

(様式 2)

公共事業事前評価調書

事業概要	事業名	【建築-1】 市営野庭住宅住戸改善事業（DEFG 街区）
	場所 (所在地)	港南区野庭町 662 番 外
	事業目的	市営野庭住宅(DEF G 街区)は、建設後 50 年以上が経過し、建具や設備を中心として劣化が進行しています。そこで、老朽化した建具と設備の更新、間取りの改修、建物の長寿命化対策やエレベーター設置によるバリアフリー化を行い、長く安心して使い続けられる住み良い住戸に改善する、住戸改善を行います。 間取りの改善や建物の長寿命化対策を行うことで、公営住宅法の法定耐用年数である 70 年を超え、竣工後 90 年程度維持管理することにより、市営住宅の建替え事業の平準化をすることで、財政負担の軽減を図ります。
	事業内容	1. 市営野庭住宅の全体概要 市営野庭住宅は、横浜市南部に位置し、昭和 48 年から昭和 59 年に建設され、鉄筋コンクリート造地上5階建て、A～K 街区全体の住戸数は 3294 戸となっています。 公営住宅法に基づく耐用年限(以下、「法定耐用年限」)の 70 年の過半が概ねの住棟で経過し、老朽化が進んでいることから、建替え等の検討を進めています。 これらのうち、上永谷駅から最も離れた D・E・F・G 街区の 1140 戸について住戸改善事業を行います。 なお、その他の A,B,C,H,I,J,K 街区の 2154 戸については建替え事業を予定しており、I,J 街区については、先行して PFI にて建替え事業に着手しています。建替えにおいては、色々な世帯構成に対応した間取りの住戸を整備していくこととしています。 【各街区の事業手法】 建替事業対象街区 A,B,C,H,I,J,K 住戸改善事業対象街区 D,E,F,G 2. DEFG 街区の概要 (1) 既存施設の状況

案内図・街区配置図

所在地：港南区野庭町662番 外
用途地域等：第一種中高層住居専用地域
容積率150%・建蔽率60%
第三種高度地区



既存施設概要

街区 番号	建設 年度	棟数	戸数	階数	敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)
D街区	S49	8	290	5	19,522.01	3,201.21	15,850.17
E街区	S49	4	150	5	9,186.30	1,762.14	8,254.74
F街区	S49	7	280	5	16,376.89	3,091.30	15,300.52
G街区	S51	14	420	5	25,709.11	5,086.16	24,433.02

(2) 整備概要

【共用部分】

各階に停止するエレベーター、共用廊下を整備

増築面積：20183.76 ㎡

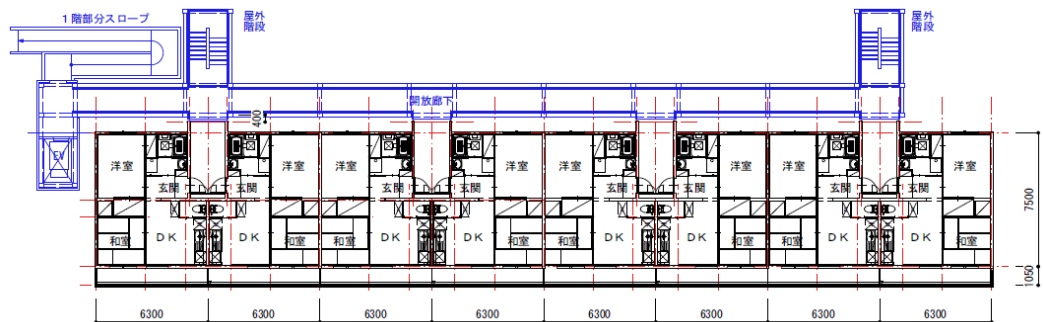
※建築基準法による算定面積では、2100 ㎡(約3%増)

【住戸内】

- ① 居住性向上のための改善
間取りの改修、給湯設備の改修、ユニットバス化、建具・サッシ更新等
- ② 福祉対応のための改善
住戸内部の手すり設置等、エレベーター設置によるバリアフリー化
- ③ 長寿命化のための改善
躯体の中性化対策等

【計画平面図】

※増築部分を青色にて示す



3. 運営・管理計画(予定)

指定管理者による管理を予定

事業スケジュール

令和7年度：基本計画

令和8～9年度：①基本設計

令和10年度：②1期実施設計

令和11年度：③1期工事対象棟 住民仮移転・着工

令和12年度：④1期工事対象棟 竣工・住民戻り移転

全6期工事を予定。①から④までを各工期において順次実施。令和22年全棟完了予定

年度	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22
D,E,F,G 1140戸	基本計画	基本設計 (その1)	基本設計 (その2)	実施設計 (その1)	1期工事	1期工事	2期工事	2期工事	3期工事	3期工事	4期工事	4期工事	5期工事	5期工事	6期工事	6期工事
					仮移転	戻り移転	仮移転	戻り移転	仮移転	戻り移転	仮移転	戻り移転	仮移転	戻り移転	仮移転	戻り移転

高齢化の進捗によるエレベーター設置の効果や、仮移転・戻り移転の負担軽減の視点から、E街区→D,F街区→G街区の順に事業を進めます。

① E街区は高齢化率が比較的高く、階段利用の負担軽減の観点から、エレベーター設置によるバリアフリー化の効果が期待できます。また、住戸数が少ないことから、野庭住宅の新規の入居募集停止後、早期に仮移転に要する住戸数の確保が可能となります。

② D,F街区も E街区と同様に高齢化が高く、空室率も高いことから、2期以降に工事を行い、早期の募集再開を目指します。工期設定は、進捗に合わせた空き住戸数等から勘案して決定します。

③ G街区は平均年齢が最も低くなっていることから、最後に着手する計画とします。

総事業費

総事業費：約422.4億円

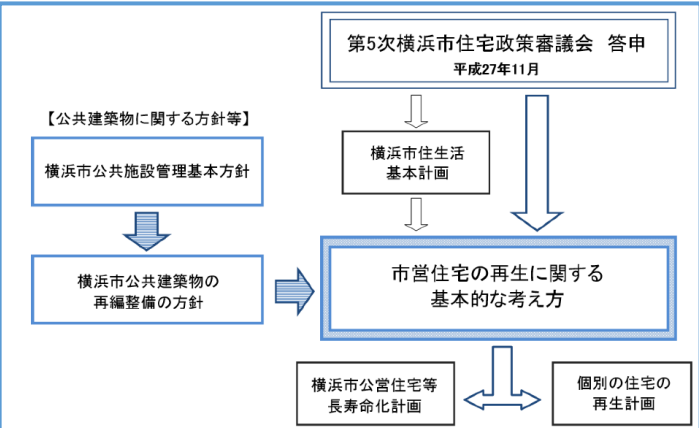
内訳：(国費)約190.9億円、(市費)約231.5億円

内訳	事業費
①設計・調査委託費等	2.8億円
②工事費	398.2億円
土木工事費	19.1億円
建築工事費	379.1億円
③用地費	0億円
④解体・撤去等費	0億円
⑤借地費	0億円
⑥その他(移転費)	21.4億円
計	422.4億円

【事業費の算出条件と想定リスク】

・※①設計・調査委託費等及び②工事費は、令和5年度の岩井町住宅及び令和7年度のひかりが丘住宅住戸改善事業の実績から算出。なお、建築工事デフレーターの前5年平均の上昇率が、工事期間中継続するものとして算出。

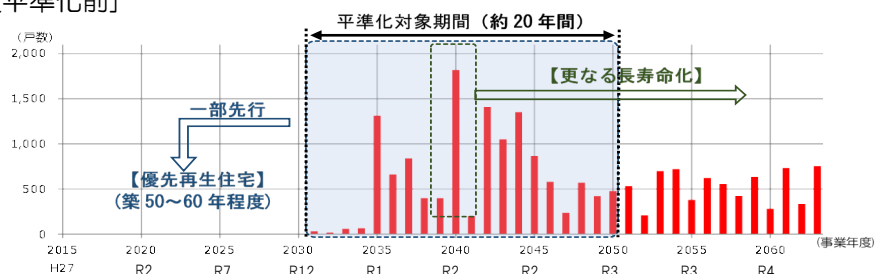
・建設費高騰等の影響により、事業費の増大や工期遅延等のリスクが懸念されます。

事業の 必要性	1. 主たる行政課題 老朽化が進む昭和 30・40 年代に建設された市営住宅については、今後、一斉に建替えや大規模改修の時期を迎えます。 人口及び世帯推計から、2035 年頃(平成 47 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、現在の戸数を維持する必要があります。 大規模住宅が相次いで法定耐用年限を迎える、2030 年頃～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る必要があります。 2. 関連する課題・ニーズ 高齢の入居者や身体に障害がある方が多く居住していますが、エレベーターがないため、上層階の居住者には階段の上り下りが大きな負担となっています。1階の住居への入居変更の希望も多く、何年もお待ちいただくことが常態化しています。 また、設備の老朽化が進み、排水管の破損等による漏水等の被害も起きています。 3. 上位計画における位置付け・根拠法令等 (1) 横浜市中期4か年計画 政策群8:暮らし・コミュニティに位置付けています(添付資料参照)。 (2) 市営住宅の再生に関する基本的な考え方 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基づき、整備戸数は現在とほぼ同数の戸数とします。 	

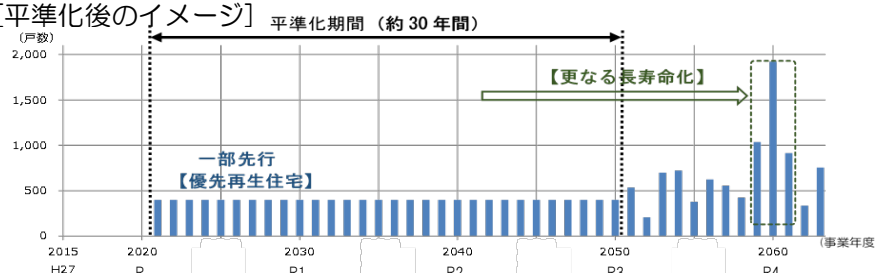
財政の平準化の観点から、時期を調整し建替え戸数を約 400 戸/年とすることとしています。(添付資料)

市営野庭住宅は、公営住宅法の耐用年限 70 年に先行して建替えの先行をすることと位置付けていますが、建替えの事業費の削減を目指し、DEFG 街区については、さら

[平準化前]



[平準化後のイメージ]



なる長寿命化を行う住戸改善へと、令和4年の経営会議にて方針を変更しています。
(参考：経営会議 URL)

<https://www.city.yokohama.lg.jp/city->

[info/seisaku/hoshin/taisei/kaigi/default220527.files/0035_20230508.pdf](https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/seisaku/hoshin/taisei/kaigi/default220527.files/0035_20230508.pdf)

平準化の手法	検討対象住宅	再生の進め方
建替えの先行 (法定耐用年限70年 →50~60年程度)	野庭 洋光台 等	エレベータの設置や住戸改善を実施せずに、法定耐用年限前に先行して、優先的に再生を行います。
	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、法定耐用年限前に先行して、優先的に再生を行います。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	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。 (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。

	4. 社会経済情勢 第7次横浜市住宅政策審議会の答申(令和4年)では、「住宅セーフティネットの根幹である市営住宅をはじめとして、公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅を含めた重層的なセーフティネットを、より一層充実していく必要があります」と示されており、既存住宅の住まいの質の向上が必要とされています。(添付資料) ハード 個々の状況に応じた 多様な住まい・施設の供給等 ① 住まい・施設の供給等(既存ストックや市場機能の活用等) セーフティネット住宅 (改修費補助の取組:住宅確保要配慮者専用賃貸住宅整備事業+中) よこはま多世代・地域交流型住宅(基土区賛助町) ② 住まいの質の向上 健康維持・増進のための 断熱リフォーム バリアフリー化(手すり設置等) 5. 代替性 本住宅は、令和 26 年ごろに法定耐用年限を迎えるため、建替えまたは住戸改善により再生をする必要があります。野庭住宅は、A 街区から K 街区まで、計 3294 戸からなる大規模住宅であるため、財政負担の縮減の観点から、全住戸を建替えとするのではなく、DEFG 街区においては、住戸改善事業を実施します。 6. 適地性 市営野庭住宅は、建設から50年以上が経過しており、「市営住宅の再生に関する基本的な考え方」では先行して建替える住宅に位置付けられています。 7. 施設規模の妥当性 本事業による増築は、各階に停止するエレベーターと、エレベーターから各住戸への共用廊下を想定しており、最低限の規模となっています。
事業の 効果	1. 費用便益分析等 公営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 H28)を参考に算定した費用便益比(B/C)は、0.43 となります。本手法において便益は、近傍同種家賃(市場家賃相当)に限定されているため、政策的に家賃が抑えられている市営住宅においては、1.0 を超えることが非常に難しい構造となっています。また、物価上昇に伴う総事業費の上昇や、エレベーターに加え共用廊下の増築も行うことによる事業費の増大も一因と考えられます。 しかし、高齢化が進む中でバリアフリー化は必須であり、本事業で共用廊下を増築することにより、居室までバリアフリー化された住戸を 1140 戸供給することが可能になります。 加えて、公営住宅法の目的である国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与するため、住宅困窮者に対し低廉な家賃で住宅を供給することは、地方公共団体の責務と言えます、費用便益に寄らず必要な事業となっています。 2. 採算性 上記でも述べたように、市営住宅の家賃は、公営住宅法により、入居者の収入及び公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事項に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定めることとなっています。そのため、事業費を回収できるだけの家賃設定をすることは困難となっています。

	波及的影響（効果）	1. 住民生活 (1) 公共サービスの向上 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。 (2) 生活機会の拡大 共用部のバリアフリー化による外出機会の増加 (3) 快適性への寄与 設備の更新やエレベーターの設置により、居住者の快適性が向上します。 2. 地域経済 (1) 生産性の拡大 老朽化の進行に伴う空家率の増加を防ぎ、使用料徴収を安定するとともに、入居継続と定住の維持をすることで、地域消費を維持します。 3. 安全・安心 (1) 事故・災害の減少 老朽化による漏水や外壁剥離等の事故の減少が見込まれます。 3. 環境 (1) 生活環境 ①日照等 増築にあたっては周辺住宅等への日照の影響が最小となるよう配慮します。 ②騒音・振動 建設時の騒音対策として、土日作業の回避や作業時間に配慮します。 (2) 自然環境 増築による樹木の伐採は、最小限となるよう努めます。 緑化率 20%以上となる計画とします。 (3) 地球環境 ①建物総合 横浜市の公共建築物における環境配慮基準では、既存建築物と一体で増築する場合は、「省エネ性能向上のための措置を講じること」とされています。 住戸改善事業においては、断熱等級4を標準とすることで、改善前に比べ省エネ性を向上することができます。 ②省エネ・創エネ LED照明や、節水型設備の設置を行い、環境負荷の少ない住宅を整備します。 ③その他 CO2 削減等 既存の躯体を使うことで、建設にかかる CO2 や資材を削減します。 4. 地域社会 (1) 地域社会の安定化 住戸改善事業は、エレベーターの設置や住戸内の改善等を行うことから、建替えと異なり、周辺の居住者の住環境を概ね現状維持することが可能となります。 また、工事中の住居となる仮移転先についてDEFG街区内を原則とすることで、入居者の地域コミュニティの維持や住み慣れた環境での継続居住を確保します。
	実施環境	1. 事業の実効性 令和5年の6・7月に市営野庭住宅全戸の住民を対象に事業説明会を実施し、過半を超える住民が参加し、事業については概ねご理解をいただいています。また、野庭住宅の建替えを含む再生事業については、地域からは早期実現の声をいただいています。

	2. 事業の成立性 市営住宅の再生にあたっては、「市営住宅の再生に関する基本的な考え方」に基づき、建替えや住戸改善を行っていきます。 3. 技術的難易度 住戸改善やエレベーター設置については、他の市営住宅で実績があります。
事業手法	本市が設計、整備を行う直接建設とします。 本事業において PFI 手法を導入した場合、SPC 組成費や管理運営費、民間資金の借り入れによる利息などから、政削減率が直接建設に比べ-1.8%となり事業費が増大することとなるため、直接建設を採用します。 なお、住戸改善街区以外のその他の街区の再生については PPP/PFI 方式、直接建設等を組合せ、整備費を削減していきます。
コスト縮減	建替えではなく、住戸改善事業とすることで解体に要する費用が削減されます。 【参考】 市営野庭住宅I街区における解体費用が一戸当たり約 268 万円、一方で旭区ひかりが丘住宅での住戸改善事業の撤去に係る費用は1戸当たり約 100 万円程度であることから、一戸当たり 160 万円程度削減されることとなります。これを住戸改善街区の 1140 戸に換算すると、約 18 億円程度となります。
その他	
添付資料	・別紙1 横浜市中期計画 2026-2029 抜粋 ・別紙2 横浜市市営住宅の再生に関する基本的な考え方(概要版) ・別紙3 第7次横浜市住宅政策審議会答申 抜粋 ・別紙4 市営野庭住宅再整備概要 ・別紙5 波及的影響の評価項目一覧
担当部署	建築局住宅部市営住宅課 (TEL 671-2942)

08 | 暮らし・コミュニティ

現状と課題 — 横浜を取り巻く状況と課題 —

◆地域の担い手不足への対応、地域コミュニティの活性化

●地域に暮らす多様な人々が、地域と関わりながらそれぞれの力や個性を生かし、自分らしく健やかに暮らせる仕組みづくりが重要です。しかし、人口減少やライフスタイルの多様化等に伴い、地域のつながりが希薄化し地域活動の担い手不足や新たな担い手の発掘が課題となっています。

●ライフスタイルの多様化や社会の利便性向上に伴い、地域コミュニティへの参加者が低下し、自治会町内会加入率も減少傾向にあります。デジタル手法の導入等を通じた自治会町内会の負担軽減を図りながら、将来に向けた地域コミュニティの活性化に取り組んでいます。

◆市民サービス・利便性の向上、安心して暮らせる生活環境・住まいの形成

●市内には図書館をはじめとした市民の皆様が利用する様々な施設があり、利用状況・ニーズ、今後のまちづくりの方向性等を踏まえ、ハード・ソフト両面からの改善が重要です。一方で、施設の老朽化、サービスの多様化への対応、地域間の利用機会の格差などの解決すべき課題もあります。

●共働き世帯や高齢者等の増加、働き方・ライフスタイルの変化などにより、住まいのニーズは多様化しています。

●誰もが快適に暮らせるまちづくりに向け、市内でも特に人通りの多い駅周辺や繁華街を中心とした喫煙禁止区域に加え、2025(令和7)年4月から公園の禁煙化を実施しています。

◆多文化共生の取組

- 外国人人口が増加傾向にある中、地域コミュニティにおいてもその一員としての存在感が高まっています。
- 在住外国人の地域における活躍を促進するとともに、言語や習慣、文化の異なる住民同士が、ルールやマナー等の共通認識を持ち、地域社会で共に暮らせるよう、相互理解を深めることが重要です。
- 滞在の長期化や、家族と暮らす人が増えている中で、言語だけでなく子育てや就労などニーズが多様化、複雑化しています。

目指す姿 — 4年後、そして、更に将来にわたって目指すべき姿 —

- 地域で、共に支え合い、誰もが自分らしく活躍できている暮らしやすいまちが実現しています。
- 地域コミュニティが主体となって取り組む地域課題(防犯・防災や環境保全、子育て支援など)の解決に向けた活動が継続するとともに、自治会町内会など地域で活動する団体や人々、企業、学校などの多様な主体と連携する「協働による地域づくり」がより一層推進されています。
- 快適な環境の中で、誰もが一人ひとりのライフスタイルに応じた豊かな暮らしを実感しながら、安心して住み続けることができます。

政策指標 — 市民の皆様の横浜市での暮らしの意識を表す指標 —

お住まいの地域は暮らしやすいまちだと思いますか **79.0%**



住環境の充実、生涯学習環境の充実、多文化共生の充実、困難を抱えた市民の支援の充実に向けた取組に関連する主な個別分野別計画等

横浜市地域福祉保健計画

横浜市図書館ビジョン

横浜市住生活マスタープラン

横浜市自殺対策計画

横浜市依存症対策地域支援計画

横浜市男女共同参画行動計画



関連するSDGsの取組



施策群

施策指標 — 2029(令和11)年度に向けて進捗管理し、成果発揮を目指す指標 — を設定

16 地域の生活環境

方向性

健康や環境に配慮した住まいの充実や豊かな住環境の形成と併せて、望まない受動喫煙の防止を図る取組を進めます。また、自治会町内会の負担軽減を図るため、デジタル手法等を導入し、情報共有や手続の効率化を進めるなど、より多くの人が地域活動に参加しやすい環境を整え、多様な主体が連携し、課題解決に向けて協力する活発な地域コミュニティの形成を目指します。これらを通じて、誰もが安心して快適な地域生活を送ることができる環境づくりを進めます。

指標

居住環境に配慮した住宅ストック ^{※1} 数【建築局】	現状 308件(R6時点)	目標 2,790件(R6~10累計)	地域で顔の見える関係ができていると答えた市民の割合【市民局】	現状 82.4%	目標 100%
直近1か月で受動喫煙の機会があると答えた市民の割合【健康福祉局】	現状 45.6%	目標 33%以下	自治会町内会活動に係る補助金等のオンライン申請率【市民局】	現状 0%	目標 70%

17 学び・交流を支える地域の情報拠点

方向性

市立図書館は、「知る・学ぶ・深める」ことができるのももちろん、未来を担うこどもたちや子育て世代をはじめ、全ての市民にとって、居心地よく自由に過ごすことができる多様な人々の「つどう・憩う」場を目指します。「遊ぶ・体験する」、「まちとつながり・交流する」、地域・団体と「連携・協働」できる場として、従来の市立図書館の枠組みを再構築し、地域図書館の老朽化対策や図書取次拠点の増設、デジタル技術の導入、新たな図書館整備等により、提供するサービスの充実とアクセス性向上を目指します。

指標

本に触れる機会が増加したと答えた市民の割合【教育委員会事務局】	現状 63.0%	目標 70%以上	図書館の来館者数【教育委員会事務局】	現状 650万人	目標 730万人
図書の貸出冊数【教育委員会事務局】	現状 1,220万冊(R6時点)	目標 1,320万冊	こどもの来館者数【教育委員会事務局】	現状 97万人	目標 119万人

18 多文化共生

方向性

言語、習慣、文化など異なる背景を持つ人々が、互いに認め合い、理解し合い、尊重しあって暮らせる地域社会づくりの推進に向けて、交流機会の創出を通じて相互理解を深める取組を進めるとともに、地域活動への参加を促し、外国人が地域で活躍できる環境づくりを推進します。さらに、生活ルールや防災情報など、地域で暮らす上で必要な情報の普及啓発に取り組みます。

指標

地域社会において多様な文化を理解し合うことが重要と考える市民の割合【市民局】	現状 78.4%	目標 維持・増加 78.4%以上
--	----------	------------------

19 困難を抱えた人の支援

方向性

生活困窮、ひきこもりや依存症などに起因して様々な困難を抱えている人が、早期に適切な支援を受けられるよう、正しい理解の促進と制度の周知を行うとともに、地域社会の中で自分らしく安心して暮らすことができるよう、一人ひとりの暮らしに着目し、地域住民と支援機関・関係機関が協働して支えあう仕組みづくりを進めます。

指標

自立に向けた支援につながった対象者数【健康福祉局】	現状 7,920人(R6時点)	目標 増加 7,920人超	ひきこもりの新規相談件数【健康福祉局】	現状 3,314人	目標 増加 3,314人超
依存症支援者向け研修の参加者数【健康福祉局】	現状 1,267人(R6時点)	目標 増加 1,267人超	自殺死亡率(人口10万人当たり)【健康福祉局】	現状 13.2(R6時点)	目標 10.8

関連データ等

●のげやまこども図書館 おやこフロア



出典：教育委員会事務局

●上:おやこフロアにおける読み聞かせ下:デジタルの利活用



出典：教育委員会事務局

●外国人住民も参加した地域清掃活動の様子



出典：南区

※1 住宅ストック：市内に現存する住宅

平成 30 年 4 月 1 日

市営住宅の再生に関する基本的な考え方【概要版】

基本的な考え方の趣旨

老朽化が進む昭和 30・40 年代に建設された市営住宅については、今後、一斉に建替えや大規模改修の時期を迎えます。

そこで、市営住宅の再生に関する基本的な考え方を定めることとし、効率的、効果的な市営住宅の再生を進めて行くこととします。

基本的な考え方の概要（平成 27 年第 5 次住宅政策審議会答申を踏まえた考え方）

1. 市営住宅の戸数の維持

人口及び世帯推計から、2035 年頃（平成 47 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。

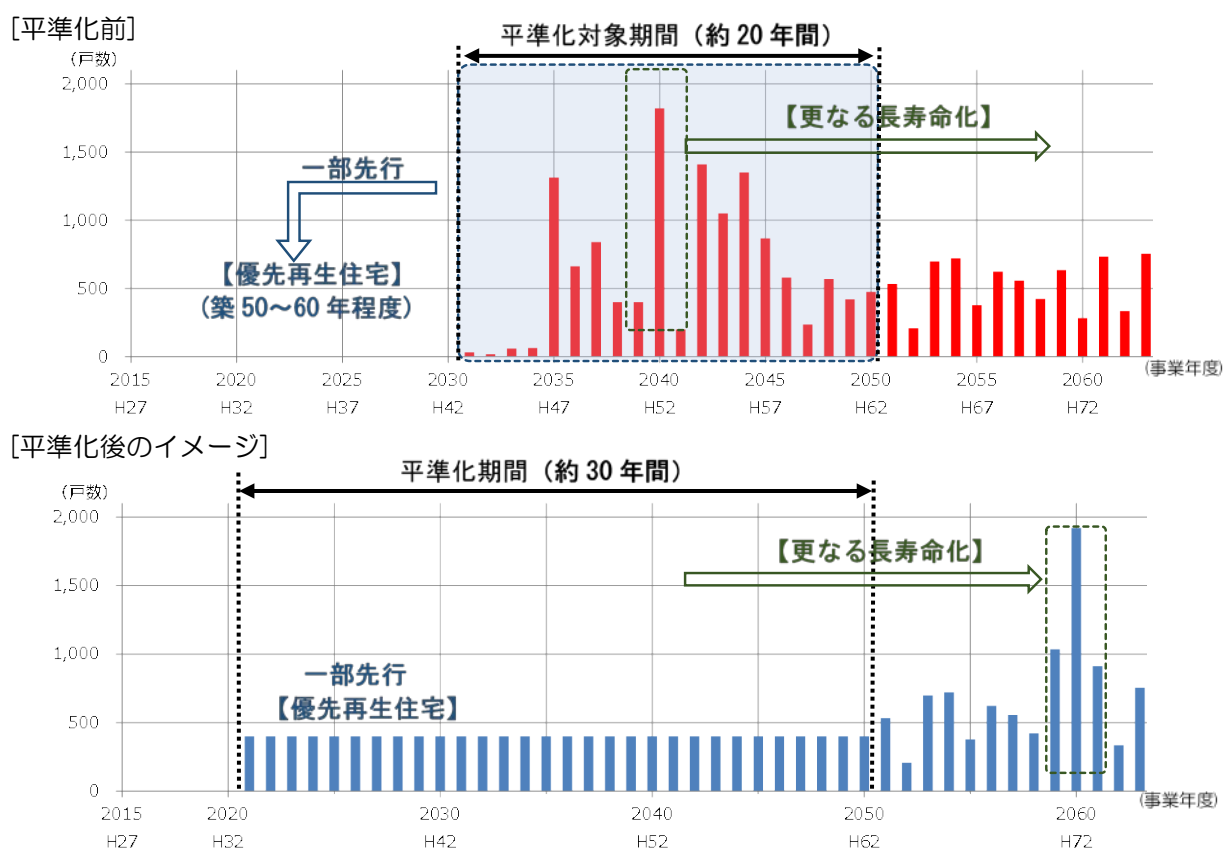
2. 再生の対象とする住宅

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。

3. 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、2030 年頃（平成 42 年頃）～2050 年頃（平成 62 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。

■平準化による将来建替戸数推計グラフ（建替えをした場合のイメージ）



■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、 <u>法定耐用年限前に先行して、優先的に再生を行います。</u>
	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、 <u>法定耐用年限前に先行して、優先的に再生を行います。</u> 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	<u>住戸改善と躯体の中性化対策を実施</u> し、竣工後 90 年程度維持管理することにより、 <u>法定耐用年限を超えて、再生時期を延長します。</u> (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。

4. 再生に向けての視点

「横浜市公共建築物の再編整備の方針（平成 30 年 2 月）」に基づき、以下の 5 つの視点から、効率的な事業執行に努め、財政負担の軽減と地域のまちづくりに寄与する再生を目指します。

(1)集約により生み出した土地の活用

用途廃止や住棟の集約により生み出した土地については、地域貢献施設の導入や売却・貸付等を実施

(2)他施設との複合化等

施設の多目的化・複合化等の再編整備を進めることで施設配置の最適化、運営の効率化に取り組み、必要な市民サービスを持続的に提供

(3)地域再生の拠点の形成

地域防災や環境への取組、地域貢献施設の導入などによる地域再生拠点の形成

(4)民間活力等の導入

建替事業や管理運営において、民間のノウハウの導入を検討

(5)国費の積極的導入

財源確保のため、国費の積極的導入

5. 今後に向けて

今後は、市営住宅の再生に関する基本的な考え方に基づき、優先的に再生を進める住宅を選定し、具体的な事業化に向けた再生プランの構築を進めてまいります。

【目標 4】住宅・福祉施策が一体となった重層的な住宅セーフティネットの充実

住宅確保要配慮者の増加・多様化への対応として、住宅セーフティネットの根幹である市営住宅をはじめとして、公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅を含めた重層的なセーフティネットを、より一層充実していく必要があります。

住宅確保要配慮者への支援にあたっては、住宅確保要配慮者の収入、就労、心身の状態、同居家族の有無など、変化し続ける個々人の状態を的確に把握し、困難な状況に対してきめ細やかな対応を図ることが重要です。また、住まいを紹介する不動産事業者や賃貸人の不安を軽減させる取組も求められます。そのためにも、住宅施策と福祉施策等がより一層連携し、住まい・施設の入居から入居後の生活を切れ目なく支援し、双方が安心して暮らせる・貸せる環境づくりが必要です。

取組にあたっては、今後も増加していく高齢者への生活支援として医療・介護、予防介護等の非接触型サービスや、市営住宅・セーフティネット住宅等における I o T 技術を活用した見守りサービス、居住者やコミュニティを支える地域や事業者の活動のデジタル化など、デジタル技術を積極的に活用していくことも期待されます。



図 5 「住宅・福祉施策が一体となった重層的な住宅セーフティネットの構築」の施策の基本的な考え方

施策４－１ 公民連携による住宅確保要配慮者の住まいの確保

取組① 市営住宅等による入居支援の推進

市営住宅は住宅セーフティネットの根幹であることから、子育て世帯、高齢者世帯、障害者世帯等の住宅確保要配慮者の優遇倍率設定による入居支援は継続していく必要があります。また、子育て世帯や高齢者世帯等に限定した専用住宅の提供も、継続して実施していくことが求められます。

2050（令和 32）年頃の公営住宅等の需要予測によると、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ていることから、引き続き、現在の市営住宅の戸数を維持していくことが求められます。老朽化が進む昭和 30・40 年代に建設された市営住宅については、今後、一斉に建替えや大規模改修の時期を迎えます。2018（平成 30）年の「横浜市市営住宅の再生に関する基本的な考え方」や 2020（令和 2）年の「横浜市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、老朽化した市営住宅の建替え等の再生による性能向上を着実に進めていく必要があります。再生にあたっては、「集約により生み出した土地の活用」、「他施設との複合化等」、「地域再生の拠点の形成」、「民間活力等の導入」などの視点をもとに、効率的な事業執行に努め、財政負担の軽減と地域のまちづくりに寄与する再生を目指す必要があります。

また、子育てに適した住環境の提供やストック活用の観点から、戸建ての空家を活用した子育て世帯向けの市営住宅（借上型）やセーフティネット住宅等の検討も必要と考えます。

さらに、住民自治組織（管理運営委員会等）に委ねている共益費の徴収について、高齢化に伴う役員の担い手不足等に対応するため、市や指定管理者が徴収することなど、新たな仕組みが求められます。

取組② 自立支援の一体的な実施

失業等に伴い住まいを喪失する恐れのある方の自立支援として、家賃補助と就労支援をセットで行う「生活困窮者自立支援制度（住居確保給付金）」や、条件によっては「生活保護制度（住宅扶助）」の活用など、これらのより一層の制度周知を図るべきと考えます。また、対象者の状況とニーズに応じて、自立支援策を一体的に推進し、生活の土台となる住まい確保を支援する必要があります。

取組③ セーフティネット住宅の供給促進

増加・多様化する住宅確保要配慮者の住まいとして、セーフティネット住宅（登録住宅）はますます必要となります。2020（令和2）年現在、市内で8,389戸が登録されていますが、さらなる供給促進が望まれます。

既存の「子育てりぶいん」や「高齢者向け優良賃貸住宅」について、管理期間の終了にあわせ、入居者要件が概ね一致する住宅セーフティネット制度への移行を検討すべきと考えます。

横浜市ではセーフティネット住宅に対する家賃及び家賃債務保証料減額補助を行う「家賃補助付きセーフティネット住宅」を実施しており、今後も増加する住宅確保要配慮者の居住安定確保を図るためには、引き続き実施していくことが求められます。

今後は、セーフティネット住宅（登録住宅）のさらなる供給促進のため、登録基準の緩和について検討するほか、住宅セーフティネット制度による改修費補助の導入検討を行う必要があります。

また、オーナー等の不安を解消するための取組として、見守りサービスに対する補助事業を引き続き実施するとともに、孤独死・残置物保険料への補助などの新たな取組を検討することが求められます。

セーフティネット住宅の供給促進には、不動産など民間事業者の役割が大変重要であり、重層的なセーフティネット構築の一翼として、積極的な貢献が求められます。住宅施策の実施機関である横浜市住宅供給公社、UR都市機構についても、所有・管理する住宅ストックの空き室を活用し、セーフティネット住宅を積極的に供給することにより、民間事業者の供給拡大につなげていくことが期待されます。

施策4-2 住宅確保要配慮者の入居から退去までの切れ目のない支援の充実 【重点】

取組① 居住支援協議会を核とした、切れ目のない支援の充実

住宅確保要配慮者の入居から退去まで切れ目のない支援を実施するために、住宅確保要配慮者の把握に向けた連携を図る必要があることから、居住支援協議会と各専門相談窓口との間の連携強化が必要です。具体的には、各専門相談窓口において、住宅の確保等に関する課題や入居後の生活の悩みを抱えている相談者を把握した場合、居住支援協議会へ相談を繋ぐなど、各専門相談窓口と居住支援協議会が連携して、相談者に寄り添った支援を実施することが重要です。

また、居住支援は、住まい確保の入居時支援と入居後の生活支援の両輪で進めることにより、賃貸人の不安を軽減することができます。住宅確保要配慮者の居住の安定を確保す

るため、住宅部局と福祉部局等、不動産事業者と福祉事業者等が情報共有等の連携を図りながら、入居支援に留まらず、入居後の生活支援も合わせて実施することが求められます。特に不動産や福祉等の民間事業者は、各々の強みを生かしながら、積極的に支援に参画していくことが求められます。

また、住宅確保要配慮者の個々の状況に応じて、きめ細やかな支援を行うため、居住支援協議会相談窓口を担う横浜市住宅供給公社と協働して、居住支援や生活支援を担う団体や関係区局の連携体制を強化していく必要があります。

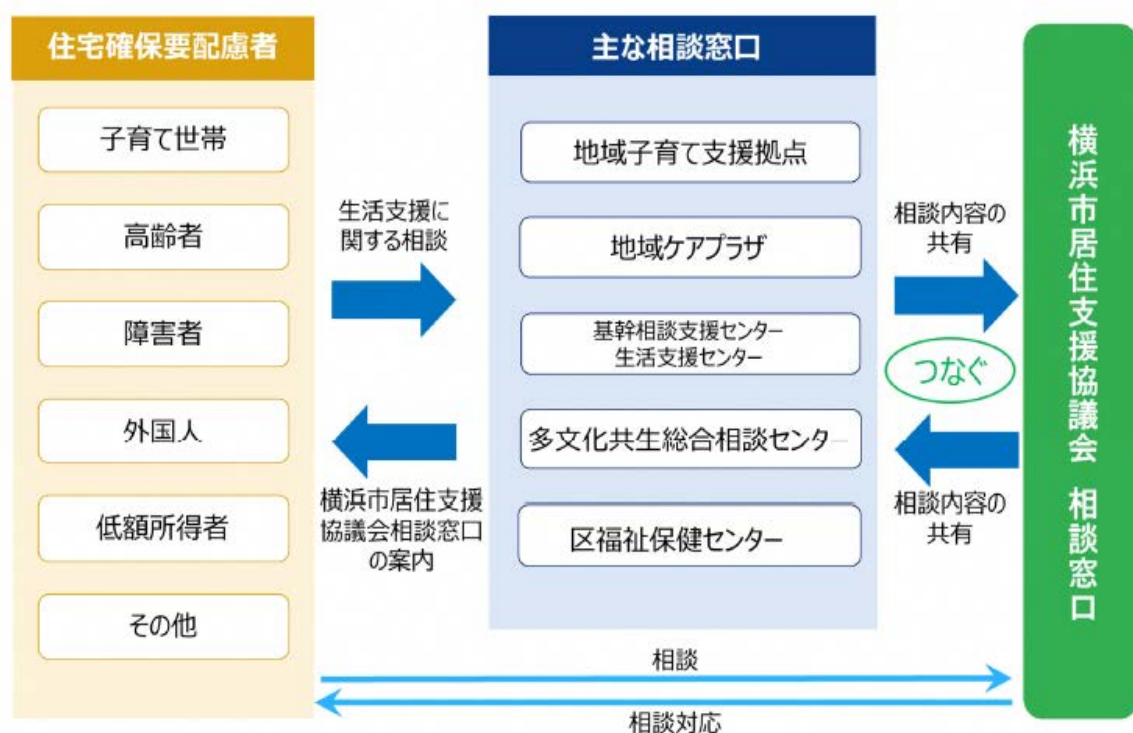


図 6 相談窓口の連携イメージ

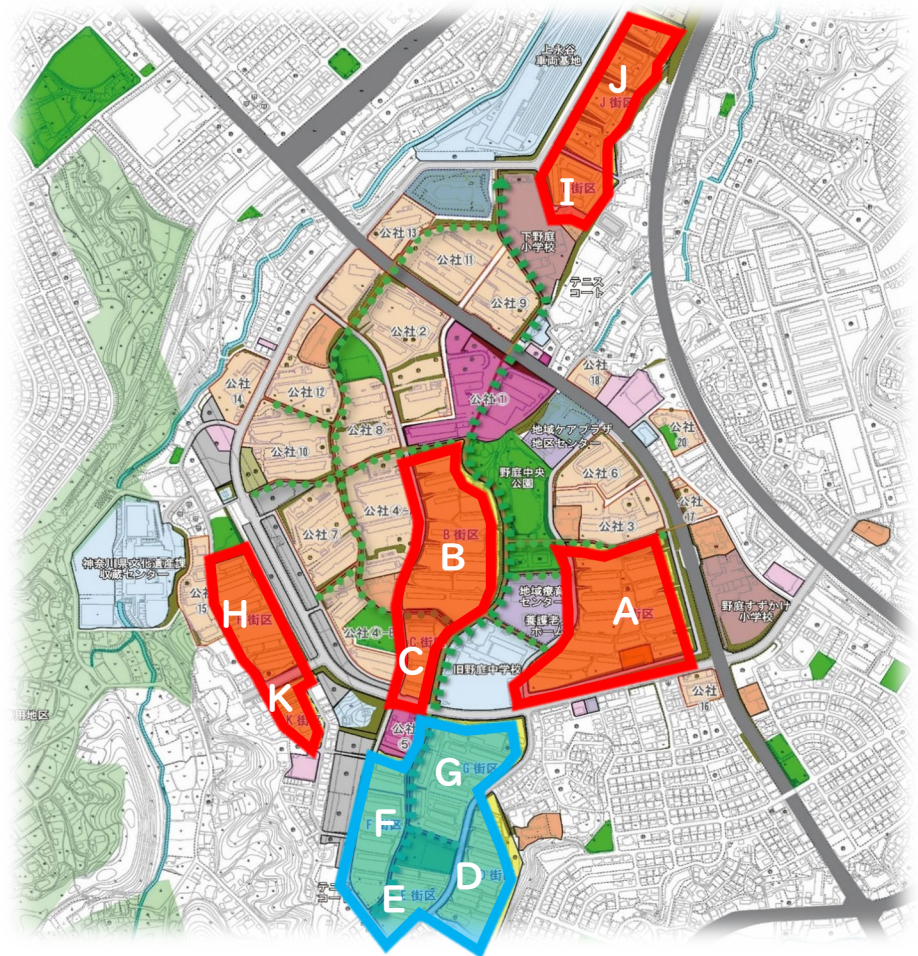
I 事業の概要について

すべての住棟を建替える場合、少なくとも30年以上かかることから、事業期間の短縮化を図るため「建替事業」、「住戸改善事業（大規模リフォーム）」の2種類の事業を組み合わせることで進めていきます。

【各街区の事業手法】

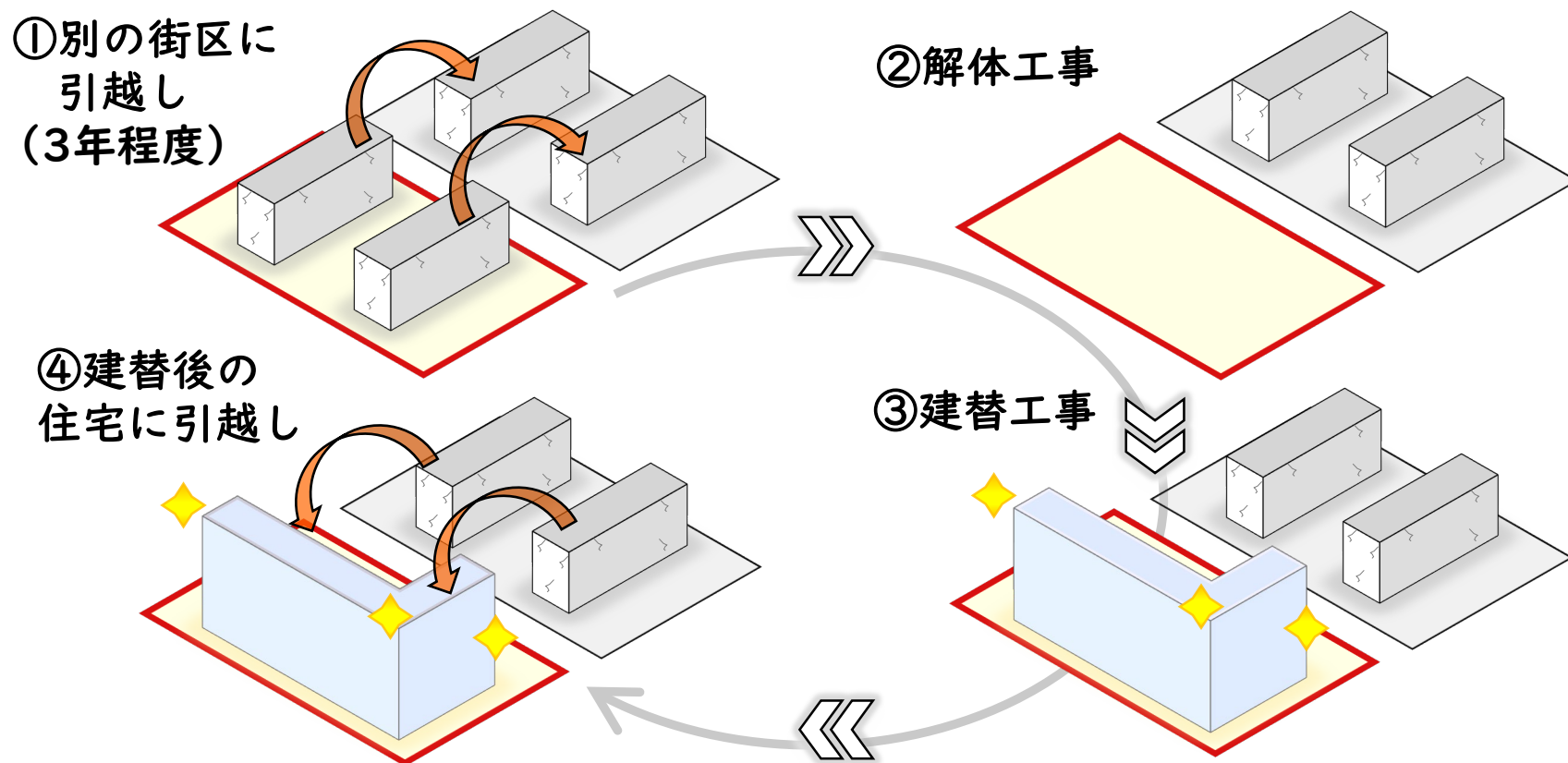
建替事業対象街区
A,B,C,H,I,J,K

住戸改善事業対象街区
D,E,F,G



2 事業の進め方について

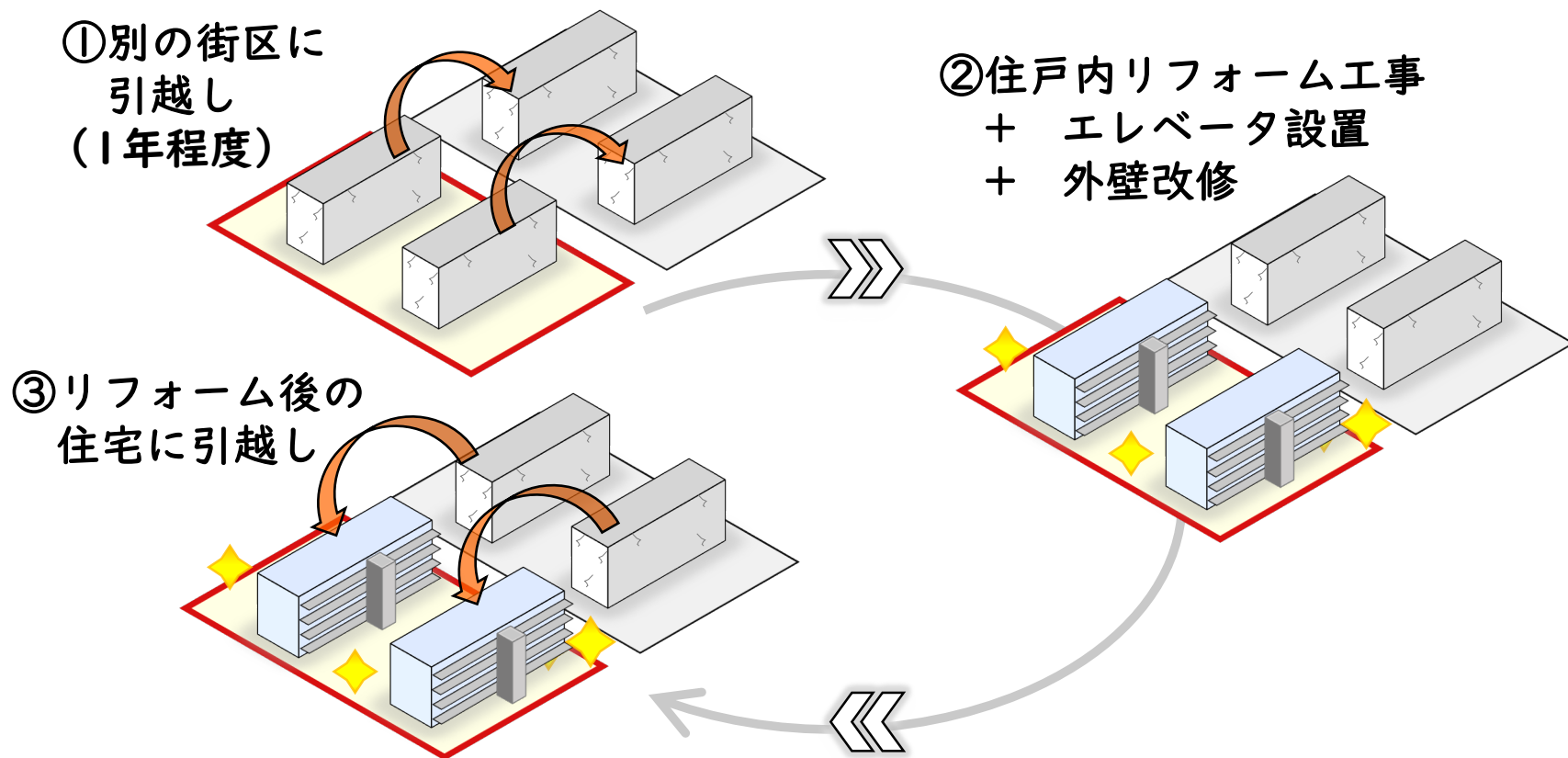
【建替事業のイメージ・進め方】



※工事中の引越し先は、野庭住宅内の工事を行っていない街区を想定しています。

2 事業の進め方について

【住戸改善事業のイメージ・進め方】



※工事中の引越し先は、野庭住宅内の工事を行っていない街区を想定しています。

2 事業の進め方について

【1回の事業に必要な期間】

事業期間	1年目	2年目	3年目	4年目
建替事業	引越し (仮入居)	解体工事⇒新築工事 (仮入居期間)		引越し (戻り入居)
住戸改善事業	引越し (仮入居)	住戸改善工事 (仮入居期間)	引越し (戻り入居)	

2 事業の進め方について

【全体の想定事業スケジュール】

	戸数	R5年度～	R10 年度～	R15 年度～	R20 年度～	R25 年度～
IJ街区 建替事業 (+用地活用)	510 戸 ⇒約 500 戸	★ 設計等	工事			
BC街区 建替事業 (+用地活用)	650 戸 ⇒約 590 戸		★ 設計等	工事		3ブロックに分けた 工事の実施を想定
A街区 建替事業	660 戸 ⇒約 770 戸		★ 設計等	工事①	②	③
HK街区 建替事業	334 戸 ⇒約 330 戸				★ 設計等	工事
DEFG街区 住戸改善事業	1140 戸 ⇒変わらず	★ 設計等	工事①	②	③	④ ⑤ ⑥ 6ブロックに分けた 工事の実施を実施

★: 街区ごとの個別説明会

※ 上永谷駅に近く、建物を集約建替えし、生み出した土地を民間事業者を活用してもらいやすい、IJ街区から事業を進めていきます。

※ 事業スケジュールは現時点での想定であり、財政状況や事業の進捗状況により変更になる場合があります。

3 工事完了後の住宅について

【建替事業、住戸改善事業 共通】

(住戸内部)	・ 浴室(ユニットバス)、脱衣室(洗面所、洗濯機置き場)を整備 ・ 浴室、台所、洗面所でお湯の使用が可能になる給湯器を設置 ・ 玄関、トイレ、浴室等に手すりを設置 ・ 台所にレンジフードファンを設置 ・ 断熱性の高い窓サッシを整備
(共用部分)	・ 各階に停止するエレベータを整備 ・ 駐車場がない街区には駐車場を整備



※トイレ イメージ



※脱衣所 イメージ



※ユニットバス イメージ

3 工事完了後の住宅について

【建替事業、住戸改善事業 共通】



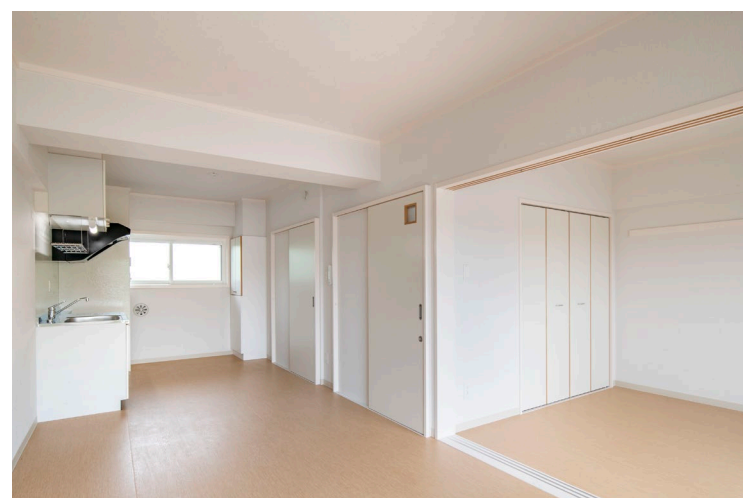
※和室 イメージ



※洋室 イメージ



※台所 イメージ



※台所、食事室、洋室 イメージ

【庁舎等替等事業の波及的影響の評価項目一覧(標準)】

事業名：【建築-1】市営野庭住宅住戸改善事業（D E F G街区）

主：事業の主効果	○：波及的影響で評価する項目	●：費用便益分析で評価
▲：必要に応じ評価	－：本事業では評価対象外	赤字：前回評価からの変更箇所

中項目	小項目	細目	評価項目		評 価		
			事業標準	本事業	影 響		本事業での対応
住民生活	公共サービスの向上	住宅セーフティネットの確保	主	主	↑	【向上・改善】	住戸改善事業と建替事業を併用し、住宅のリニューアル時期を平準化する○
	生活機会の拡大	利用機会の拡大など	○	○	↑	【向上・改善】	バリアフリー化による入居者の拡大
	快適性への寄与	利用者の快適性（室内環境など）	主	主	↑	【向上・改善】	エレベーター設置によるバリアフリー化。住環境の向上○
地域経済	生産性の拡大	入居継続と定住の維持	○	○	→	【現状と同等】	空室率低下を防ぎ使用料を安定的に徴収。継続居住による地域消費の維持
	雇用の増加		－	－	－	－	－
安全・安心	自然災害に対する減災・防災への寄与	施設の水害リスク（洪水、内水、高潮、津波）の軽減	－	－	－	－	－○
	事故災害の減少	施設の安全性（利用者）向上	○	○	↑	【向上・改善】	老朽化による漏水や外壁剥離等の事故の減少○
	防災拠点機能の拡充等	地域防災拠点等の位置づけ	－	－	－	－	－●
環境	生活環境	日照等	○	○	↓	【現状より低下・劣化】	日影の影響が最小になるよう配慮します●
		騒音・振動	○	○	↓	【現状より低下・劣化】	騒音振動の発生時間に配慮します●
	自然環境	土地や自然環境（生体、水土）への影響	○	○	↓	【現状より低下・劣化】	増築による樹木の伐採●
	地球環境	省エネ・創エネ	○	○	↑	【向上・改善】	LED化、断熱性の向上○
	景観等への寄与		－	－	－	－	－
地域社会	地域資源の活用		－	－	－	－	－
	地域社会の安定化	多世代交流・地域活動拠点の充実	○	○	→	【現状と同等】	野庭住宅内での移転を行うことによる地域コミュニティの維持○
	福祉・コミュニティ	サークル・ボランティア等活動の活性化	－	－	－	－	－○
	地域文化の振興など	文化活動・発展への影響	－	－	－	－	－
その他	事業の持続性	施設運営面（人、費用）の負担改善など	－	－	－	－	－○
	教育・人材育成等	学校教育以外の不可的な寄与	－	－	－	－	－○
	その他		－	－	－	－	－