

## 港区営住宅の集約建替えについて（シティハイツ白金・シティハイーツツ木）

### 1 概要

港区営住宅シティハイツ白金（以下「シティハイツ白金」といいます。）及び港区営住宅シティハイーツツ木（以下「シティハイーツツ木」といいます。）について、入居者の安全・安心で快適な居住環境の確保と区有地の有効活用を図るため、シティハイーツツ木の敷地で集約し建て替え（以下「集約建替え」といいます。）、併せて港区立障害者住宅単身者用（車椅子対応）（以下「単身者用車椅子対応住宅」といいます。）を整備します。

### 2 経緯

シティハイツ白金及びシティハイーツツ木は、どちらも東京都から移管を受け、築年数は40年以上が経過し、老朽化が進んでいます。別紙

第4次港区住宅基本計画（令和5年度改定版）において、シティハイツ白金とシティハイーツツ木について、入居者が安全・安心で快適な居住空間を確保できるよう建替えに向けた検討を進めること、可能な限り区有地の有効活用を図りながら現在の管理戸数を確保すること、全庁的な施設需要を確認しながら施設の複合化・移転集約を含めた検討を進めることを掲げています。

### 3 現在の施設概要



住宅名	シティハイツ白金	シティハイーツツ木
所在地	白金三丁目7番9号	赤坂五丁目2番50号
敷地面積	1347.91㎡	1865.41㎡
延床面積	997.26㎡	1748.61㎡
構造・階数	鉄筋コンクリート造・3階	鉄筋コンクリート造・4階
管理戸数	18戸	24戸
竣工年度(経過年数)	昭和50年(築49年)	昭和55年(築44年)
移管年月	平成6年4月	平成11年4月

## 4 建替えに向けた検討

### (1) 基礎調査

建替えに向けた基礎調査の結果は以下のとおりです。延べ面積及び住戸専有面積はいずれも現況より確保できますが、シティハイツツ木の敷地で、現在の両住宅の住戸専用面積の合計と同程度の約2,000㎡が単独で確保できることに加え、1階部分に約325㎡の活用床が確保できることが分かりました。

シティハイツ白金とシティハイツツ木の建物面積の調査比較

住宅名	シティハイツ白金			シティハイツツ木		
	延床面積	住戸専有面積	活用床	延床面積	住戸専有面積	活用床
現況	997.26 ㎡	762.48 ㎡	—	1,748.61 ㎡	1,279.60 ㎡	—
調査結果	2,195.00 ㎡	<u>1,611.00 ㎡</u>	—	2,998.00 ㎡	<u>2,069.50 ㎡</u>	<u>325 ㎡</u>

### (2) 住棟の集約

基礎調査の結果から、シティハイツ白金とシティハイツツ木については、シティハイツツ木の敷地において集約建替えし、建設や修繕・改修費用の削減を図ります。

また、シティハイツ白金の敷地においては、区民からの施設需要に対応する新たな区有地の創出が可能となります。

### (3) 単身者用車椅子対応住宅の整備

障害のある利用者の安全な生活環境の確保が求められており、新たに、単身者用車椅子対応住宅を整備する必要があるため、1階部分の活用床の一部を整備します。

## 5 その他の対応

シティハイツツ木において、区営住宅及び単身者用車椅子対応住宅を整備した後の活用床については、生活利便施設等も含めて活用を検討します。

なお、シティハイツ白金は、集約化に伴う入居者の移転後、住宅用途を廃止します。

両住宅の入居者については、他の区営住宅への移転など、入居者の負担を考慮した移転計画を検討します。

## 6 今後のスケジュール (予定)

令和7年	1～3月	居住者説明会
令和7年度		整備計画策定（プロポーザル）・入居者移転計画策定
令和8年度～10年度		基本設計・実施設計
令和11年度		シティハイツツ木解体工事・工事着工
令和14年度		シティハイツツ木しゅん工
令和15年度以降		シティハイツ白金解体工事着工

※今後、整備の進捗状況に合わせて、適宜必要な条例改正等について提案します。

シティハイツ白金の住居内の状況

1 水回り



洗面所・浴室

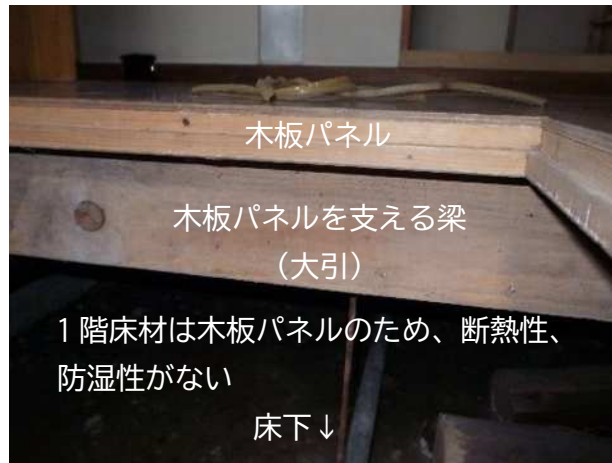


洗面所・浴室



洗濯機置場

2 断熱性能



台所・床下点検口



居室内（断熱なし）



居室内（断熱なし）