

## 市営瀬戸橋住宅、六浦住宅、瀬ヶ崎住宅の再生について

### 1 概要

平成30年4月に策定した「市営住宅の再生に関する基本的な考え方」に基づき、浴室がない等居住性能が低く、また、昭和30年代後半に建設されてから60年近く経過し、老朽化している金沢区の市営瀬戸橋住宅、六浦住宅、瀬ヶ崎住宅の3つの住宅の再生を進めます。

### 2 再生の方法

3つの住宅のうち、瀬ヶ崎住宅については、敷地が道路に接する条件が悪く、建替を行った場合、現在の住戸数を確保できません。

また、3つの住宅は比較的近い場所にあるとともに、瀬戸橋住宅と六浦住宅を建替えることで、現状戸数以上の住戸を確保できることから、瀬ヶ崎住宅は廃止し、瀬戸橋住宅と六浦住宅を建替えることで再生を図ります。

### 3 事業スケジュール（予定）

建替えは、建築年度が古い瀬戸橋住宅を先行して行い、瀬戸橋住宅建替後に、六浦住宅の建替えに着手します。

- (1) 瀬戸橋住宅は、今年度に基本設計、令和2年度に基本設計、実施設計と入居者の方々の仮移転、3年度に実施設計と既存住宅の解体工事を行い、4年度に建築工事に着手する予定です。
- (2) 六浦住宅は、4年度に基本設計、5年度に実施設計、6年度に入居者の方々の仮移転と既存住宅の解体工事を行い、7年度に建築工事に着手する予定です。
- (3) 瀬ヶ崎住宅は、お住いの方々に建替え後の瀬戸橋住宅及び六浦住宅に移転していただいた後、六浦住宅完成後の9年度に既存住宅の解体工事を行う予定です。

表2 事業スケジュール（予定）

	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
瀬戸橋住宅	基本設計	基本設計 実施設計 仮移転	実施設計 解体工事	建築工事	建築工事	戻り入居			
六浦住宅				基本設計	実施設計	仮移転 解体工事	建築工事	建築工事	戻り入居
瀬ヶ崎住宅						移転 1回目			移転 2回目 解体工事

※ 今後の検討状況等により、事業スケジュールは変更になる場合があります。

図1 位置図

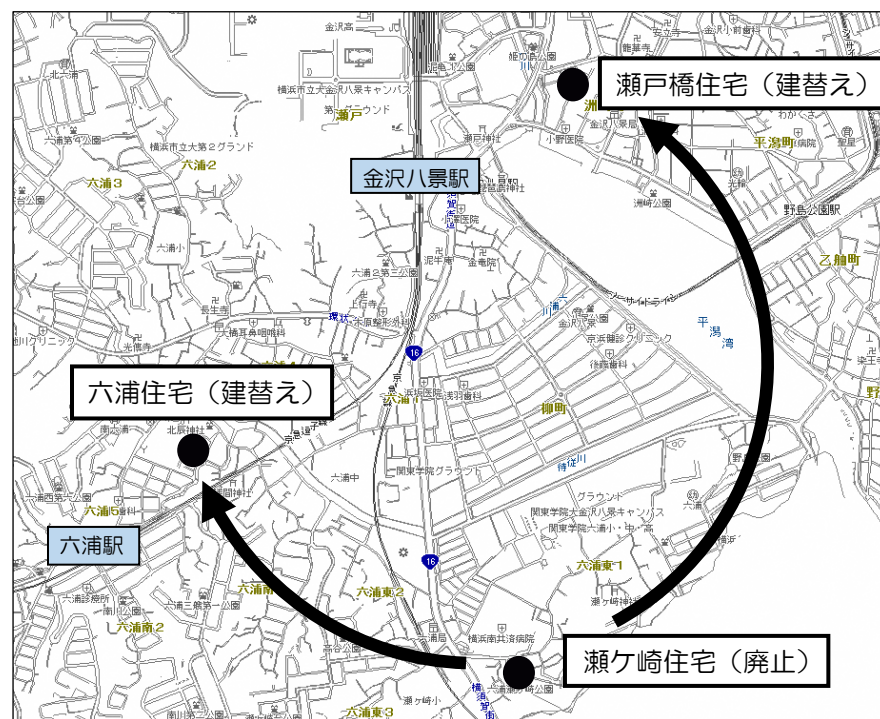


表1 現状戸数と建替後戸数

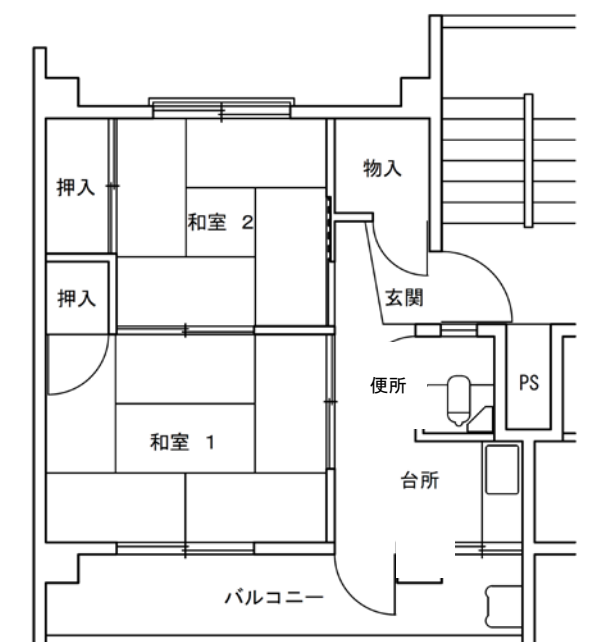
	瀬戸橋住宅 昭和37年着工 洲崎町	六浦住宅 昭和39年着工 六浦5丁目	瀬ヶ崎住宅 昭和39年着工 六浦東1丁目	計
現状戸数	124戸	94戸	56戸	274戸
建替後戸数	180戸程度	115戸程度	廃止	295戸程度

※ 今後の検討状況により、建替後戸数は変更になる場合があります。

【参考1】瀬戸橋住宅の現況外観写真



【参考2】瀬戸橋住宅の現況間取り図



# 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。

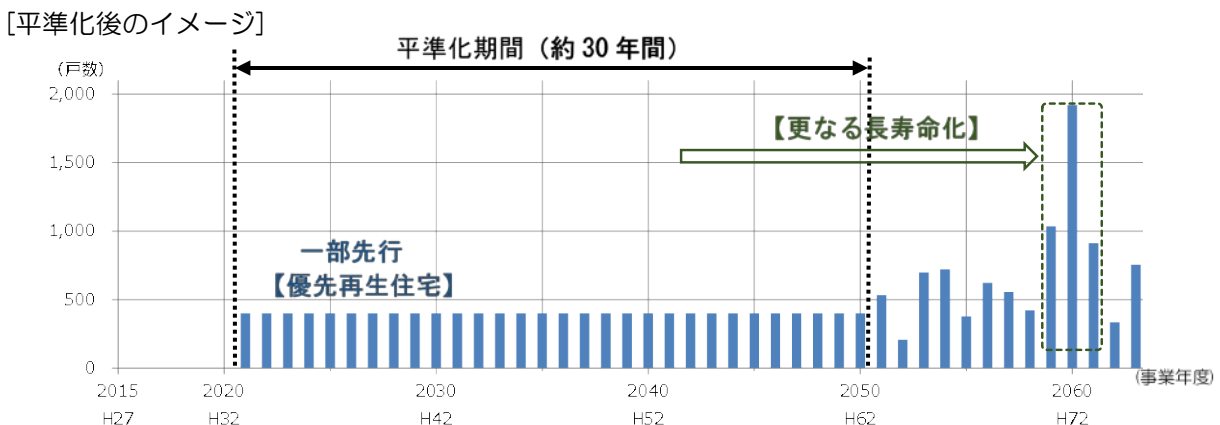
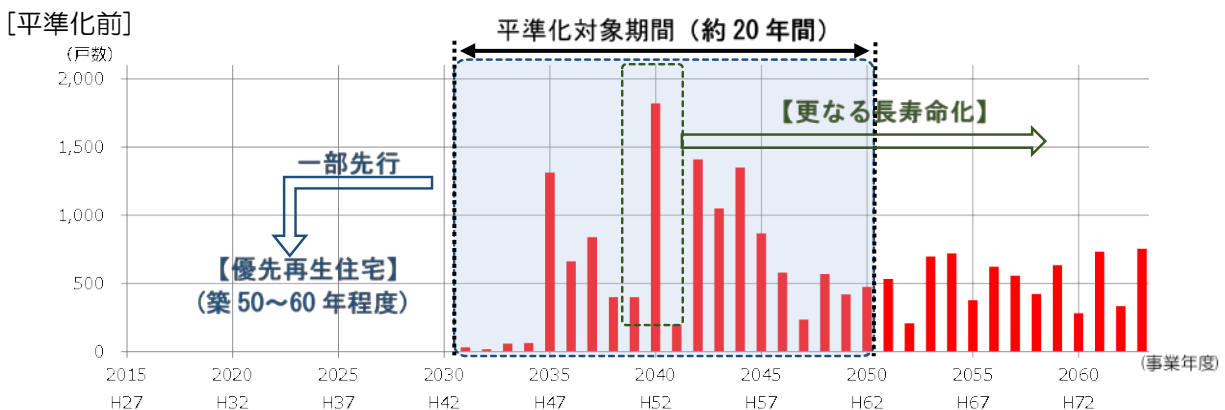
### 2. 再生の対象とする住宅

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。