

市営住宅集約建替事業 基本構想

令和7年1月

奥州市都市整備部都市計画課

目次

1	はじめに	…	1	4	団地再生の基本方針		
					(1) 入居の対象	…	14
2	団地の概要				(2) 施設の条件と機能	…	15
	(1) 3団地の概要				(3) 住戸の規模と機能	…	16
	整備状況と入居戸数	…	2		(4) 住棟の性能	…	17
	立地状況と土地利用	…	3		(4) 候補地の比較	…	18
	防災関連と近隣施設	…	4		(5) 複合機能の付加	…	19
	交通アクセス	…	5				
	建設状況と今後の方針	…	6	5	余剰地エリアの活用方針		
	(2) 人口・世帯・児童の推移				(1) 想定する活用の方針	…	20
	地区・地域別人口の推移	…	7		(2) 想定する活用の内容	…	21
	地区・地位別世帯数の推移	…	8				
	小学校・地域別児童数の推移	…	9	6	事業スキームと費用		
	(3) 上位計画・関連計画				(1) PFI事業の導入	…	22
	都市計画	…	10		(2) 事業スキーム	…	23
	奥州市総合計画	…	11		(3) 従来型方式とPFI事業との 事業費の比較	…	24
3	団地再生の課題						
	(1) 入居者などに関する課題	…	12				
	(2) 住環境に関する課題	…	13				

1 はじめに

これまで必要に応じて蓄積されてきた本市の市営住宅は、施設の経年劣化や老朽化に伴い、建物本体や設備等の効率的な維持管理・長寿命化対策が必要となっています。

特に水沢地域においては、早急に建替事業に着手する必要があるとあり、具体的な事業手法の調査、建替計画の策定や住替補償制度の整備が急務となっています。

これらを踏まえ、本基本構想は、3団地の集約建替えの課題や事業手法を整理し、余剰地の活用を含めた整備計画の策定の方針をまとめるものです。

— これまでの歩み —

【奥州市公共施設等総合管理計画】

奥州市公共施設等総合管理計画では、建物の大規模改修を行う時期として「建築後30年を目安」と設定し、維持する建物については予防保全や事後保全のほか、大規模改修により長寿命化を図るものとしています。

市営住宅は、これまで長寿命化を図る取組みを実施してきておらず、この状況を改善するため令和3年度に長寿命化計画を改定したところです。

本市の市営住宅については、建築後30年を経過して間もない建物については予防保全による長寿命化に取り組むが、建築後40年以上を経過した建物については長寿命化の取組みが適さないことから、「用途廃止」又は「建替」のいずれかを選択した上で、継続的かつ総合的な住宅事業の運営が必要となります。

【水沢地域の市営住宅の現状】

特に水沢地域の市営住宅は、そのすべてが建築後30年を経過し、そのうち40年を経過した建物が33%、50年を経過した建物が30%、60年を経過した建物が9%となっており、全体の7割以上が大規模改修の時期を逸した老朽化施設となっています。

【奥州市市営住宅長寿命化計画】

令和3年度に改定した長寿命化計画では、次のとおり建替事業の実施方針を定めています。

- ❖ 計画期間(2022年度～2031年度の10年間)において、大橋住宅、南丑沢住宅及び北余目住宅の一部の集約化建替を検討する。
- ❖ 大橋住宅は、耐用年数を超過して耐震性を確保できていない住宅と計画期間内にすべての住棟で耐用年数を超過する住宅がある。
- ❖ 南丑沢住宅及び北余目住宅の一部は、大橋住宅の集約建替にあわせて用途廃止を検討する。
- ❖ 建替に伴う市営住宅の供給方法については、本市の財政状況を踏まえ、将来の財政負担の軽減・平準化を視野に入れ、民間活力の活用を含め、多角的な視点から検討する。

【サウンディング調査】

令和5年度に実施したサウンディング調査の結果、3団地を対象とした集約建替は、現入居者の安全で安心な居住が確保され、余剰地の活用は、地域のまちづくりに寄与するとの意見を得ているところです。

大橋住宅、南丑沢住宅及び北余目住宅は水沢地域にあり、市街地や新興住宅地に整備されました。

これら3つの団地いずれもが、長寿命化計画における中長期的な管理の見通しとして「2022-2031年に用途廃止」とされ、同期間内において『大橋住宅集約建替』と方針が示されています。

(戸数は令和6年7月31日現在)



【大橋住宅】

所在地: 水沢字大橋地内

敷地面積: 18,863.10㎡

建築年/経過年数: 1961~1979年/63~45年

入居戸数/管理戸数: 67戸/128戸(入居率 52.3%)

【南丑沢住宅】

所在地: 水沢字南丑沢地内

敷地面積: 7,540.05㎡

建築年/経過年数: 1964~1971年/60~53年

入居戸数/管理戸数: 23戸/58戸(入居率 39.7%)

【北余目住宅(一部)】

所在地: 水沢姉体町字北余目地内

敷地面積: 8,080.51㎡

建築年/経過年数: 1968~1971年/56~53年

入居戸数/管理戸数: 44戸/64戸(入居率 68.8%)

※ 本資料全編において、北余目住宅に係る数値は、昭和62年と63年に建設した住戸(高齢者専用住戸)に係る戸数、世帯数、入居者数を除いています。

大橋住宅



立地状況

水沢駅より南西方向に約1.6kmの市街地内に位置し、周囲には、水沢南小学校、医療施設、公共施設等があり住みやすい環境にあります。

土地利用

土地効率が低い長屋形式の住棟が集まった団地で、結果的に周囲に余裕がなく、圧迫感がある住宅団地です。

規制項目	大橋住宅区域	南丑沢住宅区域	北余目住宅区域
用途地域	第一種住居地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域
建ぺい率	60%	60%	60%
容積率	200%	200%	200%

南丑沢住宅



立地状況

水沢駅より北西方向に約1.5kmの市街地に位置し、団地の近隣には、水沢中学校、医療施設、公共施設等があり住みやすい環境。また、良質な住宅地の中に配置されています。

土地利用

長屋形式の住棟であり、南北に長い長方形型の土地の効率的な活用は低い状況にあります。

北余目住宅



立地状況

水沢駅より東南方向に約2.1kmに位置し、周囲は新興住宅地として整備されています。中心地から距離が離れているが、国道4号線の再整備により東北新幹線・水沢江刺駅や市内南部・北部へのアクセスが高まります。

土地利用

長屋形式の住棟が集まった団地で、周囲に高層の建物がないことから、圧迫感はありません。

その他

団地内にある1987-1988年建設の高齢者専用住宅は、継続して使用していきます。

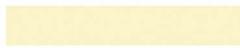
[資料] 奥州市ハザードマップ

大橋住宅、南丑沢住宅、北余目住宅の3団地すべてが浸水想定区域や土砂災害警戒区域、液状化危険区域、急傾斜地崩壊危険箇所には位置しない安全で安心な区域にあります。

災害時における収容避難所なども比較的付近に存在しています。

大橋住宅や南丑沢住宅の周辺には、公共施設や商店が存在し、日常生活に支障はありません。

洪水浸水想定区域 凡例

	0.5m未満
	0.5～3.0m未満
	3.0～5.0m未満
	5.0m以上

避難所 凡例

	第1次収容避難所
	第2次収容避難所 兼 指定緊急避難場所
	指定緊急避難場所のみ



【大橋住宅】

- ❖ 第1次収容避難所: 水沢南地区センター
- ❖ 指定緊急避難場所: 水沢南小学校
- ❖ その他の近隣施設: 水沢公園、認定こども園、スーパーマーケット、郵便局、デイサービスセンター、老人ホーム



【南丑沢住宅】

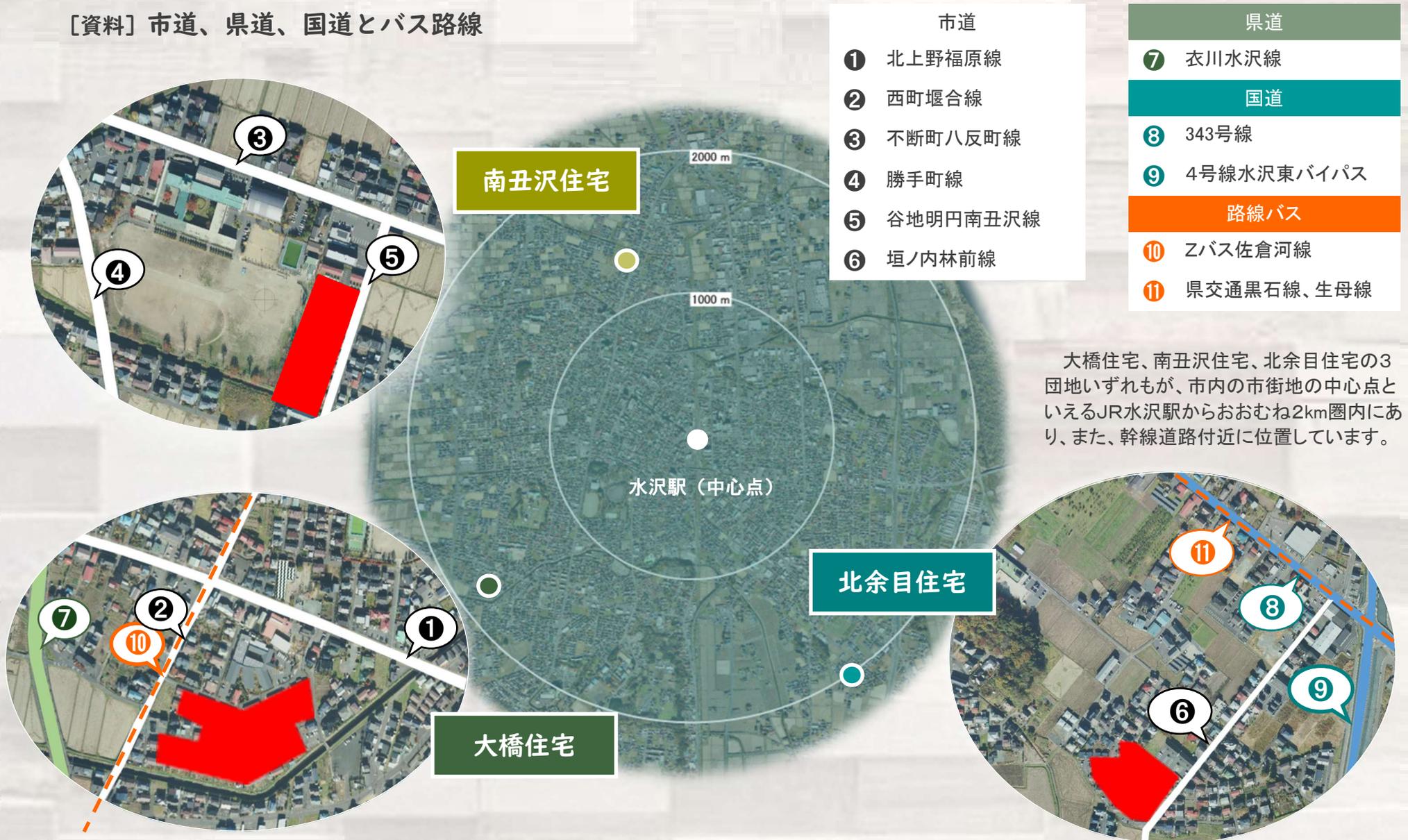
- ❖ 第1次収容避難所: 水沢地区センター
- ❖ 指定緊急避難場所: 水沢中学校
- ❖ その他の近隣施設: 堀之内公園、認定こども園、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、ドラッグストア



【北余目住宅】

- ❖ 第1次収容避難所: 常盤地区センター
- ❖ 指定緊急避難場所: 瀬台野交流館
- ❖ その他の近隣施設: 認定こども園、保育園、コンビニエンスストア、ドラッグストア

[資料] 市道、県道、国道とバス路線



2 団地の概要 (1) 3団地の概要

－ 建設状況と今後の方針（長寿命化計画より）－

p 6

団地名	号棟	棟数	戸数	建設年度		構造	2022-2031年	2032-2041年	2042-2051年
大橋住宅	1号～8号	2棟	8戸	1961	S36	木1	用途廃止	－	－
	9号～20号	4棟	12戸	1961	S36	準耐1	用途廃止	－	－
	21号～35号	5棟	15戸	1962	S37	準耐1	用途廃止	－	－
	36号～68号	6棟	23戸	1963	S38	準耐1	用途廃止	－	－
	69号～76号	2棟	8戸	1972	S47	準耐1	用途廃止	－	－
	77号～84号	3棟	8戸	1974	S49	準耐1	用途廃止	－	－
	2号棟1号～6号	1棟	6戸	1975	S50	準耐2	用途廃止	－	－
	2号棟7号～12号	1棟	6戸	1975	S50	準耐2	用途廃止	－	－
	25号棟1号～6号、26号棟1号～6号	2棟	12戸	1976	S51	準耐2	用途廃止	－	－
	27号棟1号～6号	1棟	6戸	1977	S52	準耐2	用途廃止	－	－
	28号棟1号～6号、29号棟1号～6号	2棟	12戸	1978	S53	準耐2	用途廃止	－	－
	30号棟1号～6号、31号棟1号～6号	2棟	12戸	1979	S54	準耐2	用途廃止	－	－
	大橋住宅集約建替						中耐	新規建替え	維持管理
南丑沢住宅	1号～20号	5棟	20戸	1964	S39	準耐1	用途廃止	－	－
	21号～40号	6棟	20戸	1965	S40	準耐1	用途廃止	－	－
	41号～48号	4棟	8戸	1971	S46	準耐1	用途廃止	－	－
	49号～58号	2棟	10戸	1971	S46	準耐2	用途廃止	－	－
北余目住宅	1号～12号	3棟	12戸	1968	S43	準耐1	用途廃止	－	－
	13号～20号、48号～50号	3棟	11戸	1969	S44	準耐1	用途廃止	－	－
	21号～37号、51号～64号	9棟	31戸	1970	S45	準耐1	用途廃止	－	－
	38号～47号	3棟	10戸	1971	S46	準耐1	用途廃止	－	－
	65-1・2号、66-1・2号	2棟	4戸	1987	S62	木1	個別改善	維持管理	用途廃止
67-1・2号、68-1・2号	2棟	4戸	1988	S63	木1	個別改善	維持管理	用途廃止	

【水沢地域の各地区の人口推移】

(単位:人)

地区	H27.3	H28.3	H29.3	H30.3	H31.3	R2.3	R3.3	R4.3	R5.3	R6.3	H27とR6比較
水沢	12,802	12,798	12,700	12,636	12,604	12,533	12,418	12,364	12,259	12,004	93.77%
南	12,160	12,204	12,087	11,935	11,832	11,726	11,678	11,471	11,382	11,224	92.30%
常盤	12,550	12,538	12,577	12,521	12,376	12,316	12,211	12,190	12,148	11,933	95.08%
佐倉河	5,534	5,559	5,494	5,445	5,389	5,273	5,246	5,172	5,083	4,991	90.19%
真城	5,711	5,564	5,508	5,435	5,403	5,361	5,277	5,177	5,111	5,033	88.13%
姉体	3,892	3,970	4,013	4,055	4,071	4,058	4,098	4,142	4,150	4,151	106.65%
羽田	3,443	3,368	3,308	3,262	3,212	3,179	3,123	3,066	2,990	2,905	84.37%
黒石	1,140	1,115	1,091	1,057	1,007	981	953	930	903	879	77.11%
水沢計	57,232	57,116	56,778	56,346	55,894	55,427	55,004	54,512	54,026	53,120	92.82%

南丑沢住宅は水沢地区に、大橋住宅は南地区に、北余目住宅は常盤地区に位置する。

【奥州市内の各地域の人口推移】

(単位:人)

地域	H27.3	H28.3	H29.3	H30.3	H31.3	R2.3	R3.3	R4.3	R5.3	R6.3	H27とR6比較
水沢	57,232	57,116	56,778	56,346	55,894	55,427	55,004	54,512	54,026	53,120	92.82%
江刺	29,981	29,535	29,103	28,628	28,245	27,833	27,420	27,063	26,563	26,075	86.97%
前沢	13,941	13,810	13,658	13,482	13,242	13,087	12,960	12,801	12,582	12,407	89.00%
胆沢	16,088	15,867	15,716	15,542	15,321	15,065	14,807	14,462	14,059	13,776	85.63%
衣川	4,417	4,336	4,247	4,168	4,040	3,953	3,828	3,700	3,647	3,558	80.55%
奥州計	121,659	120,664	119,502	118,166	116,742	115,365	114,019	112,538	110,877	108,936	89.54%

【水沢地域の各地区の世帯推移】

(単位:世帯)

地区	H27.3	H28.3	H29.3	H30.3	H31.3	R2.3	R3.3	R4.3	R5.3	R6.3	H27とR6比較
水沢	5,377	5,450	5,475	5,499	5,542	5,569	5,596	5,656	5,710	5,701	106.03%
南	5,094	5,147	5,138	5,133	5,194	5,218	5,288	5,250	5,268	5,257	103.20%
常盤	5,287	5,371	5,442	5,473	5,470	5,528	5,603	5,680	5,739	5,727	108.32%
佐倉河	1,887	1,931	1,949	1,973	1,992	2,004	2,026	2,043	2,061	2,083	110.39%
真城	2,078	2,067	2,060	2,051	2,094	2,132	2,146	2,163	2,174	2,176	104.72%
姉体	1,379	1,413	1,443	1,473	1,503	1,523	1,574	1,618	1,645	1,683	122.04%
羽田	1,343	1,338	1,325	1,333	1,333	1,355	1,336	1,338	1,343	1,330	99.03%
黒石	376	381	373	374	368	370	362	352	351	352	93.62%
水沢計	22,821	23,098	23,205	23,309	23,496	23,699	23,931	24,100	24,291	24,309	106.52%

南丑沢住宅は水沢地区に、大橋住宅は南地区に、北余目住宅は常盤地区に位置する。

【奥州市内の各地域の世帯推移】

(単位:世帯)

地域	H27.3	H28.3	H29.3	H30.3	H31.3	R2.3	R3.3	R4.3	R5.3	R6.3	H27とR6比較
水沢	22,821	23,098	23,205	23,309	23,496	23,699	23,931	24,100	24,291	24,309	106.52%
江刺	10,577	10,605	10,669	10,686	10,791	10,847	10,918	10,952	10,979	10,985	103.86%
前沢	4,522	4,549	4,584	4,581	4,581	4,624	4,644	4,651	4,675	4,736	104.73%
胆沢	4,987	5,019	5,049	5,070	5,091	5,090	5,119	5,113	5,087	5,105	102.37%
衣川	1,378	1,367	1,368	1,371	1,364	1,365	1,349	1,333	1,331	1,329	96.44%
奥州計	44,285	44,638	44,875	45,017	45,323	45,625	45,961	46,149	46,363	46,464	104.92%

2 団地の概要 (2) 人口・世帯・児童の推移

－ 小学校・地域別児童数の推移 －

【水沢地域の各小学校の児童推移】

(単位:人)

小学校	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4	R5	H27とR5比較
水沢小学校	689	643	624	615	598	585	572	582	599	86.94%
水沢南小学校	655	650	631	654	651	654	652	658	651	99.39%
常盤小学校	629	620	623	621	631	653	630	618	601	95.55%
佐倉河小学校	292	271	249	260	247	262	239	221	208	71.23%
真城小学校	279	270	255	260	231	228	211	221	221	79.21%
姉体小学校	203	206	203	213	216	222	235	246	247	121.67%
羽田小学校	140	136	123	118	103	110	107	106	99	70.71%
黒石小学校	30	32	43	43	39	34	35	31	26	86.67%
水沢計	2,917	2,828	2,751	2,784	2,716	2,748	2,681	2,683	2,652	90.92%

南丑沢住宅は水沢小学校区に、大橋住宅は水沢南小学校区に、北余目住宅は常盤小学校区に位置する。

【奥州市内の各地域の児童推移】

(単位:人)

地域	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4	R5	H27とR5比較
水沢	2,917	2,828	2,751	2,784	2,716	2,748	2,681	2,683	2,652	90.92%
江刺	1,322	1,324	1,292	1,280	1,240	1,214	1,159	1,115	1,061	80.26%
前沢	1,077	1,077	1,084	1,034	992	956	909	882	817	75.86%
胆沢	416	390	390	398	393	374	369	358	324	77.88%
衣川	201	195	177	181	174	161	149	142	137	68.16%
奥州計	5,933	5,814	5,694	5,677	5,515	5,453	5,267	5,180	4,991	87.31%

[資料] 奥州市都市計画マスタープラン

土地利用方針図 (水沢市街地)



[資料] 奥州市立地適正化計画

居住誘導区域 (水沢駅周辺)



大橋住宅、南丑沢住宅、北余目住宅の3団地すべてが市街地を誘導するエリアに位置し、大橋住宅、南丑沢住宅のエリアは居住誘導区域にあります。

1 施策の大綱(政策の基本目標)

快適な暮らしを支えるまちづくり

2 基本施策名称

6-2 快適な住環境の実現

3 体系図

[資料] 第2次奥州市総合計画
後期基本計画 2022-2026

【基本施策】快適な住環境の実現

❖ 良質な住環境の形成

❖ 安全で安心な水道水の安定供給

❖ 水洗化の促進と効率的な汚水処理

❖ 公園施設の維持管理

❖ 良好な景観の形成

施策の目標

安全で快適な住まいづくりを進めるため、住生活基本計画に基づき、良好な住環境の形成や定住化を進めます。

施策の方向(具体的取組策)

主な取組内容

①住宅の安全対策の促進

市民の生命と財産を守るため、住宅などの建築物の耐震化を進めます。

②市営住宅の計画的な更新と維持管理

市営住宅等長寿命化計画に基づき、老朽化による建替え・統廃合の推進や長寿命化を図る取組を推進し、適正な維持管理を進めます。

成果指標名	単位	現状値 (R2)	中間目標値 (R6)	目標値 (R8)	目標設定の考え方
耐震診断件数(累計)	件	592	621	662	奥州市耐震改修促進計画に基づき70件増を目指します。
耐震化率	%	69.74	70.48	71.23	奥州市耐震改修促進計画に基づき2.13%増を目指します。
入居率 (入居戸数/入居可能戸数)	%	80.6	80.6	80.6	市営住宅の経年劣化に対し長寿命化対策等の実施を図り、入居率の現状維持を図ります。

3 団地再生の課題 (1) 入居者などに関する課題

【入居者の少子・高齢化】

入居者の15歳未満の若年人口比率は7.6%となっており、奥州市平均の10.5%と比べるとマイナス2.9ポイントと大幅に低い状況です。

また、入居者の高齢化率は43.8%となっており、奥州市平均の37.6%と比べるとプラス6.2ポイントと大幅に高い状況です。

入居者の高齢化は、建替え時の移転がより負担になると考えられます。

(単位:人)

	6歳以下	7歳～15歳	16歳～18歳	19歳～64歳	65歳以上
市全体	19	58	29	460	441
水沢全体	5	16	11	257	299
大橋住宅	2	0	0	34	56
南丑沢住宅	0	0	0	10	17
北余目住宅	0	1	0	18	37

(単位:世帯)

【地域コミュニティの活力の低下】

入居者の少子・高齢化や人口減少は、地域コミュニティの活力の低下などに繋がっていると推測しています。

バランスのとれた世代で構成することが地域や団地に活力を与えると考えます。

建設当時の1人当たりの所要面積と現在の所要面積を比較すると、より広い面積が求められます。

単身世帯や夫婦世帯、多子世帯など、多様な構成にも対応できるタイプの住戸の整備が必要といえます。

	入居者数	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人以上世帯
市全体	1007人	349	184	59	26
水沢全体	588人	245	114	22	12
大橋住宅	92人	47	17	1	2
南丑沢住宅	27人	19	4	0	0
北余目住宅	56人	33	10	1	0

【子育て世帯・若者夫婦世帯の低い入居率】

水沢地域にある市営住宅に入居する就学前世帯は、入居世帯全体の2.5%、39歳以下夫婦のみの世帯は0%と非常に低い入居率となっています。

子を産み・育てるまちとして、市営住宅に求められる役割は高いものと考えます。

(単位:人)

	市全体	水沢地域
入居可能戸数	832	529 (63.6%)
入居戸数	618	393 (63.6%)
就学前世帯戸数	19	5 (26.3%)
39歳以下夫婦のみの世帯	1	0

(カッコ内の数値は、市全体の中にある水沢地域の割合)

3 団地再生の課題 (2) 住環境に関する課題

【施設の老朽化、耐震性能の不足】

大橋住宅、南丑沢住宅、北余目住宅のいずれもが、昭和中期に建設され、50年以上が経過しています。

建物の老朽化はもちろんこと、給排水設備、電気設備などの修繕が追いつかず、耐震性能にも問題があります。こういった問題は、生活に著しい支障が生じるため、解決に至らない住戸は提供できない状況にあります。

	建築年	経過年数
大橋住宅	1961～1979年	63～45年
南丑沢住宅	1964～1971年	60～53年
北余目住宅	1968～1971年	56～53年

【提供戸数の低下】

施設や設備の老朽化や故障により、年々、提供できない住戸が増えています。現に入居募集を行わない「政策空家戸数」と「閉鎖戸数」は、全体の2割を超えています。

また、故障が解消できずに住み手のない状況が続く住戸は劣化がより加速します。

高齢者は、中層建物の2階以上への入居を好まない場合が多く、入居を断念するケースが多くあります。

	整備戸数	入居戸数	空家戸数	政策空家戸数	閉鎖戸数
市全体	989	618	179	192	13
水沢全体	659	393	136	130	10
大橋住宅	128	67	0	61	0
南丑沢住宅	58	23	0	35	0
北余目住宅	64	44	0	20	0

【用語】 政策空家とは 建物全体の著しい老朽化や危険な立地にあることを理由に、入居募集を行わない空家

【用語】 閉鎖戸数とは 長寿命化計画において「用途廃止」を計画している住棟であって、部分的な損傷・故障が激しく、修繕を行わない空家の戸数

【施設の設備の不足、バリアフリー未対応】

当市の市営住宅には、全棟エレベーターの設置がありません。また、多くの団地が浴槽、給湯器、風呂釜、天井照明器具を設置していないことから、入居者自身が自費でこれらを設置しなければならない状況です。

低廉な家賃であることから低所得者にとっては入居しやすいはずも、トイレ水洗化やバリアフリー化が進まず、高齢者にとっては入居のハードルが高い状況になっています。

	浴槽	給湯器	風呂釜	天井照明器具	トイレ水洗化
大橋住宅	×	×	×	×	×
南丑沢住宅	×	×	×	×	×
北余目住宅	×	×	×	×	×

	大橋住宅	南丑沢住宅	北余目住宅
現入居者数	92人	27人	56人
現入居戸数	67戸	23戸	44戸
単身世帯	47戸	19戸	33戸
夫婦世帯	5戸	0戸	5戸
子育て世帯	1戸	0戸	1戸
若者夫婦世帯	0戸	0戸	0戸
その他	14戸	4戸	5戸

	夫婦のみの世帯		夫婦と子供からなる世帯	
	世帯数	割合	世帯数	割合
総数	7,800	—	9,499	—
持ち家	6,627	84.96%	7,704	81.10%
公営の借家	85	1.09%	97	1.02%
民営の借家	961	12.32%	1,435	15.11%
その他	127	1.63%	263	2.77%

<令和2年国勢調査より>

【3住宅に入居する世帯の状況】

3住宅の入居世帯をまとめると、単身世帯は99世帯で全体の56.5%と高く、夫婦世帯や子育て世帯、若者夫婦世帯の割合はいずれも1割未満です。

【持ち家・借家の使用状況】

令和2年国勢調査によると、市内の「夫婦のみの世帯」と「夫婦と子供からなる世帯」が公営の借家を使用している割合は極めて低い状況です。

借家の使用においても「公営」と「民営」とでは大きな開きがあり、当市の市営住宅における子育て世帯の割合が1%未満であることから、低所得な子育て世帯が民営の借家を使用していると推察できます。

市内の借家の平均家賃額は月額 41,237円（平成30年住宅・土地統計調査より）、市内市営住宅入居者の平均家賃額は月額15,583円であり、民営の借家を使用している低所得な子育て世帯の住居費が占める割合は高いものと推察できます。これは、食費や教育に充てる費用を制限する要因と見込まれます。

入居対象者の基本方針

❖ 本事業により建設する市営住宅は、現入居者の移転先として整備する。整備する戸数は、現入居者や民間事業者へのヒアリングを行い、今後、具体的な検討を進めます。

❖ 子育て世帯や若者夫婦世帯への子育て支援や安定した生活支援を推進するため、建設する市営住宅にはこれらの世帯の入居を促進し、子を産み・育てる環境を整備します。

住棟・住戸の基本方針

◆高齢社会への対策

集約移転の対象となる住人の多くが高齢者です。車いすなどを使用する人の円滑な移動のために、住戸内・外部空間のバリアフリー化やエレベーターの設置など、高齢になっても快適に居住できる環境を確保します。

◆移住・定住、子育て支援対策

移住・定住の促進、子育て支援の観点から、ファミリー向け住戸を確保します。

◆災害時における緊急避難場所としての活用

地震や豪雨などの災害時には、近隣住民の緊急避難場所として活用できるよう、庁内関係部署や地元住民の意見を踏まえて検討します。

◆維持管理費用の縮減

耐用年数の高い屋上防水、パイプスペースの集約化、人的管理費を含め、維持管理費用の縮減に向けた配慮を行います。

◆共同住宅整備による効果検討

長屋と違って共用スペースがある共同住宅の整備について、安全性やセキュリティの向上、コミュニティの形成につながる効果を検討します。

施設の機能の基本方針

◆入居者負担の縮減

水沢地域の多くの団地は、入居時に入居者自身が浴槽、給湯器、風呂釜、天井照明器具を設置しなければなりません。入居者の負担を縮減して入居の促進を図ります。

◆駐車場・駐輪場の確保

高齢者世帯の割合が今後も高く推移すると見込まれ、自動車や自転車の所持台数を調査し、必要な駐車スペースを確保します。

◆集会所・公園

入居住人のコミュニティの形成、災害時における緊急避難場所、地域住民・世代間交流を生む場所として整備します。

◆指定管理者事務所

市内の市営住宅の維持・管理は、指定管理者に委託して行っています。水沢地域は市域の中心に位置しており、指定管理者の業務に都合の良い場所に事務所(室)を設置し、効率的な維持・管理ができるよう検討します。

供給処理施設の基本方針

◆上水道

市道内の管径はφ75～150mmとなっています。本整備に際しても適正な口径での引き込みを予定します。

◆下水道

3つの団地は現在、供用開始区域となっていることから、本整備においては水洗化を施工します。

◆雨水・排水

雨水側溝を活用した排水を計画します。また、計画雨水の算定を行い、放流先の排水能力を超える場合は、敷地内において雨水貯留・浸透施設などを設けることを検討します。

◆ガス・電気供給

対象エリアに供給されているガスを供給。電気は電柱または引き込み柱から架空線によって住棟へ引き込みます。

部屋のタイプと整備戸数の基本方針

住戸は、単身世帯から5人世帯までを想定し、1DK～3DKを整備します。これにより、現入居者（134世帯、175人）の移転先としての戸数の確保、子育て世帯の受皿としても対応できます。

タイプ	面積	居住する構成員のイメージ	収容人数
1DK	35㎡程度	大人 1～2人	2人
2DK	45㎡程度	大人 2～3人	3人
		大人 2人 小人 1人	3人
		大人 1人 小人 2人	3人
3DK	60㎡程度	大人 3人	3人
		大人 2人 小人 2～3人	5人
		大人 1人 小人 3人	4人

タイプ	部屋数	収容人数	住戸必要面積
1DK	102戸	204人	35㎡
1LDK	27戸	81人	45㎡
2LDK	9戸	45人	65㎡
計	138戸	330人	5,370㎡

最大の収容人数と住戸必要面積、敷地面積を勘案し、3階建ての建物を4棟建設することを基本として検討します。

部屋の機能の基本方針

洋室・和室	フローリングを基本とすることから洋室とし、エアコンを設置します。
台所	キッチンは流し台やコンロ台が単体でつくられ、それらを並べてユニットとして使用するセクショナルキッチンとします。
収納	室内収納は、布団の収納を想定して奥行を考慮。物置は、棟内または敷地内いずれかの設置を検討します。
廊下	室内に廊下は設置しません。棟内に設置する廊下は、手摺を両側に設けることを想定しています。
便所	水洗洋式とし、高齢者が使用しやすいように便器と壁や出入口の距離を考慮します。
Wi-fi回線	共用化による家賃の上昇を考慮し、導入の適否を検討します。

高齢者等の生活に配慮した性能の基本方針

高齢者が日常生活を支障なく営むことができるよう、国土交通省が示す基準「高齢者等配慮対策等級」の『3等級』を満たす計画とします。

等級	性能等級の概要
4等級	a 移動等に伴う転倒、転落等の防止に配慮した措置が講じられている。
	b 介助が必要となった場合を想定し、介助式車いす使用者が基本生活行為を行うことを容易にすることに配慮した措置が講じられている。
3等級	a 移動等に伴う転倒、転落等のための基本的な措置が講じられている。
	b 介助が必要となった場合を想定し、介助式車いす使用者が基本生活行為を行うことを容易にするための基本的な措置が講じられている。

(1等級、2等級、5等級の表示を省略)

都市機能の集約や公共交通の連携と利用の促進、建築物の低炭素化など、二酸化炭素の排出の抑制を目的とした「都市の低炭素化の促進に関する法律（エコまち法）」が2012年に施行。2050年カーボンニュートラルの宣言に向かって「エコなまち」への取組みが進められています。

また、奥州市総合計画後期基本計画に掲げる奥州市版SDGsにおいては、17の持続可能な開発目標を掲げていて、本事業では、このうち3つの目標への取組みが求められます。

- ❖ 豊かな自然を大切なエネルギーに
- ❖ 安心と魅力のあるまちづくり
- ❖ 気候変動にしなやかなまちづくり



【低炭素建築物の推奨】

エコまち法では、生活や活動に伴って建物から発生する二酸化炭素を抑制する措置が講じられた建物の建築を奨め、公共施設に対しても次の4つの取組みの推進が求められています。

- ① 太陽光発電の導入
太陽光発電設備や定置型蓄電池などの再生可能エネルギー設備の導入
- ② 建築物におけるZEB・ZEHの実現
ZEB（ゼブ：ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）、ZEH（ゼッチ：ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）といった、外皮性能を高めて外からの熱を抑え、また、建物内部でのエネルギーの消費を抑えることでエネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物の実現
- ③ 省エネルギー改修の実施
断熱性能が向上する窓サッシやガラス、高効率な空調設備や給湯機への改修、オール電化への移行
- ④ LED照明の導入
電球や蛍光灯と比較して熱の発生量が少なく、温暖化を抑制

住棟の性能の基本方針

ZEBの実現

ZEBに求められる年間の一次エネルギー消費量が正味ゼロまたはマイナスの建築物を目標とした構築を検討します。

国の有利な補助メニューの活用も想定し、次の視点から積極的に導入を検討します。

太陽光発電設備の導入

共用部のみ

共用部の電気代削減
余剰電力の売電

共用部+全居室

付加価値のある家賃設定
共用部の電気代削減
余剰電力の売電

LED照明の導入

導入コストは高いものの、寿命が長く交換が簡易的で、災害発生時の安全性も高いことから、全館LED照明を導入します。

	大橋住宅	南丑沢住宅	北余目住宅
敷地面積	18,863.10㎡	7,540.05㎡	8,080.51㎡
現施設管理戸数	128戸	58戸	64戸
用途地域	第一種住居地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域

【用途の適合性による比較】

第一種住居地域や第一種中高層住居専用地域に位置する3つの候補地は、市営住宅の建設に適した場所といえます。

【面積要件による比較】

住戸、駐車場、公園、集会所といった主要な機能に用いる面積 9,387㎡のほか、敷地内の道路を勘案すると、15,000㎡以上の敷地面積が必要となります。

	要件	最低必要数	必要面積
住戸必要面積	138戸		5,357㎡
駐車場面積	1台あたり15㎡	205台	3,075㎡
		1世帯あたり 1.4台	
		指定管理者用 5台	
		来客用 10台	
公園面積	既存の公園を活用	大橋住宅 450㎡	500㎡
		南丑沢住宅 500㎡	
		北余目住宅 215㎡	
集会所面積	集会に各世帯1人が出席を想定	1人あたり 3.3㎡	455㎡

【立地の適合性による比較】

大橋住宅や南丑沢住宅のエリアは、市が定めた立地適正化計画に定める「居住誘導区域」に位置します。

将来において、都市部における人口密度を高めることにより、無駄なく公共投資を集中して行うコンパクトシティの形成に資するものです。

【近隣施設や機能による利便性の比較】

大橋住宅や南丑沢住宅のエリアは、幼保施設、学校施設、医療施設、避難所や商業施設が近隣に存在することから、子育て世帯や高齢者の居住に適した場所といえます。

建設地の選定、余剰地の基本方針

集約建替える建設地は、人口動態、都市計画上の用途地域、立地適正化計画上の区域、敷地の面積や利便性を考慮して、大橋住宅の敷地を最適地として選定します。また、他の2団地の敷地を余剰地として、その活用策を検討します。

【行政サービスの提供を拡充するための複合機能】

水沢地域において、行政サービスの提供が不足していたり、需要に対する供給バランスが整っていないサービスがあります。

サービス項目	水沢地域内の状況	検討内容
教育・保育サービス	保育士不足により待機児童が発生	保育士不足を解消するための機能を検討する
学童保育サービス	放課後児童クラブ事業を実施する施設の老朽化	既存の施設の代替や定員増のための施設の整備について検討する
生活相談サービス	サービス提供事業者や機能の不足により困窮者が発生	高齢者や入居者の生活や就労を支援するための機能を検討する
居住支援サービス	住宅確保困窮者への相談・支援窓口や事業者の不足	住宅確保困窮者を支援するための機能を検討する

【補助金の交付対象となる複合機能】

集約建替事業は、国の補助金を活用した建設を予定しています。

国の補助金の交付対象として、次の複合機能の整備費があげられています。

- ❖ 児童遊園、広場、緑地
- ❖ 管理事務所
- ❖ 集会所
- ❖ 子育て支援施設
- ❖ 高齢者生活相談所

複合機能を付加する基本方針

- ❖ 集約建替える候補地・施設において、他の行政サービスを付加することにより、入居者や地域住民の利便性や生活の向上を図る機能を検討します。
- ❖ 子育て世帯や高齢者が安全で安心して暮らせる機能を検討します。
- ❖ 施設の整備にあたっては、優位な補助金や制度の活用のほか、民間事業者の活力の導入、市職員の負担軽減、整備期間を短縮する方法を検討します。

【余剰地活用のサウンディング調査結果】

大橋住宅、南丑沢住宅、北余目住宅が余剰地となった場合、これらの土地の活用策についてサウンディング調査を実施しました。

これらの土地はいずれも、幹線道路の付近には位置するものの、隣接していないことから飲食系、商業系への市場性は低く、住居系への適正は高いとの評価を得ています。

事業形態	市場性	活用策案
住居系施設	高い	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 住宅地内にあるため集合住宅や戸建が向き ❖ 分譲地や戸建て分譲が可能 ❖ 定住促進住宅の整備
飲食系施設	低い	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 接道が生活道路のため、交通量が少なく集客の見込みが薄い
生活利便商業系施設	低い	<ul style="list-style-type: none"> ❖ コンビニエンス、ドラッグストア、ホームセンターが隣接・近場にあり、集客の見込みが薄い
その他の施設	低い	<ul style="list-style-type: none"> ❖ スポーツジム等隣接地にはない付加価値施設 ❖ 介護施設であれば活用性あり

余剰地活用の基本方針

余剰地は、医療・福祉や保育といった必要不可欠なサービスを提供するための施設、そして、そこで働く者を確保するための施策に活用することを前提に検討します。

【奥州市人口ビジョンに掲げる施策の方向性】

余剰地の活用は、およそ現在から10年後を想定しています。そのため、将来を見据え、市の施策に照らし合わせた活用策を検討することが必要です。

いま、本市が掲げる最重要施策は人口減少対策であり、「奥州市人口ビジョン」では、次のように施策の方向性を定めています。

〔資料〕奥州市人口ビジョン（平成28年3月策定）

5 施策の方向性

人口を増やすためには、地域内の雇用環境を充実させ、奥州市出身の若者がこの地に留まり生活することと、併せて、奥州市以外からの若者を呼び込み社会増を図ることと、出会いの機会を増やし結婚する男女が増え、子を産み育てるための環境を整えることで出生率を高めることに尽きる…

若者が奥州市に留まり、また、若者を呼び込み、子を産み育てる環境を整えるためには、医療・福祉や保育が整っていなければなりません。こういった施設の整備とエッセンシャルワーカーの確保が最重要課題と考えます。

また、民間活力を積極的に導入し、子育て世帯や若者世帯などの新たな層を呼び込むための魅力的な住宅地の形成が必要です。

余剰地活用の基本方針に基づき、医療・福祉や保育といった必要不可欠なサービスを提供するための施設、そこで働く者を確保するための施策を検討していく上で、想定する活用内容を次に掲げます。

【公共の医療、福祉、保育施設での活用】

❖ 医療施設

現在、別の市有地を活用した医療センター建設の検討が進められています。民間による施設建設の活用性はあるものと考えられます。

❖ 福祉施設

令和6～8年度を計画期間とする奥州市高齢者福祉計画・第8期介護保険事業計画は、「高齢者が住み慣れた地域でいきいきと安心して暮らせる社会の実現」を目的としています。この計画期間終了以後の計画での本余剰地の活用性を検討します。

❖ 保育施設

教育・保育施設については現在のところ、奥州市子ども・子育て支援事業計画に定める「提供が必要な量」を確保している状況にあります。しかしながら、余剰地の活用を想定する10年後においても、施設数が充足しているかは不透明です。また現在は、保育士不足により待機児童が多く発生している状況にあり、本余剰地においては、施設と保育士の確保について活用性を検討します。

【医療・福祉、保育の従事者を確保するための活用】

人口減少社会、超高齢化社会において、どの自治体も若者の流出を最小限に抑え、移住・定住者を呼び込むためのさまざまな施策を講じています。

住民の定着のためには、子を産み育てやすい環境や安心して老後の生活を送ることができる環境の整備が必要です。そのためには医療・福祉、保育の現場で働く者(エッセンシャルワーカー)の確保が重要です。

市営住宅の余剰地の活用策として代表的なもののひとつに「特定優良賃貸住宅」があります。

当市にエッセンシャルワーカーが定着するよう、余剰地の活用性として特定優良賃貸住宅の建設を検討します。

【他に考えられる活用の内容】

- ❖ 地域住民の交流を生む機能
- ❖ 子育てを支援する機能
- ❖ 分譲地、戸建て分譲
- ❖ 有料駐車場



【用語】特定優良賃貸住宅とは 良質な住宅を軽い負担で借りられる、公的賃貸住宅をさします。「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、土地のオーナーが都道府県や住宅金融公庫などの資金を利用して良質な住宅を建設し、主に中堅所得ファミリー層向けに供給される賃貸住宅です。

6 事業スキームと費用 (1) 事業の実施単位の検討とPFI事業の導入

本事業は、「市営住宅の集約建替え」と「廃止した団地の余剰地活用」の2面性を持ち、「集約建替え単体」「集約建替えと余剰地活用の両面」のいずれかを事業の実施単位としてスキームを組み立てる必要があります。

事業の実施単位やスキームをの検討にあたっては、市営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新や事業費の縮減などを実現するため、「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」に基づくPFI事業の導入を積極的に検討していきます。

PFI事業とは、公共事業を実施するための手法の一つです。民間の資金と経営能力・技術力(ノウハウ)を活用し、公共施設などの設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法をいいます。

【PFI事業導入で期待される効果】

❖ 低廉かつ良質な公共サービスが提供される

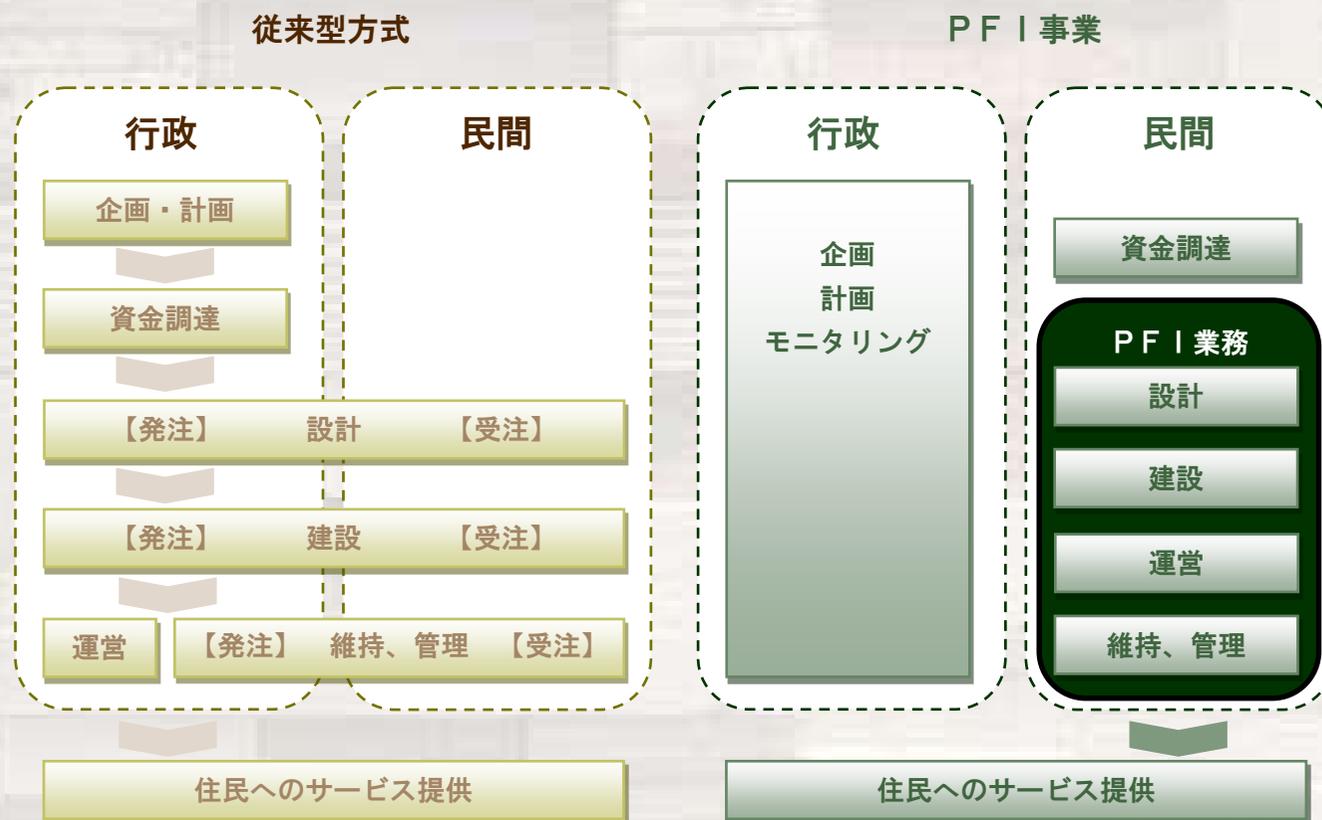
民間事業者の経営上のノウハウや技術的能力を活用できます。事業全体のリスク管理が効率的に行われ、設計・建設・維持管理・運営の全部又は一部を一体的に扱い事業コストの削減が期待できます。これらにより、質の高い公共サービスの提供が期待されます。

❖ 公共サービスの提供における行政の関わり方が変わる

行政が行ってきた事業を民間事業者が行うようになるため、官民の適切な役割分担に基づく新たな官民パートナーシップが形成されていくことが期待されます。

❖ 民間参入の機会が創出され、経済の活性化につながる

行政が実施してきた事業を民間事業者にゆだねることから、民間事業者に対して新たな事業機会をもたらすこととなります。



本事業は大規模な事業となることから、事業の長期化、財政面の負担、既存入居者の円滑な移転、建替えによる周辺地域への配慮など多様な課題があります。こういった課題のほか、費用や工期の短縮に対応するための事業手法を検討していきます。

【建設用地と仮移転先の確保】

本事業は、3つの団地のいずれかの団地での現地建替えを実施します。建替え用地の確保には、現入居者の仮移転が必要となるため、現入居者の負担が軽減できるよう、仮移転先をあらかじめ準備した上で、段階的な立替えを行っていきます。

【入居者や周辺地域への説明】

本基本構想を基に、より具体的な内容を検討し、入居者や周辺地域への説明を行っていきます。特に現入居者に対しては、個別の相談を重ね、移転費用の補償も行います。

【民間活力の導入】

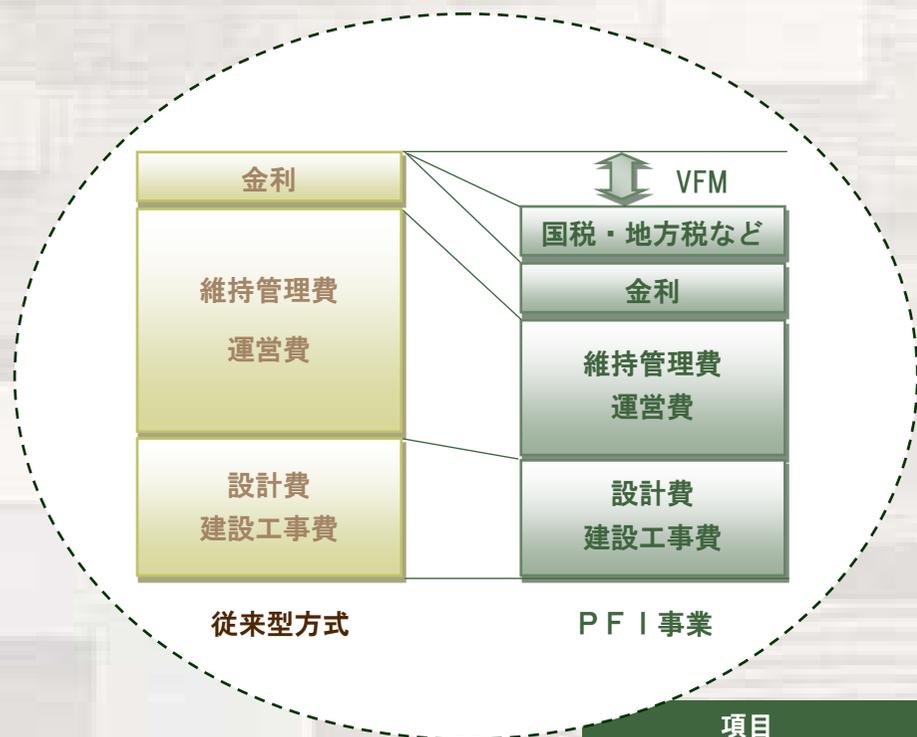
事業の長期化、財政面の負担といった課題への対応のほか、費用や工期の短縮を図るためには、PFI事業を導入し、民間の活力を積極的に活用していきます。

【事業のスケジュール】

長期間となる事業のスケジュールは、工期分けや事業手法、仮移転戸数などの要素により変動するとともに、社会情勢の影響を受けやすいことから、状況に応じて適宜見直す必要があります。

【事業のスキームと想定スケジュール】





PFI事業の導入を検討する場合に用いるVFM算定は、PFI導入の可能性の検討段階で計算する「シミュレーションのVFM」と落札者が決まってから計算する「実際のVFM」の2種類あります。

「シミュレーションのVFM」は、PFI事業として行うかどうかを判断するための予測の計算で、特定事業の選定時に公表します。一方、「実際のVFM」は落札者の提案内容から算定します。

[用語] VFMとは PFI事業における最も重要な概念の一つで、支払い(Money)に対して最も価値の高いサービス(Value)を供給するという考え方のことです。従来型方式と比べてPFI事業が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合です。

本事業はPFI事業を導入することで、費用と工期の短縮を図ることを前提に進めます。

VFMの算出により、費用と工期の短縮を比較検討した上で、適切な事業手法を選択していきます。

右表は、市が事業者となる従来型の公共事業を想定した場合の事業費の概算をまとめたものです。

項目	内容	概算額 (万円)
設計費	住宅、複合機能、外構、駐車場などの設計に係る費用	10,000
建設工事費	住宅、複合機能の工事に係る費用(電気・機械設備を含む)	300,000
外構工事費	外構、駐車場などの工事に係る費用	65,000
用地測量、境界確認費	用地の面積や傾き、隣接地との境界に確認に係る費用	600
地質調査費	ボーリングなどにより用地の硬さ、土の質などの調査に係る費用	2,400
工事監理費	工事が設計図書どおりに施工されているかの確認に係る費用	3,000
移転補償	現入居者の移転に対する補償費用	3,000
職員人件費	建設に要するおよそ12年間において担当職員(1人)に係る費用	9,000
	総額	393,000