

【調査テーマ】

- 1-① **インフラの予防保全・長寿命化、集約・再編**
- 1-② **DX、AI、新技術の活用**
- 1-③ **分野横断型・広域型のスキームの導入**
- 1-④ **自治体職員の技術継承**

令和7年度 民間提案型官民連携モデリング事業 【分野】戦略的なインフラマネジメントを担う自治体の体制の確保

【調査名】自治体が保有する市営住宅の効果的維持管理体制の検討

【実施主体】Amame Associate Japan株式会社/地方公共団体：兵庫県宝塚市

①調査概要

兵庫県宝塚市の保有する市営住宅（3団地）は、築60年近くを経過していることから、老朽化が進んでいる。しかし、市の厳しい財政状況に加え、職員不足や日々の業務負担により、具体的な建替計画はなく、今日まで修繕によって施設を維持している状態である。また、公営住宅の建替・集約に当たっては、公営住宅法上の制約により法定建替でない場合は明け渡し請求権がないことも、同市において建替が進まない背景となっている。本調査では、ヒト・カネに係る課題を抱えた宝塚市の市営住宅をモデルとして、施設更新時期に際し、民間資本やノウハウを活用したLABVスキームの構築により持続的かつ戦略的な自治体体制の実現方法について検討することを目的とする。

②実施方針・フロー

本調査は以下のフローを基に実施した。

前提条件の整理

- 公営住宅に関する国の方針の整理
- LABV設立に係る法的整理
- 施設個別に係る情報の整理
- 施設周辺状況に係る情報の整理
- 公営住宅に関する宝塚市の検討状況や検討方針の整理
- 前提条件を取りまとめた関係者向けヒアリングシートの作成

関係者ヒアリング/サウンディング

- HRG/SDG対象と手法の整理
- 事業者向けHRG/SDG手法の検討
- 市民向けHRG手法の検討
- 宝塚市現指定管理者へのHRGの実施
- 課題の抽出施設のポテンシャルの整理
- LABV構築に向けた庁内合意形成支援（官民連携勉強会等）

施設機能検討

- （仮称）宝塚市版LABVスキームの設計
- 他施設との連携可能性検討
- 不動産団体等へのHRGを通じた課題と解決に向けたアイデアのマッチング
- モデル公共プロジェクトとモデル収益プロジェクトの設定
- 概略プランの作成

事業スキームの設計と効果検証

- 事業スキームの設計
- 宝塚市職員を対象とするアンケート調査を用いた、事業化スキームの効果検証
- 市営住宅に関する具体的な再編や集約方針の検討と課題の明確化
- 他自治体にて当該スキームに関するHRGを実施し、横展開における課題・効果を整理

③自治体概要

■兵庫県宝塚市

- 人口約21.9万人（令和7年11月現在）
- 東西12.8km、南北21.1km（面積101.89km²）



▼内装



■調査対象施設の概要

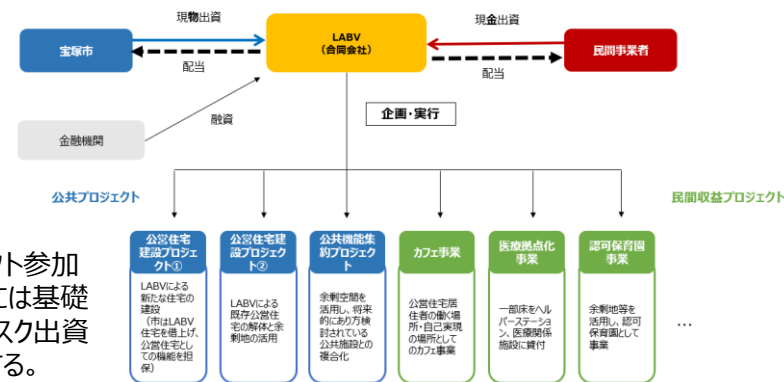
- 施設名（建築年）：中野住宅（昭和42年）、米谷住宅（昭和40年）、米谷第2住宅（昭和51年）
- 設置目的：低所得者層など、安定した生活を送れるように福祉の増進を目的として建設。
- 施設の現状：対象市営住宅は、築60年近く経過しており、老朽化が進んでいるが財政難、経営資源の不足等の理由により建替計画は無い。
- 平成20年度から指定管理者制度を導入したことで運営に関し、自治体の負担減に繋がっているが施設更新に関し、官民連携のノウハウが蓄積されていない。



外観

④スキームの概要

▼スキーム図



- プロジェクト参加事業者には基礎出資とリスク出資を設定する。

- 宝塚市からは公共不動産（土地・建物）を、民間事業者からは現金を出資し合同会社を設立する。出資割合に応じ、配当割合を設定する。
- 各プロジェクトから発生した収益は一部をレベニューシェアでLABVの売り上げとし、残りはプロジェクトを遂行する事業者の収益とする。

【調査テーマ】

- 1-① **インフラの予防保全・長寿命化、集約・再編**
- 1-② **DX、AI、新技術の活用**
- 1-③ **分野横断型・広域型のスキームの導入**
- 1-④ **自治体職員の技術継承**

【調査名】自治体が保有する市営住宅の効果的維持管理体制の検討

【実施主体】Amame Associate Japan株式会社/地方公共団体：兵庫県宝塚市

⑤調査結果

主な調査項目①～⑤とその実施内容、得られた結果について下表のとおり。

| | ①前提条件の整理 | ②関係者ヒアリング/サウンディング | ③施設機能検討 | ④事業スキームの設計と効果検証 | ⑤令和8年度以降の取組み検討 |
|--------|--|--|--|---|--|
| 実施内容 | <ul style="list-style-type: none"> ・対象施設などの前提条件の整理 ・関係法令の整理 ・国の方針確認 | <ul style="list-style-type: none"> ・関係者の棚卸しとヒアリングシートを作成 ・施設の課題やポテンシャルの整理 | <ul style="list-style-type: none"> ・モデル公共プロジェクトとモデル収益プロジェクトの設定 ・概略プランの作成 | <ul style="list-style-type: none"> ・事業化スキームを設計 ・設計した事業化スキームが市の課題・負担軽減にどの程度資するか効果検証 | <ul style="list-style-type: none"> ・調査から明らかになった課題整理 ・事業化に向けたスケジュール作成 ・庁内合意形成に向けた取組み ・民間事業者の機運醸成に向けた取組み ・入居者との対話 |
| 得られた結果 | <ul style="list-style-type: none"> ・現物出資後の公営住宅は「建替事業」の対象とみなされないことから、LABVによる公営住宅の建替は任意建替事業となる。 | <ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者から施設の複合化案や課題を抽出し、施設の特徴に応じた複合化（公益性・収益性）公営住宅事業を検討。 | <ul style="list-style-type: none"> ・これまでの市の取組みや本調査結果を取りまとめ、基本構想の前段となる資料を作成。将来的な事業者対話や庁内合意形成において活用を想定。 | <ul style="list-style-type: none"> ・事業期間の設定、現物出資のパターン整理、意思決定フローと定款案の作成を経て宝塚市にて想定できる事業化スキームを設計。 ・市が提出したニーズ提案に対する本調査結果の効果測定を実施。 | |

汎用性

- ・本調査は市が保有する市営住宅を対象に調査検討、事業スキームの構築を行っているが、LABVスキームの特性上、公営住宅に限らず様々な分野において事業推進を検討することができることから、汎用性がある。
- ・当該調査を通じて得られた検討結果は全国213万戸の公営住宅の在り方及び自治体の維持管理体制を検討する際の参考となり得る点で汎用性がある。
- ・官民連携事業の実績の少ない自治体であっても、LABVスキームを用いた事業検討は可能であるという点で汎用性がある。

実現性

- ・市場調査（民間事業者向け勉強会や個別対話）の結果により一定数LABVによる複合化公営住宅整備事業に関心を寄せた事業者が見られた。
- ・特に公益性と収益性が両立しやすい複合化施設の設立において、事業の継続性・実現性がより高まることが想定できる。
- ・アンケートに回答した現入居者の大半から建替を望む声が上がっている。建替に当たっての要望として商業機能の付加や高齢者支援を求める声が上がっている。
- ・現入居者ではない市民が複合化公営住宅に対し一定の関心があることを確認し、複合化に係る様々な意見を聴取できた。

⑥事業化に向けた展望



■事業化にむけての課題【行政】

- ・基本構想の検討
- ・民間の機運醸成に向けた取組みの推進
- ・入居者との対話の実施

- ・庁内合意形成に向けた取組み
- ・市が実施可能な規制緩和の検討や補助金の確認・申請

■事業化にむけての課題【民間】

- ・基本構想の検討
- ・民間の機運醸成に向けた取組みの推進
- ・入居者との対話の実施

⑦自治体からのコメント

本調査にて、LABV手法にかかる法律の整理を行うことで、市営住宅の更新においても当該手法が導入可能であることがわかりました。また、従来の更新方法と比較したときに、自治体、民間事業者、市民にそれぞれメリットがあることが示されたため、当該手法を選択する価値を感じました。事業化にあたっては、民間事業者の発掘・機運醸成が必要であり、そうした事業者との擦り合わせと基本構想の検討をどのように進めるか、また、いかに具体的な計画を示し、内部の合意が得られるかが課題になると考えられます。