

---

---

# 寒河江市営住宅整備計画

---

---

## 概要版

平成29年3月

寒河江市



# 目 次

1	計画の目的と公営住宅の状況	
	(1) 計画策定の目的	1
	(2) 住宅等の現状	1
	(3) 上位・関連計画	2
	(4) 公営住宅の状況	3
2	公営住宅ストックの課題	
	(1) ストックの管理の課題	5
	(2) 入居状況の課題	5
3	公営住宅の供給方針	
	(1) 住宅セーフティネットの方針	6
	(2) 主な住宅確保要配慮者世帯の推計	7
4	公営住宅団地整備の方針	8
5	団地再整備方針	
	(1) 市営住宅将来必要ストック数	9
	(2) 既存ストック数と活用計画	11
6	公営住宅建替事業の方向性	
	(1) 建替計画の考え方	13
	(2) 建替実施の方針	13
7	公営住宅団地整備計画	
	(1) 団地整備敷地の検討	14
	(2) 団地の整備計画	20
	(3) 事業手法の検討	21
	(4) 今後の指定管理者制度について	23
	(5) 概算事業費	24



## 1 計画の目的と公営住宅の状況

### (1) 計画策定の目的

国の住宅政策は、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 月に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、厳しい財政状況等の下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) 住宅等の現状

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。

### (3) 上位・関連計画

上位・関連計画においては、公営住宅等に関する施策を以下のような方向性として示しており、各施策展開を図ることとしています。

#### ■第6次寒河江市振興計画（平成28年2月）計画期間：平成28年度から平成37年度まで

##### ○「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。～

- ・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）
- ・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）

#### ■寒河江市公共施設等総合管理計画（平成28年3月）計画期間：平成28年度から10年

##### ○最適化に向けた取組

- ・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ため、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。

##### ○有効的な活用を目指す取組

- ・市営住宅の最適化により集合住宅へ建替えとなった場合、低層に高齢者、高層に若者が入居するなど、有効かつ効果的な施設活用プランを検討。

#### ■寒河江市公営住宅等長寿命化計画（平成22年3月）計画期間：平成22年度から10年間

##### 【建替予定団地】「西寒河江住宅」「高屋住宅」「西浦住宅」

- ・住棟の構造は2階建て木造とする。
- ・事業の手法としては、補助事業を活用し起債を利用した事業費の平準化が図られる直接建築方式とする。
- ・建設地にあつては、現在の市営住宅地を有効に活用する一方で、現住居者に負担をかけないよう対象戸数を先に建築し、その後解体する非現地建替方式をとる。
- ・高齢者等を考慮し商店や公共施設が近いなど土地に利便性があり、また建築戸数分のまとまった土地の確保が可能な場所とする。
- ・移転後の団地用地は売却するものとする。

#### (4) 公営住宅の状況

##### 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 m<sup>2</sup>、以下、高田団地の約 5,400 m<sup>2</sup>、西浦住宅の約 3,300 m<sup>2</sup>、西寒河江住宅約 2,100 m<sup>2</sup>、高屋住宅の約 1,200 m<sup>2</sup>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。

立地及び敷地条件

(棟・戸)

団地名	棟数	戸数	所在地	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	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				

## ウ 管理状況

- ・市営住宅は全て公営住宅で、管理戸数の合計は平成 28 年 8 月 1 日現在で 5 団地、26 棟、198 戸です。
- ・現在管理している公営住宅の建設年度は、昭和38年～平成5年に建設されています。
- ・新たに耐震設計基準が改正された昭和 56 年 5 月以前に建築された住宅は、24 棟(92.3%)142 戸(71.7%)で大半を占めています。[集計上、昭和 55 年度までを集計]
- ・構造階数別に見ると、木造平屋が 50.0%で最も多く、次いで簡易耐火平屋が 26.9%となっています。
- ・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。
- ・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%)であり、約 8 割近くの住棟が耐用年数を経過しています。

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	棟数	戸数	間取り
西寒河江住宅	公営	S38	簡 1/木 1	30	53	5	16	2K
高屋住宅	公営	S42	木 1	30	49	10	10	2K
西浦住宅	公営	S47	簡 1	30	44	5	20	2K
ひがし団地	公営	S53, 54, 55	耐 4	70	38～36	4	96	3DK
高田団地	公営	H3, 5	耐 4	70	25, 23	2	56	3DK/2DK
合 計						26	198	

## エ 入居状況

- ・平成 28 年 8 月 1 日現在、管理戸数 198 戸に対して、入居している住戸は 158 戸で、入居率は 79.8%となっています。
- ・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。
- ・一般世帯では、3 人以上の世帯が 56.0%で最も高い比率ですが、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%近くになっています。
- ・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）よりやや低い状況にあります。
- ・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 0 世帯となっており、収入超過世帯率は 12.0%です。

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
合 計		198	158	17	31	61	109	42	6	1	49



## 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。
- ・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。

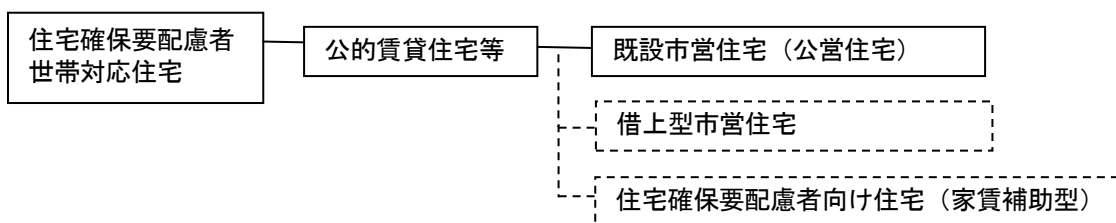
### 3 公営住宅の供給方針

#### (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。

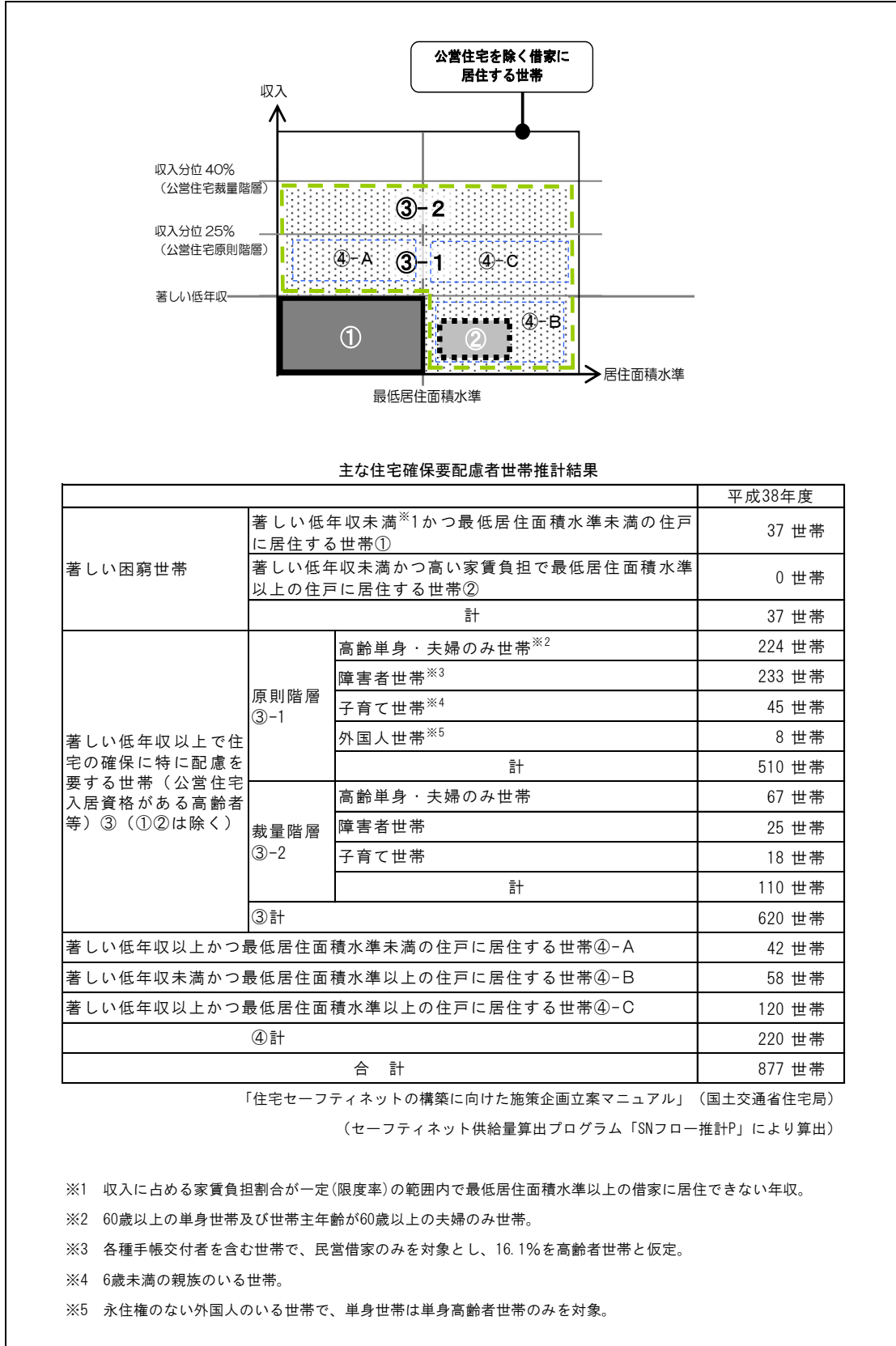
公的賃貸住宅等の対象世帯

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

(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、「SNフロー推計P」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 <sup>※1</sup> 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	高齢单身・夫婦のみ世帯 <sup>※2</sup>	224 世帯
		障害者世帯 <sup>※3</sup>	233 世帯
		子育て世帯 <sup>※4</sup>	45 世帯
		外国人世帯 <sup>※5</sup>	8 世帯
		計	510 世帯
	裁量階層 ③-2	高齢单身・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
		計	110 世帯
	③計	620 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歳以上の单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、单身世帯は単身高齢者世帯のみを対象。

#### 4 公営住宅団地整備の方針

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

- (1) 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
- (2) 高齢者、障がい者、子育て世帯への対応
- (3) 緊急時に対応した住宅の確保

##### 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

- (1) 小規模団地で老朽化した団地の建替え、用途廃止
- (2) 居住水準及び居住環境の向上を図る改善の実施
- (3) 管理コストの縮減

##### 基本方針 3 安全で暮らしやすい住宅づくり

- (1) 安心して暮らせる居住環境の確保
- (2) 利便性の高い住宅ストックの確保
- (3) 福祉施策との連携
- (4) 環境と調和する住宅の供給

##### 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

- (1) 各年代層がいっしょに住む多様なコミュニティの形成
- (2) 入居者の世帯構成からみた適正なタイプの住宅供給
- (3) 適正入居の促進

## 5 団地再編整備方針

### (1) 市営住宅将来必要ストック数

#### 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。

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。

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。

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。

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

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

\*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
対処の方		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)
H37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	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

$$\text{新ストック推計P} \div \text{SNフロー推計P} = \text{推計比較による増減率}$$

$$436 \text{ 世帯} \div 293 \text{ 世帯} = 149 \%$$

#### ■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。

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。



## 6 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、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。

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

### (2) 建替実施の方針

#### ■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。

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

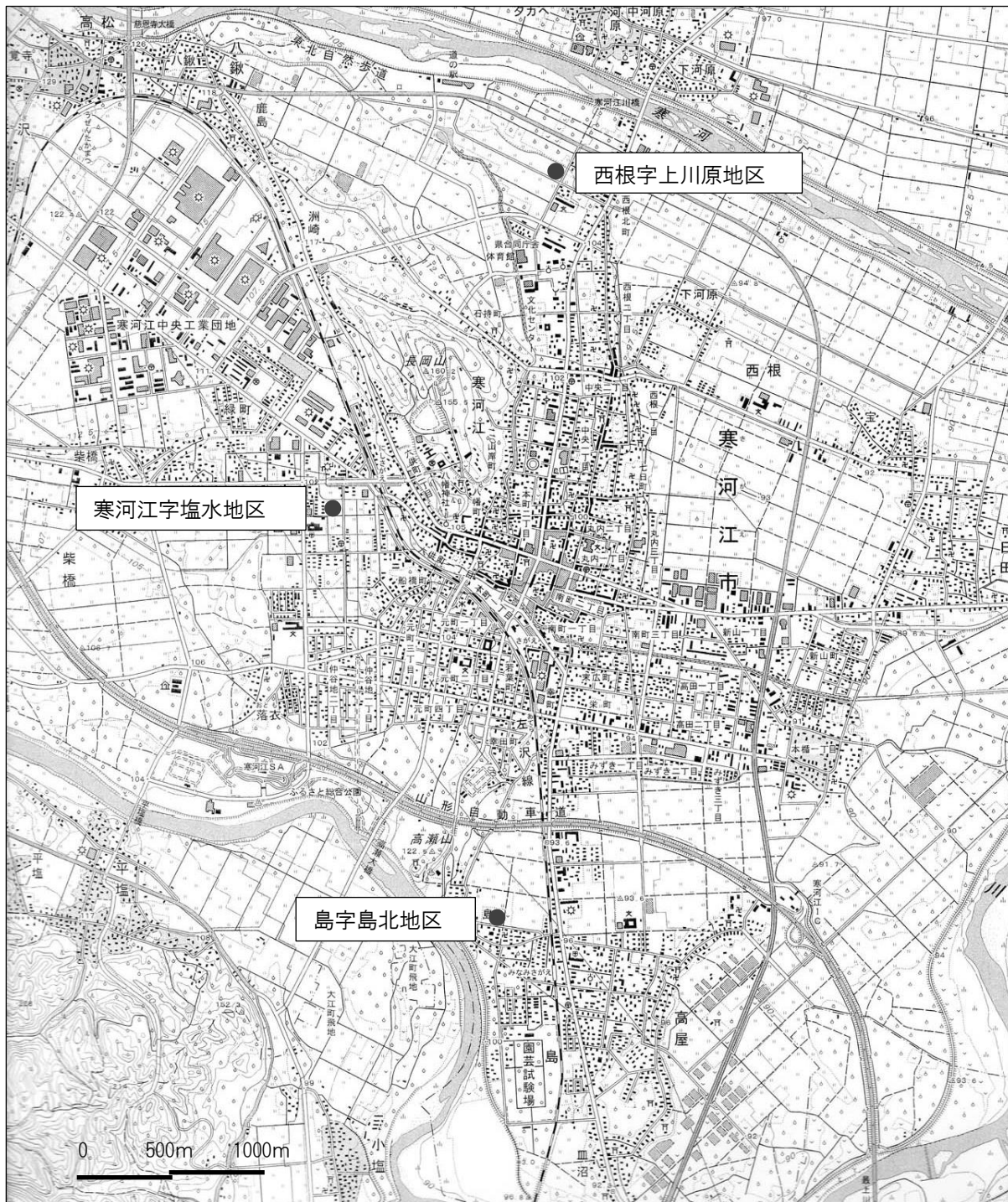
## 7 公営住宅団地整備計画

### (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。


#### 【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

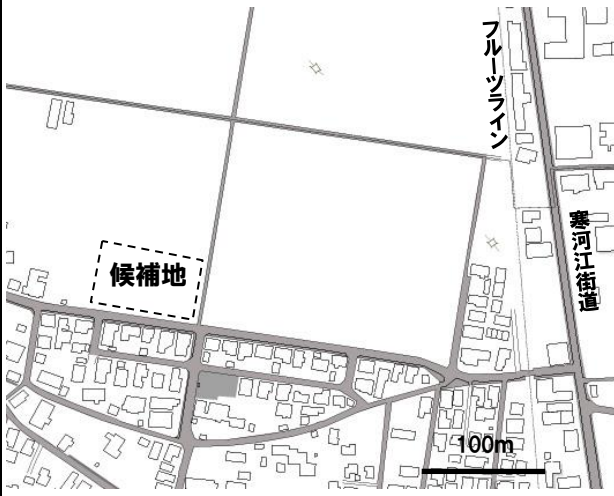
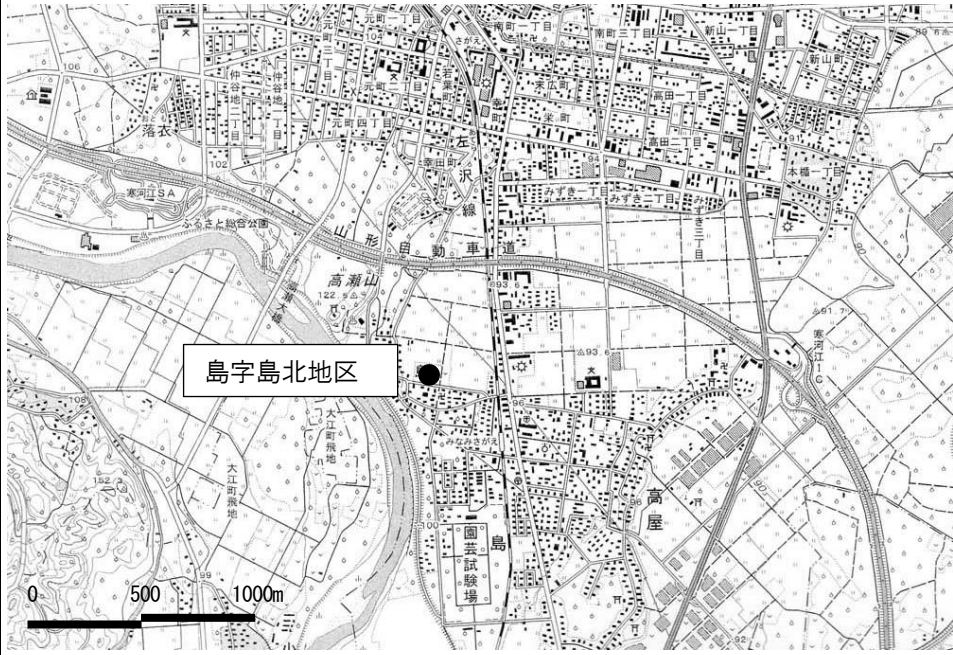
敷地概要	敷地面積	5,000~6,000 m <sup>2</sup> 程度	<b>(位置図)</b> 
	隣接道路	①北側：－ ②東側：市道 W=7m ③南側：農道 W=5.5m ④西側：－	
法規制	用途地域	無指定（都市計画白地）	
	容積率	20/10	
	建蔽率	7/10	
	道路斜線	適用距離 20m 勾配 1.5	
	隣地斜線	立上がり 31m 勾配 2.5	
日陰規制	なし		
現状の土地利用	・道路を介して東部は宅地、西部は農地であり、敷地はその農地内にある。		
周辺道路からのアクセス性	・国道 25 号（西部街道）と国道 112 号（寒河江バイパス）からのアプローチになると考えられる。		
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）		
現地の状況	<b>(周辺マップ)</b> 		

②塩水地区

敷地概要	敷地面積	4,000 m <sup>2</sup> 程度	<p>(位置図)</p> 
	隣接道路	<p>①北側：－</p> <p>②東側：－</p> <p>③南側：市道 W=7m</p> <p>④西側：市道 W=5.1m</p>	
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	<p>軒高&lt;7m or 地上階数≤3</p> <p>●日照規制時間</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平均地盤面からの高さ 1.5m</li> <li>・5m&lt;敷地境界線からの水平距離≤10m→4時間</li> <li>・敷地境界線からの水平距離&gt;10m→2.5時間</li> </ul>		
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	<p>・県道 23 号 (西部街道) からのアプローチとなる。</p> <p>・県道 282 号 (寒河江街道) までは 1.12 km の位置にある。</p>		
最寄りの JR 駅からのアクセス性	<p>・JR 西寒河江 (4 分)、JR 寒河江 (19 分)、羽前高松 (42 分)</p> <p>・最寄りのバス停 (3 分)</p>		
市役所、公共・文化施設との関係	<p>・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)</p>		
スーパー、病院へのアクセス性	<p>・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)</p>		
保育所・幼稚園、学校との関係	<p>・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)</p>		
公園・緑地へのアクセス性	<p>・寒河江公園 (13 分)、最上川ふるさと総合公園 (21 分)</p>		
現地状況	<p>(周辺マップ)</p> 		



③島地区

敷地概要	敷地面積	5,000 m <sup>2</sup> 程度	<p>(位置図)</p> 
	隣接道路	①北側：－ ②東側：位置指定 W=6m 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）		
現地状況	<p>(周辺マップ)</p> 		

## ウ 建設適地選定の考え方と流れ

### ①評価項目の考え方

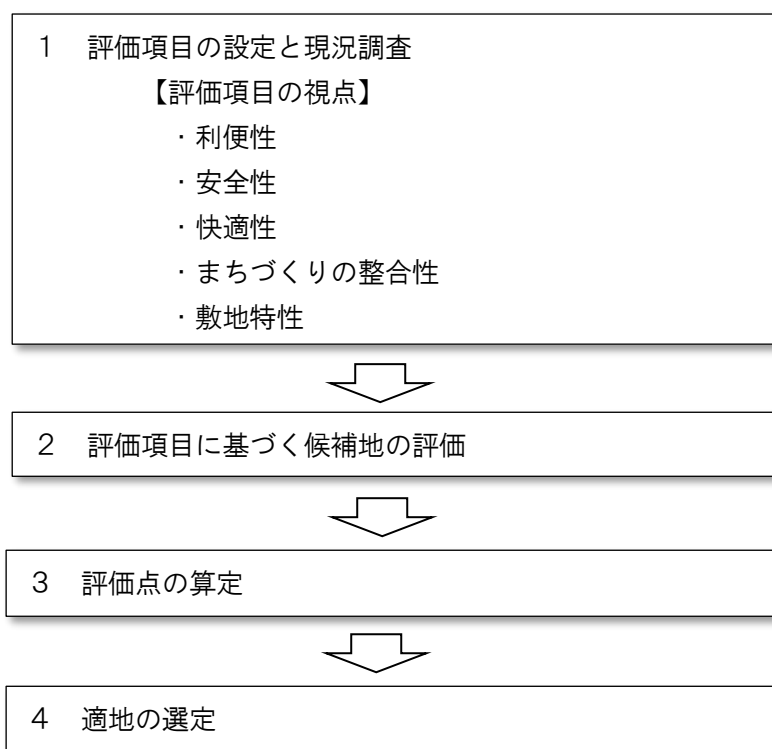
評価項目の視点としては、「利便性」、「安全性」、「快適性」、「まちづくりの整合性」、「敷地特性」の5つの視点をもとに設定します。

### 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 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丁目付近、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水地区を高く(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与えられる。	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	

■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

## (2) 団地の整備計画

### 【塩水地区における団地整備計画】

#### ■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

- ・高齢者や小規模世帯を対象とした住戸
- ・1LDK～2DK程度の間取り（65㎡程度）
- ・団地全体戸数 30戸
- ・駐車場 1台/戸 及び来客駐車場の確保

上記の条件から、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。



○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]



### (3) 事業手法の検討

#### 検討事業手法の一覧

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	運営期間中の運営方法の変更が可能	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

## ■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"> <li>●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</li> <li>●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</li> <li>●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）</li> <li>●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</li> <li>●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</li> </ul>
公設公営	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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</li> <li>●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</li> <li>●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</li> <li>●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</li> </ul>

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"> <li>・建設戸数は30戸の小中規模団地で計画しています</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・PFI方式によるコスト縮減は小さいと考えられます</li> <li>・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</li> </ul> <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>
-----	---

#### (4) 今後の指定管理者制度について

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つてそのノウハウが活かせることや、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。

##### 【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

## (5) 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）

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

#### ② 1 棟 10 戸計画時の建設工事費

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

#### ③ 団地全体の建築主体工事費

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

### 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

概要版

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

---