

大田区営住宅等整備基本方針

令和8（2026）年2月

大田区まちづくり推進部建築調整課

目 次

1	大田区営住宅等整備基本方針とは	1
(1)	目的	1
(2)	方針の位置づけ	1
(3)	方針の対象	2
(4)	SDGsとの関係	3
ア	SDGsの取組	3
イ	区営住宅等整備における取組の推進	3
2	区営住宅等の状況	4
(1)	区営住宅等の供給の経過	4
(2)	役割	4
ア	区営住宅	4
イ	区民住宅	4
ウ	シルバーピア	5
エ	高齢者アパート	5
(3)	住棟別管理状況	7
ア	建設年度・建物構造及び耐用年数の状況	7
イ	住戸規模別の区営住宅等のストック状況	10
ウ	高齢入居者に配慮した住宅整備改修の推進	11
(4)	入居状況	12
ア	入居率	12
イ	世帯人員の状況	12
ウ	居住者の年齢構成の状況	13
エ	世帯の収入状況	14
オ	応募状況	15
3	区営住宅等の需要の見通し	16
(1)	住宅確保用配慮者の推計	16
(2)	要支援世帯の推計	16
ア	要支援世帯の推計について	16
イ	推計フロー	18
ウ	推計結果	19
(3)	対応可能なストックの推計	22
ア	ストックの想定	22
イ	活用可能な民間賃貸住宅の推計	22

(4) 要支援世帯と対応可能なストックの比較	25
4 区営住宅等の住宅供給方針	26
(1) 区営住宅	26
ア 背景及び課題	26
イ 方針	26
(2) 区民住宅	26
ア 背景及び課題	26
イ 方針	26
(3) シルバーピア	27
ア 区営シルバーピア(借上型)	27
イ 区立シルバーピア及び区営シルバーピア(建設型)	27
(4) 高齢者アパート	27
ア 背景及び課題	27
イ 方針	26
5 区営住宅等の施設整備方針	29
(1) 建物の長寿命化	29
ア スtockの状況把握	29
イ 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	31
(2) 施設整備水準の向上	32
(3) 安全・安心の確保	32
ア 耐震化対策の推進	32
イ 施設の安全性確保	32
ウ 耐災害性能の向上	32
エ 防犯性能の向上	33
(4) 環境負荷低減・脱炭素	33
ア 地球温暖化対策に向けた取り組み	33
(5) ユニバーサルデザイン化の推進方針	34
6 再編整備に係る方針	35
(1) 検討の前提条件	35
(2) 建替・集約対象団地の選定	35
ア 住宅の長期活用	35
イ 高度利用等による住戸数の確保	35
ウ 住宅の安全性	36
エ 住宅の利便性	36

(3) 建替・集約事業への取組	36
ア 効果的なスケジュール	36
イ 事業の経済性	36
ウ 敷地の有効活用	36
エ 整備する住戸	37
オ 住替	37
(4) 建替手法	37
ア 事業方式	38
イ 事業者募集	39
7 今後の区営住宅等に係る取組	39

1 大田区営住宅等整備基本方針とは

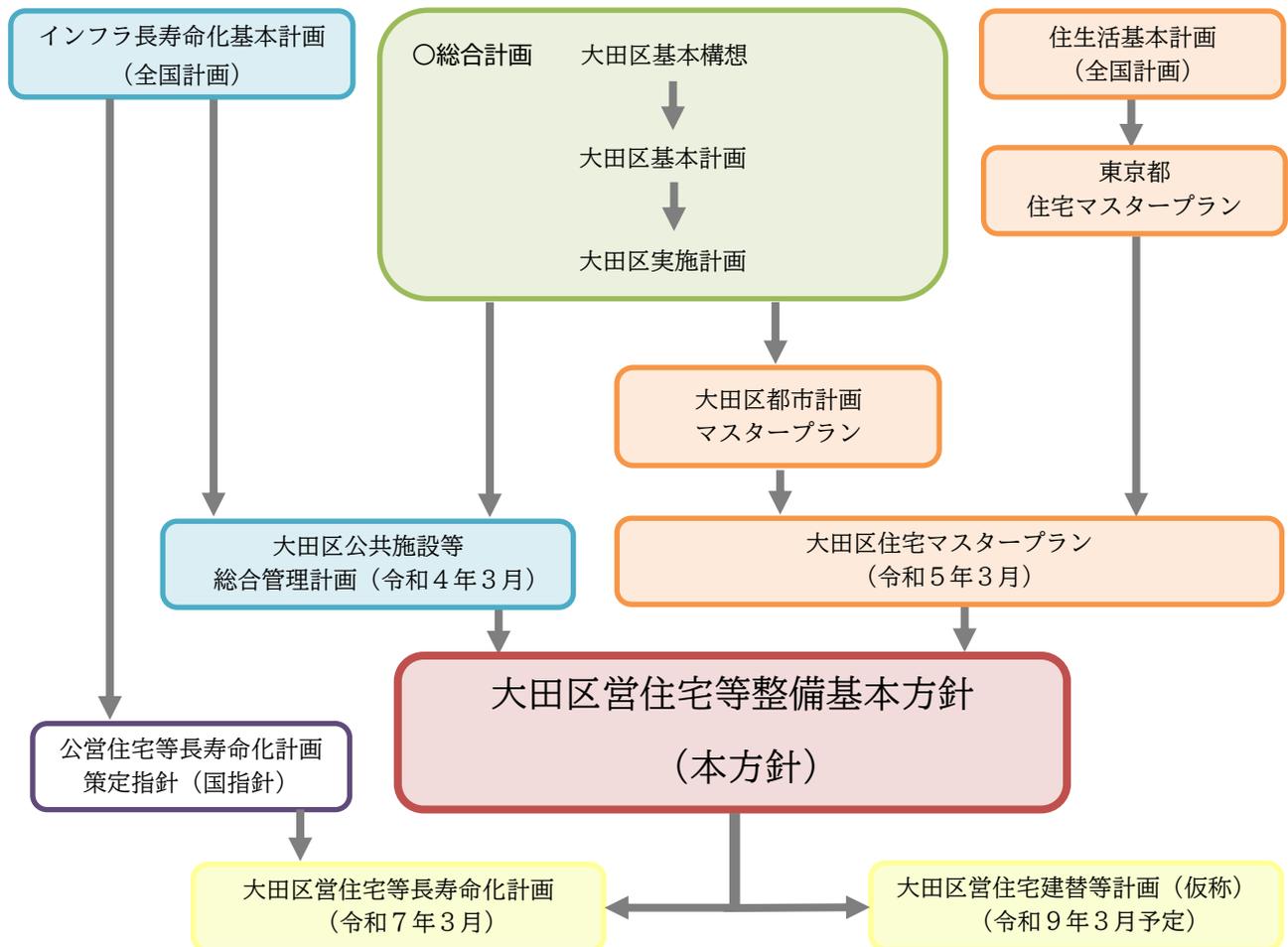
(1) 目的

「大田区営住宅等長寿命化計画」(令和7年3月)(以下、「長寿命化計画」という)において、今後の区営住宅等に係る取組について、旧耐震構造の区営住宅が建替の検討時期を迎えたことを踏まえ、「効果的・効率的な施設マネジメントを推進するため、既存の住宅ストックの有効活用を図り、区営住宅の建替等も含めた総合的な住宅政策の検討を進める。」とした。そこで、区が供給する公営住宅の整備に関する方針を明確化し、効果的・効率的な施設マネジメントの実現による安定的、継続的な住宅供給を目的として策定するものである。

(2) 方針の位置づけ

本方針は、「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)」に基づく方針であり、区営住宅等の整備計画の基本方針となるものである。

■方針の位置づけ



(3) 方針の対象

本方針は、大田区が条例に基づき管理する区営住宅（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（建設型：3団地93戸）、シルバーピア（建設型：8団地125戸、借上型：12団地277戸）、高齢者アパート（借上型：10団地161戸）の65団地76棟2,020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、それも踏まえた検討を進める。

(4) SDGsとの関係

ア 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。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



イ 区営住宅等整備における取組の推進

本方針においては、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。



2 区営住宅等の状況

(1) 区営住宅等の供給の経過

大田区の公的住宅の供給は、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 年間の契約で高齢者アパートとして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) 役割

ア 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。

イ 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。

※プラムハイツ北糶谷

プラムハイツ北糶谷は、木造の住宅や店舗が密集した地域を防災や居住性の向上をめざして、大田区と地権者（住宅を建替える前に住んでいた方や、土地を所有していた方）と共同して建設した住宅。

住宅の総戸数は34戸で、そのうち20戸を大田区が買い取り、うち1戸は用途廃止し子ども未来部に移管（令和8年2月現在、保育施設として活用）したため19戸を区民住宅として管理している。住宅の管理については、大田区と地権者との管理組合を結成して管理している。

ウ シルバーピア

（ア）区営シルバーピア

区営シルバーピアは、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、区が建設又は借上げ、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賃貸又は転貸するために設置している。緊急時の対応や日常生活の相談に応じる生活協力員を派遣している（住み込み含む）ほか、緊急通報システムを設置している。建設型の1団地22戸と借上型の12団地277戸の計13団地299戸を供給している。

（イ）区立シルバーピア

区立シルバーピアは、大田区立シルバーピア条例に基づき、高齢者の特性に配慮した安全で利便性の高い住宅を供給することにより、住宅に困窮する高齢者の生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的に設置している。区営シルバーピアと同様に、緊急時の対応や日常生活の相談に応じる生活協力員を派遣しているほか、緊急通報システムを設置している。7団地103戸を供給している。

エ 高齢者アパート

高齢者アパートは、高齢者アパート条例に基づき住宅に困窮している高齢者に対し、区が借り上げた民間アパートを使用させることにより、生活の安定を図ることを目的に10団地161戸を供給している。

■区営住宅等一覽

住宅区分		団地数	棟数	管理戸数	建設年度	構造	管理課	
区営住宅	(区建設)	8	9	401	S56～H22	SRC/RC	建築調整課	
	(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)	(区建設)	1	1	22	H5		SRC
		(借上)	12	12	277	—		—
		計	13	13	299	—		—
	(区立)	7	7	103	H4～H10	RC		
	計	20	20	402	—	—		
高齢者アパート	(借上)	10	10	161	—	—		
計		65	76	2,020	—	—		

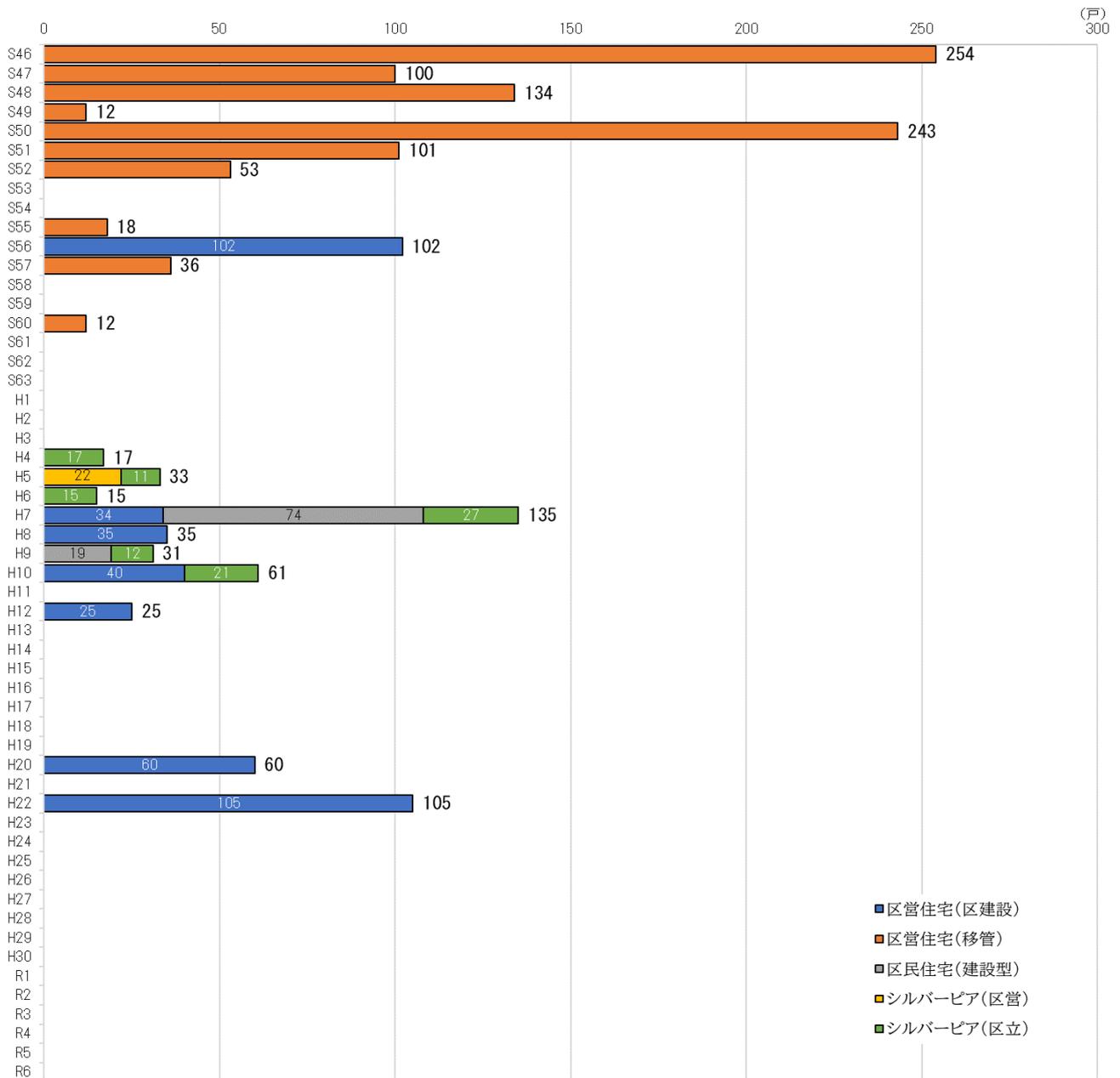
(3) 住棟別管理状況

住棟別管理状況については、施設への管理範囲が及ばない借上住宅を除いた、区営住宅、区民住宅、シルバーピアの43団地54棟1,582戸を対象とする。

ア 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全て区営住宅で32棟915戸となっている。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）に対して、現段階で耐用年数の1/2を経過しているものは35棟1,065戸となっている。



※借上住宅を除く

■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	54	0	254	0	0	0	254
昭和47年度	53	0	100	0	0	0	100
昭和48年度	52	0	134	0	0	0	134
昭和49年度	51	0	12	0	0	0	12
昭和50年度	50	0	243	0	0	0	243
昭和51年度	49	0	101	0	0	0	101
昭和52年度	48	0	53	0	0	0	53
昭和53年度	47	0	0	0	0	0	0
昭和54年度	46	0	0	0	0	0	0
昭和55年度	45	0	18	0	0	0	18
昭和56年度	44	102	0	0	0	0	102
昭和57年度	43	0	36	0	0	0	36
昭和58年度	42	0	0	0	0	0	0
昭和59年度	41	0	0	0	0	0	0
昭和60年度	40	0	12	0	0	0	12
昭和61年度	39	0	0	0	0	0	0
昭和62年度	38	0	0	0	0	0	0
昭和63年度	37	0	0	0	0	0	0
平成元年度	36	0	0	0	0	0	0
平成2年度	35	0	0	0	0	0	0
平成3年度	34	0	0	0	0	0	0
平成4年度	33	0	0	0	0	17	17
平成5年度	32	0	0	0	22	11	33
平成6年度	31	0	0	0	0	15	15
平成7年度	30	34	0	74	0	27	135
平成8年度	29	35	0	0	0	0	35
平成9年度	28	0	0	19	0	12	31
平成10年度	27	40	0	0	0	21	61
平成11年度	26	0	0	0	0	0	0
平成12年度	25	25	0	0	0	0	25
平成13年度	24	0	0	0	0	0	0
平成14年度	23	0	0	0	0	0	0
平成15年度	22	0	0	0	0	0	0
平成16年度	21	0	0	0	0	0	0
平成17年度	20	0	0	0	0	0	0
平成18年度	19	0	0	0	0	0	0
平成19年度	18	0	0	0	0	0	0
平成20年度	17	60	0	0	0	0	60
平成21年度	16	0	0	0	0	0	0
平成22年度	15	105	0	0	0	0	105
平成23年度	14	0	0	0	0	0	0
平成24年度	13	0	0	0	0	0	0
平成25年度	12	0	0	0	0	0	0
平成26年度	11	0	0	0	0	0	0
平成27年度	10	0	0	0	0	0	0
平成28年度	9	0	0	0	0	0	0
平成29年度	8	0	0	0	0	0	0
平成30年度	7	0	0	0	0	0	0
令和元年度	6	0	0	0	0	0	0
令和2年度	5	0	0	0	0	0	0
令和3年度	4	0	0	0	0	0	0
令和4年度	3	0	0	0	0	0	0
令和5年度	2	0	0	0	0	0	0
令和6年度	1	0	0	0	0	0	0
総計		401	963	93	22	103	1,582

※借上住宅を除く

■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%

■目標耐用年数（80年）の1/2超過住宅数

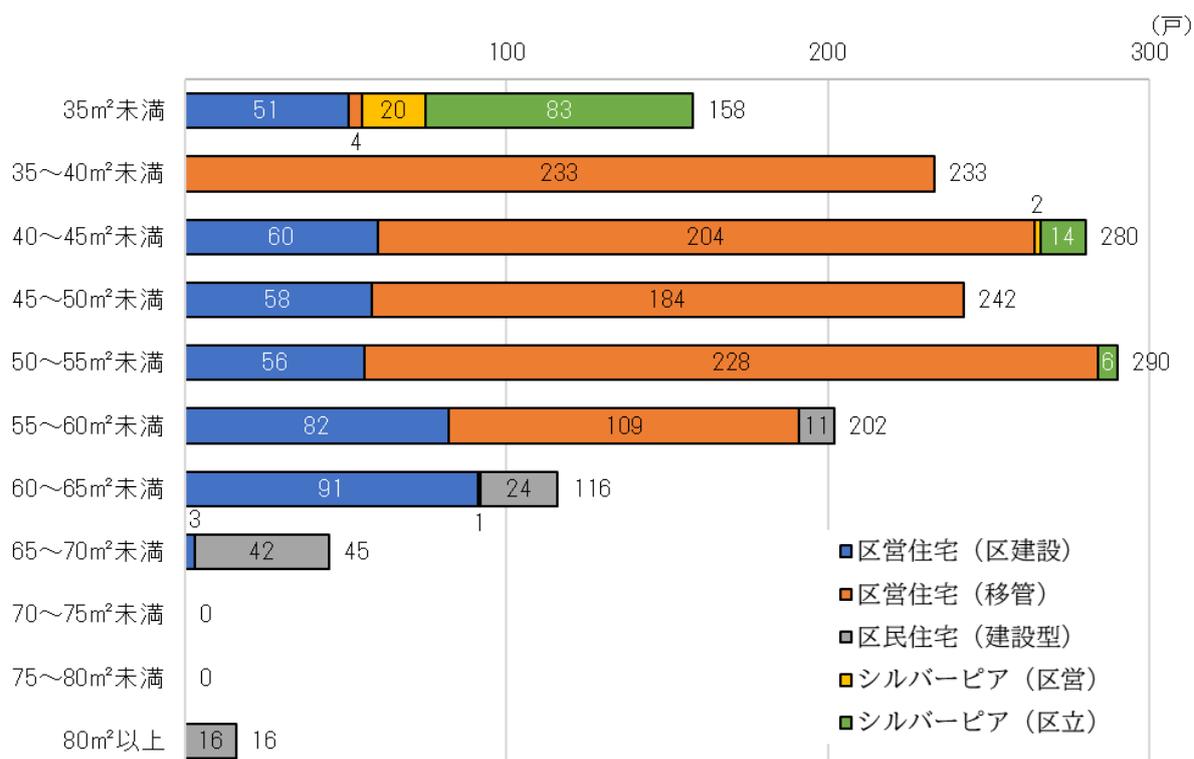
	棟数ベース		戸数ベース	
	～39年	40年～	～39年	40年～
区営住宅	8	35	299	1,065
区民住宅	3	0	93	0
シルバーピア	8	0	125	0
計	19	35	517	1,065
	35.2%	64.8%	32.7%	67.3%

イ 住戸規模別の区営住宅等のストック状況

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

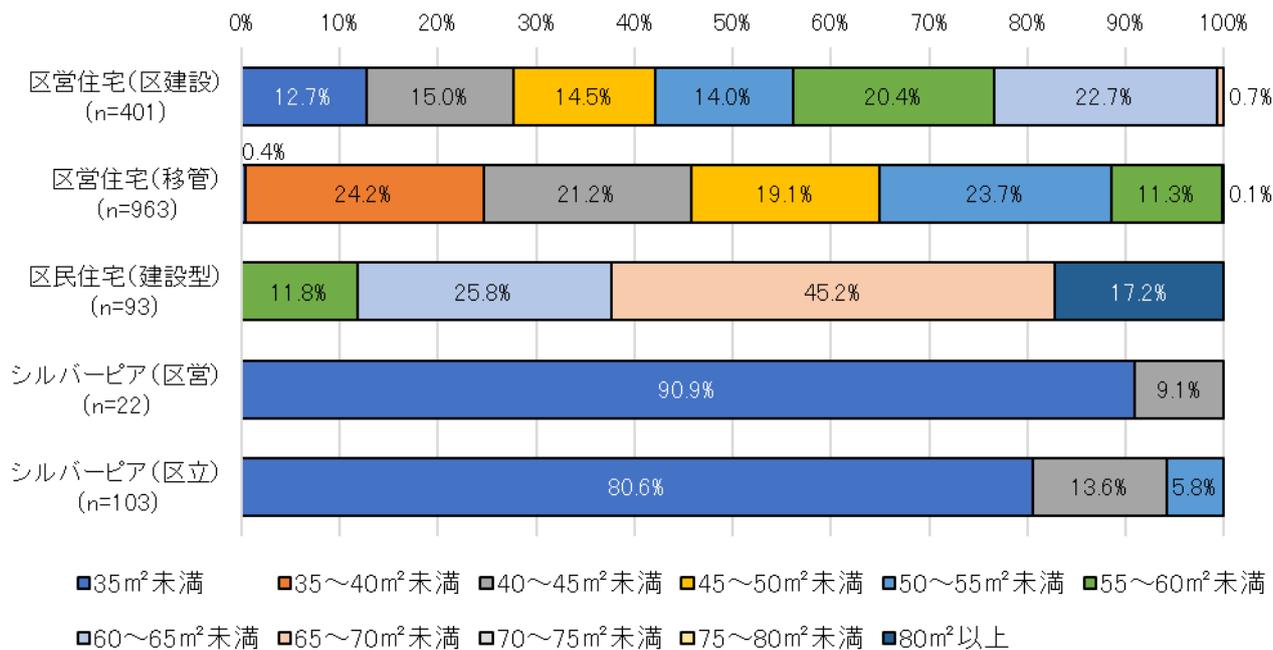


(単位:戸)

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%

※借上住宅を除く

■住宅種別の住戸面積帯の状況



※借上住宅を除く

ウ 高齢入居者に配慮した住宅設備改修の推進

「大田区基本計画」（令和7年3月）によると、大田区の令和6年の高齢化率（65歳以上）は22.2%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78.6%と高い状況にある。そのため、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。

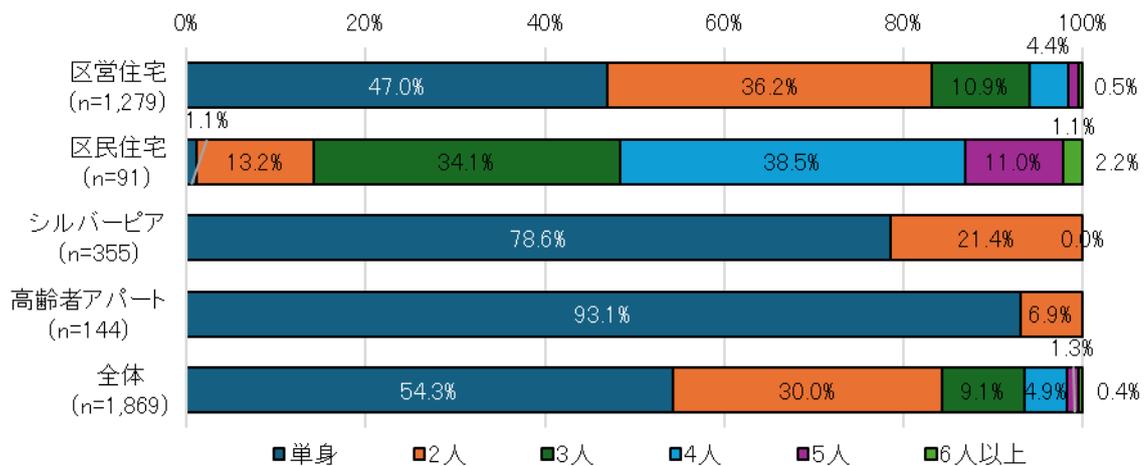
(4) 入居状況

ア 入居率

令和7（2025）年5月1日現在、区営住宅等管理戸数 2,020 戸に対して、入居戸数は 1,869 戸であり、入居率は 92.5%となっている。住宅種別の入居率をみると、区営住宅 93.8%、区民住宅 97.8%、シルバーピア 88.3%、高齢者アパート 89.4%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した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。

イ 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 47.0%であり、次に2人世帯の 36.2%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 38.5%が最も高く、次に3人世帯の 34.1%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 78.6%、2人世帯が 21.4%となっている。高齢者アパートについては、単身者世帯が 93.1%、2人世帯が 6.9%となっている。



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	1,279	601	463	139	56	14	6	1,279
	(100.0%)	(93.8%)	(47.0%)	(36.2%)	(10.9%)	(4.4%)	(1.1%)	(0.5%)	(100.0%)
区民住宅	93	91	1	12	31	35	10	2	91
	(100.0%)	(97.8%)	(1.1%)	(13.2%)	(34.1%)	(38.5%)	(11.0%)	(2.2%)	(100.0%)
シルバーピア	402	355	279	76	0	0	0	0	355
	(100.0%)	(88.3%)	(78.6%)	(21.4%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(100.0%)
高齢者アパート	161	144	134	10	0	0	0	0	144
	(100.0%)	(89.4%)	(93.1%)	(6.9%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(100.0%)
全体	2,020	1,869	1,015	561	170	91	24	8	1,869
	(100.0%)	(92.5%)	(54.3%)	(30.0%)	(9.1%)	(4.9%)	(1.3%)	(0.4%)	(100.0%)

資料：令和7年5月1日時点

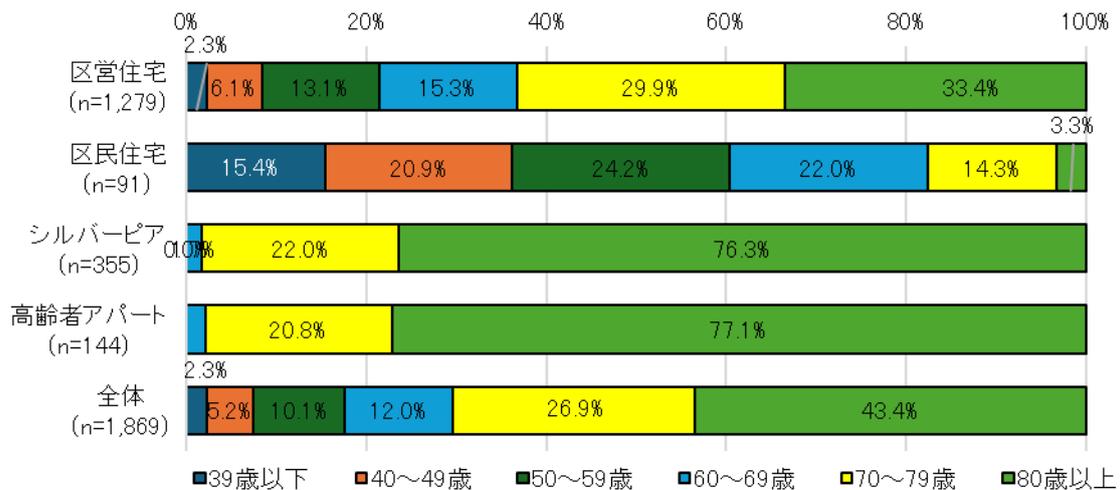
ウ 居住者の年齢構成の状況

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82.4%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78.6%であり、70歳代が29.9%、80歳以上が33.4%と同程度の割合を占める。39歳以下の世帯主は2.3%と少数である。

一方、区民住宅では60歳未満の世帯主が60.4%と過半を占めている。

■住宅種別の世帯主年齢の状況



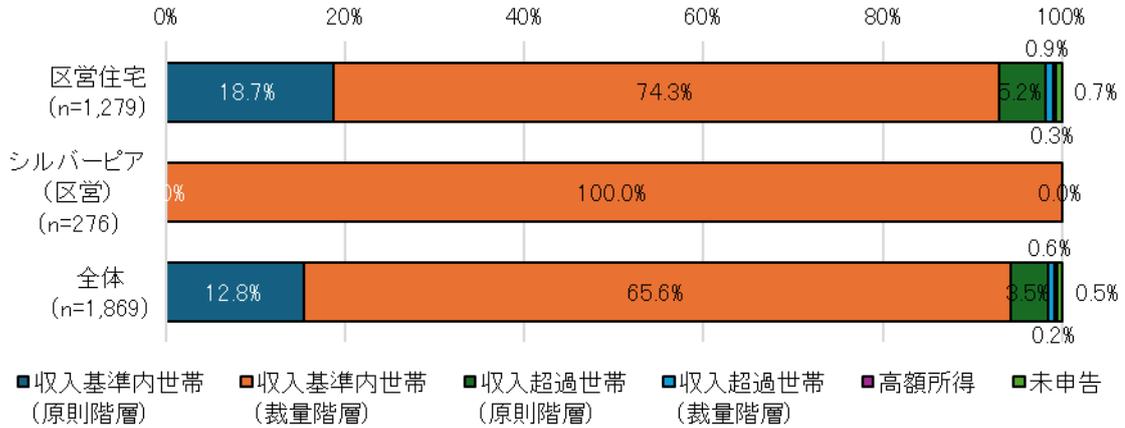
種別	管理戸数	入居住戸	入居世帯								合計
			一般(世帯主)				高齢者(世帯主)				
			39歳以下	40~49歳	50~59歳	計	60~69歳	70~79歳	80歳以上	計	
区営住宅	1,364	1,279	29	78	167	274	196	382	427	1,005	1,279
	(100.0%)	(93.8%)	(2.3%)	(6.1%)	(13.1%)	(21.4%)	(15.3%)	(29.9%)	(33.4%)	(78.6%)	(100.0%)
区民住宅	93	91	14	19	22	55	20	13	3	36	91
	(100.0%)	(97.8%)	(15.4%)	(20.9%)	(24.2%)	(60.4%)	(22.0%)	(14.3%)	(3.3%)	(39.6%)	(100.0%)
シルバーピア	402	355	0	0	0	0	6	78	271	355	355
	(100.0%)	(88.3%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(1.7%)	(22.0%)	(76.3%)	(100.0%)	(100.0%)
高齢者アパート	161	144	0	0	0	0	3	30	111	144	144
	(100.0%)	(89.4%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(2.1%)	(20.8%)	(77.1%)	(100.0%)	(100.0%)
全体	2,020	1,869	43	97	189	329	225	503	812	1,540	1,869
	(100.0%)	(92.5%)	(2.3%)	(5.2%)	(10.1%)	(17.6%)	(12.0%)	(26.9%)	(43.4%)	(82.4%)	(100.0%)

資料：令和7年5月1日時点

エ 世帯の収入状況

区営住宅における収入超過世帯の状況をみると 81 世帯（6.3%）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、区民住宅等の案内や他住宅への誘導などを行い、大田区営住宅条例等に基づいて適切に対応を行っている。

■住宅種別の世帯の収入状況



種別	管理戸数	入居住戸	収入基準内世帯			収入超過世帯			高額所得	未申告	合計
			原則階層	裁量階層	計	原則階層	裁量階層	計			
区営住宅	1,364	1,279	239	950	1,189	66	11	77	4	9	1,279
	(100.0%)	(93.8%)	(18.7%)	(74.3%)	(93.0%)	(5.2%)	(0.9%)	(6.0%)	(0.3%)	(0.7%)	(100.0%)
区民住宅	93	91	-	-	-	-	-	-	-	-	91
	(100.0%)	(97.8%)	-	-	-	-	-	-	-	-	(100.0%)
シルバーピア (区営)	299	276	0	276	276	-	-	-	-	-	276
	(100.0%)	(92.3%)	(0.0%)	(100.0%)	(100.0%)	-	-	-	-	-	(100.0%)
シルバーピア (区立)	103	79	-	-	-	-	-	-	-	-	79
	(100.0%)	(76.7%)	-	-	-	-	-	-	-	-	(100.0%)
高齢者アパート	161	144	-	-	-	-	-	-	-	-	144
	(100.0%)	(89.4%)	-	-	-	-	-	-	-	-	(100.0%)
全体	2,020	1,869	239	1,226	1,465	66	11	77	4	9	1,869
	(100.0%)	(92.5%)	(12.8%)	(65.6%)	(78.4%)	(3.5%)	(0.6%)	(4.1%)	(0.2%)	(0.5%)	(100.0%)

資料：令和7年5月1日時点

オ 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いたが、令和6年度からは抽選により入居者を決定し、シルバーピアはポイント方式により入居者を決定している。

※高齢者アパートは、その都度、申請に応じて使用を許可している。

種別	管理戸数	令和3年			令和4年			令和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	28	1,062	37.9	32	958	29.9	35	977	27.9
世帯向	-	18	510	28.3	14	467	33.4	30	478	15.9
単身者向	-	9	549	61.0	17	487	28.6	4	491	122.8
車いす使用者向	-	1	3	3.0	1	4	4.0	1	8	8.0
区民住宅	93	-	-	-	-	-	-	-	-	-
シルバーピア	402	14	378	27.0	11	350	31.8	11	284	25.8
単身世帯	-	10	300	30.0	8	276	34.5	8	211	26.4
二世帯	-	4	78	19.5	3	74	24.7	3	73	24.3
全体	1,859	42	1,440	34.3	43	1,308	30.4	46	1,261	27.4
種別	管理戸数	令和6年			令和7年			令和3～7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	30	997	33.2	35	999	28.5	160	4,993	31.2
世帯向	-	20	484	24.2	21	467	22.2	103	2,406	23.4
単身者向	-	9	509	56.6	12	517	43.1	51	2,553	50.1
車いす使用者向	-	1	4	4.0	2	15	7.5	6	34	5.7
区民住宅	93	2	6	3.0	4	24	6.0	6	30	5.0
シルバーピア	402	17	301	17.7	15	308	20.5	68	1,621	23.8
単身世帯	-	12	239	19.9	10	225	22.5	48	1,251	26.1
二世帯	-	5	62	12.4	5	83	16.6	20	370	18.5
全体	1,859	49	1,304	26.6	54	1,331	24.6	234	6,644	28.4

資料：令和8年1月1日時点

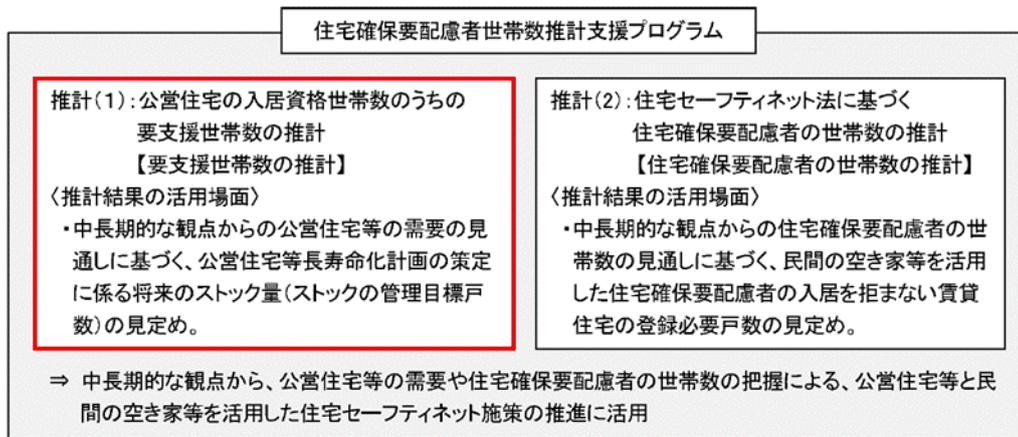
3 区営住宅等の需要の見通し

(1) 住宅確保用配慮者の推計

公営住宅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」（国土交通省、令和4年1月）

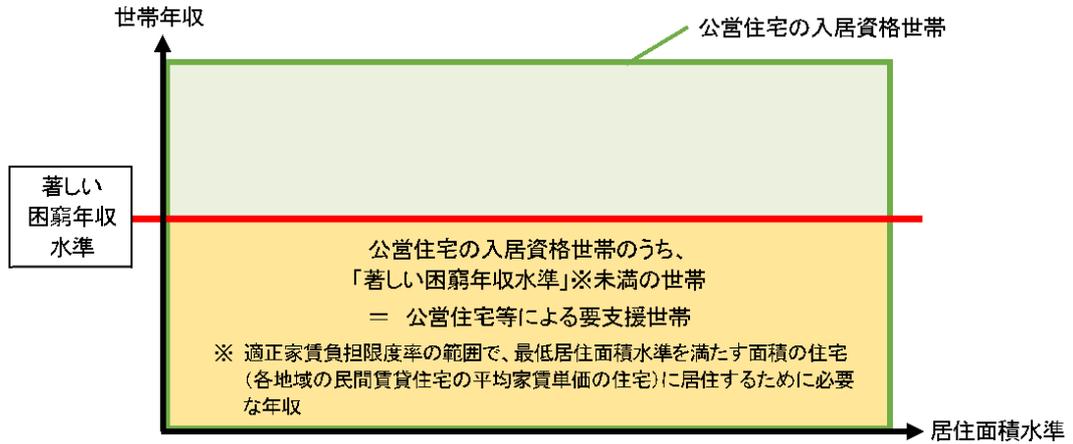
(2) 要支援世帯の推計

ア 要支援世帯の推計について

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」未満の世帯を『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。

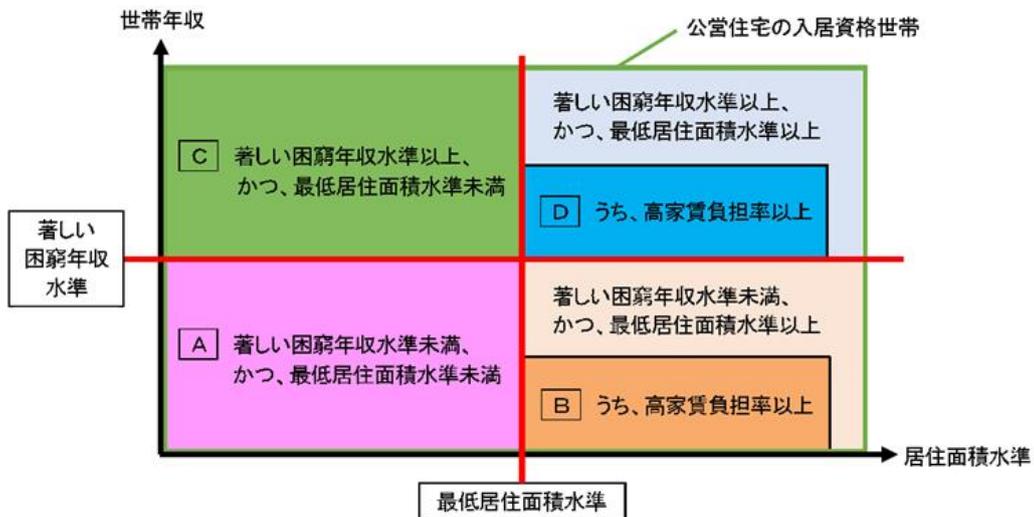
■「著しい困窮年収水準」未満世帯



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」（国土交通省、令和4年1月）

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



※高家賃負担率：年収200万円以下の世帯のうち民間借家世帯における平均家賃負担率のこと

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」（国土交通省、令和4年1月）

イ 推計フロー

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『日本の世帯数の将来推計』（2019年4月推計）都道府県と区世帯主率格差より推計

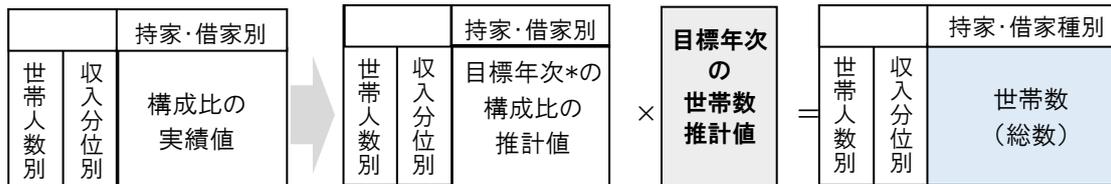
$$\text{人口} \times \begin{matrix} \text{世帯主率} \\ \text{(人口に占める世帯主数の割合)} \end{matrix} = \text{世帯主数} = \text{世帯数推計値}$$

国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（2018年推計）

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
- 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



*目標年次は2020、2025、2030、2035、2040、2045年の5年毎

世帯人数、持家・借家：住宅・土地統計調査（2008、2013、2018年）

収入分位：家計調査年報（2002～2019年 全国）

【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
本来階層：収入分位25%、裁量階層：収入分位40%以下の世帯
- 2) 本来階層、裁量階層の世帯数の推計



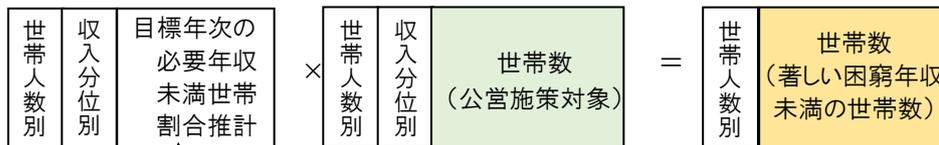
収入分位25%、40%は世帯人員により異なる

【ステップ3】a. 公営住宅の入居資格世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

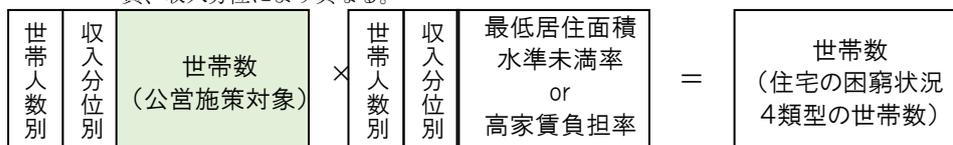
- 1) 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計
- 2) 適正な家賃負担率で適切な広さの民間賃貸住宅入居に必要な年収の推計
- 3) 必要年収未満の世帯数の推計【借家の世帯人員・収入分位別】

b. 公営住宅の入居資格世帯のうち「特定のニーズを有する要支援世帯数」の推計

- 1) 借家の世帯人員別最低居住面積水準未達率の推計
- 2) 高家賃負担率の推計
- 3) 住宅の困窮状況4類型の世帯数推計



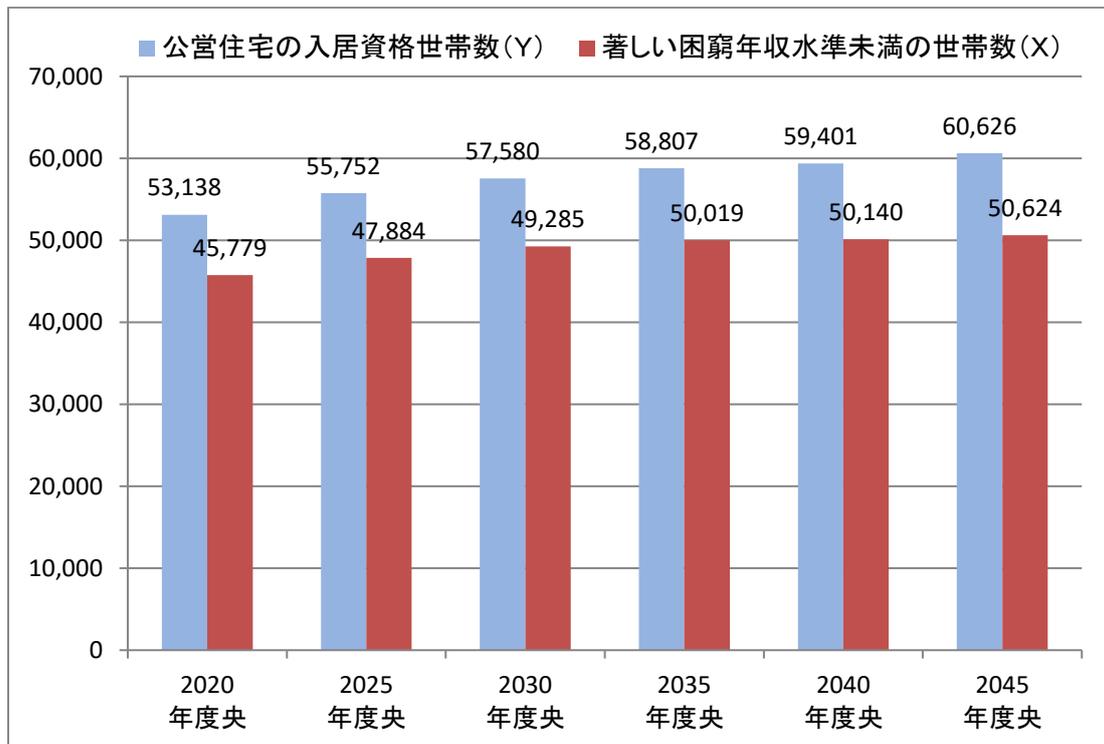
適正な家賃負担限度率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅に居住するために必要な年収は世帯人員、収入分位により異なる。



ウ 推計結果

(ア)「著しい困窮年収水準」未満の世帯数

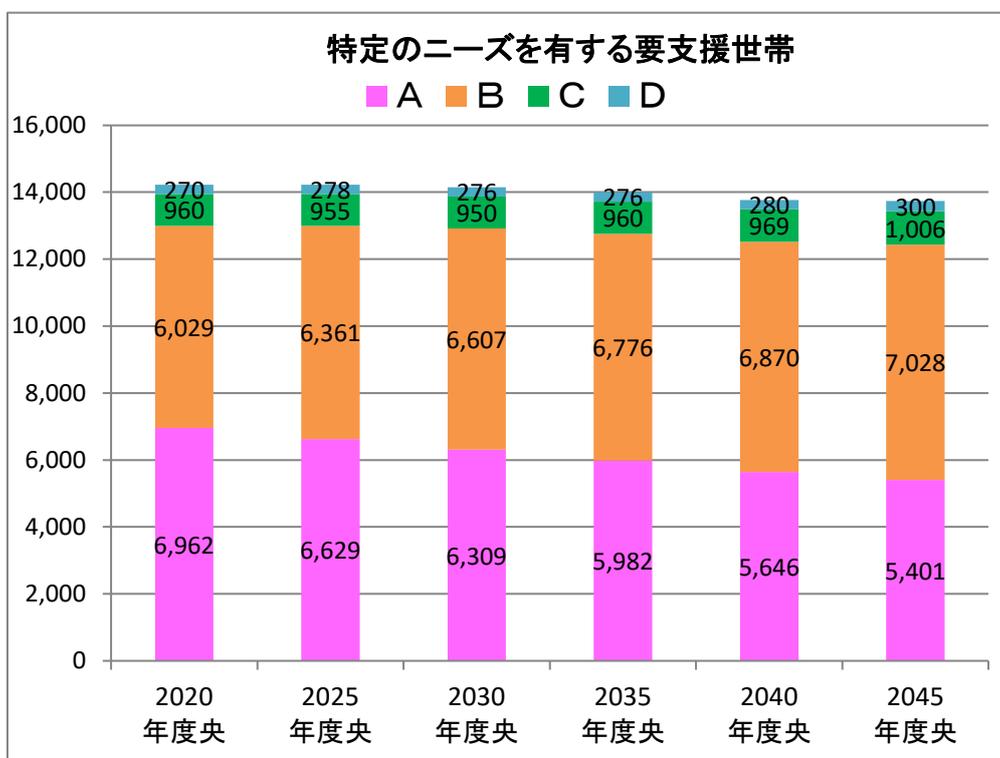
2020～2045年度までの5年毎における公営住宅の入居資格世帯数、著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果を示す。いずれも2045年度にかけて増加し続けると推計される。2045年度央の著しい困窮年収未満の世帯数は50,624世帯、2020年度央に対して約5,000世帯程度増加している。



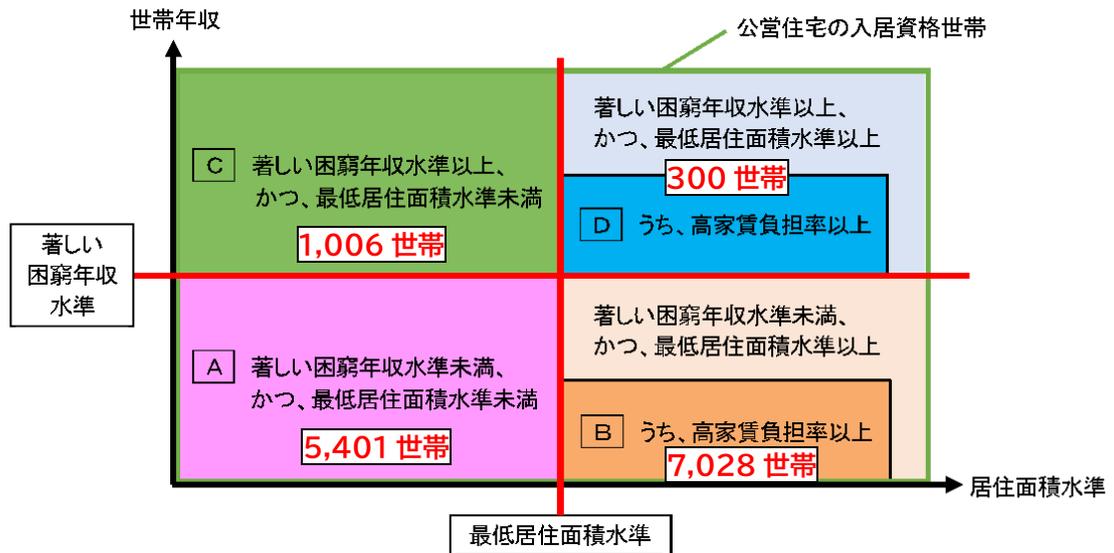
(イ) 特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果

		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。



■2045 年度央の特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果



(3) 対応可能なストックの推計

ア ストックの想定

住宅確保要配慮者に対応可能なストックの種別として、公営住宅や活用可能な民間賃貸住宅が挙げられる。

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	6,358 戸	都営住宅団地一覧(令和6年3月31日現在)
	シルバーピア	402 戸	区営：299 戸 区立：103 戸
	高齢者アパート	161 戸	
活用可能な民間賃貸住宅	居住世帯あり	13,663 戸	令和5年住宅・土地統計調査を活用し推計 推計方法は「イ」参照
	賃貸用の空き家	2,707 戸	
合計		24,655 戸	

イ 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。
- ・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）6月以降に建築）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
単身世帯向け	単身世帯の住宅扶助上限額(53,700円) 同程度の家賃：5.4万円未満	18～29㎡以下
2人世帯向け	2人世帯の住宅扶助限度額(64,000円) 同程度の家賃：6.4万円未満	30～49㎡以下
3～5人世帯	3～5人世帯の住宅扶助上限額(69,800円) 同程度の家賃：7.0万円未満	50～69㎡以下
6人世帯以上	6人世帯の住宅扶助上限額(75,000円) 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）

■住戸面積別・家賃帯別の住宅数（29㎡以下については、特別区の借家面積区分別世帯数にて按分）

（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
民間借家	170,870 (100.0%)	4,400 (2.6%)	1,670 (1.0%)	3,180 (1.9%)	14,890 (8.7%)	25,790 (15.1%)	28,840 (16.9%)	25,730 (15.1%)	14,170 (8.3%)	8,360 (4.9%)	8,180 (4.8%)	35,660 (20.9%)
18㎡未満	23,055 (13.5%)	594 (0.3%)	225 (0.1%)	429 (0.3%)	2,009 (1.2%)	3,480 (2.0%)	3,891 (2.3%)	3,472 (2.0%)	1,912 (1.1%)	1,128 (0.7%)	1,104 (0.6%)	4,812 (2.8%)
18～24㎡	37,781 (22.1%)	1,033 (0.6%)	497 (0.3%)	1,144 (0.7%)	5,555 (3.3%)	9,409 (5.5%)	10,335 (6.0%)	6,443 (3.8%)	2,259 (1.3%)	429 (0.3%)	223 (0.1%)	454 (0.3%)
25～29㎡	27,304 (16.0%)	747 (0.4%)	359 (0.2%)	827 (0.5%)	4,015 (2.3%)	6,800 (4.0%)	7,469 (4.4%)	4,656 (2.7%)	1,633 (1.0%)	310 (0.2%)	161 (0.1%)	328 (0.2%)
30～49㎡	48,450 (28.4%)	1,260 (0.7%)	230 (0.1%)	230 (0.1%)	560 (0.3%)	2,210 (1.3%)	2,940 (1.7%)	8,640 (5.1%)	6,970 (4.1%)	5,160 (3.0%)	6,000 (3.5%)	14,250 (8.3%)
50～69㎡	21,540 (12.6%)	270 (0.2%)	250 (0.1%)	100 (0.1%)	450 (0.3%)	480 (0.3%)	940 (0.6%)	1,010 (0.6%)	1,450 (0.8%)	1,460 (0.9%)	1,320 (0.8%)	13,810 (8.1%)
70～99㎡	8,260 (4.8%)	100 (0.1%)	0 (0.0%)	180 (0.1%)	640 (0.4%)	550 (0.3%)	510 (0.3%)	160 (0.1%)	140 (0.1%)	600 (0.4%)	210 (0.1%)	5,170 (3.0%)
100～149㎡	3,180 (1.9%)	180 (0.1%)	20 (0.0%)	0 (0.0%)	230 (0.1%)	420 (0.2%)	230 (0.1%)	840 (0.5%)	30 (0.0%)	60 (0.0%)	130 (0.1%)	1,040 (0.6%)
150㎡以上	1,280 (0.7%)	180 (0.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	50 (0.0%)	180 (0.1%)	110 (0.1%)	40 (0.0%)	300 (0.2%)	80 (0.0%)	0 (0.0%)	340 (0.2%)

※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

■活用可能な民間借家数

●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

⇒

●活用可能な民間借家数 (18㎡以上を参入)

算入範囲	住宅扶助上 限額未満の 民間借家数
5.4万円未満	4,897
6.4万円未満	3,539
7.0万円未満	3,164
7.5万円未満	1,550
	3,155
	16,305

※上表の下線の数値に
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

●民間借家のS56以降比率（R5）

民間借家総数	173,990
S56年以降の民間借家	145,800
	83.8%

●活用可能な民間借家数（R5）

住宅扶助限度額未満かつ 一定の質が確保された民間借家	13,663
-------------------------------	---------------

資料：令和5年住宅・土地統計調査から推計

■活用可能な民間賃貸住宅の推計方法（賃貸用の空き家）

■住戸面積別・家賃帯別の賃貸用の空き家数（民営借家の構成比（P23）で「賃貸用の空き家数」を按分）

	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	33,850 (100.0%)	864 (2.6%)	313 (0.9%)	577 (1.7%)	2,677 (7.9%)	4,662 (13.8%)	5,235 (15.5%)	5,005 (14.8%)	2,911 (8.6%)	1,828 (5.4%)	1,812 (5.4%)	7,966 (23.5%)
18㎡未満	4,568 (13.5%)	118 (0.3%)	45 (0.1%)	85 (0.3%)	398 (1.2%)	689 (2.0%)	771 (2.3%)	688 (2.0%)	379 (1.1%)	223 (0.7%)	219 (0.6%)	953 (2.8%)
24㎡未満	7,485 (22.1%)	205 (0.6%)	99 (0.3%)	227 (0.7%)	<u>1,101</u> (3.3%)	1,864 (5.5%)	2,048 (6.0%)	1,276 (3.8%)	448 (1.3%)	85 (0.3%)	44 (0.1%)	90 (0.3%)
25～29㎡	5,410 (16.0%)	148 (0.4%)	71 (0.2%)	164 (0.5%)	795 (2.3%)	1,347 (4.0%)	1,480 (4.4%)	922 (2.7%)	323 (1.0%)	61 (0.2%)	32 (0.1%)	65 (0.2%)
30～49㎡	9,599 (28.4%)	250 (0.7%)	46 (0.1%)	46 (0.1%)	111 (0.3%)	438 (1.3%)	582 (1.7%)	1,712 (5.1%)	1,381 (4.1%)	1,022 (3.0%)	1,189 (3.5%)	2,823 (8.3%)
50～69㎡	4,268 (12.6%)	53 (0.2%)	50 (0.1%)	20 (0.1%)	89 (0.3%)	95 (0.3%)	186 (0.6%)	200 (0.6%)	287 (0.8%)	289 (0.9%)	262 (0.8%)	2,736 (8.1%)
70～99㎡	1,637 (4.8%)	20 (0.1%)	0 (0.0%)	36 (0.1%)	127 (0.4%)	109 (0.3%)	101 (0.3%)	32 (0.1%)	28 (0.1%)	119 (0.4%)	42 (0.1%)	1,024 (3.0%)
100～149㎡	630 (1.9%)	36 (0.1%)	4 (0.0%)	0 (0.0%)	46 (0.1%)	83 (0.2%)	46 (0.1%)	166 (0.5%)	6 (0.0%)	12 (0.0%)	26 (0.1%)	206 (0.6%)
150㎡以上	254 (0.7%)	36 (0.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (0.0%)	36 (0.1%)	22 (0.1%)	8 (0.0%)	59 (0.2%)	16 (0.0%)	0 (0.0%)	67 (0.2%)

※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

■活用可能な賃貸用の空き家数

●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

⇒

●活用可能な賃貸用の空き家数（18㎡以上を参入）

算入範囲	住宅扶助上限額未満の賃貸用の空き家数
5.4万円未満	970
6.4万円未満	701
7.0万円未満	627
7.5万円未満	307
	625
	3,230

※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（R5）

民営借家総数	173,990
S56年以降の民営借家	145,800
	83.8%

●活用可能な賃貸用の空き家数（R5）

住宅扶助限度額未満かつ一定の質が確保された賃貸用の空き家数	2,707
-------------------------------	--------------

資料：令和5年住宅・土地統計調査から推計

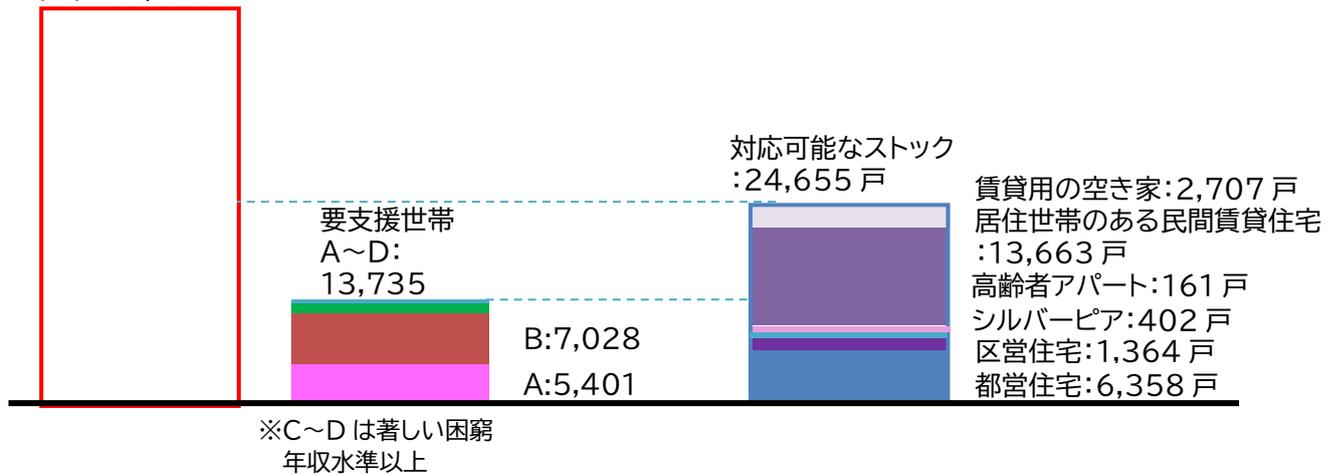
(4) 要支援世帯と対応可能なストックの比較

2045年の住宅確保要配慮者の見通しに対して、2025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、公営住宅の戸数は8,285戸となり、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。一方で、低廉かつ一定の質がある民間賃貸住宅ストックを含めると、要支援世帯に対応可能なストック数は24,655戸となり、その活用を図ることが重要である。

【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(2025年推計値)】



4 区営住宅等の住宅供給方針

大田区は、効果的・効率的な区政の推進等により、これまで堅実な財政運営を実現してきた。しかし、中長期的な視点で将来を見据えると、少子化・超高齢社会への対応や、公共施設の更新時期が集中するなど、区財政は、多くの圧迫要因を抱えている。また、大田区公共施設等総合管理計画では、2060年までに、2015年に比べて延床面積の総量を概ね1割程度削減する目標を掲げている。

こうした状況のなか、区営住宅等の新たな建設や借上げではなく、居住支援協議会等の取組を促進し、民間賃貸住宅ストックの活用をさらに図りながら、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) 区営住宅

ア 背景及び課題

- ・43棟のうち35棟が法定耐用年数（70年）の1/2を経過し住宅が老朽化。
- ・各棟の建設年度が近く法定耐用年数による建て替えを行うと、建設年度が集中し、財政負担や入居者の住替先確保等の負担が大きい。
- ・10戸に満たない小規模な住宅が点在し管理効率が悪い。
- ・入居者の高齢化・単身化による住戸の広さと世帯人数のミスマッチが進行。
- ・多くの住宅が災害危険区域等の指定区域に位置している。

イ 方針

現住戸数を維持しつつ管理コスト等を考慮し、住宅の段階的建替により集約化を進め、耐災害性能・バリアフリー性能も備えつつ間取りや住宅性能を柔軟に変更可能な構造にすることで、世帯構成や需要等の将来的な社会情勢の変化に対応可能な住宅づくりを進める。

(2) 区民住宅

ア 背景及び課題

- ・以前は借上住宅を含めた9団地327戸を管理しており、定員割れによる空き住戸があったが、借上住宅の返還に伴い入居率は概ね100%となっている。
- ・供給開始時から20年間は国庫交付金による家賃補助があり、良質な新築住宅を比較的低廉な家賃で供給をしていたが、家賃補助が順次終了したことで家賃は近傍同種額と同水準となっている。

イ 方針

現入居率を踏まえ、当面、現住戸数を維持する。今後、住宅の老朽化による保守管理費用の増大等が想定され、その際には大規模改修や用途変更が考えられる。民間賃貸住宅との比較や区民住宅の需要の変化に応じ改修や用途変更等を通じて区民の需要に対して適切な供給をめざす。

(3) シルバーピア

ア 区営シルバーピア(借上型)

(ア) 背景及び課題

- ・借上期間は当初 20 年間、再借上期間は 15 年と長期間にわたるため、借上料及び維持管理費等、区の財政負担が大きい。
- ・建物の老朽化が進んでおり、定期的な修繕が必要である。
- ・照明のLED化等、区施設の更新施策に合わせた取組が、建物所有者の所有物のため調整を要し、円滑に対応できないケースも想定される。

(イ) 方針

民間賃貸住宅への住宅確保支援事業を拡充することにより、新たな借上げは、当面行わないが、住宅に困窮している高齢者向住宅の供給を維持するため、継続して再借上げ(15年間)を進めていく。

区は建物所有者との役割分担に基づき建物の維持管理を実施し、居住者の住環境を維持保全する。

イ 区立シルバーピア及び区営シルバーピア(建設型)

(ア) 背景及び課題

- ・建物の老朽化が進み、計画的な修繕が必要であるとともに、維持管理費の負担が大きい。特に大規模改修工事を実施する場合、居住者は他の住宅に仮転居するため、身体的・精神的な負担が大きくなる。
- ・特別養護老人ホーム等、他の施設との複合住宅が多いため、計画的な修繕を実施する際、関連部局等との調整を要する。

(イ) 方針

民間賃貸住宅への住宅確保支援事業を拡充することにより、新たな整備は、当面行わないが、長寿命化計画に基づき、居住者の負担を抑えるため、計画的な修繕を集約的に行い、住宅の長寿命化を図る。定期的に建物の劣化状況を点検し、修繕する。改修工事や設備の更新の際、省エネルギー化を進め、環境負荷低減を推進するとともに、機能の回復及び向上を図る。

(4) 高齢者アパート

ア 背景及び課題

- ・当初の各部屋の賃貸借期間は 20 年間、その後、2 年契約で更新しており、賃料及び修繕費等、区の負担が大きくなっている。
- ・建物の老朽化が進んでおり、定期的な修繕が必要である。
- ・民間住宅を借り上げていることから、手すりの設置等、バリアフリー化が必要な住宅もあるため、高齢者が暮らしやすいよう環境整備を行う必要がある。

イ 方針

民間賃貸住宅への住宅確保支援事業を拡充することにより、新たな賃貸借は当面行わないが、住宅に困窮している高齢者向住宅の供給を維持するため、建物の状況等を確認し、継続して建物賃貸借契約の更新の必要性について検討する。

区は建物所有者との役割分担に基づき維持管理を実施し、居住者の住環境を維持保全する。

5 区営住宅等の施設整備方針

区営住宅等の施設整備方針は、「大田区公共施設等総合管理計画」に基づき、次のとおりとする。

(1) 建物の長寿命化

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。これに基づき、目標耐用年数を公営住宅法施行令で定める耐用年数70年から、80年に設定する。

ア ストックの状況把握

(ア) 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ぎ、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がる。建物を長期活用していくために、次の点検を行い、結果を適切に記録・保管する。

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、法令に定められた期間と内容で行う。

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度、国土交通省が作成した「公営住宅等日常点検マニュアル」を参考に施設内外の巡回点検を実施する。

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う。

点検の分類		点検方針	対象
定期点検	法定点検等	消防設備点検や昇降機点検、建築基準法第12条点検などを実施する。	建築基準法第12条点検 昇降機点検 消防設備点検 水道設備点検 避雷設備点検 汚水貯留槽点検 など
日常点検	巡回点検	月1回の定期的な巡回点検を実施する。巡回は、施設整備等の保守点検及び補修などを実施するとともに、点検結果を記録・保管する。	施設内外
	退去時点検	入居者の退去に合わせて住宅内の設備点検を実施するとともに、点検結果を記録・保管する。	住宅内
緊急点検	緊急事態	緊急事態が発生した時には、現地調査と応急対応を行う。	施設内外

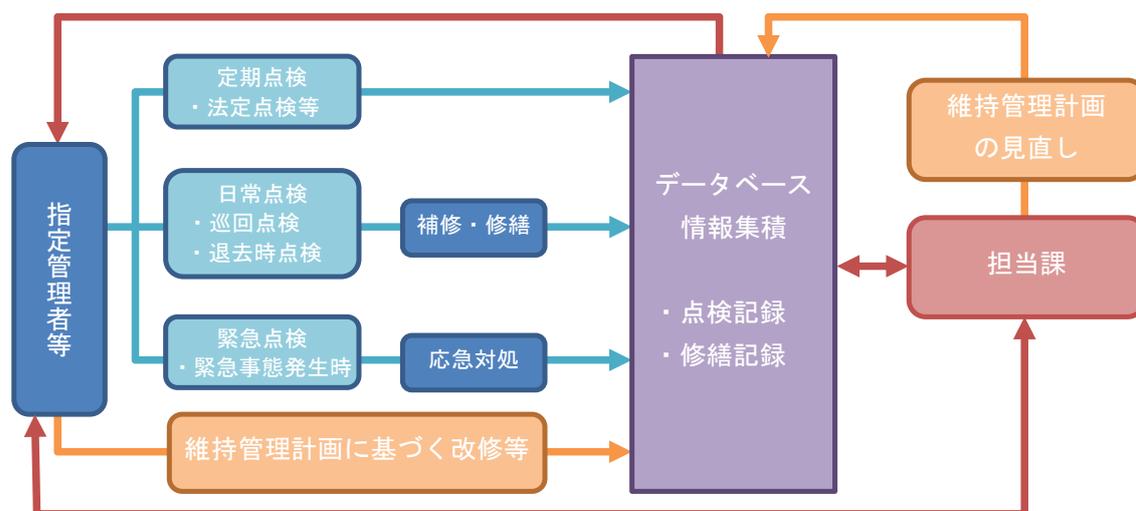
(イ) 点検結果等に基づく修繕の実施

点検結果に基づき必要な修繕事業を実施し、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。

(ウ) 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「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。

■メンテナンスサイクル模式図



イ 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

区営住宅等の長寿命化を図るうえで、健全な状態を維持できるよう改善事業を実施する。老朽化が進行しているコンクリート構造の住棟でも、劣化状況調査とコンクリート中性化強度試験を行い、躯体が健全な状態である場合には長寿命化を図る。また、住棟設備を健全な状態で維持するため、点検で発見した設備の不具合は軽微なうちに補修し、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。

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が適切であるか判断する。

(2) 施設整備水準の向上

築年数が経過すると、「経年的な劣化」（物理的劣化）のほかに、社会的要求水準が上がることによって、建築当初の整備水準が相対的に低下する「機能的・社会的劣化」が見られるようになる。

これらに対応するため、整備時に求める性能を用途別、規模別に設定することで、区の公共施設の整備水準の向上と統一化を図る。

■考慮すべき性能

可変性（フレキシビリティ）	将来の機能向上や用途変更に対応できるように、間仕切りの容易な変更や機械室、配管スペース、階高など住棟に余裕を持たせた設計とする。
メンテナンス性	<ul style="list-style-type: none">・建築物を構成する部材は多く、それぞれの耐用年数も異なり、物理的、機能的劣化の速度も異なることから、改修工事の際は耐用年数があるほかの部位に影響がないように、更新が容易な構造とする。・使用する部材は、ライフサイクルコストを考慮して耐久性が高いものを選択する。・清掃や保守点検、修繕等の維持管理業務を効率的に実施可能な設計とするとともに、長期的な維持管理計算を作成しコストを把握する。
環境負荷低減・脱炭素	再生可能エネルギーの活用を含め環境負荷の低減・脱炭素に対応した設計とする。

(3) 安全・安心の確保

区民の生命と財産を守るため、施設の安全・安心の確保は必須であり、施設管理における最優先事項とする。

ア 耐震化対策の推進

「構造設計指針（大田区）」（令和4年4月）に基づく耐震基準に適するよう努める。区営住宅については、32 団地 43 棟のうち、6 棟は耐震補強が必要と判定されたが、令和元年度に全棟の耐震改修が完了した。

イ 施設の安全性確保

建築設備やエレベーターなどの設備についても、点検マニュアル等による適切なメンテナンスや交換により、利用者等の安全性を確保する。

ウ 耐災害性能の向上

耐震性能だけでなく洪水や津波等による被害を最小化するため、災害区域や各種ハザードマップを考慮し住宅の特性ごとに必要な災害対策の検討を進める。

エ 防犯性能の向上

建物の改修時や建替時には、近年の治安情勢を鑑み、居住者の安全・安心を確保するため、防犯カメラの設置等の検討を進める。

(4) 環境負荷低減・脱炭素

ア 地球温暖化対策に向けた取り組み

(ア) 国、東京都の動向

国は、2020（令和2）年10月に2050年までにカーボンニュートラル[※]社会の実現を宣言、2021（令和3）年6月には「地球温暖化対策の推進に関する法律」の一部改正を実施し、自治体や企業の脱炭素化を促進する事業を推進している。

また、東京都は、2021（令和3）年1月に2030年度までに温室効果ガス排出量50%削減（2000年度比）を表明している。

※カーボンニュートラル

温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させ、温室効果ガスの排出を全体としてゼロにすること。「排出を全体としてゼロ」というのは、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの「排出量」から、植林、森林管理などによる「吸収量」を差し引いて、合計を実質的にゼロにすることを意味している。

(イ) 大田区の実取組

区は2022（令和4）年3月に「大田区環境アクションプラン」改定に合わせ2030年までに温室効果ガス排出量46%削減（2013年度比）を表明した。

その実現に向けた環境負荷低減への取り組みとして、「大田区公共施設等総合管理計画」においては、今後公共施設を新築する際には、ZEB（ZEB、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Orientedの4種類）の基準をめざし進めると明記している。

本指針は、「住宅」を対象とするためZEH[※]基準を満たした住宅の整備を目標とする。

※ZEH（Net Zero Energy House）

ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略称で、外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることをめざした住宅。ZEBが「ビルや店舗、学校、工場などの非住宅」を対象にするのに対して、ZEHは「住宅」を対象とする。

(5) ユニバーサルデザイン化の推進方針

2024（令和6）年に改定した「大田区ユニバーサルデザインのまちづくり基本方針アクションプラン」の「やさしさが広がり、だれもが安心して快適にすごせるまち おおた」をめざす。ユニバーサルデザインを積極的に導入し、だれもが利用しやすい施設・設備とする。

6 再編整備に係る方針

長寿命化計画において、事業手法の判定を行い、旧耐震構造の区営住宅 22 団地が、「建替」の判定であり、区営住宅以外の住宅については、「当面管理する団地（建替えを前提としない）」の判定であったため、本方針では区営住宅を主とした再編整備方針とする。事業手法の判定については、長寿命化計画の見直しに応じて再度判定を行う。

(1) 検討の前提条件

区営住宅等再編整備の検討に当たっては、次の点を前提条件とする。

- ① 供給戸数を維持する。
- ② 建替工事の年度間の平準化を図る。
- ③ 単身世帯、家族世帯向け間取りの比率に配慮し、世帯人数に応じた面積の住戸を整備する。
- ④ 入居者の居住の安定に配慮する。
- ⑤ 管理敷地面積の削減を図る。
- ⑥ バリアフリー化や脱炭素化を進める。

(2) 建替・集約対象団地の選定

建替・集約対象団地の選定にあたって、次の4つの視点を考慮する。

ア 住宅の長期活用

住宅の長寿命化を図ることで、原則、「大田区公共施設等総合管理計画」に基づく目標耐用年数 80 年での建替えをめざす。しかし、昭和 60 年以前に建設された住宅は、建設年度が集中し移転先の確保が難しい点や建設事業費の集中が懸念される。

そのため、全住宅を目標耐用年数まで活用し建替えを行うことは困難であるが、住宅の長期活用を図るため、建替えの先行を行う場合には耐用年数に近いものから区の整備方針に基づき検討する。

イ 高度利用等による住戸数の確保

小規模な住宅が分散している場合には、日常的な保守点検や修繕など、住宅の維持管理や運営の効率化が難しい。また、住戸数や入居者が少ない団地は、今後日常的な維持保全を担う自治組織を構成することが困難となることが見込まれる。

そのため、住宅の集約化を進めていく必要があるが、建替後について建替以前の入居者分の住戸数を原則確保するため、高度利用等により住戸数の増加が可能となる団地を優先的な建替・集約の対象とする。

ウ 住宅の安全性

激甚化・頻発化する豪雨や首都直下地震等のおそれなど、近年、都市災害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必要がある。そのため、建替団地を選択する際には、大田区高台まちづくり基本方針を踏まえ、災害危険区域や各種ハザードマップ等を考慮し検討を行う。

エ 住宅の利便性

建替え及び用途廃止に伴い、居住する団地から建替後の住宅に移転する居住者が一定数生じる。そこで、入居者の理解を得るために、移転先は交通や生活利便性等を考慮した住宅で、従前の生活環境やコミュニティが可能な範囲で継続できることが望ましい。また、大田区公共施設適正配置方針（平成28年3月）に基づき、保育園や福祉施設など地域ニーズに合わせた公共施設との複合化等を検討し、住宅の利便性の向上を図る必要がある。そのため、建替団地を選択する上での優劣を検証し、より利便性の高い団地を優先的な建替・集約の対象とする。

(3) 建替・集約事業への取組

ア 効果的なスケジュール

入居者の住替先や複合施設の移転等の課題を考慮し、計画修繕を踏まえた建替・集約事業全体のスケジュールを管理する。

イ 事業の経済性

次のとおり、区の財政負担軽減を考慮する。

- ・ 建替事業費（建設経費・移転経費）を抑制し、国の交付金等を活用する。
- ・ 既存入居者の住戸確保、移転負担軽減など複合的な要因を考慮し、1団地ごとの建替えでなく、スケールメリットを活かした一連の事業として実施する。
- ・ 建替事業に伴う借上住宅の返還等を検討し、区の管理する住宅全体として効率的な事業とする。

ウ 敷地の有効活用

区有財産の効率的かつ有効活用の観点から、高度利用により敷地を最大限に活用することや、集約により用途廃止する住宅等から生じる余剰地を有効活用することが重要である。公共施設の併設、老朽化した他の公共施設跡地への建替え、区営住宅等に隣接した公園の位置入れ替え等により同敷地面積で住戸数増加や住環境・利便性向上の可能性があることを踏まえ、他の公共施設を含めた全庁的な検討を進める。

エ 整備する住戸

公営住宅の需要と住宅確保用配慮者の推移を参考に、当面、管理戸数は現行の水準を維持するが、社会情勢等の変化に応じて見直しを行う。

オ 住替

(ア) 入居者への配慮

建替えに伴い現入居者の住替えが必要となるが、区営住宅入居者の中には高齢者や子育て世帯等、住替えに大きな負担がかかる世帯が多い。そのため、住替えに際しては十分に配慮しつつ建替事業を進める。建替住宅及び用途廃止住宅入居者については、住替えについて十分な期間を設けたうえで、従前の近隣コミュニティの継続性を踏まえ、原則、入居者が同時期・同地域に移転できるよう配慮する。また、円滑な住替えを促すために立地や設備等についても考慮する。

(イ) 住替先の確保

住替えにあたっては建替住宅の入居者と同数の住替先を確保する必要があり、建替予定及びその近隣の区営住宅の募集停止を行うことで、空き住戸を確保することを原則とする。ただし、区営住宅の敷地に縛られず他の公共施設跡地に住替住戸を建設する手法や、シルバーピア・都営住宅等の公営住宅や民間ストックの活用等、全庁的な検討を通じて居住者の状況に応じた適切な住替先の確保に努める。

(4) 建替手法

建替手法について、次の2つの視点を考慮する。

① 経費の節減及び質の統一性の確保

- ・ 建替えには多額の経費が必要となることから、建設事業費の節減とともに、国の交付金等を活用するなど財政負担の軽減を図る。
- ・ 建替えに際し、民間との連携等により民間の創意工夫を最大限活用するため、PPP/PFI手法についても検討する。
- ・ 建替・集約事業にあたり、建設事業費だけではなく、維持管理コストの抑制など、後年度負担も考慮する。
- ・ 複数団地を建て替える中で維持管理の効率性等を考慮し、外観や設備といった住宅仕様等の統一性を検討する。

② 入居者及び近隣の負担軽減

- ・ 入居者からの相談等への対応や先行整備した住宅をモデルルームとして活用するなど、入居者の不安を払拭し、安心して移転できるよう配慮する。
- ・ 入居者の年齢構成等を踏まえ、本移転など引っ越しに係る問い合わせ等に丁寧な対応が求められる。効率的で継続的な移転支援により、入居者の負担を軽減

する。

- ・建設工事の工程や騒音等の影響など、建設現場の近隣の不安解消や負担軽減を考慮する。

ア 事業方式

公営住宅の供給方式は、一般的には、行政による直接建設方式、民間住宅ストックを活用する借上公営方式、建設された住宅を買取る買取公営方式の3つが整備手法としてあるが、建替えを行う際には、様々な手法を比較・検討し進める。

(ア) 直接建設方式

特徴：仕様発注により、団地ごとの個別契約で行われる。この方式は、行政が主体となって新たに住宅を建設し、住民へ提供する。

利点：建設過程が明確であり、要件に応じた設計や建設が可能。

課題：事業者による創意工夫の余地は少なく、工期の短縮等に制約がある。個々の契約ごとの調整が必要になることから、契約間での連携が難しい場合があり、工期の延長やコストの増加が懸念される。

(イ) 借上公営方式

特徴：民間住宅を借り上げて公営住宅として提供する方式。借上期間中に民間事業者に対し賃料を支払い、住民へ提供する。

利点：既存の住宅を活用するため、スピーディーに住宅を供給することが可能。

課題：借上期間が長期化すると、事業収支が悪化するリスクがある。特に賃料の見直しや運営コストの増加が影響する可能性がある。借上期間終了後の移転先が不足するおそれがあり、住民に対する影響が大きくなる。また、移転に伴う負担が発生する。

(ウ) 買取公営方式

特徴：建設された住宅を一括で購入する方式。性能発注や他の業務を分割せずに、事業者に対して一括で発注することが可能。

利点：事業者のノウハウを活用できるため、複数団地の連続した建替えにおいて、効率的かつ創意工夫が期待される。パートナーとなる事業者との連携を図ることで、複数の団地を一体的に整備し、入居者の移転支援と組み合わせた事業スキームが実現可能になり、円滑な移転や住環境の改善が期待される。

課題：事業者の選定にあたり、提案される案を評価する上での手順、評価方法をあらかじめ策定しておくとともに、一般的に審査委員会の設置・運営が必要である。工事監理を直接行わないため、住宅性能評価制度や瑕疵担保制度の活用、信頼できる応募者の参加に向けた募集条件等、品質確保を図る工夫により、一定の品質を担保することが求められる。

イ 事業者募集

- ・複数団地の建替や入居者移転など、本事業は様々な要素を含むため、事業者選定にあたっては、建替事業費に加え、民間ノウハウの活用や事業実績、安定した事業進行といった視点が重要である。価格面だけでなく提案内容に重点を置いて、広く事業者を募集することが必要である。
- ・建替・集約事業は、事業期間が長期に渡り、住戸数や建設地、併設施設が確定していないなど未確定要素もあるため、スケールメリットを活かしつつ、区と連携して事業計画を具体化するパートナーとしての事業者を選定することが重要である。
- ・入居者や近隣地域の不安や負担を軽減し、建替・集約事業を円滑に進めるには、早期に事業者を決定して、具体的な事業計画を進めていく必要がある。
- ・建替・集約事業に関する基本的な事項を定める基本協定を締結することで、住宅建設や移転支援のノウハウを有する事業者と区が連携して、包括的に一連の事業を進めることが可能である。

以上のことから、区営住宅の建替・集約事業を進めるにあたり、パートナーとして適切かつ安定的な事業者を選定するため、広く提案を受ける公募型プロポーザルの実施を検討する。

7 今後の区営住宅等に係る取組

少子高齢社会に伴う人口減少や、ライフスタイルや家族形態の多様化など、社会情勢が大きく変化する中、区が所有する多くの公営住宅は昭和後期に建設され、現在の需要とのミスマッチが生じている。さらに、住宅の老朽化による維持・更新費用の増加や借上住宅の長期契約による賃借料累計の増大が懸念される。

こうした中、区の公営住宅政策は転換期を迎え、子育て世帯や高齢者・障がい者など配慮を必要とする方への支援のほか、バリアフリー化の促進や災害対応など、新たな行政需要に対応しつつ、建物管理の効率化を図る必要がある。

住宅確保要配慮者に対する区の住宅政策は、居住支援協議会等の仕組みを有効に活用し、福祉施策とのさらなる連携により入居支援の強化を図るとともに、セーフティネットの根幹としての区営住宅等を安全・安心かつ適切に提供することである。

令和8年度以降には、区営住宅等を適切に提供していくため、老朽化している住宅の建替えに伴う公共施設の複合化や集約建替を含めた再編整備計画を関係部局と検討し、地域の活力向上と住み続けたいまち No.1 の実現をめざす。

大田区営住宅等整備基本方針 令和8年2月

大田区まちづくり推進部建築調整課

〒144-8621

東京都大田区蒲田五丁目13番14号

電話：03-5744-1344

FAX：03-5744-1558