

(15) 特別養護老人ホーム、高齢者在宅サービスセンター

1) 施設概要

施設分類	大分類	福祉・保健施設	中分類	高齢者施設	
小分類	施設数		設置目的・機能		
特別養護老人ホーム	3		要介護度1以上と認定された方のうち、日常生活に常時介護を必要とし、在宅で介護を受けることが困難な高齢者等が入所する介護老人福祉施設であり、ショートステイも実施しています。		
高齢者在宅サービスセンター	4		介護保険の要介護・支援の認定を受けている方を対象に、通所介護事業※(デイサービス)及び認知症対応型通所介護(認知症対応型デイサービス)を実施し、生活機能の向上と家族の負担軽減を図っています。 ※要支援又は要介護と認定された在宅で生活されている方を対象に、機能訓練や食事・入浴等の各種サービスを提供		
施設名			運営形態	併設状況	施設内容 (カッコ内は ベッド数:床)
特別養護老人ホーム	1	墨田区特別養護老人ホームたちばなホーム	指定管理	-	特別養護(54)、ショートステイ(8)
	2	墨田区特別養護老人ホームなりひらホーム(注)	指定管理	○	特別養護(76)、ショートステイ(10)
	3	墨田区特別養護老人ホームはなみずきホーム(注)	指定管理	○	特別養護(52)、ショートステイ(4)
高齢者在宅サービスセンター	4	うめわか高齢者在宅サービスセンター	指定管理	○	-
	5	たちばな高齢者在宅サービスセンター	指定管理	-	-
	6	なりひら高齢者在宅サービスセンター(注)	指定管理	○	-
	7	はなみずき高齢者在宅サービスセンター(注)	指定管理	○	-

(注)No.2と6及びNo.3と7は同一建物内に設置。

2) 総論

① 建物状況

○特別養護老人ホームの3施設、高齢者在宅サービスセンター4施設とも、所要の耐震性能を満たしており、劣化度評価に関する偏差値も標準的な結果となっています。

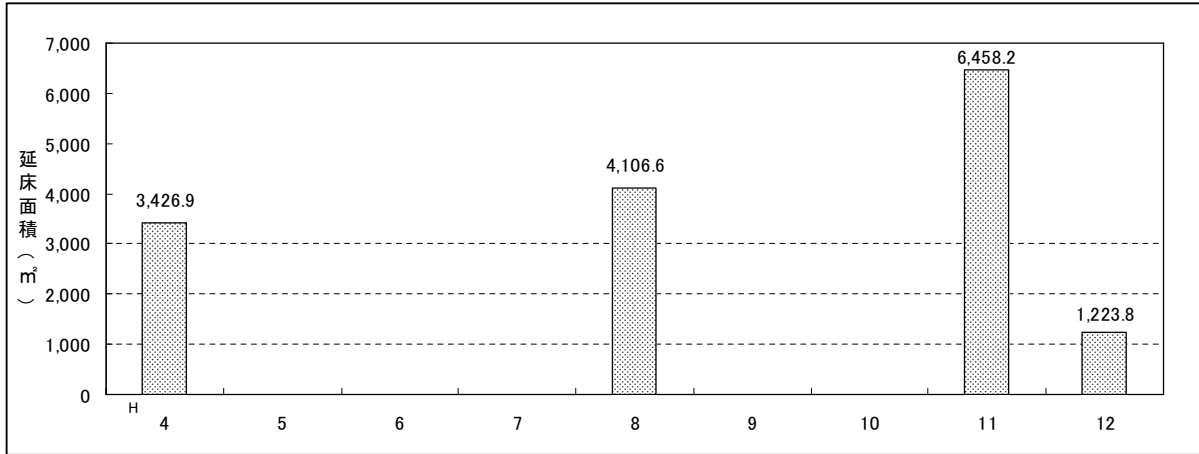


図 竣工年度別の延床面積

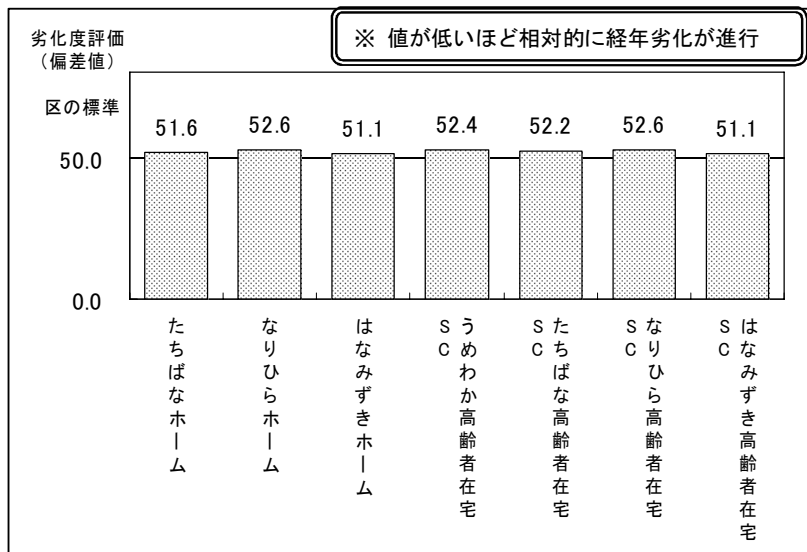


図 劣化度評価の結果

② 利用状況

○平成 22 年度における特別養護老人ホームの利用率（＝入所人数／入所可能人数、以下同様）は、介護状態が重度化し、病院等へ入院した入所者の増加に伴い空床が生じたことによって、いずれの施設も前年度を下回っている状況にあります。

○高齢者在宅サービスセンターの利用率は、区内の民間事業者との競争の激化によって、全体的に低迷しています。

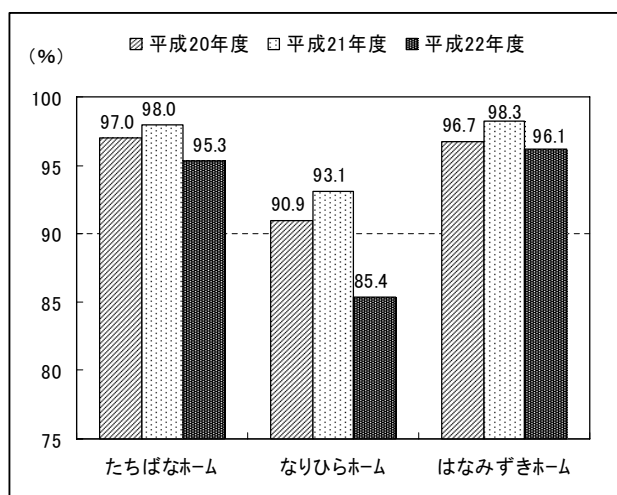


図 特別養護老人ホームの利用率の推移

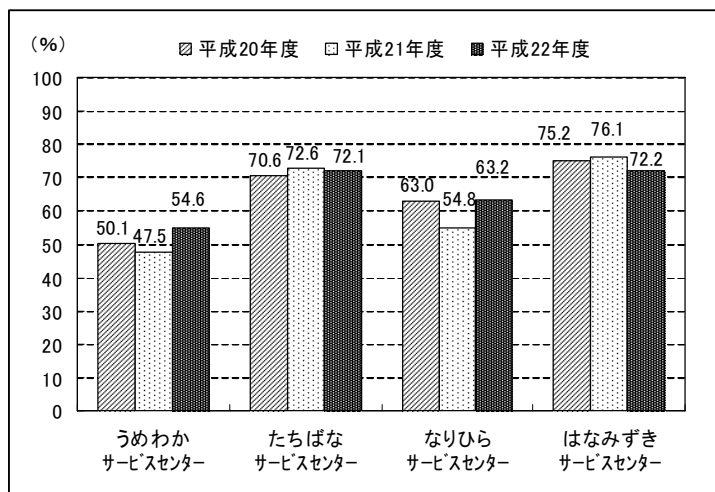


図 高齢者在宅サービスセンターの利用率の推移

<将来の施設需要>

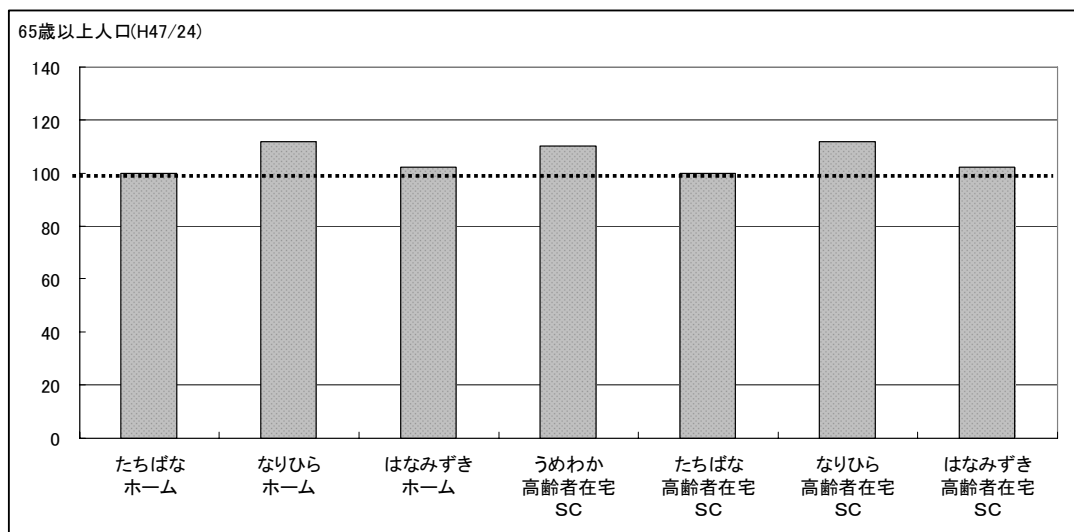


図 施設を中心とする半径1,200mの区域における平成47年の65歳以上推計人口 (平成24年=100)

注) 施設を中心とする半径1,200mの区域が含まれる町の人口数から算出

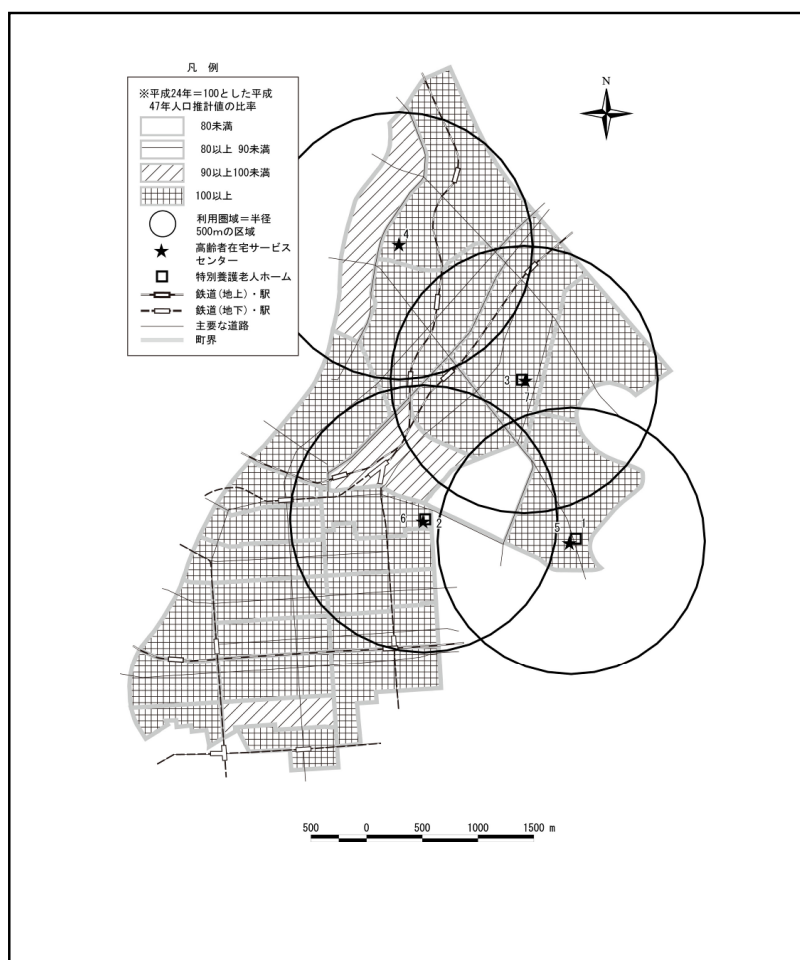


図 平成47年の65歳以上推計人口 (平成24年=100) と半径1,200mの区域

③ 施設の配置状況

○区所管の施設以外に、民間の通所介護（デイサービス）事業所が 53 施設、認知症対応型の通所介護事業所が 4 施設、特別養護老人ホームが 4 施設立地しています。

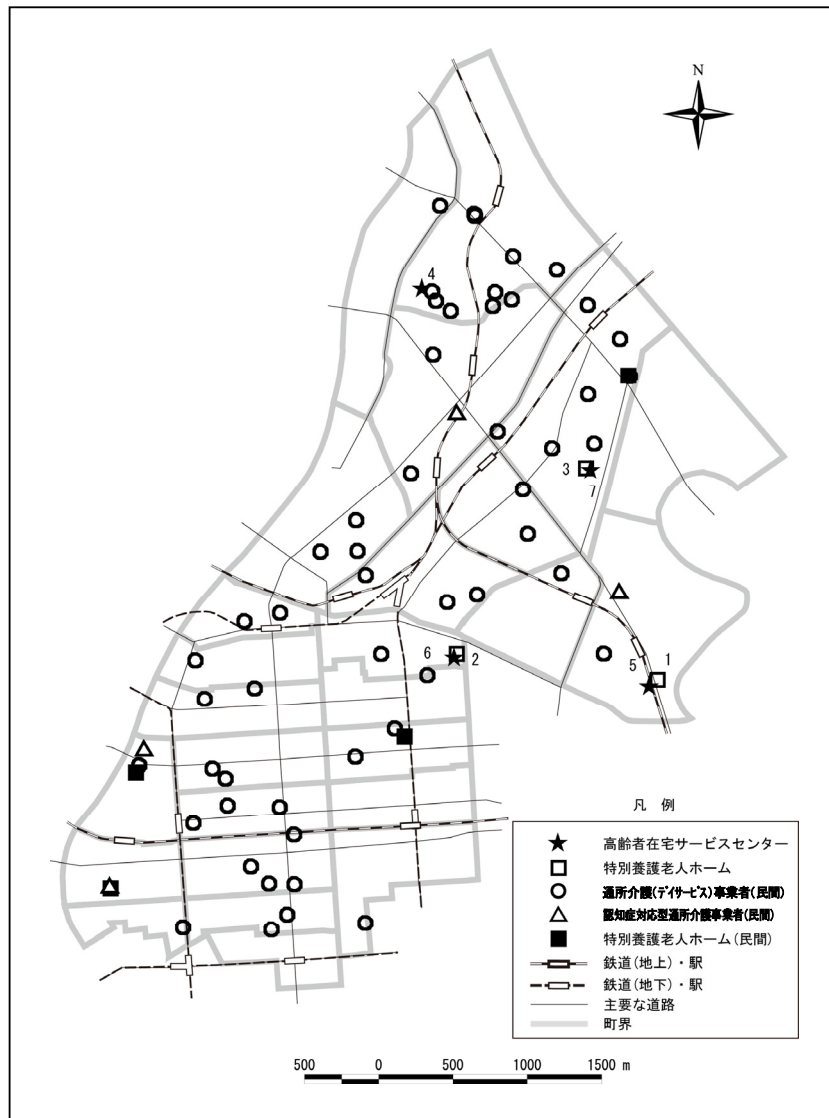


図 特別養護老人ホーム、高齢者在宅サービスセンターの配置状況

<施設の重複状況>

小分類	施設名		重複施設数
特別養護老人ホーム	1	墨田区特別養護老人ホームたちばなホーム	2
	2	墨田区特別養護老人ホームなりひらホーム	2
	3	墨田区特別養護老人ホームはなみずきホーム	2
高齢者在宅サービスセンター	4	うめわか高齢者在宅サービスセンター	1
	5	たちばな高齢者在宅サービスセンター	2
	6	なりひら高齢者在宅サービスセンター	2
	7	はなみずき高齢者在宅サービスセンター	3

表 施設を中心とする半径 1,200m の区域における重複施設数

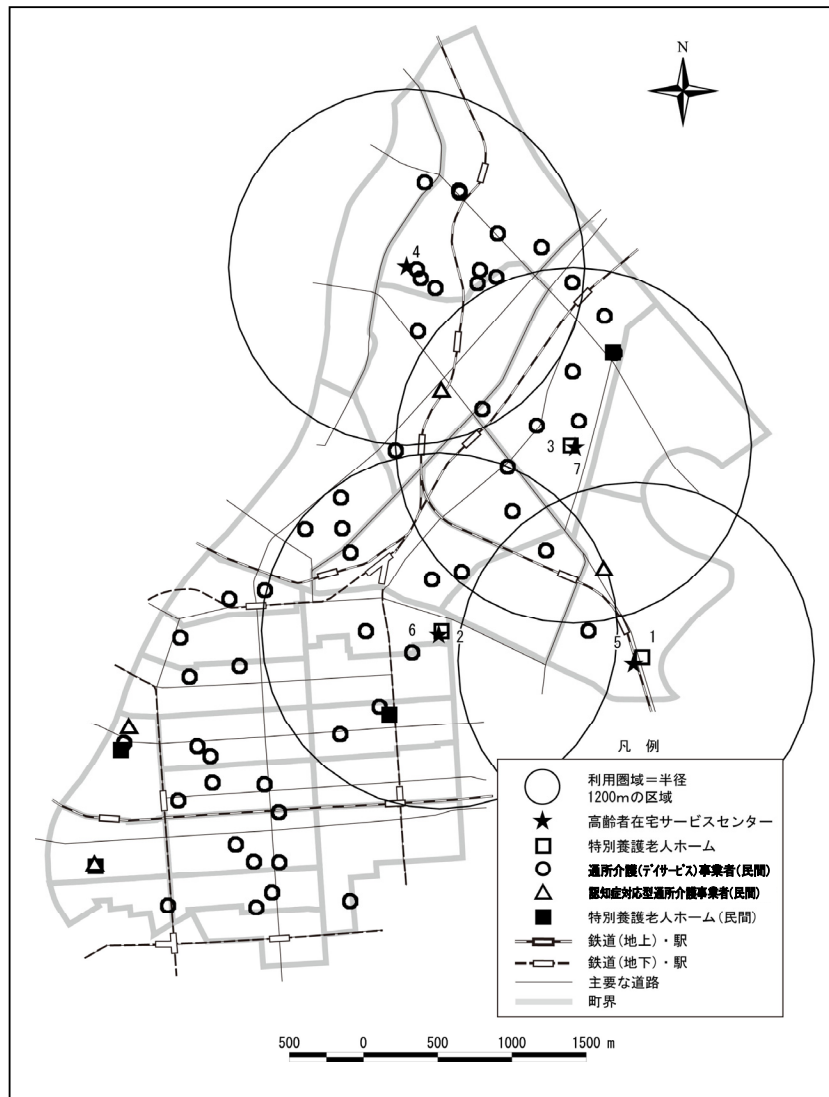


図 施設を中心とする半径 1,200m の区域における重複状況

④ 維持管理・運営にかかる経費の状況

○ 7施設とも指定管理者が運営を行っています。「うめわか高齢者在宅サービスセンター」を除き、特別養護老人ホームと併設の高齢者在宅サービスセンターは、それぞれ同一の指定管理者が施設の運営を行っています。

○ 運営費の合計は、特別養護老人ホームが約 6,600 万円、高齢者在宅サービスセンターが約 7,100 万円であり、いずれもその全額が指定管理料です。

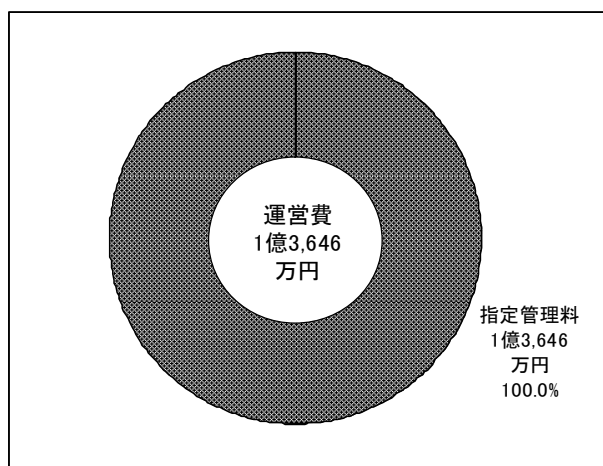


図 運営費（総経費）の構成

3) 分析・評価の方法

「特別養護老人ホーム、高齢者在宅サービスセンター」の分析・評価の指標

	評価項目	評価指標	評価の内容
特別養護老人ホーム、高齢者在宅サービスセンターの 分析・評価の指標	<建物性能>		
	経過年数 (20点満点)	経過年数	20点:10年未満 15点:10年以上20年未満 10点:20年以上 30年未満 5点:30年以上
	劣化の度合い (20点満点)	劣化度(区全体で みた偏差値)	20点:55以上 15点:50以上55未満 10点:45以上50未満 5点:45未満
	所要の耐震性能 (10点満点)	所要の耐震性能	10点:有り 5点:有り(改修) 0点:無し
	評価ランク (50点満点)	【A】評価点合計40点(50点×80%)以上 【B】30点(50点×60%)以上40点未満 【C】20点(50点×40%)以上30点未満 【D】20点未満	
	<施設機能>		
	施設の需要 (40点満点)	町別の将来人口	施設を中心とする半径1,200mの区域が含まれる町の平成24年の65歳以上人口(実測値)を100とした場合の平成47年における65歳以上人口(推計値) 40点:100以上 20点:90以上100未満 10点:80以上90未満 0点:80未満
	施設の配置 (20点満点)	施設を中心とする半径1,200mの区域における重複施設数	20点:なし 10点:1施設 5点:2施設 0点:3施設 ※施設の設置目的を踏まえ、本項はNo.1~3とNo.4~7に分けて分析・評価を実施。
	経費の多寡	※分析・評価の対象外	
	評価ランク (60点満点)	【a】評価点合計48点(80点×80%)以上 【b】36点(80点×60%)以上48点未満 【c】24点(80点×40%)以上36点未満 【d】24点未満	
評価区分			
区分1	区分2	区分3	区分4
「建物性能」・「施設機能」ともに評価が低く、建物や機能を含め今後の統合、複合化、整理(廃止)等について検討を要する施設	「建物性能」の評価が低く、他の建物への移転や他施設との複合化等により、建物性能の向上について重点的に検討を要する施設	「施設機能」の評価が低く、運営形態の見直しやコストの改善、他施設との複合化等により、施設機能の向上について重点的に検討を要する施設	適時適切に建物の保全を行いながら、更なる施設サービスの向上を図っていく施設。必要に応じて区分1~3に分類された施設とともに一体的な見直しを行う

4) 分析・評価結果一覧

施設名			<建物性能>					<施設機能>					評価結果
			経過 年数 (20)	劣化 度 (20)	耐震 性 (10)	合計 (50)	評価 ランク	施設 需要 (40)	施設 配置 (20)	経費 の多寡 (-)	合計 (80)	評価 ランク	
特別養 護老人 ホーム	1	墨田区特別養護老人ホームたちばなホーム	15	15	10	40	A	40	5	-	45	b	区分4
	2	墨田区特別養護老人ホームなりひらホーム	15	15	10	40	A	40	5	-	45	b	区分4
	3	墨田区特別養護老人ホームはなみずきホーム	10	15	10	35	B	40	5	-	45	b	区分4
高齢者 在宅サ ービス センタ ー	4	うめわか高齢者在宅サービスセンター	15	15	10	40	A	40	10	-	50	a	区分4
	5	たちばな高齢者在宅サービスセンター	15	15	10	40	A	40	5	-	45	b	区分4
	6	なりひら高齢者在宅サービスセンター	15	15	10	40	A	40	5	-	45	b	区分4
	7	はなみずき高齢者在宅サービスセンター	10	15	10	35	B	40	0	-	40	b	区分4

【施設機能 (60満点)】	【a】 48点 以上	区分2		区分4 4 うめわか高齢者在宅サービスセンター	
	【b】 36点 以上 48点 未満			3 墨田区特別養護老人ホームはなみずきホーム 7 はなみずき高齢者在宅サービスセンター	1 墨田区特別養護老人ホームたちばなホーム 2 墨田区特別養護老人ホームなりひらホーム 5 たちばな高齢者在宅サービスセンター 6 なりひら高齢者在宅サービスセンター
	【c】 24点 以上 36点 未満	区分1		区分3	
	【d】 24点 未満				
		【D】20点未満	【C】20点以上30点未満	【B】30点以上40点未満	【A】40点以上

【建物性能(50満点)】

検討の方向性 (案)

- 特別養護老人ホームは、民間の特別養護老人ホームが介護報酬により経営されていることを踏まえ、区立施設の民間移譲について検討します。
- 高齢者在宅サービスセンターは、区内に民間の通所介護(デイサービス)施設が多数立地していることから、必要なサービス供給量の確保を前提に、区立施設の必要性について検討していきます。

(16) 保健センター

1) 施設概要

施設分類	大分類	福祉・保健施設		中分類	保健施設	小分類	保健センター
施設名		運営形態	併設状況	設置目的・機能			
1	向島保健センター	直営	-	直接区民の健康に関する健康診査、母子保健、栄養指導等に係る業務を行う地域保健の中心施設です。			
2	本所保健センター	直営	○				

2) 総論

① 建物状況

- 「保健センター」は2施設とも所要の耐震性能は満たしているものの、築後30年以上が経過しています。特に「向島保健センター」は、劣化度評価の結果が、31.6と非常に低い結果となっています。

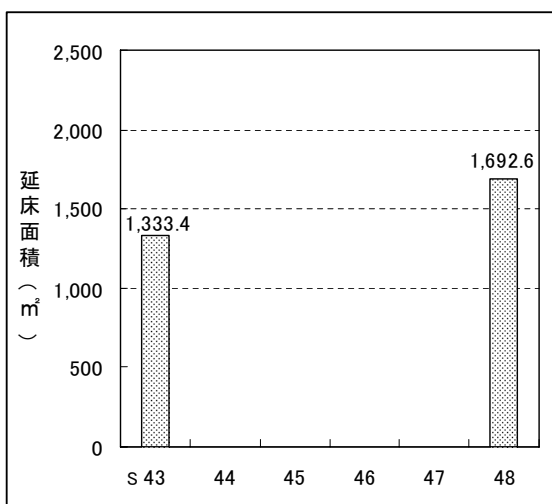


図 竣工年度別の延床面積

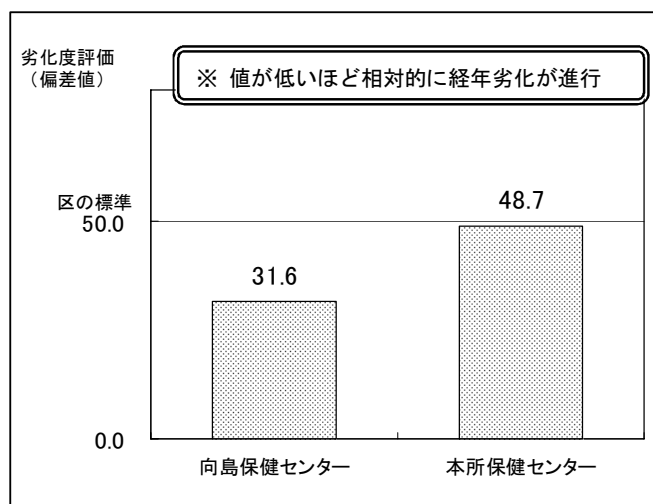


図 劣化度評価の結果

② 利用状況

- 保健センターの各種健康診査の年間受診者数は2施設合計で見ると、2年連続で前年度を上回り、平成22年度では13,978人と平成20年度の12,374人に比べ13.0% (1,604人)増加しています。
- その内訳をみると、「向島保健センター」が6,186人から7,014人の13.4% (828人)増、「本所保健センター」が6,188人から6,964人の12.5% (776人)増となっています。

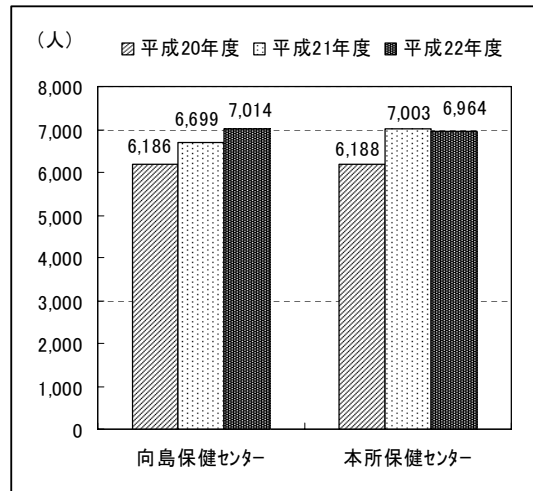


図 各種健康診査の年間受診者数の推移

③ 施設の配置状況

○保健センターは、区南部と北部に1施設ずつ立地しています。



図 保健センターの配置状況

④ 維持管理・運営にかかる経費の状況

○運営費は総額約6億3,700万円であり、このうち正規職員の人件費が約4億5,600万円で71.6%を占め、その他運営費が約7,600万円(12.0%)でこれに次いでいます。また、総経費で見ても、正規職員人件費は約7割を占めています。

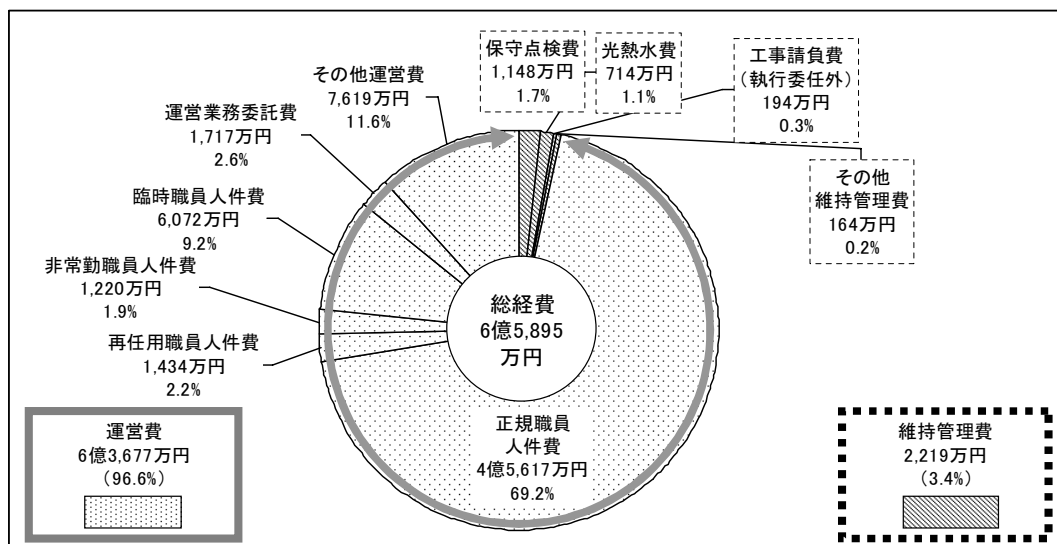


図 総経費の構成

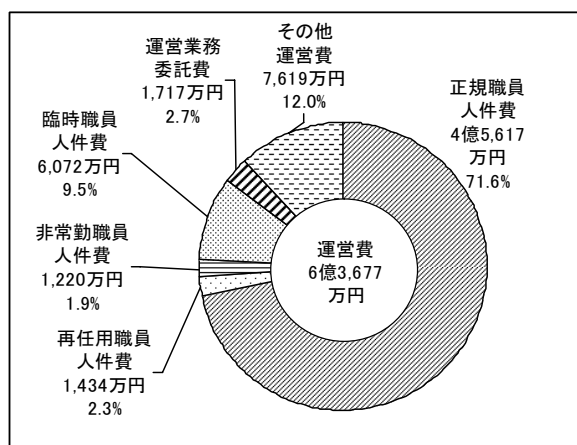


図 運営費の構成

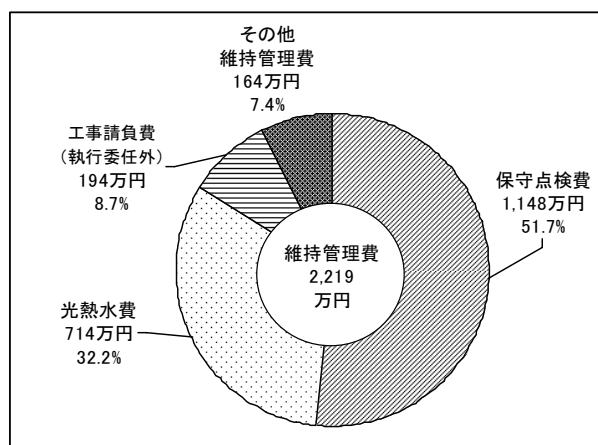


図 維持管理費の構成

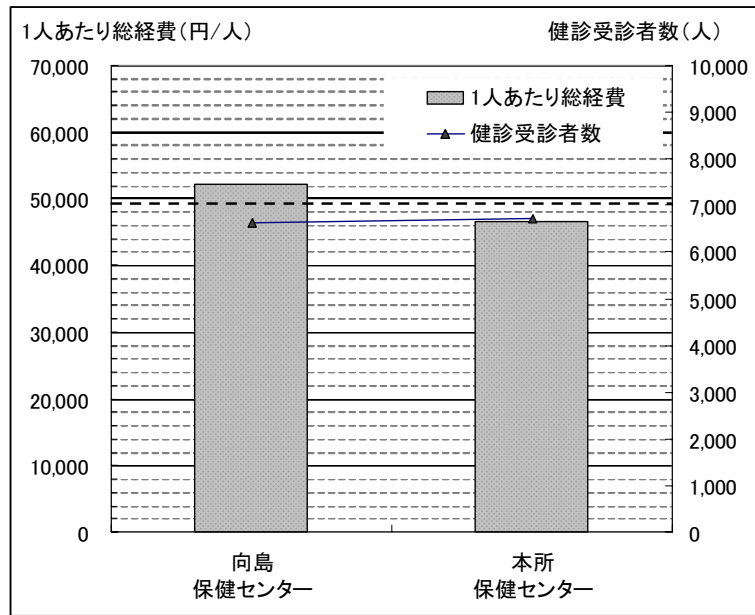


図 健診受診者1人あたり総経費

3) 分析・評価の方法

「保健センター」の分析・評価の指標

	評価項目	評価指標	評価の内容
保健センターの分析・評価の指標	＜建物性能＞		
	経過年数 (20点満点)	経過年数	20点:10年未満 15点:10年以上20年未満 10点:20年以上 30年未満 5点:30年以上
	劣化の度合い (20点満点)	劣化度(区全体で みた偏差値)	20点:55以上 15点:50以上55未満 10点:45以上50未満 5点:45未満
	所要の耐震性能 (10点満点)	所要の耐震性能	10点:有り 5点:有り(改修) 0点:無し
	評価ランク (50点満点)	【A】評価点合計40点(50点×80%)以上 【B】30点(50点×60%)以上40点未満 【C】20点(50点×40%)以上30点未満 【D】20点未満	
	＜施設機能＞		
	施設の需要 (40点満点)	健診受診者数の対 前年度比増減率	40点:2年連続増 20点:減⇒増、増⇒減 10点:2年連続減
	施設の配置	※分析・評価の対象外	
	経費の多寡 (20点満点)	健診受診者1人あ たりの総経費	20点:▲10%以上 10点:▲10%未満0%以内 5点:0%超+10%以内 0点:+10%超
	評価ランク (60点満点)	【a】評価点合計48点(60点×80%)以上 【b】36点(60点×60%)以上48点未満 【c】24点(60点×40%)以上36点未満 【d】24点未満	
評価区分			
	区分1	区分2	区分3
	「建物性能」・「施設機能」ともに評価が低く、建物や機能を含め今後の統合、複合化、整理(廃止)等について検討を要する施設	「建物性能」の評価が低く、他の建物への移転や他施設との複合化等により、建物性能の向上について重点的に検討を要する施設	「施設機能」の評価が低く、運営形態の見直しやコストの改善、他施設との複合化等により、施設機能の向上について重点的に検討を要する施設
			適時適切に建物の保全を行いながら、更なる施設サービスの向上を図っていく施設。必要に応じて区分1～3に分類された施設とともに一体的な見直しを行う

4) 分析・評価結果一覧

施設名	＜建物性能＞					＜施設機能＞					評価結果
	経過年数 (20)	劣化度 (20)	耐震性 (10)	合計 (50)	評価ランク	施設需要 (40)	施設配置 (-)	経費の多寡 (20)	合計 (60)	評価ランク	
1 向島保健センター	5	5	5	15	D	40	-	5	45	b	区分2
2 本所保健センター	5	10	10	25	C	20	-	10	30	c	区分1

【施設機能 (60満点)】	【a】 48点以上	区分2		区分4	
	【b】 36点以上 48点未満	1 向島保健センター			
	【c】 24点以上 36点未満	区分1		区分3	
	【d】 24点未満	2 本所保健センター			
		【D】20点未満	【C】20点以上30点未満	【B】30点以上40点未満	【A】40点以上
【建物性能(50満点)】					

検討の方向性(案)
○保健サービスの更なる充実と効率的な施設運営を図るため、保健センター2施設の統合を推進していきます。

(17) その他福祉施設

1) 施設概要

施設分類	大分類	保健・福祉施設		中分類	その他福祉施設	小分類	その他福祉施設
施設名		運営形態	併設状況	設置目的・機能			
1	すみだボランティアセンター	指定管理	○	ボランティア活動の拠点であるとともに、高齢者の生きがいと社会福祉団体の支援を目的とする施設です。 なお、「すみだボランティアセンター分館」は、社会福祉協議会が民間から賃借している施設です。			
2	すみだボランティアセンター分館	その他	-				
3	すみだ福祉保健センター	指定管理	○	福祉と健康の広範囲にわたるサービスを総合的・一体的に提供することを目的とした施設です。			
4	墨田区墨田母子生活ホーム	指定管理	○	児童の保護者が配偶者のない女性であって、その児童が福祉に欠けているところがあると認められる場合、児童福祉法により入所させ保護し、児童の健全な育成と母子の自立を援護・指導する施設です。			

2) 総論

① 建物状況

○いずれの施設も昭和60年度以降に竣工されており、所要の耐震性能を満たしています。

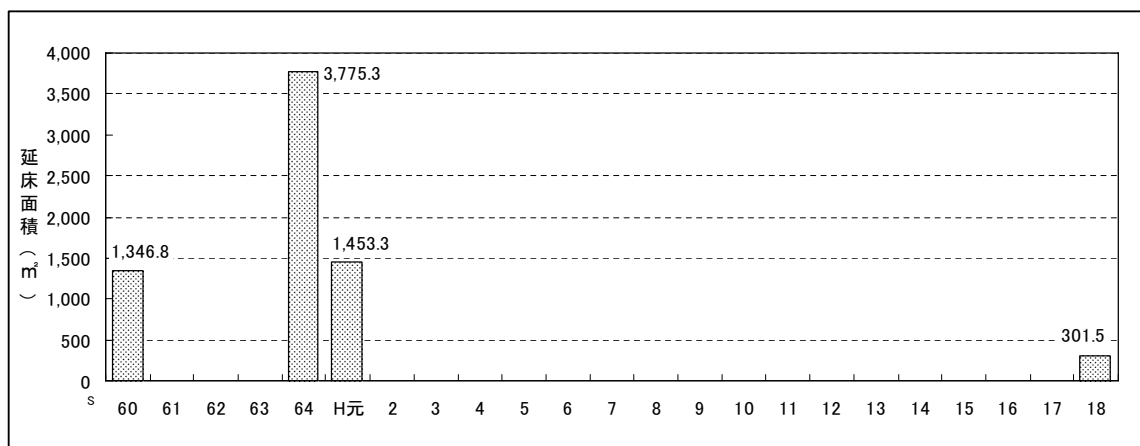


図 竣工年度別の延床面積

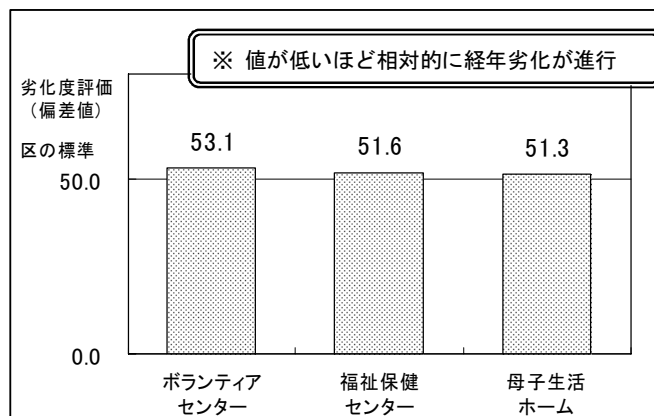


図 劣化度評価の結果

② 利用状況

○「ボランティアセンター」への登録者数は、個人・団体合わせて約2,500人前後と横ばいの状況にあります。施設の貸出者数および貸出件数はおおむね増加傾向にあります。

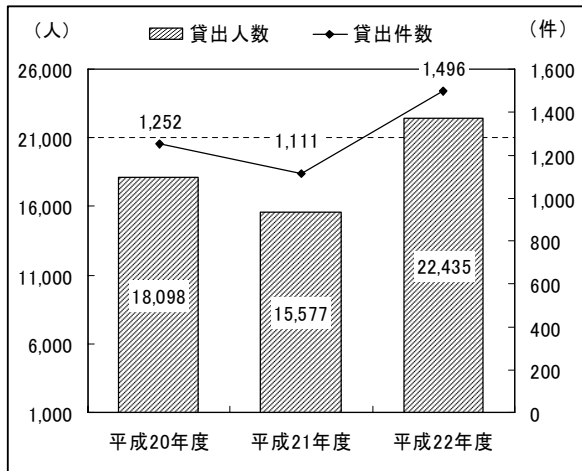


図 ボランティアセンター
施設貸出件数・人数の推移

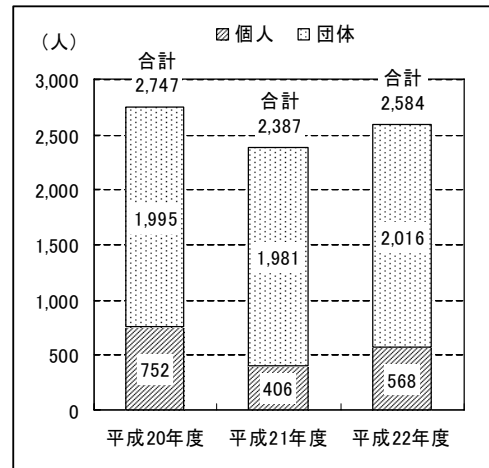


図 ボランティアセンターへの
年間登録者数の推移

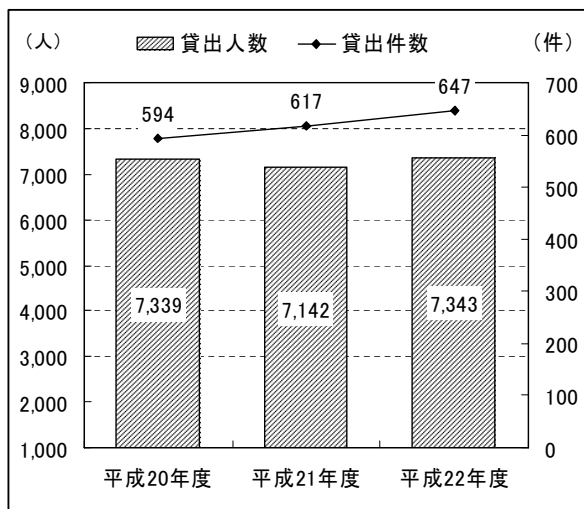


図 ボランティアセンター（分館）
施設貸出件数・人数の推移

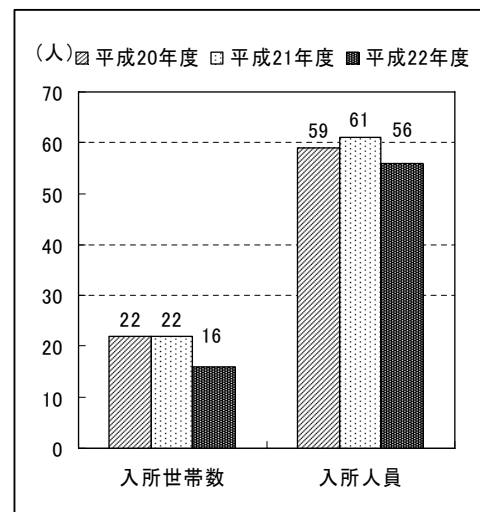


図 母子生活ホームの入所世帯数
及び入所人員の推移

③ 施設の配置状況

○「すみだボランティアセンター」は区北部（京成曳舟駅近く）に、「すみだボランティアセンター分館」は区南部にそれぞれ立地しています。

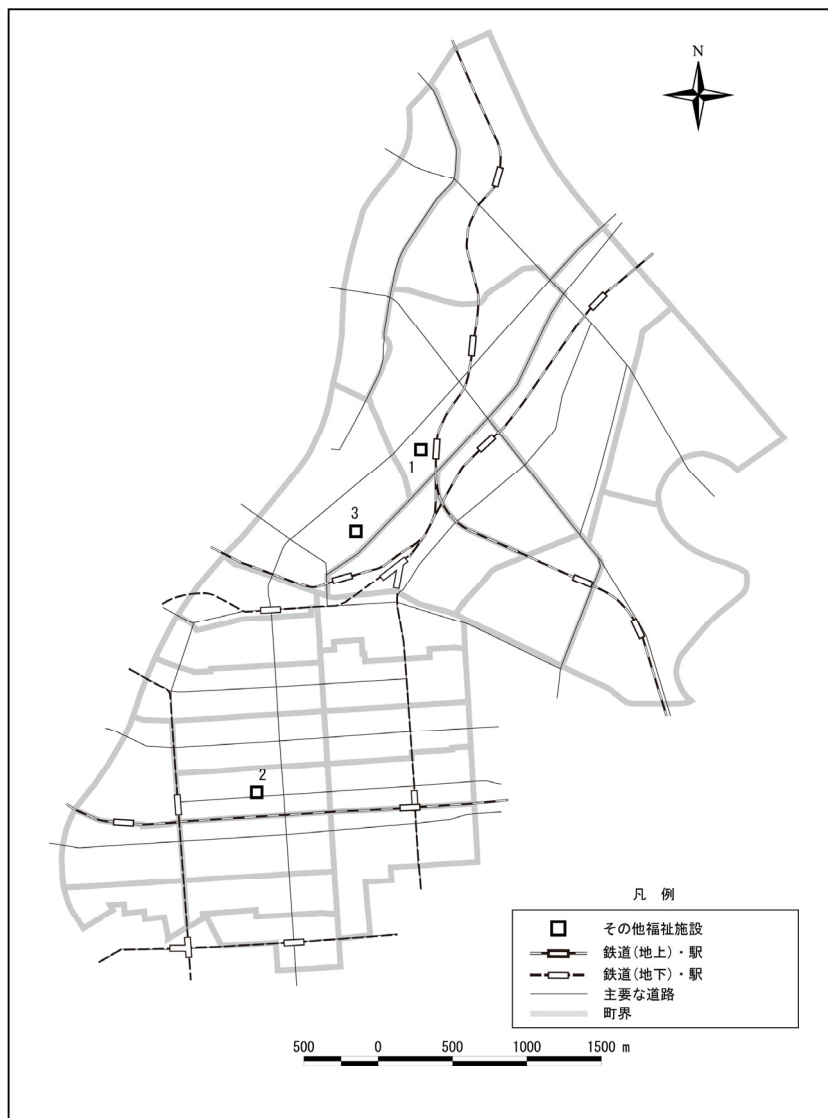


図 その他福祉施設の配置状況

注) 墨田区墨田母子生活ホームは除く

④ 維持管理・運営にかかる経費の状況

- 維持管理費は総額約 1,200 万円となっており、「すみだボランティアセンター分館」の賃借料・共益費がその7割を占めています。
- 運営費は総額約 4 億 9,000 万円となっており、総経費のほとんどを占めています。費目別に見ると、指定管理料とその他運営費とでおおむね二分されています。

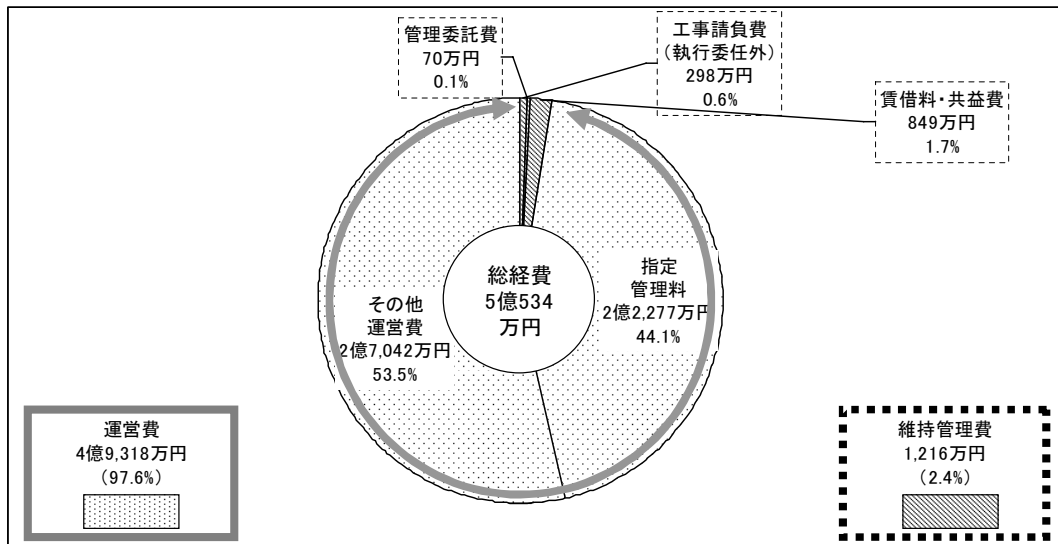


図 総経費の構成

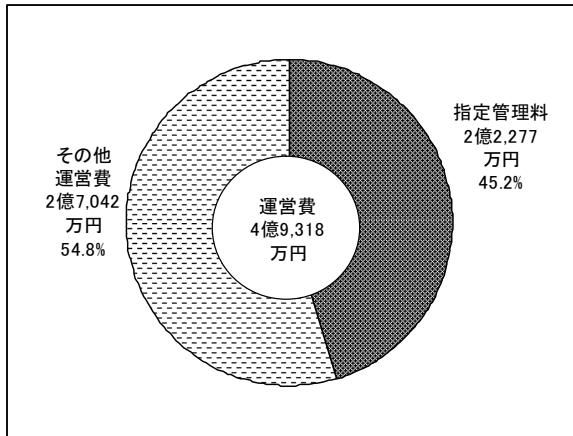


図 運営費の構成

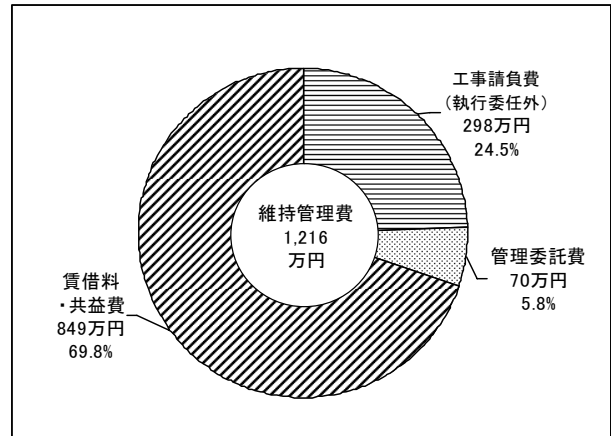


図 維持管理費の構成

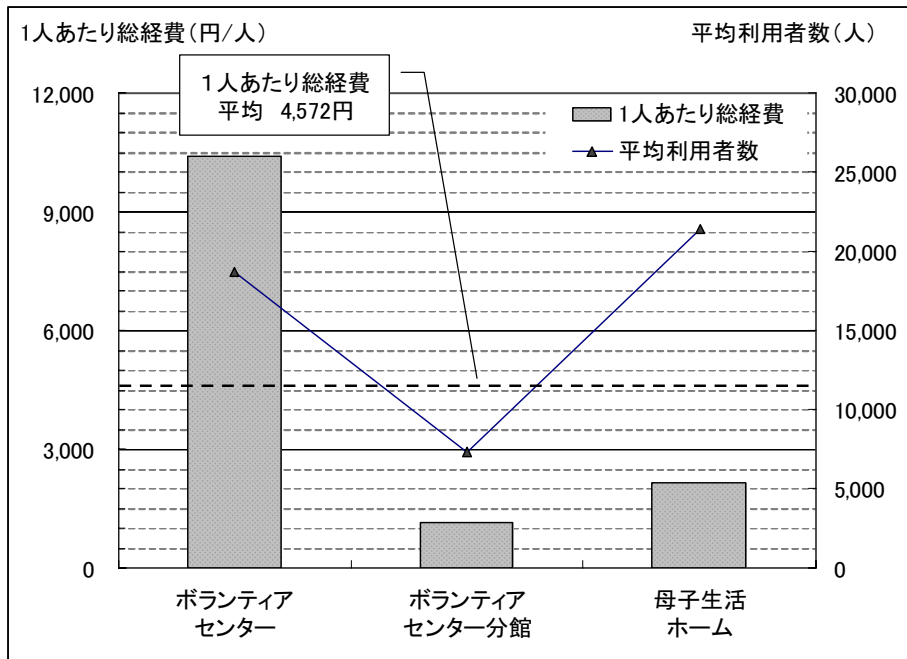


図 利用者1人あたり総経費
 注) ボランティアセンター、同分館は貸室利用者数
 母子生活ホームは入居者数×開館日数(365日)による

3) 分析・評価の方法

「その他福祉施設」の分析・評価の指標

	評価項目	評価指標	評価の内容
その他福祉施設の分析・評価の指標	<建物性能>		
	経過年数 (20点満点)	経過年数	20点:10年未満 15点:10年以上20年未満 10点:20年以上 30年未満 5点:30年以上
	劣化の度合い (20点満点)	劣化度(区全体で みた偏差値)	20点:55以上 15点:50以上55未満 10点:45以上50未満 5点:45未満
	所要の耐震性能 (10点満点)	所要の耐震性能	10点:有り 5点:有り(改修) 0点:無し
	評価ランク (50点満点)	【A】評価点合計40点(50点×80%)以上 【B】30点(50点×60%)以上40点未満 【C】20点(50点×40%)以上30点未満 【D】20点未満	
	<施設機能>		
	施設の需要 (60点満点)	貸室利用者数や相 談件数等の対前年 度比増減率	「1 すみだボランティアセンター」「2 すみだボランティアセンター分 館」:貸室利用者数、登録者数(個人・団体合計) 30点:2年連続増 15点:減⇒増、増⇒減 7.5点:2年連続減 (30点満点×2=60点満点) 「3 すみだ福祉保健センター」:身体障害者福祉センター集会室利 用者数、老人福祉センター集会室利用者数、こぐめ高齢者支援 総合センター延相談件数、健康増進事業利用者数、休日応急 診療所患者数、高齢者在宅サービスセンターデイ利用者数 10点:2年連続増 5点:減⇒増、増⇒減 2.5点:2年連続減 (10点満点×6=60点満点) 「4 墨田区母子生活ホーム」:入所人員数 60点:2年連続増 30点:減⇒増、増⇒減 15点:2年連続減
	施設の配置	※分析・評価の対象外	
	経費の多寡 (30点満点)	利用者1人あたりの 総経費	本カテゴリーにおける平均額との比較 30点:▲10%以上 15点:▲10%未満0%以内 7.5点:0%超+10%以内 0点:+10%超 ※「3 すみだ福祉保健センター」の事業内容は多岐にわたっており、本項 の対象からは除外。 ※利用者数は、「1 ボランティアセンター」「2 同分館」が貸室利用者数、 「4 母子生活ホーム」が入所人員数に開館日数(365日)を乗じた人 数。
	評価ランク (90点満点)	【a】評価点合計72点(90点×80%)以上 【b】54点(90点×60%)以上72点未満 【c】36点(90点×40%)以上54点未満 【d】36点未満 ※「3 すみだ福祉保健センター」は、施設機能の分析・評価の対象外のため暫定評価としている。	
評価区分			
区分1	区分2	区分3	区分4
「建物性能」・「施設機能」とも に評価が低く、建物や機能を含 め今後の統合、複合化、整理(廃 止)等について検討を要する施 設	「建物性能」の評価が低く、他 の建物への移転や他施設との複 合化等により、建物性能の向上 について重点的に検討を要する 施設	「施設機能」の評価が低く、運 営形態の見直しやコストの改 善、他施設との複合化等により、 施設機能の向上について重点的 に検討を要する施設	適時適切に建物の保全を行い ながら、更なる施設サービスの 向上を図っていく施設。必要に 応じて区分1～3に分類され た施設とともに一体的な見直 しを行う

4) 分析・評価結果一覧

施設名	＜建物性能＞					＜施設機能＞					評価結果
	経過年数 (20)	劣化度 (20)	耐震性 (10)	合計 (50)	評価ランク	施設需要 (60)	施設配置 (-)	経費の多寡 (30)	合計 (90)	評価ランク	
1 すみだボランティアセンター	10	15	10	35	B	30	-	0	30	d	区分3
2 すみだボランティアセンター分館	20	20	10	50	A	30	-	20	50	c	区分3
3 すみだ福祉保健センター	10	15	10	35	B	25	-	-	-	b (※)	区分4
4 墨田区墨田母子生活ホーム	10	15	10	35	B	30	-	20	50	c	区分3

(※)「3 すみだ福祉保健センター」は、施設機能の分析・評価の対象外だが、暫定的に【b】と評価している。

【施設機能 (90満点)】	【a】 72点以上	区分2		区分4	
	【b】 54点以上 72点未満			3 すみだ福祉保健センター	
	【c】 36点以上 54点未満	区分1		区分3 4 墨田区墨田母子生活ホーム 2 すみだボランティアセンター分館	
	【d】 36点未満			1 すみだボランティアセンター	
	【D】20点未満	【C】20点以上30点未満	【B】30点以上40点未満	【A】40点以上	
【建物性能(50満点)】					
検討の方向性(案)					
<p>○すべての施設について、利用状況や利用者1人あたりの総経費など施設機能に課題があることから、運営方法の見直しや、利用率の改善等について検討していく必要があります。</p> <p>○ボランティアセンターの機能は区民活動センター(仮称)に統合していく予定です。</p>					

(18) 産業振興施設

1) 施設概要

施設分類	大分類	産業・環境施設		中分類	産業施設	小分類	産業振興施設
施設名		運営形態	併設状況	設置目的・機能			
1	すみだ産学官連携プラザ	直営	-	大学の持つ知的財産と区内企業を結び付け、新たな製品開発を支援するイノベーション事業を実施しているほか、各種会議・講座を開催するための講習室や商談を行うための交流サロン等を設置しています。			
2	すみだ産業会館	指定管理	-	ホールと5つの会議室からなり、産業の拠点施設として産業展示や各種講演会、会議や研修等に利用されています。			
3	すみだ中小企業センター	直営	○	区内中小企業の経営・技術・取引の改善向上を図るとともに、勤労者と区民にさまざまな余暇活動の場を提供することを目的としています。			
4	東墨田会館	直営	-	講習室、談話室及び娯楽室を備え、勤労者の福祉の増進を図ることを目的とした施設ですが、地元町会の会合等の利用にも供しています。			

2) 総論

① 建物状況

○いずれの施設も所要の耐震性能は満たしています。

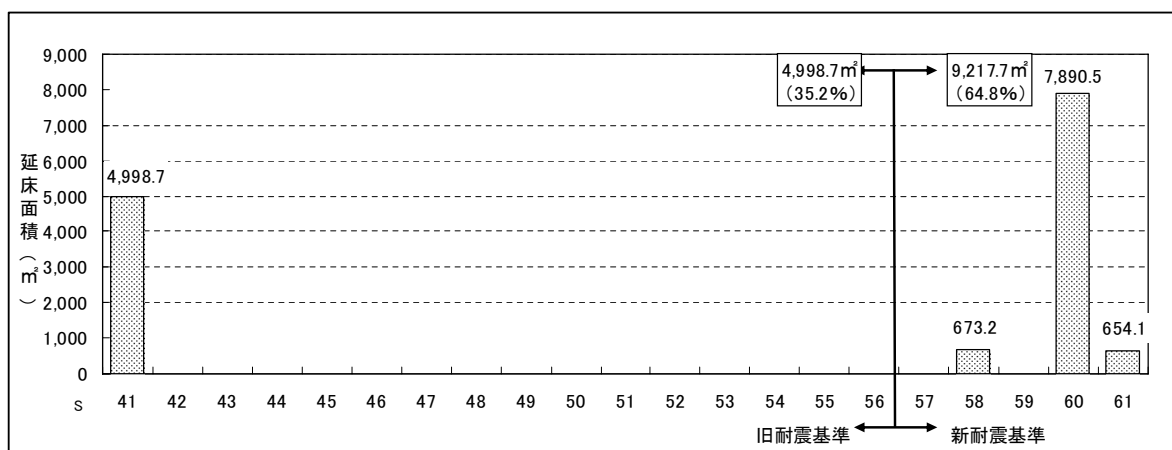


図 竣工年度別の延床面積

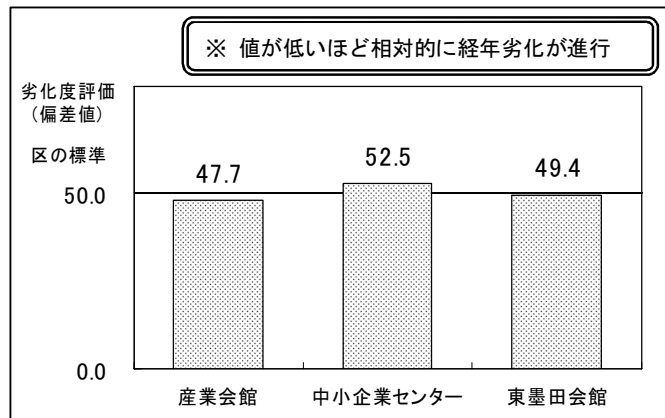


図 劣化度評価の結果

② 利用状況

- 施設内の貸室について、東墨田会館の利用者数を見ると、平成20年度から21年度にかけて落ち込んだものの、平成22年度にかけて約3,000人程度増加しています。
- 貸室の稼働率を見ると、「産業会館（サンライズホール）」が9割弱と非常に高い一方、「中小企業センター」は30%前後、「東墨田会館」も40%前後にとどまっており、特に「中小企業センター」は平成20年度～22年度のいずれの年度も30%台という状況にあります。
- 中小企業センターでは中小企業向けに高額な工作機や測定器を有料で貸出しており、年間1,500件前後の利用があります。また、技術的な相談等の相談事業の平成22年度における実績は、計4,178件となっています。

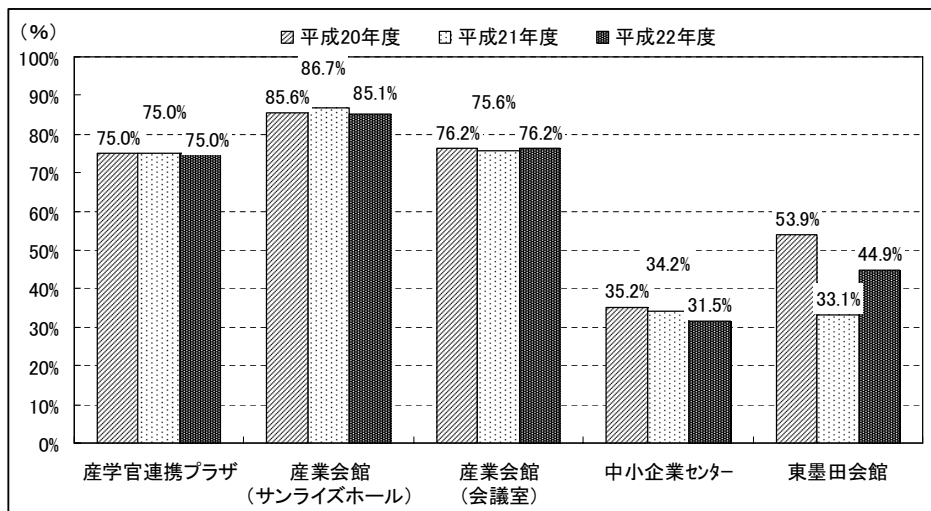


図 施設内貸室の稼働率の推移

注) 産学官連携プラザは企業入居率
注) 中小企業センターは貸室全体の数字

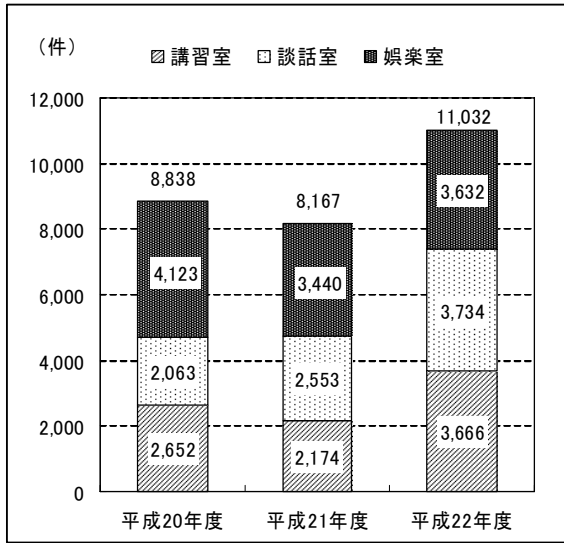


図 東墨田会館の施設利用者数の推移

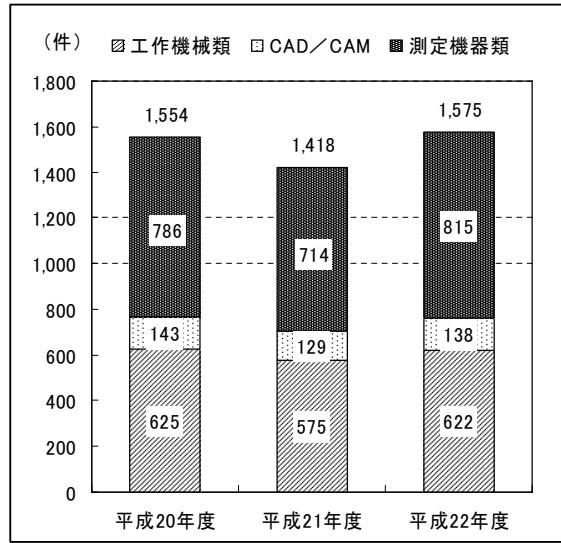


図 中小企業センターの機器利用件数の推移

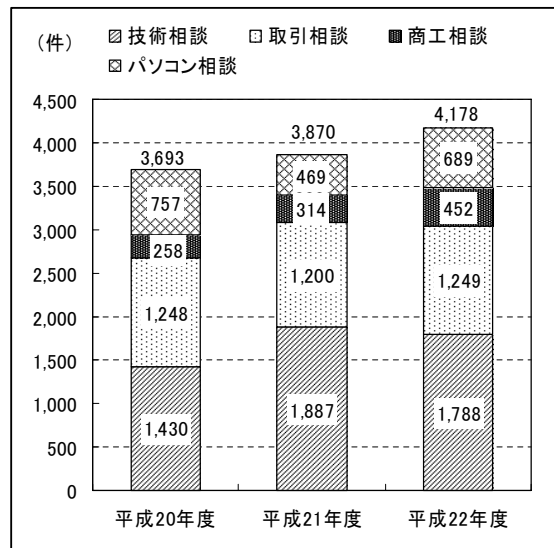


図 中小企業センターの各種相談件数の推移

③ 施設の配置状況

- 「すみだ産学官連携プラザ」と「すみだ中小企業センター」は、近接して立地しています。
- また、「すみだ産業会館」は、JRおよび東京メトロの錦糸町駅から徒歩1分圏内という交通利便性に優れた立地条件を有しています。

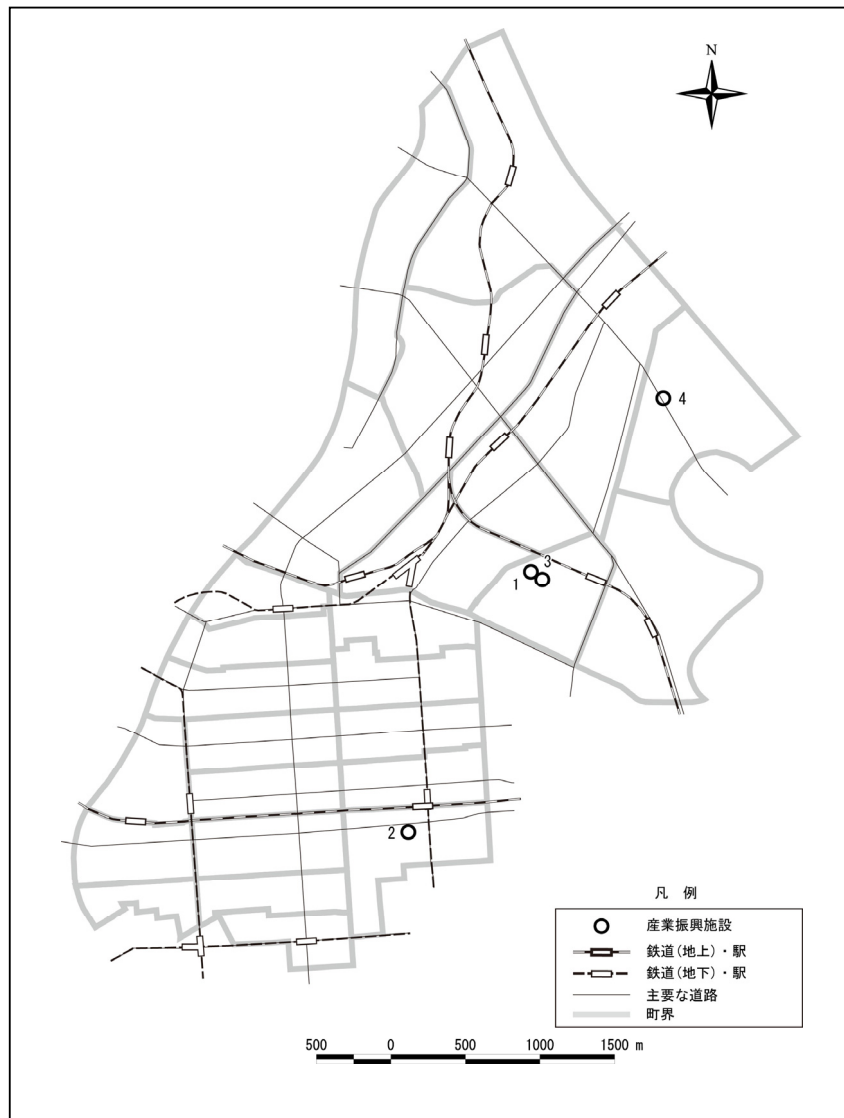


図 産業振興施設の配置状況

④ 維持管理・運営にかかる経費の状況

- 「すみだ産業会館」以外の施設は、いずれも区の直営で維持管理・運営を行っています。
- 維持管理費は、総額約1億6,300万円となっています。費目別にみると、管理委託費が約5,000万円で最も高く全体の30.7%を占めており、そのうち「すみだ中小企業センター」が約4,500万円と大部分を占めています。
- 運営費は、総額約3億3,400万円となっています。費目別にみると、職員人件費が約1億5,100万円で全体の45.1%を占めていますが、その全額が「すみだ中小企業センター」職員の人件費となっています。

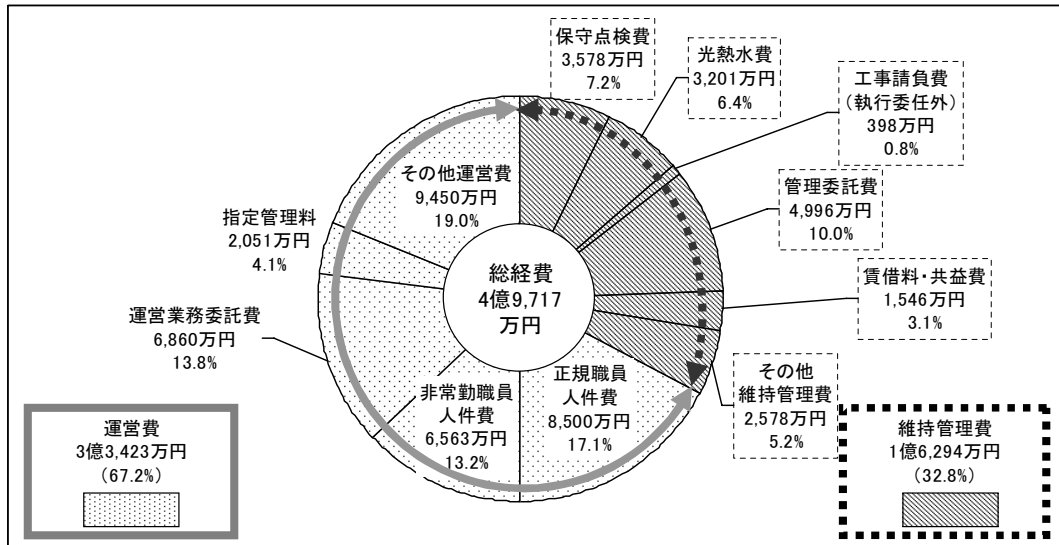


図 総経費の構成

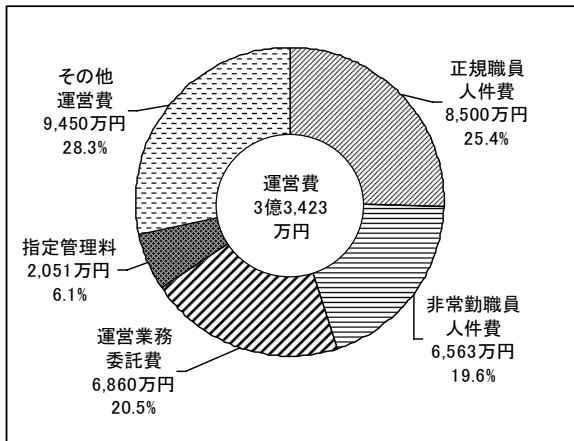


図 運営費の構成

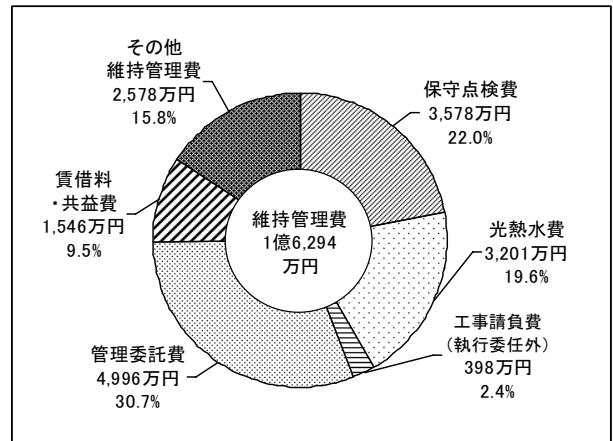


図 維持管理費の構成

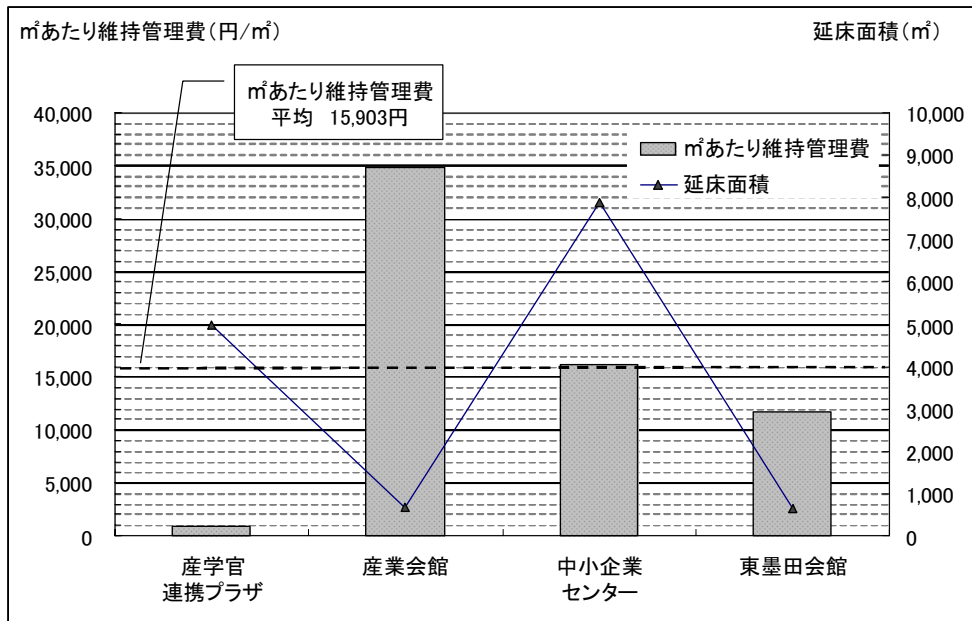


図 ㎡あたり維持管理費

3) 分析・評価の方法

「産業振興施設」の分析・評価の指標

	評価項目	評価指標	評価の内容
産業振興施設の分析・評価の指標	＜建物性能＞		
	経過年数 (20点満点)	経過年数	20点:10年未満 15点:10年以上20年未満 10点:20年以上 30年未満 5点:30年以上
	劣化の度合い (20点満点)	劣化度(区全体で みた偏差値)	20点:55以上 15点:50以上55未満 10点:45以上50未満 5点:45未満 ※「1 すみだ産学官連携プラザ」については、劣化度に関するデータが無い ため経過年数の評価点を計上。
	所要の耐震性能 (10点満点)	所要の耐震性能	10点:有り 5点:有り(改修) 0点:無し
	評価ランク (50点満点)	【A】評価点合計40点(50点×80%)以上 【B】30点(50点×60%)以上40点未満 【C】20点(50点×40%)以上30点未満 【D】20点未満	
	＜施設機能＞		
	施設の需要 (40点満点)	入居率、貸室稼働率	40点:50%以上 20点:40%以上50%未満 10点:40%未満 ※「3 すみだ中小企業センター」の事業内容は施設貸出の他に多岐に渡るため、 本項の対象からは除外。
		相談件数の対前年度比増減率	40点:2年連続増 20点:減→増、増→減 10点:2年連続減 ※本項は「3 すみだ中小企業センター」を対象とし、他の3施設は除外。
	施設の配置	※分析・評価の対象外	
	経費の多寡 (20点満点)	m ² あたりの維持管理費	本カテゴリーにおける平均額との比較 20点:▲10%以上 10点:▲10%未満0%以内 5点:0%超+10%以内 0点:+10%超
評価ランク (60点満点)	【a】評価点合計48点(60点×80%)以上 【b】36点(60点×60%)以上48点未満 【c】24点(60点×40%)以上36点未満 【d】24点未満		
評価区分			
区分1	区分2	区分3	区分4
「建物性能」・「施設機能」ともに評価が低く、建物や機能を含め今後の統合、複合化、整理(廃止)等について検討を要する施設	「建物性能」の評価が低く、他の建物への移転や他施設との複合化等により、建物性能の向上について重点的に検討を要する施設	「施設機能」の評価が低く、運営形態の見直しやコストの改善、他施設との複合化等により、施設機能の向上について重点的に検討を要する施設	適時適切に建物の保全を行いながら、更なる施設サービスの向上を図っていく施設。必要に応じて区分1～3に分類された施設とともに一体的な見直しを行う

4) 分析・評価結果一覧

施設名	＜建物性能＞					＜施設機能＞					評価結果
	経過年数 (20)	劣化度 (20)	耐震性 (10)	合計 (50)	評価ランク	施設需要 (40)	施設配置 (-)	経費の多寡 (20)	合計 (60)	評価ランク	
1 すみだ産学官連携プラザ	5	5	0	10	D	40	-	20	60	a	区分2
2 すみだ産業会館	10	10	10	30	B	40	-	0	40	b	区分4
3 すみだ中小企業センター	10	15	10	35	B	40	-	5	45	b	区分4
4 東墨田会館	10	10	10	30	B	20	-	20	40	b	区分4

【施設機能（60満点）】	【a】 48点以上	区分2 1 すみだ産学官連携プラザ	区分4		
	【b】 36点以上 48点未満		2 すみだ産業会館 3 すみだ中小企業センター 4 東墨田会館		
	【c】 24点以上 36点未満	区分1	区分3		
	【d】 24点未満				
		【D】20点未満	【C】20点以上30点未満	【B】30点以上40点未満	【A】40点以上
【建物性能（50満点）】					
検討の方向性（案）					
<p>○「3 すみだ中小企業センター」「4 東墨田会館」の貸室は稼働率が低いことから、今後の貸室のあり方について検討していきます。</p>					

(19) 環境施設

1) 施設概要

大分類	産業・環境施設		中分類		環境施設	小分類	施設数
						リサイクル施設	2 施設
						環境学習施設	1 施設
施設名			運営形態	併設状況	設置目的・機能		
リサイクル施設	1	すみだリサイクルセンター	直営	-	区内で排出された粗大ごみのうち、再利用が可能な家具等を修理・修繕し、センター内に展示しています。展示品は、毎月1回の抽選により、希望者に無償で提供しています。		
	2	すみだリサイクル活動センター	直営	-	地域でリサイクル活動する区民が集い、活動する拠点として、リサイクルショップの運営、不用品情報の交換、講座の開催等を行っています。		
環境学習施設	3	すみだ環境ふれあい館	直営	-	環境やリサイクル、雨水利用に関わる普及・啓発を図る拠点施設です。施設内には、雨水利用の取組事例を紹介する「雨水資料室」や、地球環境やリサイクルに関する展示室を設置しています。		

2) 総論

① 建物状況

- 「すみだ環境ふれあい館」は昭和50年度（1975年度）竣工の旧文花小学校の校舎に設置されており、所要の耐震性能を満たしていない状況にあります。劣化度評価に関する偏差値も27.7と非常に低い結果となっています。

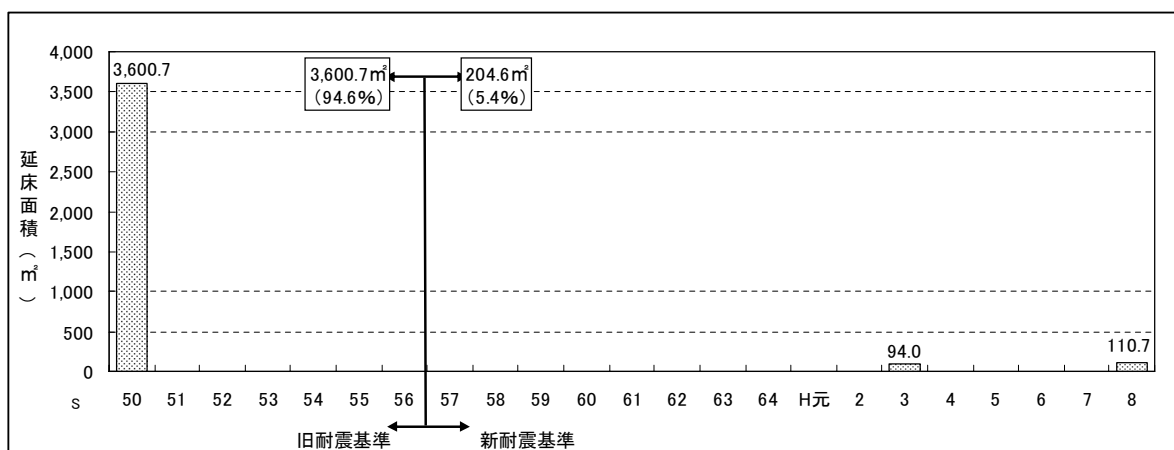


図 竣工年度別の延床面積

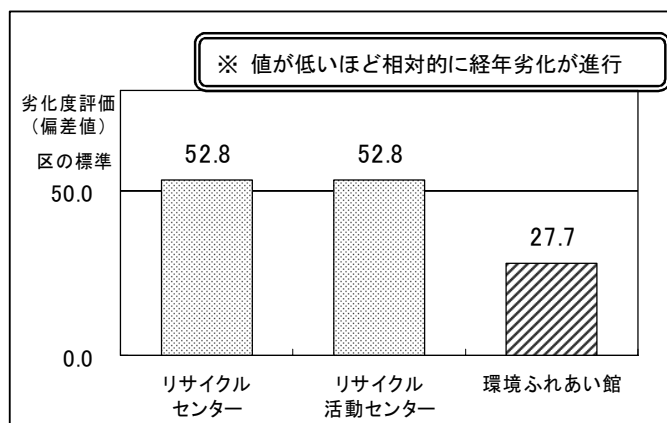


図 劣化度評価の結果

注) 網かけは所要の耐震性能「無し」の施設

② 利用状況

- 「すみだリサイクルセンター」の年間展示品数は平成 21・22 年度で横ばい、また、「すみだリサイクル活動センター」におけるリサイクルショップの売買点数は平成 21・22 年度の 2 年連続で前年度を下回っています。
- 「すみだ環境ふれあい館」の年間延来館者数は年平均で約 5600 人程度ですが、来館者数をおおむねの開館日数 (250 日) で除して算出した 1 日あたりの来館者数は、約 20 人程度という状況にあります。

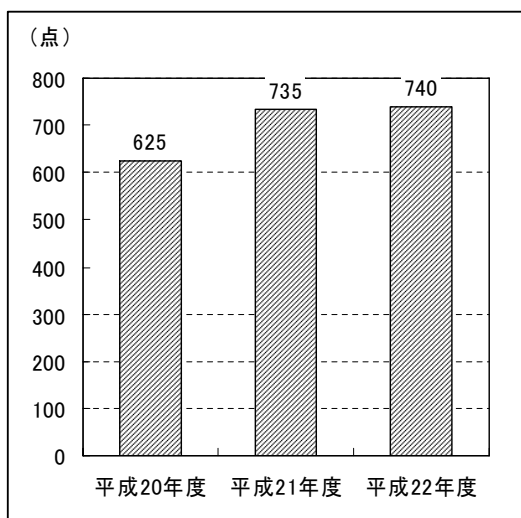


図 リサイクルセンターの年間展示品数の推移

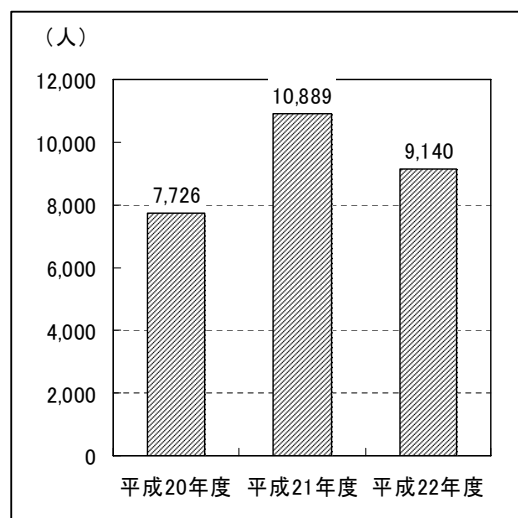


図 リサイクルセンターの年間入館者数の推移

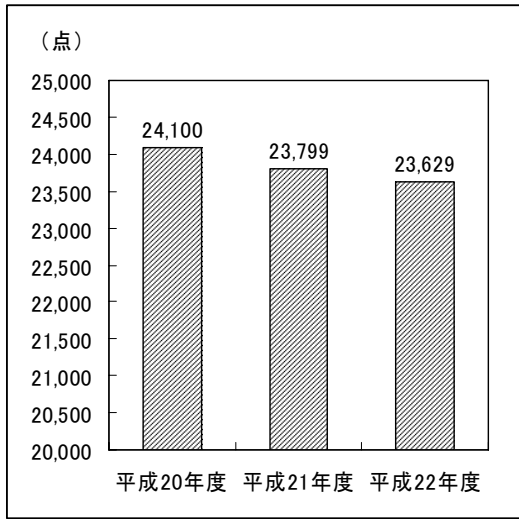


図 リサイクルショップ
(リサイクル活動センター内)の
売買点数の推移

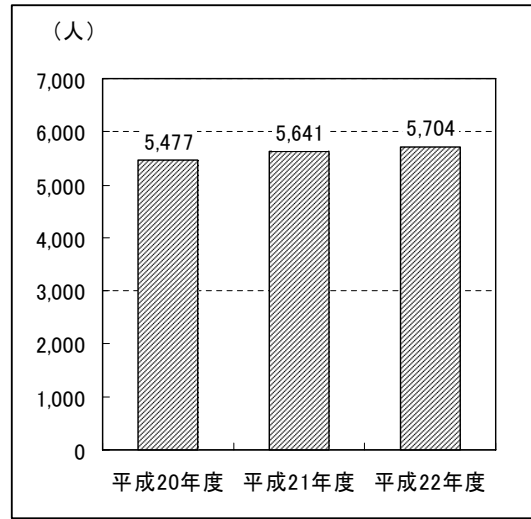


図 環境ふれあい館の
年間延来館者数の推移

③ 施設の配置状況

○リサイクル施設は、区南部に2箇所が設置されており、環境学習施設は1箇所が配置されています。

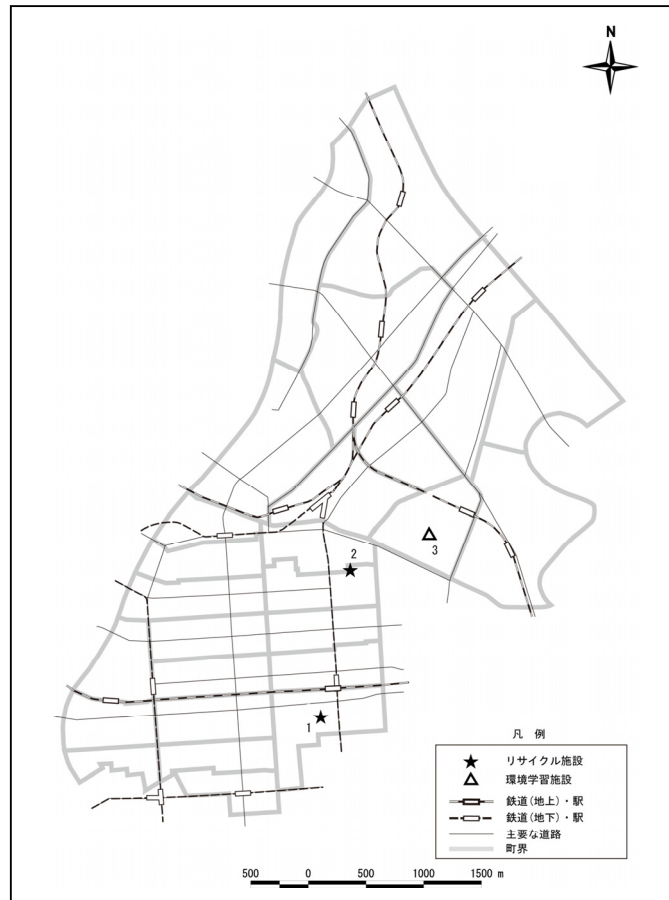


図 環境施設の配置状況

④ 維持管理・運営にかかる経費の状況

- 維持管理費は合計約 500 万円であり、このうちの 76.2%を「すみだ環境ふれあい館」が占めています。
- 3施設すべてが区の直営で維持・管理を行っていますが、業務の大部分を運營業務委託で行なっており、同費用が総経費の約 4割を占めています。

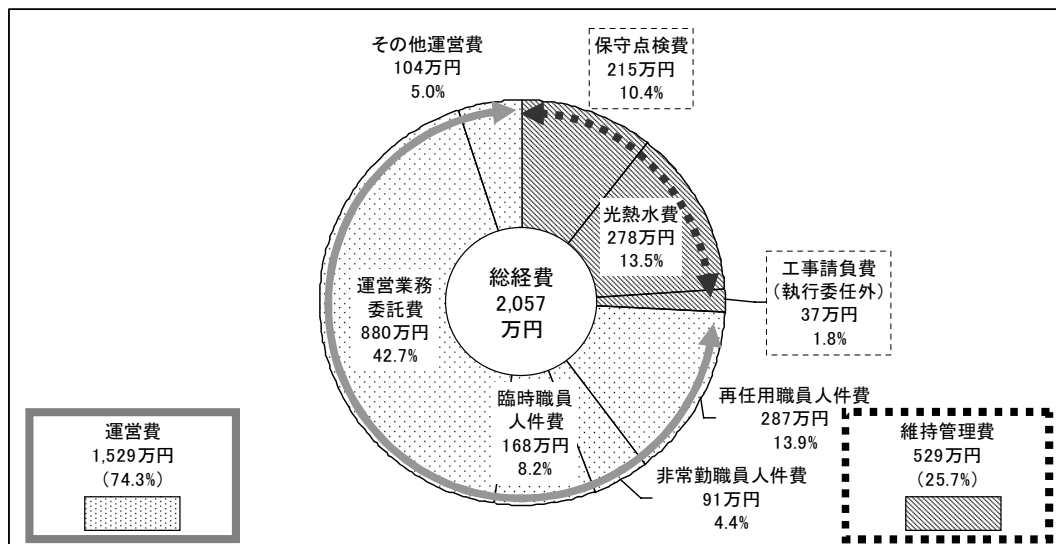


図 総経費の構成

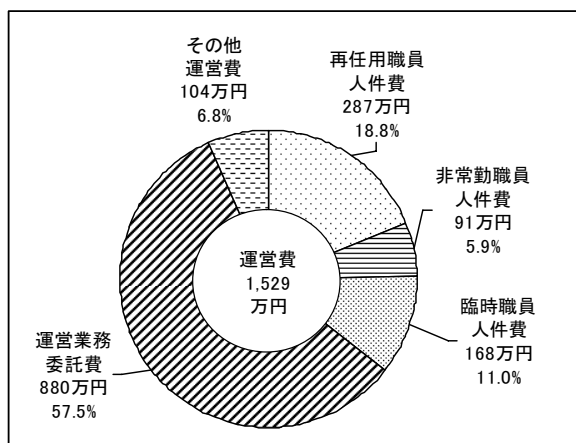


図 運営費の構成

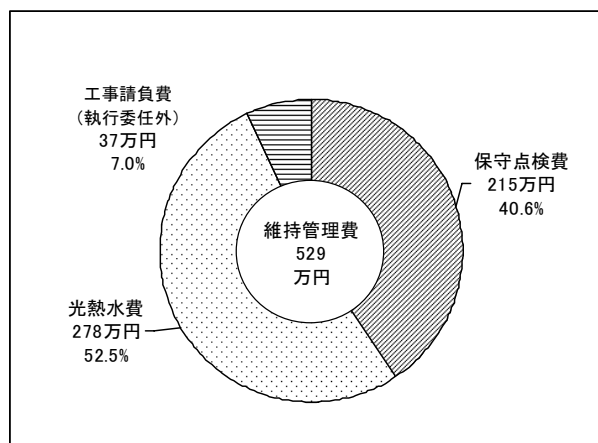


図 維持管理費の構成

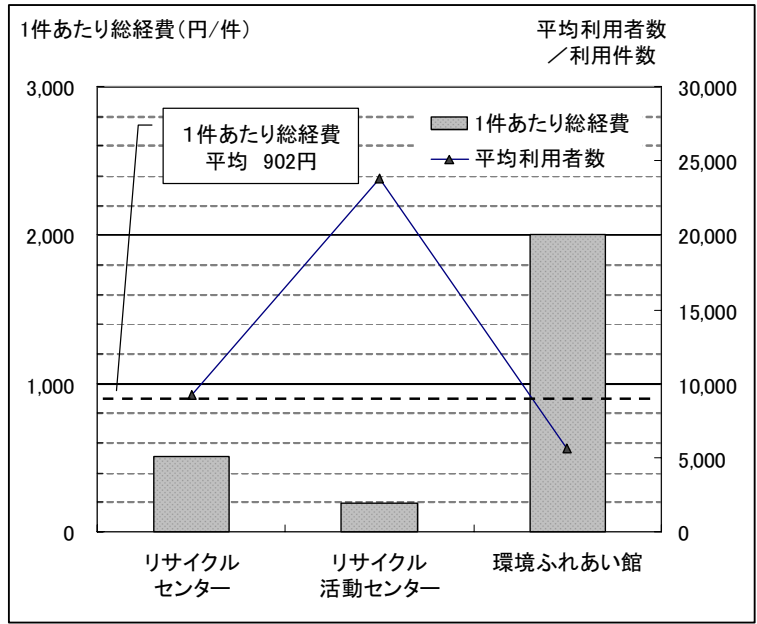


図 利用件数あたり総経費

注) リサイクルセンター、環境ふれあい館は入館者数1人あたり
 リサイクル活動センターは売買点数1点あたり

3) 分析・評価の方法

「環境施設」の分析・評価の指標

	評価項目	評価指標	評価の内容
環境施設の分析・評価の指標	＜建物性能＞		
	経過年数 (20点満点)	経過年数	20点:10年未満 15点:10年以上20年未満 10点:20年以上 30年未満 5点:30年以上
	劣化の度合い (20点満点)	劣化度(区全体で みた偏差値)	20点:55以上 15点:50以上55未満 10点:45以上50未満 5点:45未満
	所要の耐震性能 (10点満点)	所要の耐震性能	10点:有り 5点:有り(改修) 0点:無し
	評価ランク (50点満点)	【A】評価点合計40点(50点×80%)以上 【B】30点(50点×60%)以上40点未満 【C】20点(50点×40%)以上30点未満 【D】20点未満	
	＜施設機能＞		
	施設の需要 (40点満点)	入館者数、売買点数の対前年度比増減率	40点:2年連続増 20点:減⇒増、増⇒減 10点:2年連続減 ※「1 すみだリサイクルセンター」「3 すみだ環境ふれあい館」:入館者数 「2 すみだリサイクル活動センター」:売買点数
	施設の配置	※分析・評価の対象外	
	経費の多寡 (20点満点)	利用1件あたりの総経費	20点:▲10%以上 10点:▲10%未満0%以内 5点:0%超+10%以内 0点:+10%超 ※「1 すみだリサイクルセンター」「3 すみだ環境ふれあい館」:入館者1人あたり 「2 すみだリサイクル活動センター」:売買点数1点あたり
	評価ランク (60点満点)	【a】評価点合計48点(60点×80%)以上 【b】36点(60点×60%)以上48点未満 【c】24点(60点×40%)以上36点未満 【d】24点未満	
評価区分			
区分1	区分2	区分3	区分4
「建物性能」・「施設機能」ともに評価が低く、建物や機能を含め今後の統合、複合化、整理(廃止)等について検討を要する施設	「建物性能」の評価が低く、他の建物への移転や他施設との複合化等により、建物性能の向上について重点的に検討を要する施設	「施設機能」の評価が低く、運営形態の見直しやコストの改善、他施設との複合化等により、施設機能の向上について重点的に検討を要する施設	適時適切に建物の保全を行いながら、更なる施設サービスの向上を図っていく施設。必要に応じて区分1～3に分類された施設とともに一体的な見直しを行う

4) 分析・評価結果一覧

施設名			＜建物性能＞					＜施設機能＞					評価結果
			経過年数 (20)	劣化度 (20)	耐震性 (10)	合計 (50)	評価ランク	施設需要 (40)	施設配置 (-)	経費の多寡 (20)	合計 (60)	評価ランク	
リサイクル施設	1	すみだリサイクルセンター	10	15	10	35	B	20	-	20	40	b	区分4
	2	すみだリサイクル活動センター	15	15	10	40	A	10	-	20	30	c	区分3
環境学習施設	3	すみだ環境ふれあい館	5	5	0	10	D	40	-	0	40	b	区分2

【施設機能 (60満点)】	【a】 48点以上	区分2	区分4		
	【b】 36点以上 48点未満	3 すみだ環境ふれあい館	1 すみだリサイクルセンター		
	【c】 24点以上 36点未満	区分1	区分3 2 すみだリサイクル活動センター		
	【d】 24点未満				
		【D】20点未満	【C】20点以上30点未満	【B】30点以上40点未満	【A】40点以上
【建物性能(50満点)】					
検討の方向性(案)					
<p>○リサイクル施設、環境学習施設については、効果的・効率的な施設運営を図るため、施設の統合、整理(廃止)や他施設との複合化等について検討していきます。</p>					

(20) 住宅

1) 施設概要

大分類	住宅	中分類	住宅	小分類	施設数
				区民住宅	12 施設
				区営住宅	4 施設
				シルバーピア	6 施設
				コミュニティ住宅	17 施設
				その他	2 施設
施設名		運営形態	併設状況	設置目的・機能	
区民住宅	1	アビタシオンOHYA	その他	-	<p>「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律※」に基づき、住宅を必要とする中堅所得世帯を対象に、区の直接建設や借上、指定法人管理等により賃貸住宅を提供しています。</p> <p>※中堅所得者等に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するための措置を講じ、優良な賃貸住宅の供給の拡大を図り、国民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的に、平成5年(1993年)に制定。</p>
	2	コンポステラ飯塚	その他	-	
	3	シティハイム押上	直営	○	
	4	シティハイム亀沢	直営	○	
	5	シティハイム京島	直営	-	
	6	シティハイム石原	直営	-	
	7	シティハイム千歳	直営	-	
	8	シティハイム八広	直営	-	
	9	シティハイム八広第二	直営	-	
	10	シティハイム墨田	直営	-	
	11	シティハイム立花	直営	○	
	12	ファミリーユタカダ	その他	-	
区営住宅	13	錦糸一丁目第2アパート	直営	-	東京都から区内に立地する100戸以下の都営住宅4団地の移管を受け、区営住宅として所管しています。
	14	文花二丁目アパート	直営	-	
	15	墨田一丁目アパート	直営	-	
	16	立花三丁目第2アパート	直営	-	
シルバーピア	17	シルバーハイム押上	直営	-	住宅に困窮する一人暮らしの高齢者や高齢者のみの世帯が、安心して自立した生活を送れるよう、高齢者向けに設備等が配慮された集合住宅を区の直接建設や借上方式により提供しています。
	18	シルバーハイム八広	直営	-	
	19	シルバーハイム墨田	直営	-	
	20	シルバーハイム本所	直営	-	
	21	シルバーハイム立花	直営	-	
	22	すみだふれあいセンターピア緑	直営	○	
その他住宅(コミュニティ住宅)	23	京島一丁目コミュニティ住宅	直営	-	<p>住宅市街地総合整備事業※の施行に伴い、住宅に困窮すると認められる方に対し、区の直接建設や借上方式により集合住宅(コミュニティ住宅)を提供しています。</p> <p>※居住環境上課題を抱える住宅の密集地区において、良質な住宅の供給、居住環境の整備等を推進するため、老朽住宅等の除却や建替え、地区施設の整備等を総合的に実施する事業。</p>
	24	京島三丁目コミュニティ住宅	直営	-	
	25	京島三丁目第五コミュニティ住宅	直営	-	
	26	京島三丁目第三コミュニティ住宅	直営	-	
	27	京島三丁目第四コミュニティ住宅	直営	-	
	28	京島三丁目第七コミュニティ住宅	直営	○	
	29	京島三丁目第二コミュニティ住宅	直営	-	
	30	京島三丁目第八コミュニティ住宅	直営	○	
	31	京島三丁目第六コミュニティ住宅	直営	-	
	32	京島二丁目コミュニティ住宅	直営	-	
	33	京島二丁目第五コミュニティ住宅	直営	-	
	34	京島二丁目第三コミュニティ住宅	直営	-	
	35	京島二丁目第四コミュニティ住宅	直営	-	
	36	京島二丁目第二コミュニティ住宅	直営	-	
	37	八広二丁目コミュニティ住宅	直営	-	
	38	文花二丁目コミュニティ住宅	直営	-	
	39	立花五丁目コミュニティ住宅	直営	-	

施設名		運営形態	併設状況	設置目的等	
(高齢者優良賃貸住宅) その他住宅	40	セイカガーデンアガーデン	その他	-	「高齢者の居住の安定確保に関する法律※」に基づき、高齢者が安全に安心して居住できるように、バリアフリーや緊急通報システム等を整備した高齢者向け優良賃貸住宅を提供しています。
	41	日の出ハイツ	その他	-	※平成23年10月に同法の改正法施行により、高齢者向け優良賃貸住宅制度は廃止となり、現在、同様の仕組みが地域優良賃貸住宅制度として各自治体の判断において運営されている。

2) 総論

① 建物状況

- いずれも所要の耐震性能を満たしていますが、「立花三丁目第二アパート」は築後30年以上が経過しています。
- 全41施設のうち、平成の時代(1989年～)に入ってから竣工したのが37施設で全体の9割、また、延床面積ベースでは約55,000㎡で全体の85.6%を占めています。
- 区民住宅のうち9施設(構成比75.0%)、シルバーピアのうち4施設(66.7%)、その他住宅のうち2施設(10.5%)は、民間所有となっています。

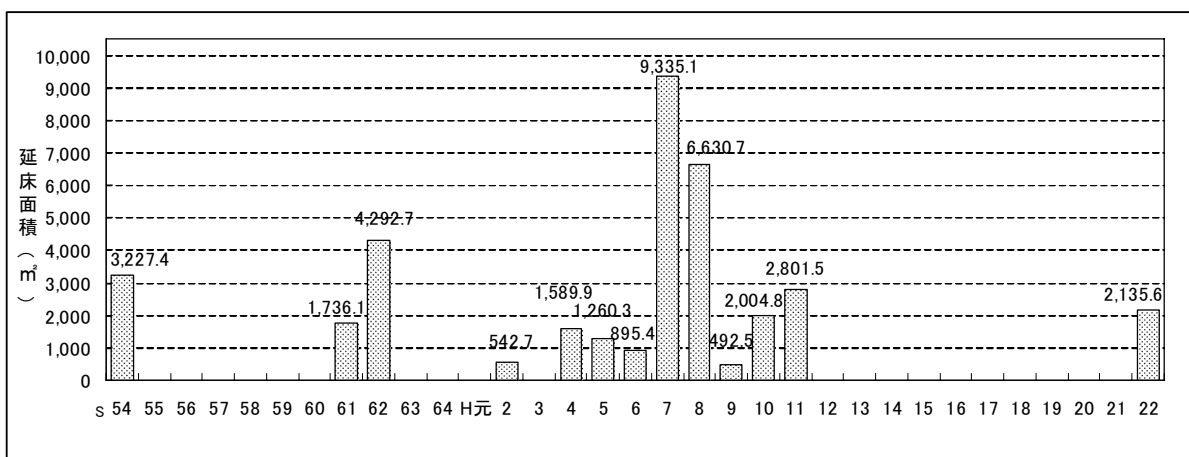


図 竣工年度別の延床面積 (区が所有する建物)

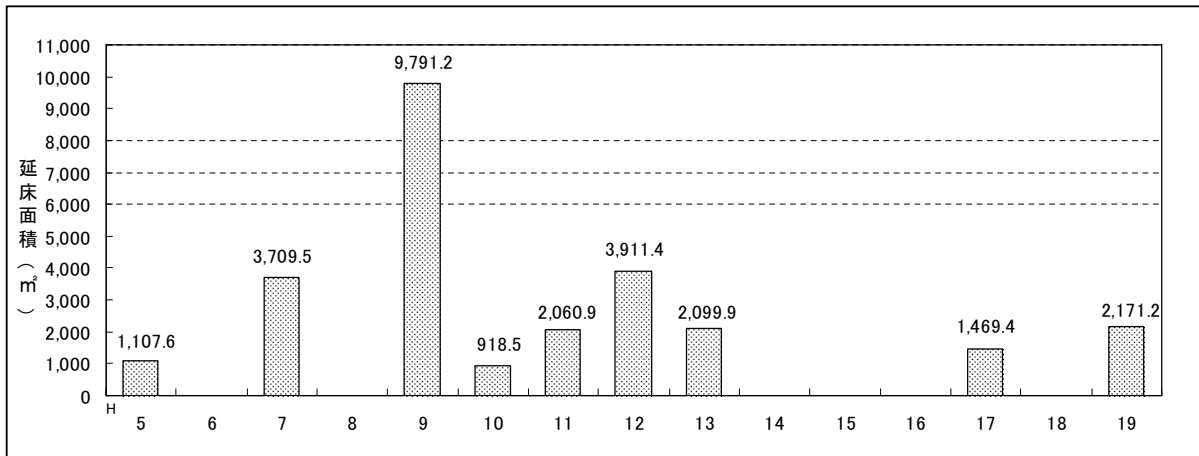


図 竣工年度別の延床面積（借上・指定法人管理の建物）

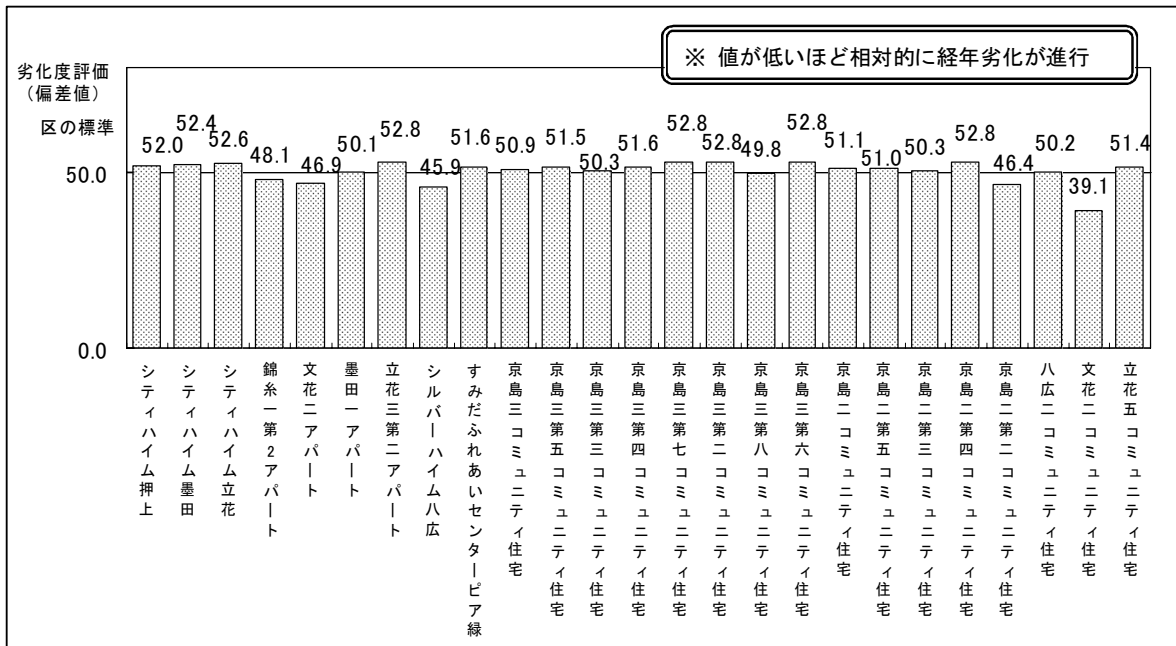


図 劣化度評価の結果

② 利用状況

○平成 20 年～22 年における 4 月 1 日現在の入居率をみると、区営住宅は 4 施設ともに 100% となっています。また、区民住宅は 100%が 2 施設、90%台が 6 施設、平均を下回っている施設が 4 施設あるほか、シルバーピア住宅の平均入居率は 95.7%で他の住宅に比べ相対的に高い状況にあります。

○その他住宅のうち、高齢者向け優良賃貸住宅の入居率は、立地等が好条件の「日の出ハイツ」が 92.9%であるのに対し、「セイカガーデンニアガーデン」は 47.5%と大きな隔たりがあります。平成 23 年度にこれらの住宅の家賃補助額の見直し等を行い、現在の入居率は増加傾向にあります。

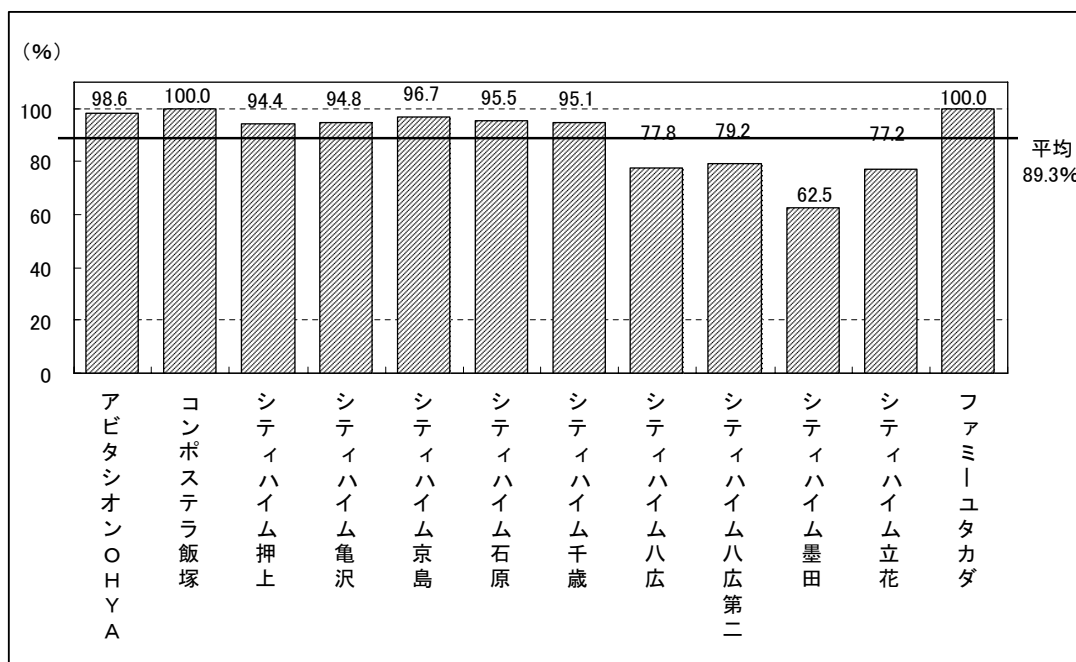


図 区民住宅の入居率

注) 平成 20 年～22 年の 4 月 1 日現在の入居率の平均値 (以下同様)

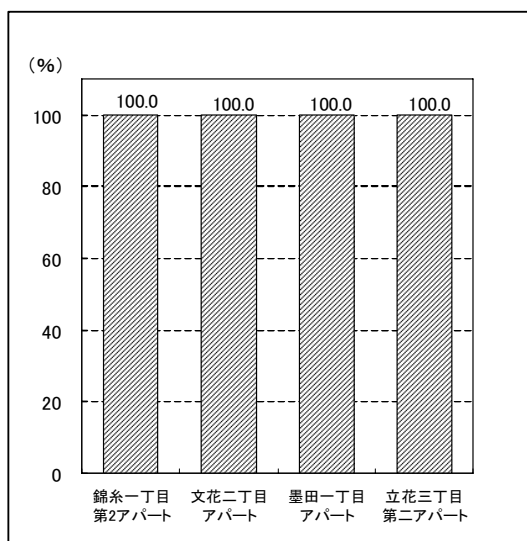


図 区営住宅の入居率

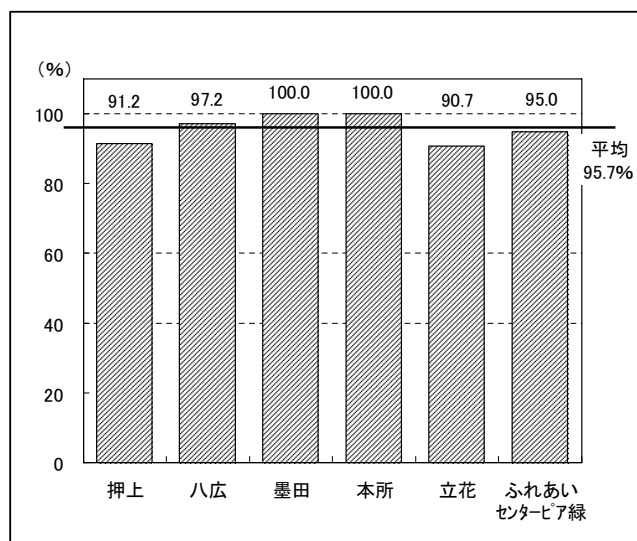


図 シルバーピア住宅の入居率

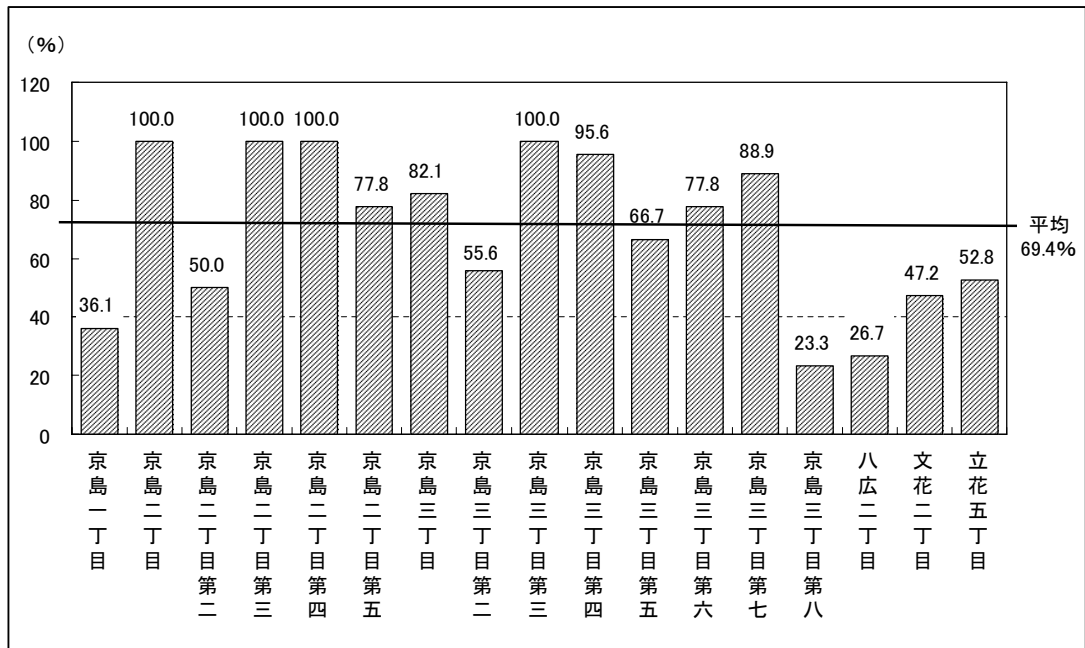


図 その他住宅（コミュニティ住宅）の入居率

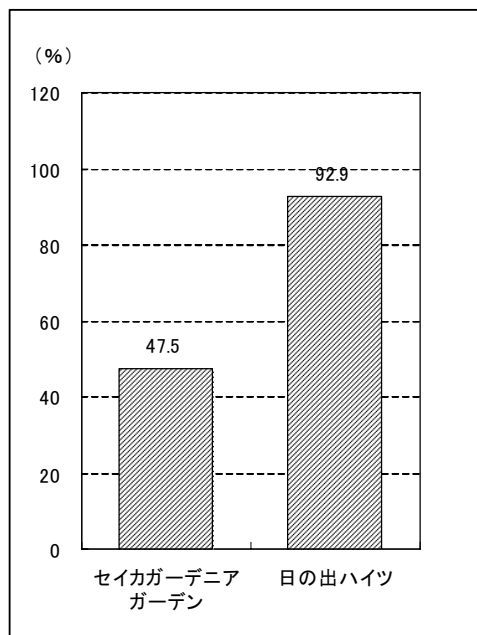


図 その他住宅（高齢者優良賃貸住宅）の入居率

③ 施設の配置状況

○コミュニティ住宅を中心に区の北部において、集積が非常に目立つ状況にあります。

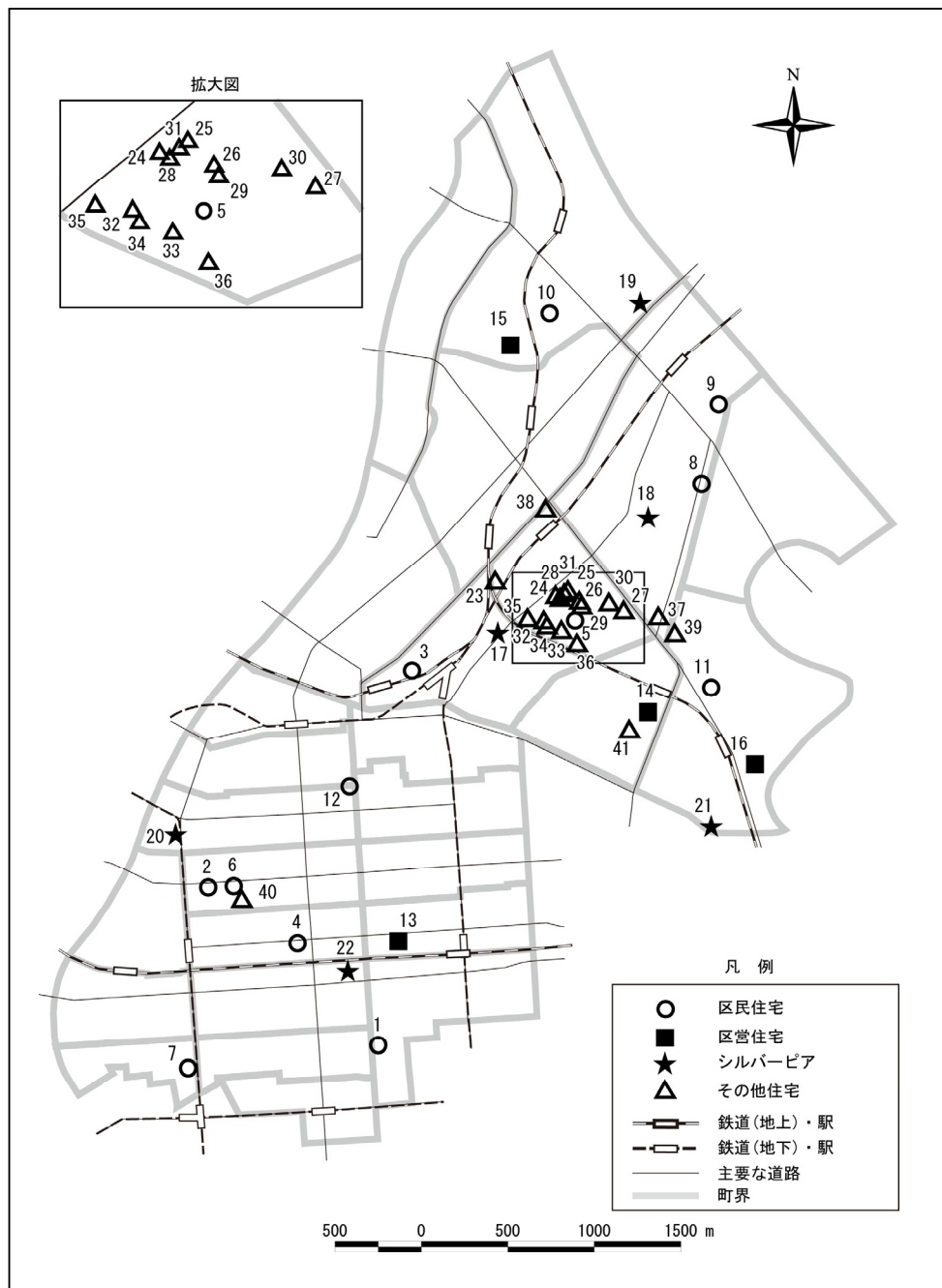


図 住宅の配置状況

④ 維持管理・運営にかかる経費の状況

- 41 施設のうち、区所有が26 施設、借上が10 施設、指定法人管理型住宅が5 施設となっています。
- 維持管理費は総額約4 億500 万円であり、このうち借上施設等の賃借料・共益費が約3 億2,300 万円で全体の8 割を占めています。
- 運営費は合計約2,700 万円であり、全額が事業者や法人に対する補助金等のその他運営費となっています。
- 区が借り上げている施設では、管理委託費に借上げ費用が加わるため、年間の維持管理費は相対的に高くなっています。

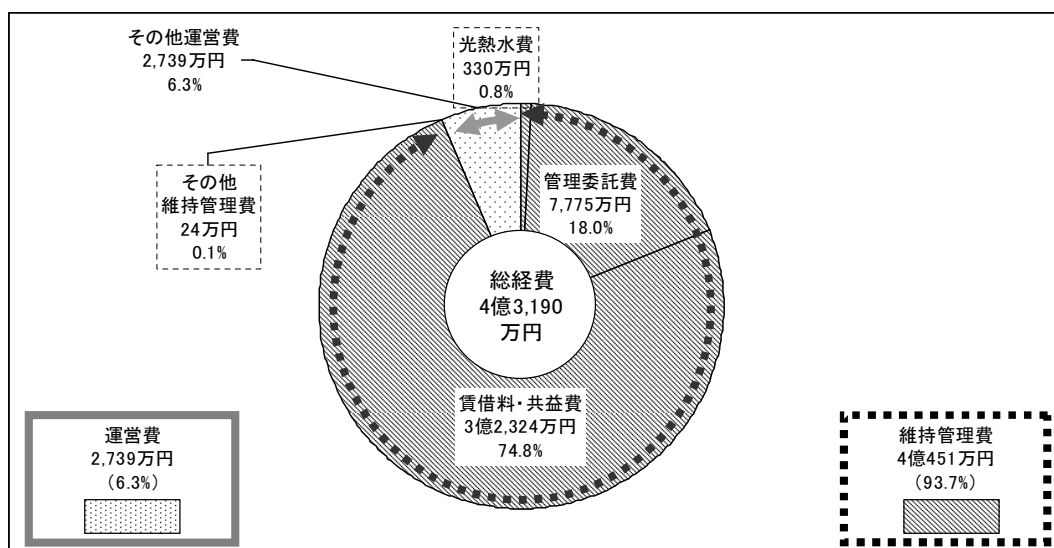


図 総経費の構成

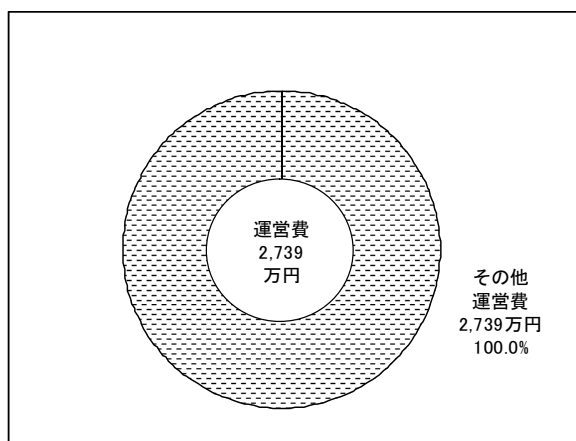


図 運営費の構成

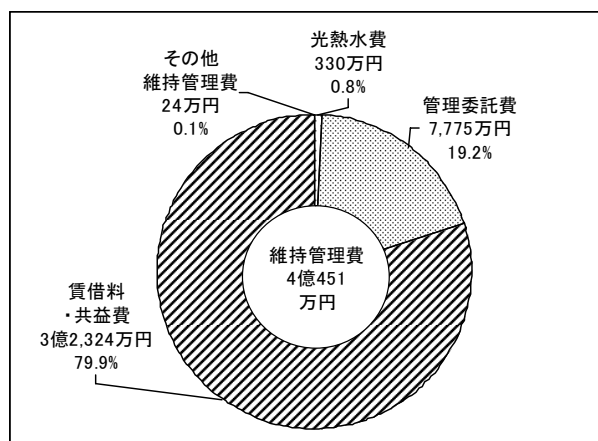


図 維持管理費の構成

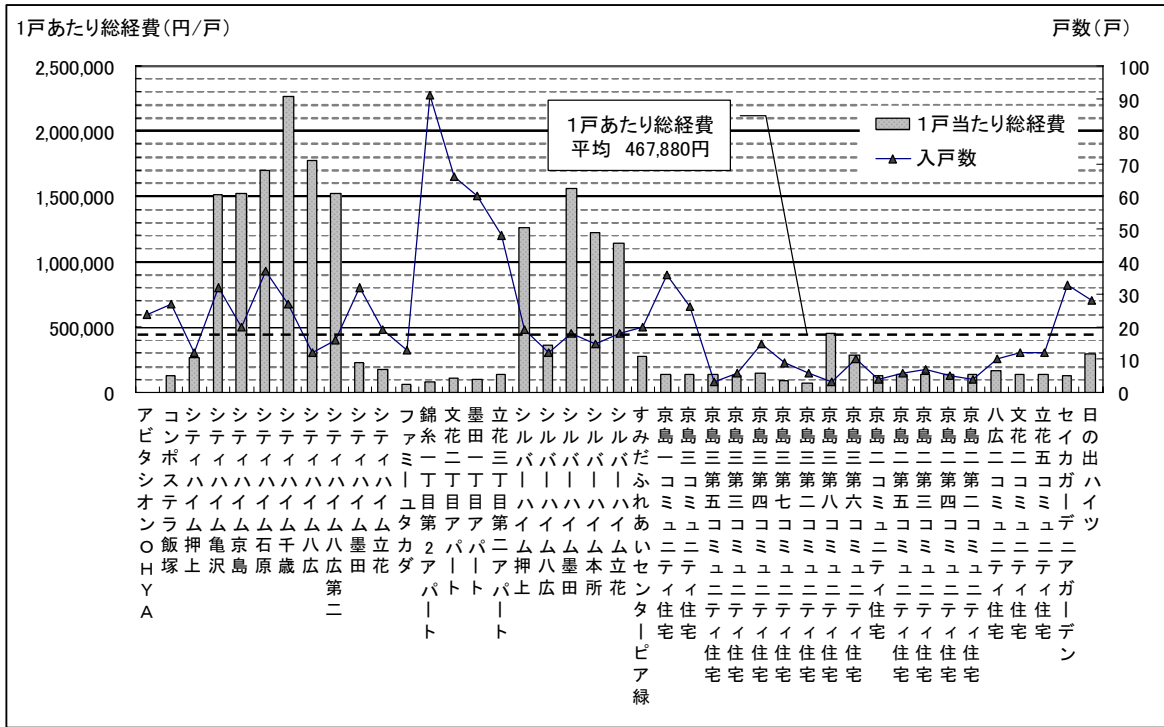


図 1戸あたり総経費

3) 分析・評価の方法

「住宅」の分析・評価の指標

	評価項目	評価指標	評価の内容
住宅の分析・評価の指標	＜建物性能＞		
	経過年数 (20点満点)	経過年数	20点:10年未満 15点:10年以上20年未満 10点:20年以上 30年未満 5点:30年以上
	劣化の度合い (20点満点)	劣化度(区全体で みた偏差値)	20点:55以上 15点:50以上55未満 10点:45以上50未満 5点:45未満 ※劣化度に関するデータがない借上、区分所有の施設は、経過年数の 評価点を計上。
	所要の耐震性能 (10点満点)	所要の耐震性能	10点:有り 5点:有り(改修) 0点:無し
	評価ランク (50点満点)	【A】評価点合計40点(50点×80%)以上 【B】30点(50点×60%)以上40点未満 【C】20点(50点×40%)以上30点未満 【D】20点未満	
	＜施設機能＞		
	施設の需要 (20点満点)	入居率	20点:100% 15点:90%以上100%未満 10点:80%以上90%未満 5点:80%未満
	施設の配置	※分析・評価の対象外	
	経費の多寡	※分析・評価の対象外	
	評価ランク (20点満点)	【a】評価点合計20点 【b】15点 【c】10点 【d】5点	
評価区分			
	区分1	区分2	区分3
	「建物性能」・「施設機能」ともに評価が低く、建物や機能を含め今後の統合、複合化、整理(廃止)等について検討を要する施設	「建物性能」の評価が低く、他の建物への移転や他施設との複合化等により、建物性能の向上について重点的に検討を要する施設	「施設機能」の評価が低く、運営形態の見直しやコストの改善、他施設との複合化等により、施設機能の向上について重点的に検討を要する施設
			適時適切に建物の保全を行いながら、更なる施設サービスの向上を図っていく施設。必要に応じて区分1～3に分類された施設とともに一体的な見直しを行う

4) 分析・評価結果一覧

施設名	＜建物性能＞					＜施設機能＞					評価結果		
	経過年数 (20)	劣化度 (20)	耐震性 (10)	合計 (50)	評価ランク	施設需要 (20)	施設配置 (-)	経費の多寡 (-)	合計 (20)	評価ランク			
区民住宅	1	アビタシオンOHYA	15	15	10	40	A	15	-	-	15	b	区分4
	2	コンポステラ飯塚	15	15	10	40	A	20	-	-	20	a	区分4
	3	シティアトム押上	15	15	10	40	A	15	-	-	15	b	区分4
	4	シティハイム亀沢	15	15	10	40	A	15	-	-	15	b	区分4
	5	シティハイム京島	15	15	10	40	A	15	-	-	15	b	区分4
	6	シティハイム石原	15	15	10	40	A	15	-	-	15	b	区分4
	7	シティハイム千歳	15	15	10	40	A	15	-	-	15	b	区分4
	8	シティハイム八広	15	15	10	40	A	5	-	-	5	d	区分3
	9	シティハイム八広第二	15	15	10	40	A	5	-	-	5	d	区分3
	10	シティハイム墨田	15	15	10	40	A	5	-	-	5	d	区分3
	11	シティハイム立花	15	15	10	40	A	5	-	-	5	d	区分3
	12	ファミリーユタカダ	15	15	10	40	A	20	-	-	20	a	区分4
区営住宅	13	錦糸一丁目第2アパート	15	10	10	35	B	20	-	-	20	a	区分4
	14	文花二丁目アパート	10	10	10	30	B	20	-	-	20	a	区分4
	15	墨田一丁目アパート	15	15	10	40	A	20	-	-	20	a	区分4
	16	立花三丁目第2アパート	5	15	5	25	C	20	-	-	20	a	区分2
シルバーピア	17	シルバーハイム押上	15	15	10	40	A	15	-	-	15	b	区分4
	18	シルバーハイム八広	15	10	10	35	B	15	-	-	15	b	区分4
	19	シルバーハイム墨田	15	15	10	40	A	20	-	-	20	a	区分4
	20	シルバーハイム本所	15	15	10	40	A	20	-	-	20	a	区分4
	21	シルバーハイム立花	15	15	10	40	A	15	-	-	15	b	区分4
	22	すみだふれあいセンターピア緑	10	15	10	35	B	15	-	-	15	b	区分4

施設名	＜建物性能＞					＜施設機能＞					評価結果		
	経過 年数 (20)	劣化 度 (20)	耐震 性 (10)	合計 (50)	評価 ランク	施設 需要 (20)	施設 配置 (-)	経費 の多寡 (-)	合計 (20)	評価 ランク			
コミュニティ住宅	23	京島一丁目コミュニティ住宅	20	20	10	50	A	5	-	-	5	d	区分3
	24	京島三丁目コミュニティ住宅	10	15	10	35	B	10	-	-	10	c	区分3
	25	京島三丁目第五コミュニティ住宅	15	15	10	40	A	5	-	-	5	d	区分3
	26	京島三丁目第三コミュニティ住宅	10	15	10	35	B	20	-	-	20	a	区分4
	27	京島三丁目第四コミュニティ住宅	15	15	10	40	A	15	-	-	15	b	区分4
	28	京島三丁目第七コミュニティ住宅	15	15	10	40	A	10	-	-	10	c	区分3
	29	京島三丁目第二コミュニティ住宅	10	15	10	35	B	5	-	-	5	d	区分3
	30	京島三丁目第八コミュニティ住宅	15	10	10	35	B	5	-	-	5	d	区分3
	31	京島三丁目第六コミュニティ住宅	15	15	10	40	A	5	-	-	5	d	区分3
	32	京島二丁目コミュニティ住宅	15	15	10	40	A	20	-	-	20	a	区分4
	33	京島二丁目第五コミュニティ住宅	15	15	10	40	A	5	-	-	5	d	区分3
	34	京島二丁目第三コミュニティ住宅	15	15	10	40	A	20	-	-	20	a	区分4
	35	京島二丁目第四コミュニティ住宅	15	15	10	40	A	20	-	-	20	a	区分4
	36	京島二丁目第二コミュニティ住宅	15	10	10	35	B	5	-	-	5	d	区分3
	37	八広二丁目コミュニティ住宅	15	15	10	40	A	5	-	-	5	d	区分3
	38	文花二丁目コミュニティ住宅	10	5	10	25	C	5	-	-	5	d	区分1
	39	立花五丁目コミュニティ住宅	15	15	10	40	A	5	-	-	5	d	区分3
その他	40	セイカガーデンアガーデン	20	20	10	50	A	5	-	-	5	d	区分3
	41	日の出ハイツ	20	20	10	50	A	15	-	-	15	b	区分4

【施設機能】 200満点	【a】 20点	区分2 16 立花三丁目第2アパート	区分4 13 錦糸一丁目第2アパート 14 文花二丁目アパート 26 京島三丁目第三コミュニティ住宅	2 コンボステラ飯塚 12 ファミーユタカダ 15 墨田一丁目アパート 19 シルバーハイム墨田 20 シルバーハイム本所 32 京島二丁目コミュニティ住宅 34 京島二丁目第三コミュニティ住宅 35 京島二丁目第四コミュニティ住宅	
	【b】 15点		18 シルバーハイム八広 22 すみだふれあいセンターピア緑	1 アビタシオンOHYA 3 シティハイム押上 4 シティハイム亀沢 5 シティハイム京島 6 シティハイム石原 7 シティハイム千歳 17 シルバーハイム押上 21 シルバーハイム立花 27 京島三丁目第四コミュニティ住宅 41 日の出ハイツ	
	【c】 10点	区分1	24 京島三丁目コミュニティ住宅	区分3 28 京島三丁目第七コミュニティ住宅	
	【d】 5点	38 文花二丁目コミュニティ住宅	30 京島三丁目第八コミュニティ住宅 36 京島二丁目第二コミュニティ住宅 29 京島三丁目第二コミュニティ住宅	8 シティハイム八広 9 シティハイム八広第二 10 シティハイム墨田 11 シティハイム立花 23 京島一丁目コミュニティ住宅 25 京島三丁目第五コミュニティ住宅 31 京島三丁目第六コミュニティ住宅 33 京島二丁目第五コミュニティ住宅 37 八広二丁目コミュニティ住宅 39 立花五丁目コミュニティ住宅 40 セイカガーデンニアガーデン	
		【D】20点未満	【C】20点以上30点未満	【B】30点以上40点未満	【A】40点以上
【建物性能(50満点)】					
検討の方向性(案)					
<p>○区民住宅について、入居率の向上が見込めない住宅については、施設の統合、整理(廃止)や借上げの見直し等について検討していきます。</p> <p>○コミュニティ住宅について、全体的に入居率が低迷し供給量過多の状況にあると考えられることから、今後のあり方について検討していきます。</p>					