

6 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 対象

本計画の対象である住宅は、「1 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的の(4)計画の対象住宅」(P3)で整理したとおり区営住宅、区民住宅、シルバーピアの3つの住宅43団地54棟1,582戸を対象とする。

■対象団地一覧

No.	団地名称	所在地	敷地面積 (㎡)	棟数(棟)	管理戸数 (戸)
1-1	大森東一丁目住宅	大森東一丁目36番7号	4,026.68㎡	1	102
1-2	大森南五丁目アパート	大森南五丁目3番16号,17号	1,083.25㎡	2	9
1-3	本羽田一丁目アパート	本羽田一丁目6番24号	1,207.51㎡	1	15
1-4	南六郷一丁目アパート	南六郷一丁目6番12号	1,517.71㎡	1	5
1-5	蒲田二丁目アパート	蒲田二丁目16番18号	561.84㎡	1	8
1-6	蒲田本町二丁目アパート	蒲田本町二丁目3番11号	824.86㎡	1	12
1-7	池上三丁目アパート	池上三丁目4番4号	1,725.08㎡	1	91
1-8	久が原四丁目アパート	久が原四丁目3番6号	1,981.04㎡	1	18
1-9	本羽田三丁目アパート	本羽田三丁目17番20号	2,791.17㎡	1	78
1-10	西六郷三丁目アパート	西六郷三丁目30番20号,21号	4,670.91㎡	2	73
1-11	多摩川二丁目アパート	多摩川二丁目11番11号,12号	2,555.01㎡	2	24
1-12	南六郷一丁目第3アパート	南六郷一丁目10番1号,2号,3号	3,568.15㎡	3	59
1-13	大森西一丁目第2アパート	大森西一丁目8番6号	3,047.95㎡	1	60
1-14	矢口二丁目第2アパート	矢口二丁目12番26号	1,061.78㎡	1	30
1-15	中馬込一丁目アパート	中馬込一丁目19番1号,2号	4,538.27㎡	2	54
1-16	仲六郷一丁目第3アパート	仲六郷一丁目19番1号	2,549.67㎡	1	36
1-17	プラムハイツ西馬込	西馬込二丁目20番1号	560.04㎡	1	15
1-18	プラムハイツ西蒲田	西蒲田一丁目11番7号	913.23㎡	1	19
1-19	仲池上二丁目アパート	仲池上二丁目5番18号	1,133.41㎡	1	12
1-20	本羽田一丁目第2アパート	本羽田一丁目14番1号	3,458.18㎡	1	20
1-21	プラムハイツ久が原	久が原五丁目16番20号	1,425.30㎡	1	35
1-22	プラムハイツ東矢口	東矢口一丁目3番3号	1,898.82㎡	1	40
1-23	大森南一丁目アパート	大森南一丁目12番18号	3,570.23㎡	1	64
1-24	プラムハイツ千鳥	千鳥二丁目28番17号	1,562.70㎡	1	25
1-25	中央八丁目アパート	中央八丁目38番1号,2号	2,424.08㎡	2	32
1-26	大森南二丁目アパート	大森南二丁目14番1号	1,502.60㎡	1	73
1-27	南馬込一丁目アパート	南馬込一丁目9番1号,2号	3,628.59㎡	2	50
1-28	池上八丁目第2アパート	池上八丁目15番1号	2,345.64㎡	1	28
1-29	北糀谷一丁目アパート	北糀谷一丁目1番9号,16号	4,230.54㎡	2	80
1-30	仲六郷一丁目第2アパート	仲六郷一丁目12番1号,2号	2,497.96㎡	2	32
1-31	プラムハイツ山王	山王三丁目15番12号	613.54㎡	1	17
1-32	プラムハイツ大森西四丁目	大森西四丁目18番3,37号	7,132.50㎡	2	148
区営住宅 32団地 合計			76,608.24㎡	43	1,364
2-1	プラムハイツ本羽田	本羽田二丁目7番1号	1,694.12㎡	1	20
2-2	プラムハイツ大森西	大森西二丁目2番1号	1,838.06㎡	1	54
2-3	プラムハイツ北糀谷	北糀谷一丁目12番9号	950.37㎡	1	19
区民住宅 3団地 合計			4,482.55㎡	3	93
3-1	シルバーピア大森本町	大森本町二丁目2番1号	12,246.33㎡	1	22
3-2	シルバーピア中央	中央四丁目7番12号	781.63㎡	1	17
3-3	シルバーピア南馬込	南馬込三丁目13番12号	846.37㎡	1	11
3-4	シルバーピア蒲田	蒲田二丁目8番8号	4,191.57㎡	1	15
3-5	シルバーピア糀谷	西糀谷二丁目12番1号	3,318.41㎡	1	14
3-6	シルバーピア下丸子	下丸子四丁目25番1号	1,312.52㎡	1	13
3-7	シルバーピア中馬込	中馬込三丁目2番8号	1,065.45㎡	1	21
3-8	シルバーピアたまがわ	下丸子四丁目23番2号	10,835.96㎡	1	12
シルバーピア 8団地 合計			34,598.24㎡	8	125

※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。

(2) 団地別・住棟別状況の把握

団地別・住棟別状況の把握については、「4 区営住宅等の状況」(P 5)において整理を行っているので参照されたい。

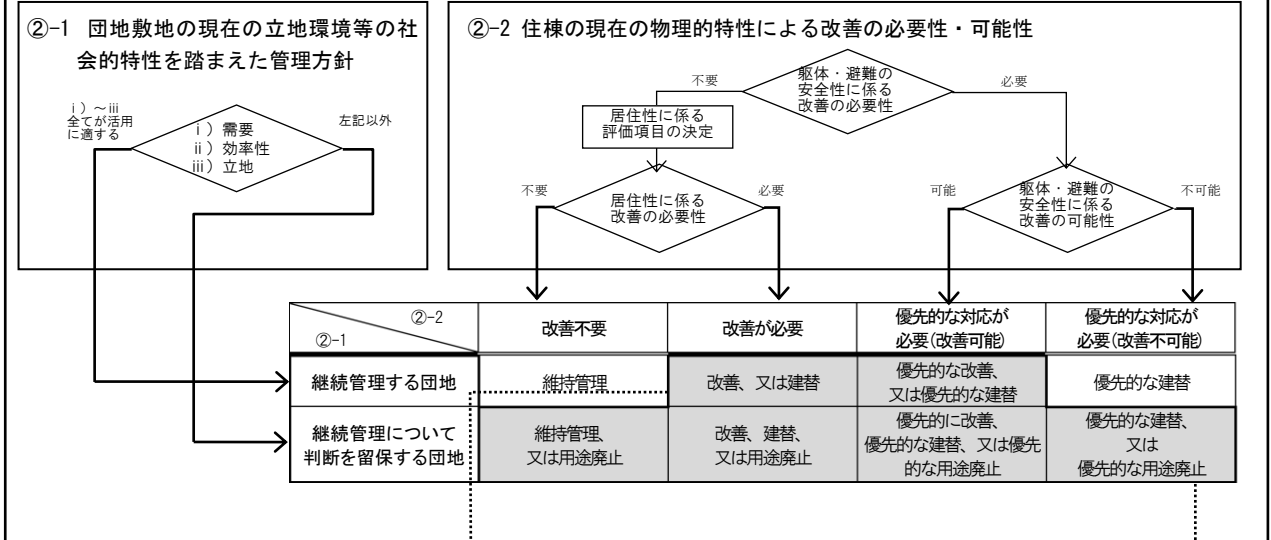
(3) 団地別・住棟別の事業手法の選定

事業手法の選定は、国の策定指針を踏まえつつ、次の手順で行う。

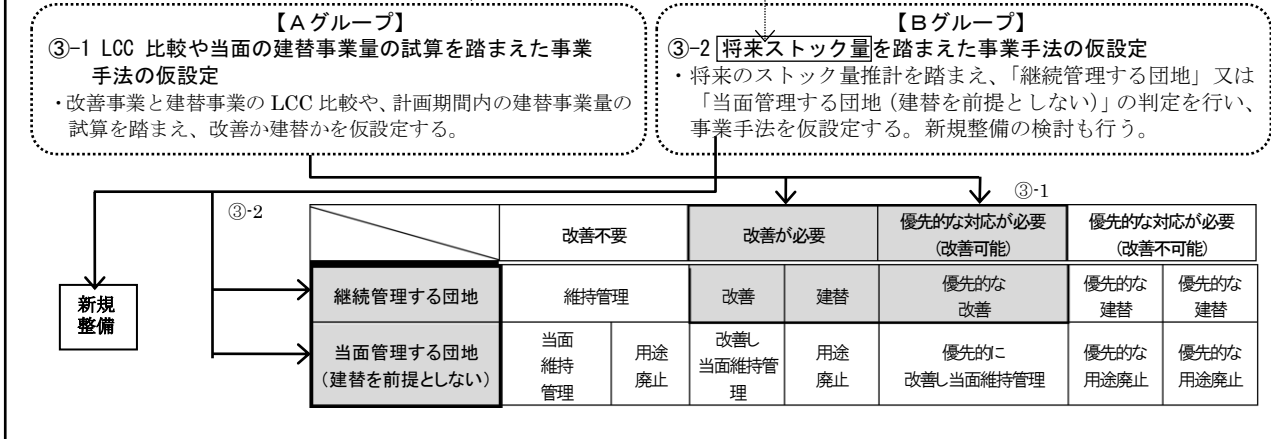
■事業手法の選定フロー

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】

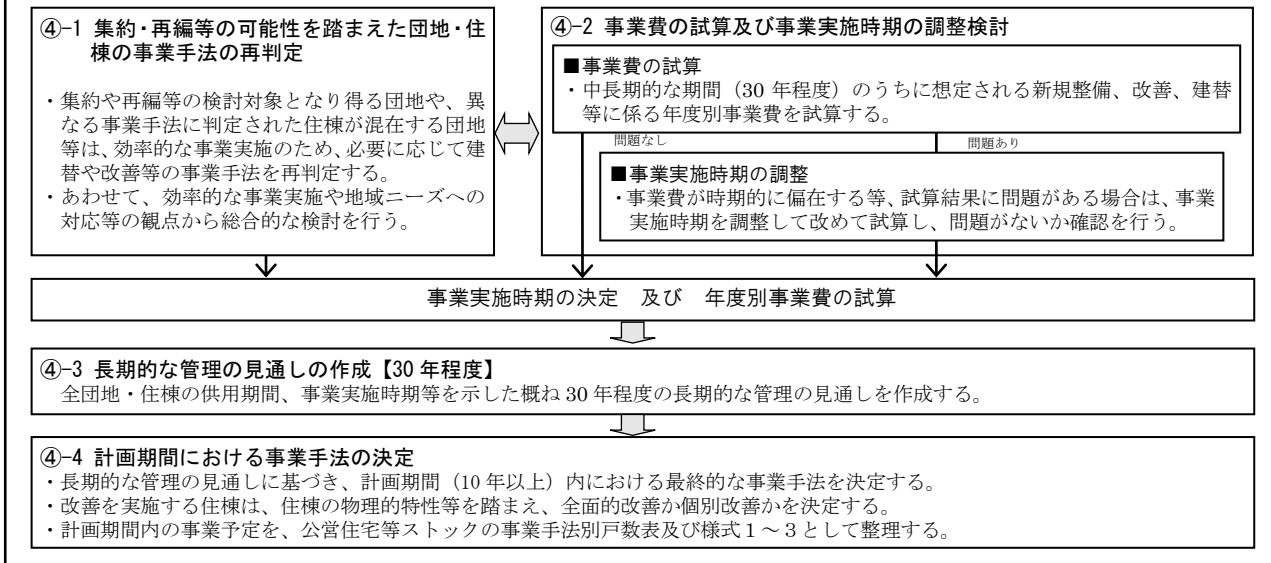
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定



④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定



1次判定の考え方

- ②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針
- 継続管理について判断を留保する団地
 - 以下の条件に1つでも当てはまる団地
 - 需要：応募倍率が2倍未満の団地、入居率50%以下の団地
 - 効率性：敷地面積が1,000㎡未満(公園を除く)の団地、第一種低層住居専用地域に立地する団地
 - 立地：交通不便地域内(鉄道駅から500m以上遠かつバス停から300m以上遠)の団地、交通災害危険区域等内にある団地
 - 継続管理する団地
 - 上記の条件以外の団地
- 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
- 躯体・避難の安全性に係る改善が不要かつ居住性改善も不要な団地
 - 躯体・避難の安全性に係る改善が不要かつ居住性改善は必要な団地
 - 躯体・避難の安全性に係る改善が必要でその改善工事が可能な団地
 - 躯体・避難の安全性に係る改善が必要でその改善工事が不可能な団地

- ### 1次判定の結果
- 継続管理する団地で維持管理
 - 継続管理する団地で改善又は建替え
 - 継続管理する団地で優先的な改善又は優先的な建替え
 - 継続管理する団地で優先的な建替え
 - 継続管理について判断を留保する団地で維持管理又は用途廃止
 - 継続管理について判断を留保する団地で改善、建替え又は用途廃止
 - 継続管理について判断を留保する団地で優先的な改善、優先的な建替え又は優先的な用途廃止
 - 継続管理について判断を留保する団地で優先的な建替え又は優先的な用途廃止

2次判定の考え方

- 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)
- 維持管理するために改善が必要な団地
 - 維持管理するために優先的に対応が必要な団地
- 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)
- 継続管理する団地
 - 改善し維持管理する団地
 - 改善し当面維持管理する団地
 - 改善は行わず当面維持管理する団地
 - 建替・用途廃止を行う団地

3次判定の考え方

- ④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた事業手法の再判定
- 2次判定で建替と判断した団地の建替戸数の検証、小規模団地の集約可能性の検討
- ④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- 中長期の建替・改善・修繕に要する事業費の試算と事業費平準化を踏まえた事業実施時期の設定
- ④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

 - 建替・改善・修繕の内容と実施時期を整理

④-4 計画期間における事業手法の決定

 - 10年間で実施する事業を決定

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）

①-1 住宅確保要配慮者世帯の推計

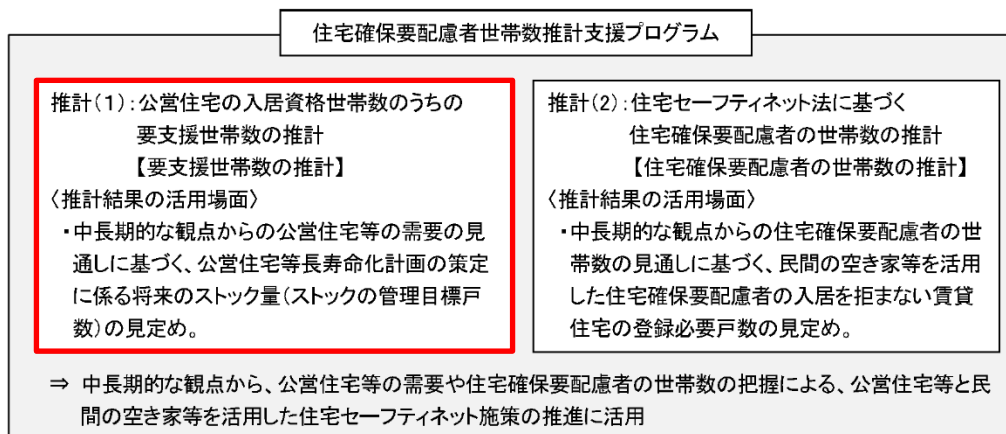
1) 推計の概要

i) 推計の対象

公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、国土交通省国土技術政策総合研究所が開発・配布している「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を使用する。

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」において推計可能な対象世帯と推計結果の活用場面の関係を図示すると、下図のようになる。2つの推計のうち、将来の区営住宅の目標管理戸数の見定めという目的には、特に自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難であり、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯（以下「要支援世帯数」という。）を推計する推計（1）を行うことになる。

■ 推計可能な対象世帯と推計結果の活用場面（赤枠は今回実施する推計）

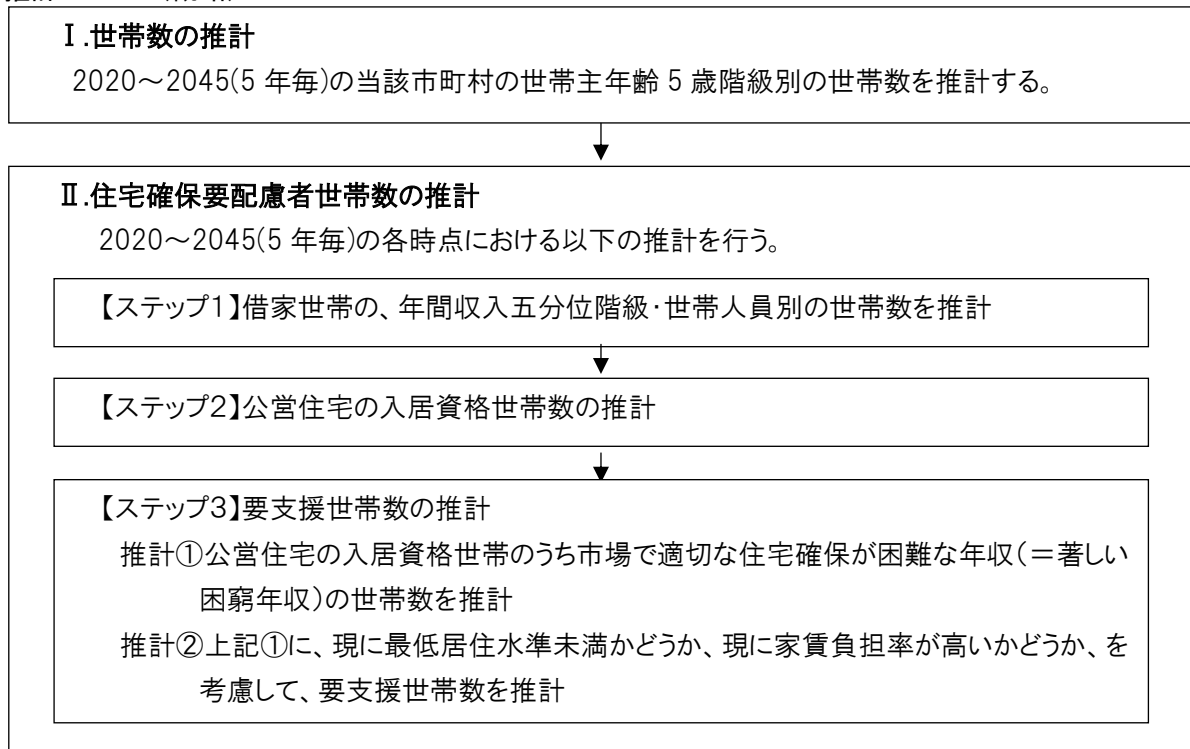


資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム利用手引き及び技術的解説

ii) 要支援世帯数の推計

要支援世帯数の推計フローを概略的に示す。2020～2045年までの5年毎における住宅確保要配慮者世帯数を推計する。

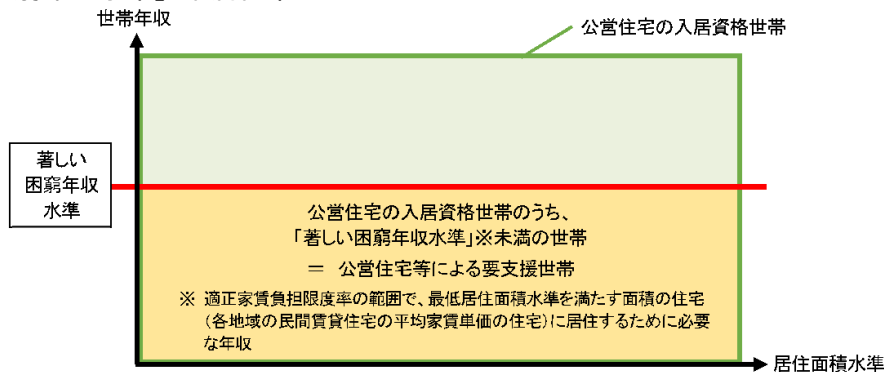
■推計フロー（概略）



近年の国及び地方公共団体の厳しい財政状況のもとでは、公営住宅ストックの量的拡大は困難となっており、公営住宅等の供給にあたっては、真に住宅に困窮する者への的確な供給が強く求められるようになってきている。一方で、公営住宅への入居者資格を有する世帯のすべてが公営住宅への入居ニーズを有しているとは限らない。このため、公営住宅の入居資格世帯のうち、公営住宅等による要支援世帯数を的確に推計することが求められる。

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」では、「公営住宅の入居資格世帯」のうち、「著しい困窮年収水準」未滿の世帯を『要支援世帯』と設定し、推計を行うことができる。なお、「著しい困窮年収水準」とは、年収と地域の民間賃貸住宅市場（家賃相場）の状況から、適切な家賃負担で、適切な広さの民間賃貸住宅に入居できる年収（家族人数により異なる）である。

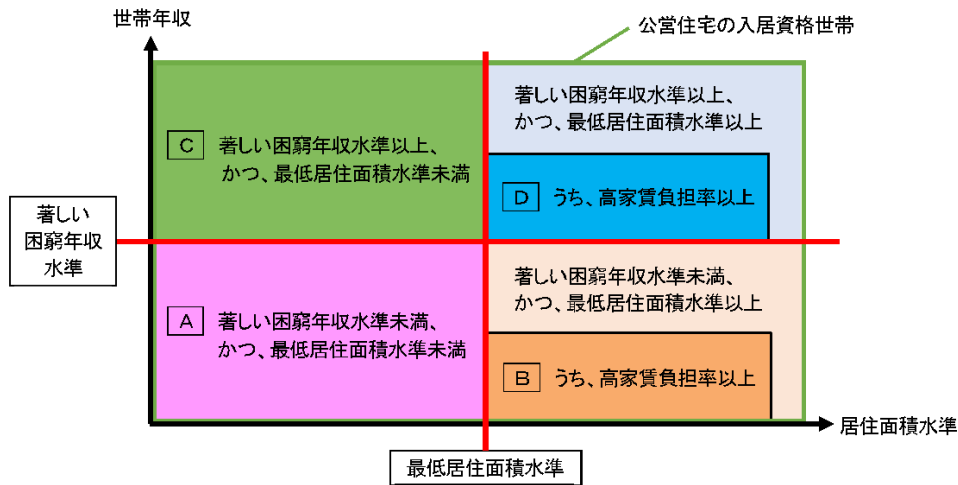
■「著しい困窮年収水準」未滿世帯



資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム利用手引き及び技術的解説

さらに、「著しい困窮年収水準」未満の世帯の推計に加えて、世帯年収、居住面積水準、家賃負担率の観点から住宅の困窮状況を下図に示す4類型に区分し、各類型に該当する世帯数を要支援世帯数として推計を行うことができる。

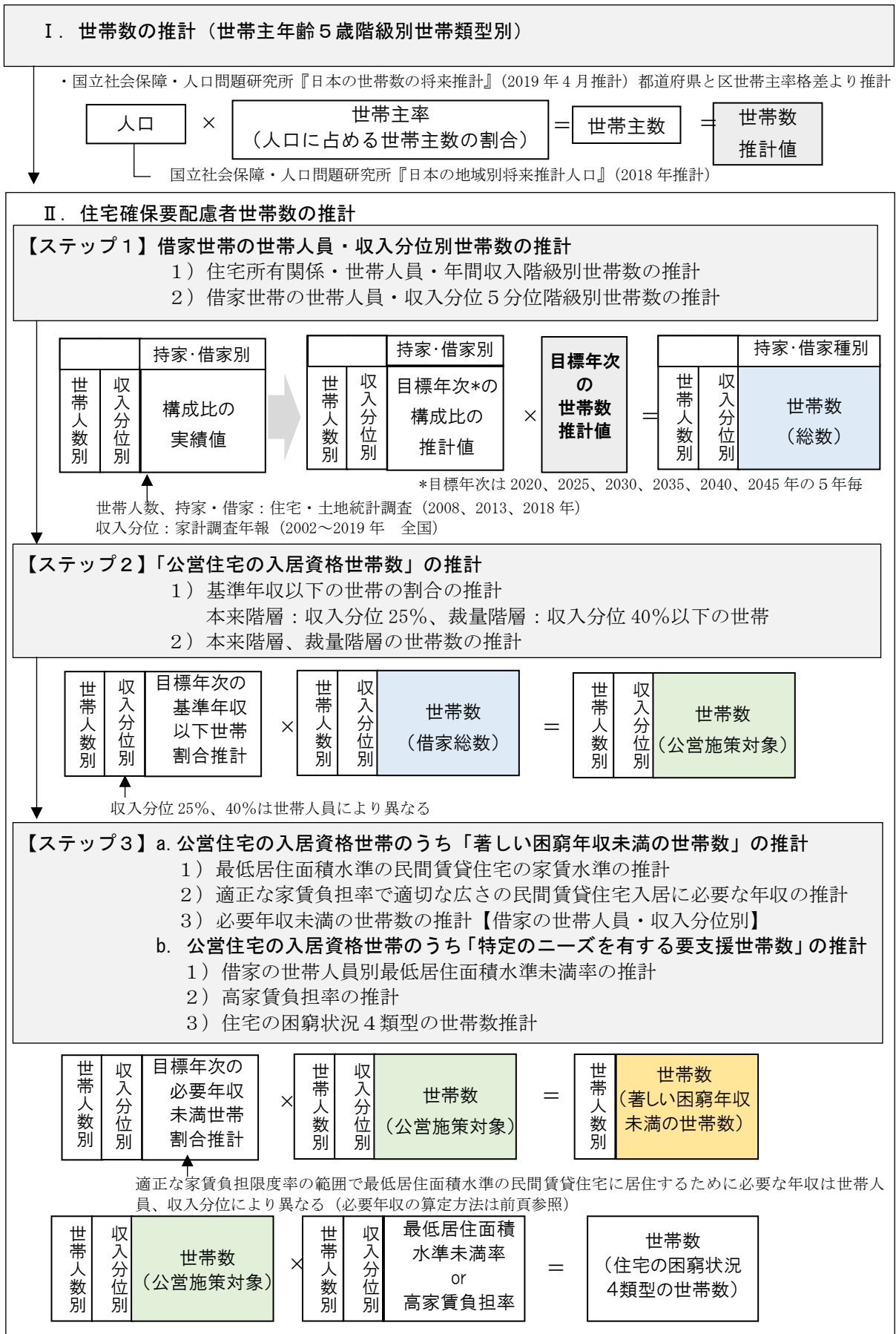
■要支援世帯数に係る住宅の困窮状況4類型



資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム利用手引き及び技術的解説

2) 要支援世帯数の推計

i) 推計フロー



ii) 推計プロセスの解説 (2045年推計を例示として)

I. 世帯数の推計 (世帯主年齢5歳階級別世帯類型別)

「国立社会保障・人口問題研究所」(以下、人問研)による大田区の推計人口(コーホート要因法(※)による推計値)に大田区の世帯主率(人口に占める世帯主数の割合の推計値)を乗じて算出する。

大田区の人口
「国立社会保障・人口問題研究所」による
2045年の推計人口

年齢	男	女
総数	375,695	374,170
20歳未満	51,725	50,004
20～24歳	19,614	19,559
25～29歳	26,261	25,051
30～34歳	25,622	24,375
35～39歳	24,981	23,627
40～44歳	25,069	23,454
45～49歳	26,702	24,442
50～54歳	25,544	23,007
55～59歳	25,575	22,967
60～64歳	26,153	23,757
65～69歳	25,500	24,050
70～74歳	25,635	26,025
75～79歳	20,143	21,630
80～84歳	13,277	16,408
85歳以上	13,894	25,814

大田区の世帯主率(人口に占める世帯主数の割合)
東京都の世帯主率(人問研)を大田区・東京都の世帯人口比格差などで補正
(世帯人口比=世帯主数÷人口)

世帯主:男					世帯主:女				
単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯
0.02205	0.00004	0.00009	0.00010	0.00012	0.01701	0.00002	0.00002	0.00002	0.00014
0.43026	0.00862	0.00992	0.00174	0.01008	0.38407	0.00078	0.00055	0.00562	0.00885
0.51915	0.08091	0.07052	0.00398	0.01759	0.37226	0.00618	0.00231	0.01931	0.01056
0.41648	0.13322	0.21269	0.00547	0.01488	0.27671	0.00903	0.00788	0.03816	0.00663
0.34670	0.10784	0.34838	0.00903	0.01603	0.19470	0.00533	0.00927	0.05718	0.00652
0.31814	0.09807	0.39209	0.01888	0.01941	0.18577	0.00364	0.00771	0.08253	0.00920
0.30771	0.11366	0.40807	0.03105	0.02113	0.21320	0.00484	0.00725	0.10093	0.01351
0.31950	0.14144	0.38541	0.04185	0.02475	0.21136	0.00433	0.00564	0.10003	0.01346
0.35472	0.18820	0.35445	0.06614	0.03184	0.23771	0.00470	0.00487	0.09104	0.01614
0.38647	0.25321	0.25766	0.05654	0.03927	0.28187	0.00347	0.00286	0.07614	0.01963
0.41595	0.31326	0.20651	0.03968	0.04262	0.28243	0.00359	0.00149	0.07015	0.01957
0.35950	0.36608	0.18458	0.02588	0.03966	0.29404	0.00271	0.00082	0.06996	0.01918
0.30161	0.40438	0.18916	0.02870	0.03395	0.30676	0.00266	0.00045	0.07963	0.02045
0.22000	0.45996	0.19330	0.03249	0.02689	0.35088	0.00121	0.00051	0.09363	0.02083
0.20779	0.43071	0.15118	0.04839	0.02439	0.33448	0.00107	0.00019	0.09296	0.02049

大田区の2045年の世帯数 404,228世帯

世帯主の年齢	総数	世帯主:男					世帯主:女				
	合計	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯
総数	404,228	117,783	66,554	81,053	9,408	8,455	91,092	1,272	1,229	22,646	4,736
20歳未満	2,019	1,140	2	5	5	6	850	1	1	1	7
20～24歳	16,856	8,439	169	195	34	198	7,512	15	11	110	173
25～29歳	28,463	13,633	2,125	1,852	105	462	9,326	155	58	484	265
30～34歳	28,304	10,671	3,413	5,450	140	381	6,745	220	192	930	162
35～39歳	27,134	8,661	2,694	8,703	226	401	4,600	126	219	1,351	154
40～44歳	27,998	7,975	2,459	9,829	473	487	4,357	85	181	1,936	216
45～49歳	31,845	8,216	3,035	10,896	829	564	5,211	118	177	2,467	330
50～54歳	31,023	8,161	3,613	9,845	1,069	632	4,863	100	130	2,301	310
55～59歳	33,597	9,072	4,813	9,065	1,691	814	5,459	108	112	2,091	371
60～64歳	35,096	10,107	6,622	6,739	1,479	1,027	6,696	82	68	1,809	466
65～69歳	35,032	10,607	7,988	5,266	1,012	1,087	6,792	86	36	1,687	471
70～74歳	35,076	9,216	9,384	4,732	663	1,017	7,652	71	21	1,821	499
75～79歳	28,160	6,075	8,145	3,810	578	684	6,635	58	10	1,722	442
80～84歳	20,046	2,921	6,107	2,566	431	357	5,757	20	8	1,536	342
85歳以上	23,578	2,887	5,984	2,101	672	339	8,634	28	5	2,400	529

例: (20歳未満・男性・単独世帯数) = 51,725 × 0.02205 ≒ 1,140世帯

※コーホート要因法とは、人口の変化を決定する値を自然増減(出生・死亡)と社会増減(転出入)の要因ごとに設定する将来人口の推計手法。コーホートとは、同時期に出生や結婚などの人口学的事象を経験した集団のことであり、本推計では同年に生まれた集団(出生コーホート)の意味で用いている。

Ⅱ. 住宅確保要配慮者世帯数の推計

【ステップ1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

1) 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計

- ①主世帯数に占める持ち借・世帯人員・年間収入階級別世帯数の割合実績値のトレンド推計(※)により算出する。

2003年 実績値

世帯人員(7区分), 住宅の所有の関係	総数	世帯の年間収入階級					
		300万円 未満	300～ 500	500～ 700	700～ 1000	1000～ 1500	1500万円 以上
借家	0.513	0.184	0.156	0.083	0.061	0.023	0.006
1人	0.304	0.134	0.092	0.039	0.027	0.010	0.002
2人	0.100	0.032	0.030	0.018	0.013	0.005	0.001
3人	0.058	0.011	0.018	0.012	0.012	0.004	0.001
4人	0.042	0.007	0.012	0.011	0.007	0.004	0.001
5人	0.008	0.001	0.002	0.002	0.002	0.001	0.000
6人	0.001	0.000	0.000	0.001	0.000	0.000	0.000
7人以上	0.001	0.000	0.001	0.000	0.000	0.000	0.000

.

.

2018年 実績値

世帯人員(7区分), 住宅の所有の関係	総数	世帯の年間収入階級					
		300万円 未満	300～ 500	500～ 700	700～ 1000	1000～ 1500	1500万円 以上
借家	0.544	0.195	0.186	0.072	0.056	0.030	0.005
1人	0.341	0.141	0.124	0.038	0.026	0.010	0.001
2人	0.114	0.038	0.037	0.016	0.014	0.008	0.002
3人	0.055	0.012	0.015	0.012	0.009	0.006	0.001
4人	0.028	0.003	0.008	0.006	0.006	0.004	0.001
5人	0.004	0.000	0.001	0.000	0.001	0.001	0.000
6人	0.001	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
7人以上	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000

.

.

2045年 トレンド推計値

世帯人員(7区分), 住宅の所有の関係 (2区分)	総数	世帯の年間収入階級					
		300万円 未満	300～ 500	500～ 700	700～ 1000	1000～ 1500	1500万円 以上
借家	0.553	0.212	0.198	0.070	0.045	0.024	0.003
1人	0.359	0.152	0.137	0.041	0.022	0.007	0.000
2人	0.118	0.045	0.036	0.015	0.014	0.007	0.001
3人	0.052	0.012	0.017	0.011	0.005	0.006	0.001
4人	0.019	0.002	0.006	0.002	0.004	0.003	0.001
5人	0.003	0.000	0.001	0.000	0.001	0.001	0.000
6人	0.001	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
7人以上	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000

※トレンド推計とは、過去の推移のトレンド(傾向)が、今後も同じように推移するものと仮定して将来を予測する方法。

②借家世帯の世帯人員・年間収入階級別世帯数を算出

(「I. 世帯数の推計」で算出した総世帯数)

× (持ち借・世帯人員・年間収入階級別世帯数割合)

例) 300万円未満・1人世帯の場合

「I. 世帯数の推計」で算出した総世帯数：404,228世帯

世帯主の年齢	世帯主:男							世帯主:女				
	合計	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯	
総数	404,228	117,783	66,554	81,053	9,408	8,455	91,092	1,272	1,229	22,646	4,736	
20歳未満	2,019	1,140	2	5	5	6	850	1	1	1	7	
20～24歳	16,856	8,439	169	195	34	198	7,512	15	11	110	173	
25～29歳	28,463	13,633	2,125	1,852	105	462	9,326	155	58	484	265	
30～34歳	28,304	10,671	3,413	5,450	140	381	6,745	220	192	930	162	
35～39歳	27,134	8,661	2,694	8,703	226	401	4,600	126	219	1,351	154	
40～44歳	27,998	7,975	2,459	9,829	473	487	4,357	85	181	1,936	216	
45～49歳	31,845	8,216	3,035	10,896	829	564	5,211	118	177	2,467	330	
50～54歳	31,023	8,161	3,613	9,845	1,069	632	4,863	100	130	2,301	310	
55～59歳	33,597	9,072	4,813	9,065	1,691	814	5,459	108	112	2,091	371	
60～64歳	35,096	10,107	6,622	6,739	1,479	1,027	6,696	82	68	1,809	466	
65～69歳	35,032	10,607	7,988	5,266	1,012	1,087	6,792	86	36	1,687	471	
70～74歳	35,076	9,216	9,384	4,732	663	1,017	7,652	71	21	1,821	499	
75～79歳	28,160	6,075	8,145	3,810	578	684	6,635	58	10	1,722	442	
80～84歳	20,046	2,921	6,107	2,566	431	357	5,757	20	8	1,536	342	
85歳以上	23,578	2,887	5,984	2,101	672	339	8,634	28	5	2,400	529	



持ち借・世帯人員・年間収入階級別世帯数割合：0.152 (正確には0.15196…)

世帯人員(7区分), 住宅の所有の関係 (2区分)	総数	世帯の年間収入階級					
		300万円未満	300～500	500～700	700～1000	1000～1500	1500万円以上
借家	0.553	0.212	0.198	0.070	0.045	0.024	0.003
1人	0.359	0.152	0.137	0.041	0.022	0.007	0.000
2人	0.118	0.045	0.036	0.015	0.014	0.007	0.001
3人	0.052	0.012	0.017	0.011	0.005	0.006	0.001
4人	0.019	0.002	0.006	0.002	0.004	0.003	0.001
5人	0.003	0.000	0.001	0.000	0.001	0.001	0.000
6人	0.001	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
7人以上	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000



300万円未満・1人世帯の借家世帯数=404,228×0.15196…≒約61,425世帯

住宅の所有の関係	世帯人員, 借家の所有の関係	総数	世帯の年間収入階級					
			300万円未満	300～500	500～700	700～1000	1000～1500	1500万円以上
借家 総数	合計	223,377	85,822	80,162	28,165	18,184	9,693	1,351
	1人	145,103	61,425	55,478	16,535	8,769	2,830	66
	2人	47,546	18,117	14,695	5,985	5,518	2,776	455
	3人	21,215	5,052	6,996	4,563	1,880	2,276	447
	4人	7,648	967	2,370	929	1,700	1,332	350
	5人	1,411	187	442	153	205	424	0
	6人	292	0	181	0	79	0	32
	7人以上	163	73	0	1	35	54	0

2) 借家世帯の世帯人員・収入分位5分位階級別世帯数の推計

①年間収入五分位を推計し、借家世帯の世帯人員・収入分位別に按分率を算定

各年収帯で年収別に世帯が等分に分布していると仮定
 0～226万円：226/300=75.33…≒75%
 226～300万円：74/300=24.66…≒25%

住宅の 所有の 関係	年間収入五分位階級		世帯の年間収入階級					
			0 ～ 300	300 ～ 500	500 ～ 700	700 ～ 1000	1000 ～ 1500	1500 ～
借家 総数	I	0 ～ 226	75%	0%	0%	0%	0%	0%
	II	226 ～ 333	25%	16%	0%	0%	0%	0%
	III	333 ～ 464	0%	65%	0%	0%	0%	0%
	IV	464 ～ 687	0%	18%	93%	0%	0%	0%
	V	687 ～	0%	0%	7%	100%	100%	100%

過去の実績値から境界値をトレンド推計

②1) で算出した年間収入階級別世帯数に①の按分率を乗じて加算し、年間収入五分位別世帯数を算出する。

例) 1人世帯・第I分位(0～226万円)の場合

約 61,425 世帯(年収300万円未満) × 約 75% = 約 46,204 世帯

住宅の所有の関係	世帯人員	年間収入五分位階級					合計
		第I分位	第II分位	第III分位	第IV分位	第V分位	
		0 ～ 226	226 ～ 333	333 ～ 464	464 ～ 687	687 ～	
借家 総数	1人	46,204	24,352	36,329	25,459	12,759	145,103
	2人	13,628	6,908	9,622	8,243	9,145	47,546
	3人	3,800	2,403	4,581	5,525	4,905	21,215
	4人	728	630	1,552	1,295	3,443	7,648
	5人	141	119	290	223	639	1,411
	6人以上	55	48	119	33	199	454
	合計	64,555	34,461	52,493	40,778	31,091	223,377

【ステップ2】「公営住宅の入居資格世帯数」の推計

1) 基準年収以下の世帯の割合の推計

政令月収をもとに、世帯人数ごとの公営住宅収入基準年収を設定し、収入分位ごとに、基準年収以下の世帯数の割合を設定。

①本来階層：収入分位 25%（政令月収 15.8 万円）以下の世帯

扶養 人数	公営住宅 収入基準		世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
				0 ～ 226	226 ～ 333	333 ～ 464	464 ～ 687	687 ～ 3,000
0	0	～	297	1人	100%	65%	0%	0%
1	0	～	351	2人	100%	100%	15%	0%
2	0	～	400	3人	100%	100%	55%	0%
3	0	～	447	4人	100%	100%	88%	0%
4	0	～	495	5人	100%	100%	100%	16%
5	0	～	542	6人以上	100%	100%	100%	41%

②裁量階層：収入分位 40%（同 21.4 万円）以下の世帯

扶養 人数	公営住宅 収入基準		世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
				0 ～ 226	226 ～ 333	333 ～ 464	464 ～ 687	687 ～ 3,000
0	0	～	389	1人	100%	100%	47%	0%
1	0	～	436	2人	100%	100%	81%	0%
2	0	～	484	3人	100%	100%	100%	10%
3	0	～	531	4人	100%	100%	100%	35%
4	0	～	579	5人	100%	100%	100%	57%
5	0	～	626	6人以上	100%	100%	100%	76%

2) 本来階層、裁量階層の世帯数の推計（公営住宅の入居資格世帯数）

① 本来階層

i) 2人以上世帯

公営住宅入居資格世帯は、基準年収以下の全世帯である。よって、ステップ1で算出した世帯人員・収入分位ごとの世帯数に、1)の基準年収以下の割合を乗じ、公営住宅の入居資格世帯数を算出する。

■ 世帯人員・収入分位ごとの世帯数 【ステップ1で算出】

世帯人員	年間収入五分位階級				
	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
	0 ～ 226	226 ～ 333	333 ～ 464	464 ～ 687	687 ～ 3,000
2人	13,628	6,908	9,622	8,243	9,145
3人	3,800	2,403	4,581	5,525	4,905
4人	728	630	1,552	1,295	3,443
5人	141	119	290	223	639
6人以上	55	48	119	33	199



■ 基準年収以下の割合 【1)で算出】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
	0 ～ 226	226 ～ 333	333 ～ 464	464 ～ 687	687 ～ 3,000
	100%	100%	15%	0%	0%
2人	100%	100%	15%	0%	0%
3人	100%	100%	55%	0%	0%
4人	100%	100%	88%	0%	0%
5人	100%	100%	100%	16%	0%
6人以上	100%	100%	100%	41%	0%



■ 公営住宅の入居資格世帯数

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
2人	13,628	6,908	1,468	0	0
3人	3,800	2,403	2,509	0	0
4人	728	630	1,370	0	0
5人	141	119	290	36	0
6人以上	55	48	119	14	0

ii) 1人世帯

公営住宅入居資格世帯は、基準年収以下であり、かつ60歳以上である。よって、2人世帯以上世帯と同様に、基準年収以下の世帯数を算出した後、トレンド推計で算出した借家単身世帯に占める60歳以上の割合を乗じて、対象世帯を絞り込む。

借家単身世帯に占める60歳以上の単身世帯の割合=25.7% (トレンド推計)

■収入分位ごとの世帯数 【ステップ1で算出】

世帯人員	年間収入五分位階級				
	第I分位	第II分位	第III分位	第IV分位	第V分位
	0 ~ 226	226 ~ 333	333 ~ 464	464 ~ 687	687 ~ ~
1人	46,204	24,352	36,329	25,459	12,759



■基準年収以下の割合 【1)で算出】

世帯人員	第I分位	第II分位	第III分位	第IV分位	第V分位
	0 ~ 226	226 ~ 333	333 ~ 464	464 ~ 687	687 ~ 3,000
1人	100%	65%	0%	0%	0%



■公営住宅の入居資格世帯数

世帯人員	第I分位	第II分位	第III分位	第IV分位	第V分位
1人	46,204	15,871	0	0	0
うち60歳以上	11,897	4,087	0	0	0

iii) 本来階層の世帯数

i) と ii) の赤枠を合算すると、本来階層の世帯数は以下の通りとなる。

世帯人員	第I分位	第II分位	第III分位	第IV分位	第V分位	合計
	0 ~ 226	226 ~ 333	333 ~ 464	464 ~ 687	687 ~ ~	
	1人	11,897	4,087	0	0	
2人	13,628	6,908	1,468	0	0	22,004
3人	3,800	2,403	2,509	0	0	8,712
4人	728	630	1,370	0	0	2,727
5人	141	119	290	36	0	585
6人以上	55	48	119	14	0	235

②裁量階層

収入分位 40%（同 21.4 万円）以下であり、かつ以下の属性の世帯としている。

- i) 60 歳以上の単身世帯
- ii) 世帯主が 60 歳以上の夫婦のみ世帯
- iii) 18 歳未満の子どもがいる世帯（子育て世帯）

i) 60 歳以上の単身世帯

本来階層基準年収を超え、裁量階層基準年収以下の単身世帯数を算出し、前頁で示した借家単身世帯に占める 60 歳以上の割合を乗じて、対象世帯を絞り込む。

■A. 裁量階層の基準年収以下の世帯

世帯人員	第 I 分位	第 II 分位	第 III 分位	第 IV 分位	第 V 分位
1 人	46,204	24,352	16,939	0	0

■B. うち本来階層

世帯人員	第 I 分位	第 II 分位	第 III 分位	第 IV 分位	第 V 分位
1 人	46,204	15,871	0	0	0



■裁量階層 (A-B)

世帯人員	第 I 分位	第 II 分位	第 III 分位	第 IV 分位	第 V 分位
1 人	0	8,481	16,939	0	0
		↓	×25.7% ↓		
うち60歳以上	0	2,184	4,361	0	0

ii) 世帯主が60歳以上の夫婦のみ世帯

本来階層基準年収を超え、裁量階層基準年収以下の2人世帯数を算出し、借家2人世帯に占める世帯主60歳以上の夫婦のみ世帯の割合を乗じて、対象世帯を絞り込む。

借家2人世帯に占める60歳以上の夫婦のみ世帯の割合=23.3% (トレンド推計)

■A. 裁量階層の基準年収以下の世帯

世帯人員	第I分位	第II分位	第III分位	第IV分位	第V分位
2人	13,628	6,908	7,761	0	0

■B. うち本来階層

世帯人員	第I分位	第II分位	第III分位	第IV分位	第V分位
2人	13,628	6,908	1,468	0	0



■裁量階層 (A-B)

世帯人員	第I分位	第II分位	第III分位	第IV分位	第V分位
2人	0	0	6,293	0	0
			×23.3% ↓		
うち60歳以上	0	0	1,464	0	0

iii) 18歳未満の子どもがいる世帯（子育て世帯）

世帯人数ごとに、借家総数に占める子育て世帯の割合をトレンド推計にて算出し、裁量階層にあたる年収の世帯数に乗じて算出する。

■C. 裁量階層にあたる年収の世帯数

世帯人員	第I分位	第II分位	第III分位	第IV分位	第V分位
2人	0	0	6,293	0	0
3人	0	0	2,073	565	0
4人	0	0	182	452	0
5人	0	0	0	92	0
6人以上	0	0	0	12	0

■D. 借家総数に占める子育て世帯の割合

	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯以上
借家総数	4.9%	58.0%	70.6%	78.1%	83.7%



■子育て世帯の裁量階層（C×D）

世帯人員	第I分位	第II分位	第III分位	第IV分位	第V分位
2人	0	0	309	0	0
3人	0	0	1,203	328	0
4人	0	0	129	320	0
5人	0	0	0	72	0
6人以上	0	0	0	10	0

iv) 裁量階層の世帯数

i) ~ iii) の赤枠を合算すると、裁量階層の世帯数は以下の通りとなる。

世帯人員	第I分位	第II分位	第III分位	第IV分位	第V分位	合計
	0 ~ 226	226 ~ 333	333 ~ 464	464 ~ 687	687 ~ ~	
1人	0	2,184	4,361	0	0	6,545
2人	0	0	1,773	0	0	1,773
3人	0	0	1,203	328	0	1,531
4人	0	0	129	320	0	448
5人	0	0	0	72	0	72
6人以上	0	0	0	10	0	10

③公営住宅入居資格世帯数

①本来階層と②裁量階層の世帯数を合算し、公営住宅入居資格世帯を算出する。

■①本来階層

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0 ～ 226	226 ～ 333	333 ～ 464	464 ～ 687	687 ～	
1人	11,897	4,087	0	0	0	15,983
2人	13,628	6,908	1,468	0	0	22,004
3人	3,800	2,403	2,509	0	0	8,712
4人	728	630	1,370	0	0	2,727
5人	141	119	290	36	0	585
6人以上	55	48	119	14	0	235

■②裁量階層

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0 ～ 226	226 ～ 333	333 ～ 464	464 ～ 687	687 ～	
1人	0	2,184	4,361	0	0	6,545
2人	0	0	1,773	0	0	1,773
3人	0	0	1,203	328	0	1,531
4人	0	0	129	320	0	448
5人	0	0	0	72	0	72
6人以上	0	0	0	10	0	10



■公営住宅入居資格世帯数 60,626世帯

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0 ～ 226	226 ～ 333	333 ～ 464	464 ～ 687	687 ～	
1人	11,897	6,270	4,361	0	0	22,529
2人	13,628	6,908	3,241	0	0	23,777
3人	3,800	2,403	3,712	328	0	10,243
4人	728	630	1,499	320	0	3,176
5人	141	119	290	108	0	657
6人以上	55	48	119	23	0	245
合計	30,248	16,379	13,220	778	0	60,626

【ステップ3のa】「著しい困窮年収水準」未満の世帯の推計

1) 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計

家族人数別の世帯ごとに設定された住宅の延床面積を満たす広さの民間賃貸住宅に、自力で家賃を支払うことができない世帯数を算出する。適切な広さ（＝最低居住面積を満たす広さ）の住宅の家賃は、民間賃貸住宅の平均家賃単価（住宅・土地統計調査によるトレンド推計）に世帯人数別に定められた延床面積を乗じて求める。

例：3人世帯の場合、2,406 円/㎡×40 ㎡＝約 9.6 万円

■住宅・土地統計調査による平均家賃単価のトレンド推計

	円/㎡
2003年	2,448
2008年	2,556
2013年	2,488
2018年	2,332
2015年	2,441
2020年	2,432
2023年	2,428
2025年	2,425
2028年	2,421
2030年	2,419
2033年	2,416
2035年	2,414
2038年	2,411
2040年	2,410
2043年	2,407
2045年	2,406

2015年までの実績値からトレンド推計

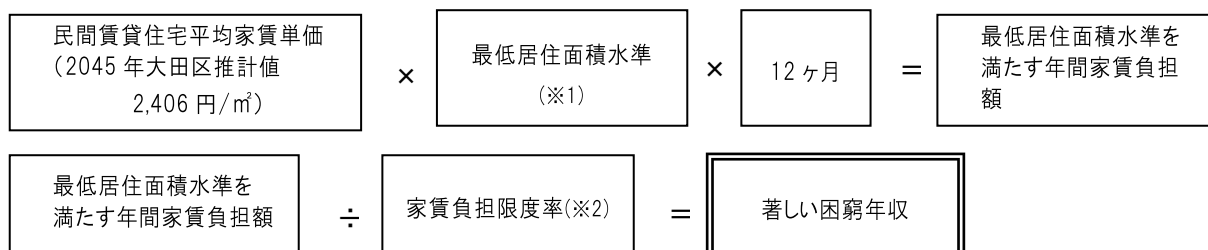
■適切な広さの家賃（大田区 2045年推計値）

1人	2人	3人	4人	5人	6人
約 6.0 万円	約 7.2 万円	約 9.6 万円	約 12.0 万円	約 13.7 万円	約 16.1 万円

2) 適正な家賃負担率で適切な広さの民間賃貸住宅入居に必要な年収の推計

著しい困窮年収は、上記で求められた家賃と、世帯の収入ランク(=収入分位)ごと・世帯人数ごとの住居費負担能力の目安(=家賃負担限度率)から逆算して求める。

家族人数、収入分位別に著しい困窮年収未満世帯の割合を推計し、将来の家族人数、収入分位別世帯数に乗じて、著しい困窮年収未満世帯数を推計する。



※1: 住生活基本計画 全国計画より

※2: 全国の家賃負担限度率を市町村立地係数(大田区: 1.30)で補正

■最低居住面積水準 ■家賃負担限度率(全国×地域補正)

	延床面積
1人世帯	25㎡
2人世帯	30㎡
3人世帯	40㎡
4人世帯	50㎡
5人世帯	57㎡
6人世帯	67㎡

	年間収入五分位階級				
	第I分位	第II分位	第III分位	第IV分位	第V分位
1人世帯	19.0%	20.5%	21.0%	21.0%	21.0%
2人世帯	18.5%	20.5%	21.0%	21.0%	21.0%
3人世帯	16.5%	19.5%	21.5%	22.0%	22.0%
4人世帯	15.0%	18.0%	20.5%	21.0%	21.0%
5人世帯	14.0%	18.0%	20.5%	21.0%	21.0%
6人世帯	14.0%	18.0%	20.5%	21.0%	21.0%

世帯人員	年間収入五分位階級				
	第I分位	第II分位	第III分位	第IV分位	第V分位
1人世帯	24.7%	26.7%	27.3%	27.3%	27.3%
2人世帯	24.1%	26.7%	27.3%	27.3%	27.3%
3人世帯	21.5%	25.4%	28.0%	28.6%	28.6%
4人世帯	19.5%	23.4%	26.7%	27.3%	27.3%
5人世帯	18.2%	23.4%	26.7%	27.3%	27.3%
6人世帯	18.2%	23.4%	26.7%	27.3%	27.3%

例) 3人世帯の場合(第III分位)

2,406円/㎡(2045年推計値) × 40㎡ × 12ヶ月 ÷ 28.0% ≒ 413万円(著しい困窮年収)
 ⇒ 第III分位は333~464万円であるため、収入分布が均一だと仮定すると、第III分位の約64%(≒
 (413-333) ÷ (464-333) × 100)は「著しい困窮年収未満世帯」と推計される。

注) 下表は四捨五入表記のため、上記計算結果とは下1ケタが不整合

2045年 単位: 万円

世帯人員	年間収入五分位階級				
	第I分位	第II分位	第III分位	第IV分位	第V分位
1人世帯	292	271	264	264	264
2人世帯	360	325	317	317	317
3人世帯	538	456	413	404	404
4人世帯	740	617	542	529	529
5人世帯	904	703	617	603	603
6人世帯	1063	827	726	709	709

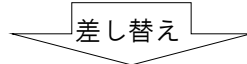
世帯人員	年間収入五分位階級				
	第I分位	第II分位	第III分位	第IV分位	第V分位
	0 ~ 226	226 ~ 333	333 ~ 464	464 ~ 687	687 ~ 3,000
1人世帯	100%	41%	0%	0%	0%
2人世帯	100%	92%	0%	0%	0%
3人世帯	100%	100%	64%	0%	0%
4人世帯	100%	100%	100%	34%	0%
5人世帯	100%	100%	100%	67%	0%
6人世帯	100%	100%	100%	100%	3%

3) 必要年収未満の世帯数の推計【借家の世帯人員・収入分位別】

【ステップ2】1)の①本来階層の割合、【ステップ3のa】2)で算出した著しい困窮年収水準未満の世帯割合に差し替え、以下【ステップ2】2)①本来階層と同様の手順により、著しい困窮年収水準未満の世帯数を算出する。

■【ステップ2】1)①本来階層 基準年収以下の世帯の割合

世帯人員	年間収入五分位階級				
	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
	0 ~ 226	226 ~ 333	333 ~ 464	464 ~ 687	687 ~ 3,000
1人世帯	100%	41%	0%	0%	0%
2人世帯	100%	92%	0%	0%	0%
3人世帯	100%	100%	64%	0%	0%
4人世帯	100%	100%	100%	34%	0%
5人世帯	100%	100%	100%	67%	0%
6人世帯	100%	100%	100%	100%	3%



■【ステップ3のa】2)著しい困窮年収水準未満の世帯の割合

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
	0 ~ 226	226 ~ 333	333 ~ 464	464 ~ 687	687 ~ 3,000
	1人	100%	65%	0%	0%
2人	100%	100%	15%	0%	0%
3人	100%	100%	55%	0%	0%
4人	100%	100%	88%	0%	0%
5人	100%	100%	100%	16%	0%
6人以上	100%	100%	100%	41%	0%



以下、【ステップ2】2)①本来階層 と同様の手順で計算



■著しい困窮年収水準未満の世帯数

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0 ~ 226	226 ~ 333	333 ~ 464	464 ~ 687	687 ~ 3,000	
	1人	11,897	4,739	0	0	
2人	13,628	6,379	0	0	0	20,007
3人	3,800	2,403	3,712	0	0	9,915
4人	728	630	1,499	308	0	3,164
5人	141	119	290	108	0	657
6人以上	55	48	119	23	0	245
合計	30,248	14,318	5,618	439	0	50,624

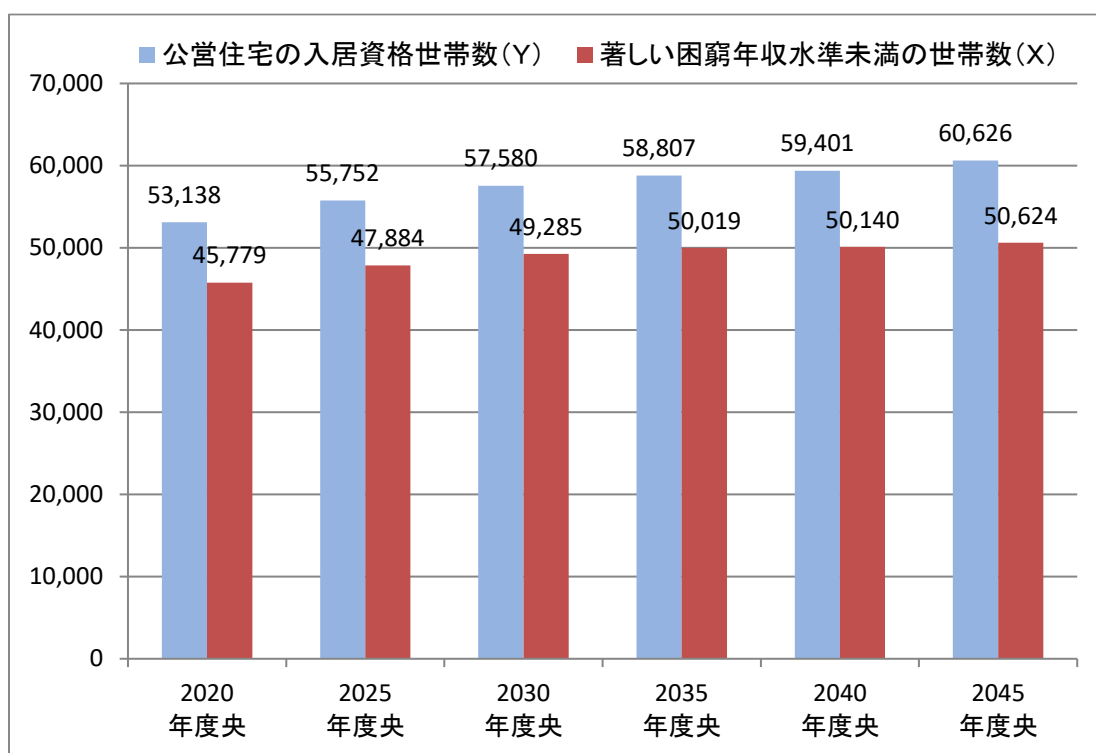
iii) 推計結果

iii-1) 「著しい困窮年収水準」未達の世帯数

2020～2045 年度までの5年毎における公営住宅の入居資格世帯数、著しい困窮年収未達の世帯数の推計結果を示す。いずれも 2045 年度にかけて増加し続けると推計される。

2045 年度央の著しい困窮年収未達の世帯数は 50,624 世帯、2020 年度央に対して約 5,000 世帯程度増加している。

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
公営住宅の入居資格世帯数(Y)	53,138	55,752	57,580	58,807	59,401	60,626
著しい困窮年収水準未達の世帯数(X)	45,779	47,884	49,285	50,019	50,140	50,624



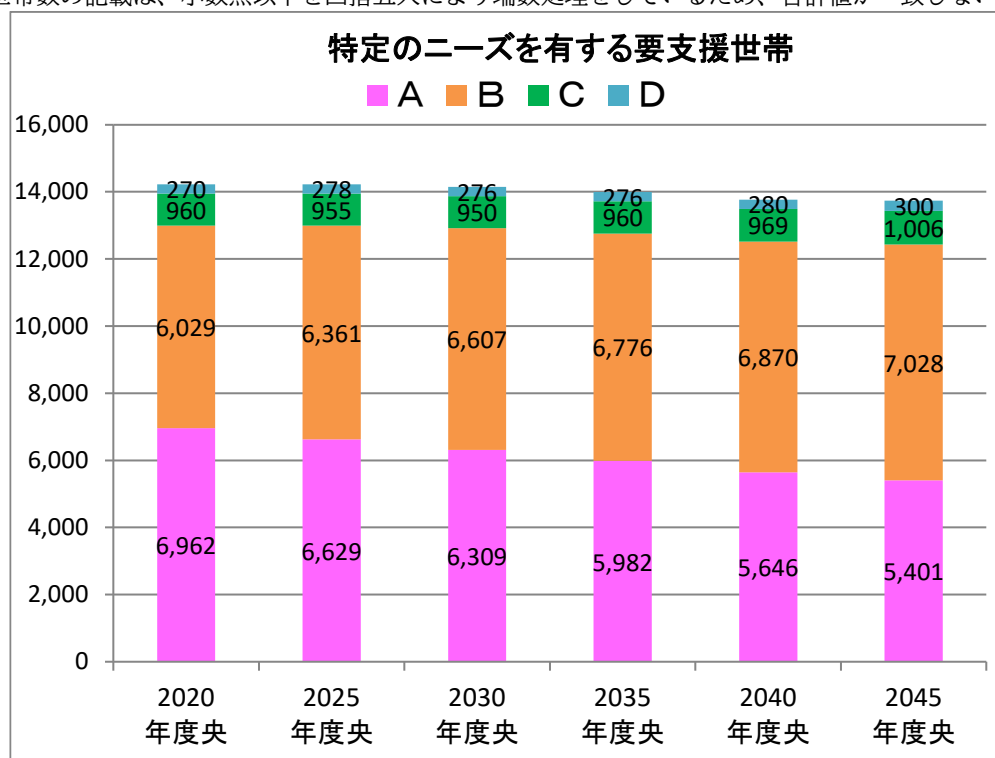
【推計条件】

1-①-3. 〈借家世帯〉住宅の所有関係・年間収入階級・世帯人員別の主世帯数の推計 ・「借家世帯の住宅所有関係・年間収入階級・世帯人員別主世帯数の構成比」の推計方法	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
1-②. 年間収入五分位階級の境界値と各収入分位階級別の世帯の構成割合の推計 ・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
2-①-1. 公営住宅収入基準 ・「本来階層の収入分位の上限值」 ・「裁量階層の収入分位の上限值」	⇒	本来階層 : 政令月収 15.8 万円以下 裁量階層 : 政令月収 15.8 万円超	21.4 万円以下
2-③. 単身世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢) ・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯主年齢」 ・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	60歳以上	を対象 対数近似によるトレンド推計
2-④. 夫婦のみ世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢) ・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯主年齢」 ・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	60歳以上	を対象 対数近似によるトレンド推計
2-⑤. 子育て世帯のうち対象とする世帯(子どもの年齢等) ・本来階層及び裁量階層で対象とする「子育て世帯の子どもの年齢等」 ・裁量階層で対象とする「子育て世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	子どもが18歳未満	を対象 対数近似によるトレンド推計
3-②. 著しい困窮年収世帯 ・採用する「著しい困窮年収世帯」の推計方法	⇒	地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未達世帯	を適用
・優先入居等を行っている場合の政令月収の基準 ・家賃負担限度率の設定における地域補正の考慮の有無	⇒	優先入居等対象 : 政令月収 10.4 万円以下 地域補正を考慮する	を適用
A. 著しい困窮年収の世帯のうち、最低居住面積水準未達の世帯数の推計 ・最低居住面積水準達成率の推計にあたっての誘導居住面積水準達成世帯の扱い ・「高家賃負担以上の世帯の割合」の推計方法	⇒	誘導居住面積水準達成世帯を除く 対数近似によるトレンド推計	を適用 を適用

iii-2) 特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果

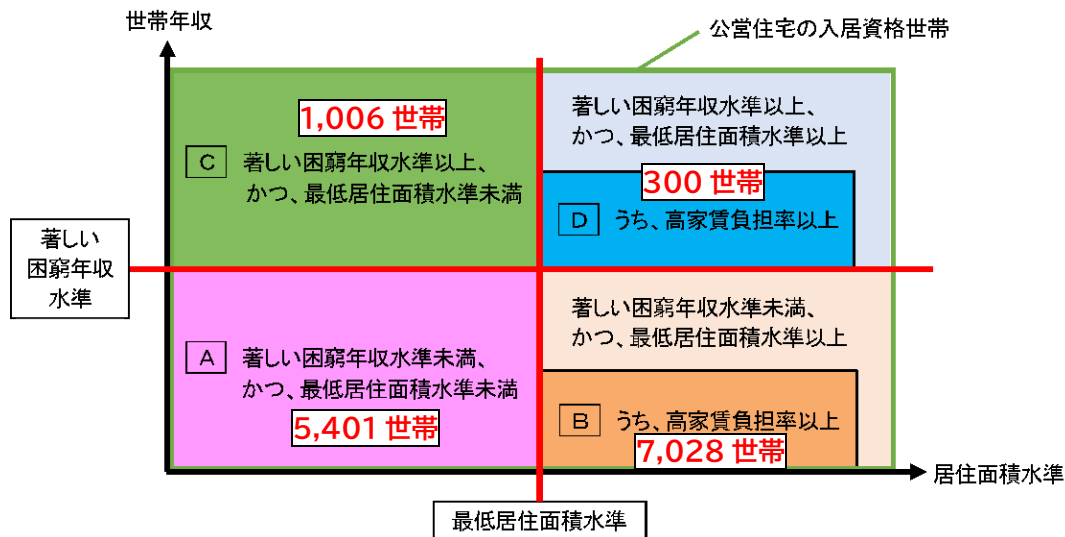
		2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	A	6,962	6,629	6,309	5,982	5,646	5,401
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	B	6,029	6,361	6,607	6,776	6,870	7,028
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	C	960	955	950	960	969	1,006
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	D	270	278	276	276	280	300
A+B 合計		12,990	12,990	12,916	12,758	12,516	12,429
A+C 合計		7,922	7,584	7,260	6,942	6,615	6,406
A+B+C 合計		13,950	13,945	13,866	13,718	13,485	13,434
A~D 合計		14,220	14,223	14,143	13,994	13,765	13,735

※推計世帯数の記載は、小数点以下を四捨五入により端数処理をしているため、合計値が一致しない場合がある。



iii-3) 住宅の困窮状況を示す4類型への対応について

2045年度中央の特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果を下図に示す。



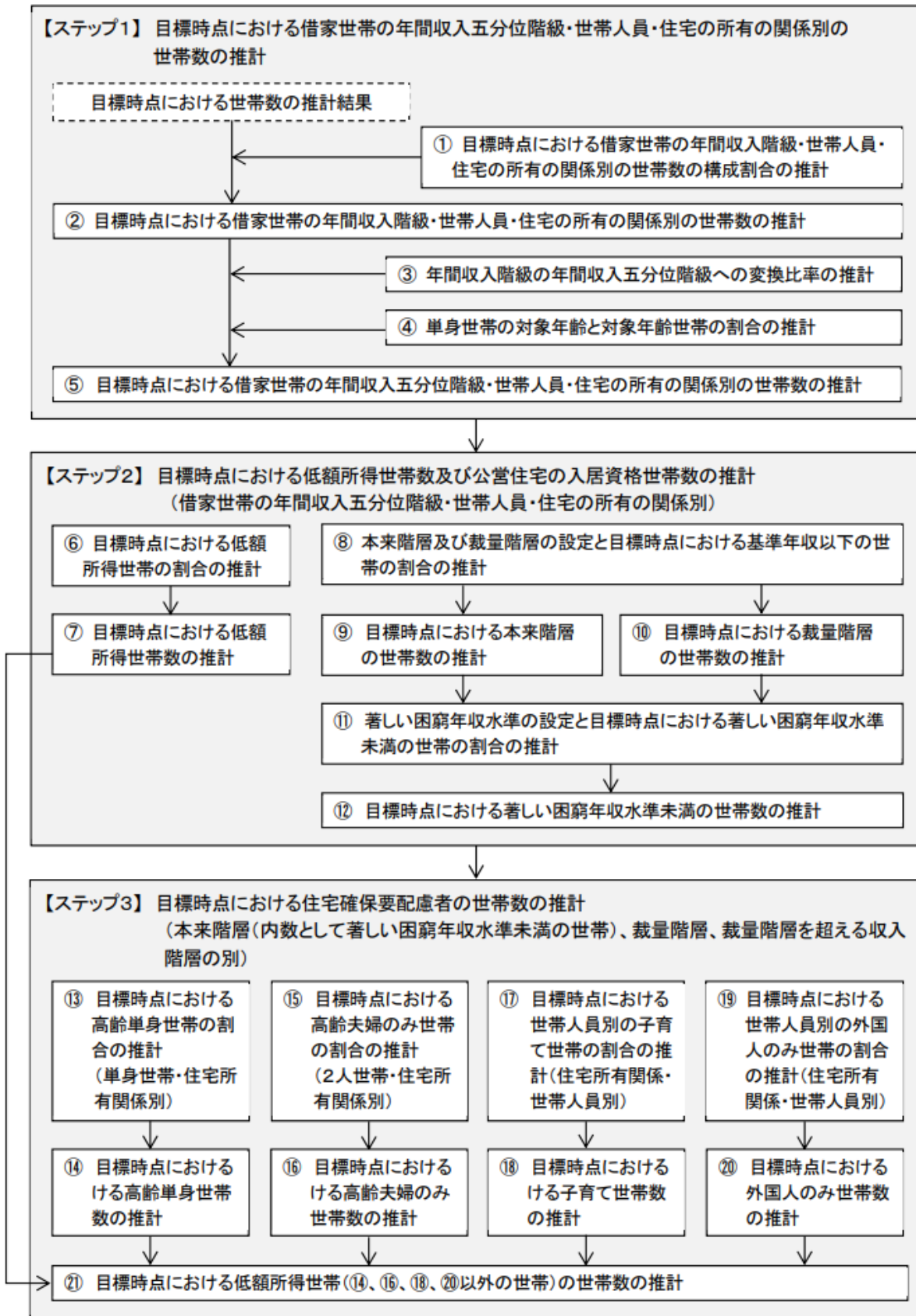
- A : 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯
- B : 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯
- C : 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯
- D : 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯

なお、A～Dの各類型をもとに要支援世帯数を具体的に設定するにあたっては、各類型の世帯数に次の算入率を乗じ、その合計世帯数を要支援世帯数とすることが標準的と考えられる。

- A : 世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未満の狭い住宅に居住しているため、最も優先度が高い類型
⇒ 100%算入が必須
- B : 最低居住面積水準以上の広い住宅に居住しているが、Aと同等の低所得階層であり、高家賃負担率以上となっているため、優先度が高い類型
⇒ 100%算入が理想
- C : 著しい困窮年収水準以上の収入階層であるが、最低居住面積水準未満の住宅に居住しているため、優先度が高い類型
⇒ 100%算入が理想
- D : 著しい困窮年収水準以上の収入階層で、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっている類型
⇒ 地域の実情や政策ニーズに応じて算入

3) 住宅確保要配慮者世帯数の推計

i) 推計フロー



ii) 推計結果

住宅確保要配慮者は、2045年に92,102世帯と推計されており、2020年の82,389世帯に対し、11.8%増加している。公営住宅の本来階層以下の世帯数(①+②)でみるなら、2045年に50,247世帯である。

2020年

世帯属性	住宅確保要配慮者					
	①	②	小計	③	④	合計
低所得世帯(下記以外)	16,890	302	17,193	5,341	18,001	17,193
高齢単身世帯	11,572	1,051	12,623	4,708	12,064	29,395
高齢夫婦のみ世帯	3,959	305	4,264	1,313	4,119	9,697
子育て世帯	10,467	-1,356	9,111	2,813	11,518	23,442
(うち ひとり親世帯)	1,780	-43	1,738	549	1,929	4,216
外国人世帯	1,107	5	1,113	370	1,180	2,662
		①+②	44,303		①~④合計	82,389

- ①: 著しい困窮年収水準未満の世帯: 地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未満世帯
- ②: 政令月収 15.8 万円以下(著しい困窮年収水準以上)の世帯
- ③: 政令月収 15.8 万円超 21.4 万円以下の世帯
- ④: 政令月収 21.4 万円超の世帯
- ただし、低所得世帯のうち1人世帯は 60歳以上 を対象

2045年

世帯属性	住宅確保要配慮者					
	①	②	小計	③	④	合計
低所得世帯(下記以外)	18,140	987	19,126	5,406	125,869	19,126
高齢単身世帯	14,452	1,531	15,983	6,545	14,833	37,362
高齢夫婦のみ世帯	4,654	464	5,119	1,464	4,478	11,060
子育て世帯	9,419	-702	8,717	2,370	10,445	21,531
(うち ひとり親世帯)	1,894	29	1,923	549	1,955	4,428
外国人世帯	1,248	54	1,302	430	1,291	3,022
		①+②	50,247		①~④合計	92,102

- ①: 著しい困窮年収水準未満の世帯: 地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未満世帯
- ②: 政令月収 15.8 万円以下(著しい困窮年収水準以上)の世帯
- ③: 政令月収 15.8 万円超 21.4 万円以下の世帯
- ④: 政令月収 21.4 万円超の世帯
- ただし、低所得世帯のうち1人世帯は 60歳以上 を対象

①-2 対応可能なストック

1) ストックの想定

①-1で推計した住宅確保要配慮者に対応可能なストックを設定する。対応可能なストックの種別として、公営住宅（区営住宅、都営住宅、区営シルバーピア）、活用可能な民間賃貸住宅が挙げられる。

■ストックの想定

	種別	戸数	備考
公営住宅	区営住宅	1,364 戸	大田区営住宅一覧
	都営住宅	6,420 戸	都営住宅団地一覧（令和5年3月31日現在）
	区営シルバーピア	22 戸	建設型のみ計上（シルバーピア大森本町）
活用可能な民間賃貸住宅	居住世帯あり 賃貸用の空き家	15,219 戸 3,404 戸	平成30年住宅・土地統計調査を活用し推計 推計方法は（2）参照
	合計	26,429 戸	

2) 活用可能な民間賃貸住宅の推計

住宅確保要配慮者のうち、著しい困窮年収未満の世帯が、入居可能な民間賃貸住宅等のストック量を推計する。

入居可能な民間賃貸住宅の条件として、「低廉な家賃」かつ「一定の質」を設定する。「居住世帯のある住宅」の推計結果を活用し、賃貸用の空き家についても推計する。

■低廉な家賃と一定の質

- －世帯人員別に定められている生活保護の住宅扶助上限額と同程度の家賃を「低廉な家賃」とする。
- －また、世帯人員別に、最低居住面積水準をもとに住宅の面積帯を設定する。
- －住戸面積が18㎡以上（1人世帯の最低居住面積水準は25㎡以上ではあるが、東京都のセーフティネット住宅の登録基準等を勘案し設定）であること、及び新耐震基準（1981年（昭和56年）以降に建築）を満たしていることを「一定の質」とする。

想定する世帯人員	家賃	面積
主として単身世帯向けを想定	単身世帯の住宅扶助上限額(53,700円)と同程度の家賃：5.4万円未満	18～29㎡以下
主として2人世帯向けを想定	2人世帯の住宅扶助限度額(64,000円)と同程度の家賃：6.4万円未満	30～49㎡以下
主として3～5人世帯向けを想定	3～5人世帯の住宅扶助上限額(69,800円)と同程度の家賃：7.0万円未満	50～69㎡以下
6人世帯以上を想定	6人世帯の住宅扶助上限額（75,000円）と同程度の家賃：7.5万円未満	70㎡以上

■活用可能な民間賃貸住宅の推計方法（居住世帯のある住宅） ※一部省略

■住戸面積別・家賃帯別の住宅数（上表の29㎡以下を按分）

※上表の29㎡以下を按分

（戸）

	合計	3万円未満	3万円以上 4万円未満	4万円以上 5万円未満	5万円以上 6万円未満	6万円以上 7万円未満	7万円以上 8万円未満	8万円以上 9万円未満	9万円以上 10万円未満	10万円以上 11万円未満	11万円以上 12万円未満	12万円以上
民営借家	151,260 (100.0%)	5,360 (3.5%)	3,330 (2.2%)	4,270 (2.8%)	14,580 (9.6%)	21,330 (14.1%)	22,300 (14.7%)	26,180 (17.3%)	13,650 (9.0%)	10,480 (6.9%)	8,650 (5.7%)	21,130 (14.0%)
18㎡未満	19,815 (13.1%)	702 (0.5%)	436 (0.3%)	559 (0.4%)	1,910 (1.3%)	2,794 (1.8%)	2,921 (1.9%)	3,430 (2.3%)	1,788 (1.2%)	1,373 (0.9%)	1,133 (0.7%)	2,768 (1.8%)
18～24㎡	32,336 (21.4%)	920 (0.6%)	1,186 (0.8%)	1,319 (0.9%)	5,297 (3.5%)	7,275 (4.8%)	6,859 (4.5%)	6,470 (4.3%)	2,000 (1.3%)	642 (0.4%)	181 (0.1%)	186 (0.1%)
25～29㎡	20,919 (13.8%)	595 (0.4%)	767 (0.5%)	853 (0.6%)	3,427 (2.3%)	4,707 (3.1%)	4,437 (2.9%)	4,185 (2.8%)	1,294 (0.9%)	415 (0.3%)	117 (0.1%)	120 (0.1%)
30～49㎡	45,470 (30.1%)	720 (0.5%)	440 (0.3%)	1,080 (0.7%)	2,080 (1.4%)	3,490 (2.3%)	5,570 (3.7%)	9,480 (6.3%)	6,670 (4.4%)	5,940 (3.9%)	5,440 (3.6%)	4,560 (3.0%)
50～69㎡	21,080 (13.9%)	1,500 (1.0%)	220 (0.1%)	80 (0.1%)	190 (0.1%)	860 (0.6%)	650 (0.4%)	1,480 (1.0%)	1,890 (1.2%)	1,990 (1.3%)	1,680 (1.1%)	10,540 (7.0%)
70～99㎡	7,640 (5.1%)	760 (0.5%)	0 (0.0%)	120 (0.1%)	190 (0.1%)	540 (0.4%)	380 (0.3%)	400 (0.3%)	310 (0.2%)	640 (0.4%)	590 (0.4%)	3,710 (2.5%)
100～149㎡	3,260 (2.2%)	290 (0.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (0.1%)	0 (0.0%)	200 (0.1%)	210 (0.1%)	250 (0.2%)	180 (0.1%)	240 (0.2%)	1,790 (1.2%)
150㎡以上	730 (0.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	40 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	280 (0.2%)	290 (0.2%)	120 (0.1%)

※29㎡以下の住宅数の記載については、小数点以下を四捨五入により端数処理

■活用可能な民営借家数

●住宅扶助上限額と居住者人数

	住宅扶助 上限額
1人	53,700
2人	64,000
3～5人	69,800
6人	75,000
7人以上	83,800

⇒

●活用可能な民営借家数
(18㎡まで参入)

算入範囲	住宅扶助上 限額未満の 民営借家数
5.4万円未満	5,544
6.4万円未満	3,587
7.0万円未満	5,716
7.5万円未満	2,850
	2,330
	20,027

※上表の下線の数値
については、住宅扶
助上限額を基に按分
して算定している

1.90169492

●民営借家のS56以降比率（H30）

民営借家総数	166,960
S56年以降の民営借家	126,880
	76.0%

出典：H30年住宅・土地統計調査

●活用可能な民営借家数（H30）

住宅扶助限度額未満かつ 一定の賃が確保された民営借家	15,219
-------------------------------	--------

資料：平成30年住宅・土地統計調査（※「1か月当たり家賃」の不詳分を除く）

■活用可能な民間賃貸住宅の推計方法（賃貸用の空き家） ※一部省略

■住戸面積別・家賃帯別の賃貸用の空き家数

	合計	3万円未満	3万円以上 4万円未満	4万円以上 5万円未満	5万円以上 6万円未満	6万円以上 7万円未満	7万円以上 8万円未満	8万円以上 9万円未満	9万円以上 10万円未満	10万円以上 11万円未満	11万円以上 12万円未満	12万円以上
賃貸用の空き家	33,830 (100.0%)	1,228 (3.6%)	682 (2.0%)	897 (2.7%)	2,960 (8.7%)	4,399 (13.0%)	4,701 (13.9%)	5,738 (17.0%)	3,177 (9.4%)	2,563 (7.6%)	2,163 (6.4%)	5,322 (15.7%)
18㎡未満	4,432 (13.1%)	157 (0.5%)	98 (0.3%)	125 (0.4%)	427 (1.3%)	625 (1.8%)	653 (1.9%)	767 (2.3%)	400 (1.2%)	307 (0.9%)	253 (0.7%)	619 (1.8%)
24㎡未満	7,233 (21.4%)	206 (0.6%)	265 (0.8%)	295 (0.9%)	1,185 (3.5%)	1,627 (4.8%)	1,534 (4.5%)	1,447 (4.3%)	447 (1.3%)	144 (0.4%)	41 (0.1%)	42 (0.1%)
25～29㎡	4,679 (13.8%)	133 (0.4%)	172 (0.5%)	191 (0.6%)	766 (2.3%)	1,053 (3.1%)	993 (2.9%)	936 (2.8%)	289 (0.9%)	93 (0.3%)	26 (0.1%)	27 (0.1%)
30～49㎡	10,170 (30.1%)	161 (0.5%)	98 (0.3%)	242 (0.7%)	465 (1.4%)	781 (2.3%)	1,246 (3.7%)	2,120 (6.3%)	1,492 (4.4%)	1,329 (3.9%)	1,217 (3.6%)	1,020 (3.0%)
50～69㎡	4,715 (13.9%)	336 (1.0%)	49 (0.1%)	18 (0.1%)	42 (0.1%)	192 (0.6%)	145 (0.4%)	331 (1.0%)	423 (1.2%)	445 (1.3%)	376 (1.1%)	2,357 (7.0%)
70～99㎡	1,709 (5.1%)	170 (0.5%)	0 (0.0%)	27 (0.1%)	42 (0.1%)	121 (0.4%)	85 (0.3%)	89 (0.3%)	69 (0.2%)	143 (0.4%)	132 (0.4%)	830 (2.5%)
100～149㎡	729 (2.2%)	65 (0.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (0.1%)	0 (0.0%)	45 (0.1%)	47 (0.1%)	56 (0.2%)	40 (0.1%)	54 (0.2%)	400 (1.2%)
150㎡以上	163 (0.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	63 (0.2%)	65 (0.2%)	27 (0.1%)

※空き家数の記載については、小数点以下を四捨五入により端数処理

■活用可能な民営借家数

●住宅扶助上限額と居住者人数

	住宅扶助 上限額
1人	53,700
2人	64,000
3～5人	69,800
6人	75,000
7人以上	83,800

⇒

●活用可能な民営借家数 (18㎡まで参入)

算入範囲	住宅扶助上 限額未満の 民営借家数
5.4万円未満	1,240
6.4万円未満	802
7.0万円未満	1,278
7.5万円未満	637
	521
	4,479

※上表の下線の数値
については、住宅扶
助上限額を基に按分
して算定している

●民営借家のS56以降比率（H30）

民営借家総数	166,960
S56年以降の民営借家	126,880
	76.0%

出典：H30年住宅・土地統計調査

●活用可能な民営借家数（H30）

住宅扶助限度額未満かつ 一定の賃が確保された賃貸用の空き家数	3,404
-----------------------------------	--------------

資料：平成30年住宅・土地統計調査（※「1か月当たり家賃」の不詳分を除く）

① - 3 要支援世帯と対応可能なストックの比較

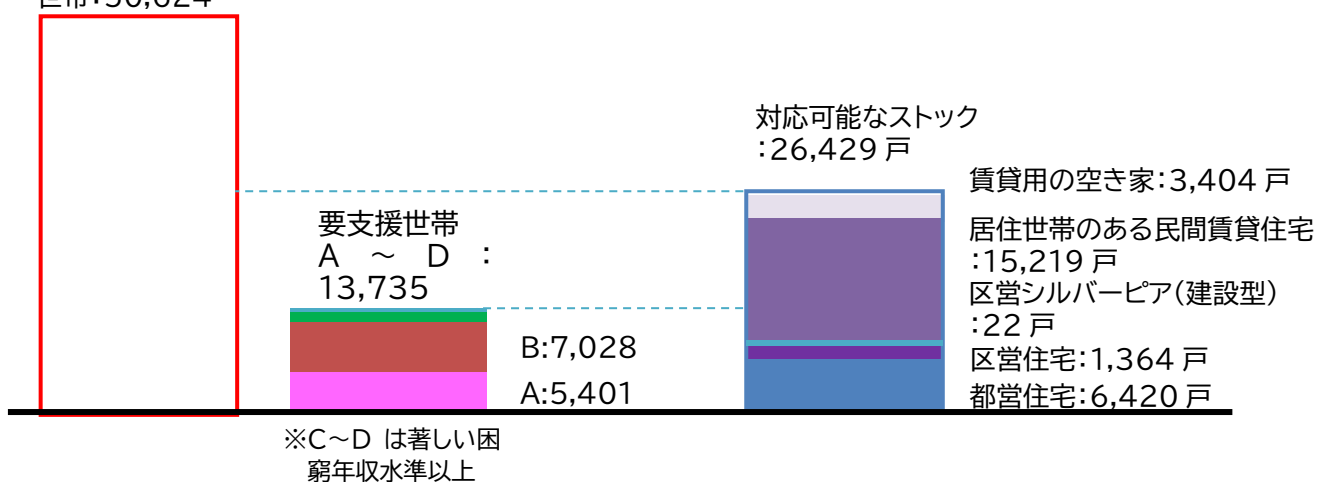
2045年の住宅確保要配慮者の見通しに対して、2020年の対応可能なストックを比較する（ストックについては、将来にわたり同様のボリュームの維持が必要なことに留意）と、要支援世帯数は13,735世帯となり、公営住宅の戸数は、7,806戸となる。また、低廉かつ一定の質がある民間賃貸住宅ストックの活用も図ると、要支援世帯に対応可能なストック数は26,429戸となる。

■要支援世帯と対応可能なストックの比較

【世帯(2045年推計値)】

著しい困窮年収水準未満の世帯:50,624

【ストック(2020年推計値)】



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

上記のとおり、公営住宅だけでは要支援世帯に対する住宅支援は難しいため、低廉かつ一定の質がある民間賃貸住宅ストックの活用を図り、要支援世帯への住宅支援を取り組んでいく。そのため、住まい探しの支援や居住支援協議会等への取組を継続する。また、現在管理している区営住宅等を将来にわたり適切に維持管理することで、安全で安心な住宅を要支援世帯に供給していく。

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

国の策定指針では、次のように、1 次判定における各団地・住棟の評価の考え方を示している。

【1 次判定における評価の考え方（1/2）】

団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

現在の団地の「需要」「効率性」「立地」を評価し、すべての評価項目が活用に適する場合は、将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とする。

●需要

応募倍率及び空家率の状況により需要を評価、応募倍率の高い団地や空家率の低い団地は、団地を継続管理することに適するものと評価する。なお、応募倍率が低く空家率が高い団地であっても、近隣の団地の状況等を踏まえて評価する。

●効率性

敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価する。団地に係る法規制（用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区等）、団地の敷地規制及び形状等により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。

●立地

○利便性

利便性は、鉄道・バス等の公共交通機関が接近している、公益施設や生活利便性施設・教育施設等が隣接しているなど利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。

○地域バランス

地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価する。例えば、ある一定のエリア内に存する唯一の団地である場合は、地域の公営住宅等の需要を支える団地として継続管理することが考えられる。

○災害危険区域等の内外

団地が建築基準法第 39 条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内（以下「災害危険区域等」という。）に存しているかを評価する。

災害危険区域等内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わない。

1) 需要判定

需要の判断基準を、応募倍率2倍未満または入居率50%未満で判定すると、全ての団地の入居率が60%以上、応募倍率が7倍以上のため、需要がない団地はないと判断する。

2) 効率性判定

建替えなどを行う際の敷地の高度利用の可能性や効率性を敷地面積と用途地域によって判定すると、敷地面積が1,000㎡未満の団地や「第一種低層住居専用地域」に立地する団地は効率性が低いものと判断する。

敷地面積1,000㎡未満（公園を除く）の団地・住棟：9団地9棟

1-4 南六郷一丁目アパート	2-3 プラムハイツ北糶谷
1-5 蒲田二丁目アパート	3-2 シルバーピア中央
1-6 蒲田本町二丁目アパート	3-3 シルバーピア南馬込
1-17 プラムハイツ西馬込	
1-18 プラムハイツ西蒲田	
1-31 プラムハイツ山王	

低層住居専用地域の団地・住棟：2団地2棟

1-8 久が原四丁目アパート	1-31 プラムハイツ山王
----------------	---------------

3) 立地判定

災害危険区域等の考え方を「大田区防災ハザードマップ」から判定する。なお、地震ハザードマップは建物倒壊危険度と火災危険度から構成されており、危険度3以上の地域に含まれる団地を危険性があるものと判断する。

災害危険区域等に該当しない団地・住棟：3団地4棟

1-15 中馬込一丁目アパート1、2号棟	3-7 シルバーピア中馬込
1-19 仲池上二丁目アパート	

4) 管理方針の仮設定

上記の需要判定、効率性判定、立地判定、すべての評価項目の条件を満たす団地を「継続管理する団地」に仮設定し、条件を一つでも満たさない団地は「継続管理について判断を留保する団地」とする。

継続管理する団地と仮設定した団地・住棟：1団地1棟

1-19 仲池上二丁目アパート

継続管理について判断を留保する団地と仮設定した団地・住棟：39団地49棟

上記の団地・住棟以外

■ 1次判定：②-1の検討結果

No.	住宅名	建設年度	階層	需要						効率性					
				①入居率			②応募倍率			③敷地面積			④用途地域		
				戸数	入居戸数	入居率(%)	判定	申込地区	応募倍率	判定	敷地面積(公園含㎡)	敷地面積(公園除㎡)	判定	用途地域	判定
1-1	大森東一丁目住宅	S56	10F	102	99	97.1%	○	2	18.6	○	4,026.68	4,026.68	○	1種住居	○
1-2	大森南五丁目アパート 1号棟	S52	3F	5	5	100.0%	○	5	7.7	○	1,083.25	1,083.25	○	準工	○
	大森南五丁目アパート 2号棟	S52	3F	4	4	100.0%	○	1	14.1	○	1,083.25	1,083.25	○	準工	○
1-3	本羽田一丁目アパート	S52	3F	15	12	80.0%	○	5	7.7	○	1,207.51	1,207.51	○	準工	○
1-4	南六郷一丁目アパート	S52	3F	5	5	100.0%	○	1	14.1	○	1,517.71	585.71	×	準工	○
1-5	蒲田二丁目アパート	S48	3F	8	7	87.5%	○	1	14.1	○	561.84	561.84	×	1種住居	○
1-6	蒲田本町二丁目アパート	S51	4F	12	12	100.0%	○	1	14.1	○	824.86	824.86	×	準工	○
1-7	池上三丁目アパート	S46	14F	91	85	93.4%	○	3	16.1	○	1,725.08	1,284.17	○	準工	○
1-8	久が原四丁目アパート	S55	3F	18	17	94.4%	○	5	7.7	○	1,981.04	1,981.04	○	1種低層	×
1-9	本羽田三丁目アパート	S50	5・7F	78	76	97.4%	○	2	18.6	○	2,791.17	2,791.17	○	準工	○
1-10	西六郷三丁目アパート 1号棟	S50	7F	48	44	91.7%	○	2	18.6	○	4,670.91	3,899.61	○	準工	○
	西六郷三丁目アパート 2号棟	S50	5F	25	24	96.0%	○	2	18.6	○	4,670.91	3,899.61	○	準工	○
1-11	多摩川二丁目アパート 1号棟	S52	3F	12	12	100.0%	○	5	7.7	○	2,555.01	2,255.01	○	準工	○
	多摩川二丁目アパート 2号棟	S52	3F	12	11	91.7%	○	1	14.1	○	2,555.01	2,255.01	○	準工	○
1-12	南六郷一丁目第3アパート 1号棟	S48	5F	24	19	79.2%	○	1	14.1	○	3,568.15	3,568.15	○	準工	○
	南六郷一丁目第3アパート 2号棟	S48	4F	20	18	90.0%	○	1	14.1	○	3,568.15	3,568.15	○	準工	○
	南六郷一丁目第3アパート 3号棟	S51	4F	15	14	93.3%	○	1	14.1	○	3,568.15	3,568.15	○	準工	○
1-13	大森西一丁目第2アパート	S46	8F	60	58	96.7%	○	8	32.7	○	3,047.95	3,047.95	○	準工	○
1-14	矢口二丁目第2アパート	S46	5F	30	29	96.7%	○	8	32.7	○	1,061.78	1,061.78	○	準工	○
1-15	中馬込一丁目アパート 1号棟	S51	4F	6	6	100.0%	○	1	14.1	○	4,538.27	3,129.77	○	1種中高層	○
	中馬込一丁目アパート 2号棟	S51	6F	48	46	95.8%	○	3	16.1	○	4,538.27	3,129.77	○	1種中高層	○
1-16	仲六郷一丁目第3アパート	S57	5・3F	36	35	97.2%	○	6	13.8	○	2,549.67	2,549.67	○	準工	○
1-17	プラムハイツ西馬込	H7	6F	15	15	100.0%	○	4	52.1	○	560.04	560.04	×	1種中高層/準住居	○
1-18	プラムハイツ西蒲田	H7	4F	19	19	100.0%	○	4	52.1	○	913.23	913.23	×	1種住居	○
1-19	仲池上二丁目アパート	S60	3F	12	12	100.0%	○	5	7.7	○	1,133.41	1,133.41	○	1種中高層	○
1-20	本羽田一丁目第2アパート	S51	4F	20	19	95.0%	○	6	13.8	○	3,458.18	2,008.18	○	準工	○
1-21	プラムハイツ久が原	H8	5・6F	35	33	94.3%	○	7	71.8	○	1,425.30	1,425.3	○	準工	○
1-22	プラムハイツ東矢口	H10	3・4F	40	36	90.0%	○	7	71.8	○	1,898.82	1,898.82	○	1種住居	○
1-23	大森南一丁目アパート	S50	6F	64	61	95.3%	○	2	18.6	○	3,570.23	2,488.33	○	準工	○
1-24	プラムハイツ千鳥	H12	6F	25	25	100.0%	○	7	71.8	○	1,562.70	1,562.7	○	準工	○
1-25	中央八丁目アパート 1号棟	S47	4F	20	20	100.0%	○	3	16.1	○	2,424.08	2,037.21	○	1種住居	○
	中央八丁目アパート 2号棟	S48	4F	12	12	100.0%	○	3	16.1	○	2,424.08	2,037.21	○	1種住居	○
1-26	大森南二丁目アパート	S46	11F	73	68	93.2%	○	8	32.7	○	1,502.60	1,502.6	○	準工	○
1-27	南馬込一丁目アパート 1号棟	S47	5F	20	19	95.0%	○	8	32.7	○	3,628.59	2,710.49	○	1種住居/準住居	○
	南馬込一丁目アパート 2号棟	S47	5F	30	30	100.0%	○	3	16.1	○	3,628.59	2,710.49	○	1種住居/準住居	○
1-28	池上八丁目第2アパート	S50	4F	28	27	96.4%	○	1	14.1	○	2,345.64	1,917.74	○	準工	○
1-29	北糞谷一丁目アパート 1号棟	S48	11F	50	45	90.0%	○	2	18.6	○	4,230.54	2,734.54	○	近隣商業/準工	○
	北糞谷一丁目アパート 2号棟	S47	5F	30	27	90.0%	○	8	32.7	○	4,230.54	2,734.54	○	準工	○
1-30	仲六郷一丁目第2アパート 1号棟	S49	4F	12	11	91.7%	○	8	32.7	○	2,497.96	1,995.12	○	近隣商業/準工	○
	仲六郷一丁目第2アパート 2号棟	S48	4F	20	18	90.0%	○	2	18.6	○	2,497.96	1,995.12	○	近隣商業/準工	○
1-31	プラムハイツ山王	H20	4F	17	17	100.0%	○	4	52.1	○	613.54	613.54	×	1種低層/準住居	×
1-32	プラムハイツ大森西四丁目 1号棟	H20	6F	43	41	95.3%	○	4	52.1	○	4,755.27	4,755.27	○	準工	○
	プラムハイツ大森西四丁目 2号棟	H22	7F	105	101	96.2%	○	4	52.1	○	4,755.27	4,755.27	○	準工	○
2-1	プラムハイツ本羽田	H7	8F	20	20	100.0%	○	-	随時	○	1,694.12	1,694.12	○	工業	○
2-2	プラムハイツ大森西	H7	9F	54	53	98.1%	○	-	随時	○	1,838.06	1,838.06	○	準工	○
2-3	プラムハイツ北糞谷	H9	12F	19	18	94.7%	○	-	随時	○	950.37	950.37	×	近隣商業/準工	○
3-1	シルバーピア大森本町	H5	12F	22	17	77.3%	○	-	31.6	○	12,246.33	12,246.33	○	近隣商業	○
3-2	シルバーピア中央	H4	3F	17	15	88.2%	○	-	31.6	○	781.63	781.63	×	1種住居	○
3-3	シルバーピア南馬込	H5	3F	11	9	81.8%	○	-	31.6	○	846.37	846.37	×	1種住居/準住居	○
3-4	シルバーピア蒲田	H6	4F	15	11	73.3%	○	-	31.6	○	4,191.57	4,191.57	○	1種住居	○
3-5	シルバーピア糞谷	H7	5F	14	14	100.0%	○	-	31.6	○	3,318.41	3,318.41	○	準工	○
3-6	シルバーピア下丸子	H7	4F	13	11	84.6%	○	-	31.6	○	1,312.52	1,312.52	○	1種住居	○
3-7	シルバーピア中馬込	H10	3F	21	18	85.7%	○	-	31.6	○	1,065.45	1,065.45	○	1種中高層	○
3-8	シルバーピアたまがわ	H9	5F	12	8	66.7%	○	-	31.6	○	10,835.96	10,835.96	○	工業	○

No.	住宅名	建設年度	階層	立地										1次判定 ②-1 判定結果
				⑤ 利便性			⑥ 災害危険区域等の指定							
				鉄道駅 500m圏	交通不便 地区	判定	洪水	建物倒 壊	火災	津波	高潮	土砂	判定	
1-1	大森東一丁目住宅	S56	10F	圏内	地区内	×	有り	無し	無し	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地
1-2	大森南五丁目アパート 1号棟	S52	3F	圏内	地区外	○	有り	無し	無し	有り	有り	無し	×	判断を留保する団地
	大森南五丁目アパート 2号棟	S52	3F	圏内	地区外	○	有り	無し	無し	有り	有り	無し	×	判断を留保する団地
1-3	本羽田一丁目アパート	S52	3F	圏内	地区外	○	有り	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地
1-4	南六郷一丁目アパート	S52	3F	圏内	地区外	○	有り	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地
1-5	蒲田二丁目アパート	S48	3F	圏外	地区外	○	有り	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地
1-6	蒲田本町二丁目アパート	S51	4F	圏外	地区外	○	無し	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地
1-7	池上三丁目アパート	S46	14F	圏外	地区外	○	無し	有り	無し	無し	無し	無し	×	判断を留保する団地
1-8	久が原四丁目アパート	S55	3F	圏内	地区外	○	有り	無し	無し	無し	無し	無し	×	判断を留保する団地
1-9	本羽田三丁目アパート	S50	5・7F	圏内	地区外	○	無し	無し	無し	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地
1-10	西六郷三丁目アパート 1号棟	S50	7F	圏内	地区外	○	有り	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地
	西六郷三丁目アパート 2号棟	S50	5F	圏内	地区外	○	有り	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地
1-11	多摩川二丁目アパート 1号棟	S52	3F	圏外	地区外	○	無し	有り	無し	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地
	多摩川二丁目アパート 2号棟	S52	3F	圏外	地区外	○	無し	有り	無し	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地
1-12	南六郷一丁目第3アパート 1号棟	S48	5F	圏内	地区外	○	無し	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地
	南六郷一丁目第3アパート 2号棟	S48	4F	圏内	地区外	○	無し	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地
	南六郷一丁目第3アパート 3号棟	S51	4F	圏内	地区外	○	有り	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地
1-13	大森西一丁目第2アパート	S46	8F	圏内	地区外	○	有り	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地
1-14	矢口二丁目第2アパート	S46	5F	圏外	地区外	○	有り	有り	有り	無し	無し	無し	×	判断を留保する団地
1-15	中馬込一丁目アパート 1号棟	S51	4F	圏内	地区内	×	無し	無し	無し	無し	無し	無し	○	判断を留保する団地
	中馬込一丁目アパート 2号棟	S51	6F	圏内	地区内	×	無し	無し	無し	無し	無し	無し	○	判断を留保する団地
1-16	仲六郷一丁目第3アパート	S57	5・3F	圏内	地区外	○	無し	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地
1-17	ブラムハイツ西馬込	H7	6F	圏外	地区外	○	有り	無し	無し	無し	無し	無し	×	判断を留保する団地
1-18	ブラムハイツ西蒲田	H7	4F	圏内	地区内	×	有り	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地
1-19	仲池上二丁目アパート	S60	3F	圏外	地区外	○	無し	無し	無し	無し	無し	無し	○	継続管理する団地
1-20	本羽田一丁目第2アパート	S51	4F	圏内	地区外	○	有り	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地
1-21	ブラムハイツ久が原	H8	5・6F	圏内	地区外	○	有り	無し	無し	無し	無し	無し	×	判断を留保する団地
1-22	ブラムハイツ東矢口	H10	3・4F	圏外	地区外	○	有り	有り	有り	無し	無し	無し	×	判断を留保する団地
1-23	大森南一丁目アパート	S50	6F	圏内	地区外	○	有り	有り	有り	有り	有り	無し	×	判断を留保する団地
1-24	ブラムハイツ千鳥	H12	6F	圏外	地区外	○	有り	有り	無し	無し	無し	無し	×	判断を留保する団地
1-25	中央八丁目アパート 1号棟	S47	4F	圏内	地区内	×	有り	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地
	中央八丁目アパート 2号棟	S48	4F	圏内	地区内	×	有り	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地
1-26	大森南二丁目アパート	S46	11F	圏内	地区外	○	無し	有り	無し	有り	有り	無し	×	判断を留保する団地
1-27	南馬込一丁目アパート 1号棟	S47	5F	圏外	地区外	○	無し	無し	有り	無し	無し	無し	×	判断を留保する団地
	南馬込一丁目アパート 2号棟	S47	5F	圏外	地区外	○	無し	無し	有り	無し	無し	無し	×	判断を留保する団地
1-28	池上八丁目第2アパート	S50	4F	圏外	地区外	○	有り	有り	無し	無し	無し	無し	×	判断を留保する団地
1-29	北糞谷一丁目アパート 1号棟	S48	11F	圏内	地区外	○	有り	有り	無し	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地
	北糞谷一丁目アパート 2号棟	S47	5F	圏内	地区外	○	有り	有り	無し	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地
1-30	仲六郷一丁目第2アパート 1号棟	S49	4F	圏内	地区外	○	有り	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地
	仲六郷一丁目第2アパート 2号棟	S48	4F	圏内	地区外	○	無し	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地
1-31	ブラムハイツ山王	H20	4F	圏内	地区外	○	有り	有り	有り	無し	無し	無し	×	判断を留保する団地
1-32	ブラムハイツ大森西四丁目 1号棟	H20	6F	圏内	地区内	×	有り	有り	無し	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地
	ブラムハイツ大森西四丁目 2号棟	H22	7F	圏内	地区内	×	無し	有り	無し	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地
2-1	ブラムハイツ本羽田	H7	8F	圏内	地区外	○	有り	有り	無し	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地
2-2	ブラムハイツ大森西	H7	9F	圏内	地区外	○	無し	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地
2-3	ブラムハイツ北糞谷	H9	12F	圏内	地区外	○	無し	有り	無し	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地
3-1	シルバーピア大森本町	H5	12F	圏外	地区外	○	無し	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地
3-2	シルバーピア中央	H4	3F	圏内	地区外	○	有り	有り	有り	無し	無し	無し	×	判断を留保する団地
3-3	シルバーピア南馬込	H5	3F	圏内	地区外	○	有り	有り	有り	無し	無し	無し	×	判断を留保する団地
3-4	シルバーピア蒲田	H6	4F	圏外	地区外	○	無し	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地
3-5	シルバーピア糞谷	H7	5F	圏内	地区外	○	無し	有り	有り	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地
3-6	シルバーピア下丸子	H7	4F	圏外	地区外	○	有り	無し	無し	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地
3-7	シルバーピア中馬込	H10	3F	圏内	地区内	×	無し	無し	無し	無し	無し	無し	○	判断を留保する団地
3-8	シルバーピアたまがわ	H9	5F	圏外	地区外	○	有り	無し	無し	無し	有り	無し	×	判断を留保する団地

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

国の策定指針では、次のように、1 次判定における各団地・住棟の評価の考え方を示している。

【1 次判定における評価の考え方（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

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。

住棟の改善の必要性・可能性として、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類する。

●躯体の安全性

耐震改修の必要性の有無と、必要な場合の耐震改修の可能性を評価する。

- 昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとする。
- 新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとする。ただし、耐震診断後の経年による躯体の劣化状況を踏まえ、必要に応じて、再度耐震性の有無を判断するものとする。
- 新耐震基準に基づかない住棟で、耐震診断未実施のものについては、耐震診断により、耐震性の有無を確認する。

●避難の安全性

- 設計図書により二方向避難及び防火区画の確保の状況を評価し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判断する。
- 改善による確保が可能な場合には「優先的な対応が必要（改善可能）」、確保が困難な場合には「優先的な対応が必要（改善不可能）」として評価する。

●居住性

設計図書等により、居住性の現状及び改善の必要性を評価する。

- 住戸面積
- 省エネルギー性
- バリアフリー性（住戸内、共用部分及び屋外）
- 住戸内の設備状況：浴室の設置状況 等

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

1) 躯体の安全性の判定

躯体の耐震性で判定すると、すべての団地が耐震基準を満たしている。

2) 避難の安全性の判定

住棟の二方向避難や防火区画が確保されているかで判定すると、全ての団地・住棟で避難の安全性は確保されている。

3) 居住性の判定

高齢者が安心して住み続けられる住宅設備として、エレベーターが設置されているか、階段手摺が設置されているか、3点給湯化されているかで居住性を判断する。

上記、いずれかが整備されていない住棟は、居住性に係る改善が必要なものと判断する。

居住性に係るバリアフリー改善が必要な団地・住棟：24 団地 34 棟

1-1 大森東一丁目住宅	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	1-3 本羽田一丁目アパート
1-4 南六郷一丁目アパート	1-6 蒲田本町二丁目アパート
1-7 池上三丁目アパート	1-8 久が原四丁目アパート
1-9 本羽田三丁目アパート	1-10 西六郷三丁目アパート 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	1-12 南六郷一丁目第 3 アパート 1 号棟
1-12 南六郷一丁目第 3 アパート 2 号棟	1-12 南六郷一丁目第 3 アパート 3 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
1-15 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
1-16 仲六郷一丁目第 3 アパート	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	1-23 大森南一丁目アパート
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
1-26 大森南二丁目アパート	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	1-28 池上八丁目第 2 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
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次判定：②-2の検討結果

No.	住宅名	躯体の安全性			避難の安全性		居住性					1次判定 ②-2 判定結果
		⑦耐震性			⑧2方向避難		⑨バリアフリー性			⑩居住性		
		建設年度	耐震性の有無	判定	2方向避難	判定	EV有無	階段手摺	判定	3点給湯	判定	
1-1	大森東一丁目住宅	S56	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
1-2	大森南五丁目アパート 1号棟	S52	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
	大森南五丁目アパート 2号棟	S52	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
1-3	本羽田一丁目アパート	S52	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
1-4	南六郷一丁目アパート	S52	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
1-5	蒲田二丁目アパート	S48	有り	○	有り	○	無し	有り	×	有り	○	改善必要
1-6	蒲田本町二丁目アパート	S51	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
1-7	池上三丁目アパート	S46	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
1-8	久が原四丁目アパート	S55	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
1-9	本羽田三丁目アパート	S50	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
1-10	西六郷三丁目アパート 1号棟	S50	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
	西六郷三丁目アパート 2号棟	S50	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
1-11	多摩川二丁目アパート 1号棟	S52	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
	多摩川二丁目アパート 2号棟	S52	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
1-12	南六郷一丁目第3アパート 1号棟	S48	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
	南六郷一丁目第3アパート 2号棟	S48	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
	南六郷一丁目第3アパート 3号棟	S51	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
1-13	大森西一丁目第2アパート	S46	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
1-14	矢口二丁目第2アパート	S46	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
1-15	中馬込一丁目アパート 1号棟	S51	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
	中馬込一丁目アパート 2号棟	S51	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
1-16	仲六郷一丁目第3アパート	S57	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
1-17	プラムハイツ西馬込	H7	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
1-18	プラムハイツ西蒲田	H7	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
1-19	仲池上二丁目アパート	S60	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
1-20	本羽田一丁目第2アパート	S51	有り	○	有り	○	有り	有り	×	無し	×	改善必要
1-21	プラムハイツ久が原	H8	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
1-22	プラムハイツ東矢口	H10	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
1-23	大森南一丁目アパート	S50	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
1-24	プラムハイツ千鳥	H12	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
1-25	中央八丁目アパート 1号棟	S47	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
	中央八丁目アパート 2号棟	S48	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
1-26	大森南二丁目アパート	S46	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
1-27	南馬込一丁目アパート 1号棟	S47	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
	南馬込一丁目アパート 2号棟	S47	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
1-28	池上八丁目第2アパート	S50	有り	○	有り	○	無し	有り	×	無し	×	改善必要
1-29	北糞谷一丁目アパート 1号棟	S48	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
	北糞谷一丁目アパート 2号棟	S47	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
1-30	仲六郷一丁目第2アパート 1号棟	S49	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
	仲六郷一丁目第2アパート 2号棟	S48	有り	○	有り	○	有り	有り	○	無し	×	改善必要
1-31	プラムハイツ山王	H20	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
1-32	プラムハイツ大森西四丁目 1号棟	H20	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
	プラムハイツ大森西四丁目 2号棟	H22	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
2-1	プラムハイツ本羽田	H7	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
2-2	プラムハイツ大森西	H7	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
2-3	プラムハイツ北糞谷	H9	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
3-1	シルバーピア大森本町	H5	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
3-2	シルバーピア中央	H4	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
3-3	シルバーピア南馬込	H5	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
3-4	シルバーピア蒲田	H6	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
3-5	シルバーピア糞谷	H7	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
3-6	シルバーピア下丸子	H7	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
3-7	シルバーピア中馬込	H10	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要
3-8	シルバーピアたまがわ	H9	有り	○	有り	○	有り	有り	○	有り	○	改善不要

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)

1次判定の②-1で「継続管理する団地」と仮設定した仲池上二丁目アパートは居住性の改善事業が必要であることから、改善事業を実施するか、建替事業を実施するかを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の仮設定を行う。

この判定の中で、建替事業の方が有益であると判定された住棟が複数ある場合は、計画期間内の建替事業量を見て、建設年数、施設の劣化状況、緊急性より建替えの優先度の設定を行う。

なお、LCC算出は、計画前モデルを50年、計画後モデルを大田区公共施設等総合管理計画に基づき80年として縮減効果を算出する。

継続管理する団地と仮設定した団地・住棟のLCC比較：1団地1棟

1-19 仲池上二丁目アパート：820千円/年

LCCの縮減効果が確認できたことにより、「改善事業」と仮設定する。

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)

継続管理の判断を留保とした42団地53棟について、将来の必要ストック量を踏まえ判定する。

将来需要の見通しを、国土交通省の「ストック推計プログラム」を用いて算出した結果、2045年度の要支援世帯数が13,735世帯と算出された。既存の公営住宅の戸数(7,806戸)だけでは、要支援世帯に対する住宅支援は難しいため、民間賃貸住宅ストックの活用も図ったうえで、現在管理している区営住宅等の管理戸数を維持していく必要がある。

管理戸数維持にあたり、計画期間内に耐用年数(80年)を迎える団地はないが、建築時期が偏っており、建替事業費の平準化や入居者の住替の円滑化を考慮した建替えを検討する。よって、令和7(2025)年時点で耐用年数1/2を超過し、令和42(2060)年までに耐用年数を超過する22団地32棟については、「建替」を検討する団地として仮設定する。

その他、20団地21棟については、1次判定の「立地」が災害危険区域等に指定された地域に立地していることから、継続的に管理する上で適地としては課題があると考え「当面管理する団地」として仮設定する。

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：42団地53棟

○2060年までに耐用年数超過：22団地32棟を「建替」と仮設定する。

○2060年までに耐用年数未超過：20団地21棟を「当面管理する団地」と仮設定する。

・当面維持管理：18団地19棟

・改善し当面維持管理：2団地2棟

○また、住宅施策としての新たな住宅供給は当面行わない。

■LCC 算定（仲池上二丁目アパート）

■住棟諸元

団地名	仲池上二丁目アパート
住棟番号	—
戸数	12
構造	中耐階段室型
建設年度	S60
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	39

評価時点(和暦)
H36

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善	7,631,634 円/戸	39 年
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	7,631,634 円/戸	—

※戸当たりの全面的改善費用は、以下の計算式により算出した。

$$\begin{aligned}
 & \Sigma (\text{全面的改善実施項目の修繕費乗率}) \times (\text{推定再建築費/戸}) + (\text{EV 設置費/戸}) \\
 & = 40.50\% \times 12,670,700 \text{ 円} + 2,500,000 \text{ 円} (1 \text{ 基当たり } 30,000 \text{ 千円}/12 \text{ 戸}) \\
 & = 7,631,634 \text{ 円}
 \end{aligned}$$

改善項目：国の策定指針に修繕項目として掲載されている以下の項目

屋上防水、床防水、外壁塗装等、鉄部塗装等、建具（玄関ドア、MB扉）、建具（アルミサッシ）、バルコニー手摺、金物類、給水管・給湯管、貯水槽、給水ポンプ、排水設備、ガス設備、給湯器、共用灯、電力幹線・盤類、電話設備、テレビ共聴設備、EV保守、EV更新、流し台、浴室ユニット、レンジフード、経常修繕

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	8,298,154 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	1,906,296 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	10,204,450 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	12,670,700 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	2,461,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.650	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	1,598,619 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	489,475 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	80年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	4,596,189 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	0 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	12,894,343 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	7,631,634 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	7,631,634 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	12,670,700 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	2,461,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.200	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	492,884 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	421,120 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	68,356 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	820,270 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

■ 2次判定：③-1、③-2の検討結果

	住宅名	2次判定 ③-1 判定結果	2次判定 ③-2 判定結果
1-1	大森東一丁目住宅	-	改善し当面維持管理
1-2	大森南五丁目アパート 1号棟	-	建替
	大森南五丁目アパート 2号棟	-	建替
1-3	本羽田一丁目アパート	-	建替
1-4	南六郷一丁目アパート	-	建替
1-5	蒲田二丁目アパート	-	建替
1-6	蒲田本町二丁目アパート	-	建替
1-7	池上三丁目アパート	-	建替
1-8	久が原四丁目アパート	-	建替
1-9	本羽田三丁目アパート	-	建替
1-10	西六郷三丁目アパート 1号棟	-	建替
	西六郷三丁目アパート 2号棟	-	建替
1-11	多摩川二丁目アパート 1号棟	-	建替
	多摩川二丁目アパート 2号棟	-	建替
1-12	南六郷一丁目第3アパート 1号棟	-	建替
	南六郷一丁目第3アパート 2号棟	-	建替
	南六郷一丁目第3アパート 3号棟	-	建替
1-13	大森西一丁目第2アパート	-	建替
1-14	矢口二丁目第2アパート	-	建替
1-15	中馬込一丁目アパート 1号棟	-	建替
	中馬込一丁目アパート 2号棟	-	建替
1-16	仲六郷一丁目第3アパート	-	改善し当面維持管理
1-17	プラムハイツ西馬込	-	当面維持管理
1-18	プラムハイツ西蒲田	-	当面維持管理
1-19	仲池上二丁目アパート	改善し維持管理	-
1-20	本羽田一丁目第2アパート	-	建替
1-21	プラムハイツ久が原	-	当面維持管理
1-22	プラムハイツ東矢口	-	当面維持管理
1-23	大森南一丁目アパート	-	建替
1-24	プラムハイツ千鳥	-	当面維持管理
1-25	中央八丁目アパート 1号棟	-	建替
	中央八丁目アパート 2号棟	-	建替
1-26	大森南二丁目アパート	-	建替
1-27	南馬込一丁目アパート 1号棟	-	建替
	南馬込一丁目アパート 2号棟	-	建替
1-28	池上八丁目第2アパート	-	建替
1-29	北糞谷一丁目アパート 1号棟	-	建替
	北糞谷一丁目アパート 2号棟	-	建替
1-30	仲六郷一丁目第2アパート 1号棟	-	建替
	仲六郷一丁目第2アパート 2号棟	-	建替
1-31	プラムハイツ山王	-	当面維持管理
1-32	プラムハイツ大森西四丁目 1号棟	-	当面維持管理
	プラムハイツ大森西四丁目 2号棟	-	当面維持管理
2-1	プラムハイツ本羽田	-	当面維持管理
2-2	プラムハイツ大森西	-	当面維持管理
2-3	プラムハイツ北糞谷	-	当面維持管理
3-1	シルバーピア大森本町	-	当面維持管理
3-2	シルバーピア中央	-	当面維持管理
3-3	シルバーピア南馬込	-	当面維持管理
3-4	シルバーピア蒲田	-	当面維持管理
3-5	シルバーピア糞谷	-	当面維持管理
3-6	シルバーピア下丸子	-	当面維持管理
3-7	シルバーピア中馬込	-	当面維持管理
3-8	シルバーピアたまがわ	-	当面維持管理

■ 2次判定結果

A 継続管理 する団地	維持管理	改善	建替	927戸
	合計 0戸	合計 12戸	合計 915戸	
		仲池上二丁目アパート(12)	大森南五丁目アパート(5) 本羽田一丁目アパート(15) 南六郷一丁目アパート(5) 蒲田二丁目アパート(8) 蒲田本町二丁目アパート(12) 池上三丁目アパート(91) 久が原四丁目アパート(18) 本羽田三丁目アパート(78) 西六郷三丁目アパート(48) 多摩川二丁目アパート(12) 南六郷一丁目第3アパート(24) 大森西一丁目第2アパート(60) 矢口二丁目第2アパート(30) 中馬込一丁目アパート(6) 本羽田一丁目第2アパート(20) 大森南一丁目アパート(64) 中央八丁目アパート(20) 大森南二丁目アパート(73) 南馬込一丁目アパート(20) 池上八丁目第2アパート(28) 北糀谷一丁目アパート(50) 仲六郷一丁目第2アパート(12)	
B 当面管理 する団地 (建替を 前提とし ない)	維持管理	改善し当面維持管理	用途廃止	655戸
	合計 517戸	合計 138戸	合計 0戸	
	プラムハイツ西馬込(15) プラムハイツ西蒲田(19) プラムハイツ久が原(35) プラムハイツ東矢口(40) プラムハイツ千鳥(25) プラムハイツ山王(17) プラムハイツ大森西四丁目 (148) プラムハイツ本羽田(20) プラムハイツ大森西(54) プラムハイツ北糀谷(19) シルバーピア大森本町(22) シルバーピア中央(17) シルバーピア南馬込(11) シルバーピア蒲田(15) シルバーピア糀谷(14) シルバーピア下丸子(13) シルバーピア中馬込(21) シルバーピアたまがわ(12)	大森東一丁目住宅(102) 仲六郷一丁目第3アパート(36)		
計	517戸		1,065戸	1,582戸

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

1・2次判定結果を踏まえ、集約や再編、事業手法など、事業の効率性やコストダウンの可能性を検討する。

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

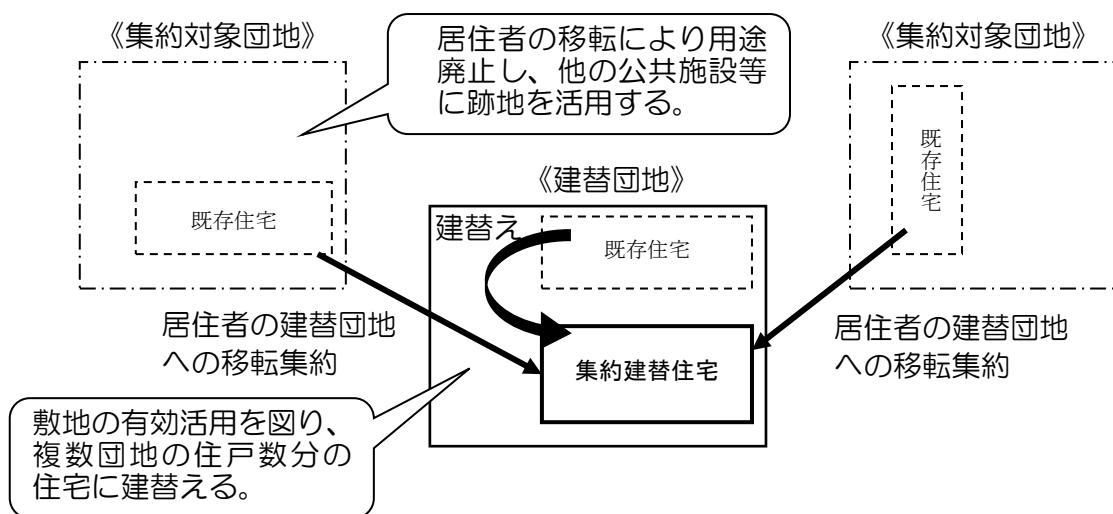
対象 22 団地について、現地建替えを行った場合のボリュームスタディを以下の条件で実施し、最大戸数を建設した場合に、現在の合計 915 戸程度を維持することが可能であることを確認した。

- ・ 2次判定で建替と判定した団地において、令和6年5月1日現在の単身、2人、3人以上世帯の入居割合から型別比を設定。
(1DK:2DK:3DK=5:4:1)
- ・ 都営住宅の標準プランから型別住戸面積を設定し、型別比に応じた平均住戸面積(約40.5㎡)の住戸を用いてボリュームスタディを実施。
- ・ 1階の一部はエントランスや保育園等とする(小スパン団地を除く)。
- ・ 公園を含む団地では、公園を除く部分で計画し、公園との境界線は変更しない。
- ・ 公園との境界線は隣地境界線とみなし、日影及び斜線検証を行う。

2) 2次判定で建替と判定した小規模団地：集約建替えによる事業費縮減と効率化の検討

移管を受けた区営住宅 34 棟のうち、住宅の管理戸数が 20 戸未満の小規模戸数住宅が 13 棟ある。土地の高度利用や維持管理の効率性、ライフサイクルコストの縮減や予算の平準化などを目的にストックマネジメントの観点から、「集約建替え」について検討を行う。

建替え可能戸数が多い団地を優先的に「建替団地」と位置づけ、集約先の受け皿候補とする。一方、建替え戸数が見込めない小規模団地は、「集約対象団地」の候補(用途廃止候補)とし、近傍の「建替団地」への集約を検討する。



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

④-1 で設定した建替を検討する団地について、事業量の平準化を考慮した 2060 年までの事業実施時期を検討する。検討に当たっては、集約建替えを行う団地や、建設時期の古い団地を優先的に建替えることで、維持管理の早期負担軽減等を図る。ただし、建替の開始時期、手法等詳細については、今後検討する。また、2次判定で維持管理する団地については、改善事業を検討し、おおむね 2060 年までの事業の見通しを整理する。

1) 建替事業費

戸当たり 24,039 千円（南六郷一丁目第 3 アパートでの試算）を共通単価とする。

「令和 6 年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」に記載の標準建設費（主体付帯工事費・特例加算）を参照。ボリュームスタディで設定した 1 戸あたり平均専用床面積（40.5 m²）は、標準床面積（m²）未満であることから、以下の計算式で戸当たり建設費を算出。その他諸経費を加算し、戸当たり建替事業費を算出した。

$$(\text{戸当たり建設費}) = (\text{標準建設費}) \times \frac{(\text{戸あたり床面積}) + 44}{(\text{標準床面積}) + 44} + (\text{特例加算})$$

$$(\text{戸当たり建替事業費}) = (\text{戸当たり建設費}) + (\text{共同施設整備費}) + (\text{移転費}) + (\text{人件費}) + (\text{建替計画作成費}) + (\text{駐車場整備費及び敷地再造成費})$$

<p>戸当たり床面積 = 戸当たり平均床面積(40.5 m²) × 標準床面積(101.1 m²) / 74.7 m² 特殊基礎工事費；(補助限度額) × 50% 特殊屋外附帯工事費：(補助限度額) 共同施設整備費：118 千円 移転費：237 千円 建替計画作成費：本体工事費 × 6% 建設に係る人件費：150 千円(大都市) 駐車場整備費及び敷地再造成費：308 千円</p>	} リーフレット「公営住宅の建替えと地方財政」 記載の標準的な値を用いて試算
--	---

2) 除却費

建替に伴う除却費は、戸当たり 1,000 千円で試算する。

3) 改善・修繕費

実施時期は、国の策定指針に記載されている修繕周期を参考に設定した。修繕時期が近い場合は、状況に応じて集約して実施するなどコスト削減・効率化を図る。また、改善・修繕費は、国の策定指針に記載されている項目ごとの修繕費乗率を、各住棟の建設年に応じた推定再建築費に乗じて算出する。なお、2次判定で改善が不要と判断された住棟においても、改善事業を実施し、通常の耐用年数70年間を超えて80年間使用していくことを目指す。

■修繕周期表

部位	修繕周期	部位	修繕周期	部位	修繕周期	部位	修繕周期
屋上防水	24年	外壁改修	18年	開口部更新	36年	その他外部	36年
給水ポンプ	15年	給水管更新	35年	給湯器取替	15年	排水管更新	30年
ガス管更新	30年	屋内電気設備	30年	室内電気設備	30年	屋外灯改修	30年
昇降機更新	30年	緊急通報システム更新	17年				

■修繕費乗率

修繕項目	中耐階段室型						中耐片廊下型			高層				
	S40	S50	S60	H7	H17	H27	H7	H17	H27	S50	S60	H7	H17	H27
	S40中耐階段室型	S50中耐階段室型	S60中耐階段室型	H7中耐階段室型	H17中耐階段室型	H27中耐階段室型	H7中耐片廊下型	H17中耐片廊下型	H27中耐片廊下型	S50高層	S60高層	H7高層	H17高層	H27高層
1 屋上防水	1.88%	1.42%	1.48%	1.43%	1.27%	1.25%	1.26%	1.23%	1.21%	0.73%	0.80%	0.81%	0.76%	0.77%
2 床防水	1.53%	1.00%	0.85%	0.78%	0.69%	0.68%	0.89%	0.87%	0.86%	0.98%	0.89%	0.92%	0.86%	0.87%
3 外壁塗装等	7.37%	5.05%	4.48%	4.10%	3.86%	3.80%	3.93%	4.06%	4.10%	5.26%	4.87%	4.74%	4.45%	4.62%
4 鉄部塗装等	0.40%	0.25%	0.20%	0.16%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.13%	0.19%	0.17%	0.14%	0.13%	0.13%
5-1 建具(玄関ドア、MB扉)	3.14%	1.93%	1.59%	1.28%	1.13%	1.11%	1.05%	1.03%	1.02%	1.52%	1.30%	1.09%	1.02%	1.04%
5-2 建具(アルミサッシ)	2.77%	1.70%	1.40%	1.55%	1.37%	1.35%	1.27%	1.25%	1.23%	1.34%	1.15%	1.32%	1.24%	1.25%
5-3 バルコニー手摺	2.57%	1.73%	1.49%	1.46%	1.29%	1.27%	1.13%	1.11%	1.09%	1.26%	1.14%	1.17%	1.09%	1.11%
5-4 金物類	0.81%	0.50%	0.41%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.27%	0.26%	0.39%	0.34%	0.28%	0.26%	0.27%
7-1 給水管、給湯管	6.23%	7.66%	6.30%	5.07%	4.49%	4.42%	4.18%	4.09%	4.03%	6.01%	5.18%	4.32%	4.05%	4.11%
7-2 貯水槽	1.17%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%
7-3 給水ポンプ	1.17%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%
8 排水設備	3.55%	2.18%	1.80%	1.45%	1.28%	1.26%	1.19%	1.17%	1.15%	1.71%	1.48%	1.23%	1.15%	1.17%
9-1 ガス設備	1.13%	0.69%	0.57%	0.46%	0.41%	0.40%	0.38%	0.37%	0.37%	0.55%	0.47%	0.39%	0.37%	0.37%
9-2 給湯器	5.34%	3.28%	2.70%	2.17%	1.92%	1.89%	1.79%	1.75%	1.73%	2.57%	2.22%	1.85%	1.73%	1.76%
11-1 共用灯	0.37%	0.23%	0.19%	0.15%	0.13%	0.13%	0.12%	0.12%	0.12%	0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%
11-2 電力幹線・盤類	2.34%	1.44%	1.18%	0.95%	0.84%	0.83%	0.78%	0.77%	0.76%	1.13%	0.97%	0.81%	0.76%	0.77%
11-3 避雷設備										0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%
12-1 電話設備	0.38%	0.23%	0.19%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.12%	0.12%	0.18%	0.16%	0.13%	0.12%	0.13%
12-2 テレビ共聴設備	1.28%	0.79%	0.65%	0.52%	0.46%	0.46%	0.43%	0.42%	0.42%	0.62%	0.53%	0.44%	0.42%	0.42%
13-1 連結送水管										0.21%	0.18%	0.15%	0.14%	0.14%
13-2 自火報設備				1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.05%	1.04%	1.55%	1.33%	1.11%	1.04%	1.06%
14-1 EV保守	0.32%	0.20%	0.16%	0.13%	0.11%	0.11%	0.11%	0.10%	0.10%	0.15%	0.13%	0.11%	0.10%	0.11%
14-2 EV更新	4.19%	2.57%	2.12%	1.71%	1.51%	1.49%	1.40%	1.38%	1.36%	2.02%	1.74%	1.45%	1.36%	1.38%
17-1 流し台	3.22%	1.98%	1.63%	1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.06%	1.04%	1.55%	1.34%	1.11%	1.05%	1.06%
17-2 浴室ユニット			8.47%	6.82%	6.03%	5.94%	5.61%	5.50%	5.41%		6.95%	5.80%	5.44%	5.52%
17-3 レンジフード			1.10%	0.89%	0.78%	0.77%	0.73%	0.71%	0.70%		0.90%	0.75%	0.71%	0.72%
17-4 24h換気					0.14%	0.14%		0.13%	0.13%				0.13%	0.13%
18 経常修繕	0.55%	0.38%	0.36%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.27%	0.26%	0.30%	0.30%	0.28%	0.26%	0.27%

■推定再建築費（令和5年時点）

建設年	中層耐火(4・5階)(階段室型)			高層耐火(6~8階)		
	標準床面積	標準建設費	推定再建築費	標準床面積	標準建設費	推定再建築費
S46	47.0	1,564	6,319	55.0	1,946	7,862
S47	49.0	1,738	6,761	57.0	2,174	8,457
S48	52.0	2,478	7,484	61.0	3,150	9,513
S49	57.0	3,350	7,571	66.0	4,204	9,501
S50	59.0	4,410	9,923	68.0	5,520	12,420
S51	62.0	4,970	11,033	71.0	6,190	13,742
S52	64.0	5,490	11,858	73.0	6,640	14,342
S53	66.0	6,020	12,281	76.0	7,340	14,974
S54	68.0	6,400	11,712	79.0	8,050	14,732
S55	70.0	7,220	11,841	82.0	8,550	14,022
S56	71.0	7,780	12,370	84.0	9,250	14,708

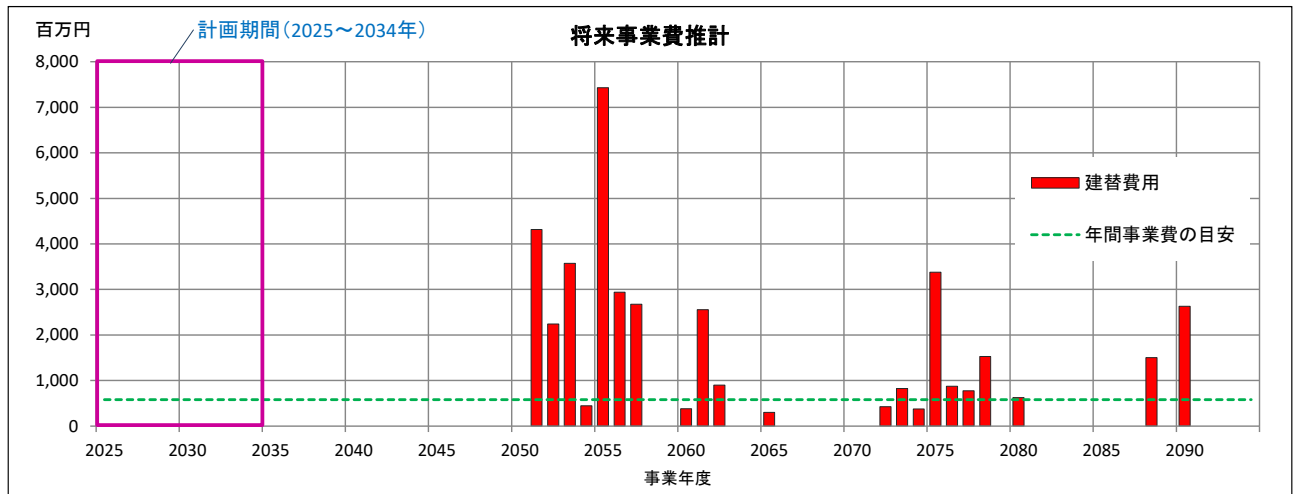
4) 事業費試算の結果

今後概ね 30 年間の総建替事業費は、236.1 億円と試算された。

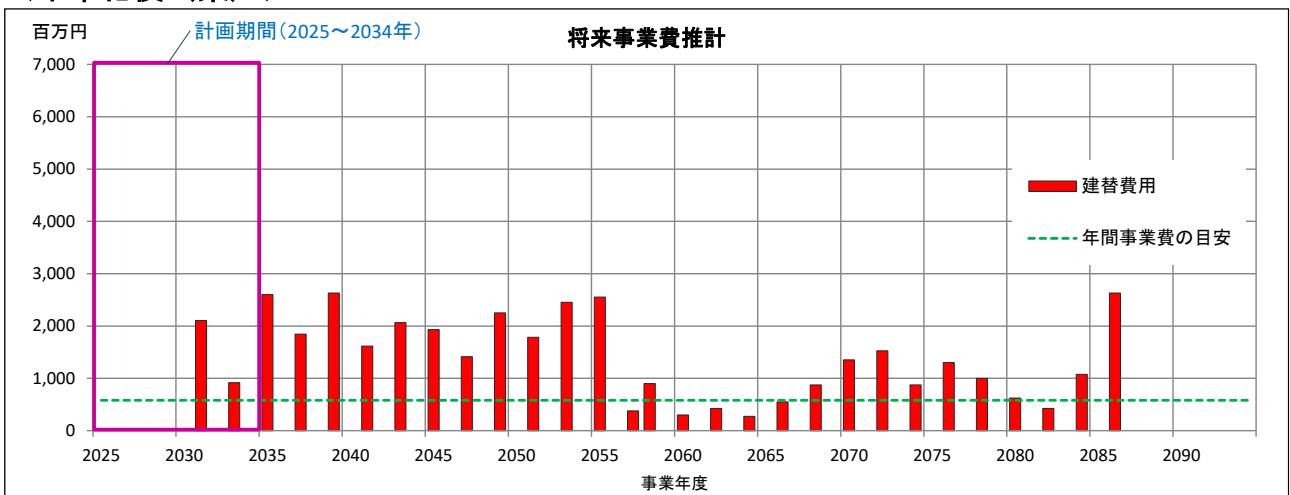
事業の実施時期は、耐用年数を迎える頃と想定した場合、2050 年代に建替事業費が集中する結果となった。そこで、建替事業費の平準化と入居者住替えの円滑化を図るためには、耐用年数を迎える前から計画的に建替を実施する必要があるため、事業費の平準化を図った。その結果、2年おきに概ね約 10~20 億円前後（約 7.9 億円/年）の事業費となり、今後 30 年間で事業費の大きな偏在はなくなった。

■事業費の平準化を考慮した各年の建替事業費の試算結果（2060 年以降は仮）

<平準化前>



<平準化後（案）>



※建替えの順序など詳細なことについては、今後検討する。

改善・修繕費用は、試算の結果、今後概ね 30 年間で約 36.3 億円程度が見込まれ、区営住宅では約 28.7 億円、区民住宅で約 3.6 億円、シルバーピアでは約 4.0 億円である。また、1 年間あたりの総改善・修繕費は約 1.6 億円である。

3次判定：④-3 長期的な管理の見通しの作成（30年程度）

中長期的な管理の見通しと実施内容は、以下のとおりである。

【区営住宅】

1-1 大森東一丁目住宅

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、防火扉改修工事（令和7年度）、外壁改修（令和7・8年度）、その他外部（令和7・8年度）、屋外灯改修（令和7・8年度）、給水ポンプ（令和14年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、外壁改修、給水ポンプ、昇降機更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

1-2 大森南五丁目アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、室内電気設備（令和8年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、外壁改修、給水ポンプを予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

1-3 本羽田一丁目アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、給水変更・配管取替（令和7年度）、屋上防水（令和16年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、外壁改修、給水ポンプ、室内電気設備、屋外灯改修を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

1-4 南六郷一丁目アパート

管理方針：維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業はない。
必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

1-5 蒲田二丁目アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、給水ポンプ（令和8年度）、給水管更新（令和13年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、室内電気設備を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

1-6 蒲田本町二丁目アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、屋外灯改修（令和8年度）、給水ポンプ（令和13年度）、外壁改修（令和14年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、室内電気設備を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

1-7 池上三丁目アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、室内電気設備（令和16年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、外壁改修、給水ポンプ、昇降機更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

1-8 久が原四丁目アパート

管理方針：維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業はない。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、外壁改修、給水ポンプ、室内電気設備を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

1-9 本羽田三丁目アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、給水変更・配管取替（令和8年度）、屋上防水（令和15年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、外壁改修、給水ポンプ、室内電気設備、屋外灯改修、昇降機更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

1-10 西六郷三丁目アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、屋外灯改修（令和7年度）、給水ポンプ（令和9年度）、外壁改修（2号棟：令和10年度）、給水管更新（令和14年）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、外壁改修、給水ポンプ、室内電気設備、昇降機更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

1-11 多摩川二丁目アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、屋外灯改修（令和8年度）、室内電気設備（令和9年度）である。

必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

1-12 南六郷一丁目第3アパート

管理方針：維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業はない。

必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

1-13 大森西一丁目第2アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、室内電気設備（令和15年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、外壁改修、給水ポンプ、昇降機更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

1-14 矢口二丁目第2アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、室内電気設備（令和7年度）、屋外灯改修（令和9年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、給水ポンプ、給水管更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

1-15 中馬込一丁目アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、給水ポンプ（令和14年度）である。

必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

1-16 仲六郷一丁目第3アパート

管理方針：維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業はない。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、外壁改修、給水ポンプ、室内電気設備を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

1-17 プラムハイツ西馬込

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、給湯器取替（令和7年度）、昇降機更新（令和7年度）、室内電気設備（令和10年度）、給水管更新（令和13年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、外壁改修、その他外部、給水ポンプ、給湯器取替を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

1-18 プラムハイツ西蒲田

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、給湯器取替（令和7年度）、昇降機更新（令和8年度）、給水ポンプ（令和9年度）、室内電気設備（令和10年度）、給水管更新（令和13年）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、外壁改修、その他外部、給水ポンプ、給湯器取替を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

1-19 仲池上二丁目アパート

管理方針：改善し維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、室内電気設備（令和9年度）、屋外灯改修（令和10年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、外壁改修、給水ポンプを予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

1-20 本羽田一丁目第2アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、給水変更・配管取替（令和8年度）、室内電気設備（令和14～16年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、給水ポンプを予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

1-21 プラムハイツ久が原

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、昇降機更新（令和10年度）、室内電気設備（令和13年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、外壁改修、その他外部、給水ポンプ、給水管更新、給湯器取替を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

1-22 プラムハイツ東矢口

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、給湯器取替（令和9年度）、昇降機更新（令和11年度）、室内電気設備（令和14年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、外壁改修、その他外部、給水管更新、給水ポンプ、給湯器取替を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

1-23 大森南一丁目アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、室内電気設備（令和15年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、外壁改修、給水ポンプ、昇降機更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

1-24 プラムハイツ千鳥

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、給水ポンプ（令和9年度）、昇降機更新（令和13年度）、室内電気設備（令和15年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、外壁改修、その他外部、給水ポンプ、給水管更新、給湯器取替を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

1-25 中央八丁目アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、外壁改修（令和7年度）、その他外部（令和7年度）、屋外灯改修（令和7年度）、昇降機更新（1号棟：令和12年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、給水ポンプ、室内電気設備を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

1-26 大森南二丁目アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、昇降機耐震対策工事（令和7年度）、給水変更・配管取替（令和9年度）、室内電気設備（令和16年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、昇降機更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

1-27 南馬込一丁目アパート

管理方針：維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕は、屋上防水（令和8年度）である。

必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

1-28 池上八丁目第2アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、給水ポンプ（令和13年度）、である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、給水管更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

1-29 北糀谷一丁目アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、給水変更・配管取替（令和7年度）、防火扉改修工事（1号棟：令和7年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、外壁改修、給水ポンプ、室内電気設備、昇降機更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

1-30 仲六郷一丁目第2アパート

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、給水ポンプ（令和9年度）、昇降機更新（1号棟：令和13年度）、給水管更新（令和16年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、室内電気設備を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

1-31 プラムハイツ山王

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、屋上防水（令和7年度）、外壁改修（令和7年度）、その他外部（令和7年度）、屋外灯改修（令和7年度）、給水ポンプ（令和9年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、外壁改修、その他外部、給水ポンプ、給水管更新、給湯器取替、室内電気設備、屋外灯改修、昇降機更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

1-32 プラムハイツ大森西四丁目 1号棟、2号棟

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、外壁改修（1号棟：令和9年度、2号棟：令和11年度）、給水ポンプ（1号棟：令和9年度 2号棟：令和10年度）、屋上防水（1号棟：令和15年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、外壁改修、その他外部、給水ポンプ、給水管更新、給湯器取替、室内電気設備、屋外灯改修、昇降機更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

【 区民住宅 】

2-1 プラムハイツ本羽田

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、室内電気設備（令和7年度）、防火シャッター改修工事（令和7年度）、昇降機更新（令和8年度）、外壁改修（令和12年度）、その他外部（令和12年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、給水ポンプ、給水管更新、給湯器取替、屋外灯改修を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

2-2 プラムハイツ大森西

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、機械式駐車場更新（令和7年度）、昇降機更新（令和9年度）、屋外灯改修（令和10年度）、室内電気設備（令和11年度）、外壁改修（令和16年度）、その他外部（令和16年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、給水ポンプ、給水管更新、給湯器取替、屋外灯改修を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

2-3 プラムハイツ北糺谷

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、給湯器取替（令和7年度）である。

プラムハイツ北糺谷は、区民住宅と民間住宅が混在しているため、区が区分所有者として参加している管理組合による修繕管理計画に基づき、共用部分の管理を行っていく。

【 シルバーピア 】

3-1 シルバーピア大森本町

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、鉄部塗装工事（令和7年度）、昇降機更新（令和11年度）、給水ポンプ（令和12年度）、緊急通報システム更新（令和13年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、外壁改修、その他外部、屋上防水、給水管更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

3-2 シルバーピア中央

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、緊急通報システム更新（令和9年度）、屋外灯改修（令和9年度）、室内電気設備（令和12年度）、給水管更新（令和15年度）、である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、外壁改修、その他外部、給水ポンプ、緊急通報システム更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

3-3 シルバーピア南馬込

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、昇降機更新（令和7年度）、給水方式変更・配管取替（令和7年度）、緊急通報システム更新（令和10年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、外壁改修、その他外部、給水ポンプ、緊急通報システム更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

3-4 シルバーピア蒲田

管理方針：改善し当面維持管理

当該住宅は、令和8年上半期より大規模改修を予定している。（工期未定）

3-5 シルバーピア糀谷

管理方針：改善し当面維持管理

当該住宅は、令和6年12月より令和8年3月の間、大規模改修（エレベーター更新を含む）を予定している。

3-6 シルバーピア下丸子

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、昇降機更新（令和7年度）、室内電気設備（令和13年度）、緊急通報システム更新（令和15年度）、である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、外壁改修、その他外部、給水ポンプ、給水管更新を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

3-7 シルバーピア中馬込

管理方針：改善し当面維持管理

本計画期間（令和7～16年度）に実施する修繕及び改善事業は、緊急通報システム更新（令和15年度）である。

令和17年度以降の修繕及び改善事業については、屋上防水、外壁改修、その他外部、給水ポンプ、給水管更新、室内電気設備、屋外灯改修を予定している。この他にも必要に応じて、入居者の退去時に住戸内の修繕及び改善を実施する。

3-8 シルバーピアたまがわ

管理方針：改善し当面維持管理

当該住宅は大規模改修を検討している。

3次判定：④-4 計画期間における事業手法の決定

④-3 を踏まえ、計画期間内の事業手法を最終決定する。

区営住宅	大森東一丁目住宅	建替	建替または用途廃止	102戸	計画修繕のみ
	用地名 大森南五丁目アパート			改善 9戸	
	本羽田一丁目アパート			15戸	
	南六郷一丁目アパート				5戸
	蒲田二丁目アパート			8戸	
	蒲田本町二丁目アパート			12戸	
	池上三丁目アパート			91戸	
	久が原四丁目アパート				18戸
	本羽田三丁目アパート			78戸	
	西六郷三丁目アパート			73戸	
	多摩川二丁目アパート			24戸	
	南六郷一丁目第3アパート				59戸
	大森西一丁目第2アパート			60戸	
	矢口二丁目第2アパート			30戸	
	中馬込一丁目アパート			54戸	
	仲六郷一丁目第3アパート				36戸
	プラムハイツ西馬込			15戸	
	プラムハイツ西蒲田			19戸	
	仲池上二丁目アパート			12戸	
	本羽田一丁目第2アパート			20戸	
	プラムハイツ久が原			35戸	
	プラムハイツ東矢口			40戸	
	大森南一丁目アパート			64戸	
	プラムハイツ千鳥			25戸	
	中央八丁目アパート			32戸	
	大森南二丁目アパート			73戸	
	南馬込一丁目アパート				50戸
	池上八丁目第2アパート			28戸	
	北糀谷一丁目アパート			80戸	
	仲六郷一丁目第2アパート			32戸	
	プラムハイツ山王			17戸	
	プラムハイツ大森西四丁目			148戸	
区民住宅	プラムハイツ本羽田			20戸	
	プラムハイツ大森西			54戸	
	プラムハイツ北糀谷			19戸	
シルバーピア	シルバーピア大森本町			22戸	
	シルバーピア中央			17戸	
	シルバーピア南馬込			11戸	
	シルバーピア蒲田			15戸	
	シルバーピア糀谷			14戸	
	シルバーピア下丸子			13戸	
	シルバーピア中馬込			21戸	
	シルバーピアたまがわ			12戸	
計				1,414戸	168戸

■本計画期間内（令和7～16年度）改善事業 実施内容一覧 1/2（令和7～13年度）

	改善内容	対象住棟	
令和7年度	屋上防水	1-31 プラムハイツ山王	
	外壁改修	1-1 大森東一丁目住宅	1号棟 2号棟
		1-25 中央八丁目アパート	
		1-25 中央八丁目アパート	
		1-31 プラムハイツ山王	
	その他外部	1-1 大森東一丁目住宅	1号棟 2号棟
		1-25 中央八丁目アパート	
		1-25 中央八丁目アパート	
		1-31 プラムハイツ山王	
	給水変更・配管取替	1-3 本羽田一丁目アパート	1号棟 2号棟
		1-29 北糶谷一丁目アパート	
		1-29 北糶谷一丁目アパート	
		3-3 シルバーピア南馬込	
	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	
		2-3 プラムハイツ北糶谷	
	室内電気設備	1-14 矢口二丁目第2アパート	
2-1 プラムハイツ本羽田			
屋外灯改修	1-1 大森東一丁目住宅	1号棟 2号棟 1号棟 2号棟	
	1-10 西六郷三丁目アパート		
	1-10 西六郷三丁目アパート		
	1-25 中央八丁目アパート		
	1-25 中央八丁目アパート		
	1-31 プラムハイツ山王		
昇降機更新	1-17 プラムハイツ西馬込		
	3-3 シルバーピア南馬込		
	3-6 シルバーピア下丸子		
鉄部塗装工事	3-1 シルバーピア大森本町		
昇降機耐震対策工事	1-26 大森南二丁目アパート		
機械式駐車場更新工事	2-2 プラムハイツ大森西		
防火扉改修工事	1-1 大森東一丁目住宅	1号棟	
	1-29 北糶谷一丁目アパート		
防火シャッター改修工事	2-1 プラムハイツ本羽田		
大規模改修工事	3-5 シルバーピア糶谷		
令和8年度	屋上防水	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
	外壁改修	1-1 大森東一丁目住宅	
	その他外部	1-1 大森東一丁目住宅	
	給水変更・配管取替	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	
	給水ポンプ	1-5 蒲田二丁目アパート	
	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
	屋外灯改修	1-1 大森東一丁目住宅	1号棟 2号棟
		1-6 蒲田本町二丁目アパート	
		1-11 多摩川二丁目アパート	
		1-11 多摩川二丁目アパート	
昇降機更新	1-18 プラムハイツ西蒲田		
	2-1 プラムハイツ本羽田		
大規模改修工事	3-4 シルバーピア蒲田		

	改善内容	対象住棟	
令和9年度	外壁改修	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	1-26 大森南二丁目アパート	
	給水ポンプ	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
		1-18 プラムハイツ西蒲田	
		1-24 プラムハイツ千鳥	
		1-30 仲六郷一丁目第2アパート	1号棟
		1-31 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	
	給湯器取替	1-22 プラムハイツ東矢口	
	室内電気設備	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
		1-19 仲池上二丁目アパート	
屋外灯改修	1-14 矢口二丁目第2アパート		
昇降機更新	3-2 シルバーピア中央		
	2-2 プラムハイツ大森西		
緊急通報システム更新	3-2 シルバーピア中央		
令和10年度	外壁改修	1-10 西六郷三丁目アパート	2号棟
	給水ポンプ	1-32 プラムハイツ大森西四丁目	2号棟
	室内電気設備	1-17 プラムハイツ西馬込	
		1-18 プラムハイツ西蒲田	
	屋外灯改修	1-19 仲池上二丁目アパート	
	昇降機更新	2-2 プラムハイツ大森西	
1-21 プラムハイツ久が原			
緊急通報システム更新	3-3 シルバーピア南馬込		
令和11年度	外壁改修	1-32 プラムハイツ大森西四丁目	2号棟
	室内電気設備	2-2 プラムハイツ大森西	
	昇降機更新	1-22 プラムハイツ東矢口	
3-1 シルバーピア大森本町			
令和12年度	外壁改修	2-1 プラムハイツ本羽田	
	その他外部	2-1 プラムハイツ本羽田	
	給水ポンプ	3-1 シルバーピア大森本町	
	室内電気設備	3-2 シルバーピア中央	
昇降機更新	1-25 中央八丁目アパート	1号棟	
令和13年度	給水ポンプ	1-6 蒲田本町二丁目アパート	
	1-28 池上八丁目第2アパート		
	給水管更新	1-5 蒲田二丁目アパート	
		1-17 プラムハイツ西馬込	
		1-18 プラムハイツ西蒲田	
	室内電気設備	1-21 プラムハイツ久が原	
		3-6 シルバーピア下丸子	
	昇降機更新	1-24 プラムハイツ千鳥	
		1-30 仲六郷一丁目第2アパート	1号棟
	緊急通報システム更新	3-1 シルバーピア大森本町	

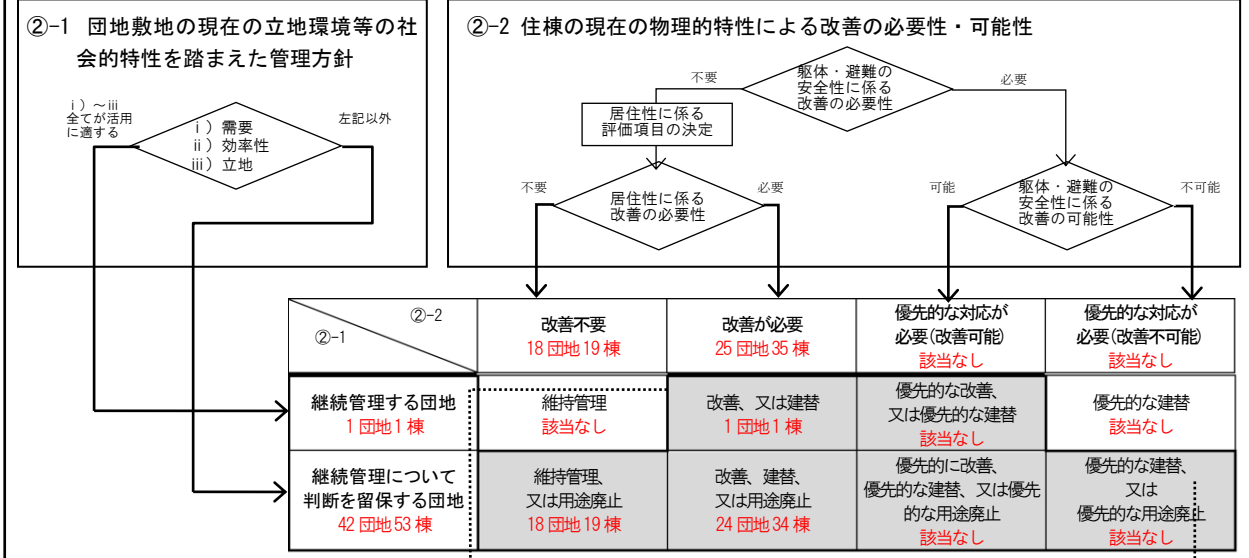
■本計画期間内（令和7～16年度）事業実施内容一覧 2/2（令和14～16年度）

	改善内容	対象住棟		
令和14年度	外壁改修	1-6	蒲田本町二丁目アパート	
	給水ポンプ	1-1	大森東一丁目住宅	1号棟
		1-15	中馬込一丁目アパート	2号棟
		1-15	中馬込一丁目アパート	2号棟
	給水管更新	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
室内電気設備	1-20	本羽田一丁目第2アパート		
	1-22	ブラムハイツ東矢口		
令和15年度	屋上防水	1-9	本羽田三丁目アパート	
		1-32	ブラムハイツ大森西四丁目	1号棟
	給水管更新	3-2	シルバーピア中央	
	室内電気設備	1-13	大森西一丁目第2アパート	
		1-23	大森南一丁目アパート	
		1-24	ブラムハイツ千鳥	
	緊急通報システム更新	3-6	シルバーピア下丸子	
3-7		シルバーピア中馬込		
令和16年度	屋上防水	1-3	本羽田一丁目アパート	
	外壁改修	2-2	ブラムハイツ大森西	
	その他外部	2-2	ブラムハイツ大森西	
	給水管更新	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
	室内電気設備	1-7	池上三丁目アパート	
1-26		大森南二丁目アパート		

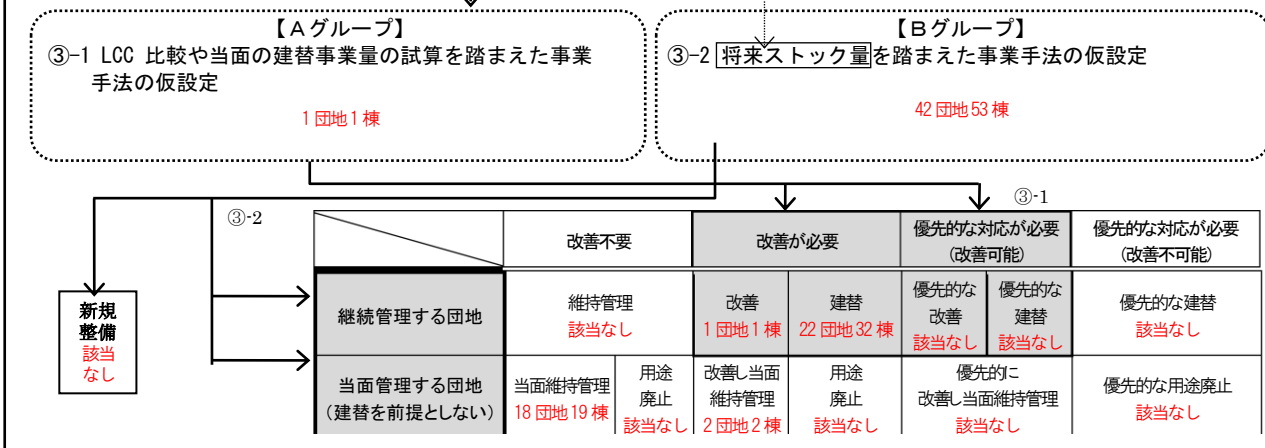
■活用手法の検討結果

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】 2045年度末：60,626世帯

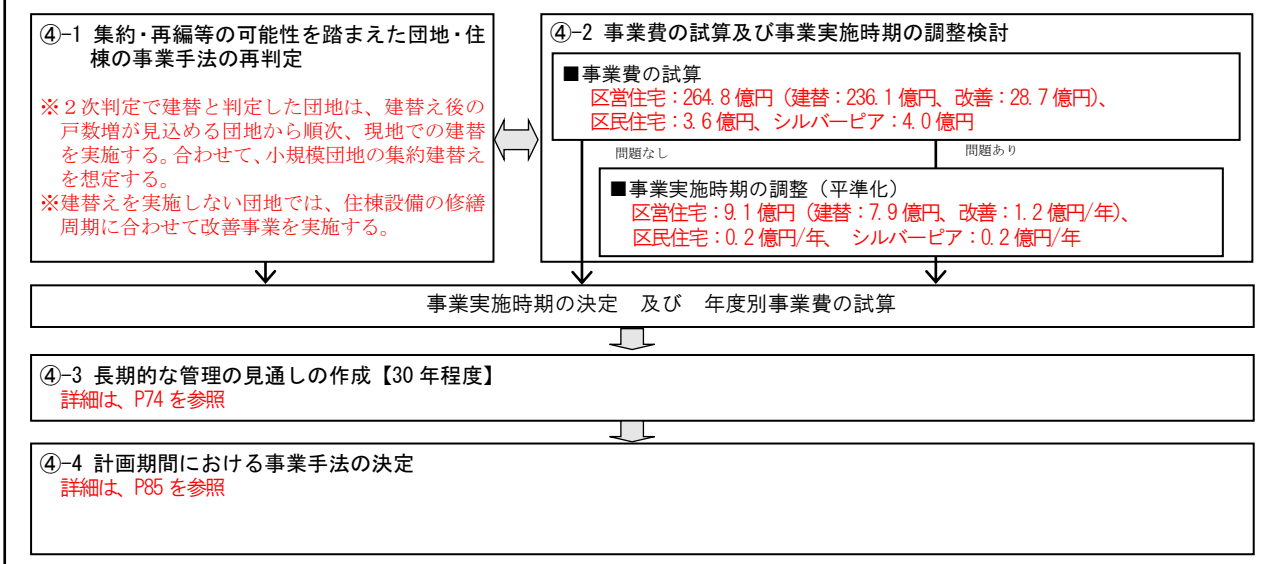
②1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



③2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定



④3次判定：計画期間における事業手法の決定



1次判定の考え方

②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針
 ■継続管理について判断を留保する団地：42 団地 53 棟
 以下の条件に1つでも当てはまる団地
 ○需要：応募倍率が2倍未満の団地、入居率50%以下の団地
 ○効率性：敷地面積が1,000㎡未満(公園を除く)の団地、第一種低層住居専用地域に立地する団地
 ○立地：交通不便地域内(鉄道駅から500m以上遠かつバス停から300m以上遠)の団地、交通災害危険区域等内にある団地
 ■継続管理する団地：1 団地 1 棟
 ○上記の条件以外の団地

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
 ○躯体・避難の安全性に係る改善が不要かつ居住性改善も不要な団地：18 団地 19 棟
 ○躯体・避難の安全性に係る改善が不要かつ居住性改善は必要な団地：25 団地 35 棟
 ○躯体・避難の安全性に係る改善が必要でその改善工事が可能な団地：該当なし
 ○躯体・避難の安全性に係る改善が必要でその改善工事が不可能な団地：該当なし

1次判定の結果
 ●継続管理する団地で維持管理：該当なし
 ●継続管理する団地で改善又は建替え：1 団地 1 棟
 ●継続管理する団地で優先的改善又は優先的建替え：該当なし
 ●継続管理する団地で優先的建替え：該当なし
 ●継続管理について判断を留保する団地で維持管理又は用途廃止：18 団地 19 棟
 ●継続管理について判断を留保する団地で改善、建替え又は用途廃止：24 団地 34 棟
 ●継続管理について判断を留保する団地で優先的改善、優先的建替え又は優先的用途廃止：該当なし
 ●継続管理について判断を留保する団地で優先的建替え又は優先的用途廃止：該当なし

2次判定の考え方

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)
 ○維持管理するために改善が必要な団地：1 団地 1 棟
 ○維持管理するために優先的対応が必要な団地：該当なし

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)
 ○維持管理する団地：該当なし
 ○改善し維持管理する団地：1 団地 1 棟
 ○改善し当面維持管理する団地：2 団地 2 棟
 ○改善は行わず当面維持管理する団地：18 団地 19 棟
 ○建替・用途廃止を行う団地：22 団地 32 棟

3次判定の考え方

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた事業手法の再判定
 ○2次判定で建替と判断した団地の建替戸数の検証、小規模団地の集約可能性の検討：22 団地 32 棟

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
 ○中長期の建替・改善・修繕に要する事業費の試算と事業費平準化を踏まえた事業実施時期の設定

④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】
 ○建替・改善・修繕の内容と実施時期を整理

④-4 計画期間における事業手法の決定
 ○10年間で実施する事業を決定(改善：39 団地 48 棟)

■区営住宅等ストックの事業手法別戸数表（区営住宅等全体）

	1～5年目	6～10年目	合計	備考
区営住宅等管理戸数	1,582戸	1,582戸	1,582戸	-
・新規整備事業予定戸数	-	-	-	-
・維持管理予定戸数	1,582戸	1,582戸	1,582戸	-
うち計画修繕対応戸数	448戸	517戸	118戸	-
うち改善事業予定戸数	1,134戸	1,065戸	1,464戸	-
個別改善事業予定戸数	1,105戸	1,065戸	1,423戸	-
全面的改善事業予定戸数	29戸	-	41戸※	-
うちその他戸数	-	-	-	-
・建替事業予定戸数	-	-	-	-
・用途廃止予定戸数	-	-	-	-

※シルバーピアたまがわ（12戸）は事業実施時期未定のため、合計のみ戸数を積算。
1～5年目、6～10年目は計画修繕対応戸数に積算。

■区営住宅等ストックの事業手法別戸数表（区営住宅）

	1～5年目	6～10年目	合計	備考
区営住宅管理戸数	1,364戸	1,364戸	1,364戸	-
・新規整備事業予定戸数	-	-	-	-
・維持管理予定戸数	1,364戸	1,364戸	1,364戸	-
うち計画修繕対応戸数	415戸	457戸	118戸	-
うち改善事業予定戸数	949戸	907戸	1,246戸	-
個別改善事業予定戸数	949戸	907戸	1,246戸	-
全面的改善事業予定戸数	-	-	-	-
うちその他戸数	-	-	-	-
・建替事業予定戸数	-	-	-	-
・用途廃止予定戸数	-	-	-	-

■区営住宅等ストックの事業手法別戸数表（区民住宅）

	1～5年目	6～10年目	合計	備考
区民住宅管理戸数	93戸	93戸	93戸	-
・新規整備事業予定戸数	-	-	-	-
・維持管理予定戸数	93戸	93戸	93戸	-
うち計画修繕対応戸数	-	19戸	-	-
うち改善事業予定戸数	93戸	74戸	93戸	-
個別改善事業予定戸数	93戸	74戸	93戸	-
全面的改善事業予定戸数	-	-	-	-
うちその他戸数	-	-	-	-
・建替事業予定戸数	-	-	-	-
・用途廃止予定戸数	-	-	-	-

■区営住宅等ストックの事業手法別戸数表（シルバーピア）

	1～5年目	6～10年目	合計	備考
シルバーピア管理戸数	125戸	125戸	125戸	-
・新規整備事業予定戸数	-	-	-	-
・維持管理予定戸数	125戸	125戸	125戸	-
うち計画修繕対応戸数	33戸	41戸	-	-
うち改善事業予定戸数	92戸	84戸	125戸※	-
個別改善事業予定戸数	63戸	84戸	84戸	-
全面的改善事業予定戸数	29戸	-	41戸※	-
うちその他戸数	-	-	-	-
・建替事業予定戸数	-	-	-	-
・用途廃止予定戸数	-	-	-	-

※シルバーピアたまたがわ（12戸）は事業実施時期未定のため、合計のみ戸数を積算。

1～5年目、6～10年目は計画修繕対応戸数に積算。