

公社一般賃貸住宅の再編整備計画の更新について（概要版）

1 計画更新の主旨

- 公社は、平成26年1月に改定を行った「公社一般賃貸住宅の再編整備計画」に基づき再編整備を進めている
- 本計画は概ね5年ごとに見直しを行うとしていることから、今般、本計画の見直しを図る

■ 平成26年改定の再編整備の実績

再編整備計画の対象	平成26～30年度	
	計画戸数	事業実績
35団地 約 14,500戸	2,800戸	7団地 2,724戸

- ・平成15年に再編整備計画を策定し、昭和39年度以前に建設した住宅を対象として建替えを中心とした再編整備を推進しており、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（現在までに、36団地 7,349戸の再編整備を実施）
- ・少子高齢化や小世帯化の進展をはじめとした今日の社会状況等を背景に、住まいに対するニーズはさらに多様化・高度化しており、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
- ・見直し後の新たな計画では、前回改定以降の社会状況の変化や再編整備の実績等を踏まえ、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、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と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貢献に向けて、再編整備を効果的かつ効率的に推進していく

2 計画更新の内容

（1）対象住宅

昭和39年度以前に建設した住宅 28団地 約12,900戸

昭和34年度以前に建設した住宅	▶	13団地 約3,400戸
昭和35～39年度以前に建設した住宅	▶	15団地 約9,500戸

（2）計画期間

2019年度 から 2028年度までの10年間

(3) 取組方針・取組項目

取組方針

- ・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貢献

取組項目

取組1 社会状況・住宅需要の動向を見据えた再編整備の推進

- ・地域の賃貸住宅需要の動向等を見据えた適切な規模の住宅の供給
- ・住宅や地域特性等を踏まえた適切な再編整備手法の選択

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

- ・子育て世帯・高齢者など多様な世帯に向けた住宅供給
- ・世帯規模に応じた広さ・暮らしやすい間取りの検討、居住性に配慮した住宅設備導入など多様なニーズへの対応
- ・立地特性等を踏まえた的確な企画立案、設計の実施

取組3 少子高齢化の急速な進行に対応する事業の展開

- ・バリアフリー化の推進、安全性に配慮した設備や仕様の導入
- ・地域ニーズを踏まえた子育て支援施設の整備など子どもを産み育てやすい環境づくり
- ・用地等の創出による高齢者向け住宅や福祉施設等の整備・誘致

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 】
 - ・住宅の耐震化の計画的な実施
 - ・住宅や地域特性を踏まえた防災機能や広場・緑地の整備
- 【 環境負荷の少ないまちづくり 】
 - ・住宅の省エネ化、再生可能エネルギーの活用、既存樹木保存や敷地内緑化等の推進

(4) 建設年代別の整備の方向性

① 昭和34年度以前に建設した住宅

- ・建替えを中心とした再編整備を推進

② 昭和35年度以降に建設した住宅

- ・建替えが可能な団地は順次建替え
- ・事業着手までに時間を要する住宅は、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とともに、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ニーズに対応

(5) 再編整備の進め方

① 計画期間における計画規模

2019～2023年度 →建替えを中心に事業展開、約640戸/年、当該期間に約3,200戸
(5年間) の再編整備に着手

2024～2028年度 →建替えを中心に事業展開、約800戸/年、当該期間に約4,000戸
(5年間) の再編整備に着手、その後も引き続き再編整備を推進

	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 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

(6) 整備手法による住宅の分類

① 建替え (14団地)

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

◎ 平成31 (2019) 年度事業化住宅

※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

② 集約型建替え (4団地)

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 ストック活用（10団地）

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
木曾	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

前回の計画改定以降の取組

1) 平成28（2016）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。

2) 平成28（2016）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）

3) 平成28（2016）年12月にストック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）

（7）今後の事業展開にあたっての課題と対応

（ストック活用対象の住宅の事業展開）

- ・対象住宅の多くは、事業着手までに相応の時間が見込まれるため、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
- ・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る
- ・既存住宅の長期的な活用にあたっては、建物の長寿命化のための改修工事を適切に実施するほか、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む