

板橋区の公営住宅政策のあり方に関する検討

都市建設委員会資料
平成27年6月11日
都市整備部住宅政策課

公営住宅のあらまし

区営住宅

- ・公営住宅法に基づき、住宅の確保に配慮が必要な者に対して低廉な家賃で供給する住宅
- ・小規模な都営住宅の移管を受けたもの
- ・区が所有して供給
- ・住戸は家族世帯向けのみ

けやき苑

- ・東京都板橋区高齢者住宅条例に基づき、住宅の確保に配慮が必要な高齢者に低廉な家賃で供給する住宅
- ・公営住宅法に基づく住宅(7棟)と、それに準ずる住宅(3棟)がある
- ・区が民間から借上げて供給
- ・住戸は単身または2人世帯向け

公営住宅の現状と課題

区営住宅

- ・現在15棟470戸を供給
- ・10年以内に建設後35年を迎える住宅が12棟
- ・EVが設置されていない住宅が8棟
- ・小規模な住宅が点在
- ・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

けやき苑

- ・現在10棟282戸を供給
- ・10年以内に2回目の契約満了(借上期間:概ね30年)を迎える住宅が8棟
- ・借上げ期間が長期に渡る場合の、賃借料累計の増大

検討の視点と方向性

供給水準の維持

- ・公営住宅の供給戸数は、現在の水準を維持する

敷地の高度利用

- ・区営住宅の建替事業を実施し、敷地の高度利用を図る
- ・小規模に点在している区営住宅の集約により、管理の効率化を図る
- ・他施設との複合化を検討する

供給方式の見直し

- ・借上げ方式と直接建設方式の財政負担の比較検証を行ったうえで、供給方式の見直しを進める

検討のまとめ

新たな公営住宅への集約

- ・「区営住宅」と「けやき苑」がそれぞれに担って来た役割を、区営住宅の再編整備によって整備する「新たな公営住宅」に集約する
- ・「新たな公営住宅」は、単身から高齢者、若い子育て世帯から高齢夫婦世帯まで、さまざまな世代が互助共助のもとに生活するミクスドコミュニティとしての公営住宅を目指す

けやき苑の返還

- ・2回目の契約満了を迎えるけやき苑から、順次返還に向けた協議を開始する
- ・区営住宅の建替えに合わせ、けやき苑入居者の移転先として必要な戸数を確保する
- ・移転先となる「新たな公営住宅」の整備状況によって、短期間での借上げを検討する
- ・返還にあたっては、既存居住者の居住の安定の確保を図る

区営住宅の再編整備

- ・エレベーターが設置されていない区営住宅で、大規模改修が必要となる時期に、計画的に建替事業を実施する
- ・建替事業で「新たな公営住宅」を整備し、ミスマッチの解消、けやき苑の移転先の確保、管理の効率化を図る
- ・地域に密着した生活支援サービス等を行うための施設や、地域の交流・親睦・学習活動などに利用できる施設との複合化を検討する

今後の進め方

- ・既存の区営住宅の敷地を高度利用するだけでは、現在の高齢者住宅282戸の全ての移転先住戸の確保は困難
- ・不足する移転先の確保については、区有地の活用や都営住宅の建替時移管受入れ等、新たな用地取得を必要としないことを前提に、様々な整備手法を検討する

都市建設委員会資料
平成 27 年 6 月 11 日
都市整備部住宅政策課

板橋区の公営住宅政策のあり方に関する検討結果 報告書

都市整備部住宅政策課

I はじめに

「公共施設等の整備に関するマスタープラン（平成25年5月）」において、適切なコスト管理による改修・改築など施設の計画的な整備と将来需要も見通した施設の適正配置を行うための基本方針が示され、平成25年度から概ね2か年程度を目途に、このマスタープランの基本方針を反映させた個別整備計画（詳細計画）を定めることとされた。

住宅施設については、分科会を設けていない施設として、マスタープランの基本方針に基づいて検討を行い、その結果を次期基本計画に反映させることとされているため、平成26年度に「板橋区の公営住宅政策のあり方に関する庁内検討会（平成26年4月区長決定）（別紙1）」を設置し、あり方検討を行った。

なお、区営住宅と同様に公営住宅法に基づいて供給している区立高齢者住宅（けやき苑）は、民間の賃貸住宅を借上げて供給している施設であるため、「公共施設等の整備に関するマスタープラン」の対象とならないが、「公営住宅政策のあり方に関する検討」は、けやき苑を含めた公営住宅全体を対象とした。

II 板橋区の公営住宅（区営住宅とけやき苑）

公営住宅は、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸若しくは転貸する公的賃貸住宅で、市場において適切な住宅を確保することが困難な者に対する住宅セーフティネットの中核を担っている。（区営住宅・けやき苑一覧：別紙2）

1 区営住宅

特別区では、過去の都区制度においては東京都が事業主体となって公営（都営）住宅を供給して来たが、当区では平成5年から都営住宅の移管を受け、現在11団地15棟470戸の住戸を公営（区営）住宅として供給している。

都営住宅の移管とは、都営住宅のうち管理開始後10年以上経過し、概ね100戸程度までの住宅を原則として無償で都から区へ譲渡するもので、移管を受けた都営住宅は、その後は区が区営住宅として供給する。

都営住宅の区移管については、「地方自治法等の一部を改正する法律等の施行による都区制度改革実施大綱（平成12年3月28日都区協議会決定）」に、次のように定められている。

2 役割分担を明確にする事務事業

(2) 区営住宅の設置・管理

ア 区は小規模な事業を担当し、都は大規模な事業を担当する。

イ 小規模な住宅団地の建設は、区において主体的に進めるものとする。

ウ 既設都営住宅の区移管は、次により都区協議の整ったものから行う。

(ア) 移管対象はおおむね100戸程度までの規模の団地とする

(イ) 区はそれぞれの区の地域実情等により、個々の団地について東京都(住宅局)との協議の上、原則によらないことができる。

2 けやき苑

昭和63年度に、急速に進む人口高齢化を背景として、「住宅に困窮する高齢者に住宅を提供することにより、その生活の安定と福祉の増進を図る」ことを目的とした「東京都板橋区高齢者住宅条例(昭和63年10月3日条例第30号)」を制定し、翌年の平成元年1月に、この条例に基づく区立高齢者住宅である「徳丸けやき苑」、同年11月に「前野けやき苑」、平成2年12月に「高島平けやき苑」の管理・供給を開始し、現在10住宅282戸の住戸を供給している。

3 公営住宅政策の変遷

平成2年度には、当時の板橋区基本計画を受けて実施された板橋区住宅問題懇談会の調査結果に基づき、板橋区地域高齢者住宅計画策定委員会において「板橋区地域高齢者住宅計画(平成3年3月)」が策定された。

この地域高齢者住宅計画には「今後展開すべき施策」として、高齢者住宅供給の推進が提言されており、そこには区による高齢者住宅の供給の具体的な施策として、次の4つが挙げられている。

- ① 集合住宅借上げ(けやき苑方式)の推進
- ② 一室借上・フロアー借上の推進
- ③ 既存公共建築の建替えに併せた高齢者住宅の建築(合築)
- ④ 小規模都営住宅の区への移管の積極的働きかけ

こうした提言を受け、当時の板橋区の住宅対策の基本方針である「板橋区住宅基本計画(平成4年2月)」では、けやき苑を地域高齢者住宅計画に基づいてさらに拡充していくこと、都営住宅の区移管や公共施設との合築などにより区営住宅を推進することとされた。

この基本計画に基づき、けやき苑は、平成16年5月までに計10住宅(282戸)の管理・供給を開始し、区営住宅は、平成5年4月から平成17年2月までの間に計11団地(15棟・470戸)の移管を受けた。

なお、この間、公営住宅法の一部を改正する法律(平成8年5月31日法律第55号)により、それまで事業主体が建設して賃貸する方式だけであった公営住宅に、借

上げによって整備して転貸する方式が追加された。

そのため、東京都板橋区高齢者住宅条例には、当初管理・供給を開始したけやき苑3住宅（88戸）は特定高齢者住宅^{※1}、その後の7住宅（194戸）は一般高齢者住宅^{※2}と定められている（表1）

※1 特定高齢者住宅：公営住宅法に基づかない住宅。東京都板橋区高齢者住宅条例に基づいて設置され、その募集や入居の基準は一般高齢者住宅に準ずるものとされているが、国費・都費の補助対象にならない。

※2 一般高齢者住宅：公営住宅法と東京都板橋区高齢者住宅条例に基づいて設置されている住宅。国費・都費の補助対象。

表1 区営住宅とけやき苑の種別と戸数（平成26年12月現在）

種別		棟数	管理戸数
公営住宅法に基づく 公営住宅	区営住宅	15	470(-)
公営住宅以外の住宅	けやき苑 (高齢者住宅)	7	194(6)
	一般高齢者住宅 特定高齢者住宅	3	88(3)
合計		25	752(9)

管理戸数の()は管理人室数（外数）

平成18年度以降の住宅マスタープラン（第3次・第4次）においては、けやき苑は適正な運営を、都営住宅移管については、東京都と協議することとされており、平成17年2月に都営住宅の移管を受けて以降、新たなけやき苑の供給や都営住宅移管の受入れは行っていない。

また、第4次住宅マスタープラン（平成23年度～平成32年度）では、住宅のストックは充足しているとの認識から、新たな都営住宅の移管や公営住宅の整備については言及していない。既存の区営住宅等を長期に渡って活用するため、公営住宅等長寿命化計画^{※3}に基づき、長寿命化に向けた計画的な修繕・改修を推進することとされ、平成24年度～平成25年度には、当計画による「赤塚三丁目アパート11号棟改修工事」を実施している。

※3 公営住宅等長寿命化計画とは、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっている一方、都道府県での老朽化したストックに関する長寿命化の視点を含めた効率的な更新計画等の策定が不十分とされていたことから、地方公共団体が管理する公営住宅等について、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの削減を目指すために、国土交通省より、平成21年度から策定することとされたもの。

この計画は、手法選定のフローやLCCの算出例等、その詳細な策定指針が示されており、区営住宅の整備計画は、この指針に基づいて策定することになる。

なお、平成26年度以降は、この計画に基づく改善事業、建替事業以外は助成対象としないこととされている。

4 低廉な家賃

区営住宅とけやき苑の使用料は、東京都板橋区営住宅条例と東京都板橋区立高齢者住宅条例で、「(公営住宅法施行) 令第2条及び(同) 令第15条第1項に定める算定方法により算定した額とする」と定めており、その公営住宅法施行令第2条には、算定の基礎となる入居者の収入に応じた家賃算定基礎額が、次の通り定められている。(表2)

表2 公営住宅法施行令第2条第2項 家賃算定基礎額 (基準: 65㎡・新築)

入居者の収入 (月額)	額
十万四千元以下の場合	三万四千四百円
(中略)	(中略)
二十五万九千円を超える場合	九万千円

毎月の家賃は、この家賃算定基礎額に、立地条件、住戸の面積、築年数等によって定められた数値を乗じて算定する。

平成20年度から平成24年度における区営住宅とけやき苑の使用料収入は、表3のとおりである。

表3 区営住宅とけやき苑の使用料収入

■ 区営住宅

1戸平均 58.36㎡

	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
決算額	¥186,009,820	¥177,801,970	¥181,611,322	¥180,281,571	¥176,447,202
収入未済額	¥11,925,090	¥14,023,190	¥13,583,100	¥13,050,821	¥11,980,961
合計	¥197,934,910	¥191,825,160	¥195,194,422	¥193,332,392	¥188,428,163
戸当単価 (年額)	¥421,138	¥408,139	¥415,307	¥411,346	¥400,911
平米単価 (年額)	¥7,216	¥6,993	¥7,116	¥7,048	¥6,870
戸当単価 (月額)	¥35,095	¥34,012	¥34,609	¥34,279	¥33,409
平米単価 (月額)	¥601	¥583	¥593	¥587	¥572

■ けやき苑

1戸平均 32.45㎡

	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
決算額	¥57,431,710	¥58,544,260	¥59,014,480	¥59,379,270	¥58,173,400
収入未済額	¥753,000	¥1,108,500	¥1,154,000	¥1,161,390	¥1,080,890
合計	¥58,184,710	¥59,652,760	¥60,168,480	¥60,540,660	¥59,254,290
戸当単価 (年額)	¥206,329	¥211,535	¥213,363	¥214,683	¥210,122
平米単価 (年額)	¥6,359	¥6,519	¥6,576	¥6,616	¥6,476
戸当単価 (月額)	¥17,194	¥17,628	¥17,780	¥17,890	¥17,510
平米単価 (月額)	¥530	¥543	¥548	¥551	¥540

区営住宅とけやき苑の使用料収入の戸当単価 (月額・5か年平均)

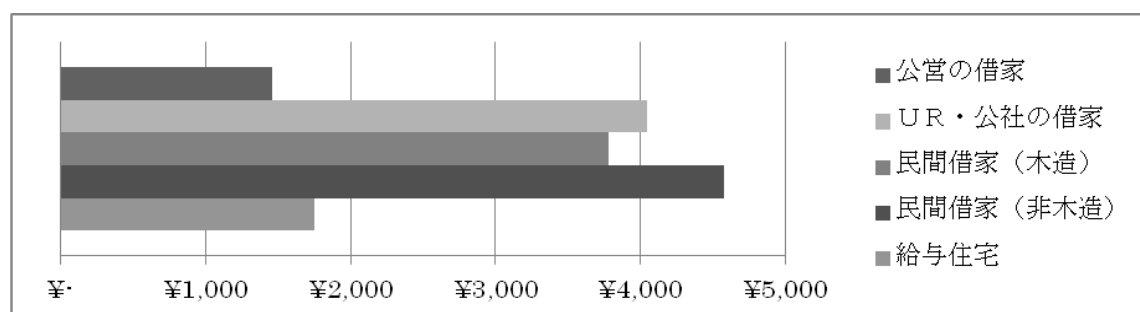
区営住宅 **¥34,281**

けやき苑 **¥17,601**

区営住宅の一般的な間取りは3（6畳+6畳+4.5畳）DK（8畳）で、合計24.5畳であるので、1畳当たりの単価は約1,400円となる。この額は、「平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）」による関東大都市圏（東京・神奈川・千葉・埼玉・群馬・茨城・栃木・静岡の一部）における公営の借家の1畳当たりの家賃とほぼ同額である。（表4）

表4 土地統計調査における借家1畳当たりの家賃※4

建築の時期 昭和56年～平成2年	公営の借家	UR 公社の借家	民間借家 (木造)	民間借家 (非木造)	給与住宅
	¥ 1,462	¥ 4,049	¥ 3,778	¥ 4,575	¥ 1,747



※4 1畳当たりの家賃は居室（トイレ・浴室等は含めず）の畳数による

区営住宅とけやき苑の家賃は民間借家と比較して十分に低廉であり、市場において適切な住宅を確保することが困難な者に対する住宅セーフティネットとしての役割を果たしている。

Ⅲ 区営住宅とけやき苑の現状

1 公募の応募状況

区営住宅、けやき苑ともに毎年度200件程度の申し込みがあり、抽選は常に高倍率となっている。（表5）

表5

住宅の種類		平成25年度			平成24年度			平成23年度			平成22年度		
		募集	申込	倍率	募集	申込	倍率	募集	申込	倍率	募集	申込	倍率
区営住宅	家族向一般	7	236	33.7	5	220	44.0	4	241	60.3	26	400	15.4
	家族向け バリアフリー	—	—	—	—	—	—	1	68	68.0	3	18	6.0
けやき苑	単身者向	7	200	28.6	5	170	34.0	2	213	106.5	3	178	59.3
	2人世帯向	6	29	4.8	4	31	7.8	1	30	30.0	3	38	12.7

注) 区営住宅は使用申込をした日の1年前から、けやき苑は3年前から、引き続き区内に居住していることを応募の条件としている

2 区営住宅の世帯人数

区営住宅は全て家族向（50～60 m²・3DK程度）であるが、移管後の経年によって入居者の高齢化・単身化が進み、住戸の広さと世帯人数のミスマッチが生じている。（表6）

表6

調査日	戸数	入居戸数	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
平成15年 7月1日	426	422	75	143	95	67	29	13
			17.8%	33.9%	22.5%	15.9%	6.9%	3.1%
平成22年 3月1日	470	439	142	165	78	34	20	
			32.3%	37.6%	17.8%	7.7%	4.6%	
平成24年 10月1日	470	454	145	191	63	39	12	4
			31.9%	42.1%	13.9%	8.6%	2.6%	0.9%

3 入居者の所得状況

区営住宅とけやき苑の入居者の所得の状況は表7のとおりである。

表7 区営住宅とけやき苑の入居者所得状況（月額）

■区営住宅

平成26年4月1日現在

所得区分	収入基準	家賃算定基礎額	該当世帯数
I	¥0 ～ ¥104,000	¥34,400	332
II	¥104,001 ～ ¥123,000	¥39,700	24
III	¥123,001 ～ ¥139,000	¥45,400	14
IV	¥139,001 ～ ¥158,000	¥51,200	17
V	¥158,001 ～ ¥186,000	¥58,500	20
VI	¥186,001 ～ ¥214,000	¥67,500	10
VII	¥214,001 ～ ¥259,000	¥79,000	13
VIII	¥259,001 ～	¥91,100	12

■けやき苑

平成26年4月1日現在

所得区分	収入基準	家賃算定基礎額	該当世帯数
I	¥0 ～ ¥104,000	¥34,400	255
II	¥104,001 ～ ¥123,000	¥39,700	3
III	¥123,001 ～ ¥139,000	¥45,400	3
IV	¥139,001 ～ ¥158,000	¥51,200	2
V	¥158,001 ～ ¥186,000	¥58,500	1
VI	¥186,001 ～ ¥214,000	¥67,500	1

4 事業収支

公営住宅の主な歳入は使用料収入、歳出は管理運営費である。これらの他、歳入には区営住宅の地域住宅交付金、高齢者住宅の高齢者住宅補助金が、歳出にはけやき苑の賃借（借上）料がある。

平成24年度における各住宅の事業収支は表8のとおりである。

表8 各住宅の年度収支（平成24年度概算）

住宅	歳入	歳出	収支
区営住宅	使用料収入 1億7,600万円		
	地域住宅交付金 ^{※5} 2,500万円	管理運営 1億1,500万円	8,600万円
けやき苑	使用料収入 5,800万円	賃借料 3億8,800万円	
	高齢者住宅補助金 ^{※6} 3,200万円	管理運営 7,000万円	▲3億6,800万円

※5 地域住宅交付金（家賃低廉化）は、平成27年度以降交付なし

※6 高齢者住宅家賃対策費補助金は、当初20年間は都費（家賃差額の約25%）、その後10年間は国費（同約50%）、30年以降は補助なし。一般高齢者住宅（公営住宅法に基づく住宅）は補助対象だが、特定高齢者住宅（公営住宅法に基づかない住宅）は補助対象外

5 けやき苑の契約満了

けやき苑は、当初概ね20年の契約で借上げたものの借上げを10年延長しているが、特定高齢者住宅3棟88戸が平成31年3月31日をもって、概ね30年契約満了を迎える。（表9）

表9 けやき苑の30年契約満了年月日

種別	住宅名	管理戸数	管理開始	概ね30年契約満了年月日
特定高齢者住宅	徳丸けやき苑	40(1)	H1. 1	H31. 3. 31
	前野けやき苑	24(1)	H1. 11	H31. 3. 31
	高島平けやき苑	24(1)	H2. 12	H31. 3. 31
一般高齢者住宅	常盤台けやき苑	19(1)	H4. 3	H34. 3. 31
	中台けやき苑	28(1)	H4. 4	H34. 3. 31
	成増けやき苑	28(1)	H5. 10	H35. 9. 30
	桜川けやき苑	30(1)	H6. 9	H36. 8. 31
	小豆沢けやき苑	30(1)	H7. 5	H37. 5. 9
	中丸けやき苑	36(1)	H11. 5	H41. 5. 19
	大谷口上町けやき苑	23(-)	H16. 5	H46. 4. 30
合計		282(9)		

管理戸数の()は管理人室数（外数）

6 区営住宅の管理効率

住宅の管理効率については、一般的に、小規模に点在している方が大規模に集約されているものと比較して低いと考えられるが、このことについて、エレベーターの保守管理経費を例に比較する。

区営住宅 15 棟の内 8 棟はエレベーターが設置されておらず、現在の板橋区公営住宅等長寿命化計画では、大規模改修時にエレベーターを増築する計画としているが、その内の 5 棟は住戸数 20 戸以下の住宅である。(表 10)

表 10 区営住宅の規模とエレベーター(EV)設置状況

No.	団地名	戸数	階数	住戸面積 (m ²)	EV	備考
1	小茂根一丁目第 2 【17 号棟】	15	4	893.985	—	
2	小茂根一丁目第 2 【20 号棟】	12	4	715.188	—	
3	徳丸二丁目第 2	28	4	1,722.924	—	
4	徳丸一丁目	20	4	1,230.660	—	
5	常盤台四丁目第 2	24	4	1,510.723	—	
6	南常盤台二丁目	32	4	2,014.298	—	
7	赤塚三丁目 【5 号棟】	11	4	656.885	—	
8	舟渡二丁目第 3 【2 号棟】	34	9	1,938.179	1	
9	舟渡二丁目第 3 【7 号棟】	16	4	1,006.797	—	
10	舟渡一丁目第 2	31	4	1,815.939	1	
11	西台三丁目 【1 号棟】	55	5	3,241.215	1	
12	西台三丁目 【2 号棟】	40	5	2,461.320	1	
13	前野町三丁目第 2	44	5	2,621.592	1	
14	高島平七丁目	88	9	4,481.242	1	平成 21 年度大規模改修済
15	赤塚三丁目 【11 号棟】	20	4	1,118.430	1	平成 25 年度大規模改修済
	合計	470		27,429.376	7	

エレベーターを設置すると、その保守管理に係る経費を区と入居者で負担することになる。その負担割合は区が 55%、入居者が 45%と定められているが、入居者の 1 戸当たりの月額負担額の上限が¥500 と定められているため、小規模な住宅では区の負担割合が大きくなる。

赤塚三丁目アパート 11 号棟 (20 戸) におけるエレベーター保守管理費の区の負担割合は 85.1%である。(表 11)

表 11 エレベーターの保守管理に係る経費

団地名	保守管理費 (月額)	戸数		負担月額	負担年額	負担割合
赤塚三丁目 アパート 11 号棟	¥67,000	20	入居者	¥10,000	¥120,000	14.9%
			区	¥57,000	¥684,000	85.1%

同程度の戸数の住戸を小規模な複数の住宅で管理する場合と、1棟の住宅で管理する場合のエレベーターの保守管理費を比較する。(表 12)

表 12 エレベーターの保守管理に係る経費の比較

(1) 赤塚三丁目アパート 11 号棟と同規模の住宅 4 棟で 80 戸を管理する場合

団地名	保守管理費 (月額)	戸数	EV		負担月額	負担年額	負担割合
赤塚三丁目 アパート 11 号棟	¥67,000	20	1	入居者	¥10,000	¥120,000	14.9%
				区	¥57,000	¥684,000	85.1%
同規模の住宅	¥67,000	20	1	入居者	¥10,000	¥120,000	14.9%
				区	¥57,000	¥684,000	85.1%
同規模の住宅	¥67,000	20	1	入居者	¥10,000	¥120,000	14.9%
				区	¥57,000	¥684,000	85.1%
同規模の住宅	¥67,000	20	1	入居者	¥10,000	¥120,000	14.9%
				区	¥57,000	¥684,000	85.1%
合計	¥268,000	80	4	入居者	¥40,000	¥480,000	14.9%
				区	¥228,000	¥2,736,000	85.1%

(2) 1 棟で概ね 80 戸の住宅 (高島平七丁目アパート)

団地名	保守管理費 (月額)	戸数	EV		負担月額	負担年額	負担割合
高島平七丁目 アパート	¥71,820	88	1	入居者	¥32,319	¥387,828	45.0%
				区	¥39,501	¥474,012	55.0%

80 戸の住宅を 4 棟で管理する場合の区の年間負担額は¥2,736,000、88 戸の住宅を 1 棟で管理する場合のその額は¥474,012 であり、このケースでは 5 倍以上の負担差が生じる試算となる。

IV あり方検討

1 あり方検討会委員構成（別紙1）

2 検討経過等（別紙3）

3 検討の視点と方向性

板橋区住宅対策審議会からの答申「高齢者等の居住支援、子育て世帯の誘致、安心安全の強化等に資する住宅施策の具体的な展開について」において、高齢者等の居住支援に関する今後の取り組みに対する施策の提案がなされている。

（答申より抜粋）

<区営住宅・区立高齢者住宅のあり方の検討・再編整備>

区営住宅は、建設後30年を経過し、改築や大規模修繕時期を迎えているため、将来の大規模修繕の手法について、建替えや住宅の集約化を含めた再編整備計画の検討を進めていますが、その際には、単身者向けの住宅や世帯状況の変化に対応できる間取りや住戸の工夫などの検討も進めていく必要があります。

また、借上げ期間満了を迎える区立高齢者住宅のあり方についても、借上げ期間の更新や区営住宅への集約など、区営住宅の再編整備と合わせて検討を進めていくことが必要です。

この答申を踏まえ、区営住宅とけやき苑が担う役割、これらを取り巻く現状と今後の課題を整理しながら、次の4つの視点から検討を行い、方向性を導き出した。

- （1）供給水準の維持
- （2）高齢者住宅の供給方式の見直し
- （3）区営住宅敷地の高度利用
- （4）既存居住者の居住の安定の確保

（1）供給水準の維持

現在当区では、区営住宅とけやき苑を合計で25棟・752戸供給しており、その内の22棟・664戸が公営住宅法に基づく住宅である。

当区が供給している公営住宅法に基づく住宅の人口千人当たりの供給戸数は1.24戸であり、特別区の平均1.49戸を下回っているが、都営住宅を含めた公営住宅全体では22.32戸であり、特別区の平均20.01戸を上回っている。これは、23区の上位から8番目である（表13）。

表13 特別区の公営住宅（「特別区の統計」平成25年版より）

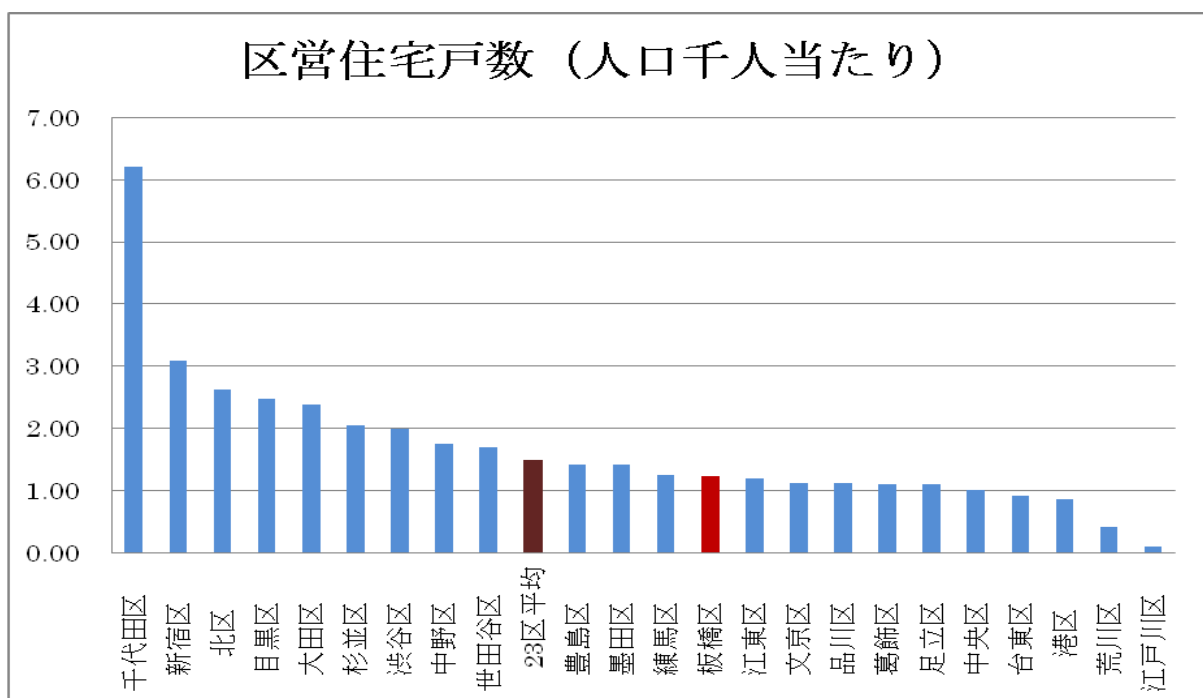
年	区名	区営住宅			都営住宅			区営+都営住宅			人口
		戸数	人口千人 当たり	順位	戸数	人口千人 当たり	順位	戸数	人口千人 当たり	順位	
2013 (H25)	区計	13,380	1.49	-	165,782	18.52	-	179,162	20.01	-	8,951,575
	千代田区	325	6.22	1	292	5.58	20	617	11.80	14	52,284
	中央区	130	1.01	19	1,452	11.29	12	1,582	12.30	13	128,628
	港区	197	0.85	21	5,025	21.70	7	5,222	22.55	7	231,538
	新宿区	989	3.08	2	7,291	22.70	6	8,280	25.78	6	321,172
	文京区	225	1.12	15	585	2.91	22	810	4.02	23	201,257
	台東区	169	0.91	20	1,046	5.64	19	1,215	6.55	20	185,368
	墨田区	355	1.41	11	6,609	26.22	4	6,964	27.63	4	252,018
	江東区	570	1.19	14	20,455	42.59	2	21,025	43.78	2	480,271
	品川区	409	1.12	16	3,463	9.45	14	3,872	10.56	16	366,584
	目黒区	654	2.47	4	666	2.52	23	1,320	4.98	22	264,811
	大田区	1,655	2.38	5	6,521	9.36	15	8,176	11.73	15	696,734
	世田谷区	1,453	1.69	9	6,233	7.24	16	7,686	8.93	17	860,749
	渋谷区	423	1.99	7	2,251	10.61	13	2,674	12.61	12	212,061
	中野区	546	1.75	8	2,221	7.14	17	2,767	8.89	18	311,256
	杉並区	1,103	2.04	6	3,274	6.06	18	4,377	8.11	19	540,021
	豊島区	380	1.41	10	1,345	5.00	21	1,725	6.41	21	268,959
	北区	872	2.62	3	13,495	40.51	3	14,367	43.13	3	333,132
	荒川区	86	0.42	22	3,986	19.31	9	4,072	19.72	9	206,457
	板橋区	664	1.24	13	11,330	21.08	8	11,994	22.32	8	537,375
	練馬区	883	1.24	12	12,644	17.83	11	13,527	19.07	11	709,262
	足立区	733	1.10	18	31,145	46.54	1	31,878	47.64	1	669,143
	葛飾区	494	1.10	17	11,589	25.92	5	12,083	27.02	5	447,170
	江戸川区	65	0.10	23	12,864	19.05	10	12,929	19.14	10	675,325

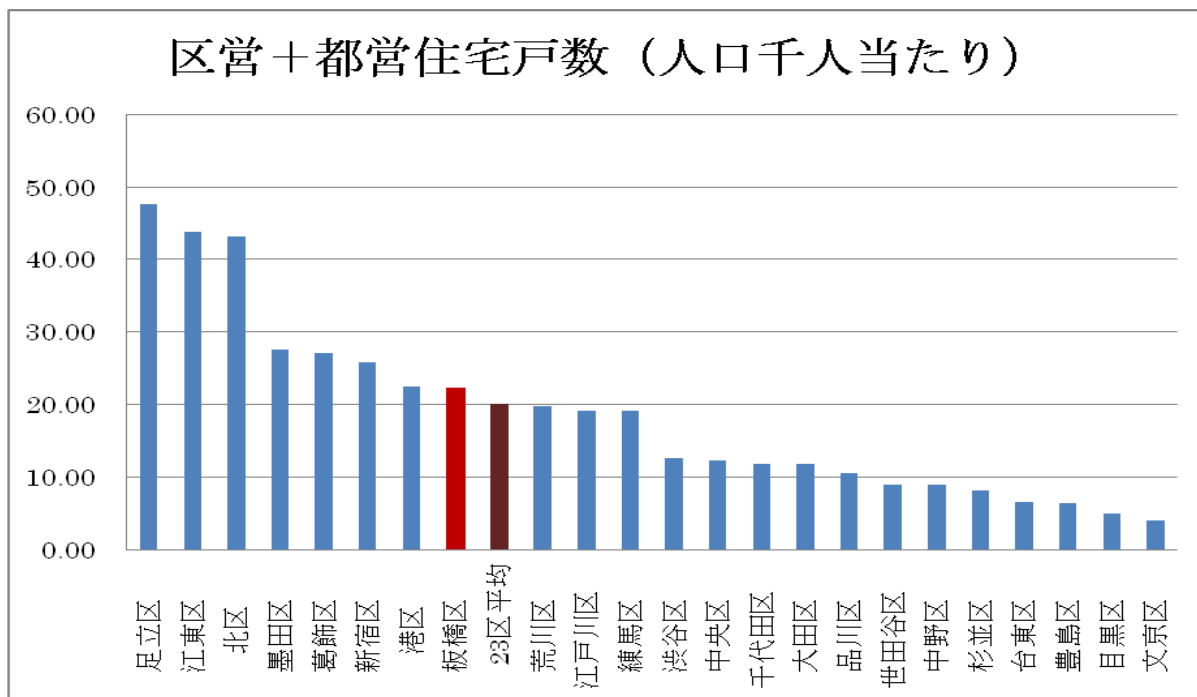
注1) 戸数は、3月31日時点

注2) 人口は、1月1日時点の住民基本台帳人口

注3) 人口は、日本人と外国人を合わせたもの

注4) 区営住宅は、公営住宅法に基づく公営住宅(借上公営住宅を含む)





住宅の供給戸数については、住生活基本法において「住宅の量の供給」から「住宅の質の向上」という方針に転換されている一方、当区においては、区営住宅とけやき苑の募集における抽選が常に高倍率となっており、低廉な家賃の住宅を求める区民が一定の割合で常に存在すること、板橋区住宅マスタープランに高齢者や障がい者等の住宅確保要配慮者に対する住宅セーフティネットの機能強化が謳われていることから、その中核を担う住宅である公営住宅法に基づく住宅の供給は、将来も安定的に継続する必要がある。

これらのことから、当区が供給する公営住宅の戸数は、今後も現在の水準を維持するものとする。

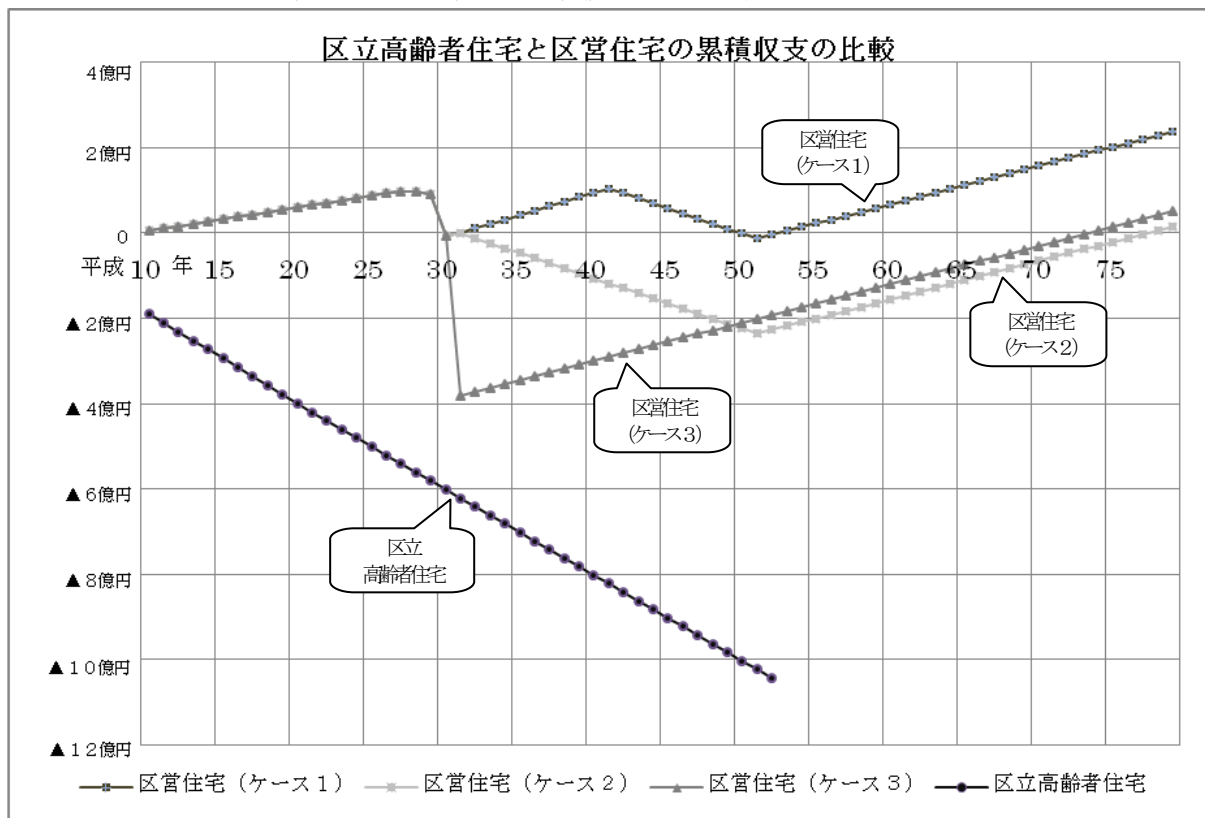
（２）高齢者住宅の供給方式の見直し

区立高齢者住宅である「けやき苑」は、区が民間の住宅を借上げて供給している住宅である。借上げによる住宅供給は用地取得費や建設費の負担が無いため、一時の大きな財政負担は伴わないが、借上期間が長期に渡る場合、賃借料の累計が大きくなるという特性がある。

一方、区が建設して供給する区営住宅は、当初一時に大きな経費を必要とするものの、公営住宅法に基づく公営住宅の場合、その建設費等に対して45%が国費の、25%が都費の補助対象となっており、残りの区負担分については、その100%が起債対象となる。

このことについて、現在区が供給している区立高齢者住宅（けやき苑）と区営住宅の1住宅ずつをモデルとして、それぞれの累積収支と、区営住宅で建替事業を実施した場合の、今後の収支を試算する。（表14）

表 14 区立高齢者住宅と区営住宅の累積収支の比較



① モデルとした住宅

- ・ 区立高齢者住宅 管理開始：平成元年／戸数：24戸／住戸面積：623㎡
- ・ 区営住宅 移管：平成9年／戸数：27戸／住戸面積：1,608㎡

② 区営住宅建替事業の仮定条件

(共通事項)

- ・ 建替計画 工期：平成28年度～31年度／戸数：64戸／住戸面積：2,553㎡
- ・ 工事費等区負担額 工事費等×30%
- ・ 支出に計画修繕費(約400万/年)を含む

(ケース1) 家賃助成：10年／起債：工事費等区負担額／償還：20年／金利0.9%

(ケース2) 家賃助成：なし／起債：工事費等区負担額／償還：20年／金利0.9%

(ケース3) 家賃助成：なし／起債：なし

区立高齢者住宅は、将来も安定的に継続して供給する必要があることから、その契約満了時に、民間から借上げて供給する現在の方式を見直し、区営住宅に高齢者住宅を整備する等、区が建設して供給する方式への転換を図る。

(3) 区営住宅敷地の高度利用

区営住宅は、敷地の面積に対して余裕を持って(例：法定容積率200%に対して100%以下で)建てられているものが多く、こうした敷地を高度利用(建替事業を実施)することにより、その敷地で供給する住戸数を増やすことが出来る。

1 敷地における住戸数を増やすことにより、現在の小規模に点在している区営住宅の集約による管理の効率化と、世帯向け住戸のみから、単身向けからファミリー向け住戸までの多様な住戸を整備することによって住戸の広さと世帯人数のミスマッチの解消を図る。

さらに、直接建設方式の高齢者住宅の供給、区その他施設との複合化について、併せて検討する。

(4) 既存居住者の居住の安定の確保

今後予想される大規模修繕、建替え、供給方式の変更等の住宅の整備にあたっては、公営住宅法等により、既存入居者の居住の安定に配慮することが求められている。

今後の住宅の整備においては、他の区営住宅への入居など、既存入居者の住宅の確保に配慮しながら、整備を進める必要がある。

V 他自治体における事例

北区では、借上げ期間満了を迎えるシルバーピア（高齢者住宅）の入居者の移転先を確保するために、小学校跡地に区営シルバーピアを建設する事業を展開している。

「東京都北区 平成26年度予算案の概要」より抜粋

区営シルバーピアの建設・民間による特別養護老人ホーム等の整備

平成29年度の開設を目指して、旧北園小学校跡地に区営シルバーピアを建設し、隣には民間による特別養護老人ホーム及び私立認可保育所を合築した施設の整備を進める。平成26年度は、区営シルバーピアの基本設計及び実施設計を行うほか、旧校舎の解体や崖地補強工事を実施する。

目的・ねらい等

民間住宅を借上げて提供しているシルバーピアは、平成29年度から順次借上げ契約期間の満了を迎える。このうち平成29年度中に契約満了となる4棟75戸のシルバーピアについて、転居先を確保するため、区営シルバーピアの建設を行い、高齢者の居住の安定化を図る。

経過等

(1) 区営シルバーピア

平成26年度 既存建物除却工事、実施設計等

平成27～28年度 建設工事（予定）

平成29年度 入居（予定）

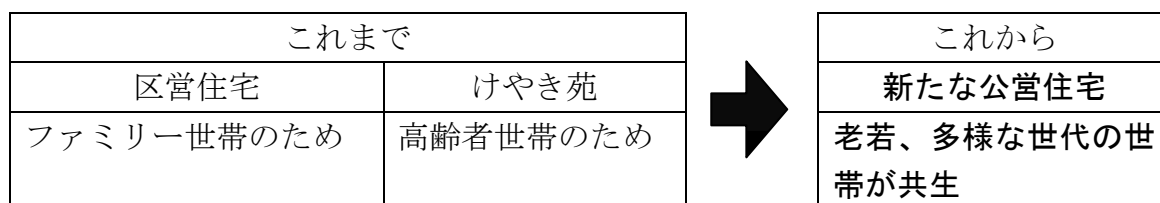
VI まとめ

1 新たな公営住宅への集約

低廉な家賃の住宅を必要としている区民に供給する住宅として、これまでは高齢者のための住宅「けやき苑」とファミリー世帯向けの住宅「区営住宅」がそれぞれの役割を担ってきたが、今後は、建替事業により新たな公営住宅として、老若、多様な世代の世帯が共生する住宅として再編整備していく。

住宅の建替えにあたっては、環境に配慮したスマートハウスの視点や誰にとっても住みやすく使いやすいというユニバーサルデザインの視点を取り入れた整備を検討していく。

単身の若者から高齢者、若い子育て世帯から高齢夫婦世帯まで、さまざまな世代が互助共助のもとに生活するミクストコミュニティとしての公営住宅を目指す。



2 けやき苑の返還

2回目の契約満了（借上期間が30年）を迎えるけやき苑から、順次、オーナーと返還に向けた協議を開始する。返還にあたっては、次の点に留意する。

(1) オーナーへの提案

返還するけやき苑のオーナーの状況はそれぞれ異なるため、協議の中で各オーナーが受入れ可能な返還方法を検討・提案する。

契約終了返還時までには代替えの公営住宅の整備確保が難しい場合は、短期間での借上げを検討する。

(2) 既存入居者の居住の安定の確保

- ① 別のけやき苑や区営住宅等に移転先として確保する。
- ② 返還するけやき苑に引き続き居住を希望する入居者が、返還後も一定期間居住を続けられる方法を検討する。
- ③ 家賃の激変が無いような移転の方法を検討・提案する。

3 区営住宅の再編整備

エレベーターが設置されていない区営住宅で、大規模改修が必要となる時期に、計画的に建替事業を実施する。その他の区営住宅については、予防保全的な修繕を行うことにより、建物の長寿命化を図る。

建替事業の実施にあたっては、次の点に留意する。

(1) ミスマッチの解消

単身世帯向けから多人数の家族世帯向けまで、様々な世帯構成の家族が入居することが可能な住宅を整備することにより、住戸の広さと世帯人数のミスマッチの解消を図る。

また、新たな公営住宅の整備に当たっては、単身若しくは少人数世帯向け住戸の2戸を1戸に改修が可能な構造とし、将来の居住ニーズの変化に対応できるものとする。

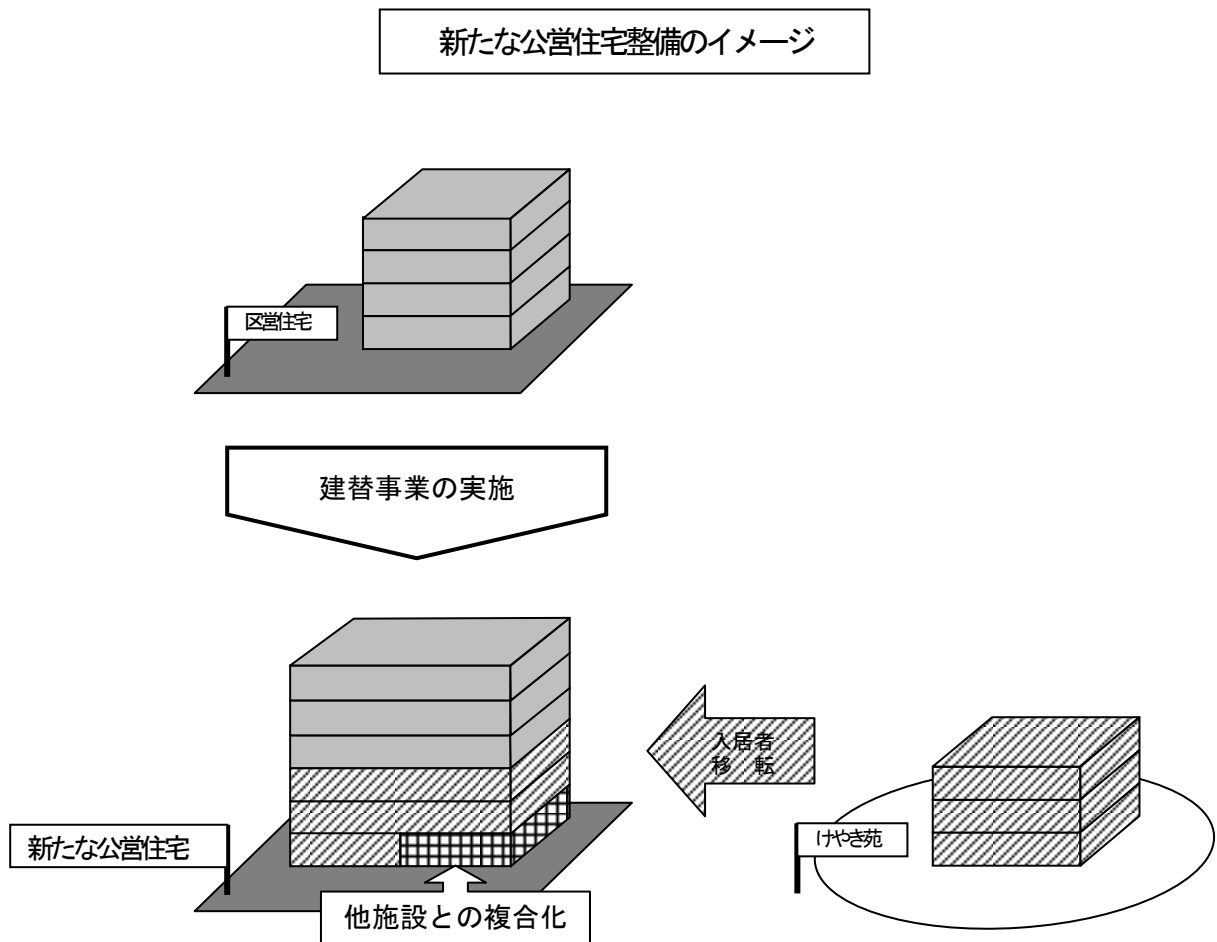
(2) 高齢者向け区営住宅の整備

返還するけやき苑の入居者の移転先として、区営住宅の建替えに合わせて高齢者向けの住戸を整備し、必要な戸数を確保する。

(3) 区営住宅管理の効率化

小規模に点在している区営住宅の集約により管理の効率化を図り、併せて、区の他施設との複合化の検討を行う。

複合化の検討に当たっては、住戸数の確保を前提として、併設が可能な規模の、地域に密着した生活支援サービス等を行うための高齢者・子育て支援施設や、地域の交流・親睦・学習活動などに利用できる集会施設の設置を検討する。



4 今後の進め方

既存の区営住宅の建替事業を実施して区営住宅とけやき苑を集約し、老若、多様な世代の世帯が共生する新たな公営住宅の整備を進めるが、建替事業の対象となる区営住宅の高度利用だけでは、現在借上げている 282 戸全てのけやき苑の移転先の確保は困難である。

そのため、新たな公営住宅の整備にあたっては、返還するけやき苑の移転先を確保しながら、適宜全体計画を修正し、適切な時期に、けやき苑オーナーと返還に向けた協議を開始することとする。

また、既存の区営住宅の建替事業完了までに概ね 20 年を要することから、移転先の確保については、その時々々の区の財政状況、他施設の統廃合の状況、複合化に対するニーズ等を勘案しつつ、区有地の活用や都営住宅の建替時移管^{※7}受入れ等、新たな土地取得を必要としないことを前提に、様々な整備手法を検討していくものとする。

※7 建替時都営住宅移管制度（東京都都市整備局パンフレットより）

建替え時期にある都営住宅において、都が現居住者の仮移転先住宅の確保と移転折衝を行い、空家となった都営住宅を区市町村へ移管し、区市町村が、その住宅を除却し、地域の実情にあった公営住宅等を建設する制度です。

建設費補助に加え、家賃対策補助も行います。

板橋区の公営住宅政策のあり方に関する庁内検討会設置要綱

(平成 26 年 4 月 8 日 区長決定)

(設置)

第 1 条 板橋区の公営住宅政策のあり方について、必要な検討を行うため、板橋区の公営住宅政策のあり方に関する庁内検討会（以下「検討会」という。）を置く。

(所掌事務)

第 2 条 検討会は、公営住宅政策のあり方について次に掲げる事務を所掌する。

- (1) 公営住宅政策のあり方についての検討に関すること。
- (2) 区営住宅のあり方についての検討に関すること。
- (3) 高齢者住宅（けやき苑）のあり方についての検討に関すること。

(構成)

第 3 条 検討会は、委員 6 名で構成する。

2 委員は、次に掲げる者をもって充てる。

- (1) 都市整備部長
- (2) 都市整備部住宅政策課長
- (3) 政策経営部政策企画課長
- (4) 政策経営部財政課長
- (5) 健康生きがい部生きがい推進課長
- (6) 健康生きがい部おとしより保健福祉センター所長

(会長及び副会長)

第 4 条 検討会に会長を置く。

2 会長は、都市整備部長の職にある者をもって充てる。

3 会長は、検討会の事務を総理し、会議の議長となる。

4 副会長は、会長が指名する。

5 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第 5 条 検討会は、必要に応じて会長が招集する。

2 会長は、必要に応じて委員以外の者を検討会に出席させることができる。

(部会)

第 6 条 会長は、第 2 条に規定する所掌事務の調査・検討をするために必要と認めるときは、部会を設置することができる。

(事務局)

第 7 条 検討会の事務局は、都市整備部住宅政策課に置く。

(委任)

第 8 条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、会長が定める。

付則

この要綱は、平成 26 年 4 月 8 日から施行する。

種別	住宅名	構造	戸数	EV	住戸 タイプ	建設 年度	敷地面積 (㎡)	既存床面積 (㎡)	既存容積 率(%)	法定容積 率(%)	用途 地域	床面積最大* 増加面積(㎡)	高さ 制限(㎡)
区営 住宅	常盤台四丁目第二アパート	RC	24		3DK	S59年	2,072.95	2,061.37	99.4	200	一中高	2,084.53	22
	徳丸一丁目アパート	RC	20		3DK	S57年	1,632.07	1,748.09	107.1	200	準工	1,516.05	17
	徳丸二丁目第二アパート	RC	28		3DK	S57年	1,917.43	2,364.00	123.3	200	一中高	1,470.86	17
	赤塚三丁目アパート	RC	20	○	—	S52年	—	—	—	—	—	—	—
	11号棟	RC	20	○	—	S52年	—	—	—	—	—	—	—
	5号棟	RC	11		3DK	S57年	684.40	1,202.08	175.6	200	一中高	166.72	17
	舟渡二丁目第三アパート	SRC	34	○	3DK	S58年	2,918.73	4,403.37	185.5	200	一住	1,434.09	22
	2号棟	RC	16		3DK	S58年							
	7号棟	RC	16		3DK	S58年	2,291.97	1,790.93	78.1	200	一中高	2,793.01	22
	小茂根一丁目第二アパート	RC	15		3DK	S56年							
	17号棟	RC	12		3DK	S56年	2,387.65	2,676.87	112.1	224	近商(300) 一住(200)	2,676.93	35 22
	20号棟	RC	12		3DK	S56年							
	南常盤台二丁目アパート	RC	32		3DK	S61年	2,387.65	2,676.87	112.1	224	近商(300) 一住(200)	2,676.93	35 22
	高島平七丁目アパート	SRC	88	○	—	S50年							
舟渡一丁目第二アパート	RC	31	○	—	S62年	—	—	—	—	—	—	—	—
西台三丁目アパート	RC	55	○	—	S61年	—	—	—	—	—	—	—	—
1号棟	RC	40	○	—	H1年	—	—	—	—	—	—	—	—
2号棟	RC	40	○	—	H1年	—	—	—	—	—	—	—	—
前野三丁目第二アパート	RC	44	○	—	H6年	—	—	—	—	—	—	—	—
合計			470										

※各敷地において法定容積率で建築した場合の、既存の住宅の床面積から増加する床面積

用途地域凡例) 一中高：第一種中高層住居専用地域 一住：第一種住居地域 近商：近隣商業地域 準工：準工業地域

種別	住宅名	構造	戸数	EV	管理 開始	30年契約 満了年月	併設施設	設置根拠
区立高齢者住宅 (特定高齢者住宅)	徳丸けやき苑	RC	40	○	H 1. 1	H31. 3. 31	在宅サービスセンター	高齢者住宅条例
	前野けやき苑	RC	24	○	H 1. 11	H31. 3. 31		
	高島平けやき苑	RC	24	○	H 2. 12	H31. 3. 31		
	小計		88					
区立高齢者住宅 (一般高齢者住宅)	常盤台けやき苑	RC	19	○	H 4. 3	H34. 3. 31		公営住宅法 高齢者住宅条例
	中台けやき苑	RC	28	○	H 4. 4	H34. 3. 31	ふれあい館	
	成増けやき苑	RC	28	○	H 5. 10	H35. 9. 30	在宅サービスセンター	
	桜川けやき苑	RC	30	○	H 6. 9	H36. 8. 31		
	小豆沢けやき苑	RC	30	○	H 7. 5	H37. 5. 9(予定)		
	中丸けやき苑	SRC	36	○	H11. 5	H41. 5. 19(予定)		
	大谷口上町けやき苑	RC	23	○	H16. 5	H46. 4. 30(予定)		
小計		194						
合計			282					

あり方検討経過等

平成 24 年	10 月	住宅政策課内検討 P T 設置 第 1 回調査報告会	
	11 月	第 2 回調査報告会	
平成 25 年	12 月	第 3 回調査報告会	
	1 月	第 4 回調査報告会	
	1 月	他自治体事例研究 足立区における区営住宅建替事業	
	2 月	内閣府 PFI 専門家派遣講座	
	2 月	先進自治体施策調査研究 大阪府堺市における PFI を活用した市営住宅建替事業	
	2 月	第 5 回調査報告会	
	3 月	先進自治体施策調査研究 事例研究報告会	
	3 月	第 6 回調査報告会	
	3 月	第 7 回調査報告会	
			板橋区区営住宅整備計画検討報告書作成
平成 25 年	4 月	住宅政策課住宅計画グループ編成	
	5 月	「公共施設等の整備に関するマスタープラン」	
	5 月	第 1 回グループ打合せ	
	7 月	第 2 回グループ打合せ	
	7 月	東京都打合せ	
	7 月	第 3 回グループ打合せ	
	8 月	第 4 回グループ打合せ	
	9 月	第 5 回グループ打合せ	
	11 月	検討会設置に向けた庁内打合せ	
	平成 26 年	2 月	平成 25 年度区営住宅整備計画の検討・高齢者住宅（けやき苑）のあり方の検討報告書作成
		3 月	板橋区住宅対策審議会専門部会（高齢者支援）
平成 26 年	4 月	住宅政策課住宅整備計画グループ編成	
	4 月	板橋区の公営住宅政策のあり方に関する庁内検討会設置	
	5 月	第 1 回あり方検討会	
	7 月	第 2 回あり方検討会	
	7 月	板橋区住宅対策審議会答申 「高齢者等の居住支援、子育て世帯の誘致、安心安全の強化等に資する住宅施策の具体的な展開について」	
	11 月	第 3 回あり方検討会	
	12 月	第 4 回あり方検討会（中間のまとめ）	
	12 月	経営戦略会議（住宅対策推進本部会議）中間報告	
	平成 27 年	2 月	都市建設委員会中間報告
		3 月	第 5 回あり方検討会（まとめ）
		3 月	経営戦略会議（住宅対策推進本部会議）報告
	(予定)		
平成 27 年	6 月	都市建設委員会報告	