

R8 三定 10.5 都市整備委員会

183号議案 江古田3丁目第2アパート契約について

○久保りか

はじめに、183 号議案 私の地元、中野区の江古田三丁目第 2 アパートの契約について伺います。

3 月の当委員会では、令和 8 年度の都営住宅事業の予算と財源確保について伺いました。

また、物価高騰の中、入札不調を防ぎ、安定的に建て替えを進めることを求めました。

そのような中、昨今も資材価格や労務費等の上昇が続いています。

Q1.

江古田三丁目第 2 アパートについて、資材価格や労務費等の上昇が建設費にどの程度影響しているのか、伺います。

A1

- ・資材価格は、一般財団法人建設物価調査会の建設資材物価指数では、令和7年8月からの1年間で約6.2%の上昇している。
- ・労務費は、国の公共工事設計労務単価では、令和7年2月からの1年間で、全職種の平均で約4.5%の上昇。
- ・江古田三丁目第2アパートについても、こうした資材価格や労務費の上昇を反映した単価を適用した。

○久保りか

3 月の当委員会では、都営住宅の建替え目標戸数と実際の発注戸数との乖離を指摘し、戸数を維持しながら持続的に更新していくため、どのように建替え戸数を確保していくのかについても伺いました。

これに対し都からは、

「都営住宅の建て替えにつきましては、工事費高騰や人材不足による入札不調等の発生、地元区市との協議や移転困難者対応等による発注の遅れなどの課題が生じております。

工事発注に当たりましては、事業者が受注しやすい工事規模や発注時期とするほか、週休二日工事や DX の推進等による工事現場の働き方改革を推進していくとともに、急激な物価変動に合わせてスライド条項の適用を確実に行ってまいります。

あわせて、関係機関との協議を早期に開始するとともに、居住者の個々の実情等を踏まえた丁寧な対応を行うことにより建て替え計画の進捗を確保してまいります。これらの取組により、都営住宅の着実な建て替えを図ってまいります。」との答弁がありました。

今回の江古田三丁目第 2 アパートの建替え前の住宅戸数は 54 戸でした。

第一種低層住居専用地域、準防火地域であるとはいえ、建替え後の住宅戸数が 60 戸というのは、少ないのではないかと考えます。

また、今回の契約金額に、設計、除却工事、移転費用を合わせると、合計で約 13 億 5 千万円となり、住宅 1 戸当たりで考えると、2,250 万円になります。

これには設備費は含まれていません。また、土地が高騰する中で考えると、都営住宅の総コストは非常に高額になります。

こうした厳しい状況の中でも建替えを促進していくためには、土地をより有効に活用しながら、戸数を確保していく必要があると考えます。

Q2.

江古田 3 丁目第 2 アパートの建替計画において、60 戸整備することにした理由を伺います。

A2.

・江古田三丁目第2アパートの建替えに当たっては、都市計画等による建築制限や条例等に基づく緑地等の基準を踏まえ、最大の60戸を計画した。

○久保りか

都は、これまで区市に対し、237 団地、10,014 戸を移管しています。

中野区内にも、14 団地、453 戸の都から移管された区営住宅があります。

今回、建替えを行う江古田三丁目の周辺にも、築 50 年を超える区営住宅が存在しています。こうした都から移管された住宅の建替えについても、各区にとって大きな課題になっていると考えます。

先ほど紹介した 3 月の答弁では、都営住宅の建替えを進めるに当たり、「関係機関との協議を早期に開始する」との考えも示されています。

**Q3. 都営住宅の建て替え戸数を確保するためには、地元区市と連携するなど、周辺の公営住宅との集約や、土地をより有効に活用することを検討すべきと考えますが、都の見解を伺います。**

A3

・都営住宅の建替えにおいては、地域特性等を勘案しながら、敷地の高度利用や周辺団地との一体的な建替えなどにより、事業を効果的・効率的に進める

○久保りか

建設コストが上昇し、都営住宅の建替えを着実に進める必要がある中、今後は、一団地ごとに建替えを考えるのではなく、地元区市と早い段階から協議し、区営住宅を含めた公営住宅ストック全体を見ながら、集約や一体的な建替えを検討すべきと考えます。

都営住宅が今後も住宅セーフティーネットとしての役割を果たし続けられるよう、限られた土地や財源を有効に活用しながら、長期的な視点に立って建替えを進めていただくことを要望し、質問を終わります。