

# Amame Associate Japan株式会社

【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（LABV）**

## 自治体が保有する公営住宅の効果的維持管理体制の検討

自治体の限られた経営資源を最大限活用し、老朽化する公営住宅の効率的かつ効果的維持管理体制の確保を目指す。

また、「住む」だけでなく、変化する住民ニーズに応えつつ、様々な施設と連携することで、まちづくりの一役を担うような公営住宅の在り方を検討する。

### ①提案によって解決することができる課題のイメージ

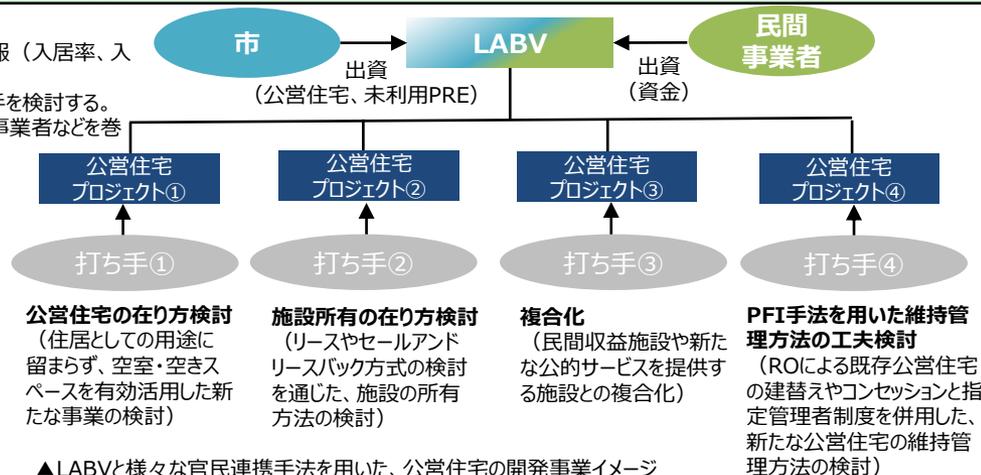
【解決することができる課題のイメージ】自治体が保有する公営住宅の維持管理に係る負担の軽減、官民連携手法による公営住宅の新たな価値創出

- ・全国におよそ213万戸ある公営住宅の数は、年々自治体の財政面の苦しさから民間への移譲や売却などの民間資源の活用を進める一方で、運営コストの高騰が課題となっている。
- ・兵庫県宝塚市においても例外でなく、管理する31団地1,348戸の市営住宅のうち27棟187戸が築60年近く経過しているもの建て替え計画はなく、都度修繕を行って施設を維持している状況である。
- ・一方、時代の潮流とともにそのニーズは変化しているため、今後はその在り方の見直しと望ましい姿実現に向けた管理体制の確保が課題となり得る。
- ・なお、上記のような公営住宅そのものに係る課題とその在り方検討や実現に向けた管理体制の確保は全国的な課題となり得ることが予想される。

### ②提案内容

#### ■ LABVスキームを活用した新たな公営住宅の維持管理方法の模索 ■

- ・兵庫県宝塚市が保有する公営住宅のハード情報（施設の老朽化、空き室状況など）とソフト情報（入居率、入居者の満足度など）の情報収集及び整理
- ・整理した情報を基に各公営住宅の状況に応じてグループ化し、それぞれの状況打破に適切な打ち手を検討する。
- ・行政側の資源が限定的であることから、公営住宅に係る課題を整理すると並行して、地元民間事業者などを巻き込んだ最適なLABV事業スキームの検討と組成を目指す。



#### 本事業のメリット



- ・ 公営住宅維持管理に係る市の負担の軽減
- ・ LABVで組成した会社からの固定資産税収入
- ・ これまで公営住宅の維持管理を担っていた市職員の有効的な再配が可能



- ・ 公共事業を通じた新規市場の開拓
- ・ 新たなビジネスチャンスの獲得
- ・ 市の強み（ポテンシャル）を最大限有効活用した事業推進

#### 【先進性】

- ・ 全国的に公営住宅を出資してLABV事業を推進した事例はないことから先進性がある。
- ・ 全国的に、官民連携手法を用いた公営住宅の建替えや跡地の利活用事例はあることから、それらを参照し、宝塚市及び各プロジェクトごとに最も適当な打ち手を設定する点で先進性がある。

#### 【有効性】

- ・ 自治体の限られた経営資源（ヒト・カネ）を最大限活用し、サービス受給者（公営住宅の住民などを想定）の満足度を高める。
- ・ 民間のノウハウを活用し、市内施設との連携を促すことで、新たな公営住宅の価値を創出する。
- ・ 従来市が管理していた187戸の公営住宅を出資することで、オフバランス化が実現できる。

#### 【汎用性】

- ・ 今般調査する3団地以外の公営団地においても汎用可能である。
- ・ 当該調査を通じて得られた検討結果は、全国213万戸の公営住宅の在り方及び自治体の維持管理体制を検討する際の参考となり得る点で汎用性がある。
- ・ 公営住宅に限らず、これまで限定的な用途で設置されていたあらゆる公的施設のポテンシャルを拡大させる点で汎用性がある。