

民間提案型官民連携モデリング事業

(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

調査テーマ1-E)

自治体が保有する市営住宅の効果的維持管理体制の検討

報 告 書

令和8年3月

国土交通省総合政策局

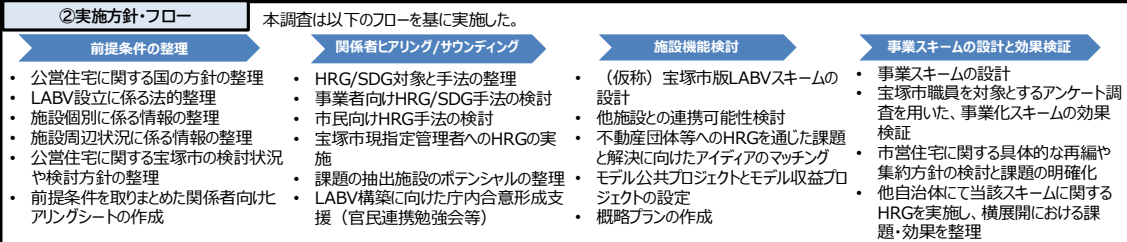
Amame Associate Japan 株式会社

<目次>

1章 調査概要	1
1-1 調査目的	1
1-2 調査概要	2
1-3 調査項目の概要	2
① 前提条件の整理	2
② 関係者ヒアリング/サウンディング	2
③ 施設機能検討	3
④ 事業スキームの設計と効果検証	4
⑤ 令和8年度以降の取組み	4
1-4 検討ステップ（検討フロー）	4
2章 導入検討先自治体の概況	6
2-1 導入対象先自治体の基礎情報	6
① 位置・地勢・気候	6
② 沿革	6
③ 交通	8
④ 産業	9
⑤ 観光	10
⑥ 人口	11
⑦ 財政状況	12
2-2 対象施設の基礎情報	12
1. 施設概要（中野住宅）	13
2. 施設概要（米谷住宅）	19
3. 施設概要（米谷第2住宅）	21
2-3 導入検討先自治体に係る課題	26
1. 少子高齢化	26
2. 労働環境に関する課題	28
3. 観光に関する課題	29
4. 宝塚市の公共施設に関する現状と課題	29
3章 導入検討先自治体での検討状況及び抱えている課題	31
3-1 宝塚市の公共施設全般に係る状況	31
3-2 宝塚市の市営住宅に係る状況と課題	31
3-3 調査対象施設に係る現状と課題	36

4章 調査内容	40
4-1 実施内容	40
1. 前提条件の整理	40
2. 関係者ヒアリング/サウンディング	56
3. 施設機能検討	106
4. 事業スキームの設計と効果検証	117
4-2 成果や課題、気づき	128
4-3 地方公共団体にとってどのように有効な取組みであるか	131
5章 今後の進め方	133
5-1 今後の事業化にあたっての検討事項・課題	133
5-2 今後の事業化に向けたスケジュール	133
5-3 他の自治体等への横展開にあたっての条件や課題	136

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。



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）

■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外更新に関し、官民連携のノウハウが蓄積されていない。観

▼内装

▼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。

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	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	関係者の棚卸とヒアリングシートの作成 ・施設の課題やポテンシャルの整理	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	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	・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。	・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。	・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。	・事業期間の設定、現物出資のバターン整理、意思決定フローと定款書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。
- 当該調査を通し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と想定できる。
- 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

■事業化に向けた課題【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

■事業化に向けた課題【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。

1章 調査概要

1-1 調査目的

国土交通省では、経済財政運営と改革の基本方針 2024、新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画 2024 改訂版、PPP/PFI 推進アクションプラン等に基づき、PPP/PFI を推進している。

令和 6 年度に改訂された「PPP/PFI 推進アクションプラン」では、推進の方向性として「PPP/PFI 手法の進化・多様化」、「民間による創意工夫の最大化と適正利益が確保される環境」等が掲げられており、インフラの老朽化への対応やカーボンニュートラル等の政策課題について、民間発意による PPP/PFI 事業の案件形成の促進等、具体的な取り組みを進めることが求められている。

こうした状況を踏まえ、本事業では国土交通省所管分野における民間提案に基づく新たな官民連携手法を構築することを目的として、地方公共団体を対象に民間提案型官民連携モデリング事業を推進している。

本事業では、「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」を調査分野の 1 つとして、インフラを支える自治体の職員不足や老朽化が進むインフラの効率化・効果的な更新といった地域課題の解決を目指す取組を実施している。

全国におよそ 213 万戸ある公営住宅の数は、年々自治体の財政面の苦しさから民間への移譲や売却等の民間資源の活用を進める一方で、運営コストの高騰が課題となっているほか、限られた職員数による公営住宅の維持管理に係る業務負担の軽減が課題視されている。兵庫県宝塚市（以下、宝塚市）においても例外ではなく、老朽化が進む市営住宅への対応が求められているなか、ヒト・カネといった経営資源が不足していることから、施設の更新ができていない。

上記の現状を踏まえ、課題を解決する取組として、宝塚市が所有する公的不動産（PRE）を現物出資し、民間事業者からは資金の出資を受けて設立する LABV（Local Asset Backed Vehicle）スキームを活用した新たな公営住宅の維持管理方法（民間事業者等のソリューションと市が抱える課題のマッチングを実施し、持続的かつ戦略的な自治体体制の実現方法）を提案し、宝塚市を導入検討先自治体として調査に取り組むこととなった。

本調査では、宝塚市が所有する市営住宅 3 団地（以下、「対象施設」とする。）を対象とし、市営住宅を LABV に現物出資して民間収益プロジェクトと公共プロジェクトを企画・実行するモデルプランを設定し、事業スキームの実効性を高めるための意思決定フローの検討や事業化に向けた課題を整理する。

宝塚市では、これまでに官民連携の実績は少なく、対象施設の維持管理に指定管理者制度を導入していることから、庁内での市営住宅の維持管理や更新に係るノウハウが蓄積されていない。

また全国同様に宝塚市でも、少子高齢化や厳しい財政状況といったヒト・カネに係る課題を有していることから、対象施設が耐用年数近い施設でありながらも、現時点では施設更新計画はないという状況にある。

本調査ではこうしたヒト・カネに係る課題の解決に向け、民間の資本やノウハウを活用する新たな官民連携手法である LABV スキームの導入により、官側は資金を出資せずとも、PRE の現物出資により経営に関与することができる一方で、民側は新たな好況市場への参画が可能となるほか、まちづくりに密接に関与することができるといった利点があることから、宝塚市の課題解決と民間事業者の新たな市場開拓の実現に資する取組みとなることを目指しつつ、同様の課題を抱える他自治体での導入検討における参考となることを目的としている。

1-2 調査概要

- (1) 調査業務名称 民間提案型官民連携モデリング事業（調査テーマ番号 1-E）
- (2) タイトル 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
- (3) 調査テーマ 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
①-1 インフラの予防保全・長寿命化、集約・再編
- (4) 履行期間 令和7年7月8日～令和8年2月19日
- (5) 調査委託先民間事業者 Amame Associate Japan 株式会社
- (6) 導入検討先地方公共団体 兵庫県宝塚市

1-3 調査項目の概要

本調査では LABV スキームの活用による市営住宅の効果的維持管理体制の実現方法を構築することを目的とする。

LABV とは、地域のヒト・モノ・カネ等の地域資源を活用した新たな官民連携スキームを指し、公的不動産の有効活用、特に「開発」を目的とする。官側は土地等の公的不動産を現物出資し、民側は資金を出資して共同事業体を設立する。LABV に関しては4章にて詳述する。

調査対象施設は築60年近く経過しており、老朽化が進んでいるものの建替計画はなく今日に至るまで修繕を行い、施設を維持しているという状態である。

建替計画を策定していない背景としては、宝塚市の財政負担が大きいことに加え、現入居率は長屋住宅が約78%、共同住宅が約90%以上と高い数値を維持していることから、住民との綿密な対話の場が必要となることや対象施設に係る公営住宅法による制約の存在などが挙げられる。

平成20年度以降、宝塚市では全市営住宅に指定管理者制度を導入し、対象施設を含め、民間事業者が維持管理業務を担わせているため、平時の施設運営は官民連携の取組を実施していると言えるものの、施設更新においては官民連携のノウハウが庁内で蓄積されていないことが窺える。

本調査では官民共同事業体による市営住宅の効果的維持管理体制の実現方法を検討し、同様の課題を抱える他自治体での横展開を目指すこととする。そのため、以下の①～④の調査項目で調査を行った。

① 前提条件の整理

本調査を進めるに当たり、前提条件の整理を行った。

具体的な取組項目としては、公営住宅法等の調査対象施設に係る法的整理、施設及びその周辺状況に係る情報の整理を行った。

またこれまで宝塚市において実施された市営住宅に関する検討の状況や方針について整理した。

上記で整理した前提条件を基に、本調査の大まかな方向性を決定し、事業化を見据えより具体的な意見を民間事業者をはじめとする関係者から聴取するためにヒアリングシートを作成した。

② 関係者ヒアリング/サウンディング

ヒアリングやサウンディングの対象とする関係者の棚卸を行い、具体的にどのような意見を聴取するのか、目的を設定したうえで手法を決定した。

宝塚市関係課職員、調査対象施設の現入居者、民間事業者（域内外）及び宝塚市民を対象に意見聴取を行った。

聴取した意見を踏まえ、事業化における課題の抽出や事業や市営住宅におけるポテンシャルの整理を行った。

関係者ヒアリング・サウンディングの対象者や実施形式及び目的等については後述

する。

③ 施設機能検討

これまでの「前提条件の整理」と「関係者ヒアリング/サウンディング」のフェーズを踏まえ、施設機能を検討した。

具体的には事業化を見据え、新たに付加する機能と他施設との連携可能性を模索し、官民連携事業の経験の少ない宝塚市において実現可能性が高いモデルプロジェクトの設定と概略プランの作成を行った。

宝塚市複合化市営住宅建設プロジェクト概略プラン（案）

【事業概要】

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

■市が抱える課題

- 少子高齢化に伴う税収減と社会保障費の増加
- 老朽化が進む公共インフラ施設の更新費用や維持管理費の発生
- 市立病院の建替えと新ごみ処理施設の建設の同時進行による厳しい財政状況
- 対象3団地はいずれも建設されてから築60年近いが、老朽化に対し建替計画はない

■現市営住宅入居者が抱える課題（25年11-12月実施アンケートより）

- 老朽化による建物・設備の損傷が激しい
- 既存設備の規格が古く使い勝手が悪い、または設備不備
- 被害が発生している
- 団地周辺の景観や治安を懸念
- 建替えてほしくても、引っ越し・金銭面・身体への負担・住環境の変化に対する懸念がある

■公営住宅複合化に対する市民の声（25年12月実施LINEアンケートより）

- 複合化公営住宅の建設に対し「関心あり」が回答者の88%を占める。

【複合化・建替に対する意見例】

- 見る限り古い建物が多いし綺麗になれば良い。/近所付き合いが自然とできる場は世代を超えての交流の場として重要。/住民が安心できる環境を整えつつ、住民も含め生産ができる機会があれば良い。/障がい者、高齢者も利用しやすいスペースがあったら良い。/等
- 自身の年齢や健康状態から、医療・福祉・買い物ができる場所が近いとありがたい。/サードプレイスの存在が独居者にとってありがたい。等
- 宝塚は立地の割にお店などが少なくもう少し活性化した街にすべき。/宝塚市には子どもを遊ばせる施設が少ない。/若者に選ばれる市になってほしい。等

■市が想定する事業スキーム（LABVについて）

- LABVとは新たな民間事業者パートナーを市が決定し、官民それぞれの出資によって設立する事業体が公共事業等を推進する官民連携方法。
- 市は所有する公的不動産を現物出資し、民間事業者は現金を出資する。
- この時、民間事業者パートナーは複数事業に渡ることが予想されることから、民間側の意思統一を図るため、全プロジェクトを監督するプロジェクトマネージャーを設置することとする。
- LABVの法人格は合同会社とし、LABVの収益の一部は合同会社に還元され、かつ事業体に出資する官民の出資割合に応じた配当が発生することとする。

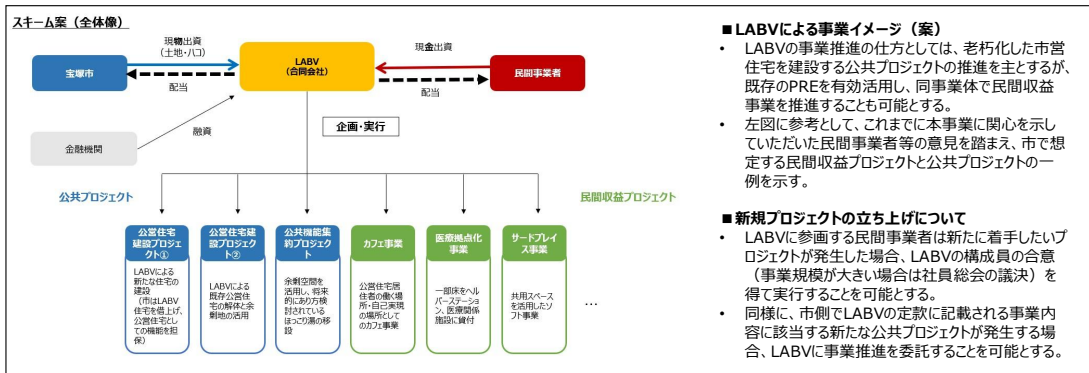
■民間事業者パートナーの決定の仕方

- 民間事業者パートナーはオーディション方式にて決定することとする。なお、先述のとおり、全プロジェクトを統一するプロジェクトマネージャーを別途公募で決定する。
- 市が現物出資する公的不動産は、民間事業者パートナーと協議のうえ、決定することとする。
- 民間事業者パートナーからの出資額は合同会社に参画する事業者が決定した段階で協議可能とする。
- なお、事業を円滑に進める上で合同会社に出資し配当を受ける民間事業者パートナーと、出資はせず、また配当も受けなが出資者の事業推進を支援する共同事業パートナーを別途決定することとする。

▲市が想定するLABVスキーム

図1 概略プラン（案）

宝塚市複合化市営住宅建設プロジェクト概略プラン（案）



■本事業で想定されるメリット（例）

宝塚市	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の資金やノウハウを活用し、老朽化した公営住宅の建替が可能 老朽化した公営住宅を利活用した新たな価値の創出 公営住宅の維持管理に係る市の業務負担の軽減 LABVで組成した合同会社からの固定資産税収入などの新たな税財源の確保 など
入居者	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者のノウハウを活用した新たな公営住宅への住み替え 福祉・医療などの機能を付加することで、日常的に生活のサポートを受けられる など
民間事業者	<ul style="list-style-type: none"> 前例の少ない事業にバイオニアとして参画可能 市の強み（ポテンシャル）を最大限有効活用したまちづくり事業の推進が可能 新規事業推進における土地の取得費用が掛からない など
地域住民	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅に対する潜在的な意識の払しょく 地域ににぎわいを創出し、新たに人と人が出会うサードプレイス など



図 2 概略プラン（案）

④ 事業スキームの設計と効果検証

最後にこれまでの調査検討を踏まえて実現可能性が最も高い事業スキームの検討とその効果検証を行った。

効果検証においては宝塚市職員のみならず、民間提案型官民連携モデリング事業の趣旨である「横展開」を見据え、他市町を対象としたインタビュー調査を実施し、設計した事業スキームの他市町展開における課題の抽出とポテンシャルの整理を行った。

⑤ 令和 8 年度以降の取組み

宝塚市では令和 6 年度より公共施設等総合管理計画の改訂と公共施設（建築物）再編計画に向けた取組を実施している。これは宝塚市の公共施設マネジメントの実効性の向上を目的としているものであるため、本調査結果を踏まえ、市が保有する市営住宅の将来的なあり方を検討するに当たり、その目的達成に資することが窺える。

令和 8 年度以降は、本調査結果の中で設定する LABV プロジェクトの実現性が最も高く見込まれる市営住宅において LABV による事業推進を検討するため、庁内合意形成の推進と宝塚市の最適な事業パートナーの決定を目指すこととする。

1-4 検討ステップ（検討フロー）

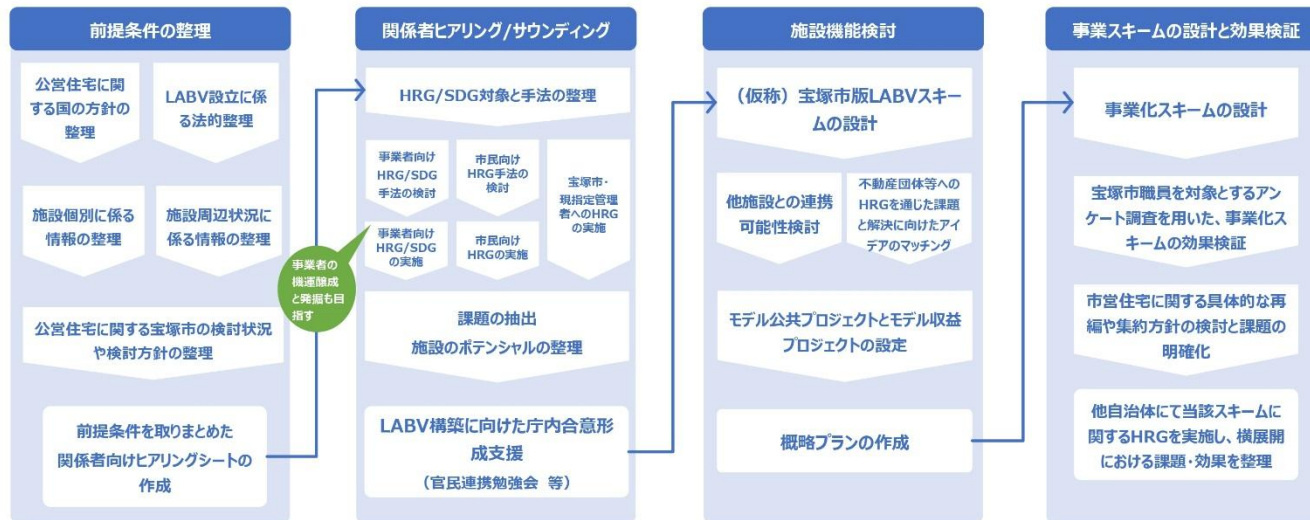
実施した調査フローは以下の図に示す通りである。

本調査を実施するに当たって、その実現性を確固たるものにすべく、現物出資の実現に関する課題と方向性の具体的な整理に努め、その上で提案内容の実現に向けた具体的かつ実効性のある検討を行った。

【民間提案型官民連携モデリング事業】業務方針（実施フロー）

指摘事項

- 実現に疑問が呈されたため、本調査においては、
- ・現物出資の実現に関する課題と方向性を具体的に整理すること。
 - ・その上で提案内容の実現に向けた具体的なかつ実効性のある検討を行うこと。



R8年度以降の取組みへ

- ・ 市総合管理計画・再編計画を踏まえ、重点取組施設として事業化検討
- ・ 着手可能な市営住宅のうち、スモールスタートで出口戦略の策定 など

図3 調査フロー

2章 導入検討先自治体の概況

2-1 導入対象先自治体の基礎情報

① 位置・地勢・気候

宝塚市は、兵庫県南東部に位置し、南北 21.1km、東西 12.8 kmと南北に長く伸び、面積は 101.89 km²となっている。

北に長尾山系、西に六甲山系に囲まれ、山麓扇状地としての武庫平野で形成されている。平野部の中央部には南北に武庫川が流れており、市街地の形成に重要な役割を果たしている。東は、川西市、猪名川町、南は、西宮市、伊丹市、西は神戸市、三田市に接している。

気候は瀬戸内型気候であり、年間を通じて晴天が多く比較的穏やかである。北部地域と南部地域を比較すると、北部地域の方が寒暖差も大きく、大陸型の気候を帯びている。



図4 宝塚市の位置

(出典：マップ・イット)

② 沿革

宝塚市は、市内に数多くの塚（古墳）が残ることから、縄文・弥生時代といった時代から人々が生活していたことが知られている。「宝塚」の名の由来は、幸福をもたらす土地という意味で名付けられたと伝えられている。

古くから仏教文化も取り入れられていたことから、市内には安産祈願の寺として有名な中山寺や火の神・かまどの神として清荒神清澄寺が所在しており、庶民の信仰が多く集まる地でもある。

中世時代には、農耕が盛んとなり 17 世紀後半には山本・長尾地域においては木接太夫・坂上頼康が接ぎ木の技術を発明して園芸の礎を築くなど、宝塚市の花き植木産業が急速に発展することとなる。

江戸時代に入ると、街道の宿場町の発展が形成される時代となった。

特に小浜地区は毫撰寺の寺内町として栄え、京伏見街道、西宮街道、有馬街道が交わる宿場町として賑わいを見せただけでなく、名水「玉の井」の地として酒造が発達し、「小浜組」と呼ばれる大工衆のまちとしても名を馳せることとなる。



図5 毫撰寺



図6 小浜宿資料館

明治時代には、武庫川右岸で温泉が発見されたことで、観光の基礎となる宝塚温泉が開業された。その後、現在の JR 福知山線となる阪鶴鉄道が開通したことにより、交通の便が急速に発達した。

また明治 22 年頃に、イギリス人のジョン・クリフォード・ウィルキンソン氏が宝塚市で炭酸鉱泉を発見し、引用可能な炭酸水を瓶詰めして販売を開始するなど、タンサンに関わる産業が興る。

大正 3 年頃には、宝塚少女歌劇（現在の宝塚歌劇）が誕生し、「歌劇と温泉のまち」として、宝塚の名が全国に知れ渡ることとなった。

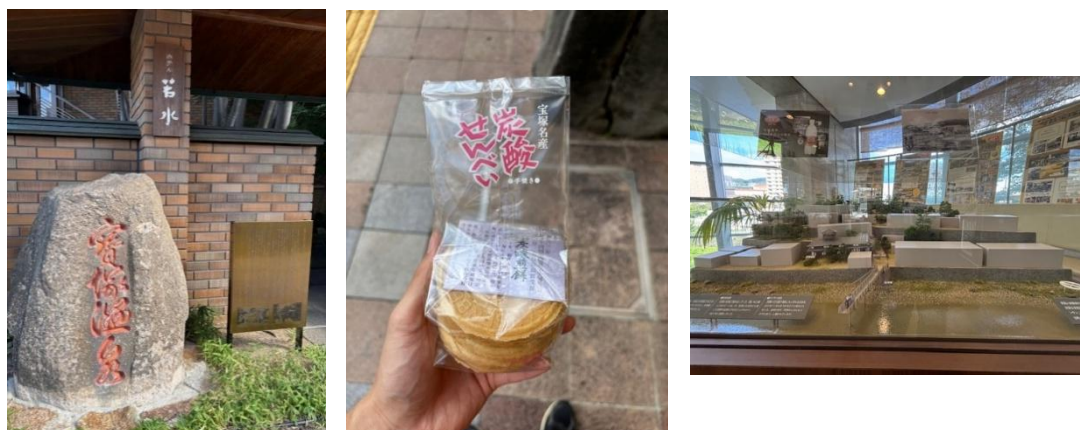


図 7 左から宝塚温泉、炭酸せんべい、タンサン産業の様子を再現したジオラマ

1954 年（昭和 29 年）4 月 1 日に武庫郡良元村と川辺郡宝塚町が合併し宝塚市となった。翌年には、川辺郡長尾村と西谷村を合併し、現在の市の区域が決定した。

高度経済成長期には、大阪への通勤圏として宅地開発が急速に進んだことで人口が急増した。

③ 交通

宝塚市は国道 176 号、高速道路では中国自動車道・新名神高速道路のインターチェンジが整備されていることから、関西圏の主要都市である神戸、大阪、京都からのアクセスが便利となっている。

市内の交通網は、宝塚駅から西宮市南部を結ぶ阪急今津線、阪急今津線との乗り継ぎ駅となる阪急宝塚駅と大阪方面を結ぶ阪急宝塚線、大阪方面や三田方面に向かう JR 宝塚線が運行している。

これらの鉄道を補完するように路線バス（阪急バス・阪神バス・伊丹市営バス）、地域住民と事業者によって運行されているバス（ランランバス）が整備されており、周辺住宅地や各施設を結んでいる。

< 鉄道、バス路線網 >

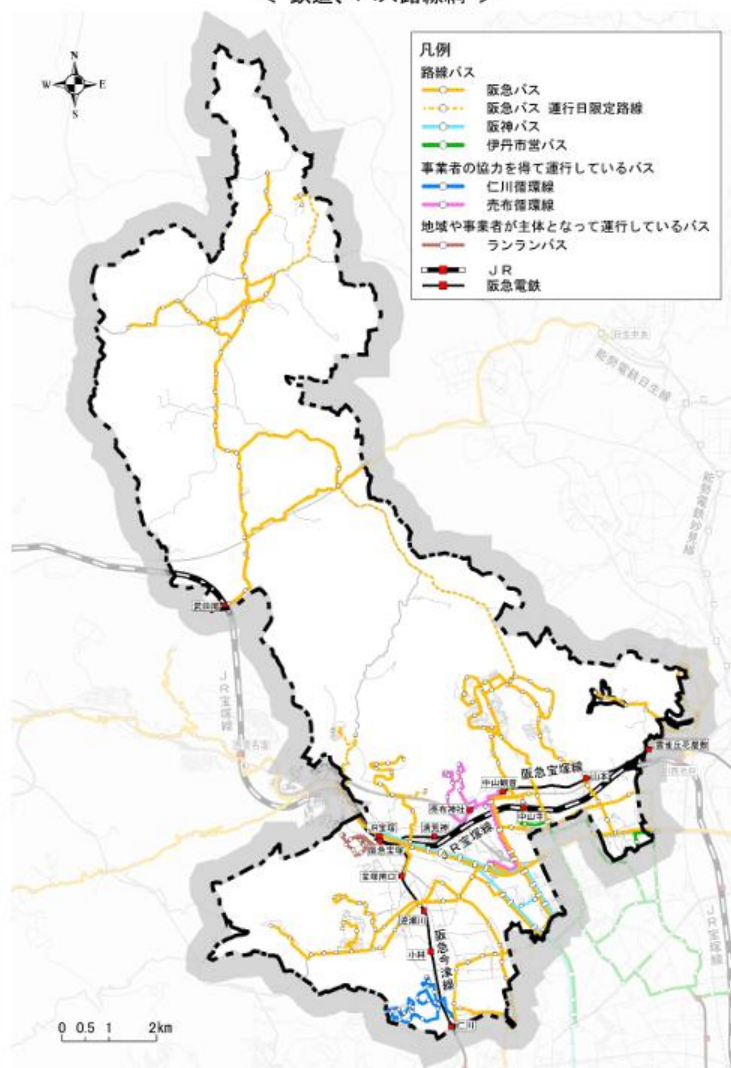


図8 鉄道・バス路線図
出典：宝塚市地域公共交通計画

④ 産業

宝塚市では令和2年度時点では15歳以上の就業者のうち、第3次産業に従事する者が最も多く、全体の81%を、次いで第2次産業に従事する者が全体の18%を占めている。

第3次産業のうち、最も従事者が多いのは卸売業、小売業となっており、第2次産業のうち最も従事者が多いのは、製造業となっている。

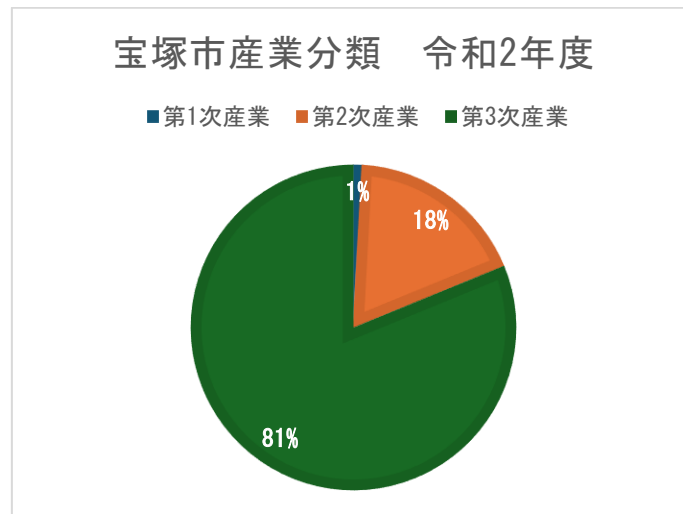


図9 宝塚市産業分類（令和2年度）
出典：宝塚市統計書（令和6年度版）

⑤ 観光

宝塚市は芸術・自然・歴史が調和する観光資源が豊かな都市である。特に、華やかな舞台芸術として有名な宝塚歌劇団を中心とした芸術文化は国内外から多くの観光客を魅了している。

また、武庫川沿いの自然や、中山寺・清荒神清澄寺といった歴史的な寺社は、歴史探訪の場として親しまれている。都市としての利便性と、静かな風景が共存するこのまちは、幅広い世代にとって魅力ある観光地となっている。

宝塚市を訪れる観光客数は毎年 1,170 万人前後となっている。最も多いものは中山寺、清荒神清澄寺等の神社への参拝、次いで統計上公園・遊園地に含まれる宝塚歌劇となっている。温泉、手塚治虫記念館といった施設見学に含まれるものも人気があり、これらが観光客の目的の主体となっている。

なお、市の観光資源の多くが日帰りで楽しめるため、宿泊を伴う観光客は少ないのが現状である。

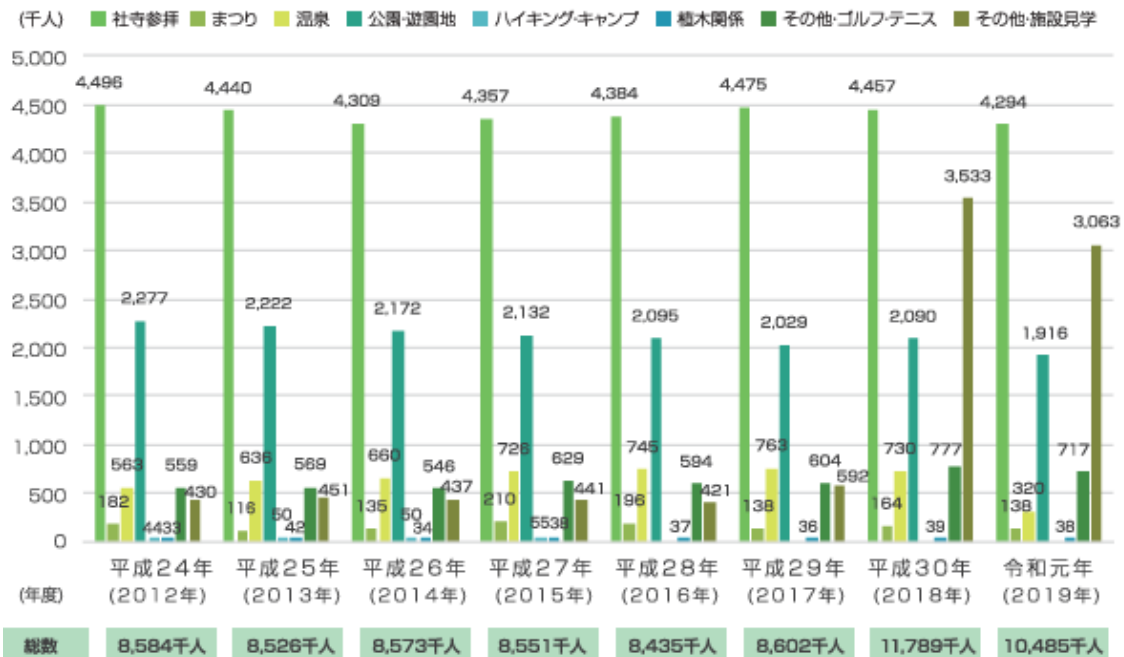


図10 宝塚市観光入込客数
出典：宝塚市観光振興戦略（令和3年度～令和12年度）

⑥ 人口

市の人口推移を見ると、15～64歳の生産年齢人口は年々減少しており、将来的に地域の活力や経済活動にも大きく影響する可能性がある。65歳以上の高齢者人口は増加傾向となっており、特に75歳以上の割合が大きく上昇している。

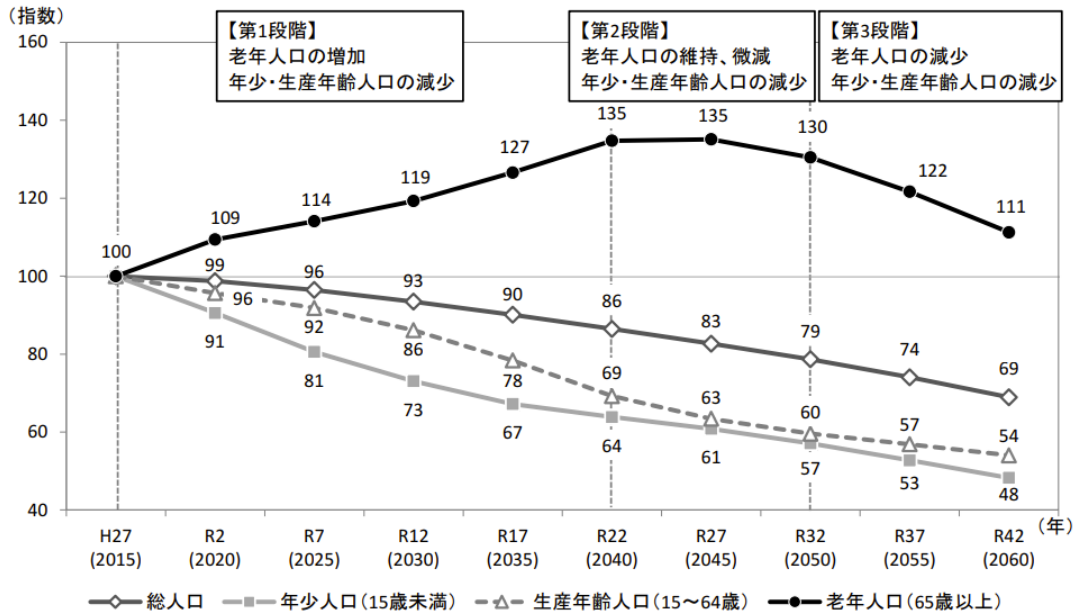
14歳以下の子どもの人口は年々減少しており、少子化の進行が顕著となっている。

総人口は、令和22年（2040年）に約19万4,000人となり、平成27年（2015年）には全体の86.5%に減少すると予測されている。

老年（65歳以上）人口の総人口に対する割合は、平成27年（2015年）には27.1%であったものが令和22年（2040年）には42.6%に増加し、年少（15歳未満）人口の総人口に対する割合は、平成27年（2015年）には13.5%であったものが令和22年（2040年）に9.8%に減少すると予測されている。

人口密度は、地域別に見ると令和22年（2040年）には40人/haを切る地域が増加すると予測されている。

宝塚市の人口減少段階



注：グラフ内の数値は、平成27年(2015年)を100とした場合の各階層別人口指数。

図 11 宝塚市の人口減少段階

出典：宝塚市人口ビジョン 改訂版（令和3年7月）

⑦ 財政状況

宝塚市の財政状況は、歳出が歳入を上回っている傾向であり、市の貯金とされる「財政調整基金」を毎年取り崩して対応している状態である。

理由としては、物価高騰による経費の増加に加え、ごみ処理施設の老朽化に伴う建替費や市立病院の建替費等が市の財政を圧迫している状態となっている。今後は人口減少が税収の減少に直結するとともに、高齢化により社会保険関連経費（介護保険、医療保険等）が増加するため、財政健全化に対する取組みを行っている。

宝塚市の歳入は、個人の市民税・企業が納める法人税・不動産に対する固定資産税等の市税が最も多くの収入源となっている。次いで国や地方交付税からといった依存財源の割合が増加傾向となっており、市の財政が国や県などの動向に左右されやすい構造となっている。

2-2 対象施設の基礎情報

宝塚市の市営住宅の管理戸数は2026年3月時点で31団地1,348戸あり、そのうち27棟187戸が築60年近く経過しているものの建替計画はなく、修繕を行って施設を維持している状況にある。

市営住宅は宝塚市北部に位置する西谷地区を除き市内に点在している。

宝塚市の市営住宅の特徴としては、阪神・淡路大震災後に震災復興住宅として、5団地・300戸の市営住宅が建設され、住宅戸数が最も増加したことにある。また、UR都市機構から1団地2棟30戸を市営住宅として借上げている。

本調査対象施設は宝塚市内に所在する「中野住宅」「米谷住宅」「米谷第2住宅」の3団地を対象とする。いずれの3施設とも建築後60年近く経過しており、老朽化が進んでいるものの、具体的な建替計画はなく、修繕対応で施設を維持している状況である。

施設の維持管理には平成20年度から指定管理者制度を導入している。これにより、民間事業者のノウハウを活用し、平時の施設運営業務を委託することで自治体側の負担

軽減に寄与していることが窺える半面、施設更新においては官民連携のノウハウが庁内で蓄積できていないことが窺える。

各調査対象施設に関する概要は以下に示す通りである。

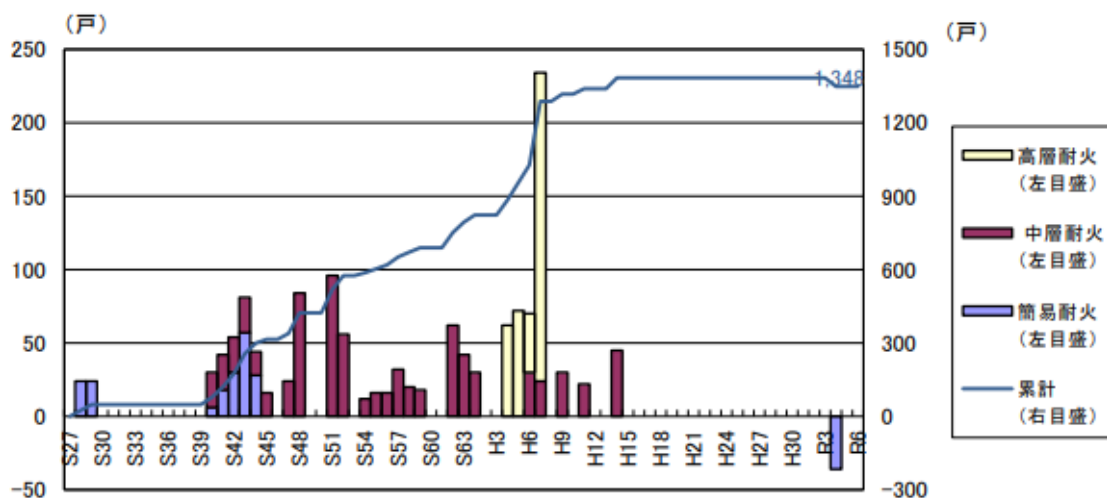


図 12 市営住宅の管理戸数の推移 (令和 6 年 4 月時点)

1. 施設概要 (中野住宅)

中野住宅は昭和 42 年 (1967 年) に建築された普通市営住宅で、築年数は 59 年 (2026 年 3 月時点) と老朽化の進む住宅の一つである。

その構造は 2 階建ての長屋住宅で、市の管理戸数は 9 棟 50 戸となっている。

現在は日本管財株式会社が指定管理者を担い、施設の維持管理を実施している。

詳細と外観写真は以下の通りである。

表 1 中野住宅に関する基本情報

項目	内容
所在地	宝塚市中野町 19 番
建築年度	昭和 42 年 (1967 年) ~ 昭和 44 年 (1969 年)
住宅種類	普通市営住宅 (長屋住宅)
構造	簡易耐火・PC 造、2 階
延床面積	2,571.82 m ²
棟数	9 棟
戸数	50 戸
駐車場	なし
指定管理者	日本管財株式会社



图 13 中野住宅外觀



图 14 中野住宅外觀



图 15 中野住宅内装



图 16 中野住宅内装

中野住宅は阪急電鉄^{おぼやし}小林駅から徒歩約8分（約850m）とほど近く、住宅周囲にも阪急バスが走るなど、交通インフラが充実していることが分かる。

一方、中野住宅敷地内には



駐車場は設けられておらず、車を所有して生活する住民にとって不便な面がある。

当該エリアは第一種中高層住居専用地域と位置付けられており、戸建・マンションなどの住居はもちろん、福祉・医療関係施設（保育所・病院・老人福祉センター・児童厚生施設など）や、2階以下であれば延床面積が500㎡以内の店舗や飲食店を設置することが可能である。

周囲には多くの公共施設が位置しており、およそ1km圏内には図書館、公民館、小中学校、地域関連施設や社会教育系施設などの施設が点在している。

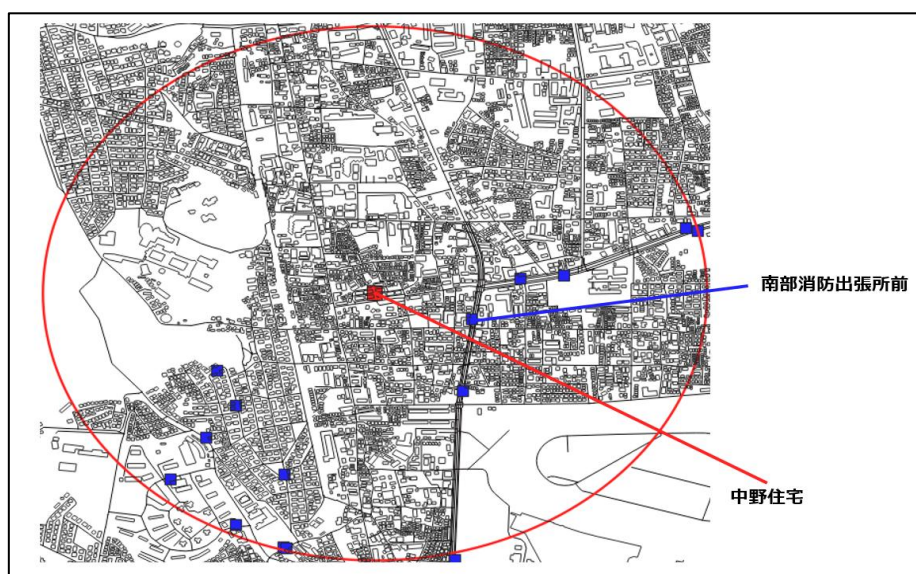
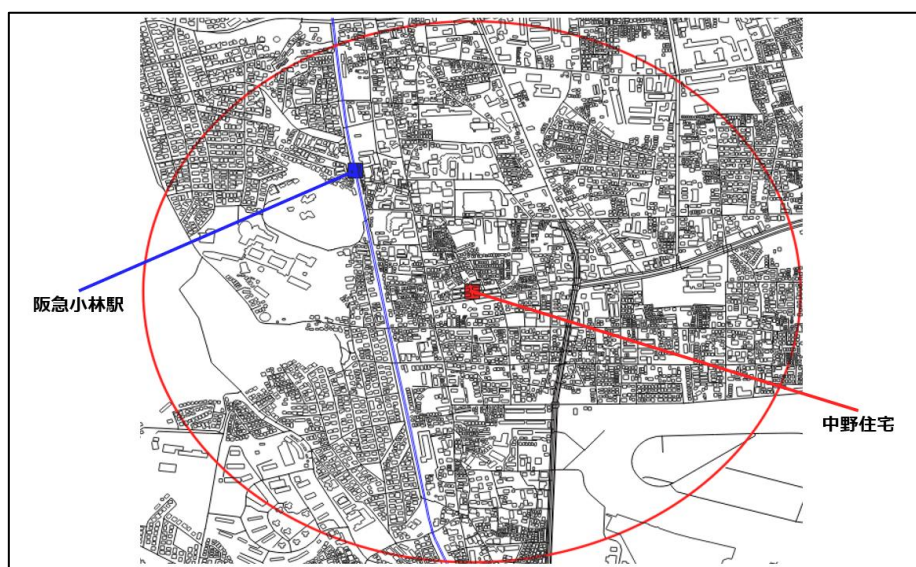


図 17 住宅周辺公共交通機関状況（上：鉄道分布、下：バス停分布）

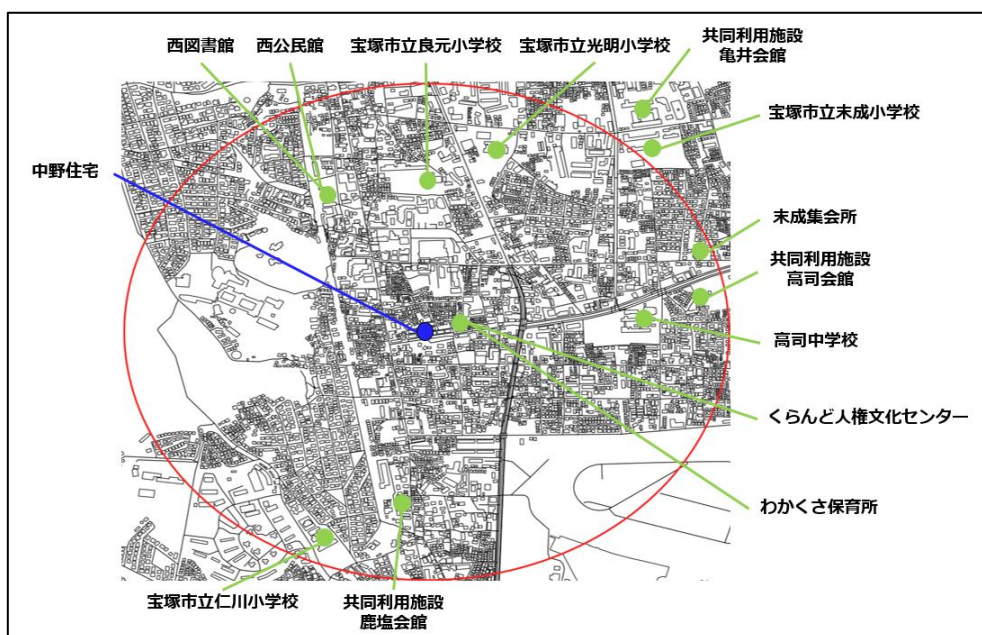


図 18 中野住宅周辺公共施設

表 2 中野住宅周辺公共施設（例）

施設名	ジャンル	距離 (m)
西図書館	図書館	700
西公民館	公民館	700
宝塚市立良元小学校	小学校	650
宝塚市立光明小学校	小学校	950
宝塚市立未成小学校	小学校	1,100
宝塚市立仁川小学校	小学校	950
高司中学校	中学校	400
共同利用施設 亀井会館	地域関連施設	1,400
共同利用施設 高司会館	地域関連施設	850
共同利用施設 鹿塩会館	地域関連施設	800
未成集会所	地域関連施設	1,200
くらんど人権文化センター	啓発施設	260

2. 施設概要（米谷住宅）

米谷住宅は昭和40年（1965年）に建築された普通市営住宅で、築年数は61年（2026年3月時点）と老朽化の進む住宅の一つである。

その構造は2階建ての長屋住宅で、市の管理戸数は15棟89戸となっている。現在は日本管財株式会社が指定管理者を担い、施設の維持管理を実施している。詳細と外観写真は以下の通りである。

表3 米谷住宅に関する基本情報

項目	内容
所在地	宝塚市泉町11番
建築年度	昭和40年（1965年）～昭和44年（1969年）
住宅種類	普通市営住宅（長屋住宅）
構造	簡易耐火・S・PC造、2階
延床面積	4,610.23㎡
棟数	15棟
戸数	89戸
駐車場	有り（30区画）
指定管理者	日本管財株式会社



図19 米谷住宅外観



图 20 米谷住宅外觀



图 21 米谷住宅内装



図 22 米谷住宅内装



図 23 米谷住宅内装

3. 施設概要（米谷第2住宅）

米谷第2住宅は昭和51年（1976年）に建築された普通市営住宅で、築年数は50年（2026年3月時点）と老朽化の進む住宅の一つである。

その構造は3階建ての階段室型共同住宅で、管理戸数は3棟48戸となっている。現在は日本管財株式会社が指定管理者を担い、施設の維持管理を実施している。詳細と外観写真は以下の通りである。

表4 米谷第2住宅に関する基本情報

項目	内容
所在地	宝塚市泉町8番
建築年度	昭和51年（1976年）～昭和52年（1977年）
住宅種類	普通市営住宅（共同住宅）
構造	RC造、3階
延床面積	3,122.58㎡
棟数	3棟
戸数	48戸
駐車場	有り（44区画）
指定管理者	日本管財株式会社



図24 米谷第2住宅外観



図 25 米谷第 2 住宅内装（改修済み）



図 26 米谷第 2 住宅内装（修繕済み）

米谷住宅及び米谷第 2 住宅は阪急バス「泉町」バス停より徒歩約 3 分（約 240m）の場所に位置する。

米谷住宅及び米谷第 2 住宅敷地内には駐車場が設けられており、一定の住民の移動

手段は確保されていると言える。

当該エリアは「中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域」である第一種中高層住居専用地域と位置付けられており、戸建・マンションなどの住居はもちろん、福祉・医療関係施設（保育所・病院・老人福祉センター・児童厚生施設など）や、2階以下であれば延床面積が500㎡以内の店舗や飲食店を設置することが可能である。

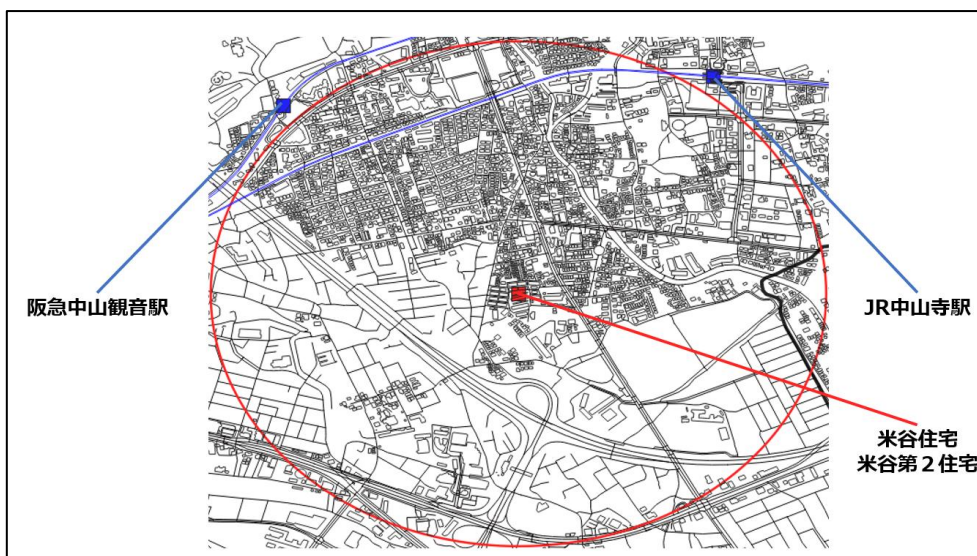


図 27 住宅周辺公共交通機関状況（鉄道分布）

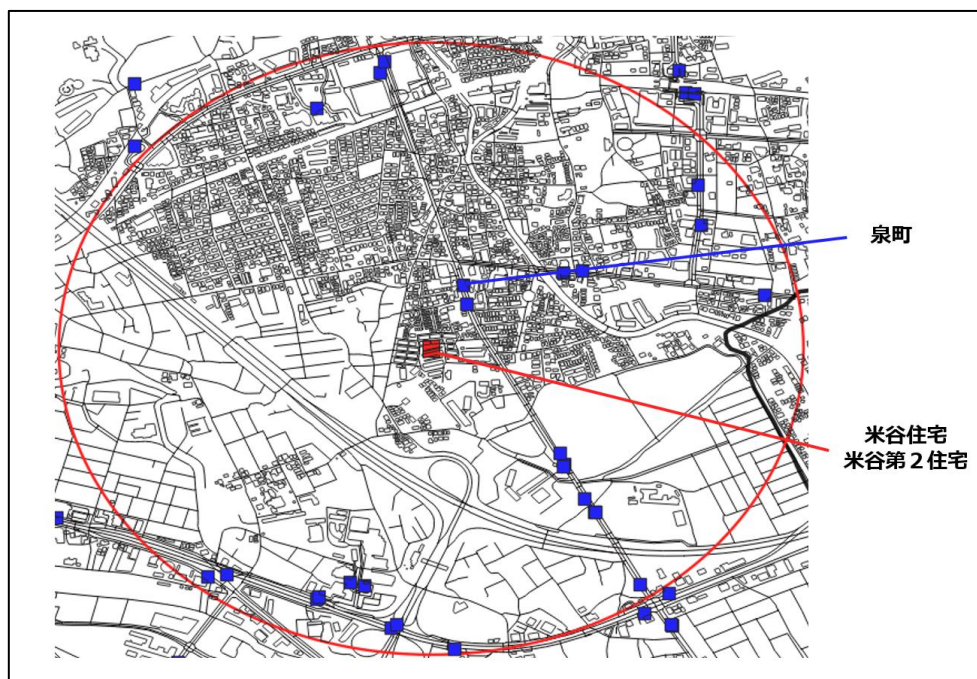


図 28 住宅周辺公共交通機関状況（バス停分布）

周囲には多くの公共施設が位置しており、およそ1km圏内には小中学校、地域関連施設や社会教育系施設などの施設が点在している。また医療・福祉施設が集積していることも当該エリアの特徴と言える。

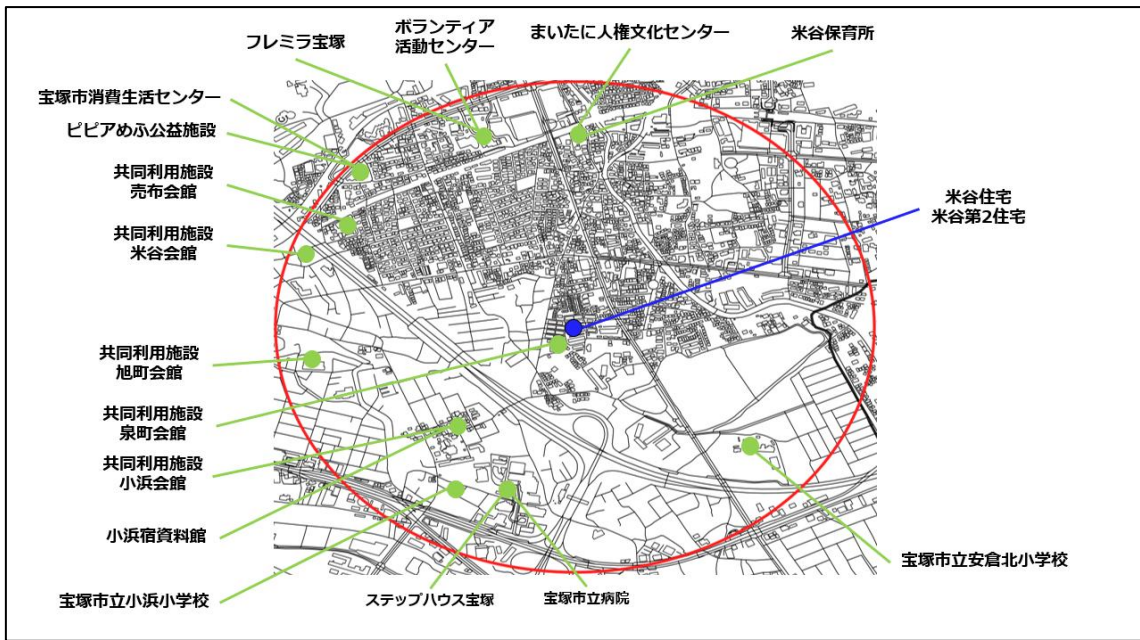


図 29 米谷住宅及び米谷第 2 住宅周辺公共施設

表 5 米谷住宅及び米谷第 2 住宅周辺公共施設（例）

施設名	ジャンル	距離 (m)
宝塚市立安倉北小学校	小学校	700
宝塚市立小浜小学校	小学校	650
共同利用施設 泉町会館	地域関連施設	160
共同利用施設 小浜会館	地域関連施設	600
共同利用施設 旭町会館	地域関連施設	1,200
共同利用施設 売布会館	地域関連施設	1,000
共同利用施設 米谷会館	地域関連施設	1,100
宝塚市消費生活センター	産業施設	1,100
まいたに人権センター	啓発施設	850
ボランティア活動センター	啓発施設	1,000
ピピアめふ公益施設	サービスセンター・市関連施設	1,100
小浜宿資料館	文化財	650
フレミラ宝塚	医療・福祉	950
ステップハウス	高齢者・福祉施設	900
宝塚市立病院	病院・診療所	900

2-3 導入検討先自治体に係る課題

昨今、全国的に発生している少子高齢化や人口減少に起因する人口構造の変化とそれに伴う住民ニーズの多様化が進む中、地方公共団体はこうした問題に対し、柔軟かつ迅速な対応を求められている。

宝塚市においても同様の問題があることは否めない。令和 7 年 6 月に公表された「宝塚市の財政状況」によると、令和 6 年度下半期（令和 6 年 10 月 1 日～令和 7 年 3 月 31 日）の財政状況は、上述の要因により歳入の根幹である市税については伸長が見込めない中、歳出においては社会保障関連経費の増加や老朽化が進む公共施設やインフラ施設の更新費用や維持管理費用の発生が見込まれていることが課題視されている。

加えて、宝塚市では現在市立病院の建替及び新ごみ処理施設の建替を同時に進めていること等から厳しい財政状況に直面している。

こうした背景を踏まえ、宝塚市は今後 10 年間で累計 63.2 億円の収支不足を見込む厳しい状況にある。

以下に現在宝塚市が抱えている課題について示す。

1. 少子高齢化

宝塚市の高齢化率は国や県平均より高い水準で上昇する見込みとなっている。

言うまでもなく、年少人口や生産年齢人口の減少と高齢人口の増加という人口構成の変化による社会構造の急激な変化は、需要と供給の不均衡をもたらす。

これにより、市の財政は税収の減少や社会保障費の増加等により、大きな影響を受けることが予想され、財源や人材等がますます限られていくことで、これまでの全市民サービスを同等の水準で維持することが困難になる可能性がある。

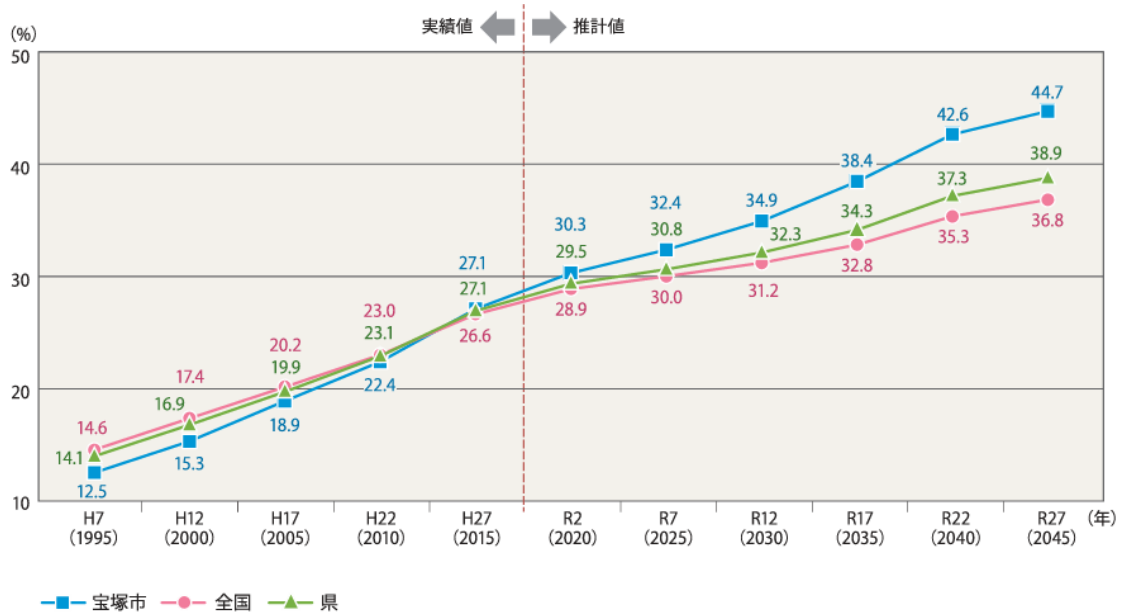
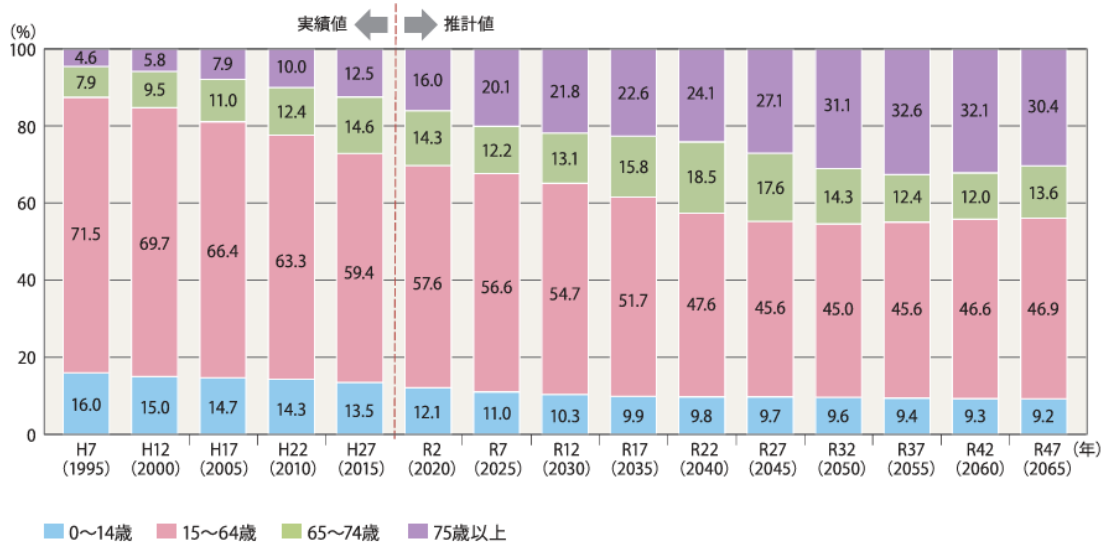


図 30 宝塚市、全国、兵庫県の高齢化率の推移
出典：宝塚市第 6 次総合計画



※数値の端数の四捨五入の関係で、構成比の合計が100にならない場合がある。

図 31 宝塚市の年齢区分別人口構成比の推移
出典：宝塚市第 6 次総合計画

宝塚市では夫・妻ともに就業する、いわゆる共働き世帯が増加傾向にあり、一方の配偶者のみが就業する世帯が減少傾向にある。

こうした共働き世帯の増加による保育ニーズの増加が続けば、これまでに宝塚市が提供してきた公共サービスの提供体制では対応が困難になることが窺えるほか、子育て環境が充実しない場合、少子化がさらに進行する恐れがある。

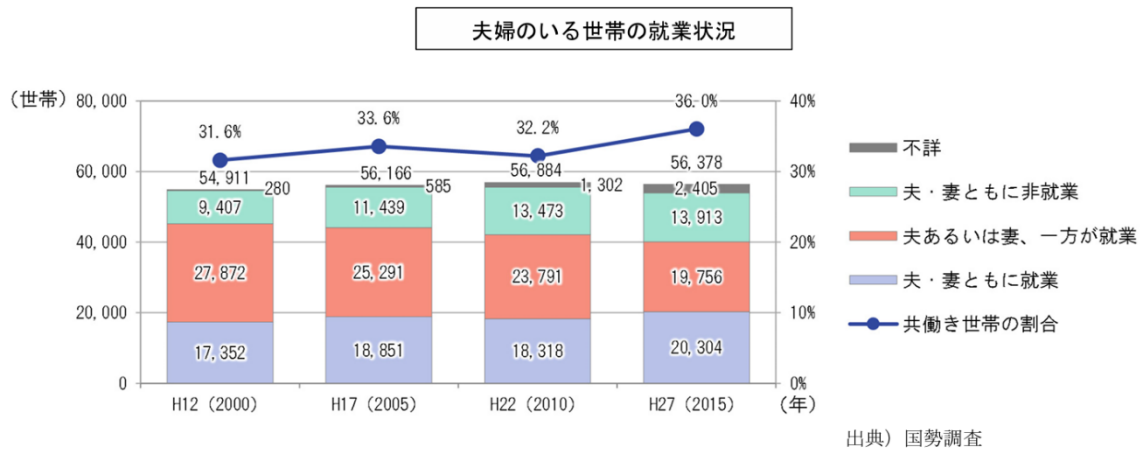


図 32 夫婦のいる世帯の就業状況
出典：宝塚市都市計画マスタープラン（令和 4 年 4 月）

2. 労働環境に関する課題

かつて様々な産業で栄えた宝塚市だが、市内の事業所数は年々減少が進んでいる。

以下のグラフに示すように、平成 26 年度時点と比較すると近年の事業所数が 7%程度減少していることが分かる。

人口減少と少子高齢化が進む中、身近な地域での雇用創出を実現するために、例えば豊富な経験を有する 65 歳以上のシニア層が地域で働き続けられる環境整備を進める等、地域人材の活用や雇用機会の創出が今後の宝塚市における課題と言える。

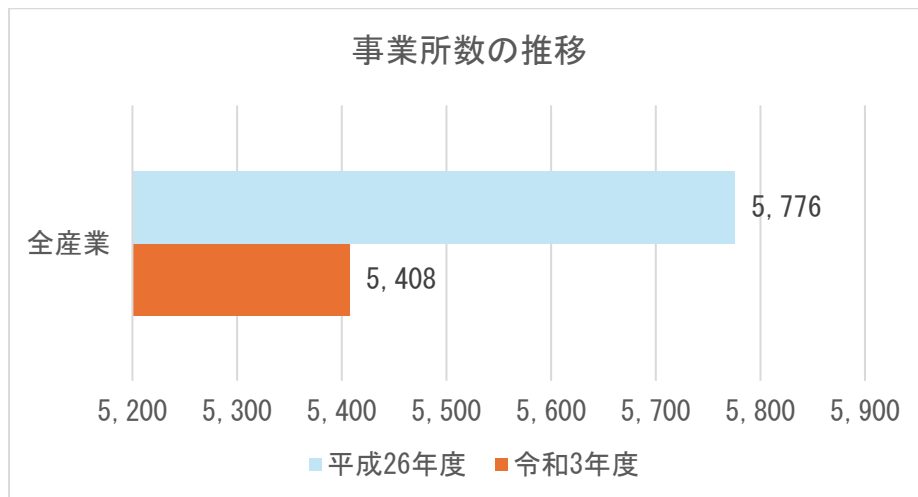


図 33 宝塚市における事業所数の変化
出典：宝塚市統計書（令和 6 年版）

3. 観光に関する課題

宝塚市を訪れる観光客は、平成23年度（2011年度）から平成29年度（2017年度）の間は、年間850万人前後で推移し横ばい傾向にある。目的別の推移を見ると、主な訪問目的は寺社参拝、宝塚歌劇の観劇、施設見学となっている。

平成30年度（2018年度）は、新名神高速道路宝塚北サービスエリアの開設に伴い、その他・施設見学が約300万人増加し、年間1,170万人の入込客数となっている。また、総観光入込客数のうち日帰り客が大部分を占めており、全体の98%を占めている。

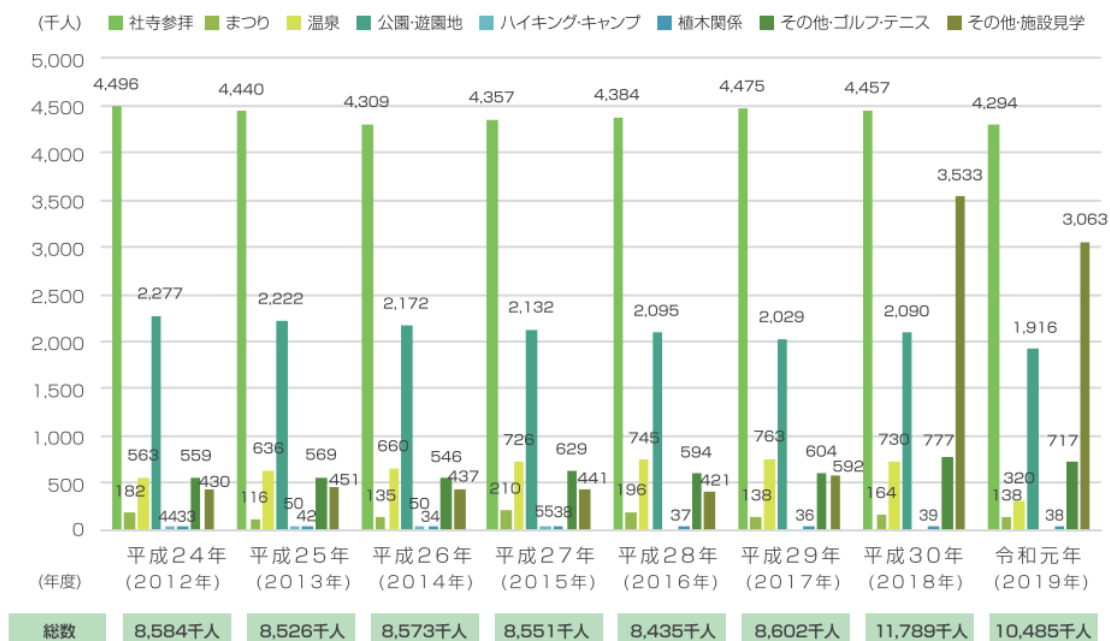


図34 宝塚市観光入込客数 目的別推移
(出典：宝塚市観光振興戦略（令和3年度～令和12年度）)

4. 宝塚市の公共施設に関する現状と課題

宝塚市は、全国的な傾向と同じく、高度経済成長期の急激な人口増加や都市化に伴う行政需要の増大に伴い、集中的に上下水道や道路などのインフラ施設と公共施設を建設・整備している。

これらインフラ施設や公共施設は、今後40年間に於いて老朽化が進行し、更新時期が集中することから、更新や改修に要する経費が増大することが予測されており、財政への負担と利便性確保の両立が今後の宝塚市の課題となり得ることが窺える。

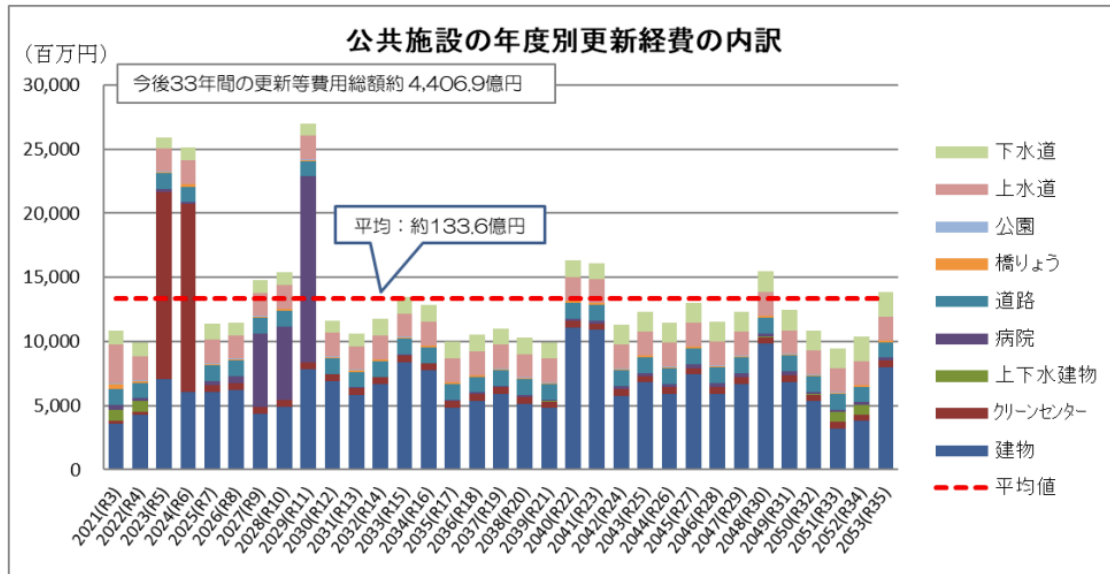


図 35 公共施設の将来の更新経費
 (出典：宝塚市公共施設等総合管理計画 [改訂版] (令和 4 年 6 月))

3章 導入検討先自治体での検討状況及び抱えている課題

3-1 宝塚市の公共施設全般に係る状況

2-3 4「宝塚市の公共施設に関する現状と課題」で言及した通り、宝塚市では将来的に多くの公共施設やインフラ施設の老朽化の進行とそれに係る更新や改修に係る費用の増大が見込まれている。

こうした背景を踏まえ、宝塚市では保有する公共施設を資産として最適に維持管理し、有効活用を図る取組みを全庁的に推進するため、平成28年に宝塚市公共施設等総合管理計画（以下、「総合管理計画」という）を策定している。

総合管理計画において、宝塚市の人口動態に合わせて市有建築物の床面積の削減目標を6.2%と設定するほか、計画的な保全活動や新たな歳入確保を目指している。

令和元年には「宝塚市公共施設（建物施設）保有量最適化方針」を策定し、前期9年間（令和9年度まで）と後期8年間（令和17年度まで）の17年間の取組期間において計67施設を対象として最適化に取り組んでいる。

一方で現行の目標値では財政的に対応できないことが明らかになってきていることから、令和6年度からは公共施設マネジメントの実効性を向上させることを目的とし、総合管理計画の改訂と再編計画の策定作業を実施しており、官民連携手法を取り入れた施設の活用方法や新たな維持管理体制の構築を目指している。

3-2 宝塚市の市営住宅に係る状況と課題

宝塚市の市営住宅は、低所得者向けの安定した居住環境を提供する重要な役割を担っている。全体の管理戸数は2026年3月末時点で31団地、1,348戸となっている。

表6 宝塚市営住宅の管理戸数

住宅種別	管理団地数・管理戸数	備考
普通市営住宅	20団地・1,048戸	借上げ住宅1団地・30戸含む
改良市営住宅	9団地・246戸	—
再開発市営住宅	2団地・54戸	—

阪神・淡路大震災後に震災復興住宅として、5団地・300戸の市営住宅を建設したことから市の管理戸数が最も増加し、現状、築年数が30年を超す住宅が多数を占めている。そのため施設の老朽化が深刻な問題となっているが、財政状況の厳しさや人員面等の経営資源の不足により更新が進んでおらず、更新に係る計画もない。

以下表「宝塚市営住宅の特性一覧」に示す通り、建設年代別に管理戸数を見ると、簡易耐火造は全戸、新耐震基準前に建設されている。加えて、中層耐火造の約半数も旧耐震基準で建設されている。

入居者の現状を参照すると、全国的な傾向と同じく、入居世帯の高齢化が進んでおり、とりわけ高齢者単身世帯や高齢者夫婦世帯が増加傾向となっている。

また、当初はファミリー層を想定して建設された市営住宅が多く存在している一方で、現在は単身者や高齢者など、多様な入居者のニーズに対応する必要が生じているが、それらへの対応が進んでいない。

更に以下表に示すように、宝塚市の市営住宅の入居率は非常に高く、現在政策空家となっている市営住宅を除き、全住戸の入居率は77.3%を超えていることから、建替方法を検討する場合において居住者への配慮が必要である。

表7 宝塚市営住宅の特性一覧

(出典：「宝塚市営住宅等長寿命化計画 [改訂：令和7年(2025年)3月]」)

	竣工年度	構造 ¹	棟数	EV有無	管理戸数	空き住戸数	入居戸数	空き住戸の割合	入居率
米谷住宅 *調査対象	S40-S44	簡耐	15	無	89	15	74	16.9%	83.1%
中野住宅 *調査対象	S42-S44	簡耐	9	無	50	7	43	14.0%	86.0%
鳥島住宅	S40-S45	中耐	6	無	128	29	99	22.7%	77.3%
中筋住宅	S49	中耐	2	無	48	5	43	10.4%	89.6%
今里住宅	S48, S51	中耐	3	無	84	13	71	15.5%	84.5%
米谷第2住宅 *調査対象	S51-S52	中耐	3	無	48	2	46	4.2%	95.8%
大吹住宅	S51	中耐	2	無	24	3	21	12.5%	87.5%
大吹第2住宅	S53	中耐	2	無	32	3	29	9.4%	90.6%
平井住宅	S52	中耐	1	無	24	5	19	20.8%	79.2%
大成住宅	S54, S55	中耐	3	無	24	3	21	12.5%	87.5%
中野第2住宅	S56-S57	中耐	2	無	12	2	10	16.7%	83.3%
三笠住宅	S55-S59	中耐	5	無	24	1	23	4.2%	95.8%
大成第2住宅	S57	中耐	2	無	24	2	22	8.3%	91.7%
大成第3住宅	S58	中耐	1	無	6	1	5	16.7%	83.3%
大成第4住宅	S58-S60	中耐	4	無	24	0	24	0.0%	100.0%
川面第1住宅	S62	中耐	1	無	12	1	11	8.3%	91.7%
川面第2住宅	S63	中耐	2	無	42	0	42	0.0%	100.0%
安倉中住宅	S63	中耐	2	無	50	5	45	10.0%	90.0%

¹宝塚市における市営住宅の構造・階数については以下のように規定される。

- ・簡易耐火造…主要構造部を準耐火構造としたもので地上階数2以下のもの
- ・中層準耐火造…主要構造部を準耐火構造としたもので地上階数3以上5以下のもの
- ・中層耐火造…主要構造部を耐火構造としたもので地上階数3以上5以下のもの
- ・高層耐火造…主要構造部を耐火構造としたもので地上階数6以上のもの

山ノ上住宅	H2	中耐	1	無	18	1	17	5.6%	94.4%
中ノ口住宅	H2	中耐	1	無	12	0	12	0.0%	100.0%
池ノ島住宅	H5-H7	高耐	2	有	134	9	125	6.7%	93.3%
池ノ島第2住宅	H7	中耐	1	有	30	2	28	6.7%	93.3%
武庫川住宅	H8	高耐	1	有	40	4	36	10.0%	90.0%
安倉南住宅	H8	高耐	1	有	40	1	39	2.5%	97.5%
中筋山手住宅	H8	中準耐	1	無	26	0	26	0.0%	100.0%
亀井住宅	H9	中耐	1	有	24	2	22	8.3%	91.7%
安倉西住宅	H10	高耐	3	有	170	8	162	4.7%	95.3%
御殿山住宅	H9	中耐	2	無	30	2	28	6.7%	93.3%
亀井第2住宅	H12	中耐	1	有	22	0	22	0.0%	100.0%
亀井第3住宅	H15	中耐	1	有	45	1	44	2.2%	97.8%
合計					1,348	135	1,213		

こうした背景を踏まえ、宝塚市ではこれまでに様々な取組みを行ってきた。

例えば、市営住宅の建替事業において法定建替を前提とする場合、公営住宅法第2条第15項に定められている通り、現地もしくは近接地での建替が必要とされているが、現行法の中では「近接地」の明確な定義が存在していないことから、非現地建替の場合に入居者らに対する法的妥当性の説明ができない。

これを受け、宝塚市は内閣府の「地方分権改革への提案事項」として、公営住宅建替事業の定義における「近接する土地」の範囲の明確化を提案事項として措置を求めるなどの取組みを行っている。

この提案事項の背景には、宝塚市に所在している市営住宅が市街化区域に点在しており、最寄りの団地まで直線距離で数kmある団地が複数存在していることにある。

こうした団地を法定建替で事業化する場合において、集約時に「近接」や「入居者の生活環境に著しい変化を及ぼさない地域内」の明確な定義がないことは法定建替事業（近接地における集約建替事業）に該当するかどうかの明確な判断ができないことと同義であることから、公営住宅法第38条の明渡請求が実行できないことが窺える。

すべての入居者の移転が困難となる場合、その集約建替が進まないことから集約建替の計画が進まないまま、入居者数の減少に伴う維持管理コストの増大が宝塚市の更なる収支バランスの不均衡を生むこととなることが想定される。

各府省からの第1次回答として「例えば、駅利用圏や小学校区など、地域の生活や教育・福祉などの公共サービスの状況、交通状況、地理的状況などの日常生活を営む上での諸条件

を総合的に勘案して判断する」と受領しているものの、現時点で当該条件を満たす市営住宅の建替先として適する近接地が宝塚市内に存在せず、法定建替とする場合は現地建替以外の選択が困難な状況である。

令和7年 地方分権改革に関する提案募集 提案事項

国土交通省（内閣府と関係府省との間で調整を行う提案）

管理番号	25	重点募集テーマ	x	提案区分	B 地方に対する規制緩和
				提案分野	09_土木・建築

提案事項(事項名)

公営住宅建替事業の定義における「近接する土地」の範囲の明確化

提案団体

宝塚市、西宮市、加古川市、川西市、たつの市、上郡町

制度の所管・関係府省

国土交通省

求める措置の具体的内容

公営住宅法第2条第15号の公営住宅建替事業の定義における「近接」及び同法第37条第4項第2号における「入居者の生活環境に著しい変化を及ぼさない地域内」の範囲が明確でないことから、集約建替を行ううえでのハードルとなっているため、それらの範囲の明確化又は具体的な事例の提示を求める。

具体的な支障事例

当市は市営住宅が市街化区域に点在しており、最寄りの団地まで直線距離で数kmある団地がいくつか存在するが、そうした団地を集約しようとするときに、「近接」や「入居者の生活環境に著しい変化を及ぼさない地域内」の明確な定義がないため、それが法定建替事業(近接地における集約建替事業)に該当するかどうかの判断が難しい。

法定建替事業と明確に判断できなければ、公営住宅法第38条の明渡請求ができず、すべての入居者を移転させることが困難であることから、集約建替の計画が進まない。

集約建替の計画が進まないまま、入居者数が減少していくと、維持管理コストがかかり、財政を圧迫することになる。

一方で、入居者からは施設の老朽化等を理由に建替への希望があり、実際に昭和40年代に建てられた住宅は耐用年数を迎えようとしているため、早急に建替への計画を立てる必要がある。

法改正時の通知や『逐条解説公営住宅法』には「個々の建替事業ごとに、地域の生活や公共サービスの状況、交通状況、地理的状況などの日常生活を営む上での諸条件を総合的に勘案して判断する必要がある」とされており、個々の事業ごとに「生活を営む上での諸条件を総合的に勘案して判断」するとしても、法定建替の場合、明渡請求が可能となることから、入居者への影響も大きく、判断する自治体や部署、担当者によってその判断の基準が異なることは望ましくないと思慮する。

地域住民や事業者等の具体的な意見・要望、支障事例等

建築されて50年以上経過している住宅の入居者からは、施設が老朽化しているため現地で建替えてほしいという声が上がっているが、近接地の範囲が明確に示されていないため、非現地建替の法的妥当性が説明できずに苦慮している。

議員からも施設の老朽化について、更新計画はどのようになっているかという質問や公共施設保有量最適化の観点から施設の集約について意見されることもある。

制度改正による効果（提案の実現による住民の利便性の向上・行政の効率化等）

ニーズ(必要戸数)に合わせた効率的な集約建替が可能となり、建替計画が迅速に進むことで入居者からの

要望に応えることができる。
「近接」や「入居者の生活環境に著しい変化を及ぼさない地域内」の範囲を明確化することで、集約建替の計画における判断がしやすくなり、結果として、施設保有量の削減促進に繋がり事務負担が軽減することが期待される。
「範囲の明確化」もしくは「積み重ねた事例の提示」を行うことで、できる限り基準を統一し、法定建替事業の基準について担当者による判断の違いが生じることを抑え、入居者の権利を保護することができる。

根拠法令等

公営住宅法第2条第15号
公営住宅法第37条第4号第2号
公営住宅法第38条

追加共同提案団体及び当該団体等から示された支障事例（主なもの）

花巻市、ひたちなか市、川崎市、福井市、熊本市、那覇市

○当市においても今後耐用年数が経過した住宅を集約化するにあたり、範囲を明確化する必要があると考える。

各府省からの第1次回答

公営住宅建替事業については、平成11年の地方分権一括法による改正により、建替計画に係る国土交通大臣の承認は用途廃止に係る部分を除き廃止されたところであり、また、公営住宅法第2条第15号に規定されている公営住宅建替事業の定義における「近接」については、平成29年の地方分権一括法により追加されたものである。
公営住宅建替事業で近接地への集約建替を行う場合にあっては、入居者の居住の安定を図るため、移転先が入居者の生活環境に著しい影響を及ぼさないことに考慮を払う必要があることから、公営住宅法第37条第4項第2号において建替計画が入居者の生活環境に著しい変化を及ぼさない地域内に確保されるものであることを求めている。
この点、平成29年の地方分権一括法で考え方を示しているとおり、例えば、駅利用圏や小学校区など、地域の生活や教育・福祉などの公共サービスの状況、交通状況、地理的状況などの日常生活を営む上での諸条件を総合的に勘案して判断することが必要である。
地域の実情や当該公営住宅をとりまく環境は地域特性等により多様であり、また社会情勢等によっても影響を受けるものと考えられるところ、提案のとおり「近接」や「入居者の生活環境に著しい変化を及ぼさない地域内」の範囲を何らかの基準をもって具体的に明確化することは、個別具体的実情等に即した事業の実施を妨げ、公営住宅建替事業の適切な実施が妨げられることが懸念されることから、極めて慎重に検討することが必要と考えられる。

各府省からの第1次回答を踏まえた提案団体からの見解

第1次回答において、「近接」等の範囲を何らかの基準をもって具体的に明確化することは、個別具体的実情等に即した事業の実施を妨げ、公営住宅建替事業の適切な実施が妨げられることが懸念されると示されたが、「近接」等の範囲について明確化されていない現状においては、非現地建替及びそれに伴う明渡請求の法的妥当性の判断が難しく、結果として効率的な集約建替の実施が困難な状況にある。そのため、公営住宅建替事業の定義における「近接する土地」の範囲の明確化や、あるいは過去の非現地建替において「近接地」と認められた事例の提示について前向きに検討いただきたい。
また、平成29年の地方分権一括法で考え方を示しているとのことだが、以下のような疑問が生じており、より具体的に考え方を提示していただきたい。
・「駅利用圏」は同一の駅からの距離によって評価するのか。異なる駅であっても、駅からの距離が同等であれば評価できるのか。「地域の生活や教育・福祉などの公共サービス」についてはどのような観点から評価するのか。
・小学校区が異なる住宅は集約できないのか。
・交通状況については、どのようなことを想定しているのか。自家用車を所有していない入居者も多くいるため、

公共交通機関をメインに検討する必要があるか。
 ・それぞれの要因について総合的に勘案する際、評価項目の比重はどのように定めるのか。一律に範囲を示すことが困難であるために諸条件を総合的に勘案して判断しなければならないとしても、総合的に勘案する際の評価手法はいつか示されるべきと考える。

各府省からの第1次回答を踏まえた追加共同提案団体からの見解

—

全国知事会・全国市長会・全国町村会からの意見

【全国知事会】
 提案の趣旨を考慮した積極的な検討を求める。

提案募集検討専門部会からの主な再検討の視点（重点事項）

日常生活を営む上での諸条件を総合的に勘案して判断することが必要であることは承知しているが、法定建替えの基準は入居者の居住権に関わるものでもあることから、過去に近接地において実施された公営住宅建替事業の事例を参考にして、「近接する土地」の範囲について指針等を示すことはできないか。
 効率的な団地集約の迅速な実施のためにも、前向きに検討いただきたい。

図 36 令和7年度 地方分権改革に関する提案募集 提案事項

3-3 調査対象施設に係る現状と課題

2-1. 施設の老朽化

本調査対象施設のうち2団地が簡易耐火構造となっており、1団地が中層耐火構造となっているが、米谷第2住宅を除き、二団地では公営住宅法施行令（昭和二十六年政令第二百四十号）第三条2項で定める耐用年限を上回っていることが窺える。

表 8 調査対象施設の概要

団地名称	区分	構造	形式	築年数 *2026年3月時点
中野	普通市営	簡易耐火	長屋形式	57～59年
米谷	普通市営	簡易耐火	長屋形式	57～61年
米谷第2	普通市営	中層耐火	階段室型	49～50年

表 9 公営住宅の耐用年限
 公営住宅法施行令（昭和二十六年政令第二百四十号）

住宅	期間
耐火構造の住宅	70年
準耐火構造の住宅	45年
木造の住宅	30年

② 入居者

中野住宅の入居率は令和6年3月末時点で86%、空き住戸の割合は14%となっている。入居者年代別分布を参照すると、令和7年9月時点では10代から80代まで幅広く、70代の入居者が最も多い。

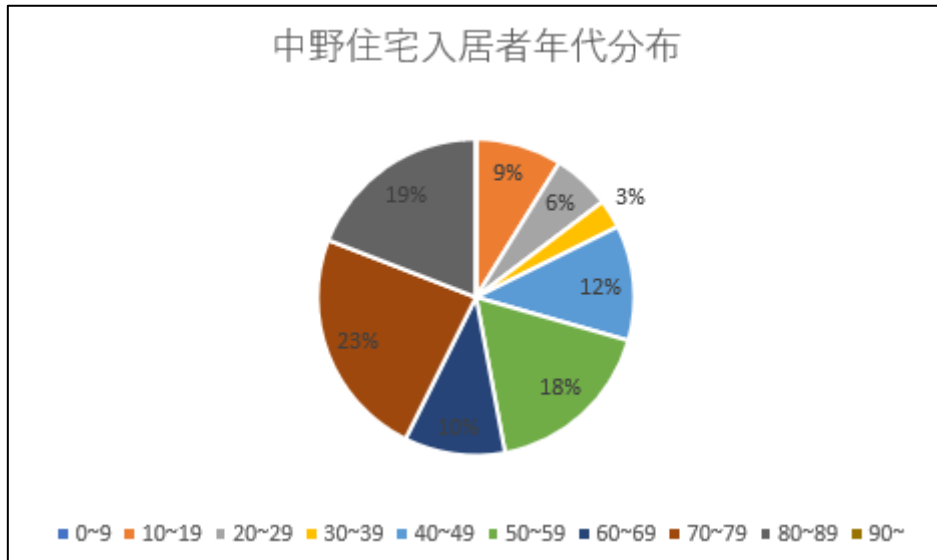


図 37 中野住宅入居者年代別分布（令和 7 年 9 月時点）

米谷住宅の入居率は令和 6 年 3 月末時点で 83.1%、空き住戸の割合は 16.9%となっている。

入居者年代別分布を参照すると、令和 7 年 9 月時点では 0 歳から 90 代までと幅広く、50 代の入居者が最も多い。

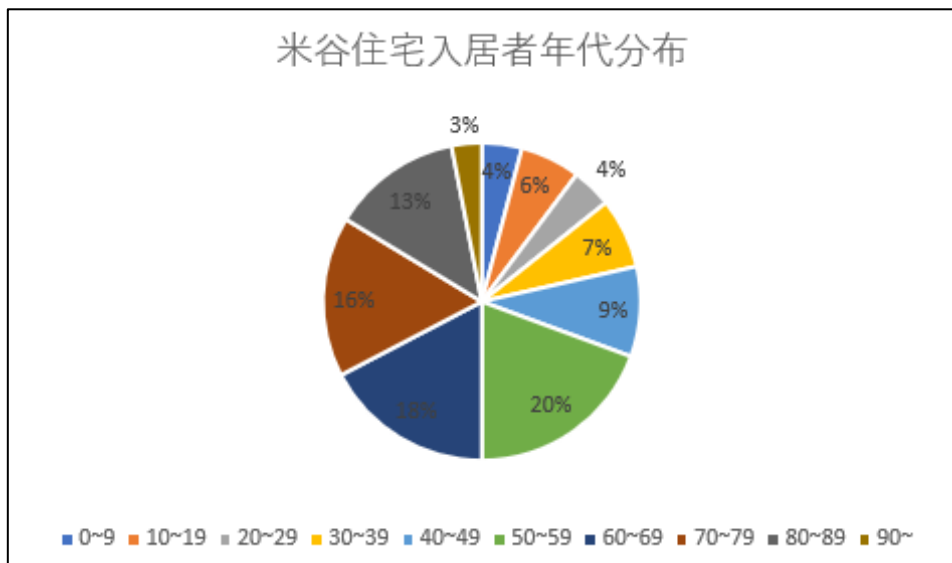


図 38 米谷住宅入居者年代別分布（令和 7 年 9 月時点）

米谷第 2 住宅の入居率は令和 6 年 3 月末時点で 95.8%、空き住戸の割合は 4.2%となっている。

入居者年代別分布を参照すると、令和 7 年 9 月時点では 0 歳から 90 代までと幅広く、70 代の入居者が最も多い。

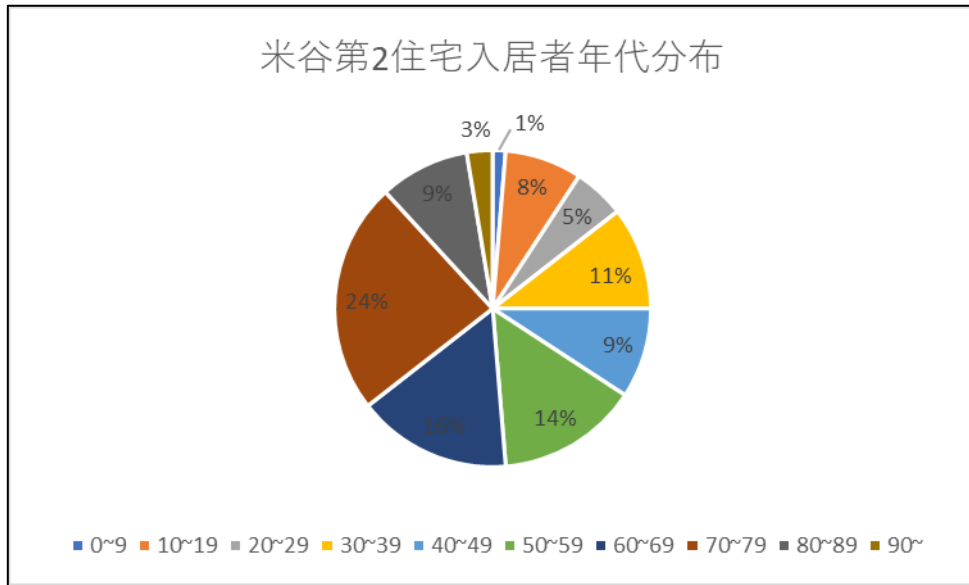


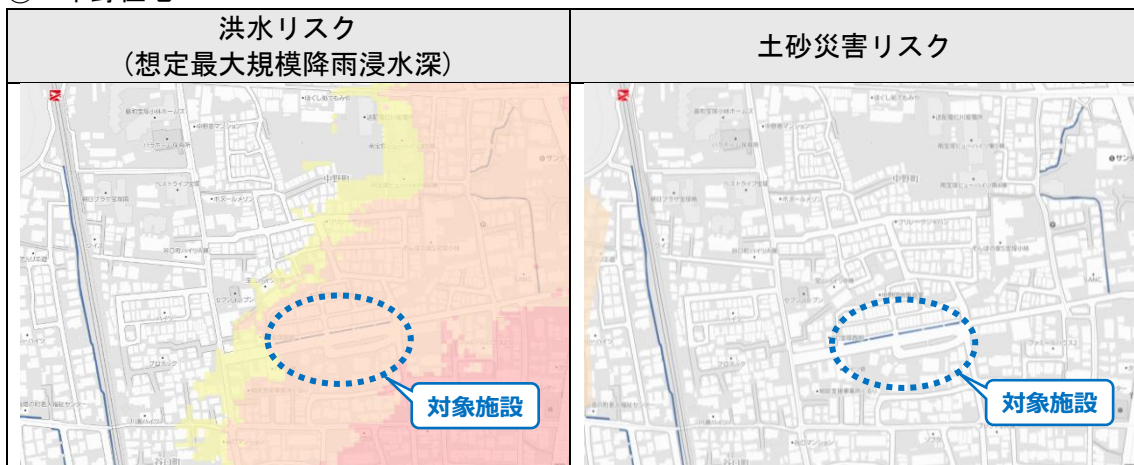
図 39 米谷第 2 住宅入居者年代別分布（令和 7 年 9 月時点）

本調査の中で 3 団地に住む現入居者を対象に入居者アンケートを実施したところ、過半数が建替を求めていることが確認できた。

建替を求める背景としては、老朽化や清潔さといった躯体の状態に関わる意見が散見された。アンケート結果については、4 章にて詳述する。

③ 自然災害リスク

① 中野住宅



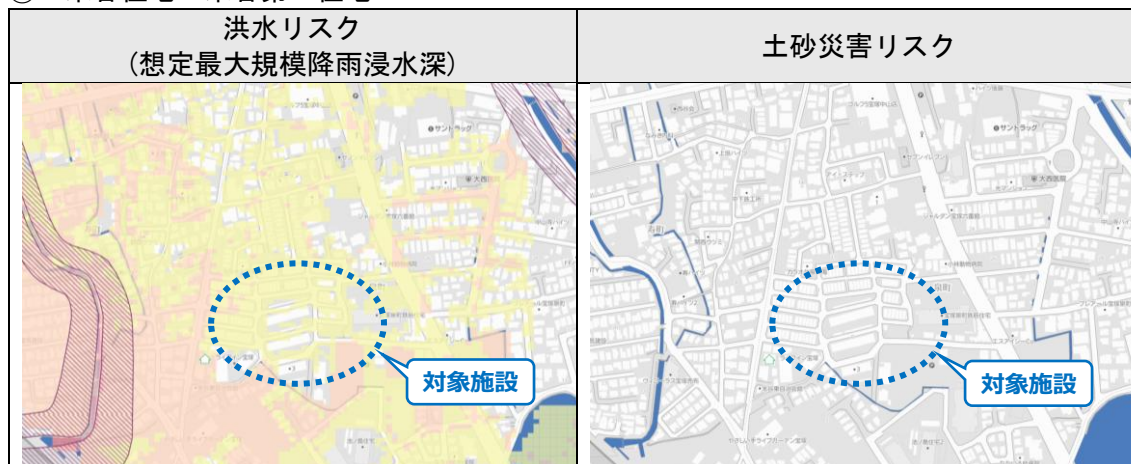
引用：宝塚市 HP たからづか防災マップ「洪水・土砂災害」

洪水リスクについては、想定最大規模降雨時の浸水深として、対象施設全域が「0.5m 以上 3.0m 未満」の浸水想定区域に指定されている。

一方、土砂災害リスクに関しては、対象施設及びその周辺地域において、土砂災害特別警戒区域ならびに土砂災害警戒区域に指定されている区域は確認されていない。

なお、洪水及び土砂災害に係る最寄りの指定避難所は高司中学校であり、対象施設からの距離は概ね 500m である。

② 米谷住宅・米谷第2住宅



引用：宝塚市 HP たからづか防災マップ「洪水・土砂災害」

洪水リスクについては、想定最大規模降雨時の浸水深として、米谷第2住宅を除き米谷住宅全域が「0.5m未満」の浸水想定区域に指定されている。

一方、土砂災害リスクに関しては、対象施設及びその周辺地域において、土砂災害特別警戒区域ならびに土砂災害警戒区域に指定されている区域は確認されていない。

なお、予備避難所として共同利用施設泉町会館が隣接しており、洪水及び土砂災害に係る最寄りの指定避難所は安倉北小学校であり、対象施設からの距離は概ね800mである。

④ 周辺の交通状況等

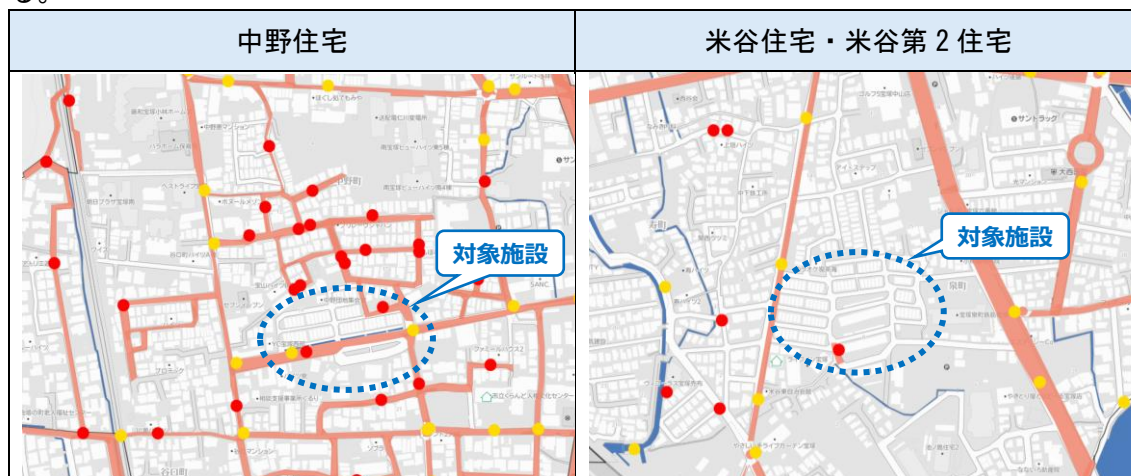
① 中野住宅

防犯上の留意点として、当該エリアは夜間において照度が十分でなく、防犯上注意を要する箇所とされている。

交通状況に関しては、前面道路に複数の注意箇所が存在しており、交通量の多さに起因する交通事故発生懸念や、歩行者の飛び出し等への警戒が必要とされる。

② 米谷住宅・米谷第2住宅

交通状況に関しては、対象施設西側の道路が要注意箇所となっており、車両及び自転車の通行量が多い一方で、道路幅員が狭小であることから、安全確保に留意する必要がある。



引用：宝塚市 HP たからづか防災マップ「すみれ子ども安全マップ」

4章 調査内容

4-1 実施内容

本調査は1-4で示した業務の実施フローに則って実施した。
大まかなフローとしては、以下図に示す通りである。

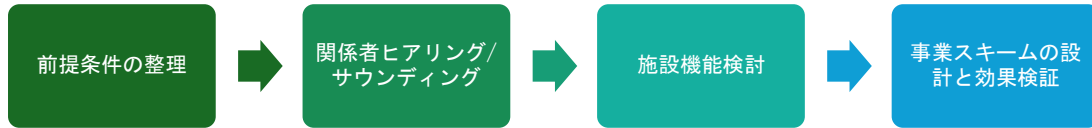


図 40 業務の実施フロー

【民間提案型官民連携モデリング事業】業務方針（実施フロー）

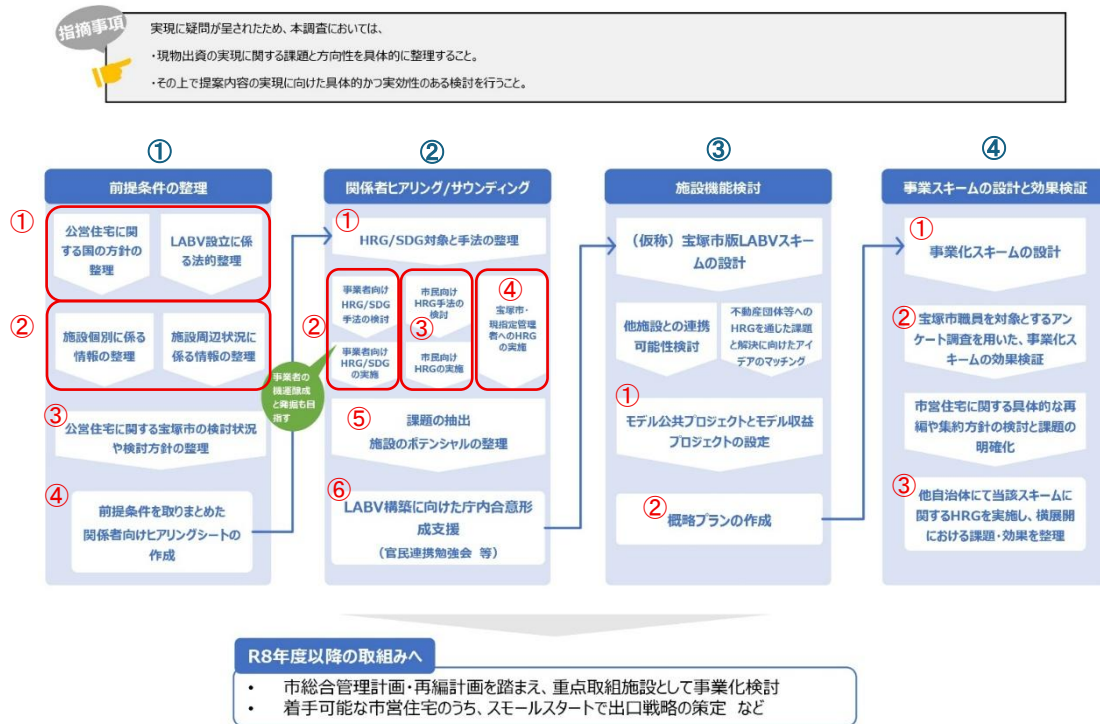


図 41 詳細フロー（1-4 図の再掲）

1. 前提条件の整理

① 公営住宅に関する国の方針の整理と LABV 設立に係る法的整理

本調査を進めるに当たって、公営住宅に関する国の方針や本調査の中で検討する LABV による事業推進において、どのような法的な課題があるかについて整理を行った。

LABV とは、地方公共団体等が公有資産（土地や建物）の現物出資、民間事業者が資金出資や技術・ノウハウの提供を行い設立する官民共同事業体を指すものである。

LABV が事業主体となり、複数の開発プロジェクトを連鎖的に実施する PPP 手法を LABV 方式という。

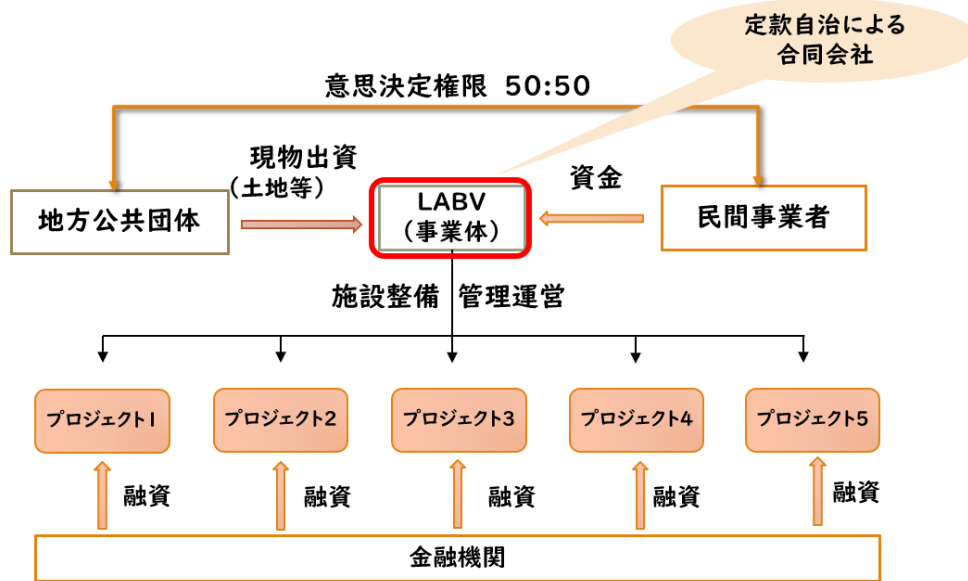


図 42 LABV による事業推進イメージ

LABV は、地方公共団体等が公有資産である土地等の現物出資をし、民間事業者が資金出資や技術・ノウハウの提供を行い設立する官民共同事業体を指すことから、同じく官民が出資して共同事業体を組成し、事業を実施する第三セクターの一類型と位置付けられるが、LABV は地方公共団体等が公有資産を現物出資する点で従来の第三セクターとは異なると言える。

また、民間のノウハウや資金を活用するという点で、官民連携の代表例として取り上げられやすい PFI とガバナンスの観点や事業目的等で異なる。

表 11 第 3 セクター、PFI との違いについて

	PFI	第3セクター	LABV
公会計上の処理	支払義務	現金出資(官民)	現物出資(官) 現金出資(民)
貸借対照表	負債	資産	資産
ガバナンス(統治)	民間に事業権を移すため、行政の関与はモニタリングのみ	役割分担が不明確	官、民の人材派遣による統制(官民50:50の決定権)
事業目的	特定事業の推進	多様な目的	開発
法人設立の目的	長期にわたる事業期間中の安定的な事業推進	単なる民間連携	資金調達 リスク移転 民間ノウハウ活用
事業推進における根拠法	PFI法	根拠法なし (ただし、会社法に則った会社経営)	

LABV による事業推進において、地方公共団体等は土地を現物出資することで、開発における資金負担を抑制でき、民間事業者は開発に際して土地を調達するコストを低

減させることができるといったメリットが挙げられる。

地方公共団体側のメリットとしては、資金を出資せずに推進する事業に対する議決権を有し、かつ配当を受けることができる構図となっている点も挙げられる。

なお、出資者に対しては、それぞれ 50 ずつ（半数）の議決権を官民に分配することから議決権を有する全構成員の民主主義的な意思決定に基づいた事業推進が可能となる。

LABV 方式の推進により、ステークホルダーが享受できると想定される様々なメリットの一例を以下に示す。

表 12 様々なメリット（一例）

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

一方で、LABV 方式によって事業推進する上で発生が見込まれる課題については以下のようなものが挙げられる。

表 13 様々な課題（一例）²

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

本調査を実施した令和 7 年 8 月から令和 8 年 2 月時点で、LABV に関する明確な法的規定はないが、地方自治法においてそれに関係する条文を確認できる。

例えば、地方自治法第 238 条第 4 及び第 5 によると、地方公共団体が出資できる公有資産は、普通財産のみであることから、地方公共団体が LABV に出資できる公有財産は普通財産である必要がある。

なお、公有資産を譲渡もしくは貸し付けとする場合においては、適正な対価で処分する必要がある（地方自治法第 237 条）と規定されているものの、交換・出資、もしくは支払手段として使用する場合にはその限りではない。

続いて公営住宅に関する国の方針に関して整理する。

公営住宅の建替に当たっては、公営住宅法第 37 条に基づき建替計画を作成した上で実施する法定建替事業と、同法 44 条第 3 項に基づく用途廃止と整備を組み合わせた任意建替事業に大別される。

このうち、法定建替事業に関しては公営住宅法第 38 条に基づき入居者に対し、明渡請求をすることができる反面、同法第 36 条に規定される要件や、建替後の立地について、同法第 2 条第 15 号に規定される近接地等の制約等がある。一方、任意建替事業に

² 施設利用者にとっての課題は、基本的に LABV 組成前と提供するサービス内容は変化しないと想定されることから記載していない。

関してはその事業要件は用途廃止について国土交通大臣の承認を得たものであれば良く、法定建替事業とは異なり、法第 36 条、法第 2 条第 15 号の規定は無い反面、法第 38 条に基づく明渡請求はできない。

また、任意建替事業において非現地建替の場合の近接地・集約要件が適用されなくなるが、明渡請求は不可能である。

なお、全国的な傾向としては任意建替事業の方が実施件数が多く、法定建替事業件数の方が少ない。

以下に法定建替事業と任意建替事業の違いについて示す。

表 10 法定建替事業と任意建替事業の違いについて
(出典：国土交通省住宅局提供資料)

	法定建替事業 (法第2条第15項)	任意建替事業
必要な手続き	事業主体は公営住宅法第37条に基づき建替計画を作成し、「除却すべき公営住宅または共同施設の用途廃止」について、地方整備局長等の承認を受けることが必要	公営住宅法第44条第3項に基づき、「除却すべき公営住宅または共同施設の用途廃止」について、地方整備局長等の承認を受けることが必要
事業要件	【公営住宅法第36条の要件】 ①市街地等の区域の一団の土地に集団的に存すること (0.1ha以上) ②耐用年限の1/2を経過又は災害その他の理由により相当程度機能低下 ③新たに整備すべき公営住宅の戸数が、除却すべき戸数※以上 ※：社会福祉施設、公営賃貸住宅を併存する場合等は、除却前の入居者の戸数を超えれば可 ④新たに整備すべき公営住宅は耐火性能を有する構造	【用途廃止要件（法第44条第3項）】 ①災害その他の特別の事由により引き続いて管理することが不適当の場合で大臣等の承認を得たとき※ ②耐用年限を勘案して大臣が定める基準を経過した場合 ③法定建替事業による除却に伴う用途廃止の大臣承認を得た場合 ※用途廃止承認基準（住宅局長通知） ■ 次のいずれかに該当し、かつ、補修又は移転することが不適当である場合でなければ原則として承認しないものとする イ 公営住宅等の建替を行うにあつて、公営住宅建替事業として施行できないとき ロ 住宅地区改良事業又は小規模住宅地区改良事業として施行によるとき ハ 災害により損傷を受けたとき ニ 都市計画事業等を施工するため必要であるとき ホ 管理期間が10年を経過した公営住宅であつて、公営住宅の本来の入居者対象者である低額所得者の入居を阻害せず、公営住宅の管理に支障を及ぼさないとき
非現地建替の場合	近接地の要件 集約の要件	有り 有り
	明渡請求	有り
公営住宅法の特例措置	入居者資格の特例 新たに整備される公営住宅への再入居	公営住宅法第38条に基づき可能 有り 有り
		無し 無し 不可能
	入居者資格の特例 新たに整備される公営住宅への再入居	公営住宅法第40条に基づき、収入基準等の入居者資格は問わない 公営住宅法第40条に基づき、再入居保証
		公営住宅法第24条に基づき、収入基準等の入居者資格は問わない 公営住宅法第22条に基づき、特定入居措置により再入居可能

任意建替事業は法定建替と異なり、整備する団地の規模や構造の要件がない他、非現地建替の場合の制約も無い。
また、入居者の取扱いは、明渡し請求権のある法定建替事業と違い法的に明確な定めは無いものの、法定建替と遜色はない

以上を踏まえ、本調査の対象施設及び土地を仮に出資する場合において、現時点でその財産区分が行政財産であることから、出資時に公営住宅法に基づき用途廃止した後、行政財産から普通財産へ変更することが必要となる（公営住宅法第 44 条第 3 項）が、出資によりその公有資産の所有権が LABV に移譲された時点で公営住宅の法定建替事業は不可能となる（公営住宅法第 2 条 15 項及び 16 項）。

民間事業者として LABV が公営住宅の整備に関係できるのは、地方公共団体が買い取るか借り上げる公営住宅の建設事業となるが、上述の通り法定建替事業とは地方公共団体による直接建設のみを事業の要件としていることから、買取や借上を前提とする公営住宅の法定建替事業の実施はできない。

以下に LABV への出資公有資産と当該地建替事業の関係について整理する。

表 14 LABV への出資公有資産と建替事業の関係

施設（調査対象施設）のみを出資する場合	任意建替事業のみ可能
土地（調査対象施設が所在する土地）のみを出資する場合	任意建替事業及び法定建替事業が可能
施設・土地を出資する場合	任意建替事業のみ可能

② 施設個別に係る情報の整理と施設周辺状況に係る情報の整理

続いて、調査対象施設とその周辺に係る情報の整理を行った。

具体的には、3 章に示したように調査対象施設とその周辺地域に係る情報の整理に加

え、各調査対象施設とその建物が所在する土地の不動産鑑定を実施した。また建替候補地の整理と市内公営住宅（宝塚市営住宅及び兵庫県営住宅）の空き状況に関し調査を行った。

調査対象施設の不動産鑑定の実施

不動産鑑定を実施した背景としては、前項の通り公有財産の出資においてはどのような価格で処分するかは地方自治法にて明記されていないものの、出資に当たっては議決が必要となる（地方自治法第 237 条第 2 項）ことから、普通財産化する公有資産の価値を何らかの形で明らかとすることが想定される。

この時、最も中立かつ客観性を持った公有資産の価値指標としては、不動産鑑定書等の専門家が作成した書類に記載された評価額が適切であると考えられることから、本調査においても令和 7 年 9 月 4 日に調査対象施設の不動産価値を評価した。

なお、不動産鑑定に当たっては 3-3 で述べた調査対象施設の現況を踏まえている。

調査対象施設及び土地について、土地建物の一体価値把握の参考資料として得られた不動産価値評価結果の一部を以下に示す。

表 15 調査対象施設の不動産価値について（抜粋）

	中野住宅	米谷住宅	米谷第 2 住宅
所在	宝塚市中野町 144 番 4	宝塚市泉町 192 番	物件①宝塚市泉町 191 番、195 番 物件②宝塚市泉町 28 番
面積	地積 5,110.13 m ² 床面積 2,571.82 m ²	地積 7,496.04 m ² 床面積 4,610.23 m ²	物件①地積 3,061.73 m ² 物件②地積 1,636.36 m ² 総床面積 3,122.58 m ²
調査価額（土地）	544,100,000 円 (106,000 円/m ²)	682,000,000 円 (91,000 円/m ²)	物件①283,000,000 円 (92,000 円/m ²) 物件②143,700,000 円 (87,800 円/m ²)
調査価額（建物）	4,900,000 円 (1,900 円/m ²)	9,000,000 円 (2,000 円/m ²)	25,300,000 円 (5,500 円/m ²)
調査価額（合計）	549,000,000 円	691,000,000 円	452,000,000 円
建物建築年	昭和 42 年 (1967 年)	昭和 40 年 (1965 年)	昭和 51 年 (1976 年)
建物構造	PC コンクリート造 2 階建て	PC コンクリート造 2 階建て	鉄筋コンクリート造 3 階建て
建物用途	居宅（長屋 9 棟・ 計 50 戸）、集会所	居宅（長屋 15 棟・ 計 89 戸）、集会所	居宅（共同住宅 3 棟・ 計 48 戸）
付帯設備	給排水衛生設備・ガス設備・換気設備・給湯設備等		
建物及び敷地の規模の対応関係等建	環境とは適合しているものの、調査対象建物は未登記であり、容積率を十分に充足しているとはいえないため、敷地とは適応していない。		

物等と敷地の適応の状態	
行政的條件	第1種中高層住居専用地域 (指定建蔽率 60%、指定容積率 200%)

・ 建替候補地の検討

不動産鑑定と並行して、宝塚市において市営住宅の建替事業を実施するに当たり、その候補地として条件の当てはまる未利用地等の情報を整理した。

令和7年度時点の宝塚市において、仮に建替を非現地で実施する場合において、一定の面積を確保することができる候補地として、①旧中山五月台小学校跡地②中ヶ谷住宅の二か所が挙げられる。

当該二か所を選定した背景としては、以下表に示す通りである。

なお、非現地建替の場合に要件が発生する法定建替事業を前提とした場合、3-2にて言及した通り、明確に要件定義はされていないものの宝塚市が近接地として認めると仮定する上での事業推進となる。

また、任意建替事業時については4-1-1で示したように、非現地建替の場合の近接地要件や集約要件は発生しないことから考慮不要である。

表 16 建替先候補地について

候補地名	選定背景
旧中山五月台小学校	<ul style="list-style-type: none"> 既に廃校となっており、調査時点で施設の利活用方針が決定されておらず未利用地となっている。 当該施設は第一種中高層住居専用地域に所在している。 (ただし、法定建替事業として事業推進する場合において、近接地要件に抵触する可能性がある。)
中ヶ谷住宅 (3, 4号棟)	<ul style="list-style-type: none"> 現時点でも入居者がいるものの、既に政策空家となっており、将来的な施設の在り方について検討は終了している。そのため、再検討する場合において、建替先の候補地として考慮することができる。 当該施設は第一種低層住居専用地域に所在しており、住宅の建設を認めている。 既存の市営住宅は耐震性能を有しており、当該施設の利活用の可能性が考えられる。 (ただし、法定建替事業として事業推進する場合において、近接地要件に抵触する可能性がある。)

建替候補先の旧中山五月台小学校跡地は、1979年に建築された建物であり、2022年に完全に閉校となるまで学校等機能を有していた場所である。

調査時点でも諸施設は取り壊されずに残っている状態となっている。

小学校校舎・屋内運動場は耐震改修済み(幼稚園園舎は耐震改修不要)であり、躯体状態の劣化やひどい損傷は見られない。

以下に当該施設に関する基礎情報を示す。

表 17 旧中山五月台小学校等に係る基礎情報

所在地	兵庫県宝塚市中山五月台7丁目4-1
-----	-------------------

建築年	1979～1985 年
施設	旧中山五月台小学校 旧中山五月台幼稚園 旧地域児童育成会（中山五月台小）
所有	学校・幼稚園関係施設及びそれらが立地する土地はいずれも市が所有
変遷	1979 年 開校 2018 年 中山桜台小学校・中山五月台小学校学校統合計画 策定 2021 年 中山五月台幼稚園 閉園 2022 年中山五月台小学校と中山桜台小学校が統合となり、閉校
土地情報	中山五月台幼稚園 3,315 m ² 中山五月台小学校 30,600 m ² 合計 33,915 m ²
建物情報	中山五月台幼稚園 622 m ² 中山五月台小学校 7,233 m ² 合計 7,855 m ² *地域児童育成会は中山五月台小学校に含む。
都市計画情報・防災情報	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第一種中高層住居専用地域 ・ 敷地全域がイエローゾーンで、一部レッドゾーン（区域内に建物なし） ・ 旧小学校は土砂災害時除き、指定避難所となっている。



图 43 旧中山五月台小学校校舍



图 44 旧中山五月台小学校体育館



图 45 旧中山五月台小学校施設内装



図 46 旧中山五月台小学校校舎外（ビオトープ）の様子



図 47 グラウンドから見た旧中山五月台小学校校舎



图 48 旧中山五月台幼稚園園舍外觀



图 49 旧中山五月台幼稚園園舍内装

続いて、もう一つの建替候補地である中ヶ谷住宅に関し言及する。
 当該施設は既に平成 4 年から政策空家に指定されているものの、現時点では入居者が未だ生活しているため、市が全 12 戸を維持管理している状況である。
 以下に当該施設に関する基礎情報を示す。

表 18 中ヶ谷住宅に係る基礎情報

所在地	兵庫県宝塚市野上 4-6-23
建築年	1954 年
施設	中ヶ谷住宅（管理戸数 2 棟 12 戸）
所有	住宅施設及び所在する土地は市が所有
変遷	1954 年建築 1992 年政策空家に指定 2019 年保有量最適化方針にて最適化方針を策定
土地情報	1,342 m ²
建物情報	1,104.38 m ²
都市計画情報・防災情報	・ 第一種低層住居専用地域
当該地に係る現状	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既に政策空家に指定されており、全 2 棟 12 戸のうち 1 戸のみに一世帯が入居している状況である。 ・ 既存施設は耐震性能あり。 ・ 市は現入居者に対して他の市営住宅等へ転居の斡旋に取り組んでいる。



図 50 中ヶ谷住宅内装



图 51 中ヶ谷住宅内装



图 52 中ヶ谷住宅内装



图 53 中ヶ谷住宅内装



图 54 中ヶ谷住宅内装

・ 公営住宅（県営住宅・市営住宅）の空家状況調査

建替を実施する際に、事業主体となる宝塚市が既存の市営住宅の入居者に対して、必要な仮住居を提供しなければならないことが定められている（公営住宅法第 39 条）。

一般的に公営住宅の建替事業期間中に行政が既存の入居者に対し講じる施策としては、市が所有する他の公営住宅の一時転居や都道府県庁と連携し、都道府県営住宅への仮住まいが想定されることから、本調査の中でも、建替事業を実施するに当たって、現在宝塚市内にどの程度活用が可能な公営住宅の空き住戸があるのかを把握するため、宝塚市内に所在する県営住宅及び市営住宅の空き状況について確認した。

以下に県営住宅の空き住戸数について示す。

なお、市営住宅の空き住戸数については表 3-2「宝塚市営住宅の特性一覧」に示した通りである。

表 19 宝塚市内県営住宅の空き住戸数
(令和 7 年 9 月時点)

団地名	空き住戸数 (戸)
宝塚切畑住宅	28
宝塚中筋高層	6
宝塚口谷東高層・鉄筋	42
宝塚山本第 2 鉄筋	6
宝塚山本野里鉄筋	97
宝塚泉町鉄筋	3
宝塚旭町高層	3
宝塚安倉南住宅	8
宝塚福井鉄筋	2
宝塚小林鉄筋	6
宝塚安倉住宅	44
宝塚山本住宅	42
宝塚御所ノ前住宅	1

同様に民間賃貸住宅の空き状況に関しても、市内の民間事業者へのヒアリングを通じ調査したものの、市場が流動的であることに加え、現在公営住宅の入居者が支払っている家賃と同等水準であり、かつ公営住宅法第 5 条で定める公営住宅等整備基準を満たす民間賃貸住宅であるかどうかの把握が困難であったことから、民間賃貸住宅の空き状況に関しては本調査の中で明らかとしていない。

③ 公営住宅に関する宝塚市の検討状況や検討方針の整理

市営住宅に関する宝塚市の検討状況や将来的なあり方について考えを記した検討方針としては、「宝塚すまい・まちづくり基本計画（住宅マスタープラン）」（平成 28 年 3 月）と「宝塚市営住宅等長寿命化計画」（平成 31 年 3 月策定、令和 7 年 3 月改訂）の 2 つがある。

前者は、平成 28 年度～令和 7 年度の 10 年間を取組期間としている。本調査対象施設に関し個別に言及するものではないが、地域の実情に即した効果的な住宅施策の展開を目的とし、市営住宅をはじめとする市の住宅ストック状況について包括的に触れている。

とりわけ市営住宅に関しては、定期的な改修や補修、適切な維持管理による住宅スト

ックの維持に加え、将来的な社会情勢や環境の変化、市民ニーズを踏まえ、子育て世帯や高齢者、障がいのある人向けの福祉施策と連携させながら住宅供給のバランスを図っていく等の方針が設定されている。

後者は、令和2年度～令和11年度の10年間を取組期間としている。本調査対象施設に関し個別の状況や将来的なあり方について言及しており、将来的には募集割れ市営住宅への入居者を増やすため、若年単身世帯に対し定期借家制度を導入するなど、社会情勢の変化に応じ、的確な供給が図れるような取組みを検討している。

表 20 市営住宅に関する市の考え

「宝塚すまい・まちづくり基本計画 (住宅マスタープラン)」	・ 市内全域の住宅ストック状況を踏まえ、市が管理する市営住宅の機能や既存公共サービスとの連携方法について記載。
「宝塚市営住宅等長寿命化計画」	・ 個別施設に関する検討方針を記載。 ・ 募集割れ住宅の取り扱いに関し、市の方針を記載。

④ 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

「前提条件の整理」項目内で最後に取り組んだ内容として、前提条件を取りまとめた関係者向けヒアリングシートを作成した。

ヒアリングシートの作成に先立って、LABVによる市営住宅の建替（建設）事業を前提とした場合に、関与が想定されるステークホルダーの棚卸を行った。

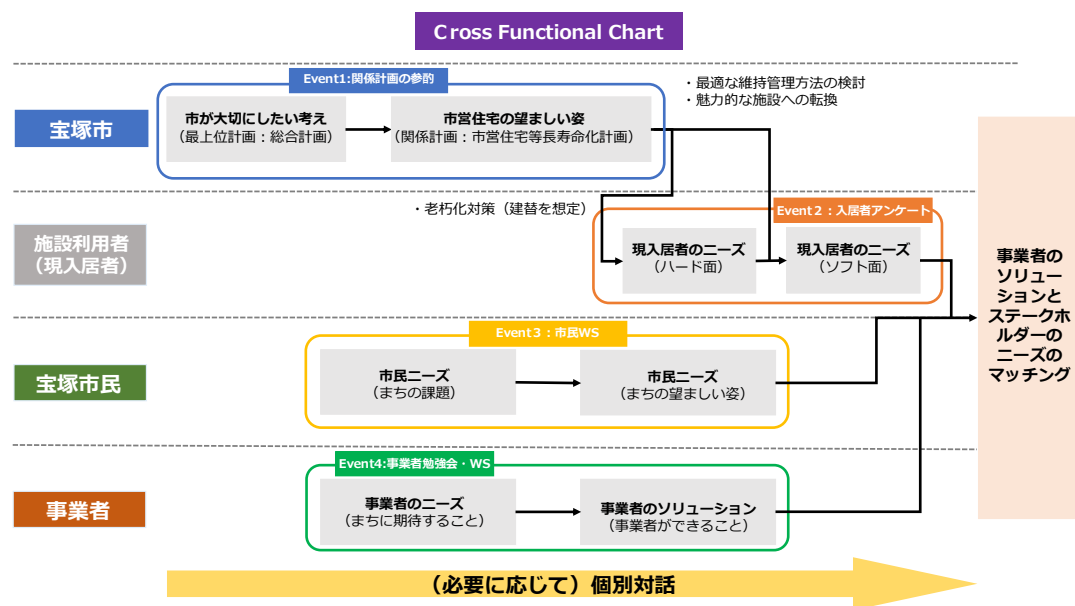


図 55 ヒアリング対象者とヒアリング方法の整理マップ

ヒアリングの対象として当初想定していたステークホルダーと具体的な意見聴取方法及びその目的に関しては、以下表で示す通りである。

得られた結果については次項で後述する。

表 21 ヒアリング対象と実施形式及びその目的

対象	実施形式	実施目的
入居者	アンケート	建替を想定し、現在の公営住宅の住み心地や住宅の周辺環境に関する所感、建替に関する入居者のニーズ、生活のなかであつたらいいなと思うものについて、入居者に確認する。
民間事業者 (域内外事業)	勉強会&ワークショップ	単なる公営住宅の建替に留まらない公営住宅建替事業を見据える。 民間事業者のノウハウやアイデアを活用した公営住宅事業のポテンシャルと事業化における課題を整理する。
民間事業者 (域内外事業者)	個別ヒアリング	事業化を視野に入れ、具体的に検討している事業スキームを提示しつつ事業推進における課題やポテンシャルを整理する。 個別ヒアリングを通じ事業者の機運醸成・事業者の発掘を図る。
宝塚市議会議員	勉強会&ワークショップ	持続的なまちづくりの観点から老朽化する公営住宅のあり方を考える。
指定管理者	個別ヒアリング	現在の維持管理業務における課題の抽出並びに事業参画可否の感触を探る。

2. 関係者ヒアリング/サウンディング

① ヒアリング/サウンディング対象と手法の整理

前項で整理したステークホルダーを対象とし、具体的な意見聴取方法について検討した。

なお、意見を聴取するに当たって、本調査期間中に市としてLABVを導入するための合意形成が不十分な段階では議員を対象とする勉強会やワークショップの実施は難しいと判断したことから見送りとなった。

その他、施設利用者(現入居者)及び民間事業者(指定管理者含む)からはそれぞれ意見を聴取できた。また、新たに市職員を対象とし本調査内容に関する情報提供と意見交換を実施した。

最終的な各ステークホルダーへの意見聴取方法と取組内容については以下の通りである。

表 22 ヒアリング対象と実施形式及びその内容

対象	実施形式	取組内容
民間事業者	勉強会&ワークショップ	・ 26名の民間事業者と4名の地方公共団体職員を対象に「老朽化した市営住宅を官民連携手法で『まちの顔』となる施設に生まれ変わらせる」をテーマにワークショップを実施。

民間事業者	個別ヒアリング	・ 域内外の民間事業者を対象に、事業参画の可能性や事業の課題・ポテンシャルに関するヒアリングを実施。
宝塚市民 (入居者を含む)	LINE アンケート	・ およそ 20,000 人の利用者を対象とし、公営住宅の複合化に関する意見聴取。
入居者	アンケート	・ 3 団地 148 戸を対象にアンケートを配布。 ・ 主に入居者の市営住宅での生活や施設の状態に関し意見聴取。
宝塚市職員	庁内検討会議	・ 新たな官民連携手法 LABV の紹介。 ・ 民間提案型官民連携モデリング事業の進捗報告を実施。
宝塚市 (施設所管課)	個別ヒアリング	・ 本調査の事業化に向けた課題とポテンシャルに関して個別最適・全体最適の観点で意見聴取。
現指定管理者	個別ヒアリング	・ 現指定管理者の立場から、事業可能性に関する意見聴取。

2-2. 事業者向けヒアリング/サウンディング手法の検討と実施

- ・ 事業者向け勉強会及びワークショップ
民間事業者に対する意見聴取は、「民間事業者勉強会・ワークショップ」及び「個別ヒアリング」を通じて行った。
まず、「民間事業者勉強会・ワークショップ」に関して言及する。
当日は「近年の公共事業の傾向と官民連携事業」に関する講義を行った後に「民間提案型官民連携モデリング事業」の趣旨および想定している手法である LABV に関する説明を行った。
その後、「老朽化した市営住宅を『まちの顔』に生まれ変わらせる」をテーマとする個人及びグループワークを実施し各班より検討結果を発表いただいた。
当日は 26 名の民間事業者に加え、兵庫県庁、芦屋市役所、伊丹市役所職員にもオブザーバーとして参加いただいた。
事業者向け勉強会概要と当日の様子を以下に示す。

表 23 事業者向け勉強会概要

開催日時	令和 7 年 10 月 30 日 (木) 15 時 00 分～17 時 00 分
開催場所	宝塚市立中央公民館 ホール
実施目的	<ul style="list-style-type: none"> ・ 単なる公営住宅の建替に留まらず、既存の枠組みにとらわれない「新たにまちの顔となるような、みんなが集まりたくなる公営住宅に生まれ変わらせる」に当たって想定される課題や複合化公営住宅事業のポテンシャルの整理 ・ 事業化を見据えた調査内容であることを周知し、参画可能性のある事業者の発掘

参加者数	26名（事前申し込み済当日欠席：7社8名、1自治体3名）
参加事業者の業種	建設、維持管理、運営、不動産関係、食料品製造業、金融、保険、販売、人材サービス・アウトソーシング、専門サービス業 等
オブザーバー参加者数	4名（他自治体職員；兵庫県庁、伊丹市、芦屋市） 10名（宝塚市職員；都市整備部、企画経営部）
周知方法	市ホームページ、チラシ、市役所・受託者コネクション等
勉強会テーマ	“官民連携”で老朽化した市営住宅を「まちの顔」になるような施設に生まれ変わらせてみませんか？
構成	①近年の公共事業の傾向と官民連携事業（講座） ②「民間提案型官民連携モデリング事業」の趣旨および想定している手法の説明（講座） ③「老朽化した市営住宅を『まちの顔』に生まれ変わらせる」を考えるワークショップ（個人ワーク・グループワーク）



図 55 講義の様子



図 56 講義の様子



図 57 個人ワークの様子

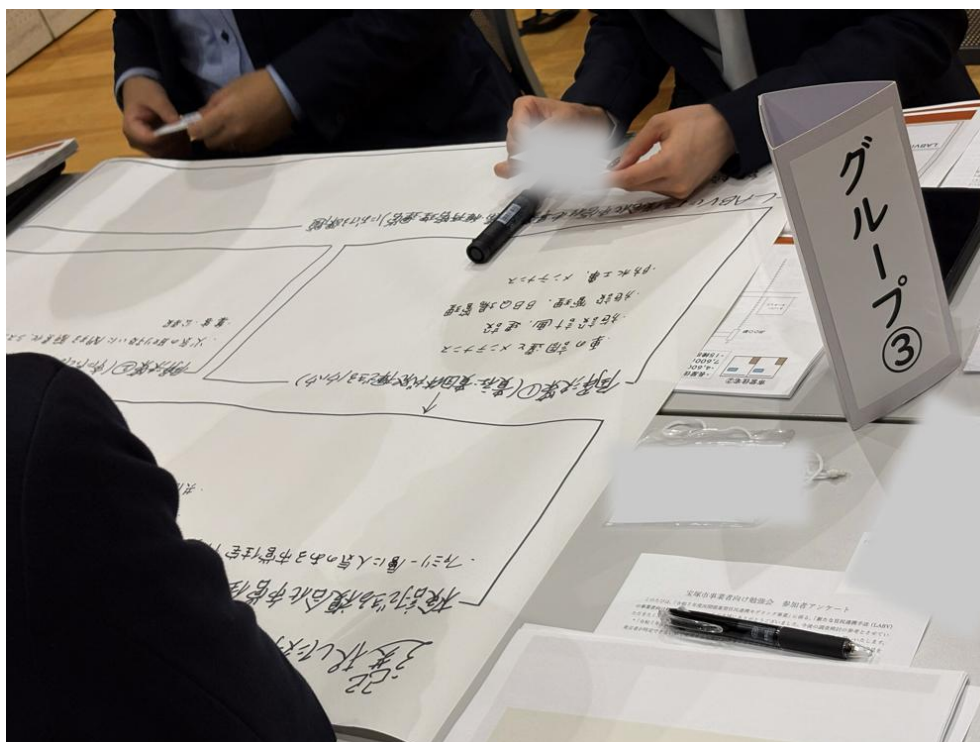


図 58 グループワークの様子



図 59 グループワークの様子



図 60 発表の様子



図 61 発表の様子

講義後に実施した個人ワークではワークシートを用い、以下の3点を整理した。

- ① LABVによる公営住宅建替事業における課題として考えられるものとその理由
 - ② 公営住宅を複合化する場合において、どのような公営住宅が考えられるか
 - ③ ②の事業化において民間事業者として発揮できるノウハウ
- 実際に使用したワークシートは以下の通りである。

ご所属名(会社名)		ご氏名	
業種 (該当する項目に○印をつけてください。)	設計/建設・建築/維持管理/運営/コンサルタント/官公庁 /その他()		
①LABVによる公営住宅 建替事業における課題を 選んでください。	【想定される課題】 チーム組成、資金調達、公的不動産の現物出資、LABV事業の内容 LABV事業の継続性、コーポレート・ガバナンス、その他()		
	選んだ理由:		
②どのような民間機能/ 公共機能を有する新たな 公営住宅が考えられるか、 書いてください。			
③②の事業化において貴 社/貴団体が発揮できるノ ウハウにはどのようなもの があるか書いてください。			

図 62 個人ワークシート

まず、①の回答結果として最も多かったのが「資金調達」と「LABV 事業の継続性」（どちらも全体の 26%）で、参加事業者が資金調達の確実性と事業継続性の担保の有無を懸念していることが窺える。

新たな官民連携手法である LABV は、国内での事例が少なく、官民の役割分担や責任の所在といった事業推進の不透明さが民間の投資を呼び込みにくい背景となっている。

また LABV 組成に当たって、出資された公的不動産の新たな所有者となる民間事業者（ここでは LABV を指す）は、初期投資の負担と投資回収リスクを考慮する必要がある。例えば、不動産取得税³や固定資産税などの税負担はもちろん、開発行為、既存建物の撤去、改修や設備投資に係る費用といった初期費用をどのように負担・捻出するかは大きな課題となり得ることから、資金調達面や事業そのものの継続性に対し懸念事項が発生するのは当然と言える。

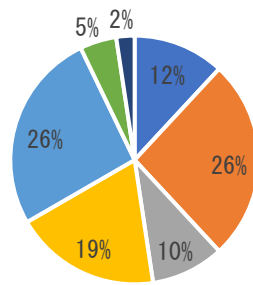
次に多く挙げられたのが「LABV 事業の内容」（19%）で、LABV が開発を目的としていれば汎用的かつ柔軟性の高い事業スキームとなり得て、多種多様な事業推進が可能となる反面、推進する事業内容が曖昧になることに加え、一つの事業体をどのようにとりまとめていくのが課題視されていると思われる。

その次に挙げられた「チーム組成」（12%）という課題については、上述の「LABV 事業の内容や継続性」に起因するものであることが窺える。

以下に出席者より挙げられた、LABV による公営住宅建替事業における課題として考えられるものの回答結果とその割合について示す。

³ 不動産の取引に注目し、土地や家屋の購入、贈与、家屋の建築などで不動産を取得（相続などの場合は除く。）した際に、取得した方に対して課される税金を指す。今日では不動産取得税の税額は、不動産評価額に税率 4% を掛けて算出する（土地と住宅については、軽減税率として 3% が適用されている）。

事業推進において想定される課題



- チーム組成
- 公的不動産の現物出資
- LABV事業の継続性
- その他
(集客力のあるコンテンツ)
- 資金調達
- LABV事業の内容
- コーポレート・ガバナンス

図 63 事業推進において想定される課題

上記の課題を選んだ理由として挙げられたものを、「事業化に至るまでに発生が見込まれる課題（資金調達、関係者の合意形成、チーム組成等）」に対する意見と「事業開始後に発生が見込まれる課題（事業の継続性、コーポレートガバナンス等）」に対する意見に大別した。

具体的な回答結果は以下の通りである。

事業化に至るまでに発生が見込まれる課題

- ・コスト増（昨今の建築費や人件費の値上がりリスク）
- ・民間からの出資額（どの程度の民間出資が集まるのか不明）
- ・建物の老朽度合（当初予測以上に改修費がかかる、あるいは取り壊しが必要になる場合の費用負担を明確化する必要がある）
- ・市民・入居者をはじめとする関係者の合意形成
- ・公営住宅そのものに対するイメージとその土地で収益事業を行うバランス
- ・商圈（立地によっては商圈が見込みにくく民間収益事業の推進が難しい。反対に好立地の場合は買収して事業推進したい）
- ・チーム組成（リスク負担が可能な事業者の選定）

事業開始後に発生が見込まれる課題

- ・事業の収益性（利潤の見込み、費用対効果、投資回収、運営事業収入の不安定さ、公益と収益の両立）
- ・事業の継続性（資金力のない事業者の事業参画による他プロジェクトへの影響、小規模出資による事業の継続）
- ・ガバナンス（第3セクターの二の舞とならない工夫、チームメンバーとの連携）
- ・公共事業部分の民間の負担（民間側で家賃設定をできない場合の公営住宅維持コストの回収方法）

64 LABV において発生が見込まれる課題とその課題を選択した理由

(民間事業者の視点)

続いて、②公営住宅を複合化する場合において、どのような公営住宅が考えられるかという問いに対しては、以下のような回答が挙げられた。

表 24 想定される複合機能

公共機能	<ul style="list-style-type: none">・ 医療・福祉関係施設（公共）・ 行政機関の出先施設・ 図書館・ 集会所・ 子育て支援施設（公共）、保育所
民間機能	<ul style="list-style-type: none">・ セーフティネット以外の分譲・賃貸住宅・ 大学等の学校組織・ 芸能、エンタメ関係施設・ 大型ショッピングモール、小売店・ 医療・福祉関係施設（民間）・ 物流拠点施設・ サテライトオフィス・ カフェ・レストラン・ 子育て支援施設（民間）・ 民泊、宿泊施設

また施設を公共・民間で分類するのではなく、施設機能を公共・民間で分担するという意見（例えば、施設の維持管理を民間、運営を公共が実施する等）や公営住宅を拠点とするまちづくりの実現と入居者の共助を促す仕組みの導入（例えば、生活する上で欠かせない移動手段を包括したまちづくりを視野に入れ、公営住宅内の共助のサイクルを回す仕掛け等）といった意見も挙げられた。

最後に、③②で述べた複合化公営住宅事業化において、実際に民間事業者として発揮できるノウハウにはどのようなものがあるかという問いに対しては、様々な回答が得られた。

具体的に寄せられた回答を業種やサービス形態で分類したところ、事業企画から建設後の施設の維持管理や運営に係るノウハウやソリューションのみならず、建替時に発生が見込まれる課題（例えば、建替時に現入居者に住み替え先の情報を提供する等）の解決策が示された。

分類結果は以下に示す通りである。

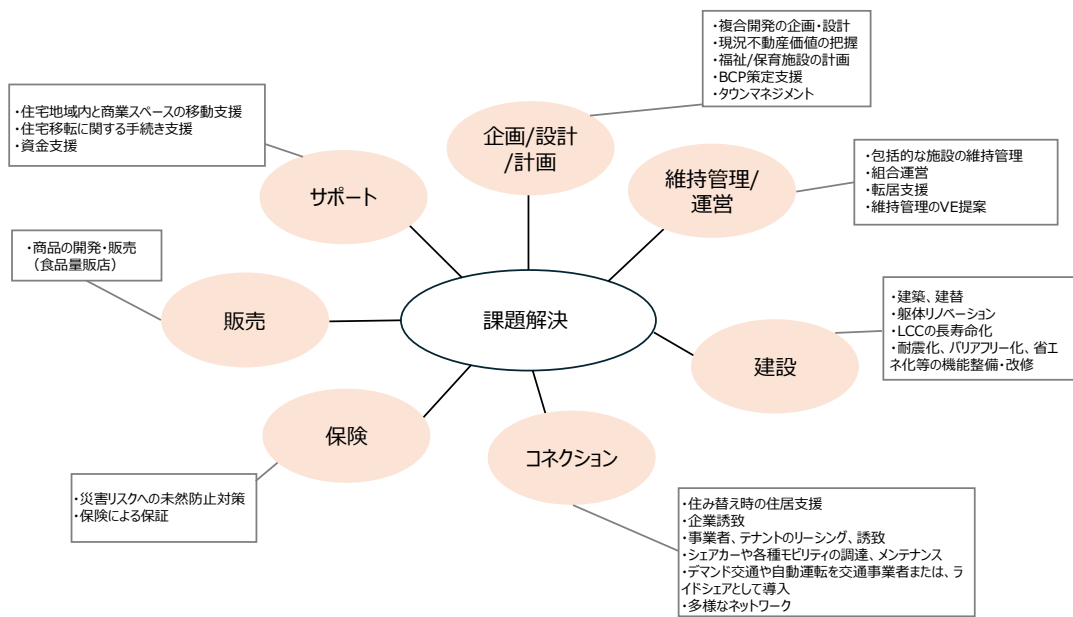


図 65 民間事業者から寄せられた課題解決に資するノウハウ（個人ワーク）

続いて、グループワークで得られた結果について示す。

グループワークは、前段の個人ワークを踏まえて6班に分かれて実施した。

各班において本調査の対象とする市営住宅のいずれかを選択いただき、LABVによって検討できる複合化市営住宅のイメージを描いたのちに、その実現に向けて事業者としてできること及び市に求めることについて整理した。

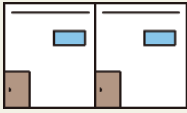
更にそこから逆算してLABVによる複合化市営住宅事業（整備・維持管理・運営）において発生が見込まれる課題を抽出した。

実際に使用したグループワークシート等の資料は以下の通りである。

以下の調査対象施設の中から取組む市営住宅を一つ選んでください。

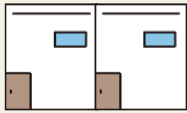
1. 調査対象施設

市営住宅①



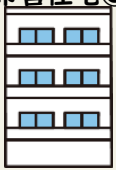
- ・長屋住宅（築58年）
- ・2,500㎡（延床面積）、5,100㎡（敷地面積）
- ・9棟50戸

市営住宅②



- ・長屋住宅（築60年）
- ・4,600㎡（延床面積）、7,600㎡（敷地面積）
- ・15棟89戸

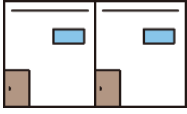
市営住宅③



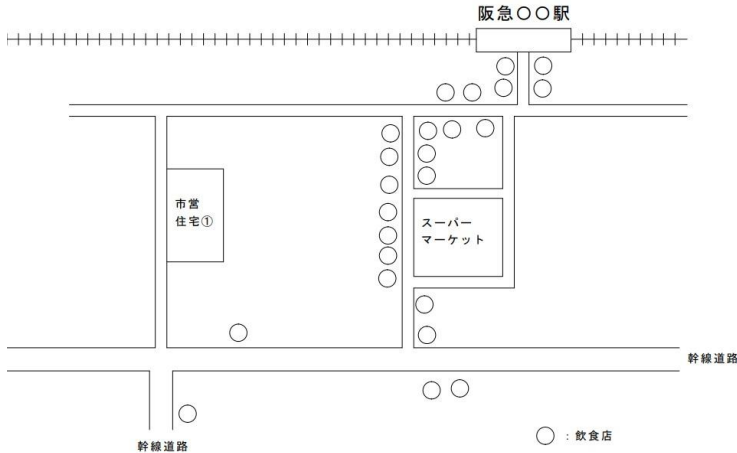
- ・共同住宅（築49年）
- ・3,100㎡（延床面積）、5,100㎡（敷地面積）
- ・3棟48戸

図 66 ワークで取り組む市営住宅の前提条件

市営住宅①

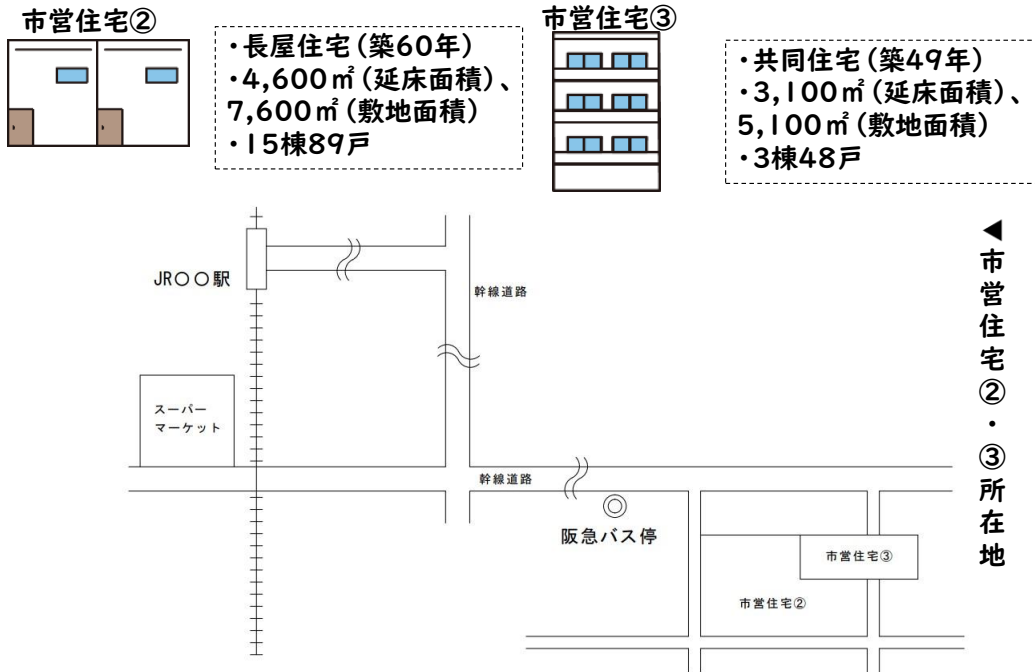


- ・長屋住宅（築58年）
- ・2,500㎡（延床面積）、5,100㎡（敷地面積）
- ・9棟50戸



◀ 市営住宅①所在地

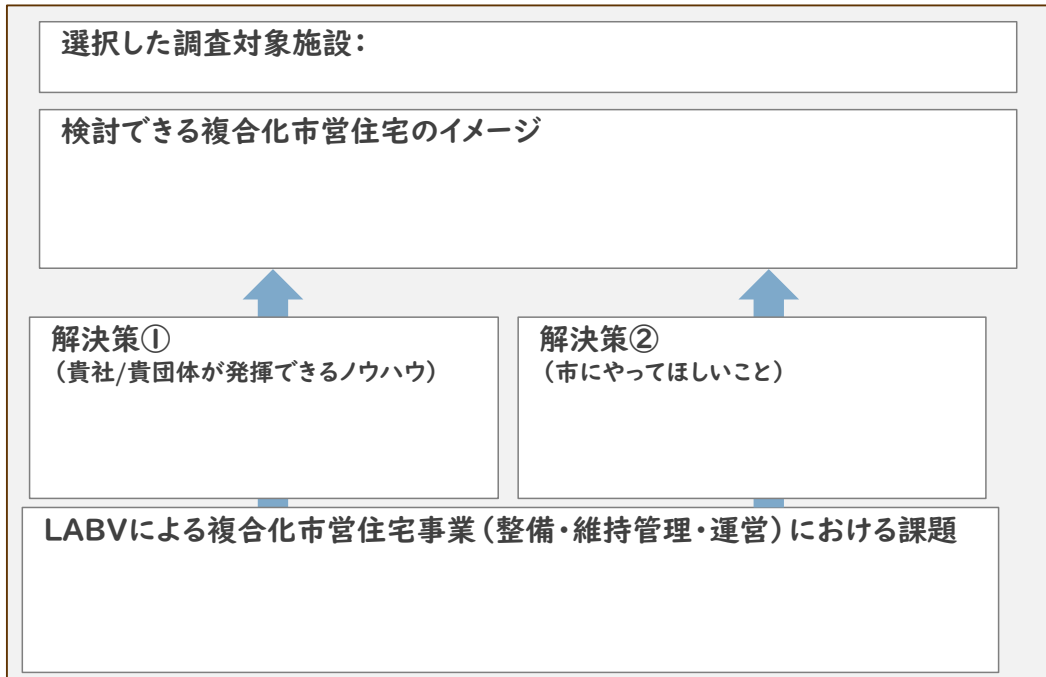
図 67 ワークで取り組む市営住宅の前提条件



11

図 68 ワークで取り組む市営住宅の前提条件

模造紙記載例



55

図 69 グループワークシート

全6班のうち4班が市営住宅①（中野住宅）、1班が市営住宅②（米谷住宅）、1班が全ての市営住宅（中野住宅、米谷住宅、米谷第2住宅）を選ぶ結果となった。

各班から挙げられた「検討できる複合化市営住宅のイメージ」は、いずれも特定の層を想定しており、複合化市営住宅事業で目指したいビジョンが見受けられたことからターゲットとゴールとして整理した。

各班からLABVによる「複合化市営住宅事業における課題」として様々な意見が挙げられたが、共通して「収益の確保・経済合理性」に関する懸念が指摘された。

グループワークを通じ、各班から得られた結果を以下のように取りまとめた。

表 25 グループワーク結果

選択した調査対象施設	市営住宅①（4グループ）	市営住宅②（1グループ）	市営住宅①+②+③（1グループ）
検討できる複合化市営住宅のイメージ	【ターゲット】 a)ファミリー層と地域住民 b)既存公営住宅の入居者 c)高齢者とファミリー層 【ゴール】 a)共用スペースでの住民間交流 b)子育て・福祉・地域コミュニティ等の官民機能を併用する施設 c)医療・保育・福祉機能を有する分譲・賃貸住宅	【ターゲット】 ・高齢者を中心とした多世代交流 ・地域住民 【ゴール】 ・暮らしと仕事を両立させるなりわい住宅	【ターゲット】 ・若いカブルを対象としたまちづくり 【ゴール】 ・ランドマークの成立 ・ブランドロイヤリティの創出
民間事業者が発揮できるノウハウ	a)車の調達とメンテナンス、施設計画、施設維持管理 b)建設・リハ、コネクション、BCP支援、維持管理支援 c)VE提案、整備・改修、不動産の価値把握（現況と収益性の判断）	・まちづくり事業 ・テナント誘致 ・企画設計、施工	・企画設計、施工 ・維持管理 ・不動産業
市に求めること	a)運営事業実現に向けた手続き簡素化・システム化、集客、広報活動 b)入居者の確保 c)住民の合意形成支援、有名企業・店舗の誘致	・マスターリース ・用途変更 ・地区計画の見直し ・既存入居者対応 ・ポケットパークの整備（ベンチなどのウォークアブルな仕掛け）	・タウンマネジメント（まちづくりを施行するうえでのコンセプトの設定） ・収益性・市場性の立地提供
LABVによる複合化市営住宅事業における課題	【資金・収益】 ・収益管理、収支計画 ・収益構造の確保（建築コスト増や老朽化による建物取り壊しのコスト） 【事業内容・継続性】 ・継続的な集客 ・事業性の確保 ・チーム組成 ・居住者の確保	【資金・収益】 ・収益の確保 ・利回り	【資金・収益】 ・経済合理性 ・出資の有無 ・公共性の原資 【事業内容・継続性】 ・収益性確保のための一定の事業スケール ・既存入居者の転居先の確保、転居に当たって提案するメリットの整理 ・事業期間

続いて、当日参加した民間事業者らを対象に実施したアンケート結果について示す。

なお、参加者アンケートはオブザーバーとして出席した地方公共団体職員に対しても実施したため、その結果も後述する。

まず、本勉強会の参加者に対し、官民連携事業そのものへの参画経験について尋ねたところ、「経験あり」と回答した者が全体の46%、「経験なし」と回答した者が全体の50%という結果になった（残る4%は無効回答）。

官民連携事業への参画経験のない事業者が多く出席した一方で、本勉強会で期待していたこととしては、「LABVに関する情報を得ること」が15件（38%）と最も多く、参加者がLABVに一定の関心を持ったうえで勉強会に臨んだことが分かる。

次いで、「民間提案型官民連携モデリング事業の情報を得ること」が12件（30%）、「他事業者との交流」を期待していた参加者が7件（18%）、「宝塚市での市場拡大」が5件（13%）となったことから、官民連携におけるネットワーク形成や情報交換の機会としての意義も高いことが示された。

以上の回答結果を踏まえ、勉強会参加者の期待はLABVに関する情報獲得や、民間提案型官民連携モデリング事業に関する情報を得ることに大きく偏っており、全体の7割弱を占めている。

ここから、LABV スキームの制度や仕組みが依然として市場に十分に浸透していない現状が示唆されることから、民間事業者側に対し、制度理解を深める支援の必要性（例えば LABV スキームによる官民連携事業紹介の場を設定する等）があることが窺える。

また、民間提案型官民連携モデリング事業への関心の高さから、民間事業者の新たな公共市場の開拓ニーズや官民連携手法を用いた市場参画に対する関心が見受けられた。

以上の結果から、LABV 制度の更なる理解、官民連携市場への参画、他事業者とのネットワーク形成という三つの軸が参加者ニーズとして明確に現れており、将来的な事業推進においても潜在的な課題となり得ることがうかがえる。

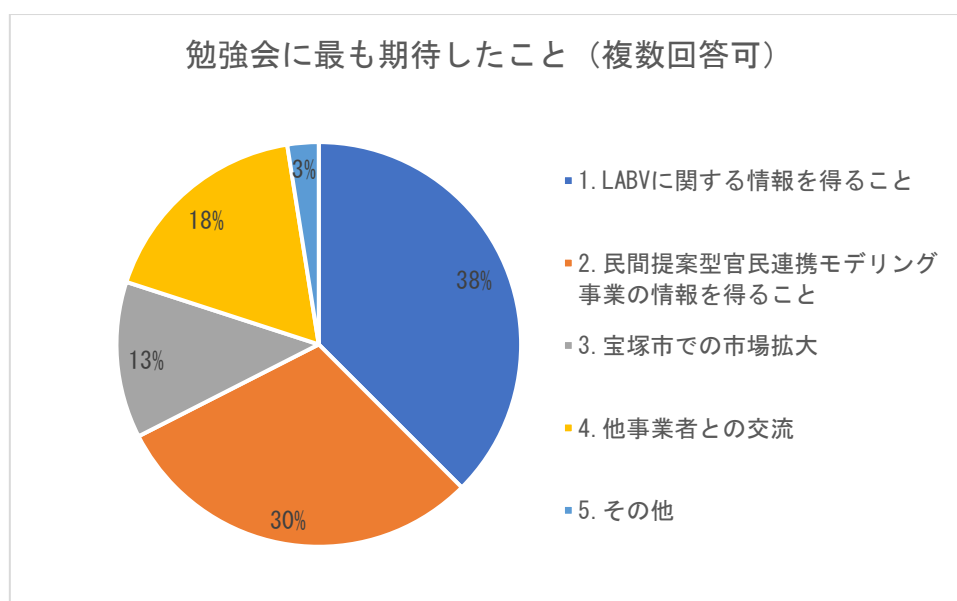


図 70 民間事業者が勉強会に最も期待したこと（複数回答可）

なお、本勉強会への参加を通じ、期待した効果が得られたかどうかに関しては、「得られた」との回答が 46%、「どちらかといえば得られた」との回答が 54%となり、参加者全員が一定の期待していた効果を得られた結果となったことから全体として、勉強会の目的や内容が概ね参加者の期待に沿ったものであったことが示された。

次いで、民間事業者の LABV による公営住宅建替事業への参画余地については、「ある」が 4 件（15%）、「どちらかといえばある」が 11 件（42%）と、過半数の参加者が一定の参画余地があると考えているという結果となった一方で、「どちらかといえばない」が 10 件（38%）となった。

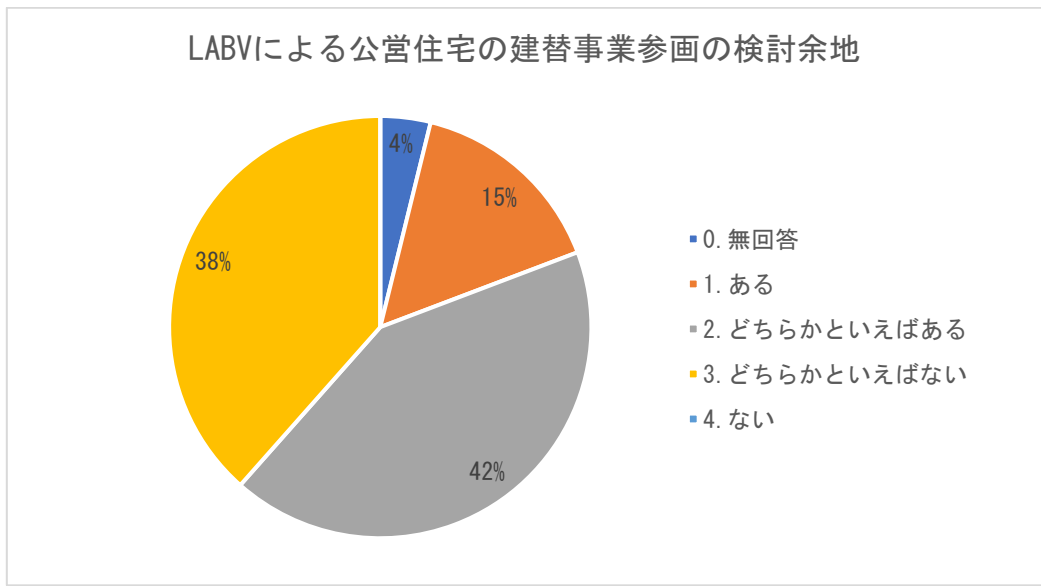


図 71 LABVによる公営住宅の建替事業参画の検討余地

事業参画の検討余地に関する回答内容を参照すると、「検討の余地あり」と回答した理由としては、自社のノウハウが発揮できることや事業拡大、宝塚市以外でも同様の事業を検討していきたいという希望を有していることが挙げられた。

「どちらかといえば検討の余地あり」と回答した理由としては、条件付きでありながらも、民間事業者のノウハウが発揮できることや、宝塚市で実施する場合であれば事業参画が考えられる等の具体的な意見が見られた。

「どちらかといえば検討の余地はない」と回答した理由としては、収益・出資・事業内容に関する課題や情報不足等が挙げられた。

以上を踏まえ、事業者がLABVスキームによる公営住宅の複合化事業に一定の興味・ポテンシャルを感じており、それぞれのノウハウを活用できる可能性があることが窺えた一方で、事業化においては民間事業者が事業参画するハードルを下げるためのスキーム構築と、官民双方がWin-Winになる事業内容の検討が必要となることが明らかとなった。

以下に、実際に民間事業者から寄せられた事業参画の検討余地に関する理由を示す。

表 26 LABVによる公営住宅の建替事業参画への検討余地に関する理由（一部）
【「検討の余地あり」と回答した事業者とその理由（自由記述）】

回答者の業種	回答
不動産・建設	当社の事業拡大戦略
建設	宝塚市以外でも同様の検討をしていきたいので。

【「どちらかといえば検討の余地あり」と回答した事業者とその理由（自由記述）】

回答者の業種	回答
人材サービス・アウトソーシング	弊社のノウハウを活かせる可能性がある。
建設	事業内容によってはできると思います。
建設・管理	宝塚市においては市営住宅の指定管理者のため、情報があれば検討したいです。
建設	施工と設計が検討できるため
建設	宝塚の取組であれば地元事業として

【「どちらかといえば検討の余地はない」と回答した事業者とその理由（自由記述）】

回答者の業種	回答
建設	出資をすることは考えていない。
建設	魅力ある事業化を想像できなかったから。
総合建設	収益性
建物の維持管理 業務	企業として参画できる範囲が限られていると感じたため。
建設	現時点で十分な検討ができていないため。

最後に、参加者に対し関心がある事業手法に関し尋ねたところ、LABVが21件（81%）と最も多く、次いでPFIが11件（42%）、その他の1件（ただし回答はPFI-R0+付帯事業）という回答結果になった。

以上の結果を踏まえ、官民連携事業に携わった経験を有する事業者の方が少ない中で、本勉強会を通じ、一定LABVに対する事業者の関心を引き出すことができたと言える。

また、民間事業者からもLABVによる複合化公営住宅事業化に関する詳細や統報の共有を期待する声や、市内事業者を集め、多世代、他業種で意見を集約、発展的に協議することを求める意見が寄せられる等、積極的な反応を得られたことから、本勉強会が事業化に向け、機運醸成の一端を担うことに貢献したと言える。

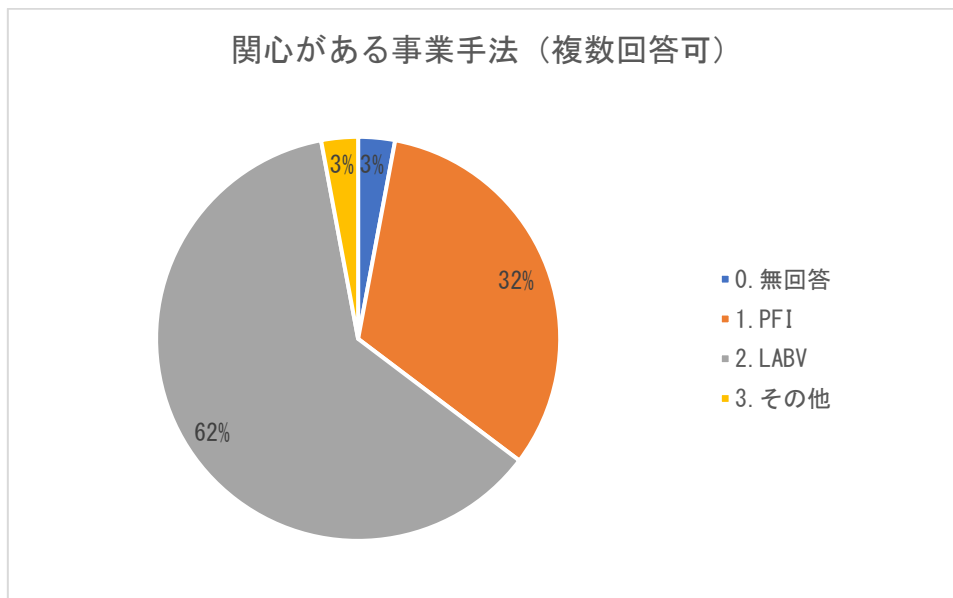


図 72 民間事業者の関心がある事業手法（複数回答可）

実際に民間事業者に対して配布したアンケートは以下の通りである。

図 73 事業者向け勉強会参加者アンケート（民間事業者向け）

宝塚市事業者向け勉強会 参加者アンケート

このたびは、「令和7年度民間提案型官民連携モデリング事業」に係る、「**新たな官民連携手法（LABV）の事業者向け勉強会**」にご参加いただき誠にありがとうございました。今後の調査検討の参考とさせていただきます。以下のアンケートにご記入のうえ、ご意見をお聞かせくださいますようお願いいたします。

*「令和7年度民間提案型官民連携モデリング事業」に係る業務の中で、皆様からいただいたご意見を発言者が特定できない形で使用する可能性があることにご了承ください。

1. 下記について、ご回答ください。

(1) 業種	業
(2) 官民連携事業の経験	有 / 無
(3) 本事業者勉強会を知ったきっかけは何ですか。	1. 市役所 HP 2. 市役所からの紹介 3. 知人からの紹介 4. Amame Associate Japan 株式会社からの紹介 5. その他 ()
(4) 事業者勉強会に対して、最も期待していたことを選んでください。	1. LABV に関する情報を得ること 2. 民間提案型官民連携モデリング事業の情報を得ること 3. 宝塚市での市場拡大 4. 他事業者との交流 5. その他 ()
(5) 本勉強会に参加いただき、期待していた成果を得られましたか。	1. 得られた 2. どちらかといえば得られた 3. どちらかといえば得られなかった 4. 得られなかった
(6) 貴社/貴団体の LABV による公営住宅の建替事業への参画の検討余地はどの程度ありますか。	1. ある 2. どちらかといえばある 3. どちらかといえはない 4. ない
(7) 上記のように回答した理由をご教示ください。	
(8) 事業者向け勉強会で紹介された事業手法の中で、関心がある事業手法をご選択ください。(複数回答可)	1. PFI 2. LABV 3. その他 ()

2. 勉強会や本調査などに関するご不明点や意見がございましたらご記入ください。

アンケートにご協力いただき、ありがとうございました。

続いて、自治体職員向けアンケートから得られた結果について示す。

まず、勉強会で得られた情報が、所属自治体の今後の住宅政策・管理運営の検討に役立つかどうかという問いに対しては、全員が「今後の業務に役立つ内容であった」と回答している。

本評価を得られた要因としては、本勉強会の核となる「公営住宅事業」の可能性を新たな手法や民間事業者の発表等を通して参加者が認識したことにより得られたと推測される。

次に、「市営住宅の新スキーム」の導入可能性については、「条件付きで導入可能」の回答が75%となり、自治体ごとに異なる課題や条件の緩和に着手する必要があること、また、制度設計次第では導入の可能性が見込めることが推測される。

一方で、「導入は難しい」との回答が25%となったが、本回答の理由としては「公営住宅の担当課ではなく判断ができない」との記載であったことから、実際の担当課の視点から本スキームの導入可能性を伺った場合は新たな意見が生じる可能性もあると考えられる。

また、対象施設が国庫補助制度期間であることを理由に導入は難しいとの意見からは、施設整備に充てる補助金等の制約が事業に対し影響を与える可能性があるとの示唆を得た。

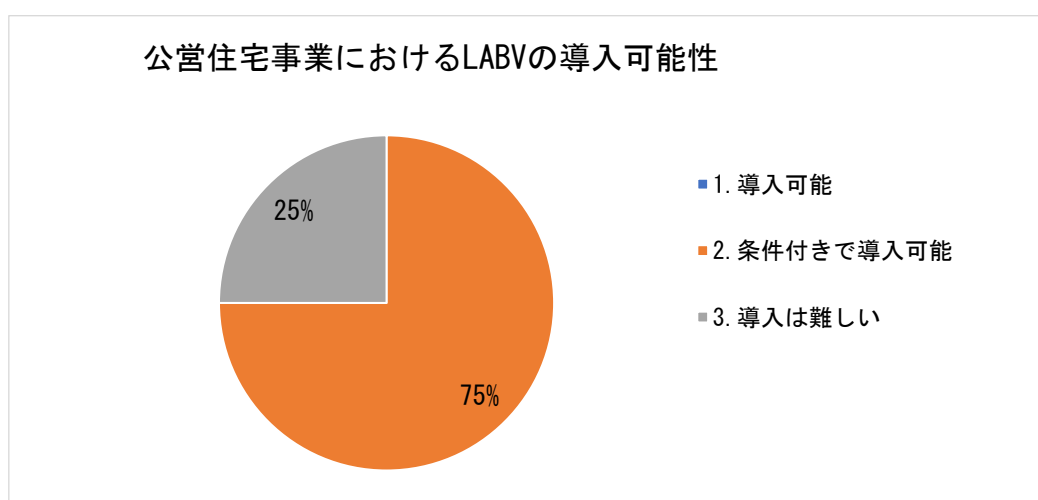


図 74 公営住宅事業における LABV の導入可能性

「市営住宅の新スキーム」の導入について「条件付きで導入可能」と回答した理由を整理すると、「庁内での合意形成ができれば可能」が30%と最も多く、いずれの自治体においても庁内合意形成が重要な課題であると窺える。

次いで、「法制度・条例の改定が必要であるが導入は可能」および「住民合意形成ができれば可能」がいずれも20%という結果を得た。

さらに、「財政負担の調整ができれば可能」および「外部事業者の参入条件が合えば可能」が各10%となり、財政面での課題やプレイヤーとなる民間事業者の参画に関する条件整理といった外部環境の整備が必要となることが示された。

導入に向けたハードルは自治体によって様々ではあるが、導入に当たっては庁内での合意形成や地域住民からの理解が大きな鍵となると言える。

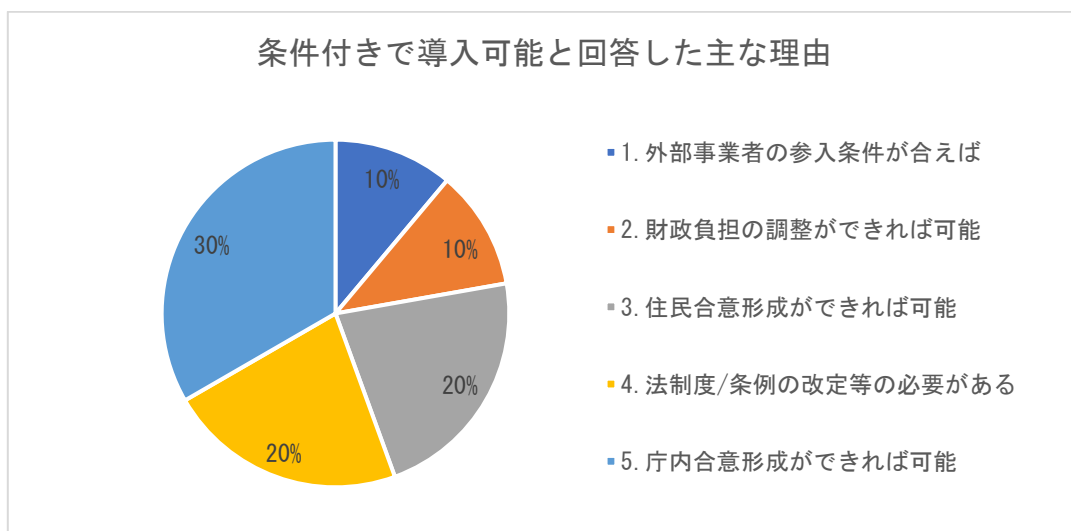


図 75 公営住宅事業における LABV の導入可能性は「条件付き」と回答した理由

続いて LABV スキームに関し、最も参考になる点について窺ったところ、「事業スキームそのもの」という回答が 80%を占め、参加者が制度全体の設計や枠組みの構成に関心を持ったことが明らかとなった。

次いで、全体の 20%が「事業者のノウハウの活用方法」と回答しており、ワークショップの中で民間事業者らが具体的に活用できる自社のノウハウについて紹介したことで、単なる仕組みだけでなく、民間事業者の技術や知識の具体的な活かし方や、公営住宅の新たな活性化の実現性という点においても一定の関心が寄せられたと考えられる。

一方で、「住民合意形成」や「事業者選定方法」、「住宅の改修、維持管理方法」といった実装に向けたプロセスや実務を想定した回答がなかったことは、現時点では参加者が本スキームの構造を理解する段階であり、具体的な運用イメージまでには至っていないことが読み取れる。

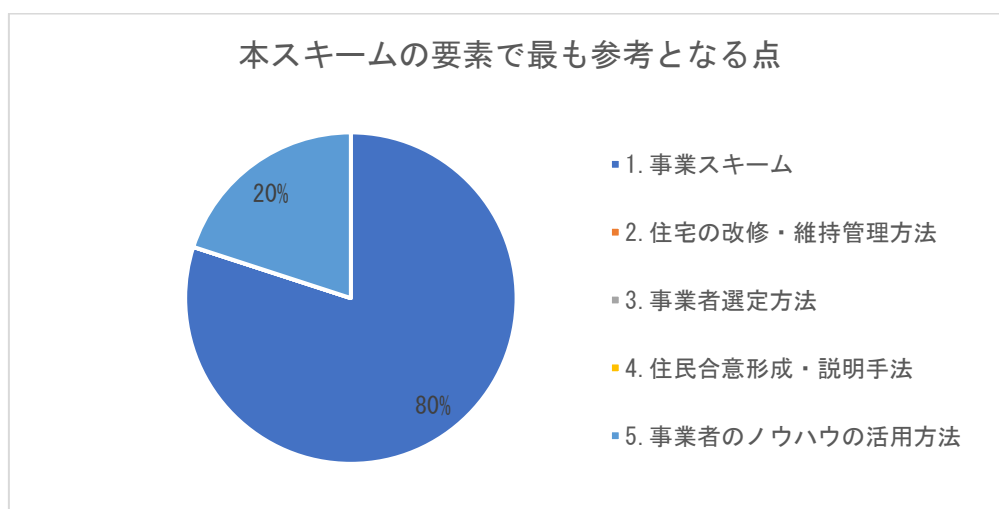


図 76 LABV において最も参考となる点

最後に、「導入を検討する際に優先的に整備すべき事項」について確認した。

回答結果としては、「庁内体制の整備」が 38%と最も高く、内部での調整体制の構築が導入に向けた最大の優先事項として認識されていることが分かる。

次いで「関係法令の確認」が 25%を占め、本スキームの導入にあたって障壁となりえる事項の整理を行う必要性が示されている。

また、「予算・補助金の確保」「住民向け説明」「外部事業者との協議」「モニタリング体制の構築」はいずれも 13%の回答を得ており、等しく参加者が懸念するポイントであることが分かる。

庁内体制と関係法令確認の割合が半数以上の回答を占めていることから、オブザーバー参加者はまず「内部での基盤づくり」を導入にあたって優先的に行う必要があると認識していることが分かる。

また、庁内での合意形成等の内部の課題をクリアした先に、住民説明や事業者協議等の外部に向けた調整（課題）を進めるといった段階的な積み上げが必要であると理解していると考えられる。

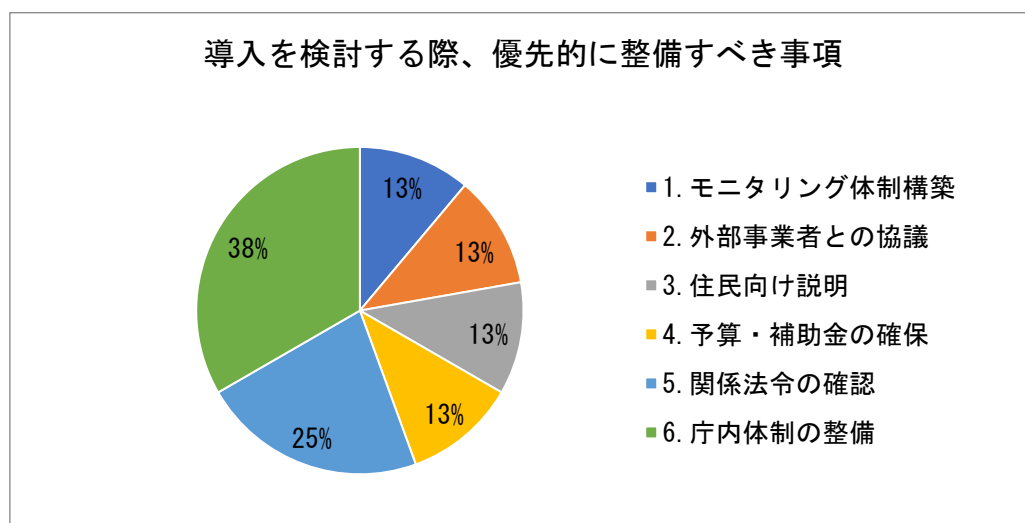


図 77 LABV 導入検討時に優先的に整備すべき事項

以上を踏まえ、庁内合意形成に向けた庁内体制の整備とステークホルダーへの対応が大きな課題となる共通認識はあるが、現在の宝塚市の取組のような、導入可能性の調査や前提条件の整理を丁寧に行うことで、他自治体においても本スキームが公営住宅の新たな可能性を見出すことの手段となり得ると推測され、横展開の可能性も拡大すると考えられる。

実際に自治体職員に対して配布したアンケートは以下の通りである。

宝塚市事業者向け勉強会 参加者アンケート

このたびは、「令和7年度民間提案型官民連携モデリング事業」に係る、「**新たな官民連携手法 (LABV) の事業者向け勉強会**」にご参加いただき誠にありがとうございました。今後の調査検討の参考とさせていただきます。今後のアンケートにご記入のうえ、ご意見をお聞かせくださいますようお願いいたします。

「令和7年度民間提案型官民連携モデリング事業」に係る業務の中で、皆様からいただいたご意見を発言者が特定できない形で使用する可能性があることにご了承ください。

(1) 以下の内容について、ご回答ください。

主な担当職務をご教示ください。	1. 施設の管理・維持保全 2. その他
所属自治体名をご教示ください。	所属自治体名：
今回の勉強会の内容は理解できましたか。	1. よく理解できた 2. 概ね理解できた 3. 理解しづらかった 4. わからなかった
今回の勉強会の内容は、今後の貴自治体の今後の住宅政策・管理運営の検討に役立つものでしたか。	1. 非常に役立つ 2. 役立つ 3. どちらともいえない 4. 役に立たない

(2) 以下の内容について、ご意見をお聞かせください。

(1) 「市営住宅の新スキーム（連携や活用の方向性等）」について、貴自治体でも導入できる可能性はありますか。	1. 導入可能 2. 条件付きで導入可能 3. 導入は難しい
(2) ((1) で「条件付きで導入可能」と回答した方へ) 回答した主な理由（複数選択可）	<input type="checkbox"/> 財政負担の調整ができれば可能 <input type="checkbox"/> 法制度/条例の改定等の必要がある <input type="checkbox"/> 住民合意形成ができれば可能 <input type="checkbox"/> 庁内合意形成ができれば可能 <input type="checkbox"/> 外部事業者の参入条件が合えば <input type="checkbox"/> その他（記入）
(3) ((1) で「導入は難しい」と回答した方へ) 回答した主な理由（複数選択可）	<input type="checkbox"/> 財源が不足している <input type="checkbox"/> 人員・ノウハウが不足している <input type="checkbox"/> 法令上の制約がある <input type="checkbox"/> 住民の反対が想定される <input type="checkbox"/> リスク（財政・運営）が高い <input type="checkbox"/> その他（記入）

アンケートは裏面にも続きます。

図 78 事業者向け勉強会参加者アンケート（自治体職員向け）

(3) 以下の内容について、ご意見をお聞かせください。

(1) 本スキームのどの要素が最も参考になると 思いましたか。	1.事業スキーム 2.住宅の改修・維持管理方法 3.事業者選定方法 4.住民合意形成・説明手法 5.事業者のノウハウの活用方法 6.その他（記入） _____
(2) 自治体として導入を検討する際、最優先で整備すべき事項は何だと考えますか？（複数選択可）	<input type="checkbox"/> 予算・補助金の確保 <input type="checkbox"/> 関係法令の確認 <input type="checkbox"/> 外部事業者との協議 <input type="checkbox"/> 庁内体制の整備 <input type="checkbox"/> 住民向け説明 <input type="checkbox"/> モニタリング体制構築 <input type="checkbox"/> その他 _____
(3) その他、本スキームに関してさらに詳しく聞きたい、確認したい点等があれば、具体的に記入して下さい。	_____ _____ _____ _____ _____

アンケートにご協力頂き、ありがとうございました。

図 79 事業者向け勉強会参加者アンケート（自治体職員向け）

個別ヒアリング

続いて、民間事業者に対する意見聴取の取組として実施した「個別ヒアリング」に関し言及する。

個別ヒアリングの主な趣旨は、LABV による複合化公営住宅整備事業に関する意見交換と民間事業者の事業参画可能性について整理することである。

ここでは、本事業の実現性を高める上で有益であると判断した市内事業者二社との意見交換の結果について取り上げる。

まず、市内建設事業者と個別対話の機会を設け、LABV 事業に対する所感を窺ったところ、特定の機能との複合化の可能性や事業規模、収益性、地域性の観点から実現性に関する意見をいただいた。

当該事業者よりいただいた意見を以下に示す。

表 27 ヒアリング内容

LABV 事業に対して	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中野住宅と立地の近い温浴施設の合築に関しては可能性があると考える。 ・ 公営住宅の入居率の高さと入居者（高齢者や体の不自由な入居者が多いと想定される）の状況を考慮すれば、高層階化（平屋→5階建て）するのは天災発生時に危険では。例えばハンディキャップを有する方は低層階に住ませる等の住環境の整備・工夫は必要。 ・ 事業規模が大きい（解体・建替で10億規模の見込み）ことが懸念。市内事業者でそこまでの資金力がある事業者はいないと考える。 ・ プロジェクト推進において業種が同じ場合、利権が絡むことを懸念することから、その線引きができると良い。 ・ 現時点では担当者として事業参画の確約はできないが、基礎出資額が少ない場合であれば、事業参画可能性はあるかもしれない。 ・ LABVに参画する出資者は複数いる方が望ましいが、少なすぎると事業者への事業負担が大きく継続性が懸念され、多すぎると民間側の取りまとめ役が必要となり、それを誰にするかが懸念される。
個別団地に対して	<ul style="list-style-type: none"> ・ 米谷住宅エリアへの移動は車が必要となるため、駐車場の整備が必須となることから施設規模が懸念される。 ・ 中野住宅エリアへは商業機能よりも福祉・医療等の公共機能の導入のほうが適しているのではないか。

また、当該事業に関して地元金融機関とも意見交換を行い、以下のような意見を得た。

表 28 ヒアリング内容

LABV 事業に対して	<ul style="list-style-type: none"> ・ 担当レベルとしては地銀として参画したいと考えている。 ・ 少なくとも出資はできずとも非出資者・第二協議会⁴の立場での参画に関心がある。 ・ DBJ（日本政策投資銀行）との連携で事業参画の検討余地はあると考える。
-------------	--

ヒアリングに実際に用いたヒアリングシートは以下に示す通りである。

⁴ 第二出資者に関しては、事業化スキームの項で後述する。

実施日：令和7年 月 日

民間提案型官民連携モデリング事業

事業者ヒアリングシート

ヒアリング対象者	
----------	--

平素より大変お世話になっております。

Amame Associate Japan 株式会社 稗田（ひえだ）と申します。この度はご多用のところ、ヒアリングの機会をいただきまして誠にありがとうございます。

<依頼背景>

令和7年度民間提案型官民連携モデリング事業に採択され、調査の中で【兵庫県宝塚市】の公営住宅（セーフティネット）の維持管理に関する調査・研究を実施するはこびとなりました。

民間提案型官民連携モデリング事業についてはこちらをご覧ください。↓

https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/kanminrenkei/sosei_kanminrenkei_rd1_000099.html

いずれの調査対象公営住宅も老朽化しており、いずれは建替が必要となることが窺えることから、現在本調査の中で「単なる建替に留まらず、公共機能や民間機能を付加した新たな施設」への転換を図れないか、検討しているところです。

つきましては可能な範囲で結構ですので、以下質問項目にご回答いただけますと幸いです。

1. 公営住宅関連事業に関し、貴社（貴団体）が担うことができると考えられるものはどれですか。あてはまるものに丸を付けてください。

事務区分	事務内容（例）	可否 （担うことができるものについて「○」を付けてください。）
公営住宅の設計・建設	・公営住宅の設計 ・公営住宅の建設	
入居に関する事務	・募集行為、申込の受付 ・入居決定等の通知行為	
維持管理に関する事務	・修繕行為 ・他の用途との併用の申請の受付、承認の通知行為 ・模様替え、増築の申請の受	

図 80 個別対話用民間事業者向けヒアリングシート

	付、承認の通知行為	
同居者の居住に関する事務	・中途同居者の申請の受付、承認の通知行為 ・入居者の死亡・退去時における同居者の入居承継の申請の受付、承認の通知行為	
明渡しに関する事務	・高額所得者に対する明渡し請求の通知行為 ・高額所得者の明渡し期限の延長の通知行為 ・収入超過者に対する他の住宅のあっせん行為 ・不正入居者等に対する明渡しの請求の通知行為 ・借上期間満了に伴う明渡し請求の事前通知行為 ・借上契約終了の場合の借地借家法 34 条 1 項に基づく通知行為	
家賃に関する事務	・収入の申告の受付 ・決定家賃の通知行為 ・家賃の徴収行為 ・敷金の徴収行為	
その他 (自由にお書きください。)		

*上記業務内容（例）は国土交通省が公表している「既存民間住宅を活用した借上公営住宅の供給の促進に関するガイドライン（案）」を基に作成したものです。

*具体的な業務内容は事業化後、関係者間での協議に」によって決定するものとします。

←

2. 公営住宅の建替えと併せた、民間収益事業の可能性に関し率直なご意見をお聞かせください。

←

←

←

←

←

←

←

図 81 個別対話用民間事業者向けヒアリングシート

←

←

3. 公営住宅における、民間収益事業実現に向けた課題に関し率直なご意見をお聞かせください。←

←

←

←

←

←

4. 公営住宅において新たに公共機能を付加する場合、どのような機能が望ましいと考えますか。
またその実現に向けて、どのように貴社のノウハウが発揮できると考えられますか。←

←

←

←

←

←

5. 現在、以下に示すイメージでの事業推進を検討しております。これについて率直なご意見をお聞かせください。←

←

←

←

←

←

←

<検討している事業イメージ①>←

・市内の未利用地を市が現物出資し、民間事業者が資金を出資し、LABV（第3セクター）を立ち上げる。←

・出資した未利用地にLABVが新たな市営住宅を建設する。←

*この時、この公営住宅の所有権はLABVのものである。←

・老朽化する市営住宅在住の住民に、新たな市営住宅へ移住してもらう。←

・入居者移住後に空き家となった市営住宅の建物・土地をLABVに出資し、新たな市営住宅を建設する。←

図 82 個別対話用民間事業者向けヒアリングシート

2-3. 市民向けヒアリング/サウンディング手法の検討と実施

・ 入居者アンケート

現市営住宅入居者の現在の生活の状況や住まいに関する意識や意向などを把握し、今後の市営住宅のあり方やまちづくりを考えることを目的として入居者を対象にアンケートを実施した。

アンケート用紙は入居が確認できる148戸に配布し、うち42件（オンラインフォーム：6件、郵送：36件）回収した。

表 29 入居者アンケート概要

実施期間	2025年11月14日(金)～2025年12月10日(水)
配布先	中野住宅、米谷住宅、米谷第2住宅
配布戸数	148戸
回収数	回収数：42戸 (オンラインフォーム：6件、郵送：36件)
アンケート趣旨	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公営住宅入居者の現在の生活状況や住まいに関する意識や意向の把握 ・ 今後の公営住宅のあり方やまちづくりを考える上での参考とする

アンケート回答者⁵の属性は以下に示す通りである。

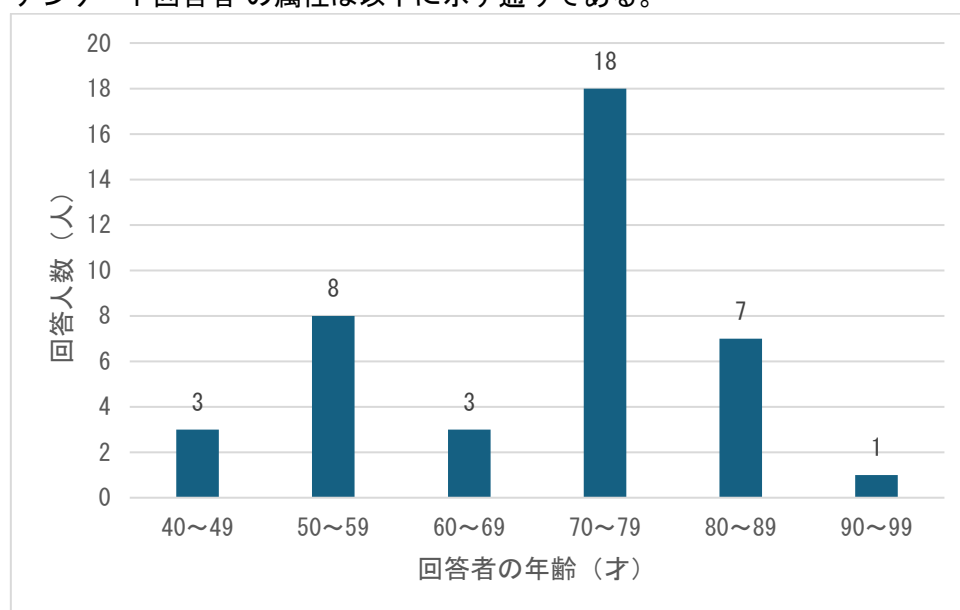


図 83 回答者の年齢層

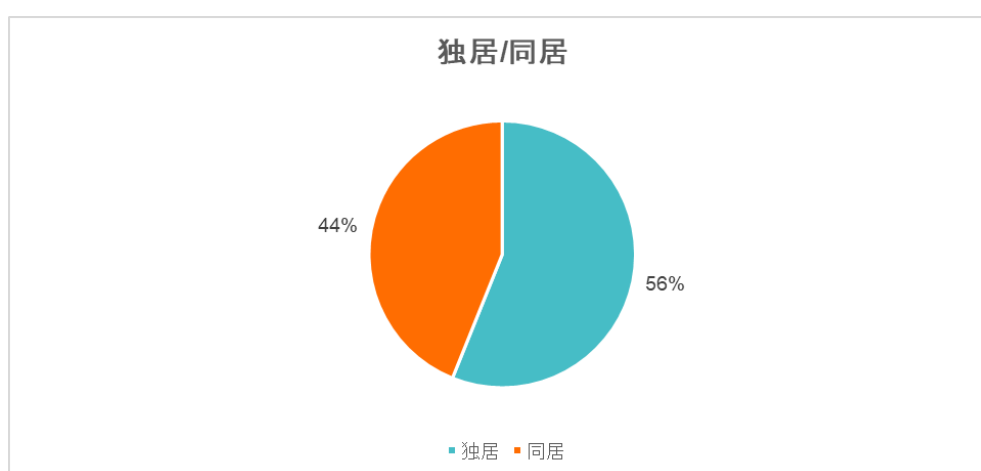


図 84 回答者の世帯構成

⁵ 2件無回答

まず、現在の市営住宅の生活環境を把握するにあたって、「住みやすさ」「建物の傷み具合」「清潔さ」「団地内コミュニティ」「地域活動への参加」「交通の便」「買い物の利便性」の7つの観点について意見をいただいた。

「住みやすさ」に関しては、全体の約2割が「満足」と回答しており、「やや満足」と回答した層を含めると、現状の住みやすさに対して肯定的な評価を示した回答者は全体の48%となった。一方で、本設問に未回答、または「不満」「やや不満」と回答した層は全体の48%を占めている。

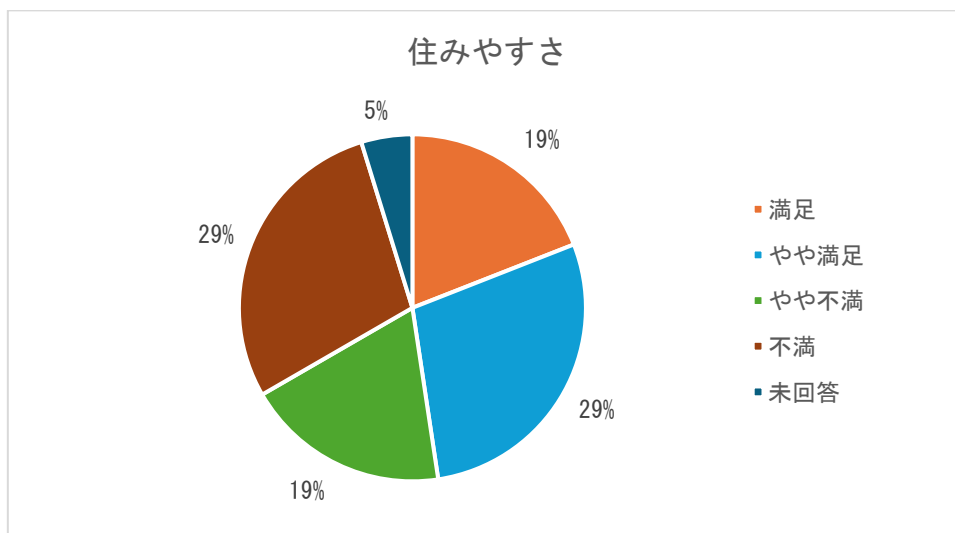


図 85 「住みやすさ」に関する入居者の意見

「建物の傷み具合」に関しては、全体の約6割が「不満」と回答しており、「やや不満」と回答した層を含めると、現状の建物の傷み具合に対して不満を抱いている回答者は全体の約85%に達している。

一方、「やや満足」と回答した者は17%、「満足」と回答した者はいなかった。

以上を踏まえ、現状の市営住宅の建物の状態について、多くの居住者が建物の老朽化や劣化を強く認識している状況であることが明らかとなった。

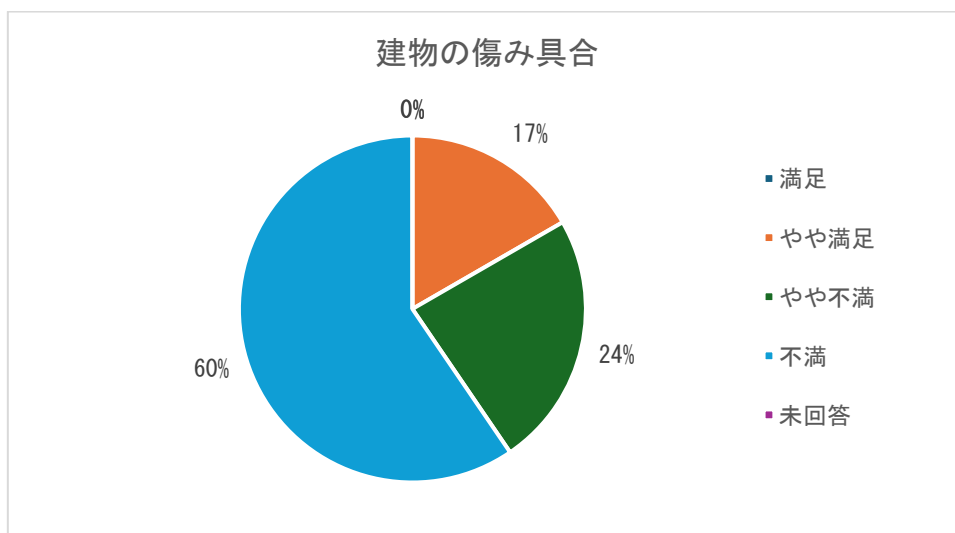


図 86 「建物の傷み具合」に関する入居者の意見

「清潔さ」に関しては、40%が「不満」と回答しており、「やや不満」と回答した層を含めると、市営住宅の清潔さに対して不満を抱いている回答者は全体の約70%に達している。

一方で、「やや満足」と回答した層は24%、「満足」と回答した層を含めると、清潔さに対して肯定的な評価を示した回答者は全体の29%となった。

これらの回答結果から、現状の市営住宅においては、清潔さに関して不十分であると感じている居住者が多数を占めている状況が窺える。

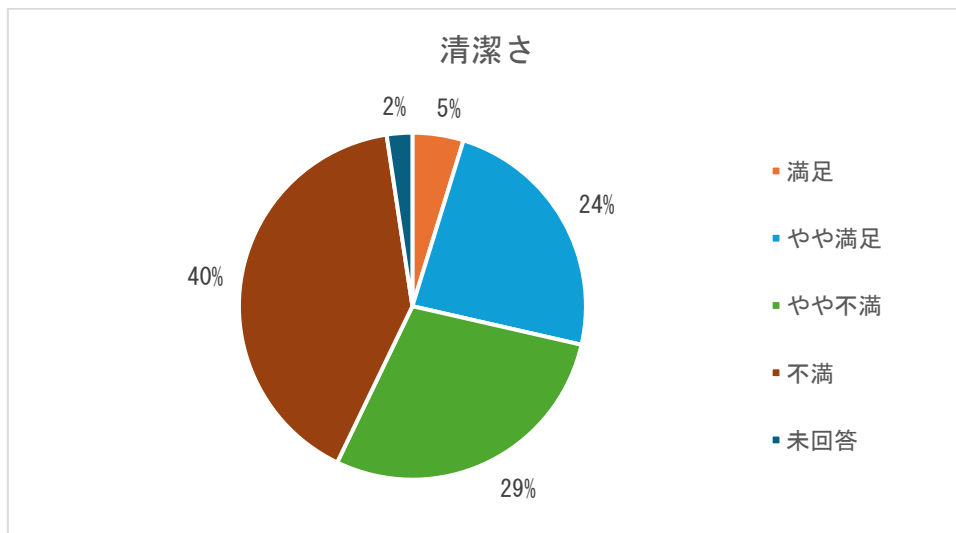


図 87 「清潔さ」に関する入居者の意見

「団地内コミュニティ」に関しては、31%が「やや不満」と回答しており、「不満」と回答した層を含めると、市営住宅内の団地内コミュニティに対して不満を抱いている回答者は全体の55%となった。

一方で、「やや満足」と回答した層は33%であり、「満足」と回答した層を含めると、肯定的な評価を示した回答者は43%を占める結果となった。

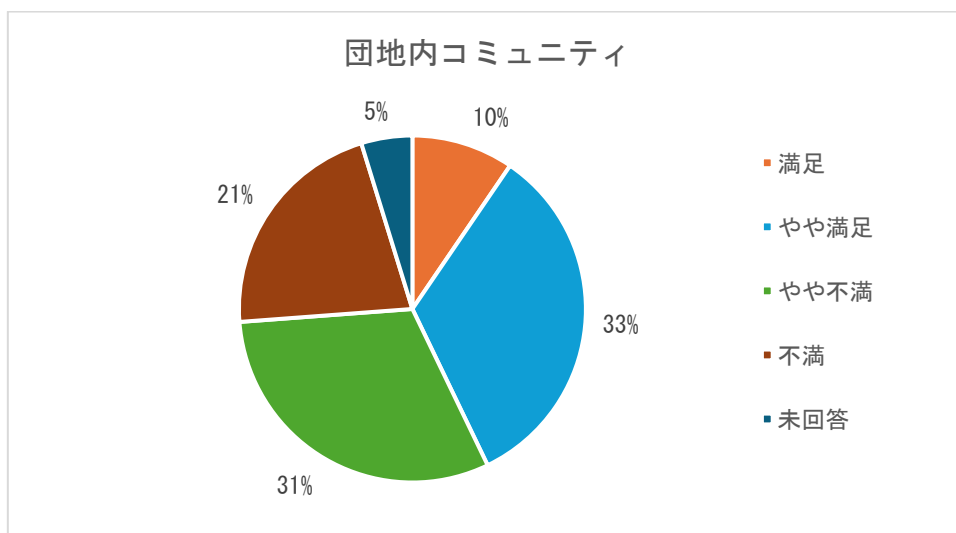


図 88 「団地内コミュニティ」に関する入居者の意見

「地域活動への参加」に関しては、21%が「不満」と回答しており、「やや不満」と回答した層を含めると、地域活動への参加に対して不満を抱いている回答者は全体の52%となった。

一方で、「満足」と回答した層は7%、「やや満足」と回答した層を含めると、肯定的な評価を示した回答者は38%にとどまっている。

この結果から、市営住宅内における地域活動への参加については、不満を感じている居住者が多い状況であることが分かる。

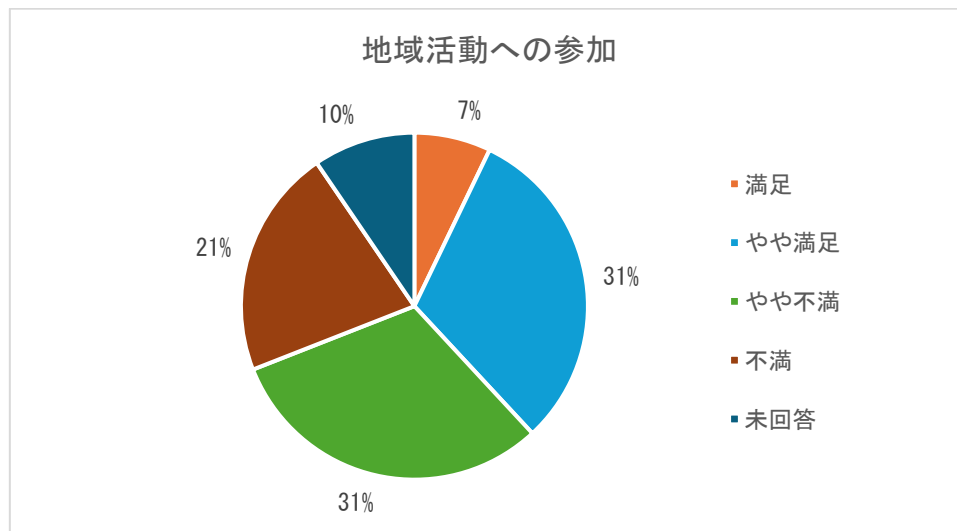


図 89 「地域活動への参加」に関する入居者の意見

「交通の便」に関しては、33%が「満足」と回答しており、「やや満足」と回答した層を含めると、肯定的な評価を示した回答者は全体の59%となった。

一方で、「不満」と回答した層は10%であり、「やや不満」と回答した層を含めると、不満を抱いている回答者は全体の39%を占める結果となったことから、回答者の過半数が現在の交通アクセス状況に対し、満足しているという結果になった。

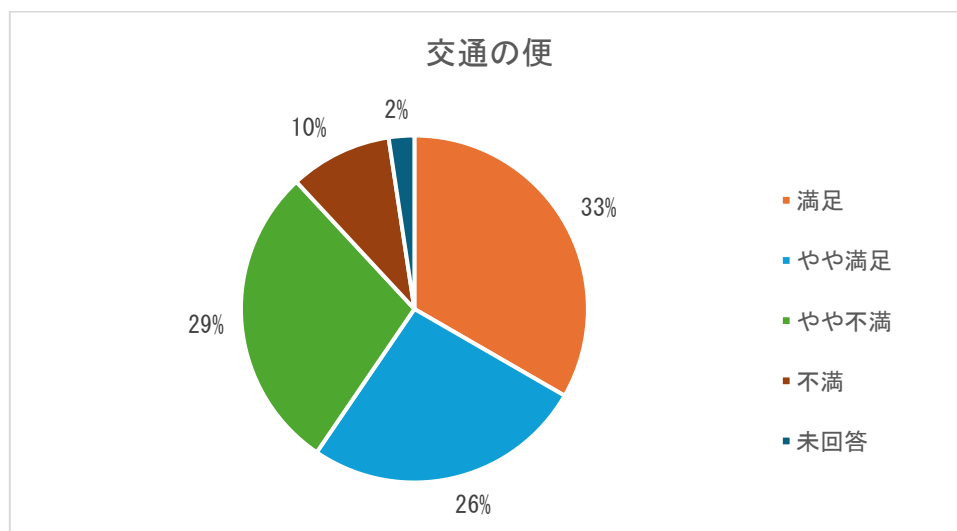


図 90 「交通の便」に関する入居者の意見

「買い物の利便性」に関しては、36%が「満足」と回答しており、「やや満足」と回答した層を含めると、肯定的な評価を示した回答者は全体の74%となった。

「不満」と回答した層は10%であり、「やや不満」と回答した層を含めると、不満を抱いている回答者は27%を占めていることが分かる。

これらの結果から、市営住宅における買い物の利便性については、全体として満足度が高い傾向にあることが分かる。

なお、自由記述欄では「高齢者のため、食料品を買いに行くことができず、移動スーパーや店舗が来てほしい」といった意見も見受けられた。

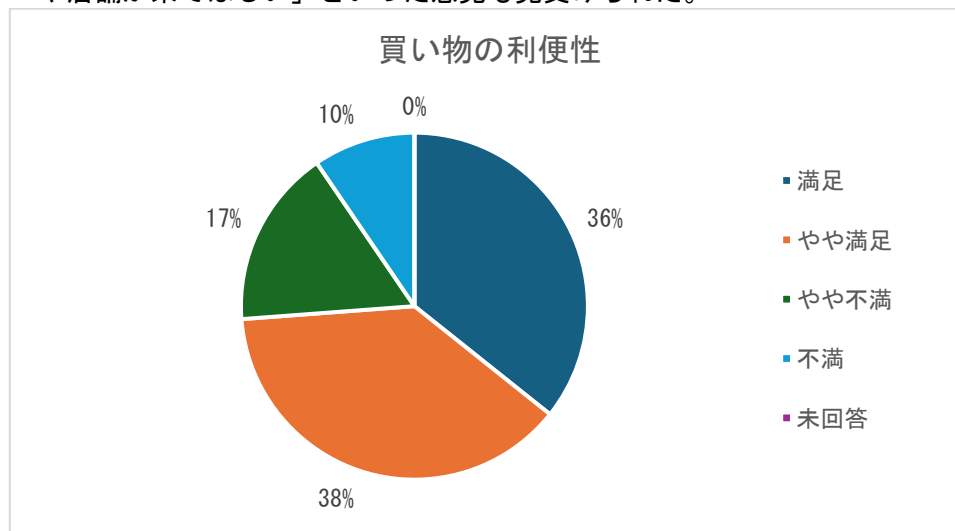


図 91 「買い物の利便性」に関する入居者の意見

以上の結果を踏まえ、「買い物の利便性」「交通の便」等の現在の立地状況に対しては概ね満足している入居者が多いことが明らかとなった一方で、「建物の傷み具合」「清潔感」等の回答結果から躯体や設備の老朽化や不備に不満を感じている入居者が多いことが分かる。

また、「団地内コミュニティ」「地域活動への参加」等の回答結果からは、現在生活しているコミュニティに対し様々な反応が得られたことから、アンケート調査で一義的に意見聴取するよりも丁寧な対話の場の設定が必要であるように見受けられた。

続いて、入居者に対して公営住宅の建替に対する意見を窺ったところ、72.5%が「賛成」と回答しており、市営住宅の建替については、過半数の入居者が必要性を認識していることが分かる。

一方で、27.5%が「反対」と回答しており、その回答層の属性を見ると、70歳以上かつ入居年数30年以上の入居者が多くを占めており、長期入居の高齢者を中心に建替に対する慎重な姿勢が見られる結果となった。

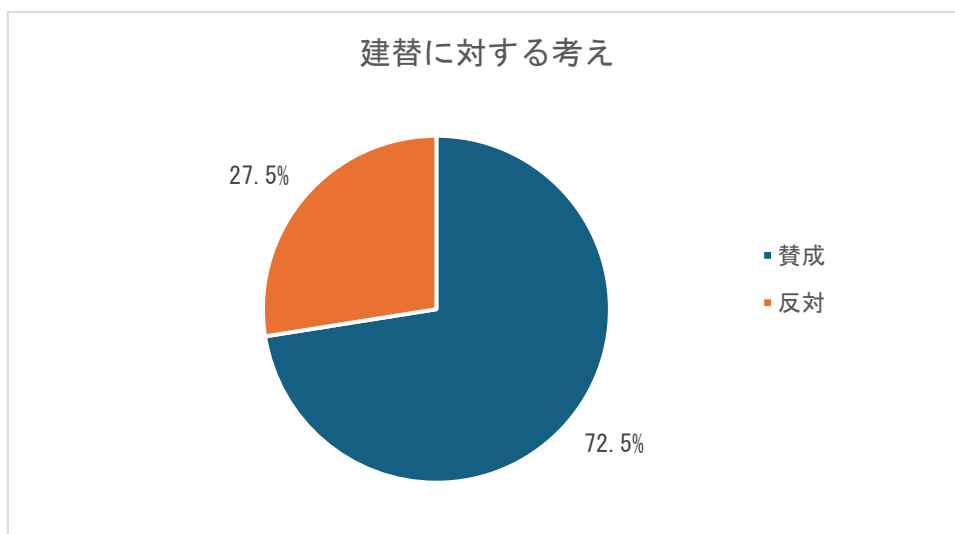


図 92 建替に関する入居者の考え

建替反対である入居者の意見を参照すると、「家賃が高くなるかもしれない」(36%)、「現在住んでいる場所から離れなければならないかもしれない」(40%)といった意見が全体の大部分を占める結果となり、建替に対する懸念の中心が、居住コストの上昇や生活環境の変化にあることが分かる。

一方で、「部屋が狭くなるかもしれない」(8%)や「その他」(16%)のような結果も得られたことから、一定数、住戸面積の縮小に対する懸念や同居条件等に対する意見もあることが窺える。

また他にも入居者の身体的負担の大きさから建替が難しいと判断する意見や、建替後の住宅にエレベーターが導入される場合は、建替反対ではないと読み取れる意見等も寄せられた。

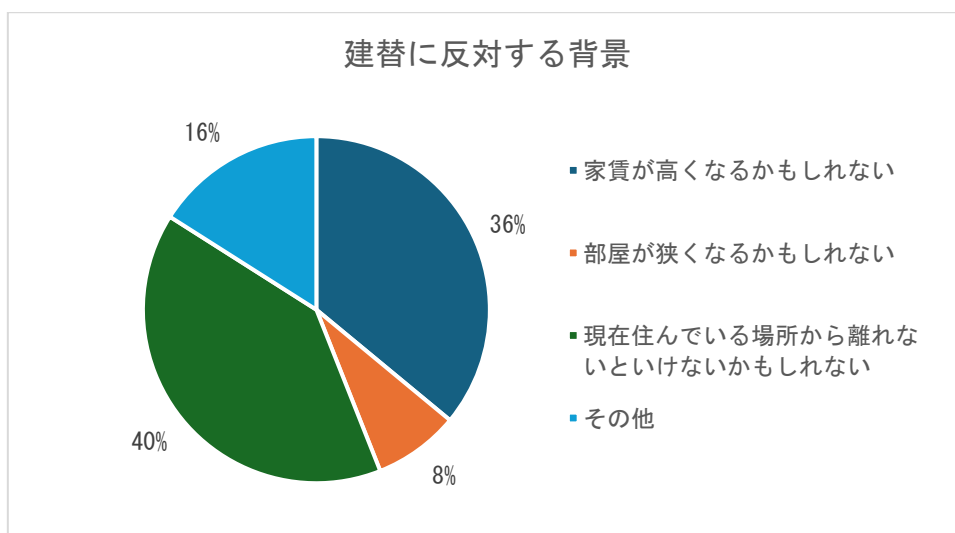


図 93 建替に反対する背景

次いで、建替時に宝塚市に期待する内容について尋ねたところ、全体的に回答結果が分散した。その中でも、「近隣の施設・店舗の充実」(18%)、「各種手続き支援(住所変更等)」(18%)、「転居支援」(17%)がいずれも約20%を占め、相対的に回答割

合が高い項目となっている。

その他にも、「同じ場所（または近接地）での建替」（16%）、「金銭面の相談」（14%）、「多世代居住」（9%）という結果となった。

また設備の改善（バリアフリー化やエレベーターの設置、収納スペース拡張等）や医療機関や公共交通機関に近い立地への移転、入居に関するルールの変更（同居の容認等）を求める声も挙げられた。

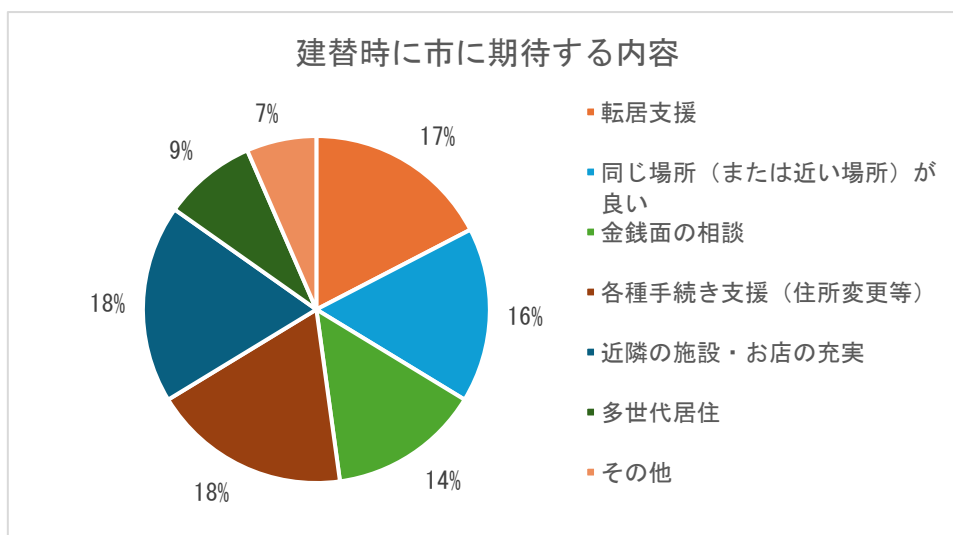


図 94 建替時に市に期待する内容

これに対し、日々の生活の中で入居者が期待する市からの支援に関しては、「高齢者支援」という意見が最も多く、全体の50%が選択する結果となった。

次いで「防災・防犯の支援」（25%）、「子育て支援」（12%）、「自治会活動やイベントの支援」（10%）、「その他」（3%）という結果になった。

また回答者の中には、交通・生活面での利便性から病院・駅の近くへの市営住宅の移転や移動スーパー、清掃面等の業務に対する期待する意見も挙げられた。

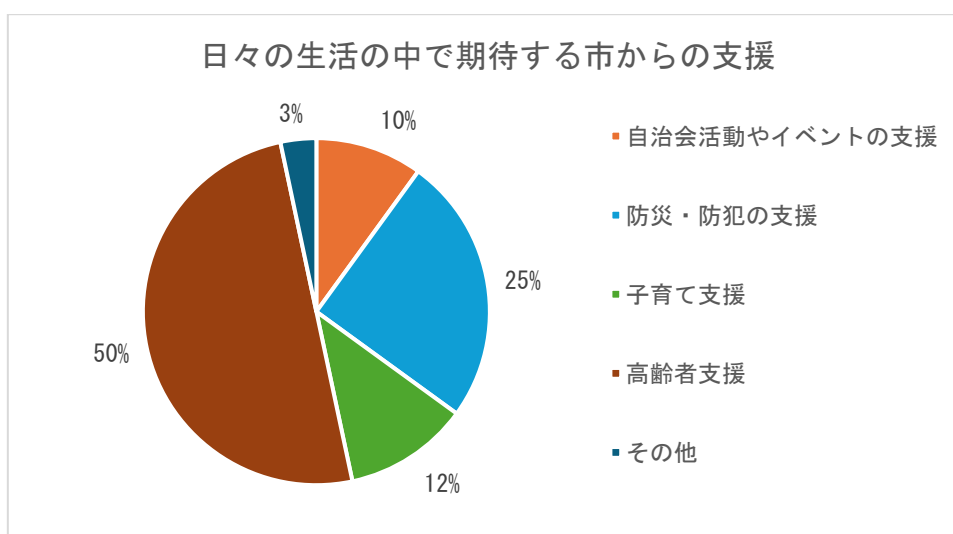


図 95 日々の生活の中で期待する市からの支援

以上を踏まえ、入居者アンケートの回答結果をまとめると、現状の市営住宅に対して様々な理由で不満を抱いている入居者が多い状況が窺える。

建替の必要性に関する設問においては、約 73%が「賛成」と回答しており、全体として建替に対する一定の理解が得られやすい環境にあると言える。

一方で、反対意見も一定数見られることからこうした意見に対しどのように建替を検討するかは今後具体的に検討を進める必要があると言える。(なお、反対意見者の属性を参照すると、主に 70 歳以上かつ居住年数 30 年以上の入居者が多く見られたことから、長年住み慣れた住環境の変化や、転居に伴う生活への影響、転居そのものの負担に対する不安が背景にあると考えられる。)

また、建物の傷み具合および清潔さに関する設問では、「満足」と回答した割合が極めて低く、多くの入居者が建物の老朽化を課題として認識している状況である。自由記述欄においても、老朽化に起因する室内の破損や屋外部分の劣化に関する意見が多数見られ、建物全体の状態に対する問題意識が顕在化している。

特に自由記述欄では、建物・設備の老朽化に関する指摘が最も多く、具体的には、設備の老朽化、床の軋み、壁や天井の破損、ドアや窓が正常に閉まらないといった不具合に加え、害獣の発生や隙間風など、日常生活の安全性や快適性に直結する問題が挙げられている。これらの意見から、建替を希望する入居者から「早急に建替えてほしい」「建替を希望する」といった切迫した要望が多数見られる。

さらに、現在の市営住宅が高齢者の身体状況に十分対応できていないとの指摘も多く見られた。具体的に寄せられた意見を参照すると、設備の高さが身体的負担となっていることや、バリアフリー未対応である点、冷暖房設備が十分でない点等が挙げられており、高齢化の進行に対して住環境の整備が追いついていない現状が明らかとなっている。

現時点では宝塚市において建替時期を明確に定めていないものの、本アンケート結果より、近い将来に明確なビジョンを定める必要があることが窺える。

以下に、実際に入居者に配布したアンケート用紙を掲載する。

公営住宅入居者アンケート調査へのご協力をお願い

このアンケートは、公営住宅にお住まいの皆さまの現在の生活の状況や住まいに関する意識や意向などを把握し、今後の公営住宅のあり方やまちづくりを考える上での参考にさせていただきたいと考えています。つきましては、趣旨をご理解いただき、ご協力くださいますよう、よろしくお願い申し上げます。

←
←
←
←
←
←

アンケートは、右の
二次元コードを読み
取って、回答するこ
とができます。



1. 回答者の情報と同居者について教えてください。

以下について回答してください。

あなたの年齢をお答えください	歳
入居してから何年ですか	年
ひとり暮らし（同居者はいない）ですか	はい・いいえ
配偶者（妻または夫）はいらっしゃいますか	いる・いない
あなたの親（または配偶者の親）はいらっしゃいますか	いる（人）・いない
あなたの子どもはいらっしゃいますか	いる（人）・いない

2. お住まいの市営住宅の生活環境について、どのように思いますか。

あてはまるものに☐をつけてください。

項目	満足	やや満足	やや不満	不満
住みやすさ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
建物のいたみ具合	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
清潔さ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
団地内コミュニティ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
地域活動への参加	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
交通の便	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
買い物の利便性	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3. 老朽化や設備の機能低下によって公営住宅の建替が必要と判断された時、あなたはどのように思いますか。

あてはまるものに☐をつけてください。

賛成 反対

図 96 入居者アンケート

▪ **3-1. 「反対」とお答えいただいた方は、どのような条件が心配でしょうか。**

あてはまるものに☑をつけてください。(複数回答可)

<input type="checkbox"/> 家賃が高くなるかもしれない
<input type="checkbox"/> 部屋が狭くなるかもしれない
<input type="checkbox"/> 現在住んでいる場所から離れないといけないかもしれない
<input type="checkbox"/> その他 ()

▪ **4. 建替時に市に期待することはありますか。**

あてはまるものに☑をつけてください。(複数回答可)

<input type="checkbox"/> 転居支援	<input type="checkbox"/> 同じ場所 (または近い場所) が良い
<input type="checkbox"/> 金銭面の相談	<input type="checkbox"/> 各種手続き支援 (住所変更等)
<input type="checkbox"/> 近隣の施設・お店の充実	<input type="checkbox"/> 多世代居住
<input type="checkbox"/> その他 ()	

▪ **5. 日々の生活のなかであつたらいいなと思う、市からの支援はありますか。**

あてはまるものに☑をつけてください。(複数回答可)

<input type="checkbox"/> 自治会活動やイベントの支援	<input type="checkbox"/> 防災・防犯の支援
<input type="checkbox"/> 子育て支援	<input type="checkbox"/> 高齢者支援
<input type="checkbox"/> その他 ()	

▪ **6. 市営住宅についてご意見があればご記入ください。**

アンケートは以上になります。ご協力、誠にありがとうございました。

《対象者》

・市営住宅にお住まいの方。

《ご回答にあたってのお願い》

・世帯の代表の方がご回答ください。

※個人を特定できる情報はお伺いしません。

※ご記入いただいた内容は、調査の目的以外には使用いたしません。

《締め切り》

・ご記入いただいた用紙は、令和7年12月10日(水)までに返送用封筒に入れてポスト投函するか、市営住宅管理センターの職員にお渡しください。

《この調査に関するお問い合わせ先》

・Amame Associate Japan 株式会社

aaj-proper@amame-associate-japan.co.jp

お問い合わせ
はこちらから
も賜れます。



宝塚市都市整備部住まいづくり推進課

図 97 入居者アンケート

またここまでの取組を踏まえ、事業化に至るまでに発生が見込まれる課題と事業開始後に発生が見込まれる課題について以下の通り整理した。

事業化に至るまでに発生が見込まれる課題
<ul style="list-style-type: none">・建替を求めている入居者と必要としない入居者に対する対応・建替後の部屋の設備・規格の決定・建替先の場所の決定・転居支援（建替中の一時的な転居先の確保や転居そのものの支援）・各種手続き支援（住所変更等）
事業開始後に発生が見込まれる課題
<ul style="list-style-type: none">・建替後の家賃の決定・建替後のコミュニティ形成・近隣の施設・お店等の利便性

図 98 建て替え事業推進において発生が見込まれる課題
(入居者の視点)

- ・ 市民アンケート
続いて市民アンケート結果について言及する。
市民アンケートは、複合化公営住宅に対する市全体の関心調査と今後の公営住宅のあり方やまちづくりを検討する上で参考とすることを目的として実施した。

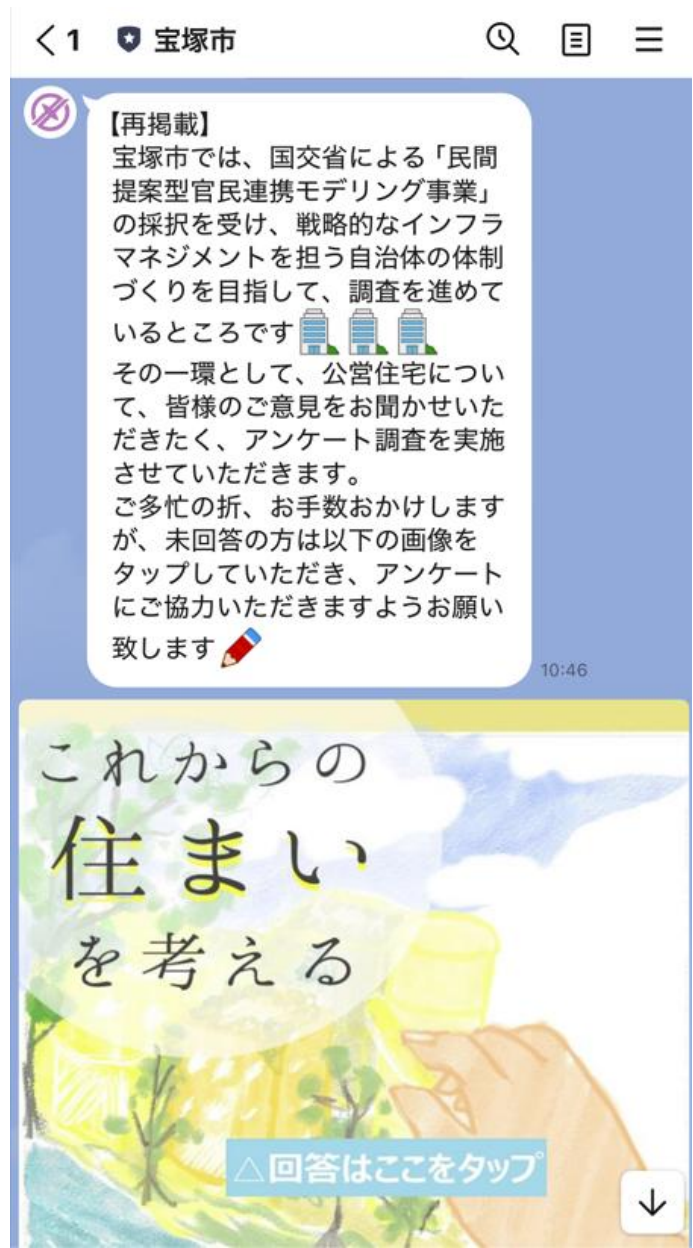


図 99 市民アンケートの告知

市民アンケートの概要は以下の通りである。

表 30 市民アンケート概要

実施期間	2025年12月16日（火）～ 2025年12月26日（金）
リーチ先	市公式LINEアカウント登録者
リーチ数	約20,000人
回収数	回収数：436件
アンケート趣旨	<ul style="list-style-type: none"> ・ 複合化公営住宅に対する市民の関心度合の調査 ・ 今後の公営住宅のあり方やまちづくりを考える上での参考とする

まず回答者の基礎情報を確認すると、その年代は10代以下から70代以上までと幅広いことが分かる。

また、回答者の大半が宝塚市在住の市民であったものの、少数だが宝塚市外在住（宝塚市在勤）の回答者もいることから、本調査に対し、様々な層からの回答が得られたと言える。

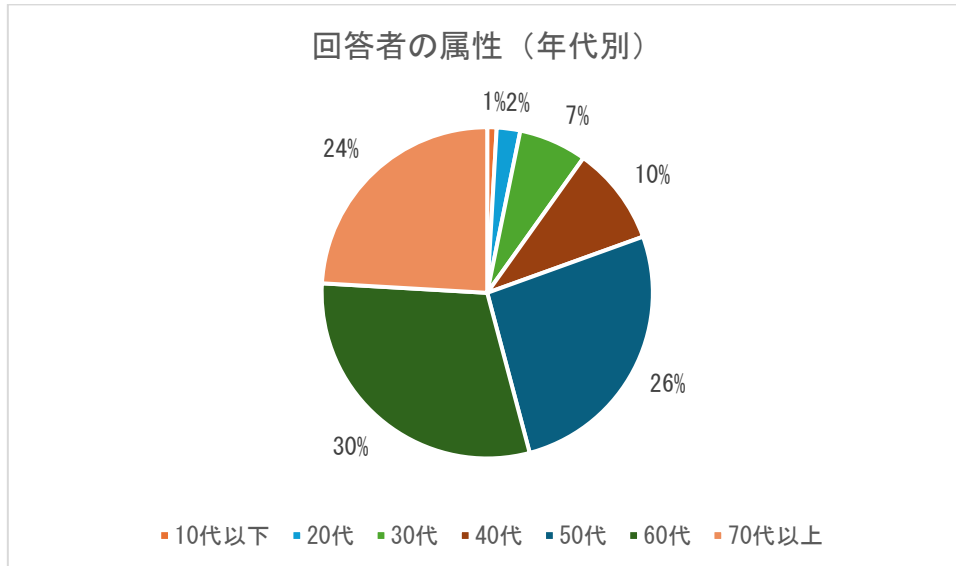


図 100 回答者の属性（年代別）

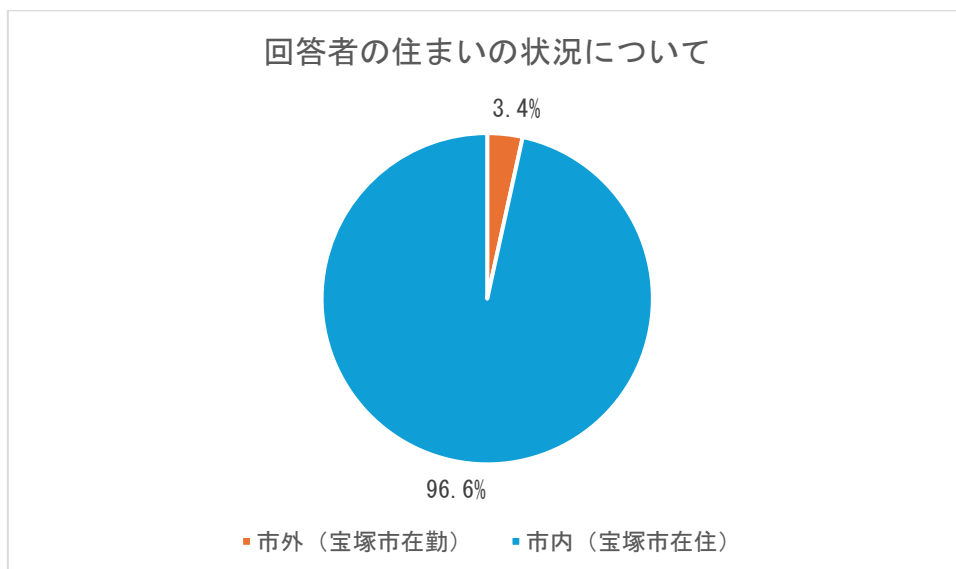


図 101 回答者の住まいの状況について

市民アンケートの中で、昨今の複合化公営住宅の事例を示しつつ、回答者の関心度合を窺ったところ、「関心がある」「どちらかといえば関心がある」と回答した者が全体の52%を占め、「関心がない」「どちらかといえば関心がない」と回答した者が48%を占めた。

以上の回答より、拮抗してはいるものの回答者の過半数が公営住宅の複合化事業に関心を有していることが窺える。

回答者の関心度合に関しては以下の通り。

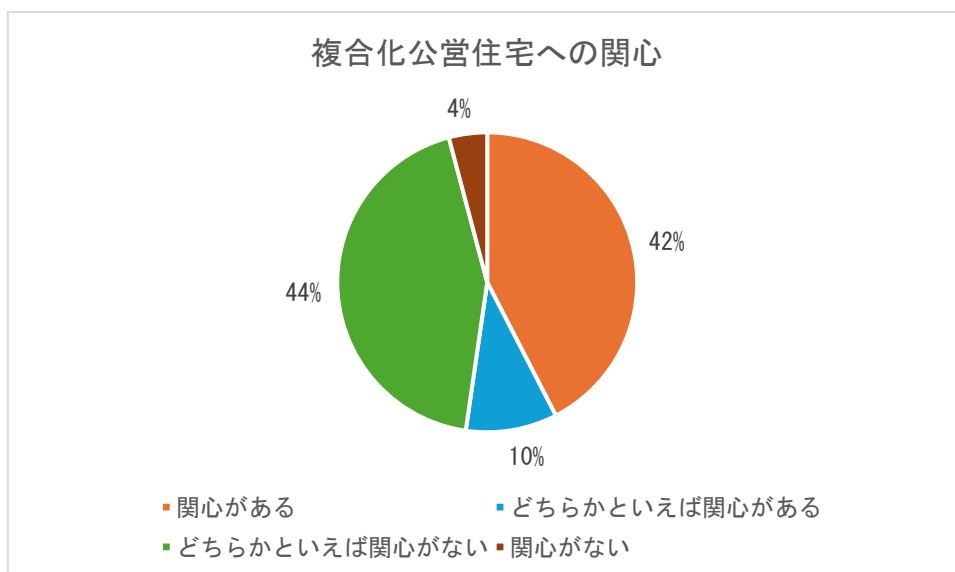


図 102 複合化公営住宅への関心度合

とりわけ、複合化公営住宅へ関心を示した年齢層が50代(27.4%)、60代(26.3%)、70代(20.0%)であった。

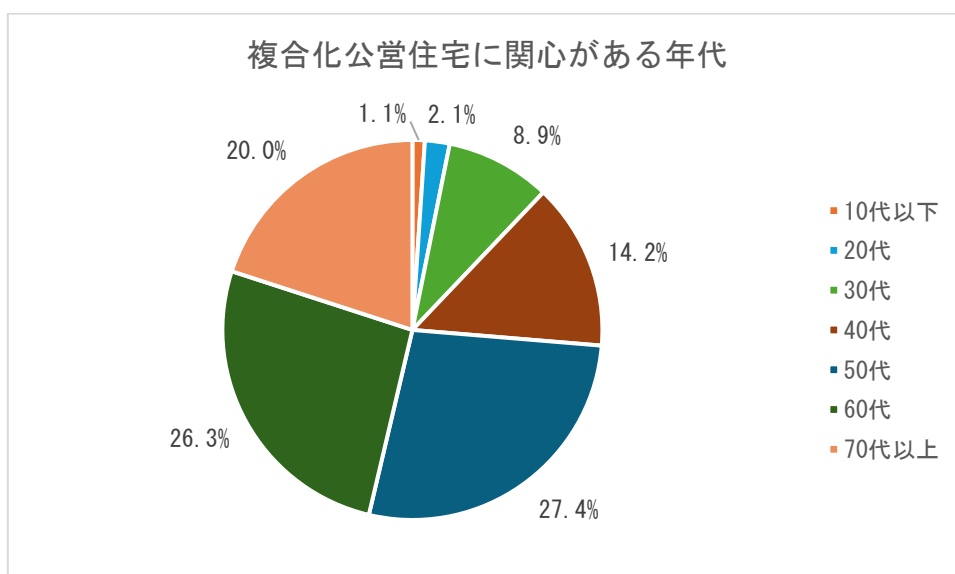


図 103 複合化公営住宅に関心がある年代

一方で、公営住宅を複合化するに当たって、どのような機能を求めるか(複数回答可)という問いに対しては、1,121件もの回答が寄せられた。

中でも回答数の多かった「買い物ができる場所」「医療・健康増進」「みんなが気軽に集まれる場所、サードプレイス(家や学校・職場などの行かなければならない場所以外のリラックスできる場所)」、「子育て支援」「教育支援」に対する年代ごとの回答状況は以下のようにまとめた。

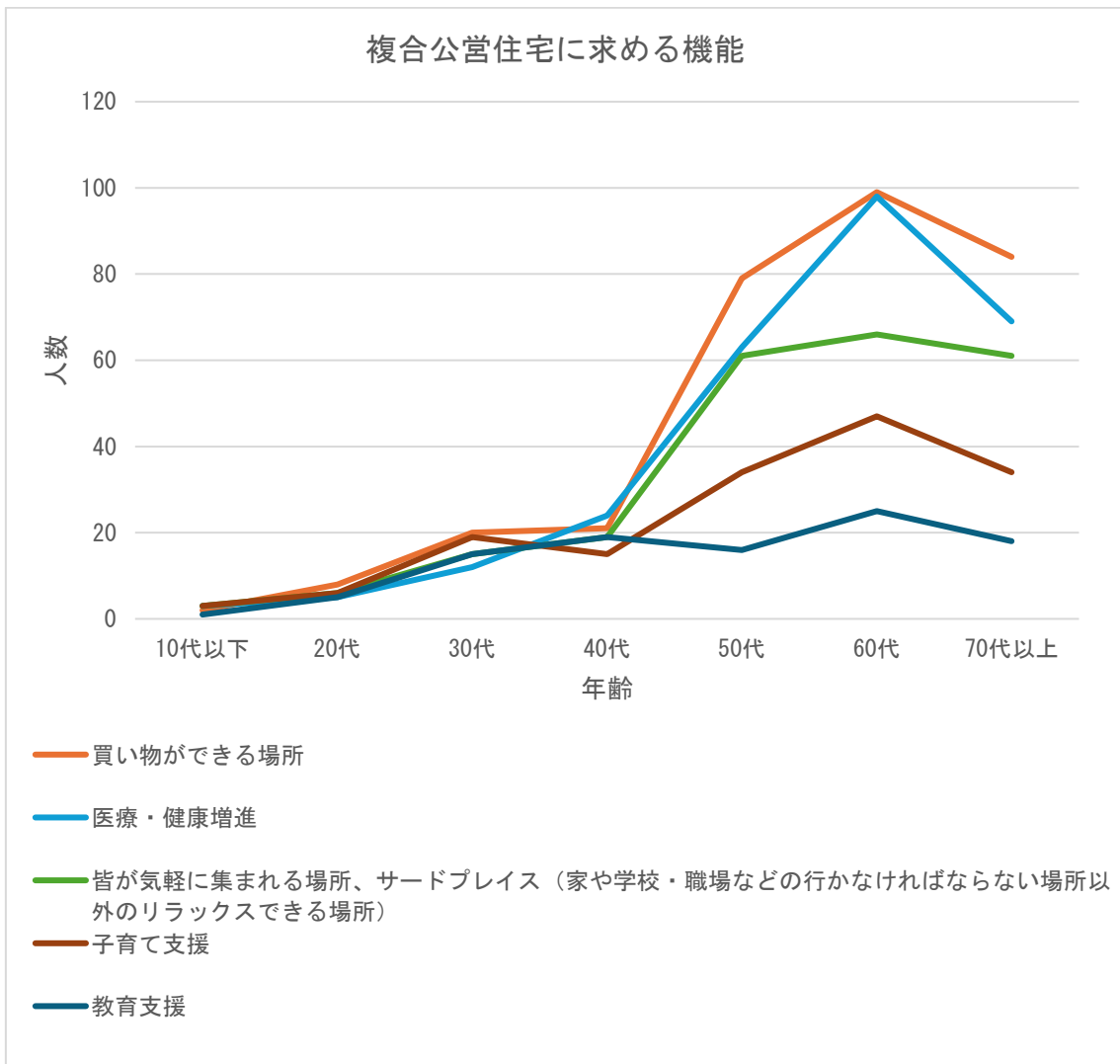


図 104 複合公営住宅に求める機能

年代ごとの個別回答に関しては以下に示す通りである。

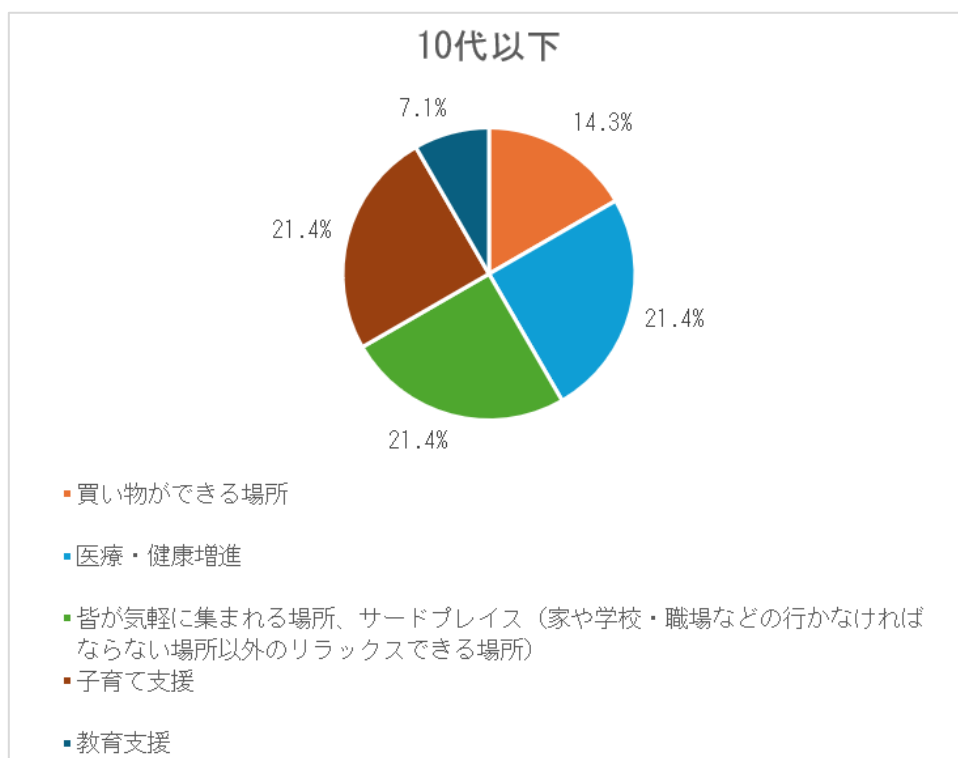


図 105 複合公営住宅に求める機能 (10代以下の回答)

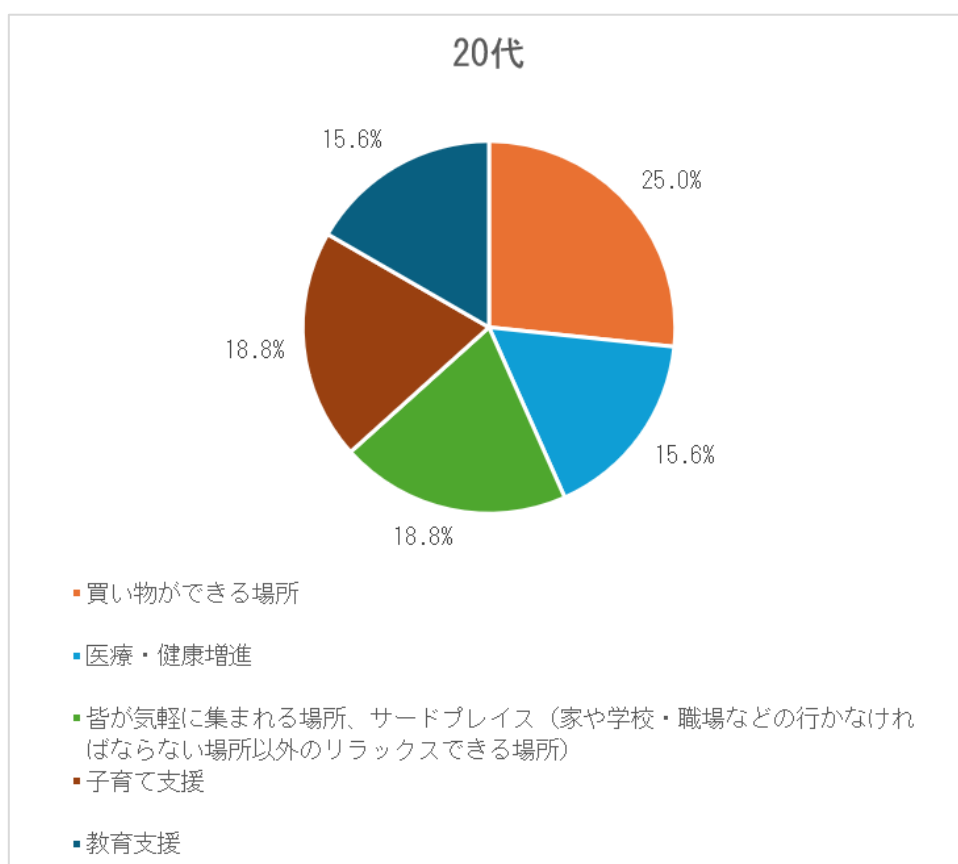


図 106 複合公営住宅に求める機能 (20代の回答)

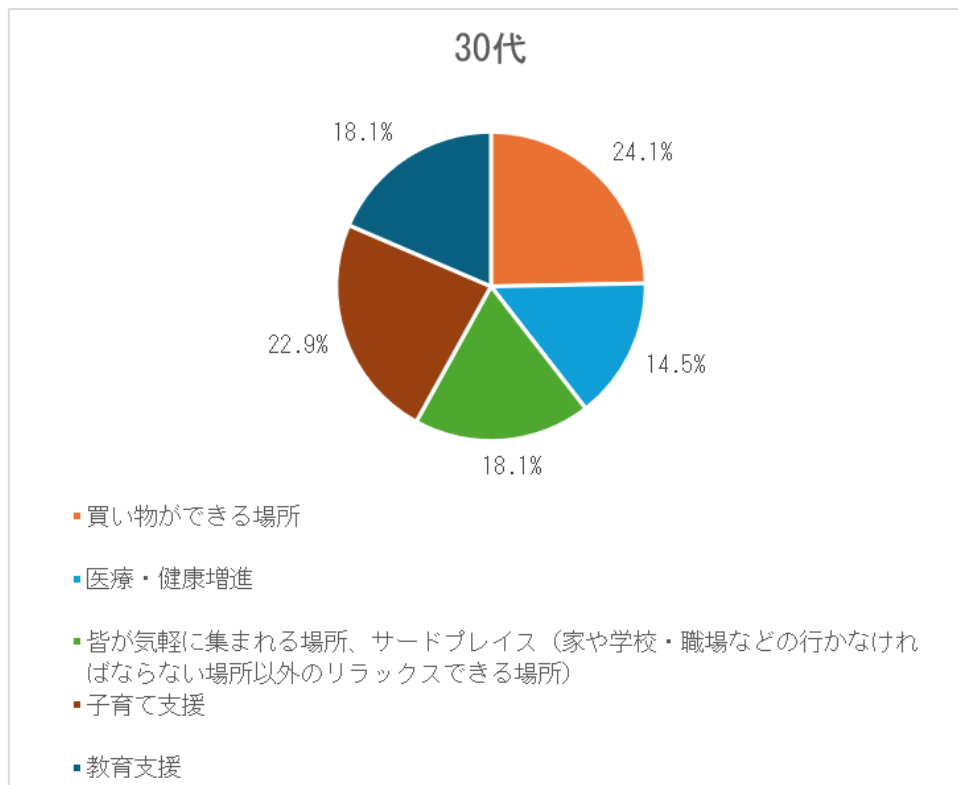


図 107 複合公営住宅に求める機能（30代の回答）

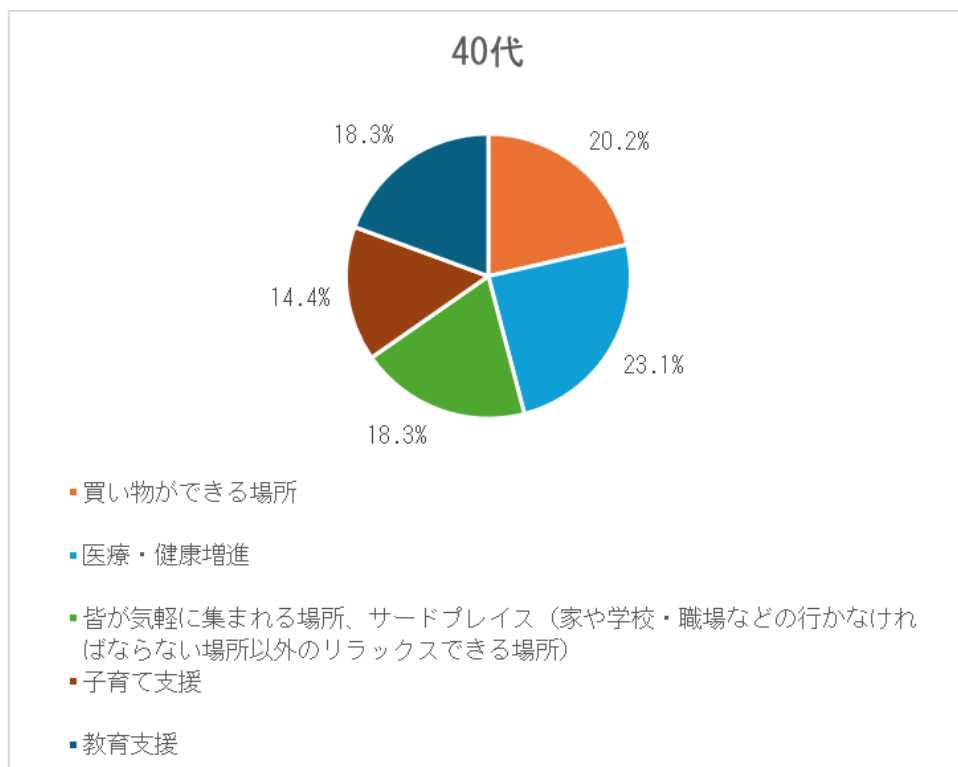


図 108 複合公営住宅に求める機能（40代の回答）

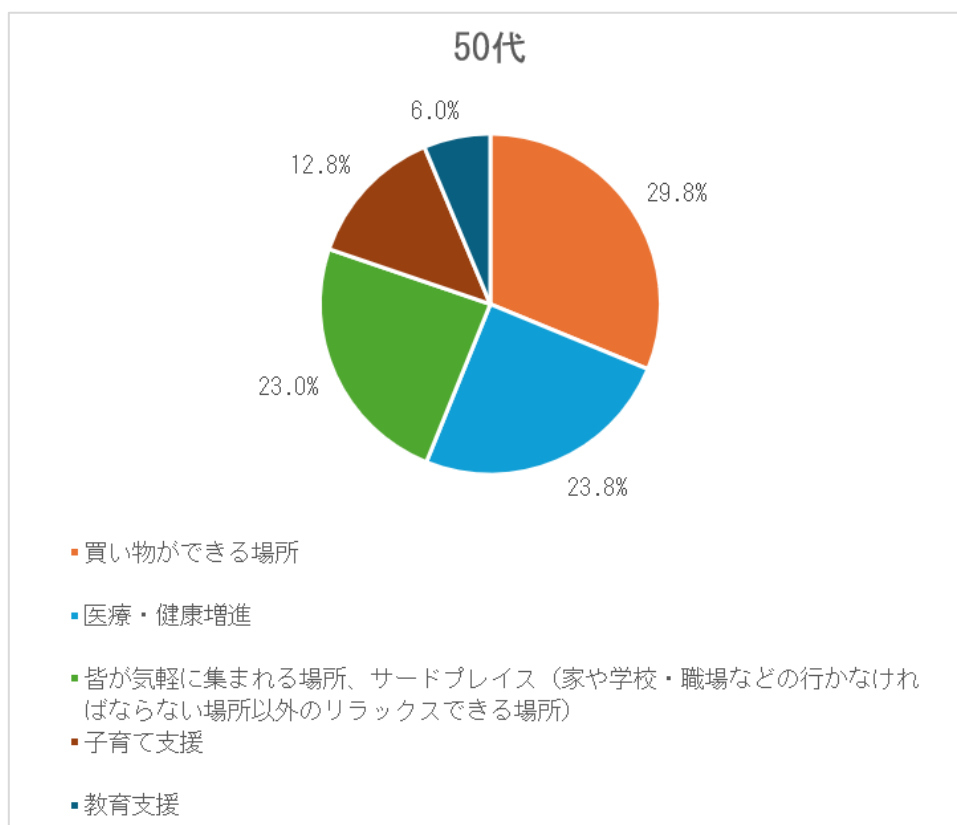


図 109 複合公営住宅に求める機能（50代の回答）

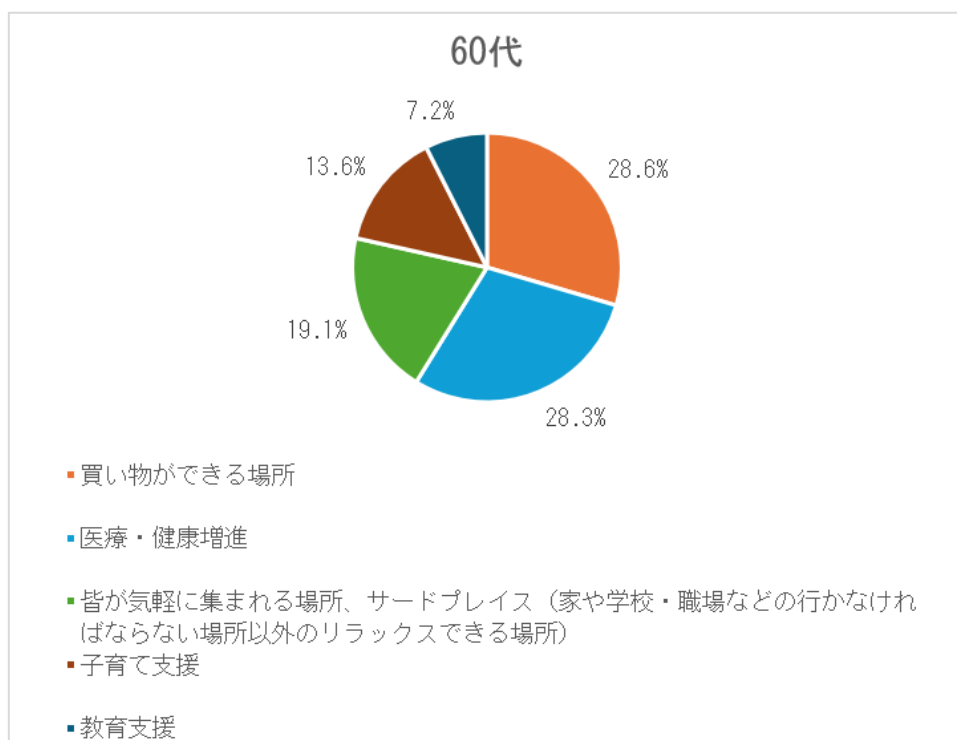


図 110 複合公営住宅に求める機能（60代の回答）

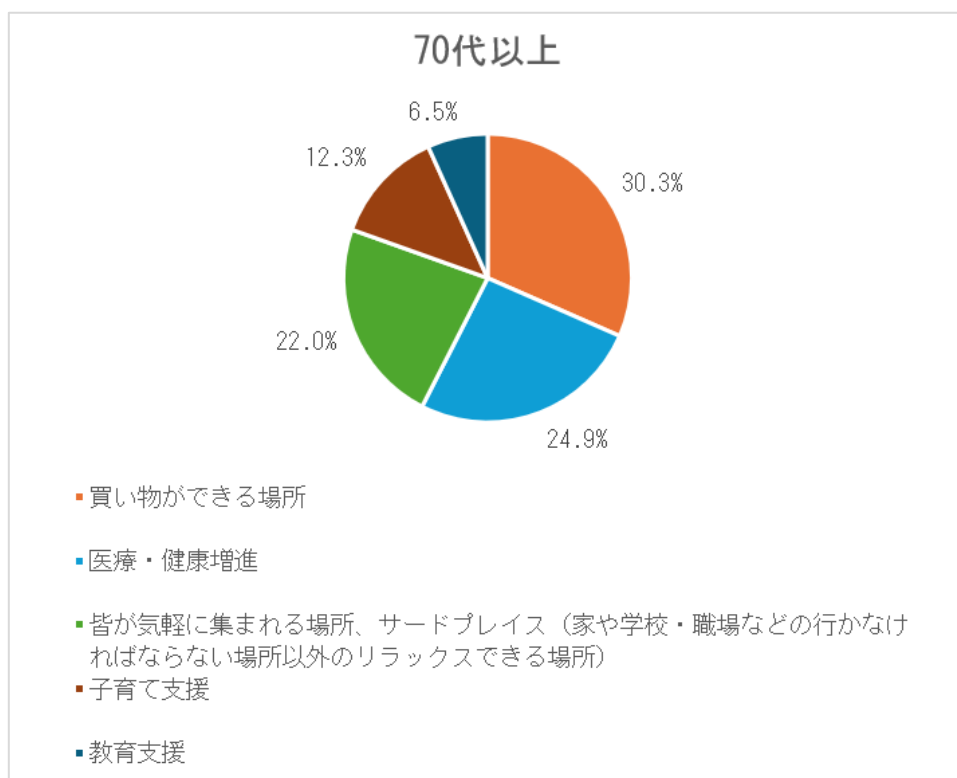


図 111 複合公営住宅に求める機能（70 代以上の回答）

他にも図書館、市役所関係・サービスセンター、地域包括センター等の公共機能の複合化を求める声や、コンビニ、カフェ、レンタルスペース、温泉施設、映画館といった収益施設、子どもの遊び場、子ども食堂、こども園とデイサービスの合築、介護・福祉施設といった福祉や子育て機能の複合を望む声が挙げられた。

上述の回答を選んだ背景を参照すると、①公営住宅の現状や入居者に配慮した意見、②回答者自身の特性に基づく意見、③宝塚市全体の現状を踏まえた意見の 3 パターンに分類された。

具体的に挙げられた意見は以下の通りである。

表 31 複合公営住宅にその機能を求めた背景

①公営住宅の現状や入居者に配慮した意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 見る限り古い建物が多し綺麗になれば良い。 ・ 近所付き合いが自然とできる場は世代を超えての交流の場として重要。 ・ 住民が安心できる環境を整えつつ、住民も含め生産ができる機会があれば良い。 ・ 障がい者、高齢者も利用しやすいスペースがあったら良い。 ・ 公営住宅のイメージの払しょく。 ・ 世代問わず誰もが立ち寄りたくなる場所・多機能な住宅を望む。 等
②回答者自身の特性に基づく意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自身の年齢や健康状態から、医療・福祉・買い物ができる場所が近いとありがたい。 ・ サードプレイスの存在が独居者にとってありがたい。 等

③宝塚市全体の現状を踏まえた意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 宝塚は立地の割にお店などが少なく、もう少し活性化した街にすべき。 ・ 宝塚市には子どもを遊ばせる施設が少ない。 ・ 若者に選ばれる市になってほしい。 等
------------------	--

2-4. 現指定管理者へのヒアリングの実施

続いて、現指定管理者に対するヒアリング結果について示す。

現指定管理者から得られた意見の中でも、特に転居に向けた取組に関する意見は、公営住宅の維持管理業務や建替に伴う移転支援業務実績を有する民間事業者ならではの視点として有益であった。

加えて、当該指定管理者が調査時点では、宝塚市内の全市営住宅を包括的に管理していることから、本調査対象施設における事業推進のみならず、同様の取組の実現性がより見込まれる別住宅に関する意見を得られたことも意義があったと言える。

一方でLABV 事業推進において、その事業内容をどこまで民間事業者（LABV）に委託するか次第ではあるが、維持管理業務においてはこれまでの業務に係るノウハウや経験を蓄積する指定管理者との連携は望ましいと考える。

宝塚市では平成 20 年以降、指定管理者制度を導入しており、入居者に対応する主な窓口が指定管理者となっている。これより、既に入居者との間で関係構築されていることも想像できることから、LABV 事業の円滑な推進において、指定管理者との何らかの連携は必要と考える。

現指定管理者から得られた意見を以下に示す。

表 32 現指定管理者から得られた意見

民間事業者が担うことができると思う業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 入居に関する事務 ・ 維持管理に関する事務 ・ 同居者の居住に関する事務 ・ 明渡しに関する事務 ・ 家賃に関する事務
転居に関する意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住民に移動してもらうには、当該団地敷地内に長期間事務所を構えて毎日住民に声かけをする等の人間関係の構築からスタートとなる。 ・ ただ、単なる建替ではなく魅力的な機能を持ち合わせた移動したいと思わせる公営住宅であれば、従来よりもスムーズに進む可能性はある。 ・ 集約化されるということは、複数の異なる文化を持ったコミュニティ同士が共存することになるため、融合時や新たにコミュニティ形成される過程が通常よりもハードな道のりとなる可能性がある。 ・ 転居に向けた機運醸成を目指し、住民の中で団地内の中心人物（自治会長等）と連携することがポイントとなる。当社の過去の経験を踏まえ、団地内で中心人物となるような方は、移転先でもコミュニティを自然と構築してくれる傾向にある。一方で、コミュニティに属さない方に対してはどのように対応するかも検討すべきポイントである。

建替に関する意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 家賃・共益費が増加することで、転居を嫌がる入居者が発生する可能性がある。 ・ 家賃が増加する場合、市がどれだけその負担ができるかがポイントになる。
事業用地に関する意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中野住宅に関しては競馬場付近にあるため、収益創出の可能性はあるのでは。 ・ 米谷に関しては、面積は申し分ないが、米谷住宅、米谷第2住宅までの道が入り組んでおり狭い。 ・ 米谷では、収益施設よりも公共性を高くする方が良いと思われる。認可保育園と併設することで開発が進む近隣の戸建ての家族世帯の生活との親和性があるのでは。 ・ 地域性・アクセス面で、川面第1・川面第2住宅や中筋山手住宅（木造）でのLABV事業推進（収益事業と公益の両立）可能性は見込めるのでは。ほか、今里住宅での事業化も可能性はあると考える。
LABV 住宅そのものに関する意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現在の条例がハードルになると想定されるが、条例を設定すれば問題ないのでは。 ・ 福祉的な機能を持った特定目的の住宅機能を備えさせるか、地域包括支援センターや社会福祉協議会との連携が望ましいのでは。

2-5. 課題の抽出と施設のポテンシャルの整理

これまでの取組みを踏まえて公営住宅での複合化事業における課題と公営住宅のポテンシャルについて整理する。

まず、公営住宅のポテンシャルとしては、複合化するに当たって、「②民間事業者向け勉強会」のワークショップ内にて提示されたように、医療、福祉、住宅（分譲・賃貸）、子育て支援、カフェ・レストラン、サテライトオフィス等、実に多岐に渡る複合化案が提示されたことから、複合化公営住宅の整備に関しては官民どちらの機能の複合化も検討が可能であると考えられる。

ただし、複合化に当たっては団地それぞれの地域特性や用途地域、周辺交通状況や地域住民の居住状況等、環境を加味した複合化を検討することが必要である。

複合化する機能を検討する場合は、「③入居者アンケート」から得られた現入居者の困りごとの解決に資することに加え、「③市民アンケート」にて見られた市民のニーズにも応える機能であることが望ましい。

更に複合化公営住宅整備事業の実現可能性を高めるに当たっては、官民の連携が必要とされることから、同「②民間事業者向け勉強会」内で得られた課題解決に資するノウハウ等を活用することが望ましい。

一方で民間事業者の事業参画を促すに当たっては、同「②民間事業者向け勉強会」で挙げられたような、様々な課題の解消が必要となる。

公営住宅での複合化事業における課題としては、これまでに整理したように、事業化に至るまでの課題と、事業化後に発生が見込まれる課題がある。

いずれの課題も事業用地や事業内容が決定次第、順次解決に取り組むべきものではあるものの、LABV という新たな官民連携スキームで事業推進することを前提とする場合、民間の参画メリットの考慮は必要不可欠であることから比較的収益性や事業の

持続性が見込まれそうなエリアを対象とすることも考えられる。

具体的には既に政策空家となっている中ヶ谷住宅や、収益性・地域性・交通アクセス等の面で川面第1・第2住宅、中筋山手住宅、今里住宅エリアでの事業推進が候補地として挙げられる。

2-6. LABV 構築に向けた庁内合意形成支援

関係者ヒアリング/サウンディングの取組として、最後に LABV 構築に向けた庁内合意形成支援の一環として市の職員らが集まる庁内検討会議（第11回シビックゾーン民間活力導入に関する庁内検討会、以下「庁内検討会議」という。）に出席した。

前述の通り、宝塚市では官民連携事業の実績が少ないことから、官民連携事業の事例の紹介や事業を通じて得られた効果について紹介したのちに、新たな官民連携手法である LABV について示した。

また、本調査のこれまでの取組内容や本市において導入検討できそうな事業スキームの全体像と具体的なプロジェクトと事業推進のメリット、LABV による公営住宅整備事業の今後の進め方について示した上で出席者との意見交換を行った。以下に庁内検討会議にて実際に用いた資料の一部を示す。

LABVとは?～メリットと課題

【LABVのメリット】

・ **どの自治体でも導入検討可能**

→導入検討において財政状況の良し悪し、自治体規模等は関係なし。

・ **民間事業者のノウハウを活用した公共資産の有効活用**

→公共施設の集約化等を通じて生じる余剰資産はじめ、利活用できていない未利用不動産を現物出資するとともに、民間のノウハウを活用して事業を行うことで新たな行財政経営の実現が可能。

・ **ファイナンスを通じた事業性の評価**

→地方公共団体が損失補償を行うことなく、地方公共団体と民間が出資した資産とLABVが行う事業から生じるキャッシュフローを引き当てにファイナンスを受けるものであり、金融機関の融資審査を通じて事業性が評価される。

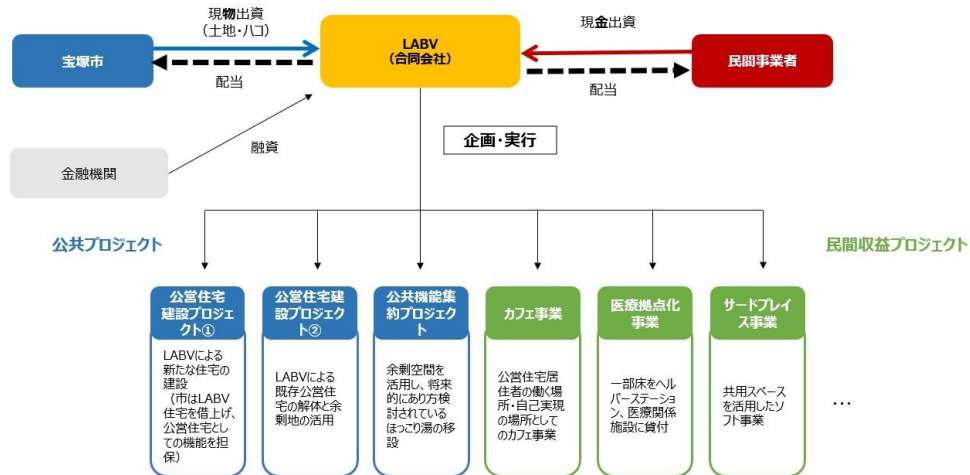
【LABVの課題】

- ・ 庁内合意形成が進みにくい。
- ・ 国内の先行事例が少ない。
- ・ その分野に特化した専門家の不足（官民双方）。

図 112 庁内検討会議資料（抜粋）

宝塚市での検討内容について（事業スキームの全体像とプロジェクト）

スキーム案（全体像）



41

図 113 庁内検討会議資料（抜粋）

宝塚市での検討内容について（事業推進のメリット）

宝塚市	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の資金やノウハウを活用し、老朽化した公営住宅の建替が可能 老朽化した公営住宅を活用した新たな価値の創出 公営住宅の維持管理に係る市の業務負担の軽減 LABVで組成した合同会社からの固定資産税収入などの新たな税財源の確保 など
入居者	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者のノウハウを活用した新たな公営住宅への住み替え 福祉・医療などの機能を付加することで、日常的に生活のサポートを受けられる など
民間事業者	<ul style="list-style-type: none"> 前例の少ない事業にパイオニアとして参画可能 市の強み(ポテンシャル)を最大限有効活用したまちづくり事業の推進が可能 新規事業推進における土地の取得費用が掛からない など
地域住民	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅に対する潜在的な意識の払しょく 地域ににぎわいを創出し、新たに人と人が出会うサードプレイス など

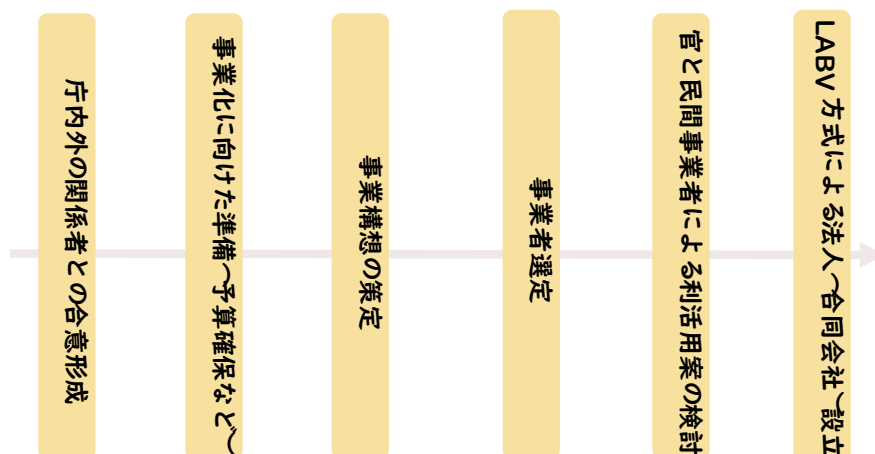
LABVによる事業推進で、
さまざまなメリットが考えられます。



43

図 114 庁内検討会議資料（抜粋）

(参考) LABVによる公営住宅整備事業の今後の進め方(案)について



44

図 115 庁内検討会議資料(抜粋)

以下に意見交換会で提示された疑問点を示す。

表 33 庁内検討会議内意見交換会で提示された意見

意見	回答(本調査受託者)
LABVに現物出資するのは、普通財産のみか。行政財産から普通財産に変える必要はあるか。(宝塚市)	・ ご認識の通り。
意思決定 50:50 に関して、法的に担保するものはあるのか。(宝塚市)	<ul style="list-style-type: none"> ・ イギリスの事例では、官民の出資比率を対等に行っているが、日本で検討した際にそれは難しいとなった背景がある。 ・ これに対し、合同会社を設立することで、定款で出資割合の不均衡を認めることが可能となる。 ・ 一方で、合同会社の課題である、デッドロックが起こらないような対策として定款の中に意思決定の仕組みを構築すれば事業推進が滞ることはない。
官民の意思決定は 50:50 となっているが、双方の出資内容にもとづくものなのか。法的な根拠は何かあるのか。普通財産化した土地を出資したのち、LABV が破綻した場合に公共サービスの提供がス	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大前提、LABV は開発を目的とするため、倒産隔離の方法を検討する必要がある。 ・ 民間収益プロジェクト及び公共プロジェクトを実施する上で、合同会

<p>トップしてしまい出資した公的不動産も却って来ないという事態に陥らないか。(宝塚市)</p>	<p>社の性質（定款自治）により、リスクを明確に分担することができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 先行事例である佐賀県上峰町で実際に事業検討した際には、基礎出資に加えリスク出資をさせ、特定のプロジェクトが上手くいかなかった場合はリスク出資を削ることで対処し、他のプロジェクトに影響しない仕組みとした。 ・ LABV 事業においても PFI 事業同様、倒産隔離の対策は必要と考える。
<p>民間収益プロジェクトが破綻し事業者が撤退する際、それまで使用していた床が空くことになるが、その分の固定資産税は LABV が払うのか。あるいは行政が負担する必要性が生じるのではないか。(宝塚市)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ そもそも LABV は一事業者と市が座組を組むものではない。民間側のメンバーが複数入るストラクチャーとしておくことが必須条件となる。 ・ 対策としては、複数設定するプロジェクトのうち、それぞれのプロジェクトの売り上げの一部を LABV に還元するルールを設け、有事の際の積立てとしておくことが考えられる。 ・ なお、LABV が解散する際に出資した土地は市に戻る。
<p>将来的な需要を考慮すれば、LABV が設立した公営住宅を市が借上げるのは市にとってのメリットとなり得ると考える。(宝塚市)</p>	<p>—</p>

本検討会議を通じて、LABV に対する積極的な意見や質問がなされたことから、一定の関心が得られたと考える。

また、実際に事業化を検討する上で庁内向けの説明に対しハードルがあると指摘する意見も得られたことから、庁内合意形成に向けた丁寧な事業推進が必要であることも示唆された。

3. 施設機能検討

これまで実施した 4-1-1 前提条件、4-1-2 関係者ヒアリング/サウンディングで得られた知見や情報を整理したうえで、本調査の対象施設の施設機能を検討した。

本調査の対象施設は既に築 60 年近く経過しており、施設・設備の老朽化が進んでいるが経営資源の不足により、施設の更新ができていない状況にある。

また対象施設の入居者からも上述の理由で建替を求める声が上がっているが、現時点では具体的な建替時期や建替方法の見通しは立っていない。

ただし建替が進まない理由はヒト・カネ不足に限らず、任意建替として事業推進する場合に、現入居者の転居のあっせんについて法的拘束力がなく、特に入居率の高い市営住宅において建替事業が進まなくなる可能性があることが背景として挙げられている。

代わりに公営住宅法第 2 第十五号で定める法定建替事業として推進する場合は、入居者に対し強制的に明渡請求が可能となり、スムーズに建替事業が推進できるものの、現地もしくは近接地での建替が必要となるほか、強制的な明渡請求が入居者目線に立っていないことも懸念される。なお、前述の通り、現状「近接地」の範囲について明確な定義がないことも、法定建替に着手しづらい要因となっている。

以上を踏まえ、本調査の中では、行政主導の単なる公営住宅の建替事業を想定するの

ではなく、民間のノウハウや創意工夫の活用を前提として事業推進を検討してきた。

その際、新たな官民連携手法である LABV を用い、民間収益機能や公共機能を有する複合公営住宅の開発を行うことで、宝塚市の公営住宅の維持管理・建替に係る課題の解消はもちろん、現入居者の困りごとへの対処、地域に対する新たな価値創出、公共事業市場における先駆的取組が実現すると言える。

本項においては、具体的な複合公営住宅の施設機能とその実現性を高めるべく検討した概略プランについて言及する。

① 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

これまでの取組と宝塚市では官民連携事業の実績が少ないという前提を踏まえ、LABV による複合化公営住宅事業は比較的实现性が高く見込まれる事業地にてスモールスタートで推進することが望ましいと推察する。

LABV で実際に事業推進が検討できるモデル事業を検討するに当たって、先進事例を有するイギリスを訪れ調査を行った結果について以下に示す。

- ・ Croydon Council Urban Regeneration Vehicle (CCURV)

本事業は、イギリスのクロイドンで初めて LABV スキームを用いて事業推進した事例である。

Croydon Council (クロイドン区議会) と John Laing Projects & Developments (JLPD) の 50:50 出資による有限責任パートナーシップ (LLP) 形式の事業主体 Croydon Council Urban Regeneration Vehicle (CCURV) による、開発事業を官民双方の対等な意思決定と収益分配によって事業推進したことが特徴である。

その目的は自治体が保有する不動産を最大限有効活用しつつ、民間と協働して区庁舎の移転や周辺エリアの再開発を進めることで、都市の再生、雇用創出、区の財政基盤の強化を図ることにあつた。

今日では本事業における LABV は、官側の財政難や議会からの反発、リーマンショック以降の不動産市場の低迷による民間パートナーの事業参入方針の転換等を背景に解散となっている。

CCURV 解散後は、建物はクロイドン区の所有となり、運營業務はロンドン市を中心に多数の公共レジャー施設の運營業務を受託している非営利団体 GLL (Greenwich Leisure Limited) が受託 (2018 年から 20 年間の契約) している。

以下に主な事業進捗について示す。

表 34 主な事業進捗

時期	内容
2007 年	クロイドン区議会が CCURV に関する概略事業計画を承認。
2008 年	JLPD が民間パートナーとして選定され、CCURV を設立。自治体からは公的不動産を出資、民間パートナーから資金・開発スキルを持ち寄り、英国初の LABV モデルを稼働開始。CCURV は約 4 億 5000 万規模の中心市街地 4 か所の再開発と新たな区庁舎建設に着手する。
2012 年	CCURV の 2 つ目のプロジェクト (2011 年建設開始) である、Waddon Leisure and Housing Scheme プロジェクトにより、スイミングプールやジム、コミュニティスペースを備えたレジャーセンターと 199 戸の低廉 ⁶ な価格の住宅を整備する。

⁶ 民間市場の家賃相場では住宅を借りることや購入することができない世帯に向けて相場よりも安価に設定された物件。多くは住宅協会や自治体が管理。

2013年	CCURV 初のプロジェクト（2010 建設開始）である、Bernard Weatherill House プロジェクトによる区の新庁舎が完成。建物には、執務室や会議室といった庁舎機能に加え、食堂や住民も利用可能なコミュニティスペースが設けられる。
2016年 前後	クロイドン区議会が財政難や政治的理由で CCURV の枠組みの見直しを開始。同時期に民間パートナーが新たな LABV 事業の参入を見送ることを決定。
2018年	CCURV は解散。以降、2025 年現在に至るまで個別事業については、事業者を変更（Bridges Fund Managemet, HUB Living, L&Q Group 等）するなどして継続している。

CCURV が実施した主な開発プロジェクトのうち、Waddon Leisure Centre を視察し、CCURV 解散後の現在の運営事業者に施設の利用状況等に関してヒアリングを行った。

Waddon Leisure Centre は、スイミングプール、ジム、多目的スタジオ、体育館、フリースペース、カフェ等の設備を有し、誰でも利用可能な地域住民向けの公共スポーツレジャー施設である。

当該エリアではスポーツ施設が不足していることから、地域の学校プールの授業が実施される等、近隣のスイミングプールをはじめとするスポーツ施設の代替として利用されている。

視察時には、地域の小学生向けに夏休み期間中の体操教室運営やプール開放の準備が行われていた。なお、この期間の施設利用料金は、地域の学校が支払うことで賄われている。また、冬季に地域住民が暖を取る公共スペース「Warm Space」としての指定を受けており、地域コミュニティ拠点としても機能している。



図 116 クロイドン区 LABV 事業（複合運動施設）



図 117 クロイドン区 LABV 事業（複合運動施設）



図 118 クロイドン区 LABV 事業（民間賃貸/分譲住宅）



図 119 クロイドン区 LABV 事業（民間賃貸/分譲住宅敷地内公園）

- Bournemouth Development Company (BDC)

本事業を推進するに当たって、ボーンマス区は「中心市街地再生構想」の実現に資するものとして、LABV を採用した。

事業主体である BDC はボーンマス・クライストチャーチ・プール自治体と Muse Places / Morgan Sindall Investments Ltd の 50:50 の出資割合による有限責任パートナーシップ形式をとっており、住宅（学生寮を含む）、商業施設、公共駐車場などの混合用途施設を開発し中心市街地再生を目指している。

BDC は5か年開発計画に沿って事業を推進しており、当該計画は毎年 BCP 議会の認可を受けて更新されている。開発が完了した事業の収益は自治体と民間事業者で 50:50 の割合で分配されている。

BDC 運営や事業推進に関して議会の承認が必要な事項については、BCP 議会の監視報告委員会にて監視と評価が行われ、官側の適切な事業モニタリングが実行されている状況である。

以下に、主な事業進捗について示す。

表 35 主な事業進捗

時期	内容
2008 年	BCP 議会は『中心市街地再生構想』を打ち出し、公的不動産の利活用や地域に新たな投資を呼び込む方法について、外部専門家を交えて検討を開始する。検討開始時から LABV の導入可能性について調査を行う。
2011 年	合弁会社 Bournemouth Development Company (BDC) 設立。自治体からは公的不動産を出資、民間パートナーから資金・開発スキルを持ち寄り、LABV モデルを稼働開始。
2014 年	Madeira Road プロジェクト建設完了。供用開始。
2015 年	The Citrus Building プロジェクト建設完了。供用開始。

2018年	Berry Court プロジェクト建設完了。供用開始。
2022年	BDC の開発事業で整備された住宅(民間賃貸住宅として運営)が LABC Building Excellence Awards 2021 (建築管理部門で英国内最高峰の建築賞) を受賞。
2025年	Winter Gardens プロジェクトに関し、プロジェクト用地の将来的なオプション契約の締結日を 2028 年 9 月まで延長することが議会で承認され、民間パートナーはプロジェクト推進のための投資が可能となった。今後、中心市街地の再開発の一環として、良質でリーズナブルな価帯の約 500 戸の住宅開発が含まれる見込み。

BDC が開発した 5 プロジェクトのうち、Madeira Road, The Citrus Building, Berry Court の 3 プロジェクトで整備された 4 施設を視察した。Madeira Road のプロジェクトでは、ボーンマス芸術大学(公立大学)の学生寮(378 名収容可能)、公共立体駐車場(382 台駐車可能)が整備され、中心部に近い場所に学生の生活拠点と駐車スペースを確保することができ、地域の活性化に繋がっていることが窺える。

The Citrus Building のプロジェクトでは、商業施設(レストラン 2 軒)と住宅(64 戸)の複合施設が整備され、地域の住宅ニーズの高さから、販売開始後 4 か月間で全戸完売となった。

Berry Court のプロジェクトでは、新婚世帯向けの生産人口をターゲットに駐車場付き(一部公共駐車場)賃貸住宅(113 戸)を整備し、入居予定者が敷金・礼金等なしで入居合意書をデベロッパーと締結できる整備モデルを採用したことで、入居開始後 3 か月間で全戸満室となった。



図 120 ボーンマス区 LABV 事業 (新婚世帯向け賃貸住宅)



図 121 ボーンマス区 LABV 事業（立体駐車場）



図 122 ボーンマス区 LABV 事業（学生寮）



図 123 ポーンマス区 LABV 事業（収益施設と公営住宅の合築）

今回の訪英視察を通じ各事例から学んだ参考となるポイントと留意点を以下のように整理する。

表 36 事例調査において参考となるポイント

事例名	参考となる点	留意点
CCURV	<ul style="list-style-type: none"> 官民が 50:50 の意思決定権を持ち、リスクとリターンを均等分配する事業スキームを設計している点 事業体解散後の事業継続とその資金調達方法を確立している点 	<ul style="list-style-type: none"> 官側の長期的な財政リスクの精査 官の出資不動産の取り扱いに関する透明性の確保 デッドロックを起こさせない仕組みの構築
BDC	<ul style="list-style-type: none"> LABV スキームを活用し、公共施設と民間施設を一体的に整備開発している点 	<ul style="list-style-type: none"> 複数の事業が一つの事業体によって推進されており、効率的である一方、事業停滞のリスクがある

以上を踏まえ、宝塚市におけるモデル事業としては、小規模かつ事業の実現性が高いものであることはもちろん、LABV 内で推進する事業は、公共プロジェクトのみならず民間収益プロジェクトも認める等、事業体の存続を担保する仕組みが必要であると窺える。

加えて必要以上の行政側からの関与によるデッドロック回避策の設計や、行政出資不動産の取り扱いに関する透明性の確保、事業体存続のために官民事業体に参画する民間事業者を複数取り込む等の仕組みも考慮すべきである。

・ 調査対象施設でのモデル事業について

本項の最後に、調査対象施設にて考えられるモデル事業について言及する。

調査対象施設のうち、商業性や地域特性、交通アクセス等の民間市場の観点から、中野住宅エリアでは民間収益機能を有する複合化公営住宅整備事業が、米谷住宅・米谷第2住宅エリアでは福祉や医療といった公益機能を有する複合化公営住宅事業の推進が考えられる。

具体的に想定される事業としては、まず公共プロジェクトとして既存市営住宅の解体、新住宅（以下、「LABV 住宅」という。）の建設、余剰地の利活用が想定される。また、老朽化や財政的な課題により、将来的にあり方を検討されている「ほっこり湯」の機能移転や、地域住民の生活の利便性向上のための行政サービスの出張所であるサービスセンター、公的医療・福祉・子育て支援機能を複合化させる等、その他公共施設との連携が考えられる。

一方で民間収益プロジェクトとしては、余剰地等を活用し地域の賑わい創出拠点となるカフェ事業や人々が思い思いの過ごし方ができる、サードプレイス⁷事業等が想定される。この時、客としてサービスを利用するだけでなく、例えば市営住宅入居者の働く場所や自己実現の場所として地域全体を巻き込んだ事業化が考えられる。

実際に入居者を巻き込んだ団地活性化事例としては大阪府堺市の「茶山台団地再生プロジェクト」が挙げられる。

当該プロジェクトは、空家の増加や住民の高齢化（半数が65歳以上）、近隣スーパーの撤退に伴う買い物難民の増加、団地内コミュニティの若手の担い手の不足による活気喪失といった課題に直面していたことから、入居者との密な対話を重ねた後に、集会所を入居者の持ち寄り図書館として利活用したり、団地の一室をイートイン可能な総菜屋としてリノベーションする等のプロジェクトを推進し、20～40代の新規若手入居者数を取組前の10%増加させる結果となった。

以下に宝塚市において想定するモデル事業のイメージを示す。

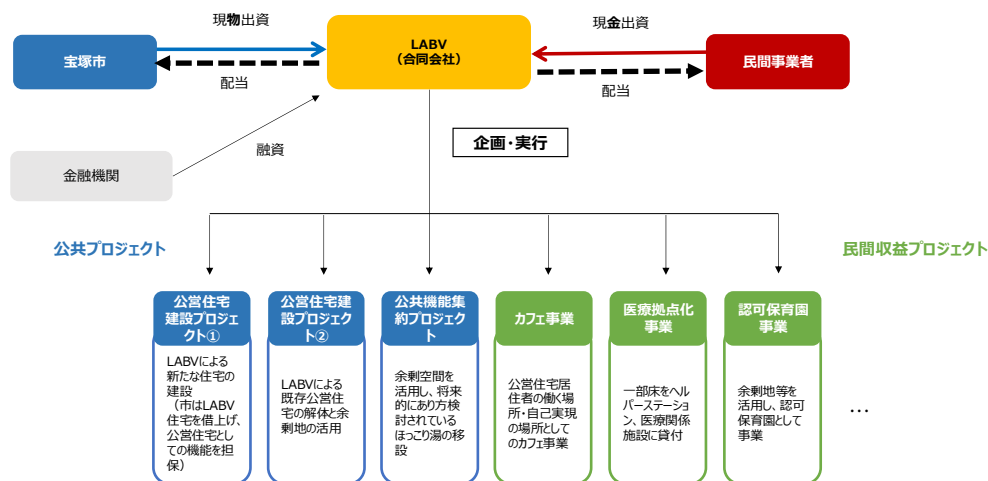


図 124 モデル事業のイメージ

⁷ 家・学校・職場等、通常行かなくてはいけない場所以外の第三の場所を指す。

② 概略プランの作成

本調査終了後に事業化を進めるに当たって、庁内合意形成や対外的な説明が必要となることから、本調査を通じて得られた情報をもとに「概略プラン」を作成した。

想定フローにも示すように、本調査終了後は、自治体側による基本構想の検討と不動産の利活用に関する目的の明確化の実施を想定している。これは、宝塚市が共に事業を推進するパートナー事業者選定に臨みやすくなることを目的として、出資する対象不動産の決定や事業内容に関する取り決め、官民の役割分担の明確化等を構想化することを指す。概略プランは、その基本構想の前段階の資料と位置付けるものである。

これまでの検討結果を踏まえ作成した概略プランは以下の通りである。

宝塚市複合化市営住宅建設プロジェクト概略プラン（案）		
<p>【事業概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市営住宅3団地を対象とする新たな複合化市営住宅（借上）建設事業 事業対象地：中野住宅、米谷住宅、米谷第2住宅 老朽化が進む市営住宅の建設事業を通じ、入居者のみならず地域住民にとっても新たな価値を創出するような複合化市営住宅の建設を目指す。 最終的には宝塚市のまちなりに資する、「まちの顔」となるような施設となることを目指す。 		
<p>■市が抱える課題</p> <ul style="list-style-type: none"> 少子高齢化に伴う税収減と社会保障費の増加 老朽化が進む公共インフラ施設の更新費用や維持管理費の発生 市立病院の建替えと新ごみ処理施設の建設の同時進行による厳しい財政状況 対象3団地はいずれも建設されてから築60年近いが、老朽化に対し建替計画はない 	<p>■現市営住宅入居者が抱える課題（25年11-12月実施アンケートより）</p> <ul style="list-style-type: none"> 老朽化による建物・設備の損傷が激しい 既存設備の規格が古く使い勝手が悪い、または設備不備 被害が発生している 団地周辺の景観や治安を懸念 建替えてほしくても、引越し・金銭面・身体への負担・住環境の変化に対する懸念がある 	<p>■公営住宅複合化に対する市民の声（25年12月実施LINEアンケートより）</p> <ul style="list-style-type: none"> 複合化公営住宅の建設に対し「関心あり」が回答者の88%を占める。 <p>【複合化・建替に対する意見例】</p> <ol style="list-style-type: none"> ①見る限り古い建物が多いし綺麗になれば良い。/近所付き合いが自然とできる場合は世代を超えての交流の場として重要。/住民が安心できる環境を整えつつ、住民も含め生産ができる機会があれば良い。/障がい者、高齢者も利用しやすいスペースがあったら良い。/ 等 ②自身の年齢や健康状態から、医療・福祉・買い物ができる場所が近いとありがたい。/サードプレイスの存在が独居者にとってありがたい。 等 ③宝塚は立地の割にお店などが少なくもう少し活性化した街にすべき。/宝塚市には子どもを遊ばせる施設が少ない。/若者に選ばれる市になってほしい。 等
<p>■市が想定する事業スキーム（LABVについて）</p> <ul style="list-style-type: none"> LABVとは新たな民間事業者パートナーを市が決定し、官民それぞれの出資によって設立する事業体が公共事業等を推進する官民連携方法。 市は所有する公的不動産を現物出資し、民間事業者は現金を出資する。 この時、民間事業者パートナーは複数事業に渡ることが予想されることから、民間側の意思統一を図るため、全プロジェクトを監督するプロジェクトマネージャーを設置することとする。 LABVの法人格は合同会社とし、LABVの収益の一部は合同会社に還元され、かつ事業体に出資する官民の出資割合に応じた配当が発生することとする。 <p>■民間事業者パートナーの決定の仕方</p> <ul style="list-style-type: none"> 民間事業者パートナーはオーディション方式にて決定することとする。なお、先述のとおり、全プロジェクトを統一するプロジェクトマネージャーを別途公募で決定する。 市が現物出資する公的不動産は、民間事業者パートナーと協議のうえ、決定できることとする。 民間事業者パートナーからの出資額は合同会社に参画する事業者が決定した段階で協議可能とする。 なお、事業を円滑に進める上で合同会社に出資し配当を受ける民間事業者パートナーと、出資はせず、また配当も受けないが出資者の事業推進を支援する共同事業パートナーを別途選定することとする。 		

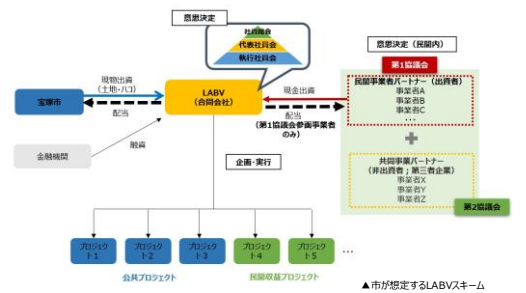
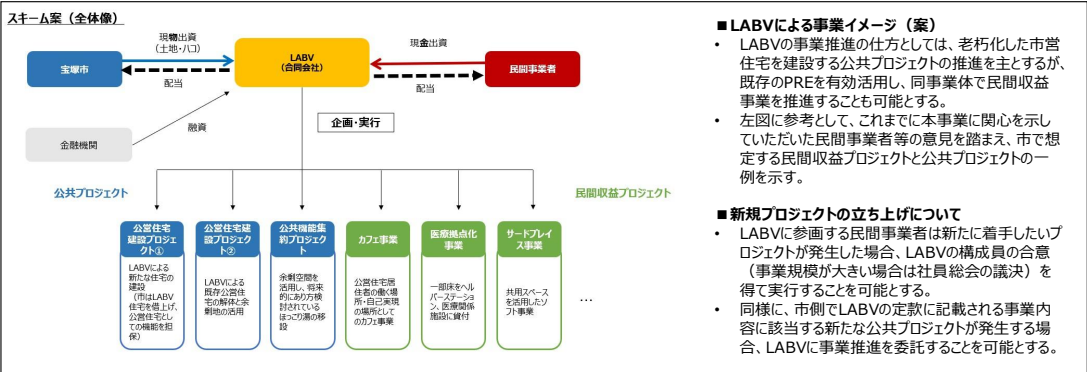


図 125 概略プラン（案）

宝塚市複合化市営住宅建設プロジェクト概略プラン（案）



■ 本事業で想定されるメリット（例）

宝塚市	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の資金やノウハウを活用し、老朽化した公営住宅の建替が可能 老朽化した公営住宅を利活用した新たな価値の創出 公営住宅の維持管理に係る市の業務負担の軽減 LABVで組成した合同会社からの固定資産税収入などの新たな税財源の確保 など
入居者	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者のノウハウを活用した新たな公営住宅への住み替え 福祉・医療などの機能を付加することで、日常的に生活のサポートを受けられる など
民間事業者	<ul style="list-style-type: none"> 前例の少ない事業にバイオニアとして参画可能 市の強み（ポテンシャル）を最大限有効活用したまちづくり事業の推進が可能 新規事業推進における土地の取得費用が掛からない など
地域住民	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅に対する潜在的意識の払しょく 地域ににぎわいを創出し、新たに人と人が出会うサードプレイス など



図 126 概略プラン（案）

4. 事業スキームの設計と効果検証

最後に、本項でこれまでの取組みを踏まえ宝塚市において最も実効性が高いと考えられる事業スキームとその効果検証の取組について示す。

① 事業スキームの設計

前述の通り、宝塚市は官民連携事業の実績が少ないことから、スモールスタートで事業推進することが望ましい。

また、LABV が推進するプロジェクトは公共プロジェクトだけでなく、民間収益プロジェクトも並走させることを前提とする。

以下に公営住宅整備事業の全体工程の概略図を示す。

- ・ 公営住宅事業の全体の流れ

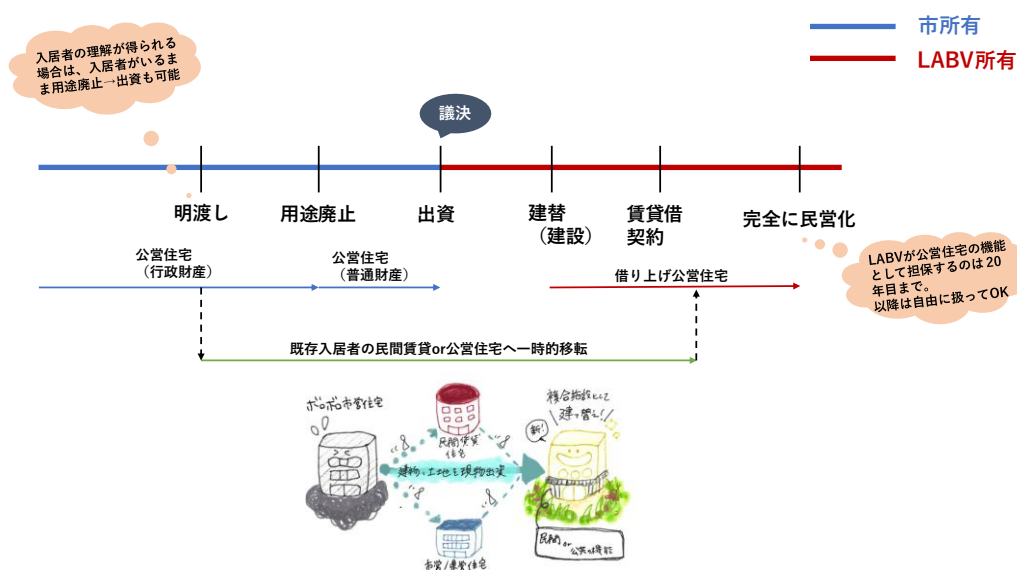


図 127 事業の全体工程

全体工程としては、住居の明渡し完了後、完全に空家となった当該団地のうち、建物のみを用途廃止する⁸。この時、当該団地の建物の区分は行政財産から普通財産となる。なお、土地は宝塚市が所有し続けることを想定しているが、この理由については後述する。

議決を経て普通財産となった建物を LABV に出資した後は、当該建物の所有権は LABV に移る。その後 LABV は建物を解体し、新たに収益を生む民間収益施設もしくは公共機能を有する LABV 住宅を建設する。

このうち公営住宅としてサービスを提供する部分については、宝塚市が賃貸借契約を締結し、LABV を借上げ公営住宅として使用するため、LABV には市からの家

⁸ なお、「公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について（建設省住総発第一三五号 平成八年八月三〇日 住宅局長通知）」の第五-二-(二)-ホによると、「管理期間が10年を経過した公営住宅であって、公営住宅の本来の入居対象者である低額所得者の入居を阻害せず、公営住宅の管理に支障を及ぼさない」場合、公営住宅を用途廃止して別の住宅として管理することの入居者の理解を得られるのであれば入居者がいたままでの用途廃止も可能である。

賃収入が発生する。

なお、一般的には公営住宅としての機能は、建物性能により最大 70 年間維持することが想定されるが、本事業においては、LABV 住宅を借上げ公営住宅として使用する期間は最初に 20 年までと定めておき、以降は LABV が自由に使用することを認めるという流れを想定している。

・ LABV への現物出資のパターンについて

LABV への現物出資のパターンとしては①土地と建物の出資②土地のみの出資③建物のみの出資が考えられる。

それぞれのイメージを以下に示す。

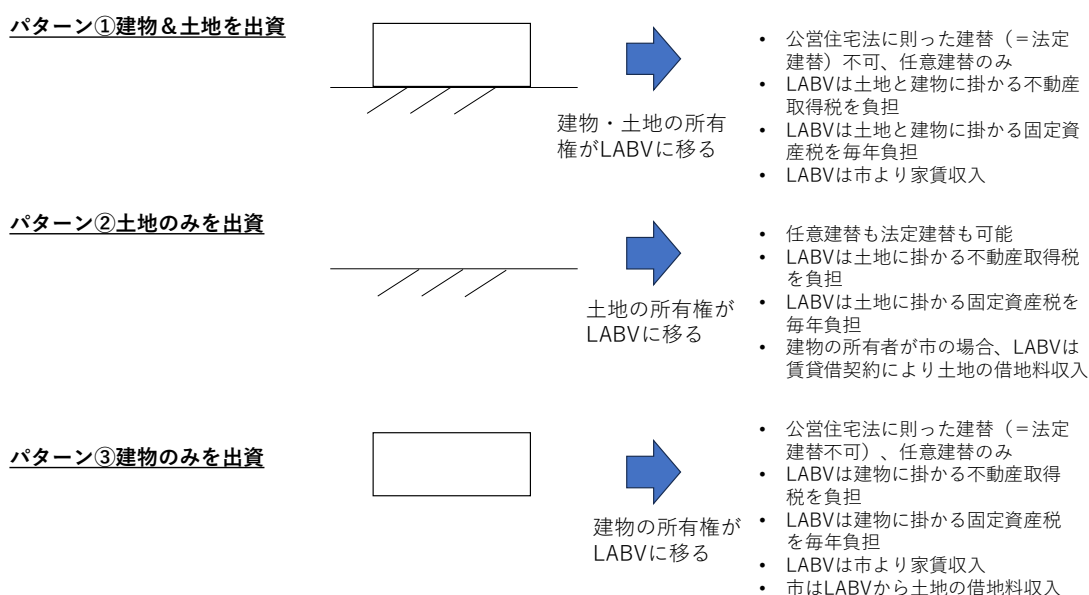


図 128 LABV への出資パターン

パターン①の時、建物の所有権が LABV（民間事業者）に移ってしまうことから、前述の通り公営住宅法に則った法定建替事業は実施できず、任意建替事業としての事業推進となる。これは、パターン③の場合も同様である。

実際にどの不動産を現物出資するかは、推進する事業内容や事業参画する民間事業者等との協議の上で決定されることとなるが、いずれの場合も LABV は土地や建物に掛かる不動産取得税の負担が必要となる。また、同様に土地や建物に掛かる固定資産税も課税される。

例えば、パターン①の時には、LABV は取得する建物と土地に掛かる不動産取得税（都道府県税）及び固定資産税を負担することになる。⁹

不動産取得税と固定資産税はいずれのパターンにおいても当然負担必須だが、3 パターンの中では建物のみを LABV に出資するパターン③が最も抑制されると考え

⁹ 本調査実施期間中の不動産取得税は課税標準額×住宅・土地（宅地）に税率（3%）を乗じて算出した（本調査の中で軽減額は度外視している）。本調査の中で実施した不動産鑑定結果によると土地の価格は 4 億 2,600 万円～6 億 8,200 万円程度、建物の価格が 900 万円～2,530 万円程度とされていることから、その負担税額は土地取得税が 639 万円～1,023 万円、建物取得税は 27 万円～76 万円となる。

られる。なお、本調査の中で実施した不動産鑑定結果より、最も建物の調査価額が低かったのは米谷住宅（900万円）である。

土地と建物の所有者の關係に着目すると、その所有権者が異なる場合、建物の所有者は土地の所有者に対し、土地使用料（借地料）を支払うこととなる。

この時、パターン③の場合、市は LABV から地代を得る。パターン②の場合は、事業推進方法に依拠するが、建物の所有者が市の場合、LABV が賃貸借契約を締結することで、地代を市から得ることとなる。

なお、パターン①と③は、LABV が市と契約を締結し、借上げ公営住宅としてサービスを提供することで安定的に家賃収入が得られることとなる。パターン②の場合は、PFI（BT0）等の事業手法によっては施設の維持管理費がサービス対価という形で提示されることから、家賃という形での収入は得られない。

また、パターン①と③は、事業推進の方法として、民間のノウハウを活用し、出資された建物を解体せず、利活用することも想定できる。調査対象施設はいずれも周囲を住宅地に囲まれていることから、施設の潜在的な利用層は一定数見込まれると考え、地域住民が利用しやすい施設機能とすることで地域の魅力向上に資する施設への転用も可能となり得る。

以上の理由により、本調査では民間事業者にとっての事業参画のハードルが最も低くかつ宝塚市にとっても最もメリットが大きいと考えられるパターン③を前提として事業スキームを構築する。

・ 意思決定フロー、ガバナンスについて

続いて LABV 内における意思決定フローについて示す。

上述の通り、本調査においては宝塚市からは建物のみを現物出資し、事業参画する民間事業者からは現金出資を受けることを想定する。

この時、民間事業者から受ける出資額は、宝塚市が出資する公的不動産と同一の価額でなくて良いとするために、それを可能とする定款自治の合同会社を設立することとする。ただし定款において、LABV の収益は事業参画者らの出資割合に応じて配当を設定することとする。

以下に定款案のイメージを示す。

<p>第27条（損益分配） ←</p> <p>各事業年度の利益又は損失は、当該事業年度の末日における各社員の出資の価額に応じて分配する。 ←</p> <p> ←</p> <p>第28条（利益配当） ←</p> <p>① 当会社が利益の配当をしようとするときは、その都度、社員総会の決議によって、次に掲げる事項を定めなければならない。 ←</p> <p>一 配当財産の種類及び帳簿価額の総額 ←</p> <p>二 社員に対する配当財産の割当てに関する事項 ←</p> <p>三 当該利益の配当が効力を生ずる日 ←</p> <p>② 社員は、前項の決定後でなければ当会社に対して利益配当の請求をすることができない。 ←</p>

図 129 損益分配及び利益配当

民間事業者側の体制としては、出資者のみで構成される第一協議会と非出資者も含めた第二協議会の二つの協議会を設定する。第一協議会に参加するものは出資に対し当然配当を受け、LABV の経営判断に決定権を有するが、第二協議会にはそれが無い。ただし、LABV が推進する業務が出資者のみで完結できないことを想

定し、第二協議会に参画する者を「共同事業パートナー」と呼称し、第一協議会参画事業者の推進するプロジェクトのバックアップとして事業参画することとする。

第一協議会に参画する事業者としては域内経済循環の観点と円滑な事業推進の観点から、宝塚市の地域性を理解する地域事業者が望ましいと考える。また、「共同事業パートナー」となり得る事業者としては、第一協議会に参画する民間事業者のみでは担えない事業をサポートするノウハウや実績を有する民間事業者を想定しており、地域事業者に限らず幅広い事業者の参画が想定される。

なお、第一協議会に参画するものは合同会社に対し、基礎出資とリスク出資をすることとする。基礎出資はLABV内の自己資本として扱うが、リスク出資は民間収益プロジェクトを推進するに当たって、プロジェクトにおける収益が当初の見込みよりも低かった場合に充当し、LABV本体に影響させないための措置である。

全体的な意思決定比率は最終決定を除き、官民それぞれ 50:50 を想定しているため、民間側は全意見を取りまとめるためプロジェクトマネージャーを設定する。この時設定するプロジェクトマネージャーは宝塚市の実情に精通し、かつ官民連携事業に係る法務や財務の見識を有する民間事業者であることが望ましい。

なお、LABV が推進するプロジェクトが多岐に渡ることから、同プロジェクトマネージャーがそれぞれのプロジェクトの統括も行うことを想定している。

以下に宝塚市版 LABV の全体事業スキーム図を示す。

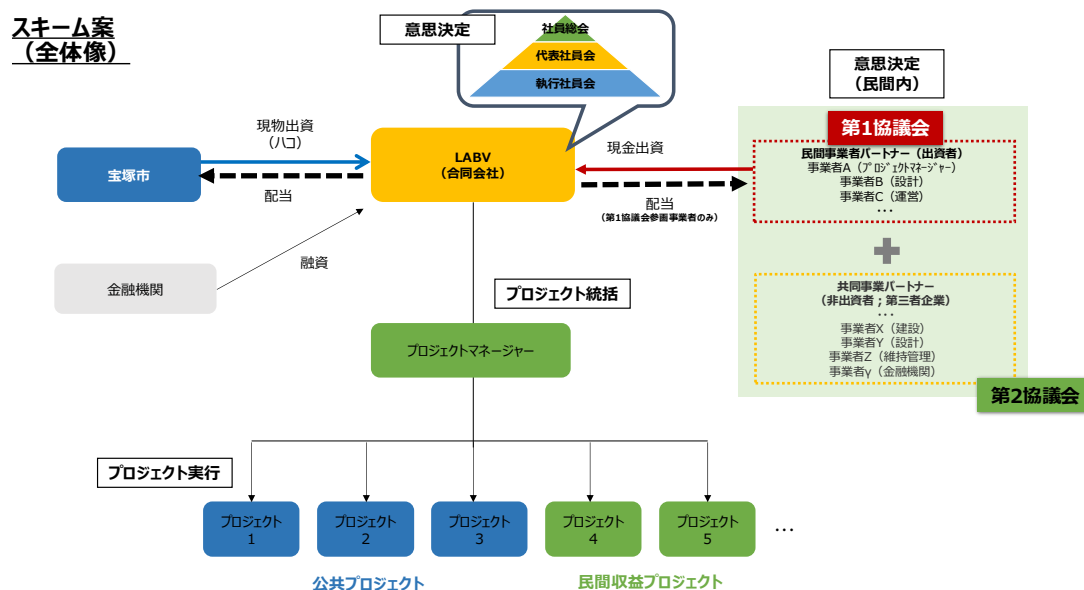


図 130 宝塚市版 LABV 全体スキーム

次いで、LABV 内の意思決定フローについて言及する。

前述の通り、本調査の中では官民それぞれの意思決定権を 50:50 で想定しているが、この時、前項で紹介したクロイドンの事例のようにデッドロックが発生した場合、事業に遅れが発生する可能性がある。

それを避けるべく本調査の中で設計する意思決定フローにおいて最終決定機関である社員総会では 50:50 の原則はとらず、代わりに検討するプロジェクトの種類(公共プロジェクトか、民間収益プロジェクトか)に応じて、その立場の議長を選出し諮ることとするよう、定款で規定する。

なお、社員総会に至るまでの代表社員会及び執行社員会においては官民 50:50

の意思決定権を有することとする。

以下に職務執行者の選任に係る定款案のイメージを示す。

<p>第 7 条（職務執行者の選任） ←</p> <p>① 法人である社員は、その職務を行うべき者（以下「職務執行者」という。）として、第 2 条に掲げる事業において識見を有する者を 1 名選任するものとする。 ←</p> <p>② 職務執行者を選任しようとする社員は、候補者の氏名及び住所、経歴を事前に他の社員に提示し、その意見を聴取しなければならない。 ←</p> <p>③ 職務執行者を選任した場合には、その旨を他の社員に通知しなければならない。 ←</p> <p>④ 前 2 項の規定は、職務執行者を変更する場合に準用する。 ←</p>
--

図 131 職務執行者の選任

・ 執行社員会について

執行社員会には宝塚市から 2 名、民間事業者（第一協議会所属）から 2 名を選出し常駐で業務を遂行する。執行社員会の中で担う業務として想定しているのは日々の業務に係る企画・運営等を想定しているが、事業推進においてデッドロックが発生した場合は代表社員会へ上申することとする。

また第一協議会との窓口ともなることから、業務の発注や相談、進捗報告等の任を負う。

以下に執行社員会の設置と権限に関する定款案のイメージを示す。

<p>第 2 1 条（執行社員会の設置と権限） ←</p> <p>① 当会社は日々の業務に係る企画及び運営に関する意思決定を行うため、執行社員会を置く。 ←</p> <p>② 前号の執行社員 4 名のうち、2 名を宝塚市の執行社員として置き、宝塚市を除く執行社員 2 名は定款の定めがある場合を除き、出資者間協定の決議により選定する。 ←</p>

図 132 執行社員会の設置と権限

・ 代表社員会について

代表社員会には宝塚市から 2 名、民間事業者（第一協議会所属）から 2 名を選出し社員会を行う。主に人事、経営等の会社のマネジメントに係る業務と融資交渉を実施することを想定する。

また、自己資金で推進するプロジェクトや比較的小規模な民間収益プロジェクトを実施する場合にそれに係る意思決定を行うこととする。

なお、代表社員会における事業推進においてデッドロックが起こった場合は社員総会に上申することとする。

以下に定款案のイメージを示す。

<p>第 8 条（代表社員） ←</p> <p>① 当会社には会社を代表する社員（以下「代表社員」という。）4 名置く。 ←</p> <p>② 前号の代表社員 4 名のうち、2 名を宝塚市の代表社員として置き、宝塚市を除く代表社員 2 名は定款の定めがある場合を除き、出資者間協定の決議により選定する。 ←</p> <p>③ 代表社員は、社員総会の決議により解職することができる。 ←</p> <p>④ 代表社員は、いつでも辞任することができる。ただし、当会社に不利な時期に辞任した時には、やむを得ない自由がある場合を除き、当会社に生じた損害を賠償しなければならない。 ←</p>
--

図 133 代表社員の選任について

<p>第 9 条（代表社員会の設置と権限） ←</p> <p>① 当社は専門プロジェクトに関する意思決定を行うため代表社員会を置く。</p> <p>② 代表社員総会は次に掲げる事項について決議する。←</p> <p>一 人事、労務、財務、経理及び経営企画に関する業務←</p> <p>二 自己資金を利用する重要な事業投資計画の決定←</p> <p>三 民間収益プロジェクトにかかる決定←</p> <p>四 借入れたための金融機関等との交渉←</p>

図 134 代表社員の設置と権限について

- 社員総会について**

社員総会には宝塚市から 3 名、民間事業者側から 3 名を立て、推進するプロジェクトに応じて官側か民側のいずれかの代表者を議長として置く最高意思決定組織である。

収支報告等の場とも位置付け、年に一度社員総会を開催することを想定するが、緊急を要する場合は臨時社員総会の開催、または代表社員会に権限委任も可とする。

代表社員会までで意思決定ができなかった事案や融資を受けて推進する事業に係る意思決定を行うこととする。また、出資不動産を転貸借する等の所有者の変更に係る意思決定も社員総会にて実施することとする。

宝塚市からはプロジェクトに関わる管理職員が出席することが想定される。以下に定款案のイメージを示す。

<p>第 13 条（社員総会の設置と権限） ←</p> <p>① 当社には、最高意思決定機関として社員総会を置く。←</p> <p>② 社員総会は、社員が自らの議決権を行使する代理人として指名した代議員（以下「代議員」という。）によって構成する。←</p> <p>② 社員は毎事業年度当初に 6 名の代議員を指名し、他の社員に通知する。ただし、年度途中で代議員を変更したときは、速やかに通知するものとする。←</p>

図 135 社員総会の設置と権限について

以下に、意思決定フローのスキーム案と社員総会のスキーム案について示す。

スキーム案 (意思決定フロー)

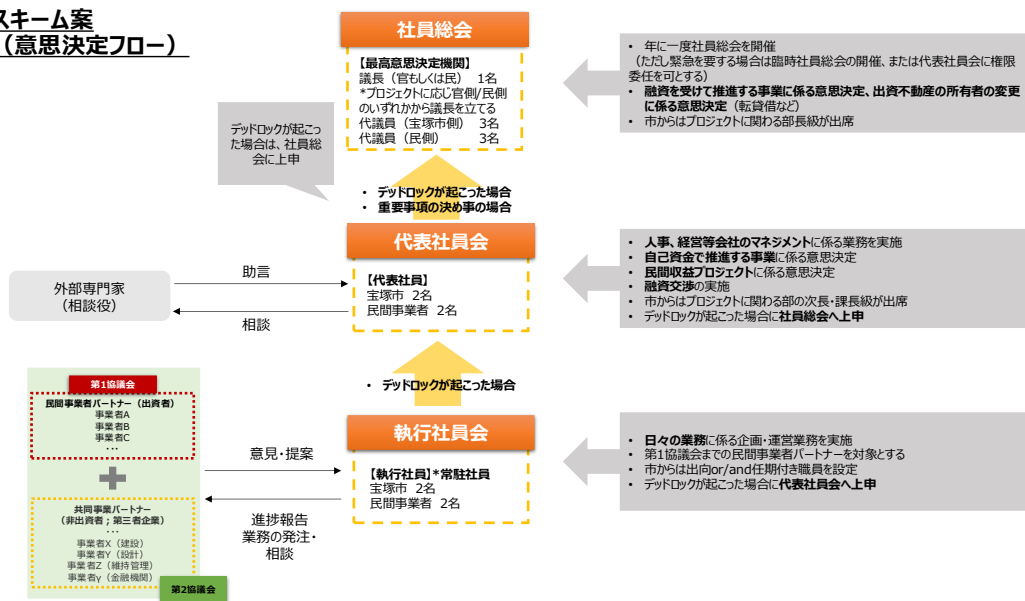


図 136 スキーム案 (意思決定フロー)

社員総会スキーム案

【最高意思決定機関】
 議長 (官もしくは民) 1名
 *プロジェクトに応じ官側/民側のいずれから議長を立てる
 代議員 (宝塚市側) 3名
 代議員 (民側) 3名
 「社員」とみなされるすべての者に参加権限がある

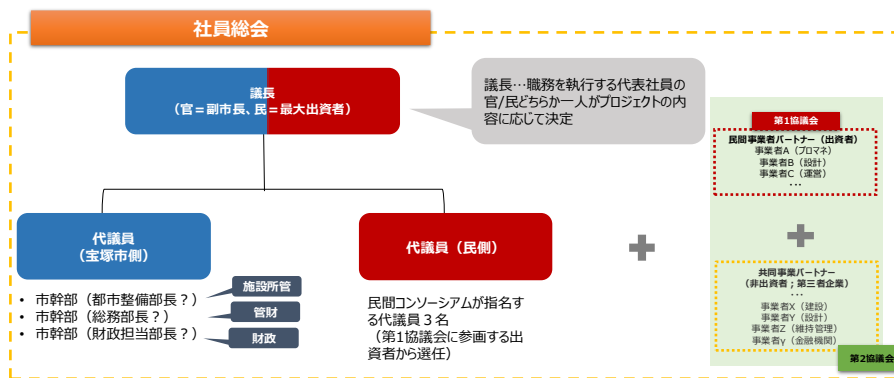


図 137 スキーム案 (社員総会スキーム)

* 上記はあくまで案であり、現時点で宝塚市の合意が得られているわけではない。

- ・ 住民の一時移転について
 普通財産化した市営住宅 (建物のみ) を LABV に現物出資するに当たって、商業性や地域特性、交通アクセス等の民間市場の観点や上述の不動産取得後に発生する税負担額を考慮すると、前述の通り、調査対象施設のうち、中野住宅エリアでは民間収益機能を有する複合化公営住宅整備事業が、米谷住宅・米谷第2住宅エリアでは福祉や医療といった公益機能を有する複合化公営住宅事業の推進が考えられる。

ただし、調査時点での調査対象施設の入居率は 83.1%~95.8%と多くの住民が生活しており、住民に対する一時転居先の確保が必要となることや、住民それぞれに移転への理解を促すことが必要となることから、LABV に参画する民間事業者のノウハウを活用し、官民が連携して事業推進することが課題として想定される

住民の一時移転方法としては①宝塚市内に所在する兵庫県営住宅及び宝塚市営住宅の空家を一時的に使用するか②宝塚市内に所在する民間賃貸住宅を一時的に使用する、の 2 パターンが考えられるがいずれの場合も LABV に事業参画する民間事業者に移転交渉、転居支援、民間賃貸住宅情報の提供等のノウハウの活用が期待できる。

なお、前提条件の整理において当初想定していた建替先候補地（中ヶ谷住宅及び旧中山五月台小学校）に関して、本調査対象施設が所在する場所から 3~9 km 程度離れており、既存入居者の住環境が大きく変化することが見込まれることから住民の一時移転先、あるいは受け皿とする市営住宅の建設先としては適さないと判断した。

建替先候補地ごとに整理すると、中ヶ谷住宅に関しては用途地域と高さ制限から、本調査対象施設と同等規模の市営住宅を建設するには十分なキャパシティを確保するのは難しいと思われた。

旧中山五月台小学校に関しては既に廃校となっている施設とはいえ、財産処分制限期間内であることで、有償での利活用が適当でないという制約があるため、LABV 事業推進において課題となり得る可能性があることから建替先としては不適当と判断した。

・ 事業期間について

前述の通り、一般的には公営住宅としての機能は、建物性能により最大 70 年間維持することが想定されるが、本事業において LABV が公営住宅を維持管理する事業期間は最大 20 年と設定する。

これは LABV の事業継続性を担保するために設定する事業期間である。例えば、LABV が公営住宅を維持管理する事業期間を 70 年とした場合、市から安定的に家賃収入が得られるが、その金額は法令で定められた金額に留まる。

一方で民間事業者が LABV 事業において最もその収益性を懸念していることから、事業期間のうち、いずれかの時期に完全に民営化し公共性を廃する場合は、この限りではないことが想定できる。

そもそも過去に LABV が 70 年間もの長期に渡って、公営住宅を維持管理し続けたトラックレコードがなく、将来的に長期間に渡るモニタリングの仕組みも形骸化してしまう恐れがあることから LABV 住宅が 70 年存続する保証ができない。

以上を踏まえ、大規模改修の時期を迎えることが多い事業開始から 20 年目を LABV による公営住宅事業の終了時期と設定した。21 年目以降は公営住宅としての機能を廃し、完全に LABV が自由に使用できる施設とする。

予め入居者との間で入居期間に関する取り決めを行い、21 年目以降は他公営住宅や民間賃貸等への転居を想定しているが、21 年目以降も継続入居を希望する場合はそれを妨げないこととする。ただし、この場合 21 年目以降の LABV 住宅の維持管理権限は完全に LABV に移ることから、入居者は LABV が設定する賃料を支払うこととなる。

前述のパターン③にて LABV が建物を整備し、かつ 21 年目以降も土地・建物の所有者が変わらない場合には以下のメリットが考えられる。

表 37 当該スキームのステークホルダーのメリット（一例）

宝塚市	・ 維持管理戸数の減少に伴う賃借料の縮減と業務負担
-----	---------------------------

	の軽減 ・ LABV からの建物に掛かる固定資産税収入 ・ LABV からの法人税収入 ・ LABV からの土地に掛かる地代収入 ・ 市内外の入居者の呼び込みが可能となることでまちに賑わい創出
入居者	・ 公営住宅において禁則とされていたルールの緩和（家族同居、ペット飼育等） ・ 民間水準の建物・設備
民間事業者	・ 民間独自のノウハウを活用した収益事業の推進が可能 ・ 市と当初取り交わした家賃以上の収入の見込み ・ LABV の収益率の向上

米谷第2住宅

以上の結果を踏まえ、LABV 住宅の借上げ型と建設型で事業推進する場合について整理する。

表 39 借上げ型と建設型の整理

借上げ型の場合	<ul style="list-style-type: none"> 借上げ型の場合、LABV は事業期間中、最初の 20 年間は安定的な事業収入（家賃収入）がある。21 年目からは事業の自由度が高まる。 市は LABV が建設する LABV 住宅を借り上げるのみのため、単に市が建て替える場合と比べ、民間の資金やノウハウを活用して建替を行うことができる。 LABV が施設を維持管理するため、その改修に係る事業費は発生しない。 上記に係る業務のうち、建設型で実施する場合に見込まれる職員の業務負担が軽減される。 家賃を算出することから収支の見込みが立ちやすい。
建設型の場合	<ul style="list-style-type: none"> 建設に係る初期投資が借上げ型よりも大きい。 建設した後の事業期間中の維持管理・修繕が必要。 事業期間が長い場合は、借上げ型よりも積み上げコストが低くなる可能性がある。 人件費や建設費等の物価高騰を考慮する必要があり事業費算出に不確定要素が多い。

② 宝塚市職員を対象とする事業化スキームの効果検証

本調査着手に当たって市から提出のあったニーズに対し、本調査結果を通じどのような効果が見込まれそうか整理した。

また実際に本調査にご協力いただいた宝塚市に対し、想定される効果に関してヒアリングを実施した内容も併せて整理する。

表 40 事業化スキームの効果検証

市のニーズ	想定効果
施設が老朽化しているが、経営資源（ヒト・カネ）が不足していることから、施	<ul style="list-style-type: none"> 新たな官民連携スキームである LABV を組成し、民間の資金やノウハ

<p>設の更新ができないことが課題となっている（財政負担や職員負担を低減した持続可能な施設へと転換を図りたい）。</p>	<p>ウの活用により財政負担や職員負担の低減を図ることができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 収益事業を通じ得られた配当や利益を新たな歳入とすることができる。 ・ 施設を保有せず、借上げとすることでオフバランス化ができる。 ・ 自治体側が現金出資をせずとも、現物出資により意思決定権を保有するまちづくり会社の設立ができ、官民一体的なまちづくりが推進できる。 ・ LABV が推進する収益事業・配当により、これまでに自治体が負担していた維持管理費の縮減や維持管理業務負担の軽減ができる。
<p>施設の更新を進めるにあたり、現入居者の転居のあっせんについて、公営住宅の任意建替えの場合に法的拘束力が無く、施設更新が進まない大きな要因となっている。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 任意建替の場合であっても、LABV に参画する民間事業者のノウハウを活用し、入居者に対する移転に向けた機運醸成、移転交渉、転居支援等を円滑に推進することができる。
<p>時代に合わせた施設への転換を図りたい。（例えば、建設時にはファミリー世帯向けのニーズが多かったが、近年では単身世帯向けのニーズが高まっている。）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公営住宅としての事業期間を 20 年までと設定し、21 年目以降は民間事業者に自由な経営を認めることで、利用者のニーズに合わせた新たな施設へと転換を図ることができる。 ・ 市外からの新たな住民の呼び込みとそれに伴う市民税の増加が期待できる。
<p>単なる施設の更新とするのではなく、従来の市営住宅とは異なる、地域・市の顔となるような魅力的な施設にしたい（居住者の満足度を高めるだけでなく、周辺エリアの魅力を高めるなど、公共施設をまちづくりに活かしたい）。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 複合公営住宅として整備・運営することで、入居者の日々の生活の利便性を高めるだけでなく、周辺エリアの魅力向上に寄与することが期待できる。 ・ 市の目指すまちづくりの実現に寄与することができる。

③ 横展開における課題・効果の整理

これまでの取組みを踏まえ、横展開における課題や効果について整理する。

LABV による事業推進は官民の連携が必要となることから、官側の課題の整理のみならず、民側の課題への取組みも必要となる。また、官民双方（LABV）に共通する課題も挙げられる。

各者における具体的な条件・課題は以下のようなものが挙げられる。

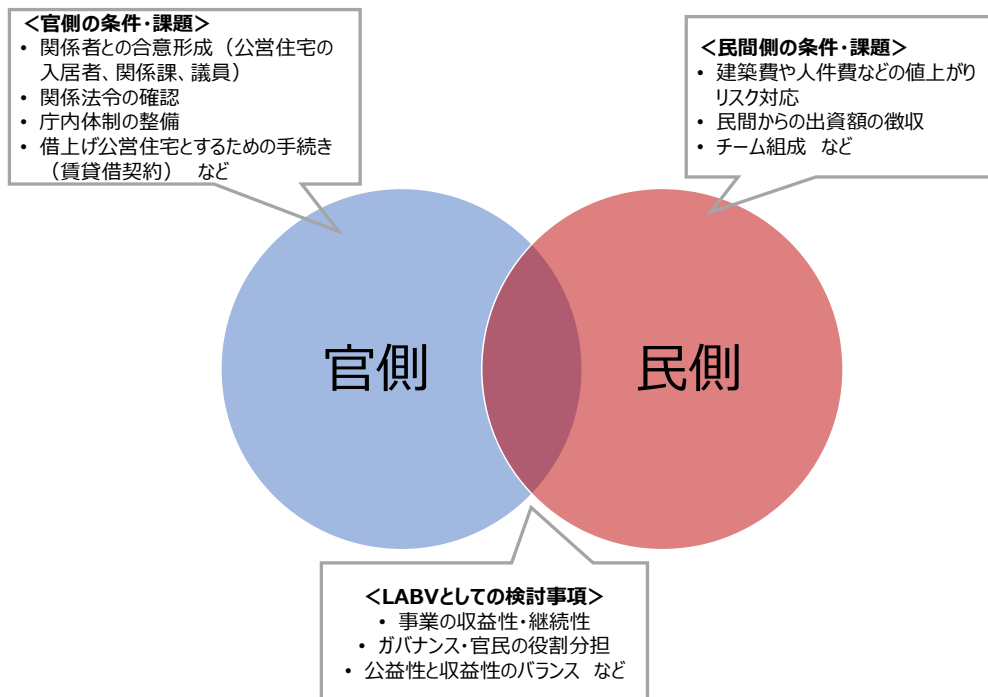


図 140 官民及び双方（LABV）における課題

他自治体への横展開における課題や効果に関し、兵庫県内の他自治体にヒアリングして得られた結果を以下に示す。

表 41 横展開における課題や効果

課題	<ul style="list-style-type: none"> 出資対象施設整備時に活用した国庫補助の返還要否の確認が必要。 入居率の高い公営住宅における移転交渉や建替事業推進におけるハードルが高い。 民間事業者が事業参画しやすい条件の決定と自治体側の規制緩和。 自治体主導で LABV スキームの導入を図ることにおける庁内合意形成。
効果	<ul style="list-style-type: none"> 従来型に加え、新たな公営住宅の整備手法による事業検討が可能。 自治体の状況に応じ、公営住宅に限らず出資不動産、定款内容（出資割合・配当等）、事業内容を柔軟に決定できる。 消防機能や学校機能等、行政として必ず保持し続けたい機能を除き、民間に移管・運営委託することができる。 空きスペースやPREの活用によるまちづくりの実現と配当等による維持管理費の低減ができる。

横展開に向けた取組の一環として、兵庫県内の自治体職員等を対象とした、「ひょうご FM 勉強会」を実施した。

以下にその結果を示す。

表 42 ひょうご FM 勉強会

実施期間	2026年1月14日（水）
結果概要	<ul style="list-style-type: none"> ・兵庫県内の自治体職員等24名を対象とした官民連携勉強会の中で、宝塚市が現在取り組んでいるモデリング事業に関する調査状況と、担当職員の想いを共有した。 ・官民連携勉強会とワークショップを実施し、参加者に新たな官民連携手法に関する情報提供と公営住宅に係る課題や望ましい姿について整理していただいた。 ・本調査（LABVを用いた公営住宅の整備事業の推進）に関心を抱いた参加者が複数名見られたことから、導入検討のきっかけになったと推測する。



図 141 ひょうご FM 勉強会の様子（宝塚市役所職員登壇）

4-2 成果や課題、気づき

本調査における調査実施内容に対して、事業化に向けて得られた成果や課題、気づきを以下に整理する。

本調査では、自治体の限られた経営資源を最大限活用し、老朽化する市営住宅の効率的かつ効果的維持管理体制の確保を目指すことに加え、単なる住宅機能だけでなく、時代の変遷とともに変化する市民ニーズに応えつつ、様々な施設と連携することで、まちづくりの一役を担うような市営住宅のあり方を検討することを目的とし、宝塚市と民間事業者が最も強固に連携可能な LABV スキームによる市営住宅の維持管理を検討した。

当初は調査対象施設が抱える課題に注視し、市が抱える建替に係る財政・入居者対応・転居先の確保といった課題の解消のために民間活力を導入する LABV スキームを検討していたものの、調査が進む中で、民間事業者に公営住宅の所有権を移譲することで民間事業者のノウハウが最も発揮されることが明らかとなった。

また、本調査で整理した既存の公営住宅を対象とした事業に当たるような前例はないこ

とから、民間事業者にとって新たな公共市場の開放の可能性が窺えたことで、特に公営住宅の建物部分を現物出資する LABV スキームによる事業推進が、宝塚市にとってはアセットマネジメントの観点に基づき、長期的な住宅ストックの価値とセーフティネットとしての住環境を維持するための仕組みとして有効であることが整理された。

民間事業者にとっても、建物出資の LABV スキームへの参画は新たなビジネスチャンスとなり得る。例えば地域課題の解決やエリア価値の向上につなげる取組として進められているスモールコンセッションのように、出資された公営住宅のうち空家部分をリノベーションする等して活用し新たな事業へ着手することができることが挙げられる。

なお建物取得時に係る不動産取得税の負担があるとは言え、その不動産価値が低いことで税負担そのものが軽減されることはもちろん、そもそも新規の事業用地等を取得する場合に比較して LABV が負担する費用は抑制されると言える。

大まかな全体工程は以下の通りである。

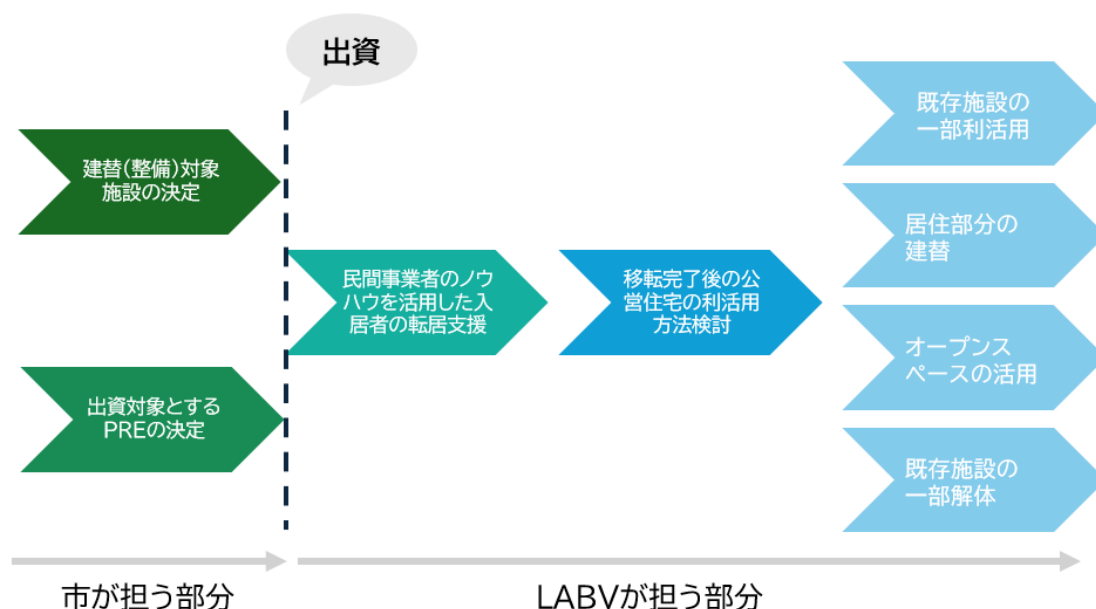


図 142 全体工程

なお、本調査における先進性を以下に整理した。

- ・ 本調査実施に当たって、わが国では前例のない LABV への建物現物出資を行うに当たって想定される課題やそれに対する解決策を整理した。
- ・ LABV を設立する際に官民の出資バランスが不均衡になる場合であっても、双方の意思決定権が 50 : 50 となるような定款を設計した。
- ・ 意思決定権を 50 : 50 とする場合に起こり得るデッドロックを回避するための措置を定款の中で設定した。
- ・ LABV で事業推進する場合の法定建替の可能性に関する示唆を得た。

表 43 調査内容に対する成果や課題、気づき

成果・課題・気づき
①得られた成果、気づき 【官民連携事業の実績の少ない宝塚市におけるモデルプランの作成】 わが国では前例のない LABV への現物出資を行うに当たって想定される課題

と解決策を整理するに当たって、様々なステークホルダーへの意見聴取を実施したことで、比較の実効性のあるモデルプラン作成に寄与したと考える。

具体的な取組みとして、公営住宅を対象とした民間事業者向け勉強会を実施したことでハード面に係る課題（整備費・解体費・老朽化対策・不動産取得時に発生する税金等）を整理しただけでなく、公営住宅そのものを複合化するに当たってどのような機能が望ましいと考えるかを市民アンケートや民間事業者向け勉強会、個別ヒアリング等を通じて整理したことで、ソフト面での意見も収集し、より具体的な構想化を可能とする判断材料の収集ができた。

また現入居者の意見を聴くことで、調査先自治体における、建替に求められる条件や課題についても把握することができた。

【官民意思決定比率 50 : 50 ゆえのデッドロックの回避方法】

LABV の特性上、官民の出資バランスが不均衡になる場合も合同会社を設立することでその課題がクリアとなるというメリットがある。

一方で、上記条件のもとでの事業推進は、デッドロックが発生する可能性が否めない。本調査の中では、それをどのように防ぐかを法務面の課題を整理しつつ、定款の中で設定することができた。

【任意建替事業時の入居者の転居支援】

あらゆるインフラ分野の中で、利用者と密接な関係にある施設の一つである公営住宅において、現行の法制度下では建替や集約化が進みにくいという実態がある。

建替事業形態としては、その多くが公営住宅法に則らない「任意建替事業」となっており、その事業推進方法は従来型、リース（借上げ）、PFI 等に限られてきた。

これに対し、本調査では新たな官民連携手法である LABV を一選択肢と加えることができることを示しただけでなく、事業参画する民間事業者のノウハウを活用することで、任意建替時に発生が見込まれる課題を解消しつつ（例えば明け渡しを拒む入居者に対し、移転のメリットを示したり、コミュニティ単位での移転を促す等）、円滑な建替事業推進の可能性を示した。

②課題

課題としては、前例が少ない中での取組となること、事業化に向けプロセスを設計するに当たって、官側・民側の双方とも LABV 事業推進のための知識を更に要すること、これらに起因してステークホルダーの庁内合意形成を進めること、の3つが挙げられる。

1 つ目に関しては、先行事例を有するイギリスにおける事業を分析し、関係者との詳細な意見交換が事業成功に資する取組となると想定される。

2 つ目に関しては、民間事業者の機運醸成にも繋がることから、市主導の官民連携勉強会等を通じ、理解を深める場の設定等の取組が求められる。

3 つ目に関しては、特に官民連携事業の実績が少ない自治体においては丁寧な議会や市民に対する説明が必要となることは言うまでもない。

また本調査で検討対象とした施設の入居者とは、建替そのものに係る意見交換を行い、事業の進め方を判断する必要がある。

以上3点の課題に対し、今後一事業参画者としてどう向き合うのか、綿密な検討が必要であると考えられる。

なお、本調査を通じ想定される宝塚市版 LABV スキームと可能性のある事業内容

は以下の通りである。

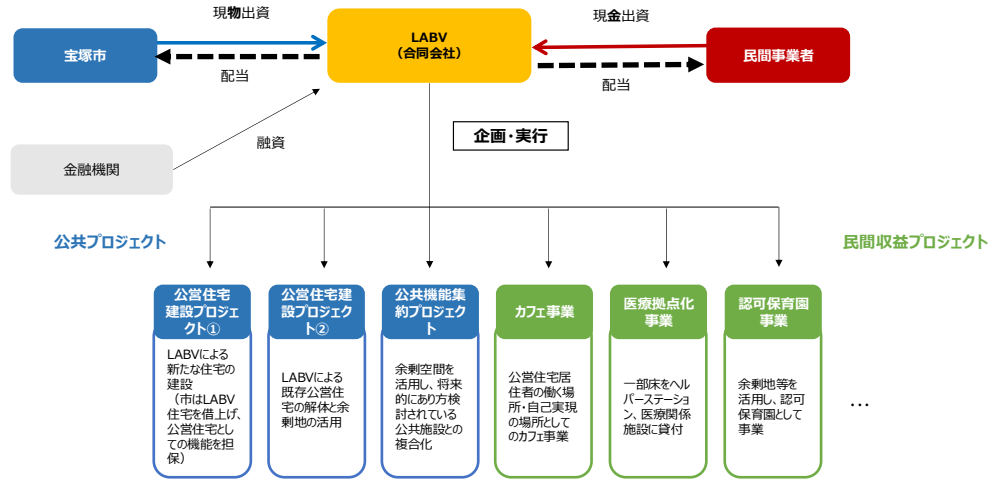


図 143 宝塚市版 LABV スキームと可能性のある事業内容

4-3 地方公共団体にとってどのように有効な取組みであるか

本調査結果は、新たな官民連携手法である LABV を活用した複合化公営住宅整備事業の推進によって、財政面や職員の業務負担の面から市営住宅の建替がなかなか進まない導入検討先地方公共団体である宝塚市にとって以下の 3 点で有効な取組みであると言える。

①時代の潮流に合った施設更新が可能

宝塚市における市営住宅の背景としては、現施設建設時にはファミリー世帯向けのニーズが多かったことからその用途で整備されているが、近年では単身世帯向けのニーズが高まっている等、時代に合わせた施設への転換を図ることが期待されていた。

官民が共同で事業実施主体を設立して事業推進する LABV は国内でも事例が少ないため一見複雑に見受けられるものの、事業主体として官民の双方が共同で事業に参画することは、市のまちづくりの考え方をいち早くプロジェクトに反映できる点で有効であると言える。

一方で、事業体に参画する民間事業者の視点では、これまでに公開されていなかった市場に参画しやすくなるだけでなく、各々のノウハウや創意工夫を発揮した事業推進ができる点で有効な取組みとなると考える。

特に時代の潮流とともに変化する施設の利用者（本調査においては市営住宅の入居者）のことを鑑みた事業推進が想定されることから、市単独で施設の維持管理や更新を実施するよりも効果的な維持管理体制が確立される可能性がうかがえる。

②限られた資源を活かした持続的な自治体経営の実現に資する

全国的な傾向でもある、ヒト・カネに係る問題は、宝塚市においても例外なく存在する。調査施設をはじめ、宝塚市が保有する市営住宅の老朽化と施設更新の必要性に迫られてい

ることは喫緊の課題となっている。

こうした課題に対し、LABV が建設する新たな複合化公営住宅はその建替や維持管理を民間事業者のノウハウや資金を活用して実施できる点で有効な取組みであると考ええる。

なお複合化により、市営住宅を単なる住宅施設と位置付けるのではなく、地域・市の顔となるような魅力的な施設へと昇華させる可能性を有することからも有効性があると考ええる。

③スムーズな施設更新の実現に向けた、現入居者との調整

施設の更新を進めるに当たって、入居者の転居の斡旋について、これまでは市営住宅の任意建替の場合に法的拘束力が無く、施設更新が進まない大きな要因となっていた。

LABV において入居者の転居支援や斡旋について、LABV への参画が想定される、これまでに公営住宅の建替事業に携わった事業者のノウハウの発揮が期待できることから、調整における市の業務負担が軽減される点で有効であると考ええる。

本調査にご協力をいただいた、宝塚市役所の都市整備部住まいづくり推進課及び都市整備部公共施設マネジメント課にヒアリングを実施したところ、本スキームの導入に対しては一定の検討の余地があることを確認できた。

例えば、LABV は事業の検討段階から宝塚市と民間事業者が連携しながら推進方法を検討し、継続的に複数の事業を推進できる点で個別の公募等の手続きが不要となり、市側の業務負担が軽減できるという意見が得られたほか、宝塚市の政策として、将来的な市営住宅の維持管理方法を検討する上で、一つの選択肢となり得る点で有効であるとの意見を得た。

他にも、人口減少に伴い、市営住宅の需要は将来的に低下していくことが見込まれる反面、市としては急減させることができないという実態に対し、建替以外に市営住宅戸数を担保する方法として、民間賃貸住宅を借り上げる方法が考えられるが、市内に点在する民間賃貸住宅を借り上げて市が管理することは難しいことから、LABV による事業推進が有効であるとの意見も得た。

上述のような背景を踏まえ、公営住宅に係る課題は自治体によって多様であると推察する反面、その将来的な維持管理方法はいずれの自治体においても課題となり得ると思われることから、本調査結果に有効性が見込めると考える。

5章 今後の進め方

5-1 今後の事業化にあたっての検討事項・課題

最後に今後本調査を事業化するに当たって自治体側で必要と想定される手続きについて示す。

これまで述べてきた内容を踏まえ、はじめに任意建替とする市営住宅を決定する。

政策空家化等の施策を実施し、行政財産から普通財産に変更する手続きと出資に係る議決を経た後に複合市営住宅事業が開始できる。

以下に自治体側で必要と想定される手続きについて図示する。

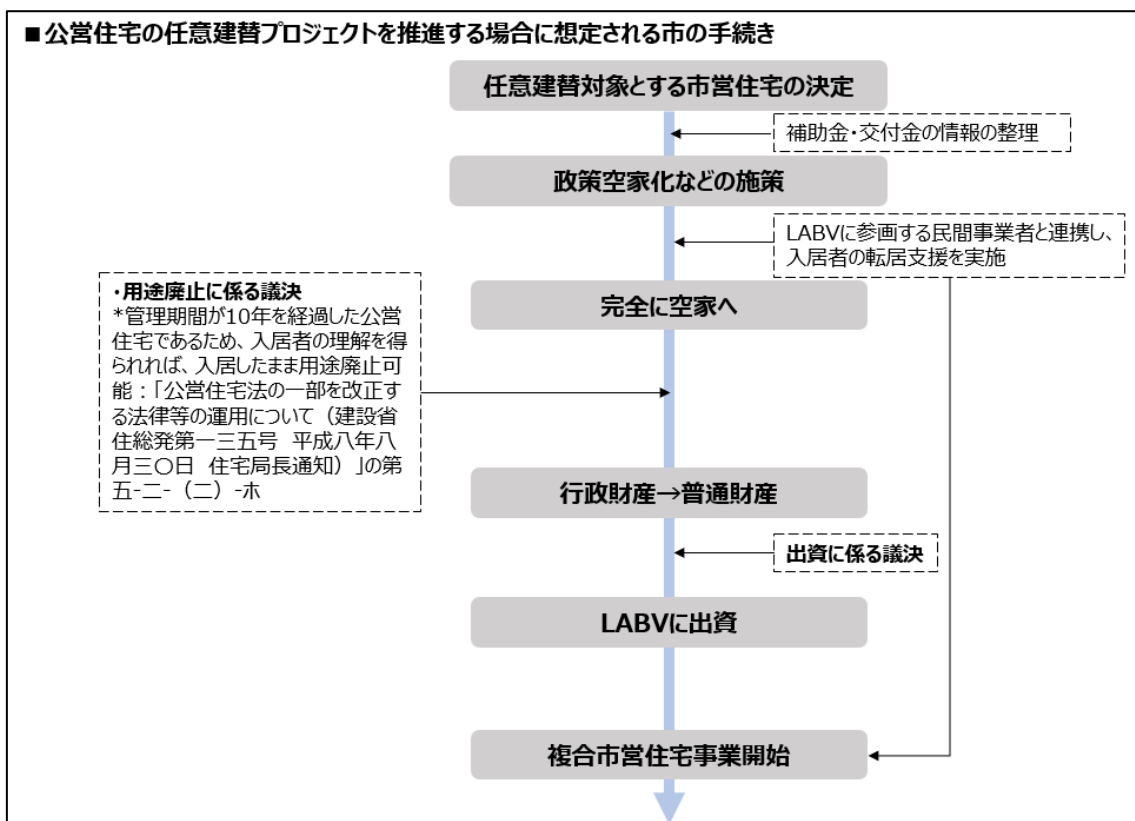


図 144 公営住宅の LABV プロジェクトを推進する場合に想定される市の手続き

事業化に際しては次項で言及するように、明確な官民の役割分担を設定することが重要となることから、並行して基本構想の策定も進めることが望ましい。

基本構想策定においては、事業のビジョンと公的不動産の利活用に関する目的を明確に定めることで、出資する対象不動産を利活用した事業内容に関する取り決めや、官民の役割分担を明確に設定することを目的とする。

この時に策定する基本構想をベースに、その後の事業者選定に向けた要求水準書等の公募資料を作成することを想定していることから、次年度の整理が重要であると考えられる。

5-2 今後の事業化に向けたスケジュール

今後の事業化に向けたスケジュール（想定）を以下に示す。



図 145 今後の想定スケジュール
各項目で実施する内容に関しては以下図に示す通りである。

■ LABV組成までのフロー（出資のタイミングは要検討）

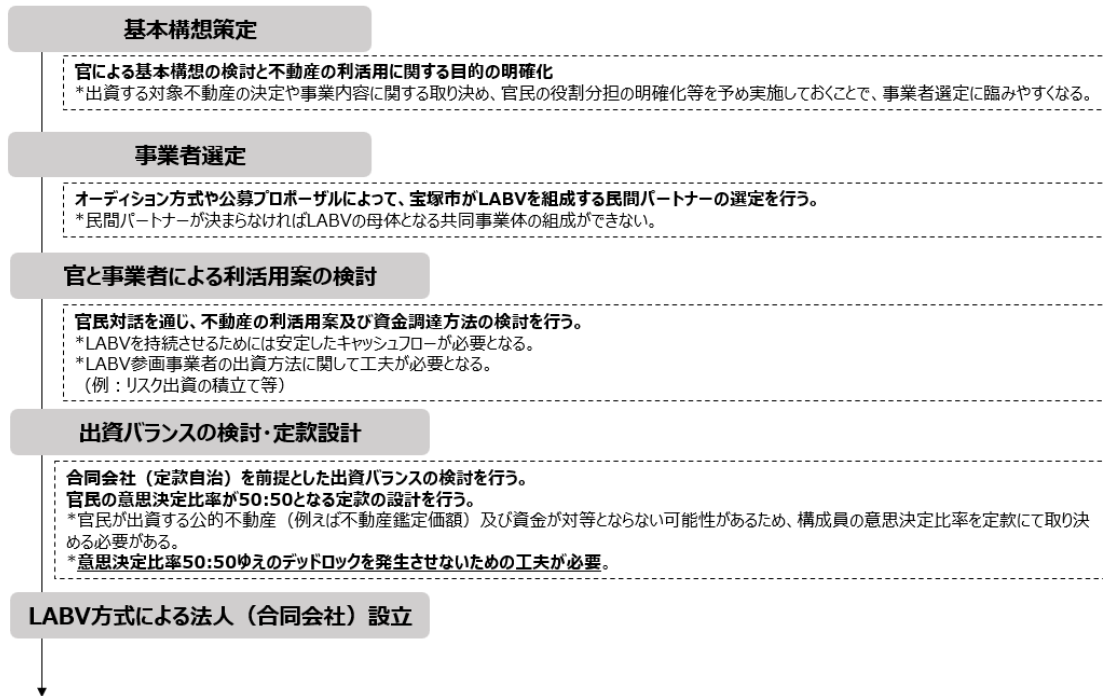


図 146 今後の想定スケジュールにおけるマイルストーン

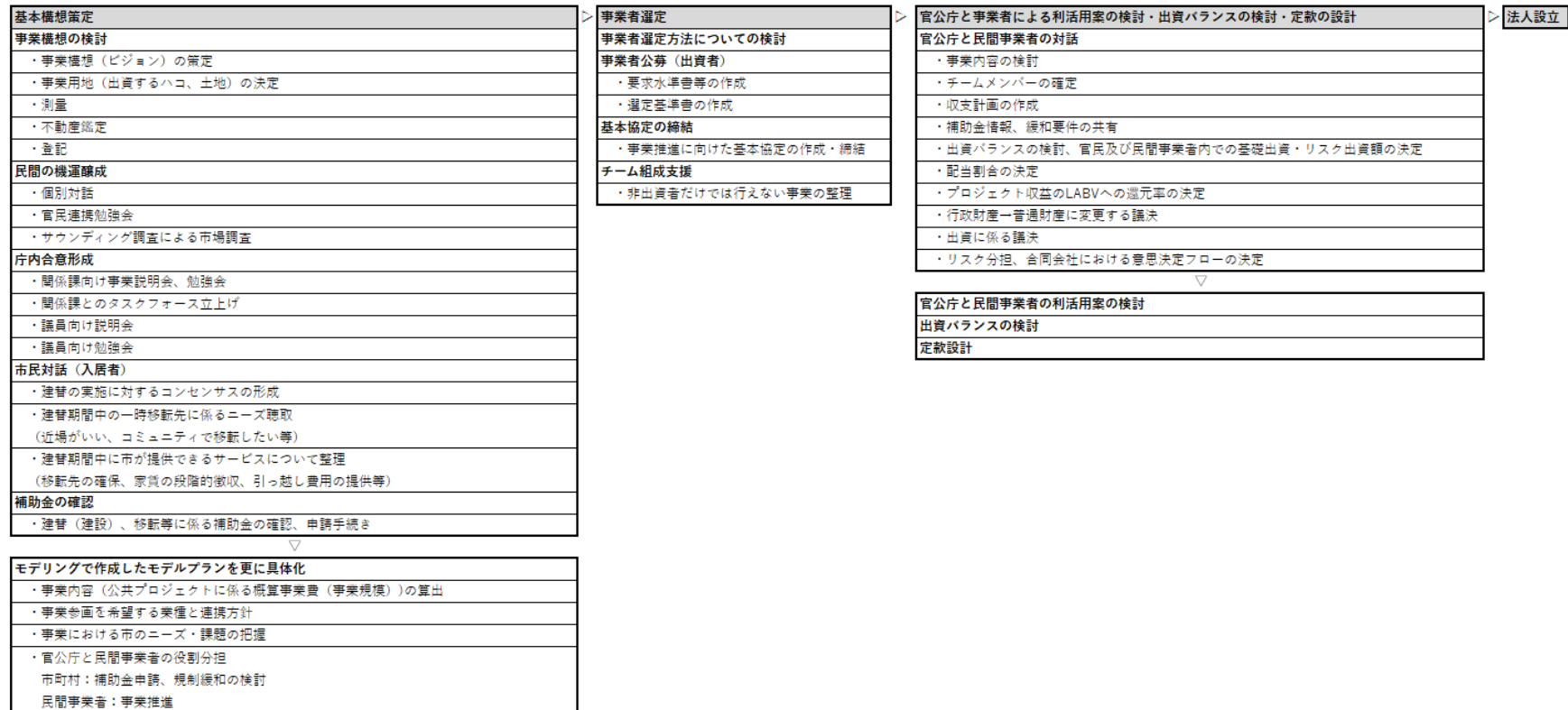


図 147 法人設立に至るまでの主な取組項目

5-3 他の自治体等への横展開にあたっての条件や課題

全国的にも事例の少ない LABV を事業推進するにあたって、庁内合意形成は大きな課題となり得る。他の自治体等へ横展開するにあたっても同様の課題が発生することが見込まれることから、以下にその解決に資する解決案を示す。

表 44 庁内合意形成に向けた課題と解決策案

課題	解決策案
LABV 関連の担当部署の設定	出資する公的不動産を所管する部署、財政や企画等事業の構想に関わる部署によるタスクフォースの設立
事業に関する自治体側の機運醸成	官民連携勉強会の開催
民間事業者パートナーの決定	基本構想の策定とそれに則った要求水準等の公募資料の作成
土地建物を出資する場合に LABV に課税される固定資産税に係る対応	市から LABV に支払う賃借料等への上乗せ
財産区分の変更と現物出資時の議決	議会・市民・入居者等との対話や勉強会の実施
民間事業者の機運醸成	市側の規制緩和、補助金申請等
具体的な事業内容の検討	官民対話を通じ、それぞれで推進したいプロジェクトと役割分担の明確化
公営住宅の建替や建設を予定していない（例えば全て借上げである等）自治体において、LABV によって公営住宅整備事業を推進する必要性がない	公営住宅に限らず、様々な事業において LABV による事業推進を検討することができることから、汎用性の高い柔軟な官民連携スキームと位置付ける

また、兵庫県内の他の自治体に対し、本調査結果に関するヒアリングを実施したところ、LABV による事業推進に対し、肯定的な意見が得られた反面、懸念の声が上がった。

具体的には、上述の庁内合意形成に向けた課題以外に、以下のような意見が得られた。

表 44 他自治体ヒアリングを通じて得られた条件や課題

課題
国費を用いて整備した施設に係る補助金の返還義務
整備して間もない施設については、施設に係る法律上の制約により出資ができない可能性があるが、老朽化が進む施設を多く所有する自治体においては比較的導入検討の可能性がある
出資の際に施設を手放すということは、公営住宅のストックの観点での精査が必須となるため、他課との合意形成の必要性が発生
民間を事業参画させやすい事業用地の選定と出資対象施設のバランス
行政主導での事業推進よりも民間提案としての事業参画の方が、自治体として事業参画しやすい