

紫波町町営住宅建替整備 基本方針書（案）

令和8年 月

紫波町

目 次

はじめに	1
1 町営住宅の現状	2
(1) 町営住宅の位置	
(2) 団地ごとの状況	
(3) 入居率の推移	
(4) 入居者の世帯状況	
2 町営住宅ストックの事業手法	10
(1) 事業手法別戸数	
(2) 団地・住棟ごとの事業手法	
3 施設の整備方針	11
(1) 整備戸数	
(2) 整備地の方針	
(3) 整備基準	
(4) 整備手法	
(5) 整備対象団地の跡地等の活用可能性	
4 整備に係る補助金等の活用	20
5 今後のスケジュール	21

はじめに

「衣食住」 — すなわち、「衣服」、「食物」、「住居」は人間が生きていく上で最低限必要となる生活の柱とされています。とりわけ住居は、雨や風などの外部環境から身を守るシェルターとしての役割があり、日本国憲法に規定する「健康で文化的な最低限度の生活を営む」ために必要なものであると言えます。

また、町では「第三次紫波町総合計画」の中で、「暮らし心地の良いまち」をまちづくりの将来像として掲げ、各種施策を実施しているところですが、暮らしの器となる住居の様態は、暮らし心地の良さを左右する重要な要素となります。

どこで、どのような住居で暮らすか — の選択は、基本的には個人の自由な意思によりますが、本人や家族の健康状態、就労形態、収入の状況などにより、住居の確保が難しい方がおられるのも事実であり、このような方に対し町営住宅の制度が設けられています。

町営住宅は、住宅に困窮する方に対して低廉な家賃で賃貸することにより、町民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として、公営住宅法に基づき町が整備する住宅で、紫波町では、現在6団地 247 戸の町営住宅を管理しています。このうち、146 戸（約 59%）は 1966 年から 1978 年に建設されており、耐用年数を経過しています。一方で、近年の人口減少の推移を踏まえた将来的な住宅困窮世帯数はゆるやかに減少すると推計されており、これに伴って町営住宅の需要の減退が想定されることから、耐用年数を経過した住宅を全て建替えるのではなく、改善や建替時の集約等により町営住宅ストックを適切にマネジメントしていく必要があります。

町では、耐用年数を経過した町営住宅の建替整備に当たり、住宅が建つ敷地だけではなく、その周辺を含めたエリアとしての価値の向上及び町の財政・人的負担の軽減を図る観点から、民間活力の導入について検討するため、2021 年度に国が実施した「公営住宅に係る PPP/PFI 導入推進事業」において報告された内容を踏まえ、2022 年度に「公営住宅に係る PPP/PFI 導入可能性調査」を実施し、民間活力を導入した町営住宅の整備は可能、との結果を得たところです。

私たちは、町営住宅を利用する方が心地良い暮らしを実現できるよう、それぞれの距離感で同じ団地の住人や近隣の方々とより良い関係性を紡ぎだし、笑顔があふれる町営住宅を整備したいと考えています。

本方針書は、現時点における、町が抱える地域課題やニーズ、民間市場の動向等を捉え、民間活力を導入した町営住宅の建替整備等に関する方針を示すものです。

1 町営住宅の現状

(1) 町営住宅の位置

町営住宅は紫波中央駅周辺と日詰駅の西方に位置し、用途地域内に5団地 227戸、用途地域外に1団地 20戸建築されています（図1.1）。

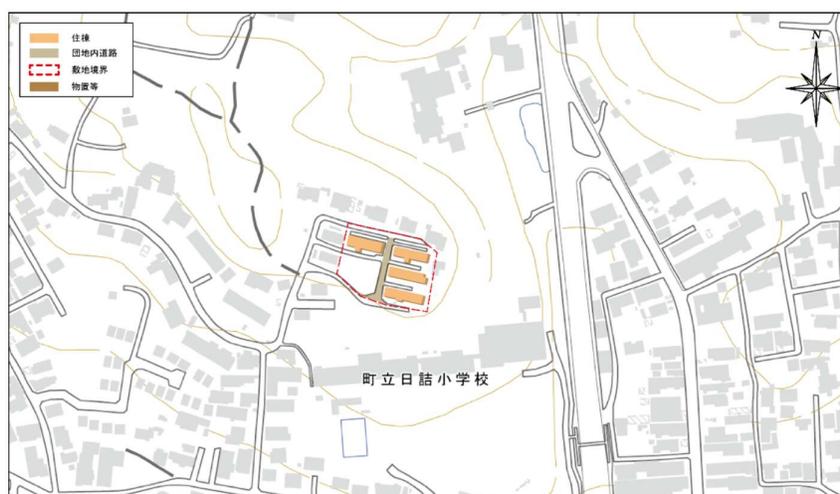
図1.1 町営住宅の位置



(2) 団地ごとの状況

① みどりヶ丘住宅：二日町字南七久保 45 番地 1

図1.2 みどりヶ丘住宅の位置



1966年(昭和41)建築の4棟16戸の長屋形式の簡易耐火住宅です。進入経路が狭く、急勾配です。浴室があり、トイレも水洗化されています。建設当初は20戸ありましたが、現在では1棟減り16戸になっています。2011年に耐用年数が経過しています。

写真1.1 外観(みどりヶ丘住宅)



表1.1 みどりヶ丘住宅の団地・住棟の概要

■団地概要		□住棟の概要	
用途地域	第1種中高層住居専用地域	建築年	1966年(4棟)
敷地面積	2,917㎡(図上求積)	耐用年数	45年
総戸数	16戸	経過年数(R6時点)	58年
周辺環境	東側に墓地、国道4号に近く、南側に小学校があり、西側は住宅地が広がる	構造	簡易耐火
		階数	1階
		EV	なし
駅からの距離	約0.7km(紫波中央駅)	住棟形式	平屋
集会施設	なし	間取り	2K、3K
児童遊園	なし	浴室	あり
駐車場	なし	三箇所給湯	なし
災害危険区域	外	高齢者対応	なし
		耐震性	なし
		二方向避難	あり

② 希望ヶ丘住宅：日詰字七久保 75 番地 11

図1.3 希望ヶ丘住宅の位置



1967年から68年（昭和42-43）に建築された木造平屋建て住宅です。第二希望ヶ丘住宅に隣接しています。浴室はありますが下水道は整備されていません。

幹線道路に近く、進入経路も広く、立地条件がいいことから、高度利用が可能です。

写真1.2 外観（希望ヶ丘住宅）

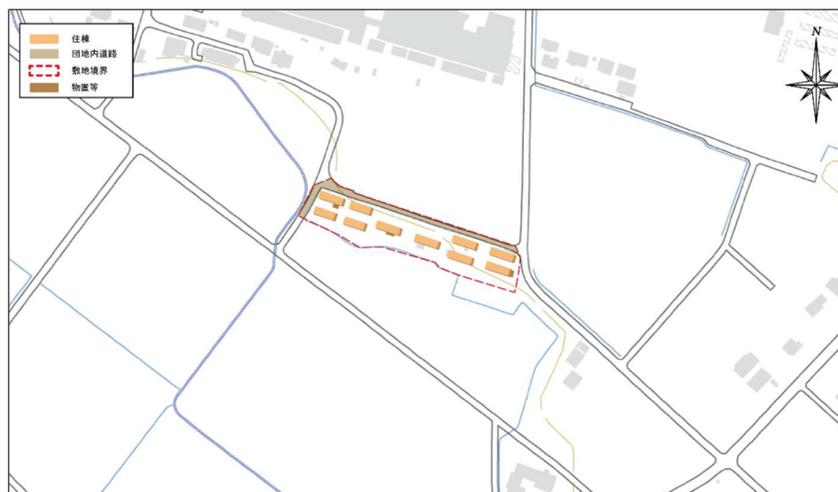


表1.2 希望ヶ丘住宅の団地・住棟の概要

■団地概要		□住棟の概要	
用途地域	第1種住居地域	建築年	1967年(6棟)/1968年(2棟)
敷地面積	1,994㎡(図上求積)	耐用年数	30年
総戸数	12戸	経過年数(R6時点)	57年/56年
周辺環境	周辺は住宅地、西側は第二希望ヶ丘住宅に接している	構造	木造
		階数	1階
		EV	なし
駅からの距離	約0.8km(紫波中央駅)	住棟形式	平屋
集会施設	あり	間取り	2K
児童遊園	あり	浴室	あり
駐車場	あり	三箇所給湯	なし
災害危険区域	外	高齢者対応	なし
		耐震性	なし
		二方向避難	あり

③ 的場住宅：平沢字的場 144 番地

図 1.4 的場住宅の位置



1969 年（昭和 44）に建築された 10 棟 20 戸の木造平屋住宅です。進入路は細く分かりにくく、幹線道路からも離れていて、周囲に公共施設や店舗はありません。浴室はありますが下水道は整備されていません。建物の老朽化がかなり進んでいます。

写真 1.3 外観（的場住宅）



表 1.3 的場住宅の団地・住棟の概要

■団地概要		□住棟の概要	
用途地域	なし	建築年	1969 年(10 棟)
敷地面積	3,873 m ² (図上求積)	耐用年数	30 年
総戸数	20 戸	経過年数(R6 時点)	55 年
周辺環境	周辺は田畑が広がり、北側は工場がある	構造	木造
		階数	1 階
		EV	なし
駅からの距離	約 1.3 km (日詰駅)	住棟形式	平屋
集会施設	なし	間取り	2K、3K
児童遊園	なし	浴室	あり
駐車場	なし	三箇所給湯	なし
災害危険区域	外	高齢者対応	なし
		耐震性	なし
		二方向避難	あり

④ 第二希望ヶ丘住宅：日詰字七久保 69 番地

図 1.5 第二希望ヶ丘住宅の位置



1971年から78年（昭和46-53）に建築された全98戸の大規模な住宅団地です。平地から高台に沿って平屋または2階建ての建物が続きます。浴室はありますが、下水道は一部を除いてほとんどが未整備です。幹線道路に近く、進入経路も広く、立地条件がいいことから、高度利用が可能です。

写真 1.4 外観（第二希望ヶ丘住宅）



表 1.4 第二希望ヶ丘住宅の団地・住棟の概要

■団地概要		□住棟の概要	
用途地域	第一種住居地域	建築年	1971年(4棟)/1972年(5棟)/1973年(5棟)/1974年(3棟)/1975年(2棟)/1978年(3棟)
敷地面積	20,538㎡(図上求積)		
総戸数	98戸		
周辺環境	周辺は住宅地、徒歩圏内に駅があり便利な立地	耐用年数	45年
		経過年数(R6時点)	53年~46年
		構造	簡易耐火
駅からの距離	約0.8km(紫波中央駅)	階数	1階/2階
集会施設	あり	EV	なし
児童遊園	あり	住棟形式	平屋/2階
駐車場	あり	間取り	2K、3K
災害危険区域	外	浴室	あり
		三箇所給湯	なし
		高齢者対応	なし
		耐震性	なし
		二方向避難	あり

⑤ 朝日田住宅：日詰字朝日田 37 番地 5

図 1.6 朝日田住宅の位置



1997 年（平成 9）建築、RC 造 3 階建ての比較的新しい住宅です。進入経路は幹線道路沿いにあり、利便性が高いです。下水道が完備されていますが、エレベーターはありません。

写真 1.5 外観（朝日田住宅）

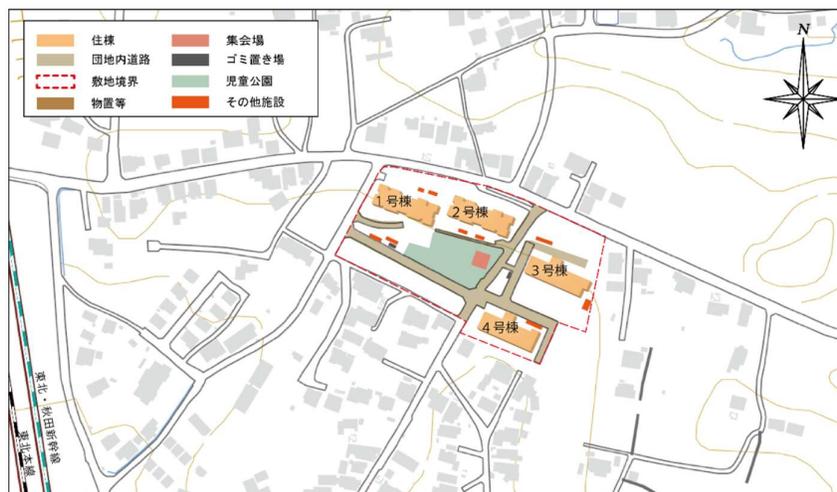


表 1.5 朝日田住宅の団地・住棟の概要

■団地概要		□住棟の概要	
用途地域	第一種住居地域	建築年	1997 年(1 棟)
敷地面積	1,900 m ² (図上求積)	耐用年数	70 年
総戸数	12 戸	経過年数(R6 時点)	27 年
周辺環境	周辺は住宅地、西側に JR の線路あり	構造	中層耐火
		階数	3 階
		EV	なし
駅からの距離	約 0.7 km (紫波中央駅)	住棟形式	階段室型
集会施設	なし	間取り	2DK、3DK
児童遊園	なし	浴室	あり
駐車場	あり	三箇所給湯	あり
災害危険区域	外	高齢者対応	なし
		耐震性	あり
		二方向避難	あり

⑥ 朝日ヶ丘北住宅：二日町字南七久保3番地

図1.7 朝日ヶ丘北住宅の位置



1993年から2005年(平成5-17)に建築された、町営住宅の中では最も新しいRC構造の3階～5階建ての住宅です。幹線道路からも近くスーパーなどのアクセスも良いです。1・2号棟にはシャワー、3・4号棟にはユニットバス、エレベーターが整備されています。下水道は全ての棟で整備されています。

写真1.6 外観(朝日ヶ丘北住宅)



表1.6 朝日ヶ丘北住宅の団地・住棟の概要

■団地概要		□住棟の概要	
用途地域	第一種住居地域	建築年	1993年(1棟)/1994年(1棟)/ 2000年(1棟)/2005年(1棟)
敷地面積	16,000㎡(図上求積)	耐用年数	70年
総戸数	89戸	経過年数(R6時点)	31年～19年
周辺環境	周辺は住宅地、南側には商業施設もあり利便性が高い	構造	中層耐火
		階数	3階～5階
駅からの距離	約0.8km(紫波中央駅)	EV	1・2号棟なし/3・4号棟あり
集会施設	あり	住棟形式	1・2号棟階段室型/ 3・4号棟片廊下型
児童遊園	あり		間取り
駐車場	あり	浴室	あり
災害危険区域	外	三箇所給湯	1・2号棟なし/3・4号棟あり
		高齢者対応	あり
		耐震性	あり
		二方向避難	あり

(3) 入居率の推移

2008年の入居率は97.6%と高水準でしたが、15年後の2023年においては、78.5%まで低下している状況です。特に、希望ヶ丘住宅及び的場住宅の入居率が60%未満となっています(表1.7)。

表1.7 入居率の推移(戸)

団地名	戸数	入居戸数			
		2008	2013	2018	2023
みどりヶ丘住宅	16	16	15	15	12
希望ヶ丘住宅	12	11	12	9	7
的場住宅	20	19	16	10	9
第二希望ヶ丘住宅	98	97	87	84	74
朝日田住宅	12	11	11	12	12
朝日ヶ丘北住宅	89	87	84	82	80
合計	247	241	225	212	194
割合(%)	—	97.6	91.1	85.8	78.5

(4) 入居者の世帯状況^{*1}

入居者の約半数が高齢者世帯又は単身世帯に該当している一方で、いずれにも該当しない世帯(一般世帯)も2割程度入居しています(表1.8)。

表1.8 入居者の世帯状況(戸)

団地名	戸数	入居戸数	空き戸数	母子世帯(含む)	高齢者世帯(60歳以上)	障害者世帯	生保世帯	単身世帯	単身世帯(高齢者のみ)	全て該当(高、障、生保、単)	該当しない世帯
みどりヶ丘住宅	16	9	7	0	7	1	1	7	7	1	2
希望ヶ丘住宅	12	6	6	0	5	0	2	5	5	0	1
的場住宅	20	8	12	0	5	1	2	6	5	0	1
第二希望ヶ丘住宅	98	73	25	3	36	13	9	34	29	1	24
朝日田住宅	12	12	0	3	3	4	2	2	2	1	5
朝日ヶ丘北住宅	89	78	11	13	38	18	11	42	31	2	11
合計	247	186	61	19	94	37	27	96	79	5	44
割合(%)	—	75.3	24.7	10.2	50.5	19.9	14.5	51.6	42.5	2.7	23.7

*1 2025年3月31日時点。なお、複数の世帯種別に該当する場合は重複してカウントしている。

2 町営住宅ストックの事業手法

(1) 事業手法別戸数

ストック重視の社会的背景のもと、更新期を迎えた老朽化した町営住宅について、効率的かつ円滑な更新を行い、需要に的確に対応することが求められており、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減を目指し、予防保全管理や長寿命化に資する改善を推進していく必要があります。

町では、2022年に策定した紫波町町営住宅長寿命化計画（計画期間：2031年度まで）において、長寿命化を図るべき町営住宅の検討を行い、管理戸数247戸のうち、継続して維持管理する戸数を101戸、建替又は用途廃止を予定する戸数を146戸としています（表2.1）。

表2.1 町営住宅ストックの事業手法別戸数

事業手法	戸数
町営住宅管理戸数	247戸
・新規整備	—
・維持管理	101戸
うち計画修繕	0
うち改善事業	101戸
個別改善	101戸
全面的改善	—
うちその他	—
・建替又は用途廃止	146戸

(2) 団地・住棟ごとの事業手法

本整備事業を行うに当たり、町営住宅の社会的特性（需要、効率性、立地）や物理的特性（躯体・避難の安全性、居住性、耐用年数）等を勘案し、長寿命化計画のとおり、希望ヶ丘住宅及び第二希望ヶ丘住宅を「建替」、みどりヶ丘住宅及び的場住宅を「用途廃止」することとします（表2.2）。

表2.2 団地・住棟ごとの事業手法

事業手法	対象団地・住棟	戸数
改善	朝日田住宅 朝日ヶ丘北住宅1号棟 朝日ヶ丘北住宅2号棟 朝日ヶ丘北住宅3号棟 朝日ヶ丘北住宅4号棟	101戸
建替	希望ヶ丘住宅 第二希望ヶ丘住宅	110戸
用途廃止	みどりヶ丘住宅 的場住宅	36戸

3 施設の整備方針

紫波町町営住宅長寿命化計画（2022）並びに、公営住宅に係る PPP/PFI 導入推進事業（2022）及び公営住宅に係る PPP/PFI 導入可能性調査（2023）の報告結果、紫波町立地適正化計画（2025）を踏まえつつ、2025年2月に実施した、民間事業者に対するサウンディング型市場調査の結果から、施設の整備方針を以下のとおりとします。

(1) 整備戸数

本整備事業における整備戸数は80戸とします。

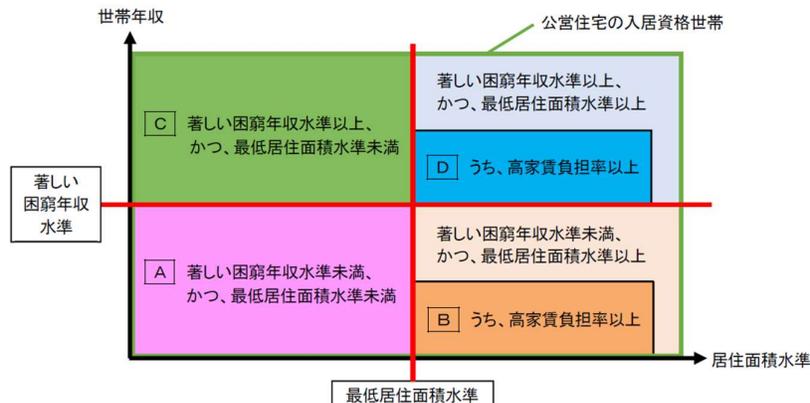
- ・ 国の「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」により推計すると、町営住宅等による要支援世帯数*2は2030年度時点で179世帯となります(図3.1)。
- ・ 2030年度時点の要支援世帯数179世帯から今回の整備対象団地以外の管理戸数101戸を差し引いた戸数が78戸となることから、本整備事業における整備戸数は80戸とします。

図3.1 要支援世帯数の推計



*2 以下のA～Dのいずれかに該当する世帯数

- A：著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数
- B：著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数
- C：著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数
- D：著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数



引用：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】の利用手引き及び技術解説(p.2-3)

(2) 整備地の方針

古館（30戸）、日詰（30戸）、赤石（20戸）の3地区に分散して整備します。また、古館、赤石地区は整備地を含む事業計画を民間事業者から募る「敷地提案型」、日詰地区は第二希望ヶ丘住宅団地内での「現地建替」とし、整備地は立地適正化計画に基づく「居住誘導区域」及びその周辺を条件とします。

① 立地適正化計画との整合性

- ・ 町では、集約型の都市づくりを誘導することにより、人口密度を維持し、暮らしに必要な都市機能を確保することを目的として、2025年3月に「紫波町立地適正化計画」を策定しました。
- ・ 立地適正化計画では、人口減少のなかにあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域として「居住誘導区域」が定められています。
- ・ 居住誘導区域は、都市計画上の用途地域のうち、公共交通徒歩圏、中心市街地、子育て快適エリア等を考慮して定められており、古館、日詰、赤石地区の3地区に設定されています。

② 町人口の現状及び町営住宅の状況

- ・ 町の人口分布を見ると、古館、日詰、赤石地区の3地区に町人口の約7割が集中しています。
- ・ また、6団地ある町営住宅のうち、的場住宅以外の5団地は日詰地区に集中して配置されています。
- ・ 整備対象団地では、半分以上が高齢者世帯ですが、比較的建設年の新しい朝日田、朝日ヶ丘北住宅では40歳代以下の子育て世帯等なども入居しており、若年世代による新規入居ニーズが一定程度あると考えられます。

③ 建設敷地に係る事業手法

- ・ 「敷地提案型（民有地活用）」と「公有地活用」の2つの事業手法を比較すると、費用負担や事業期間などの観点から、行政による敷地取得を要しない「敷地提案型」の方が評価が高いと言えます（表3.1）。

表3.1 建設敷地に係る事業手法の比較

	① 敷地提案型（私有地活用）	② 公有地活用
概要	事業者らが所有する私有地を活用提案 ⇒借上げの場合、民間所有のまま ⇒買取・PFI事業の場合、建物とあわせて行政が買取もしくは借地契約	対象団地敷地を含む公有地を活用 ⇒借上げの場合、事業期間中借地契約 ⇒買取・PFI事業の場合、行政所有のまま
民間ノウハウの活用	○用地取得に関して行政マンパワーを軽減し民間ノウハウ等を活用	▲敷地の取得に関して民間ノウハウの活用の余地がない
敷地に係る行政の費用負担	○行政負担なし	▲敷地取得費が必要
事業期間	○行政での土地取得に係る時間をかけず、事業化が可能	▲土地取得をした上で事業化することとなり、事業着手まで時間を要する
その他	▲事業者提案の可能な範囲で条件を設定する必要があり、公有地に比べて希望に合わない土地の提案となる可能性	○行政の設定条件の通り ▲日詰以外の地域には現在公有地がないため、行政で新たな土地取得が必要

④ 整備地の方針

- ・ 上記を踏まえると、町人口が集中する3地区にそれぞれ町営住宅を配置することで、各地区で発生する新規の公営住宅需要に対応することができると考えられます。
- ・ そこで、本整備にあたっては、古館、日詰、赤石地区での分散配置を前提とします。また、古館、赤石地区は整備地を含む事業計画を民間事業者から募る「敷地提案型」、日詰地区は第二希望ヶ丘住宅団地内での「現地建替」とします。
- ・ なお、整備地は立地適正化計画に基づく居住誘導区域内とすることが望ましいですが、まだ住宅開発の進んでいない区域外の方が、民間事業者にとって提案の選択肢の幅が広がる可能性があることから、居住誘導地域の周辺を含めて提案可能とします。

⑤ 地域ごとの整備戸数

- ・ 建替え対象としている希望ヶ丘住宅及び第二希望ヶ丘住宅が、日詰地区と古館地区の境界付近に立地していることを踏まえ、再入居に係る負担や生活環境の変化等を考慮し、古館地区30戸、日詰地区30戸、赤石地区20戸とします。

(3) 整備基準

町営住宅条例施行規則に定める基準により整備します。ただし、省エネ性能は「建築物エネルギー消費性能誘導基準」を満たすこととします。

① 規則に定める整備基準

- ・ 施設は、原則として、紫波町町営住宅条例施行規則第1条の2の規定に基づき、同規則別表第1に定める基準により整備します（表3.2）。

表3.2 施設整備基準の概要

区分	措置が必要な部分	主な措置基準
エネルギーの使用の合理化	住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物エネルギー消費性能誘導基準 ・ 太陽光発電設備の設置 <p>(ただし、公営住宅の借上げの場合は、建築物エネルギー消費性能基準、これらにより難しい場合によっては、評価方法基準の等級4の基準)</p>
遮音性能の確保	床及び外壁の開口部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 評価方法基準の等級2の基準
構造耐力上主要な部分等の劣化の軽減	構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分	<ul style="list-style-type: none"> ・ 評価方法基準の等級3の基準 <p>(木造の住宅にあっては、評価方法基準の等級2の基準)</p>
構造耐力上主要な部分に影響を及ぼさない点検及び補修の実施	給水、排水及びガスの設備に係る配管	<ul style="list-style-type: none"> ・ 評価方法基準の等級2の基準
化学物質の発散による衛生上の支障の防止	各住戸の居室内	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特定建材を使用する場合は、評価方法基準の等級3の基準
高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保	住戸内の各部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 評価方法基準の等級3の基準
	通行の用に供する共用部分	<ul style="list-style-type: none"> ・ 評価方法基準の等級3の基準

② 省エネに係る措置基準

- ・ 条例第3条の8第2項に規定する、「外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置」について、規則別表第1のただし書により、公営住宅の借上げの場合は、建築物エネルギー消費性能基準又は評価方法基準の等級4の基準でもよいとされています。
- ・ 一方、国において、2030年までに建築物エネルギー消費性能誘導基準（ZEH基準）を義務化する見込みであることから、本整備事業における省エネに係る措置については、建築物エネルギー消費性能誘導基準を満たすことを条件とします。

(4) 整備手法

事業者が設計・建設した建物を、契約期間中、行政が借上げる「借上げ方式」により整備し、借上げ期間は20年とします。

- ① サウンディング型市場調査の結果
 - ・ サウンディング型市場調査において、「事業者の建設・所有による借上げ方式は可能である」とのヒアリング結果を得ています。また、借上げ期間については、「20年も可能だが、融資の関係で30年を希望する」事業者が複数ありました。
- ② 定量的評価【借上げ方式と買取方式の比較】
 - ・ 買取方式では、当初10年間は家賃収入等が起債償還費等を上回るため、単年度収支はプラスとなりますが、それ以降は長期修繕工事のタイミングで、単年度収支が大きくマイナスとなります。一方、借上げ方式では、事業期間中、借上げ料の支払いが生じます（図3.2）。
 - ・ 借上げ方式の累積収支額が、買取方式の45年（建物の耐用年数）時点の累積収支額（6,729千円）を超えるのは20年目以降となります。つまり、借上げ期間が20年以下であれば、買取方式の最終的な累積収支額を下回ることになります（図3.3）。

図3.2 単年度収支額（千円/戸）

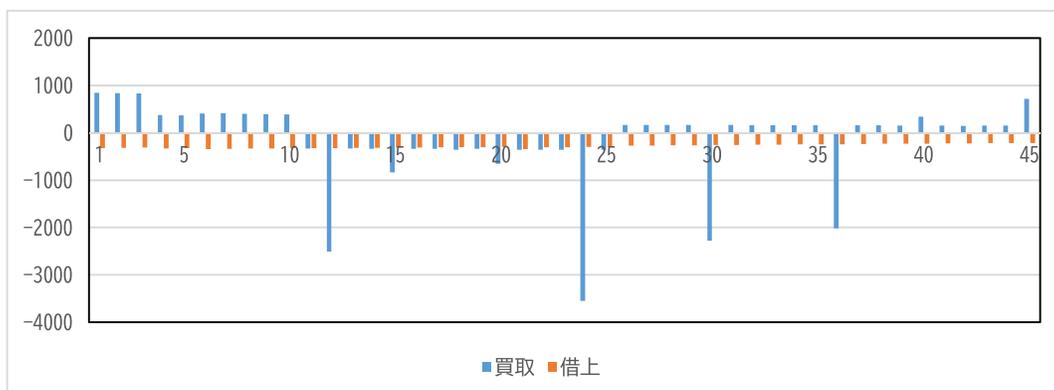
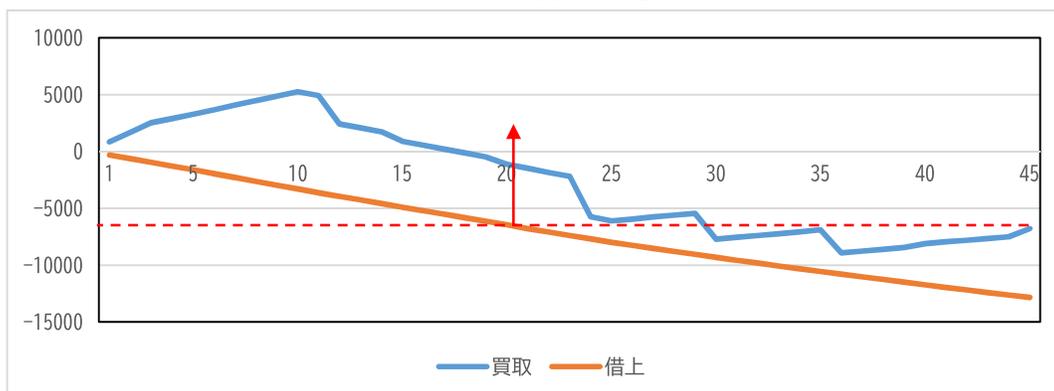


図3.3 累積収支額（千円/戸）



③ 定性的評価【借上げ方式】

- ・ 民間事業者が設計・工事を一括して実施することで、一貫した責任施工体制が取れ、円滑で効率的な事業実施が期待できます。
- ・ 公営住宅需要は、人口の減少等に伴い、将来的に低下することが見込まれ、町営住宅ストックボリュームの適正化を図ることが課題となりますが、借上げ方式の場合、概ね 20 年間という中期的な事業期間で、公営住宅需要の推移を見据えて柔軟に対応することが可能となります。

④ 整備手法

- ・ 借上げ方式は、買取方式に比べ、土地の取得費、建設費等の多額の初期投資を必要とせず、効率的な町営住宅の供給が可能であることから、本事業は「借上げ方式」により整備することとし、借上げ期間は、行政負担が効率的となる「20 年」とします。
- ・ 借上げ期間終了時に、建物は事業者へ返還します。なお、入居者は原則として退去となりますが、他の町営住宅へ入居することが可能です（図 3. 4）。
- ・ また、参考までに、整備手法の比較表を表 3. 3 に示します。

図 3. 4 借上げ期間終了時の手続きの流れ

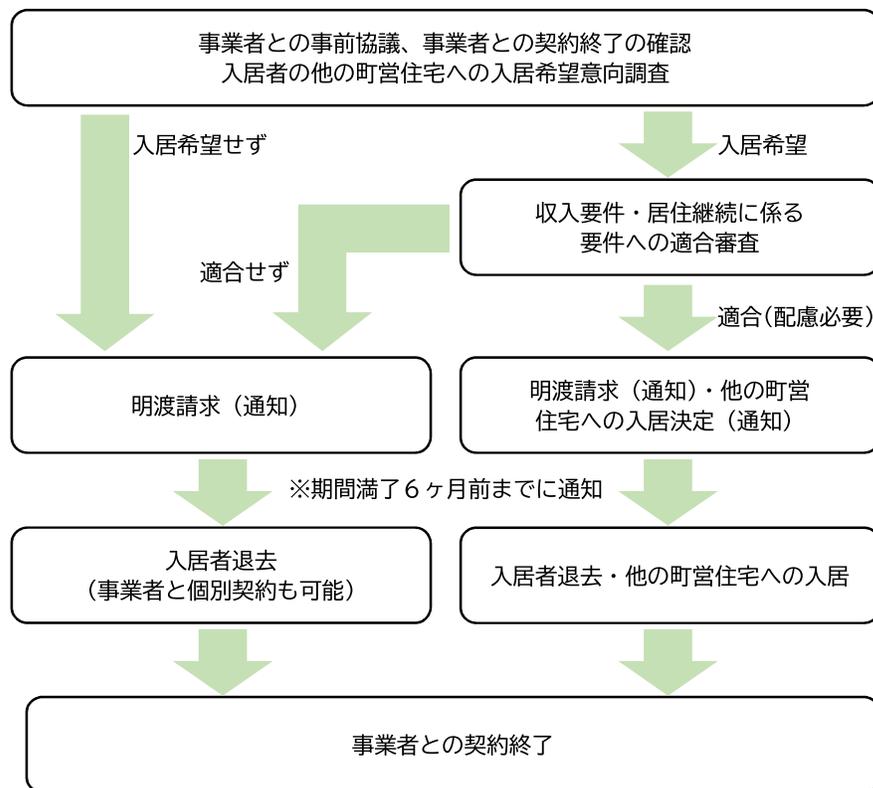


表3.3 整備手法の比較

	① 借上げ方式		② PFI事業 (BTO方式)		③ PFI事業 (BT方式)		④ 買取方式	
概要	事業者が設計・建設した建物を契約期間中、行政が借上げ		事業者が設計・建設後、建物の所有権を行政に移転し、一定期間維持管理業務を実施		事業者が設計・建設後、建物の所有権を行政に移転		事業者が設計・建設した建物を行政が買取り	
官民役割分担	設計	民間	設計	民間	設計	民間	設計	民間
	建設	民間	建設	民間	建設	民間	建設	民間
	維持管理	行政(一部民間)	維持管理	行政+民間	維持管理	行政	維持管理	行政
	管理期間中の施設所有	民間	管理期間中の施設所有	行政	管理期間中の施設所有	行政	管理期間中の施設所有	行政
	土地所有	民間	土地所有	民間(行政が賃借)	土地所有	行政	土地所有	行政
	借上げ公営の維持管理業務の範囲外と、他の町営住宅を指定管理業務とすることも可能		PFI事業の維持管理業務の範囲外と、他の町営住宅を指定管理業務とすることも可能		他の町営住宅と合わせ指定管理業務とすることも可能		他の町営住宅と合わせ指定管理業務とすることも可能	
行政負担・事業収支	○借上げ期間が20年以内なら、行政負担額が買取に比べ優位 ○起債が不要 ○賃料としての支払いにより平準化が可能		○維持管理業務費のコスト低減も期待でき、買取に比べ優位 ○起債が不要 ○割賦払いによる平準化が可能		△従来方式に比べてコスト低減が可能 ▲起債が必要 △割賦払い等は不可だが、各年度の出来高払いも可能		▲借上げ期間が20年以内なら、行政負担額が借上げに比べ増加 ▲起債が必要 ▲割賦払い等による平準化が不可	
発注形態・手間	○PFI事業に比べて手続き等が簡易		▲PFI法に基づき、発注に一定の手続きや期間を要する ○一方で法定手続きとして安定して進められる		▲PFI法に基づき、発注に一定の手続きや期間を要する ○一方で法定手続きとして安定して進められる		○PFI事業に比べて手続き等が簡易 ▲建物譲渡契約は建物工事完了後で他に比べ民間にとってリスクとなり得る	
民間ノウハウの活用	◎建物の維持管理等で他の事業手法に比べて、民間ノウハウを活用できる幅が広範		○維持管理業務の範囲に拠るが、民間ノウハウの活用が期待できる		△竣工後は行政所有・管理となり、他に比べて民間ノウハウの活用が限定的		△竣工後は行政所有・管理となり、他に比べて民間ノウハウの活用が限定的	

(5) 整備対象団地の跡地等の活用可能性

地域課題の解決やエリアとしての価値の向上を目的とした、整備対象団地の跡地等の活用の可能性が考えられます。

① 新たな機能の導入等

町営住宅の整備に伴い、整備対象団地の跡地や提案敷地の周辺などにおいて、地域課題の解決やエリアとしての価値の向上を目的として、新たな機能を持った施設の導入等が考えられます。以下に新たな機能導入の例を示します。

ア 地域に不足する福祉施設

- ・ 各地域で高齢化が進行する一方で、周辺に福祉施設等の立地が見られません。オガール地区等での状況を踏まえ、福祉施設や地域ボランティア等の活動施設等を整備することにより、福祉拠点の形成が期待できます。

イ 地域の身近なコミュニティを醸成する屋外空間

- ・ 団地居住者のみならず、周辺の子育て世代や高齢者等、幅広い層が活動できる団地広場やコミュニティ広場等の整備により、身近な地域交流の場の形成が期待できます。

ウ 若年層の地域居住に資する住宅

- ・ 中心部周辺エリア立地の特性を活かし、多世代のニーズに対応した住宅を整備することにより、ステップアップを目指す子育て世帯の流入が期待できます。

なお、「新たな機能」については、必ずしも施設整備を伴わなければならないものではなく、福祉や教育に関するサービスの提供といったソフト事業も含まれるものと考えています。このようなソフト事業の展開に当たっては、民間事業者のサービスが円滑に実施されるよう、町においても関係する部局と連携していきます。

② 整備対象団地の跡地活用の方向性

整備対象団地の解体後の跡地活用については、表3.4のとおり想定しています。

表3.4 整備対象団地の跡地活用の方向性

団地名	跡地活用の方向性
みどりヶ丘住宅	売却
希望ヶ丘住宅	売却又は現地建替整備時に新たな機能の導入を含めて一体的に利用
的場住宅	売却
第二希望ヶ丘住宅	現地建替（現地建替用地以外は売却又は現地建替整備時に新たな機能の導入を含めて一体的に利用）

4 整備に係る補助金等の活用

(1) 建設費等

建設費に係る補助金や対価の支払い方法等は整備手法ごとに異なることから、表4.1のとおり整理します。

表4.1 財源等の比較

	借上げ方式	PFI 事業 (BT0 方式)	PFI 事業 (BT 方式)	買取方式
補助金等	共用部分等の 1/3 の国庫補助あり	施設整備費の 50% の国庫補助あり	施設整備費の 50% の国庫補助あり	施設整備費の 50% の国庫補助あり
資金調達	管理期間に渡って 長期に民間が資金 調達	管理期間に渡って 長期に民間が資金 調達	整備期間中は民間 が資金調達	整備期間中は民間 が資金調達
対価の支払い	・設計・建設：建物 完成時に共用部 の整備費補助を 支払い。その他の 支払いは賃料と して契約期間に 渡り支払い	・設計・建設：施設 引き渡し時に補 助金分は一括払 い。残金は事業期 間中に割賦払い (起債する場合 は整備後に一括 払い) ・維持管理：契約 に基づき、定期的 に委託料支払い	・設計・建設：施設 引き渡し後に一 括払い(もしくは 各年度の出来高 に応じた年度払 い)	・設計・建設：施設 引き渡し時に一 括払い
	○起債が不要 ○賃料としての支 払いによる平準 化が可能	○起債が不要 ○割賦払いによる 平準化が可能	△起債が必要 △割賦払いは不可	△起債が必要 △割賦払いは不可

(2) 家賃

① 家賃対策補助

- ・ 公営住宅の毎月の家賃は、入居者の収入及び当該公営住宅の立地条件、規模、経過年数等を考慮して定められますが、近傍同種の住宅の家賃の額との差については、一定の範囲内で国の補助金の交付を受けることができます。

$$\text{補助金の額} = (\text{近傍同種の住宅の家賃の額} - \text{入居者負担基準額}) \times 1/2$$

② 建替事業等を実施する場合の特例

- ・ 新たに入居する公営住宅の家賃が従前の公営住宅の家賃を超えるときは、その差額について、5年間、段階的に調整されます。

5 今後のスケジュール（表5.1）

（1） 整備単位

整備単位について、80 戸を一度に整備すると民間事業者の負担が大きくなることに配慮して、各地区の入居開始年度をずらして整備します。

（2） 整備順序

サウンディング型市場調査におけるヒアリングにおいて古館地区及び赤石地区内での民有地の活用可能性が示されたこと、また、日詰地区は現地建替とするため最後に整備することが望ましいことから、整備は古館地区及び赤石地区で先行し、最後に日詰地区において実施することとします。

なお、発注時期並びに古館地区、赤石地区のどちらを先に整備するかについては、引き続き民有地の活用可能性を注視して判断します。

（3） 基本方針の内容の見直し

今後の社会情勢の変化や市場の動向、町の財政状況等を踏まえ、必要に応じて基本方針の内容を見直した上で、事業者の公募を実施することとします。

表5.1 整備スケジュール（予定）

		2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)
事業者選定		➡			➡				
第Ⅰ期	設計	➡						古館及び赤石地域	
	工事		➡						
	入居者意向調査・説明	● ●	●	● ★	R10 入居				
	入居者意向調査・説明	● ●		●	● ★	R11 入居			
解体工事(みどりヶ丘、的場)					➡				
解体工事(第二希望ヶ丘(北))						➡			
第Ⅱ期	設計				➡			日詰地域	
	工事					➡			
	入居者意向調査・説明	● ●				●	● ★	R14 入居	
解体工事(希望ヶ丘、第二希望ヶ丘(南))									➡

紫波町町営住宅建替整備基本方針書

令和8年 月策定

紫波町 建設部 都市計画課 建築住宅係