

---

## 【建築－1】

# 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

令和6年8月26日  
建築局住宅部市営住宅課



## 【建築－1】

- 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
  - 1 これまでの経緯
  - 2 目的及び事業概要（調書P1,2,3,4）
  - 3 事業の必要性（調書P4）
  - 4 事業の進捗状況及び課題（調書P4,5）
  - 5 その他（調書P5）
  - 6 対応方針（案）（調書P5）

# これまでの経緯

## 1. 評価状況

評価段階	事前評価	再評価
付議状況	令和元年度 (意見具申なし)	令和6年度
事業期間	令和元年度～令和9年度	令和元年度～令和9年度

## 2. 前回までの主な意見と対応状況

主な意見	対応	該当ページ
・CASBEE Aランクや公共建築物における、環境品質・性能への対応について、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。	・CASBEE及び省エネルギー性能の向上による事業効果について記載しました。	スライド P.18
・それぞれの住宅建替え時、建替え前後における居住者の移動の実現可能性が判断できるような簡単な資料を示すべき。	・移転者動向に係る内訳について記載しました。	スライド P.23

# 目的及び事業概要（調書P1）

## 事業名

### 【建築-1】

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

## 施行場所

瀬戸橋住宅：金沢区洲崎町3番1号

六浦住宅：金沢区六浦五丁目9番

瀬ヶ崎住宅：金沢区六浦東一丁目25番

# 目的及び事業概要（調書P1）

## 1. 目的・必要性

当該3住宅は浴室がない等著しく居住性能が低く、優先して再生する必要があるため、「横浜市市営住宅の再生に関する基本的な考え方」に基づき、建替え等を実施します。

なお、瀬戸橋住宅、六浦住宅については、法定耐用年限前に先行して建替えます。

また、瀬ヶ崎住宅については、維持・建替えが困難なため、他の住宅に集約することで従前の住戸数を確保するものとし、建替えは行わず、用途廃止します。

## 2. 効果

### （1）定性的事項

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ができる住宅の供給を実現していきます。

また、建物の環境性能や省エネ性能を高めることで、脱炭素社会の実現に寄与します。

### （2）その他

建替えに伴い生み出した余剰地を、消防団器具置場として有効活用します。また、用途廃止により生み出した瀬ヶ崎住宅の土地については、本市他事業での利用の意向が無かったため、公募売却する方向性で進めます。

## 目的及び事業概要（調書P1）

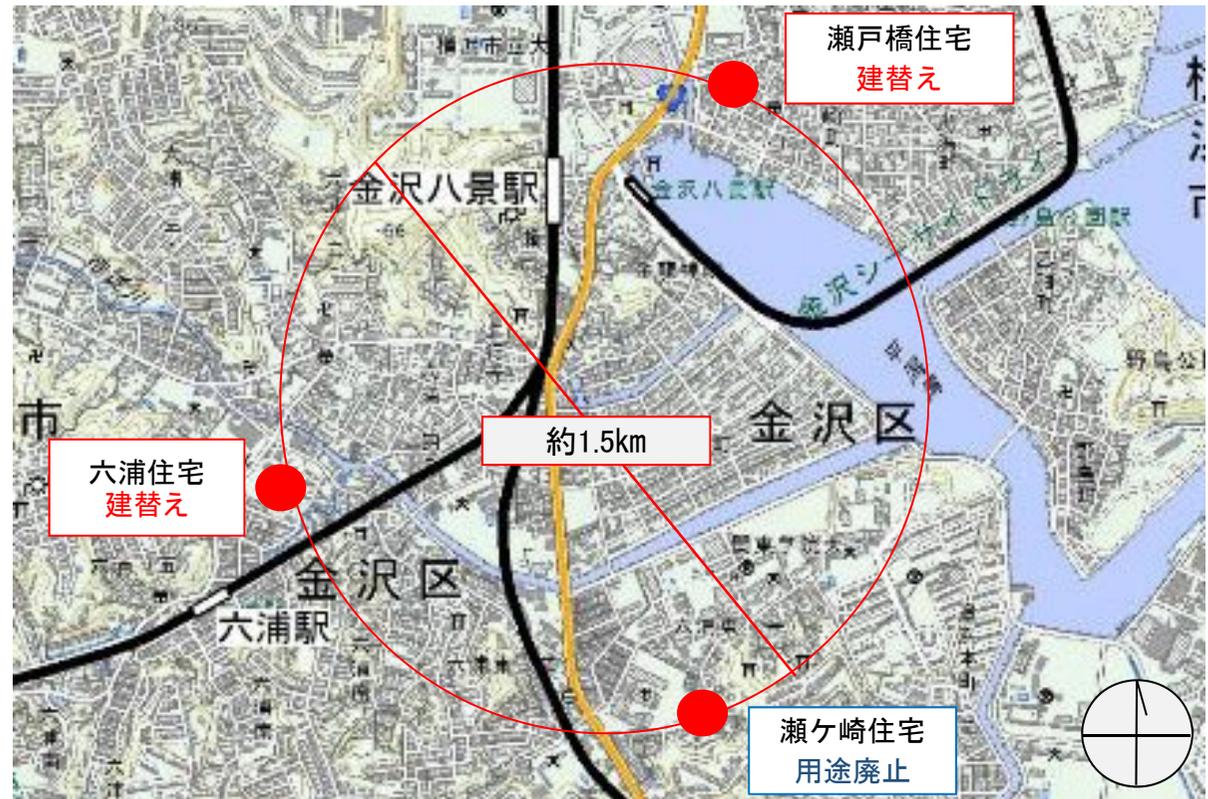
### 3. 事業規模

- ・ 瀬戸橋住宅、六浦住宅：戸数を増やしたうえで建替え。
- ・ 瀬ヶ崎住宅：用途廃止し解体。

住宅間の距離が比較的近く、建替後の瀬戸橋住宅と六浦住宅で3つの住宅の整備前戸数274戸を確保できることから、瀬戸橋住宅と六浦住宅は戸数を増やした上で建替えを行い、瀬ヶ崎住宅については用途廃止。

# 目的及び事業概要（調書P2）

## 4. 位置図



# 目的及び事業概要（調書P2）

## 5. 事業対象施設概要

	住宅名	瀬戸橋住宅(建替え)	六浦住宅(建替え)	瀬ヶ崎住宅(用途廃止)
現 状	所在地	金沢区 洲崎町 3 番地	金沢区 六浦五丁目 9 番	金沢区 六浦東一丁目 25 番
	敷地面積	4,598.56 m <sup>2</sup>	4,739.29 m <sup>2</sup>	2,707.4 m <sup>2</sup>
	延床面積	4,613.50 m <sup>2</sup>	3,968.17 m <sup>2</sup>	2,164.38 m <sup>2</sup>
	建設年度	S38(1963)/1、2 号棟 S39(1964)/3、4 号棟	S40(1965)/1 号棟 S41(1966) /2、3、4 号棟	S40(1965)/1、2 号棟
	用途地域 等	近隣商業地域 第 6 種高度地区 (20m) 準防火地域	第 1 種住居地域 第 4 種高度地区 (20m、7.5m+0.6/1) 準防火地域	第 1 種中高層住居専用地域 第 3 種高度地区 (15m、7m+0.6/1) 準防火地域
	住戸数	124 戸 (4 棟)	94 戸 (4 棟)	56 戸 (2 棟)
	構造、階数	RC 造 5 階/1,2 号棟 RC 造 4 階/3,4 号棟	RC 造 5 階/1,2,3 号棟 RC 造 4 階/4 号棟	RC 造 5 階/1 号棟 RC 造 4 階/2 号棟
計 画	建替後の住宅	更新住宅、公営住宅	更新住宅、公営住宅	用途廃止
	住戸数(予定)	178 戸 (更新：130 戸、公営：48 戸)	104 戸 (更新：42 戸、公営：62 戸)	—
	構造、階数	RC 造 10 階	RC 造 6 階	—
	延床面積	9,235.72 m <sup>2</sup>	約 5,000 m <sup>2</sup> (設計中)	—
	駐車場	18 台 (車いす用 1 台含む) 荷捌き用 1 台	17 台 (車いす用 1 台含む) 荷捌き用 2 台	—

# 目的及び事業概要（調書P2）

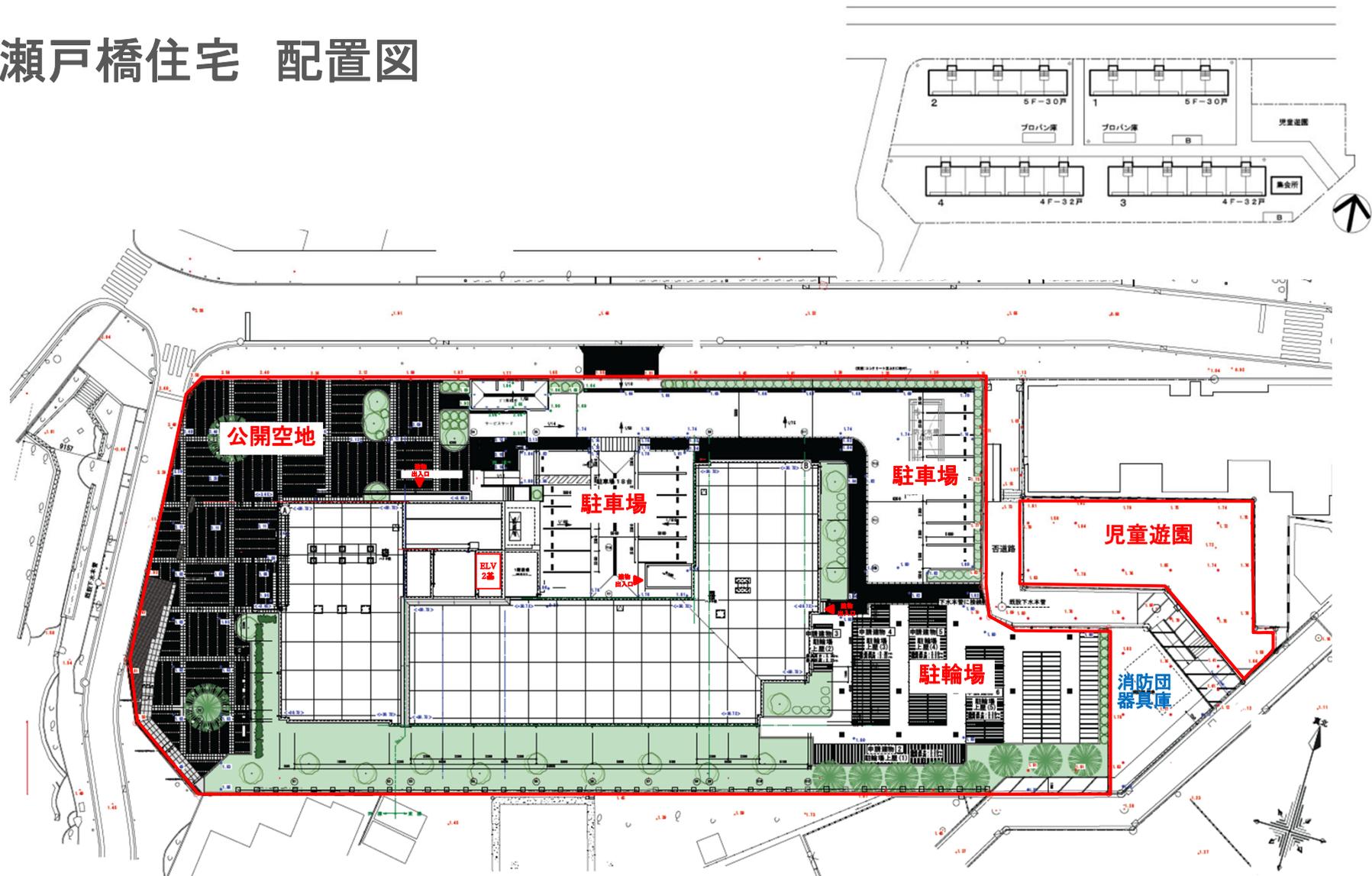
## 6. 型別供給戸数(予定)

	型別 (間取り)	瀬戸橋住宅 (建替え)	六浦住宅 (建替え)	瀬ヶ崎住宅 (用途廃止)
整備前	2 K	124 戸	94 戸	56 戸
	計	274 戸		
整備後	1 R・1 K (単身世帯向け)	10 戸	約 16 戸	—
	1 D K (単身世帯向け)	90 戸	約 36 戸	—
	2 D K (2人世帯向け)	39 戸	約 30 戸	—
	2 L D K (3人世帯向け)	—	約 12 戸	—
	3 D K (3人世帯向け)	39 戸	約 10 戸	—
	計	178 戸	約 104 戸	—
		約 282 戸		

※増加戸数(約8戸)については、今後の市営住宅の建替事業全体で戸数調整を行う。

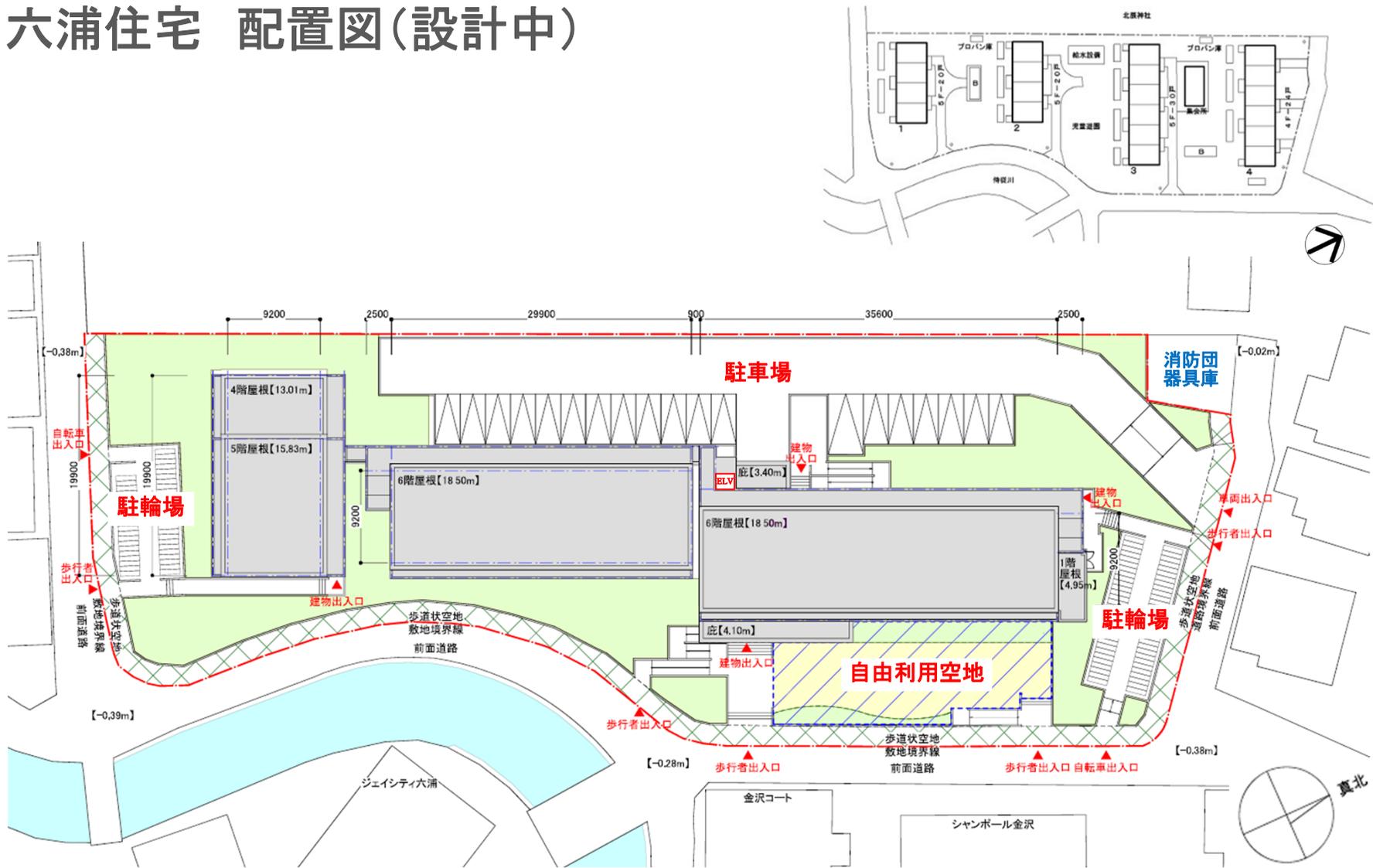
# 目的及び事業概要（調書P3）

## 瀬戸橋住宅 配置図



# 目的及び事業概要（調書P3）

## 六浦住宅 配置図(設計中)



# 目的及び事業概要（調書P3）

## 7. 事業期間

	30年度	令和元年度 (事前評価)	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度 (再評価)	7年度	8年度	9年度
瀬戸橋	基本計画	基本設計 測量 地質調査 等	基本設計 実施設計 アスベスト調査 等 解体設計 仮移転	実施設計 解体工事	解体工事 建築工事	建築工事	建築工事 戻り入居			
六浦	基本計画			測量 地質調査 等	基本設計	基本設計	実施設計 解体設計 仮移転 住替え	実施設計 解体工事	建築工事	建築工事 戻り入居
瀬ヶ崎	基本計画						仮移転 住替え 売却検討	公募～売却 (予定)		

※今後の進捗状況により変更になる場合があります。

・当初事業期間(事業採択時): 令和元年度～令和9年度

# 目的及び事業概要（調書P3, 4）

## 8. 事業費

	事前評価時	再評価時
瀬戸橋	約33億円	約44億円
	(国費約18億円 市費約15億円)	(国費約27億円 市費約17億円)
六浦	約20億円	約25億円
	(国費約12億円 市費約8億円)	(国費約15億円 市費約10億円)
瀬ヶ崎	約1億円 /解体費等	約1.5億円 /解体費等
	(国費約0.6億円 市費約0.4億円)	(国費約0.7億円 市費約0.8億円)
総事業費	約54億円	約70.5億円

# 目的及び事業概要（調書P3,4）

## 9. 変更内容(事業費増加の要因) ※計画自体の大幅な変更はありません。

事業採択時の事業費では、過去の建替事業(平成20年)の実績に基づき算出したもので、社会情勢の変化(環境や防災等の設計要因への配慮)への対応や物価上昇(労務単価や資材高騰等の要因)が十分には考慮されていなかったことから、現状の事業費では増額となっています。

	増要因	増額	内訳(想定)	
瀬戸橋	社会情勢の変化(環境・防災への配慮)	11億	0.6億	合計 16.5億
	物価上昇等(労務単価、インフレスライド)		6.4億	
	週休二日制の導入		2億	
	その他予期せぬ設計変更 (※残土(汚染物質含有)処分等)		2億	
六浦	社会情勢の変化(環境・防災への配慮)	5億	0.4億	
	物価上昇等(労務単価、インフレスライド)		3.1億	
	週休二日制の導入		1.5億	
瀬ヶ崎	車両出入りが困難な立地条件を考慮	0.5億	0.5億	

# 目的及び事業概要（調書P4）

## 10. 上位計画等

市営住宅の再生に関する基本的な考え方（平成30年4月）

## 11. 関連事業

建替えにより生じる余剰地を利用し、消防団器具置場を設置。  
（瀬戸橋住宅では令和5年度設置済）

## 1. 社会経済情勢等の変化に伴う対応

### 【環境配慮】

- ・CASBEE : Aランク取得
- ・省エネルギー性能 : ZEH-M oriented取得
- ・その他 : PPA事業による太陽光発電設備将来設置対応

### 【防災対策】

- よこはま防災力向上マンション : ハード認定取得(予定)
  - 集会所に災害時にも使用可能なトイレを設置  
(水源(井戸、貯水槽等)確保)
  - 浸水対策を考慮したFL設定

## 2. 事業の効果

- ① 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 ファミリー世帯等を含めたミクストコミュニティを意識した間取り計画とすることで、若い世代の入居促進をはかります。
- ③ 建物の環境性能や省エネ性能を高めることで一次エネルギー消費量を削減（瀬戸橋住宅：約3割減）します。

## 事業の進捗状況及び課題 (調書P4,5)

### 事業進捗率

約25.5%(令和6年3月末時点)

### 進捗見込み

令和6年10月	瀬戸橋住宅竣工
令和7年 1月～3月	元瀬戸橋住宅、六浦住宅及び瀬ヶ崎住宅入居者の移転
令和7年4月	瀬戸橋住宅への一般募集当選者の入居開始 六浦住宅解体工事着手
令和8年4月	六浦住宅新築工事着手
令和9年12月	六浦住宅竣工

### 瀬ヶ崎住宅敷地の売却について

当初の計画では、六浦住宅竣工後に公募売却予定（令和10年度）としていましたが、瀬ヶ崎住宅から瀬戸橋住宅への住替え希望者が多かったため、瀬戸橋住宅完成時点で全入居者に住替え、または仮移転していただく方針に変更しました。（少人数での瀬ヶ崎住宅の日常管理等の運営は事実上困難であると判断）

売却に伴う諸条件（建物付きか更地）及び土地（青地等）の整理等の課題について、令和6年度中に検討し、令和7年度には対応の方向性を確定する予定です。

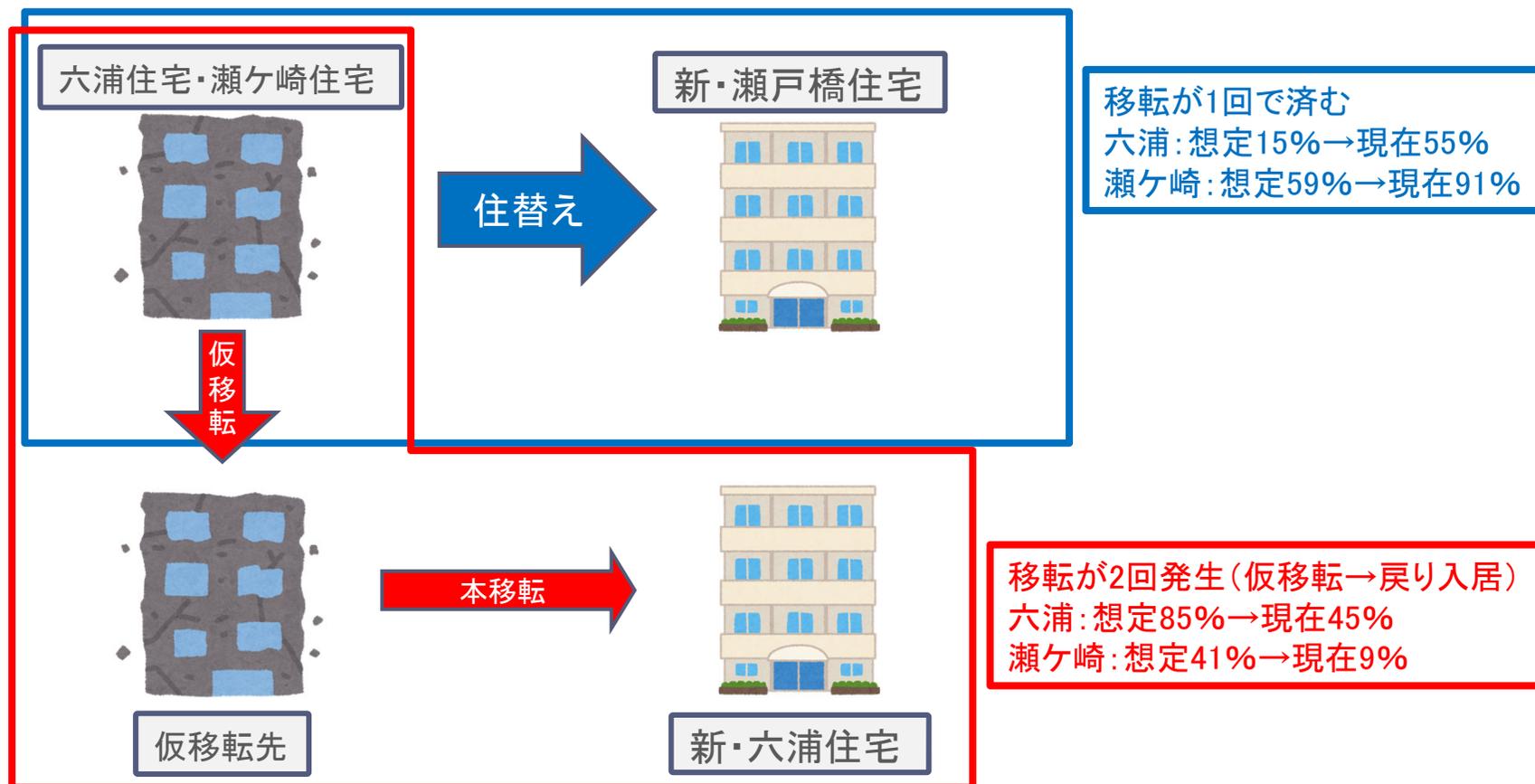
# 瀬ヶ崎住宅（売却予定地）



# その他（調書P5）

## コスト縮減項目等

- ① 入居者移転に係る負担の軽減（※下図参照）
- ② 瀬ヶ崎住宅入居者の移転方針変更による維持管理期間の短縮



## その他（調書P5）

**参考** ※令和6年4月時点

瀬戸橋住宅	当初仮移転者数:90世帯 → 現仮移転者数:67世帯 ※市内各所23住宅へ 戻り入居予定世帯数:49世帯 本入居替え予定世帯数:18世帯
六浦住宅	当初入居者数:82世帯 → 現世帯数:55世帯 瀬戸橋住宅への住替え予定世帯数:30世帯 仮移転予定世帯数:25世帯 ※市内各所9住宅へ
瀬ヶ崎住宅	当初入居者数:49世帯 → 現世帯数:32世帯 瀬戸橋住宅への住替え予定世帯数:29世帯 仮移転予定世帯数:3世帯 ※市内各所2住宅へ

## 計画通り

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、安心して暮らせる住宅供給が求められています。

当事業では、浴室がない等の著しく居住性能が低い住宅を建替えることで、市民の生活の安定と社会福祉の増進につながり、安心して暮らせる住宅供給を実現するために継続して事業を進める必要があります。