

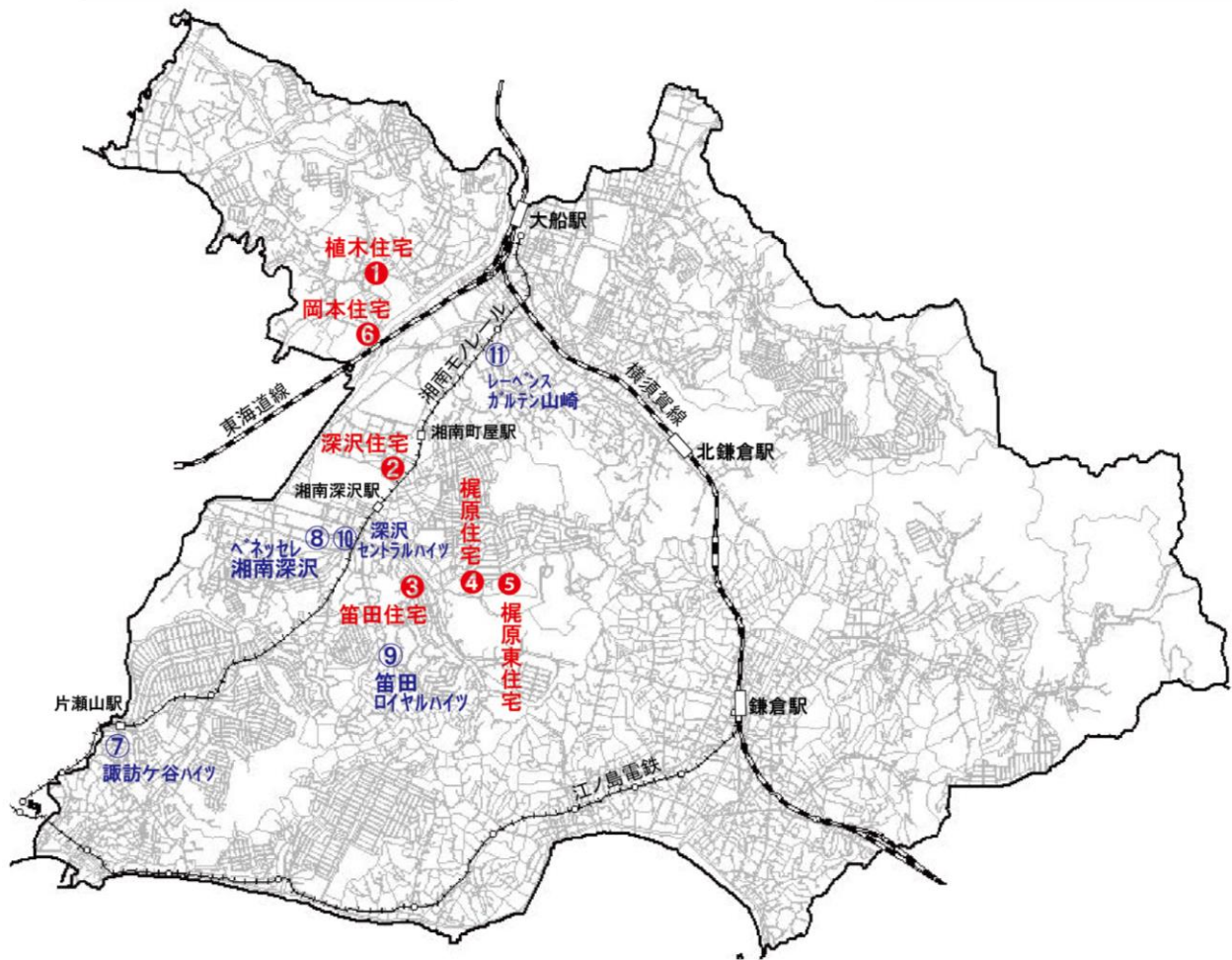
参 考 資 料

参. 1 建替候補地カルテ

本市の市営住宅の位置は下図に示すとおりです。このうち、集約対象住宅地は、**①～⑥**の 6 団地です。

ここでは、6 団地と笛田住宅に隣接する「深沢クリーンセンター」の 7 か所の立地特性等について、一覧表及びカルテを次ページ以降に掲載します。

図 市営住宅の分布状況



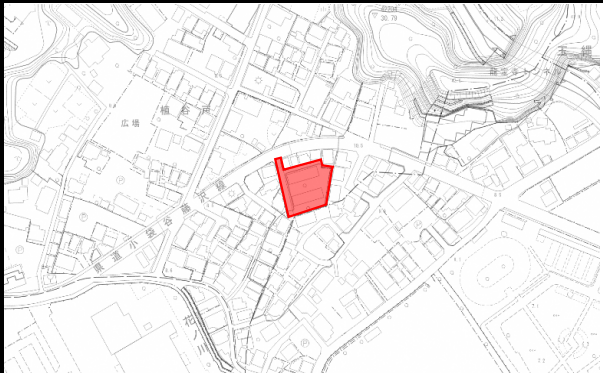
集約対象団地	対象外団地
① 植木住宅	⑦ 諏訪ヶ谷住宅
② 深沢住宅	⑧ ベネッセレ湘南深沢
③ 笛田住宅	⑨ 笛田ロイヤルハイツ
④ 梶原住宅	⑩ 深沢セントラルハイツ
⑤ 梶原東住宅	⑪ レーベンスガルテン山崎
⑥ 岡本住宅	

表 集約対象住宅及び深沢クリーンセンターの立地特性

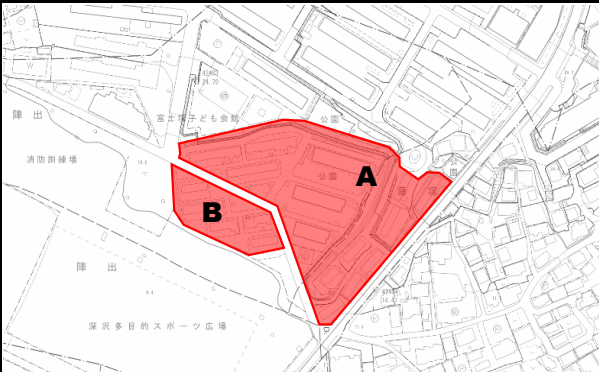
施設名称		植木住宅	深沢住宅		笛田住宅
			敷地 A	敷地 B	
住所		植木231	寺分448		笛田3-23-1～13
敷地面積（登記・㎡）		1,157.02	12,245.10		5,882.71
敷地面積（測量・㎡）		未測量	未測量		未測量
敷地面積（建築確認・㎡）		916.22	8,695.65	2,026.14	6,841.32
			10,721.79		
敷地内の位置指定道路		有	無	無	有
用途地域		第一種住居	第一種住居		第一種中高層住居専用
建ぺい率		60%	60%		60%
容積率		200%	200%		150%
その他地域・地区		-	-		高度地区（高さ制限15m）
災害危険区域等		該当なし	（一部）土砂災害警戒区域（急傾斜地・指定済）	該当なし	（一部）内水はん濫浸水想定区域
土地利用状況		低層住宅2棟	中層住宅3棟、低層住宅11棟	低層住宅5棟	低層住宅13棟
地形		平坦な旗竿地	敷地内東側に約13m程度の高低差あり	平坦地	北側が低く南側が高い斜面状であるが、敷地内は平坦地。幹線道路にも近くアクセス良好
接道状況		北側4m道路に接道	東側10m道路、南側6m道路に接道	北側6m道路に接道	北側6m道路（43条ただし書き空地）、東側6m道路、西側6m道路に接道
周辺環境		周辺は戸建て住宅中心の住宅地。周辺には活利便施設が多い。	周辺は中層住宅中心の住宅地があるほか、中大規模の工場地区。南側は深沢地域整備事業用地に隣接。		深沢クリーンセンターに隣接。周辺は戸建て中心の住宅地。周辺には生活利便施設が多い。
周辺施設	福祉施設	玉縄こどもセンター、鎌倉みどり保育園	寺分保育園、介護老人保健施設		深沢こどもセンター
	教育施設	玉縄幼稚園、玉縄小、植木小、玉縄中	深沢幼稚園、富士塚小、深沢小、深沢中		深沢小、深沢中
	その他の公共施設	玉縄行政センター県立フラワーセンター	深沢多目的スポーツ広場、深沢行政センター		笛田公園
	医療（複合）	湘南鎌倉総合病院	湘南記念病院		湘南記念病院
	商業施設等	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、コンビニ		スーパーマーケット、ドラッグストア、コンビニ、郵便局
交通	バス	公会堂前バス停より160m	大船工場バス停より150m		梶原口バス停より200m
	湘南モノレール	-	湘南深沢駅より0.3km		湘南深沢駅より0.8km
	電車	JR大船駅より1.4km	J R 大船駅より2.7km		J R 鎌倉駅より3.2km
地価	固定資産税近傍路線価	128千円	127千円	100千円	103千円
	想定評価補正	間口、奥行、不整形	奥行、崖地	-	奥行
	想定土地価額	143 百万円	1192 百万円	367 百万円	905 百万円
インフラ	ガス	LPG	LPG		LPG
	上水道	神奈川県水	神奈川県水		神奈川県水
	下水道	公共下水道	公共下水道		公共下水道
	テレビ	ケーブル（地デジ対応）	共聴アンテナ（地デジ対応）		ケーブル（地デジ対応）
その他の特徴・課題		鉄道駅から最も近く、総合病院や複合商業施設も立地しているが、集約化の敷地としては面積が小さい。	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。	敷地のほとんどが深沢地域整備事業用地に含まれる	隣接の深沢クリーンセンター用地との一体の整備ができる

梶原住宅	梶原東住宅		岡本住宅		深沢クリーンセンター		
	敷地A	敷地B	敷地A	敷地B	敷地A	敷地B	敷地C
梶原4-2-2～4	梶原4-2-8・9		岡本1324		笛田3-24-1		
4, 405. 36	5, 218. 50		5, 181. 30		15, 719. 49		
未測量	未測量		未測量		2, 705. 57	6, 952. 07	7, 825. 31
3, 104. 15	3, 162. 11	3, 051. 42	3, 666. 10	2, 270. 69	－	6, 517. 48	7, 506. 58
	6, 213. 53		5, 936. 79				
無	有	有	有	有	無	無	無
第一種中高層住居専用	第一種中高層住居専用		工業		第一種中高層住居専用		
60%	60%		60%		60%		
200%	200%		200%		150%		
高度地区（高さ制限15m）	高度地区（高さ制限15m）						
（全城）土砂災害警戒区域（急傾斜地・指定済）	（過半）土砂災害警戒区域（急傾斜地・指定済） （過半）土砂災害警戒区域（土石流・未指定）		（過半）内水はん濫浸水想定区域 （全城）洪水浸水想定区域		（一部）土砂災害警戒区域（急傾斜地・指定済）	（過半）土砂災害警戒区域（急傾斜地・指定済）	（過半）土砂災害警戒区域（急傾斜地・指定済）
中層住宅2棟、低層住宅1棟	中層住宅2棟、子ども会館、集会所	中層住宅4棟	中層住宅3棟が立地	中層住宅2棟、集会所	倉庫、車庫	事務所、し尿処理施設（使用廃止）、受水槽	し尿の受入・前処理棟・汚泥処理棟
前面道路からひな壇状で、1.5m程度の高低差あり 南側が斜面地	前面道路からひな壇状で、最大5.5m程度の高低差あり	前面道路からひな壇状で、最大5.5m程度の高低差あり 南側が斜面地	平坦地	北側道路から1m程度高低差あり	一部崖地（平地は2315.15㎡）	北側道路から4m程度高低差あり	東側以外の周囲が山林（平地は2994.66㎡）
北側4m道路に接道	北側4m道路に接道	北側15m道路、西側4m道路に接道	北側5m道路、東側4m道路に接道。南側に位置指定道路あり	南側6m道路、北側4m道路に接道	南側6m道路（施設内通路）に接道	北側6m道路（施設内通路）に接道	東側6m道路（施設内通路）に接道
南側に山林が隣接。周辺は戸建て住宅中心の住宅地。周辺には活利便施設が多い。	南側に山林が隣接。周辺は戸建て住宅中心の住宅地。周辺には活利便施設が多い。		西側には戸建て住宅地に、北側は中高層マンションに隣接。大規模商業施設や複合病院、大規模事業施設にも近接。		市営笛田住宅に隣接、周辺は戸建て中心の住宅地。周辺には生活利便施設が多い。		
梶原の森たんぼ保育園、深沢こどもセンター	梶原の森たんぼ保育園、深沢こどもセンター		玉縄こどもセンター		深沢こどもセンター		
深沢小、深沢中	深沢小、深沢中		玉縄幼稚園、玉縄小、玉縄中		深沢小、深沢中		
梶原子ども会館、鎌倉中央公園	梶原子ども会館、鎌倉中央公園		玉縄行政センター、鎌倉武道館、県立フラワーセンター		笛田公園		
湘南記念病院	湘南記念病院		湘南鎌倉総合病院		湘南記念病院		
スーパーマーケット、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		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		
西梶原バス停より30m	日当バス停より50m		南岡本バス停より150m		梶原口バス停より300m		
湘南深沢駅より1.2km	湘南深沢駅より1.5km		－		湘南深沢駅より0.9km		
J R 鎌倉駅より3.3km	J R 鎌倉駅より3.1km		JR 大船駅より1.8km		J R 鎌倉駅より3.3km		
103千円	103千円	108千円	117千円	116千円	102千円	102千円	102千円
奥行	－	－	－	－	奥行	崖地	奥行、崖地
411 百万円	325 百万円	470 百万円	612 百万円	376 百万円	374 百万円	911 百万円	729 百万円
	795百万円		988百万円		2014百万円		
LPG	都市ガス		都市ガス		LPG		
神奈川県水	神奈川県水		神奈川県水		神奈川県水		
公共下水道	公共下水道		公共下水道		公共下水道		
共聴アンテナ（アナログ）	共聴アンテナ（アナログ）		ケーブル（地デジ対応）		－		
大規模な開発には至る道路の幅員が足りず、民有地の買収等が必要。	大規模な開発には至る道路の幅員が足りず、市有地の道路後退が必要。	北側は幹線道路に面している。	工業地域内に位置し、多様な用途に活用できる。 周辺に総合病院や複合商業施設も立地している。		隣接の笛田住宅との一体の整備ができる	隣接の笛田住宅との一体の整備ができる	隣接の笛田住宅との一体の整備ができる。ただし、稼働中のし尿投入口の移転等が必要。

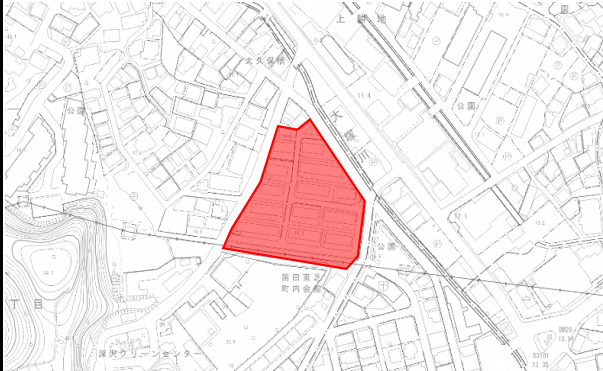
立地特性カルテ(植木住宅)

施設名称		植木住宅		住所	
				植木231	
敷地状況					
敷地面積	登記 (㎡)	1,157.02			
	測量 (㎡)	未測量			
	建築確認 (㎡)	916.22			
地価	固定資産税路線価	128千円			
	想定評価補正	間口、奥行、不整形			
	想定土地価格	143百万円			
土地利用状況		低層住宅2棟			
地形		平坦な旗竿地			
接道状況		北側4m道路に接道			
敷地内の位置指定道路		有			
災害危険区域等		該当なし			
用途区域	第一種住居	建ぺい率	60%		
		容積率	200%		
その他地域・地区		-			
周辺環境		周辺は戸建て住宅中心の住宅地。周辺には活利便施設が多い。			
周辺施設	福祉施設	玉縄こどもセンター、鎌倉みどり保育園			
	教育施設	玉縄幼稚園、玉縄小、植木小、玉縄中			
	その他の公共施設	玉縄行政センター、県立フラワーセンター			
	医療（複合）	湘南鎌倉総合病院			
	商業施設等	複合商業施設、ドラッグストア、コンビニ、郵便局			
交通	バス	公会堂前バス停より160m			
	湘南モノレール	-			
	鉄道	JR大船駅より1.4km			
インフラ	ガス	LPG			
	上水道	神奈川県水			
	下水道	公共下水道			
	テレビ	ケーブル（地デジ対応）			
その他の特徴・課題		集約化の用地としては敷地面積が小さい。			
地図			航空写真		
					

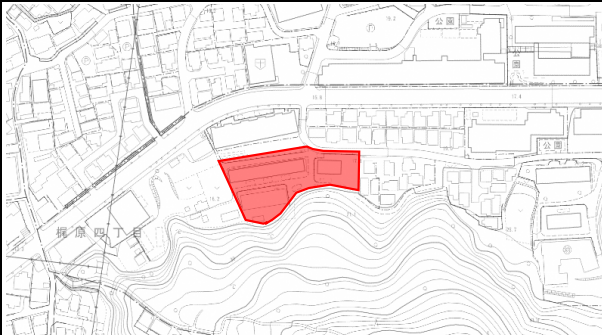
立地特性カルテ(深沢住宅)

施設名称	深沢住宅		住所	
			寺分448	
敷地状況		敷地A	敷地B	
敷地面積	登記 (㎡)	12,245.10		
	測量 (㎡)	未測量		
	建築確認 (㎡)	8,695.65	2,026.14	
地価	固定資産税路線価	127千円	100千円	
	想定評価補正	奥行、崖地	-	
	想定土地価格	1,192百万円	367百万円	
土地利用状況		中層住宅3棟、低層住宅11棟	低層住宅5棟	
地形		東側に約13m程度の高低差あり	平坦地	
接道状況		東側10m道路、南側6m道路に接道	北側6m道路に接道	
敷地内の位置指定道路		無	無	
災害危険区域等		(一部) 土砂災害警戒区域 (急傾斜地・指定済)	該当なし	
用途区域		第一種住居	建ぺい率	60%
			容積率	200%
その他地域・地区		-		
周辺環境		周辺は中層住宅中心の住宅地があるほか、中大規模の工場地区。南側は深沢地域整備事業用地に隣接。		
周辺施設	福祉施設	寺分保育園、介護老人保健施設		
	教育施設	深沢幼稚園、富士塚小、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		
	医療 (複合)	湘南記念病院		
	商業施設等	スーパーマーケット、コンビニ、郵便局		
交通	バス	大船工場バス停より150m		
	湘南モノレール	湘南深沢駅より0.3Km		
	鉄道	J R 大船駅より2.7Km		
インフラ	ガス	LPG		
	上水道	神奈川県水		
	下水道	公共下水道		
	テレビ	共聴アンテナ (地デジ対応)		
その他の特徴・課題		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。	敷地のほとんどが深沢地域整備事業用地に含まれる	
地図		航空写真		
				

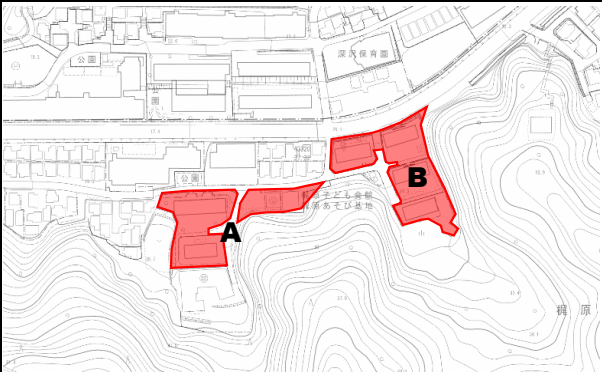
立地特性カルテ(笹田住宅)

施設名称		住所	
		笹田3-23-1～13	
敷地状況			
敷地面積	登記 (㎡)	5,882.71	
	測量 (㎡)	未測量	
	建築確認 (㎡)	6,841.32	
地価	固定資産税路線価	103千円	
	想定評価補正	奥行	
	想定土地価格	905百万円	
土地利用状況		低層住宅13棟	
地形		平坦地。幹線道路にも近くアクセス良好	
接道状況		北側6m道路（43条ただし書き空地）、東側6m道路、西側6m道路に接道	
敷地内の位置指定道路		有	
災害危険区域等		（一部）内水はん濫浸水想定区域	
用途区域	第一種住居	建ぺい率	60%
		容積率	200%
その他地域・地区		高度地区（高さ制限15m）	
周辺環境		深沢クリーンセンターに隣接。周辺は戸建て中心の住宅地。周辺には生活利便施設が多い。	
周辺施設	福祉施設	深沢こどもセンター	
	教育施設	深沢小、深沢中	
	その他の公共施設	笹田公園	
	医療（複合）	湘南記念病院	
	商業施設等	スーパーマーケット、ドラッグストア、コンビニ、郵便局	
交通	バス	梶原口バス停より200m	
	湘南モノレール	湘南深沢駅より0.8Km	
	鉄道	J R鎌倉駅より3.2Km	
インフラ	ガス	LPG	
	上水道	神奈川県水	
	下水道	公共下水道	
	テレビ	ケーブル（地デジ対応）	
その他の特徴・課題		隣接の深沢クリーンセンター用地との一体の整備ができる	
地図		航空写真	
			

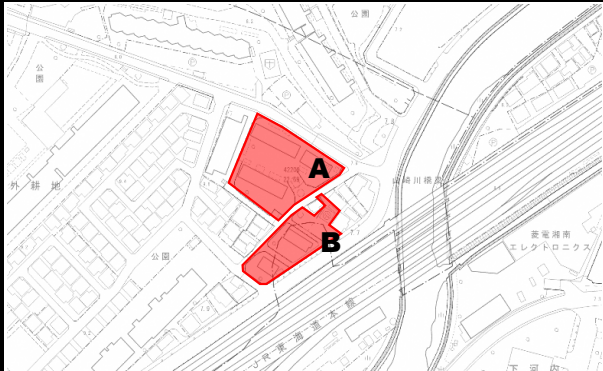
立地特性カルテ(梶原住宅)

施設名称		梶原住宅		住所	
				梶原4-2-2～4	
敷地状況					
敷地面積	登記（㎡）	4,405.36			
	測量（㎡）	未測量			
	建築確認（㎡）	3,104.15			
地価	固定資産税路線価	103千円			
	想定評価補正	奥行			
	想定土地価格	411百万円			
土地利用状況		中層住宅2棟、低層住宅 1 棟			
地形		前面道路からひな壇状で、1.5m程度の高低差あり			
接道状況		北側4m道路に接道			
敷地内の位置指定道路		無			
災害危険区域等		該当なし			
用途区域		第一種中高層住居専用	建ぺい率	60%	
			容積率	150%	
その他地域・地区		高度地区（高さ制限15m）			
周辺環境		南側に山林が隣接。周辺は戸建て住宅中心の住宅地。周辺には活利便施設が多い。			
周辺施設	福祉施設	梶原の森たんぽぽ保育園、深沢こどもセンター			
	教育施設	深沢小、深沢中			
	その他の公共施設	梶原子ども会館、鎌倉中央公園			
	医療（複合）	湘南記念病院			
	商業施設等	スーパーマーケット、ドラッグストア、コンビニ、郵便局			
交通	バス	西梶原バス停より30m			
	湘南モノレール	湘南深沢駅より1.2Km			
	鉄道	ＪＲ鎌倉駅より3.3Km			
インフラ	ガス	LPG			
	上水道	神奈川県水			
	下水道	公共下水道			
	テレビ	共聴アンテナ（アナログ）			
その他の特徴・課題		大規模な開発には至る道路の幅員が足りず、民有地の買取等が必要。			
地図			航空写真		
					

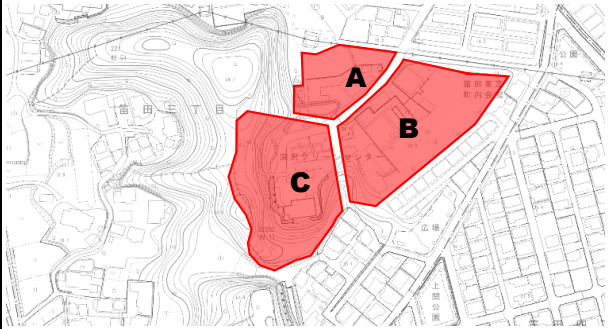
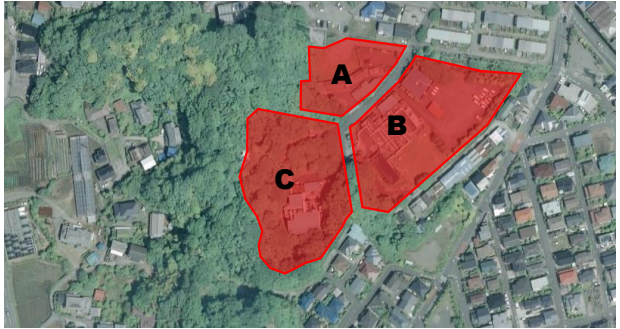
立地特性カルテ(梶原東住宅)

施設名称	梶原東住宅		住所	
			梶原4-2-8・9	
敷地状況		敷地A	敷地B	
敷地面積	登記 (㎡)	5,218.50		
	測量 (㎡)	未測量		
	建築確認 (㎡)	3,162.11	3,051.42	
地価	固定資産税路線価	103千円	108千円	
	想定評価補正	-	-	
	想定土地価格	325百万円	470百万円	
土地利用状況		中層住宅2棟、子ども会館、集会所	中層住宅4棟	
地形		前面道路からひな壇状で、最大5.5m程度の高低差あり		
接道状況		北側4m道路に接道	北側15m道路、西側4m道路に接道	
敷地内の位置指定道路		有	有	
災害危険区域等		(過半) 土砂災害警戒区域 (急傾斜地・指定済) (過半) 土砂災害警戒区域 (土石流・未指定)		
用途区域	第一種中高層住居専用	建ぺい率	60%	
		容積率	200%	
その他地域・地区		高度地区 (高さ制限15m)		
周辺環境		南側に山林が隣接。周辺は戸建て住宅中心の住宅地。周辺には活利便施設が多い。		
周辺施設	福祉施設	梶原の森たんぽぽ保育園、深沢こどもセンター		
	教育施設	深沢小、深沢中		
	その他の公共施設	梶原子ども会館、鎌倉中央公園		
	医療 (複合)	湘南記念病院		
	商業施設等	スーパーマーケット、ドラッグストア、コンビニ、郵便局		
交通	バス	日当バス停より50m		
	湘南モノレール	湘南深沢駅より1.5Km		
	鉄道	J R 鎌倉駅より3.1Km		
インフラ	ガス	都市ガス		
	上水道	神奈川県水		
	下水道	公共下水道		
	テレビ	共聴アンテナ (地デジ対応)		
その他の特徴・課題		大規模な開発には至る道路の幅員が足りず、市有地の道路後退が必要。	A用地の開発に敷地の一部の道路後退が必要。	
地図		航空写真		
				

立地特性カルテ(岡本住宅)

施設名称	岡本住宅		住所	
			岡本1324	
敷地状況		敷地A	敷地B	
敷地面積	登記（㎡）	5,181.30		
	測量（㎡）	未測量		
	建築確認（㎡）	3,666.10	2,270.69	
地価	固定資産税路線価	117千円	116千円	
	想定評価補正	-	-	
	想定土地価格	612百万円	376百万円	
土地利用状況		中層住宅3棟が立地	中層住宅2棟、集会所	
地形		平坦地	北側道路から1m程度高低差あり	
接道状況		北側4m道路に接道	北側15m道路、西側4m道路に接道	
敷地内の位置指定道路		有	有	
災害危険区域等		（過半）内水はん濫浸水想定区域 （全域）洪水浸水想定区域		
用途区域	工業	建ぺい率	60%	
		容積率	200%	
その他地域・地区		-		
周辺環境		西側には戸建て住宅地に、北側は中高層マンションに隣接。大規模商業施設や複合病院、大規模事業施設にも近接。		
周辺施設	福祉施設	玉縄こどもセンター		
	教育施設	玉縄幼稚園、玉縄小、玉縄中		
	その他の公共施設	玉縄行政センター、鎌倉武道館、県立フラワーセンター		
	医療（複合）	湘南鎌倉総合病院		
	商業施設等	複合商業施設、ドラッグストア、コンビニ、郵便局		
交通	バス	南岡本バス停より150m		
	湘南モノレール	-		
	鉄道	JR大船駅より約1.8km		
インフラ	ガス	都市ガス		
	上水道	神奈川県水		
	下水道	公共下水道		
	テレビ	ケーブル（地デジ対応）		
その他の特徴・課題		工業地域内に位置し、多様な用途に活用できる。	工業地域内に位置し、多様な用途に活用できる。	
地図		航空写真		
				

立地特性カルテ(深沢クリーンセンター)

施設名称	深沢クリーンセンター			住所
				笛田3-24- 1
敷地状況		敷地A	敷地B	敷地C
敷地面積	登記 (㎡)	15,719.49		
	測量 (㎡)	2,705.57	6,952.07	7,825.31
	建築確認 (㎡)	—	6,517.48	7,506.58
地価	固定資産税路線価	102千円	102千円	102千円
	想定評価補正	崖地	-	間口,奥行,崖地
	想定土地価格	374百万円	911百万円	729百万円
土地利用状況		倉庫、車庫	事務所、し尿処理施設（使用廃止）、受水槽	し尿の受入・前処理棟・汚泥処理棟
地形		一部崖地（平地は2315.15㎡）	北側道路から4m程度高低差あり	東側以外の周囲が山林（平地は2994.66㎡）
接道状況		南側6m道路（施設内通路）に接道	北側6m道路（施設内通路）に接道	東側6m道路（施設内通路）に接道
敷地内の位置指定道路		無	無	無
災害危険区域等		（過半）土砂災害警戒区域（急傾斜地・指定済）	（一部）土砂災害警戒区域（急傾斜地・指定済）	（過半）土砂災害警戒区域（急傾斜地・指定済）
用途区域	工業		建ぺい率	60%
			容積率	150%
その他地域・地区		—		
周辺環境		市営笛田住宅に隣接、周辺は戸建て中心の住宅地。周辺には生活利便施設が多い。		
周辺施設	福祉施設	深沢こどもセンター		
	教育施設	深沢小、深沢中		
	その他の公共施設	笛田公園		
	医療（複合）	湘南記念病院		
	商業施設等	スーパーマーケット、ドラッグストア、コンビニ、郵便局		
交通	バス	梶原口バス停より300m		
	湘南モノレール	湘南深沢駅より0.9Km		
	鉄道	J R鎌倉駅より3.3Km		
インフラ	ガス	LPG		
	上水道	神奈川県水		
	下水道	公共下水道		
	テレビ	—		
その他の特徴・課題		隣接の笛田住宅との一体の整備ができる	隣接の笛田住宅との一体の整備ができる	隣接の笛田住宅との一体の整備ができる。ただし、稼働中のし尿投入口の移転等が必要。
地図			航空写真	
				

参. 2 市営住宅集約化に係る規制等（一部抜粋）

「鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例」（以下、条例）と同条例施行規則（施行規則）では、中高層共同住宅の整備の基準等を定めています。

(1) 中高層共同住宅の戸数（条例第 38 条）

第38条 中高層共同住宅の建築を目的とする開発事業については、当該中高層共同住宅の戸数（ワンルーム建築物（1区画の専有面積が40平方メートル以下の住戸に限る。）にあつては、戸数3戸を1戸とみなす。）は、別表第11に掲げるとおりとする。（以下略）
2 中高層共同住宅の建替を目的とする開発事業で建替前の住宅の戸数が前項に規定する戸数を上回るときは、当該中高層共同住宅の戸数の上限は、当該建替前の住宅の戸数とする。

（別表第 11）

地域等	1ヘクタール当たりの戸数	該当住宅
第一種中高層住居専用地域で容積率が 150 パーセントの地域	180 戸以下	笛田住宅
第一種中高層住居専用地域で容積率が 200 パーセントの地域並びに第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域及び近隣商業地域で容積率が 200 パーセントの地域	240 戸以下	植木住宅、 深沢住宅 梶原住宅、 梶原東住宅
準工業地域及び工業地域		岡本住宅

1.地区計画等により容積率が定められた場合は、規則で定める戸数以下とする。

2.事業区域が、地域等欄に掲げる地域等の2以上にわたるときは、当該事業区域の存する土地の面積に応じ按分によるものとする。

別表に基づき、集約対象住宅の戸数は、以下のように算定されます。

表 集約対象住宅の敷地における規定戸数

住宅名		敷地面積	1ヘクタール当たりの戸数	整備可能戸数
植木住宅		(999.22 m ²)	240 戸以下	24 戸以下
深沢住宅		(12,945.1 m ²)		310 戸以下
笛田住宅		6,470.0 m ²	180 戸以下	117 戸以下
	クリーンセンター	7,370.0 m ²		133 戸以下
梶原住宅		(2,772.19 m ²)	240 戸以下	67 戸以下
梶原東住宅		(5,218.50 m ²)		125 戸以下
岡本住宅		3,350.0 m ²	240 戸以下	80 戸以下

※敷地面積は図上計測による。ただし（ ）は、市資料による。

(2) 自動車駐車場の附置

① 条例第 32 条

第32条 自動車駐車場は、（中略）商業系地域以外の地域内にあつては別表第9に掲げる基準により、当該建築物又は当該建築物の敷地内に附置しなければならない。
--

（別表第 9）

地域等	設置台数
(4) 住宅（次号に掲げるものを除く。）	当該住宅の戸数に 10／10 を乗じて得た台数以上
(5) ワンルーム形式の住戸	当該住宅の戸数に 4／10 を乗じて得た台数以上

備考：設置台数は、利用者数、従業員数及び荷さばきを要する想定利用台数に基づき開発事業者が作成する想定利用計画書を考慮し、市長が定めた台数とする。

② 施行規則第 22 条

第22条 条例第32条の規定による自動車駐車場の附置は、次に定めるところにより行うものとする。

(1) 自動車駐車場（車いす使用者のための自動車駐車場又は機械設備等の特殊な装置（以下「特殊装置」という。）を用いる自動車駐車場を除く。）の区画は、駐車台数1台につき幅2.3メートル以上、かつ、奥行5メートル以上を標準とし、当該区画を明確に表示する等の利用に支障を生じさせないための措置を採ること。

（中略）

(4) 住居系地域（商業地域、近隣商業地域、準工業地域及び工業地域を除く地域をいう。）においては、原則として平面駐車場とすること。

(3) 公園、緑地等

① 条例第 47 条

第47条 事業区域の面積が3,000平方メートル以上の開発事業については、公園、緑地又は広場（公園、緑地等）を次の各号に定めるところにより設置するものとする。（以下略）

(1) 都市計画法施行令（政令）第29条の2第1項第5号ロの規定による設置すべき公園の1か所当たりの面積の最低限度は、150平方メートルとすること。

(2) 政令第29条の2第1項第5号ハ及び第6号の規定による設置すべき公園、緑地等の規模は、当該事業区域の面積の5パーセント以上とすること。ただし、共同住宅の建築を目的とする場合は、当該事業区域の面積の6パーセント以上とすること。

② 施行規則第 30 条

第30条 条例第47条第1項第3号の規則で定める基準は、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定めるものとする。

(1) 公園

ア 公園は分散させないよう設置すること。ただし、当該公園の所要面積が1,000平方メートルを超える場合は、この限りでない。

ウ 公園は、特別高圧線以上の送電線の下には設置しないこと。ただし、安全の確保上支障がないと市長が認めるときは、この限りでない。

エ 公園は、管理用車両の通行ができる公道に4メートル以上接するように設置すること。

オ 公園の敷地は、1辺の長さが10メートル以上の矩形等まとまりのある形状とすること。

(2) 緑地

ア 緑地は、管理用車両の通行ができる公道に3メートル以上接するように設置すること。ただし、市が所有する緑地に隣接する場合及び緑地の保全が特に必要と市長が認める場合については、この限りでない。

イ 緑地内に危険な場所があるときは、擁壁、柵等を設ける等の適切な措置を採ること。

ウ 緑地の施設は、別に定めるところにより整備すること。

エ 緑地が有する機能の維持及び緑地の適切な管理に支障を生じさせないようにするため、設置すべき緑地の面積が500平方メートル未満の場合にあっても、500平方メートル以上の一団の緑地とするよう努めること。

オ 緑地は、原則として樹林地その他の自然地により確保するものとし、道路及び宅地等の保護地は含まないこと。

カ 条例第47条第3項で規定する斜面地建築物の建築及び特定斜面地の宅地造成を目的とする開発事業において緑地を設置する場合の公園的な利用が図れるものとは、15度以下の傾斜した土地の部分を3割以上含み、散策路、安全施設その他必要な施設を整備されたものとする。

(3) 広 場

広場は、第1号に定める基準（カを除く。）を準用し、設置すること。

(4) 斜面地建築物の位置、形態及び緑化率等についての措置（条例第 43 条）

第43条 斜面地建築物（建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3メートルを超える建築物をいう）の位置及び形態については、当該建築物の最も高い部分が斜面地の頂上及び尾根線を越えないようにすること等により、当該建築が行われる土地及びその周辺の土地における風致及び景観の維持に配慮しなければならない。

（略）

4 斜面地建築物の敷地における緑化率は、別表第6に定める基準とする。ただし、同表に定めのない場合にあつては、別表第4に定める基準によるものとする。

（別表第 4）

地域等	緑化率	接道緑化率	接道緑化率
第一種中高層住居専用地域で容積率が 150 パーセントの地域及び 200 パーセントの地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域並びに準住居地域	2/10 以上	6/10 以上	笛田住宅 植木住宅、 深沢住宅 梶原住宅、 梶原東住宅
準工業地域、工業地域及び工業専用地域	2/10 以上	6/10 以上	岡本住宅

(5) 集会所

① 条例第 53 条

第53条 集会所又はその用に供する土地（以下「集会所等」という。）が必要となる開発事業の規模は、50戸以上とする。

（以下、略）

② 施行規則第 36 条

第36条 条例第53条第2項の規則で定める基準は、次の各号に掲げる開発事業の区分に応じ、それぞれ当該各号に定めるとおりとする。

(1) 共同住宅の建築を目的とする開発事業

ア 集会所の面積は、0.7 平方メートルに当該共同住宅の戸数を乗じて得た面積（250平方メートルを超えるときは、250平方メートル）以上とすること。

（以下、略）

(6) その他付帯施設等整備基準

その他の付帯施設についての整備基準は以下のとおりです。

表 付帯施設等開発整備基準

付帯施設	設置条件	設置基準	
自転車駐車場		1 台/1 戸	
ゴミ集積所	20 戸以上	$3 \text{ m}^2 + (\text{計画戸} - 10 \text{ 戸}) \times 0.2 \text{ m}^2$	
防災 資機材倉庫	計画戸数	50 戸～100 戸	$4 \text{ m}^2 + (\text{計画戸数} - 50 \text{ 戸}) \times 0.04 \text{ m}^2$
	50 戸以上	100 戸以上	$6 \text{ m}^2 + (\text{計画戸数} - 100 \text{ 戸}) \times 0.015 \text{ m}^2$

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

(1) 「公営住宅の需要の高い著しい困窮年収未満の世帯」の考え方

将来的な社会情勢の変化に伴い、人口動向や世帯数などの市民構成の変動が想定されることから、現状の人口、世帯数、世帯収入を基準に、2040 年での人口、世帯数、世帯収入を推計したうえで、特に必要性の高い公営住宅の需要を推計し、公営住宅施策対象世帯の世帯数、さらには特に必要性の高い公営住宅の需要の高い著しい困窮年収未満の世帯の世帯数や世帯人数を推計します。

公営住宅施策対象世帯の世帯数は、既存または新規、改良あるいは民間の借り上げによる公営住宅および、高齢者等福祉関連支援施設等も含む合計をその目標値とし、安定した最低限の居住環境の確保のための住宅供給の必要量と位置付けられており、ここでは、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（平成 28 年 8 月改訂・国土交通省）に基づき、推計しました。

(2) 推計手順

今回の推計は 2040 年までの人口及び世帯動態の推移の推計をベースとし、2015 年から 2040 年まで 5 か年ごとにシミュレーションし、2040 年時点での需要を推計しました。具体的に以下の手順となっています。

① 2040 年の本市の人口推計値

2040 年における本市の人口は、国立社会保障・人口問題研究所の推計値を用います。

表 人口推計(2040 年)(国立社会保障・人口問題研究所、平成 25 年 3 月推計)

男女計	2010 年	2015 年	2020 年	2025 年	2030 年	2035 年	2040 年
総数	174,314	174,050	170,947	166,336	160,867	154,974	148,992
0～4 歳	6,634	6,246	5,382	4,810	4,626	4,532	4,379
5～9 歳	7,121	7,051	6,509	5,616	5,025	4,830	4,726
10～14 歳	7,192	7,345	7,185	6,641	5,734	5,132	4,932
15～19 歳	6,746	7,297	7,403	7,237	6,689	5,777	5,169
20～24 歳	6,893	6,879	7,455	7,566	7,392	6,825	5,892
25～29 歳	7,883	6,850	6,922	7,505	7,621	7,448	6,873
30～34 歳	10,018	8,074	6,990	7,067	7,647	7,753	7,570
35～39 歳	13,798	10,529	8,385	7,276	7,335	7,905	7,992
40～44 歳	13,740	14,322	10,828	8,662	7,524	7,568	8,128
50～54 歳	9,718	12,002	13,863	14,388	10,924	8,771	7,629
55～59 歳	10,431	9,548	11,781	13,619	14,146	10,750	8,638
60～64 歳	14,001	10,219	9,331	11,513	13,319	13,856	10,545
65～69 歳	12,973	13,583	9,916	9,063	11,188	12,960	13,503
70～74 歳	11,305	12,345	12,974	9,487	8,684	10,731	12,452
75～79 歳	9,989	10,392	11,405	12,080	8,857	8,129	10,060
80～84 歳	7,264	8,555	8,972	9,947	10,668	7,856	7,244
85～89 歳	4,017	5,440	6,513	6,942	7,813	8,544	6,324
90 歳以上	2,577	3,439	4,689	5,967	6,896	7,976	9,270
(再掲)0～14 歳	20,947	20,642	19,076	17,067	15,385	14,494	14,037
(再掲)15～64 歳	105,243	99,654	97,402	95,783	91,376	84,284	76,102
(再掲)65 歳以上	48,124	53,754	54,469	53,486	54,106	56,196	58,853
(再掲)75 歳以上	23,847	27,826	31,579	34,936	34,234	32,505	32,898

② 本市の世帯数の推計

①で示した本市の人口推計値をもとに、2040 年における本市の収入階級別・世帯人員別・住宅所有関係別世帯数の推計手順は、下図に示すとおりです。

国勢調査による本市及び県の一般世帯数及び人口から将来の「世帯主率」を推計し、前出の将来人口に世帯主率（推計値）を乗じて世帯数を推計します。

さらに、住宅・土地統計調査における収入階級別・世帯人員別・住宅所有関係別世帯数から算定した構成比実績値から将来値を推計し、世帯数推計値に乘ずることで、2040 年の収入階級別・世帯人員別・住宅所有関係別世帯数を推計します。

図 世帯数等の推計の手順

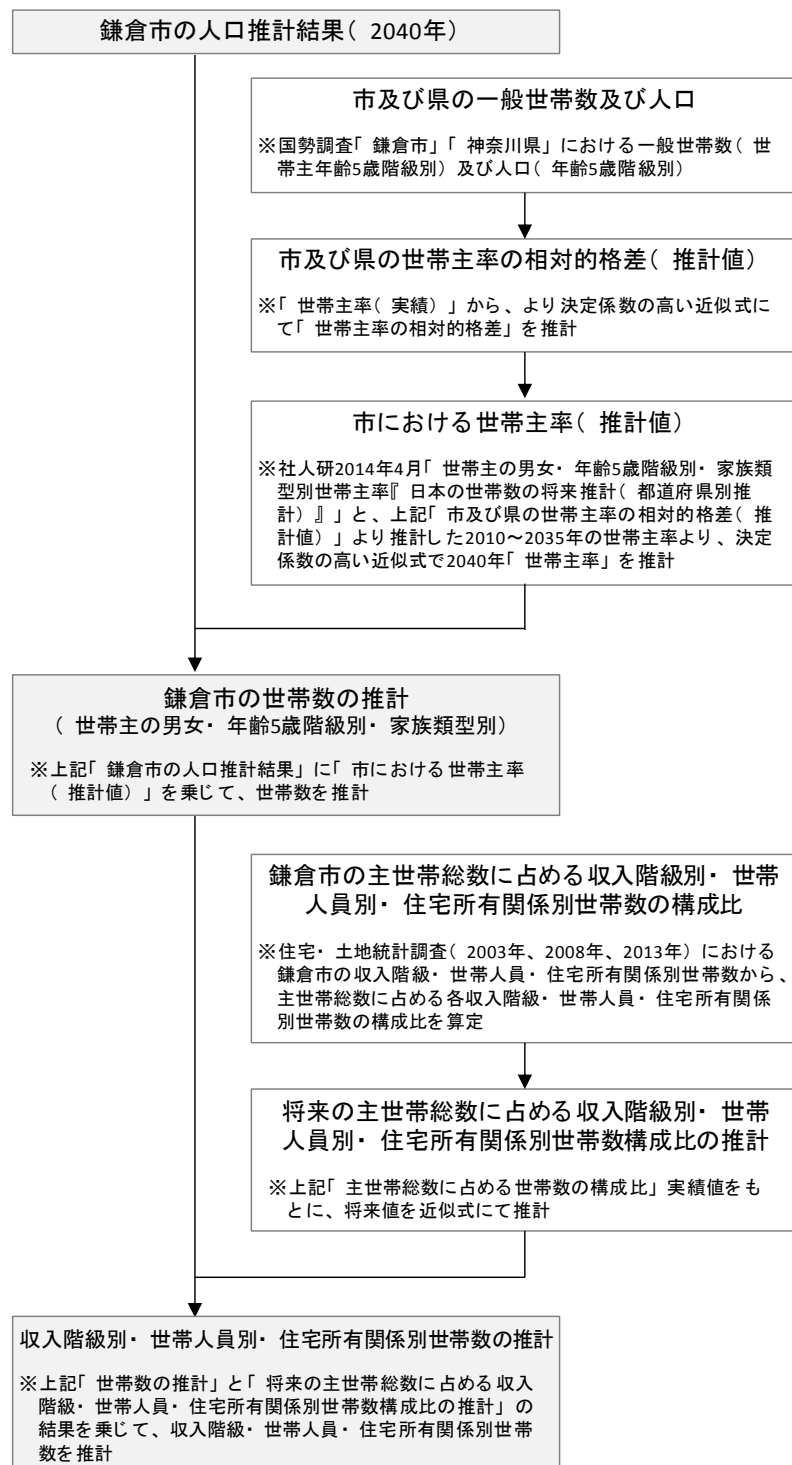


表 世帯数の推計結果(2040 年)

世帯主 の年齢	合計	単独世帯	夫婦のみの 世帯	夫婦と 子から成る 世帯	ひとり親と 子から成る 世帯	その他の 一般世帯
総数	74,934	28,151	17,086	16,660	8,788	4,249
20 歳未満	417	406	1	1	4	5
20～24 歳	1,820	1,612	43	73	33	60
25～29 歳	2,729	1,728	346	451	126	78
30～34 歳	3,314	1,329	524	1,151	233	76
35～39 歳	3,868	1,210	481	1,681	374	121
40～44 歳	4,262	1,212	452	1,848	557	193
45～49 歳	4,388	1,252	475	1,806	627	228
50～54 歳	4,592	1,426	581	1,675	690	220
55～59 歳	5,572	1,817	972	1,530	978	275
60～64 歳	6,562	2,266	1,608	1,421	913	353
65～69 歳	7,886	2,800	2,452	1,393	786	455
70～74 歳	7,378	2,598	2,509	1,157	633	481
75～79 歳	7,397	2,529	2,582	1,121	634	531
80～84 歳	4,474	1,627	1,487	582	438	339
85 歳以上	10,275	4,338	2,574	769	1,762	832

表 収入階級別・世帯人員別・住宅所有関係別世帯数の推計結果(2040 年)

	世帯人員	合計	世帯の年間収入階級(単位:万円)					
			300 未満	300 以上 500 未満	500 以上 700 未満	700 以上 1000 未満	1000 以上 1500 未満	1500 以上
総数	合計	74,934	20,034	20,010	14,145	12,473	6,958	1,314
	1人	21,032	11,138	5,029	2,367	1,264	1,214	20
	2人	27,343	6,448	9,280	4,697	3,868	2,123	927
	3人	16,214	2,001	4,375	3,921	3,849	1,834	234
	4人	8,296	124	1,020	2,669	2,961	1,437	85
	5人	1,506	294	165	405	306	336	0
	6人	391	16	80	38	196	13	49
	7人以上	151	13	62	47	29	0	0
持家	合計	57,559	13,045	15,793	11,195	10,610	5,779	1,137
	1人	10,267	5,725	2,253	1,065	616	607	0
	2人	24,182	5,200	8,955	3,721	3,322	2,056	927
	3人	13,525	1,705	3,757	3,326	3,210	1,390	138
	4人	7,683	100	598	2,610	2,961	1,390	24
	5人	1,456	294	138	405	283	336	0
	6人	307	8	29	33	188	0	49
	7人以上	138	13	62	34	29	0	0
借家	合計	17,375	6,989	4,217	2,950	1,863	1,179	177
	1人	10,765	5,413	2,776	1,302	648	607	20
	2人	3,161	1,248	325	975	545	67	0
	3人	2,689	296	618	595	639	444	96
	4人	614	24	421	59	0	47	61
	5人	50	0	26	0	24	0	0
	6人	84	8	51	5	7	13	0
	7人以上	13	0	0	13	0	0	0

※この結果、公営住宅施策対象世帯の推計は、借家世帯（太枠内）を対象に作業を行います

③ 世帯数の推計結果から公営住宅施策対象世帯の推計

②で示した 2040 年における本市の借家世帯（17,375 世帯）の収入階級別・世帯人員別世帯数をもとにした公営住宅施策対象世帯の推計手順は、下図に示すとおりです。

「家計調査（家計収支編・総世帯・各年次年報）」における年間収入階級（五分位）境界値の実績値より将来値を推計し、これより、②の住宅・土地統計調査における収入階級から年間収入階級（五分位）への変換率を推計します。

さらに、公営住宅収入基準を設定し、世帯人員別及び公営住宅収入基準別に収入分位*階級（五分位）への該当率を推計し、公営住宅施策対象世帯数を推計します。

図 公営住宅施策対象世帯の推計手順と対象世帯の区分

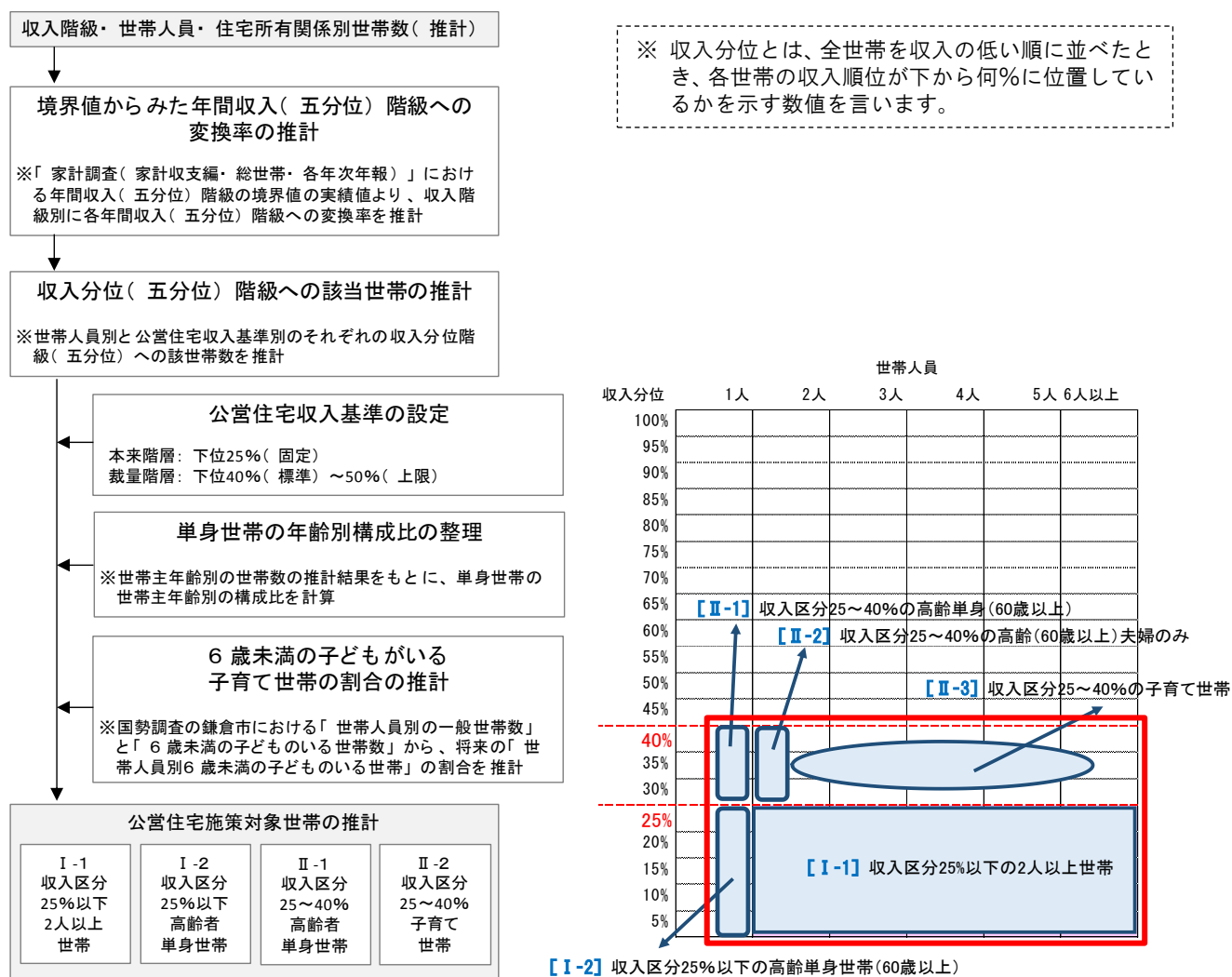


表 年間収入年間収入（五分位）階級への変換比率の推計

年間収入（五分位）階級		住宅・土地統計調査における収入階級（単位：万円）					
		300未満	300以上 500未満	500以上 700未満	700以上 1000未満	1000以上 1500未満	1500以上
I	178未満	59%	0%	0%	0%	0%	0%
II	178以上 261未満	28%	0%	0%	0%	0%	0%
III	261以上 351未満	13%	25%	0%	0%	0%	0%
IV	351以上 533未満	0%	75%	17%	0%	0%	0%
V	533以上	0%	0%	83%	100%	100%	100%

表 年間収入(五分位)階級別の世帯数の推計

世帯人員	年間収入(五分位)階級(万円)					計
	第Ⅰ分位 178 未満	第Ⅱ分位 178 以上 261 未満	第Ⅲ分位 261 以上 351 未満	第Ⅳ分位 351 以上 533 未満	第Ⅴ分位 533 以上	
1人世帯	3,217	1,497	1,405	2,287	2,360	10,765
2人世帯	742	345	244	404	1,426	3,161
3人世帯	176	82	195	560	1,676	2,689
4人世帯	14	7	110	324	158	614
5人世帯	0	0	7	20	24	50
6人以上世帯	5	2	14	41	35	97
合計	4,153	1,932	1,975	3,635	5,678	17,375

表 公営住宅の施策対象世帯数の推計結果

収入分位	世帯人員		年間収入(五分位)階級(万円)				
			第Ⅰ分位 178 未満	第Ⅱ分位 178 以上 261 未満	第Ⅲ分位 261 以上 351 未満	第Ⅳ分位 351 以上 533 未満	第Ⅴ分位 533 以上
25%以下	2人以上世帯	2人	742	345	244	1	0
		3人	176	82	195	150	0
		4人	14	7	110	171	0
		5人	0	0	7	15	0
		6人以上	5	2	14	41	0
	高齢者単身	1人世帯	3,217	1,497	1,405	2,287	2,360
		うち高齢者	1,846	859	320	0	0
25～40%	高齢者夫婦	2人世帯	0	0	0	189	0
		うち高齢者	0	0	0	146	0
	子育て世帯	2人	0	0	0	1	0
		3人	0	0	0	52	0
		4人	0	0	0	42	0
		5人	0	0	0	2	0
		6人以上	0	0	0	0	3

表 世帯人員別の公営住宅の施策対象世帯数の推計結果

住宅の 所有関係	世帯人員	年間収入(五分位)階級(万円)					合計
		第Ⅰ分位 178 未満	第Ⅱ分位 178 以上 261 未満	第Ⅲ分位 261 以上 351 未満	第Ⅳ分位 351 以上 533 未満	第Ⅴ分位 533 以上	
借家	1人世帯	1,846	859	806	273	0	3,785
	2人世帯	742	345	244	148	0	1,478
	3人世帯	176	82	195	201	0	655
	4人世帯	14	7	110	213	0	344
	5人世帯	0	0	7	17	0	24
	6人以上世帯	5	2	14	41	3	65
	合計	2,783	1,295	1,377	893	3	6,350

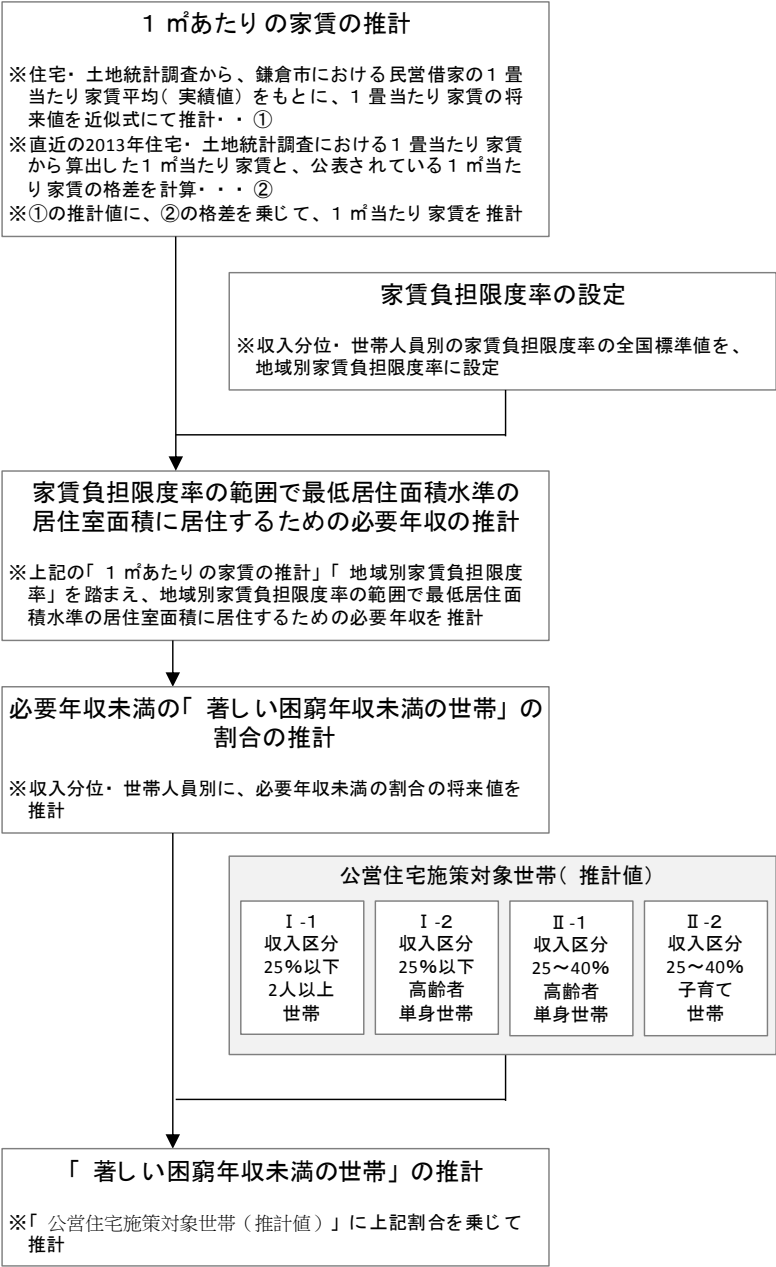
この結果、2040年時点における公営住宅施策対象世帯は、6,350世帯ですが、その半数以上(3,785世帯)が1人世帯と推測されます。

(3) 「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

公営住宅の施策対象世帯のうち、居住室面積に居住特に公営住宅の需要度が高い「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計します。

著しい困窮年収未満の世帯とは、最低居住面積水準に居住するための家賃が家賃負担限度率を超える世帯として以下のように推計します。

図 「著しい困窮年収未満の世帯」の推計手順



① 1㎡あたりの家賃の推計

「住宅・土地統計調査」(1998年、2003年、2008年、2013年)における鎌倉市の民営住宅の㎡当たりの平均家賃単価の趨勢より、2040年までの標準家賃単価を下表のように推計します。

表 1㎡当たり家賃の推計値

年度	2015 年	2020 年	2025 年	2030 年	2035 年	2040 年
平均家賃単価 (円/㎡)	1,221	1,217	1,221	1,221	1,221	1,221

② 家賃負担限度率の設定

国土交通省「住宅地審議会・住宅部会・基本問題小委員※」における平成 7 年 4 月 21 日提出資料より、収入のうち家賃に充てられる割合の限度（全国標準値）を収入分位・世帯人員別に設定します。

※ 国土交通省の審議会の 1 つで、主に国土交通大臣の諮問に応じて宅地及び住宅に関する重要事項を調査します。現在は、「住宅地分科会・基本制度部会・公的賃貸住宅のあり方に関する小委員会」となっています。

表 家賃負担限度率

世帯人員	年間収入(五分位)階級(万円)				
	第Ⅰ分位 178 未満	第Ⅱ分位 178 以上 261 未満	第Ⅲ分位 261 以上 351 未満	第Ⅳ分位 351 以上 533 未満	第Ⅴ分位 533 以上
1 人世帯	19.0%	20.5%	21.0%	21.0%	21.0%
2 人世帯	18.5%	20.5%	21.0%	21.0%	21.0%
3 人世帯	16.5%	19.5%	21.5%	22.0%	22.0%
4 人世帯	15.0%	18.0%	20.5%	21.0%	21.0%
5 人世帯	28.0%	36.0%	41.0%	42.0%	42.0%

③ 家賃負担限度率の範囲で最低居住面積水準の居住室面積に居住するための必要年収の推計

【 最低居住面積水準の設定 】

住生活基本計画（全国計画：平成 28 年 3 月 18 日）より、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠とされている「最低居住面積」を世帯人数に応じ設定します。

表 最低居住面積水準(住戸専用面積・壁芯)

世帯人員	1 人世帯	2 人世帯	3 人世帯	4 人世帯	5 人世帯
延床面積(㎡)	25.0	30.0	40.0	50.0	57.0

※単身者：25 ㎡、 2人以上の世帯：10 ㎡×世帯人数+10 ㎡

※世帯人数が 5 人以上の場合は上記の面積から 5%を控除。また本設定では世帯人員の年齢は 10 歳以上とする。）

【 必要年収の推計 】

必要年数は次式により算定します。

$$\text{必要年収} = \frac{1 \text{ ㎡あたりの家賃} \times 2. \text{ 最低居住面積水準}}{\text{負担限度率}} \times 12 \text{ か月}$$

以上より、家賃負担限度率の範囲で最低居住面積水準の居住室面積に居住するために必要な年収を、世帯人員別・収入分位別に推計すると、以下のとおりです。

表 世帯人員、収入分位別必要年収の推計(単位:千円)

世帯人員	年間収入(五分位)階級(万円)				
	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
	178 未満	178 以上 261 未満	261 以上 351 未満	351 以上 533 未満	533 以上
1 人	193	179	174	174	174
2 人	238	214	209	209	209
3 人	355	301	273	266	266
4 人	488	407	357	349	349
5 人	1,298	1,009	886	865	865

④ 必要年収未満の「著しい困窮年収未満の世帯」の割合の推計

各分位で必要年収水準に満たない世帯の割合は以下になります。

表 収入分位別の必要年収未満の世帯数割合(単位:千円)

世帯人員	年間収入(五分位)階級(万円)				
	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
	178 未満	178 以上 261 未満	261 以上 351 未満	351 以上 533 未満	533 以上
1 人	100.0%	0.5%	0.0%	0.0%	0.0%
2 人	100.0%	43.6%	0.0%	0.0%	0.0%
3 人	100.0%	100.0%	12.7%	0.0%	0.0%
4 人	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%
5 人	100.0%	100.0%	100.0%	25.7%	0.0%

※太字は、公営住宅施策対象世帯に含まれる範囲

⑤ 「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

公営住宅施策対象世帯として推計された「高齢单身」、「高齢夫婦のみ」、「子育て世帯」に、表5の割合を乗じて各年の「著しい困窮年収未満の世帯数」(＝家賃負担限度額が最低居住面積水準の居住に必要な家賃を下回る世帯数)を算定します。

表 「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果

収入分位	世帯人員		年間収入(五分位)階級(万円)				
			第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
			178 未満	178 以上 261 未満	261 以上 351 未満	351 以上 533 未満	533 以上
25%以下	2人以上	2人	742	345	244	1	0
		3人	176	82	195	150	0
		4人	14	7	110	171	0
		5人	0	0	7	15	0
		6人以上	5	2	14	41	0
	高齢者单身	1人世帯	3,217	1,497	1,405	2,287	2,360
		うち高齢者	1,846	859	320	0	0
25～40%	高齢者夫婦	2人世帯	0	0	0	189	0
		うち高齢者	0	0	0	146	0
	子育て世帯	2人	0	0	0	1	0
		3人	0	0	0	52	0
		4人	0	0	0	42	0
		5人	0	0	0	2	0
		6人以上	0	0	0	0	3

表 世帯人員別の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果

住宅の 所有関係	世帯人員	年間収入(五分位)階級(万円)					合計
		第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	
		178 未満	178 以上 261 未満	261 以上 351 未満	351 以上 533 未満	533 以上	
借家	1人世帯	1,846	859	806	273	0	3,785
	2人世帯	742	345	244	148	0	1,478
	3人世帯	176	82	195	201	0	655
	4人世帯	14	7	110	213	0	344
	5人世帯	0	0	7	17	0	24
	6人以上 世帯	5	2	14	41	3	65
	合計	2,783	1,295	1,377	893	3	6,350

この結果、公営住宅施策対象世帯のうち「著しい困窮年収世帯」は、2040年時点において3,214世帯ですが、その半数以上が1人世帯と推測されます。

また、本推計では2015年から2040年までの5年ごとに同様の推計を行っていますが、下表に示すように、著しい困窮年収未満世帯は2015年の3,907世帯から一貫した減少傾向にあるものの、その中でも単身世帯の割合が上昇することが予測される結果となっています。

表「著しい困窮年収未満世帯」の世帯数の推移

年度・区分		世帯数	世帯人数				
			1 人	2 人	3 人	4 人	5 人以上
2015 年	世帯数	3907	1627	1218	661	293	108
	構成比(%)	100.0	41.6	31.2	16.9	7.5	2.8
2020 年	世帯数	3787	1722	1138	579	256	93
	構成比(%)	100.0	45.5	30.0	15.3	6.8	2.5
2025 年	世帯数	3584	1776	1025	480	224	79
	構成比(%)	100.0	49.5	28.6	13.4	6.3	2.2
2030 年	世帯数	3555	1876	976	384	228	70
	構成比(%)	100.0	52.8	27.5	10.8	6.4	2.5
2035 年	世帯数	3427	1955	926	312	175	59
	構成比(%)	100.0	57.0	27.0	9.1	5.1	1.7
2040 年	世帯数	3214	1850	892	283	131	58
	構成比(%)	100.0	57.6	27.7	8.8	4.1	1.8

(4) 市営住宅供給戸数

公営住宅施策対象世帯のうち著しい困窮年収世帯への住宅供給については、神奈川県住生活基本計画（平成29（2017）年3月策定）において、公営住宅による供給のほか、住宅供給公社や都市再生機構が管理する賃貸住宅や地域優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、改良住宅などの公的賃貸住宅の供給、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット機能の向上等により実施することとしています。

本市においても第3次住宅マスタープランに基づき、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット機能の向上を図るとともに、市営住宅の供給を行うこととしており、現在供給している642戸の市営住宅の確保を継続していきます。

参. 4 施設配置シミュレーション

集約対象の6住宅及び深沢クリーンセンターの中から、敷地面積の小さい植木住宅及び梶原住宅を除いた5か所の敷地について、施設配置シミュレーションを行います。

各敷地のシミュレーション結果を次ページ以降に示します。

① 深沢住宅

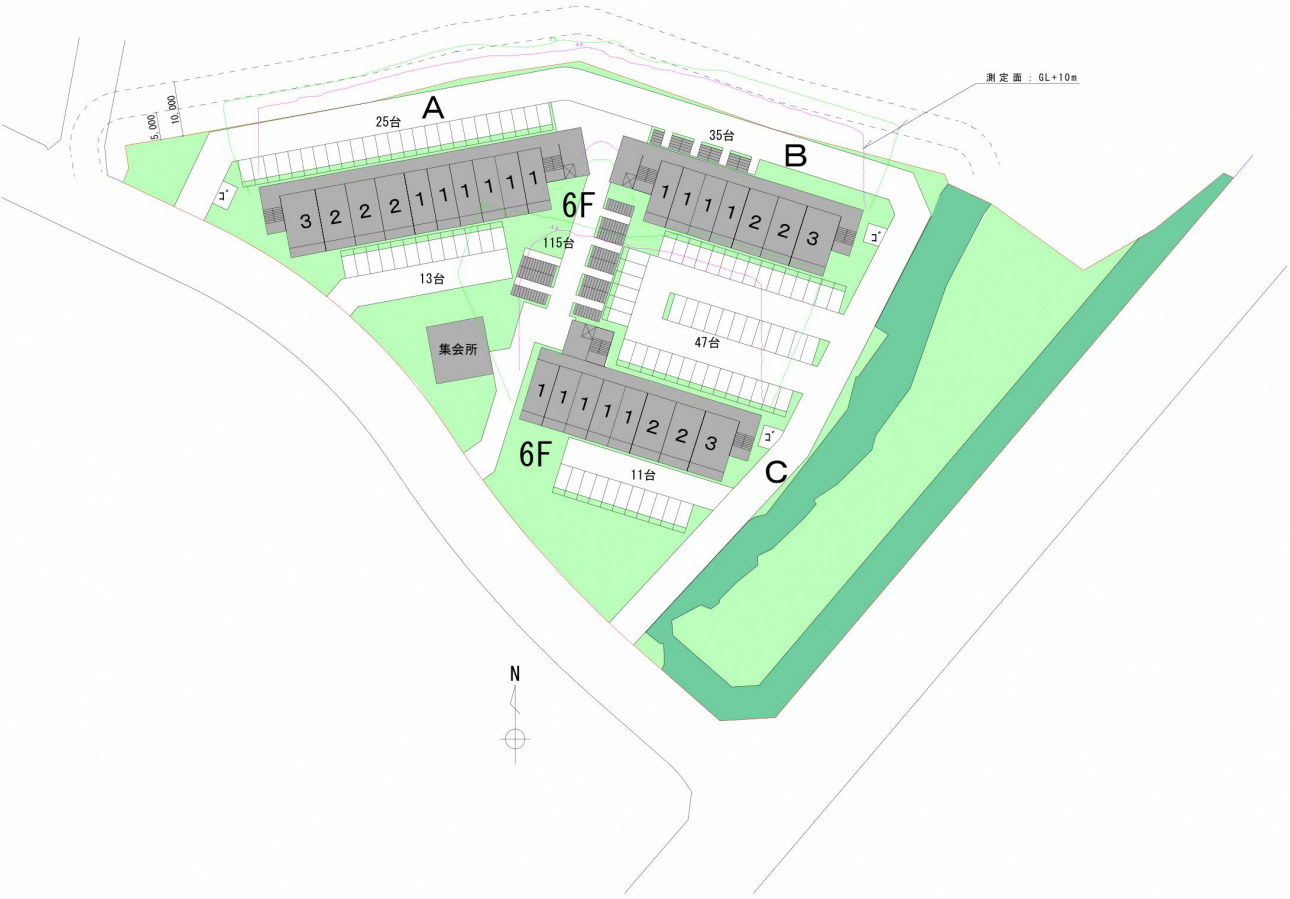


表 深沢住宅の敷地面積及び建築可能戸数

敷地全体	敷地面積 13,752.08 m ²	条例での建築可能戸数	203.4 戸 対開発面積
	開発面積(域内道路含む)	建築可能戸数	150 戸
	約 11,300.0 m ² 注:図上計測	1DK換算戸数	90.0 戸

表 全体の住戸及び付帯施設の整備計画

合計	住戸対応及び専有面積(㎡)			計	駐車台数	基準	40 ㎡ 超	40 ㎡ 以下	計
	1DK	2DK	3DK				56 台	26 台	81 台
	39.34	52.08	61.79						
6F	15	7	3	25	自転車	計画	81 台		
5F	15	7	3	25		基準	150 台		
4F	15	7	3	25		計画	150 台		
3F	15	7	3	25	ゴミ集積所	基準	33.0 ㎡		
2F	15	7	3	25		計画	33.0 ㎡		
1F	15	7	3	25	集会所	基準	105.0 ㎡		
計	90	42	18	150		計画	105.0 ㎡		
構成比	55.6%	25.9%	11.1%	92.6%	防災倉庫 (階段裏)	基準	12.0 ㎡		
目 標	50.0%	40.0%	10.0%	100.0%		計画	12.0 ㎡		
換算戸数	30.0	42.0	18.0	90.0	公園・緑地 (公園 150 ㎡)	基準	678.0 ㎡		
床面積(㎡)	3540.6	2187.36	1112.22	6840.18		計画	3220.0 ㎡		
建築面積 (㎡)	住棟	集会所	駐輪所	計					
	1943	105	150	2198					
建蔽率	基準	60%	通路、バルコニー 等含む。		容積率	基準	150%		
	計画	19.5%				計画	61.5%		

表 住棟別の住戸及び付帯施設整備計画

住棟 A		住戸対応及び専有面積(㎡)			計	駐車台数 (台)	基準	40 ㎡ 超	40 ㎡ 以下	計
		1DK	2DK	3DK						
		39.34	52.08	61.79					24	14
	6F	6	3	1	10	自転車	計画	38		
	5F	6	3	1	10		基準	60		
	4F	6	3	1	10		計画	60		
	3F	6	3	1	10	ゴミ集積所	基準	13		
	2F	6	3	1	10		計画	13		
	1F	6	3	1	10	集会所	共用として合計参照			
	計	36	18	6	60					
構成比(%)	60.0	30.0	10.0	100.0	防災倉庫 (階段裏)	基準	4			
目 標(%)	50.0	40.0	10.0	100.0		計画	4			
換算戸数	12.0	18.0	6.0	36.0	公園・緑地 (公園 150 ㎡)	共用として合計参照				
床面積(㎡)	1416.24	937.44	370.74	2724.42						

住棟B		住戸対応及び専有面積(㎡)			計	駐車台数	基準	40 ㎡ 超	40 ㎡ 以下	計
		1DK	2DK	3DK				18 台	10 台	28 台
		39.34	52.08	61.79						
	6F	4	2	1	7	自転車	計画	28		
	5F	4	2	1	7		基準	42 台		
	4F	4	2	1	7		計画	42 台		
	3F	4	2	1	7	ゴミ集積所	基準	9.0 ㎡		
	2F	4	2	1	7		計画	9.0 ㎡		
	1F	4	2	1	7	集会所	共用として合計参照			
	計	24	12	6	42					
構成比	57.1%	28.6%	14.3%	100.0%	防災倉庫 (階段裏)	基準	4.0 ㎡			
目 標	50.0%	40.0%	10.0%	100.0%		計画	4.0 ㎡			
換算戸数	8.0	12.0	6.0	26.0	公園・緑地 (公園 150 ㎡)	共用として合計参照				
床面積(㎡)	944.16	624.96	370.74	1939.86						

住棟 C		住戸対応及び専有面積(㎡)			計	駐車台数	基準	40 ㎡ 超	40 ㎡ 以下	計
		1DK	2DK	3DK				18 台	12 台	30 台
		39.34	52.08	61.79						
	6F	5	2	1	8	自転車	計画	30 台		
	5F	5	2	1	8		基準	48 台		
	4F	5	2	1	8		計画	48 台		
	3F	5	2	1	8	ゴミ集積所	基準	11.0 ㎡		
	2F	5	2	1	8		計画	11.0 ㎡		
	1F	5	2	1	8	集会所	共用として合計参照			
	計	30	12	6	48					
構成比	58.8%	23.5%	11.8%	94.1%	防災倉庫 (階段裏)	基準	4.0 ㎡			
目 標	50.0%	40.0%	10.0%	100.0%		計画	4.0 ㎡			
換算戸数	10.0	12.0	6.0	28.0	公園・緑地 (公園 150 ㎡)	共用として合計参照				
床面積(㎡)	1180.2	624.96	370.74	2175.9						

② 笛田住宅

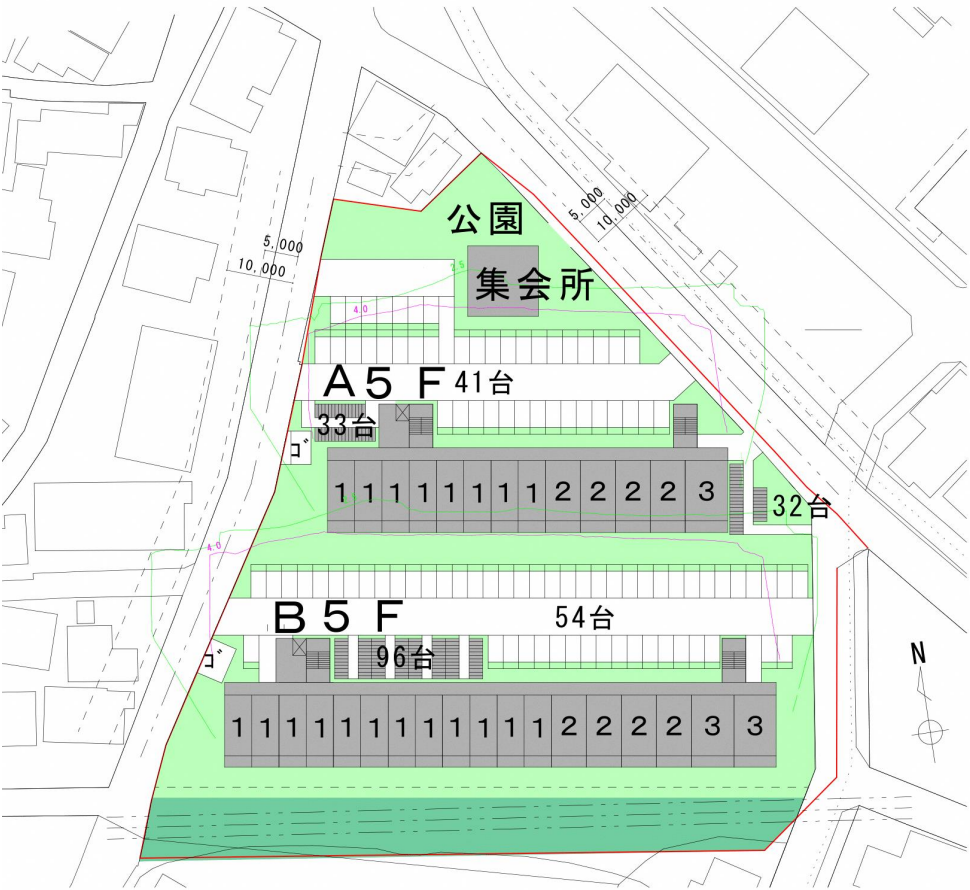


表 笛田住宅敷地の敷地及び建築可能戸数

敷地全体	敷地面積 6,841.32 ㎡	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 ㎡	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(㎡)			計	駐車台数	基準	40 ㎡ 超	40 ㎡ 以下	計
	1DK	2DK	3DK						
	34.65	45.00	54.90				55 台	40 台	
5F	20	8	3	31		自転車	基準	155 台	
4F	20	8	3	31			計画	161 台	
3F	20	8	3	31	基準		33.0 ㎡		
2F	20	8	3	31	ゴミ集積	計画	33.0 ㎡		
1F	20	8	3	31		基準	108.5 ㎡		
計	100	40	15	155	集会所	計画	109.0 ㎡		
構成比	64.5%	25.8%	9.7%	100.0%		基準	10.2 ㎡		
目 標	65.0%	25.0%	10.0%	100.0%	防災倉庫 (階段裏)	計画	11.0 ㎡		
換算戸数	33.3	40.0	15.0	88.3		基準	447.7 ㎡		
床面積(㎡)	3465.0	1800.0	823.5	6088.5	公園(150 ㎡)・緑地	計画	1400.0 ㎡		
建築面積 (㎡)	住棟	集会所	駐輪所	計		基準	150%		
	1932.4	109.0	161.0	2202.4	計画	85.2%			
建蔽率	基準	60%	通路、バルコニ ー等含む。		容積率	基準			
	計画	29.5%				計画			

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	基準	40 ㎡ 超	40 ㎡ 以下	計
		1DK	2DK	3DK						
		34.65	45.00	54.90						
	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 ㎡		
	計	40	20	5	65		計画	14.0 ㎡		
	構成比	61.5%	30.8%	7.7%	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	4.6 ㎡			
換算戸数	13.3	20.0	5.0	38.3		計画	5.0 ㎡			

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		

③ 梶原東住宅

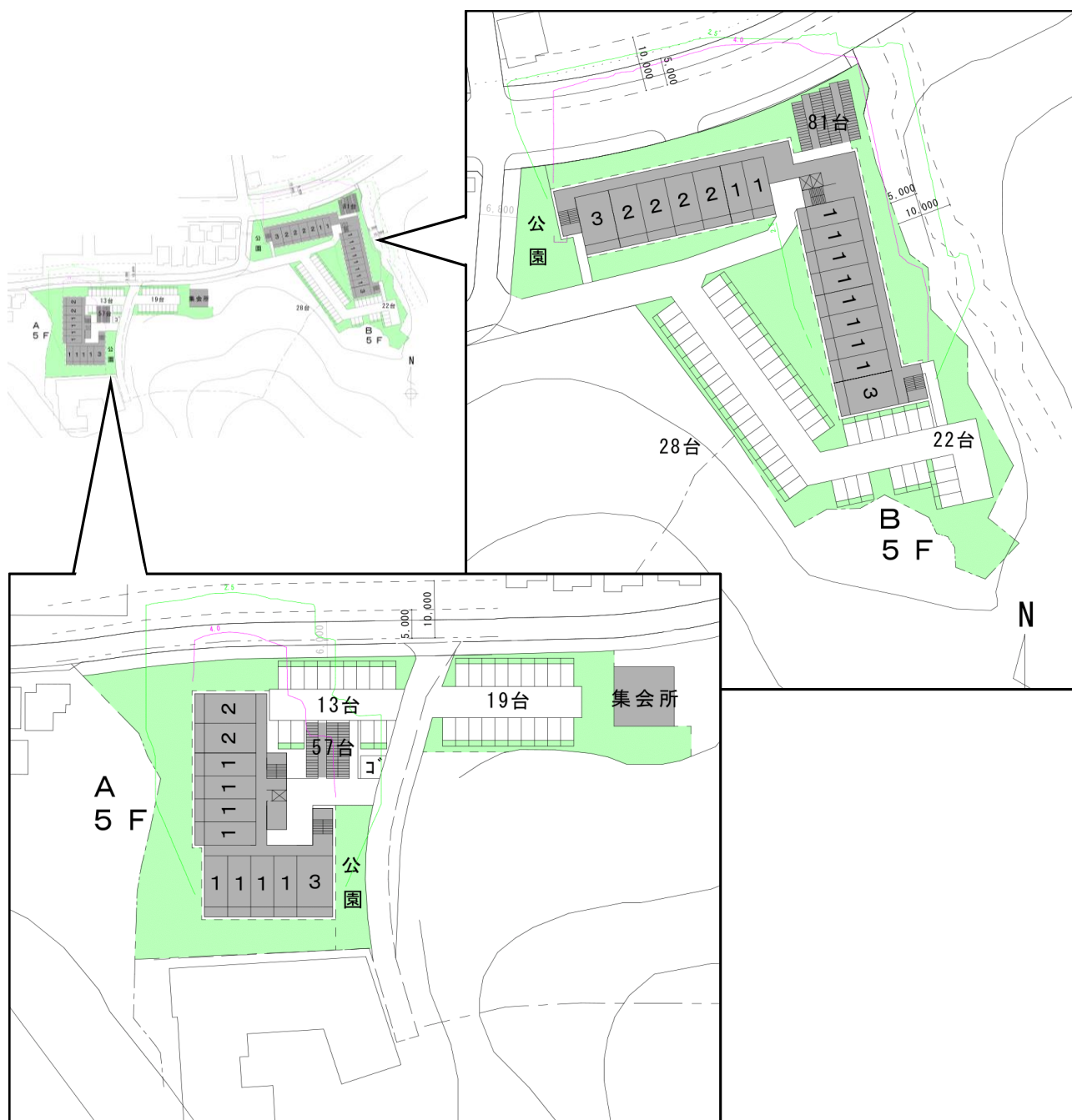


表 梶原東住宅の敷地及び建築可能戸数

敷地全体	敷地面積 6213.53 m ²	条例での建築可能戸数	156.7 戸 対開発面積
	開発面積(域内道路含む) ※図上計測 約 6,526 m ²	建築可能戸数	135 戸
		1DK換算戸数	74.7 戸
敷地A	敷地面積 3162.11 m ²	条例での建築可能戸数	53 戸 対開発面積
	開発面積(域内道路含む、 道路拡幅を考慮) ※図上計測 約 2,206.0 m ²	建築可能戸数	55 戸
		1DK換算戸数	28.0 戸
敷地B	敷地面積 3,051.42 m ²	条例での建築可能戸数	103.7 戸 対開発面積
	開発面積(域内道路含む)約 ※図上計測 4,320.0 m ²	建築可能戸数	80 戸
		1DK換算戸数	46.7 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(㎡)			計	駐車台数	基準	40 ㎡	40 ㎡	計
	1DK	2DK	3DK				超	以下	
	34.65	45.00	54.90				45 台	36 台	
5F	18	6	3	27	自転車	計画	45 台	36 台	81 台
4F	18	6	3	27			82 台		
3F	18	6	3	27		基準	135 台		
2F	18	6	3	27		計画	153 台		
1F	18	6	3	27		基準	29.0 ㎡		
計	90	30	15	135	ゴミ集積	計画	25.5 ㎡		
構成比	66.7%	22.2%	11.1%	100.0%	集会所	基準	94.5 ㎡		
目 標	65.0%	25.0%	10.0%	100.0%		計画	105.0 ㎡		
換算戸数	30.0	30.0	15.0	75.0	防災倉庫 (階段裏)	基準	14.6 ㎡		
床面積(㎡)	2494.3	1350.0	823.5	4667.8		計画	10.0 ㎡		
建築面積 (㎡)	住棟	集会所	駐輪所	計	公園(150 ㎡)・緑地	基準	391.6 ㎡		
	1720.7	105.0	153.0	1978.7		計画	413.0 ㎡		

表 住棟別の住戸及び付帯施設整備計画

住棟A	住棟A	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				15 台	16 台		31 台
		34.65	45.00	54.90							
	5F	8	2	1	11		自転車	計画	32 台		
	4F	8	2	1	11			基準	55 台		
	3F	8	2	1	11	計画			57 台		
	2F	8	2	1	11	ゴミ集積所		基準	12 ㎡		
	1F	8	2	1	11		計画	12 ㎡			
	計	40	10	5	55	集会所	Bと共用				
	構成比	72.7%	18.2%	9.1%	100.0%		防災倉庫 (階段裏)	基準	9.4 ㎡		
	目 標	65.0%	25.0%	10.0%	100.0%			計画	6.0 ㎡		
	換算戸数	13.3	10.0	5.0	28.3	公園(150 ㎡)・緑地	基準	132.4 ㎡			
	床面積(㎡)	1386.0	450.0	274.5	2110.5		計画	143.0 ㎡			
	建築面積 (㎡)	住棟	集会所	駐輪所	計	容積率	基準	200.0%			
		688.5	-	57.0	745.5		計画	98.3%			
	建蔽率	基準	60.0%	通路、バルコニ ー等含む。		容積率	基準	200.0%			
計画		33.8%	計画				98.3%				

住棟B	5F	10	4	2	16	駐車台数	基準	30 台	20 台	50 台
	4F	10	4	2	16		計画	50 台		
	3F	10	4	2	16	自転車	基準	80 台		
	2F	10	4	2	16		計画	96 台		
	1F	10	4	2	16	ゴミ集積所	基準	17.0 ㎡		
	計	50	20	10	80		計画	13.0 ㎡		
	構成比	62.5%	25.0%	12.5%	100.0%	集会所	基準	94.5 ㎡		
	目 標	65.0%	25.0%	10.0%	100.0%		計画	105.0 ㎡		
	換算戸数	16.7	20.0	10.0	46.7	防災倉庫 (階段裏)	基準	5.2 ㎡		
	床面積(㎡)	1108.3	900.0	549.0	2557.3		計画	4.0 ㎡		
	建築面積 (㎡)	住棟	集会所	駐輪所	計	公園(150 ㎡)・緑地	基準	259.2 ㎡		
		1032.2	105.0	96.0	1233.2		計画	270.0 ㎡		
	建蔽率	基準	60.0%	通路、バルコニ ー等含む。		容積率	基準	200.0%		
		計画	28.5%				計画	63.8%		

④ 岡本住宅

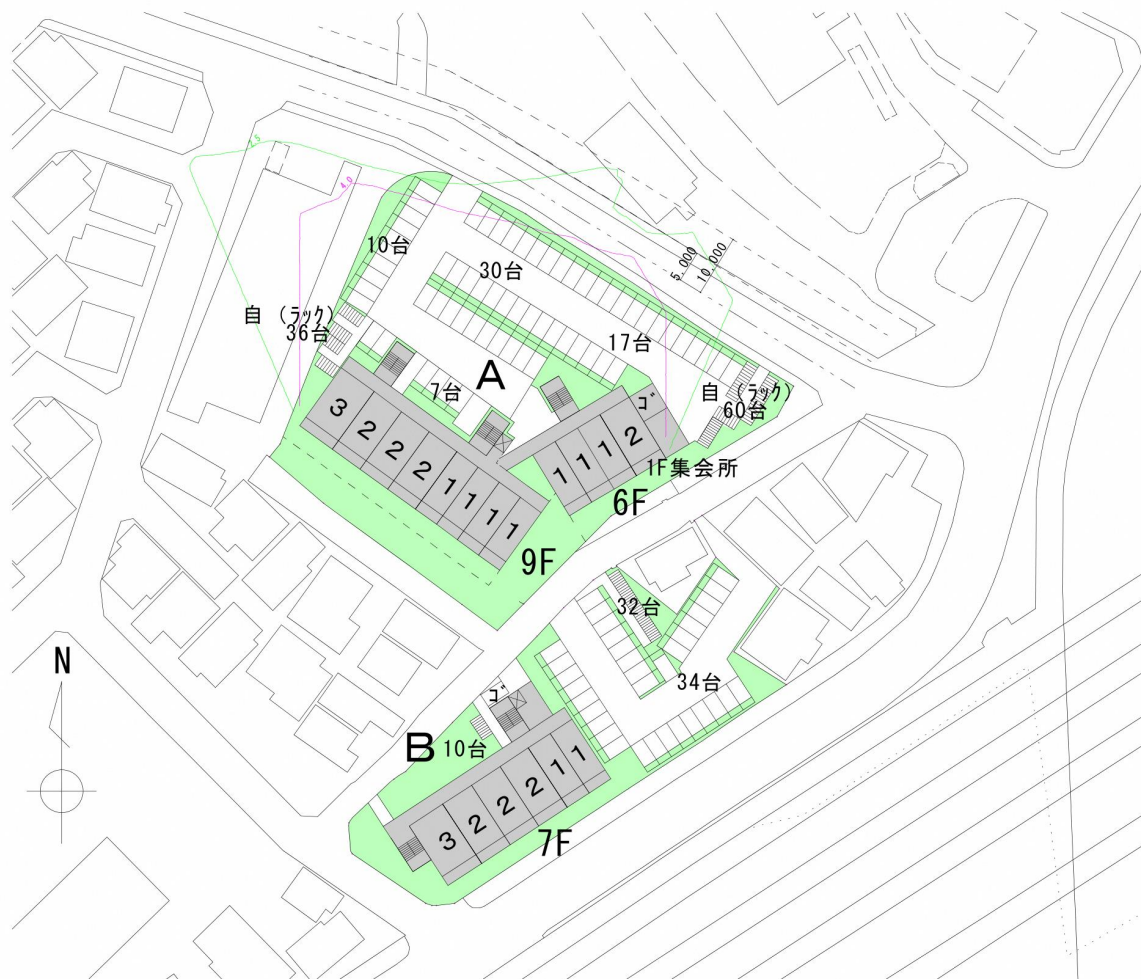


表 岡本住宅の敷地面積及び建築可能戸数

敷地全体	敷地面積 5,936.00 m ²	条例での建築可能戸数	124.6 戸 対開発面積
	開発面積(域内道路含む) 約 5,210.00 m ² 注:図上計測	建築可能戸数	137 戸
		1DK換算戸数	91.7 戸
敷地A	敷地面積 3,666.00 m ²	条例での建築可能戸数	80.0 戸 対開発面積
	開発面積(域内道路含む) 約 3,350.0 m ² 注:図上計測	建築可能戸数	95 戸
		1DK換算戸数	59.0 戸
敷地B	敷地面積 2,270.00 m ²	条例での建築可能戸数	44.6 戸 対開発面積
	開発面積(域内道路含む) 約 1,860.0 m ² 注:図上計測	建築可能戸数	42 戸
		1DK換算戸数	32.7 戸

表 全体の住戸及び付帯施設整備計画

全体	住戸対応及び専有面積(㎡)			計	駐車台数	基準	40 ㎡	40 ㎡	計
	1DK	2DK	3DK				超	以下	
	39.34	52.08	61.79				41 台	22 台	63 台
9F	4	3	1	8	自転車	計画	63 台		
8F	4	3	1	8		基準	95 台		
7F	6	6	2	14		計画	96 台		
6F	9	7	2	18	ゴミ集積所	基準	20.0 ㎡		
5F	9	7	2	18		計画	25.0 ㎡		
4F	9	7	2	18	集会所	基準	67.0 ㎡		
3F	9	7	2	18		計画	76.0 ㎡		
2F	9	7	2	18	防災倉庫 (階段裏)	基準	6.0 ㎡		
1F	9	6	2	17		計画	6.0 ㎡		
計	68	53	16	137	公園・緑地 (公園 150 ㎡)	基準	201.0 ㎡		
構成比	49.6%	38.7%	11.7%	100.0%		計画	360.0 ㎡		
目 標	50.0%	40.0%	10.0%	100.0%					
換算戸数	22.7	53.0	16.0	91.7					
床面積(㎡)	2675.12	2760.24	988.64	6424.0					
建築面積 (㎡)	住棟	集会所	駐輪所	計					
	1425.0	76.0	215.0	1716.0					

表 住棟別の住戸及び付帯施設整備計画

住棟A		住戸対応及び専有面積(㎡)			計	駐車台数	基準	40㎡ 超	40㎡ 以下	計
		1DK	2DK	3DK				41台	22台	
		39.34	52.08	61.79						
	9F	4	3	1	8	自転車	計画	63台		
	8F	4	3	1	8		基準	95台		
	7F	4	3	1	8		計画	96台		
	6F	7	4	1	12	ゴミ集積所	基準	20.0㎡		
	5F	7	4	1	12		計画	25.0㎡		
	4F	7	4	1	12	集会所	基準	67.0㎡		
	3F	7	4	1	12		計画	76.0㎡		
	2F	7	4	1	12	防災倉庫 (階段裏)	基準	6.0㎡		
	1F	7	3	1	11		計画	6.0㎡		
	計	54	32	9	95	公園(150㎡)・緑地	基準	201.0㎡		
構成比	56.8%	33.7%	9.5%	100.0%	計画		360.0㎡			
目 標	50.0%	40.0%	10.0%	100.0%						
換算戸数	18.0	32.0	9.0	59.0						
床面積(㎡)	2124.36	1666.56	556.11	4347.03						
建築面積 (㎡)	住棟	集会所	駐輪所	計						
	912.0	76.0	173.0	1161.0						
建蔽率	基準	60%	通路、バルコニー 等含む。		容積率	基準	200%			
	計画	34.7%				計画	134.3%			

住棟 B		住戸対応及び専有面積(㎡)			計	駐車台数	基準	40 ㎡ 超	40 ㎡ 以下	計
		1DK	2DK	3DK				28 台	6 台	34 台
		39.34	52.08	61.79						
	7F	2	3	1	6	自転車	計画	34 台		
	6F	2	3	1	6		基準	42 台		
	5F	2	3	1	6		計画	42 台		
	4F	2	3	1	6	ゴミ集積所	基準	9.0 ㎡		
	3F	2	3	1	6		計画	9.0 ㎡		
	2F	2	3	1	6	集会所	基準	—		
	1F	2	3	1	6		計画	—		
計	14	21	7	42	防災倉庫 (階段裏)	基準	4.0 ㎡			
構成比	33.3	50.0	16.7	100.0		計画	4.0 ㎡			
目 標	50.0	40.0	10.0	100.0	公園(150 ㎡)・緑地	基準	112.0 ㎡			
換算戸数	4.7	21.0	7.0	32.7		計画	147.0 ㎡			
床面積(㎡)	550.76	1093.68	432.53	2076.97						
建築面積 (㎡)	住棟	集会所	駐輪所	計						
	513.0	—	42.0	555.0						
建蔽率	基準 計画	60%	通路、バルコニー 等含む。		容積率 (%)	基準 計画	200%			
		29.8%					113.9%			

⑤ 深沢クリーンセンター

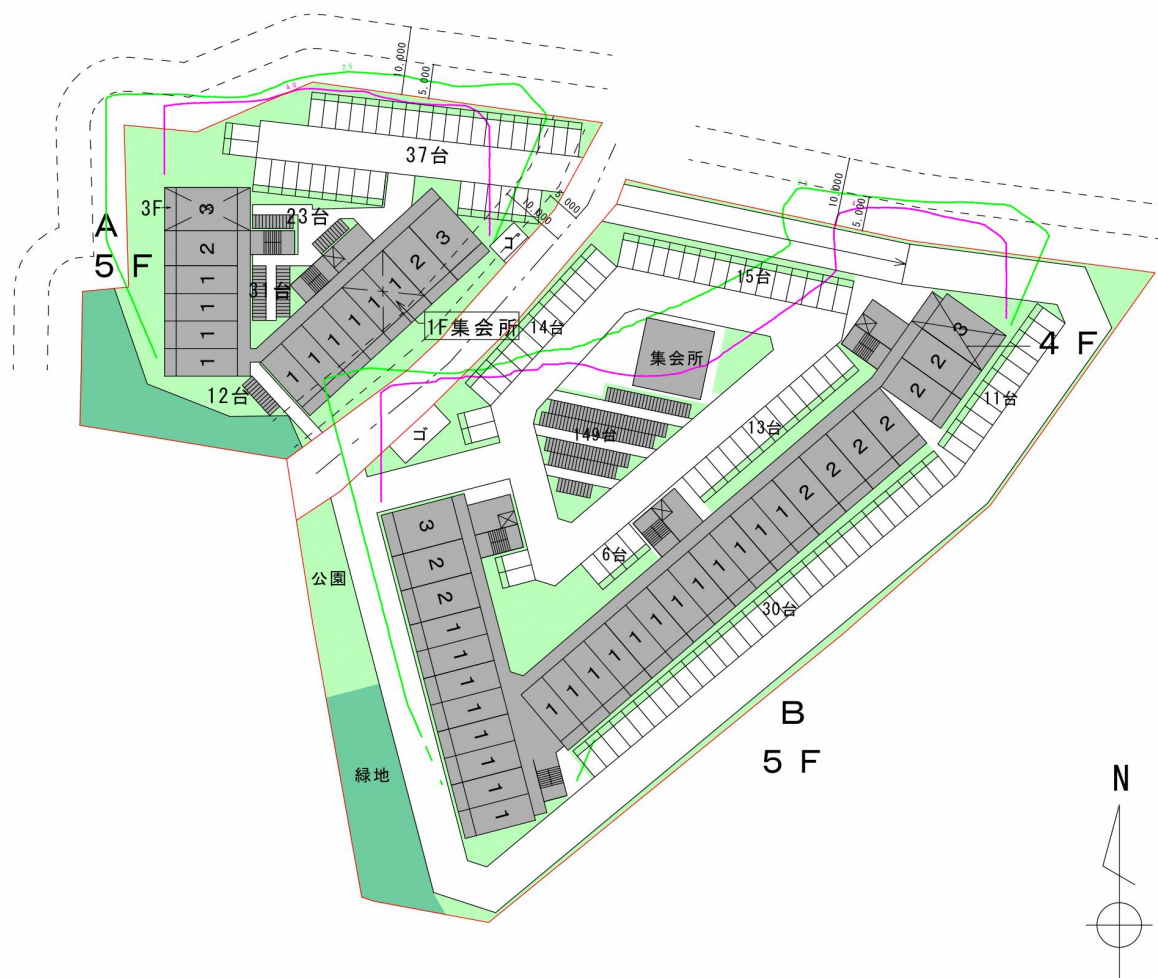


表 深沢クリーンセンター敷地及び建築可能戸数

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 6952.07 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 7370.0 m ²	建築可能戸数	149 戸
		1DK換算戸数	82.3 戸

※敷地Cには整備を予定しない

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

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		37 台
		34.65	45.00	54.90							
	5F	10	2	1	13		計画	37 台			
	4F	10	2	1	13			66 台			
	3F	10	2	2	14	66 台					
	2F	10	2	2	14	14.2 ㎡					
	1F	8	2	2	12	自転車	14.0 ㎡				
	計	48	10	8	66		ゴミ集積所	46.2 ㎡			
	構成比	72.7%	15.2%	12.1%	100.0% <th rowspan="2">集会所</th> <td colspan="3">46.5 ㎡</td>	集会所		46.5 ㎡			
目 標	65.0%	25.0%	10.0%	100.0% <th rowspan="2">防災倉庫 (階段裏)</th> <td colspan="3">4.6 ㎡</td>	防災倉庫 (階段裏)		4.6 ㎡				
換算戸数	16.0	10.0	8.0	34.0		公園(150 ㎡)・緑地	5.0 ㎡				
床面積(㎡)	1663.2	450.0	439.2	2552.4	敷地Bに整備						
建築面積 (㎡)	住棟	871.6	46.5	66.0		984.1	容積率	基準	150.0%		
	集会所					計画		96.7%			
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%		

参. 5 民活型事業手法の整理

本編 3.2 に概要を整理した民活型の事業手法について、その特徴を詳しく整理します。

項 目		公営住宅法	
		買取公営住宅	借上公営住宅
概要		■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。	
事業スキーム			
主 体	資金調達	市	市
	設計・施工	民間事業者(市が要求性能を提示)	民間事業者(市が要求性能を提示)
	移転支援	市	市
	維持管理	市(市が委託した指定管理者)	民間事業者
	入居管理	市	市
運営期間中の所有		市	民間事業者
民間事業者への支払い方法		■施設整備費の全額を施設購入費として、整備終了後に一括で支払う。 ■維持管理業務を指定管理者に委託する場合は、指定管理料として指定管理者に支払う。	
資金調達	施設整備	■45%を社会資本整備総合交付金で調達。 ■残額は、起債により調達。	■共同施設等整備費 2/3 ■残額は、一般財源または起債により調達。
	維持管理費	一般財源から調達	一般財源から調達
	家賃補助	■家賃低廉化事業：(近傍同種家賃と入居者負担基準額の差額に対する補助率)・45%・10年間	■家賃対策調整補助金(近傍同種家賃と入居者負担基準額の差額に対する補助率 1/2)・10年間
コスト削減効果		■提案により民間事業者が選定されるため、少ないコストで良質な施設整備が可能 ■公共が決定する設計仕様によりコストが決まる。	
サービス水準の維持		■公共が設計図書、仕様書に基づいた施設整備が行われているか監視が必要。 ■一般的に、求める仕様内容を満足できない場合の委託費の減額の仕組みがない。 ■維持管理・運営について直営の場合は、公共が内部管理。	
評価	メリット	○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ためリスクが少ない	
	デメリット	×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。	
		○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。 ×長期に借り上げる場合はコストが所有の場合より上回る可能性が高い。	

PFI事業		
BT(Build Transfer)方式	BTO(Build Transfer Operate)方式	BOT(Build OperateTransfer)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とすることも可能	■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、所有権は市に移転。	■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 ■民間事業者が所有、事業終了後市に譲渡
民間事業者	民間事業者	民間事業者
民間事業者(市が要求性能を提示)	民間事業者(市が要求性能を提示)	民間事業者(市が要求性能を提示)
市または民間事業者	市または民間事業者	市または民間事業者
市	市(市が委託した指定管理者)	市
市	市	民間事業者
■施設整備費全額を整備終了後に一括で支払う。 ■維持管理業務を指定管理者に委託する場合は、指定管理料として指定管理者に支払う。	■施設整備後に一時金として民間事業者に支払う。残りは、市が割賦方式で維持管理サービス料とともに支払う。	■交付または補助分は整備完了後に一括、それ以外は市が割賦方式で支払う。 ■一般的に建設費相当額と維持管理サービス費の一体的な支払いとなる。
■最大 45%を社会資本整備総合交付金で調達。 ■残額は民間資金により調達。起債の併用も可能。	■最大 45%を社会資本整備総合交付金で調達。 ■残額は民間資金により調査。起債の併用も可能。	■最大 45%を社会資本整備総合交付金で調達 ■残額は民間資金により調達。起債しにくい。
■一般財源から調達	■一般財源から調達	■一般財源から調達
■家賃低廉化事業:(近傍同種家賃と入居者負担基準額の差額に対する補助率 45%・10年間)	■家賃低廉化事業:(近傍同種家賃と入居者負担基準額の差額に対する補助率 45%・10年間)	■家賃対策調整補助金(近傍同種家賃と入居者負担基準額の差額に対する補助率 1/2)・10年間
■提案により民間事業者が選定されるため、少ないコストで良質な施設整備が可能		
■設計施工一括発注によるコスト削減や工期短縮、維持管理に配慮した整備が期待できる。	■施設設計・施工から維持管理まで、一連の業務を委ねることで、コスト削減効果が期待できる。	■施設設計・施工から維持管理まで、一連の業務を委ねることで、コスト削減効果が期待できる。
■運営は公共が直営、内部管理をする。 ■建物の性能水準未達の場合は、支払いの保留等により改善を促す。引渡し後は、瑕疵担保責任(契約解除、損害賠償請求)の範囲となる。 ■民間事業者のセルフモニタリングや公共の業務監視で業務水準の維持を確認。	■引渡後は瑕疵担保責任の範疇。建物の性能水準未達の場合、事業中止や支払い留保できる。 ■維持管理の業務水準が未達の場合、サービス料を減額することで、業績の維持を誘導できる。	■維持管理期間も民間事業者の所有となるため、民間事業者の創意工夫によるサービスができる。 ■建物の性能水準が未達または施設に瑕疵が発見された場合、サービス料の減額が可能。
○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よりも小くなる。 ○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ためリスクが少ない	○包括的業務を実施することで、様々なアイデア・手法による品質確保やコスト削減が期待できる。 ○施設整備費は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	○包括的業務を実施することで、様々なアイデア・手法による品質確保やコスト削減が期待できる。 ○施設整備費は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
×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	×長期の割賦払いになることで、民間事業者にとってはリスクに感じられる。	×長期の割賦払いになることで、民間事業者にとってはリスクに感じられる。 ×民間事業者へ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。

参. 6 民間事業者ヒアリング結果一覧

(1) 余剰地活用に関する不動産企業へのヒアリング調査一覧

① 大手デベロッパー等

		A株式会社 12月5日（火） 13:30 ～ 14:30				株式会社B 12月5日（火） 13:30 ～ 14:30							
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	分譲（戸建）		分譲（集合）		賃貸		分譲（戸建）		分譲（集合）		賃貸		
	—		—		—				・総戸数 100戸 ・床面積 70 ㎡ ・間取り3LDK				
	・メインである分譲マンションの必要戸数・面積は特に定義しておらず、売り上げ規模 15 億円以上の確保を目安としている。バルグでカウントする場合もある。 ・最も重要視するのは鉄道アクセスなど立地条件。				・戸建て住宅の場合は宅地造成のみ		・上記は郊外の場合。一次取得層がターゲットとなる ・経費を考えると当社では100戸以上はほしい ・都心では、条件も異なる		・やらないことはないが、立地条件やターゲットによる ・今回の余剰地では賃貸は無理だと思う				
	・造成の開発利益が見込める案件。建物ではハウスメーカーに叶わない。		・戸建住宅と競合する場所には向かない。 ・主要駅から徒歩 10 分以内。		・賃貸住宅の場合には、都心の駅に近いこと。								
2 商業・店舗や事業所などの開発条件	商業・店舗事業所等		・主要都市で大規模な商業施設のスキームが組めること。 ・スーパーのような 2 階建て程度や、マンションの下駄履きの規模では厳しい。				・5,000～10,000 ㎡が目安 ・ドラッグストアなど個別で開発する例もある ・テナントビルはやらない						
	その他		—				・貸倉庫など(今回の余剰地ではアクセスが悪く、面積規模が合わない)						
3 立地特性等による開発のポテンシャル	住宅名	開発のポテンシャル				関心度		開発のポテンシャル				関心度	
	1 植木					×		特に道路付けが悪く、重機が入らない。狭いので解体工事でも大変。				×	
	2 深沢	区画整理の内容・スケジュール次第で検討の余地はある。				△		まとまった規模、モノレール沿線なので分譲集合住宅の可能性あり。				○	
	3 笛田					×		戸建が適しているかもしれない。				△	
	4 梶原					×		道路づけが悪く重機が入らない。				×	
	5 梶原東					×		道路づけが悪く重機が入らない。				×	
	6 岡本	道路づけが悪いほか、大船駅から遠い。				×		大型商業施設、総合病院が近く、分譲集合住宅の可能性あり。近くに当社のマンションあり。				○	
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）	住宅名	用途及び条件						用途及び条件					
		分譲住宅		賃貸住宅	商業店舗	事業所等	その他	分譲住宅		賃貸住宅	商業店舗	事業所等	その他
	戸建	集合	戸建					集合					
	1 植木	・規模やマーケットから見ると、事業採算ベースに乗らない。 ・公共施設の集約等が良いのではないかと。 ・オーナーの資産運用対策として、賃貸住宅を整備する場合には、当方のリスクが少ない。						○		当 地 では リ ス ク が 大 き い	面 積 規 模 が 小 さ い		
	2 深沢								○				
	3 笛田							○	?				
	4 梶原							○	?				
	5 梶原東							○	?				
6 岡本								○					

C 建設株式会社 12 月 19 日（木） 10:00 ～ 11:00					D 株式会社 12 月 12 日（火） 13:30 ～ 14:30						
分譲（戸建）		分譲（集合）		賃貸	分譲（戸建）		分譲（集合）		賃貸		
・総戸数 30 戸 ・区画面積 100 m ² ・延床面積 120 m ²		・総戸数 100 戸 ・床面積 70 m ² ・間取り 3LDK		—	—		—		—		
・総戸数は上限		・JR 駅からの徒歩圏ではないので、分譲マンションは厳しい。		・郊外では賃貸住宅には地理組んでいない	・規模的要件はなく、重要視するのは売れる見込みがあるかどうか。 ・当社には戸建・集合・賃貸ともに住宅の事業実績はあるが、近年は大手マンション会社がグループに入ったことで、当社では住宅事業を控えている。 ・グループ会社でも新規マンション事業については厳選しており、新築より維持管理のストックビジネスに移行する傾向にある。 ・造成工事から可能で、建築条件付き分譲など。 ・管理会社による維持管理も可能。 ・ワンルームの投資物件をやっているが、都心でないとい厳しい。						
・事業採算性に合うことが条件					・メインテナントや土地代などから総合的に検討し、採算のある案件を実施。						
					・物流：大型トラックが入れる接道が条件。 ・有料老人ホーム：駅前などでハイグレードなサービスを展開。土地・建物は所有し、転売はしない。						
開発のポテンシャル				関心度	開発のポテンシャル				関心度		
地域密着型の企業等ならば、敷地を分割して建売分譲できる可能性はあると思う。				×	・この規模では、戸建しかない。				×		
用途の多様性が見込まれ、やや魅力的であるが崖地が難点。区画整理の進捗が不明確で手を出しにくい。				×					×		
敷地全体で市営住宅の集約地に適する。				×					×		
交通アクセス、接面道路の幅員、北傾斜地が難点で分譲住宅地には不向き。				×	背後が斜面なので戸建てがよいのでは。				×		
				×	背後が斜面なので戸建てがよいのでは。				×		
・ほかの住宅から離れており、居住者をスムーズに移転させるための方策が必要。 ・工業地域だが工場・倉庫等は住民から反対される恐れあり。生活利便施設または住宅。				×	マンションなら可能性があるか……				△		
用途及び条件					用途及び条件						
分譲住宅		賃貸住宅	商業店舗	事業所等	その他	分譲住宅		賃貸住宅	商業店舗	事業所等	その他
戸建	集合					戸建	集合				
○						・一般的には住宅であろうと思うが、駅から遠いため、当社の事業案件としては距離が遠い。 ・有料老人ホームなど考えられるが、当社はやらない					
○		○	○								
○		○									
		○									
○		○	○								

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	※今回のケースではなく、一般的に ・住宅〔 1 〕 ・商業・オフィス等〔 2 〕 ・その他〔 〕	・住宅〔 1 〕 ・商業・オフィス等〔 2 〕 ・その他〔 〕
1 土地を取得し整備・転売・運営 2.市から借地し、整備・運営 3.その他		・住宅の場合、2のケースはない。住宅購入者が借地代を払うケースはありえない。 ・逆に商業や事業所・オフィスでは借地が一般的。
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。	・公有財産では、自治体による用途制限など条件付き売却はよくある話である。 ・地域課題を解決する公的機能・施設の設置や防災機能の付加など、公共的ななどについては、可能な限り受け入れるようにしている。	・住宅として高く売れる土地ならばよいが、岡本住宅以外はもともと制限が厳しく、売りにくい土地であるので、制限はつけないでほしい。
7 余剰地を活用する際の阻害要因（リスク）	・土壌汚染や廃棄物、撤去物・埋設物など、転売の際に売り主の負担となりそうな支障物件。	・用途地域の制限内であれば、目一杯建てる。余剰地の周辺住民からの工事・建物に対する苦情が心配。 ・土壌汚染や廃棄物、撤去物・埋設物など
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。	3.どちらでもよい ・公共事業か、民間事業は特に問わない。 ・一体的事業となるならば、ゼネコンその他企業とパートナーを組む必要があるため、正直手間はかかるが、特に支障となることはない。 ・地域課題を解決する公的機能・施設の設置や防災機能の付加などについては、可能な限り受け入れるようにしている。	2.市営住宅と一体事業がよい ・余剰地と一緒にのほうが効率は良い。 ・バルクでも検討は可能であるが、すべてとなると見込み立たない余剰地もある。
9 一体事業、または単体事業の場合、余剰地の買取価格への影響	3.変わらない ・当社の評価額で決めるため、事業スキームでは買取価格は変わらない。	2.ある（安くなる） ・使い勝手の悪い土地も含めると、処分費がかかるため、買値は安くせざるを得ない。 ・特別に魅力のある土地が 1 か所でもあれば、話は別。
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	2.ない ・魅力的な土地がない。1 か所でも魅力的な土地があれば、抱き合わせで購入することもある。 ・PFI 事業であることは特に関係ない。	1.ある ・移転支援業務の部門があるのが最大の強みである。 ・入居者に高齢者が多いため、一人ひとりの希望を聴取し移転先を探すことも可能。
11 余剰地活用に関する意見等	・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、乗ってくる可能性はあると思う。	・入居者（特に高齢者）には移転に反対の方も多いため、市が事前に十分な合意形成を図ってほしい。
その他コメント		
その他コメント	・分譲マンションのターゲットは、子育て世帯や夫婦共働きなどの一次取得層。 ・深沢の区画整理は以前から知っており、東海道線新駅ができれば、面白い土地だと思っていた。 ・メインアクセスがバスや単線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。 ・会社の状況によって事業選定の考え方も異なってくるため、今後も支所のない範囲で情報提供していただけるとありがたい。	・市営住宅の集約・建替事業にも非常に興味がある。前向きに検討したい。 ・小さな土地は、個別に競売にかけたらどうか。地元の不動産企業等で買ってくれるのではないかな。 ・団地内に福祉施設やコンビニなど民間施設を誘致するのは難しい。PFI の要求水準には入れないでほしい。

・住宅 [1] ・商業・オフィス等 [1] ・その他 []	・住宅 [1] ・商業・オフィス等 [1] ・その他 [1]
・商業・オフィス等について、以前は借地による事業もあったのだが、リース会計基準が導入されて以来、土地は買収する方向で開発し、3～5年でテナントに売却する形態を採っている。	・基本的に取得・転売する
・価格競争ではライバルが多いので厳しい。条件付き・提案付き入札の方がやりやすい。 ・金沢駅では外資系ホテルを導入する条件で、駐車場に商業・ホテル・住宅を開発した。	・現行の各種法規制にさらに制限を加える売却条件は受け入れられない。 ・制限を加えるのであれば、あらかじめ地区計画や景観計画による制限を加えた上で公売してほしい。 ・商品計画上、分譲物件の品質確保により、建物意匠等の統一感は保たれると考える。
・瑕疵担保免責は困る。売主でちゃんと負担していただきたい。	・経済好況時には事業費の高騰を分譲価格に転嫁できない、不況時には下落を上回る分譲相場の低下、などが一般的に首都圏郊外では顕著である。 ・購買層がかなり限定される恐れがある。
3.どちらでもよい	3.どちらでもよい
・PFIの参加実績もあり、特にこだわらない。	・与えられた条件に応じて詳細な情報を把握し、事業への参加可否を判断するため、どちらでも可。
3.変わらない	1.ある（高くなる）
・当社の評価額で決めるため、事業スキームでは買取価格は変わらない。	・余剰地が複数あった場合、あまり興味のない箇所も含めてセットで買取をする場合は、買取価格が相場より高くなる可能性は十分ある。
2.ない	2.ない
・魅力的な土地がない。	・弊社が単独で参画できる案件ではない。ただし、コンソーシアムの構成企業としての参画であれば、条件により参加する可能性はある。
	・入居者（特に高齢者）には移転に反対の方も多いため、市が事前に十分な合意形成を図ってほしい。
・現地及び周辺の状況を詳しく調査していないので、地域のマーケットの状況については、わからないままコメントしている。お許しいただきたい。 ・現状、物流・ホテル・ワンルームマンションに力を入れている。ただし、いずれも当地では可能性が著しく低い。 ・江ノ島水族館のPFIに参加、すみだ水族館も運営。 ・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。	・余剰地の買取価格については変動が認められるなどの条件としていただきたい。 ・4.5年前に比べると、首都圏では仕事はあるが人がいない。また、事業規模の大小に関係なく、公営住宅に参画する魅力が小さくなっている。今はタイミングが悪い。

② 神奈川県内を主な営業圏とするデベロッパー等

[illegible]

株式会社 G					
12 月 14 日（木） 15:30 ～ 16:00					
分譲 （戸建）		分譲 （集合）		賃貸	
		・総戸数 20～50 戸 ・床面積 70 m ²		・床面積 40～60 m ²	
・辻堂などで実績はあるが、戸建て住宅はほとんどやっていない。		・駅から徒歩 10 分以内、15 分が限度。 ・年に 1、2 件施工		・駅から 10 分未満	
・分譲マンションの下駄履きの実績はあるが、店舗・事業所単体ビルはない。					
・駅周辺のビジネスホテル					
開発のポテンシャル				関心度	
・旗竿形状で使いにくい。				×	
・マンションの可能性はあるが敷地規模が大きすぎる。2,000～3,000 m ² が適当。				△	
				△	
				×	
				×	
・タワー型マンションの需要があるのか掴めない				×	
用途及び条件					
分譲住宅		賃貸住宅	商業店舗	事業所等	その他
戸建	集合				
	△				
	△				

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	※今回のケースではないが、一般的な話として、	
1 土地を取得し整備・転売・運営	・住宅 [1]	・住宅 [1]
2.市から借地し、整備・運営	・商業・オフィス等 [ー]	・商業・オフィス等 [ー]
3.その他	・その他（ホテル）[2]	・その他 [ー]
	・基本的に住宅の場合は、取得・転売する	・基本的に住宅の場合は、取得・転売する
6 市が余剰地を条件付きで売却する場合の付加条件		・事前にお知らせいただければ、問題ないと思う。 ・既存住宅のアスベスト、土壌汚染調査は事前に実施し、民間事業者にもリスクのないようにしてほしい。
7 余剰地を活用する際、阻害要因（リスク）となること	・土壌汚染や撤去案件はきちんと処理してから売ってほしい	・神奈川県内では横浜市の一部を除き、地価が下落しているので、事業スケジュール（開発時期）が問題。開発が遅れば、売値にも影響が及ぶ。 ・規制が厳しく、開発許可申請手続きにも時間がかかる。
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のどちらがよいか。	1.市営住宅とは別の単体事業がよい	3.どちらでもよい
	・単純に土地を入手して活用する単体事業の方がシンプルでよい。	・当社としても今後 PFI/PPP にも取り組まなければならないと思っている。
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	ー	1.ある（安くなる）
	・当社は PFI 案件への参加実績がないので、わからない。	・興味のない箇所もセットで買取をする場合は、その処分にも費用がかかるため、買取価格を安くせざるを得ない。
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	1.ある	1.ある
	・PFI 事業にも興味はあるのだが、参加経験がないのでノウハウがない。	・戸建なら 4 戸からでもやる。 ・まとまった規模の開発用地がない（横須賀から先は通勤圏から外れるので売れない）ため、住宅を開発できる土地を探している。
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、乗ってくる可能性はあると思う。	・梶原及び梶原東の傾斜地は、如何ともしがたい。深沢はまとまった面積があるので、さほど苦にはならない。
その他コメント		
その他コメント	・戸建住宅の営業テリトリーは、東は多摩川から西は相模川まで（沿線が多い）。 ・分譲マンションは 1 都 3 県。ただし、鎌倉市を含む三浦半島では立地条件による。	・住宅のほかにできることといえば系列スーパーの誘致。住宅開発とセットで検討することもあり得る。 ・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。

※今回のケースではないが、一般的な話として、 ・住宅 [1] ・商業・オフィス等 [—] ・その他 [—]
・基本的に分譲マンションでは取得・転売する。 ・賃貸マンションでも取得し所有する。
・条件付きというのは、あまり記憶がない。
・瑕疵担保特約をつけてもらい、阻害要因が発生した場合には、売り主に処理・対応してもらうようにしている、
1.市営住宅とは別の単体事業がよい
・土地を入手して活用する方がシンプルでよい。
—
・当社は PFI 案件への参加実績がないので、わからない。
2.ない
・参加経験がないのでノウハウがない。
—
・本社は横浜市西区。営業テリトリーは、神奈川県全域。 ・分譲マンションの自社ブランド(セルアーヂュ)を持ち、金沢八景や相模大野その他各地にマンションを開発している。

(2) 事業内容に関する建設企業等へのヒアリング調査一覧

		株式会社A 1月19日(金) 9:30 ~ 10:30	B建設株式会社 1月19日(金) 11:00 ~ 12:00
参加意向・実績			
1.本事業内容(範囲)を踏まえ、本事業への参画の意向		3.今後検討する ・入居者移転支援業務が含まれているので、チームの組成や地元要件に対応できるかが鍵となる。	1.あ る ・本件では代表企業として参加したい。
2.PFIを含む民活型事業、設計・施工一括発注方式、指定管理など官民連携事業の実績		1.あ る ・公営住宅、小中一貫校 ・区画整理と一体で公共施設(図書館、子育て支援、多目的ホール、複合施設など)の整備実績もある	1.あ る ・PFIの実績の実績はない。SPCの構成企業になったこともないと思う。 ・設計施工一括方式の経験はある。
事業方式			
3.市営住宅集約化事業は、BT方式、BTO方式のどちらならば参画を検討するか		3.どちらでもよい ・BT方式は事業がシンプルで手離れがよい。 ・BTOでは大規模修繕の線引きが曖昧になりやすいので、維持管理期間は7年程度がよい。	1.BT方式 ・BTならば迷わずに参加するが、維持管理業務が入ると躊躇してしまう。
4.本事業に参画する場合、資金調達や技術支援のための他ゼネコン等との連携必要性		2.必要ない ・弊社が持つPFI事業実績(6件)をもとに、事業参加に興味のある地元企業にマネジメントノウハウを提供・支援する参画形態を検討したい	2.必 要 ・資金調達・技術支援の必要はないが、SPCの設立には支援が必要。 ・移転支援業務には協力が必要
5.BT方式の場合、SPCの組成		2.想定していない	2.想定していない
民間事業者への委託内容について			
6.民間事業者への委託内容等で受けられない業務・リスク		・建設費の高騰による事業費の変動リスク ⇒整備期間が長期に亘るため、第2期以降の建設費高騰リスクや余剰地活用段階における価格変動リスクが一層高まる。インフレスライド条項を明示してほしい。 ・大規模修繕と入居者支援業務は含まないほうがよい。	・他社と組むことで、受託できない業務はないと認識している。 ・入居者の建替・移転に関する合意形成はしっかりやってほしい。説明会の開催は可能だが、反対の方々への対応はできない。
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	2.別業務としてほしい ・含まれていない方が事業がシンプル ・関東で移転支援業者を探すのが難しい	2.別業務としてほしい ・合意形成が図られているならば受けることはできるが、ゼネコンとしては別業務としてほしい。
	維持管理業務	市の要望に合わせて対応する	2.別業務としてほしい ・施設管理ならばできるが、入居者支援が入ると参加できない。 ・可能ならば維持管理は別としてほしい。
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	3.対応できないかもしれない ・移転支援業者との連携の想定が難しい	2.他社との連携により対応可能 ・グループ内に移転支援業務を行う企業がある。
	維持管理業務	2.他社との連携により対応可能 ・過去のPFI事業実績から、お声掛けができる企業がある	2.他社との連携により対応可能 ・グループ内に移転支援業務を行う企業がある。
9.維持管理業務に大規模修繕を含めることについて		2.別業務としてほしい ・法定点検程度の最低限の範囲、極力シンプルな範囲としてほしい ・大規模修繕に該当するかどうか、判断が曖昧になりやすいから	2.別業務としてほしい ・提案時期に15年以上先の業務を見通せないし、積算もできない。

C建設株式会社 1月22日(月)10:00～11:30	D建設株式会社 1月22日(月)14:00～15:00	株式会社 E 1月25日(木)15:30～16:30
3.今後検討する	1.あ る	1.あ る
・前向きに考えているが、移転支援や余剰地活用企業とのチーム組成の可否にかかわってくる	・入居者移転支援業務が含まれており、チームの組成や地元要件に対応できるかが鍵となる。	・大いに興味がある。
1.あ る	1.あ る	1.あ る
・体育館PFI事業に構成企業として参加実績がある。 ・設計施工一括発注方式の実績もある	・PFI実績は20件以上。うち公営住宅3件、給食センター10件、公務員宿舎など。 ・代表企業の経験もあり。	・公営住宅のPFI事業実績はBT、BTOともに多数ある。
1.BT方式	3.どちらでもよい	3.どちらでもよい
・維持管理業務に旨みがない。 ・集約対象外の団地の維持管理も含め、指定管理で一括発注できるとよい(現状、そうであることを説明)。	・どちらでもよいが、SPC組成等を考えるとやはりBT方式がシンプルでよい。	・BTOとなれば500戸の維持管理業務があり、ビジネスが広がる。しかし当社は、建設費でフィーを取りたいのでBTのほうが望ましい。
2.必要ない	2.必要ない	2.必 要
・ゼネコンとの連携は必要ない。民間資金調達のためには銀行との連携が必要で、フィナンシャルアドバイザーを入れることが前提となる。	・ゼネコンとの連携は必要ないが、民間資金調達のために地銀との連携が必要。	・民間資金調達のための銀行等との連携は必要。ゼネコンとの連携は必要ない。
2.想定していない	2.想定していない	3.わからない
・デベロッパーや不動産会社が責任をもってきちんとやってくれるか心配している。 ・小さい余剰地には地元のパワービルダーを入れるのも方法だが、デベロッパーも含めて調整が大変。 ・ し尿処理施設の土壌汚染が心配	・移転支援事業 ⇒当社独自にはできないのでデベロッパー(マンションデベや仲介業)に依頼することになるが、デベでは移転支援だけをやる業務がないので、参加資格要件に「移転支援事業の実績」を有する条件となると厳しい。	・現時点では、特に大きな懸念事項はない
2.別業務としてほしい	2.別業務としてほしい	1.望ましい
・デベロッパーなどの移転支援部門に依頼することになる。 ・入居者の合意形成がきちんと図られていることが前提。事業者側での調整はいたしかねる。	・上記と同じく、「移転支援事業の実績」を有することが参加資格要件となると難しい。	・社内の移転支援部門を活かし、当社の強みを発揮できる。
2.別業務としてほしい	2.別業務としてほしい	1.望ましい
・可能ならば維持管理は別としてほしい。		・グループ会社の維持管理会社を活かすことで、当社グループの強みを発揮できる。
2.他社との連携により対応可能	2.他社との連携により対応可能	1.自社で対応可能
		・⑧参照
2.他社との連携により対応可能	2.他社との連携により対応可能	2.他社との連携により対応可能
・マンションデベの維持管理部門と連携できる。	・過去のPFI事業実績から、声掛けができる企業がある	・⑧参照
2.別業務としてほしい	2.別業務としてほしい	2.別業務としてほしい
・大規模修繕の作業範囲が曖昧となるケースが多々あるので、含めないでほしい。	・物価変動リスクを踏まえると15年以上先の業務の積算は、できない(積算しても過大になってしまい、発注者・受託者ともにリスクが高い)。	・大規模修繕も対応可能だが15～20年後の修繕費の積算は困難。 ・大規模修繕は市でやっていただきたい。

10.余剰地の活用業務について、貴社または貴社を含むグループでの対応可能性		1.対応できる		3.一部の余剰地では対応可能			
		・チームの組成が可能(社内に不動産部門がある)		・深沢や岡本ならば可能と思う。 ・住宅を整備するくらいではないか。			
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の考え		1.望ましい		2.別業務としてほしい			
		・市の判断により対応は可能であるが、できれば開発しやすい余剰地(深沢・岡本)に絞ってほしい。 ・植木、梶原は接道が悪すぎる。最低でも幅員5mはほしい。		・余剰地活用方法について民間事業者に提案させるのは構わないが、過度に期待されても困る。 ・市から買い取って転売するとしても経費がかかるので、植木・梶原のような使い勝手が悪い土地は含めないでほしい。			
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		0～5%		一概には言えない			
		・設計から建設への移行期間分、工程短縮によるコスト削減が見込める ・VEを考慮した設計が可能		・コスト低減よりも工期短縮などのメリットの方が大きいのではないかな。			
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		なし		なし			
				・特に資金調達面での問題はない			
事業区分及びスケジュールについて							
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		2.別々の事業がよい			1.一体的事業がよい		
		・鎌倉市内でのPFI実績が少ないことを踏まえ、小規模で実施してもよいのでは。 ・入札時において、最後の余剰地となる岡本住宅跡地の活用計画を立案するのは難しい。			・500戸程度までなら対応は可能なので。深沢CC、笛田、梶原東を一挙に整備したい。		
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		・公務員宿舎PFIと同じ7年程度を希望 ・設備等の更新回避を想定。7年後の状況に合わせた修繕対策をしたほうがコスト面で有利ではないか。			・大規模修繕は含めない方がよい。 ・市でやっていただきたい。		
16.本事業で各敷地において必要な業務期間	敷地	深沢CC	笛田	梶原東	深沢CC	笛田	梶原東
	事前調査・基本設計・実施設計	・深沢CCと笛田の同時設計で8～10か月 ・建築確認申請はそれぞれ3か月		8～10か月 (申請3か月)	8か月 開発許可は半年程度余計にかかる	・設計は深沢CCと同時並行となる。	8か月 地盤が悪そうだが大丈夫か。
	施工(撤去含む)	16か月 造成含まず	19か月 造成含まず	19か月 造成含まず	・4～6階程度なら12～14か月、7階以上ならば1年半くらいが必要。 ・梶原東は地盤が悪そうで、1年半くらいかかるかもしれない。		
	移転支援	・移転支援業者に聞いてみないとわからない			・移転支援業者に聞いてみないとわからない		
17.入札公告から最終提案までの期間を4、5か月とする場合の意見		・6か月あれば十分だが、4、5か月でも問題ない			・長いほうが嬉しいが、4、5か月で普通ではないか。特に問題ない		
その他意見		・各審査において偏りのないバランスの取れた評価を望む ・地域貢献の評価に点数以上の重みが出ないように配慮を望む ・適切な予定価格を望む					

1.対応できる			1.対応できる			1.対応できる		
・できると思う。が、当社独自では開発できないのでデベロッパー次第となる。			・対応できるが、できることなら使い勝手の良い余剰地に絞ってほしい。			・小敷地も含め余剰地活用の提案は可能。ただし、取得後即時の転売禁止など制限しないでほしい。		
2. 別業務としてほしい			2. 別業務としてほしい			1.望ましい		
・ゼネコン単体で考えると旨みがなく、余剰地開発でビジネスチャンスが広がることはない。 ・デベロッパーの出資可能額で決まるところが大きい			・駅から近い土地ではないので、当然転売リスクは残る。 ・余剰地活用の検討が何年か先になる可能性がある。社会情勢の変動リスクが厳しい。			・余剰地は、分譲・賃貸も含め、住宅地としての用途はある。 ・マンションの分譲はデベロッパーに任せると思う。戸建分譲ならば買取・仲介となる。		
5%程度			5～10%			一概には言えない		
・設計が同じなら変化はないが、設計内容を施工担当がチェックすることで、材料費の抑制や工期短縮につながることもある。			・設計のコストダウンを図ることができる			・ほとんど設計も自社でやるが、外注する場合も低コストの仕様にして価格を抑えている。 ・一般的には5～10%だと思う		
なし			なし			なし		
・弊社では特に問題はないが、発注者側からみれば、コストメリットがなくなるのではないか。			・SPCの構成企業全体が受皿になるならよいが、代表企業だけのリスクでは荷が重い。			・条件次第だが、対応可能と考える		
2.別々の事業がよい			3.その他			1.一体的事業がよい		
・500戸で規模が大きすぎることはないが、3か所に分かれておりスケールメリットは出ない。 ・市が工区を分ける従うが、その場合は第1次しか参加しない。 ・梶原東だけでは規模が小さい。地元ゼネコンでも施工できる規模にするという手もある。			・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。 ・500戸を同一で整備しても、工期短縮ができないなら生産効率は変わらないし、期間が長期化する分リスクも高い。 ・今回の事業では、入居者の移転時期が絡むこともあり、工期短縮は難しい。			・効率的であることは間違いなが、工期が長くなることで物価上昇については補正してほしい。 ・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になる。 ・当社グループは、トータルで効率的なスケジュールを提案できる。		
・スタンダードだと思う。大規模修繕は含めない方がよい。			・スタンダードな方法で妥当と思う。			・大規模修繕を含める前提は困る。 ・設備機器の不具合時の扱いを明確にしてほしい。		
深沢 CC	笛田	梶原東	深沢 CC	笛田	梶原東	深沢 CC	笛田	梶原東
・開発行為が入らなければ10～12か月。開発行為が入ると、半年以上余計にかかる。			・深沢 CC と笛田の設計が別々では時間がもったいない。			・開発行為の許可申請手続きがスムーズにいけば、どの住宅も1年くらいで設計はできると思う。		
・施工期間は、建築だけならば1年だが、造成が入ると数か月余計にかかる			・造成は数か月。・建築は1年強くらいかかると思う			・10階建は1年半ほど、4・5階建は1年くらいで建てられる。 ・造成工事は含まない。宅盤をいじるなら数か月余計にかかる。		
・移転支援業者に聞いてみないとわからない			・業者に聞いてみないとわからない			・支援内容によるが入居者の合意が得られていれば、移転1回を3か月程度でできるのではないか。		
・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けるなら、大丈夫だと思う。			・6か月あれば十分だが、4.5か月でも問題ない			・おおむね適切な設定だと思う。		
・余剰地の規模によって、対応できるデベロッパーも違う。 ・適正な予定価格でお願いしたい。 ・深沢 C.C の解体は市でお願いしたい。我々は十分な情報を持ち合わせていないし、技術的に難しい。			・案件が多く人材不足なのでゼネコンは割のいい仕事を選ぶ。 ・移転支援業務は敷居が高い。 ・深沢 C.C の解体は誰がやるのか。土壌汚染などのリスクも高いので、市できちんと撤去・処理の上、安全な形で引継いでほしい。			・地元と組んだ者勝ちにならないようにしてほしい。 ・廃棄物を放置・移転された場合、事業者処理させないでほしい。 ・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。 ・深沢 C.C の解体は市でお願いしたい。事業者は責任がとれない。		