

【教育-1】 事前評価

東戸塚小学校分校の整備事業及び東戸塚小学校の建替え等

(教育委員会事務局)

横浜市公共事業評価【事前評価】

【教育－１】

東戸塚小学校分校の整備事業及び 東戸塚小学校の建替え等

教育委員会事務局 学校計画課

令和８年１月２１日

- ①東戸塚小学校に分校を設置します。
- ②建替え及び長寿命化改修を行います。

【目的】

- ・ 児童数の急増に伴う過大規模校対策
- ・ 校舎の老朽化対策
- ・ 教育環境の改善

●事業内容

- ・ 児童急増による過大規模校化への対策として、分校を設置し、学校規模の適正化を図ります。
- ・ 校舎（平均築年数50年超、最古棟築60年）の老朽化の対策として学校施設の建替えを行います。
- ・ 既存校の敷地内に分校を設置します（後述）。
- ・ 複合化の対象施設がないため、単独整備します。
- ・ 市による直接発注とします（後述）。

■既存施設の状況

延べ床面積	創立	最古棟の築年数	平均築年数
約10,900㎡	昭和26年	60年（R7時点）	51.75年（R7時点）

■新規整備校舎の施設概要（予定）

・新規整備校舎

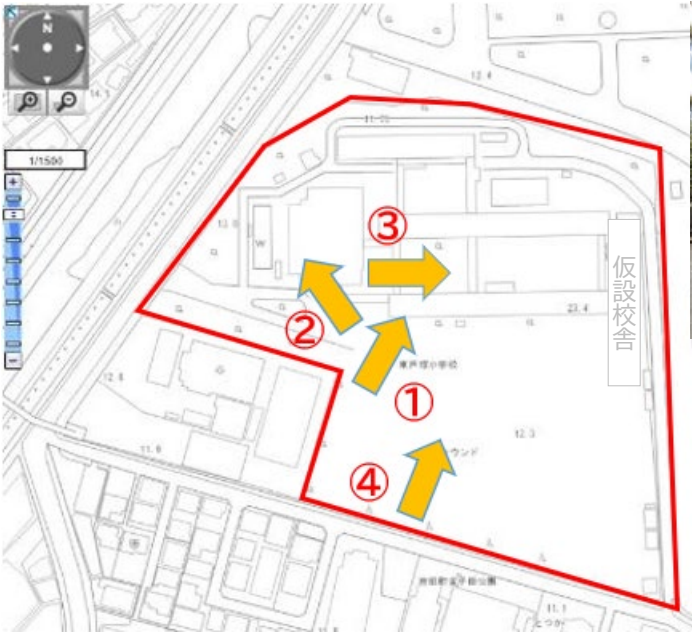
延べ床面積	建築面積	構造	階数
約16,405㎡	約6,181㎡	鉄筋コンクリート造	地上5階建て

・長寿命化改修（本校）

延べ床面積	建築面積	構造	階数
約2,610㎡	約870㎡	鉄筋コンクリート造	地上3階建て

計画地の概要

所在地	戸塚区吉田町 88番地	敷地面積	約26,233㎡
用途 地域	第1種住居地域	建ぺい率	60%
		容積率	200%



■既存校舎と新規整備校舎の教室数・面積比較

教室数は長期シミュレーション値（後記）を踏まえて計画
（今後も児童数の動向を注視し、基本計画の中で順次見直します。）

種別	既存	新規(計画)※1
普通教室	31教室	48教室
個別支援教室	5 教室	10教室
特別支援教室	0 教室	1 教室
特別教室数(音楽室・理科室等)	9 教室	21教室
多目的室	2.5教室	17教室
その他、職員室等の管理諸室・体育施設等※2		

本校と分校と共有する施設
・体育館 ・給食室 ・変電室
・PTA会議室 ・地域交流室

※1新規(計画)の教室数は分校の教室数も含めた数となります。（1年～3年：本校、4年～6年：分校を想定）

※2水泳授業が既に民間委託化されている現状を踏まえ、学校プールは整備しません。

■新規整備校舎規模

●基本的な考え方

- ・施設規模は、「学校施設整備水準」に沿って決定します。
- ・整備水準の適用の前提となる学級数は、「義務教育人口推計」の最新値を採用します。

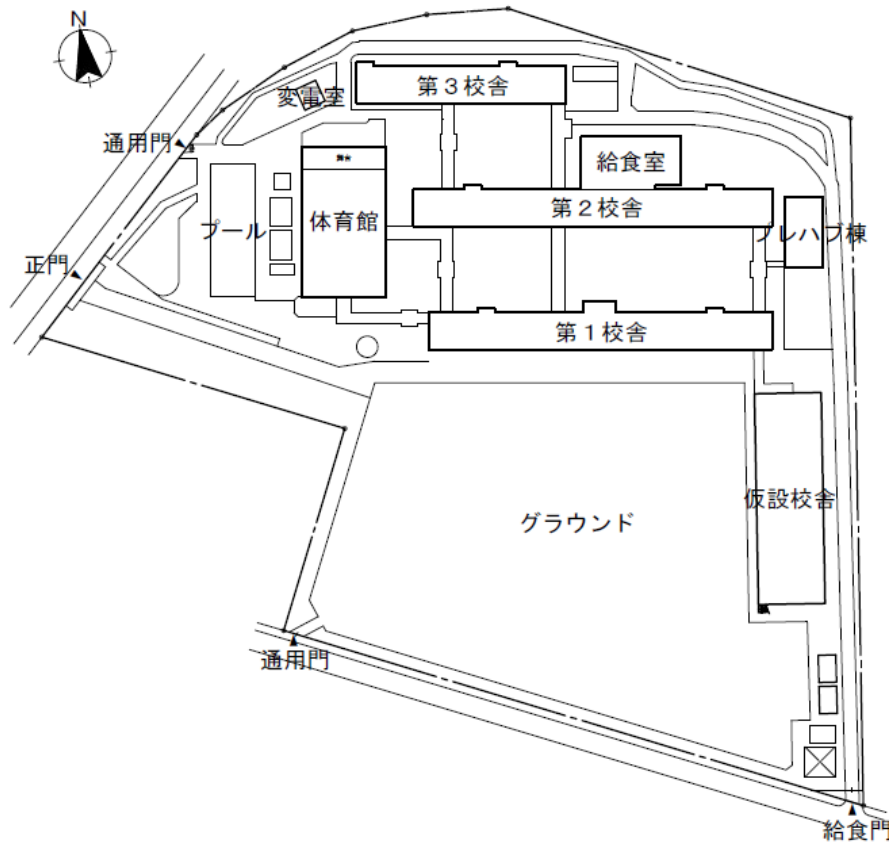
●東戸塚小学校の状況

- ・東戸塚小学校は大規模な集合住宅の建設などにより児童数が急増したことで、令和5年度には一般学級数が31となっており、今後も児童数の増が見込まれるため、過大規模校対策が必要です。
- ・さらに、同校では「義務教育人口推計」で示される令和13年度以降も学級数の増加が予想されます。

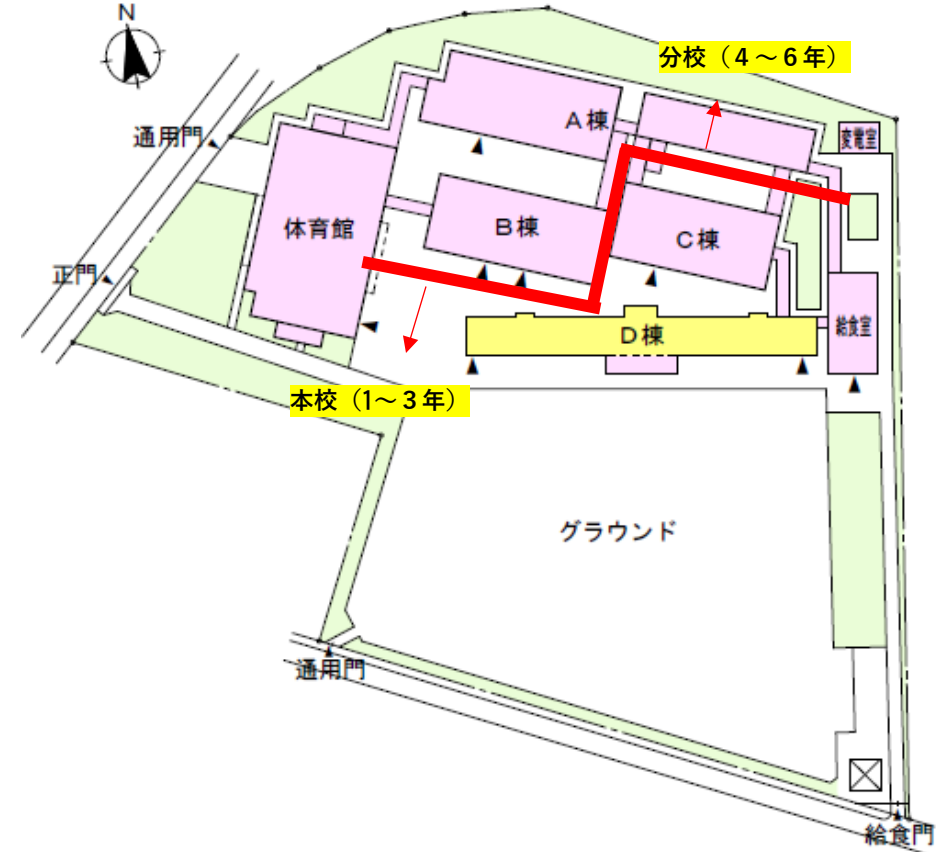
○対応方針

- ・敷地内への分校設置を伴う建替え等を実施します。
- ・事業期間中は児童数の増減により、必要教室数が変動する可能性があります。これに対応するため、義務教育人口推計と横浜市将来人口推計に基づいた長期シミュレーションを毎年度作成し、その結果に応じて設計・施工内容を柔軟に見直します。

■配置図（既存）

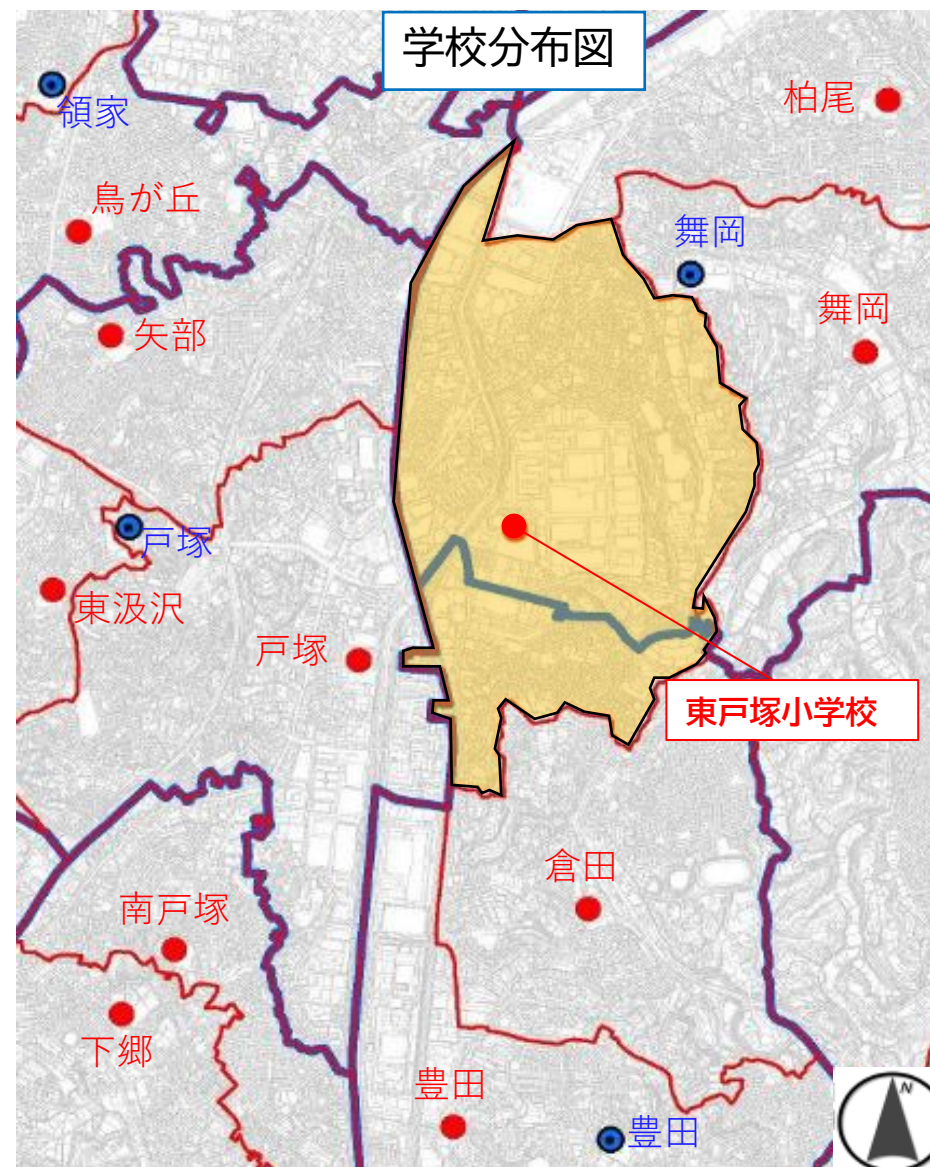
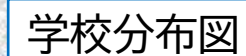


■配置図（建替え後）



- 全面建替え箇所：ピンク着色
 - 国庫補助金を最大限充当するため、A棟及びB棟を分校とします。
 - 水泳授業は民間委託化済みのため、学校プールの整備不要
- 既存校舎改修箇所：イエロー着色

位置図



●事業スケジュール

令和7～8年度 : 基本設計・計画
 令和8年度 : 学校条例改正
 令和9～10年度 : 実施設計
 令和11～23年
 : 新築工事、既存校舎解体工事等

令和15年 : 改修校舎（D棟）供用開始
 令和17年 : 新設校舎（A棟）供用開始
 令和20年 : 新設校舎（C棟）供用開始
 令和23年 : 新設校舎（B棟）供用開始
 令和23年 : 校庭整備、仮設解体
令和24年 : 全面供用開始

	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23
校舎整備等	基本構想 意見交換会	基本設計	● 条例改正	実施設計		工事				D棟 ●		A棟 ●			C棟 ●			B棟 ● (分校開校)
不足教室対策		プレハブ ①設置						プレハブ ②設置										プレハブ 解体

●総事業費

約163.5億円

(市費) 約145.3億円 (国費) 約18.2億円

【内訳】

①委託費		約 6.3億円
②建設費		約 133.4億円
内 訳	新築工事費	約 117.8億円
	改修工事費	約 13.1億円
	校庭整備費	約 2.2億円
	屋上緑化費	約 0.3億円
③解体等費		約 13.7億円
④仮設設置費		約 10.1億円

- ・ 過年度の工事費に物価上昇率を加算して算定
- ・ 過去に実施したアスベスト撤去工事等の結果に基づき、約2.8億円の費用を、
③解体等費に計上

■東戸塚小学校が抱えている課題

①児童数・学級数の急増による過大規模校化
集合住宅の建設などにより、児童数が急増。

- ・令和5年度に過大規模校化
（普通学級：31教室）
- ・今後も過大規模校の状態が継続する見込み
- ・通学区域変更による対応は困難

【参考】児童数・学級数の推移見込み（一般学級）

年度	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13
児童数	1019	1118	1163	1244	1323	1421	1511
学級数	31	35	37	40	42	44	46

年度	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20
児童数	1560	1616	1629	1631	1614	1600	1580
学級数	47	48	48	48	48	48	48

年度	R21	R22	R23	R24
児童数	1562	1546	1526	1512
学級数	48	48	48	48

※R7は5月1日時点の実数値。R8以降は義務教育人口推計に基づく推計値。
R14年度以降は、横浜市将来人口推計を基にした長期シミュレーション。

（参考）小学校における適正な学校規模の考え方

11	12	24	25	30	31	（学級数）
小規模校	適正規模校	準適正規模校	過大規模校			

■東戸塚小学校が抱えている課題

② 教育環境上の課題

○校舎棟の老朽化

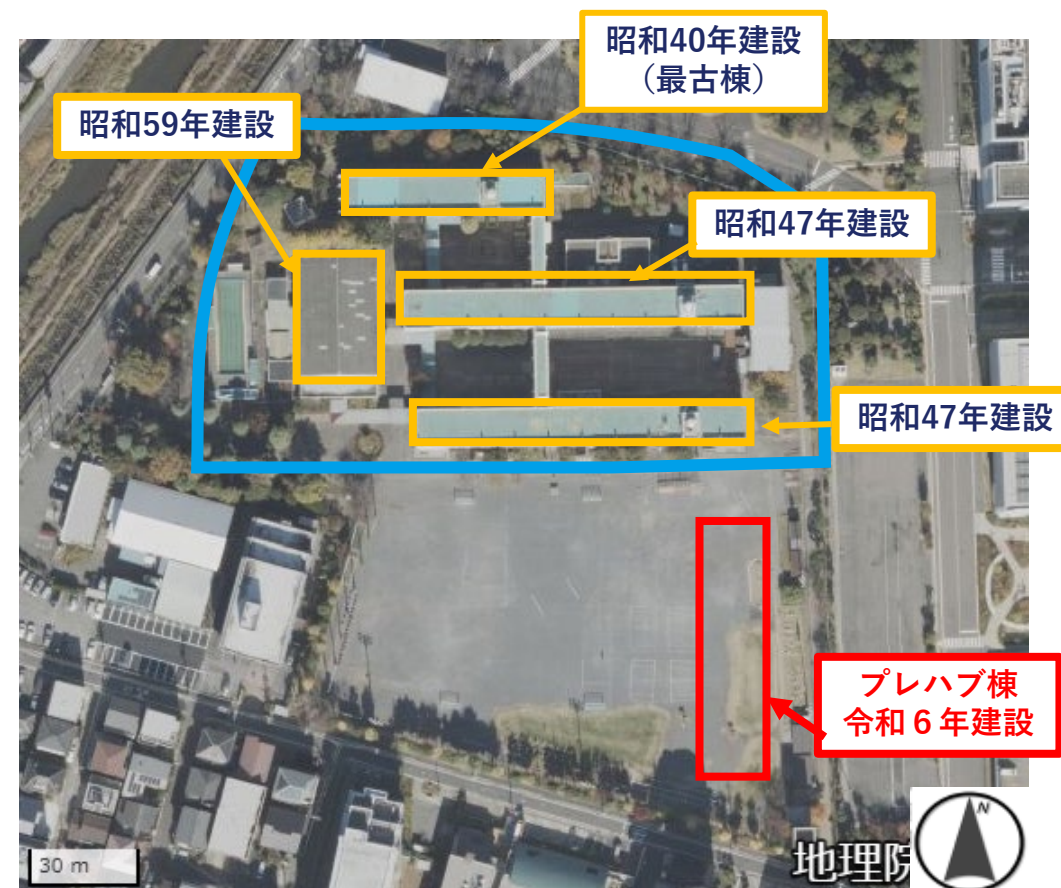
- ・ 最古棟が築60年、平均築年数51.75年
- ・ 耐力度調査の結果、一部躯体の健全度も低い

※耐力度調査…学校施設における建物躯体の健全度を評価する調査

※長寿命化改修する棟の耐用年数は、評価機関により、100年超と評価されています。

○教室数の不足

児童急増により、普通教室や多目的教室が不足



●上位計画における位置付け・根拠法令等

分校設置について

- 公立小学校・中学校の適正規模・適正配置等に関する手引（文部科学省）
 - ・ 31学級以上の過大規模校で生じる課題について、解消を図るよう設置者に促す。
- 横浜市立小・中学校の通学区域制度及び学校規模に関する基本方針
 - ・ 通学区域変更を行っても解消が困難な場合には、分離新設を検討
 - ・ 分離新設が困難な場合は、分離新設以外のその他の方策を検討

建替えについて

- 横浜市立小・中学校施設の建替え等に関する基本方針（令和5年6月）
横浜市公共施設等総合管理計画（令和4年12月）
- 横浜市中期計画（2022～2025）
 - 【戦略1】すべての子どもたちの未来を創るまちづくり
 - 【政策6】安心・安全でより良い教育環境の整備
- 第4期横浜市教育振興基本計画（2022～2025）
 - 【柱7】安全・安心な環境 【施策1】学校施設の計画的な建替えの推進

●上位計画における位置付け・根拠法令等

- ・ 「横浜市地球温暖化対策実行計画（市役所編）」
環境への負荷の低減などを図り、2030年度までに温室効果ガス排出量の削減率37%(教育事業)とすることを目指します。
- ・ 「横浜市の公共建築物における環境配慮基準」（令和5年1月改定）
ZEB Oriented相当※の省エネ基準を達成
- ・ 「横浜市建築物における木材の利用の促進に関する方針」（令和4年4月策定）
目標値0.01m³/m²を目指して可能な限り内装等の木質化等を進めます。

■社会経済情勢

- ・全国的に、公立小中学校施設は第2次ベビーブームに合わせて建築されたものが多く、校舎等の老朽化が大きな課題。
- ・物価上昇等のトレンドから、学校の建替え費用は増加傾向。
今後とも増加していくことが見込まれるため、建替えの必要性が特に高い学校については早期に事業に着手するとともに、費用縮減に資する設計及び実施方法の検討を行う必要あり。
- ・学齢期人口は全国的に減少傾向にある一方、本市では個別支援学級が増加傾向。
普通教室等から個別支援教室への転用や、両者の連携について考慮した整備が必要。
(個別支援学級数 令和2年度：1,120学級、令和7年度1,745学級)

●代替性

①通学区域の変更による過大規模校対策は困難です。

- 【理由】
- ・ 周辺の学校においても教室数に余裕がない状態
 - ・ 特別調整通学区域の設定による効果が限定的
 - ・ 周辺地域から通学区域変更に対する懸念の声

②同一敷地内での分離新設についても検討しましたが、採用しません。

- 【理由】
- ・ 2校が隣接することによる学校間競争が発生する懸念
 - ・ 分校でも、教職員定数、国庫補助等の点で、分離新設と遜色ないメリット

●配置・建替え計画について

①南側への校舎配置についても検討しましたが、実現は困難です。

- 【理由】
- ・ 体育授業の確保のため、工事期間中は余剰グラウンド部分と体育館を活用する必要があり、グラウンドを全面的に工事に使用できない。
 - ・ 既存グラウンド上に仮設校舎が設置されているため、工事ヤードの確保が難しい。
 - ・ 工事ヤードの確保も必要である中で、児童数が最大で48クラスに達する見込みである。

②必要な諸室が不足し、校舎の老朽化も進んでいるため、教育環境改善のため建替えます。

- 【理由】
- ・ 児童数の急増により、普通教室や多目的教室が不足している。
 - ・ 最古の棟が築60年、校舎の平均築年数も51.75年と老朽化が進行している。

●配置・建替え計画について

③建替えと長寿命化を組み合わせた計画とします。

- 【理由】
- ・一部の棟を長寿命化することで、全棟建替えと比べて整備コストを抑制できる。
 - ・職員室等の諸室が集約され、特別教室から普通教室への転用数が最も多く、老朽化や工事位置の制約が少ないうえ、将来の減築にも効率的に対応できる位置にあるD棟を長寿命化改修の対象棟とした。

●適地性（整備場所選定の考え方）

現敷地内での分校設置及び建替えを行います。

- 【理由】
- ・東戸塚小学区内で、新設・移転検討が可能な市有地がない。
 - ・現敷地（約26,200㎡）であれば、分校併設後もグラウンドを確保可能。

※「横浜市資産活用基本方針」では、新たな用地取得は原則的に行わないとされています。

■ 教育環境の改善

○ 安全・安心・安定性・快適性の確保

- ・老朽化した既存校舎の建替えにより、安全・安心な教育環境を確保
- ・多目的室数が増加（現在：現在2.5CR→建替え後：17CR程度）
- ・分校設置により過大規模校の状態が解消され、学校運営の負担が軽減される。
- ・分校設置により、単独校のままとするよりも教職員配置や予算を十分に措置できる。

○ 将来用途変更への対応

- ・児童数の減少が見込みにくいことから、学校運営における利便性を高めることを優先し、構造的な安全性を確保しつつ、将来の用途変更に対応できる柔軟な設計を検討します。

○ プールの合理化

- ・水泳授業が既に民間委託化されている現状を踏まえ、学校プールは整備しません。

※CR: 普通教室1教室分を1単位とした換算 1 普通教室分 = 1 CR

■地域面

○地域まちづくりへの推進への配慮

- ・整備水準に従い、地域交流室及びPTA会議室を整備します。

○学校施設の目的外利用への対応

- ・約10,000㎡におよぶ現状のグラウンド面積を維持することで、地域住民が目的外利用する場合の利便性向上を図ります。
- ・工事期間中も放課後キッズクラブを継続して運営できるよう、計画します。
- ・工事期間中も体育館を継続して地域利用に供することができるよう、仮設体育館を計画します。

■防災面

○地域防災計画での位置づけ

- ・現在、東戸塚小学校は地域防災拠点として指定されており、建替え後も、地域防災拠点として指定される予定です。

○対応

- ・停電時でも体育館空調を稼働できるように、蓄電池を備えた空調設備を整備します。
- ・整備済みである災害時下水直結式仮設トイレ(ハマッコトイレ)や緊急給水栓についても、プールに代わる水源の確保を検討した上で、機能を維持する計画とします。

○建替え中の拠点確保等

- ・工事期間中の地域防災拠点機能を維持するため、体育館を継続使用できるように、仮設体育館の計画を含めた基本設計を進めます。

○災害への対応

- ・内水ハザードマップの最大浸水が1 m未満（一部2 m未満）、洪水ハザードマップの最大浸水が5 m未満（一部3 m未満）のため、体育館と変電室を2階にあげた設計とします。

■コスト縮減の取組

- ・コンパクトな建物形状・平面計画による面積・外皮（※）の縮減、構造・設備の合理化を図ります。
- ・事業期間中に児童数の増加に伴い、教室数の不足が見込まれるため、整備すべき教室数は年度ごとに変動する可能性があります。
そのため、毎年算出される児童数の推計に基づき、年度ごとに必要教室数に応じた設計・施工内容を柔軟に変更することで、教室整備を必要最低限に抑え、事業全体のコスト縮減に努めます。
- ・ライフサイクルコスト縮減のための方策（長寿命化対応、メンテナンスの容易性等）を設計段階で検討します。

※外皮：建物の外部と内部を隔てる境界で、窓・壁・屋根・床等

○緑化

敷地面積に対し20%の緑化を確保します(第1種住居地域のため)。

○建物における環境配慮

横浜市公共建築物環境配慮基準に準拠することで、環境負荷を軽減されます。

(CASBEE横浜B+ランク：照明器具のLED化、高効率空調設備の導入、外皮の断熱化、PPA事業等)

○木材の利用促進

市の方針を踏まえ、目標値 $0.01\text{m}^3/\text{m}^2$ を目指して内装等の木質化等を進めます。

○周辺環境に対する効果

建築物から発生する日影による影響を抑えるため、体育館の位置を西側の道路沿いに配置し、周辺環境へ配慮した計画とします。

○解体廃材のアセスメント（リサイクル予定等）

「本市工事に伴い排出する建設副産物の処分要領」に基づき、建設発生土、アスファルト塊、コンクリート塊等の循環利用の促進を図っています。

○環境に配慮した事業者の確保

工事の発注にあたり、評価項目にY-SDGsへの認証状況を選択することを検討していきます。

○ 市による直接発注（公共発注方式）

○ 整備手法採用の理由

- ・ 事業期間中は児童数の増減により、必要教室数が変動する可能性があります。

PFIの場合は、事業者が将来的な変動リスクを回避するために予め必要教室数を上回る設計を行うことが容易に想定されます。

児童数の変動に応じ、施設規模を必要最低限に抑える必要があるため公共発注方式とします。


○整備等手法比較表

比較検討項目 \ 整備等手法	従来方式	P F I 方式	D B O 方式
民間事業者の創意工夫	△ 設計・施工・運営の分離、仕様発注となるため、民間事業者の創意工夫が働かない	△一般的には性能発注により民間の創意工夫が期待されるが、学校施設は仕様が厳格で、本件は、複合化の余地も乏しく、提案力を活かしにくい。	△一般的には性能発注により民間の創意工夫が期待されるが、学校施設は仕様が厳格で、本件は、複合化の余地も乏しく、提案力を活かしにくい。
急増対策への対応 (柔軟な工事変更)	◎ 東戸塚小では、複数回にわたる教室数不足への対応が想定され、迅速かつ臨機応変な対応が重要であり、契約や工事内容の変更に柔軟に対応できるため、従来方式は適している。	△ 東戸塚小では、複数回にわたる教室数不足への対応が想定されるが、対応には変更への即応性が重要であるため、本事業には不向きである	△ 東戸塚小では、複数回にわたる教室数不足への対応が想定されるが、対応には変更への即応性が重要であるため、本事業には不向きである
財政負担の平準化	△ 原則、市債等で事業費の一部を平準化	○ 割賦払いにより事業費を平準化	△ 原則、市債等で事業費の一部を平準化
長期安定した事業運営	○ 市が運営するため長期間にわたり安定した事業運営が期待される	○ 事業性を金融機関がモニタリングするため安定した事業運営が期待される	△ 金融機関により事業計画の安定性を確保するプロセスが入らない
V F M（定量評価）	—	3 %	—
総合評価	○	△	△

●横浜市学校規模適正化等検討委員会（附属機関）における検討状況

- ・附属機関の検討部会（地域住民、PTA代表、学校関係者で構成）で過大規模校対策を検討
- ・検討部会では、以下3案の検討を実施

- ①単独整備案：児童数の増に対応した校舎の建替えを行う。
- ②分校設置案：東戸塚小学校の現敷地において、建替えと分校設置を行う。
- ③分離新設案：東戸塚小学校の現敷地を2つに区切り、既存校の建替え及び新設校の整備を行う。

- 
- ・検討部会で「分校設置案」が妥当であるとの意見書がまとまる
 - ・令和6年5月の教育委員会で「分校設置案」を正式に決定
 - ・周辺校の状況等も踏まえ、通学区域の見直しは行わない方向としました。

●地元住民への説明状況

令和5年4月 地元説明会（参加者191名）

令和6年8月から令和7年2月までの間に計4回の意見交換会を開催

【参考】現在までの経緯

令和2年度	通学区域内での大規模な集合住宅の建設計画により、過大規模校化が見込まれる
令和3年度	教育委員会から横浜市学校規模適正化等検討委員会へ諮問
令和4年度	教育委員会からの諮問に基づき、東戸塚小学校過大規模校対策検討部会を設置
令和5年度	過大規模校対策に関する説明会開催（参加者191名）
	検討部会開催（令和5年5月～令和6年1月にかけて4回） （参加者：東戸塚小学校に関わる地域やPTA代表の方々、学校関係者）
	第4回東戸塚小学校過大規模校対策検討部会において、意見書確定 （東戸塚小学校の敷地内に東戸塚小学校分校を設置する）
	横浜市学校規模適正化等検討委員会にて意見書のとおり答申
令和6年度	教育委員会会議にて答申のとおり決定
	建替え等に係る基本構想
	東戸塚小学校の施設整備に係る意見交換会（計4回） （参加者：東戸塚小学校に関わる地域やPTA代表の方々、学校関係者）

その他

- ・工事期間中においても体育等の学習環境を維持するため、仮設体育館を設置します。

(様式 2)

公共事業事前評価調書（案）

事業概要	事業名	【教育－１】 東戸塚小学校分校の整備事業及び東戸塚小学校の建替え等
	場所 (所在地)	戸塚区吉田町 8 8 番地
	事業目的	・ 東戸塚小学校の児童数の急増に伴う過大規模校対策として、敷地内に東戸塚小学校分校を整備します。 ・ 東戸塚小学校（本校）は、施設の老朽化対策及び教育環境改善を図るため、建替え（一部校舎は長寿命化改修）を行います。
	事業内容	1 事業概要 本事業は、東戸塚小学校の通学区域内における大規模な住宅開発により児童数が急増し、今後も増加が見込まれる状況を踏まえたものです。令和 7 年度現在、東戸塚小学校は一般学級数 31 学級ですが、文部科学省においては、31 学級以上を過大規模校と位置づけており、その状態が継続する場合には、課題の速やかな解消を促しています。このため、新たに分校を整備し、学校運営を学年別の本校と分校で分けることで、学校規模の適正化を図ります。 あわせて、本校の東戸塚小学校の校舎についても、築 60 年に達していることや、普通教室や多目的教室等についても整備水準を大きく下回っている状況などから、校舎の建替え（一部長寿命化）を優先的に実施し、教育環境の改善を図るものです。 なお、建替えに伴う他施設との複合化について検討しましたが、セキュリティの観点で複合化することは困難なため、東戸塚小学校（本校）、分校ともに単独で整備します。

【位置図】



※横浜市行政地図情報提供システムより

【既存施設の状況】

敷地面積：約 26,233 m²、延べ床面積：約 10,900 m²

創立年度	昭和 26 年（1951 年）
最古の棟の築年数	60 年（令和 7 年度時点）
平均築年数	51.75 年（令和 7 年度時点）
プレハブ棟(※)設置年	令和 7 年（1 年）

※プレハブ棟は児童数増による教室数不足対策のため、設置。

2 整備概要

(1) 新規整備校舎等の施設概要（予定）

東戸塚小学校及び分校

◆新規整備校舎

建築面積：6,181 m ² （延べ床面積：16,405 m ² ）
※本校相当分 760 m ²
※分校相当分 2,232 m ²
※共用部相当分 3,189 m ²
用途地域：第 1 種住居地域（建蔽率：60%、容積率：200%）
計画建蔽率：約 20% 計画容積率：約 60%
整備手法：市による直接発注
施設概要：校舎（普通教室、個別支援教室、特別支援教室、特別教室、多目的室、管理諸室等）：屋外運動施設（体育館）
構造：鉄筋コンクリート造（体育館は屋根のみ鉄骨造・地上 5 階）

◆長寿命化改修（本校）		
建築面積：870 m ² （延べ床面積：2,610 m ² ）		
整備手法：市による直接発注		
施設概要：校舎（普通教室、管理諸室等）		
主な改修内容（予定）：屋上防水、外壁改修、内装（塗装）改修、サッシ改修、設備更新		
構造：鉄筋コンクリート造（地上3階）		
(2) 既存校舎と新規整備校舎の教室数・面積比較		
種別	既存	新規（計画）
普通教室	31 教室	48 教室
個別支援教室	5 教室	10 教室
特別支援教室	0 教室	1 教室
音楽室や理科室等の特別教室	9 教室	21 教室
多目的室	2.5 教室	17 教室
その他職員室等の管理諸室、体育施設等		
延べ床面積	約 10,900 m ²	約 19,000 m ² (※)
※新規整備校舎における諸室、整備水準及び現状保有数については、【別紙1】を参照。		
(3) 新規整備校舎規模		
<ul style="list-style-type: none">学校施設の建替えでは、対象校の学級数に応じ、「学校施設整備水準」に沿って施設規模を決定します。前提となる学級数については、通例として「義務教育人口推計」に示されている最新の推計値を採用します。通学区区域内における大規模な住宅開発により、東戸塚小学校では児童数が急増傾向にあり、最新の「義務教育人口推計」に示されている令和13年度より後にピークを迎えます。そのため、普通教室数は現状の最大想定数である48教室と計画していますが、義務教育人口推計及び横浜市将来人口推計を基にした長期シミュレーションで想定される最大学級数により、基本計画の中で順次見直すこととします。東戸塚小学校は、学校運営を学年別の本校と分校で分け、学年分けは本校に1～3年生、分校に4～6年生とします。		

	<div>【参考】東戸塚小学校の児童数・学級数の推移見込み（一般学級）</div> <table><tr><td></td><td>R7</td><td>R8</td><td>R9</td><td>R10</td><td>R11</td><td>R12</td><td>R13</td></tr><tr><td>児童数</td><td>1,019</td><td>1,118</td><td>1,163</td><td>1,244</td><td>1,323</td><td>1,421</td><td>1,511</td></tr><tr><td>学級数</td><td>31</td><td>35</td><td>37</td><td>40</td><td>42</td><td>44</td><td>46</td></tr><tr><td></td><td>R14</td><td>R15</td><td>R16</td><td>R17</td><td>R18</td><td>R19</td><td>R20</td></tr><tr><td>児童数</td><td>1,560</td><td>1,616</td><td>1,629</td><td>1,631</td><td>1,614</td><td>1,600</td><td>1,580</td></tr><tr><td>学級数</td><td>47</td><td>48</td><td>48</td><td>48</td><td>48</td><td>48</td><td>48</td></tr><tr><td></td><td>R21</td><td>R22</td><td>R23</td><td>R24</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>児童数</td><td>1,562</td><td>1,546</td><td>1,526</td><td>1,512</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>学級数</td><td>48</td><td>48</td><td>48</td><td>48</td><td></td><td></td><td></td></tr></table> <div>※ R7 は5月1日時点の実数値。R8 年度以降は令和7年度義務教育人口推計に基づく推計値。R14 年度以降は、横浜市将来人口推計を基に通学区域内の将来人口を予測し作成した長期シミュレーション。</div>		R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	児童数	1,019	1,118	1,163	1,244	1,323	1,421	1,511	学級数	31	35	37	40	42	44	46		R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	児童数	1,560	1,616	1,629	1,631	1,614	1,600	1,580	学級数	47	48	48	48	48	48	48		R21	R22	R23	R24				児童数	1,562	1,546	1,526	1,512				学級数	48	48	48	48			
	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13																																																																		
児童数	1,019	1,118	1,163	1,244	1,323	1,421	1,511																																																																		
学級数	31	35	37	40	42	44	46																																																																		
	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20																																																																		
児童数	1,560	1,616	1,629	1,631	1,614	1,600	1,580																																																																		
学級数	47	48	48	48	48	48	48																																																																		
	R21	R22	R23	R24																																																																					
児童数	1,562	1,546	1,526	1,512																																																																					
学級数	48	48	48	48																																																																					
事業スケジュール	<div>令和3～5年度：関係者との検討及び調整（庁内関係部署及び地域）</div> <div>令和6年度：基本構想、施設整備に係る意見交換会</div> <div>令和7年度：資産活用推進会議</div> <div>令和7～8年度：基本計画・設計</div> <div>令和8年度：横浜市立学校条例改正（分校設置）</div> <div>令和9～10年度：実施設計</div> <div>令和11～22年：新築工事、既存校舎解体工事等</div> <div>令和15年：改修校舎（D棟）供用開始</div> <div>令和17年：新設校舎（A棟）供用開始</div> <div>令和20年：新設校舎（C棟）供用開始</div> <div>令和23年：新設校舎（B棟）供用開始</div> <div>令和23年：校庭整備、仮設解体</div> <div>令和24年：全面供用開始</div>																																																																								
総事業費	<div>約163.5億円：（市費）約145.3億円（国費）約18.2億円</div> <div>校舎のみ（新築） 延べ床面積 16,405 m²*653,000 円/m²=107.1 億円</div> <div>校舎のみ（長寿命化） 延べ床面積 2,610 m²*457,100 円/m²=11.9 億円</div> <div>【内訳】</div> <table><tr><td colspan="2">①委託費</td><td>約6.3 億円</td></tr><tr><td colspan="2">②建設費</td><td>約133.4 億円</td></tr><tr><td rowspan="4">内訳</td><td>新築工事費</td><td>約117.8 億円</td></tr><tr><td>改修工事費</td><td>約13.1 億円</td></tr><tr><td>校庭整備費</td><td>約2.2 億円</td></tr><tr><td>屋上緑化費</td><td>約0.3 億円</td></tr><tr><td colspan="2">③解体等費</td><td>約13.7 億円</td></tr><tr><td colspan="2">④仮設校舎設置費</td><td>約10.1 億円</td></tr></table> <div>※R1 年東戸塚小学校校舎棟の耐力度調査実施済（国庫補助要件に該当）</div>	①委託費		約6.3 億円	②建設費		約133.4 億円	内訳	新築工事費	約117.8 億円	改修工事費	約13.1 億円	校庭整備費	約2.2 億円	屋上緑化費	約0.3 億円	③解体等費		約13.7 億円	④仮設校舎設置費		約10.1 億円																																																			
①委託費		約6.3 億円																																																																							
②建設費		約133.4 億円																																																																							
内訳	新築工事費	約117.8 億円																																																																							
	改修工事費	約13.1 億円																																																																							
	校庭整備費	約2.2 億円																																																																							
	屋上緑化費	約0.3 億円																																																																							
③解体等費		約13.7 億円																																																																							
④仮設校舎設置費		約10.1 億円																																																																							

		<p>【事業費算定条件及び想定リスク等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工事費は過年度の実績(～R7 年度)に物価上昇率を加算して算定 ・過去に実施したアスベスト撤去工事等の結果に基づき、約 2.8 億円を③解体等費に計上しています。
事業の 必要性		<p>1 必要性・優先度</p> <p>東戸塚小学校は大規模な集合住宅の建設などにより児童数が急増したことで令和 5 年度には一般学級数が 31 となっており、今後も児童数の増が見込まれるため、過大規模校対策が必要です。この点について、附属機関(※1)は敷地内への分校設置が妥当との意見書を取りまとめており、令和 6 年 5 月の教育委員会会議においても意見書のとおりの方針を決定しています。現状でも既存校舎では教室数が不足しているため、令和 7 年度にはプレハブ校舎を設置し、対応しております。</p> <p>加えて、校舎は築 60 年に達しており、耐力度調査(※2)の結果、一部の棟で国費導入対象と判定されるなど、老朽化対策が必要です。</p> <p>また、児童の急増に伴い、普通教室や多目的教室も不足しており、現校舎では整備水準を大きく下回る状況です。そのため、現行方針においても、東戸塚小学校は優先的に建替え等を行うべき学校と位置付けられています。</p> <p>以上の背景から、東戸塚小学校において早急な過大規模校対策と老朽化対策が必要となっています。</p> <p>※1 横浜市学校規模適正化等検討委員会</p> <p>※2 公立学校施設における建物の老朽化を総合的に評価する調査</p> <p>2 上位計画における位置付け・根拠法令等</p> <p>分校設置について</p> <p>■公立小学校・中学校の適正規模・適正配置等に関する手引(文部科学省)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・31 学級以上の過大規模校で生じる課題について、解消を図るよう設置者に促す。 <p>■横浜市立小・中学校の通学区域制度及び学校規模に関する基本方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・通学区域変更を行っても解消が困難な場合には、分離新設を検討 ・分離新設が困難な場合は、分離新設以外のその他の方策を検討

	<p>建替えについて</p> <p>■横浜市立小・中学校施設の建替え等に関する基本方針（令和5年6月）</p> <p>■横浜市公共施設等総合管理計画（令和4年12月）</p> <p>■横浜市中期計画（2022～2025） 2040年頃の「横浜市のありたい姿」に向けた10年程度の戦略と、4年間に重点的に取り組む政策を掲載。 【戦略1】：すべての子どもたちの未来を創るまちづくり 【政策6】：安心・安全でより良い教育環境の整備</p> <p>■第4期横浜市教育局振興基本計画（2022～2025） 2030年頃の社会を見据えて、横浜の教育が目指すべき姿を描いた「横浜教育ビジョン2030」に基づく4年間のアクションプラン。 【柱7】：安全・安心な環境 【施策1】：学校施設の計画的な建替えの推進 新しい学習内容を柔軟に取り入れられるように配慮しながら、長期的な視野を持ち、学校関係者や地域の方の意見を踏まえて、建替えを進めます。</p> <p>■「横浜市地球温暖化対策実行計画（市役所編）」 2030年度までに温室効果ガス排出量の削減率37%（教育事業）とすることを目指すこととしており、建替えにあたっては、環境への負荷の低減を図り、太陽光の利用や照明設備のLED化、内装等への木材利用などを進めるとともに、これらを学習面でも活用できるよう整備を行います。</p> <p>■「横浜市の公共建築物における環境配慮基準」（令和5年1月改定）に基づき、ZEB Oriented 相当の省エネ基準を達成</p> <p>■「横浜市建築物における木材の利用の促進に関する方針」（令和4年4月策定）目標値0.01 m³/m²を目指して可能な限り内装等の木質化等を進めます。</p>
--	--

3 社会経済情勢

- ・ 全国的にも、公立小中学校施設は第2次ベビーブームに合わせて建築されたものが多く、校舎等の老朽化が大きな課題となっています。
- ・ 物価上昇等のトレンドから、学校の建替え費用が増加傾向にあり、今後も増加していくことが見込まれるため、建替えの必要性が特に高い学校については早期に事業に着手するとともに、費用縮減に資する設計及び実施方法の検討を行う必要があります。
- ・ 学齢期人口は全国的に減少傾向にある一方、本市では個別支援学級が増加（令和2年度：1,120学級、令和7年度1,745学級）にあることから、普通教室等から個別支援教室への転用や、両者の連携について考慮した整備が必要です。

4 代替性

(1) 通学区域調整による過大規模校解消について

「横浜市立小・中学校の通学区域制度及び学校規模に関する基本方針」では、過大規模の状態が継続し、通学区域の変更を行ってもその解消が困難な場合には、まず分離新設を検討し、分離新設が困難な場合にはその他の方策を柔軟に検討することとされています。

この方針を踏まえ、分離新設を検討する前に、まずは通学区域の見直しを検討しましたが、以下の理由から、通学区域の調整による対応は困難であると判断しました。

- ・ 通学区域の変更については、周辺の学校も教室数に余裕がない状況であり、東戸塚小学校の教室不足や過大規模の問題を十分に解消できる状況ではありません。
- ・ 特別調整通学区域の設定については、学級数の減少効果が4学級程度にとどまり、効果が限定的であることがわかりました。また、通学区域の変更に対する懸念の声も地域から示されました。

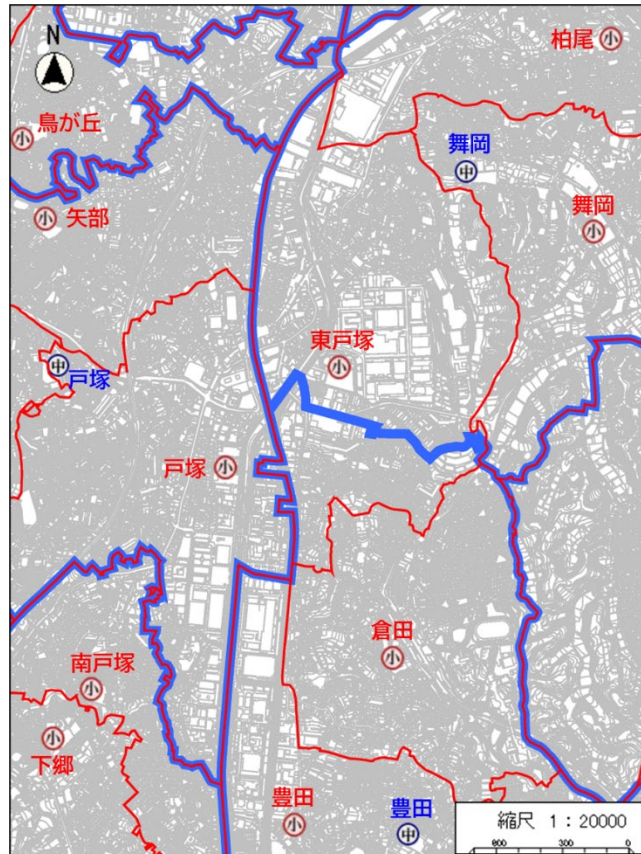
これらの検討結果から、通学区域の見直しは有効な代替手段とは言えず、分離新設などの対応策を中心に、過大規模校への対策を進めていく必要があると判断しました。

	<p>(2) 東戸塚小学校敷地の分割による新設校の整備について</p> <p>東戸塚小学校は、市内小学校の平均の2倍超の広さを有する敷地を有していることから、当該敷地を分割して新たに学校を設置することも検討しましたが、以下の理由により採用しません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 2校が隣接することにより、本来は生じないはずの学校間の競争が発生する懸念があります。 ・ 分校でも、教職員定数や国庫補助等の観点において、分離新設と遜色ないメリットがあります。 <p>(3) 配置・建替え計画について</p> <p>ア 南側への校舎配置の困難性</p> <p>学校の建替えにあたっては、一般的に工期やコスト面でのメリットから、既存グラウンドへの新築を優先的に検討します。</p> <p>しかしながら、東戸塚小学校では、既にグラウンド上に仮設校舎が設置されており、今後は工事ヤードも確保します。児童数が最大で48クラスに達する見込みですが、工事期間中は現状の余剰グラウンド部分と体育館両方を活用することで、必要な体育授業数の確保は可能です。したがって、既存グラウンドへの新築は困難です。</p> <p>イ 建替えの必要性</p> <p>既存校舎には普通教室が31教室しかない一方、長期シミュレーションでは、48教室まで増加が見込まれます。建替えで教室数を増やさない場合、グラウンドへの新築・増築が必要となり、グラウンド面積の恒久的な圧迫や将来的な対応の制約が懸念されます。また、危険建物と評価された北側校舎は、体育館・プールを解体しない限り重機搬入が困難であり、建替えを行わない場合、長期にわたり危険建物を使用せざるを得ません。そのため建替えが必要です。</p> <p>また、本計画では、特別教室から普通教室への転用が最も多く可能なD棟を改修して残すこととし、その他の棟は建替える方針としました。一部の棟を長寿命化することで、全棟建替えと比べて整備コストを抑制できるため、長寿命化を取り入れた計画としています。</p>
--	--

(4) 施工計画について

東戸塚小学校では、建て替え期間中、現状の余剰グラウンド部分と体育館の両方を活用することで、必要な体育授業数をようやく確保できる状況です。そのため、既存グラウンドを可能な限り確保したうえで、普通教室、体育館など必要最低限の仮設校舎を建てることとします。

【参考：通学区域図及び学校分布図】



5 適地性

東戸塚小学校区内には、新設・移転が可能な面積をもつ市有地がありません。また、横浜市資産活用基本方針（令和4年12月改訂）では、施設整備に必要な土地の確保にあたって、他の場所で代替できない事業用地を除き、原則として新たな土地の取得は行わないと定められています。

東戸塚小学校の敷地は市内小学校の平均の2倍以上の広さを持つことから、新たな用地取得を行わず、既存の敷地を活用して過大規模校への対応を検討していきます。

<p>事業の効果 (費用便益分析 等)</p>	<p>1 教育環境の改善</p> <p>(1) 安全・安心・安定性・快適性の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> 既存校舎（普通教室棟）について耐力度調査を実施した結果、国が定める基準点数を下回り、構造上危険な状態にある建物と判定されています。このため、本事業の実施により、児童が安全・安心に学べる教育環境の確保が期待されます。 また、敷地内に分校を設置することで、過大規模校の状態が解消され、以下のような効果が見込まれます。 分校化しない場合と比べて、本校と分校で管理区分を分けることにより、学校運営上の負担を軽減できます。 分校も条例上は1校として位置づけられ、運営も基本的に本校・分校それぞれで行うため、教職員の配置や学校予算、施設整備などの面で分校化しない場合よりも有利になります。 <p>(2) 将来用途変更への対応（将来を見据えた整備水準や設備）</p> <p>横浜市将来人口推計によると、戸塚区における学齢期（7～12歳）の人口は、推計期間の終期である令和52年に向けて減少していく見込みです。しかし、戸塚駅は利便性が高く、周辺の住宅ニーズが高いことから、住宅開発が継続的に行われています。加えて、周辺企業の工場跡地が土地利用転換され、大規模な集合住宅になるケースも相次いでいるなど、他のエリアと異なる状況になる可能性もあります。</p> <p>現状では将来用途変更を想定しづらいため、教育環境や学校運営を優先した設計とし、構造的な安全性を確保しつつ、将来の用途変更に対応できる柔軟な設計を検討します。</p> <p>(3) プールの合理化</p> <p>水泳授業が既に民間委託化されている現状を踏まえ、学校プールの整備については実施しない計画としています。</p> <p>2 地域面</p> <p>(1) 地域まちづくりへの推進への配慮</p> <p>整備水準に従い、地域交流室及びPTA会議室を整備します。</p> <p>(2) 学校施設の目的外利用への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> 約10,000㎡におよぶ現状のグラウンド面積を維持することで、地域住民が目的外利用する場合の利便性向上を図ります。また、体育館等への動線計画や配置等についても、地域利用を考慮した設計とします。 工事期間中も放課後キッズクラブを継続して運営できるよう、
---------------------------------	--

	<p>計画します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 工事期間中も体育館を継続して地域利用に供することができるよう、仮設体育館を計画します。 <p>3 防災面</p> <p>(1) 地域防災計画での位置づけと対応</p> <p>現在、東戸塚小学校は地域防災拠点として指定されており、建替え後も、地域防災拠点として指定される予定です。</p> <p>(2) 対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 停電時でも体育館空調を稼働できるよう、蓄電池を備えた空調設備を整備します。 ・ ライフラインとして、整備済みである災害時下水直結式仮設トイレ(ハマッコトイレ)や緊急給水栓についても、プールに代わる水源の確保を検討した上で、機能を維持する計画とします。 <p>(3) 建替え中の拠点確保等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建替工事中及び新校舎竣工後も地域防災拠点の機能を維持するため、工事期間中も体育館を継続して使用できるよう、仮設体育館の計画を含めた基本設計を進めます。 <p>(4) 災害への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 内水ハザードマップの最大浸水が1 m未満（一部2 m未満）、洪水ハザードマップの最大浸水が5 m未満（一部3 m未満）のため、体育館と変電室を2階にあげた設計とします。 浸水想定区域がかかる場合は、関係局と調整し、必要に応じて調整池等を整備します。 ・ 災害発生時等に児童が一斉移動する際の、事故や混乱が起きない動線を確保します。 ・ 今後は、設計段階に合わせ、関係区局や地域との調整を進め、実際の運用を想定した具体的検討を順次進めます。 ※学校周辺のハザードマップは別紙2 参照 <p>4 コスト縮減の取組</p> <p>コンパクトな建物形状・平面計画による面積・外皮の縮減、構造・設備の合理化等によりコスト削減に取り組めます。</p> <p>事業期間中に児童数の増加に伴い、教室数の不足が見込まれるため、</p>
--	---

	<p>整備すべき教室数は年度ごとに変動する可能性があります。そのため、毎年算出される児童数の推計に基づき、年度ごとに必要教室数に応じた設計・施工内容を柔軟に変更することで、教室整備を必要最低限に抑え、事業全体のコスト縮減に努めます。</p> <p>建設後 70 年以上の長期にわたり使用する可能性を考慮し、ライフサイクルコスト縮減のための方策を設計段階で検討します。</p>
環境への配慮	<p>1 緑化 敷地面積に対し 20%の緑化を確保します。</p> <p>2 建物における環境配慮 横浜市公共建築物環境配慮基準に準拠することで、環境負荷を軽減します。(CASBEE 横浜 B+ランク (※1): 照明器具の LED 化、高効率空調設備の導入、外皮 (※2) の断熱化、PPA 事業等) ※1 CASBEE 横浜 B+ランク: 令和 4 年度基準の A ランク相当 建築物のエネルギー消費性能 BEI:0.6 以下を目指します。 ※2 外皮: 建物の外部と内部を隔てる境界で、窓・壁・屋根・床等</p> <p>3 木材の利用の促進 横浜市建築物における木材の利用の促進に関する方針を踏まえ、目標値 $0.01 \text{ m}^3/\text{m}^2$ を目指して可能な限り内装等の木質化等を進めます。</p> <p>4 周辺環境に対する効果 建築物から発生する日影による影響を抑えるため、体育館の位置を西側の道路沿いに配置し、周辺環境へ配慮した計画とします。</p> <p>5 当該事業の解体廃材のアセスメント (リサイクル予定等) 「本市工事に伴い排出する建設副産物の処分要領」に基づいて、建設発生土、アスファルト・コンクリート塊、コンクリート塊及び現場発生路盤材等のがれき類、木くずの循環利用の促進を図っています。</p> <p>6 環境に配慮した事業者の確保 工事の発注にあたっては総合評価落札方式を採用していますが、評価項目に Y-SDG s への認証状況を選択することを検討していきます。</p>
地域の状況等	<p>地元住民説明状況 令和 5 年 8 月から令和 6 年 1 月にかけて、計 4 回、東戸塚小学校に関わる地域や PTA 代表の方々、学校関係者等からなる「東戸塚小学校過大規模校対策検討部会」を設置し、過大規模校対策や通学区域等について検討してきました。 また、令和 6 年 8 月から令和 7 年 2 月にかけて、計 4 回、当該事業に</p>

	<p>について、上記検討部会の委員を対象に意見交換会を開催しました。</p>
事業手法	<p>公共発注方式によります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ PFI による学校と民間施設の複合化にあたっては、セキュリティ確保の観点から動線の分離が必要ですが、工事期間中も過大規模校対策を講じる必要があり、過大規模校化に伴って教室確保を最優先すると、校舎や体育館の配置見直しが困難となり、その結果、民間施設との動線分離も難しく、複合化の実現は困難な状況であることや、運用期間 20 年として算定した結果、財政削減額が少額(VFM(PFI (BTO 方式)採用時) : 3.0)と高い効果が見込まれず、先行事例のアドバイザリー契約等を踏まえ、さらに低下する可能性があります。 ・ 東戸塚小学校の通学区域には今後開発が見込まれる大規模な土地が多く、事業期間中に児童数の増加と教室不足が予想されるため、従来型手法では年度ごとに柔軟な設計変更が可能ですが、PFI 等ではそれが困難です。施設規模について必要最低限に抑えるため、本事業では公共発注方式としました。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・工事期間中においても体育等の学習環境を維持するため、仮設体育館を設置します。
添付資料	<ul style="list-style-type: none"> ・別紙1 現行の施設と新しい学校の整備水準の比較(令和7年4月時点) ・別紙2 ハザードマップ(内水・洪水) ・別紙3 案内図、配置図 ・別紙4 計画建物配置図(参考) ・別紙5 東戸塚小学校周辺の開発状況
担当部署	<p>教育委員会事務局 学校計画課 (TEL 045-671-3531)</p> <p>教育施設課 (TEL 045-671-3298)</p>

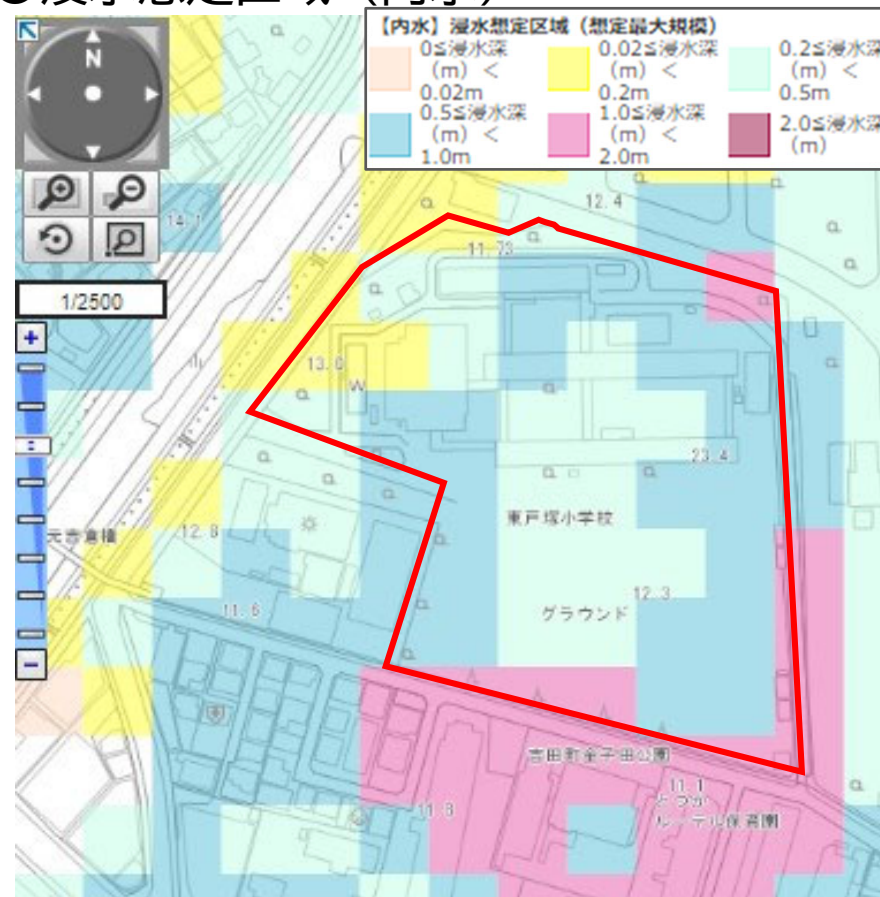
種別	室名		整備前		整備後(予定)	
			CR数 (約63㎡/CR)	面積 (㎡)	CR数 (64㎡/CR)	面積 (㎡)
教室	1	普通教室	31.0	1953.0	48.0	3072.0
	2	個別支援教室	5.0	315.0	10.0	640.0
	3	特別支援教室	0.0	0.0	2.0	128.0
特別教室	4	理科教室	2.0	126.0	4.0	256.0
	5	音楽教室	2.0	126.0	4.0	256.0
	6	家庭科教室	2.0	126.0	4.0	256.0
	7	図画工作教室	1.0	63.0	4.0	256.0
	8	図書室	2.0	126.0	4.0	256.0
	9	教育相談室・耐火書庫	0.0	0.0	1.0	64.0
多目的室	10	多目的室(水廻り学習等)	0.0	0.0	3.0	192.0
	11	多目的室(集会・発表等)	0.0	0.0	4.0	256.0
	12	多目的室(少人数指導)	0.0	0.0	4.0	256.0
	13	多目的室(学校指定)	2.5	160.0	6.0	384.0
管理諸室	14	校長室	0.5	31.5	0.5	32.0
	15	職員室	2.0	126.0	6.0	384.0
	16	事務室	0.5	31.5	1.0	64.0
	17	保健室	1.0	63.0	2.0	128.0
	18	保健相談室・教材教具室②	0.5	31.5	1.0	64.0
	19	放送・スタジオ室	1.0	63.0	1.0	64.0
	20	会議室	0.0	0.0	2.0	128.0
	21	印刷室	0.5	31.5	1.0	64.0
	22	職員更衣室	0.5	31.5	1.0	64.0
	23	技術員室	1.0	63.0	1.0	64.0
	24	休養室	0.0	0.0	1.0	64.0
	25	職員・来校者用玄関	0.6	38.7	1.0	64.0
	25	変電室	別棟	30.0	1.0	64.0
	26	教材教具室①	1.0	63.0	3.0	192.0
	27	倉庫	別棟		1.0	64.0
	28	資料室・耐火書庫	0.0	0.0	1.0	64.0
	29	PTA会議室	0.5	31.5	1.0	64.0
	30	地域交流室	0.5	31.5	1.0	64.0
その他	31	児童更衣室	0.0	0.0	2.0	128.0
	32	昇降口	4.0	252.0	4.0	256.0
	33	キッズ	1.0	63.0	2.0	128.0
	34	給食室		251.0		適宜
	35	EV		0基		適宜
	36	屋内運動場(アリーナ面積)		640.0		1080.0
	37	プール		413.0		
	38	共用部(トイレ・廊下・階段等)		適宜		適宜

(参考) わいわい防災マップ（洪水、内水、高潮浸水想定区域）

●浸水想定区域（洪水）



●浸水想定区域（内水）



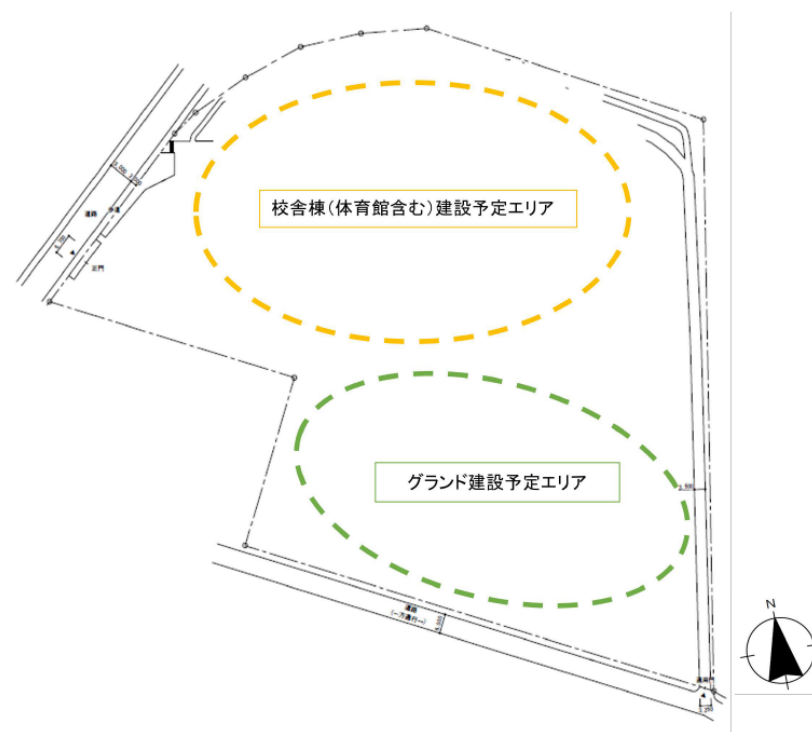
件名	東戸塚小学校分校の整備事業及び東戸塚小学校の建替え等
----	----------------------------

案内図

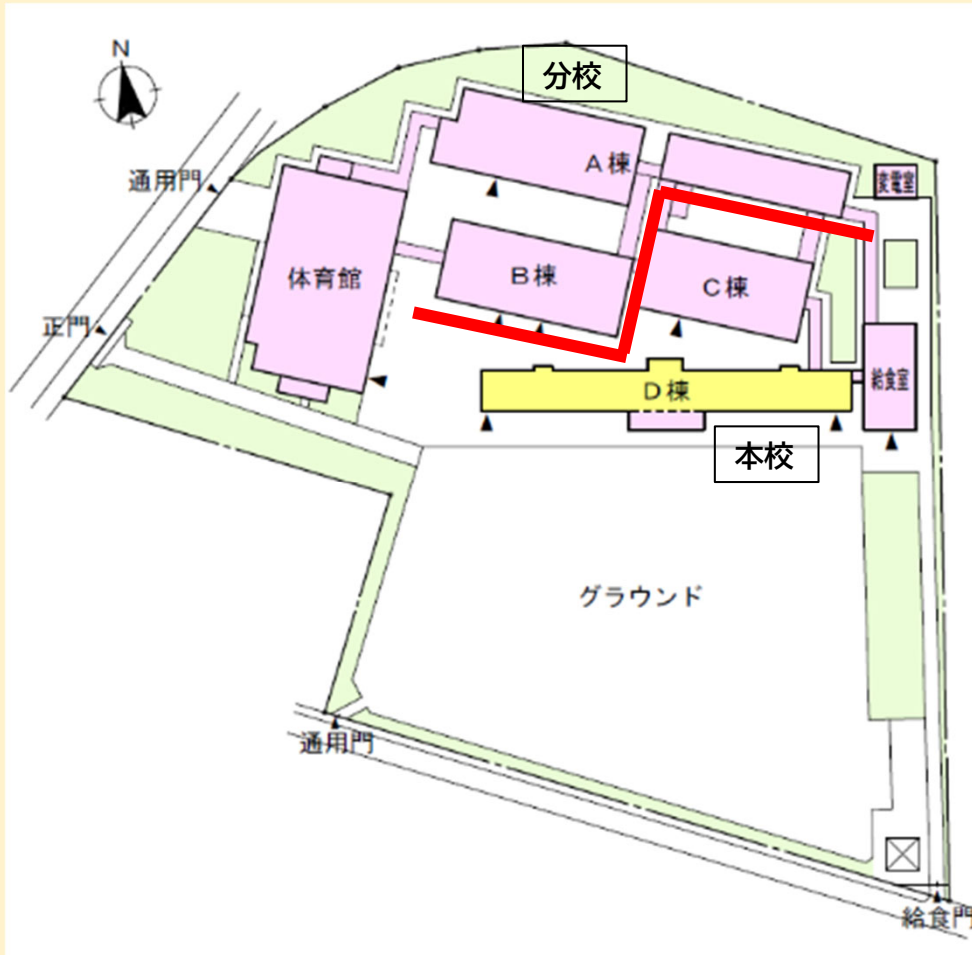


※この地図の著作権は横浜市に属します。
 ※この地図は一部加工しています。

配置図



【計画建物配置図（参考）】



●全面建替え箇所（ピンク着色）

- ・ A棟、B棟、C棟
- ・ 体育館棟
- ・ 給食室棟
- ・ D棟_職員室（増設）

●既存校舎改修箇所（イエロー着色）

- ・ D棟

■東戸塚小学校が抱えている課題

①児童数・学級数の急増による過大規模校化

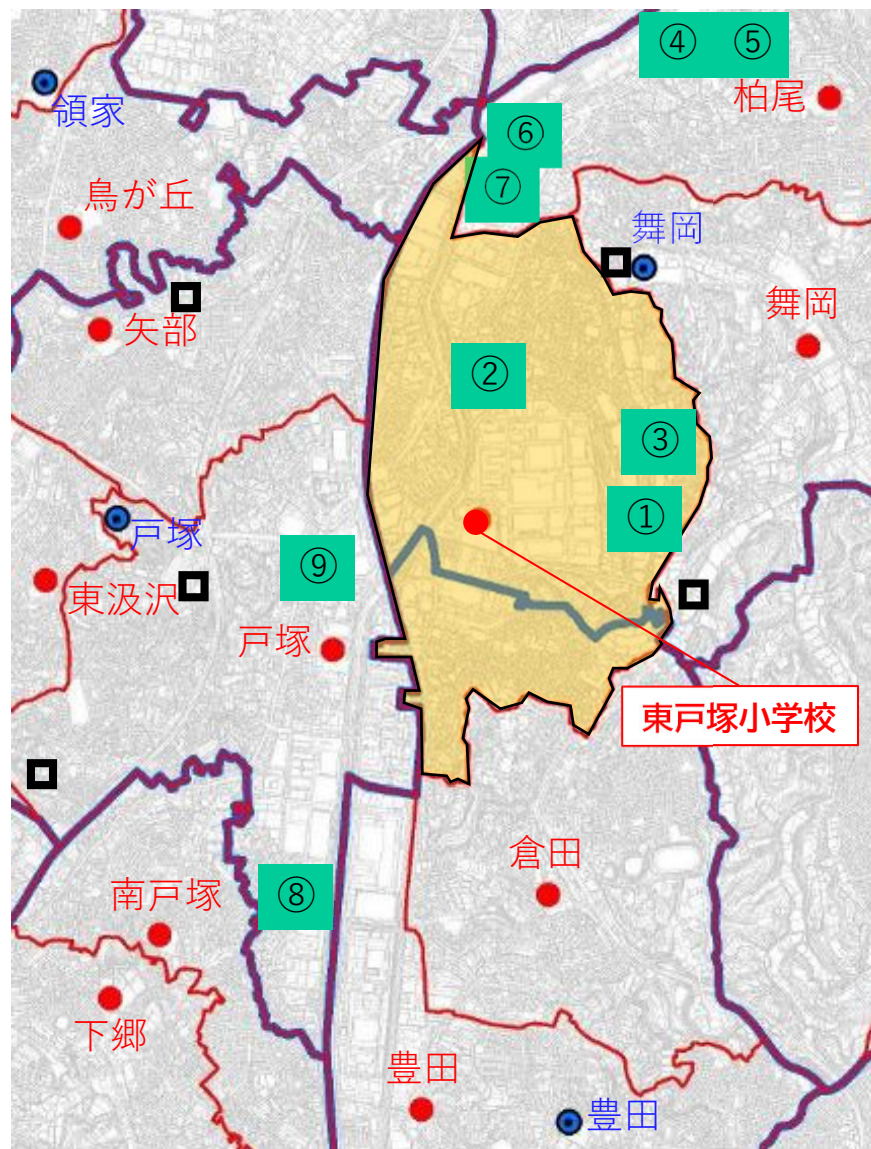
【参考】戸塚駅周辺の開発状況について

戸塚駅は利便性が高いため、周辺の住宅ニーズが高く、東戸塚小学校通学区域内だけでなく、他校エリアでも住宅開発が継続的に行われています。加えて、周辺企業の工場跡地が土地利用転換され、大規模な集合住宅になるケースも相次いでいます。

そのため、周辺校についても新たな住宅開発が行われた場合には、教室不足に陥る恐れもあるため、周辺校との間での通学区域調整も慎重な検討が必要です。

■総戸数20戸以上の開発状況（令和6年度以降）

	開発所在地	入居年	住宅種類・総戸数	通学区域
①	吉田町	R6	集合分譲住宅・約200戸	東戸塚小
②	吉田町	R6	集合分譲住宅・29戸	
③	吉田町	R7	集合分譲住宅・約500戸	
④	上柏尾町	R6	戸建住宅・25戸	柏尾小
⑤	上柏尾町	R7～	戸建住宅・54戸	
⑥	柏尾町	R8	集合分譲住宅・51戸	
⑦	柏尾町	R10	集合分譲住宅・約230戸	戸塚小
⑧	戸塚町	R6	集合分譲住宅・約90戸	
⑨	戸塚町	R12	集合分譲住宅・約500戸	



■...10戸以上の戸建て住宅開発