

**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業務  
報告書**

令和 8 年 2 月  
貝塚市  
EY 新日本有限責任監査法人

# 目次

1 本調査の概要	1-1
1.1 調査の目的	1-1
1.2 調査の対象	1-1
1.3 対象自治体の概要	1-2
1.3.1 位置	1-2
1.3.2 人口と世帯数	1-2
1.4 事業発案に至った経緯・課題	1-3
1.4.1 事業の背景	1-3
1.4.2 エリア・施設の課題	1-3
1.5 検討体制	1-4
1.6 調査の流れ	1-5
2 公営住宅の更新や維持管理における効率的な広域・官民連携スキームの調査、検討及び構築	2-1
2.1 収益を確保し、その収益により維持管理を行う等の効率的で効果的かつ実効性のある手法の検討	2-1
2.1.1 公営住宅における収益の確保方策の検討	2-1
2.1.2 公営住宅における収益の確保の観点からみた公営住宅の分類	2-7
2.2 自治体単独で行う形態と複数自治体による広域で連携する形態の比較・検討	2-16
2.2.1 泉州地域 6 市町における公営住宅の更新や維持管理業務の実施状況	2-16
2.2.2 公営住宅関連業務における外部委託制度の整理	2-25
2.2.3 複数自治体による広域で連携する形態の比較・検討	2-29
2.2.4 泉州地域 6 市町における公営住宅関係業務の効果的・効率的実施に向けた検討	2-33
2.3 自治体単独の直営で行う形態と官民連携で行う形態の比較・検討	2-36
2.3.1 官民連携手法の検討	2-36
2.3.2 公営住宅における収益を確保するための官民連携手法の検討	2-40
3 広域・官民連携手法を用いて公営住宅に関する様々なコスト縮減・事務量軽減（家賃徴収等）を実現させる持続可能な組織体の構築・実装に向けた調査・検討	3-1
3.1 持続可能な組織体及び業務の導入範囲に関連する活用可能な制度	3-1
3.1.1 公営住宅の事業主体	3-1
3.1.2 管理代行の実施主体	3-3
3.1.3 公営住宅業務の実施主体の整理	3-4
3.1.4 持続可能な組織体及び業務の導入範囲に関連する活用可能な制度のまとめ	3-5
3.1.5 空き住戸の貸付方法の検討	3-6
3.2 対象自治体間の合意形成に向けた手法	3-8
3.3 定量的評価（簡易 VFM）の試算及び検討並びに定性的評価	3-9
3.3.1 VFM の算定条件の検討	3-9
3.3.2 VFM の算定結果	3-10
3.3.3 定性的評価	3-14
4 事業者の事業参画促進に向けた調査・検討	4-1
4.1 市場調査の概要	4-1
4.1.1 市場調査の概要	4-1
4.1.2 市場調査の回答状況	4-1
4.2 調査の結果	4-2
4.2.1 グループ A1：連続する空き住戸を改修し、収益施設等の併設を検討	4-2
4.2.2 グループ A2：連続する空き住戸がない場合、他用途への転用等を検討	4-3
4.2.3 グループ B：収益を得るための施設に転用できる住戸がない場合の公営住宅等の維持管理について	4-5
4.2.4 グループ C・D：公営住宅等の再編整備（集約建替）を行う方策について	4-7

## 目次

---

4.2.5 公営住宅の再編整備・集約建替および用途廃止に伴う跡地や余剰地の活用方策について .....	4-9
4.2.6 業務の発注単位について .....	4-10
4.2.7 公営住宅等にかかる計画策定・発注支援業務を実施する行政補完組織となる官民合同会社の設立について .....	4-11
4.2.8 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について .....	4-13
4.3 調査結果の分析 .....	4-15
5 実装に向けたアクションプラン .....	5-1
5.1 広域化パターンの方向性の検討 .....	5-1
5.1.1 広域化の方向性 .....	5-1
5.1.2 公営住宅の分類ごとの管理戸数 .....	5-2
5.1.3 公営住宅の分類ごとに想定される官民連携手法 .....	5-2
5.2 公営住宅業務における「官民連携」×「広域化」の方法 .....	5-3
5.2.1 公営住宅業務の広域型官民連携手法：共同発注 .....	5-3
5.2.2 公営住宅業務の広域型官民連携手法：一部事務組合による管理代行 .....	5-3
5.2.3 公営住宅業務の広域型官民連携手法：管理代行組織による管理代行 .....	5-4
5.3 公営住宅業務における「官民連携」×「広域化」に向けて .....	5-5
5.3.1 本調査のまとめ .....	5-5
5.3.2 今後の課題とスケジュール .....	5-9

# 1 本調査の概要

## 1.1 調査の目的

全国的に人口減少や人口構造の変化等による税収が伸び悩むなか、施設の改修・維持管理・運営等の負担が大きい状況にある。特に泉州地域の多くの自治体は、公営住宅の管理戸数が多く、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。

それらの課題解決を図るべく、公営住宅の更新（改修・集約建替）・維持管理（法定点検・修繕等）において、従来方式に捉われず収益を確保し、その収益を維持管理に還元する等の効率的で効果的かつ実効性のある公営住宅の更新・維持管理を実現するスキームの構築と実装に向けた調査を行い、その実現可能性を検討すべく、泉州地域の4市2町（泉大津市、貝塚市、高石市、泉南市、田尻町、岬町）で取り組むものである。

本業務では、泉州地域の複数自治体で広域連携手法を用いて公営住宅の更新・維持管理の包括委託等を行う場合の成立条件を整理し、官民連携手法による事業者の事業参画のインセンティブを創出するなど事業を実現可能にする具体的な広域・官民連携事業スキームの調査、検討及び構築の支援をすることを目的とする。

## 1.2 調査の対象

泉州地域の4市2町（泉大津市、貝塚市、高石市、泉南市、田尻町、岬町）を対象とする。

表 1-1 調査対象施設

対象自治体	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・建て替え	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・建て替え	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）

### 1.3 対象自治体の概要

泉州地域の4市2町（泉大津市、貝塚市、高石市、泉南市、田尻町、岬町）を本業務の対象自治体とする。対象自治体の概要は以下のとおりである。

#### 1.3.1 位置

対象自治体の位置図を以下に示す。

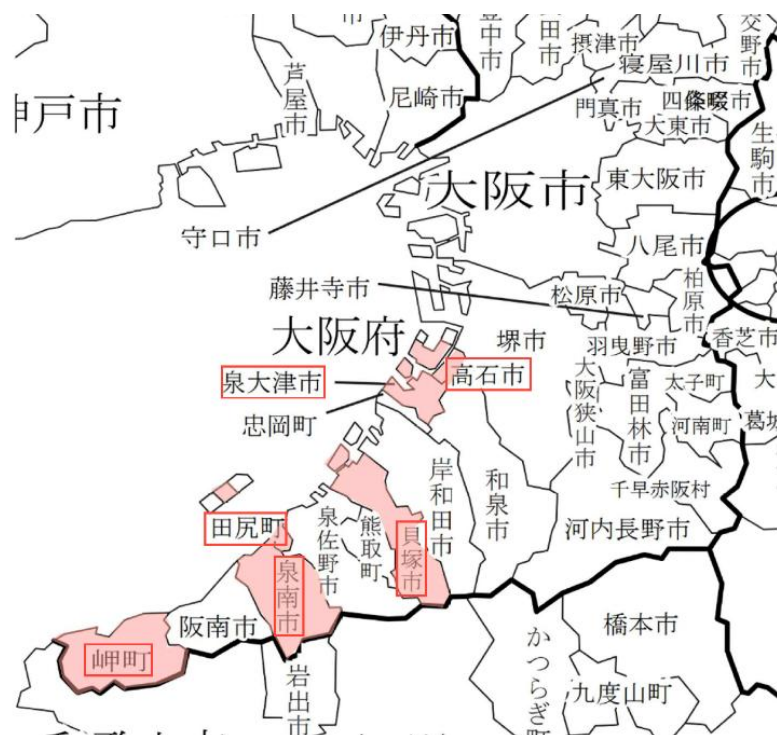


図 1-1 対象自治体の位置

#### 1.3.2 人口と世帯数

対象自治体の人口と世帯数は表 1-2 のとおりである。

表 1-2 対象自治体の人口と世帯数

対象自治体	人口	世帯数	備考
泉大津市	72,400 人	36,037 世帯	令和 7 年 12 月 1 日現在
貝塚市	80,849 人	39,044 世帯	令和 7 年 11 月末現在
高石市	55,637 人	26,752 世帯	令和 7 年 12 月 1 日現在
泉南市	57,466 人	26,772 世帯	令和 7 年 11 月末現在
田尻町	8,386 人	4,224 世帯	令和 7 年 11 月 1 日現在
岬町	14,073 人	7,384 世帯	令和 7 年 11 月 30 日現在
合計	288,811 人	140,213 世帯	

---

## 1.4 事業発案に至った経緯・課題

### 1.4.1 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。

### 1.4.2 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少に対し、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。

#### 背景

- ・ **広域連携の背景：** 技術職員不足の中、行政側が連携して技術力を担保し、公営住宅サービスを提供する必要がある。
- ・ **官民連携の背景：** 施設の老朽化と生産年齢人口の減少による税収減に対応するため、より効率的な維持管理手法（官民連携）を検討する必要がある。

## 1.5 検討体制

本業務を進めるにあたっての対象自治体の検討体制は表 1-3 のとおりである。平成 30 年度以降から泉州地域では PPP/PFI に関する意見交換等を実施し、研究を重ねている（表 1-4）。

表 1-3 対象自治体における検討体制

対象自治体	部署
泉大津市	都市政策部 建築住宅課
貝塚市	公共施設マネジメント室 都市整備部 建築住宅課
高石市	土木部 都市計画課
泉南市	都市整備部 住宅公園課 公共施設再編室 公共施設再編課
田尻町	事業部都市みどり課
岬町	都市整備部 建築課
オブザーバー	
大阪府	

表 1-4 検討経緯

年度	実施内容
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。
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）
令和 4 年度～	広域行政に関する研究や検討を開始した。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・検討を実施した。
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した。
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。

## 1.6 調査の流れ

本調査の流れを図 1-2 検討の進め方に示す。官民連携に係る検討と広域連携に係る検討を並行して進め、毎月、対象自治体（6市町）での合同会議を開催した。

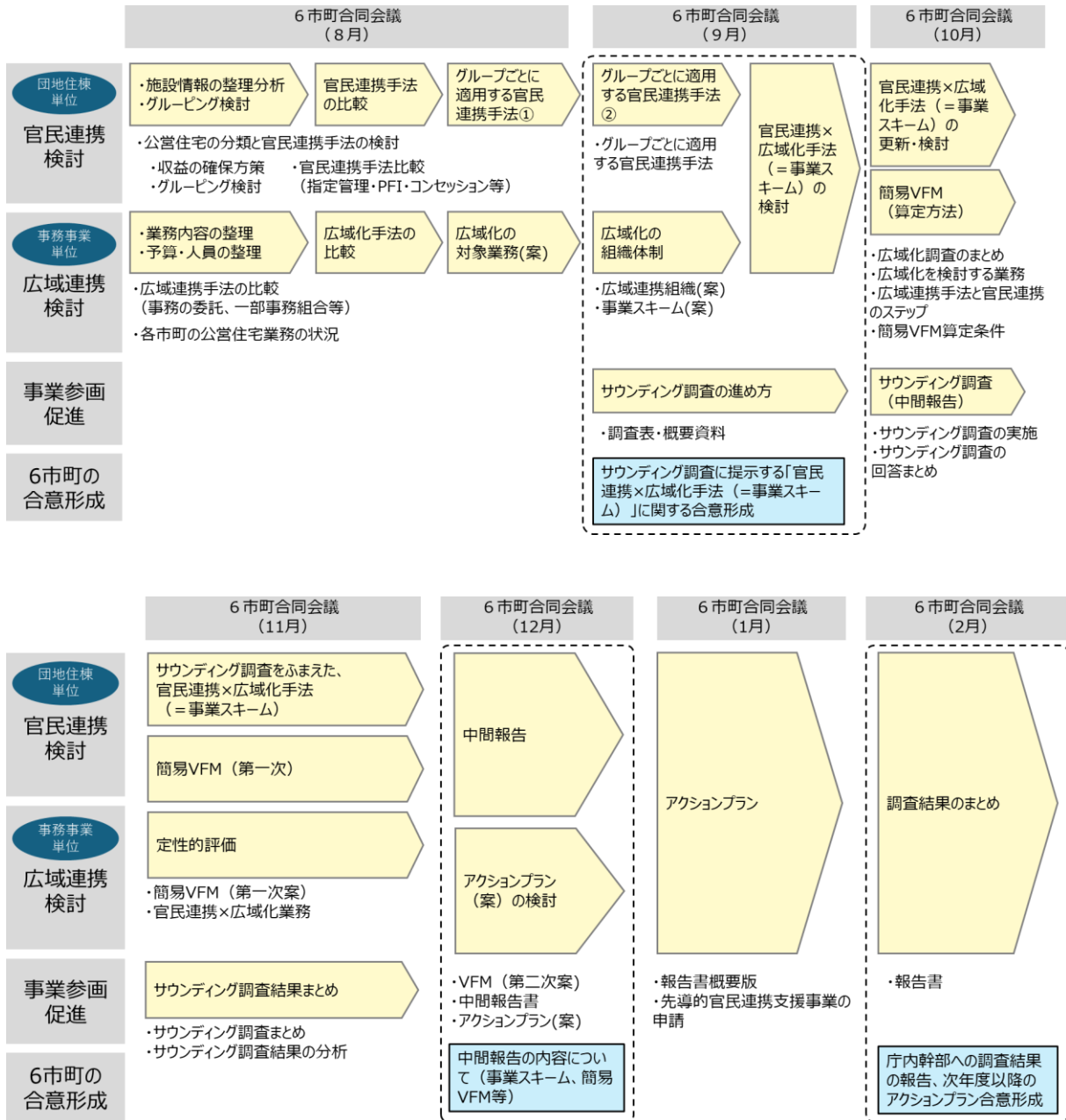


図 1-2 検討の進め方

## 2 公営住宅の更新や維持管理における効率的な広域・官民連携スキームの調査、検討及び構築

### 2.1 収益を確保し、その収益により維持管理を行う等の効率的で効果的かつ実効性のある手法の検討

泉州地域の4市2町（泉大津市、貝塚市、高石市、泉南市、田尻町、岬町）において、公営住宅の改修・建替えを含む維持管理に係る費用負担を抑えつつ、より効率的で効果的な公営住宅の更新や維持管理の方策を検討する。

#### 2.1.1 公営住宅における収益の確保方策の検討

##### (1) 公営住宅における収益の確保方策

公営住宅の更新（改修・集約建替）・維持管理において、従来方式に捉われず収益を確保し、その収益を維持管理に還元する等の方法により、効率的・効果的に公営住宅を管理していくため、空き住戸を活用して、他用途への転用や収益施設等の併設、跡地活用・余剰地活用をあわせて行うことを検討する。

表 2-1 公営住宅における収益の確保方策

	公営住宅		土地活用
	他用途への転用	収益施設等の併設	跡地活用・余剰地活用
イメージ			
活用方策	空き住戸を他用途へ転用	空き住戸を改修し、収益施設等（物販、保育、福祉施設等）を併設	用途廃止や集約建て替えした公営住宅の解体後の跡地の土地活用
収入	入居者からの家賃収入	テナントからの賃料収入	売却収入または地代収入
メリット	空き住戸を公営住宅以外の用途に転用することで、低廉な公営住宅の入居者家賃とは別に、第三者からの賃料収入を得られる。	収益施設等の賃料を維持管理費に充当できる。	跡地活用の収益を整備費・維持管理費に充当できる（立地がよいほど収益性が高くなる）。貸付の場合は長期にわたり賃料収入を得られる。
事例	群馬県太田市：富沢団地（新婚や子育て世帯向け住居として所得に関係なく、定住促進・子育て支援に活用）	群馬県安中市：米山団地（医療法人に空室を賃貸し、福祉施設（障がい者向けグループホーム等）に活用）	秋田市営新屋比内町市営住宅建替事業（5団地を1団地に集約し、余剰地を社会福祉施設等として活用）

## (2) 検討対象とする住宅

### ア 検討対象

本業務において、検討の対象とする公営住宅等は、以下のとおりとする。

本業務での検討対象とする公営住宅等	市営住宅・町営住宅、改良住宅・更新住宅
対象外の住宅	府営住宅・公社住宅・UR住宅

### イ 検討の前提条件

本業務で検討を行うにあたっての前提条件を以下に示す。

<ul style="list-style-type: none"> <li>● 各市町の長寿命化計画、個別施設計画による公営住宅ごとの管理方針を踏まえて検討する。</li> <li>● 「維持管理」「個別改善」「再編整備（集約建替）」の判定を受けた公営住宅については、官民連携や広域化の検討対象に含める。</li> <li>● 「用途廃止」や「再編整備（集約建替）」によって発生する跡地については、既に公的利用の予定・意向がある場合を除き、官民連携や広域化の対象に含めて検討する。</li> <li>● 今回の官民連携や広域化の検討とは別に、建替え等を予定している住宅は対象外とする。</li> </ul>
--

長寿命化計画、個別施設計画等の上位関連計画において、各市町の公営住宅の管理方針は以下のとおりである。

表 2-2 各市町の公営住宅の管理方針

	泉大津市	貝塚市	高石市	泉南市	田尻町	岬町
維持管理	・河原町市営住宅(1)	・脇浜住宅(1-6) ・沢住宅(1) ・東住宅(17-26, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26)	・富木第二住宅	・宮本住宅(2)	・高砂住宅 ・砂山住宅	・緑ヶ丘住宅(1,2,3)
個別改善	・汐見町市営住宅(1,2,3) ・助松市営住宅(1) ・虫取市営住宅(1,2,3)	・東住宅(27-33)	・富木住宅 ・富木南住宅	・宮本住宅(5) ・前畑住宅(1,5,6,7,A,B)	-	・多奈川小田平住宅(1-38) ・多奈川平野北住宅(1-30)
再編整備 集約建替	・寿市営住宅(1-37) ・二田市営住宅(1,2)	・東住宅(7-16)	-	・宮本住宅(1) ・前畑住宅(2,3,8,10)	-	-
用途廃止	・河原町一般住宅(1-24) ・春日町一般住宅(1-12)	・橋本住宅(1-67) ・久保住宅(1-16) ・近義川住宅(1-33) ・三ツ松住宅(1-47) ・第2橋本住宅(2-70) ・東住宅(1,2,5,6,8,9,10) ・福田住宅(1-20) ・脇浜住宅(1-62)	-	・長山住宅	・露ノ口第2住宅	・深日小池谷住宅(2) ・淡輪住宅(4,10,14,18)


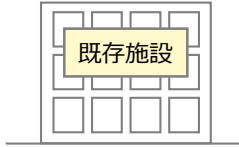


### (3) 収益の確保方策に応じた公営住宅の分類

各市町の公営住宅は、「維持管理」「個別改善」「再編整備（集約建替）」「用途廃止」に分類されている。既存施設の「管理（維持管理・個別改善）」または「建替え（再編整備・集約建替）」のそれぞれの場合において、活用可能な空き住戸の有無によって、以下のグループに分類する。

既存施設の維持管理において、活用可能な住戸があるグループを「グループ A」とし、さらに連続する空き住戸がある場合を「A-1 グループ」、連続する空き住戸がない場合を「A-2 グループ」とする。また、活用可能な住戸がないグループを「グループ B」とする。

建替えにおいて、活用可能な住戸があるグループを「グループ C」とし、活用可能な住戸がないグループを「グループ D」とする。

表 2-3 収益の確保方策に応じた公営住宅の分類

	既存施設		建替え	
	グループ A 活用可能な住戸あり	グループ B 活用可能な住戸なし	グループ C 活用可能な住戸あり	グループ D 活用可能な住戸なし
<b>イメージ</b>	 A1: 連続空き住戸あり	 既存施設	 建替え	 建替え
<b>グループの説明</b>	既存施設において、収益を得るための施設に転用できる住戸がある	既存施設において、収益を得るための施設に転用できる住戸がない	建替えによって、収益を得るための施設を併設できる	建替えであるが、収益を得るための施設は併設できない
<b>活用方法</b>	公営住宅の一部を第三者が利用するためには、「行政財産の貸付」を行う必要あり	—	公営住宅の一部を第三者が利用するためには、「行政財産の貸付」を行う必要あり	—

#### (4) 空き住戸の貸付方法

公営住宅の空き住戸の他用途への転用や収益施設等の併設により第三者（テナント）が利用するためには、「目的外使用許可」または「行政財産の貸付」が考えられる。

しかしながら、目的外使用許可は借地借家法が適用されず、借主側の権利が弱く収益施設としての利用には向かないため、「行政財産の貸付」を活用することを想定する。

表 2-4 目的外使用許可と貸付について

	目的外使用許可	貸付
法的根拠	地方自治法第 238 条の 4 第 7 項	地方自治法第 238 条の 4 第 1 項各号
法的性格	公法上の行政処分	私法上の契約
対象者	制限なし	地方公共団体が適正な方法による管理を行う上で適当と認める者 (地方自治法第 238 条の 4 第 2 項第 4 号)
期間	制限なし（運用上短期間に設定）	制限なし
使用料	条例で規定 (地方自治法第 225 条、第 228 条)	契約で設定
借地借家法の適用	適用なし（権利としては弱い） (地方自治法第 238 条の 4 第 8 項)	適用あり（権利としては安定する）

## (5) 公営住宅ごとの活用方法の分類

公営住宅の空き住戸の他用途への転用や収益施設等の併設を検討するため、各市町の公営住宅ごとの立地や施設の状況等による活用方法の分類のためのフローと視点を以下に示す。

### ア 公営住宅の分類

#### (ア) 公営住宅（建物）の分類フロー

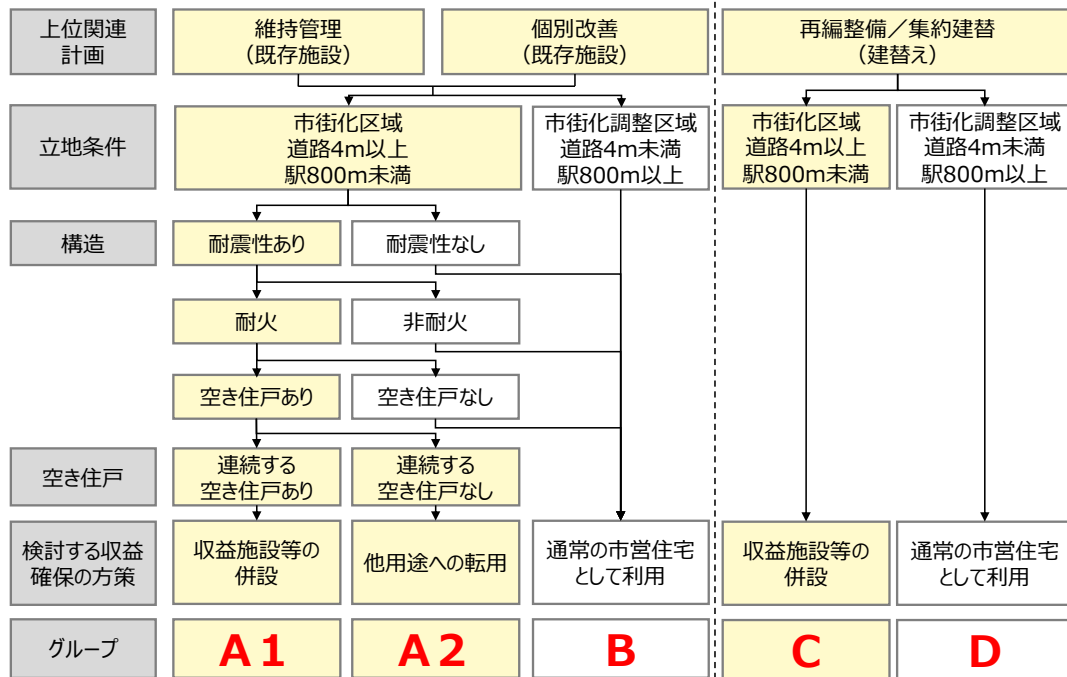


図 2-1 公営住宅ごとの活用イメージの分類フロー（建物）

#### (イ) 公営住宅（土地）の分類フロー

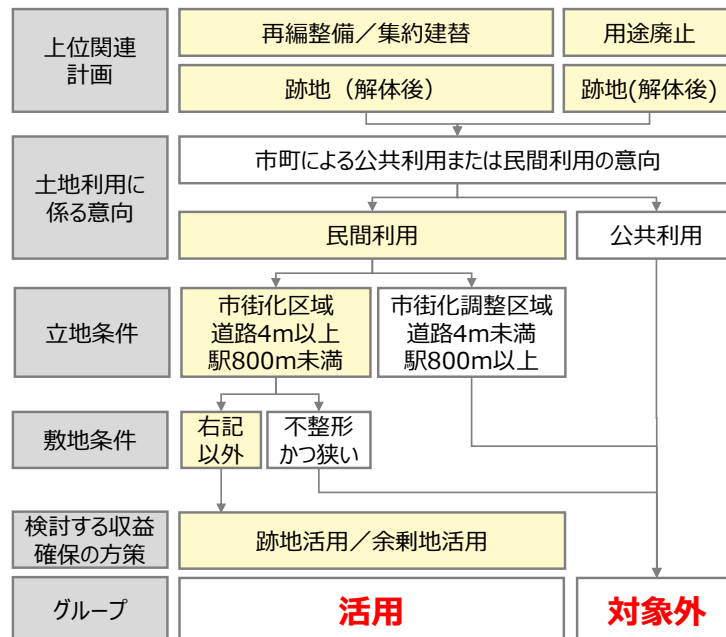


図 2-2 公営住宅ごとの活用イメージの分類フロー（土地）

公営住宅は、「上位関連計画」「土地利用に係る市町の意向」「立地」「敷地条件」「構造」「空き住戸」の各視点で分類する。

表 2-5 分類のための視点

	分類のための視点
上位関連計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 長寿命化計画、個別施設計画の方針に基づく</li> </ul>
土地利用に係る市町の意向	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公共利用または民間利用の方向性について市町への意向確認による               <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ <b>公共利用</b>：他の公共施設の建替用地としての利用等</li> <li>➢ <b>民間利用</b>：民間事業者への売却・貸付を検討</li> </ul> </li> </ul>
立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>立地</b>：市街地にあるか（市街化調整区域でないか）</li> <li>・ <b>道路</b>：前面道路の幅員が十分にあるか （例：4m未満、4m以上6m未満、6m以上で区分）</li> <li>・ <b>鉄道</b>：徒歩10分以内に鉄道駅があるか（10分：800m以内で換算。バス停は含めない。）</li> </ul>
敷地条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>敷地形状</b>：利用しやすい整形な土地か（不整形な土地でないか）</li> <li>・ <b>面積</b>：一定のまとまった面積があるか（狭小でないか）</li> </ul>
構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>耐震性</b>：耐震性があるか（旧耐震の建物ではないか） ※旧耐震であっても耐震改修を実施済の場合は、耐震性ありと判定する</li> <li>・ <b>耐火性能</b>：耐火性能がある建物か （木造：耐火、騒音・振動の観点から収益施設として活用しにくい等）</li> <li>・ <b>耐用年数</b>：耐用年数が十分にあるか （施設の改修への投資回収を考慮し、10年以上は必要） ※参考：公営住宅法による耐用年数 耐火構造：70年</li> </ul>
空き住戸	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>空き住戸数</b>：活用可能な空き住戸があるか</li> <li>・ <b>空き住戸の位置・連続性</b>：1階に連続した複数住戸（3戸以上）があるか（150㎡以上）</li> </ul>

## 2.1.2 公営住宅における収益の確保の観点からみた公営住宅の分類

### ア 対象自治体ごとの公営住宅の分類結果

#### (ア) 泉大津市

泉大津市の公営住宅をフローに基づき分類した結果を以下に示す。

<p>【建物】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● グループ A1（既存施設で活用可能な住戸あり）：なし</li> <li>● グループ A2（既存施設で活用可能な住戸あり）：なし</li> <li>● グループ B（既存施設で活用可能な住戸なし）：河原町市営住宅(1)、汐見町市営住宅(1,2,3)、助松市営住宅(1)、虫取市営住宅(1,2,3)、二田市営住宅(1,2)</li> <li>● グループ C（建替えて活用可能な住戸あり）：なし</li> <li>● グループ D（建替えて活用可能な住戸なし）：なし</li> </ul> <p>【跡地】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 活用（グループ A～D との組合せ）：なし</li> <li>● 対象外：寿市営住宅(1-37) 河原町一般住宅(1-24)、春日町一般住宅(1-12)</li> </ul>
---

表 2-6 公営住宅の分類（泉大津市）

管理方針	該当する公営住宅	共通		建物			土地		
		立地条件	構造	空き住戸	グループ判定	土地利用に係る意向	敷地条件	グループ判定	
維持管理	・河原町市営住宅(1)	市街化区域○ 道路 6m～○ 駅 2km×	耐火○ 耐震○ 残年数○	あり○	B	-	-	-	
個別改善	・汐見町市営住宅(1,2,3)	市街化区域○ 道路 6m～○ 駅 2km×	耐火○ 耐震× 残年数○	あり○	B	-	-	-	
	・助松市営住宅(1)	市街化区域○ 道路 4～6m○ 駅 600m○	耐火○ 耐震○ 残年数○	あり○	B※	-	-	-	
	・虫取市営住宅(1,2,3)	市街化区域○ 道路 6m～○ 駅 1.4km×	耐火○ 耐震○ 残年数○	あり○	B	-	-	-	
再編整備 集約建替	・寿市営住宅(1-37)	市街化区域○ 道路 4m～○ 駅 1.1km×	-	-	対象外※	検討 対象外×	整形○	対象外	
	・二田市営住宅(1,2)	市街化区域○ 道路 4～6m○ 駅 500m○	-	-	B※	-	-	-	
用途廃止	・河原町一般住宅(1-24)	市街化区域○ 道路 4～6m○ 駅 1.9km×	-	-	-	-	不整形	対象外	
	・春日町一般住宅(1-12)	市街化区域○ 道路 4m～○ 駅 500m○	-	-	-	検討 対象外×	整形○	対象外	

※助松市営住宅(1)：フローに基づくと A2 になるが、市営住宅としての需要が高い住宅であり、空き住戸は継続して住戸として活用するため、B と判定する。

- 
- ※寿市営住宅：フローに基づくDになるが、新たな公営住宅の整備は行わず、跡地も検討対象外とする。
  - ※二田市営住宅：フローに基づくCになるが、他の市営住宅の維持管理と指定管理を検討するため、Bと判定する。

## (イ) 貝塚市

貝塚市の公営住宅をフローに基づき分類した結果を以下に示す。

【建物】
● グループ A1（既存施設で活用可能な住戸あり）：東住宅(17)
● グループ A2（既存施設で活用可能な住戸あり）：東住宅(18-26, ヲノエ東 1、東 2)、東住宅(27-33)
● グループ B（既存施設で活用可能な住戸なし）：脇浜住宅(3,4)、脇浜住宅(1,2,5,6)、沢住宅(1)
● グループ C（建替えて活用可能な住戸あり）：東住宅(7-16)
● グループ D（建替えて活用可能な住戸なし）：なし
【跡地】
● 活用（グループ A～D との組合せ）：東住宅(7-16)、三ツ松住宅(1-47)
● 対象外：橋本住宅(1-67)、久保住宅(1-16)、近義川住宅(1-33)、第 2 橋本住宅(2-70)、東住宅(1,2,5,6,8,9,10)、福田住宅(1-20)、脇浜住宅(1-62)

表 2-7 公営住宅の分類（貝塚市）

管理方針	該当する公営住宅	共通	建物			土地		
		立地条件	構造	空き住戸	グループ判定	土地利用に係る意向	敷地条件	グループ判定
維持管理	・ 脇浜住宅(3,4)	市街化区域○ 道路 6m～○ 駅 1.1km×	耐火○ 耐震○ 残年数○	あり○	<b>B</b>	-	-	-
	・ 脇浜住宅(1,2,5,6)	市街化区域○ 道路 6m～○ 駅 1.1km×	耐火○ 耐震× 残年数○	あり○	<b>B</b>	-	-	-
	・ 沢住宅(1)	市街化区域○ 道路 6m～○ 駅 1.1km×	耐火○ 耐震○ 残年数○	あり○	<b>B</b>	-	-	-
	・ 東住宅(17)	市街化区域○ 道路 6m～○ 駅 700m○	耐火○ 耐震○ 残年数○	3 戸連続 あり○	<b>A1</b>	-	-	-
	・ 東住宅(18-26, ヲノエ東 1、東 2)	市街化区域○ 道路 6m～○ 駅 700m○	耐火○ 耐震○ 残年数○	あり○	<b>A2</b>	-	-	-
個別改善	・ 東住宅(27-33)	市街化区域○ 道路 6m～○ 駅 700m○	耐火○ 耐震○ 残年数○	あり○	<b>A2</b>	-	-	-
再編整備 集約建替	・ 東住宅(7-16)	市街化区域○ 道路 4m～○ 駅 700m○	-	-	<b>C</b>	-	不整形	活用
用途廃止	・ 橋本住宅(1-67)	市街化調整区域× 道路 6m～○ 駅 800m○	-	-	-	-	不整形	対象外

・久保住宅(1-16)	市街化区域○ 道路 4m～○ 駅 900m×	-	-	-	検討 対象外×	不整形	対象外
・近義川住宅(1-33)	市街化区域○ 道路 4m～○ 駅 1.1km×	-	-	-	-	不整形	対象外
・三ツ松住宅(1-47)	市街化区域○ 道路 4～6m○ 駅 600m○	-	-	-	-	不整形	活用
・第2橋本住宅(2-70)	市街化区域○ 道路 4～6m○ 駅 1km×	-	-	-	-	不整形	対象外
・東住宅(1,2,5,6,8,9,10)	市街化区域○ 道路～4m× 駅 700m○	-	-	-	-	不整形	対象外
・福田住宅(1-20)	市街化区域○ 道路～4m× 駅 1.7km×	-	-	-	-	不整形	対象外
・脇浜住宅(1-62)	市街化区域○ 道路 6m～○ 駅 1.1km×	-	-	-	-	整形○	対象外

## (ウ) 高石市

高石市の公営住宅をフローに基づき分類した結果を以下に示す。

<p>建物</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● グループ A1（既存施設で活用可能な住戸あり）：なし</li> <li>● グループ A2（既存施設で活用可能な住戸あり）：なし</li> <li>● グループ B（既存施設で活用可能な住戸なし）：富木第二住宅、富木南住宅、富木住宅</li> <li>● グループ C（建替えて活用可能な住戸あり）：なし</li> <li>● グループ D（建替えて活用可能な住戸なし）：なし</li> </ul> <p>跡地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 活用（グループ A～D との組合せ）：なし</li> <li>● 対象外：なし</li> </ul>
--

表 2-8 公営住宅の分類（高石市）

管理方針	該当する公営住宅	共通		建物		土地		
		立地条件	構造	空き住戸	グループ判定	土地利用に係る意向	敷地条件	グループ判定
維持管理	・ 富木第二住宅	市街化区域○ 道路 6m～○ 駅 300m○	耐火○ 耐震○ 残年数○	あり○	B※	-	-	-
個別改善	・ 富木南住宅	市街化区域○ 道路 4～6m○ 駅 600m○	耐火○ 耐震○ 残年数○	あり○	B※	-	-	-
	・ 富木住宅	市街化区域○ 道路 4～6m○ 駅 600m○	耐火○ 耐震○ 残年数○	あり○	B※	-	-	-
再編整備 集約建替	-	-	-	-	-	-	-	-
用途廃止	-	-	-	-	-	-	-	-

※富木第二住宅：フローに基づく A2 になるが、市営住宅としての需要が高い住宅であり、空き住戸が連続していないため、B と判定する。

※富木南住宅：フローに基づく A2 になるが、市営住宅としての需要が高い住宅であり、空き住戸が連続していないため、B と判定する。

※富木住宅：フローに基づく A2 になるが、市営住宅としての需要が高い住宅であり、空き住戸が連続していないため、B と判定する。

## (工) 泉南市

泉南市の公営住宅をフローに基づき分類した結果を以下に示す。

<p>建物</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● グループ A1（既存施設で活用可能な住戸あり）：なし</li> <li>● グループ A2（既存施設で活用可能な住戸あり）：前畑住宅(1)</li> <li>● グループ B（既存施設で活用可能な住戸なし）：宮本住宅(2,5)、前畑住宅(5,6,7,A,B)</li> <li>● グループ C（建替えて活用可能な住戸あり）：なし</li> <li>● グループ D（建替えて活用可能な住戸なし）：宮本住宅(1)、前畑住宅(2,8)、前畑住宅(3,10)</li> </ul> <p>跡地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 活用（グループ A～D との組合せ）：前畑住宅(3,10)</li> <li>● 対象外：宮本住宅(1)、前畑住宅(2,8)、長山住宅</li> </ul>
---

表 2-9 公営住宅の分類（泉南市）

管理方針	該当する公営住宅	共通		建物		土地		
		立地条件	構造	空き住戸	グループ判定	土地利用に係る意向	敷地条件	グループ判定
維持管理	・ 宮本住宅(2)	市街化区域○ 道路～4m× 駅 1.9km×	耐火○ 耐震○ 残年数○	あり○	<b>B</b>	-	-	-
個別改善	・ 宮本住宅(5)	市街化区域○ 道路～4m× 駅 1.9km×	耐火○ 耐震○ 残年数○	あり○	<b>B</b>	-	-	-
	・ 前畑住宅(1)	市街化区域○ 道路 6m～○ 駅 700m○	耐火○ 耐震○ 残年数○	なし×	<b>A2</b>	-	-	-
	・ 前畑住宅(5,6,7,A,B)	市街化区域○ 道路～4m× 駅 700m○	耐火○ 耐震○ 残年数○	あり○	<b>B</b>	-	-	-
再編整備 集約建替	・ 宮本住宅(1)	市街化区域○ 道路～4m× 駅 1.9km×	-	-	<b>D</b>	-	整形○	対象外
	・ 前畑住宅(2,8)	市街化区域○ 道路～4m× 駅 700m○	-	-	<b>D</b>	-	整形○	対象外
	・ 前畑住宅(3,10)	市街化区域○ 道路 6m～○ 駅 700m○	-	-	<b>D※</b>	-	整形○	活用
用途廃止	・ 長山住宅	市街化調整区域× 道路～4m× 駅 1.9km×	-	-	-	-	整形○	対象外

※前畑住宅（3,10）：フローに基づくとCになるが、建て替え後の市営住宅としての活用はないため、Dと判定する。

## (オ) 田尻町

田尻町の公営住宅をフローに基づき分類した結果を以下に示す。

<p>建物</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● グループ A1（既存施設で活用可能な住戸あり）：なし</li> <li>● グループ A2（既存施設で活用可能な住戸あり）：高砂住宅</li> <li>● グループ B（既存施設で活用可能な住戸なし）：砂山住宅</li> <li>● グループ C（建替えて活用可能な住戸あり）：なし</li> <li>● グループ D（建替えて活用可能な住戸なし）：なし</li> </ul> <p>跡地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 活用（グループ A～D との組合せ）：なし</li> <li>● 対象外：露ノ口第 2 住宅</li> </ul>
--

表 2-10 公営住宅の分類（田尻町）

管理方針	該当する 公営住宅	共通		建物			土地		
		立地条件	構造	空き 住戸	グループ 判定	土地利 用に係る 意向	敷地 条件	グループ 判定	
維持管理	・ 砂山住宅	市街化区域○ 道路 6m～○ 駅 600m○	耐火○ 耐震○ 残年数○	なし×	B	-	-	-	
	・ 高砂住宅	市街化区域○ 道路 6m～○ 駅 500m○	耐火○ 耐震○ 残年数○	あり○	A2	-	-	-	
個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	
再編整備 集約建替	-	-	-	-	-	-	-	-	
用途廃止	・ 露ノ口第 2 住宅	市街化区域○ 道路 4～6m○ 駅 250m○	-	-	-	検討 対象外×	不整形	対象外	

## (カ) 岬町

岬町の公営住宅をフローに基づき分類した結果を以下に示す。

<p>建物</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● グループ A1（既存施設で活用可能な住戸あり）：なし</li> <li>● グループ A2（既存施設で活用可能な住戸あり）：緑ヶ丘住宅(1)、緑ヶ丘住宅(2,3)、多奈川小田平住宅(9-33)</li> <li>● グループ B（既存施設で活用可能な住戸なし）：多奈川小田平住宅(1-8,34-38)、多奈川平野北住宅(1-17,25-30)、多奈川平野北住宅(18-24)</li> <li>● グループ C（建替えて活用可能な住戸あり）：なし</li> <li>● グループ D（建替えて活用可能な住戸なし）：なし</li> </ul> <p>跡地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 活用（グループ A～D との組合せ）：なし</li> <li>● 対象外：淡輪住宅(4,10,14,18)、深日小池谷住宅(2)</li> </ul>
--

表 2-11 公営住宅の分類（岬町）

管理方針	該当する公営住宅	共通		建物			土地		
		立地条件	構造	空き住戸	グループ判定	土地利用に係る意向	敷地条件	グループ判定	
維持管理	・ 緑ヶ丘住宅(1)	市街化区域○ 道路 6m～○ 駅 500m○	耐火○ 耐震○ 残年数○	あり○	A2	-	-	-	
	・ 緑ヶ丘住宅(2,3)	市街化区域○ 道路 6m～○ 駅 600m○	耐火○ 耐震○ 残年数○	あり○	A2	-	-	-	
個別改善	・ 多奈川小田平住宅(1-8,34-38)	市街化区域○ 道路 6m～○ 駅 300m○	耐火○ 耐震○ 残年数○	なし×	B	-	-	-	
	・ 多奈川小田平住宅(9-33)	市街化区域○ 道路 6m～○ 駅 300m○	耐火○ 耐震○ 残年数○	あり○	A2	-	-	-	
	・ 多奈川平野北住宅(1-17,25-30)	市街化区域○ 道路 4～6m○ 駅 1.5km×	耐火○ 耐震○ 残年数○	あり○	B	-	-	-	
	・ 多奈川平野北住宅(18-24)	市街化区域○ 道路 4～6m○ 駅 1.5km×	耐火○ 耐震○ 残年数○	なし×	B	-	-	-	
再編整備 集約建替	-	-	-	-	-	-	-	-	
用途廃止	・ 淡輪住宅(4,10,14,18)	市街化区域○ 道路～4m× 駅 500m○	-	-	-	-	不整形	対象外	
	・ 深日小池谷住宅(2)	市街化区域○ 道路～4m× 駅 400m○	-	-	-	-	不整形	対象外	

イ 泉州地域 6 市町のまとめ

泉州地域 6 市町の公営住宅をフローに基づき分類した結果を以下に示す。

表 2-12 公営住宅の分類（泉州地域 6 市町）

	グループ A1			グループ A2			建物 グループ B			グループ C			グループ D			土地	
	住宅	入居戸数	空き戸数	住宅	入居戸数	空き戸数	住宅	入居戸数	空き戸数	住宅	入居戸数	空き戸数	住宅	入居戸数	空き戸数	活用	対象外
泉大津市	-	-	-	-	-	-	・【維持管理】 河原町市営住宅(1)	71	6	-	-	-	-	-	-	-	・河原町一般住宅(1-24) ・春日町一般住宅(1-12) ・寿市営住宅(1-37)
貝塚市	・【維持管理】 東住宅(17)	3	2	・【維持管理】 東住宅(18-26,コスモス東1,東2)	120	68	・【維持管理】 脇浜住宅(3,4)	19	21	・【集約建替】 東住宅(7-16)	153	147	-	-	-	・東住宅(7-16) ・三ツ松住宅(1-47)	・橋本住宅(1-67) ・久保住宅(1-16) ・近義川住宅(1-33) ・第2橋本住宅(2-70) ・東住宅(1,2,5,6,8,9,10) ・福田住宅(1-20) ・脇浜住宅(1-62)
高石市	-	-	-	-	-	-	・【維持管理】 富木第二住宅	46	4	-	-	-	-	-	-	-	-
							・【個別改善】 富木南住宅	31	5								
							・【個別改善】 富木住宅	10	1								
泉南市	-	-	-	・【個別改善】 前畑住宅(1)	32	0	・【維持管理】 宮本住宅(2)	19	1	-	-	-	・【集約建替】 宮本住宅(1)	0	0	・前畑住宅(3,10)	・宮本住宅(1) ・前畑住宅(2,8) ・長山住宅
							・【個別改善】 宮本住宅(5)	29	3				・【集約建替】 前畑住宅(2,8)	0	0		
							・【個別改善】 前畑住宅(5,6,7,A,B)	115	13				・【集約建替】 前畑住宅(3,10)	0	0		
田尻町	-	-	-	・【維持管理】 高砂住宅	53	3	・【維持管理】 砂山住宅	20	0	-	-	-	-	-	-	-	・露ノ口第2住宅
岬町	-	-	-	・【維持管理】 緑ヶ丘住宅(1-3)	121	5	・【個別改善】 多奈川小田平住宅(1-8,34-38)	26	0	-	-	-	-	-	-	-	・淡輪住宅(4,10,14,18) ・深臼小池谷住宅(2)
				・【個別改善】 多奈川小田平住宅(9-33)	44	6	・【個別改善】 多奈川平野北住宅(1-17,25-30)	42	4								
							・【個別改善】 多奈川平野北住宅(18-24)	14	0								
合計	-	3	2	-	406	110	-	670	170	-	153	147	-	0	0	-	-

※空き住戸：政策空き家を除く。

---

## 2.2 自治体単独で行う形態と複数自治体による広域で連携する形態の比較・検討

泉州地域の4市2町（泉大津市、貝塚市、高石市、泉南市、田尻町、岬町）において、公営住宅の更新（改修・集約建替）・維持管理（法定点検・修繕等）をより効率的・効果的に実施するために、自治体単独で行う形態と複数自治体による広域で連携する形態を具体的に比較・検討する。

### 2.2.1 泉州地域 6 市町における公営住宅の更新や維持管理業務の実施状況

検討に際し、泉州地域 6 市町（泉大津市、貝塚市、高石市、泉南市、田尻町、岬町）における公営住宅関係予算、公営住宅関係業務従事職員数、および公営住宅の更新や維持管理業務（以下、「公営住宅関連業務」という）の実施形態（市町が直接業務を実施しているか、外部に委託しているか）を調査した結果を以降に示す。

## (1) 公営住宅関連業務の状況

### (ア) 泉大津市

表 2-13 公営住宅関連業務の概況（泉大津市）

泉大津市					
管理戸数	335 戸	公営住宅担当課	建築住宅課		
従事職員数	5 名（課長 1、課長補佐 1、係長 1、主査 1、その他 1） ※従事職員数のうち他業務兼任者 4 名 ※従事職員数のうち技術系職員 3 名				
R7 公営住宅歳入予算	635,541 千円	（うち住宅使用料・手数料）		40,288 千円	
R7 公営住宅歳出予算 （人件費除く）	619,407 千円	（うち公営住宅管理分）		29,995 千円	
		（うち公営住宅整備分）		589,412 千円	
事務区分		直営	委託あり	指定管理	備考
<b>a. 入退去関係</b>					
・ 入居者の公募計画の決定		○			
・ 入居者の募集		○			
・ 入居者の資格		○			
・ 入居者の審査・選考		○			
・ 入居者の決定		○			
・ 退去検査		○			
<b>b. 一般・管理関係</b>					
・ 収入調査の受付		○			
・ 収入不申告者の勤務先等への収入状況報告の請求		○			
・ 家賃・敷金の決定		○			
・ 家賃減免等の書類の受付		○			
・ 家賃減免等の決定		○			
・ 入居者指導・苦情処理		○			
・ 各種通知書の作成・送付		○			
・ 市営住宅の巡回・監視		○			
<b>c. 徴収・明渡関係</b>					
・ 家賃の徴収		○			
・ 敷金の徴収		○			
・ 滞納者への明渡請求・指導		○			
・ 滞納者への明渡訴訟			○		
・ 滞納者明渡期限到来後の金銭徴収		○			
・ 高額所得者への明渡請求・指導		○			
・ 高額所得者への明渡訴訟			○		
・ 高額所得者明渡期限到来後の金銭徴収		○			
<b>d. 建物等許可関係</b>					
・ 模様替・同居・承継の書類受付		○			
・ 模様替・同居・承継の書類承認		○			
<b>e. 修繕</b>					
・ 一般修繕・緊急修繕			○		
・ 修繕計画策定・決定		○			
<b>f. 保守点検</b>					
・ 付帯施設（EV、消防設備等）の保守点検			○		
・ 付帯施設（EV、消防設備等）の保守点検			○		
・ 清掃（貯水槽清掃等）			○		
<b>g. 目的外使用</b>					
・ 行政財産目的外使用許可の承認		○			
<b>h. 建設改良・改修</b>					
・ 建設改良計画策定			○		
・ 設計			○		
・ 工事発注		○			
・ 管理監督			○		
<b>i. 総務・経理関係</b>					
・ 予算・決算等経理事務		○			
・ 公有財産管理		○			
・ 契約手続き		○			

## (イ) 貝塚市

表 2-14 公営住宅関連業務の概況（貝塚市）

貝塚市					
管理戸数	1,149 戸	公営住宅担当課	建築住宅課		
従事職員数	16 名（課長 1 名、課長補佐・主幹 2 名、主査 3 名、課員 6 名、その他 4 名） ※従事職員数のうち他業務兼任者 7 名 ※従事職員数のうち技術系職員 7 名				
R7 公営住宅歳入予算	145,318 千円	(うち住宅使用料・手数料)	66,544 千円		
R7 公営住宅予算 (人件費除く)	205,477 千円	(うち公営住宅管理分)	70,824 千円		
		(うち公営住宅整備分)	131,244 千円		
事務区分		直営	委託あり	指定管理	備考
<b>a. 入退去関係</b>					
・ 入居者の公募計画の決定		○			
・ 入居者の募集		○			
・ 入居者の資格		○			
・ 入居者の審査・選考		○			
・ 入居者の決定		○			
・ 退去検査		○			
<b>b. 一般・管理関係</b>					
・ 収入調査の受付		○			
・ 収入不申告者の勤務先等への収入状況報告の請求		○			
・ 家賃・敷金の決定		○			
・ 家賃減免等の書類の受付		○			
・ 家賃減免等の決定		○			
・ 入居者指導・苦情処理		○			
・ 各種通知書の作成・送付		○			
・ 市営住宅の巡回・監視		○			
<b>c. 徴収・明渡関係</b>					
・ 家賃の徴収		○			
・ 敷金の徴収		○			
・ 滞納者への明渡請求・指導		○			
・ 滞納者への明渡訴訟		○			
・ 滞納者明渡期限到来後の金銭徴収		○			
・ 高額所得者への明渡請求・指導		○			
・ 高額所得者への明渡訴訟		○			
・ 高額所得者明渡期限到来後の金銭徴収		○			
<b>d. 建物等許可関係</b>					
・ 模様替・同居・承継の書類受付		○			
・ 模様替・同居・承継の書類承認		○			
<b>e. 修繕</b>					
・ 一般修繕・緊急修繕			○		
・ 修繕計画策定・決定		○			
<b>f. 保守点検</b>					
・ 付帯施設（EV、消防設備等）の保守点検			○		
・ 清掃（貯水槽清掃等）			○		
<b>g. 目的外使用</b>					
・ 行政財産目的外使用許可の承認		○			
<b>h. 建設改良・改修</b>					
・ 建設改良計画策定		○			
・ 設計			○		
・ 工事発注		○			
・ 管理監督		○			
<b>i. 総務・経理関係</b>					
・ 予算・決算等経理事務		○			
・ 公有財産管理		○			
・ 契約手続き		○			

(ウ) 高石市

表 2-15 公営住宅関連業務の概況（高石市）

高石市				
管理戸数	102 戸	公営住宅担当課	都市計画課	
従事職員数	5 名（課長 1 名、課長補佐 1 名、係長 1 名、主任 1 名、会任 1 名） ※従事職員数のうち他業務兼任者 5 名 ※従事職員数のうち技術系職員 1 名			
R7 公営住宅歳入予算	33,155 千円	(うち住宅使用料・手数料)	30,261 千円	
R7 公営住宅歳出予算 (人件費除く)	5,834 千円	(うち公営住宅管理分)	4,594 千円	
		(うち公営住宅整備分)	1,240 千円	
事務区分	直営	委託あり	指定管理	備考
<b>a. 入退去関係</b>				
・ 入居者の公募計画の決定	○			
・ 入居者の募集	○			
・ 入居者の資格	○			
・ 入居者の審査・選考	○			
・ 入居者の決定	○			
・ 退去検査	○			
<b>b. 一般・管理関係</b>				
・ 収入調査の受付	○			
・ 収入不申告者の勤務先等への収入状況報告の請求	○			
・ 家賃・敷金の決定	○			
・ 家賃減免等の書類の受付	○			
・ 家賃減免等の決定	○			
・ 入居者指導・苦情処理	○			
・ 各種通知書の作成・送付	○			
・ 市営住宅の巡回・監視	○			
<b>c. 徴収・明渡関係</b>				
・ 家賃の徴収	○			
・ 敷金の徴収	○			
・ 滞納者への明渡請求・指導	○			
・ 滞納者への明渡訴訟	○			
・ 滞納者明渡期限到来後の金銭徴収	○			
・ 高額所得者への明渡請求・指導	○			
・ 高額所得者への明渡訴訟	○			
・ 高額所得者明渡期限到来後の金銭徴収	○			
<b>d. 建物等許可関係</b>				
・ 模様替・同居・承継の書類受付	○			
・ 模様替・同居・承継の書類承認	○			
<b>e. 修繕</b>				
・ 一般修繕・緊急修繕		○		
・ 修繕計画策定・決定	○			
<b>f. 保守点検</b>				
・ 付帯施設（EV、消防設備等）の保守点検		○		
・ 清掃（貯水槽清掃等）		○		
<b>g. 目的外使用</b>				
・ 行政財産目的外使用許可の承認	○			
<b>h. 建設改良・改修</b>				
・ 建設改良計画策定		○		
・ 設計		○		
・ 工事発注		○		
・ 管理監督		○		
<b>i. 総務・経理関係</b>				
・ 予算・決算等経理事務	○			
・ 公有財産管理	○			
・ 契約手続き	○			

## (工) 泉南市

表 2-16 公営住宅関連業務の概況（泉南市）

泉南市					
管理戸数	368 戸	公営住宅担当課	住宅公園課		
従事職員数	9 名（課長 1 名、課長代理 1 名、係長 2 名、係員（事務）2 名、係員（技術）3 名） ※従事職員数のうち他業務兼任者 7 名 ※従事職員数のうち技術系職員 7 名				
R7 公営住宅歳入予算	351,127 千円	（うち住宅使用料・手数料）		42,750 千円	
R7 公営住宅予算 （人件費除く）	355,416 千円	（うち公営住宅管理分）		37,899 千円	
		（うち公営住宅整備分）		317,517 千円	
事務区分		直営	委託あり	指定管理	備考
<b>a. 入退去関係</b>					
・ 入居者の公募計画の決定		○			
・ 入居者の募集		○			
・ 入居者の資格		○			
・ 入居者の審査・選考		○			
・ 入居者の決定		○			
・ 退去検査		○			
<b>b. 一般・管理関係</b>					
・ 収入調査の受付		○			
・ 収入不申告者の勤務先等への収入状況報告の請求		○			
・ 家賃・敷金の決定		○			
・ 家賃減免等の書類の受付		○			
・ 家賃減免等の決定		○			
・ 入居者指導・苦情処理			○		
・ 各種通知書の作成・送付		○			
・ 市営住宅の巡回・監視			○		
・ 市営住宅入居者用駐車場の管理			○		
<b>c. 徴収・明渡関係</b>					
・ 家賃の徴収			○		
・ 敷金の徴収		○			
・ 滞納者への明渡請求・指導		○			
・ 滞納者への明渡訴訟		○			
・ 滞納者明渡期限到来後の金銭徴収		○			
・ 高額所得者への明渡請求・指導		○			
・ 高額所得者への明渡訴訟		○			
・ 高額所得者明渡期限到来後の金銭徴収		○			
<b>d. 建物等許可関係</b>					
・ 模様替・同居・承継の書類受付		○			
・ 模様替・同居・承継の書類承認		○			
<b>e. 修繕</b>					
・ 一般修繕・緊急修繕		○			
・ 修繕計画策定・決定		○			
<b>f. 保守点検</b>					
・ 付帯施設（EV）の保守点検			○		
・ 付帯施設（消防設備）の保守点検			○		
・ 清掃（貯水槽清掃等）			○		
<b>g. 目的外使用</b>					
・ 行政財産目的外使用許可の承認		○			
<b>h. 建設改良・改修</b>					
・ 建設改良計画策定		○			
・ 設計		○			
・ 工事発注		○			
・ 管理監督		○			
<b>i. 総務・経理関係</b>					
・ 予算・決算等経理事務		○			
・ 公有財産管理		○			
・ 契約手続き		○			

(オ) 田尻町

表 2-17 公営住宅関連業務の概況（田尻町）

田尻町					
管理戸数	92 戸	公営住宅担当課	事業部都市みどり課		
従事職員数	8 名（課長 1 名、参事 1 名、主幹 1 名、主査 2 名、主任 1 名、主事 1 名、その他 1 名） ※従事職員数のうち他業務兼任者 3 名 ※従事職員数のうち技術系職員 3 名				
R7 公営住宅歳入予算	31,175 千円	(うち住宅使用料・手数料)	26,700 千円		
R7 公営住宅予算 (人件費除く)	10,117 千円	(うち公営住宅管理分)	5,017 千円		
		(うち公営住宅整備分)	5,100 千円		
事務区分		直営	委託あり	指定管理	備考
<b>a. 入退去関係</b>					
・ 入居者の公募計画の決定		○			
・ 入居者の募集		○			
・ 入居者の資格		○			
・ 入居者の審査・選考		○			
・ 入居者の決定		○			
・ 退去検査		○			
<b>b. 一般・管理関係</b>					
・ 収入調査の受付		○			
・ 収入不申告者の勤務先等への収入状況報告の請求		○			
・ 家賃・敷金の決定		○			
・ 家賃減免等の書類の受付		○			
・ 家賃減免等の決定		○			
・ 入居者指導・苦情処理		○			
・ 各種通知書の作成・送付		○			
・ 市営住宅の巡回・監視		○			
<b>c. 徴収・明渡関係</b>					
・ 家賃の徴収		○			
・ 敷金の徴収		○			
・ 滞納者への明渡請求・指導		○			
・ 滞納者への明渡訴訟		○			
・ 滞納者明渡期限到来後の金銭徴収		○			
・ 高額所得者への明渡請求・指導		○			
・ 高額所得者への明渡訴訟		○			
・ 高額所得者明渡期限到来後の金銭徴収		○			
<b>d. 建物等許可関係</b>					
・ 模様替・同居・承継の書類受付		○			
・ 模様替・同居・承継の書類承認		○			
<b>e. 修繕</b>					
・ 一般修繕・緊急修繕		○			
・ 修繕計画策定・決定		○			
<b>f. 保守点検</b>					
・ 付帯施設（EV、消防設備等）の保守点検			○		
・ 清掃（貯水槽清掃等）			○		
<b>g. 目的外使用</b>					
・ 行政財産目的外使用許可の承認		○			
<b>h. 建設改良・改修</b>					
・ 建設改良計画策定		○			
・ 設計		○			
・ 工事発注		○			
・ 管理監督		○			
<b>i. 総務・経理関係</b>					
・ 予算・決算等経理事務		○			
・ 公有財産管理		○			
・ 契約手続き		○			

(カ) 岬町

表 2-18 公営住宅関連業務の概況（岬町）

岬町				
管理戸数	267 戸	公営住宅担当課	建築課	
従事職員数	4 名（課長 1 名、係長 1 名、主査 1 名、会計年度職員 1 名） ※従事職員数のうち他業務兼任者 2 名 ※従事職員数のうち技術系職員 2 名			
R7 公営住宅歳入予算	295,929 千円	(うち住宅使用料・手数料)	44,075 千円	
R7 公営住宅予算 (人件費除く)	251,534 千円	(うち公営住宅管理分)	21,436 千円	
		(うち公営住宅整備分)	230,098 千円	
事務区分	直営	委託あり	指定管理	備考
<b>a. 入退去関係</b>				
・ 入居者の公募計画の決定	○			
・ 入居者の募集	○			
・ 入居者の資格	○			
・ 入居者の審査・選考	○			
・ 入居者の決定	○			
・ 退去検査	○			
<b>b. 一般・管理関係</b>				
・ 収入調査の受付	○			
・ 収入不申告者の勤務先等への収入状況報告の請求	○			
・ 家賃・敷金の決定	○			
・ 家賃減免等の書類の受付	○			
・ 家賃減免等の決定	○			
・ 入居者指導・苦情処理	○			
・ 各種通知書の作成・送付	○			
・ 市営住宅の巡回・監視		○		
<b>c. 徴収・明渡関係</b>				
・ 家賃の徴収	○			
・ 敷金の徴収	○			
・ 滞納者への明渡請求・指導	○			
・ 滞納者への明渡訴訟	○			
・ 滞納者明渡期限到来後の金銭徴収	○			
・ 高額所得者への明渡請求・指導	○			
・ 高額所得者への明渡訴訟	○			
・ 高額所得者明渡期限到来後の金銭徴収	○			
<b>d. 建物等許可関係</b>				
・ 模様替・同居・承継の書類受付	○			
・ 模様替・同居・承継の書類承認	○			
<b>e. 修繕</b>				
・ 一般修繕・緊急修繕	○			
・ 修繕計画策定・決定	○			
<b>f. 保守点検</b>				
・ 付帯施設（EV、消防設備等）の保守点検		○		
・ 清掃（貯水槽清掃等）		○		
<b>g. 目的外使用</b>				
・ 行政財産目的外使用許可の承認	○			
<b>h. 建設改良・改修</b>				
・ 建設改良計画策定	○			
・ 設計	○			
・ 工事発注	○			
・ 管理監督	○			
<b>i. 総務・経理関係</b>				
・ 予算・決算等経理事務	○			
・ 公有財産管理	○			
・ 契約手続き	○			
<b>j. その他</b>				
・ 国費の補助金申請等	○			

(2) 泉州地域 6 市町のまとめ

泉州地域 6 市町における公営住宅関連業務について、業務分類ごとの実施形態を以下に示す。

表 2-19 公営住宅関連業務の実施形態（泉州地域 6 市町）

業務分類	泉大津市	貝塚市	高石市	泉南市	田尻町	岬町
管理戸数	335 戸	1,149 戸	102 戸	368 戸	92 戸	267 戸
職員数	5 名（うち兼務 4 名）	16 名（うち兼務 7 名）	5 名（うち兼務 5 名）	9 名（うち兼務 3 名）	8 名（うち兼務 3 名）	4 名（うち兼務 2 名）
（うち技術系職員）	3 名（うち兼務 3 名）	7 名（うち兼務 7 名）	1 名（うち兼務 1 名）	3 名（うち兼務 3 名）	3 名（うち兼務 3 名）	2 名（うち兼務 2 名）
公営住宅管理業務（法定点検・修繕等維持管理）	a.入退去関係	・ 直営	・ 直営	・ 直営	・ 直営	・ 直営
	b.一般・管理関係	・ 直営	・ 直営	・ 直営	・ <u>入居者指導・苦情処理、市営住宅の巡回・監視、入居者用駐車場の管理は一部委託</u> ・ その他は直営	・ <u>市営住宅の巡回・監視は委託</u> ・ その他は直営
	c.徴収・明渡関係	・ 高額所得者への明渡訴訟、滞納者への明渡訴訟は委託 ・ その他は直営	・ 直営	・ 直営	・ <u>家賃の徴収は一部委託</u> ・ その他は直営	・ 直営
	d.建物等許可関係	・ 直営	・ 直営	・ 直営	・ 直営	・ 直営
	e.修繕	・ 修繕計画策定は直営 ・ 修繕実施は委託	・ 修繕計画策定は直営 ・ 修繕実施は一部委託	・ 修繕計画策定は直営 ・ 修繕実施は委託	・ 直営	・ 直営
	f.保守点検	・ 保守点検、清掃業務を一部委託	・ 保守点検、清掃業務を委託 ・ <u>一部住宅は PFI 事業により維持管理業務を実施</u>	・ 保守点検、清掃業務を委託	・ 保守点検、清掃業務を委託	・ 保守点検、清掃業務を委託
	g.目的外使用	・ 直営	・ 直営	・ 直営	・ 直営	・ 直営
公営住宅整備	・ 建設改良計画策定、設計業務は委託 ・ 管理監督は一部委託 ・ 工事発注は直営	・ 建設改良計画策定、工事発注、管理監督は直営 ・ 設計業務は一部委託	・ 建設改良計画策定、設計、工事発注、管理監督を委託	・ 直営	・ 直営	
内部事務	・ 直営	・ 直営	・ 直営	・ 直営	・ 直営	
i.総務・経理関係	・ 直営	・ 直営	・ 直営	・ 直営	・ 直営	

### (3) 泉州地域 6 市町における公営住宅関連業務についての課題

前述の調査に加え、泉州地域 6 市町の公営住宅担当課に対し、公営住宅関連業務に関する課題感についてヒアリング調査を実施した。課題を以下のとおり整理する。

表 2-20 泉州地域 6 市町における公営住宅関連業務についての課題

課題	詳細
公営住宅関連業務に従事する職員確保（特に技術系職員）が困難	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特に小規模自治体においては、非常に限られた人員で幅広い公営住宅関連業務で実施している。</li> <li>・ 公営住宅の修繕や整備関係業務を担う技術系職員数が限られている。公営住宅以外の業務を兼務している職員も多い。</li> </ul>
外部委託の導入が進んでいない	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公営住宅関連業務については、公営住宅法において地方公共団体が行うこととされている事務（権限行為）を除き、可能な限り外部に委託することにより、地方公共団体が自ら実施する事務を軽減し、効率化を図ることが可能とされている。</li> <li>・ 一方、泉州地域 6 市町においては「修繕」「保守点検」「建設改良・改修」業務を除く大半の業務を市町直営で実施している。</li> <li>・ 公営住宅の管理運営は指定管理制度を活用することも可能だが、これまでに導入した市町はない。</li> <li>・ 公営住宅の建替・維持管理業務における PFI 事業や指定管理制度について、特に小規模な自治体単独では導入のハードルが高く、また事業規模が小さいためスケールメリットが働きにくい。</li> </ul>

## 2.2.2 公営住宅関連業務における外部委託制度の整理

前頁による課題認識を踏まえ、公営住宅関係業務の効果的・効率的実施に向けた検討を実施する。

### (1) 公営住宅管理業務の外部委託にかかる制度の状況

#### ア 公営住宅管理業務の事業主体

公営住宅法上、公営住宅の事業主体は地方公共団体に限定されており、公営住宅の管理は地方公共団体が実施することとなっている。しかし、公営住宅法に基づく管理代行制度や、地方自治法に基づく指定管理制度などにより、地方公共団体が実施する一部の管理事務を、地方公共団体以外の者が代行することができる。

下表により、公営住宅法に基づく管理代行制度と地方自治法に基づく指定管理制度の特徴を示す。

表 2-21 管理代行制度・指定管理制度の概要

	管理代行制度	指定管理制度
法的根拠	公営住宅法第 47 条	地方自治法第 244 条の 2
適用範囲	公営住宅	普通地方公共団体の公の施設 (公営住宅を含む)
制度の趣旨	地方公共団体等が地域の実情に応じて、地域の公営住宅等のストックを有効に活用するため、管理主体が異なる公営住宅等を一体的に管理し、地域における公営住宅の管理の効率化及び入居者サービスの向上を目指して創設された。	多様化する住民ニーズに、より効果的、効率的に対応するため公の施設の管理に民間能力を活用しつつ、住民サービスの向上を図るとともに、経費の節減等を図ることを目的とするもの
委託先	普通地方公共団体、 または地方住宅供給公社(※)	法人その他の団体
委託業務の範囲	公営住宅法第 3 章の規定による公営住宅の管理 (家賃の決定並びに家賃、敷金その他の金銭の請求、徴収及び減免に関するものを除く。)	公の施設の効率的運営と市民サービスの向上を図るため、公の施設の管理に関する権限を指定管理者に委任して行わせる。 (入居者の決定等、公営住宅法上事業主体が行うものとされている事務は委任できない)

※ 地方住宅供給公社を設立できる団体は、都道府県又は政令で指定する人口 50 万人以上の市に限られる。

### イ 管理代行制度・指定管理制度の導入状況

#### (ア) 管理代行制度

長野県では、長野県住生活基本計画（平成 28 年度～平成 37 年度）において、長野県住宅供給公社の役割を「公営住宅の管理等受託機関として、県・市町村の運営を支援」と位置付けている。これにより、長野県県営住宅プラン 2016（改訂版「長野県公営住宅等長寿命化計画」）においては、「長野県住宅供給公社への管理代行により、県営住宅管理の効率化を図るとともに、市町村営住宅の管理代行制度導入促進とあわせ、公営住宅管理の一元化（ワンストップサービス）による住民サービスの向上を進める。」とし、県営住宅のみならず、長野県内 11 市の市営住宅にかかる管理代行者として管理業務を受託している。

同様に、大分県住宅供給公社においても、大分県の県営住宅のみならず、大分県内 12 市の市営住宅にかかる管理代行者として管理業務を受託している。

なお大阪府住宅供給公社においては、大阪府と「大阪府営住宅の計画修繕業務基本協定書」を締結し、府営住宅の計画修繕業務（公営住宅法第 21 条に規定する修繕（指定管理者に行わせるとした業務を除く）、および用地管理事務の一部）について、管理代行者として業務を実施している。

#### (イ) 指定管理制度

総務省「公の施設の指定管理者制度の導入状況等に関する調査結果（令和 7 年 7 月 1 日公表、7 月 8 日修正）」によると、政令指定都市を除く市町村のうち 195 団体で、公営住宅にかかる指定管理制度

---

が導入されている。

なお大阪府内においては、大阪府ならびに 15 市町村（大阪市、豊中市、池田市、吹田市、高槻市、守口市、八尾市、富田林市、寝屋川市、大東市、和泉市、箕面市、門真市。摂津市、東大阪市）において公営住宅にかかる指定管理制度を導入している。

## ウ 外部委託可能な公営住宅管理業務の範囲

公営住宅法に基づく管理代行制度においては、公営住宅法第 3 章の規定による公営住宅の管理業務（家賃の決定並びに家賃、敷金その他の金銭の請求、徴収及び減免に関するものを除く）を他の普通地方公共団体、または地方住宅供給公社に委託することができる。

また、地方自治法に基づく指定管理制度においては、公営住宅法において地方公共団体が行うこととされている事務（権限行為）を除き、行政判断が不要な機械的な事務・事実行為を民間事業者等に委託可能とされている。

公営住宅整備業務および内部事務については、公営住宅以外の自治体業務と同様、法令の規定により行政が実施すべきとされている業務、「裁量的・判断的」要素を相当程度に含む業務。地方公共団体の行う統治作用に深くかかわる業務を除き、外部委託が可能である。

次頁の表により、公営住宅管理業務について管理代行制度または指定管理制度による委託が可能な業務範囲、および公営住宅整備業務および内部事務について外部委託が可能な業務範囲を整理する。

表 2-22 外部委託可能な公営住宅管理業務の範囲

事務	管理代行可否	指定管理可否	委託可能な範囲
<b>a. 入退去関係</b>			
・ 入居者の公募計画の決定	○	×	
・ 入居者の募集	○	事実行為は○	募集行為、申込みの受付
・ 入居者の資格（資格の設定および特例入居）	×	×	
・ 入居者の審査・選考	○	事実行為は○	入居者の抽選、審査
・ 入居者の決定	○	事実行為は○	入居決定等の通知行為
・ 退去検査	○	○	
<b>b. 一般・管理関係</b>			
・ 収入調査の受付	○	○	認定作業含む
・ 収入不申告者の勤務先等への収入状況報告の請求	○	×	
・ 家賃・敷金の決定	×	事実行為は○	決定家賃の通知
・ 家賃減免等の書類の受付	○	○	
・ 家賃減免等の決定	×	×	
・ 入居者指導・苦情処理	○	○	
・ 各種通知書の作成・送付	○	○	
・ 市営住宅の巡回・監視	○	○	
<b>c. 徴収・明渡関係</b>			
・ 家賃の徴収	○	事実行為は○	家賃の徴収行為
・ 敷金の徴収	○	事実行為は○	敷金の徴収行為
・ 滞納者への明渡請求・指導	○	事実行為は○	請求の通知行為、補助業務
・ 滞納者への明渡訴訟	×	×	
・ 滞納者明渡期限到来後の金銭徴収	○	事実行為は○	決定金銭の通知行為、金銭の徴収行為
・ 高額所得者への明渡請求・指導	○	事実行為は○	請求の通知行為、補助業務
・ 高額所得者への明渡訴訟	×	×	
・ 高額所得者明渡期限到来後の金銭徴収	○	事実行為は○	決定金銭の通知行為、金銭の徴収行為
<b>d. 建物等許可関係</b>			
・ 用途変更・模様替・同居・承継の書類受付	○	○	申請者との調整等含む
・ 用途変更・模様替・同居・承継の書類承認	○	× 事実行為のみ○	承認の通知行為
<b>e. 修繕</b>			
・ 一般修繕・緊急修繕	○	事実行為は○	小規模な修繕行為等
・ 修繕計画策定・決定	○	一部○	
<b>f. 保守点検</b>			
・ 付帯施設（EV、消防設備等）の保守点検	○	○	
・ 清掃（貯水槽清掃等）	○	○	
<b>g. 目的外使用</b>			
・ 行政財産目的外使用許可の承認	×	×	

表 2-23 外部委託可能な公営住宅整備業務および内部事務の範囲

事務	外部委託可否	委託可能な範囲
<b>h. 建設改良・改修</b>		
・ 建設改良計画策定	一部○	計画策定支援業務
・ 設計	○	設計業務
・ 工事発注	一部○	発注・契約支援業務
・ 管理監督	○	監理業務
<b>i. 総務・経理関係</b>		
・ 予算・決算等経理事務	×	
・ 公有財産管理	一部○	維持管理業務
・ 契約手続き	一部○	発注・契約支援業務

## Ⅰ 外部委託手法の比較・検討

これまでの整理を踏まえ、外部委託手法のメリット・デメリットを下表のとおり整理する。また泉州地域 6 市町における「管理代行制度」「指定管理制度」の導入にあたっての課題を整理する。

表 2-24 外部委託手法のメリット・デメリット

	管理代行制度	指定管理制度	(直営+一部委託実施)
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 責務を伴う事業主体（地方公共団体）の立場を代行し入居者の決定、同居の承認、高額所得者への明渡し請求等の公営住宅法上の決定行為を行わせることができる</li> <li>・ 市町職員の業務量削減が期待できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公営住宅等の安定的で一体的な管理が継続できる</li> <li>・ 民間事業者による競争原理による管理コストの軽減が期待できる</li> <li>・ 市町職員の業務量削減が期待できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理代行や指定管理への移行についての事務コストは発生しない</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理代行の委託先は地方公共団体、地方住宅供給公社に限られる</li> <li>・ 競争原理による管理コストの軽減を図る機会が乏しい</li> <li>・ 管理代行の対象は公営住宅法上の公営住宅に限られるため、改良住宅等は対象外</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 業務の可能な範囲が入居申し込みなどの受付・審査等の行政判断が不要な事務や事実行為に限られる</li> <li>・ 民間事業者による事業参画意向があるか調査が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公営住宅管理業務について、市町職員の業務量削減は期待できない</li> <li>・ 委託を活用する際も、毎年度個別に発注手続きが必要</li> </ul>
泉州地域 6 市町での導入に向けた課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 泉州地域 6 市町では地方住宅供給公社を設立できないため、管理代行の委託先は「大阪府住宅供給公社」に限られる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各市町単独で指定管理制度を導入する事務負担が重い</li> <li>・ 管理戸数が少ない市町では、民間事業者の参画意向が期待できない</li> </ul>	—

## 2.2.3 複数自治体による広域で連携する形態の比較・検討

### (1) 公営住宅の更新・維持管理を実施する形態の比較・検討において必要な「論点」

公営住宅の更新・維持管理について、「自治体単独で行う形態」と「広域で連携する形態」の比較を行い、公営住宅にかかる効果的・効果的な体制のあり方を検討する。検討にあたっての「論点」について、「2.2.1 (3) 泉州地域 6 市町における公営住宅関連業務についての課題」において抽出した課題を踏まえ、以下のとおり整理する。

表 2-25 比較・検討において必要な「論点」

論点項目	管理代行制度
職員の安定的確保	・ 公営住宅関連業務に従事する職員(特に技術職員)を安定的に確保することが可能か
業務遂行上の迅速な意思決定	・ 公営住宅関連業務を遂行する上で、迅速な意思決定は可能か
発注・契約の主体	・ 発注手続および契約および執行主体は誰か
経済性の有無	・ スケールメリットを発揮し、コスト低減が期待できるか

### (2) 広域連携による公営住宅の更新・維持管理にかかる留意点

前述のとおり、現状公営住宅法上、公営住宅の事業主体は地方公共団体に限定されており、公営住宅の管理は地方公共団体が実施することとなっている。しかし、公営住宅法に基づく管理代行制度や、地方自治法に基づく指定管理制度などにより、地方公共団体が実施する一部の管理事務を、地方公共団体以外の者が代行することができるとなっている。

そのため、各地方公共団体がそれぞれ管理代行制度や指定管理制度による「外部委託」を実施している事例は多いものの、都道府県住宅供給公社が県内複数の市町村の公営住宅にかかる管理代行者として管理業務を受託している事例（長野県等）を除き、複数自治体による広域で公営住宅の更新・維持管理を実施している事例は確認できない。

広域連携による公営住宅の更新・維持管理の実施に向けては、公営住宅法等の各種法令との調整が必要となるが、本調査では公営住宅の更新や維持管理における効率的な広域・官民連携スキームの検討を目的とするため、法令等の制約に捉われず、様々な手法を比較することとする。

### (3) 広域で連携する手法

複数自治体による広域で連携する形態として、地方自治法において複数の「事務の共同処理制度」が規定されている。この他、地方自治法に依拠しない複数自治体による共同発注の実施、または複数自治体（および民間企業）の出資による官民合同会社を設立するというパターンが考えられる。

今回の検討においては、次頁において自治体単独で行う形態（表 2-26①）の他、法人設立を伴わない連携（表 2-26②～⑤）、一部事務組合を設立する連携（表 2-26⑥）、官民合同会社の設立を伴う連携（表 2-26⑦⑧）を対象とし、上記（1）の論点について比較・検討を実施する。

ア 広域で連携する手法の比較検討

表 2-26 広域で連携する手法の比較検討

	自治体単独 (現状)	法人設立を伴わない連携方法				法人設立を伴う連携方法		⑧公営住宅 PFI/広域 指定管理を受注する 官民合同会社を設立
	①単独自治体	自治体間の任意協定等		地方自治法上の事務の共同処理		⑥一部事務組合	⑦行政補完会社の設置	
スキーム図								
スキーム概要	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	複数市町により協議会(法人格なし)を設置し、協議会が発注	A市が、B市・C町から委託を受け、B市・C町分もあわせて公営住宅に係る事務を実施	A市が、B市・C町の名において、B市・C町分もあわせて公営住宅に係る事務を実施	構成市町で一部事務組合を設立し、構成市町の公営住宅に係る事務を実施	構成市町(および民間企業)で会社を設立し、構成市町の公営住宅に係る計画策定・発注支援業務を実施	構成市町および民間企業が共同で会社を設立し、公営住宅PFI/広域指定管理を随意契約で受注し、実施
公営住宅の資産所有	各市町が所有	各市町が所有	各市町が所有	各市町が所有	各市町が所有	各市町が所有	各市町が所有	各市町が所有
公営住宅予算の取扱	各市町で予算計上	各市町で予算計上	各市町で予算計上、協議会に負担金を支出	各市町で予算計上、A市に委託料を支出	依頼市町が負担金を計上し、A市に支出	各市町が負担金予算計上し、組合に支出	各市町が委託予算計上し、委託料を会社に支出	各市町が委託予算計上し、委託料を会社に支出
職員の安定的確保	× 単独では職員確保が困難	○ 一定の役割分担は可能	○ 各市町の職員で分担	△ 委託を受けるA市はさらに職員確保が必要	△ 依頼を受けるA市はさらに職員確保が必要	◎ 組合に職員を配属可能であり、比較的職員確保や長期的育成可能	◎ 会社に専門職員を配置、比較的職員確保や長期的育成可能 ・民間人材の柔軟な採用が可能	◎ 会社に職員を配置、比較的職員確保や長期的育成可能 ・民間人材の柔軟な採用が可能
業務遂行上の迅速な意思決定	× 各市町で意思決定議会議決が必要	× 各市町間での調整が必要 ・各市町での議会議決が必要	× 都度協議会委員の会議が必要 ・各市町での議会議決が必要	△ A市単独のため執行に係る意思決定は迅速 ・各市町議会議決が必要	△ A市単独のため執行に係る意思決定は迅速 ・各市町議会議決が必要	○ 意思決定は組合に集約化 ・組合議決は必要	○ 計画策定・発注支援業務にかかる意思決定は官民出資会社に集約化 ・株主総会・取締役議決は必要	◎ 意思決定は官民出資会社に集約化 ・株主総会・取締役議決は必要
発注・契約の主体	× 各市町が発注・契約・執行	△ 市町が協力して一括発注 ・各市町が契約・執行	△ 協議会が一括発注 ・各市町が契約・協議会で執行	○ A市が一括発注・契約・執行	○ A市が一括発注・契約・執行	○ 組合が一括発注・契約・執行	○ 会社が発注支援 ・各市町が契約・執行	○ 市町が共同し一括発注、随契のため入札等不要 ・各市町が契約・執行
経済性の有無	× 単独発注でスケールメリットなし	○ 共同発注によるスケールメリット期待	○ 一括発注によるスケールメリット期待	○ 一括発注によるスケールメリット期待	○ 一括発注によるスケールメリット期待	○ 一括発注によるスケールメリット期待	○ 一括発注によるスケールメリット期待	◎ 一括発注によるスケールメリット期待
その他課題	-	・とりまとめを行う市町の負担が大きい	・協議会運営事務コストが発生 ・不法行為は構成団体連帯責任	・受託者側が全責任を負う ・委託側は委託業務の権限を失う	・事務の管理執行と、事務処理の結果の責任の所在が一致しない	・設立のための準備・手続きの負担が大きい ・公営住宅分野での組合設立事例なし	・公営住宅分野での官出資会社設立事例なし ・公営住宅法上の確認・整理が必要	・公営住宅分野での官出資会社設立事例なし ・公営住宅法上の確認・整理が必要
活用事例	-	・システム調達、水道等	・宝くじの発行事務、農業用水管理、視聴覚教室、教科用図書採択等	・公平委員会、住民票の相互交付、公営競技(場外発売)、消防・救急、ごみ処理等	・上水道、簡易水道等	・ごみ処理、し尿処理、消防・救急、火葬場等	・One AQITA	・静岡空港コンセッション

## イ 公営住宅に係る発注支援等を行う行政補完組織（発注者側）

前項の表 2-26 中「⑦行政補完会社の設置」について以下に詳細を記載する。行政補完会社は、発注者側として行政の計画策定支援、発注支援、技術継承支援等の業務を行うことを想定する。

表 2-27 公営住宅に係る発注支援等を行う行政補完組織（発注者側）

公営住宅に係る発注支援等を行う行政補完組織（発注者側）		
スキーム図		
概要	泉州地域の6市町と民間事業者の出資・人材派遣により、官民出資会社を設立する。そして、各市町からの委託により、これまで各市町で行っていた計画策定や発注事務等を官民出資会社が行政を補完する役割として民間のノウハウを活用して実施することで、行政の事務負担の軽減、技術系職員不足への対応、迅速な意思決定によるスピーディーな対応等を図る。	
官民出資会社への委託が想定される業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 計画策定支援（例：長寿命化計画の改定支援業務）</li> <li>・ 発注支援（例：仕様書の検討支援、工事に係る監督員への支援等）</li> <li>・ 技術継承支援（例：自治体職員への研修、技術相談等）</li> </ul>	
公営住宅の資産所有	・ 公営住宅は各市町が所有	
公営住宅予算の取扱	・ 各市町が官民出資会社への委託に係る予算を計上し、委託料を支出	
人材の安定的確保	・ 官民ともに、官民出資会社に専門職員を配置	
業務遂行上の迅速な意思決定	・ 計画策定・発注支援業務にかかる意思決定は官民出資会社が実施（官民出資会社における株主総会・取締役議決は必要）	
発注・契約の主体	・ 官民出資会社が各市町による発注を支援し、各市町が契約・執行	
活用事例	水道分野：One・AQITA（※公営住宅分野：事例なし）	
行政から見たメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一括発注によるスケールメリット期待</li> <li>・ 計画策定・発注支援業務にかかる意思決定は官民出資会社が実施するため、スピーディーな対応が期待される</li> <li>・ 行政の技術系職員が不足への対応や人材育成につながる事が期待できる</li> </ul>	
民間の視点	メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 複数の自治体の公営住宅関連業務を包括的・広域的に支援するため、業務規模が大きくなり、スケールメリットがある</li> <li>・ 官民出資会社への人材派遣により、官民の人材交流が期待</li> </ul>
	デメリット	・ 公営住宅の発注支援を行うため、利益相反の観点から、官民出資会社へ出資している民間企業への設計や工事等の発注は制限される
その他課題	・ 公営住宅法上の確認・整理が必要	

## ウ 公営住宅の維持管理・運営を行う官民合同会社（受注者側）

前項の表 2-26 中「⑧公営住宅 PFI/広域指定管理を受注する官民合同会社を設立」について以下に詳細を記載する。官民合同会社は、受注者側として施設の維持管理・運営、土地活用を行うことを想定する。

表 2-28 公営住宅の維持管理・運営を行う官民合同会社（受注者側）

公営住宅の維持管理・運営を行う官民合同会社（受注者側）		
スキーム図		
概要	泉州地域の6市町と民間事業者の出資・人材派遣により、官民出資会社を設立する。そして、各市町は公営住宅の維持管理・運営を官民出資会社へ委託することにより、官民出資会社が民間のノウハウを活用して維持管理・運営を実施することで、行政の事務負担の軽減、技術系職員不足への対応、広域的・包括的な発注による維持管理費のコスト削減等を図る。	
官民出資会社への委託が想定される業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 維持管理（例：建築物・設備の保守点検、植栽管理、修繕等）</li> <li>・ 運営（例：入居者対応等）</li> <li>・ 土地活用（例：建て替えに係る余剰地活用）</li> </ul>	
公営住宅の資産所有	・ 公営住宅は各市町が所有	
公営住宅予算の取扱	・ 各市町が官民出資会社への委託に係る予算を計上し、委託料を支出	
人材の安定的確保	・ 官民ともに、官民出資会社に専門職員を配置	
業務遂行上の迅速な意思決定	・ 維持管理・運営業務にかかる意思決定は官民出資会社が実施（官民出資会社における株主総会・取締役議決は必要）	
発注・契約の主体	・ 各市町が共同して官民出資会社へ一括発注し、各市町が契約・執行（官民出資会社と随意契約を締結）	
活用事例	空港分野：富士山静岡空港コンセッション（※公営住宅分野：事例なし）	
行政からみたメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一括発注によるスケールメリット期待</li> <li>・ 維持管理・運営業務にかかる意思決定は官民出資会社が実施するため、スピーディーな対応が期待される</li> <li>・ 行政の技術系職員が不足への対応や人材育成につながる事が期待できる</li> </ul>	
民間の視点	メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 複数の自治体の公営住宅に係る維持管理・運営や土地活用を包括的・広域的に支援するため、業務規模が大きくなり、スケールメリットがある</li> <li>・ 官民出資会社への人材派遣により、官民の人材交流が期待</li> </ul>
	デメリット	・ 事業規模が小さい場合には、参入のメリットが少ない可能性あり
その他課題	・ 公営住宅法上の確認・整理が必要	

## 2.2.4 泉州地域 6 市町における公営住宅関係業務の効果的・効率的実施に向けた検討

### (1) 「広域化」×「外部委託化」の検討

これまでの泉州地域 6 市町における公営住宅関係業務の実施状況、公営住宅管理業務の外部委託にかかる制度の状況、複数自治体による広域で連携する形態の比較・検討を踏まえ、「広域化」および「外部委託化」を行う公営住宅関連業務を検討する。

### (2) 泉州地域 6 市町への要望調査の実施

泉州地域 6 市町における公営住宅関連業務の多くが市町「直営」で実施されているが、泉州地域 6 市町で公営住宅関連業務を実施する「広域化組織」を設立した場合、現在各市町が実施している公営住宅関連業務のうちどのような業務であれば「広域化組織」に移管可能か、各市町の意向を調査した。

なお前述のとおり、公営住宅法上事業主体である地方自治体以外の公営住宅関連業務の実施について、管理代行制度・指定管理制度により委託できる業務の制約があるが、従来方式に捉われずに効果的・効率的なスキーム検討を実施するため、各制度の制約に捉われない回答を依頼した。

表 2-29 調査の概要

<p>【調査概要】</p> <p>泉州地域 6 市町において、公営住宅の更新・維持管理に関して、広域連携手法を用いることにより効果的・効果的に実施できないか検討しています。</p> <p>泉州地域 6 市町において「広域化組織（一部事務組合、会社等）」を設置した場合、現在各市町が実施している公営住宅関連業務のうち、どのような業務であれば「広域化組織」に移管可能か、広域化組織への業務の移管に関する各市町の意向を把握することを目的としています。（従前どおり行政での実施が必要と考える業務と、広域化組織に任せてもよい業務の各市町の意向を把握するものです）</p> <p>【前提条件】</p> <p>公営住宅の更新・維持管理に係る広域連携に向けては様々なスキームや検討事項が考えられますが、本調査では以下を前提に回答してください。</p> <p>泉州地域 6 市町で公営住宅関連業務を実施する「広域化組織」を設立していることを前提とします。</p> <p>公営住宅法上、事業主体である地方自治体以外の公営住宅関連業務の実施については、管理代行制度、指定管理制度によって委託できる業務の制約がありますが、<u>本業務は国土交通省の先導的官民連携事業に採択され、従来方式に捉われずに効果的・効率的なスキーム検討を実施するため、本調査においては各制度の制約に捉われず回答してください。</u>また、各市町における現在の実施形態（直営・委託）、各団地における管理基準の違い、雇用の維持といった制約に捉われず回答してください。</p> <p>【回答方法】</p> <p>「広域化移管要望有無」の欄に、広域化組織への移管を希望する業務には「○」を、広域化組織への移管を希望しない業務（従前どおり各市町での実施が必要と考える業務）には「×」を記入してください。</p> <p>「広域化組織」への業務の移管に関して、広域化する上での制約条件や留意事項、また「広域化組織」への移管を希望しない場合、その理由を「備考（留意事項等）」の欄に記載してください。</p>
--

6 市町からの回答においては、広域化組織への移管について概ね前向きな回答が得られた。以下、6 市町からの回答結果を示す。

表 2-30 調査結果のまとめ

公営住宅管理業務（法定点検・修繕等維持管理）

事務	（参考）外部委託可否		（参考） 指定管理可能な範囲	泉大津市 回答	貝塚市 回答	高石市 回答	泉南市 回答	田尻町 回答	岬町 回答
	管理代行 可否	指定管理 可否							
<b>a. 入退去関係</b>									
・ 入居者の公募計画の決定	○	×		○	○	○	○	○	×
・ 入居者の募集	○	○	募集行為、申込みの受付	○	○	○	○	○	○
・ 入居者の資格（資格の設定および特列入居）	×	×		○	○	○	×	○	×
・ 入居者の審査・選考	○	○	入居者の抽選、審査	○	○	○	○	○	○
・ 入居者の決定	○	○	入居決定等の通知行為	○	○	○	○	○	○
・ 退去検査	○	○		○	○	○	○	○	○
<b>b. 一般・管理関係</b>									
・ 収入調査の受付	○	○	認定作業含む	○	○	○	○	○	○
・ 収入不申告者の勤務先等への収入状況報告の請求	○	×		○	○	○	○	○	○
・ 家賃・敷金の決定	×	○	決定家賃の通知	○	○	○	○	○	○
・ 家賃減免等の書類の受付	○	○		○	○	○	○	○	○
・ 家賃減免等の決定	×	×		○	○	○	×	○	×
・ 入居者指導・苦情処理	○	○		○	○	○	○	○	○
・ 各種通知書の作成・送付	○	○		○	○	○	○	○	○
・ 市営住宅の巡回・監視	○	○		○	○	○	○	○	○
<b>c. 徴収・明渡関係</b>									
・ 家賃の徴収	○	○	家賃の徴収行為	○	○	○	○	○	○
・ 敷金の徴収	○	○	敷金の徴収行為	○	○	○	○	○	○
・ 滞納者への明渡請求・指導	○	○	請求の通知行為、補助業務	○	○	○	○	○	○
・ 滞納者への明渡訴訟	×	×		○	○	×	×	○	×
・ 滞納者明渡期限到来後の金銭徴収	○	○	決定金銭の通知行為、金銭の徴収行為	○	○	○	○	○	○
・ 高額所得者への明渡請求・指導	○	○	請求の通知行為、補助業務	○	○	○	○	○	○
・ 高額所得者への明渡訴訟	×	×		○	○	×	×	○	×
・ 高額所得者明渡期限到来後の金銭徴収	○	○	決定金銭の通知行為、金銭の徴収行為	○	○	○	○	○	○
<b>d. 建物等許可関係</b>									
・ 模様替・同居・承継の書類受付	○	○	申請者との調整等含む	○	○	○	○	○	○
・ 模様替・同居・承継の書類承認	○	○	承認の通知行為	○	○	○	○	○	○
<b>e. 修繕</b>									
・ 一般修繕・緊急修繕	○	○	小規模な修繕行為等	○	○	○	○	○	○
・ 修繕計画策定・決定	○	一部○		○	○	○	×	○	一部○
<b>f. 保守点検</b>									
・ 付帯施設（EV、消防設備等）の保守点検	○	○		○	○	○	○	○	○
・ 清掃（貯水槽清掃等）	○	○		○	○	○	○	○	○
<b>g. 目的外使用</b>									
・ 行政財産目的外使用許可の承認	×	×		○	○	○	×	○	×

公営住宅整備および内部事務

事務	（参考） 外部委託 可否	（参考） 委託可能な範囲	泉大津市 回答	貝塚市 回答	高石市 回答	泉南市 回答	田尻町 回答	岬町 回答
・ 建設改良計画策定	一部○	計画策定支援業務	○	○	×	×	○	一部○
・ 設計	○	設計業務	○	○	×	×	○	○
・ 工事発注	一部○	発注・契約支援業務	○	○	×	○	○	一部○
・ 管理監督	○	監理業務	○	○	×	×	○	○
<b>i. 総務・経理関係</b>								
・ 予算・決算等経理事務	×		○	○	×	×	○	×
・ 公有財産管理	一部○	維持管理業務	○	○	×	○	○	一部○
・ 契約手続き	一部○	発注・契約支援業務	○	○	×	○	○	一部○

---

泉州地域 6 市町からの回答、および懸念事項や意見を以下のとおり整理する。

## **ア 公営住宅管理業務（法定点検・修繕等維持管理）**

全ての公営住宅関連業務を広域化したいと回答した市町（泉大津市、貝塚市、田尻町）、現行法令上管理代行制度や指定管理制度により外部委託可能な業務を広域化したいと回答した市町（高石市、泉南市、岬町）に分かれる結果となった。また、地域に精通した事業者がいるため広域化を希望しないと回答された業務もあった。（泉南市、修繕計画策定・決定）

## **イ 公営住宅整備および内部事務**

公営住宅整備および内部事務においては、全ての業務について広域化組織への移管を行いたいと回答した市町（泉大津市、貝塚市、田尻町）、一部のみを広域化組織への移管を行いたいと回答した市町（泉南市、岬町）、全ての業務について広域化組織への移管を希望しないと回答した市（高石市）に回答が分かれた。

## **ウ その他懸念事項・意見**

泉大津市からは、以下の回答があった。

- ・ 広域化組織の設置にあたっては、費用対効果などについて十分な検証が必要であり、市町から組織への人材派遣や費用負担などの検討課題が想定され、相当な検討期間が必要と考える。
- ・ 本市としては、まずは広域連携による共同発注などにより課題解決を図り、広域化組織の設置については、将来的な理想像と認識している。

## **(3) 広域化を検討する業務の検討**

泉州地域 6 市町においては、公営住宅関連業務のうち幅広い範囲を広域化したいという要望はあるものの、広域化組織の設置や、管理代行制度・指定管理制度外部委託可能な範囲外の広域化については慎重な意見があった。

---

## 2.3 自治体単独の直営で行う形態と官民連携で行う形態の比較・検討

### 2.3.1 官民連携手法の検討

#### (1) 官民連携手法の概要

公営住宅の空き住戸の他用途への転用、収益施設等の併設、跡地活用にあたっては、活用可能性のある官民連携手法について検討する。

官民連携手法としては、「指定管理」「PFI（BT）」「PFI（BTO）」「PFI（コンセッション）」「PFI（BT＋コンセッション）」「民間整備・借上げ」があげられる。次項に特徴を比較する。

表 2-31 官民連携手法の概要

	従来方式	指定管理	PFI					民間整備・借り上げ
			BT	BTO	RO	コンセッション	BT+コンセッション	
<b>法令</b>	地方自治法	地方自治法	PFI 法	PFI 法	PFI 法	PFI 法	PFI 法	借地借家法
<b>業務範囲</b>	設計・建設（建替え）	直営（委託）	●	●	－	－	●	－
	改修	直営（委託）	－	－	●	－	－	－
	更新投資	直営（委託）	－	－	－	●	●	－
	維持管理・運営	直営（委託）	●	●	●	●（裁量：大）	●（裁量：大）	－
	建替えに伴う入居者移転支援	直営	－	●	－	－	●	－
	跡地活用	－	－	－	●	●	●	●
<b>発注</b>	仕様発注	性能発注	性能発注	性能発注	性能発注	性能発注	性能発注	－
<b>契約</b>	分離分割発注	包括契約	包括契約	包括契約	包括契約	包括契約	包括契約	－
<b>事業期間</b>	単年度契約	複数年契約（3～5年程度が一般的）	複数年契約（15～20年程度が一般的）	複数年契約（15～20年程度が一般的）	複数年契約（15～20年程度が一般的）	複数年契約（15～20年程度が一般的）	複数年契約（15～20年程度が一般的）	複数年契約（賃貸借契約による）
<b>事例</b>	全国に多数あり	大阪市、堺市、八尾市、池田市、守口市、吹田市、東大阪市 等	大阪府、東大阪市、豊中市、高槻市、愛知県、熊本県南関町 等	京都府京都市、秋田県大館市、山形県米沢市、静岡県沼津市 等	－（事例なし）	－（事例なし）	－（事例なし）	大東市
<b>特徴</b>	分離分割契約・仕様発注のため、民間による創意工夫は期待できず、公営住宅の効率的な維持管理・運営は難しい。	維持管理を対象としており、建替えや跡地活用は実施できない。また、事業期間は短期間であるため、民間の創意工夫は発揮しにくい。	建替えに適用できる。維持管理・運営がないため、施設整備費の分割払いができず、施設引渡し時に支払うこととなる。	建替えに加え、維持管理や入居者移転支援、跡地活用が可能である。運営は含まないことが一般的である。また、更新投資はできないため、事業者が任意で施設の改修を行うことは難しい。	既存施設の改修に加え、維持管理、跡地活用が可能である。運営は含まないことが一般的である。また、更新投資はできないため、事業者が任意で施設の改修を行うことは難しい。	既存施設の維持管理・運営が可能である。更新投資が可能なため、空き住戸が発生した場合に、事業者の裁量により、改修を行い、収益向上を図ることが可能である。	BT とコンセッションを組み合わせた手法であり、建替えに加えて、運営権設定による維持管理・運営が可能である。左記のコンセッションの特徴に加えて、跡地活用も実施可能のため、最も収益向上が期待できる。	

## (2) 指定管理とPFI（コンセッション）の比較

指定管理とPFI（コンセッション）の主な違いを以下に示す。

表 2-32 指定管理とPFI（コンセッション）の比較

	指定管理	PFI（コンセッション：混合型）
スキーム		
収支構造		
根拠法	地方自治法	PFI法
事業期間	条例による (3～5年程度が多い)	契約による (15～30年程度が多い)
収入	入居者家賃	世帯主の条件に応じて個別に設定 行政に帰属
	収益施設の賃料収入	－ (行政財産の目的外使用許可はできない)
改修・造作	大規模修繕は、自治体の実施することが一般的 その他改修・造作については、事業期間の短さから投資回収ができず実施されないことが一般的	事業者の裁量で施設の価値向上につながる大規模な更新投資(改修・造作)が可能
民間の収入	指定管理料（公共が負担）	サービス対価（公共が負担）＋入居者家賃収入＋収益施設の賃料収入
公共の収入	入居者家賃	なし
事業費の清算	当該年度における未執行予算分について精算が必要となるケースが多い (経営努力による利益分は対象外)	発生する利益は事業者のインセンティブとなる
資金調達	資金調達において担保となる特段の権利はなし	運営権に抵当権を付して資金調達が可能
運営主体	単体企業または共同企業体（JV）	特別目的会社(SPC)が基本

### (3) 民間整備・借上げの事例

民間事業者が公営住宅を整備し、自治体が借上げている事例を以下に示す。

表 2-33 民間整備・借上げの事例（大東市：morineki プロジェクト）

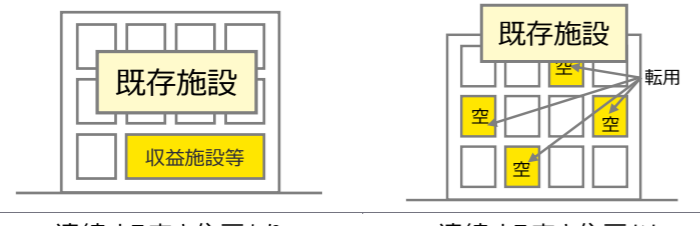

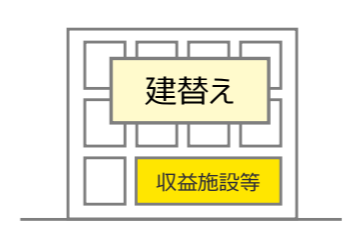
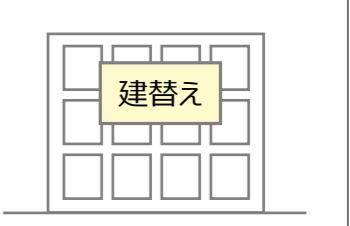
morineki プロジェクト	
事業場所	大東市
事業概要	<p>用途廃止した市営住宅跡地（余剰地）に、民間賃貸住宅（当初は借り上げ市営住宅）、商業施設、都市公園を建設し、テナントの先付及び段階的に民間賃貸住宅化する運営</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅エリア：木造賃貸住宅（1LDK・2LDK：74 戸）</li> <li>・商業エリア：北欧の暮らしをテーマにしたアパレル、雑貨、パン屋・レストラン、アウトドア用品店</li> <li>・公園エリア：芝生広場、河川の護岸整備、橋梁、道路等のインフラ整備も実施</li> </ul>
事業手法	民間賃貸住宅の借り上げ（20 年間：直接建設の費用を上回らない範囲で借上期間を設定）
スキーム	<p>（株）コーミン：事業計画の策定、計画の進捗管理を担う公民連携エージェント          東心（株）：建物所有を行う特別目的会社</p>
写真	

出典：日本都市計画学会関西支部だより (<https://pub.cpij-kansai.org/post-1293/>)

### 2.3.2 公営住宅における収益を確保するための官民連携手法の検討

グループA（既存施設・活用可能な住戸あり）～グループD（建替え・活用可能な住戸なし）の4つの分類において、収益を確保するために想定される官民連携手法を以下のとおり、比較検討した。

表 2-34 公営住宅への官民連携手法の検討

	既存施設		建替え				
	グループA 活用可能な住戸あり	グループB 活用可能な住戸なし	グループC 活用可能な住戸あり	グループD 活用可能な住戸なし			
イメージ	 連続する空き住戸あり	 連続する空き住戸なし					
グループの説明	既存施設において、収益を得るための施設に転用できる住戸がある	既存施設において、収益を得るための施設に転用できる住戸がない	建替えによって、収益を得るための施設を併設できる			建替えであるが、収益を得るための施設は併設できない	
活用方法	公営住宅の一部を第三者が利用するためには、「行政財産の貸付」が必要である	—	公営住宅の一部を第三者が利用するためには、「行政財産の貸付」が必要である			—	
想定される手法	【個別改善】PFI(維持管理・運営)&貸付	【維持管理】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)
	PFI(維持管理・運営)は、改修・維持管理を行う手法であり、また、PFI法第69条により、行政財産の貸付が可能であるため、空き住戸の他用途への転用や収益施設の併設としての活用も実施できる。	PFI(維持管理・運営コンセッション)は、運営権が設定されており、民間事業者の創意工夫を発揮しやすく、また、PFI法第69条により、行政財産の貸付が可能であるため、空き住戸の他用途への転用や収益施設の併設としての活用も実施できる。	空き住戸の他用途への転用や収益施設の併設として活用可能な住戸がないため、通常の公営住宅として維持管理を主体とする手法として、指定管理の適用が考えられる。	PFI(BTO)は、設計・建設・維持管理・運営を行う手法であり、また、PFI法第69条により、行政財産の貸付が可能であるため、空き住戸の他用途への転用や収益施設の併設としての活用も実施できる。	PFI(BT+コンセッション)は、公営住宅の設計・建設までを行うPFI(BT)と施設完成後の維持管理・運営を行うPFI(コンセッション)を組み合わせた手法である。PFI法第69条により、行政財産の貸付が可能であるため、空き住戸の他用途への転用や収益施設の併設としての活用も実施できる。	各市町が土地を民間業者に賃貸し、民間事業者が整備・所有する民間賃貸住宅の一部を公営住宅として借り上げる方法である。自治体側としては施設の整備費・改修費用が不要となる。	設計・建設・維持管理をまとめて行うことで、効率的・効果的に整備・管理を行う手法として、PFI(BTO)の適用が考えられる。
課題	特になし	公営住宅は住宅困窮者である入居者のセーフティネットという目的があり、入居者の家賃は世帯主ごとの状況によって公営住宅法により定められるため、運営権を設定しても、民間事業者が自由に入居者家賃を設定できない。そのため、現状では、公営住宅において運営権を設定するメリットが見いだせない状況である。	指定管理者は目的外使用許可を出す権限はなく、行政財産の貸付もできないことから、空き住戸の他用途への転用や収益施設の併設としての活用は、指定管理者の業務範囲外となる。そのため、多数の公営住宅をまとめて管理するスケールメリットによる効率化は図れるものの、収益性の確保にはつながらない。	PFI(BTO)は、維持管理・運営はできるものの、コンセッションとは違って、運営権の付与はないことから、PFI事業者の裁量によって、公営住宅を任意に改修する等は実施できない。	公営住宅は住宅困窮者である入居者のセーフティネットという目的があり、入居者の家賃は世帯主ごとの状況によって公営住宅法により定められるため、運営権を設定しても、民間事業者が自由に入居者家賃を設定できない。そのため、現状では、公営住宅において運営権を設定するメリットが見いだせない状況である。	民間事業者が民間賃貸住宅とあわせて収益施設を整備するため、自治体側としては収益性の確保にはつながらない。	多数の公営住宅をまとめて整備・管理するスケールメリットによる効率化は図れるものの、収益性の確保にはつながらない。

---

### 3 広域・官民連携手法を用いて公営住宅に関する様々なコスト縮減・事務 量軽減（家賃徴収等）を実現させる持続可能な組織体の構築・実装に 向けた調査・検討

#### 3.1 持続可能な組織体及び業務の導入範囲に関連する活用可能な制度

前章までの「公営住宅の更新や維持管理における効率的な広域・官民連携スキームの調査」の内容を踏まえ、広域・官民連携手法を用いて公営住宅に関する様々なコスト縮減・事務量軽減（家賃徴収等）を実現させる持続可能な組織体について検討する。

##### 3.1.1 公営住宅の事業主体

###### (1) 公営住宅法の規定

「2.2.2 (1) ア 公営住宅管理業務の事業主体」において示したとおり、公営住宅法上、公営住宅の事業主体は地方公共団体に限定されている。

**公営住宅法**（昭和二十六年法律第九十三号）

第一章 総則

（用語の定義）

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 地方公共団体 市町村及び都道府県をいう。
- 二 公営住宅 地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、この法律の規定による国の補助に係るものをいう。

なお「地方公共団体」の範囲について、市町村及び都道府県が含まれることは明らかであるが、平成 17 年の公営住宅法改正に伴い国土交通省から発出された通知（「公営住宅法及び地方住宅供給公社法等の一部改正等について」（平成 17 年 7 月 19 日国住総第 52 号・国住備第 31 号住宅局長通知））において、「（公営住宅法改正に伴い）全部事務組合<sup>1</sup>に加え、一部事務組合、広域連合及び役場事務組合<sup>1</sup>についても公営住宅の事業主体として取り扱うことが可能となり、複数の市町村で一体的に公営住宅の管理を行うなど、地域の実情に応じ、一部事務組合等地方公共団体の組合を活用されたい」と示された。

以上より、現行法令上、公営住宅の事業主体となり得る団体は以下のとおりである。

- 都道府県
- 市町村
- 特別区
- 一部事務組合（地方自治法第 284 条～第 291 条）
- 広域連合（地方自治法第 291 条の 2～第 291 条の 13）

###### (2) 公営住宅の事業主体を地方公共団体に限定している理由

公営住宅は、憲法第 25 条（生存権の保障）の趣旨にのっとり、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給されるものである。公営住宅の入居者資格は、事業主体である地方公共団体の条例により「入居収入基準」が設定されているほか、現に住宅に困窮していることが明らかであることが入居要件となっている。また公営住宅の家賃は、入居者の家賃負担能力と個々の住宅からの便益に応じて補正する「応能応益制度」に基づき地方公共団体が決定することされている。

このように、公営住宅は地方公共団体の福祉施策と密接な関係があり、また国及び地方公共団体の財政負担が前提となっていることから、公営住宅の事業主体は地方公共団体に限られている。

---

<sup>1</sup> 全部事務組合および役場事務組合の制度は、平成 23 年地方自治法改正により廃止された。

### (3) 事業主体の変更

また公営住宅法第 46 条において、公営住宅の事業主体の変更についての規定がされており、国土交通大臣の承認を条件として、公営住宅を譲渡することができる。

#### **公営住宅法**（昭和二十六年法律第百九十三号）（抜粋）

##### 第一章 総則

##### （事業主体の変更）

第 46 条 事業主体は、その管理に係る公営住宅又は共同施設を引き続いて管理することが不適当と認められる事情がある場合においては、国土交通大臣の承認を得て、これを公営住宅又は共同施設として他の地方公共団体に譲渡することができる。

- 2 前項の規定により、市町村が国土交通大臣の承認を求めるときは、都道府県知事を経由してしなければならない。

なお、国土交通省の事業主体変更承認基準は、各都道府県知事あて建設省住宅局長通知により以下のとおりと示されている。

#### **公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について**（建設省住総発第 135 号 平成 8 年 8 月 30 日）

##### （抜粋）

公営住宅法の一部を改正する法律(平成八年法律第五五号)、公営住宅法施行令の一部を改正する政令(平成八年政令第二四八号)等については、平成八年八月三〇日付け建設省住総発第一三四号をもって建設事務次官から通達されたところであるが、その細目は左記のとおりであるので、今後の運用に遺憾のないよう特段の配慮をお願いする。

##### 第 5 公営住宅の処分等について

##### 2 公営住宅の処分等の承認基準について

##### (3) 公営住宅等の事業主体変更承認基準

公営住宅等の事業主体変更については、次に掲げる要件のすべてに該当する場合でなければ、原則として承認しないものとする。なお、事業主体変更に係る譲渡の対価については、令第一三条の規定に準じて同条に定める用途に充てるものとする。また、当該公営住宅等の敷金については、事業主体変更と同時に当該公営住宅等を譲り受ける地方公共団体に移管するものとする。

イ 譲渡価額が次に定める算出基準により算出した額の範囲内であること。

(イ) 当該公営住宅等の建設に要した費用(土地取得造成費及び附帯事務費を含む。)から国及び都道府県の補助額並びに無利子貸付額と家賃として徴収済の償却額を控除した額

(ロ) 当該公営住宅等について改良を施したときは、(イ)に定める額に改良工事費(国及び都道府県の補助額並びに無利子貸付額と、家賃として徴収済の償却額を除く。)を加算した額

- ロ 当該公営住宅等に係る国庫補助金又は無利子貸付金について、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律第一五条(日本電信電話株式会社の株式の売払収入の活用による社会資本の整備の促進に関する特別措置法第五条により準用される場合を含む。)の規定による補助金又は無利子貸付金の額の確定が完了していること。

## 3.1.2 管理代行の実施主体

### (1) 公営住宅法における管理代行制度について

前述のとおり公営住宅の事業主体は地方公共団体に限られているが、地域における公営住宅や地方住宅供給公社の賃貸住宅を一体的に管理し、公営住宅管理の一層の効率化を図るとともに、地域の実情に応じたきめ細かな入居者の募集・決定などを一体的に行うことにより入居者へのサービス向上が図れるよう、平成 17 年公営住宅法改正により管理代行制度が設けられた。

なお、管理代行的主体は、当該事業主体以外の地方公共団体又は地方住宅供給公社に限られている。また、管理代行できる公営住宅の範囲は、地方公共団体については自らの行政区域に存するもの、地方住宅供給公社については設立団体の行政区域に存するものに限られる。

仮に行政区域を越えて管理代行を行う場合には、一部事務組合の設立等により対応することが可能と考えられる。

#### **公営住宅法**（昭和二十六年法律第九十三号）（抜粋）

##### 第五章 補則

##### （管理の特例）

第 46 条 次の各号に掲げる地方公共団体又は地方住宅供給公社は、当該各号に定める公営住宅又は共同施設について、一団の住宅施設として適切かつ効率的な管理を図るため当該地方公共団体又は地方住宅供給公社が管理する住宅その他の施設と一体として管理する場合その他当該公営住宅又は共同施設を管理することが適当と認められる場合においては、当該公営住宅又は共同施設を管理する事業主体の同意を得て、その事業主体に代わって当該公営住宅又は共同施設の第三章の規定による管理（家賃の決定並びに家賃、敷金その他の金銭の請求、徴収及び減免に関するものを除く。以下この条において同じ。）を行うことができる。

一 都道府県 当該都道府県の区域内において他の地方公共団体が管理する公営住宅又は共同施設

二 市町村 当該市町村の区域内において他の地方公共団体が管理する公営住宅又は共同施設

三 都道府県が設立した地方住宅供給公社 当該都道府県の区域内において都道府県又は市町村が管理する公営住宅又は共同施設

四 市町村が設立した地方住宅供給公社 当該市町村の区域内において市町村又は都道府県が管理する公営住宅又は共同施設

2 前項の地方公共団体又は地方住宅供給公社は、同項の規定により公営住宅又は共同施設の管理を行おうとするときは、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。

地方住宅供給公社は、国及び地方公共団体の住宅政策の一翼を担う公的住宅供給主体としてその役割を果たすために、地方住宅供給公社法に基づき設立された公法人である。なお、都道府県又は政令で指定する人口 50 万以上の市でなければ設立することができないとされている。

地方住宅供給公社は、理事長及び監事の任命および解任、毎年度の事業計画および資金計画の承認にかかる権限は設立団体の長が有しているなど、設立団体による管理監督の下業務を実施することとなり、また役員については刑罰適用の公務員みなし規定が設けられており、中立・公平な立場で適切な判断を行うことが法令上担保されているため、管理代行的主体として適当と考えられている。このため、各地方公共団体において設立された財団法人等の組織や、民間事業者が管理代行を行うことはできない。

### (2) 管理代行制度の要件および手続き

一団の住宅施設として適切かつ効率的な管理を図るため当該地方公共団体又は地方住宅供給公社が管理する住宅その他の施設と一体として管理する場合、その他当該公営住宅又は共同施設を管理することが適当と認められる場合において、管理代行が可能となる。

地方公共団体又は地方住宅供給公社が管理代行を行うためには、事業主体の同意を得る必要がある。なお、同意の意思決定は地方公共団体の長の権限であり、議会の議決を必要としない。

また、地方住宅供給公社が設立団体以外の地方公共団体が事業主体である公営住宅の管理代行を行おうとするときは、あらかじめ当該地方住宅供給公社の設立団体の長の認可を受けることが必要となっている。

### (3) 本検討における管理代行制度の可否について

泉州地域 6 市町は地方住宅供給公社の設立要件を満たしていないため、公営住宅に管理代行制度を導入する場合、管理代行者として想定し得る団体は以下のとおりである。

- **地方公共団体**  
大阪府または泉州地域 6 市町によって設立された一部事務組合または広域連合
- **地方住宅供給公社**  
大阪府住宅供給公社

#### 3.1.3 公営住宅業務の実施主体の整理

公営住宅法において、事業主体である地方公共団体が行うこととされる事務が規定されている。なお公営住宅法 47 条 3 項において、地方公共団体もしくは地方住宅供給公社が公営住宅の管理代行を行う場合において、事業主体に代わって実施できる事務が定められており、家賃の決定や減免等の家賃に関する事務を除く業務は、管理代行により実施可能とされている。

公営住宅にかかる業務のうち、民間事業者への委託が可能な範囲は、行政判断が不要な機械的事務・事実行為のみとなっている。

以上のとおり、公営住宅法に基づく業務のうち、委託等が可能な業務の範囲を、以下に示す。

表 3-1 公営住宅法に基づく業務の整理（外部委託可否）

	公営住宅事業主体である地方自治体が行うこととされる業務 (権限の行使を伴う業務)	行政判断が不要な機械的事務・事実行為 (例)
家賃関係業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 家賃の決定 (法 16 条 1 項)</li> <li>② 近傍同種家賃の決定 (法 16 条 2 項)</li> <li>③ 家賃の減免 (法 16 条 4 項)</li> <li>④ 敷金の徴収 (法 18 条 1 項)</li> <li>⑤ 敷金の減免 (法 18 条 2 項)</li> <li>⑥ 家賃又は敷金の徴収猶予 (法 19 条)</li> <li>⑦ 収入超過者の家賃の決定 (法 28 条 2 項)</li> <li>⑧ 収入超過者の家賃の減免、徴収猶予 (法 28 条 3 項)</li> <li>⑨ 明け渡さない高額所得者に対する金銭徴収 (法 29 条 6 項)</li> <li>⑩ 高額所得者の家賃・金銭の減免、徴収猶予 (法 29 条 8 項)</li> <li>⑪ 明渡請求を受けた不正入居者に対する金銭の徴収 (法 32 条 3 項)</li> <li>⑫ 家賃滞納者等に対する損害賠償の請求 (法 32 条 4 項)</li> <li>⑬ 上記①、③、⑤、⑥、⑦、⑧又は⑩における収入状況の報告の請求等 (法 34 条)</li> </ul> <p style="text-align: center;">①事業主体自らが実施する必要がある業務</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 収入の申告の受付</li> <li>・ 決定家賃の通知行為</li> <li>・ 家賃の徴収行為</li> <li>・ 敷金の徴収行為</li> <li>・ 金銭の徴収行為</li> </ul> <p style="text-align: center;">③民間委託可能な業務</p>
入居関係業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 入居者の募集 (法 22 条 1 項)</li> <li>・ 特定入居 (法 22 条 1 項)</li> <li>・ 単身入居が認められない要件の該当性判断のための調査、市町村への意見の徴求 (令 6 条 2 項・3 項)</li> </ul> <p style="text-align: center;">②管理代行可能な業務</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 募集行為、申込みの受付</li> <li>・ 入居決定等の通知行為</li> </ul>
維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 修繕 (法 21 条)</li> <li>・ 模様替え、増築の承認 (法 27 条 4 項)</li> <li>・ 他の用途との併用の承認 (法 27 条 3 項)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 修繕行為</li> <li>・ 承認申請の受付、承認の通知行為</li> </ul>
同居者の居住関係業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中途同居者の承認 (法 27 条 5 項)</li> <li>・ 入居者の死亡・退去時における同居者の入居承継の承認 (法 27 条 6 項)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 申請の受付、承認の通知行為</li> </ul>
明渡関係業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 高額所得者に対する明渡しの請求 (法 29 条 1 項)</li> <li>② 高額所得者の明渡期限の延長 (法 29 条 7 項)</li> <li>③ 収入超過者に対する他の住宅のあっせん (法 30 条 1 項)</li> <li>④ 不正入居者等に対する明渡しの請求 (法 32 条 1 項)</li> <li>⑤ 借上期間満了に伴う明渡請求の事前通知 (法 32 条 5 項)</li> <li>⑥ 借上契約終了の場合の借地借家法 34 条 1 項に基づく通知 (法 32 条 6 項)</li> <li>⑦ 上記①又は③における収入状況の報告の請求等 (法 34 条)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 請求の通知行為</li> <li>・ 申し出の受付、延長の通知行為</li> <li>・ あっせん行為</li> <li>・ 通知行為</li> </ul>

### 3.1.4 持続可能な組織体及び業務の導入範囲に関連する活用可能な制度のまとめ

以上の整理を踏まえ、泉州地域 6 市町の公営住宅に関する様々なコスト縮減・事務量軽減（家賃徴収等）を実現させる持続可能な組織体の検討を行う。

#### (1) 公営住宅の事業主体の検討

公営住宅の事業主体の業務範囲は、表 3-1 における全ての業務を実施することができる。現在、泉州地域 6 市町における公営住宅は 6 市町それぞれが事業主体となっているが、持続可能な組織体の検討に向けて事業主体を変更、または集約化等を行うことが考えられる。

法令等の状況を踏まえ、泉州地域 6 市町の事業主体について検討し得るパターンを抽出し、それぞれの課題等を以下のとおり整理する。

表 3-2 公営住宅の事業主体の検討

公営住宅の事業主体	概要	課題等
① 泉州地域 6 市町（現状とおり）	・引き続き 6 市町が事業主体となる	・引き続き、公営住宅関係業務が 6 市町に残る
② 一部事務組合へ移管・集約化	・泉州地域 6 市町で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	・一部事務組合の設立・運営コストを要する ・一部事務組合が公営住宅事業主体となった事例はない
③ 都道府県（大阪府）に移管	・6 市町の公営住宅を大阪府に移管し、大阪府が事業主体となる	・大阪府は府営住宅の市町への移管を進めており、府への移管は非現実的
④ 官民連携組織に移管	・泉州地域 6 市町および民間企業により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	・公営住宅法上は不可

#### (2) 管理代行の検討

公営住宅の管理代行制度においては、管理代行組織が事業主体に代わって表 3-1「②管理代行可能な業務」を全ての業務を実施することができる。現在泉州地域 6 市町では管理代行制度を導入しておらず、同制度を活用することによりコスト縮減・事務量軽減を図ることが考えられる。

法令等の状況を踏まえ、泉州地域 6 市町の公営住宅の管理代行を行う組織について検討し得るパターンを抽出し、それぞれの課題等を以下のとおり整理する。

表 3-3 管理代行の検討

管理代行を行う組織	概要	課題等
① 一部事務組合	・泉州地域 6 市町で一部事務組合を設立し、6 市町の公営住宅の管理代行を行う	・一部事務組合の設立・運営コストを要する ・一部事務組合が公営住宅事業主体となった事例はない
② 大阪府	・府が 6 市町の公営住宅の管理代行を行う	・大阪府は府営住宅の市町への移管を進めており、府が市町の管理代行を行うことは非現実的
③ 大阪府住宅供給公社	・府住宅供給公社が 6 市町の公営住宅の管理代行を行う	・府住宅供給公社は府営住宅の計画修繕について管理代行を実施中 ・府住宅供給公社が 6 市町の公営住宅の管理代行を実施できるか、確認が必要
④ 官民連携組織	・泉州地域 6 市町および民間企業により官民連携組織を設立し、公営住宅の管理代行を行う	・公営住宅法上は不可

### (3) 指定管理等外部委託の検討

「3.1.3 公営住宅業務の実施主体の整理」のとおり、行政判断が不要な機械的事務・事実行為については、指定管理者制度等により、民間事業者へ委託することができる。

一方、泉州地域 6 市町は隣接しておらず、また公営住宅の戸数が限られているなど、効果的・効率的に維持管理が可能かどうか、サウンディング調査により民間事業者から意見を聴取する必要があると考えられる。

#### 3.1.5 空き住戸の貸付方法の検討

空き住戸の貸付方法については、以下のとおり、「目的外使用許可」「行政財産の貸付」「PFI 法による貸付」「用途廃止したうえで普通財産として貸付」の方法が考えられる。

公営住宅を「行政財産の貸付」「PFI 法による貸付」により貸し付ける場合においては、公営住宅法との関係で、PFI 事業者等からの転貸は可能か、また公営住宅法上で用途廃止などの特別な手続きが必要か、確認が必要である。

表 3-4 空き住戸の貸付方法(1/2)

	①目的外使用許可	貸付		
		②行政財産の貸付	③PFI法による貸付	④用途廃止したうえで普通財産として貸付
法的根拠	地方自治法第238条の4第7項	地方自治法第238条の4第1項（各号）	PFI法（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律）第69条	・ 公営住宅法第44条の第3項 ・ 地方自治法第238条の5
法的性格	公法上の行政処分	私法上の契約	私法上の契約 （PFI契約に基づく賃貸借等）	私法上の契約 （賃貸借契約）
対象財産の位置づけ	行政財産	行政財産	行政財産（のまま貸付）	普通財産
対象者	制限なし	適正な管理の観点から適当と認める者（地方自治法第238条の4第2項第4号）  【例】（庁舎等の余剰床・施設の活用として）売店・食堂等の運営、福利厚生施設用途等	選定事業者（SPC等） ※PFI事業契約の相手方  ※転貸（サブリース）を想定する場合は、自治体の承諾要否等を契約で整理	制限なし （普通財産としての一般貸付）
期間	制限なし （運用上短期間に設定）	契約で設定（類型により目安あり） 【参考】国の基準（蔵管1号） ・ 事業用定期借地：10年以上30年以下 ・ 賃貸借契約：20年以下 ・ 定期借地：50年以上等 ※自治体の内部基準（条例・要綱等の有無は要確認）	PFI事業期間に応じて設定 （長期設定可）	制限なし （契約で設定）

表 3-5 空き住戸の貸付方法(1/2)

		①目的外使用許可	貸付		
			②行政財産の貸付	③PFI法による貸付	④用途廃止したうえで普通財産として貸付
転貸（サブリース）の可否		許可条件で制限・承諾制にするのが一般的	原則は承諾制（国の基準では、やむを得ない場合に限り承認可）	契約で承諾要否を整理	契約条項次第（一般には承諾制・禁止特約で整理）
使用料	自治体 →借受人	条例で規定 （地方自治法 225 条、228 条）	契約により定める（賃料）		契約により定める（賃料）
	借受人 →事業者	－	公営住宅としての管理を継続する場合、家賃制度（応能応益、近傍同種家賃等）との整合性が論点となり得る		
借地借家法の適用		適用なし（権利としては弱い） （地方自治法 238 条の 4 第 8 項）	適用あり（権利としては安定する）		
留意点		<ul style="list-style-type: none"> <li>許可であり、撤回・条件変更の可能性があるため権利としては不安定（投資回収が難しい）</li> <li>原状回復義務や用途・転貸制限等の条件設定が必要</li> <li>長期・排他的利用には不向き</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>実例が限定的な可能性</li> <li>公営住宅法との関係で、②や③でSPC等からの転貸は可能か、また②や③で行うには公営住宅法上で用途廃止などの特別な手続きが必要か、確認必要</li> </ul>		住戸単位での用途廃止が必要（国の承認必要）

### 3.2 対象自治体間の合意形成に向けた手法

対象自治体では、表 3-6 のとおり、毎月 1 回程度、公営住宅や公共施設マネジメントを担当する職員で、公営住宅の維持管理の状況や、広域連携できる業務内容、官民連携と広域連携を組み合わせ方、VFM の算定等について協議を重ね、合意形成を進めた。

表 3-6 対象自治体間の合意形成

	日時	議題
第 1 回	2025 年 8 月 29 日 泉南府民センター 1 階セミナー室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 検討の進め方</li> <li>・ 公営住宅の分類と官民連携手法の検討</li> <li>・ 広域連携手法の比較</li> <li>・ 各市町の公営住宅業務の状況</li> <li>・ 事例紹介</li> </ul>
第 2 回	2025 年 9 月 26 日 貝塚市役所 4 階多目的室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 検討の進め方</li> <li>・ スケジュール</li> <li>・ サウンディング調査資料</li> <li>・ サウンディング調査の情報提供対象者</li> <li>・ 官民連携×広域連携検討</li> <li>・ 広域化に係る調査</li> </ul>
第 3 回	2025 年 10 月 31 日 泉南府民センター 1 階セミナー室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 検討の進め方</li> <li>・ サウンディング調査の実施状況</li> <li>・ サウンディング調査の回答まとめ（速報版）</li> <li>・ 簡易 VFM 算定条件</li> <li>・ 広域化要望調査まとめ</li> <li>・ 広域化の検討</li> </ul>
第 4 回	2025 年 11 月 11 日 オンライン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 来年度以降の進め方</li> </ul>
第 5 回	2025 年 11 月 28 日 泉大津市職員会館 3 階 集会室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 検討の進め方</li> <li>・ サウンディング調査のまとめ</li> <li>・ サウンディング調査の結果の分析</li> <li>・ 簡易 VFM 算定条件</li> <li>・ 官民連携×公営住宅業務の広域化</li> <li>・ その他</li> </ul>
第 6 回	2025 年 12 月 23 日 貝塚市役所 5 階 大会議室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 検討の進め方</li> <li>・ アクションプラン</li> <li>・ 中間報告書</li> </ul>
第 7 回	2026 年 1 月 30 日予定 泉南市役所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 次年度以降の検討の進め方について</li> </ul>
第 8 回	2026 年 2 月 20 日予定 泉南市役所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 報告書</li> <li>・ 次年度以降の検討の進め方について</li> </ul>

### 3.3 定量的評価（簡易 VFM）の試算及び検討並びに定性的評価

#### 3.3.1 VFM の算定条件の検討

VFM を算定するうえでの前提条件を以下に示す。

表 3-7VFM の算定条件

項目	前提条件
1 分析対象	・ 泉大津市、貝塚市、高石市、泉南市、田尻町、岬町の <b>改修・建替を含む公営住宅の維持管理業務</b>
2 算定期間	・ <b>PFI：15年</b> ・内閣府の PFI 事業の手引きでは、先例では 7～30 年が多いことが示されている ・国土交通省の長期修繕計画作成ガイドラインでは、計画期間を 30 年以上とし、その期間内に大規模修繕工事を 2 回以上含むことを基本要件として定めている。 ・大規模修繕の発生やそれに要する費用の想定は困難であることから、事業期間中に大規模修繕のタイミングが入らないよう、本件の対象期間は 15 年と設定する。 ・ <b>指定管理：15年（5年の指定管理期間×3回）</b> ・一般的に指定管理の場合、5年が多い（大阪市市営住宅の事例など） ※各自治体の現在の指定管理者条例・規則上の実施可否は考慮外とする
3 算定単位	・ 各市町の公営住宅をグループ A、B、C、D に分類し、 <b>各グループを一つの発注単位</b> として算定 ・ グループ A、B、C、D 内の <b>ブロック分けや組合せについては、考慮外</b> とする
4 広域化との関連	・ グループ A、B、C、D ごとに、各グループを一つの発注単位として算定 ・ <b>広域化手法・組織のパターンは考慮外</b> とする ・ 広域化・官民連携に係る組織（協議会や一部事務組合）の設立コスト等は算定対象外とする
5 想定する PPP 手法	・ <b>グループ A：PFI（維持管理（A1.収益施設の併設による収入、A2.他用途への転用による収入））</b> ・ <b>グループ B：パターン①：指定管理（5年×3回）</b> <b>パターン②：PFI（維持管理 15年）</b> ・ <b>グループ C：PFI（建替及び維持管理（収益施設の併設による収入））</b> ・ <b>グループ D：PFI（建替及び維持管理）</b> ・ 土地活用：別途土地ごとに算定し、 <b>グループ C または D に加算</b> する
6 公営住宅の家賃収入	・ <b>算定対象外</b> とする
7 割引率	・ 算定対象期間と整合する <b>長期国債（15年）の直近の金利</b> （2025年10月2.252%）
8 資金調達（財源構成）	・ グループ A、B は維持管理等のサービス購入型であること、建替えがある C、D グループも建替えの戸数など整備計画が未定であり、国補助金・起債等の算定が困難なため、本検討では <b>資金調達（財源構成）は考慮しない</b> こととする
9 SPC 資本金	・ SPC 設立費用や SPC 運営経費を支払った上で、資金ショートとまらない金額を設定
10 法人税率	・ SPC 設立地（貝塚市と仮定）の税率（34.94%）
11 物価上昇率	・ 消費者物価指数や建築費指数をもとに算定する

### 3.3.2 VFM の算定結果

VFM を算定した結果をグループごとに示す。

#### (1) グループ A

A グループの VFM は 5.9% (24,526 千円削減) となった。

これは、民間側で空き住戸の他用途転用や収益施設併設の収入が維持管理費等の財源に充てられ、市町負担額の低減に繋がっているためである。そのため、PFI 関連経費（発注費用、モニタリング費用）が必要となっても、空き住戸の他用途転用の入居率（試算上は 20% で設定）次第では、一定の VFM が期待できる。

表 3-8VFM 算定結果（グループ A）

管理戸数合計（用途廃止、一般住戸を除く）	516
内、収益施設利用戸数	2
内、多用途への転用戸数	23

(千円)

事業費	直営	PFI
支出	489,045	436,643
維持管理費	489,045	
整備費	0	
PFI発注費用		60,000
PFIモニタリング費用		76,643
サービス対価（収支差額）		300,000
<b>事業費計(財政負担額)</b>	489,045	436,643
<b>1戸あたり事業費(財政負担額)</b>	948	846

		直営	PFI
財政負担額 (税抜)	普通	489,045	436,643
	現在価値	383,619	354,751
財政負担額 (税込)	普通	528,733	480,307
	現在価値	414,752	390,226
VFM (額)	税抜・現在価値		28,868
	税込・現在価値		24,526
VFM (割合)	税抜・現在価値		7.525%
	税込・現在価値		5.913%

## (2) グループ B

Bグループは、既存施設で活用可能な住戸がないグループであることから、維持管理のみの業務となり、指定管理制度の利用またはPFI方式での実施が想定されるため、両パターンで試算する。

### ア 指定管理

Bグループ（指定管理）のVFMは-16.7%（114,542千円コスト増加）となった。

民間事業者側では損益及び収支ゼロが継続しており、物価高騰の中、適正利益の確保が見込めない場合は事業受注が見込めない試算結果となっている。これは、民間側で空き住戸の他用途転用や収益施設併設の収入が見込めないこと及びコスト削減により指定管理関連経費を賄えるほどの戸数規模（発注金額規模）が確保されていないためである。

表 3-9VFM 算定結果（グループ B：指定管理）

管理戸数合計（用途廃止、一般住戸を除く）		866	
内、収益施設利用戸数			
内、多用途への転用戸数			
(千円)			
事業費		直営	指定管理
支出		807,961	916,132
維持管理費		807,961	
整備費		0	
指定管理発注費用			71,926
指定管理モニタリング費用			76,643
指定管理料			767,563
<b>事業費計(財政負担額)</b>		807,961	916,132
<b>1戸あたり事業費(財政負担額)</b>		933	1,058
		直営	指定管理
財政負担額	普通	807,961	916,132
(税抜)	現在価値	633,786	726,884
財政負担額	普通	873,290	1,007,745
(税込)	現在価値	685,031	799,573
VFM(額)	税抜・現在価値		-93,098
	税込・現在価値		-114,542
VFM(割合)	税抜・現在価値		-14.689%
	税込・現在価値		-16.721%

### イ PFI

Bグループ（PFI）のVFMは-10.6%（73,146千円のコスト増加）となった。

民間事業者側でも損益や収支の赤字が継続しており、事業受注が見込めない結果となっている。これは、民間側で空き住戸の他用途転用や収益施設併設の収入が見込めないこと及びコスト削減によりPFI関連経費を賄えるほどの戸数規模（発注金額規模）が確保されていないためである。

表 3-10VFM 算定結果（グループ B：PFI）

管理戸数合計（用途廃止、一般住戸を除く）		866	
内、収益施設利用戸数			
内、多用途への転用戸数			
(千円)			
事業費		直営	PFI
支出		807,961	863,808
維持管理費		807,961	
整備費		0	
PFI発注費用			60,000
PFIモニタリング費用			76,643
サービス対価(収支差額)			727,165
<b>事業費計(財政負担額)</b>		807,961	863,808
<b>1戸あたり事業費(財政負担額)</b>		933	997
		直営	PFI
財政負担額	普通	807,961	863,808
(税抜)	現在価値	633,786	689,251
財政負担額	普通	873,290	950,189
(税込)	現在価値	685,031	758,177
VFM(額)	税抜・現在価値		-55,466
	税込・現在価値		-73,146
VFM(割合)	税抜・現在価値		-8.751%
	税込・現在価値		-10.678%

### (3) グループ C

Cグループ（建替・維持管理）のVFMは、0.1%（4,835千円）となり、少額ながらVFMが見込める。

但し、民間事業者側では損益及び収支は一定黒字であるが、資本金110,000千円に対する投資収益率としては5%程度の低採算案件となる試算結果のため、物価高騰の状況下での受注見込みは不透明である。

これは、民間側で空き住戸の他用途転用や収益施設併設の収入がそれ程見込めないこと及びコスト削減によりPFI関連経費を賄えるほどの戸数規模（発注金額規模）が確保されていないためである。

表 3-11VFM 算定結果（グループ C）

管理戸数合計（用途廃止、一般住戸を除く）		160	
内、収益施設利用戸数		5	
内、多用途への転用戸数			
(千円)			
事業費		直営	PFI
支出		4,031,318	4,174,307
維持管理費		146,752	
整備費		3,884,567	
PFI発注費用			60,000
PFIモニタリング費用			97,495
サービス対価（整備費）			3,516,812
サービス対価（収支差額）			500,000
<b>事業費計(財政負担額)</b>		<b>4,031,318</b>	<b>4,174,307</b>
<b>1戸あたり事業費（財政負担額）</b>		<b>25,196</b>	<b>26,089</b>
		直営	PFI
財政負担額	普通	4,031,318	4,174,307
(税抜)	現在価値	3,663,868	3,657,500
財政負担額	普通	4,431,558	4,591,738
(税込)	現在価値	4,028,085	4,023,250
VFM（額）	税抜・現在価値		6,368
	税込・現在価値		4,835
VFM（割合）	税抜・現在価値		0.174%
	税込・現在価値		0.120%

### (4) グループ D

Dグループ（PFI建替・維持管理）のVFMは-18.0%（92,373千円のコスト増加）となった。民間事業者側でも損益や収支の赤字が継続しており、事業受注が見込めない結果となっている。これは、民間側で空き住戸の他用途転用や収益施設併設の収入が見込めないこと及びコスト削減によりPFI関連経費を賄えるほどの戸数規模（発注金額規模）が確保されていないためである。

表 3-12VFM 算定結果（グループ D）

管理戸数合計（用途廃止、一般住戸を除く）		20	
内、収益施設利用戸数			
内、多用途への転用戸数			
(千円)			
事業費		直営	PFI
支出		513,372	624,096
維持管理費		27,801	
整備費		485,571	
PFI発注費用			60,000
PFIモニタリング費用			97,495
サービス対価(整備費)			439,602
サービス対価（維持管理・収支差額）			27,000
<b>事業費計(財政負担額)</b>		<b>513,372</b>	<b>624,096</b>
<b>1戸あたり事業費（財政負担額）</b>		<b>25,669</b>	<b>31,205</b>
		直営	PFI
財政負担額	普通	513,372	624,096
(税抜)	現在価値	465,079	548,808
財政負担額	普通	564,348	686,506
(税込)	現在価値	511,315	603,689
VFM（額）	税抜・現在価値		-83,729
	税込・現在価値		-92,373
VFM（割合）	税抜・現在価値		-18.003%
	税込・現在価値		-18.066%

## (5) VFM のまとめ

VFM の算定結果を表 3-13 にまとめる。A～D のグループの VFM を算定した結果、空き住戸を他用途へ転用することを想定した A グループ及び C グループでは VFM が見込める結果となった。

それ以外のグループについては、VFM が見込みにくいと考えられ、PFI や指定管理の発注やモニタリングに係るコストをまかなえるくらいの戸数規模を確保することが必要と考えられる。

表 3-13VFM 算定結果

	グループA	グループB①	グループB②	グループC	グループD
事業手法	PFI	指定管理	PFI	PFI	PFI
事業範囲	維持管理運営	維持管理運営	維持管理運営	建て替え 維持管理運営	建て替え 維持管理運営
VFM (税抜) (%)	7.5	-14.6	-8.7	0.1	-18.0
VFM (税抜) (千円)	28,868	-93,098	-55,466	6,368	-83,729
VFM (税込) (%)	5.9	-16.7	-10.6	0.1	-18.0
VFM (税込) (千円)	24,526	-114,542	-73,146	4,835	-92,373

### 3.3.3 定性的評価

公営住宅の維持管理・運営を広域連携かつ官民連携で行う場合に期待できる効果を以下に示す。

「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と考えられる。

発注事務の効率化	<ul style="list-style-type: none"><li>・各市町が単独で発注する場合に比べて、広域化手法による事務の委託や協議会等により共同発注することで、発注に係る事務や時間の削減につながる（民間としても発注窓口が一本化されて、円滑に事業を推進できる）</li></ul>
行政職員の負担軽減	<ul style="list-style-type: none"><li>・入居者からの問い合わせや緊急的な修繕への対応等を民間が担うことで、職員の負担軽減につながる</li><li>・職員が他の業務に集中でき、より少ない人数で公営住宅管理が可能となる</li></ul>
民間の技術力の活用	<ul style="list-style-type: none"><li>・行政の技術職員が不足しているなかで、民間の技術力や知見を活用することで、技術力の補完に加え、公営住宅の適正な維持管理が可能となる</li></ul>
経営ノウハウの活用	<ul style="list-style-type: none"><li>・長期的な観点で、建物の状態に応じて適切な時期に修繕等を行うことが可能となり、民間の経営ノウハウを活用した公営住宅の維持管理が可能となる</li></ul>
利便性やサービスの向上	<ul style="list-style-type: none"><li>・空き住戸の収益施設等の活用により、新たな収益の確保に加えて、利便性や住民サービスの向上、コミュニティ形成、地域の活性化につながる</li></ul>
リスク管理	<ul style="list-style-type: none"><li>・官民の適切なリスク分担により、リスク発生の抑制を図るとともに、リスク発生時においても損失拡大の抑制が期待できる</li></ul>

## 4 事業者の事業参画促進に向けた調査・検討

### 4.1 市場調査の概要

#### 4.1.1 市場調査の概要

民間事業者への市場調査を表 4-1 のとおり実施した。公募型サウンディングの実施前に事業説明会を実施して調査の趣旨や具体的な事業イメージについて説明を行ったうえで、質問表への回答（アンケート形式）を得た。さらに本事業に関心が高い事業者や有益な回答があった事業者には個別ヒアリングを実施した。

表 4-1 市場調査の概要

項目	内容
調査期間	令和 7 年 10 月 2 日から令和 7 年 11 月 17 日
事業説明会の開催	令和 7 年 10 月 16 日（木） 13:30～ 貝塚市役所 庁舎本館 6 階 多目的ホール  説明内容 ・公募型サウンディングの概要説明について ・事業概要資料の説明について ・調査票の説明について ・質問について
事業説明会への参加申込	13 者
調査方法	事業概要資料、インフォメーションパッケージ、調査票を配布のうえ、 調査票（アンケート形式）に回答する形式 ※必要に応じて別途、個別にヒアリングを実施
質問回答書の提出	12 者
個別ヒアリング実施	7 者

#### 4.1.2 市場調査の回答状況

公募型による市場調査を実施した結果、12 者からの回答があった。業種ごとの回答状況は表 4-2 のとおりである。

表 4-2 市場調査の回答状況

業種	回答数
維持管理企業	7 者
建設・マネジメント企業	2 者
不動産企業	1 者
リース企業	1 者
公社	1 者
合計	12 者

## 4.2 調査の結果

以下にサウンディング調査の結果を示す。

### 4.2.1 グループ A1：連続する空き住戸を改修し、収益施設等の併設を検討

【1】 公営住宅における収益の確保方策について (グループ A1：連続する空き住戸を改修し、収益施設等の併設を検討)									
質問【1-1】	<p>泉州地域（貝塚市、高石市、泉南市、田尻町、岬町）の公営住宅等において、連続する空き住戸を収益施設等（福祉施設、店舗等）に改修し、収益施設を併設することで、公営住宅の家賃収入以外の収益を得るような方策について検討しています。</p> <p>このような方策の実現可能性について、貴社としてのお考えを選択してください。</p> <p>① 実現可能性がある ② 条件によっては実現可能性がある ③ 実現可能性はない</p>								
	<table border="1"> <tr> <td>【回答】</td> <td></td> </tr> <tr> <td>実現可能性がある</td> <td>0 者</td> </tr> <tr> <td>条件によっては実現可能性がある</td> <td>9 者</td> </tr> <tr> <td>実現可能性はない</td> <td>2 者</td> </tr> </table>	【回答】		実現可能性がある	0 者	条件によっては実現可能性がある	9 者	実現可能性はない	2 者
【回答】									
実現可能性がある	0 者								
条件によっては実現可能性がある	9 者								
実現可能性はない	2 者								
質問【1-2】	<p>質問 1-1 において「② 条件によっては実現可能性がある」を選択された場合、その条件についてのお考えをご教示ください。(自由回答)</p> <p>【回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全体的な意見としては、他用途転用（一般賃貸誘致）、収益施設併用、余剰地活用のいずれも可能性はあるとの意見があった。</li> <li>・ 物件に関しては、連続した空き住戸を一定規模で集約し、住居エリアと収益施設エリアを区分することが重要との指摘があった。</li> <li>・ 立地や周辺環境については、主要駅からの距離、幹線道路等からの位置が重要との意見がある。</li> <li>・ 住民との騒音トラブル防止対策や、事業条件としては一定規模の確保や行政財産の貸付が必要との意見がある。</li> </ul>								
質問【1-3】	<p>質問 1-1 において「① 実現可能性がある」または「② 条件によっては実現可能性がある」を選択された場合、想定される活用方策についてご教示ください。(自由回答)</p> <p>【回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 福祉施設、店舗・コンビニ、スーパーなど生活利便施設、事務所の多様な用途の提案があった。</li> </ul>								
質問【1-4】	<p>質問 1-1 において「③ 実現可能性はない」を選択された場合、その理由についてご教示ください。(自由回答)</p> <p>【回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資額に対して収支が見込めるか不透明のため当社としては難しい、面積が小さく、住戸数が限られているため対象顧客が少ないことが懸念される、といった意見があった。</li> </ul>								

#### 4.2.2 グループ A2：連続する空き住戸がない場合、他用途への転用等を検討

【2】 公営住宅における収益の確保方策について (グループ A2：連続する空き住戸がない場合、他用途へ転用等を検討)									
質問【2-1】	<p>泉州地域（泉大津市、貝塚市、泉南市、田尻町、岬町）の公営住宅等において、連続する空き住戸が無い場合、個々の空き住戸を改修して公営住宅以外の用途に転用する方策について検討しています。</p> <p>このような方策の実現可能性について、貴社としてのお考えを選択してください。</p> <p>① 実現可能性がある ② 条件によっては実現可能性がある ③ 実現可能性はない</p>								
	<table border="1"> <tr> <td>【回答】</td> <td></td> </tr> <tr> <td>実現可能性がある</td> <td>0 者</td> </tr> <tr> <td>条件によっては実現可能性がある</td> <td>8 者</td> </tr> <tr> <td>実現可能性はない</td> <td>3 者</td> </tr> </table>	【回答】		実現可能性がある	0 者	条件によっては実現可能性がある	8 者	実現可能性はない	3 者
【回答】									
実現可能性がある	0 者								
条件によっては実現可能性がある	8 者								
実現可能性はない	3 者								
質問【2-2】	<p>質問 2-1 において「② 条件によっては実現可能性がある」を選択された場合、その条件についてのお考えをご教示ください。このような方策の実現可能性について、貴社としてのお考えを選択してください。</p> <p>① 室内を改修すれば可能 ② 賃料の設定に裁量があれば可能 ③ その他（自由回答）</p>								
	<table border="1"> <tr> <td>【回答】</td> <td></td> </tr> <tr> <td>室内を改修すれば可能</td> <td>8 者</td> </tr> <tr> <td>賃料の設定に裁量があれば可能</td> <td>8 者</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>3 者</td> </tr> </table> <p>・ 事業期間への裁量を希望する意見や、一定の規模、住民の理解、採算性による等の回答があった。</p>	【回答】		室内を改修すれば可能	8 者	賃料の設定に裁量があれば可能	8 者	その他	3 者
【回答】									
室内を改修すれば可能	8 者								
賃料の設定に裁量があれば可能	8 者								
その他	3 者								
質問【2-3】	<p>質問 2-1 において「① 実現可能性がある」または「② 条件によっては実現可能性がある」を選択された場合、想定される活用方策についてご教示ください。(自由回答)</p>								
	<table border="1"> <tr> <td>【回答】</td> <td></td> </tr> <tr> <td>・ 事務所やシェアオフィス、貸会議室、学生や移住者向け住戸、子育て世帯向け事業等の多様な提案があった。</td> <td></td> </tr> </table>	【回答】		・ 事務所やシェアオフィス、貸会議室、学生や移住者向け住戸、子育て世帯向け事業等の多様な提案があった。					
【回答】									
・ 事務所やシェアオフィス、貸会議室、学生や移住者向け住戸、子育て世帯向け事業等の多様な提案があった。									
質問【2-4】	<p>質問 2-1 において「③ 実現可能性はない」を選択された場合、その理由についてご教示ください。(自由回答)</p>								
	<table border="1"> <tr> <td>【回答】</td> <td></td> </tr> <tr> <td>・ 分散した個々の住戸は住居エリアと収益施設エリアの区分が難しいため、住民とのトラブルを懸念する声があり、居住者からの同意が必要であるという意見があった。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>・ 限られたスペースであることから事業採算の実現可能性が低い、活用方法が見いだせない、という意見があった。</td> <td></td> </tr> </table>	【回答】		・ 分散した個々の住戸は住居エリアと収益施設エリアの区分が難しいため、住民とのトラブルを懸念する声があり、居住者からの同意が必要であるという意見があった。		・ 限られたスペースであることから事業採算の実現可能性が低い、活用方法が見いだせない、という意見があった。			
【回答】									
・ 分散した個々の住戸は住居エリアと収益施設エリアの区分が難しいため、住民とのトラブルを懸念する声があり、居住者からの同意が必要であるという意見があった。									
・ 限られたスペースであることから事業採算の実現可能性が低い、活用方法が見いだせない、という意見があった。									

**【2】 公営住宅における収益の確保方策について  
（グループ A2：連続する空き住戸がない場合、他用途へ転用等を検討）**

<p>質問【2-5】</p>	<p>個々の空き住戸を改修して公営住宅以外の用途に転用する場合（グループ A2）において、営利的な利活用を行うこと等により収益性を高める方策が実施できないか、検討しています。このような方策の実現可能性について、貴社としてのお考えを選択してください。室内を改修すれば可能</p> <p>① 実現可能性がある ② 条件によっては実現可能性がある ③ 実現可能性はない</p>								
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="411 607 898 651">【回答】</td> <td data-bbox="906 607 1394 651"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="411 658 898 703">実現可能性がある</td> <td data-bbox="906 658 1394 703">1 者</td> </tr> <tr> <td data-bbox="411 710 898 754">条件によって胃は実現可能性がある</td> <td data-bbox="906 710 1394 754">7 者</td> </tr> <tr> <td data-bbox="411 761 898 790">実現可能性はない</td> <td data-bbox="906 761 1394 790">2 者</td> </tr> </table>	【回答】		実現可能性がある	1 者	条件によって胃は実現可能性がある	7 者	実現可能性はない	2 者
【回答】									
実現可能性がある	1 者								
条件によって胃は実現可能性がある	7 者								
実現可能性はない	2 者								
<p>質問【2-6】</p>	<p>質問 2-5 において「② 条件によっては実現可能性がある」を選択された場合、その条件についてのお考えをご教示ください。(自由回答)</p> <p>【回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 目的外使用料、一定の規模、住民の理解、採算性の確保、地域ニーズの調査、地元企業や団体との連携が必要との意見があった。</li> <li>・ 立地条件、周辺状況・物件の調査、内装工事負担の有無によっても可能性があると意見があった。</li> </ul>								
<p>質問【2-7】</p>	<p>質問 2-5 において「① 実現可能性がある」または「② 条件によっては実現可能性がある」を選択された場合、想定される活用方策についてご教示ください。(自由回答)</p> <p>【回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 福祉施設、店舗等、こども食堂、子育てサロン、コワーキングスペース、アトリエとして貸出、ミニシアター、サロンやプライベートフィットネス、塾、エステ、地域コミュニティ拠点、学生向け住戸（学生寮・シェアルーム）等、多様な活用方策の提案があった。</li> <li>・ 活用方法に制約等がある場合は、民間事業者の応募が見込めない場合があるという意見があった。</li> </ul>								
<p>質問【2-8】</p>	<p>質問 2-5 において「③ 実現可能性はない」を選択された場合、その理由についてご教示ください。(自由回答)</p> <p>【回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 少なくとも 3 桁の世帯数が必要、分散した個々の住戸では、住居エリアと収益施設エリアの区分が難しく、将来的に住民トラブルへと発展する可能性がある、という意見があった。</li> <li>・ 限られたスペースでの収益施設の事業採算性の実現可能性が低いという意見があった。</li> </ul>								

### 4.2.3 グループ B：収益を得るための施設に転用できる住戸がない場合の公営住宅等の維持管理について

【3】収益を得るための施設に転用できる住戸がない場合の公営住宅等の維持管理について（グループ B）											
質問【3-1】	<p>泉州地域（泉大津市、貝塚市、高石市、泉南市、田尻町、岬町）の公営住宅等の維持管理・運営について、泉州地域の公営住宅等を一体で指定管理制度を導入することを検討しています。</p> <p>貴社において、指定管理業務を受託することは可能でしょうか。</p> <p>① 実現可能性がある ② 条件によっては実現可能性がある ③ 実現可能性はない</p>										
	<table border="1"> <tr> <td>【回答】</td> <td></td> </tr> <tr> <td>実現可能性がある</td> <td>1 者</td> </tr> <tr> <td>条件によっては実現可能性がある</td> <td>6 者</td> </tr> <tr> <td>実現可能性はない</td> <td>4 者</td> </tr> </table>	【回答】		実現可能性がある	1 者	条件によっては実現可能性がある	6 者	実現可能性はない	4 者		
【回答】											
実現可能性がある	1 者										
条件によっては実現可能性がある	6 者										
実現可能性はない	4 者										
質問【3-2】	<p>質問 3-1 において「②条件によっては可能である」、「③不可能である」を選択された場合、その理由や懸念点を選択してください。（自由回答）</p> <p>① 管理エリアの広さ ② 採算性の有無 ③ 管理戸数の多さ ④ その他（自由回答）</p>										
	<table border="1"> <tr> <td>【回答】</td> <td></td> </tr> <tr> <td>管理エリアの広さ</td> <td>2 者</td> </tr> <tr> <td>採算性の有無</td> <td>8 者</td> </tr> <tr> <td>管理戸数の多さ</td> <td>2 者</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>5 者</td> </tr> </table> <p>・ ルールの異なる各自治体の指定管理業務の業務仕様を揃える、管理センターを各市町に設置するのは非効率であるため 1 箇所にとめる等、効率的に実施できる工夫が必要という意見があった。</p>	【回答】		管理エリアの広さ	2 者	採算性の有無	8 者	管理戸数の多さ	2 者	その他	5 者
【回答】											
管理エリアの広さ	2 者										
採算性の有無	8 者										
管理戸数の多さ	2 者										
その他	5 者										
質問【3-3】	<p>質問 3-2 において「①管理エリアの広さ」を選択された場合、管理エリアをブロック分けすることで、公営住宅の維持管理・運営を実施することは可能でしょうか。可能な場合、どのようなブロック分けが適切でしょうか。</p> <p>① 可能である（下に適切なブロック分けの考え方を記入してください） ② 不可能である</p>										
	<table border="1"> <tr> <td>【回答】</td> <td></td> </tr> <tr> <td>可能である（下に適切なブロック分けの考え方を記入してください）</td> <td>1 者 （隣接するエリア且つ戸数が有る程度均一になるように 2 エリア程度に分ける）</td> </tr> <tr> <td>不可能である</td> <td>1 者</td> </tr> </table>	【回答】		可能である（下に適切なブロック分けの考え方を記入してください）	1 者 （隣接するエリア且つ戸数が有る程度均一になるように 2 エリア程度に分ける）	不可能である	1 者				
【回答】											
可能である（下に適切なブロック分けの考え方を記入してください）	1 者 （隣接するエリア且つ戸数が有る程度均一になるように 2 エリア程度に分ける）										
不可能である	1 者										

**【3】収益を得るための施設に転用できる住戸がない場合の公営住宅等の維持管理について（グループ B）**

<p>質問【3-4】</p>	<p>公営住宅の維持管理・運營業務の受託期間について、どのくらいの期間が望ましいか、貴社の考えをご教示ください。(自由回答)</p>								
	<p>【回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 10 年後までは見通しが難しいことから 5 年程度、あるパーセンテージを超えた部分は指定管理料で見えてくれるといった条件があれば 5 年から 15 年程度という意見があった。</li> <li>・ 指定管理は 5 年が多いが、さらに長期間の受託期間とすることで、事業者としても責任を持って取り組むことができる、受託期間はすべての団地で統一してほしい、といった意見があった。</li> </ul>								
<p>質問【3-5】</p>	<p>公営住宅等の管理運営にかかる指定管理制度について、広域（泉州地域）で導入することによるコスト削減効果についてのお考えを選択してください。</p> <p>① コスト削減が期待できる ② 条件によってはコスト削減が期待できる ③ コスト削減は期待できない</p> <table border="1" data-bbox="403 891 1391 1081"> <tr> <td>【回答】</td> <td></td> </tr> <tr> <td>コスト削減が期待できる</td> <td>1 者</td> </tr> <tr> <td>条件によってはコスト削減が期待できる</td> <td>7 者</td> </tr> <tr> <td>コスト削減は期待できない</td> <td>1 者</td> </tr> </table>	【回答】		コスト削減が期待できる	1 者	条件によってはコスト削減が期待できる	7 者	コスト削減は期待できない	1 者
【回答】									
コスト削減が期待できる	1 者								
条件によってはコスト削減が期待できる	7 者								
コスト削減は期待できない	1 者								
<p>質問【3-6】</p>	<p>質問 3-5 において「② 条件によってはコスト削減が期待できる」を選択された場合、その条件についてのお考えをご教示ください。(自由回答)</p> <p>【回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各自治体の人件費の低減、業務効率向上による維持管理費用の低減が可能という意見があった。</li> <li>・ 管理受付窓口の集約化を行えるためコスト縮減の可能性はあるが、利用者の利便性は低下する懸念、スケールメリットはあるが、泉州地域が広いいため業務の効率化が活かせるか懸念があるとの意見があった。</li> <li>・ 民間の創意工夫を発揮するためには、性能発注が望ましいという意見があった。</li> <li>・ 捻出したコストを事業運営などに還元し持続的な運営に拠出するという意見があった。</li> <li>・ 創意工夫で得られるコスト削減分は、運営費や利益相当分として民間に帰属させ安定した経営環境を構築した上で、一定の利益剰余金が発生する場合には、プロフィットシェアを発動するなど、官民でシェアすることが望ましい、自動販売機の設置を検討できれば収益となるといった意見があった。</li> <li>・ どの程度の自治体に参加頂き、包括管理戸数を確保出来るか、といった声があった。</li> </ul>								
<p>質問【3-7】</p>	<p>質問 3-5 において「③ コスト削減は期待できない」を選択された場合、その理由についてご教示ください。(自由回答)</p> <p>【回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広域管理かつ管理規模より規模の経済効果が十分に発揮されないとの回答があった。</li> </ul>								

#### 4.2.4 グループ C・D：公営住宅等の再編整備（集約建替）を行う方策について

【4】公営住宅等の再編整備（集約建替）を行う方策について （グループ C、グループ D）		
質問【4-1】	泉州地域（貝塚市、泉南市）の公営住宅等の再編整備を行い、集約建替を行うことを検討しています。 集約建替の実施にあたり、PFI 方式の実現可能性について、貴社のお考えをご教示ください。 ① 実現可能性がある ② 条件によっては実現可能性がある ③ 実現可能性はない	
	【回答】	
	実現可能性がある	1 者
	条件によっては実現可能性がある	7 者
	実現可能性はない	2 者
質問【4-2】	質問 4-1 において「② 条件によっては実現可能性がある」を選択された場合、その条件についてのお考えをご教示ください。 ① 一定の事業規模があれば可能（規模は自由回答） ② その他（自由回答）	
	一定の事業規模があれば可能 （規模は自由回答）	5 者
	【回答】	
	・ イニシャルコスト希望では 20 億程度、可否ラインは 10 億円といった意見、事業としては 10 億円程度は必要といった意見があった。 ・ 中堅ゼネコン規模の企業参入が想定され、50 億円以下であれば手を上げにくい状況である。複数自治体で 50 億円規模（維持管理を除く）があれば問題ない。といった意見があった。	
	その他（自由回答）	2 者
	・ PFI だけでなく、事業契約でスキームのご提案もしたい、立地、時勢に合った工事金額、工期設定、家賃保証の有無、固定資産税の減免により可能、という意見があった。	
質問【4-3】	質問 4-1 において「③ 実現可能性はない」を選択された場合、その理由についてご教示ください。（自由回答）	
	【回答】	
	・ 立地条件などから、メリットを感じないという意見があった。	
質問【4-4】	公営住宅等の集約建替に伴い、収益を得るための施設を併設できないか検討しています。（グループ C）収益施設の併設の実現可能性について、貴社としてのお考えを選択してください。 ① 実現可能性がある ② 条件によっては実現可能性がある ③ 実現可能性がない	
	【回答】	
	実現可能性がある	1 者
	条件によっては実現可能性がある	7 者
	実現可能性がない	2 者

**【4】 公営住宅等の再編整備（集約建替）を行う方策について  
（グループ C、グループ D）**

質問【4-5】	質問 4-4 において「② 条件によっては実現可能性がある」を選択された場合、その条件についてのお考えをご教示ください。(自由回答)						
	<p><b>【回答】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅から近いなどの立地条件が良ければ余剰地活用として収益物件を誘致することは可能であり、時勢に合った工事金額、工期設定、家賃保証の有無、固定資産税の減免、収益施設の計画規模、収益施設の運営条件（業種や運営時間の制限など）等の条件により可能性があるとの意見があった。</li> <li>・ 団地内入居者だけでなく周辺住民や地域外からの集客が見込める市場性の高い事業である必要がある、地域にとっても有益な収益施設の併設を視野に検討することも考えられるため、地域住民のニーズを把握、ある程度の面積規模を確保することが必要である、との意見があった。</li> </ul>						
質問【4-6】	質問 4-4 において「① 実現可能性がある」または「② 条件によっては実現可能性がある」を選択された場合、想定される活用方策についてご教示ください。(自由回答)						
	<p><b>【回答】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ コンビニ、スーパー、コインランドリー、24 時間フィットネス、カフェ、ドラッグストア等の物販店舗、飲食店舗、長期契約で信頼性の高い医療機関など、福祉施設、理髪店、通所介護事業所、こども食堂、子育てサロン（一時預かり有り）、コワーキングスペース、アトリエ、ミニシアター、地域コミュニティ拠点、事務所・不動産店舗、住戸（目的外利用）といった多様な意見があった。</li> </ul>						
質問【4-7】	質問 4-4 において「③ 実現可能性はない」を選択された場合、その理由についてご教示ください。(自由回答)						
	<p><b>【回答】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 立地条件などから、メリットを感じない</li> </ul>						
質問【4-8】	<p>PFI（BT+コンセッション方式）を導入する場合、建替後に事業者の裁量で施設の価値向上につながる更新投資(改修・造作)が可能となります。</p> <p>コンセッション方式の導入により、民間事業者の収益性の向上が可能かどうか、貴社としてのお考えを選択してください。</p> <p>① 収益性が向上する可能性がある ② 条件によっては収益性が向上する可能性がある ③ 収益性が向上する可能性はない</p>						
	<p><b>【回答】</b></p> <table border="1" data-bbox="403 1641 1394 1787"> <tr> <td>収益性が向上する可能性がある</td> <td>1 者</td> </tr> <tr> <td>条件によっては収益性が向上する可能性がある</td> <td>4 者</td> </tr> <tr> <td>収益性が向上する可能性はない</td> <td>4 者</td> </tr> </table>	収益性が向上する可能性がある	1 者	条件によっては収益性が向上する可能性がある	4 者	収益性が向上する可能性はない	4 者
収益性が向上する可能性がある	1 者						
条件によっては収益性が向上する可能性がある	4 者						
収益性が向上する可能性はない	4 者						
質問【4-9】	質問 4-8 について、回答を選択した理由をご教示ください。「② 条件によっては収益性が向上する可能性がある」を選択された場合、その条件について記入してください。(自由回答)						
	<p><b>【回答】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 更新投資を行って収益事業を行った後の原状回復義務、公営住宅入居者との共存が可能な事業のみしか行えない、公営住宅（家賃が低廉且つ決まっている）に馴染むかは不透明、物件や周辺状況の調査が必要といった意見があった。</li> </ul>						

#### 4.2.5 公営住宅の再編整備・集約建替および用途廃止に伴う跡地や余剰地の活用方策について

【5】公営住宅の再編整備・集約建替および用途廃止に伴う跡地や余剰地の活用方策について									
質問【5-1】	<p>泉州地域（貝塚市、泉南市）公営住宅の再編整備・集約建替および用途廃止に伴う跡地や余剰地について、民間事業者による利活用を検討しています。</p> <p>これらの敷地の利活用可能性について、貴社のお考えをご教示ください。</p> <p>① 民間事業者による利活用の可能性はある            ② 条件によっては民間事業者による利活用の可能性はある            ③ 民間事業者による利活用の可能性はない</p>								
	<table border="1"> <tr> <td>【回答】</td> <td></td> </tr> <tr> <td>民間事業者による利活用の可能性はある</td> <td>1 者</td> </tr> <tr> <td>条件によっては民間事業者による利活用の可能性はある</td> <td>5 者</td> </tr> <tr> <td>民間事業者による利活用の可能性はない</td> <td>2 者</td> </tr> </table>	【回答】		民間事業者による利活用の可能性はある	1 者	条件によっては民間事業者による利活用の可能性はある	5 者	民間事業者による利活用の可能性はない	2 者
【回答】									
民間事業者による利活用の可能性はある	1 者								
条件によっては民間事業者による利活用の可能性はある	5 者								
民間事業者による利活用の可能性はない	2 者								
質問【5-2】	<p>質問 5-1 において「② 条件によっては民間事業者による利活用の可能性はある」を選択された場合、その条件についてのお考えをご教示ください。(自由回答)</p>								
	<p>【回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>立地条件や周辺状況・物件の調査、利活用に伴う制約条件、各跡地、余剰地の基本情報（敷地面積、形状など）、地域との関わり方、用途に応じた立地適正、生活用品を取扱う店舗の場合、競合店の状況や商圈人数、地域のニーズに合う商業空間などの条件が重要であるという意見があった。</li> </ul>								
質問【5-3】	<p>質問 5-1 において「① 民間事業者による利活用の可能性はある」または「② 条件によっては民間事業者による利活用の可能性はある」を選択された場合、想定される活用方策についてご教示ください。(自由回答)</p>								
	<p>【回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>商業施設、クリニック、店舗、余剰地における民間整備住宅の整備・運営、戸建住宅街区、賃貸集合住宅、データセンター等の提案があり、立地条件や周辺状況・物件の調査が必要であるとの意見があった。</li> </ul>								
質問【5-4】	<p>質問 5-1 において「③ 民間事業者による利活用の可能性はない」を選択された場合、その理由についてご教示ください。(自由回答)</p>								
	<p>【回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>建て替えを含まない空家の活用等であれば可能という意見があった。</li> </ul>								

**【5】公営住宅の再編整備・集約建替および用途廃止に伴う跡地や  
余剰地の活用方策について**

質問【5-5】	大項目 4 の「公営住宅等の再編整備（集約建替）」事業と合わせることで、跡地・余剰地利活用の可能性が高まるか、貴社のお考えをご教示ください。（自由回答）
	<p>【回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ある程度土地を固める、公営住宅等の再編整備（集約建替）と事業を合わせる等すると、利活用の可能性は高まるとの意見があった。</li> <li>・ 業務効率化などの一定の効果は見込めるが、場所が分散しているため個々に収益施設などを検討すると相乗効果が得られにくくなる恐れがあるため、広域連携の特徴を活かせる事業モデルを模索し、より効果的な利活用方法を検討する必要もあるとの意見があった。</li> <li>・ 余剰地が限られており公営住宅という性質からお金をかけて利便性や機能面のグレードを追求できないため難しい、集約建替を行わなければ一体開発としての集客・商業誘致は困難という意見があった。</li> </ul>

**4.2.6 業務の発注単位について**

**【6】業務の発注単位について**

質問【6-1】	<p>大項目 1～5 においてご質問した各業務について、希望する発注単位にかかる貴社のお考えを選択してください。</p> <p>① 各業務単独発注が望ましい ② 業務をまとめて発注することが望ましい</p>	
	【回答】	
	各業務単独発注が望ましい	3 者
	<p>・ 維持管理会社としては単独発注の方が検討しやすいという意見があった。</p>	
	業務をまとめて発注することが望ましい	7 者
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ A グループ、B グループをまとめるなど、可能な限り業務をまとめて発注を行うことが望ましい。単独発注では、官民双方の体制の複雑化により疲弊が生じる恐れがあるとの声があった。</li> <li>・ 業務全体をまとめる事で事業者間の意思疎通や、目指すべき方向性の統一が図りやすいという意見があった。</li> </ul>	

#### 4.2.7 公営住宅等にかかる計画策定・発注支援業務を実施する行政補完組織となる官民合同会社の設立について

##### 【7】 公営住宅等にかかる計画策定・発注支援業務を実施する行政補完組織となる官民合同会社の設立について（広域連携パターン⑦）

<p>質問【7-1】</p>	<p>市町の公営住宅等に係る計画策定・発注支援業務を行う行政補完会社を、市町と民間企業が共同出資し、設立できないか検討しています。 上記のような官民出資会社を設立する場合、貴社は官民出資会社に出資を行うことが可能でしょうか。</p> <p>① 出資することは可能である ② 条件によっては出資することも考えられる ③ 出資できない ④ 現時点では判断できない</p>
<p>【回答】</p>	
<p>出資することは可能である</p>	<p>1 者</p>
<p>条件によっては出資することも考えられる</p>	<p>1 者 (様々な条件により判断が変わるが、南大阪地域を安定運営するために必要であれば検討可能という意見があった。)</p>
<p>出資できない</p>	<p>1 者</p>
<p>現時点では判断できない</p>	<p>8 者</p>
<p>質問【7-2】</p>	<p>質問 7-1 において「② 条件によっては実現可能性がある」を選択された場合はその条件について、または「③ 出資できない」「④ 現時点では判断できない」を選択された場合はその理由についてご教示ください。(自由回答)</p>
<p>【回答】</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ③について、当社の業務対象外であるため、計画策定等を想定している広域連携パターン⑦には出資できないとの意見があった。</li> <li>・ ④について、社内承認のハードルが高く、収益がかなり出る見込みがないと難しい、質問【8】の公営住宅 PFI/広域指定管理を受注する官民合同会社として受注することも合わせて想定しているため難しいという意見があった。</li> <li>・ ④について、受託業務の業務量・受託額、および投資リスクの有無によるが、各自治体からの個別業務発注が民間事業者に確約される場合は検討確度は上がるという意見があった。</li> <li>・ ④について、収益性等、建替の工事請負受託の保証などの出資に見合うリターンによるという意見があった。</li> </ul>

**【7】 公営住宅等にかかる計画策定・発注支援業務を実施する行政補完組織となる官民合同会社の設立について（広域連携パターン⑦）**

質問【7-3】	<p>質問 7-1 の場合において、行政補完組織となる官民合同会社へ貴社からの社員派遣は可能ですか。</p> <p>① 可能である ② 条件によっては可能である ③ 不可能である</p>
	【回答】
	可能である 1 者
	条件によっては可能である 5 者
	不可能である 5 者
質問【7-4】	<p>質問 7-3 において「② 条件によっては可能である」を選択された場合、その条件についてご教示ください。(自由回答)</p>
	<p>【回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 人数、勤務体系、経験の有無、期間等の条件が合えば可能、受託業務の業務量・受託額により住宅担当者の人的資源が割かれることに対する企業判断を要するが、人的資源を割くだけの投資規模の有無により可能となるという意見があった。</li> <li>・ 人件費の適正な負担や、業務上の役割と責任分担など、従事する社員の労働条件によるという意見があった。</li> </ul>
質問【7-5】	<p>行政補完組織となる官民合同会社へ出資する場合、貴社の立場はどのような形を想定していますか。</p> <p>① 単独で出資することを想定している ② 他の企業とコンソーシアムを組み、広域補完組織に出資をするとともにコンソーシアムを代表する企業となることを想定している ③ 他の企業とコンソーシアムを組み、広域補完組織に出資はするが、他の企業が代表企業となることを想定している ④ その他（下の自由回答欄にご記入ください）</p>
	【回答】
	単独で出資することを想定している 1 者
	他の企業とコンソーシアムを組み、広域補完組織に出資をするとともにコンソーシアムを代表する企業となることを想定している 2 者
	他の企業とコンソーシアムを組み、広域補完組織に出資はするが、他の企業が代表企業となることを想定している 3 者 (建設コンサルタント企業の民間セクター担当部門が適切ではないかという声があった)
	その他（下の自由回答欄にご記入ください） 4 者
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業運営・意思決定に関する事項や、リスク分担と責任範囲、資金調達方法、モニタリングなどの詳細が不明なため、現時点では判断が難しいという意見があった。</li> </ul>

#### 4.2.8 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について

【8】 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について（広域連携パターン⑧）		
質問【8-1】	<p>圏域の公営住宅についての PFI 業務や広域指定管理業務を随意契約により受注・実施する官民合同会社を、市町と民間企業が共同出資し、設立できないか検討しています。上記のような官民出資会社を設立する場合、貴社は官民出資会社に出資を行うことが可能でしょうか。</p> <p>① 出資することは可能である            ② 条件によっては出資することも考えられる            ③ 出資できない            ④ 現時点では判断できない</p>	
回答	出資することは可能である	1 者
	条件によっては出資することも考えられる	2 者
	出資できない	1 者
	現時点では判断できない	7 者
質問【8-2】	<p>質問 8-1 において「② 条件によっては出資することも可能である」を選択された場合はその条件について、または「③ 出資できない」「④ 現時点では判断できない」を選択された場合はその理由についてご教示ください。(自由回答)</p> <p>【回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ②について、個別業務の発注について、官民出資会社（民間事業者）の任意による発注が許されるかによる、事業規模による。ただし、広域連携パターン⑦と比較すると SPC からの当社への業務発注が確約できるのであれば、社内的にもイメージが付きやすいため可能性があるという声があった。</li> <li>・ ③について、当社の事業領域外のため出資できないという意見があった。</li> <li>・ ④について、以下の意見があった。               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 社内承認のハードルが高く、現時点の情報だと事業規模などを鑑みて、出資が難しい。</li> <li>・ 土地活用については、当社単独での実行は困難であり、他企業とのコンソーシアムの必要となる。</li> <li>・ 事業運営・意思決定に関する事項や、リスク分担と責任範囲、資金調達方法、モニタリングなどの詳細が不明なため、現時点では判断しかねる。</li> <li>・ 1,000 戸程度あれば当社が手を上げる可能性はある。広域化手法③協議会、⑥一部事務組合の方が当社としては参集障壁が少ない。</li> </ul> </li> </ul>	

**【8】 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について（広域連携パターン⑧）**

質問【8-3】	<p>質問 8-1 の場合において、公営住宅 PFI/広域指定管理を受注する官民合同会社への貴社からの社員派遣は可能ですか。</p> <p>① 可能である ② 条件によっては可能である ③ 不可能である</p>								
回答	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="411 544 1042 582">可能である</td> <td data-bbox="1050 544 1394 582">1 者</td> </tr> <tr> <td data-bbox="411 593 1042 631">条件によっては可能である</td> <td data-bbox="1050 593 1394 631">6 者</td> </tr> <tr> <td data-bbox="411 642 1042 678">不可能である</td> <td data-bbox="1050 642 1394 678">2 者</td> </tr> </table>	可能である	1 者	条件によっては可能である	6 者	不可能である	2 者		
可能である	1 者								
条件によっては可能である	6 者								
不可能である	2 者								
質問【8-4】	<p>質問 8-3 において「② 条件によっては可能である」を選択された場合、その条件についてご教示ください。(自由回答)</p> <p>【回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 人数、勤務体系、経験の有無、業務内容、受託業務の業務量・受託額、人的資源を割くだけの投資規模等の条件が合えば可能という意見があった。</li> <li>・ 人件費の適正な負担や、業務上の役割と責任分担など、従事する社員の労働条件による。</li> <li>・ 限定的な派遣であれば対応可能という意見があった。</li> </ul>								
質問【8-5】	<p>公営住宅 PFI/広域指定管理を受注する官民合同会社へ出資する場合、貴社の立場はどのような形を想定していますか。</p> <p>① 単独で出資することを想定している ② 他の企業とコンソーシアムを組み、広域補完組織に出資するとともにコンソーシアムを代表する企業となることを想定している ③ 他の企業とコンソーシアムを組み、広域補完組織に出資はするが、他の企業が代表企業となることを想定している ④ その他（下の自由回答欄にご記入ください）</p> <p>【回答】</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="411 1384 1042 1422">単独で出資することを想定している</td> <td data-bbox="1050 1384 1394 1422">0 者</td> </tr> <tr> <td data-bbox="411 1433 1042 1534">他の企業とコンソーシアムを組み、広域補完組織に出資するとともにコンソーシアムを代表する企業となることを想定している</td> <td data-bbox="1050 1433 1394 1534">3 者</td> </tr> <tr> <td data-bbox="411 1545 1042 1612">他の企業とコンソーシアムを組み、広域補完組織に出資はするが、他の企業が代表企業となることを想定している</td> <td data-bbox="1050 1545 1394 1612">4 者</td> </tr> <tr> <td data-bbox="411 1624 1042 1662">その他（下の自由回答欄にご記入ください）</td> <td data-bbox="1050 1624 1394 1662">3 者</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業運営・意思決定に関する事項や、リスク分担と責任範囲、資金調達方法、モニタリングなどの詳細が不明なため、現時点では判断しかねるという意見があった。</li> </ul>	単独で出資することを想定している	0 者	他の企業とコンソーシアムを組み、広域補完組織に出資するとともにコンソーシアムを代表する企業となることを想定している	3 者	他の企業とコンソーシアムを組み、広域補完組織に出資はするが、他の企業が代表企業となることを想定している	4 者	その他（下の自由回答欄にご記入ください）	3 者
単独で出資することを想定している	0 者								
他の企業とコンソーシアムを組み、広域補完組織に出資するとともにコンソーシアムを代表する企業となることを想定している	3 者								
他の企業とコンソーシアムを組み、広域補完組織に出資はするが、他の企業が代表企業となることを想定している	4 者								
その他（下の自由回答欄にご記入ください）	3 者								

### 4.3 調査結果の分析

サウンディング調査の調査をふまえて、民間事業者の意見からの実現可能性と今後の検討論点を表 4-3 に示す。いずれのグループも事業化にあたっては、まとまった戸数規模（500～1000 戸程度）は確保する必要があり、整備を伴うグループ C・D については整備費としては 10 億円以上の事業規模の確保は必要となる。

また、維持管理・運営においては各市町の仕様の統一化、他用途への転用にあたっては騒音などに関する公営住宅入居者とのトラブル防止策や原状回復義務の有無、第三者（テナント）への賃料設定の裁量の付与等も必要となる。

表 4-3 調査結果の分析

項目	管理戸数 (空き戸数)	民間事業者の意見からの 実現可能性	検討論点
【1】 公営住宅における 収益の確保方策 について (グループ A1： 連続する空き住戸 あり)	5 戸 (うち空き戸 数 2 戸)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ A1 のみでは戸数が過少で困難</li> <li>・ A2 や B との組み合わせにより、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</li> <li>・ 住民の理解（騒音、トラブル対応）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ まとまった戸数規模の確保・経済性（500～1,000 戸程度）※グループ A2・B 統合</li> <li>・ 立地、周辺状況（幹線道路等）</li> <li>・ 住居エリアと収益施設エリアの区分（ゾーニング、動線、防音改修）</li> </ul>
【2】 公営住宅における 収益の確保方策 について (グループ A2： 連続する空き住戸 なし)	516 戸 (うち空き戸 数 110 戸)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 条件によって実現可能性あり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ まとまった戸数規模の確保・経済性（500～1,000 戸程度）※グループ A1・B 統合</li> <li>・ 立地、周辺状況（幹線道路等）</li> <li>・ 室内の改修、防音</li> <li>・ 第三者（テナント）への賃料設定の裁量</li> </ul>
【3】 収益を得るための 施設に転用できる 住戸がない場合の 公営住宅等の維持 管理について (グループ B)	840 戸 (うち空き戸 数 170 戸)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 条件によって実現可能性あり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ まとまった戸数規模の確保・経済性（500～1,000 戸程度）※グループ A1・A2 統合</li> <li>・ 市町間での調整（仕様の統一化）</li> <li>・ 管理事務所の設置数・設置場所（集約化の可能性）</li> <li>・ 任意事業の可否（自販機設置等）</li> </ul>
【4】 公営住宅等の再 編整備（集約建 替）を行う方策に ついて (グループ C・D)	436 戸 (C300 戸 D136 戸)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ PFI 事業とするためには一定規模が必要（整備費：最低 10 億円以上）</li> <li>・ 収益施設は条件によって実現可能性あり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ まとまった戸数規模の確保・経済性</li> <li>・ 立地、周辺条件（幹線道路等）</li> <li>・ 原状回復義務の有無</li> </ul>

項目	民間事業者の意見からの 実現可能性	検討論点
<p>【5】 公営住宅の再編整備・集約建替および用途廃止に伴う跡地や余剰地の活用方策について</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象物件の立地条件や周辺状況、ニーズ調査が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象となる候補物件の条件整理</li> <li>・土地活用に係る方向性(行政の方向性)</li> </ul>
<p>【6】 業務の発注単位について</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・グループを超えてまとめて発注する方がスケールメリットが出やすい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・競争性を確保できる発注単位の検討</li> <li>・発注する上での市町側の体制（共同発注等）</li> </ul>
<p>【7】 公営住宅等にかかる計画策定・発注支援業務を実施する行政補完組織となる官民合同会社の設立について (広域連携パターン⑦)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実現可能性は相当低い</li> <li>・民間企業からの出資に見合う成長性が不透明</li> <li>・建設や維持管理業務の受注制限</li> </ul>	<p style="text-align: center;">-</p>
<p>【8】 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について (広域連携パターン⑧)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・パターン⑦よりは実現可能性高いが、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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・出資に見合うリターン（受注機会・先導性等）</li> <li>・官民合同会社からの発注条件</li> </ul>
<p>大阪府住宅供給公社への管理代行委託について</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画修繕の管理代行は受託可能</li> <li>・日常管理は受託可能だが、指定管理者制度に比べてコストメリットが出ない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理代行する業務範囲</li> <li>・管理代行のメリットの説明の仕方（コストダウン以外の定性的なメリットも評価）</li> </ul>

## 5 実装に向けたアクションプラン

### 5.1 広域化パターンの方向性の検討

#### 5.1.1 広域化の方向性

泉州地域において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は、図 5-1 に示すとおり、「共同化」または「広域化」が考えられる。

公営住宅業務の「共同化」は、対象自治体で「共同発注」するものであり、権限の行使を伴う業務は引き続き対象自治体が直営で実施し、「機械的事務・事実行為に係る業務」を官民連携手法（指定管理や PFI 等）で発注するものである。

公営住宅業務の「広域化」は、対象自治体で「一部事務組合を設立し、管理代行を委託」または「既存組織（例：大阪府住宅供給公社など）に管理代行を委託」するものであり、権限の行使を伴う業務のうち管理代行可能な業務については、一部事務組合または既存組織（大阪府住宅供給公社）に管理代行を委託のうえ、「機械的事務・事実行為に係る業務」を当該管理代行組織が直営で実施または官民連携手法（指定管理や PFI 等）で発注するものである。

次年度以降に、泉州地域において公営住宅関連業務を「共同化」していくか、または「広域化」していくのか、方向性を定める必要がある。

		公営住宅業務の「共同化」		公営住宅業務の「広域化」	
		【パターンα】 共同発注（指定管理・PFI等）の実施 (P3③)		【パターンβ1】 管理代行による広域化（P3②・③）	
実施すること		6市町で <b>共同発注</b> し、公営住宅の維持管理業務（指定管理・PFI）を実施		6市町で <b>一部事務組合を設立し、管理代行を委託</b> （又は大阪府住宅公社に管理代行委託）	
事業主体		6市町		6市町	
① 権限の行使を伴う業務 （家賃の決定等）		現在 6市町直営 今後 <b>6市町直営</b>	②共同発注 ③協議会 ④事務の委託 ⑤事務の代替執行	現在 6市町直営 今後 <b>6市町直営</b>	⑥一部事務組合
② 権限の行使を伴う業務 （管理代行可）		現在 6市町直営 今後 <b>6市町直営</b>		現在 6市町直営 今後 <b>管理代行組織直営</b>	
③ 機械的事務・事実行為にかかる業務		現在 ほぼ6市町直営 今後 <b>指定管理 or PFI</b>		現在 ほぼ6市町直営 今後 <b>管理代行組織直営or 指定管理・PFI</b>	
課題への対応	業務の外部委託化	○	・ <b>機械的事務・事実行為（③）のみ委託</b>	○+	・機械的事務・事実行為（③）に加え、 <b>一部の権限の行使を伴う業務（②）も委託</b>
	技術職員不足への対応	△	・小規模修繕は外部委託可	○	・管理代行組織において技術職員の長期育成が期待できる ・市町への技術支援が期待できる
備考		<ul style="list-style-type: none"> <li>引き続き<b>各市町の公営住宅業務は多く残る</b></li> <li>広域的なマネジメントは期待できない</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>一部事務組合への管理代行は法令上可能と考えられるが、<b>先例はない</b></li> <li>府住宅公社の意向は確認が必要</li> </ul>	

図 5-1 公営住宅業務を包括的に維持管理するための方法

### 5.1.2 公営住宅の分類ごとの管理戸数

公営住宅において、前出の図 2-1・図 2-2 に基づき、収益の確保の観点から分類した結果を表 5-1 に示す。  
収益性が見込めると想定する A 1・A 2 グループは、入居戸数・空き住戸あわせて合計で 521 戸ある。また、B グループは最も多く、840 戸となる。建て替えを行う C・D グループは 300 戸ある。

表 5-1 公営住宅の分類ごとの管理戸数

	A1 グループ		A2 グループ		B グループ		C グループ		D グループ		土地活用
	入居戸数	空き住戸	入居戸数	空き住戸	入居戸数	空き住戸	入居戸数	空き住戸	入居戸数	空き住戸	
泉大津市					179	69					
貝塚市	3	2	156	96	139	70	153	147			2 住宅
高石市					87	10					
泉南市			32	0	163	17					1 住宅
田尻町			53	3	20	0					
岬町			165	11	82	4					
合計	3	2	406	110	670	170	153	147	0	0	3 住宅
	5		516		840		300		0		

### 5.1.3 公営住宅の分類ごとに想定される官民連携手法

公営住宅において、前出の表 2-34 に基づき、収益の確保の観点から公営住宅を分類したグループごとに想定される官民連携手法を表 5-2 に示す。

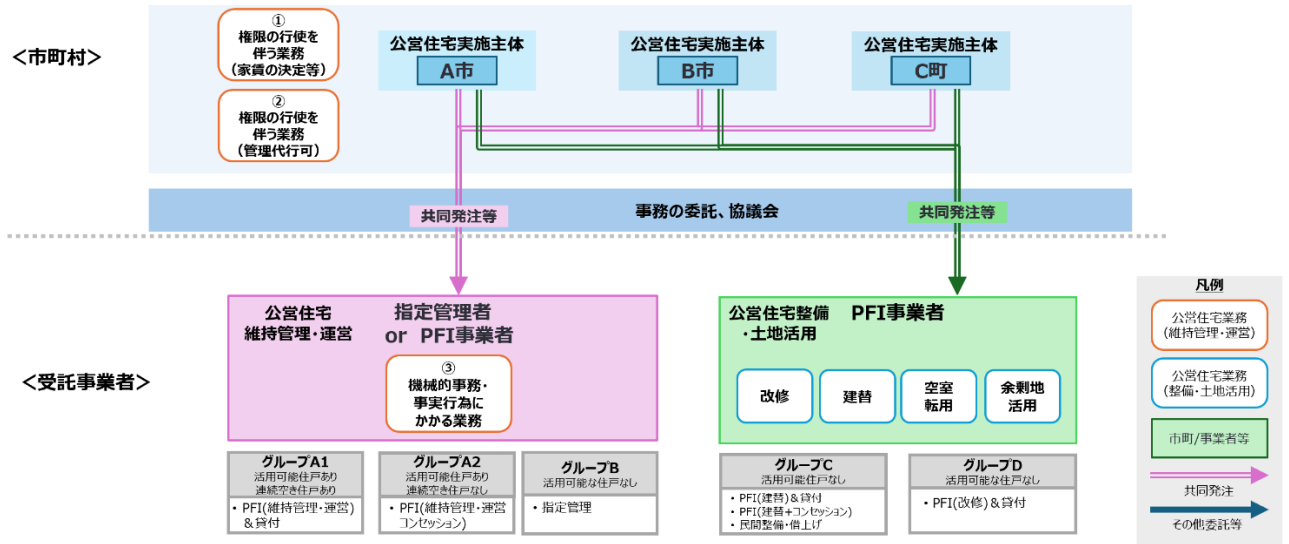
表 5-2 公営住宅の分類ごとの官民連携手法

	A1 グループ	A2 グループ	B グループ	C グループ	D グループ
想定される事業手法	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)

## 5.2 公営住宅業務における「官民連携」×「広域化」の方法

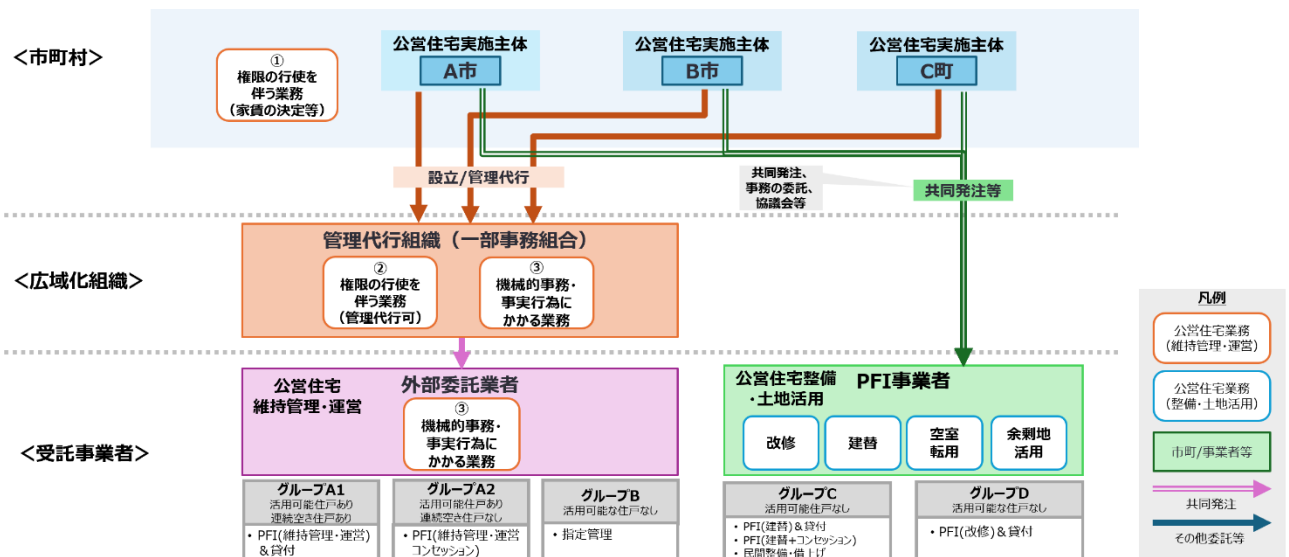
### 5.2.1 公営住宅業務の広域型官民連携手法：共同発注

対象自治体で「共同発注」し、公営住宅の維持管理を官民連携手法（指定管理・PFI等）で実施する場合のイメージを図 5-2 に示す。



### 5.2.2 公営住宅業務の広域型官民連携手法：一部事務組合による管理代行

対象自治体で「一部事務組合」を設立し、一部事務組合が公営住宅の維持管理を管理代行する場合のイメージを図 5-3 に示す。



### 5.2.3 公営住宅業務の広域型官民連携手法：管理代行組織による管理代行

対象自治体から管理代行組織（例：大阪府住宅供給公社等）に管理代行業を委託し、管理代行組織が公営住宅を管理代行する場合のイメージを図 5-4 に示す。

#### (1) 管理代行の範囲（日常管理＋計画修繕）

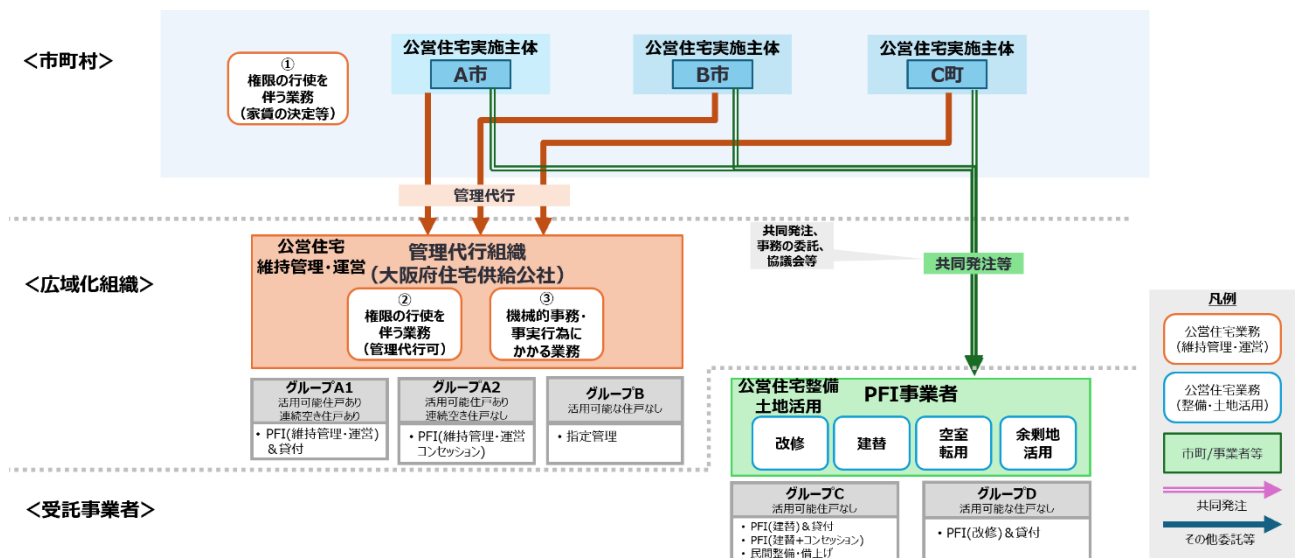


図 5-4 公営住宅業務の広域化：会社による管理代行（日常管理＋計画修繕）

#### (2) 管理代行の範囲（計画修繕）

対象自治体から管理代行組織（例：大阪府住宅供給公社等）に管理代行業を委託し、管理代行組織が公営住宅を管理代行（計画修繕）する場合のイメージを図 5-5 に示す。

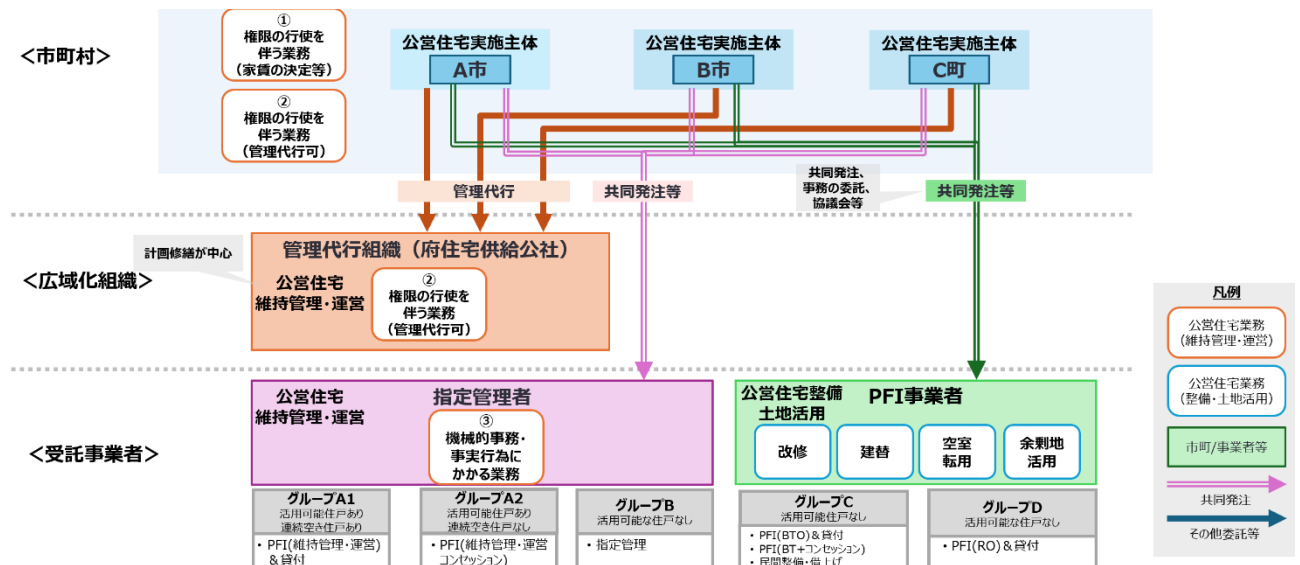


図 5-5 公営住宅業務の広域化：会社による管理代行（計画修繕）

---

## 5.3 公営住宅業務における「官民連携」×「広域化」に向けて

### 5.3.1 本調査のまとめ

本調査では、泉州地域 6 市町の公営住宅の維持管理・運営において、従来方式に捉われず収益を確保し、その収益を維持管理に還元する等の効率的で効果的かつ実効性のある公営住宅の更新・維持管理を実現するスキームの構築と実装に向けた検討を行った。

#### (1) 公営住宅の収益の確保方策

公営住宅は、公営住宅法により「住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること」を目的としていることから、入居者からの低廉な家賃収入だけでは公営住宅の維持管理を行うことが難しい。

そのため、公営住宅の維持管理に係る財政負担を軽減し、効率的で効果的に行うためには、入居者からの家賃収入以外の収益を確保する必要があり、以下の方策が考えられる。

いずれの方策においても、すべての公営住宅に適用できるものではなく、民間事業者の目線から事業用として活用できるための立地や敷地条件、施設の状態にあることが必要となる。

##### 【公営住宅の収益の確保方策】

- ・ 空き住戸の他用途への転用
- ・ 収益施設等の併設
- ・ 跡地活用・余剰地活用

#### (2) 公営住宅の特性に応じた分類

公営住宅は自治体ごとに立地や敷地条件、施設の状態が異なるため、6 市町の公営住宅を立地（前面道路の幅員、駅からの距離、敷地形状等）や施設（耐震性、耐火性能、耐用年数、空き住戸数等）の条件により、以下のとおり分類した。

##### 【公営住宅の特性に応じた分類】

- ・ **グループ A**：既存住宅において、空き住戸の活用により収益性が期待できる公営住宅
- ・ **グループ B**：既存住宅において、空き住戸の活用が限定的で維持管理業務が主体となる公営住宅
- ・ **グループ C**：建て替えを行うにあたって、収益施設等の併設により収益性が期待できる公営住宅
- ・ **グループ D**：建て替えを行うが、収益施設等の併設は限定的で維持管理業務が主体となる公営住宅

#### (3) 官民連携手法の検討

上記(2)のグループ A～D までの公営住宅を官民連携で発注する場合の事業手法として、以下の方法について、根拠法令、業務範囲、事業期間等の特徴や事例等を比較整理した。

##### 【官民連携手法】

- ・ **指定管理**：維持管理
- ・ **PFI (BT)**：建て替え
- ・ **PFI (BTO)**：建て替え＋維持管理
- ・ **PFI (コンセッション)**：維持管理＋運営（空き住戸の他用途への転用、収益施設等の併設等）
- ・ **PFI (BT＋コンセッション)**：建て替え＋維持管理＋運営（空き住戸の他用途への転用、収益施設等の併設等）
- ・ **民間整備・借上げ**

#### (4) 公営住宅の特性に応じたグループごとに想定される官民連携手法の検討

上記(2)(3)を踏まえ、公営住宅の特性に応じたグループごとに想定される官民連携手法を検討した。

グループAとグループCにおける「空き住戸の他用途への転用、収益施設等の併設等」については、民間事業者が安定的に事業を実施するため、PFI法第69条の行政財産の貸付を想定しているが、公営住宅法に規定される低額所得者に対して低廉な家賃で住戸を貸し付ける目的があるなかで、空き住戸の他用途への転用、収益施設等の併設等を行うことの可否について引き続き確認が必要である。

##### 【公営住宅の特性に応じたグループごとに想定される官民連携手法】

- ・ グループA：PFI（維持管理・運営）＆貸付、PFI（維持管理・運営コンセッション）
- ・ グループB：指定管理
- ・ グループC：PFI（BTO）＆貸付、PFI（BT+コンセッション）、民間整備・借上げ
- ・ グループD：PFI（BTO）

#### (5) 複数自治体での広域化の方策の検討

泉州地域の6市町が共同で公営住宅の維持管理を行う場合に、他自治体との連携に加えて、官民の連携の方策として取り得る手法を抽出・整理した。そして、公営住宅資産の所有、予算の取り扱い、職員の安定的な確保、業務遂行上の迅速な意思決定の可否、経済性等の観点で、特徴や課題を比較・検討した。

##### 【広域化の方策】

- ・ **共同発注**（自治体間の任意協定等）
- ・ **協議会の設置**（地方自治法上の事務の共同処理）
- ・ **事務の委託**（地方自治法上の事務の共同処理）
- ・ **事務の代替執行**（地方自治法上の事務の共同処理）
- ・ **一部事務組合の設立**（法人設立を伴う連携方法：自治体のみで設立）
- ・ **行政補完組織の設置**（法人設立を伴う連携方法：自治体と民間企業の出資により設立）
- ・ **官民合同会社の設立**（法人設立を伴う連携方法：自治体と民間企業の出資により設立）

#### (6) 民間へのサウンディング調査による事業の実現性の検証

公営住宅を上記(2)のとおりグルーピングにより分類したうえで、グループごとに広域化・官民連携手法の導入に係る可能性や条件等を把握した。

その結果、グループA・Bについては広域型官民連携手法の導入は一定規模の確保ができれば実施可能との意見が得られたため、次年度は事業スキームの精緻化にあたっては更なる検討が必要となる。一方で、行政補完組織や官民合同会社の設立については、出資に見合うリターンや成長性が見通しにくいとの課題が明らかになった。

##### 【サウンディング調査の結果】

- ・ **グループA・B：まとまった戸数規模（500～1000戸程度）の確保が必要**
- ・ **グループC・D：整備費として10億円以上の事業規模の確保が必要**
- ・ 維持管理・運営業務の発注においては、**各市町の仕様（要求水準）の統一化、他用途への転用にあたっては騒音などに関する公営住宅入居者とのトラブル防止策、原状回復義務の有無、第三者（テナント）への賃料設定の裁量の付与等も必要**
- ・ 行政補完組織：民間企業からの**出資に見合う成長性が不透明**であることや、**建設や維持管理業務については利益相反のため受注制限**がかかる可能性より、実現性は相当低い。
- ・ 官民合同会社：上記の行政補完組織に比べて実現可能性は高いものの、**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**

#### (7) 定量的評価（VFM）、定性的評価

今年度は、グループA～Dのグループごとに定量的評価を行った。

- ・ **グループA**：空き住戸の他用途への転用、収益施設等の併設等による収益の確保により**VFMが最も高い**。
- ・ **グループB**：PFI・指定管理のいずれの手法を適用しても、**VFMを創出する源泉は維持管理費の更なるコスト削減のみであり、VFMは低い**。
- ・ **グループC**：空き住戸の他用途への転用、収益施設等の併設等を実施できる住戸数が少ないため、収益の増

---

加の効果は限定的であるが、建設費の削減の効果とあわせて、VFM はわずかに創出される。

- ・ **グループ D**: 空き住戸の他用途への転用、収益施設等の併設等を実施できる住戸はないため、建設費の削減が主体となり、VFM は低い。

定性的な評価としては、広域型官民連携手法を導入することで、「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」の観点において効果が期待できる。

## (8) 行政補完組織または官民合同会社の設立による公営住宅の維持管理・運営について

泉州地域の 6 市町と民間企業が出資して「行政補完組織」や「官民合同会社」を設立して公営住宅を維持管理・運営していくことを目指して、事業スキームの検討や行政と民間からみたメリット・デメリット等を検討した。

しかしながら、民間事業者へのサウンディング調査において、「行政補完組織」については、民間企業からの出資に見合う成長性が不透明であることや、建設や維持管理業務については利益相反のため受注制限がかかる可能性より、実現性は相当低いことが明らかとなった。また、「官民合同会社」については、行政補完組織に比べて実現可能性は高いものの、出資に見合うリターンをどのように安定的に確保するかといった課題や官民合同会社からの発注条件等の明確化が必要ということから、将来的に「行政補完組織」や「官民合同会社」の設立による公営住宅の維持管理・運営を目指していくものの、現時点での実現は難しいことが明らかとなった。

## (9) 調査全体のまとめ

本調査では、複数自治体で従来方式に捉われず収益を確保し、その収益を維持管理に還元する等の効率的で効果的かつ実効性のある公営住宅の更新・維持管理を行う方策等について検討した。

その結果、公営住宅といっても、自治体ごとに、個々の公営住宅ごとに、立地や施設の状況が異なり、空き住戸を活用して新たな収益を得られる可能性がある住戸グループ、空き住戸の活用が限定的で維持管理業務が主体となる住戸グループ、建て替えを伴う住戸グループ等、様々であり、それらに応じて維持管理や活用の方向性が異なり、定量評価の結果も異なることが把握できた。

民間事業者へのサウンディング調査を通じて、公営住宅の立地や施設の状況に応じて維持管理の方向性が異なることが把握でき、民間が創意工夫・ノウハウを発揮しやすい条件（管理戸数、業務内容等）を把握できた。

今後は、事業化に向けてより具体的な検討を進めていく必要があり、下記の内容について引き続き調査を行う。

- ・ 広域型官民連携手法の検討の精緻化・情報整理
- ・ VFM の更新・精緻化
- ・ サウンディング調査
- ・ 泉州地域自治体等の合同会議

## (10) 【参考】他自治体での本調査の成果の活用について

他自治体でも同様の検討を行う際に参考となる事項と共通する課題について、以下のとおりまとめる。

公営住宅の入居者への家賃収入以外にも収益を確保するために、「空き住戸の他用途への転用」「収益施設等の併設」「跡地活用・余剰地活用」を検討する方策については他自治体でも取り入れることができると考えられる。

また公営住宅ごとの特性に応じて、グルーピングを検討する考え方や複数自治体での広域化の方策についても、参考にできるものとする。

一方で、共通する課題としては、一定以上の管理戸数の確保、建替えを伴う場合の整備費は 10 億円以上の事業規模の確保、維持管理業務の仕様（要求性能）の統一化の検討が必要となる。

なお、官民合同会社を設立する場合には、民間が出資するに見合うだけの安定した業務量の確保、継続的に利益を得る仕組み、受注機会等のメリットが必要と考えられる。

他自治体でも参考となる事項（横展開に活用）	他自治体でも共通する課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公営住宅の収益の確保方策として、「空き住戸の他用途への転用」「収益施設等の併設」「跡地活用・余剰地活用」を検討する点</li> <li>・ 公営住宅の立地や状況に応じて、公営住宅をグループ化検討する考え方（民間による収益確保の可能性をA～Dグループに分類）</li> <li>・ 複数自治体での広域化の方策（共同発注、一部事務組合の設立等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 他自治体でも広域化して共同で発注する場合には、一定以上の管理戸数（500～1000戸程度）の確保が必要と考えられる</li> <li>・ 建替えを含めた事業とする場合は、建替えのみで10億円以上の事業規模が必要と想定される</li> <li>・ 民間が効率的・効果的に維持管理・運営を行うためには、自治体間の仕様（要求性能）の統一化を検討する必要がある</li> <li>・ 官民で合同会社を設立する場合には、民間が出資するに見合うだけのメリットが必要（安定した業務量の確保、継続的に利益を得る仕組み、受注機会等）</li> </ul>

## 5.3.2 今後の課題とスケジュール

### (1) 今後の課題

複数自治体において公営住宅を広域連携かつ官民連携で維持管理・運営していくための課題を以下に示す。

- 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の確保が必要であり、そのためのグループ A～D までの効果的な組み合わせの更なる検討が必要
- 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（行政財産の貸付、用途廃止等）

### (2) 今後のスケジュール

対象自治体が公営住宅を広域連携かつ官民連携で維持管理・運営する場合のスケジュールを図 5-6 に示す。

本年度の検討結果をふまえて、2026 年度は広域化スキーム・手法の検討の精緻化や官民連携手法の検討・情報整理、VFM の精緻化、サウンディング調査の実施により、事業化に向けた検討を進めていく予定であり、2029 年度の事業開始を目指す。

2026 年度に重点的に検討する内容

- ・広域化スキームの精緻化
- ・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）

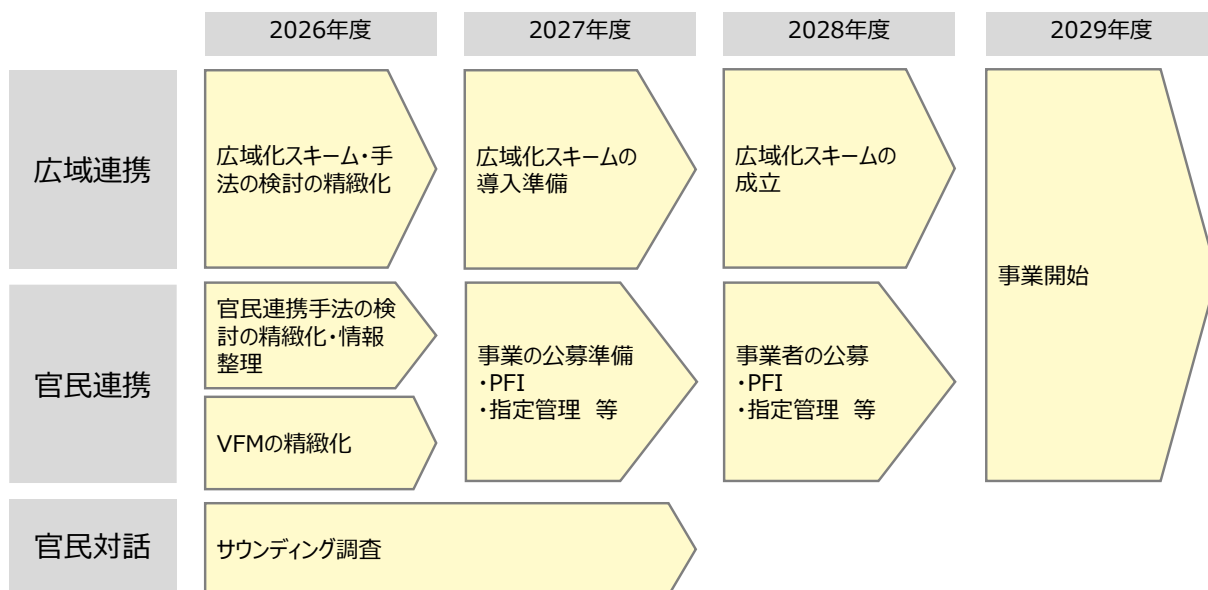


図 5-6 スケジュール