
寒河江市営住宅整備計画

平成29年3月

寒河江市

目 次

第1章 計画のあらまし	
1 計画の目的と位置付け	1
(1) 計画策定の背景と目的	1
(2) 計画の位置づけ	1
2 上位計画等と対象団地	2
(1) 住宅の現状と将来推計人口	2
(2) 上位・関連計画	6
(3) 計画の対象団地	10
第2章 公営住宅ストックの現状と課題	
1 公営住宅管理状況	11
(1) 立地及び敷地状況	11
(2) 住棟管理状況	14
(3) 入居者状況	20
2 公営住宅ストックの課題	25
(1) ストックの管理の課題	25
(2) 入居状況の課題	26
第3章 公営住宅将来必要ストック数	
1 公営住宅の供給方針	27
(1) 住宅セーフティネットの方針	27
(2) 主な住宅確保要配慮者世帯の推計	28
(3) 公共賃貸住宅等の供給方針	29
第4章 公営住宅団地整備の方針	
1 基本方針	30
(1) 公営住宅整備の基本方針	30
(2) 整備水準	32
2 団地再編整備方針	34
(1) 市営住宅将来必要数	34
(2) 既存ストック数と活用計画	37
3 公営住宅建替事業の方向性	38
(1) 建替計画の考え方	38
(2) 建替実施の方針	38
第5章 公営住宅団地整備計画	
1 団地整備計画案	39
(1) 団地整備敷地の検討	39
(2) 団地の整備内容の検討	54
(3) 団地の整備計画	55
2 団地整備事業の実施にあたって	59
(1) 事業手法の検討	59
(2) 概算事業費	64

第1章 計画のあらまし

1 計画の目的と位置付け

(1) 計画策定の背景と目的

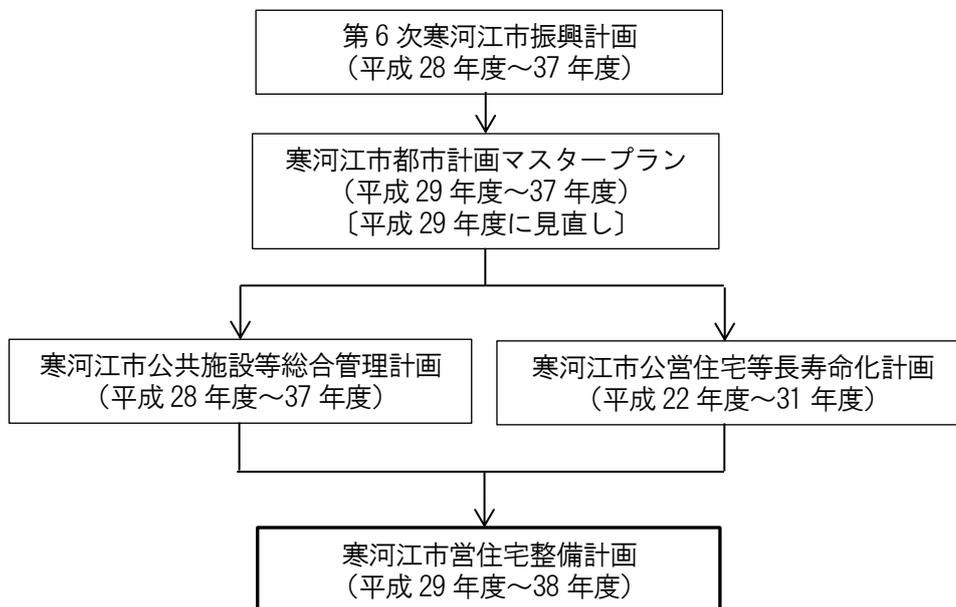
国の住宅政策は、平成17年度から公営住宅の補助金制度を地域住宅交付金制度に移行（現在は、社会資本整備総合交付金制度）し、近年の急速な少子高齢化の進展、人口減少社会の到来を踏まえ、平成18年6月、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため「住生活基本法」が制定され、同年9月には、住生活基本法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し推進するための「住生活基本計画（全国計画）」が策定されました。また、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（通称：住宅セーフティネット法）」（平成19年7月施行）において、公営住宅は、低所得者以外に高齢者、障がい者、子育て世帯等が安心して暮らせる住まいとして中核的な役割を果たすことを位置づけました。

本市においても、少子高齢化と人口減少、定住促進等への対応が迫られており、また、厳しい財政状況等での市営住宅など公共施設等ストックの維持管理などが課題となっています。そのため、平成22年3月に、安全で快適な住まいを長期間確保する修繕・改善・建て替えや、予防保全的な観点からの修繕・改善計画を定めた「寒河江市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、公営住宅等の維持管理に当たるとともに、平成28年には、老朽化が進む市営住宅など公共施設等を計画的に更新・効率化・長寿命化等を行うための「寒河江市公共施設等総合管理計画」と、地方創生への取組みなど厳しい環境変化に対応する今後10年のまちづくりを定めた「第6次寒河江市振興計画」を策定し、スタートしたところです。

本計画は、これら上位計画との整合を図りながら、寒河江市における公営住宅管理に係る課題を明らかにし、団地敷地の有効活用と良質な住宅ストックの形成に向けて、地域の住宅需要に対応した総合的な活用の方針を設定するとともに、その居住環境を整備・改良し、あわせて良質な住宅の整備・促進を図ることを目的とします。

(2) 計画の位置づけ

最上位計画である「第6次寒河江市振興計画」（平成28年）の部門計画である「寒河江市公共施設等総合管理計画」並びに「寒河江市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、市営住宅の具体的な整備を進めるための計画となります。



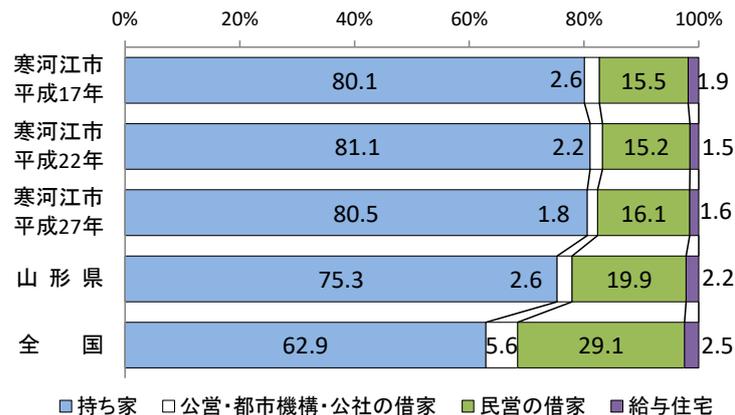
2 上位計画等と対象団地

(1) 住宅の現状と将来推計人口

ア 住宅の所有関係

近年、住宅に住む一般世帯数は微増にあり、平成27年現在12,915戸となっています。また、平成27年の住宅の所有関係別主世帯数割合は、持ち家が80.5%、公営・都市機構・公社借家1.8%、民営の借家16.1%、給与住宅1.6%で、近年、この割合に大きな変化は見られません。全国や山形県と比較すると、本市は持ち家の割合が高く、民営や公営住宅等（公営・都市機構・公社）の借家の割合が低いのが特徴です。

図 1-1 住宅の所有関係別主世帯数割合の推移と比較

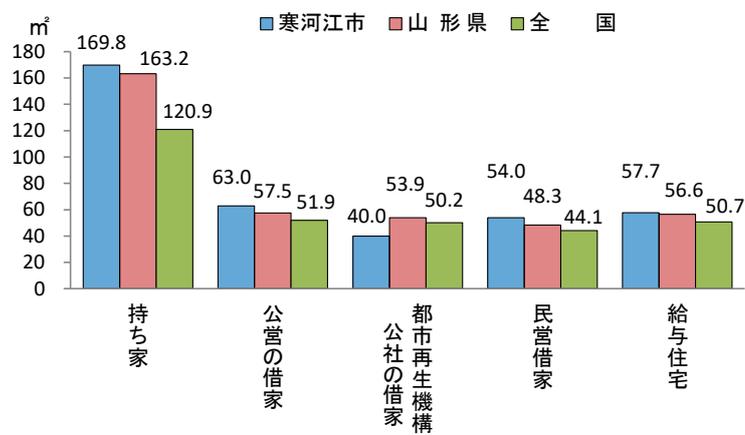


(資料：国勢調査)

イ 1 住宅当たり延べ面積

住宅の所有関係別1住宅当たりの延べ面積は、持ち家が169.8㎡、公営の借家63.0㎡、都市再生機構・公社の借家40.0㎡、民営借家54.0㎡、給与住宅57.7㎡で、都市再生機構・公社の借家以外は、いずれも山形県や全国規模を上回っています。

図 1-2 住宅の所有関係別1住宅当たり延べ面積比較



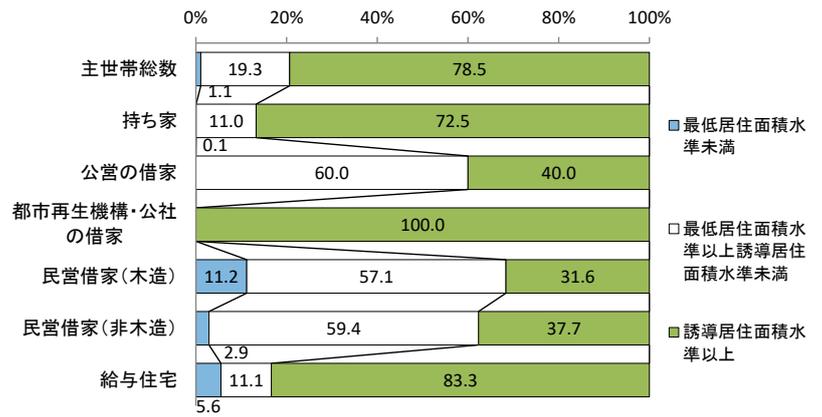
(資料：平成25年住宅・土地統計調査)

ウ 居住面積水準の状況

住宅全体の居住面積水準は、最低居住面積水準の割合が 1.1%、最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満は 19.3%、誘導居住面積水準以上 78.5%で、居住面積水準は高くなっています。

住宅の所有関係別にみると、持ち家は高水準であるのに対して、公営の住宅と民営借家の居住水準は低い状況にあります。

図 1-3 住宅の所有関係別居住面積水準の比較

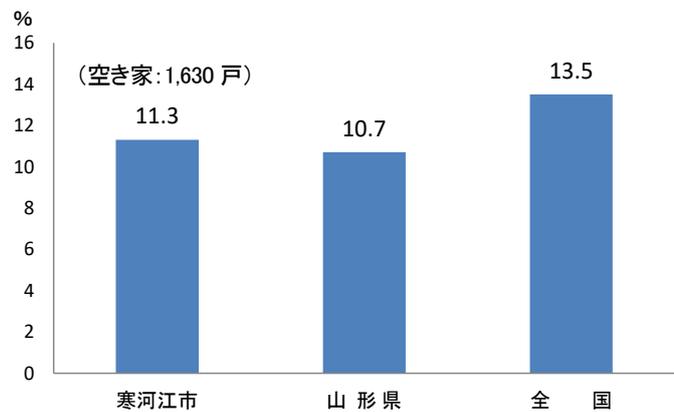


(資料：平成 25 年住宅・土地統計調査)

エ 空き家の状況

平成 25 年時点の空き家は 1,630 戸で、空き家率は 11.3%となっています。この割合は、全国より低く、山形県よりやや多くなっています。

図 1-4 空き家の割合と比較

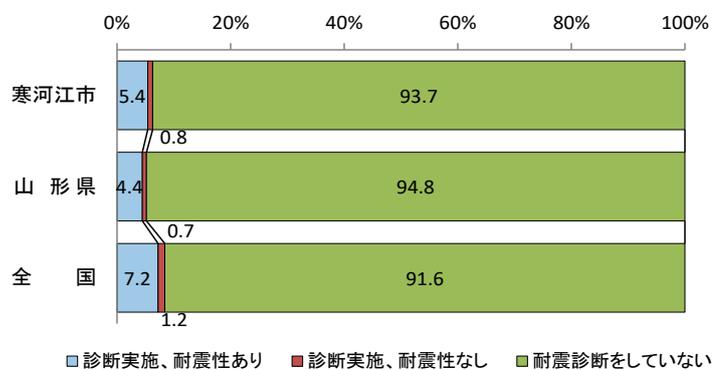


(資料：平成 25 年住宅・土地統計調査)

オ 耐震診断の実施状況 (持ち家)

耐震診断の実施状況をみると、耐震診断を実施、耐震性ありの割合が 5.4%、耐震診断実施、耐震性なしが 0.8%、耐震診断をしていないが 93.7%で、実施状況は低く、全国平均を下回っています。

図 1-5 平成 21 年以降における耐震診断の実施状況比較



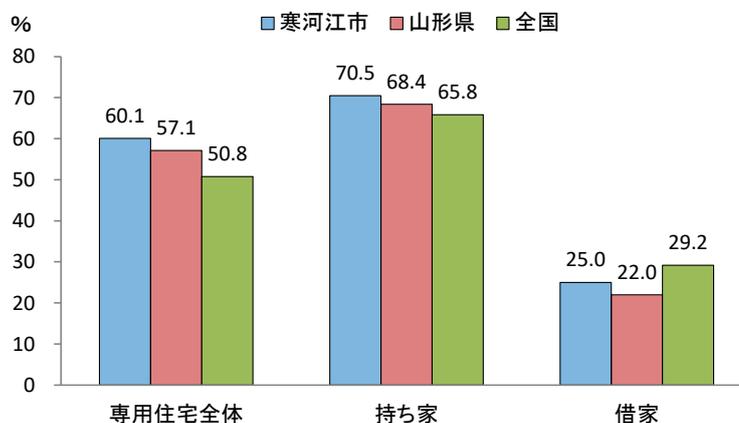
(資料：平成 25 年住宅・土地統計調査)

カ 高齢者等のための設備の設置状況

高齢者等のための設備のある住宅は専用住宅全体で 60.1%、住宅の所有関係別では、持ち家 70.5%、借家 25.0%で、持ち家と借家との開きが大きくなっています。

住宅全体と持ち家の割合は、全国や山形県を上回っていますが、借家は全国の割合を下回っています。

図 1-6 高齢者等のための設備がある住宅の割合比較（専用住宅）



(資料：平成 25 年住宅・土地統計調査)

以上から、本市の住宅の現状を整理すると

- ・一般世帯数の所有関係別割合は、持ち家の割合が高く、借家が相対的に低い
- ・公営住宅等の比率は、全国を下回り、山形県とほぼ同じ割合にある
- ・1住宅当たりの延べ面積規模は、持ち家、借家（都市再生機構・公社を除く）とも、全国、山形県を上回る
- ・居住面積水準は高い水準にあるが、持ち家と借家での開きが大きい
- ・公営の借家の居住面積水準は、相対的に低い水準である
- ・空き家率は約1割強で、全国平均を下回る
- ・耐震診断を実施、耐震性がある割合は、全体の5.4%と低い
- ・高齢者等のための設備がある住宅の割合は、持ち家が高く全国と山形県を上回り、借家は全国平均を下回る

上記の点が指摘できます。

キ 市の将来推計人口（人口ビジョン）

本市は、「まち・ひと・しごと創生法」に基づき、人口減少対策に関する施策についての基本的な計画としての「さがえ未来創成戦略」（平成27年10月）と、今後の目指すべき方向と人口の将来展望を提示する「人口ビジョン（寒河江市）」を策定しました。

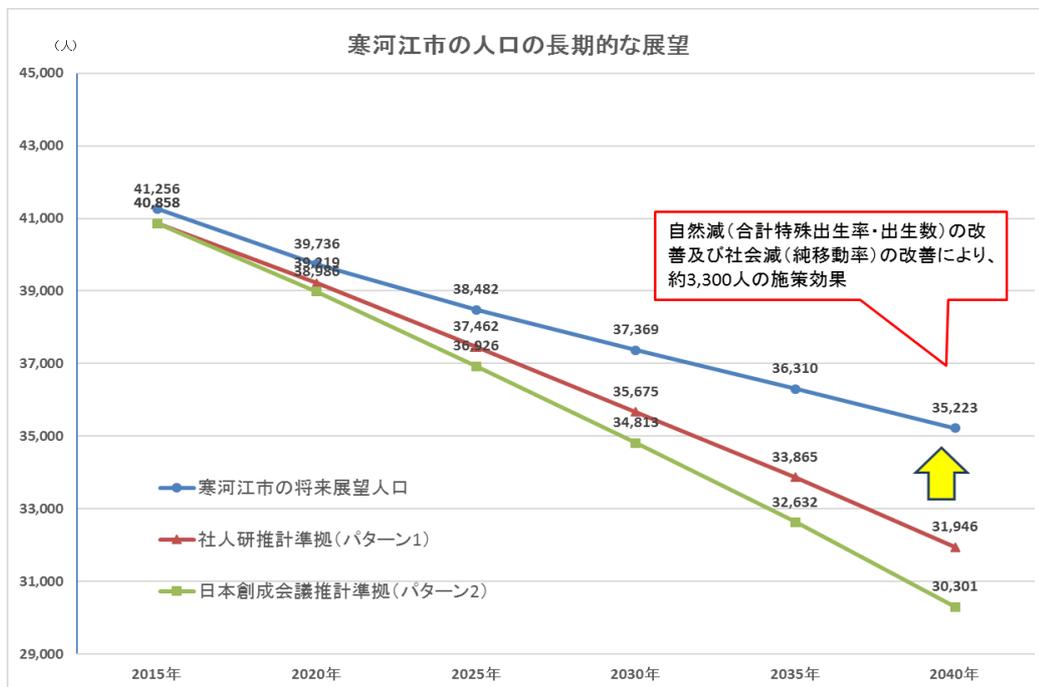
この人口ビジョンでは、合計特殊出生率が将来とも全国平均を上回る状態や、若年層の減少を徐々に改善し社会的移動減を図る等の施策効果により、2040年の推計人口を35,223人と見込んでいます。また、この時点での年齢3区分別の割合は、年少人口14.2%、生産年齢人口51.5%、老年人口34.3%としています。

【寒河江市の将来展望人口】

（単位：人）

	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
寒河江市の将来展望人口 （合計特殊出生率を改善）	41,256	39,736	38,482	37,369	36,310	35,223
年少人口 （0～14歳）	5,409 13.1%	5,002 12.6%	4,839 12.6%	4,829 12.9%	4,891 13.5%	5,010 14.2%
生産年齢人口 （15～64歳）	23,606 57.2%	22,059 55.5%	20,678 53.7%	19,737 52.8%	19,004 52.3%	18,136 51.5%
老年人口 （65歳以上）	12,241 29.7%	12,675 31.9%	12,965 33.7%	12,803 34.3%	12,414 34.2%	12,078 34.3%

（資料：「人口ビジョン」より）



（資料：「人口ビジョン」より）

(2) 上位・関連計画

ア 【第6次寒河江市振興計画】 (平成28年3月)

項目	概要
計画期間	平成28年度から平成37年度(10年間)
将来都市像	さくらんぼと歴史が育む スマイルシティ 寒河江
<p>＜基本計画体系＞</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>(基本政策)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>第1章：子どもがすくすく育つまち</p> <p>第2章：活力と交流を創生するまち</p> <p>第3章：元気に安心して暮らせるまち</p> <p>第4章：一人ひとりが力を発揮するまち</p> <p>第5章：便利で快適に生活できるまち</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>※重点目標：特に重点を置いて取り組むべき目標(10年間)</p> <p>※チャレンジ：重点目標の実現に向けた集中的・重点的な取組(5年間)</p> </div> </div> <div style="width: 45%;"> <p>(重点目標)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>◆目標1 地域の笑顔輝く潤いのあるまち</p> <p>1-1 「地域いきいき」チャレンジ</p> <p>1-2 「緑輝く環境」チャレンジ</p> <p>◆目標2 みんな笑顔若返りのまち</p> <p>2-1 「さがえっこ応援」チャレンジ</p> <p>2-2 「健康・笑顔」チャレンジ</p> <p>◆目標3 宝を磨き笑顔いっぱいのもち</p> <p>3-1 「キラリ寒河江」チャレンジ</p> <p>3-2 「寒河江ブランド向上」チャレンジ</p> </div> </div> </div> <p>＜将来目標人口＞</p> <p>・計画の目標年度である平成37年(2025年)の目標人口を38,482人とする。</p>	
<p>重点目標と基本政策(※住宅関連分野)</p>	<p>○「地域いきいき」チャレンジより ～快適な居住環境確保のため、住宅団地の造成や空き家の有効活用、公園整備を図る。～</p> <p>(政策・施策と主な取組)</p> <p>◆子育てを支える環境づくり：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯への経済的支援(医療費支援、保育料無料化の対象年齢拡大) ・多様な家庭への支援(児童扶養手当等ひとり親家庭支援、障がいある児童への支援、要保護児童対策の充実、子育て相談窓口の充実) ・子育て世代の交流の場の整備(地域における子育て世代交流、ゆめは一と寒河江の遊具充実、身近な公園の整備、さがえっこ冒険ファンタジーランドの大型遊具整備) <p>◆質の高い居住環境づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅取得等に対する支援(移住支援等を目的とした住宅取得支援、3世代同居のためのリフォーム支援) ・まちづくりを支える土地利用の推進(民間等による住宅団地開発の促進、市街地内未利用地の宅地等への転換の推進) ・空き家対策の強化(周辺環境に配慮した空き家戸数減少対策の強化、空き家利用者のリフォーム等への支援) ・市営住宅の整備(市営住宅整備計画の策定、市営住宅整備計画に基づく整備と維持管理) <p>◆心地よい都市空間づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園・緑地の整備(寒河江公園整備計画に基づいた整備の促進、チェリークア・パークと最上川寒河江緑地の利用拡大のための施設整備、チェリーランドの再整備、公園等の計画的な整備及び維持管理の充実) ・施設間の回遊性の促進(最上川や寒河江川の水辺景観を楽しめる桜回廊等の整備、市民のニーズに基づく遊歩道の整備) ・秩序ある土地利用の誘導(都市計画マスタープランの見直し、計画に基づく土地利用の推進)

イ 【寒河江市都市計画マスタープラン】（平成10年3月）

項目	概要
計画目標年度	平成29年度から平成37年度（9年間）〔平成29年度に見直し〕
テーマ	「花と緑・せせらぎの中で、四季を感じる交流・文化の拠点都市」
IV. 全体構想 2. 土地利用構想	<p>(1) 土地利用イメージ</p> <ul style="list-style-type: none"> ○中心市街地を中心として、農工商と住のバランスのとれた土地利用 <ul style="list-style-type: none"> ・一般住宅地：中心市街地周辺に形成する新市街地と郊外に点在する集落を中心とした住宅地 <p>(2) 土地利用構想</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市街地形成：将来人口の新たな受け皿として既成市街地周辺に新市街地を形成 ・周辺一般住宅地：集落を中心として良好な一般住宅地を形成（都市計画区域の拡大）
VII. 地区別構想	<p>(1) 寒河江地区整備構想</p> <ul style="list-style-type: none"> ○まちづくりのテーマ：「にぎやかさと、活気に満ちあふれた都市空間と、うるおいある住環境の整ったまち」 ○整備方針（一般住宅地ゾーン） <ul style="list-style-type: none"> ・新市街地については、土地区画整理事業等による優良宅地の整備 ・既成市街地については、防災を考慮した災害に強い住環境の整備 <p>(2) 南部地区整備構想</p> <ul style="list-style-type: none"> ○まちづくりのテーマ 「花と水、緑にふれあい、歴史文化とクアに交流広がるまち」 ○整備方針（一般住宅地ゾーン） <ul style="list-style-type: none"> ・地区の核で、教育施設やコミュニティ施設、店舗が集まるJR左沢線寒河江駅周辺地域は優良な居住環境の整備 ・用途地域内の都市的未利用地（農地等）は、良好な居住環境や自然環境に十分配慮し、土地利用の適正かつ計画的な誘導 ・新市街地は、土地区画整理事業等による優良住宅地の整備 ・既成市街地は、防災を考慮した災害に強い住環境の整備 <p>(3) 東部地区整備構想</p> <ul style="list-style-type: none"> ○まちづくりのテーマ 「清流と花、さくらんぼに彩られた美しい景観に調和したまち」 ○整備方針（一般住宅地ゾーン） <ul style="list-style-type: none"> ・住宅地は、うるおいとゆとりのある優良な居住環境の形成 ・新市街地は、土地区画整理事業等による優良宅地の整備 ・既成市街地は、防災を考慮した災害に強い住環境の整備 <p>(4) 西部地区整備構想</p> <ul style="list-style-type: none"> ○まちづくりのテーマ 「誇りうる歴史文化と、豊かな自然風土に調和したまち」 ○整備方針（一般住宅地ゾーン） <ul style="list-style-type: none"> ・高松・醍醐・白岩の3つの集落を中心に、既存資源を活かした文化的な施設整備を図り、歴史・観光拠点と一体化した魅力ある居住環境の整備 ・既成市街地は、防災を考慮した災害に強い住環境の整備 <p>(5) 柴橋地区整備構想</p> <ul style="list-style-type: none"> ○まちづくりのテーマ 「雄大な流れと、緑豊かな田園景観につつまれた心安らげるまち」 ○整備方針（一般住宅地ゾーン） <ul style="list-style-type: none"> ・いこいの森・見晴らし公園や最上川と調和した自然豊かな田園集落地として、自然環境とバランスのとれた良好な居住環境の形成 ・既成市街地は、防災を考慮した災害に強い住環境の整備

ウ 【寒河江市公共施設等総合管理計画】（平成 28 年 3 月）

項目	概要
計画期間	平成 28 年度から 10 年
基本方針	<p>(1) 市民への情報提供・普及</p> <p>(2) 短期間での更新時期を迎える公共施設等に対して、改修・更新の適正化・長寿命化により、コスト削減、財政負担の平準化</p> <p>(3) 人口減少を見据えた公共施設等の整備更新</p> <p>①将来の人口減少を見据え、市・地域にとって必要な公共施設等の数量の適正化</p> <p>②少子高齢化や市民ニーズへ対応できる機能を確保するために、公共施設等の用途転用・機能の複合化などにも対応</p> <p>(4) 市民が公共施設のあり方や必要性について市とともに考え、サポートしていきける体制づくり</p> <p>①公共施設等を有効的に活用する仕組みづくり</p> <p>②公共施設等の活用をサポートするソフト事業への支援</p> <p>(5) 民間事業との連携により公共施設等のサービス向上やコスト削減</p> <p>①指定管理者制度の導入</p> <p>②PPP、PFI の活用を検討</p>
第4章 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針	<p><一般的な維持管理・更新の優先度（保有形態を問わない）の考え方></p> <p>*最優先： 義務教育施設（学校）、保育所、幼稚園、消防</p> <ul style="list-style-type: none"> ・次代を担う子どもたちが生活の多くを過ごす場所 ・災害時の防災拠点機能を有する施設 <p>*優先： 市役所、介護・福祉・衛生施設（直接給付を受け生活を営む施設）、市営住宅、病院</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不特定多数が生活を営む ・各種給付の指示、支援の機能を有する施設（災害時を含む） <p>*その他： 教養文化施設（スポーツを含む）、社会教育施設、産業施設、健康・福祉施設（場所の提供）、レクリエーション施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・趣味や娯楽など、健康増進や生活の向上に寄与する <p><建築物系施設の管理に関する基本的な方針></p> <p>【公営住宅】</p> <p>(1) 現況と課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本市には、5 箇所の公営住宅があり、全て直営による運営 ・現在老朽化のため入居募集を停止している西浦、高屋の両団地のほか、西寒河江住宅も法定耐用年数を大幅に超過している ・老朽化の進んでいる住宅には、高齢者世帯の入居率が高い ・市営住宅の管理について、指定管理者制度を導入することも検討課題 <p>(2) 基本的な方針</p> <p>①最適化に向けた取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅には、低所得の高齢者や低所得世帯への低廉な住宅供給を担っている ・市の住宅政策の全体像やそれに続く市営住宅全体のあり方、整備方針について検討し、市営住宅整備計画を策定したうえで、整備し維持管理を行う ・高齢者の入居を多く見込む場合は、福祉政策を念頭に置き、支え合いや見守りなどの考えを最適化の方針に組み入れる <p>②有効的な活用を目指す取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅の最適化により集合住宅へ建て替えとなった場合、低層に高齢者、高層に若者が入居するなど、有効的かつ効果的な施設活用プランを検討

エ 【寒河江市公営住宅等長寿命化計画】（平成 22 年 3 月）

項目	概要														
計画期間	平成 22 年度から 10 年間														
目的	安全快適な住まいを長期間確保していくため、修繕・改善・建替などの活用手法を定め、長期的な維持管理を実現していく。また、予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、建物の老朽化や劣化による事故や大規模修繕を未然に防ぐため、早期の点検・修繕・建替をすることでコスト削減を図ることを目的とする。														
基本方針	<p>(1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住棟単位毎に整備・管理・修繕履歴データを整理し、予防保全的な維持管理を実施する。 <p>(2) 長寿命化及びライフスタイルコストの縮減に関する方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・修繕計画に先立って定期点検を実施し、建物の老朽化等による事故防止を未然に防ぐとともに、仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実績による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図っていく。 														
長寿命化を図るべき公営住宅等	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">＜対象＞</td> <td style="text-align: center;">＜合計＞</td> </tr> <tr> <td>■公営住宅管理戸数</td> <td style="text-align: right;">198戸</td> </tr> <tr> <td>○維持管理予定戸数</td> <td style="text-align: right;">152戸</td> </tr> <tr> <td> ・うち修繕対応戸数</td> <td style="text-align: right;">152戸</td> </tr> <tr> <td> ・うち改善予定戸数</td> <td style="text-align: right;">0戸</td> </tr> <tr> <td>○建替予定戸数</td> <td style="text-align: right;">46戸</td> </tr> <tr> <td>○用途廃止予定戸数</td> <td style="text-align: right;">0戸</td> </tr> </table>	＜対象＞	＜合計＞	■公営住宅管理戸数	198戸	○維持管理予定戸数	152戸	・うち修繕対応戸数	152戸	・うち改善予定戸数	0戸	○建替予定戸数	46戸	○用途廃止予定戸数	0戸
＜対象＞	＜合計＞														
■公営住宅管理戸数	198戸														
○維持管理予定戸数	152戸														
・うち修繕対応戸数	152戸														
・うち改善予定戸数	0戸														
○建替予定戸数	46戸														
○用途廃止予定戸数	0戸														
長寿命化のための維持管理計画	<p>(1) 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容 (長寿命化型)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ひがし、高田団地において、耐久性の向上や躯体への影響の低減等の観点から次の事業を行う。 <p>【実施内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外、内壁の断熱改修 ・給水管の耐久性向上 ・屋根の耐久性向上 <p>(2) 住棟単位の修繕・改善事業等一覧</p> <p>【修繕・改善】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ひがし団地住棟 1（内壁結露対策改修、外壁改修） ・ひがし団地住棟 2（給水管更生工事、内壁結露対策改修、外壁改修、屋根改修） ・ひがし団地住棟 3（給水管更生工事、内壁結露対策改修、外壁改修、屋根改修） ・ひがし団地住棟 4（給水管更生工事、内壁結露対策改修、外壁改修、屋根改修） ・高田団地住棟 A（外壁改修） ・高田団地住棟 B（外壁改修） <p>【建替予定年度】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・西寒河江住宅（H24 年度） ・高屋住宅（H26 年度） ・西浦住宅（H26 年度） <p>【共同施設部分予定年度】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ひがし団地児童公園（H30 年度改修工事） ・ひがし団地集会場（H30 年度屋根改修） ・高田団地集会場（H31 年度屋根改修） <p>(3) 建替団地の跡地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・売却を検討 														

(3) 計画の対象団地

本市における公営住宅団地は、市営住宅団地が5団地、県営住宅団地が2団地となっています。

本計画においては、公営住宅等の公的援助を必要とする住宅確保要配慮者世帯を推計し、うち市営の公営住宅の将来必要ストック数を把握するため、市営及び県営の公営住宅の団地及び戸数全体を対象とします。

なお、建替え等の整備計画は、市営住宅を対象とした計画となります。

表 1-1 市営住宅の概要

(棟・戸)

名称	種別	棟数	戸数	建設年度	構造階数	間取り
西寒河江住宅	公営	5	16	S38	木1/簡1	2K
高屋住宅	公営	10	10	S42	木1	2K
西浦住宅	公営	5	20	S46・47	簡1	2K
ひがし団地	公営	4	96	S53・54・55	耐4	3DK
高田団地	公営	2	56	H3・5	耐4	3DK
合計		26	198			

(平成28年8月1日現在)

※構造【木：木造 簡：簡易耐火構造（コンクリートブロック造） 耐：耐火構造（鉄筋コンクリート造）】
※間取り【L：リビング D：ダイニング K：キッチン】

表 1-2 県営住宅の概要

(棟・戸)

名称	種別	棟数	戸数	建設年度	構造階数	間取り
南寒河江アパート	公営	2	32	S60・61	耐4	3DK
塩水アパート	公営	6	36	H2・10・11	耐3	2DK/3DK
合計		8	68			

(平成28年8月1日現在)

第2章 公営住宅ストックの現状と課題

1 公営住宅管理状況

(1) 立地及び敷地状況

ア 立地条件

- ・5団地すべてが都市計画区域内にありますが、このうち用途地域内に立地するのは、西寒河江住宅、西浦住宅、ひがし団地、高田団地の4団地、高屋住宅は都市計画区域内無指定地域となっています。

イ 敷地条件

- ・敷地規模の最も大きい団地はひがし団地で約9,300㎡、以下、高田団地の約5,400㎡、西浦住宅の約3,300㎡、西寒河江住宅約2,100㎡、高屋住宅の約1,200㎡の順となっています。
- ・敷地の所有形態は、全ての団地が市有地となっています。

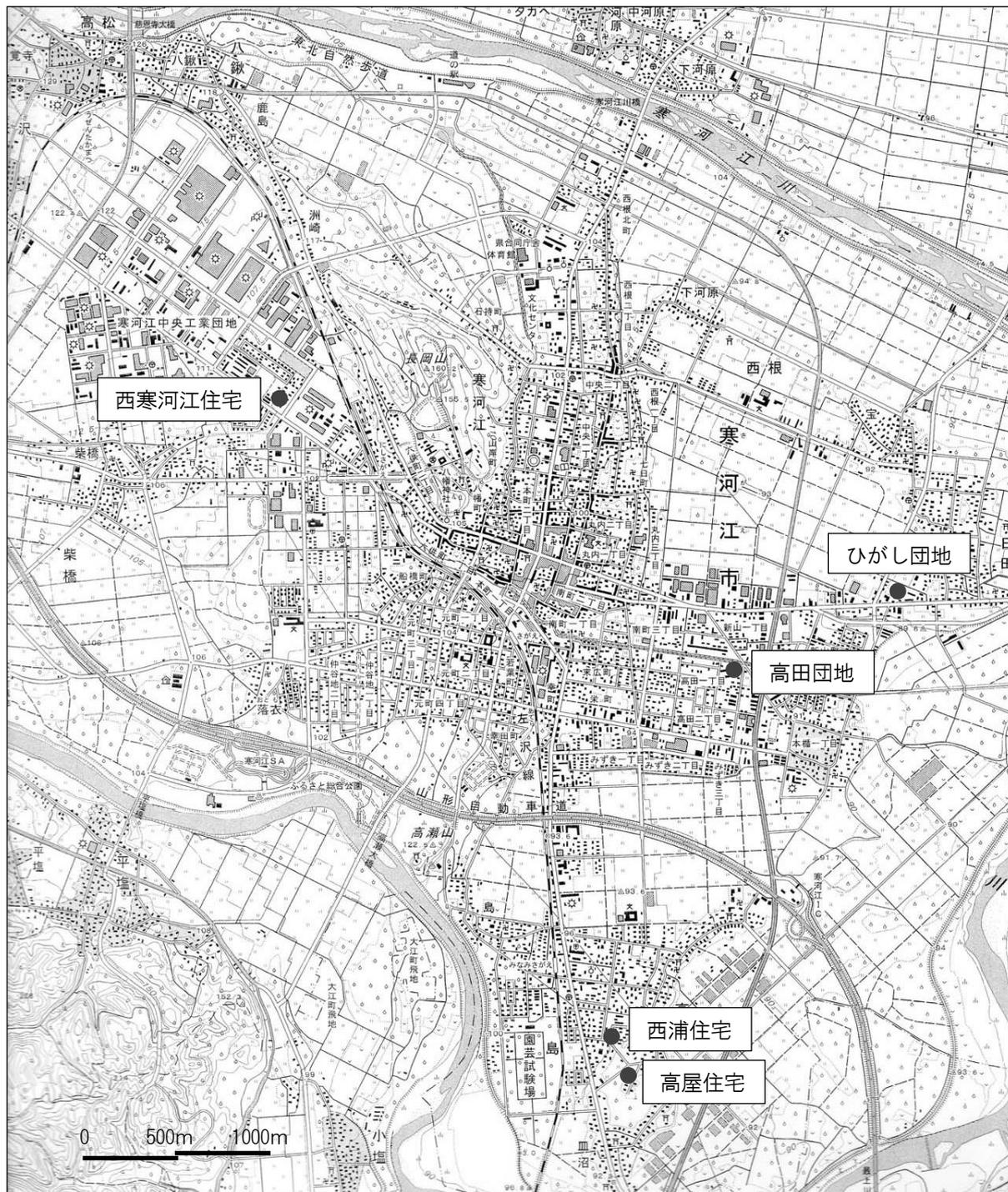
表 2-1 立地及び敷地条件

(棟・戸)

団地名	棟数	戸数	所在地	敷地面積 (㎡)	用途地域	所有 形態	建蔽率 (%)	容積率 (%)
西寒河江住宅	5	16	緑町149番地	2,151.81	第1種住居地域	市有地	60	200
高屋住宅	10	10	大字高屋108番地	1,253.23	都計区域内無指定	市有地	70	200
西浦住宅	5	20	大字高屋字西浦444番地の2	3,319.13	第一種中高層 住居専用地域	市有地	60	200
ひがし団地	4	96	大字日田字五反72番地	9,328.27	準工業地域	市有地	60	200
高田団地	2	56	高田一丁目2番地の1	5,435.48	第一種中高層 住居専用地域	市有地	60	200
合 計	26	198		21,487.92				

(平成28年8月1日現在)

図 2-1 市営住宅の位置



ウ 共同施設等

①共同施設

- ・全5団地のうち、集会所が設置されているのは2団地(40.0%)、児童遊園が設置されているのは3団地(60.0%)です。
- ・全5団地のうち、駐車場が設置されているのは2団地(40.0%)です。

表 2-2 共同施設設置状況

(団地)

集会所		児童遊園		駐車場	
2	40.0%	3	60.0%	2	40.0%

(平成28年8月1日現在)

②排水処理状況

- ・全5団地のうち、2団地(40.0%)は公共下水道で処理しているが、3団地(60.0%)は未だ汲取による汚水処理を行っています。

表 2-3 排水処理状況

(団地)

公共下水道		浄化槽		汲取	
2	40.0%	0	0.0%	3	60.0%

(平成28年8月1日現在)

表 2-4 共同施設等

(棟・戸・台)

団地名	棟数	戸数	集会所	児童遊園	駐車場 (台)	排水処理
西寒河江住宅	5	16	無	無	0	汲取
高屋住宅	10	10	無	有	0	汲取
西浦住宅	5	20	無	無	0	汲取
ひがし団地	4	96	有	有	96	公共下水道
高田団地	2	56	有	有	56	公共下水道
合計	26	198			152	

(平成28年8月1日現在)

(2) 住棟管理状況

ア 建設年度別状況

- ・新たに耐震設計基準が改正された昭和56年以前に建築された住宅は、24棟(92.3%)の142戸(71.7%)で大半を占めています。

表 2-5 建設年度別棟数・戸数

(棟・戸)

	昭和39年以前		昭和40～55年		昭和56年以降	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
公 営	5	16	19	126	2	56
	19.2%	8.1%	73.1%	63.6%	7.7%	28.3%
特公賃	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
単独他	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
市営全体	5	16	19	126	2	56
	19.2%	8.1%	73.1%	63.6%	7.7%	28.3%

(平成28年8月1日現在)

イ 構造階数別状況

- ・構造階数別に見ると、木造平屋建が50.0%で最も多く、以下、簡易耐火平屋が26.9%、耐火4階が23.1%となっています。

表 2-6 構造階数別棟数

(棟)

	木造平屋	木造2階	簡易耐火平屋	簡易耐火2階	耐火構造3階	耐火構造4階	耐火構造5階
公 営	13	0	7	0	0	6	0
	50.0%	0.0%	26.9%	0.0%	0.0%	23.1%	0.0%
特公賃	0	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
単独他	0	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
市営全体	13	0	7	0	0	6	0
	50.0%	0.0%	26.9%	0.0%	0.0%	23.1%	0.0%

簡易耐火構造(コンクリートブロック造) 耐火構造(鉄筋コンクリート造) (平成28年8月1日現在)

ウ 住戸規模別状況

- ・住戸規模別に見ると、40㎡未満の狭小住宅が76.9%で最も多く、次いで60～70㎡未満が19.2%、50～60㎡未満が3.9%となっています。

表 2-7 住戸規模別戸数

(戸)

	40㎡未満	40～50㎡未満	50～60㎡未満	60～70㎡未満	70㎡以上
公 営	20	0	1	5	0
	76.9%	0.0%	3.9%	19.2%	0.0%
特公賃	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
単独他	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
市営全体	20	0	1	5	0
	76.9%	0.0%	3.9%	19.2%	0.0%

(平成28年8月1日現在)

表 2-8 住棟別住戸規模等

団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積(m ²)
西寒河江住宅	公営	S38	簡1	1	5	2K	36.4
	公営	S38	簡1	1	5	2K	36.4
	公営	S38	木1	1	2	2K	39.5
	公営	S38	木1	1	2	2K	39.5
	公営	S38	木1	1	2	2K	39.5
高屋住宅	公営	S42	木1	1	1	2K	31.1
	公営	S42	木1	1	1	2K	31.1
	公営	S42	木1	1	1	2K	31.1
	公営	S42	木1	1	1	2K	31.1
	公営	S42	木1	1	1	2K	31.1
	公営	S42	木1	1	1	2K	31.1
	公営	S42	木1	1	1	2K	31.1
	公営	S42	木1	1	1	2K	31.1
	公営	S42	木1	1	1	2K	31.1
	公営	S42	木1	1	1	2K	31.1
西浦住宅	公営	S47	簡1	1	4	2K	34.0
	公営	S47	簡1	1	4	2K	34.0
	公営	S47	簡1	1	4	2K	34.0
	公営	S47	簡1	1	4	2K	34.0
	公営	S47	簡1	1	4	2K	34.0
ひがし団地	公営	S53	耐4	1	24	3DK	62.8
	公営	S53	耐4	1	24	3DK	62.8
	公営	S54	耐4	1	24	3DK	62.8
	公営	S55	耐4	1	24	3DK	62.8
高田団地	公営	H3	耐4	1	32	3DK/2DK	59.9
	公営	H5	耐4	1	24	3DK	66.7

L:リビング D:ダイニング K:キッチン

(平成28年8月1日現在)

エ 耐用年数経過状況

- ・耐用年数の経過状況を見ると、現段階で耐用年数を経過しているのは20棟(76.9%)の46戸(23.2%)と、約8割近くの住棟が耐用年数を経過しています。また、現段階で耐用年数の1/2を経過しているのは4棟(15.4%)、96戸(48.5%)となっています。

なお、計画期間内に耐用年数を経過する住棟、戸数はありません。

表 2-9 耐用年数経過状況

(棟・戸)

	1/2 を経過		計画期間内に経過		現状で経過	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
公 営	4	96	0	0	20	46
	15.4%	48.5%	0.0%	0.0%	76.9%	23.2%
特公賃	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
単独他	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
市営全体	4	96	0	0	20	46
	15.4%	48.5%	0.0%	0.0%	76.9%	23.2%

耐用年数 木造：30年 簡易耐火構造：平屋建30年・2階建45年 耐火構造：70年 (平成28年8月1日現在)

表 2-10 耐用年数経過状況

団地名	種別	建設年度	構造階数	経過年数	棟数	戸数	1/2 を経過		計画期間内に経過		現状で経過	
							棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
西寒河江住宅	公営	S38	簡1	53	1	5					1	5
	公営	S38	簡1	53	1	5					1	5
	公営	S38	木1	53	1	2					1	2
	公営	S38	木1	53	1	2					1	2
	公営	S38	木1	53	1	2					1	2
高屋住宅	公営	S42	木1	49	1	1					1	1
	公営	S42	木1	49	1	1					1	1
	公営	S42	木1	49	1	1					1	1
	公営	S42	木1	49	1	1					1	1
	公営	S42	木1	49	1	1					1	1
	公営	S42	木1	49	1	1					1	1
	公営	S42	木1	49	1	1					1	1
	公営	S42	木1	49	1	1					1	1
	公営	S42	木1	49	1	1					1	1
	公営	S42	木1	49	1	1					1	1
西浦住宅	公営	S47	簡1	44	1	4					1	4
	公営	S47	簡1	44	1	4					1	4
	公営	S47	簡1	44	1	4					1	4
	公営	S47	簡1	44	1	4					1	4
	公営	S47	簡1	44	1	4					1	4
ひがし団地	公営	S53	耐4	38	1	24	1	24				
	公営	S53	耐4	38	1	24	1	24				
	公営	S54	耐4	37	1	24	1	24				
	公営	S55	耐4	36	1	24	1	24				
高田団地	公営	H3	耐4	25	1	32						
	公営	H5	耐4	23	1	24						

(平成 28 年 8 月 1 日現在)

オ 設備等の状況

①浴室設置状況

・浴室は、風呂付が168戸（84.8%）、浴室のみの住戸が20戸（10.1%）、浴室のない住戸は10戸（5.1%）となっています。

②給湯設備（3箇所以上）設置状況（※3箇所給湯とは浴室・洗面・台所をさします。）

・3箇所給湯設備が設置されている住戸は152戸（76.8%）であり、46戸（23.2%）の住戸は3箇所給湯になっていません。

③トイレ水洗化状況

・トイレの水洗化が図られている住戸は152戸（76.8%）であり、46戸（23.2%）については水洗化が未整備の状態です。

表 2-11 設備等状況

(戸)

	浴室				3箇所給湯			トイレ水洗化		
	風呂付	浴室のみ	浴室無	計	有	無	計	整備	未整備	計
公 営	168	20	10	198	152	46	198	152	46	198
	84.8%	10.1%	5.1%	100.0%	76.8%	23.2%	100.0%	76.8%	23.2%	100.0%
特公賃	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
単独他		0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
市営全体	168	20	10	198	152	46	198	152	46	198
	84.8%	10.1%	5.1%	100.0%	76.8%	23.2%	100.0%	76.8%	23.2%	100.0%

(平成28年8月1日現在)

表 2-12 設備等状況

(戸)

団地名	種別	建設年度	棟数	戸数	浴室			3 箇所給湯		トイレ水洗化	
					風呂付	浴室のみ	浴室無	有	無	整備	未整備
西寒河江住宅	公営	S38	1	5	5				5		5
	公営	S38	1	5	5				5		5
	公営	S38	1	2	2				2		2
	公営	S38	1	2	2				2		2
	公営	S38	1	2	2				2		2
高屋住宅	公営	S42	1	1			1		1		1
	公営	S42	1	1			1		1		1
	公営	S42	1	1			1		1		1
	公営	S42	1	1			1		1		1
	公営	S42	1	1			1		1		1
	公営	S42	1	1			1		1		1
	公営	S42	1	1			1		1		1
	公営	S42	1	1			1		1		1
	公営	S42	1	1			1		1		1
	公営	S42	1	1			1		1		1
西浦住宅	公営	S47	1	4		4			4		4
	公営	S47	1	4		4			4		4
	公営	S47	1	4		4			4		4
	公営	S47	1	4		4			4		4
	公営	S47	1	4		4			4		4
ひがし団地	公営	S53	1	24	24			24		24	
	公営	S53	1	24	24			24		24	
	公営	S54	1	24	24			24		24	
	公営	S55	1	24	24			24		24	
高田団地	公営	H3	1	32	32			32		32	
	公営	H5	1	24	24			24		24	

(平成 28 年 8 月 1 日現在)

(3) 入居者状況

ア 入居世帯数

- ・平成28年8月1日現在、入居している住戸は158戸、入居率79.8%ですが、募集停止している政策空家の16戸を除くと入居率は86.8%です。
- ・入居世帯は、世帯員が65歳未満の一般世帯は69.0%、65歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が31.0%となっています。

表 2-13 入居世帯数

(戸・世帯)

	管理戸数	入居住戸	空家		入居世帯		
			募集空家	政策空家	一般	高齢者	合計
公 営	198	158	24	16	109	49	158
	100.0%	79.8	12.1%	8.0%	55.1%	24.7%	100.0%
特公賃	0	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
単独他	0	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
市営全体	198	158	24	16	109	49	158
	100.0%	79.8%	12.1%	8.0%	69.0%	31.0%	100.0%

(平成28年8月1日現在)

表 2-14 団地別入居状況

(戸・世帯)

団地名	種別	管理戸数	入居住戸	空家		入居世帯		
				募集空家	政策空家	一般	高齢者	合計
西寒河江住宅	公 営	16	11	0	5	3	8	11
高屋住宅	公 営	10	3	0	7	0	3	3
西浦住宅	公 営	20	16	0	4	4	12	16
ひがし団地	公 営	96	77	19	0	56	21	77
高田団地	公 営	56	51	5	0	46	5	51
公 営		198	158	24	16	109	49	158
特公賃		0	0	0	0	0	0	0
単独他		0	0	0	0	0	0	0
市営全体		198	158	24	16	109	49	158

(平成28年8月1日現在)

イ 人員構成

- ・一般世帯では、3人以上の世帯割合が56.0%で最も高いが、高齢者世帯では、単身世帯が85.7%で最も高く、2人世帯と合わせるとほぼ100%近くになります。
- ・入居全世帯に占める高齢者世帯の割合は31.0%となっており、市平均の高齢者世帯率(57.4%) (平成27年国勢調査結果) よりやや低い状況にあります。

表 2-15 人員構成

(世帯)

	一般世帯				高齢者世帯			
	単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
公 営	17	31	61	109	42	6	1	49
	15.6%	28.4%	56.0%	100.0%	85.7%	12.3%	2.0%	100.0%
特公賃	0	0	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
単独他	0	0	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
市営全体	17	31	61	109	42	6	1	49
	15.6%	28.4%	56.0%	100.0%	85.7%	12.3%	2.0%	100.0%

※一般世帯：65歳以上の同居親族がいない世帯。

(平成28年8月1日現在)

※高齢者世帯：65歳以上の同居親族が1人以上いる世帯。

表 2-16 団地別人員構成状況

(世帯)

団地名	種別	管理戸数	入居住戸	一般世帯				高齢者世帯			
				単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
西寒河江住宅	公 営	16	11	3	0	0	3	7	1	0	8
高屋住宅	公 営	10	3	0	0	0	0	3	0	0	3
西浦住宅	公 営	20	16	1	2	1	4	12	0	0	12
ひがし団地	公 営	96	77	7	11	38	56	16	4	1	21
高田団地	公 営	56	51	6	18	22	46	4	1	0	5
公 営		198	158	17	31	61	109	42	6	1	49
特公賃		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
単独他		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
市営全体		198	158	17	31	61	109	42	6	1	49

(平成28年8月1日現在)

ウ 収入状況

- ・全入居世帯のうち、入居の収入基準を超えている収入超過世帯は、一般で 19 世帯、高齢者では無しとなっており、収入超過世帯率は 12.0%です。

表 2-17 収入状況

(世帯)

	入居世帯	収入基準内世帯			収入超過世帯		
		一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
公 営	158	90	49	139	19	0	19
	100.0%	57.0%	31.0%	88.0%	12.0%	0.0%	12.0%
特公賃	0	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
単独他	0	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
市営全体	158	90	49	139	19	0	19
	100.0%	57.0%	31.0%	88.0%	12.0%	0.0%	12.0%

※収入超過世帯：入居者の収入の額が政令で定める金額を超え、かつ、当該入居者が市営住宅に引き続き3年以上入居している世帯。

(平成28年8月1日現在)

表 2-18 団地別収入状況

(世帯)

団地名	種別	管理戸数	入居住戸	収入基準内世帯			収入超過世帯		
				一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
西寒河江住宅	公 営	16	11	3	8	11	0	0	0
高屋住宅	公 営	10	3	0	3	3	0	0	0
西浦住宅	公 営	20	16	1	12	13	3	0	3
ひがし団地	公 営	96	77	50	21	71	6	0	6
高田団地	公 営	56	51	36	5	41	10	0	10
公 営		198	158	90	49	139	19	0	19
特公賃		0	0	0	0	0	0	0	0
単独他		0	0	0	0	0	0	0	0
市営全体		198	158	90	49	139	19	0	19

(平成28年8月1日現在)

エ 退去状況

- ・入居世帯の退去数は、最近3年間の平均で13.3世帯となっており、現入居世帯158世帯に対する退去率は8.4%です。

表 2-19 退去状況 (世帯)

	入居世帯	退去世帯			
		平成25年度	平成26年度	平成27年度	3年間平均退去率
公 営	158	15	7	18	13.3 (8.4%)
特公賃	0	0	0	0	0
単独他	0	0	0	0	0
市営全体	158	15	7	18	13.3 (8.4%)

(平成28年8月1日現在)

表 2-20 団地別退去状 (世帯)

	種別	管理戸数	入居住戸	退去世帯		
				平成25年度	平成26年度	平成27年度
西寒河江住宅	公 営	16	11	0	0	1
高屋住宅	公 営	10	3	1	0	1
西浦住宅	公 営	20	16	0	0	0
ひがし団地	公 営	96	77	12	5	10
高田団地	公 営	56	51	2	2	6
公 営		198	158	15	7	18
特公賃		0	0	0	0	0
単独他		0	0	0	0	0
市営全体		198	158	15	7	18

(平成28年8月1日現在)

オ 応募状況

- ・最近3年間の応募状況をみると、公営住宅における倍率は1.21倍となっています。

表 2-21 応募状況（最近3年間）

（戸・世帯）

	戸数	平成25年度			平成26年度			平成27年度			H25～27年度		
		募集 総数	応募 総数	倍率									
公 営	198	9	8	0.89	6	11	1.83	13	15	1.15	28	34	1.21
特公賃	0	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
単独他	0	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
市営全体	198	9	8	0.89	6	11	1.83	13	15	1.15	28	34	1.21

（平成28年8月1日現在）

表 2-22 団地別応募状況（最近3年間）

（戸・世帯）

団地名	種別	管理 戸数	平成25年度			平成26年度			平成27年度			H25～27年度		
			募集 総数	応募 総数	倍率									
西寒河江住宅	公 営	16	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
高屋住宅	公 営	10	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
西浦住宅	公 営	20	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
ひがし団地	公 営	96	8	3	0.38	3	4	1.33	10	5	0.5	21	12	0.57
高田団地	公 営	56	1	5	5.00	3	7	2.33	3	10	3.33	7	22	3.14
公 営		198	9	8	0.89	6	11	1.83	13	15	1.15	28	34	1.21
特公賃		0	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
単独他		0	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
市営全体		198	9	8	0.89	6	11	1.83	13	15	1.15	28	34	1.21

（平成28年8月1日現在）

2 公営住宅ストックの課題

(1) ストックの管理の課題

老朽化する市営住宅

- ・昭和56年以前に建設された市営住宅の棟数が92.3%であり、耐震性能に問題がある住棟があります。また、耐用年数を経過している住棟が76.9%あります。
- ・構造的に見ると、8割近くを占める木造住宅及び簡易耐火構造の老朽化が進行しており、これらの木造及び簡易耐火構造の市営住宅については、建替えや用途廃止等の活用手法を適切に選択し、実施していく必要があります。

共同施設等の充実・整備

- ・集会所が設置されているのは2団地(40.0%)、児童遊園が設置されているのは3団地(60.0%)、駐車場が設置されているのは2団地(40.0%)で、市営住宅における共同施設の整備は十分ではありません。
- ・集会所、児童遊園はある程度の規模を有する団地に必要であり、駐車場は一戸に一台を確保することが求められています。

住宅設備の充実・整備

- ・3箇所給湯設備が未整備の団地は、3団地(60.0%)、46戸(23.2%)です。また、トイレが水洗化されていない団地も、同じく3団地(60.0%)、46戸(23.2%)となっており、合併浄化槽への改善工事や公共下水等が整備されている地区については接続を進める必要があります。
- ・一定の居住水準を確保するための住宅設備の充実が求められています。

(2) 入居状況の課題

老朽化した市営住宅のストック活用判断

- ・入居率は約8割ですが、老朽化等による政策空家は8.0%あります。
- ・募集と応募状況は、建設年度が古い3団地では募集を停止しており、募集している団地は比較的新しいひがし団地と高田団地の2団地となっています。その最近の応募状況を見ると、高田団地は高倍率となっているが、ひがし団地の倍率は低くなっています。
- ・老朽化が著しく募集停止にしている3団地については、老朽化の度合いと需要を勘案して、活用手法を適切に選択し実施していく必要があります。

高齢者単身世帯等に配慮した市営住宅の建替え・改善

- ・入居世帯は、高齢者世帯が31.0%で、この高齢者世帯のうち、単身世帯が85.7%、2人世帯と合わせるとほぼ100%であることから、高齢者単身・2人世帯に対応した間取りやバリアフリー化等の推進が必要です。

適性入居の促進

- ・現入居世帯158世帯(平成28年8月1日現在)に対する退去率は8.4%(最近3年間平均)ですが、市営住宅入居世帯全体のうち、入居の収入基準を超えている収入超過世帯は、12.0%となっています。
- ・入居需要に対して、真に住宅に困窮している世帯への適性入居を図ることが必要です。

住宅セーフティネットとしての機能強化

- ・緊急時にも対応もできる災害被災者用の住戸の確保やDV被害者等の一時居住など、誰もが安心して安定した居住を確保できる、住宅セーフティネットとしての機能強化が課題となっています。

第3章 公営住宅将来必要ストック数

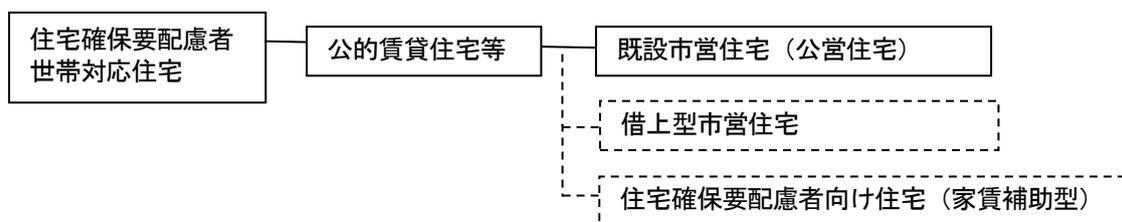
1 公営住宅の供給方針

(1) 住宅セーフティネットの方針

「住宅セーフティネット法」に基づく、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方針」において、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）については、既存の公的賃貸住宅（公営住宅）の有効活用を図りつつ、公的賃貸住宅の適切な供給の促進に関し必要な措置を講ずるように努めなければならないとされています。

本市においては、住宅セーフティネット法の基本方針を踏まえ、住宅確保要配慮者世帯が最低限の居住水準を確保しつつ、健康で文化的な住生活を送ることができるよう、既設市営住宅（公営住宅）を住宅確保要配慮者世帯対応住宅として位置づけ、既存市営住宅ストックの有効活用と既存民間賃貸住宅を活用した住宅の供給を図ることにより、「住宅セーフティネット」の構築を目指します。

住宅セーフティネットの体系



○借上型市営住宅

民間の土地所有者等が建設する、又は所有する賃貸住宅を借上げ、市営住宅（公営住宅）として転貸する住宅。

○住宅確保要配慮者向け賃貸住宅（家賃補助型）

民間の土地所有者等が所有する賃貸住宅で、一定の家賃補助の対象となる、主な住宅確保要配慮者向けの住宅。

■今後検討が必要な市営住宅と民間賃貸住宅との連携による整備

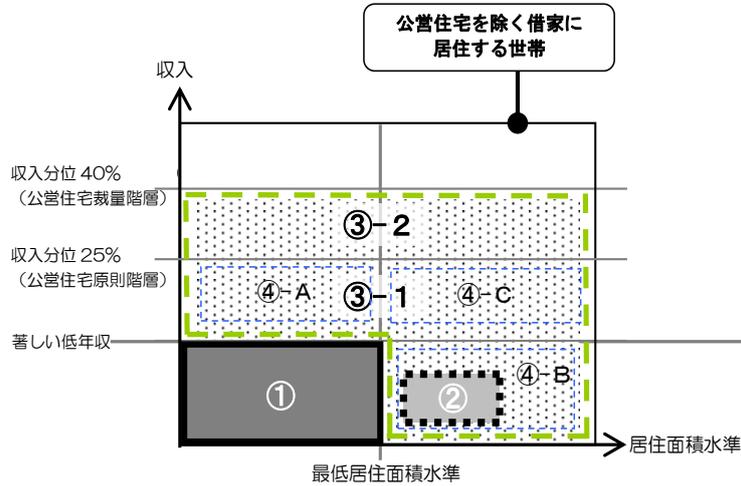
老朽化が進む市営住宅の再生も大きな課題である一方で、市の財政状況も厳しさを増し市営住宅の円滑な供給が困難となってくることも想定されます。また、今後多様化する居住ニーズに対応するためには、既設の市営住宅ストックだけではカバーしきれない状況も生じてくるものと考えられます。

このため、真に住宅を必要としている世帯のために民間住宅の借上げや買取り手法も検討しながら市営住宅の戸数確保に努めるとともに、家賃補助等による住宅困窮者の民間賃貸住宅の入居促進などを進めていく必要があります。

(2) 主な住宅確保要配慮者世帯の推計

統計データを用いた世帯数の把握が可能な属性で、公営住宅を除く借家に居住する主な住宅確保要配慮者世帯は、「住宅セーフティネットの構築に向けた施策企画立案マニュアル」（国土交通省住宅局）に基づき、国勢調査及び住宅・土地統計調査等の本市データを用いて、「セーフティネット供給量算出プログラム」にて算出すると、以下のようになります。

主な住宅確保要配慮者世帯（公営住宅入居資格世帯）推計結果



主な住宅確保要配慮者世帯推計結果

		平成38年度	
著しい困窮世帯	著しい低年収未満 ^{※1} かつ最低居住面積水準未満の住戸に居住する世帯①	37 世帯	
	著しい低年収未満かつ高い家賃負担で最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯②	0 世帯	
	計	37 世帯	
著しい低年収以上で住宅の確保に特に配慮を要する世帯（公営住宅入居資格がある高齢者等）③（①②は除く）	原則階層 ③-1	高齢単身・夫婦のみ世帯 ^{※2}	224 世帯
		障害者世帯 ^{※3}	233 世帯
		子育て世帯 ^{※4}	45 世帯
		外国人世帯 ^{※5}	8 世帯
		計	510 世帯
	裁量階層 ③-2	高齢単身・夫婦のみ世帯	67 世帯
		障害者世帯	25 世帯
		子育て世帯	18 世帯
	③計	計	110 世帯
	著しい低年収以上かつ最低居住面積水準未満の住戸に居住する世帯④-A		42 世帯
著しい低年収未満かつ最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯④-B		58 世帯	
著しい低年収以上かつ最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯④-C		120 世帯	
④計		220 世帯	
合計		877 世帯	

「住宅セーフティネットの構築に向けた施策企画立案マニュアル」（国土交通省住宅局）

（セーフティネット供給量算出プログラム「SNフロー推計P」により算出）

※1 収入に占める家賃負担割合が一定（限度率）の範囲内で最低居住面積水準以上の借家に居住できない年収。

※2 60歳以上の単身世帯及び世帯主年齢が60歳以上の夫婦のみ世帯。

※3 各種手帳交付者を含む世帯で、民営借家のみを対象とし、16.1%を高齢者世帯と仮定。

※4 6歳未満の親族のいる世帯。

※5 永住権のない外国人のいる世帯で、単身世帯は単身高齢者世帯のみを対象。

(3) 公的賃貸住宅等の供給方針

公的賃貸住宅等は、主な住宅確保要配慮者世帯(公営住宅入居資格世帯)の推計結果を踏まえ、以下の世帯を対象として供給を図ることを基本とします。

ア 市営住宅及び県営住宅

一般公営住宅等は、現況のストック数を考慮し、民間賃貸住宅市場では自力で住宅確保が困難な「著しい困窮世帯」(「①：著しい低年収未満かつ最低居住面積水準未満の住戸に居住する世帯」及び「②：著しい低年収未満かつ高い家賃負担で最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯」と「その他の公営住宅入居資格世帯」(「④-A：著しい低年収以上かつ最低居住面積水準未満の住戸に居住する世帯」)を対象に、優先入居等の措置を講じ、真に住宅に困窮する低額所得者世帯に対する住宅セーフティネットの中核として、県営住宅と協調しながら供給を図ります。

イ 借上型市営住宅

借上型市営住宅は、「住宅の確保に特に配慮を必要とする世帯で公営住宅入居資格がある高齢者等」(「③-1：原則階層」及び「③-2：裁量階層」)を対象に、民間の活力を導入しながら供給を図ります。

ウ 住宅確保要配慮者向け住宅(家賃補助型)

住宅確保要配慮者向け住宅(家賃補助型)は、「その他の公営住宅入居資格世帯」「④-B：著しい低年収未満かつ最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯」及び「④-C：著しい低年収以上かつ最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯」を対象に、民間賃貸住宅を活用しながら供給促進を図ります。

表 3-1 公的賃貸住宅等の対象世帯

種別	対象世帯	
一般公営住宅等 (市営住宅・県営住宅)	著しい困窮世帯	①：著しい低年収未満かつ最低居住面積水準未満の住戸に居住する世帯 ②：著しい低年収未満かつ高い家賃負担で最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯
	その他の公営住宅入居資格世帯	④-A：著しい低年収以上かつ最低居住面積水準未満の住戸に居住する世帯
借上型市営住宅	住宅の確保に特に配慮を必要とする世帯で公営住宅入居資格がある高齢者等	③-1：原則階層
		③-2：裁量階層
住宅確保要配慮者向け住宅 (家賃補助型)	その他の公営住宅入居資格世帯 及び 特別な事情により、個別に対応せざるを得ない世帯等	④-B：著しい低年収未満かつ最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯
		④-C：著しい低年収以上かつ最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯

第4章 公営住宅団地整備の方針

1 基本方針

(1) 公営住宅整備の基本方針

市営住宅が抱える問題を解決するため、今後10年間の市営住宅整備に関する基本的な方針を掲げます。

基本方針1 真に住宅に困窮する世帯に対応した住宅の供給

ア 自力では最低居住面積水準を満たす住宅に住めない世帯への対応

現在、最低居住面積水準に満たない民営借家・給与住宅に住み、自力では最低居住面積水準を満たす住宅に住むことが困難な世帯を対象とした住宅の供給を図ります。

最低居住面積水準

単身者	25 m ²	2人以上の世帯	10 m ² × 世帯人数 + 10 m ²
-----	-------------------	---------	--

住生活基本計画（全国計画）

イ 高齢者、障がい者、子育て世帯への対応

高齢者、障がい者、子育て世帯等を対象とした住宅の供給と居住環境の提供を図り、いつでも安定した居住が確保できる住宅セーフティネットの充実を図ります。

ウ 緊急時に対応した住宅の確保

DV被害者（配偶者等からの暴力被害者）や被災時の一時的住宅困窮者等に対する空住戸の確保など、緊急時に対応した住宅の確保を図ります。

基本方針2 入居需要と適正管理を踏まえた住宅ストックの活用と再編

ア 小規模団地で老朽化した団地の建替え、用途廃止

地域需要のバランスを踏まえつつ、著しく老朽化した小規模団地の建替え、用途廃止を行い、管理がしやすく、居住水準が高い住宅を供給します。

また、用途廃止に伴う住宅跡地を活用し、良好な住宅地の形成を図ります。

イ 居住水準及び居住環境の向上を図る改善の実施

住宅の老朽化に対応して、入居者の意識に配慮しつつ、居住性向上や長寿命化を目的とした改善を進め、快適に居住できる住宅の供給を図ります。

ウ 管理コストの縮減

日常点検、修繕・改善等に関する計画的な実施体制を構築し、維持管理に要する費用を縮減するとともに、ライフサイクルコスト(LCC)※に配慮した設計・工法を導入し、適切な耐久性の確保に努めて住宅の長寿命化を図り、管理コストの縮減を進めます。

※ライフサイクルコスト(LCC)：建物の設計費用・建築費用から光熱費、修繕費、保全費の維持管理費用や最後の解体・廃棄する費用までの、建物の全生涯に要する費用の総額。

基本方針3 安全で暮らしやすい住宅づくり

ア 安心して暮らせる居住環境の確保

バリアフリー化等の福祉対応や防火、避難等の安全性確保を目的とした改善や公園、開放的なオープンスペースの設置など、居住者の交流や周辺を含めたコミュニティが形成され、安心して暮らせる居住環境の確保を図ります。

イ 利便性の高い住宅ストックの確保

公共公益施設や生活施設が集積する場所にある住宅の建替え、改善を推進し、日常生活の利便性の高い住宅ストックの確保を図ります。

ウ 福祉施策との連携

福祉施策との連携により、福祉サービス環境が確保され、介護がしやすく、高齢者にも使いやすい住宅の供給を図り、安心して生活できる居住環境づくりを進めます。

エ 環境と調和する住宅の供給

県産材や再生建築資材の利用と建設廃棄物の減量等により、循環型社会を形成する一助となる住宅づくりを進め、地域の気候、風土、環境に配慮し、環境の負荷を軽減する住宅の供給を図ります。

基本方針4 入居世帯の構成に柔軟に対応した住宅の活用

ア 各年代層がいっしょに住む多様なコミュニティの形成

ファミリー層だけでなく、増加する単身者や夫婦のみの高齢者世帯等それぞれの世帯構成に対応できる住戸を供給するとともに、各年代層がいっしょに住む多様なコミュニティの形成を図ります。

イ 入居者の世帯構成からみた適正なタイプの住宅供給

建替えに合わせ、高齢者単身等の小規模世帯に対応した住宅の供給をはじめ、少子化を踏まえた若い世代の子育てを支援できるような比較的ゆとりのあるファミリー世帯向けなど、適正なタイプの住宅供給を図ります。

ウ 適正入居の促進

高齢者世帯、単身者世帯等の世帯構成に応じた適切な住戸への住み替えや真に住宅に困窮する世帯が入居できるよう、収入超過世帯に対する適正入居の促進を図ります。

(2) 整備水準

ア 基本的な整備水準

敷地、住宅、共同施設の基本的な整備水準は、「寒河江市営住宅条例[市営住宅等の整備基準]」及び「寒河江市営住宅条例施行規則[市営住宅等の整備基準]」に準拠するものとします。ただし、一戸の床面積の合計は、「住生活基本計画（全国計画）」で示す、都市居住型誘導居住面積水準の40㎡以上とします。

表 4-1 基本的な整備水準

項 目		内 容
敷地の基準	位置の選定	・災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定する。
	敷地の安全等	・地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置を講じる。 ・雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設を設ける。
住宅の基準	住棟等の基準	・住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮して配置する。
	住宅の基準	・住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置を講じる。 ・住宅には、原則として外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置を講じる。 ・住宅の床及び外壁の開口部には、原則として当該部分の遮音性能の確保を適切に図るための措置を講じる。 ・住宅の構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分には、原則として劣化の軽減を適切に図るための措置を講じる。 ・住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、原則として構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置を講じる。
	住戸の基準	・一戸の床面積の合計（共同住宅は共用部分の床面積を除く）25㎡以上 ・給水、排水及び電気の設備並びに便所を設ける。 ・原則として炊事、入浴、ガス及びテレビジョン受信の設備並びに電話配線を設ける。 ・原則として居室における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置を講じる。
	住戸内の各部	・原則として移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置を講じる。
	共用部分	・通行の用に供する共用部分には、原則として高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置を講じる。
	附帯施設	・入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮して必要な自転車置場、物置、ごみ置場等を設ける。
共同施設の基準	児童遊園	・位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものとする。
	集会所	・位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なものとする。
	広場及び緑地	・位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するよう考慮する。
	通路	・通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置する。 ・通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路を設ける。

イ 高齢者に配慮した整備水準

高齢者に配慮した整備水準は、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」（平成 21 年国土交通省告示）に準拠します。

「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」の趣旨

この指針は、高齢者が居住する住宅において、加齢等に伴って心身の機能の低下が生じた場合にも、高齢者がそのまま住み続けることができるよう、一般的な住宅の設計上の配慮事項を示すとともに、現に心身の機能が低下し、又は障害が生じている居住者が住み続けるために必要とされる、当該居住者の状況に応じた個別の住宅の設計上の配慮事項を示すものである。

○指針第2～第4

高齢者が基本生活行為を行うことを容易にするために、住宅の専用部分に関する部屋の配置、段差、手すり、通路及び出入り口の幅員、各室の広さ、設備等の設計上の配慮事項と、住宅の共用部分及び屋外部分に関する設計上の配慮事項を示すものとする。

また、事項によっては、上記の基本的な措置等に係る仕様を基本レベルとして示すとともに、高齢者の移動等に伴う転倒、転落等の防止に特に配慮した措置又は介助が必要である場合を想定し、介助用車いす使用者が基本生活行為を行うことを容易にすることに特に配慮した措置等に係る仕様を推奨レベルとして示すものとする。

○指針第5

現に心身の機能が低下し、又は障害が生じている居住者がいる場合には、一般的に必要な設計上の配慮事項を前提としつつ、当該居住者の状況に応じ、さらに設計上の配慮が必要となる場合がある。このため、この指針の第5には、このような設計上の配慮に係る考え方を示すものとする。なお、この指針は、社会状況の変化や技術の進展等を踏まえ、必要に応じて見直すものとする。

2 団地再編整備方針

(1) 市営住宅将来必要数

ア 市営住宅ストック数の考え方

市営住宅の目標ストック数は、現在入居する世帯のうち将来退去者を除いた市営住宅に住み続ける世帯に対応する住戸数、緊急時等に対応する住戸、公的援助を必要とする要配慮世帯に対応する住戸数とします。

表 4-2 市営住宅ストック数の考え方

	考え方
現入居世帯に対応する住戸	計画期間内に退去する世帯を除いた現在入居する世帯に対応する住戸。
緊急時等に対応する住戸	災害等の緊急時に必要とする世帯に対応する住戸及び老朽化により募集停止する住戸で政策的に確保する住戸。
要配慮者世帯に対応する住戸	「住宅セーフティネット法」※で示す主な住宅確保要配慮者※のうち、著しい困窮世帯（著しい低年収未満※で最低居住面積水準未満の住戸に居住する世帯及び高い家賃負担で最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯）及び公営住宅入居資格世帯で著しい低年収以上かつ最低居住面積水準未満の住戸に居住する世帯に対応する住戸。

※住宅セーフティネット法：住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律

※主な住宅確保要配慮者：統計データを用いた世帯数の把握が可能な属性で公営住宅を除く借家に居住する世帯

※著しい低年収未満：家賃負担限度率の範囲内では最低居住面積水準を満たす借家に入居できない年収

イ 将来必要ストック数

将来必要ストック数は、次ページ以降に示す算定結果から、以下のようになります。

表 4-3 将来必要ストック数算定結果

対象住戸	算定戸数
現入居世帯に対応する住戸	90 戸
緊急時等に対応する住戸	4 戸
要配慮者世帯に対応する住戸	88 戸
将来必要ストック数	182 戸

ウ 目標ストック数の設定

市営住宅の目標ストック数は、将来必要ストック数をふまえ、以下のとおりとします。

表 4-4 市営住宅目標ストック数

市営住宅目標ストック数	182 戸
-------------	-------

現入居世帯に対応する住戸数算定結果

現入居世帯に対応する住戸は、市営住宅現入居世帯が計画期間に退去する世帯から、以下のよう
に算出されます。

$$\text{現入居世帯に対応する住戸} \quad \text{現入居世帯} \quad \text{退去する世帯}$$

$$90 \text{ 戸} \quad = \quad 158 \text{ 戸} \quad - \quad 68 \text{ 戸}$$

計画期間における退去数 (戸)

	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38
入居総数	149	141	133	126	119	112	106	100	95	90
退去数	9	8	8	7	7	7	6	6	5	5
									退去累計	68

*入居総数＝前年度入居総数－退去数

*退去数＝前年度入居総数×想定退去率

*想定退去率：3年間平均退去率を参考に設定（現入居世帯数も減少するため5.5%に想定）

ストック数算出データ

市営住宅現入居世帯数	158 世帯
市営住宅最近3年間平均退去率（退去世帯数/入居世帯数）	8.4 %

（平成28年8月1日現在）

緊急時等に対応する住戸数算定結果

緊急時等に対応する住戸は、市営住宅現管理戸数、政策空家率から、以下のよう
に算出される。

$$\text{緊急時等対応世帯} \quad \text{市営住宅管理戸数} \quad \text{政策空家率}$$

$$4 \text{ 戸} \quad = \quad 198 \text{ 戸} \quad \times \quad 2.0 \text{ \%}$$

*緊急対応等政策空家率：管理戸数の2%程度に設定。

市営住宅ストックデータ

市営住宅等管理戸数	198 戸
市営住宅空家数（募集停止:16+緊急対応空家数:0）	16 戸
政策空家率（老朽化・緊急対応率）	8.0 % 注1

注1：用途廃止予定団地（募集停止）があるため政策空家率が高い

（平成28年8月1日現在）

要配慮者世帯に対応する住戸数算定結果

要配慮者世帯に対応する住戸は、「主な住宅確保要配慮者世帯推計結果」のうち著しい困窮世帯①+②と④Aを市営住宅と県営住宅で分担するものとする、以下のよう
に算出される。

$$\text{要配慮者世帯に対応する住戸} \quad (\text{著しい困窮世帯①+②}) + \text{④A} \quad \text{市営住宅率}$$

$$59 \text{ 世帯} \quad = \quad 79 \text{ 世帯} \quad \times \quad 74.4 \%$$

市営住宅率（市営住宅÷公営住宅[市営住宅+県営住宅]）	74.4 %
-----------------------------	--------

（平成28年8月1日現在）

セーフティネット供給量算出プログラム(SNP)と新ストック推計の比較より、要配慮者世帯に
対応する住戸を、以下のよう
に割増した戸数に再設定する。（※次頁参照）

$$\text{採用する要配慮者世帯に対応する住戸} \quad \text{上記要配慮者世帯} \quad \text{推計比較による増減率}$$

$$88 \text{ 世帯} \quad = \quad 59 \text{ 世帯} \quad \times \quad 149 \%$$

市営住宅率

SNP算定戸数	293 戸
新ストック推計戸数	436 戸
推計比較による増減率	149 %

※上記の表記数値は、小数点以下を四捨五入して表記しているため、必ずしも合計等が一致しない場合があります。

将来必要ストック数の推計における新旧指針比較

国土交通省住宅局住宅総合整備課より、平成28年8月30日付で公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）が公表されました。また、この中で「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」も合わせて公表されました。

この「ストック推計P」は、これまでの「セーフティネット供給量算出プログラム（SNフロー推計P）」とは、考え方に若干の違いはあるものの、指針の改定に伴い公表されたため、公営住宅の将来必要戸数の算出においては、以下のとおり参照し比較することによって、要配慮者世帯に対応する住戸数算定結果へ反映します。

寒河江市における将来ストック数の推計プログラムの比較

		SNフロー推計P	新 ストック推計P		
対 象		・民間借家/公営借家の区分あり ・最低居住面積水準：以下/以上の区分あり ・収入分位：著しい低年収/25%/40%	・民間借家/公営借家の区分なし ・最低居住面積水準：以下のみ ・収入分位：25%/40%		
相 対	I	①+②+③1の一部+④A a.著しい低年収世帯+b.入居有資格者の大半	25%以下の著しい困窮年収未満 ※公営借家現入居者世帯含む		
	II	③2の一部 b.有資格者の一部	25～40%の著しい困窮年収未満 (高齢者・子育て世帯) ※公営借家現入居者世帯含む		
対 考 処 え の 方		要支援世帯数の発生需要 自治体による直接供給は、以下の世帯を対象とする ①+②+a.著しい低年収世帯	全ての借家(公営住宅含む)に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示す ・公営住宅のストック量を示すものではない ・官民で分担する(バランスは各自治体の判断)		
H 3 7 年 推 計 値	I	① 36 世帯 ② 0 世帯 ③1の一部+④A 88 世帯 a.著しい低年収世帯 58 世帯 b.入居有資格者の大半 111 世帯 ※別集計：直接供給確保目標戸数 94 世帯	293 世帯	60歳以上単身 107 世帯 2人以上の世帯 329 世帯	436 世帯
	II	③2の一部 b.入居有資格者の一部	詳細不明	60歳以上単身 0 世帯 高齢夫婦世帯 0 世帯 子育て世帯 0 世帯	0 世帯
計		293 世帯		436 世帯	

新ストック推計P ÷ SNフロー推計P = 推計比較による増減率

436 世帯 ÷ 293 世帯 = 149 %

■セーフティネット供給量算出プログラム（SNフロー推計P）

このプログラムは、「住宅基本法」及び「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（通称：住宅セーフティネット法）」の制定に伴い、国土交通省が効果的に地域住宅計画を推進するために、各自治体が公営住宅の供給目標量の設定のために、フローとしての発生需要を推計する手法（フロー推計）として提供されたプログラムである。

この中では、「著しい困窮世帯（著しい低年収かつ最低居住面積水準未満世帯等）」数に対しては、公営住宅として直接供給（一般公営住宅として住戸数を確保）すべきとの考え方を示している。

■ストック推計プログラム（新 ストック推計P）

このプログラムは、公営住宅等長寿命化計画策定指針の改定（H28年8月）に合わせて、国土交通省が新たに提供したプログラムである。ただし、このプログラムは、各自治体の将来のある時点（目標年次）における、全ての借家（公営及び民間の全てを含む借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、公営住宅の供給目標量を示すものではない。

(2) 既存ストック数と活用計画

ア 公営住宅等長寿命化計画の既定計画内容

平成 22 年に策定した「寒河江市公営住宅等長寿命化計画」によれば、西寒河江住宅、高屋住宅、西浦住宅の 3 団地を建替団地とし、ひがし団地及び高田団地の 2 団地を維持管理団地としています。

ストック数については、下表の様に建替えの 3 団地とも既存住戸数の建替えを計画していたため、将来の維持管理戸数は 198 戸を継続する考えとなっています。

表 4-5 寒河江市公営住宅等長寿命化計画の活用計画（平成 22 年） (棟・戸・台)

団地名	種別	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	活用手法	棟数	戸数	建替	修繕戸数	改善戸数
西寒河江住宅	公営	S38	簡 1/木 1	30	53	建 替	5	16	16	0	0
高屋住宅	公営	S42	木 1	30	49	建 替	10	10	10	0	0
西浦住宅	公営	S47	簡 1	30	44	建 替	5	20	20	0	0
ひがし団地	公営	S53, 54, 55	耐 4	70	38~36	維持管理	4	96	0	0	96
高田団地	公営	H3, 5	耐 4	70	25, 23	維持管理	2	56	0	0	56
合 計							26	198	46	0	152

イ 公営住宅等長寿命化計画の見直し

「寒河江市公営住宅等長寿命化計画」では、既存住戸数分の建替え計画としていましたが、現在では、公営住宅建替事業の施行要件の見直し等により、従前居住者戸数（現在入居している戸数）以上や耐震性に問題がある場合などは、除去する公営住宅の戸数以上である原則が緩和されることとなりました。

このことから、前述した公営住宅の供給方針や公営住宅整備の基本方針で述べているように、公的援助を必要とする要配慮世帯に対応する住戸数の将来必要目標ストック数は、182 戸と推計されており、16 戸分の建替えが必要ない計算となります。

よって、建替え 3 団地の建替え戸数合計を 30 戸に見直した、新たな市営住宅再整備計画を図っていくこととします。

3 公営住宅建替事業の方向性

(1) 建替計画の考え方

建替は、「寒河江市公営住宅等長寿命化計画」で「建替」とした3団地、20棟、46戸を対象として、以下の方針に基づき建替を行います。

- 団地の建替は、多世代のソーシャルミックス居住を推進するため、耐火構造として集合住宅タイプとして計画します。
- 各団地の仮移転無し建替は、現入居者居住中の制約を受けるため、集合住宅タイプでの現地建替は困難と考えられます。
- 建替実施に当たっては、入居者の意向を十分に踏まえ安心して安全な住居の整備を行います。
- 建替戸数は、従前居住者戸数（30戸）を基本とします。
- 基本的な整備水準については、「寒河江市営住宅条例[市営住宅等の整備基準]」及び「寒河江市営住宅条例施行規則[市営住宅等の整備基準]」に準じたものとして検討します。
- 高齢者の入居に配慮し、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」に準じたものとして検討します。
- 高齢者や子育て世帯にとっても、安全で利便性のある立地場所の選定を目指します。
- 現入居者の世帯構成に応じて、適切な住宅タイプ(2DK・1LDK等)の整備を行います。

表 3-15 団地別人員構成 (世帯)

団地名	一般世帯 (65歳未満)				高齢者世帯 (65歳以上)			
	単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
西寒河江住宅	3	0	0	3	7	1	0	8
高屋住宅	0	0	0	0	3	0	0	3
西浦住宅	1	2	1	4	12	0	0	12
合計	4	2	1	7	22	1	0	23

(平成28年8月1日現在)

(2) 建替実施の方針

ア 西寒河江住宅・高屋住宅・西浦住宅の統合建替の検討

西寒河江住宅、高屋住宅、西浦住宅の3団地建替については、前述の建替計画の考え方からも、それぞれの現地建替は困難と考えられるため、非現地における統合建替として計画します。

用地選定や住棟タイプについては、居住者の利便性や福祉施設等との連携を考慮しながら、多世代によるソーシャルミックスを推進する観点から、集合住宅タイプを検討します。

建設戸数については、統合前の46戸を縮小して30戸の整備を計画します。

表 3-16 建替に係る事業計画

団地名	種別	棟数	戸数	構造	建設年度	建替予定年度	備考
西寒河江住宅	公営	5	16	簡1/木1	S38	平成29~33年度	統合建替 30戸建設予定
高屋住宅	公営	10	10	木1	S42		
西浦住宅	公営	5	20	簡1	S47		
合計		20	46				建替30戸

第5章 公営住宅団地整備計画

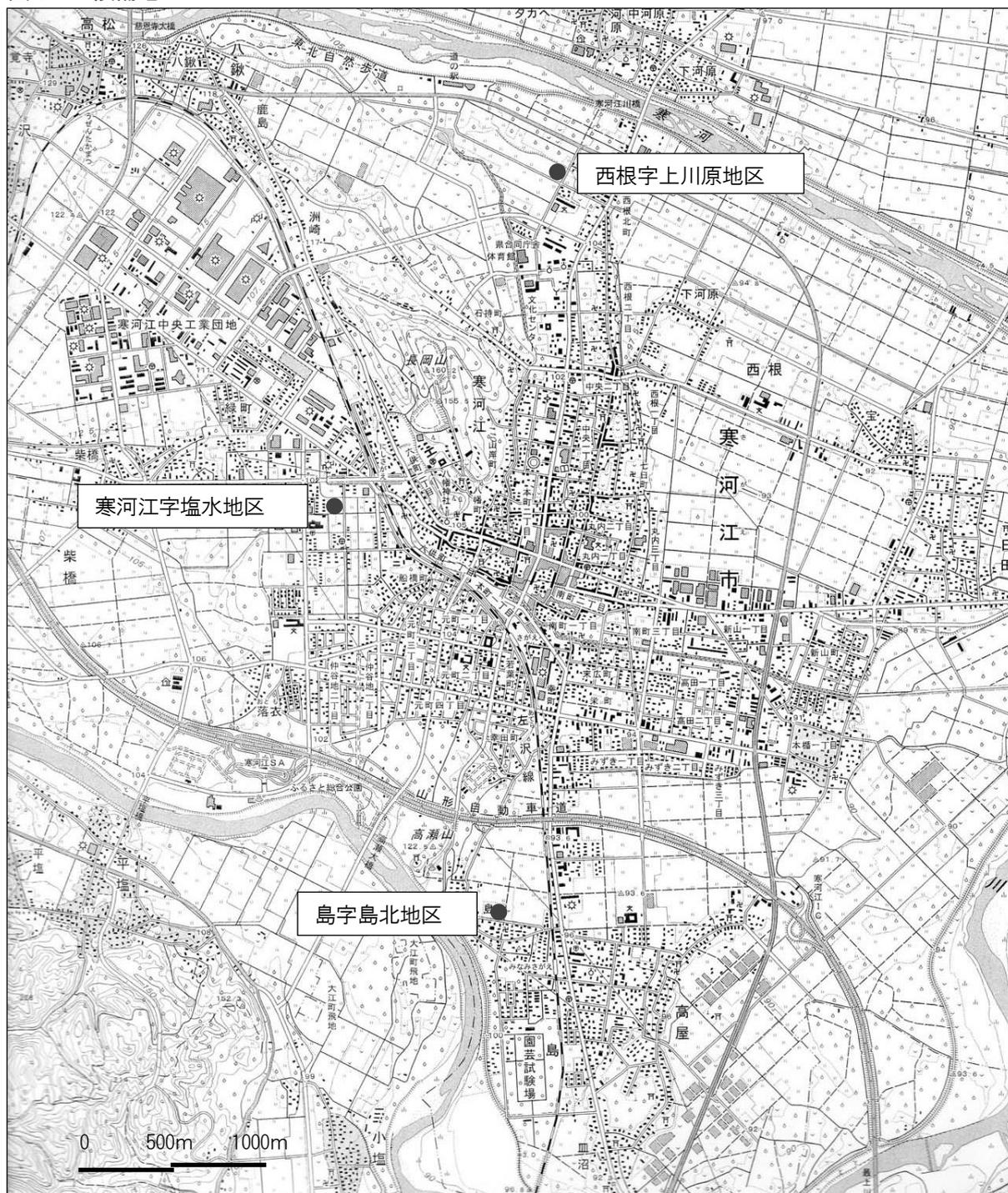
1 団地整備計画案

(1) 団地整備敷地の検討

ア 候補地の位置

以下、①西根字上川原地区、②寒河江字塩水地区、③島字島北地区の3箇所の候補地の中から、市営住宅整備適地の選定について検討します。

図5-1 候補地



イ 候補地及び周辺の現状

3ヶ所の候補地の敷地と周辺条件等を整理するとそれぞれ次のとおりです。

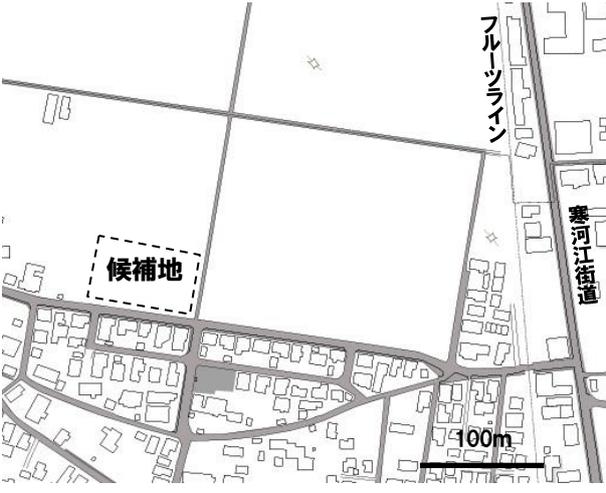
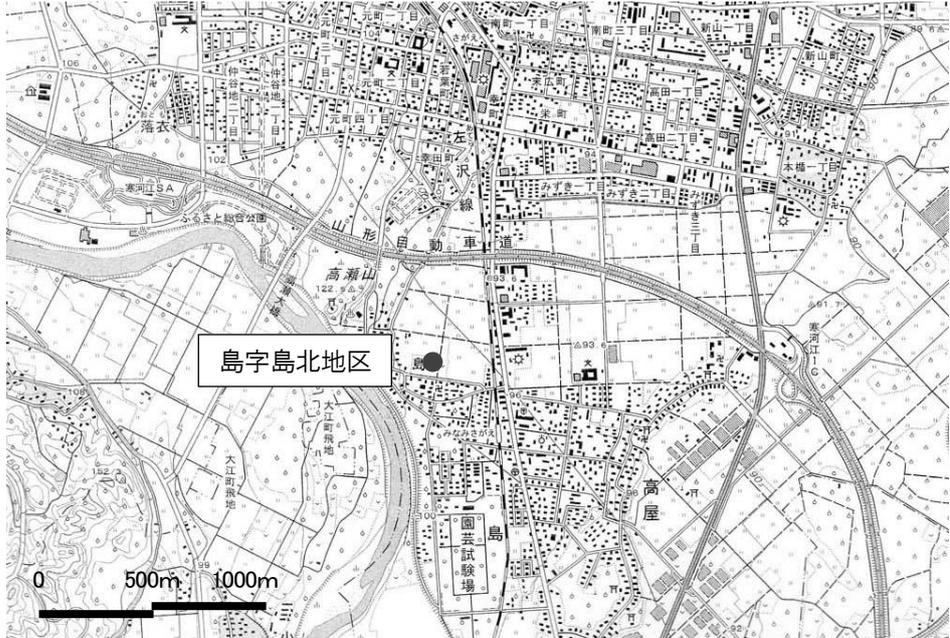
①西根地区

敷地概要	敷地面積	5,000 m ² 程度	(位置図) 
	隣接道路	①北側：－ ②東側：市道 W=7m ③南側：農道 W=5.5m ④西側：－	
法規制	用途地域	無指定（都市計画白地）	
	容積率	20/10	
	建蔽率	7/10	
	道路斜線	適用距離 20m 勾配 1.5	
	隣地斜線	立上がり 31m 勾配 2.5	
日陰規制	なし		
現状の土地利用	・道路を介して東部は宅地、西部は農地であり、敷地はその農地内にある。		
周辺道路からのアクセス性	・国道 25 号（西部街道）と国道 112 号（寒河江バイパス）からのアプローチになると考えられる。		
最寄りの J R 駅からのアクセス性	・ J R 寒河江（38 分）、 J R 西寒河江（29 分）、羽前高松（40 分） ・ 最寄りのバス停（5 分）		
市役所、公共・文化施設との関係	・ 寒河江市役所（22 分）、村山総合支庁舎（7 分）、市民文化会館（9 分）、市民体育館（6 分）、市立図書館（22 分）、北郵便局（16 分）		
スーパー、病院へのアクセス性	・ 市立病院（34 分）、中央 1 丁目医院集積地区（23 分）、スーパー（31 分）、本町中心街（31 分）		
保育所・幼稚園、学校との関係	・ 寒河江幼稚園（31 分）、市立西根小（24 分）、市立陵東中（2 分）		
公園・緑地へのアクセス性	・ 寒河江公園（19 分）、西根公園（9 分）		
現地状況	(周辺マップ) 		

②塩水地区

敷地概要	敷地面積	4,000 m ² 程度	(位置図) 
	隣接道路	①北側：－ ②東側：－ ③南側：市道 W=7m ④西側：市道 W=5.1m	
法規制	用途地域	第1種低層住居専用	
	容積率	6/10	
	建蔽率	5/10	
	道路斜線	適用距離 20m 勾配 1.25	
	隣地斜線	なし	
日陰規制	軒高<7m or 地上階数≤3 ●日照規制時間 ・平均地盤面からの高さ 1.5m ・5m<敷地境界線からの水平距離≤10m→4時間 ・敷地境界線からの水平距離>10m→2.5時間		
現状の土地利用	・隣地は、西側が新興住宅地、その他3方は現状農地である。		
周辺道路からのアクセス性	・県道23号(西部街道)からのアプローチとなる。 ・県道282号(寒河江街道)までは1.12kmの位置にある。		
最寄りのJR駅からのアクセス性	・JR西寒河江(4分)、JR寒河江(19分)、羽前高松(42分) ・最寄りのバス停(3分)		
市役所、公共・文化施設との関係	・寒河江市役所(17分)、市民文化会館(24分)、市民体育館(26分)、市立図書館(19分)、寒河江郵便局(20分)、簡易郵便局(4分)		
スーパー、病院へのアクセス性	・市立病院(2分)、渡辺外科胃腸科医院(8分)、中央1丁目医院集積地区(18分)、スーパー(7分)、本町中心街(17分)		
保育所・幼稚園、学校との関係	・寒河江幼稚園(14分)、市立寒河江中部小(16分)、市立寒河江小(21分)、市立陵南中(11分)		
公園・緑地へのアクセス性	・寒河江公園(13分)、最上川ふるさと総合公園(21分)		
現地状況	(周辺マップ) 		

③島地区

敷地概要	敷地面積	5,000 m ² 程度	(位置図) 
	隣接道路	①北側：－ ②東側：－ ③南側：市道 W=8.7m ④西側：－	
法規制	用途地域	無指定（都市計画白地）	
	容積率	20/10	
	建蔽率	7/10	
	道路斜線	適用距離 20m 勾配 1.5	
	隣地斜線	立上がり 31m 勾配 2.5	
日陰規制	なし		
現状の土地利用	・敷地は農地内にあり、道路を介して南・東側は住宅地である。		
周辺道路からのアクセス性	・県道 282 号（寒河江街道）からのアプローチになると考えられる。		
最寄りの駅、バス停へのアクセス性	・JR南寒河江（7分）、JR寒河江（23分）、JR西寒河江（36分） ・最寄りのバス停（4分）		
市役所、公共・文化施設との関係	・寒河江市役所（38分）、市民文化会館（52分）、市民体育館（54分）、 市立図書館（38分）、市民浴場（9分）、寒河江島郵便局（6分）		
スーパー、病院へのアクセス性	・市立病院（37分）、寒河江の庄病院（4分）、中央1丁目医院集積地区（37分）、 スーパー（45分）、本町中心街（29分）		
保育所・幼稚園、学校との関係	・寒河江幼稚園（30分）、寒河江第二幼稚園（8分）、市立南部小（7分）、 市立陵南中（31分）		
公園・緑地へのアクセス性	・寒河江公園（46分）		
現地の状況	(周辺マップ) 		

ウ 建設適地選定の考え方と流れ

①評価項目の考え方

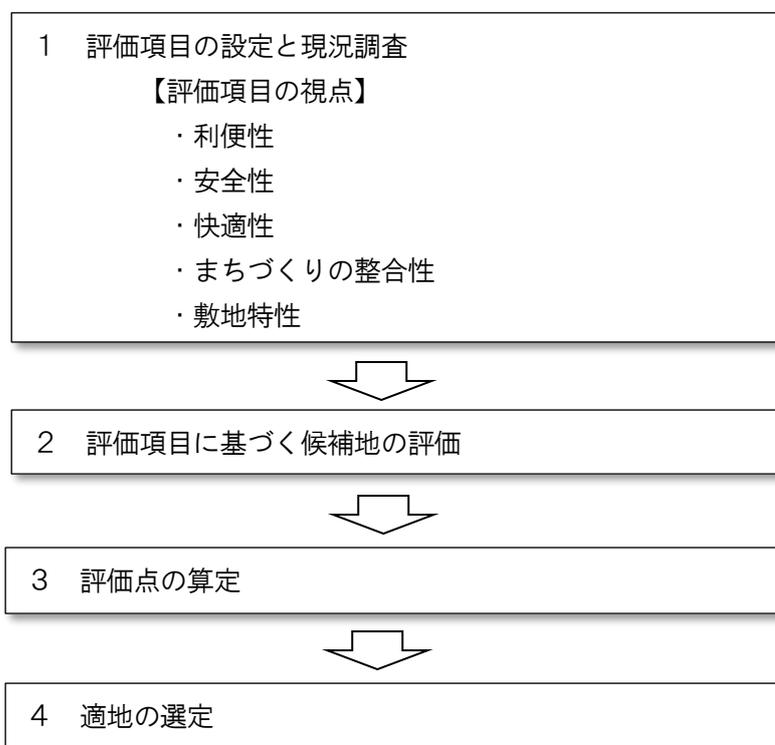
評価項目の視点は、「利便性」、「安全性」、「快適性」、「まちづくりの整合性」、「敷地特性」の5つの視点をもとに設定します。

表 5-1 評価の視点

評価の視点	評価の概要
利便性	住民生活の利便性が最も重要であるため、周辺道路や公共交通機関とのアクセス性や公共・公益施設、店舗、医療・福祉施設との位置関係について評価する。
安全性	地形・地盤の特性や地震、洪水、土砂崩れ等の被災履歴、避難指定場所との位置関係から災害時の安全性について評価する。
快適性	眺望、街並み・景観、日当たり・通風等の居住環境条件について評価する。
まちづくりの整合性	まちづくりの上位計画との整合性や、周辺の土地利用との調和や住民生活への影響等について評価する。
敷地特性	敷地の形状・方位・規模の適正について評価する。

②適地選定の流れ

適地選定については、以下の流れに基づき検討します。



エ 評価項目と評価方法

各評価の視点に対して、評価項目として中項目と小項目を設定したうえ、次の評価方法の設定に基づきそれぞれについて評価点を算定します。

なお、次ページ以降に、評価の視点別3候補地比較の評価指標と評価点の配点結果を示します。

【評価方法の設定】

- 合計点を100点とする。
- 評価の視点毎には、次のように重み付けを行う。
 - ・「利便性」と「安全性」に対して最も大きくし、次いで「まちづくりの整合性」、「敷地特性」、「快適性」の順で重み付けする。
 - ・中小項目に関しては、「商業施設との位置関係」、「医療施設との位置関係」、「住民生活上の安全性（防犯・治安面）」、「土地利用等の調和」、「地域活性化への貢献度」、「敷地としての条件（規模）」に対して重み付けをする。
- 各評価項目に対して配点を決定する。

各評価項目に対して、それぞれの評価基準をもとに「○：評価が高い（配点に対して100%程度※）」、「△：評価が中程度である（配点に対して50%程度※）」、「×：評価が低い（配点に対して0%）」の3段階で評価する。

※最後の点数配分については、地区特性により全項目100%/50%/0%の固定配点によらない場合がある。

表5-2 評価項目の設定

評価の視点	評価項目			配点	
	中項目	小項目	項目の内容		
利便性	アクセス性	主要道路からのアクセス性	主要道路からの自動車でのアクセスが容易である。	4	30
		公共交通機関によるアクセス性	JR駅やバス停に近く、市内や市町村外からアクセスが容易である。	5	
	公共施設との位置関係		市役所、市民会館、図書館、郵便局等との近接性など住民にとっての利便性が高い。	5	
	商業施設との位置関係		スーパーや商店が集積する本町中心街から近く日常の買い物の便が高い。	8	
	医療施設との位置関係		市立病院や専門医院が集積する中央1丁目に近く、通院や救急医療の便が高い。	8	
安全性	災害からの安全性	地震	安定した地盤（地震に強い地盤）である。	6	30
		水害	河川の氾濫、洪水の恐れがない。	5	
		避難場所	避難場所へのアクセスが容易である。	5	
	住民生活上の安全性	交通の安全	通学や歩行、車両通行が安全である。	6	
防犯・治安面		街路灯が設置され、犯罪発生等につながる恐れ（死角等）がない。	8		
快適性	ロケーション	眺望、街並み・景観	眺望が効き、または周辺の街並み・景観が良好である。	4	10
	環境性能	騒音・臭気、通風・日照面	騒音や臭気の問題がなく、通風や日当たりの条件も良好である。	6	
まちづくりの整合性	上位計画との整合		都市マスタープラン等のまちづくり上位計画に定める方針に合致している。	8	16
	周辺土地利用等の調和		周辺土地利用（農地・工場等）や生活環境への影響が少なく住民の理解が得られやすい。	8	
敷地特性	敷地としての条件	敷地の形状・方位	方形・南向きの理想形である。	6	14
		敷地の規模	住棟の他に駐車・駐輪場、倉庫等の附帯施設や緑地・公園スペースが十分にとれる。	8	
合 計				100	

オ 評価の視点別評価指標の整理

①利便性

<アクセス性>

小項目	主要道路からのアクセス性			
評価ポイント	主要道路からの自動車でのアクセスが容易である。			
評価基準	○：県道 282 号（寒河江街道）からの距離が短くかつアプローチが単純である。			
	△：県道 282 号（寒河江街道）からの距離が短いがアプローチが複雑である。			
	×：県道 282 号（寒河江街道）からの距離が長くかつアプローチが複雑である。			
評価指標		西根地区	塩水地区	島地区
	寒河江街道からの距離	約 300m (約 250m ※1)	約 1,200m (約 350m ※2)	約 150m
	評価	○	△ ※3	○
	※1 国道 112 号（寒河江バイパス）までの距離			
	※2 県道 23 号（西部街道）までの距離 ※3 塩水地区は、寒河江街道からのアクセス距離が一番長い反面、県道 23 号線までの距離が短いため 1 点加点			
小項目	公共交通機関によるアクセス性			
評価ポイント	JR 駅やバス停に近く、市内や市外からアクセスが容易である。			
評価基準	○：最寄りの JR 駅またはバス停からの距離が短い。			
	△：最寄りの JR 駅またはバス停からの距離が少し長い。			
	×：最寄りの JR 駅またはバス停からの距離が大変長い。			
評価指標		西根地区	塩水地区	島地区
	最寄りの JR 駅からの距離	西寒河江駅約 1.9 km (寒河江駅約 2.5 km)	西寒河江駅約 0.3 km (寒河江駅約 1.3 km)	南寒河江駅 0.5 km (寒河江駅約 1.6 km)
	最寄りのバス停からの距離	約 350m	約 200m	約 300m
	評価	△	○	○

<公共施設との位置関係>

小項目	公共施設等へのアクセス性			
評価ポイント	市役所、市民会館、図書館、郵便局等との近接性など住民にとっての利便性が高い。			
評価基準	○：市役所、市民会館、図書館、郵便局からの距離が総じて短い。			
	△：市役所、市民会館、図書館、郵便局からの距離が総じて少し長い。			
	×：市役所、市民会館、図書館、郵便局からの距離が総じて大変長い。			
評価指標		西根地区	塩水地区	島地区
	市役所からの距離	約 1.5 km	約 1.2 km	約 2.6 km
	市民文化会館からの距離	約 0.6 km	約 1.6 km	約 3.5 km
	図書館からの距離	約 1.5 km	約 1.3 km	約 2.6 km
	最寄りの郵便局からの距離	約 1.1 km	約 0.3 km	約 0.4 km
	評価	○	○	×

<商業施設との位置関係>

小項目	商業施設へのアクセス性			
評価ポイント	スーパーや商店が集積する本町中心街から近く、日常の買い物の便が高い。			
評価基準	○：本町中心街またはスーパーからの距離が短いと考えられる。			
	△：本町中心街またはスーパーからの距離が少し長いと考えられる。			
	×：本町中心街またはスーパーからの距離が大変長いと考えられる。			
評価指標		西根地区	塩水地区	島地区
	本町中心街からの距離	約 2.1 km	約 1.2 km	約 2.0 km
	スーパーからの距離	約 2.1 km	約 0.5 km	約 3.0 km
	評価	△ ※1	○	△
	※1 西根地区、島地区を比較した場合、スーパーからの距離が西根地区の方が1 km程度短いため1点加算			

<医療施設との位置関係>

小項目	医療施設へのアクセス性			
評価ポイント	市立病院や専門医院が集積する中央1丁目に近く、通院や救急医療の便が高い。			
評価基準	○：市立病院または専門医院が集積する中央1丁目からの距離が短い。			
	△：市立病院または専門医院が集積する中央1丁目からの距離が少し長い。			
	×：市立病院または専門医院が集積する中央1丁目からの距離が大変長い。			
評価指標		西根地区	塩水地区	島地区
	市立病院からの距離	約 2.3 km	約 0.2 km	約 2.5 km
	中央1丁目からの距離	約 1.6 km	約 1.3 km	約 2.5 km
	評価	△ ※1	○	△
	※1 西根地区、島地区を比較した場合、中央1丁目からの距離が西根地区の方が1 km短いため1点加算			

②安全性

<災害からの安全性>

小項目	地震			
評価ポイント	安定した地盤（地震に強い地盤）である。			
評価基準	○：活断層が近くに存在しないため、地震による被害が最小限であると考えられる。			
	△：活断層が近くに存在するため、地震による被害がある程度考えられる。			
	×：活断層が近くに存在するため、地震による被害が大きいと考えられる。			
評価指標		西根地区	塩水地区	島地区
	周辺の活断層の存在	寒河江-山辺断層がほぼ直下を走る	寒河江-山辺断層から離れるが地盤が軟弱	寒河江-山辺断層に近い
	評価	△	○ ※1	△
※1 塩水地区は、近くに活断層がないが、地盤が軟弱のため1点減点				
小項目	水害			
評価ポイント	河川の氾濫、洪水の恐れがない。			
評価基準	○：浸水や洪水による被害は最小限であると考えられる。			
	△：浸水や洪水による被害がある程度考えられる。			
	×：浸水や洪水による被害が大きいと考えられる。			
評価指標		西根地区	塩水地区	島地区
	ハザードマップによる危険度（大中小）	危険度（小）	危険度（小）	危険度（中）
	評価	○	○	△
小項目	避難場所			
評価ポイント	避難場所へのアクセスが容易である。			
評価基準	○：指定避難場所からの距離が短いと考えられる。			
	△：指定避難場所からの距離が少し長いと考えられる。			
	×：指定避難場所からの距離が大変長いと考えられる。			
評価指標		西根地区	塩水地区	島地区
	指定避難場所からの距離	徒歩で約2分	徒歩で約10分	徒歩で約30分
	評価	○	△	×

<住民生活上の安全性>

小項目	交通の安全			
評価ポイント	通学や歩行、車両通行が安全である。			
評価基準	○：主要道路には歩道がありかつ車両通行における危険箇所もないと考えられる。			
	△：主要道路の歩道は狭いうえ、車両通行における危険箇所もある程度考えられる。			
	×：主要道路には歩道がないうえ、車両通行における危険箇所も考えられる。			
評価指標		西根地区	塩水地区	島地区
	主要道路の歩道の有無	白線引き・歩道幅もある	白線引き・歩道部分は狭い	歩道区分がない・道路幅もやや狭い
	車両通行の危険個所の有無	見通しが効く	住宅や事業所が多く車両通行量も多い	住宅地に隣接するが通過通行量は少ない
	評価	○	△	△
小項目	防犯・治安面			
評価ポイント	街路灯が設置され、犯罪等につながる恐れ（死角等）がない。			
評価基準	○：街路灯が設置されかつ犯罪発生等の恐れが小さいと考えられる。			
	△：街路灯が不十分でありかつまた犯罪発生等の恐れが少し考えられる。			
	×：街路灯が無くかつ犯罪発生等の恐れも十分に考えられる。			
評価指標		西根地区	塩水地区	島地区
	街路灯設置の有無等	なし（夜、周りは暗い）	周りには住宅が多い	道路を挟んで住宅地に隣接する
	犯罪発生等の恐れの有無	郊外の周りに住宅が少ないエリア	市街地中心部に近く賑いのあるエリア	郊外の住宅地に隣接する閑静なエリア
	評価	△	○	△

③快適性

<ロケーション>

小項目	眺望、街並み・景観			
評価ポイント	眺望が効き、または周辺の街並み・景観が良好である。			
評価基準	○：眺望がよくまた周辺の街並み・景観も良好である。			
	△：眺望や周辺の街並み・景観において大きな支障はない。			
	×：眺望や周辺の街並み・景観は良くないといえる。			
評価指標		西根地区	塩水地区	島地区
	眺望は良いか	寒河江川が流れ、果樹と田園風景が広がる	東に中心市街地、西に田園風景が展開する	最上川が流れる田園と南西方面は山林景観
	周辺の街並み・景観は良好か	さくらんぼの果樹園と「花と緑の拠点」(構想)と隣り合う住宅地	住宅や病院、スーパー等の大型施設が立地する新市街地エリア	農地と住宅地が隣り合う郊外住宅地
	評価	△	△	△

<環境性能>

小項目	騒音・臭気、通風・日照面			
評価ポイント	騒音や臭気の問題がなく、通風や日当たりの条件も良好である。			
評価基準	○：近くに騒音・臭気の発生源はなくかつ通風・日当たりも良好である。			
	△：近くに騒音・臭気の発生源はないが、通風・日当たりが余り良くない。			
	×：近くに騒音・臭気の発生源があり、通風・日当たりも良くない。			
評価指標		西根地区	塩水地区	島地区
	近くに騒音・臭気発生源の有無	果樹と田園地帯、「花と緑の拠点」構想エリアに隣接	西側エリアに「工業団地ゾーン」がある	田んぼと住宅地の境界に位置する
	通風や日当たりの状況	良好	良好	良好
	評価	△	△	△

④まちづくりの整合性

<上位計画との整合>

小項目	都市マスタープラン等			
評価ポイント	都市マスタープラン等のまちづくり上位計画に定める方針に合致している。			
評価基準	○：都市マスタープラン等の上位計画の方針にすべて合致している。			
	△：都市マスタープラン等の上位計画の方針に概ね合致している。			
	×：都市マスタープラン等の上位計画の方針には合致していない。			
評価指標		西根地区	塩水地区	島地区
	都市マスタープランの方針	南北都市軸上に位置する北部住宅地ゾーン	東西都市軸上に位置する一般住宅地ゾーン	南北都市軸上に位置する南部住宅地ゾーン
	※評価	△	○	△

(※市街地内農地と郊外農用地との違いを鑑みて評価差を設定)

<土地利用等の調和>

小項目	周辺土地利用（農地、工場等）			
評価ポイント	周辺土地利用（農地・工場等）や生活環境への影響が少なく住民の理解が得られやすい。			
評価基準	○：周辺に農地・工場等はなく、住宅地も少ないため周辺に対する影響は少ない。			
	△：周辺に農地・工場等はないが、住宅地が多く生活環境への影響がある程度考えられる。			
	×：周辺に農地・工場等があり、住宅地もあるので周辺への影響が大きい。			
評価指標		西根地区	塩水地区	島地区
	周辺に農地・工場等の有無	西側には果樹園・田んぼの農地が展開	宅地化が進む新市街地エリア	隣接して西北部には農地、東側は住宅地
	周辺住宅地への影響	中学校や警察署などの公共施設があり、住宅は少ない	郊外型の商業・業務施設や新興住宅地が広がるエリア	郊外・沿道型の閑静な住宅地に隣接する
	評価	○	△	△

⑤敷地特性

<敷地としての条件>

小項目	敷地の形状・方位			
評価ポイント	方形・南向きの理想形である。			
評価基準	○：敷地は方形でかつ南向きである。			
	△：方形・南向きのどちらかの条件を満たしていない。			
	×：敷地は方形でなくかつ南向きでもない。			
評価指標		西根地区	塩水地区	島地区
	敷地の形状・方位	南西向き・横長	南向き・縦長	ほぼ南向き・横長
	評価	○	△	○
小項目	敷地の規模			
評価ポイント	住棟の他に駐車・駐輪場、倉庫等の附帯施設や緑地・公園スペースが十分にとれる。			
評価基準	○：住棟部分の他に、附帯施設や緑地・公園スペースも十分にとれる。			
	△：住棟部分の他に、十分な附帯施設や緑地・公園用スペースはとれない。			
	×：住棟部分の他に、附帯施設や緑地・公園スペースはほとんどとれない。			
評価指標		西根地区	塩水地区	島地区
	十分な附帯施設用スペースの有無	5,000 m ² 程度 (用地面積調整可能)	4,000 m ² 程度 (用地面積調整可能)	5,000 m ² 程度 (用地面積調整可能)
	評価	○	○ ※1	○
	※1 西根地区、島地区と比較した場合、十分なスペースが取れないので2点減点			

カ 候補地評価のまとめ

評価の視点	評価項目			評価結果			配点	評価のポイント
	中項目	小項目	項目の概要	西根地区	塩水地区	島地区		
利便性	アクセス性	主要道路からのアクセス性	主要道路からの自動車でのアクセスが容易である。	4	3	4	4	寒河江街道からのアクセス距離が、一番長い塩水地区を最も低く評価した。
		公共交通機関によるアクセス性	JR 駅やバス停に近く、市内や他市町村からアクセスが容易である。	2.5	5	5	5	JR 駅とバス停までの距離が近い塩水地区と島地区を高く評価した。
	公共施設との位置関係		市役所、市民会館、図書館、郵便局等との近接性など住民にとっての利便性が高い。	5	5	0	5	市役所、市民文化会館、図書館、最寄りの郵便局までの、アクセス距離の合計が少ない西根地区と塩水地区を高く評価した。
	商業施設との位置関係		スーパーや商店が集積する本町中心街から近く、日常の買い物の便が高い。	5	8	4	8	店舗が集積する本町中心街またはスーパーまでのアクセス距離が最も短い塩水地区を高く評価した。
	医療施設との位置関係		市立病院や専門医院が集積する中央1丁目に近く、通院や救急医療の便が高い。	5	8	4	8	市立病院または専門医院が集積する中央1丁目までのアクセス距離が最も短い塩水地区を高く評価した。
安全性	災害からの安全性	地震	安定した地盤（地震に強い）である。	3	5	3	6	寒河江-山辺断層から離れている塩川地区を高く（かつ地盤軟弱性を考慮）、同断層の真上近くに位置する西根地区を低く評価した。
		水害	河川の氾濫、洪水の恐れがない。	5	5	2.5	5	ハザードマップから西根地区と塩水地区を高く評価した。
		避難場所	避難場所へのアクセスが容易である。	5	2.5	0	5	指定避難場所までの距離が最も近い西根地区を高く評価した。
	住民生活上の安全性	交通の安全	通学や歩行、車両通行が安全である。	6	3	3	6	主要道路と歩道の状態等から西根地区を最も高く評価した。
		防犯・治安面	街路灯が設置され、犯罪発生等につながる恐れ（死角等）がない。	4	8	4	8	市街化が進み、街路灯の設置や犯罪発生への恐れが最も少ないと考えられる塩水地区を高く評価した。
快適性	ロケーション	眺望、街並み・景観	眺望が効き、または周辺の街並み・景観が良好である。	2	2	2	4	眺望や周辺の街並み・景観については、3地区とも大きな支障はないと評価した。
	環境性能	騒音・臭気、通風・日照面	騒音や臭気の問題がなく、通風や日当たりの条件も良好である。	3	3	3	6	3地区とも、騒音や臭気の問題はなく、通風や日当たりも良好であると評価した。
まちづくりの整合性	上位計画との整合		都市マスタープラン等のまちづくり上位計画に定める方針に合致している	3	6	3	8	3地区いずれも都市開発の軸上にある住宅地ゾーンに位置するが、市街地内農地である塩水地区を最も高く評価した。
	土地利用等の調和		周辺土地利用（農地・工場等）や生活環境への影響が少なく住民の理解が得られやすい。	8	4	4	8	隣接地には中学校や事業所があり、比較的住宅数が少ない西根地区が、地域住民への影響が最も少なく理解が得やすいと考え高く評価した。
敷地特性	敷地としての条件	敷地の形状・方位	方形・南向きの理想形である。	6	3	6	6	南向きで横長の敷地形状である西根地区、島地区を高く評価し、南北に縦長の塩水地区をやや低く評価した。
		敷地の規模	住棟の他に駐車・駐輪場、倉庫等の附帯施設や緑地・公園スペースが十分にとれる。	8	6	8	8	まだ、未定であることから、十分なスペースはそれぞれ確保されるものとして、同程度に仮定評価した。
合計				74.5	76.5	55.5	100	

表 5-3 候補地評価の結果

	①西根地区	②塩水地区	③島地区
評価点合計	74.5	76.5	55.5
総合評価	B	A	C
判定	準建設候補地	建設適地	不適地

以上、利便性、安全性、快適性、まちづくりの整合性、敷地特性の5つの項目に対する評価点合計結果は、

○塩水地区（76.5：A評価）が最も高く、次いで西根地区（74.5：B評価）、島地区（55.5：C評価）の順となっています。

○よって、②塩水地区を建設適地として判定します。

○なお、A評価とB評価の点数差は2点、B評価とC評価の点数差は19点であることから、B評価となった①西根地区を次点とし、準建設候補地とします。

従って、今後、建設地の決定に当たっては、この結果をもとに塩水地区（次点：西根地区）を中心に、市民をはじめ、地権者、関係各機関等との協議、調整を進めていくものとします。

(2) 団地の整備内容の検討

■敷地条件（都市計画）

- ・用途地域：第1種低層住居専用地域
- ・用地規模：約45m×83m=3,735㎡
- ・容積率：60%
- ・建蔽率：50%
- ・高さ制限：10m

■住棟計画条件

- ・高さ制限より、階数が2階建又は3階建となる。
- ・3階建の場合は、屋根形状の制約を受ける。（陸屋根構造：県営塩水アパート参照）
- ・階数が3階以下の計画となることから、エレベーター設備を設けない。
- ・よって、高齢者住居を1階に配置する。
- ・団地全体戸数 30戸
- ・駐車場 1台/戸 及び来客駐車場の確保

■住戸計画条件

- ・高齢者や小規模世帯を対象とした住戸で、1LDK～2DK程度の間取り（65㎡程度）を想定する。
- ・室内は段差のないフラットな床仕上げとする。
- ・浴室、トイレ等には手すりを設置する。また、バリアフリーの仕様とする。
- ・室内での車いす利用が可能な寸法の確保を基本とする。

以上の整備内容を考慮し、塩水地区敷地に対して建築計画を行った内容を、次頁以降に示します。

(3) 団地の整備計画

ア 配置計画

前記の条件から、塩水地区に30戸の団地計画を行うと下図の配置計画が想定されます。

なお、以下に示す整備内容については概算費用算定の為のモデルであり、今後財政状況等を踏まえ、設計整備を行ってまいります。



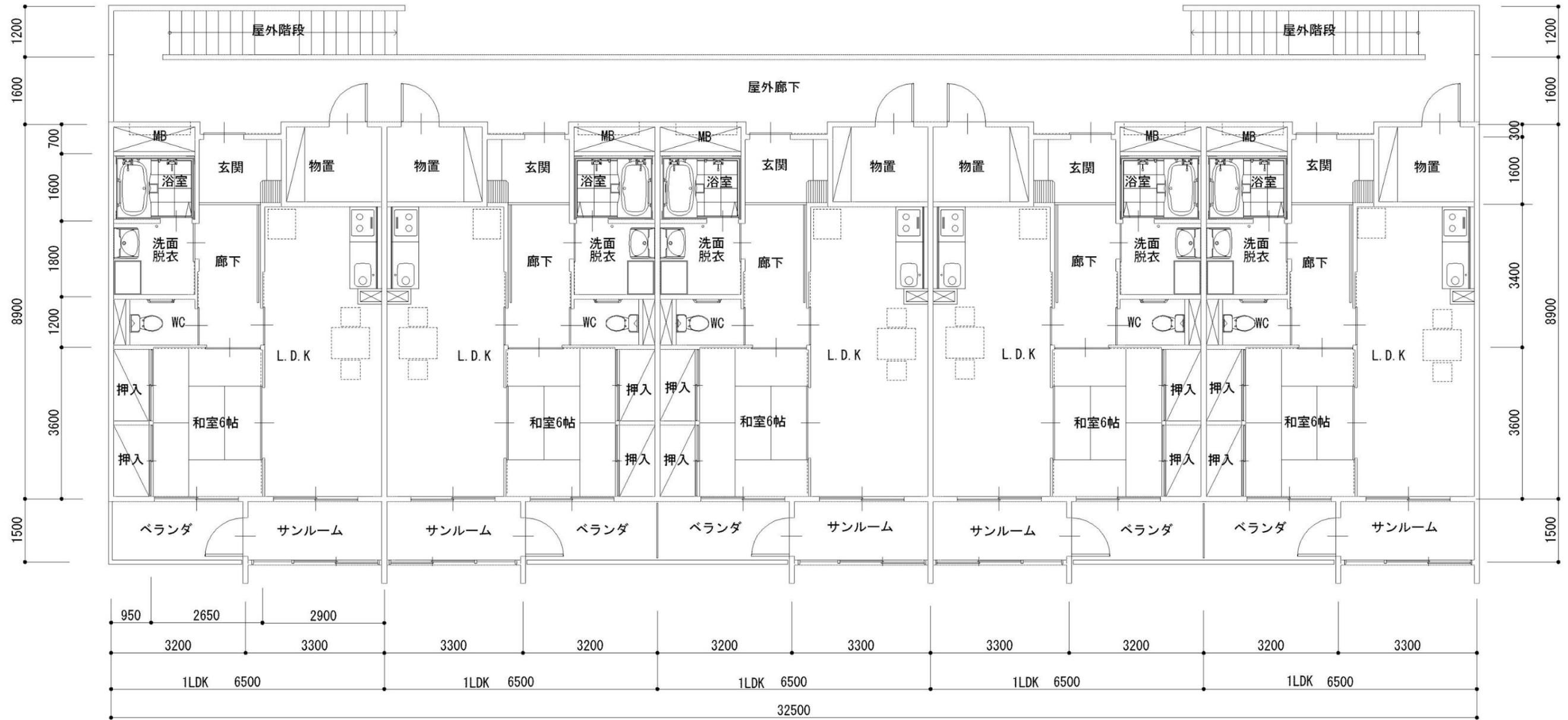
■配置計画内容

- 木造又は軽量鉄骨構造による2階建→1棟10戸×3棟=30戸（1階部分を高齢者用15戸とする）
- 住戸は1LDK（62.2㎡）を計画
- 片側廊下型2方向避難確保
- 各棟に自転車置場・外部物置及びゴミステーションを設置
- 駐車場を47台確保

■実施設計時の検討事項

- ・高さ制限のため、2階建3棟の配置計画としているが、住棟間隔が窮屈配置となっている
- ・よって、次の事項について検討する
 1. 東側用地への敷地拡張
 2. 当敷地内で、構造及び屋根形状を検討し、3階建て(高さ10m)2棟の配置計画
[県営塩水アパート参照]

イ 住棟平面計画



2 団地整備事業の実施にあたって

(1) 事業手法の検討

ア 対応可能な事業手法の検討

公共施設の整備手法として、これまでは従来型方式として各業務の仕様書をもとに分離発注を行ってきましたが、近年の公共事業においては、限られた財源のもと、より効率的、効果的な公共施設の整備を行うために PFI 方式など民間資金やノウハウの活用を前提とした性能規定による一括発注方式を導入する自治体も増えています。

表 5-4 は、従来型方式並びに PFI 方式の中の代表的な方式を整理したものです。以下、これらの方式の特徴及びメリット、デメリットについて比較検討します。

① 公設公営（従来公共方式）

従来通りの事業手法であり、事業実績が十分にあるものです。

総事業については、競争入札による事業費削減は望めますが、他の性能発注の手法と異なり、民間ノウハウの活用によるコスト削減は望めません（ただし、入札方式をプロポーザル方式にすれば、コスト削減の提案を受けることも可能）。

また、事業期間については、他の手法よりも短期間となる可能性が高く、事業の見通しが立ちやすい手法といえます。

以上の特徴と、基本となる事業手法でもあることから、公設公営は検討対象とします。

② 民設公営

基本的に敷地及び建物の所有が民間であることと、耐用年数の経過した施設を保有することがないため、その後の維持管理費用を低減できる可能性が高いといえます。

民設公営として、一般的には借上げ市営住宅が挙げられます。民間事業者が自らの敷地に建設したものを契約期間リースし、市営住宅として供給するもので、民間ノウハウを活用したうえで、市有地が不足している場所で施設運営ができることと、民間事業者は契約リース期間で確実な収益を想定できるなど双方にメリットがあります。

しかし、民間事業者が土地購入という負担をして事業を行うことや、契約期間満了後に事業者負担が増すことから、空室が発生する可能性の低い立地といった条件でなければ、民間事業者が応じない可能性があります。

また、メリットと考えられる性能発注による民間ノウハウの活用の点も、同じく性能発注となる PFI (DB、BT、BT0) 方式と変わらないが、それに要する期間や、土地購入という民間事業者負担がないため民間事業者が応じやすく事業として実現可能性の高い PFI 方式よりは不利と考えられます。

③ PFI 方式等 (DB 方式、PFI (BT、BT0) 方式)

事業費については、性能発注で民間ノウハウが活用できることから、効率的な事業の実施が図られ、削減が期待されます。

事業費の負担方法は、DB 方式では設計・建設の一括発注となることから、前払いや中間払い、完成支払いとなることから、それぞれの時期に応じて負担費用が発生します。一方、PFI (BT、BT0) 方式では、事業期間全体にわたって平準化したかたちで民間事業者が費用負担することから、厳しい財政事情の中でも早期整備が可能となります（ただし、PFI (BT) 方式の場合は、この事業期間が設計から建設完了時となり、DB 方式と同様の期間となることから、平準化のメリットは乏しい）。

こうしたメリットの反面で、PFI 方式等では、PFI 導入可能性調査や事業者選定アドバイザー一業務の事前調査があり、一般的には、公設公営と比較して更に 1 年程度の事業期間とその費用負担 (2,400~5,700 万円程度) が発生することから、この費用負担を超える事業費削減効果がなければ、PFI 方式等を選択するメリットは乏しくなります。

表 5-4 事業手法の一覧

事業手法		公設公営 (従来公共方式)	民設公営	DB方式	PFI方式	
					BT方式	BTO方式
官民の役割分担	事業実施主体	市	市	市	民間 (SPC)	民間 (SPC)
	設計・建設	市	民間	民間	民間	民間
	管理・運営	市	市	市	市	民間
	資金調達	市	民間	市	民間	民間
	土地の所有	市もしくは借地	民間	市	市	市
	建物の所有	市	民間	市	市	市
契約形態	設計	仕様発注	性能発注	性能発注	性能発注 (SPC と一括の事業契約を結ぶ)	性能発注 (SPC と一括の事業契約を結ぶ)
	建設	仕様発注				
特徴	事業の流れ	市が資金調達し、施設を設計・建設するなどの施設整備に関わる全ての業務を行う	民間が資金調達し、施設を設計・建設するなどの施設整備に関わる全ての業務を行う	市が資金調達を行い、民間事業者が施設を設計・建設する	PFI法に基づき、民間事業者が自ら資金調達を行い設計・建設し、施設の所有権を市に移転した上で、市が施設を維持管理・運営	PFI法に基づき、民間事業者が自ら資金調達を行い設計・建設し、施設の所有権を市に移転した上で、民間事業者が維持管理・運営
	民間ノウハウの活用	仕様書に基づくため、民間ノウハウの活用による創意工夫の余地が少ない	性能発注のため、民間ノウハウの活用による創意工夫が発揮されやすい	性能発注のため、民間ノウハウの活用による創意工夫が発揮されやすい	性能発注のため、民間ノウハウの活用による創意工夫が発揮されやすい	性能発注のため、民間ノウハウの活用による創意工夫が発揮されやすい
事業期間	事業着手までの期間	1年程度	1～1.5年程度	1.5～2年程度	1.5～2年程度	1.5～2年程度
	設計・建設期間	3年程度	2.5～3年程度	2.5～3年程度	2.5～3年程度	2.5～3年程度
リスク管理	公共 (運営期間)	運営期間中の運用方法の変更が可能	長期契約のため、運用方法の変更に制約有り。また、施設所有が民間のため、躯体や設備の損傷等の際、市側の緊急時対応に制約有り	運営期間中の運営方法の変更が可能	運営期間中の運用方法の変更が可能	長期契約のため、運用方法の変更に制約有り
	その他	—	—	—	一括契約による事業者のセルフモニタリングや金融機関によるモニタリング機能が期待可	一括契約による事業者のセルフモニタリングや金融機関によるモニタリング機能が期待可
財政効果	発注コスト	仕様書による発注のため、コスト削減の効果は限定的	性能発注により、工期の短縮・コスト削減の効果が期待可能	性能発注により、工期の短縮・コスト削減の効果が期待可能	性能発注により、工期の短縮・コスト削減の効果が期待可能	設計、建設、維持管理・運営業務に民間ノウハウが導入でき、コストも民間が負担するため経費削減できる
	負担の平準化	一般財源や地方債の起債による一時的な資金調達が必要	民間資金により、全額平準化が可能だが、金利が割高の可能性あり	一般財源や地方債の起債による一時的な資金調達が必要	民間資金により、全額平準化が可能だが、金利が割高の可能性あり	民間資金により、全額平準化が可能だが、金利が割高の可能性あり
	維持管理・運営	従来通りの維持管理	従来通りの維持管理	従来通りの維持管理	従来通りの維持管理	運営を見据えた施設計画により管理運営の効率化が期待される
評価と選定	評価	ノウハウの蓄積があり、事業期間を短くできる	財政的効果は期待できるが、所有が民間にあるため将来リスクが残る	財政効果や期間短縮があまり期待できない	財政的メリットは薄く、ノウハウがなく、事業期間が延びる	財政的メリットはあるが、ノウハウがなく、事業期間が延びる
	寒河江市では	○：検討する	△：候補	×：除外	△：候補	○：検討する

イ 選定した事業手法の整理

各方式の特徴やメリットやデメリット等を踏まえ、本市における公営住宅の整備手法として対応可能で検討すべき方式としては、次の2通りの方式を選定します。

○従来通りの事業手法である「公設公営方式」

- ・建設費及び家賃低廉化に対する国の助成があること。また、従来通りの方式でノウハウの蓄積があることや、施設が市有財産となることから柔軟な活用が可能である点のメリットが大きいことなどから優先的に検討します。

○全国での実績数が多いPFI方式の中の「BT0方式」

- ・今後、要支援世帯における高齢者の増加に伴い、中心市街地における市営住宅提供の必要性が高まった場合や、市営住宅の建設戸数が多い場合や収益事業を実施できる可能性が高い場合など、PFI手法に適した事業の場合において活用することを検討します。

※手法選定に当たっての留意点

厳しい地方財政状況にあって、民間のもつノウハウや資金を活用した、いわゆる民間活力の導入による公共施設等の整備が注目され、その実績も増えてきているが、その活用には、特に次の点に留意し検討を進め、事業を選択します。

事業手法	当計画における手法選定の要点と留意点
B T O	<ul style="list-style-type: none"> ●事業者が住宅の設計、建設、管理を一括して行うため、コストの低減が期待できます →民間ノウハウが導入でき、コストも事業者が負担するため、市の負担が低減できる可能性があります ●事業者としての事業メリット（採算性）の確保 →低廉な一般公営住宅30戸規模では採算性は低いことが予想されます ●導入可能調査、事業者選定アドバイザー等に対する負担 →2,400~5,700万円程度の市の負担が発生します（事例等から） ●上記負担と事業費削減効果の対比 →建設事業費が低い場合はメリットが少なくなることがあります ●事務処理等の業務量の増加が考えられます →立上げ段階：事業発案、導入可能性調査、実施方針の選定・公表、民間事業者の募集、選定・公表、要求水準書の作成、契約内容の検討、リスク分担管理 →スタート後：協定に基づく管理チェック
公設公営	<ul style="list-style-type: none"> ●国の助成 →通常の補助要望業務内容で対応可能となります ●ノウハウの蓄積 →蓄積されたノウハウで対応可能となります ●事業期間はPFIに比べの短縮が可能 →PFIのような事業実施の立ち上げ段階が無いため、事業着手がスムーズに進められます ●多額の初期投資が必要 →一般財源や地方債の起債による一時的な資金調達が必要となります

まとめ	<p>今回の3団地建替事業については</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建設戸数は30戸の小規模団地で計画しています ・PFI方式に対応できる参加事業者がいる可能性があります ・PFI方式の導入に伴い、事務量と立上げ経費の増加が想定されます ・金利によっては、公設公営方式の事業費がPFI方式より少ない可能性があります ・PFI方式によるコスト縮減は小さいと考えられます ・PFI方式は立ち上げ段階の調査があり事業時期が公設公営方式より約2年遅くなるものと考えられます <p>よって、妥当な時期（設計時等）に「公設公営方式」と「PFI方式」を再度検討し、有効かつ効率的な方法を決定してまいります</p>
-----	--

ウ 指定管理者制度について

①制度の概要

指定管理者制度は、住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための施設である「公の施設」について必要と認められるときに、法人その他の団体が有するノウハウを活用して管理を行わせ、住民サービスの質の向上や経費の削減等を図ることにより施設設置の目的を効果的に達成するための制度（地方自治法 244 条の 2 第 3 項）で、平成 15 年 9 月に創設されました。

この制度は、それ以前の管理委託制度とは、施設の管理者としての対象者条件、使用承認等処分、契約の形態の 3 点が改正されています。

表 5-5 制度改正のポイント

区分	管理委託制度（旧）	指定管理者制度（新）
対象者	<ul style="list-style-type: none"> 地方自治体の出資法人のうち一定要件を満たすもの(1/2 以上出資等) 公共団体（土地改良区等） 公共的団体（農協、生協、自治会等） 	<ul style="list-style-type: none"> 条例に基づき議会の議決を経て指定された団体（民間事業者まで拡大、株式会社、公益法人、NPO 法人、任意団体でも可能となった）
利用承認等処分	<ul style="list-style-type: none"> 管理受託団体が単独で利用承認処分を行うことはできない。 	<ul style="list-style-type: none"> 個々の使用許可を行うことが可能 ただし、使用料の強制徴収や不服申し立てに対する決定など、法令上、地方公共団体あるいは長に専属的に付与された行政処分は行えない。
契約の形態	<ul style="list-style-type: none"> 委任契約 	<ul style="list-style-type: none"> 協定 自治法上の「契約」には該当しないため、同法に規定する「入札」の対象ではない。

また、指定管理者制度の長所（メリット）としては、民間事業者のノウハウ活用によるサービスの向上、協定に基づく計画的運営管理とサービス改善の実施、競争原理による管理コストの軽減などが挙げられるが、短所（デメリット）としては、指定管理者が短期間で交代した場合のノウハウの蓄積、コスト削減への偏重によるサービスの低下、協定による弾力的運営への弊害などの点に対する懸念が指摘されます。

表 5-6 指定管理者制度の長所・短所

長所（メリット）	短所（デメリット）
<ul style="list-style-type: none"> ○ 施設の管理に民間事業者のノウハウを活用することで、利用者に対するサービスの向上が期待できること。 ○ 施設の管理に期間を定め、PDCAサイクルを明確にすることで、サービスの改善に活かすことができること。 ○ 指定管理者の選定手続きを公募とすることで、競争原理による管理コストの軽減を図ることができ、行政経費の削減が期待できること。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 短期間で指定管理者が交代した場合、ノウハウの蓄積を妨げる恐れがあること。 ○ 人件費の抑制などコストの削減の面のみが着目され、施設の運営経費が十分確保されていない場合は、利用者に対するサービスの低下や地域の雇用に影響を与えることが懸念されること。 ○ 業務の範囲、仕様等を詳細に協定しなければならず、弾力的な運営ができにくくなる可能性があること。

従って、この指定管理者制度の活用にあたっての留意点として、

- この制度を機能させるため、まず施設の設置者側が当該施設の設置目的を明確にして、管理者側が的確な創意工夫を発揮できるようにする必要があること
- NPOなど資本力の小さい団体においては、業務の継続が困難になるなどのトラブルが生じた際のリスク分担や損害賠償責任などのリスクマネジメント対策を講じて、利用者の安心や信用確保に十分配慮すること
- 指定管理者の選定に際しては、労働法令の遵守や雇用・労働条件への適切な対応が図れる体制や資質に十分な配慮が必要であること

等が求められます。

②市営住宅における指定管理者制度の活用について

市営住宅の管理運営における経費の削減や住民サービスの向上を図るため、指定管理者制度を活用し指定管理者を導入するケースが多くなっており、山形県でも県営住宅 77 団地において指定管理者制度が実施されています（平成 28 年 4 月 1 日現在）。

市営住宅の管理における指定管理者制度の導入検討については「寒河江市公共施設等総合管理計画」にも位置づけられていること、また、この制度は管理の代行という形で、最終の権限を残したまま管理を指定管理者に委ねるという行為であり、従来の市営住宅管理形態の延長線上にあってそのノウハウを活かせることや、既存の市営住宅（ひがし団地・高田団地）との管理一体化の観点からもメリットが期待できるなどから、本市での活用について積極的に検討していくものとしします。

表 5-7 市営住宅における制度活用の概要

項目	内容
指定管理者の行う業務 (主な業務)	①管理業務 ・入居者に関わる事務（入退届、各種届出・申請等） ・家賃決定に関わる事務（収入申請書送付、収入認定等） ・家賃等徴収に関わる事務（督促状の送付、支払相談等） ②保全業務 ・修繕業務（一般、空き家、計画） ・維持業務（除草、剪定、防虫等） ・点検業務（給水設備、建物設備、消防設備、児童遊園遊具等）
指定管理者制度の導入 によるメリット	○夜間・休日対応によるサービスの向上 ○業務集約化による事務効率の向上 ○管理コストなど経費の削減等

(2) 概算事業費

ア 概算事業費（建築主体工事費）の算出

工事費は、国土交通大臣が定める公営住宅法等における標準建設費である「平成 28 年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」に記載されている、公営住宅等のうち日本住宅性能表示基準第 5 の 3 - 1 劣化対策等級 3（木造住宅の場合は等級 2）で、寒河江市（地域地区区分：多雪寒冷・Ⅱ）の額とし、以下のとおりです。

① 本体工事費（1 戸当たり）

$$\begin{array}{l} \text{木造 2 階建及び準耐火構造 2 階建} \quad 13,204 \text{ 千円/戸} \\ \text{計画面積} \qquad \qquad \qquad \text{標準面積} \qquad \qquad \qquad \text{戸当たり工事費} \\ (62.2 \text{ m}^2 + 44 \text{ m}^2) \div (79.3 \text{ m}^2 + 44 \text{ m}^2) \times 15,330 \text{ 千円/戸} \\ = 13,204 \text{ 千円/戸} \end{array}$$

② 1 棟 10 戸計画時の建設工事費

$$\begin{array}{l} \text{戸当たり工事費} \qquad \qquad \qquad \text{戸数} \\ 13,204 \text{ 千円/戸} \times 10 \text{ 戸} \\ = 132,040 \text{ 千円/棟} \end{array}$$

③ 団地全体の建築主体工事費

$$\begin{array}{l} \text{1 棟あたり工事費} \qquad \qquad \qquad \text{棟数} \\ 132,040 \text{ 千円/棟} \times 3 \text{ 棟} \\ = 396,120 \text{ 千円} \end{array}$$

イ 整備計画図の建築主体工事費

前述の戸当たり建設費を用いて、団地の整備計画図で提示している 30 戸の建築主体工事概算費は、以下のとおりとなる。

木造 2 階建及び準耐火構造 2 階建 30 戸（1 棟 10 戸 × 3 棟）

396,120 千円

寒河江市営住宅整備計画

平成 29 年 3 月

編集：寒河江市 建設管理課 建築住宅係

〒991-8601 山形県寒河江市中央一丁目 9 番 45 号

TEL (0237) 86-2111 FAX (0237) 86-7100
