

【建築－1】事前評価

市営瀬戸橋住宅・六浦住宅建替事業

及び瀬ヶ崎住宅の用途廃止

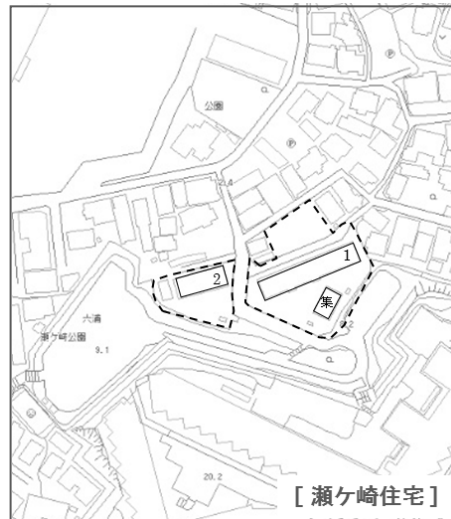
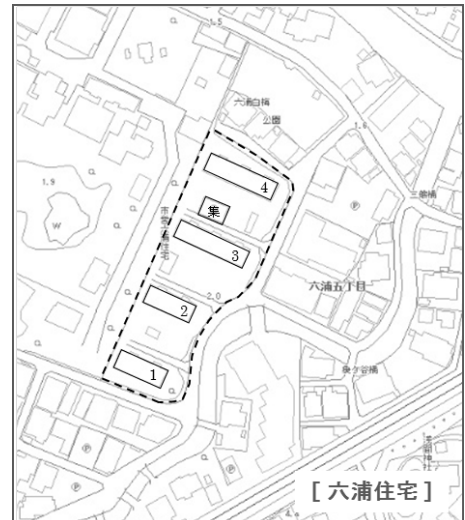
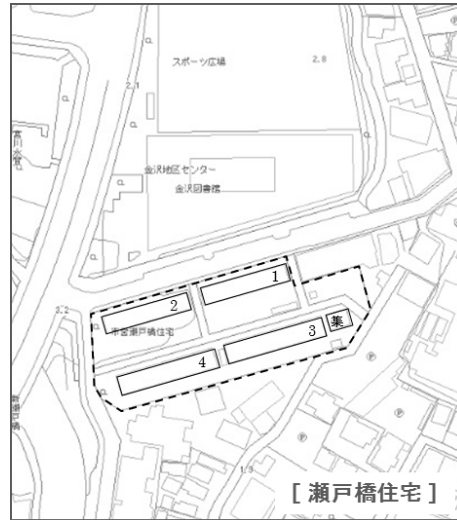
(建築局)

(様式2)

公共事業事前評価調書 (案)

事業概要	事業名	【建築－1】 市営瀬戸橋住宅・六浦住宅建替事業及び瀬ヶ崎住宅の用途廃止																											
	場所 (所在地)	瀬戸橋住宅：金沢区洲崎町3番1号 六浦住宅：金沢区六浦五丁目9番 瀬ヶ崎住宅：金沢区六浦東一丁目25番																											
	事業目的	金沢区内の瀬戸橋住宅、六浦住宅、瀬ヶ崎住宅の3つの住宅は、浴室がない等の著しく居住性能が低く優先して再生する必要があるため、建替え等を実施します。																											
	事業内容	<p>○瀬戸橋住宅、六浦住宅：戸数を増やした上で建替えを行います。</p> <p>○瀬ヶ崎住宅：用途廃止し解体します。</p> <p>これらの住宅は、住宅間の距離が比較的近く、また、建替後の瀬戸橋住宅と六浦住宅で3つの住宅の現状戸数274戸程度を確保できる見込みが立ったことから、瀬戸橋住宅と六浦住宅は戸数を増やした上で建替えを行い、瀬ヶ崎住宅については用途廃止します。</p> <p>【位置図】</p> <p>【対象施設現況概要】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>瀬戸橋住宅(建替え)</th> <th>六浦住宅(建替え)</th> <th>瀬ヶ崎住宅(用途廃止)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>所在地</td> <td>金沢区 洲崎町 3番1号</td> <td>金沢区 六浦 五丁目9番</td> <td>金沢区 六浦東 一丁目25番</td> </tr> <tr> <td>供用年度</td> <td>昭和38(1963)/1、2号棟 昭和39(1964)/3、4号棟</td> <td>昭和40(1965)/1号棟 昭和41(1966)/2、3、4号棟</td> <td>昭和40(1965)/1、2号棟</td> </tr> <tr> <td>敷地面積</td> <td>4598.56㎡</td> <td>4739.29㎡</td> <td>2707.4㎡</td> </tr> <tr> <td>住戸数</td> <td>4棟 124戸 (2K)</td> <td>4棟 94戸 (2K)</td> <td>2棟 56戸 (2K)</td> </tr> <tr> <td>構造及び階数</td> <td>RC造 5階/1、2号棟 RC造 4階/3、4号棟</td> <td>RC造 5階/1、2、3号棟 RC造 4階/4号棟</td> <td>RC造 5階/1号棟 RC造 4階/2号棟</td> </tr> <tr> <td>用途地域等</td> <td>近隣商業地域 第6種高度地区(20m) 準防火地域</td> <td>第1種住居地域 第4種高度地区 (20m、7.5m+0.6/1) 準防火地域</td> <td>第1種中高層住居専用地域 第3種高度地区 (15m、7m+0.6/1) 準防火地域</td> </tr> </tbody> </table>		瀬戸橋住宅(建替え)	六浦住宅(建替え)	瀬ヶ崎住宅(用途廃止)	所在地	金沢区 洲崎町 3番1号	金沢区 六浦 五丁目9番	金沢区 六浦東 一丁目25番	供用年度	昭和38(1963)/1、2号棟 昭和39(1964)/3、4号棟	昭和40(1965)/1号棟 昭和41(1966)/2、3、4号棟	昭和40(1965)/1、2号棟	敷地面積	4598.56㎡	4739.29㎡	2707.4㎡	住戸数	4棟 124戸 (2K)	4棟 94戸 (2K)	2棟 56戸 (2K)	構造及び階数	RC造 5階/1、2号棟 RC造 4階/3、4号棟	RC造 5階/1、2、3号棟 RC造 4階/4号棟	RC造 5階/1号棟 RC造 4階/2号棟	用途地域等	近隣商業地域 第6種高度地区(20m) 準防火地域	第1種住居地域 第4種高度地区 (20m、7.5m+0.6/1) 準防火地域
	瀬戸橋住宅(建替え)	六浦住宅(建替え)	瀬ヶ崎住宅(用途廃止)																										
所在地	金沢区 洲崎町 3番1号	金沢区 六浦 五丁目9番	金沢区 六浦東 一丁目25番																										
供用年度	昭和38(1963)/1、2号棟 昭和39(1964)/3、4号棟	昭和40(1965)/1号棟 昭和41(1966)/2、3、4号棟	昭和40(1965)/1、2号棟																										
敷地面積	4598.56㎡	4739.29㎡	2707.4㎡																										
住戸数	4棟 124戸 (2K)	4棟 94戸 (2K)	2棟 56戸 (2K)																										
構造及び階数	RC造 5階/1、2号棟 RC造 4階/3、4号棟	RC造 5階/1、2、3号棟 RC造 4階/4号棟	RC造 5階/1号棟 RC造 4階/2号棟																										
用途地域等	近隣商業地域 第6種高度地区(20m) 準防火地域	第1種住居地域 第4種高度地区 (20m、7.5m+0.6/1) 準防火地域	第1種中高層住居専用地域 第3種高度地区 (15m、7m+0.6/1) 準防火地域																										

【配置図】



【型別供給計画数】(予定)

	型別 (間取り)	瀬戸橋住宅 (建替え)	六浦住宅 (建替え)	瀬ヶ崎住宅 (用途廃止)
整備前	2K	124戸	94戸	56戸
	計	274戸		
整備後	1DK	約 90戸	約 73戸	—
	2DK	約 40戸	約 24戸	—
	3DK	約 50戸	約 18戸	—
	計	約 180戸	約 115戸	—
		約 295戸		

	<p><b>【計画施設概要】</b></p> <p>住戸、集会所、駐車場、自転車置場、児童遊園、倉庫、ごみ置場、サービスヤード等を計画します。</p> <p>また、瀬戸橋住宅及び六浦住宅では、地域を守る消防団の活動拠点として消防団器具庫（約 50 ㎡）を併せて設置する方向で検討を進めます。</p> <p>本事業では、現状戸数（274 戸）より戸数を増やす計画としています。</p> <p>なお、増えた分の戸数（約 21 戸）については、今後の市営住宅の建替事業全体で戸数を調整していきます。</p> <p><b>【維持管理計画】</b></p> <p>指定管理者制度による維持管理を行います。</p>																																												
<p>事業 スケジュール</p>	<table border="1" data-bbox="419 884 1428 1285"> <thead> <tr> <th></th> <th>30 年度</th> <th>令和元年度</th> <th>2 年度</th> <th>3 年度</th> <th>4 年度</th> <th>5 年度</th> <th>6 年度</th> <th>7 年度</th> <th>8 年度</th> <th>9 年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>瀬戸橋</td> <td>基本計画</td> <td>基本設計 測量等</td> <td>基本設計 実施設計 アスベスト調査等 解体設計 仮移転</td> <td>実施設計 解体工事</td> <td>実施設計 解体工事 建築工事</td> <td>建築工事</td> <td>戻り入居</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>六浦</td> <td>基本計画</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>基本設計</td> <td>実施設計 測量等 解体設計</td> <td>仮移転 解体工事</td> <td>建築工事</td> <td>建築工事</td> <td>戻り入居</td> </tr> <tr> <td>瀬ヶ崎</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>移転①</td> <td></td> <td>測量等 解体設計</td> <td>移転② 解体工事</td> </tr> </tbody> </table> <p>※今後の進捗状況により変更になる場合があります。</p> <p>瀬戸橋住宅と六浦住宅の同時建替えの場合、工事中の仮住居として周辺の市営住宅の空き室を確保することが困難と想定されるため、建替えは 2 期に分けて実施する計画とします。</p> <p>築年次が古い瀬戸橋住宅から建替えに着手し、瀬戸橋住宅を整備した後、六浦住宅を整備します。</p>		30 年度	令和元年度	2 年度	3 年度	4 年度	5 年度	6 年度	7 年度	8 年度	9 年度	瀬戸橋	基本計画	基本設計 測量等	基本設計 実施設計 アスベスト調査等 解体設計 仮移転	実施設計 解体工事	実施設計 解体工事 建築工事	建築工事	戻り入居				六浦	基本計画				基本設計	実施設計 測量等 解体設計	仮移転 解体工事	建築工事	建築工事	戻り入居	瀬ヶ崎							移転①		測量等 解体設計	移転② 解体工事
	30 年度	令和元年度	2 年度	3 年度	4 年度	5 年度	6 年度	7 年度	8 年度	9 年度																																			
瀬戸橋	基本計画	基本設計 測量等	基本設計 実施設計 アスベスト調査等 解体設計 仮移転	実施設計 解体工事	実施設計 解体工事 建築工事	建築工事	戻り入居																																						
六浦	基本計画				基本設計	実施設計 測量等 解体設計	仮移転 解体工事	建築工事	建築工事	戻り入居																																			
瀬ヶ崎							移転①		測量等 解体設計	移転② 解体工事																																			
<p>総事業費</p>	<p>瀬戸橋住宅：約 33 億円（国費約 18 億円 市費約 15 億円）</p> <p>六浦住宅：約 20 億円（国費約 12 億円 市費約 8 億円）</p> <p>瀬ヶ崎住宅：約 1 億円（国費約 0.6 億円 市費約 0.4 億円）/解体費等</p> <p>※今後の進捗状況により、変更になる場合があります。</p>																																												

事業の  
必要性

### 1. 必要性・優先度

平成30年4月策定の「市営住宅の再生に関する基本的な考え方」では、浴室がない等著しく居住性能が低いため、公営住宅法に基づく法定耐用年限前に先行して、優先的に再生を行うこととしています。

これに基づき、瀬戸橋住宅、六浦住宅は、法定耐用年限前に先行して建替えを行います。

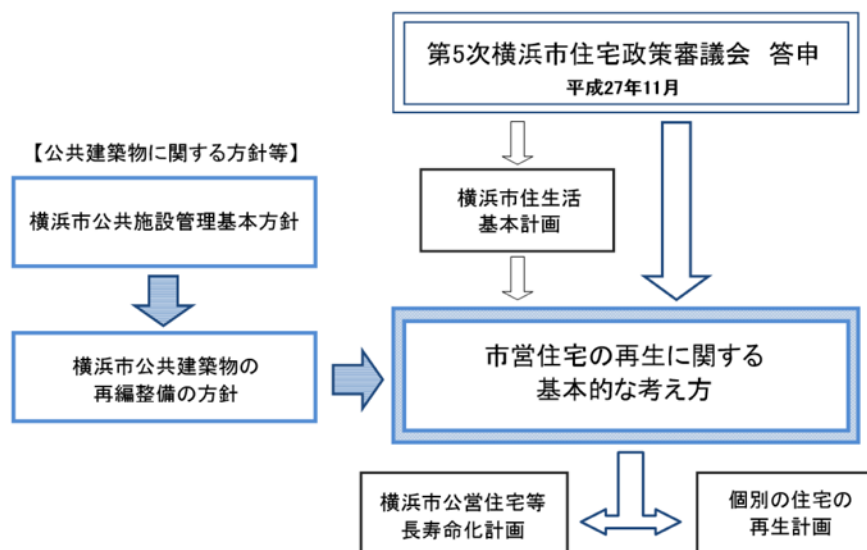
また、同考え方では、維持・建替えが困難な住宅は、他の住宅に住戸数を集約して建替えを行い、その上で用途廃止することとしており、瀬ヶ崎住宅については、敷地に接している道路の条件が悪く、現行の法令等の基準で建替えを行った場合、現在の住戸数を確保できないため、建替えは行わず、用途廃止を行います。

### 2. 上位計画における位置付け・根拠法令等

「市営住宅の再生に関する基本的な考え方（平成30年4月）」の概要

#### (1) 市営住宅の再生に関する基本的な考え方の位置付け

「横浜市公共建築物の再編整備の方針（平成30年2月）」や「第5次横浜市住宅政策審議会答申（平成27年11月）」等を踏まえ、「市営住宅の再生に関する基本的な考え方（平成30年4月）」を定めています。



#### (2) 市営住宅の戸数の維持

人口及び世帯推計から、令和17年（2035年）頃までの中長期的には、公営住宅の入居資格がある世帯の数は大きく変わらないと想定され、また、重層的な住宅セーフティネットを構築する中で、その核となる市営住宅に対するニーズは減少しないと見込まれるため、今後20年程度は、住宅確保が困難な高齢者世帯を中心に対応しながら、現在の戸数を維持します。

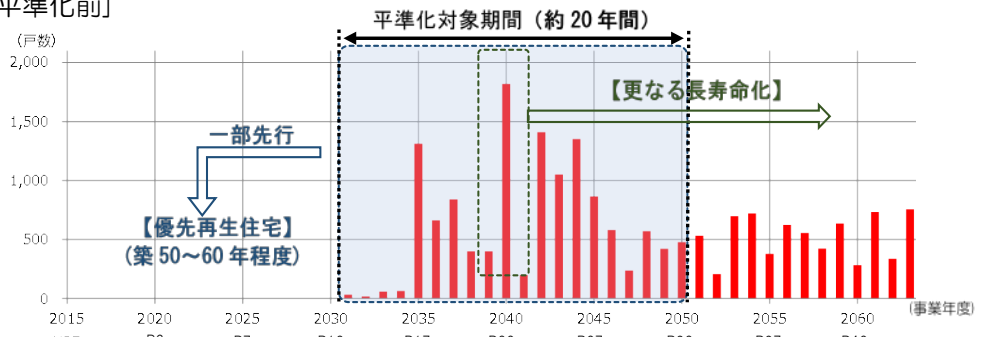
(3) 再生の対象とする住宅

昭和 56 年以前に建設され、公営住宅法の法定耐用年限 70 年の過半を経過した、直接建設型の市営住宅 36 住宅、約 1 万 4 千戸を再生の対象とします。

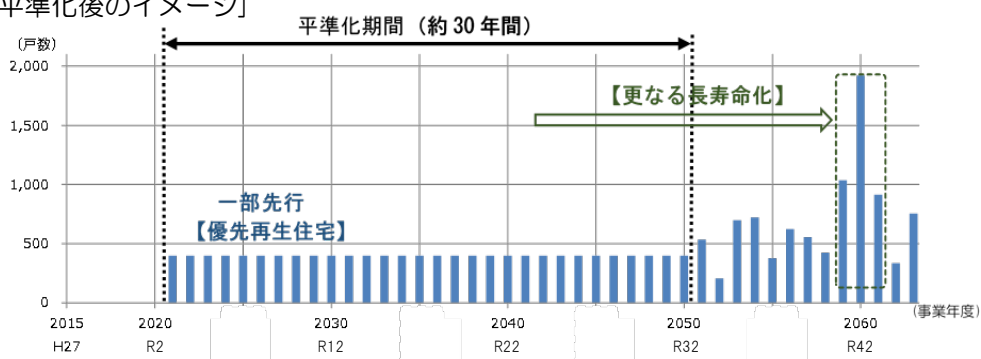
(4) 建替戸数と仮移転対策の平準化

大規模住宅が相次いで法定耐用年限を迎える、令和 12 年（2030 年）頃～令和 32 年（2050 年）頃の約 20 年間の建替事業量を約 30 年間で平準化し、あわせて、建替えの一部先行、更なる長寿命化等の手法を総合的に判断し、一時期に集中する建替えや仮移転対策に伴う財政負担等の軽減を図ります。

[平準化前]



[平準化後のイメージ]



■ 平準化の手法

平準化の手法	検討対象住宅	再生の進め方
建替の先行 (法定耐用年限 70 年 →50~60 年程度)	野庭 洋光台 等	エレベーターの設置や住戸改善を実施せずに、 <b>法定耐用年限前に先行して、優先的に再生を行います。</b>
	瀬戸橋 六浦 瀬ヶ崎 等	浴室がない等の著しく居住性能が低いため、 <b>法定耐用年限前に先行して、優先的に再生を行います。</b> また、建替えが困難な住宅は、他住宅に集約建替えし、用途廃止します。
更なる長寿命化 (法定耐用年限 70 年 →90 年程度)	ひかりが丘 等	<b>住戸改善と躯体の中性化対策を実施</b> し、竣工後 90 年程度維持管理することにより、 <b>法定耐用年限を超えて、再生時期を延長します。</b> (ひかりが丘住宅は、エレベーターを先行して設置済)
法定耐用年限まで活用し建替え(70 年)	他	建替えの先行、更なる長寿命化を行う住宅以外のものについては、法定耐用年限まで活用し、建替えを行います。

	<p>3. 適地性</p> <p>建替事業であり、また、周辺に建替事業用地も存在しないため、現在の場所で建替えを行います。</p> <p>なお、瀬ヶ崎住宅については、前述のとおり、用途廃止し解体します。</p>
<p>事業の効果 (費用便益分析等)</p>	<p>(1) 定性的事項について</p> <p>市営住宅は、住宅セーフティネットの根幹としての役割を担っており、真に住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、将来にわたり市民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与します。</p> <p>本事業により、子育て世帯や高齢者など様々な人が安心して暮らすことのできる住宅の供給を実現していきます。</p> <p>(2) その他</p> <p>用途廃止により生み出した瀬ヶ崎住宅の土地については、本市他事業での利用の可能性がない場合、原則として公募売却を行います。</p> <p>(3) 費用対効果 B/C の説明(事業効果) 等</p> <p>建替えに関する費用便益の算出結果(B/C)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・瀬戸橋住宅 : <math>0.9320 \geq 0.8^{**}</math></li> <li>・六浦住宅 : <math>0.9517 \geq 0.8^{**}</math></li> </ul> <p><math>^{**}</math>費用便益の目標値(<math>B/C \geq 0.8</math>)</p> <p>『公共住宅整備事業に係る新規事業採択時評価手法』国土交通省住宅局住宅総合整備課</p>
<p>環境への配慮</p>	<p>CASBEE横浜認証制度で評価Aランク<math>^{**}</math>の認証を目指します。また、LED照明や、節水型設備の設置などを行い、環境負荷の少ない住宅の整備を行います。</p> <p>施工時は、騒音や振動への配慮を行い、周辺への影響が出来る限り抑制するように検討していきます。</p> <p><math>^{**}</math>CASBEE横浜認証制度で評価Aランク</p> <p>建築物の環境効率(BEE)は、環境の品質(Q)を向上した場合、また、外部への環境負荷(L)を低減した場合ほど高い値となり、5段階(S, A, B<math>^{+}</math>, B<math>^{-}</math>, C)に格付けされ、Aランクは、建築物の環境効率が、「<math>1.5 \leq BEE &lt; 3.0</math>」のものとなります。</p>

地域の状況等	<p>3住宅の居住者へ、事業に関する説明会を実施しました。</p> <p><b>【第1回説明会】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・瀬戸橋住宅居住者：平成30年12月13日(木)、12月15日(土)</li> <li>・六浦住宅居住者：平成30年12月19日(水)</li> <li>・瀬ヶ崎住宅居住者：平成30年12月16日(日)</li> </ul> <p><b>【第2回説明会】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・瀬戸橋住宅居住者：平成31年2月21日(木)～2月23日(土)</li> <li>・六浦住宅居住者：平成31年3月20日(水)</li> <li>・瀬ヶ崎住宅居住者：平成31年3月17日(日)</li> </ul>
事業手法	本市が設計、整備を行う直接建設とします。
添付資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第5次横浜市住宅政策審議会答申（平成27年11月）【概要版】</li> <li>・市営住宅の再生に関する基本的な考え方（平成30年4月）【本編】・【概要版】</li> </ul>
担当部署	建築局 住宅部 市営住宅課 (TEL045-671-2942)