

三戸町公営住宅に係る P P P ／ P F I 導入推進事業

町営住宅建替基本構想・報告書

令和2年3月

株式会社まちづくり計画設計

目 次

第1章 公営住宅等の現況整理	1
1 町営住宅の概要	1
2 入居者の特性	9
3 入居者の意向の把握	14
第2章 建替える町営住宅戸数の目安の検討	20
1 将来人口	20
2 将来一般世帯数、主世帯数	20
3 将来住宅所有関係別世帯数	20
4 将来管理する町営住宅戸数の目安	21
第3章 集約先の選定検討	22
1 候補地の概要	22
2 候補地の比較	26
第4章 事業者の意向調査	27
1 事業者サウンディング調査	27
第5章 事業シミュレーション	29
1 民活手法の概要	29
2 整備方針	30
3 事業収支検討のための条件設定	33
4 建設事業費（イニシャルコスト）	34
5 町の運営管理コスト（ランニングコスト）	37
6 民間の収支	43
7 シミュレーションのまとめ	46
8 地域優良賃貸住宅を整備した場合の事業シミュレーション	49
第6章 併設する地域拠点施設の可能性検討	52
1 庁内会議	52
2 民間事業者サウンディング調査	52
3 第1回検討会において出された意見	52
第7章 PPP／PFI事業の導入の方針	53
1 建替える町営住宅戸数の目安	53
2 事業実施の位置	53
3 民間側の体制	54
4 事業手法	55

5 併設する施設	55
6 周辺環境との調和	55

参考資料エラー! ブックマークが定義されていません。

1 事業シミュレーションの詳細	エラー! ブックマークが定義されていません。
2 検討会議事録	エラー! ブックマークが定義されていません。
3 庁内検討会議議事録	エラー! ブックマークが定義されていません。
4 事業者勉強会資料	エラー! ブックマークが定義されていません。
5 事業者ヒアリング結果	エラー! ブックマークが定義されていません。
6 視察関連資料	エラー! ブックマークが定義されていません。

第1章 公営住宅等の現況整理

1 町営住宅の概要

(1) 立地特性

本町では、11 団地、169 棟、203 戸の町営住宅を管理しており、うち公営住宅は 10 団地、165 棟、199 戸となっている。

町営住宅は、概ね町役場を中心とした市街地内に点在しているが、久保団地は西側の集落に位置している。また、盆地型の地形をしていることから、多くの団地が傾斜地に立地している。

表 1-1 町営住宅の管理状況

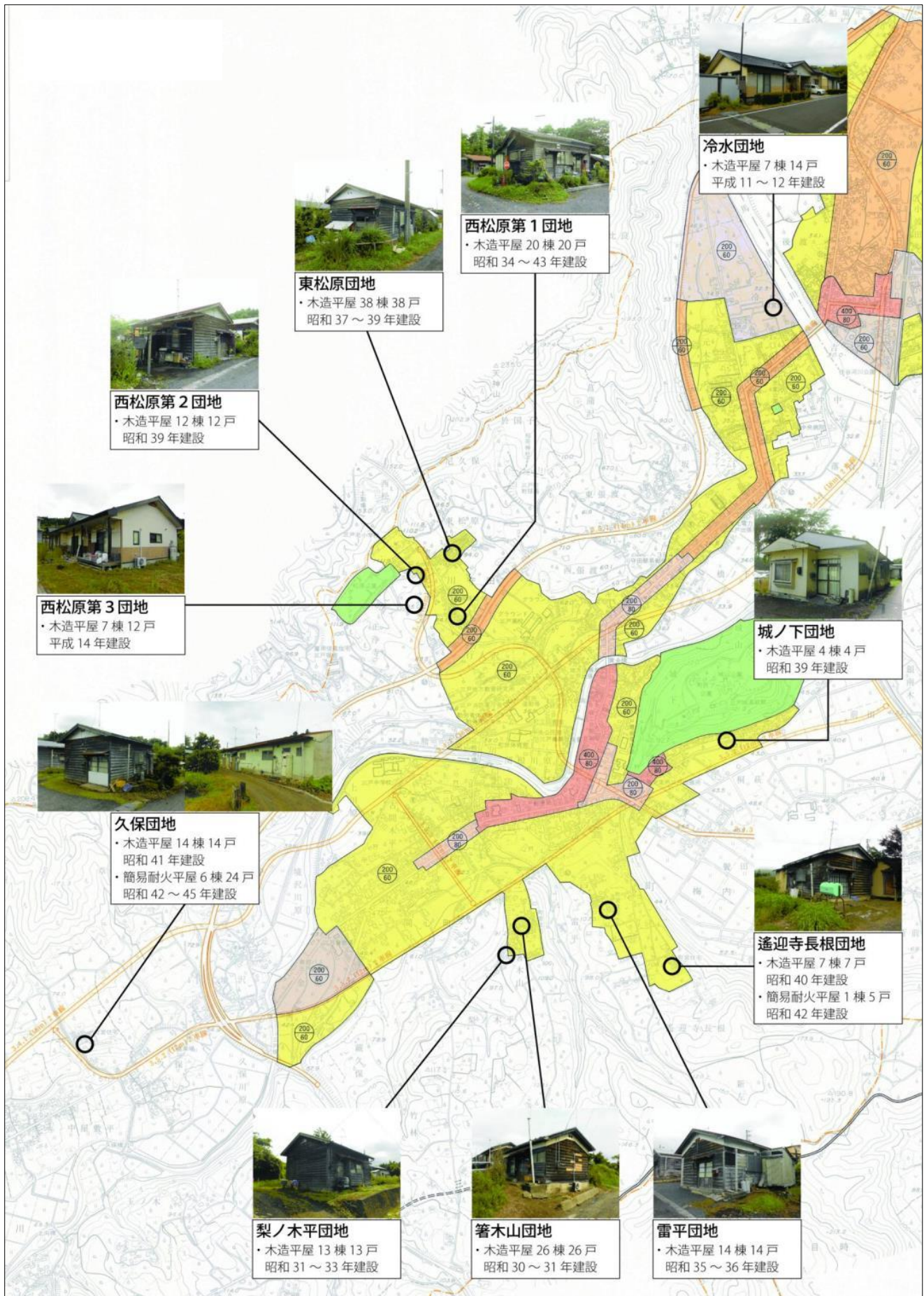
種別	団地名	住所	敷地面積 (㎡)	用途 地域	棟数 (棟)	戸数 (戸)
公営	ハシキヤマ 箸木山	三戸町大字梅内字箸木山 5	7,644	一住	26	26
	ナシノキタイラ 梨ノ木平	三戸町大字梅内字梨ノ木平 169	3,994	一住	13	13
	イカズチタイラ 雷平	三戸町大字梅内字雷平 136-1	5,387	一住	14	14
	ヒガシマツハラ 東松原	三戸町大字川守田字東松原 7-1、11	9,473	一住	38	38
	ニシマツハラダイ 西松原第1	三戸町大字川守田字西松原 1-4、行人沢 1-1	4,494	一住	20	20
	ニシマツハラダイ 西松原第2	三戸町大字川守田字西松原 10-2	2,392	一住	12	12
	ヨウコウジナガネ 遙迎寺長根	三戸町大字梅内字遙迎寺長根 12-1	3,842	一住	8	12
	クボ 久保	三戸町大字豊川字下原 43、45	8,666	白地	20	38
	ヒヤミズ 冷水	三戸町大字川守田字冷水 8-1、19-3	4,697	準工	7	14
	ニシマツハラダイ 西松原第3	三戸町大字川守田字西松原 40-1	4,052	白地	7	12
小計					165	199
単独	シロノシタ 城ノ下	三戸町大字梅内字城ノ下 6-3	822	一住	4	4
小計					4	4
合計					169	203

平成 31 年 3 月 31 日現在

表 1-2 用途地域の凡例

凡例	
一住	第一種住居地域
準工	準工業地域
白地	定めのない地域

図 1-1 町営住宅の位置



(2) 建物特性

1) 構造、建設年度、耐用年数

① 構造、建設年度

本町の 203 戸の町営住宅は、木造平屋建てが 85.7% の 174 戸、簡易耐火平屋建てが 14.3% の 29 戸となっている。

建設年度別でみると、木造平屋建ては昭和 30 年度～平成 14 年度に建設されており、簡易耐火平屋建ては昭和 42～45 年度に建設されている。

本事業の検討対象団地は昭和 30～45 年度に建設されており、木造平屋建て 144 戸、簡易耐火平屋建て 29 戸の計 173 戸となっている。

表 1-3 建設年度別構造別管理戸数

団地名	構造	建て方	建設年度	棟数 (棟)	戸数 (戸)
箸木山	木造平屋	戸建	S30～31	26	26
梨ノ木平	木造平屋	戸建	S31～33	13	13
雷平	木造平屋	戸建	S35～36	14	14
東松原	木造平屋	戸建	S37～39	38	38
西松原第 1	木造平屋	戸建	S34～43	20	20
西松原第 2	木造平屋	戸建	S39	12	12
遙迎寺長根	木造平屋	戸建	S40	7	7
	簡易耐火平屋	長屋建	S42	1	5
久保	木造平屋	戸建	S41	14	14
	簡易耐火平屋	長屋建	S42～45	6	24
木造平屋 計				144	144
簡易耐火平屋 計				7	29
小計				151	173
冷水	木造平屋	長屋建	H11～12	7	14
西松原第 3	木造平屋	戸建	H14	2	2
	木造平屋	長屋建	H14	5	10
城ノ下(単独)	木造平屋	戸建	S39	4	4
木造平屋 計				18	30
簡易耐火平屋 計				0	0
小計				18	30
木造平屋 計				162	174
簡易耐火平屋 計				7	29
合計				169	203

平成 31 年 3 月 31 日現在

②耐用年数

公営住宅法において、木造及び簡易耐火構造平屋建ての耐用年限は 30 年と定められている。

令和元年度末時点で、町営住宅 203 戸全てが耐用年数の 1/2 を経過し、うち 85.2%である検討対象団地 173 戸全てが耐用年限を経過する。

10 年後の令和 11 年度末時点では、西松原第 3 団地を除く 94.1%である 191 戸が耐用年限を経過することとなる。

表 1-4 構造別耐用年数経過戸数（単位：上段 戸、下段 %）

団地名	構造	総数	R1 年度末時点		R11 年度末時点	
			耐用年限 1/2 経過	耐用年限 経過	耐用年限 1/2 経過	耐用年限 経過
箸木山	木平	26	26	26	26	26
梨ノ木平	木平	13	13	13	13	13
雷平	木平	14	14	14	14	14
東松原	木平	38	38	38	38	38
西松原第 1	木平	20	20	20	20	20
西松原第 2	木平	12	12	12	12	12
遙迎寺長根	木平	7	7	7	7	7
	簡平	5	5	5	5	5
久保	木平	14	14	14	14	14
	簡平	24	24	24	24	24
小計		173	173	173	173	173
			85.2%	85.2%	85.2%	85.2%
冷水	木平	14	14	0	14	14
西松原第 3	木平	12	12	0	12	0
城ノ下(単独)	木平	4	4	4	4	4
小計		30	30	4	30	18
			14.8%	2.0%	14.8%	8.9%
合計		203	203	177	203	191
			100.0%	87.2%	100.0%	94.1%

平成 31 年 3 月 31 日現在

2) 住戸内の整備状況

①住戸専用面積

町営住宅 203 戸の住戸規模をみると、30～40 ㎡未満が 59.1%の 120 戸と最も多く、次いで 30 ㎡未満が 26.1%の 53 戸、70 ㎡以上が 13.3%の 27 戸、50～60 ㎡未満が 1.5%の 3 戸となっている。

昭和 45 年以前に建設されている住戸 177 戸のうち、検討対象団地 173 戸全てが 40 ㎡未満の狭小住戸となっている。

表 1-5 建設年度別住戸規模別管理戸数（単位：上段 戸、下段 %）

団地名	面積	S45 年以前	S46～S55 年	S56～H2 年	H3～H12 年	H13 年以降	合計
箸木山	30 ㎡未満	8					8
	30～40 ㎡未満	18					18
梨ノ木平	30 ㎡未満	13					13
雷平	30 ㎡未満	14					14
遙迎寺長根	30～40 ㎡未満	12					12
東松原	30～40 ㎡未満	38					38
西松原第 1	30 ㎡未満	18					18
	30～40 ㎡未満	2					2
西松原第 2	30～40 ㎡未満	12					12
久保	30～40 ㎡未満	38					38
小計	30 ㎡未満	53					53
	30～40 ㎡未満	120					120
		173	0	0	0	0	173
		85.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	85.2%
冷水	70 ㎡以上				14		14
西松原第 3	70 ㎡以上					12	12
城ノ下(単独)	50～60 ㎡未満	3					3
	70 ㎡以上	1					1
小計	50～60 ㎡未満	3					3
	70 ㎡以上	1				26	27
		4	0	0	14	12	30
		2.0%	0.0%	0.0%	6.9%	5.9%	14.8%
合計	30 ㎡未満	53					53
		26.1%					26.1%
	30～40 ㎡未満	120					120
		59.1%					59.1%
	50～60 ㎡未満	3					3
		1.5%					1.5%
	70 ㎡以上	1			14	12	27
		0.5%			6.9%	5.9%	13.3%
		177	0	0	14	12	203
		87.2%	0.0%	0.0%	6.9%	5.9%	100.0%

平成 31 年 3 月 31 日現在

②住戸タイプ

町営住宅 203 戸の住戸タイプをみると、2K が 73.9%の 150 戸と最も多く、次いで、3LDK が 11.8%の 24 戸、3K が 11.3%の 23 戸、2DK が 1.5%の 3 戸、2LDK が 1.0%の 2 戸、3DK が 0.5%の 1 戸となっている。

昭和 45 年以前に建設された住戸は 2～3K、2～3DK タイプとなっており、平成 11 年以降に建設された住戸は LDK タイプとなっている。

表 1-6 団地別建設年度別住戸タイプ別管理戸数（単位：上段 戸、下段 %）

団地名	面積	S45 年以前	S46～S55 年	S56～H2 年	H3～H12 年	H13 年以降	合計
箸木山	2K	8					8
	3K	18					18
梨ノ木平	2K	13					13
雷平	2K	14					14
東松原	2K	38					38
西松原第 1	2K	20					20
西松原第 2	2K	12					12
遙迎寺長根	2K	7					7
	3K	5					5
久保	2K	38					38
小計	2K	150					150
	3K	23					23
		173	0	0	0	0	173
		85.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	85.2%
冷水	3LDK				14		14
西松原第 3	2LDK					2	2
	3LDK					10	10
城ノ下(単独)	2DK	3					3
	3DK	1					1
小計	2DK	3					3
	3DK	1					1
	2LDK					2	2
	3LDK				14	10	24
		4	0	0	14	12	30
		2.0%	0.0%	0.0%	6.9%	5.9%	14.8%
合計	2K	150					150
		73.9%					73.9%
	3K	23					23
		11.3%					11.3%
	2DK	3					3
		1.5%					1.5%
	3DK	1					1
		0.5%					0.5%
	2LDK					2	2
						1.0%	1.0%
	3LDK					24	24
						11.8%	11.8%
		177	0	0	14	12	203
		87.2%	0.0%	0.0%	6.9%	5.9%	100.0%

平成 31 年 3 月 31 日現在

③水洗化

検討対象団地では水洗化は整備されていない。

水洗化されているのは冷水団地 14 戸と西松原第 3 団地 12 戸の計 26 戸で、整備率は 12.8%となっており、冷水団地は公共下水道、西松原第 3 団地は合併浄化槽が整備されている。

④浴室

検討対象団地では浴室、浴槽ともに整備されていない。

浴室、浴槽ともに整備されているのは、冷水団地 14 戸、西松原第 3 団地 12 戸、城ノ下団地 4 戸の計 30 戸で、整備率は 14.8%となっている。

⑤給湯設備

検討対象団地では給湯設備は整備されていない。

3 箇所給湯が整備されているのは、冷水団地 14 戸、西松原第 3 団地 12 戸、城ノ下団地 1 戸の計 27 戸で、整備率は 13.3%となっている。

⑥バリアフリー

検討対象団地ではバリアフリー化がなされていない。

居室の段差は、冷水団地 14 戸、西松原第 3 団地 12 戸の計 26 戸で解消されている。

手摺りは、冷水団地 14 戸で玄関、便所、浴室に設置されており、西松原第 3 団地 12 戸では便所のみ設置されている。

表 1-7 住戸性能の状況（単位：上段 戸、下段 %）

団地名	管理戸数	水洗化	浴室	浴槽	3 箇所給湯			段差解消		手摺設置		
					風呂	洗面	台所	居室	玄関内	玄関	便所	浴室
箸木山	26											
梨ノ木平	13											
雷平	14											
東松原	38											
西松原第 1	20											
西松原第 2	12											
遙迎寺長根	12											
久保	38											
冷水	14	14	14	14	14	14	14	14		14	14	14
		6.9%	6.9%	6.9%	6.9%	6.9%	6.9%	6.9%		6.9%	6.9%	6.9%
西松原第 3	12	12	12	12	12	12	12	12			12	
		5.9%	5.9%	5.9%	5.9%	5.9%	5.9%	5.9%			5.9%	
城ノ下	4		4	4	4	1	4					
			2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%					
合計	203	26	30	30	30	27	30	26	0	14	26	14
		12.8%	14.8%	14.8%	14.8%	13.3%	14.8%	12.8%	0.0%	6.9%	12.8%	6.9%

平成 31 年 3 月 31 日現在

3) 屋外附帯施設の整備状況

① 駐車場、駐輪場

駐車場は冷水団地、西松原第3団地の2団地で整備されている。

駐輪場が整備されている団地は無い。

② 物置

物置は、冷水団地、西松原第3団地の2団地で屋外に住戸毎に設置されている。

③ 児童遊園

児童遊園は、箸木山団地、雷平団地、東松原団地、西松原第1団地、久保団地、冷水団地、西松原第3団地の7団地で整備されている。

④ 集会所

集会所は、箸木山団地、久保団地の2団地で整備されている。

表 1-8 屋外附帯施設の整備状況（単位：上段 団地、下段 %）

団地名	駐車場	駐輪場	物置	児童遊園	集会所
箸木山	×	×	×	○	○
梨ノ木平	×	×	×	×	×
雷平	×	×	×	○	×
東松原	×	×	×	○	×
西松原第1	×	×	×	○	×
西松原第2	×	×	×	×	×
遙迎寺長根	×	×	×	×	×
久保	×	×	×	○	○
冷水	○	×	○	○	×
西松原第3	○	×	○	○	×
城ノ下(単独)	×	×	×	×	×
合計	2 18.2%	0 0.0%	2 18.2%	7 63.6%	2 18.2%

平成31年3月31日現在

2 入居者の特性

(3) 入居状況

平成 31 年 3 月末現在、町営住宅 11 団地、203 戸のうち、入居世帯は 142 世帯で入居率は 70.0%となっている。

団地別でみると、検討対象団地では入居率 66.5%の 115 世帯、対象外の団地では 90.0%の 27 世帯となっている。平成年代に建設された冷水団地、西松原第 3 団地は、ともに入居率 100.0%となっている。

なお、老朽化が著しく、安全性に問題のあるため入居を停止している住戸は計 61 戸あり、これを除いた場合の入居率は 100.0%となる。

表 1-9 入居状況

住宅名	a 戸数	b 募集停止戸数	c=a-b	d	e=d/a	f=d/c
			募集停止を除く戸数	入居世帯数	入居率	入居率(募集停止除く)
箸木山	26	10	16	16	61.5%	100.0%
梨ノ木平	13	5	8	8	61.5%	100.0%
雷平	14	3	11	11	78.6%	100.0%
東松原	38	11	27	27	71.1%	100.0%
西松原第 1	20	9	11	11	55.0%	100.0%
西松原第 2	12	4	8	8	66.7%	100.0%
遙迎寺長根	12	2	10	10	83.3%	100.0%
久保	38	14	24	24	63.2%	100.0%
小計	173	58	115	115	66.5%	100.0%
冷水	14	0	14	14	100.0%	100.0%
西松原第 3	12	0	12	12	100.0%	100.0%
城ノ下(単独)	4	3	1	1	25.0%	100.0%
小計	30	3	27	27	90.0%	100.0%
合計	203	61	142	142	70.0%	100.0%

平成 31 年 3 月 31 日現在

(4) 入居世帯の特性

1) 高齢世帯

60歳以上の高齢者がいる世帯は、入居世帯 142 世帯のうち 64.8%の 92 世帯であり、検討対象団地では 115 世帯のうち 69.6%の 80 世帯となっている。

団地別では、実数は久保団地が 20 世帯と最も多く、次いで東松原団地が 16 世帯、箸木山団地が 13 世帯となっている。割合は、城ノ下団地が 1 世帯のみで 100.0%と最も高く、次いで梨ノ木平団地が 8 世帯中 7 世帯の 87.5%、久保団地が 24 世帯中 20 世帯の 83.3%となっている。

2) 子育て世帯

小学生以下の子どもがいる子育て世帯は、入居世帯 142 世帯のうち 7.0%の 10 世帯であり、検討対象団地では 115 世帯のうち 2.6%の 3 世帯となっている。

団地別では、実数は冷水団地が 5 世帯と最も多く、次いで東松原団地と西松原第 3 団地が 2 世帯となっている。割合は、冷水団地が 35.7%と最も高く、次いで西松原第 3 団地が 16.7%、西松原第 1 団地が 9.1%となっている。

3) 障がい者がいる世帯

障がい者がいる世帯は、入居世帯 142 世帯のうち 4.9%の 7 世帯であり、検討対象団地では 115 世帯のうち 4.3%の 5 世帯となっている。

団地別では、実数は久保団地が 3 世帯と最も多く、次いで冷水団地が 2 世帯、梨ノ木平団地と西松原第 1 団地が 1 世帯となっている。割合は、冷水団地が 14.3%と最も高く、次いで梨ノ木平団地と久保団地が 12.5%となっている。

4) 生活保護世帯

生活保護世帯は、入居世帯 142 世帯のうち 11.3%の 16 世帯であり、検討対象団地では 115 世帯のうち 12.2%の 14 世帯となっている。

団地別では、実数で久保団地が 4 世帯と最も多く、次いで箸木山団地と東松原団地が 3 世帯となっている。割合は、箸木山団地が 18.8%と最も高く、次いで久保団地が 16.7%、梨ノ木平団地と西松原第 2 団地が 12.5%となっている。

5) 収入超過世帯

収入超過世帯は、入居世帯 142 世帯のうち 7.7%の 11 世帯であり、検討対象団地では 115 世帯のうち 9.6%の 11 世帯と検討対象団地にのみ入居している。

団地別では、実数は西松原第 1 団地が 3 世帯と最も多く、次いで箸木山団地と遙迎寺長根団地が 2 世帯となっている。割合は、西松原第 1 団地が 27.3%と最も高く、次いで遙迎寺長根団地が 20.0%、箸木山団地と西松原第 2 団地が 12.5%となっている。

6) 最低居住面積水準未満世帯

最低居住面積水準未満の世帯は、入居世帯 142 世帯のうち 17.6%の 25 世帯であり、検討対象団地では 115 世帯のうち 21.7%の 25 世帯と検討対象団地にのみ入居している。

団地別では、実数は西松原第1団地が7世帯と最も多く、次いで東松原団地が6世帯、箸木山団地が3世帯となっている。割合は、西松原第1団地が63.6%と最も高く、次いで西松原第2団地が25.0%、遙迎寺長根団地が20.0%となっている。

表 1-10 入居世帯の状況（単位：上段 世帯、下段 %）

団地名	入居 世帯数	高齢者が いる世帯 (60歳以上)	子育て 世帯	障がい者が いる世帯	生活保護 世帯	収入超過 世帯	最低居住 面積水準 未満世帯
箸木山	16	13			3	2	3
	100.0%	81.3%			18.8%	12.5%	18.8%
梨ノ木平	8	7		1	1		1
	100.0%	87.5%		12.5%	12.5%		12.5%
雷平	11	5			1	1	2
	100.0%	45.5%			9.1%	9.1%	18.2%
東松原	27	16	2		3	1	6
	100.0%	59.3%	7.4%		11.1%	3.7%	22.2%
西松原第1	11	9	1	1		3	7
	100.0%	81.8%	9.1%	9.1%		27.3%	63.6%
西松原第2	8	5			1	1	2
	100.0%	62.5%			12.5%	12.5%	25.0%
遙迎寺長根	10	5			1	2	2
	100.0%	50.0%			10.0%	20.0%	20.0%
久保	24	20		3	4	1	2
	100.0%	83.3%		12.5%	16.7%	4.2%	8.3%
小計	115	80	3	5	14	11	25
	100.0%	69.6%	2.6%	4.3%	12.2%	9.6%	21.7%
冷水	14	6	5	2			
	100.0%	42.9%	35.7%	14.3%			
西松原第3	12	5	2		1		
	100.0%	41.7%	16.7%		8.3%		
城ノ下(単独)	1	1			1		
	100.0%	100.0%			100.0%		
小計	27	12	7	2	2		
	100.0%	44.4%	25.9%	7.4%	7.4%		
合計	142	92	10	7	16	11	25
	100.0%	64.8%	7.0%	4.9%	11.3%	7.7%	17.6%

平成31年3月31日現在

(3) 世帯人員別世帯数

7) 世帯人員別世帯数

町営住宅の入居世帯 142 世帯のうち「単身世帯」が 52.1%の 74 世帯と最も多く、次いで「2人世帯」が 25.4%の 36 世帯、「3人世帯」が 13.4%の 19 世帯となっており、1～3 人の小規模世帯が 90.8%の 129 世帯と殆どを占めている。

検討対象団地では、115 世帯のうち「単身世帯」が 58.2%の 67 世帯と最も多く、次いで「2人世帯」が 25.2%の 29 世帯で、「3人世帯」が 11.3%の 13 世帯となっており、1～3 人の小規模世帯が 94.8%の 109 世帯と殆どを占めている。

団地別に割合をみると、冷水団地を除く全ての団地で「単身世帯」が最も高くなっている。

8) 高齢世帯

60 歳以上の高齢者のいる世帯は「単身世帯」が 41.6%の 59 世帯と最も多く、次いで「2人世帯」が 16.2%の 23 世帯、「3人世帯」が 4.2%の 6 世帯となっており、1～3 人の小規模世帯が 62.0%の 88 世帯と大半を占めている。

検討対象団地では、115 世帯のうち「単身世帯」が 46.1%の 53 世帯と最も多く、次いで「2人世帯」が 17.4%の 20 世帯、「3人世帯」が 3.5%の 4 世帯となっており、1～3 人の小規模世帯が 67.0%の 77 世帯と3分の2以上を占めている。

9) 子育て世帯

小学生以下の子どもがいる子育て世帯は、入居世帯 142 世帯のうち「4人世帯」が 2.8%の 4 世帯と最も多く、次いで「3人世帯」が 2.1%の 3 世帯、5人～7人の世帯が 0.7%の各 1 世帯となっている。検討対象団地では、115 世帯のうち「4人世帯」が 1.7%の 2 世帯、「7人世帯」が 0.9%の 1 世帯となっている。

表 1-11 世帯人員別世帯数（単位：上段 世帯、下段 %）

団地名		単身	2人	3人	4人	5人	6人	7人	合計
箸木山		10	5		1				16
	高齢世帯	9	3		1				13
	子育て世帯								0
梨ノ木平		7	1						8
	高齢世帯	6	1						7
	子育て世帯								0
雷平		9	1	1					11
	高齢世帯	4	1						5
	子育て世帯								0
東松原		15	6	3	2			1	27
	高齢世帯	11	4	1					16
	子育て世帯				1			1	2
西松原第1		4	2	4	1				11
	高齢世帯	4	2	2	1				9
	子育て世帯				1				1
西松原第2		3	3	2					8
	高齢世帯	3	2						5
	子育て世帯								0
遙迎寺長根		5	3	2					10
	高齢世帯	4	1						5
	子育て世帯								0
久保		14	8	1		1			24
	高齢世帯	12	6	1		1			20
	子育て世帯								0
小計		67	29	13	4	1	0	1	115
		58.2%	25.2%	11.3%	3.5%	0.9%	0.0%	0.9%	100.0%
	高齢世帯	53	20	4	2	1	0	0	80
		46.1%	17.4%	3.5%	1.7%	0.9%	0.0%	0.0%	69.6%
	子育て世帯	0	0	0	2	0	0	1	3
		0.0%	0.0%	0.0%	1.7%	0.0%	0.0%	0.9%	2.6%
冷水		2	4	5	2	1			14
	高齢世帯	2	2	2					6
	子育て世帯			3	1	1			5
西松原第3		4	3	1	3		1		12
	高齢世帯	3	1				1		5
	子育て世帯				1		1		2
城ノ下(単独)		1							1
	高齢世帯	1							1
	子育て世帯								0
小計		7	7	6	5	1	1	0	27
		25.9%	25.9%	22.3%	18.5%	3.7%	3.7%	0.0%	100.0%
	高齢世帯	6	3	2	0	0	1	0	12
		22.2%	11.1%	7.4%	0.0%	0.0%	3.7%	0.0%	44.4%
	子育て世帯	0	0	3	2	1	1	0	7
		0.0%	0.0%	11.1%	7.4%	3.7%	3.7%	0.0%	25.9%
合計		74	36	19	9	2	1	1	142
		52.1%	25.4%	13.4%	6.3%	1.4%	0.7%	0.7%	100.0%
	高齢世帯	59	23	6	2	1	1	0	92
		41.6%	16.2%	4.2%	1.4%	0.7%	0.7%	0.0%	64.8%
	子育て世帯	0	0	3	4	1	1	1	10
		0.0%	0.0%	2.1%	2.8%	0.7%	0.7%	0.7%	7.0%

平成31年3月31日現在

3 入居者の意向の把握

(6) 調査の概要

本事業の検討の参考とするため、平成 30 年度に町が実施した町営住宅の入居者を対象としたアンケート調査の概要を整理する。

1) 入居者の意向調査の概要

調査は、平成 30 年 10 月～12 月に実施し、調査対象は、町営住宅の全入居世帯 142 世帯とした。

142 世帯に対し、92 票の回収となり、回収率は 64. 8%となった。検討対象団地 115 世帯では 71 票の回収となり、回収率は 61. 7%となった。

2) 調査項目

調査項目は、下表のとおりであるが、次頁以降の調査結果では、3. 建替・移転に対する考え方、4. 建替に対する要望について、検討対象団地の入居者に限定して整理する。

表 1-12 調査項目

大項目	小項目	回答形式
1. 世帯特性	(1) 家族数、年齢 (2) 自動車保有数 (3) 自転車保有数 (4) 車いす使用状況	選択式
2. 住宅、団地の評価	(1)～(2) 住宅の満足度 (3)～(4) 団地の周辺環境の満足度 (5) 継続入居の意向	選択式
3. 建替・移転に対する考え方	(1) 町営住宅に対する考え方 (2) 建替時の留意点 (3) 建替場所の考え方 (4) 建替後の家賃に対する考え方 (5) 負担可能な家賃の上限	選択式 自由記述式
4. 建替に対する要望	(1) 住宅内部に対する要望 (2) 周辺環境に対する要望 (3) 団地内の庭等に対する要望 (4) 団地全体の緑化及び管理に対する要望	選択式 自由記述式
5. その他	自由意見	自由記述式

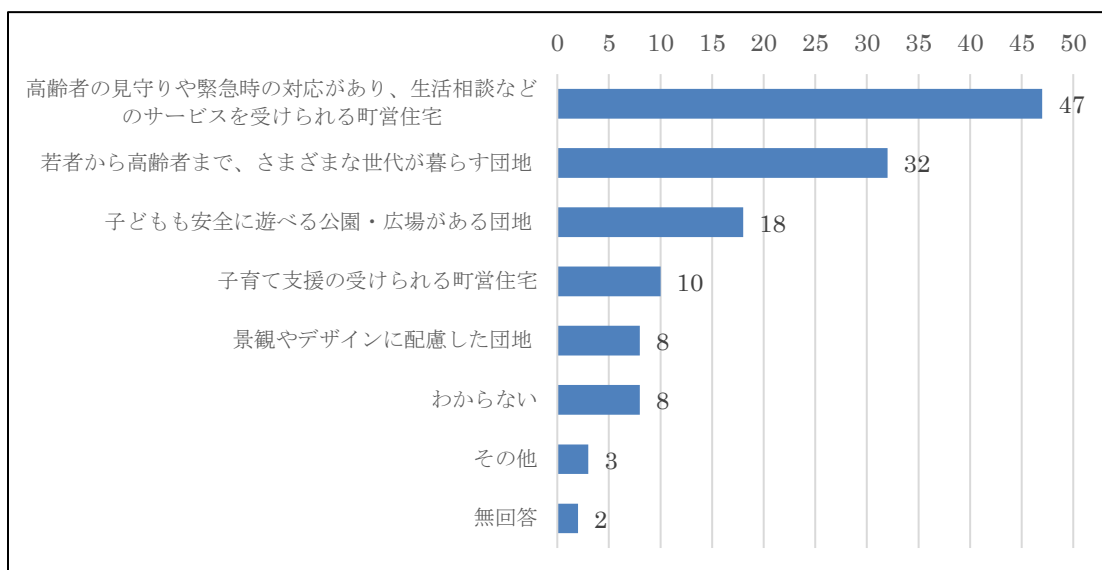
(7) アンケート調査結果

3) 建替・移転に対する考え方

①町営住宅に対する考え方（複数回答）

「どのような町営住宅があればよいと思いますか。」という設問に対しては、「高齢者の見守りや緊急時の対応があり、生活相談などのサービスを受けられる町営住宅」が47件で最も多く、次いで「若者から高齢者まで、さまざまな世代が暮らす団地」が32件、「子どもも安全に遊べる公園・広場がある団地」が18件となっており、多世代が安心して暮らせる住宅団地が求められている。

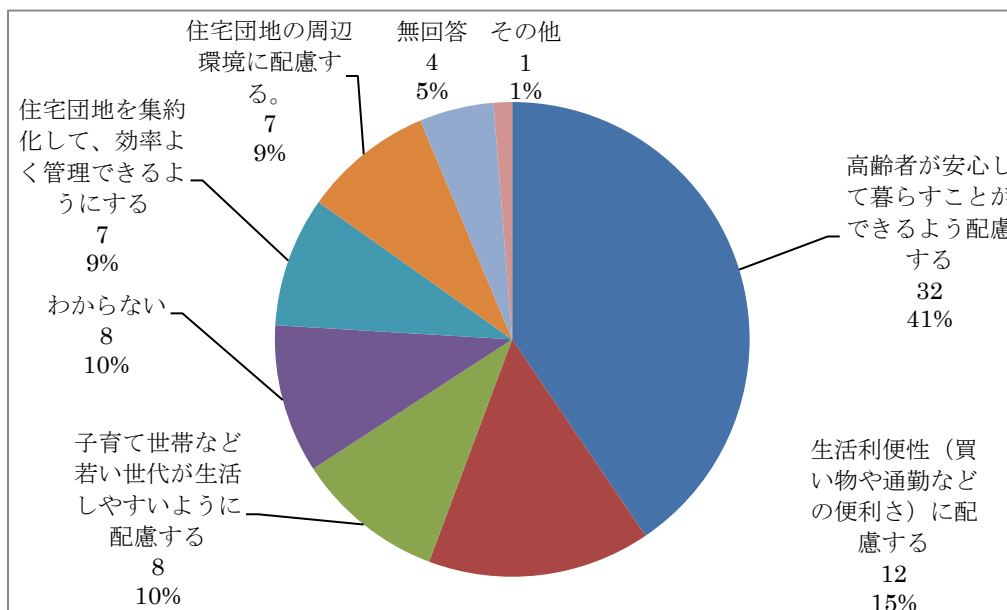
図 1-2 町営住宅に対する考え方



②建替時の留意点

「町営住宅の建て替えを行うにあたって、どのようなことに留意すべきだと思いますか。」という設問に対しては、「高齢者が安心して暮らすことができるよう配慮する」が41%の32件で最も多く、次いで、「生活利便性（買い物や通勤などの便利さ）に配慮する」が15%の12件となっており、高齢者への配慮や生活利便性が求められている。

図 1-3 建替時の留意点

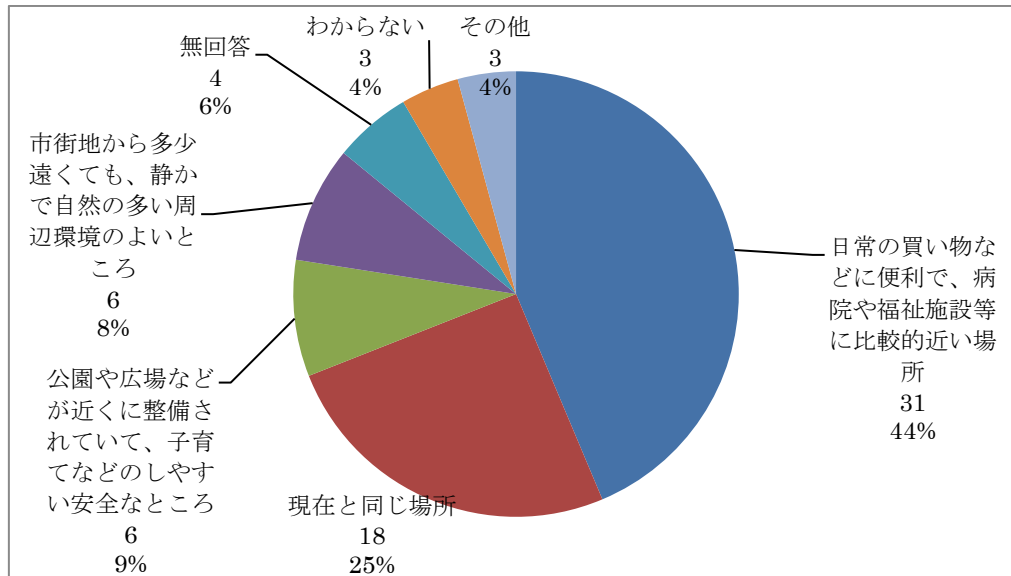


※複数を選択した回答者がいるため、合計が79件となっている。

③建替場所の考え方

「町営住宅をどのような場所に整備すればよいと思いますか。」という設問に対しては、「日常の買い物などに便利で、病院や福祉施設等に比較的近い場所」が44%の31件で最も多く、次いで、「現在と同じ場所」が25%の18件となっている。

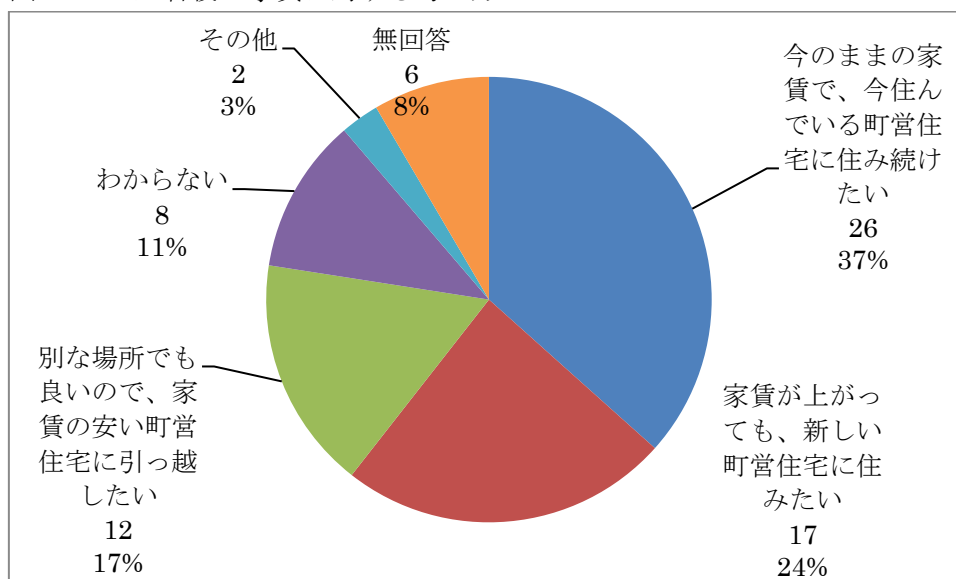
図 1-4 建替場所の考え方



④建替後の家賃に対する考え方

「建替後の家賃に対する考え方」に関する設問に対しては、「今のままの家賃で、今住んでいる町営住宅に住み続けたい」が37%の26件で最も多く、次いで、「家賃が上がっても、新しい町営住宅に住みたい」が24%の17件、「別な場所でも良いので、家賃の安い町営住宅に引っ越したい」が17%の12件となっている。

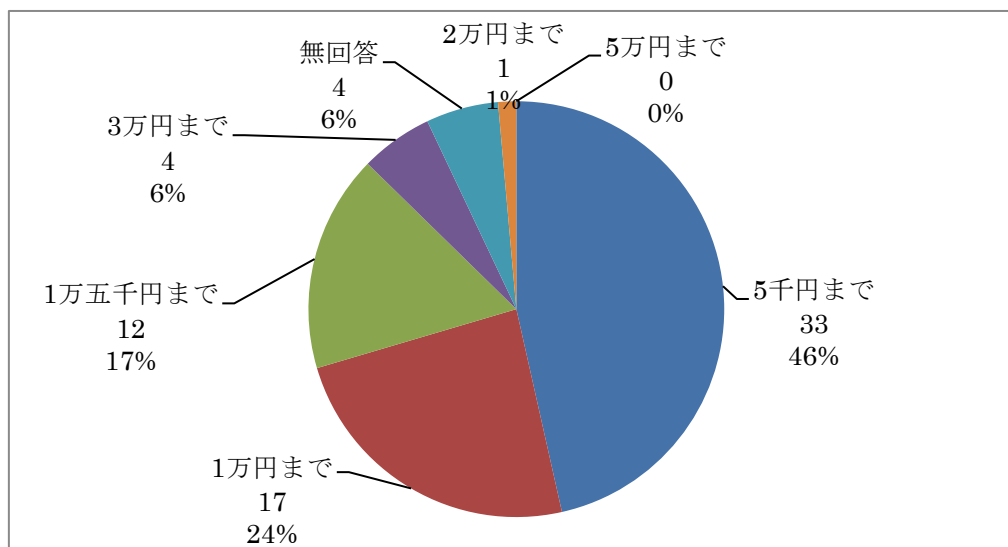
図 1-5 建替後の家賃に対する考え方



⑤負担可能な家賃の上限

「建替後に負担可能な家賃の上限」に関する設問に対しては、「5千円まで」が46%の33件で最も多く、次いで、「1万円まで」が24%の17件、「1万五千元まで」が17%の12件となっており、できるだけ家賃を安く抑えることを希望している。

図 1-6 負担可能な家賃の上限

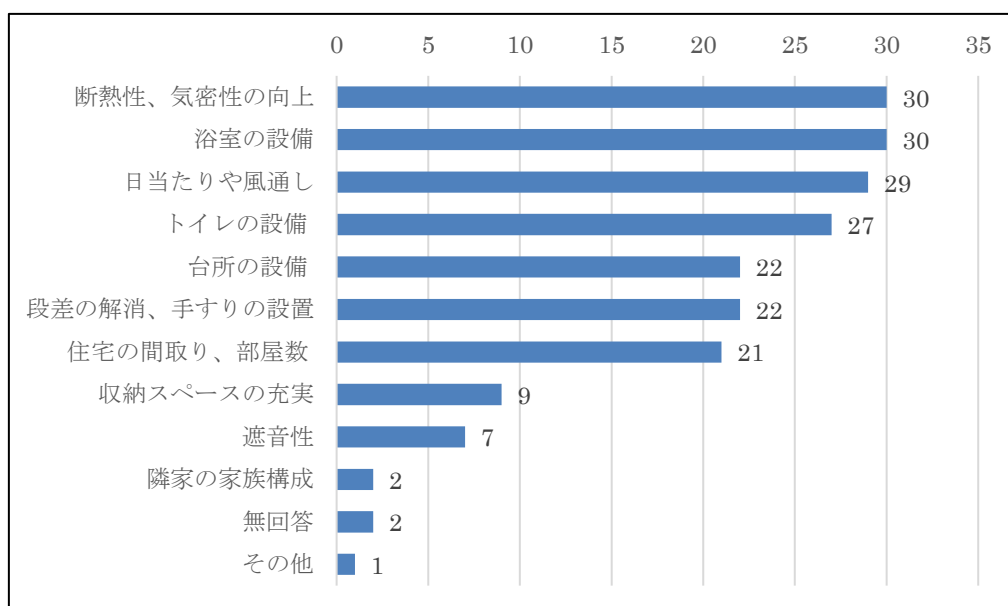


4) 建替に対する要望

①住宅内部に対する要望（複数回答）

「あなたが住宅の中で、特に重要だと思うものは何ですか。」という設問に対しては、「断熱性、気密性の向上」と「浴室の設備」が30件で最も多く、次いで、「日当たりや風通し」が29件、「トイレの設備」が27件となっており、快適性と水回り設備への要望が多くなっている。

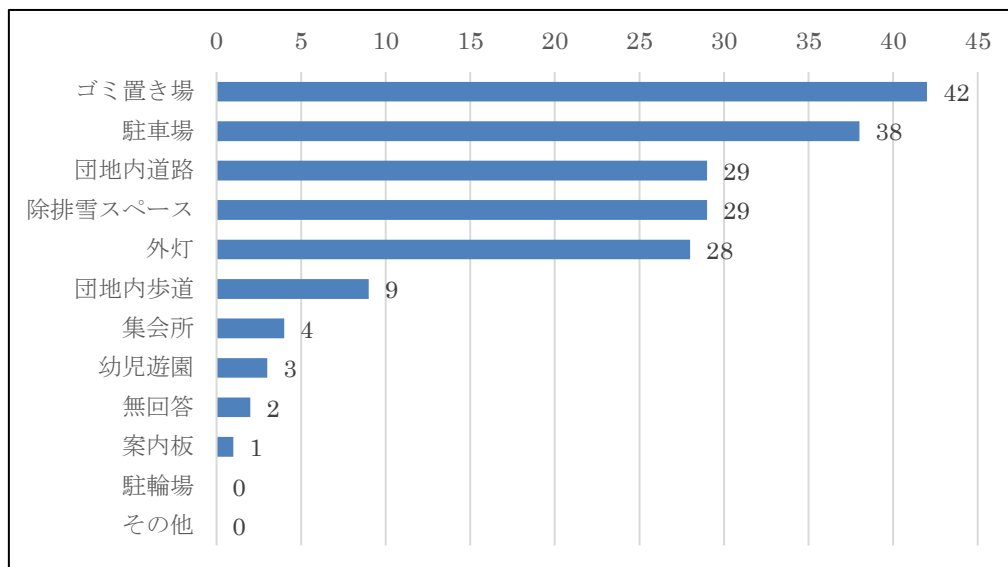
図 1-7 住宅内部に対する要望



②周辺環境に対する要望（複数回答）

「町営住宅の周辺環境について特に重要だと思うものは何ですか。」という設問に対しては、「ゴミ置き場」が42件で最も多く、次いで、「駐車場」が38件、「団地内道路」と「除排雪スペース」が29件、「外灯」が28件となっている。

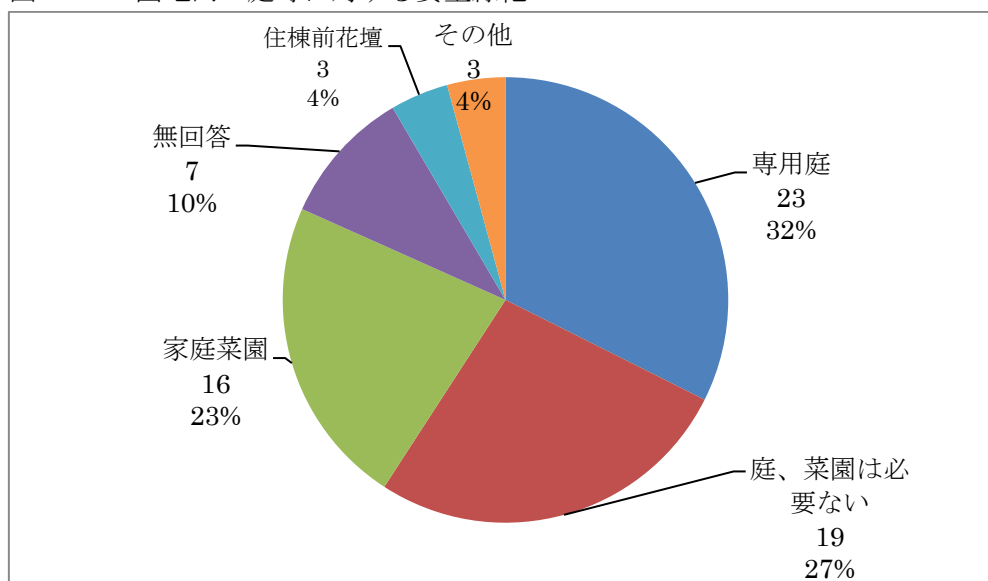
図 1-8 周辺環境に対する要望



③団地内の庭等に対する要望

「団地内の庭等について、必要だと思うものは何ですか。」という設問に対しては、「専用庭」が32%の23件で最も多く、次いで、「庭、菜園は必要ない」が27%の19件、「家庭菜園」が23%の16件となっている。

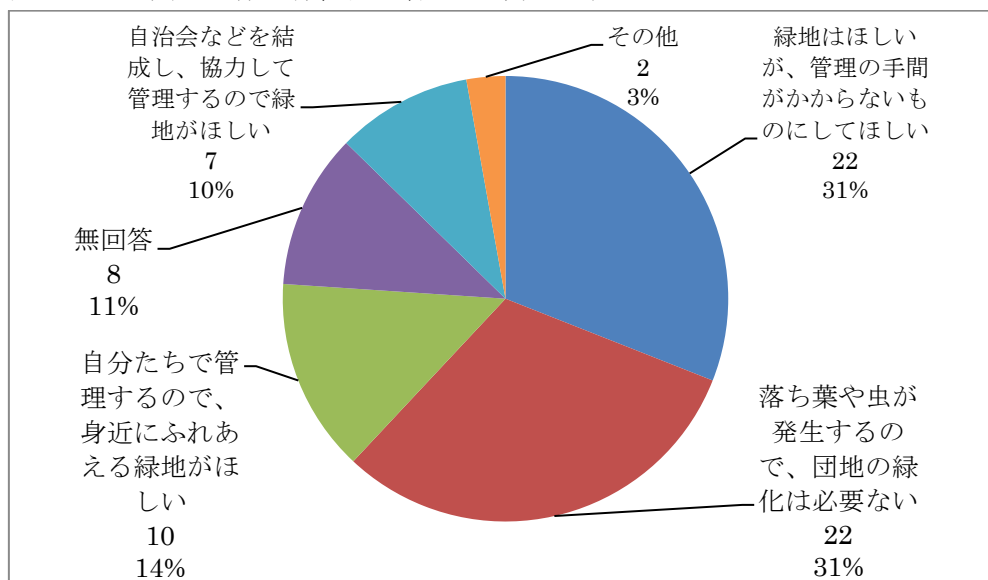
図 1-9 団地内の庭等に対する要望緑化



④団地全体の緑化及び管理に対する要望

「団地全体の緑化及び管理」に関する設問に対しては、「緑地はほしいが、管理の手間がかからないものにしてほしい」と「落ち葉や虫が発生するので、団地の緑化は必要ない」が31%の22件で最も多く、次いで、「自分たちで管理するので、身近にふれあえる緑地がほしい」が14%の10件となっている。

図 1-10 団地全体の緑化及び管理に対する要望



第2章 建替える町営住宅戸数の目安の検討

4 将来人口

三戸町の総人口は、平成27年国勢調査で10,135人となっており、減少傾向にある。平成27年の国勢調査を基にした国立社会保障・人口問題研究所（社人研）による人口推計では、今後も減少が続き、令和2年で9,069人、令和7年で8,042人としている。

表 2-1 将来人口の設定

(単位:人)

	1995年 H7年	2000年 H12年	2005年 H17年	2010年 H22年	2015年 H27年	2020年 R2年	2025年 R7年	2030年 R12年	2035年 R17年	2040年 R22年	2045年 R27年
国勢調査実績値	13,740	13,223	12,261	11,299	10,135						
社人研推計値					10,135	9,069	8,042	7,083	6,183	5,347	4,563

5 将来一般世帯数、主世帯数

三戸町の一般世帯数^{※1}は、平成27年国勢調査では3,748世帯で、推移をみると減少傾向となっている。

将来一般世帯数は、「ストック推計プログラム^{※2}」で採用されている世帯主率法^{※3}で算出する。ストック推計プログラムでは将来人口をベースに一般世帯数を推計する事から、国立社会保障・人口問題研究所の推計人口を採用する。

国立社会保障・人口問題研究所の推計人口を用いて「ストック推計プログラム」により推計した一般世帯数は、令和2年で3,477世帯、令和7年で3,176世帯となる。

主世帯^{※3}については、一般世帯数に主世帯率を乗じて算出する。過去の国勢調査結果から主世帯率を99%と設定すると、主世帯数^{※4}は下表のとおりとなる。

※1 一般世帯数＝総世帯数－施設等の世帯

※2 スtock推計プログラム：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省平成28年8月）によるプログラム

※3 人口に世帯主率を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を推計する方法

※4 主世帯数＝持ち家・公営借家・民営借家・給与住宅に居住する世帯

表 2-2 将来世帯数の設定

	国勢調査					推計値					
	1995年 H7年	2000年 H12年	2005年 H17年	2010年 H22年	2015年 H27年	2020年 R2年	2025年 R7年	2030年 R12年	2035年 R17年	2040年 R22年	2045年 R27年
人口(人)	13,740	13,223	12,261	11,270	10,135	9,069	8,042	7,083	6,183	5,347	4,563
a 一般世帯(世帯)	4,246	4,309	4,140	3,952	3,748	3,477	3,176	2,852	2,514	2,191	1,893
b 主世帯(世帯)	4,203	4,259	4,074	3,909	3,692	3,444	3,145	2,824	2,490	2,170	1,875
c=b/a 主世帯率	0.99	0.99	0.98	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99

6 将来住宅所有関係別世帯数

住宅所有関係別世帯数の内訳について、平成7～27年国勢調査における構成比を勘案し、公的借家の割合を設定する。その結果、下表のようになり、公的借家世帯は令和2年で138世帯、令和7年で126世帯となる。

表 2-3 将来住宅所有関係別世帯数の設定

(単位:上段 世帯、下段 %)

	国勢調査					推計値					
	1995 年	2000 年	2005 年	2010 年	2015 年	2020 年	2025 年	2030 年	2035 年	2040 年	2045 年
	H7 年	H12 年	H17 年	H22 年	H27 年	R2 年	R7 年	R12 年	R17 年	R22 年	R27 年
主世帯	4,203 100.0%	4,259 100.0%	4,074 100.0%	3,909 100.0%	3,692 100.0%	3,444 100.0%	3,145 100.0%	2,824 100.0%	2,490 100.0%	2,170 100.0%	1,875 100.0%
持ち家	3,248 77.3%	3,285 77.1%	3,201 78.6%	3,145 80.5%	2,969 80.4%	2,755 80.0%	2,516 80.0%	2,259 80.0%	1,992 80.0%	1,736 80.0%	1,500 80.0%
公的 借家	276 6.6%	248 5.8%	229 5.6%	188 4.8%	144 3.9%	138 4.0%	126 4.0%	113 4.0%	100 4.0%	87 4.0%	75 4.0%
民借、 給与	679 16.2%	726 17.0%	644 15.8%	576 14.7%	579 15.7%	551 16.0%	503 16.0%	452 16.0%	398 16.0%	347 16.0%	300 16.0%

7 将来管理する町営住宅戸数の目安

PPP/PFI による事業を進める場合、導入効果の検証や事業手法の決定、これを踏まえた基本計画の策定、事業者の選定・契約等、着工までに数年を必要とする。

事業終了時期は年間事業量にも関わってくることから、老朽ストックを解消する目標を 10 年後となる令和 12 年とするケース 1、20 年後となる令和 22 年とするケース 2 に想定。

ケース 1 では、5 年後となる令和 7 年までに 40 戸を建替するとともに、老朽化した町営住宅から入居者を移転しつつ、120 戸程度を用途廃止する必要がある。

ケース 2 では、10 年後となる令和 12 年までに 40 戸を建替するとともに、老朽化した町営住宅から入居者を移転しつつ、130 戸程度を用途廃止する必要がある。

表 2-4 ケース 1 : 10 年間で老朽ストックを解消する場合

	R2	R7	R12	R17	R22	R27
公的借家世帯想定（必要戸数）	138	126	113	100	87	75
ストック数	203	126	113	100	87	75
冷水・西松原第 3	26	26	26	25	12	
老朽ストック	177	60	12	0	0	
新規	—	40	75	75	75	75

表 2-5 ケース 2 : 20 年間で老朽ストックを解消する場合

	R2	R7	R12	R17	R22	R27
公的借家世帯想定（必要戸数）	138	126	113	100	87	75
ストック数	203	126	113	100	87	75
冷水・西松原第 3	26	26	26	26	12	
老朽ストック	177	80	47	14	0	
新規	—	20	40	60	75	75

第3章 集約先の選定検討

8 候補地の概要

三戸町は中山間地域にあり、傾斜地に公営住宅団地が建設されるなど立地条件がよくなく、入居者の負担軽減、住宅の管理効率化等を考慮し、団地の集約化を検討する必要がある。団地の集約化については、1つの敷地に団地を建設する方法や小規模な単位で1つの地域に分散して建設する方法等が考えられる。

(8) 1つの敷地に集約する一箇所集中型の建替

現在、ある程度の規模が確保されている町有地としては旧三戸中学校跡地があり、現時点での第1候補地となる。

中学校跡地は青森県が指定する「洪水浸水想定区域」となっており、建替にあたっては盛土5mの大規模な造成工事が必要となる。

図 3-1 中学校跡地の位置

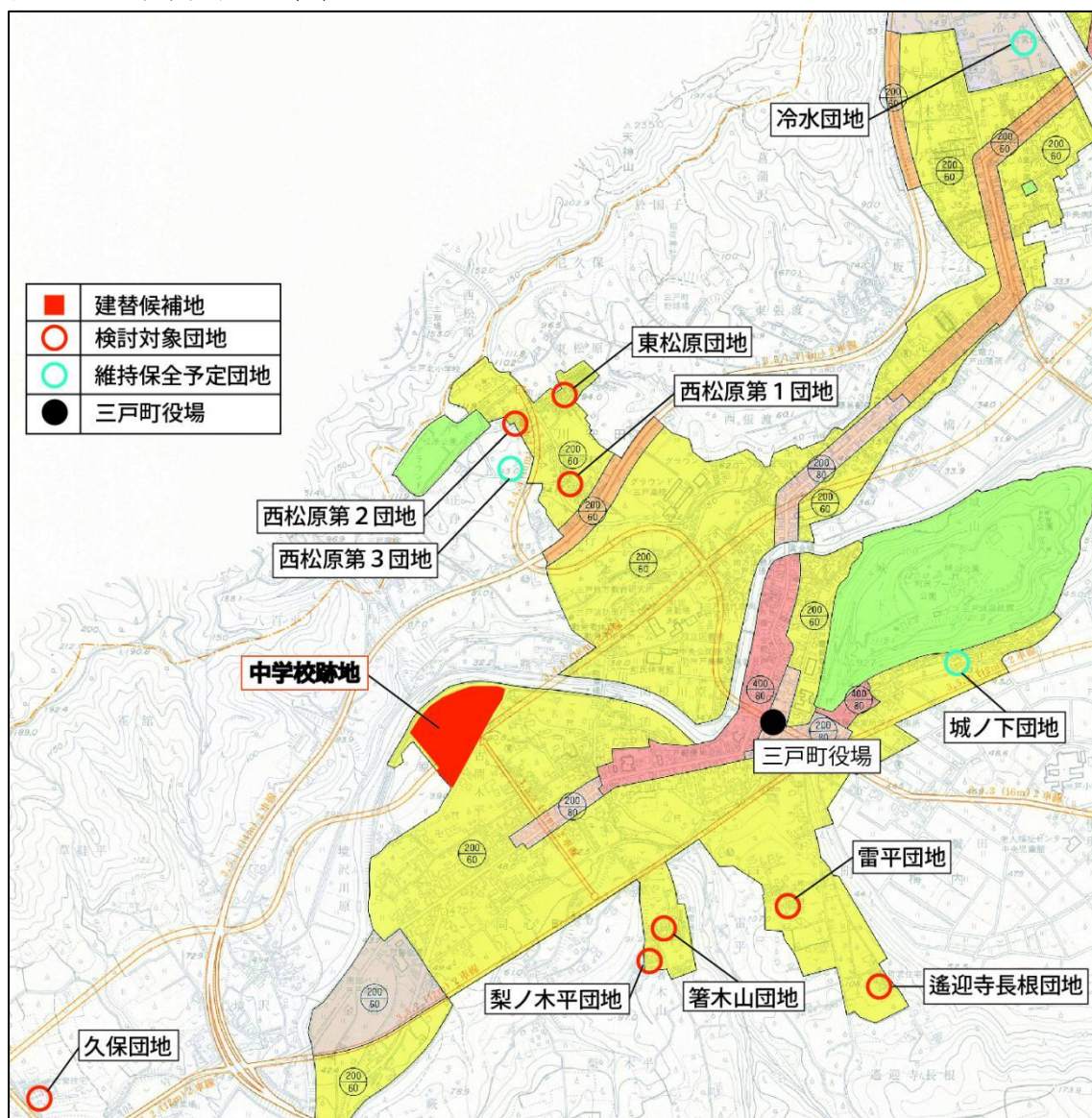
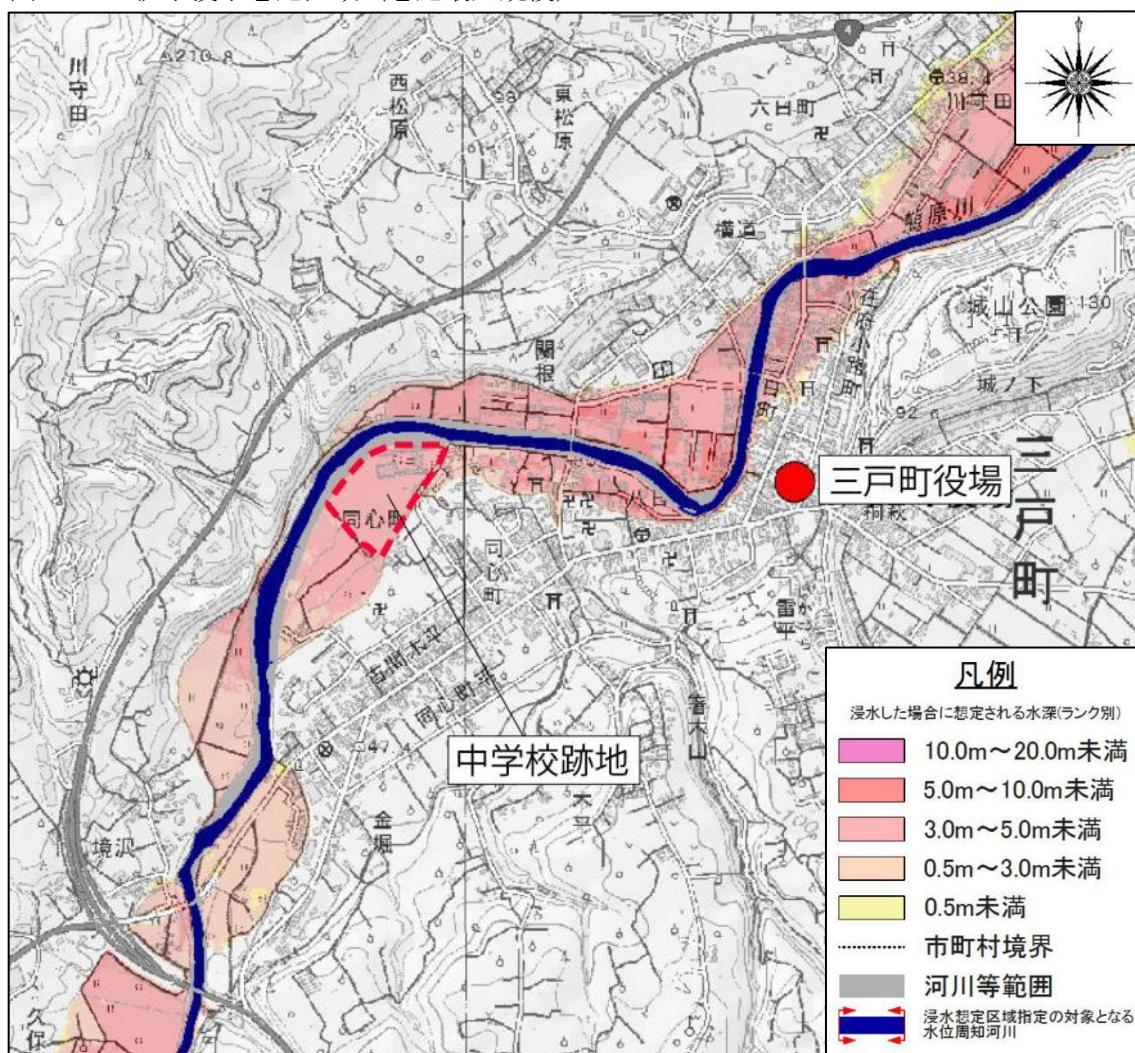


図 3-2 中学校跡地の現状



図 3-3 洪水浸水想定区域（想定最大規模）



（９）まちなかの空き地、空き家を活用した小規模分散型の建替

三戸町は市街地にも空き地、空き家が点在していることから、これらを活用して町役場を中心とした利便性の高い地区に、小規模な住宅を建設する小規模分散型の集約方法が考えられる。

但し、空き地、空き家のいずれも民有地となるため、建設する場所は民間事業者からの提案のほか、町も候補地を検討することとする。

【空き地に建設する場合】

町が民間事業者から提案のあった土地を買う場合、建設する住宅は町が買収、又は借上する方式になるが、民有地のまま事業をする場合は、土地と住宅を一定期間借上する方式となる。

【空き家を活用する場合】

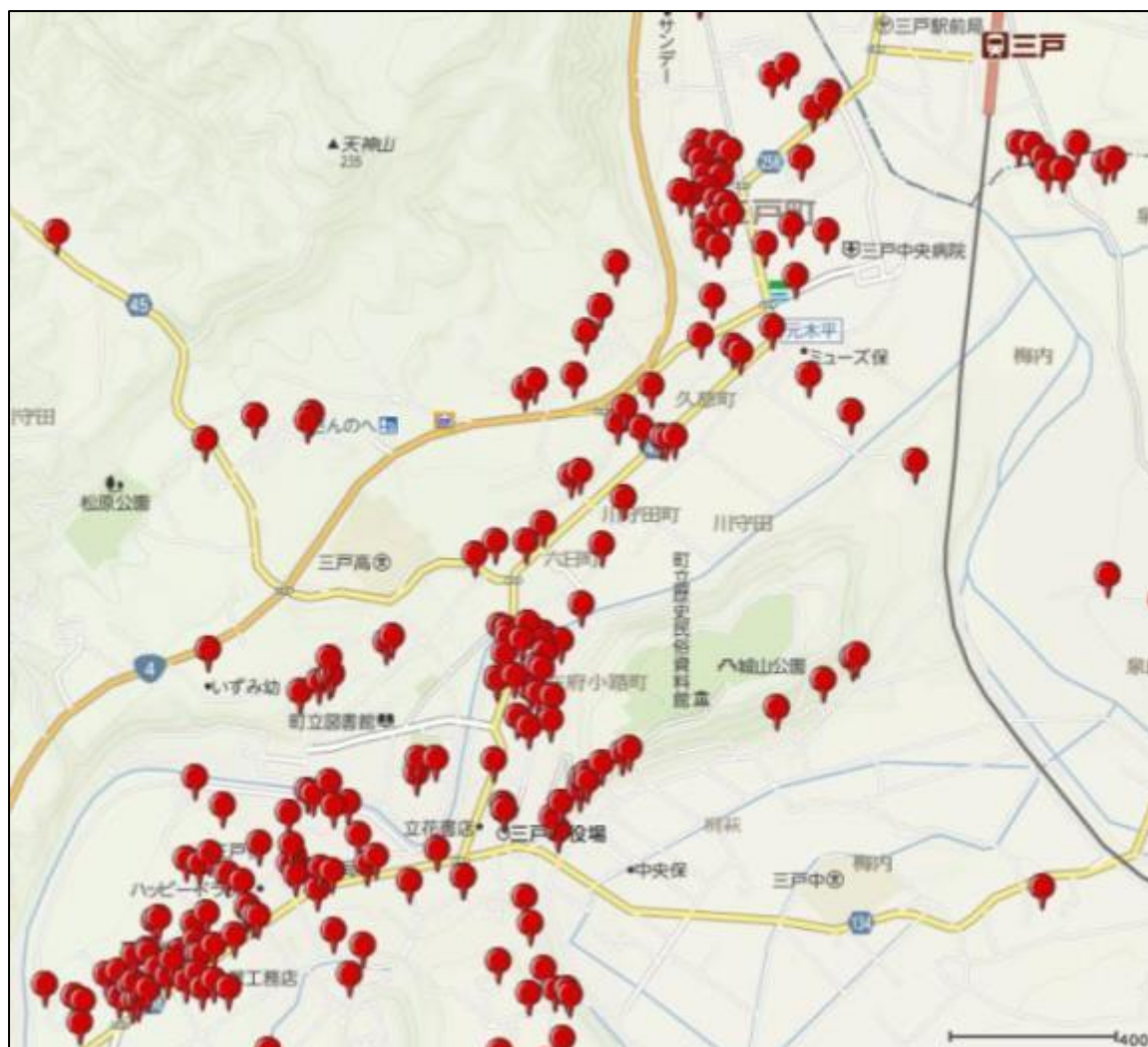
空き家を町営住宅に改修するケースと、空き家を解体して町営住宅を建設するケースに分かれる。空き家を解体するケースは、解体以外は【空き家に建設する場合】と同様になる。

空き家を町営住宅に改修するケースは、古い住宅を公営住宅の整備基準を満たす性能に改修する必要があるため、新規で建設する場合と変わらない費用が掛かる可能性がある。

図 3-4 参考：空き地を活用した公営住宅整備の事例（北海道乙部町）



図 3-5 三戸町市街地の空き家分布



9 候補地の比較

表 3-1 候補地の比較表

	①中学校跡地	②まちなかの空き地・空き家
活用の考え方	集約建替	小規模分散建替
交通条件	・ 500m 圏内にバス停	—
中心部からの位置	・ 役場から 1km 圏内	—
周辺環境	・ 500m 圏内に商業施設（スーパー、ドラッグストア）、医療施設（小児科）、保育園	—
敷地条件	・ 敷地面積 約 38,000 m² ・ まとまった戸数の公営住宅が収容可能 ・ 公営住宅整備に合わせ、地域拠点施設や民間から提案を受けた施設の整備が可能	・ 5～10 戸程度の公営住宅が収容可能
現況土地利用	・ 工事残土により高さ 3m 程度の盛土を形成	—
防災性	・ 洪水浸水想定区域であり、5m 程度の盛土が必要	—
用地の確保	・ 町有地のため新たな用地取得は不要	・ 民有地のため新規取得、又は借上
検討会での意見	・ 周辺の利便性が悪い ・ 盛土など万全な浸水対策が必要 ・ 路線バスの路線変更、移動販売等の利便性の確保	・ まちなかに住む事で活気が取り戻せるのではないかと
事業者からの意見	・ スケールメリットを考えると跡地で建設の方が良い ・ 5m の盛土は圧迫感がある。増水時に対岸側へ被害が出ないか	・ 周辺町村に比べて地価が高い ・ 空き地は少なく、空き家が多い ・ まちなかの土地は間口が狭く、敷地が細長いので使いづらい ・ 空き家で有れば寄付、少額で売却する人も居るかも知れない ・ スケールメリットが低い
評価	◎500m 圏内に商業施設があり、日常生活の利便性は良い ◎まとまった戸数が整備でき、ある程度の集約化が図られる ◎用地取得費が不要 ×浸水対策のため盛土が必要であり、工事費がかさむ ×公共交通が通っていない	◎空き地、空き家を解消を進めることができる ◎まちなかの街並みの向上が図られる ◎まちなかの人口の増加に繋がる ×用地取得費、解体費が必要となる可能性がある ×敷地が狭い事が想定され、まとまった戸数は確保できない

第4章 事業者の意向調査

10 事業者サウンディング調査

民活手法の導入可能性を探るため、建設事業者に対するヒアリング調査を実施した。

調査対象は、町内事業者5者、町外事業者1者とした。

調査は、令和元年11月18～19日、26日の3日間で実施した。

主なヒアリング項目は以下の通りである。

- 事業への参加意向について
- 対応可能な事業方式について
- 建設場所について
- 併設施設の可能性について
- 建設可能な住宅の構造、建て方について

【ヒアリング結果の概要】

○事業への参加意向について

- ・町内事業者：町内で1つのグループをつくる事は難しいが、異業種であれば小さなグループを複数組んで事業に参加できる可能性がある。但し、SPCの設立や収益性等について、もっと理解が必要である。
- ・町外事業者：自社単独での事業参加は可能である。但し、町内事業者とグループを組んで参加する事も不可能ではない。

○対応可能な事業方式について

- ・町内事業者：買取方式、借上方式、PFI型借上方式のいずれの方式でも対応可能だが、現時点では買取方式、PFI型借上方式が有利ではないか。
事業の範囲について、受注実績のある事業者もあり、維持管理業務は対応可能である。
- ・町外事業者：買取方式、借上方式、PFI型借上方式のいずれの方式でも対応可能だが、現時点では買取が望ましい。また、PFI型借上方式の場合は19年償還タイプの自社商品を導入する事により20年の借上期間に対応可能である。また、20年では賃料が高くなる可能性があるため、借上期間を30年とする方が望ましい。
事業の範囲については、ある程度の戸数があれば住宅の維持管理は対応可能であるが、入退去管理は対応が難しい。

○建設場所について

- ・町内事業者：中学校跡地での建設は、造成工事が事業内容に含まれた場合でも対応可能である。
まちなかでの建設は、三戸町のまちなかには空き地よりも空き家が多く、県道258号三戸南部線沿いから裏手に入った空き家なら可能性がある。また、自社所有の土地に適当な土地は無いものの、可能性のある未利用の土地は有る。但し、周辺町村と比較して地価が高く、間口も狭いので使いづらいのではないか。
事業内容に土地の確保を含んでも対応可能と回答している事業者があった。

- ・町外事業者：中学校跡地での建設について、事業のスケールメリットを考慮すると跡地での建設が望ましく、造成も含め対応可能である。

逆に、まちなかでの建設は、スケールメリットが小さく、複数の敷地に渡ったとしても、ある程度の戸数を一度に建設するのであれば対応可能である。また、事業内容に土地の確保を含む事については対応可能ではあるが、現時点では確実に確保できるとは言えない。

○併設施設の可能性について（中学校跡地に建設する場合）

- ・町内事業者：商業施設は採算が取れないのではないか。また、町に不足している機能として宿泊施設が挙げられる。これについて、建設、運営も可能と回答している事業者があった。
- ・町外事業者：民間賃貸住宅は採算が取れないのではないか、商業施設も立地を考えると厳しい。福祉施設については、自社での運営はできないが、運営をする事業者がいれば可能である。

○建設可能な住宅の構造、建て方について

- ・町内事業者：事業者によって、木造、鉄骨造、RC 造のいずれも建設可能とする回答、木造以外は実績が無いとする回答に分かれた。
RC 造の場合、3 階建てでは事業性が低いとの意見も出された。
- ・町外事業者：木造も対応可能だが、自社の規格住宅である軽量鉄骨が望ましい。建替についても二戸一、長屋のいずれも対応可能で、2 階建て以上とした場合の音の問題にも対応している。

第5章 事業シミュレーション

三戸町の今後の公営住宅の整備に当たって、公共主体方式（直接方式）、民活方式（買取方式、借上方式、PFI 型借上方式）等の事業収支の比較検討を行い、最適な建替事業手法を検討する。

1.1 民活手法の概要

公営住宅整備における民活事業手法には、主に以下のような方式がある。

表 5-1 各種公営住宅の供給方式の概要

買取方式	従来からあり、「BT：Build Transfer」と呼ばれ建設コストの縮減を目的としており、民間が設計施工監理した住宅を、自治体が公営住宅として買い取る制度。
借上方式	従来からあり、「DBM：Design Build Maintenance」と呼ばれ設計、建設、維持管理の全てにおいて民間活力によるコスト縮減を目的としている。民間が建設・所有する住宅を借り上げる制度で、自治体は共用廊下・階段・E V等の建設費の2/3の55%を負担するだけで建設投資額の大幅な縮減が期待できる。
PFI 型借上方式	「BOT：Build Operate Transfer」と呼ばれ20年の借上期間終了後に、発注者自治体に施設の所有権を譲渡する方式。国が平成21年から導入した制度で、20年間の借上終了後、自治体への譲渡を条件に、国が民間事業者に建設費の45%を補助する制度。

表 5-2 各種の公営住宅の供給方式の比較

	新築				既存
	直接方式	買取方式	借上方式	PFI 型借上方式	借上方式
目的	自治体が直接、補助金と自治体負担で建設する。	事業者が建設した住宅を、補助金と自治体負担で買取する。	事業者が住宅を建設・所有・維持管理し、自治体が借上げ、運営する。20年の借上期間終了後は、再契約する。	事業者が住宅を建設・所有・維持管理し、自治体が借上げ運営する。自治体は、20年の借上終了後に、住宅の譲渡を受ける。	自治体が民間の既存住宅を借上げ、民間が維持管理する。定められた借上期間終了後は、原則として契約終了。
建設費補助	・補助対象：調査設計、除却、建設、移転等の事業費 ・事業費内訳：国 45%、自治体 55%	・補助対象：共用階段等廊下等施設整備費 2/3 ・事業費内訳 専用部：民間 100% 共用部 2/3：国 45%、自治体 55% 共用部 1/3：民間 100%	・補助対象：調査設計、除却、建設等の建設事業費 ・事業費内訳：国 45%、民間 55%		
家賃助成	家賃低廉化助成補助＝（近傍同種家賃－入居者負担基準額）×概ね 45%	家賃補助＝（近傍同種家賃と借上料の低い額－入居者負担基準額）×概ね 50%	家賃補助＝（近傍同種家賃－入居者負担基準額）×概ね 50%	家賃補助＝（近傍同種家賃－入居者負担基準額）×概ね 50%	家賃補助＝（近傍同種家賃と借上料の低い額－入居者負担基準額）×概ね 50%
家賃助成期間	土地購入の場合：20年間、公有地活用の場合：10年間	借上期間交付（上限 20 年間）	土地所有の場合：10 年間 土地取得の場合：20 年間		当該公営住宅の借上に係る契約上の存続期間

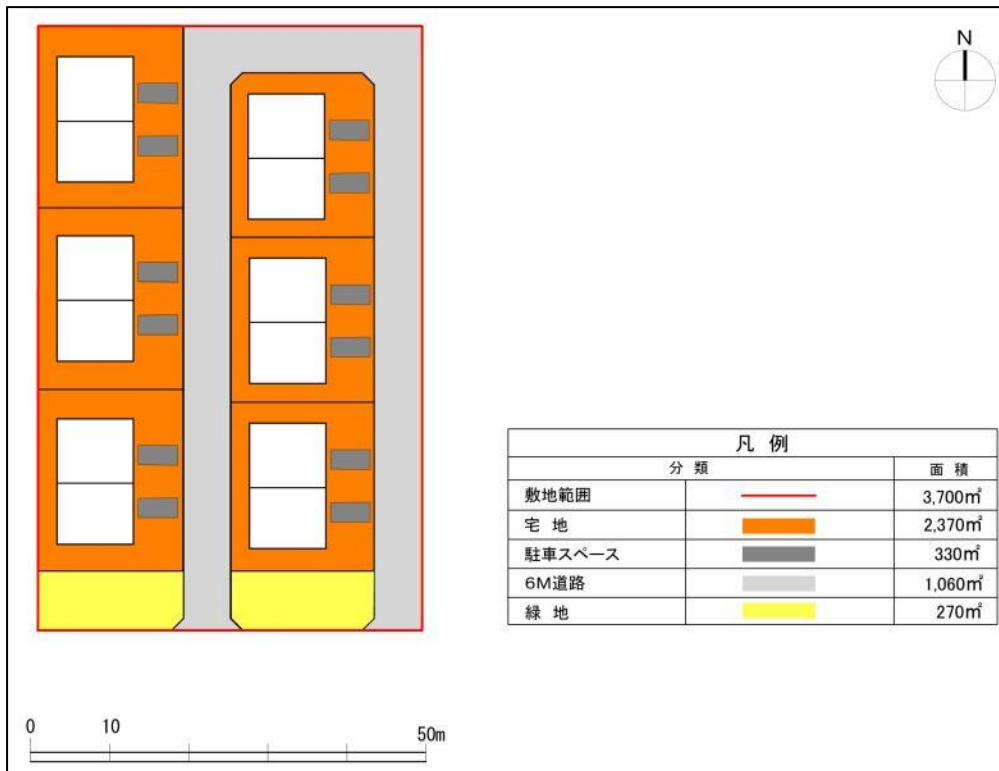
1 2 整備方針

(10) (仮) まちなか団地

まちなか団地は、中心市街地の平坦地で、図5-1のとおり約3,700㎡の敷地を想定する。都市計画は、第二種住居地域で建坪率60%、容積率200%に指定されている。

住棟は、敷地の周辺道路が整備済みであることから、この道路を活かして配置し、住宅は木造で2LDK65㎡、公営住宅12戸を建設し、駐車場は戸当たり1台を配置する。

図 5-1 (仮) まちなか団地配置の例



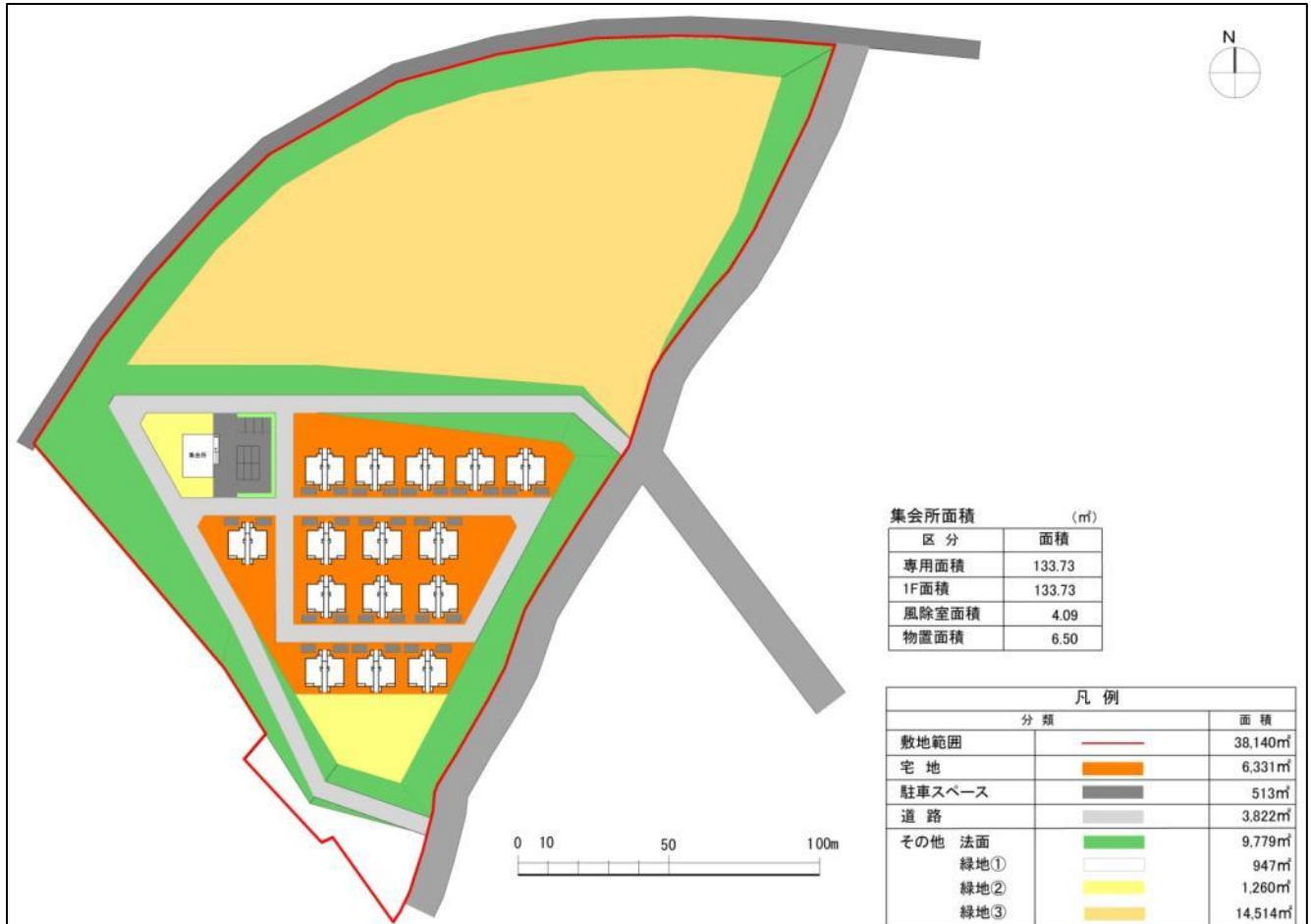
(1 1) 三中跡地

三中跡地は、図 5-2 のとおり約 38,140 m²の敷地の一部を活用する。都市計画は、第一種住居地域で建坪率 60%、容積率 200%に指定されている。

敷地は洪水浸水想定区域であることから、かさ上げを行う必要がある。かさ上げとともに大規模な造成、外構工事が必要であり事業費が相当、膨らむことが想定される。

住宅は木造で 2LDK65 m²、公営住宅 30 戸を建設し、駐車場は戸当たり 1 台を配置する。

図 5-2 三中跡地の配置の例



(12) 既存団地

既存団地を活用した建替の事業シミュレーションについては、雷平団地を例とする。

雷平団地は敷地面積約 5,390 m²で、都市計画は、第一種住居地域で建坪率 60%、容積率 200%に指定されている。

敷地は傾斜地であるが、既存の宅盤を利用して建設することとし、造成を見込まない。

住宅は木造で 1LDK50 m²、公営住宅 18 戸を建設し、駐車場は戸当たり 1 台を配置する。

図 5-3 雷平団地の敷地



1.3 事業収支検討のための条件設定

事業シミュレーションのための諸条件は以下の通りである。

<直接方式と民活方式との共通条件>

建築方式	木造長屋平屋建て又は2戸1
建築戸数	(仮) まちなか団地は12戸、三中跡地は30戸、既存団地は18戸
間取り(面積)	(仮) まちなか団地、三中跡地は2LDK(住戸専用面積65㎡)、既存団地は1LDK(住戸専用面積50㎡)
新家賃	(仮) まちなか団地、三中跡地は2LDK:24,000円/月(初年度)、既存団地は1LDK:18,500円/月(初年度)、1分位とする
土地取得	(仮) まちなか団地は土地取得費を見込む
解体費	既存団地は既存住宅の解体費550千円/戸を見込む

参考: 家賃低廉化助成は、土地所有の場合は10年であるが、新規購入の場合は20年となる

<直接方式>

建設費	(仮) まちなか団地、三中跡地は13,000千円/戸、既存団地は10,000千円/戸(建築のみで、近隣市町村での実績値)
設計費	工事費の3%
近傍同種家賃	(仮) まちなか団地、三中跡地は102,100円/戸月(初年度)、既存団地は79,300円/戸月(初年度)
家賃低廉化助成	(近傍同種家賃―入居者負担基準額)×45%
修繕費	計画修繕費50千円/戸、一般修繕費30千円/戸

参考: H30 標準建設費 木造平屋建て14,700千円(74.7㎡)

→65㎡に換算すると12,791千円

<買取方式>

建設費	(仮) まちなか団地、三中跡地は11,700千円/戸、既存団地は9,000千円/戸(建築のみで、直接方式の90%)
設計費	直接方式の90%
近傍同種家賃	(仮) まちなか団地、三中跡地は92,200円/戸月(初年度)、既存団地は71,700円/戸月(初年度)
家賃低廉化助成	(近傍同種家賃―入居者負担基準額)×45%
修繕費	計画修繕費50千円/戸、一般修繕費30千円/戸

<借上方式>

建設費	(仮) まちなか団地、三中跡地は11,700千円/戸、既存団地は9,000千円/戸(建築のみで、直接方式の90%)
設計費	直接方式の90%
近傍同種家賃	(仮) まちなか団地、三中跡地は92,200円/戸月(初年度)、既存団地は71,700円/戸月(初年度)
借上料	近傍同種家賃の90%を見込む(初年度82,980円/戸・月)
家賃補助	(近傍同種家賃と借上料の低い額―入居者負担基準額)×50%
修繕費	修繕は民間で実施(計画修繕費50千円/戸、一般修繕費30千円/戸)

参考: 20年間の賃貸契約、契約期間満了後、再契約あり

用地は町有地のまま

外構工事は民間で実施

<PFI型借上方式>

建設費	(仮) まちなか団地、三中跡地は11,700千円/戸、既存団地は9,000千円/戸(建築のみで、直接方式の90%)
設計費	直接方式の90%
近傍同種家賃	(仮) まちなか団地、三中跡地は92,200円/戸月(初年度)、既存団地は71,700円/戸月(初年度)
借上料	(仮) まちなか団地は近傍同種家賃の65%と60%を検討 三中跡地は近傍同種家賃の70%と65%を検討 既存団地は近傍同種家賃の65%と60%を検討
家賃補助	(近傍同種家賃と借上料の低い額―入居者負担基準額)×50%
修繕費	修繕は民間で実施(計画修繕費50千円/戸、一般修繕費30千円/戸)

参考: 20年間の賃貸契約、契約期間満了後、町に無償譲渡

用地は町有地のまま(建物も契約期間終了後、町に譲渡のため)

外構工事は民間で実施

1.4 建設事業費（イニシャルコスト）

（1.3）（仮）まちなか団地

表 5-3 （仮）まちなか団地の建設事業費（イニシャルコスト）（単位：千円）

	建設事業費（イニシャルコスト）					建設事業費（イニシャルコスト）財源内訳			
		建築 工事費	外構 工事費	実施設計・ 工事監理費	土地 取得費		町	民間	国
直接 建設	258,400 100.0%	156,000 60.4%	48,200 18.7%	9,400 3.6%	44,800 17.3%	258,400 100.0%	162,400 62.8%	0 0.0%	96,000 37.2%
買取	237,040 100.0%	140,400 59.2%	43,380 18.3%	8,460 3.6%	44,800 18.9%	237,040 100.0%	150,640 63.6%	0 0.0%	86,400 36.4%
借上	237,040 100.0%	140,400 59.2%	43,380 18.3%	8,460 3.6%	44,800 18.9%	237,040 100.0%	44,800 18.9%	192,240 81.1%	0 0.0%
PFI 型 借上	237,040 100.0%	140,400 59.2%	43,380 18.3%	8,460 3.6%	44,800 18.9%	237,040 100.0%	44,800 18.9%	105,840 44.7%	86,400 36.4%

<建設事業費の内容>

総事業には、土地取得費、建築実施設計費、建築工事費、建築工事監理費、外構工事費等が含まれる。

<直接方式>

総事業費は 258,400 千円で、町負担額が 162,400 千円（62.8%）、国交付金が 96,000 千円（37.2%）となる。

<買取方式>

総事業費は 237,040 千円で、町負担額が 150,640 千円（63.6%）、国交付金が 86,400 千円（36.4%）となる。

直接方式と比べた建設事業費は、直接方式の 90%を見込んだものである。従って、買取方式によるコスト削減効果は、民間事業者の提案を待たなければ確認できない。

<借上方式>

総事業費は、買取方式、PFI 型借上方式と同額の 237,040 千円で、町負担額が 44,800 千円（18.9%）、民間負担額が 192,240 千円（81.1%）となる。

<PFI 型借上方式>

総事業費は、買取方式、借上方式と同額の 237,040 千円で、町負担額が 44,800 千円（18.9%）、民間負担額が 105,840 千円（44.7%）、国交付金が 86,400 千円（36.4%）となる。

(14) 三中跡地

表 5-4 三中跡地の建設事業費（イニシャルコスト）

（単位：千円）

	建設事業費（イニシャルコスト）				建設事業費（イニシャルコスト）財源内訳			
		建築 工事費	外構 工事費	実施設計・ 工事監理費		町	民間	国
直接 建設	581,800 100.0%	390,000 67.0%	168,400 28.9%	23,400 4.0%	581,800 100.0%	320,200 55.0%	0.0%	261,600 45.0%
買取	523,620 100.0%	351,000 67.0%	151,560 28.9%	21,060 4.0%	523,620 100.0%	288,120 55.0%	0.0%	235,500 45.0%
借上	523,620 100.0%	351,000 67.0%	151,560 28.9%	21,060 4.0%	523,620 100.0%	0.0%	523,620 100.0%	0.0%
PFI 型 借上	523,620 100.0%	351,000 67.0%	151,560 28.9%	21,060 4.0%	523,620 100.0%	0.0%	288,120 55.0%	235,500 45.0%

<建設事業費の内容>

総事業には、建築実施設計費、建築工事費、建築工事監理費、外構工事費等が含まれる。
別途、大規模な造成工事費が必要である。

<直接方式>

総事業費は 581,800 千円で、町負担額が 320,200 千円（55.0%）、国交付金が 261,600 千円（45.0%）となる。

<買取方式>

総事業費は 523,620 千円で、町負担額が 288,120 千円（55.0%）、国交付金が 235,500 千円（45.0%）となる。

直接方式と比べた建設事業費は、直接方式の 90%を見込んだものである。従って、買取方式によるコスト削減効果は、民間事業者の提案を待たなければ確認できない。

<借上方式>

総事業費は、買取方式、PFI 型借上方式と同額の 523,620 千円で、町負担額は無く、全額が民間負担となる。

<PFI 型借上方式>

総事業費は、買取方式、借上方式と同額の 523,620 千円で、町負担額は無く、民間負担額が 288,120 千円（55.0%）、国交付金が 235,600 千円（45.0%）となる。

(15) 既存団地

表 5-5 既存団地の建設事業費（イニシャルコスト）

（単位：千円）

	建設事業費（イニシャルコスト）					建設事業費（イニシャルコスト）財源内訳			
		建築 工事費	外構 工事費	実施設計・ 工事監理費	解体費		町	民間	国
直接 建設	254,100 100.0%	180,000 70.8%	55,600 21.9%	10,800 4.3%	7,700 3.2%	254,100 100.0%	139,900 55.1%	0.0%	114,200 44.9%
買取	228,650 100.0%	162,000 70.9%	50,000 21.9%	9,720 4.3%	6,930 3.2%	228,650 100.0%	125,950 55.1%	0.0%	102,700 44.9%
借上	228,650 100.0%	162,000 70.9%	50,000 21.9%	9,720 4.3%	6,930 3.2%	228,650 100.0%	0.0%	228,650 100.0%	0.0%
PFI 型 借上	228,650 100.0%	162,000 70.9%	50,000 21.9%	9,720 4.3%	6,930 3.2%	228,650 100.0%	0.0%	125,950 55.1%	102,700 44.9%

<建設事業費の内容>

総事業には、建築実施設計費、建築工事費、建築工事監理費、外構工事費、解体費等が含まれる。

<直接方式>

総事業費は 254,100 千円で、町負担額が 139,900 千円（55.1%）、国交付金が 114,200 千円（44.9%）となる。

<買取方式>

総事業費は 228,850 千円で、町負担額が 125,950 千円（55.1%）、国交付金が 102,700 千円（44.9%）となる。

直接方式と比べた建設事業費は、直接方式の 90%を見込んだものである。従って、買取方式によるコスト削減効果は、民間事業者の提案を待たなければ確認できない。

<借上方式>

総事業費は、買取方式、PFI 型借上方式と同額の 228,850 千円で、町負担額は無く、全額が民間負担となる。

<PFI 型借上方式>

総事業費は、買取方式、借上方式と同額の 228,850 千円で、町負担額は無く、民間負担額が 125,950 千円（55.1%）、国交付金が 102,700 千円（44.9%）となる。

15 町の運営管理コスト（ランニングコスト）

（16）（仮）まちなか団地

町が負担する運営管理費は、表5-6、表5-7のとおりであるが、職員の運営管理に要する人件費等は見込んでいない。

表 5-6 町の財政収支（20年間の累積、戸当たり）

（単位：千円）

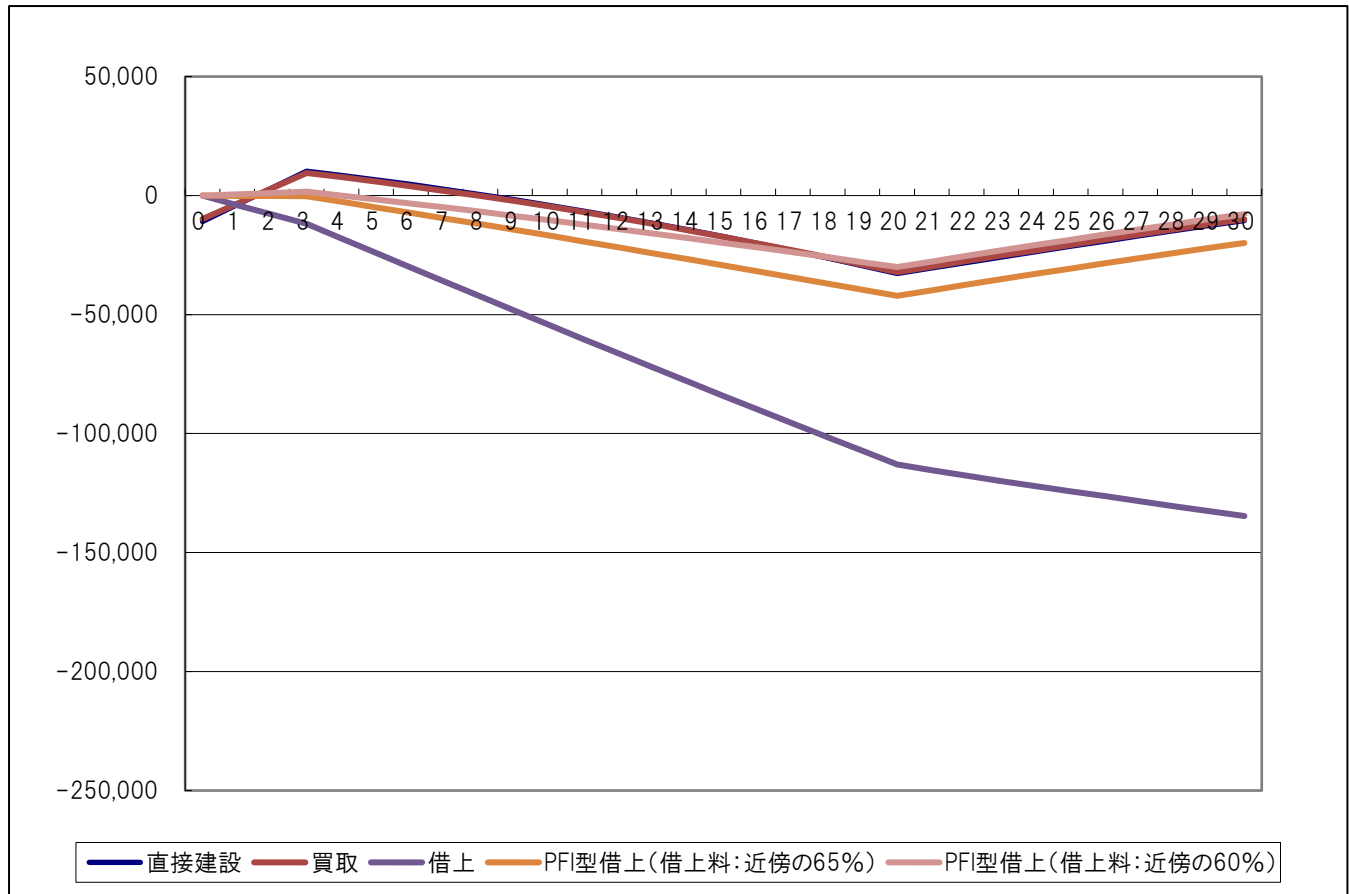
(借上料の想定)			直接	買取	借上	PFI 型借上	
				—	近傍の 90%	近傍の 65%	近傍の 60%
収入	初期	交付金	8,000	7,200			
		起債	12,625	11,733	3,733	3,733	3,733
	供用時	公住使用料	5,024	5,024	5,024	5,024	5,024
		家賃低廉化助成	7,383	6,450	6,199	7,167	7,167
		税金			1,441	1,278	1,268
	小計		33,032	30,407	16,397	17,202	17,192
支出	初期	建設費（買取料）	17,800	16,020			
		土地取得費	3,733	3,733	3,733	3,733	3,733
	供用時	借上料			18,341	13,246	12,227
		起債償還	12,628	11,736	3,735	3,735	3,735
		計画修繕費	1,000	1,000			
		一般修繕費	600	600			
	小計		35,761	33,089	25,809	20,714	19,695
収支			-2,729	-2,682	-9,412	-3,512	-2,503
収支／年			-136	-134	-471	-176	-125

表 5-7 町の財政収支（30年間の累積、戸当たり）

（単位：千円）

(借上料の想定)			直接	買取	借上	PFI 型借上	
				—	近傍の 90%	近傍の 65%	近傍の 60%
収入	初期	交付金	8,000	7,200			
		起債	12,625	11,733	3,733	3,733	3,733
	供用時	公住使用料	7,179	7,179	7,179	7,179	7,179
		家賃低廉化助成	7,383	6,450	9,017	7,167	7,167
		税金			2,040	1,278	1,268
	小計		35,187	32,562	22,969	19,357	19,347
支出	初期	建設費（買取料）	17,800	16,020			
		土地取得費	3,733	3,733	3,733	3,733	3,733
	供用時	借上料			25,722	13,246	12,227
		起債償還	12,628	11,736	3,735	3,735	3,735
		計画修繕費	1,000	1,000			
		一般修繕費	900	900		300	300
	小計		36,061	33,389	33,190	21,014	19,995
収支			-874	-827	-11,221	-1,657	-648
収支／年			-29	-28	-374	-55	-22

図 5-4 収支の推移



(17) 三中跡地

町が負担する運営管理費は、表5-8、表5-9のとおりであるが、職員の運営管理に要する人件費等は見込んでいない。

表 5-8 町の財政負収支 (20 年間の累積、戸当たり)

(単位：千円)

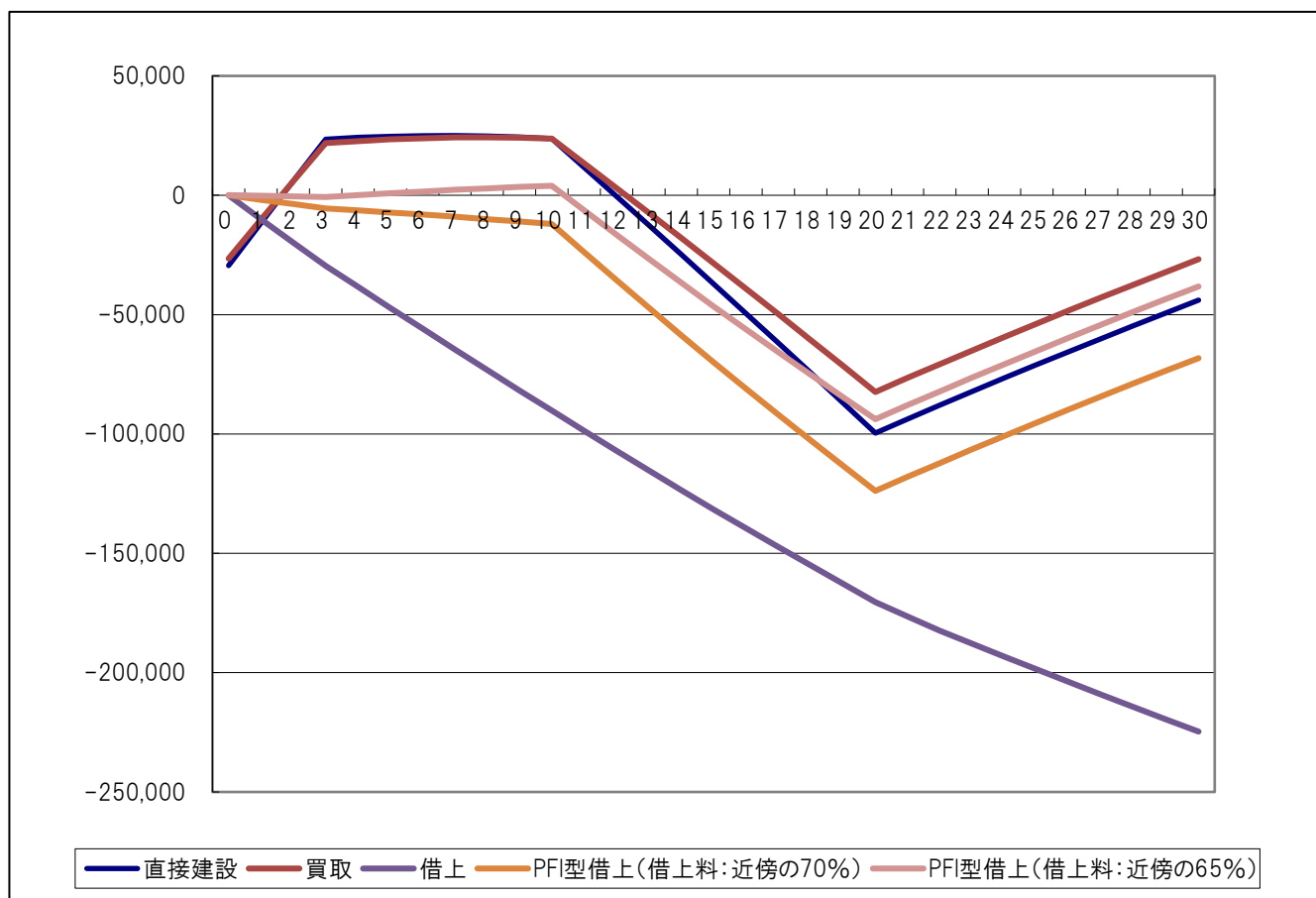
(借上料の想定)			直接	買取	借上	PFI 型借上	
				—	近傍の 90%	近傍の 70%	近傍の 65%
収入	初期	交付金	8,720	7,850			
		起債	9,693	8,720			
	供用時	公住使用料	5,025	5,025	5,025	5,025	5,025
		家賃低廉化助成	3,930	3,434	6,199	3,815	3,815
		税金			1,436	1,297	1,279
	小計		27,368	25,029	12,660	10,137	10,119
支出	初期	建設費（買取料）	19,393	17,454			
	供用時	借上料			18,341	14,265	13,246
		起債償還	9,696	8,722			
		計画修繕費	1,000	1,000			
		一般修繕費	600	600			
	小計		30,689	27,776	18,341	14,265	13,246
収支			-3,321	-2,747	-5,681	-4,128	-3,127
収支／年			-166	-137	-284	-206	-156

表 5-9 町の財政収支 (30 年間の累積、戸当たり)

(単位：千円)

(借上料の想定)			直接	買取	借上	PFI 型借上	
				－	近傍の 90%	近傍の 70%	近傍の 65%
収入	初期	交付金	8,720	7,850			
		起債	9,693	8,720			
	供用時	公住使用料	7,179	7,179	7,179	7,179	7,179
		家賃低廉化助成	3,930	3,434	9,018	3,815	3,815
		税金			2,036	1,297	1,279
	小計		29,522	27,183	18,233	12,291	12,273
支出	初期	建設費（買取料）	19,393	17,454			
	供用時	借上料			25,723	14,265	13,246
		起債償還	9,696	8,722			
		計画修繕費	1,000	1,000			
		一般修繕費	900	900		300	300
	小計		30,989	28,076	25,723	14,565	13,546
収支			-1,467	-893	-7,490	-2,274	-1,273
収支／年			-49	-30	-250	-76	-42

図 5-5 収支の推移



(18) 既存団地

町が負担する運営管理費は、表5-10、表5-11のとおりであるが、職員の運営管理に要する人件費等は見込んでいない。

表 5-10 町の財政負収支（20年間の累積、戸当たり）

（単位：千円）

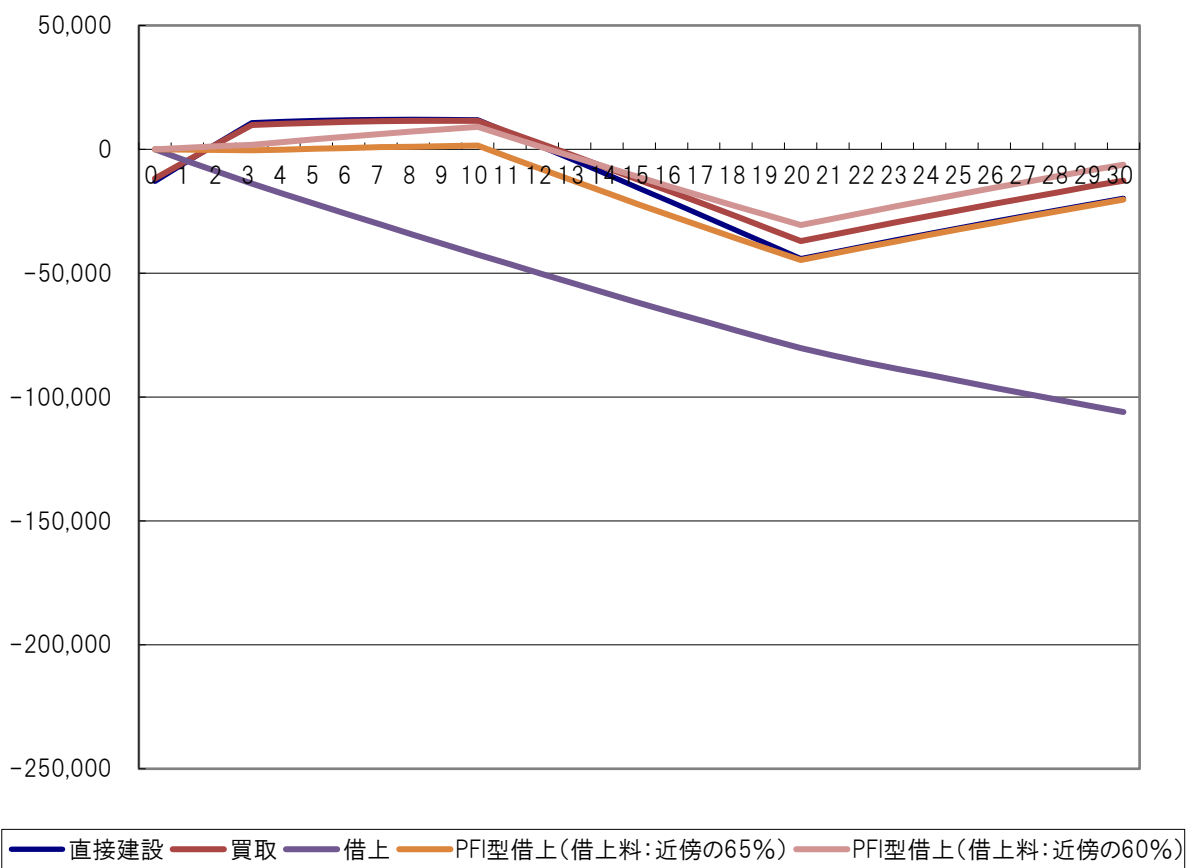
(借上料の想定)			直接	買取	借上	PFI 型借上	
				—	近傍の 90%	近傍の 65%	近傍の 60%
収入	初期	交付金	6,344	5,705			
		起債	7,056	6,344			
	供用時	公住使用料	3,863	3,863	3,863	3,863	3,863
		家賃低廉化助成	3,060	2,680	4,844	2,977	2,977
		税金			1,098	981	973
	小計		20,323	18,592	9,805	7,821	7,813
支出	初期	建設費（買取料）	14,117	12,703			
	供用時	借上料			14,265	10,303	9,510
		起債償還	7,057	6,346			
		計画修繕費	1,000	1,000			
		一般修繕費	600	600			
	小計		22,774	20,649	14,265	10,303	9,510
収支			-2,451	-2,057	-4,460	-2,482	-1,697
収支／年			-123	-103	-223	-124	-85

表 5-11 町の財政収支（30年間の累積、戸当たり）

（単位：千円）

(借上料の想定)			直接	買取	借上	PFI 型借上	
				—	近傍の 90%	近傍の 65%	近傍の 60%
収入	初期	交付金	6,344	5,705			
		起債	7,056	6,344			
	供用時	公住使用料	5,518	5,518	5,518	5,518	5,518
		家賃低廉化助成	3,060	2,680	7,054	2,977	2,977
		税金			1,560	981	973
	小計		21,978	20,247	14,132	9,476	9,468
支出	初期	建設費（買取料）	14,117	12,703			
	供用時	借上料			20,021	10,303	9,510
		起債償還	7,057	6,346			
		計画修繕費	1,000	1,000			
		一般修繕費	900	900		300	300
	小計		23,074	20,949	20,021	10,603	9,810
収支			-1,096	-702	-5,889	-1,127	-342
収支／年			-37	-23	-196	-38	-11

図 5-6 収支の推移



16 民間の収支

(19) (仮) まちなか団地

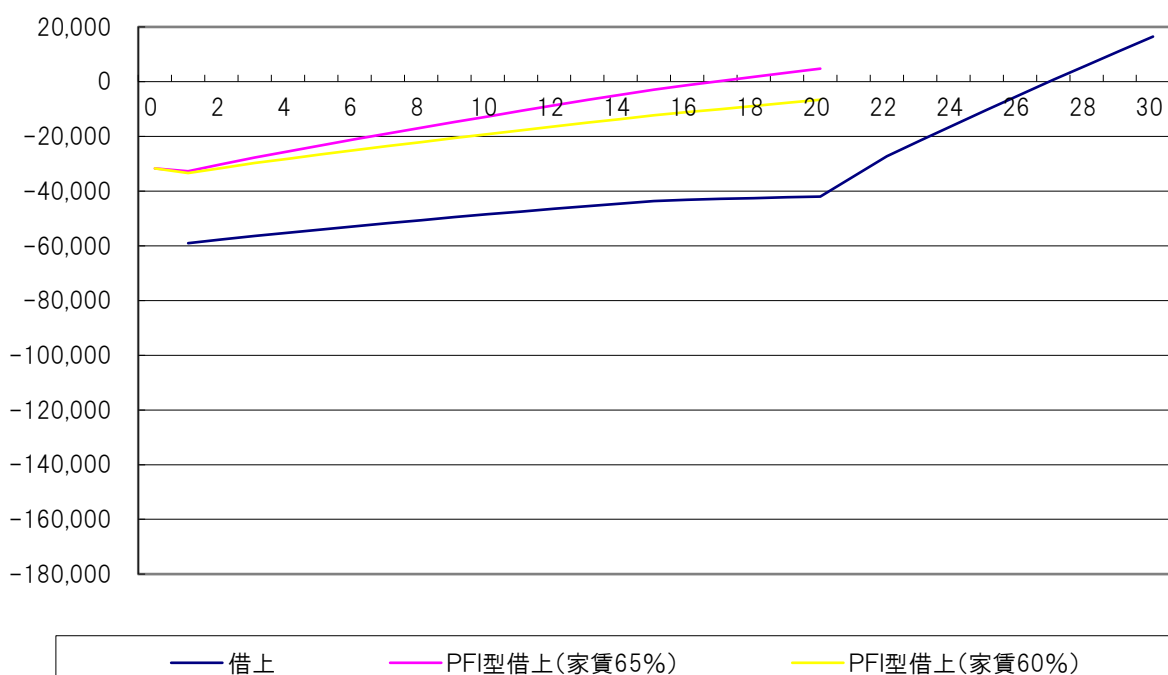
表 5-12 民間事業者の損益計算 (20 年間の累積、戸当たり) (単位：千円)

		借上	PFI 型借上 家賃 65%	PFI 型借上 家賃 60%
a. 収入	住宅借上料	18,341	13,246	12,227
	小計	18,341	13,246	12,227
b. 減価償却費		9,762	9,762	9,762
c. 支出	借入金支払利息	1,364	751	751
	維持管理費	1,600	1,600	1,600
	不動産取得税、固定資産税	1,556	1,556	1,556
	小計	4,520	3,907	3,907
d=a-b-c. 経常損益		4,059	-423	-1,442
e. 法人税等		1,296	122	49
f=d-e. 税引き後損益		2,763	-545	-1,491

表 5-13 民間事業者のキャッシュフロー (20 年間の累積、戸当たり) (単位：千円)

		借上	PFI 型借上 家賃 65%	PFI 型借上 家賃 60%
資金調達	当期利益	2,762	-545	-1,491
	減価償却費	9,762	9,762	9,762
	補助金		7,200	7,200
	借入金	11,214	6,164	6,164
	小計	23,738	22,591	21,645
資金使途	建設費	16,020	16,020	16,020
	借入金元金返済	11,214	6,175	6,175
	小計	27,234	22,195	22,195
収 支		-3,496	396	-550

図 5-7 民間事業者の収支の推移



(20) 三中跡地

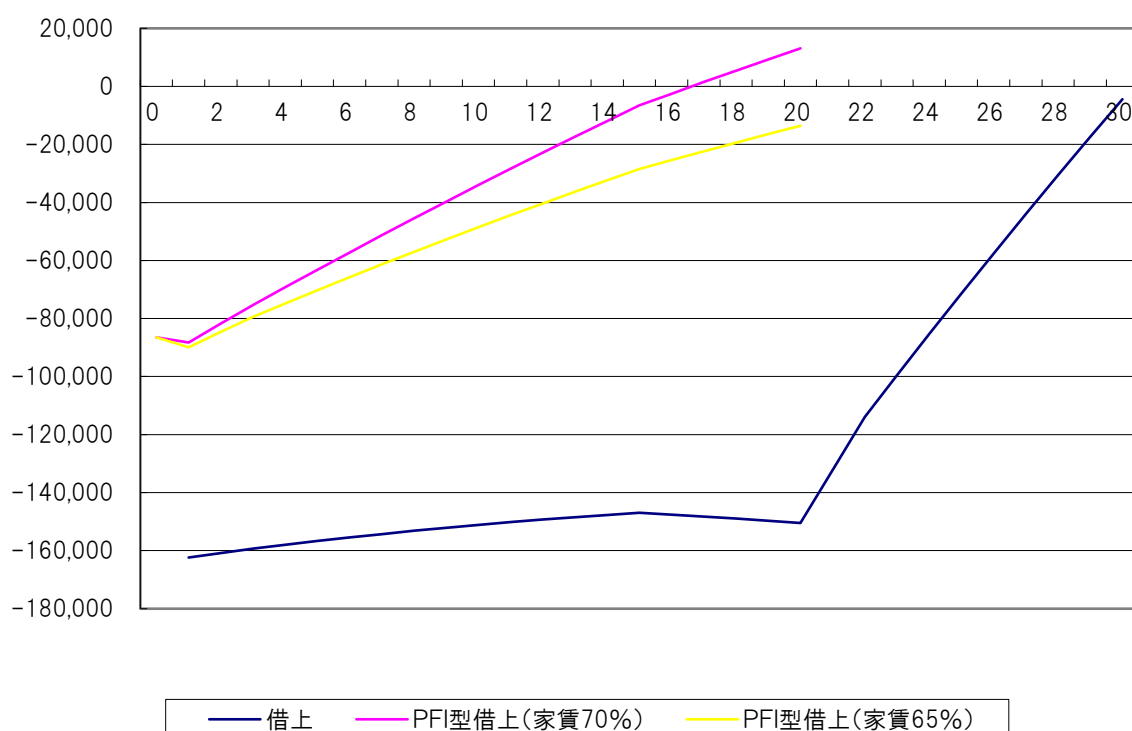
表 5-14 民間事業者の損益計算 (20 年間の累積、戸当たり) (単位: 千円)

		借上	PFI 型借上 家賃 70%	PFI 型借上 家賃 65%
a. 収入	住宅借上料	18,341	14,265	13,246
	小計	18,341	14,265	13,246
b. 減価償却費		9,764	9,764	9,764
c. 支出	借入金支払利息	1,487	818	818
	維持管理費	1,600	1,600	1,600
	不動産取得税、固定資産税	1,557	1,557	1,557
	小計	4,644	3,975	3,975
d=a-b-c. 経常損益		3,933	526	-493
e. 法人税等		1,260	249	120
f=d-e. 税引き後損益		2,673	277	-613

表 5-15 民間事業者のキャッシュフロー (20 年間の累積、戸当たり) (単位: 千円)

		借上	PFI 型借上 家賃 70%	PFI 型借上 家賃 65%
資金調達	当期利益	2,673	277	-613
	減価償却費	9,764	9,764	9,764
	補助金		7,850	7,850
	借入金	12,218	6,723	6,723
	小計	24,655	24,614	23,724
資金使途	建設費	17,454	17,454	17,454
	借入金元金返済	12,218	6,723	6,723
	小計	29,672	24,177	24,177
収 支		-5,017	437	-453

図 5-8 民間事業者の収支の推移



(21) 既存団地

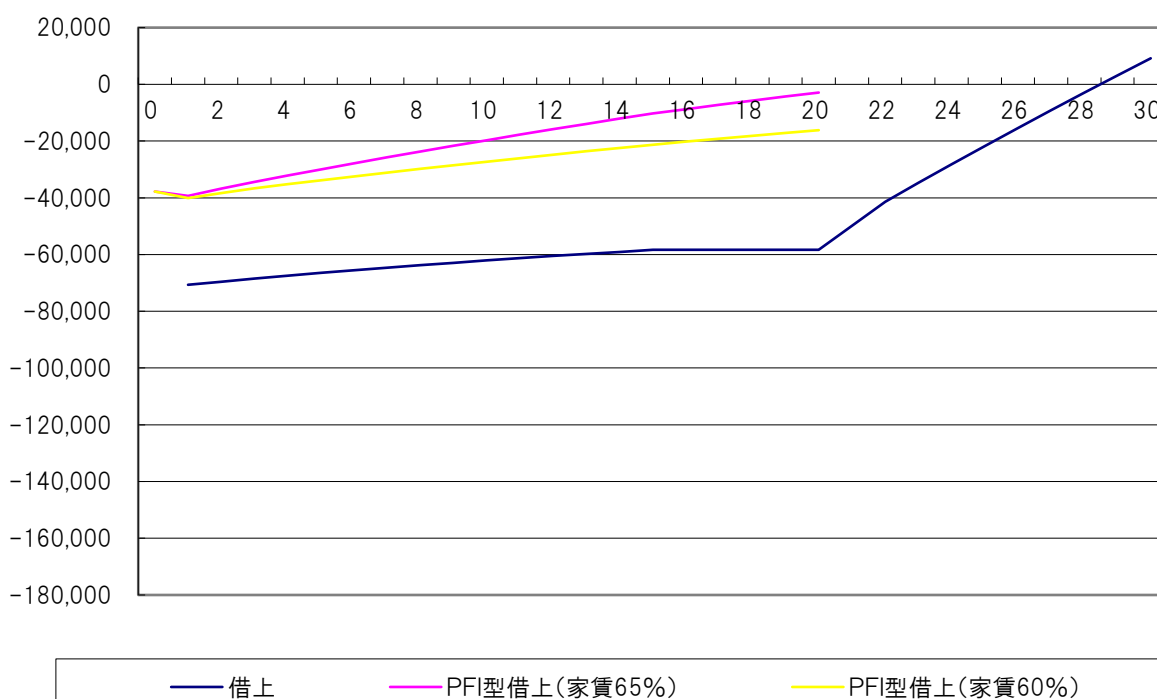
表 5-16 民間事業者の損益計算 (20 年間の累積、戸当たり) (単位: 千円)

		借上	PFI 型借上 家賃 65%	PFI 型借上 家賃 60%
a. 収入	住宅借上料	14,265	10,303	9,510
	小計	14,265	10,303	9,510
b. 減価償却費		7,510	7,510	7,510
c. 支出	借入金支払利息	1,082	596	596
	維持管理費	1,600	1,600	1,600
	不動産取得税、固定資産税	1,197	1,197	1,197
	小計	3,879	3,393	3,393
d=a-b-c. 経常損益		2,876	-600	-1,393
e. 法人税等		924	73	17
f=d-e. 税引き後損益		1,952	-673	-1,410

表 5-17 民間事業者のキャッシュフロー (20 年間の累積、戸当たり) (単位: 千円)

		借上	PFI 型借上 家賃 65%	PFI 型借上 家賃 60%
資金調達	当期利益	1,952	-673	-1,410
	減価償却費	7,510	7,510	7,510
	補助金		5,706	5,706
	借入金	8,892	4,898	4,898
	小計	18,354	17,441	16,704
資金使途	建設費	12,703	12,703	12,703
	借入金元金返済	8,893	4,898	4,898
	小計	21,596	17,601	17,601
収 支		-3,242	-160	-897

図 5-9 民間事業者の収支の推移



17 シミュレーションのまとめ

(22) (仮) まちなか団地

まちなか団地（公営住宅 12 戸）の事業方式別のコスト比較は表 5-18 のとおりである。

表 5-18 事業方式別のコスト比較（(仮) まちなか団地）（単位：千円）

	イニシャルコスト					イニシャルコスト財源内訳				ランニングコスト	
		建築 工事費	外構 工事費	設計・工 事監理	土地 取得費		町	民間	国	20 年間	30 年間
直接	258,400 100.0%	156,000 60.4%	48,200 18.7%	9,400 3.6%	44,800 17.3%	258,400 100.0%	162,400 62.8%	0 0.0%	96,000 37.2%	-32,737	-10,487
買取	237,040 100.0%	140,400 59.2%	43,380 18.3%	8,460 3.6%	44,800 18.9%	237,040 100.0%	150,640 63.6%	0 0.0%	86,400 36.4%	-32,182	-9,932
借上	237,040 100.0%	140,400 59.2%	43,380 18.3%	8,460 3.6%	44,800 18.9%	237,040 100.0%	44,800 18.9%	192,240 81.1%	0 0.0%	-112,935	-134,650
PFI 型借上 (65%)	237,040 100.0%	140,400 59.2%	43,380 18.3%	8,460 3.6%	44,800 18.9%	237,040 100.0%	44,800 18.9%	105,840 44.7%	86,400 36.4%	-42,127	-19,877
PFI 型借上 (60%)	237,040 100.0%	140,400 59.2%	43,380 18.3%	8,460 3.6%	44,800 18.9%	237,040 100.0%	44,800 18.9%	105,840 44.7%	86,400 36.4%	-30,022	-7,772

(23) 三中跡地

三中跡地（公営住宅 30 戸）の事業方式別のコスト比較は表 5-19 のとおりである。

表 5-19 事業方式別のコスト比較（三中跡地）（単位：千円）

	イニシャルコスト				イニシャルコスト財源内訳				ランニングコスト	
		建築 工事費	外構 工事費	設計・工 事監理		町	民間	国	20 年間	30 年間
直接	581,800 100.0%	390,000 67.0%	168,400 28.9%	23,400 4.0%	581,800 100.0%	320,200 55.0%	0 0.0%	261,600 45.0%	-99,626	-43,992
買取	523,620 100.0%	351,000 67.0%	151,560 28.9%	21,060 4.0%	523,620 100.0%	288,120 55.0%	0 0.0%	235,500 45.0%	-82,420	-26,786
借上	523,620 100.0%	351,000 67.0%	151,560 28.9%	21,060 4.0%	523,620 100.0%	0 0.0%	523,620 100.0%	0 0.0%	-170,422	-224,695
PFI 型借上 (70%)	523,620 100.0%	351,000 67.0%	151,560 28.9%	21,060 4.0%	523,620 100.0%	0 0.0%	288,120 55.0%	235,500 45.0%	-123,860	-68,226
PFI 型借上 (65%)	523,620 100.0%	351,000 67.0%	151,560 28.9%	21,060 4.0%	523,620 100.0%	0 0.0%	288,120 55.0%	235,500 45.0%	-93,826	-38,192

(24) 既存団地

既存団地（公営住宅 18 戸）の事業方式別のコスト比較は表 5-20 のとおりである。

表 5-20 事業方式別のコスト比較（(仮) まちなか団地）（単位：千円）

	イニシャルコスト					イニシャルコスト財源内訳				ランニングコスト	
		建築 工事費	外構 工事費	設計・工 事監理	解体費		町	民間	国	20 年間	30 年間
直接	254,100 100.0%	180,000 70.8%	55,600 21.9%	10,800 4.3%	7,700 3.0%	254,100 100.0%	139,900 55.1%	0 0.0%	114,200 44.9%	-44,123	-19,734
買取	228,650 100.0%	162,000 70.9%	50,000 21.9%	9,720 4.3%	6,930 3.0%	228,650 100.0%	125,950 55.1%	0 0.0%	102,700 44.9%	-37,012	-12,623
借上	228,650 100.0%	162,000 70.9%	50,000 21.9%	9,720 4.3%	6,930 3.0%	228,650 100.0%	0 0.0%	228,650 100.0%	0 0.0%	-80,282	-106,010
PFI 型借上 (65%)	228,650 100.0%	162,000 70.9%	50,000 21.9%	9,720 4.3%	6,930 3.0%	228,650 100.0%	0 0.0%	125,950 55.1%	102,700 44.9%	-44,668	-20,279
PFI 型借上	228,650	162,000	50,000	9,720	6,930	228,650		125,950	102,700	-30,543	-6,154

(60%)	100.0%	70.9%	21.9%	4.3%	3.0%	100.0%	0.0%	55.1%	44.9%		
-------	--------	-------	-------	------	------	--------	------	-------	-------	--	--

(25) まとめ

(仮) まちなか団地、三中跡地の及び既存団地のシミュレーションのまとめは表5-21のとおりとなる。

シミュレーションの条件

(仮) まちなか団地：中心市街地の土地約 3,700 m ² を購入し、公営住宅（2LDK65 m ² ）12戸を建設した場合	
三中跡地	：三中跡地約 38,140 m ² に、公営住宅（2LDK65 m ² ）30戸を建設した場合
既存団地	：既存団地約 5,390 m ² に、公営住宅（1LDK50 m ² ）18戸を建設した場合

1) 土地購入費

(仮) まちなか団地は土地購入費が必要だが、三中跡地及び既存団地は不要である。

2) 家賃低廉化助成

(仮) まちなか団地は、土地を購入することにより家賃低廉化助成が10年から20年に延長されるため、助成金額が36,197千円の上乗せとなり、土地購入費44,800千円の約8割の助成を得ることができる。

3) かさ上げ造成費

(仮) まちなか団地は不要だが、三中跡地は洪水浸水想定区域内であるため、概算で746,400千円程度の造成費が必要である。既存団地についても、住宅や農地に囲まれた傾斜地に立地していることから、数千万円程度の造成工事費が必要である。

4) 建設費（戸当）

直接建設費は、(仮) まちなか団地と三中跡地（2LDK65 m²）が13,000千円であるが、既存団地（1LDK50 m²）は10,000千円である。外構等を含むと(仮) まちなか団地が17,800千円、三中跡地は19,393千円に対して、既存団地は14,117千円である。

民間建設費は、(仮) まちなか団地と三中跡地（2LDK65 m²）が11,700千円であるが、既存団地（1LDK50 m²）は9,000千円である。外構等を含むと(仮) まちなか団地が16,020千円、三中跡地は17,454千円に対して、既存団地は12,703千円である。

これは低所得者層、高齢者層を中心に住居移転を望まない層に対して、既存団地に家賃を極力抑えた1LDK50 m²（家賃18,500円／月）の建替えを検討したためである。既存団地を2LDK65 m²にして建替えた場合は、(仮) まちなか団地と同程度の建設費となる。

5) 町の初期投資（建設事業費（イニシャルコスト））

ア (仮) まちなか団地、三中跡地、既存団地のいずれも、民活による事業費の削減効果が得られれば、買取方式は直接方式より初期投資の負担が少なくて済む。

イ 借上方式、PFI型借上方式の場合は、町の負担は土地取得費のみで、基本的に民間が負担する（PFI型借上方式の場合は国からの補助金がある）。

6) 町の長期収支（運営管理費（ランニングコスト））について

ア 借上方式は他の方式と比べて、町の負担が大きくなるため、採用すべきではないと考える。

イ (仮) まちなか団地は、新規に土地を購入するため家賃低廉化助成が20年に延長されることから、直接方式と買取方式でほとんど変わらなくなる。

ウ 三中跡地、既存団地の場合、家賃低廉化助成が10年間であるため、直接方式より買取方式の方が有利である。

エ PFI型借上方式は、初期投資の負担が少ないが、借上料の設定により直接方式、買取

方式と比べて、有利になったり、不利になったりする。

表 5-21 事業シミュレーション結果の比較

(単位：千円)

	(仮) まちなか団地		三中跡地		既存団地	
1. 土地購入費	民地購入	44,800	町有地	—	町有地	—
2. 家賃低廉化助成(戸当) (買取、借上、PFI)	20 年間	6,450	10 年間	3,434	10 年間	3,060
3. かさ上げ造成費			746,400			
4. 建設費(戸当)						
直接建設費	建築費のみ	13,000	建築費のみ	13,000	建築費のみ	10,000
	外構等含む	17,800	外構等含む	19,393	外構等含む	14,117
民間建設費 (買取、借上、PFI)	建築費のみ	11,700	建築費のみ	11,700	建築費のみ	9,000
	外構等含む	16,020	外構等含む	17,454	外構等含む	12,703
5. 町の初期投資 (土地購入費含む、造成費 含まず)	直接建設	162,400	直接建設	320,200	直接建設	139,900
	買取方式	150,640	買取方式	288,120	買取方式	125,950
	借上方式	44,800	借上方式	—	借上方式	—
	PFI 借上 65%	44,800	PFI 借上 70%	—	PFI 借上 65%	—
	PFI 借上 60%	44,800	PFI 借上 65%	—	PFI 借上 60%	—
6. ランニングコスト (30 年間) (土地購入費含む、造成費 含まず)	直接建設	-10,487	直接建設	-43,992	直接建設	-19,734
	買取方式	-9,932	買取方式	-26,786	買取方式	-12,623
	借上方式	-134,650	借上方式	-224,695	借上方式	-106,010
	PFI 借上 65%	-19,877	PFI 借上 70%	-68,226	PFI 借上 65%	-20,279
	PFI 借上 60%	-7,772	PFI 借上 65%	-38,192	PFI 借上 60%	-6,154
ランニングコスト(戸当) (30 年間) (土地購入費含む、造成費 含まず)	直接建設	-874	直接建設	-1,467	直接建設	-1,096
	買取方式	-827	買取方式	-893	買取方式	-702
	借上方式	-11,221	借上方式	-7,490	借上方式	-5,889
	PFI 借上 65%	-1,657	PFI 借上 70%	-2,274	PFI 借上 65%	-1,127
	PFI 借上 60%	-648	PFI 借上 65%	-1,273	PFI 借上 60%	-342

18 地域優良賃貸住宅を整備した場合の事業シミュレーション

町の人口減少、少子高齢化が進む現状を鑑み、公営住宅と合わせて地域優良賃貸住宅制度を活用して、子育て世帯向け住宅を整備した場合の事業シミュレーション結果の概要を示す。

地域優良賃貸住宅（以下、地優良）とは、高齢者世帯・障がい者世帯・子育て世帯等を重点対象として、居住の安定を確保するために整備する住宅で、入居者の収入基準が公営住宅よりも高いため中堅所得階層の入居が可能となる。

（26）事業収支検討のための条件設定

事業シミュレーションのための諸条件は以下の通りである。

建設単価や工事費等の条件は、第5章3 事業収支検討のための条件設定と同様である。

<直接方式と民活方式との共通条件>

建築方式	木造長屋平屋建て又は2戸1
建築戸数	（仮）まちなか団地は公営住宅6戸、地優良5戸 三中跡地は公営住宅20戸、地優良10戸
間取り（面積）	公営住宅は2LDK（住戸専用面積65㎡） 地優良は4LDK（住戸専用面積100㎡）
新家賃	公営住宅は2LDK：24,000円／月（初年度）、1分位 地優良は40,000円／月
土地取得	（仮）まちなか団地は土地取得費を見込む

参考：家賃低廉化助成は、土地所有の場合は10年であるが、新規購入の場合は20年となる

(27) シミュレーション結果の概要

(仮) まちなか団地に地優賃を導入した場合、事業方式別の長期収支では買取方式が有利となっている。公営住宅のみ整備した場合との比較では、整備面積が増えるため、地優賃を導入した場合の方が初期投資で 20,880～23,200 千円増となる。地優賃は中堅所得階層の子育て世帯の入居を想定しているため、家賃補助が無く、どの事業方式でも長期収支が悪化している。

表 5-22 (仮) まちなか団地の地優賃の有無による事業方式別の評価

		直接建設方式	買取方式	借上方式(新築)	PFI 型借上方式
事業主体		設計・施工：町 所有：町 維持管理：町	設計・施工：民間 所有：町 維持管理：町	設計・施工：民間 所有：民間 維持管理：民間	設計・施工：民間 所有：民間(20年後：町) 維持管理：民間
(仮) まちなか団地(公営住宅のみ)	事業概要：中心市街地の約 3,700 ㎡の土地を町が購入し、公営住宅 12 戸を建設する				
	町の初期投資	・建設費は公共単価で、国の建設費補助 45%があるが、その他は起債、一般財源で負担	・建設費は民間単価(公共の 9 割を見込む)で、国の建設費補助 45%があるが、その他は起債、一般財源で負担	・初期投資はかからない	・初期投資はかからない
		258,400 千円 うち町の負担 162,400 千円	237,040 千円 うち町の負担 150,640 千円	237,040 千円 うち町の負担 44,800 千円	237,040 千円 うち町の負担 44,800 千円
		×	△	○	○
	町の運営管理コスト(30年間)	・収支上は有利(公住債の金利が低い) (新規土地購入により家賃低廉化助成が 20 年に延長)	・収支上は有利(公共と民間の単価の差が大きいほど有利) (新規土地購入により家賃低廉化助成が 20 年に延長)	・収支上は負担が大きい	・収支上は有利(借上料の設定により異なる)
		-10,487 千円	-9,932 千円	-134,650 千円	(近傍同種家賃の 65%) -19,877 千円 (近傍同種家賃の 60%) -7,772 千円
		○	○	×	△～◎
(仮) まちなか団地(地優賃有り)	事業概要：中心市街地の約 3,700 ㎡の土地を町が購入し、公営住宅 6 戸、地優賃 5 戸を建設する				
	町の初期投資	・建設費は公共単価で、国の建設費補助 45%があるが、その他は起債、一般財源で負担	・建設費は民間単価(公共の 9 割を見込む)で、国の建設費補助 45%があるが、その他は起債、一般財源で負担	・初期投資はかからない	・初期投資はかからない
		281,600 千円 うち町の負担 175,300 千円	257,920 千円 うち町の負担 162,220 千円	257,920 千円 うち町の負担 44,800 千円	257,920 千円 うち町の負担 44,800 千円
		×	△	○	○
	町の運営管理コスト(30年間)	・収支上は有利(公住債の金利が低い) (新規土地購入により家賃低廉化助成が 20 年に延長) (地優賃の家賃補助は無し)	・収支上は有利(公共と民間の単価の差が大きいほど有利) (新規土地購入により家賃低廉化助成が 20 年に延長) (地優賃の家賃補助は無し)	・収支上は負担が大きい	・収支上は有利(借上料の設定により異なる)
		-40,484 千円	-33,002 千円	-201,699 千円	(近傍同種家賃の 65%) -56,151 千円 (近傍同種家賃の 60%) -42,443 千円
		○	◎	×	△

三中跡地に地優賃を導入した場合、事業方式別の長期収支では、公営住宅のみ整備した場合と同様に、買取方式が有利となっている。初期投資の比較では、まちなか団地と同様に、地優賃を導入した場合の方が 66,780～74,200 千円増となる。また、長期収支も悪化している。

表 5-23 三中跡地の地優賃の有無による事業方式別の評価

		直接建設方式	買取方式	借上方式（新築）	PFI 型借上方式
事業主体		設計・施工：町 所有：町 維持管理：町	設計・施工：民間 所有：町 維持管理：町	設計・施工：民間 所有：民間 維持管理：民間	設計・施工：民間 所有：民間（20 年後：町） 維持管理：民間
三中跡地（公営住宅のみ）	事業概要：約 38,140 m ² の三中跡地に、公営住宅戸を建設する				
	町の初期投資	・建設費は公共単価で、国の建設費補助 45%があるが、その他は起債、一般財源で負担	・建設費は民間単価（公共の 9 割を見込む）で、国の建設費補助 45%があるが、その他は起債、一般財源で負担	・初期投資はかからない	・初期投資はかからない
		581,800 千円 うち町の負担 320,200 千円	523,620 千円 うち町の負担 288,120 千円	523,620 千円 うち町の負担 0 千円	523,620 千円 うち町の負担 0 千円
		×	△	◎	◎
	町の運営管理コスト（30 年間）	・収支上は有利（公住債の金利が低いため） （新規土地購入により家賃低廉化助成が 20 年に延長）	・収支上は有利（公共と民間の単価の差が大きいほど有利） （新規土地購入により家賃低廉化助成が 20 年に延長）	・収支上は負担が大きい	・収支上は有利（借上料の設定により異なる）
		-43,992 千円	-26,786 千円	-224,695 千円	（近傍同種家賃の 70%） -68,226 千円 （近傍同種家賃の 65%） -38,192 千円
		△	◎	×	△～○
三中跡地（地優賃有り）	事業概要：約 38,140 m ² の三中跡地に、公営住宅 20 戸、地優賃 10 戸を建設する				
	町の初期投資	・建設費は公共単価で、国の建設費補助 45%があるが、その他は起債、一般財源で負担	・建設費は民間単価（公共の 9 割を見込む）で、国の建設費補助 45%があるが、その他は起債、一般財源で負担	・初期投資はかからない	・初期投資はかからない
		656,000 千円 うち町の負担 360,900 千円	590,400 千円 うち町の負担 324,900 千円	590,400 千円 うち町の負担 0 千円	590,400 千円 うち町の負担 0 千円
		×	△	◎	◎
	町の運営管理コスト（30 年間）	・収支上は有利（公住債の金利が低いため） （新規土地購入により家賃低廉化助成が 20 年に延長） （地優賃の家賃補助は無し）	・収支上は有利（公共と民間の単価の差が大きいほど有利） （新規土地購入により家賃低廉化助成が 20 年に延長） （地優賃の家賃補助は無し）	・収支上は負担が大きい	・収支上は有利（借上料の設定により異なる）
		-58,988 千円	-32,911 千円	-371,640 千円	（近傍同種家賃の 70%） -108,108 千円 （近傍同種家賃の 65%） -73,075 千円
		○	◎	×	△

第6章 併設する地域拠点施設の可能性検討

中学校跡地において町営住宅を建設した場合、余剰地に公共公益施設等を整備し、利便性の向上や収益性の向上を図ることも可能となる。

併設する施設については、庁内、民間事業者で意見を収集した。

1.9 庁内会議

建設課を含む関係各課の課長級により構成される庁内会議においては、併設する公共施設について要望は無かったが、近隣に集会施設がないことが意見として出されている。

集会施設については、町営住宅入居者含めた地域住民の利用する集会所を整備し、集会機能だけでなく、子育て支援や高齢者向け福祉サービス等を提供できる可能性は考えられる。

2.0 民間事業者サウンディング調査

民間事業者のサウンディング調査では、中学校跡地の立地を考慮し、商業施設や民間賃貸住宅等では採算が取れないとの意見が出されている。

また、町に不足している機能として、宿泊施設が挙げられている。宿泊施設については、中学校跡地の周辺が住宅地、農地であることから立地的に適しておらず、経常的に宿泊客を確保するためには、町全体の観光施策との連携も重要であることから、現時点では難しいと考えられる。但し、まちなかに空き家が点在していることから、空き家を改修したゲストハウス等は可能性があると考えられる。

2.1 第1回検討会において出された意見

第1回検討会においては、併設施設について意見は出されなかったが、町営住宅の建替だけでなく、町の大きな課題の1つである人口減少に鑑み、若者や子育て世代向けの住宅の建設について意見が出された。

公営住宅の建設については、型別供給により、子育て世代向けや高齢者向け等、多様な規模、間取りの住宅を建設する事が可能である。これは現入居者の状況、将来的な需要を考慮しながら検討する必要がある。

また、公営住宅は入居基準として収入要件が定められており、一定の収入以下の世帯でなければ入居できないことから、地域優良賃貸住宅制度を活用し、公営住宅階層よりも収入の高い階層に向けて子育て世帯向け住宅等の整備を検討する必要がある。

第7章 PPP／PFI事業の導入の方針

2.2 建替える町営住宅戸数の目安

【今後10年間で40戸程度の整備を目指す】

表 7-1 20年間で老朽ストックを解消する場合（P21のケース2）

	R2	R5	R7	R9	R12	R17	R22	R27
公的借家世帯想定（必要戸数）	138		126		113	100	87	75
町営住宅管理戸数	203	138	138	130	120	110	101	101
冷水団地	14	14	14	14	14	14	14	14
西松原第3団地	12	12	12	12	12	12	12	12
久保団地（簡易耐火）	24	24	24	24	24	24	—	—
遙迎寺長根団地（簡易耐火）	5	5	5	5	5	—	—	—
老朽木造	148	73	63	45	25	—	—	—
新築・建て替え	—	10	20	30	40	60	75	75

- ① P21では、令和27年度の町営住宅管理戸数として、75戸を想定している。
- ② 町内の事業者サウンディング調査において、人手不足等により年間20戸以上の建設は困難との話があった。
- ③ 以上から表7-1のとおり、令和12年度までの10年間で40戸を整備し、町営住宅管理戸数は120戸とする。
- ④ 令和22年度までに、さらに35戸の整備を目指し、老朽ストックは全て用途廃止、解体することとする。
ただし、冷水団地14戸及び西松原第3団地12戸は耐用年数を超えるが、計画修繕等をしながら長寿命化を図ることとし、町営住宅管理戸数は100戸程度とする。
- ⑤ 具体的な建替え、用途廃止等の年次計画は、来年度以降策定することとする。
- ⑥ 建替事業の実施については、既存住宅の用途廃止により入居者の移転が必要となることから、入居者の理解と協力が得られるよう、意見・要望のくみ取りや事業の周知を行い、入居者との合意形成に努めることで事業の円滑な推進を図ることとする。
- ⑦ 老朽ストックの用途廃止により生じる余剰地の活用については、他用途の施設整備や民間への売却など、まちづくりについて有効活用を図ることを検討する。

2.3 事業実施の位置

【「まちなかの空き地」の積極的な活用】

（1）三戸中学校跡地

- ① 三戸中学校跡地は、町が所有するまとまった未利用地であるが、検討会では利便性、安全性を疑問視する意見が出された。
- ② 三戸中学校跡地は、洪水浸水想定区域（3.0～5.0m未満）であり、土地造成費として概算で746,400千円程度が必要となる。

(2) 既存団地

- ① 既存団地全てが、まちなかから離れた住宅や農地に囲まれた環境に立地している。
- ② 既存団地の土地を活用して建替える場合、傾斜地に立地しているため、それぞれ数千万円の宅地造成費が必要である。

(3) (仮) まちなか団地

- ① まちなかには活用可能な町有地はないため、土地購入費が必要である。
- ② 今回のシミュレーションでは、新規土地購入の場合、家賃低廉化助成が10年から20年に延長されるため、土地購入費の約8割の助成を得ることができる。

以上から、当初からの検討課題でもあり、検討会でも意見のあった、傾斜地から平地への移転により入居者の負担の軽減を図るためにも、まちなかの空き地を積極的に活用するものとする。

町として、町営住宅75戸を建設できる候補地となる民有地数箇所を検討しているが、具体的な計画については、来年度以降策定することとする。

また、検討会で意見が多かった子育て世帯向け住宅についても、地域優良賃貸住宅制度を活用し、町営住宅と併せて検討していくこととする。検討にあたっては、アンケート調査等により、子育て世帯等の意見・要望のくみ取りを図りながら進めるものとする。

三戸町においても、少子高齢化により人口・世帯の減少傾向が続き、今後、まちなかでも空き地・空き家が増加することが予想されることから、コンパクトシティ、中心市街地活性化のため、都市計画マスタープラン及び立地適正化計画などを策定する必要がある。

2.4 民間側の体制

(4) 地元事業者

- ① 町内事業者（5者）からは、勉強会で事例紹介のあった豊富町のような方式（町内事業者が出資してSPCを設立）でのまとまった規模の戸数の建設は、受注後の事業配分などが難しいとの声が多く出された。
- ② SPCを設立するよりは、建設会社、設備会社など異なる職種の事業者が小さい単位で連携し、参加したいとの意見が多かった。
- ③ 事業方式については、買取方式、借上方式、PFI型借上方式ともに対応可能としている。
- ④ 自己所有の土地はないものの、敷地の確保から可能という事業者もあり、まちなかの遊休民有地には売却可能な土地があるとの話も出された。

(5) 町外事業者

- ① 町外事業者（1者）は比較的大きな事業者であるが、スケールメリットが得られるよう、ある程度まとまった戸数を建設したいという意見が出された。小規模でも数カ所を一度に受注し、まとまった戸数ができるのであれば可能であるが、逆に5～10戸といった単位であれば参加は難しいとしている。
- ② 建設する住宅は軽量鉄骨造を想定しており、町内事業者との連携は難しいが、条件等により対応可能としている。
- ③ 敷地の確保から必要であれば、空き家バンクなどを活用して参加を検討するとしている。

- ④ 事業手法については、買取方式、借上方式、PFI 型借上方式ともに可能だが、修繕等の管理業務が伴うのであれば、スケールメリットがないと対応は厳しいとしている。

上記を踏まえると、まちなかの小規模な敷地において数戸単位であれば、町内事業者が単独で参加することが可能である。

ある程度まとまった規模での整備となると、町内事業者の単独での整備は困難であり、SPC 設立など複数の事業者が協力して事業に取り組む必要がある。

2 5 事業手法

- ① 買取方式、PFI 型借上方式は、整備費について国からの補助があり、借上方式より長期収支が有利になるため、このどちらかを採用することとする。
- ② 民活方式を採用する場合は、町・民間事業者双方にとってメリットがあることが重要であり、今後、さらに民間事業者と勉強会等を積み重ね、慎重に条件設定を行う必要がある。

2 6 併設する施設

- ① 町の庁内会議において、併設する施設について要望は無かったが、集会所が不足しているとの意見が出された。
- ② 民間事業者からは、現在、町にない宿泊施設を要望する意見が出されたが、三戸中学校跡地の立地状況では商業施設等の収益施設の成立は難しいのではという意見が多かった。宿泊施設については、まちなかの空き地・空き家を活用した小規模なゲストハウス等の方が可能性は高いと考える。
- ③ 今回、調査・検討した結果、公営住宅の整備は三戸中学校跡地は使用せず、まちなかの空き地を積極的に活用することとしたため、三戸中学校跡地の余剰地を活用した併設施設については、必要がなくなったと考える。

2 7 周辺環境との調和

- ① まちなかについては、洪水浸水想定区域外の空き地・空き家を優先的に活用することとする。
- ② まちなかの建物は低層が多いことから、建設する住宅は低層住宅とする。