



2026年7月7日（火）
「第1回PPP/PFI推進に係る
実務者向けセミナー」

貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業

貝塚市総合政策部行財政管理課参事
兼公共施設マネジメント室長

七野 司

貝塚市の概要

大阪府 貝塚市 KAIZUKA CITY

人口： 80,212人 (R8.4.1現在)

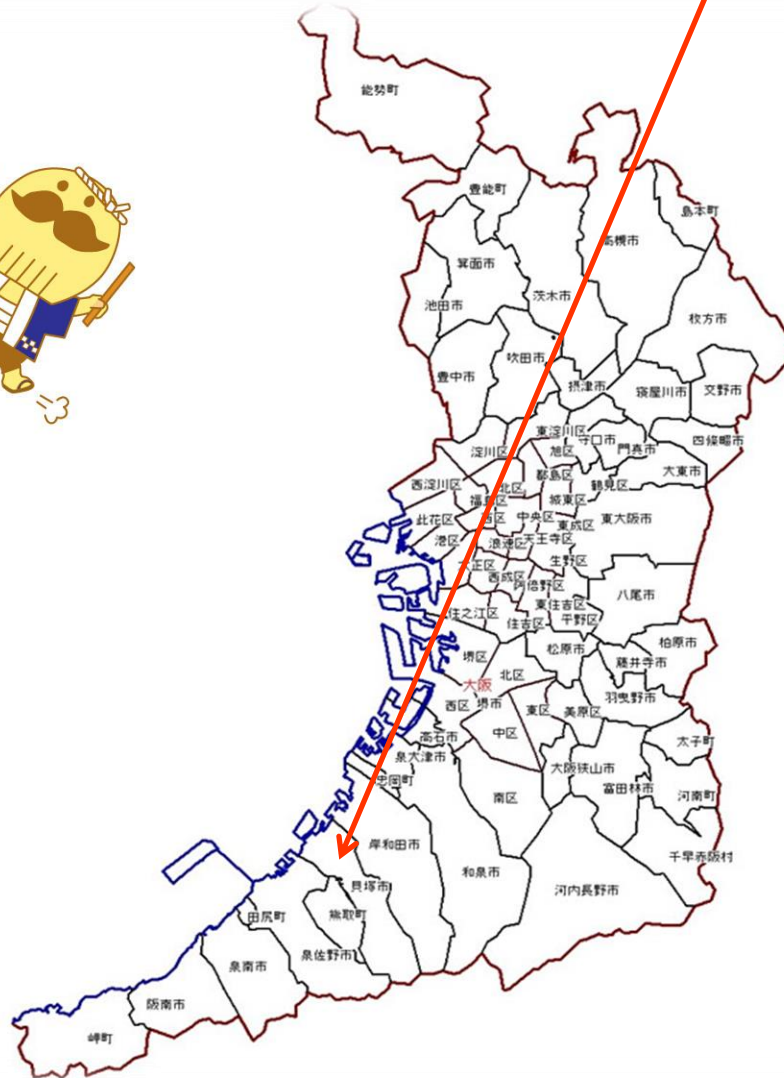
世帯数： 38,917世帯 (R8.4.1現在)

面積： 43.93km²

職員数： 1,038人 (R7.4.1現在)

決算状況 (令和7年度)

歳出決算額： 約378億円

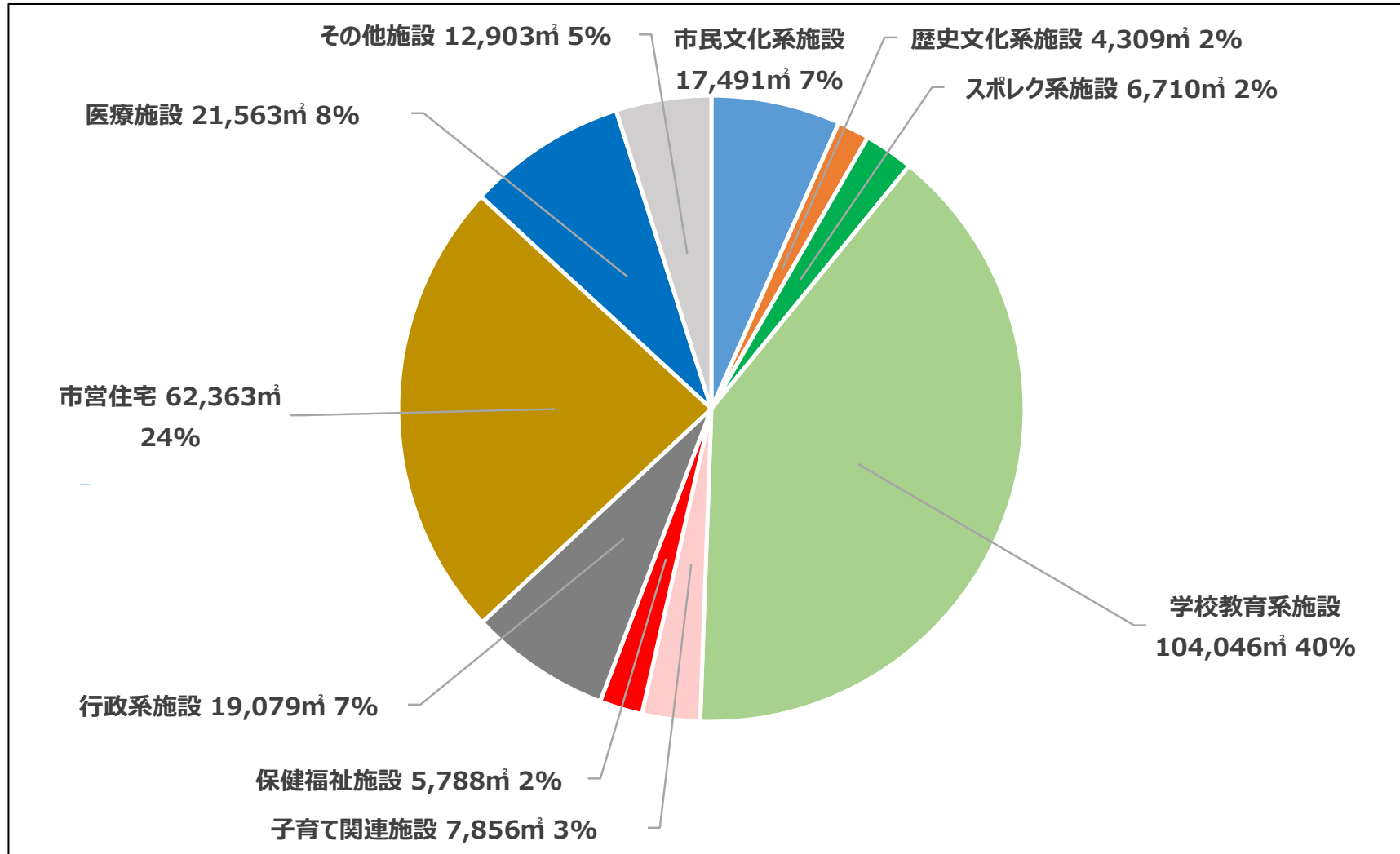


大阪府



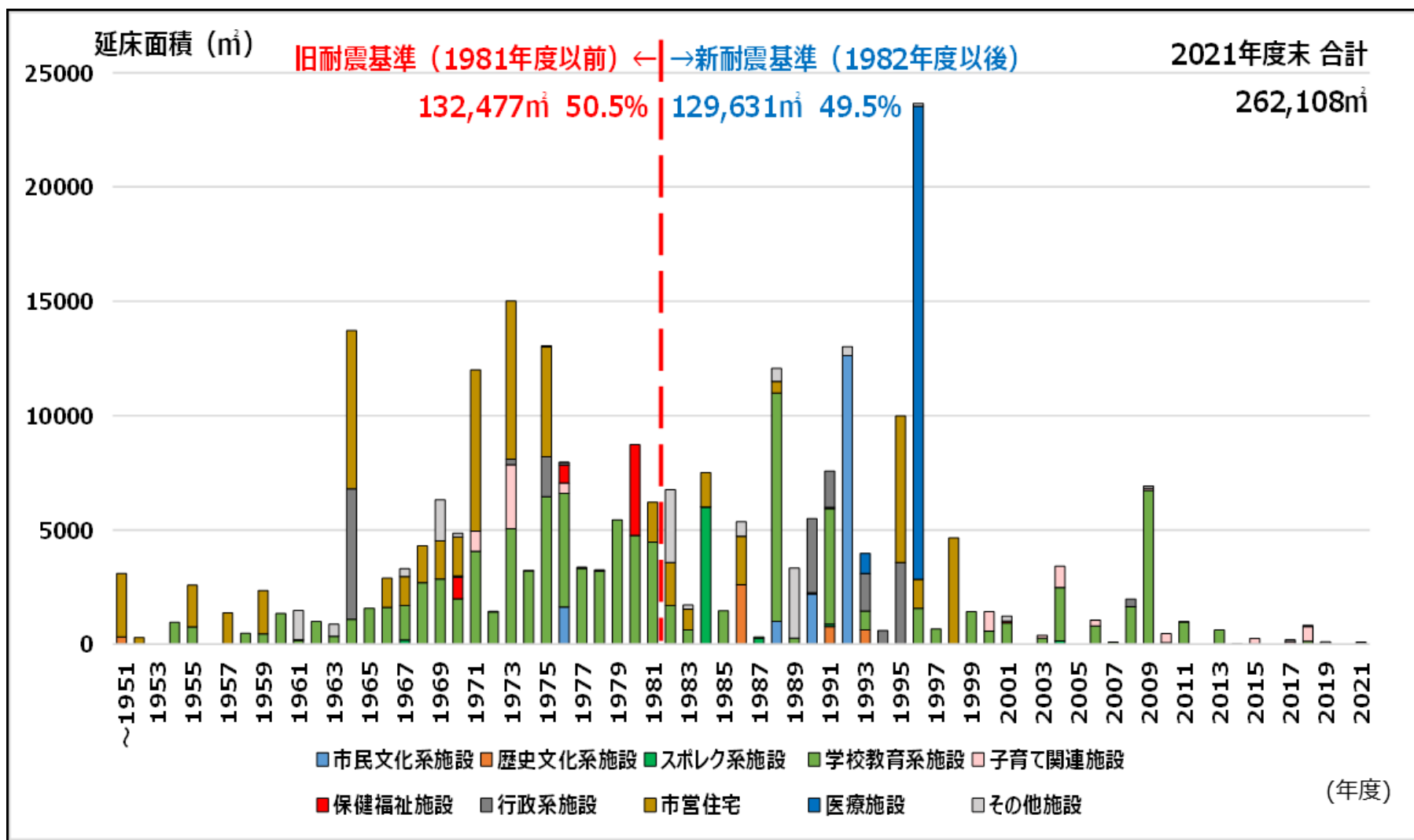
貝塚市所有公共建築物の延べ床面積内訳

○公共建築物のうち、学校教育系施設は約40%、市営住宅は約24%を占めます。



貝塚市所有公共建築物の年度別整備延べ床面積

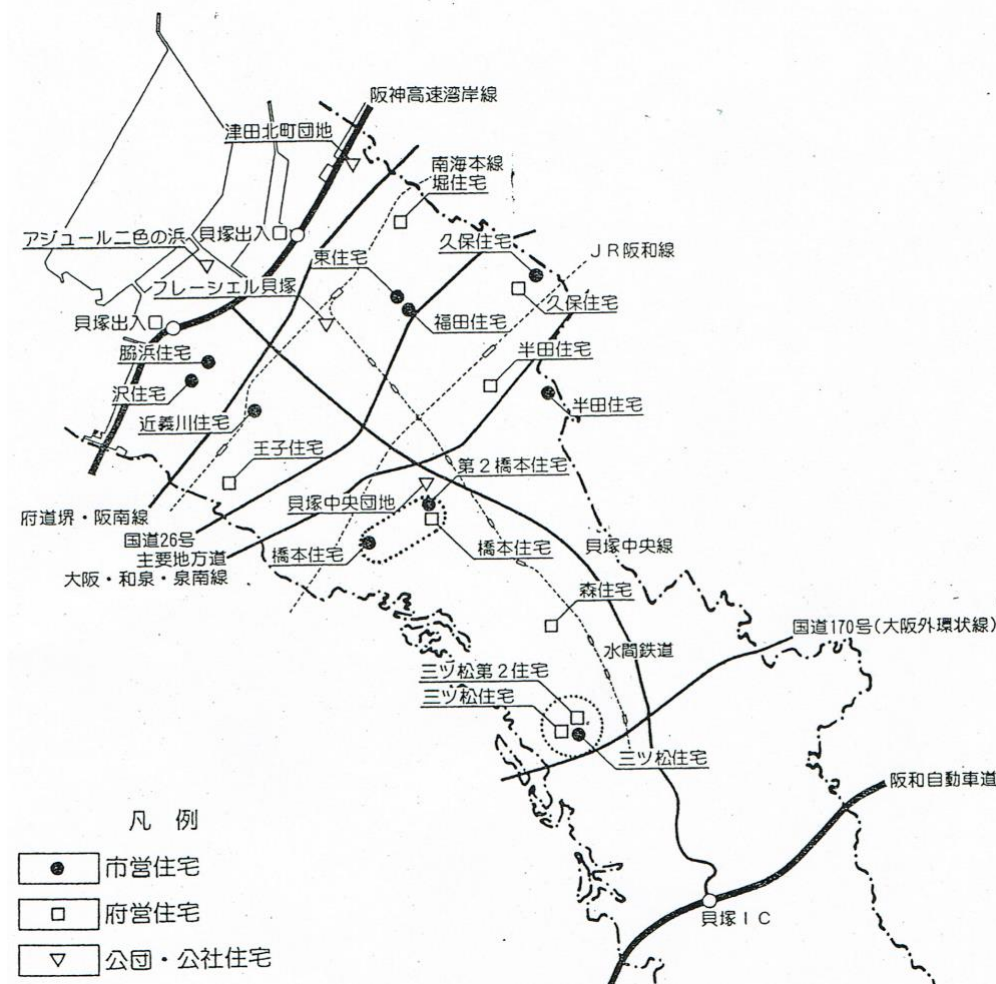
○建築年代別には、旧耐震基準以前の施設の面積が半数程度を占めるほか、1990年代の施設の面積が多く、今後、1990年代の建築物が大規模修繕、更新時期を迎えます。



市営住宅の有効活用による官民連携事業

貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業

貝塚市公営住宅プロット図



貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業

< 市営住宅における現状 >

- 市が保有する市営住宅の供給戸数が増大
- 老朽化の著しい木造市営住宅が約500戸現存している



< 市営住宅における課題 >

- 市営住宅の総量をどのように適正に維持していくか
- 市営住宅サービスをどのように維持していくか
- 今後の社会動向に沿ったまちづくりをどう進めていくか

これらの課題を解決する公共事業の検討と実施が急務

貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業

「貝塚市の抱える公営住宅課題をPPP／PFI導入により解消する実現性調査」

貝塚市には、築50年超の市営木造住宅が500戸超残っており、その多くには高齢者が点在し独居している。これら木造住宅を除却し、周辺地域を含むまちの再生が急務となっているが、コミュニティの維持が困難となる等、現入居者の移転先の確保が困難を極め、頓挫している。これを解決するにあたり、民間事業者(デベロッパー)のノウハウに加え民間賃貸住宅・アパートを活用した官民連携事業スキームについて検討する。

①公営住宅入居者に関する調査

- ・入居者の属性(年齢、性別、健康、コミュニティの状況)
- ・福祉ニーズ
- ・周辺地域のコミュニティの状況
- ・意向(転居の条件)



②公営住宅敷地の不動産価値に関する調査

- ・制度課題(補助金制度等)の整理
- ・契約条件(家賃)
- ・公営住宅に求める今後の役割
- ・近隣住民の意識



貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業

③国内外先進事例調査

- ・借上げ、家賃低廉化支援、PPP/PFI(例:地優賃、サ高住)



④官民のリスク分担

- 家賃滞納、紛争処理、管理のあり方、不動産所有、事業資金



⑤地域別の実現可能な制度設計

- (契約形態やファイナンスを含む)



⑥民間空家・空アパートに関する調査

- ・戸数、建物状況(築年数、構造、部屋割り、耐震性能、バリアフリー水準等)
- ・周辺地域の契約条件(家賃、敷金)
- ・オーナーの意向・条件
- ・住宅市場の動向



⑦課題の共通認識と合意形成の仕組み(ありがたい姿)

- ・市、入居者、民間事業者、民間賃貸住宅オーナー等による新たな解決手法(例: PPP/PFI(BOT)、借上げ、家賃低廉化支援)
- ・民の提案による市営住宅跡地の新たなまちづくりと、公営住宅の整備(賃貸住宅の活用を含む)のための資金確保
- ・現入居者の転居先に民間賃貸住宅を利用することで、市は所有施設を削減でき、民間開発のための余剰地をより産出できる
- ・中層住宅のリノベーション

貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業

貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業 実施方針

事業目的

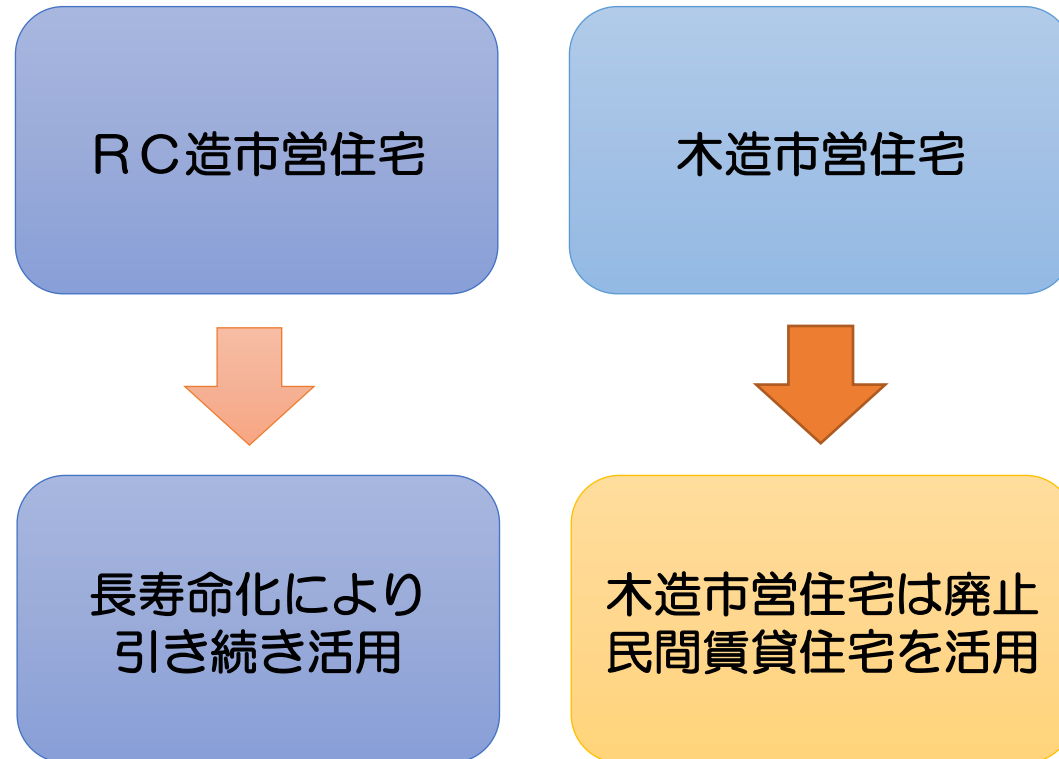
本事業は、市民の生活と安全を保障するために、老朽化が著しい市営木造住宅を廃止していくうえで、民間の企画力、開発力、資産運用、資金調達等を活用することにより、従来の手法よりも高質な公共サービスの基盤整備及び提供、さらには市の将来の財政負担の軽減を図ることを目的とする。

事業内容

- (ア) 民間住宅資産の市営住宅としての活用
- (イ) 木造住宅の解体・撤去
- (ウ) 本事業により生まれる余剰地の事業用定期借地権等による活用
- ~~(エ) 新市営住宅の設計・建設・維持管理~~
- (オ) 既存RC市営住宅の改修・維持管理

貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業

RC構造の住宅は更新/修繕等で長寿命化を施し活用
木造住宅については廃止し入居者は近隣の民間賃貸住宅へ転居



木造住宅を廃止することによる市営住宅の総量削減を実現
民間賃貸住宅を活用することによる維持管理コストの削減を実現

民間賃貸住宅を有効活用した官民連携事業



③解体撤去した木造市営住宅跡地の活用

- 民間事業者による余剰地の有効活用。
- 余剰地活用により生まれる収益は借上市営住宅の家賃補助に充当。

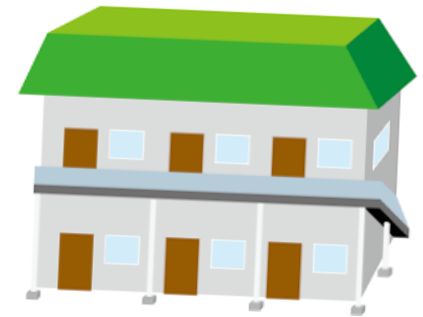
①市営脇浜住宅団地（RC造）の改修事業

- 入居者の利用ニーズに合ったタイプを適量改修。
- 10年の事業期間で改修と維持管理を実施。



②虫食状の老朽戸建住宅

- 老朽化した木造平屋建の市営住宅の解体撤去。



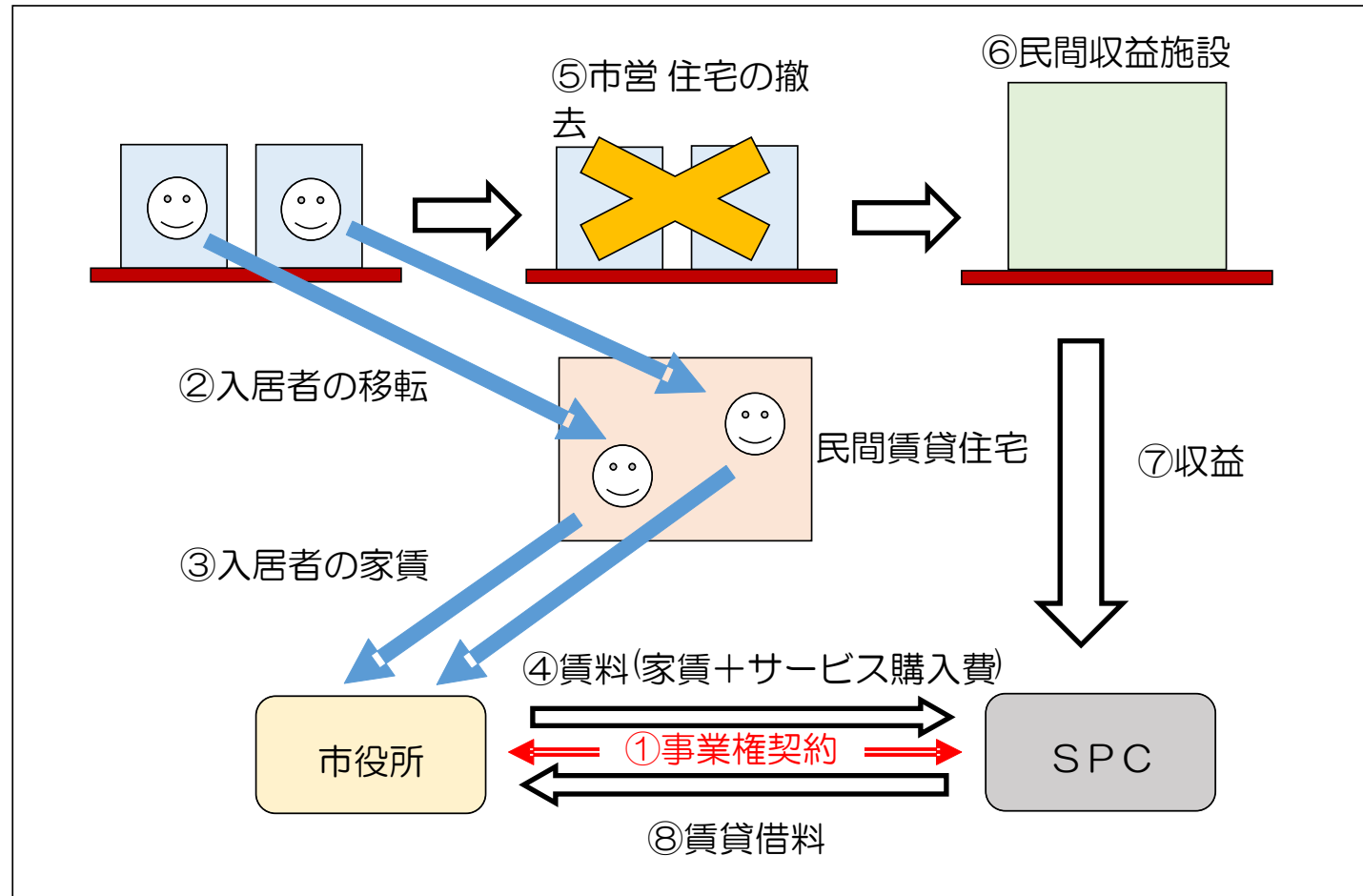
①入居者の移転交渉支援業務

- 市内の民間賃貸住宅を借上市営住宅として活用。
- 入居者の転居先は脇浜市営住宅（RC造）も活用。

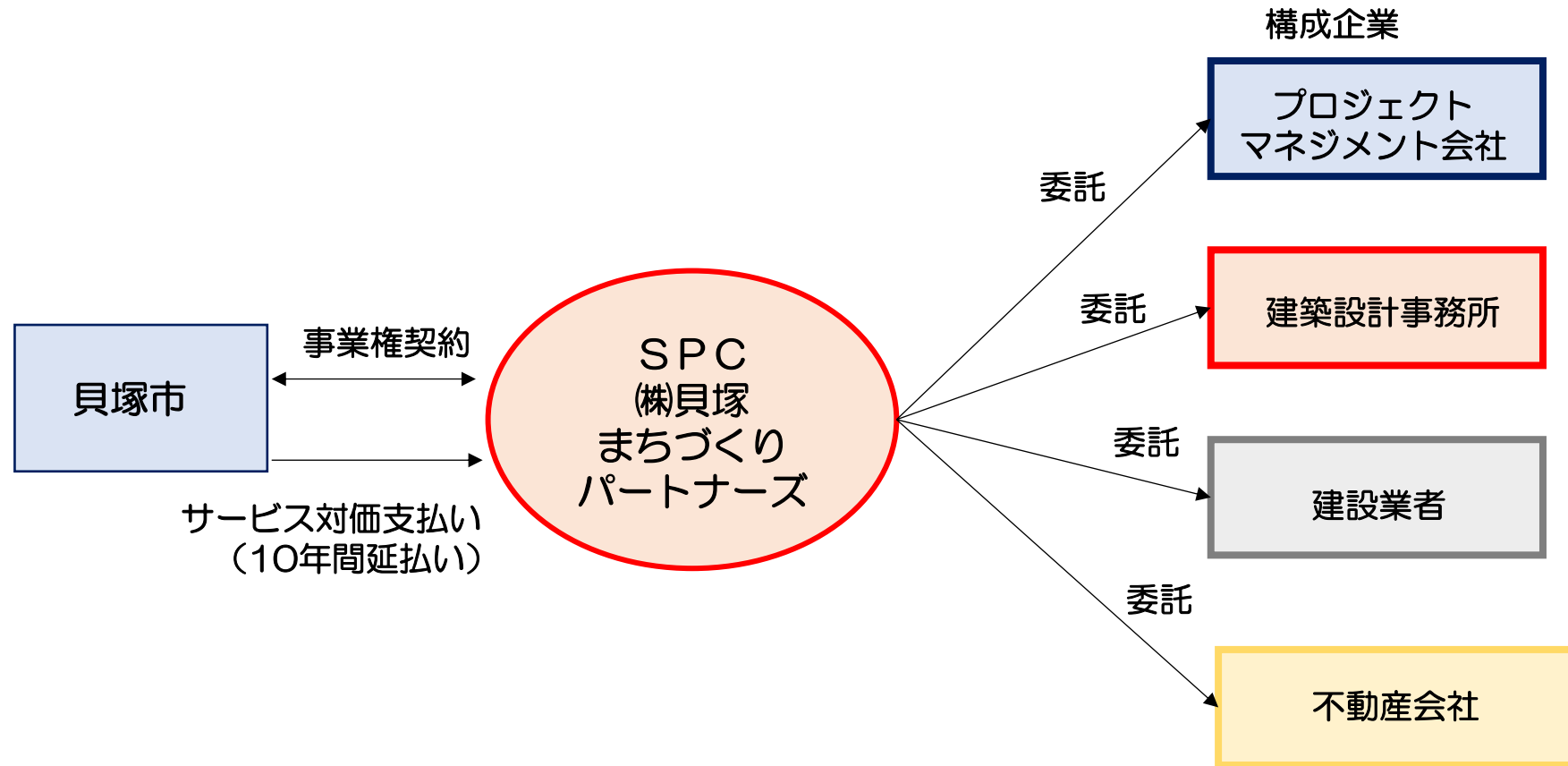
事業スケジュール

H28年11月	実施方針の公表
H29年7月末ごろ	特定事業の選定及び公表
H29年7月末ごろ	募集要項等の公表
H29年12月議会	債務負担行為の議決
H30年3月末	事業契約の締結

貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業



貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業



2018年3月 株式会社貝塚まちづくりパートナーズと契約締結
契約期間は10年間

貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業

新・公民連携最前線

PPPまちづくり

記事検索



TOP

特集

自治体トップが語る

キーパーソン登場

事例研究

コラム

TOP > ニュース・レポート > ニュース

ニュース

▶ 記事一覧

事業者からの借地料で民間住宅を借りて市営に、大阪府貝塚市の新型PFI

真部 保良

【2016.12.9】

おすすめ 70

シェア

ブックマーク

0

ツイート

印刷

大阪府貝塚市は、老朽化した市営団地対策と周辺地域の再生を兼ねたPFIを実施する。市営木造住宅を撤去した後の余剰地を民間事業者が活用しながら、その借地料で既存の民間住宅などを賃借することによって市営住宅を確保するという手法は、きわめて珍しい。12月14日に民間事業者向けの説



(引用)「新・公民連携最前線」
<https://project.nikkeibp.co.jp/atclppp/PPP/news/120700111/>

貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業

脇浜団地住宅

大規模改修工事とEV棟の増築



貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業

脇浜団地住宅

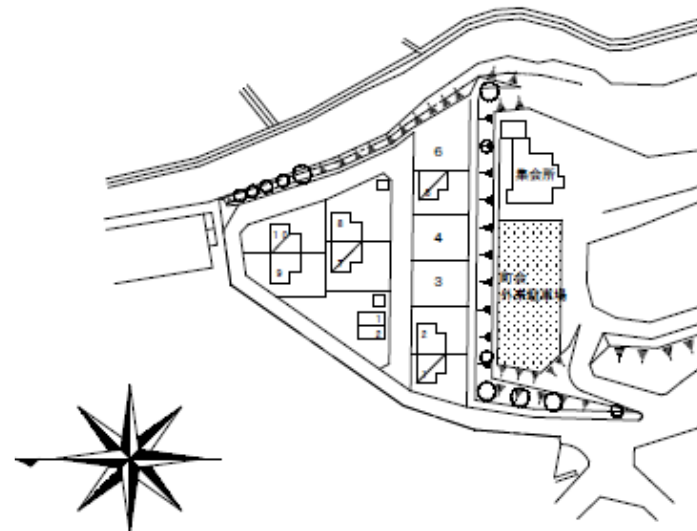
大規模改修工事とEV棟の増築



貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業

半田団地住宅

2018年9月台風21号による市営木造住宅の被害

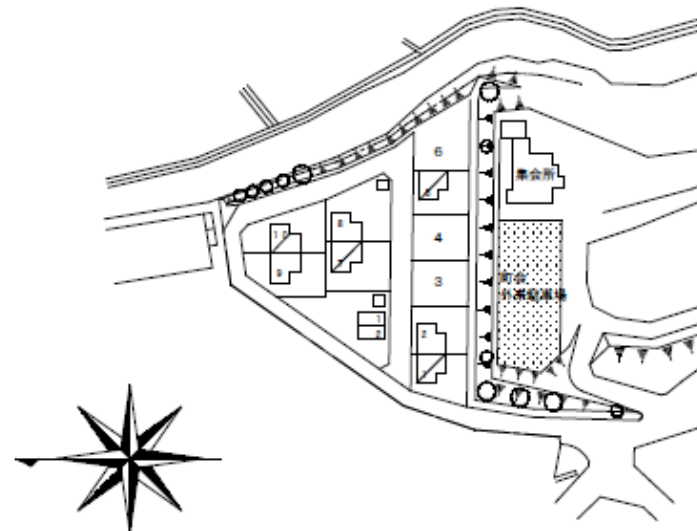


貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業

半田団地住宅

福祉事業者による跡地活用

- 建築基準法43条但し書きの許可が必要
- 解体撤去工事に会わせて道路拡幅し工事期間短縮

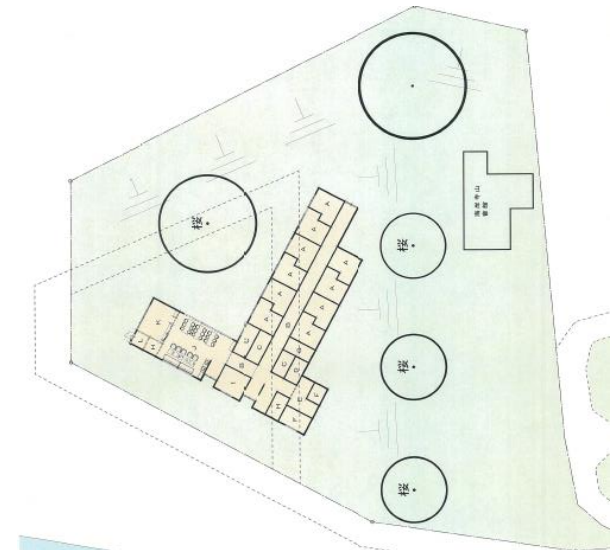


貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業

半田団地住宅

福祉事業者による跡地活用

- 市街化調整区域での開発行為
→社会福祉施設の建設

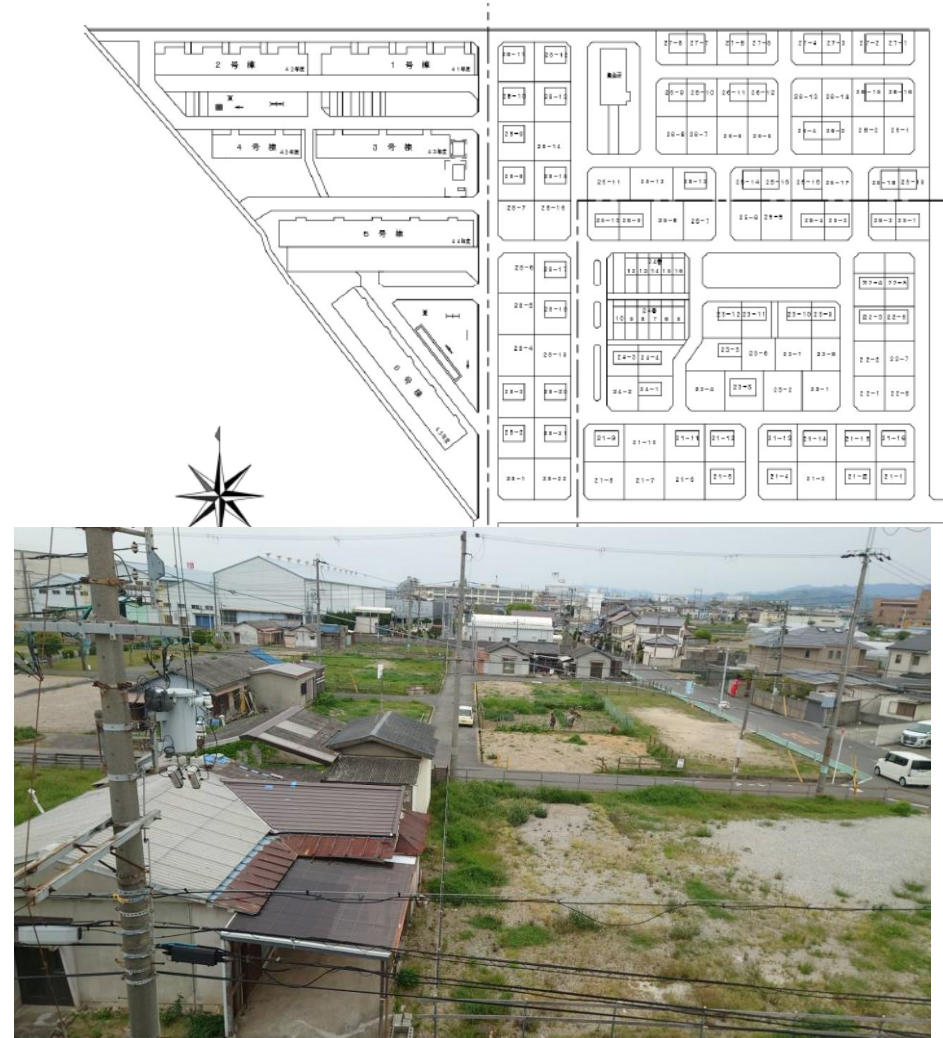


貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業

脇浜団地住宅

SPCの新たな提案
による跡地活用

- 募集停止中のRC造住宅改修工事後の空き室
- 隣地の木造住宅入居者全員がRC造空き室へ移転
- 跡地活用についてSPCが新たな提案、方向性の協議



泉州地域のこれまでの広域・官民連携の取組みについて

泉州地域内での既存の取組

	泉大津	高石	忠岡	和泉	岸和田	貝塚	泉佐野	泉南	阪南	熊取	田尻	岬
群マネ	泉州地域市町における広域連携と官民連携を組み合わせた公共施設マネジメントスキーム構築事業（群マネ）											
	ド ラ レ コ 協 定											
	道路・公園包括						道路・河川包括					
その他	令和7年度 「広域連携による改修・建替を含む公営住宅の維持管理業務包括委託における官民連携手法導入可能性調査」					令和5年 「GX実現に向けた広域連携による公共施設マネジメントを地元事業者主体で実施するための官民連携スキーム構築調査」						
	令和7年 「広域連携による改修・建替を含む公営住宅の維持管理業務包括委託における官民連携手法導入可能性調査」					令和7年 「広域連携による改修・建替を含む公営住宅の維持管理業務包括委託における官民連携手法導入可能性調査」					令和7年 「広域連携による改修・建替を含む公営住宅の維持管理業務包括委託における官民連携手法導入可能性調査」	

※詳細は次ページ以降に紹介。

令和7年度先導的官民連携支援事業

【先導的官民連携支援事業】

別紙2

採択先自治体及び調査概要一覧（1/3）

テーマ①：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（6件）

調査主体	都道府県	調査名	調査概要	支援類型
三笠市	北海道	豪雪地帯のまちづくりにおける先導的な ロールモデル構築調査	業務業務発注規模の確保による、地元企業の維持・存続を目的とし、インフラ包括管理導入（冬季の除雪と下記の除草）実現可能性調査。及び収益をインフラ管理や地域に還元する為の公有地利活用方針検討。	イ型
幕別町	北海道	性能規路包括事業(道路+公園)の 支援システム検討	道路メンテナンスの包括的民間委託において、受託業者によって異なる対応基準を官民相互の共通した基準に統一し性能規定化を行うための情報整備を行うもの。	ロ型
多摩市	東京都	多摩ニュータウンを抱える道路及び公園施設の 包括管理導入可能性調査業務委託	道路及び公園施設の維持管理等の複数業務を包括的民間委託に関して導入可能性調査を行うもので、特に街路樹診断も含めた植栽管理について官民連携の検討を行うもの。	イ型
亀山市	三重県	亀山市インフラメンテナンス人材育成・仕事 魅力向上検討調査	道路・河川の維持管理業務について、包括的民間委託を推進するにあたり、その仕組み及び、データ連携・情報共有プラットフォーム等DX技術を用いた現在維持管理業務を担当する職員のノウハウと民間事業者のノウハウの相互共有の仕組みを検討するもの。	イ型
貝塚市	大阪府	広域連携による改修・建替を含む公営住宅の 維持管理業務包括委託における 官民連携手法導入可能性調査	泉州地域の市町が連携し、広域連携による公営住宅の改修・建替を含む維持管理業務の一括発注を官民連携事業によって行う可能性調査を行うもの。	イ型
和歌山市	和歌山県	SAR衛星およびAI技術を活用したインフラ メンテナンス包括的民間委託導入可能性調査	道路、河川、上下水等の重要インフラのSAR衛星による解析やMMS等を活用した点検業務の効率化、AIによるコールセンターでの受付業務の省力化、住民意見の集約分析などを対象とした包括的民間委託の導入可能性調査を行うもの。	イ型

(引用)「国土交通省」
<https://www.mlit.go.jp/report/pre-ss/content/001881272.pdf>

令和7年度先導的官民連携支援事業

◆ 公営住宅における広域連携

業 務 名	市 町 名	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	合 計
		岸和田市	泉大津市	貝塚市	泉佐野市	和泉市	高石市	泉南市	阪南市	忠岡町	熊取町	田尻町	岬町	
改修・建替を含む公営住宅の維持管理業務			○	○			○	○				○	○	6市町

テーマ1：公営住宅の更新や維持管理における空き住戸の増加、老朽化及び技術職員不足への対策も踏まえた効率的な広域・官民連携スキームの調査・構築

※公営住宅の更新（改修・集約建替等）や維持管理（法定点検・修繕等）について効率的で効果的な実効性のある手法（コンセッション・PPP/PFI手法）を検討し、対象自治体間で連携・展開できる官民連携スキームの調査、検討及び構築

テーマ2：広域・官民連携手法を用いて公営住宅に関する様々なコスト縮減・事務量軽減を実現させる持続可能な組織体の構築・実装に向けた調査・検討

テーマ3：事業者の事業参画促進に向けた調査・検討



国土交通省の先導的官民連携支援事業を通して、将来の社会構造を見据えた全国的なモデルとなる公営住宅の維持管理手法等を検討

令和7年度先導的官民連携支援事業

▶ 泉州地域6市町における公営住宅関連業務についての課題

課題	詳細
公営住宅関連業務に従事する職員確保（特に技術系職員）が困難	<ul style="list-style-type: none">・小規模自治体においては、非常に限られた人員で幅広い公営住宅関連業務で実施している。・公営住宅の修繕や整備関係業務を担う技術系職員数が限られている。公営住宅以外の業務を兼務している職員も多い。
外部委託の導入が進んでいない	<ul style="list-style-type: none">・公営住宅の建替・維持管理業務におけるPFI事業や指定管理制度について、特に小規模な自治体単独では導入のハードルが高く、また事業規模が小さいためスケールメリットが働きのにくい。・公営住宅事業においては、低所得者に低廉な家賃で住宅を提供するという事業の性質上、入居者選定や家賃決定において他の公営住宅との均衡が必要なことや事業採算性が低い。



公営住宅事業の維持管理業務の事業性を広域・官民連携にて実施することで事業の確保を検討

令和7年度先導的官民連携支援事業

【効率的な広域・官民連携スキームの調査、検討及び構築】

- 公営住宅の更新・維持管理を、自治体単独で行う形態と複数自治体による広域連携する形態を比較した。
【広域で連携する手法の比較検討（一部抜粋）】

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

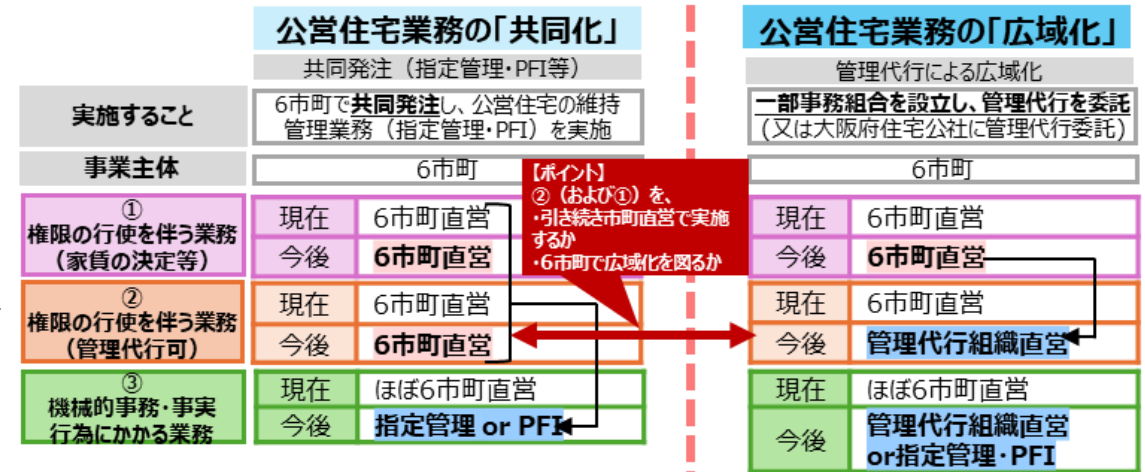
【持続可能な組織体の構築・実装に向けた調査・検討】

- 公営住宅法の規定を踏まえ、公営住宅の事業主体及び管理代行制度の要件、管理代行や指定管理制度により委託可能な業務範囲について整理を行った。
【公営住宅の事業主体の検討（一部抜粋）】

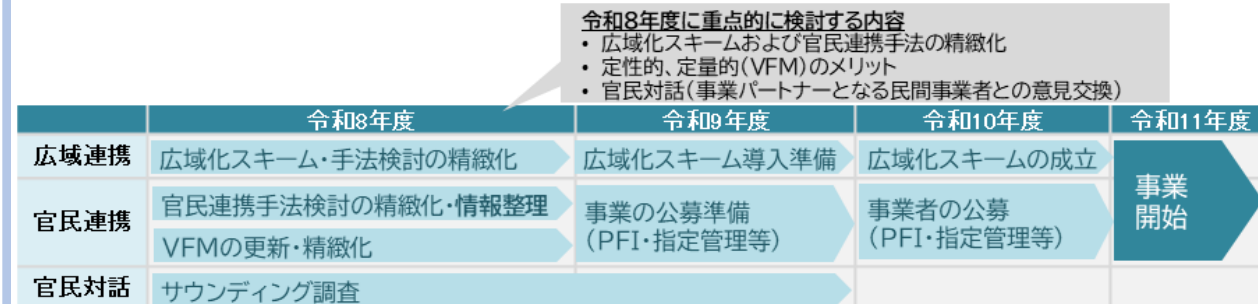
事業主体	概要	課題等
泉州地域6市町	引き続き6市町が事業主体	引き続き業務が市町に残る
一部事務組合へ移管・集約化	一部事務組合を設立し、公営住宅を移管し事業主体となる	組合の設立・運営コスト必要 現時点で同様の事例はない
大阪府に移管	大阪府に移管し、府が事業主体	府への移管は非現実的
官民連携組織に移管	官民連携組織を設立し、公営住宅を移管し事業主体となる	現行公営住宅法上は不可

【実装に向けたアクションプラン】

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



【今後のスケジュール案】



令和8年度 国土交通省 先導的官民連携支援事業の採択について

【先導的官民連携支援事業】

別紙2

採択先自治体及び調査概要一覧（1/3）

テーマ①：持続可能なインフラマネジメントの実現（9件）

調査主体	都道府県	調査名	調査概要	支援類型
室蘭市	北海道	積雪寒冷地の同一規格舗装点検データ共有と人の群マネによる包括的民間委託導入可能性調査	積雪寒冷地の道路維持管理に対し、大学を事務局とする産官学プラットフォームの下で、複数自治体・事業者が、同一規格の点検データの連携と人の群マネによるノウハウ共有を行う運営の仕組みを検討する。	イ型
前橋市	群馬県	差分解析を活用した4巡目橋梁定期点検の高度化・効率化と長期包括的民間委託導入可能性調査	橋梁の定期点検において、360°動画から三次元点群モデルを作成し、AI画像診断による差分解析から損傷程度を評価することで、メリハリをつけた定期点検手法の検討や、設計や工事も包括した民間委託を検討するもの。	イ型
片品村	群馬県	片品村中心エリアの公共施設・観光拠点の一体的再整備に向けたPPP・PFI等導入可能性調査	道の駅と役場庁舎をはじめとした公共施設を一体で捉え、将来像に即した公共施設ストックの適正化による再整備と、行政・文化・観光・防災の複数分野の施設群を一体でマネジメント（群マネ）することで、更新・運営・維持管理の横断最適化を図るにあたり、官民連携の活用可能性を検討するもの。	イ型
静岡県	静岡県	コンセッションを活用した有料道路事業に関する調査	有料道路の管理運営についてコンセッション等の官民連携事業の導入可能性を検討し、加えて、一般自動車道の管理運営や、有料道路に接続する県管理道路の維持管理、沿線の公園施設、高架下の駐車場等の整備・管理についても一体的に検討する。	イ型
北名古屋市	愛知県	沖村西部調整池底部有効活用を牽引事業とした官民連携事業導入可能性調査	非常時以外遊休化する調整池底部活用と隣接都市公園のP-PFIを組み合わせ、一体的な利活用事業（スポーツ・レクリエーション施設）及び周辺付帯施設、他のスポーツ施設や都市公園の管理の包括的導入を検討を行うもの。	イ型
貝塚市	大阪府	泉州地域におけるインフラ維持管理体制構築に向けた調査	泉州地域の12市町において、道路・公園・下水道分野における各種施設の維持管理事業に関わる広域連携体制構築と包括事業発注に関して検討を行うもので、事業スキームや先端技術を活用した場合の効果の算出を行う。	イ型
貝塚市	大阪府	公営住宅の維持管理・運営に係る広域型官民連携事業スキーム検討調査	泉州地域の市町が、広域連携による公営住宅の改修・建替を含む維持管理業務の一括発注を官民連携事業によって行う可能性調査を行うもので、昨年度の調査に引き続き、広域型官民連携手法の検討の精緻化・情報整理やVFMの更新・精緻化を行う。	ロ型
豊能町	大阪府	官産民学「共創の場形成」による地域協働型維持管理体制の構築可能性調査	行政単独での解決が困難なインフラ維持管理に対し、行政・企業・住民・大学による共創の場を設定することで持続可能なインフラ維持管理体制を構築し、道路・河川・公園の包括的民間委託を検討するもの。	イ型
宝塚市	兵庫県	「設計・運営先行選定型サービスプロバイター方式」による複数・多分野施設の包括整備・エリア一体経営手法検討調査	市庁舎、スポーツ施設、公園、河川敷、公民館などが集積する「シビックゾーン（市役所周辺エリア）」の施設群を、PFI手法による複数・多分野施設の包括整備及びエリア一体経営への転換を目指す取組で、設計事業者と運営事業者を先行して選定する事業スキームの検討や事業者の機運醸成に資するインセンティブの設定等を行うもの。	イ型

【群マネ】

泉州地域におけるインフラ維持管理体制構築に向けた調査

調査費：15,190（千円）（全額補助）

【公営住宅】

公営住宅の維持管理・運営に係る広域型官民連携事業スキーム検討調査

調査費：16,205（千円）（全額補助）

ご清聴ありがとうございました

〒597-8585

大阪府貝塚市畠中1丁目17番1号

貝塚市総合政策部公共施設マネジメント室

電話:072-433-7213(直通)

E-mail: zaisei-s@city.kaizuka.lg.jp