

大田区営住宅等長寿命化計画

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)	区営住宅等の供給の経過	5
(2)	区営住宅等の状況	5
1)	区営住宅	5
2)	区民住宅	6
3)	シルバーピア	6
(3)	都営住宅	6
(4)	住棟別管理状況	7
1)	建設年度・建物構造及び耐用年数の状況	7
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
(5)	区営住宅等ストックの立地及び敷地条件	12
(6)	入居状況	15
1)	入居の状況	15
2)	世帯人員の状況	15
3)	居住者の年齢構成の状況	16
4)	世帯の収入の状況	17
5)	応募状況	18
(7)	区営住宅等の劣化状況	19
1)	現地調査の目的と対象	19
2)	劣化状況調査方法	19
3)	劣化状況調査結果	20
4)	コンクリート中性化強度試験	22

(8) 区営住宅等の課題	23
1) 安心して住み続けられる住宅の供給	23
2) 老朽化が進行する区営住宅	23
3) 入居者の高齢化に合わせた設備改修の推進	23
5 長寿命化に関する基本方針	24
(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	24
1) 定期点検及び日常点検の実施	24
2) 点検結果等に基づく修繕の実施	25
3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理	25
(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	25
6 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	27
(1) 対象	27
(2) 団地別・住棟別状況の把握	28
(3) 団地別・住棟別の事業手法の選定	28
①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計（中長期）	31
①-1 住宅確保要配慮者世帯の推計	31
1) 推計の概要	31
2) 要支援世帯数の推計	34
3) 住宅確保要配慮者世帯数の推計	52
①-2 対応可能なストック	54
1) ストックの想定	54
2) 活用可能な民間賃貸住宅の推計	54
①-3 要支援世帯と対応可能なストックの比較	57
①-4 公営住宅の将来ストック量と要支援世帯への住宅供給方針	57
1次判定：②-1 団地の管理方針と住宅改善の	
必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定	58
1) 需要判定	59
2) 効率性判定	59
3) 立地判定	59
4) 管理方針の仮設定	59
1次判定：②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性	62
1次判定：②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の結果	63
1) 躯体の安全性の判定	63
2) 避難の安全性の判定	63
3) 居住性の判定	63
2次判定：③-1 継続管理するために改善等が必要な団地の	

事業手法の仮設定（Aグループ）	65
2次判定：③-2 継続管理の判断を留保した団地・住棟の 事業手法の仮設定（Bグループ）	65
3次判定：④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた事業手法の再判定	70
1) 2次判定で建替と判定した団地：建替による戸数維持の可能性検証	70
2) 2次判定で建替と判定した小規模団地 ：集約建替による事業費縮減と効率化の検討	70
3次判定：④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討	71
1) 建替事業費	71
2) 除却費	71
3) 改善・修繕費	72
4) 事業費試算の結果	73
3次判定：④-3 長期的な管理の見通しの作成（30年程度）	74
3次判定：④-4 計画期間における事業手法の決定	85
7 点検の実施方針	93
8 計画修繕の実施方針	94
9 改善事業の実施方針	94
(1) 「安全性確保型」改善対応	94
1) 外壁の落下防止対策	94
2) 廊下・バルコニーの手すりのアルミ化、開口部の更新	95
3) 避難ハッチの取替	95
4) エレベーターの更新	95
5) 機械式駐車場の更新	95
(2) 「福祉対応型」改善対応	97
1) エレベーター及びスロープの設置	97
2) 住戸内の福祉対応	97
3) シルバーピアの緊急通報システム更新	98
(3) 「居住性確保型」改善対応	99
1) 給水方式の改善	99
2) 給水ポンプの高効率化	99
3) 給湯設備更新	99
4) 住戸内の居住性改善	99
(4) 「長寿命化型」改善対応	101
1) 屋上の防水性・耐久性向上を図る防水層改修	101
2) 設備配管の耐久性・耐食性の向上	101
(5) 「脱炭素社会対応型」改善対応	102
1) 照明器具のLED化	102

10	建替事業の実施方針	105
11	長寿命化のための事業実施予定一覧	105
12	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	115
13	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	116
資料 1	区営住宅等の立地状況	117
資料 2	団地・住棟の概況	119
資料 3	住棟別世帯人員の状況	121
資料 4	住棟別世帯主年齢の状況	122
資料 5	住棟別世帯の収入の状況	123
資料 6	応募状況（最近5年間）	124

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

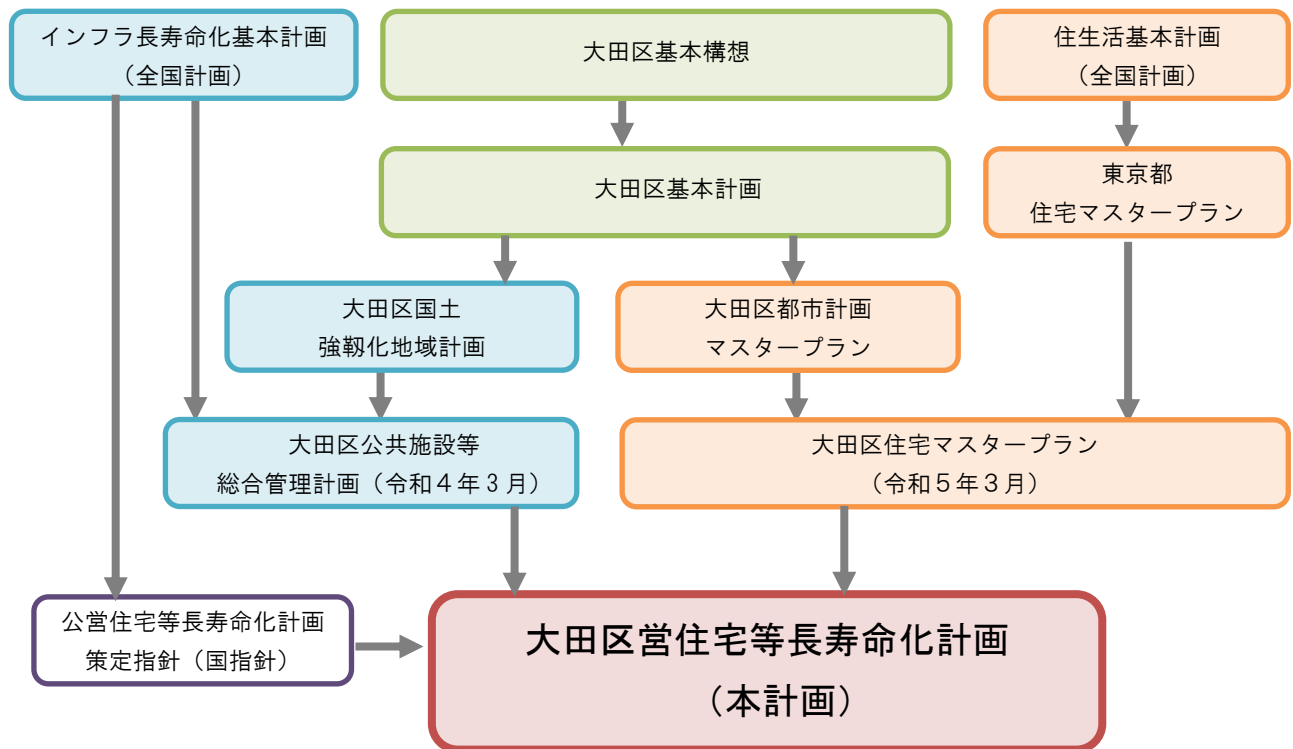
本計画は、社会資本整備総合交付金等の交付を受けるにあたっての前提要件となる計画である。区営住宅等を良質な住宅ストックとして長期活用を図るための適切なマネジメントを行うべく、適切な点検、修繕、データ管理等を行うことでメンテナンスサイクルの構築を図るとともに、区営住宅等の状況や区営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえたうえで、効率的・効果的な団地別・住棟別の事業手法を選定する。

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) 区営住宅等の供給の経過

大田区の公営住宅の供給は、昭和 53 年度に福祉施策として高齢者向けに民間アパートを 20 年間の契約で借り上げたことに始まり、昭和 56 年度には、23 区で初めて公営住宅法に基づく区営住宅（大森東一丁目住宅）の建設を行った。

また、昭和 56 年度に小規模都営住宅の区移管が都・区間で合意されたことを受け、大田区においても昭和 63 年度から区営住宅として移管を受け入れ、現在、24 団地 34 棟 963 戸の移管住宅を区営住宅として管理している。

昭和 57 年度以降、区営住宅の建設はなかったが、平成 7 年度には新たな区営住宅の建設が始まり、現在管理する区が建設した区営住宅は、8 団地 9 棟 401 戸（中央四丁目アパート及び大森西四丁目アパートの建替えによる、プラムハイツ山王及びプラムハイツ大森西四丁目を含む）となっている。

平成 4 年度からは、高齢者に配慮したシルバーピアの建設に着手し、現在まで、8 団地 125 戸を建設し、民間からの借上げを含め 20 団地 402 戸を供給している。

また、平成 7 年度には、中堅ファミリー層を対象とした区民住宅制度を創設し、建設型は 3 団地 3 棟 96 戸を供給し、借上型は 6 団地 6 棟 231 戸を供給した。建設型区民住宅は、平成 23 年に 1 戸、平成 25 年に 2 戸用途廃止したため現在は 93 戸を供給している。借上型は令和 5 年 11 月 30 日を以て、すべての借上型区民住宅の借上期間が終了し、建物所有者に返還している。

(2) 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	—	—

(3) 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。

(4) 住棟別管理状況

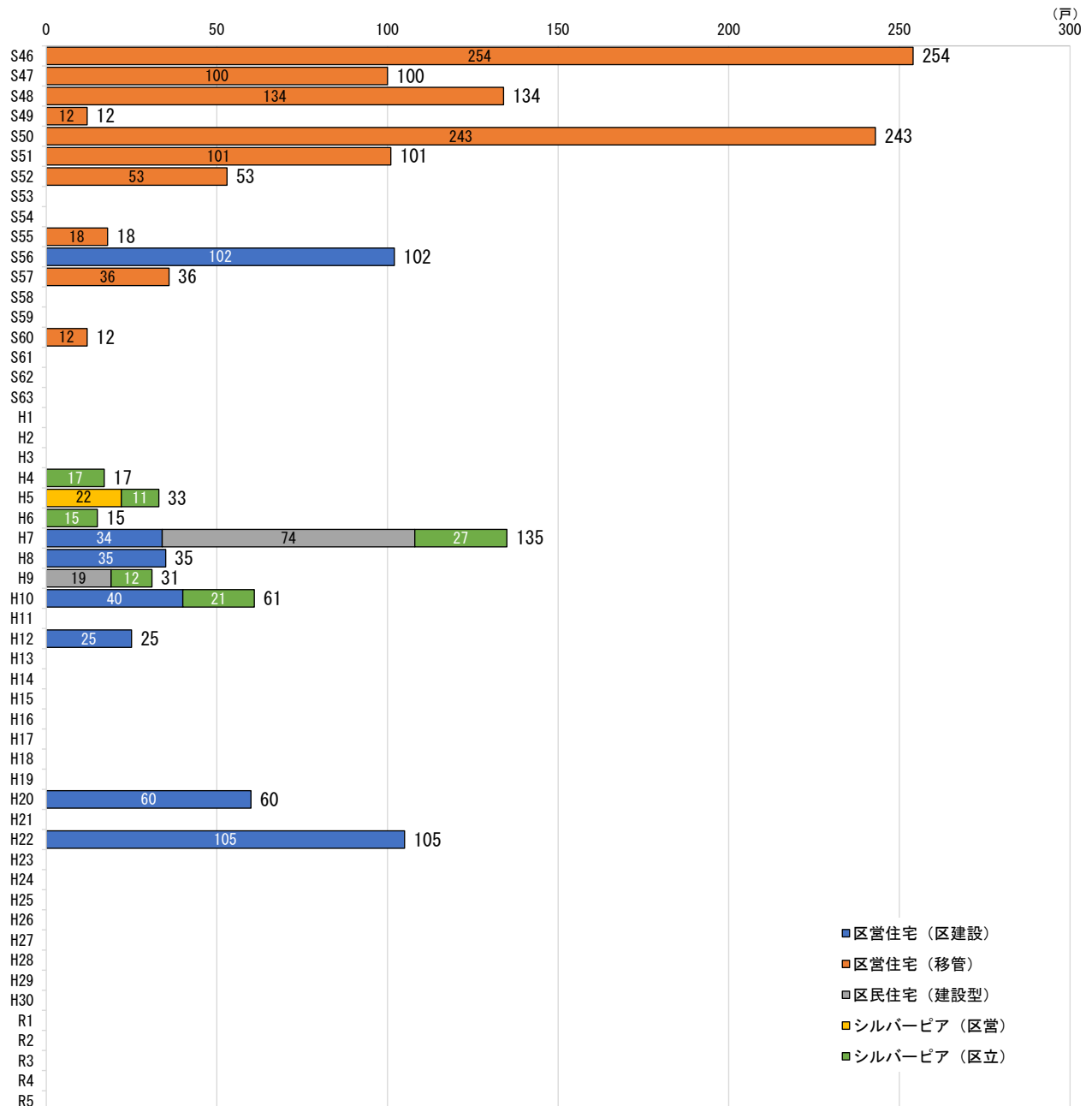
1) 建設年度・建物構造及び耐用年数の状況

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%

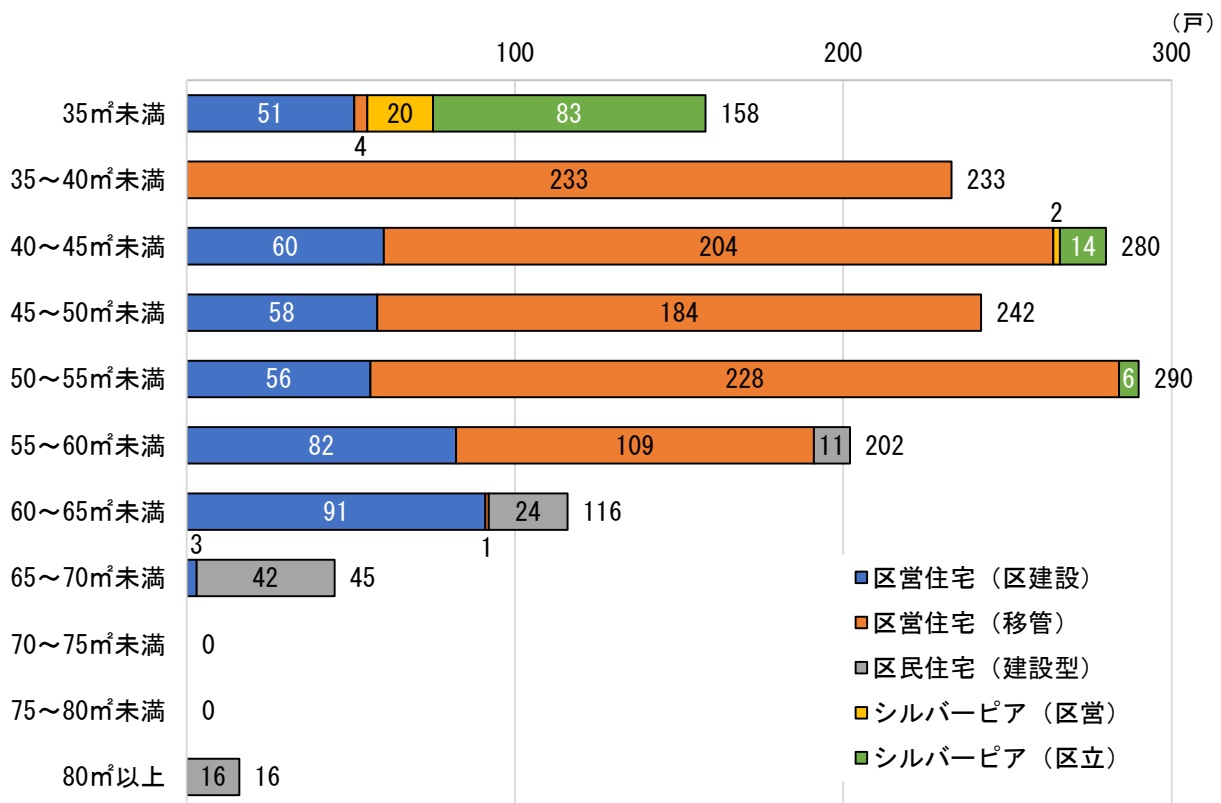
2) 住戸規模別の区営住宅等ストックの状況

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。

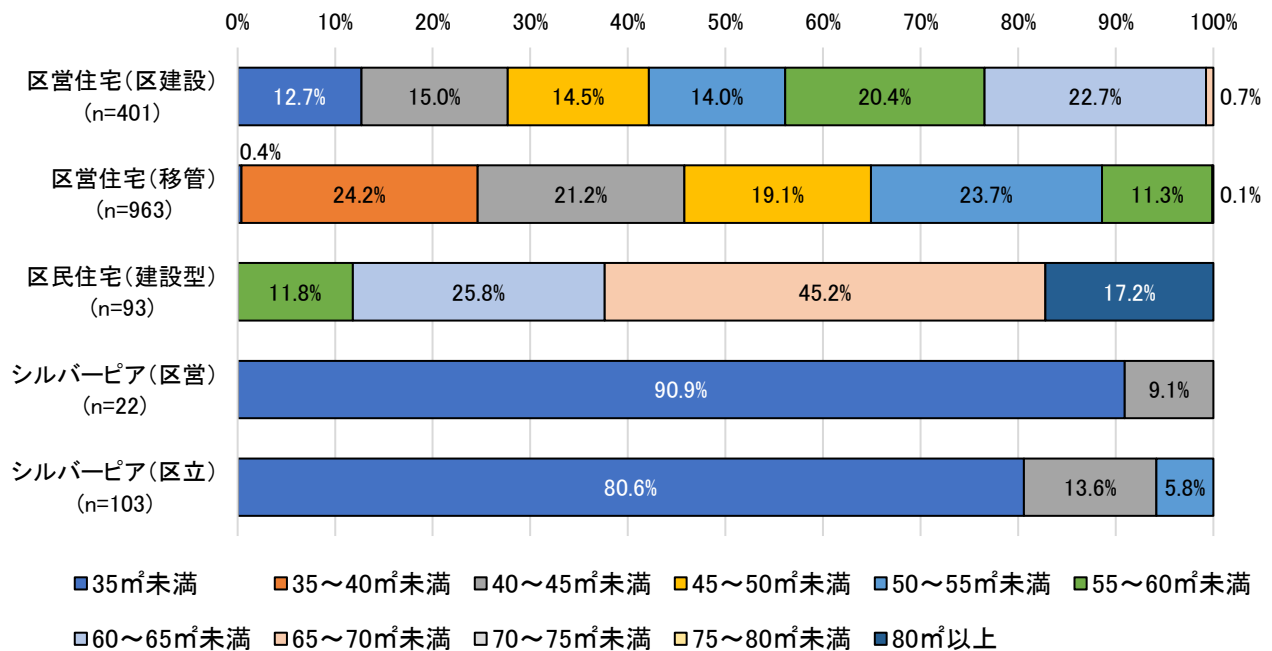
なお、シルバーピアは、単身者用を30㎡、2人世帯用を40㎡、2人以上世帯用を55㎡として供給しており、単身者用の住宅を多く供給している。

■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。

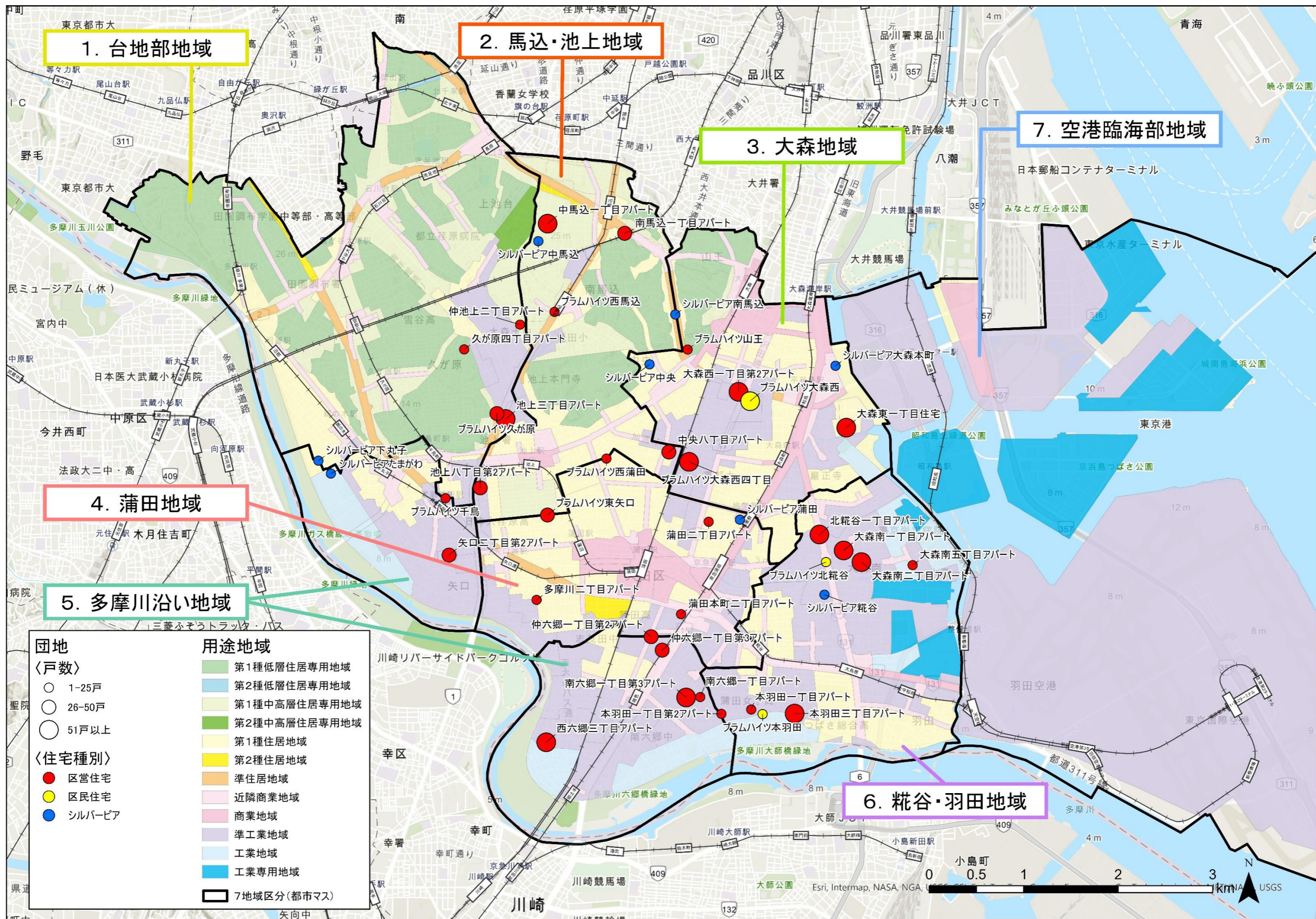
※令和2年国勢調査の「65歳以上の単独世帯」と「夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯」の計

(5) 区営住宅等ストックの立地及び敷地条件

大田区は区内全域が都市計画区域に指定され、全ての団地は市街化区域内に立地している。団地の立地する用途地域については、最も多いのは準工業地域の24団地、次に第1種住居地域の10団地、近隣商業地域の5団地となっている。なお、第1種低層住居専用地域には2団地が立地している。大半の団地が都市計画で定められた容積率200%以上の地域に立地しており、東京都から移管を受けた団地では、現況容積に余裕のある団地が多くなっている。

また、区営住宅等全43団地のうち、児童遊園が併設されているものは21団地(48.8%)となっている。公営住宅整備基準の中に児童遊園の規定があることから、区営住宅では多くの団地で建設時に敷地内に児童遊園が設置されているが、東京都から移管を受けた団地では、児童遊園が区立公園として位置づけられたことにより住宅敷地の形状が変更されている。こうした団地で増築を伴う改善事業を行うには、現行法規制へ適合させる必要がある。

また、区営住宅等では、高齢者福祉施設、子育て支援施設など区民施設が併設された団地がある。大田区では、区営住宅等の敷地の有効活用を図るため、今後の区営住宅等の建替え等に際して地域住民等の生活支援に寄与する施設を併設することを基本としているが、併設する場合には、併設する施設と住宅施設の維持管理について互いの効用を阻害することのない施設を検討する。また、一体的な管理が図られるよう管理者相互の調整・連携が必要である。



1. 台地部地域

2. 馬込・池上地域

3. 大森地域

7. 空港臨海部地域

4. 蒲田地域

5. 多摩川沿い地域

6. 糞谷・羽田地域

団地		用途地域	
〈戸数〉		第1種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域
○	1-25戸	第2種低層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域
○	26-50戸	第1種住居地域	第1種住居地域
○	51戸以上	第2種住居地域	第2種住居地域
〈住宅種別〉		準住居地域	近隣商業地域
●	区営住宅	商業地域	準工業地域
●	区民住宅	工業地域	工業地域
●	シルバーピア	工業専用地域	工業専用地域
7地域区分(都市マス)			

(6) 入居状況

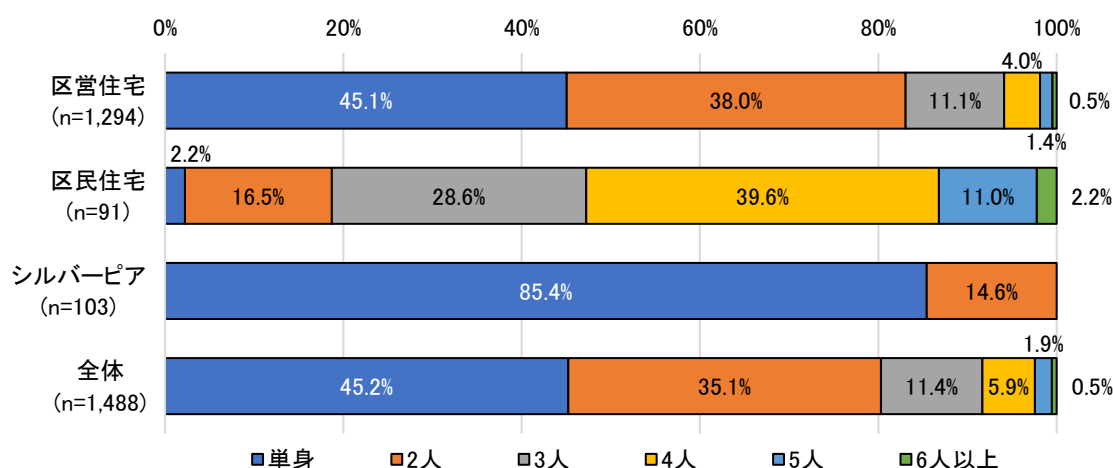
1) 入居の状況

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

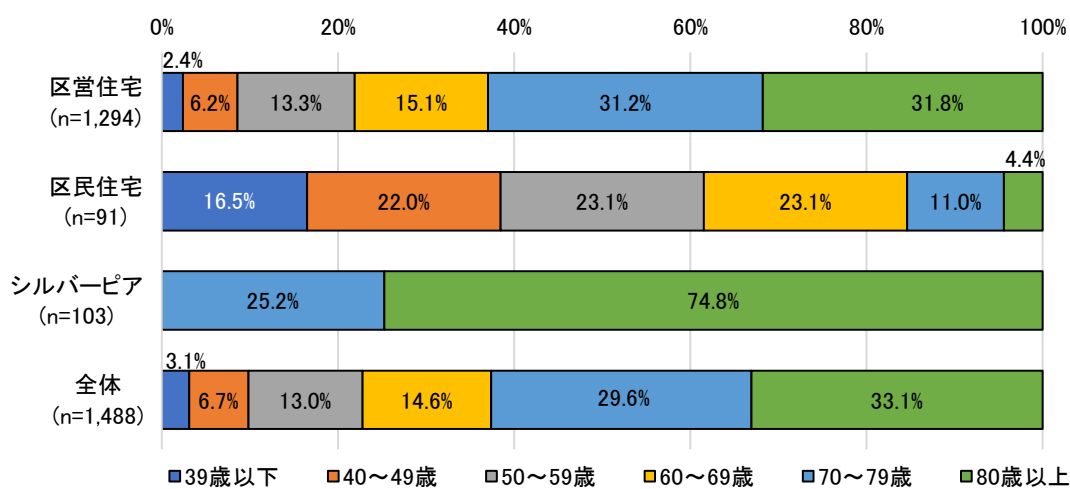
3) 居住者の年齢構成の状況

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



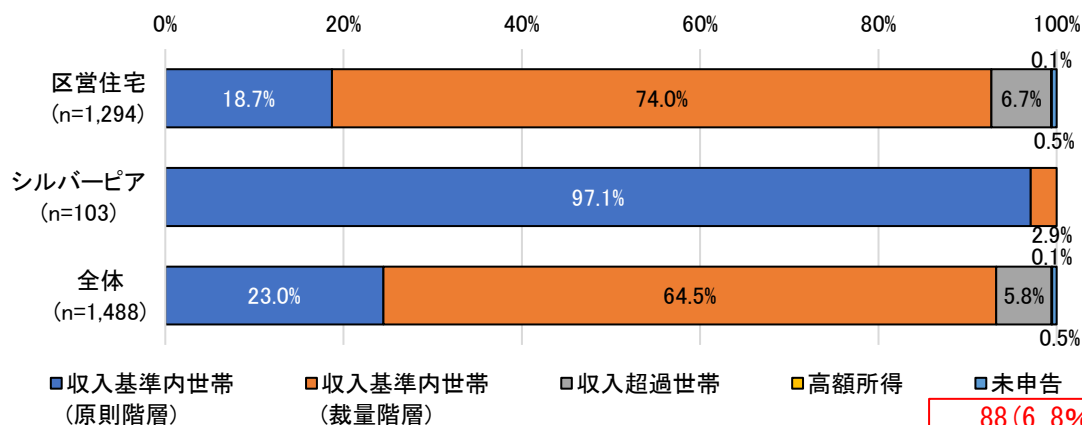
種別	管理戸数	入居住戸	入居世帯								合計
			一般(世帯主)				高齢者(世帯主)				
			39歳以下	40～49歳	50～59歳	計	60～69歳	70～79歳	80歳以上	計	
区営住宅	1,364 (100.0%)	1,294 (94.9%)	31 (2.4%)	80 (6.2%)	172 (13.3%)	283 (21.9%)	196 (15.1%)	404 (31.2%)	411 (31.8%)	1,011 (78.1%)	1,294 (100.0%)
区民住宅	93 (100.0%)	91 (97.8%)	15 (16.5%)	20 (22.0%)	21 (23.1%)	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

(7) 区営住宅等の劣化状況

1) 現地調査の目的と対象

本計画の策定にあたり、住棟の現状を適切に把握する必要があるため、住棟施設の劣化状況調査を実施した。

住棟施設の劣化状況調査は前回の長寿命化計画策定時においても実施しており、住棟設備の現状を評価して維持管理計画の作成を行っている。

前回調査から7年の歳月が経過したことによる施設状況の変化やこれまでに実施した修繕の内容を踏まえて再評価することで、修繕の優先順位を見直し、維持管理計画に反映することを目的として実施した。

調査対象は、区営住宅、区民住宅、シルバーピアの54棟の中から、さらに区が区分所有者として参加している管理組合の修繕管理計画によるプラムハイツ北糀谷を除外した53棟を調査対象とした。

また、一部のシルバーピアについては、他の施設と併設していることから、住宅として活用しているフロアのみを調査対象とした。

2) 劣化状況調査方法

劣化状況調査を実施するにあたり、前回調査からの施設の経年変化の状況を比較検証し、修繕の優先順位の見直しに反映させるため、調査対象となる施設や設備、施設評価基準は前回調査の基準を用いて調査を行った。

調査対象は、「外壁等」「屋根・屋上」「天井・軒裏」「開放廊下」「階段」「バルコニー」「建具・金物」の7項目とし、評価基準は項目ごとに、「A」「B+」「B-」「C」「D」の5段階で評価を行った。

■劣化事象の状況判断

区分	劣化状況の状況判断
A	現地調査では、特に問題がないと判断される程度
B+	劣化事象がややみられるが、対応の優先度は低く、補修での対応でよいと判断される程度
B-	劣化事象が部分的に著しい、あるいは複数の劣化事象が見られ、部分修繕の対応、及び大規模修繕の検討の優先度はやや高いと判断される程度
C	現地調査では、問題がある劣化事象が見られ、対応の優先度が高く、大規模修繕等の対応が必要と判断される程度
D	特に問題となる事象が見られ、緊急的な対応が必要と判断されるもの

3) 劣化状況調査結果

施設の劣化が進行しているC・D評価の件数に着目することで、区営住宅等の劣化状況を整理すると、最も劣化が進行しているのは「階段」であり、次に「屋根・屋上」、「開放廊下」の順となっている。

■C評価、D評価の住棟数

評価	外壁等	屋根・屋上	天井・軒裏	開放廊下	階段	バルコニー	建具・金物
C評価	1	5	1	3	5	2	0
D評価	0	0	0	0	1	0	0
合計	1	5	1	3	6	2	0

■令和6年度の区営住宅等劣化状況調査結果

団地No.	団地名称	令和6年						
		外壁等	屋根・屋上	天井・軒裏	開放廊下	階段	バルコニー	建具・金物
1-1	大森東一丁目住宅	B+	A	A	B-	B-	B+	B-
1-2	大森南五丁目アパート 1号棟	A	A	A	A	A	A	A
	大森南五丁目アパート 2号棟	A	A	A	A	A	A	A
1-3	本羽田一丁目アパート	A	B-	B+	B-	B-	A	B-
1-4	南六郷一丁目アパート	B+	B+	A	C	C	A	B+
1-5	蒲田二丁目アパート	A	A	A	A	A	A	A
1-6	蒲田本町二丁目アパート	B-	C	A	A	A	A	A
1-7	池上三丁目アパート	A	A	A	A	A	A	A
1-8	久が原四丁目アパート	A	A	A	A	A	A	B+
1-9	本羽田三丁目アパート	A	A	A	B-	B+	A	B+
1-10	西六郷三丁目アパート 1号棟	B+	A	B-	B+	D	B+	B-
	西六郷三丁目アパート 2号棟	A	A	B+	A	B+	A	B+
1-11	多摩川二丁目アパート 1号棟	A	A	A	B-	B-	A	B+
	多摩川二丁目アパート 2号棟	A	A	A	B-	B-	A	A
1-12	南六郷一丁目第3アパート 1号棟	B-	C	B-	C	C	B-	B+
	南六郷一丁目第3アパート 2号棟	B-	B+	B-	C	C	B-	B-
	南六郷一丁目第3アパート 3号棟	B-	B-	B+	B-	B-	A	B-
1-13	大森西一丁目第2アパート	A	A	A	A	A	A	B-
1-14	矢口二丁目第2アパート	A	A	A	A	A	A	A
1-15	中馬込一丁目アパート 1号棟	A	A	A	A	A	A	B+
	中馬込一丁目アパート 2号棟	A	A	A	A	A	A	A
1-16	仲六郷一丁目第3アパート	A	A	A	A	A	A	A
1-17	プラムハイツ西馬込	A	A	A	B-	B-	B+	A
1-18	プラムハイツ西蒲田	A	A	A	A	A	A	A
1-19	仲池上二丁目アパート	A	A	A	A	A	A	A
1-20	本羽田一丁目第2アパート	A	B-	A	B-	C	A	A
1-21	プラムハイツ久が原	A	A	A	A	A	A	B+
1-22	プラムハイツ東矢口		A	B-	B+	B+		B+
1-23	大森南一丁目アパート	A	A	A	A	A	A	A
1-24	プラムハイツ千鳥	A	A	A	B+	A	A	B+
1-25	中央八丁目アパート 1号棟	B+	A	A	A	A	A	A
	中央八丁目アパート 2号棟	B+	A	A	A	A	A	A
1-26	大森南二丁目アパート	A	A	A	A	A	A	A
1-27	南馬込一丁目アパート 1号棟	B+	C	A	B-	B-	A	B+
	南馬込一丁目アパート 2号棟	B+	C	A	B-	B-	A	B+
1-28	池上八丁目第2アパート	B-	A	A	A	A	B+	B+
1-29	北糀谷一丁目アパート 1号棟	A	A	B+	A	A	A	A
	北糀谷一丁目アパート 2号棟	A	A	A	B-	C	A	B+
1-30	仲六郷一丁目第2アパート 1号棟	A	A	A	B+	B-	A	B+
	仲六郷一丁目第2アパート 2号棟	A	A	A	B+	B-	A	B+
1-31	プラムハイツ山王	B+	B-	A	B-	B-	B+	A
1-32	プラムハイツ大森西四丁目 1号棟	B+	A	A	B-	B-	A	B+
	プラムハイツ大森西四丁目 2号棟	B+	A	A	B+	B+	A	A
2-1	プラムハイツ本羽田	A	A	B+	B+	B+	A	A
2-2	プラムハイツ大森西	A	A	B+	B+	B-	A	B+
2-3	プラムハイツ北糀谷							
3-1	シルバーピア大森本町	B+		B+	B-	B-	B+	B-
3-2	シルバーピア中央	B+	A	A	A	A	A	B+
3-3	シルバーピア南馬込	A	A	B+	B+	A	A	B+
3-4	シルバーピア蒲田	B-	B-	B+	A	A	B-	B-
3-5	シルバーピア糀谷	B+	B+	B+	B+	B-	C	B-
3-6	シルバーピア下丸子	B+	A	A	B+	A	A	A
3-7	シルバーピア中馬込	A	A	B+	B+	B+	A	A
3-8	シルバーピアたまがわ	C	C	C	B-	B-	C	B-

※No. 項目の1-は区営住区、2-は区民住宅、3-はシルバーピアを示す。

4) コンクリート中性化強度試験

大田区公共施設等総合管理計画で定められる長寿命化判定年数の築40年(※)を経過した住棟を対象に、躯体コンクリートの健全度を確認するサンプル調査(調査数:4棟)を実施した。躯体コンクリートの健全度調査は、コンクリートの中性化強度試験により圧縮強度、中性化深さ、中性化の進行速度の3項目で行い、すべての住棟で基準を満たしていることを確認した。よって築年数40年を経過する住棟でも長寿命化対象として取り扱うことができるものと判断する。

■躯体の健全度評価基準

圧縮強度	コンクリート強度の平均値が低強度(13.5N/mm ² 未満)の場合は、長寿命化に適さないと判定
中性化深さ	調査時におけるコンクリートの中性化深さの平均値が30mmに達しているものは長寿命化に適さないと判定
中性化の進行速度	調査時点で、理論値よりも中性化の進行が早ければ、長寿命化に適さないと判定

■中性化強度試験の調査結果

No.	住宅名	建設年度	経過年数	構造	階数	平均値		中性化深さの進行速度(理論値)mm
						補正後の圧縮強度(N/mm ²)	中性化深さ(mm)	
1-3	本羽田一丁目アパート	S52	47	RC	3F	33.12	0.98	11.4
1-4	南六郷一丁目アパート	S52	47	RC	3F	36.30	0.00	11.4
1-5	蒲田二丁目アパート	S48	51	RC	3F	33.12	1.53	11.8
1-28	池上八丁目第2アパート	S50	49	RC	4F	31.85	0.67	11.6

■中性化強度試験の評価

No.	住宅名	建設年度	経過年数	構造	階数	補正後の圧縮強度(13.5N/mm ² 以上)	中性化深さ(30mm未満)	中性化深さの進行速度(理論値(mm)以内)	健全度評価結果
1-3	本羽田一丁目アパート	S52	47	RC	3F	○	○	○	健全
1-4	南六郷一丁目アパート	S52	47	RC	3F	○	○	○	健全
1-5	蒲田二丁目アパート	S48	51	RC	3F	○	○	○	健全
1-28	池上八丁目第2アパート	S50	49	RC	4F	○	○	○	健全

※長寿命化判定年数とは、大田区公共施設等総合管理計画に基づき、竣工から概ね40年経過した時点で構造躯体の健全度調査を行い、経済性や施設機能上などから総合的に判断し、個別施設の今後の整備内容を設定するものである。

(8) 区営住宅等の課題

1) 安心して住み続けられる住宅の供給

近年多発しているゲリラ豪雨や、首都直下型地震の発生が懸念されるなど、都市災害のリスクが高まっている。大田区は東京湾岸に立地した自治体であるため、洪水や津波の被害、地震発生時における家屋倒壊などを想定した減災への取り組みを図るとともに、今後、区営住宅等の建替え・集約を検討する際は、災害危険区域や各種ハザードマップを考慮した立地の検討が必要である。

2) 老朽化が進行する区営住宅

都営住宅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。また、老朽化が進行することで、外壁部材の落下や手すりの腐食による転落事故などが懸念されることから、安全面に配慮した修繕が必要となっている。

3) 入居者の高齢化に合わせた設備改修の推進

大田区の高齢化率は年々上昇傾向にあり、区営住宅に居住する60歳以上の高齢者世帯割合も78.1%と高い状況にある。今後、入居者の高齢化はさらに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の改修を推進する必要がある。

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。

前章の「4 区営住宅等の状況（7）区営住宅等の劣化状況 4）コンクリート中性化強度試験」（P22）で示したように、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。この結果に基づき、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。