

今後の山形県住宅供給公社のあり方

1. 前回の総点検結果と社会情勢等の変化

項目	H17総点検時の考え方	社会情勢と状況の変化
廃止の方向性を決定した理由	◆民間の状況を踏まえれば、公的部門が住宅・宅地の供給そのものに直接関与する必要性は低下	◇大規模宅地供給の必要性の低下 ◇人口減少の進展による空き家の増加 ◇住宅政策が既存ストック活用へシフト
廃止年度設定の考え方等	◆山形ニュータウン事業(蔵王みはらしの丘)の宅地分譲事業の終了が見込まれるH34年度での廃止を設定	◇「蔵王みはらしの丘」の分譲事業の終了予定時期の遅れ(終了見込:H37年度) ◇収支黒字と無借金経営の維持継続
その他	◆社会経済情勢等に変化があった場合、適宜、廃止時期等を見直す	◇空き家増加、コミュニティ弱体化といった地域における住宅政策課題の深刻化 ◇市町村から、地域再生等への支援要望

背景① 山形県住宅供給公社に期待する声

山形県市長会

平成28年3月9日に「山形県住宅供給公社の存続について」要望書が提出された。

住宅供給公社は平成34年で廃止の方向で整理されているが、現在、公社が行っている事業は、県内各市町村にとって大きな課題である人口減少対策に必要である。今後とも、効率化・経営健全化を維持しながら、地域の再生及び活性化の推進に活用できるようにするため、同公社の存続を要望する。

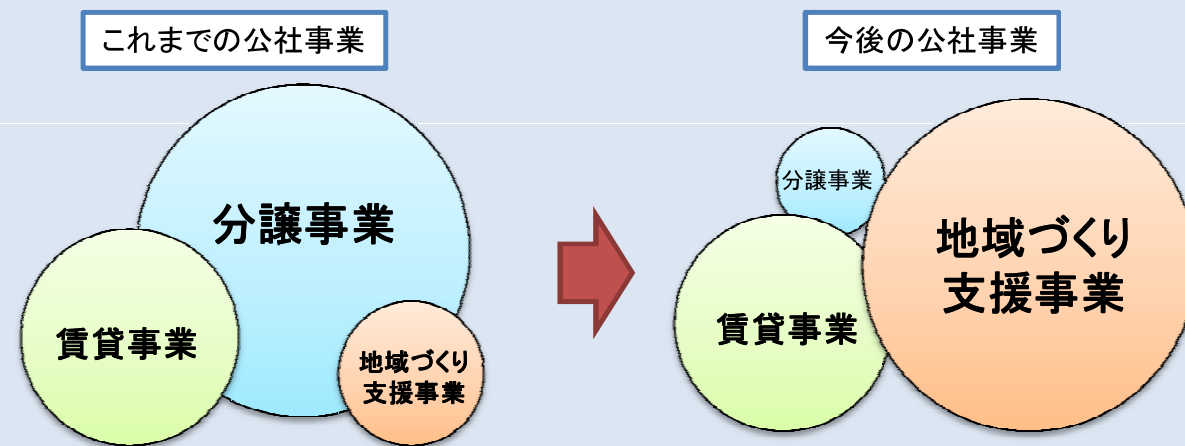
山形県包括外部監査

平成28年3月14日に「山形県包括外部監査結果報告書」が提出された。

住宅供給公社の財務状況は良好であり、廃止の決定が17年後を想定し行われたことから、再度廃止の妥当性の検討が必要。住宅供給公社の業務内容を分譲事業中心から地方創生に貢献できる公共性・公益性の高い事業への見直しを図りながら同公社を存続させ、現在のノウハウを有効活用することも検討されたい。

2. 総点検を踏まえた「廃止」の方向性を見直し

- 大規模な公的宅地供給という従来の住宅公社の役割は終了
- 民間事業者が参入できない公益性の高い事業に役割をシフト

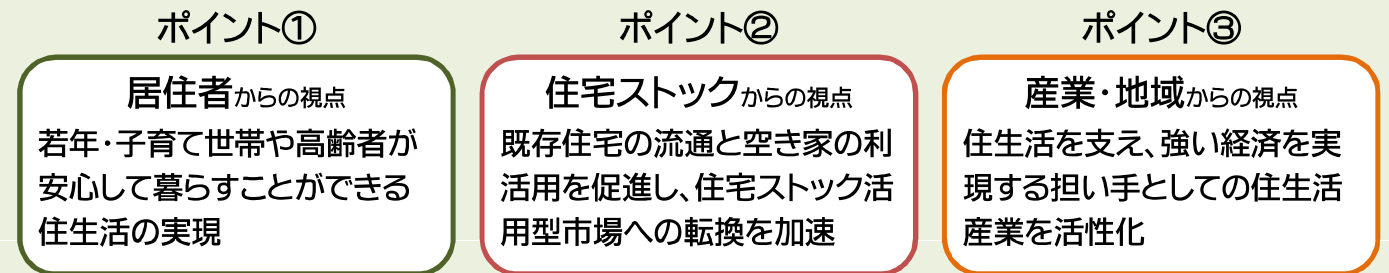


■公社が担うべき「新たな役割」を明確化して再生

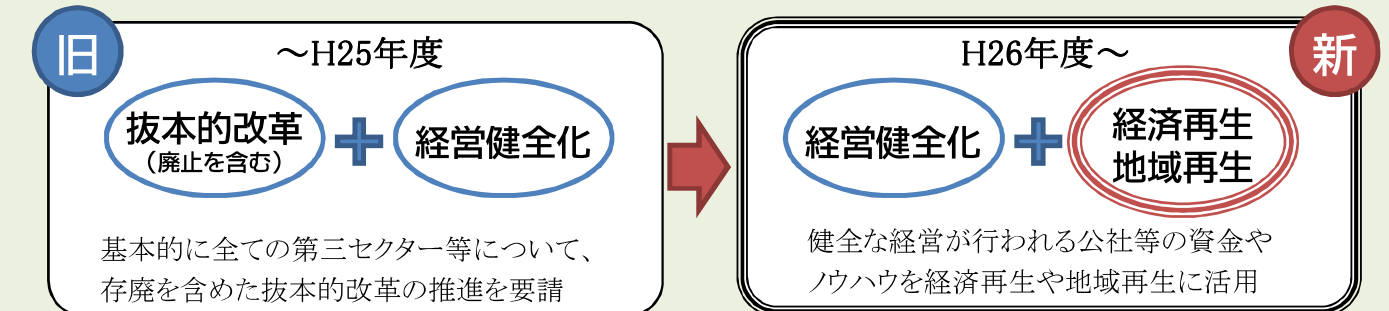
- 定款の変更**
「既成市街地の住環境改善」を目的に追加
- 愛称の設定**
愛称を定め、対外的に再生することを周知
- 業務規程等の見直し**
業務規程等に「新たな役割」を明確に位置付け再整理

背景② 政策の変化と公社等の見直しの動き

■政府の住生活基本計画の見直し(平成28年3月)



■政府の公社等に関する方針の見直し(平成26年8月)



政府の方針を踏まえ 県の「公社等に関する指導指針」をH28年3月に改定
地方創生への有効活用という視点を導入しあり方を検証

山形県住宅供給公社の「新たな役割」 ～ 地域づくり支援事業 ～

人口減少対策

市町村の支援

※破線は今後予定している事業

まちなかの住環境改善

(1) 空き家利活用促進 《空き家利活用相談窓口》

先駆的



・不動産2団体と専門業者9団体と連携した相談対応
※H27年7月より約200件の相談を処理

➤ 信頼性のある公社を中心に運営

(2) 中古住宅流通促進 《中古住宅診断支援事業》

先駆的

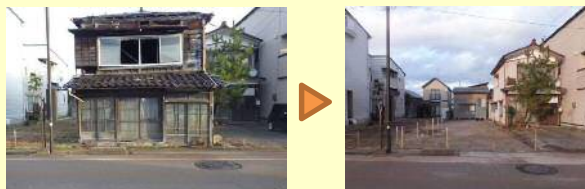


・中古住宅を売買する際、建築士等の有資格者による住宅の劣化状態の検査に要する費用の一部を補助 ※県の中古住宅診断補助への上乗せ補助

➤ 公社分譲地の空き家対策

(3) 老朽空き家の解体促進 《まちの再生支援事業》

全国初

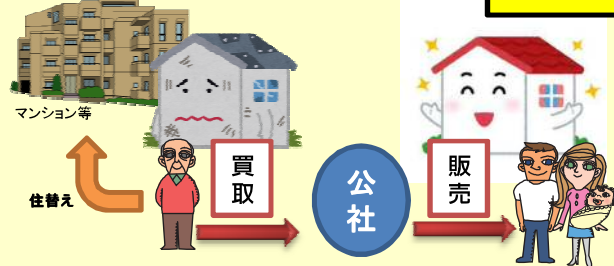


・市町村が空き家の寄附を受け、公社が解体し、跡地を宅地分譲・広場等として活用
H27実績: 移住・子育て世帯へ分譲予定(鶴岡市本町三丁目)

➤ 公社の資金と分譲ノウハウを活用

(4) 空き家を活用した住替え支援 《移住・子育て世帯向け住宅供給》

全国初



・売却希望の空き家を公募し、選定のうえ買取り、リフォーム後に、移住・子育て世帯に販売

➤ 公社の技術力と分譲ノウハウを活用

住宅関連施設等の整備支援

(1) 住宅関連施設の整備代行 《子育て支援施設等の整備代行》

全国初



・公社が施設整備を立替施工し、整備費用は10年間の割賦償還により回収
※事例: 「幼児遊戯施設べっこ広場」山形市樋越

➤ 公社の資金と技術力により施設整備

(2) 公的住宅の整備支援 《借上げ賃貸住宅の整備支援》

全国初



・市街地の空き地に土地所有者が建設する賃貸住宅を市が20年間一括して借り上げ、転貸借するもの
※市街地の空地活用による地域活性化
※若者・子育て世帯を対象にした定住支援

➤ 公社の技術力により整備支援

公営住宅のマネジメント支援

(1) 市町村営住宅の耐震・長寿命化支援



・公営住宅の建替計画策定の支援
※計画策定・設計・工事監理・住替計画を支援

➤ 公社の技術力により計画策定を支援

(2) 市町村営住宅の管理支援



・市町村は技術者不足により修繕などの対応が困難
・管理戸数が少なく、民間事業者へ外注できない

➤ 公社のノウハウと技術力により支援

中山間地域の定住促進

《若者・子育て世帯居住支援のための小規模宅地分譲》

→ 《地域コミュニティ維持》

・少子高齢化によりコミュニティ維持が困難な中山間地域等で、子育て世帯を優先して行う小規模宅地分譲

➤ 公社の分譲ノウハウを活用

事例: 「なでしこの里天童山口」(25区画) 天童市山口地区



災害発生時の対応

(1) 公営住宅の復旧支援

・被害状況の点検・調査
・修繕工事の発注・監理



(2) 災害復興支援

・災害支援協定を県・市町村と締結し被災者の住宅確保を支援

※宮城県住宅供給公社
東日本大震災後で971戸の分譲実績