

新宿区公営住宅等長寿命化計画
令和 3（2021）年度改定版

計画期間：平成 30（2018）年度～令和 9（2027）年度

新宿区都市計画部住宅課

1. 公営住宅等ストックの状況

① 公営住宅等ストックの現況

令和3（2021）年4月1日現在、新宿区内の公的賃貸住宅は9,268戸となっており、そのうち、区が管理する区立住宅は1,496戸となっています。

また、区立住宅^{※1}のうち、区が所有する住宅は18団地741戸（区営住宅14団地645戸、特定住宅5団地43戸、事業住宅3団地53戸）であり、現在の住宅は、昭和49（1974）年から供給されています。

※1: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）の入居現状

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677戸（91.4%）となっています。また、過去5年間の募集の状況は、区営住宅では応募倍率が50.3倍となっています。

入居者について、世帯主の平均年齢が69.1歳、世帯全員の平均年齢は55.9歳となっており、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。また、世帯向け住戸に入居する単身高齢者は、世帯向け住戸に対して約3割となっており、今後も増加していくことが想定されます。

図1 区立住宅(所有型)の管理状況

団地名	管理戸数	竣工年度
南元町アパート	16	1975
戸山一丁目アパート	20	1981
西新宿コーポラス	25	1990
百人町コーポラス	14	1990
高田馬場コーポラス	114	1993
早稲田南町コーポラス	19	1993
中落合コーポラス	10	1993
住吉町コーポラス	54	1996
大久保三丁目アパート	207	1980
西新宿四丁目アパート	40	1975
河田町第二アパート	24	1990
河田町アパート	30	1974
弁天町コーポラス	73	2015
百人町三丁目事業住宅	13	1991
ファミリーユ柏木	21	1994
ファミリーユ柏木Ⅱ	30	1994
ファミリーユ北新宿	20	1993
ファミリーユ矢来町	11	1994
区立住宅(所有型)合計	741	-

図2 入居状況

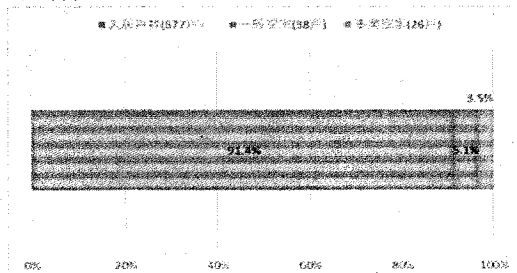
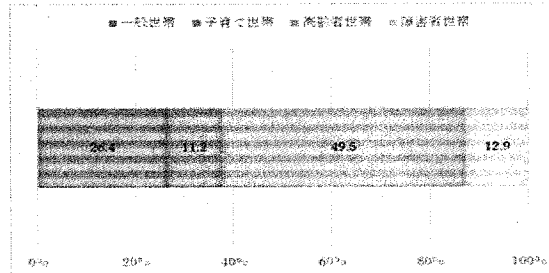


図3 入居世帯の種別



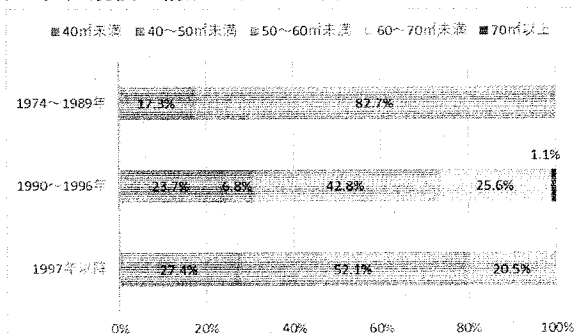
③ 区立住宅（所有型）の建物の現状

建物の構造は、全て耐火構造となっています。建物の耐用年数の経過状況は、令和3（2021）年度末時点で耐用年数の1/2を経過した団地が5団地313戸（42.2%）であり、今後10年間で17団地668戸（90.1%）に増加します。

住戸規模は、専用面積50㎡以上60㎡未満が約6割を占めて最も高くなっており、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。

また、住宅設備の整備状況は、各団地で概ね整備されていますが、高齢化対応仕様のうち、1階スロープ及びエレベーターについては、一部の団地で未整備の状況になっています。

図4 住戸規模の構成比(竣工年度別)



2. 長寿命化計画の目的

① 背景

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の建替えや改善、修繕等の維持管理を進めてきました。

また、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が、1990 年代に建設した住宅ストックが大半を占めており、今後 10 年間に耐用年数の 1/2 を経過することから、これらの適切な維持管理を行う必要があります。

② 目的

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の事業手法を定め、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。

3. 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・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) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ・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。

4. 計画期間

10 年間 【平成 30 (2018) 年度から令和 9 (2027) 年度まで】

5. 長寿命化を図るべき公営住宅等

新宿区における区立住宅(所有型)の目標管理戸数と事業手法別戸数を、以下のとおり整理しました。

表2 目標管理戸数の設定

	2018年 (平成30年)	2027年 (令和9年)
区立住宅(所有型)管理戸数	741戸	741戸

表3 計画期間における事業手法別戸数

	前期(2018~2022)		後期(2023~2027)		合計	
	棟	戸	棟	戸	棟	戸
公営住宅等管理戸数	18棟	741戸	18棟	741戸	-	-
・新規整備事業予定戸数	0棟	0戸	0棟	0戸	0棟	0戸
・維持管理予定戸数	18棟	741戸	18棟	741戸	-	-
うち計画修繕対応戸数	10棟	454戸	7棟	209戸	17棟	663戸
うち改善事業予定戸数	7棟	395戸	5棟	173戸	12棟	568戸
個別改善事業予定戸数	7棟	395戸	5棟	173戸	12棟	568戸
全面的改善事業予定戸数	0棟	0戸	0棟	0戸	0棟	0戸
うちその他戸数	8棟	287戸	10棟	513戸	-	-
・建替事業予定戸数	0棟	0戸	0棟	0戸	0棟	0戸
・用途廃止予定戸数	0棟	0戸	0棟	0戸	0棟	0戸

※上記は累計であり、事業を重複して実施する団地が含まれている

6. 公営住宅等における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ふまえて、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戸程度増加できることが想定され、周辺団地の状況等も踏まえた集約化の検討も可能になります。

7. 長寿命化のための維持管理計画

①計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

計画期間内に実施する修繕・改善事業について、実施方針及びその内容を以下の区分にしたがって記載する。

(修繕対応)

- ・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・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。

【実施内容】

- 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
実施

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

③入退去時修繕：空家となった段階で再入居に備え行う修繕定期的・計画的な点検による効果的な随時修繕や空き家修繕

(居住性向上型)

- ・該当なし

(福祉対応型)

- ・該当なし

(安全性確保型)

- ・該当なし

(長寿命化型)

- ・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。

【実施内容】 外壁、屋根、屋上の改善 等

(その他)

- ・該当なし

②住棟単位の修繕・改善事業等一覧

i) 修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>

様式1による。

ii) 建替えに係る事業予定一覧

該当なし。

iii) 共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

様式3による。

8. 長寿命化のための維持管理による効果

建物の長寿命化を図るための改善事業の実施にあたり、ライフサイクルコスト（以下、「LCC」という。）の縮減効果を算出します。

算出方法、計画期間内に改善事業を実施する建物についての算出結果は以下のとおりです。

(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（国土交通省住宅局住宅総合整備課）を基本とし、以下の考え方をういてLCCの算出を行います。

【建替事業を行う建物のLCC算定】

・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ので、算定しません。

【改善事業を行う建物の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、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算定に係る改善を実施しない場合の評価期間は、50年とし、改善を実施した場合の評価期間は70年とします。なお、評価時点は平成29年とします。
- ③LCC改善効果（将来に発生する修繕費、除却費、計画後の算出は改善費も含む）については、社会的割引率4%/年として現在価値化し算出します。

(2) LCCの算出結果

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ます。

様式1に、計画期間内に改善事業を実施する団地のLCCの縮減効果を示します。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名: 新宿区

公営住宅
 特定公共賃貸住宅
 地庫型
 公営棟
 改良住宅

住宅の区分: 其他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/棟・年)	備考					
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30 2018	H31 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027							
南元町アパート	1	16	RC	S50	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時						屋上、外壁 (長寿命) 鉄部、給水 (修繕)							1,233				
戸山一丁目アパート	1	20	RC	S56	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時						屋上、外壁 (長寿命) 鉄部、給水 (修繕)							2,365				
西新宿コーポラス	1	25	RC	H2	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時						屋上、外壁 (長寿命) 鉄部、給水 (修繕)							2,944				
百人町コーポラス	1	14	RC	H2	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時													1,296				
高田馬場コーポラス	1	114	RC	H5	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時													12,966				
早稲田南町コーポラス	1	19	RC	H5	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時													2,141				
中落合コーポラス	1	10	RC	H5	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時																	
住吉町コーポラス	1	54	RC	H8	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時														5,846			
大久保三丁目アパート	1	207	SRC RC	S55	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時														23,354			
西新宿四丁目アパート	1	40	RC	S50	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時														5,113			
河田町第二アパート	1	24	RC	H2	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時																	
河田町アパート	1	30	RC	S49	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時																	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名: 新宿区 (公営住宅) (特定公共賃貸住宅) (地域型) (公営住宅) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/棟・年)	備考											
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30 2018	H31 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027													
弁天町コーポラス	1	73	RC	H27	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時																							
百人町三丁目事業住宅	1	13	RC	H3	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時																				屋根、外壁 (長寿命) 鉄部、給水 (修繕)	1,223		
ファミリーユク柏木	1	21	RC	H6	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時																					2,466		
ファミリーユク柏木II	1	30	RC	H6	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時																					3,338		
ファミリーユク北新宿	1	20	RC	H5	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時																					2,267		
ファミリーユク矢来町	1	11	RC	H6	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時																					1,285		

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 新宿区

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地価課（公共供給） 改良住宅 その他（ ）

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考				
			法定点検	法定点検に準じた点検	H30 2018	H31 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027					
ファミーユ柏木	集会所	H6 1994	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時														住棟とあわせて実施	
ファミーユ柏木Ⅱ	集会所	H6 1994	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時														屋根 (長寿命) 外壁、鉄部 (修繕)	住棟とあわせて実施
ファミーユ北新宿	集会所	H5 1993	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時															住棟とあわせて実施
ファミーユ矢来町	集会所	H6 1994	H30 2018	H34 2022 ※計画見直し時														屋上・外壁 (長寿命) 鉄部 (修繕)	住棟とあわせて実施