

| I 施設の概要       |  | 施設コード                                      | S11-03-01                   |             |        |           |
|---------------|--|--------------------------------------------|-----------------------------|-------------|--------|-----------|
| 施設名           |  | 町屋五丁目住宅（区民）                                |                             |             |        |           |
| 所在地           |  | 町屋五丁目9番2号                                  |                             |             |        |           |
| 部課名           |  | 防災都市づくり部住まい街づくり課                           |                             |             |        |           |
| 施設の履歴         |  | 時期                                         | 建築費<br>(単位：千円)              | 財源内容（単位：千円） |        |           |
|               |  |                                            |                             | 国・都         | 区債     | 一般財源      |
| 建築            |  | 平成10年                                      | 4,195,178                   | 1,040,684   | 0      | 3,154,494 |
| 増改築①          |  |                                            |                             |             |        |           |
| 増改築②          |  |                                            |                             |             |        |           |
| 併設施設          |  |                                            |                             |             |        |           |
| 竣工年月日         |  | 平成10年3月31日                                 |                             | 区職員         | その他    |           |
| 供用開始年月日       |  | 平成10年4月20日                                 | 職員数                         | 0           | 0      |           |
| 構造            |  | RC造                                        | 階層                          | 地下1階・地上22階  |        |           |
| 面積            |  | 敷地面積                                       | 10,006.29㎡（うち区有地4,990.61㎡）  |             |        | ㎡         |
|               |  | 延床面積                                       | 14,037.13㎡（従前1,464.21㎡を含む。） |             |        | ㎡         |
| 設置目的・経緯       |  | 中堅所得者層を対象とした住宅を供給することにより、ファミリー層の定住促進を図るため。 |                             |             |        |           |
| 関連部署          |  | 福祉推進課                                      |                             |             |        |           |
| 根拠法令等<br>設置条例 |  | 特定優良賃貸住宅の供給に関する法律<br>荒川区民住宅条例及び同条例施行規則     |                             |             |        |           |
| 駐車場の状況        |  | 43台                                        | バリアフリー<br>対応状況              | ● エレベーター    | ○ トイレ  |           |
| 駐輪場の状況        |  | 230台                                       |                             | ○ 点字ブロック    | ○ スロープ |           |



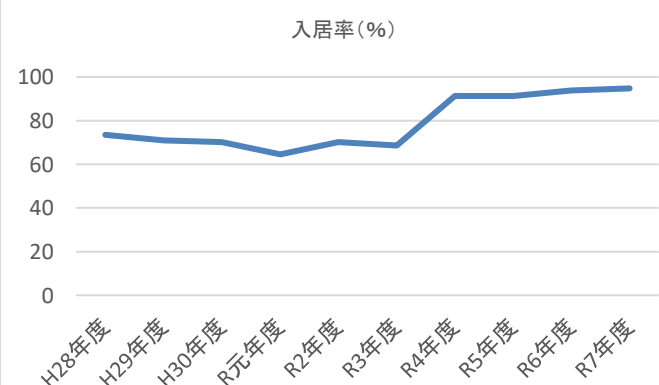
|                              |                                                               |           |        |            |        |            |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------|--------|------------|--------|------------|
| 管理形態                         | 指定管理                                                          | 東京都住宅供給公社 | 期間     | 令和5年4月1日   | から     |            |
|                              |                                                               |           |        | 令和10年3月31日 | まで     |            |
| 事業内容                         | ・区民住宅、共同施設及び附帯施設の保全、修繕及び改良に関する業務<br>・共同施設の整備その他の住居環境の整備に関する業務 |           |        |            |        |            |
| 対象者                          | 区民住宅居住者                                                       |           |        |            |        |            |
| 運営時間等                        | 運営時間                                                          | -         |        |            |        |            |
|                              | 休日                                                            | -         |        |            |        |            |
| 施設基本データ等                     |                                                               | 令和4年度     | 令和5年度  | 令和6年度      | 令和7年度  | 令和8年度（見込み） |
|                              | 入居世帯数（世帯）                                                     | 104       | 104    | 107        | 108    | 112        |
|                              | 全体の戸数（戸）                                                      | 114       | 114    | 114        | 114    | 114        |
|                              | 入居率（％）                                                        | 91        | 91     | 94         | 95     | 98         |
|                              | 入居件数                                                          | 17        | 6      | 12         | 5      | —          |
|                              | 退去件数                                                          | 7         | 6      | 9          | 4      | —          |
|                              | 申込倍率（倍）                                                       | 2         | 1      | 1          | 1      | —          |
|                              | 指定管理料（千円）                                                     | 58,150    | 61,851 | 56,034     | 41,986 | 50,339     |
|                              |                                                               |           |        |            |        |            |
|                              |                                                               |           |        |            |        |            |
| に指定<br>用等<br>に係る<br>管理<br>費理 |                                                               |           |        |            |        |            |
|                              |                                                               |           |        |            |        |            |
|                              |                                                               |           |        |            |        |            |
|                              |                                                               |           |        |            |        |            |
| 備考                           | ・入居世帯数もほぼ満室に近い状況となっている。                                       |           |        |            |        |            |

|                   |      | 勘定科目                                                                                                                          | R6年度        | R7年度        | 差額            |      |                   | 勘定科目      | R6年度      | R7年度     | 差額 |
|-------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|---------------|------|-------------------|-----------|-----------|----------|----|
| 行政コスト計算書          | 行政費用 | 給与関係費                                                                                                                         |             |             | 0             | 行政収入 | 地方税等              | 0         | 0         | 0        |    |
|                   |      | 物件費                                                                                                                           | 62,401      | 47,218      | ▲ 15,183      |      | 国庫支出金             | 0         | 0         | 0        |    |
|                   |      | 維持補修費                                                                                                                         | 0           | 0           | 0             |      | 都支出金              | 0         | 0         | 0        |    |
|                   |      | 扶助費                                                                                                                           | 0           | 0           | 0             |      | 分担金及び負担金          | 0         | 0         | 0        |    |
|                   |      | 補助費等                                                                                                                          | 15,880      | 15,943      | 63            |      | 使用料及び手数料          | 160,657   | 164,577   | 3,920    |    |
|                   |      | 減価償却費                                                                                                                         | 95,905      | 98,034      | 2,129         |      | その他               | 13,256    | 13,882    | 626      |    |
|                   |      | 不納欠損・貸倒引当金繰入額                                                                                                                 | 0           | 0           | 0             |      | 行政収入合計(a)         | 173,913   | 178,459   | 4,546    |    |
|                   |      | 賞与・退職給与引当金繰入額                                                                                                                 |             |             | 0             |      | 行政収支差額(a)-(b)=(c) | ▲ 273     | 17,264    | 17,537   |    |
|                   |      | その他行政費用                                                                                                                       | 0           | 0           | 0             |      | 金融収支差額(d)         | 0         | 0         | 0        |    |
|                   |      | 行政費用合計(b)                                                                                                                     | 174,186     | 161,195     | ▲ 12,991      |      | 通常収支差額(c)+(d)=(e) | ▲ 273     | 17,264    | 17,537   |    |
| 特別費用(g)           |      | 0                                                                                                                             | 0           | 0           | 特別収入(f)       |      | 0                 | 0         | 0         |          |    |
| 特別収支差額(f)-(g)=(h) |      | 0                                                                                                                             | 0           | 0           | 当期収支差額(e)+(h) |      | ▲ 273             | 17,264    | 17,537    |          |    |
| 貸借対照表             | 流動資産 | 勘定科目                                                                                                                          | R6年度        | R7年度        | 差額            | 流動負債 | 勘定科目              | R6年度      | R7年度      | 差額       |    |
|                   |      | 収入未済                                                                                                                          | 9,993       | 10,344      | 351           |      | 還付未済金             | 0         | 0         | 0        |    |
|                   |      | 不納欠損引当金                                                                                                                       | 0           | 0           | 0             |      | 特別区債              | 0         | 0         | 0        |    |
|                   | 固定資産 | その他の流動資産                                                                                                                      | 0           | 0           | 0             | 固定負債 | 賞与引当金             |           |           | 0        |    |
|                   |      | 有形固定資産                                                                                                                        | 1,974,470   | 1,878,565   | ▲ 95,905      |      | その他の流動負債          | 1,064     | 1,064     | 0        |    |
|                   |      | 土地                                                                                                                            | 63,415      | 63,415      | 0             |      | 固定負債              | 9,048     | 7,983     | ▲ 1,065  |    |
|                   |      | 建物                                                                                                                            | 4,314,666   | 4,314,666   | 0             |      | 特別区債              | 0         | 0         | 0        |    |
|                   |      | 建物減価償却累計額                                                                                                                     | ▲ 2,403,612 | ▲ 2,499,517 | ▲ 95,905      |      | 退職給与引当金           |           |           | 0        |    |
|                   |      | 工作物等                                                                                                                          | 26,715      | 26,715      | 0             |      | その他の固定負債          | 9,048     | 7,983     | ▲ 1,065  |    |
|                   |      | 工作物等減価償却累計額                                                                                                                   | ▲ 26,715    | ▲ 26,715    | 0             |      | 負債の部合計            | 10,112    | 9,047     | ▲ 1,065  |    |
|                   |      | 無形固定資産                                                                                                                        | 0           | 0           | 0             |      | 正味財産              | 1,984,995 | 1,888,378 | ▲ 96,617 |    |
|                   |      | 建設仮勘定                                                                                                                         | 0           | 0           | 0             |      | 正味財産の部合計          | 1,984,995 | 1,888,378 | ▲ 96,617 |    |
|                   |      | その他の固定資産                                                                                                                      | 10,644      | 8,516       | ▲ 2,128       |      | 負債及び正味財産の部合計      | 1,995,107 | 1,897,425 | ▲ 97,682 |    |
|                   |      | 資産の部合計                                                                                                                        | 1,995,107   | 1,897,425   | ▲ 97,682      |      |                   |           |           |          |    |
|                   |      | <p>・物件費について、令和6年度に防犯カメラ設備改修工事（1,482,699円）、大便器取替工事（12,738,732円）を実施したため、令和7年度実績が減となっている。</p> <p>・行政収入のその他は、共益費、退去時の修繕費等である。</p> |             |             |               |      |                   |           |           |          |    |

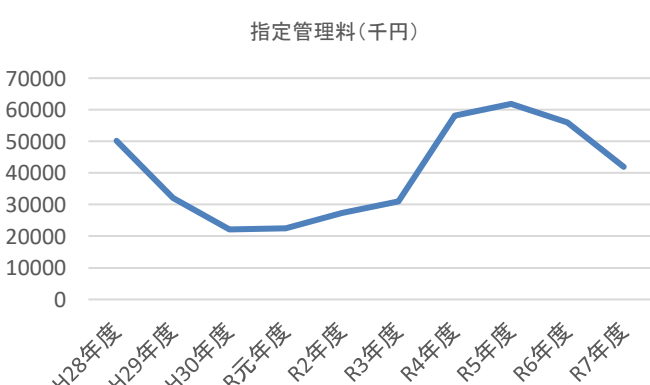
|            | 指標             | R4年度      | R5年度      | R6年度      | R7年度      | R8年度(見込み) |
|------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 財務指標・評価指標等 | 有形固定資産減価償却率（％） | 52        | 54        | 56.0      | 58.2      |           |
|            | 1㎡当たりコスト（円）    | 12,590    | 12,778    | 12,409    | 11,483    |           |
|            | 1戸当たりコスト（円）    | 1,699,250 | 1,724,654 | 1,627,907 | 1,492,546 |           |
|            | 受益者負担率（％）      | 86        | 87        | 92        | 102.1     |           |
|            |                |           |           |           |           |           |
|            |                |           |           |           |           |           |
|            |                |           |           |           |           |           |
|            |                |           |           |           |           |           |
|            |                |           |           |           |           |           |
|            |                |           |           |           |           |           |
| 備考         |                |           |           |           |           |           |

Ⅳ 施設運営の方向性（所管の考え方）

|               |                                                                                                                              |     |      |      |      |      |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|------|------|------|
| 計画の有無         | ● 無 ○ 有（計画名： ）                                                                                                               |     |      |      |      |      |
| 目標指標          | 指標名・単位                                                                                                                       |     | R4年度 | R5年度 | R6年度 | R7年度 |
|               | 入居率（％）                                                                                                                       | 目標値 | 88   | 91   | 96   | 98   |
|               |                                                                                                                              | 実績値 | 91   | 91   | 95   | 98   |
| 施設運営の方向性      | ○ 転用・多目的化 ○ 民営化 ○ 他施設との統合 ○ 廃止<br>● 現状維持 ○ その他（ ）                                                                            |     |      |      |      |      |
| 管理形態の変更の推移    | ○ 有（変更内容： ）<br>● 無                                                                                                           |     |      |      |      |      |
| 利用者・地域のニーズ    | 尾久の原公園が近く、住戸の面積や間取りもファミリー向けであることから、子どもを持つ中堅所得者層からのニーズがある。                                                                    |     |      |      |      |      |
| 現状・課題         | ○区民住宅の需要は引き続き高いため、退去者が出た際は早急に居室の修繕を実施し、入居手続きを実施していく必要がある。<br>○竣工後27年が経過し、設備の劣化が進んでいる。また、現在の住宅に求められる機能等に対応しきれないため、資産価値を下げている。 |     |      |      |      |      |
| 課題に対する現時点での考え | ○施設の資産価値を上げるため、段差解消等のリノベーションを行う必要がある。<br>○平成26年度に策定した長寿命化計画に基づき、計画的に改修工事を実施していく。実施に際しては、国等の補助金を活用するなど、区の財政負担の低減を図る。          |     |      |      |      |      |
| 議会、利用者等からの意見  | ○平成23年第3回定例会 区民住宅のあり方について                                                                                                    |     |      |      |      |      |



近年は90％前後で推移している。



増加の主な要因は、計画修繕及び空室修繕であり、減少の主な要因は借上げ住宅の返還である。

| I 施設の概要       |                                                   | 施設コード          | S11-02-01   |        |
|---------------|---------------------------------------------------|----------------|-------------|--------|
| 施設名           | 防災スポット                                            |                |             |        |
| 所在地           | 町屋三丁目15番6号ほか（全25箇所）                               |                |             |        |
| 部課名           | 防災都市づくり部住まい街づくり課                                  |                |             |        |
| 施設の履歴         | 時期                                                | 建築費<br>(単位:千円) | 財源内容（単位：千円） |        |
|               |                                                   |                | 国・都         | 区債     |
|               |                                                   |                | 一般財源        |        |
|               |                                                   |                |             |        |
| 建築            | 平成29年度～                                           | 516,868        | 110,388     | 0      |
| 増改築①          |                                                   |                |             |        |
| 増改築②          |                                                   |                |             |        |
| 併設施設          |                                                   |                |             |        |
| 竣工年月日         | -                                                 |                | 区職員         | その他    |
| 供用開始年月日       | -                                                 |                | 職員数         | 0      |
| 構造            | 広場                                                |                | 階層          | -      |
| 面積            | 敷地面積                                              |                | 約3,200㎡     | ㎡      |
|               | 延床面積                                              |                | -           | ㎡      |
| 設置目的・経緯       | オープンスペースの確保や地域における初期消火、救助活動の促進を図る。                |                |             |        |
| 関連部署          | 防災課（防災課所有施設有）、基盤整備課（整備工事）                         |                |             |        |
| 根拠法令等<br>設置条例 | 防災都市づくりに資するオープンスペース用地の取得に関する指針・荒川区防災スポットの整備に関する基準 |                |             |        |
| 駐車場の状況        | 無                                                 | バリアフリー         | ○ エレベーター    | ○ トイレ  |
| 駐輪場の状況        | 無                                                 | 対応状況           | ● 点字ブロック    | ○ スロープ |



|                       |                                                                                                                |             |             |             |             |                  |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------|
| 管理形態                  | 直営                                                                                                             | -           | 期間          | -           | から<br>まで    |                  |
| 事業内容                  | 災害時だけでなく日頃から慣れ親しんでいただけるよう、協定により地元町会が日常の管理を行い、区は職員及び一部委託により施設管理を行う。                                             |             |             |             |             |                  |
| 対象者                   | 一般区民他                                                                                                          |             |             |             |             |                  |
| 運営時間等                 | 運営時間                                                                                                           | -           |             |             |             |                  |
|                       | 休日                                                                                                             | -           |             |             |             |                  |
| 施設基本データ等              | 整備箇所数（累計）                                                                                                      | 令和4年度<br>19 | 令和5年度<br>22 | 令和6年度<br>24 | 令和7年度<br>25 | 令和8年度（見込み）<br>26 |
|                       |                                                                                                                |             |             |             |             |                  |
|                       |                                                                                                                |             |             |             |             |                  |
|                       |                                                                                                                |             |             |             |             |                  |
|                       |                                                                                                                |             |             |             |             |                  |
|                       |                                                                                                                |             |             |             |             |                  |
|                       |                                                                                                                |             |             |             |             |                  |
|                       |                                                                                                                |             |             |             |             |                  |
|                       |                                                                                                                |             |             |             |             |                  |
| に指定<br>用等<br>管理<br>費理 |                                                                                                                |             |             |             |             |                  |
|                       |                                                                                                                |             |             |             |             |                  |
|                       |                                                                                                                |             |             |             |             |                  |
|                       |                                                                                                                |             |             |             |             |                  |
| 備考                    | ・令和5年度整備：東尾久五丁目第二防災スポット、荒川六丁目防災スポット、町屋四丁目防災スポット<br>・令和6年度整備：荒川三丁目防災スポット、西尾久二丁目東防災スポット<br>・令和7年度整備：西尾久五丁目防災スポット |             |             |             |             |                  |

|                   |      | 勘定科目          | R6年度      | R7年度          | 差額       |              |                   | 勘定科目      | R6年度     | R7年度    | 差額 |
|-------------------|------|---------------|-----------|---------------|----------|--------------|-------------------|-----------|----------|---------|----|
| 行政コスト計算書          | 行政費用 | 給与関係費         |           |               | 0        | 行政収入         | 地方税等              | 0         | 0        | 0       |    |
|                   |      | 物件費           | 5,566     | 4,937         | ▲ 629    |              | 国庫支出金             | 3,780     | 0        | ▲ 3,780 |    |
|                   |      | 維持補修費         | 1,969     | 759           | ▲ 1,210  |              | 都支出金              | 1,390     | 0        | ▲ 1,390 |    |
|                   |      | 扶助費           | 0         | 0             | 0        |              | 分担金及び負担金          | 0         | 0        | 0       |    |
|                   |      | 補助費等          | 4         | 4             | 0        |              | 使用料及び手数料          | 0         | 0        | 0       |    |
|                   |      | 減価償却費         | 5,247     | 5,539         | 292      |              | その他               | 0         | 0        | 0       |    |
|                   |      | 不納欠損・貸倒引当金繰入額 | 0         | 0             | 0        |              | 行政収入合計(a)         | 5,170     | 0        | ▲ 5,170 |    |
|                   |      | 賞与・退職給与引当金繰入額 |           |               | 0        |              | 行政収支差額(a)-(b)=(c) | ▲ 27,898  | ▲ 11,239 | 16,659  |    |
|                   |      | その他行政費用       | 20,282    | 0             | ▲ 20,282 |              | 金融収支差額(d)         | 0         | 0        | 0       |    |
|                   |      | 行政費用合計(b)     | 33,068    | 11,239        | ▲ 21,829 |              | 通常収支差額(c)+(d)=(e) | ▲ 27,898  | ▲ 11,239 | 16,659  |    |
| 特別費用(g)           | 0    | 0             | 0         | 特別収入(f)       | 0        | 0            | 0                 |           |          |         |    |
| 特別収支差額(f)-(g)=(h) | 0    | 0             | 0         | 当期収支差額(e)+(h) | ▲ 27,898 | ▲ 11,239     | 16,659            |           |          |         |    |
|                   |      | 勘定科目          | R6年度      | R7年度          | 差額       |              |                   | 勘定科目      | R6年度     | R7年度    | 差額 |
| 貸借対照表             | 流動資産 | 収入未済          | 0         | 0             | 0        | 流動負債         |                   | 0         | 0        | 0       |    |
|                   |      | 不納欠損引当金       | 0         | 0             | 0        |              | 還付未済金             | 0         | 0        | 0       |    |
|                   |      | その他の流動資産      | 0         | 0             | 0        |              | 特別区債              | 0         | 0        | 0       |    |
|                   | 固定資産 | 有形固定資産        | 1,896,280 | 1,902,492     | 6,212    | 賞与引当金        |                   |           | 0        |         |    |
|                   |      | 土地            | 1,728,164 | 1,728,164     | 0        | その他の流動負債     | 0                 | 0         | 0        |         |    |
|                   |      | 建物            | 0         | 0             | 0        | 固定負債         | 0                 | 0         | 0        |         |    |
|                   |      | 建物減価償却累計額     | 0         | 0             | 0        | 特別区債         | 0                 | 0         | 0        |         |    |
|                   |      | 工作物等          | 186,089   | 197,840       | 11,751   | 退職給与引当金      |                   |           | 0        |         |    |
|                   |      | 工作物等減価償却累計額   | ▲ 17,973  | ▲ 23,512      | ▲ 5,539  | その他の固定負債     | 0                 | 0         | 0        |         |    |
|                   |      | 無形固定資産        | 0         | 0             | 0        | 負債の部合計       | 0                 | 0         | 0        |         |    |
|                   |      | 建設仮勘定         | 15,348    | 21,948        | 6,600    | 正味財産         | 1,911,628         | 1,924,440 | 12,812   |         |    |
|                   |      | その他の固定資産      | 0         | 0             | 0        | 正味財産の部合計     | 1,911,628         | 1,924,440 | 12,812   |         |    |
|                   |      | 資産の部合計        | 1,911,628 | 1,924,440     | 12,812   | 負債及び正味財産の部合計 | 1,911,628         | 1,924,440 | 12,812   |         |    |

備考 行政費用は用地費を除く防災スポット整備事業費であり、清掃業務、樹木剪定業務等、維持管理に係る経費及び整備に係る経費である。（※システム上計上されていないが、R7年度その他行政費用0→18,286）

|            | 指標                             | R4年度    | R5年度    | R6年度   | R7年度   | R8年度(見込み) |
|------------|--------------------------------|---------|---------|--------|--------|-----------|
| 財務指標・評価指標等 | 有形固定資産減価償却率（％）                 | 5       | 7.0     | 10     | 11.9   |           |
|            | 管理面積1㎡当たり年間コスト（円）              | 26,345  | 15,099  | 10,667 | 7,495  |           |
|            | 1日当たりコスト（円）                    | 194,879 | 124,096 | 90,597 | 65,715 |           |
|            | 区民1人当たり年間コスト（円）                | 334     | 212     | 155    | 112    |           |
|            |                                |         |         |        |        |           |
|            |                                |         |         |        |        |           |
|            |                                |         |         |        |        |           |
|            |                                |         |         |        |        |           |
|            |                                |         |         |        |        |           |
|            |                                |         |         |        |        |           |
| 備考         | 整備により管理面積が増加しているが、コストを抑制できている。 |         |         |        |        |           |

Ⅳ 施設運営の方向性（所管の考え方）

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |      |      |      |      |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|------|------|------|
| 計画の有無         | ● 無 ○ 有（計画名： ）                                                                                                                                                                                                                                                    |     |      |      |      |      |
| 目標指標          | 指標名・単位                                                                                                                                                                                                                                                            |     | R4年度 | R5年度 | R6年度 | R7年度 |
|               | 防災区民組織によるスポットを利用した活動                                                                                                                                                                                                                                              | 目標値 | 3    | 3    | 3    | 3    |
|               |                                                                                                                                                                                                                                                                   | 実績値 | 0    | 3    | 2    | 3    |
| 施設運営の方向性      | ○ 転用・多目的化 ○ 民営化 ○ 他施設との統合 ○ 廃止<br>● 現状維持 ○ その他（ ）                                                                                                                                                                                                                 |     |      |      |      |      |
| 管理形態の変更の推移    | ○ 有（変更内容： ）<br>● 無                                                                                                                                                                                                                                                |     |      |      |      |      |
| 利用者・地域のニーズ    | 防災スポット未整備の町会から救命用資機材を配備して欲しい等整備に係るニーズが高い                                                                                                                                                                                                                          |     |      |      |      |      |
| 現状・課題         | ○災害時において防災区民組織による初期消火や救助活動の有効な拠点になるよう、地元町会と協議のうえ、必要な救助用資機材を配備している。<br>○防災区民組織によるスポットを利用した活動実績<br>R5 西尾久一丁目防災スポット（協議会イベント）、花の木防災スポット（協議会イベント）、<br>町屋二丁目防災スポット（協議会イベント）<br>R6 荒川六丁目防災スポット（町会イベント）、荒川二丁目防災スポット（交通安全週間）<br>R7 荒川六丁目防災スポット（町会イベント）、荒川二丁目防災スポット（交通安全週間） |     |      |      |      |      |
| 課題に対する現時点での考え | ○地元住民等によって組織された防災まちづくり協議会が発行するまちづくりニュースにおいて、防災スポットの設置目的等に関する周知・啓発を行う。<br>○防災区民組織によるスポットを利用した活動だけでなく、平常時にもっと地域住民が身近に利活用できるための検討をさらに進める。                                                                                                                            |     |      |      |      |      |
| 議会、利用者等からの意見  |                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |      |      |      |      |

