

鎌倉市営住宅集約化基本計画（概要版） 訂正版

本市では、老朽化が進む市営住宅6団地について集約化による整備を行います。

I 市営住宅集約化の背景と目的

1 市営住宅の老朽化が著しくなっています

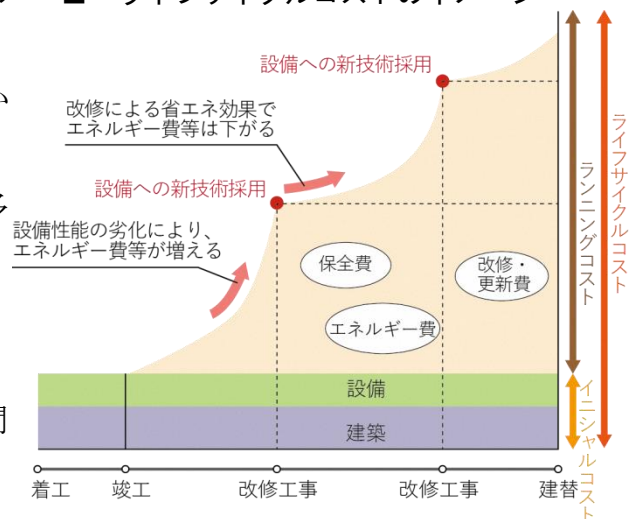
本市の市営住宅は、現在11団地で642戸が供給されていますが、市が所有する7団地のうち、諏訪ヶ谷ハイツを除く6団地は昭和30年代から50年代初期に整備され、特に植木住宅、深沢住宅、笛田住宅、梶原住宅にある簡易耐火2階建て構造の住宅の老朽化が著しい状況となっています。

2 市営住宅を集約化し、安心して住み続けられる住宅を提供します

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、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。

3 集約化事業では様々な課題を解決します ■ ライフサイクルコストのイメージ

- (1) 建替期間の長期化による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
- (2) 高齢者単身世帯を含む1～2人世帯が多い状況に配慮した住戸を整備します
- (3) 維持管理費を縮減する住宅性能を確保します
- (4) 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



① 植木住宅



② 深沢住宅



③ 笛田住宅

Ⅱ 集約化の対象となる団地

- ・集約化の対象は、植木住宅、深沢住宅、笛田住宅、梶原住宅、梶原東住宅、岡本住宅の6団地、496戸です。

■ 市営住宅一覧表

	団地名	戸数	構造	建築年
市有	①植木住宅	12戸	簡易耐火	昭和31(1956)
	②深沢住宅	62戸	中層耐火	昭和54(1979)
		80戸	簡易耐火	昭和35(1960)～38(1963)
	③笛田住宅	70戸	簡易耐火	昭和39(1964)～42(1967)
	④梶原住宅	12戸	簡易耐火	昭和42(1967)
		44戸	中高層耐火	昭和42(1967)～43(1968)
	⑤梶原東住宅	116戸	中高層耐火	昭和46(1971)～52(1977)
借上	⑥岡本住宅	100戸	中高層耐火	昭和45(1970)～48(1973)
	⑦諏訪ヶ谷ハイツ	51戸	中高層耐火	平成8(1996)
	⑧ペネッセル湘南深沢	22戸	中高層耐火	平成9(1997)
	⑨笛田ロイヤルハイツ	17戸	低層耐火	平成10(1998)
	⑩深沢セントラルハイツ	24戸	中高層耐火	平成11(1999)
	⑪レーベンスガルテン山崎	32戸	中高層耐火	平成13(2001)
合計		642戸		



④梶原住宅

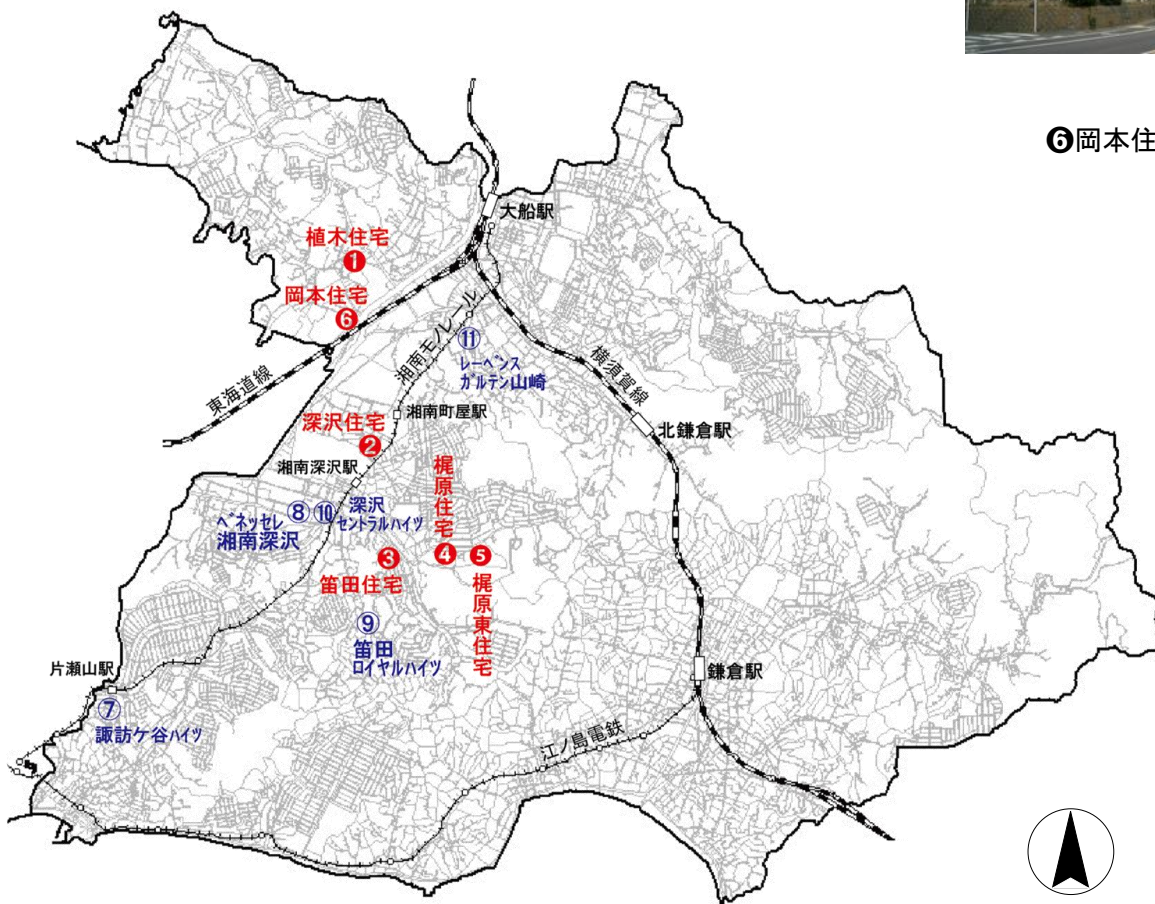


⑤梶原東住宅



⑥岡本住宅

■ 市営住宅位置図



Ⅲ 集約化候補地

1 選定のための前提条件

- ・入居者の負担軽減のため、仮移転を行いません。
- ・集約対象団地から2箇所を選定し、496戸を確保します。
- ・簡易耐火構造住宅の入居者の移転を先行します。
- ・候補地とならない敷地は売却・賃貸等で有効活用します。

2 整備候補地の選定

【第1次事業候補地】

- ・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（用地A、用地B）と既存笛田住宅敷地を第1次事業の候補地とします。

第1次事業候補地
③ 笛田住宅 + 深沢クリーンセンター

+

【第2次事業候補地】

- ・深沢住宅、梶原東住宅、岡本住宅のいずれかを第2次事業候補地とし、集約対象団地の従前戸数496戸を確保します。
- ・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慮します。

第2次事業 候補地
② 深沢住宅
⑤ 梶原東住宅
⑥ 岡本住宅 } いすれか1箇所を選定

Ⅳ 整備パターン

1 第1次事業

【第1期移転】

- ・深沢クリーンセンターに整備し、特に老朽化の著しい簡易耐火構造の住宅の入居者を移転します。
- ・残りの中層、中高層耐火の住宅（一部）の入居者を移転します。

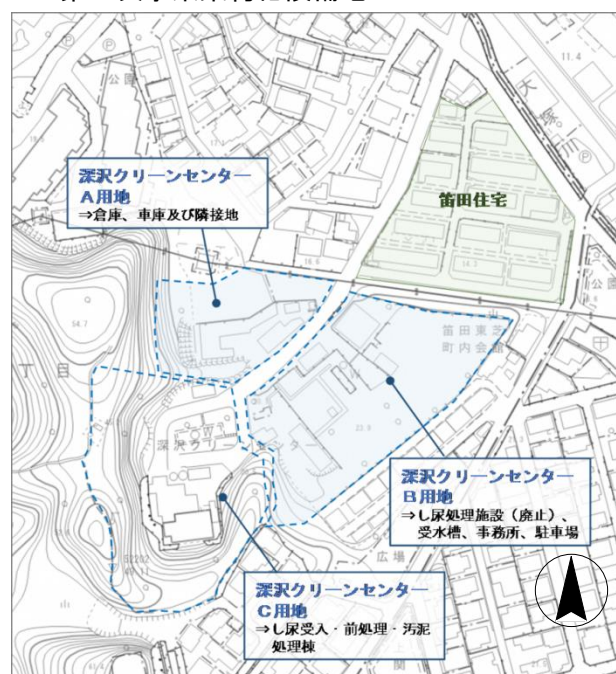
【第2期移転】

- ・移転後、笛田住宅を建替え、第1期で移転していない入居者（一部）を移転します。

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を建替え、第1次事業で移転しなかった入居者を移転します。

■ 第1次事業集約化候補地



Ⅴ 整備事業費

事業費は、第1次及び第2次事業の施設整備費、移転費、調査費、既存施設の解体費、管理費（15年間）含めて、約12,500百万円（国庫補助含む）と試算されます。

VI 事業手法

本事業では、「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）」に基づく PFI 事業の導入について検討します。

従来の公共事業では設計、建設、移転支援等の各業務を分割し発注していましたが、PFI 事業では各業務を一括して委託します。また、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手法は問わない発注方式により業務をゆだねることで、民間の技術力（ノウハウ）を活用し、低廉で質の高い公共サービスの提供を目指します。

従来方式と比較した結果、「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 BT0 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、この場合は、維持管理費が従来方式と同額であるため、理論上は「①施設整備」と同じ削減効果が得られることとなります。

■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	PFI 事業 BT 方式	従来方式	PFI 事業 BT 方式＋維持管理	従来方式	PFI 事業 BT0 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	6,968,594	6,606,822	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、民間事業者の保険付保が必要で、その保険の費用が支払額に上乗せされるため、事業費にリスク調整費を計上します。③の「従来方式」についても、維持管理期間 15 年を一括で発注する条件とし、リスク調整費を計上しているため、②の「従来方式」と同額となっていません。

VII 事業スケジュール（仮）

■ 第 1 次事業

年度	項目
平成 30	PFI 事業アドバイザー業務
平成 31	深沢クリーンセンター解体
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 期移転支援業務 笛田住宅での整備工事
平成 36	第 1 次第 2 期移転支援業務

■ 第 2 次事業

年度	項目
平成 34	PFI 事業アドバイザー業務
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 次移転支援業務

※事業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。

■従来事業と PFI 事業のイメージ

