

第4章 公的住宅の調査

第1章 公的住宅の調査

4.1 公的住宅のまとめ

4.1.1 区内の公的住宅の状況

- ・公的住宅は区全体で9,820戸となっています。
- ・区内では、低所得者向けの区営住宅・都営住宅や中堅所得ファミリー層向けの区民住宅・都民住宅、高齢者住宅など多様な世帯向けの公的住宅の供給が進められてきました。
- ・区営住宅は、主に昭和50年代までに、区民住宅は、平成4年以降に建設を進めました。平成16年には、総戸数498戸の品川区としては最も規模の大きな区民住宅（ファミリーユ西五反田西館・東館）を建設しました。

表 4-1-1 公的住宅

	戸数
区営住宅	439戸
区民住宅	1,056戸
高齢者住宅	219戸
都営住宅	3,466戸
UR賃貸住宅	4,290戸
雇用促進住宅	350戸
計	9,820戸

資料：区担当課調べ

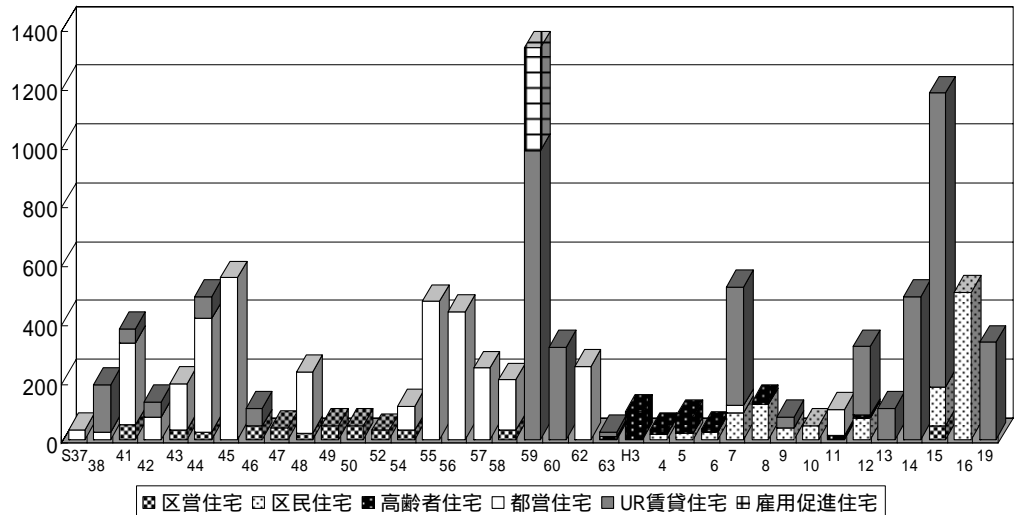


図 4-1-1 建設年度別品川区内の公的住宅数

資料：区担当課調べ

図は、建築のない年度は除いたものです。

(参考) 公的住宅の種類

	種類	住宅タイプ	対象者	申込の目安
品川区	区営住宅	家族向	区内在住	所得の低い方
		単身者向	60歳以上等、区内3年以上在住	
	区民住宅	家族向	区内在住または在勤、もしくは親が在住	一定以上の所得のある方
単身者向		区内中小企業に1年以上勤務		
	区民住宅 (定期期間入居)	家族向	区内在住または在勤	
東京都 他	都営住宅	家族向	都内在住	所得の低い方
		単身者向	60歳以上等、都内3年以上在住	
	都民住宅	家族向	東京都住宅供給公社募集センター	
	UR賃貸住宅 (旧公団賃貸住宅)	独立行政法人 都市再生機構による管理		
	公社賃貸住宅	東京都住宅供給公社による管理		
	雇用促進住宅	一般財団法人 SK 総合住宅サービス協会住宅による管理		

4.1.2 種類別公的住宅の状況

区営住宅

- ・区営住宅の管理戸数は、439戸となっています。
- ・区営住宅は、主に規模の小さい都営住宅を東京都から移管を受けて維持管理しているものです。
- ・区民の方を対象にした、所得の低い方のための住宅です。
- ・439戸のうち建築年度が昭和56年以前の住宅が約8割を占めています。

表 4-1-2 区営住宅一覧

住宅名	所在地	交通機関	構造・規模	戸数	建築年度	間取り	面積 (㎡)	使用料 (円)
南大井六丁目	南大井6-1-20	J R 京浜東北線「大森駅」徒歩5分	R C 5階建	20	昭和48年	3 D K	51.04	28,300 ~ 55,700
西大井六丁目	西大井6-10-21	J R 横須賀線「西大井駅」徒歩2分	R C 5階建	40	昭和47年	3 D K	41.73	22,500 ~ 44,100
南大井一丁目	南大井1-13-7	京浜急行線「立会川駅」徒歩5分	S R C 10階建	47	昭和49年	3 D K	43.96	25,100 ~ 49,400
南大井五丁目	南大井5-7-10	京浜急行線「立会川駅」徒歩5分	S R 5階建	25	昭和50年	3 D K	51.04	28,400 ~ 55,800
中延一丁目	中延1-10-12	東急池上線「荏原中延駅」徒歩3分	R C 3階建	21	昭和50年	3 D K	51.04	28,300 ~ 55,600
西大井六丁目第二 (5号棟)	西大井6-17-5	J R 横須賀線「西大井駅」徒歩5分	R C 3階建	9	昭和54年	3 D K	51.04	28,700 ~ 56,300
西大井六丁目第二 (7号棟)	西大井6-17-7	J R 横須賀線「西大井駅」徒歩5分	R C 3階建	9	昭和54年	3 D K	51.04	28,700 ~ 56,300
東大井三丁目 (18号棟)	東大井3-6-18	京浜急行線「鮫洲駅」徒歩4分	S R C 8階建	45	昭和46年	3 D K	42.29	23,800 ~ 46,700
東大井三丁目 (19号棟)	東大井3-6-19	京浜急行線「鮫洲駅」徒歩4分	R C 3階建	12	昭和54年	3 D K	51.04	30,000 ~ 58,800
西五反田五丁目 (13号棟)	西五反田5-6-13	東急目黒線「不動前駅」徒歩3分	R C 3階建	6	昭和58年	3 D K	61.53	37,700 ~ 74,100
西五反田五丁目 (14号棟)	西五反田5-6-14	東急目黒線「不動前駅」徒歩3分	R C 4階建	24	昭和58年	3 D K	61.53	37,500 ~ 73,700
西中延	西中延1-2-8	東急池上線「荏原中延駅」徒歩5分	R C 5階建	48	昭和41年	2 D K	33.67	17,200 ~ 33,800
荏原七丁目	荏原7-8-3	東急目黒線「西小山駅」徒歩5分	R C 5階建	33	昭和43年	2 D K	33.48	18,100 ~ 35,500
二葉一丁目	二葉1-4-25	東急大井町線「下神明駅」徒歩2分	R C 5階建	24	昭和44年	2 D K	33.48	17,700 ~ 34,900
大井二丁目	大井2-1-25	東急大井町線「下神明駅」徒歩4分	R C 5階建	28	昭和52年	3 D K	54.04	27,900 ~ 71,000
西大井六丁目第三	西大井6-2-16	東急大井町線「中延駅」徒歩10分	R C 6階建	34	平成15年	1 D K	34.00	22,300、43,900
				8		2 D K	52.30	34,400、67,600
				4		3 D K	60.30	39,700、77,900
				計	439			

資料：区担当課調べ(平成23年4月1日時点)

区民住宅

- ・区民住宅の総戸数は、1,056戸となっています。
- ・区民住宅は、中堅所得者向けの住宅で、民間のマンションをオーナーから借り上げている（借上型）ものと、直接区が建設するもの（建設型）があります。

表 4-1-3 区民住宅一覧

	住宅名	所在地	交通機関	開設年	階数	戸数(戸)	間取り・専有面積	使用者負担額
建設型	ファミリー西品川	西品川1-16-2	東急大井町線「下神明駅」徒歩9分	H5・12	4階	19	3 D K 50.17～56.87㎡	150,500円～165,600円
	ファミリー小山	小山3-12-15	東急目黒線「武蔵小山駅」徒歩4分	H7・12	4階	19	3 D K 54.62～54.71㎡ 3 D K 屋根裏収納付	140,900円～165,000円 149,800円～175,000円
	ファミリー大井	大井1-14-1	J R 京浜東北線「大井町駅」徒歩4分	H9・10	11階	17	2 L D K 56.93～69.95㎡	134,000円～181,000円
	ファミリー旗の台	旗の台5-13-9	東急池上・大井町線「旗の台駅」徒歩2分	H9・12	5階	12	2 L D K 57.90㎡	131,100円～144,000円
	ファミリー南大井	南大井5-19-9	J R 東浜東北線「大森駅」徒歩10分	H12・3	9階	50	2 L D K・3 D K 64.28㎡	103,300円～128,000円
	ファミリー下神明	西品川1-20-16	J R 京浜東北線「大井町駅」徒歩9分	H15・2	25階	132	1 D K 57.07㎡ 2 D K 51.26㎡ 2 L D K 59.29～71.01㎡ 3 L D K 74.42～81.94㎡	95,400円～125,700円 80,200円～112,900円 89,900円～151,800円 121,000円～180,100円
	ファミリー西五反田西館	西五反田3-6-7	J R・東急・都営「五反田駅」徒歩9分	H16・1	14階	98	2 L D K 67.00㎡ 3 L D K 75.55～77.27㎡ 4 D K 82.86㎡	105,900円～145,700円 118,500円～169,600円 129,200円～180,000円
	ファミリー西五反田東館	西五反田3-6-38	J R・東急・都営「五反田駅」徒歩9分	H16・4	31階	400	1 L D K 50.19～53.43㎡ 2 L D K 55.97～72.22㎡ 3 L D K 72.22～81.45㎡ 4 D K 80.79㎡	80,600円～113,200円 91,000円～152,000円 109,800円～182,200円 121,900円～168,300円
	借上型	パレスガル	南品川4-5-4	京浜急行線「新馬場駅」徒歩5分	H4・12	5階	18	2 L D K 55.03㎡
エステート共栄		戸越4-3-21	東急大井町線「戸越公園駅」徒歩5分	H6・12	4階	24	3 D K 56.90～57.75㎡ 3 D K 62.73㎡	151,100円～160,000円 159,600円～176,000円
ブラウネスハイム倉田		大井4-17-10	J R 京浜東北線「大井町駅」徒歩7分	H7・2	3階	11	2 L D K 56.00㎡ 3 D K 61.60㎡	145,000円 158,000円
大文字ビル		中延2-7-7	東急池上線「荏原中延駅」徒歩1分	H7・4	5階	12	2 L D K 55.82～58.34㎡	110,200円～175,000円
嶋田ビル		北品川5-9-16	J R 山手線「大崎駅」徒歩7分	H7・4	7階	12	2 L D K 56.00～59.44㎡ 3 D K 61.60㎡	148,800円～163,000円 157,500円～174,000円
桃李邦		中延1-2-7	東急池上線「荏原中延駅」徒歩6分	H7・7	7階	19	3 D K 55.31～57.41㎡	135,000円～159,000円
カリフォルニア東中延		東中延1-4-5	都営地下鉄「戸越駅」徒歩4分	H7・7	9階	16	3 D K 61.71～63.84㎡	132,600円～176,700円
鋼木レジデンス		小山4-7-2	東急目黒線「武蔵小山駅」徒歩5分	H8・2	6階	15	3 D K 55.75～57.73㎡	132,400円～155,000円
グラスハイム		大井1-21-17	J R 京浜東北線「大井町駅」徒歩4分	H8・4	5階	14	3 D K 55.57～56.17㎡ 3 L D K 69.27～69.48㎡	129,900円～154,000円 162,100円～192,000円
アメニティ55		大井1-47-2	J R 京浜東北線「大井町駅」徒歩三分	H8・4	8階	21	2 L D K 55.07～57.38㎡	140,400円～175,000円
サンライズ品川		東大井5-1-18	J R 京浜東北線「大井町駅」徒歩1分	H8・8	6階	14	3 L D K 66.24～66.96㎡	154,100円～174,000円
中川フラッツ		南品川4-5-7	京浜急行線「新馬場駅」徒歩5分	H8・12	5階	17	3 K 55.20～56.66㎡	135,900円～139,000円
八幡勝寺番館		西中延2-18-16	東急池上線「荏原中延駅」徒歩5分	H9・5	6階	37	2 L D K S 61.87～62.58㎡	141,600円～145,000円
ファミリー大井		大井1-14-1	J R 京浜東北線「大井町駅」徒歩4分	H9・10	11階	5	2 L D K 56.93～69.95㎡	134,000円～181,000円
アイルサイドテラス		東品川1-32-3	モノレール・りんかい線「天王洲アイル」駅7分	H10・9	14階	47	3 L D K 69.49㎡	126,300円～168,000円
ロビン成田		荏原7-10-4	東急池上・大井町線「旗の台駅」徒歩8分	H12・3	5階	16	2 L D K・3 D K 63.80㎡ 3 L D K 69.05㎡	102,200円～144,000円 110,500円～156,000円
合計							計	1,056

資料：区担当課調べ(平成23年4月1日時点)

高齢者住宅

- ・品川区立高齢者住宅の総戸数は、219戸(内世帯用2戸、他は単身用)となっています。
- ・高齢者住宅は、2年以上区内に居住している65歳以上の一人暮らしまたは夫婦世帯を対象とした住宅です。

表 4-1-4 品川区立高齢者住宅一覧

区分	名称	所在地	戸数	障害者向	他の住宅	1戸面積	設備等	間取	家賃基本額	減額措置	開設	備考
建設型	八潮わかかさ荘	八潮 5-10-27	40			28.6㎡	生活リハビリセンター 緊急通報装置 電熱式調理器	居室6畳 台所 浴室・トイレ	85,000	所得により 35,000～ 65,000	平成3年 7月	8階建の4F～8F(地下1階)管理人室3F在サ(品福)
	東品川わかかさ荘	東品川 3-1-5	50	2	法人寮2 待機寮8	28.6㎡	同上	同上	85,000	所得により 35,000～ 65,000	平成5年 1月	7階建の2F～5F 管理人1F在支(福栄)
	大井倉田わかかさ荘	大井 4-14-8	8		法人寮6	23.0㎡	同上	同上	70,000	所得により 30,000～	平成5年 4月	2階建の1F管理人室2F住居
借上型	カミハイツ	二葉 1-3-28	11		非賃借3	17.5㎡～ 27.0㎡	緊急通報装置 電熱式調理器	同上	67,000	所得により 25,000～	昭和63 年5月	3階建の2F～3F 管理人室1F住居
	パレスガル	南品川 4-5-4	53		管理人室	18.9㎡～ 24.4㎡	同上	同上	75,000	所得により 30,000～	平成3年 7月	5階建の1F～5F 管理人室1F住居
	メゾン琴秋	豊町 6-30-4	13		非賃借2	18.9㎡～ 20.1㎡	同上	同上	73,000	所得により 30,000～	平成4年 4月	3階建の1F～3F 管理人室1F住居
	グレースマンション	西大井 4-12-11	12	2	非賃借3 法人寮2	25.1㎡～ 26.9㎡	緊急通報装置 電熱式調理器 エアコン	同上	75,000	所得により 30,000～ 55,000	平成6年 6月	3階建の1F～3F 管理人室3F住居
	アツミマンション	二葉 1-16-14	10		非賃借7	26.28㎡	緊急通報装置 ガス安全システム	同上	75,000	所得により 30,000～ 55,000	平成8年 4月	4階建の1F～2F 管理人室1F住居
	パンプ・ガーデン	豊町 6-30-11	13		非賃借2	25.16㎡～ 27.7㎡	緊急通報装置 電熱式調理器	同上	75,000	所得により 30,000～	平成11 年8月	3階建の1F～3F 管理人室1F住居
	オーク中延	中延 4-5-10	単身7 世帯(2)		1階:クリニック	25.14㎡、 38.10㎡	緊急通報装置 ガス安全システム	同上 6畳2室	75,000 100000	同上 40,000～ 73,000	平成12 年7月	3階建の2F～3F 隣家に管理人居住
合計			単身217 世帯(2)	4								

(=東京都シルバーピア)

資料：区担当課調べ(平成23年12月1日時点)

都営住宅

・都営住宅の総戸数は、3,466戸となっています。

表 4-1-5 都営住宅一覧

	住宅名	所在地	階数	EV	築年	戸数	間取り	専有面積 (㎡)	浴槽	備考
1	西五反田三丁目アパート	西五反田3-6	5		H11	87	1DK、2DK、	35~63		
2	大崎五丁目アパート(1号)	大崎5-2	14		S62	247	2DK、3DK	52~75		
3	中延六丁目アパート(11号)	中延6-8	6		H7	25	2DK、3DK	57~63		
4	東五反田二丁目アパート(6号)	東五反田2-14	14		S48	208	2DK、3DK	41~44		
5	元芝アパート(1号)	東大井3-4	4		S37	32	3K、3DK	46~64		
6	元芝アパート(2号)	東大井3-4	4		S38	24	3DK、4DK	46~64		H3改修
7	東品川アパート(1号)	東品川3-29	5		S42	35	2DK	33		H4改修
8	東品川アパート(2号)	東品川3-29	5		S42	40	2DK	33		H10改修
9	東品川第2アパート(15号)	東品川3-17	5		S43	35	2DK	33		H10改修
10	東品川第2アパート(16号)	東品川3-17	5		S43	30	2DK	33		
11	東品川第2アパート(17号)	東品川3-17	5		S43	50	2DK	33		
12	東品川第4アパート(12号)	東品川1-2	9、12		S44	122	2DK	34		
13	東品川第5アパート(11号)	東品川2-6	14		S45	140	3DK	38		
14	東品川第5アパート(12号)	東品川2-6	14		S45	196	2DK	33		
15	東品川第5アパート(13号)	東品川2-6	5		S45	40	2DK	33		
16	東品川第3アパート(6号)	東品川3-32	14		S45	104	2DK	34		
17	東品川第3アパート(11号)	東品川3-32	14		S45	69	3DK	38		
18	東品川一丁目アパート(7号)	東品川1-8	12		S54	81	2DK、3DK	56~59		車イス用4戸
19	南品川アパート(26号)	南品川4-2	7		S43	42	2DK	34		
20	八潮五丁目アパート(1号)	八潮5-1	8		S55	77	3DK	60-70		車イス用5戸
21	八潮五丁目アパート(2号)	八潮5-1	14		S55	88	3DK	60-70		
22	八潮五丁目アパート(4号)	八潮5-1	14		S55	303	3DK	60-70		
23	八潮五丁目アパート(3号)	八潮5-1	5		S56	48	3DK、4DK	60-70		
24	八潮五丁目アパート(5号)	八潮5-1	5		S56	40	2DK、3DK	60-70		車イス用4戸
25	八潮五丁目アパート(49号)	八潮5-10	14		S56	172	3DK	60-70		
26	八潮五丁目アパート(60号)	八潮5-10	14		S56	173	3DK	60-70		
27	八潮五丁目アパート(40号)	八潮5-10	14		S57	78	3DK	60-70		
28	八潮五丁目アパート(42号)	八潮5-10	11		S57	73	3DK、4DK	60-70		
29	八潮五丁目アパート(43号)	八潮5-10	14		S57	91	3DK	60-70		
30	八潮五丁目アパート(48号)	八潮5-10	5		S58	49	3DK、4DK	60-70		
31	八潮五丁目アパート(50号)	八潮5-10	5		S58	30	3DK	60-70		車イス用6戸
32	八潮五丁目アパート(58号)	八潮5-10	5		S58	20	3DK	60-70		
33	八潮五丁目アパート(59号)	八潮5-10	5		S58	35	3DK	60-70		
34	八潮五丁目アパート(41号)	八潮5-10	5		S58	38	3DK	60-70		
35	北品川アパート(11号)	北品川1-5	11		S41	280	2DK	42		
36	北品川第2アパート(1号)	北品川1-7	12		S44	110	3DK	38		
37	北品川第2アパート(2号)	北品川1-7	12		S44	154	2DK	34		
					計	3,466				

資料：区担当課調べ(平成21年4月1日時点)

都市再生機構賃貸住宅

・都市再生機構賃貸住宅の総戸数は、4,290戸となっています。

表 4-1-6 機構賃貸住宅一覧

	UR都市再生機構	所在	築年	戸数	間取り	専有面積
1	青物横丁	南品川5-3	S38	160	1DK	
2	北品川二丁目	北品川2-28	S41	48	1DK、2DK	
3	平塚二丁目	平塚2-3	S42	53	1DK、2DK、3DK	27-49
4	大井六丁目	大井6-9	S44	75	1LDK、2DK	44-49
5	東品川一丁目	東品川1-5	S46	60	1DK、1LDK	31-41
6	潮路北第二ハイツ	八潮5-3	S59	450	2LDK~4LDK	64-99
7	潮路南第一ハイツ	八潮5-6	S59	530	1LDK~3DK	37-66
8	潮路中央ハイツ	八潮5-5	S60	312	1DK、1LDK	28-39
9	アンサンブル大井	大井1-21	S63	14	1DK~3DK	33-57
10	天王洲ピュータワー	東品川2-5	H7	403	1K~2LDK	42-72
11	コーポレート西大井	西大井2-10	H9	36	1K~3LDK	34-69
12	アクティ目黒駅前	上大崎2-24	H12	234	1K~3LDK	40-80
13	オーバルコート大崎ビュープラザ	東五反田2-16	H13	104	1K~3LDK	37-94
14	シティコート目黒	上大崎2-10	H14	484	1K~4R	39-96
15	品川シーサイドピュータワー	東品川4-12	H15	805	1K~3LDKS	42-98
16	ジェイタワー西大井	西大井1-1	H15	193	1K~3LDK	48-102
17	アートヴィレッジ大崎ピュータワー	大崎1-2	H19	329	1K~3LDK	43-84
				計	4,290	

資料：都市再生機構(平成22年5月時点)

雇用促進住宅

- ・雇用促進住宅の総戸数は、350戸となっています。

住宅名	住所	棟数	戸数	住戸形態	家賃	運営開始	駐車場
品川八潮	品川区八潮5-12-69	1	350	2LDK(身障者用住戸) 3DK	50,600 ~ 60,700	昭和59年12月	有

資料：一般財団法人 SK 総合住宅サービス協会

4.2 公的住宅に係わる品川区の施策

区営住宅

- ・劣化診断等の調査により耐震補強が必要と診断された住宅7棟について、平成22年度以降、補強計画に合わせた耐震補強が進められています。また、16棟中、西大井六丁目第三区営住宅を除く15棟が昭和56年以前に建設され、築後30年を経過していることから、建替えについても検討していく必要があります。

区民住宅

- ・区民住宅供給の目的が一定程度達成されたことから、今後は既存ストックの適正な維持・管理により長寿命化を図るため、長寿命化計画を策定しています。

高齢者住宅

- ・平成24年6月に都営大井林町アパート跡に高齢者住宅を開設します。
- ・ひとり暮らし高齢者や高齢世帯の増加を見据え、バリアフリーや見守り機能を充実した新高齢者住宅を整備します。

その他

- ・西中延区営住宅は、特別養護老人ホームおよびシルバーセンターが併設された住宅として現在建替えを進めています。

