

## 鎌倉市営住宅の集約化事業 その② についてお知らせします

創刊号でご紹介しました市営住宅集約化事業について、平成 30 年 3 月に鎌倉市営住宅集約化基本計画を策定しましたので、その概要をお知らせします。

### 【集約化の目的】

市営住宅集約化事業とは、老朽化した市営住宅 6 団地（植木、深沢、笛田、梶原、梶原東及び岡本住宅）を建替え、2 箇所程度に集約して整備する事業をいいます。

その目的は、老朽化が進む市営住宅の早期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、移転に伴う引越しの負担の軽減、入居者や入居希望者の世帯人数にあわせた間取り、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、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維持管理コストの抑制を行うものです。

### 【集約化の方針】

- ・ 高齢者世帯、1～2人世帯が多い状況に配慮した住戸を整備します。
- ・ 建替期間の長期化により入居者や周辺住民への負担とならないよう、効率的かつ早期に建替事業を完了します。
- ・ 維持管理費を縮減する住宅性能を確保します
- ・ 公営住宅の整備や管理については、民間事業者のノウハウを活用します。

### 【整備候補地の選定】

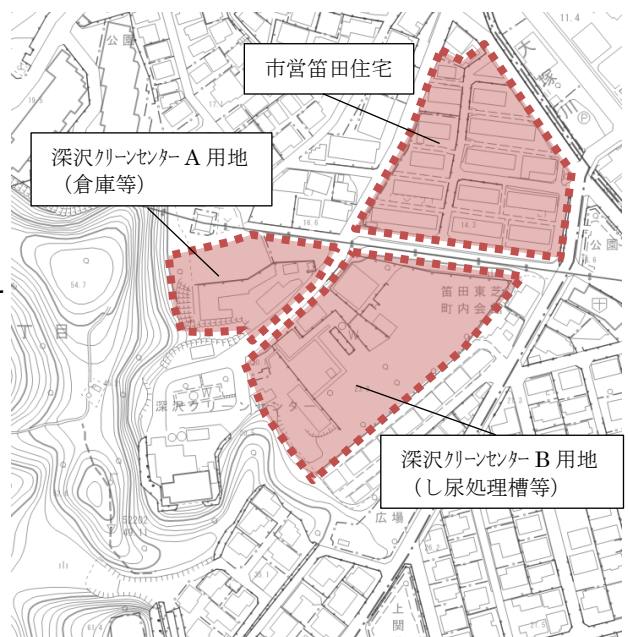
#### (1) 第 1 次事業

入居者の引越し回数を極力減らすため、既存市営住宅が建つ敷地以外で用地を効率的に活用できる深沢クリーンセンター敷地の余剰地（A 用地、B 用地）と既存の笛田住宅用地を第 1 次事業の候補地とし、約 350 戸整備します。（右図参照）

#### (2) 第 2 次事業

深沢住宅、梶原東住宅、岡本住宅用地のいずれかを第 2 次事業候補地とし、約 150 戸整備し、第一次事業と併せて集約対象団地の従前戸数を確保します。第 2 次事業候補地の選定にあたっては、集約により発生する余剰地の有効活用を図れるよう配慮し、検討を進めます。

#### ■ 第 1 次事業 整備候補地



第 1 次事業（約 350 戸）  
笛田住宅 ＋  
深沢クリーンセンター（A、B 用地）

＋

第 2 次事業（約 150 戸）  
深沢住宅  
梶原東住宅  
岡本住宅 } いずれか  
1 箇所を  
選定

## 【整備パターン】

### (1) 第1次事業

- ・先行して深沢クリーンセンター余剰地に市営住宅を整備し、笛田住宅と深沢及び梶原住宅の老朽化の著しい簡易耐火構造2階建住宅の入居者を優先して移転します。(第1期移転)
- ・第1期移転後、笛田住宅を建替え、深沢、梶原、梶原東及び岡本住宅の中層耐火住宅の入居者を移転します。(第2期移転)

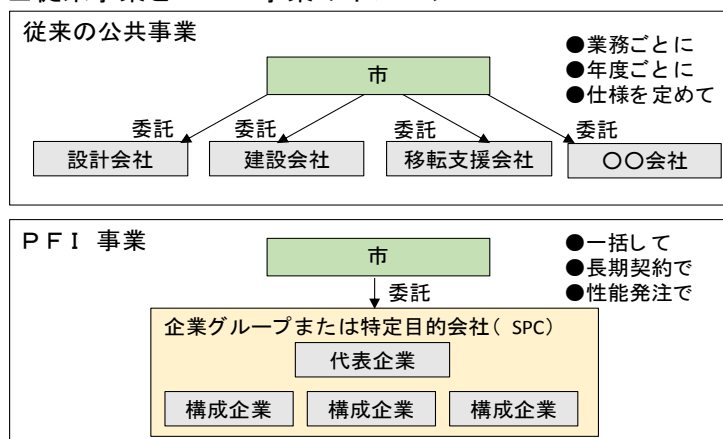
### (2) 第2次事業

- ・第1次事業で入居者の移転が完了した深沢住宅・梶原東住宅・岡本住宅のいずれかで建替え、第1次事業で移転していない入居者を移転します。

## 【事業手法】

従来の公共事業では、設計や建設等の各業務を分割して発注していましたが、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(PFI法)」が整備されたことで、各業務を一括して委託することが出来るようになりました。この手法は、従来のように細かな仕様を定めるのではなく、“性能を満たしていれば細かな仕様は問わず、民間の技術力(ノウハウ)を活用することができ、低廉で質の高い公共サービスの提供が行えるようになります。そのため、基本計画において、PFI事業の導入の可能性について検討を行いました。その結果、建物の設計及び工事を一括で発注した場合、財政負担の軽減が見込めることが確認できました。(右表参照)

### ■従来事業とPFI事業のイメージ



### ■財政負担額の比較(現在価値化後)

(千円)

|           | 従来方式      | PFI事業     |
|-----------|-----------|-----------|
| 第1次事業     | 3,755,335 | 3,527,409 |
| 第2次事業     | 1,503,774 | 1,369,928 |
| 計         | 5,259,109 | 4,897,337 |
| 財政負担の削減効果 | —         | 361,772   |

今後はこの結果をふまえ、PFI事業導入に向けて、事業の実施方針等の検討を進めます。

## 【事業スケジュール】

※スケジュールは事業進捗等により変更する場合があります。

### (1) 第1次事業

| 年度   | 項目                       |
|------|--------------------------|
| 平成30 | PFI事業者選定準備               |
| 平成31 | 深沢クリーンセンター処理槽解体          |
| 平成32 | 設計・事前協議                  |
| 平成34 | 深沢クリーンセンターでの整備工事         |
| 平成35 | 第1次第1期移転支援<br>笛田住宅での整備工事 |
| 平成36 | 第1次第2期移転支援               |

### (2) 第2次事業

| 年度   | 項目             |
|------|----------------|
| 平成34 | PFI事業者選定準備     |
| 平成35 | 第2次事業候補地解体     |
| 平成36 | 設計・事前協議        |
| 平成37 | 第2次事業用地の住宅整備工事 |
| 平成38 | 第2次移転支援        |

お問い合わせは

鎌倉市 都市整備部 住宅課 住宅担当

Tel 0467-23-3000 (内線2554、2556)

Mail jyutaku@city.kamakura.kanagawa.jp