

【テーマ①②】広域連携による改修・建替を含む公営住宅の維持管理業務 包括委託における 官民連携手法導入可能性調査

【調査主体】大阪府貝塚市(人口8.1万人)

調査目的・概要

＜ 調査の目的・概要 ＞ 官民連携手法を用いて複数自治体が保有する公営住宅の維持管理の包括委託及び建替え事業を行う場合の成立条件や公営住宅の多様な利活用の可能性を明らかにし、これらを実現可能にする官民連携事業スキームを構築する。

調査内容・スケジュール

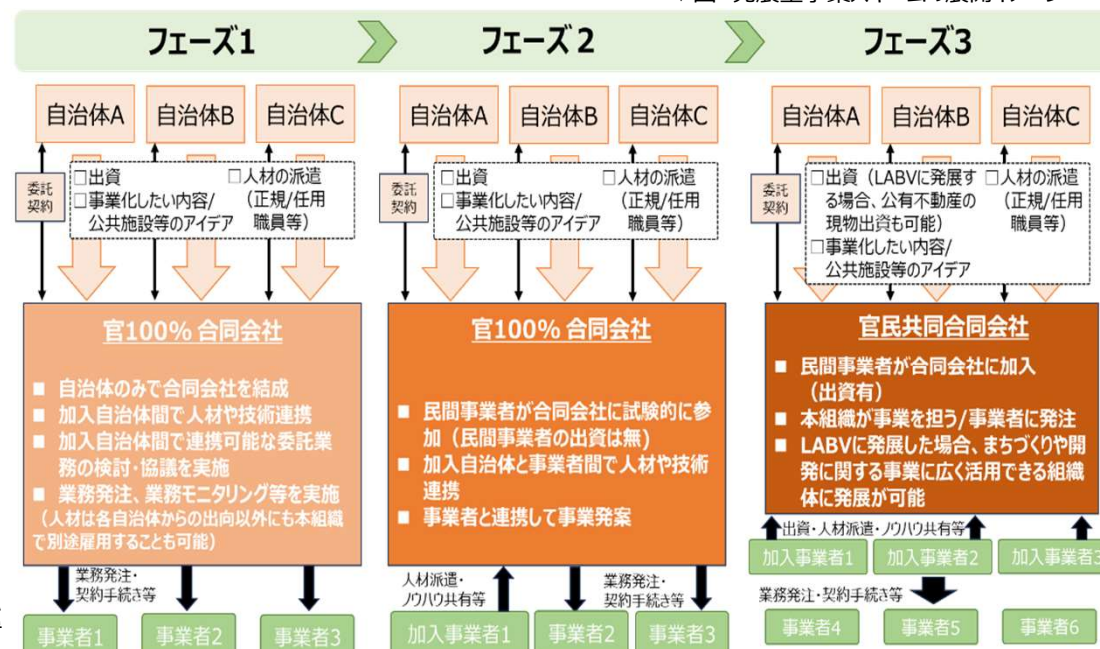
＜ 調査内容 ＞ 令和5年度に貝塚市が先導的官民連携支援事業で実施した、広域連携による公共施設マネジメントに関する調査の結果をもとに令和6年に「泉州地域PPP/PFIプラットフォーム」を再構築した。ここで立ち上がった公営住宅ワーキンググループで検討した事業の具体的な事業スキームとして、下記3点を踏まえ、自治体の費用負担およびその他のコストを抑えつつ、より効率的で効果的な公営住宅の更新や維持管理を実現する事業スキーム構築と実装に向けた調査及び検討を行う。

- ① 調査対象自治体が保有する公営住宅の改修・建替を含む維持管理業務の包括委託について、**複数の自治体による官民連携手法を用いた発展型の事業スキームを検討**する。発展型の事業スキームは、**官民双方の関わり方の変化や事業推進に関する官民の意思決定方法などを中心に検討**を行い、**関係する規制や制度の整理を踏まえて持続可能な仕組みを構築**する。
- ② 広域連携によって、複数自治体が所有する公営住宅の維持管理業務を事業範囲とし、さらに改修・建替業務を含めることで**事業規模を一定以上にする**ことで、**事業者の事業参画インセンティブを創出して事業の実現可能性を高める検討**を行う。
- ③ 対象施設が収益を生む仕組みづくりの一環として、**公営住宅の用途についてPRE有効活用の観点から、セーフティネットだけではなく定住促進や子育て支援等の多様な用途を検討し、並行して空き住戸の利活用におけるコンセッション導入の可能性を調査**する。

＜ 調査フロー ＞ 調査フローは次のとおり。調査対象自治体の合意形成を進めつつ、対象施設に関する市場調査等を実施し、事業スキーム検討とその実走に向けた課題を整理する。

調査フロー▶

▼図 発展型事業スキームの展開イメージ



★施設の更新や維持管理のみではなく、その際に対象施設が収益を生む仕組みを創出することを検討★

例：PREの観点から新たな施設用途を検討/コンセッション導入/施設建て替え時に利用料金収益を生む施設の機能と複合化する/改修時に省エネ・創エネ機能を整備

調査対象自治体の合意形成（職員対象官民連携勉強会・官民座談会等）



事業・施設の概要

＜事業の背景＞ 泉州地域の自治体が保有する公営住宅の多くは1970年～1980年代をピークに整備が進められ、築後40年以上が経過している。施設の老朽化や耐震性能の不足といったハード面の問題に加え、住空間が時代のニーズにそぐわないといったソフト面の問題があり空き住戸数が増加する中、**住まいの安定を支える重要なインフラである公営住宅の新たなあり方を踏まえた施設更新が急務**となっている。しかし、現状は、生産年齢人口の減少等による財政難から更新時期が遅れている自治体が多く、また、24時間体制の維持管理を必要とする施設であることから、**より効率的で質の高い公共サービスを提供するための対応が必要**となっている。

公営住宅に関する上記の課題解決を目指し、泉州地域の市町で連携して協議・検討を行うワーキンググループを発足した。そこで、**広域連携による公営住宅の改修・建替を含む維持管理業務の一括発注を官民連携事業によって行う可能性調査を実施するに至った。**

＜事業概要＞ 下記3点を踏まえ、自治体の費用負担およびその他のコスト負担を抑えつつ、より効率的で効果的な公営住宅の更新や維持管理を実現する事業スキーム構築と実装に向けた調査及び検討を行う。

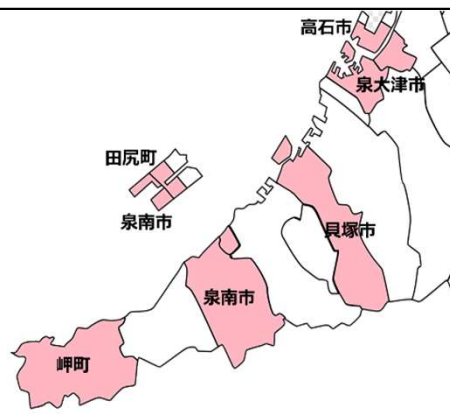
- 複数の自治体が所有する公営住宅の維持管理業務を包括的に委託
- 改修、建替業務と組み合わせることによって一定以上の事業規模を確保し、事業者の事業参画インセンティブを創出
- 人口構造や公営住宅に対するニーズの変化を踏まえ、セーフティネットとしての住宅以外の施設用途をPRE活用の観点から検討し、公営住宅の空き住戸数の増加といった問題解決にも資する新たな利活用方法を明らかにする

＜調査対象自治体エリア＞

調査対象：泉州地域のうち泉大津市、貝塚市、高石市、泉南市、田尻町、岬町

＜調査対象施設＞

対象施設：公営住宅(府営住宅を除く)



自治体名	必要な対応	調査対象施設数
泉大津市	維持管理・改修	9施設 (RC造)
貝塚市	維持管理・改修・建替	41施設 (SRC造・RC造・木造他)
高石市	維持管理・改修・建替	3施設 (RC造)
泉南市	維持管理・改修・建替	14施設 (RC造・S造・CB造)
田尻町	維持管理	3施設 (RC造)
岬町	維持管理	7施設 (RC造・木造)
計		77施設

事業・施設の課題

＜エリア・施設の課題＞

●泉州地域の自治体の多くは、人口減少や人口構造の変化等による税収減小に対し、**施設の改修・維持管理・運営等の負担が高い**状況にある。特に空き住戸の増加や老朽化が進む公営住宅の改修や建替等の整備対応に迫られている。また、**技術職員が不足**している状況にあり、維持管理に関する担当者の業務負担が大きくなっている。これらの課題は泉州地域だけではなく全国的に共通する課題となっている。

●公営住宅事業においては、低所得者に低廉な家賃で住宅を提供するという事業の性質上、入居者選定や家賃決定において他の公営住宅との均衡が必要なことや事業採算性の低さ、公営住宅法に定められた権限行為があり他の公共施設に比べると裁量権の範囲は狭いことから、民間事業者による事業は限定的な範囲に留まっているのが現状である。単に広域で保有する公営住宅の組み合わせによるスケールメリットのみでは維持管理業務包括委託は困難であり、建物の改修や建替といった**他業務との組み合わせをはじめとする工夫が必要**となる。

検討経緯／事業化スケジュール

H30
年度

平成30年度：貝塚市を含む8市町で「泉州地域PPP/PFIプラットフォーム」を設立し、PPP/PFIの具体的な事例に関する勉強会や意見交換会を実施した。

R3
年度

令和3年度：貝塚市営住宅長寿命化計画改定（他対象自治体についても公営住宅の長寿命化計画、個別施設計画等を策定している）

R4
年度

令和4年度～：広域行政に関する研究や検討を開始。同年度から、貝塚市を中心に泉州地域自治体の職員対象に勉強会を複数回開催し、広域連携による官民連携について協議を進める中で、事業化に向けた調査・検討を実施。

R5
年度

令和5年度：貝塚市を含む8市町を対象に広域連携によるLED照明共同調達事業、法定点検一括発注事業の可能性調査を実施。

R6
年度

令和6年度：広域連携による事業実施に向け泉州地域PPP/PFIプラットフォームを再構築。公営住宅ワーキンググループを発足し、広域連携による公営住宅の維持管理業務包括委託の推進方法、スケジュールなどについて6市町で協議を進めてきた。

R7
年度



R8
年度

令和8年度：参画市町と協議のうえ事業者公募を想定。