

令和元年 9 月 17 日

横浜市長  
林 文子 様

横浜市公共事業評価委員会  
委員長 森地 茂

令和元年度 第 1 回横浜市公共事業評価委員会の審議結果について

横浜市公共事業評価委員会は、令和元年度第 1 回横浜市公共事業評価委員会において、横浜市附属機関設置条例に定める担当事務に基づき、事前評価 4 件を審議した結果、全ての評価案件について妥当としました。

1 委員会の開催経過

第 1 回委員会：令和元年 8 月 16 日(金) 14:00～16:40

	評価	事業名	所管局	審議結果
教育－1	事前評価	学校施設の建替事業（池上小学校）	教育委員会 事務局	妥当
教育－2	事前評価	学校施設の建替事業（榎が丘小学校）	教育委員会 事務局	妥当
教育－3	事前評価	学校施設の建替（及びコミュニティハウス 複合整備）事業（勝田小学校）	教育委員会 事務局	妥当
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	妥当

2 意見具申

なし

## 横浜市公共事業評価委員会 委員

(敬称略・50音順)

委員名	現職名	専門分野
(いしかわ えいこ) 石川 永子	横浜市立大学 国際総合科学部 国際都市学系 准教授	都市防災、復興まちづくり 都市計画・建築計画
(かまた もとゆき) 鎌田 素之	関東学院大学 理工学部 理工学科 准教授	衛生工学、水道工学
(たなか いねこ) 田中 稲子	横浜国立大学 大学院 都市イノベーション研究院、准教授	建築環境工学 住環境
(なかむら ふみひこ) 中村 文彦	横浜国立大学 理事・副学長	都市交通計画、交通施設計画 都市計画、地域計画
(むろた まさこ) 室田 昌子	東京都市大学 環境学部 環境創生学科 教授	都市計画 市街地・コミュニティ再生
(もちづき まさみつ) 望月 正光	関東学院大学 常務理事 経済学部 教授	財政学、公共経済
(もりち しげる) 森地 茂	政策研究大学院大学 政策研究センター所長 アカデミックフェロー、客員教授	社会基盤工学 国土政策、交通政策
(よこた しげひろ) 横田 樹広	東京都市大学 環境学部 環境創生学科 准教授	都市生態計画 緑地保全・創出
(わしづ あゆ) 鷺津 明由	早稲田大学 社会科学部 教授	産業関連論 環境影響評価、環境政策

(令和2年3月31日まで)

令和元年度第1回横浜市公共事業評価委員会 会議録	
日 時	令和元年8月16日(金) 14時00分から16時40分
開催場所	関内中央ビル(市庁舎側) 5階特別会議室
出席委員	森地茂委員長 石川永子委員、鎌田素之委員、田中稲子委員、中村文彦委員、 望月正光委員、横田樹広委員、鷺津明由委員(50音順)
欠席委員	室田昌子委員
事務局	財政局公共施設・事業調整室 高木室長、公共施設・事業調整課 伊勢田課長
説明者 (事務局以外)	1(1) 教育委員会事務局 教育施設課 石井課長 ※以下(教育委)
	1(2) 教育委員会事務局 教育施設課 石井課長 ※以下(教育委)
	1(3) 教育委員会事務局 教育施設課 石井課長 ※以下(教育委)
	1(4) 建築局 市営住宅課 寺口課長 ※以下(建築局)
開催形態	公開(傍聴0人、報道機関0人)
議 題	II 議事 1 審議 (1) [事前評価] 学校施設の建替事業(池上小学校) [教育委員会事務局] (2) [事前評価] 学校施設の建替事業(榎が丘小学校) [教育委員会事務局] (3) [事前評価] 学校施設の建替(及びコミュニティハウス複合整備)事業 (勝田小学校) [教育委員会事務局] (4) [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] 2 その他
決定事項	1(1) 学校施設の建替事業(池上小学校) 1(2) 学校施設の建替事業(榎が丘小学校) 1(3) 学校施設の建替(及びコミュニティハウス複合整備)事業(勝田小学校)  ・意見具申なしとした。事業実施(案)について、当委員会で質疑があったこと に対して整理することを条件として「妥当」とした。
	1(4) 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 ・意見具申なしとした。事業実施(案)について「妥当」とした。
議 事	はじめに (事務局) 委員会成立の定足数5名に達しており、会議が成立していることを報告 会議を公開することについて確認 森地委員を委員長に、また中村委員を職務代理者とするについて確認  II 議事 1(1) 学校施設の建替事業(池上小学校)について 1(2) 学校施設の建替事業(榎が丘小学校)について

1 (3) 学校施設の建替（及びコミュニティハウス複合整備）事業（勝田小学校）について

(委員 長) 議事Ⅱ 1 (1)から(3)までは、学校施設の建替事業の学校別の事前評価となるため、一括で説明と審議をしたいと思う。

また、教育委員会事務局からの説明の前に、事務局からの説明もあると伺っているため、進め方も含めて、事務局から説明をお願いします。

(事務局) 学校施設の建替事業の事前評価については、教育委員会事務局から一括して説明させて頂く。

なお、個別の学校建替えの説明に先立ち、今一度、事業の成り立ちについて確認頂くため、まずは、「横浜市における公共施設の保全・更新の考え方」を事務局から、次に、「学校建替えに関する基本方針」の考え方を教育委員会事務局から、昨年度委員会で頂いた指摘にも触れつつ、それぞれ説明させて頂く。

(事務局) 「横浜市における公共施設の保全・更新の考え方」について説明

(教育 委) 「学校建替えに関する基本方針」と議事Ⅱ 1 (1)～(3)について説明

(委員 長) 意見等あればどうぞ。

(鷺津委員) 事業の趣旨やコスト縮減などが図られていることはよく分かった。しかし、コスト縮減を図られたというのが、3校とも全て総事業費が「概ね32億円」などと説明され、詳しい説明がなかった。その金額の見積もりは、どのようにしてそれぞれ算出したのか。

(教育 委) 近年、実際に新築増築をしている学校施設における実勢単価である平米単価30.8万円を使用している。

(鷺津委員) 今回、建替えにおける事業費の縮減について工夫されるということであるが、その平米単価は妥当なのか。

(教育 委) 実際の平米単価は、入札により事業者と契約することになる金額が基になる。

(鷺津委員) 公共事業における入札においては、コスト抑制の努力がないといわれており、当委員会がよく問題になっている。それにも関わらず、その辺りの説明がなかったことが残念である。全体の流れとしては賛同できるが、細かいところで気になる点がある。例えば、環境配慮点が、LEDの導入と内装等の木質化というだけでは、少し時代遅れであると思う。現在、建物の採光や通気性の工夫、耐震性など様々な環境配慮上の留意点があげられているので、それらについても考慮して頂く必要がある。教育上の効果や地域との連携といったソフト面の評価は違う審議会で議論されているのだろう。すると当委員会で議論することは、そういうハード面についての評価ではないのか。そうだとすれば、もう少し詳しい説明がほしいと思った。質問がある。地元との話し合いでは、どの段階でどのような人が集まって話し合ったのか。

(教育 委) 今回審議をお願いします3件については、昨年度の7月頃に教育委員会事務局の内部で選定し、その後区役所などに説明している。

(鷺津委員) 何を選定したのか。

(教 育 委) まず小学校を3校建て替えるということを選定させて頂き、地域に説明に入る前に区役所と相談している。話し合いの場には、PTA会長やPTAの方、学校長、地元周辺の町内会長など関係者に集まって頂き、話をさせて頂いている。

(鷺津委員) できれば時系列的に、3校選定のプロセスを説明してほしい。また、選定された3校のほかに、もし他の候補があったのであれば、その中でなぜこの3校を選定したのか、その際に地元の方とどのような話し合いがされたのかについて聞かせてもらいたい。実際のところどうされたのか。

(教 育 委) 基本的に、地元の方は、建替校に選定するということで、老朽化している建物があるので、建替えするという、また特に今回の特殊な案件では、施設を使いづらいということは、実際皆さん感じている。その使いづらさが建替えにより改善されると言われている。

(鷺津委員) 学校の先生だけではなく、地元の方からも施設の使いづらさへの意見があったのか。

(教 育 委) 保護者の方も実際、学校の中で迷ってしまうことや目的地にたどり着かないなどのことも言われていた。また、建替えによってシンプルな学校に変わることは、とても望ましいということは言っている。ただ、一番多い意見は、やはり建替えは更地に新しい校舎を造ってからそこに移動するわけではなく、生徒は既存の校舎に居ながら建替えの工事が行われるため、建替期間中に給食は提供されるのか、グラウンドはどうなってしまうのかななどを大変気にされていた。私どもは丁寧に説明させて頂き、仮設校舎を造らないで、新しい校舎を造っていくことでは、仮設校舎を造ってから既設校舎を壊すよりも、先に新しい校舎を造ってから既設の校舎を壊す方が良く、例えば、給食室を新しく造ってから既存の給食室を壊せば、給食を休止する期間がなくて済むということを伝え、それならその方が良いと皆さんに理解して頂いた。

(鷺津委員) 分かった。建替期間中のテクニカルな面について納得されたということか。

(教 育 委) 保護者の方はそれを一番気にしている。

(鷺津委員) もう少し広い視野の議論が地域の中で必要と思うが、それは難しいのか。

(教 育 委) 実際、給食のことも一つだが、もちろん地域防災拠点のことを気にされて、地域防災拠点の委員長など話し合いのメンバーに入られている。

(鷺津委員) 建替校の選定時には、教育委員会以外の方もメンバーに入られているのか。

(教 育 委) 学校を選定する時には、教育委員会の内部だけで選定させて頂いている。

(鷺津委員) そこは問題ないのか。

(教 育 委) 実際、本当に施設が古い、老朽化している、使い勝手が悪いなどを基に選定している。

(鷺津委員) 老朽化の程度だけで建替校を決めて良いのかという疑問がある。より広い視野から建替校を調整するメカニズムが必要だと思う。学校以外の施設との

関連など考える必要があり、教育委員会の中だけで決めて良いことなのかと疑問に思う。

(教育委) 私どもとして一番気にしていたことは、学校が困っているという状態を、例えば、機能改善というところでは、学校が本当に管理しづらくて困っているなどのことを学校から直接聞いているので、教育委員会といっても、学校を利用している方、校長先生、副校長先生の意見も聞きながら、進めている。したがって、単に施設が古いということだけではなく、本当に学校は困っている、使いづらい、そういう意見も反映している。

(鷺津委員) もちろんそれも大事だが、公共施設を長い目で見て使用するとすれば、学校を学校としてだけ利用するのではなく、ほかの分野（例えば福祉など）の問題との連携が必要であると思う。ただ、現在はそのようなことを検討するシステムがないので言っても仕方がないことだろう。これは説明者に言うのではなく、横浜市に対して申し上げたいが、学校の建替えや福祉施策などとの連携について包括的に検討できる新たなシステムを検討してほしい。

(石川委員) 鷺津委員の話に関係して1点と、あと2点質問がある。1点目は、鷺津委員が述べられたのは、教育委員会と市との関係性では、教育委員会の独立性があるが、教育委員会が所管している学校の建替えの決定権のようなことを、教育委員会の中だけでしか行使できない部分については、システム上の問題があるのではないかと、学校は学校関係者だけでなく、地域全体として考えるべきだということ。これは今すぐではなく、長期的にもう少し大きな問題として捉える必要があるのではないかと私も共感していた。あと2点だが、一つは、バッテリー・クラスター型の教室配置では、私も学校教育の専門家ではないので、その是非は遠慮するが、横浜市としてこういうものがあったとしても良いのではないかと、実験的な意味合いも含めて整備したと思う。したがって、初めから部屋の行き来が難しいなど分かった上で、メリットを考えて造られたことと思うので、バッテリー・クラスター型そのものの評価というか、実際に使用してどうであったのかという部分がある。担当者が実験として導入してみただけなのか、それとももう少し新しい教育の意味を持ち導入したが、上手くいかなかったのかという部分の横浜市としての評価についてと、あとバッテリー・クラスター型の校舎は、今回の2校だけなのか、もっとたくさんあるのか、その辺が分かった上でないと議論できないと思うので、教えてもらいたい。あともう一つは、榎が丘小学校と勝田小学校では、グラウンドの部分に新しい校舎を建てることで、仮設校舎を造らないということは、アイデアとしては良いと思うが、配置図を見ると、周辺の隣地には住宅や団地があり接近している。周辺の方々が、このことをどのように考えているのかということも教えてもらいたい。例えば、榎が丘小学校は、東側から入ってくる光の陰になる西側の住宅では、文句が出たりしていないのか。また、勝田小学校は、校舎の南側の団地とかなり接近しているが、調整などはできているのか、その辺のことを伺いたい。

(教育委) まず、横浜市におけるバッテリー・クラスター型の校数は4校である。その内の2校が今回の審議案件で、もう1校は昨年度の公共事業評価委員会の審議案件であった汐見台小学校である。最後の1校は屏風浦小学校である。屏風浦小学校は、建替えを進めていくにあたり、少し建設面で技術的な課題があるため、もう少し時間をかけて、来年度か再来年度には建替校として選定したいと思っている。次に、バッテリー・クラスター型の時代背景だが、当時は、先ほど述べたメリットにあるように、廊下の面積自体は少なくできる、採光・通風が確保できる、教室に独立性があるということで、それはそれで一つ良いのではないかとことはあったと思う。ただ、今の私どもの背景とすると、バリアフリーの考え方もあり、またその管理の面では、教員がいろいろ管理をしたり、教員同士の連携をしていったり、見回りを効率的にやっていきたいなどと要求が少しずつ変わってきたこともあると思っている。あと、校舎とグラウンドの入れ替えだが、私どもも一番初めは、建物の配置が変われば近隣住宅への日影が変わることとなり、大変影響があることであり、個人的にはできないと思っていた。ただ、地域の方といろいろと話をしてみると、この榎が丘小学校と勝田小学校は違うが、実際には昔はグラウンドの方に校舎があったので入れ替わるだけだよと言ってくれたりする方がいた。また、近隣の住宅等とは思っているよりも道を挟んできちんと隔たられており、日影図はもちろん書いて検討しているが、それほど影響はでないのではないかとことと、やはり学校の建替えでは、グラウンドと校舎の位置を入れ替えないと、仮設校舎を建てて、壊して、建てるとなると、給食が何年も利用できない期間がある、学校にも大きな負担がかかるということもあるので、近隣説明を丁寧に教育委員会が責任持ってやらなければいけないが、地域の方からは進めても良いとの意見はあった。検討会では、音の影響をすごく気にされる方もいたので、その辺りは丁寧に説明していくことで、進めさせて頂こうと思っている。しかしこのことが地元からすごく反対されるのであれば、進めることは難しいと思っている。

(石川委員) ただ、グラウンドと校舎を入れ替えること自体は反対ではないが、利害関係者はごく近くに住まわれる方たちだったりするので、その方々へきちんと説明をされているのか。今、皆さんと言っているのはそういう方ではなく、説明会などに来てくださった方だと思う。この問題で後から事業計画が頓挫したりしないようにしてもらいたい。例えば、勝田小学校の校舎の南側の方で、校舎と団地がかなり接近しているように見えるが、うるさいから窓を閉めるなど団地の居住者から何か苦情があり、教育上問題になるようなことがないようにしてもらいたい。

(教育委) 植栽することで少し音を防ぐことが可能かなども検討して、丁寧に調整していかないといけないと思っている。

(事務局) 二人の委員から、公共施設全体の考え方がないのではないかと御指摘を頂いた。正にその通りのところがあると思っている。先ほどの説明の中にもあ

るが、公共施設管理基本方針を平成 27 年に策定した。基本的には、公共建築物については、長寿命化を基本とした予防保全を行っていくということで、個々の施設についてはそのように維持管理をしているが、例えば、公共施設の数や面積を横浜市全体で今後どのようにしていくのかというところまでの計画は立てていない。公共施設管理基本方針についても、昨年 の 12 月に改訂したが、その中にも数や面積をどうしていこうかというところまで記載していない。ただ、問題意識として将来の人口減少や人口動態の変動にあわせて、課題認識としてそういったことを考えていかなければいけないということは、コラムとして記載したが、まだ実際に具体的な数値等を出す段階には至っていない。ただ、お二方の御指摘とも、私どもは課題だと認識しているので、それについては、今後どうしていくのか検討を始めたところである。他都市では既にそういったところをしっかりと出しているところもあり、横浜市はその点では少し遅れているが、今後しっかりと検討していきたいと考えている。その中で、例えば、区ごとの公共施設の配置計画や学校の建替え、その他の公共施設の老朽化など市民ニーズの変動にあわせてどうしていくのかというような計画も立てていく必要があるだろうと考えている。将来的な課題ということで認識している。

(石川委員) 建築の話になってしまうと、どうしてもテクニカルなことばかりに目が行き過ぎてしまうので、難しいということはよく分かっているのだが、もう少し地域の産業や複合体など総合的にソフトな部分も含めて、教育委員会以外の部署も加わり、意見を交えて建替校を選定した方が良いのではないかと感じる。

(田中委員) 2 点ほど質問がある。一つは榎が丘小学校の解体費で、既存杭の撤去費用が計上されているが、同じように敷地内における建替えである勝田小学校の方は杭の撤去費用が計上されていない。事業費の縮減として杭の撤去を行わない方針だと思うが、榎が丘小学校で杭の撤去が必要となる理由があれば教えてもらいたい。もう一つは、先ほどの鷺津委員の指摘に関係するのだが、環境に配慮したというが、配置計画を見ると、通風が取りづらい施設配置となっており、(屋内運動場側の校舎が) 南北軸に非常に長い校舎となっている。これは敷地が限られているため、コスト縮減の中でやむを得ない配置計画だと思うが、例えば、ナイトパーズ(夜間換気)を組み合わせることは費用対効果を高くできる(環境配慮の工夫)と言われる。自然換気を行うとすると、南北に長い施設配置は非常に不利になるという印象がある。例えば、勝田小学校でもそうだが、榎が丘小学校は校舎二棟の内の一つの方が少し気になった。そのような自然通風のしやすさを考えているのか、何か対策を考えているか教えてもらいたい。校舎の配置を変えられないのかという質問である。

(教育委) 一つ目に指摘頂いた榎が丘小学校の解体費に、杭の撤去費があるのは、既存の建物と一部新しい校舎が被っていることがある。既存の杭を抜くため解体費を少し積み上げている。勝田小学校は、既存の校舎と被らずに、グラウ



ンド側に新しい校舎が入るような形を考えているため、既存の杭の撤去に係る費用を今は見込んでいない。次に二つ目に指摘頂いた採光・通風の考え方などについては、今は基本構想ということで、資料では粗々の考え方を示させて頂いており、実際これからプロポーザル方式で設計者を新しく決めていくので、これからその中で検討していきたい。

(中村委員) 2点ほど質問だが、一つは、池上小学校だが、この場所の南側辺りに神奈川県東部方面線の羽沢横浜国大駅ができると、それに伴い神奈川区の中で用途地域の見直し、あるいは市街化区域と市街化調整区域の区分の見直しをすることはあるのか。そのことで人口の前提が変わることはあり得ると思っ良いのかどうか、そのことを配慮した上で整備する教室数などが出ているのかどうかを教えてください。もう一つは、素朴な質問だが、コミュニティハウスを複合化することでコストの縮減その他等にも繋がっていくということだとすると、単純に榎が丘小学校ではコミュニティハウスの複合化の話はなく、勝田小学校にあるのはどのように理解すれば良いのか教えてください。

(教育委) まず初めの、池上小学校の神奈川区の東部方面線についてだが、その担当部署である都市整備局などといろいろ話はしている。都市整備局と区役所も含めていろいろ話をした上で、人口の推計では、統合をしない方がいいような動きはなく人口に変化はないということは聞いている。次に、コミュニティハウスというのは、コミュニティハウスを所管する市民局で、基本的に中学校区に一つ整備して、地域の活性化を図っていこうということが大前提である。よって、学校建替えを契機に、コミュニティハウスを建替校の敷地に整備した方が良いのかどうかということは、市民局と区役所も含めて話をさせて頂き、区のバランスなど考えながら、勝田小学校はコミュニティハウスを複合整備することとし、榎が丘小学校は学校単独の整備としており、そこは調整をしている。

(横田委員) 2点ほど質問がある。建替えによって、その施設や地域の生活がより高まるような投資的な部分が、どういうところにあるのかと見ていたのだが、池上小学校と菅田小学校の統合の話で、菅田小学校に関しては、一時利用先として改修した後に、完全になくなってしまおうのか、あるいは別な用途も含めて検討されているのか。そこまで示して頂かないと、どのようなプロセスで、池上小学校の方に地域拠点が統合されていくのかというところが見えづらい。池上小学校を整備した後に菅田小学校をどうするのかを教えてください。もう一つは、団地に隣接するような小学校は大変多いと思うのだが、勝田小学校では、隣接する団地の世帯層の変化がもたらされるような改修や、あるいは大規模な建替えみたいなものももし生じた場合に、このような教室数の規模の設計で大丈夫なのか。R5年度の学級数の推計値にある22教室で、余剰がなくて大丈夫なのかなと逆に思う。せつくなので、新しく校舎を造る際に、地域に対してもう少し開けるような広域スペースもできるので

あればと思うし、複合的な利用や後に共用できるような施設の考え方ということがあるのではないかとも思う。

(教育 委) 1点目の菅田小学校の跡地については、原則学校統合すると一つの敷地にまとまる。今回はたまたま建替えの工事中に一回菅田小学校に移り、最終的には池上小学校の方にまとまることで、菅田小学校の敷地は使わなくなる。学校としては使わなくなるのだが、その後の跡利用については、実際は統合する時に跡利用のことまで全部整理するということが難しいこともある。やはり学校統合というのは教育の活動に対して必ず必要なものということで、まず統合は優先的にせざるを得ないので、統合させて頂き、跡利用については、また別途調整ということになっている。当面は、菅田小学校から児童・生徒がいなくなっても、菅田小学校の体育館などは学校開放で今でも地域の方が使っているの、そういった方がいるのであれば、暫定的に使わせてくださいといった動きはある。そこで、その辺りを使って頂きながら、跡利用のことはまた、全庁的に考えていくようなことになる。2点目の余剰空間についてだが、結局、私どもは児童・生徒数の推計や、あとは勝田団地のこともそうだが、マンション開発がここに計画されているのかなどの情報で取れる限りは取らせて頂き考えている。予測できる限りでは、横浜市の中で関係部署が集まって話をしている中で、人口の大きなその後の上昇というのは、今のところは見えていない状況だが、そのようなことを含めて、余剰空間ということで、勝田小学校は、それなりに多目的に使える部屋があるので、その部屋をいろいろと使って頂けるのかなと思う。あと地域交流室も0.5CRが用意している。そういった部屋も使えるのではないかと考えている。

(委員 長) 前半の話は、私は納得いかない。子供たちを遠いところまで通わせておきながら、体育館を使用している近所の大人はそのまま利用させるということは、論理的になっていないだろう。この敷地は、教育委員会のものだと思っではいけない。跡利用を今すぐに計画する必要はないが、地価がどれくらいあり、その土地はどれくらい価値があると、したがって統合したらこれくらいお金がかかるが価値はこのくらいでしていると説明すべきである。それを、子供たちを追い出して、大人が時々遊ぶために廃校を残しますなんて、正に教育委員会が跡地を自分の土地だと勘違いして言っていることではないだろうか。おかしいだろう。

(教育 委) すみません、説明がよくなかったかもしれないが、もちろん私どもも積極的にそういうことを良いとは思っていない。しかし、実際統合した時には、跡利用が決まるまでは、校舎などは残っている場合がある。

(委員 長) 統合後は基本的に、校舎を撤去するように考えることが一般的ではないか。教育委員会が自分の敷地だと勘違いしていないかということが非常に気になる。敷地を公園に使用しようが、別の用途に利用しようが構わないが、校舎があるから地元で使用させますなんておかしい。統合したら教育委員会の土地ではないのだから。

(教 育 委) 統合した後の利用ということ、少し先走って言ってしまったが、基本的には、統合したら一回なくなることとなる。

(委 員 長) 敷地の価値を算出した上で、統合したらこちらでこのくらいの価値は別途生み出しますと、したがって、こちらではお金がかかるが大丈夫ですという説明が普通はあるものだと思う。統合したがそちらはまた使用可能で、しかも近所の人のために利用しますなんて言うと、常識的に考えて何を考えているのだと思うが、あなた方はそう思わないのか。

(鷺津委員) 跡地利用について何も検討しないで事業を起こすということは民間では考えられない。新しい施設の整備が新たな価値を生み出すので、施設整備にコストをかけて良いという説明が必要と思う。

(委 員 長) 「面積（整備水準）の小計」と「総面積（廊下等の共用部込み）」の2つ面積があるが、これはどういう意味か。

(教 育 委) 面積と総面積

(委 員 長) 面積（整備水準）とは何か。

(教 育 委) 整備水準という言葉が分かりづらくて申し訳ないが、例えば、別紙2に示させて頂いている表の、左の列の種別の欄にある上から教室、特別教室や、室名の欄に1、2、3、4、5、6と番号を付している普通教室や個別支援教室などの教室名と数を、私どもは整備水準と言わせて頂いている。それで、この整備水準の普通教室は何教室、個別支援教室は何教室ということ足し合わせたものが整備水準としての面積としている。

(委 員 長) 面積（整備水準）は、教室と特別教室だけの面積の小計なのか。

(教 育 委) 別紙2の「現行の施設と新しい学校の整備水準の比較について」の表で、教室、特別教室、多目的室、管理諸室、その他で記載している各面積を合計したものとなる。

(委 員 長) 総面積は、面積（整備水準）の倍近くあるがどういうことか。

(教 育 委) 総面積というのは、廊下などの共用部の面積を含めたものとなる。

(委 員 長) 廊下の面積が加わることで倍近くの値となるのか。

(教 育 委) 別紙2の表に整備水準として数値を記載したもの以外に、表の面積欄には適宜とある廊下や階段、トイレなど建物として造る面積が全て入っている。

(委 員 長) 共用部で加わる面積の比率が、教室などの面積をかなり上回っていないか。共用部込みと書いてあるので、ほかに何かが入っているだろう。

(鷺津委員) 別紙2に「参考 共用部込みの面積」と書かれた表があり、体育館の欄に527m<sup>2</sup>とあるが、屋内運動場とは違う体育館が入っているのではないか。それにしても、整備前の校舎等の面積が5,858m<sup>2</sup>だから、教室の1/3にあたる約2,200m<sup>2</sup>も廊下があるのかと思う。

(教 育 委) 例えば、今、一教室の大きさが8m×8mとなっているが、廊下はその教室の前に3mの幅であれば、教室の廊下は教室の大きさの3/8になることのほか、階段では、一方向だけでは避難路として課題があるため、二つや三つ設けることになるため、共用部の面積としてはかなりあることになる。

(委員 長) 分かった。本来の教室だけの面積で総事業費を割ると、平米単価では約 100 万円となるのか。

(教 育 委) 平米単価は 30.8 万円と考えている。

(委員 長) 総事業費でみると 32 億円で、既存の施設的面積（整備水準）が 3,600m<sup>2</sup> だから約 100 万円である。そのことを総面積の 6,400m<sup>2</sup> で換算しても約 50 万円。それで、残りが廊下だとすると、それは常識で考えて高くないか。

平米単価 100 万円のマンションとはどういうものなのか御存知なのか。しかも、校舎は三階建てだろう。だから、あなたたちが言う、標準だからいいですという話は、感覚的にどうも納得いかない。あなたたちはそれで納得しているのか。廊下分の面積を足して、廊下分が約 4 割あるかもしれないが、その分のコストは、内装がほぼないため、たいした額ではないのではないのか。しかし、都市部の高層マンションは、内装などに大変お金をかけての価格なのだろう。平米単価 100 万円ということは坪 300 万円で、一番高級なマンションのクラスになる。だから、平米単価 30.8 万円と言っているが、我々を納得させるような資料にしてもらわないといけない。

(教 育 委) 平米単価 30.8 万円というのはベースで、それはやらせて頂いている。

(委員 長) その平米単価で見積もった結果が、この総事業費となる結果だとすると、その 30.8 万円がどういうものか知らないが、感覚として変だと思わないのか。

(鷺津委員) どういう積み上げで、どういう計算をして、この平米単価 30.8 万円が出てきたのかを納得できるような詳細な説明が必要だ。

(委員 長) 仮に 30.8 万円を納得できたとしても、総事業費としてみて平米 100 万円になっていたのでは、なにをしているのかと思わざるを得ない。

(教 育 委) 整備前の面積でみると、総面積約 6,400m<sup>2</sup> というのが、現在の状況であり、整備後の総面積が約 7,200m<sup>2</sup> である。事業費の内訳は、設計費、工事費、その他、解体費などであり、工事費の内訳にある建替工事費約 25.3 億円は、建替工事の平米単価 30.8 万円掛ける 7,200m<sup>2</sup> の額と屋上プール整備の加算額を足したものとなる。

(委員 長) それでも、7,200m<sup>2</sup> に対して 32 億円で考えると平米約 40 万円だ。

(教 育 委) 30.8 万円を建替工事の平米単価として 7,200m<sup>2</sup> に掛けている。

(鷺津委員) 屋上プール整備による加算約 0.9 億円はどこから出てきているのか。

(教 育 委) 直近の事例で、西区のみなとみらい本町小学校で屋上にプールを設置しており、その時の加算率を参考にしている。

(鷺津委員) 民間で同じような施設を造る時は、どのような数字になるのだろうか。

(教 育 委) 総事業費の額で割ると、そういう数字になってくるのだが、解体はちょっと別で考えて頂く必要があると考えている。

(委員 長) 都心のビルはみな解体込みである。更地にマンションを造るわけではない。

(鷺津委員) 事業費の試算に甘い面があるので、公共事業のコストは高くなるのかもしれない。

(鎌田委員) ほかの都道府県では費用はどうか。神奈川県は高いとの認識だが、過去に公共事業評価委員会で学校の整備事業を議論されてきて、それは数字として変わってこないということか。事業費が高いと委員長がずっと指摘されているが、例えば、他県と比べてどうか。神奈川県、横浜市、ほかの政令市と比べて、学校の建設費用はどうかを提示して頂くと、もう少し皆さんに納得頂けると思うのだがどうか。

(教育委) 事前に調べたもので、国の建築着工統計調査報告というものがあり共同住宅1平米当たりの工事予定価格などいろいろとでているのだが、その中の平成30年度のRC造の学校の1平米当たりの工事費予定額だと、東京都では38.9万円、神奈川県では34.1万円となっている。そういったことも勘案して、30.8万円ということはそれほど高い金額ではないのではないかと考えている。

(鎌田委員) その1平米当たりの工事費は、全国でも一番高い地域における値であり、東京都が一番高いのだろう。低いところではいくらかということを示さないと、それは問題があるのではないのか。

(教育委) 神奈川県が34.1万円となっている。他都市でも、川崎市の直近の単価だと38.3万円だとか、そういうことも調べられる範囲では調べている。

(委員長) 分かった。もう1点質問。「児童数・学級数推計値(一般学級のみ)」の表で、H30年の教室数を池上小学校と菅田小学校の二つを足すと24、R元年が21、R2年が20、菅田の丘小学校でR3年が17になり、その後16、15、15となっているが、これは間違いではないのか。H30年からR2年までに学級数が4つ減り、その次の年には3つ減り、その後1つ減り、その後は同じということは間違いはないのか。

(教育委) この学級数は推計を詳しく見て出したものである。菅田小学校がR5年にかけてこれから6教室減ることを考え、一教室の児童数をうまく割り当てていくと、この数で収まるということは確認している。

(委員長) 菅田小学校は学級数が大きく下がっていくということか。

(教育委) はい。菅田小学校ではその傾向が顕著である。

(委員長) 教室数はR2年の20からR3年の17に、また3つ減るだろう。

(教育委) はい。それは確認している。やはり、40人教室ということでも、例えば、35人、35人、35人で使用している場合もあるので、その辺りの余剰分などをうまく組み合わせるとこの教室数で収まるということは確認している。

(委員長) 収まるかどうかというより、教室数の減り具合が不自然だと思った。それでは、次回の審議案件からで良いが、R6年より先の予測も児童数・学級数の推計と一緒に加えてほしい。この調子で児童が減っていくとすると、あと5年のために、平米30万円だか100万円だかを使い学校を整備するのだから、その後はどのように使用していくのかという話があっても良いと思う。

(教育委) はい。児童数・学級数の推計がR6年までというのは、住民基本台帳で実際に生まれた子供の数を計算していることによる。これより先もということ

になると、実際生まれてない子供の数を正確に推計できない。

(委員長) 人口推計があるではないか。

(教育委) 人口推計では、私どもの考える推計の精度まではいかないことになる。

(委員長) 民間で建物を造る時に、5年しか供用しない建物と、50年供用する建物では発想を変える。それを、生まれた子供の数の統計がないから知りませんということでは、不十分と思う。地域によって人口の推移の傾向は異なるので、もしかしたら、人口が急激に減少する地域にある学校の教室は仮設にしておくことなどもありうるかもしれない。人口が今後どんどん減っていくのであれば、そういうことで考えた方が良くもしいない。今回の案件からとは言わないが、次回から先まで予測して、それで教室などが余るとしたらどうしていくのか、1年当たりいくらのお金をかけて整備することになっているのかなど、普通の人不思議に思うようなことをきちんとあなたたちも考えて説明してもらいたい。

(事務局) 全くそのとおりだと思う。ただ、冒頭パワーポイントでお示ししたが、45年先までみると、3割程度の子供たちが減ることになるが、具体的にこの小学校でどうなるのかというところは予測できないところがあるので、当面は、R6年時点の建替えは仕方がないと思うところもある。

(委員長) 榎が丘小学校や勝田小学校では学級数は安定しているが、この学校だけ大変な勢いで下がっているので心配である。

(石川委員) 変な話でこれはないと思うが、児童数がこれほど減っていくのであれば、池上小学校だけで2校の児童を収容してしまうのではないかと感じてしまう。だから、統合するためには、新しく学校を整備しないと統合できないというようにも聞こえなくもない。

(事務局) 先ほどの説明にもあったとおり、多目的室や特別教室も増える傾向もあるので、そういったものも満足させなければいけないというところもあり、やむを得ないという判断をしている。ただ、もう少し具体的に子供たちがどうなるか、ある程度お示しはしたいと思う。

(鎌田委員) 勝田小学校の件では、近隣の勝田団地は昭和40年に建設されており、この後審議する市営住宅の瀬戸橋住宅、六浦住宅、瀬ヶ崎住宅と築造年代はほぼ同じである。そのような市営住宅の団地と学校施設の建替えをうまく合わせて整備するようにできないかなと思う。本日「横浜市立小・中学校施設の建替えに関する基本方針」と「横浜市市営住宅の再生に関する基本的な考え方」の二つの方針が決まっているとの話なので、同じ年代に造られている建物を、片や別の地域の市営住宅の案件があり、片や勝田小学校を新しく造り直すということがあまりにも縦割りという気がする。また、小学校の建替えのための代替地がないという話だが、勝田団地もそれほど全ての部屋に入居されている訳ではないと思う。本日の勝田小学校の建替えという提案は仮設ではなく良いと思うが、例えば、空き部屋が多い住宅団地の敷地の一部を小学校の建替えに利用することは考えられないか。用地の用途が異なる部分に

についても縦割りではなく考えて頂きたいと思う。これは、勝田について事情が分かっているため、連携して再生事業を進めて頂きたいと思う。学校建替えのための代替地というと、どこまでが代替地になるのかということ、ただ単に教育委員会が持つ空き地なのか、それとも市営住宅の団地でも建替えの対象になるような場所では、選定頂けることがあれば良いと思ったので、そこは配慮願いたい。

(事務局) 御指摘のとおりかなり縦割りのところがあるのだろうと感じている。ただ、勝田団地については、エレベーターを新たに設けるなど改修を施しており、すぐに建替えという状況にはならないだろうと思っている。近隣の市営住宅のことを踏まえて、最初からうまく学校建替えの計画を立てておけばという話だと思うが、御指摘のとおりこれから総合的に公共施設をどうするのか、全体的な視点で考えていかなければいけないことは課題であると認識している。

(望月委員) 「横浜市立小・中学校施設の建替えに関する基本方針」の内容について質問したいと思う。当委員会は個別の案件を議論する場ではあるが、公共施設全体を議論する意味では、このような学校施設全体の計画をきちんと議論しないと、個別の案件を議論するだけでは不十分だと思う。故にあえて質問する。「横浜市立小・中学校施設の建替えに関する基本方針」について、公共建築物の面積で見ると学校施設と市営住宅が多く、全体の過半数を占めていることが分かる。そこから、学校施設をどのように建替えていくかを議論することは、市の事業費に大きく結びついてくることも分かる。また横浜市立小中学校の築年数の一覧表があり、対象校の総数は485校になるとある。さらに児童・生徒数の推移が示されており平成27年度から45年後には3割減るとある。今後小規模校になる学校が数多く出ることを見ると、委員長が質問されたことに関連するが、対象校である小・中学校485校が今後も全てが必要だとは思えない。今後児童数が減少する見通しがついているのであれば、485校の内、どの区でどれくらいの学校数が必要になるか教育委員会は長期計画を立てられているので、分かるのではないかと思う。要するに、70年かけて建物を造り変えると言われているのだから、50年先は見据えて、各区の小学校の数がどれくらいになるかを考えて学校建替えに取り組まないと合理的な計画になっていないことになると思う。児童・生徒数は現在生まれた子を確実な数として6年後までが確実な数なのはそのとおりだが、そこもその先を考えて学校建替えを考えることが必要と思う。「横浜市立小・中学校施設の建替えに関する基本方針」に事業期間の事業費は約1兆円になると試算していると書かれているので、小学校と中学校では規模が違い建替時の単価は異なると思うが、1兆円を考えると建替え可能な学校数はこれくらいであるということはある程度見積もっていなければ、事業期間の事業費約1兆円という試算は出てこないと思う。だから、建替えられる学校数を想定されて事業費が約1兆円になると試算しているわけなので、その試算が合

っているかどうかということは、当委員会でいろいろな立場からそのことを議論できるので示してもらいたい。一つ一つの学校の案件だけを議論していても、全体の予算の縮減と効率化に繋がらないと思うので、その説明をしてもらいたい。もし、その説明をして当委員会で公表することや市民に示すことが難しいということであればやむを得ないが、事業費を試算する際には検討してもらいたいと思う。この場での回答は結構だが、そこを考慮しておいてもらわないと、学校建替えのために約1兆円を使う話を市民にするとときに、納得できないという話になってくる気がする。

(委員 長) 案件がもう一つあるので、まとめたいのだが、当委員会の議論によっては計画を変えると事前に説明があったが、現実的に考えて、例えば、いろいろな意見に対し、きちんと説明できることを条件として本事業を進めてもらうのか、それとももう一回議論するかである。意見とすれば、委員からの意見は常識で考えても疑問に思うようなことのため、きちんと説明できるようにしてもらうことを条件に本件を承認することで良いか。

(鷺津委員) 良いと思う。最後に一つ言いたいことがある。先ほど来、コスト縮減についてばかり議論した。しかし一つの考え方として、市民から頂いた税金を使うので、そのお金が市民へ還元されると考えれば、建替事業の工事の発注先が、横浜市の事業者である場合には、事業費が多少割高になることの説明になると思った。

(教 育 委) 横浜市内の中小事業者に発注することを原則としている。

(委員 長) P F I の導入については十日市場小学校整備事業を試行的に実施中で、この事業のメリット、デメリットを検証して今後最適な事業手法を検討していくと説明があったが、具体的にいつまでにどういう形でその検証結果を教えてくださいませんか。政策研究大学院大学はP F I の第一号であり、その際の事業費は3割縮減することができた。さらに毎日トイレまで清掃するくらいサービスも良いのだが、それくらいのサービスを提供できることも含めたコストで大学を整備することができた。だから、なぜ学校建替えもP F I を事業手法として選ばないのかと思う。さらに、学校建替えに係る設計・施工に3年間を要するとあるが、公民連携によるDB方式で行えば、時間も短縮できるしコストもダウンできることは分かっていると思うので、検証の結果をどこかで一回教えてもらいたいと思う。この事業は進めて頂くこととし、次回、あるいは個別でも結構だが、必ずしかるべき説明をして頂くということを条件とする。

(石川委員) 去年の7月17日の記者発表でこの3校の建替えが決まることを公表されていて、このこと自体を当委員会で覆すことはないと思うが、委員会に審議をかける時期なども含め、学校建替えの内容がかなり決定された後に、当委員会で何を議論できるのかという状況にあり、この場で議論をお願いされても困る。

(委員 長) 本件の審議については以上



1(4) 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について

(委員 長) 議事Ⅱ 1(4)は、市営住宅の建替事業について今回が当委員会における最初の審議となるため、進め方について、事務局から説明をお願いします。

(事務局) 市営住宅の建替事業の事前評価については、今回が当委員会での初めての審議となり、事業の成り立ちについて確認頂くため、建築局から、まず「市営住宅の再生に関する基本的な考え方」を説明させて頂き、それを踏まえた上で、個別の建替事業の考え方を説明させて頂く。

(建築局) 「市営住宅の再生に関する基本的な考え方」と議事Ⅱ 1(4)について説明

(委員 長) 質問等あればどうぞ。

(鷺津委員) 市営住宅の現在の入居率はどれくらいなのか。

(建築局) 基本的には、100%に近い数字となる。手順としては、居住者が退去された後に部屋の修繕を行い、再度入居希望者の募集をかけることになる。募集をしている期間は、見かけ上、その部屋の利用者が居ない形となるが、公募をすると部屋は埋まる状況にある。

(鷺津委員) 今回の案件に関する市営住宅は、これから入居の募集を停止し、居住者が減る頃を見計らい、建て替えることになるのか。

(建築局) 本日説明させて頂いた3つの市営住宅は、平成28年まで募集をかけていたが、現在は建替えに向けて募集を停止している。通常、市営住宅の入居募集は、半年に一回の頻度で行うのだが、空き部屋に対する入居希望者の倍率は、概ね3～5倍となっている。

(委員 長) 市営住宅を建て替える際に、現在お住まいの方はどうなるのかとの質問である。

(建築局) 居住者は、他の市営住宅に仮移転をして頂き、建替えが終了した後に現在お住まいの住宅に戻ってきて頂くか、仮移転先の市営住宅へそのままお住まい頂くことを検討している。

(鷺津委員) その用途は立っているのか。

(建築局) 現在、周辺の市営住宅において空き部屋を確保している最中である。それと共に、居住者の要望や生活の実態などを、現在、個別面談やアンケートを通じて、可能な限り、入居者に負担が生じないように整理している。

(石川委員) 今のことに関連して、例えば、他都市の類似する会議では、建替えの審議の際、現在の居住者が何人世帯で何人ほどおり、その方々がどのように住まいを移動されるのかということは全てこのような資料に、ある程度の数字が示されている。建物の建替えの話と共に、居住者がどのように動かれるのかということも計画の一部だと思うので、その辺を資料に示された方が良いと思う。

(建築局) 最初に建替えを行う瀬戸橋住宅の入居者の方には、個別面談及びアンケートを実施しており、要望を踏まえて、現在、市営住宅の空き部屋を確保するなどの調整は行っている。

(石川委員) 実際問題として、新たに違う市営住宅へ住んで頂くとお伝えしても、遠くに行きたくないなど居住者の要望はいろいろあると思う。だから、建替えを行う市営住宅で、居住者の移動の実現可能性を当委員会で判断しないといけないため、粗い内容であってもそのことを示した資料がある方が良いと思う。

(建 築 局) 資料に示す内容は、居住者が仮住まいをどこにしたいかということか。

(石川委員) 例えば、事業スケジュールの部分に、概ね居住者はこの市営住宅に移動されるなどの見込みを示された方が良いということ。市営住宅の建替えの計画では、居住者の移動なども含めて考えられるものだと思う。もう一つ、既存の市営住宅では部屋の間取りは2Kだが、整備後は1DKから3DKまでいろいろな型別の部屋を用意するとある。説明では、ほかの市営住宅に移って頂くということなので、選択肢に少し幅ができるため解決するかもしれないが、居住者が勝手に自らの好みで部屋の間取りを選択できるわけではないと思うが、実際に居住者が問題なく、新しい市営住宅に住めるのかなど、その辺のマネジメントについてこの資料からは見えない。現状 274 戸ある部屋を、整備後は1DK、2DK、3DKに分けてバリエーションを持たせることは良いと思うが、その辺の状況を教えてもらいたい。

(建 築 局) 公営住宅法の規定では、居住者が一人の方は1DKに住まなければいけないということは特に決まっていないが、一人の方は1DKに、ご夫婦など二人の方は2DK、三人以上の世帯の方は3DKに入居して頂くことが前提ということは説明会の際に話をしている。居住者が現住宅へ戻る時には、現在の入居者が建替後の住宅へ入居できるよう検討している。

(石川委員) 施設に行かれる方や退去される方などおられるため建替後の住宅への入居者想定数が概ね妥当であるかどうかは、やはり検証しておかないといけないと思う。

(建 築 局) 検証した上で、現在、部屋の間取りのバランスを整理している。

(石川委員) 整理していることで良いか。

(建 築 局) はい。

(鷺津委員) そのことを、先に説明してください。

(石川委員) やはり、先にも述べたが、建物の計画だけでなく、そのことに関係する人や利用者がどのように動くのかを考慮しておくことが、このような市営住宅の建替えなどの際には大事になると思う。次回、もし同様の案件が出ることがあれば、その際、資料にそのような実施計画を示してもらえると、当委員会の中で様々な議論ができると思う。

(建 築 局) 分かりました。今後は、実施計画の部分を資料に示したいと思う。

(委 員 長) 瀬戸橋住宅と六浦住宅の建替えを2期に分けて実施すると資料に書かれているから、その中でうまく調整するということか。

(建 築 局) はい。

(鷺津委員) CASBEE でAランクを目指すこととした経緯について伺いたい。

(建 築 局) 共同住宅のため、エネルギー消費においてはそれほど貢献できるものではないが、目指すことを考えている。CASBEE にはエネルギー消費もあるが、リサイクルまで含めた建物全体の寿命のようなものの中で、資源循環や室内環境などの全てのエネルギーについての環境品質というものがある。

(鷺津委員) 日本の住宅ストックにおける断熱率、省エネ性能の悪さが示されたデータがある。公共ストックを 70 年間使用するためには、これから建て替える住宅は、なるべく性能を良くする必要があると思う。公共建築物において、環境品質・性能に関わる部分に出費がかさむことについての判断は難しいが、長期的な視点で考え、エネルギー消費や環境問題も考慮して、その費用対効果を考えるべきだと思う。

(建 築 局) まだ市営住宅で、そこまで環境性能に拘って行ったことがないので、今回は A ランクを目指しながら、費用対効果をきちんとみていかないとはいけないと思っている。

(横田委員) 瀬ヶ崎住宅の用途廃止の根拠だが、3 つの住宅の部屋数を 2 か所で賄えることを書かれているが、「市営住宅の再生に関する基本的な考え方」の建替戸数の平準化と再生の進め方では、「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、その上で用途廃止します」と書かれており、維持・建替えが困難だから用途廃止という説明が、「市営住宅の再生に関する基本的な考え方」に沿ったものになると思うのだが、この 3 つの住宅の 274 戸を確保できるということが根拠になっていることがよく分からない。

(建 築 局) 既存の瀬ヶ崎住宅は 56 戸だが、接道条件が悪く、現行の法令等の基準で建替えを行うと 30 戸程度しか建てられない。施設管理や入居者のコミュニティが成り立たなくなってしまうことを含めても、ある程度の住戸数の確保が必要と考えている。今回、比較的近隣にある瀬戸橋住宅と六浦住宅の建替えて、住戸数が確保できるため、集約することを判断した。

(横田委員) この地域では、例えば、地形的な条件やインフラ等により分断されていて移動が難しいことがあり、小規模な住宅が分散した改良の候補となっていると思う。そうした場合、30 戸程度では市営住宅として適正な規模ではないということの根拠が必要になってくると思う。もしそれが財政的に厳しいという話であるならば、小規模化は妥当ではないとの根拠が必要であると思う。

(建 築 局) 瀬ヶ崎住宅の敷地で建替えを行った場合、3 階建て程度の小規模な住宅が分散するような形でしか建てることができない。エレベーターや駐車場などを設けていくと、居住者に非効率な管理を求めることになる。また、エレベーターの電気代などは居住者が負担することになるため、不適當だと考える。そのため、可能な限り集約化して効率的に進めていきたい。

(横田委員) 住宅団地の集約化以外で、市有地の複合利用による集約化という方向性は考えられないのか。今は縦割りで、団地の中の最適化を説明されているが、

別の用途の市有地と合わせて部分的に市営住宅を確保するという事はないのか。

(建築局) この計画を策定する際に、不足する公的な機能がないか、また複合化・多目的化に適する公共施設が周辺地域にないかということ、事務局とも調整し整理している。今回のケースでは、この地域にそのようなニーズやマッチングが可能な公共施設がなかったため、市営住宅は単独の建替事業を行う。ただし、消防団器具置場を設置したいとの要望があったため、設置の検討をしている。

(田中委員) 先ほど鷺津委員から指摘があった CASBEE の事だが、今回住宅で初めて評価Aランクを目指しているということで、どのような結果になるのかは検証をお願いしたいと思う。例えば、セーフティネットを兼ねた住宅なので、電気を止められたというときでも、真夏でも熱中症にならずに凌げるという最低限の住宅性能もAランクであれば兼ね備えていると思うが、一方で、例えば、ランクを上げるとコストの問題も生じることなども含め、本来どのレベルを目指すべきか、今後検証できるようにしておいてもらいたい。

(建築局) はい。

(石川委員) この資料の中に、現況の建物については詳しく記載されているのだが、新しく建て替える建物の概況として、整備後の間取りと戸数は書いているが、例えば、何階建てなのかなど基礎情報が抜けているように思う。どこかに記載されているのか。

(建築局) いいえ。記載しておりません。

(石川委員) 資料には、細かく費用対効果などいろいろと書かれているので、基礎情報は記載した方がよいと思う。もう一つとして、例えば、瀬戸橋住宅では3DKを50戸ほど整備されるということで、今居住者全員が2世帯となることは経緯上ない気がするが、例えば、近隣の小学校の受入体制として児童の空きはあるのか。住宅の間取りを変え、居住者の世帯層が変わってくる時に、その辺の確認は取れているのか。

(建築局) 影響はないと理解している。

(石川委員) 基本的には高齢者世帯が入居するから、影響はないということか。

(建築局) いいえ。ファミリー世帯も入居するとは思っている。

(委員長) 入居されるファミリー世帯のボリュームが小さい。

(建築局) 瀬戸橋住宅では整備後の総戸数の1/4程度しか3DKは整備しないので、影響はないと考えている。

(石川委員) 50戸程度なら小学校における受入体制も大丈夫だと確認されているのか。

(建築局) そのように考えている。

(石川委員) 確認しているのかどうかだけ聞きたかった。

(中村委員) 型別供給計画数の整備後の数字に「約」と付してあるのは、まだ今後変動があるということか。

(建築局) はい。現時点で居住者の情報など勘案して検討した戸数である。入居者の

家族構成や健康状態など様々な変動要素があり、住宅に合わせてではなく、入居者に合わせて住宅を整備しなければいけないと考えてる。

(中村委員) 計画住戸数はこれから面談や調整等を経て確定していくということか。

(建築局) はい。当委員会です承を頂いた後、具体的な設計に入る予定である。設計の段階で、入居者の動向に合わせた住戸数を決めていきたいと考えている。

(中村委員) もう1点、「市営住宅の再生に関する基本的な考え方」に再生の対象とする住宅の一覧表や市営住宅位置図、市営住宅の役割や各住宅の状況等を踏まえた平準化の考え方が書いてあるが、これまでの議論を聞いていると、戸数が少数の住宅は距離が近い住宅に集約していくような考え方もあるように思う。説明を聞き資料等を見ると、そうすることはやむを得ないということはあるが、「市営住宅の再生に関する基本的な考え方」に示されていない話が出てきたため、今後、まだ小さな住宅はあるが、その住宅についても今回の瀬ヶ崎住宅と同じような考え方も視野に入れて整備を進めていくという理解で良いか。

(建築局) 集約化も含めて進めていきたいと考えている。

(中村委員) これは意見だが、市営住宅の建替え用地としては市有地全体を考慮することや、場合によっては、県営住宅その他の住宅との役割分担も常に見直しながら、住宅の再生事業を進めていくような方針が出されていくと良いと思う。

(委員長) 市営住宅の入居率がほぼ100%であることは驚きである。元々公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者のために特に戦後設けられて、独立行政法人都市再生機構（以下「UR」という。）の賃貸住宅はもう少し収入の高い方向けであるが、URの賃貸住宅で駅などから遠い場所にある団地では空き家がある。難しいだろうが、そういう住宅と市営住宅はうまく一回住み分けした方が良いかもしれない気がする。それから、政策研究大学院大学に元厚生省の方がおり、遠いところにあるURの団地では空き部屋ばかりが目立つがどうすれば良いか議論をしたところ、お父さんが医者じゃなく、跡継ぎでなく医者になった人は開業資金が出せなくて大変だが、団地の中に住まわっていると往診専用の病院があり、そこで医者をすると資金ができ独立ができるということがある。逆に言うと、そのような方に団地へ来てもらった方が良い。住宅における人口が減ってきて、場所によっては、土地を高く売却できるところでは、もう一回整備の仕方をうまく考える必要がきっとあるのだろう。特に、本日の瀬戸橋住宅、六浦住宅、瀬ヶ崎住宅は戸数が比較的小さいため難しいと思うが、大規模な団地では、場合によっては、建替えて、その一部をマンションにして、施設の財源創出をしても良いと思う。渋谷区の区役所は、敷地の一部における定期借地権設定により三井不動産などの民間から対価を得ることで、新たに資金を持ち出しせず新庁舎を整備できているので、もう一回、いろいろなことを考える時期が来ているかもしれないと思う。

(鎌田委員) 「横浜市立小・中学校施設の建替えに関する基本方針」では瀬ヶ崎小学校

が建替対象校になっているので、縦割りではなく、施設の古さだけではなく、土地も住宅用地だけで考えずに、庁内でうまく調整して頂き、小学校も早く建替えをしてもらいたいと思う。教育委員会事務局と当委員会の事務局に検討をお願いしたい。

(委員長) 委員の質疑に対して手持ちの資料がある場合は追加して公表した方が良い。

(事務局) 分かりました。

(委員長) では、本案件は意見具申なしとし、本案件は妥当で良いか。

(委員) 良い。

(委員長) 本件の審議については以上

## 2 その他

### ・部会の設置について

(委員長) 事務局からその他あるか。

(事務局) 今後の審議について、相談させて頂く。今年度の審議対象件数が、現時点で約 20 件であり、昨年度の 17 件よりも多くなる見込みであり、そのうち道路整備に関する再評価について 6 件の審議案件が予定されている。そこで、委員会の運営について事務局より提案させて頂く。横浜市公共事業評価委員会運営要綱の第 6 条に規定がある部会の設置による審議を提案させて頂く。

本年度も昨年同様、道路整備に関する再評価の審議について、「横浜市公共事業評価委員会運営要綱」第 6 条第 1 項に基づき、“特定又は専門の事項”として、道路部会の設置による審議を提案するものである。

なお、同条第 2 項に規定する部会の人数については、「若干名」との規定を考慮し、昨年度同様に 3 名を想定しており、また、同条第 3 項に規定に基づき、部会における議決を委員会の議決として扱うことを提案するものである。

このことについて、本委員会の議事として諮るものである。

審議事項は次の 3 点である。

一つ目が、道路整備に関する再評価を、部会を設置して審議することについて

二つ目が、部会の委員について

三つ目が、部会の議決をもって委員会の議決とすることについて

審議をお願いするものである。

(委員長) それでは、事務局の提案について審議する。まず、一つ目の部会の設置についてだが、“特定又は専門の事項”として道路整備に関する再評価を部会で審議することについて意見等ないか。

(各委員) 意見等なし。

(委員長) それでは、意見等ないので、道路整備に関する再評価の審議については部会を設置し、審議を行うということで、委員会の決定事項とする。

	<p>続いて二つ目の審議事項について事務局より説明をお願いします。</p> <p>(事務局) 部会の委員については、昨年度に設置した道路部会と同じく、中村委員、望月委員、室田委員の3名で考えている。なお、室田委員は本日欠席のため、事前に提案内容を伝え、本日の委員会で指名があれば、受けて頂けることを確認している。規定により委員長が指名することとしているので、当委員会による審議をお願いします。</p> <p>(委員長) それでは部会の委員について審議する。 部会の委員は中村委員、望月委員、室田委員の3名とする提案となるが、意見等ないか。</p> <p>(各委員) 意見等なし。</p> <p>(委員長) それでは、意見等もないので、部会の委員は中村委員、望月委員、室田委員の3名を指名する。最後に、三つ目の審議事項についてだが、部会の議決をもって委員会の議決とすることについて、意見等ないか。</p> <p>(各委員) 意見等なし。</p> <p>(委員長) それでは、意見等もないので、部会の議決をもって委員会の議決とすることについて決定する。これで部会に関する審議は終わりとなるが、事務局から補足等はあるか。</p> <p>(事務局) 部会の開催日程等については、本日決定した3名の委員と後日改めて調整させて頂き、部会での審議結果は、第3回の事業評価委員会で報告する予定である。</p>
<p>資料 ・ 特記事項</p>	<p>1 資料</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 次第・座席表・委員名簿</li> <li>・ 資料① [事前評価] 学校施設の建替事業（池上小学校）の調書など一式</li> <li>・ 資料② [事前評価] 学校施設の建替事業（榎が丘小学校）の調書など一式</li> <li>・ 資料③ [事前評価] 学校施設の建替（及びコミュニティハウス複合整備）事業（勝田小学校）の調書など一式</li> <li>・ 資料④ [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の調書など一式</li> </ul> <p>2 特記事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本日の会議録は、委員に確認後、委員長に確認する。</li> <li>・ 本日の審議結果等の資料は、委員長の確認で確定する。</li> </ul>