

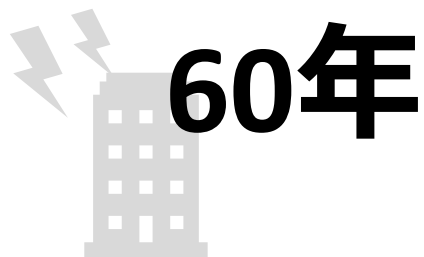
令和7年度 民間提案型官民連携モデリング事業 成果報告会

1-E「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」
(兵庫県宝塚市/AMAME ASSOCIATE JAPAN株式会社)

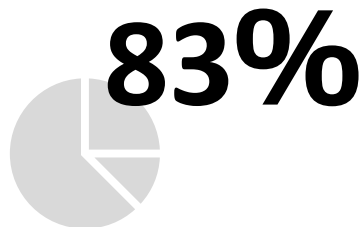
はじめに

社名	Amame Associate Japan株式会社
代表取締役	天米 一志
設立	2020年10月20日
電話番号	0797-61-6433
メールアドレス	info@amame-associate-japan.co.jp
所在地	本社 兵庫県宝塚市逆瀬川1丁目417番地 アピア2 314 神戸支店 兵庫県神戸市東灘区魚崎南町三丁目12番28号 三股営業所 宮崎県北諸県郡三股町樺山4672-73
事業内容	公共事業創造事業・空間創造事業・言語教育創造事業

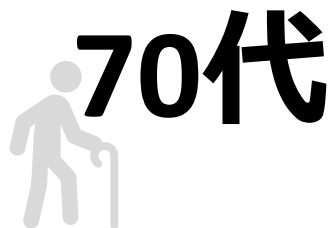
宝塚市が抱える課題



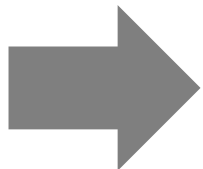
調査対象3施設は**老朽化**が進んでおり、**築60年**近い
→最も古いものは昭和40年に竣工
→経営資源の不足により、更新が難しい



調査対象3施設ともに**入居率が83.1%以上**（令和7年3月時点）と高い
→「任意建替」の場合、転居に係る法的拘束力なし
→施設更新が進みづらい



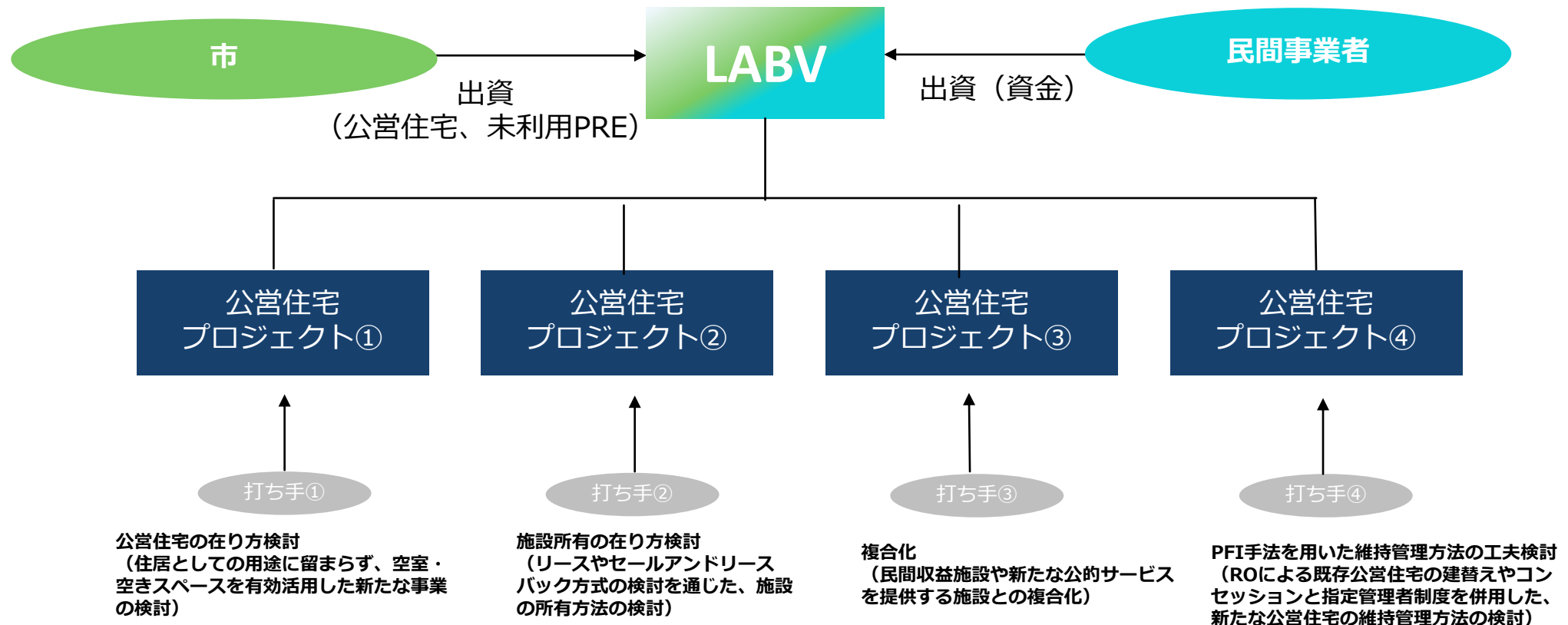
調査対象3施設の入居者の高齡化（**70代住民が最多**）が進んでいる
→ファミリー層向けの造りから、バリアフリー化や単身世帯向けのニーズの増加



単なる施設更新ではなく、**地域・市の顔**となるような魅力的な施設へ！

課題に対する提案内容（シーズ提案抜粋）

LABVスキームを活用した新たな市営住宅の維持管理方法の模索



実際の調査における検討内容

前提条件の整理



関係者ヒアリング/
サウンディング



施設機能検討



事業スキームの設計
と効果検証

- 宝塚市においてLABVを用いた市営住宅の整備事業に一定の可能性があることを確認
- 翌年度以降の基本構想の策定を目指し、前段となる概略プランや全体工程を設計

宝塚市市営住宅整備プロジェクト概略プラン（案）

【事業概要】

- 市営住宅3団地を対象とする新たな複合化市営住宅（複上）建設事業
- 事業対象地：中野住宅、米倉住宅、米倉第2住宅
- 老朽化が進む市営住宅の建設事業を通じ、入居者のみならず地域住民にたいしても新たな価値を創出するような複合化市営住宅の建設を目指す。
- 最終的には宝塚市のまちづくりに資する、まちの顔となるような施設となることを目指す。

■市が抱える課題

- 少子高齢化に伴い税収減・社会保障費の増加
- 老朽化が進む公共インフラ施設の更新費用や維持管理費の発生
- 市立病院の建て替え・新築工事の増大
- 高齢者や障害者の生活支援の必要性
- 対象3団地はいずれも建設されてから50年の経ちが、老朽化に対し建築計画はない

■複合化市営住宅が抱える課題（複上）

- 老朽化による建物・設備の損傷が高い
- 既存設備の規格が古（使い勝手が悪い、または設備不備）
- 高齢者や障害者の生活支援の必要性
- 団地周辺の景観や治安を懸念
- 建て替え（もしくは、リノベーション）に伴う生活環境の変化に対する懸念がある

■公営住宅複合化に対する市民の声（R5年12月実施LINEアンケートより）

- 複合化公営住宅の建設に少し関心ありが回答者の88%を占める。
- 【複合化・建替に対する意見例】
- ① 既存の古い建物が多いと不便に感じ、/近所付き合いが自然とできる場合は好む。近隣の交通機関、電車、/住民が安心できる設備を揃えつつ、住居も急ぎ生かせる機会があれば良い、/障がい者、高齢者も利用しやすいスペースが欲しい、/等
- ② 自身の健康や健康状態から、医療・福祉・買い物ができる場所が近いとありがたい、/ガードレールの存在が防犯面にとってありがたい、等
- ③ 市営住宅の団地には少子化も少し感じている。少子化が進むと、/宝塚市には子どもを産む機会が少ない、/若者に選ばれる市になって欲しい、等

■市が想定する事業スキーム（LABVについて）

- LABVとは新たな民間事業者パートナーを市が決定し、官民それぞれの出資によって成立する事業が公共事業等を推進する官民連携方式。
- 市は所有する公的不動産を現物出資し、民間事業者は現金を出資する。
- この時、民間事業者パートナーは建設事業に資することが予想されることから、民間事業者パートナーを一定期間ため、全プロジェクトを監督するプロジェクトマネージャーを設置することとする。
- LABVの法人格は合同会社とし、LABVの収益の一部は合同会社に還元され、かつ事業に必要とする官民の出資額に応じた配当が発生することとする。

■民間事業者パートナーの決定の仕方

- 民間事業者パートナーの公募方式で決定することとする。なお、先進のとりどり、全プロジェクトを統一的にプロジェクトマネージャーを別途公募で決定する。
- 市が現物出資する公的不動産は、民間事業者パートナーと協議の上、決定できるとする。
- 民間事業者パートナーからの出資額は合同会社に参画する事業期間の段階で協議可能とする。
- なお、事業を円滑に進める上で合同会社に出資し配当を受ける民間事業者パートナーと、出資はせず、また配当も受けながら出資者の事業推進を支援する共同事業者パートナーも別途決定することとする。

宝塚市市営住宅整備プロジェクト概略プラン（案）

宝塚市市営住宅整備プロジェクト概略プラン（案）

■LABVによる事業イメージ（案）

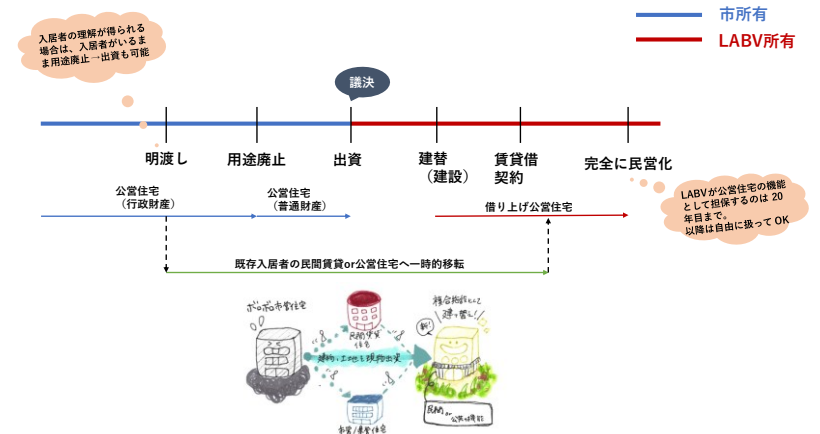
- LABVの事業推進の仕方としては、老朽化した市営住宅を建設する公共プロジェクトの推進を主とするが、既存の施設の有効活用、同事業で民間事業者を推進することも可能とする。
- 左図に参考して、これまでに本事業に関心を示していた民間事業者の調査を実施し、市で想定する民間収益プロジェクトと公共プロジェクトの一例を示す。
- 新規プロジェクトの立ち上げについて
- LABVに参画する民間事業者は新たに着手したプロジェクトがなかった場合、LABVの役員会の合意（事業規模が大きい場合は社員総会の議決）を踏んで実行することを可能とする。
- 同時に、市営でLABVの運営に認められる事業内容に該当する新たな公共プロジェクトが発生する場合、LABVに事業推進を委託することを可能とする。

■本事業で想定されるメリット（例）

宝塚市	民間事業者	地域住民
<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の資金力の活用による、老朽化した公営住宅の建て替えが可能 老朽化した公営住宅を活用した新たな価値の創出 公営住宅の維持管理・修繕作業の業務負担の軽減 LABVで創出した合同会社からの固定資産税収入などの新たな税収の確保 など 	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者のノウハウを活用した新たな公営住宅への住み替え 福祉・医療などの機能を付加することで、日常的な生活サポートを受けられる など 	<ul style="list-style-type: none"> 前例の少ない事業に（イニシアチブ）で参画可能 市営のみ（ワンストップ）を最大限有効活用したまちづくりの事業の推進が可能 新規事業推進における土地の取得費用負担が軽減 など

■スケジュール（想定）

年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度
基本構想策定	事業決定	民間事業者の公募・選定 （官民連携）	出資/共同出資の検討・決定 （官民連携）	事業開始



▲概略プラン（案）

本調査で得られた成果①

- LABV事業実現に向けた、関係者（市・LABV参画事業者・現入居者含む市民）のメリット・課題の整理

表 関係者のメリット

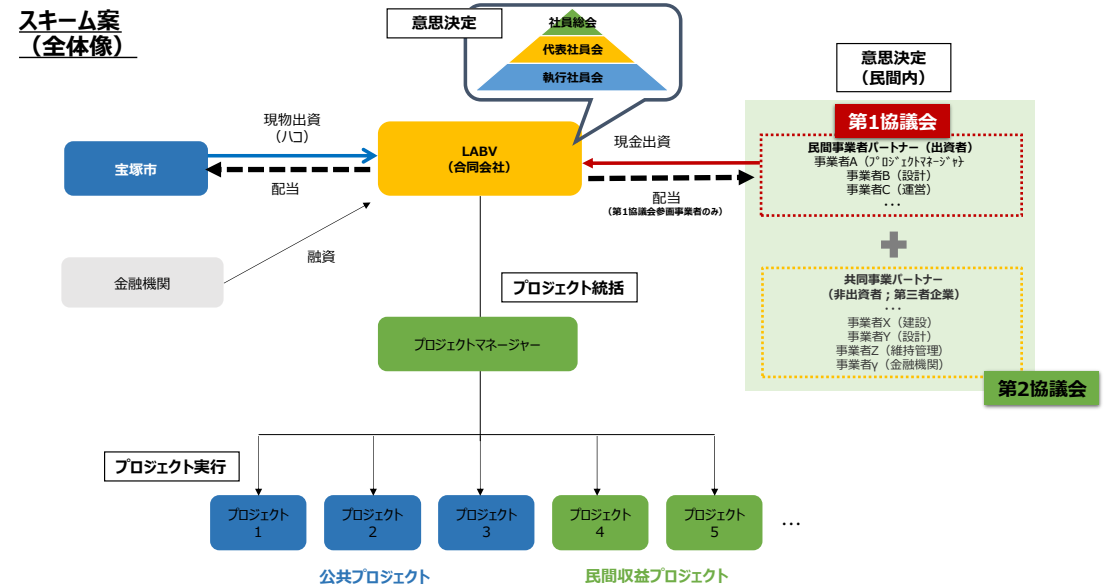
地方公共団体	<ul style="list-style-type: none">・ 民間事業者の資金やノウハウを活用し、老朽化した公共施設の建替・維持管理が可能・ 老朽化した公共施設を利活用した新たな価値の創出・ 既存の公共施設の維持管理に係る市の業務負担の軽減・ LABVで組成した合同会社からの固定資産税収入などの新たな税財源の確保・ 既存公共施設のオフバランス化が可能 など
施設利用者	<ul style="list-style-type: none">・ 民間事業者のノウハウを活用し、従来の公共施設とは異なる新たな施設の利用が可能・ 多様化する市民ニーズに対応した公共サービスの享受・ まちの顔となるような施設になることで、シビックプライドの醸成に繋がる など
民間事業者	<ul style="list-style-type: none">・ 前例の少ない事業にパイオニアとして参画可能・ 市の強み(ポテンシャル)を最大限有効活用したまちづくり事業の推進が可能・ 新規事業推進における土地の取得費用が掛からない など

表 関係者の課題

地方公共団体	<ul style="list-style-type: none">・ 庁内合意形成が進みにくい・ 対象施設によって関係者が変化する・ 国内事例が少なく、その分野に特化した専門家が不足している(官側) など
民間事業者	<ul style="list-style-type: none">・ 先行事例が少なく、市場参画しづらい・ 不動産取得税や固定資産税の負担が必要となる・ 国内事例が少なく、その分野に特化した専門家が不足している(民側) など

本調査で得られた成果②

- LABV事業として推進する事業内容・事業期間・ガバナンス（50:50の意思決定比率）の工夫



本調査で得られた成果③

■ 建物を現物出資するメリットの整理

官の資金投資なしでのまちづくりの推進

→自治体が現金出資をせずとも、現物出資により意思決定権を保有するまちづくり会社の設立ができ、官民一体的なまちづくりが推進できる。

空き家等を活用した事業推進

→民間事業者のノウハウによる、既存住戸のスマールコンセッション的取組みが可能

初期投資額の低減

→土地ではなく不動産価額がより低い建物をLABVへ現物出資することでLABVが負担する不動産取得税が下がり、民間事業者の初期投資額が抑えられる。

新たな市場開放によるアセットマネジメントの実現

→長期的な住宅ストックとセーフティネットとしての住宅機能を維持しつつ公共市場を一部開放することで官民双方のメリットを実現。



今後の事業化に向けた課題、 他自治体等への横展開にあたってのポイント

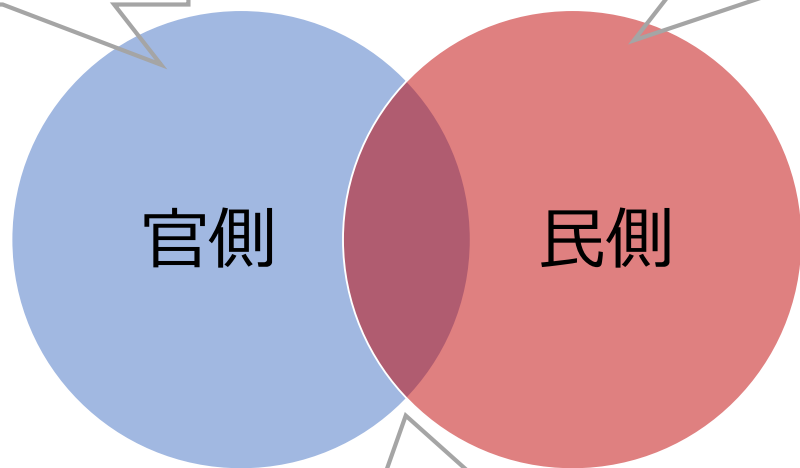
課題

<官側の条件・課題>

- 関係者との合意形成（公営住宅の入居者、関係課、議員）
- 関係法令の確認
- 庁内体制の整備
- 借上げ公営住宅とするための手続き（賃貸借契約） など

<民間側の条件・課題>

- 建築費や人件費などの値上がりリスク対応
- 民間からの出資額の徴収
- チーム組成 など



<LABVとしての検討事項>

- 事業の収益性・継続性
- ガバナンス・官民の役割分担
- 公益性と収益性のバランス など

横展開にあたってのポイント

- **自治体側の機運醸成と庁内合意形成の推進**
→民間事業者の事業参画意欲に大きく影響します！
- **民間事業者の事業参画意欲を促す仕組みづくり**
→法規制緩和・条例の設定、助成金などの支援と公共市場の開放によるメリットの訴求が大切です！
- **官民の明確な役割分担と目指すまちづくりビジョンの設計**
→共同事業体に参画する官民いずれのメンバーも同じ方向を向くことが事業成功のカギとなります！

最後に...

LABVは自治体規模の大小や官民連携事業実績の多寡などに関係なく、
「官民でともに共通課題に取り組んでいきたい」という思いがあれば事業化検討が可能です！

導入検討先自治体から 検討成果の活用に向けた予定、所感

モデリング事業で得られた成果

- ・法的にはLABVスキームが成立し得る一方で、制度が新たな手法に追いついていない部分があることがわかった。
- ・民間事業者の参画のためには、収益事業の事業持続性や収支計画といった儲かる仕組みを示すことが重要だと気付いた。
- ・入居者の不安の多くを占めている家賃面での補償を行うためにも、市が儲かる仕組みも必要であるとわかった。
- ・地方自治体が抱える課題を事業の中で国の担当者に伝えられたことは、地方分権の推進の面で良い機会であった。

令和8年度の方向性

- LABV手法を用いた建替えについても「公営住宅建替事業」として認められるよう、国に働きかける。
→自治体の抱えるヒトの問題を解決
- 社会資本整備総合交付金制度上の公営住宅の建替えに関する扱いについて、LABV手法がBOT方式（PFI手法）と同様に扱われるよう、国に働きかける。
→自治体の抱えるカネの問題を解決
- 市場調査を行い、LABVに参画する民間事業者のメリットを増やす。
→民間事業者と自治体がwin-winとなるスキームの実現
- 入居者・市民の声をより広く集め、ニーズに応えられるよう分析する。
→市民のための、また市の顔となる魅力的な施設へ

庁内合意形成

公営住宅に係るPPP/PFI導入推進事業の活用

ご清聴ありがとうございました。

