

鎌倉市営住宅集約化基本計画

平成30年3月

鎌 倉 市

目 次

はじめに 市営住宅集約化について	1
市営住宅集約化を進める背景	1
市営住宅集約化の目的	1
第1章 市営住宅の概要	2
1.1 市営住宅の現状	2
(1) 設置状況	2
(2) 各住戸の状況	4
(3) 入居世帯の状況	6
(4) 応募世帯の状況	9
1.2 公営住宅整備に係る規制等	12
(1) 公営住宅整備に係る規制	12
(2) 供給方式	12
(3) 公営住宅整備事業における国の助成	12
1.3 市営住宅集約化に向けた課題	13
(1) 効率的で早期の建替事業完了	13
(2) 入居者や応募者の特性に配慮した住戸整備	13
(3) 維持管理費（LCC）を縮減する住宅性能	13
(4) 民間事業者が参画しやすい事業手法とスキームの構築	13
第2章 施設整備計画の検討	14
2.1 住戸タイプ別整備戸数の検討	14
(1) 住戸タイプの設定	14
(2) 市営住宅の現状、推計	15
(3) 市営住宅全体における住戸タイプ別構成比の設定	16
(4) 集約化対象の住戸タイプ別整備戸数	16
2.2 整備候補地の選定	17
(1) 選定のための前提条件	17
(2) 整備候補地の選定フロー	17
(3) 第1次事業候補地の選定	18
(4) 第2次事業候補地の選定	20

2.3	整備パターンの検討	24
(1)	整備シミュレーションの検討	24
(2)	整備パターンと事業区分の検討	28
2.4	併設施設の検討	34
2.5	事業費の算定	35
(1)	算定条件の整理	35
(2)	事業費の算定	36
第3章	整備事業手法の検討	40
3.1	民間事業者による事業範囲の設定	40
(1)	業務の抽出	40
(2)	民間事業者への業務委託の検討	40
(3)	市と民間事業者の業務分担案	44
3.2	事業手法・事業期間の検討	47
(1)	事業手法の検討	47
(2)	事業形態と事業期間の検討	49
3.3	リスク分担案の検討	50
(1)	全業務共通リスク	50
(2)	各業務段階のリスク分担案	51
3.4	VFMの検討	52
(1)	VFMの算定条件	52
(2)	VFMの算定	53
(3)	事業手法による財政負担額の比較	58
(4)	PFI事業における手法別の費用負担イメージ	59
3.5	民活型事業導入の適性評価	61
(1)	定性的な評価	61
(2)	定量的な評価	61
(3)	総合的な評価	61
3.6	事業スケジュールの検討	62
3.7	民活型事業導入における課題の整理	65
(1)	事業フレームの確定に向けた課題	65
(2)	事業者選定に向けた課題	65
(3)	余剰地の活用方策の検討	65
(4)	既存施設の解体撤去の取り扱い	66
3.8	民間事業者ヒアリング調査	67
(1)	余剰地に関する民間事業者（不動産）へのヒアリング調査	67
(2)	事業内容に関する民間事業者（建設等）へのヒアリング調査	71

参考資料

参. 1	建替候補地カルテ	資 1
参. 2	市営住宅集約化に係る規制等（一部抜粋）	資 11
参. 3	公営住宅施策対象世帯のうち著しい困窮年収未満世帯の推計	資 14
参. 4	施設配置シミュレーション	資 23
参. 5	民活型事業手法の整理	資 34
参. 6	民間事業者ヒアリング結果一覧	資 36

はじめに 市営住宅集約化について

市営住宅集約化を進める背景

近年、わが国では昭和 30 年代から整備されてきた多くの公共施設で老朽化が進み、建物の建替や修繕に多額の費用が必要となっています。

本市においても、昭和 30 年から 40 年代に進められた宅地開発による人口の増加に伴い、市民の生活に必要な公共施設が整備されてきました。

本市の住宅のセーフティネットとしての中核的な役割を果たす市営住宅については、現在 11 団地 642 戸が供給されていますが、市が所有する 7 団地のうち、諏訪ヶ谷ハイツを除く 6 団地は昭和 30 年代から昭和 50 年代初期に整備されたことから、老朽化が進んでいる状況であり、中でも植木住宅、深沢住宅、笛田住宅、梶原住宅の 4 団地にある簡易耐火 2 階建て構造の住宅の老朽化が著しい状況となっています。

そのため、入居者の安全を確保するためにも、計画的なストックマネジメントに基づく早期の建替や修繕が求められています。

このような中、本市では平成 27 (2015) 年 3 月に鎌倉市公共施設再編計画を策定し、老朽化した市営住宅 6 団地について、その建替に伴い、1～2 箇所程度に集約化して整備することで、有効な土地利用を図ることとしているとともに、高齢者単身世帯の増加傾向を考慮し、入居希望の世帯構成に合わせ、供給住戸の規模を変更することとしています。

さらに、平成 29 年 (2017) 年 3 月に策定した第 3 次鎌倉市住宅マスタープランにおいても、低額所得者、高齢者、障害者等住宅確保に困窮する世帯への住宅セーフティネット機能の確保をするために、市営住宅の集約化を進めることとしており、その事業にあたっては、PFI 等民間活力を活用することとしています。

市営住宅集約化の目的

市営住宅の集約化は、老朽化が進む市営住宅の早期の建替を進めることで入居者の安全性を確保するとともに、移転建替による引越しが必要となる入居者の負担の軽減、入居者や入居希望者の世帯構成にあわせた住戸の供給、安心して住み続けられることができる良質で低廉な住宅の供給、敷地の有効利用、余剰地として生み出される土地の有効活用、さらには、効率的な施設の管理による施設の健全化と維持管理コストの抑制を目的として整備を進めるものです。

また、集約化による事業のスケールメリットを活かして、民間事業者の資金力やノウハウ等民間活力の活用を図るものです。

第1章 市営住宅の概要

1.1 市営住宅の現状

(1) 設置状況

本市の市営住宅の分布状況は、次ページの図に示す通りです。

各住宅の管理戸数。構造・階数・棟数、建築年、耐用年限経過年は下表に示すとおりで、本市の市営住宅は市有7団地547戸、民間からの借上4団地95戸で、計11団地642戸があります。

市有市営住宅7団地のうち、集約対象団地6団地の建築年度が昭和31年度から昭和54年度と、建築されてから40～60年が経過しており、老朽化が進んでいます。

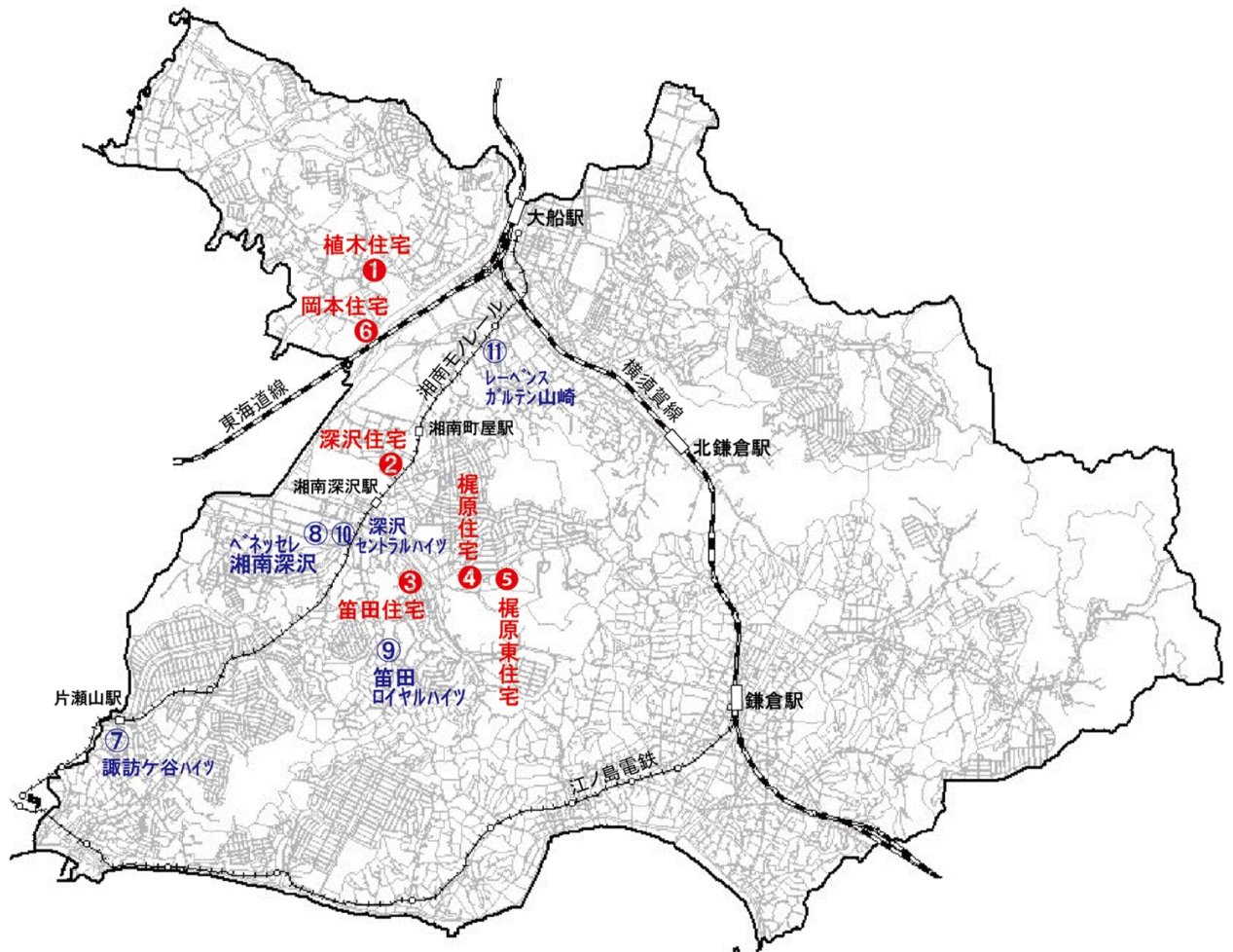
特に、植木住宅、深沢住宅、笛田住宅、梶原住宅にある簡易耐火構造2階建ての住宅については、公営住宅法に定める耐用年限を超えており、早期の対策が必要な状況です。

表 市営住宅一覧

区分	住宅名	管理戸数	構造・階数(棟数)	建築年	耐用年限※ 経過年
市有	植木住宅	12戸	簡易耐火・2階(2棟)	昭和31(1956)	平成13(2001)
	深沢住宅	62戸	中層耐火5階(2棟) 中層耐火4階(1棟)	昭和54(1979)	平成61(2049)
		80戸	簡易耐火2階(16棟)	昭和35(1960) ～38(1963)	平成17(2005) ～20(2008)
	笛田住宅	70戸	簡易耐火2階(13棟)	昭和39(1964) ～42(1967)	平成21(2009) ～24(2012)
	梶原住宅	12戸	簡易耐火2階(1棟)	昭和42(1967)	平成24(2012)
		44戸	中高層耐火4階(2棟)	昭和42(1967) ～43(1968)	平成49(2037) ・50(2038)
	梶原東住宅	24戸	中高層耐火4階(1棟)	昭和46(1971)	平成53(2041)
		20戸	中高層耐火5階(1棟)	昭和44(1969)	平成51(2039)
		32戸	中高層耐火4階(2棟)	昭和50(1975)	平成57(2045)
		40戸	中高層耐火5階(2棟)	昭和52(1977)	平成59(2047)
岡本住宅	20戸	中高層耐火4階(2棟)	昭和45(1970)	平成52(2040)	
	80戸	中高層耐火5階(3棟)	昭和48(1973)	平成55(2043)	
集約対象団地 合計		496戸	48棟		
	諏訪ヶ谷ハイツ	51戸	中高層耐火3階(4棟)	平成8(1996)	平成78(2066)
借上	ベネッセレ湘南深沢	22戸	中高層耐火5階(1棟)	平成9(1997)	平成79(2067)
	笛田ロイヤルハイツ	17戸	低層耐火2階(1棟)	平成10(1998)	平成80(2068)
	深沢セントラルハイツ	24戸	中高層耐火4階(1棟)	平成11(1999)	平成81(2069)
	レーベンスガルテン山崎	32戸	中高層耐火7階(1棟)	平成13(2001)	平成83(2071)
市営住宅 合計		642戸	56棟	-	-

※ 耐用年限は公営住宅法で耐火構造：70年、準耐火構造：45年、木造：30年と設定されています。

図 市営住宅の分布状況



集約対象団地	対象外団地
① 植木住宅	⑦ 諏訪ヶ谷ハイツ
② 深沢住宅	⑧ ベネッセレ湘南深沢
③ 笛田住宅	⑨ 笛田ロイヤルハイツ
④ 梶原住宅	⑩ 深沢セントラルハイツ
⑤ 梶原東住宅	⑪ レーベンスガルテン山崎
⑥ 岡本住宅	



植木住宅



笛田住宅



梶原東住宅

(2) 各住戸の状況

① 住戸専有面積別戸数

市営住宅全体における住戸専有面積別の戸数は、「40～50 m²未満」が最多の 309 戸で 48.1%、次いで「40 m²未満」が 198 戸で 30.8%、「50～60 m²未満」が 114 戸で 17.8%、「60 m²以上」が 21 戸で 3.3%となっており、50 m²未満の住宅が全体の約 8 割を占めています。

また、60 m²以上の住戸が整備されているのは諏訪ヶ谷ハイツのみとなっています。

集約対象住宅 6 団地・496 戸についてみると、市営住宅の全体平均に比べ「40～50 m²未満」の割合が 10 ポイント高い一方、「50～60 m²未満」及び「60 m²以上」の割合が低くなっています。

表 各団地の住戸専有面積別戸数

住宅名		40 m ² 未満	40～50 m ² 未満	50～60 m ² 未満	60 m ² 以上	計
植木住宅		12				12
深沢住宅			80	62		142
笛田住宅		18	52			70
梶原住宅		56				56
梶原東住宅		20	96			116
岡本住宅		40	60			100
集約対象住宅 合計	戸数	146	288	62	0	496
	構成比	29.4%	58.1%	12.5%	0.0%	100.0%
諏訪ヶ谷ハイツ		18		12	21	51
ベネッセレ湘南深沢		9		13		22
笛田ロイヤルハイツ		9		8		17
深沢セントラルハイツ		16	8			24
レーベンスガルテン山崎			13	19		32
市営住宅 合計	戸数	198	309	114	21	642
	構成比	30.8%	48.1%	17.8%	3.3%	100.0%

② 住戸用途区分

住戸用途区分を見ると、集約対象住宅 6 団地のすべての住戸が「一般」となっています。一方、集約対象外団地のうち、諏訪ヶ谷ハイツは「一般」と「特定目的」の住戸が混在しているほか、借上の 4 団地については「高齢者単身」「高齢者二人」、「障害者二人」といった「特定目的」の住戸のみとなっています。

市営住宅全体で見ると、「一般」が 79.4%、「高齢者単身」、「高齢者二人」及び「高齢者同居」の合計は 19.4%、「障害者単身」「障害者二人」及び「障害者同居」の合計が 1.1%となっています。

表 各団地の住戸用途区分

住宅名	一般	特定目的						計	
		高齢者 単身	高齢者 二人	高齢者 同居	障害者 単身	障害者 二人	障害者 同居		
植木住宅	12							12	
深沢住宅	142							142	
笛田住宅	70							70	
梶原住宅	56							56	
梶原東住宅	116							116	
岡本住宅	100							100	
集約対象 住宅合計	戸数	496						496	
	構成比	100%						100.0%	
諏訪ヶ谷ハイツ	14	16	12	6	2		1	51	
ベネッセレ湘南深沢		9	12				1	22	
笛田ロイヤルハイツ		9	7				1	17	
深沢セントラルハイツ		16	7				1	24	
レーベンスガルテン山崎		13	18				1	32	
市営住宅 合計	戸数	510	63	56	6	2	4	1	642
	構成比	79.4%	9.8%	8.7%	0.9%	0.3%	0.6%	0.2%	100.0%

③ タイプ別・住戸専有面積別戸数

市営住宅では、1DK、2K、2DK、3K、3DKの5タイプの住戸があります。このうち3DKタイプが全戸数の半数近くを占めています。専有面積で見ると、40～50㎡の住宅が半数近くを占めています。

表 住戸タイプ別住戸専有面積

住戸 タイプ別	住戸専有面積				計	構成比
	40㎡ 未満	40～50 ㎡未満	50～60 ㎡未満	60㎡ 以上		
1DK	52	13	-	-	65	10.1%
2K	44		-	-	44	6.9%
2DK	18	140	52	-	210	32.7%
3K	-	-	25	-	25	3.9%
3DK	72	156	49	21	298	46.4%
合計	186	309	126	21	642	—
構成比	29.0%	48.1%	19.6%	3.3%	100.0%	—

(3) 入居世帯の状況

① 世帯人数別世帯数

市営住宅の入居世帯の世帯人数をみると、全体平均では、1人世帯が54.7%と最多で半数を超え、以下2人世帯が33.1%、3人世帯が8.8%、4人世帯が2.7%、5人以上が0.7%となっています。1人世帯と2人世帯の合計は87.8%を占めています。

一方、集約対象住宅6団地で見ると、全体平均に比べ1人世帯が49.2%と5ポイント程度低く、代わりに、2人以上の世帯がわずかながら全体平均よりも高くなっています。1人世帯と2人世帯の合計は84.7%となっています。

表 市営住宅の世帯人数別世帯数の状況(平成29年4月1日現在)

住宅名	入居世帯数	世帯人数					
		1人	2人	3人	4人	5人以上	
植木住宅	6	4	1		1	-	
深沢住宅	115	53	44	14	3	1	
笛田住宅	59	34	23	2	-	-	
梶原住宅	47	33	13	-	1	-	
梶原東住宅	108	47	40	14	5	2	
岡本住宅	90	38	30	16	5	1	
集約対象住宅合計	戸数	425	209	151	46	15	4
	割合	100.0%	49.2%	35.5%	10.8%	3.5%	0.9%
諏訪ヶ谷ハイツ	48	31	14	3	-	-	
ベネッセレ湘南深沢	22	15	7	-	-	-	
笛田ロイヤルハイツ	17	13	4	-	-	-	
深沢セントラルハイツ	21	18	3	-	-	-	
レーベンスガルテン山崎	32	23	8	1	-	-	
市営住宅合計	戸数	565	309	187	50	15	4
	割合	100.0%	54.7%	33.1%	8.8%	2.7%	0.7%

※入居者数は入退去により増減するが、毎年10月に行う入居者募集による入居の過半が完了する4月時点のデータを基に以降検討を行います。

② 世帯種別別世帯数

市営住宅全体の入居世帯を世帯種別で見ると、「高齢者単身世帯」が49.8%と半数近くを占めています。次いで、「一般世帯」が16.8%、「高齢者世帯」が16.4%となっており、「高齢者単身世帯」と「高齢者世帯」を合わせると66.2%に達します。

また、集約対象住宅6団地で見ると、「高齢者単身世帯」が44.1%、次いで「一般世帯」が20.1%、「高齢者世帯」が14.8%と、市営住宅全体の場合と順位の変動はありませんが、「高齢者単身世帯」と「高齢者世帯」を合わせた割合は58.9%で、市営住宅全体よりもやや低くなっています。

表 市営住宅の世帯種別別世帯数の状況(平成 29 年 4 月 1 日現在)

住宅名		入居 世帯数	一般	高齢者 単身	高齢者 世帯	障害者 世帯	ひとり 親	その他
植木住宅		6		4		2		
深沢住宅		115	15	49	25	14	11	1
笛田住宅		59	10	35	9	4	1	
梶原住宅		47	6	31	4	1	4	1
梶原東住宅		108	28	39	15	16	6	4
岡本住宅		90	26	30	9	10	13	
集約対象 住宅合計	戸数	425	85	188	63	47	35	6
	割合	100.0%	20.0%	44.2%	14.8%	11.1%	8.2%	1.4%
諏訪ヶ谷ハイツ		48	7	27	10	1	1	2
ベネッセ湘南深沢		22		15	7			
笛田ロイヤルハイツ		17		12	4	1		
深沢セントラルハイツ		21		18	3			
レーバンスガルテン山崎		32	2	22	6	2		
市営住宅 合計	戸数	565	94	282	93	51	36	8
	割合	100.0%	16.6%	49.9%	16.5%	9.0%	6.4%	1.4%

※ 高齢者世帯とは、高齢者（60歳以上）のみの二人以上の世帯を指す。

※ 世帯種別は入居時点の世帯状況により区分されていることから、高齢者（60歳以上）のみの世帯であっても、一般世帯に区分されている場合がある。

③ 年齢別入居者数の状況

市営住宅全体の入居者数を年齢別に見ると、「60～79歳」が43.8%、次いで「80歳以上」が22.2%、「40～59歳」が18.9%となっており、60歳以上の入居者が66.0%を占めています。

集約対象住宅6団地で見ると、「60～79歳」が41.8%、「80歳以上」が18.5%で、60歳以上の割合は60.3%と、市営住宅全体での割合よりもやや低くなっています。

表 市営住宅の年齢別入居者数の状況(平成 29 年 4 月 1 日現在)

住宅名		入居者 数	20歳 未満	20～39 歳	40～59 歳	60～79 歳	80歳 以上
植木住宅		10		2	2	3	3
深沢住宅		200	13	20	42	85	40
笛田住宅		86	2	4	10	41	29
梶原住宅		63	3	3	11	33	13
梶原東住宅		201	15	34	50	82	30
岡本住宅		171	17	26	46	61	21
集約対象 住宅合計	戸数	731	50	89	161	305	136
	割合	100.0%	6.8%	12.2%	22.0%	41.7%	18.6%
諏訪ヶ谷ハイツ		68	1	6	8	29	24
ベネッセ湘南深沢		29				21	8
笛田ロイヤルハイツ		21		1	1	11	8
深沢セントラルハイツ		24				13	11
レーバンスガルテン山崎		42			4	21	17
市営住宅 合計	戸数	915	51	86	174	400	204
	割合	100.0%	5.6%	9.4%	19.0%	43.7%	22.3%

④ 集約対象住宅の構造別・世帯人員別世帯数

集約対象住宅 6 団地における住宅の構造別に入居世帯数を見ると、平成 29 年 4 月 1 日現在における入居全世帯 426 世帯のうち、30.8%に当たる 131 戸が簡易耐火構造 2 階建ての住宅となっています。

世帯人数別にみると、「1 人」及び「2 人」の世帯で簡易耐火構造 2 建ての住宅の居住世帯が 30%を超えており、3 人以上の世帯と比べると高い割合となっています。

表 市営住宅の構造別・世帯人員別世帯数の状況(平成 29 年 4 月 1 日現在)

住宅名	構造	整備戸数	入居世帯数	世帯人数別入居世帯数				
				1 人	2 人	3 人	4 人	5 人以上
植木住宅	簡易耐火	12 戸	6	4	1		1	-
深沢住宅	中層耐火	62 戸	53	18	21	11	2	1
	簡易耐火	80 戸	62	35	23	3	1	-
	計	142 戸	115	53	44	14	3	1
笛田住宅	簡易耐火	70 戸	59	34	23	2	-	-
梶原住宅	中高層耐火	44 戸	44	30	13	-	1	-
	簡易耐火	12 戸	3	3	-	-	-	-
	計	56 戸	47	33	13	-	1	-
梶原東住宅	中高層耐火	116 戸	108	47	40	14	5	2
岡本住宅	中高層耐火	100 戸	90	38	30	16	5	1
集約対象住宅合計	中高層耐火	322 戸	295	133	104	41	13	4
	簡易耐火	174 戸	130	76	47	5	2	-
	計	496 戸	426	209	151	46	15	4

(4) 応募世帯の状況

① 応募世帯数

市営住宅の入居者募集は年に1度、10月に実施しています。

最近11年間で毎年15戸程度(平均13.5戸)の募集を行っています。空き状況に合わせて実施されるため、各年で単純な比較はできませんが、応募倍率は毎年10倍以上となっています。

特に高齢者・身障者向け住宅は、全体平均よりも高い倍率となっています。

表 各年度の市営住宅の応募世帯数

年度	募集戸数	応募世帯数	応募倍率		
			一般向け	高齢者・身障者向け	全体倍率
平成29年度	12戸	121	7.6倍	15.0倍	10.1倍
平成28年度	11戸	137	5.3倍	13.2倍	12.5倍
平成27年度	15戸	167	7.8倍	17.8倍	11.1倍
平成26年度	13戸	163	7.2倍	30.2倍	12.5倍
平成25年度	16戸	181	9.0倍	13.1倍	11.3倍
平成24年度	12戸	186	10.1倍	23.0倍	15.5倍
平成23年度	14戸	189	8.4倍	22.6倍	13.5倍
平成22年度	15戸	175	11.6倍	12.0倍	11.7倍
平成21年度	17戸	221	13.0倍	15.6倍	13.0倍
平成20年度	13戸	178	12.1倍	16.2倍	13.7倍
平成19年度	10戸	174	14.1倍	29.5倍	17.4倍
11年間平均	13.5戸	172	12.9倍	19.3倍	13.2倍

② 応募世帯の世帯種別

応募世帯の世帯種別をみると、高齢者単身世帯と高齢者世帯が多く、毎年、両者の合計が応募世帯の70%前後を占めています。

表 各年度の世帯種別別応募世帯数

年度	区分	一般世帯	高齢者世帯	高齢者単身	高齢・障害者	障害者	母子父子	その他	計
平成 29	世帯数	3	26	66	11	8	5	2	121
	構成比(%)	2.5	21.5	54.5	9.1	6.6	4.1	1.7	100.0
平成 28	世帯数	3	34	61	19	9	10	1	137
	構成比(%)	2.2	24.8	44.5	13.9	6.6	7.3	0.7	100.0
平成 27	世帯数	10	22	90	13	17	13	2	167
	構成比(%)	6.0	13.2	53.9	7.8	10.2	7.8	1.2	100.0
平成 26	世帯数	6	29	83	19	10	13	3	163
	構成比(%)	3.7	17.8	50.9	11.7	6.1	8.0	1.8	100.0
平成 25	世帯数	3	22	114	17	11	13	1	181
	構成比(%)	1.7	12.2	63.0	9.4	6.1	7.2	0.6	100.0
平成 24	世帯数	12	21	108	16	8	15	6	186
	構成比(%)	6.5	11.3	58.1	8.6	4.3	8.1	3.2	100.0
平成 23	世帯数	10	35	101	22	5	14	2	189
	構成比(%)	5.3	18.5	53.4	11.6	2.6	7.4	1.1	100.0
平成 22	世帯数	12	39	80	21	2	17	4	175
	構成比(%)	6.9	22.3	45.7	12.0	1.1	9.7	2.3	100.0
平成 21	世帯数	13	36	109	36	12	12	3	221
	構成比(%)	5.9	16.3	49.3	16.3	5.4	5.4	1.4	100.0
平成 20	世帯数	10	39	80	19	5	19	16	188
	構成比(%)	5.3	20.7	42.6	10.1	2.7	10.1	8.5	100.0
平成 19	世帯数	13	41	71	17	-	18	9	169
	構成比(%)	7.7	24.3	42.0	10.1	-	10.7	5.3	100.0
11年間	合計世帯数	95	344	963	210	87	149	49	1,897
	平均世帯数	8.6	31.3	87.5	19.1	7.9	13.5	4.5	172.5
	構成比(%)	5.0	18.1	50.8	11.1	4.6	7.9	2.6	100.0

③ 応募世帯の世帯人数

データが残っている最近9年間の応募世帯の世帯人数をみると、空き状況に合わせて募集するため単純な比較はできませんが、全体的な傾向として1人世帯と2人世帯の合計は90%以上に達しており、応募の大半を占めています。

表 各年度の応募世帯別世帯人数

年度	区分	世帯人数					
		1人	2人	3人	4人	5人以上	計
平成 29	世帯数	73	40	7	-	1	121
	構成比(%)	60.3	33.1	5.8	-	0.8	100.0
平成 28	世帯数	74	54	7	2	-	137
	構成比(%)	54.0	39.4	5.1	1.5	-	100.0
平成 27	世帯数	115	37	11	2	2	167
	構成比(%)	68.9	22.2	6.6	1.2	1.2	100.0
平成 26	世帯数	100	48	13	2	-	163
	構成比(%)	61.3	29.4	8.0	1.2	-	100.0
平成 25	世帯数	135	36	7	2	1	181
	構成比(%)	74.6	19.9	3.9	1.1	0.6	100.0
平成 24	世帯数	127	44	9	5	1	186
	構成比(%)	68.3	23.7	4.8	2.7	0.5	100.0
平成 23	世帯数	114	57	12	5	1	189
	構成比(%)	60.3	30.2	6.3	2.6	0.5	100.0
平成 22	世帯数	95	57	16	6	1	175
	構成比(%)	54.3	32.6	9.1	3.4	0.6	100.0
平成 21	世帯数	131	68	18	2	2	221
	構成比(%)	59.3	30.8	8.1	0.9	0.9	100.0
9年間	合計世帯数	964	441	100	26	9	1,540
	平均世帯数	107	49	11	3	1	171
	構成比(%)	62.6	28.6	6.5	1.7	0.5	100.0

1.2 公営住宅整備に係る規制等

(1) 公営住宅整備に係る規制

公営住宅の整備は、公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）に基づき、国及び地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃の住宅を供給することを目的としています。

整備事業は、公営住宅法、同法に基づく公営住宅整備基準、鎌倉市営住宅条例の各規定を遵守するほか、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）第 17 条 1 項の規定にする都道府県計画である神奈川県住生活基本計画に基づき実施する必要があります。

(2) 供給方式

公営住宅整備事業による供給方式には、直接建設方式、買取方式、借上方式の 3 つがあります。

表 公営住宅整備事業による供給方式

事業構成	内容	備考
直接建設方式	地方公共団体が直接建設する方式	
買取方式	民間賃貸住宅等を地方公共団体が買取する方式	■ 対象となる住宅には、新たに建設された住宅のほか、既存住宅で整備基準に適合するもの又は適合するように改良するものを含む ■ 借上方式の管理期間は 5 年から 20 年とする
借上方式	民間賃貸住宅等を地方公共団体が借上げる方式	

(3) 公営住宅整備事業における国の助成

公営住宅整備事業においては、建設費、家賃の低廉化に要する費用に対する助成があります。

国からの助成を受けるためには、公営住宅法等関連法令や公営住宅等整備事業対象要綱、公営住宅整備事業等補助要領を守るほか、社会資本整備総合交付金要綱に基づく整備計画である神奈川県地域住宅等整備計画に基づき事業を実施する必要があります。

表 公営住宅整備事業に対する国の助成

事業構成	助成対象費用及び補助率	
	建設費	家賃の低廉化に要する費用
直接建設方式	全体工事費(国 45%)	【公的賃貸住宅家賃低廉化事業】 公近傍同種の住宅の家賃と入居者負担基準額との差額(事業費)を補助基本額とし、その概ね 45%を国が助成
買取方式	購入費の全体工事費相当分(国 45%)	
借上方式	地方公共団体以外の者が行う建設又は改良費のうち、共同施設等整備費の 2/3(このうち国 45%、市町村 55%)	【公的賃貸住宅家賃対策調整補助金】 近傍同種の住宅の家賃と入居者負担基準額との差額(事業費)を補助基本額とし、その 1/2 を国が助成

1.3 市営住宅集約化に向けた課題

本計画では、以下の課題を踏まえ検討を行うものとします。

(1) 効率的で早期の建替事業完了

現在の市営住宅の入居率は高く、既存団地内及び周辺には空閑地が少ないため、効率的に段階的な建替事業を行う必要があります。

建替期間が長期化すると、入居者や周辺住民への負担が大きくなるとともに、PFI等の民活型事業を導入する場合には物価変動等のリスクが発生するため、参画事業者の確保の面からも不利となります。

(2) 入居者や応募者の特性に配慮した住戸整備

市営住宅の入居者や応募者の特性として、高齢者単身世帯を含む1～2人世帯が多くを占めることから、これらに配慮した住戸を整備する必要があります。

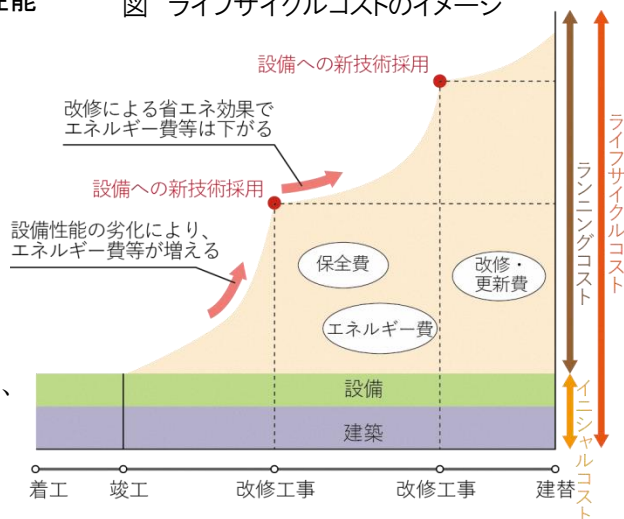
(3) 維持管理費（LCC）を縮減する住宅性能

財政が厳しくなる中、施設の整備・運営を含めた事業全体のライフサイクルコスト削減は、必須の課題です。

特に市営住宅では、低所得の入居者に配慮し、光熱水費削減等につながる住宅性能の確保が必要です。

また、PFI事業とする場合は、住宅性能は民間に求める要求水準となるため、維持管理費縮減に向けた具体的な方策を検討する必要があります。

図 ライフサイクルコストのイメージ



(4) 民間事業者が参画しやすい事業手法とスキームの構築

近年、公営住宅の整備や管理については、PFI事業による整備や指定管理による管理など、民間事業者のノウハウを活用したPPP手法の導入が進んでいます。

本事業においても整備や管理において、民間事業者のノウハウを活用した官民連携手法の検討が求められます。

特に市営住宅は、特殊な施設ではなく、地域の事業者が取り組みやすい施設であるため、PFI等の民活型事業を導入する場合には、地域企業が積極的に参画できる事業条件を検討する必要があります。

具体的には、以下の事項をポイントとして、事業手法・スキームの検討を行います。

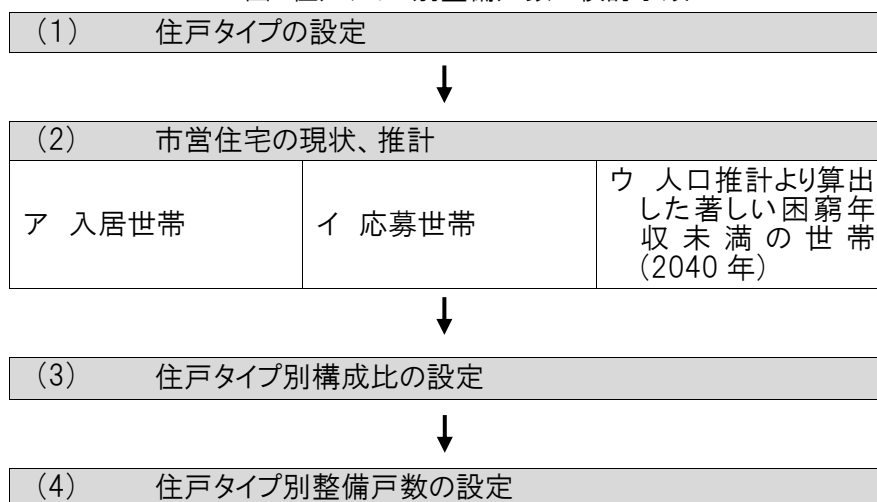
- ① PFI事業の事業スキームを踏まえた交付金・補助金の活用手法の検討
- ② PFI事業において、民間事業者の参入効果を引き出しやすい業務範囲の検討
- ③ 集約後の市営住宅跡地（余剰地）を有効に活用するためのスキーム（公有地の売却による民間活力の導入）の検討
- ④ 本事業に対する民間事業者の関心を高めるヒアリングの実施、地域事業者の参画を促す条件の検討

第2章 施設整備計画の検討

2.1 住戸タイプ別整備戸数の検討

整備する市営住宅の住戸タイプについては、市営住宅の現在の入居世帯、市営住宅の空き家募集に対する応募世帯、人口推計より算出した著しい困窮年収未満の世帯(2040年)の世帯人数をもとに検討します。

図 住戸タイプ別整備戸数の検討手順



(1) 住戸タイプの設定

① 居住面積水準

国土交通省の住生活基本計画(平成28年3月18日閣議決定)では、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎となる「最低居住面積水準」、豊かな住生活の実現の前提として必要と考えられる「誘導居住面積水準」が定められています。

さらに誘導居住面積水準には、都市の中心及び周辺における共同住宅居住を想定した「都市居住型誘導居住面積水準」と、それ以外の地域における戸建住宅居住を想定した「一般型誘導居住面積水準」があります。

表 居住面積水準(単位:㎡)

世帯人数	最低居住面積水準※1	一般型誘導居住面積水準※2	都市居住型誘導居住面積水準※3
1人	25	55	40
2人	30	75	55
3人	40	100	75
4人	50	125	95
5人	60	150	115

※1 最低居住面積水準=10㎡×世帯人数+10㎡(単身は20+5㎡=25㎡)

※2 一般型誘導居住面積水準=25㎡×世帯人数+25㎡(単身は50+5㎡=55㎡)

※3 都市居住型誘導居住面積水準=20㎡×世帯人数+15㎡(単身は35+5㎡=40㎡)

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

注2 世帯人数(注1の適用がある場合には適用後の世帯人数)が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。(出典:住生活基本計画)

② 世帯人数別の住戸タイプ

居住面積水準を参考に、世帯人数別の住戸タイプを以下のように設定します。

表 世帯人数に対応する住戸タイプ

世帯人数(人)	住戸タイプ	床面積(㎡)
1~2	1DK	30~35
2~4※	2DK	40~45
3~5※	3DK	50~55

※ 2DKの4人、3DKの5人については、最低居住面積水準を超えるため、入居にあたっては家族構成等に配慮が必要となる。

(2) 市営住宅の現状、推計

市営住宅の入居世帯、応募世帯及び人口推計より算出した公営住宅施策対象世帯(2040年)を整理します。なお、公営住宅施策対象世帯は公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月改訂)に基づき推計したものです(参考資料「参.3 公営住宅施策対象のうち著しい困窮年収未満世帯の推計」参照)。

表 住戸タイプの目標構成比

項目	1人	2人	3人	4人	5人以上
入居世帯の世帯人数別構成比	309世帯 54.6%	187世帯 33.0%	51世帯 9.0%	15世帯 2.7%	4世帯 0.7%
入居世帯の世帯人数別構成比 (うち集約化対象住宅)	209世帯 49.1%	151世帯 35.4%	47世帯 11.0%	15世帯 3.5%	4世帯 0.9%
応募世帯の世帯人数別構成比 (平均)	111世帯 62.8%	50世帯 28.3%	12世帯 6.6%	3世帯 1.8%	1世帯 0.5%
著しい困窮年収未満世帯の世帯 人数構成比※1	1,850世帯 57.6%	892世帯 27.7%	283世帯 8.8%	131世帯 4.1%	58世帯 1.8%

(3) 市営住宅全体における住戸タイプ別構成比の設定

市営住宅の入居世帯、応募世帯及び人口推計より算出した公営住宅施策対象世帯(2040年)の世帯人数から住戸タイプの目標構成比を下表のとおり設定します。

なお、ここでは規模に基づく住戸タイプの検討に留め、各住戸の世帯種別については引き続き検討を行うものとします。

表 住戸タイプの目標構成比

項目		1人	2人	3人	4人	5人以上
入居世帯の世帯人数別構成比		309世帯 54.6%	187世帯 33.0%	51世帯 9.0%	15世帯 2.7%	4世帯 0.7%
入居世帯の世帯人数別構成比 (うち集約化対象住宅)		209世帯 49.1%	151世帯 35.4%	47世帯 11.0%	15世帯 3.5%	4世帯 0.9%
応募世帯の世帯人数別構成比 (平均)		111世帯 62.8%	50世帯 28.3%	12世帯 6.6%	3世帯 1.8%	1世帯 0.5%
著しい困窮年収未満世帯の世帯 人数構成比※1		1,850世帯 57.6%	892世帯 27.7%	283世帯 8.8%	131世帯 4.1%	58世帯 1.8%
該当住戸タイプ		1DK (30~35㎡)				
				2DK (40~45㎡)		
				3DK (50~55㎡)		
目標 構成比	1~2(30~35㎡)	60%				
	2~4(40~45㎡)			30%		
	3~5(50~55㎡)					10%

(4) 集約化対象の住戸タイプ別整備戸数

市営住宅全体戸数 642 戸について、③住戸タイプの構成比の設定で算定した構成比を用いて、市営住宅全体の目標型別戸数を算定します。

さらに、集約対象外の既存住戸数を差し引き、集約化対象の整備目標戸数及び住戸タイプ別の戸数割合を算出・設定します。

表 住戸タイプ別整備戸数

項目	総戸数	1DK	2DK	3DK	備考
目標構成比	100%	60%	30%	10%	
市営住宅 全体供給戸数	642 戸	385 戸	193 戸	64 戸	既存供給戸数を目標構成比より按分
集約化対象外 既存住宅戸数	146 戸	52 戸	73 戸	21 戸	
集約化対象 整備戸数	496 戸	333 戸	120 戸	43 戸	(市営住宅全体) — (対象外住宅)
整備構成比	100.0%	67.1%	24.2%	8.7%	

2.2 整備候補地の選定

(1) 選定のための前提条件

整備候補地の選定にあたっての前提条件は、以下のとおりとします。

- ・入居者の負担を軽減するため、整備期間中の仮移転を行わないものとします。
- ・建替に当たっては、集約対象団地6団地の敷地等から2箇所を選定し、その2箇所
で計496戸以上を確保するものとします。
- ・建替住宅には、老朽化が進む簡易耐震2階建住宅の入居者から先行して移転して
いただくこととします。
- ・整備候補地とならない余剰地は、民間事業者売却・賃貸する等、有効活用を図
ります。

(2) 整備候補地の選定フロー

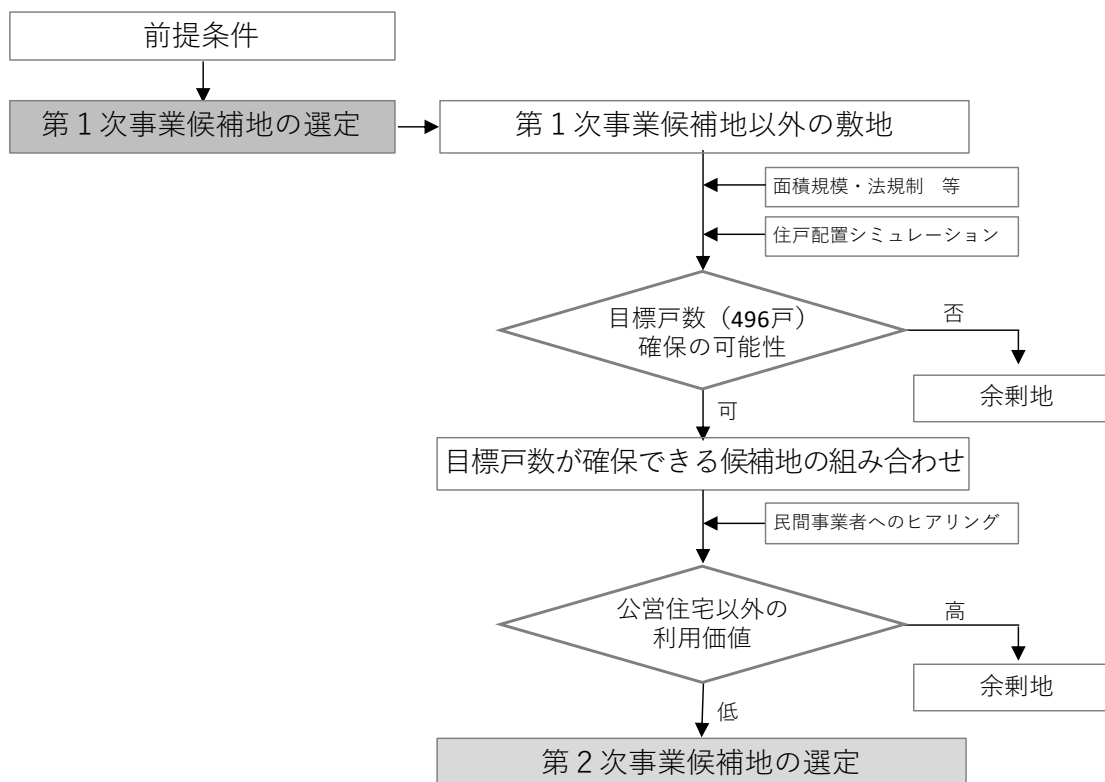
集約対象住宅の立地条件を次ページに示します（参考資料「参.1 建替候補地カル
テ」にも掲載）。

前提条件を考慮すると、集約対象住宅6団地分・496戸を集約するためには、1つの
敷地で多くの戸数を確保できることが必要です。

そのため、面積規模や法規制要件から、可能な限り多くの戸数を確保できる敷地を
選定しシミュレーションを行い、必要整備戸数を確保できる敷地の組み合わせを洗い
出します。

それらの中から、公営住宅以外でも利用価値の高いと思われる敷地を含む組み合わ
せを除外し、最終的な整備候補地を選定します。

図 整備候補地の選定フロー



(3) 第1次事業候補地の選定

集約対象住宅の面積や法規制要件を整理し、各敷地における大規模な戸数確保の可能性を検討します。

表 集約対象住宅6団地の面積規模や法規制要件

住宅名	敷地面積 (㎡)	現戸数 (戸)	現構造 ・階数	用途地域等	大規模な 戸数整備の可能性	評価
植木	916.22	12	簡易耐2階	1種住居	面積が小さく、戸数確保は期待できない	×
深沢	10,721.79	142	62 中耐4・5階	1種住居	142戸のうち80戸が2階建のため、建替で戸数の増加が期待できる	○
		80	簡易耐2階			
笛田	6841.32	70	簡易耐2階	1種 中高住専 (高度地区)	全てが2階建のため、建替で戸数の増加が期待できるほか、低利用の市有地に隣接しており、大規模な用地の確保が可能である。	○
梶原	3,104.15	56	12 簡易耐2階	1種 中高住専 (高度地区)	面積も小さく、すでに4階建で整備されているため、大幅な戸数増加は期待できない	×
		44	中高耐4階			
梶原東	6,213.53	116	24 中高耐4階	1種 中高住専 (高度地区)	土地利用効率を高めることで、ほかの敷地との組合せによっては、整備候補地とできる可能性がある。	○
			20 中高耐5階			
			32 中高耐4階			
			40 中高耐5階			
岡本	5,936.79	100	20 中高耐4階	工業	面積は約6,000㎡であるが、工業地域であるため、高層化することで戸数増加が期待できる	○
		80	中高耐5階			

集約化を行うには、ある程度の規模の敷地が必要となることから、6団地のうち敷地が小さい植木住宅及び梶原団地は集約化に適さない団地であるといえます。

残りの4団地のうち、笛田住宅については、隣接している深沢クリーンセンターが公共下水道への放流により一部の施設の使用が廃止され、その余剰地が活用できる状況にあります。このほか、深沢住宅についても、深沢区画整備事業の行政施設用地に近接していますが、本庁舎、総合体育館や消防本部を整備する予定です。

そこで集約化により有効活用が図れる笛田住宅と隣接する深沢クリーンセンターの敷地の余剰地を第一次事業の候補地とします。

入居者の引っ越し回数を極力減らし負担を軽減するためには、市営住宅用地での現地建替ではなく、別の敷地での移転建替が必要になります。そこで、笛田住宅に隣接する深沢クリーンセンターの敷地に新たな住宅を先行整備し、笛田住宅等の簡易耐火2階建住宅の現入居者に移転いただいた後、笛田住宅の建替を実施します。

なお、現在も稼働中である深沢クリーンセンターのし尿受入・前処理・汚泥処理施設の敷地（C用地）の活用については、現施設のあり方も含めて継続して検討を行うこととします。

図 笛田住宅及び深沢クリーンセンター敷地

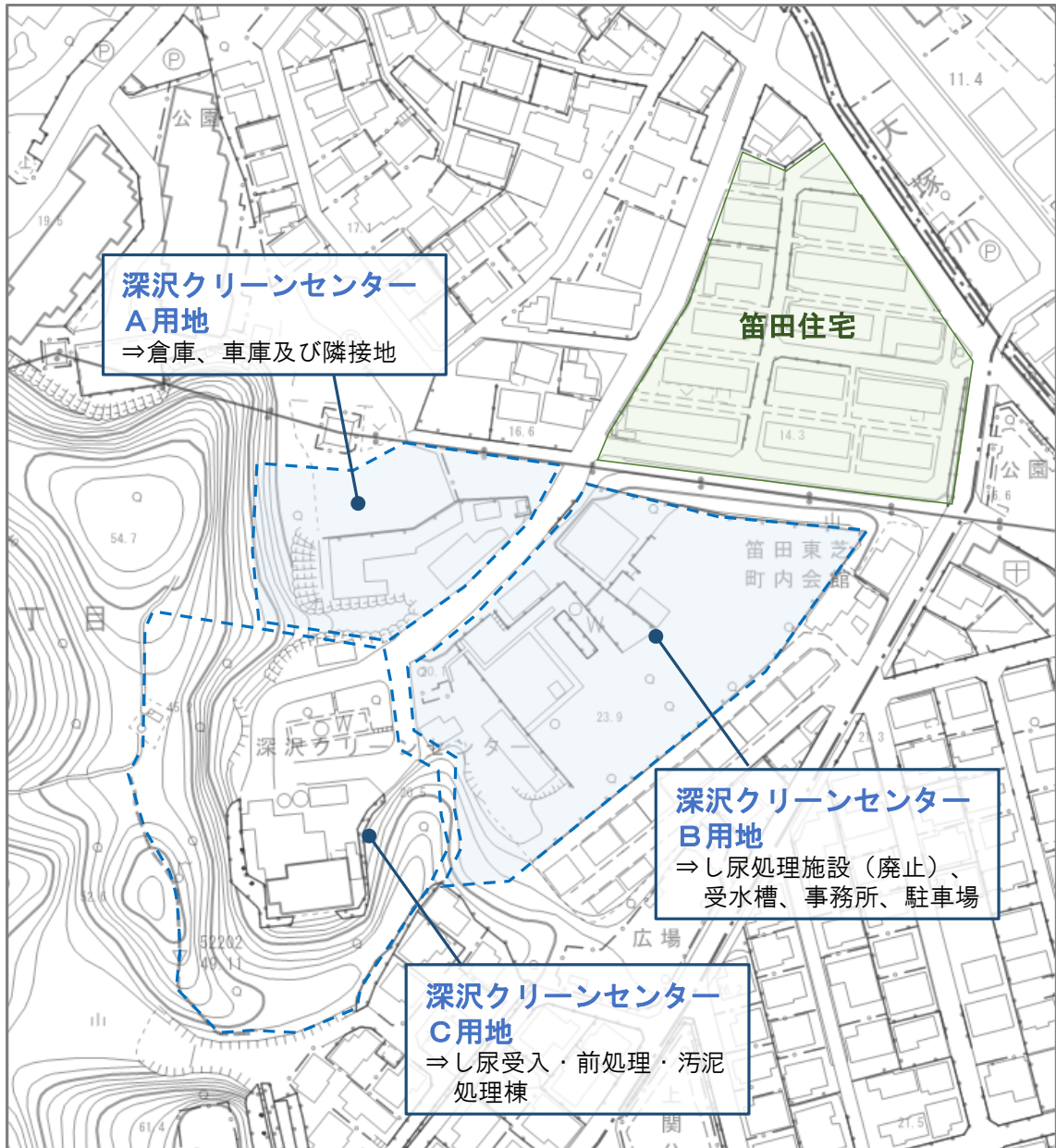


表 深沢クリーンセンター敷地の面積規模や法規制

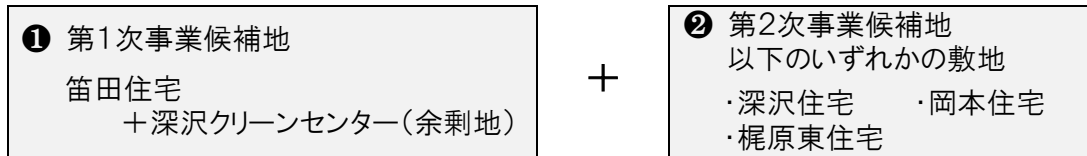
施設・現用途	敷地面積 m ²	用途地域 等	大規模な 戸数整備の可能性	評価
深沢クリーンセンターA用地 (倉庫、車庫) + 隣接地	2705.57 (うち平地 2315.15)	第1種 中高住専 (高度地 区)	低利用の倉庫、車庫があるほか、未利用の市有地に隣接していることから、一体的な整備が期待できる。	○
深沢クリーンセンターB用地 (し尿処理施設(廃止)、事務 所、受水槽、駐車場)	6952.07 (うち平地 6759.03)		事務所の移設が必要となるが、大規模な整備が期待できる。	○
深沢クリーンセンターC用地 (し尿受入・前処理・汚泥処理 棟)	7825.31 (うち平地 2994.66)		施設が稼働中である。 平地部分が限定されており、また周囲を山林に囲まれているため、市営住宅には向かない。他の施設用地としての活用検討が必要となる。	△

(4) 第2次事業候補地の選定

① 目標戸数が整備できる敷地の組み合わせ

笛田住宅を除く5住宅のうち、敷地面積が小さい植木住宅及び梶原住宅を除いた深沢住宅、梶原東住宅及び岡本住宅の3団地から第2次事業候補地の検討を行った結果、深沢住宅及び岡本住宅については公営住宅以外の用途でも利用価値の高い用地であることから、梶原東住宅を第2次の事業候補地としてシミュレーション等を行います。

図 目標戸数を整備できる候補地の組み合わせ



② 住戸配置シミュレーションの前提条件

住戸配置シミュレーションにおける前提条件を再整理すると、次のとおりです。

a 整備戸数及び住戸タイプ別の戸数・構成比

住戸タイプ別の整備戸数及び構成比は、2.1(4)をもとに下表のとおり設定します。

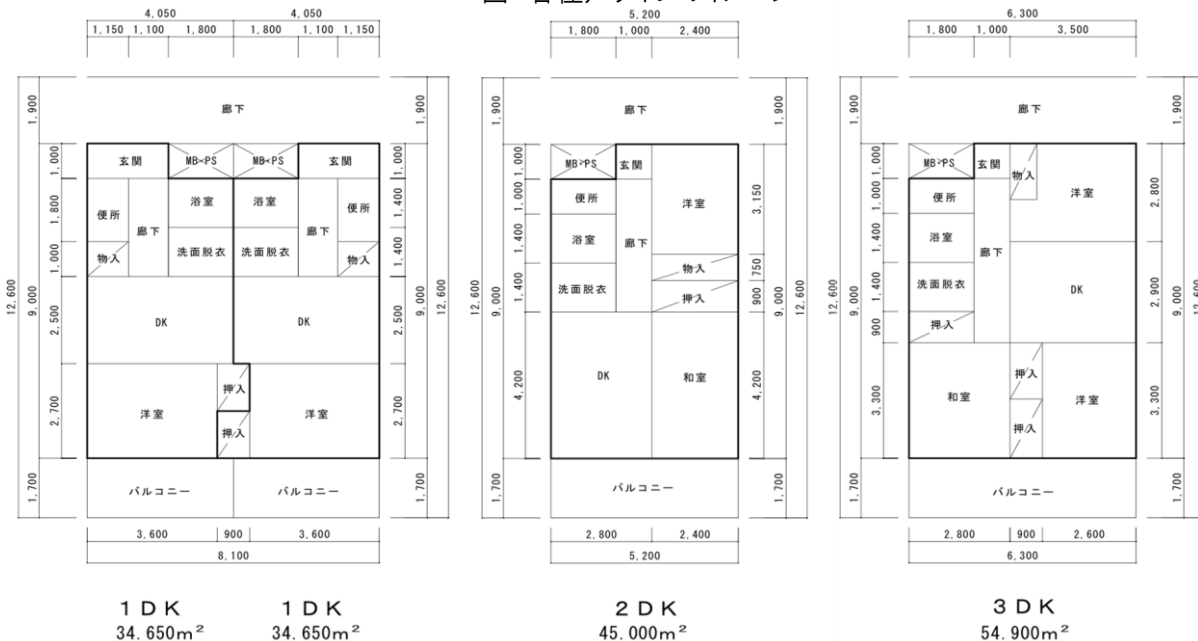
表 住戸タイプ別の整備戸数と割合

項目	総戸数	1DK	2DK	3DK
集約化対象整備戸数	496戸	333戸	120戸	43戸
構成比	100.0%	67.1%	24.2%	8.7%
目標構成比	100.0%	65%	25%	10%

b 住戸タイプ・床面積

世帯人数別の住戸タイプと床面積は、2.1(1)②に示した3タイプを設定します。各住戸タイプの間取りイメージは、下図に示すとおりです。

図 各住戸タイプのイメージ



c 各敷地における前提条件

そのほか、それぞれの敷地の特性に応じ、以下の個別条件を設定します。

表 各敷地における個別条件

整備候補地		個別条件
第1次 事業候補地	笛田住宅	・敷地南側の上空を東西に渡る送電線の直下には住宅を設置しない。 ・敷地内の大規模斜面地は極力保全し、安全性を確保するとともに、造成工事費を抑制する。
	深沢クリーンセンター	・施設敷地のうち余剰地を活用する(し尿投入施設がある南西側の敷地Cでは住宅を整備しない)。 ・敷地内の大規模斜面地は極力保全し、安全性を確保するとともに、造成工事費を抑制する。
第2次 事業候補地	深沢住宅	・モノレール下の道路拡幅予定地には住宅を整備しない。 ・敷地南西の道路及び敷地境界は、深沢地域整備事業(区画整理)による線形計画に合わせて設定する。 ・敷地内の大規模斜面地は保全する。
	梶原東住宅	・2つの敷地のうち、西側敷地に接する道路幅員が4mであるため、既存住宅側への拡幅を行い、接道条件である幅員6mを確保する。 ・敷地奥にある保育園への進入通路は確保する。 ・敷地内の子ども会館は撤去する。
	岡本住宅	・沿道の一部が歩道状空地として利用されているため、建替においてもこれを踏襲する。

d 施設配置シミュレーションの結果による整備可能戸数

以上より「鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例」(参考資料「参. 2 市営住宅集約化に係る規制等」に掲載)に基づき、各敷地の施設配置シミュレーションを行いました。

これより各敷地の整備可能戸数を算定した結果、第1次事業候補地を「笛田住宅+深沢クリーンセンター」とすれば、「深沢住宅」「岡本住宅」「梶原東住宅」のいずれを第2次事業候補地にしても、集約対象住宅の従前の戸数496戸を確保できます。

表 施設配置シミュレーションの結果による整備可能戸数

整備候補地	住戸 タイプ	戸数(割合)		
① 第1次事業候補地 笛田住宅 + 深沢クリーンセンター	1DK	248戸(67%)		
	2DK	90戸(24%)		
	3DK	32戸(9%)		
	計	370戸(100%)		
② 第2次事業候補地		深沢住宅	岡本住宅	梶原東住宅
	1DK	90戸(60%)	68戸(50%)	90戸(67%)
	2DK	42戸(28%)	53戸(39%)	30戸(22%)
	3DK	18戸(12%)	16戸(12%)	15戸(11%)
	計	150戸(100%)	137戸(100%)	135戸(100%)
①+②の戸数合計	1DK	338戸(65%)		
	2DK	143戸(28%)		
	3DK	50戸(10%)		
	計	520戸(100%)		
		507戸(100%)	505戸(100%)	

③ 第2次事業候補地の検討

(1)でも述べたとおり、整備候補地とならない敷地（余剰地）は、市営住宅集約化事業以外の施設整備等による活用を図ります。

そのため、第2次事業候補地の選定では、民間事業者による開発意欲を高めるため、より利用価値の高い敷地を余剰地として残すよう配する必要があります。

a. 第2次事業候補地の立地環境

深沢住宅、梶原東住宅、岡本住宅について、法規制条件や交通アクセス・周辺施設の立地状況などを整理すると、下表のとおりです。

表 各団地敷地の立地環境

第2次事業候補地		深沢住宅	岡本住宅	梶原東住宅
面積		10,721.79 m ²	5,936.79 m ²	5,260.84 m ²
地域地区 建ぺい率/容積率 など		・第一種住居 ・60%/200%	・工業 ・60%/200%	・第一種中高層住宅専用 ・60%/200% ・高さ制限 15m
地形		・敷地内の東西で約 13 m程度の高低差あり	・ほぼ平坦	・前面道路から高く、最 大 5.5m程度の高低差 あり
交通 アクセス	鉄道	JR大船駅:2.7Km	JR 大船駅:1.8 km	JR鎌倉駅:3.1Km
	バス	大船工場バス停:150m	南岡本バス停:150m	日当バス停:50m
	モノレール	湘南深沢駅:0.3Km	—	湘南深沢駅:1.5Km
接道状況	敷地A	東側 10m、南側6m	北側5m、東側4m	北側4m
	敷地B	北側:6m	南側6m、北側4m	北側 15m、西側4m
想定土地価格		1,559 百万円	988 百万円	795 百万円
周辺施設	福祉施設	・寺分保育園 ・介護老人保健施設	・玉縄こどもセンター	・梶原の森たんぼぼ保育園 ・深沢こどもセンター
	教育施設	・深沢幼稚園 ・富士塚小、深沢小 ・深沢中	・玉縄幼稚園 ・玉縄小 ・玉縄中	・深沢小 ・深沢中
	その他の 公共施設	・深沢多目的スポーツ広 場 ・深沢行政センター	・玉縄行政センター ・鎌倉武道館 ・県立フラワーセンター	・梶原子ども会館 ・鎌倉中央公園
	医療(複合)	・湘南記念病院	・湘南鎌倉総合病院	・湘南記念病院
	商業施設等	・スーパーマーケット ・コンビニ	・複合商業施設 ・ドラッグストア、コンビニ ・郵便局	・スーパーマーケット ・ドラッグストア、コンビニ ・郵便局
その他		・深沢地域整備事業用 地に隣接し、区画整理 実施後を想定した土地 利用が望まれる。	・工業地域内に位置し、 多様な用途に活用でき る。 ・駅から最も近く、総合病 院や複合商業施設も立 地している。	・大規模な開発には道路 幅員が足りず、市有地 の道路後退が必要。 ・施工がしにくい

b. 公営住宅以外の活用可能性

深沢住宅、梶原東住宅及び岡本住宅に関して、各敷地における市営住宅以外の活用可能性は、以下のとおりです。なお、活用可能性の検討にあたっては、デベロッパー等民間事業者7社（平成29年12月実施）に対するヒアリングを活用しました。

深沢住宅及び岡本住宅が、市営住宅以外の活用可能性が高く、民間事業者からも関心の高い余剰地として選ばれました。

【 深沢住宅 】

- ・湘南モノレール湘南深沢駅から近いとともに、敷地南側の深沢地域整備事業（区画整理）用地に隣接していることから、将来は、同事業との連携を図った土地活用が想定されます。
- ・JR大船駅から2.7kmと鉄道駅からは遠いものの、敷地東側を幹線道路やモノレールが通り、敷地面積が10,000㎡を超えるため、新たな都市機能の導入・整備が期待できます。

【 岡本住宅 】

- ・敷地面積は6,000㎡弱の敷地ですが、用途地域は工業地域であり、建物を高層化が可能です。また、北側を幅員15mの幹線道路に接しています。
- ・JR大船駅から2km圏内にあり、近くには大型複合商業施設や総合病院も立地しており、生活利便性は高いことから、高層マンションなどの導入・整備が考えられます。

【 梶原東住宅 】

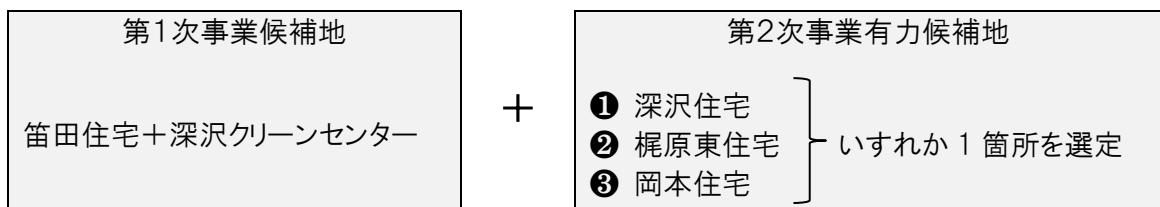
- ・深沢、岡本の両団地に比べると鉄道駅からはやや遠く、駅までのアクセスはバスに限定されます。敷地は東西2つに分かれています。西側の敷地は、北側を幅員4mの道路に接するのみで、将来の活用にあたっては拡張が必要です。
- ・周辺には、戸建てを中心とする住宅地が広がっているほか、保育園や学校、公園、商業施設などが立地しています。
- ・以上の敷地規模や公共交通アクセス、さらには周辺土地利用から考慮すると、住宅以外の用途には適さないと考えられます。

以上より、深沢住宅、梶原東住宅及び岡本住宅の3団地のうち、梶原東住宅の用地は住宅以外の施設としての活用可能性が低いことを確認しました。

c. 第2次事業候補地の検討

ただし、以後の検討では、第1次事業候補地は深沢クリーンセンター+笹田住宅として固定し、第2次事業候補地は、深沢住宅、梶原東住宅及び岡本住宅のそれぞれを選定した場合についてケーススタディを行うこととします。

図 集約化整備候補地



2.3 整備パターンの検討

(1) 整備シミュレーションの検討

開発に係る条例等規制を条件に、各敷地の施設配置シミュレーションを実施します（参考資料「参.2 市営住宅集約化に係る規制等」参照）。なお、シミュレーションにおける戸数については試算による最大値であり、整備推進の過程で変更することが考えられますが、集約前の戸数を確保することを条件とします。

ここでは、第1次事業候補地の深沢クリーンセンターと笛田住宅の敷地における集約・建替プランを掲載します（第2次事業候補地については、参考資料「参.4 施設配置シミュレーション」参照）。

① 深沢クリーンセンター

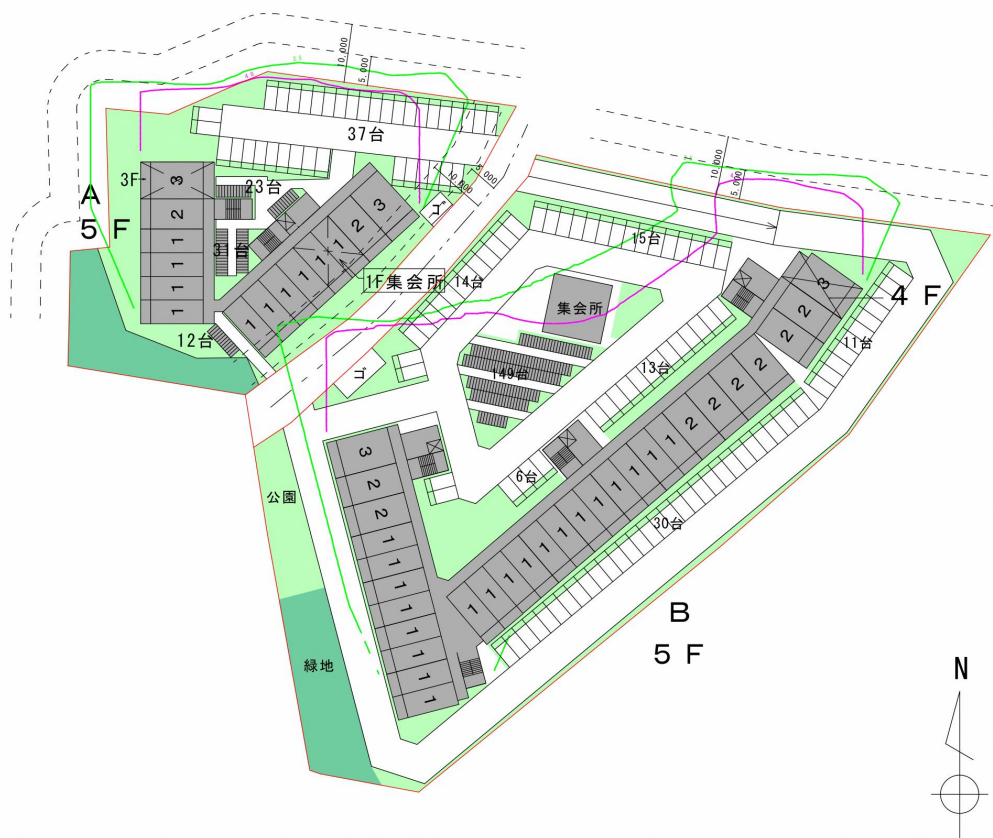


表 深沢クリーンセンター敷地及び建築可能戸数

敷地全体	敷地面積 8,247.48 m ²	条例での建築可能戸数	183.9 戸 対開発面積
	開発面積(域内道路含む) ※図上計測:約 10,120.0 m ²	建築可能戸数	215 戸
		1DK換算戸数	116.3 戸
敷地A	敷地面積 1,766.16 m ²	条例での建築可能戸数	49.6 戸 対開発面積
	開発面積(域内道路含む) ※図上計測:約 2,757.0 m ²	建築可能戸数	66 戸
		1DK換算戸数	34.0 戸
敷地B	敷地面積 6,952.07 m ²	条例での建築可能戸数	132.7 戸 対開発面積
	開発面積(域内道路含む) ※図上計測:約 7,370.0 m ²	建築可能戸数	149 戸
		1DK換算戸数	82.3 戸

※敷地Cには整備しない想定でシミュレーションを行う

※40 m²以下の1DK住戸については、戸数3戸を1戸としてみなし換算する

表 全体の住戸及び付帯施設の整備計画

計	住戸数及び専有面積(㎡)			計	駐車台数	基準	40㎡超	40㎡以下	計
	1DK	2DK	3DK				67台	59台	
	34.65	45.00	54.90						
5F	30	10	2	42			67台	59台	126台
4F	30	10	3	43			計画	126台	
3F	30	10	4	44	自転車		基準		215台
2F	30	10	4	44			計画	215台	
1F	28	10	4	42	ゴミ集積		基準		45.0㎡
計	148	50	17	215			計画	45.5㎡	
構成比	68.8%	23.3%	7.9%	100.0%	集会所		基準		150.5㎡
目標	65.0%	25.0%	10.0%	100.0%			計画	151.0㎡	
換算戸数	49.3	50.0	17.0	116.3	防災倉庫(階段裏)		基準		12.6㎡
床面積(㎡)	5182.2	2250.0	933.3	8311.5			計画	13.0㎡	
建築面積(㎡)	住棟	集会所	駐輪所	計	公園(150㎡)・緑地		基準		442.2㎡
	1932.4	109.0	161.0	2202.4			計画	550.0㎡	

表 住棟別の住戸及び付帯施設整備計画

住棟A		住戸数及び専有面積(㎡)			計	駐車台数(台)	基準	40㎡超	40㎡以下	計
		1DK	2DK	3DK				18台	19台	
		34.65	45.00	54.90				37台	37台	
		10	2	1	13					
	5F	10	2	1	13	自転車	計画	37台		
	4F	10	2	1	13		基準	66台		
	3F	10	2	2	14	自転車	計画	66台		
	2F	10	2	2	14		基準	14.2㎡		
	1F	8	2	2	12	ゴミ集積所	計画	14.0㎡		
	計	48	10	8	66		基準	46.2㎡		
	構成比	72.7%	15.2%	12.1%	100.0%	集会所	計画	46.5㎡		
	目標	65.0%	25.0%	10.0%	100.0%		基準	4.6㎡		
	換算戸数	16.0	10.0	8.0	34.0	防災倉庫(階段裏)	計画	5.0㎡		
	床面積(㎡)	1663.2	450.0	439.2	2552.4		基準			
	建築面積(㎡)	住棟	集会所	駐輪所	計	公園(150㎡)・緑地	敷地Bに整備			
		871.6	46.5	66.0	984.1					
	建蔽率	基準	60.0%	通路、バルコニー等含む。	容積率	基準	150.0%			
		計画	35.7%			計画	96.7%			

住棟B	5F	20	8	1	29	駐車台数	基準	49台	40台	89台
	4F	20	8	2	30		計画	89台		
	3F	20	8	2	30	自転車	基準	149台		
	2F	20	8	2	30		計画	149台		
	1F	20	8	2	30	ゴミ集積所	基準	30.8㎡		
	計	100	40	9	149		計画	31.5㎡		
		構成比	67.1%	26.8%	6.0%	100.0%	集会所	基準	104.3㎡	
		目標	65.0%	25.0%	10.0%	100.0%		計画	104.5㎡	
		換算戸数	33.3	40.0	9.0	82.3	防災倉庫(階段裏)	基準	8.0㎡	
		床面積(㎡)	3465.0	1800.0	494.1	5759.1		計画	8.0㎡	
		建築面積(㎡)	住棟	集会所	駐輪所	計	公園(150㎡)・緑地	基準	442.2㎡	
			1909.3	104.5	149.0	2162.8		計画	550.0㎡	
		建蔽率	基準	60.0%	通路、バルコニー等含む。	容積率	基準	150.0%		
			計画	29.3%			計画	81.6%		

② 笛田住宅



表 笛田住宅敷地の敷地及び建築可能戸数

敷地全体	敷地面積 6,841.32 m ²	条例での建築可能戸数	134.3 戸 対開発面積
	開発面積(域内道路含む) ※図上計測:約 7,461.0 m ²	建築可能戸数	155 戸
		1DK換算戸数	88.3 戸

表 全体の住戸及び付帯施設の整備計画

計	住戸数及び専有面積(m ²)			計	駐車台数	基準	40 m ² 超	40 m ² 以下	計
	1DK	2DK	3DK				55 台	40 台	
	34.65	45.00	54.90						
5F	20	8	3	31			55 台	40 台	95 台
4F	20	8	3	31		計画	95 台		
3F	20	8	3	31	自転車	基準	155 台		
2F	20	8	3	31		計画	161 台		
1F	20	8	3	31	ゴミ集積	基準	33.0 m ²		
計	100	40	15	155		計画	33.0 m ²		
構成比	64.5%	25.8%	9.7%	100.0%	集会所	基準	108.5 m ²		
目標	65.0%	25.0%	10.0%	100.0%		計画	109.0 m ²		
換算戸数	33.3	40.0	15.0	88.3	防災倉庫 (階段裏)	基準	10.2 m ²		
床面積(m ²)	3465.0	1800.0	823.5	6088.5		計画	11.0 m ²		
建築面積 (m ²)	住棟	集会所	駐輪所	計	公園(150 m ²)・緑地	基準	447.7 m ²		
	1932.4	109.0	161.0	2202.4		計画	1400.0 m ²		
建蔽率	基準	60%	通路、バルコニ ー等含む。		容積率	基準	150%		
	計画	29.5%				計画	85.2%		

表 住棟別の住戸及び付帯施設整備計画

住棟A		住戸数及び専有面積(m ²)			計	駐車台数	基準	40 m ² 超	40 m ² 以下	計
		1DK	2DK	3DK				25 台	16 台	
		34.65	45.00	54.90				41 台		
	5F	8	4	1	13		25 台	16 台	41 台	
	4F	8	4	1	13	計画	41 台			
	3F	8	4	1	13	自転車	計画	65 台		
	2F	8	4	1	13		基準	65 台		
	1F	8	4	1	13	ゴミ集積所	基準	14.0 m ²		
	計	40	20	5	65		計画	14.0 m ²		
	構成比	61.5%	30.8%	7.7%	100.0%	集会所(m ²)	AB共用として合計参照			
	目標	65.0%	25.0%	10.0%	100.0%	防災倉庫 (階段裏)	基準	4.6 m ²		
	換算戸数	13.3	20.0	5.0	38.3		計画	5.0 m ²		
住棟B	5F	12	4	2	18	駐車台数	基準	30 台	24 台	54 台
	4F	12	4	2	18		計画	54 台		
	3F	12	4	2	18	自転車	基準	96 台		
	2F	12	4	2	18		計画	19.0 m ²		
	1F	12	4	2	18	ゴミ集積所	基準	19.0 m ²		
	計	60	20	10	90		計画	19.0 m ²		
		構成比	66.7%	22.2%	11.1%	100.0%	集会所	AB共用として合計参照		
		目標	65.0%	25.0%	10.0%	100.0%	防災倉庫 (階段裏)	基準	5.6 m ²	
		換算戸数	20.0	20.0	10.0	50.0		計画	6.0 m ²	

(2) 整備パターンと事業区分の検討

2.2でも述べたように、建替に当たっては、第1次事業として、笛田住宅の南側に隣接する深沢クリーンセンターの敷地に新たな住宅を先行整備し、簡易耐火構造2階建住宅の入居者に移転いただきます(第1次第1期)。次に、笛田住宅を解体・撤去し、新しい住宅に建替、第1期で移転できなかった集約対象住宅の入居者に移転いただきます(第1次第2期)。

その後、第2次事業として深沢住宅、梶原東住宅、岡本住宅のいずれかの既存住宅の解体・撤去、建替を行い、第1次事業で移転できなかった入居者の移転を完了します。

以上のように、順次建替と移転を繰り返すことで、民間住宅等への仮移転を発生させないようにし、現入居者の負担を軽減します。

なお、ここでは第2次事業候補地を①深沢住宅、②梶原東住宅、③岡本住宅のいずれかを選定したそれぞれの場合についてパターンを示します。

① 第2次事業候補地を深沢住宅とする場合

第2次事業候補地を深沢住宅とすると、第2次事業では150戸の住戸整備が可能で、第1次事業と合わせた整備可能戸数は520戸となります。

次ページの図のように移転を実施した場合、第1次事業での移転・入居完了は336世帯、第2次事業では90世帯となります。

表 第2次事業候補地を深沢住宅とする場合の事業内容、整備・移転戸数、余剰地

		事業内容	整備、移転・入居戸数	発生 余剰地
第1次事業	第1期	① 深沢クリーンセンターの既存施設を解体・撤去後、新たな住宅を整備。 ② 植木、笛田、深沢、梶原(簡易耐火構造のみ)、梶原東の一部の現入居者が移転	① 住戸整備戸数 : 215 戸 ※簡易耐火構造住宅の入居者の移転を完了 ② 移転・入居世帯 : 204 世帯	・植木・ ・笛田
	第2期	① 第1期で移転が完了した既存笛田住宅を解体、建替 ② 梶原(中高層耐火構造)、梶原東(第1期に移転しなかった現入居者)の現入居者が移転	① 住戸整備戸数 : 155 戸 ② 移転・入居世帯 : 131 世帯	・梶原東
	計		① 住戸整備戸数 : 370 戸 ② 移転・入居世帯 : 335 世帯	
第2次事業 【 深沢住宅 】		① 第1期で移転が完了した既存深沢住宅を解体、建替 ② 岡本住宅の現入居者が移転	① 住戸整備戸数 : 150 戸 ② 移転・入居世帯 : 90 世帯	・岡本
合計			① 住戸整備戸数 : 520 戸 ② 移転・入居世帯 : 425 世帯	
特徴		<ul style="list-style-type: none"> ○ 第1次第1期事業で深沢住宅の現入居者の移転が完了するため、第1次第2期事業(笛田住宅)と第2次事業(深沢住宅)を並行して実施できる。 ○ 第2次事業は岡本住宅から深沢住宅の移転となり、移転距離を短縮できる。 ● 各敷地に整備できる上限は 520 戸と①～③の中で最も多く、現入居者が全戸移転しても94戸が空室となる。このため、深沢住宅の規模縮小を検討する必要がある。 		

図 建替パターンと事業区分(①第2次事業候補地を深沢住宅とする場合)

第1次事業

第1期 深沢クリーンセンター(新設)				
世帯 人数	1~2 人	2~4 人	3~5 人	計
戸数	148戸	50戸	17戸	215戸
植木	5世帯	1世帯		6世帯
笛田	57世帯	2世帯	-	59世帯
深沢	58世帯	3世帯	1世帯	62世帯
梶原	3世帯			3世帯
深沢	25世帯	25世帯	3世帯	53世帯
梶原東		14世帯	7世帯	21世帯
計	148世帯 (±0)	45世帯 (▲5)	11世帯 (▲6)	204世帯 (▲11)

植木住宅(既存)						
1人	2人	3人	4人	5人 以上	計	
簡易耐火2階						
4世帯	1世帯		1世帯	-	6世帯	

余剰地

梶原住宅(既存)						
1人	2人	3人	4人	5人 以上	計	
簡易耐火						
3世帯	-	-	-	-	3世帯	
中高層耐火						
30世帯	13世帯	-	1世帯	-	44世帯	

余剰地

笛田住宅(既存)						
1人	2人	3人	4人	5人 以上	計	
簡易耐火						
34世帯	23世帯	2世帯	-	-	59世帯	

梶原東住宅(既存)						
1人	2人	3人	4人	5人 以上	計	
中高層耐火						
47世帯	40世帯	14世帯	5世帯	2世帯	108世帯	

余剰地

深沢住宅(既存)						
1人	2人	3人	4人	5人 以上	計	
簡易耐火2階						
35世帯	23世帯	3世帯	1世帯	-	62世帯	
中層耐火						
18世帯	21世帯	11世帯	2世帯	1世帯	53世帯	

撤去・建替え

撤去・建替え

第2期 笛田住宅(建替え)				
世帯 人数	1~2 人	2~4 人	3~5 人	計
戸数	100戸	40戸	15戸	155戸
梶原	13世帯	30世帯	1世帯	44世帯
梶原東	87世帯			87世帯
計	100世帯 (±0)	30世帯 (▲10)	1世帯 (▲14)	131戸 (▲24)

第2次事業

深沢住宅(建替え)				
世帯 人数	1~2 人	2~4 人	3~5 人	計
戸数	90戸	42戸	18戸	150戸
岡本	68世帯	16世帯	6世帯	90世帯
計	68世帯 (▲22)	16世帯 (▲26)	6世帯 (▲12)	90世帯 (▲60)

岡本住宅(既存)						
1人	2人	3人	4人	5人 以上	計	
中高層耐火						
38世帯	30世帯	16世帯	5世帯	1世帯	90世帯	

余剰地

② 第2次事業候補地を梶原東住宅とする場合

第2次事業候補地を梶原東住宅とすると、第2次事業では135戸の住戸整備が可能で、第1次事業と合わせた整備可能戸数は505戸となります。

次ページの図のように移転を実施した場合、①と同じく第1次事業での移転・入居完了は336世帯、第2次事業では90世帯となります。

表 第2次事業候補地を梶原東住宅とする場合の事業内容、整備・移転戸数、余剰地

		事業内容	整備、移転・入居戸数	発生 余剰地
第1次事業	第1期	① 深沢クリーンセンターの既存施設を解体・撤去後、新たな住宅を整備。 ② 植木、深沢、笛田、梶原(簡易耐火構造のみ)、梶原東の一部の現入居者が移転	① 住戸整備戸数 : 215 戸 ※簡易耐火構造住宅の入居者の移転を完了 ② 移転・入居世帯: 204 世帯	・植木・ ・深沢
	第2期	① 第1期で移転が完了した既存笛田住宅を解体、建替 ② 梶原(中高層耐火構造)、梶原東(第1期に移転しなかった現入居者)の現入居者が移転	① 住戸整備戸数 : 155 戸 ② 移転・入居世帯: 131 世帯	・梶原
	計		① 住戸整備戸数 : 370 戸 ② 移転・入居世帯: 335 世帯	
第2次事業 【梶原東住宅】		① 第1期で移転が完了した既存梶原東住宅を解体、建替 ② 岡本住宅の現入居者が移転	① 住戸整備戸数 : 135 戸 ② 移転・入居世帯: 90 世帯	・岡本
合計			① 住戸整備戸数 : 505 戸 ② 移転・入居世帯: 425 世帯	
特徴		<ul style="list-style-type: none"> ● 梶原東住宅の現入居者の移転が第1次第2期事業(笛田住宅)までかかるため、第2次事業は、第1次事業第2期事業の完了まで着手できない。 ● 各敷地に整備できる上限は505戸で、現入居者が全戸移転しても79戸が空室となる。このため、第2次事業(梶原東住宅)の規模縮小を検討する必要がある。 ● 第2次事業は岡本住宅から梶原東住宅の移転となり、移転距離が長くなる。 		

図 建替パターンと事業区分(②第2次事業候補地を梶原東住宅とする場合)

第1次事業

第1期 深沢クリーンセンター (新設)				
世帯 人数	1~2 人	2~4 人	3~5 人	計
戸数	148戸	50戸	17戸	215戸
植木	5世帯		1世帯	6世帯
深沢	58世帯	3世帯	1世帯	62世帯
笛田	57世帯	2世帯	-	59世帯
梶原	3世帯			3世帯
深沢	25世帯	25世帯	3世帯	53世帯
梶原東		14世帯	7世帯	21世帯
計	148世帯 (±0)	44世帯 (▲6)	12世帯 (▲5)	204世帯 (▲11)

植木住宅 (既存)						
1人	2人	3人	4人	5人 以上	計	→ 余剰地
簡易耐火2階						
4世帯	1世帯		1世帯	-	6世帯	

深沢住宅 (既存)						
1人	2人	3人	4人	5人 以上	計	→ 余剰地
簡易耐火2階						
35世帯	23世帯	3世帯	1世帯	-	62世帯	
中層耐火						
世帯	21世帯	11世帯	2世帯	1世帯	53世帯	

笛田住宅 (既存)						
1人	2人	3人	4人	5人 以上	計	→ 余剰地
簡易耐火						
34世帯	23世帯	2世帯	-	-	59世帯	

梶原住宅 (既存)						
1人	2人	3人	4人	5人 以上	計	→ 余剰地
簡易耐火						
3世帯	-	-	-	-	3世帯	
中高層耐火						
30世帯	13世帯	-	1世帯	-	44世帯	

梶原東住宅 (既存)						
1人	2人	3人	4人	5人 以上	計	→ 余剰地
中高層耐火						
47世帯	40世帯	14世帯	5世帯	2世帯	108世帯	

撤去・建替え

撤去・建替え

第2期 笛田住宅 (建替え)				
世帯 人数	1~2 人	2~4 人	3~5 人	計
戸数	100戸	40戸	15戸	155戸
梶原	13世帯	30世帯	1世帯	44世帯
梶原東	87世帯			87世帯
計	100世帯 (±0)	30世帯 (▲10)	1世帯 (▲14)	131戸 (▲24)

第2次事業

梶原東住宅 (建替え)				
世帯 人数	1~2 人	2~4 人	3~5 人	計
戸数	90戸	30戸	15戸	135戸
岡本	68世帯	16世帯	6世帯	90世帯
計	68世帯 (▲22)	16世帯 (▲14)	- (▲9)	90世帯 (▲45)

岡本住宅 (既存)						
1人	2人	3人	4人	5人 以上	計	→ 余剰地
中高層耐火						
38世帯	30世帯	16世帯	5世帯	1世帯	90世帯	

③ 第2次事業候補地を岡本住宅とする場合

第2次事業候補地を岡本住宅とすると、第2次事業では137戸の住戸整備が可能で、第1次事業と合わせた整備可能戸数は507戸となります。

次ページの図のように移転を実施した場合、第1次事業での移転・入居完了は318世帯、第2次事業では108世帯となり、①②に比べ、第2次での移転世帯数がやや多くなります。

表 第2次事業候補地を岡本住宅とする場合の事業内容、整備・移転戸数、余剰地

		事業内容	整備、移転・入居戸数	発生 余剰地
第1次事業	第1期	① 深沢クリーンセンターの既存施設を解体・撤去後、新たな住宅を整備。 ② 植木、深沢、笛田、梶原(簡易耐火構造のみ)の現入居者が移転	① 住戸整備戸数 : 215 戸 ※簡易耐火構造住宅の入居者の移転を完了 ② 移転・入居世帯: 183 世帯	・植木・ ・深沢
	第2期	① 第1期で移転が完了した既存笛田住宅を解体、建替 ② 梶原(中高層耐火構造)、梶原東の現入居者が移転	① 住戸整備戸数 : 155 戸 ② 移転・入居世帯: 134 世帯	・梶原
	計		① 住戸整備戸数 : 370 戸 ② 移転・入居世帯: 317 世帯	
第2次事業 【岡本住宅】		① 第1期で移転が完了した既存岡本住宅を解体、建替 ② 梶原東住宅の現入居者が移転	① 住戸整備戸数 : 137 戸 ② 移転・入居世帯: 108 世帯	・梶原東
合計			① 住戸整備戸数 : 507 戸 ② 移転・入居世帯: 425 世帯	
特徴		<ul style="list-style-type: none"> ● 岡本住宅の現入居者の移転が第1次第2期事業(笛田住宅)までかかるため、第2次事業は、第1次第2期事業の完了まで着手できない。 ○ 各敷地に整備できる上限は505戸で、現入居者が全戸移転しても79戸が空室となる。このため、第2次事業(岡本住宅)の規模縮小を検討する必要がある。 ● 第2次事業は梶原東住宅から岡本住宅の移転となり、移転距離が長くなる。 		

図 建替パターンと事業区分(③第2次事業候補地を岡本住宅とする場合)

第1次事業

第1期 深沢クリーンセンター(新設)				
世帯 人数	1~2 人	2~4 人	3~5 人	計
戸数	148戸	50戸	17戸	215戸
植木	5世帯	1世帯	-	6世帯
深沢	58世帯	3世帯	1世帯	62世帯
笛田	57世帯	2世帯	-	59世帯
梶原	3世帯			3世帯
深沢	25世帯	24世帯	3世帯	53世帯
計	148世帯 (±0)	30世帯 (▲20)	4世帯 (▲13)	183世帯 (▲32)

植木住宅(既存)						
1人	2人	3人	4人	5人 以上	計	
簡易耐火2階						
4世帯	1世帯		1世帯	-	6世帯	

→ 余剰地

深沢住宅(既存)						
1人	2人	3人	4人	5人 以上	計	
簡易耐火2階						
35世帯	23世帯	3世帯	1世帯	-	62世帯	
中層耐火						
18世帯	21世帯	11世帯	2世帯	1世帯	53世帯	

→ 余剰地

笛田住宅(既存)						
1人	2人	3人	4人	5人 以上	計	
簡易耐火						
34世帯	23世帯	2世帯	-	-	59世帯	

梶原住宅(既存)						
1人	2人	3人	4人	5人 以上	計	
簡易耐火						
3世帯	-	-	-	-	3世帯	
中高層耐火						
30世帯	13世帯	-	1世帯	-	44世帯	

→ 余剰地

岡本住宅(既存)						
1人	2人	3人	4人	5人 以上	計	
中高層耐火						
38世帯	30世帯	16世帯	5世帯	1世帯	90世帯	

撤去・建替え

撤去・建替え

第2期 笛田住宅(建替え)				
世帯 人数	1~2 人	2~4 人	3~5 人	計
戸数	100戸	40戸	15戸	155戸
梶原	30世帯	13世帯	1世帯	44世帯
岡本	68世帯	16世帯	6世帯	90世帯
計	98世帯 (▲2)	29世帯 (▲11)	7世帯 (▲8)	134戸 (▲21)

第2次事業

岡本住宅(建替え)				
世帯 人数	1~2 人	2~4 人	3~5 人	計
戸数	68戸	53戸	16戸	137戸
梶原東	68世帯	33世帯	7世帯	108世帯
計	68世帯 (±0)	26世帯 (▲20)	7世帯 (▲9)	108世帯 (▲29)

梶原東住宅(既存)						
1人	2人	3人	4人	5人 以上	計	
中高層耐火						
47世帯	40世帯	14世帯	5世帯	2世帯	108世帯	

→ 余剰地

2.4 併設施設の検討

本事業では、老朽化が進む市営住宅の現入居者の「住まいの安全性」の確保する観点から、現入居者の全員が移転できる戸数の確保を最優先課題とします。

市営住宅の整備にあたっては、公営住宅に係る規定や開発に係る規定に基づき、公園・緑地や集会所を設置・確保します。

① 多様な利用に配慮した集会所

集会所については、鎌倉市営住宅条例及び鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例に基づき、団地の規模に応じた集会室を整備する必要があります。

その集会室の運営については、住宅関係者や自治会等地域活動における会議への利用にとどまらず、小規模なイベント、趣味やサークル活動、サロン等、市営住宅の入居者相互のコミュニティ形成を促進する活動のほか、健康増進や介護予防など地域の保健・福祉活動等にも使用できるよう配慮します。

② 公園等における防災機能の確保

公園、広場や緑地についても、鎌倉市営住宅条例及び鎌倉市開発事業における手続き及び基準等に関する条例に基づき、整備する必要があります。

その整備にあたっては、防災倉庫を設置し、被災時に必要な資機材を常備するとともに、食料・飲料水などを備蓄し、震災等の大規模災害に備えることとします。

2.5 事業費の算定

2.3の集約・建替プランをもとに、市営住宅の集約・建替にかかる概算事業費を算出し、従来事業手法により整備した場合の事業費を算定します。

(1) 算定条件の整理

算定に当たっての各種条件は、下表のとおりとします。

表 概算事業費の算定条件

項目	考え方
1 測量費	・面積当たりの測量費に敷地面積(登記)を乗じて算定
2 地質調査費	・面積当たりの地質調査費に敷地面積(登記)を乗じて算定
3 アスベスト調査費	・既存の集約対象住宅 6 団地についてはアスベスト調査費として、図面調査、現場調査及び検体の分析にかかる費用を見込む ・定性・定量分析の検体数は住棟 1 棟当たりの検体数に検体当たりの調査費を乗じて算定 ・深沢グリーンセンターの調査は見込まない。
4 周辺家屋調査費	・工事前、工事後における敷地周辺の既存家屋の影響に関する調査を実施。調査費は概ね 50m 圏内の家屋への影響調査と、景観に対する影響調査費を算定
5 解体・撤去費	・6 団地及び深沢グリーンセンターの施設解体費を見込む ・笛田住宅、梶原東住宅の既存住棟の解体・除却費は、戸当たりの解体費に解体戸数を乗じて算定 ・さらに、住戸の建築区域以外では既存外構撤去を行うものとします。撤去費は、面積当たりの撤去費に撤去面積を乗じて算定
6 設計費	・基本設計、実施設計にかかる費用は、国土交通省官庁営繕部及び地方整備局等営繕部制定の「官庁施設の設計業務等積算要領(平成 29 年 3 月改定版)」に基づき、住戸の床面積に応じて算定
7 工事監理費	・「官庁施設の設計業務等積算要領(平成 29 年 3 月改定版)」に基づき、住戸部分の床面積に応じて算定
8 住宅瑕疵担保履行保証保険料	・住戸専有面積に応じた保険料に戸数を乗じ算定
9 性能評価料	・各住棟の延べ床面積に応じ、検査料を算定
10 住宅建設費	・主体附帯工事費、住宅共用部分工事費の合計とし、「平成 29 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(平成 29 年 3 月 31 日国住備第 477 号、国住備第 45 号、国住市第 130 号)」により、主体附帯工事費と共用部分工事費を算定 ・主体附帯工事費 ⇒ 地域区分Ⅳ、大都市 16,480 千円/戸 ・共用部分工事費 ⇒ 主体附帯工事費の 100 分の 30 ・特例加算 ⇒ エレベーター設置工事費; 31,808 千円/台 高年齢者等向け特別設備工事費; 3,178 千円/戸
11 外構整備費	・敷地面積から建築面積を差し引いた面積について、アスファルト舗装、簡易な植栽、自転車置場などの付帯施設を見込んだ面積当たり外構費を乗じて算定。 ・必要に応じ、造成(土工及びコンクリートブロック積み工)を算入
12 室内環境調査費	・室内環境調査新たに整備した住戸数の 10% 以上、1 住戸につき 2 室にて実施するものと想定
13 確認申請手数料	・住棟数及び各住棟の床面積に応じ、確認申請手数料を見込む
14 移転支援費	・移転実費は、戸当たりの移転実費に移転戸数を乗じて算定
15 修繕費	・長寿命化計画策定指針で示されている修繕乗率(中耐)に施設整備費を乗じて算出された 15 年間の修繕費を算出
16 維持管理費	・平成 28 年度における市営住宅全体の指定管理委託費を管理戸数で割り戻した値を戸数当たり維持管理費とし、今回整備する住戸数を乗じて年間維持管理費を算定、その 15 年分を算入

(2) 事業費の算定

以上より、概算事業費を算出すると以下のとおりです。

① 事業費の算出結果一覧

第2期事業候補地に深沢住宅、梶原東住宅、岡本住宅を選定した場合について、それぞれのPSCの算出結果を一覧で示します。

この結果、最も事業費が安いのは、第2期事業候補地に梶原東住宅を選定した場合であり、第1次事業も含めた全体事業費は12,246(百万円)となります。また、このケースでは、余剰地に深沢住宅・岡本住宅の両方を含んでいるため余剰地の売却益も最も高く(3,101百万円)、これを事業費に充当した場合の差額は9,115百万円となります。

表 各ケースの概算事業費等の比較

第2次事業候補地		概算事業費(千円)			備考
		①深沢住宅	②梶原東住宅	③岡本住宅	
第1次事業	第1期	整備 215 戸	整備 215 戸	整備 215 戸	第1次事業のモデルプラン(整備計画)は共通。 ただし、移転計画による第1次事業での入居世帯数が異なるため、事業費は異なる。
		移転 205 世帯	移転 205 世帯	移転 184 世帯	
		5,108,143	5,275,822	5,275,822	
	第2期	整備 155 戸	整備 155 戸	整備 155 戸	
		移転 131 世帯	移転 131 世帯	移転 134 世帯	
		3,717,718	3,717,718	3,717,718	
	計	整備 370 戸	整備 370 戸	整備 370 戸	
		移転 336 世帯	移転 336 世帯	移転 318 世帯	
		8,825,861	8,993,540	8,993,540	
第2次事業		整備 150 戸	整備 135 戸	整備 137 戸	モデルプランは参考資料「参。」を参照
		移転 90 世帯	移転 90 世帯	移転 108 世帯	
		4,018,793	3,434,464	3,564,797	
合計		整備 520 戸	整備 505 戸	整備 507 戸	
		移転 426 世帯	移転 426 世帯	移転 426 世帯	
		12,844,654	12,428,004	12,558,337	
余剰地売却費		・植木住宅 ・梶原住宅 ・梶原東住宅 ・岡本住宅	・植木住宅 ・深沢住宅 ・梶原住宅 ・岡本住宅	・植木住宅 ・深沢住宅 ・梶原住宅 ・梶原東住宅	想定土地価格は参考資料「参.1」を参照
		2,337,000	3,101,000	2,908,000	
事業費合計 一余剰地売却費		10,507,654 (113.7)	9,327,004 (100.0)	9,650,337 (103.9)	()は、②を100とした場合の指標
特徴		○整備戸数が520戸と最も多いため、全体事業費が最も高額となる。 ○深沢住宅を第2次事業候補地とするため、余剰地売却益が最も低い。 ○売却益を充当しても、事業費は最も高くなる。	○整備戸数が最も少なく、全体事業費が最も安い。 ○余剰地に深沢・岡本を含むため売却益が最も高くなる。 ○売却益を充当すれば事業費の抑制効果も大きい。	○整備戸数は2番目に少なく、全体事業費も②に次いで安くなる。 ○岡本住宅を第2次事業候補地とするため余剰地売却益が下がる。 ○売却益を充当すれば、②に次いで安くなる。	

② 各ケースにおける概算事業費の算出

第2次事業候補地を①深沢住宅、②梶原東住宅、③岡本住宅を選定した場合について、それぞれの概算事業費を算出すると、以下に示すとおりです。

表 概算事業費(①第2次事業候補地を深沢住宅とする場合)

算定項目	集約建替事業の概算事業費(千円)					備考
	第1次事業			第2次事業	第1次・2次	
	深沢CC	笹田住宅	計	深沢住宅	合計	
0 深沢CC解体費 (解体工事・工事監理)	153,000	0	153,000	0	153,000	事前調査・撤去設計及び有害物調査は含まない
1 測量費	2,062	1,865	3,927	2,825	6,752	
2 地質調査費	1,320	1,194	2,513	1,808	4,321	
3 既存住宅アスベスト調査費	-	1,260	1,260	2,160	3,420	深沢CCには見込まない
4 周辺家屋調査費	19,809	15,154	34,963	26,470	61,433	概ね50m圏
5 既存住宅解体撤去費	-	49,381	49,381	179,679	229,060	深沢CCには見込まない
6 設計費	89,856	76,248	166,104	81,000	247,104	基本設計・実施設計
7 工事監理費	30,456	26,208	56,664	27,720	84,384	
8 住宅瑕疵担保履行保証保険料	5,360	3,902	9,263	3,933	13,196	
9 性能評価料	4,380	3,325	7,705	3,275	10,980	
10 住宅建設費	3,812,614	2,727,066	6,539,679	2,777,573	9,317,252	
11 外構整備費	78,267	79,038	157,304	124,372	281,676	
12 室内環境調査	1,672	1,216	2,888	1,140	4,028	
13 確認申請手数料	1,754	1,087	2,841	1,420	4,261	
14 移転支援費	49,450	45,400	94,850	44,250	139,100	
15 修繕費(15年間)	726,318	519,517	1,245,835	529,139	1,774,974	
16 維持管理費(15年間)	122,724	88,475	211,199	85,621	296,821	
17 余剰地解体撤去費	9,102	77,381	86,483	126,408	212,891	
植木住宅	9,102		9,102		9,102	
梶原住宅		77,381	77,381		77,381	
梶原東住宅			0	126,408	126,408	
岡本住宅			0		0	
事業費合計	5,108,143	3,717,718	8,825,861	4,018,793	12,844,654	
18 余剰地売却代	143,000	1,399,000	1,542,000	795,000	2,337,000	
植木住宅	143,000		143,000		143,000	
梶原住宅		411,000	411,000		411,000	固定資産税近傍路線価による想定土地価格
梶原東住宅				795,000	795,000	
岡本住宅		988,000	988,000		988,000	
(参考) 事業費-土地売却	4,965,143	2,318,718	7,283,861	3,223,793	10,507,654	

表 概算事業費(②第2次事業候補地を梶原東住宅とする場合)

算定項目	集約建替え事業の概算事業費(千円)					備考
	第1次事業			第2次事業	第1次・2次 合計	
	深沢CC	笛田住宅	計	梶原東住宅		
1 深沢CC解体費 (解体工事・工事監理)	153,000	0	153,000	0	153,000	事前調査・撤去設計及び有害物調査は含まない
2 測量費	2,062	1,865	3,927	1,315	5,242	
3 地質調査費	1,320	1,194	2,513	842	3,355	
4 既存住宅アスベスト調査費	-	1,260	1,260	1,860	3,120	深沢CCには見込まない
5 周辺家屋調査費	19,809	15,154	34,963	31,181	66,144	概ね50m圏
6 既存住宅解体撤去費	-	49,381	49,381	126,408	175,789	深沢CCには見込まない
7 設計費	89,856	76,248	166,104	70,776	236,880	基本設計・実施設計
8 工事監理費	30,456	26,208	56,664	24,480	81,144	
9 住宅瑕疵担保履行保証保険料	5,360	3,902	9,263	3,396	12,659	
10 性能評価料	4,380	3,325	7,705	2,900	10,605	
11 住宅建設費	3,812,614	2,727,066	6,539,679	2,425,518	8,965,197	
12 外構整備費	78,267	79,038	157,304	54,307	211,612	
13 室内環境調査	1,672	1,216	2,888	1,064	3,952	
14 確認申請手数料	1,754	1,087	2,841	1,109	3,950	
15 移転支援費	49,450	45,400	94,850	40,800	135,650	
16 修繕費(15年間)	726,318	519,517	1,245,835	462,071	1,707,906	
17 維持管理費(15年間)	122,724	88,475	211,199	77,059	288,259	
18 余剰地解体撤去費	176,781	77,381	254,162	109,378	363,541	
植木住宅	9,102		9,102		9,102	
深沢住宅	167,679		167,679		167,679	
梶原住宅		77,381	77,381		77,381	
岡本住宅				109,378	109,378	
事業費合計	5,275,822	3,717,718	8,993,540	3,434,464	12,428,004	
19 余剰地売却代	1,702,000	411,000	2,113,000	988,000	3,101,000	
植木住宅	143,000		143,000		143,000	固定資産税近傍路線価による想定土地価格
深沢住宅	1,559,000		1,559,000		1,559,000	
梶原住宅		411,000	411,000		411,000	
岡本住宅			0	988,000	988,000	
(参考) 事業費-土地売却	3,573,822	3,306,718	6,880,540	2,446,464	9,327,004	

表 概算事業費(③第2次事業候補地を岡本住宅とする場合)

算定項目		集約建替え事業の概算事業費 (千円)					備考
		第1次事業			第2次事業	第1次・2次	
		深沢CC	笹田住宅	計	岡本	合計	
0	深沢CC解体費 (解体工事・工事監理)	153,000	0	153,000	0	153,000	事前調査・撤去設計及び有害物調査は含まない
1	測量費	2,062	1,865	3,927	1,303	5,230	
2	地質調査費	1,320	1,194	2,513	834	3,347	
3	既存住宅アスベスト調査費	-	1,260	1,260	1,560	2,820	深沢CCには見込まない
4	周辺家屋調査費	19,809	15,154	34,963	26,745	61,708	概ね50m圏
5	既存住宅解体撤去費	-	49,381	49,381	109,378	158,760	深沢CCには見込まない
6	設計費	89,856	76,248	166,104	78,408	244,512	基本設計・実施設計
7	工事監理費	30,456	26,208	56,664	26,856	83,520	
8	住宅瑕疵担保履行保証保険料	5,360	3,902	9,263	3,628	12,890	
9	性能評価料	4,380	3,325	7,705	3,275	10,980	
10	住宅建設費	3,812,614	2,727,066	6,539,679	2,532,979	9,072,659	
11	外構整備費	78,267	79,038	157,304	51,219	208,523	
12	室内環境調査	1,672	1,216	2,888	1,064	3,952	
13	確認申請手数料	1,754	1,087	2,841	1,087	3,928	
14	移転支援費	49,450	45,400	94,850	39,310	134,160	
15	修繕費(15年間)	726,318	519,517	1,245,835	482,543	1,728,378	
16	維持管理費(15年間)	122,724	88,475	211,199	78,201	289,400	
17	余剰地解体撤去費	176,781	77,381	254,162	126,408	380,570	
	植木住宅	9,102		9,102		9,102	
	深沢住宅	167,679		167,679			
	梶原住宅		77,381	77,381		77,381	
	梶原東住宅			0	126,408	126,408	
事業費合計		5,275,822	3,717,718	8,993,540	3,564,797	12,558,337	
18	余剰地売却代	1,702,000	411,000	2,113,000	795,000	2,908,000	
	植木住宅	143,000		143,000		143,000	
	深沢住宅	1,559,000		1,559,000			固定資産税近傍路線価による想定土地価格
	梶原住宅		411,000	411,000		411,000	
	梶原東住宅				795,000	795,000	
(参考) 事業費-土地売却		3,573,822	3,306,718	6,880,540	2,769,797	9,650,337	

第3章 整備事業手法の検討

3.1 民間事業者による事業範囲の設定

(1) 業務の抽出

本事業では、下表に示す業務が必要です。そのうち、「用途廃止」以外の業務については、民間事業者（指定管理者を含む）への委託が可能です。

表 本事業において必要な業務

段階	業務区分	主な内容	備考	民間委託可否
施設整備段階	①施設整備業務	事前調査	測量・地質・周辺家屋・電波障害などの事前調査を含む	○
		設計	基本設計・実施設計のほか、関係機関協議・許認可申請等	
		建設工事	解体・撤去、建設、施工監理、住宅性能評価の取得等	
	②移転支援業務	施行中の仮移転支援	説明会支援、事務手続き、移転、仮移転中の安否確認等	○
		供用開始時の本移転支援		
運営段階	③維持管理業務	入居者支援業務	入退去、入居料収納、高額所得者・収入超過者対応・施設使用等の管理、災害対応、駐車場使用管理、団地対応、事務処理等	○
		施設管理業務	建築物・設備、外構施設・緑地・広場・駐車場保守・管理、清掃、植栽管理、集会所管理等	○
④余剰地活用業務	用途廃止	公営住宅用途廃止、	×	
	余剰地売却	売却	○	
	余剰地活用	取得、登記、開発・販売	○	

(2) 民間事業者への業務委託の検討

各業務の特性を踏まえ、本事業における各業務の民間事業者への委託可能性について検討します。

① 施設整備業務

施設的设计・建設を含む施設整備業務については、民間事業者の創意工夫が最も発揮できるとともに、施設整備費の削減や施設維持管理の容易性など、ライフサイクルコストの縮減効果が期待できると考えられるため、民間事業者に委託する業務とします。

なお、深沢クリーンセンターの解体・撤去についても本事業に含めるものとしますが、事前協議、有害物の調査・処理、建屋・プラント設備の解体・撤去、廃材処理、整地・埋め戻しなど、具体的な業務範囲については、今後検討することとします。

② 入居者移転支援業務

本事業における市営住宅の集約では、建替住宅への現入居者の本移転を行います（仮移転は発生しません）。

なお、PFI 事業では、民間事業者が仮移転先として都市公団住宅や民間住宅を借り受け、入居者に転借、仮移転住居の敷金・保証金の立替払いを行い、施設引渡に合わせて清算している事例も見られます。この場合、敷金・保証金は市の負担となるため、その金利についても市が負担します。

民間事業者へのヒアリング調査では、不動産事業者等と連携することで入居者移転支援業務への対応は可能との回答を得ていることから、「入居者移転支援業務」は民間事業者に委託することとします。また、市が実施する入居者への移転説明会の支援等も含めることとします。

③ 維持管理業務

維持管理業務には、施設維持管理業務と入居者管理業務があります。

a. 施設維持管理業務

施設維持管理業務は、市営住宅の各施設・設備（ハード）を中心とする保守・管理であり、施設整備とともに包括委託することで、市の業務負担が軽減されるとともに、業務効率やサービス水準の向上とコスト削減などの効果が期待されます。また、維持管理業務を含める場合には PFI 事業の BTO 方式の採用が考えられ、施設整備費が事業期間に亘る割賦払いとなるため、市の財政負担が平準化されるメリットがあります。

一方で、施設整備費の割賦払いは民間事業者からはリスクに感じられ参画意欲の低下を招くこと、民間資金の金利によって施設整備費が膨らむこと、指定管理に比べ業務期間が長期に及ぶためサービス水準の低下を招いても契約変更や事業者の見直しが困難であること、などのデメリットも考えられます。

施設維持管理業務を民間事業者に委託するか否かは、以上のメリット・デメリットを踏まえ検討する必要がありますが、VFMの算定結果や民間事業者へのヒアリング調査の結果も踏まえて検討・決定します。

b. 入居者管理業務

入居者管理業務の内容及び民間事業者に委託した場合の役割分担は、下表に示すとおりです。本業務には、入退去、入居料収納、高額所得者・収入超過者対応・施設使用等の管理等を含むことから、集約対象団地だけでなく、対象外の団地も含めた市営住宅全体を対象とし、民間事業者に委託することが効率的と考えられます。

なお、行政処分に係る業務については、引き続き市で行うこととなります。

表 入居者管理業務の内容と導入する場合の役割分担案 (●主担当、▲従担当)

業務項目		市	民間	備考
① 使用料収納・調停・認定業務	滞納整理	●	▲	補助決定は市
	使用料収納	●	▲	
	住宅明渡訴訟	●		法的措置は市
	住宅・駐車場使用料減免	●		
	収入調査・整理	●		
② 入居関係業務	入居者募集、入居許可・駐車場使用許可	●	▲	
	特定入居、優先入居	●	▲	
③ 敷金管理業務	敷金管理	●		
④ 入居者対応	入居者退去業務	●	▲	決定は市
	高額所得者・収入超過者対応	●	▲	法的措置は市
	申請・証明等手続き業務	●	▲	決定は市
	苦情・要望等処理	●	●	
	入居者指導(不正入居・迷惑行為等)		●	
	集会所管理		●	
	緊急対応、災害対応	●	●	決定は市
⑤ 駐車場管理業務	車庫証明		●	決定は市
	放置車両対応		●	決定は市
⑥ 団地対応業務	管理人対応・自治会対応	▲	●	市は補助
	住宅間連携(巡回、広報、共益費指導)	▲	●	市は補助
⑧ 事務処理業務	データ処理	●		市
	行政財産目的外使用(被災者等対応)	●	▲	決定は市
	印刷物管理(大量発送物管理)		●	
	その他(郵便物転送、現地調査等)		●	

また、入居者管理業務を民間事業者の業務範囲に含める場合と、含めない場合（市または市が委託する指定管理者が実施する場合）のメリット・デメリットを整理します。

表 業務範囲に入居者管理業務を含む場合・含まない場合の比較

項目	① 入居者管理業務を含む場合	② 市または指定管理者が実施する場合
	PFI 事業の業務範囲に含め、民間事業者が市営住宅全体の入居者管理業務を行う。	PFI 事業の業務範囲に含めず、市(指定管理者)が市営住宅全体の入居者管理業務を一括して行う
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ○ 入居者管理業務の市の負担が軽減される ○ 民間事業者に業務を委ねることで、収納率の向上が期待できる ○ PFI 事業の枠組みで実施するため、整備する団地の施設管理との包括的な実施により効率化・コスト縮減が期待できる 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 指定管理は 5 年程度の委託期間であるため、今後の順次建替による業務量・費用の変更に対処しやすい。 ○ 委託期間が短いため、質の低下や入居者からの不満に応じ事業者を変更しやすい。 ○ 地域や入居者の特性に精通し、豊富な実績をもつ者が入居者管理業務を実施することで、サービス水準が維持される。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> × すべての市営住宅が業務対象となるため、民間事業者の負担とリスクが増大する。 × PFI 事業は 15～20 年の長期事業であるため、契約変更や事業者の見直しが困難 × PFI 事業は、施設(ハード)面の整備・維持管理をメインとする企業が主体となるため、入居者支援業務に馴染みにくい。 	<ul style="list-style-type: none"> × 入居者管理業務だけを行うため、ほかの業務との包括的な実施によるコスト縮減は図りにくい。

以上のように、事業に入居者支援業務を含めた場合、市の業務軽減などのメリットは期待できますが、すべての市営住宅が長期の業務対象となることから、民間事業者にとっては、将来の市営住宅入居者の動向やコスト変動などのリスクが増大し、PFI事業への参画意欲が低下することが懸念されます。

そこで、本事業の維持管理業務から入居者管理業務は除外することとします。

④ 余剰地活用業務

対象住宅6団地の集約後、整備候補地とならない4箇所は余剰地となるため、これらを有効に活用するための業務が発生します。

余剰地は、もともと市営住宅用地（行政財産）であることから、民間事業者が活用する場合には、公営住宅法に基づく用途を廃止する必要があります。また、市が土地を売却する場合でも、利用用途や建築制限、運営条件などを付加することが可能です。

民間事業者へのヒアリングにおいては、余剰地活用業務への対応は可能としながらも、植木住宅・梶原住宅の跡地は活用が難しいので除外してほしい、転売するにしても経費がかかるので入札価格に影響する、などの意見が聞かれました。

そこで、民間事業者が関心を寄せている深沢住宅、岡本住宅の敷地については、土地の取得、設計・施工、販売までの一連の業務を民間事業者の独立採算で行う「余剰地活用業務」とし、集約化事業のPFI事業に含めることとします。

(3) 市と民間事業者の業務分担案

以上の検討結果より、本事業においては、①施設整備業務、②移転支援業務、③施設管理業務、及び④余剰地活用業務を民間事業者に委ねることとします。ただし、民間事業者に委ねる業務においても、一部において市の判断や決定を要するものもあります。

そこで、以下では、上記①から④の各業務について詳細な項目を列挙し、市と民間事業者の役割分担を設定します。

① 施設整備業務

施設整備業務の内容と、市及び民間事業者の役割分担を整理すると、以下のとおりです。

建設工事及びその他関連業務に含まれる「既存施設解体業務」には、深沢クリーンセンターの既存施設の解体撤去を含めます。

市は、設計着手時の条件設定や地質調査、引渡し時の検査等を実施します。

表 業務分担(案):施設整備業務 (●主担当、▲従担当)

業務	業務内容	市	民間	備考	
施設整備業務	①事前調査業務及びその関連業務	条件設定(型別面積上下限、型別戸数・合計戸数)	●		
		交付金申請支援業務		●	申請資料作成等
		地質調査		●	必要な場合
		土壌汚染調査	●	●	解体撤去後の調査は民間。汚染が発覚した場合の処理は市の負担。
		アスベスト調査	●		工事中に発覚した場合除去費は市の負担
		許認可申請		●	
		周辺家屋、地下埋設物調査		●	
		電波障害調査・対策		●	
	②設計業務及び関連業務	周辺、敷地内道路配置計画	▲	●	
		敷地内住棟等配置計画		●	
		基本設計・実施設計		●	
		その他関連業務		●	
	③建設工事及びその関連業務	既存施設解体業務		●	深沢 CC 及び既存住戸
		建設工事		●	
		工事監理		●	
		施設検査・完成検査		●	
		住宅性能評価の取得		●	
		化学物質の室内濃度測定		●	
引渡し時検査			●		

② 入居者移転支援業務

住宅の集約・建替時に必要な入居者の仮移転・本移転の支援業務の内容と、市及び民間事業者の役割分担を整理すると、以下のとおりです。

市は、工事前の仮移転及び供用開始時の本移転の実施に際し、入居者への説明会を開催します。

表 業務分担(案):入居者移転支援業務 (●主担当、▲従担当)

業務	業務内容	市	民間	備考	
入居者移転支援業務	①移転説明会の開催	入居者に対し移転・入居等の説明	▲	●	市が行う説明会の支援
	②仮移転支援	移転先のニーズの把握		●	
		移転先の住居の確保、紹介、抽選会の開催		●	
		移転者名簿の作成		●	
		移転日の調整		●	
		移転に伴う手続き支援		●	仮住戸等の入居契約等
		引っ越し業務		●	
		退去確認		●	
	③住宅移転承諾書の受理	住宅移転承諾書の受理		●	
	④仮移転中の安否確認	仮移転中の安否確認(電話による確認)		●	
	⑤本移転支援	入居者に対し移転・入居等の説明	▲	●	市が行う説明会の支援
		住戸内覧会の開催		●	
		戻り抽選会の開催		●	
		移転日の調整		●	
		移転業務(引越業者紹介)		●	
		退去確認		●	
	⑥その他	住戸見学会		●	
		移転料内訳検査		●	
		移転料の收受・支払い	●	●	支払いは市
		鍵渡し		●	
移転支援業務計画書の作成			●		

③ 維持管理業務

(2)で述べたとおり、本事業では入居者管理業務を委託業務に含めず、集約後の住宅施設の維持管理業務を委ねることとします。

施設維持管理業務の内容と、市及び民間事業者の役割分担は以下のとおりで、後述3.2(3)に示すように、大規模修繕については、維持管理期間後に市が実施します。また、清掃業務や日常的な植栽管理、集会施設管理については、入居者による管理とします。

表 業務分担(案):維持管理業務 (●主担当、▲従担当)

業務	業務内容	市	民間	備考	
維持管理業務	①建築物維持管理業務	業務計画策定		●	
		随時補修		●	
		大規模修繕	●		
		建物点検		●	
		入退去時住戸内補修		●	
		入退去時点検		●	
	②設備維持管理業務	昇降機保守管理		●	
		消防設備保守点検		●	
		受水槽点検・清掃、給水設備点検		●	
		上記を実施に必要な業務		●	
		共用部分の照明器具交換		●	ランプ交換は入居者
	③外構施設保守管理業務	業務計画策定		●	
		保守管理業務		●	
		修繕・更新等		●	
	④緑地または広場保守管理業務	保守管理業務		●	
		修繕・更新等		●	
	⑤駐車場保守管理業務	業務計画策定		●	
		保守管理・修繕等業務		●	
		除雪業務			入居者
	⑥清掃業務	建物内部清掃(共用部分)			入居者
建物内部清掃(住戸部分)				入居者	
敷地内清掃				入居者	
⑦植栽管理業務	植栽管理業務(日常)		▲	高木以外は入居者	
⑧集会施設管理業務	集会施設管理業務(日常)		●		

④ 余剰地活用業務

整備候補地とならない余剰地の活用業務の内容と、市及び民間事業者の役割分担を整理すると、以下のとおりです。

市は、余剰地の住宅用途廃止と売却を行います。

民間事業者は、余剰地の取得後に登記を行い、自らの事業として開発・運営または販売等を行います。

表 業務分担(案):余剰地活用業務 (●主担当、▲従担当)

業務	業務内容	市	民間	備考
活用業務 余剰地	①余剰地売却	住宅用途廃止・売却	●	
		余剰地取得、登記		●
	②余剰地の活用	余剰地の開発・整備、運営または販売		●

3.2 事業手法・事業期間の検討

(1) 事業手法の検討

① 想定される事業手法の整理

本事業に想定される民活型の事業手法は、公営住宅法に基づく「買取公営住宅」「借上公営住宅」と、PFI法に基づく「BT方式」「BTO方式」「BOT方式」が考えられます。これらの概要を下表に整理します。

表 民活型事業手法の概要

事業手法	概要	事業スキーム	メリット	デメリット
公営住宅法	買取公営住宅 ■ 公営住宅として低額所得者に賃貸するため必要な住宅及びその付帯施設を市が買い取る。 ■ 土地の所有権、地上権又は賃借権取得を含む。		○ 従来の手法で事業者選定手続等に時間を要しないため、比較的早期に供用開始できる。 ○ 施設購入費の支払いが一括となり、民間事業者にとっては早期に回収できる	× 施設購入費の支払いが一括となるため、市の財政負担が重い × 移転支援、維持管理運営は市の直営、または市の委託を受けた指定管理者による業務となる。
	借上公営住宅 ■ 公営住宅として低額所得者に転貸するために必要な住宅及びその付帯施設を賃借する		○ 従来の手法で事業者選定手続等に時間を要しないため、比較的早期に供用開始できる ○ 公営住宅の需要減に対応しやすい	× 施設購入費の支払いが一括となるため、市の財政負担が重い × 移転支援は、別業務となる。 × 長期借上の場合にはコストが所有の場合より上回る可能性が高い
PFI法	BT方式 ■ 市が選定した民間事業者が、設計・建設を包括的に実施する ■ 維持管理を指定管理者が行うこともできる		○ 起債金利が民間に比べ低いため、実質的な整備負担はBTO、BOTよりも小さい ○ 施設購入費の支払いが一括で、民間事業者は早期に回収できる	× 維持管理運営は市の直又は市の委託を受けた指定管理者による別業務となる。 × 施設購入費の支払いが一括となるため、市の財政負担が重い
	BTO方式 ■ 市が選定した民間事業者が、設計・建設・維持管理運営を包括的に実施する ■ 施設整備後、施設の所有権は市に移転。		○ 包括的業務とすることで様々な手法による品質確保やコスト縮減が期待できる。 ○ 民間事業者が資金調達し、市の支払いも割賦方式となるため負担が軽減される	× 長期の割賦払いは民間事業者にとってリスクに感じられる。
	BOT方式 ■ 市が選定した民間事業者が、設計・建設・維持管理運営を包括的に実施する ■ 施設は民間事業者が所有、事業終了後に市に譲渡		○ 包括的業務とすることで、様々な手法による品質確保やコスト縮減が期待できる。 ○ 民間事業者が資金調達し、市の支払いも割賦方式となるため負担が軽減される	× 長期の割賦払いは民間事業者にとってリスクとなる × 民間事業者の借地権設定が必要 × 民間事業者の法人税・固定資産税がサービス料に上乗せされるデメリットがある

② 望ましい事業手法の検討・抽出

以上の各事業の比較結果を踏まえ、本事業において望ましい事業手法を、以下の3つの視点により選定します。

その結果、本事業においては、事業の BT 方式を導入することが望ましいと考えられます。

【視点1：市による保有が必要】

市営住宅全体 642 戸のうち 77%を占める 496 戸の集約対象住宅は、本市の住宅セーフティネットを担うものとして、市が所有し、将来にわたり長期に運用されることが必要です。

そのため、既存住宅の敷地を民間事業者へ貸付け、施設の賃料を支払う「借上公営住宅」ではなく、施設整備後に、市が所有できる事業方式であることが望まれます。

以上を考慮すると、市による長期保有が必要との視点からは、「買取公営住宅」または PFI 事業「BT・BTO・BOT 方式」の採用が考えられます。

なお、BOT 方式は、PFI 事業期間中は PFI 事業者の所有となりますが、事業完了とともに市に譲渡されるため、最終的には市の保有となります。

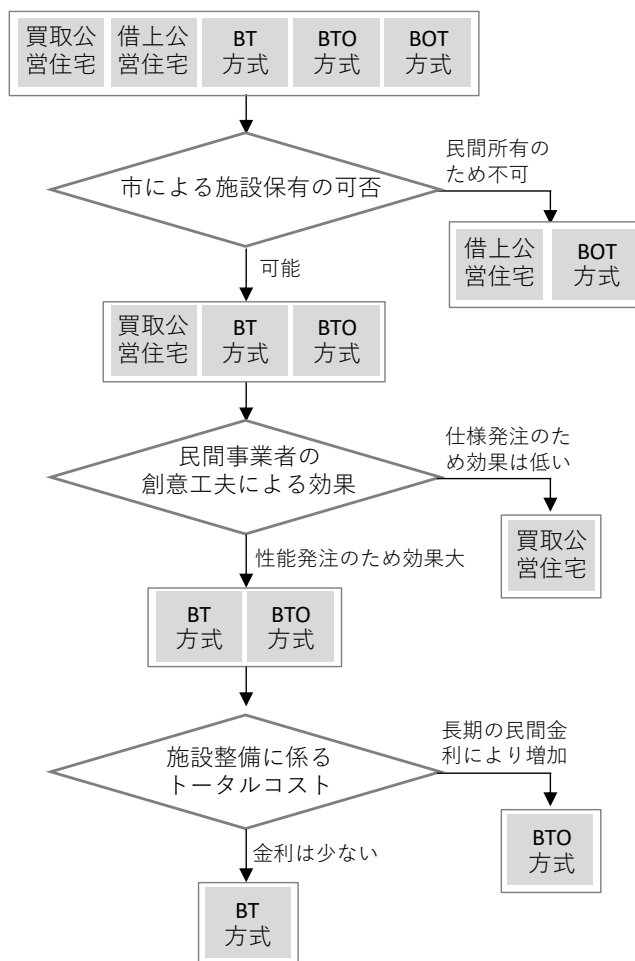
【視点2：民間事業者の創意工夫によるコスト削減・サービス水準の向上等の効果】

交付金や起債などの緩和策はあるものの、「買取公営住宅」では、原則として市が決定する仕様発注を行うため、一括発注のもと民間事業者の創意工夫による生み出されるコスト削減効果が見込めません。また、市の求める仕様を満足できなかった場合に、委託費を減額する一定の仕組みがありません。

一方、PFI 事業では、コスト削減効果が期待できるほか、民間事業者のセルフモニタリングの実施により、業務状況を監視することで、サービス水準の維持を誘導できます。

以上を考慮すると、民間事業者の創意工夫によるコスト削減効果とサービス水準の維持・向上の視点からは「買取公営住宅」ではなく、「BT 方式」「BTO 方式」または「BOT 方式」による PFI 事業の採用が考えられます。

図 望ましい事業手法の選定フロー



【 視点3：施設整備に係るトータルコストの抑制 】

維持管理業務を含む「BTO方式」「BOT方式」によるPFI事業では、施設整備費を民間事業者が資金調達し、市の支払いは事業期間に亘る長期の割賦方式となるため、市の財政負担は平準化・軽減されます。しかし、民間資金の金利は市の起債に比べると高くなることから、施設整備費にかかるトータルコストも高くなります。

さらに「BOT方式」によるPFI事業では、民間事業者が不動産取得税・登録免許税・固定資産税・都市計画税を負担する必要があるため、これらが市の支払うサービス購入費に上乗せされるため、市のコスト総額は増えることになります。

これに対し「BT方式」によるPFI事業では、従来と同じく施設整備後に一括で支払う必要がありますが、設計施工を一括で発注することによるコスト削減効果や、交付金以外を賄う起債による金利の抑制により、施設整備費にかかるトータルコストは最も低く抑えられます。

以上を考慮すると、施設整備に係るトータルコストの抑制の観点からは、「BT方式」によるPFI事業の採用が考えられます。

(2) 事業形態と事業期間の検討

PFI事業に関する事業形態（サービス対価の支払方法）として以下の3種類があげられ、現在、PFI事業が導入されている多くの事例はサービス購入型が適用されています。

表 PFI事業に関する事業形態

項目	内容
サービス購入型 (Services sold to the public sector)	民間事業者が資金調達を行い、施設の設計・建設・維持管理及び運営を行い、公共が契約に基づく対価を支払って民間の提供するサービスを購入することにより、PFI事業費を賄う方式。
独立採算型 (Financially free-standing projects)	PFI事業費がサービスの利用者からの対価(料金)によって回収されるもの。公共部門は直接事業には関与せず、その役割は計画の策定、許認可、法的手続きの実施、事業の監視等に限定され、財政的な負担は生じない。
混合型 (Joint Ventures)	事業の公共性等を考慮して、公共が一定の財政負担を行う方式。

市営住宅の完成後の業務としては、施設の維持管理業務のみとなり、家賃の徴収等を民間事業者任せにできないため、PFI事業者（民間事業者）は市からのサービス料の支払以外に収入を得ることができません。

そのため、事業形態としては、サービス購入型を適用します。

3.3 リスク分担案の検討

業務分担（案）を踏まえ、PFI 事業を導入した場合に想定される各事業段階のリスク及び市と民間事業者のリスク分担案を示します。

(1) 全業務共通リスク

事業の段階を問わず、共通して顕在化が想定されるリスクとしては、以下が想定されます。

表 リスク分担案(全業務共通)

発生段階	リスク項目		リスクの内容	市	民間
共通	入札リスク	手続リスク	入札説明書の誤り、入札手続の誤りなど	●	
		契約リスク	落札者と契約が結べない、または契約手続きに時間がかかる	▲	●
	制度変更リスク	法令変更リスク	法当該事業に係る根拠法令の変更、新たな規制立法成立など	●	
			当該事業のみならず、広く一般的に適用される法令の変更や新規立法		●
			当該事業のみならず、広く一般的に適用される法令の変更や新規立法(建設期間)	●	
		税制変更リスク	当該事業に関する新税の成立や税率の変更	●	
			消費税に関する変更、法人に課される税金のうち、その利益に課されるもの以外に関する税制度の変更	●	
			法人に課される税金のうち、その利益に課される税制度の変更		●
	許認可リスク	事業管理者として市が取得すべき許認可の遅延	●		
		工事や運営の実施で事業者が取得すべき許認可の遅延		●	
	政治リスク	政治上の理由ないし政策変更により、事業の内容が変更ないし中止される	●		
	社会リスク	住民対応リスク	施設の設置及び運営に関する住民反対運動、訴訟、要望などへの対応	●	
			事業者が行う調査、建設、維持管理に関する住民の訴訟、苦情、要望などへの対応		●
		環境リスク	事業者が行う業務に起因する環境問題(騒音、振動、有害物質の排出など)に関する対応		●
		第三者賠償リスク	事業者の行う業務に起因する事故、事業者の維持管理業務の不備に起因する事故などにより第三者に与えた損害		●
			所定の基準の範囲内に収まっているが、本件施設整備の施工に伴い避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断水、臭気の発生などにより第三者に損害を与えた場合 市の要因による事故で第三者に損害を与えた場合	●	
	経済リスク	資金調達リスク	事業に必要な資金の確保		●
		物価変動リスク	設計・建設段階の物価変動	▲	●
			維持管理・運営段階の物価変動	●	▲
		金利変動リスク	設計・建設段階の金利変動	▲	●
維持管理・運営段階の金利変動	●		▲		
不可抗力リスク	計画段階で想定していない自然災害(暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷など)、及び人為的な事象(戦争、騒擾、騒乱、暴動その他)による施設の損害、運営事業の変更、中止	●	▲		
支払遅延・不能リスク	市からのサービスの対価等の支払遅延・不能に関するもの	●			

(2) 各業務段階のリスク分担案

設計、建設、入居者移転支援（本移転）、余剰地活用の各業務段階では、以下のよう
なリスクの顕在化が想定されます。

表 各業務段階のリスク分担案

発生段階	リスク項目		リスクの内容	市	民間
設計段階	設計リスク	測量・調査リスク	市が実施した測量、地質調査、文化財調査等に不備があった場合	●	
			事業者が実施した測量、地質調査、文化財調査等に不備があった場合		●
	設計リスク		市が実施した基本設計、実施設計等に不備があった場合	●	
			市の施設設計要求内容、設計予条件の内容に不備があった場合	●	
	設計変更リスク		事業者が実施した設計に不備があった場合		●
		市の要望による設計変更、計画変更、ないし、環境アセスメント等による計画変更を行う場合	●		
建設段階	用地リスク	用地取得リスク	施設整備に係る用地の取得遅延、ないし、取得できなかったことによる計画変更。用地取得費の予算オーバー	●	
		用地の瑕疵リスク	計画地の土壌汚染、埋蔵物などによる計画変更	●	
		地質・地盤リスク	当初調査では予見不可能な地質・地盤状況の結果、工法、工期などに変更が生じた場合	●	
	工事リスク	工事費増大リスク	事業者の責めにより、当初予定の工事費をオーバーしてしまう場合		●
			市の要因による設計変更などで当初予定の工事費をオーバーしてしまう場合	●	
			不可抗力により、当初予定の工事費をオーバーしてしまう場合	●	
	工事遅延リスク		事業者の責めにより、契約期日までに施設整備が完了しない場合		●
			公共側の要因による設計変更などで、契約期日までに施設整備が完了しない場合	●	
			不可抗力により、契約期日までに施設整備が完了しない場合	●	
	施工監理リスク		工事監理の不備により工事内容、工期などに不具合が発生		●
要求性能未達リスク		施設完成後、公共側の検査で要求性能に不適合の部分、施工不良部分が発見された場合		●	
技術進歩リスク		計画・建設段階における技術進歩に伴い、施設・設備内容の変更が必要となる場合	●		
入居者移転支援	入居者の要望及び苦情リスク		既存団地の入居者移転支援業務に関するもの		●
			上記以外のもの	●	
	個人情報の管理リスク		事業者の管理する個人情報に関するもの		●
			上記以外のもの	●	
	要求水準未達リスク		業務要求水準未達に関するもの		●
	業務期間変更リスク		入居者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	●	
			市の責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	●	
事業者の責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延				●	
費用増大リスク		入居者の事由による業務に要する費用の増大	●		
		市の責めに帰すべき事由による業務費用の増大	●		
		事業者の責めに帰すべき事由による業務費用の増大		●	
余剰地活用リスク	用地リスク		計画地の土壌汚染予測できない障害物に関するもの	●	
	設計リスク		余剰地活用の計画・設計におけるもの		●
	建設リスク		余剰地の施工におけるもの		●
	市場リスク		市場動向によるもの		●
	土地価格変動リスク		余剰地土地の価格下落によるもの	●	

3.4 VFM の検討

2.5 (2)の概算事業費の算定結果から、第2期事業候補地に梶原東住宅を選定した場合に最も事業費が抑えられます。この事業費をもとに、市が自ら事業を実施する場合の公的財政負担額の現在価値（PSC）と、PFI事業として実施する場合の公的財政負担額の現在価値（以下、PFILCC）の差額をVFM（Value For Money）として算定します。

VFMとは、「支払に対して価値の高いサービスを供給する」という考え方です。

PFI事業で実施する場合、同じサービス内容であっても市の支払額が少なくなる場合に「VFMがある」といい、PFI事業導入の判断は、VFMの有無を確認・評価することが基本となります。

(1) VFM の算定条件

① 事業スキーム

- ・事業方式によるVFMを比較するため、事業スキームはBT方式について算定します。
- ・民間事業者への委託範囲は、既存の解体撤去、設計・施工・施工監理、移転支援、余剰地の既存住宅解体撤去とします。事業費を構成する費目は37～39ページのPSC算定表のとおりです。
- ・余剰地活用業務は、PFI事業の付帯事業として民間事業者の独立採算事業となるためVFMには考慮しないものとします。

② 施設計画

- ・施設計画は、参考資料「参.4 施設配置シミュレーション」のとおりとします（第1次事業については、本書2.3(1)にも掲載）。

③ 住宅整備関連費用の積算

- ・住宅整備費は、国土交通省の「平成29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（平成29年3月31日国住備第477号、国住備第45号、国住市第130号）」を参考に、主体附帯工事費、住宅共用部分工事費の合計とします。
- ・設計・監理料は、平成29年3月「官庁施設PFILCCの整備費及び設計費は、の設計業務等積算要領」に基づき積算します。
- ・設計施工一括方式による業務効率化等を想定し、PFILCCの設計費（事前調査費は除く）及び整備費に見込む縮減率を10%と設定します。

④ 交付金、起債、民間資金の設定

- ・施設整備費には、PSC、PFILCCともに社会資本整備総合交付金45%を充当します。
- ・PSC及びPFILCCのいずれも、交付金算定のベースとなる交付金割合は、施設整備費の全額（100%）と想定します。
- ・PSCの時の起債は、交付金裏について、公営住宅事業債を充当、起債金利は0.4%、返済期間はPFI事業期間と合わせた15年とし、据え置き期間は3年とします。
- ・必要な資金需要の現在価値化を行うための割引率は、2.6%とします。

⑤ その他

- ・PFI 事業を実施する際に必要となる市へのアドバイザー費用として、第1次事業、第2次事業に各2,500万円を計上します。

(2) VFMの算定

以上より、第1次事業、第2次事業（候補地を梶原東住宅とした場合）におけるVFMを算定すると、下表のとおりです。VFMは現在価値に換算し（表中、現在価値化後）算定しますが、ここでは、現在価値化しない実施金額でも算定しています。

この結果、BT方式を採用した場合、VFMは、第1次事業で6.07%（実施金額で5.60%）、第2次事業で8.90%（実施金額で8.57%）となっています。

表 第1次事業のPFI事業(BT方式)によるVFM算定結果

PSC			現在価値化後	実施金額	PFILCC			現在価値化後	実施金額
支出	建設費・設計費		6,409,129	6,891,563	支出	建設費・設計費		5,655,137	6,087,096
	移転支援費		80,329	87,824		移転支援費		84,560	87,824
	起債返済(元利)		3,334,740	4,312,733		起債返済(元利)		3,411,198	4,349,235
						アドバイザーフィー		24,366	25,000
	消費税		519,157	558,351		消費税		460,787	495,994
	一般財源		279,178	289,791		一般財源		257,531	267,320
小計(A)			10,445,481	12,140,262	小計(a)			9,709,261	11,312,469
収入	起債(元金)		3,971,016	4,116,000	収入	起債(元金)		3,671,776	3,805,000
	交付金		2,927,195	3,035,864		交付金		2,634,475	2,732,278
	地方消費税		110,320	118,649		地方消費税		97,503	104,974
	小計(B)		6,764,931	7,270,514		小計(b)		6,181,852	6,642,252
リスク調整前 (A)-(B)			3,680,550	4,869,748					
リスク調整 (保険料負担分)	建設段階		74,785	77,535					
	維持管理運営段階								
	小計(C)		74,785	77,535					
リスク調整後 PSC (A)-(B)+(C)			3,755,335	4,947,283	PFILCC (a)-(b)			3,527,409	4,670,217

項目	現在価値後	実施金額
PSC財政負担額	3,755,335	4,947,283
PFI財政負担額	3,527,409	4,670,217
VFM	227,926	277,065
差額	227,926	277,065
割合	6.07%	5.60%

図 第1次事業におけるVFMの算定イメージ

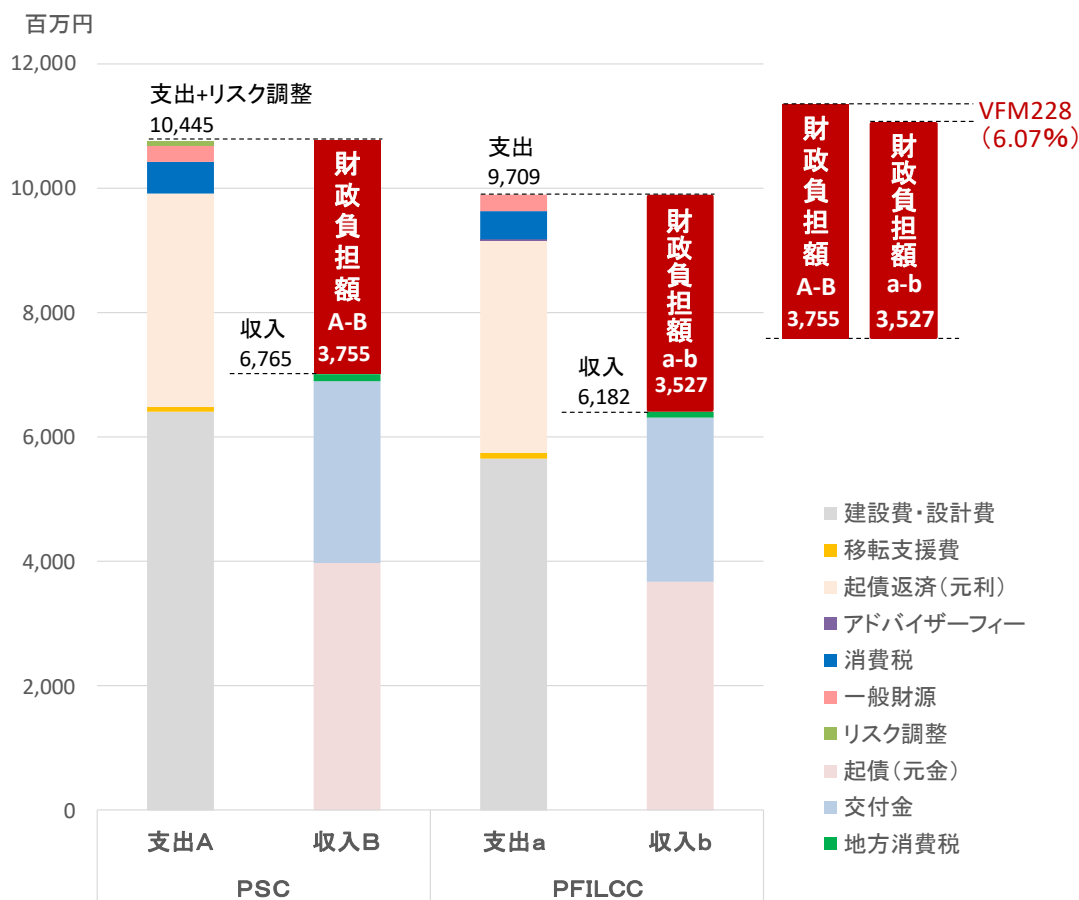
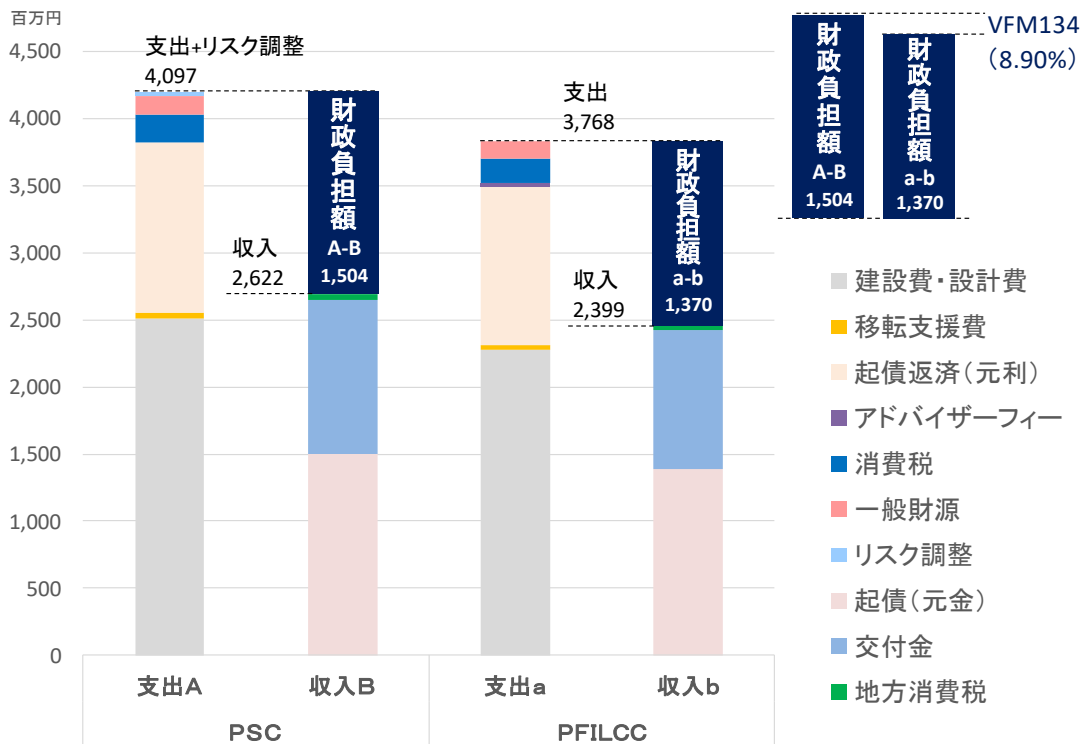


表 第2次事業のPFI事業(BT方式)によるVFM算定結果

PSC		現在価値後	実施金額	PFILCC		現在価値後	実施金額
支出	建設費・設計費	2,513,720	2,643,480	支出	建設費・設計費	2,276,920	2,394,679
	移転支援費	35,887	37,778		移転支援費	34,978	37,778
	起債返済(元利)	1,274,839	1,615,703		起債返済(元利)	1,180,590	1,496,254
					アドバイザーフィー	24,366	25,000
	消費税	203,969	214,501		消費税	186,901	196,597
	一般財源	136,188	139,729		一般財源	127,018	130,321
小計 (A)	4,097,359	4,651,191	小計(a)	3,768,478	4,280,628		
収入	起債(元金)	1,502,923	1,542,000	収入	起債(元金)	1,391,813	1,428,000
	交付金	1,143,084	1,172,805		交付金	1,028,776	1,055,524
	地方消費税	43,343	45,581		地方消費税	39,302	41,352
	小計 (B)	2,622,299	2,760,386		小計(b)	2,398,551	2,524,876
リスク調整前 (A)-(B)		1,475,060	1,890,805				
リスク調整 (保険料負担分)	建設段階	28,713	29,460				
	維持管理運営段階						
	小計 (C)	28,713	29,460				
リスク調整後 PSC (A)-(B)+(C)		1,503,774	1,920,265	PFILCC (a)-(b)		1,369,928	1,755,752

項目	現在価値後	実施金額
PSC財政負担額	1,503,774	1,920,265
PFI財政負担額	1,369,928	1,755,752
VFM		
差額	133,846	164,513
割合	8.90%	8.57%

図 第2次事業におけるVFMの算定イメージ



BT0方式を採用した場合には、第1次事業では-2.92%（実施金額で-1.06%）、第2次事業では-13.46%（実施金額で-18.01%）となっています。

第1次事業のPFI事業(BT0方式)によるVFM算定結果

PSC		現在価値化後	実施金額	PFILCC		現在価値化後	実施金額	
支出	建設費・設計費	6,716,635	6,891,678	割賦元利	建設費・設計費	3,468,085	4,318,470	
					SPC設立費用			
					金融関連費用			
					民間アドバイザー費用			
					保険料(建中期間)			
					SPC運営費用(建中期間)			
		維持管理運営費	1,258,928	1,521,019	サービス料	維持管理運営費	1,412,068	1,759,259
						SPC運営費		
						金融関連費用		
						保険料		
				法人税				
				税引後利益				
	起債返済(元利)	3,167,869	4,312,733	支払金利(借入)				
	一般会計負担金	279,178	289,791	起債返済(元利)	126,492	160,313		
				一時金	2,577,406	2,671,554		
	消費税	638,045	673,015	アドバイザーフィー	22,562	23,148		
	小計(A)	12,060,655	13,688,236	消費税	569,393	669,317		
収入	起債(元金)	3,971,016	4,116,000	小計(a)	8,176,005	9,602,061		
	交付金	2,927,194	3,035,864	起債(元金)	149,123	153,000		
	地方消費税	135,585	143,016	交付金	2,634,475	2,732,277		
				地方消費税	115,557	142,230		
	小計(B)	7,033,795	7,294,880	法人住民税	16,237	20,414		
リスク調整前 (A)-(B)	5,026,860	6,393,356	小計(b)	2,915,392	3,047,921			
リスク調整 (保険料負担分を計上)	建設段階	73,091	77,746					
	維持管理運営段階	11,504	14,397					
	小計(C)	84,595	92,143					
リスク調整後 PSC (A)-(B)+(C)	5,111,455	6,485,499	PFILCC (a)-(b)	5,260,613	6,554,140			

項目	現在価値化後	実施金額
PSC財政負担額(割引後)	5,111,455	6,485,499
PFILCC財政負担額(割引後)	5,260,613	6,554,140
VFM	差額	-149,158
	割合	-2.92%

第2次事業のPFI事業(BTO方式)によるVFM算定結果

PSC		現在価値化後	実施金額	PFILCC		現在価値化後	実施金額	
支出	建設費・設計費	2,452,785	2,516,923	割賦元利	建設費・設計費	1,507,477	1,839,765	
					SPC設立費用			
					金融関連費用			
					民間アドバイザー費用			
					保険料(建中期間)			
					SPC運営費用(建中期間)			
		維持管理運営費	440,006	492,059	サービス料	維持管理運営費	835,629	1,016,666
						SPC運営費		
						金融関連費用		
						保険料		
				法人税				
				税引後利益				
	起債返済(元利)	1,123,544	1,423,956	支払金利(借入)				
	一般会計負担金	434,929	446,237	起債返済(元利)	-	-		
				一時金	952,570	977,337		
	消費税	231,423	240,718	アドバイザーフィー	22,561	23,148		
	小計(A)	4,682,687	5,119,893	消費税	257,647	299,545		
				小計(a)	3,575,884	4,156,461		
収入	起債(元金)	1,324,561	1,359,000	収入	起債返済(元金)			
	交付金	1,143,084	1,172,804		交付金	1,028,775	1,055,524	
	地方消費税	49,177	51,153		地方消費税	36,646	47,038	
					法人住民税	15,852	19,494	
小計(B)	2,516,822	2,582,957	小計(b)		1,081,273	1,122,056		
リスク調整前 (A)-(B)		2,165,864	2,536,936					
リスク調整 (保険料負担分を計上)	建設段階	28,713	29,459					
	維持管理運営段階	4,031	4,920					
	小計(C)	32,744	34,379					
リスク調整後 PSC (A)-(B)+(C)		2,198,608	2,571,315	PFILCC (a)-(b)		2,494,611	3,034,405	

項目	現在価値化後	実施金額
PSC財政負担額(割引後)	2,198,608	2,571,315
PFILCC財政負担額(割引後)	2,494,611	3,034,405
VFM	差額	-296,003
	割合	-13.46%
		-463,090
		-18.01%

(3) 事業手法による財政負担額の比較

(2)における VFM の算定結果から、事業方式別に市の「財政負担額」を比較すると、以下のとおりです。

従来方式 (PSC) と比較した結果、「①施設整備」の BT 方式では負担の軽減効果が見込める一方、「③施設整備＋維持管理」を BTO 方式で実施する場合には、市の財政負担が増加する結果となっています。

また、表中「②施設整備＋維持管理」は、施設整備 (BT 方式) と維持管理を別事業とする場合を算定したのですが、施設整備費については①の BT 方式と同じ削減効果を得られることとなります。

表 各事業手法の財政負担額の比較(現在価値化後)

	①施設整備		②施設整備 ＋維持管理(別事業)		③施設整備＋維持管理 (PFI事業で一括発注)	
	従来方式 (PSC)	PFI 事業 BT方式	従来方式 (PSC)	PFI 事業 BT方式 ＋維持管理	従来方式 (PSC)	PFI 事業 BTO方式
第1次事業	3,755,335	3,527,409	5,029,379	4,801,453	5,111,455	5,260,613
第2次事業	1,503,774	1,369,928	1,939,216	1,805,370	2,198,608	2,494,611
計	5,259,109	4,897,337	6,968,595	6,606,823	7,310,063	7,755,224
財政負担の 削減効果	—	361,772	—	361,772	—	-445,161

※ PFI の場合、民間事業者にさまざまなリスクを負担させることから、民間事業者の保健付保が必要で、その保険の費用が支払額に上乘せられるため、事業費にリスク調整費を計上します。

※ ②③の維持管理費は、15年間の維持管理費 (PSC) を1年分に換算し、物価上昇率を考慮した後、現在価値化して算定しています。ただし③では、BTO方式との比較のためにリスク調整費を計上しているため、②の「従来方式 (PSC)」と同額とはなりません。

(4) PFI 事業における手法別の費用負担イメージ

従来方式、PFI 事業 (BT 方式、BT0 方式) における市の費用負担のイメージは下表に示すとおりで、従来方式及びBT 方式では、市は建物完成時に補助金と起債により建設費の支払いを行い、その後、起債の返済を行います。

BT0 方式では、事業者は工事費に対して、国からの補助金で一時金を支払い、残額については毎年の維持管理委託料とともに事業期間中の割賦にて支払います。

表 PFI事業における手法別の費用負担イメージ(施設整備のみ)

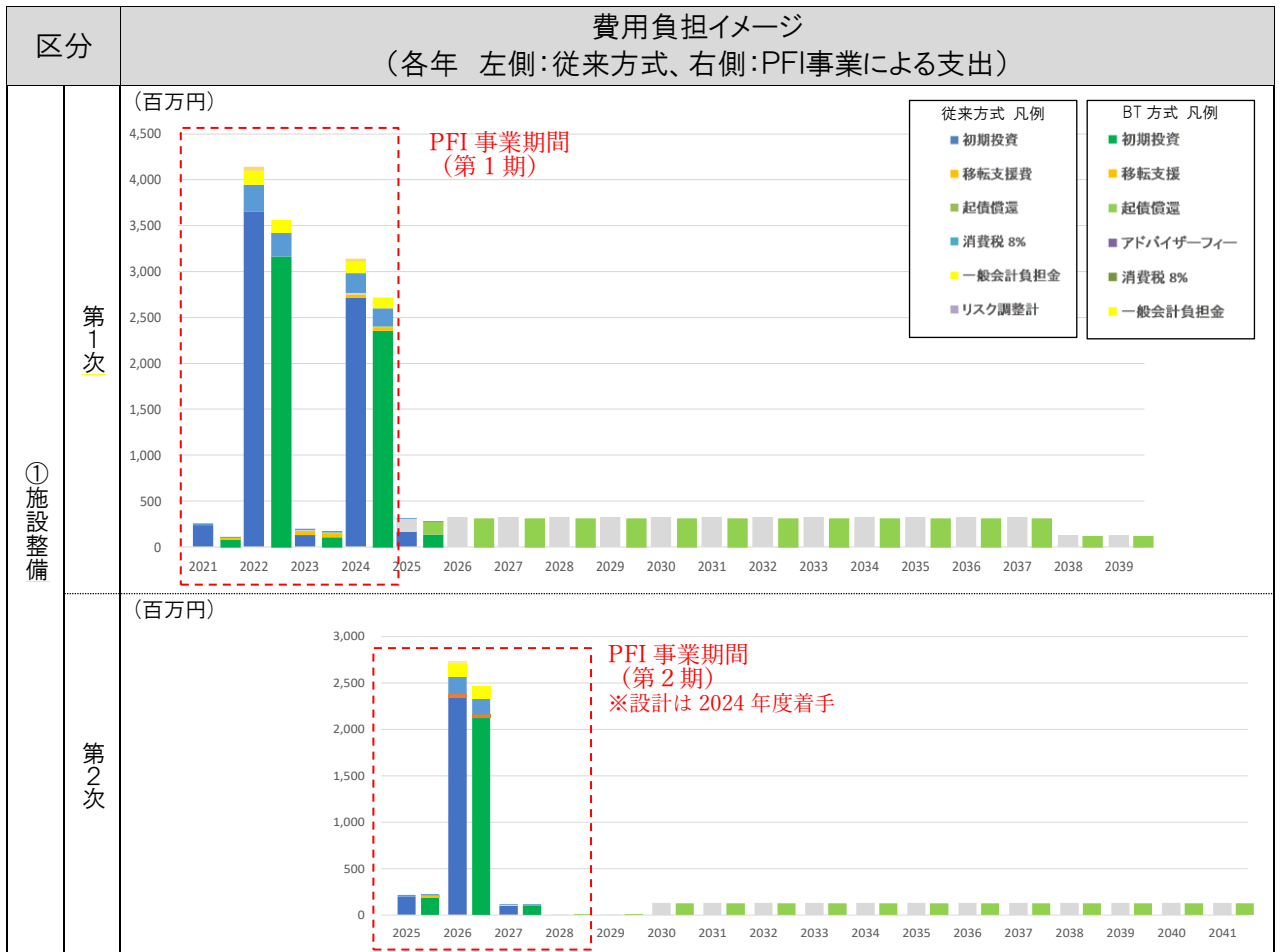
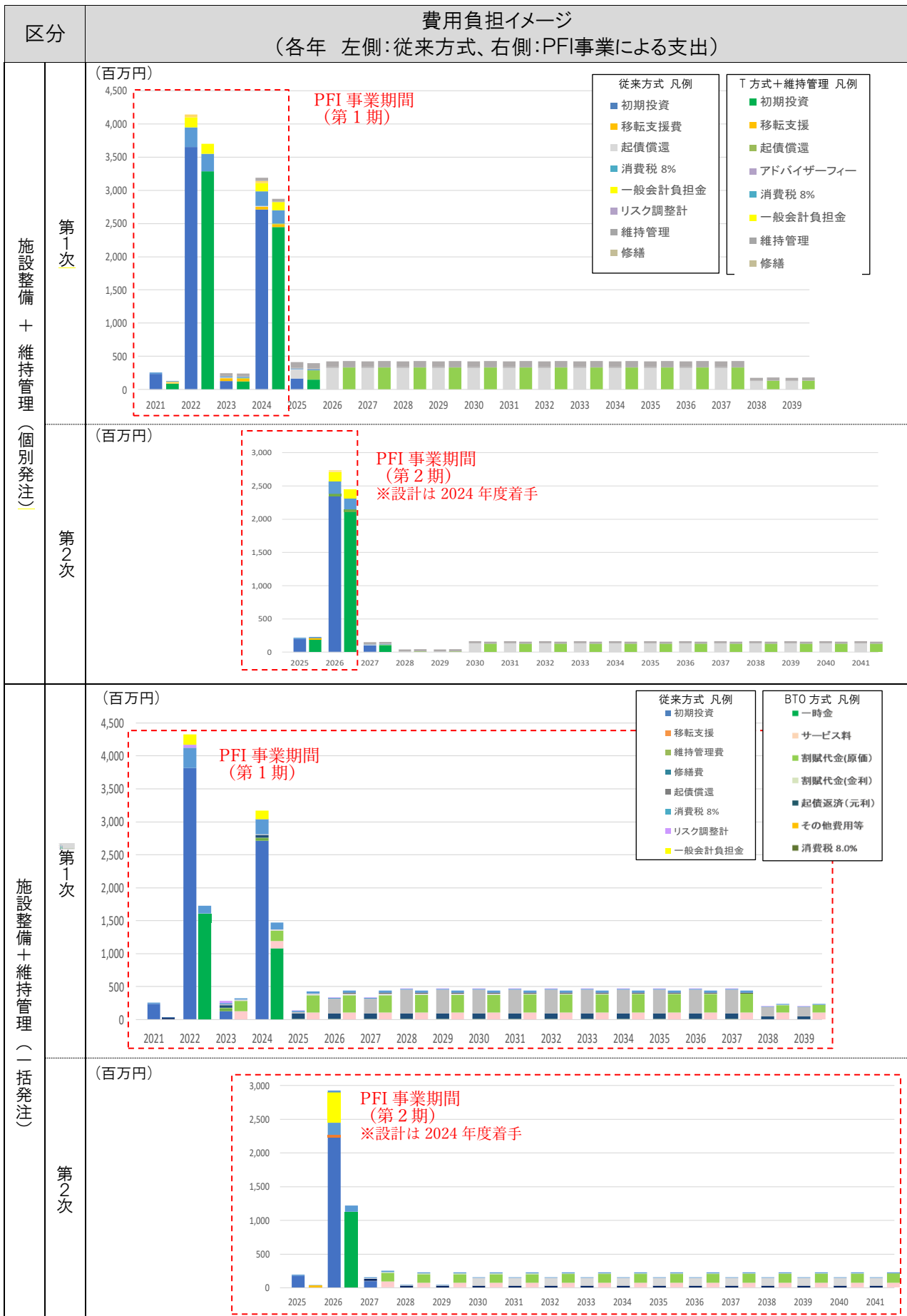


表 PFI事業における手法別の費用負担イメージ(施設整備＋維持管理)



3.5 民活型事業導入の適性評価

6団地の集約化にPFI事業を導入することで、以下のような定性的なメリットがあります。

(1) 定性的な評価

① 一体的な事業で整備コストの縮減が可能

従来型の事業手法では、設計・施工を別々に発注するため、施工段階での変更や無駄なスペースの発生などが起こりがちでした。

一方、PFI方式等では、市の性能発注に基づき民間事業者の創意工夫を取り込みながら設計・施工を一体的に行うため、従来型よりも手戻りや変更が起こりにくく、整備コストの縮減が可能となります。

また、PFI方式など民活型の事業方式では、設計（基本設計・実施設計）、施工、運営まで包括的に民間事業者に委ねるため、発注事務に係わる時間と手間を省き、市及び民間事業者双方の負担軽減が期待できます。

② 事業期間に亘る割賦払いにより市の財務負担を軽減

PFI事業のBTO方式を導入することで、市から民間事業者への施設整備費の支払いが維持管理期間（15年程度）に亘る割賦払いとなります。このため、従来の一括払いによる局地的な財務負担を平準化・軽減することができます。

③ 優れた施設計画

価格だけでなく企画提案内容も加味した事業者選定を行うため、応募者相互の競争原理により、優れた提案が期待できます。

また、①でも示したとおり、性能発注のもと設計・施工・維持管理を一体的に行うことで、民間事業者独自の創意工夫を発揮しやすくなることから、機能性やデザインに優れた施設整備やライフサイクルコスト抑制の提案が期待できます。

(2) 定量的な評価

3.4で示したとおり、第2期事業候補地に梶原東住宅を選定した場合、PFI事業（BT方式）の導入により、第1次事業7.70%、第2次事業8.9%のVFMを確保できます。

さらに、今後、民間事業者の創意工夫を存分に発揮できる発注内容を検討・設定し、事業費の削減を促すことで、より一層のPFI事業導入効果が期待されます。

(3) 総合的な評価

以上のように、市の財務負担の軽減とともに、民間事業者の創意工夫やノウハウを発揮した施設整備や、入居者へのサービス向上などが期待できるPFI事業を実施することが望ましいと考えられます。

ただし、今後の支援制度などの動向を把握し、具体的な方式や事業実施のタイミングを詳細に検討する必要があります。

3.6 事業スケジュールの検討

本業務の成果を踏まえ、PFI 事業の導入を前提とした事業スケジュール案を作成すると、第1次及び第2次事業のスケジュールは、以下のとおりです。

表 第1次事業に係る各年度の主な業務(案)

年度	項目	業務概要
2018	PFI事業アドバイザー業務 (1か年目)	○PFI事業の民間事業者選定のための手続き、書類作成(実施方針、要求水準書、入札説明書、事選定基準等)を作成・公表
	事業予定地の事前調査	○深沢クリーンセンターの既存施設調査(アスベスト調査、土壌汚染調査、その他有害物調査を含む) ○笛田住宅の測量、既存住宅アスベスト調査等
2019	PFI事業アドバイザー業務 (2か年目)	○PFI事業の特定事業選定、入札公告、民間事業者の選定(参加資格審査、提案審査)に必要な書類作成・手続き ○事業契約を契約する。
	深沢クリーンセンター解体	○深沢クリーンセンターの解体手順・仮設計画、廃棄物処理計画などの設計及び解体撤去事業費算出
2020	第1次事業着手 (設計・事前協議)	○深沢クリーンセンター及び笛田住宅敷地に整備する住宅の基本設計・実施設計を行う、関係機関との事前協議
2022		○開発行為許可申請その他許認可申請
	深沢クリーンセンター跡地への住宅整備工事	○開発行為の許可及び深沢クリーンセンターの解体工事完了を受けて、住宅整備工事(造成・建築・外構)を実施 ○竣工検査を経て市に引き渡し
2023	第1次第1期移転支援業務	○竣工した深沢クリーンセンター跡地への住宅への移転・入居
	笛田住宅の解体撤去 新・笛田住宅整備工事	○移転完了後、速やかに笛田住宅の解体・撤去を行う。 ○開発行為の認可及び既存笛田住宅の解体工事完了を受けて、住宅整備工事(造成・建築・外構)を実施 ○竣工検査を経て市に引き渡し
2024	第1次第2期移転支援業務	○竣工した新・笛田住宅への移転・入居
2025	余剰地活用業務着手	○第2期移転完了後、入居者のいなくなった既存住宅敷地を民間事業者へ引渡し ○既存住宅施設・外構等の解体・撤去工事 ○民間事業者の住宅等の整備(最長5年程度を事業期間とする)
余剰地活用業務着手後5年以内	公共施設等の引渡し	○竣工後、余剰地内の新設道路、給排水施設などの公共施設を市に引渡し ○民間事業者による分譲等
	余剰地活用業務完了	○第1次事業完了

表 第2次事業に係る各年度の主な業務(案)

年度	項目	業務概要
2022	PFI事業アドバイザー業務 (1 か年目)	○PFI事業の民間事業者選定のための手続き、書類作成(実施方針、要求水準書、入札説明書、事選定基準等)を作成・公表
	事業予定地の事前調査	○既存施設調査(アスベスト調査、土壌汚染調査、その他有害物調査を含む) ○笛田住宅の測量、既存住宅アスベスト調査等
2023	PFI事業アドバイザー業務 (2 か年目)	○PFI事業の特定事業選定、入札公告、民間事業者の選定(参加資格審査、提案審査)に必要な書類作成・手続き ○事業契約を契約する。
	第2次事業用地解体	○既存施設の解体手順・仮設計画、廃棄物処理計画などの設計及び解体撤去事業費算出
2024	設計・事前協議	○整備する住宅の基本設計・実施設計を行う、関係機関との事前協議 ○開発行為許可申請その他許認可申請
2025	第2次事業用地の住宅整備 工事	○開発行為の許可及び第2次事業地既存建物の解体工事完了を受けて、住宅整備工事(造成・建築・外構)を実施 ○竣工検査を経て市に引き渡し
2026	第2次移転支援業務	○竣工した住宅への移転・入居
	余剰地の解体撤去	○移転完了後、速やかに余剰地の解体・撤去を行う。
2027	余剰地活用業務着手	○移転完了後、入居者のいなくなった既存住宅敷地を民間事業者に引渡し ○既存住宅施設・外構等の解体・撤去工事 ○民間事業者の住宅等の整備(最長5年程度を事業期間とする)
余剰地活用業務着手後5年以内	公共施設等の引渡し	○竣工後、余剰地内の新設道路、給排水施設などの公共施設を市に引渡し ○民間事業者による分譲等
	余剰地活用業務完了	○第1次事業完了

表 概略事業スケジュール(案)

	2018年度				2019年度				2020年度				2021年度				2022年度				2023年度				2024年度				2025年度				2026年度				2027年度			
	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3
民間事業者募集・選定	アドバイザー契約	★																																						
	実施方針(案)・要求水準書(案)等の作成・公表																																							
	事業者募集のための書類作成等																																							
	特定事業選定に係る業務																																							
	入札公告資料の公表・説明会・質疑回答等																																							
	参加資格審査																																							
	提案審査、審査講評																																							
	基本協定・事業契約締結																																							
	深沢クリーンセンター調査、解体設計・解体工事																																							
	既存住宅測量・地質調査等(第2次事業候補地を除く)																																							
設計・各種申請等(開発行為許可、確認申請)																																								
深沢OC住宅整備																																								
既存施設解体(有害物質調査含む)																																								
住宅等の建設(造成工事・建築工事)																																								
住宅等の引渡し																																								
新住宅への本移転																																								
菅田住宅建替え																																								
既存施設解体																																								
住宅等の建設(造成工事・建築工事)																																								
建替え住宅等の引渡し																																								
新・菅田住宅への本移転																																								
余剰地活用																																								
余剰地内の既存住宅等の解体撤去																																								
余剰地の引渡し完了																																								
住宅施設等の整備(付帯事業)																																								

民間事業者募集・選定	アドバイザー契約																																					
	実施方針(案)・要求水準書(案)等の作成・公表																																					
	事業者募集のための書類作成等																																					
	特定事業選定に係る業務																																					
	入札公告資料の公表・説明会・質疑回答等																																					
	参加資格審査																																					
	提案審査、審査講評																																					
	基本協定・事業契約締結																																					
	既存住宅測量・地質調査等(第1次候補地を除く)																																					
	梶原東住宅建替え																																					
既存住宅の解体撤去																																						
建替え住宅等の建設																																						
建替え住宅等の引渡し																																						
新・菅田住宅への本移転																																						
余剰地活用																																						
余剰地内の既存住宅等の解体撤去																																						
余剰地の引渡し完了																																						
住宅施設等の整備(付帯事業)																																						

3.7 民活型事業導入における課題の整理

ここでは、PFI 事業を導入するための共通の課題と、上記のパターンにおける課題をそれぞれ整理します。

(1) 事業フレームの確定に向けた課題

① 整備条件及び事業手法の確定

第2次事業候補地を確定するとともにコストメリットの高い整備方法（一括整備・段階整備）、及び集約対象団地の入居者の負担軽減に配慮したスケジュールなど、事業の枠組みを確定する必要があります。

② 市財政負担の把握と財源確保

整備条件を確定した上でモデルプランと概算事業費の精査を行うとともに、国の社会資本整備総合交付金の充当額などの補助要件を確認し、市の財政負担・財源を明確にする必要があります。

(2) 事業者選定に向けた課題

① 質の高いサービス提供に重点を置いた企画提案の採用

対象団地の集約を行う場合、整備戸数に対して敷地面積が狭い、地域地区による建築制限等により、プランニングの自由度が低くなることが想定され、PFI 事業により民間事業者からの企画提案を募集したとしても、価格勝負になる可能性があります。

そのため、企画提案の審査においては、事業費の大小よりも、住環境の改善、入居者ならびに周辺住民への対応、地域への貢献など、民間事業者が独自のアイデア・ノウハウなどの創意工夫に審査の重点を置き、より質の高いサービス提供を実現できる企画提案を採用する必要があります。

② 地元企業が参画しやすい資格要件の設定

地域貢献の一環として地元企業の参画度合いに応じて審査点を加点するなどの方策が考えられます。ただし、市外企業からみて連携できる地元企業がないと判断される場合には、事業者の参画そのものが見込めなくなるため、コンソーシアムの構成企業ではなく協力企業として参画する地元企業数の多寡、地元企業への発注金額、地元雇用の創出などを評価基準として位置づけることが考えられます。

(3) 余剰地の活用方策の検討

① 一体的な余剰地活用業務の検討

今回の事業候補地は既存住宅敷地のうちの2箇所であり、事業完了後には4箇所の余剰地が発生します。

不動産企業等へのヒアリングによると、これらの余剰地で開発が可能な用途は分譲住宅（戸建て又は集合）、利用価値の高い敷地として挙げられたのは深沢住宅、岡本住

宅でした。

また、建設企業等へのヒアリングでは、利用価値の低い余剰地は除外してほしいとの意見が聞かれました。

これらを踏まえ、余剰地活用業務のPFI事業との一体的な事業の実施は可能と判断されますが、余剰地活用業務に含める余剰地について検討する必要があります。

② 余剰地の売却条件の検討

対象団地の集約後に発生する余剰地（跡地）のうち、大規模な面積規模を有する土地については、民間事業者売却する場合であっても、その活用用途や整備内容について事前に提案を受け、市のまちづくりの方向性との整合や、周辺生活環境への影響などに問題がないことを確認することが考えられます。余剰地活用を団地建て替え事業の一部として組み込み、事業者選定において応募者からの提案を受けることも考えられます。

ただし、①でも述べたように、余剰地活用業務に含める余剰地とともに、面積規模や立地特性などに応じ、条件付加の可否と内容について検討する必要があります。

(4) 既存施設の解体撤去の取り扱い

① 解体撤去に関する業務範囲・数量の明確化

第1次事業の第1期事業では、深沢クリーンセンター跡地に新たな住宅を整備することから、管理棟や既存プラント資設の解体撤去が必要となります。

「鎌倉市営住宅集約化候補地 地歴調査 報告書（平成29年7月）」によると、深沢クリーンセンターに、特定有害物質及びダイオキシン特別措置法第2条第2項に規定する特定施設がないことが確認されています。また、高濃度のPCBを含有する高圧コンデンサ2台が変電室に保管されています。

そのほか、現在では廃止されている二次処理施設（調整槽・放流槽・受水槽等）も含め、事務所・実験室や処理施設（プラント・機器設備・配管等）の状況を調査し、住宅建設までに必要な解体・撤去、廃棄物・有害物等の処理、更地化にかかる事業費を積算するとともに、民間事業者の費用・工期に係るリスクを排除する必要があります。

また、関係機関協議や関係調査も含めた解体・撤去について、PFI事業との調整・整合の図られたスケジュールを設定する必要があります。

② PFI事業に含める業務範囲の検討

建設企業等へのヒアリングでは、深沢クリーンセンターの解体撤去をPFI事業に含めないでほしいとの意見が聞かれましたが、PFI事業に含める場合には、業務範囲や解体・撤去の範囲・数量を含む、想定されるリスクについて市と民間事業者の分担を明確にする必要があります。

3.8 民間事業者ヒアリング調査

(1) 余剰地に関する民間事業者（不動産）へのヒアリング調査

① 目的

本事業完了後には、集約対象団地 6 団地を 2 箇所（深沢クリーンセンター跡地を含めると 3 箇所）に集約するため、4 箇所の既存住宅の敷地が余剰地となります。

本ヒアリングは、集約対象 6 団地の立地特性を提示した上で、各敷地における住宅その他民間施設の開発ポテンシャルについて民間事業者の意見を聴取し、事業候補地選定参考とし、民間事業者による余剰地活用業務に対する意欲を高めることを目的に実施しました。

② 対象企業の選定

まちづくりやマンション開発の大手デベロッパーや、神奈川県内を主な営業範囲とする不動産会社を中心に、7 社をヒアリング対象企業（以下、対象企業）として選定しました。

③ 実施日時

各社へのヒアリングは、個々の企業を訪問して聞き取り方式で実施し、平成 29 年 12 月 5 日から 19 日に実施しました。

④ ヒアリング内容

対象企業へのヒアリング事項は、以下のとおりです。

表 不動産企業へのヒアリング事項

項目	ヒアリング事項
事業展開のために必要な規模	1.住宅を整備する場合、必要な戸数、床面積・間取りと、その他必要な条件 2.商業・店舗や事業所などの開発条件(最低敷地面積、立地条件など) 3.立地特性等による開発のポテンシャル
余剰地の活用方策	4.余剰地となった場合の用途と利用条件等(一括使用、部分使用・面積など)
余剰地の取得意向と市の売却条件	5.望ましい土地の所有形態 6.市が余剰地を条件付きで売却する場合、どのような条件までならば取得できるか 7.余剰地を活用する際、阻害要因(リスク)となること
市営住宅建替PFI事業等との一体化について	8.余剰地活用単体、または市営住宅の建替との一体事業がある場合、どちらがよいか。 9.一体事業または単体事業とする場合、余剰地の買取価格への影響の有無 10.余剰地活用が市営住宅の建替と一体事業となった場合の、事業参画への興味の有無 11.余剰地活用に関する市への提案・ご意見等
その他	12.その他意見

⑤ ヒアリング結果概要

対象企業から得られた回答・コメントをもとに、意見の概要を整理します。

事業展開のために必要な規模

- ・住宅整備に必要な戸数、床面積・間取りなどについては、分譲集合住宅で、大手デベロッパーが100戸程度、中堅デベロッパーが50戸程度などの回答であったが、規模要件を設定していない企業も多く見られた。
- ・商業・店舗や事業所などの開発条件については「業採算性の確保」を重視している。
- ・本事業への関心は高いが、移転支援業務への対応可能性が参加可否を決める要因となっている。

1. 住宅を整備する場合、必要な戸数、床面積・間取りと、その他必要な条件

- ・分譲集合住宅では、大手デベロッパー等4社中2社で「100戸・75㎡以上、3DK」などの条件が示されたが、残りの2社は「売上げ15億円以上」や「売れる見込みがあれば」など、特に条件を設定していない企業も見られました。
- ・一方、中堅デベロッパーでは、分譲集合住宅で「50～100戸」「40～50戸」「20～50戸」と大手デベロッパーよりもやや小規模な回答でした。また、賃貸住宅では「40～60㎡」と回答した企業が2社あったほか、戸建分譲住宅に対する回答も「4戸以上」「10～20戸」などの回答をいただいています。
- ・分譲集合住宅の場合は、4社が「駅から徒歩10分以内」との条件を示し、駅からの至便性を重視する傾向が強くなっています。
- ・賃貸住宅も、駅の近くであることが条件となっています。

2. 商業・店舗や事業所などの開発条件

- ・大手デベロッパー等では、事業採算性を重視しており、スーパーや低層階を店舗とする複合型住宅などの小規模店舗には関心がないとの回答もあった。中堅デベロッパーでは、商業・店舗や事業所など実績を持たない企業が多くありました。
- ・その他施設としては、物流や老人ホーム、駅周辺のビジネスホテルなどであり、今回の余剰地においては導入可能性が低いものでした。

3. 立地特性等による余剰地の開発のポテンシャル

- ・集約対象住宅6団地の敷地について、立地特性等による開発のポテンシャルを尋ねたところ、いずれの敷地でもポテンシャルが低いと回答する企業が多かったものの、住宅であれば深沢、笛田、岡本でやや可能性があるのでは、との意見も聞かれました。

余剰地の活用方策

- ・余剰地の用途としては、いずれの企業からも戸建や集合の「分譲住宅」との回答が多かった。
- ・いずれも利用価値がないと回答した大手デベロッパーも2社あった。

4. 余剰地となった場合の用途と利用条件等

- ・余剰地の用途は、いずれの企業からも戸建または集合の「分譲住宅」との回答が多くありました。1社から、深沢や岡本では「賃貸住宅」「商業」などの用途も考えられるのでは、との意見もいただきました。

- ・大手デベロッパーのうち2社は、駅から遠いこと、敷地規模が小さいことなどを理由に、いずれの敷地においても利用価値がない旨の回答でした。

余剰地の取得意向と市の売却条件

- ・土地の所有形態について、住宅整備の場合には、全社が土地を取得すると回答した。大手デベロッパーが「商業・オフィス」を開発する場合には「借地」との回答も見られた。
- ・余剰地の売却に際して、条件は極力付けないでほしいとの意見が多かった。
- ・余剰地を活用する際のリスクとしては、土壌汚染、支障案件の処理、事業期間の長期化による転売価格の下落などが挙げられた。

5. 望ましい土地の所有形態

- ・「住宅」を開発する場合には、7社全社が「土地を取得し転売」と回答しています。
- ・大規模デベロッパーが「商業・オフィス」を開発する場合には、「土地を取得」と「市から借地」が2社ずつに分かれました。

6. 市が余剰地を条件付きで売却する場合、どのような条件ならば取得できるか

- ・もともと高く売れる土地ならばよいが、制限が厳しく売りにくい土地であるので、制限はつけないでほしいとする意見が多かった。「現行の法規制に上乗せする売却条件は受け入れられない」との具体的要望もいただきました。
- ・そのほか「既存住宅のアスベスト、土壌汚染調査は事前実施し、民間事業者にリスクのないようにしてほしい。」など、余剰地活用業務に対する民間事業者のリスクを極力除外する旨の要望が聞かれました。

7. 余剰地を活用する際、阻害要因（リスク）となること

- ・余剰地を活用する際のリスクとしては、余剰地の土壌汚染や、廃棄物・埋設物・撤去案件等の処理、事業期間の遅延・長期化による不動産転売価格の下落などでした。
- ・また、2社から「瑕疵担保特約を付加してほしい」「瑕疵担保免責は困る」など、余剰地取得後の民間事業者のリスク回避対策を求めのご意見をいただきました。
- ・そのほか「余剰地の周辺住民からの工事・建物に対する苦情」との回答もありました。

市営住宅建替 PFI 事業等との一体化について

- ・余剰地活用単体、または市営住宅の建替との一体事業のどちらがよいか尋ねたところ大手デベロッパーを中心に「どちらでもよい」が4社、「市営住宅とは別の単体事業がよい」が2社だった。
- ・一体事業、または単体事業とする場合、余剰地の買取価格への影響については、「ある」「ない」がそれぞれ2社と別れた
- ・余剰地活用が市営住宅の建替と一体事業となった場合、事業参画への興味については「ない」が4社、「ある」が3社で、「ない」の理由は、「魅力的な土地がない」「当社単独で参加できない」「PFI事業のノウハウがない」などであった。

8. 余剰地活用単体、または市営住宅の建替との一体事業がある場合、どちらがよいか

- ・余剰地活用単体、または市営住宅の建替との一体事業がある場合、どちらがよいか尋ねたところ大手デベロッパーを中心に「どちらでもよい」が4社、「市営住宅とは別の単体事業がよい」が2社。「市営住宅と一体事業がよい」が1社でした。

- ・特に中堅デベロッパーでは「土地を入手して活用する方がシンプルでよい」とのご意見をいただきました。

9. 一体事業、または単体事業とする場合、余剰地の買取価格への影響の有無

- ・PFI 事業への参画経験がない 2 社を除き、5 社から回答をいただきましたが、「ある（高くなる）」が 1 社、「ある（安くなる）」が 2 社、「変わらない」が 2 社でした。
- ・「変わらない」と回答した理由は、いずれも「当社の評価額で決めるため、事業スキームでは買取価格に影響しない」とのことでした。

10. 余剰地活用が市営住宅の建替と一体事業となった場合、事業参画への興味

- ・4 社が「ない」、3 社が「ある」と回答しています。「ない」の理由は、「魅力的な土地がない」「当社単独で参加できない」「PFI 事業のノウハウがない」などでした。
- ・「ある」の理由は、「PFI 事業にも興味はある」「まとまった規模の開発用地を探していた」などでした。

11. 余剰地活用に関する市への提案・ご意見等

- ・「小規模な案件でも取り組みやすい企業や、地元ネットワークのある企業であれば、（地元企業などが面積の小さな余剰地活用に）乗ってくる可能性はあると思う」とのコメントが多く聞かれました。

その他コメント

- ・メインアクセスがバスや単線のモノレールでは厳しい。特に郊外では、鉄道アクセスが最低必要条件。
- ・小さな土地は、個別に競売にかけたら、地元の不動産企業等で買ってくれるのではないかと。
- ・物流・ホテル・ワンルームマンションにも力を入れている。ただし、いずれも当地では可能性が著しく低い。
- ・団地内に民間施設を誘致するためには、事業ありきの話となる。地元の事業者を連れてくるしかない。
- ・まとまった用地を探していたので、今後も情報提供いただければありがたい。 など

(2) 事業内容に関する民間事業者（建設等）へのヒアリング調査

① 目的

本事業では、建設関連企業を中心とする企業グループの参加が想定されます。

そこで PFI 事業等の実績を有するなどの建設企業にヒアリングを実施し、検討中の事業スキームを提示しながら、本事業への参画にあたり支障となる事項や、具体的な改善要望についてご意見・要望をお聞きし、必要に応じて反映していくことで、官民連携事業の鍵を握る建設企業の参加意欲を高めていくこととします。

② 対象企業の選定

建設関連企業の中でも公営住宅の PFI 事業実績を有する、または今後 PFI 事業への積極的な参画を考えている中堅ゼネコンを中心に 5 社をヒアリング対象企業（以下、対象企業）として選定します。

③ 実施日時

各社へのヒアリングは個々の企業を訪問して聞き取り方式で実施し、平成 30 年 1 月 19 日から 25 日に実施しました。

④ ヒアリング内容

対象企業へのヒアリング事項は、以下のとおりです。

表 建設企業等へのヒアリング事項

項目	ヒアリング事項
参加意向・実績	1.民間事業者の業務内容を踏まえ、参画意思の有無 2.PFIを含む民活型事業、設計・施工一括発注方式等の実績
事業方式	3.町営住宅建替事業は、BT方式・BTO方式のどちらで参画を検討するか 4.資金調達や技術支援のために大手ゼネコン等との連携の必要性 5.BT方式の場合、SPCの組成の有無
業務内容	6.民間事業者への委託内容等で受けられない業務、受けられないリスク 7.移転支援業務・維持管理業務を委託内容に含めることについて 8.移転支援業務・維持管理業務を含めた場合、他社との連携を含めた対応の可能性 9.維持管理業務に大規模修繕を含めることについて 10.余剰地活用業務の貴社または貴社を含むグループでの対応可能性 11.余剰地活用業務を市営住宅集約化事業と一体とすることについて
コスト及び支払について	12.官民連携事業で設計と施工を一括で行う場合、従来方式と比べた場合の事業費の削減率 13.BTO方式で、施設整備費の支払いが割賦払となる場合の資金調達上の問題の有無
事業区分及びスケジュール	14.本事業では、一体的な実施と、2期(第1次・第2次)に分割した実施のどちらがよいか 15.維持管理業務を委託する場合、大規模修繕を含めず業務期間を15年とする場合の意見 16.本事業で各敷地において必要な業務期間 17.入札公告から最終提案までの期間を4、5箇月とする場合の意見
その他	18.その他意見

⑤ ヒアリング結果概要

対象企業から得られた回答・コメントをもとに、意見の概要を整理します。

参加意向

- ・本事業への関心は高いが、移転支援業務への対応可能性が参加可否を決める要因となっている。

1. 本事業への参画意向

- ・5社中3社が「ある」しており、残りの2社は「今後検討する」と回答しています。
- ・3社が「入居者移転支援業務の担当企業との連携による」とコメントしており、入居者移転支援業務への対応が本事業への参加可否を決める大きな要因となっています。

2. PFI を含む官民連携事業の実績

- ・1社を除き、代表企業または構成員としてPFI事業への参画実績を有しています。
- ・PFI事業への参画実績がない1社も、設計施工一括発注方式の経験はあるため、BT方式であれば十分に対応可能であると考えられます。

事業方式

- ・BT方式・BTO方式のどちらでも対応可能とする企業が5社中3社であったが、建設企業の本音としては、BTOよりもBTを望む企業が多くなっている。
- ・他社との連携は、民間資金調達のために銀行などの支援が必要との意見が多い。
- ・BT方式の場合にはSPCの組成を想定していない企業が多い。

3. BT、BTO うち望ましい事業方式

- ・3社が「どちらでもよい」、2社が「BT方式」と回答している。「どちらでもよい」とする企業でも、「建設会社から見ればBTがよい」とのコメントが聞かれました。

4. 資金調達や技術支援のための他社との連携の必要性

- ・「必要」と回答したのは2社で、内容はSPC設立や移転支援業務などの支援となっています。
- ・民間資金調達に銀行の支援は必要と回答する企業がある一方、施工上の技術的支援の必要性については聞かれませんでした。

5. BT方式の場合におけるSPCの組成

- ・5社中4社が「想定していない」と回答しています。「わからない」と回答した1社は、「今後の事業条件で判断する」としています。

業務内容

- ・受けられない業務・リスクとしては入居者移転支援や余剰地活用に関する他社との連携、入居者の事前の合意形成、し尿処理施設の土壌汚染などが挙げられた。
- ・移転支援業務については4社が、維持管理業務については3社が、大規模修繕は全社が「別業務としてほしい」と回答している。
- ・余剰地活用業務を一体とすることについては賛否が分かれたものの、「開発しやすい余剰地（深沢・岡本）に絞ってほしい」などの様々な意見が聞かれた。

6. 受けられない業務・リスク

- ・入居者移転支援や余剰地活用など自社で対応できない業務を担当するパートナー、入居者の事前の合意形成、事業の長期化による建設費高騰、し尿処理施設の土壌汚染などに対するリスクが挙げられました。

7. 移転支援業務・維持管理業務を含めることについて

- ・移転支援業務を「自社で対応可能」と回答した1社を除き、4社が「別業務としてほしい」と回答している。ここでも、「入居者の事前の合意形成が前提」などの要望がありました。
- ・維持管理業務については、単独で維持管理部門を担当できないとする3社が「別業務としてほしい」と回答しています。

8. 移転支援業務・維持管理業務を含めた場合、他社との連携を含めた対応可能性

- ・移転支援業務については、「自社で対応可能」が1社でした。「他社との連携により対応可能」の3社を含む4社は、⑦で移転支援業務を「別業務としてほしい」と回答しています。
- ・維持管理業務については、全社が「他社との連携により対応可能」としています。

9. 維持管理業務に大規模修繕を含めることについて

- ・全社が「別業務としてほしい」としており、理由として「入札時に15年以上先の大規模修繕の積算（業務範囲・数量が想定）は不可能」「業務範囲が曖昧となる」などが聞かれました。

10. 余剰地活用業務についての対応可能性

- ・4社が「対応可能」と回答している。1社が「一部の余剰地では対応可能」と回答し、深沢や岡本ならば可能と思うとのコメントでした。
- ・「対応可能」と回答した企業からも「使い勝手の良い余剰地に絞ってほしい」「取得後即時の転売禁止など制限しないでほしい」などの意見が聞かれました。

11. 余剰地活用業務を市営住宅集約化事業と一体とすることについて

- ・「望ましい」が2社、「別業務としてほしい」が3社と意見が別れました。
- ・ただし、「望ましい」と回答した企業も含め、「転売するとしても経費がかかるので、できれば開発しやすい余剰地（深沢・岡本）に絞ってほしい」「提案は構わないが、過度に期待されても困る」などの要望や、「駅から近くないので、当然転売リスクは残る」「余剰地活用が何年か先になる可能性があるため変動リスクが厳しい。」といった声が聞かれました。

コスト及び支払について

- ・官民連携事業で設計・施工を一括で行う場合、従来方式と比べた場合の事業費の削減率は「5%程度」などと回答する企業が3社であった。
- ・BTO方式で、施設整備費の支払いが割賦払となる場合の資金調達上の問題については、すべての企業が「なし」と回答している。

12. 官民連携事業で設計・施工を一括で行う場合、従来方式と比べた場合の事業費削減率

- ・「一概には言えない」とする企業が2社以外には、材料費の抑制や工程短縮によるコスト削減により「5%程度」「5～10%」などとの回答でした。

13. BTO方式で、施設整備費の支払いが割賦払となる場合の資金調達上の問題の有無

- ・全社「なし」としてはいますが、「発注者側のコストメリットがなくなるのではないか」「(直接支払いを受ける)代表企業だけのリスクとされては荷が重い」などの意見がありました。

事業区分及びスケジュール

- ・本事業を一体的な実施とするか、第1次・第2次に分割とするかについては、意見が分かれ、双方の意見が聞かれた。
- ・維持管理業務は、大規模修繕を含めず業務期間15年とすること、入札公告から最終提案までの期間を4、5箇月とすることについては、妥当とする意見が多かった。
- ・本事業では、「開発行為の許可申請手続きの難航」「斜面地で造成工事が必要な場合」「軟弱地盤対策」などの遅延リスクが指摘された。

14. 本事業では、一体的な実施、第1次・第2次に分割した実施のどちらがよいか

- ・「一体的事業がよい」「別々の事業がよい」がいずれも2社、残りの1社は「戸数・価格よりも生産性を重視するため、工期により判断する」との回答でした。
- ・「一体的事業がよい」との理由としては、「500戸程度までなら対応は可能」「事業者を分けると住宅性能に差が生じ、入居者にとっては不公平となる」などでした。「別々の事業がよい」との理由としては、「最後の余剰地となる岡本住宅跡地の活用計画を(入札時に)立案するのは難しい」「3箇所に分かれておりスケールメリットは出ない」などでした。

15. 維持管理業務を委託する場合、大規模修繕を含めず業務期間15年とする場合の意見

- ・「スタンダードであり、大規模修繕は含めない方がよい」と妥当とする意見が4社を占めたものの、1社からは「維持管理期間を7年程度にしてほしい」との意見も聞かれました。
- ・また、大規模修繕とは別に「(10年程度で不具合の生じやすい)設備機器の扱いを明確にしてほしい」との意見がありました。

16. 本事業で各敷地において必要な業務期間

- ・各社の経験から回答いただきましたが、各住宅で設計に8箇月～1年、建築工事に1年程度との回答が多く聞かれました。

- ・ただし、「開発行為の許可申請手続きが難航した場合には、半年以上余計にかかるのではないか」「造成工事が必要で、その場合数箇月は余計にかかるのではないか」「軟弱地盤対策が必要ではないか」といった指摘を多くいただきました。

17. 入札公告から最終提案までの期間を4、5箇月とする場合の意見

- ・各社ともおおむね問題ないとの意見であったが、「入札公告の前に実施方針や要求水準案をしっかりと作成いただきたい」との要望も聞かれました。

その他ご意見など

- ・地域貢献の評価に点数以上の重みが出ないように配慮してほしい(地元と組んだ者勝ちにならないようにしてほしい)。
- ・適切な予定価格を望む。
- ・深沢クリーンセンターの解体は市でお願いしたい(十分な情報・技術を持っていない。土壌汚染などのリスクも高い。事業者で責任はとれない)。
- ・移転支援業務は敷居が高い。
- ・大量の廃棄物を放置して移転された場合、事業者処理させないでほしい。
- ・(自力で移動できない)要介護者、障害者などの対処法をきちんと規定してほしい。