

# 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)

杉並区都市整備部住宅課

# 目 次

<b>第1章 計画の改定にあたって</b> .....	<b>1</b>
1.1. 計画改定の背景と目的 .....	1
1.2. 計画の位置付け .....	1
1.3. 計画の対象 .....	2
1.4. 計画期間 .....	2
<b>第2章 区営住宅等の現状</b> .....	<b>3</b>
2.1. 区営住宅等の状況 .....	3
2.2. 区営住宅等（借上げ除く）の敷地特性 .....	21
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 .....	22
<b>第3章 区営住宅等を取り巻く課題</b> .....	<b>26</b>
3.1. 区内の住宅事情 .....	26
3.2. 区内の住宅事情に関する課題 .....	28
3.3. 区営住宅等（借上げ除く）の課題 .....	28
3.4. 今後の区営住宅等の管理戸数 .....	30
<b>第4章 長寿命化に関する基本的な考え方と事業手法の選定</b> .....	<b>32</b>
4.1. 長寿命化に関する基本的な考え方 .....	32
4.2. 事業手法の選定 .....	32
4.3. これからの区営住宅等における長寿命化の取組 .....	36
4.4. L C Cの縮減効果 .....	44

# 第1章 計画の改定にあたって

## 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。

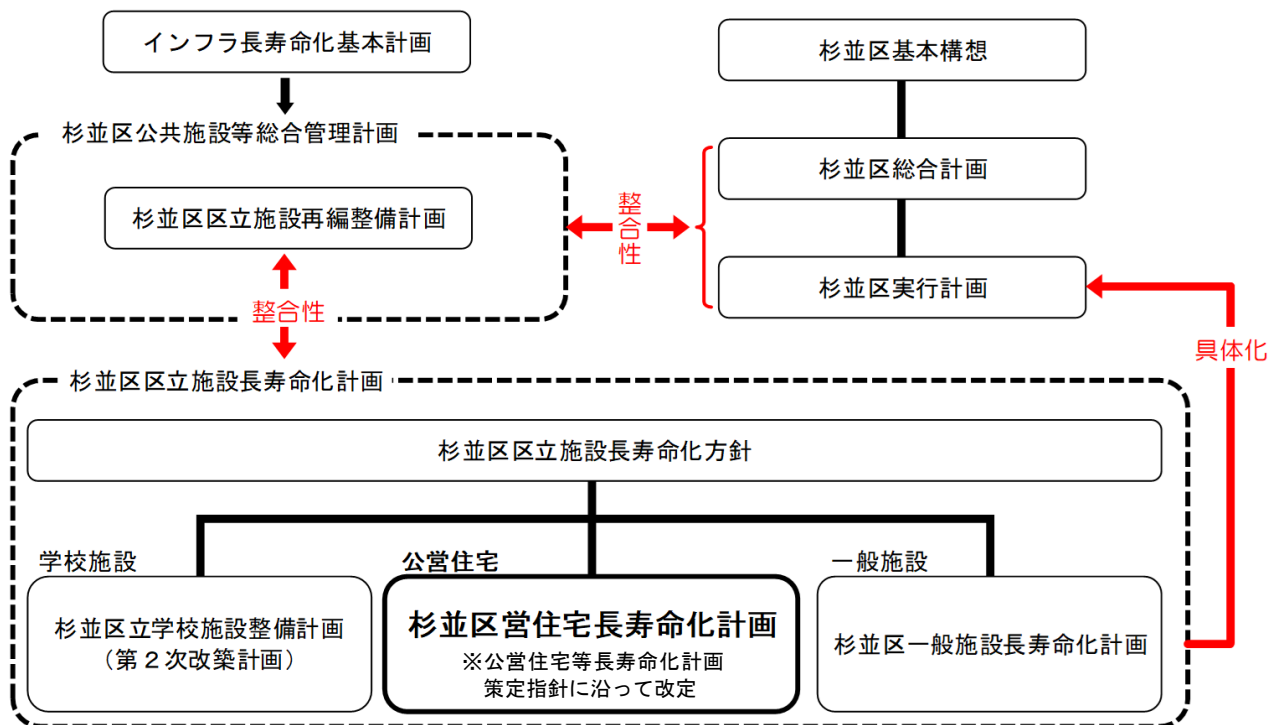


図 1.2.1 計画の位置付け

また、本計画は、「杉並区まちづくり基本方針（杉並区都市計画マスタープラン）（平成 25（2013）年 10 月策定）」や「杉並区住宅マスタープラン（平成 26（2014）年 3 月策定）」などの上位・関連計画との整合を図りながら、区営住宅等の長寿命化に関する取組を定めていくものとします。

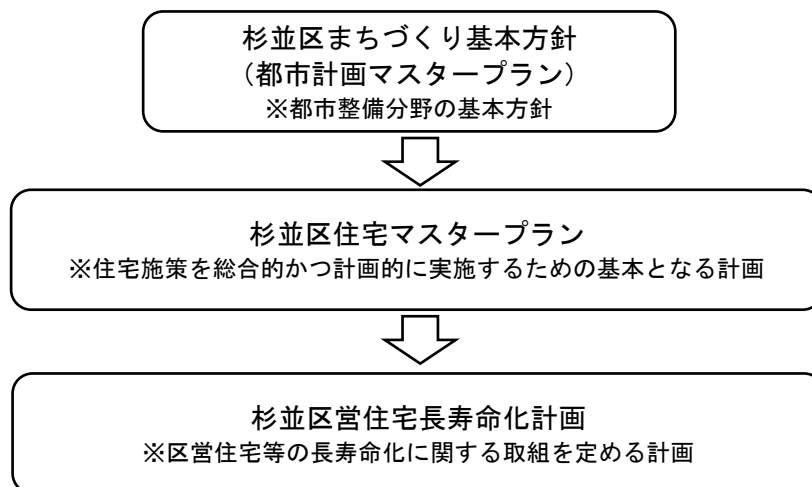


図 1.2.2 住宅関連計画の位置付け

### 1.3. 計画の対象

本計画は、区営住宅等を対象とします。

### 1.4. 計画期間

策定指針において、10 年以上の計画期間の設定が求められていることを踏まえ、令和 4（2022）年度から令和 13（2031）年度までとします。

ただし、上位・関連計画の改定状況や住宅施策を取り巻く社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。

## 第2章 区営住宅等の現状

### 2.1. 区営住宅等の状況

#### 2.1.1. 区営住宅等の概要

団地別の竣工年度や棟数などの概要は下表のとおりです。

表 2.1.1 区営住宅一覧

区分	所有	団地名	竣工年度		棟数	戸数	所在地	延床面積 (㎡)
区営住宅	区所有	井草四丁目アパート	S54	1979	1	16	井草4-16-20	932.28
	区所有	上井草四丁目第二アパート	S58	1983	1	12	上井草4-22-13	974.58
	区所有	方南一丁目第二アパート	S49	1974	4	42	方南1-45-16,17,19,20	2,133.20
	区所有	下高井戸五丁目アパート	S54	1979	1	79	下高井戸5-1-1	5,502.70
	区所有	久我山四丁目アパート	S51	1976	2	27	久我山4-13-18,24	1,729.87
	区所有	下高井戸一丁目アパート	S57	1982	2	18	下高井戸1-12-1,2	1,352.76
	区所有	本天沼二丁目第二アパート	S53	1978	2	18	本天沼2-40-26,28	1,091.43
	区所有	上井草二丁目アパート	S50	1975	2	21	上井草2-39-16,23	1,030.78
	区所有	高井戸東四丁目アパート	S49	1974	1	25	高井戸東4-8-5	1,314.75
	区所有	井草一丁目アパート	S54 S55	1979 1980	2	43	井草1-32-1,34-3	2,776.56
	区所有	下井草二丁目アパート	S51	1976	2	27	下井草2-16-19,17-8	1,485.00
	区所有	松ノ木二丁目第二アパート	S59 S61	1984 1986	2	27	松ノ木2-3-6,7	2,288.93
	区所有	井草三丁目第二アパート	S61	1986	3	36	井草3-23-3,14,15	2,725.20
	区所有	今川三丁目アパート	S63	1988	1	12	今川3-13-13	901.00
	区所有	上井草一丁目アパート	S56 S58	1981 1983	3	36	上井草1-25-11,26-14,19	2,310.32
	区所有	高井戸東四丁目第二アパート	S51 S62	1976 1987	2	25	高井戸東4-11-13,18	1,725.95
	区所有	高井戸東四丁目第三アパート	S60	1985	5	44	高井戸東4-12-16,18,20,22,24	3,496.50
	区所有	下井草四丁目アパート	S53	1978	1	18	下井草4-16-18	1,233.46
	区所有	善福寺三丁目アパート	S51	1976	3	26	善福寺3-32-10,33-9,34-14	1,676.66
	区所有	成田東二丁目第二アパート	H2	1990	1	15	成田東2-29-5	1,376.69
	区所有	上井草三丁目アパート	S55	1980	2	24	上井草3-3-12,14	1,613.79
	区所有	高井戸西二丁目アパート	H1 H2	1989 1990	3	42	高井戸西2-7-26	3,193.91
	区所有	宮前四丁目アパート	H4	1992	5	40	宮前4-13-1,2,3,4,5	3,324.98
	区所有	久我山四丁目第二アパート	H6	1994	3	41	久我山4-50-13,14,15	3,661.63
	区所有	南荻窪四丁目アパート	H16	2004	1	13	南荻窪4-34-12	782.22
	区所有	松ノ木二丁目第三アパート	H6	1994	1	18	松ノ木2-11-1,14-1	1,596.15
	区所有	久我山五丁目第二アパート	H5 H7	1993 1995	2	29	久我山5-19-1,2	2,606.43
	区所有	本天沼二丁目第三アパート	H19	2007	1	12	本天沼2-36-17	927.08
	区所有	阿佐谷北三丁目第二アパート	H9	1997	1	19	阿佐谷北3-36-6	1,406.12
	区所有	浜田山二丁目アパート	H12	2000	1	27	浜田山2-15-43	1,933.49
区所有	富士見丘アパート	H10	1998	3	74	久我山2-21-1,2,3	6,977.86	
区所有	浜田山四丁目アパート	H8	1996	1	15	浜田山4-10-21	2,040.18	
計					65	921		68,122.46

(令和3(2021)年12月現在)

表 2.1.2 みどりの里一覧

区分	所有	団地名	竣工年度	棟数	戸数	所在地	延床面積 (㎡)
みどりの里	区所有	成田東みどりの里 ※1	H11 1999	1	18	成田東1-23-14	1,148.56
	区所有	富士見丘みどりの里 ※2	H10 1998	1	20	久我山2-21-1,2,3	6,977.86
	借上	松庵みどりの里	H4 1992	1	13	松庵3-4-17	479.24
	借上	高円寺南みどりの里	H5 1993	1	21	高円寺南2-48-11	912.35
	借上	和泉みどりの里	H6 1994	1	16	和泉4-40-31	941.43
	借上	南荻窪みどりの里	H7 1995	1	20	南荻窪3-21-4	1,069.80
	借上	浜田山みどりの里	H7 1995	1	21	浜田山3-27-21	906.67
	借上	井草みどりの里	H8 1996	1	20	井草1-19-21	856.87
	借上	下井草みどりの里	H8 1996	1	22	下井草3-13-12	931.84
	借上	堀ノ内みどりの里	H8 1996	1	16	堀ノ内3-4-12	791.58
	借上	宮前みどりの里	H10 1998	1	20	宮前4-26-17	969.55
	借上	荻窪みどりの里	H10 1998	1	21	荻窪1-11-6	987.30
	借上	桃井みどりの里	H11 1999	1	20	桃井2-12-12	1,022.23
	借上	井草第二みどりの里	H12 2000	1	22	井草5-17-14	1,055.48
	区所有	上高井戸みどりの里	H4 1992 H5 1993	2	76	上高井戸2-12-8	3,125.35
	借上	和田みどりの里	H4 1992	1	45	和田3-52-4	1,785.72
	区所有	浜田山第二みどりの里 ※3	H8 1996	1	19	浜田山4-10-21	2,040.18
計				18	410		26,002.01

(令和3(2021)年12月現在)

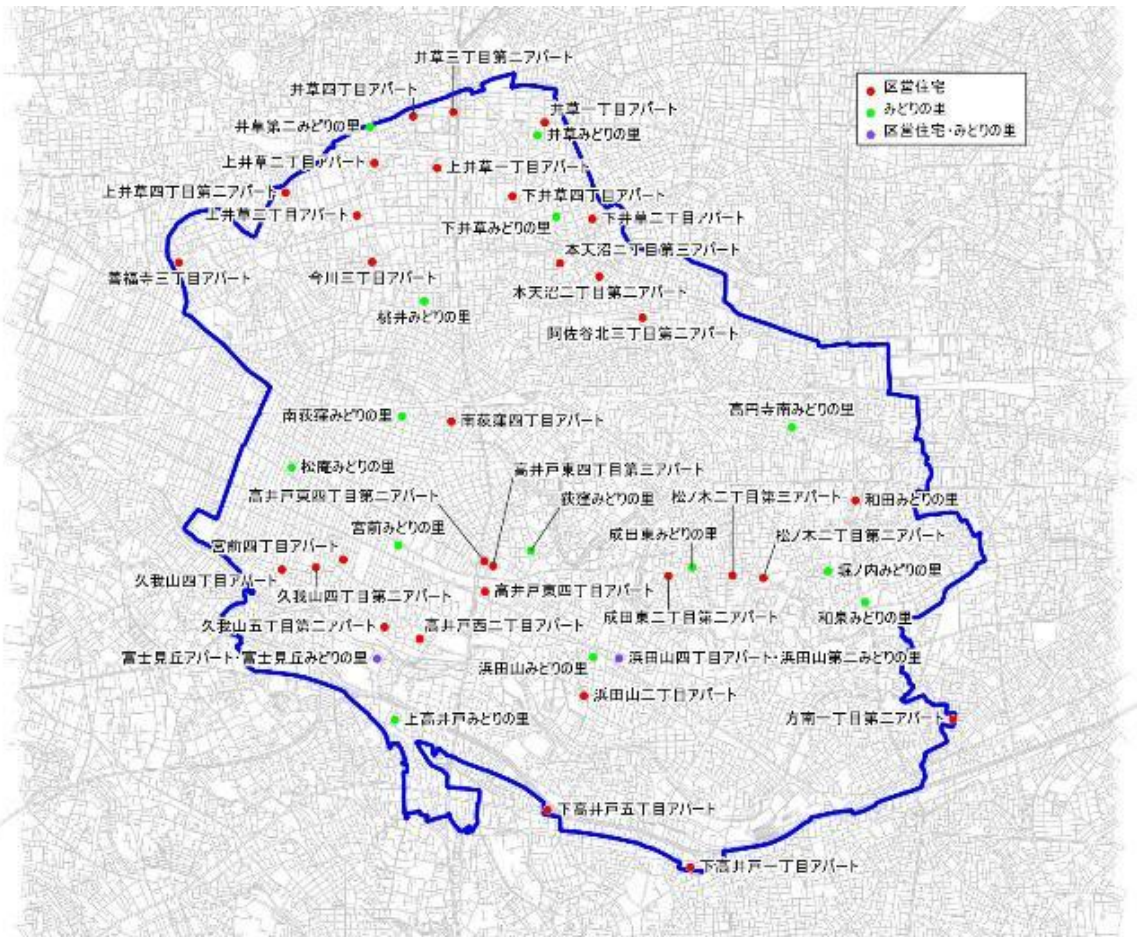
※1 正式名称は「成田東一丁目アパート」

※2 正式名称は「富士見丘アパート」。また、「富士見丘みどりの里」は、区営住宅の「富士見丘アパート」の1号棟の一部を運用しています。

※3 正式名称は「浜田山四丁目アパート」。また、「浜田山第二みどりの里」は、区営住宅の「浜田山四丁目アパート」の一部を運用しています。

表 2.1.3 区営住宅等の所有別棟数・戸数

所有	棟数	戸数	延床面積(㎡)
区所有住宅(区営住宅等(借上げ除く))	68	1,054	72,396.37
借上住宅	13	277	12,710.06
合計	81	1,331	85,106.43



出典：電子地形図 25000（国土地理院）を加工して作成

図 2.1.1. 区営住宅等配置図

2.1.2. 区営住宅等の建設等の状況

(1) 建物の建設状況（竣工年）

区営住宅は、平成12（2000）年以前に建設した（竣工）建物が多く、みどりの里は、1990年代に建設した建物が多くなっています。

表 2.1.4 建物の竣工年度別団地別戸数

		S49	S50	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63	H1	H2
		1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
中層 耐火	井草四丁目アパート						16											
	上井草四丁目第二アパート										12							
	方南一丁目第二アパート	42																
	久我山四丁目アパート			27														
	下高井戸一丁目アパート									18								
	本天沼二丁目第二アパート					18												
	上井草二丁目アパート		21															
	高井戸東四丁目アパート	25																
	井草一丁目アパート						28	15										
	下井草二丁目アパート			27														
	松ノ木二丁目第二アパート											18		9				
	井草三丁目第二アパート														36			
	今川三丁目アパート																12	
	上井草一丁目アパート									21		15						
	高井戸東四丁目第二アパート			15												10		
	高井戸東四丁目第三アパート													44				
	下井草四丁目アパート					18												
	善福寺三丁目アパート			26														
	成田東二丁目第二アパート																	15
	上井草三丁目アパート								24									
	高井戸西二丁目アパート																20	22
	宮前四丁目アパート																	
	久我山四丁目第二アパート																	
	南荻窪四丁目アパート																	
	松ノ木二丁目第三アパート																	
	久我山五丁目第二アパート																	
	本天沼二丁目第三アパート																	
	阿佐谷北三丁目第二アパート																	
	浜田山二丁目アパート																	
	成田東みどりの里																	
	富士見丘アパート																	
	富士見丘みどりの里																	
	浜田山四丁目アパート																	
	浜田山第二みどりの里																	
松庵みどりの里（借上）																		
高円寺南みどりの里（借上）																		
和泉みどりの里（借上）																		
南荻窪みどりの里（借上）																		
浜田山みどりの里（借上）																		
井草みどりの里（借上）																		
下井草みどりの里（借上）																		
堀ノ内みどりの里（借上）																		
荻窪みどりの里（借上）																		
桃井みどりの里（借上）																		
井草第二みどりの里（借上）																		
上高井戸みどりの里																		
高層 耐火	下高井戸五丁目アパート						79											
	宮前みどりの里（借上）																	
	和田みどりの里（借上）																	
	合計	67	21	95	0	36	123	39	21	18	27	18	44	45	10	12	20	37
	累計	67	88	183	183	219	342	381	402	420	447	465	509	554	564	576	596	633

※中層：3～5階建て、高層：6階建て以上



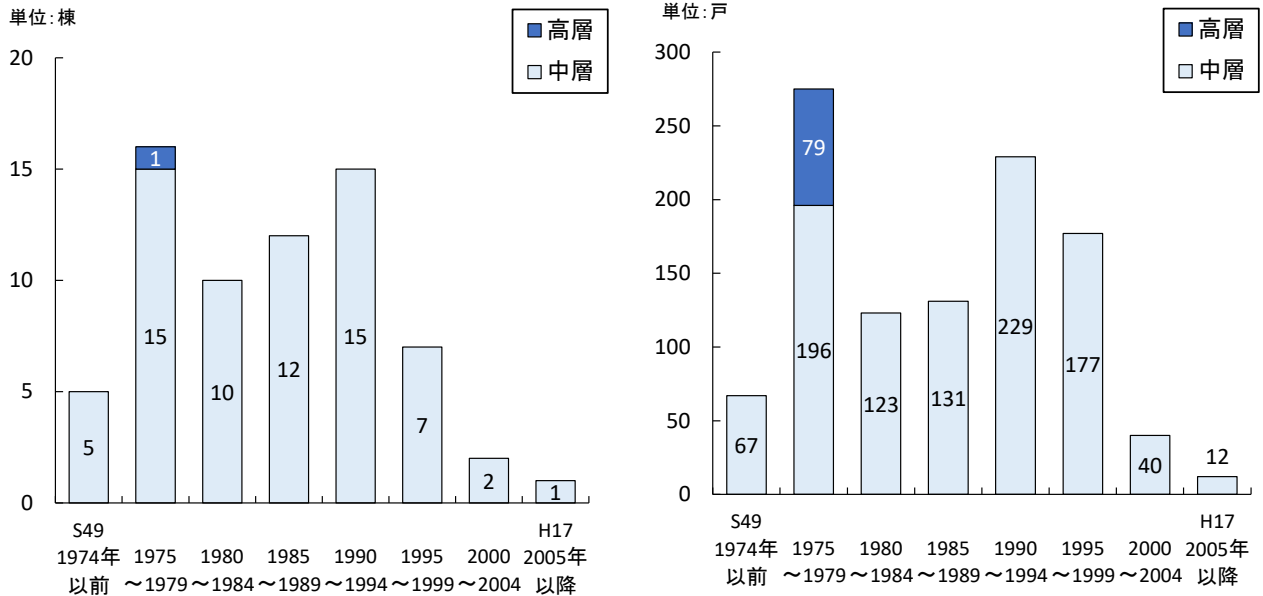
H3 1991	H4 1992	H5 1993	H6 1994	H7 1995	H8 1996	H9 1997	H10 1998	H11 1999	H12 2000	H13 2001	H14 2002	H15 2003	H16 2004	H17 2005	H18 2006	H19 2007			
																		井草四丁目アパート	中層 耐火
																		上井草四丁目第二アパート	
																		方南一丁目第二アパート	
																		久我山四丁目アパート	
																		下高井戸一丁目アパート	
																		本天沼二丁目第二アパート	
																		上井草二丁目アパート	
																		高井戸東四丁目アパート	
																		井草一丁目アパート	
																		下井草二丁目アパート	
																		松ノ木二丁目第二アパート	
																		井草三丁目第二アパート	
																		今川三丁目アパート	
																		上井草一丁目アパート	
																		高井戸東四丁目第二アパート	
																		高井戸東四丁目第三アパート	
																		下井草四丁目アパート	
																		善福寺三丁目アパート	
																		成田東二丁目第二アパート	
																		上井草三丁目アパート	
	40																	高井戸西二丁目アパート	
				41														宮前四丁目アパート	
																		久我山四丁目第二アパート	
													13					南荻窪四丁目アパート	
				18														松ノ木二丁目第三アパート	
		17		12														久我山五丁目第二アパート	
							19										12	本天沼二丁目第三アパート	
																		阿佐谷北三丁目第二アパート	
											27							浜田山二丁目アパート	
										18								成田東みどりの里	
								94										富士見丘アパート	
																		富士見丘みどりの里	
						34												浜田山四丁目アパート	
																		浜田山第二みどりの里	
	13																	松庵みどりの里（借上）	
		21																高円寺南みどりの里（借上）	
			16															和泉みどりの里（借上）	
				20														南荻窪みどりの里（借上）	
				21														浜田山みどりの里（借上）	
					20													井草みどりの里（借上）	
					22													下井草みどりの里（借上）	
					16													堀ノ内みどりの里（借上）	
								21										荻窪みどりの里（借上）	
									20									桃井みどりの里（借上）	
										22								井草第二みどりの里（借上）	
	39	37																上高井戸みどりの里	
																		下高井戸五丁目アパート	
								20										宮前みどりの里（借上）	
	45																	和田みどりの里（借上）	
0	137	75	75	53	92	19	135	38	49	0	0	0	13	0	0	12		合計	
633	770	845	920	973	1065	1084	1219	1257	1306	1306	1306	1306	1319	1319	1319	1331		累計	

(令和3(2021)年12月現在)

### 2.1.3. 区営住宅等（借上げ除く）及びみどりの里の建物

#### (1) 構造及び対象棟数・戸数

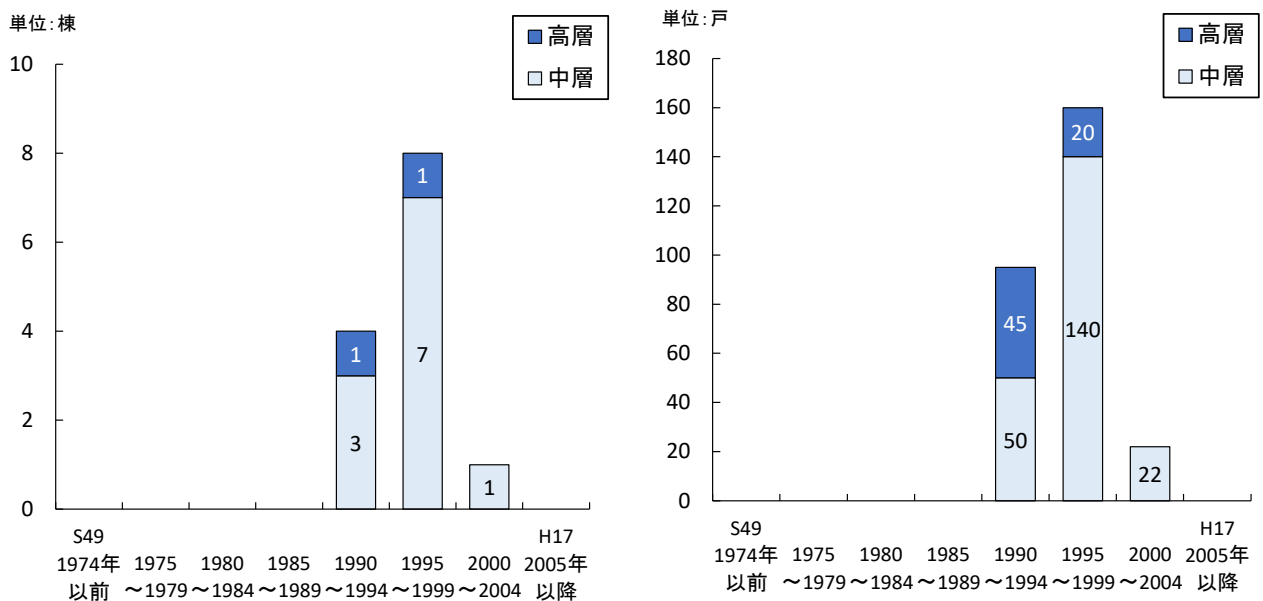
具体的な事業手法の対象となる借上住宅を除いた区営住宅等（以下「区営住宅等（借上げ除く）」という。）は全て区所有であり、その全てが耐火構造で高層が1棟、その他は全て中層となっています。区営住宅 66 棟 978 戸（みどりの里として運用する成田東一丁目アパート、富士見丘アパートの一部、浜田山四丁目アパートの一部を含む。）に上高井戸みどりの里 2 棟 76 戸を加えた 68 棟 1,054 戸が対象となります。



(令和3(2021)年度末現在)

図 2.1.2 竣工年別構造別棟数・戸数(区営住宅等(借上げ除く))

借上住宅であるみどりの里は全てが耐火構造であり、高層が2棟、その他は全て中層で、13 棟 277 戸が対象となります。



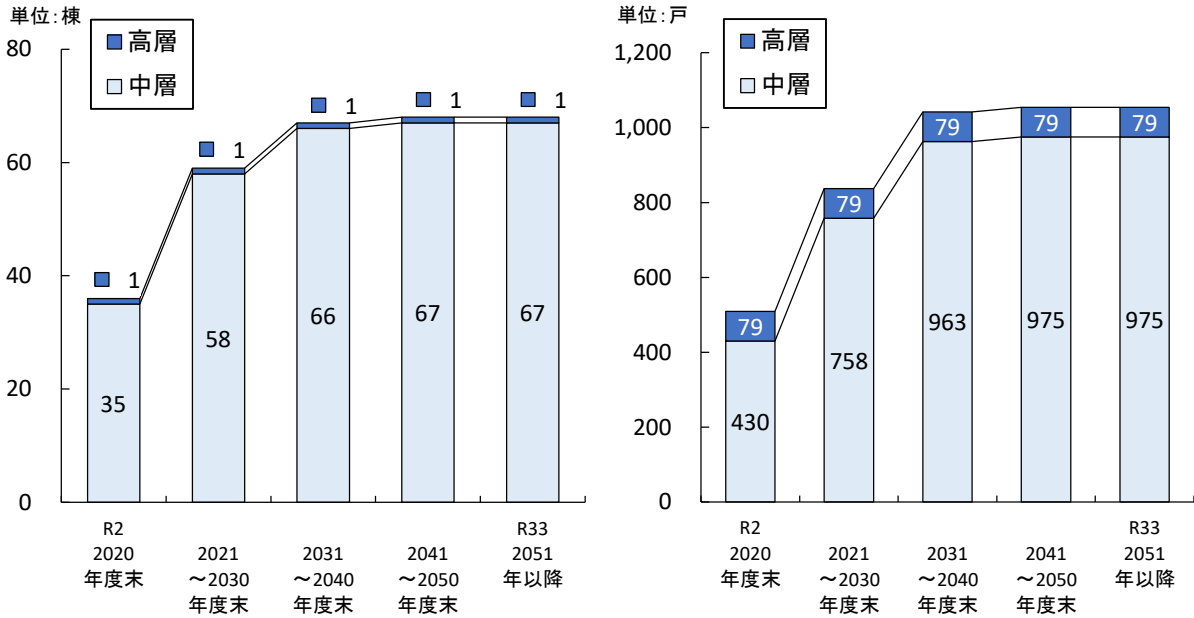
(令和3(2021)年度末現在)

図 2.1.3 竣工年別構造別棟数・戸数(借上住宅)

(2) 耐用年数超過状況

① 耐用年数 1/2 超過状況

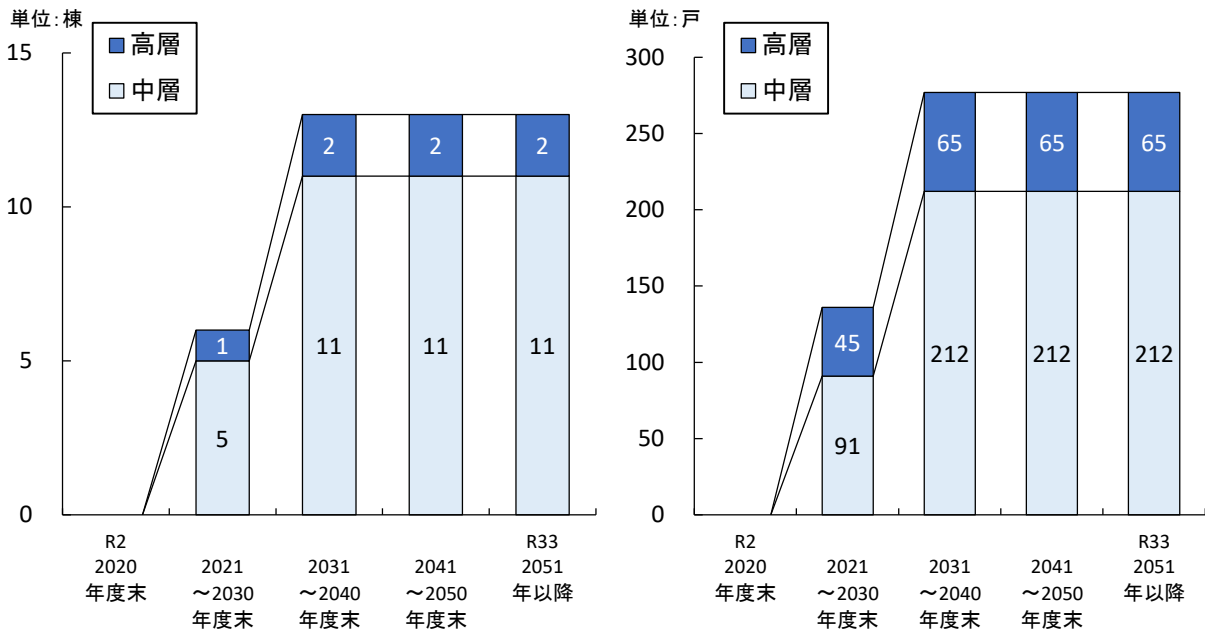
区営住宅等（借上げ除く）では、令和3（2021）年度末時点で公営住宅法で定められた耐火構造の耐用年数70年の1/2を超える建物が36棟、509戸となっており、今後10年で多くの建物が耐用年数の1/2を超え、20年後には1棟を除き全ての建物が1/2を超えます。



(令和3(2021)年度末現在)

図 2.1.4 耐用年数 1/2 超過棟数・戸数(区営住宅等(借上げ除く))

借上住宅であるみどりの里では、令和3（2021）年度末時点で公営住宅法で定められた耐火構造の耐用年数70年の1/2を超える建物はありませんが、今後10年で6棟、136戸が耐用年数の1/2を超え、20年後には全ての建物が1/2を超えます。

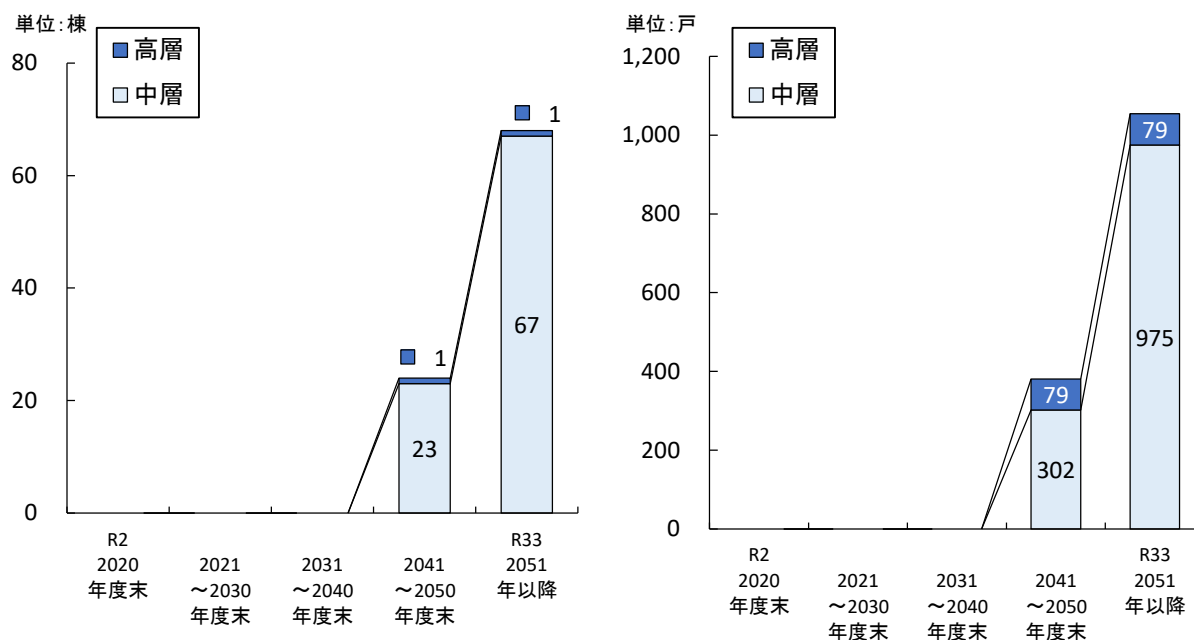


(令和3(2021)年度末現在)

図 2.1.5 耐用年数 1/2 超過棟数・戸数(借上住宅)

## ②耐用年数超過状況

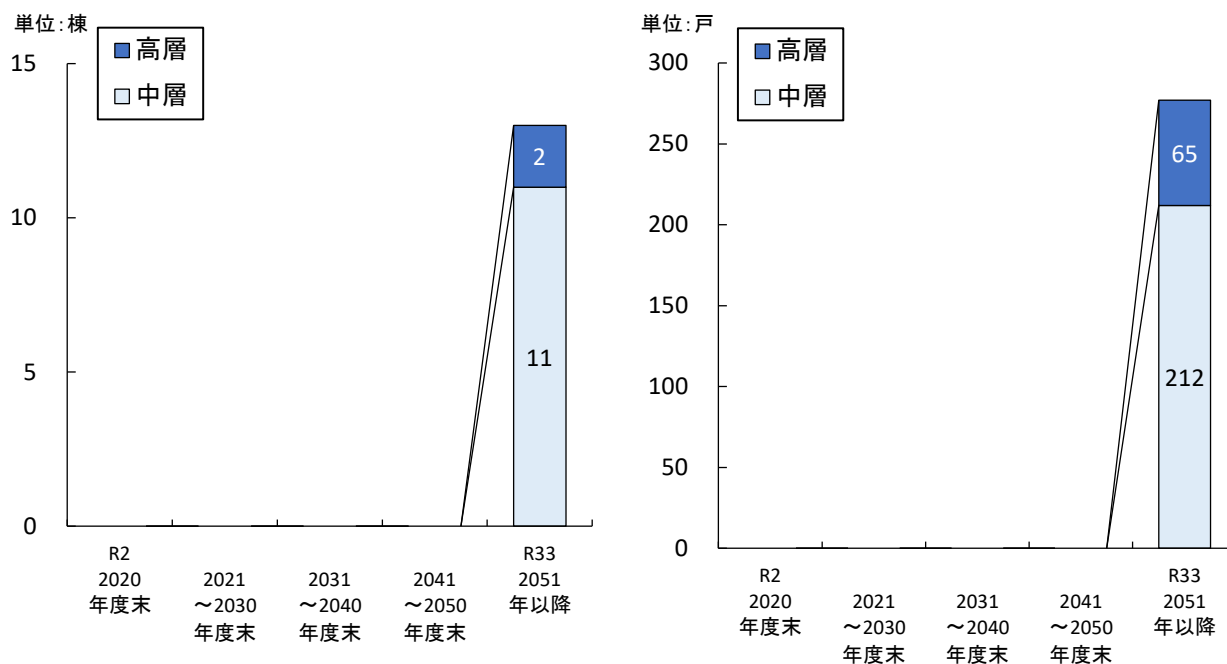
区営住宅等（借上げ除く）では、令和3（2021）年度末時点で耐用年数を超える住宅はありません。令和23（2041）年度末以降、耐用年数を超える建物が発生し、その後、急激に増加する見込みとなっています。



(令和3(2021)年度末現在)

図 2.1.6 耐用年数超過棟数・戸数(区営住宅等(借上げ除く))

借上住宅であるみどりの里では、令和32(2050)年度末まで耐用年数を超える住宅はありませんが、令和33(2051)年度末以降、全ての建物が耐用年数を超えます。



(令和3(2021)年度末現在)

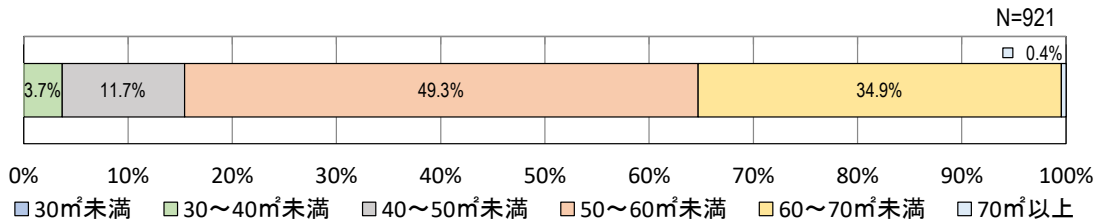
図 2.1.7 耐用年数超過棟数・戸数(借上住宅)

### (3) 住戸規模

区営住宅の住戸規模をみると、最も多いのが 50～60 m<sup>2</sup>未満で約半数、次いで、60～70 m<sup>2</sup>未満が約 3 割となり、50 m<sup>2</sup>以上の住戸が 8 割以上を占めています。

みどりの里では、30 m<sup>2</sup>未満が約 6 割、次いで、30～40 m<sup>2</sup>未満が約 4 割となり、40 m<sup>2</sup>未満の住戸が 9 割以上を占めています。

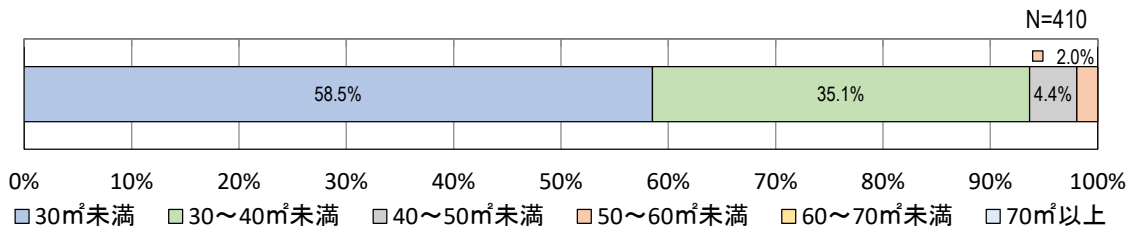
建物の竣工年をみると、30 m<sup>2</sup>未満の小規模な住戸は平成 2（1990）年～平成 11（1999）年に建設されており、60 m<sup>2</sup>以上の規模の大きい住戸は昭和 60（1985）年～平成 11（1999）年に多く建設されています。



N=管理戸数(以下、同様とする。)

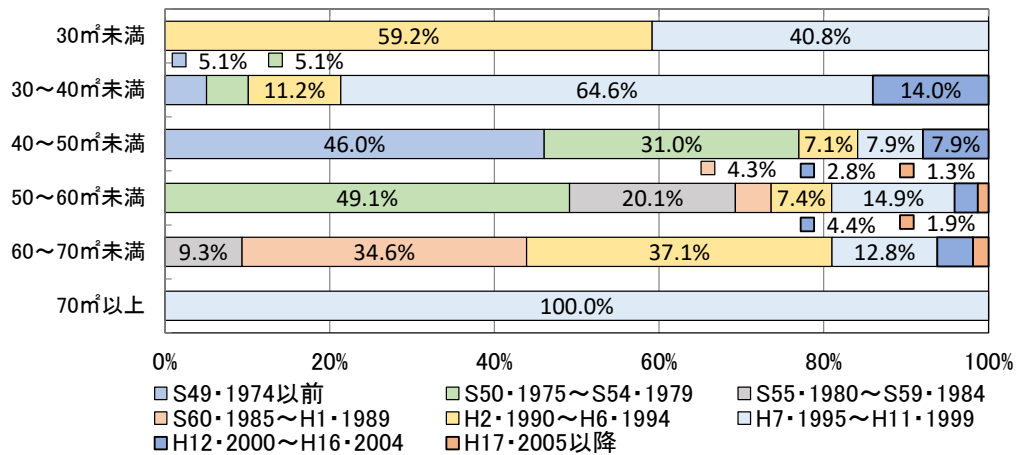
(令和3(2021)年12月現在)

図 2.1.8 住戸規模別戸数の割合(区営住宅)



(令和3(2021)年12月現在)

図 2.1.9 住戸規模別戸数の割合(みどりの里)

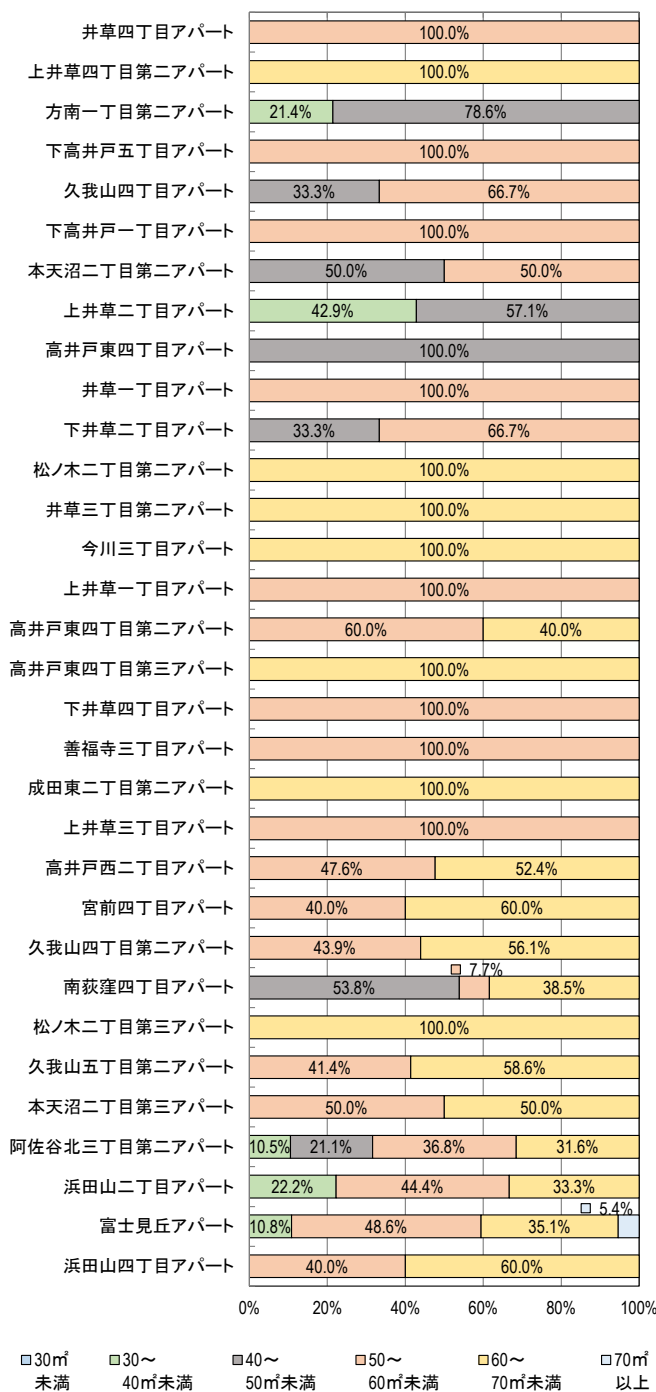


(令和3(2021)年12月現在)

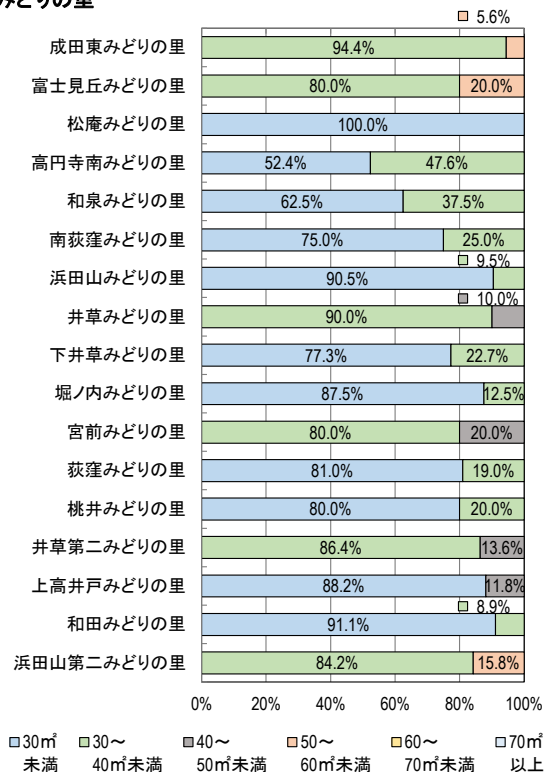
図 2.1.10 竣工年別住戸規模別戸数の割合(区営住宅等)

また、団地別に見ると、区営住宅の中では阿佐谷北三丁目第二アパート、浜田山二丁目アパート、富士見丘アパートの竣工年度が比較的新しい団地において、30～40㎡の規模の小さい住戸が整備されている傾向があります。

**区営住宅**



**みどりの里**

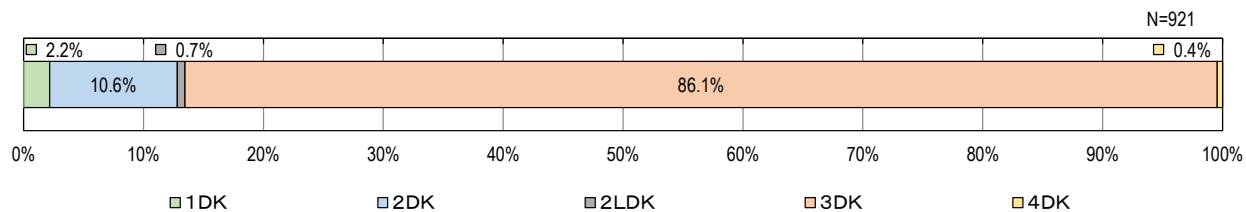


(令和3(2021)年12月現在)

図 2.1.11 住戸規模別戸数の割合(団地別)

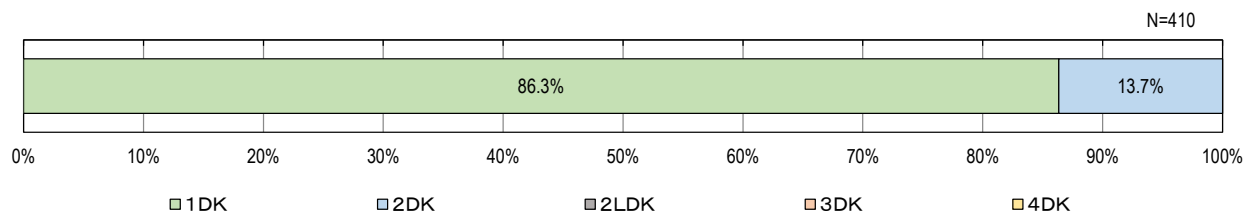
#### (4)間取り

区営住宅の間取りをみると、最も多いのが3DKで約9割を占めており、みどりの里では、1DK（単身者用住戸）が約9割を占めています。



(令和3(2021)年12月現在)

図 2.1.12 間取り別戸数の割合(区営住宅)

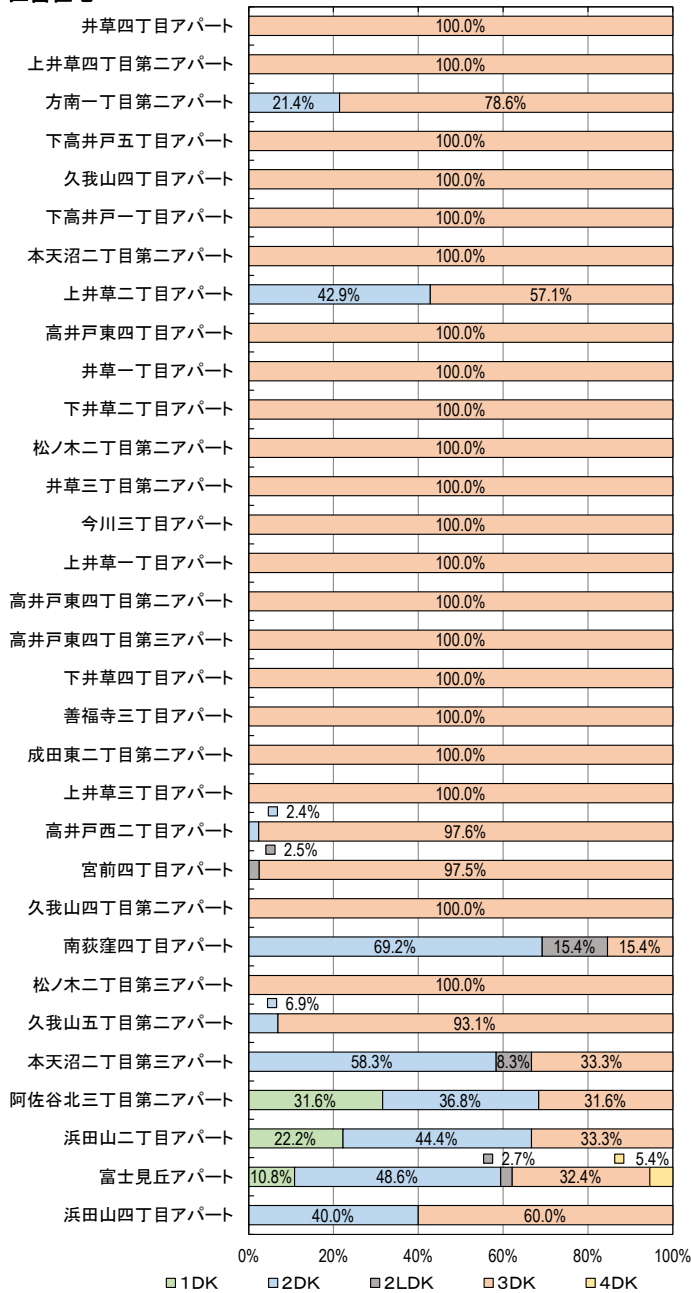


(令和3(2021)年12月現在)

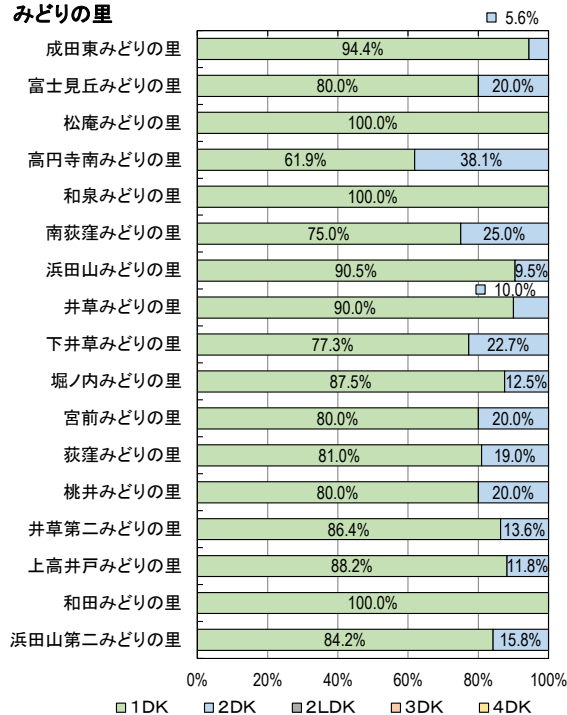
図 2.1.13 間取り別戸数の割合(みどりの里)

また、団地別にみると、区営住宅の中では南荻窪四丁目アパート、本天沼二丁目第三アパート、阿佐谷北三丁目第二アパート、浜田山二丁目アパート、富士見丘アパートの竣工年度が比較的新しい団地において1DK（単身者用住戸）、2DKが6～7割と多くなっています。

**区営住宅**



**みどりの里**



(令和3(2021)年12月現在)

図 2.1.14 間取り別戸数の割合(団地別)

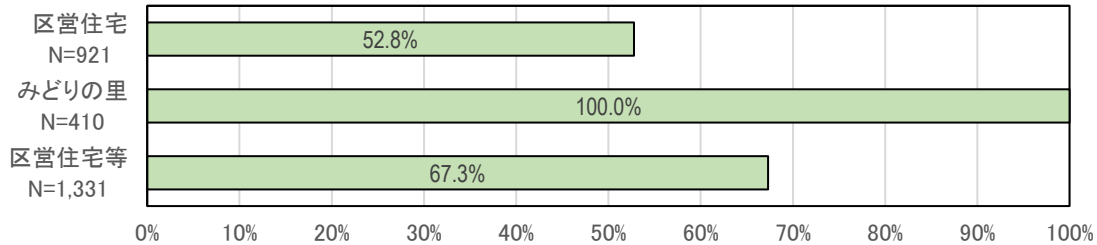


## (5) 住宅設備

### ① 3箇所給湯設備の整備

3箇所給湯設備の整備<sup>※</sup>状況（整備率）をみると、区営住宅では台所、洗面所、風呂の3箇所全てに給湯設備が整備された住戸は全体の約5割となりますが、みどりの里では全ての住戸に整備されています。

3箇所給湯設備整備率



(令和3(2021)年12月現在)

図 2.1.15 3箇所給湯設備の整備率

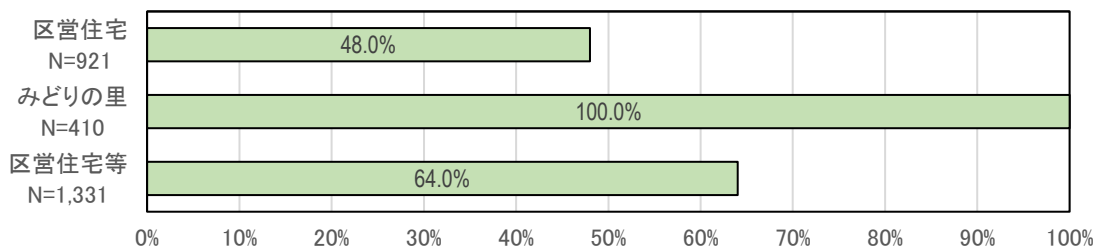
※3箇所給湯設備の整備：台所、洗面所、風呂の3箇所に給湯設備が整備された状況をいう。

※整備率は、整備済みの戸数の割合で算出しています。

### ② エレベーター

エレベーターの整備状況（整備率）をみると、区営住宅では整備された住戸は全体の約5割となりますが、みどりの里では全ての住戸に整備されています。なお、未整備となっている区営住宅については、敷地内の建物位置や建物形状などの制約により、既存住宅への設置は困難な状況となっています。

エレベーター整備率



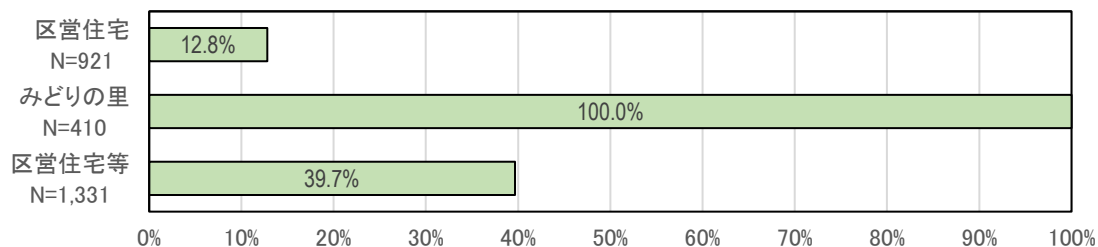
(令和3(2021)年12月現在)

図 2.1.16 エレベーターの整備率

### ③高齢化対応設備の整備

高齢化対応設備の整備※状況（整備率）をみると、区営住宅では整備された住戸は全体の約1割となりますが、みどりの里では全ての住戸に整備されています。

高齢化対応仕様整備率



(令和3(2021)年12月現在)

図 2.1.17 高齢化対応設備の整備率

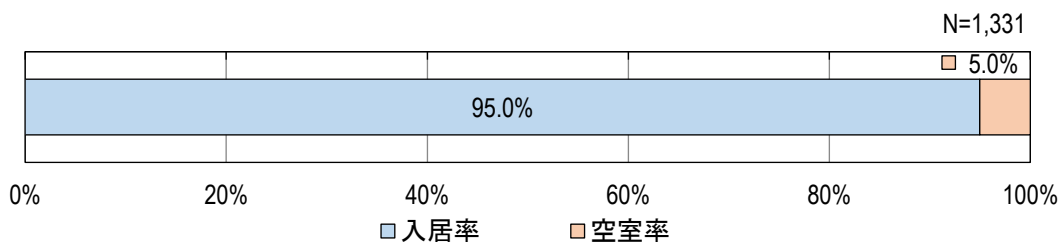
※高齢化対応設備の整備:エレベーター、1階スロープ、住戸内手摺(玄関、浴室、便所)、加齢対応型浴槽の設置及び住戸内段差解消の実施の全てが整備された状況をいう。

### 2.1.4. 区営住宅等の入居者

#### (1) 入居状況

入居世帯数を管理戸数で除した区営住宅等の入居率は95.0%となっています。

ほぼ満室の状態で使用が継続しており、空室は修繕や入居手続きなどによる一時的なものとなっています。



(令和3(2021)年12月現在)

図 2.1.18 入居率

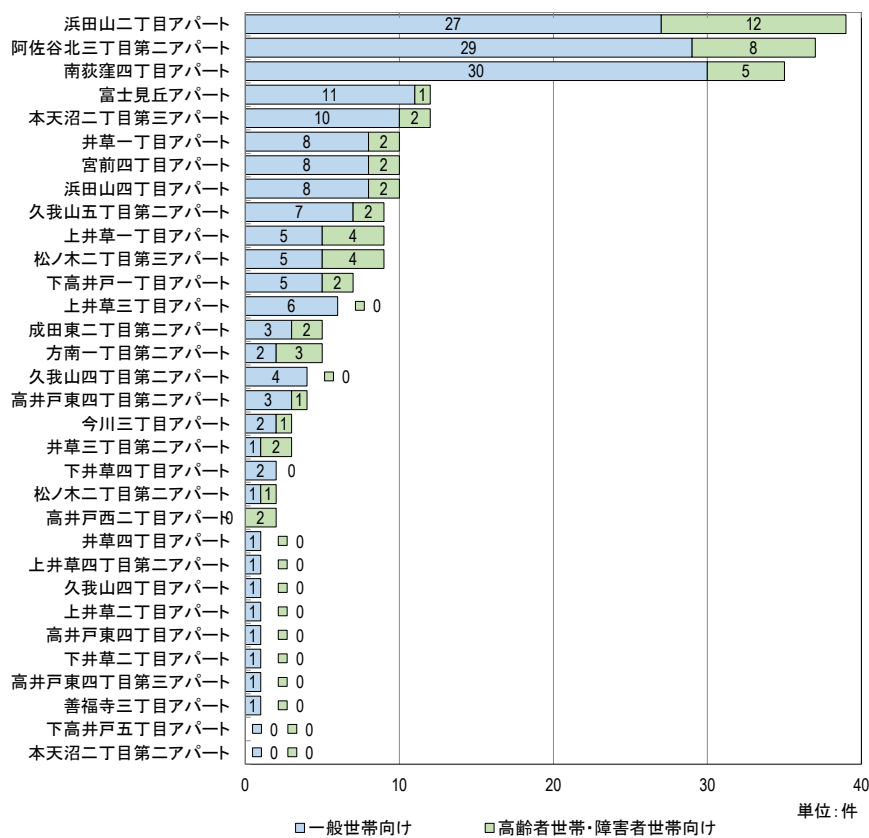
## (2) 応募状況

区営住宅等の新規入居者について、毎年7月に空き室待ち登録者の募集をしています。この募集では、申込者は住宅及び申込地区を指定して応募します。抽せんは申込地区ごとに行い、当選した空き室待ち登録者は申込地区内で空き室が出た際に入居することができます。

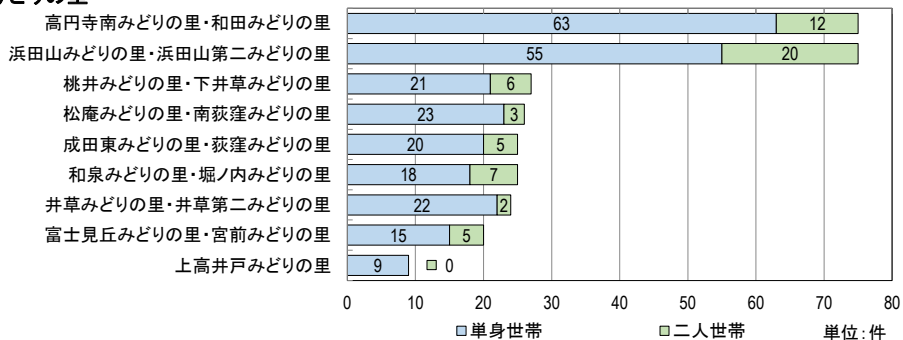
区営住宅の応募件数をみると、一般世帯向け住宅について最も応募件数が多いのは、阿佐谷北三丁目第二アパートで29件、次いで、浜田山二丁目アパートで27件となっており、駅に近いまた竣工年度が新しいアパートの応募件数が多くなっています。また、区営住宅の1階（高層の建物では1～3階）の住戸を高齢者・障害者世帯向け住宅として募集し、応募状況は、浜田山二丁目アパートで12件、次いで、阿佐谷北三丁目第二アパートで8件となっています。

みどりの里については、高円寺南みどりの里・和田みどりの里が75件と最も応募件数が多くなっています。

### 区営住宅



### みどりの里



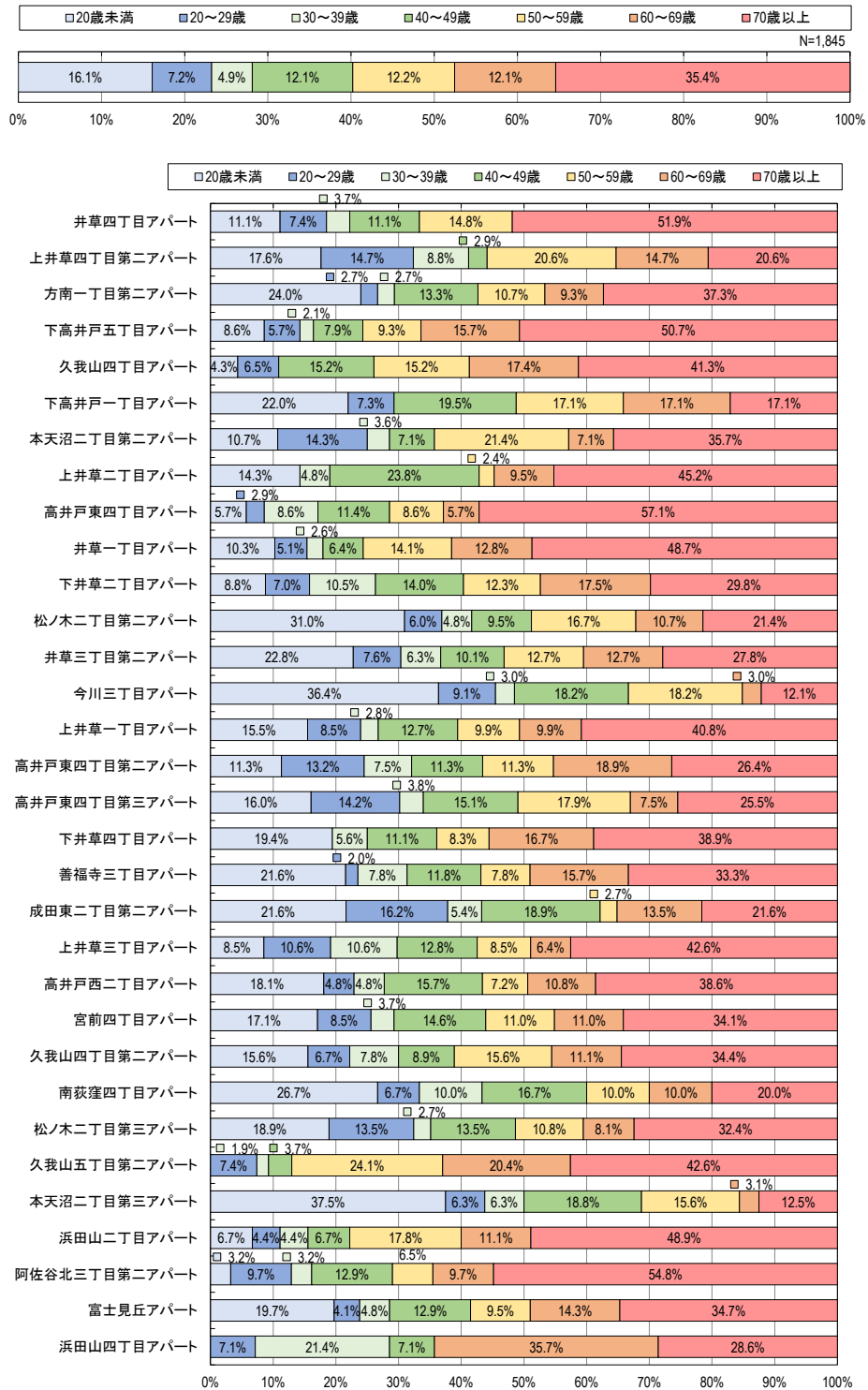
(令和2(2020)年7月募集)

図 2.1.19 応募件数

### (3) 入居者の年齢

区営住宅の入居者の年齢は、60歳以上が全入居者数の約半数となっており、井草四丁目アパート、下高井戸五丁目アパート、高井戸東四丁目アパート、阿佐谷北三丁目第二アパートでは、70歳以上の割合が5割以上を占めています。

なお、みどりの里は、65歳以上の単身世帯又は65歳以上と概ね60歳以上の同居者の2人世帯が入居対象となっています。

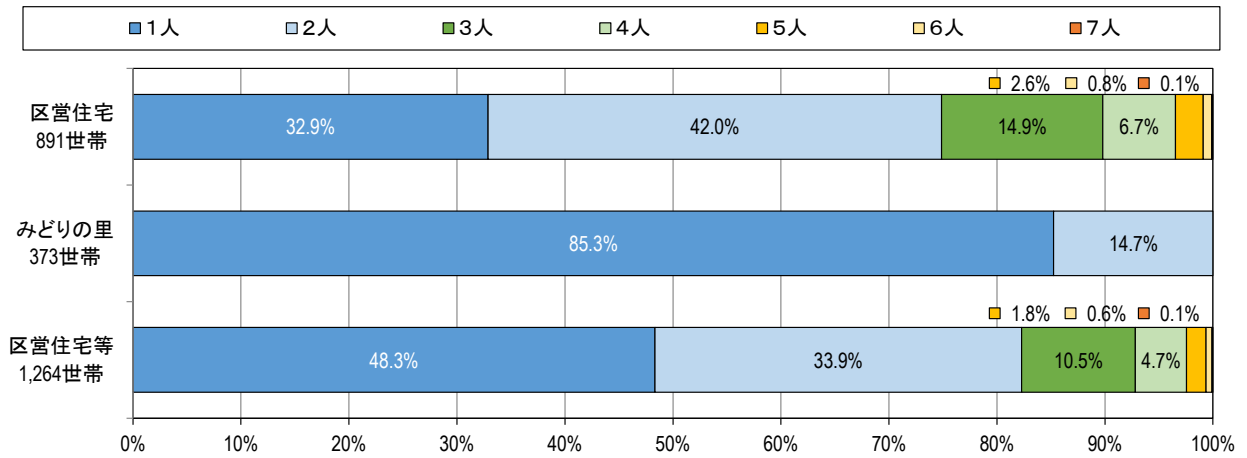


(令和2(2020)年12月現在)

図 2.1.20 入居者の年齢別世帯数の割合(上:区営住宅全体、下:区営住宅団地別)

#### (4) 世帯人員

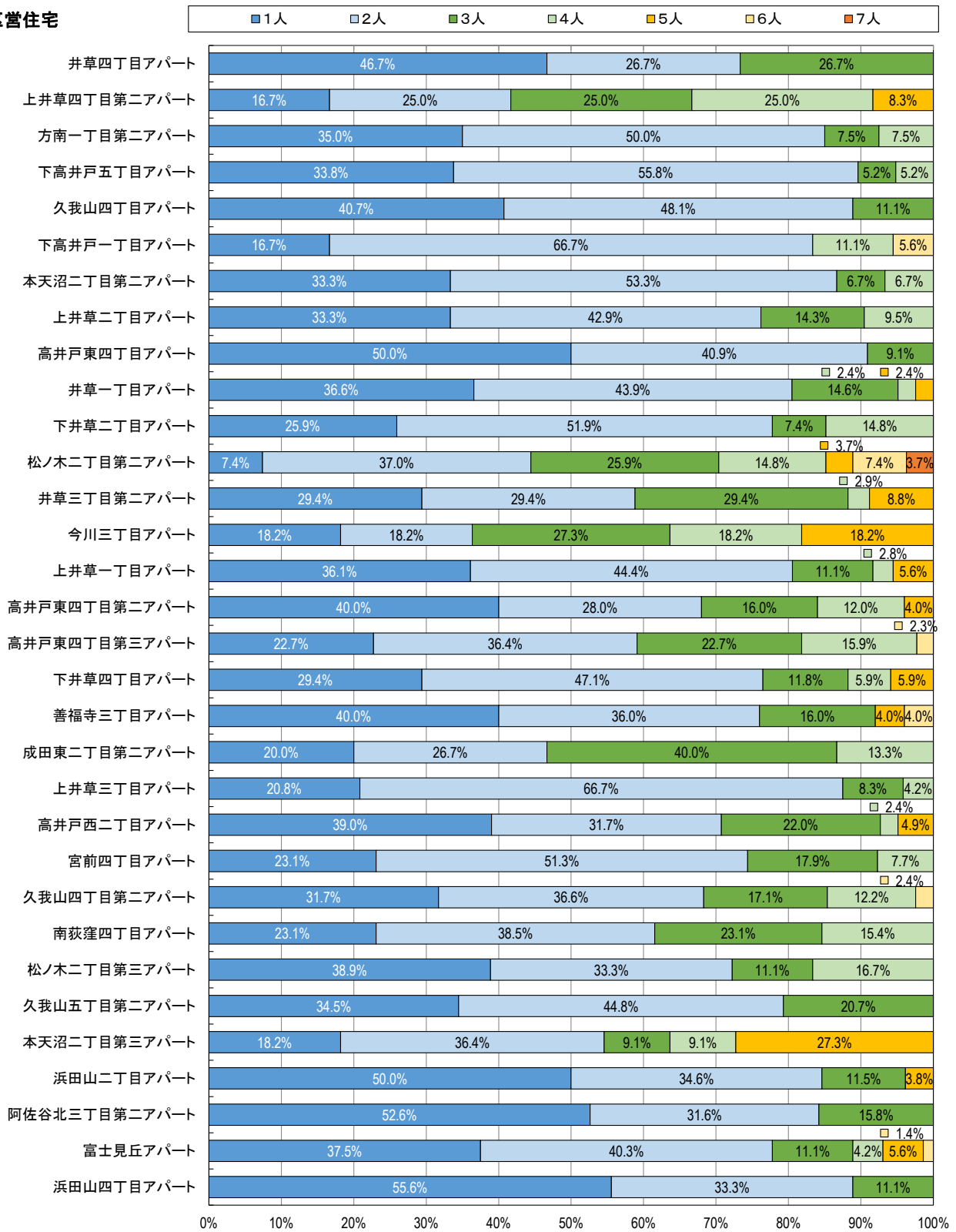
区営住宅では1人世帯（単身世帯）又は2人世帯が合わせて7割以上を占め、みどりの里では1人世帯（単身世帯）が8割以上を占め、他は2人世帯となっています。区営住宅等の世帯人員は、1人世帯（単身世帯）又は2人世帯が合わせて8割以上を占めています。



(令和2(2020)年12月現在)

図 2.1.21 世帯人員別世帯数の割合

区営住宅



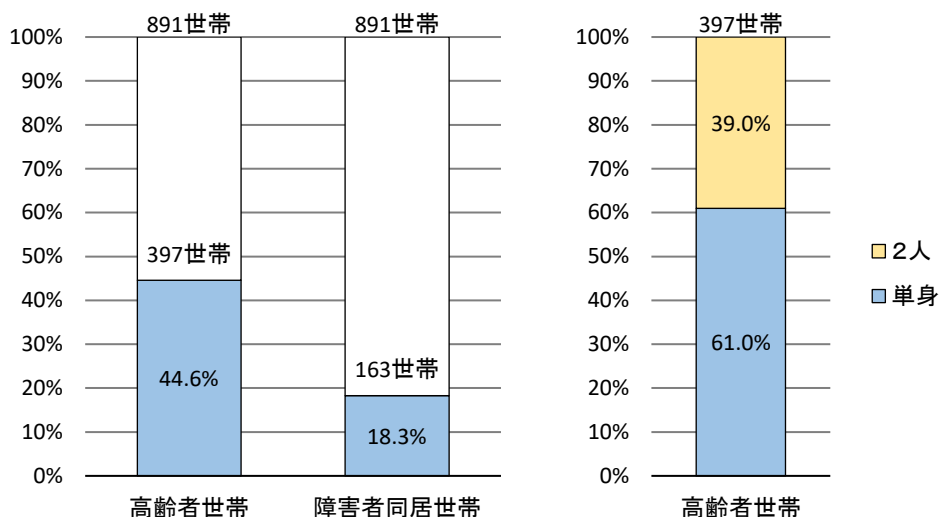
(令和2(2020)年12月現在)

図 2.1.22 世帯人員別世帯数の割合(団地別)

### (5) 区営住宅の高齢者世帯数・障害者同居世帯数

区営住宅の高齢者世帯数※<sup>1</sup>は397世帯となっており、世帯総数に対する割合は約4割となっています。高齢者世帯の世帯人数をみると、単身世帯が約6割、2人世帯が約4割となっており、3人以上の世帯はありません。

また、障害者同居世帯数※<sup>2</sup>は163世帯となっており、世帯総数に対する割合は約2割となっています。



(令和2(2020)年12月現在)

図 2.1.23 区営住宅の高齢者世帯数、障害者同居世帯数の割合(左)と高齢者世帯の世帯人数内訳(右)

※1 高齢者世帯は、65歳以上の入居者のみで構成されている世帯を示します。

※2 障害者同居世帯は、障害者が同居している世帯を示します。

## 2.2. 区営住宅等（借上げ除く）の敷地特性

区営住宅等（借上げ除く）の敷地の多くは比較的小規模で、第1種低層住居専用地域に立地しており、高度利用することが難しい状況となっています。また、JRなど鉄道の駅から徒歩10分以内の場所に立地している団地は少なくなっています。

## 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)									給水管改修
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2(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										
					2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
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2(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。

### 第3章 区営住宅等を取り巻く課題

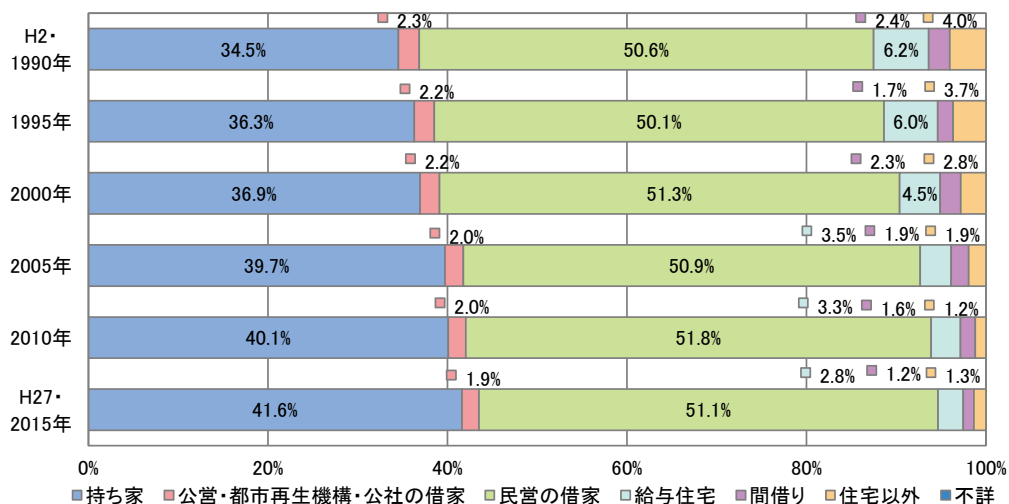
#### 3.1. 区内の住宅事情

##### 3.1.1. 所有関係別の住居

###### (1) 住居の種類

区内の住居の所有関係をみると、持ち家の割合が増加傾向にあり、平成22（2010）年以降は4割を超えています。

また、給与住宅<sup>※1</sup>と間借り<sup>※2</sup>は減少傾向にあり、公営・都市再生機構・公社の借家と民営の借家は、ほぼ同じ割合を維持しています。



資料:各年国勢調査

図 3.1.1 住居の種類別割合の推移

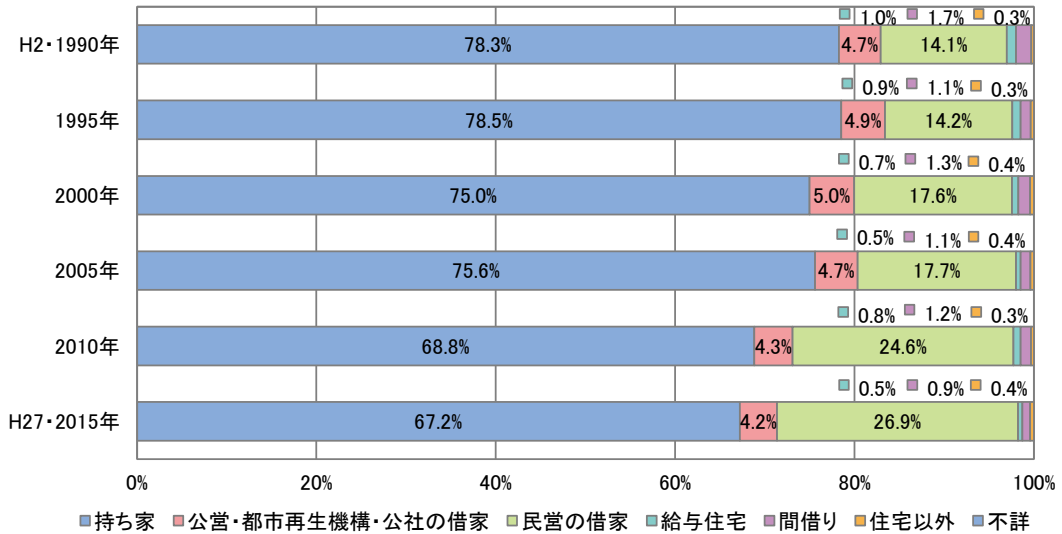
※1 給与住宅は、勤務先である企業、官公庁、団体等が所有又は管理する住宅に居住する世帯を指します。

※2 間借りは、他の世帯が住んでいる住宅の一部を借りて住んでいる世帯を指します。

## (2) 高齢者のいる世帯の住居の種類

65歳以上の高齢者のいる世帯の住居をみると、持ち家の割合は減少傾向にあり、民営の借家の割合が増加しています。

また、公営・都市再生機構・公社の借家の割合は、平成12（2000）年以降減少傾向となっています。

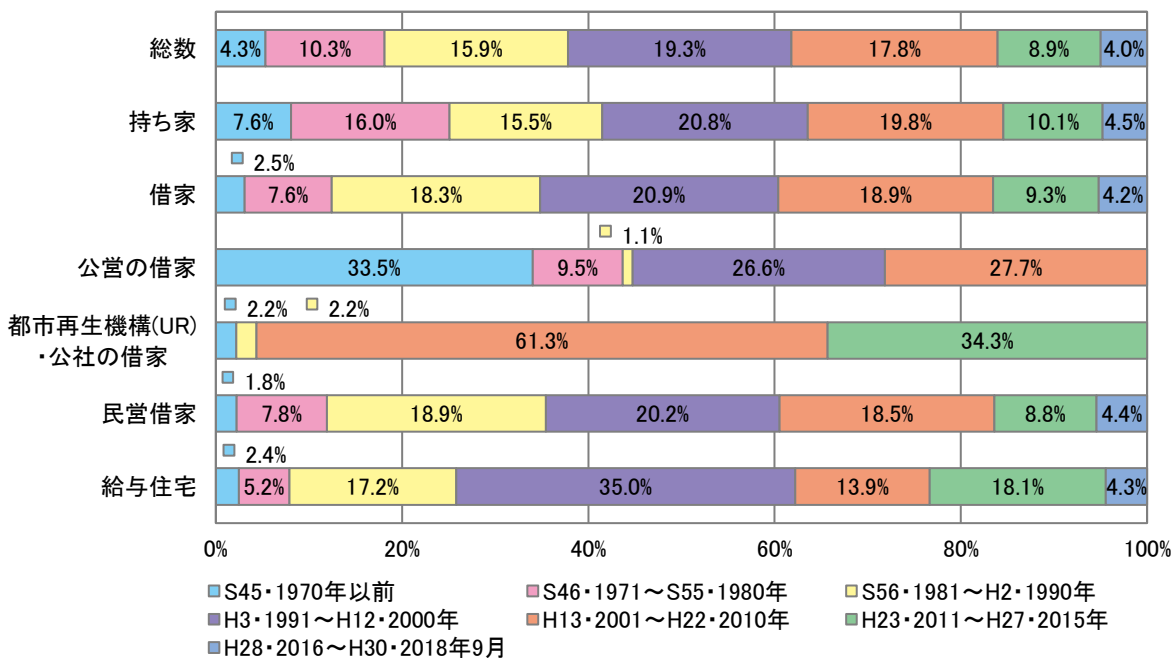


資料:各年国勢調査

図 3.1.2 高齢者のいる世帯の所有関係別住宅割合の推移

## (3) 建築の時期

住居の建築時期をみると、住宅総数では昭和45（1970）年以前の建物の割合は4.3%、借家では2.5%となっていますが、公営の借家では33.5%と多くを占めています。



資料:平成30年住宅・土地統計調査

図 3.1.3 建築時期別住宅数の割合

## 3.2. 区内の住宅事情に関する課題

### 3.2.1. 公営借家の老朽化等への対応

住居の建築時期をみると、昭和 45（1970）年以前に建築された建物の割合が、公営借家で約 1/3 を占めており、建物の老朽化が進んでいると考えられます。また、高齢者のための設備の整備状況をみると、持ち家と比較して借家では整備率が低くなっています。

そのため公営借家における建物の老朽化への対応や、借家における高齢者のための設備の整備など、借家を中心として、区民が安心して暮らせる住宅の供給、整備が必要となっています。

### 3.2.2. 1世帯当たりの人員の減少、高齢単身世帯の増加

1世帯当たりの人員数をみると、単身世帯の割合が増加し、平成 12（2000）年以降は5割以上を占めています。

単身世帯の中でも、高齢単身世帯が一般世帯数<sup>※1</sup>に対して占める割合は年々増加しており、平成 22（2010）年以降は1割以上を占めています。また、高齢者のいる世帯の住居について、借家に住む割合が高くなる傾向もみられます。

そのため、単身世帯の増加に対する適正な規模の住宅供給や、借家も含め、高齢者世帯が安心して暮らせる住宅、住環境の形成などが必要になっています。

※1 一般世帯数は全世帯から施設等に住む世帯を除いた世帯数を指します。

### 3.2.3. 将来的な人口減少への対応

杉並区の人口、世帯数は当面増加することが見込まれていますが、将来的には人口が減少に転じることが想定されるため、将来的な人口減少を踏まえ、高齢化の進行や高齢単身世帯の増加など、今後の住宅需要への対応を検討する必要があります。

## 3.3. 区営住宅等（借上げ除く）の課題

### 3.3.1. 建物の老朽化

区営住宅等（借上げ除く）の耐用年数経過状況をみると、令和 3（2021）年度末時点では、68 棟、1,054 戸のうち耐用年数の 1/2 を超える住棟が 36 棟、509 戸と約半数となっていますが、今後 20 年間でほぼ全ての建物が耐用年数の 1/2 を超え、また、旧耐震基準（昭和 56 年（1981 年）以前に建設）の住宅は築 60 年を超えることとなります。

そのため、建物の更新需要が大きくなる前に、事業の平準化を図りながら計画的に建替えを進めるなど、建物の老朽化へ対応していく必要があります。

### 3.3.2. 高齢化対応設備の未整備

区営住宅の高齢化対応設備の整備状況をみると、エレベーター、1 階スロープ、住戸内手摺（玄関、浴室、便所）、加齢対応型浴槽の設置及び住戸内段差解消の実施について多くの団地で未整備であり、高齢化対応が十分に図られていない状況があります。

そのため、今後は特に入居者の高齢化の進行を踏まえ、区営住宅等（借上げ除く）において高齢者世帯が安心して暮らせる住宅や環境づくりをしていく必要があります。

### 3.3.3. 高齢者住宅の安定確保

現在、区営住宅等はほぼ満室の状態が続いており、需要は高く、高齢化の進行に伴う高齢単身世帯の増加など、今後、更に需要が高まる可能性が考えられます。

また、区では、みどりの里を高齢の単身世帯及び2人世帯用の住宅として提供していますが、そのほとんどを民間からの借上げにより運営していることから、所有者の事情や建物の老朽化により借上契約の更新ができなくなることが想定されます。

そのため、区営住宅については、今後の高齢単身世帯の増加を踏まえて、将来的にみどりの里の借上契約が更新できなかった場合に、入居者の受け入れ先となるように運用することも見据えて、安定的に高齢者住宅を確保することを検討していく必要があります。

### 3.3.4. 世帯人数に応じた適正規模の住戸の提供

区営住宅の住戸は多くが50㎡以上又は3DKの家族用住宅となっていますが、世帯人員を見ると単身世帯又は2人世帯が現状では全体の7割以上を占めています。また、高齢化等に伴って入居後単身世帯又は二人世帯となった世帯が家族用住宅に居住する状況があり、世帯規模と住戸規模のミスマッチが生じています。現在、世帯規模と住戸規模のミスマッチが生じている世帯は全体の4割以上を占めています。

そのため、区営住宅における世帯規模の変化に応じて適正規模の住宅に居住できるよう、住み替えなどの手法について検討するとともに、単身世帯の増加に対応した単身者用住宅の整備など、区民の需要に見合う適切な住戸規模の住宅を供給する必要があります。

なお、単身者用住宅の整備については、当面の対策として、東京都から区への都営住宅の移管による確保についても、検討・対応していきます。

### 3.4. 今後の区営住宅等の管理戸数

区民の需要に見合う適切な戸数の区営住宅等の供給を図るため、次のとおり将来人口や将来世帯数の推計等から今後、必要となる管理戸数を検討します。

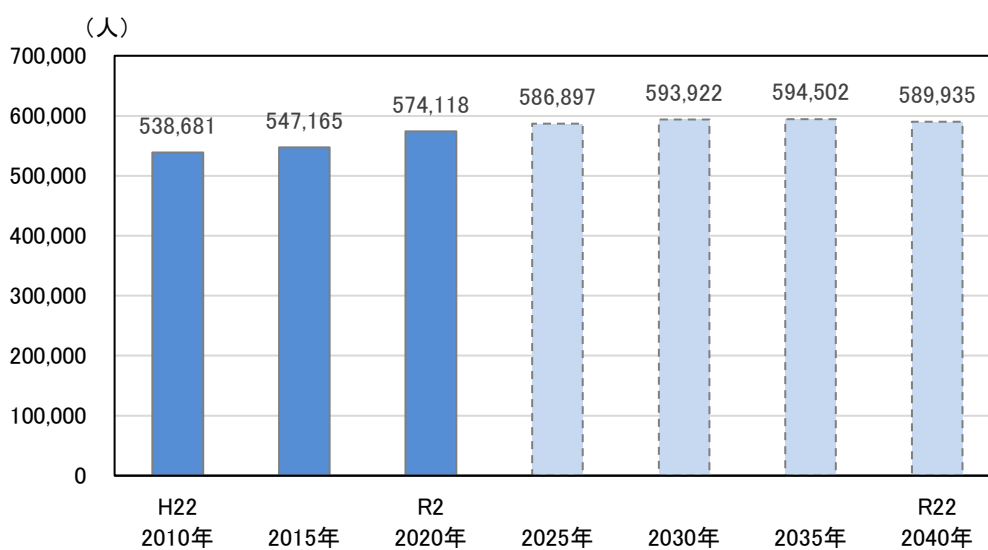
- (1) 将来人口の推計
- (2) 将来世帯数の推計
- (3) 居住に関する支援が必要な世帯数
- (4) 区営住宅等の管理戸数の検討

#### 3.4.1. 将来人口の推計

「杉並区人口ビジョン（平成 31（2019）年度策定）」によると、本計画期間が終了する令和 13 年（2031 年）とさらにその 10 年後である令和 23 年（2041 年）の杉並区の総人口の推計は以下のとおりです。

**令和 13(2031)年の総人口 約 594,000 人**

**令和 23(2041)年の総人口 約 588,000 人**



資料：住民基本台帳（2020 年以前）、杉並区人口ビジョン（2025 年以降）

図 3.4.1 将来人口の推計

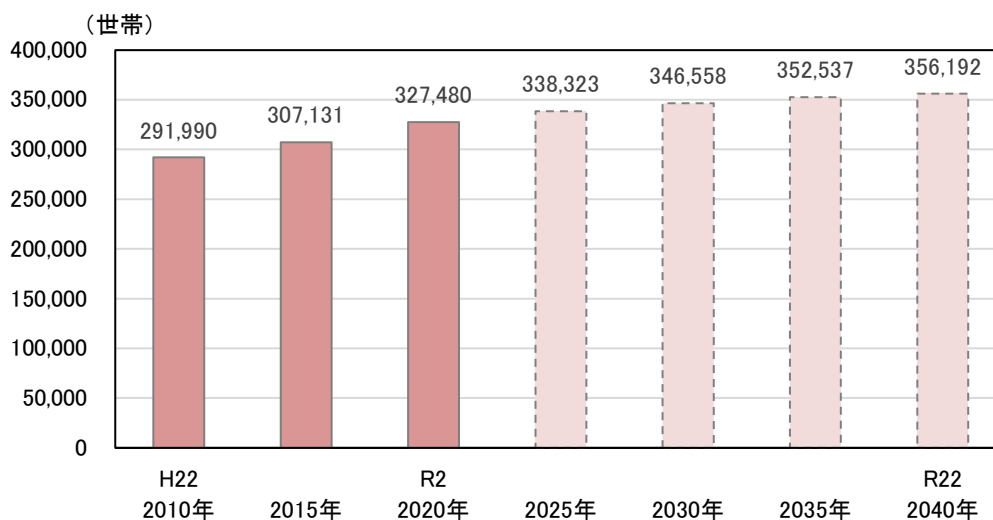


### 3.4.2. 将来世帯数の推計

杉並区の将来の世帯数は、前述の3.4.1. 将来人口の推計をもとに、策定指針に示された将来世帯数を計算するプログラムを用いて推計したところ、以下のとおりです。

**令和 13(2031)年の世帯数 約 348,000 世帯**

**令和 23(2041)年の世帯数 約 357,000 世帯**



資料:住民基本台帳(2020年以前)、杉並区人口ビジョン(2025年以降)

図 3.4.2 将来の一般世帯数の推計

### 3.4.3. 居住に関する支援が必要な世帯数

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(以下「居住に関する支援が必要な世帯」という。)数を策定指針で示されたプログラムを用いて推計しました。

その結果、居住に関する支援が必要な世帯は、令和3(2021)年では約44,000世帯のところ、令和13(2031)年では約47,900世帯、令和23(2041)年では約51,800世帯が見込まれます。

### 3.4.4. 区営住宅等の管理戸数の検討

前述の3.4.3. 居住に関する支援が必要な世帯数に対して、中長期的な視点から区営住宅等の管理戸数を検討します。

令和23(2041)年における居住に関する支援が必要な世帯(約51,800世帯)に対して、都営住宅が現状維持と仮定して3,069戸、公的住宅(都民住宅、公社住宅、UR賃貸住宅)が現状維持と仮定して1,431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現状維持と仮定して約46,000戸となり、区営住宅等について現状の戸数(1,331戸)を確保すれば、51,831戸となり、必要な戸数を概ね確保できると考えられます。

このことを踏まえ、本計画期間の終期である令和13(2031)年と、更にその10年後の令和23(2041)年を見据えて、区営住宅等の管理戸数は、都営住宅の移管がある場合などを除き、当面、現在の数を維持することとします。

## 第4章 長寿命化に関する基本的な考え方と事業手法の選定

以下に区営住宅等（借上げ除く）についての長寿命化に関する基本的な考え方を示します。

### 4.1. 長寿命化に関する基本的な考え方

#### 4.1.1. 区営住宅等の目標使用年数について

杉並区立施設長寿命化方針では施設長寿命化の定義を、構造躯体の健全性が維持されていることを前提に、定期的な修繕や長寿命化改修を実施し、物理的な耐用年数近くまで建物を使用することを指すものとしています。具体的には、鉄筋コンクリート造等の建物について、80年を目標使用年数とすることとしています。区営住宅等については、公営住宅法により建物の耐用年数が70年と定められていることから、この耐用年数を基準として、目標使用年数を70年と設定します。

#### 4.1.2. 区営住宅等（借上げ除く）における長寿命化について

杉並区立施設長寿命化方針では、用途の変更やレイアウトの見直しなどを含め、機能向上を伴う建物全体の改修を行う長寿命化改修を実施することで施設の長寿命化を図ることを想定していますが、区営住宅等（借上げ除く）においては、基本的に用途の変更は生じません。そのため、後述の事業手法の選定により、計画期間中において「維持管理」や「改善」事業に該当する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程度まで建物を使用していきます。

なお、区営住宅等（借上げ除く）については基本的に全ての団地が長寿命化の対象となりますが、「建替」や「用途廃止」の事業手法が選定された団地については、この限りではありません。

#### 4.1.3. ライフ・サイクル・コストの縮減

建物の長寿命化を図りつつ、快適に住み続けることができるよう区営住宅等（借上げ除く）の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（以下「LCC」という。）のうち建物の維持管理に要する経費の縮減を図ります。

### 4.2. 事業手法の選定

区営住宅等（借上げ除く）の長寿命化にあたっては、建物の状況や地域の特性等を踏まえて、計画期間中の整備・維持管理に関する事業手法を選定します。

#### 4.2.1. 事業手法の種類

区営住宅等（借上げ除く）における事業手法の種類として、次の4つを想定します。

##### (1) 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。

##### (2) 改善

居住性向上、福祉対応等、住宅性能の向上を図る事業のことで、全面的改善と個別改善に分けられます。

- ・全面的改善 住宅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・外構改善等を行い、既存住宅において不足している機能の一部を改善します。

### (3) 建替

- ・ 現地建替 既存の建物を除却し、同じ敷地に新たに建物を建てます。
- ・ 移転建替 現地の用途廃止を行い、利便性等を考慮し、別の敷地に新たに建物を建てます。

### (4) 用途廃止

建物を除却し、跡地を別の用途に活用します。

#### 4.2.2. 事業手法の選定にあたっての補足事項

公営住宅法に定められた耐用年数を踏まえた目標使用年数まで建物を使用するために「維持管理」や「改善」の事業手法を選定していきます。一方、建物の状況等により目標使用年数と異なる時期に「建替」や「用途廃止」の事業手法を選定する場合も考えられます。その際の前提条件は、次のとおりです。

- ・ 公営住宅法では、建物の耐用年数の 1/2 を経過した場合、建替又は用途廃止を行うことができるとされているためこれに準じます。
- ・ 目標使用年数を超過して使用する場合には、確実に安全性を確認した上で使用します。

(参考) 公営住宅法で定められた各構造別の耐用年数

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

#### 4.2.3. 事業手法の選定方法

区営住宅等（借上げ除く）について、団地ごとに以下の図 4.2.1 事業手法選定フローに沿って1次から3次までの判定を順に行い、維持管理、改善、建替又は用途廃止のいずれかの事業手法を選定します。

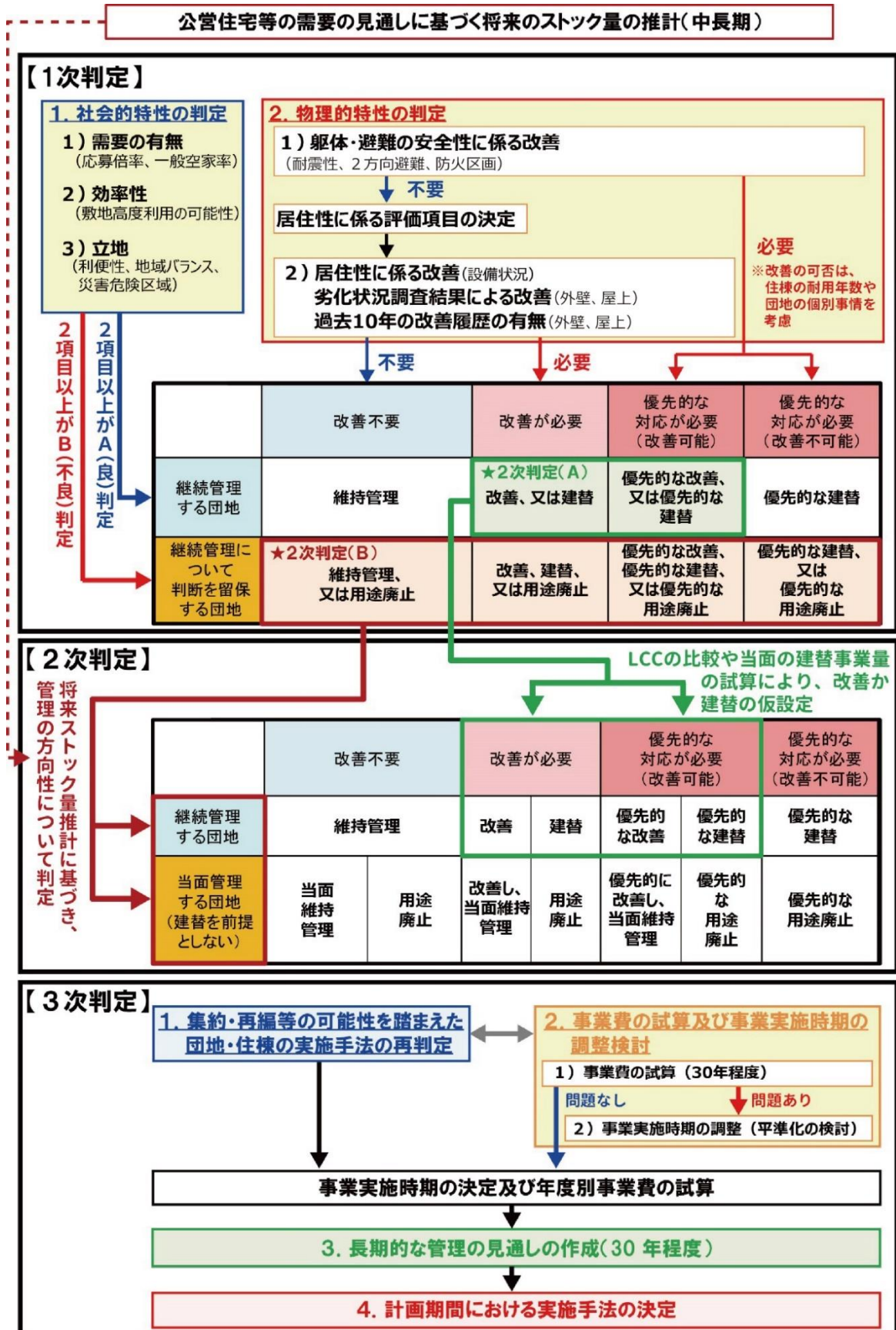


図 4.2.1. 事業手法選定フロー

#### 4.2.4. 計画期間内における事業手法の決定

図 4.2.1 事業手法選定フローに沿って事業手法の選定を行った結果、計画期間内における事業手法は、表 4.2.1 のとおりです。

- ・現時点では、区営住宅等（借上げ除く）の全てを「改善（個別改善）」に位置付けます。これらの事業については、計画期間中において個別に予算化し、取組を進めるものとします。
- ・今後、施設の老朽化の状況や財政負担の平準化の検討等を踏まえて、必要に応じて本計画を見直します。その際には、本計画の見直しに合わせて事業手法の選定を行うとともに、「改善（全面的改善）」や「建替」「用途廃止」の事業手法を選定することとなった場合には、杉並区実行計画や杉並区区立施設再編整備計画において具体化します。

表 4.2.1 事業手法選定結果

団地名	事業手法	団地名	事業手法
井草四丁目アパート	改善	高井戸東四丁目第三アパート	改善
上井草四丁目第二アパート	改善	下井草四丁目アパート	改善
方南一丁目第二アパート	改善	善福寺三丁目アパート	改善
下高井戸五丁目アパート	改善	成田東二丁目第二アパート	改善
久我山四丁目アパート	改善	上井草三丁目アパート	改善
下高井戸一丁目アパート	改善	高井戸西二丁目アパート	改善
本天沼二丁目第二アパート	改善	宮前四丁目アパート	改善
上井草二丁目アパート	改善	久我山四丁目第二アパート	改善
高井戸東四丁目アパート	改善	南荻窪四丁目アパート	改善
井草一丁目アパート	改善	松ノ木二丁目第三アパート	改善
下井草二丁目アパート	改善	久我山五丁目第二アパート	改善
松ノ木二丁目第二アパート	改善	阿佐谷北三丁目第二アパート	改善
本天沼二丁目第三アパート	改善	浜田山二丁目アパート	改善
井草三丁目第二アパート	改善	成田東一丁目アパート	改善
今川三丁目アパート	改善	富士見丘アパート	改善
上井草一丁目アパート	改善	上高井戸みどりの里	改善
高井戸東四丁目第二アパート	改善	浜田山四丁目アパート	改善

※ 上記表の「改善」については、全て個別改善を予定します。

### 4.3. これからの区営住宅等における長寿命化の取組

区営住宅等の状況把握や点検を実施の上、維持管理、改善、建替の事業手法に応じて取組を実施します。

#### 4.3.1. 点検の実施、建物の状況把握

- ・ 建築基準法や消防法等に基づく法定点検を実施します。また、法定点検が必要ない建物についても、劣化状況の確認など、適切な時期に点検を行います。
- ・ 全ての建物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、共用廊下、敷地内通路、外構等、入居者の安全や維持管理上の問題把握に必要となる部位について行います。
- ・ 法定点検及び日常点検の点検結果は、修繕・改善の履歴と合わせて、適宜データベースに記録し、適正な維持管理を行います。
- ・ 法定点検等の主な点検項目は、以下の表を目安にします。

表 4.3.1. 主な点検項目(法定点検等)

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

・日常点検の主な点検項目は、以下の表を目安にします。

表 4.3.2.主な点検項目(日常点検)

◆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
屋 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、ずり落ちがない
		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
パラペット	シーリング材に破断、ひび割れ、だれ、変形及び剥離がない
	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
手すり・丸環・点検口	同上の取付け状態（脱落及びビスの緩み）が適正である
	シーリング材に破断、き裂、だれ、変形及び剥離がない
ルーフトレン・とい	取付け状態が適正である
	変形、破損、さび及び腐食がない
ルーフトレン・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

#### 4.3.2. 維持管理事業

- ・本計画における目標使用年数まで既存の区営住宅等を有効に活用するため、点検結果をもとに効率的、効果的な修繕を実施します。
- ・住宅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考慮し、修繕等の工事時期を分散させることにより、事業費の平準化を図ります。
- ・維持管理のため、以下の具体的な方法によって修繕を実施します。

##### (1) 計画修繕

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を実施する修繕

- ・表 4.3.3 のとおり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。
- ・集会所等の共同施設の計画修繕については必要に応じて修繕を実施します。
- ・建物ごと、材料ごとの修繕時期を勘案しつつ、団地単位、住棟単位の効率的な事業実施について検討し、全体事業費の平準化など、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、修繕内容について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10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。
- ・計画的な修繕が十分でない住宅については、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

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

- ・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。

##### (3) 空室修繕

空家となった段階で再入居に備えて実施する修繕

- ・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 4.3.3 仕様材料に応じた修繕周期の目安と修繕内容

( 建 築 )

工 事 項 目 名	説 明	基 準		
		構造	実 施 標 準 年 数	
屋上防水	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原則として、改質アスファルトまたは改質アスファルト断熱防水で対応する。</li> <li>・実施標準年数に達している団地及び雨漏り等の発生団地について、劣化診断により老朽化の著しいものから実施する。</li> </ul>	中層高層	露出アスファルト防水等	20年
			アスファルト防水保護モルタルアスファルト防水高圧ブロック等	30年
外壁塗装	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁塗装面をGP、またはアクリルウレタン等に塗装する。</li> <li>・原則として、外壁調査及び外壁補修と同時に実施する。</li> </ul>	中層高層	エマルジョン、RPリシン吹付け等	15年
			マスチック吹付けタイル等	20年
鉄部塗装	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄製のドア、手摺等の鉄部を塗装する。</li> <li>・実施にあたっては、地域特性を考慮し、老朽化の著しいものから実施する。</li> </ul>	中層高層	海岸部	7年
			その他	10年
流し取替	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所流し台を取り替える。</li> </ul>	中層高層	ステンレスシンクセット流し台	30年
窓枠改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存の窓枠をアルミ製に改修する。</li> </ul>	中層高層	鉄製またはアルミ	30年
バルコニー・廊下手摺改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄製の手摺をアルミ製に改修する。</li> <li>・実施標準年数に達しており、かつ、老朽化の著しいものから実施する。</li> <li>・鉄部塗装の実施との重複に注意する。</li> </ul>	中層高層	—	30年
浴室戸取替	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室の木製片開戸をアルミ製中折戸に取り替える。</li> </ul>	中層高層	木製	20年

出典：東京都住宅供給公社

## (機械)

工事項目名	説明	基準			備考
		構造	実施標準年数		
屋外給水管改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>第一制水弁より住棟までの直結管の改修を行う。</li> <li>铸铁管をモルタルライニング铸铁管に、鉄管をビニール管、ビニールライニング鋼管等に改修する。</li> <li>S58年度建設以前の団地で老朽化が著しいもの(水漏れ、赤錆の発生等)について実施する。</li> </ul>	中層 高層	—	25年	改修を実施した団地、改修対象となる配管材を使用していない団地は、対象外とする。
屋外給水管 (一次側)改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>水道局本管から第一制水弁までの直結管の改修を行う。</li> <li>铸铁管をモルタルライニング铸铁管に、鉄管をビニール管、ビニールライニング鋼管等にそれぞれ改修する。</li> <li>S58年度建設以前の団地で老朽化が著しいもの(水漏れ、赤錆の発生等)について実施する。</li> </ul>				
屋内給水管改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物内給水立管等の改修を行う。</li> <li>管端コア無しライニング鋼管をコア付きライニング鋼管に改修する。</li> <li>S58年度建設以前の団地でコア無しライニング鋼管を使用しているものについて実施する。</li> </ul>	中層 高層	—	25年	改修を実施した団地、改修対象となる配管材を使用していない団地は、対象外とする。
室内給水管改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>鉄管をビニール管、ビニールライニング鋼管に改修する。</li> </ul>	中層 高層	—	25年	改修を実施した団地、改修対象となる配管材を使用していない団地は、対象外とする。
室内給水管 (量水器内)改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>メーターボックス内の鉛管をビニールライニング鋼管に改修する。</li> <li>メーターの一次側へ逆止弁を設置する(直結給水切替時)</li> </ul>				逆止弁の設置は所轄水道局と協議し実施する。
給水ポンプ改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>給水ポンプのオーバーホール及び改修を行う。</li> </ul>	中層 高層	口径80mm以上	8年OH	
			口径65mm以下	15年取替	
				15年取替	
屋上水槽改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋上水槽の老朽化に伴う改修や水圧低下に備えた嵩上げ及びポンプ室から屋上水槽までの配管をビニールライニング鋼管に改修する。</li> <li>水圧低下のものを対象として、必要に応じて実施する。(最上階の最低水圧を0.8kg/m<sup>3</sup>以上に保つ)</li> <li>原則として、屋内給水管改修と同時に実施する。</li> <li>20mを超える場合は、電気係と避雷針設置について協議する。</li> </ul>	中層 高層	—	—	
圧力タンク改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>内面塗装が劣化した圧力タンクを改修する。</li> <li>保守点検結果に基づき実施する。</li> </ul>	中層	—	—	
洗浄装置改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>ロータンク内部金物及び洗浄管を改修する。(原則として、手洗い付きロータンクに改修)</li> </ul>	中層 高層	—	15年	
雑排水管改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>台所流し雑排水管の立管、枝管及び横引管の鉄管をコーティング鋼管(一部ビニール管)に改修する。</li> <li>屋外吊配管が未改修の場合は、原則として同時に実施する。</li> </ul>	中層 高層	—	30年	改修を実施した団地、改修対象となる配管材を使用していない団地は、対象外とする。
フードファン改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>ダクト用換気扇及びレンジフードを改修する。</li> <li>浴室用及び洗面、トイレ用ダクト型換気扇を含む。</li> </ul>	中層 高層	—	15年	
ガス設備改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>ガス供給事業者の点検結果により、ガス設備及びガス管を改修する。</li> <li>部分修繕は一般修繕(ガス設備修繕;No.1800)に対応する。</li> </ul>	中層 高層	—	—	
風呂釜取替	<ul style="list-style-type: none"> <li>設置後10年を経過(点検後4年経過)した風呂釜の取替を行う。</li> </ul>	中層 高層	—	10年	
給湯器取替	<ul style="list-style-type: none"> <li>設置後10年を経過したFF型給湯器の取替を行う。</li> <li>設置後14年を経過したRF型給湯器の取替を行う。</li> </ul>	中層 高層	FF型	10年	
			RF型	14年	
ドロップインコンロ取替	<ul style="list-style-type: none"> <li>設置後8年を経過したドロップインコンロの取替を行う。</li> </ul>	中層 高層	—	8年	
消火器取替	<ul style="list-style-type: none"> <li>有効期限内で住戸用メンテナンスフリー消火器の取替を行う。(設置後概ね5年)</li> </ul>	中層 高層	—	—	

出典:東京都住宅供給公社

## (電 気)

工 事 項 目 名	説 明	基 準	
		構 造	実 施 標 準 年 数
共用灯改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>住棟共用部の照明器具や配線器具を改修もしくは増設を行う。</li> <li>共用分電盤を改修する。</li> <li>非常照明、誘導灯の改修を行う。</li> </ul>	中層 高層	20年
屋外灯改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋外灯頭具、柱、開閉器盤及びケーブルを改修する。</li> <li>原則として、頭具のみの改修とし、柱は、老朽化が著しい場合にのみ、ケーブルは、経過15年以上で絶縁不良の場合及び移設が伴う場合に、それぞれ改修する。</li> </ul>	中層 高層	20年
給水動力設備改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>給水動力制御盤、動力引込盤、配線及び電極ケーブルを改修する。</li> </ul>	—	25年
テレビ共聴設備改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>テレビ共聴設備(アンテナ、増幅器、分配器、室内ユニット、同軸ケーブル)をUHF、BS対応のものに改修する。</li> <li>CATVを導入している住棟は、UHFのみの対応とする。</li> </ul>	中層 高層	20年
避雷針改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>保守点検の結果に基づき、既存の避雷針設備を改修する。</li> <li>屋上水槽改修(水槽の嵩上げ)により、20mを超える場合に避雷針設備を設置する。</li> </ul>	—	—
室内電気設備改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>室内の照明器具及び配線器具類の改修もしくは増設を行う。</li> <li>室内の住宅用分電盤を漏電遮断器付きのものに改修する。</li> </ul>	中層 高層	25年
屋内電気設備改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋外引込ケーブル、引込・主開閉器盤を改修する。</li> <li>住戸内の分電盤を漏電遮断器付きのものに改修する。</li> </ul>	中層 高層	25年

出典: 東京都住宅供給公社

### 4.3.3. 改善事業

区営住宅等（借上げ除く）について改善の手法ごとに、以下の考え方を基本として、原則、築年数が古い住宅から優先的に改善事業を実施します。

#### 【長寿命化型】

- ・長期的に活用を図るべき住宅において、耐久性の向上や維持管理の容易性向上の観点から、外壁改修、屋上防水改修を行います。

#### 【居住性向上型】

- ・住戸内の居住性の向上を図るため、共用部、バルコニー等の手摺改修のほか、給水管の改修（給水方式の変更）を行います。

#### 【福祉対応型】

- ・高齢者等が安全・安心に暮らせるようにするため、加齢対応型浴槽やスロープの設置を行い、安全性の確保及び機能向上を図ります。

### 4.3.4. 建替事業

本計画期間内に建替事業の実施予定はありませんが、以下のとおり、中長期的な視点で建替えの検討を行います。

#### (1) 建替えの基本的な考え方

##### ①事業の優先順位

建替えを推進すべき建物の選定を行い、建物の更新需要が大きくなる前に、事業の平準化を図りながら、下記の観点から事業の優先順位を検討します。

- ・築年数が経過し、老朽化が進んでいる団地から優先して事業着手します。
- ・入居者の移転に配慮し、比較的多くの戸数に建替え可能な団地から事業着手します。
- ・地域内での集約及び区内全体での集約をバランスよく進めます。
- ・事業費の平準化を考慮し、事業量や事業の実施順を検討します。

##### ②建替戸数

下記の観点から集約可能な団地について建替可能な戸数を推計し、入居者や敷地周辺の環境などを踏まえて検討します。

- ・単身世帯が比較的広い住宅に住むなどの世帯規模と住戸規模のミスマッチを解消するため、今後の世帯規模の縮小を見据えて、単身者用住宅の割合を一定程度確保します。
- ・高齢者や子育て世帯に配慮するとともに、将来的に区と所有者の間でみどりの里の借上契約が更新できなかった場合に区営住宅等（借上げ除く）が入居者の受け入れ先となることも想定し、ユニバーサルデザインの考え方を基本としたバリアフリー住宅を整備します。
- ・国の近年の住宅政策において、民間事業者によるセーフティネット住宅（「住宅セーフティネット制度」に基づき登録される住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅）の登録推進など、今後、区が民間賃貸住宅を活用していくことも視野に入れ、建替戸数について検討します。
- ・その他、施設の整備にあたっては、現行の公営住宅整備基準に準じます。



### ③団地の集約

LCCの縮減のため、以下の観点から、団地の建替えにあたり小規模な団地を可能な限り高度利用が可能な団地に集約します。

- ・敷地の高度利用が可能な団地について、第1種低層住居専用地域以外の敷地、及び第1種低層住居専用地域のうち高度利用の可能性がある敷地を抽出し、建替候補団地とします。また、高度利用を優先しつつも、生活利便性にも配慮し、可能な限りJRや私鉄の駅に近い団地への集約に努めます。

### ④団地敷地の有効利用、跡地活用など

- ・入居者数の推移を考慮しながら建替戸数を検討し、建替えに伴い、団地の一部のスペースに余剰が発生した場合は、高齢者施設や保育施設など、地域に求められている機能を有する施設との併設について検討を行い、複合化・多機能化を図ります。
- ・移転後の団地跡地について、周辺地域のまちづくりや生活利便性の向上に資するよう、他の公共施設用地、または、民間事業地などとして跡地の有効活用を図ります。ただし、跡地は、第1種低層住居専用地域であることが想定されるため、良好な住環境の保全に配慮した活用を図るとともに、跡地の活用については、杉並区区立施設再編整備計画を踏まえて、今後、検討を行います。

### ⑤入居者への配慮

- ・区営住宅等は、ほぼ満室の状況が続いているため、建替事業の実施にあたっては、入居者の移転を伴うことが考えられます。入居者の生活の安定を図りつつ事業を進めるため、入居者の移転方法等について、以下の事項を十分に検討します。
  - イ 募集停止期間を10年以上設けて一定程度入居者を自然に減少させ、建替え時に移転が必要となる世帯数の縮減と複数団地をあわせた計画的な募集停止の実施
  - ロ 民間賃貸住宅（家賃補助、借上げ）や都営住宅などを活用した仮住まい（整備後に戻り入居）、区所有地を活用した建替えのための仮住まいの確保
  - ハ 入居者移転を通じて、世帯規模と住宅規模のミスマッチを解消するため、移転対象世帯の特性を踏まえた移転計画の実施

### (2) 建替候補団地の考え方

建替えの基本的な考え方を踏まえ、以下の観点から、建替候補団地について検討を行います。

- ①公営住宅法上、耐用年数の1/2（耐火構造の場合、築35年）を経過した団地が建替可能となりますが、今後20年程度の期間は、特に、旧耐震基準（昭和56年（1981年）以前に建設、20年後に築60年程度）の団地を建替えの対象とします。
- ②①のうち、図2.1.4耐用年数1/2超過棟数・戸数（区営住宅等（借上げ除く））に示した高層耐火の建物は、既存住宅が高密度で、すでに敷地の高度利用が図られており、交通利便性がよい立地となっているため、今後20年間の建替候補団地から除きます。

#### 4.4. LCC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組については、LCCの縮減効果を算出した上で、実施していきます。

策定指針に基づくプログラムを基本とし、以下の考え方によりLCCの算出を行います。

##### 4.4.1. 改善事業を行う場合の建物のLCC算定

- ①本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算定の評価時点は令和4（2022）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（将来の価値を現在の価値にするために設定する値）を4%として現在価値化し算出します。

##### 4.4.2. LCC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活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、目標使用年数まで建物を使用すると仮定した場合、改善事業を実施する全ての区営住宅等（借上げ除く）で、建物の維持管理コストの累積は、改善事業を実施しない場合の維持管理コストより縮減されることとなります。



## 杉並区営住宅長寿命化計画

【令和4～令和13年度】2022年度～2031年度

令和4年3月発行（令和5年3月一部改訂）

編集・発行：杉並区都市整備部住宅課

〒166-8570 杉並区阿佐谷南1-15-1

電話 03-3312-2111（代）

●杉並区のホームページでご覧になれます。<https://www.city.suginami.tokyo.jp/>