

練馬区営住宅長寿命化計画

令和 4 年度 ~ 令和 13 年度
(2022 年度) (2031 年度)

〔要約版〕

令和 4 年 4 月
練馬区

目次

1	計画の背景・目的等	1
2	計画期間.....	1
3	区営住宅の管理状況	2
4	区営住宅の将来ストック数の推計	6
5	長寿命化の基本方針	8
6	点検と維持管理.....	9
7	計画修繕の実施方針	10
8	改善事業の実施方針	11
9	建替事業の実施方針	11
10	計画修繕、改善事業の事業手法.....	13
11	長寿命化のための事業の実施	13
12	ライフサイクルコストの縮減	16

1 計画の背景・目的等

(1) 計画の背景

練馬区は、区の現状や区民の意向、社会・経済情勢の変化等を踏まえつつ、住まいに関する施策展開を図ってきました。

区営住宅については、都営住宅からの移管を受け、既存住宅の改善リフォーム等の事業を推進し、住宅に困窮する方々の居住の安定に必要な住宅を確保する役割を担ってきました。

一方、近年は民間住宅市場において賃貸住宅ストックも拡大しています。民間賃貸住宅の動向や都営住宅等を含めた公営住宅全体に対する需要を把握のうえ、区営住宅の供給のあり方について将来見通しを立てていく必要があります。

また国は、平成18年に住生活基本法を制定し、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への転換を示しました。

同法に掲げられた基本理念に則り、国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、住宅建設によるフロー重視の政策を転換し、良質なストックを将来世代へ継承していくことが重要とされています。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅の分野については、厳しい財政状況下にあっても入居需要に的確に対応するため、区営住宅における既存ストックの効率的な維持管理と長寿命化に資する改善を図ることが課題となっています。

(2) 計画の目的

練馬区では、令和3年度現在、20団地35棟801戸の区営住宅を有しています。これらは昭和54年度から平成21年度にかけて建設されたものです。本計画期間内に建替えが必要な区営住宅はありませんが、耐用年限まで長く良好に使用するため、これらの住棟の躯体及び設備等の計画的かつ効率的な修繕や改善を考慮した維持管理を行う必要があります。

耐用年限については、公営住宅法では建設後70年、「練馬区公共施設等総合管理計画」では建設後60年または80年を耐用年数としています。区営住宅の耐用年限は、建設後70年を目安に最長80年とします。

本計画は、国土交通省の「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年改定）」に基づき、区営住宅に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための基本的方向を検討し、予防保全的な維持管理や長寿命化に資する改善、ライフサイクルコスト等の縮減を図ることを目的とします。

(3) 計画の位置づけ

本計画は、区政運営の方向性及び将来を見据えた戦略を提示する「第2次みどりの風吹くまちビジョン」、住宅政策分野の指針である「第3次練馬区住宅マスタープラン」を上位計画とし、国と東京都が策定する住宅関連計画を踏まえ、公営住宅等の施策を展開する指針として位置づけます。

2 計画期間

本計画の計画期間は、令和4（2022）年度から令和13（2031）年度までの10年間とします。

ただし、社会経済情勢の変化や、上位計画及び住宅関連計画の改定等に伴い、整合を図る必要性が生じた場合には、計画の見直しを行うこととします。

3 区営住宅の管理状況

(1) 計画対象団地

本計画は、令和3年度現在、東京都から練馬区に移管された20団地35棟801戸の区営住宅が対象となります。

1棟で構成されている団地は10団地、2棟または3棟で構成されている団地はそれぞれ5団地ずつあります。

また、住戸数50戸以上もしくは敷地面積が3,000㎡を超える比較的規模の大きな団地は11団地あり、敷地面積が5,000㎡を超える団地は、上石神井一丁目第二アパート、高野台三丁目アパート、東大泉二丁目アパート、石神井台三丁目アパートの4団地あります。

土地の所有形態は、すべての団地が区有地となっています。

図表-1 計画対象団地の立地および敷地条件等

番号	団地名	棟数 (棟)	戸数 (戸)	所在地	移管年月	敷地面積 (㎡)	所有形態
①	平和台三丁目	1	21	平和台 3-13-1	H8.5	1,986.98	区有地
②	平和台三丁目第二	2	27	平和台 3-16-1,2	H8.5	1,869.96	区有地
③	東大泉一丁目	2	33	東大泉 1-13-1,2	H8.5	2,787.83	区有地
④	桜台六丁目	2	36	桜台 6-24-14 ,6-25-11	H9.4	4,195.33	区有地
⑤	高野台四丁目	3	56	高野台 4-23~25	H9.4	4,068.28	区有地
⑥	豊玉南三丁目	1	30	豊玉南 3-27-30	H10.6	2,615.51	区有地
⑦	上石神井一丁目第二	3	60	上石神井 1-9-1~3	H10.6	6,679.77	区有地
⑧	早宮三丁目第三	1	38	早宮 3-35-1	H11.6	3,816.63	区有地
⑨	高野台三丁目	3	56	高野台 3-18-1 ,3-19-1 ,3-20-1	H11.6	5,700.89	区有地
⑩	豊玉北一丁目	1	33	豊玉北 1-15-11	H12.8	1,694.10	区有地
⑪	北町五丁目	1	15	北町 5-3-35	H13.6	1,917.19	区有地
⑫	北町五丁目第二	2	52	北町 5-1,2	H13.6	2,216.10	区有地
⑬	関町北二丁目	1	24	関町北 2-25-1	H13.8	2,540.45	区有地
⑭	下石神井二丁目	3	21	下石神井 2-1-1~3	H14.6	2,611.81	区有地
⑮	小竹町二丁目	3	36	小竹町 2-4-1~3	H15.8	3,639.07	区有地
⑯	東大泉二丁目	2	66	東大泉 2-17-1,2	H17.6	7,305.02	区有地
⑰	東大泉二丁目第二	1	60	東大泉 2-3-1	H17.6	3,703.91	区有地
⑱	下石神井四丁目	1	48	下石神井 4-3-1	H18.8	4,614.34	区有地
⑲	石神井台三丁目	1	68	石神井台 3-40-1	H18.8	5,602.69	区有地
⑳	豊玉北六丁目	1	21	豊玉北 6-17-11	H21.10	1,549.13	区有地
合計 (20団地)		35	801				

(2) 住棟別の建設年度、構造、階数等

建設年度が最も古い北町五丁目アパートと最も新しい豊玉北六丁目アパートを除くと、他の住棟は昭和57年度から平成3年度の10年間に建設されています。

令和3年度現在、35棟中18棟(51.4%)が建設後35年を経過しています。本計画期間中(令和13年時点)に建設後35年に達する住棟は35棟中34棟(97.1%)となります。

なお、耐震基準改正（昭和 56 年 6 月）前に建設された住棟は、昭和 54 年度に建設された北町五丁目アパート 1 棟のみであり、耐震診断により「所要の耐震性能を有している」と判断されています。

すべての団地・住棟が耐火構造であり、6 階以上の高層住宅が 3 棟あります。

住棟タイプは、階段室型が 12 棟、廊下型が 23 棟となっています。

図表-2 住棟別の建設年度、構造、階数等

番号	団地名	棟名	戸数 (戸)	建設年度		経過 年数	構造	階数	住棟 タイプ
				和暦	西暦				
①	平和台三丁目	1号棟	21	S61	1986	35	耐火 RC	3	廊下型
②	平和台三丁目第二	1号棟	6	S61	1986	35	耐火 RC	3	廊下型
		2号棟	21	S61	1986	35	耐火 RC	3	階段室型
③	東大泉一丁目	1号棟	16	S61	1986	35	耐火 RC	4	階段室型
		2号棟	17	S61	1986	35	耐火 RC	4	廊下型
④	桜台六丁目	11号棟	21	S62	1987	34	耐火 RC	3	階段室型
		14号棟	15	S62	1987	34	耐火 RC	3	廊下型
⑤	高野台四丁目	23号棟	35	S61	1986	35	耐火 SRC	7	廊下型
		24号棟	12	S61	1986	35	耐火 RC	4	階段室型
		25号棟	9	S61	1986	35	耐火 RC	3	廊下型
⑥	豊玉南三丁目	30号棟	30	S63	1988	33	耐火 RC	3	廊下型
⑦	上石神井一丁目第二	1号棟	9	S58	1983	38	耐火 RC	3	廊下型
		2号棟	21	S58	1983	38	耐火 RC	3	廊下型
		3号棟	30	S58	1983	38	耐火 RC	3	廊下型
⑧	早宮三丁目第三	1号棟	38	H1	1989	32	耐火 RC	3	廊下型
⑨	高野台三丁目	18号棟	19	H1	1989	32	耐火 RC	3	廊下型
		19号棟	19	H1	1989	32	耐火 RC	3	廊下型
		20号棟	18	H1	1989	32	耐火 RC	3	廊下型
⑩	豊玉北一丁目	1号棟	33	S62	1987	34	耐火 SRC	7	廊下型
⑪	北町五丁目	35号棟	15	S54	1979	42	耐火 RC	3	廊下型
⑫	北町五丁目第二	1号棟	24	S62	1987	34	耐火 RC	3	廊下型
		2号棟	28	S62	1987	34	耐火 RC	3	廊下型
⑬	関町北二丁目	1号棟	24	S61	1986	35	耐火 RC	3	階段室型
⑭	下石神井二丁目	1号棟	9	S60	1985	36	耐火 RC	3	階段室型
		2号棟	6	S60	1985	36	耐火 RC	3	階段室型
		3号棟	6	S60	1985	36	耐火 RC	3	階段室型
⑮	小竹町二丁目	1号棟	12	S57	1982	39	耐火 RC	3	階段室型
		2号棟	9	H1	1989	32	耐火 RC	3	廊下型
		3号棟	15	H1	1989	32	耐火 RC	3	階段室型
⑯	東大泉二丁目	1号棟	38	H3	1991	30	耐火 RC	5	廊下型
		2号棟	28	H3	1991	30	耐火 RC	4	階段室型
⑰	東大泉二丁目第二	1号棟	60	H3	1991	30	耐火 RC	6	廊下型
⑱	下石神井四丁目	1号棟	48	S60	1985	36	耐火 RC	4	階段室型
⑲	石神井台三丁目	1号棟	68	H2~3	1990~91	30	耐火 RC	4	廊下型
⑳	豊玉北六丁目	1号棟	21	H21	2009	12	耐火 RC	4	廊下型
合計 (戸)			801						

※東大泉二丁目 1号棟は一部 4 階建、豊玉北六丁目は一部 3 階建

(3) 世帯人員別入居状況

令和3年5月31日現在、全入居世帯数は747世帯で、管理戸数801戸に対する入居率は93.3%となっています。

世帯人員は、単身世帯が261世帯(34.9%)、2人世帯が331世帯(44.3%)となっており、2人以下の小規模世帯が全入居世帯747世帯の79.2%を占めています。

図表-3 世帯人員別入居状況(令和3年5月31日現在)

番号	団地名	棟名	世帯人員別入居世帯数(世帯)							合計
			単身	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上	
①	平和台三丁目	1号棟	6	9	3	1	1	0	1	21
②	平和台三丁目第二	1号棟	3	2	1	0	0	0	0	6
		2号棟	7	8	0	4	0	0	0	19
③	東大泉一丁目	1号棟	4	6	1	1	0	0	0	12
		2号棟	8	4	2	1	0	0	0	15
④	桜台六丁目	11号棟	4	11	3	2	0	0	0	20
		14号棟	3	8	2	0	1	0	0	14
⑤	高野台四丁目	23号棟	11	14	5	3	1	0	0	34
		24号棟	2	3	3	1	0	0	0	9
		25号棟	6	1	1	0	1	0	0	9
⑥	豊玉南三丁目	30号棟	13	11	2	1	0	0	0	27
⑦	上石神井一丁目第二	1号棟	3	6	0	0	0	0	0	9
		2号棟	9	4	4	0	3	0	0	20
		3号棟	9	14	5	1	0	1	0	30
⑧	早宮三丁目第三	1号棟	13	19	2	1	0	0	0	35
⑨	高野台三丁目	18号棟	4	9	3	1	0	0	0	17
		19号棟	5	8	2	3	0	1	0	19
		20号棟	5	5	5	2	0	0	0	17
⑩	豊玉北一丁目	1号棟	12	17	1	2	0	0	0	32
⑪	北町五丁目	35号棟	7	6	0	0	0	0	0	13
⑫	北町五丁目第二	1号棟	12	7	2	3	0	0	0	24
		2号棟	6	12	5	2	0	0	0	25
⑬	関町北二丁目	1号棟	4	14	3	1	1	0	0	23
⑭	下石神井二丁目	1号棟	4	2	2	1	0	0	0	9
		2号棟	1	4	1	0	0	0	0	6
		3号棟	3	1	0	1	1	0	0	6
⑮	小竹町二丁目	1号棟	3	7	2	0	0	0	0	12
		2号棟	2	5	1	1	0	0	0	9
		3号棟	5	6	3	1	0	0	0	15
⑯	東大泉二丁目	1号棟	17	12	4	0	0	0	0	33
		2号棟	5	15	3	0	0	0	1	24
⑰	東大泉二丁目第二	1号棟	16	30	7	1	1	2	0	57
⑱	下石神井四丁目	1号棟	13	18	10	2	0	0	0	43
⑲	石神井台三丁目	1号棟	21	27	8	5	1	0	0	62
⑳	豊玉北六丁目	1号棟	15	6	0	0	0	0	0	21
合計(戸)			261	331	96	42	11	4	2	747
構成比(%)			34.9	44.3	12.9	5.6	1.5	0.5	0.3	100.0

(4) 高齢者世帯の状況

高齢者世帯（65歳以上のみの世帯）は、316世帯（全入居世帯数の42.3%）であり、そのうち単身世帯は186世帯（全入居世帯数の24.9%）となっています。

住棟別に見ると高齢者世帯が占める割合にばらつきがあり、高齢者世帯の割合が高い住棟では、入居世帯の6割を超えている住棟も見られます。

図表-4 高齢者世帯数（令和3年5月31日現在）

番号	団地名	棟名	入居 世帯数	65歳以上のみの世帯数（世帯）			入居世帯数に対する割合（%）		
				単身	65歳以上 のみ	合計	単身	65歳以上 のみ	合計
①	平和台三丁目	1号棟	21	6	3	9	28.6	14.3	42.9
②	平和台三丁目第二	1号棟	6	2	0	2	33.3	0.0	33.3
		2号棟	19	2	0	2	10.5	0.0	10.5
③	東大泉一丁目	1号棟	12	3	3	6	25.0	25.0	50.0
		2号棟	15	5	1	6	33.3	6.7	40.0
④	桜台六丁目	11号棟	20	4	3	7	20.0	15.0	35.0
		14号棟	14	3	4	7	21.4	28.6	50.0
⑤	高野台四丁目	23号棟	34	10	7	17	29.4	20.6	50.0
		24号棟	9	0	0	0	0.0	0.0	0.0
		25号棟	9	2	0	2	22.2	0.0	22.2
⑥	豊玉南三丁目	30号棟	27	10	5	15	37.0	18.5	55.6
⑦	上石神井一丁目第二	1号棟	9	2	2	4	22.2	22.2	44.4
		2号棟	20	6	2	8	30.0	10.0	40.0
		3号棟	30	7	6	13	23.3	20.0	43.3
⑧	早宮三丁目第三	1号棟	35	9	6	15	25.7	17.1	42.9
⑨	高野台三丁目	18号棟	17	3	8	11	17.6	47.1	64.7
		19号棟	19	4	5	9	21.1	26.3	47.4
		20号棟	17	4	1	5	23.5	5.9	29.4
⑩	豊玉北一丁目	1号棟	32	10	8	18	31.3	25.0	56.3
⑪	北町五丁目	35号棟	13	7	2	9	53.8	15.4	69.2
⑫	北町五丁目第二	1号棟	24	10	2	12	41.7	8.3	50.0
		2号棟	25	3	5	8	12.0	20.0	32.0
⑬	関町北二丁目	1号棟	23	3	7	10	13.0	30.4	43.5
⑭	下石神井二丁目	1号棟	9	4	0	4	44.4	0.0	44.4
		2号棟	6	1	0	1	16.7	0.0	16.7
		3号棟	6	2	0	2	33.3	0.0	33.3
⑮	小竹町二丁目	1号棟	12	3	3	6	25.0	25.0	50.0
		2号棟	9	1	1	2	11.1	11.1	22.2
		3号棟	15	5	1	6	33.3	6.7	40.0
⑯	東大泉二丁目	1号棟	33	12	6	18	36.4	18.2	54.5
		2号棟	24	2	5	7	8.3	20.8	29.2
⑰	東大泉二丁目第二	1号棟	57	13	12	25	22.8	21.1	43.9
⑱	下石神井四丁目	1号棟	43	10	10	20	23.3	23.3	46.5
⑲	石神井台三丁目	1号棟	62	9	11	20	14.5	17.7	32.3
⑳	豊玉北六丁目	1号棟	21	9	1	10	42.9	4.8	47.6
合計（世帯）・構成比（%）			747	186	130	316	24.9	17.4	42.3

4 区営住宅の将来ストック数の推計

長期的な観点から区営住宅の必要戸数を把握するため、令和3年10月に公開された「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」[国土交通省・国土技術政策総合研究所]により、公営住宅への入居資格を有する低所得者世帯等のうち、世帯年収、居住面積水準、家賃負担率の観点から住宅に困窮している世帯（以下「要支援世帯」という。）の数の検討を行います。

このプログラムは、住宅・土地統計調査や国勢調査、家計調査[総務省統計局]のほか、日本の地域別将来推計人口（都道府県、市区町村）[国立社会保障・人口問題研究所]等のデータを活用して算定を行うものです。

(1) 要支援世帯数

公営住宅の入居資格世帯数について、世帯年収及び居住面積の困窮状況に応じた4つの類型別に要支援世帯数を推計します。

推計に当たっては、住宅・土地統計調査の結果から推計された借家世帯における最低居住面積水準未満の世帯の割合、最低居住面積水準以上の世帯の割合を用いて類型別の要支援世帯数を算定します。

図表-5 要支援世帯数に係る住宅の困窮状況累計

A	著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準 ¹ 未満である世帯	世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未満の狭い住宅に居住しているため、最も公営住宅供給の必要性が高い
B	著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率 ² 以上である世帯	最低居住面積水準以上の広い住宅に居住しているが、Aと同等の低所得階層であり、高家賃負担率以上となっているため、公営住宅供給の必要性が高い
C	著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯	著しい困窮年収水準以上の収入階層であるが、最低居住面積水準未満の住宅に居住しているため、公営住宅供給の必要性が高め
D	著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯	著しい困窮年収水準以上の収入階層で、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっている 若年世代の定住や子育て世帯への経済的支援など地域の实情や政策ニーズ等に応じて対象とする

1 居住面積水準：世帯人員に応じて、健康で文化的な生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準
(単身者：25㎡、2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡)

2 高家賃負担率：当該地域の民間借家に居住している年収200万円未満の世帯の年収に対する平均家賃負担率
(練馬区：平均家賃61,013円、家賃負担率48.8%)

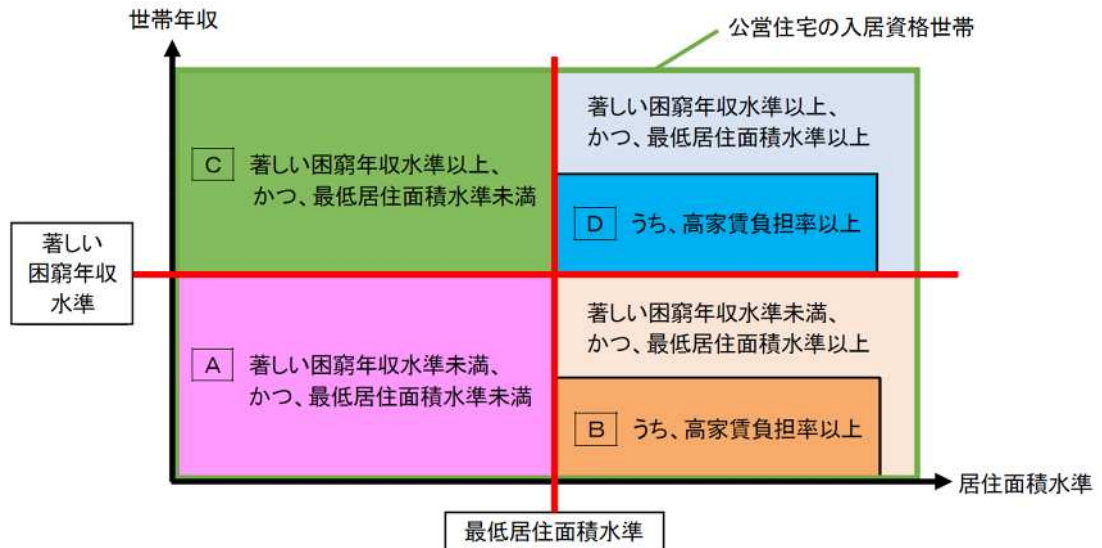


図 2.3 「住宅確保要配慮世帯推計支援プログラム」で推計する要支援世帯数に係る住宅の困窮状況4類型
 (出典) 国土技術政策総合研究所 住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説

(2) 将来ストック数の推計

公営住宅を必要とする要支援世帯は、図表-5の「著しい困窮年収水準未満」(AおよびB)に加え、「著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯」(C)の半数程度とします。

対象世帯数は12,500～12,900世帯(下表A+B+C×50%合計)になります。

図表-6 目標時点における世帯年収及び居住面積の困窮状況別の要支援世帯数

要支援世帯数	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
A 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	5,330	5,283	5,220	5,103	4,935	4,779
B 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率 ² 以上である世帯数	6,487	6,702	6,886	6,978	6,977	6,974
C 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積 ¹ 水準未満である世帯数	1,391	1,471	1,554	1,609	1,636	1,659
D 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率 ² 以上である世帯数	653	686	721	745	760	774
A + B 合計	11,817	11,985	12,106	12,081	11,912	11,753
A + C 合計	6,721	6,754	6,774	6,713	6,571	6,438
A + B + C 合計	13,208	13,456	13,660	13,691	13,548	13,412
A + B + C × 50% 合計	12,512	12,720	12,882	12,886	12,730	12,582
A ~ D 合計	13,861	14,143	14,380	14,436	14,308	14,186

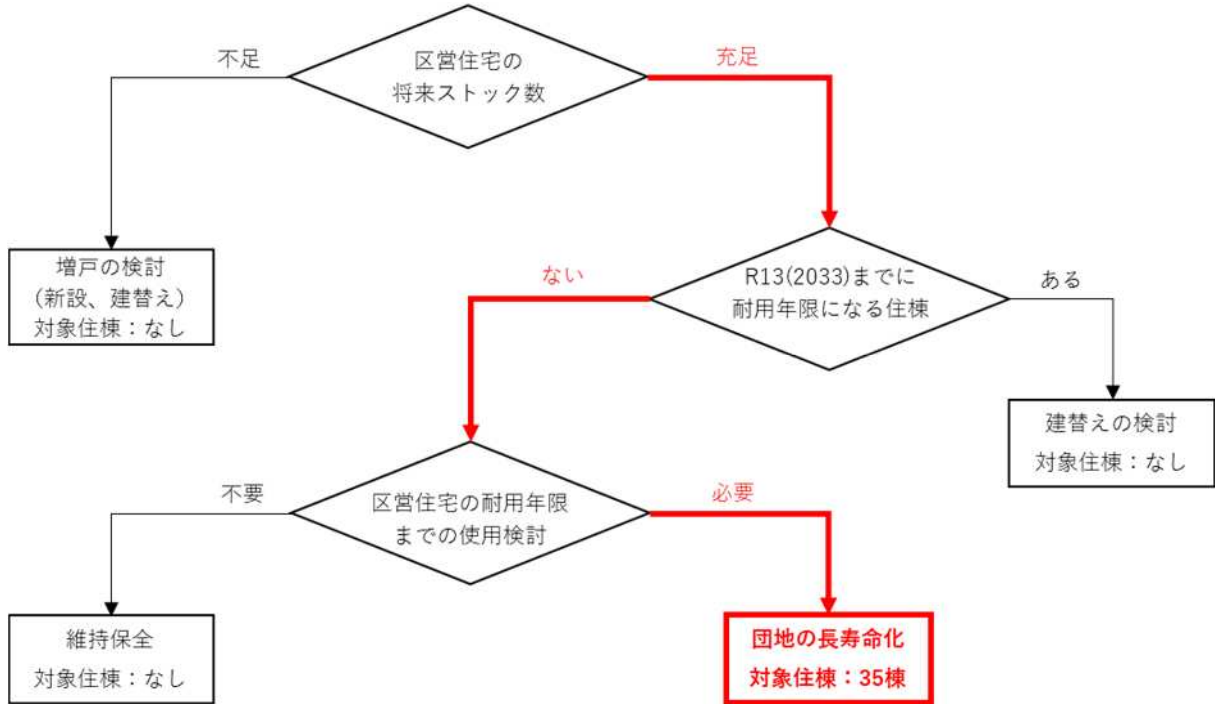
区内公営住宅数は13,086戸(区営住宅801戸、都営住宅12,285戸)であるため、区営住宅の既存ストック数801戸を、将来的にも維持していく必要があります。

5 長寿命化の基本方針

(1) 団地の長寿命化

将来ストック数の推計結果から、既存団地の規模を維持し良好に長期間活用していくことが必要となります。

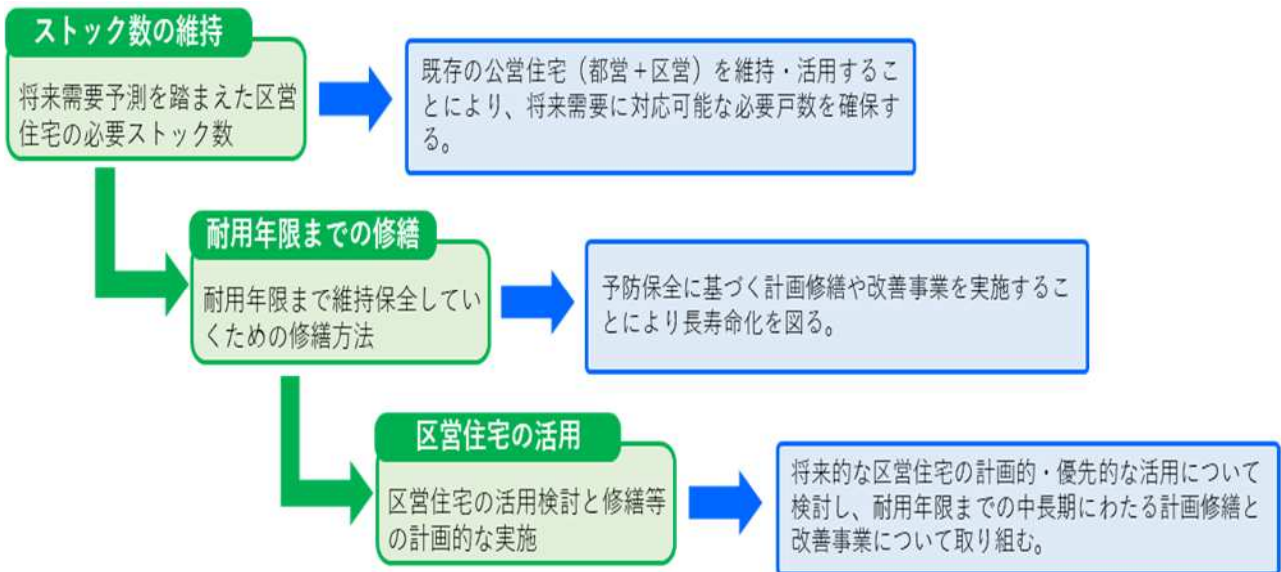
図表-7 区営住宅の長寿命政策フロー図



(2) 長寿命化の基本方針

耐用年限までの耐久性を維持・向上させていくため、修繕周期や劣化状況等に応じた計画修繕や改善事業を実施することにより団地・住棟の長寿命化を図ります。

図表-8 長寿命化に関する方針



6 点検と維持管理

(1) 定期点検・日常点検の実施

練馬区では現在、関係法令点検（建築基準法第12条、消防法第17条3の3）の対象施設に加え、対象外の施設にも行っている定期点検のほか、団地・住棟ごとに修繕実施後の年数経過に応じた劣化状況等を考慮し、巡回・観察等による日常点検を実施しています。

定期点検は法令に準拠して実施し、日常点検は区や指定管理者、団地自治会等が「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月、国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施しています。

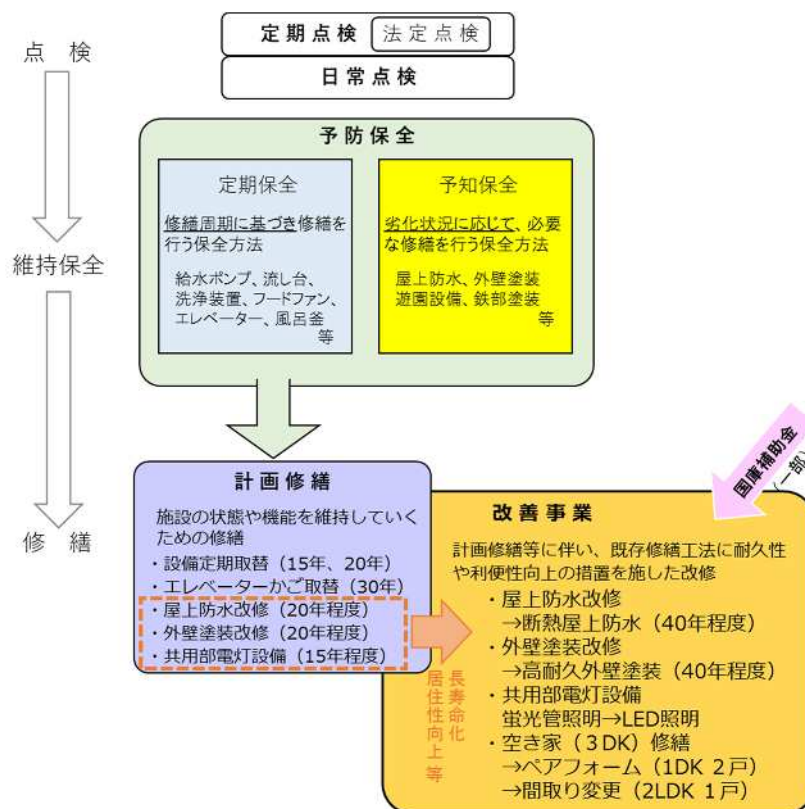
なお、バルコニー等の入居者が専用的に使用する箇所や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があり定期点検・日常点検を実施することが困難であるため、入退去時に確実に点検を実施しています。

(2) 点検結果に基づく修繕等の計画的実施

定期点検・日常点検を実施することにより、建物の老朽化に伴う問題点の早期発見に努めるとともに、居住の安全性や快適性などの面で支障が生じないように維持管理に努めていきます。

また、点検結果に基づき、経年劣化による建物・設備等の機能低下に対する予防保全を計画的に実施していきます。予防保全に当たっては、対象とする修繕項目に応じて定期保全（修繕周期を基準とする保全方法）と予知保全（劣化状況を基準とする保全方法）を適切に組み合わせて実施します。

図表-9 定期保全と予知保全の考え方



(3) 点検結果・修繕履歴等のデータ管理

団地・住棟ごとの定期点検の結果や修繕履歴を記録したデータベースを活用し、計画修繕や維持管理に反映します。

7 計画修繕の実施方針

区営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、修繕周期や劣化状況に応じた修繕を計画的に実施していきます。

また、確実に実施していくため、将来見込まれる修繕工事の内容や時期、施工費用等についてあらかじめ想定し、長期的視点に立って修繕の計画を定めます。

<p>長期的な管理の見通し (30 か年長期見通し他)</p>	<p>区営住宅ストックが建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕等の実施時期を定めた計画(30か年)。 将来的に必要な計画修繕に係る事業量の把握、効率的な計画修繕の実施に資する。</p>
<p>区営住宅長寿命化計画 (10 か年計画)</p>	<p>計画期間(10か年)における事業手法や実施内容を明らかにする計画。 適切な維持管理による長寿命化を図るため、計画修繕等の実施方針を位置付ける。</p>

上記を踏まえ、本計画では、令和4年度からの10か年の計画修繕の実施方針を以下のように設定します。

計画修繕の実施方針

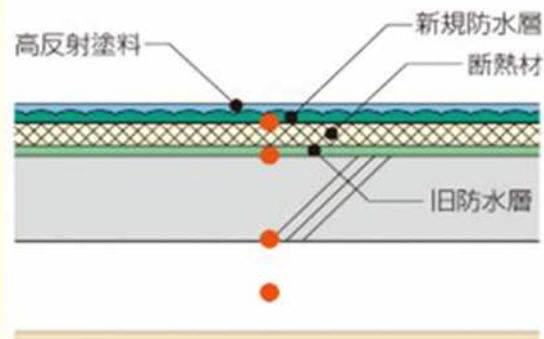
「対象部位別の修繕周期」を参考に、計画修繕の内容と実施時期を検討する。
これまでの工事履歴(工事内容と実施時期)や定期点検・日常点検の結果を踏まえ、工事時期を調整する等、工事の効率化・コストの軽減等を図る。
計画修繕の実施に当たっては、団地の老朽化の程度や居住者ニーズ等の実情を踏まえ、工事实施の優先順位等を検討する。

計画修繕のうち、長寿命化に寄与する改善策を講じるものを改善事業として実施します。

(例) 屋上防水に断熱断熱材、高反射塗料を付加した修繕

【サーモコントロール断熱】

- ・既存防水層に断熱材、防水層高反射塗料を組み合わせることで、外気と建築物の熱の出入りを遮り、一年を通じて室内を快適に保つ施工方法。
- ・最上階住戸の省エネ効果と、高反射塗料による防水層の長寿命化が図れる。



(出典) 田島ルーフィング株式会社『サーモコントロール断熱改修オフィシャルガイド&データBOOK』

8 改善事業の実施方針

計画修繕においては修繕周期、劣化状況のみならず、長寿命化、居住性の向上を図るため、以下の観点から改善事業を実施します。

改善事業類型	実施方針	主な改善内容
長寿命化型	長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ・断熱屋上防水（高反射塗料） ・高耐久外壁塗装 ・共用灯・屋外灯のLED化
安全性確保型	非常時に円滑に避難できるような避難設備や経路の整備・確保を行う。また、防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外避難経路の整備 ・防犯に配慮した建物部品の設置 ・生活事故防止に配慮した設備等改善（手摺アルミ化改修など）
居住性向上型	住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。	<ul style="list-style-type: none"> ・ペアリフォーム（住戸の分割整備） ・間取りの改修（多様な世帯向け等） ・窓の改修（断熱性・気密性向上）
福祉対応型	高齢者等の居住の安全・安心を守るため、住戸・共用部等のバリアフリー化を進める。	<ul style="list-style-type: none"> ・ペアリフォーム（住戸内バリアフリー化） ・住戸内部・共用部の段差解消 ・スロープ改修・増設 ・エレベーター改修

ペアリフォームについて

3DK住戸を1DK住戸に2分割する住戸改善事業のこと。
 これまで練馬区では、単身高齢世帯の入居が多い住棟において住戸規模と入居世帯のミスマッチが生じていた。
 このミスマッチを解消しつつ単身高齢世帯の居住の安全・安心を確保するため、練馬区ではペアリフォーム事業を推進している。
 ペアリフォーム事業は、エレベーターを必要としない地上階において、空き住戸を対象に実施し、あわせて住戸内のバリアフリー化を図っている。

参考：国土交通省「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年改定）」

東京都「公営住宅等長寿命化方針（令和2年1月）」

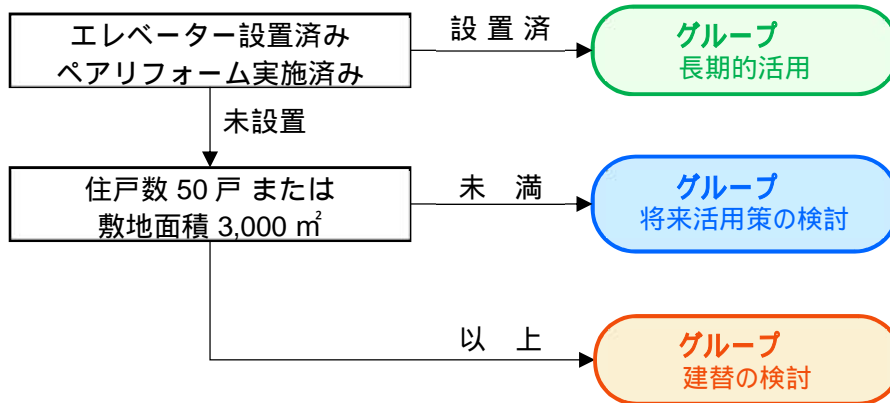
9 建替事業の実施方針

本計画期間に耐用年限に達し建替えが必要な住棟はありませんが、既存ストックの長期的な活用を見据えた計画修繕を効率的に行うため、建替の考え方を想定します。

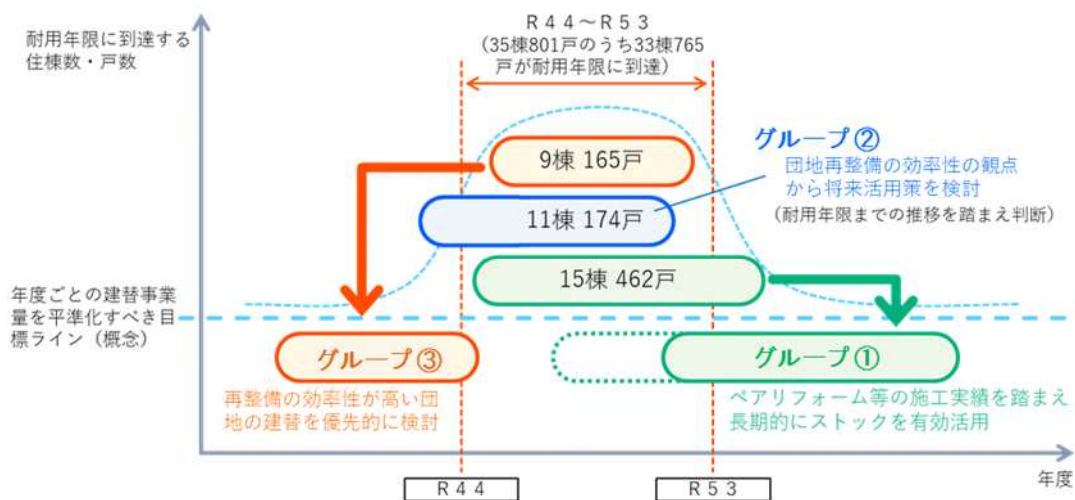
建替事業に係る具体的な方策については、令和14（2032）年度～令和23（2041）年度の次期長寿命化計画において策定します。

耐用年限を迎える団地・住棟が、令和44（2062）年度～令和53（2071）年度の一定期間に集中するため、建替に係る事業量全体のピークシフトを図る観点から3グループへ分散設定します。

図表-10 建替事業に向けた区営住宅のグループ化の考え方



図表-11 耐用年限集中期中における建替事業量のピークシフト



図表-12 区営住宅の活用と修繕の取組み

グループ① 長期的活用

- エレベーター設置状況等を踏まえ長期的に有効活用
- 耐用年限(建設後80年)まで計画修繕と改善事業を実施

《対象団地》

東大泉一丁目アパート	高野台三丁目アパート	東大泉二丁目第二アパート
高野台四丁目アパート (23号棟)	豊玉北一丁目アパート	石神井台三丁目アパート
早宮三丁目第三アパート	北町五丁目第二アパート	豊玉北六丁目アパート
	東大泉二丁目アパート	[10団地15棟462戸]

グループ② 将来活用策の検討

- 団地整備の効率性の観点から建替えを当面留保
- 耐用年限(建設後80年)まで計画修繕と改善事業(躯体維持)を実施

《対象団地》

平和台三丁目アパート	豊玉南三丁目アパート	下石神井二丁目アパート
平和台三丁目第二アパート	北町五丁目アパート	[7団地11棟174戸]
桜台六丁目アパート	関町北二丁目アパート	

グループ③ 建替の検討

- 再整備の効率性が高い団地の建替を優先的に検討
- 建設後70年程度まで、計画修繕と最小の改善事業を実施

《対象団地》

高野台四丁目アパート(24,25号棟)	下石神井四丁目アパート
上石神井一丁目第二アパート	
小竹町二丁目アパート	[4団地9棟165戸]

10 計画修繕、改善事業の事業手法

計画対象の 20 団地 35 棟 801 戸の区営住宅について事業手法を検討した結果、計画期間における事業手法別の戸数を下表のとおり設定します。

図表-13 区営住宅ストックの事業手法別戸数

	前期5箇年 (令和4～8年度)	後期5箇年 (令和9～13年度)	合 計
区営住宅管理戸数	801 戸	801 戸	801 戸
・新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・修繕等事業対象戸数	801 戸	801 戸	801 戸
うち計画修繕対応戸数	801 戸	801 戸	801 戸
うち改善事業予定戸数	343 戸	300 戸	643 戸
個別改善事業予定戸数	343 戸	300 戸	643 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸

表中「合計」の値は、前期5箇年と後期5箇年の各種事業等予定の戸数を示す。

個別改善は、居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型のうち、該当する改善メニューを選択し実施するもの。

全面的改善は、改善項目が多岐にわたるため一括して改善を行った方が効率的であると判断される場合に実施するもの。

表中「区営住宅管理戸数」は、今後のペアリフォーム事業の実施状況により戸数が変更となる場合があります。

11 長寿命化のための事業の実施

長期的な管理の見通しに基づき、本計画の期間〔令和4（2022）年度～令和13（2031）年度〕を対象として、図表-13 および図表-14 のとおり「計画修繕・改善事業の実施予定」等を設定します。

団地・住棟の規模・構造等の条件や実施する修繕項目によって事業規模が異なるため、各年度において事業規模の平準化が図れるよう実施時期を調整します。

図表-14 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

本計画期間

団地名 棟数 住戸数	修繕等	R4	R9	R14	R19	R24	R29	R34	R39	R44	R49	R54	R59	R63			
		2022	2027	2032	2037	2042	2047	2052	2057	2062	2067	2072	2077	2081			
グループ 東大泉一丁目 アパート 2棟 33戸	計画修繕																
	改善事業																
	活用検討時期																
	継続活用の検討																
	グループ 高野台四丁目 アパート 1棟 35戸	計画修繕															
		改善事業															
		活用検討時期															
		継続活用の検討															
		グループ 早宮三丁目 第二アパート 1棟 38戸	計画修繕														
			改善事業														
			活用検討時期														
			継続活用の検討														
			グループ 高野台三丁目 アパート 3棟 56戸	計画修繕													
				改善事業													
				活用検討時期													
継続活用の検討																	
グループ 豊玉北一丁目 アパート 1棟 33戸				計画修繕													
				改善事業													
				活用検討時期													
	継続活用の検討																
	グループ 北町五丁目 第二アパート 2棟 52戸			計画修繕													
				改善事業													
				活用検討時期													
		継続活用の検討															
		グループ 東大泉二丁目 アパート 2棟 66戸		計画修繕													
				改善事業													
				活用検討時期													
			継続活用の検討														
			グループ 東大泉二丁目 第二アパート 1棟 60戸	計画修繕													
				改善事業													
				活用検討時期													
継続活用の検討																	
グループ 石神井台三丁目 アパート 1棟 68戸				計画修繕													
				改善事業													
				活用検討時期													
	継続活用の検討																
	グループ 豊玉北六丁目 アパート 1棟 21戸			計画修繕													
				改善事業													
				活用検討時期													
		継続活用の検討															
		グループ 平和台三丁目 アパート 1棟 21戸		計画修繕													
				改善事業													
				活用検討時期													
			活用策の検討														
			グループ 平和台三丁目 第二アパート 2棟 27戸	計画修繕													
				改善事業													
				活用検討時期													
活用策の検討																	
グループ 桜台六丁目 アパート 2棟 36戸				計画修繕													
				改善事業													
				活用検討時期													
	活用策の検討																
	グループ 豊玉南三丁目 アパート 1棟 30戸			計画修繕													
				改善事業													
				活用検討時期													
		活用策の検討															
		グループ 北町五丁目 アパート 1棟 15戸		計画修繕													
				改善事業													
				活用検討時期													
			活用策の検討														
			グループ 関町北二丁目 アパート 1棟 24戸	計画修繕													
				改善事業													
				活用検討時期													
活用策の検討																	
グループ 下石神井二丁目 アパート 3棟 21戸				計画修繕													
				改善事業													
				活用検討時期													
	活用策の検討																
	グループ 高野台四丁目 アパート 2棟 21戸			計画修繕													
				改善事業													
				活用検討時期													
		建替え検討															
		グループ 上石神井一丁目 第二アパート 3棟 60戸		計画修繕													
				改善事業													
				活用検討時期													
			建替え検討														
			グループ 小竹町二丁目 アパート 3棟 36戸	計画修繕													
				改善事業													
				活用検討時期													
建替え検討																	
グループ 下石神井四丁目 アパート 1棟 48戸				計画修繕													
				改善事業													
				活用検討時期													
	建替え検討																

計画修繕、改善事業はおおよその時期です。

建替え検討等は、現時点での想定です。

図表-15 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

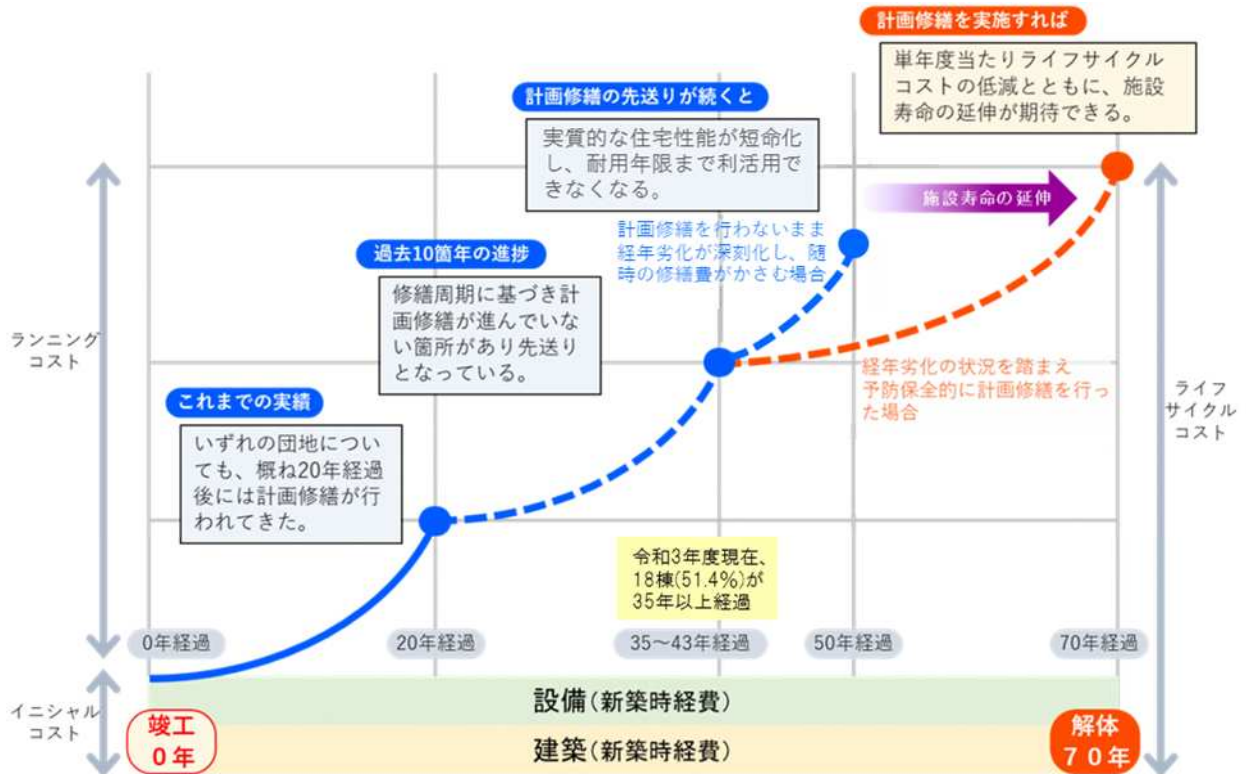
団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容									備考	
			法定点検	法定点検に準じた点検	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)		R13 (2031)
③ 東大泉一丁目	児童遊園	S63					遊園施設 改修								
④ 桜台六丁目	児童遊園 外構	S62			柵改修(設 計)	柵改修(工 事)		遊園施設 改修							
⑥ 豊玉南三丁目	集会所	S63					屋根防水			植え込み 壁の改修					
⑩ 豊玉北一丁目	児童遊園	S62							遊園施設 改修						
⑪ 北町五丁目	児童遊園	S54								遊園施設 改修					
⑪ 北町五丁目第二	児童遊園	S62									遊園施設 改修				
⑫ 関町北二丁目	集会所 児童遊園	S61				屋根防水						遊園施設 改修			
⑬ 下石神井二丁目	児童遊園	S60											遊園施設 改修		
⑮ 東大泉二丁目	集会所 児童遊園	H3			屋根防水								遊園施設 改修	住棟の屋上改修と同 時期に実施	
⑰ 東大泉二丁目第二	集会所 児童遊園	H3			屋根防水								遊園施設 改修	住棟の屋上改修と同 時期に実施	
⑱ 下石神井四丁目	集会所	S60				屋根防水									
⑲ 石神井台三丁目	集会所	H2-3					屋根防水								

12 ライフサイクルコストの縮減

(1) ライフサイクルコスト

団地・住棟ごとに見込まれる計画修繕の実施時期、必要となる事業費等を勘案した修繕計画を策定し効率的に実施することにより、団地・住棟ごとのライフサイクルコストの縮減を検討し施設寿命延伸の効果を図ります。

図表-16 経年劣化とライフサイクルコストの概念



(2) ライフサイクルコスト縮減効果

区営住宅について、国土交通省が策定しているライフサイクルコスト（LCC）算定プログラムにより縮減効果を算出しました。

このプログラムは、住棟ごとの建設・改善・修繕・除却に要する経費を考慮してLCCを算出するものです。長寿命化を実施しない場合の管理期間は50年、長寿命化を実施した場合の管理期間は70年としており、これらを比較して縮減効果を確認します。

図表-17 ライフサイクルコスト及びその縮減効果の算出結果

団地名	住棟 番号	建設 年度	戸 数	経過 年数	維持管理費		年平均縮減額 (千円/戸・年)	LCC縮減効果 (千円/棟・年)
					長寿命化なし 管理期間50年 (千円/戸・年)	長寿命化あり 管理期間70年 (千円/戸・年)		
① 平和台三丁目	1	S61	21	35	369	312	58	1,214
② 平和台三丁目第二	1	S61	6	35	368	318	50	299
	2	S61	21	35	370	315	55	1,159
③ 東大泉一丁目	1	S61	16	35	369	318	51	815
	2	S61	17	35	369	314	55	935
④ 桜台六丁目	11	S62	21	34	357	304	53	1,106
	14	S62	15	34	356	304	52	777
⑤ 高野台四丁目	23	S61	35	35	430	342	88	3,072
	24	S61	12	35	370	289	81	971
	25	S61	9	35	368	294	74	664
⑥ 豊玉南三丁目	30	S63	30	33	323	260	62	1,865
⑦ 上石神井一丁目第二	1	S58	9	38	368	284	84	759
	2	S58	21	38	368	283	85	1,783
	3	S58	30	38	368	283	85	2,548
⑧ 早宮三丁目第三	1	H1	38	32	302	237	64	2,443
⑨ 高野台三丁目	18	H1	19	32	302	267	35	669
	19	H1	19	32	302	267	35	669
	20	H1	18	32	301	267	34	616
⑩ 豊玉北一丁目	1	S62	33	34	415	348	67	2,216
⑪ 北町五丁目	35	S54	15	42	333	265	68	1,026
⑫ 北町五丁目第二	1	S62	24	34	356	302	54	1,303
	2	S62	28	34	356	298	57	1,608
⑬ 関町北二丁目	1	S61	24	35	370	314	56	1,341
⑭ 下石神井二丁目	1	S60	9	36	368	312	55	498
	2	S60	6	36	368	308	59	356
	3	S60	6	36	368	308	59	356
⑮ 小竹町二丁目	1	S57	12	39	364	288	76	914
	2	H1	9	32	301	244	57	511
	3	H1	15	32	303	242	61	908
⑯ 東大泉二丁目	1	H3	38	30	291	279	12	459
	2	H3	28	30	292	279	13	363
⑰ 東大泉二丁目第二	1	H3	60	30	292	278	14	851
⑱ 下石神井四丁目	1	S60	48	36	367	292	75	3,610
⑲ 石神井台三丁目	1	H2~3	68	30	292	267	25	1,674
⑳ 豊玉北六丁目	1	H21	21	12	376	354	21	449
LCC縮減効果総額(千円/年)								40,807

※ペアリフォームに係る事業費はLCC算定の対象外とする。

算定結果より、長寿命化を実施しない場合（管理期間50年）に比べ、長寿命化を実施した場合（管理期間70年）は、既存ストックの活用を図りつつLCCの縮減が可能となります。

また、適切な改善事業を行い管理期間70年を超えて活用できる場合は、更なる縮減効果が期待できます。

練馬区営住宅長寿命化計画〔要約版〕
令和4年度（2022年度）～令和13年度（2031年度）

令和4年（2022年）4月
発行 / 東京都 練馬区
編集 / 練馬区 建築・開発担当部 住宅課
〒176-8501 東京都練馬区豊玉北六丁目12番1号
電話 03-5984-1619（直通）
e-mail : JUTAKUKA@city.nerima.tokyo.jp
URL : www.city.nerima.tokyo.jp