

序章 公営住宅等長寿命化計画の目的

1) 背景

西東京市は、平成 30 年 3 月現在、公営住宅法に基づく市営住宅 3 団地 47 戸と西東京市高齢者アパート条例に基づく高齢者アパート 4 団地 38 戸の計 85 戸の市営住宅等を管理している。このうち、市営住宅 1 団地 25 戸と高齢者アパートの全ては民間から借上げている住宅である。

市営住宅の 2 団地 22 戸は市が直接建設したものであるが、木造戸建てで築 60 年以上経過しており、老朽化が進んでいるとともに、耐震性も確保されていない状況となっている。

本市においても高齢化が進展しており、今後も高齢者の増加が予想されるなか、現在市が管理している市営住宅等の状況を踏まえ、長期的な視点に立ち、本市における住宅セーフティネットの一部として、市営住宅等について適切な更新が必要となっている。

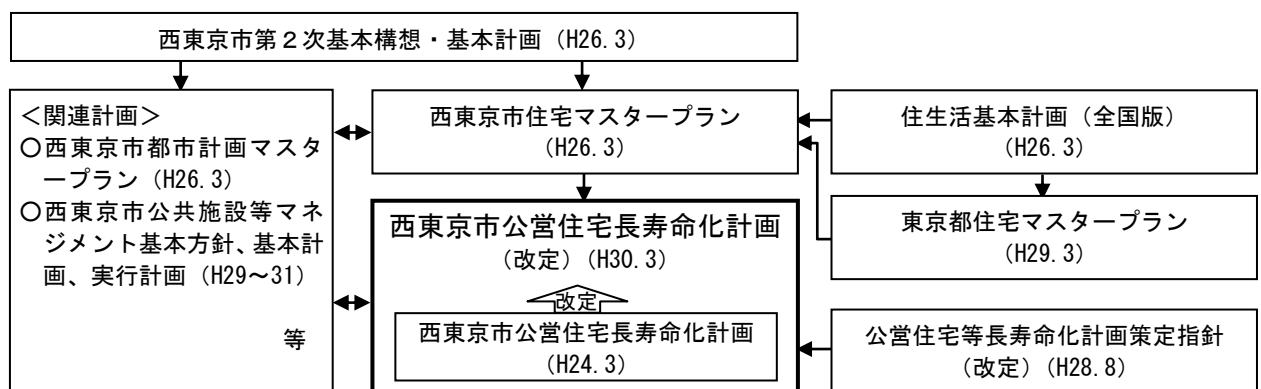
そのような状況から、本市では、平成 20 年度に「西東京市の公営住宅政策のあり方に関する庁内検討会」を設置し、市営住宅等の再整備に向けた方針を検討してきており、これまでの検討を踏まえ、具体的な整備に向けた施策展開が必要となっている。

2) 目的

本計画は、住宅に困窮する世帯に対する住宅セーフティネットの一端を担うとともに、将来にわたり安全で安心できる住まいを確保するため、長期的な視野に立った市営住宅等の整備、維持管理を実現することを目的としている。

3) 計画の位置づけ

本計画は、本市が管理する市営住宅等について、西東京市住宅マスタープランの下位計画として関連計画との整合を図るとともに、国土交通省住宅局が示した「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づき、今後の活用方針（建替え等）を定め、活用事業を具体的かつ効果的に推進していくための計画である。



4) 計画期間

本計画は、平成 23 年度に策定された「西東京市公営住宅長寿命化計画」を見直し、新たに計画期間を平成 30 年度～39 年度の 10 年間とする。ただし、事業の実施状況などにより適宜見直すこととする。

第1章 公営住宅等の状況

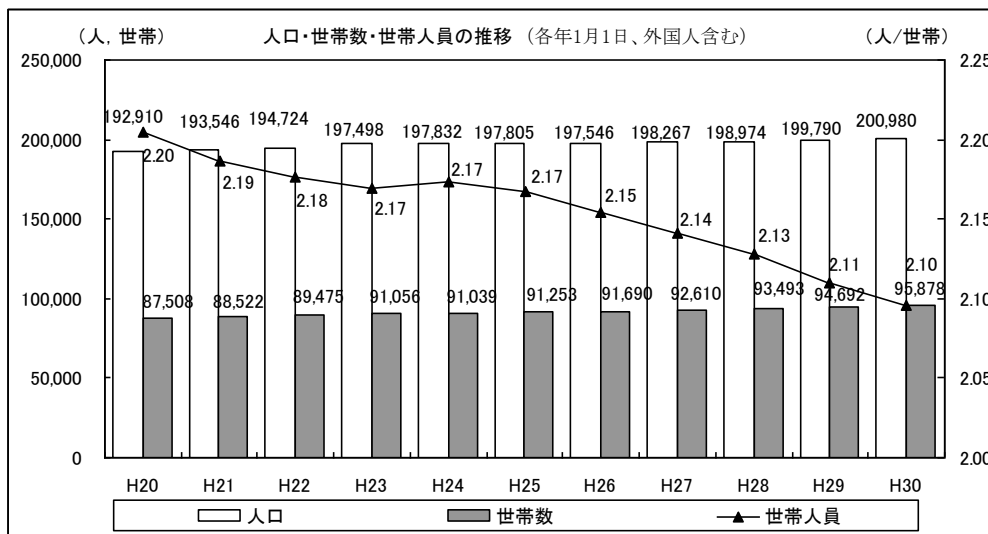
1-1 人口・世帯の状況

1) 人口等の推移

(1) 人口、世帯数、世帯人員の推移

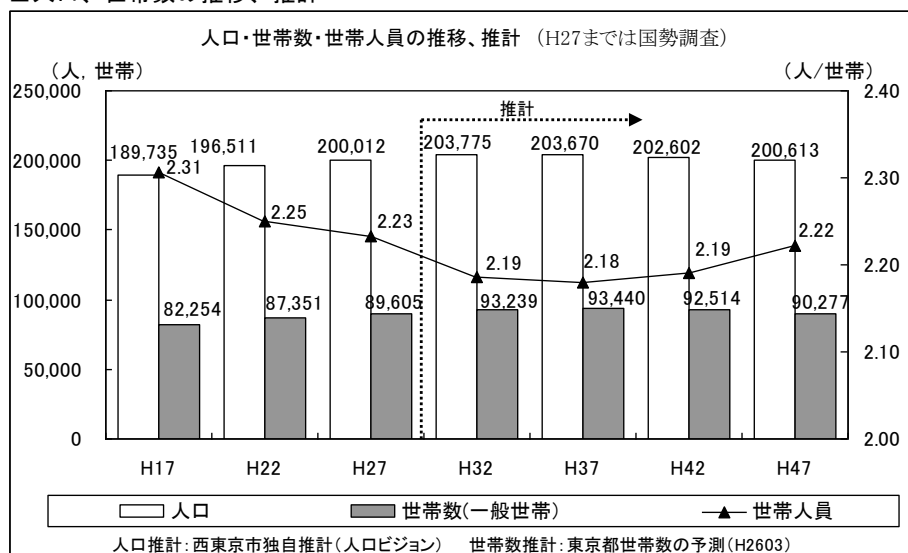
- ・人口、世帯数は年々増加しており、平成30年1月現在で人口は200,980人、世帯数は95,878世帯となっている。(住民基本台帳)
- ・世帯人員は、年々減少を続けており、平成30年では2.10人/世帯となっている。

■人口、世帯数、世帯人員の推移（住民基本台帳）



- ・西東京市独自推計（人口ビジョンー平成28年3月）による将来人口は、平成32年に約20万4千人でピークとなり、以降減少していき、平成47年には、約20万1千人になると推計している。
- ・東京都世帯数の予測（平成26年3月）では、平成37年、約9万3千世帯まで増加し、以降減少に入るものと推計している。

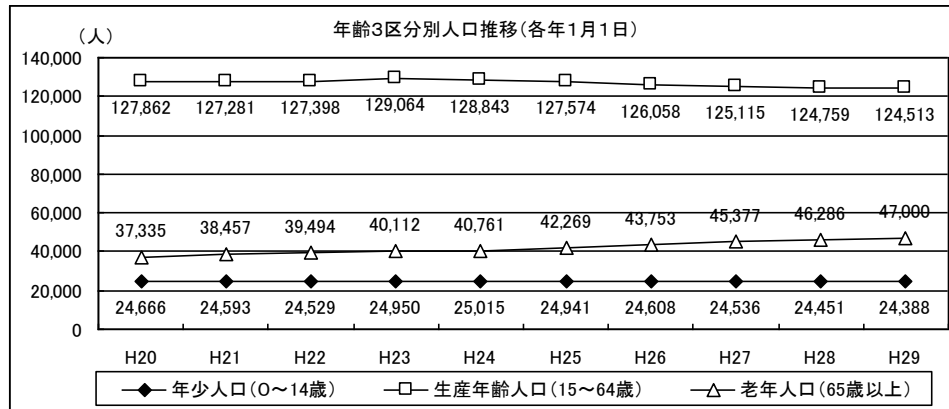
■人口、世帯数の推移、推計



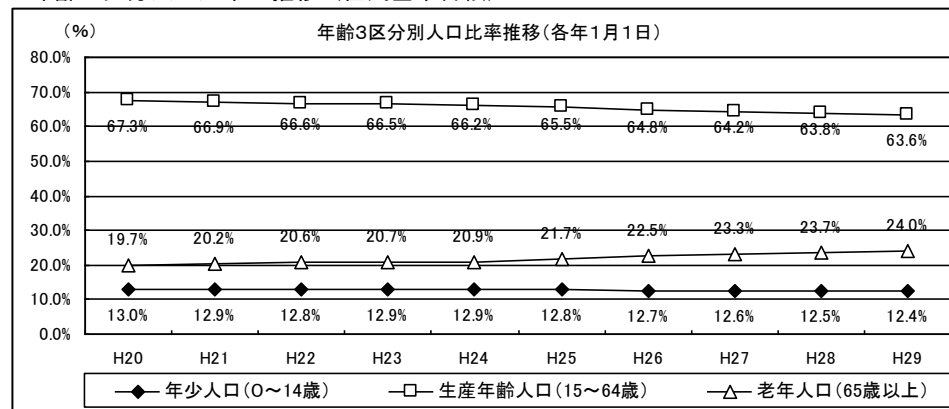
(2) 年齢3階級別人口・人口比率

- ・平成29年の年少人口、生産年齢人口は減少傾向を示し、老年人口は年々増加している。
- ・平成29年の人口比率は、平成20年に比べ、年少人口は0.4ポイント減少し12.4%、生産年齢人口は3.7ポイント減少で63.6%、老年人口は4.3ポイント増加で24.0%となっている。

■年齢3区分人口の推移（住民基本台帳）



■年齢3区分人口比率の推移（住民基本台帳）



- ・西東京市独自推計（人口ビジョンー平成28年3月）による将来の年齢3階級別人口構成は、年少人口、生産年齢人口が減少していき、老年人口が増加し、平成47年には老年人口比率が30%を超え生産年齢人口比率が60%を割り、年少人口は10%になると推計している。

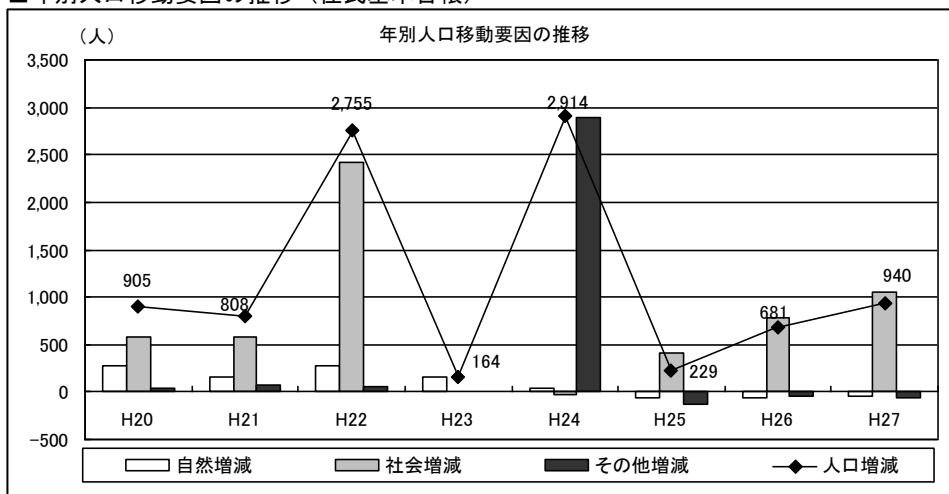
	H27 2015	H32 2020	H37 2025	H42 2030	H47 2035	H52 2040	H57 2045	H62 2050	H67 2055	H72 2060
総人口	198,823	203,775	203,670	202,602	200,613	197,470	193,350	188,364	182,165	174,898
0～14歳人口	24,822	24,504	23,007	21,094	20,052	19,599	18,939	18,065	17,123	16,276
15～64歳人口	127,961	130,021	129,075	126,017	119,920	111,755	105,245	100,215	96,351	93,174
65～74歳人口	23,016	22,639	21,278	23,794	27,903	30,724	29,810	26,652	23,955	21,601
75歳以上人口	23,024	26,612	30,309	31,697	32,738	35,392	39,356	43,433	44,736	43,848
0～14歳構成比	12.5%	12.0%	11.3%	10.4%	10.0%	9.9%	9.8%	9.6%	9.4%	9.3%
15～64歳構成比	64.4%	63.8%	63.4%	62.2%	59.8%	56.6%	54.4%	53.2%	52.9%	53.3%
65～74歳構成比	11.6%	11.1%	10.4%	11.7%	13.9%	15.6%	15.4%	14.1%	13.2%	12.4%
75歳以上構成比	11.6%	13.1%	14.9%	15.6%	16.3%	17.9%	20.4%	23.1%	24.6%	25.1%

資料：人口ビジョン

(3) 移動人口

- ・平成 24 年以降、死亡数が出生数を上回る「自然減」に転じている。平成 24 年には転出数が転入数を上回る「社会減」となったが、平成 25 年以降は「社会増」が続いている。

■年別人口移動要因の推移（住民基本台帳）

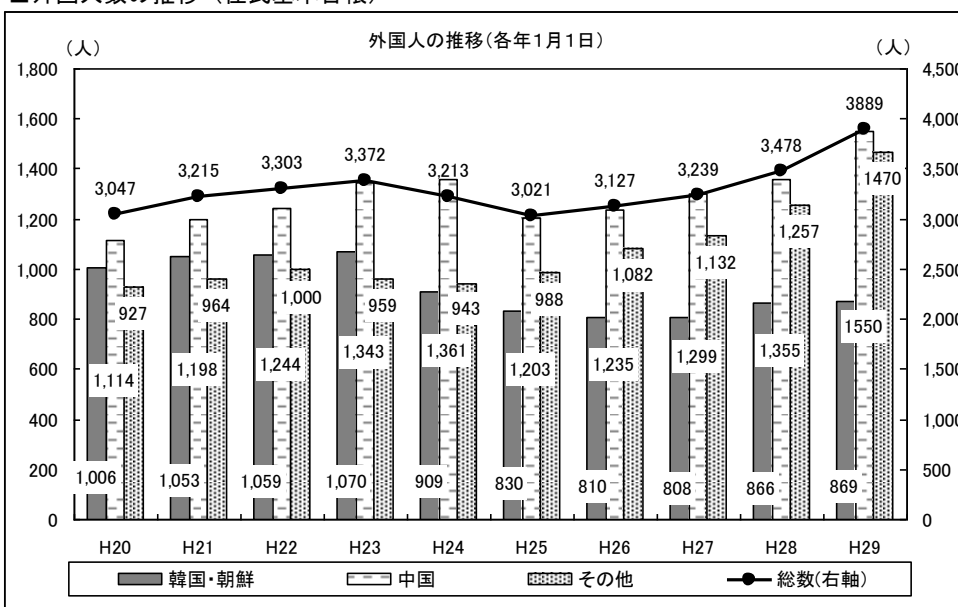


*：平成 24 年の「その他増減」は、外国人を統計に含めたためこの年だけ突出している。

(4) 外国人数

- ・外国人数は平成 23 年以降減少傾向を見せたが、平成 25 年以降再び増加傾向に転じ、平成 29 年では 3,889 人となっている。

■外国人数の推移（住民基本台帳）



2) 世帯の状況

(1) 住宅の所有の関係別一般世帯数割合

- 平成 27 年における西東京市の持家率は 53.3% で、市部平均の 46.3% より 7 ポイント高くなっている。公的住宅の借家率は 11.1% で、市部平均の 6.4%、東京都平均 7.3% より高くなっている。

■住宅の所有関係別世帯数割合

	住宅に住む一般世帯							住宅以外に住む一般世帯
	主世帯					間借り		
		持家	公営・都市機構・公社の借家	民営の借家	給与住宅			
東京都	98.5%	97.2%	47.0%	7.3%	39.9%	2.9%	1.3%	1.5%
特別区	98.5%	97.1%	44.5%	6.4%	43.0%	3.2%	1.4%	1.5%
練馬区	98.5%	97.2%	46.9%	7.3%	40.1%	2.9%	1.3%	1.5%
市部	99.3%	97.9%	46.3%	6.4%	42.6%	2.5%	1.5%	0.7%
武蔵野市	98.3%	97.1%	43.7%	5.2%	44.4%	3.9%	1.2%	1.7%
三鷹市	97.3%	96.2%	44.9%	7.1%	42.2%	2.0%	1.1%	2.7%
小金井市	98.8%	97.8%	45.9%	4.1%	43.5%	4.3%	1.1%	1.2%
小平市	98.7%	97.8%	52.5%	9.2%	33.2%	2.9%	0.9%	1.3%
東村山市	98.7%	97.9%	58.8%	11.7%	25.4%	2.0%	0.8%	1.3%
清瀬市	99.5%	97.8%	50.2%	20.1%	25.9%	1.6%	1.7%	0.5%
東久留米市	99.1%	98.4%	57.4%	15.4%	23.1%	2.4%	0.7%	0.9%
西東京市	98.7%	97.8%	53.3%	11.1%	31.6%	1.8%	0.9%	1.3%

資料：平成27年国勢調査

- 平成 27 年度における公的住宅の総数は 11,203 戸で、市部では、町田市、八王子市、多摩市、立川市に次いで多く、割合は 11.9% となっている。

■公的賃貸住宅数

	H28.4.1現在		公的住宅数(平成27年度末管理戸数)							公的住宅割合		
	人口	世帯数	総数※	都営住宅	都民住宅	区市営住宅※※	高優賃	都公社一般賃貸住宅	UR賃貸住宅		都営＋市営	市営のみ
東京都	13,458,848	6,935,019	545,056	255,620	26,462	30,869	1,203	63,622	167,280	7.9%	4.1%	0.4%
区部	9,245,184	4,952,885	342,638	164,699	19,860	22,368	1,093	31,575	103,043	6.9%	3.8%	0.5%
練馬区	720,915	357,910	23,378	12,465	2,296	959	26	1,642	5,990	6.5%	3.8%	0.3%
市部	4,129,057	1,941,456	200,023	89,943	6,585	7,101	110	32,047	64,237	10.3%	5.0%	0.4%
武蔵野市	143,630	75,096	4,493	1,967	158	304	0	0	2,064	6.0%	3.0%	0.4%
三鷹市	183,951	91,400	7,198	3,807	397	167	0	0	2,827	7.9%	4.3%	0.2%
小金井市	118,346	58,299	2,810	654	275	199	0	1,080	602	4.8%	1.5%	0.3%
小平市	188,576	87,987	8,237	5,470	248	38	0	21	2,460	9.4%	6.3%	0.0%
東村山市	150,790	71,030	8,292	5,686	136	91	0	622	1,757	11.7%	8.1%	0.1%
清瀬市	74,485	34,516	7,246	3,787	40	136	13	1,140	2,130	21.0%	11.4%	0.4%
東久留米市	117,053	53,041	7,808	2,534	146	1	68	2,865	2,194	14.7%	4.8%	0.0%
西東京市	199,297	94,017	11,203	5,489	531	87	0	841	4,255	11.9%	5.9%	0.1%

資料：平成27年東京都統計年鑑

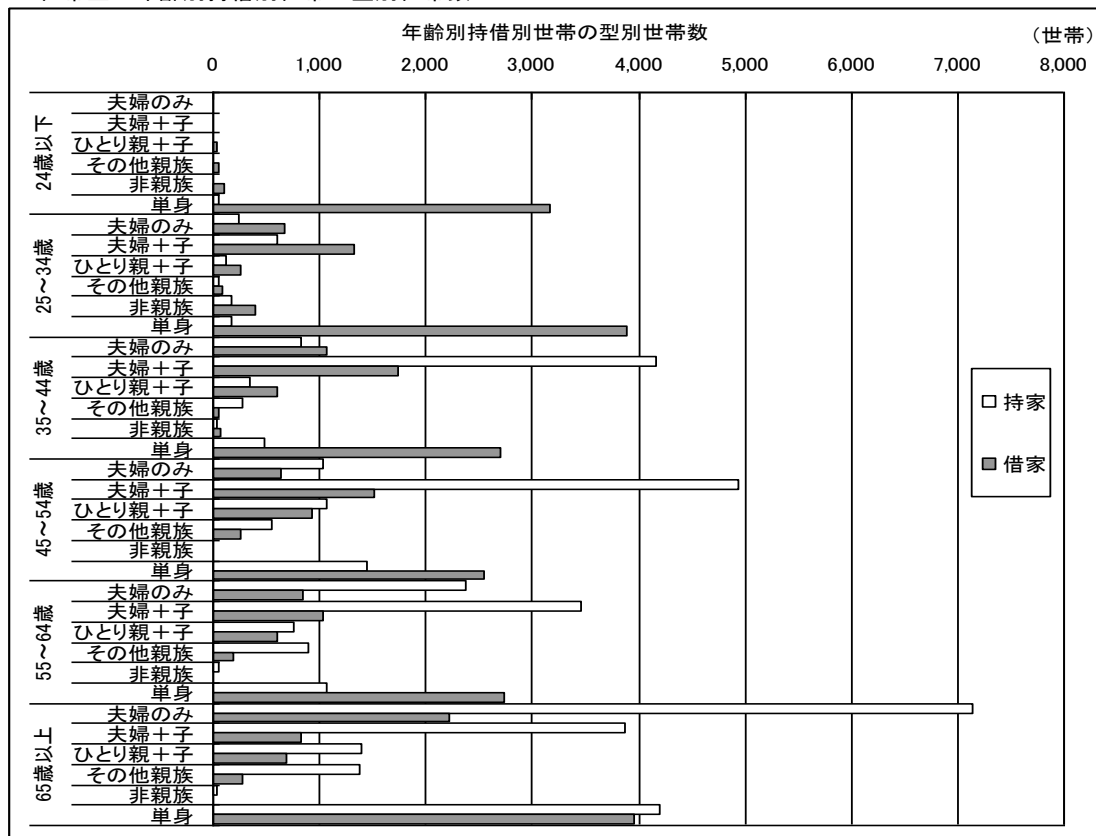
※福祉住宅等を除く

※※公営：公営住宅、借上公営住宅 / その他：特定公共賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、改良住宅、区市町村単独住宅等

(2) 世帯の型

- ・ 24 歳以下では、単身借家が多く、3,160 世帯、約 93%を占めている。25～34 歳でも単身借家が多いが、夫婦のみ、夫婦＋子も増加している。35～54 歳では、持家の夫婦＋子が最も多くなり、55～64 歳では持家夫婦＋子が減少し、持家夫婦のみが増えている。65 歳以上では、持家夫婦のみが突出するとともに、単身持家、単身借家が拮抗している。

■世帯主の年齢別持借別世帯の型別世帯数

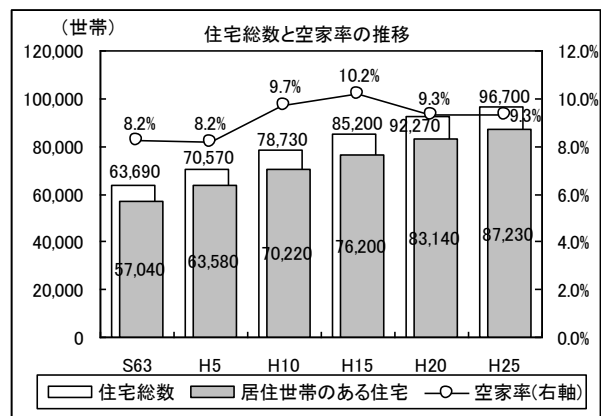


資料：平成 25 年 住宅・土地統計調査

1-2 住宅の状況

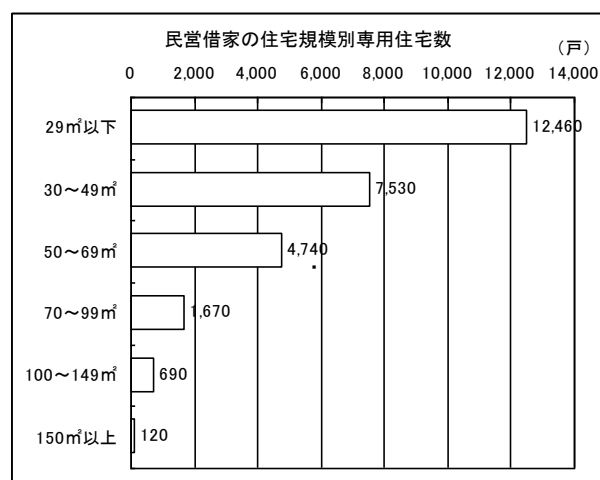
(1) 住宅総数

- ・住宅総数は増加を続けており、平成 25 年で 96,700 戸となっている。このうち空家は 9,010 戸で、空家率は 9.3%である。
- ・空家率は平成 15 年に 10.2%で最も高かったが、それ以降減少している。ただし、空家数は、平成 15 年 8,690 戸から平成 25 年 9,010 戸に増加している。



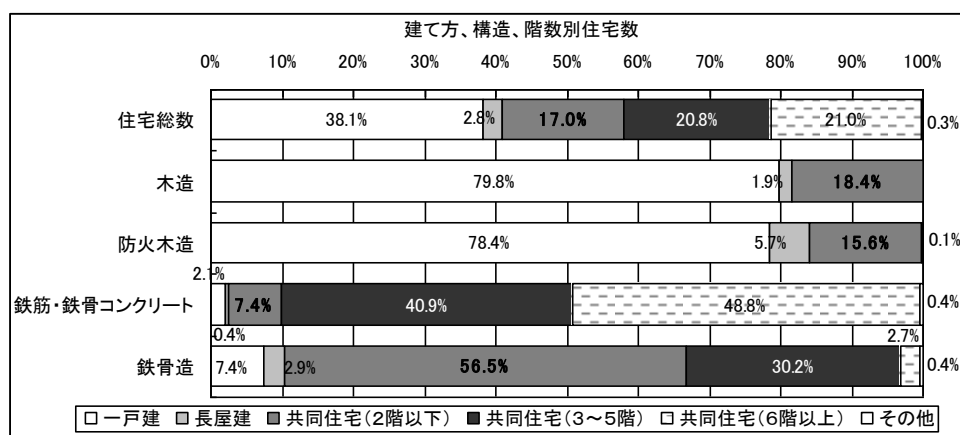
(2) 住宅規模別専用住宅数 (民営借家)

- ・民営借家の住宅規模別専用住宅数をみると、規模が小さくなるほど住宅数が多くなり、29㎡以下が 12,460 戸で最も多く、全体の約 46%を占めている。



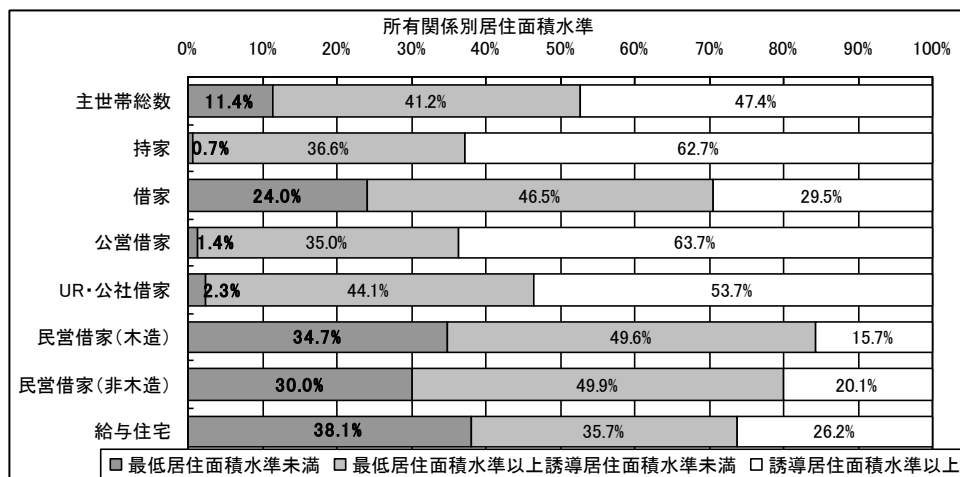
(3) 建て方、構造、階数別住宅数

- ・住宅総数のうち、建て方別では一戸建ては 38.1%で、半分以上は共同住宅となっている。
- ・木造系 (木造、防火木造) では約 8 割が一戸建てとなっている。



(4) 居住面積水準

- ・主世帯総数のうち、最低居住面積水準未満世帯の割合は11.4%となっている。持家の0.7%に対し借家は24.0%と高く、その中でも民間借家は30%を超えている。それに比べ公営借家では、1.4%と低く、居住面積水準が高くなっている。これには、公営住宅居住世帯の高齢単身化、小世帯化の傾向が影響しているものと考えられる。



資料：平成25年 住宅・土地統計調査

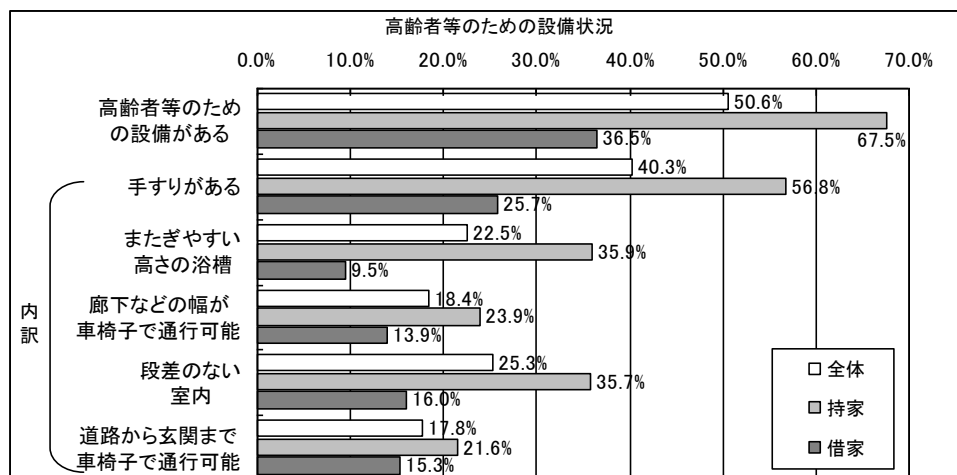
【居住面積水準】国民の住生活の安定の確保及び向上の促進が図られるよう、住生活基本法に基づき、「住生活基本計画（全国計画）」に定められた住宅の面積に関する水準。

		世帯人数別の面積（例）（単位：㎡）			
		単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	世帯人員に応じて、健康で文化的な住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（すべての世帯の達成を目指す）	25㎡	30【30】	40【35】	50【45】
誘導居住面積水準	世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準	40㎡	55【55】	75【65】	95【85】
			75【75】	100【87.5】	125【112.5】

※【 】内は、未就学児童が1名いる場合の面積

(5) 高齢者設備の状況

- ・高齢者等のための設備がある住宅は約50%であるが、持家は67.5%、借家は36.5%と31ポイントの差がある。



資料：平成25年 住宅・土地統計調査

1-3 市営住宅等の状況

■西東京市が管理する市営住宅等（根拠法令等）

種別	名称	根拠法令等	入居者資格	使用料
A	市営住宅	東伏見住宅 泉町住宅	公営住宅法に基づく	公営住宅法に基づく
B	シルバーピア	オーシャン・ハウス	満65歳以上の高齢者のみ世帯に限る	公営住宅法を準用
C	高齢者アパート	松和マンション 長寿荘 寿荘 第二寿荘	公営住宅法を準用	公営住宅法を準用

■西東京市が管理する市営住宅等（戸数等）

A 市営住宅 平成30年1月31日現在

名称	所在地	建築年	戸数	入居戸数	入居者数	所有者等	備考
東伏見住宅	東伏見 6-8	S30	11	10	12	西東京市	
泉町住宅	泉町 4-3	S31	11	11	16	西東京市	

B 市営住宅（シルバーピア） 平成30年1月31日現在

名称	所在地	建築年	戸数	入居戸数	入居者数	所有者等	備考
オーシャン・ハウス	保谷町 6-10-23	H4	25	25	26	借上げ	

C 高齢者アパート 平成30年1月31日現在

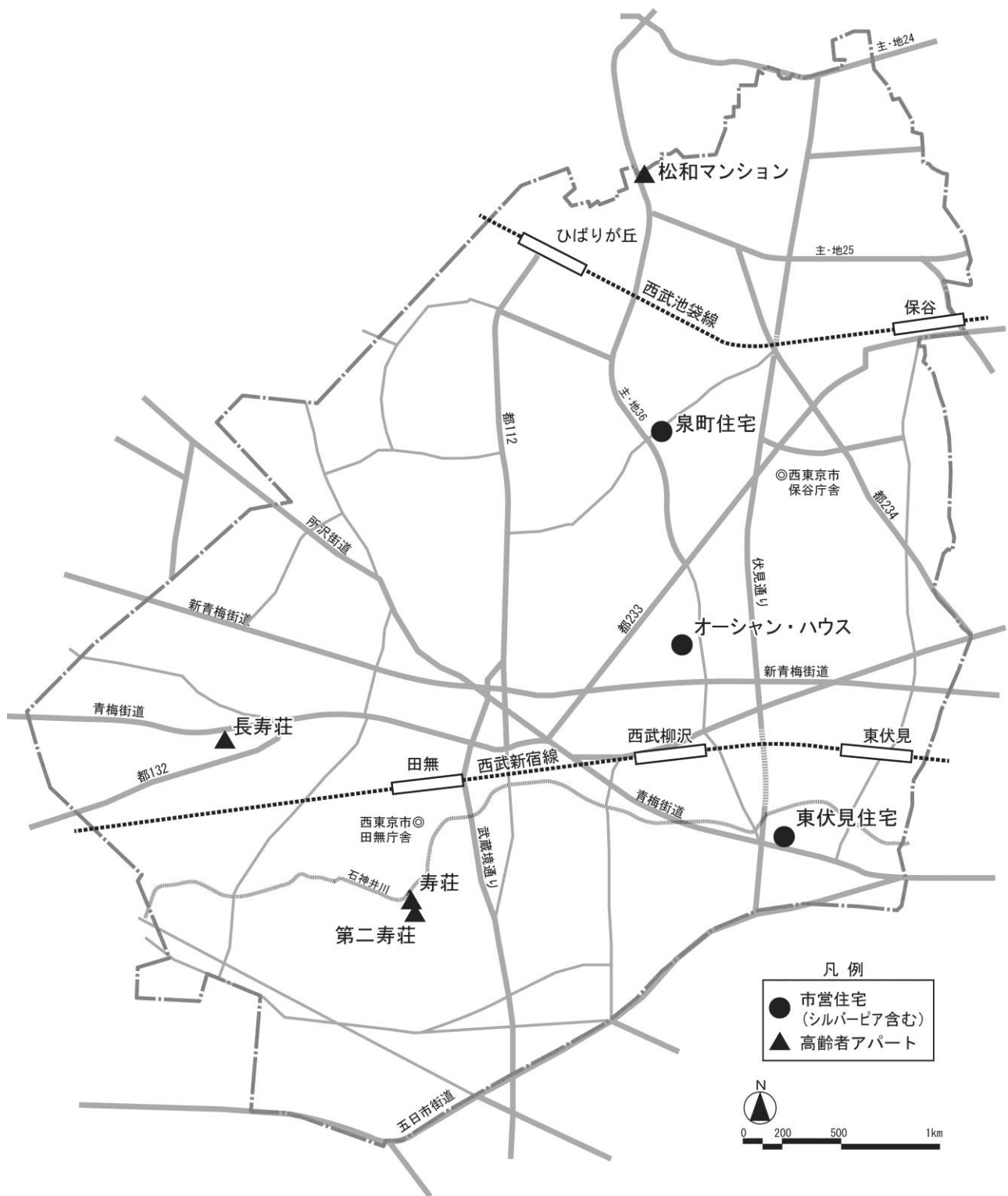
名称	所在地	建築年	戸数	入居戸数	入居者数	所有者等	備考
松和マンション	ひばりが丘北 2-5-8	S47	8	7	7	借上げ	
長寿荘	芝久保町 3-2-9	S60	10	3	3	借上げ	
寿荘	向台町 3-1-11	H12	10	5	5	借上げ	
第二寿荘	向台町 3-1-11	H11	10	10	10	借上げ	

■公営住宅等の居住者の状況

平成30年1月31日現在

団地名	戸数	世帯人数（世帯）					全居住者数（人）					居住年数（世帯）					収入区分別世帯数（世帯）					備考
		1人	2人	3人	4人以上	高齢者のみ	合計	60-64	65-69	70-74	75歳以上	～5年未満	6～10年	11～20年	21～50年	51年以上	I	II	III	IV	V～VIII	
東伏見住宅	10戸 (解体予定除く)	8	2	0	0	6	12	1	1	2	5	0	1	0	2	7	10	0	0	0	0	9戸解体済 1戸解体予定
泉町住宅	11戸	6	5	0	0	9	15	1	3	2	8	0	0	1	2	8	10	0	0	0	1	9戸解体済
オーシャン・ハウス	25戸	24	1	0	0	25	26	0	1	7	18	17	7	1	0	0	25	0	0	0	0	
寿荘	10戸	5	0	0	0	5	5	0	0	0	5											空き室 5
第二寿荘	10戸	10	0	0	0	10	10	0	3	0	7											
長寿荘	10戸	3	0	0	0	3	3	0	0	0	3											H30年度末 返還
松和マンション	8戸	7	0	0	0	7	7	0	0	0	7											空き室 1

■西東京市が管理する市営住宅等の分布図



■西東京市に立地する公的賃貸住宅一覧表(西東京市が管理するものを除く)

(都営住宅:平成28年3月31日現在(東京都都市整備局「東京都営住宅一覧」より))

番号	団地名	所在地	面積 (㎡)	間取り	建設 年度	戸数				
						一般	シルバ ーピア	車 椅子	特 公 賃	
1	田無向台町三丁目アパート	向台町 3-10	42-51	2DK-3DK	1976	60	60			
2	田無向台三丁目第2アパート	向台町 3-1	48-55	3DK	1977	54	54			
3	田無向台町四丁目アパート	向台町 4-10	42-51	2DK-3DK	1975	45	45			
4	田無向台四丁目第2アパート	向台町 4-16	48-55	3DK	1978	36	36			
5	田無芝久保一丁目アパート	芝久保町 1-14	33-76	2DK-4DK	1970-1982	222	222			
6	田無芝久保二丁目アパート	芝久保町 2-1	63	3DK	1984	19	19			
7	田無芝久保三丁目アパート	芝久保町 3-3	51-61	3DK	1980	66	66			
8	田無芝久保四丁目アパート	芝久保町 4-25	31-62	1DK-3DK	1980-1991	127	118	9	1	
9	田無芝久保五丁目アパート	芝久保町 5-1	51	3DK	1975	24	24			
10	田無芝久保五丁目第2アパート	芝久保町 5-4	55	3DK	1979	94	94			
11	西原町一丁目アパート	西原町 1-7	48-64	2DK-3DK	1980	108	102		6	
12	西原町四丁目アパート	西原町 4-10	51-60	3DK	1980	104	104			
13	田無谷戸町一丁目アパート	谷戸町 1-17	59	3DK	1982	112	112			
14	田無谷戸町二丁目アパート	谷戸町 2-12	55-75	3DK-4DK	1984	365	365			
15	田無谷戸町三丁目アパート	谷戸町 3-23	36-57	1DK-2DK	1992	14		14	1	
16	田無本町四丁目アパート	田無町 4-10	42-51	2DK-3DK	1976	158	158			
17	田無本町七丁目アパート	田無町 7-10	42-68	3DK-4DK	1974-1978	310	310			
18	田無南町一丁目アパート	南町 1-1	42-51	3DK	1975-1977	78	78			
19	田無南町三丁目第3アパート	南町 3-18	54-77	2DK-4DK	1993	95	95			
20	田無南町三丁目アパート	南町 3-23	55-67	3DK	1981	179	179			
21	田無南町三丁目第2アパート	南町 3-6	62	3DK	1982	20	20			
22	田無南町四丁目第2アパート	南町 4-18	55-75	3DK-4DK	1984	51	51			
23	田無南町四丁目アパート	南町 4-23	48-55	3DK	1977	52	52			
24	田無北原町一丁目第2アパート	北原町 1-3	58	3DK	1990	18	18			
25	田無北原町一丁目アパート	北原町 1-32	51-60	3DK	1980	64	64			
26	田無北原町アパート	北原町 1-35	55-62	3DK-4DK	1981	164	164			
27	田無緑町一丁目アパート	緑町 1-5	55-75	3DK-4DK	1982	49	49			
28	田無緑町三丁目アパート	緑町 3-8	55-72	2DK-4DK	1981	260	254		6	
29	ひばりが丘一丁目アパート	ひばりが丘 1-2	57-63	3DK	1990	105	105			
30	ひばりが丘二丁目アパート	ひばりが丘 2-3	55-75	3DK-4DK	1987	114	114		40	
31	ひばりが丘四丁目アパート	ひばりが丘 4-3	58-70	2DK-3DK	1995	21	21			
32	ひばりが丘北一丁目アパート	ひばりが丘北 1-8	38-74	1DK-4DK	1994	87	62	25	1	
33	下保谷二丁目第2アパート	下保谷 2-2	55-63	3DK	1988-1991	155	155			
34	下保谷二丁目アパート	下保谷 2-5	61	3DK	1986	45	45			
35	保谷新町二丁目アパート	新町 2-10	63	3DK	1994	15	15			
36	保谷新町五丁目アパート	新町 5-17	31-64	1DK-3DK	1992	64	44	20	1	
37	保谷泉町一丁目アパート	泉町 1-2	59	3DK	1992	18	18			
38	保谷泉町二丁目アパート	泉町 2-5	63	3DK	1992	18	18			
39	保谷泉町二丁目第2アパート	泉町 2-9	57	3DK	1992	24	24			
40	保谷東町一丁目アパート	東町 1-4	62	3DK	1984	60	60			
41	保谷東町二丁目アパート	東町 2-10	59-63	3DK	1993	30	30			
42	保谷東町四丁目アパート	東町 4-3	63	3DK	1993	52	52			
43	東伏見二丁目第2アパート	東伏見 2-10	55-75	2DK-4DK	1983-1989	201	200		1	
44	東伏見二丁目アパート	東伏見 2-3	61	3DK	1983	30	30			
45	保谷富士町一丁目アパート	富士町 1-16	55	3DK	1988	21	21			
46	保谷富士町一丁目第2アパート	富士町 1-8	55	3DK	1989	28	28		35	
47	保谷富士町三丁目アパート	富士町 3-8	57-62	3DK	1992	57	57			
48	保谷富士町四丁目アパート	富士町 4-23	55-75	3DK-4DK	1985	39	39			
49	保谷富士町六丁目アパート	富士町 6-6	63	3DK	1989	12	12			

50	保谷本町二丁目アパート	保谷町 2-12	55-61	3DK	1989	33	33			
51	保谷本町三丁目アパート	保谷町 3-13	55-61	3DK	1986	54	54			
52	保谷本町六丁目アパート	保谷町 6-1	55-61	2DK-3DK	1987-1990	99	91		8	
53	保谷町六丁目アパート	保谷町 6-8	38-52	1DK-2DK	1999	12	12			
54	保谷本町六丁目第2アパート	保谷町 6-9	63	3DK	1995	9	9			
55	保谷北町四丁目アパート	北町 4-6	57-63	3DK	1991	35	35			
56	柳沢一丁目アパート	柳沢 1-12	56-75	3DK-4DK	1983-1988	453	453			
57	柳沢二丁目第2アパート	柳沢 2-12	42-74	1DK-4DK	1996	20	20			
58	柳沢二丁目アパート	柳沢 2-3	50-75	2DK-4DK	1980-1993	407	407			40
59	柳沢六丁目アパート	柳沢 6-2	50-75	2DK-4DK	1990-1991	223	223			60
合計						5,489	5,400	68	21	179

(公社住宅:H29JKK東京賃貸住宅ガイドより)

	団地名	所在地	建設年度	戸数	棟数
1	アスタ住宅	田無町 2-1-1	1995	60	1
2	田無西原住宅	西原町 3-7	1963	462	12
3	田無南芝住宅	芝久保町 2-17	1964	319	7
合計				841	20

(公社借上型都民住宅:H29JKK東京賃貸住宅ガイドより)

	団地名	所在地	建設年月	管理終了予定日	戸数	棟数
1	ヴィラージュ・シェル	向台町 2-9-9	1998.4 月	H30 年 4 月 30 日	23	1
2	カサ・グランデ	栄町 3-1-7	1999.1 月	H31 年 1 月 31 日	32	1
3	シーリン東伏見	富士町 4-13-25	1999.4 月	H31 年 4 月 30 日	54	1
4	パークビュー・ペイサージュ	保谷町 6-10-38	2001.1 月	H33 年 1 月 31 日	18	1
合計					127	4

＜参考＞上位計画、これまでの公営住宅に関する検討の経緯

参－１．上位計画

1) 第２次基本構想・基本計画（H2603）

- 安全で快適に暮らすまちづくり
 - ・住みやすい住環境の整備

2) 西東京市住宅マスタープラン 2014～2023（H2603）

●住宅政策の目標と施策の方向性

目標 誰もが安心して地域で住み続けられる住まいとまちづくり

- ①高齢者等の居住安定確保
- ②子育てしやすい住環境整備
- ③住宅セーフティネットの構築
- ④地域居住継続のためのコミュニティ形成

●住宅施策・事業

①高齢者等の居住安定確保

- ・高齢者向け住宅の普及促進
- ・高齢者世帯の住宅改造や改修費の給付制度の普及促進
- ・重度身体障害者（児）住宅設備改善費給付の普及促進
- ・不動産担保型生活資金の活用

②子育てしやすい住環境整備

- ・子どもの居場所づくりや子育て支援活動の場の提供
- ・子育てしやすい住宅確保の促進

③住宅セーフティネットの構築

- ・民間賃貸住宅への入居支援制度等の普及促進
- ・市営住宅等の管理・更新
- ・公的賃貸住宅（都営・公社・UR）の管理主体との連携

④地域居住継続のためのコミュニティ形成

- ・地域コミュニティ活動の活性化に向けた取組みの促進
- ・地域のネットワークづくりの促進

●重点施策の展開

重点１ 公民連携による住宅セーフティネットの構築

①市営住宅等の更新及び適正管理

②民間賃貸住宅のセーフティネットの仕組みづくり

3) 西東京市公共施設等総合管理計画～公共施設等マネジメント基本計画～ (H2809)

●施設の基本的な管理方針

- ・市営住宅は、施設の老朽化対応として、今後の高齢化の進展を考慮しつつ集約化を進める。
- ・高齢者アパートは、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットへの制度移行を進める。

●見直しの方向性

○市営住宅の再編整備

- ・施設の老朽化が著しい東伏見・泉町市営住宅と、民間からの借上げ住宅であるオーシャン・ハウスについては、事業費の抑制を視野に入れ、最も効率的・効果的な再編整備手法を検討し、今後の高齢化の進展を考慮しつつ集約化を進める。

○民間賃貸住宅の活用によるセーフティネットの構築

- ・高齢者等の安定的な住宅確保を図るため、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの構築を推進する。財政負担の大きい高齢者アパートについては、住宅セーフティネットの事業効果の検証等を踏まえ、民間賃貸住宅へのあつせんを進める。

●基本計画における取組スケジュール

短期（～平成 30 年度）	中長期（～平成 45 年度）
◇市営住宅の再編整備方針の検討 ◇住宅セーフティネットの構築	◇検討結果を踏まえた対応 ◇高齢者アパートの住宅セーフティネットへの制度移行

参－2 関連する国の計画、法律の概要

1) 「豊かな住生活の実現」に向けて

- ・平成 18 年 6 月に住宅政策の新しい法律として「住生活基本法」が制定され、少子・高齢化の進展による人口減少社会を見据えて、これまでの住宅供給を柱とした住宅政策から、国民の住生活の安定や質の向上を図る政策への転換を図っている。この法律により、平成 18 年 9 月に「住生活基本計画」（全国計画）を閣議決定している。全国計画は平成 23 年 3 月に改定され、平成 28 年 3 月に再改定している。
- ・このほかにも、平成 19 年には、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」の制定、平成 29 年 4 月の同法の改正、平成 23 年の「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（高齢者住まい法）の改正、平成 26 年 11 月の「空家等対策の推進に関する特別措置法」の制定など、本格的な少子高齢社会の到来を見据えて新たな法制を構築している。
- ・公営住宅については、平成 28 年 8 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定され、効率的な管理、財政負担の軽減等、長寿命化の方向を打ち出している。

2) 住生活基本計画（全国計画）（H2803 閣議決定）

- ・平成 28 年 3 月に再改定された、「住生活基本計画（全国計画）」では、次の 3 つの視点から 8 つの目標を定めている。

住生活基本計画（全国計画） 平成 28 年 3 月
（居住者からの視点）
目標 1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
目標 2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
（住宅ストックからの視点）
目標 4 住宅すざろく（注 1）を超える新たな住宅循環システムの構築
目標 5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
目標 6 急増する空き家の活用・除却の推進
（産業・地域からの視点）
目標 7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
目標 8 住宅地の魅力の維持・向上

（注 1）住宅すざろくとは、生涯の住まいの変遷を「すざろく」に例えた呼び方。振り出しは単身アパート、次に結婚してファミリータイプの賃貸マンション、そして分譲マンションを購入し最後に戸建住宅を購入して上がりとなる。

3) 空家等対策の推移に関連する特別措置法（空家対策特別措置法）の制定（H2611）

- ・世帯を上回る住宅が供給され空家が顕在化し、空家等による地域社会の防犯面や防災面で不安が懸念されることから、空家等の有効活用等の促進と空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、この法律が制定されている。
- ・この法律では、市町村による空家等の現状把握、対策計画の策定と計画に基づく施策の実施、協議会の設置、特定空家等に対する対策等を定めている。
- ・本市では、平成 29 年度に空家等の実態調査を実施している。

4) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の制定（H1907）、一部改正（H2904）施行（H2910）

- ・ 低所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者（住宅確保要配慮者）に対する賃貸住宅の供給の促進を図ることを目的に、施策の基本となる事項等を定めている。
- ・ 平成 29 年 4 月の法律の一部改正では、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を創設するなど、住宅セーフティネット機能を強化している。（平成 29 年 10 月 法律施行）
- ・ 改正では、以下の項目が盛り込まれている。
 - ① 地方公共団体による住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画の策定
 - ② 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度
 - ③ 住宅確保要配慮者の入居円滑化（居住支援協議会の支援の強化）

参－3 公営住宅のあり方に関する検討の経緯

【平成 20 年度】「西東京市の公営住宅政策のあり方に関する庁内検討会」設置

【平成 21 年度】西東京市公営住宅施策関連調査・分析業務

①西東京市の市営住宅等の状況

②西東京市の市営住宅を取り巻く課題

●重要課題

- ・ 木造市営住宅の老朽化
- ・ 高齡化への対応
- ・ 敷地の有効活用
- ・ 既存入居者の固定化

●その他の課題

- ・ 高齡者の増加、福祉施策との連携
- ・ 緊急避難的な住まいの必要性
- ・ 都営住宅に比べ少数派の市営住宅 → 西東京らしい施策や位置づけによる運営の必要性
- ・ 市の財政問題への対応 → P F I 方式等の民間活力も視野に入れた展開の必要性
- ・ オーシャン・ハウスや高齡者アパートにおける借り上げ住宅の合理化や団地コミュニティの支援の必要性の問題
- ・ 管理・運営の問題 → 集約化などによる効率化の必要性
- ・ 地域との関係 → 住宅機能以外の機能を備えることが望ましい

③西東京市における市営住宅等のあり方

●市営住宅の目的・役割

- ・ 公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者への対応を行いながら、制度上の市の裁量範囲を最大限に生かし、西東京市独自の方針として、都営住宅入居者層にあてはまりづらい周辺の「すきま」の住宅困窮者にも対応し、基礎自治体としてきめ細やかな対応を行える住まいを提供することを目指すこととする。

●「すきま」対象者

高齡期の安心居住への対応

- ・ 住宅に困窮し、低廉な家賃の住まいが必要であり、かつ、高齡期における自立から徐々に進展する介護への状況の中で「見守り」が必要な世帯

一時住宅困窮者への対応

- ・ 住宅に困窮し、低廉な家賃の住まいが必要であるが、短期的な居住支援により効果のある世帯

④具体的な対応方策の検討(様々な手法の比較検討)

●公営住宅の整備方法

- a : 直接建設方式
- b : P F I 方式
- c : 借り上げ方式
- d : 事業主体変更 (都営住宅の市営住宅への移管)
- e : 用途変更(特優賃等の公営住宅化)

●公営住宅の建替え

- ・ 法定建替
- ・ 任意建替

●再生パターンの検討

- A : 東伏見住宅、泉町住宅のそれぞれで建替えを行う

- B：敷地有効活用の観点から、東伏見住宅敷地を売却し泉町住宅へ集約建替えを行う
C：非現地にて木造市営住宅の建替えを行う
D：非現地にて木造市営住宅とオーシャン・ハウスを建替える
E：非現地にて木造市営住宅、オーシャン・ハウスと高齢者アパートを建替える

- ・住宅としての「箱」をつくるだけではなく、「見守り」ができる施設の併設が必要
- ・入居者、施設、地域が一体となって関係性を持つような仕組みであることが重要であり、地域づくりや地域ネットワーク機能を含めた形での検討が必要

●管理・運用面での対応

- ・入居者選定 → 特定入居、優先入居
- ・定期借家制度
- ・使用継承
- ・公営住宅の家賃
- ・市営住宅の管理 → 民間委託可能な範囲

【平成 22 年度】西東京市営住宅再生方針等検討支援業務

- ①市営住宅等の状況
- ②入居者アンケート調査
- ③借上げ住宅賃貸主へのヒアリング
- ④部会から検討会への提案事項

●市営住宅再生の基本的考え方

- ・広く市民に開かれた住宅
- ・地域との関係性を重視
- ・都営住宅との差別化

●市営住宅の居住者像

- ・当初は高齢者を中心に検討 → シルバーピア
- ・市民ニーズの変化への対応 → 一般型市営住宅を混在
- ・障害者世帯用住戸の導入検討
- ・地域に開放された施設の併設
- ・居住継承の見直し、定期借家制度の導入検討

●再生敷地

- ・非現地建替えの候補地を検討すべき。

●併設施設

- ・公園、プレイパーク
- ・店舗等集客施設
- ・障害者支援施設（障害者グループホーム・ケアホーム、障害者の訓練施設等）
- ・高齢者施設（地域密着型サービス介護施設、ケアハウス、地域ケアシステム構築のための医療・介護基盤用テナント施設）
- ・子ども関係施設（相談できる場、子どもの居場所）
- ・その他（今後の公共施設の適正配置に伴う移転統合等必要施設・機能を視野に入れる。）

●建築計画に関する配慮

- ・再生戸数は現状程度を確保 →量的確保より概念、内容を重視
- ・供用設備の有効活用 →例)浴室の供用化
- ・施設職員が住宅まで目が届くような工夫 →安全・安心を高める
- ・ユニバーサルデザインの徹底

●整備・運営費用の縮減に関する配慮

- ・補助金等の活用による市負担軽減
- ・併設施設との連携による職員配置や設備共同利用等効率的な運営

【平成 23 年度】西東京市公営住宅長寿命化計画

■建替事業の実施方針

①建替戸数

- ・90 戸以上 →建設予定地で建設できる最大限戸数も視野に入れる

②建替方法

- ・新たな用地（住吉町六丁目の都営住宅跡地）を取得し、3 箇所の市営住宅、4 箇所の高齢者アパートを集約
- ・東伏見住宅、泉町住宅跡地は福祉目的等幅広く活用・処分を検討
- ・借り上げ市営住宅、高齢者アパートは貸し主に返還

③建設方法

- ・市の直営事業、民間活力の導入など今後検討

④併設施設

- ・併設施設は設置しない →住吉会館ルピナスが立地しているため。
- ・民間活力導入の場合は再度検討

【平成 24 年度】西東京市営住宅再生方針等検討支援業務

(1) P F I 関連法等の整理

(2) P F I 制度を利用した公的住宅建替事例調査

- ・34 事例を整理、類型化 →B T 方式（3 種類）、B T O 方式（4 種類）、B O T 方式
- ・先進事例ヒアリング →秋田市の新屋比内町団地

(3) 事業スキームの検討

- ・以下の条件による建替事業のシミュレーション実施

		項 目	内 容
(1) 住宅	①	計画戸数	90 戸 (a : 高齢単身用 63 戸、b : 高齢夫婦用 9 戸、c : 一般用 18 戸)
	②	住棟形式・構造	R C 造片廊下型・3 階建 (E V 有)、劣化対策等級 2
	③	住戸規模	a : 高齢単身用 (36.0 m ²) b : 高齢夫婦用 (46.8 m ²) c : 一般用 (56.7 m ²) 共用部分は住戸面積×0.4 とする 総延床面積 : 5,194 m ² 住戸専用面積計 : 3709.8 m ²
	④	想定敷地規模	6,800 m ² (用地取得) (住戸専用面積 3709.8 m ² ÷ 開発基準容積率 55% = 6,745 m ²)
(2) 公共公 益施設 等	①	公園・緑地	敷地規模の 6 % 以上を確保する
	②	公共施設等	集会所 1 棟 (70 m ²) を設置する
	③	駐車場	計画戸数の 10% 程度を想定する
		駐輪場	計画戸数の 1 台/戸を想定する

- ・ 検討結果のまとめ → 直接建設又はB T方式が優位

事業手法		直接建設方式	B T方式	B T O方式	B O T方式
建設時	国・都の補助金	○	○	○	○
	資金調達	△	△	○	○
	事業推進の容易性	△	○	○	○
	事務手続	△	×	×	×
維持管理	職員配置	△	△	○	○
	コスト	△	△	×	×
	サービス水準	△	△	△	△
	事務手続	△	△	×	×
事業費シミュレーション		△	△	×	×
総合的判定		○	○	△	△
その他項目		有		無	
P F I付帯事業		△		△	
用地取得		△		○	

(4) 今後の推進方策

○建替事業用地や木造市営住宅敷地のさらなる有効活用

- ・ 用地取得による事業収支のマイナス要因の影響を減ずるため、公有地、事業用地の有効活用
- ・ 木造市営住宅敷地活用の総合的な検討

○資金調達に関する工夫の必要性

- ・ 「社会資本整備総合交付金」活用のため市独自の「地域住宅計画」策定の検討が必要
- ・ 市の財政部局との十分な協議と中長期的視点からの事業の検討が必要

○市営住宅入居者への適確な説明の必要性

- ・ 非現地集約建替となるため、入居者の移転同意を得るため、又、家賃値上げに対する適切な説明の必要性

○借上市営住宅における今後の取り扱い

- ・ 市営住宅建替に伴い必要性がなくなる。建替え時期を踏まえた今後の対応の検討必要

○高齢者アパート入居者への対応

- ・ 入居者を市営住宅に優先的に住み替えさせることは制度が異なることから難しいため、今後市営住宅への集約化に向けた検討が必要

○新たに整備する住宅に関する事項

- ・ バリアフリー化等高齢者が安全で安心して住むことができる設備などの検討が必要
- ・ 周辺環境への配慮、低炭素社会に向けた取組みの実施など、政策面とコスト面の両面から、市の公共施設としてふさわしい建物となるよう検討が必要

【平成 25 年度】市営住宅等の再整備に向けた基本方針の再検討

●公共施設等活用検討委員からの再検討の指摘

- ・ 非現地建替で市営住宅及び高齢者アパートの管理戸数 90 戸を建替予定戸数とする方針の見直し要請 → 最小限の更新 とすることで再検討。

●建替戸数検討

- ・ 最小 23 戸（限管理戸数）、最大 103 戸（借上げを含む市営住宅の当初建設戸数と廃止した場合の高齢者アパートの合計）で建替え規模をパターン化し、比較検討し、評価・判定を行った。

□検討結果

- ・市営住宅と高齢者アパートは集約せず、別々に検討する。
- ・市営住宅3団地の集約建替えを行い、建替え規模は65戸を基準とする。
- ・市営住宅建替え予定地は住吉六丁目の都営住宅跡地とせず、現在市が所有している公有地とする。
- ・高齢者アパートは、高齢者の住宅確保を支援する制度への移行を検討する。

【平成26年度】市営住宅等の再整備に向けた基本方針の再検討

●政策調整会議、公共施設等活用検討委員、理事者等からの再検討の指摘、依頼

- ・戸数について再検討（65戸を基準）
- ・泉小学校跡地を集約用地とする提案（←泉小学校跡地活用の意向調査）
- ・付帯事業を含めた市営住宅建替事業をPFI事業として検討
- ・市営住宅と相乗効果が期待できる付帯事業のイメージ検討

●再検討

- ・泉小学校跡地活用については再調整 → 同程度の規模の市有地を探すことが必要
- ・非現地集約建替えを見直すことも必要 → 調整
- ・次年度にPFI活用の検討（委託調査）を実施

【平成27年度】公営住宅に係るPPP／PFI導入推進事業検討

□PFI検討結果

- ・複数の事業パターンごとに概算事業費収支の検討をした結果、本建替事業では、余剰地活用までを一括して実施することが最も効果的であることを整理できた。しかし、本市の事業規模をみると大手民間事業者の参画は難しいと考えられるため、地元民間事業者が参画可能な条件を精査する必要がある。

【平成28年度】市営住宅等の再整備の方針の決定（西東京市まちづくり本部にて決定）

① 本方針

- ・市営住宅 → 高齢者を対象とした市営住宅に集約建替え
- ・借り上げ市営住宅 → 廃止（上記に集約）
- ・高齢者アパート → 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット構築の上で廃止

②個別方針

○現入居者に対する方針

- ・市営住宅の居住者（高齢者） → 集約建替えした市営住宅への優先入居斡旋
- ・市営住宅の居住者（高齢者以外） → 他の賃貸住宅斡旋
- ・借上げ市営住宅居住者 → 集約建替えした市営住宅への優先入居斡旋
- ・高齢者アパート居住者 → 住宅セーフティネットを活用して他の賃貸住宅斡旋

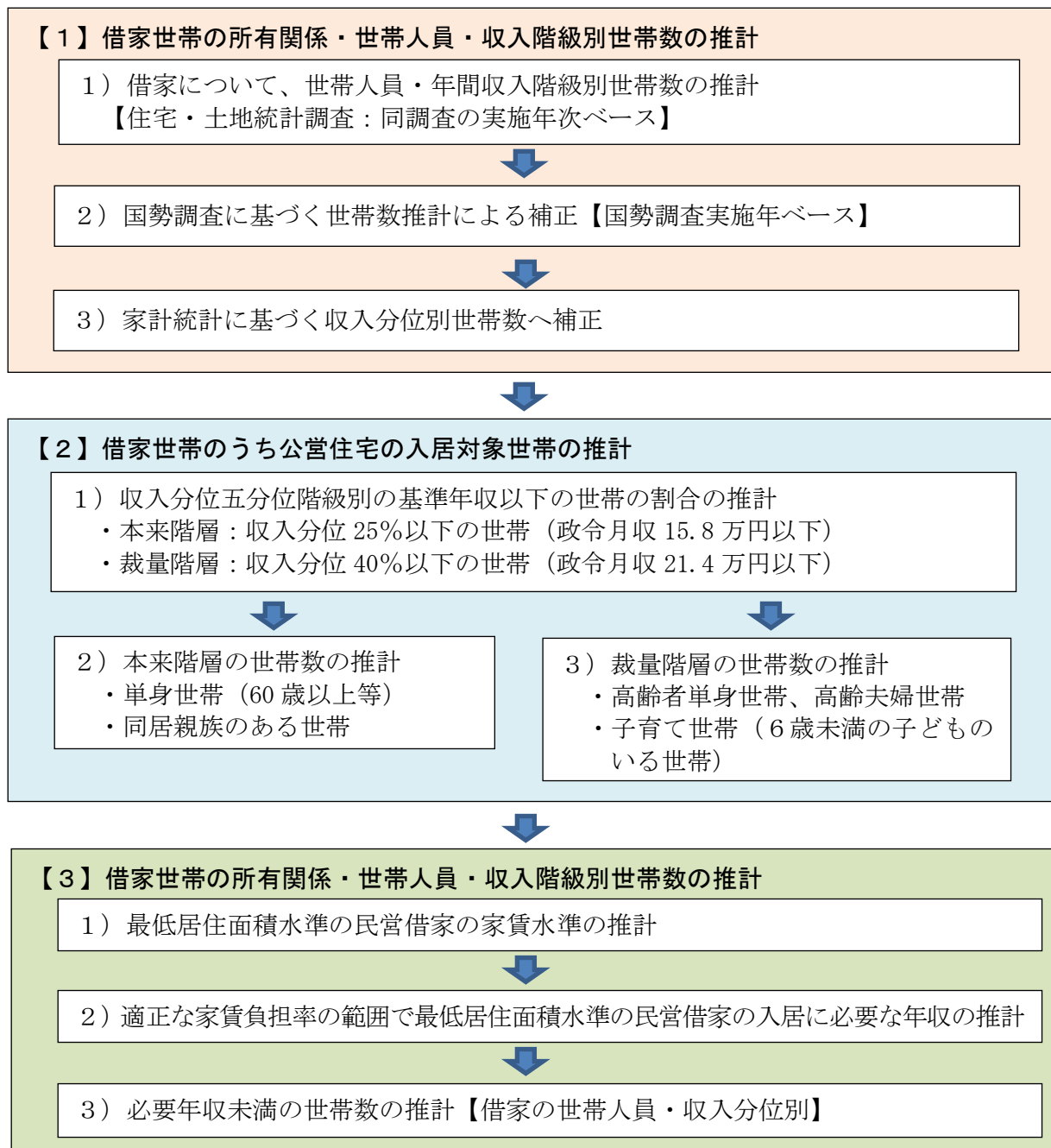
○集約建替え方針

- ・建替え戸数 → 65戸を基準とする。
- ・建替え方法 → 泉町住宅敷地を候補地とし、現地集約建替え

1-4 公営住宅の必要戸数の推計（国策定指針に基づく）

- (1) 推計方法 「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）※」に係るプログラムを利用し、公営住宅需要世帯数の見込みを算定する。

図 住宅確保要配慮者世帯の予測手法の基本アルゴリズム



注1）アルゴリズム：問題を解くための手順を定式化した形で表現したもの。算法ともいう。

注2）住宅確保要配慮者世帯：公営住宅の施策対象となりうる世帯のうち、著しい困窮年収の世帯（最低居住面積水準を満たす民営借家に適正な家賃負担率で居住するために必要な年収に満たない世帯）と定義

※「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）は、国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム

(2) 推計結果（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計に係るプログラムによる推計結果により）

①世帯主の年齢別世帯数の推計

世帯主 の年齢	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
総数	87,351	91,099	92,108	91,952	90,791	88,798	86,245
20歳未満	939	1,043	964	878	790	708	643
20～24歳	4,563	3,467	2,975	2,834	2,764	2,546	2,163
25～29歳	6,181	5,753	4,494	3,856	3,667	3,585	3,303
30～34歳	6,673	6,288	6,149	4,816	4,128	3,913	3,833
35～39歳	8,126	6,925	6,558	6,419	5,031	4,309	4,083
40～44歳	8,127	8,398	7,078	6,706	6,565	5,148	4,412
45～49歳	7,839	8,859	9,197	7,754	7,350	7,197	5,644
50～54歳	6,691	8,516	9,238	9,601	8,099	7,679	7,523
55～59歳	6,669	7,016	8,380	9,097	9,459	7,990	7,580
60～64歳	7,654	6,511	6,645	7,947	8,638	8,992	7,601
65～69歳	6,290	7,166	6,103	6,247	7,476	8,148	8,489
70～74歳	5,683	6,152	7,251	6,182	6,350	7,610	8,324
75～79歳	5,592	5,846	6,339	7,490	6,394	6,601	7,923
80～84歳	3,942	5,178	5,342	5,828	6,928	5,918	6,160
85歳以上	2,379	3,981	5,393	6,300	7,152	8,454	8,566

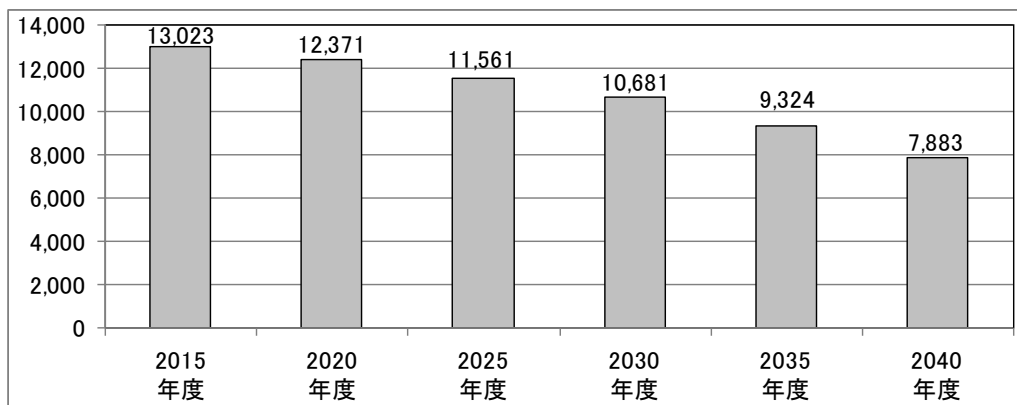
②著しい困窮年収未満の世帯の総数（公営住宅需要世帯）

■世帯数

	2015 年度	2020 年度	2025 年度	2030 年度	2035 年度	2040 年度
1人(60歳以上高齢者)	4,197	4,195	4,133	3,947	3,617	3,175
2人	4,645	4,257	3,758	3,157	2,654	2,194
3人	2,726	2,808	2,852	2,940	2,615	2,191
4人	1,143	891	662	521	363	274
5人	257	168	108	75	46	30
6人以上	55	52	48	40	30	19
合計	13,023	12,371	11,561	10,681	9,324	7,883

■構成割合

	2015 年度	2020 年度	2025 年度	2030 年度	2035 年度	2040 年度
1人(60歳以上高齢者)	32.2%	33.9%	35.7%	37.0%	38.8%	40.3%
2人	35.7%	34.4%	32.5%	29.6%	28.5%	27.8%
3人	20.9%	22.7%	24.7%	27.5%	28.0%	27.8%
4人	8.8%	7.2%	5.7%	4.9%	3.9%	3.5%
5人	2.0%	1.4%	0.9%	0.7%	0.5%	0.4%
6人以上	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.3%	0.2%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



(3) 推計結果について（国策定指針に基づく）

①人口推計

- ・男女別・年齢階級別データを使用するため、「国立社会保障・人口問題研究所」の公表データ（平成25年3月推計）を利用している。
- ・西東京市の人口ビジョン（平成28年3月策定）と比較すると、人口問題研究所の推計の方が減少傾向が大きくなっている。

将来人口 推計値の比較

	2010 (H22)	2015 (H27)	2020 (H32)	2025 (H37)	2030 (H42)	2035 (H47)
西東京市人口ビジョン	196,511	200,012	203,775	203,670	202,602	200,613
人口問題研究所			192,434	187,752	182,014	175,356

2010、2015 は国勢調査人口

②世帯数の推計

- ・東京都世帯数予測（平成26年3月）及び西東京市人口ビジョンに比べると、人口問題研究所の推計値は、若干減少傾向が大きくなっている。

将来世帯数 推計値の比較

	2010 (H22)	2015 (H27)	2020 (H32)	2025 (H37)	2030 (H42)	2035 (H47)
東京都世帯数予測	87,457	89,734	93,138	93,334	92,408	90,171
人口問題研究所推計			92,108	91,952	91,791	88,798
人口ビジョン推計			95,116	96,578	97,096	96,971

2010、2015 は国勢調査世帯数

③著しい困窮年収未満の世帯の総数（公営住宅需要世帯）

- ・計画目標とする平成39（2028）年には、公営住宅需要世帯数は約11,000世帯※となっているが、現状の西東京市における公営住宅は、都営住宅約5,500戸、市営住宅等85戸であり需要世帯数の半分程度しか確保できていないこととなる。

※：2028年の世帯は、前ページの②著しい困窮年収未満の世帯の総数（公営住宅需要世帯）のグラフの2025～2030年の変化を直線により変化と仮定して算出した世帯数

- ・以上のように「著しい困窮年収未満世帯」の推計では、都営住宅を含めて既存の公営住宅では、需要に対応していない状況になっている。但し、平成27年度時点で、市内には都営住宅及びUR賃貸住宅等（中堅所得者向き）を含めた公的賃貸住宅が約11,200戸立地しており、公営住宅需要を補完しているものと思われる。
- ・さらに、平成29年4月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」が改正され、空き家を活用した住宅確保要配慮者向けの住宅（セーフティネット住宅）の供給等を含めて、住宅セーフティネット機能の強化が図られている。

第2章 長寿命化に関する基本方針(市営住宅等に関する基本方針)

2-1 課題の整理

①木造市営住宅の老朽化

- ・木造の市営住宅である東伏見住宅、泉町住宅は、どちらも建設から 60 年以上経過しており、建物の老朽化、耐震性、防火性等安全性に問題が生じており、早急な対応が求められている。
- ・上記市営住宅については、居住者に転居を促しているが、合意形成が難しい状況になっており、代替となる住宅等の提示等による合意形成に向けた調整が必要となっている
- ・市営住宅居住者の移転について、代替となる住宅の確保を早急に実施し、安全な住宅への転居を促していく。

②高齢化対応

- ・市営住宅、高齢者アパートの入居者が高齢化(※1)しており、日常生活の支援など福祉サービスとの連携が不可欠になってきている。現在シルバーピアでは生活協力員(ワーデン)が配置されているが、それに加え、福祉担当機関等との連携を密にしながら、入居者の生活を見守っていく機能を充実させる必要がある。

※1：平成 30 年 1 月現在で居住者の 90%以上が 65 歳以上で、67%が 75 歳以上

③敷地の有効利用

- ・東伏見住宅、泉町住宅は退去のたびに解体除去してきており、跡地が未利用のまま放置されることとなっている。東伏見住宅では敷地面積約 3,000 m²に対して、平成 30 年 1 月現在で 11 戸(解体予定 1 戸含む)、泉町住宅では、約 3,500 m²に対して 11 戸と、敷地面積に対して有効な活用がなされておらず、非効率な状況が続いており、公有地の有効活用を図る必要がある。

④既存入居者の固定化

- ・東伏見住宅、泉町住宅では全 21 世帯のうち 20 世帯が 20 年以上の居住年数となっており、そのうち 16 世帯の居住年数は 50 年以上となっている。入居が長期化しているため、居住者が固定され、新たな入居需要に対応できない状況となっている。
- ・また、収入区分では、収入超過の世帯が 1 世帯あるなど、収入面等における入居基準の適正な運用が求められている。

⑤借り上げ住宅への対応

- ・オーシャン・ハウス(シルバーピア)は、高齢者用の設備が整っているため、満室の状態が続いているが、昭和 60 年代から借上げている高齢者アパート 2 棟(長寿荘、寿荘)は、風呂が設置されておらず、近年では公衆浴場がほとんど撤退しているため、入居希望が少なく空室が出ている。高齢者アパートは、民間施設を市が借上げて運営しているため、経常的に借上げ料を支払う必要がある。居住者の意向や状況に配慮しながら住宅セーフティネットを活用し、民間賃貸住宅等へのあっせんを進める。

※：高齢者アパートは、平成 30 年 1 月現在で全 63 室のうち 13 室が空き室となっている。

2-2 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況の把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

- ・既存の市営住宅2団地（東伏見住宅、泉町住宅）は建替えによる用途廃止を想定しており、本項目については、建替事業により整備された住宅についての方針とする。

① 定期点検及び日常点検の実施

- ・建築基準法に基づく法定点検実施するとともに、定期的な巡回等日常的な管理業務の機会を捉え、外観の目視等により建築物・設備の状況を確認し、その結果をデータとして記録する。

② 点検結果等に基づく修繕の実施

- ・点検結果を基に、緊急性の高いものは早急な修繕を実施し、それ以外のものは、次年度以降の修繕計画に反映し、計画的・効率的な修繕を実施する。

③ 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

- ・予防保全的な観点から、点検結果及び修繕等の内容については、データベース等に蓄積し、効果的・効率的な維持管理に役立てていく。

(2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ・(1)と同様の理由により、本計画期間内では、改善事業は実施しないため、本項の方針は示さない。

第3章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

3-1 対象

- ・本市が管理する市営住宅・高齢者アパートは、下表の通り全 85 戸である。B、Cは民間からの借り上げ住宅であることから、長寿命化計画の対象は、Aの市が直接建設した市営住宅2団地 22 戸とする。

平成 30 年 1 月 31 日現在

種別		名称	建築年	戸数	所有形態
A	市営住宅	東伏見住宅	S30	11	市が所有
		泉町住宅	S31	11	市が所有
B	シルバーピア	オーシャン・ハウス	H4	25	民間から借り上げ
C	高齢者アパート	松和マンション	S47	8	民間から借り上げ
		長寿荘	S60	10	民間から借り上げ (H30 末で返還)
		寿荘	H12	10	民間から借り上げ
		第二寿荘	H11	10	民間から借り上げ

3-2 団地別、住棟別活用判定

判定の考え方

- ・次ページの事業手法判定フローにおける判断方針を以下のように考え判定する

①公営住宅の需要見通しに基づく将来ストック量の推計

- ・本市では、これまで「西東京市の公営住宅政策のあり方に関する庁内検討会」を設置し、議論を重ねてきている。その中で、市営住宅が対象とする入居者層と目標管理戸数を以下のように設定している。

- ・市営住宅は市民のニーズを踏まえ、制度上の市の裁量範囲を最大限に生かし、都営住宅ストックでは不足している以下の住宅に困窮する世帯を主に対象とした整備を行い、基礎自治体としてきめ細やかな対応を行うものとする。
 - 高齢期の安心居住への対応

住宅に困窮し、低廉な家賃の住まいが必要であり、かつ、高齢期における自立から徐々に進展する介護への状況の中で「見守り」が必要な世帯
 - 一時住宅困窮者への対応

住宅に困窮し、低廉な家賃の住まいが必要であるが、短期的な居住支援により効果のある世帯
- ・都営住宅や市営住宅等では、入居応募倍率が高い状況が続いているものの、大幅に市営住宅等を増加させることは、市の財政状況を踏まえると難しいため、様々な施策と連携しながら、現在の戸数に加えて、住宅に困窮する世帯にも対応できる戸数を新たに確保するものとする。

② 1次判定：団地の管理方針と団地・住宅の事業手法の仮設定

②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

- ・本計画の対象とする市営住宅2団地は、将来的な本市における市営住宅として役割を担うため、市営住宅として形態を変えて活用することとしており、「需要」、「効率性」、「立地」において「全てが活用に適する」「継続管理する団地」と判断する。

項目		判定内容	判定
②-1 立地環境等の 社会特性を踏 まえた管理方 針	需要	募集停止状況であり、空き家は逐次解体除去しているが、庁内検討会等において市営住宅としての活用方針が示されている。	活用に適する
	効率性	両団地ともに3000㎡以上の敷地であり、接道条件等団地に係る法規制においても高度利用の可能性がある。	活用に適する
	立地	隣接して、バス停、商業施設、高齢者施設等が立地している。 災害危険区域等には含まれていない。	活用に適する
判定結果		上記の全てが「活用に適する」である	継続管理する 団地

②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

- ・「躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」は、両団地ともに耐用年限を超えており「必要」と判断する。また、「躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」については、耐震補強等による躯体の安全性確保は「不可能」であり「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判断する。

■ 1次判定結果

- ・東伏見住宅、泉町住宅ともに「継続管理する団地」及び「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判断され、事業手法としては「優先的な建替」と判定する。

③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判定を保留した団地・住棟の事業手法の仮判定

- ・1次判定で対象団地が「優先的な建替」と判定されているため、2次判定は行わない。

④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

- ・東伏見団地、泉町団地の両団地ともに建替えた場合、目標とする戸数を上回ることが想定されることから、効率的な再整備のため1団地（泉町住宅）への集約を図ることとする。

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

- ・中長期的な期間（30年）のうちに想定される年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てることとする。

④-3 長期的な管理の見通しの作成

- ・④-2の検討を基に、事業実施時期の見通しを示したおおむね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

④-4 計画期間における事業手法の決定

- ・④-1～④-3の検討を踏まえ、計画期間内に実施を予定する事業を検討する。

■事業手法の選定フロー

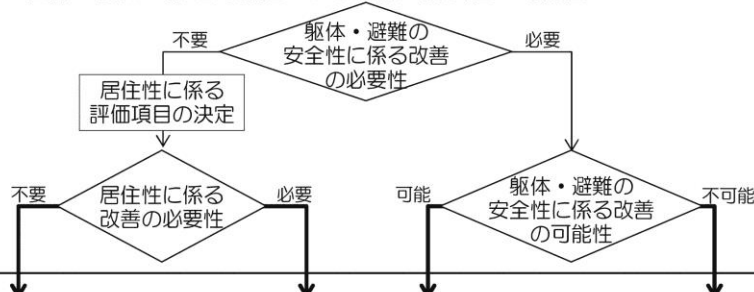
①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針



②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性



②-1 \ ②-2	②-2			
	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
継続管理について 判断を留保する団地	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は 優先的な用途廃止

③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

【Aグループ】

③-1 LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

- 改善事業と建替事業の LCC 比較や、計画期間内の建替事業量の試算を踏まえ、改善か建替かを仮設定する。

【Bグループ】

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

- 将来のストック量推計を踏まえ、「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」の判定を行い、事業手法を仮設定する。新規整備の検討も行う。

③-2 \ ③-1	③-1			
	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する団地	維持管理	改善 建替	優先的な 改善 優先的な 建替	優先的な建替
当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面 維持 管理 用途 廃止	改善し 当面維持 管理 用途 廃止	優先的に 改善し当面 維持管理 優先的な 用途廃止	優先的な用途廃止

新規
整備

④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

- 集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。
- あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

■ 事業費の試算

- 中長期的な期間（30 年程度）のうちに想定される新規整備、改善、建替等に係る年度別事業費を試算する。

問題なし

問題あり

■ 事業実施時期の調整

- 事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、事業実施時期を調整して改めて試算し、問題がないか確認を行う。

事業実施時期の決定 及び 年度別事業費の試算

④-3 長期的な管理の見通しの作成【30 年程度】

- 全団地・住棟の供用期間、事業実施時期等を示した概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

④-4 計画期間における事業手法の決定

- 長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10 年以上）内における最終的な事業手法を決定する。
- 改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、全面的改善か個別改善かを決定する。
- 計画期間内の事業予定を、公営住宅等ストックの事業手法別戸数表 及び様式 1～3 として整理する。

■ 3 次判定結果

計画期間における事業手法（団地別）

団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	事業手法	事業理由
東伏見住宅	木造平屋	S 30	11	11	用途廃止	耐用年数経過及び泉町住宅への集約化
泉町住宅	木造平屋	S 31	11	11	建替	耐用年数経過
合計			22	22		

市営住宅等ストックの事業手法別戸数

	1～5年目	6～10年目	合計
市営住宅等管理戸数	22戸	65戸	65戸
新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
維持管理予定戸数	11戸	0戸	0戸
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	0戸
うち改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
個別改善事業予定戸数	0戸	0戸	0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	11戸	0戸	0戸
建替事業予定戸数	0戸	65戸	65戸
用途廃止予定戸数	11戸	11戸	22戸

第4章 手法別実施方針

4-1 点検の実施方針

- ・西東京市が管理する市営住宅のうち、市が所有する「東伏見住宅」については、用途廃止まで、「泉町住宅」については建替えのため、既存居住者が転居するまで定期点検、日常点検を実施する。
- ・借り上げ住宅（シルバーピア、高齢者アパート）については、対象外とする。
- ・建替後の「泉町住宅（仮称）」については、建築基準法第12条の規定に基づいて適切な定期点検を実施する。日常点検は、年に一度程度、「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）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせ効率的に行う。

＜参考＞点検項目一覧 建替後の「泉町住宅（仮称）」を想定

【敷地及び地盤等】

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 地盤	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	●
イ) 敷地	■敷地内の排水の状況	●
ウ) 敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	●
エ) 塀	■組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況 ■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	●
オ) 擁壁	■擁壁の劣化及び損傷の状況 ■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	●
カ) 屋外工作物	■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ) 屋外電気設備	■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク) 通路・車路	■平面駐車場の劣化及び損傷の状況 ■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ) 附属施設	■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

【建築物の外部】

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	■基礎の沈下等の状況 ■基礎の劣化及び損傷の状況	●
イ) 土台	■土台の沈下等の状況 ■土台の劣化及び損傷の状況	●
ウ) 外壁（躯体等）	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況 ■補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況 ■PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況 ■鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
エ) 外壁（外装仕上げ材等）	■塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況 ■金属系パネルの劣化及び損傷の状況 ■コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況 ■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況 ■シーリングの劣化及び損傷の状況	● (塗り仕上げ除く)
オ) 外壁（窓サッシ等）	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	●
カ) 建具	■共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況 ■シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
キ) 金物類	■落下防護庇の劣化及び損傷の状況 ■集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	

【屋上及び屋根】

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 屋上面、屋上回り	■屋上面の劣化及び損傷の状況	●
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	
イ) 屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	●

【避難施設等】

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 廊下（共用廊下）	■物品の放置の状況	●
	■手すりの劣化及び損傷の状況	
	■床の劣化及び損傷の状況	
	■壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
	■天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
イ) 出入口	■物品の放置の状況	●
ウ) バルコニー	■手すり等の劣化及び損傷の状況	●
	■物品の放置の状況	●
	■隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
	■床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
エ) 階段	■物品の放置の状況	●
	■階段各部の劣化及び損傷の状況	●

【建築設備】

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 飲料用配管及び排水配管（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	■配管の腐食及び漏水の状況	●
イ) 給水タンク等、給水ポンプ	■給水タンク等の腐食及び漏水の状況	●
ウ) 排水設備（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

4－2 計画修繕の実施方針

- ・「泉町住宅」は建替え、「東伏見住宅」及び借り上げ住宅は用途廃止するため、計画改善は実施しない。
- ・建替後の「泉町住宅（仮称）」については、定期点検、日常点検の結果を踏まえ、予防保全的な観点から、修繕計画を策定し、計画的な修繕を行う。

4－3 改善事業の実施方針

- ・現在、西東京市が管理している公営住宅に関しては、建替事業の実施、用途廃止を行うため、改善事業は実施しない。

4－4 建替事業の実施方針

- ・泉町住宅を高齢者対象の市営住宅としての現位置建替えを進め、東伏見住宅及び借り上げ住宅を集約する。
- ・戸数は「西東京市まちづくり本部」で定めた方針に従い、65戸とする。
- ・階数は3又は4階とし、バリアフリーに配慮するとともに、耐火構造とし、「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律（公共建築物木材利用促進法）」を踏まえ、内装等については可能な限り木材を多用した木質化を図る。
- ・さらに、公営住宅の整備水準に基づき事業を実施し、単身高齢者を中心とした入居者の特性に考慮した型別供給を行うとともに、居住者を日常生活を支援する機能を整備する。

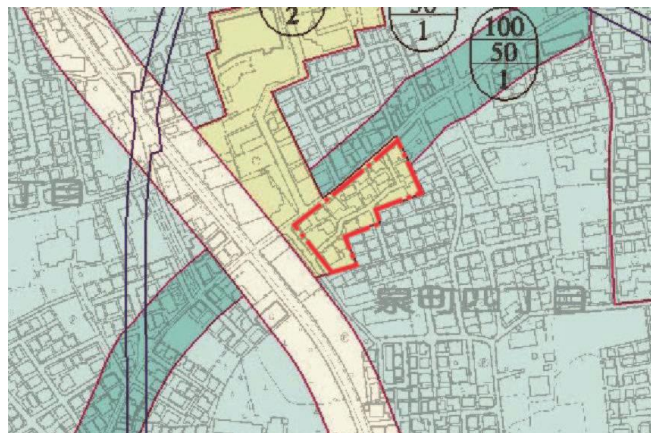
<参考> 泉町住宅建替事業のモデルスタディ

(1) 条件整理

① 都市計画等

	泉町住宅
敷地面積 (※1)	3,684.54 m ² (※1)
用途地域	1 中高
建ぺい率	60%
容積率	200%
高度地区	第2種
防火地域	準防火
接道条件	北側で市道(幅員6m)に接道

※1: 敷地内の但し書き道路を含んでいる



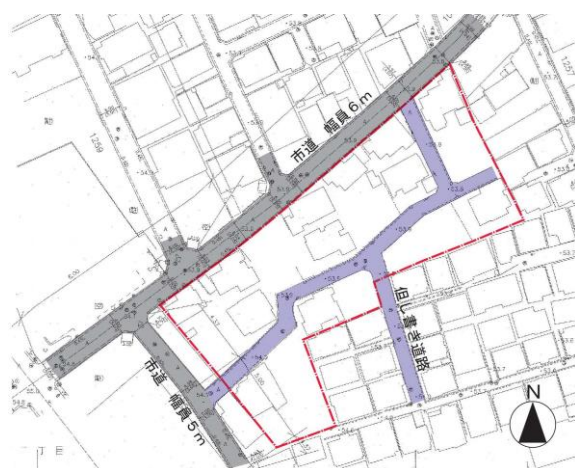
② 敷地内道路、周辺道路等との関係

- ・ 泉町住宅は、戸建て住宅であることから、敷地内には各戸が接道するための道路（建築基準法43条但し書き道路）が横断している。また、南側の住宅の道路（但し書き道路）にも接続している。
- ・ 敷地内の道路は、建替に伴い廃止し、宅地として活用できるが、南側宅地の但し書き道路機能を維持するため、下図の①又は②に示すような北側の市道につながる道路を整備する必要がある。

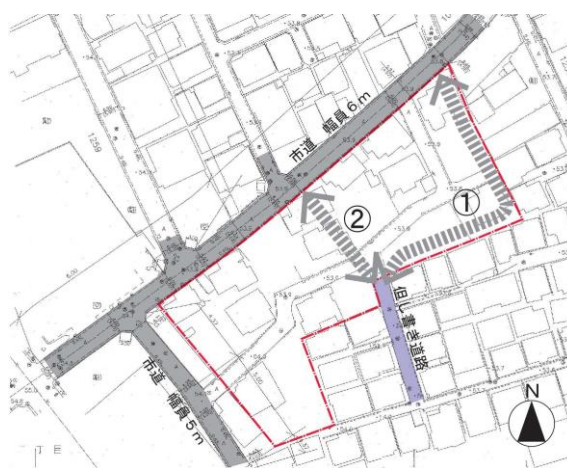
③ 整備施設の想定

- ・ 整備する65戸の住宅は、高齢者を対象とし、生活協力員のスペース（ワーデン室）及び団らん室、事務室、倉庫等の施設を併せて整備することを想定する。

■ 現況の道路状況



■ 道路整備の考え方



(2) 建替モデルスタディ

- ・以下の観点から4パターンのモデルスタディを行った。
 - ・敷地内の道路整備の考え方の違いによる東側道路配置パターンと中央道路配置パターンの2通り検討
 - ・建物の高さ側面からの周辺環境への影響を配慮した3階建てと敷地活用の自由度をもたせ、周辺まちづくりへの活用が可能な4階建ての2通りを検討
 - ・上記のパターンにより、A案～D案の4案を検討した。

■ A 案（東道路 3 階）



■ B 案（中央道路 3 階）



■ C 案（東道路 4 階）



■ D 案（中央道路 4 階）



■ 4 案の諸元

	A 案	B 案	C 案	D 案
階数	3階		4階	
現況敷地面積	3,684.54 m ²	3,684.54 m ²	3,684.54 m ²	3,684.54 m ²
建替後敷地面積	3,069.3 m ²	3,468.8 m ²	3,069.3 m ²	3,468.8 m ²
延べ床面積	3,733.5 m ²	3,775.5 m ²	3,840.5 m ²	3,826.5 m ²
1階	1,312.5 m ²	1,324.5 m ²	971.0 m ²	1,034.4 m ²
2階	1,210.5 m ²	1,225.5 m ²	956.5 m ²	930.7 m ²
3階	1,210.5 m ²	1,225.5 m ²	956.5 m ²	930.7 m ²
4階			956.5 m ²	930.7 m ²
開発道路	592.8 m ²	193.3 m ²	592.8 m ²	193.3 m ²
公園	342.3 m ²	364.2 m ²	244.2 m ²	330.9 m ²
通路	109.6 m ²	81.1 m ²	36.3 m ²	83.7 m ²
歩行者通路	127.5 m ²	189.5 m ²	187.5 m ²	126.6 m ²
歩道状空地			185.5 m ²	312.6 m ²
駐車場	431.3 m ²	393.8 m ²	393.8 m ²	418.8 m ²
自転車置き場	68.4 m ²	68.4 m ²	68.4 m ²	68.4 m ²
ゴミ置き場	23.7 m ²	23.7 m ²	23.7 m ²	23.7 m ²
緑地等	654.0 m ²	1,023.6 m ²	958.9 m ²	1,069.7 m ²
住棟、施設建築面積	1,312.5 m ²	1,324.5 m ²	971.0 m ²	1,034.4 m ²
自転車置き場台数	66.0 m ²	66.0 m ²	66.0 m ²	66.0 m ²
戸数	65.0 m ²	65.0 m ²	66.0 m ²	65.0 m ²

■ 4 案の比較

	A 案		B 案		C 案	D 案
建築物の高さ	3 階建てで高さは 9 m 程度。周辺地域はおおむね 2 階建ての戸建て住宅地であり、3 階建ては周辺環境との調和を図りやすい。				4 階建てで高さは 12m 程度。2 階建ての周辺戸建て住宅よりも高さが際立つこととなり、周辺居住者の高さに対するコンセンサスを得るための十分な説明が必要となる。	
公園の整備	公園は敷地南側への配置となり、北側道路から奥まってしまい、また南側住宅地と近接するため、周辺居住者利用の利便性は低く、団地居住者の公園と認識される可能性がある。				4 階建てにすることにより 1 階にスペースを確保でき、北側道路沿いに公園を配置することが可能となる。公園の利便性が高く、多くの周辺居住者の利用が期待できる。	
歩行者空間（歩道状空地）の整備	建築面積が大きいため、敷地北側の道路沿いに余裕がないため、道路沿いに歩道状空地のスペースを確保することができない。				3 階建てに比べ建築面積が小さいくなるため、北側道路沿いに歩道所空地を整備し、歩行者の安全性向上を図ることができる。	
住棟の圧迫感	北側道路に沿って 85m 程度の長い住棟となるため、圧迫感を感じさせる可能性がある。	住棟を 2 つに分割することにより圧迫感を軽減することができる。			北側道路に沿って 75m 程度の長い住棟となるため、圧迫感を感じさせる可能性がある。	住棟を 2 つに分割することにより圧迫感を軽減することができる。
北側道路からの壁面後退距離	階段室付近や入り口付近では 2 ～ 3 m 程度。2 階以上の壁面は概ね 7 m 以上後退しており、十分な壁面後退距離を確保している。				概ね 7 m 以上後退しており、十分な壁面後退距離を確保している。	入り口、階段室及び団らん室の除き、8 m 以上後退しており、十分な壁面後退距離を確保している。
隣地からの壁面後退距離	西側隣地からは約 3 m、東側、南側隣地からは約 8 m 以上の距離を確保することができる。	西側隣地からは約 3 m 以上、南側からは約 5 m 以上確保できるが、東側からは約 1 ～ 2 m 程度しか確保できない箇所が発生する。			西側隣地からは約 4 m、東側からは約 11m、南側からは約 8 m 以上の距離を確保することができる。	西側隣地からは約 3 m、東側からは約 6 m、南側からは約 5 m 以上の距離を確保することができる。

(3) 建替方式の検討（P F I ※1 導入可能性の検討）

P F I 導入にあたっては、以下の2つの観点から総合的に判断する必要がある。

- ① P F I 導入によりどの程度総事業費の削減が見込めるか。→定量的評価
- ② その事業が P F I に適しているか、サービス向上が見込めるか。→定性的評価

① 量的評価

P F I 導入可能性を判断する材料として、従来型手法（市の直接建設）に比べ P F I を採用することで、どれだけ総事業費（財政支出）を削減できるかを示す割合（V F M ※2）が用いられる。

財政支出削減割合については、内閣府より提供されている「簡易な検討の計算表」によって算出される V F M を用いることとする。

a 設定条件

	従来型手法	P F I 方式
事業規模	延べ床面積 3,840 m ² （65 戸）	
事業形態	市直接建設	B T 方式 ※3（S P C ※4 は設立しない）
事業期間	施設整備期間：1 年（簡易な検討計算表の設定値。変更不可） 維持管理期間：20 年（起債償還期間を想定）	
施設整備費	12.00 億円	10%削減できるものとして算出
維持管理費	B T 方式のため算定しない	
起債額	3.60 億円	10%削減できるものとして算出
現在価値換算の割引率	2.6%（簡易な検討計算表の初期設定値を利用）	
アドバイザー費用等	—	0.25 億円 （簡易な検討計算表の標準値を利用）

b 他自治体の P F I における V F M の状況

総務省が実施した調査 ※5 によれば、可能性調査段階で P F I 事業の実施を中止した事例における V F M の平均が 7.3% となっている。また、同調査において、P F I によって実施されている公営住宅建設事業（13 事業）の可能性調査段階の V F M の平均が 10.6% となっており、同等の V F M を確保することが望ましい。

※1：P F I（Private Finance Initiative）とは、民間の資金とノウハウを活用し公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法

※2：V F M（Value For Money）とは、P F I で行った場合、従来の公共事業から比較して何%をコストダウンできたかを示す割合

※3：B T 方式（Build Transfer）とは、民間事業者が施設等を建設し、施設等完成直後に地方公共団体に所有権を移転すること。

※4：S P C（Special Purpose Company）とは、特定の事業を遂行することのみを目的として設立する会社

※5：地方公共団体における P F I 実施状況調査（総務省 H23 年 12 月）

c 算定結果

PPP/PFI 手法簡易定量評価調書

	従来型手法の費用等（PSC） （公共施設等の管理者等が自ら整備等 を行う手法）	採用手法の費用等 （候補となるPPP手法）
整備等（運営等を除く）費用	12.00 億円	10.80 億円 (12.00 億円×0.9)
<算出根拠>	国土交通省住宅局所管に係る 標準建設費等より算出	従来型手法より 10%削減と想定
運営費等	想定せず	想定せず
<算出根拠>	—	—
利用料金収入	想定せず	想定せず
<算出根拠>	—	—
資金調達費用	0.19 億円 起債 3.60 億円（整備費の 30%想定）× 起債利率 0.5%・償還期限 20 年元利均等 償還	0.17 億円 起債 3.24 億円（整備費の 30%想定）× 起債利率 0.5%・償還期限 20 年元利均等 償還
<算出根拠>	防災・安全交付金（国・都）により 70% が充当される者と想定 想定される起債充当率、起債利率、起債 償還方法を元に算出	社会資本整備総合交付金（国・都）によ り 70%が充当されるものと想定 想定される起債充当率、起債利率、起債 償還方法を元に算出
調査等費用	算定せず	0.25 億円
<算出根拠>	—	導入可能性調査、アドバイザー委託費 用を想定
税金	算定せず	算定せず
<算出根拠>	—	—
税引後損益	算定せず	算定せず
<算出根拠>	—	—
総支出	12.19 億円 （整備等費用 12.00 億円＋ 起債金利 0.19 億円）	11.22 億円 （整備等費用 10.80 億円＋起債金利 0.17 億円＋調査費用等 0.25 億円）
総収入	8.40 億円 （補助金・交付金→整備費の 70%想定）	7.56 億円 （補助金・交付金→整備費の 70%想定）
合計（総支出－総収入）	3.79 億円	3.66 億円
合計（現在価値）	2.93 億円	2.89 億円
支出削減率	—	VFM は 0.04 億円 1.4%
その他 （前提条件等）	事業期間 20 年間 割引率 2.6%	

※：内閣府による「簡易な検討の計算表」を用いて算出

d 定量的評価まとめ

泉町住宅建替事業について、(3)における「簡易な検討の計算表」を用いた算定の結果、事業期間 20 年の VFM は 1.4%（400 万円）となり、削減効果はわずかであり、PFI 方式の導入効果は低いと考えられる。

②定性的評価

質の評価では、P F I の導入に適しているか、P F I の導入が可能な事業か、P F I を導入することによってまちづくり等にどのような効果が見込めるか等、数値で判断できない事項について評価を行う。

評価にあたっては、収益性を確保しながら、民間事業者の創意工夫などによる廉価で良質な施設整備を行うという P F I の基本理念に適合するか（適合性）と、早期に住宅や市街地の安全性確保が求められていることなどから、建設期間等事業スケジュールや民間事業者の参加可能性等を含め、P F I 事業として実現可能であるか（実現性）の両方の視点から評価項目を設定する。

a 評価の方法

適合性、実現性の2側面から考えられる項目に対する評価を以下のように設定する。

○：効果が認められる。P F I が適している。

△：効果が一部認められる。P F I の適切かどうか判断が難しい。

×：効果が認められない。P F I は適していない。

b 評価

	項目	評価	コメント
適合性	①民間ノウハウの活用（ハード面）	○	設計、施工を一括で発注することで、民間事業者が蓄積した技術等を活用し、求められる性能に適合した設計、施工を実施できる。
	②民間ノウハウの活用（ソフト面）	×	公営住宅の維持管理はP F I とは分離されるため、民間事業者のノウハウを活用することはできない。
	③収益性	×	②と同様。あわせて、公営住宅単体施設となるため、収益事業は発生せず、民間ノウハウの活用機会がない。
	④リスク分担	△	民間事業と施設整備に関連するリスク分担を明確化することができる。 ただし、施設整備後に市が買い取るため、リスク分担は短期間だけになるため、従来型手法（市の直接建設）の契約内容との差がつけにくい。
実現性	⑤事業規模	×	事業規模が小さいため、整備費等の削減が見込めるものの、P F I 事業実施に向けたスキームコスト（導入可能性調査、アドバイザー費用、モニタリング費用等）により削減効果は減少し、限定的な効果にしかならない。
	⑥財政負担	×	「簡易な検討の計算表」によるV F Mの算定結果により、P F I 導入による財政負担の削減効果はほとんど見込めない。
	⑦事業スケジュール	×	P F I 法の規程に基づく事務手続き等により、2年程度整備スケジュールの遅延が想定される。
	⑧参加事業者の見込み	△	収益がない上、事業規模が小さく、V F Mが低いため、十分な競争率を確保できるだけの参加事業者数があるかが疑問。
	⑧行政職員負担等	△	導入可能性調査、アドバイザー業務、モニタリング業務等の委託業務に伴い、職員においても様々な業務（打合せ、調整等）が発生することになる。 また、P F I 事業や技術監理に対応できる職員の配置等庁内体制づくりが必要

c 定性的評価のまとめ

一定のリスク分担、ハード整備面での民間ノウハウの活用ができるなどの適合性は認められるものの、規模が小さく、コストの削減効果はわずかであり、事業スケジュールの遅延、参加事業者見込み、庁内体制づくりの必要性や関連職員に新たな業務等が発生する等実現性を考慮すると、P F I 方式の導入効果は低いものと考えられる。

③ P F I 導入の可能性について

民間の資金や技術力を活かし、良質なサービスを安く提供する P F I は、施設の用途や事業規模によっては財政負担軽減につながる効果的な事業手法となる可能性がある。しかし、西東京市で検討している市営住宅の建替え事業においては、定量的評価、定性的評価を踏まえた結果以下の理由により、P F I を導入せず西東京市が直接事業を行うことが適切である。

理由 1：財政負担の軽減がほとんど見込めないこと

理由 2：事業規模が小さく、V F M が低いなど事業者前提の競争率の確保が困難であること

理由 3：整備スケジュールの遅延が想定されること

(4) 事業費の試算

モデル検討案による事業費は下表のように算出され、おおむね 12 億円程度となった。

A 案	B 案	C 案	D 案
1,160,749 千円	1,204,669 千円	1,200,188 千円	1,222,319 千円

※：上記には消費税は含んでいない。

(5) 事業スケジュール

本事業の実施にあたっては、居住者の移転が前提となるため、事業の実施スケジュールについては、今後、居住者への丁寧な説明・対応に努めるとともに、西東京市総合計画（実施計画）及び公共マネジメント実行計画との整合性を図りつつ検討していく。

第5章 事業実施予定一覧

- ・本市の対象となる市営住宅の計画期間中に実施する事業は建替事業のみであるため、修繕・改善に係る事業予定一覧表及び共同施設に係る事業の実施予定一覧は作成しない。

5－1 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

- ・建替事業の実施予定は以下の通り。

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名：西東京市

住宅の区分：公営住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新築又は 建替整備 予定年度	L C C (千円／ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
泉町住宅		11戸	木造平屋	S31			H39	22,036.9	65戸整備

第6章 ライフサイクルコストの算出

6-1 ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方

- ・建替事業を実施する公営住宅のライフサイクルコスト（LCC）算出の基本的な考え方は次の通りである。

$$\text{LCC} = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位 千円/年}]$$

- ・建設費：当該住棟の建設時に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率（公営住宅長寿命化策定指針改定に示されている）を建設費に乗じて算定される累積修繕費を代用する。
- ・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※）

※：将来発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

6-2 泉町住宅（建替）におけるライフサイクルコストの算出

- ・上記の考え方に沿って以下のようなライフサイクルコストが算出された（モデル検討案のC案による建替を想定）。

モデル検討C案のライフサイクルコスト＝22,036 千円/年（339 千円/戸・年）

（建設費；1,256,597 千円＋改善費；14,248 千円※＋修繕費；267,242 千円※＋除却費；4,495 千円※＝1,542,582 千円）

● $1,542,582 \text{ 千円} \div 70 \text{ 年} = 22,036 \text{ 千円/年}$

● $1,542,582 \text{ 千円} \div (70 \text{ 年} \times 65 \text{ 戸}) = 339 \text{ 千円/戸・年}$

※：将来発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、入居から70年間の各年に社会的割引率（4%）を適用して現在価値化した額で算出している。

第7章 計画の実現に向けて

(1) 建替事業対象住宅の既存居住者対応

- ・建替事業を予定している泉町住宅は現在 11 戸（11 世帯）が居住しており、現位置での建替事業実施のためには、居住者が退去している必要がある。泉町住宅及び東伏見住宅は、老朽化とともに耐火性、耐震性の問題から早期に安全確保のための対応（居住者転居、解体、廃止）が求められている。これまで、居住者に対して転居を促しているが、なかなか同意に至らない状況が続いている。
- ・現状の居住者に転居の同意を得るために、居住者の受け皿となる住宅が必要であり、建替事業が完了するまでの間、民間賃貸住宅等を借り上げ公営住宅として確保することが必要と考えられる。
- ・これまで移転同意が図れなかったことを踏まえ、地震や火災発生時の危険性、建替事業の必要性等を居住者に十分に説明し、粘り強く対応する必要がある。

(2) 建替事業にあわせた周辺環境整備の推進

- ・泉町住宅は、木造平屋建てであることから、建替事業実施により土地の高度利用を図ることができる。
- ・敷地を公営住宅のみとして利用するのではなく、建替事業にあわせて高度利用を図り、敷地内に空地を確保することにより、北側市道沿いに歩道状空地を設け、歩行者の安全性を高めることや、公園・広場を整備するなど周辺環境整備を進めることが望まれる。

(3) 東伏見住宅の敷地の有効活用

- ・建替後の泉町住宅に公営住宅を集約することにより、東伏見住宅の敷地が未利用となる。東伏見駅や西武柳沢駅から徒歩圏にあり、青梅街道に面するなど交通利便性の高い土地であることから、貴重な公共用地として有効活用する必要がある。

(4) 市営住宅管理における民間事業者の活用

- ・建替後の泉町住宅は、高齢者対応を基本とし、生活協力員を置くことを想定しており、今後の高齢化進行に伴い、日常生活のサポートとともに、あらゆる面での福祉的施策との連携が求められている。
- ・集会所（団らん室）や公園・広場、駐車場などの施設整備が想定され、これらの施設については、泉町住宅だけの施設ではなく、周辺地域に開かれた施設として有効に活用することが望まれる。
- ・そのため、市営住宅及び関連施設及び機能を福祉施策との有効な連携を持った活用が図れるよう、民間事業者のノウハウを活用し検討する必要がある。