

板橋区営住宅再編整備基本方針

1. 板橋区営住宅再編整備基本方針の目的

板橋区営住宅再編整備基本方針は、「公共施設等の整備に関するマスタープラン」に基づく個別整備計画（平成 27 年 5 月）において、区営住宅の整備方針として「区営住宅機能とけやき苑機能を集約していくため、対象施設の更新方法や実施時期について検討する」とされたことを受けて、公営住宅（区営住宅とけやき苑）の再編整備に関する基本的な方針を定め、公営住宅を将来に渡って安定的、継続的に整備供給していくことを目的として策定するものである。

2. 対象と期間

現在区が供給している区営住宅 470 戸とけやき苑 282 戸（合計 752 戸）について、個別具体的に再編整備の手法の検討とスケジュールの最適化を図る。また、最後に借り上げたけやき苑が平成 46 年度に 2 回目の契約満了を迎えるため、平成 28 年度から平成 47 年度までの 20 年間でその期間とする。

3. 検討の前提条件

区営住宅再編整備の検討に当たっては、次の点をその前提条件とする。

- (1) 供給戸数（752 戸）を維持する
- (2) 全てのけやき苑を、2 回目の契約満了（概ね 30 年）後速やかに返還する
- (3) けやき苑入居者の居住の安定を確保する
- (4) 世帯人数に応じた面積の住戸を整備する
- (5) 区営住宅の高度利用に際しては、周辺環境に配慮する
- (6) 工事の年度間の平準化を図る

4. 高度利用の可能性と集約に必要な床面積

(1) あり方検討会で高度利用の検討対象とされた 5 つの区営住宅（以下「5 つの区営住宅」という。）の、高度利用の可能性を検討する。

5 つの区営住宅の高度利用によって建設可能な住宅の規模

既存				→	高度利用した住宅(概算)		
住宅名	戸数	住戸面積(m ²)	階数		階数	住戸面積(m ²)	面積増(m ²)
小茂根一丁目第 2 (17 号棟)	15	1,609.17	4	→	6	2,800	1,190
小茂根一丁目第 2 (20 号棟)	12		4				
徳丸二丁目第 2	28	1,722.92	4		5	2,100	380
徳丸一丁目	20	1,230.66	4		5	1,500	270
常盤台四丁目第 2	24	1,510.72	4		5	2,350	840
南常盤台二丁目	32	2,014.30	4		6	3,500	1,490
合計							12,250

徳丸二丁目第 2 と徳丸一丁目は、最高限度高度地区による絶対高さの制限が 17m であり、周辺に 2～3 階建ての建物が建ち並んでいることから、高度利用の可能性が小さくなっている。

(2) 整備する住戸の、世帯人数に応じた面積を仮定する。

世帯人数	1人	2人	3人	4人	5人
整備する住戸の面積	35㎡	45㎡	55㎡	65㎡	
住生活基本法に基づく住生活基本計画(全国計画)における最低居住面積水準※	25㎡	30㎡	40㎡	50㎡	57㎡

※ 最低居住面積水準

「健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住戸の面積に関する水準」

(3) 5つの区営住宅と全てのけやき苑を集約するのに必要な床面積を算定する。

5つの区営住宅とけやき苑に必要な住戸数と床面積の規模					
	1人・35㎡	2人・45㎡	3人・55㎡	4人以上・65㎡	合計
世帯数	216戸	164戸	19戸	14戸	413戸
床面積	7,560㎡	7,380㎡	1,045㎡	910㎡	16,895㎡

5つの区営住宅とけやき苑の集約に必要な住宅の床面積は16,895㎡だが、5つの区営住宅の高度利用によって建設可能な住宅の床面積が12,250㎡であるため、約4,600㎡不足する。

5. 課題の整理

- (1) 5つの区営住宅の高度利用だけでは、全てのけやき苑の移転先が確保出来ない。
- (2) 現在活用が検討されている区の廃止施設は、その跡地を区営住宅の敷地に活用することが難しい(公共施設等の整備に関するマスタープランに基づく個別整備計画(平成27年5月)において検討の方向性が示された8つの廃止施設には、想定している規模の区営住宅に適した敷地面積(2,000㎡から3,000㎡程度)のものが無く、敷地が大きな学校跡地には暫定利用施設等があり、その敷地分割には接道要件等の課題がある)。
- (3) 現在供給している10か所のけやき苑の内、8か所のけやき苑の2回目の借上契約の満了が平成30年度から平成37年度に集中しているため、適切な時期に移転先を確保して速やかな返還を進めることが難しい。

6. 課題解決の方策

(1) 既存区営住宅の改善手法の見直しと再編整備スケジュールの最適化

既存の区営住宅の改善手法を見直して次の3つに分類し、再編整備のスケジュールの最適化を図る

① 建替事業を実施する区営住宅

5つの区営住宅の内、敷地の高度利用が見込める小茂根一丁目第2、南常盤台二丁目、常盤台四丁目第2アパートは、建替事業を実施して敷地の高度利用を図り、返還するけやき苑と他の区営住宅の集約先とする。

② 廃止する区営住宅

規模が小さく敷地の高度利用が見込めない徳丸二丁目(28戸)、赤塚三丁目(5号棟・11戸)、徳丸一丁目(20戸)、舟渡一丁目(31戸)アパートは、他の区営住宅に集約して区営住宅全体の管理効率の向上を図る。また、集約によって廃止する住宅については、「板橋区公共施設跡地活用方針」(平成20年9月策定)に基づいて早期に関係部署との協

議・調整を開始し、跡地の迅速な有効活用を進める。

③ その他の区営住宅

建設後概ね 35 年を経過した住宅において実施していた大規模改修（全般的改善：実施後概ね 30 年以上管理するもの）を見直し、改修後概ね 10 年間使用可能なものとして実施する個別改善（長寿命化型）へ改善手法を変更して経費の縮減を図りながら、年度間の工事を平準化させるために、適切な時期に建替事業を実施する。

建替事業の実施に当たっては、その時々々の居住ニーズにマッチした住宅を整備するとともに、区営住宅全体の再編整備を計画的に進める。

④ ①～③の方策による区営住宅とけやき苑の集約に必要な床面積

ア ①の高度利用によって建設可能な区営住宅の床面積：約 8,600 ㎡

イ ①の既存区営住宅分として必要な床面積：約 3,300 ㎡

ウ ②の廃止する区営住宅の集約に必要な床面積：約 3,600 ㎡

エ けやき苑の返還に必要な床面積：約 11,000 ㎡

区営住宅とけやき苑の集約には、約 9,300 ㎡（ア－（イ＋ウ＋エ））不足する。

(2) 建替時都営住宅移管の受入れ

区営住宅とけやき苑の集約に不足する住宅を整備するために、建替時都営住宅移管制度※が利用可能で、かつ、敷地の高度利用が見込まれる都営住宅の移管を受け、けやき苑の移転先として必要な戸数の区営住宅を必要な時期に整備することで、けやき苑の借上契約満了後の速やかな返還を進める。

※建替時都営住宅移管制度（東京都パンフレットより）

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。

7. 今後の進め方

建替時都営住宅移管を受ける具体的な住宅は、高度利用の可能性、併設されている区施設の状況、入居率、入居者の状況等の様々な条件を総合的に検証し、今後の移管協議の中で選定する。

また、協議と並行して、他の区施設の統廃合の状況等を視野に入れ、区有地を活用した建設事業等、移管受入れ以外の整備手法についても引き続き検討を行う。

なお、建替時移管に係る協議は、移管時に次の条件を満たす都営住宅を対象とする。

- (1) 敷地の高度利用が見込まれるもの
- (2) 敷地の境界が確定していて図書が備わっているもの
- (3) 管理上支障となる第三者による敷地の占有等がないもの
- (4) その他、地中埋設物等により建替工事に支障をきたす恐れのないもの