

平成 26 年度 複数施設の集約化及び余剰地の利活用を図る
公営住宅等の整備・運営事業に関する調査・検討支援等業務

報告書

概要版

平成 27 年 2 月

目次

第Ⅰ章 支援内容の立案等	1
1. はじめに	1
2. 前提条件の整理	2
第Ⅱ章 事業性の整理	8
1. 過去の公営住宅 PFI 事業	8
2. 事業スキームパターンの整理	9
第Ⅲ章 VFM 案の整理	16
1. VFM の考え方	16
2. VFM 評価結果	17
第Ⅳ章 検討項目の整理	20
1. リスク分担（案）の整理	20
2. 概算事業費の整理	22
3. その他の支援事項	23
4. 年次計画の整理	28
第Ⅴ章 課題等の整理	30
1. 実態把握、集約化計画の策定	30
2. PFI 導入のメリットの明確化	31
3. 事業スキーム・業務範囲等の設定	32
4. 余剰地（容積）・跡地活用	34

第 I 章 支援内容の立案等

1. はじめに

「平成26年度 複数施設集約化及び余剰地の利活用を図る公営住宅等の整備・運営事業に関する調査・検討支援等業務」（以下、「本業務」という）は、鎌倉市（以下、「市」という）が、PFI手法を活用して、公営住宅（市の市営住宅はすべて公営住宅であり、以下、「市営住宅」という）の集約化事業（以下、「本事業」という）を実施するための助言や関連資料の作成、PFI手法の活用に関する調査・検討等の支援を行うことを目的とするものである。

また、その支援を通じてPFI手法活用の課題等を整理し、地方公共団体における今後のPFIの活用に関する基礎資料とするものである。

2. 前提条件の整理

PFI 手法導入の前提条件として、市が保有する市営住宅の現状と課題を把握するとともに、集約化対象住宅、活用可能な土地の明確化、土地の評価等を行い、集約化計画の案を策定した。

(1) 市営住宅の現状と課題

① 市営住宅の概要

市には11団地642戸の市営住宅があり、そのうち7団地547戸は市が所有して供給する住宅(市所有市営住宅)、4団地95戸は民間が所有する住宅を市が借上げて供給している(借上げ型住宅)。このうち、8団地は深沢地域にあり、2団地が玉縄地域、1団地が腰越地域に配置されている。

市所有市営住宅は、平成8年建築の諏訪ヶ谷ハイツを除き、老朽化しており、中でも、簡易耐火2階建ての住宅である植木住宅、深沢住宅、笛田住宅、梶原住宅の老朽化が著しい。

借上げ型住宅については、平成9年以降に建築された比較的新しい住宅であり、現在は良好に管理されている。

□ 市営住宅配置図



出典: 鎌倉市「市営住宅案内図」

口市営住宅の概要

	住宅名 (戸数)	用途地域	敷地面積 (㎡)	構造・階数	建設年次	平成26年3月10日現在		
						専 用 床 面 積 (㎡)	管 理 戸 数 (戸)	家 賃 (円)
①	植木住宅 (12戸)	第1種住居地域	999.22	簡易耐火2階建て (2棟)	昭和31年	39.74	12	8,600 ～
②	深沢住宅 (142戸)	第1種住居地域	12,945.10	中層耐火5階建て (2棟)	昭和54年	51.81	50	18,200 ～
				中層耐火4階建て (1棟)	昭和54年	56.81	12	20,300 ～
				簡易耐火2階建て (16棟)	昭和35年～昭和38年	43.12	80	10,600 ～
③	笛田住宅 (70戸)	第1種中高層	4,423.02	簡易耐火2階建て (13棟)	昭和39年～昭和42年	39.31 42.74	70	10,500 ～
④	梶原住宅 (56戸)	第1種中高層	2,772.19	簡易耐火2階建て (1棟)	昭和42年	34.12	12	9,400 ～
				中層耐火4階建て (2棟)	昭和42年 昭和43年	36.66 37.08	44	10,100 ～
⑤	梶原東住宅 (116戸)	第1種中高層	1,883.92	中層耐火4階建て (1棟)	昭和46年	41.01	24	12,200 ～
				中層耐火5階建て (1棟)	昭和44年	33.6	20	9,600 ～
		第1種中高層	3,334.58	中層耐火4階建て (2棟)	昭和50年	43.31	32	13,100 ～
				中層耐火5階建て (2棟)	昭和52年	41.06 43.31	40	13,500 ～
⑥	岡本住宅 (100戸)	工業地域	942.28	中層耐火4階建て (2棟)	昭和45年	37.08	20	10,800 ～
				3,798.80	中層耐火5階建て (3棟)	昭和48年	37.68 41.06	80
⑦	諏訪ヶ谷ハイツ (51戸)	第1種低層	5,076.93	中層耐火3階建て (4棟)	平成8年	39.01 ～62.84	51	18,700 ～
⑧	ベネッセ湘南深沢 (22戸)	工業地域	943.41	中層耐火5階建て (1棟)	平成9年	39.69 52.29	22	19,500 ～
⑨	笛田ロイヤルハイツ (17戸)	第1種低層	1,103.51	低層耐火2階建て (1棟)	平成10年	36.4 ～50.4	17	17,600 ～
⑩	深沢セントラルハイツ (24戸)	第1種低層	969.11	中層耐火4階建て (1棟)	平成11年	38.41 ～49.40	24	19,300 ～
⑪	レーベンスカールテン山崎 (32戸)	準工業地域	1561.28	高層耐火7階建て (1棟)	平成13年	42.98 ～54.16	32	22,400 ～

出典：鎌倉市資料をもとに作成

② 市営住宅の課題

市営住宅が抱える大きな課題としては、建物の老朽化、居住者の高齢化、待機者の対策の3点が挙げられている。今後の住宅施策の中では、これらの課題を解決しつつ、市営住宅の住戸規模の適正化や管理運営の効率化を図ることが求められる。

ア 建物の老朽化

市所有市営住宅7団地のうち、諏訪ヶ谷ハイツを除く6団地は築後40年以上が経過し、外壁躯体の劣化及び損傷の状況が著しい住宅等が多く、維持管理費も年々増加している。また、市営住宅12棟については耐震診断が未実施であり、耐震補強を行う場合にも多大な経費がかかる。

イ 居住者の高齢化

市営住宅の入居者の半数以上は65歳以上の高齢者であり、その割合は今後も増加すると考えられる。これに対し、高齢者向け市営住宅は142戸(22%)のみであり、バリアフリー化等を含めた高齢者対策が必要となっている。

また、近年、高齢者の単身世帯が増加していることや、少子化、核家族化の影響で世帯人数が減少傾向であることを受け、2DKや3DKに単身世帯や2人世帯が居住するなど、住宅ストッ

クと入居者特性にミスマッチが生じている。

市営住宅の建替えにあたっては、バリアフリー化など高齢者向けの住宅整備とともに、現在の入居者状況を踏まえ、単身向けの住戸数の割合を多くする等の検討を行う必要がある。

ウ 待機者の対策

市営住宅の入居待機者数は、過去6年の平均が173人、応募倍率13.0倍となっている。また、鎌倉市「市営住宅の総合的整備計画」（平成26年3月）によれば、市営住宅の供給戸数は、県内市町村（政令指定都市を除く）における人口1,000人当たりの平均供給戸数4.41戸を下回る3.68戸である。

(2)集約化計画

本事業の前提条件のうち、市営住宅の集約化に関する各種事項について整理・検討し、現時点で想定される集約化計画を策定した。

具体的には、市が策定した公共施設再編計画における本事業の位置づけを整理したうえで、集約化の対象となる住宅及び活用可能な土地について検討を行った。その後、土地の評価、集約化方針の整理を行い、その結果を踏まえ集約化パターンの検討を行った。

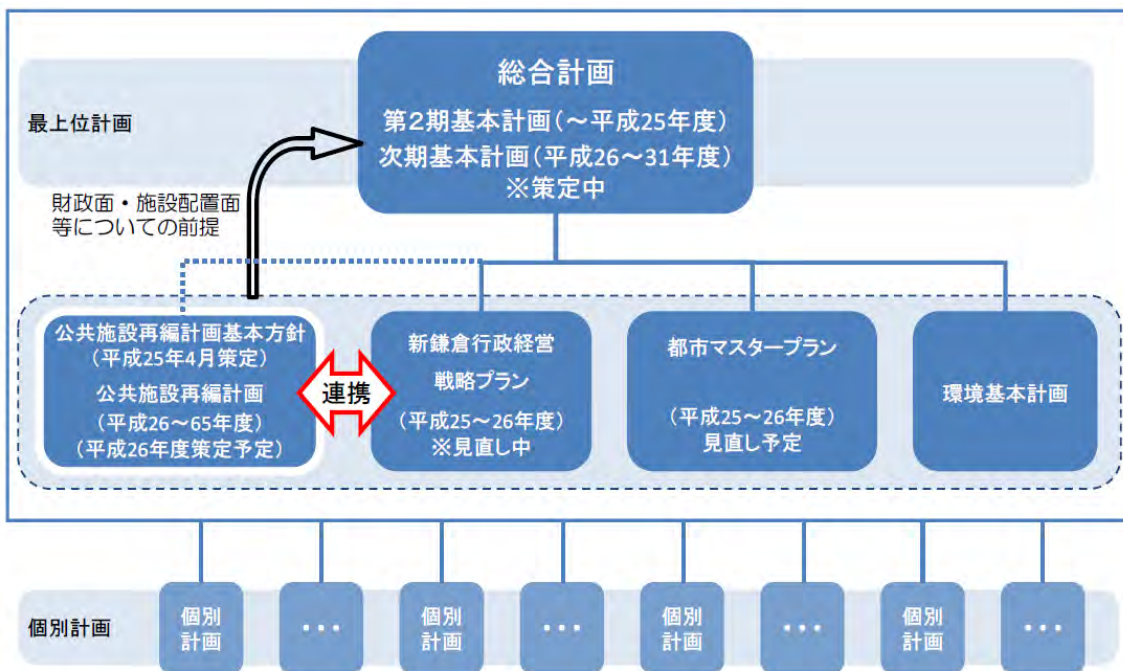
① 公共施設再編計画における位置づけの整理

ア 公共施設マネジメントの取組み

市では、適切な公共施設の管理・運営等を目的として、公共施設マネジメントに取り組んでいる。平成24年3月には、市内の公共施設（建築物）の機能、配置状況、利用状況などを取りまとめた「鎌倉市公共施設白書」を策定。平成24年度は、「鎌倉市公共施設白書」の内容を分析するとともに、今後の維持・管理・運営のあり方を検討し、平成25年4月に「鎌倉市公共施設再編計画」の基本方針を公表した。

平成25年度から基本方針に基づき、個別の公共施設の再編計画の検討を行っており、平成27年3月に「鎌倉市公共施設再編計画」を策定する予定である。

□上位計画との関連性



出典：鎌倉市「鎌倉市公共施設再編計画基本方針」(平成25年4月)

イ 市営住宅に関する事項

「鎌倉市公共施設白書」において、市営住宅全体については、耐震化、老朽化等の課題や、市所有市営住宅よりも借上型住宅の方が割高なコストである点等が指摘されている。

現在、個別の施設ごとの公共施設再編計画の検討等を目的として開催されている「鎌倉市公共施設再編計画策定委員会」においては、市営住宅の集約化を公共施設再編の先行事業として行うことが検討されており、事業手法に関しては、公共による供給と民間施設の活用をあわせて実施する考え方が示されている。

ウ 民間活力の活用について

「鎌倉市公共施設再編計画基本方針」においては、公共施設マネジメントの3原則の一つとして「財政負担の小さな公共サービス」の実現が挙げられている。その一環として、公設公営の発想にとらわれず、市民、民間のノウハウや活力の活用によるサービス水準の維持・向上を図ることの必要性が示されているなど、広い意味での官民連携が指向されている。

また、同基本方針のアクションプランにおいては、PPP等の活用、市民、民間事業者との協働等を積極的に行う方針が示されている。

② 集約化対象の整理

ア 集約化対象住宅

市営住宅のうち、「鎌倉市公共施設白書」（平成 24 年 3 月）において、早急な耐震安全性の確保とともに、老朽化対策も必要な施設と判断された植木住宅、深沢住宅、笛田住宅、梶原住宅、梶原東住宅、岡本住宅の 6 団地（48 棟、496 戸）を集約化対象住宅とする。

なお、「鎌倉市営住宅ストック総合活用計画」（平成 15 年 3 月）において、深沢住宅、笛田住宅、梶原住宅は建替え対象、植木住宅は廃止予定とされている。

イ 活用する土地

上記アで示した 6 つの集約化対象住宅の敷地に加え、「鎌倉市営住宅ストック総合活用計画」（平成 15 年 3 月）において、対象地の候補として挙げられている、深沢地区土地区画整理事業用地など 2 箇所を活用可能な市有地として想定した。

③ 土地の評価

各敷地につき、現地調査及び後述の民間事業者へのヒアリングをもとに、その評価及び活用の方向性の検討を行った。

④ 集約化方針の整理

ア 集約化戸数の検討

集約化対象住宅の現時点での戸数、現在の公営住宅の応募状況等を参考としながら、483 戸に集約する想定とした。

イ 集約化に対する基本的な考え方

現在の市営住宅の大部分を集約化する計画であり、様々な視点からの検討が必要となる。ここでは、集約化に伴う移転による入居者への負担増を最小限にとどめること及び市に生じるコストをできるだけ抑制することの 2 つの観点から、以下のような考え方で集約化計画を策定した。

方針 1: 可能な限り仮移転を伴わない計画

方針 2: 可能な限り少ない回数での移転が可能な計画

方針 3: 可能な限り少ない箇所に集約化を図る計画

ウ 集約化方針

各敷地における整備可能戸数を確認したが、483 戸を一箇所で集約することが難しかったため、二期に分け、二箇所に集約化することを検討した。

○一次集約

- ・集約化対象の住宅敷地いずれにおいても、現時点で十分な余剰地がないことから、上記方針1を踏まえ、既存の市営住宅の解体を伴わず、集約化対象住宅の敷地以外の活用可能な市有地での一次集約を行う。

○二次集約

- ・残った戸数については、一次集約で生じる跡地の中から、整備可能な土地を選び、集約を行う。