

【テーマ①】公営住宅の維持管理・運営に係る広域型官民連携事業スキーム検討調査

【調査主体】大阪府貝塚市(人口8.1万人)

調査目的・概要

泉州地域の自治体において、厳しい財政状況の中、公営住宅の老朽化、空き住戸の増加、技術職員の不足、入居者対応等が共通課題となっている。これらの解決に向け、共同で公営住宅の維持管理・運営に係る官民連携事業を実施することが可能なスキームの構築を行う。

調査内容・スケジュール

< 調査内容 >

R7年度に検討した事業スキームをもとに、R8年度はグループA・Bを対象として具体的な事業条件を精緻に検討するため、以下の調査を実施し、来年度以降の民間事業者の公募準備のための情報整備を行う。

- 広域型官民連携手法の検討の精緻化・情報整理：**
 - 広域型官民連携事業として民間事業者が行う維持管理の業務内容の整理（共同発注のための業務内容の統一化）
 - 空き住戸の貸付方法の検討（目的外使用、PFI法第69条、住戸単位の用途廃止等の法的根拠の整理）
- VFMの更新・精緻化：**民間による空き住戸の活用が期待できる「グループA（521戸）」と空き住戸の活用が限定的で維持管理業務を主体とする「グループB（840戸）」を組み合わせる事業化した場合のVFMの算出により財政面で効果的な事業の実施方法を検討
- サウンディング調査：**令和7年度調査で公募への参画意欲を確認できた事業者との要求水準やリスク分担等に関する対話を重ね、実現性を向上
- 泉州地域自治体等の合同会議：**定期的な合同会議の開催による意見交換、合意形成の促進

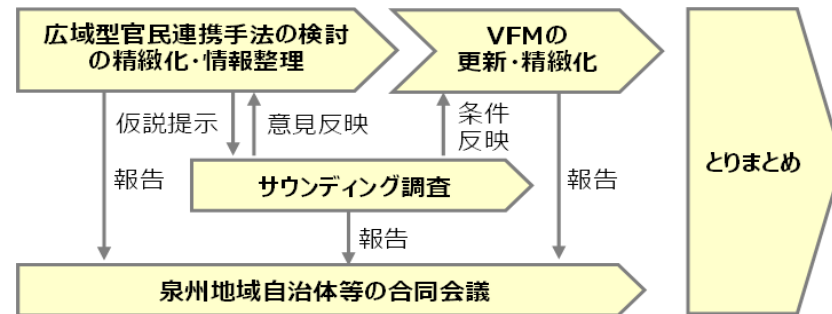
< 先導性 >

PPP/PFI推進アクションプランの重点分野に指定されているものの未だ先進事例がない公営住宅においてコンセッション導入を検討すること、目的外使用許可（行政処分）の更新により空き住戸を活用している事例はあるものの、公営住宅法を遵守したうえで行政財産の貸付や用途廃止を含め、長期的・安定的に民間に貸し付けて、その収益を維持管理費に充当すること、自治体ごとに公営住宅の建物仕様や維持管理の運用が異なる中で、性能発注の効果を高めるため、共通化した要求水準を検討する点

< 有効性 >

民間の創意工夫やノウハウの活用による財政支出の抑制（VFM）に加えて、泉州地域自治体の共通課題である技術職員不足への対応、入居者の多様なニーズ・問合せへの対応、空き住戸を生活利便施設等として転用することによる地域の利便性・快適性の向上、にぎわいの創出等、多様な効果が期待できる。

< 調査フロー >



< 調査スケジュール >

調査内容	6月	8月	10月	12月	2月
施設情報更新・整理	■				
共同発注業務内容整理		■			
自治体間合意形成 要求水準の検討		■	■		
民間サウンディング			■	■	
まとめ					■

【テーマ①】公営住宅の維持管理・運営に係る広域型官民連携事業スキーム検討調査

【調査主体】大阪府貝塚市(人口8.1万人)

事業・施設の概要

< 事業の概要 >

泉州地域の自治体では、厳しい財政状況の中、公営住宅の老朽化、空き住戸の増加、技術職員の不足、入居者対応等が共通課題となっている。本事業は、これらの共通課題の解決に向けて、泉州地域自治体が共同で公営住宅の維持管理・運営に係る官民連携事業を実施するものである。小規模自治体が共同発注することで一定の事業規模を確保し、維持管理に係る共通の要求水準の設定や空き住戸の転用等による新たな収益の確保等により、公営住宅の維持管理・運営を効果的に推進するものである。

< 事業スキーム >

令和7年度先導的官民連携支援事業の支援(イ型)を受けて、泉州地域6市町の広域連携による公営住宅の維持管理・運営に係る官民連携スキームを検討した。
 ・自治体ごとに公営住宅の状況が異なるため、6市町の公営住宅を立地(接道、駅からの距離等)や施設(構造、面積、空き住戸数等)の条件により、空き住戸の活用により収益性が期待できる「グループA」と、空き住戸の活用が限定的で維持管理業務が主体となる「グループB」に分類
 ・「グループA」は民間による空き住戸の活用や運営が期待できるPFI・コンセッション方式、「グループB」は維持管理業務が主体となるPFI(O方式)や指定管理の導入を検討し、公営住宅の状況に応じた広域型官民連携事業スキームを検討
 ・サウンディング調査において、事業者からはグループA(72%)・グループB(67%)ともに実現可能性があるとの回答を得られており、VFMについて算定実施

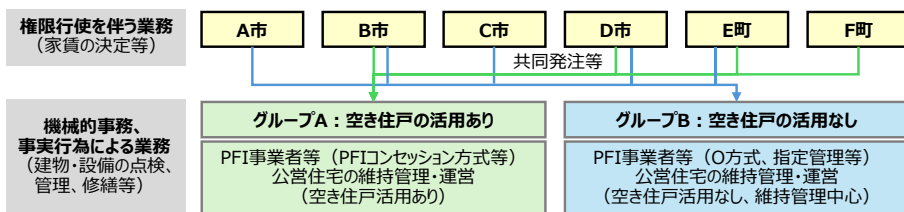


図 事業スキーム

< 対象施設の概要 >

現時点において、下記の泉州地域自治体の公営住宅77施設を対象

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	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

< 泉州地域の共通課題 >

- 人口減少・人口構造の変化等により税収が減少するなか、公営住宅では空き室の増加や老朽化が進み、改修や建替等の整備対応や維持管理費の負担が大きい。
- 技術職員が不足しており、維持管理に関する担当者の業務負担が大きい。

< 公営住宅事業の課題 >

- 公営住宅事業は、低所得者に低廉な家賃で住宅を提供するという性質上、入居者からの家賃収入が少なく、事業採算性が低い。
- 公営住宅法により民間事業者は限定的な事実行為しか実施できない。
- 自治体ごとに、管理戸数や維持管理の実施方法(直営・委託)、仕様は異なる。
- 以上を踏まえ、複数自治体において公営住宅の維持管理・運営を包括的に実施するためには、一定数以上の管理戸数を確保したうえで、民間事業者が効率的に業務を実施できるような業務の設定、仕様の統一化に加え、入居者からの家賃収入以外の収入を得て維持管理費にも充当できる事業スキームの構築が必要と考える。

検討経緯／事業化スケジュール

< これまでの検討経緯 >

年度	経緯
平成 30 年度	➢ 貝塚市を含む12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
令和 3 年度	➢ 貝塚市営住宅長寿命化計画改定(他自治体も長寿命化計画等を策定) ➢ 広域行政に関する研究や検討を開始
令和 4 年度	➢ 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
令和 5 年度	➢ 貝塚市を含む5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実施
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協議
令和 7 年度	➢ 先導的官民連携事業の補助を受けて、広域連携による公営住宅の改修・建替えを含む維持管理業務の一括発注について官民連携手法の適用可能性を検討し、来年度以降も検討を精緻化することについて泉州地域の対象自治体において合意形成

< 事業化スケジュール >

年度	今後の予定
令和 8 年度	➢ 令和7年度の検討をふまえ、以下の内容についてより詳細に検討を実施 主な検討内容：広域型官民連携手法の精緻化・情報整理、VFMの更新・精緻化、サウンディング調査
令和 9 年度～	➢ 公営住宅の維持管理に係る広域型PPP/PFIによる事業者募集を開始