

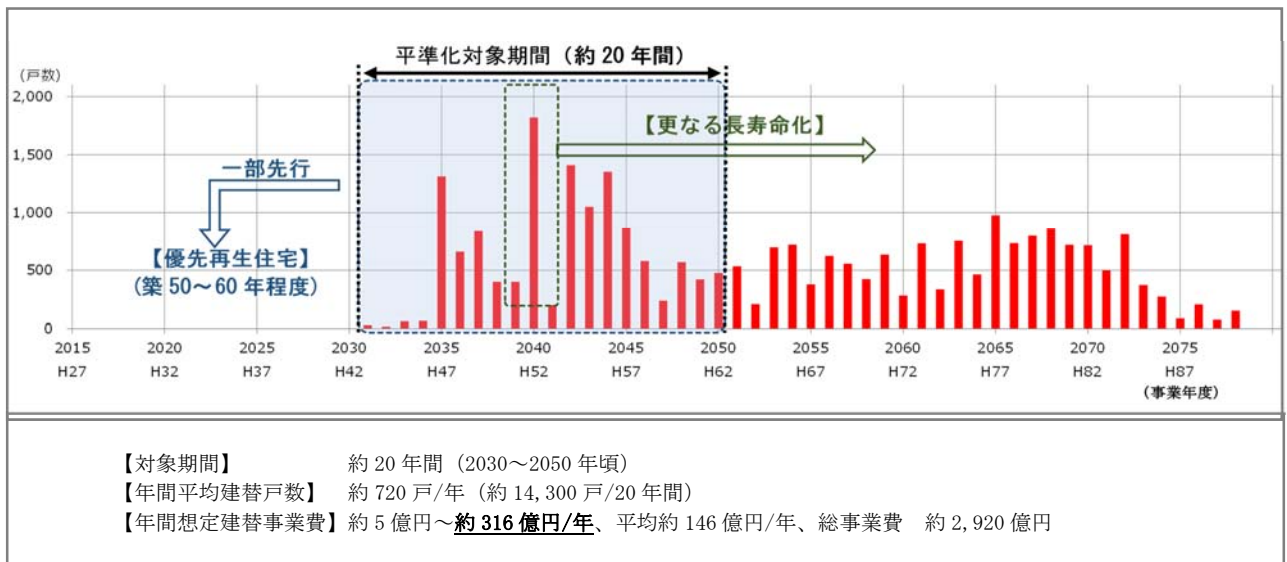
## 事業評価に係る意見具申に対する対応報告

報告年度	令和2年度	番号	令和2年度 建築-1	事前評価
事業名	【建築-1】市営洋光台住宅建替事業			
意見具申	<p>令和2年度意見具申</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p>市営住宅を法定耐用年限前に先行して建て替えることの意義を明確にすること。 また、住宅の需要と質の問題をよく検討して実施すること。</p>			
【報告】 意見具申に 対する対応	<p>市営住宅の入居者の高齢化率は、令和2年3月末で50.3%と本市全体の高齢化率24.5%の約2倍となっています。</p> <p>こういった中で、老朽化した市営住宅は、狭小で浴室や脱衣室がないものや、バリアフリー化できていないものが多く、様々な課題が顕在化してきました。</p> <p>そのため、公営住宅法に定められた、法定建替（法定耐用年数の1/2である35年以上経過した住宅が対象）が可能な住宅のうち、老朽化が進んでいる昭和56年までに建設された市営住宅を対象として建替えを進めることとしました。</p> <p>なお、改良住宅についても、建替事業に関しては同様の採択要件があります。</p> <p>また、老朽化している住宅は、画一的な間取りの住戸を大量供給（洋光台住宅(730戸)は、2DK(37.68㎡)70戸、3DK(41.06㎡)660戸)したものが多く、入居者の少世帯化・高齢化の一因となっています。</p> <p>このような課題を解決していくため、建替事業によって、高齢者に配慮したバリアフリー対応（住宅性能評価高齢者配慮対策等級4）や高齢者世帯をはじめ、子育て世帯など多様な世帯や世代が居住できるミクストコミュニティの形成のため1R(25～30㎡)、1DK(30～35㎡)、2DK(45～50㎡)、3DK(55～60㎡)の住戸を整備していくこととしました。</p> <p>なお、間取りについては、入居者のニーズ・生活スタイルを踏まえたものとし、詳細は設計業務において検討していきます。</p> <p>建替えの時期や事業量についてですが、他の公共施設と異なり市営住宅の建替事業は、お住いの方が現にいたことが前提となる事業であり、事業中の仮住まいの確保など、各々の世帯の生活状況を踏まえた</p>			

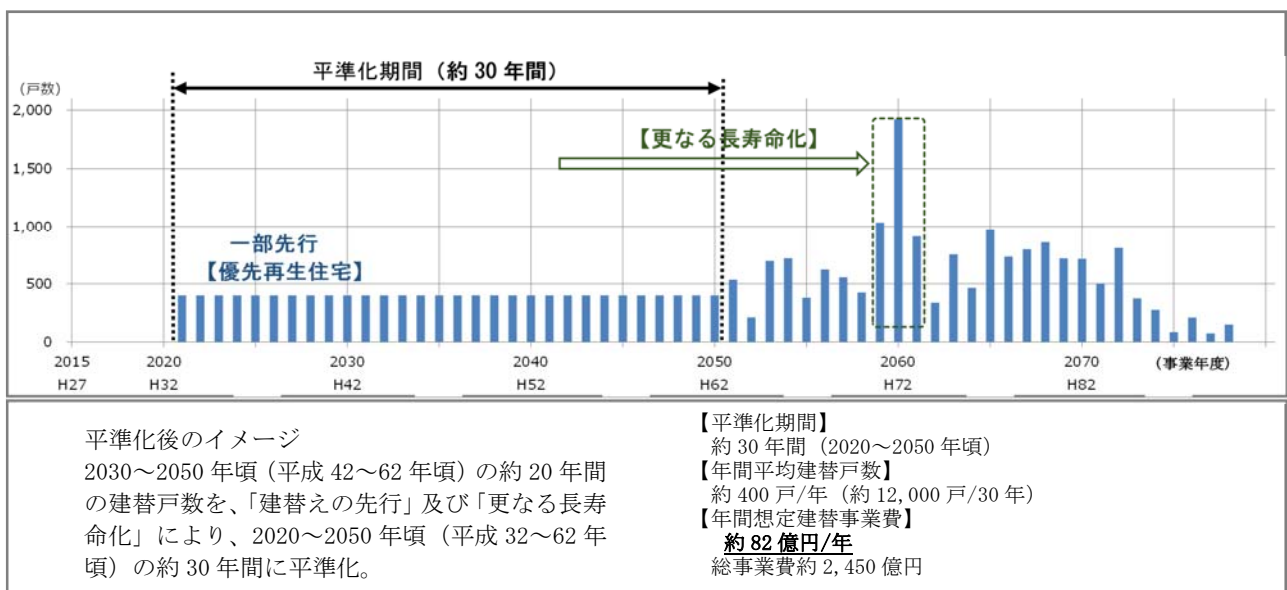
	<p>調整が欠かせません。</p> <p>昭和 40 年代頃、毎年度千戸を超える膨大な戸数の新築住宅を整備したように建替事業を行うことは、入居者の居住安定性の確保という面で困難です。</p> <p>そのため、事業実施時期を調整し、事業量を一定程度平準化(約 400 戸/年) していくこととしています。</p> <p>市営住宅を法定耐用年限前に先行して建て替えることは、現在価値として事業費の負担が増大するものですが、現に顕在化している課題を解決し、入居者の居住安定性を確保するという面から、その意義は高いものと考えています。</p>
<p>事業担当局課</p>	<p>建築局 市営住宅課</p>

※添付資料：確定した評価調査書

■平準化前の建替え戸数



■平準化後（一部長寿命化）の建替え戸数のイメージ



(様式2)

公共事業事前評価調書 (案)

事業概要	事業名	【建築-1】市営洋光台住宅建替事業
	場所 (所在地)	磯子区洋光台5丁目5番地
	事業目的	老朽化した市営住宅の建替を行います。
	事業内容	<p>洋光台住宅は、横浜市南部に位置し、昭和47年に建設され、鉄筋コンクリート造地上5階建て、A、B、C街区全体の住戸数は730戸になります。</p> <p>【位置図及び案内図】</p> <p style="text-align: center;">位置図</p>  <p style="text-align: center;">配置図</p> 

**【対象施設現況概要】**

	A街区	B街区	C街区
敷地面積	3,790 m <sup>2</sup>	20,310 m <sup>2</sup>	24,640 m <sup>2</sup>
住戸数	80 戸	410 戸	240 戸
共用年度	昭和 47 年（1972 年）		
構造及び階数	RC 造 5 階建		
用途地域等	第 1 種中高層住居専用地域 第 3 種高度地区（最高高さ 15 m） 準防火地域		

**【型別供給計画数】（予定）**

	型別（間取り）	A街区	B街区	C街区
整備前	3 K	80 戸	410 戸	240 戸
	計	730 戸		
整備後	1 DK	約30戸	約130戸	約80戸
	2 DK	約25戸	約140戸	約80戸
	3 DK	約25戸	約140戸	約80戸
	合計	約80戸	約410戸	約240戸
		約730戸		

- (1) 増加する住宅確保が困難な高齢単身・夫婦世帯を中心に対応を図ることを基本とします。
- (2) 一方で、高齢者の集中によるコミュニティー活動の希薄化等を回避するために、子育て世帯など多様な世帯・世代が居住できる型別供給計画とし、ミクストコミュニティーの形成を図ります。

**【計画施設概要】**

住戸、駐車湯、自転車置き場、児童遊園、倉庫等の市営住宅で必要となる施設を整備します。

また、本事業では、現状戸数（730戸）を概ね維持する計画としています。

**【維持管理計画】**

指定管理者制度による維持管理を行います。

事業スケジュール	<b>【事業スケジュール】</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>R 2</th> <th>R 3</th> <th>R 4</th> <th>R 5</th> <th>R 6</th> <th>R 7</th> <th>R 8</th> <th>R 9</th> <th>R 10</th> <th>R 11</th> <th>R 12</th> <th>R 13</th> <th>R 14</th> <th>R 15</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A 街区</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">← 基本/実施設計 →</td> <td></td> <td style="text-align: center;">解体・建築工事 ★仮移転</td> <td></td> <td style="text-align: center;">★戻り入居</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>B 街区</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">基本/実施設計</td> <td></td> <td style="text-align: center;">★仮移転</td> <td></td> <td style="text-align: center;">解体・建築工事</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">★戻り入居</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>C 街区</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">基本/実施設計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">★移転</td> <td style="text-align: center;">解体・擁壁・建築工事</td> <td style="text-align: center;">★募集★</td> </tr> </tbody> </table> <p>A、B、C街区の順番に建替えを行います。</p> <p><b>【各街区仮移転】</b>（予定）  A街区（約 67 世帯）の仮移転先は原則としてB、C街区の空住戸に仮移転していただきます。  B、C街区（約 369 世帯）の仮移転先は別途検討します。</p>	年度	R 2	R 3	R 4	R 5	R 6	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12	R 13	R 14	R 15	A 街区	← 基本/実施設計 →			解体・建築工事 ★仮移転		★戻り入居									B 街区				基本/実施設計		★仮移転		解体・建築工事			★戻り入居				C 街区								基本/実施設計				★移転	解体・擁壁・建築工事	★募集★
	年度	R 2	R 3	R 4	R 5	R 6	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12	R 13	R 14	R 15																																														
A 街区	← 基本/実施設計 →			解体・建築工事 ★仮移転		★戻り入居																																																							
B 街区				基本/実施設計		★仮移転		解体・建築工事			★戻り入居																																																		
C 街区								基本/実施設計				★移転	解体・擁壁・建築工事	★募集★																																															
総事業費	<b>【総事業費】</b> 総事業費 約 183 億円（税込） うち国費約 91.5 億円、市費約 91.5 億円 <b>【A街区】</b> 約 20億円（建設費約18億円） うち国費約10億円 市費約10億円 <b>【B街区】</b> 約100億円（建設費約91億円） うち国費約50億円 市費約50億円 <b>【C街区】</b> 約 63億円（建設費約57億円） うち国費約28.5億円 市費約28.5億円 ※今後の進捗状況により、変更になる場合があります。																																																												
事業の必要性	<p>① 必要性・優先度</p> <p>「横浜市市営住宅の再生に関する基本的な考え方（平成30年4月策定）」では、洋光台住宅はエレベーターが無く住戸改善が行われていない老朽化が進んだ大規模住宅であるため法定耐用年限前に優先的に再生を行う住宅として位置づけています。本事業はこれに基づき、建替えを行うものです。</p> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <pre> graph TD     A["第5次横浜市住宅政策審議会 答申 平成27年11月"] --&gt; B["横浜市住生活基本計画"]     B --&gt; C["市営住宅の再生に関する基本的な考え方"]     D["【公共建築物に関する方針等】 横浜市公共施設管理基本方針"] --&gt; E["横浜市公共建築物の再編整備の方針"]     E --&gt; C     C --&gt; F["横浜市公営住宅等長寿命化計画"]     C --&gt; G["個別の住宅の再生計画"] </pre> </div>																																																												



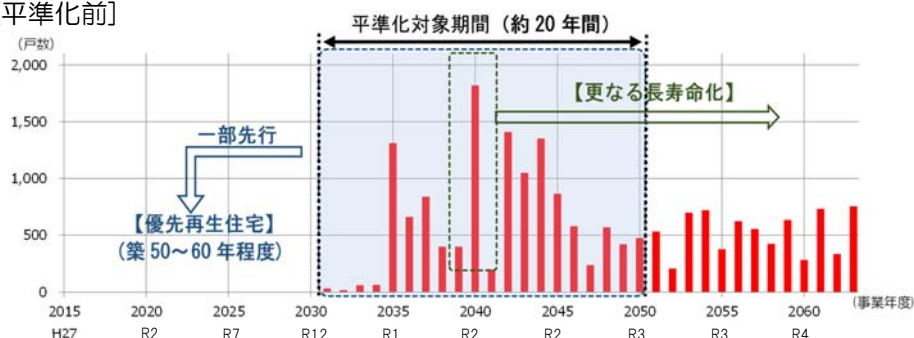
② 上位計画における位置付け・根拠法令等

横浜市中期4か年計画の政策 22：多様な住居ニーズに対応した住まいづくりに位置付けています。(添付資料参照)

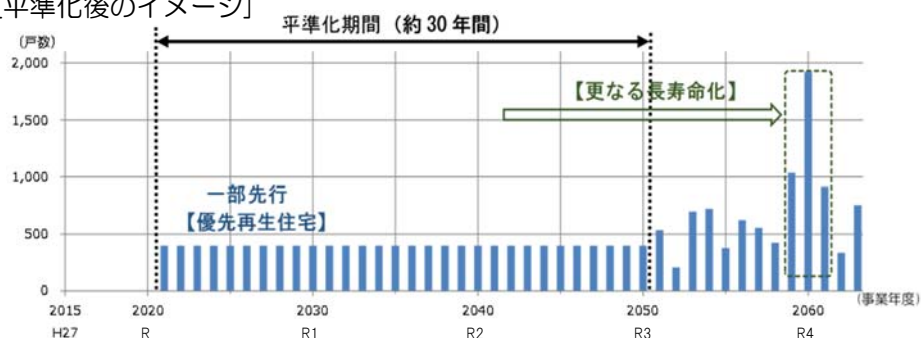
市営住宅の再生に関する基本的な考え方では、今後20年程度は現在の戸数を維持しながら適切にストックマネジメントを進めることとしている考え方にに基づき、整備戸数は現在とほぼ同数の戸数といたします。

財政の平準化の観点から、時期を調整し建替え戸数を約400戸/年とすることとしています。(添付資料参照)

[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し、竣工後90年程度維持管理することにより、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>事業の効果 (費用便益分析等)</p>	<p>① 定性的事項</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 費用便益分析の結果</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>・洋光台住宅：1.0347<math>\geq</math>0.8<sup>*</sup></li> </ul> <p><sup>*</sup>費用便益の目標値(B/C<math>\geq</math>0.8)</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>③ コスト削減の取組み</p> <p>建物の構造上では、1DKの住戸を単独で配置すると1スパン(柱と柱の間隔)が必要となりますが、1DKを2戸並べることにより1スパン(柱と柱の間隔)として使用し、柱及び梁のコスト削減を考えています。</p>
<p>環境への配慮</p>	<p>CASBEE横浜認証制度で評価Aランク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>地域の状況等</p>	<p>住民説明は今後実施予定です。</p>
<p>事業手法</p>	<p>A街区については、本市が設計、整備を行う直接建設とします。</p> <p>B、C街区については、複合化等の検討状況をふまえ、事業方法について検討していきます。</p>

<p>その他</p>	<p>① C街区の一部が土砂災害特別警戒区域となっている斜面地については、周辺の環境に配慮しながら土砂災害特別警戒区域解除の工事を行い減災に寄与します。</p> <p>(土砂災害特別警戒区域)</p>  <p> <span style="color: yellow;">■</span> 土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊・土石流）  <span style="color: red;">■</span> 土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊・土石流） </p>
<p>添付資料</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・横浜市中期4か年計画の政策22</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）</li> </ul>
<p>担当部署</p>	<p>建築局 住宅部 市営住宅課（TEL045-671-2942）</p>