

公営住宅等の現状及び今後の検討の方向性について

公営住宅等の長寿命化及び今後のあり方に関する計画の策定に向け、各住宅の現状、管理運営上の課題及び今後の検討の方向性について整理したので、以下のとおり報告する。

1. 背景と目的

近年、公営住宅政策は、厳しい財政状況等を踏まえ、建替え中心から既存ストックを有効活用する長寿命化型へと転換が求められている。また、少子高齢化等の進展に伴う住宅需要や世帯構成の変化が顕著となっており、中野区においても同様の傾向にある。また、令和 8 年 3 月に改正した「中野区区有施設整備計画」において、区有施設については、建築後 60 年を目途に建物耐久度調査等を実施し、長寿命化が可能であると判断された場合には、大規模改修を行った上で、建築後 80 年で建替えることを原則とした。

このような背景から、区が管理する公営住宅等についても効率的・効果的な維持管理により長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を目指すとともに、事業の平準化により計画的に公営住宅等の更新を進めていくことが求められる。

2. 公営住宅等の現状

区が土地および建物を所有し、管理運営を行っている公営住宅等は、別紙のとおり 16 団地・28 棟・508 戸であり、区営住宅、福祉住宅、まちづくり事業住宅の 3 種類に区分される。

（1）区営住宅

区営住宅は、公営住宅法に基づき東京都により整備された都営住宅を区が移管を受けたものである。移管された住宅の多くは昭和 40 年代から 50 年代に建設されており、老朽化が進行している。今後は築 50 年以上の住宅が増加し、更新時期の集中による財政負担の増大が懸念される。

（2）福祉住宅

福祉住宅は、住宅に困窮している高齢者や身体障害者が、地域で自立した生活を送れるよう、住宅のバリアフリー化や緊急通報装置の設置等により設備面に配慮し、さらに管理人または生活援助員を配置した住宅となっている。

(3) まちづくり事業住宅

まちづくり事業住宅は、区が実施するまちづくり事業施行地内の住宅で、当該事業の施行に伴い除却又は建替えが行われる従前住宅の居住者のうち、転居先の住宅を確保することが困難な方（本入居）又は住宅の建替期間中に仮住居を必要とされる方（仮入居）に提供する住宅となっている。

3. 公営住宅等の長寿命化に向けた課題

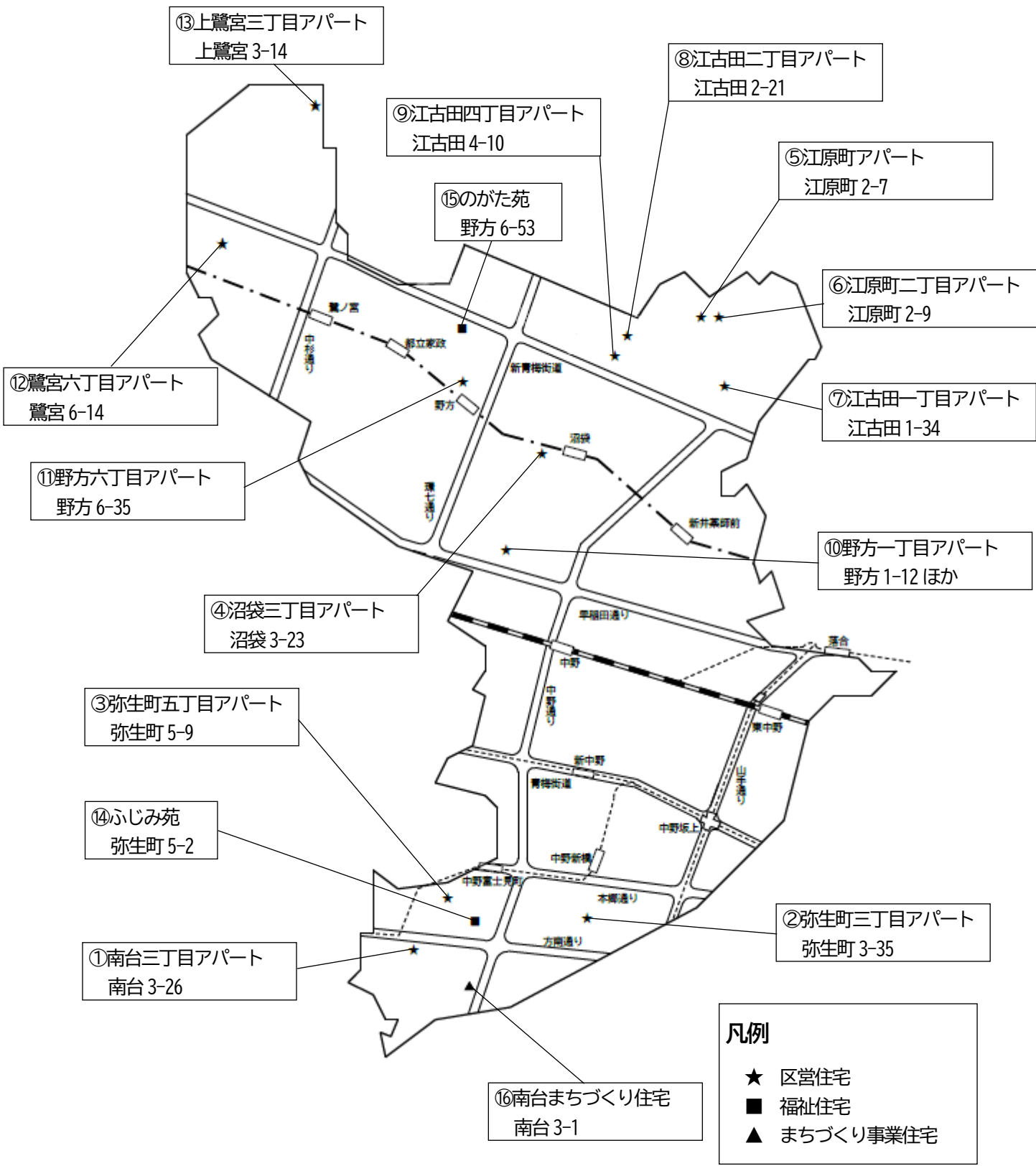
公営住宅等の建物や設備の老朽化への対応や長寿命化に向けた効率的な維持管理の考え方を整理する必要がある。

4. 今後の検討の方向性

公営住宅等の長寿命化によるライフサイクルコストの縮減を図っていくため、中長期的な計画修繕により効率的なストックマネジメントの視点を検討する。なお、建築後、60年を目途に耐久度調査等を実施し、長寿命化の可能性を判断する。

あわせて福祉・子育て・まちづくり施策との連携による地域価値の向上に資する利活用の方向性についても検討し、公営住宅等の長寿命化と利活用に関する内容を含めた（仮称）中野区公営住宅等活用計画を策定する。

公営住宅等配置図



区営住宅等の概要

No.	区分	名称	棟数	戸数	建設年度	移管年度	構造等	延床面積(m ²)	敷地面積(m ²)	住戸タイプ(間取り) 住戸面積
①	区営住宅	南台三丁目アパート	1	40	S50	H5	RC造F5	2,633.54	2,018.32	30戸・3DK・51.0㎡ 10戸・3DK・42.3㎡
②		弥生町三丁目アパート	1	21	S48	H29	RC造F3	1,154.80	2,484.13	21戸・3DK・42.36㎡
③		弥生町五丁目アパート	1	20	S58	H4	RC造F4	1,744.25	1,972.99	14戸・3DK・61.5㎡ 6戸・3DK・55.8㎡
④		沼袋三丁目アパート	1	35	S63	H9	RC造F3	2,513.41	2,288.38	15戸・3DK・61.5㎡ 20戸・2DK・44.0㎡
⑤		江原町アパート	5	69	S42 S43	H8	WRC造F5 WRC造F3	2,895.41	3,426.85	45戸・2DK・35.5㎡ 24戸・3DK・37.3㎡
⑥		江原町二丁目アパート	4	80	S46 S49	H8	RC造F3	4,070.00	5,484.49	42戸・3DK・39.0㎡ 14戸・3DK・42.3㎡ 24戸・3DK・51.0㎡
⑦		江古田一丁目アパート	1	21	H6	H16	RC造F3	1,670.25	2,085.26	11戸・3DK・62.3㎡ 6戸・2DK・53.7㎡ 4戸・1DK・36.5㎡
⑧		江古田二丁目アパート	1	24	S51	H5	RC造F3	1,297.53	2,819.94	24戸・3DK・42.3㎡
⑨		江古田四丁目アパート	1	15	H2	H12	RC造F3	1,359.92	1,241.22	15戸・3DK・58.2㎡
⑩		野方一丁目アパート	4	51	S47	H5	WRC造F3 RC造F3	2,761.80	4,454.57	39戸・3DK・41.9㎡ 12戸・2DK・39.3㎡
⑪		野方六丁目アパート	3	39	S43	H8	RC造F3	1,850.19	1,945.52	27戸・3DK・36.4㎡ 12戸・2DK・33.4㎡
⑫		鷺宮六丁目アパート	1	21	S55	H4	RC造F3	1,492.00	2,134.80	21戸・3DK・59.6㎡
⑬		上鷺宮三丁目アパート	1	15	S56	H4	RC造F3	1,105.91	1,558.88	15戸・3DK・59.6㎡
⑭	福祉住宅	ふじみ苑	1	12	H4	—	RC造F3	404.30	465.71	12戸・1K・25.2㎡
⑮		のかた苑	1	20	H14	—	RC造F7	940.88	508.08	20戸・1DK・31.4㎡
⑯	事業住宅 まちづくり	南台まちづくり住宅	1	25	H6	—	SRC造F8 B1	2,560.25	600.53	1戸・3LDK・77.0㎡ 12戸・2DK・60.0㎡ 12戸・1DK・40.0㎡