

3 区営住宅等の現状と課題

区営住宅等の現状と課題について、以下の3点で整理しました。

- (1) 竣工が概ね同時期であるため、修繕や建替え等の管理費用負担が集中する
- (2) 20戸以下の小規模住棟が多く、区内に分散しているため、管理効率が悪い
- (3) 住戸が3DKの単一の間取りのため、世帯人数の変化に対応できない

- (1) 竣工時期が概ね同時期であるため、修繕や建替え等の管理費用負担が集中する

一般区営住宅は、1989年（平成元年）以降に東京都から移管された公営住宅です。区営住宅等は竣工年度が概ね同時期であり、約40%の住棟が経過年数35年を超えています。今後、大規模な修繕や建替えの時期が集中します（表3-1）。

表3-1 区営住宅等一覧（順不同）

管理区分	団地名	棟名	管理戸数	竣工年度	経過年数	階数	EV有無	
一般区営住宅	1 新田二丁目アパート	1号棟	18	1976	42	3	無	
	2 大谷田二丁目アパート	2号棟	20	1976	42	4	無	
		3号棟	16	1976	42	4	無	
		4号棟	12	1976	42	4	無	
		5号棟	12	1976	42	4	無	
		6号棟	16	1976	42	4	無	
		10号棟	12	1976	42	4	無	
	3 新田三丁目アパート	-	20	1975	43	4	無	
	4 竹の塚六丁目アパート	1号棟	25	1980	38	5	無	
		2号棟	20	1980	38	5	無	
事業用住宅	5 伊興町前沼アパート	1号棟	22	1981	37	5	有	
	2号棟	22	1981	37	5	有		
	6 伊興町本町第2アパート	1号棟	8	1984	34	4	無	
		2号棟	25	1984	34	5	有	
		3号棟	36	1984	34	4	有	
		4号棟	28	1984	34	4	有	
	7 大谷田一丁目第2アパート	-	20	1983	35	4	有	
	8 大谷田一丁目第3アパート	-	20	1987	31	4	無	
	9 伊興五丁目アパート	1号棟	12	1987	31	3	無	
		2号棟	21	1987	31	5	有	
		3号棟	9	1987	31	3	無	
		4号棟	12	1987	31	4	有	
一般区営住宅	10 弘道一丁目第2アパート	-	40	1989	29	5	有	
	11 中央本町四丁目アパート	-	120	2016	2	11	有	
	12 木暮一丁目コミュニティ住宅	-	10	1992	26	4	無	
	13 関原一丁目ふれあいコミュニティ住宅	-	8	1992	26	3	無	
	14 関原一丁目コミュニティ住宅	1号棟	2	1989	29	2	無	
		2号棟	4	1989	29	2	無	
		3号棟	18	1989	29	5	無	
		4号棟	10	2000	18	4	有	
		5号棟	16	2002	16	4	有	
一般区営住宅		(合計) 11団地	24棟	566戸	1975～2016	-	-	
事業用住宅		(合計) 3団地	7棟	68戸	1989～2002	-	-	
区営住宅等		(合計) 14団地	31棟	634戸	-	-	-	

※表中の [] は、項目ごとに以下を示す。

- ①管理戸数：20戸以下の小規模住棟。区営住宅等のうち22棟、約70%を占める。
- ②竣工年度：旧耐震基準により建設された住棟（耐震改修済みまたは耐震診断により耐震性能を確認済み）。
- ③経過年数：公営住宅法で定める耐火建築物の耐用年限(70年)の1/2(35年)を経過した住棟。

出典：公営住宅管理システム（足立区、2018年(平成30年)4月1日現在）

(2) 20戸以下の小規模住棟が多く、区内に分散しているため、管理効率が悪い
 区営住宅等は、管理戸数20戸以下の住棟が約70%を占めており、かつ区内に分散しているため、効率的な管理がしにくいのが現状です（図3-2）。
 そのため、2016年（平成28年）に中央本町四丁目アパートの集約建替えを行いました。今後も引き続き、建替えにより老朽化した建物の更新を図る必要があります。

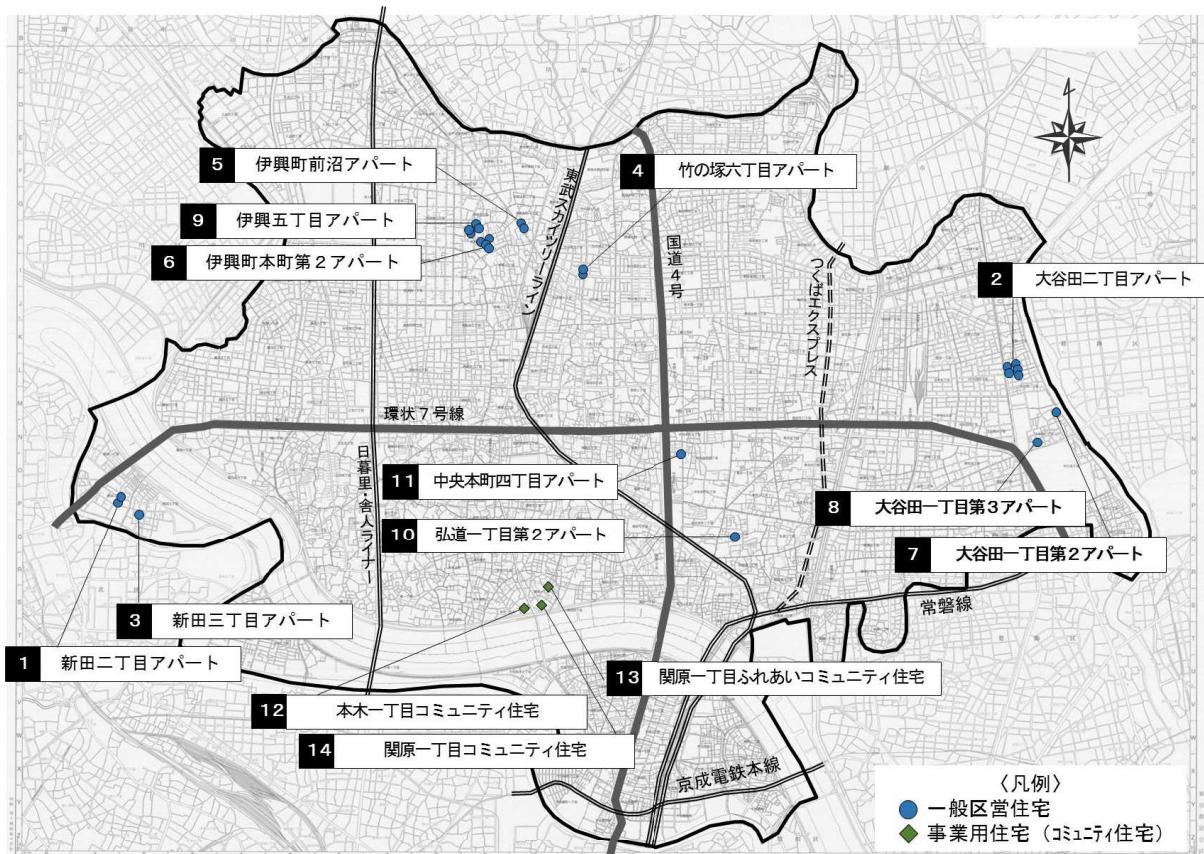


図3-2 区営住宅等の分布

※図中の番号は、表3-1 区営住宅等一覧の番号です。

(3) 住戸が3DKの単一の間取りのため、世帯人数の変化に対応できない

区営住宅等の住戸間取りの大半は3DKとなっていますが、入居者の状況は変化しています。

入居者の年齢構成は、区営住宅等全体で70歳以上が最も多く約30%を占め、60歳以上が約半数となり、高齢化が進んでいます(図3-3)。

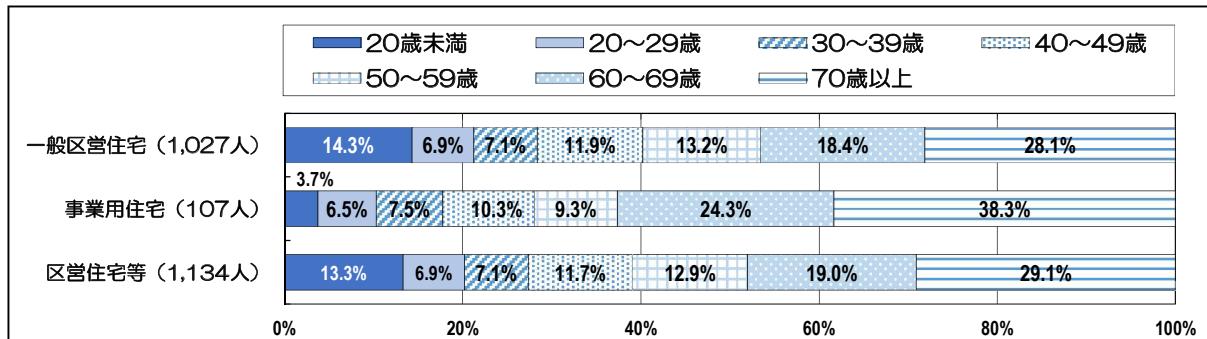


図3-3 世帯主及び入居者の年齢構成比 出典：足立区資料(平成30(2018)年4月1日現在)

高齢者(65歳以上)世帯のうち、高齢単身世帯が約40%と最も多くなっています、高齢夫婦世帯が約25%となっています(図3-4)。

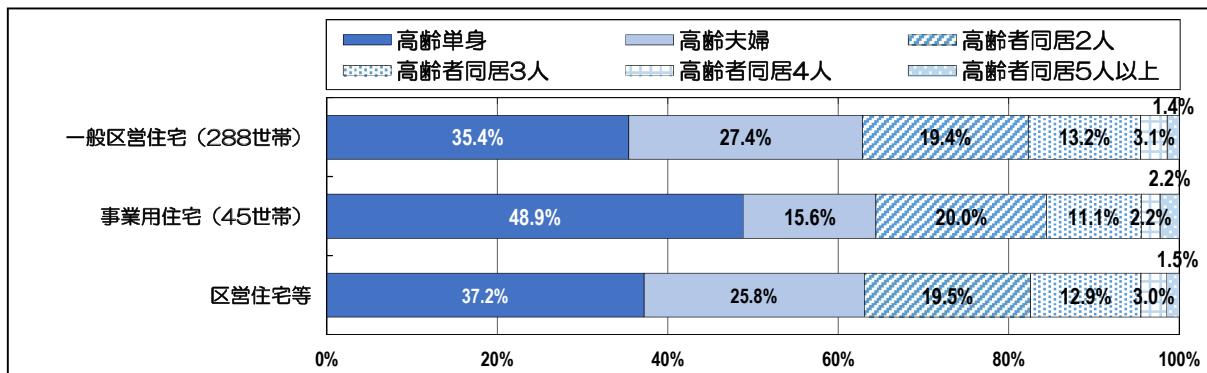


図3-4 高齢者同居世帯状況構成比 出典：足立区資料(平成30(2018)年4月1日現在)

世帯人数は、2人世帯が約40%と最も多く、1人世帯と合わせると約70%となっており、小規模世帯が大半を占めています(図3-5)。

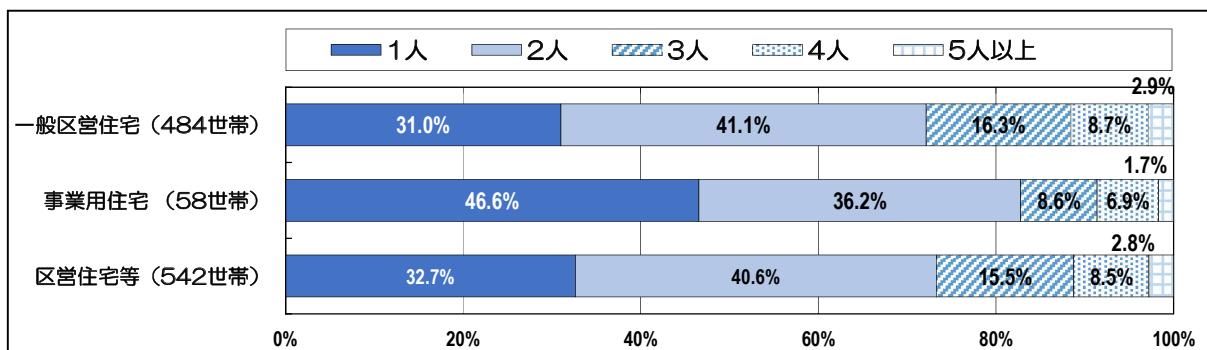


図3-5 世帯人数別世帯の構成比 出典：足立区資料(平成30(2018)年4月1日現在)