

大島四丁目団地(東京都江東区) 説明資料

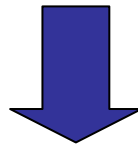
■大島四丁目団地の概要

団地概要

- ・管理開始 昭和43年度
- ・所在地 東京都江東区大島四丁目1
- ・交通 都営新宿線「西大島」徒歩8分
- ・敷地面積 約8.7ha
- ・管理戸数 2,514戸(8-14階建て7棟)

内訳	1DK	86戸	1LDK	325戸
	2DK	1,946戸	2LDK	227戸
- ・月額家賃 73,300円～107,500円
- ・団地内施設(39施設)
 - スーパーマーケット、高齢者支援施設、障害者支援施設、子育て支援施設、医療施設、店舗等

管理開始
(昭和43年)
当時の状況



団地を取り巻く
状況の変化

- 高度経済成長期における地方から大都市への人口流入(都市部の住宅不足)
- 住工混在密集による環境悪化
- 郊外へ移転した大規模工場跡地に建設された面開発市街地住宅団地
- 住宅の大量供給と既成市街地に不足する緑や遊び場、避難空間等の環境整備

- 管理開始から40年経過
- 少子高齢化、単身世帯増等の社会構造の変化
- 住宅の間取りや設備水準等の陳腐化
- 都心部に貴重な屋外空間は周辺住民に開放され引き続き有効活用
(東京都の広域避難場所に指定)



大島四丁目団地



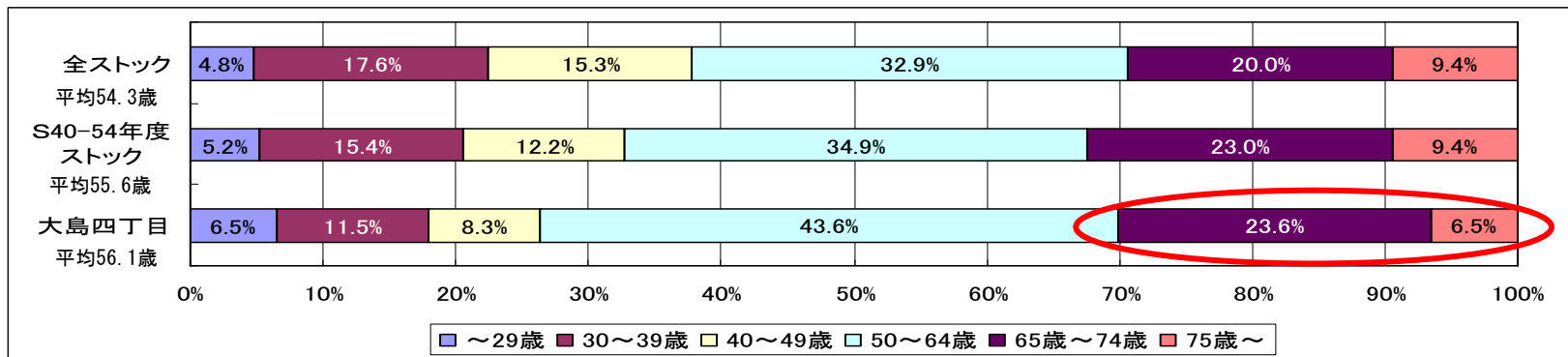
(Google Earthにより作成)

大島四丁目団地(空撮)

■居住者像（大島四丁目団地）

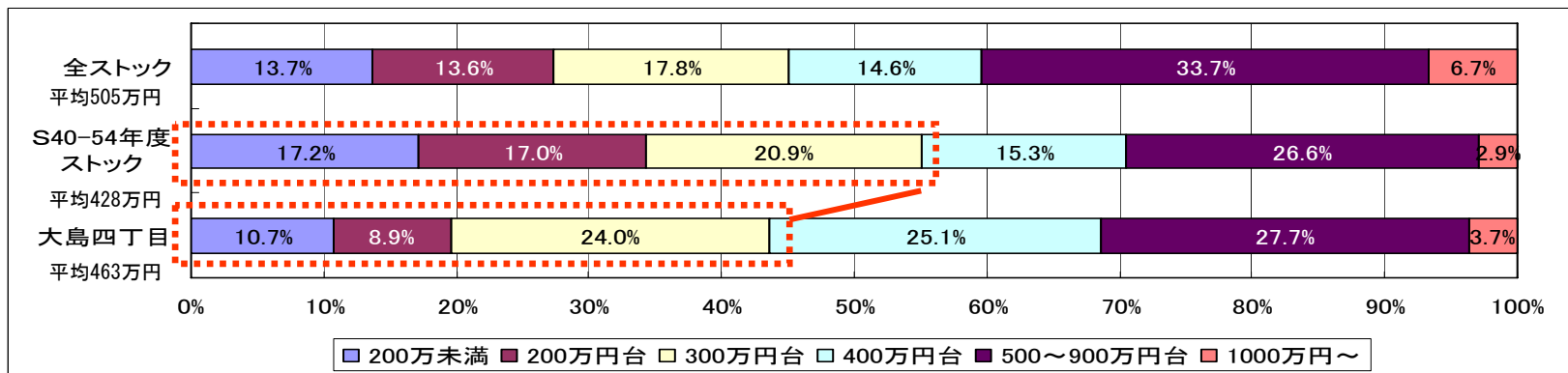
○世帯主年齢層

世帯主年齢65歳以上が約30%であり、全ストックや他の同年代ストックと同程度。



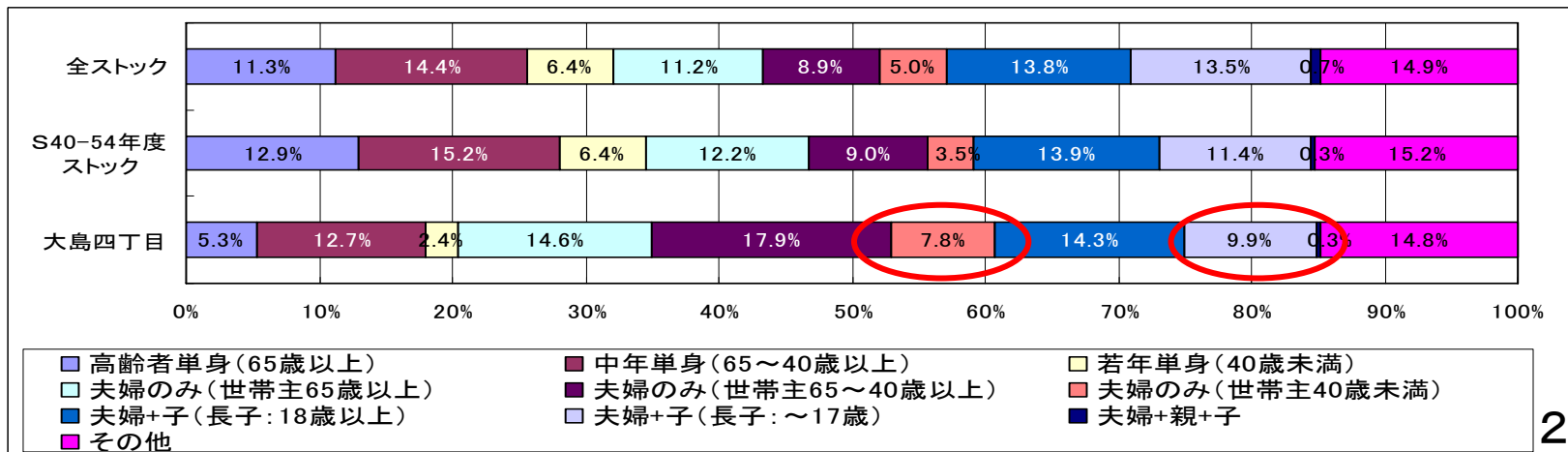
○世帯の年収

400万円未満の年収の割合は全ストックと同程度の約40%強で、同年代ストックよりも低い。



○家族構成

17歳以下の子どもを含む世帯及び若年夫婦世帯が約20%弱であり、同年代ストックと比べ、子育て世帯の割合が高い。



■緑豊かな屋外環境の維持・活用（大島四丁目団地）

○緑豊かな屋外環境の維持活用



○広域避難場所に指定（S47年7月～）



○総合的団地環境整備事業（H10年度～H15年度）



○スロープの設置



■安心して暮らせるまちづくり（大島四丁目団地）

高齢者や子育て世帯が安心して暮らせるまちづくりに貢献

○高齢者支援施設（居宅介護等）



○居住者利便施設（スーパー）



○高齢者向け優良賃貸住宅の供給
（H19年度末時点 当団地で約109戸）



○子育て支援施設（保育所）



○高齢者支援・子育て支援一体施設
（江東区が運営）



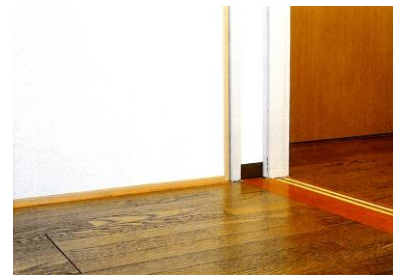
浴室の段差を低く改良



開閉しやすいレバーハンドル



手すりの設置



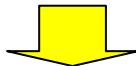
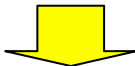
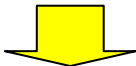
個室間の床段差を解消

■住戸内のリニューアル事業の実施

既存の住棟を活用しつつ、リニューアルによる間取りの改善や、屋内・屋外のバリアフリー化などの改修を行い、高齢者や子育て世帯が安全に安心して暮らせる住宅として提供

○リニューアル事業の実施 当団地で約800戸供給(平成11年度～平成20.10実績)

写真は一般的なリニューアルの改修事例である



住宅内部の台所と和室の間の段差の解消等により、高齢者が安心して暮らせるように改修

大型浴槽、キッチンシステム、洗面化粧台などの水廻り設備を設置し、設備水準の向上を図る

■安全・安心のための維持・修繕の実施（大島四丁目団地）

○耐震改修工事の実施

ピロティ階：平成8～17年度に改修済み（改修優先度①）

対象住棟 1～5,7号棟

住宅階：1～7号棟については改修優先度③のため

平成27年度までに改修を予定



ピロティ階への鉄骨ブレース設置状況

○外壁修繕の実施（H13年度～18年度）



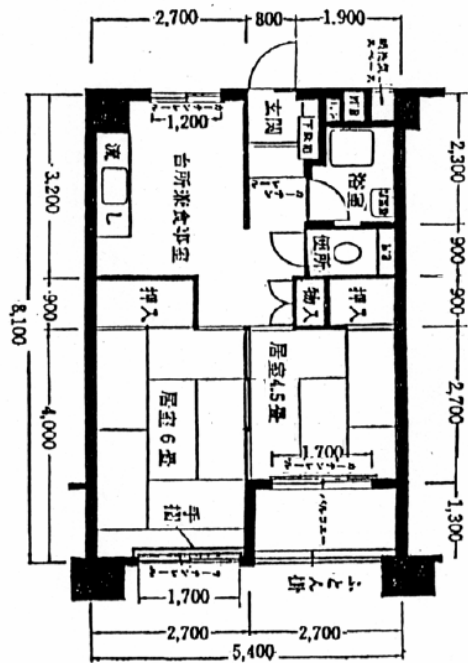
実施前



実施後

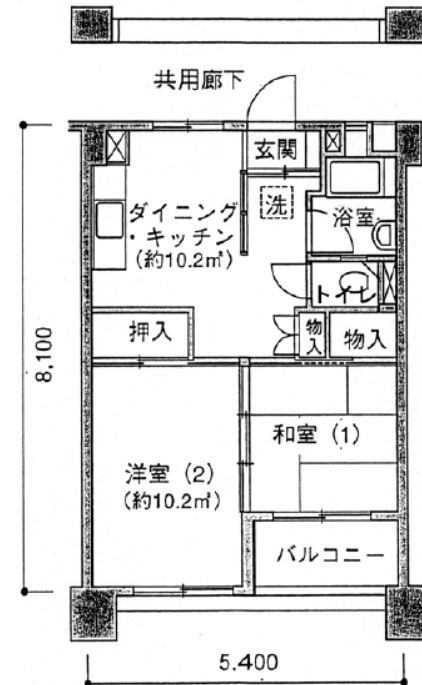
視察住宅 (改良前住宅)

団地名	視察住宅	住宅形式	仕様	退去時家賃	面積
大島四丁目	6号棟320号室	2DK	高優賃予定	(64,900円/月)	43.74㎡



視察住宅 (リニューアル住宅)

団地名	視察住宅	住宅形式	仕様	家賃	面積
大島四丁目	6号棟1219号室	2DK	和洋室タイプ	77,600円/月	43.74㎡



視察住宅 (高齢者向け優良賃貸住宅)

団地名	視察住宅	住宅形式	仕様	家賃	面積
大島四丁目	6号棟249号室	2DK	和洋室タイプ	81,900円/月	43.74㎡

【入居者負担額(円)】

- ①世帯の所得月額が 123,000円以下の場合、 53,700円(減額措置 28,200円/月)
- ②世帯の所得月額が 123,000円超153,000円以下の場合、 60,300円(減額措置 21,600円/月)
- ③世帯の所得月額が 153,000円超158,000円以下の場合、 66,100円(減額措置 15,800円/月)
- ④世帯の所得月額が 158,000円超487,000円以下の場合、 81,900円()

