

# 中期経営計画

(令和5年度から令和9年度)

令和5年3月



山形県すまい・まちづくり公社

# 目 次

1	計画策定の趣旨	P 1
2	前「中期経営計画（平成 30 年度～令和 4 年度）」の検証	P 1
	(1) 進捗状況	
	ア 地域づくり支援事業	
	① 空き家対策	
	② 公共施設の整備支援	
	③ 市町村営住宅管理支援	
	④ 人口減少地域での宅地開発	
	⑤ 県の産業支援策との連携	
	⑥ 地域の課題・ニーズに対応した事業の展開	
	イ 分譲事業	
	ウ 専門家集団としての技術力及びノウハウの維持向上	
	エ 事業内容の変化に対応した経営基盤の強化	
	(2) 地域づくり支援事業の課題及び事業環境について	
	ア 空き家対策	
	イ 公共施設の整備支援	
	ウ 市町村営住宅管理支援	
	エ 人口減少地域での宅地開発	
	オ 県の産業支援施策との連携	
	カ 地域の課題・ニーズに対応した事業の展開	
	(3) まとめ	
3	経営方針	P 5
	(1) 経営目標	
	(2) 基本方針	
	ア 住宅施策やまちづくり・地域づくり関係施策の推進	
	イ 事業推進に必要な技術力及び経営基盤の強化	
4	事業計画	P 6
	(1) 地域づくり支援事業の推進	
	ア 事業推進に向けた取り組み	
	① 定住促進に向けた宅地開発	
	② 空き家対策の支援	
	③ 公営住宅の管理代行等	
	④ 公共施設の整備サポート	
	⑤ 地域課題への対応	
	イ 地域のニーズに対応した事業の展開	
	(2) 専門家集団としてのノウハウの蓄積及び技術力の向上	
	(3) 社会経済環境に対応した経営基盤の強化	

## 1 計画策定の趣旨

公社では、平成 29 年から「やまがた創生」への貢献という新たな役割を担い、中期経営計画（平成 30 年度～令和 4 年度）を基に市町村との連携による地域づくり支援を柱に事業に取り組んできた。

今後も市町村との連携を強化し、公社事業をより一層周知するため、上記計画の進捗状況を検証するとともに、ウィズコロナ・ポストコロナに向けた社会構造や経済環境の変化、頻発・激甚化する自然災害等の環境変化など様々な課題に対応しながら地域創生に貢献するため、今後 5 年間の事業展開の方針を示す。

## 2 前「中期経営計画（平成 30 年度～令和 4 年度）」の検証

### （1）進捗状況

#### ア 地域づくり支援事業

##### ① 空き家対策

※実績は別紙（資料 1）

- ・まちなか空き家再生事業（旧名称：まちの再生支援事業）  
鶴岡市と連携して空き家を解体し、その跡地を販売しており、平成 30 年度に解体跡地 1 箇所を若者・子育て世帯に売却した。令和元年度に解体した空き家 1 棟を含め、令和 4 年度（R5. 3 月現在）2 箇所跡地を販売している。
- ・空き家リノベーション事業（旧名称：空き家利活用推進事業）  
上山市と遊佐町において、空き家を改修し、若者・子育て世帯に売却した。
- ・空き家利活用推進事業  
鮭川村と連携して空き家の耐震診断や補強計画などの業務や、立替施行による空き家の改修及び解体を実施した。
- ・空き家相談窓口業務  
平成 26 年度から山形県空き家活用支援協議会を運営し、毎年約 200 件の相談を受け付けている。

##### ② 公共施設の整備支援

※実績は別紙（資料 2）

- 5 市町村において立替施行制度を活用した整備代行を 8 件実施した。うち 2 件は、令和 4 年度以降も継続中である。  
また、3 市町において技術的支援に関する業務を実施した。

##### ③ 市町村営住宅管理支援

※実績は別紙（資料 3）

- 平成 28 年度から朝日町営住宅の管理受託を継続しているほか、令和 4 年度から新たに鶴岡市営住宅の管理代行を行っている。

④ 人口減少地域での宅地開発 ※実績は別紙（資料4）

・宅地開発

天童市において空き家跡地を子育て・若者世帯の定住促進に向けた宅地の造成工事を実施した（全5区画）。

川西町において定住人口の促進に向けた宅地の造成工事を実施した（全17区画）。

・基礎調査

4市町において住宅地整備に向けての住宅需要、敷地状況及び災害リスクの把握等開発に係る事前調査を実施した。

⑤ 県の産業支援策との連携

空き家対策や分譲事業における UIJ ターン等による助成を20件実施した。

⑥ 地域の課題・ニーズに対応した事業の展開

令和2年度から山形市において、学生のまちなか居住推進に向け、空ビル等を活用した学生向け賃貸住宅の管理運営を行っている。

（令和4年度現在：4棟43室）

イ 分譲事業

山形市蔵王みはらしの丘の宅地分譲事業は順調に推移し、計画どおり販売を終了した。

また、空き家対策や定住促進等の施策を推進した2市町と連携し、宅地分譲事業を実施している。

ウ 専門家集団としての技術力及びノウハウの維持向上

技術力の向上及びノウハウの蓄積を進め、事業実施に有用な資格保有者が年々増加している。

※ 平成30年度 延べ17名 → 令和4年度（R5.3月現在）延べ26名

[主な保有資格]

一級建築士、1級土木施工管理技士、技術士（建設部門）、宅地建物取引士 等

エ 事業内容の変化に対応した経営基盤の強化

平成22年度から黒字経営を継続しており、中期経営計画期間（平成30年度～令和4年度）は、分譲事業から地域づくり支援事業への事業内容の変化に伴う収益構造の転換期にあっていたが、引き続き自主自立（黒字）経営を維持した。

## (2) 地域づくり支援事業の課題及び事業環境について

### ア 空き家対策

#### ① まちなか空き家再生事業

市町村に寄付される空き家は立地や形状等で市場に流通しづらい物件が多いうえ、空き家解体跡地の活用条件により、当該跡地の販売期間が長期化するなど、採算面でリスクが生じている。

#### ② 空き家リノベーション事業

立地及びコスト等により候補物件の掘り起こしが難しい。  
また、リノベーション住宅の販売期間が長期化することにより管理費等の負担が増加し採算面でのリスクが高くなる。

#### ③ 空き家利活用推進事業

空き家（空地、空きビル等含む）には、様々な用途への活用方法が見込まれるため、地域の実情に応じ市町村と連携しながら多様な事業手法を検討していく必要がある。

#### ④ 空き家相談窓口

空き家関連の法律や制度については、随時改正が行われていることから、相談窓口を適切に運営するために職員のスキルアップに取り組むほか、相談対応等に要する窓口運営業務の効率化を図る必要がある。

#### ◇ 事業環境について

市町村においては技術系職員が少ない状況下で、人口減少に伴い空き家数は増加しており、市町村からの相談は増えている。

県内の空き家率（総務省の住宅・土地統計調査による）  
平成 25 年度 10.7%（5.1%）→平成 30 年度 12.1%（6.6%）  
※（ ）内…持ち家の空き家率

### イ 公共施設の整備支援

立替施行制度の活用実績は順調に推移しているが、市町村によっては PFI 事業等の活用を進めており、建物整備への活用については少ない状況にある。

#### ◇ 事業環境について

市町村においては技術系職員の不足以外に施設整備の財源確保が課題になっており市町村からの相談は増えている。

## ウ 市町村営住宅管理支援

市町村からの相談が増えていることから、広域的な管理方法を検討する必要がある。

### ◇ 事業環境について

行財政改革等により市町村営住宅等の管理業務について、外部委託を検討する市町村が増えている。

## エ 人口減少地域での宅地開発

地域の実情に応じた開発手法を検討する必要がある。事例として「天童市寺津地区」の空き家対策と定住促進を両立した宅地開発が挙げられる。併せて、本事業は地域活性化を目的としているため、ニーズ等の事前調査は必須である。

### ◇ 事業環境について

子育て及び若者世帯の定着を目的とした宅地開発を計画する市町村が増えている。

## オ 県の産業支援施策との連携

分譲事業における住環境整備などの助成のほか、新たな連携を検討する必要がある。

## カ 地域の課題・ニーズに対応した事業の展開

地域の課題・ニーズなど、市町村からの事業要望を的確に捉え、課題解決に向けて早い段階から連携して取り組む必要がある。

### (3) まとめ（中期経営計画（令和5年度～令和9年度）策定に向けて）

前中期経営計画（平成30年度～令和4年度）の事業の進捗状況は概ね順調に推移したものの、公社事業を取り巻く環境は、この5年間で大きく変貌している。

特に新型コロナウイルス感染症の蔓延を契機とした生活様式の変化やデジタル化の進展、更には緊迫化する国際情勢、原油や原材料の価格高騰、自然災害の頻発、激甚化など、社会経済情勢は大きく変化している。

一方、ウィズコロナ・ポストコロナに向けた対応として、地方移住などへの関心も高まっており、多様なスタイルによる地域との関わりなど新たな社会的ニーズも生まれている。

当公社においては、平成29年から「やまがた創生」への貢献という新たな役割を担い、市町村からの要望を踏まえて取り組んできた事業も浸透しつつあり、自主自立型の健全経営も維持してきた。

しかしながら個別の事業ごとには、それぞれ課題等もあることから、今後社会情勢の変化に柔軟に対応しながら、「地域づくり支援」を一層進めていくことが求められている。

### 3 経営方針

#### (1) 経営目標

**県・市町村と連携して、すまい・まちづくり施策を実施し  
地域創生に貢献する**

#### (2) 基本方針

県・市町村と連携して、すまい・まちづくり施策を実施し地域創生へ貢献するにあたり、これまで取り組んできた地域づくり支援事業等を引き続き推進する。

今後、公社の役割として浸透しつつある「地域づくり支援」をより確かなものとし、経営目標を達成していくため、すまい・まちづくり施策の更なる拡充・推進を図る。

また、取組に必要な専門家集団としてのノウハウの蓄積及び技術力の向上に努め、活力ある組織づくりを目指していく。

同時に、自主自立型の健全経営を維持していくために経営基盤の強化に努める。

#### ア 住宅施策やまちづくり・地域づくり関係施策の推進

社会経済環境の変化に対応すべく、地域環境やニーズに即した事業手法を検討し、安全で安心できる「すまい・まちづくり」を進めていく。

また、事業運営の効率性を追求することで、更なる施策の推進を図っていく。

#### イ 事業推進に必要な技術力及び経営基盤の強化

市町村の多様な事業ニーズへの対応能力の向上を図るとともに、専門家集団としての技術習得に努める。

地域づくり支援事業を継続・拡大し、自主自立型の経営を一層進めていく。

## 4 事業計画

### (1) 地域づくり支援事業の推進

#### ア 事業推進に向けた取り組み

少子高齢化やコロナ禍を契機とした社会の変化に対応すべく、ライフステージの移行や多様化するライフスタイルに対応し、「既成市街地の住環境改善」や「多様な住み方」を支援する。

多様な事業手法を用意することで、市町村からの事業要望に的確に対応し、地域づくり支援事業の更なる推進を図る。

#### ① 定住促進に向けた宅地開発

定住促進に向け住宅需要の調査、地盤調査及び災害リスクの把握など開発に係る基礎的調査を事前を実施し、適切な事業手法を検討することにより、地域に求められる安全で安心できる宅地の開発を進める。

#### ② 空き家対策の支援

地域社会の大きな課題となっている空き家対策については、適宜、事業スキームの修正を図りながら、社会環境の変化や地域の状況に柔軟に対応し、市町村の地域づくり・まちづくり施策とも連動して空き家対策事業を支援する。

[参考]主な取組事業

- ・まちなか空き家再生事業
- ・空き家利活用推進事業
- ・空き家相談窓口（山形県空き家活用支援協議会）

#### ③ 公営住宅の管理代行等

入居者が安全に安心して暮らし続けることができるよう公平・迅速・丁寧な対応を行い、住民サービスの向上に努め、誠意をもって業務の遂行にあたり、より良い管理に向けた提案を行い信頼関係の構築に努める。

また、これまでの管理業務の実績・ノウハウを活かしながら、広く県内市町村に対して管理代行や業務委託に関する情報を発信していく。

今後、自治体 DX 推進など行政機関の新たな動向を見据えながら情報の共有化を図るなど、隣接市町村を併せた広域的な管理のあり方について検討を進める。

#### ④ 公共施設の整備サポート

市町村の多様なニーズに応えるため、これまで培ってきた技術力やノウハウを活かしながら業務拡大を図っていく。

特に、市町村における技術系職員の不足や財政事情等に対応するため、技術、財政の両面をサポートする立替施行制度活用の周知を図り、地域づくり支援事業を推進する。

#### ⑤ 地域課題への対応

中心市街地への居住促進及び空き家・空きビル等の利活用を図った学生向け賃貸住宅の管理など、市町村が抱える地域課題に対応した取組を行っていく。

### イ 地域のニーズに対応した事業の展開

地域の多様なニーズに応え、市町村と連携し、事業手法の拡充を図っていく。

特に、工事発注から引渡し、事業資金の確保など一貫して市町村の代行を行う公社の立替施行制度は、公共施設の整備のほか、空き家対策、定住促進宅地開発等の事業においても有用な事業手法であることから、当該制度の周知、普及に取り組んでいく。

また、県等の産業支援施策と連携しながら、これまで培ってきた公社のノウハウや技術力、自主財源を活用し、地域創生に貢献できるよう地域づくり支援事業を展開していく。

### (2) 専門家集団としてのノウハウの蓄積及び技術力の向上

市町村の多様な事業ニーズに対応すべく、専門家集団として日々ノウハウを蓄積するとともに、新たな専門技術を習得し、制度改正等の社会環境の変化にも柔軟に対応できるように、研修制度の充実など人材育成と技術力の向上に力を入れていく。

### (3) 社会経済環境に対応した経営基盤の強化

公社資産を有効活用するとともに、業務の主軸として定着しつつある「地域づくり支援事業」を継続・拡大し、経営基盤の強化を図る。

## ①空き家対策

資料 1

事業年度		事業年度				
		H30	R1	R2	R3	R4
まちなか空き家再生事業 (旧名称：まちの再生支援事業)						
鶴岡市	本町二丁目地内 解体：H26 販売：H29～					販売中
	昭和町地内 解体：H28 販売：H29～H30	売却				
	家中新町地内 解体：R1 販売：R2～		解体			販売中
空き家リノベーション事業						
上市市	空き家を子育て世帯向け分譲住宅に改修、販売 〔取得：H29、改修：H30、販売：H30〕	改修・売却				
	空き家の解体跡地を子育て世帯向け分譲宅地に 造成、販売 〔取得：H29、解体等：H30、販売：H30～R1〕	解体・造成	売却			
遊佐町	空き家を子育て世帯向け分譲住宅に改修、販売 〔取得：H30、改修：R1、販売：R1～R2〕	取得	改修	売却		
空き家利活用推進事業						
鮭川村	空き家の耐震診断や補強計画作成など (子育て世帯向け賃貸住宅に転用)		※技術支援による			
	空き家の改修 (子育て世帯向け賃貸住宅に転用)			※立替施行制度活用		
	特定空家等の解体及び利活用整備					※立替施行制度活用
空き家相談窓口業務 (山形県空き家活用支援協議会の運営)						
		H30	R1	R2	R3	R4
		相談件数：223件 ※うち出張相談会 4市町で開催 53件	相談件数：243件 ※うち出張相談会 8市町で開催 46件	相談件数：197件 ※うち出張相談会 7市町で開催 55件	相談件数：204件 ※うち出張相談会 7市町で開催 34件	相談件数：200件 (R5.2月現在) ※うち出張相談会 8市町で開催 38件

## ②公共施設の整備支援

資料 2

整備手法	内 容	年 度				
		H30	R1	R2	R3	R4
立替施行	山形市南部への児童遊戯施設整備事業 〔実施期間：H30～R3〕					
	朝日町町営住宅清水ハイツ改修事業 〔実施期間：H30～R1〕					
	山形市道の駅「(仮称)蔵王」整備事業 〔実施期間：R1～R4〕					
	鮭川村空き家利活用転貸事業に係る住宅改修業務 〔実施時期：R2〕					
	山形市(仮称)北インテグ産業団地開発事業 〔実施期間：R3～R8予定〕					
	川西町メ <sup>テ</sup> ィカルタウン北側住宅区域構内道路等整備 〔実施期間：R3～R4〕					
	高島町旧四中跡地宅地開発 〔実施期間：R4～R5予定〕					
技術支援	鮭川村特定空家等解体及び利活用整備事業 〔実施時期：R4〕					
	河北町役場庁舎設計業務 〔実施時期：H30〕					
	南陽市ハイジアパーク状況調査業務 〔実施時期：R1〕					
	白鷹町子育て支援住宅実施設計業務 〔実施時期：R2〕					

### ③市町村営住宅管理支援

資料 3

	管理手法	管理戸数	事業年度				
			H30	R 1	R 2	R 3	R 4
朝日町営住宅等 (H28～)	業務受託	97戸					
鶴岡市営住宅等 (R4～)	管理代行等	811戸					

### ④人口減少地域での宅地開発

資料 4

内 容	区画数	事業年度				
		H30	R 1	R 2	R 3	R 4
天童市 空き家跡地を子育て・若者世帯の定住 促進に向けた宅地整備	5区画					
川西町 河川北側住宅区域への定住人口 の促進に向けた宅地整備	17区画					
住宅地整備に向けた基本調査業務		● 1箇所 (天童市)	● 2箇所 (中山町、川西町)			● 2箇所 (河北町、川西町)

