

兵庫県宝塚市

【テーマ】 戦略的なインフラマネジメントを担う自治体の体制の確保 / スモールコンセッションの推進 / グリーン社会の実現 / その他（ ）

【対象施設】 道路 / 橋梁 / 公園 / 上下水道 / 河川 / 港湾 / 遊休施設 / その他（公営住宅）

【事業方式】 コンセッション / その他のPFI / 包括的民間委託 / その他（ ）

時代の変化に合わせた公営住宅への転換

本市が管理する公営住宅の約半数が築30年を超え、老朽化が進んでいるが経営資源の不足により、施設の更新ができていない。時代の変化に合わせた施設（公営住宅）となり、単なる公営住宅の更新ではない、持続可能で地域の顔となるような魅力的な施設への転換を図りたい。

①解決したい課題

【ニーズ】

- 施設が老朽化しているが、経営資源（ヒト・カネ）が不足していることから、施設の更新ができないことが課題となっている（財政負担や職員負担を低減した持続可能な施設へと転換を図りたい）。
- さらに、施設の更新を進めるにあたり、現入居者の転居のあっせんについて、公営住宅の任意建替えの場合に法的拘束力が無く、施設更新が進まない大きな要因となっている。
- 時代に合わせた施設への転換を図りたい。（例えば、建設時にはファミリー世帯向けのニーズが多かったが、近年では単身世帯向けのニーズが高まっている。）
- 単なる施設の更新とするのではなく、従来の市営住宅とは異なる、地域・市の顔となるような魅力的な施設にしたい（居住者の満足度を高めるだけでなく、周辺エリアの魅力を高めるなど、公共施設をまちづくりに活かしたい）。

【当市の人口・面積・立地】

人口：約22.7万人、面積：101.89km<sup>2</sup>、立地：兵庫県南東部

【対象となる公共施設（公営住宅）の規模等】

3団地 長屋住宅 9棟 50戸（昭和42年～44年度建設）	敷地面積：5,110.13m <sup>2</sup> 敷地面積：12,742.59m <sup>2</sup>
長屋住宅 15棟 89戸（昭和40年～44年度建設）	
共同住宅 3棟 48戸（昭和51年～52年度建設）	

【対象となる公共施設（公営住宅）の課題への取組状況】

- ・築60年近く経過し、老朽化が進んでいるが、建替計画は無く、都度修繕を行い施設を維持している。
- ・長屋住宅については約78%、共同住宅については90%を超える高い入居率を維持している。

②課題解決の方向性等

【課題解決に向けて制約や条件】

- 事業コストは現状程度のコスト（家賃補助・施設維持費等）を維持しながら、施設の更新及び地域住民への更なるサービス向上ができることを期待している。
- 事業の時期の目安はそれぞれの団地において最も古い建物が耐用年数（70年）を迎えるまでに完了するものとする。
- 公営住宅法第38条により、公営住宅の建替えに伴う入居者への明渡し請求は、現地もしくは近接地において建替えを行う場合しか認められない。
- 公営住宅法第44条により、公営住宅の譲渡は「原則として、中高層の耐火性能を有する共同住宅以外の住宅であること」「譲渡先は入居者等や非営利法人に限る」などの制約が多い。

【民間事業者へのシーズ提案に期待する事項】

- 民間資金を活用しての施設の更新や民間譲渡／借上げ・リースバック等により市が保有する施設量を減らす（更新時期に至っていない施設を含めて）など、財政負担を低減できるような手法
- 施設更新に係るハード面の検討や転居のあっせん支援など、職員負担を低減できるような手法。
- 今回対象とする3団地だけではなく、他の老朽化した公営住宅団地にも汎用性のあるシーズ提案。



③課題解決のイメージ・効果

- 行政負担（ヒト・カネ）を低減しつつ、住宅困窮者に住宅を提供する
- 公営住宅を有効活用し、まちの魅力を高める（めざすまちづくりの実現）

その他

【当市の公営住宅の管理状況】

31団地1348戸の市営住宅を管理しており、建設年度別戸数はS55年度以前が567戸、S56～60年度が86戸、S61～H2年度が134戸、H3～H7年度が464戸、H8以降が97戸となっている。