

# 新宿区公営住宅等長寿命化計画

平成 30 年 3 月  
新宿区都市計画部住宅課



# 【 目 次 】

<b>第1章 計画の目的と位置づけ</b>	<b>1</b>
1. 計画策定の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画の対象	2
4. 計画期間	2
5. 新宿区住宅マスタープランの概要	3
<b>第2章 区立住宅を取り巻く現状</b>	<b>4</b>
1. 新宿区の人口、世帯	4
2. 新宿区の住宅事情	7
3. 公営住宅等ストックの概要	9
4. 区立住宅（所有型）の現状	10
5. 区立住宅（所有型）事業のこれまでの取り組み（旧計画の点検）	26
<b>第3章 課題と基本目標</b>	<b>28</b>
1. 区立住宅（所有型）の課題	28
2. 基本目標	29
3. 適正な区立住宅の供給に向けて	30
<b>第4章 実施手法</b>	<b>32</b>
1. 実施手法の選定	32
2. 取り組み	35
3. ライフ・サイクル・コストの縮減効果	40



# 第 1 章 計画の目的と位置づけ

## 1. 計画策定の背景と目的

新宿区では、平成 22（2010）年 3 月に「新宿区公営住宅等長寿命化計画」を策定し、この計画に基づき、区営住宅等の区立住宅（以下「区立住宅」といいます。）の建替えや改善、修繕等の維持管理を進めてきました。

平成 27（2015）年に昭和 40 年代に建設した早稲田南町アパート、早稲田南町第 2 アパート、早稲田南町第 3 アパートの建替えを実施し、弁天町コーポラスを建設したことにより、区立住宅の老朽化したストックの解消を進めることができました。しかし、1990 年代に建設した区立住宅ストックが大半を占めており、今後 10 年間に公営住宅法で定められた耐用年数<sup>※1</sup>の 1/2 を経過することから、引き続き必要な修繕を行い、これらを適切に維持管理していくことが大切です。

厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した区立住宅ストックが増加し、入居者の高齢化も確実に進んでいる中で、区立住宅ストックの効果的・効率的な更新を行い、区立住宅の需要に的確に対応していくことが課題になっています。また、区立住宅ストックの適切な維持管理を実現する上で、同ストックの長寿命化を図り、LCC（ライフ・サイクル・コスト<sup>※2</sup>）の削減につなげていくことは重要です。建替えを含めた計画的な修繕や改善により、長寿命化を図るものを的確に判別し、効果的・効率的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められています。

さらに、十分な安全性や居住性を備えており、長期活用を図るべき住棟については、予防保全の視点からの中長期的な維持管理が必要です。

こうした課題に的確に対応するとともに、区立住宅を安全かつ快適で良質な住宅ストックとして長きにわたって確保することを目的に、これらの住宅の現状を把握、整理し、建替え・改善・維持管理等の区立住宅における実施手法を定め、長期的な管理を実現していきます。

また、予防保全の観点から既存住宅の修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図っていきます。

---

※1：公営住宅法施行令第 12 条で定める建築物の耐用年数は、第 4 章 1（2）に記載しています。

※2：企画設計段階から工事、管理、解体までに要するコストを指します。

## 2. 計画の位置づけ

本計画は、「第4次新宿区住宅マスタープラン（平成 29（2017）年度策定）」における公営住宅等に関する個別計画です。「新宿区公営住宅等長寿命化計画（平成 22（2010）年度策定）」について見直しを行った具体的な整備計画であり、建替え、改善、維持管理等の実施手法による長期的な管理の実現を目指します。

また、本計画は、「新宿区公共施設等総合管理計画（平成 28（2016）年度策定）」とも整合を図るものです（図1-2-1）。

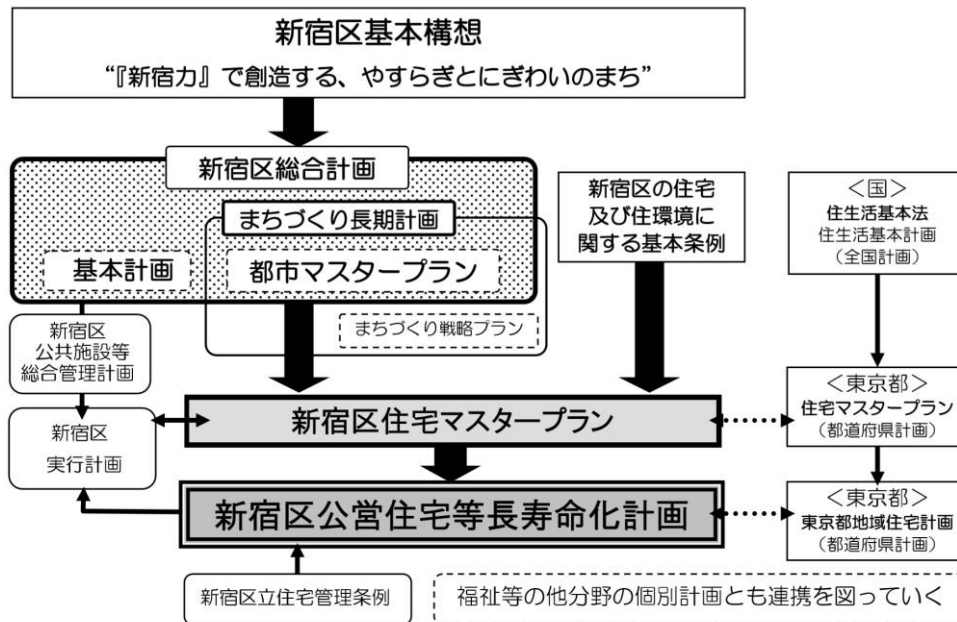


図1-2-1 計画の位置づけ

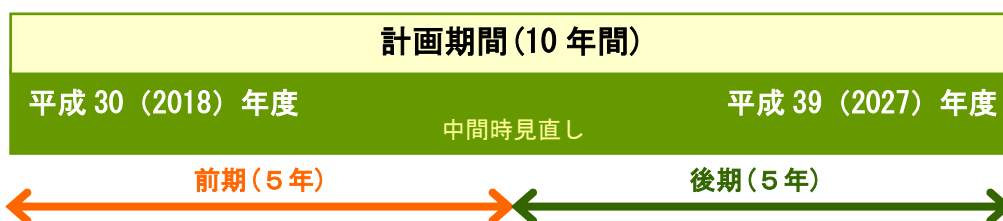
## 3. 計画の対象

本計画は、所有型の区営住宅<sup>※3</sup>、特定住宅<sup>※4</sup>、事業住宅<sup>※5</sup>（本計画では、総称して「区立住宅」といいます。）を対象とします。

## 4. 計画期間

本計画は、平成 30（2018）年度から平成 39（2027）年度の 10 年間を計画期間とします。

なお、今後の社会経済情勢の変化や区民ニーズの多様化などに対応するため、必要に応じて見直しを行います。



- ※3：住宅に困窮する一定基準以内の所得層の区民に対し、低廉な家賃で賃貸する住宅をいいます。
- ※4：中堅所得層の子育て世帯を対象に、特に期間を定めた暫定的制度（特定住宅制度）に基づく住宅をいいます。
- ※5：市街地再開発事業や都市計画事業等のまちづくり推進事業に基づく住宅の建替えや除却により、住宅に困窮し、又は仮住宅を必要とする区民に対して提供している住宅をいいます。

## 5. 新宿区住宅マスタープランの概要

### ■住宅政策を推進するにあたっての視点

<b>視点1</b> 住宅ストック活用の重視	<b>視点2</b> 施策分野間の連携による総合的な施策展開	<b>視点3</b> 多様な主体との協働による施策展開
---------------------------	-----------------------------------	--------------------------------

### ■住宅政策の基本目標

#### 基本目標1 **安全・安心な住環境**

安全・安心な住環境は、区民が生活を営むための基本的な条件です。  
そのため、住宅の耐震化をはじめとした災害への備え、住まい等の防犯の向上、健康に配慮した住宅の普及促進や住まい等の静穏の保持に取り組みます。

#### 基本目標2 **住生活の質の向上**

豊かさを実感できる住生活を実現するためには、住生活の質の向上が必要です。  
そのため、既存住宅の適正な維持管理や誰もが住みやすい住宅、住環境の整備に取り組みます。

#### 基本目標3 **だれもが住み続けられる住まい・まちづくり**

経済的・社会的な理由により、市場において自力では適正な水準の住宅を確保することが困難な世帯の居住の安定が求められています。  
そのため、福祉施策との連携や区立住宅や民間住宅等の活用、子育て環境の整備等に取り組みます。

#### 基本目標4 **地域社会を育てる**

区民が安心して住み続けられるためには、だれもがコミュニティの一員として住環境づくりに主体的に参加できる地域社会の実現が求められています。  
そのため、多様な地域の活動団体が協働し、多世代と多文化が共生する地域社会の育成に取り組みます。

**新宿区公営住宅等長寿命化計画**は、新宿区住宅マスタープランにおける**区営住宅等の区立住宅に関する個別の計画**となっています。

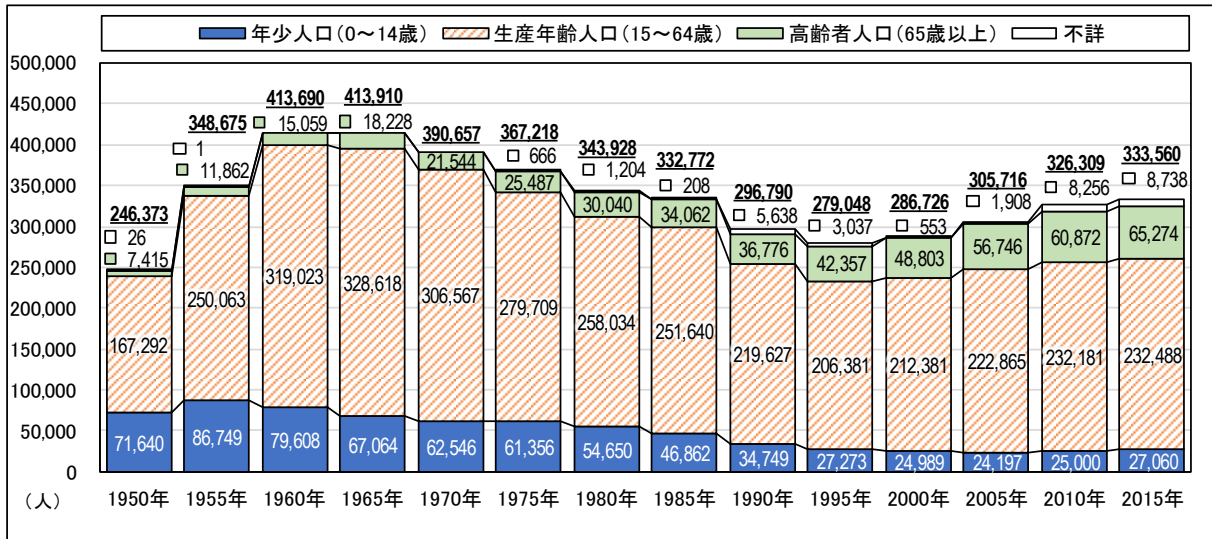
## 第2章 区立住宅を取り巻く現状

### 1. 新宿区の人口、世帯

#### (1) 人口

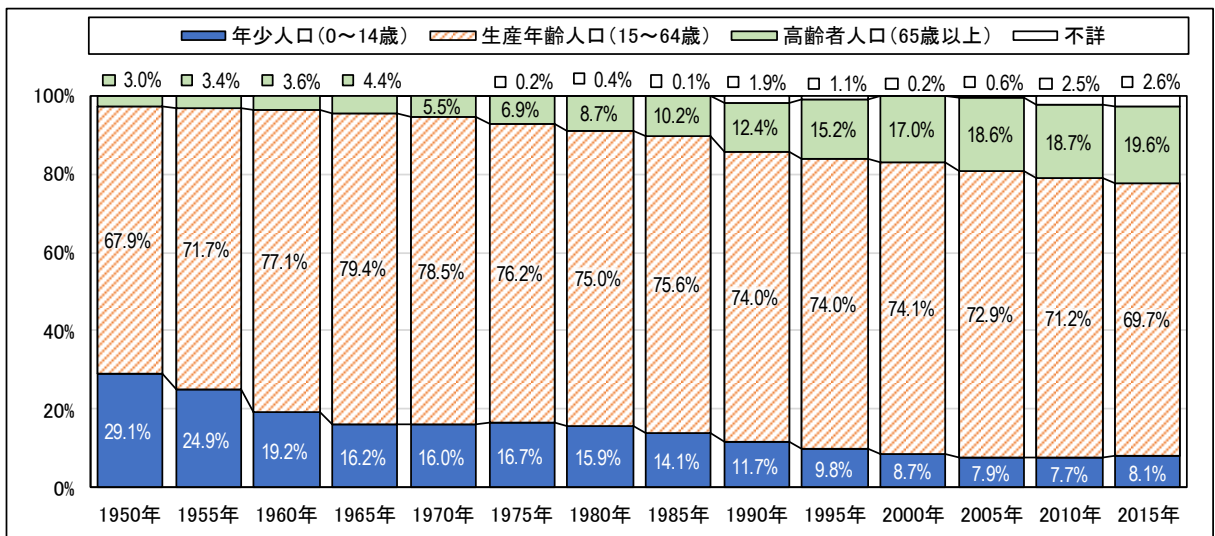
新宿区の人口は、昭和40(1965)年の約413,910人をピークに減少し、平成7(1995)年には279,048人になりましたが、その後は増加に転じて平成27(2015)年には333,560人となり、平成17(2005)年の305,716人に比べ、10年間で約28,000人増加しています(図2-1-1)。

また、年齢区分別人口の割合の推移をみると、年少人口(0~14歳)及び生産年齢人口(15~64歳)の減少傾向が続いているのに対し、高齢者人口(65歳以上)は増加を続けており、少子高齢化が進んでいます(図2-1-2)。



出典：各年国勢調査

図2-1-1 年齢区分別人口の推移



出典：各年国勢調査

図2-1-2 年齢区分別人口(割合)の推移

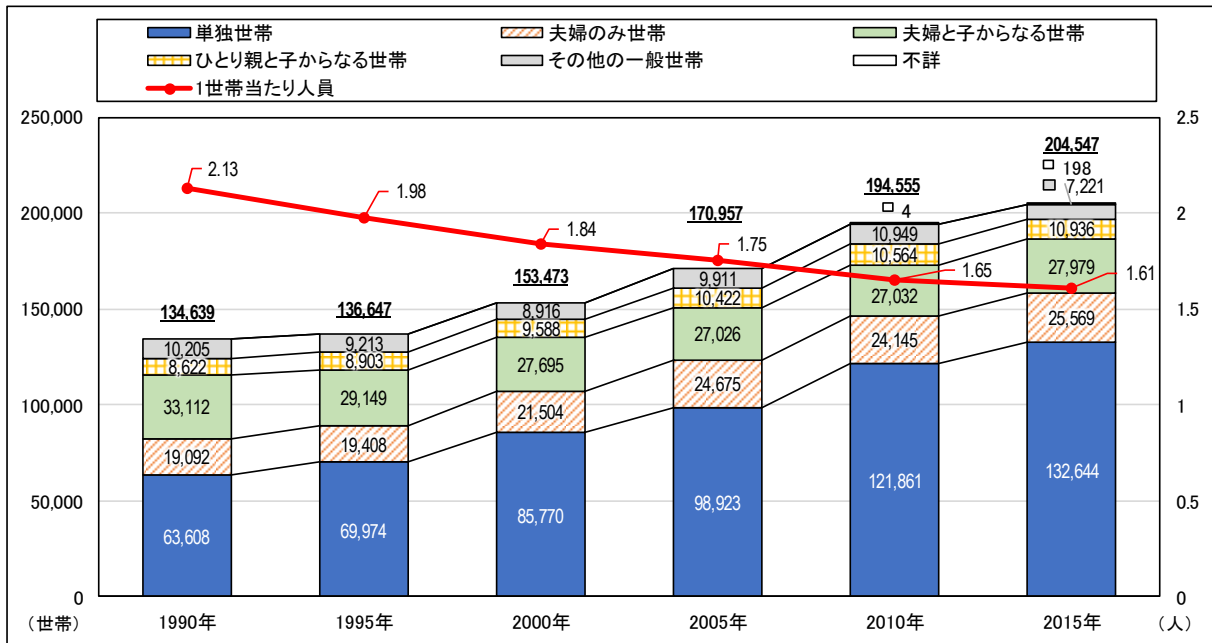


## (2) 世帯

### ①一般世帯

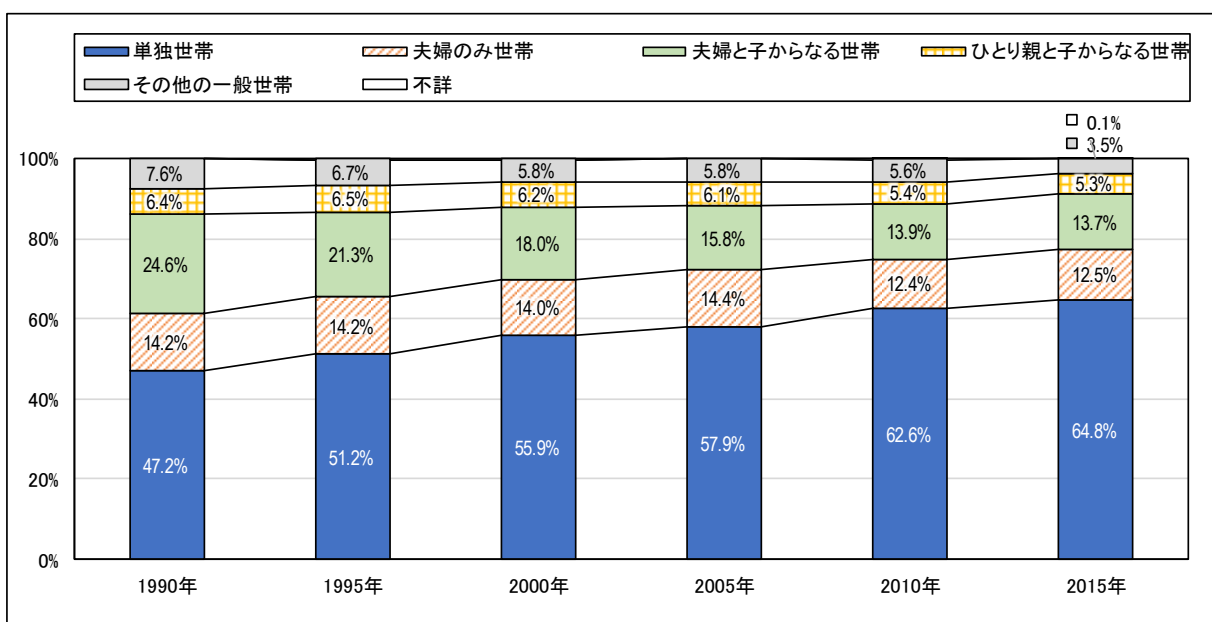
新宿区の一般世帯数は、平成2（1990）年以降から増加が続いており、平成27（2015）年で204,547世帯となっています。一方で、単独世帯の増加等により、1世帯当たり人員は、平成7（1995）年に2人を下回るなど減少が続いています（図2-1-3）。

また、新宿区の一般世帯の家族類型別世帯数の割合をみると、平成27（2015）年で「単独世帯」が約6割と最も高く、次いで「夫婦と子からなる世帯」、「夫婦のみ世帯」が高くなっています。推移をみると、「単独世帯」は増加傾向となっている一方で、そのほかの世帯は減少傾向となっています（図2-1-4）。



出典：各年国勢調査

図2-1-3 一般世帯の家族類型別世帯数及び1世帯当たり人員の推移



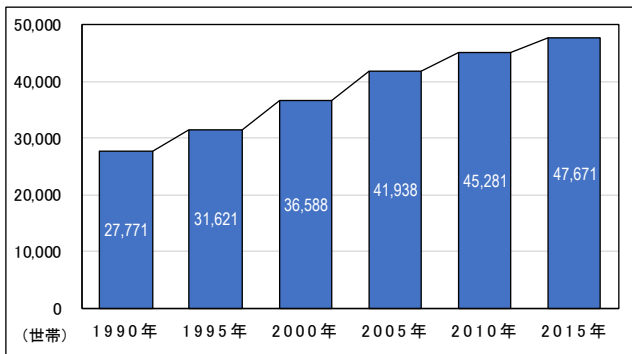
出典：各年国勢調査

図2-1-4 一般世帯の家族類型別世帯数（割合）の推移

## ②高齢者世帯

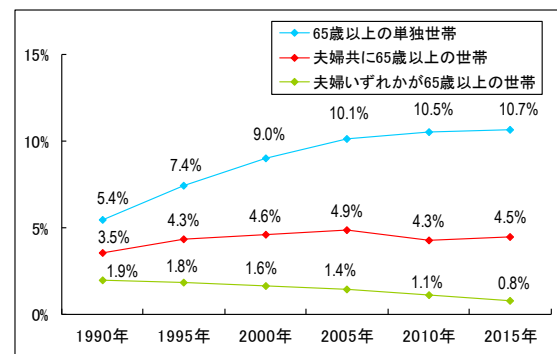
新宿区の一般世帯における65歳以上の高齢者のいる世帯は、平成2（1990）年以降増加を続けています。平成27（2015）年時点で47,671世帯となっており、平成2（1990）年と比べて約1.7倍に増加しています（図2-1-5）。

また、一般世帯総数に対する高齢者世帯の割合の推移をみると、平成27（2015）年時点で単独世帯の割合が約11%となっており、平成2（1990）年と比べて約2倍まで増加しています（図2-1-6）。



出典：各年国勢調査

図2-1-5 高齢者世帯の推移



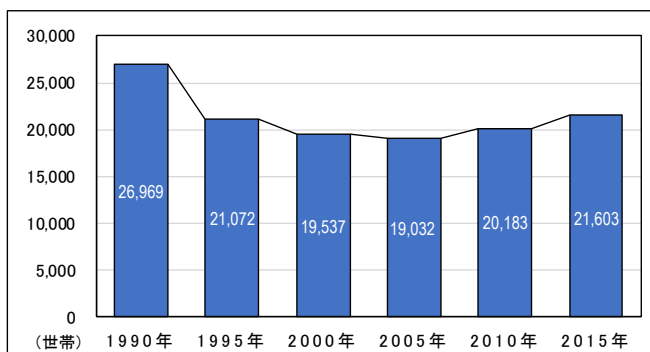
出典：各年国勢調査

図2-1-6 一般世帯総数に対する高齢者世帯数（割合）の推移

## ③子育て世帯

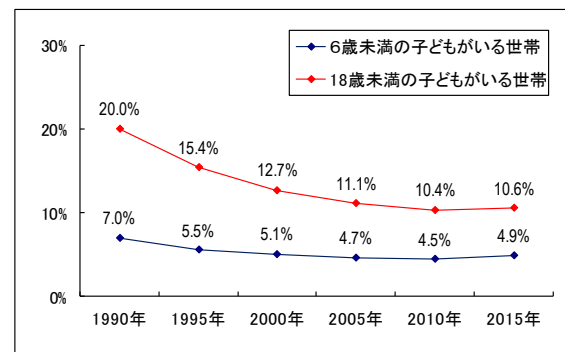
新宿区の一般世帯における18歳未満の子どもがいる子育て世帯は、平成17年（2005）年まで減少していましたが、平成22（2010）年に増加に転じ、平成27（2015）年時点で21,603世帯となっています（図2-1-7）。

また、一般世帯総数に対する18歳未満の子どもがいる子育て世帯の割合の推移をみると、平成27（2015）年時点で約11%となっており、平成2（1990）年と比べて約2分の1まで減少しています（図2-1-8）。



出典：各年国勢調査

図2-1-7 子育て世帯の推移



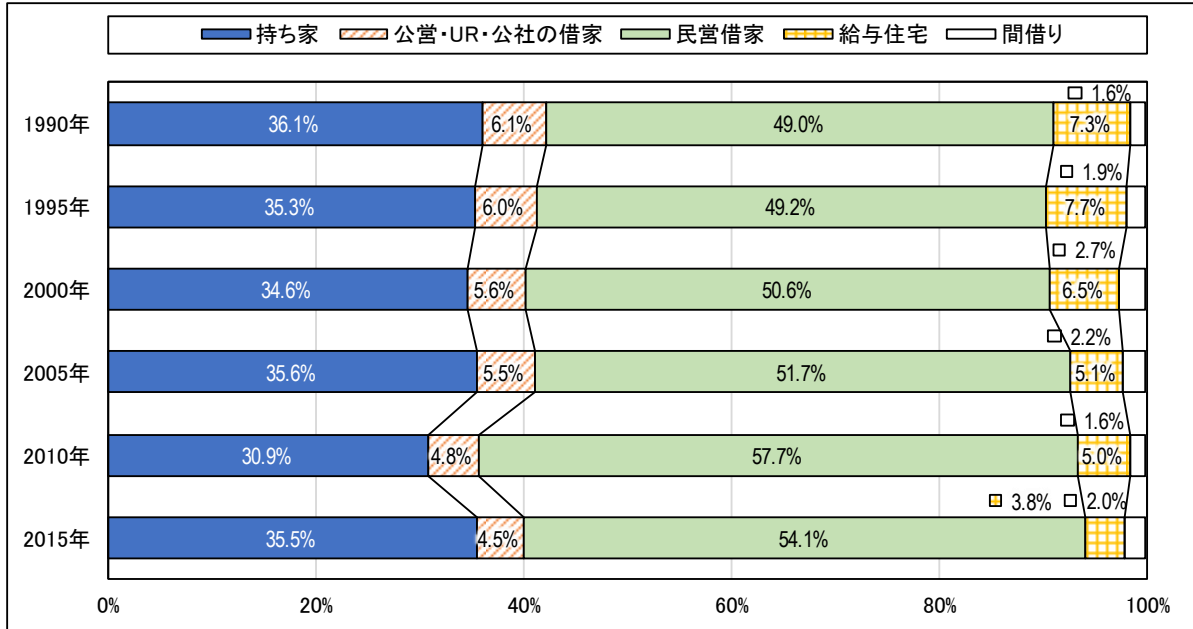
出典：各年国勢調査

図2-1-8 一般世帯総数に対する子育て世帯数（割合）の推移

## 2. 新宿区の住宅事情

### (1) 住宅の状況

新宿区の住宅の所有関係別の割合は、平成 27（2015）年では、「民営借家」が約5割を占めて最も多く、次いで「持ち家」、「公営・UR・公社の借家」が多くなっています(図2-2-1)。

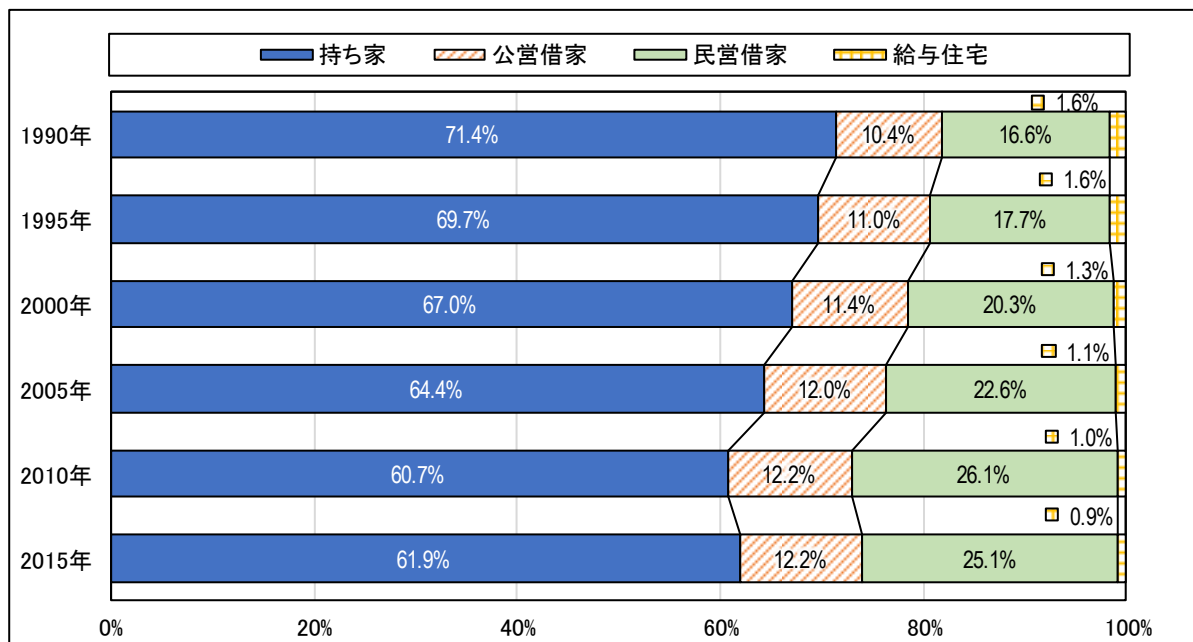


出典：各年国勢調査

図2-2-1 一般世帯の住宅所有関係別の推移

### (2) 高齢者世帯の住まい

新宿区の高齢者世帯の住まいは、平成 27（2015）年では、「持ち家」が約6割を占めており最も高く、次いで「民営借家」が約3割となっています。平成 2（1990）年からの推移をみると、「持ち家」の割合が減少傾向であるのに対し、「公営借家」と「民営借家」の割合は増加傾向にあります（図2-2-2）。



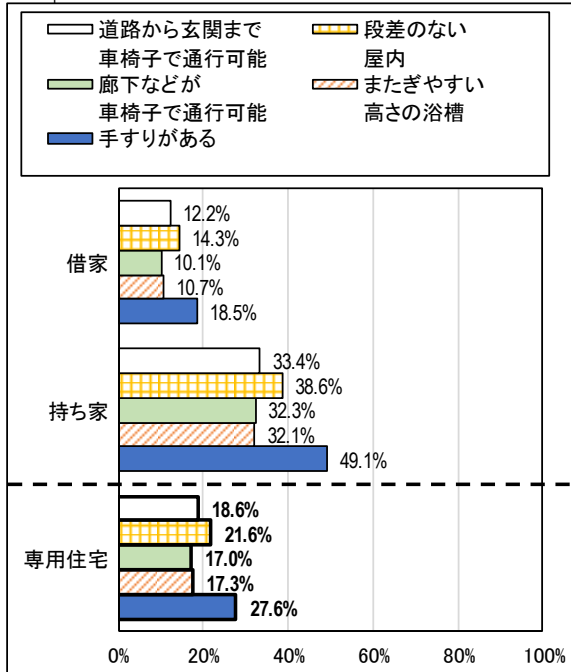
出典：各年国勢調査

図2-2-2 高齢者世帯（主世帯）の住宅所有関係別の割合

### (3) 住宅設備の状況

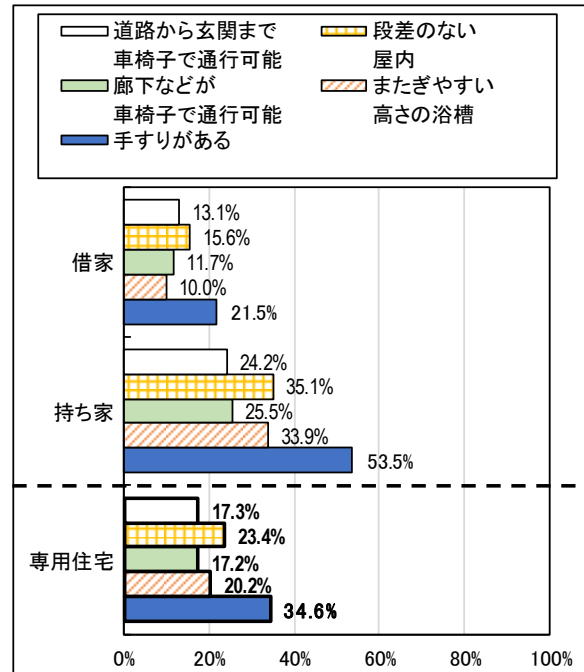
新宿区における住宅設備のうち、平成 25（2013）年における高齢者等のための設備状況をみると、持ち家に比べて借家の設備状況が低くなっています（図 2-2-3）。

また、新宿区と東京都の設備状況を比較すると、手すりの設備状況は低くなっていますが、そのほかの項目については概ね同様の傾向となっています（図 2-2-3、図 2-2-4）。



出典：平成 25（2013）年住宅・土地統計調査

図 2-2-3 高齢者等のための設備状況（新宿区）

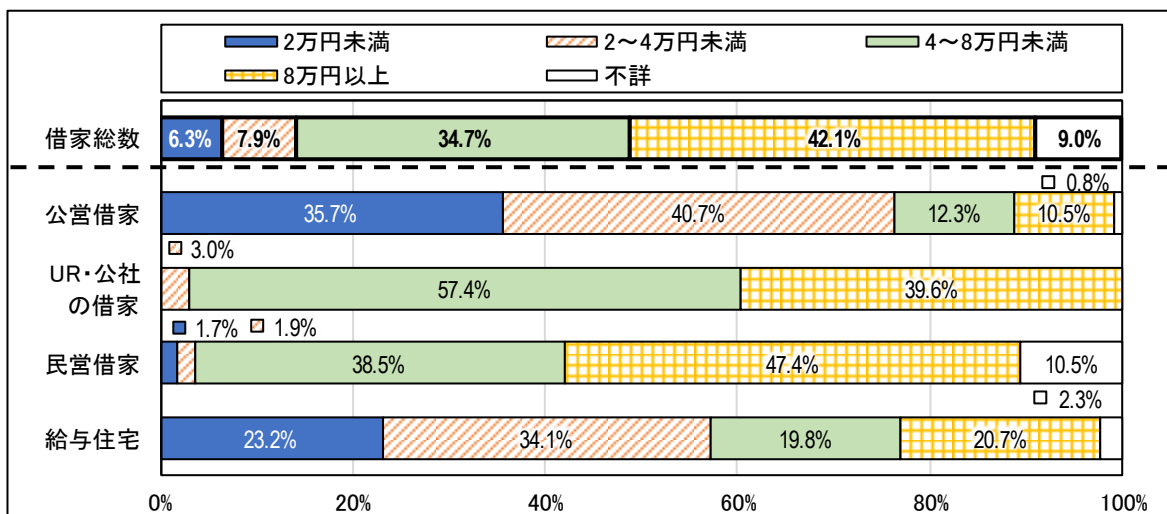


出典：平成 25（2013）年住宅・土地統計調査

図 2-2-4 高齢者等のための設備状況（東京都）

### (4) 借家の家賃

新宿区における借家のうち、平成 25（2013）年の住宅所有関係別の家賃をみると、公営借家と給与住宅では4万円未満の割合が高くなっているのに対し、UR・公社の借家と民営借家では4万円以上の割合が高くなっています（図 2-2-5）。



出典：平成 25（2013）年住宅・土地統計調査

図 2-2-5 借家の所有関係別家賃

### 3. 公営住宅等ストックの概要

#### (1) 公営住宅等ストックの現況

新宿区内の公的賃貸住宅は、平成 29（2017）年4月1日現在で、10,052 戸あり、新宿区の全世帯数 214,559 世帯（住民基本台帳（平成 29（2017）年4月1日現在、外国人登録者を含む））に対して、4.7%となっています。

#### (2) 区立住宅の管理状況

区が管理する区立住宅は、平成 29（2017）年4月1日現在で 1,499 戸となっており、内訳は区営住宅が 54 団地 1,059 戸（所有型 14 団地 645 戸、借上型 40 団地 414 戸）、区民住宅が 3 団地 31 戸（借上型 3 団地 31 戸）、特定住宅が 30 団地 347 戸（所有型 5 団地 43 戸、借上型 25 団地 304 戸）、事業住宅が 10 団地 62 戸（所有型 3 団地 53 戸、借上型 7 団地 9 戸）となっています（表 2-3-1）。

表 2-3-1 区内の公的賃貸住宅の管理状況

	住宅種別		団地数	管理戸数
区立住宅※6	区営住宅	所有型	14 団地	645 戸
		借上型	40 団地	414 戸
		小計	54 団地	1,059 戸
	区民住宅	所有型	0 団地	0 戸
		借上型	3 団地	31 戸
		小計	3 団地	31 戸
	特定住宅	所有型	5 団地	43 戸
		借上型	25 団地	304 戸
		小計	30 団地	347 戸
	事業住宅	所有型	3 団地	53 戸
		借上型	7 団地	9 戸
		小計	10 団地	62 戸
		計	97 団地	1,499 戸
その他公的 賃貸住宅	都営住宅※7		19 団地	7,111 戸
	都民住宅		2 団地	75 戸
	公社住宅		4 団地	311 戸
	UR 賃貸住宅		6 団地	1,056 戸
	計		31 団地	8,553 戸
公的賃貸住宅	合計		128 団地	10,052 戸

出典：平成 29（2017）年度 新宿区の概況

※6：区立住宅は、各住宅種別の合築があるため団地数は重複計上しています。

※7：都営住宅は、平成 29（2017）年3月31日現在の管理戸数となります。

## 4. 区立住宅(所有型)の現状

### (1) 区立住宅(所有型)の団地別概要

表2-4-1 区立住宅(所有型)の団地別概要

①南元町アパート							
所在地	南元町4番地	管理戸数	16	竣工年度	1975	管理開始年	1986
		構造	RC	階数	4	敷地面積(㎡)	1787.73
②戸山一丁目アパート							
所在地	戸山一丁目6番15号	管理戸数	20	竣工年度	1981	管理開始年	1988
		構造	RC	階数	4	敷地面積(㎡)	1796.15
③西新宿コーポラス							
所在地	西新宿八丁目2番37号	管理戸数	25	竣工年度	1990	管理開始年	1988
		構造	RC	階数	5	敷地面積(㎡)	1146.53
④百人町コーポラス							
所在地	百人町一丁目17番17号	管理戸数	14	竣工年度	1990	管理開始年	1991
		構造	RC	階数	4	敷地面積(㎡)	577.9
⑤高田馬場コーポラス・高田馬場三丁目第2特定住宅 <sup>※8</sup>							
所在地	高田馬場三丁目42番1号	管理戸数	114	竣工年度	1993	管理開始年	1990
		構造	RC	階数	6	敷地面積(㎡)	4747.55
⑥早稲田南町コーポラス							
所在地	早稲田南町21番地	管理戸数	19	竣工年度	1993	管理開始年	1988
		構造	RC	階数	4	敷地面積(㎡)	1046.86
⑦中落合コーポラス							
所在地	中落合四丁目3番11号	管理戸数	10	竣工年度	1993	管理開始年	1994
		構造	RC	階数	2	敷地面積(㎡)	639.49
⑧住吉町コーポラス・住吉町第1特定住宅 <sup>※8</sup>							
所在地	住吉町15番3号	管理戸数	54	竣工年度	1996	管理開始年	1993
		構造	RC	階数	5	敷地面積(㎡)	1995.6
⑨大久保三丁目アパート							
所在地	大久保三丁目11番1号	管理戸数	207	竣工年度	1980	管理開始年	2000
		構造	RC、SRC	階数	7、14	敷地面積(㎡)	5769.89
⑩西新宿四丁目アパート							
所在地	西新宿四丁目34番11号	管理戸数	40	竣工年度	1975	管理開始年	2001
		構造	RC	階数	4	敷地面積(㎡)	2853.36
⑪河田町第2アパート							
所在地	河田町3番24号	管理戸数	24	竣工年度	1990	管理開始年	2001
		構造	RC	階数	4	敷地面積(㎡)	1614.12
⑫河田町アパート							
所在地	河田町3番3号	管理戸数	30	竣工年度	1974	管理開始年	2002
		構造	RC	階数	5	敷地面積(㎡)	1720
⑬弁天町コーポラス							
所在地	弁天町32番地	管理戸数	73	竣工年度	2015	管理開始年	2015
		構造	RC	階数	10	敷地面積(㎡)	1512.35
⑭百人町三丁目事業住宅							
所在地	百人町三丁目25番2号	管理戸数	13	竣工年度	1991	管理開始年	1992
		構造	RC	階数	6	敷地面積(㎡)	702.41
⑮北新宿三丁目第1区営住宅・北新宿三丁目第1特定住宅・北新宿三丁目事業住宅(通称名:ファミリー柏木) <sup>※8</sup>							
所在地	北新宿三丁目27番6号	管理戸数	21	竣工年度	1994	管理開始年	1995
		構造	RC	階数	4	敷地面積(㎡)	4159.21
⑯北新宿三丁目事業住宅(通称名:ファミリー柏木Ⅱ) <sup>※8</sup>							
所在地	北新宿三丁目40番2号	管理戸数	30	竣工年度	1994	管理開始年	1995
		構造	RC	階数	4	敷地面積(㎡)	1141.52
⑰北新宿四丁目第1特定住宅(通称名:ファミリー北新宿) <sup>※8</sup>							
所在地	北新宿四丁目36番6号	管理戸数	20	竣工年度	1993	管理開始年	1994
		構造	RC	階数	7	敷地面積(㎡)	746.27
⑱矢来町第1特定住宅(通称名:ファミリー矢来町) <sup>※8</sup>							
所在地	矢来町18番1号	管理戸数	11	竣工年度	1994	管理開始年	1994
		構造	RC	階数	3	敷地面積(㎡)	653.4

新宿区立住宅管理台帳(平成29(2017)年4月現在)

※8: 本計画において、以降の団地名の表記は、⑤、⑧は区営住宅名、⑮～⑱は通称名とします。



① 団地配置図※9

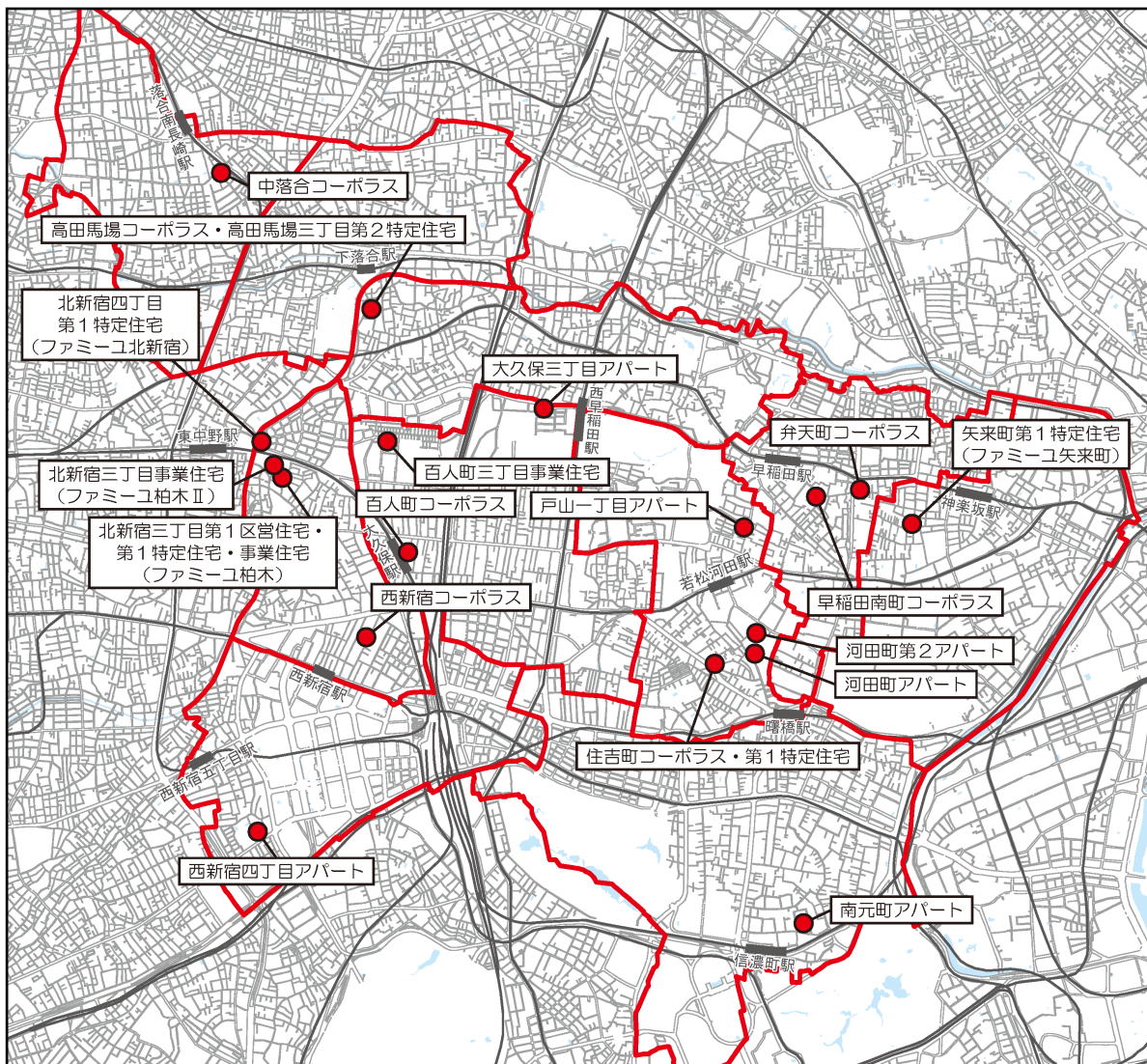


図2-4-1 団地配置図

※9：図2-4-1で示す地域境界線は、平成27（2015）年国勢調査小地域（町丁目）情報に基づいて、GISを用いて作図しているため、実際の特別出張所の管轄区域とは異なる場合があります。

## ② 団地写真

1) 南元町アパート



2) 戸山一丁目アパート



3) 西新宿コーポラス



4) 百人町コーポラス



5) 高田馬場コーポラス



6) 早稲田南町コーポラス





7) 中落合コーポラス



8) 住吉町コーポラス



9) 大久保三丁目アパート



10) 西新宿四丁目アパート



11) 河田町第二アパート



12) 河田町アパート



13) 弁天町コーポラス



14) 百人町三丁目事業住宅



15) ファミューユ 柏木



16) ファミューユ 柏木 II



17) ファミューユ 北新宿



18) ファミューユ 矢来町





### ③管理状況

新宿区が所有する区立住宅は、平成 29（2017）年4月現在で 18 団地 741 戸を管理しており、内訳は区営住宅が 14 団地 645 戸、特定住宅が5団地 43戸、事業住宅が3団地 53 戸となっています\*10。

また、住宅世帯種別の内訳は、一般世帯向けが 604 戸、単身者向けが 32 戸、高齢者世帯向けが 10 戸、シルバーピア住宅単身者向けが 60 戸、シルバーピア住宅世帯向けが 14 戸、障害者世帯向けが8戸、ひとり親世帯向けが 13 戸となっています（表2-4-2）。

表2-4-2 区立住宅（所有型）の管理状況

団地名	管理棟数	管理戸数	住宅種別			住宅世帯種別							
			区営住宅	特定住宅	事業住宅	一般世帯	単身者	高齢者世帯	シルバーピア住宅		障害者世帯	ひとり親世帯	
									単身者	世帯			
南元町アパート	1	16	16	0	0	16	0	0	0	0	0	0	0
戸山一丁目アパート	1	20	20	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0
西新宿コーポラス	1	25	25	0	0	16	0	4	0	0	2	3	
百人町コーポラス	1	14	14	0	0	2	4	6	0	0	1	1	
高田馬場コーポラス	1	114	113	1	0	68	6	0	20	10	5	5	
早稲田南町コーポラス	1	19	19	0	0	9	0	0	10	0	0	0	
中落合コーポラス	1	10	10	0	0	6	0	0	0	0	0	4	
住吉町コーポラス	1	54	44	10	0	40	0	0	14	0	0	0	
大久保三丁目アパート	1	207	207	0	0	207	0	0	0	0	0	0	
西新宿四丁目アパート	1	40	40	0	0	40	0	0	0	0	0	0	
河田町第二アパート	1	24	24	0	0	24	0	0	0	0	0	0	
河田町アパート	1	30	30	0	0	30	0	0	0	0	0	0	
弁天町コーポラス	1	73	73	0	0	73	0	0	0	0	0	0	
百人町三丁目事業住宅	1	13	0	0	13	13	0	0	0	0	0	0	
ファミリーユ柏木	1	21	10	1	10	1	0	0	16	4	0	0	
ファミリーユ柏木Ⅱ	1	30	0	0	30	8	22	0	0	0	0	0	
ファミリーユ北新宿	1	20	0	20	0	20	0	0	0	0	0	0	
ファミリーユ矢来町	1	11	0	11	0	11	0	0	0	0	0	0	
合計	18	741	645	43	53	604	32	10	60	14	8	13	

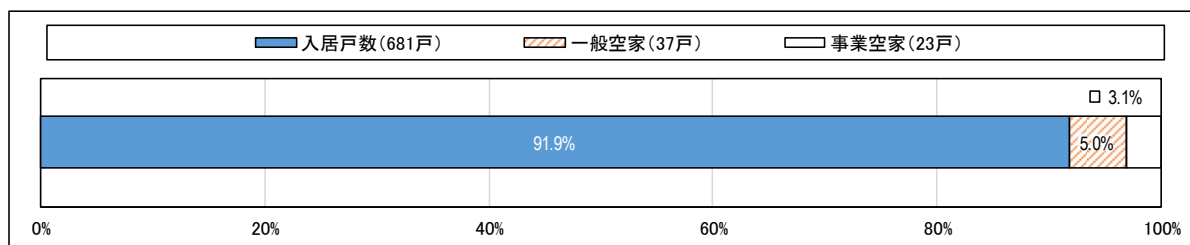
新宿区立住宅管理台帳（平成 29（2017）年 4 月現在）

※10：各住宅種別の合算があるため、団地数は重複計上しています。

## (2) 区立住宅(所有型)の入居状況

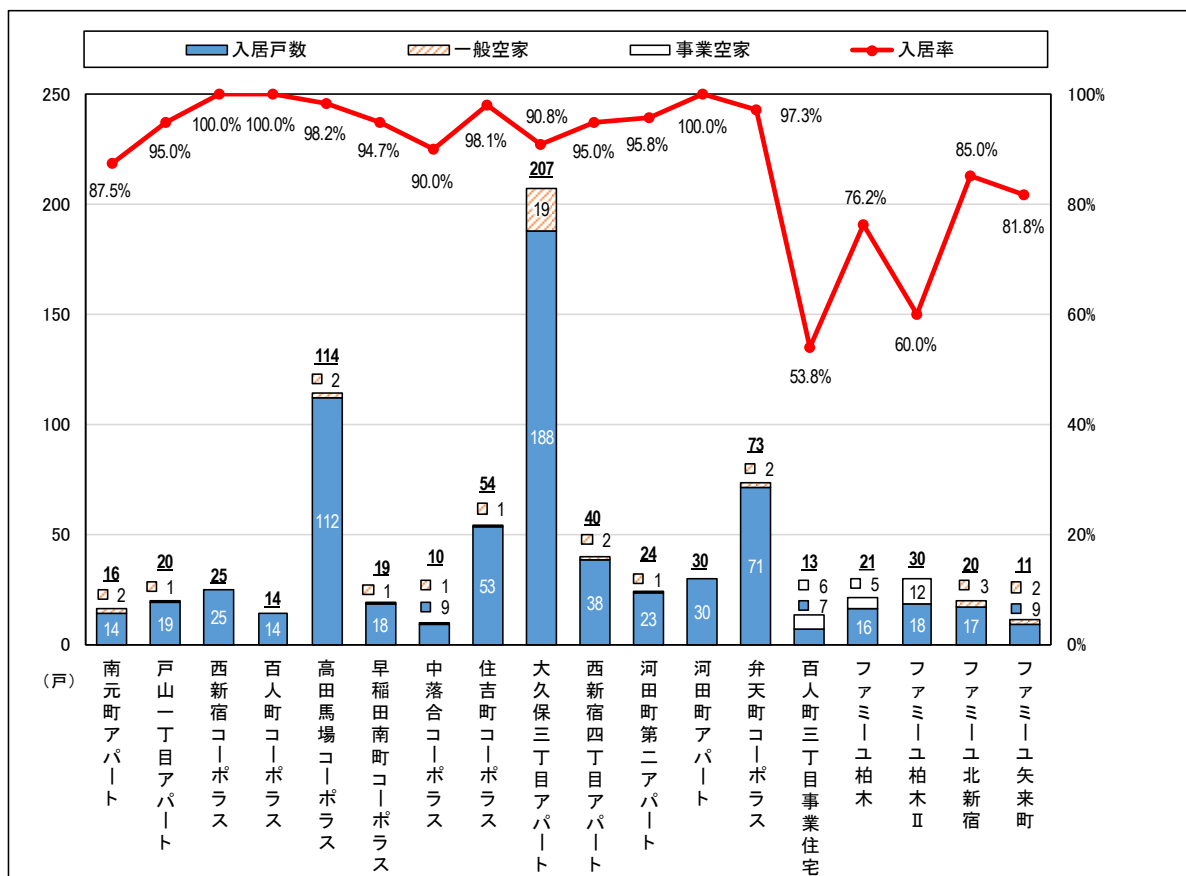
新宿区が所有する区立住宅の入居状況は、管理戸数 741 戸に対し、入居が 681 戸(91.9%)、一般空家<sup>※11</sup>が 37 戸(5.0%)、事業空家<sup>※12</sup>が 23 戸(3.1%)となっています(図2-4-2)。

また、団地別の入居状況をみると、事業空家を除いた全ての団地で入居率が8割以上となっています(図2-4-3)。



新宿区立住宅管理台帳(平成29(2017)年4月現在)

図2-4-2 入居状況



新宿区立住宅管理台帳(平成29(2017)年4月現在)

図2-4-3 団地別の入居状況

※11：一般空家は、退去後に修繕を行い、次の募集時期を迎えたら公募を実施する空家をいいます。  
 ※12：事業空家は、百人町三丁目事業住宅、ファミリーユキ木、ファミリーユキ木IIに設けられている事業住宅に関する空家をいいます。

### (3) 区立住宅(所有型)の募集の状況

区営住宅及び特定住宅は、それぞれ例年2回募集しています。

平成25(2013)年～平成29(2017)年の5カ年の募集の状況は、区営住宅では119戸の募集に対して5,558人の応募があり、倍率は46.7倍となっています(表2-4-3)。

また、区民住宅・特定住宅をみると、13戸の募集に対して14人の応募があり、倍率は1.1倍となっています(表2-4-4)。

なお、住宅種別でみると、「単身者向」が149.0倍で最も高く、次いで「シルバーピア住宅単身者向」「単身者向(事故住宅)」が高くなっています(表2-4-5)。

表2-4-3 応募倍率(区営住宅)

区分	H25年度			H26年度			H27年度			H28年度			H29年度			5カ年合計		
	募集戸数	応募者	倍率	募集戸数	応募者	倍率	募集戸数	応募者	倍率	募集戸数	応募者	倍率	募集戸数	応募者	倍率	募集戸数	応募者	倍率
南元町アパート	1	46	46.0	3	69	23.0	1	12	12.0	-	-	-	2	44	22.0	7	171	24.4
戸山一丁目アパート	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	21	21.0	-	-	-	1	21	21.0
西新宿コーポラス	1	41	41.0	-	-	-	2	94	47.0	3	106	35.3	-	-	-	6	241	40.2
百人町コーポラス	1	33	33.0	2	240	120.0	-	-	-	2	100	50.0	-	-	-	5	373	74.6
高田馬場コーポラス	5	393	78.6	3	410	136.7	6	621	103.5	5	177	35.4	1	112	112.0	20	1,713	85.7
早稲田南町コーポラス	3	301	100.3	-	-	-	-	-	-	1	106	106.0	1	156	156.0	5	563	112.6
中落合コーポラス	1	29	29.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	24	24.0	2	53	26.5
住吉町コーポラス	3	272	90.7	-	-	-	-	-	-	3	225	75.0	-	-	-	6	497	82.8
大久保三丁目アパート	-	-	-	5	198	39.6	8	317	39.6	6	239	39.8	18	562	31.2	37	1,316	35.6
西新宿四丁目アパート	-	-	-	3	91	30.3	1	23	23.0	1	5	5.0	2	34	17.0	7	153	21.9
河田町第二アパート	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	26	13.0	-	-	-	2	26	13.0
河田町アパート	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	12	12.0	-	-	-	1	12	12.0
弁天町コーポラス	-	-	-	-	-	-	14	97	6.9	2	56	28.0	2	126	63.0	18	279	15.5
ファミリー柏木	1	82	82.0	-	-	-	-	-	-	1	58	58.0	-	-	-	2	140	70.0
合計	16	1,197	74.8	16	1,008	63.0	32	1,164	36.4	28	1,131	40.4	27	1,058	39.2	119	5,558	46.7

表2-4-4 応募倍率(区民住宅・特定住宅)

区分	H25年度			H26年度			H27年度			H28年度			H29年度			5カ年合計		
	募集戸数	応募者	倍率	募集戸数	応募者	倍率	募集戸数	応募者	倍率	募集戸数	応募者	倍率	募集戸数	応募者	倍率	募集戸数	応募者	倍率
早稲田南町コーポラス	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
住吉町コーポラス	-	-	-	-	-	-	1	2	2.0	-	-	-	-	-	-	1	2	2.0
ファミリー北新宿	-	-	-	-	-	-	6	-	-	-	-	-	1	1	1.0	7	1	0.1
ファミリー矢来町	1	9	9.0	-	-	-	2	1	0.5	1	1	1.0	-	-	-	4	11	2.8
合計	1	9	9.0	-	-	-	10	3	0.3	1	1	1.0	1	1	1.0	13	14	1.1

表2-4-5 応募倍率(住宅種別)

区分	H25年度			H26年度			H27年度			H28年度			H29年度			5カ年合計		
	募集戸数	応募者	倍率	募集戸数	応募者	倍率	募集戸数	応募者	倍率	募集戸数	応募者	倍率	募集戸数	応募者	倍率	募集戸数	応募者	倍率
一般世帯向	5	544	108.8	13	643	49.5	26	720	27.7	18	659	36.6	23	772	33.6	85	3,338	39.3
一般世帯向(事故住宅)	-	-	-	-	-	-	1	12	12.0	1	9	9.0	2	18	9.0	4	39	9.8
単身者向	-	-	-	1	194	194.0	2	253	126.5	-	-	-	-	-	-	3	447	149.0
単身者向(事故住宅)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	86	86.0	-	-	-	1	86	86.0
高齢者世帯向	-	-	-	-	-	-	1	32	32.0	3	66	22.0	-	-	-	4	98	24.5
障害者世帯向	2	74	37.0	-	-	-	-	-	-	1	25	25.0	-	-	-	3	99	33.0
ひとり親世帯向	1	29	29.0	1	46	46.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	75	37.5
シルバーピア住宅単身者向	6	509	84.8	1	125	125.0	1	124	124.0	3	262	87.3	2	268	134.0	13	1,288	99.1
シルバーピア住宅世帯向	2	41	20.5	-	-	-	1	23	23.0	1	24	24.0	-	-	-	4	88	22.0
区民住宅	1	9	9.0	-	-	-	1	2	2.0	-	-	-	-	-	-	2	11	5.5
特定住宅	-	-	-	-	-	-	8	1	0.1	1	1	1.0	1	1	1.0	10	3	0.3
特定住宅(事故)	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
合計	17	1,206	70.9	16	1,008	63.0	42	1,167	27.8	29	1,132	39.0	28	1,059	37.8	132	5,572	42.2

## (4) 区立住宅(所有型)の建物の状況

### ① 建物の構造

建物の構造は、全て耐火構造（鉄筋コンクリート（大久保三丁目アパート高層棟のみ鉄骨鉄筋コンクリート））となっています。

### ② 建物の耐用年数の経過状況

建物の耐用年数の経過状況は、平成 29（2017）年度末時点で、公営住宅法で定められた耐用年数（以下、「耐用年数」といいます。）の 1/2 を経過した団地が、南元町アパート、戸山一丁目アパート、大久保三丁目アパート、西新宿四丁目アパート、河田町アパートの計 5 団地 313 戸となります。

また、今後 10 年間に於いて建替え等の整備を行わない場合、西新宿コーポラス、百人町コーポラス、高田馬場コーポラス、早稲田南町コーポラス、中落合コーポラス、河田町第二アパート、百人町三丁目事業住宅、ファミリー北新宿の計 8 団地 239 戸を加えた計 13 団地 552 戸が耐用年数の 1/2 を経過することになります（表 2-4-6）。

本計画期間の 10 年間では、耐用年数を経過する団地はありませんが、良質な住宅ストック形成に向けて適切な維持管理に努めていくことが重要です。また、今後 30 年間の長期的な視点でみると、耐用年数を経過する団地が発生してくることから、建替え等の検討が必要となってくることが考えられます。

表 2-4-6 区立住宅（所有型）の経過年数

赤字：平成29（2017）年度末時点で耐用年数の1/2（35年）を経過

青字：平成39（2027）年度末時点で耐用年数の1/2（35年）を経過

団地名	管理戸数	構造	竣工年度	耐用年数 1/2 (35年) 経過	耐用年数 (70年) 経過
南元町アパート	16	鉄筋コンクリート	1975	2010	2045
戸山一丁目アパート	20	鉄筋コンクリート	1981	2016	2051
西新宿コーポラス	25	鉄筋コンクリート	1990	2025	2060
百人町コーポラス	14	鉄筋コンクリート	1990	2025	2063
高田馬場コーポラス	114	鉄筋コンクリート	1993	2028	2063
早稲田南町コーポラス	19	鉄筋コンクリート	1993	2028	2063
中落合コーポラス	10	鉄筋コンクリート	1993	2028	2063
住吉町コーポラス	54	鉄筋コンクリート	1996	2031	2066
大久保三丁目アパート	207	鉄筋コンクリート（中層棟） 鉄骨鉄筋コンクリート（高層棟）	1980	2015	2050
西新宿四丁目アパート	40	鉄筋コンクリート	1975	2010	2045
河田町第二アパート	24	鉄筋コンクリート	1990	2025	2060
河田町アパート	30	鉄筋コンクリート	1974	2009	2044
弁天町コーポラス	73	鉄筋コンクリート	2015	2050	2085
百人町三丁目事業住宅	13	鉄筋コンクリート	1991	2026	2061
ファミリー柏木	21	鉄筋コンクリート	1994	2029	2064
ファミリー柏木Ⅱ	30	鉄筋コンクリート	1994	2029	2064
ファミリー北新宿	20	鉄筋コンクリート	1993	2028	2063
ファミリー矢来町	11	鉄筋コンクリート	1994	2029	2064

新宿区立住宅管理台帳（平成 29（2017）年度時点）

### ③ 建物の劣化状況

劣化状況調査の結果、「外壁」、「建具」において、劣化が進行している団地があり、劣化の状況に応じた適切な修繕や改善を図ります（表2-4-7）。

表2-4-7 劣化状況調査結果

劣化度	劣化度判定基準
A	建物の劣化が進行している箇所があるため、早急に対策を講じる必要がある。
B	劣化が進行しつつある箇所があるため、適切な時期に対策を講じるのが望ましい。
C	建物の重大な影響を及ぼす劣化は認められない。

団地名	竣工年度	外壁	屋根・屋上	手摺	建具	避難・区画等	バリアフリー	集会所等	駐車・駐輪	公園・道路等	建築他	給水設備	電気他	機械
南元町アパート	1975	B	B	B	B	C	—	—	B	C	B	B	C	—
戸山一丁目アパート	1981	B	B	C	C	C	B	C	C	C	C	C	C	—
西新宿コーポラス	1990	B	B	B	B	C	C	B	B	—	C	B	C	—
百人町コーポラス	1990	C	C	C	C	C	C	C	C	—	C	B	C	—
高田馬場コーポラス	1993	B	C	C	C	C	C	C	B	—	C	C	B	C
早稲田南町コーポラス	1993	B	B	B	B	C	C	C	C	—	C	B	C	—
中落合コーポラス	1993	B	C	C	B	C	—	B	C	—	C	C	—	—
住吉町コーポラス	1996	B	B	C	B	C	C	C	B	C	C	—	C	—
大久保三丁目アパート	1980	A	B	B	A	B	B	C	C	C	B	B	B	—
西新宿四丁目アパート	1975	B	C	C	C	C	C	C	B	C	B	C	C	—
河田町第二アパート	1990	C	C	C	B	C	—	—	B	—	C	C	C	—
河田町アパート	1974	B	C	C	C	C	C	B	B	C	C	C	C	—
弁天町コーポラス	2015	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	—
百人町三丁目事業住宅	1991	B	B	B	C	B	C	B	B	—	B	B	C	—
ファミーユ柏木	1994	C	B	C	C	C	C	C	C	—	C	—	—	—
ファミーユ柏木Ⅱ	1994	B	B	C	C	C	C	B	C	—	C	B	C	—
ファミーユ北新宿	1993	C	C	B	C	C	C	C	B	—	C	C	C	—
ファミーユ矢来町	1994	C	C	B	B	C	C	C	B	—	C	C	C	—

【劣化度A判定】

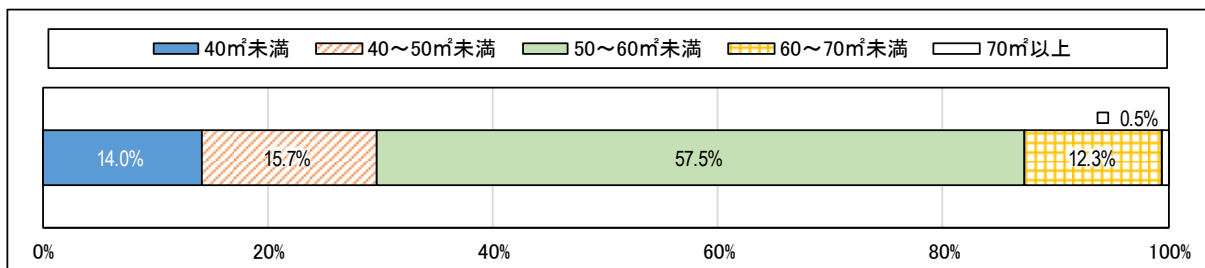
団地名	箇所	要因
大久保三丁目アパート	外壁	外壁各所に錆汁を伴うひび割れ、上裏に鉄筋の露出によるもの ※計画的に修繕を行っていく予定です。
	建具	玄関ドアの塗装劣化、アルミサッシの経年劣化、窓ガラスのひび割れによるもの ※個別修繕にて、適時改善を行っていきます。

劣化状況結果（平成 29（2017）年度）

#### ④ 建物の規模

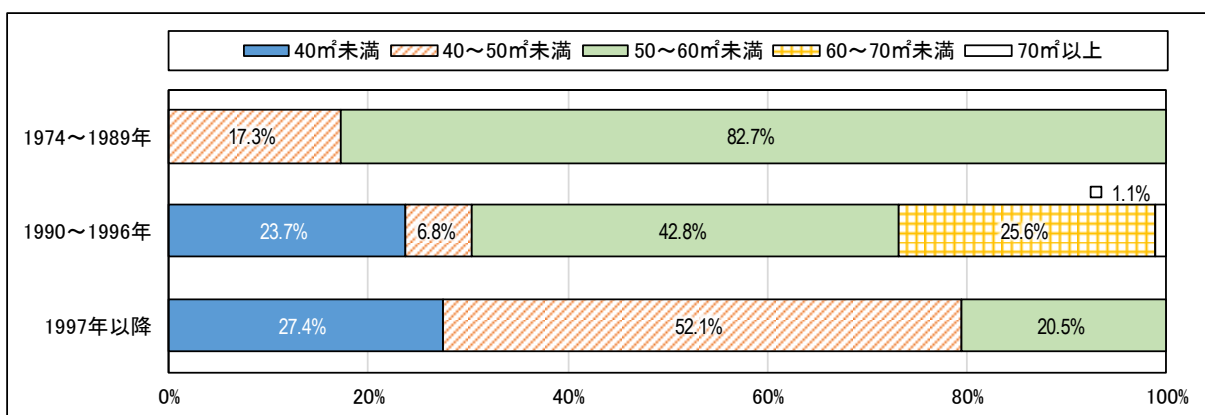
新宿区が所有する区立住宅の住戸規模は、50㎡～60㎡未満が約6割を占めて最も高くなっています。竣工年度別にみると、住戸規模では、平成元（1989）年以前に竣工した団地は50㎡～60㎡未満が約8割を占めていますが、平成2（1990）年以降に竣工した団地は50㎡未満の割合が高くなっています（図2-4-4、図2-4-5）。

また、間取りは、「3DK」が約6割を占めて最も高く、次いで「2DK」、「1DK」となっています（図2-4-6）。



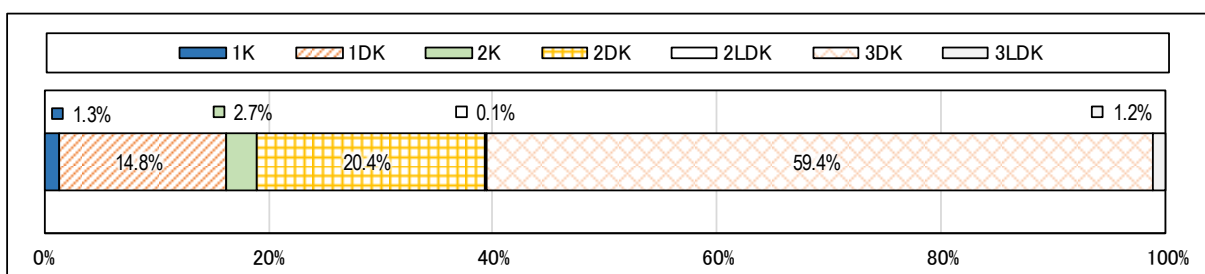
新宿区立住宅管理台帳（平成29（2017）年4月現在）

図2-4-4 住戸規模の構成比



新宿区立住宅管理台帳（平成29（2017）年4月現在）

図2-4-5 住戸規模の構成比（竣工年度別）



新宿区立住宅管理台帳（平成29（2017）年4月現在）

図2-4-6 間取りの構成比



## ⑤ 設備の整備状況

設備の整備状況<sup>※13</sup>は、敷地の形状、建物の配置や構造等により未整備となっているものを除き、各団地で整備されています。

なお、南元町アパートが1階スロープ及びエレベーター、中落合コーポラスがエレベーター、河田町第二アパートが1階スロープ及びエレベーターがそれぞれ未整備となっています(表2-4-8)。

表2-4-8 設備整備状況

区分	管理戸数	竣工年度	高齢化対応仕様		
			1階スロープ	階段手すり	エレベーター
南元町アパート	16	1975	未整備	整備	未整備
戸山一丁目アパート	20	1981	整備	整備	整備
西新宿コーポラス	25	1990	整備	整備	整備
百人町コーポラス	14	1990	整備	整備	整備
高田馬場コーポラス	114	1993	整備	整備	整備
早稲田南町コーポラス	19	1993	整備	整備	整備
中落合コーポラス	10	1993	整備	整備	未整備
住吉町コーポラス	54	1996	整備	整備	整備
大久保三丁目アパート	207	1980	整備	整備	整備
西新宿四丁目アパート	40	1975	整備	整備	整備
河田町第二アパート	24	1990	未整備	整備	未整備
河田町アパート	30	1974	整備	整備	整備
弁天町コーポラス	73	2015	整備	整備	整備
百人町三丁目事業住宅	13	1991	整備	整備	整備
ファミリーユ柏木	21	1994	整備	整備	整備
ファミリーユ柏木Ⅱ	30	1994	整備	整備	整備
ファミリーユ北新宿	20	1993	整備	整備	整備
ファミリーユ矢来町	11	1994	整備	整備	整備

新宿区立住宅管理台帳(平成29(2017)年4月現在)

※13：設備の整備状況は団地単位で整理しています。

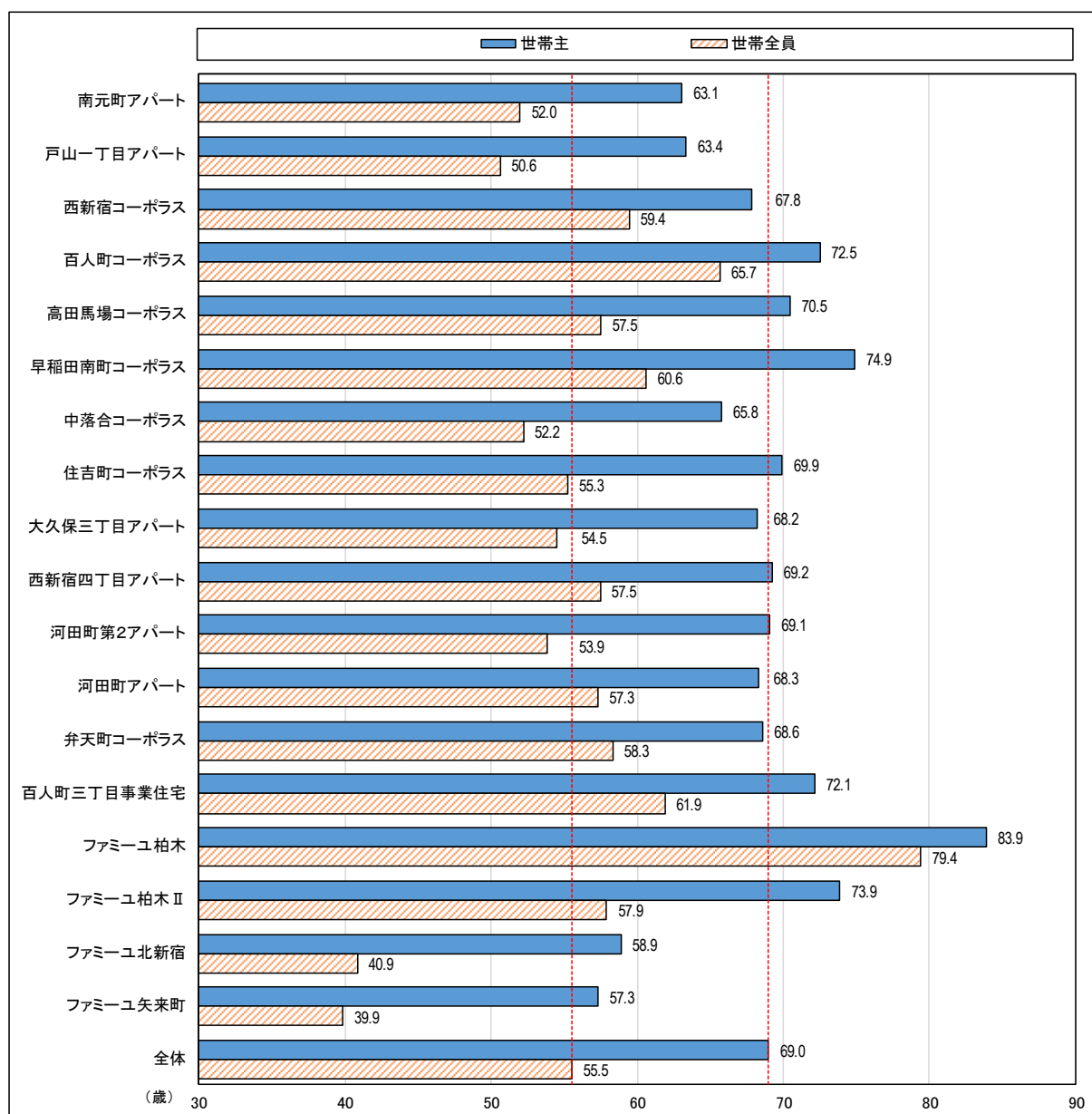
## (5) 区立住宅(所有型)の入居者の状況

### ① 入居者の平均年齢

世帯主の平均年齢は、69.0歳となっており、団地別では百人町コーポラス、高田馬場コーポラス、早稲田南町コーポラス、百人町三丁目事業住宅、ファミリーユ柏木、ファミリーユ柏木Ⅱの平均年齢が高くなっています。

また、世帯全員の平均年齢は55.5歳となっており、団地別では百人町コーポラス、早稲田南町コーポラス、百人町三丁目事業住宅、ファミリーユ柏木の平均年齢が高くなっています（図2-4-7）。

なお、百人町コーポラスや早稲田南町コーポラス等、高齢者向け住宅やシルバーピア住宅が設置されている団地では、世帯主及び世帯全員の平均年齢が高くなります。一方で、ファミリーユ北新宿、ファミリーユ矢来町は、子育てファミリー向けの特定住宅であることから、世帯主及び世帯全員の平均年齢が低くなっています。



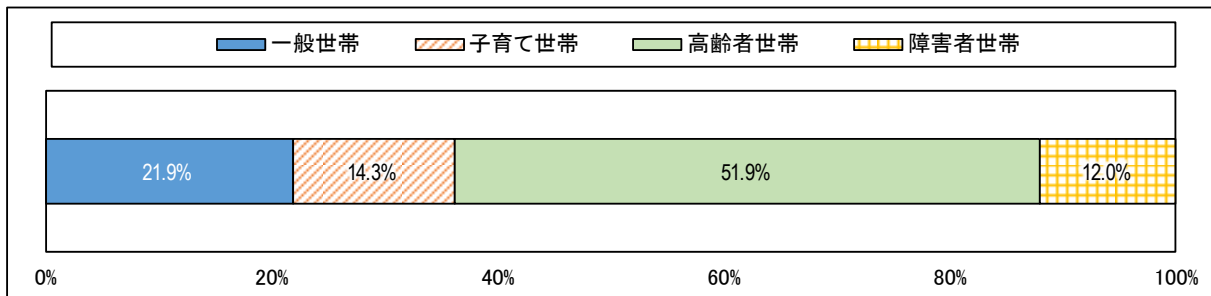
新宿区立住宅管理台帳（平成29（2017）年4月現在）

図2-4-7 世帯主及び世帯全員の平均年齢

## ② 入居世帯の種別

入居世帯の種別は、高齢者世帯が約5割を占めて最も高く、一般世帯が約2割、18歳未満の子どもがいる子育て世帯と障害者世帯がそれぞれ約1割となっています。

なお、子育て世帯の14.3%のうち、就学前の子供がいる世帯は約3%となっています（図2-4-8）。

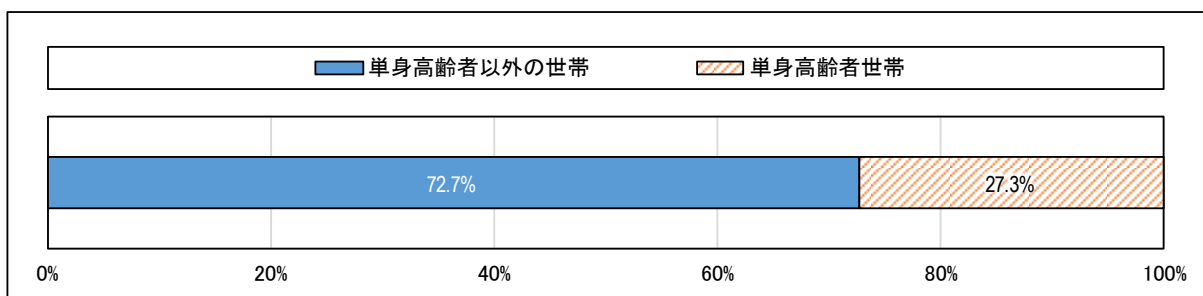


新宿区立住宅管理台帳（平成29（2017）年4月現在）

図2-4-8 入居世帯の種別

## ③ 世帯向け住戸における単身高齢者世帯の入居状況

世帯向け住戸に入居している単身高齢者世帯の割合は約3割となっています。入居者の世帯状況の変化等により居住人員が減少することや、入居者の高齢化が進むなど、世帯向け住戸に単身で住む高齢者が今後も増加していくことが想定されます（図2-4-9）。



新宿区立住宅管理台帳（平成29（2017）年4月現在）

図2-4-9 世帯向け住戸に入居している高齢者世帯の状況

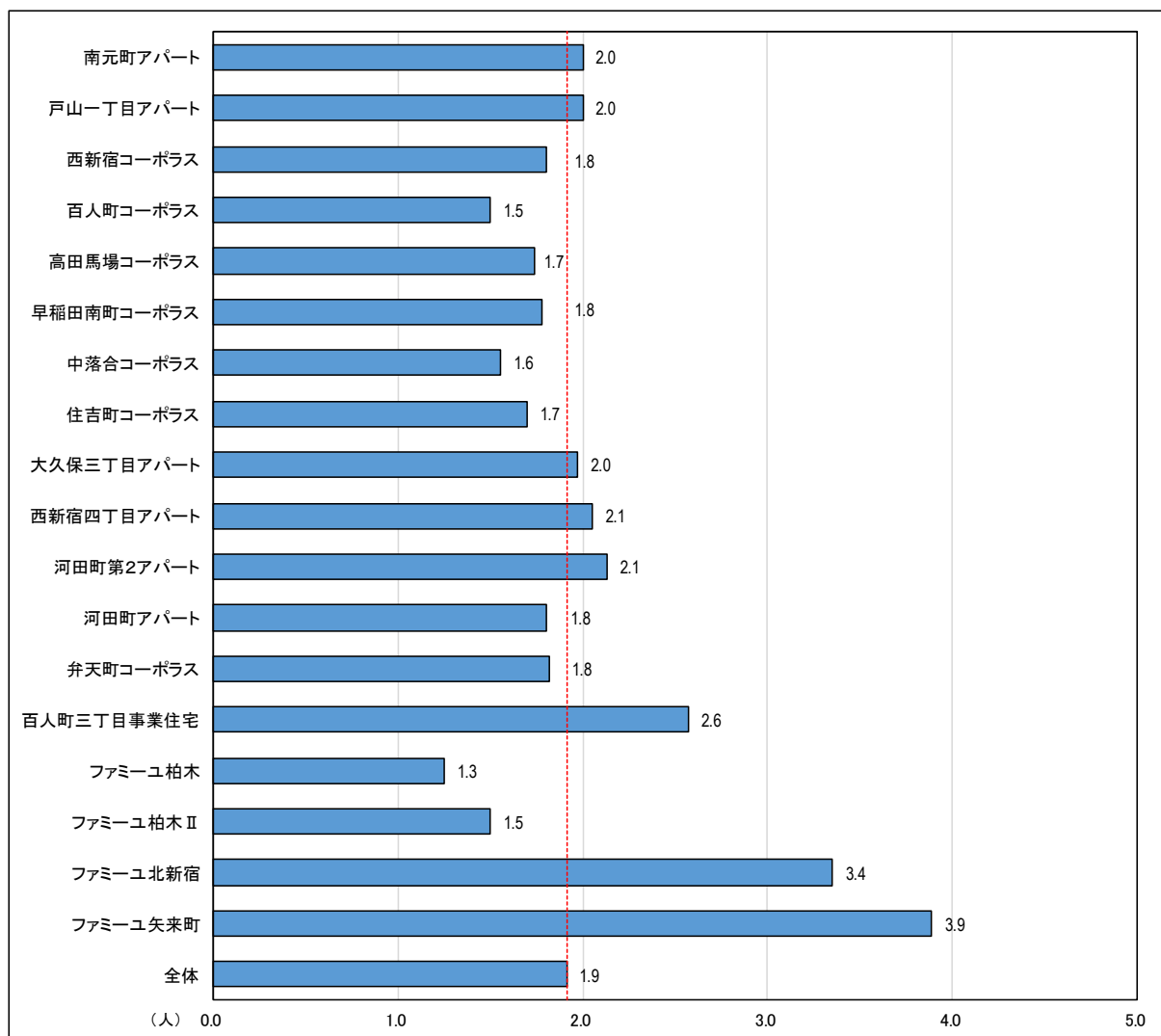
#### ④ 入居世帯の平均世帯人員

入居世帯の平均世帯人員は 1.9 人で、小規模な世帯が多くなっています。

団地別でみると、百人町コーポラス、中落合コーポラス、ファミリーユ柏木、ファミリーユ柏木Ⅱが他の団地に比べて平均世帯人員が少なくなっています（図2-4-10）。

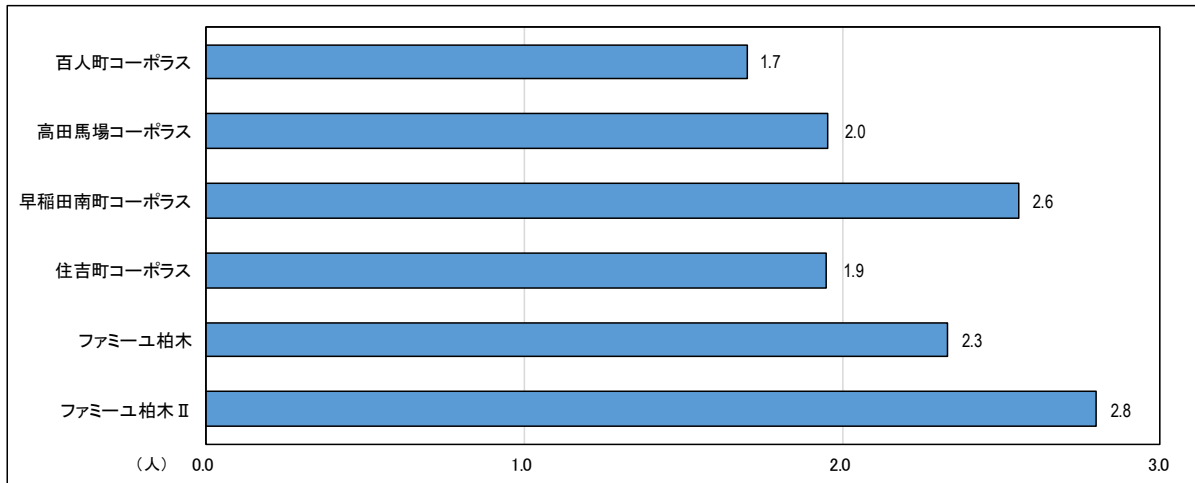
なお、百人町コーポラス、高田馬場コーポラス、早稲田南町コーポラス、住吉町コーポラス、ファミリーユ柏木、ファミリーユ柏木Ⅱについては、単身者向け住戸が設置されているため、平均世帯人員が少なくなっていることが考えられます。これらの単身者向け住戸が設置されている団地について、単身者向け住戸を除いた住宅の平均世帯人員をみると、各団地で平均世帯人員が2～3人となります（図2-4-11）。

一方で、ファミリーユ北新宿、ファミリーユ矢来町は、子育てファミリー向けの特定住宅であることから、他の団地に比べて平均世帯人員が多くなっています（図2-4-10）。



新宿区立住宅管理台帳（平成 29（2017）年 4 月現在）

図2-4-10 入居世帯の平均世帯人員



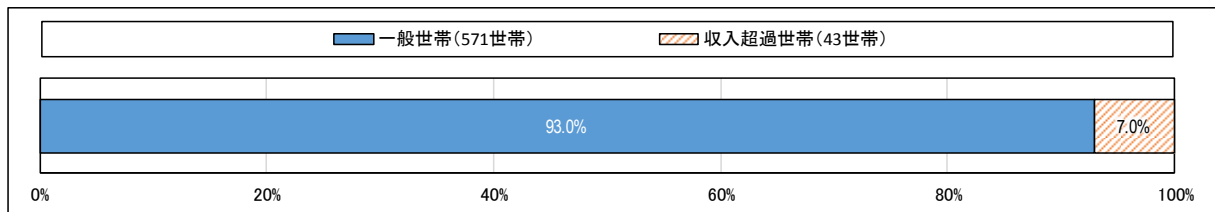
新宿区立住宅管理台帳（平成 29（2017）年4月現在）

図2-4-11 入居世帯の平均世帯人員（単身者向け住戸除く）

### ⑤ 区営住宅における入居世帯の収入超過状況

区営住宅における入居世帯の収入超過状況は、平成 29（2017）年4月現在で、43 世帯となっており入居者全体（614 世帯）の 7.0%となっています（図2-4-12）。

収入超過者に対しては、特定住宅や都民住宅の入居者募集パンフレットを送付するほか、東京都住宅供給公社や独立行政法人都市再生機構（UR 都市再生機構）が提供している賃貸住宅の入居者募集情報等を周知しています。



新宿区立住宅管理台帳（平成 29（2017）年4月現在）

図2-4-12 区営住宅における収入超過世帯の状況

## 5. 区立住宅(所有型)事業のこれまでの取り組み(旧計画の点検)

### (1) 新宿区公営住宅等長寿命化計画(平成22(2010)年度策定)

新宿区が所有する区立住宅の修繕・改善事業の計画に対する実績をみると、早稲田南町アパート、早稲田南町第2アパート、早稲田南町第3アパートの建替えは計画どおりに実施し、平成27(2015)年に弁天町コーポラス(73戸)を竣工しました。

また、修繕・改善事業については、屋上防水、外壁改修、鉄部塗装において一部遅れがみられる団地がありますが、そのほかは概ね計画どおりに実施しており、計画以外にも必要に応じて修繕・改善等を実施しています(表2-5-1)。

表2-5-1 区立住宅(所有型)の修繕・改善事業・建替え事業の計画・実績

赤字：計画より遅れがみられるもの

青字：計画以外に実施したもの

団地名	管理戸数	竣工年度	計画 実績	修繕・改善・建替え事業の履歴								
				2010	2011	2012	2014	2015	2016	2017	2018	2019
早稲田南町 アパート	14	1971	計画					建替				
			実績					建替				
早稲田南町第2 アパート	39	1974	計画					建替				
			実績					建替				
早稲田南町 第3アパート	20	1974	計画					建替				
			実績					建替				
西新宿 コーポラス	25	1990	計画									外壁改修 (修繕)
			実績									外壁改修 (修繕)
百人町 コーポラス	14	1990	計画					屋上防水 外壁改修 鉄部塗装 (長寿命化)				
			実績					屋上防水 外壁改修 鉄部塗装 (安全性)				
高田馬場 コーポラス	114	1993	計画						屋上防水 (修繕)		鉄部塗装 (修繕)	
			実績						屋上防水 (修繕)			鉄部塗装 (修繕)

赤字：計画より遅れがみられるもの

青字：計画以外に実施したもの

団地名	管理戸数	竣工年度	計画 実績	修繕・改善・建替え事業の履歴								
				2010	2011	2012	2014	2015	2016	2017	2018	2019
早稲田南町 コーポラス	19	1993	計画						鉄部塗装 (修繕)			
			実績			フードファン取替			共用灯補修	共用灯改修 屋外灯改修		鉄部塗装 (修繕)
中落合 コーポラス	10	1993	計画						屋上防水 外壁改修 鉄部塗装 (修繕)			
			実績							屋上防水 外壁改修 鉄部塗装 (修繕)		
住吉町 コーポラス	54	1996	計画						鉄部塗装 (修繕)	屋上防水 外壁改修 (修繕)		
			実績			給湯器取替						屋上防水 外壁改修 (修繕)
大久保三丁目 アパート	207	1980	計画	耐震補強設計 (安全性確保)	耐震補強設計 (安全性確保) 耐震補強工事 (安全性確保) バリアフリー改善 (福祉対応)	耐震補強工事 (安全性確保) バリアフリー改善 (福祉対応)	昇降機震災対策 (安全性確保)	ガス設備改修 (長寿命化)	鉄部塗装 (修繕)			
			実績	耐震補強設計 (安全性確保)	耐震補強設計 (安全性確保) 耐震補強工事 (安全性確保) バリアフリー改善 (福祉対応)	耐震補強工事 (安全性確保) バリアフリー改善 (福祉対応)	昇降機震災対策 (安全性確保)	ガス設備改修 (安全性)	桶内整備	鉄部塗装 (修繕) 給水ポンプ取替		
河田町 アパート	30	1974	計画					外壁改修 ガス設備改修 (長寿命化)			鉄部塗装 (修繕)	
			実績					外壁改修 ガス設備改修 (安全性)				鉄部塗装 (修繕)
ファミリー 北新橋	20	1993	計画						鉄部塗装 (修繕)			
			実績						屋上防水 鉄部塗装 (修繕)			
ファミリー 矢来町	11	1994	計画						屋上防水 外壁改修 (修繕)		鉄部塗装 (修繕)	
			実績						桶改修			屋上防水 外壁改修 (修繕)

## 第3章 課題と基本目標

### 1. 区立住宅(所有型)の課題

新宿区公共施設等総合管理計画では、区営住宅は、住宅に困窮する低所得者の住宅セーフティネットとして区が一定規模の施設を維持する必要がある施設と位置付けられています。

一方で、中堅所得者層向けの区立住宅の供給については、区内で民間賃貸住宅が十分に供給されていることから、区民の需要に合った区立住宅の全体の再編を図っていく中で、区営住宅の供給のあり方と合わせて検討していくことが必要です。

また、新宿区住宅マスタープランの考え方を踏まえ、次のように課題を整理します。

#### (1) 区立住宅ストックの有効活用

新宿区が所有する区立住宅は、その多くが今後 10 年間で竣工から 35 年が経過し、耐用年数の折り返しを迎えます。劣化状況調査を行ったところ、外壁や屋上防水など経年による劣化が進行しています。これまでも適切な維持管理を行ってきており、引き続き、建物の長寿命化に向けた計画的な修繕・改善に努めるとともに、建替えも含めた区営住宅のストック改善が必要となります。

なお、ストック改善にあたっては、地域のまちづくりに配慮した検討が必要です。

#### (2) 住宅セーフティネットとしての公平で的確な運営等

区では、少子高齢化や、単独世帯の増加等による世帯の小規模化が進んでいる傾向がみられており、区が所有する区営住宅においても、高齢者世帯が多くなっています。

また、同居家族の異動などにより居住人員が減少し、家族向けの住戸に単身で入居している住宅があるなど、居住人員と住戸規模にミスマッチが生じています。一方で、住宅の直接供給には限りがあり、応募倍率も高いことから、区営住宅の新規の入居者は非常に限られているのが現状です。

低所得等により自力では適正な水準の住宅の確保が困難な世帯に、限りある区営住宅を提供できるように、セーフティネット機能の向上が必要になります。



## 2. 基本目標

こうした課題の解決に向けて、次の3つの基本目標を掲げます。

### 基本目標1 良質な住宅ストックの形成

区立住宅については、日常的な点検を基本とした予防保全の考え方に立ち、個別改善や修繕による長寿命化を図っていきます。

また、住宅セーフティネットである区営住宅については、大規模な改修や建替えの際には、地域の特性や周辺の住棟の状況等も踏まえて、集約化による維持管理費の効率化を検討するなど、良質な住宅ストックとして計画的に整備していきます。

### 基本目標2 セーフティネット機能の強化

区営住宅における居住人数と住戸規模にミスマッチが生じている状況を解消するため、世帯構成に応じた住み替えの仕組みを検討するとともに、障害者や高齢者等の住宅確保に配慮を要する方を対象とした入居者選定方式の見直しを検討するなど、区営住宅のセーフティネット機能の強化を図っていきます。

### 基本目標3 公平かつ的確な区立住宅の供給

区立住宅には、区が所有する所有型と民間からの借上型があります。

公平かつ的確な区立住宅の供給にあたっては、少子高齢化の進行や高齢単身世帯の増加などを踏まえ、区民の需要に合った区立住宅ストックのあり方を検討するなど、区立住宅を適正に運営していきます。

### 3. 適正な区立住宅の供給に向けて

区立住宅を適切に管理していくためには、将来を見据えるとともに、区民の需要に合った区立住宅ストックを形成することが大切です。

適正な区立住宅ストックの供給を図るため、次のとおり、世帯数の推移等から住宅需要を検討していきます。

- (1) 将来人口の推計
- (2) 将来世帯数の推計
- (3) 居住に関する支援が必要な世帯数
- (4) 区立住宅ストックのあり方の検討

#### (1) 将来人口の推計

新宿区の将来人口は、「新宿区自治創造研究所レポート 2017 NO.1（平成 30（2018）年 1 月）」の推計値と整合を図り、以下のとおりに推計します。

**2027 年の総人口 348,717 人**

**2037 年の総人口 351,751 人**

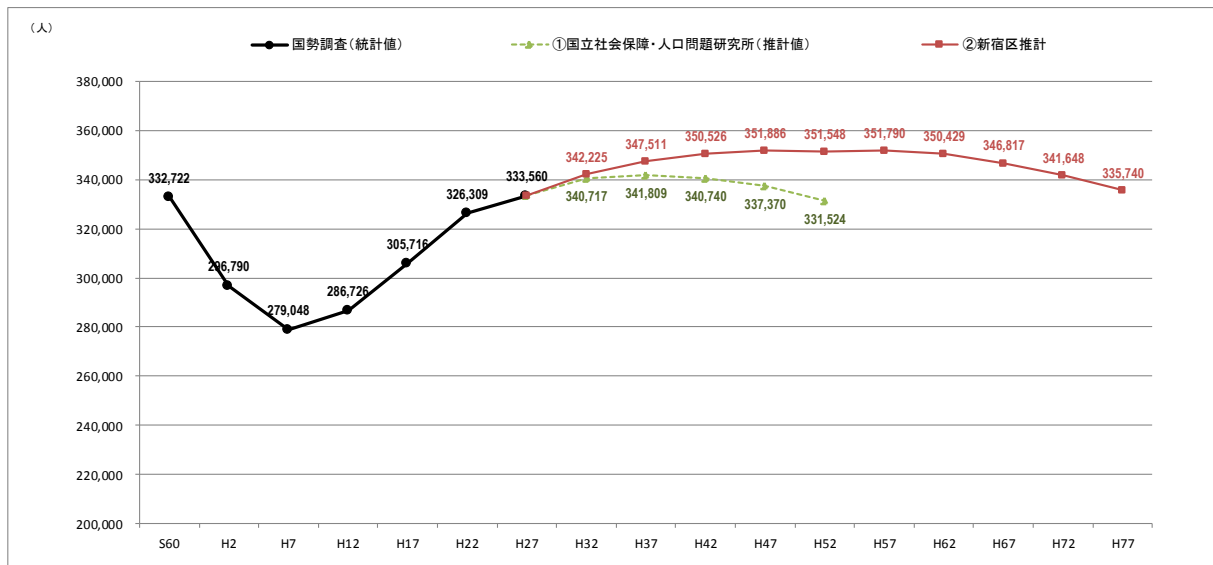


図3-3-1 将来人口の推計

## (2) 将来世帯数の推計

新宿区の将来の一般世帯数は、前述の(1) 将来人口の推計をもとに、ストック推計プログラム(国土交通省、年齢5歳階級別・男女別の世帯主率の推計による世帯数の推計)を用いて推計します。

**2027年の世帯数 220,171世帯**

**2037年の世帯数 227,027世帯**

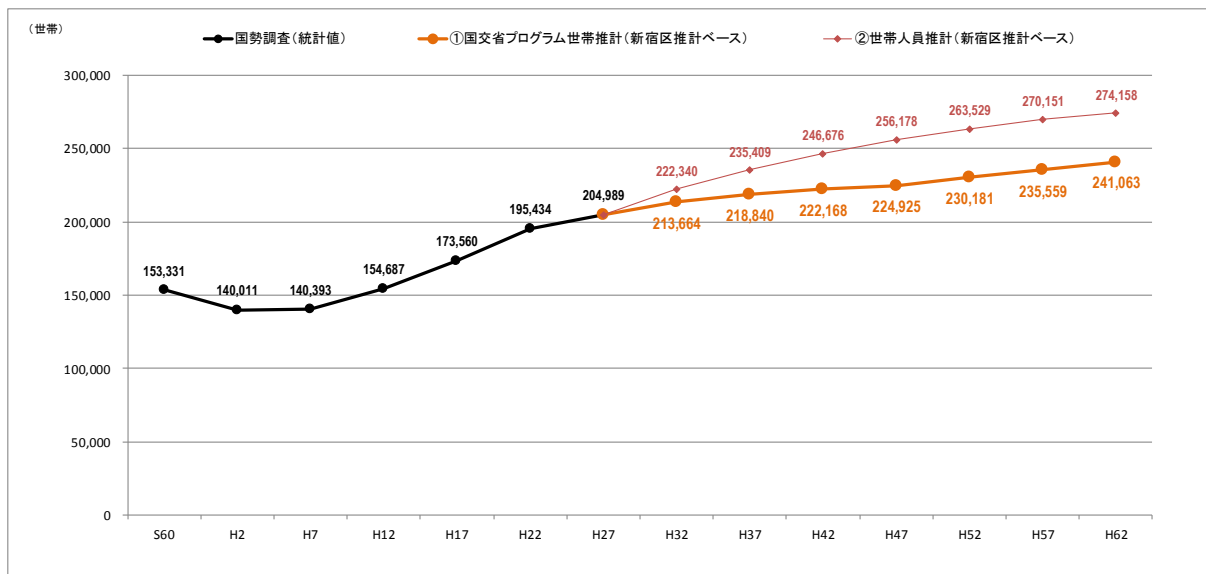


図3-3-2 将来の一般世帯数の推計

## (3) 居住に関する支援が必要な世帯数<sup>※14</sup>

公営住宅等長寿命化計画策定指針(国土交通省)で示されたプログラムを用いて、公的な支援などの何らかの支援を要する、健康で文化的な住生活を営むための住戸規模を自力で確保することが難しいとされる世帯数を推計しました。

こうした居住に関する支援が必要な世帯は、2027年では約22,000世帯あることが見込まれます。

## (4) 区立住宅ストックのあり方の検討

前述の(3)で算出した居住に関する支援が必要な世帯数に対して、2027年における対応戸数として、区営住宅や都営住宅の公営住宅が約7,900戸、都民住宅やUR賃貸住宅等の公的住宅が約1,800戸、耐震性を備えるなど一定の質が確保された低廉な家賃の民間賃貸住宅が約12,900戸で、約22,600戸が管理されていることが推計されます。こうしたことから、当面は現在の区立住宅ストックの供給数を維持するとともに、有効活用を図っていきます。

しかし、長期的には、適正な住宅の供給数を確保するにあたり、少子高齢化の進行や高齢単身世帯の増加などを踏まえ、民間住宅との役割分担による住宅セーフティネット構築を図るとともに、区立住宅においては、既存住宅の改善や修繕、建替えなどの実施手法を選定し、効果的・効率的な整備の方法を設定するなど、区民の需要に合った区立住宅ストックのあり方の検討が必要となることも想定されます。

※14: 公営住宅(区営住宅・都営住宅・その他公的住宅を含む)の居住対象となる年収の世帯のうち、自力では適正な水準の住宅の確保が困難な世帯とします。

## 第4章 実施手法

### 1. 実施手法の選定

適切な区立住宅ストックの形成にあたっては、建物の状況を把握するとともに、地域の特性等も踏まえた的確な実施手法の選択を検討していきます。

#### (1) 実施手法の種類

本計画期間中の区立住宅における実施手法の種類として、次の4つを想定します。

##### ①建替

- ・ **現地建替** 区立住宅を除却し、その土地の全部または一部の区域に、新たに区立住宅を建設します。
- ・ **移転建替** 用途廃止を行い他の団地へ統合、または、他の利便性の高い場所などに新規建設します。

##### ②改善

- ・ **全面的改善** 団地単位で行われる全面的な改善や、これに準ずる改善を行います。
- ・ **個別改善** 住戸改善や共用部分改善、屋外・外構改善等を行う事業をいい、安全性確保、福祉対応、居住性向上、長寿命化等、既存住宅において不足している機能の一部改善を行います。

##### ③維持管理

維持保守点検、一般修繕（日常的に必要な小規模な修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施する大規模な修繕）等を行い、住宅の効用を維持します。

##### ④用途廃止

区立住宅として管理することを止め、建物を除却します。建替に伴う除却により用途廃止する場合があります。

#### (2) 公営住宅の耐用年数

公営住宅の建物の耐用年数は、公営住宅法令により定められており、建物ごとの耐用年数を踏まえた上で、前述の実施手法を選定していきます。

公営住宅法施行令による耐用年数の1/2を経過した場合、建替、用途廃止を行うことができます。また、やむをえず、耐用年数を超過して使用する場合には、安全性を確認のうえ、使用可能になります。

公営住宅法で定められた各構造別の耐用年数は次のとおりとなります。

①耐火構造	公営住宅法による耐用年数	: 70年
②準耐火構造	公営住宅法による耐用年数	: 45年
③簡易耐火構造(2階)	公営住宅法による耐用年数	: 45年
④簡易耐火構造(平屋)	公営住宅法による耐用年数	: 30年
⑤木造	公営住宅法による耐用年数	: 30年

### (3) 実施手法の選定方法

前述の(1)実施手法の種類と(2)公営住宅の耐用年数を踏まえ、団地ごとに以下の手順に沿って区立住宅における実施手法を選定します。

#### ◆ 1次判定

団地の将来的な管理方針と住宅改善の必要性・可能性を判定し、実施手法を仮設定します。

- 社会的特性と物理的特性の両面から、各団地における実施手法の仮設定
  - ・ 社会的特性：団地単位の需要、効率性、立地
  - ・ 物理的特性：躯体の安全性や避難の安全性、居住性の評価等
- ◆ 「維持管理」「優先的な建替え」について、仮設定します。
- ◆ 「改善又は建替」等、実施手法や管理方針の選定を留保した団地について、2次判定を行います。

#### ◆ 2次判定

1次判定において実施手法・管理方針の選定を留保した団地について、LCC比較や将来的な維持管理の優先順位の検討等により、実施手法を仮設定します。

- 1次判定で、「改善又は建替」等、選定を留保した団地における実施手法の仮設定
  - ・ LCC（ライフ・サイクル・コスト）の比較
  - ・ 計画期間内での建替事業量の試算
- 1次判定で、「改善、建替又は用途廃止」等、選定を留保した団地における実施手法の仮設定
  - ・ 将来的な維持管理（継続管理）に係る優先順位の検討
- ◆ 「改善」や「維持管理」等、実施手法を仮設定した団地について、計画期間の事業量の試算や事業実施時期を検討するため、3次判定を行います。

#### ◆ 3次判定

計画期間における各団地の実施手法（建替、改善、維持管理、用途廃止）を選定します。

- ◆ 団地ごとに選定した実施手法について、集約や再編等の検討対象となり得る団地等は、建替え時の行政需要を踏まえ、引き続き、総合的に検討していきます。

## (4) 実施手法の選定

前述の(3)実施手法の選定方法に基づき、各団地の選定を行います。

なお、団地ごとの具体的な実施手法の判定については、本冊の補足(42 ページ以降)で整理しています。

### ① 1次判定

団地の社会的特性と物理的特性の両面から、団地の将来的な管理方針と住宅改善の必要性や可能性を検討し、実施手法を仮設定します。

1次判定の結果、社会的特性から継続管理する団地とし、物理的特性から改善が不要である団地としたものは「維持管理」に、改善が必要である団地としたものは「改善、又は建替え」に仮設定します。

また、社会的特性から継続管理について判断を留保する団地とし、物理的特性から改善が不要である団地としたものは「維持管理、又は用途廃止」に、改善が必要である団地としたものは「改善、建替え、又は用途廃止」に仮設定します。

「改善、又は建替え」「維持管理、又は用途廃止」「改善、建替え、又は用途廃止」に仮設定した団地については、実施手法や管理方針の選定を留保した団地として、2次判定を行います。

### ② 2次判定

1次判定で実施手法や管理方針の選定を留保した団地について、LCC(ライフ・サイクル・コスト、以下同様とします。)の比較や建替事業量の試算、将来的な維持管理(継続管理)の優先順位の検討から、実施手法を仮設定します。

「改善、又は建替え」に仮設定した団地については、改善事業を実施することにより住宅ストックの長寿命化を図ることで、LCC縮減につながることから、「改善」に仮設定します。

また、「維持管理又は用途廃止」「改善、建替え又は用途廃止」に仮設定した団地については、住宅ストックの将来推計から現在の区立住宅ストックを維持することとしており、計画期間においては建替えや用途廃止を行わないため、継続管理する団地として、それぞれ「維持管理」「改善」に仮設定します。

### ③ 3次判定

各団地で選定した実施手法について、計画期間の事業量の試算や事業実施時期を検討したうえで、外壁や屋上防水などの長寿命化を図るために修繕周期によらずに「改善事業」を実施する団地と、修繕周期に基づく計画修繕等により「維持管理」していく団地に整理しています。

「改善事業」に設定した団地については、一定の居住性や安全性等が確保されていることから「全面的改善」ではなく、外壁の断熱改修や給排水管の耐久性向上等、予防保全的な改善を行うことで長寿命化を図っていく「個別改善」として位置付けます。

以上のとおり実施手法の選定を行った結果、計画期間における各団地の実施手法は、次ページの表に記載のとおりとなります(表4-1-1)。

表4-1-1 計画期間における各団地の実施手法の決定

実施手法		計画期間(H30~H39)	
建替		なし	
改善	全面的改善	なし	
	個別改善 (11 団地)	・南元町アパート	・大久保三丁目アパート
		・戸山一丁目アパート	・西新宿四丁目アパート
		・西新宿コーポラス	・百人町三丁目事業住宅
		・高田馬場コーポラス	・ファミリーユ柏木Ⅱ
		・早稲田南町コーポラス	・ファミリーユ矢来町
		・住吉町コーポラス	
維持管理 (7 団地)	・百人町コーポラス	・弁天町コーポラス	
	・中落合コーポラス	・ファミリーユ柏木	
	・河田町アパート	・ファミリーユ北新宿	
	・河田町第二アパート		
用途廃止		なし	

\* 団地は順不同です。

\* 各住宅種別の合築の団地について、ここでは1 団地としています。

\* 集約や再編等の検討対象となり得る団地等は、建替え時の行政需要を踏まえ、引き続き、総合的に検討していきます。

## 2. 取り組み

### (1)取り組みの方向性

#### ①ストックの状態の把握や、日常的な維持管理

- ・建物の劣化状況を適切に把握し、状況に応じた計画的な修繕を行うことにより、予防保全的な維持管理に努めます。
- ・日常的な保守点検の実施に努め、修繕を行う際には、長寿命化を図る視点から、効果的な修繕を行います。
- ・住宅管理データベースを活用し、団地、住棟、住戸単位の修繕・改善履歴データ等を整備し、住宅ストックに関する状況を適切に管理します。

#### ②維持管理コストの縮減

- ・建物の状況を的確に把握し、効果的・効率的な改善の実施により建物の長寿命化を図ります。
- ・仕様や材料のアップグレード等による耐久性の向上や修繕周期の延長や建替え周期の延長などによってLCCの縮減を図ります。

## (2) 点検の実施方針

- 法定点検については、引き続き法令に基づき適切な点検を実施します。
- 法定点検対象外の住棟においては、計画見直しの時期に適切な点検を行います。
- その他全ての住棟を対象に日常点検の実施に努めます。点検は、屋根や外壁を基本とし、その他、外部床、外構、内部共用部等、入居者の安全や維持管理上の問題把握に必要な部位について行います。
- 点検結果は、随時データベースに記録し、適正な維持管理を進めるよう努めます。

### 【参考】定期点検の考え方

- 本計画の見直しを計画期間の中間時に行うことから、計画的な改善や修繕の実施を検討するため、計画の見直しの際に管理している全ての建物の点検を行います。
- 改善事業や計画修繕等を行う場合には、建物の状況を適切に把握して効果的な方法を検討するため、実施年の前年に点検を行います。
- 点検を行う際には、事前に、日常保守点検を実施している建物管理者から状況を聞き取り、参考にした上で、効率的な点検を実施します。
- 上記の点検は、目視、触接、軽打等により行うものとし、必要に応じてその他建物の劣化状況を把握する詳細な調査を行います。

表4-2-1 主な点検項目（定期点検）

分野	項目
設備	火災報知設備、その他の消防用設備
	防犯装置
	受水槽
	エレベーター
	貯水槽

その他の詳細な内容は、次の資料を参考に、適切な維持管理を行います。

◆建築保全業務共通仕様書

◆建築保全業務報告書作成の手引き

※編集・発行：財団法人 建築保全センター、財団法人 経済調査会

### ■建物管理者による日常保守点検

- 建物の状況を適切に把握し、予防保全的な維持管理を行うため、日常的な保守点検を行います。
- 保守点検は、建物の維持管理に最も影響が大きいと考えられる屋根、外壁を基本とし、その他、外部床、外構（屋根付き通路等）、内部共用部等、入居者の安全や維持管理上の問題把握に必要な部位とします。



表4-2-2 主な点検項目（日常保守点検）

◆屋根

点検項目		判断基準
陸	保護層 【押さえコンクリート、保護モルタル、保護砂利、押さえコンクリートブロック等】	排水状態が良好である
		伸縮調整目地材に劣化、欠損がない
		押さえコンクリート及び保護モルタルの平面、立上がり部に浮き、ひび割れがない
		保護砂利に片寄りがない
根	露出防水層 【保護層のない場合】	排水状態が適正である
		き裂、破断及びめくれがない
		ふくれ、変形及びしわがない
		立上がり部にめくれ、すり落ちがない
		押さえ金物の取付け状態が適正である
		保護塗装に変退色、チョーキングがない
		砂付ルーフィングに砂落ちがない

点検項目	判断基準
勾配屋根 【金属葺、アスファルトスレート葺、瓦葺等】	葺材に変形、乱れ、割れ、さび、腐食、塗装及び表面処理の劣化がない
	留付け金物にさび及び腐食がない
	シーリング材に破断、ひび割れ、だれ、変形及び剥離がない
パラペット	コンクリート又はモルタル笠木にひび割れ、浮き、剥離等がない
	金属笠木及び防水押さえ金物に変形、さび、腐食、損傷がない
	同上の取付け状態（脱落及びビスの緩み）が適正である
手すり・丸環・点検口	取付け状態が適正である
	変形、破損、さび及び腐食がない
ルーフドレン・とい	取付け状態が適正である
	さび、腐食、破損及び塗装の劣化がない
	漏水がなく排水状態が適正である

◆外壁

点検項目	判断基準
コンクリート 打放し仕上げ	剥落、浮き、ひび割れ、さび汚れ、エフロレッセンス、ポップアウト、表面脆弱化、汚れ及び漏水がない
	シーリング材に破断、ひび割れ、だれ、変形、剥離がない
モルタル 塗り ・タイル張り	剥落、浮き、はらみ、ひび割れ、さび汚れ、エフロレッセンス、表面脆弱化及び汚れがない
	各階の各方位面に、浮き及び剥離がない
	目地にひび割れ及び剥離がない
	シーリング材に破断、ひび割れ、だれ、変形及び剥離がない

点検項目	判断基準
金属製 カーテン ウォール	変形、浮き、剥離、さび及び腐食がない
	表面処理の劣化がない
	シーリング材に破断、ひび割れ、だれ、変形及び剥離がない
塗 装	摩耗、割れ、ふくれ、剥がれ、汚れ、変退色、光沢度低下及びチョーキングがない
サイディング	欠け及び割れがない
	取付け状態が適正である
タラップ 等金物類	取付け金物にさび、腐食および脱落がない
	さび、腐食及び変形がない
	取付け状態が適正である

### (3) 修繕事業の実施方針

- ・国が定める耐用年数まで既存の区立住宅を有効に活用するため、日常的な保守点検により建物の劣化状況を把握しながら、計画修繕や一般修繕を適切に実施し、建物の長期的な活用を図ります。
- ・計画的な修繕事業を実施するため、団地ごとに将来見込まれる修繕工事の内容や修繕時期、必要となる費用等を踏まえた長期修繕計画の策定を検討します。

①**計画修繕**：外壁の再塗装、屋根防水工事の実施等、材料の性能維持のために定期的に実施する必要のある修繕

②**一般修繕**：水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に生ずる支障に対しその都度実施する必要のある修繕

③**退去時修繕**：空家となった段階で再入居に備え行う修繕

維持管理のために必要な各手法について、具体的な方針等を定めます。

#### ①**計画修繕**

- ・使用材料に応じた修繕周期を目安とし、計画的な修繕を実施します。
- ・屋根、外壁、給排水設備を基本とし、その他、必要に応じて付属物の修繕を計画します。
- ・建物ごと、材料ごとの修繕時期を勘案しつつ、建物単位、団地単位の効率的な事業実施、公営住宅事業の全体事業費など、総合的な検討を行い、適切な実施時期等を計画します。
- ・建物の長寿命化を図る観点から、材料の特性等（工事費、耐用年数、メンテナンス性等）を考慮の上、総合的に判断します。
- ・建替えなどにより用途廃止の実施まで5年未満となった住棟については、計画修繕を行わず、一般修繕による維持管理を行うことも検討します。
- ・これまで計画的な修繕を実施できていない団地については、建物の劣化状況を確認しながら適宜修繕を行っていきます。

#### ②**一般修繕**

- ・日常の点検や入居者からの要望等により、建物の状況を適宜把握し、建物の維持管理面、入居者の生活面（安全性、居住性等）を勘案して必要な修繕を行います。
- ・建物の長寿命化を図る観点から、材料の特性等（工事費、耐用年数、メンテナンス性等）を考慮の上、総合的に判断します。

#### ③**退去時修繕**

- ・入居者が居住している状態で行うことが難しい住戸内部の設備やバルコニー等の状況について、退去時に点検を行い、必要な修繕を行います。

表4-2-3 仕様材料に応じた修繕周期の目安と修繕内容

	推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様
屋根防水	屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修
	屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)
			撤去・新設	24年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)
	傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装
	庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、 架台天端等	撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え
外壁塗装等	コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ裏)、 庇等(コンクリート、モルタル部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修
	外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等
	軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天 (上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等
	タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄
	シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、 部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、 打替え
鉄部塗装等	鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装
	鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア (鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、 手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、 屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装
建具・金具等	建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	
	手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、 防風スクリーン	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレーセント、ビード等)の取替等
			取替	36年	撤去又はかぶせ工法
給水設備	給水管	共用給水立て管専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管垂鉛メッキ鋼管
	貯水槽	水道メーター	取替	8年	支給品
	給水ポンプ	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製
			揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年
排水設備	雑排水管(屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管
	汚水管(屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管
	排水管(屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管
	雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管
	排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール
			取替	15年	
ガス設備	ガス管(屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管
		ガスメーター	取替	10年	
	ガス管(屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管
設備換気	換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、 ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年	
電灯設備	電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、 配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、 外灯等	取替	15年	
		非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4~6年	
	配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年	
	幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30年	
	避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年	
情報設備	情報・通信設備	電話配電盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	30年	
	テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年	
	インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、 住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年	
消防設備	屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓 箱等	取替	25年	
	自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、 中継器、受信機等	取替	20年	
	連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年	

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）（平成28（2016）年度 国土交通省）

#### (4) 改善事業の実施方針

- ・建物の長期的な活用を図るため、躯体保護となる屋根及び外壁の仕上げ材や断熱など、耐久性や性能効果を考慮し、適切な改善事業を実施します。
- ・改善事業の選定について、今後の維持管理における長寿命化の観点からも検討し、改善する部材のグレードや工法について効果的な手法を選定します。
- ・外部改善事業は、断熱性能や躯体の耐久性向上を基本に、維持管理しやすい仕様改善を図ります。

#### (5) 建替事業の実施方針

- ・本計画期間内に、建替えの対象となる団地はありませんが、約 30 年後から耐用年数を経過する建物の発生が見込まれるため、まちづくりの動向などを踏まえつつ、将来的な建替事業の実施について検討していく必要があります。
- ・本計画の対象団地のうち、昭和 56 年以前に建設した 5 団地について、現敷地で土地を高度利用して建替えた場合、世帯向けの住戸規模が約 130 戸程度の床面積を増加できることが想定されることから、周辺団地の状況等も踏まえた集約化の検討も可能となります。

### 3. ライフ・サイクル・コストの縮減効果

建物の長寿命化を図るための維持管理に関する取り組みについては、LCC（ライフ・サイクル・コスト、以下同様とします。）の縮減効果を算出した上で、実施していきます。

#### (1) LCCの算出方法

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に基づくプログラムを基本とし、以下の考え方をを用いてLCCの算出を行います。

##### 1) 建替事業を行う場合の建物のLCC算定

- ①LCCは、建設費、改善費、修繕費、除却費を合計した費用とし、改善費については、想定される管理期間における改善工事費の見込み額から、修繕費相当額（改善を実施することにより不要となる修繕費）を控除した額を除いた額とします。
- ②将来的に発生する改善費、修繕費、除却費については、社会的割引率4%として現在価値化し算出します。

##### 2) 改善事業を行う場合の建物のLCC算定

- ①公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合と、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、改善を実施した場合のコスト面に係る縮減効果を算出します。
- ②LCC算定期間は、改善を実施する建物の耐用年（改善事業を実施する場合と、実施しない場合について設定）とし、評価時点は平成 29 年とします。
- ③改善を実施する場合の修繕費の算定については、改善を実施することにより不要となる修繕費を除きます。
- ④LCC改善効果は、将来コストを社会的割引率4%として現在価値化し算出します。

## (2) LCCの算出

本計画において建替事業として位置づけている団地はありません。改善事業として位置付けている団地については、改善事業の実施により一時的に改善工事費が発生しますが、耐久性の高い資材を使用して改善を行うことで、修繕回数及び修繕費が減少します。そのため、耐用年数まで建物を使用する場合、改善事業を実施した建物の維持管理コストの累積は、改善事業を実施しない建物の維持管理コストより低減されることとなります。

# 補足. 団地ごとの具体的な実施手法の選定

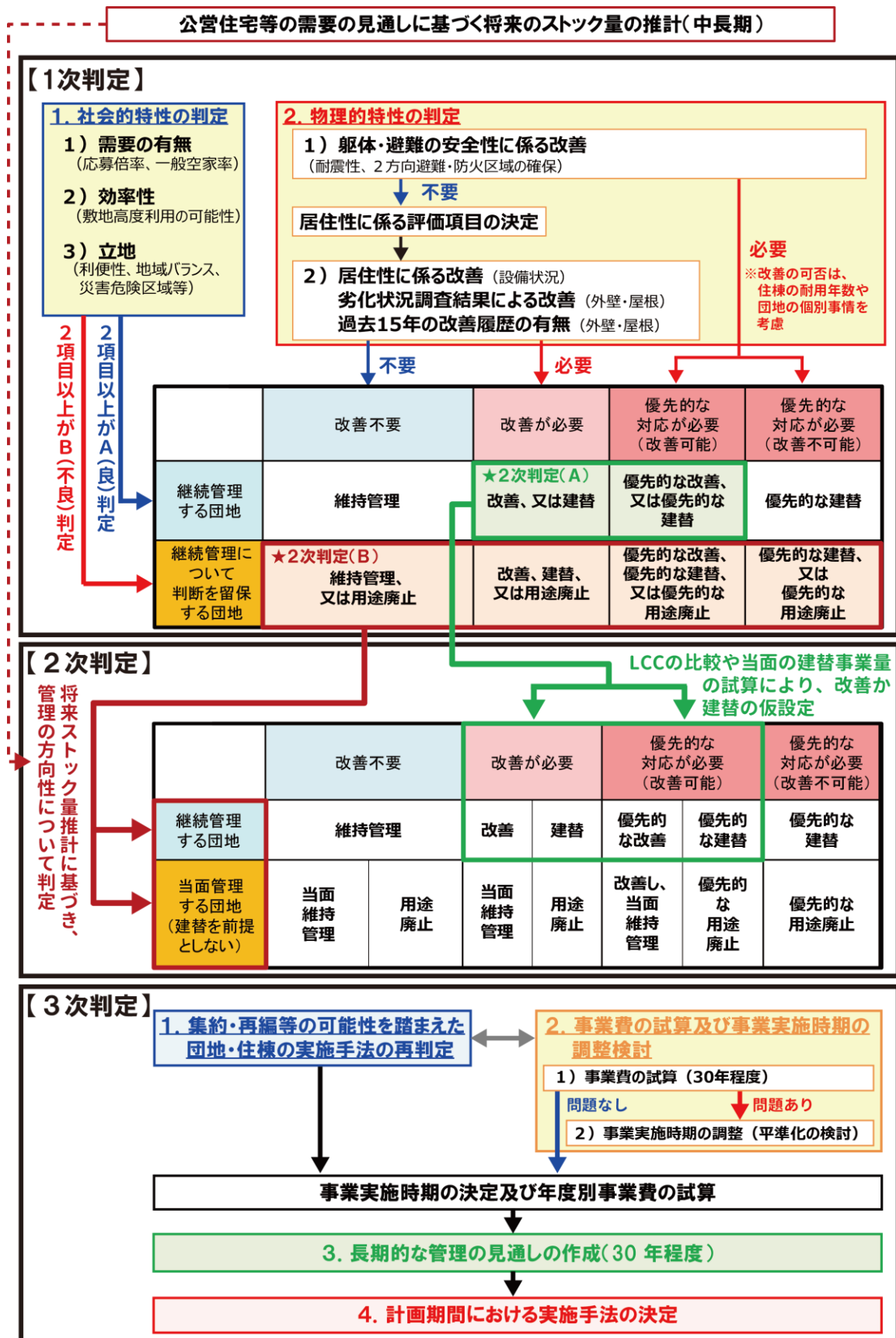


図 補足-1 実施手法選定フロー

## (1) 実施手法の選定

実施手法選定のフロー（図 補足-1）に基づく具体的な実施手法の判定は、以下のとおりです。

### ① 1次判定

#### I 社会的特性の判断基準(将来的な管理方法を判定し、実施手法を仮設定します。)

- (i) 需 要： 応募倍率 40 倍以上かつ一般空家率5%未満 「A (良)」  
           応募倍率 40 倍未満かつ一般空家率5%以上 「B (不良)」
- (ii) 効率性（敷地の高度利用の可能性等、建替事業の効率性のことをいいます。）：  
           敷地面積 1,500 m<sup>2</sup>以上かつ容積充足率 50%未満 「A (良)」  
           敷地面積 1,500 m<sup>2</sup>未満又は容積充足率 50%以上 「B (不良)」
- (iii) 立 地：最寄り駅からの徒歩時間や、同地域の団地の有無、災害危険区域等の指定の有無から「A (良)」「B (不良)」を判定します。

#### II 物理的特性の判断基準(住宅改善の必要性・可能性を判定し、実施手法を仮設定します。)

- (i) 躯体の安全性： 耐震性を有するもの 「A (良)」  
                   耐震性がないもの 「B (不良)」
- (ii) 避難の安全性： 二方向避難及び防火区画が確保されているもの 「A (良)」  
                   二方向避難又は防火区画が確保されていないもの 「B (不良)」
- (iii) 居 住 性： 高齢化対応等のバリアフリー対応を有するもの等 「A (良)」  
                   高齢化対応等のバリアフリー対応がないもの等 「B (不良)」

このほかに、建物の劣化状況調査結果による改善の必要性の有無なども勘案し、実施手法を仮設定します。

このように、各団地に対して1次判定を行った結果は、以下のとおりとなります（表 補足-1）。

表 補足-1 1次判定（社会的特性と物理的特性による実施手法の仮設定）

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する団地	【維持管理】 百人町コーポラス ファミーユ柏木	【改善又は建替】 南元町アパート 戸山一丁目アパート 西新宿コーポラス 高田馬場コーポラス 住吉町コーポラス 大久保三丁目アパート 西新宿四丁目アパート 河田町アパート 河田町第二アパート	【優先的な改善又は 優先的な建替】	【優先的な建替】  2次判定(I)へ  2次判定(II)へ
継続管理について 判断を留保する 団地	【維持管理 又は用途廃止】 中落合コーポラス 弁天町コーポラス ファミーユ北新宿	【改善、建替 又は用途廃止】 早稲田南町コーポラス 百人町三丁目事業住宅 ファミーユ柏木II ファミーユ矢来町	【優先的な改善、 優先的な建替又は 優先的な用途廃止】	【優先的な建替 又は優先的な用途廃止】



## ② 2次判定

### I 「改善事業」と「建替事業」を実施する場合の以下の比較により、実施手法を仮設定します。

- (i) LCC（ライフ・サイクル・コスト）の比較
- (ii) 建替事業量の比較

### II 住宅ストックの将来推計を踏まえるとともに、以下の基準に基づいて、将来的な維持管理（継続管理）に係る優先順位を検討し、実施手法を仮設定します。

- ① 需要・効率性が「A（良）」で、立地が「B（不良）」
- ② 需要・立地が「A（良）」で、効率性が「B（不良）」
- ③ 効率性・立地が「A（良）」で、需要が「B（不良）」
- ④ 需要が「A（良）」で、効率性・立地が「B（不良）」
- ⑤ 効率性が「A（良）」で、需要・立地が「B（不良）」
- ⑥ 立地が「A（良）」で、需要・効率性が「B（不良）」

\* 例えば、①のように、需要（応募倍率）が高く、かつ、高度利用の可能性があり建替事業が効率的である団地は、継続管理する優先順位は高くなるため、「維持管理」とします。

一方で、⑥のように、最寄り駅からの徒歩時間は短いものの、需要（応募倍率）が低く、かつ、建替え時の高度利用が見込めない団地は、継続管理の優先順位が低くなり、「用途廃止」とすることが考えられます。

1次判定で「改善又は建替え」に仮設定された団地について、LCC（ライフ・サイクル・コスト、以下同様とします。）比較や建替事業量の試算の結果、改善事業を実施することにより住宅ストックの長寿命化を図ることで、LCC縮減につながることから、「改善」に仮設定します。

また、「維持管理又は用途廃止」「改善、建替え又は用途廃止」に仮設定した団地について、住宅ストックの将来推計から現在の区立住宅ストックを維持することとしており、計画期間においては建替えや用途廃止を行わないため、継続管理する団地として、それぞれ「維持管理」「改善」に仮設定します（下表において、2次判定で仮設定した団地を**太字**で表示します。）。

このように、2次判定の結果は、以下のとおりとなります。（表 補足-2）。

表 補足-2 2次判定（LCC比較や建替事業量の試算、住宅ストックの将来推計による実施手法の仮設定）

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応 が必要 (改善不可能)
	【維持管理】	【用途 廃止】	【改善】	【建替】	【優先的 な改善】	【優先的な 建替】	【優先的な建 替】
継続管理 する団地	百人町コーポラス 中落合コーポラス 弁天町コーポラス ファミリー柏木 ファミリー北新宿		南元町アパート 戸山一丁目アパート 西新宿コーポラス 高田馬場コーポラス 早稲田南町コーポラス 住吉町コーポラス 大久保三丁目アパート 西新宿四丁目アパート 河田町アパート 河田町第二アパート 百人町三丁目事業住宅 ファミリー柏木Ⅱ ファミリー矢来町				
当面管理する 団地（建替を 前提としない）	【当面維持 管理】	【用途 廃止】	【当面維持管理】	【用途 廃止】	【改善し、 当面維持 管理】	【優先的な 用途廃止】	【優先的な 用途廃止】

### ③ 3次判定

各団地で選定した実施手法について、計画期間の事業量の試算や事業実施時期を検討したうえで、外壁や屋上防水などの長寿命化を図るために修繕周期によらずに「改善事業」を実施する団地と、修繕周期に基づく計画修繕等により「維持管理」していく団地に整理しています（下表において、3次判定で設定した団地を**太字**で表示します。）（表 補足-3）。

表 補足-3 3次判定（1次判定と2次判定の結果を踏まえた実施手法の判定）

	改善不要		改善が必要	
継続管理 する団地	<b>【維持管理】</b> 百人町コーポラス 中落合コーポラス <b>河田町アパート</b> <b>河田町第二アパート</b> 弁天町コーポラス ファミーユ柏木 ファミーユ北新宿		<b>【改善】</b> 南元町アパート 戸山一丁目アパート 西新宿コーポラス 高田馬場コーポラス 早稲田南町コーポラス 住吉町コーポラス 大久保三丁目アパート 西新宿四丁目アパート 百人町三丁目事業住宅 ファミーユ柏木Ⅱ ファミーユ矢来町	<b>【建替】</b>
	当面管理する 団地（建替を 前提としない）	<b>【当面維持 管理】</b>	<b>【用途廃止】</b>	<b>【当面維持管理】</b>

「改善事業」に設定した団地については、一定の居住性や安全性等が確保されていることから「全面的改善」ではなく、外壁の断熱改修や給排水管の耐久性向上等、予防保全的な改善を行うことで長寿命化を図っていく「個別改善」として位置付けます。

以上のとおり実施手法の選定を行った結果、計画期間における各団地の実施手法は、次の表に記載のとおりとなります（表 補足-4）。

表 補足-4 計画期間における各団地の実施手法の決定

実施手法		計画期間(H30~H39)	
建替		なし	
改善	全面的改善	なし	
	個別改善 (11 団地)	・南元町アパート	・大久保三丁目アパート
		・戸山一丁目アパート	・西新宿四丁目アパート
		・西新宿コーポラス	・百人町三丁目事業住宅
		・高田馬場コーポラス	・ファミーユ柏木Ⅱ
		・早稲田南町コーポラス	・ファミーユ矢来町
・住吉町コーポラス			
維持管理 (7 団地)	・百人町コーポラス	・弁天町コーポラス	
	・中落合コーポラス	・ファミーユ柏木	
	・河田町アパート	・ファミーユ北新宿	
	・河田町第二アパート		
用途廃止		なし	

- \* 団地は順不同です。
- \* 各住宅種別の合築の団地について、ここでは1団地としています。
- \* 集約や再編等の検討対象となり得る団地等は、建替え時の行政需要を踏まえ、引き続き、総合的に検討していきます。



## 新宿区公営住宅等長寿命化計画

印刷物作成番号  
2017 - 26 - 4014

発行年月 平成 30 年 3 月

発行 新宿区都市計画部住宅課  
新宿区歌舞伎町一丁目 4 番 1 号  
電話 03-5273-3787 (直通)  
F A X 03-3204-2386



新宿区は、環境への負荷を少なくし、未来の環境を創造するまちづくりを推進しています。本誌（表紙・裏表紙除く）は森林資源の保護とリサイクルの促進のため、古紙を利用した再生紙を使用しています。