

大田区営住宅等長寿命化計画

概要版

令和7（2025）年3月

大田区まちづくり推進部建築調整課

目 次

1	公営住宅等長寿命化計画の背景・目的	1
(1)	計画策定の背景	1
(2)	計画の目的	2
(3)	計画の位置づけ	2
(4)	計画の対象住宅	3
2	計画期間	3
3	SDGsとの関係	4
(1)	SDGsの取組	4
(2)	区営住宅整備における取組の推進	4
4	区営住宅等の状況	5
(1)	区営住宅等の状況	5
1)	区営住宅	5
2)	区民住宅	5
3)	シルバーピア	5
(2)	都営住宅	6
(3)	住棟別管理状況	6
1)	建設年度・建物構造及び耐用年数の状況	6
2)	住戸規模別の区営住宅等ストックの状況	10
3)	高齢入居者に配慮した住宅設備改修の推進	11
(4)	入居状況	12
1)	入居の状況	12
2)	世帯人員の状況	12
3)	居住者の年齢構成の状況	13
4)	世帯の収入の状況	14
5)	応募状況	15
5	長寿命化に関する基本方針	16
(1)	ストックの状況把握	
	定期点検及び日常点検・修繕の実施・データ管理に関する方針	16
1)	定期点検及び日常点検の実施	16
2)	点検結果等に基づく修繕の実施	17
3)	点検結果や実施した修繕内容のデータ管理	17
(2)	改善事業の実施による	
	長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	18
6	点検の実施方針	19

7	計画修繕の実施方針	20
8	改善事業の実施方針	20
	(1)「安全性確保型」改善対応	20
	1) 外壁の落下防止対策	20
	2) 廊下・バルコニーの手すりのアルミ化、開口部の更新	21
	3) 避難ハッチの取替	21
	4) エレベーターの更新	21
	5) 機械式駐車場の更新	22
	(2)「福祉対応型」改善対応	23
	1) エレベーター及びスロープの設置	23
	2) 住戸内の福祉対応	23
	3) シルバーピアの緊急通報システム更新	23
	(3)「居住性確保型」改善対応	24
	1) 給水方式の改善	24
	2) 給水ポンプの高効率化	24
	3) 給湯設備更新	24
	4) 住戸内の居住性改善	25
	(4)「長寿命化型」改善対応	26
	1) 屋上の防水性・耐久性向上を図る防水層改修	26
	2) 設備配管の耐久性・耐食性の向上	26
	(5)「脱炭素社会対応型」改善対応	27
	1) 照明器具のLED化	27
9	建替事業の実施方針	30
10	長寿命化のための事業実施予定一覧	30
11	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	31
12	長寿命化計画に基づく今後の区営住宅等に係る取組について	32
	資料1 区営住宅等の立地状況	33
	資料2 団地・住棟の概況	35
	資料3 住棟別世帯人員の状況	37
	資料4 住棟別世帯主年齢の状況	38
	資料5 住棟別世帯の収入の状況	39
	資料6 応募状況(最近5年間)	40
	様式1・計画修繕・改善事業の実施予定一覧	41
	様式2・新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	48
	様式3・共同施設に係る事業の実施予定一覧	49

1 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

(1) 計画策定の背景

ア 現状

現在、大田区が管理する住宅は、区営住宅が32団地1,364戸（建設型：8団地9棟401戸、東京都からの移管：24団地34棟963戸）、区民住宅が建設型の3団地93戸、シルバーピアが20団地402戸（建設型：8団地125戸、借上型：12団地277戸）の合計55団地1,859戸である。

区営住宅、区民住宅及びシルバーピア（以下「区営住宅等」という。）のうち、昭和55年度（旧耐震基準時）以前に建設された住宅が、32棟915戸と区営住宅等の住宅総戸数の半数を占め、これらはすべて東京都から移管を受けた区営住宅である。

東京都から移管を受けた区営住宅は、その全てが公営住宅法施行令で定める耐用年数（70年）に対して40年以上経過しており、経年による建築部材や設備の老朽化に対応した計画的修繕・改善のほか、居住者の高齢化に合わせた居住性や安全性等に配慮した住宅機能の改善が必要である。

イ 国の取組

平成28年8月に国土交通省住宅局が「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を改定した。改定によって、点検結果を記録して修繕等に活用するメンテナンスサイクルを構築することや将来の公営住宅等の必要量推計に基づく事業手法の選定を行い、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通し等を作成することが必要となった。

ウ 区取組

大田区では、平成24年3月に「大田区営住宅等長寿命化計画」を策定し、国の策定指針の改定に伴い、平成30年3月に新たに「大田区営住宅等長寿命化計画」を策定した。区営住宅等を良質な住宅ストックとして長期活用を図り、これまでの対症療法的な維持管理から予防保全的な維持管理への転換、住宅のライフサイクルコストの縮減と維持管理費の平準化に取り組んできた。

社会情勢の変化等を受け、本計画の上位計画である「大田区公共施設等総合管理計画」（令和4年3月）と「大田区住宅マスタープラン」（令和5年3月）が新たに策定された。その中で、区営住宅等の今後の維持管理について、「大田区営住宅等長寿命化計画」に基づき、計画的に改善工事を行い、長期にわたる維持管理ができるよう努める方針が示された。それに伴い、本計画においても改めて住宅の現状を把握し、計画を見直すこととなった。

(2) 計画の目的

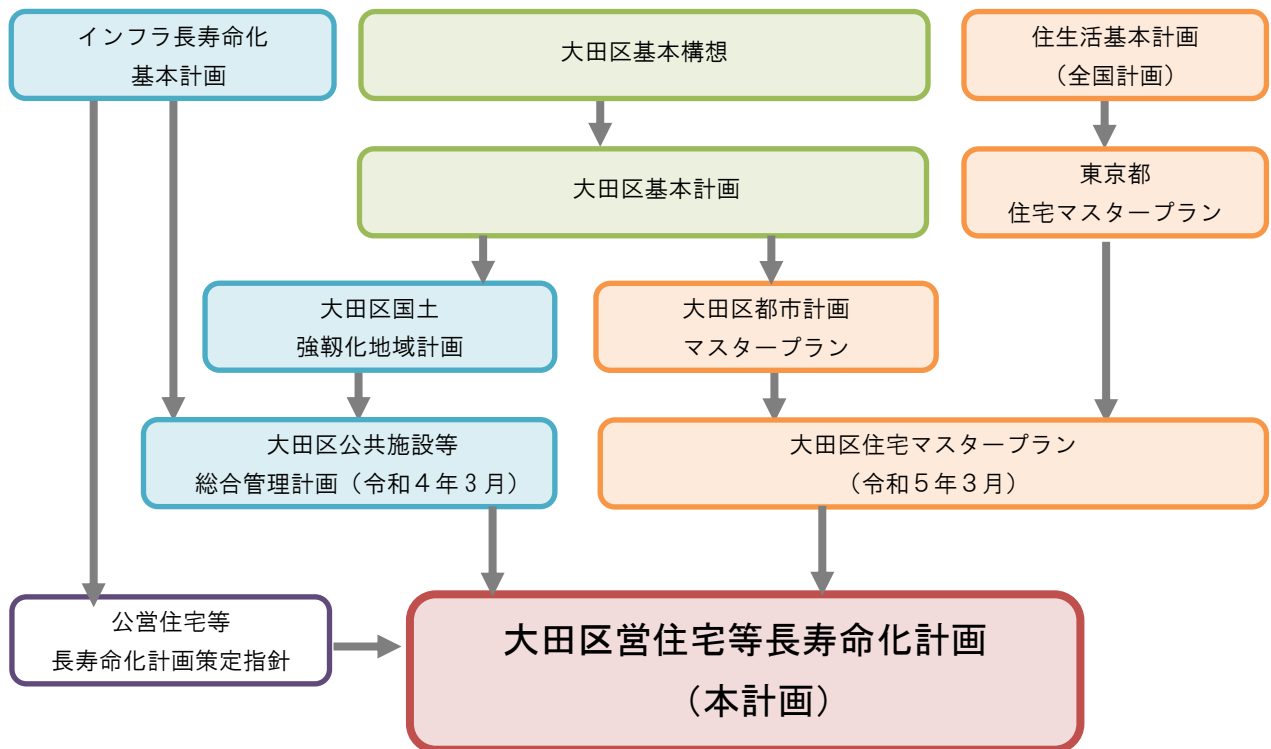
本計画は、社会資本整備総合交付金等の交付を受けるにあたっての前提要件となる計画である。区営住宅等を良質な住宅ストックとして長期活用を図るための適切なマネジメントを行うべく、適切な点検、修繕、データ管理等を行うことでメンテナンスサイクルの構築を図るとともに、区営住宅等の状況や区営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえたうえで、効率的・効果的な団地別・住棟別の事業手法を選定する。

また、長寿命化のための中長期の維持管理計画を作成することで、予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減等をめざすものである。

(3) 計画の位置づけ

本計画は、「大田区基本構想」に掲げる将来像を実現するための個別計画である「大田区公共施設等総合管理計画（令和4年3月）」、「大田区住宅マスタープラン（令和5年3月）」に基づく計画であり、既存の区営住宅等の整備を計画的に進めるための指針・目標である。また、国の公営住宅管理に関する基本指針である「公営住宅等長寿命化計画策定指針」との整合を図っている。

■計画の位置づけ



(4) 計画の対象住宅

本計画は、大田区が条例に基づき管理する区営住宅、区民住宅、シルバーピアの3つの住宅から、民間から借上げた住宅（借上型シルバーピア）を除いた43団地54棟1,582戸を対象とする。

ただし、他の施設との複合施設となっている住宅もあるため、修繕等を実施する際は、当該施設の利用者への配慮及び関係各課との調整が必要となることが想定される。

2 計画期間

本計画は、令和7（2025）年度から令和16（2034）年度までの10年間を計画期間とする。なお、今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じておおむね5年ごとに計画内容の見直しを行うものとする。

計画期間：令和7年度～令和16年度

3 SDGsとの関係

(1) SDGsの取組

SDGs (Sustainable Development Goals : 持続可能な開発目標) とは、平成 27 年 9 月開催の国連サミットにおいて全会一致で採択された、2030 年までに達成すべき国際目標である。先進国を含む国際社会共通の目標として、持続可能な世界を実現するための包括的な 17 のゴールと 169 のターゲットで構成されている。

区でも 2022 (令和 4) 年 3 月に策定した「大田区における SDGs 推進のための基本方針」に基づき、各種計画等の策定時に、計画に掲げる各施策や各事業等と SDGs の目標とを整合させ、SDGs について広く普及・啓発するとともに、目標達成に向けた様々な取組を推進している。



(2) 区営住宅整備における取組の推進

本計画においては、上位計画である「大田区公共施設等総合管理計画」、「大田区住宅マスタープラン」に基づき、下記の SDGs の目標達成に向けた取組を推進する。



4 区営住宅等の状況

(1) 区営住宅等の状況

1) 区営住宅

区営住宅は、公営住宅法に基づき、生活の安定と社会福祉の増進に寄与するため、一定の所得基準内で住宅に困窮している区民に対し、低廉な家賃で良好な住宅を供給するために設置され、32 団地 1,364 戸を管理している。

家賃の決定、入居者の募集等の住宅管理については、公営住宅法と大田区営住宅条例等に基づいて行っている。

2) 区民住宅

区民住宅は、中堅所得者層のファミリー世帯を対象に優良な賃貸住宅を供給することを目的として、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律と大田区民住宅条例等に基づいて設置されている。

区民住宅は建設型の3 団地 93 戸を管理している。

3) シルバーピア

シルバーピアは、65 歳以上の単身世帯、2 人世帯及び2 人以上世帯の住宅困窮者を対象とした高齢者向け住宅として供給を行っており、8 団地 125 戸を管理している。

このほかに借上型の12 団地 277 戸を含めると、シルバーピアは、現在 20 団地 402 戸となっている。

■区営住宅等一覧

住宅区分		団地数	棟数	管理戸数	建設年度	構造
区営住宅	(区建設)	8	9	401	S56~H22	SRC/RC
	(移管)	24	34	963	S46~S60	SRC/RC
	計	32	43	1,364	—	—
区民住宅	(区建設)	3	3	93	H7~H9	SRC
シルバーピア	(区営)	1	1	22	H5	SRC
	(区立)	7	7	103	H4~H10	RC
	計	8	8	125	—	—

(2) 都営住宅

大田区内には、区営住宅と同様に公営住宅法に基づき東京都が管理している都営住宅 46 団地 6,347 戸が供給されている。

(3) 住棟別管理状況

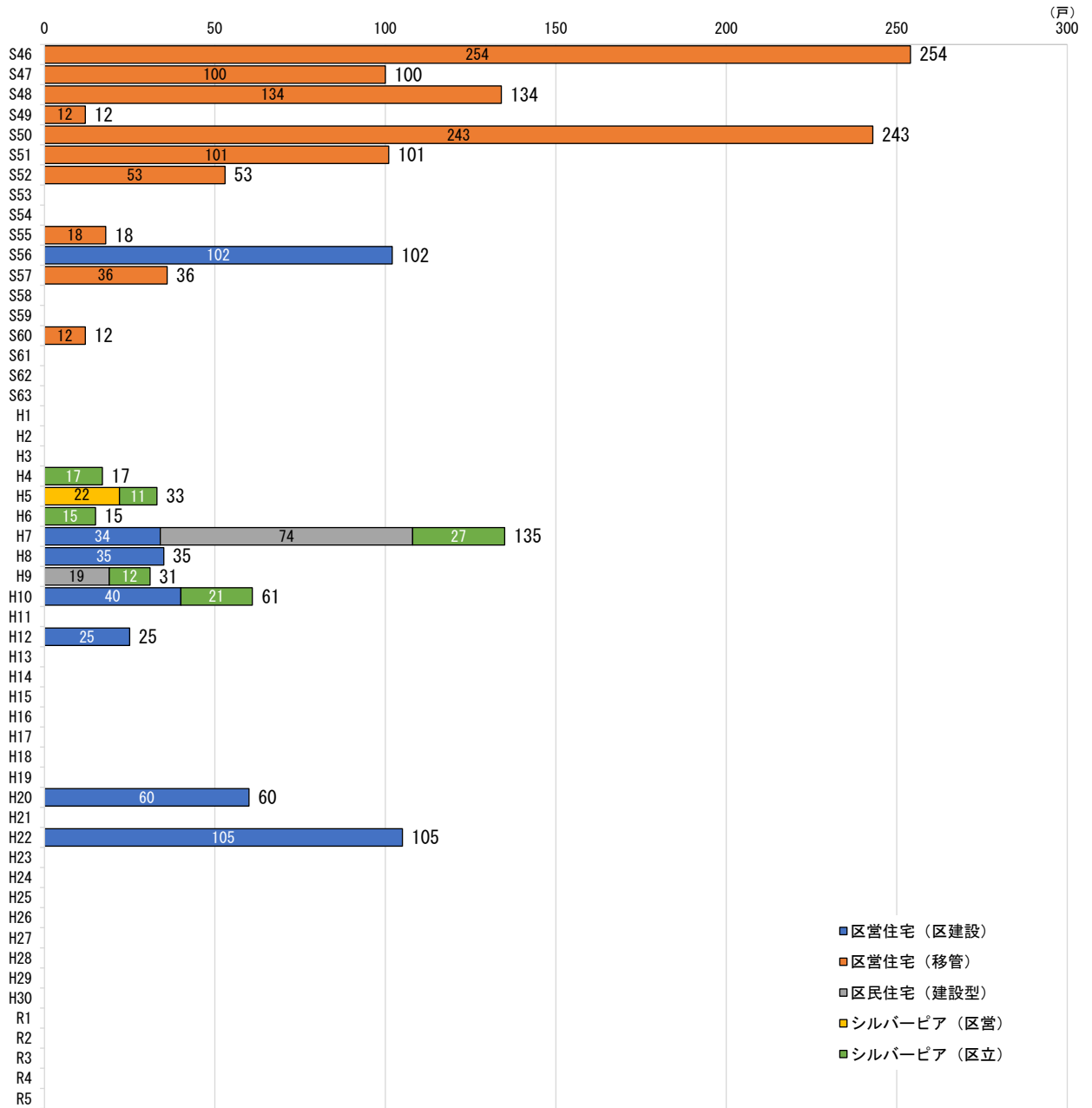
1) 建設年度・建物構造及び耐用年数の状況

建築基準法の新耐震設計基準（昭和 56 年より適用）で建てられた住棟は 22 棟 667 戸、旧耐震基準の住棟は 32 棟 915 戸となっている。なお、旧耐震基準で建てられた住棟はすべて区営住宅である。

建物構造別に見ると、鉄筋コンクリート(RC)造が 79.6%、鉄骨鉄筋コンクリート(SRC)造が 20.4%であり、木造、簡易耐火構造の住棟はない。

大田区公共施設等総合管理計画で規定する目標耐用年数（80 年）における経過状況を見ると、すでに 80 年を経過した住棟はない。なお、現段階で法定耐用年数の 1/2 を経過しているものは 35 棟 1,065 戸となっている。

建設年度別住宅戸数



■建設年度別住宅戸数

(単位：戸)

建設年度	経過 年数	区営住宅（区 建設）	区営住宅（移 管）	区民住宅（建 設型）	シルバーピア （区営）	シルバーピア （区立）	総計
昭和46年度	53	0	254	0	0	0	254
昭和47年度	52	0	100	0	0	0	100
昭和48年度	51	0	134	0	0	0	134
昭和49年度	50	0	12	0	0	0	12
昭和50年度	49	0	243	0	0	0	243
昭和51年度	48	0	101	0	0	0	101
昭和52年度	47	0	53	0	0	0	53
昭和53年度	46	0	0	0	0	0	0
昭和54年度	45	0	0	0	0	0	0
昭和55年度	44	0	18	0	0	0	18
昭和56年度	43	102	0	0	0	0	102
昭和57年度	42	0	36	0	0	0	36
昭和58年度	41	0	0	0	0	0	0
昭和59年度	40	0	0	0	0	0	0
昭和60年度	39	0	12	0	0	0	12
昭和61年度	38	0	0	0	0	0	0
昭和62年度	37	0	0	0	0	0	0
昭和63年度	36	0	0	0	0	0	0
平成元年度	35	0	0	0	0	0	0
平成2年度	34	0	0	0	0	0	0
平成3年度	33	0	0	0	0	0	0
平成4年度	32	0	0	0	0	17	17
平成5年度	31	0	0	0	22	11	33
平成6年度	30	0	0	0	0	15	15
平成7年度	29	34	0	74	0	27	135
平成8年度	28	35	0	0	0	0	35
平成9年度	27	0	0	19	0	12	31
平成10年度	26	40	0	0	0	21	61
平成11年度	25	0	0	0	0	0	0
平成12年度	24	25	0	0	0	0	25
平成13年度	23	0	0	0	0	0	0
平成14年度	22	0	0	0	0	0	0
平成15年度	21	0	0	0	0	0	0
平成16年度	20	0	0	0	0	0	0
平成17年度	19	0	0	0	0	0	0
平成18年度	18	0	0	0	0	0	0
平成19年度	17	0	0	0	0	0	0
平成20年度	16	60	0	0	0	0	60
平成21年度	15	0	0	0	0	0	0
平成22年度	14	105	0	0	0	0	105
平成23年度	13	0	0	0	0	0	0
平成24年度	12	0	0	0	0	0	0
平成25年度	11	0	0	0	0	0	0
平成26年度	10	0	0	0	0	0	0
平成27年度	9	0	0	0	0	0	0
平成28年度	8	0	0	0	0	0	0
平成29年度	7	0	0	0	0	0	0
平成30年度	6	0	0	0	0	0	0
令和元年度	5	0	0	0	0	0	0
令和2年度	4	0	0	0	0	0	0
令和3年度	3	0	0	0	0	0	0
令和4年度	2	0	0	0	0	0	0
令和5年度	1	0	0	0	0	0	0
総計		401	963	93	22	103	1,582

■構造別住宅数

	棟数ベース		戸数ベース	
	RC	SRC	RC	SRC
区営住宅	36	7	892	472
区民住宅	0	3	0	93
シルバーピア	7	1	103	22
計	43	11	995	587
	79.6%	20.4%	62.9%	37.1%

■耐用年数超過住宅数

	棟数ベース		戸数ベース	
	～34年	35年～	～34年	35年～
区営住宅	8	35	299	1,065
区民住宅	3	0	93	0
シルバーピア	8	0	125	0
計	19	35	517	1,065
	35.2%	64.8%	32.7%	67.3%

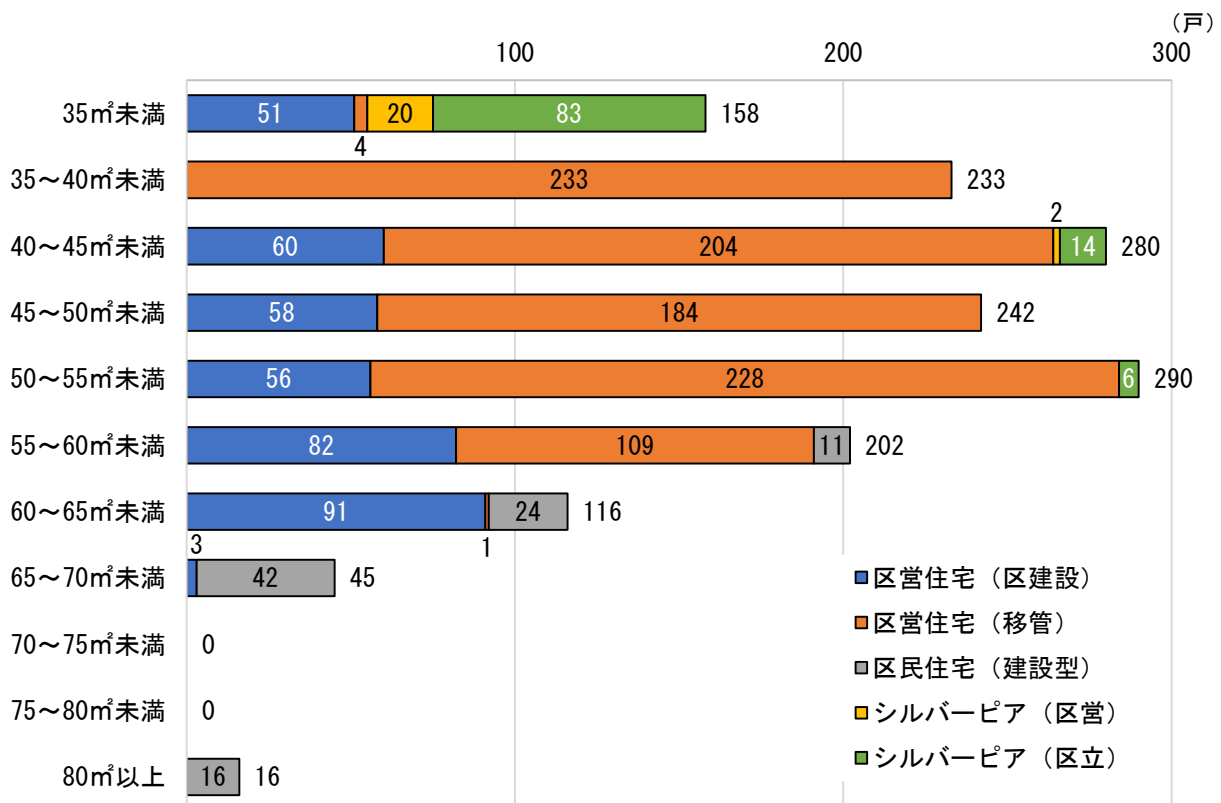
2) 住戸規模別の区営住宅等ストックの状況

区営住宅等の住戸規模は、50～55㎡未満の住戸が最も多く供給されており、60㎡未満の住戸規模が占める割合は約89%となっている。

また、東京都から移管を受けた区営住宅の住戸規模は、35～40㎡未満の住宅が最も多い。

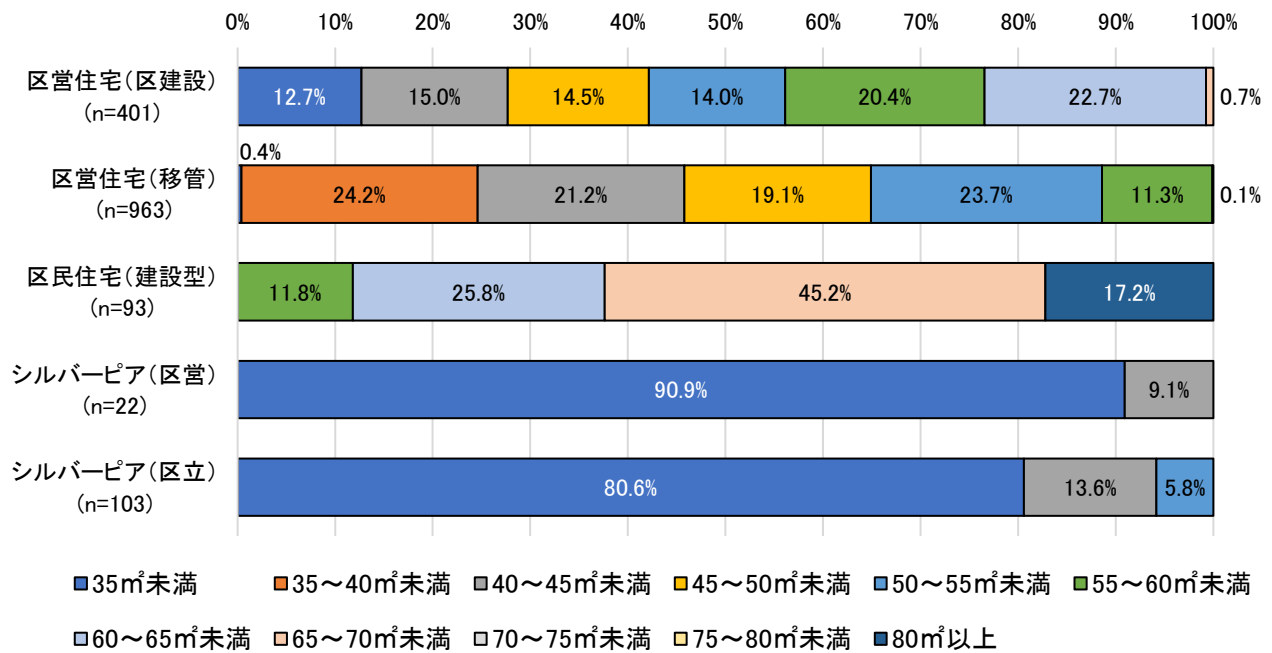
なお、シルバーピアは、単身者用を30㎡、2人世帯用を40㎡、2人以上世帯用を55㎡として供給しており、単身者用の住宅を多く供給している。

■住戸面積別の区営住宅等の住宅戸数



住戸規模	区営住宅（区建設）	区営住宅（移管）	区民住宅（建設型）	シルバーピア（区営）	シルバーピア（区立）	合計	
35㎡未満	51	4		20	83	158	10.0%
35～40㎡未満		233				233	14.7%
40～45㎡未満	60	204		2	14	280	17.7%
45～50㎡未満	58	184				242	15.3%
50～55㎡未満	56	228			6	290	18.3%
55～60㎡未満	82	109	11			202	12.8%
60～65㎡未満	91	1	24			116	7.3%
65～70㎡未満	3		42			45	2.8%
70～75㎡未満						0	0.0%
75～80㎡未満						0	0.0%
80㎡以上			16			16	1.0%
合計	401	963	93	22	103	1,582	100.0%

■住宅種別の住戸面積帯の状況



3) 高齢入居者に配慮した住宅設備改修の推進

大田区の高齢化率（65歳以上）は年々上昇傾向にあり、令和2（2022）年時点で21.6%（国調）、高齢者のみ世帯（※）は17.6%（国調）となっている。また、区営住宅においては60歳以上の入居者がいる世帯を高齢者世帯としており、60歳以上の高齢者世帯割合は78.1%と高い状況にある。

今後、入居者の高齢化は増々進行していくことが予想されるため、高齢者が安心して住み続けられる住宅設備改修として、入居者の退去に合わせて、浴室のバリアフリー化工事を随時実施している。

これまでの区営住宅の浴室は、設置型ではなく入居者の浴槽持込となっていた。近年のバリアフリー化工事では、風呂釜を埋め込み式に変更することで、床と浴槽までの高さを低くし、高齢者にもまたぎやすい浴槽を設置することで、転倒事故の予防に努める改修工事を行っている。

また、高齢者及び身体障がい者世帯を対象に玄関、トイレ、浴室等への「手すり」の設置等住宅設備の改善を行っている。

なお、共用階段の手すりは全住棟において設置済である。

※令和2年国勢調査の「65歳以上の単独世帯」と「夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯」の計

(4) 入居状況

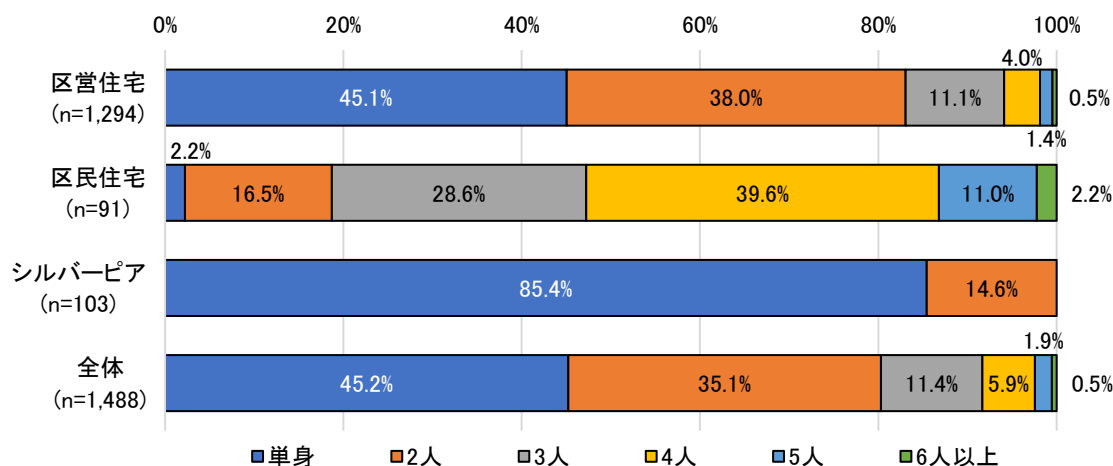
1) 入居の状況

令和6（2024）年5月1日現在、区営住宅等管理戸数1,582戸に対して、入居戸数は1,488戸であり、入居率は94.1%となっている。住宅種別の入居率をみると、区営住宅94.9%、区民住宅97.8%、シルバーピア82.4%と全ての住宅で入居率が高いことが伺える。なお令和6年度は、大規模修繕による住み替えを実施するシルバーピアがあったため、例年に比べて入居率が低くなっている。

2) 世帯人員の状況

区営住宅の世帯人員で最も割合が高いのは単身世帯の45.1%であり、次に2人世帯の38.0%となっている。区民住宅はファミリー層に向けた住宅供給を行っているため、4人世帯の39.6%が最も高く、次に3人世帯の28.6%となっている。シルバーピアは単身者用、2人世帯用、2人以上世帯用の住宅供給を行っているが、単身世帯が85.4%、2人世帯が14.6%となっている。

■住宅種別の世帯人員の状況



種別	管理戸数	入居住戸	入居世帯						合計
			単身	2人	3人	4人	5人	6人以上	
区営住宅	1,364 (100.0%)	1,294 (94.9%)	583 (45.1%)	492 (38.0%)	143 (11.1%)	52 (4.0%)	18 (1.4%)	6 (0.5%)	1,294 (100.0%)
区民住宅	93 (100.0%)	91 (97.8%)	2 (2.2%)	15 (16.5%)	26 (28.6%)	36 (39.6%)	10 (11.0%)	2 (2.2%)	91 (100.0%)
シルバーピア	125 (100.0%)	103 (82.4%)	88 (85.4%)	15 (14.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	103 (100.0%)
全体	1,582 (100.0%)	1,488 (94.1%)	673 (45.2%)	522 (35.1%)	169 (11.4%)	88 (5.9%)	28 (1.9%)	8 (0.5%)	1,488 (100.0%)

資料：令和6年5月1日時点

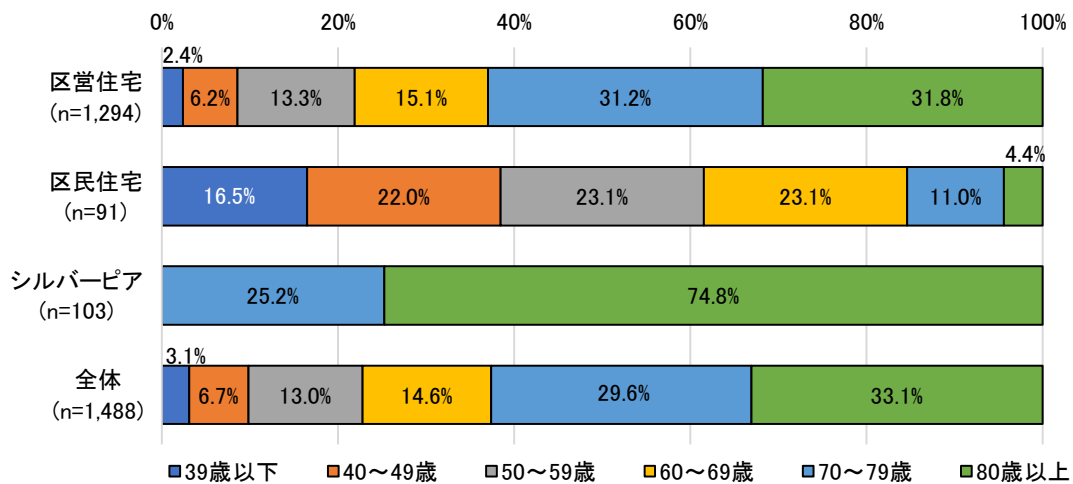
3) 居住者の年齢構成の状況

区営住宅等において、世帯主が60歳以上の高齢者世帯の割合は77.2%となっている。

区営住宅では、世帯主が60歳以上の高齢者世帯の割合が78.1%であり、70歳代が31.2%、80歳以上が31.8%と同程度の割合を占める。39歳以下の世帯主は2.4%と少数である。

一方、区民住宅では60歳未満の世帯主が61.5%と過半を占めている。

■住宅種別の世帯主年齢の状況



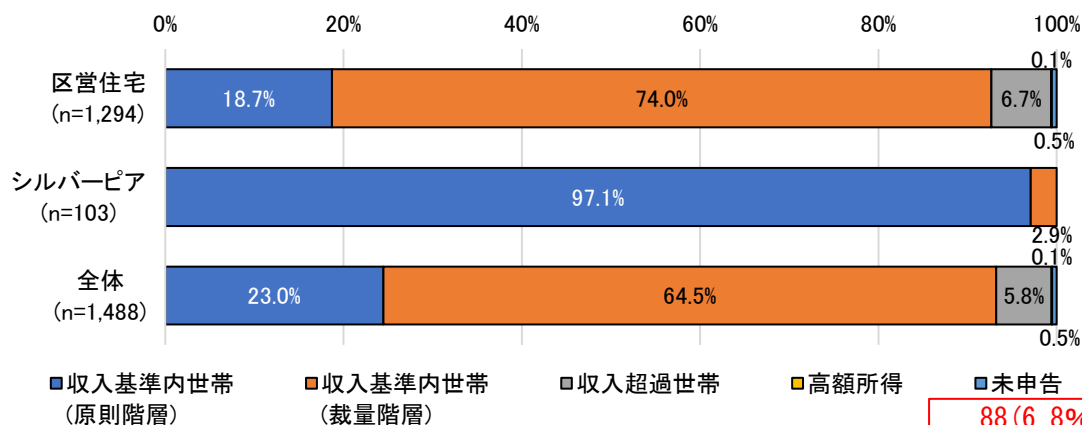
種別	管理戸数	入居住戸	入居世帯								合計
			一般(世帯主)				高齢者(世帯主)				
			39歳以下	40~49歳	50~59歳	計	60~69歳	70~79歳	80歳以上	計	
区営住宅	1,364 (100.0%)	1,294 (94.9%)	31 (2.4%)	80 (6.2%)	172 (13.3%)	283 (21.9%)	196 (15.1%)	404 (31.2%)	411 (31.8%)	1,011 (78.1%)	1,294 (100.0%)
区民住宅	93 (100.0%)	91 (97.8%)	15 (16.5%)	20 (22.0%)	21 (23.1%)	56 (61.5%)	21 (23.1%)	10 (11.0%)	4 (4.4%)	35 (38.5%)	91 (100.0%)
シルバーピア	125 (100.0%)	103 (82.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (25.2%)	77 (74.8%)	103 (100.0%)	103 (100.0%)
全体	1,582 (100.0%)	1,488 (94.1%)	46 (3.1%)	100 (6.7%)	193 (13.0%)	339 (22.8%)	217 (14.6%)	440 (29.6%)	492 (33.1%)	1,149 (77.2%)	1,488 (100.0%)

資料：令和6年5月1日時点

4) 世帯の収入の状況

区営住宅における収入超過世帯の状況を見ると 88 世帯 (6.8%) が収入基準を上回っている。収入超過者、高額所得者に対しては、区民住宅等の案内を行い、大田区営住宅条例等に基づいて対応を行っている。

■住宅種別の世帯の収入状況



種別	管理戸数	入居住戸	入居世帯						合計
			収入基準内世帯			収入超過世帯	高額所得	未申告	
			原則階層	裁量階層	計				
区営住宅	1,364 (100.0%)	1,294 (94.9%)	242 (18.7%)	957 (74.0%)	1,199 (92.7%)	87 (6.7%)	1 (0.1%)	7 (0.5%)	1,294 (100.0%)
区民住宅	93 (100.0%)	91 (97.8%)	-	-	-	-	-	-	91 (100.0%)
シルバーピア	125 (100.0%)	103 (82.4%)	100 (97.1%)	3 (2.9%)	103 (100.0%)	-	-	-	103 (100.0%)
全体	1,582 (100.0%)	1,488 (94.1%)	342 (23.0%)	960 (64.5%)	1,302 (87.5%)	87 (5.8%)	1 (0.1%)	7 (0.5%)	1,488 (100.0%)

資料：令和6年5月1日時点

5) 応募状況

区営住宅は、抽選により入居者を決定している。直近5年間の応募倍率は30倍程度で推移しているが、令和3（2021）年には37.9倍と高倍率となった。

区民住宅については先着順による入居を行っており、シルバーピアはポイント方式による入居を実施している。

※区民住宅について、令和6年度からは抽選により入居者を決定している。

種別	管理戸数	令和元年			令和2年			令和3年		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
区営住宅	1,364	35	1,098	31.4	34	1,106	32.5	28	1,062	37.9
世帯向		15	506	33.7	30	571	19.0	18	510	28.3
単身者向		19	582	30.6	3	534	178.0	9	549	61.0
車いす単身者向		1	10	10.0	1	1	1.0	1	3	3.0
区民住宅	93	-	-	-	-	-	-	-	-	-
シルバーピア	125	12	441	36.8	14	506	36.1	14	378	27.0
単身世帯		8	338	42.3	10	398	39.8	10	300	30.0
二世帯		4	103	25.8	4	108	27.0	4	78	19.5
全体	1,582	47	1,539	32.7	48	1,612	33.6	42	1,440	34.3
種別	管理戸数	令和4年			令和5年			令和元～5年		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
区営住宅	1,364	32	958	29.9	35	977	27.9	164	5,201	31.7
世帯向		14	467	33.4	30	478	15.9	107	2,532	23.7
単身者向		17	487	28.6	4	491	122.8	52	2,643	50.8
車いす単身者向		1	4	4.0	1	8	8.0	5	26	5.2
区民住宅	93	-	-	-	-	-	-	-	-	-
シルバーピア	125	11	350	31.8	11	284	25.8	62	1,959	31.6
単身世帯		8	276	34.5	8	211	26.4	44	1,523	34.6
二世帯		3	74	24.7	3	73	24.3	18	436	24.2
全体	1,582	43	1,308	30.4	46	1,261	27.4	226	7,160	31.7

※区民住宅については先着順のため未記載

資料：令和6年5月1日時点

5 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握

定期点検及び日常点検・修繕の実施・データ管理に関する方針

1) 定期点検及び日常点検の実施

点検の充実は、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、その点検結果を記録・保管することで、修繕工事の効率的な実施にもつなげることができる。

また、建物を長期的に活用していくためには、定期的な診断と日常的に施設状況を把握することが重要である。

①定期点検

建物の劣化・損傷状況をより適切に把握・診断するために、有資格者による施設及び設備点検を定期的に実施する。

定期点検は、消防法に基づく消防設備点検や昇降機点検、建築基準法第 12 条に規定される定期点検などを法令に定められた期間と内容で行うものとする。

さらに、定期点検の結果を住棟調査ごとに記録・保管することで、今後の維持管理の基礎資料として活用する。

②日常点検

日常的な施設管理及び保全を目的に、一か月に 1 回施設内外の巡回点検を実施する。

巡回点検は国土交通省が作成した「公営住宅等日常点検マニュアル」を参考に行うものとし、点検の結果を記録・保管することで、今後の維持管理の基礎資料として活用する。

なお、軽微な不具合を発見した場合は、その都度補修を行うことで施設及び設備の劣化・損傷の進行を防ぎ、良好な状況を維持することに努める。

③退去時の点検

入居状態では確認しにくい室内や浴室、バルコニーなどの住戸内の状況については、入居者の退去に合わせて点検を実施し、点検の結果や修繕工事の内容をデータベースに記録・保管することで、今後の維持管理の基礎資料として活用する。

④緊急点検

台風や地震などの自然災害の発生により、施設や設備の損傷が懸念される場合は、緊急事態発生対応として実地調査を行い、調査の結果を記録・保管することで、今後の維持管理の基礎資料として活用する。

2) 点検結果等に基づく修繕の実施

点検結果に基づく必要な修繕事業の実施を求めるとともに、中長期の維持管理計画で定めた修繕・改善事業の内容と実施時期を確認する。また、点検結果の緊急性に応じて、維持管理計画の優先順位と事業内容の見直しを行うとともに、見直しを行った際は、その理由などの情報をデータベースに蓄積することで、「点検」「修繕」「計画」のメンテナンスサイクルの構築を図るものとする。

3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

各種点検記録や修繕履歴を団地・住棟単位で管理する維持管理データベースを構築する。データベースは国土交通省の作成した「公営住宅等維持管理データベース」を参考にし、定期点検や日常点検の結果、修繕等の工事履歴などの情報を入力し、蓄積する。今後、区営住宅等長寿命化計画を見直す際には、本データベースで蓄積した団地・住棟の情報を基礎資料として活用することで、適切なストックマネジメントを行うものとする。

(2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

大田区公共施設等総合管理計画（令和4年3月）において、「躯体の健全性調査の結果が良好な建物には、40年目に長寿命化改修を実施し、建築後80年まで使用することを目標とする」ことが定められた。

また、築40年程度経過した鉄筋コンクリート構造の住棟においても躯体は健全な状態であることが確認されたことから、老朽化が進行しているコンクリート構造の住棟でも長寿命化が図れるものと判断し、公営住宅法施行令で定める耐用年数70年よりもさらに長期活用することを目的に、目標耐用年数80年として活用していくものとする。

長寿命化を図るうえで、建設当時には確保されている安全性能や機能性能も経年劣化等により必要な性能を満たさなくなっていることがある。これに気づかずに放置していると、突然外壁タイルやモルタルが落下するなどの事故が発生する可能性があるため、健全な状態を維持できるような改善事業を実施する。

また、住棟設備を健全な状態で維持するためには点検が重要であり、点検で発見した設備の不具合は軽微なうちに補修することで、修繕費用の縮減を図るとともに、点検や修繕内容を記録することで、適切な維持管理を行うものとする。

なお、ライフサイクルコスト（LCC）の算定において、計画前モデルは平成30年3月に策定した「大田区営住宅等長寿命化計画」に基づき50年と設定する。計画後モデルは大田区公共施設等総合管理計画に基づき80年とすることでライフサイクルコストの縮減を図るものとする。

6 点検の実施方針

大田区は区営住宅等の維持管理を指定管理者等に委託して管理運営を行っている。このため「5 長寿命化に関する基本方針」(P16)で整理した内容は、担当課と指定管理者等が連携して実施していくものとする。

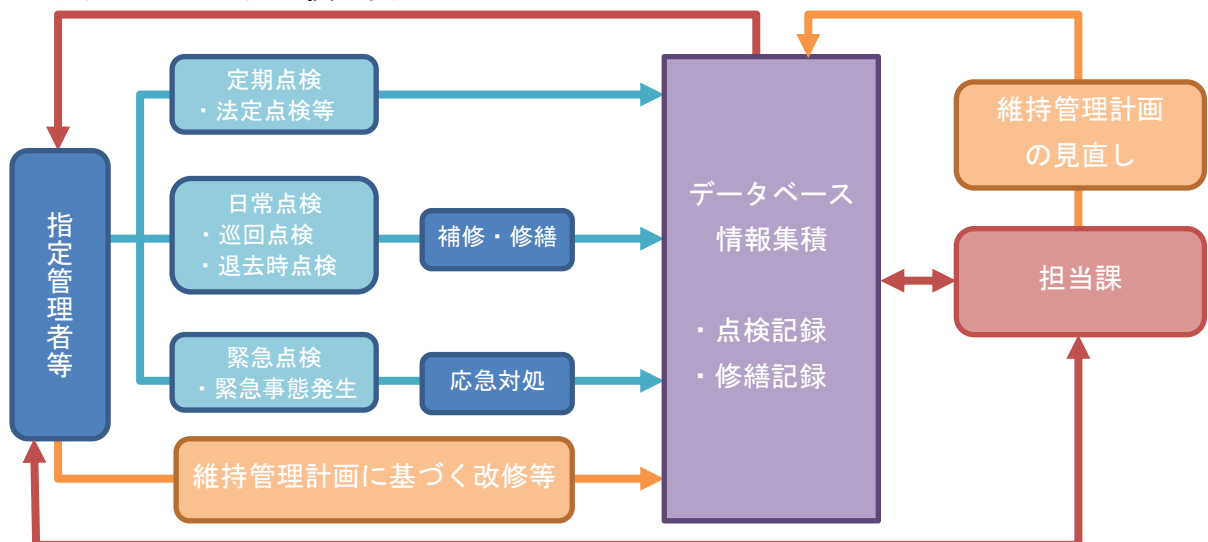
なお、点検は指定管理者等が行うとともに、日常点検で発見した小規模な不具合や入居者等から寄せられた修繕依頼も合わせて指定管理者等が修繕を行うものとする。

また、点検及び修繕を行った場合は、維持管理データベースに点検・修繕記録を入力して次回の点検に役立てることとする。これらの一連の流れを継続的に運用していき、メンテナンスサイクルの構築を図るものとする。

■点検の実施内容

点検の分類		点検方針	対象
定期点検	法定点検等	消防設備点検や昇降機点検、建築基準法12条点検などを実施する。	建築基準法12条点検 昇降機点検 消防設備点検 水道施設点検 避雷設備点検 汚水貯留槽等点検 など
日常点検	巡回点検	月1回の定期的な巡回点検を実施する。巡回は、施設設備等の保守点検及び補修などを実施するとともに、点検結果を記録・保管する。	施設内外
	退去時点検	入居者の退去に合わせて住戸内の設備点検を実施するとともに、点検結果を記録・保管する。	住戸内
緊急点検	緊急事態発生対応	緊急事態が発生した時は、実地調査と応急対応を行い、担当課へ報告する。また、修繕方法については担当課と調整を行うものとする。	施設内外

■メンテナンスサイクル模式図



7 計画修繕の実施方針

日常点検や法定点検で確認された設備の不具合を修繕する際には、長寿命化計画の維持管理計画で定めた改修スケジュールを確認するとともに、修繕の緊急性や修繕にかかる費用を考慮して修繕の実施時期の検討を行うものとする。また、緊急性を要するものなど、必要に応じて維持管理計画の見直しを図るとともに、見直しを行った際には、その理由や履歴を管理データベースに蓄積し、今後の維持管理に活かすものとする。

8 改善事業の実施方針

計画期間中の改善事業は、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行う全面的改善事業と個別改善事業に大別される。個別改善事業では、安全性確保型改善として「外壁落下防止対策」等、福祉対応型改善として「住戸内の福祉対応」等、長寿命化型改善として躯体を長く持たせるための「屋上防水」等、居住性向上型改善として「給水方式の変更」等、脱炭素社会対応型改善として「照明器具のLED化」を実施する。

また、これらの改善事業の実施に際しては、各住棟において外壁とバルコニーの手すり等の改修を同時に行うことで、効率的な事業実施を図る。

(1) 「安全性確保型」改善対応

【基本方針】

1) 外壁の落下防止対策

○モルタル仕上げ（リシン吹付）の外壁

外壁改修後、既に修繕周期（18年）を経過した住棟は、外壁改修にあわせて、落下のおそれのあるモルタル下地の除去等による落下防止対策を行う。特に、劣化状況調査等によりモルタル下地等のひび割れや浮き、剥離等の劣化事象が著しい住棟は、優先的に改善事業を実施する。

また、モルタル下地の除去による躯体露出にあわせて、躯体のコンクリート中性化抑止・耐久性向上を図るため、シリコン系・フッ素系の複層塗材での仕上げなどを実施する。

○コンクリート直仕上げ（リシン吹付等）の外壁

鉄筋の腐食等、構造的な要因による塗材やかぶりコンクリートのひび割れや浮き、剥離等の劣化事象が著しい住棟は、優先的に塗材の除去後塗替えにより躯体コンクリートの落下防止対策と、中性化抑止・耐久性向上を図る。

2) 廊下・バルコニーの手すりのアルミ化、開口部の更新

廊下・バルコニーの手すりですチール製のものは、アルミ製に取り替えることを基本とする。特に、鉄部腐食や支持部のコンクリートの劣化状況を踏まえ、外壁改修やその他外部改修にあわせて取替を行う。また窓枠の落下防止等を防ぐために開口部の更新を実施する。

3) 避難ハッチの取替

バルコニーに設置されたスチール製マンホール型避難ハッチは、外壁改修やその他外部改修にあわせて、「避難器具用ハッチの基準について（通知）平成4年4月15日消防予第85号」などの基準に適合したものに取替える。特に、二方向避難の確保のために、当該避難ハッチを使用した垂直避難を要する住棟は、優先的に取替を進める。

4) エレベーターの更新

エレベーター設置もしくは更新後、修繕周期30年を経過したエレベーターについては順次更新を行い、利用者に対する安全性を確保するとともに、利用者の利便性の向上を図る。

5) 機械式駐車場の更新

機械式駐車場の設置もしくは更新後、修繕周期 30 年を経過した機械式駐車場については順次更新を行い、利用者に対する安全性を確保するとともに、利用者の利便性の向上を図る。

【実施内容】

○外壁落下防止対策

- 1-1 大森東一丁目住宅
- 1-6 蒲田本町二丁目アパート
- 1-10 西六郷三丁目アパート 2 号棟
- 1-25 中央八丁目アパート 1 号棟、2 号棟 等

○廊下・バルコニーの手すりのアルミ化

- 1-1 大森東一丁目住宅
- 1-25 中央八丁目アパート 1 号棟、2 号棟
- 1-31 プラムハイツ山王
- 2-1 プラムハイツ本羽田 等

○開口部更新

該当なし

○避難ハッチの取替

該当なし

○エレベーターの更新

- 1-17 プラムハイツ西馬込
- 1-18 プラムハイツ西蒲田
- 1-21 プラムハイツ久が原
- 1-22 プラムハイツ東矢口
- 1-24 プラムハイツ千鳥
- 3-3 シルバーピア南馬込
- 3-6 シルバーピア下丸子 等

○機械式駐車場の更新

- 2-2 プラムハイツ大森西 等

(2)「福祉対応型」改善対応

【基本方針】

1) エレベーター及びスロープの設置

エレベーターが設置されていない4階以上の住棟で、住棟の形状や敷地現状から設置が困難な住棟及び20戸未満の小規模戸数住宅でエレベーター設置の施行が著しく不効率な住棟を除き、エレベーター設置及びスロープ設置を行った。

今後は、エレベーター設置が難しい住棟でもスロープの設置が必要な住棟で、住棟の形状や敷地現状から設置が困難な住棟を除き、スロープを設置する。

2) 住戸内の福祉対応

○浴室のバリアフリー化（またぎやすい浴槽の設置）の推進

浴室に浴槽（風呂釜）が設置されていない住戸は、空き家修繕時に浴槽（風呂釜）等の設置を行う。

○住戸内手すり設置の推進

高齢者及び身体障がい者世帯を対象に玄関、トイレ、浴室等への「手すり」の設置等住宅設備のバリアフリー対策を実施する。

【実施内容】

○住戸内の福祉対応

毎年期間を設けて高齢者及び身体障がい者世帯を対象に玄関、トイレ、浴室等への「手すり」の設置等住宅設備の改善工事の申込みの受付を行い、工事を実施する。

3) シルバーピアの緊急通報システム更新

現在シルバーピアでは緊急通報システムが設置済であるが、高齢者が安心して居住できるよう、緊急通報システムは前回更新から概ね17年を経過したものについて、順次更新を実施する。

【実施内容】

○緊急通報システムの更新

- 3-1 シルバーピア大森本町
- 3-2 シルバーピア中央
- 3-3 シルバーピア南馬込 等

(3)「居住性確保型」改善対応

【基本方針】

1) 給水方式の改善

給水の安全性・効率性を向上させるため、給水方式は、原則として直結給水方式とし、受水槽・高架水槽方式を廃止する。なお、給水方式の変更にあわせて、配管の耐久性等の向上を図るため屋内給水管を取替える。給水ポンプや高置水槽などの更新周期を経過した団地・住棟から優先して進める。

ただし、給水方式変更に伴う配管取替は長寿命化型改善対応で実施する。

2) 給水ポンプの高効率化

給水ポンプの修繕周期 15 年を経過したものについては、順次給水ポンプを省電力で高効率のものに更新し、省エネルギー化を図る。

3) 給湯設備更新

給湯器の修繕周期 15 年を経過したものについては、給湯器を省エネで高効率のものに更新し、従来よりもエネルギーの消費が少なく、環境にも優しい改善を実施する。ただし、シルバーピアについては、各戸ごとに更新しているため本計画からは除く。

4) 住戸内の居住性改善

浴室に浴槽（風呂釜）が設置されていない住戸は、空き家修繕時に浴槽（風呂釜）等の設置を行う。

※またぎやすい浴槽の整備として実施

【実施内容】

○給水方式（受水槽・高架水槽方式の直結給水方式等へ）の改善

1-3 本羽田一丁目アパート

1-9 本羽田三丁目アパート

1-20 本羽田一丁目第2アパート 等

※配管取替は、長寿命化型改善対応で実施する。

○給水ポンプの高効率化

1-1 大森東一丁目住宅

1-5 蒲田二丁目アパート

1-6 蒲田本町二丁目アパート

1-10 西六郷三丁目アパート 等

○給湯設備更新

1-17 プラムハイツ西馬込

1-18 プラムハイツ西蒲田

1-22 プラムハイツ東矢口 等

(4)「長寿命化型」改善対応

【基本方針】

1) 屋上の防水性・耐久性向上を図る防水層改修

更新時期を経過したアスファルト露出防水

既存防水層を撤去して断熱工法による防水層のグレードアップを図り、防水層やスラブ躯体の耐久性を向上させる。

防水改修にあわせて、笠木やドレイン金物等の部材の耐久性を向上させる。

2) 設備配管の耐久性・耐食性の向上

更新時期を経過した給水管について、耐食性・耐久性の向上を図るよう順次配管のグレードアップを行う。

【実施内容】

○屋上の防水性・耐久性向上を図る防水層改修

1-3 本羽田一丁目アパート

1-27 南馬込一丁目アパート 1号棟、2号棟

1-31 プラムハイツ山王

1-32 プラムハイツ大森西四丁目 等

○給水管の耐久性・耐食性の向上

1-3 本羽田一丁目アパート

1-5 蒲田二丁目アパート

1-9 本羽田三丁目アパート

1-10 西六郷三丁目アパート 等

(5)「脱炭素社会対応型」改善対応

【基本方針】

1) 照明器具の LED 化

住棟の照明器具の LED 化を実施し、従来の照明より省電力化を図る。

【実施内容】

○照明器具の LED 化

- 1-1 大森東一丁目住宅
- 1-6 蒲田本町二丁目アパート
- 1-10 西六郷三丁目アパート 等

■事業手法の決定 1/2

◆全面的改善

大規模改修工事	3-4	シルバーピア蒲田	
	3-5	シルバーピア靴谷	

◆個別改善

◇安全性確保型

改善内容	対象住棟		
外壁改修	1-1	大森東一丁目住宅	
	1-6	蒲田本町二丁目アパート	
	1-10	西六郷三丁目アパート	2号棟
	1-25	中央八丁目アパート	1号棟
	1-25	中央八丁目アパート	2号棟
	1-31	プラムハイツ山王	
	1-32	プラムハイツ大森西四丁目	1号棟
	1-32	プラムハイツ大森西四丁目	2号棟
	2-1	プラムハイツ本羽田	
	2-2	プラムハイツ大森西	
鉄部塗装工事	3-1	シルバーピア大森本町	
その他外部	1-1	大森東一丁目住宅	
	1-25	中央八丁目アパート	1号棟
	1-25	中央八丁目アパート	2号棟
	1-31	プラムハイツ山王	
	2-1	プラムハイツ本羽田	
	2-2	プラムハイツ大森西	
昇降機更新	1-17	プラムハイツ西馬込	
	1-18	プラムハイツ西蒲田	
	1-21	プラムハイツ久が原	
	1-22	プラムハイツ東矢口	
	1-24	プラムハイツ千鳥	
	1-25	中央八丁目アパート	1号棟
	1-30	仲六郷一丁目第2アパート	1号棟
	2-1	プラムハイツ本羽田	
	2-2	プラムハイツ大森西	
	3-1	シルバーピア大森本町	
	3-3	シルバーピア南馬込	
3-6	シルバーピア下丸子		
昇降機耐震対策工事	1-26	大森南二丁目アパート	
防火扉改修工事	1-1	大森東一丁目住宅	
	1-29	北靴谷一丁目アパート	1号棟
防火シャッター改修工事	2-1	プラムハイツ本羽田	
機械式駐車場更新工事	2-2	プラムハイツ大森西	

◇福祉対応型

改善内容	対象住棟		
緊急通報システム更新	3-1	シルバーピア大森本町	
	3-2	シルバーピア中央	
	3-3	シルバーピア南馬込	
	3-6	シルバーピア下丸子	
	3-7	シルバーピア中馬込	

※改善事業の重複あり。

◇居住性確保型

改善内容	対象住棟		
給水変更・配管取替	1-3	本羽田一丁目アパート	
	1-9	本羽田三丁目アパート	
	1-20	本羽田一丁目第2アパート	
	1-26	大森南二丁目アパート	
	1-29	北靴谷一丁目アパート	1号棟
	1-29	北靴谷一丁目アパート	2号棟
	3-3	シルバーピア南馬込	
給水ポンプ	1-1	大森東一丁目住宅	
	1-5	蒲田二丁目アパート	
	1-6	蒲田本町二丁目アパート	
	1-10	西六郷三丁目アパート	1号棟
	1-10	西六郷三丁目アパート	2号棟
	1-15	中馬込一丁目アパート	1号棟
	1-15	中馬込一丁目アパート	2号棟
	1-18	プラムハイツ西蒲田	
	1-24	プラムハイツ千鳥	
	1-28	池上八丁目第2アパート	
	1-30	仲六郷一丁目第2アパート	1号棟
	1-30	仲六郷一丁目第2アパート	2号棟
	1-31	プラムハイツ山王	
	1-32	プラムハイツ大森西四丁目	1号棟
	1-32	プラムハイツ大森西四丁目	2号棟
3-1	シルバーピア大森本町		
給湯器取替	1-17	プラムハイツ西馬込	
	1-18	プラムハイツ西蒲田	
	1-22	プラムハイツ東矢口	
	2-3	プラムハイツ北靴谷	
室内電気設備	1-2	大森南五丁目アパート	1号棟
	1-2	大森南五丁目アパート	2号棟
	1-7	池上三丁目アパート	
	1-11	多摩川二丁目アパート	1号棟
	1-11	多摩川二丁目アパート	2号棟
	1-13	大森西一丁目第2アパート	
	1-14	矢口二丁目第2アパート	
	1-17	プラムハイツ西馬込	
	1-18	プラムハイツ西蒲田	
	1-19	仲池上二丁目アパート	
	1-20	本羽田一丁目第2アパート	
	1-21	プラムハイツ久が原	
	1-22	プラムハイツ東矢口	
	1-23	大森南一丁目アパート	
	1-24	プラムハイツ千鳥	
	1-26	大森南二丁目アパート	
	2-1	プラムハイツ本羽田	
2-2	プラムハイツ大森西		
3-2	シルバーピア中央		
3-6	シルバーピア下丸子		

※改善事業の重複あり。

■事業手法の決定 2/2

◇長寿命化型

改善内容	対象住棟		
屋上防水	1-3	本羽田一丁目アパート	
	1-9	本羽田三丁目アパート	
	1-27	南馬込一丁目アパート	1号棟
	1-27	南馬込一丁目アパート	2号棟
	1-31	プラムハイツ山王	
	1-32	プラムハイツ大森西四丁目	1号棟
給水変更・配管取替	1-3	本羽田一丁目アパート	
	1-9	本羽田三丁目アパート	
	1-20	本羽田一丁目第2アパート	
	1-26	大森南二丁目アパート	
	1-29	北糀谷一丁目アパート	1号棟
	1-29	北糀谷一丁目アパート	2号棟
	3-3	シルバーピア南馬込	
給水管更新	1-5	蒲田二丁目アパート	
	1-10	西六郷三丁目アパート	1号棟
	1-10	西六郷三丁目アパート	2号棟
	1-17	プラムハイツ西馬込	
	1-18	プラムハイツ西蒲田	
	1-30	仲六郷一丁目第2アパート	1号棟
	1-30	仲六郷一丁目第2アパート	2号棟
	3-2	シルバーピア中央	

◇脱炭素社会対応型

改善内容	対象住棟		
屋外灯改修	1-1	大森東一丁目住宅	
	1-6	蒲田本町二丁目アパート	
	1-10	西六郷三丁目アパート	1号棟
	1-10	西六郷三丁目アパート	2号棟
	1-11	多摩川二丁目アパート	1号棟
	1-11	多摩川二丁目アパート	2号棟
	1-14	矢口二丁目第2アパート	
	1-19	仲池上二丁目アパート	
	1-25	中央八丁目アパート	1号棟
	1-25	中央八丁目アパート	2号棟
	1-31	プラムハイツ山王	
	2-2	プラムハイツ大森西	
	3-2	シルバーピア中央	

※改善事業の重複あり。

9 建替事業の実施方針

東京都から移管を受けた区営住宅等は公営住宅法施行令で定める法定耐用年数(70年)の2分の1を経過し、かつ、同年代に建設された住棟が多いことから、住棟の建替え時期が集中することが懸念されている。

建替事業量の長期的な見通しを踏まえると、築80年で建替を行うと仮定した場合、2050年から2059年の10年間における建替費用は、単年度あたり20億円を超える。

一時的に建替事業が集中することによる財政負担の増大を回避するためには、建替事業量のピークを均し、平準化を図ることが求められる。このため、本計画期間において建替事業の着手に向けた検討を行うこととした。

建替事業の実施にあたっては、大田区公共施設等総合管理計画に基づき、土地の高度利用や効率化を図る集約建替えを検討する。

さらに、建替えに際しては、高齢者や障がい者、子育て世帯等に向けた地域に密着した生活支援サービス等を行うための施設の併設や、団地の集約化により空き地となる用地を公園や緑地として再整備するなど、まちづくり用地として適正かつ有効な活用を図ることも検討する。

10 長寿命化のための事業実施予定一覧

本計画期間内における事業の実施予定は【様式1】～【様式3】の通りである。

なお、本計画期間内においては、新規整備事業、共同施設に係る事業の実施予定はない。

11 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

改善事業を実施するか建替事業を実施するか判断する際にライフサイクルコスト（LCC）の比較を行うことで、その縮減効果から事業手法が適切であるかを判断する。

ライフサイクルコスト算出における評価期間は、計画前モデルを50年間（経過年数が2024年時点で50年超の団地は2025年時点の経過年数）、計画後モデルは80年間と設定する。

ライフサイクルコスト算定式

$$LCC（計画前） = （建設費 + 修繕費 + 除却費） \div 評価期間$$

$$LCC（計画後） = （建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費） \div 評価期間$$

$$LCC（縮減効果） = LCC（計画前） - LCC（計画後）$$

※改善費：改善事業の総額から修繕費相当額を控除した額

ライフサイクルコストの算出は、長寿命化型改善事業及び全面的改善事業を実施する区営住宅等を対象にその縮減効果を算出する。

今期計画期間で長寿命化型改善事業を実施する住棟は43棟あり、事業内容は屋上防水6件、給水管更新16件（給水変更に伴う配管取替を含む）、排水管更新37件の合計59事業を実施する。また、今期計画における全面的改善事業は2事業を実施する。

ライフサイクルコストを算出した結果、すべての住棟において、縮減効果が確認できたため、各住棟の改善事業内容は適切であると判断する。

■ライフサイクルコストと縮減効果

No.	住宅名	戸数	構造	建設年度	長寿命化型改善事業 全面的改善事業	LCC 縮減効果 (千円/年)
1-3	本羽田一丁目アパート	15	RC	S52	屋上防水、給水変更・配管取替	126,661
1-5	蒲田二丁目アパート	8	RC	S48	給水管更新	66,487
1-9	本羽田三丁目アパート	78	RC	S50	屋上防水、給水変更・配管取替	119,229
1-10	西六郷三丁目アパート1号棟	48	SRC	S50	給水管更新	119,229
	西六郷三丁目アパート2号棟	25	RC	S50	給水管更新	99,552
1-17	プラムハイツ西馬込	15	RC	H7	給水管更新	252,043
1-18	プラムハイツ西蒲田	19	RC	H7	給水管更新	221,579
1-20	本羽田一丁目第2アパート	20	RC	S51	給水変更・配管取替	117,876
1-26	大森南二丁目アパート	73	SRC	S46	給水変更・配管取替	65,826
1-27	南馬込一丁目アパート1号棟	20	RC	S47	屋上防水	63,622
	南馬込一丁目アパート2号棟	30	RC	S47	屋上防水	63,622
1-29	北糺谷一丁目アパート1号棟	50	SRC	S48	給水変更・配管取替	79,993
	北糺谷一丁目アパート2号棟	30	RC	S47	給水変更・配管取替	62,891
1-30	仲六郷一丁目第2アパート1号棟	12	RC	S49	給水管更新	73,179
	仲六郷一丁目第2アパート2号棟	20	RC	S48	給水管更新	66,421
1-31	プラムハイツ山王	17	RC	H20	屋上防水	180,458
1-32	プラムハイツ大森西四丁目1号棟	43	RC	H20	屋上防水	182,907
3-2	シルバーピア中央	17	RC	H4	給水管更新	319,839
3-3	シルバーピア南馬込	11	RC	H5	給水変更・配管取替	317,079
3-4	シルバーピア蒲田	15	RC	H6	大規模改修	331,299
3-5	シルバーピア糺谷	14	RC	H7	大規模改修	235,063

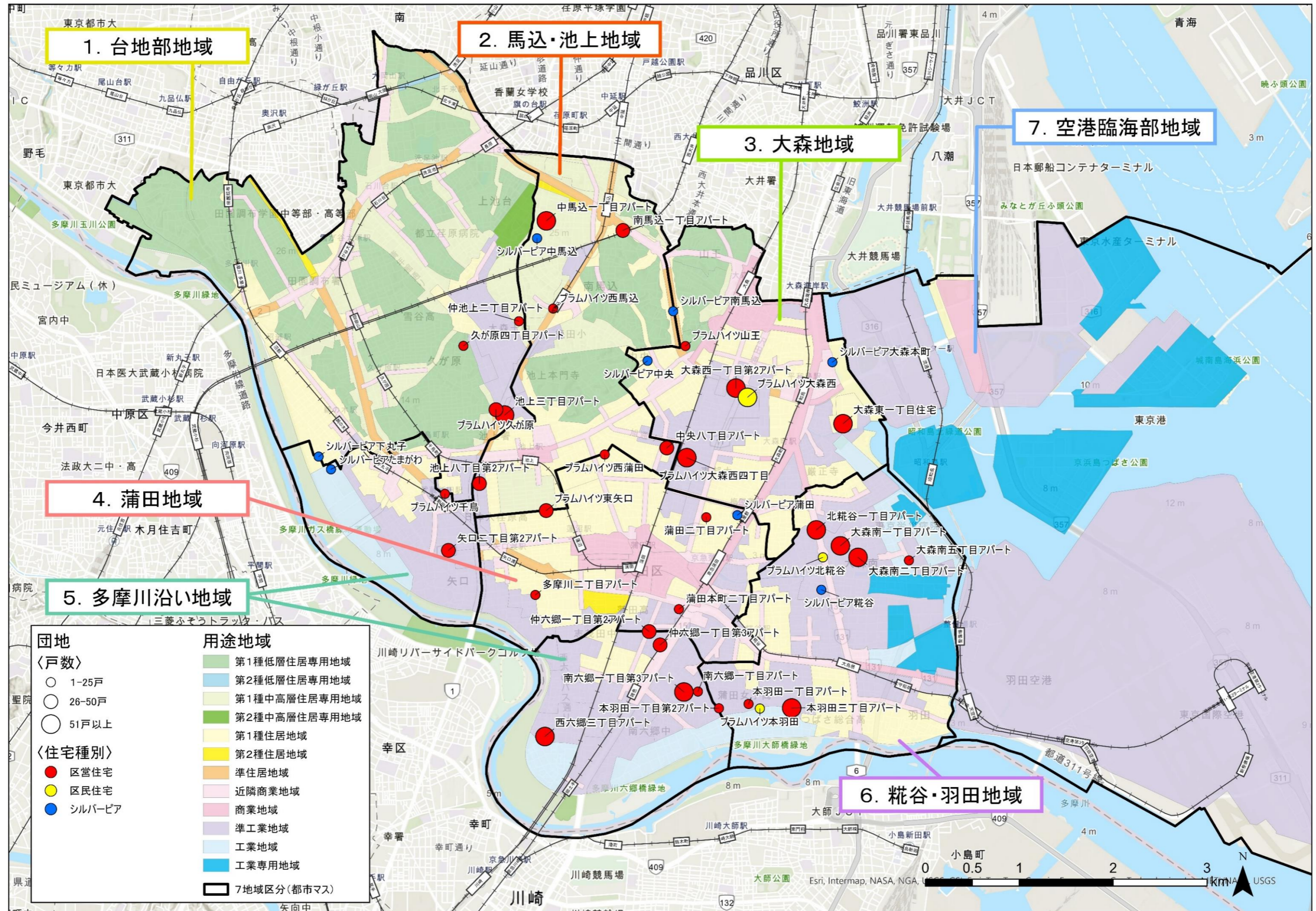
12 長寿命化計画に基づく今後の区営住宅等に係る取組について

少子高齢社会に伴う人口減少、ライフスタイルや家族形態の多様化など、社会経済情勢が大きく変化する中、区の公営住宅政策は転換期を迎えている。このような状況下、区営住宅の半数を占めている東京都から移管された住宅は、老朽化が進行しており、今後、これらの住宅にかかる維持・更新費用の大幅な増加が見込まれる。

また、子育て世帯への支援、地域の様々な課題、災害対応など、公営住宅においても、新たな行政需要への対応が期待されている。

引き続き、効果的・効率的な施設マネジメントを推進するため、既存の住宅ストックの有効活用を図り、令和7年度以降、区営住宅の建替等も含めた総合的な住宅政策の検討を進める。

資料1 区営住宅等の立地状況



資料2 団地・住棟の概況

No.	住宅名	所在地	管理戸数	建設年度	経過年数	移管年度	構造	階層	用途地域	指定建ぺい率	指定容積率	敷地面積	共同施設			住宅面積	現況住宅容積率	併設施設
													集会所	併設公園	駐車場			
1-1	大森東一丁目住宅	大森東一丁目36番7号	102	S56	43		SRC	10F	1種住居	60%	200%	4,026.68㎡	○	-		8,050.15㎡	199.9%	区立大森東福祉園
1-2	大森南五丁目アパート 1号棟	大森南五丁目3番17号	5	S52	47	S63	RC	3F	準工	60%	200%	1,083.25㎡	○	大森南五丁目児童公園		786.58㎡	72.6%	
	大森南五丁目アパート 2号棟	大森南五丁目3番16号	4	S52	47	S63	RC	3F										
1-3	本羽田一丁目アパート	本羽田一丁目6番24号	15	S52	47	S63	RC	3F	準工(特別工業地域)	60%	200%	1,207.51㎡	×	本羽田本町公園		1,079.43㎡	40.5%	
1-4	南六郷一丁目アパート	南六郷一丁目6番12号	5	S52	47	S63	RC	3F	準工(特別工業地域)	60%	200%	1,517.71㎡	◎地域利用	(町民広場)		483.52㎡	30.3%	
1-5	蒲田二丁目アパート	蒲田二丁目16番18号	8	S48	51	S63	RC	3F	1種住居	60%	300%	561.84㎡	×	蒲田二丁目児童公園		461.58㎡	81.5%	
1-6	蒲田本町二丁目アパート	蒲田本町二丁目3番11号	12	S51	48	S63	RC	4F	準工(特別工業地域)	60%	200%	824.86㎡	×	本北児童公園		588.00㎡	71.3%	
1-7	池上三丁目アパート	池上三丁目4番4号	91	S46	53	H3	SRC	14F	準工(特別工業地域)	60%	300%/200%	1,725.08㎡	○	池上三丁目児童公園		5,741.13㎡	332.8%	
1-8	久が原四丁目アパート	久が原四丁目3番6号	18	S55	44	H3	RC	3F	1種低層	50%	100%	1,981.04㎡	×	久が原清水坂児童公園	1台	1,334.86㎡	67.2%	
1-9	本羽田三丁目アパート	本羽田三丁目17番20号	78	S50	49	H3	RC	5-7F	準工(特別工業地域)	60%	200%	2,791.17㎡	○	本羽田三丁目西児童公園		6,302.50㎡	169.6%	区立本羽田保育園
1-10	西六郷三丁目アパート 1号棟	西六郷三丁目30番20号	48	S50	49	H4	SRC	7F	準工	60%	200%	4,670.91㎡	○	高畑第三児童公園		5,717.86㎡	119.0%	区立みどり保育園
	西六郷三丁目アパート 2号棟	西六郷三丁目30番21号	25	S50	49	H4	RC	5F										
1-11	多摩川二丁目アパート 1号棟	多摩川二丁目11番11号	12	S52	47	H5	RC	3F	準工(特別工業地域)	60%	200%	2,555.01㎡	○	原児童公園		1,582.55㎡	61.9%	
	多摩川二丁目アパート 2号棟	多摩川二丁目11番12号	12	S52	47	H5	RC	3F										
1-12	南六郷一丁目第3アパート 1号棟	南六郷一丁目10番1号	24	S48	51	H5	RC	5F	準工(特別工業地域)	60%	200%	3,568.15㎡	○	いずも公園		3,070.84㎡	86.0%	区立いずも保育園
	南六郷一丁目第3アパート 2号棟	南六郷一丁目10番2号	20	S48	51	H5	RC	4F										
	南六郷一丁目第3アパート 3号棟	南六郷一丁目10番3号	15	S51	48	H5	RC	4F										
1-13	大森西一丁目第2アパート	大森西一丁目8番6号	60	S46	53	H5	SRC	8F	準工	60%	200%/300%	3,047.95㎡	○	-		3,552.55㎡	116.6%	区立おおもり園
1-14	矢口二丁目第2アパート	矢口二丁目12番26号	30	S46	53	H7	RC	5F	準工	60%	200%	1,061.78㎡	×	-		1,380.00㎡	129.7%	
1-15	中馬込一丁目アパート 1号棟	中馬込一丁目19番1号	6	S51	48	H7	RC	4F	1種中高層	60%	200%	4,538.27㎡	×	中馬込員塚公園		3,735.78㎡	82.3%	シニアステーション馬込、地域包括支援センター馬込、区立中馬込児童館
	中馬込一丁目アパート 2号棟	中馬込一丁目19番2号	48	S51	48	H7	SRC	6F										
1-16	仲六郷一丁目第3アパート	仲六郷一丁目19番1号	36	S57	42	H8	RC	5-3F	準工(特別工業地域)	60%	200%	2,549.67㎡	○	-		2,380.00㎡	93.3%	
1-17	ブラムハイツ西馬込	西馬込二丁目20番1号	15	H7	29		RC	6F	1種中高層/準住居/近隣商業	60%/80%	200%/300%	560.04㎡	×	-		1,031.55㎡	104.8%	ライフコミュニティ西馬込、西馬込駅前自転車駐車場
1-18	ブラムハイツ西蒲田	西蒲田一丁目11番7号	19	H7	29		RC	4F	1種住居	60%	200%	913.23㎡	◎地域利用	-	1台	1,335.46㎡	146.2%	
1-19	仲池上二丁目アパート	仲池上二丁目5番18号	12	S60	39	H10	RC	3F	1種中高層	60%	200%	1,133.41㎡	×	-		992.62㎡	87.6%	
1-20	本羽田一丁目第2アパート	本羽田一丁目14番1号	20	S51	48	H10	RC	4F	準工(特別工業地域)	60%	200%	3,458.18㎡	○	本羽田一丁目公園		1,413.90㎡	40.9%	
1-21	ブラムハイツ久が原	久が原五丁目16番20号	35	H8	28		RC	5-6F	準工	60%	200%/300%	1,425.30㎡	◎地域利用	-	2台	2,611.75㎡	189.0%	
1-22	ブラムハイツ東矢口	東矢口一丁目3番3号	40	H10	26		RC	3-4F	1種住居	60%	200%	1,898.82㎡	◎地域利用	-	2台	3,360.05㎡	178.7%	
1-23	大森南一丁目アパート	大森南一丁目12番18号	64	S50	49	H13	RC	6F	準工	60%	200%	3,570.23㎡	○	大森南第一公園		4,854.39㎡	135.4%	
1-24	ブラムハイツ千鳥	千鳥二丁目28番17号	25	H12	24		RC	6F	準工(特別工業地域)	60%	200%/300%	1,562.70㎡	◎地域利用	-	2台	1,858.59㎡	119.0%	
1-25	中央八丁目アパート 1号棟	中央八丁目38番1号	20	S47	52	H14	RC	4F	1種住居	60%	200%	2,424.08㎡	○	中央八丁目児童公園		1,609.77㎡	65.9%	
	中央八丁目アパート 2号棟	中央八丁目38番2号	12	S48	51	H14	RC	4F										
1-26	大森南二丁目アパート	大森南二丁目14番1号	73	S46	53	H15	SRC	11F	準工	60%	200%	1,502.60㎡	○	舞の浦児童公園		3,825.80㎡	252.2%	
1-27	南馬込一丁目アパート 1号棟	南馬込一丁目9番1号	20	S47	52	H15	RC	5F	1種住居/準住居	60%	200%/300%	3,628.59㎡	○	南馬込一丁目児童公園		2,364.50㎡	68.0%	
	南馬込一丁目アパート 2号棟	南馬込一丁目9番2号	30	S47	52	H15	RC	5F										
1-28	池上八丁目第2アパート	池上八丁目15番1号	28	S50	49	H16	RC	4F	準工(特別工業地域)	60%	200%/300%	2,345.64㎡	○	徳持第二児童公園		1,624.00㎡	69.2%	
1-29	北糀谷一丁目アパート 1号棟	北糀谷一丁目1番9号	50	S48	51	H16	SRC	11F	近隣商業/準工	60%/80%	200%/400%	4,230.54㎡	○	北糀谷一丁目公園		5,245.98㎡	124.0%	
	北糀谷一丁目アパート 2号棟	北糀谷一丁目1番16号	30	S47	52	H16	RC	5F										
1-30	仲六郷一丁目第2アパート 1号棟	仲六郷一丁目12番1号	12	S49	50	H17	RC	4F	近隣商業/準工(特別工業地域)	60%/80%	200%/300%	2,497.96㎡	○	仲よし児童公園		1,640.83㎡	64.0%	
	仲六郷一丁目第2アパート 2号棟	仲六郷一丁目12番2号	20	S48	51	H17	RC	4F										
1-31	ブラムハイツ山王	山王三丁目15番12号	17	H20	16		RC	4F	1種低層/準住居	60%	150%/300%	613.54㎡	×	-		840.42㎡	137.0%	
1-32	ブラムハイツ大森西四丁目 1号棟	大森西四丁目18番37号	43	H20	16		RC	6F	準工	60%	200%	7,132.50㎡	◎地域利用	邦西児童公園		6,715.12㎡	189.8%	
	ブラムハイツ大森西四丁目 2号棟	大森西四丁目18番3号	105	H22	14		RC	7F										
区営住宅 43棟 合計			1,364									76,608.24㎡	23			87,572.06㎡		
2-1	ブラムハイツ本羽田	本羽田二丁目7番1号	20	H7	29		SRC	8F	工業	60%	200%	1,694.12㎡	◎地域利用		7台	2,421.04㎡	142.9%	本羽田二丁目工場アパート
2-2	ブラムハイツ大森西	大森西二丁目2番1号	54	H7	29		SRC	9F	準工	60%	200%/300%	1,838.06㎡	◎地域利用		18台	4,258.07㎡	231.7%	区立沢田児童館
2-3	ブラムハイツ北糀谷	北糀谷一丁目12番9号	19	H9	27		SRC	12F	近隣商業/準工	60%/80%	200%/400%	950.37㎡	◎地域利用		6台	1,921.71㎡	202.1%	
区民住宅 3棟 合計			93									4,482.55㎡	3			8,600.82㎡		
3-1	シルバーピア大森本町	大森本町二丁目2番1号	22	H5	31		SRC	12F	近隣商業	80%	300%	12,246.33㎡		団らん室		923.81㎡	7.5%	区立大森本町児童館、区立大森スポーツセンター、大森東福祉園分場等
3-2	シルバーピア中央	中央四丁目7番12号	17	H4	32		RC	3F	1種住居	60%	200%	781.63㎡		団らん室		971.16㎡	124.2%	グループ保育室
3-3	シルバーピア南馬込	南馬込三丁目13番12号	11	H5	31		RC	3F	1種住居/準住居	60%	200%/300%	846.37㎡		団らん室		598.95㎡	70.8%	地域包括支援センター南馬込
3-4	シルバーピア蒲田	蒲田二丁目8番8号	15	H6	30		RC	4F	1種住居	60%	300%	4,191.57㎡		団らん室		861.39㎡	20.6%	特別養護老人ホーム蒲田、蒲田高齢者在宅サービスセンター、蒲田児童館、グループ保育室
3-5	シルバーピア糀谷	西糀谷二丁目12番1号	14	H7	29		RC	5F	準工	60%	200%	3,318.41㎡		団らん室		1,079.32㎡	32.5%	特別養護老人ホーム糀谷、糀谷高齢者在宅サービスセンター
3-6	シルバーピア下丸子	下丸子四丁目25番1号	13	H7	29		RC	4F	1種住居	60%	200%	1,312.52㎡		団らん室		773.70㎡	58.9%	下丸子高齢者在宅サービスセンター、下丸子四丁目児童館、グループ保育室
3-7	シルバーピア中馬込	中馬込三丁目2番8号	21	H10	26		RC	3F	1種中高層	60%	200%	1,065.45㎡		団らん室		1,082.61㎡	101.6%	グループ保育室
3-8	シルバーピアたまがわ	下丸子四丁目23番2号	12	H9	27		RC	5F	工業	60%	200%	10,835.96㎡		団らん室		878.82㎡	8.1%	特別養護老人ホームたまがわ、たまがわ高齢者在宅サービスセンター
シルバーピア 8棟 合計			125									34,598.24㎡				7,169.76㎡		

※No. 項目の 1-は区営住宅、2-は区民住宅、3-はシルバーピアを示す。

資料3 住棟別世帯人員の状況

No.	住宅名	管理戸数	入居住戸	入居世帯:世帯人員						
				単身	2人	3人	4人	5人	6人以上	合計
1-1	大森東一丁目住宅	102	99	35	29	23	9	2	1	99
1-2	大森南五丁目アパート1号棟	5	5	0	2	2	1	0	0	5
	大森南五丁目アパート2号棟	4	4	0	2	2	0	0	0	4
1-3	本羽田一丁目アパート	15	12	1	6	3	2	0	0	12
1-4	南六郷一丁目アパート	5	5	1	3	1	0	0	0	5
1-5	蒲田二丁目アパート	8	7	2	5	0	0	0	0	7
1-6	蒲田本町二丁目アパート	12	12	4	7	0	1	0	0	12
1-7	池上三丁目アパート	91	85	39	39	7	0	0	0	85
1-8	久が原四丁目アパート	18	17	6	8	1	2	0	0	17
1-9	本羽田三丁目アパート	78	76	33	33	8	2	0	0	76
1-10	西六郷三丁目アパート1号棟	48	44	19	21	1	3	0	0	44
	西六郷三丁目アパート2号棟	25	24	9	10	4	0	1	0	24
1-11	多摩川二丁目アパート1号棟	12	12	4	4	2	1	1	0	12
	多摩川二丁目アパート2号棟	12	11	4	2	5	0	0	0	11
1-12	南六郷一丁目第三アパート1号棟	24	19	8	8	1	2	0	0	19
	南六郷一丁目第三アパート2号棟	20	18	9	8	1	0	0	0	18
	南六郷一丁目第三アパート3号棟	15	14	3	6	4	1	0	0	14
1-13	大森西一丁目第二アパート	60	58	45	12	1	0	0	0	58
1-14	矢口二丁目第二アパート	30	29	20	8	1	0	0	0	29
1-15	中馬込一丁目アパート1号棟	6	6	0	3	0	1	2	0	6
	中馬込一丁目アパート2号棟	48	46	23	16	5	1	1	0	46
1-16	仲六郷一丁目第三アパート	36	35	12	10	6	5	2	0	35
1-17	ブラムハイツ西馬込	15	15	6	7	2	0	0	0	15
1-18	ブラムハイツ西蒲田	19	19	7	9	3	0	0	0	19
1-19	仲池上二丁目アパート	12	12	2	4	2	2	1	1	12
1-20	本羽田一丁目第二アパート	20	19	5	6	5	2	1	0	19
1-21	ブラムハイツ久が原	35	33	8	11	8	2	4	0	33
1-22	ブラムハイツ東矢口	40	36	13	11	5	3	1	3	36
1-23	大森南一丁目アパート	64	61	21	26	9	4	1	0	61
1-24	ブラムハイツ千鳥	25	25	10	9	5	1	0	0	25
1-25	中央八丁目アパート	32	32	18	13	0	1	0	0	32
1-26	大森南二丁目アパート	73	68	50	11	6	1	0	0	68
1-27	南馬込一丁目アパート1号棟	20	19	13	6	0	0	0	0	19
	南馬込一丁目アパート2号棟	30	30	15	13	1	1	0	0	30
1-28	池上八丁目第二アパート	28	27	9	13	3	2	0	0	27
1-29	北糞谷一丁目アパート1号棟	50	45	12	28	3	1	0	1	45
	北糞谷一丁目アパート2号棟	30	27	20	4	3	0	0	0	27
1-30	仲六郷一丁目第二アパート1号棟	12	11	7	3	1	0	0	0	11
	仲六郷一丁目第二アパート2号棟	20	18	8	8	2	0	0	0	18
1-31	ブラムハイツ山王	17	17	11	4	1	1	0	0	17
1-32	ブラムハイツ大森西四丁目1号棟	43	41	21	18	2	0	0	0	41
	ブラムハイツ大森西四丁目2号棟	105	101	50	46	4	0	1	0	101
区営住宅 合計		1,364	1,294	583	492	143	52	18	6	1,294
2-1	ブラムハイツ本羽田	20	20	0	2	6	7	5	0	20
2-2	ブラムハイツ大森西	54	53	2	8	18	20	4	1	53
2-3	ブラムハイツ北糞谷	19	18	0	5	2	9	1	1	18
区民住宅 合計		93	91	2	15	26	36	10	2	91
3-1	シルバーピア大森本町	22	17	16	1	0	0	0	0	17
3-2	シルバーピア中央	17	15	13	2	0	0	0	0	15
3-3	シルバーピア南馬込	11	9	7	2	0	0	0	0	9
3-4	シルバーピア蒲田	15	11	11	0	0	0	0	0	11
3-5	シルバーピア糞谷	14	14	12	2	0	0	0	0	14
3-6	シルバーピア下丸子	13	11	9	2	0	0	0	0	11
3-7	シルバーピア中馬込	21	18	12	6	0	0	0	0	18
3-8	シルバーピアたまがわ	12	8	8	0	0	0	0	0	8
シルバーピア 合計		125	103	88	15	0	0	0	0	103

資料：令和6年5月1日時点

資料4 住棟別世帯主年齢の状況

No.	住宅名	管理戸数	入居住戸	世帯主年齢						
				39歳以下	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80歳以上	合計
1-1	大森東一丁目住宅	102	99	4	13	12	14	31	25	99
1-2	大森南五丁目アパート1号棟	5	5	0	1	1	0	2	1	5
	大森南五丁目アパート2号棟	4	4	1	0	1	1	1	0	4
1-3	本羽田一丁目アパート	15	12	0	0	7	3	0	2	12
1-4	南六郷一丁目アパート	5	5	0	1	2	1	1	0	5
1-5	蒲田二丁目アパート	8	7	0	0	1	2	2	2	7
1-6	蒲田本町二丁目アパート	12	12	1	2	1	2	4	2	12
1-7	池上三丁目アパート	91	85	0	1	12	17	25	30	85
1-8	久が原四丁目アパート	18	17	0	1	2	2	8	4	17
1-9	本羽田三丁目アパート	78	76	2	2	7	7	30	28	76
1-10	西六郷三丁目アパート1号棟	48	44	1	0	7	7	14	15	44
	西六郷三丁目アパート2号棟	25	24	0	2	4	2	7	9	24
1-11	多摩川二丁目アパート1号棟	12	12	1	1	4	1	4	1	12
	多摩川二丁目アパート2号棟	12	11	0	1	2	2	4	2	11
1-12	南六郷一丁目第三アパート1号棟	24	19	2	4	1	1	6	5	19
	南六郷一丁目第三アパート2号棟	20	18	0	0	2	2	7	7	18
	南六郷一丁目第三アパート3号棟	15	14	0	0	4	4	3	3	14
1-13	大森西一丁目第二アパート	60	58	0	3	5	9	14	27	58
1-14	矢口二丁目第二アパート	30	29	0	1	2	6	14	6	29
1-15	中馬込一丁目アパート1号棟	6	6	0	3	1	1	1	0	6
	中馬込一丁目アパート2号棟	48	46	1	1	9	4	13	18	46
1-16	仲六郷一丁目第三アパート	36	35	2	5	4	8	5	11	35
1-17	ブラムハイツ西馬込	15	15	0	0	2	3	7	3	15
1-18	ブラムハイツ西蒲田	19	19	1	0	3	4	6	5	19
1-19	仲池上二丁目アパート	12	12	3	3	1	2	2	1	12
1-20	本羽田一丁目第二アパート	20	19	0	3	6	2	2	6	19
1-21	ブラムハイツ久が原	35	33	3	3	6	3	12	6	33
1-22	ブラムハイツ東矢口	40	36	3	3	5	7	10	8	36
1-23	大森南一丁目アパート	64	61	1	5	8	5	19	23	61
1-24	ブラムハイツ千鳥	25	25	1	3	5	8	6	2	25
1-25	中央八丁目アパート	32	32	1	0	7	5	8	11	32
1-26	大森南二丁目アパート	73	68	0	4	5	7	26	26	68
1-27	南馬込一丁目アパート1号棟	20	19	0	0	1	5	5	8	19
	南馬込一丁目アパート2号棟	30	30	0	1	3	5	11	10	30
1-28	池上八丁目第二アパート	28	27	1	2	2	8	9	5	27
1-29	北糞谷一丁目アパート1号棟	50	45	0	1	3	8	19	14	45
	北糞谷一丁目アパート2号棟	30	27	1	0	2	4	9	11	27
1-30	仲六郷一丁目第二アパート1号棟	12	11	0	0	0	2	3	6	11
	仲六郷一丁目第二アパート2号棟	20	18	0	2	1	2	8	5	18
1-31	ブラムハイツ山王	17	17	0	0	2	2	4	9	17
1-32	ブラムハイツ大森西四丁目1号棟	43	41	1	5	5	4	8	18	41
	ブラムハイツ大森西四丁目2号棟	105	101	0	3	14	14	34	36	101
区営住宅 合計		1,364	1,294	31	80	172	196	404	411	1,294
2-1	ブラムハイツ本羽田	20	20	4	4	3	7	2	0	20
2-2	ブラムハイツ大森西	54	53	8	13	15	8	7	2	53
2-3	ブラムハイツ北糞谷	19	18	3	3	3	6	1	2	18
区民住宅 合計		93	91	15	20	21	21	10	4	91
3-1	シルバーピア大森本町	22	17	0	0	0	0	4	13	17
3-2	シルバーピア中央	17	15	0	0	0	0	7	8	15
3-3	シルバーピア南馬込	11	9	0	0	0	0	3	6	9
3-4	シルバーピア蒲田	15	11	0	0	0	0	3	8	11
3-5	シルバーピア糞谷	14	14	0	0	0	0	4	10	14
3-6	シルバーピア下丸子	13	11	0	0	0	0	1	10	11
3-7	シルバーピア中馬込	21	18	0	0	0	0	3	15	18
3-8	シルバーピアたまがわ	12	8	0	0	0	0	1	7	8
シルバーピア 合計		125	103	0	0	0	0	26	77	103

資料：令和6年5月1日時点

資料5 住棟別世帯の収入の状況

No.	住宅名	管理戸数	入居住戸	収入基準内世帯			収入超過	高額所得	未申告	合計
				原則階層	裁量階層	計				
1-1	大森東一丁目住宅	102	99	18	70	88	11	0	0	99
1-2	大森南五丁目アパート1号棟	5	5	1	4	5	0	0	0	5
	大森南五丁目アパート2号棟	4	4	2	2	4	0	0	0	4
1-3	本羽田一丁目アパート	15	12	5	2	7	5	0	0	12
1-4	南六郷一丁目アパート	5	5	2	3	5	0	0	0	5
1-5	蒲田二丁目アパート	8	7	2	4	6	1	0	0	7
1-6	蒲田本町二丁目アパート	12	12	3	8	11	1	0	0	12
1-7	池上三丁目アパート	91	85	24	58	82	3	0	0	85
1-8	久が原四丁目アパート	18	17	3	12	15	2	0	0	17
1-9	本羽田三丁目アパート	78	76	11	61	72	4	0	0	76
1-10	西六郷三丁目アパート1号棟	48	44	11	29	40	4	0	0	44
	西六郷三丁目アパート2号棟	25	24	0	23	23	1	0	0	24
1-11	多摩川二丁目アパート1号棟	12	12	2	6	8	4	0	0	12
	多摩川二丁目アパート2号棟	12	11	2	8	10	1	0	0	11
1-12	南六郷一丁目第三アパート1号棟	24	19	3	15	18	1	0	0	19
	南六郷一丁目第三アパート2号棟	20	18	4	14	18	0	0	0	18
	南六郷一丁目第三アパート3号棟	15	14	5	8	13	1	0	0	14
1-13	大森西一丁目第二アパート	60	58	7	47	54	3	0	1	58
1-14	矢口二丁目第二アパート	30	29	4	23	27	2	0	0	29
1-15	中馬込一丁目アパート1号棟	6	6	1	5	6	0	0	0	6
	中馬込一丁目アパート2号棟	48	46	7	34	41	5	0	0	46
1-16	仲六郷一丁目第三アパート	36	35	10	20	30	3	1	1	35
1-17	ブラムハイツ西馬込	15	15	4	11	15	0	0	0	15
1-18	ブラムハイツ西蒲田	19	19	7	11	18	0	0	1	19
1-19	仲池上二丁目アパート	12	12	1	9	10	2	0	0	12
1-20	本羽田一丁目第二アパート	20	19	5	11	16	3	0	0	19
1-21	ブラムハイツ久が原	35	33	7	22	29	4	0	0	33
1-22	ブラムハイツ東矢口	40	36	3	33	36	0	0	0	36
1-23	大森南一丁目アパート	64	61	12	43	55	3	0	3	61
1-24	ブラムハイツ千鳥	25	25	6	18	24	1	0	0	25
1-25	中央八丁目アパート	32	32	5	26	31	1	0	0	32
1-26	大森南二丁目アパート	73	68	10	56	66	1	0	1	68
1-27	南馬込一丁目アパート1号棟	20	19	1	17	18	1	0	0	19
	南馬込一丁目アパート2号棟	30	30	6	23	29	1	0	0	30
1-28	池上八丁目第二アパート	28	27	6	19	25	2	0	0	27
1-29	北糞谷一丁目アパート1号棟	50	45	9	28	37	8	0	0	45
	北糞谷一丁目アパート2号棟	30	27	4	21	25	2	0	0	27
1-30	仲六郷一丁目第二アパート1号棟	12	11	0	11	11	0	0	0	11
	仲六郷一丁目第二アパート2号棟	20	18	2	15	17	1	0	0	18
1-31	ブラムハイツ山王	17	17	3	14	17	0	0	0	17
1-32	ブラムハイツ大森西四丁目1号棟	43	41	8	31	39	2	0	0	41
	ブラムハイツ大森西四丁目2号棟	105	101	16	82	98	3	0	0	101
区営住宅 合計		1,364	1,294	242	957	1,199	87	1	7	1,294
2-1	ブラムハイツ本羽田	20	20	-	-	-	-	-	-	-
2-2	ブラムハイツ大森西	54	53	-	-	-	-	-	-	-
2-3	ブラムハイツ北糞谷	19	18	-	-	-	-	-	-	-
区民住宅 合計		93	91	-	-	-	-	-	-	-
3-1	シルバーピア大森本町	22	17	-	17	17	0	0	0	17
3-2	シルバーピア中央	17	15	-	15	15	0	0	0	15
3-3	シルバーピア南馬込	11	9	-	9	9	0	0	0	9
3-4	シルバーピア蒲田	15	11	-	11	11	0	0	0	11
3-5	シルバーピア糞谷	14	14	-	14	14	0	0	0	14
3-6	シルバーピア下丸子	13	11	-	11	11	0	0	0	11
3-7	シルバーピア中馬込	21	18	-	18	18	0	0	0	18
3-8	シルバーピアたまがわ	12	8	-	8	8	0	0	0	8
シルバーピア 合計		125	103	-	103	103	0	0	0	103

資料：令和6年5月1日時点

資料6 応募状況（最近5年間）

（戸・世帯）

種別	管理戸数	令和元年			令和2年			令和3年		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
区営住宅	1,364	35	1,098	31.4	34	1,106	32.5	28	1,062	37.9
世帯向	-	15	506	33.7	30	571	19.0	18	510	28.3
単身者向	-	19	582	30.6	3	534	178.0	9	549	61.0
車いす単身者向	-	1	10	10.0	1	1	1.0	1	3	3.0
区民住宅	93	-	-	-	-	-	-	-	-	-
シルバーピア	125	12	441	36.8	14	506	36.1	14	378	27.0
単身世帯	-	8	338	42.3	10	398	39.8	10	300	30.0
二世帯	-	4	103	25.8	4	108	27.0	4	78	19.5
全体	1,582	47	1,539	32.7	48	1,612	33.6	42	1,440	34.3
種別	管理戸数	令和4年			令和5年			令和元～5年		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
区営住宅	1,364	32	958	29.9	35	977	27.9	164	5,201	31.7
世帯向	-	14	467	33.4	30	478	15.9	107	2,532	23.7
単身者向	-	17	487	28.6	4	491	122.8	52	2,643	50.8
車いす単身者向	-	1	4	4.0	1	8	8.0	5	26	5.2
区民住宅	93	-	-	-	-	-	-	-	-	-
シルバーピア	125	11	350	31.8	11	284	25.8	62	1,959	31.6
単身世帯	-	8	276	34.5	8	211	26.4	44	1,523	34.6
二世帯	-	3	74	24.7	3	73	24.3	18	436	24.2
全体	1,582	43	1,308	30.4	46	1,261	27.4	226	7,160	31.7

※区民住宅については先着順のため未記載

資料：令和6年5月1日時点

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 東京都大田区

住宅の区分： 公営住宅 （公営住宅） 特定公共 （特定公共） 改善住宅 （改善住宅） その他 （その他）

回地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/ 年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16				
西六郷三丁目 アパート	1号棟	48	SRC	S50	毎年度	屋外灯改修	室内電気設備	給水ポンプ											119,229	
西六郷三丁目 アパート	2号棟	25	RC	S50	毎年度	屋外灯改修	室内電気設備	給水ポンプ	外壁改修										99,652	
多摩川二丁目 アパート	1号棟	12	RC	S52	毎年度		屋外灯改修	室内電気設備												
多摩川二丁目 アパート	2号棟	12	RC	S52	毎年度		屋外灯改修	室内電気設備												
南六郷一丁目 第3アパート	1号棟	24	RC	S48	毎年度		屋外灯改修	室内電気設備												
南六郷一丁目 第3アパート	2号棟	20	RC	S48	毎年度		屋外灯改修	室内電気設備												
南六郷一丁目 第3アパート	3号棟	15	RC	S51	毎年度		屋外灯改修		室内電気設備											
大森西一丁目 第2アパート		60	SRC	S46	毎年度			室内電気設備												
矢口二丁目第 2アパート		30	RC	S46	毎年度		室内電気設備	屋外灯改修												
中馬込一丁目 アパート	1号棟	6	RC	S51	毎年度				室内電気設備											給水ポンプ

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 東京都大田区

住宅の区分： 公営住宅 / 特定公共
公営住宅 / 特定公共
賃貸住宅 / 改良住宅 / その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 増減効果 (千円/ 年)	備考									
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16											
中馬込一丁目 アパート	2号棟	48	SRC	S51	毎年度					室内電気設備																	
仲六郷一丁目 第3アパート		36	RC	S57	毎年度						室内電気設備																
プラムハイッ 西馬込		15	RC	H7	毎年度				給湯器取替 昇降機更新																	252,043	
プラムハイッ 西蒲田		19	RC	H7	毎年度									給水変更・配管 取替												221,579	
仲池上二丁目 アパート		12	RC	S60	毎年度									屋外灯改修													
本羽田一丁目 第2アパート		20	RC	S51	毎年度																					117,876	
プラムハイッ 久が原		35	RC	H8	毎年度																						
プラムハイッ 東矢口		40	RC	H10	毎年度																						
大森南一丁目 アパート		64	RC	S50	毎年度																						
プラムハイッ 千鳥		25	RC	H12	毎年度																						

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 東京都大田区



住宅の区分： 特別公共 特別費 公営住宅 賃貸住宅 (公営団地) 改良住宅 其他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 総算効果 (千円/ 年)	備考			
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16					
プラムハイッ 山王		17	RC	H20	毎年度	屋上防水 外壁改修 その他外部 屋外灯改修													180,458		
プラムハイッ 大森西四丁目	1号棟	43	RC	H20	毎年度	屋上防水 外壁改修 その他外部 屋外灯改修		給水ポンプ									屋上防水		182,907		
プラムハイッ 大森西四丁目	2号棟	105	RC	H22	毎年度																

