【R7:先－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（実施主体：大阪府貝塚市）

貝塚市基礎情報（R8.1.1時点）
・人口:80,682人
・面積：43.93km^2

【事業分野：住宅】【対象施設：公営住宅】【事業手法：コンセッション方式、PFI方式、指定管理等民間委託】

調査のポイント

- 技術職員が不足している**小規模自治体が広域連携を行い包括的に委託**することで、技術職員の不足が課題となっている自治体の業務負担の軽減を図る。
- 小規模自治体が広域連携を行うことにより、**一定の事業規模（管理戸数）を確保し、事業者の事業参画インセンティブを創出**する。
- 空き住戸の転用等による新たな収益の確保等の新たな取り組みにより、**自治体の財政支出を抑制しながら、公営住宅の維持管理・運営の質向上**を図る。

事業／施設概要

事業概要

- 下記3点を踏まえ、自治体の費用およびその他コスト負担を抑えつつ、より効率的・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・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で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おけ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**

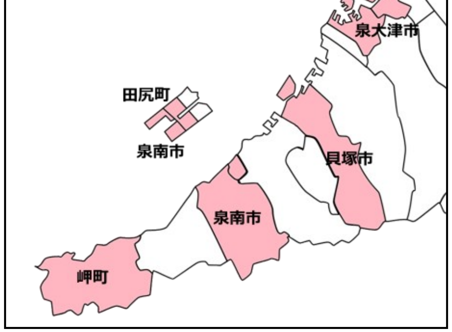
調査対象　泉州地域のうち泉大津市、貝塚市、高石市、泉南市、田尻町、岬町

調査対象施設　公営住宅（府営住宅を除く）

エリア・施設の課題

- 人口減少や人口構造の変化等による税収減少に対し、**施設の改修・維持管理・運営等の負担が大きい**
- **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い**

図　調査対象自治体



自治体名（人口）	必要な対応	調査対象施設数
泉大津市（7.2万人）	維持管理・改修	9施設（RC造）
貝塚市（8.1万人）	維持管理・改修・建替	41施設（SRC造・RC造・木造）
高石市（5.6万人）	維持管理・改修	3施設（RC造）
泉南市（5.7万人）	維持管理・改修・建替	14施設（RC造・S造・CB造）
田尻町（0.8万人）	維持管理	3施設（RC造）
岬町（1.4万人）	維持管理	7施設（RC造・木造）
計		77施設

目的・これまでの経緯

事業の背景

- 泉州地域の市町が保有する公営住宅の多くは、築後40年以上が経過。**施設老朽化や耐震性能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**。
- **住まいの安定を支える重要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**であるが、財政難から更新が遅れている市町が多い。また、24時間体制の維持管理を必要とすることから、**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**。
- 上記の課題解決を目指し、泉州地域の市町が**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。

目的

- 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。

これまでの経緯

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）
令和 4 年度	➢ 広域行政に関する研究や検討を開始 ➢ 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

【R7:先－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（実施主体：大阪府貝塚市）

調査結果

効率的な広域・官民連携スキームの調査、検討及び構築

- 各市町の公営住宅の立地や施設の状況等により活用方法を分類し、想定される官民連携手法について整理した。

	既存施設		建替え	
	グループA	グループB	グループC	グループD
説明	収益施設に転用できる住戸有り	収益施設に転用できる住戸無し	収益施設を併設可	収益施設を併設不可
戸数	521戸	840戸	300戸	0戸
想定手法	•PFI（維持管理・運営）＆貸付 •PFI（維持管理・運営コンセッション）	•指定管理	•PFI（BTO）＆貸付 •PFI（BT＋コンセッション） •民間整備・借上げ	•PFI（BTO）

- 公営住宅の更新・維持管理を、自治体単独で行う形態と複数自治体による広域連携する形態を比較した。

【広域で連携する手法の比較検討（一部抜粋）】

	単独自治体	共同発注	協議会	一部事務組合
説明	それぞれの市町が個別に発注	複数市町で共同発注し、同一の事業者とそれぞれ契約	地方自治法上の協議会を設置し、協議会が発注	一部事務組合を設立し、6市町の公営住宅事務を実施
職員の安定的確保	×	○	○	◎
業務遂行上の迅速な意思決定	×	×	×	○
発注・契約の主体	×	△	△	○
経済性の有無	×	○	○	○

持続可能な組織体の構築・実装に向けた調査・検討

- 公営住宅法の規定を踏まえ、公営住宅の事業主体及び管理代行制度の要件、管理代行や指定管理制度により委託可能な業務範囲について整理を行った。

【公営住宅の事業主体の検討（一部抜粋）】

事業主体	概要	課題等
泉州地域6市町	引き続き6市町が事業主体	引き続き業務が市町に残る
一部事務組合へ移管・集約化	一部事務組合を設立し、公営住宅を移管し事業主体となる	組合の設立・運営コスト必要 現時点で同様の事例はない
大阪府に移管	大阪府に移管し、府が事業主体	府への移管は非現実的
官民連携組織に移管	官民連携組織を設立し、公営住宅を移管し事業主体となる	現行公営住宅法上は不可

- 改修・建替を含む公営住宅の維持管理業務について、簡易VFMの算定を行った。

	グループA	グループB		グループC	グループD
	PFI	指定管理	PFI	PFI	PFI
VFM（税抜）	7.5%	-14.6%	-8.7%	0.1%	-18.0%
定性評価	•「発注事務の効率化」や「行政職員の負担軽減」、「民間の技術力の活用」、「経営ノウハウの活用」、「利便性やサービスの向上」、「リスク管理」の観点において定性的な効果が期待できる				
まとめ	• 空き住戸の転用を行うグループA・CではVFMが見込めるが、それ以外のグループについては、VFMが見込みにくい。PFI・指定管理の発注やモニタリングコストをまかなえる戸数規模を確保することが必要。				

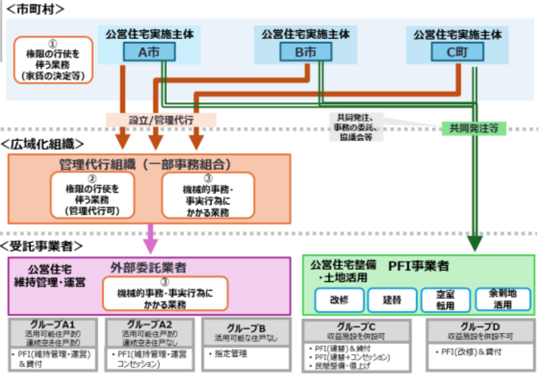
事業者の事業参画促進に向けた調査・検討

- 公営住宅の維持管理企業、建設・マネジメント企業を中心に、民間事業者へのサウンディング調査を実施した。

【民間事業者からの主な意見】

グループA・B	• まとまった管理戸数が確保できれば、条件によって実現可能性あり
グループC・D	• PFI事業とするためには一定規模が必要
跡地・余剰地活用	• 立地条件や周辺状況、ニーズ調査が必要
業務の発注単位	• まとめて発注する方がスケールメリットが出やすい
官民合同会社の設立	• 行政補完組織となる官民合同会社の実現可能性は相当低い • 公営住宅PFI/広域指定管理を受注する官民合同会社の設立は出資に見合うリターンや官民合同会社からの発注条件等の明確化が必要

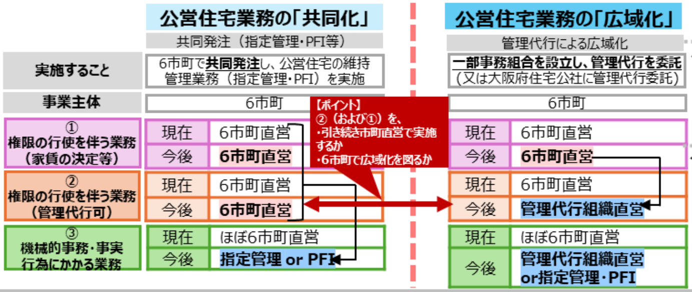
【公営住宅業務「広域化」×「官民連携」の一例】



実装に向けたアクションプラン

- 公営住宅関連業務を包括的に維持管理するための方法として、公営住宅業務の「共同化」または「広域化」が考えられ、次年度以降に方向性を定める必要がある。
- 広域化スキーム・手法の精緻化や、官民連携手法の情報整理・精緻化を行い、事業化に向けて**「官民連携」×「広域化」のパターン**の検討を進めていく。

【公営住宅業務を包括的に維持管理するための方法】



事業化に向けた今後の展望

令和8年度に重点的に検討する内容
- 広域化スキームおよび官民連携手法の精緻化
- 定性的、定量的（VFM）のメリット
- 官民対話（事業パートナーとなる民間事業者との意見交換）

【今後のスケジュール（案）】

	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
広域連携	広域化スキーム・手法検討の精緻化	広域化スキーム導入準備	広域化スキームの成立	事業開始
官民連携	官民連携手法検討の精緻化・情報整理 VFMの更新・精緻化	事業の公募準備（PFI・指定管理等）	事業者の公募（PFI・指定管理等）	
官民対話	サウンディング調査			

【事業化にあたっての課題】

- 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**が必要
- **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