

自治体が保有する市営住宅の効果的維持管理体制の検討（導入検討先自治体：兵庫県宝塚市）

①調査概要

■ 調査の目的、内容 ■ 本調査は宝塚市（以下、「市」という）が所有する市営住宅（以下、「対象施設」という）のうち、特に老朽化が進み将来的な維持管理方法が課題となる施設について、不動産事業者のソリューションと市が抱える課題のマッチングを実施し、官民連携の実績のない市において、LABVスキームの構築により持続的かつ戦略的な自治体体制の実現方法について模索することを目的とする。

■調査により解決したい課題 ■ ①老朽化した市営住宅を維持管理し続けるに当たって、時代に合わせた施設へと転向を図る必要がある。②老朽化した市営住宅を単に改修して存続させるのではなく地域の顔となるようなまちづくりに資する施設とするため、集約・再編も含めあり方を検討する。③平時の施設運営は、平成20年から指定管理制度を導入し、官民連携できているが、施設更新においては官民連携のノウハウが市内で蓄積できていない。④官民連携の実績が少ない市であるが、スモールスタートでの事業化を目指す。

②実施方針・フロー

①前提条件の整理

②関係者ヒアリング

③施設機能検討

④事業スキームの設計

⑤事業スキームの 定性的・定量的評価

⑥横展開において想定される 課題・効果の整理

⑦令和8年度以降の取組み

■ 調査対象施設 ■

市営団地のうち特に老朽化が進むものを対象とする。
調査施設は築60年近く経過し老朽化が進んでいる
が建て替え計画はなく、修繕を行い維持している。
(対象施設に関する集約・再編方針もない)

■ 調査内容 ■

関係者らへのヒアリング等を踏まえて整理された前提条件と課題をグルーピングし、不動産団体をはじめとする民間事業者のノウハウやアイデアとのマッチングを実施する。並行して関係者らの機運醸成と官民連携事業の理解促進を目的とした勉強会やワークショップ等を実施する。調査対象施設が抱える課題は多岐に渡ると考え、横断的な取組みが可能な、LABVスキームの構築を目指す。

③自治体概要

■自治体の基礎情報■面積は、

101.89km²、兵庫県南東部に位置し、市域は南北に細長く、住宅地が広がる南部市街地と、豊かな自然に囲まれた北部田園地域から成っている。人口は22万人程度で15歳から64歳が59%を占める。



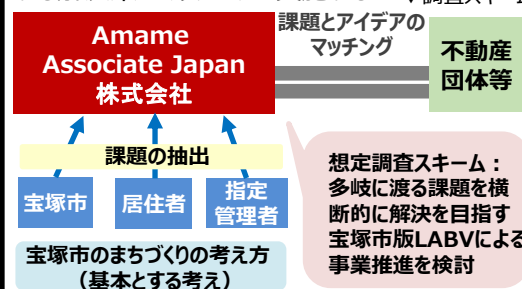
■自治体の抱える課題やこれまでの検討状況■市の課題や検討状況は以下の通り。

個別施設計画の策定	「保有量最適化方針」を策定しているが、本調査対象施設に係る方針は策定していない。
点検・診断/修繕・更新	財源不足により、更新はせず修繕にて対応している状況。
自治体職員間の技術継承	平時の施設運営は、平成20年から指定管理制度を導入し、官民連携できているが、施設更新においては官民連携のノウハウが庁内で蓄積できていない。
市民ニーズの変化への対応	地域の人口やニーズの変化等への対応が求められているものの、財源不足により市営住宅を含む公共施設の再編・集約が進んでいない。

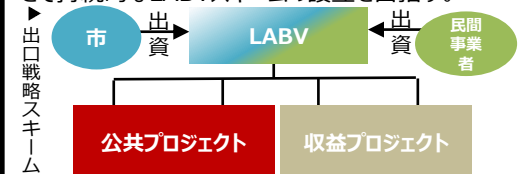
④スキームの概要

関係者との対話

を通じ課題を抽出する。抽出した課題とそれに対する解決策のマッチングを実施する。 ▼ 調査スキーム



調査を踏まえ、官民の役割分担を明確に整理したうえで公共プロジェクトと収益プロジェクトを立ち上げることで持続的なLABVスキームの設立を目指す。



事業化ステップ^o

- ①現状把握・課題整理
- ②課題のボトルネックの分析
- ③課題の解決策の検討
- ④管理運営方式（LABVスキームを想定）の検討及び効果の検証
- ⑤管理運営方式の提案
- ⑥事業化

期待される効果

- これまで検討が進んでいなかった市営住宅における集約・再編の可能性が拡大。
- LABVでの事業推進により広域での事業推進が可能。
- LABVにより官民双方が同等の意思決定権を持ち事業参画することで、施設更新をはじめ様々な分野における官民連携のノウハウが官側にも蓄積できるようになる。

事業化スケジュール

[illegible]