

# 令和5年度 行政監査結果報告書

「区営住宅の管理・運営について」

令和6年4月

杉並区監査委員



# 目次

第1 監査の概要.....	1
1 監査のテーマ選定の趣旨 .....	1
2 監査の主な視点 .....	1
3 監査の実施期間 .....	1
4 監査対象 .....	1
5 対象部局等 .....	1
6 監査対象の概要 .....	2
7 監査の実施方法 .....	6
第2 監査の結果.....	8
視点1 区営住宅の管理は適切に行われているか.....	8
(1) 日常の住宅管理は適切に行われているか.....	8
(2) 修繕等、老朽化への対応は適切に行われているか.....	12
視点2 区営住宅の運営は効果的・効率的に行われているか .....	15
(1) 入居者の決定は適切に行われているか.....	15
(2) 入居者の費用負担は適切か .....	19
(3) 区が負担する経費等は適切か.....	25
視点3 区営住宅の運営は環境への配慮を踏まえた上で行われているか .....	28
(1) 省エネルギーの取組は適切に行われているか.....	28
(2) 緑化の取組は適切に行われているか.....	28
視点4 区営住宅は住まいのセーフティネットとしての役割を果たしているか.....	28
(1) 区が実施している住宅施策について.....	28
(2) 単身者用住宅の確保は適切に行われているか.....	28
(3) バリアフリー化は適切に行われているか.....	29
第3 監査の意見.....	30
視点1 区営住宅の管理は適切に行われているか.....	30
(1) 日常の住宅管理は適切に行われているか.....	30
(2) 修繕等、老朽化への対応は適切に行われているか.....	32
視点2 区営住宅の運営は効果的・効率的に行われているか .....	33
(1) 入居者の決定は適切に行われているか.....	33
(2) 入居者の費用負担は適切か .....	34
(3) 区が負担する経費等は適切か.....	35
視点3 区営住宅の運営は環境への配慮を踏まえた上で行われているか .....	35
(1) 省エネルギーの取組、緑化の取組は、適切に行われているか .....	35
視点4 区営住宅は住まいのセーフティネットとしての役割を果たしているか.....	36
(1) 区が実施している住宅施策について.....	36
(2) 単身者用住宅の確保は適切に行われているか.....	36
(3) バリアフリー化は適切に行われているか.....	36
総括意見 .....	37

## 資料編

資料 1	公営住宅法（抜粋）	39
資料 2	杉並区営住宅条例（抜粋）	40
資料 3	杉並区営住宅条例施行規則（抜粋）	44
資料 4	杉並区営住宅整備基金条例	45
資料 5	地方自治法（抜粋）	46
資料 6	障害者基本法（抜粋）	47
資料 7	消防法（抜粋）	48
資料 8	杉並区営住宅連絡員設置要綱	49
資料 9	杉並区営住宅集会所使用要領	50
資料 10	杉並区営住宅長寿命化計画（抜粋）	52
資料 11	区営住宅一覧	57
資料 12	区営住宅配置図	62

## 第1 監査の概要

### 1 監査のテーマ選定の趣旨

区は、区民一人ひとりがゆとりある住生活を主体的に営むことができるようにすることを住宅施策の目標に掲げ、平成4年に「杉並区住宅マスタープラン」を策定した。その後、「杉並区住宅基本条例」を制定したことや、社会状況の変化、新たな課題に対応するため同マスタープランの改定を重ねてきたが、令和5年4月には、SDGs、脱炭素社会、DX化、自然災害の激甚化、コロナ禍での新しい生活様式への対応などを背景に第6次の改定がなされ、住宅施策の取組方針として、安全・安心な住まいづくり、快適で持続可能な暮らし方の実現、住宅セーフティネットの充実、良好な住環境の形成等が示された。

その住宅施策の中核となる区営住宅は、平成4年度から区内にある都営住宅の一部の移管を受け、現在は、33団地、978戸の規模となっている。今後は建物が老朽化していくため、更新費用の増加が見込まれることなどから、これまで以上に適切な管理と運営が求められている。

時代とともに区営住宅に求められる役割や機能が多様化している中、外部環境等の変化を的確にとらえ改善が図られているか、コストは適正であるか等を監査することは意義があり、今後の区営住宅の適正な管理・運営に有益な示唆となることを期して監査を実施する。

**監査テーマ：区営住宅の管理・運営について**

### 2 監査の主な視点

- (1) 区営住宅の管理は適切に行われているか
- (2) 区営住宅の運営は効果的・効率的に行われているか
- (3) 区営住宅の運営は環境への配慮を踏まえた上で行われているか
- (4) 区営住宅は住まいのセーフティネットとしての役割を果たしているか

### 3 監査の実施期間

令和5年7月27日から令和6年3月26日まで

### 4 監査対象

区営住宅の管理・運営及び関連する業務

### 5 対象部局等

都市整備部住宅課

## 6 監査対象の概要

### (1) 区営住宅の概要

区では、住宅困窮度の高い区民に住宅の提供を図り、地域で安定した生活を確保するため、平成4年度から区内にある都営住宅の区移管を開始した。移管に伴い、平成4年3月11日に杉並区営住宅条例（以下、「条例」という。）を制定、同年4月1日から施行し、公営住宅法（以下、「法」という。）に基づく区営住宅として、管理・運営を開始した。その後、家賃制度や入居者資格の改正などを目的とした法の一部改正（平成8年8月30日施行）を受け、区営住宅の的確な供給を図るため、平成9年12月2日に条例の全部を改正（平成10年4月1日施行）した。

区営住宅の管理・運営を開始して以降、都営住宅の移管を受けるほか、都営住宅敷地（更地）の移管を受け、区で住宅を建設するなど供給数の拡大に努めてきた。

令和5年4月1日時点で、区営住宅の供給数は、33団地、978戸であり、23区中4番目に多い管理戸数となっている。

区では、入居者<sup>1</sup>及び同居者（以下、「入居者等」という。）が安心して暮らせるよう、区営住宅を適切に管理・運営するとともに、予防保全的な観点から、修繕等を計画的に実施し、建物の長寿命化を図っている。

区営住宅の維持管理、修繕については、区が行うものと入居者等が行うものとに分かれる。

法第15条の規定により、区は、常に区営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行う義務が課せられている。

これに伴い、区は、入居者等が行うものとしている修繕を除く、計画修繕工事<sup>2</sup>、一般修繕工事<sup>3</sup>、空室修繕工事<sup>4</sup>等を行うと共に、エレベーター・消防設備・水道施設等の設備の点検・保守や児童遊園の遊具の修理・塗装、高木の樹木剪定などを行っている。

また、法第27条第1項の規定により、入居者には、区営住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持する義務が課されている。

入居者等あて配布されている「区営住宅住まいのしおり」（以下、「住まいのしおり」という。）では、入居者等は協力して、共同で使用する部分（住宅の廊下・階段、ごみ集積所、広場・庭・児童遊園・通路など）について、清掃・除草・中低木の樹木剪定などの維持管理を行うこととされ、入居者等による自治会が組織されている。また、入居者等は、住宅について、入居中の故意又は過失による破損等及び通常の使用における畳や水道パッキンなどの経年劣化による損耗、不具合、汚れ等の修繕を行うこととされている。

---

<sup>1</sup> 入居者とは、使用許可を受けた名義人をいう。

<sup>2</sup> 計画修繕工事とは、外壁改修、屋上防水工事の実施等、材料の性能維持のために定期的実施する修繕工事をいう。（「杉並区営住宅長寿命化計画」p.38）

<sup>3</sup> 一般修繕工事とは、水漏れ、外壁のひび割れ補修等、必要に応じて実施する修繕工事をいう。（「杉並区営住宅長寿命化計画」p.38）

<sup>4</sup> 空室修繕工事とは、空き家となった段階で再入居に備えて実施する修繕工事をいう。（「杉並区営住宅長寿命化計画」p.38）

## (2) 関係法令等

公営住宅法

公営住宅法施行令

杉並区住宅基本条例

杉並区営住宅条例

杉並区営住宅条例施行規則

杉並区営住宅整備基金条例

地方自治法

障害者基本法

消防法

杉並区営住宅連絡員設置要綱

杉並区営住宅集会所使用要領

杉並区住宅マスタープラン

杉並区営住宅長寿命化計画



### (3) 監査対象施設

以下の区営住宅（令和5年4月1日現在）を監査対象とした。

(No.欄の○印は実地監査対象施設、□印は実地調査対象施設。p.7参照)

No.	名 称	所在地	戸数	間取り	建設年度	移管年度	備考
1	井草四丁目アパート	井草4-16-20	16	3DK	昭和53	平成4	
2	上井草四丁目第二アパート	上井草4-22-13	12	3DK	昭和57	平成5	
③	方南一丁目第二アパート	方南1-45-16・17・19・20	42	2DK・3DK	昭和48	平成5	
④	下高井戸五丁目アパート	下高井戸5-1-1	79	3DK	昭和52	平成5	
5	久我山四丁目アパート	久我山4-13-18・24	27	3DK	昭和50	平成5	
6	下高井戸一丁目アパート	下高井戸1-12-1・2	18	3DK	昭和56	平成7	
7	本天沼二丁目第二アパート	本天沼2-40-26・28	18	3DK	昭和51	平成7	
⑧	上井草二丁目アパート	上井草2-39-16・23	21	2DK・3DK	昭和48	平成7	
⑨	高井戸東四丁目アパート	高井戸東4-8-5	25	3DK	昭和48	平成7	
□10	井草一丁目アパート	井草1-32-1、34-3	43	3DK	昭和53・55	平成7	
11	下井草二丁目アパート	下井草2-16-19、17-8	27	3DK	昭和50	平成7	
12	松ノ木二丁目第二アパート	松ノ木2-3-6・7	27	3DK	昭和58・60	平成8	
⑬	本天沼二丁目第三アパート	本天沼2-36-17	12	2DK・2LDK・3DK	平成18	区建設	認知症高齢者グループホーム併設
⑭	井草三丁目第二アパート	井草3-23-3・14・15	36	3DK	昭和60	平成8	
15	今川三丁目アパート	今川3-13-13	12	3DK	昭和62	平成10	
□16	上井草一丁目アパート	上井草1-25-11、26-14・19	36	3DK	昭和55・57	平成10	
17	高井戸東四丁目第二アパート	高井戸東4-11-13・18	25	3DK	昭和50・61	平成10	
18	高井戸東四丁目第三アパート	高井戸東4-12-16・18・20・22・24	44	3DK	昭和59	平成10	
19	下井草四丁目アパート	下井草4-16-18	18	3DK	昭和51	平成11	
□20	善福寺三丁目アパート	善福寺3-32-10、33-9、34-14	26	3DK	昭和50	平成11	



No.	名 称	所在地	戸 数	間取り	建設 年度	移管 年度	備考
21	成田東二丁目第二アパート	成田東2-29-5	15	3DK	平成元	平成12	
22	上井草三丁目アパート	上井草3-3-12・14	24	3DK	昭和54	平成12	
23	高井戸西二丁目アパート	高井戸西2-7-26	42	2DK・3DK	昭63、 平成元	平成12	
24	宮前四丁目アパート	宮前4-13-1・2・ 3・4・5	40	2LDK・3DK	平成2	平成14	
25	久我山四丁目第二アパート	久我山4-50-13・ 14・15	41	3DK	平成4	平成15	
26	南荻窪四丁目アパート	南荻窪4-34-12	13	2DK・2LD K・3DK	平成15	区建設	
27	松ノ木二丁目第三アパート	松ノ木2-11-1	18	3DK	平成5	平成17	
28	久我山五丁目第二アパート	久我山5-19-1・2	29	2DK・3DK	平成 4・5	平成17	
29	阿佐谷北三丁目第二アパート	阿佐谷北3-36-6	19	1DK・2DK・ 3DK	平成7	平成19	
30	浜田山二丁目アパート	浜田山2-15-43	27	1DK・2DK・ 3DK	平成10	平成22	
31	成田東一丁目アパート	成田東1-23-14	18	1DK・2DK	平成8	平成22	高齢者住宅として運用（成田東みどりの里）
32	富士見丘アパート	久我山2-21-1・ 2・3	94	1DK・2DK・ 2LDK・3D K・4DK	平成8	平成26	20戸を高齢者住宅として運用（富士見丘みどりの里）
33	浜田山四丁目アパート	浜田山4-10-21	34	1DK・2DK・ 3DK	平成6	令和2	19戸を高齢者住宅として運用（浜田山第二みどりの里）
合計			33団地	978戸			

## 7 監査の実施方法

### (1) 書類調査の実施

監査対象を所管する都市整備部住宅課の関係書類、報告書等により調査を行った。

(調査期間：令和5年10月2日から令和6年3月26日)

主な関係書類は、以下の通りである。

#### ①契約関係書類

- ・区営住宅の維持管理業務委託・施設設備点検委託
- ・令和5年4月1日現在の入居者との契約関係書類
- ・業務日報・日誌、運営マニュアル
- ・その他区営住宅の設置・修繕・点検の記録、管理・運営等に係る書類等

#### ②入居者募集の結果・入居率（過去5年間）

#### ③申込み・抽選・入居、退去までにに関する書類

#### ④使用料等の収入、滞納・督促等に関する書類

#### ⑤財産台帳等

- ・令和5年4月1日現在の財産台帳（土地、建物）
- ・令和5年4月1日現在の備品台帳（施設ごと）
- ・東京都からの住宅移管関係書類

#### ⑥併設施設における土地・建物の賃貸借に関する書類

#### ⑦防火管理者に関する書類（併設施設の有無）

#### ⑧自動車・自動二輪車・自転車の駐車場に関する書類

#### ⑨区営住宅一覧

(名称、所在地、戸数、間取り、使用料、構造（階数、棟数）、建設年度、移管年度、その他指定する事項)

#### ⑩歳入調書、歳出調書に関する書類（過去5年間）

#### ⑪区営住宅整備基金の積立て・取崩しに関する書類（過去5年間）

### (2) 説明聴取の実施

監査対象の所管部局に対して、監査委員による説明聴取を実施した。

(実施日：令和5年11月6日(月))

### (3) 実地監査等の実施

#### ①実地監査

監査委員による実地監査を9施設で実施した。

日程	対象施設等
12月4日(月)	①下高井戸五丁目アパート ②富士見丘アパート ③高井戸東四丁目アパート
12月8日(金)	①井草三丁目第二アパート ②上井草二丁目アパート ③本天沼二丁目第三アパート
12月11日(月)	①方南一丁目第二アパート ②松ノ木二丁目第三アパート ③浜田山四丁目アパート

#### ②実地調査

事務局職員による実地調査を11施設で実施した。

日程	対象施設等
12月1日(金)	①浜田山二丁目アパート ②成田東一丁目アパート ③南荻窪四丁目アパート
12月7日(木)	①高井戸西二丁目アパート ②久我山五丁目第二アパート ③宮前四丁目アパート ④久我山四丁目第二アパート
12月13日(水)	①井草一丁目アパート ②上井草一丁目アパート ③善福寺三丁目アパート ④阿佐谷北三丁目第二アパート



## 第2 監査の結果

監査の主な視点に沿って、監査の結果を以下に述べる。

### 視点1 区営住宅の管理は適切に行われているか

主に、実地監査・実地調査によって把握した事実を述べる。

(※を付した項目については、書類調査のみで把握した事実を含む。)

#### (1) 日常の住宅管理は適切に行われているか

##### ①外構等の状況

ア) アパート名のプレート、管理看板

- ・文字が退色し、アパート名が判読できないもの (3施設)
- ・条例で定めるアパート名とは異なる施設名になっているもの (1施設)
- ・以前の管理受託者である「東京都住宅供給公社」を案内する看板等が残っているもの (2施設)

イ) ブロック、フェンス

- ・花壇のブロックが一部破損しているもの (1施設)

ウ) ごみ集積所

- ・ごみが残置されているもの (2施設)

エ) 植栽、花壇

- ・花壇内にごみが投棄されているもの (2施設)
- ・除草が十分にされておらず、枯草が残っているもの (1施設)
- ・剪定が十分にされておらず、植栽が道路に出ているもの (1施設)

オ) 土間コンクリート

- ・亀裂が生じているもの (2施設)
- ・点字ブロックが剥がれかかっているもの (1施設)
- ・苔が生えているもの (1施設)

カ) 自転車等置き場

- ・屋根から電気配線が垂れているもの (1施設)
- ・自転車等置き場以外の場所に自転車が置かれているもの (1施設)

キ) 散水栓 (外部蛇口等)

- ・外部蛇口の水受けが破損しているもの (1施設)

ク) 敷地周り

- ・外構のブロックに浮きがあるもの (1施設)

ケ) その他

「住まいのしおり」によれば、原動機付自転車等は自治会等が特に認めた場合を除き、区営住宅の敷地内には保管できない旨、記載されている。しかしながら、実地監査、実地調査を行った区営住宅の多くで、原動機付自転車等が敷地内に置かれていたが（6施設）、区では、自治会等が特に認めているのか否かを把握していなかった。

**②施設、設備の状況**

ア) 外壁

- ・変色、汚れがあるもの（3施設）
- ・剥がれがあるもの（2施設）
- ・亀裂があるもの（1施設）

イ) 雨どい

- ・錆があるもの（2施設）
- ・雨どいとパイプの接合が不十分で、雨水が漏れているもの（1施設）

ウ) 建物エントランス

建物エントランスが設置されている団地はなかった。

エ) 階段、手すり、スロープ

- ・亀裂、段差が生じているもの（2施設）
- ・塗装の剥がれがあるもの（2施設）
- ・苔が生えているもの（2施設）
- ・汚れがあるもの（2施設）
- ・階段ステップのタイルが欠けているもの（1施設）
- ・階段手すりに錆があるもの（1施設）
- ・私物が置かれているもの（1施設）

オ) 通路床、通路手すり

- ・汚れがあるもの（2施設）
- ・亀裂が生じているもの（1施設）
- ・コーキングが劣化しているもの（1施設）
- ・通路手すりに子どもが乗った場合、落下が懸念されるもの（1施設）

カ) 通路天井

- ・汚れがあるもの（3施設）
- ・天井配管の塗装の剥がれのあるもの（1施設）

キ) ルームプレート

すべての居室に設置されていた。概ね適切に管理されていた。

ク) 給湯器扉、パイプスペース

- ・パイプスペース内に私物が置かれているもの（1施設）

ケ) 集合ポスト

すべての団地に設置されていた。一部、ポストが小さいものがあったが、概ね適切に管理されていた。

コ) 掲示板

すべての団地に設置されていた。概ね適切に管理されていた。

サ) 共用灯

- ・汚れがあるもの（2施設）

シ) 火災報知器

すべての団地に設置されていた。概ね適切に管理されていた。

ス) 消火器

すべての団地に設置されていた。露出しているものと、収納箱に保管されているものがあり、一部、収納箱の戸が開きにくいものがあったが、概ね適切に管理されていた。

セ) 貯水槽

概ね適切に管理されていた。

ソ) エレベーター

- ・外扉に錆があるもの（1施設）

タ) 避難ハッチ、隣室への避難路

- ・隣室への避難路がなく、避難経路がハッチから続く垂直な梯子のみとなり、高齢者には避難困難と思われるもの（1施設）
- ・隣室への避難路となる居室のバルコニーに私物が置かれていて、避難することが困難と思われるもの（1施設）

チ) 避難経路、避難訓練

- ・避難訓練の実施が自治会に委ねられ、防火管理者（住宅課長）が、訓練の実施状況などを十分に把握していなかったもの（共通）

ツ) その他

「住まいのしおり」によれば、階段や廊下には、一切物を置いてはならない旨記載されているが、入居者の収納庫やエアコンの室外機などが置かれている状況が見受けられた。

また、既に終了した保守点検や催しのチラシが掲示されているなど、掲示物が適切に管理されていないもの（2施設）、自治会が作成した案内「集会所利用時の注意」に、宿泊する場合の注意や費用に関する記載があり、集会所を旅行者等に有償で宿泊利用に供していることが疑われるもの（1施設）があった。

### ③駐車場等の状況

#### ア) 駐車場

- ・駐車場出入口 概ね適切に管理されていた。
- ・駐車場区割り ペイントが薄れ、区割りや番号が判読しづらいもの（3施設）
- ・車止め 概ね適切に管理されていた。
- ・駐車場内設置施設 概ね適切に管理されていた。

#### イ) 児童遊園<sup>5</sup>※

児童遊園の遊具等については、「杉並区営住宅等維持管理の業務委託契約」に基づき、受託事業者が点検を行うこととしている。仕様書上、点検は、「遊具の安全に関する規準JPFA-SP-S:2014」（一般社団法人日本公園施設業協会発行）により実施することとされ、同規準によれば、定期点検を年に1回以上行うこととされている。

しかしながら、令和4年度点検結果報告書を調査したところ、14箇所の児童遊園のうち、1箇所（成田東二丁目第二アパート）については、定期点検が実施されていなかった。それにもかかわらず、履行が適切に行われていたとして履行確認を行い、支払いを行っていた。

区は、定期点検が実施されなかった理由として、「同アパートには、ブランコや滑り台、シーソーなどの、転落等の危険を伴う遊具が設置されていない」ことをあげているが、ベンチのみが設置されているアパートであっても点検が行われており、整合がとれていない。

また、次の表のとおり、3箇所の児童遊園においては、計5基の遊具が修繕等の対策が必要であり、4基については、修繕完了まで使用不可とされていたにもかかわらず、使用禁止の対応がとられていなかった。

以上のほか、10箇所の児童遊園の遊具等については、特に問題はなく安全である旨の評価であった。

---

<sup>5</sup> 「児童遊園」とは、「児童公園」など都市公園法に規定されている公園施設ではなく、公営住宅法に規定されている共同施設の一つである。区営住宅内に設置された児童遊園は、みどり公園課の管理には該当せず、自治会により維持管理がされている。

アパート名	遊具名	機能総合	使用継続	劣化	ハザード	C・D判定の対応状況 (6年2月現在)
上井草四丁目 第二	滑り台	C	不可	b	3	未対応 (6年3月撤去予定)
方南一丁目 第二	砂場	C	可	c	0	対応完了 (6年1月修繕)
井草三丁目 第二	滑り台	C	不可	b	3	未対応 (6年3月撤去予定)
	パンダ(小)	C	不可	b	3	対応完了 (5年4月に2基撤去し、 5年6月に1基設置)
	パンダ(大)	C	不可	b	3	

#### 【総合判定基準】

- ・機能総合…A：健全であり、修繕の必要がない（使用可）
  - B：軽微な異常があり、経過観察が必要（使用可）
  - C：異常があり、修繕又は対策が必要（修繕完了まで使用不可、場合により使用可）
  - D：危険性の高い異常があり、緊急修繕が必要または、破棄し更新を検討（使用不可）
- ・劣化 … a：健全な状態
  - b：軽微な劣化がある状態
  - c：修繕の必要な劣化がある状態
  - d：緊急修繕が必要な劣化がある状態
- ・ハザード…0：傷害をもたらす物的ハザードがない状態
  - 1：軽度の傷害をもたらすハザードがある状態
  - 2：重大ではあるが恒久的ではない傷害をもたらすハザードがある状態
  - 3：生命に危険、あるいは重度の恒久的な傷害をもたらすハザードがある状態

## (2) 修繕等、老朽化への対応は適切に行われているか

### ①現在の状況

実地監査、実地調査において、速やかに修繕が必要であるとした箇所については、適宜現場で指導を行ったところであるが、これらについては、直ちに修繕する方向で現在調整中である旨、区から報告を受けた。

### ②日常の修繕（一般修繕工事）※

一般修繕工事は、「杉並区営住宅等維持管理の業務委託契約」に基づき、民間事業者へ委託されている。

受託者は、区及び入居者からの修繕要望等を24時間体制で受け付け、必要に応じ、ア) 現況等を調査し、修繕の必要性の判断、イ) 修繕工事（工事監理、検査を含む）、ウ) 入居者及び区の負担区分の査定、を実施する。

受託者から提出された事業報告書によると、令和4年度の実績は、320件（合計



27,436,331円)である。

### ③入居者退去後の原状回復工事（空室修繕工事）※

入居者が退去した後の空室修繕工事は、「杉並区営住宅等維持管理の業務委託契約」の一環として、民間事業者へ委託されている。

受託者は、区が定める「空室修繕の基準」に基づき、ア) 空室修繕工事に係る調査、イ) 退去者及び区の負担区分の査定、ウ) 残置物の処分、エ) 空室修繕工事の実施、オ) 工事後の鍵の引渡し、を行う。

受託者から提出された事業報告書によると、令和4年度の実績は、66件（合計66,275,510円）である。

#### ●区内業者の活用について

「杉並区営住宅等維持管理の業務委託契約」の事業者選定における公募型プロポーザルにおいて、令和4年度の受託者（株式会社東急コミュニティー）から提出された企画提案書には、業務内容を再委託する場合は、「適正な金額を考慮し、区内業者を優先的に活用」する旨、記載されている。また、同契約書の仕様書にも区内業者を優先的に活用する旨が記載されているにもかかわらず、令和4年度の区内業者の活用状況は、一般修繕工事は106件、33.1%、空室修繕工事は0件であり、令和3年度から大きく減少している。

	令和3年度	令和4年度
受託業者	東京都住宅供給公社	東急コミュニティー
一般修繕工事の件数	397件	320件
（うち、区内業者の件数）	（252件）	（106件）
（区内業者の割合）	（63.5%）	（33.1%）
空室修繕工事	32件	66件
（うち、区内業者の件数）	（32件）	（0件）
（区内業者の割合）	（100.0%）	（0.0%）

### ④大規模修繕工事※

区は、平成24年3月に「杉並区営住宅長寿命化計画」を策定し、予防保全的観点から修繕や長寿命化に関する改善を推進してきた。

令和4年3月に「杉並区営住宅長寿命化計画」が終期を迎え、令和5年3月に計画の一部改正が行われ、新たな計画では、以下のとおり、長寿命化に関する基本的な考え方が示されている。

ア) 区営住宅等の目標使用年数は70年とする。

イ) 建物に適切な修繕や改修を実施することで、目標使用年数まで使用していく。

ウ) 定期的な修繕を実施することで、できるかぎり長期間にわたって建物を活用し、ライフ・サイクル・コストのうち建物の維持管理に要する経費の縮減を図る。

- 「杉並区営住宅長寿命化計画」（平成24年度～令和3年度）に基づく事業の実施状況  
事業計画の変更があったものは、次のとおりである。

（表中の下線は、事業計画の変更があった箇所）

施設名	住棟番号	計画		年度	修繕・改善事業の概要
		計画	実績		
高井戸東四丁目 第三	16号棟	計画		平成27	スロープ設計
		実績		平成27	<u>実施せず</u>
井草一丁目	1号棟	計画		平成28	屋上（長寿命化仕様）
		実績		平成28	屋上 <u>（標準仕様）</u>
	3号棟	計画		平成28	屋上（長寿命化仕様）
		実績		平成28	屋上 <u>（標準仕様）</u>
下高井戸五丁目	—	計画		平成29	計画なし
		実績		平成29	屋上 <u>（標準仕様）</u>
今川三丁目	—	計画		平成30	屋上（長寿命化仕様）
		実績		<u>令和5</u>	屋上（長寿命化仕様）
上井草一丁目	11号棟	計画		平成30	屋上（長寿命化仕様）
		実績		<u>令和2</u>	屋上 <u>（標準仕様）</u>
	14号棟	計画		平成30	屋上（長寿命化仕様）
		実績		<u>令和2</u>	屋上 <u>（標準仕様）</u>
	19号棟	計画		平成30	屋上（長寿命化仕様）
		実績		<u>令和2</u>	屋上 <u>（標準仕様）</u>
成田東二丁目 第二	—	計画		令和2	屋上（長寿命化仕様）
		実績		<u>令和5</u>	屋上（長寿命化仕様）
高井戸西二丁目	26号棟	計画		令和2	屋上（長寿命化仕様）
		実績		<u>令和5</u>	屋上（長寿命化仕様）
	26-A 号棟	計画		令和2	屋上（長寿命化仕様）
		実績		<u>令和5</u>	屋上（長寿命化仕様）
	26-B 号棟	計画		令和2	屋上（長寿命化仕様）
		実績		<u>令和5</u>	屋上（長寿命化仕様）
上井草三丁目	12号棟	計画		令和3	屋上（長寿命化仕様）
		実績		令和3	屋上 <u>（標準仕様）</u>
	14号棟	計画		令和3	屋上（長寿命化仕様）
		実績		令和3	屋上 <u>（標準仕様）</u>
宮前四丁目	1号棟	計画		令和3	屋上（長寿命化仕様）
		実績		令和3	屋上 <u>（標準仕様）</u>
	2号棟	計画		令和3	屋上（長寿命化仕様）
		実績		令和3	屋上 <u>（標準仕様）</u>
	3号棟	計画		令和3	屋上（長寿命化仕様）
		実績		令和3	屋上 <u>（標準仕様）</u>
	4号棟	計画		令和3	屋上（長寿命化仕様）
		実績		令和3	屋上 <u>（標準仕様）</u>
	5号棟	計画		令和3	屋上（長寿命化仕様）
		実績		令和3	屋上 <u>（標準仕様）</u>

平成28年度から令和3年度までは、計画上では全てを長寿命化仕様としていたものの、標準仕様（12棟）に変更し、実施されている。区によれば、「経費に比して耐用年数の

向上が望めず、また、建物の躯体に対する負担が懸念される」とのことであった。

一方、令和5年度からは、遮熱塗料を使用した長寿命化仕様で行っているが、なぜ方針を変更したのか、不明確である。

上記以外の区営住宅等の維持・改善については、「杉並区営住宅長寿命化計画」どおりに実施されている。

## 視点2 区営住宅の運営は効果的・効率的に行われているか

条例第4条にて、「区営住宅を使用しようとする者は、区長の許可を受けなければならない。」と規定されている。手続きは、公募により行われており、居住者の申込、抽選、当選の決定、使用許可書の交付という流れである。

入居者には、使用料をはじめとする費用負担の義務が発生し、区及び自治会に納付することとなっている。

一方、区は区営住宅の経費を負担する上で、円滑な運営が行われるよう基金の運用や補助金の活用を組み合わせで行っている。

### (1) 入居者の決定は適切に行われているか

#### ①入居者の募集

##### ア) 募集の時期

条例第5条に基づき、区営住宅の入居者を公募している。具体的には毎年1回7月上旬に、空き室待ち登録者（9月1日から翌年の8月31日までに入居可能な空き室が発生した場合に、資格審査を受けて入居することのできる者）の募集を実施している。なお、令和5年度の募集期間は7月3日から7月13日までであった。

直近の過去5年間の募集の実績は、次のとおりである。

年度	募集戸数				応募世帯数				倍率			
	一般	高齢障害	車いす	全体	一般	高齢障害	車いす	全体	一般	高齢障害	車いす	全体
元年度	34	17	—	51	172	90	—	262	5.1	5.3	—	5.1
2年度	38	15	1	53	185	58	4	243	4.9	3.9	4.0	4.6
3年度	23	14	—	37	177	87	—	264	7.7	6.2	—	7.1
4年度	25	16	—	41	161	69	—	230	6.4	4.3	—	5.6
5年度	35	16	—	51	172	68	—	240	4.9	4.3	—	4.7

## イ) 募集方法

### ・募集方法（申し込み方法）

区役所、各福祉事務所、各区民事務所にて配付される「申込みのしおり」中の申込書等を郵送するか、直接住宅課あて持参する方法となっている。インターネットなどの電子媒体による申し込みは行われていない。

### ・周知方法

日程などの具体的な募集内容は、「広報すぎなみ」及び「杉並区公式ホームページ」で周知されている。SNS等を用いた周知は行われていない。

### ・抽選方法

公開抽選で行われている。

### ・抽選結果の通知

はがきにて通知されている。個人情報を含む内容であるにもかかわらず、圧着はがき等ではなく、一般的なはがきで郵送されている。

### ・高齢者、障害者世帯の居住確保

申込住宅の1階部分（下高井戸五丁目アパートは1～3階部分）について、高齢者世帯、障害者世帯の専用申込枠として運用することで、高齢者世帯・障害者世帯の居住の確保を支援している。

### ・優遇抽選の実施

ひとり親世帯、多子世帯について、区営住宅に入居する子どもが22歳に達した次の3月31日までを使用許可期限とする定期使用枠の優遇抽選を実施している。一般世帯については抽選番号を通常1つ付番するのに対し、優遇抽選世帯については、抽選番号を5つ付番することで当選確率を高くしている。

## ②使用許可

### ア) 使用予定者の決定、通知

当選した区民から提出された申込書等の内容に基づき、入居資格審査調書が作成され、申込者照合、世帯構成住民票照合、収入認定、住宅困窮状況認定、使用料算定が行われた上で、使用予定者として通知がされており、適切に行われていた。

### イ) 使用許可書の交付

使用予定者から誓約書と、金融機関等に収めた保証金の領収書の写が住宅課あて提出された後に、使用許可書が交付されており、適切に行われていた。

## ③使用許可の承継

### ア) 使用承継の原則

区営住宅入居後、入居者が区営住宅を退去する場合は、原則として同居者も退去して、区営住宅を返還することになる。一方、入居者の死亡や離婚による転出

等やむを得ない事情がある場合は、使用許可の承継（名義変更）が許可されている。この使用承継許可の対象については、従前は入居者の配偶者又は三親等内の血族若しくは姻族となっていたが、平成19年に承継基準の厳格化が図られ、現在は原則として入居者の配偶者のみとなっている。

#### イ) 使用承継の例外

例外として、例えば、以下のような場合は使用許可が承継される。

- ・承継しようとする者が同居者のいない60歳以上の者であるとき、又は承継しようとする60歳以上の者と同居する全ての者が60歳以上若しくは18歳未満であるとき。
- ・承継しようとする者又は同居者のうちの1人が、障害者基本法第2条に規定する障害者であって、その障害の程度が別に定める程度であるとき。

使用許可の承継の件数に関して5団地を抽出し、都営住宅から移管されてから現在までの間を試査したところ、入居者の死亡が21件、入居者の離婚が3件、入居者の転居が3件あった。承継許可を行った事案は、全て適切であった。

### ④収入超過者に対する措置

#### ア) 収入超過者の定義

収入超過者とは、引き続き3年以上入居している者で、認定所得月額<sup>6</sup>が一般の世帯で15万8千円を、裁量階層世帯<sup>7</sup>で21万4千円を超える世帯が該当する。(条例第24条)

#### イ) 該当する場合の措置

収入超過者に関しては、通常の使用料に条例、公営住宅法施行令（以下、「政令」という。）で定める額割増率を加算した使用料を支払わなければならない。

併せて、住宅を明け渡す努力義務が課せられている。

また、他の公的賃貸住宅への案内がされ、明け渡しができるような配慮がされている。

---

<sup>6</sup> 認定所得月額とは、原則として、入居者の前々年の年間収入から算出した年間所得額の合計額から控除額（扶養控除や障害者控除など）を差し引き、12で除したものをいう。

<sup>7</sup> 裁量階層世帯とは、心身障害の方を含む世帯や60歳以上の方だけの世帯・高校修学期までの子どもがいる世帯等で一定の要件にあてはまる世帯をいう。

収入超過者の推移は、次のとおりである。

(各年度の4月1日現在)

年度	該当する世帯数		退去世帯数	継続居住世帯数	
30年度	5 5	1年目	1 9	0	1 9
		2年目	5	0	5
		3年目	3	0	3
		4年以上	2 8	0	2 8
元年度	5 6	1年目	2 0	0	2 0
		2年目	1 0	1	9
		3年目	4	0	4
		4年以上	2 2	2	2 0
2年度	4 7	1年目	1 7	2	1 5
		2年目	8	0	8
		3年目	7	0	7
		4年以上	1 5	0	1 5
3年度	5 1	1年目	1 9	2	1 7
		2年目	8	0	8
		3年目	5	0	5
		4年以上	1 9	2	1 7
4年度	5 1	1年目	0	0	0
		2年目	1 8	0	1 8
		3年目	9	2	7
		4年以上	2 4	1	2 3

収入超過者に対しては、超過した年数に従って加算した使用料を徴収している。併せて住宅明け渡しの努力義務が課せられているが、4年以上継続しての居住数は増加傾向にある。他の公的賃貸住宅への案内を行っているものの、退去世帯数は変化がない状況である。

### ⑤高額所得者に対する措置

#### ア) 高額所得者の定義

高額所得者とは、引き続き5年以上入居している者で、認定所得月額が2年続けて31万3千円を超える世帯が該当する。(条例第26条第1項)

#### イ) 該当する場合の措置

高額所得者に関しては、近傍同種の住宅の家賃に相当する使用料を支払うと共に、住宅の明け渡し義務が生じる。具体的には、「高額所得者認定通知書」を送付

した後、住宅の明け渡しを請求する。明け渡し期限は、明け渡し請求した日の翌日から起算して6箇月を経過した日以降の区が指定した日となる。期限までに明け渡しに応じない場合は、近傍同種の住宅の家賃の2倍に相当する額を毎月支払わなければならない。

なお、明け渡し請求後、一定の事由（病気等）で明け渡しが困難な場合、申出により明け渡し期限を延長する場合がある。また、希望があれば、公的賃貸住宅のあっせんがされている。

高額所得者の推移は、次のとおりである。

(各年度の4月1日現在)

年度	該当する世帯数	明け渡し請求を行った世帯数	明け渡しに応じた世帯数	明け渡し期限延長の世帯数	明け渡しに応じない世帯数	明け渡し請求の取消を行った世帯数	特記事項
30年度	3	3	3	0	0	0	
元年度	0	0	0	0	0	0	
2年度	3	3	2	0	0	1	所得減少による再認定のため
3年度	1	1	0	0	0	1	所得減少による再認定のため
4年度	1	1	1	0	0	0	

高額所得者に対する措置については、条例等の規定に基づき適切に行われており、明け渡しに応じているか、所得の再認定により明け渡し請求自体が取り消されている。

## (2) 入居者の費用負担は適切か

### ①住宅使用料について

住宅使用料は、毎年度認定された収入に基づき、近傍同種の住宅の家賃以下で、政令で定める算定方法により算定した額とされている。(条例第10条)

政令で定める算定方法を算式に表すと、次のとおりである。

$$\text{住宅使用料(家賃)} = (\text{家賃算定基礎額}) \times (\text{市町村立地係数}) \times (\text{規模係数}) \times (\text{経過年数係数}) \times (\text{利便性係数})$$

過去5年間の住宅使用料の収入状況は、次のとおりである。

(各年度の決算数値 単位:千円、%)

年度	調定額	収入済額	不納欠損額	収入未済額	収入率 (対調定)
30年度	344,812	344,116	0	696	99.8
元年度	350,405	349,099	0	1,306	99.6
2年度	339,016	338,105	0	911	99.7
3年度	347,570	346,857	0	713	99.8
4年度	348,868	348,095	90	683	99.8

住宅使用料に関しては、一般減額<sup>8</sup>と特別減額<sup>9</sup>が定められている。

過去5年間の住宅使用料の減額の状況は、次のとおりである。

なお、過去5年間において、住宅使用料の免除の実績はない。

(各年度の3月31日現在)

年度	全世帯数 (入居)	一般減額		特別減額		合 計	
		世帯数	全世帯の うちの割合 (%)	世帯数	全世帯の うちの割合 (%)	世帯数	全世帯の うちの割合 (%)
30年度	927	145	15.6	52	5.6	197	21.3
元年度	911	138	15.2	52	5.7	190	20.9
2年度	941	182	19.3	57	6.1	239	25.4
3年度	950	175	18.4	57	6.0	232	24.4
4年度	943	171	18.1	54	5.7	225	23.9

過去5年間の住宅使用料の収入未済の状況は、次のとおりである。

(各年度の決算数値)

年度	金 額 (千円)	世帯数	月 数
30年度	696	7	19
元年度	1,306	24	44
2年度	911	15	35
3年度	713	5	27
4年度	683	5	23

<sup>8</sup> 一般減額とは、月額所得が6万5千円以下のおおむね65歳以上の者で構成される世帯等に対し、月額所得に応じ、使用料を10%～50%減額するものをいう。(減額後の額が1万円未満の場合は、1万円に減額する。)

<sup>9</sup> 特別減額とは、月額所得が15万8千円以下の「母子・父子世帯」、「高齢者世帯」、「心身障害者世帯」等で、一定の条件に当てはまる世帯に対し、使用料を50%減額するものをいう。(減額後の額が1万円未満の場合は、1万円に減額する。)



本監査を行っている中で、区営住宅等の使用料や保証金等を管理する「住宅総合管理システム<sup>10</sup>」（以下、「住宅システム」という。）と、「財務会計システム」の、保証金残高が一致していないことが判明したため、詳細な調査を求めたところ、「調査をしている過程で、区営住宅使用料の収納に係る不適切な事務処理があった」旨、令和6年3月5日に報告された。なお、現在も引き続き、所管部局において詳細な調査が行われている。

本事案については、報告を受けたのが令和5年度行政監査の期間（令和6年3月26日まで）の終了間際であることから、本監査における調査には限界があるため、令和6年度の定期監査において引き続き調査していくこととする。

## ②駐車場使用料について

駐車場使用料は、条例別表第2で、月額が定められており、最高額が浜田山二丁目アパートの2万3千円、最低額が上井草二丁目アパート等の1万6千円である。

近傍同種の駐車場使用料との均衡を図るため、3年ごとに、使用料の見直しが行われている。

駐車場使用料についても減免の制度が設けられており、入居者等のうちの1人が一定程度の障害を有する場合に、減免を行うことができることとされている。

入居者等の月額所得の合計額が21万4千円以下の場合は免除、21万4千円を超え31万3千円以下の場合は50%減額とされている。

なお、平成26年度から区営住宅駐車場は入居者以外にも外部貸出されているが、駐車場使用料の減額・免除の基準は、入居者と同じである。

過去5年間の駐車場使用料の収入状況は、次のとおりである。

（各年度の決算数値 単位：千円、％）

年度	調定額	収入済額	不納欠損額	収入未済額	収入率 (対調定)
30年度	17,200	17,200	0	0	100.0
元年度	17,327	17,269	0	58	99.7
2年度	19,482	19,482	0	0	100.0
3年度	21,041	21,041	0	0	100.0
4年度	21,902	21,902	0	0	100.0

<sup>10</sup> 住宅総合管理システムとは、「区営住宅」や「高齢者住宅」等の入退去の状況、使用料、保証金等の徴収状況等を一元的に管理しているものをいう。

過去5年間の駐車場使用料の減免の状況は、次のとおりである。

(各年度の3月31日現在)

年度	全世帯数 (使用)	免 除		5割減額		合 計	
		世帯数	全世帯の うちの割合 (%)	世帯数	全世帯の うちの割合 (%)	世帯数	全世帯の うちの割合 (%)
30年度	91	8(0)	8.8	0	0	8(0)	8.8
元年度	92	8(0)	8.7	0	0	8(0)	8.7
2年度	106	11(1)	10.4	1(1)	0.9	12(2)	11.3
3年度	114	13(2)	11.4	1(1)	0.9	14(3)	12.3
4年度	116	12(2)	10.3	1(1)	0.9	13(3)	11.2

( ) 書きは、外部貸出分の数で、全体の内数である。

過去5年間の駐車場使用料の収入未済の状況は、次のとおりである。

(各年度の決算数値)

年度	金 額 (千円)	世帯数	月 数
30年度	0	0	0
元年度	58	2	3
2年度	0	0	0
3年度	0	0	0
4年度	0	0	0

駐車場使用料に関して、区から提出された関係書類を調査したところ、特段の所見はなかった。

### ③共益費について

条例第14条第1項で、次に掲げる費用（駐車場の使用に係るものを除く。）は、区営住宅の入居者の負担とされている。

- (1) 修繕に要する費用(法第21条の規定により区長が修繕義務を負うものを除く。)
- (2) 電気、ガス、上水道及び下水道の使用料
- (3) じんかいの処理並びに排水管の清掃及び消毒に要する費用
- (4) 給水施設、エレベーター及び共同施設の使用及び維持に要する費用
- (5) 前各号に掲げるもののほか区長の指定する費用

杉並区営住宅条例施行規則（以下、「条例施行規則」という。）第19条第1項で、上記の費用のうち、入居者の共通の利益を図るため特に必要と認めるものを、共益費として入居者から徴収することとされている。

区では、エレベーター保守管理費と台所排水管清掃費を、共益費として徴収している。エレベーターが設置されておらず、かつ、台所排水管の清掃を区に依頼していな

い住宅については、共益費を徴収していない。

令和4年度の共益費（月額）は、最高額が本天沼二丁目第三アパート等の2千円（エレベーター保守管理費）で、最低額が阿佐谷北三丁目第二アパートの250円（台所排水管清掃費）である。

なお、共益費については、減免の制度は、設けられていない。

過去5年間の共益費の収入状況は、次のとおりである。

（各年度の決算数値 単位：千円、％）

年度	調定額	収入済額	不納欠損額	収入未済額	収入率 (対調定)
30年度	6,249	6,246	0	3	100.0
元年度	6,186	6,170	0	16	99.7
2年度	6,480	6,459	0	21	99.7
3年度	7,029	7,009	0	20	99.7
4年度	7,034	7,008	1	25	99.6

過去5年間の共益費の収入未済の状況は、次のとおりである。

（各年度の決算数値）

年度	金額（千円）	世帯数	月数
30年度	3	4	6
元年度	16	12	24
2年度	21	13	30
3年度	20	3	22
4年度	25	4	26

共益費に関して、区から提出された関係書類を調査したところ、特段の所見はなかった。

#### ④保証金について

条例第9条第1項の規定により、区営住宅の使用予定者として決定された者は、区長が指定する日までに、区営住宅保証金として当初使用料の2月分に相当する金額を納付することとなっている。この保証金については、区営住宅が返還され、原状回復費用等が確定した後に、入居者に返金される。ただし、原状回復費用等のほかに未納の使用料、共益費がある場合は、保証金から差し引かれる。

また、区営住宅の駐車場を使用する場合は、条例第43条の規定により、区営住宅駐車場保証金として駐車料の1月分に相当する金額を納付することとなっている。

この保証金については、駐車場の返還手続きの終了後に、駐車場利用者に返金される。

ア) 収納状況等

令和5年3月末現在の、区営住宅保証金等の住宅システム上の残高と財務上の残高については、次のとおりである。

(単位：円)

種別 (科目)	①住宅システム での残高	②財務会計システム での残高	①と②の 差
区営住宅保証金	66,113,800	66,130,237	16,437
区営住宅駐車場保証金	2,106,000	2,250,096	144,096

住宅システムの確認を行ったところ、未収金は生じていなかった。

イ) 管理

保証金については、区の財務会計システムにおいて、雑部金として管理されている。

上記の表のとおり、住宅システムでの残高と財務会計システムでの残高は、一致していなかった。

### ⑤自治会費について

区営住宅では、入居者等が共同で使用する部分の清掃、除草、蛍光灯交換等の維持管理は入居者等が行うことになっている。自治会は、これらの維持管理等を行うため、区営住宅ごとに入居者等により自主的に組織されている。また、下記の維持管理等の費用として自治会費を負担する義務が生じる。なお、自治会費は自治会ごとに異なり、月額500円から2,500円となっている。

- 街路灯、階段灯、廊下灯、集会所（室）、エレベーター、給水施設、その他共同施設の電気、ガス、上下水道料金などの光熱水費
- 上記の電球、蛍光灯、カバー、スイッチなどの交換に要する費用（ただし非常灯は除く。）
- 受水槽清掃（年1回）などのときに係る電気及び上下水道料金
- 汚水管、排水管、敷地内のU字溝、下水管などの清掃（年1回以上）及び消毒に要する費用
- ゴミ処理に要する費用
- 広場・庭・児童遊園などの清掃、除草、樹木の枝おろしなどに要する費用
- その他、自治会が決定した維持管理に要する費用

以上の経費については、各自治会において入居者等の合意のもと、定められている。

なお、「住まいのしおり」には、「区営住宅の入居者は、清掃等の自治会活動に参加しなければなりません。また、維持管理等の費用として自治会費を負担する義務があります。」との記載があり、自治会への加入が必須であると受け取られかねなかった。

徴収方法は、各自治会が入居者等の同意の上で定められている。その上で、自治会の役員や連絡員<sup>11</sup>から入居者あてに支払方法の説明がされ、徴収が行われている。区は、自治会費の徴収方法についての把握が十分ではなかった。

なお、自治会の活動は、例えば、集会室の管理や共用部分の光熱水費の支払、広場等の清掃・除草などとなっており、各自治会で入居者等の同意を得て定めた上で行われている。

### (3) 区が負担する経費等は適切か

#### ①区営住宅整備基金、補助金の推移

##### ア) 区営住宅整備基金

区では、地方自治法第241条及び杉並区営住宅整備基金条例（平成6年4月1日施行）に基づき、区営住宅の使用料から維持管理経費を差し引いた残額を、住宅の大規模修繕その他の整備に要する資金に充当するため、区営住宅整備基金の積立を行っている。

過去5年間の基金の積立及び取崩状況は、次のとおりである。

(各年度の3月31日現在 単位：千円)

年度	基金積立額	基金取崩額	年度末残高	主な取崩の理由
30年度	153,334	143,000	2,323,233	住環境整備（外壁改修・手摺改修工事など）
元年度	136,275	92,000	2,367,508	住環境整備（外壁改修・手摺改修工事など）
2年度	159,112	130,000	2,396,620	住環境整備（外壁改修・屋上防水工事など）
3年度	128,204	61,000	2,463,824	住環境整備（加齢対応型浴槽・屋上防水・給水管改修）
4年度	147,823	129,000	2,482,647	住環境整備（富士見丘アパート外壁工事など）

当該基金に関しては、会計課において、区の積立基金全体を一本化して管理・運用が行われている。

##### イ) 補助金

大規模修繕等に要する費用に充てるため、国庫補助金の社会資本整備総合交付金を活用している。

過去5年間の交付状況は、次のとおりである。

<sup>11</sup> 連絡員については、条例施行規則第35条及び杉並区営住宅連絡員設置要綱に規定されており、住宅管理に必要な文書の入居者への配付及び掲示、緊急時の区への連絡をはじめ、入居者と住宅課との連絡窓口として、自治会の推薦を受け、住宅ごとに住宅課が委嘱しており、謝礼を支払っている。

(各年度の決算数値 単位：千円)

年度	区 分	内 容	事業量	総支払額	交付金対 象支払額	交付金額
30年度	①住宅ストック総合改 善事業（基幹）	上井草四丁目第二アパー ト外に加齢対応型浴槽設 置工事	2団地 16戸	7,013	3,858	1,736
	②住宅ストック総合改 善事業（防災・安全）	宮前四丁目アパート外の 外壁改修工事	2団地 58戸	74,085	56,490	25,432
元年度	①住宅ストック総合改 善事業（基幹）	区営住宅の建て替えに向 けた基礎調査業務委託・ 加齢対応型浴槽設置	1件 2団地 9戸	6,222	5,825	2,621
	②公営住宅の整備等ま ちづくり推進事業（提 案事業）	加齢対応型浴槽設置工事	10団地 18戸	6,756	2,159	971
	③住宅ストック総合改 善事業（防災・安全）	井草一丁目アパート外の 外壁・手摺改修工事等	6団地 172戸	163,571	84,747	38,124
2年度	①住宅ストック総合改 善事業（基幹）	井草三丁目第二アパート 給水管改修・増圧直結方 式への交換工事	1団地 36戸	13,860	12,600	5,670
	②地域住宅推進事業 （提案事業）	加齢対応型浴槽設置工事	5団地 5戸	1,809	1,644	739
	③住宅ストック総合改 善事業（基幹）	杉並区営住宅長寿命化計 画の策定	1件	8,723	8,228	3,702
	④住宅ストック総合改 善事業（基幹）	上井草一丁目アパート外 の外壁改修工事等	4団地 181戸	53,392	41,889	18,849
3年度	①公営住宅ストック総 合改善事業（基幹）	善福寺三丁目アパート 給水管改修・増圧直結 方式への交換工事	1団地 26戸	15,565	12,512	5,630
	②地域住宅政策推進事 業（提案事業）	住宅マスタープラン作 成のための基礎調査	1件	2,299	2,299	1,034
4年度	①公営住宅ストック総 合改善事業（基幹）	富士見丘アパート外壁 改修工事	1団地 94戸	121,909	60,609	27,274
	②地域住宅政策推進事 業（提案事業）	住宅マスタープラン改 定	1件	5,247	3,960	1,782

補助金の活用に関しては、令和2年度まで加齢対応型浴槽設置工事に対する補助金の申請・交付がされていたが、令和3年度から補助金のメニューから当該事業が除かれた。

なお、明らかに活用できる補助金の請求を行っていなかった事案は、見受けられなかった。

## ②敷地などの資産の有効活用（駐車場を含む。）

現在、区営住宅の駐車場と集会所を、地域住民に対して貸出している。

### ア) 区営住宅駐車場の外部貸出

平成26年度から、歳入確保のため近傍同種の駐車場使用料と均衡した料金設定を行い、空き区画を入居者以外の近隣住民等に貸出し有効活用している。

なお、令和4年度の全体的な貸出状況は、次のとおりである。

使用料（月額）	区画数	入庫数	歳入額	外部貸出数	外部貸出分の歳入額
16,000円～23,000円	120区画	114区画	21,901,770円	71区画	15,396,680円

歳入額（年額）を一区画あたりで比較すると、外部貸出分（71区画）が約21万6千円で、入居者分（43区画）の約15万1千円を上回っており、有効活用が図られている。

また、外部貸出数のうち、個人あてが58区画、事業者あてが13区画となっている。

### イ) 集会所の地域開放

入居者等と近隣住民との融和を図り、良好なコミュニティを形成することなどを目的とし、平成13年度から集会所の地域開放を、自治会との協議の上、行っている。

集会所が設置された区営住宅は25団地あり、その内20団地で地域開放を行っている。

令和4年度の地域開放の状況は、次のとおりである。

集会所の数	25箇所
（うち、地域開放を行っている集会所）	（20箇所）
（地域開放を行っている集会所の割合）	（80.0%）
地域開放を行っている集会所（20箇所）での全利用回数	487回
（うち、地域開放による利用回数）	（396回）
（地域開放による利用の割合）	（81.3%）

区は、地域開放を行っている集会所からのみ利用報告を受けており、地域開放を行っていない5箇所については、入居者等の利用状況を全く把握していなかった。

### **視点3 区営住宅の運営は環境への配慮を踏まえた上で行われているか**

#### **(1) 省エネルギーの取組は適切に行われているか**

区営住宅における省エネの取組は限定的で、共用部の照明のLED化のみである。太陽光発電などの再生可能エネルギーの活用は全く行われていない。

#### **(2) 緑化の取組は適切に行われているか**

緑地は十分確保されているが、その管理は自治会に任せており、公園や区民センターなどの他の区立施設と同程度の管理が必ずしも行われているとは言えない。区営住宅の敷地内の緑化の取組に関しては、環境配慮や景観面で現在、明確な基準等はない。

### **視点4 区営住宅は住まいのセーフティネットとしての役割を果たしているか**

#### **(1) 区が実施している住宅施策について**

##### **①区営住宅**

区営住宅は、33団地、978戸を数えるが、そのうち車いす使用者向けの住宅は、6団地、10戸で、規模としては多いとは言えない状況である。

##### **②高齢者住宅**

高齢者住宅は、平成3年度から設置され、現在、借上げを含めて14団地、353戸である。

##### **③高齢者等応急一時居室提供事業**

緊急に住宅の確保を必要とする高齢者世帯、ひとり親家庭、障害者世帯、災害被害者、犯罪被害者、DV被害者に住居を提供する制度で、現在23室の民間住宅を借り上げている。

##### **④その他**

上記の他に高齢者等アパートあっせん事業、高齢者等入居支援事業等を行っている。区が行う施策のほか、区内には都営住宅が約3,000戸ある。

#### **(2) 単身者用住宅の確保は適切に行われているか**

区営住宅は、多くが2DK以上の間取りで、1DKは69戸である。そのため、現在は、単身者向けには、入居者の募集は行っていないが、入居した後に同居者の転出や死亡等により、単身世帯となってしまうことも少なくない。こうした方々には、1DKに移っていただくよう働きかけを行うことになるが、区営住宅には1DKが少ない



ため、単身世帯の方が、2DK以上の間取りの居室を利用している状況である。なお、入居者の平均年齢は68歳、65歳以上の入居者は586人（62%）である。

### （3）バリアフリー化は適切に行われているか

エレベーターやスロープは、設置が可能な箇所には、おおむね設置が完了している。978戸の区営住宅のうち、車いす対応の居室は、わずか10戸（1%）である。



浜田山四丁目アパート



富士見丘アパート

### 第3 監査の意見

監査の結果に基づき、改善や検討が必要と思われるもの、模範となるような取組などについて、以下、監査の意見を述べる。

#### 視点1 区営住宅の管理は適切に行われているか

##### (1) 日常の住宅管理は適切に行われているか

###### ①外構等の状況

以前の受託者である「東京都住宅供給公社」の名称や連絡先電話番号が記載された看板等が残っていた。

特に、管理看板に関しては、連絡先の情報が正確なものでないと、緊急時の対応に混乱を生じかねない。早急に改善されたい。

(高井戸西二丁目、善福寺三丁目)

花壇内にごみが投棄されていたり、植栽が道路にはみ出していたりするなど、植栽、花壇の手入れが十分に行われていないものがあつた。

「住まいのしおり」によれば、中低木、草花の維持管理や除草は、入居者が行うこととされているが、全員の合意があれば、区に依頼できることとされている。

区では、「みどりの基本計画」において、緑の増進の目標を掲げている。区営住宅においても、その目標達成に向け、多様な緑を適切に管理する必要がある。こうした観点から、中低木や草花の維持管理を、一律に入居者に任せるのではなく、入居者と区の協働で管理し、緑化推進に取り組むことも検討されたい。

(共通)

点字ブロックに剥がれかかっているものがあつた。転倒にも繋がるおそれがあり、危険な状況である。早急に改善されたい。

(宮前四丁目)

自治会等で特に認めた場合を除き一切置くことのできないとされている原動機付自転車等が置かれているものがあつたが、区は、自治会による認可の状況を把握していなかった。

区は、原動機付自転車等の駐車に関して、自治会に委ねている状況であり、自治会の運用について実態を把握し、必要に応じて自治会に対して指導・助言されたい。

(共通)

以上のほか、ブロック・フェンス・ごみ集積所・自転車等置き場などについては、概ね適切に管理されていた。

## ②施設、設備の状況

雨どいとパイプの接合が不十分で、雨水がパイプの外側に流れているものがあつた。至急改善されたい。

(久我山四丁目第二)

スロープと建物のつなぎ目等に、亀裂、段差が生じているものがあつた。段差につまずいて転倒するおそれがあり、危険な状況である。早急に改善されたい。

(成田東一丁目、南荻窪四丁目)

外通路に、子どもがよじ登つた場合、転落が懸念される手すりが設置されているものがあつた。

(本天沼二丁目第三)

通路の手すりは、高齢者や障害者等の円滑な移動のために必要なものであるが、子どもが手すりをよじ登つたり、乗り越えたりして転落事故につながることもある。

他の団地についても調査し、転落事故防止のため注意喚起するなど、適切な対策を図られたい。

(共通)

消防法第8条の2の4によると、廊下、階段、避難口その他の避難上必要な施設について避難の支障になる物件が放置され、又はみだりに存置されないように管理しなければならない、とされている。

また、「住まいのしおり」においても、「バルコニーは避難経路となるので、『物』を置かない」とされている。

しかしながら、避難経路となる居室のバルコニーに私物が置かれ、避難することが困難と思われるものがあつた。入居者の安全を損ねていることを認識し、避難経路が適切に維持されるよう、早急に対処されたい。

(本天沼二丁目第三)

消火訓練や避難訓練の実施は、消防法第8条に定められた防火管理者の業務である。しかしながら、防火管理者（住宅課長）は、訓練の実施状況などを十分に把握していなかった。

訓練実施は自治会に委ねているとの説明があつたが、最終的な防火管理の責任は、管理権原者（区長）が負うことになる。

自治会に委ねていることを理由として、区が、防火管理業務の実施状況を把握していない現状は、適切とは言えない。訓練の実施状況を把握した上で、適切に行われていない場合は、速やかに実施されたい。

(共通)

「住まいのしおり」によると、廊下と階段には「避難の障害になるので、一切、『物』を置かない」とされているが、収納庫などの私物が置かれているものやエアコンの室外機が設置されているものが見受けられた。

一方で、エアコンの室外機は、建物の構造上、通路に設置する仕様となっているにもかかわらず、「一切、『物』を置かない」とする「住まいのしおり」の記載は、実態にそぐわない。

現状を把握し、避難に支障のないよう対処するとともに、「住まいのしおり」の見直しを検討されたい。

(共通)

自治会作成の集会所の利用案内に、宿泊費用等の記載があり、有償で宿泊利用に供していることが疑われるものがあつた。利用案内でいう宿泊利用は、葬儀(通夜)での夜間利用を指しており、旅行者等への提供はしていないとのことであるが、誤解を招く表現については、速やかに見直しをされたい。

(井草三丁目第二)

以上のほか、外壁・通路天井・集合ポスト・火災報知器・消火器・エレベーターなどについては、概ね適切に管理されていた。

### ③駐車場等の状況

児童遊園の遊具等は、「杉並区営住宅等維持管理の業務委託契約」に基づき、受託事業者が年1回以上の定期点検を実施することとされている。しかしながら、令和4年度の同契約に係る履行確認において、アパートの遊具等の点検が実施されていないにもかかわらず、履行が適切に行われていたとして履行確認を行い、支払いを行っていた。

規則等に基づき、適切に履行確認を行われたい。

(成田東二丁目第二)

また、定期点検が実施されていなかった経緯をみると、点検対象とする遊具等の把握が十分されているとはいえない。各団地について改めて調査の上、設備台帳を整備するなど、適切な管理をされたい。

(共通)

駐車場は、概ね適切に管理されていた。

## (2) 修繕等、老朽化への対応は適切に行われているか

区は、「杉並区営住宅等維持管理の業務委託契約」の事業者選定基準において、再委託をする場合の「区内事業者活用の考え方」を評価基準にあげている。受託者は、「区内業者を優先的に活用」と提案し、また同契約書の仕様書にも区内業者の優先的活

用の記載があるにもかかわらず、令和4年度の実績をみると、区内業者の割合は一般修繕工事で33.1%、入居者退去後の原状回復工事（空室修繕工事）は0%となっており、提案内容と大きく乖離していることに加え、仕様書の内容にも反している。

区においては、これまでも区内業者の育成に努めてきたところであり、令和2年度には区内事業者の受注機会の確保に向けて入札・契約制度の再構築を行っている。受託者に対して、こうした取組の趣旨を踏まえて、区内業者を活用するよう指導されたい。

大規模修繕のうち、屋上防水工事は、令和5年度から遮熱塗料を使用した施工としている。

区は現在、高日射反射率塗装（屋根・外壁）の費用の一部を助成し、区内の家庭や事業所における省エネルギー対策の推進に取り組んでいることを踏まえて、区営住宅の外壁補修においても、同様の効果がある塗装を検討されたい。

また、屋上防水工事は、平成28年度から令和3年度までの間、長寿命化仕様ではなく、標準仕様に変更の上、実施されているが、計画変更のプロセスを明確にする必要がある。

以上のほか、実地監査・実地調査の際に現場指導した日常の修繕（一般修繕工事）を要する箇所への対応については、概ね適切に行われていた。

## **視点2 区営住宅の運営は効果的・効率的に行われているか**

### **（1）入居者の決定は適切に行われているか**

#### **①入居者の決定**

入居者の募集の周知は「広報すぎなみ」や「杉並区公式ホームページ」で行われているが、幅広い世代に行き渡るよう、SNSなどの活用も含め、様々な媒体での方法を検討されたい。

区営住宅の申込は、現状では紙媒体のみで行われている。区は、DX化の推進に取り組む、区民の利便性を高めるため、様々な申請手続きに関し電子申請を進めている。

電子申請による申し込み方法の導入も検討されたい。

また、抽選結果通知について、はがきにより送付されていたが、個人情報の取扱いに配慮し、封書での送付などを検討されたい。

以上のほか、入居者の決定に関しては、条例等の規定に基づき適切に行われていた。

#### **②収入超過者等に対する措置**

収入超過者に対しては、超過した年数に従って加算した使用料を徴収し、併せて住宅明け渡しの努力義務が課せられているが、4年以上継続した居住数は増加傾向にあ

る。他の公的賃貸住宅への案内を行っているものの、退去世帯数は変化がない状況である。

収入超過者に該当する世帯数は50世帯ほどで、区として退去を促しているものの、退去率は4.3～7.8%程度となっている。

区営住宅への入居希望者との公平性の観点から、収入超過者に対するより一層効果の高い措置を検討されたい。

高額所得者に対する措置については、条例等の規定に基づき適切に行われていた。

## **(2) 入居者の費用負担は適切か**

### **①住宅使用料等の会計処理について**

保証金の収納状況に関しては、住宅システムの残高と財務会計システムの残高が一致していなかった。

平成19年度に「区営住宅、区民住宅等住宅施策」に関して行われた杉並区個別外部監査の結果においても、区営住宅保証金について住宅システムの残高と財務会計システムの残高が一致していなかった指摘を受けている。

改めて、定期的な確認を徹底し、整合性を保つことが必須である。また、不一致等が生じた場合は、ただちに原因を究明し、即座に適切な対応ができるよう、体制づくりに努められたい。

保証金に係る監査委員事務局の調査等を契機に、所管部局で調査をする過程において、住宅使用料に係る不適切な事務処理が発覚したが、現在も同部局で調査中である。速やかに詳細を明らかにするよう求める。なお、本事案については、令和6年度の定期監査において引き続き調査を行う。

駐車場使用料及び共益費は、所管課から提出された関係書類を調査したところ、適切に管理されていた。

### **②自治会について**

入居者への案内には、自治会への加入が必須であるかのような記載があるが、自治会への加入は任意であるため、記載内容の見直しが必要である。

また、区が共益費を充てて行える業務の一部を、自治会に委ねている。区としては、区営住宅の維持管理の一部を担っている自治会組織を効率的なものと捉えており、その役割の重要性からも、区と自治会との連絡関係を一層密にすると共に、何らかの形で自治会を支援する取組も図られたい。

### (3) 区が負担する経費等は適切か

#### ①区営住宅整備基金、補助金

区営住宅整備基金は、区営住宅の大規模修繕等に要する費用に充てるための基金であるが、この5年間は24億円程度の年度末残高で推移している。

区営住宅の耐用年数は、政令により築70年とされている。区営住宅の多くは昭和50年代以降に建設され、現在、改築時期を迎えている区営住宅はないが、10年後には築60年を超える住宅が発生する。さらに、今後20年でほぼ全ての住宅が耐用年数の半分以上を超える状況にある。

今後の積立に関しては、将来の住宅の建替えに備えて、長期的な展望が求められる。企画・財政部門を含めた検討を期待する。

ここ数年、外壁改修工事や排水管改修工事などの大規模修繕における基幹事業では、国庫補助金メニューの活用が継続されている。脱炭素社会の実現等を目指して、例えば太陽光発電、二重サッシなど補助金メニューを最大限に活用すること、また、新たな補助金等の情報を的確に入手し、有効に活用することが必要である。

#### ②敷地などの資産の有効活用

平成26年度から、区営住宅駐車場を近隣住民に外部貸出することとなったが、その際、十分な議論がなされず、一定の障害を有する場合は、入居者と同じ減額・免除を受けることができる規定のままで運用されている。現行の規定の内容について、その適否も含め検討が必要である。

集会所のある25団地のうち、地域開放を行っていない5団地についても、入居者と近隣住民との良好なコミュニティ形成などに向け、集会所の有効活用の一環として、地域開放に向け取り組まれない。

また、区は、集会所の利用実績について、地域開放を行っている施設しか把握していなかったが、地域開放の有無を問わず全体を把握する必要がある。

### **視点3 区営住宅の運営は環境への配慮を踏まえた上で行われているか**

#### (1) 省エネルギーの取組、緑化の取組は、適切に行われているか

区営住宅における省エネ対策の取組は、共用部分の照明のLED化のみといっても過言ではない。近年は、民間住宅や事業所ビル、官公庁の施設等において、様々な省エネの取組が展開されており、これらと比べると、区営住宅の取組は、遅れていると言わざるを得ない。これら、他の施設等で行われている対策を研究するとともに、区の環境部門が推進している施策などを踏まえて、例えば遮熱性の高い塗料の外壁への使用や、太陽光発電、コンポストの導入、雨水の再利用や浸透性向上の取組などについて検討されたい。

また、区営住宅には、33団地のうち14団地の敷地内に児童遊園が設置されていることに加え、敷地には比較的広い空地があるが、区は、これらの日常的な管理の多くを自治会に任せている。このため、敷地を有効に活用した計画的な緑化が行われていない。自治会と協働して計画的な緑化を進め、区営住宅の敷地を活用した地球温暖化対策に取り組まれない。

#### **視点4 区営住宅は住まいのセーフティネットとしての役割を果たしているか**

##### **(1) 区が実施している住宅施策について**

区は、様々な形態で住宅施策を展開しているが、その中でも1,000戸近い区営住宅は、住まいのセーフティネットの重要な役割を果たしていると言える。また、区内には、都営住宅が区営住宅の3倍以上の規模で整備されており、この二つの公営住宅が、所得の低い方の住宅セーフティネットの中核となっている。一方、要配慮者と言われる方々への優先的な運用は、住宅の1階部分を高齢者世帯や障害者世帯専用とすること、ひとり親家庭、DV被害者、犯罪被害者などへの当選確率を高めることにとどまっており、必ずしも十分とは言えない状況である。他自治体の取組を研究するなど、必要な見直しを期待する。

##### **(2) 単身者用住宅の確保は適切に行われているか**

区営住宅には、複数世帯用の居室を一人で使用している例も少なくない。これらは、複数で入居していたが、同居人の転出や死亡などにより、単身世帯となったものであるが、こうした単身世帯の移転先が区営住宅にはほとんどないのが現状である。入居者の年齢分布から推測すると、これらの方々の多くは、65歳以上の高齢者であると考えられることから、区営住宅で転居先が確保できないようであれば、高齢者住宅の活用なども含め検討する必要がある。

##### **(3) バリアフリー化は適切に行われているか**

区営住宅は、すべてが都営住宅の移管を受けたものであり、移管当時は、その大半にエレベーターは設置されていなかったが、現在は33団地、66棟のうち、23棟にエレベーターが設置されており、バリアフリー化への取組は一定程度進んでおり、評価できる。一方で、車いす対応の居室は、わずか10戸にとどまっており、高齢者住宅の353戸と比べると障害のある方への対応が十分とは言えない状況である。若年障害者への高齢者住宅の開放なども研究し、区営住宅のセーフティネットとしての機能が高まることを期待する。



## 総括意見

今回の行政監査において、区営住宅の管理・運営について見てきたが、いくつかの点において現状及び今後の課題が浮上した。

区営住宅の日常的な維持管理は、民間事業者に委託されているが、本監査において、児童遊園の遊具等の点検や、修繕工事の再委託に係る区内業者の優先的な活用等に関し、受託事業者の業務遂行と、区の履行確認に懸念がもたれるものがあった。

都からの移管という経緯から、区が直営で区営住宅の維持管理を行っていたことはなく、維持管理に関する区職員のノウハウ（知識・経験）が薄いという実情はあるものの、こうした状況は看過できない。

ここ数年、決算審査意見書でも示しているが、業務委託においても、業務の最終責任は区が負うものである。こうした認識のもと、委託業務全般を把握し適切な管理を行うため、職員の育成や営繕・土木部門等と一体的に業務に当たることが必要であり、そのための組織体制の整備を検討されたい。

老朽化する区営住宅の現状に対し、区は長寿命化計画に基づき様々な取組を行ってきたが、早晚、建替えといった現実も視野に入ってくる。

都からの今後の移管の方向性や、建替えに係る財政負担、敷地の有効活用など、区営住宅の今後の在り方に関する根幹的な課題に関し、既に庁内での議論を行っている認識しているが、今後は更に関係部局との連携を進め、検討することが必要である。

今般改定した杉並区総合計画において、区は、みどりあふれる良好な環境を次世代に引き継いでいくまちづくりを目指すとしている。区営住宅は「住まい」であることから、敷地内の植栽や花壇等は、入居者等の「庭」という位置づけもあり、一定程度、自主的な管理は必要と思われるが、区有施設としての緑化推進も必要と考える。現在も、高木剪定等の管理は区が行っているが、今後は、環境・みどり所管部局等との連携を図り、各住宅の地域環境に適した緑化や景観づくり等を進めることを期待する。

本年1月1日に能登半島地震が発生した。その被害は甚大であり、改めて防災・減災対策の意義が注目されている。区営住宅は、身近な地域にある区民共有の財産でもある。首都直下地震等の発生に備え、敷地内にかまどベンチやマンホールトイレなどを設置し、発災時には、児童遊園や集会施設など区営住宅の施設・設備を地域住民と共に活用することも考えられる。

そのためにも、日頃から児童遊園や集会施設などを広く地域に開放し、地域住民との交流を図り、発災時には、区営住宅が拠点となって地域の防災力を高める取組が必要であると考えられる。

今回の行政監査は、区の住宅施策のうち、区営住宅に絞って実施した。

区の住宅施策の中核となる区営住宅の管理・運営について、いくつかの意見を付したが、言うまでもなく「住まい」は、区民生活の最も重要な基盤であり、その課題に、区営住宅の充実のみで対応していくことはできない。

住まいに関する区民ニーズは、時代の変化と共に移り変わるものであり、幅広い住宅施策で対応していくことが必要である。区は、住宅マスタープランのもと、区営住宅のほかにも様々な住宅施策に取り組んでいるところであるが、区民の住まいの充実に向けた総合的な住宅施策の更なる推進を期待する。

## 資料編

資料 1	公営住宅法（抜粋）	39
資料 2	杉並区営住宅条例（抜粋）	40
資料 3	杉並区営住宅条例施行規則（抜粋）	44
資料 4	杉並区営住宅整備基金条例	45
資料 5	地方自治法（抜粋）	46
資料 6	障害者基本法（抜粋）	47
資料 7	消防法（抜粋）	48
資料 8	杉並区営住宅連絡員設置要綱	49
資料 9	杉並区営住宅集会所使用要領	50
資料 10	杉並区営住宅長寿命化計画（抜粋）	52
資料 11	区営住宅一覧	57
資料 12	区営住宅配置図	62



## ○公営住宅法（昭和二十六年法律第九十三号）抜粋

## 第一章 総則

## (用語の定義)

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 地方公共団体 市町村及び都道府県をいう。
- 二 公営住宅 地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、この法律の規定による国の補助に係るものをいう。
- 九 共同施設 児童遊園、共同浴場、集会所その他公営住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設で国土交通省令で定めるものをいう。

## 第三章 公営住宅の管理

## (管理義務)

第十五条 事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。

## (修繕の義務)

第二十一条 事業主体は、公営住宅の家屋の壁、基礎、土台、柱、床、はり、屋根及び階段並びに給水施設、排水施設、電気施設その他の国土交通省令で定める附帯施設について修繕する必要があるときは、遅滞なく修繕しなければならない。ただし、入居者の責めに帰すべき事由によつて修繕する必要があるときは、この限りでない。

## (入居者の保管義務等)

第二十七条 公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。

## ○杉並区営住宅条例（平成9年12月2日条例第27号）抜粋

## （目的）

第1条 この条例は、法令その他別に定めるもののほか、杉並区営住宅（以下「区営住宅」という。）の設置及び管理に関し、必要な事項を定めることを目的とする。

## （用語の定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- （1）区営住宅 杉並区（以下「区」という。）が建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設（杉並区高齢者住宅条例（平成9年杉並区条例第26号。以下「高齢者住宅条例」という。）に基づくものを除く。）で、公営住宅法（昭和26年法律第193号。以下「法」という。）の規定による国の補助に係るもの並びに法第46条第1項の規定による譲渡を受けた住宅及びその附帯施設をいう。
- （2）区営高齢者住宅 高齢者住宅条例第2条第2号に規定する住宅をいう。
- （3）共同施設 法第2条第9号及び公営住宅法施行規則（昭和26年建設省令第19号。以下「省令」という。）第1条に規定する施設をいう。
- （4）収入 公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号。以下「政令」という。）第1条第3号に規定する収入をいう。
- （5）区営住宅建替事業 区が施行する法第2条第15号に規定する公営住宅建替事業をいう。

## （使用許可）

第4条 区営住宅を使用しようとする者は、区長の許可を受けなければならない。

## （使用者の公募等）

第5条 区長は、区営住宅の使用者を公募しなければならない。

- 2 前項の公募の方法及び手続は、規則で定める。
- 3 区営住宅の使用申込みは、公募の都度1世帯1箇所限りとする。

## （使用の手続）

第9条 第5条第4項及び第5項並びに前条第1項及び第2項の規定により区営住宅の使用予定者として決定された者は、区長が指定する日までに次に掲げる手続をしなければならない。

- （1）規則で定める誓約書を提出すること。
  - （2）保証金として当初使用料の2月分に相当する金額を納付すること。
- 2 区営住宅の使用予定者がやむを得ない事情により前項の区長が指定する日までに手続をすることができないときは、同項の規定にかかわらず、区長が別に指定する日までに同項の手続をしなければならない。
  - 3 区長は、第1項又は前項の手続を完了した者であって次の各号のいずれにも該当するものに対し、区営住宅の使用を許可し、その旨を通知する。
    - （1）第6条又は第7条に定める資格を有する者
    - （2）暴力団員でない者

(3) 現に同居し、又は同居しようとする者が暴力団員でない者

4 区長は、正当な事由がなく第1項又は第2項の区長が指定する日までに第1項の手続を行わない者に対しては、区営住宅の使用予定者の決定を取り消すことができる。

5 区営住宅の使用を許可された者は、許可の日から15日以内に区営住宅の使用を開始しなければならない。ただし、区長が特別の事情があると認める場合は、この限りでない。

一部改正〔平成28年条例9号・令和2年2号〕

(使用料)

第10条 区営住宅の使用料は、毎年度、第23条の規定により認定された収入に基づき、近傍同種の住宅の家賃（第3項の規定により定められたものをいう。以下同じ。）以下で政令第2条及び第16条第1項に定める算定方法により算定した額とする。ただし、第22条の規定による使用者からの収入に関する報告がない場合において、法第34条の規定による報告の請求を行ったにもかかわらず使用者がその請求に応じないとき（区長が当該使用者（第22条ただし書に規定する使用者に限る。）が同条の報告を行うこと及び法第34条の規定による報告の請求に応じることが困難な事情にあると認める場合を除く。）は、当該区営住宅の使用料は、近傍同種の住宅の家賃とする。

2 政令第2条第1項第4号に規定する事業主体が定める数値は、区長が別に定める。

3 第1項の近傍同種の住宅の家賃は、毎年度、政令第3条及び第16条第1項に定める算定方法により算定した額とする。

一部改正〔平成29年条例24号〕

(費用負担)

第14条 次に掲げる費用（駐車場の使用に係るものを除く。）は、区営住宅の使用者の負担とする。

(1) 修繕に要する費用（法第21条の規定により区長が修繕義務を負うものを除く。）

(2) 電気、ガス、上水道及び下水道の使用料

(3) じんかいの処理並びに排水管の清掃及び消毒に要する費用

(4) 給水施設、エレベーター及び共同施設の使用及び維持に要する費用

(5) 前各号に掲げるもののほか区長の指定する費用

2 区長は、前項第1号又は第4号の費用のうち、使用者に負担させることが適当でないとするものについて、その全部又は一部を使用者に負担させないことができる。

一部改正〔平成25年条例14号〕

(収入超過者の明渡し努力義務)

第24条 区営住宅の使用人は、当該区営住宅を引き続き3年以上使用している場合において、第6条第1項第3号ア、イ又はウに掲げる場合に応じ、それぞれ同号ア、イ又はウに定める金額を超える収入のあるときは、当該区営住宅を明け渡すように努めなければならない。

一部改正〔平成25年条例14号〕

(高額所得者に対する通知等)

第26条 区長は、区営住宅を使用している期間が引き続き5年以上である使用者で、第23条の規定により認定された収入の額が最近2年間引き続き政令第9条第1項に定める基準を超えるもの(以下「高額所得者」という。)に対しては、その旨を通知する。

2 使用者に配偶者(婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。)以外の同居者がある場合における前項の規定の適用については、政令第9条第2項に定めるところによる。

(準用)

第43条 駐車場の使用については、第36条から前条までに定めるもののほか、第9条(第3項各号を除く。)、第11条、第12条第1項(各号列記以外の部分に限る。)、第15条、第17条、第20条第1項、第21条及び第34条第2項の規定を準用する。この場合において、これらの規定中「区営住宅」とあるのは「駐車場」と、第9条第1項中「第5条第4項及び第5項並びに前条第1項及び第2項」とあるのは「第40条第1項」と、同項第2号中「当初使用料の2月分」とあるのは「駐車料の1月分」と、同条第3項中「次の各号のいずれにも該当する」とあるのは「第38条各号又は第38条の2に定める資格を有する」と、第11条の見出し並びに同条第1項、第3項及び第4項中「使用料」とあるのは「駐車料」と、同条第5項中「第20条第1項」とあるのは「第43条において準用する第20条第1項」と、「使用料」とあるのは「駐車料」と、第12条の見出し中「使用料等」とあるのは「保証金」と、同条第1項中「次の各号のいずれかに該当する」とあるのは「特別の事情がある」と、「使用料」とあるのは「保証金」と、第17条第1項中「居住」とあるのは「駐車場を使用」と、「省令第12条に規定するところによるほか、規則」とあるのは「規則」と、同条第2項中「居住することを希望する者又は当該希望する者と同居しようとする」とあるのは「駐車場を使用することを希望する」と、第21条第1項中「第9条第1項第2号」とあるのは「第43条において準用する第9条第1項第2号」と、「使用料」とあるのは「駐車料」と、同条第2項中「使用料」とあるのは「駐車料」と、第34条第2項中「前項」とあるのは「第42条」と読み替えるものとする。

一部改正〔平成26年条例10号・28年9号・29年24号・令和2年2号〕

#### 別表第2(第36条関係)

駐車場設置区営住宅	駐車料(月額)
杉並区営下高井戸一丁目アパート	21,000円
杉並区営上井草二丁目アパート	16,000円
杉並区営下井草二丁目アパート	16,000円
杉並区営松ノ木二丁目第二アパート	16,000円
杉並区営成田東二丁目第二アパート	18,000円
杉並区営高井戸西二丁目アパート	20,000円
杉並区営宮前四丁目アパート	18,000円
杉並区営久我山四丁目第二アパート	17,000円
杉並区営松ノ木二丁目第三アパート	16,000円



杉並区営久我山五丁目第二アパート	18,000円
杉並区営阿佐谷北三丁目第二アパート	20,000円
杉並区営浜田山二丁目アパート	23,000円
杉並区営成田東一丁目アパート	17,000円
杉並区営富士見丘アパート	18,000円
杉並区営浜田山四丁目アパート	19,000円

一部改正〔平成17年条例43号・19年16号・38号・20年16号・36号・22年35号・24年23号・26年10号・29年10号・令和2年10号・30号・5年13号〕

○杉並区営住宅条例施行規則（平成10年3月27日規則第25号）抜粋

（共益費）

第19条 区長は、条例第14条第1項各号に規定する費用のうち、使用者の共通の利益を図るため特に必要と認めるものを、共益費として使用者から徴収する。

2 共益費の徴収については、条例第11条第1項、第2項及び第4項の規定を準用する。

（住宅管理人等）

第35条 区長は、区営住宅の使用者との連絡事務等を行うため、区営住宅管理人及び区営住宅連絡員を置くことができる。

2 前項に規定するもののほか、区営住宅管理人及び区営住宅連絡員に関し必要な事項は、区長が定める。

## ○杉並区営住宅整備基金条例（平成6年3月24日条例第10号）

## （設置）

第1条 杉並区営住宅の大規模修繕その他の整備に要する資金に充てるため、杉並区営住宅整備基金（以下「基金」という。）を設置する。

## （積立額）

第2条 毎年度基金として積み立てる額は、当該年度の予算で定める額とする。

## （管理）

第3条 基金に属する現金は、金融機関への預金その他最も確実かつ有利な方法により保管しなければならない。

2 基金に属する現金は、必要に応じ、最も確実かつ有利な有価証券に代えることができる。

## （運用益金の処理）

第4条 基金の運用から生ずる収益は、一般会計歳入歳出予算に計上して、この基金に編入するものとする。

## （繰替運用）

第5条 区長は、財政上必要があると認めるときは、確実な繰戻しの方法、期間及び利率を定めて、基金に属する現金を歳計現金に繰り替えて運用することができる。

## （委任）

第6条 この条例に定めるものを除くほか、基金の管理に関し必要な事項は、区長が定める。

## 附 則

この条例は、平成6年4月1日から施行する。

○地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）抜粋

#### 第四款 基金

##### （基金）

第二百四十一条 普通地方公共団体は、条例の定めるところにより、特定の目的のために財産を維持し、資金を積み立て、又は定額の資金を運用するための基金を設けることができる。

- 2 基金は、これを前項の条例で定める特定の目的に応じ、及び確実かつ効率的に運用しなければならない。
- 3 第一項の規定により特定の目的のために財産を取得し、又は資金を積み立てるための基金を設けた場合においては、当該目的のためでなければこれを処分することができない。
- 4 基金の運用から生ずる収益及び基金の管理に要する経費は、それぞれ毎会計年度の歳入歳出予算に計上しなければならない。
- 5 第一項の規定により特定の目的のために定額の資金を運用するための基金を設けた場合においては、普通地方公共団体の長は、毎会計年度、その運用の状況を示す書類を作成し、これを監査委員の審査に付し、その意見を付けて、第二百三十三条第五項の書類と併せて議会に提出しなければならない。
- 6 前項の規定による意見の決定は、監査委員の合議によるものとする。
- 7 基金の管理については、基金に属する財産の種類に応じ、収入若しくは支出の手續、歳計現金の出納若しくは保管、公有財産若しくは物品の管理若しくは処分又は債権の管理の例による。
- 8 第二項から前項までに定めるもののほか、基金の管理及び処分に関し必要な事項は、条例でこれを定めなければならない。

## ○障害者基本法（昭和四十五年法律第八十四号）抜粋

## 第一章 総則

## (定義)

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 障害者 身体障害、知的障害、精神障害（発達障害を含む。）その他の心身の機能の障害（以下「障害」と総称する。）がある者であつて、障害及び社会的障壁により継続的に日常生活又は社会生活に相当な制限を受ける状態にあるものをいう。

## ○消防法（昭和二十三年法律第八十六号）抜粋

## 第二章 火災の予防

第八条 学校、病院、工場、事業場、興行場、百貨店（これに準ずるものとして政令で定める大規模な小売店舗を含む。以下同じ。）、複合用途防火対象物（防火対象物で政令で定める二以上の用途に供されるものをいう。以下同じ。）その他多数の者が出入し、勤務し、又は居住する防火対象物で政令で定めるものの管理について権原を有する者は、政令で定める資格を有する者のうちから防火管理者を定め、政令で定めるところにより、当該防火対象物について消防計画の作成、当該消防計画に基づく消火、通報及び避難の訓練の実施、消防の用に供する設備、消防用水又は消火活動上必要な施設の点検及び整備、火気の使用又は取扱いに関する監督、避難又は防火上必要な構造及び設備の維持管理並びに収容人員の管理その他防火管理上必要な業務を行わせなければならない。

前項の権原を有する者は、同項の規定により防火管理者を定めたときは、遅滞なくその旨を所轄消防長又は消防署長に届け出なければならない。これを解任したときも、同様とする。

消防長又は消防署長は、第一項の防火管理者が定められていないと認める場合には、同項の権原を有する者に対し、同項の規定により防火管理者を定めるべきことを命ずることができる。

消防長又は消防署長は、第一項の規定により同項の防火対象物について同項の防火管理者の行うべき防火管理上必要な業務が法令の規定又は同項の消防計画に従って行われていないと認める場合には、同項の権原を有する者に対し、当該業務が当該法令の規定又は消防計画に従って行われるように必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

第五条第三項及び第四項の規定は、前二項の規定による命令について準用する。

第八条の二の四 学校、病院、工場、事業場、興行場、百貨店、旅館、飲食店、地下街、複合用途防火対象物その他の防火対象物で政令で定めるものの管理について権原を有する者は、当該防火対象物の廊下、階段、避難口その他の避難上必要な施設について避難の支障になる物件が放置され、又はみだりに存置されないように管理し、かつ、防火戸についてその閉鎖の支障になる物件が放置され、又はみだりに存置されないように管理しなければならない。

## ○杉並区営住宅連絡員設置要綱（平成10年 7 月 3 日10杉都住発第270号）

## （目的）

第 1 条 この要綱は、杉並区営住宅条例施行規則（平成10年杉並区規則第25号）第35条第 2 項で規定する連絡員の事務等に関し、必要な事項を定めることを目的とする。

## （配置基準）

第 2 条 連絡員は、区営住宅一団地につき原則として 1 名配置する。ただし、団地の戸数又は管理形態等により区長が配置する必要がないと認めるときは、この限りではない。

## （選任）

第 3 条 連絡員は、入居者の中から入居者が組織する団体の推薦等を考慮し、区長が決定する。ただし、決定した連絡員が次の各号の一に該当するときは解任し、新たに連絡員を決定する。

- （1） 本人から辞退の願出があったとき
- （2） 不正、不当な行為により、連絡員としての適正を欠いたとき
- （3） 住宅の使用許可を取り消され、又は住宅の明渡を請求されたとき

## （遵守事項）

第 4 条 連絡員は、杉並区営住宅条例（平成 9 年杉並区条例第27号）及び区長の指示等を遵守し、居住者に対し、公正かつ適切に対処しなければならない。

2 連絡員は、その事務処理上知り得た秘密を漏らしてはならない。

## （事務）

第 5 条 連絡員は、次の事務を処理するものとする。

- （1） 住宅の管理に必要な文書の居住者への配付及び掲示に関すること。
- （2） 専用水道又は簡易専用水道の水質検査に関すること。
- （3） 世帯員変更、住宅返還等の各種届出用紙の配付に関すること。
- （4） 集会所及び付帯施設並びに空家の管理に関すること。
- （5） 事故等の緊急時の連絡通報に関すること。
- （6） その他住宅管理上必要なこと。

## （謝礼）

第 6 条 連絡員には、次の各号に定める謝礼を支払う。ただし、住宅の建替等によりその事務が停止する期間については、この限りでない。

（1） 基本額	住宅戸数	50戸未満	月額6,000円
		50戸以上	月額8,000円
（2） 水質検査			月額2,000円

2 連絡員が管理人として入居している国家公務員又は地方公共団体職員の場合、前項に規定する謝礼は半額とする。

## 附 則

この要綱は、平成10年 4 月 1 日から適用する。

## ○杉並区営住宅集会所使用要領（平成4年4月1日）

改正 平成13年6月6日杉都住発第194号

（目的）

第1条 この要領は、杉並区営住宅条例（平成9年杉並区条例第27号）に基づく区営住宅に設置されている集会所（以下「集会所」という。）の使用に関して、必要な事項を定めることを目的とする。

（管理及び使用許可）

第2条 集会所の管理運営は、原則として、入居者の大半で組織する団体（以下「自治会等」という。）が行う。

2 集会所の使用許可は、自治会等の代表者又は代表者が指定した者（以下「代表者」という。）が行う。

（集会所の使用）

第3条 入居者は、次の事項のいずれかに該当する場合に集会所を使用することができる。

（1）入居者の福利厚生

（2）文化教養等のための講演会

（3）その他入居者のための行事

2 近隣住民は、代表者の承諾を得て集会所を使用できる。

3 集会所を使用する者は、使用申込書（第1号様式）を代表者に提出する。

（使用者負担）

第4条 集会所の使用にあたっては、使用料は徴収しない。

2 使用に伴う電気料、ガス料、水道料等の経費は、使用者が負担する。当該経費は区が別に定める使用者負担の標準料金に基づき自治会等が使用者負担額を定め、これを徴収する。

3 集会所使用に伴う経費は、自治会等が会計する。

4 建物の修繕等の経費は、「都営住宅の使用者の費用負担区分に関する基準」に準じ、区又は使用者が負担する。

（指導及び指示）

第5条 代表者は、集会所が公平かつ円満に使用できるよう適切な指導を行うものとする。集会所を使用する者は、代表者の指示に従わなければならない。

（留意事項）

第6条 集会所の使用者は、次のことに留意して使用しなければならない。

（1）集会所の使用時間は、午前9時から午後9時までを原則とする。

（2）声、騒音を発するなど付近の居住者に迷惑をかけないように使用する。

（3）集会所の使用終了後直ちに清掃し、火気戸締等の点検を行い、代表者に鍵を返却する。

（使用中止）

第7条 代表者は、使用目的が適切でないとき又は管理上支障があると認めるときは、使用者に対して、使用中止の勧告を行うことができる。

2 前項の勧告に従わないときは、代表者は都市整備部住宅課に連絡し、その指示に従うものとする。



(委任)

第8条 この要領に定めるもののほか、集会所の使用について必要な事項は、代表者と使用者相互の協議により別に定める。

附 則

この要綱は、平成4年4月1日から施行する。

附 則 (平成13年6月6日杉都住発第194号)

この要綱は、平成13年6月15日から施行する。

様式 略

## ○杉並区営住宅長寿命化計画（令和4年3月 令和5年3月一部改訂）抜粋

## 1. 1. 計画改定の背景と目的

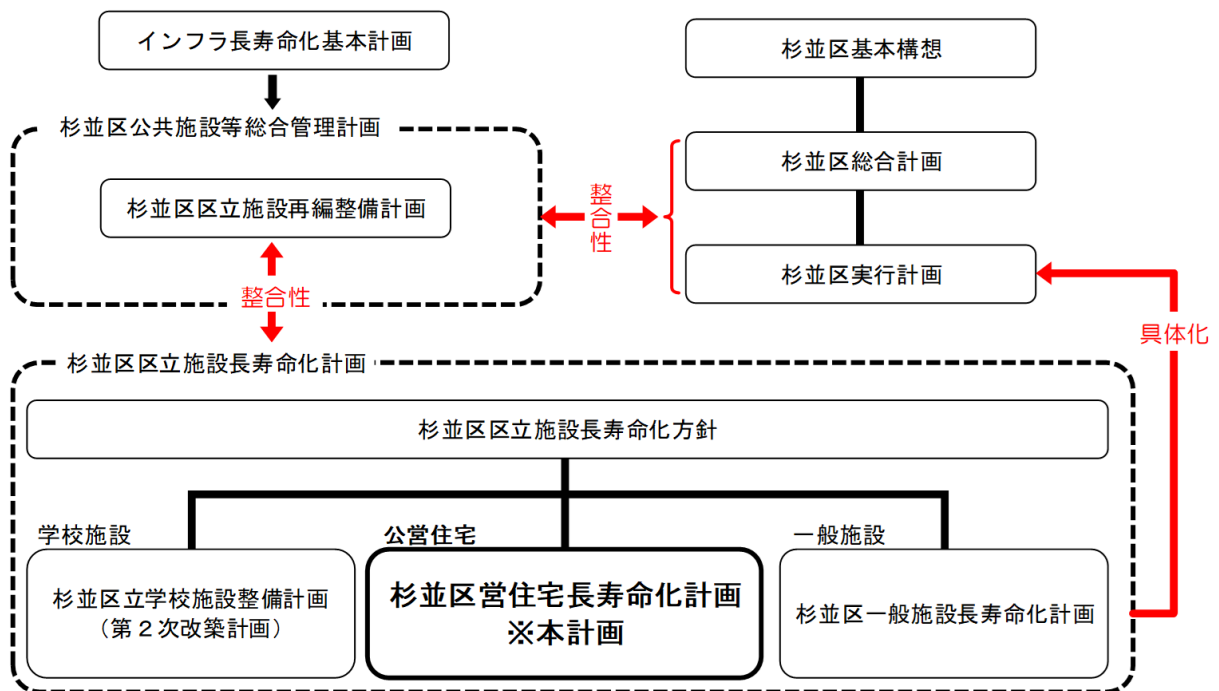
杉並区では、平成24（2012）年4月に「杉並区営住宅長寿命化計画」を策定し、杉並区営住宅（以下「区営住宅」という。）及び杉並区高齢者住宅（以下「みどりの里」という。）について、予防保全的観点から修繕や長寿命化に資する改善を推進してきました。

「杉並区営住宅長寿命化計画」が令和4（2022）年3月に終期を迎えることから、この間の住宅施策の進捗状況を踏まえるとともに、区が令和3（2021）年3月に策定した「杉並区立施設長寿命化方針」や国が平成28（2016）年8月に改定した「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（以下「策定指針」という。）との整合を図った上で、新たな「杉並区営住宅長寿命化計画」（以下「本計画」という。）に改定することとしました。

本計画は、予防保全的観点から修繕や改善を計画的に実施し、建物の長寿命化を図ることにより、更新コストの縮減や平準化を図るとともに、安全かつ良質な区営住宅及びみどりの里（以下「区営住宅等」という。）を長期的に確保・提供していくことを目的としています。

## 1. 2. 計画の位置付け

平成25（2013）年11月に国が策定した「インフラ長寿命化基本計画」を踏まえて、区では「杉並区立施設再編整備計画（令和4（2022）年1月策定）」を「杉並区公共施設等総合管理計画」に位置付けており、本計画については、このインフラ長寿命化基本計画等に基づく区営住宅等に関する個別施設毎の長寿命化計画として位置付けます。



2.3. これまでの区営住宅等（借上げ除く）における長寿命化の取組

2.3.1. 平成24(2012)年策定「杉並区営住宅長寿命化計画」に基づく事業の計画・実施

杉並区が管理する区営住宅等（借上げ除く）の維持・改善については、概ね「杉並区営住宅長寿命化計画」どおりに実施しており、当該計画に位置付けていない改善等についても、必要に応じて実施しています。

表 2.3.1 維持・改善に係る事業の計画・実績（1）

団地名	住棟番号	管理戸数	建設年度	計画 実績	修繕・改善事業の履歴										
					2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
上井草四丁目第二アパート	-	12	S57	計画		EV改修 (安全対策)						浴槽設置			
				実績		EV改修 (安全対策)							浴槽設置		
下高井戸五丁目アパート	-	79	S52	計画	EV交換 (修繕対応)						外壁(長寿命) 給水管改修				
				実績	EV交換 (修繕対応)							外壁(長寿命) 屋上 給水管改修			
久我山四丁目アパート	18号棟	18	S50	計画			屋上	外壁 手摺							
				実績			屋上	外壁 手摺							
	24号棟	9	S50	計画			屋上	外壁 手摺							
				実績			屋上	外壁 手摺							
下高井戸一丁目アパート	1号棟	9	S56	計画			外壁(長寿命) 手摺(長寿命)	スロープ設置							
				実績			外壁(長寿命) 手摺(長寿命)	スロープ設置							
	2号棟	9	S56	計画			外壁(長寿命) 手摺(長寿命)	スロープ設置							
				実績			外壁(長寿命) 手摺(長寿命)	スロープ設置							
本天沼二丁目第二アパート	26号棟	9	S51	計画				給水管改修							
				実績				給水管改修							
	28号棟	9	S51	計画				給水管改修							
				実績				給水管改修							
上井草二丁目アパート	16号棟	12	S48	計画	屋上										
				実績	屋上										
	23号棟	9	S48	計画	屋上										
				実績	屋上										
高井戸東四丁目アパート	-	25	S48	計画		EV改修 (安全対策)	屋上				外壁 手摺				
				実績		EV改修 (安全対策)	屋上				外壁 手摺				
井草一丁目アパート	1号棟	28	S53	計画		EV改修 (安全対策)			屋上(長寿命) 給水管改修			外壁(長寿命)			
				実績		EV改修 (安全対策)			屋上 給水管改修			外壁(長寿命) 手摺(長寿命)			
	3号棟	15	S55	計画					屋上(長寿命) 給水管改修			外壁(長寿命)			
				実績					屋上 給水管改修			外壁(長寿命) 手摺(長寿命)			
下井草二丁目アパート	8号棟	9	S50	計画				給水管改修							
				実績				給水管改修							
	19号棟	18	S50	計画				給水管改修							
				実績				給水管改修							

(令和3(2021)年度末)

表 2.3.2 維持・改善に係る事業の計画・実績（2）

団地名	住棟番号	管理戸数	建設年度	計画 実績	修繕・改善事業の履歴										
					2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
松ノ木二丁目第二アパート	6号棟	18	S58	計画								浴槽設置			
				実績										浴槽設置	
	7号棟	9	S60	計画		浴槽設置									
				実績		浴槽設置									
本天沼二丁目第三アパート	-	12	H18	計画					EV改修 (安全対策)						
				実績					EV改修 (安全対策)						
井草三丁目第二アパート	3号棟	9	S60	計画		外壁(長寿命)								給水管改修	
				実績		外壁(長寿命)									給水管改修
	14号棟	18	S60	計画		外壁(長寿命)								給水管改修	
				実績		外壁(長寿命)									給水管改修
	15号棟	9	S60	計画		外壁(長寿命)									給水管改修
				実績		外壁(長寿命)									
今川三丁目アパート	-	12	S62	計画		外壁(長寿命)				スロープ設置		屋上(長寿命)			
				実績		外壁(長寿命)				スロープ設置					
上井草一丁目アパート	11号棟	15	S57	計画		EV改修(安全 対策)		給水管改修				屋上(長寿命)		外壁(長寿命)	
				実績		EV改修(安全 対策)		給水管改修					アスベスト含 有調査		外壁(長寿命) 屋上
	14号棟	9	S55	計画				給水管改修				屋上(長寿命)		外壁(長寿命)	
				実績				給水管改修					アスベスト含 有調査		外壁(長寿命) 屋上
	19号棟	12	S55	計画		EV設計 (ストック改善)	EV設置 (ストック改善)	給水管改修					屋上(長寿命)		外壁(長寿命)
				実績			EV設置 (ストック改善)	給水管改修					アスベスト含 有調査		外壁(長寿命) 屋上
高井戸東四丁目第二アパート	13号棟	15	S50	計画			給水管改修					外壁 手摺 屋上			
				実績			給水管改修						外壁 手摺 屋上		
	18号棟	10	S61	計画			給水管改修					屋上 外壁			
				実績			給水管改修						屋上 外壁		
高井戸東四丁目第三アパート	16号棟	8	S59	計画				屋上(長寿命) 外壁(長寿命) スロープ設計							
				実績				屋上(長寿命) 外壁(長寿命)							
	18号棟	9	S59	計画				屋上(長寿命) 外壁(長寿命) スロープ設計	スロープ設置						
				実績				屋上(長寿命) 外壁(長寿命)	スロープ設置						
	20号棟	9	S59	計画				屋上(長寿命) 外壁(長寿命) スロープ設計	スロープ設置						
				実績				屋上(長寿命) 外壁(長寿命)	スロープ設置						
	22号棟	9	S59	計画				屋上(長寿命) 外壁(長寿命) スロープ設計	スロープ設置						
				実績				屋上(長寿命) 外壁(長寿命)	スロープ設置						
	24号棟	9	S59	計画				屋上(長寿命) 外壁(長寿命)							
				実績				屋上(長寿命) 外壁(長寿命)							

(令和3(2021)年度末)

表 2.3.3 維持・改善に係る事業の計画・実績（3）

団地名	住棟番号	管理戸数	建設年度	計画 実績	修繕・改善事業の履歴							2020	2021		
					2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018			2019	
善福寺三丁目アパート	9号棟	11	S50	計画			外壁 手摺						屋上	給水管改修	
				実績			外壁 手摺						屋上	給水管改修	
	10号棟	9	S50	計画	手摺		外壁						屋上	給水管改修	
				実績	手摺		外壁						屋上	給水管改修	
	14号棟	6	S50	計画			外壁 手摺							屋上	給水管改修
				実績			外壁 手摺							屋上	給水管改修
成田東二丁目第二アパート	-	15	H元	計画			EV設置 (ストック改善)	浴槽設置	外壁(長寿命)				屋上(長寿命)		
				実績			EV設置 (ストック改善)	浴槽設置	外壁(長寿命)						
上井草三丁目アパート	12号棟	12	S54	計画		EV改修 (安全対策)		給水管改修					アスベスト含 有調査	屋上(長寿命)	
				実績		EV改修 (安全対策)		給水管改修						アスベスト含 有調査	屋上
	14号棟	12	S54	計画				給水管改修					アスベスト含 有調査	屋上(長寿命)	
				実績				給水管改修					アスベスト含 有調査	屋上	
高井戸西二丁目アパート	26号棟	20	S63	計画		浴槽設置			外壁(長寿命)				屋上(長寿命)		
				実績		浴槽設置			外壁(長寿命)						
	26-A号棟	14	H元	計画					外壁(長寿命)	浴槽設置			屋上(長寿命)		
				実績					外壁(長寿命)	浴槽設置					
	26-B号棟	8	H元	計画					外壁(長寿命)	浴槽設置			屋上(長寿命)		
				実績					外壁(長寿命)	浴槽設置					
宮前四丁目アパート	1号棟	8	H2	計画				浴槽設置			外壁(長寿命)			屋上(長寿命)	
				実績				浴槽設置			外壁(長寿命)			屋上	
	2号棟	8	H2	計画				浴槽設置			外壁(長寿命)			屋上(長寿命)	
				実績				浴槽設置			外壁(長寿命)			屋上	
	3号棟	8	H2	計画				浴槽設置			外壁(長寿命)			屋上(長寿命)	
				実績				浴槽設置			外壁(長寿命)			屋上	
	4号棟	8	H2	計画				浴槽設置			外壁(長寿命)			屋上(長寿命)	
				実績				浴槽設置			外壁(長寿命)			屋上	
	5号棟	8	H2	計画				浴槽設置			外壁(長寿命)			屋上(長寿命)	
				実績				浴槽設置			外壁(長寿命)			屋上	
久我山四丁目第二アパート	13号棟	12	H4	計画					外壁(長寿命)						
				実績						外壁(長寿命)					
	14号棟	18	H4	計画		EV改修 (安全対策)			外壁(長寿命)						
				実績		EV改修 (安全対策)			外壁(長寿命)						
	15号棟	11	H4	計画					外壁(長寿命)						
				実績					外壁(長寿命)						
南荻窪四丁目アパート	-	13	H15	計画		EV改修 (安全対策)									
				実績		EV改修 (安全対策)									

(令和3(2021)年度末)

表 2.3.4 維持・改善に係る事業の計画・実績（4）

団地名	住棟番号	管理戸数	建設年度	計画 実績	修繕・改善事業の履歴									
					2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
松ノ木二丁目第三アパート	-	18	H5	計画								外壁(長寿命)		
				実績								外壁(長寿命)		
久我山五丁目第二アパート	1号棟	17	H4	計画								外壁(長寿命)		
				実績								外壁(長寿命)		
	2号棟	12	H5	計画								外壁(長寿命)		
				実績								外壁(長寿命)		
阿佐谷北三丁目第二アパート	-	19	H7	計画	浴槽設置							外壁(長寿命)		
				実績	浴槽設置							外壁(長寿命)		
浜田山二丁目アパート	-	27	H10	計画	EV設置 (ストック改善)			浴槽設置	給水管改修			アスベスト含 有調査	外壁(長寿命)	
				実績	EV設置 (ストック改善)			浴槽設置	給水管改修			アスベスト含 有調査	外壁(長寿命)	
成田東一丁目アパート	-	18	H8	計画		EV改修 (安全対策)	浴槽設置					外壁(長寿命)		
				実績		EV改修 (安全対策)	浴槽設置					外壁(長寿命)		
富士見丘アパート	1号棟	34	H8	計画		浴槽設置						アスベスト含 有調査		
				実績		浴槽設置						アスベスト含 有調査		
	2号棟	28	H8	計画		浴槽設置						アスベスト含 有調査		
				実績		浴槽設置						アスベスト含 有調査		
	3号棟	32	H8	計画		浴槽設置						アスベスト含 有調査		
				実績		浴槽設置						アスベスト含 有調査		
上高井戸みどりの里	1・2号棟	39	H4	計画			外壁	EV改修 (安全対策)						
				実績			外壁	EV改修 (安全対策)						
	3・4号棟	37	H6	計画			外壁	EV改修 (安全対策)						
				実績			外壁	EV改修 (安全対策)						

(令和3(2021)年度末)

※加齢対応型浴槽設置は、計画修繕時のほか空室修繕時に対応しています。

※井草四丁目アパート、方南一丁目第二アパート、下井草四丁目アパート、浜田山四丁目アパートについては、平成24(2012)年に策定した「杉並区営住宅長寿命化計画」に基づく計画・実績はありません。

〇区営住宅一覧（令和5年4月1日現在）

資料11

	名称	所在地	戸数	間取り	使用料(円) (注)	構造	建設年度	移管年度	① 改築工 事の有無	② 改修工 事の内容	③ エレ ベータ設置 の有無	④ ③以外 のバリアフ リー化の有 無	④が有の場 合 ③以外 のバリアフ リー化の内 容	⑤ 環境へ の配慮の有 無	⑥ 車椅子 使用者世帯 向け居室の 有無	⑦ 施設管 理人の有無	⑧ 自治会 等による施 設管理実施 の有無	⑨ 自動車 用の駐車場 の規模 (台)	⑩ 自動二輪 車・自転車用 の駐車場の規 模	⑪ 集会所 の有無	⑫ 児童遊 園の有無	⑬ その 他、特記事 項
1	井草四丁目 アパート	井草4-16-20	16	3DK 51.18㎡	25,400 ~37,900 ~49,900	RC造 4階	昭和 53	平成 4	無	屋上防水 外壁改修	無	無		無	無	無	有	無	2か所 13.06㎡	無	有	
2	上井草四丁目第二 アパート	上井草4-22- 13	12	3DK 61.53㎡	32,400 ~48,300 ~63,600	RC造 3階	昭和 57	平成 5	無	屋上防水 外壁改修	有	有	スロープ	無	無	無	有	無	1か所 7.50㎡	有	有	
3	方南一丁目第二 アパート	方南1-45-16	12	3DK 42.36㎡	20,600 ~30,700 ~40,500	RC造 3階	昭和 48	平成 5	無	屋上防水 外壁改修	無	無		無	無	無	有	無	4か所 33.75㎡	有	有	
		方南1-45-17	12	3DK 42.36㎡	20,600 ~30,700 ~40,500	RC造 3階	昭和 48	平成 5	無	屋上防水 外壁改修	無	無		無	無							
		方南1-45-19	9	3DK 42.36㎡	20,600 ~30,700 ~40,500	RC造 3階	昭和 48	平成 5	無	屋上防水 外壁改修	無	無		無	無							
		方南1-45-20	9	2DK 39.03㎡	19,000 ~28,300 ~37,400	RC造 3階	昭和 48	平成 5	無	屋上防水 外壁改修	無	無		無	無							
4	下高井戸五丁目 アパート	下高井戸5- 1-1	79	3DK 51.22㎡	26,000 ~38,700 ~51,000	SRC造 10階	昭和 52	平成 5	無	屋上防水 外壁改修	有	有	スロープ	共用灯の LED化	無	無	有	無	4か所 60.00㎡	有	有	
5	久我山四丁目 アパート	久我山4-13- 18	18	3DK 51.04㎡	25,100 ~37,300 ~49,200	RC造 3階	昭和 50	平成 5	無	屋上防水 外壁改修	無	無		無	無	無	有	無	2か所 22.50㎡	有	無	
		久我山4-13- 24	9	3DK 42.36㎡	20,700 ~30,800 ~40,600	RC造 3階	昭和 50	平成 5	無	屋上防水 外壁改修	無	無		無	無							
6	下高井戸一丁目 アパート	下高井戸1- 12-1	9	3DK 55.92㎡	28,200 ~42,100 ~55,500	RC造 3階	昭和 56	平成 7	無	屋上防水 外壁改修	無	有	スロープ	共用灯の LED化	無	無	有	4	2か所 50.00㎡	有	無	
		下高井戸1- 12-2	9	3DK 55.92㎡	28,200 ~42,100 ~55,500	RC造 3階	昭和 56	平成 7	無	屋上防水 外壁改修	無	有	スロープ	共用灯の LED化	無							
7	本天沼二丁目第二 アパート	本天沼2-40- 26	9	3DK 51.04㎡	25,100 ~37,300 ~49,200	RC造 3階	昭和 51	平成 7	無	屋上防水 外壁改修	無	無		無	無	無	有	無	2か所 7.50㎡	有	有	
		本天沼2-40- 28	9	3DK 42.36㎡	20,800 ~31,000 ~40,900	RC造 3階	昭和 51	平成 7	無	屋上防水 外壁改修	無	無		無	無							
8	上井草二丁目 アパート	上井草2-39- 16	12	3DK 42.36㎡	20,200 ~30,100 ~39,700	RC造 3階	昭和 48	平成 7	無	屋上防水 外壁改修	無	無		共用灯の LED化	無	無	有	3	3か所 18.75㎡	無	無	
		上井草2-39- 23	9	2DK 39.03㎡	18,600 ~27,800 ~36,600	RC造 3階	昭和 48	平成 7	無	屋上防水 外壁改修	無	無		共用灯の LED化	無							
9	高井戸東四丁目 アパート	高井戸東4- 8-5	25	3DK 42.36㎡	20,500 ~30,600 ~40,300	RC造 5階	昭和 48	平成 7	無	屋上防水 外壁改修	有	有	スロープ	無	無	無	有	無	2か所 22.86㎡	有	有	
10	井草一丁目 アパート	井草1-32-1	28	3DK 55.92㎡	28,000 ~41,700 ~55,000	RC造 4階	昭和 53	平成 7	無	屋上防水 外壁改修	有	有	スロープ	共用灯の LED化	無	無	有	無	2か所 33.75㎡	有	有	
		井草1-34-3	15	3DK 55.92㎡	28,300 ~42,200 ~55,600	RC造 3階	昭和 55	平成 7	無	屋上防水 外壁改修	有	有	スロープ	共用灯の LED化	無							
11	下井草二丁目 アパート	下井草2-16- 19	18	3DK 51.04㎡	24,800 ~36,900 ~48,600	RC造 3階	昭和 50	平成 7	無	屋上防水 外壁改修	無	有	スロープ	無	無	無	有	3	4か所 37.86㎡	有	無	
		下井草2-17- 8	9	3DK 42.36㎡	20,500 ~30,600 ~40,300	RC造 3階	昭和 50	平成 7	無	屋上防水 外壁改修	無	無		無	無							
12	松ノ木二丁目第二 アパート	松ノ木2-3- 6	18	3DK 63.28㎡	33,700 ~50,200 ~66,200	RC造 3階	昭和 58	平成 8	無	屋上防水 外壁改修	無	無		無	無	無	有	4	4か所 41.95㎡	有	無	
		松ノ木2-3- 7	9	3DK 63.28㎡	33,600 ~50,000 ~65,900	RC造 3階	昭和 60	平成 8	無	屋上防水 外壁改修	無	無		無	無							
13	本天沼二丁目第三 アパート	本天沼2-36- 17	6	2DK 52.43㎡	30,400 ~45,200 ~59,600	RC造 3階	平成 18	区建設	無	無	有	有	スロープ	無	無	無	有	無	2か所 21.32㎡	無	無	認知症高齢者 グループホーム 併設
			1	2DK 65.31㎡ (車椅子用住宅)	37,800 ~56,400 ~74,300										有							
			2	2LDK 65.94㎡	38,200 ~56,900 ~75,000										無							
			3	3DK 65.94㎡											無							

	名称	所在地	戸数	間取り	使用料(円) (注)	構造	建設年度	移管年度	① 改築工 事の有無	② 改修工 事の内容	③ エレ ベータ設置 の有無	④ ③以外 のバリアフ リー化の有 無	④が有の場 合 ③以外 のバリアフ リー化の内 容	⑤ 環境へ の配慮の有 無	⑥ 車椅子 使用者世帯 向け居室の 有無	⑦ 施設管 理人の有無	⑧ 自治会 等による施 設管理実施 の有無	⑨ 自動車 用の駐車場 の規模 (台)	⑩ 自動二輪 車・自転車用 の駐車場の規 模	⑪ 集会所 の有無	⑫ 児童遊 園の有無	⑬ その 他、特記事 項
14	井草三丁目第二 アパート	井草3-23-3	9	3DK 63.28㎡	34,000 ~50,700 ~66,800	RC造 3階	昭和 60	平成 8	無	屋上防水 外壁改修	無	無		共用灯の LED化	無	無	有	無	3か所 34.11㎡	有	有	
		井草3-23-14	18	3DK 63.28㎡	34,000 ~50,700 ~66,800	RC造 3階	昭和 60	平成 8	無	屋上防水 外壁改修	無	無		共用灯の LED化	無							
		井草3-23-15	9	3DK 63.28㎡	32,300 ~48,100 ~63,500	RC造 3階	昭和 60	平成 8	無	屋上防水 外壁改修	無	無		共用灯の LED化	無							
15	今川三丁目 アパート	今川3-13-13	12	3DK 61.44㎡	32,700 ~48,600 ~64,100	RC造 3階	昭和 62	平成 10	無	外壁改修	無	有	スロープ	無	無	無	有	無	1か所 17.41㎡	無	有	
16	上井草一丁目 アパート	上井草1-25- 11	15	3DK 55.92㎡	28,200 ~42,000 ~55,400	RC造 3階	昭和 57	平成 10	無	屋上防水 外壁改修	有	有	スロープ	共用灯の LED化	無	無	有	無	4か所 31.50㎡	有	無	
		上井草1-26- 14	9	3DK 51.04㎡	25,500 ~37,900 ~50,000	RC造 3階	昭和 55	平成 10	無	屋上防水 外壁改修	無	無		共用灯の LED化	無							
		上井草1-26- 19	12	3DK 55.92㎡	27,900 ~41,600 ~54,800	RC造 3階	昭和 55	平成 10	無	屋上防水 外壁改修	有	有	スロープ	共用灯の LED化	無							
17	高井戸東四丁目第二 アパート	高井戸東4- 11-13	15	3DK 51.04㎡	24,800 ~37,000 ~48,800	RC造 3階	昭和 50	平成 10	無	屋上防水 外壁改修	無	無		無	無	無	有	無	3か所 18.75㎡	有	有	
		高井戸東4- 11-18	10	3DK 61.53㎡	32,800 ~48,800 ~64,400	RC造 3階	昭和 61	平成 10	無	屋上防水 外壁改修	無	有	スロープ	無	無							
18	高井戸東四丁目第三 アパート	高井戸東4- 12-16	8	3DK 61.53㎡	32,500 ~48,500 ~63,900	RC造 3階	昭和 59	平成 10	無	屋上防水 外壁改修	無	無		無	無	無	有	無	5か所 37.50㎡	有	無	
		高井戸東4- 12-18	9	3DK 61.53㎡	32,500 ~48,500 ~63,900	RC造 3階	昭和 59	平成 10	無	屋上防水 外壁改修	無	有	スロープ	無	無							
		高井戸東4- 12-20	9	3DK 61.53㎡	32,500 ~48,500 ~63,900	RC造 3階	昭和 59	平成 10	無	屋上防水 外壁改修	無	有	スロープ	無	無							
		高井戸東4- 12-22	9	3DK 61.53㎡	32,500 ~48,500 ~63,900	RC造 3階	昭和 59	平成 10	無	屋上防水 外壁改修	無	有	スロープ	無	無							
		高井戸東4- 12-24	9	3DK 61.53㎡	32,500 ~48,500 ~63,900	RC造 3階	昭和 59	平成 10	無	屋上防水 外壁改修	無	有	スロープ	無	無							
19	下井草四丁目 アパート	下井草4-16- 18	18	3DK 51.04㎡	24,900 ~37,000 ~48,800	RC造 3階	昭和 51	平成 11	無	屋上防水 外壁改修	無	無		無	無	無	有	無	2か所 15.00㎡	有	有	
20	善福寺三丁目 アパート	善福寺3-32- 10	9	3DK 51.04㎡	24,800 ~37,000 ~48,800	RC造 3階	昭和 50	平成 11	無	屋上防水 外壁改修	無	無		無	無	無	有	無	3か所 30.72㎡	無	無	
		善福寺3-33- 9	11	3DK 51.04㎡	24,800 ~37,000 ~48,800	RC造 3階	昭和 50	平成 11	無	屋上防水 外壁改修	無	無		無	無							
		善福寺3-34- 14	6	3DK 51.04㎡	24,800 ~37,000 ~48,800	RC造 3階	昭和 50	平成 11	無	屋上防水 外壁改修	無	無		無	無							
21	成田東二丁目第二 アパート	成田東2-29- 5	15	3DK 61.53㎡	33,200 ~49,400 ~65,200	RC造 3階	平成 元	平成 12	無	外壁改修	有	有	スロープ	無	無	無	有	5	1か所 23.20㎡	無	有	
22	上井草三丁目 アパート	上井草3-3- 12	12	3DK 55.92㎡	27,500 ~41,000 ~54,100	RC造 3階	昭和 54	平成 12	無	屋上防水 外壁改修	有	有	スロープ	無	無	無	有	無	3か所 26.61㎡	有	無	
		上井草3-3- 14	12	3DK 55.92㎡	27,500 ~41,000 ~54,100	RC造 3階	昭和 54	平成 12	無	屋上防水 外壁改修	有	有	スロープ	無	無							
23	高井戸西二丁目 アパート	高井戸西2- 7-26	20	3DK 55.81㎡	30,200 ~45,000 ~59,400	RC造 3階	昭和 63	平成 12	無	外壁改修	無	有	スロープ	共用灯の LED化	無	無	有	4	3か所 63.86㎡	有	無	
		高井戸西2- 7-26-A	2DK 62.93㎡ (車椅子用住宅)	1	34,700 ~51,700 ~68,200	RC造 3階	平成 元	平成 12	無	外壁改修	無	有	スロープ	共用灯の LED化	有							
			3DK 61.53㎡	13	34,000 ~50,600 ~66,700	RC造 3階	平成 元	平成 12	無	外壁改修	無	有	スロープ	共用灯の LED化	無							
		高井戸西2- 7-26-B	8	3DK 61.53㎡	34,000 ~50,600 ~66,700	RC造 3階	平成 元	平成 12	無	外壁改修	無	有	スロープ	共用灯の LED化	無							



名称	所在地	戸数	間取り	使用料(円) (注)	構造	建設年度	移管年度	① 改築工 事の有無	② 改修工 事の内容	③ エレ ベータ設置 の有無	④ ③以外 のバリアフ リー化の有 無	④が有の場 合 ③以外 のバリアフ リー化の内 容	⑤ 環境へ の配慮の有 無	⑥ 車椅子 使用者世帯 向け居室の 有無	⑦ 施設管 理人の有無	⑧ 自治会 等による施 設管理実施 の有無	⑨ 自動車 用の駐車場 の規模 (台)	⑩ 自動二輪 車・自転車用 の駐車場の規 模	⑪ 集会所 の有無	⑫ 児童遊 園の有無	⑬ その 他、特記事 項	
24	宮前四丁目 アパート	宮前4-13-1	1	2LDK 57.12㎡ (車椅子用住宅)	31,700 ~47,200 ~62,200	RC造 3階	平成 2	平成 14	無	屋上防水 外壁改修	無	有	スロープ	共用灯の LED化	有	無	有	13	7か所 58.05㎡	有	無	
			7	3DK 55.81㎡	30,900 ~46,000 ~60,700										無							
		宮前4-13-2	2	3DK 55.81㎡	30,900 ~46,000 ~60,700	RC造 3階	平成 2	平成 14	無	屋上防水 外壁改修	無	有	スロープ	共用灯の LED化	無							
			6	3DK 61.53㎡	34,100 ~50,700 ~66,800										無							
		宮前4-13-3	2	3DK 55.81㎡	30,900 ~46,000 ~60,700	RC造 3階	平成 2	平成 14	無	屋上防水 外壁改修	無	有	スロープ	共用灯の LED化	無							
			6	3DK 61.53㎡	34,100 ~50,700 ~66,800										無							
		宮前4-13-4	2	3DK 55.81㎡	30,900 ~46,000 ~60,700	RC造 3階	平成 2	平成 14	無	屋上防水 外壁改修	無	有	スロープ	共用灯の LED化	無							
			6	3DK 61.53㎡	34,100 ~50,700 ~66,800										無							
		宮前4-13-5	2	3DK 55.81㎡	30,900 ~46,000 ~60,700	RC造 3階	平成 2	平成 14	無	屋上防水 外壁改修	無	有	スロープ	共用灯の LED化	無							
			6	3DK 61.53㎡	34,100 ~50,700 ~66,800										無							
25	久我山四丁目第二 アパート	久我山4-50- 13	12	3DK 62.50㎡	35,100 ~52,300 ~69,000	RC造 3階	平成 4	平成 15	無	外壁改修	無	有	スロープ	無	無	有	13	5か所 65.17㎡	有	無		
			18	3DK 57.39㎡	32,200 ~48,000 ~63,300									無								
			11	3DK 63.11㎡	35,500 ~52,800 ~69,700									無								
26	南荻窪四丁目 アパート	南荻窪4-34- 12	7	2DK 44.70㎡	26,200 ~39,000 ~51,400	RC造 3階	平成 15	区建設	無	無	有	有	スロープ	共用灯の LED化	無	無	有	無	1か所 16.22㎡	無	無	
			1	2DK 59.98㎡ (車椅子用住宅)	35,100 ~52,200 ~68,900										有							
			1	2DK 60.77㎡ (車椅子用住宅)	35,500 ~52,900 ~69,800										有							
			2	2LDK 63.70㎡	37,300 ~55,500 ~73,200										無							
			2	3DK 64.58㎡	37,800 ~56,200 ~74,200										無							
27	松ノ木二丁目第三 アパート	松ノ木2-11- 1	18	3DK 63.11㎡	35,300 ~52,600 ~69,300	RC造 3階	平成 5	平成 17	無	外壁改修	有	有	スロープ	共用灯の LED化	無	無	有	5	2か所 29.02㎡	有	無	
28	久我山五丁目第二 アパート	久我山5-19- 1	2	2DK 63.11㎡ (車椅子用住宅)	35,500 ~52,800 ~69,600	RC造 3階	平成 4	平成 17	無	外壁改修	有	有	スロープ	無	有	無	有	9	2か所 30.37㎡	有	無	
			15	3DK 63.11㎡											無							
		久我山5-19- 2	12	3DK 57.39㎡	32,300 ~48,200 ~63,500	RC造 3階	平成 5	平成 17	無	外壁改修	有	有	スロープ	無	無							

名称	所在地	戸数	間取り	使用料(円) (注)	構造	建設年度	移管年度	① 改築工 事の有無	② 改修工 事の内容	③ エレ ベータ設置 の有無	④ ③以外 のバリアフ リー化の有 無	④が有の場 合 ③以外 のバリアフ リー化の内 容	⑤ 環境へ の配慮の有 無	⑥ 車椅子 使用者世帯 向け居室の 有無	⑦ 施設管 理人の有無	⑧ 自治会 等による施 設管理実施 の有無	⑨ 自動車 用の駐車場 の規模 (台)	⑩ 自動二輪 車・自転車用 の駐車場の規 模	⑪ 集会所 の有無	⑫ 児童遊 園の有無	⑬ その 他、特記事 項	
29	阿佐谷北三丁目第二 アパート	阿佐谷北3- 36-6	2	1DK 36.71㎡	20,900 ~31,100 ~41,000	RC造 3階	平成 7	平成 19	無	外壁改修	無	有	スロープ	無	無	無	有	6	3か所 29.02㎡	無	無	
			4	1DK 40.43㎡	23,000 ~34,200 ~45,100																	
			6	2DK 52.20㎡	29,700 ~44,200 ~58,300																	
			1	2DK 56.23㎡	32,000 ~47,600 ~62,800																	
			2	3DK 62.37㎡	35,500 ~52,800 ~69,600																	
			4	3DK 62.92㎡	35,800 ~53,300 ~70,300																	
30	浜田山二丁目 アパート	浜田山2-15- 43	6	1DK 35.90㎡	21,000 ~31,300 ~41,300	RC造 3階	平成 10	平成 22	無	外壁改修	有	有	スロープ	無	無	無	有	9	1か所 40.63㎡	有	有	
			12	2DK 53.70㎡	31,500 ~46,900 ~61,800																	
			9	3DK 63.10㎡	37,000 ~55,100 ~72,600																	
31	成田東一丁目 アパート	成田東1-23- 14	14	1DK 35.30㎡	20,100 ~29,900 ~39,400	RC造 3階	平成 8	平成 22	無	外壁改修	有	有	スロープ	無	無	無	無	3	1か所 17.41㎡	有	無	高齢者住宅と して運用
			3	1DK 36.90㎡	21,000 ~31,200 ~41,200																	
			1	2DK 55.80㎡	31,700 ~47,300 ~62,300																	
32	富士見丘 アパート	久我山2-21- 1	16	1DK 36.00㎡	20,700 ~30,900 ~40,700	RC造 4階	平成 8	平成 26	無	外壁改修	有	有	スロープ	共用灯の LED化	無	有	有	31	6か所 139.31㎡	有	無	高齢者住宅と して運用
			4	2DK 53.20㎡	30,600 ~45,600 ~60,200																	
			4	2DK 53.70㎡	30,900 ~46,000 ~60,700																	
			1	2LDK 63.10㎡ (車椅子用住宅)	36,300 ~54,100 ~71,400																	
			9	3DK 63.10㎡	36,300 ~54,100 ~71,400																	
			19	2DK 53.70㎡	30,900 ~46,000 ~60,700																	
		久我山2-21- 2	1	2DK 53.70㎡ (車椅子用住宅)	36,300 ~54,100 ~71,400																	
			1	2LDK 63.10㎡ (車椅子用住宅)	36,300 ~54,100 ~71,400																	
			3	3DK 63.10㎡	36,300 ~54,100 ~71,400																	
			4	4DK 74.40㎡	42,900 ~63,800 ~84,200																	
		久我山2-21- 3	8	1DK 36.00㎡	20,700 ~30,800 ~40,600	RC造 4階	平成 8	平成 26	無	外壁改修	有	有	スロープ	共用灯の LED化	無	有	有	31	6か所 139.31㎡	有	無	
			12	2DK 53.70㎡	30,900 ~46,000 ~60,700																	
12	3DK 63.10㎡		36,300 ~54,100 ~71,400																			

	名称	所在地	戸数	間取り	使用料(円) (注)	構造	建設年度	移管年度	① 改築工 事の有無	② 改修工 事の内容	③ エレ ベータ設置 の有無	④ ③以外 のバリアフ リー化の有 無	④が有の場 合 ③以外 のバリアフ リー化の内 容	⑤ 環境へ の配慮の有 無	⑥ 車椅子 使用者世帯 向け居室の 有無	⑦ 施設管 理人の有無	⑧ 自治会 等による施 設管理実施 の有無	⑨ 自動車 用の駐車場 の規模 (台)	⑩ 自動二輪 車・自転車用 の駐車場の規 模	⑪ 集会所 の有無	⑫ 児童遊 園の有無	⑬ その 他、特記事 項
33	浜田山四丁目 アパート	浜田山4-10- 21	16	1DK 35.31㎡	20,200 ~30,100 ~39,700	RC造 3階	平成 6	令和 2	無	外壁改修	有	有	スロープ	共用灯の LED化	無	無	有	8	2か所 34.83㎡	有	有	高齢者住宅と して運用
			3	2DK 57.16㎡	32,700 ~48,700 ~64,300																	
			6	2DK 57.16㎡	35,700 ~53,200 ~70,100																	
			9	3DK 62.32㎡																		
合計			33	団地	66	棟	978	戸														

注 使用料は、下記補足資料のとおり世帯の認定所得月額に応じた所得区分が1、4及び6の場合の月額使用料を表示する。

**補足資料**

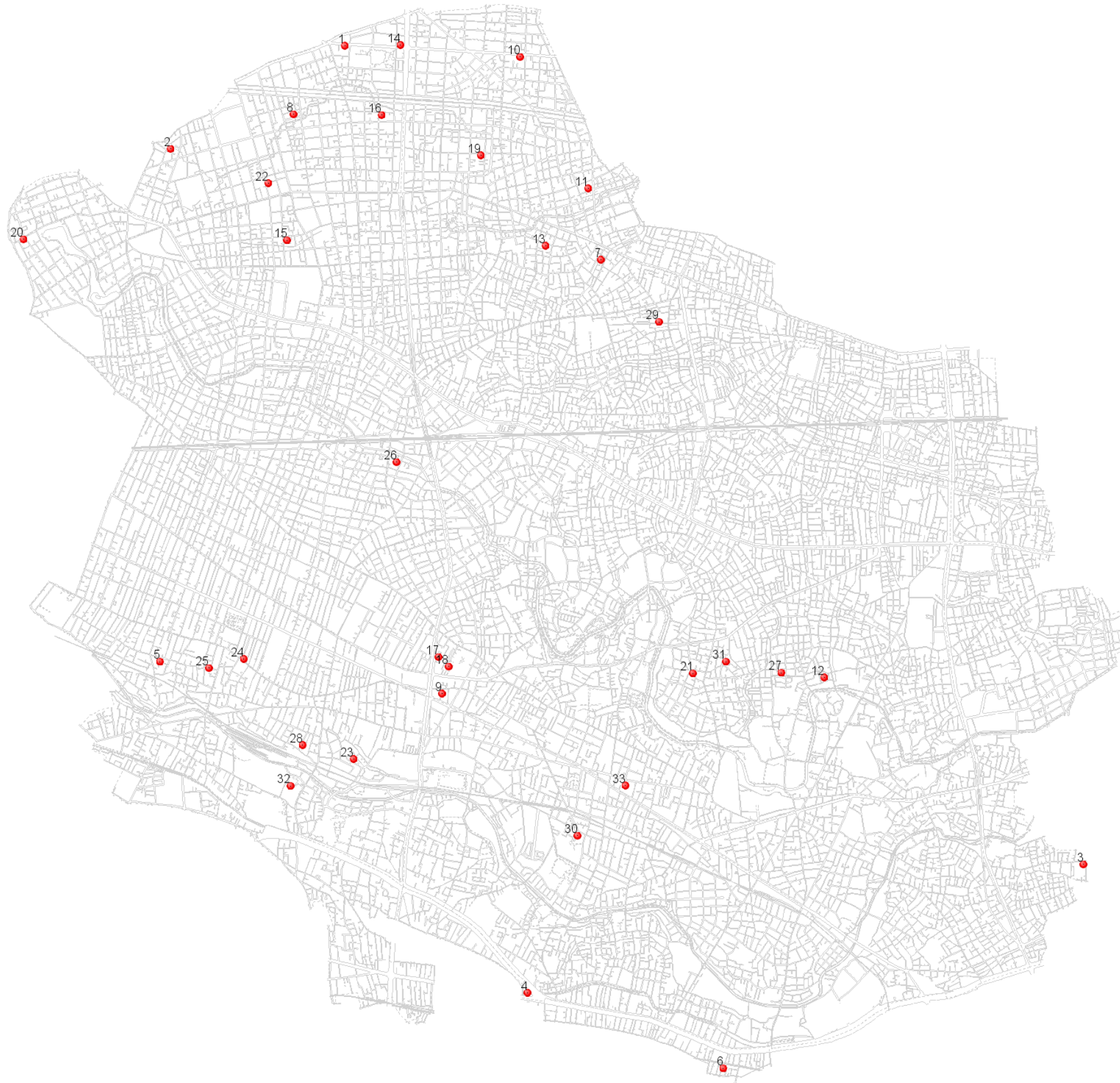
**区営住宅の使用料について**

区営住宅では、所得区分が認定所得月額により8区分に分かれており、区分に応じて使用料が決定されます。

所得区分	認定所得月額	一般世帯	裁量世帯※1
1	0円 ~ 104,000円	本来入居者	本来入居者
2	104,001円 ~ 123,000円		
3	123,001円 ~ 139,000円		
4	139,001円 ~ 158,000円		
5	158,001円 ~ 186,000円	収入超過者	収入超過者
6	186,001円 ~ 214,000円		
7	214,001円 ~ 259,000円		
8	259,001円 ~		

※1...高齢者世帯や障害者世帯等

※2...使用料は部屋毎に経過年数、設備や広さ等に応じて決定し、毎年変わります...



No	アパート名	所在地	棟数	戸数
1	井草四丁目アパート	井草4-16-20	1	16
2	上井草四丁目第二アパート	上井草4-22-13	1	12
3	方南一丁目第二アパート	方南1-45-16・17・19・20	4	42
4	下高井戸五丁目アパート	下高井戸5-1-1	1	79
5	久我山四丁目アパート	久我山4-13-18・24	2	27
6	下高井戸一丁目アパート	下高井戸1-12-1・2	2	18
7	本天沼二丁目第二アパート	本天沼2-40-26・28	2	18
8	上井草二丁目アパート	上井草2-39-16・23	2	21
9	高井戸東四丁目アパート	高井戸東4-8-5	1	25
10	井草一丁目アパート	井草1-32-1、34-3	2	43
11	下井草二丁目アパート	下井草2-16-19、17-8	2	27
12	松ノ木二丁目第二アパート	松ノ木2-3-6・7	2	27
13	本天沼二丁目第三アパート	本天沼2-36-17	1	12
14	井草三丁目第二アパート	井草3-23-3・14・15	3	36
15	今川三丁目アパート	今川3-13-13	1	12
16	上井草一丁目アパート	上井草1-25-11、26-14・19	3	36
17	高井戸東四丁目第二アパート	高井戸東4-11-13・18	2	25
18	高井戸東四丁目第三アパート	高井戸東4-12-16・18・20・22・24	5	44
19	下井草四丁目アパート	下井草4-16-18	1	18
20	善福寺三丁目アパート	善福寺3-32-10、33-9、34-14	3	26
21	成田東二丁目第二アパート	成田東2-29-5	1	15
22	上井草三丁目アパート	上井草3-3-12・14	2	24
23	高井戸西二丁目アパート	高井戸西2-7-26	3	42
24	宮前四丁目アパート	宮前4-13-1・2・3・4・5	5	40
25	久我山四丁目第二アパート	久我山4-50-13・14・15	3	41
26	南荻窪四丁目アパート	南荻窪4-34-12	1	13
27	松ノ木二丁目第三アパート	松ノ木2-11-1	1	18
28	久我山五丁目第二アパート	久我山5-19-1・2	2	29
29	阿佐谷北三丁目第二アパート	阿佐谷北3-36-6	1	19
30	浜田山二丁目アパート	浜田山2-15-43	1	27
31	成田東一丁目アパート	成田東1-23-14	1	18
32	富士見丘アパート	久我山2-21-1・2・3	3	94
33	浜田山四丁目アパート	浜田山4-10-21	1	34
			66	978