

都営豪徳寺アパートの移管受入れについて

(付議の要旨)

都営豪徳寺アパートの移管を受入れることとし、移管時建替えに向けて、都と協議を進める。

1 主旨

都営豪徳寺アパートについては、東京都の都営住宅特別区移管事業において平成16年度から移管対象となっており、区は、平成24年2月に定めた「都営住宅の区移管に関する基本的な考え方」及び「都営住宅移管対象団地受入れ基準」に基づき、都と協議を続けてきた。

本年5月に実施された耐震性の詳細調査結果等についての情報提供があり、今後の返還を予定する高齢者借上げ集合住宅の代替住戸を確保する観点からも検討を重ねた結果、住宅移管を受入れ、併設施設である区立豪徳寺保育園も含めて移管時建替えすることとし、引き続き都と協議を進める。

2 団地概要(別紙参照)

- | | |
|-----------|--|
| (1) 名称 | 豪徳寺アパート |
| (2) 所在地 | 世田谷区豪徳寺1-34 |
| (3) 敷地面積 | 2,538.41㎡ |
| (4) 住戸数 | 45戸(1号棟:4階建32戸 2号棟:4階建13戸) |
| (5) 併設施設 | 豪徳寺保育園(認可定員45人、2号棟1階部分:204.95㎡) |
| (6) 建設年度 | 昭和35年度 |
| (7) 用途地域等 | 第一種住居地域 建ぺい率60% 容積率200%
45m第二種高度地区 日影4-2.5h |

3 団地の耐震性

- (1) 都が本年5月に実施した耐震性の詳細調査によると、1号棟、2号棟共に耐震性が不足している。
- (2) 昭和30年代建設であることから、建替え又は撤去することが基本となるが、2号棟については、保育園を運営しながら簡易な耐震補強工事を実施することで基準値を満たすことが可能である。

4 都の対応

- (1) 区へ移管しない場合、100戸未満の住宅は建て替えることができず、撤去となる。
- (2) 区へ移管する場合、保育園運営のため、2号棟を耐震補強する方針である。
- (3) 1・2号棟の現入居者については、都が別住宅を確保する方針である。

5 移管受入れの考え方

本団地については、「都営住宅の区移管に関する基本的な考え方」及び「都営住宅移管対象団地受入れ基準」に基づくとともに、移管時建替えの際の戻り入居がないことを前提に、次の点に重点を置いて移管を受入れる。

(1) 高齢者借上げ集合住宅返還への対応

高齢者向け住宅であるシルバーピアは、第三次住宅整備方針において今後も一定戸数を維持し、困窮度の高い高齢者に優先的に供給していくことを定めているが、高齢者借上げ集合住宅(6団地)は、平成28年3月～平成33年10月までの間に借上げ期間が満了する。

施設の老朽化や財政負担などを踏まえ、公共施設整備方針では、借上げ期間満了に伴い住宅供給者への返還を検討することとしており、併設施設のない住宅(3団地35戸)について所有者への返還を予定するため、代替となる高齢者向け住宅を確保する。

なお、在宅サービスセンター等の福祉施設を併設する3団地は、施設の構造・管理区分等の点から一体的な管理が必要であり、今後の当該施設のあり方とともに別途検討する。

(2) ファミリー向け住宅や障害者向け住宅の確保

多様な住まい方に対応できるよう、高齢者向け住宅に加え、子育てファミリー向け住宅や障害者向け住宅を適切に配置し、ミックスド・コミュニティに配慮する。

(3) 保育園の併設

現在の併設施設である区立豪徳寺保育園について、保育待機児対策のために移管時建替えにおいても併設施設として保育園を整備する。なお、建替え期間中は仮設園舎により運営を継続する。

6 整備概要及び概算事業費(想定)

- (1) 整備概要
 - 1号棟：5階建(延床約2,600㎡)
 - 2号棟：4階建(延床約1,800㎡) 保育園併設
- (2) 概算事業費 約19億円(設計費、工事費、仮設園舎費)
 - 補助金(国・都) 約8億円(住宅部分)
 - 保育園部分の補助金については、都と協議する。
 - 区負担 約11億円

7 移管時建替えの課題

(1) 建設工事の時期

建設工事については、高齢者借上げ集合住宅の借り上げ期限(平成32年度～平成33年度)を考慮すると、平成31年度までに住宅を建設する必要がある。

(2) 保育園整備計画との調整

建物規模、住宅戸数、併設施設などの計画については、保育園の整備計画との整合性を図りながら、検討する。

8 今後の予定

平成26年9月上旬	都市整備常任委員会・福祉保健常任委員会報告
平成27年度	基本構想・基本設計
平成28年度	実施設計
平成29年度～	建設工事着手
平成30年度	2号棟完成
平成32年度	1号棟完成

現況配置図

