

(仮称) 南常盤台住宅改築事業について

1 本事業の位置付け

「板橋区住まいの未来ビジョン 2025」に示された「ずっと住むなら、板橋区」を実現するため、民間建物を借り上げた区立高齢者住宅の返還と散在する小規模区営住宅の集約を目的とした「板橋区営住宅再編整備基本方針」(以下「基本方針」という。)において、本事業は再整備する住宅として位置付けられている。

2 既存住宅

本事業の対象である「区営南常盤台二丁目アパート」は、平成9年2月に東京都と土地建物及び工作物譲与契約を締結し、無償で移管を受けたものである。

昭和61年度建設の既存建物は、築後36年を経過しエレベーターは設置されていない。

【位置図】



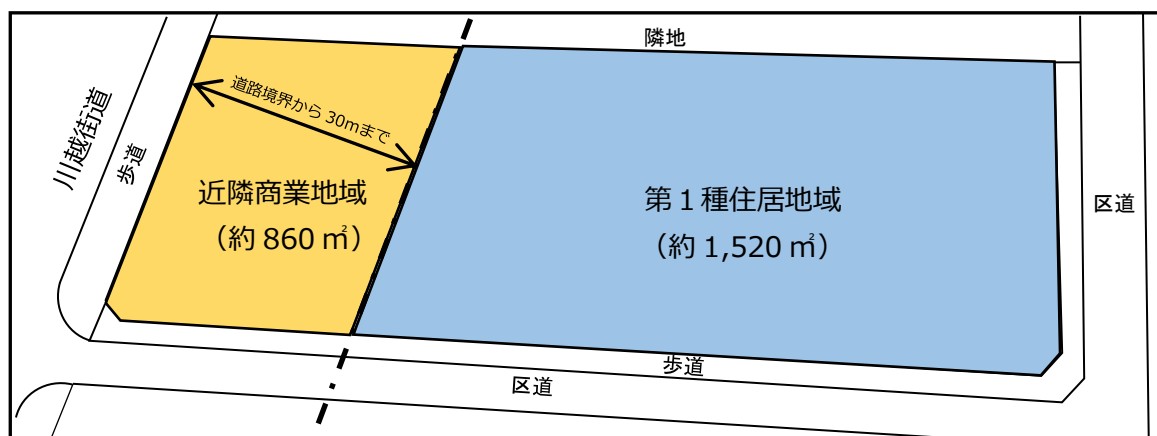
【建物概要】

所在地：板橋区南常盤台二丁目10番1号（住居表示）			
種類	種別	構造・戸数	床面積等
建物	住宅棟	鉄筋コンクリート造 4階建1棟 3DK：32戸	2,676.87㎡
	集会室	軽量鉄骨造 平屋建1棟	40.00㎡
	自転車置場	軽量鉄骨造 平屋建3棟	11.25㎡×2、11.61㎡
工作物	受水槽	鉄筋コンクリート造 平屋建	20t
	ゴミ集積所	鉄筋コンクリート造 平屋建	13.50㎡

3 敷地の概要

敷地面積	約2,380.08㎡	
用途地域	近隣商業地域 (川越街道境界から30mまで)	第1種住居地域 (川越街道境界から30m以上)
防火規制	防火地域	準防火地域
高度地区	最高限度35m 最低限度7m	最高限度22m 最低限度—
日影規制	(二) 5時間－3時間/4m	(一) 4時間－2.5時間/4m
建ぺい率	80%	60%
容積率	300%	200%
景観計画区域	一般地域	
沿道地区計画	板橋区国道254号線(川越街道)A地区沿道地区計画	—

【敷地図】



4 集約予定の住宅

今回の事業では区立高齢者住宅（以下「けやき苑」という。）概ね2苑と区営住宅1住宅を集約する予定である。けやき苑は当初の賃貸借契約から約30年が経過し、施設の老朽化も懸念されているため速やかな返還をめざしていく。

5 計画建物の概要

計画建物は環境に配慮された取り組みや、エレベーターの設置をはじめとしたバリアフリー化等「安心・安全に生活できる住宅」をめざすとともに、「災害に強い住宅」として地域に貢献できるよう、防災井戸等を整備していく。

住戸プラン・整備戸数は概ね84戸程度を想定しているが、設計段階で現況調査を行い実情に合った整備を検討する。また住戸面積は基本方針に示された面積を基準とする。

- 1DK（住戸面積 35㎡程度・単身者向け）
- 2DK（住戸面積 45㎡程度・2人以上世帯向け）
- 3DK（住戸面積 70㎡程度・3人以上世帯向け）
- 1DK（住戸面積 45㎡程度・車いす使用者向け）

住戸以外に集会室・廃棄物保管庫・防災倉庫・管理室等の必要諸室を設け、延床面積は容積率限度から5,600㎡程度を上限とする。

6 集約後の効果と基本設計に向けて

今回の集約では、けやき苑の返還による2苑分の賃借料の削減や、分散した複数の住宅から集約後の1住宅になることで、維持管理経費等の削減が見込まれる。

また、指定管理者が管理している区営住宅に集約することにより、管理における民間活力を図ることが期待される。

基本設計に向けて入居者のいる住宅の改築として、入居者への丁寧な説明を行い、今後の業務の中で高度利用を図りつつ諸条件を精査し、施設のボリューム・事業費・工期や引越等のスケジュールを検討していく。

7 事業スケジュール

設計業務委託：基本・実施設計

令和4年7月～令和5年4月 基本設計

令和5年5月～令和6年3月 実施設計

改築工事：令和6年度～令和8年度（予定）