

公社一般賃貸住宅の
再編整備計画

2019年5月

はじめに

東京都住宅供給公社では、公社賃貸住宅ストックの活用に重点を置いた事業の展開に向けて、建替え等によるストックの更新を計画的に推進するため、2003年5月に「公社一般賃貸住宅の再編整備計画」を策定し公表した。計画の策定から約10年が経過した2014年1月には、再編整備の進捗や社会状況の変化を踏まえ、取組方針や進め方などを中心に計画を改定し、事業を進めてきた。

今日の社会状況や今後の変化を見据えると、住まいに対するニーズはさらに多様化・高度化が進むと考えられ、子育て期・高齢期といったライフステージや個々のライフスタイルに相応しい質の高い住まいの提供とともに、多様な世代・世帯が将来にわたって暮らし続けることのできる持続可能なまちづくりの重要性が高まっている。

近年では、公社賃貸住宅の建替えにあたっては、土地の高度利用を図り、用地等を創出してサービス付き高齢者向け住宅や地域の福祉インフラの整備を行うなど事業を通じて少子高齢社会への対応を図っている。長期的に社会構造が変化していく時代に向けて、これまで以上に、住宅特性に応じた適切な再生方法等を検討していく必要がある。

今回の計画改定にあたっては、「東京都住宅マスタープラン」をはじめとする都の各種計画との整合性を図りながら、前回改定以降の社会状況の変化や再編整備の実績を踏まえて策定している。改定後の新たな計画では、基本的な整備手法や進め方は前回の改定内容を継承しながら、取組方針を「都民のニーズに一層対応した安全・安心で良質な住宅ストックの形成」「事業を通じた公社住宅ストックの有効活用による地域社会への更なる貢献」とし、再編整備を効果的かつ効率的に推進していくために必要な取組項目の見直しを図っている。今後は、この計画に基づき、これまでの取組を継続しながら、さらに進化させ、公社一般賃貸住宅の再編整備を着実に推進していく。

目次

I	再編整備計画の改定の目的等	1
1	再編整備計画の改定	… 1
2	再編整備計画の位置づけ	… 1
3	再編整備計画の対象・計画期間	… 1
II	公社を取り巻く状況等	2
1	人口構造等の変化	… 2
2	住宅ストックの状況	… 4
3	子育て期・高齢期における住まい・ニーズ等	… 6
4	災害に強いまちづくり	… 8
5	環境問題・対策等	… 10
III	公社一般賃貸住宅の状況	12
1	公社一般賃貸住宅のストックの状況	… 12
2	公社賃貸住宅における耐震化の状況	… 13
3	お住まいの方の状況	… 13
IV	再編整備の実績	14
1	これまでの取組状況	… 14
2	建替え等の事例	… 14
V	再編整備計画の方針・取組	20
VI	建設年代別の再編整備の方向性	22
VII	計画期間における取組	23
1	再編整備の進め方	… 23
2	再編整備の展開	… 24
3	今後の事業展開にあたっての課題と対応	… 26

I 再編整備計画の改定の目的等

1 再編整備計画の改定

公社は、現在、東京都内に約7万戸の賃貸住宅ストックを保有し、安全・安心で良質な住まいとサービスの提供に取り組んでいる。このうち、昭和30年代までに建設した住宅ストック約1万戸が、築約50年を経過し、建物の老朽化や設備水準が相対的に低下しており、バリアフリー化や設備水準の向上など現代の居住ニーズに合った住宅の提供が課題となっている。

公社は、2003（平成15）年に再編整備計画を策定し、こうした住宅について建替えを中心とした再編整備を計画的に推進してきた。2014（平成26）年には、再編整備の取組方針や進め方などを中心に計画を改定し、再編整備を加速させている。

前回の計画改定から5年を経過することから、社会状況の変化や再編整備の実績を踏まえ、計画を改定し、再編整備事業の計画的な推進を図る。

2 再編整備計画の位置づけ

本計画は、東京都の住宅政策の一翼を担う公的住宅事業者として、「東京都住宅マスタープラン（2017（平成29）年3月）」をはじめとする都の各種計画に示された政策の実現を目指すものである。

本計画は、2014（平成26）年の計画改定以降の社会状況の変化や事業の実施状況等を踏まえ策定する。

3 再編整備計画の対象・計画期間

本計画は、昭和39年度以前に建設した公社一般賃貸住宅を対象として、建替え等の再編整備の取組方針、整備手法や進め方について取りまとめたものである。

計画期間は、2019年度から2028年度までの10年間とし、再編整備の方向性を示す（前回改定以降の未経過期間）。

本計画は、計画期間における社会状況の変化や計画の実施状況に適切に対応するため、概ね5年ごとに計画の見直しを行う。

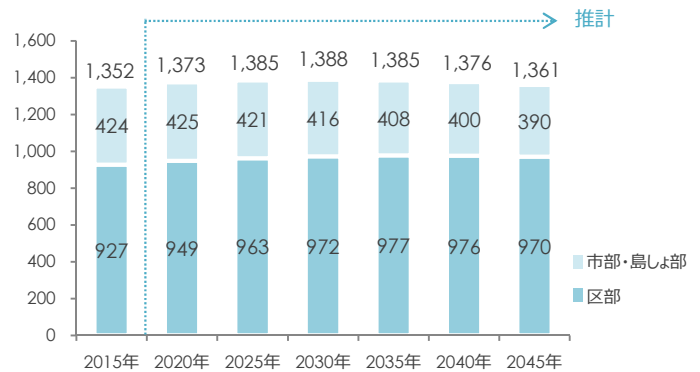
II 公社を取り巻く状況等

1 人口構造等の変化

(1) 東京都の人口の推移

- ・今後、東京都の人口は2030年をピークに減少に転じると予測されている
- ・地域別に見ると、区部では2035年、市部では2020年にピークを迎えると推計されている

■ 東京都の人口推移 (万人)

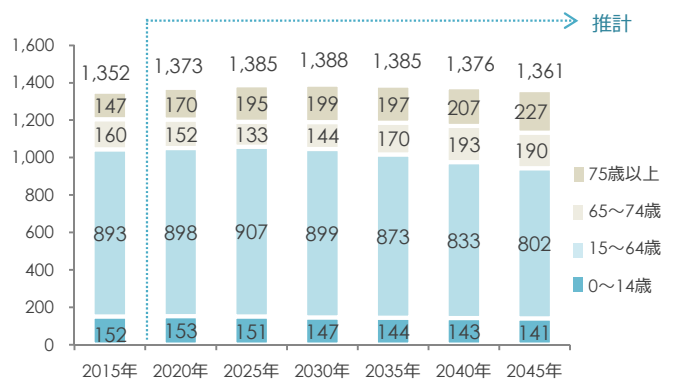


資料 「日本の地域別将来推計人口 (2018年推計)」
(国立社会保障・人口問題研究所) を基に作成

(2) 年齢別の人口推移

- ・0～14歳の人口割合は今後減少する一方で65歳以上の高齢者の人口は増加すると予測されている
- ・高齢者の人口に占める割合は、全国的に見ると低い割合で推移するが、人口としては大幅に増加する見込みである

■ 東京都の年齢別人口推移 (万人)

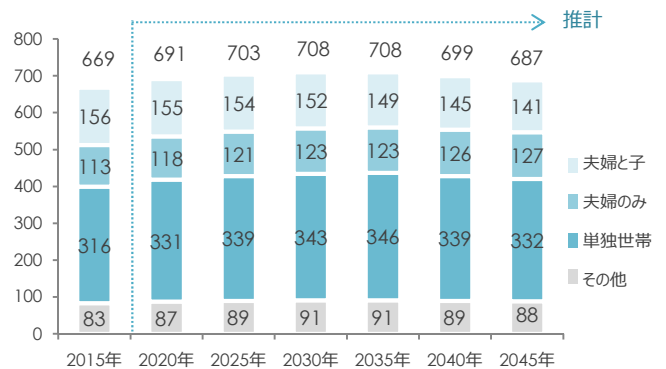


資料 「日本の地域別将来推計人口 (2018年推計)」
(国立社会保障・人口問題研究所) を基に作成

(3) 世帯数・世帯構成の推移

- ・世帯数は、単身世帯の増加により2030年まで増加し、その後人口減少の影響により減少する見込みである
- ・単身世帯の割合が上昇し、夫婦と子からなる世帯の割合は低下する見込みである
- ・平均世帯人員は、単身世帯の増加に伴い、2015年(平成27)に1.99人と初めて2人を下回り、小世帯化が進行している

■ 東京都の世帯類型別世帯数の推移 (万世帯)

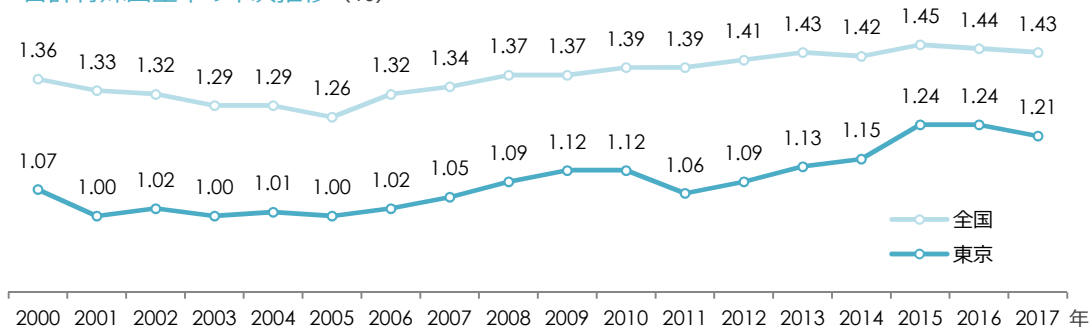


資料 「国勢調査」(総務省)、
「都民ファーストでつくる「新しい東京」～2020年
に向けた実行プラン」(東京都) を基に作成

(4) 少子化の進行

・東京都の合計特殊出生率は、2005（平成17）年の1.00を底に徐々に改善しているが、2017（平成29）年においては1.21（全国平均1.43）と、依然として全国で最も低く少子化は深刻な状況となっている

■ 合計特殊出生率の年次推移 (%)



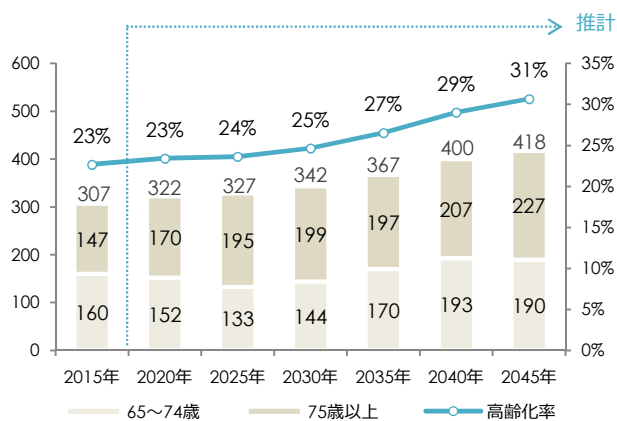
資料 「平成29年（2017）人口動態統計」（厚生労働省）ほか同統計各年版を基に作成

(5) 高齢化の急速な進行

・65歳以上の高齢者の人口は今後も増加し、2045年には東京都の総人口に占める割合が3割を超えると予測されている

・2015（平成27）年から2045年にかけて65～74歳の人口は約2割増加、75歳以上の人口は約5割増加する見込みである

■ 東京都の高齢者人口推移 (万人)



資料 「日本の地域別将来推計人口（2018年推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）を基に作成

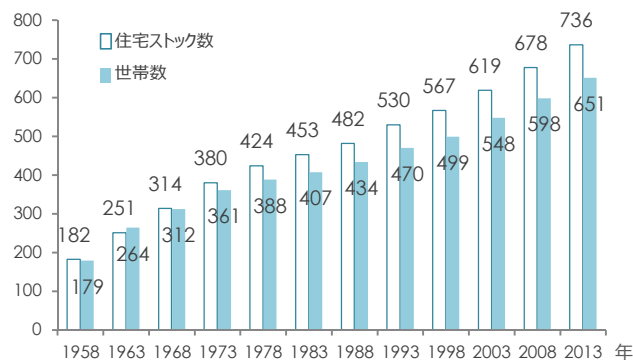
Ⅱ 公社を取り巻く状況等

2 住宅ストックの状況

(1) 東京都の住宅ストックと世帯数

- ・2013（平成25）年における東京都の住宅ストック数は736万戸と、一貫して増加している
- ・1968（昭和43）年以降は、住宅ストック数が世帯数を上回り、2013（平成25）年には、住宅ストック数と世帯数との差は85万戸となっている

■ 東京都の住宅ストック数と世帯数の推移（万戸）

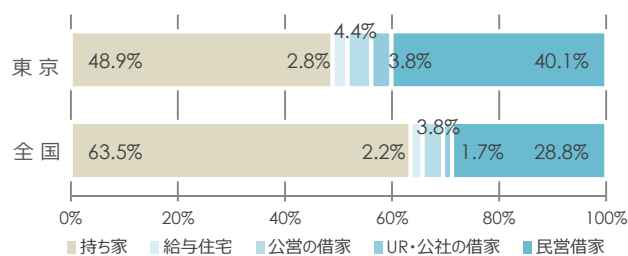


資料 「平成25年住宅・土地統計調査」（総務省）
ほか同調査各年版を基に作成

(2) 持家と借家の割合

- ・東京都における借家に居住する世帯の割合は51.1%であり、全国平均36.5%と比較すると借家の割合が高い
- ・借家の内訳は、民営借家が40.1%と割合が最も高く、公営の借家4.4%、UR・公社の借家3.8%、給与住宅2.8%となっている

■ 所有関係別の世帯の状況

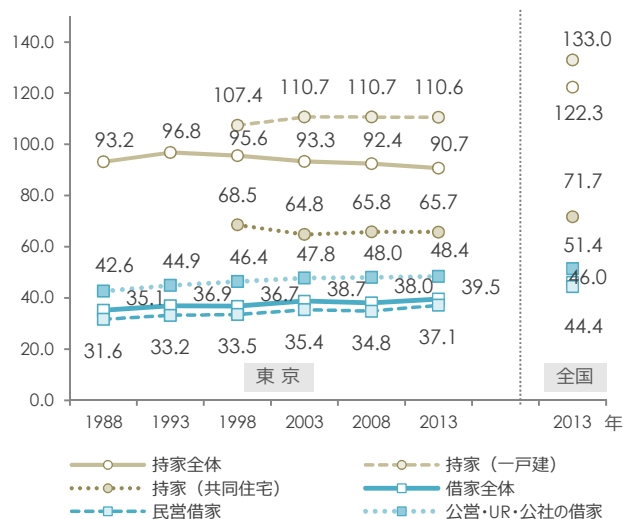


資料 「平成25年住宅・土地統計調査」（総務省）
を基に作成

(3) 住宅ストックの平均床面積

- ・東京都における持家全体の床面積は、90㎡台で推移している
- ・一方、借家の床面積は30㎡台と単身世帯向けを中心に供給されており、ファミリー世帯向けの広い住宅が十分に供給されていない状況がうかがわれる

■ 住宅ストックの平均床面積の推移（㎡）

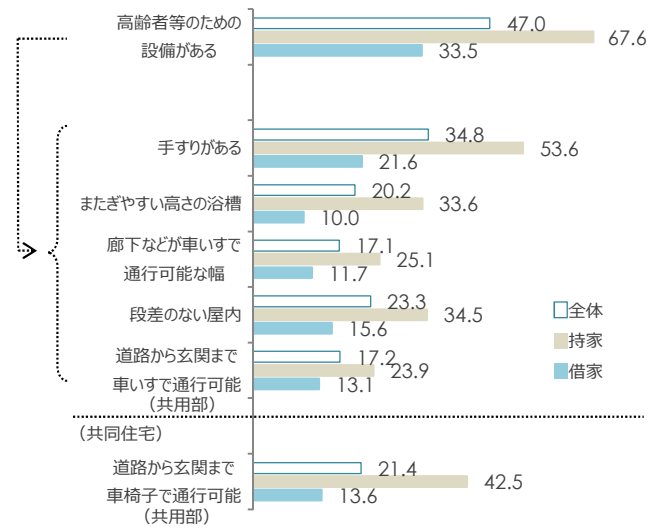


資料 「平成25年住宅・土地統計調査」（総務省）
を基に作成

(4) 住宅のバリアフリー化の状況

- ・住宅における手すりやまたぎやすい高さの浴槽など高齢者等のための設備がある住宅は、2013（平成25）年時点で、東京都の住宅全体において47.0%となっている
- ・持家では67.6%とこれらの設備の普及が比較的進んでいるのに対し、借家では33.5%と普及が遅れている状況にある
- ・また、共同住宅の共用部分のバリアフリー化は21.4%にとどまっている

■ 高齢者等のための設備の状況 (%)



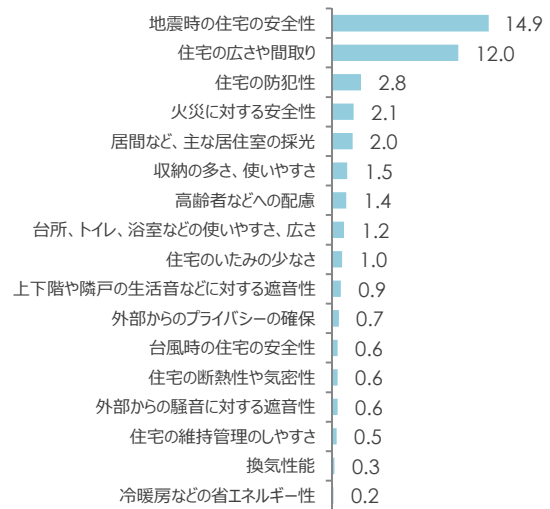
資料 「平成25年住宅・土地統計調査」(総務省)、
「2016-2025 東京都住宅マスタープラン」(東京都)
を基に作成

(5) 住まいに対するニーズ

- ・都民が住宅に求める重点項目のうち「地震時の住宅の安全性」「住宅の広さや間取り」がそれぞれ14.9%、12.0%と高い数値を示している
- ・次いで「住宅の防犯性」「火災に対する安全性」「居間など、主な居住室の採光」と続く
- ・最近5年間に住み替えを実施した世帯の主な目的は、「住宅を広くする、部屋を増やす」が25.4%と最も高い
- ・特に「子育て・教育の環境を整える」が13.2%となっており、住み替えの契機はライフステージの変化が影響していることがうかがえる

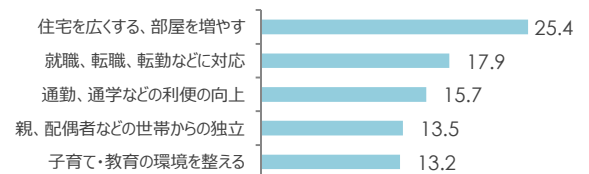
■ 住宅に関して最も重要と思う項目 (%)

(住宅に関する項目を抽出 / 単一回答)



■ 最近5年間の住み替えの主な目的 (%)

(上位5項目 / 2つまで選択)



上記2グラフ： 資料 「平成25年住生活総合調査 調査報告書」
(東京都) を基に作成

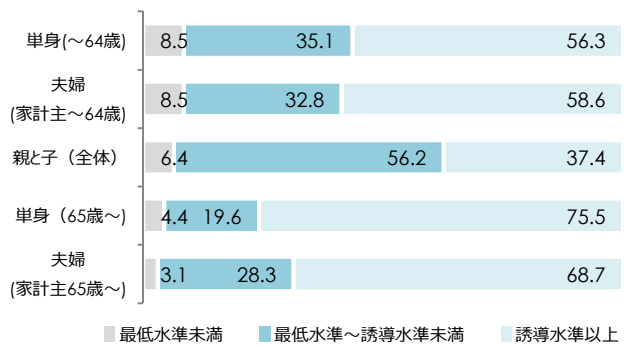
II 公社を取り巻く状況等

3 子育て期・高齢期における住まい・ニーズ等

(1) 子育て世帯の住まいの状況

・世帯構成別に現在の住まいの広さをみると、親と子からなる世帯が、誘導居住面積水準未達の住宅に居住する割合は、他の世帯に比べ高くなっている

■ 世帯構成別の居住面積水準状況 (%)

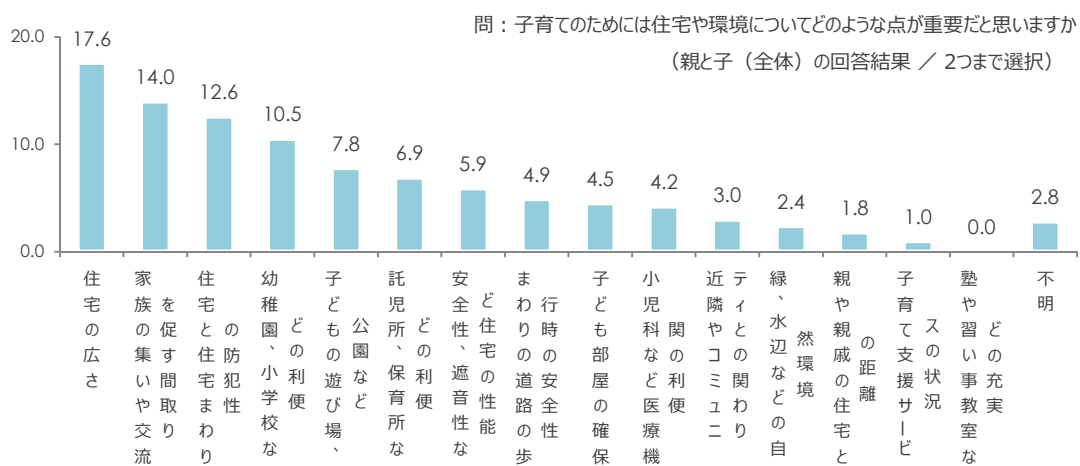


資料 「平成25年住生活総合調査 調査報告書」(東京都)を基に作成

(2) 子育て期の住まいの重視点

・子育てのために最も重要と思う項目においては、「住宅の広さ」が17.6%と最も多く、次いで「家族の集いや交流を促す間取り」が14.0%、「住宅と住宅まわりの防犯性」が12.6%と上位を占めるほか、「子どもの遊び場、公園」なども重視されている

■ 住宅及び居住環境に関して子育てのために最も重要と思う項目 (%)

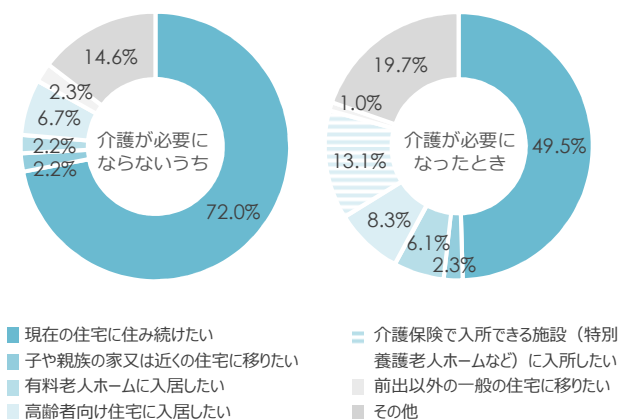


資料 「平成25年住生活総合調査 調査報告書」(東京都)を基に作成

(3) 高齢期の住まいの希望

- ・高齢期の希望する住まいについては、介護が必要にならないうちは「現在の住宅に住み続けたい」人の割合が72.0%となっている
- ・介護が必要になった場合については、「現在の住宅に住み続けたい」割合が49.5%と最も高く、次いで「介護保険で入所できる施設（特別養護老人ホームなど）へ入居したい」が13.1%と、希望が多くなっている

■ 希望する高齢期の住まい (%)

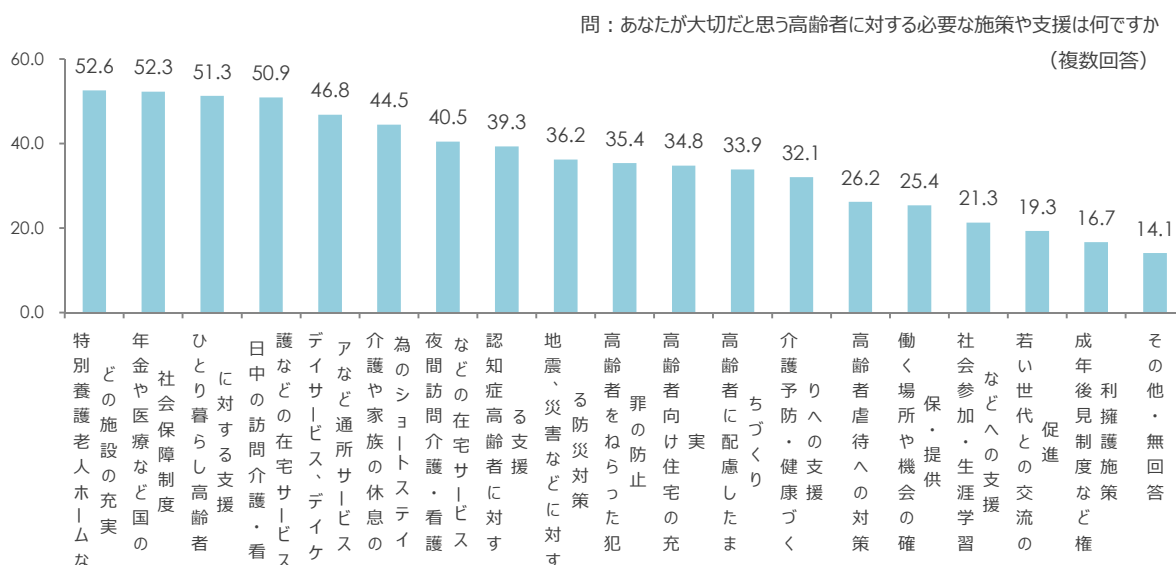


資料 「平成27年度 高齢者の生活実態」 (東京都) を基に作成

(4) 高齢者に対する必要な施策や支援の重視点

- ・高齢者に対する施策や支援のうち大切だと思う項目については、「特別養護老人ホームなどの施設の充実」が最も高く52.6%となっており、前回の同調査より増加している（前回（22年度調査）：45.9%）
- ・また、在宅サービスや通所サービスの要望や、高齢者向け住宅の充実、バリアフリー化による高齢者に配慮したまちづくりを望む声も多く、地域包括ケアの考え方に基づくまちづくりが求められていることがうかがえる

■ 高齢者に対する必要な施策や支援の重視点 (%)



資料 「平成27年度 高齢者の生活実態」 (東京都) を基に作成

II 公社を取り巻く状況等

4 災害に強いまちづくり

(1) 首都直下地震等による被害想定

- ・首都直下型地震等による被害想定は最大震度7、広範囲に震度6強の地域が生じるとされている
- ・東京湾北部地震においては死者最大約9,700人の人的被害や、物的被害としては建物全壊や地震火災等により約30万棟の建物被害が発生すると見込まれている

(2) 住宅の耐震化の状況

- ・災害に強い都市の実現に向けて、建築物の耐震化を促進する必要性から、東京都では「東京都耐震改修促進計画」を2016（平成28）年3月に改定している
- ・2020年度の目標である95%に達成するためには既存住宅の約59万戸を耐震改修する必要があると想定されている
- ・公社住宅においては「公社賃貸住宅耐震化整備プログラム」に基づき、2020（平成32）年度末までに耐震化率100%とすることを目標に、計画的に耐震化を進めている（公社実績後述）

(3) 木造住宅密集地域の不燃化の推進

- ・戦後の復興期や高度経済成長期などに、都市基盤施設が十分に整備されないまま市街化・高密度化が進行した木造住宅密集地域は、山手線外周部付近一帯に広がっている
- ・「防災都市づくり推進計画」（平成28年3月改定（東京都））では、地域危険度が高く、老朽化した木造建築物が特に集積するなど震災時に甚大な被害が想定される地域（整備地域）においては不燃領域率を2025年度までに70%以上、防災都市づくりに資す

■ 東京湾北部地震（M7.3）の主な被害想定

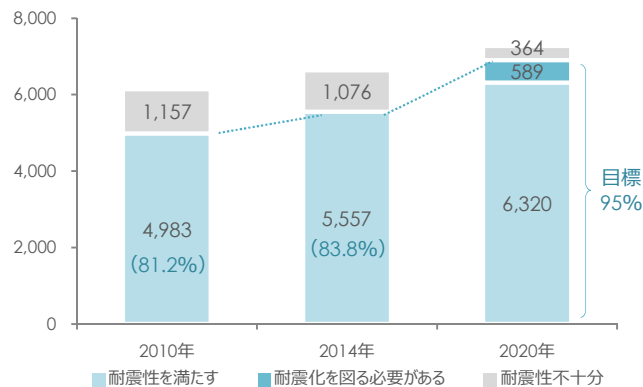
（冬の夕方18時・風速8m/秒）

人的被害	死者	9,641人	
	原因別	ゆれによる建物全壊	5,378
		急傾斜地崩壊による建物全壊	76
		地震火災	4,081
		ブロック塀	103
		落下物	4
物的被害	建物被害	304,300棟	
	原因別	ゆれ液状化などによる建物全壊	116,224
		地震火災	201,249

※小数点以下の四捨五入により合計は合わないことがある
 ※ゆれ液状化等による建物全壊と地震火災の重複を除去しているため、原因別の被害の合算値とは一致しない

資料 「首都直下地震等による東京の被害想定（平成24年4月18日公表）」（東京都）を基に作成

■ 東京都の住宅ストックの耐震化状況（千戸）



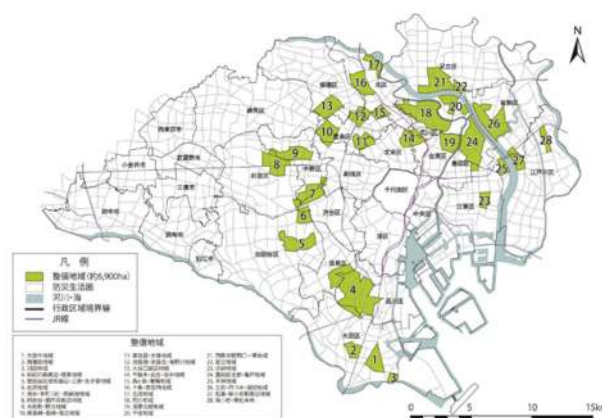
※2010年、2014年は実績、2020年は推計及び目標設定

資料 「東京都耐震改修促進計画」（平成28年3月改定）（東京都）を基に作成

る事業を重層的かつ集中的に実施する地域（重点整備地域）においては、不燃領域率を2020年度までに70%以上とすることが目標とされている

- ・公社住宅の建替えにあたっては、地域の防災性の向上に向け、木造住宅密集地域の整備との連携を視野に入れて事業を進めていくことが必要である

■ 震災時に特に甚大な被害が想定される木密集地域（整備地域）



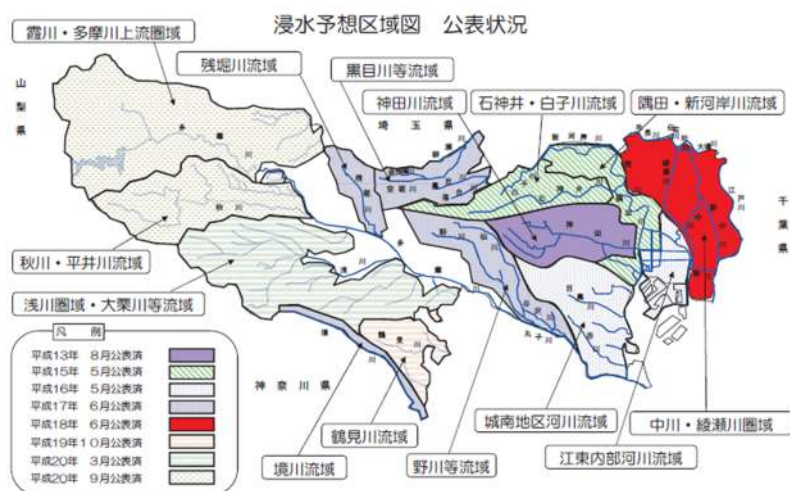
資料 「防災都市づくり推進計画」（平成28年3月改定）（東京都）

（4）水害・河川・雨水対策

・東京都においては、市街化の進行により雨水が地下に浸透しにくくなり、雨水が河川や下水道へ短時間に集中し「都市型水害」といわれる水害が頻発するとともに近年では集中豪雨等の頻発により、毎年のように浸水被害が発生している

・東京都では、「浸水予想区域図」を作成するとともに、水防管理者である区市町村が中小河川の「洪水ハザードマップ」を作成・公表することについて、関係機関と連携して支援を行っている

・公社住宅の建替えにあたっては、団地内通路や広場等の透水性舗装の実施、雨水貯留槽や浸透ますの設置など雨水流出抑制施設の整備を行い、浸水被害等を最小限にとどめる対応を図ることが必要である



資料 「東京都地域防災計画 風水害編（平成26年修正）」別冊資料（東京都）

注) 神田川流域（2018年3月）、境川流域（2018年6月）、鶴見川流域（2018年10月）については、上図より改定あり（カッコ内は改定年月）
 (改定内容URL：http://www.kensetsu.metro.tokyo.jp/jigyo/river/chusho_seibi/index/menu02.html)

II 公社を取り巻く状況等

5 環境問題・対策等

(1) 温室効果ガスの排出量の推移

・東京都における温室効果ガスの排出量は、2016（平成28）年度では6,601万 t-CO₂となっており、2000（平成12）年度比では6.1%増加、前年度比では0.5%減少している（※右下参照）

・都内の家庭部門から排出されるCO₂は、都内におけるCO₂排出量全体の約3割を占めている

・家庭部門のCO₂削減を進めるには、住宅の断熱性能の向上や高効率型の設備機器の導入などによりエネルギー消費量を抑制するなど、住宅の省エネルギー化に努めることが重要である

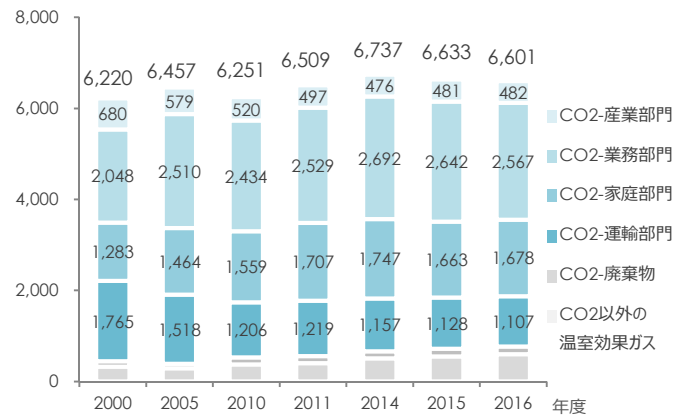
(2) 再生可能エネルギー等の活用

・再生可能エネルギーなどの利用拡大によるエネルギー源の多様化や分散化も重要となっている

・東京都における再生可能エネルギーの利用状況は年々増加している

・公社住宅の建替えにあたっては、太陽光発電設備の設置など再生可能エネルギーの活用に向けた取組を図ることが重要である

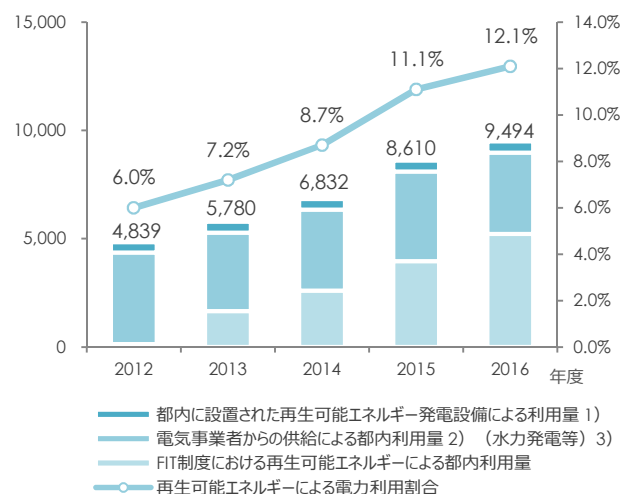
■ 東京都における温室効果ガス排出量の推移（万 t-CO₂）



資料 「都内の最終エネルギー消費及び温室効果ガス排出量（2016年度速報値）」（東京都）を基に作成

※2011年の東日本大震災以降、電力の二酸化炭素排出係数が悪化したため2000年度比では排出量が増加したが、徐々に改善している

■ 東京都における再生可能エネルギー利用状況（百万 kWh）



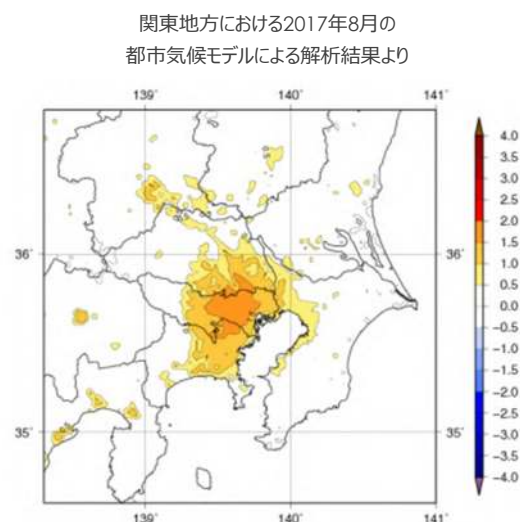
- 1) 電気事業者に販売された電力は除く
- 2) 発電量を都内販売力で按分し、送配ロス考慮して推計
- 3) 水力発電には、揚水発電は含まない

資料 「都内における再生可能エネルギーの利用状況調査」の各年実績（東京都）を基に作成

(3) ヒートアイランド現象

- ・東京都においては、都市化の進展に伴い、都心部を中心に広い範囲でヒートアイランド現象が進行している
- ・気温の長期的傾向をみると、地球温暖化とともにヒートアイランド現象の進行により、過去100年の間に平均気温が3.2℃上昇している
- ・公社住宅の建替えにあたっては、住宅の省エネルギー化や敷地内の緑化など熱を放出・蓄熱しないための取組を推進することが重要である

■ 都市化の影響による平均気温の変化



(4) 緑化の推進

- ・整備された公園や街路樹、住宅地の緑は、ヒートアイランド現象の緩和など都市環境の改善や、災害時の避難場所やレクリエーション・コミュニティの場である公園への配置など、良好な景観の形成に加えて、豊かな住環境の形成のための多面的な機能を有している
- ・緑の量を「みどり率※」でみると、2013（平成25）年では、区部で19.8%、多摩部で67.1%、都全域では50.5%となっており、近年はほぼ横ばいで推移している
(資料 「環境白書2018」 (東京都))
- ・緑の質と量を確保していくためには、既存の緑の保全や植栽等による緑化の推進が重要である
(※みどり率： 緑が地表を覆う部分に公園区域・水面を加えた面積が、地域全体に占める割合)

Ⅲ 公社一般賃貸住宅の状況

1 公社一般賃貸住宅のストックの状況

(1) 建設年代別の状況

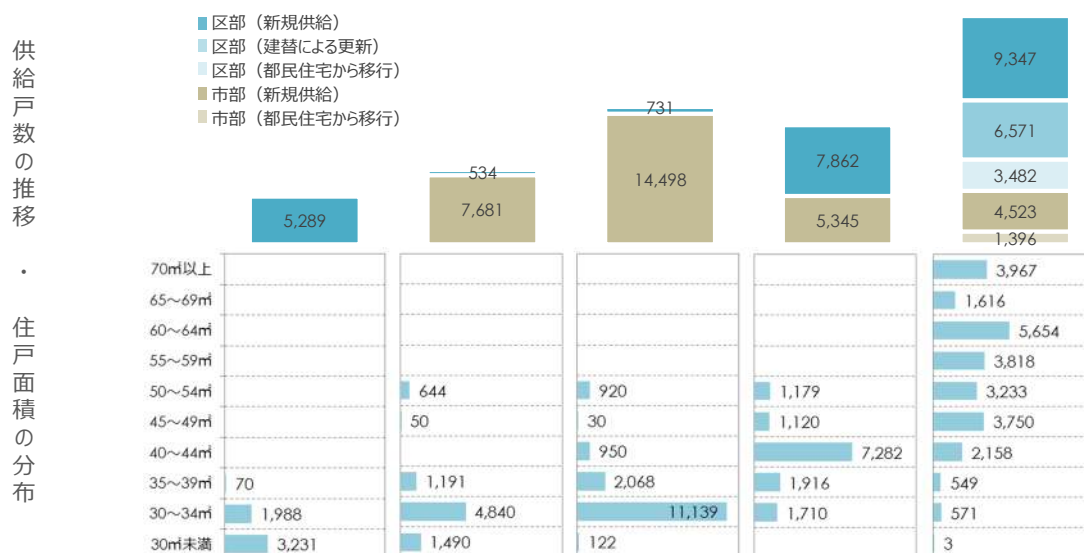
- ・昭和34年度以前に建設した住宅は、17団地5,289戸であり全て区部に立地している
- ・昭和35年度から39年度までに建設した住宅は、区部に2団地534戸、市部に13団地7,681戸と、主に市部に立地している
- ・全体では、区部33,816戸、市部33,443戸であり、区部と市部の戸数はほぼ同数となっている

(2) 住戸面積の状況

- ・昭和34年度以前に建設した住宅では、住戸面積30㎡未満の住戸が約6割、昭和35年度から39年度までに建設した住宅では、住戸面積が30～35㎡の住戸が約6割を占めている
- ・建設年次が進むにつれ、住戸面積が大きくなり、近年では、多様な面積帯の住戸を供給している

■ 公社一般賃貸住宅の状況 (2019年3月31日現在)

建設年度	～昭和34	昭和35～39	昭和40～44	昭和45～49	昭和50～
団地数	17団地	15団地	9団地	26団地	139団地
管理戸数	5,289戸	8,215戸	15,229戸	13,207戸	25,319戸



管理戸数の内訳	区部 戸数計	5,289戸	534戸	731戸	7,862戸	19,400戸
	新規供給	5,289戸	534戸	731戸	7,862戸	9,347戸
	建替による更新	0戸	0戸	0戸	0戸	6,571戸 ※2
	都民住宅移行 ※1	0戸	0戸	0戸	0戸	3,482戸
	市部 戸数計	0戸	7,681戸	14,498戸	5,345戸	5,919戸
都民住宅移行 ※1	新規供給	0戸	7,681戸	14,498戸	5,345戸	4,523戸
	都民住宅移行 ※1	0戸	0戸	0戸	0戸	1,396戸

※1 都民住宅（公社施行型）は管理開始20年経過後、公社一般賃貸住宅としての管理に移行

※2 住棟改善の実施による8戸を含む

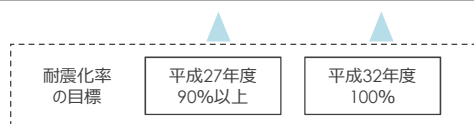
2 公社賃貸住宅における耐震化の状況

- ・公社では、「東京都耐震改修促進計画」に基づき、2008（平成20）年3月に「公社賃貸住宅耐震整備プログラム」を策定した
- ・2012（平成24）年8月に、公社住宅の耐震化率を2020年度までに100%とすることを目標として「公社賃貸住宅耐震整備プログラム」を改定している
- ・2017（平成29）年度末における公社賃貸住宅の耐震化率は98.3%となっている
- ・2020年度の耐震化率100%の達成に向けて、引き続き耐震化の取組を推進し、安全・安心な住環境の整備に努める（2017（平成29）年度末において耐震化の必要な住宅は、建替え又は用途廃止により耐震化を図る予定）

■ 公社賃貸住宅耐震化整備プログラムにおける耐震化の年次計画

年度	平成24	平成25	平成26	平成27	平成28～32	合計
竣工 予定数	80棟	40棟 (1,700戸)	40棟 (1,700戸)	40棟 (1,700戸)	40棟 (1,700戸)	240棟 (10,800戸)

※ 竣工予定数は概数



■ 公社賃貸住宅耐震化整備プログラムに基づく耐震改修・除却工事の実施状況（2018年3月31日現在）

年度	平成24	平成25	平成26	平成27	平成28	平成29	合計
竣工数	65棟 3,460戸	61棟 2,415戸	37棟 1,384戸	31棟 1,259戸	25棟 901戸	5棟 190戸	224棟 9,609戸
耐震化率	89.8%	93.1%	95.1%	96.8%	98.0%	98.3%	98.3%

3 お住まいの方の状況

- ・公社一般賃貸住宅にお住まいの方のうち、世帯主の年齢は平均63.5歳であり、世帯主が65歳以上の割合は約5割となっている
- ・家族構成では、単身世帯の割合が約4割と最も高く、次いで二世帯世帯（世帯主と子ども）、夫婦のみの世帯がそれぞれ約3割となっている。住戸面積が小さい傾向にある建設年代の古い住宅では、単身世帯の割合が高くなっている
- ・また、建替えの意向については、「将来は必要だと思うが、今はまだよい」と回答した世帯の割合が約5割と最も多く、次いで「建替えなくてよい」が約2割、「すぐに建替えてほしい」の割合は約15%と前回調査から横ばいで推移している

資料：「平成29年度公社賃貸住宅居住者実態調査」（東京都住宅供給公社）

IV 再編整備の実績

1 これまでの取組状況

建設年代が古い住宅について、1991（平成3）年度以降、順次建替えを行っており、2002（平成14）年度までに18団地1,499戸の建替えを実施した。

その後、2003（平成15）年に策定した再編整備計画では、昭和39年度以前に建設した住宅 64団地19,117戸を再編整備事業の対象とし、2013（平成25）年度までの期間において、29団地4,625戸の再編整備を実施した。

2014（平成26）年には、再編整備計画を改定し、事業対象を35団地14,493戸として、2014（平成26）年度から2018（平成30）年度までの5年間においては、計画規模約2,800戸に対し7団地2,724戸の再編整備に着手している。

■ これまでに建替え又は再編整備を実施した住宅

再編整備計画	計画期間	事業実績	
計画策定前	-	1991～2002年度	18 団地 1,499 戸
当初計画（2003年5月策定）	2003～2013年度 ※1	2003～2013年度	29 団地 4,625 戸
第1回改定（2014年1月策定）	2014～2028年度	2014～2018年度	7 団地 2,724 戸 ※2

■ 2014（平成26）年度から2018（平成30）年度までに再編整備を実施した住宅

事業年度	住宅名	所在地	建設年度（従前）	従前戸数
平成 27	中野	中野区	昭和 26,27	248 戸
平成 28	和田本町	杉並区	昭和 27	108 戸
平成 28	経堂第一	世田谷区	昭和 27	96 戸
平成 28	大蔵	世田谷区	昭和 34～38	1,264 戸
平成 28	野沢ビル	世田谷区	昭和 37	32 戸
平成 30	松の木	杉並区	昭和 30,31	216 戸
平成 30	興野町	足立区	昭和 33	760 戸
計 7団地				2,724 戸

※1 区部立地の住宅の事業着手のおおよその期間（約10年間）

※2 再編整備に着手した住宅を含む

2 建替え等の事例

（1）再編整備事業を通じた少子高齢社会への対応

住宅の建替えにあたっては、土地の高度利用を図り、用地等を創出してサービス付き高齢者向け住宅や地域の福祉インフラの整備を行うなど地域に開かれた団地として再生している。

とりわけ、向原住宅や烏山住宅では、土地の高度利用と併せて福祉インフラや緑地の整備など、地域のまちづくりに対応した団地再生の取組を図っている。

■ 事例 1 向原住宅 再生事業（コーシャハイム向原、向原ガーデンコート／板橋区）

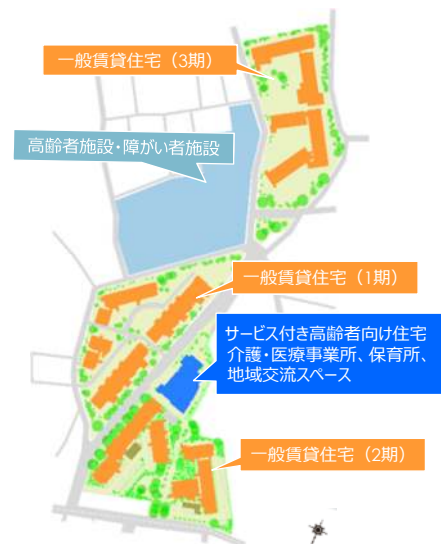
- 2007年度の建替事業開始から約10年の歳月をかけ32棟840戸から8棟1,069戸の住宅に再生
- 安全・安心で快適な住宅の整備とともに、地域福祉の拠点機能の形成を目指して建替え事業を推進
- 単身者から家族世帯まで対応する多様な間取りや広さの住宅の供給とともに、サービス付き高齢者向け住宅、介護・医療事業所、保育所など地域福祉の拠点機能の整備を実施



サービス付き高齢者向け住宅と1階に併設のカフェレストラン

- 地域交流スペースを兼ねたカフェレストラン、広場やコミュニティスペースなど人々の交流を促す共用空間を各所に配置
- 災害時に地域の避難場所として機能する防災設備を備えたオープンスペースを整備し、地域の防災性の維持・向上に貢献
- 敷地東側に、行政と連携して高齢者施設・障がい者施設を誘致し、現在開設に向け整備中（2019年1月現在）

竣工	一般賃貸住宅：1期 2010年7月 2期 2014年7月 3期 2018年6月 サービス付き高齢者向け住宅：2014年2月
所在	板橋区 向原3丁目
整備の概要	住宅 建替前：32棟 840戸 ▶ 建替後：8棟 1,069戸 ● 一般賃貸住宅 1,019戸 ● サービス付き高齢者向け住宅 50戸
	施設整備 ● 居宅介護支援事業所 ● 在宅療養支援診療所 ● 認可保育所 ● コンビニエンスストア ● カフェレストラン（地域交流スペース）等
	施設誘致 特別養護老人ホーム、生活介護事業所等 （2019年6月以降 順次開設予定）



IV 再編整備の実績

■ 事例2 烏山住宅 再生事業（コーシャハイム千歳烏山／世田谷区）

- 2007年度に建替事業に着手し、7年の事業期間を経て、21棟584戸から12棟599戸の住宅に再生

- 一般賃貸住宅の建設に加えて、建替えにより創出した用地に、サービス付き高齢者向け住宅 3棟を整備するとともに、地域の交流拠点となる多世代交流施設を配置し、コミュニティカフェや保育所、クリニック、調剤薬局を併設



- 一般賃貸住宅は「東京都子育て支援住宅認定制度」の認定を取得（2期）、子育てや子どもの成長に配慮した機能的な住宅を目指している

- サービス付き高齢者向け住宅のうち1棟は、既存の住棟に改修を施す住棟改善を実施し、共用廊下の新設による住棟全体のバリアフリー化を実現するとともに、多世代の交流促進を図るため、一般賃貸住宅を同じ棟内に配置



多世代交流施設（12号棟）でのイベント開催



既存住棟に改修を施した住棟改善棟（11号棟）

竣工	一般賃貸住宅：1期 2010年2月 2期 2013年10月 サービス付き高齢者向け住宅：2014年2月
所在	世田谷区 南烏山6丁目
整備の概要	<p>住宅 建替前：21棟584戸 ▶ 建替後：12棟599戸</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 一般賃貸住宅 513戸 ● サービス付き高齢者向け住宅 86戸 <p>施設整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 居宅介護支援事業所 ● 在宅療養支援診療所 ● 認証保育所 ● 多世代交流施設（コミュニティカフェ、クリニック、調剤薬局）等



コーシャハイム向原やコーシャハイム千歳烏山などの再生事業に加えて、他の住宅の建替え等においても、用地等を創出し、高齢者や子育て世帯等が安心して暮らすことのできる環境を確保するため、サービス付き高齢者向け住宅や高齢者生活支援施設、子育て支援施設等を整備している。

このほか、建替えに伴い創出した用地を、社会福祉法人等に賃貸し、特別養護老人ホームなどの整備を進めている。



コーシャハイム千歳船橋フロント
サービス付き高齢者向け住宅
(2017年8月竣工)



認可保育所
「キッズタウンむかいほら」
(2014年2月竣工)
※コーシャハイム向原
サービス付き高齢者向け住宅
1階部分

■ サービス付き高齢者向け住宅・福祉施設等の整備状況 (再編整備事業によるもの)

住宅名	コーシャハイム向原	コーシャハイム千歳烏山	コーシャハイム千歳船橋フロント	コーシャハイム中野フロント
所在	板橋区 向原	世田谷区 南烏山	世田谷区 経堂	中野区 中野
サービス付き高齢者向け住宅	50 戸	86 戸	23 戸	—
整備施設	居宅介護支援事業所 在宅療養支援診療所 認可保育所 等	居宅介護支援事業所 在宅療養支援診療所 認証保育所 等	認可保育所分園	認可保育所 子育てひろば
竣工※	2014年 2月	2014年 2月	2017年 8月	事業中

※2019年1月現在

■ 整備用地

用地名	広町住宅用地	向原住宅用地	茗荷谷住宅用地	田端住宅用地
所在	中野区 弥生町	板橋区 向原	文京区 小日向	北区 田端
整備施設(誘致)	特別養護老人ホーム等	特別養護老人ホーム 生活介護事業所 等	地域密着型特別養護老人ホーム 等	認可保育所
状況※	事業中	事業中	事業中	事業中

※2019年1月現在

IV 再編整備の実績

(2) 都市整備事業との連携

中野住宅の建替え

現在、中野住宅の立地する中野駅南口地区において土地区画整理事業と市街地再開発事業との一体的施行によるまちづくりが進行している。

中野駅南口駅前広場の拡張、東西・南北交通動線の整備とともに土地の高度利用を図ることにより、商業施設、業務施設、住宅等が整備され、にぎわいや魅力のある環境へと再生予定である。

公社は、事業区域南側の敷地を取得し住宅の建設を行っており、1階部分には子育て支援施設（認可保育所・子育てひろば）を整備している。

(2019年度竣工予定)



中野二丁目地区再開発事業、中野二丁目土地区画整理事業（配置図） 図：東京都HP



中野住宅建替事業の完成予想図（北面）

(3) 一部建替えの実施

興野町住宅の一部建替え

興野町住宅は、団地の一部の住棟で建替えを行い、他の住棟では長期的な活用を図ることとし、2018（平成30）年度に再編整備事業に着手した。

一部の住棟では、建替えにより、高齢者やファミリー世帯等の居住ニーズに対応した住宅を供給する予定である。

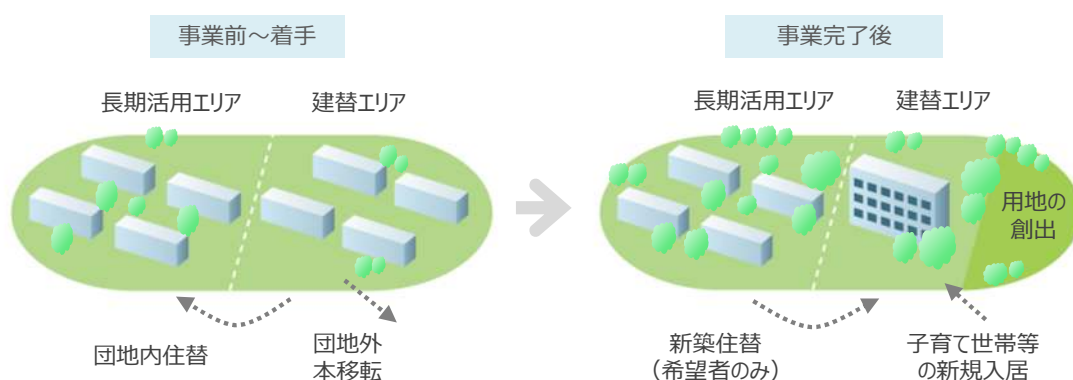


図：足立区HP（図上のコメントは公社にて記載）

他の住棟では、適切に修繕を実施し住宅の長寿命化と併せて外構の改善などを実施し、住環境の向上を図る。空家については、建替えに伴う住替え先として活用しながら、一部の住戸では室内のリニューアル工事等を実施し、若年世帯の入居を促進する。

建替により創出する用地は、公園や都市計画道路等の公共公益施設の整備用地として活用するなど、地域のまちづくりに貢献していく。

■ 一部建替えの事業イメージ



(4) 災害に強いまちづくりへの貢献・環境負荷低減の取組の推進

住宅敷地内に、かまどベンチや防災井戸、マンホールトイレなど防災機能や災害時に一時避難場所となる広場の整備を行うなど、事業を通じて災害に強い住宅・住宅市街地の形成に貢献している。

また、省エネ基準を満たす住宅性能の確保による住宅の省エネルギー化や太陽光発電設備の設置による再生可能エネルギーの活用にも努めているほか、敷地内緑化や既存樹木の保存などによりヒートアイランド現象の緩和や緑豊かな景観の形成等にも貢献している。



コーシャハイム向原・向原ガーデンコート (2010・2014・2018年度竣工)
 [左] 一時避難場所となる広場 (既存樹木の保存) [右上] かまどベンチ [右下] 防災井戸

V 再編整備の方針・取組

取組方針

既に進行する少子高齢化や小世帯化等をはじめとした社会状況の変化に伴い、住まいへのニーズは、今後さらに高度化、多様化すると考えられ、子育て期や高齢期といったライフステージや個々人のライフスタイルに相応しい、より質の高い魅力ある住まいの提供が必要となっている。

将来には、東京においても人口や世帯数の減少が進行し、これまでにない構造的な変化が見込まれ、これまで以上に、地域における住宅需要の動向や住宅特性等を踏まえ、適切な再生方法等を検討していく必要がある。

また、住生活に密接に関連する高齢者生活支援施設や子育て支援施設などの福祉施設等へのニーズの高まりや、地域の防災性の向上・環境負荷の少ないまちづくりなど、多様な世代・世帯が暮らし続けることのできる持続可能なまちづくりが求められている。

公社一般賃貸住宅の再編整備においては、都民の居住ニーズに一層対応した安全・安心で良質な住宅ストックの形成とともに、公社住宅ストックを有効に活用し、地域社会への更なる貢献を図っていく。

再編整備事業の実施にあたっては、以下の4つの項目に重点を置き、事業を着実に推進していく。

取組1 社会状況や住宅需要の動向を見据えた再編整備の推進

- ・建替えによる住宅の更新にあたっては、社会状況の変化や地域の賃貸住宅需要の動向等を的確に見据え、適切な規模の住宅を供給していく
- ・再編整備の実施にあたっては、住宅や地域の特性を長期的な視点で捉え、建替えによる更新や既存住宅の長期的な活用、周辺地域の他団地と連携した集約型の建替えなど、適切な手法を選択する

取組2 多様な居住ニーズに対応した良質で魅力ある住宅の供給

- ・建替えにあたっては、子育て世帯をはじめ若年世帯や高齢世帯など、多様な世帯に向けた住宅の供給を行う
- ・世帯の規模やライフステージに応じた広さの住宅や、ライフスタイルに対応した暮らしやすい間取りの検討、居住性に配慮した住宅設備の導入など、多様な居住ニーズへの対応を図る

- ・立地特性等を踏まえ、住宅ごとの的確な企画の立案、設計を行い、将来にわたって魅力を持ち続ける良質な賃貸住宅の供給を目指す

取組3 少子高齢化の急速な進行に対応する事業の展開

- ・今後、少子高齢化が急速に進行することを踏まえ、建替えにあたっては、共用部・専有部のバリアフリー化を引き続き推進しながら、安全性に配慮した設備や仕様の導入に努める
- ・子育て世帯に向けては、キッズスペースを備えたコミュニティルームなどの共用施設を整備するとともに、地域のニーズを踏まえ、子育て支援施設の整備を行うなど、子どもを産み育てやすい環境の整備を推進する
- ・再編整備を推進する中で用地等を創出し、サービス付き高齢者向け住宅の整備、東京都の政策や地域包括ケア等に基づく地元自治体のまちづくりを踏まえ、福祉機能を補完・強化する施設等を整備・誘致するなど、ライフステージが変化しても、住み慣れた地域で暮らし続けることができる住環境の整備に取り組む

取組4 地域のまちづくりと連携した取組の推進

<災害に強いまちづくりの推進>

- ・安全・安心な住環境を確保するため、住宅の耐震化を、2020年度までに計画的に実施する
- ・住宅周辺の市街地の特性を踏まえ、地元自治体等と連携し、防災機能や広場、緑地の整備、道路の拡幅、雨水流出抑制施設の整備など、防災拠点としての機能の維持・形成を図り、地域の防災力の向上に努める

<環境負荷の少ない持続可能なまちづくりの推進>

- ・住宅の省エネルギー化や、太陽光発電設備の設置による再生可能エネルギーの活用、駐車場への電気自動車の充電設備の設置によるエネルギーの低炭素化に取り組むなど、環境に配慮した住宅の整備を推進する
- ・ヒートアイランド現象の緩和に向け、既存樹木の保存や敷地内の緑化など、既にある環境資源も活用しながら熱の蓄積抑制のための取組を推進するとともに、地域と調和する緑豊かで良好な街並みの形成を図る

VI 建設年代別の再編整備の方向性

・昭和34年度以前に建設した住宅については、引き続き建替えを中心とした再編整備を推進する

・昭和35年度以降に建設した住宅で、建替えが可能な団地については、順次、建替えを実施する

・昭和35年度以降に建設した住宅で、再編整備の事業着手までに時間を要する住宅については、住宅の特性や事業着手時期等を踏まえながら、建物の適切な修繕等の実施により必要な性能・機能の維持に努める。また、住宅の住替え制度等を活用し、居住性の向上や高齢世帯等の下層階への住替えのニーズに対応していく

Ⅶ 計画期間における取組

1 再編整備の進め方

(1) 再編整備事業の計画期間・計画規模

計画期間は、2019年度から2028年度までの10年間とする。(2014(平成26)年の改定に基づく未経過期間の計画期間・計画規模等を継承)

2019年度から2023年度までの5年間は建替えを中心に事業を展開し、年間約640戸、当該計画期間において約3,200戸の再編整備に着手する。

2024年度以降は年間約800戸、2024年度から2028年度までの5年間で約4,000戸の再編整備に着手し、その後も引き続き再編整備を推進していく。

■ 2019年度から2028年度までの10年間の再編整備

	2019～2023年度	2024～2028年度	合計
再編整備戸数	3,200 戸	4,000 戸	7,200 戸

(2) お住まいの方への対応等

再編整備の実施時期については、建設工事着手の概ね3年前に、当社のアクションプランや居住者向け広報紙(ジョイリブ)などに掲載するとともに、該当の住宅にお住まいの方への周知を行う。

建替えに伴う居住者移転にあたっては、移転先住宅のあっせんや移転費用などの助成と併せて、建替え後の住宅への戻り入居等に対し家賃減額等の制度の運用を図る。

(3) 計画の見直し

計画期間における社会状況の変化や計画の実施状況に適切に対応するため、概ね5年ごとに計画の見直しを行う。(再掲)

Ⅶ 計画期間における取組

2 再編整備の展開

再編整備対象住宅（昭和39年度以前に建設した住宅）については、以下の手法により、再編整備を展開する。

(1) 建替え

比較的規模の大きい団地では、複数の工期に分けて事業を行い、先行工期を次期以降の住み替え先として活用する。土地の高度利用を図りながら用地等を創出し、地域のニーズに対応した福祉インフラ等の整備や誘致、広場や緑地等の整備を行うなど、地域の課題解決に資する他の用途に活用する。

都市計画法により「一団地の住宅施設」に位置づけられている団地については、一団地の住宅施設を廃止し地区計画の策定が必要となるため、団地の再生計画の検討を進めながら、関係機関等と協議を行い、条件が整い次第、順次建替えに着手する。

建替え後の戸数が既存住宅の戸数よりも減少する団地で、お住まいの方の戻り入居先が十分に確保できない団地は、周辺の大規模団地と連携した建替えを計画するなど、住替え先の意向に配慮しながら事業を進める。

地域の賃貸住宅需要の動向や住宅の建設時期、規模など、団地ごとの特性を踏まえながら、一部の住棟の建替えを行うなどの再編整備を進める。

住宅名	所在地	建設年度	管理戸数
石川町 ◎	大田区	昭和 27	128 戸
弦巻 ◎	世田谷区	昭和 28、29	160 戸
祖師谷	世田谷区	昭和 30、31	1,020 戸
赤堤	世田谷区	昭和 32	141 戸
江古田	中野区	昭和 32、33	344 戸
上石神井	練馬区	昭和 33、34	168 戸
用賀	世田谷区	昭和 34	166 戸
烏山松葉通	世田谷区	昭和 34、39	256 戸
鷺宮西	中野区	昭和 34～36	686 戸
中台町	板橋区	昭和 35、36	400 戸
小金井本町 ◎	小金井市	昭和 35、36	770 戸 ※1
森野	町田市	昭和 36、37	432 戸
烏山北	世田谷区	昭和 39、40	355 戸 ※2
多摩川	調布市・狛江市	昭和 39～42	1,456 戸 ※1、2
計 14 団地			6,482 戸

※1 耐震化のため先行除却の実施分を管理戸数から差し引いた（小金井本町 60戸、多摩川 370戸）

※2 住宅内に昭和40年度以降の建設年度の管理住戸があり、今回の改定に合わせて加算している

◎ 2019（平成31）年度事業化住宅

(2) 集約型建替え

比較的規模の小さい住宅で、不整形な敷地形状や建築基準法令等の制限により建替え後の戸数が既存住宅の戸数よりも減少し、戻り入居先が確保できない団地や、公社住宅以外の用途に活用することが相応しい立地にある団地は、他の団地に集約することにより、再編整備を進める。

こうした住宅については、お住まいの方の居住の安定やコミュニティの維持等に配慮しながら事業を進めていく。

住宅名	所在地	建設年度	管理戸数
本村町	港区	昭和 27	80 戸
豪徳寺	世田谷区	昭和 28	112 戸
雑色	中野区	昭和 28	40 戸
本田川端町	葛飾区	昭和 31、32	94 戸
計 4 団地			326 戸

(3) スtock活用

再編整備の事業着手までに相応の期間が見込まれる住宅については、住宅の特性や事業着手時期等を踏まえながら、建物の適切な修繕や維持管理等を実施し、性能や機能の維持、安全性の確保に努める。また、各種住替え制度を活用し、空家修繕後の住戸への住替えによる居住性の向上や高齢世帯等の下層階への住替えのニーズに対応していく。

住宅名	所在地	建設年度	管理戸数
高ヶ坂	町田市	昭和 35、36	832 戸
江ノ島道東	立川市	昭和 36	392 戸
小金井貫井	小金井市	昭和 37	310 戸 ※1
田無西原	西東京市	昭和 37	462 戸 ※1
熊川	福生市	昭和 37、38	592 戸
木曽	町田市	昭和 37、38	904 戸
田無南芝	西東京市	昭和 38	319 戸
平山	日野市	昭和 38～41	830 戸 ※2
本町田	町田市	昭和 38、39	916 戸
久米川駅東	東村山市	昭和 39、42	552 戸 ※2
計 10 団地			6,109 戸

※1 耐震化のため先行除却の実施分を管理戸数から差し引いた（小金井貫井 39戸、田無西原 60戸）

※2 住宅内に昭和40年度以降の建設年度の管理住戸があり、今回の改定に合わせて加算している

*2016（平成28）年5月に「再編整備特別住替え制度」を創設し、再編整備対象住宅に、普通賃貸借契約により長期間お住まいの世帯等を対象に、住替えに際し、収入審査の省略や家賃の免除期間を設けるなどの措置を講じている。このほか、同一住宅内での住替えにおける入居資格要件等の緩和や、高齢世帯等を対象とした階層変更制度により住替えニーズに対応している。

*2016（平成28）年12月から、お住まいの方が自身で設置した浴槽・給湯設備を公社が更新する取組を開始した。このほか、高齢者や身体障がい者を対象として、住戸内への手すりの設置や浴室扉の取替えを行う「住宅設備改善」を継続して実施している。（いずれも入居者からの申込による）

*2016（平成28）年12月に、Stock活用対象の住宅における耐震化を完了した。（対象住棟の改修又は除却）

Ⅶ 計画期間における取組

3 今後の事業展開にあたっての課題と対応

(1) 地域のまちづくりとの一層の連携

今後事業に着手する住宅のうち比較的規模の大きい住宅は、都市計画法により「一団地の住宅施設」に位置づけられている。こうした住宅の事業着手にあたっては、現行の一団地の住宅施設を廃止し地区計画を策定するなど、都市計画の見直しが必要である。

公社住宅の再編整備が周辺地域に大きく影響を及ぼすことを踏まえ、地域のまちづくりと連携しながら、計画的な事業の推進を図っていく。

(2) 市況動向等を踏まえたコスト管理の徹底

近年では、東日本大震災等の震災復興や東京五輪開催に向けた会場施設やインフラ整備などの建設需要等により、建設費が上昇傾向にある。今後も再編整備事業を着実に推進していくためには、建設コストの管理が一層重要となっている。

市況の動向や、個々の住宅の特性等を的確に把握し、住宅の品質を確保しながらコスト管理を徹底する。また、団地規模や立地条件などにより、事業採算性の確保に課題がある住宅については、建替えにより創出した用地を効果的に活用するなど、採算性の向上に努めていく。

(3) ストック活用対象の住宅の事業展開

昭和35年度以降に建設した住宅の多くは、事業着手までに相応の時間が見込まれている。再編整備の事業着手までの間、今後もお住まいの方が安全・安心に暮らすことができるよう、建物の適切な計画修繕や維持管理等を実施し、住環境の維持・改善に努める。

この年代に建設した住宅は、豊かなオープンスペースや緑地が地域の貴重な環境資源となっているほか、入居者の中で長年培われてきた良好なコミュニティも存在している。再編整備にあたっては、社会状況の変化や将来的な住宅需要を踏まえながら、建替えのほかに既存住宅の長期的な活用や一部の住棟の集約化など住宅の特性に応じた事業手法の検討を進めていく。

既存住宅の長期的な活用にあたっては、建物の長寿命化を図るため、外壁仕上材の耐久性向上や屋上断熱の性能向上、設備配管の更新等の改修工事を適切に実施する。また、若年世帯や子育て世帯のニーズを踏まえた住戸リニューアルや、コミュニティ活動支援、多世代交流拠点の整備、民間事業者と連携した生活支援サービスの提供など、多様な世代・世帯が暮らし続けることのできる環境づくりに取り組んでいく。

2019年5月発行

公社一般賃貸住宅の再編整備計画

編集発行 東京都住宅供給公社 住宅計画部 住宅計画課
〒150-8543
東京都渋谷区渋谷1-15-15 テラス渋谷美竹
TEL 03-3409-2261 (代)
URL <http://www.to-kousya.or.jp/>