

第3章 事業スキーム案の整理

3-1. 民間活用のメリット抽出

○既往の公営住宅等（地域優良賃貸住宅を含む）の建替事業におけるPFI事業の事例等から、以下のような民間事業者を活用するメリットが挙げられる。

メリット①：事業実施に係るマンパワーの削減

- 設計・建設工事に民間事業者を活用することで、庁内業務負担の軽減につながる。
- コンサルタント等をアドバイザーとして選定することで、担当職員の大きな負担がなく、民間事業者を選定することが可能となる。
- また、右記のように、建築部門職員が少ない中でPFI事業を実施した事例もある。

■アドバイザー選定による建築部門職員数が少ない地方公共団体でのPFI事業実施

●町営緑ヶ丘住宅PFI事業

大阪府岬町：建築部門職員数 4 人

●ショッピングセンターメイン用地における定住促進住宅整備事業（地域優良賃貸住宅）

佐賀県みやき町：建築部門職員数 4 人

●山北駅北側定住促進住宅整備事業（地域優良賃貸住宅）

神奈川県山北町：建築部門職員数 1 人

※建築部門職員数は平成 24 年度データ

メリット②：投資的経費の削減

- 事業条件の工夫により事業者間の競争環境をつくとともに、性能発注、設計・施工の一体的な発注とすることで、直接建設と比較して、事業費の軽減を実現することが可能となる。

■最低価格の事前公表による価格競争のコントロール（市営甲子園九番町団地第1期建替事業）

老朽化した市営住宅の建替事業の第1期事業（280 戸）を PFI 事業（BT 方式）により実施することにより、30%のコストダウンを実現。

●外観写真



●配置図



●落札価格

予定価格：約 39.1 億円 ➡ 実績：約 27.3 億円
（約 30%コストダウン）

資料：西宮市ホームページ

メリット③：地方公共団体負担額の軽減

■建替事業と余剰地処分との一体事業

- 建替えにより生じる余剰地を処分することにより、地方公共団体の事業費負担を軽減することが可能となる。立地によっては、地方公共団体の実質的な負担なしで建替えた事例もある。
- 民間事業者に残剰地の最適な位置・用途を含め提案を求めることや、「公営住宅整備＋余剰地活用」を一体事業とすることで、余剰地処分を促進する工夫をした事例もある。

■府営住宅建替と余剰地売却のセット事業、土地売却益を活用するための基金の整備(大阪府)

●大阪府での PFI 事業のスキーム

府営住宅建替と余剰地活用セットでの PFI 事業(BT 方式)を実施。府営住宅整備基金を条例に基づき設置し、余剰地売却益を府営住宅整備費の府単独費分に充当(府単独費なしで建替実施している例も多い)



●大阪府が実施した PFI 事業の落札結果例

件名	応募者数	① 府営住宅整備対価	② 活用用地対価	①-② 府負担額	VFM
1 大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト	3者	予定:約 9.8 億円 実績:約 7.7 億円 (約 22%コストダウン)	予定:約 3.7 億円 実績:約 5.6 億円	予定:約 6.1 億円 実績:約 2.1 億円 (約 66%コストダウン)	-9.0%
2 大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト	3者	予定:約 52.7 億円 実績:約 41.7 億円 (約 21%コストダウン)	予定:約 8.5 億円 実績:約 33.4 億円	予定:約 44.2 億円 実績:約 8.3 億円 (81%コストダウン)	-9.0%
3 大阪府営東大阪新上小阪住宅民活プロジェクト	2者	予定:約 32.3 億円 実績:約 26.3 億円 (約 19%コストダウン)	予定:約 9.2 億円 実績:約 16.7 億円	予定:約 23.1 億円 実績:約 9.6 億円 (約 59%コストダウン)	-6.0%
4 大阪府営豊中新千里東住宅民活プロジェクト	2者	予定:約 70.1 億円 実績:約 63.0 億円 (約 10%コストダウン)	予定:約 13.1 億円 実績:約 17.3 億円	予定:約 57.0 億円 実績:約 45.7 億円 (約 20%コストダウン)	-4.5%
5 大阪府営吹田藤白台住宅民活プロジェクト	1者	予定:約 78.4 億円 実績:約 76.9 億円 (約 2%コストダウン)	予定:約 11.0 億円 実績:約 11.0 億円	予定:約 67.4 億円 実績:約 65.8 億円 (約 2%コストダウン)	-5.4%
6 大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト	3者	予定:約 76.4 億円 実績:約 55.2 億円 (約 28%コストダウン)	予定:約 4.4 億円 実績:約 16.7 億円	予定:約 72.0 億円 実績:約 38.6 億円 (約 44%コストダウン)	-2.1%
7 大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクト	3者	予定:約 63.4 億円 実績:約 53.1 億円 (約 16%コストダウン)	予定:約 10.0 円 実績:約 26.8 円	予定:約 53.4 億円 実績:約 26.3 億円 (約 51%コストダウン)	-5.1%

※VFMは特定事業選定時。大阪府では落札結果に基づくVFMは公表していない。

■公営住宅の集約整備と余剰地活用のセット事業(新屋比内町市営住宅建替事業)

市営住宅5団地(計 278 戸)の1団地への集約建替(260 戸)と、付帯事業として社会福祉施設の整備・運営、用途廃止団地の跡地活用をセットで PFI 事業(BT 方式)により実施。用途廃止団地は選定事業者により戸建住宅地として活用。

●落札価格

●事業費

予定価格:約 46.9 億円 ➡ 実績:約 37.6 億円
(約 20%コストダウン)

●余剰地売却額

約 1.8 億円(価格固定)(4 団地面積計 11,061.84)

●位置図



●新屋比内町市営住宅の配置図及び外観写真

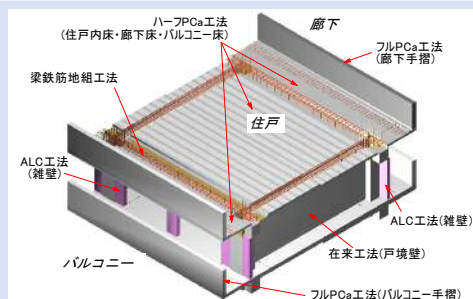


■工期の短縮、工法の工夫

○事業条件を緩やかにし、民間事業者の提案による土地利用や建替手順の工夫、工期短縮が可能な工法の採用により工期を短縮することが可能となる。これがコスト削減にもつながる。

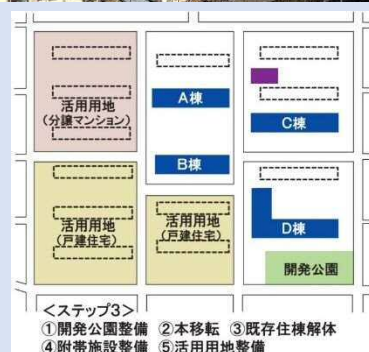
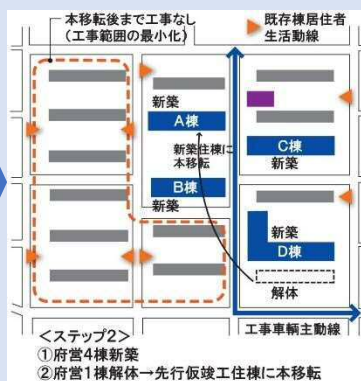
■工法提案による工期短縮 (市営甲子園九番町団地第1期建替事業)

民間事業者の提案により工業化工法を採用し、工期短縮(3ヶ月短縮)



■建替手順・土地利用提案による工期短縮(大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト)

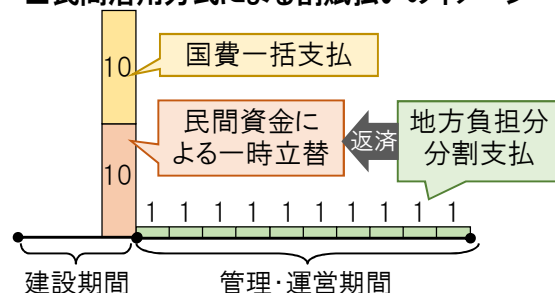
事業者の土地利用・建替手順の提案により、既存住棟を部分的に残しながら1期で443戸の住宅を建設することで、入居者移転の軽減を図るとともに予定工期を9ヶ月短縮し、近隣への工事の影響も軽減(予定44ヶ月→35ヶ月)



メリット④：地方公共団体の財政負担の平準化

○BTO方式、BOT方式による長期事業とし、民間事業者への支払いを部分的に割賦払いとすることで、財政負担(一般財源分)の平準化を図ることが可能となる。

■民間活用方式による割賦払いのイメージ



■BTO方式における対価の支払い例(米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業等)

●施設整備費の支払い条件

- ・施設引き渡し後 40 日以内に一時金として、整備費の45%(国費分)を支払う。
- ・引き渡し完了翌日から事業契約完了に渡る 20 年間(年 2 回 40 回)に渡って、残りの整備費と金利分を元金均等方式により割賦払い。

●施設維持管理費の支払い条件

- ・引き渡し完了翌日から事業契約完了に渡る 20 年間(年 2 回 40 回)に渡って、維持管理費を均等方式により支払う。



メリット⑤：地域まちづくりへの貢献

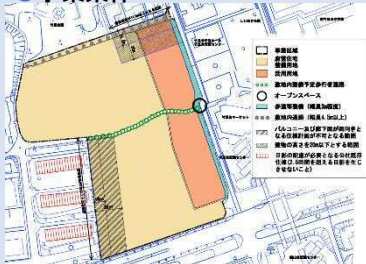
■周辺に配慮・連携した一体的な整備

○公営住宅整備と余剰地活用を一体的な事業とし、事業条件を緩やかにすることで、民間事業者の提案に裁量の幅が生まれ、民間事業者が与条件以上の地域貢献を実現した事例がある。

■大規模団地の一体的建替提案(大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクト)

民間事業者の積極的な提案により要求水準以上の広場整備と緑道のネットワークを実現

●事業条件



●事業提案



出典：大阪府ホームページ

■地域に貢献する施設の導入

○導入したい施設の要件化や地域貢献施設への評価を優位にすることで、建設事業者のネットワークを活用し、条件に見合った用地活用企業の誘導が可能となる。

○まちづくりの上で必要性は高いものの、採算性が低く実現しにくい施設導入を、公営住宅整備と余剰地活用を一体事業とすることで実現した事例もある。

■市場的に実現が難しい民間施設導入事例 (大阪府枚方田ノ口住宅民活プロジェクト)

余剰地活用において高齢者系施設の提案を採点基準で優位に評価することで、駅より遠い郊外部で、事業者の土地購入によりサービス付き高齢者向け住宅を整備



出典：大阪府ホームページ

メリット⑥：入居者移転の円滑化

- 入居者の仮移転・本移転に関する業務の一部を民間事業者が実施している事例が多数ある。
- 団地周辺に民間賃貸住宅が立地する地域では、民間事業者が仮移転先の確保を支援した事例もある。

■主な移転支援業務の例(大阪府の場合)

●仮移転支援業務

説明会の実施支援、仮移転の希望確認、仮住居・仮駐車場確保等の状況把握、仮住居・仮駐車場確保等に対する支援、仮移転料の支払い、引っ越し調整

●賃貸借契約等に関する業務

賃貸借契約の締結、仮移転者名簿の作成、保証金又は敷金支払い、仮移転期間中の業務、仮移転終了時の業務

●本移転支援業務

入居申込者受付及びモデルルームの案内、住戸抽選会の実施及び入居者決定業務の支援、入居手続き及び本移転確認、引越し調整

●退去者支援業務

他の府営住宅への移転支援、退去者支援

●地域住宅交付金申請関係書類等作成支援

3-2. 民間活用の課題抽出（法的及び事業性）

○公営住宅において民間活用を行う上での課題として以下の点が挙げられる。

①建替事業の場合、運営・維持管理を業務範囲に含めることの効果が限られる（管理代行・指定管理者制度を用いる方が効果的）

○公営住宅法の制約より、民間事業者が担うことができる運営・維持管理業務の範囲は限定されることとなる。

○公営住宅の維持管理に関しては管理代行制度・指定管理者制度があり、一般的に、スケールメリットがある場合はそれらを用いた方が効果的である。そのため、既往の建替事例においては、B T方式を用いた事例が大半となっている。

○B T O方式により建替えた事例も一定数あるが、財政負担の平準化を意図した割賦払いとするケースが多く、大半の事例は法定点検のみを維持管理業務の業務範囲としている。

○本市では市営住宅全体で管理代行制度を採用している。加えて、個別団地で管理上のスケールメリットが生じるほどの大規模団地はないことを考慮した上で、建替事業において管理業務を民間事業者の業務範囲に含めるか否かを検討する必要がある。

※平成 29 年 4 月時点の実施方針公表済みの 46 事例の内、B T 方式：32 件、B T O 方式：12 件、B O T 方式：1 件、未定：1 件である。詳細は次頁のリストを参照のこと。

■公営住宅におけるPFIリスト（平成29年4月現在）

NO	事業名	整備戸数	実施主体	事業方式	公営住宅管理業務範囲	実施時期		
						実施方針	着工	供用
1	県営上安住宅（仮称）整備事業	110戸	広島県	BTO	○分担を協議により決定	H14.3	H16.6	H17.10
2	PFIによる県営住宅鈴川団地移転建替等事業	30戸	山形県	BTO	○施設・設備の点検保守管理業務 ○受水槽の清掃業務	H15.6	H17.3	H18.1
3	県営坂地区住宅整備事業	80戸	広島県、広島県坂町	BTO	○分担を協議により決定	H15.11	H17.3	H18.4
4	大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト	66戸	大阪府	BT	—	H16.2	H17.1	H18.9
5	PFIによる京都府府営住宅常団地整備等事業	105戸	京都府	BTO	○建築物及び建築設備保守管理（緊急修繕等、空家修繕、計画修繕、保守、点検） ○屋外附帯施設保守管理 ○修繕等に係る入居者対応 ○駐車場管理	H16.7	H18.2	H18.12.
6	山形県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備事業	66戸	山形県、山形県酒田市	BTO	○施設・設備の点検保守管理業務	H16.12	H18.6	H19.7
7	大阪府筆ヶ崎住宅民活プロジェクト	278戸	大阪府	BT	—	H17.6	H19.6	H20.12
8	沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業	214戸	静岡県沼津市	BTO	○建築物に関する法定点検 ○建設設備に関する法定点検	H17.7	H18.12	H20.4
9	PFIによる防府・高井県営住宅東ブロック整備等事業	136戸	山口県	BTO	○エレベーター保守管理 ○消防設備保守管理	H17.12	H19.12	H20.12
10	大阪府営苅田住宅民活プロジェクト	248戸	大阪府	BT	—	H18.4	H19.11	H22.12
11	大阪府営岸和田下池田民活プロジェクト	221戸	大阪府	BT	—	H18.3	H19.7	H21.12
12	県営坂地区住宅整備事業（第2期）	80戸	広島県、広島県坂町	BT	—	H18.4	H19.3	H20.4
13	新屋比内町市営住宅建替事業	260戸	秋田県秋田市	BT	—	H18.8	H19.9	H20.11
14	蓮花寺市営住宅建替事業	50戸	富山県高岡市	BT	—	H18.8	H20.3	H21.4
15	米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業（1号棟）	40戸	山形県米沢市	BTO	○法定施設・設備の保守管理業務	H18.10	H19.10	H21.4
16	PFIによる市営長曾根団地・深井中町団地建替等事業	200戸	大阪府堺市	BT	—	H18.12	H21.3	H22.11
17	大阪府営千里佐竹台住宅（2丁目）民活プロジェクト	505戸	大阪府	BT	—	H19.1	H20.5	H22.3
18	大阪府営東大阪新上小阪住宅民活プロジェクト	181戸	大阪府	BT	—	H19.2	H20.5	H23.1
19	PFIによる山形県営通町団地移転建替等事業	20戸	山形県	BTO	○施設・設備の点検保守管理業務	H20.1	H20.10	H21.11
20	小松市営川辺町住宅建替事業	110戸	石川県小松市	BT	—	H20.3	H20.12	H22.10
21	大阪府営豊中新千里東住宅民活プロジェクト	441戸	大阪府	BT	—	H20.7	H21.8	H23.12
22	大阪府営吹田藤白台住宅民活プロジェクト	527戸	大阪府	BT	—	H21.3	H23.5	H24.9
23	市営甲子園九番町団地第1期建替事業	280戸	兵庫県西宮市	BT	—	H21.4	H22.1	H23.12
24	大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト	443戸	大阪府	BT	—	H21.4	H23.5	H24.9
25	大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクト	385戸	大阪府	BT	—	H21.8	H23.8	H25.2

NO	事業名	整備戸数	実施主体	事業方式	公営住宅管理業務範囲	実施時期		
						実施方針	着工	供用
26	米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業(2号棟)	30戸	山形県米沢市	BTO	○法定施設・設備の保守管理業務	H21.10	H22.10	H24.4
27	市営甲子園九番町団地第2期建替事業	168戸	兵庫県西宮市	BT	—	H22.7	H24.4	H25.9
28	広島市営吉島住宅更新事業	200戸	広島県広島市	BT	—	H24.3	H25.10	H27.1
29	大阪府営枚方田ノ口住宅民活プロジェクト	200戸	大阪府	BT	—	H23.4	H25.8	H26.11
30	米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業(3号棟)	38戸	山形県米沢市	BTO	○法定施設・設備の保守管理業務	H23.10	H24.10	H26.4
31	徳島県営住宅集約化 PFI事業	300戸	徳島県	BOT	○入居者募集業務 ○家賃収納事務業務 ○入退去管理業務 ○維持修繕業務 ○保守点検管理業務 ○各種承認・届出 ○収入超過者等に関する業務 ○駐車場管理	H24.2	H25.11	H26.12
32	市営石在町団地整備事業	67戸	兵庫県西宮市	BT	—	H24.1	H25.9	H27.6
33	市営新町住宅他建替え事業	15戸	秋田県大館市	BTO	○施設・設備の点検保守管理業務	H24.3	H25.9	H27.1
34	町営緑ヶ丘住宅 PFI事業	126戸	大阪府岬町	BT	—	H24.9	H25.6	H27
35	大阪府営吹田高野台(1丁目)住宅民活プロジェクト	330戸	大阪府	BT	—	H25.5	H25.8	H28.8
36	市営武庫3住宅第1期建替事業	350戸	兵庫県尼崎市	BT	—	H25.10	H27.4	H28.10
37	(仮称)吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業	240戸	大阪府吹田市	BT	—	H25.12	H26.10	H29.4
38	市営甲子園春風町団地第1期建替事業	158戸	兵庫県西宮市	BT	—	H26.1	H27.7	H28.12
39	市営桜の宮住宅建替事業(1期)	450戸	兵庫県神戸市	BT	—	H26.7	H29.6	H31.8
40	芦屋市高浜町1番住宅等大規模集約事業	350戸	兵庫県芦屋市	BT	—	H26.7	H28.10	H30.4
41	寝屋川市営住宅再編整備 第1期建替事業	200戸	大阪府寝屋川市	BT	—	H26.7	H29	H30
42	大阪府営吹田藤白台住宅(第2期)民活プロジェクト	420戸	大阪府	BT	—	H26.10	H30	H32
43	公共施設再配置第1次プロジェクト	90戸	西尾市	未定	未定	H26.11	—	—
44	市営武庫3住宅第2期建替事業	570戸	尼崎市	BT	—	H27.10.	H29.7 (予定)	H33 (予定)
45	市営東多聞台住宅建替事業	425戸	神戸市	BT	—	H27.10	H30.8 (予定)	H33 (予定)
46	東大阪市営上小阪東住宅建替事業	230戸	東大阪市	BT	—	H27.12	H30.4 (予定)	H31.10 (予定)

②直接供給方式より民間事業者の公募・選定のための準備・手続きに手間・時間がかかる

○PFI事業は法に基づく事業であり、基本計画策定後に導入可能性調査の実施、実施方針の公表、特定事業選定、民間事業者の募集・選定等、必要な手続きが決まっている。そのため、直接供給方式よりも時間がかかることが課題として挙げられている。

○しかし、内閣府からも手続きを簡易化するマニュアルが示されるなど、近年は基本計画と導入可能性調査の一体実施、特定事業選定と募集開始公告の同時実施、審査委員会の効率的開催等により手続き期間を短縮化することが可能であり、本市で採用する場合も、手順等を検討する必要がある。

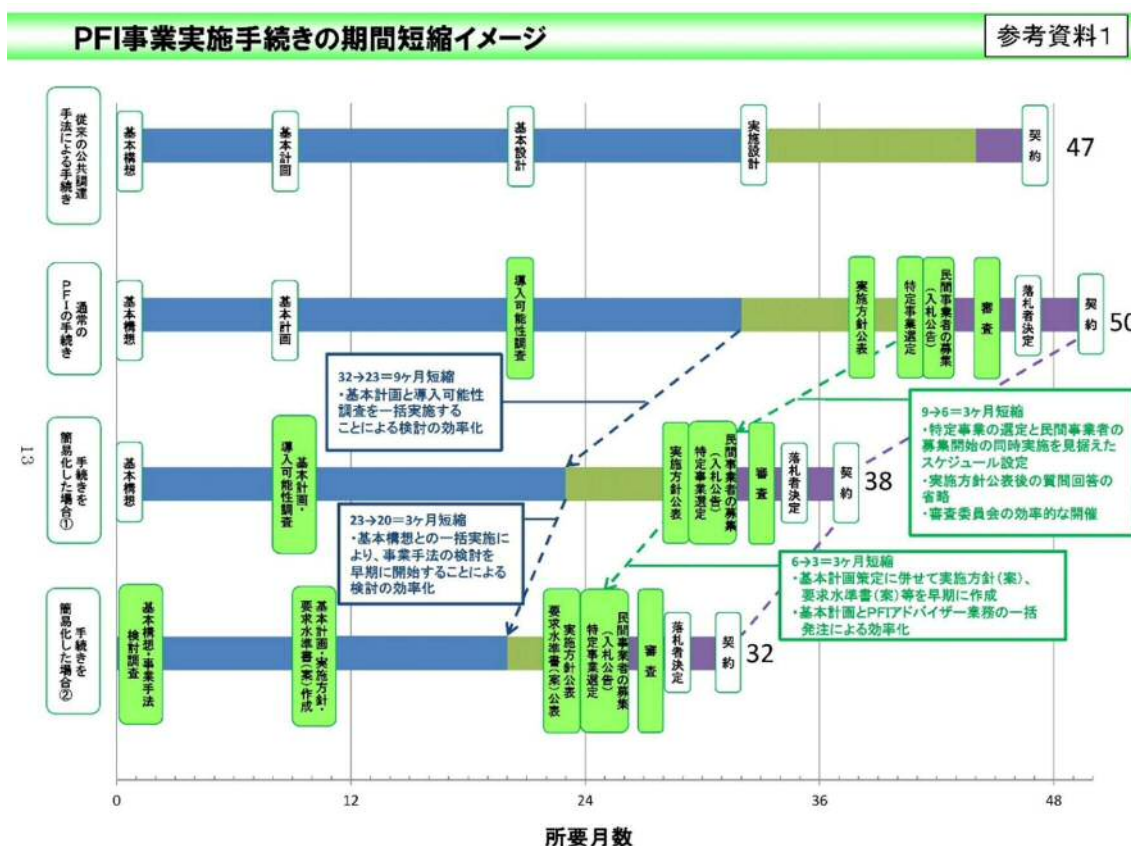
○なお、事業者決定後については、直接供給方式よりも設計・施工期間が短くなる可能性が高い。

■地方公共団体向けサービス購入型PFI事業実施手続き簡易化マニュアル（平成26年6月内閣府）

○内閣府より、公営住宅を含むサービス購入型PFI事業において、手続きを簡易化することで、契約までの期間を短縮するためのマニュアルが示されている。

○マニュアルにおいては、簡易化のポイントとして以下の5点が示されている。

- (1)基本構想／基本計画と事業手法検討調査業務の一括実施
- (2)実施方針公表後の質問回答の省略
- (3)特定事業の選定と民間事業者の募集開始(入札公告)の同時実施
- (4)効率的なタイミング及び方法によるVFMの算出
- (5)審査委員会の効率的な開催



出典：地方公共団体向けサービス購入型PFI事業実施手続き簡易化マニュアル（案）/平成26年4月

③事業条件によっては、競争力が低下し、十分なコスト低減が図れない可能性がある

○近年の市営住宅新築工事の入札において、予定価格より4%程度しかコストダウンを図れていない状況を考慮すると、民間活用によりさらなるコストダウンを図れる可能性は相応にあるものと考えられる。しかし、既往のPFI事例においても、参加者が1者の場合で、競争が働かない場合等は、予定価格に対して十分なコスト削減を図れない可能性がある（例：大阪府のPFI事業で1者応札の場合は、低減率が2%）。

○そのため、複数の民間事業者の参画が見込めるよう、一定の建設ボリュームがあるか、余剰地の立地・規模等から十分な事業性・採算性が見込めるか、予定価格が事業条件に対して適切か等の観点から、事業条件を工夫することが課題となる。

④市内民間事業者への配慮

○PFI事業を実施する場合、資金調達能力、提案書作成能力等から、市内民間事業者の参画が難しいことが課題となることがある。また、他の地方公共団体において、これまでの建設工事が一般競争入札だったものを、PFI事業に切り替える際に、地元の民間事業者からの反発を受けた事例がある。

○本市の場合、建設工事で24億7千万円以上の場合はWTOにより、市内民間事業者に限定した公募はできない。これまでは、1～2棟単位の建替えが多く、そもそも大手・中堅の民間事業者が参入する事業規模ではなかったが、200戸以上の事業規模になると大手・中堅が参画する事業規模かつWTO対象となることから、市内民間事業者に限定した公募も難しい。市内民間事業者の活用に配慮する場合は、既往のPFI事例にあるような公募条件の工夫を検討する必要がある。

■既往のPFI事業における市内民間事業者に配慮した公募例

形態	内容	導入環境、効果	事例
①参加資格JVで規定	参加資格で市内民間事業者とのJVを義務づける。（WTO対象でない場合）	市内民間事業者にゼネコンとJVが可能な有力企業が一定以上存在していることが必要。	西宮市甲子園住宅PFI等
②専門工事業者を市内限定	専門工事業者（設備工事業者等）も提案者の構成員とした上で、参加資格を市登録業者に限定する。	市内に各分野の専門工事業者が十分に存在していることが必要。（都道府県等では有効）	徳島県県営住宅集約化PFI等
③評価で優遇	市内民間事業者の活用についての提案を行い、積極的な活用を評価する。市内企業名を明記させる場合と、企業名を明記させず、業種、社数等のみを記載させる場合がある。	市内民間事業者にゼネコンとJVが可能な有力企業がない場合でも採用可能。但し、市内有力民間事業者の数が限られている場合に、市内企業名を提案書で明記させるとゼネコンと市内民間事業者の力関係が逆転し、建設費の十分な低減化が図れない可能性がある。	岬町緑が丘住宅PFI等
④発注義務づけ	市が発注する事業費の内、一定割合以上を市内民間事業者が発注することを義務づける。発注先の企業名を記載させる場合と、企業名を記載させない場合がある。	基本的には上記③と同様であるが、市内民間事業者への最低発注額を確保出来る。	西宮市甲子園住宅PFI等

3－3. 官民双方のリスク抽出

(1) リスク分担の考え方

- PFI事業では、想定されるリスクを可能な限り明確化した上で、「リスクを最も適切に管理できる主体が分担する」という考え方に基づきリスク分担を検討する。それによってVFMの実現が可能とされる。
- 直接供給方式の場合に地方公共団体が全て担っていたリスクのうち、民間事業者による負担が望ましいものを移転することによって、PFI事業におけるリスク管理に係るコストの最小化が図られることとなる。
- 但し、民間事業者への過度なリスク移転は、VFM向上につながらないことに留意が必要である。例えば、発生確率や金銭的な損害の影響が非常に曖昧なリスクは、民間事業者にとっても管理が困難である。このような場合、民間事業者は割高なリスクプレミアムを入札価格に上乗せすることになり、かえってコスト高を招くこととなる。また、あまりに過大なリスクを民間事業者の分担とした場合、事業参加者の減少を招き競争性を失うことや、事業そのものが成立しないこともある。
- このため、リスク分担はリスクを最適に管理できるものが負担することを基本として、官民双方の十分な検討が重要となる。

(2) リスク分担案

○既往の公営住宅PFI事業の事例より、リスク及びその分担案を整理したものが以下の表である。

①BT方式、BTO方式、BOT方式共通

■事業全体共通

	リスクの種類		No	リスクの内容	負担者	
					市	民間事業者
共通	提供した情報リスク		1	入札説明書等の記載内容の誤り及び変更に関するもの	○	
	契約リスク		2	議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止	注	注
			3	上記以外の市の事由による契約締結の遅延・中止	○	
			4	事業者（落札者）の事由による契約締結の遅延・中止		○
	応募リスク		5	応募費用に関するもの		○
	制度関連 リスク	政治・行政 リスク	6	本事業に直接的影響を及ぼす市に関わる政策の変更・中断・中止	○	
		法制度 リスク	7	事業に直接関係する根拠法令変更、新たな規制法の成立	○	
			8	上記以外の法令の変更		○
		許認可 リスク	9	事業者の必要な許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合		○
			10	市の事由による事業者の許認可取得遅延	○	
		税制度 リスク	11	消費税の範囲変更及び税率変更に関するもの	○	
			12	法人の利益や運営に係る税制の新設・変更		○
			13	建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの（建替え後の市営住宅の市への所有権移転前）	○	
			14	事業に直接的影響を及ぼす税制の新設・変更に関するもの	○	
			15	上記以外の法人税の新設・変更に関するもの		○
	社会 リスク	住民対応 リスク	16	入札説明書等に記載されている範囲のもの	○	
			17	提案内容に係るもの		○
		第三者賠償 リスク	18	業務の実施に起因して第三者に及ぼした損害		○
		環境問題 リスク	19	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下・地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害等に関する対応		○
	債務不履行 リスク		20	市の債務不履行による中断・中止	○	
			21	事業者の債務不履行による中断・中止		○
	不可抗力リスク		22	天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の見可能な範囲を超えるもの	○	△
	経済 リスク	資金調達 リスク	23	事業の実施に必要な資金調達・確保		○
共通	経済 リスク	金利リスク	24	金利変動		○
		物価リスク	25	インフレ・デフレ	△	○

注：協議による。

※ ○：リスクの負担者又は、主たるリスクの負担者 △：従たるリスクの負担者

■市営住宅整備業務関連

	リスクの種類	No	リスクの内容	負担者	
				市	民間事業者
市営住宅整備業務	発注者責任リスク	26	市の指示の不備、変更による工事請負内容の変更	○	
		27	事業者の指示・判断の不備、変更による工事請負契約の変更		○
	測量・調査リスク	28	市が実施した測量・調査に関するもの	○	
		29	事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
		30	地質障害、地中障害物及び埋蔵文化財の発見により新たに必要となった測量・調査に関するもの（但し、売却後の活用用地に関するものを除く）	○	
	設計変更リスク	31	市の提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○	
		32	事業者の提案内容、指示、判断の不備によるもの		○
		33	事業者側の開発の影響によるもの		○
	用地の確保リスク	34	事業用地の確保に関するもの	○	
		35	事業用地以外で事業に必要な、進入路や資材置き場等の確保に関するもの		○
	用地の瑕疵リスク	36	市が事前に把握し、公表した文化財調査又は土壌汚染調査資料により、予見できることに関するもの		○
		37	上記資料により、予見できない文化財、土壌汚染に関するもの	○	
		38	上記以外の地質障害・地中障害物その他の予見できないことに関するもの	○	
	工期変更（工事遅延）リスク	39	市の指示及び市の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延	○	
		40	事業者の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延		○
市営住宅整備業務	建設コスト（工事費増大）リスク	41	市の指示及び市の責めに帰すべき事由による工事費の増大	○	
		42	上記以外の事業者の責に帰すべき事由による工事費の増大		○
	建設物価変動リスク	43	建設物価の価格変動に関するもの	注	注
	工事監理リスク	44	工事監理の不備によるもの		○
	住民対応リスク	45	建設に伴い発生した周辺環境等の変化に係る苦情処理に関するもの		○
	警備リスク	46	設備・原材料の盗難・損傷により費用増加及び遅延が生じたもの		○
	第三者の使用に伴うリスク	47	請負人の使用に関するもの		○
	要求水準未達成リスク	48	施設完成後、市による検査で発見された要求水準の不適合・施工不良に関するもの		○
	支払遅延・不能リスク	49	市営住宅整備費の支払の遅延・不能に関するもの	○	
	施設損傷リスク	50	引渡し前に工事目的物や材料などに生じた損傷		○
市営住宅整備業務	瑕疵担保リスク	51	瑕疵担保期間中に発見された瑕疵又は施設の隠れた瑕疵の担保責任		○
	工事の中止リスク	52	市の指示による工事の中止	○	
		53	事業者の責めに帰すべき事由による工事中止		○
	安全管理リスク	54	建設工事中に事故や第三者への損害が生じ、費用増加及び遅延が生じたもの		○

注：協議による。

■入居者移転支援業務関連

	リスクの種類	No	リスクの内容	負担者	
				市	民間事業者
入居者移転支援業務	入居者の要望、苦情リスク	55	事業者の業務に関するもの		○
		56	上記以外のもの	○	
	個人情報管理リスク	57	事業者の管理する個人情報に関するもの		○
		58	上記以外のもの	○	
	仮住居の不足リスク	59	物件提示数の不足		○
	仮駐車場の不足リスク	60	物件提示数の不足		○
	要求水準未達成リスク	61	事業者が行う入居者移転支援業務が要求水準に達していない場合		○
	期間変更リスク	62	入居者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	○	
		63	市の指示及び市の責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	○	
		64	事業者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延		○
	費用増大リスク	65	入居者の事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大	○	
		66	市の指示及び市の責めに帰すべき事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大	○	
		67	事業者の事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大		○

※ ○：リスクの負担者又は、主たるリスクの負担者 △：従たるリスクの負担者

②BTO方式、BOT方式、コンセッションの場合（78～80 はコンセッションのみ）

■市営住宅維持管理業務関連

	リスクの種類		No	リスクの内容	負担者	
					市	民間事業者
市営住宅維持管理運営業務	維持管理 リスク	業務開始遅延 リスク	68	市の責めに帰すべき事由による維持管理業務の開始遅延に関するもの	○	
			69	事業者の責めに帰すべき事由による維持管理業務の開始遅延に関するもの		○
		要求性能未達 リスク	70	事業者の行う維持管理業務の内容が契約書に定める水準に達しない場合		○
		対象設備瑕疵 リスク	71	事業期間中に施設及び従前の設備保守管理の瑕疵が発見された場合	○	
		維持管理費増大 リスク	72	市側の指示以外の要因により維持管理費が増大する場合（除く物価・金利変動）		○
			73	入居者の事由による維持管理費の増大に関するもの（入居者の通常の使用によるものを除く）	○	
			74	第三者の事由による維持管理費の増大に関するもの	○	
		瑕疵損傷 リスク	75	対象施設の劣化に対して事業者が適切な維持管理業務を実施しなかったことに起因する施設の損傷		○
			76	上記以外の事由による施設の損傷	○	
	技術進歩リスク		77	技術進歩により維持管理業務の内容が変更される場合	○	○
	運営 リスク	家賃変動 リスク	78	市による入居者決定、家賃決定に起因する家賃収入の減少	注	注
		家賃滞納 リスク	79	入居者の家賃滞納が増加することによる家賃収入の減少		○
		空家上昇 リスク	80	空家数が増加することによる家賃収入の減少		○

注：協議による。

※ ○：リスクの負担者又は、主たるリスクの負担者 △：従たるリスクの負担者

③BOT方式の場合

■市営住宅所有権移管業務関連

	リスクの種類		No	リスクの内容	負担者	
					市	民間事業者
移管 市営住宅 業務	移管 リスク	移管時の施設 性能リスク	81	事業期間終了時における要求性能の保持		○
		移管手続 リスク	82	事業期間の終了に伴う、業務の移管に係る諸費用の発生や事業会社の清算に伴う評価損益の発生など		○

※ ○：リスクの負担者又は、主たるリスクの負担者 △：従たるリスクの負担者

④余剰地活用

■用地活用業務関連

	リスクの種類		No	リスクの内容	負担者	
					市	民間事業者
用地 活用 業務	価格変動リスク		83	付帯事業用地の価格変動に関するもの	○	○
	支払遅延・不能リスク		84	付帯事業用地の買取費用の支払遅延・不能に関するもの		○
	用地の瑕疵リスク		85	市が事前に把握し、公表した文化財調査又は土地利用履歴調査資料等により、予見できることに関するもの		○
			86	上記資料により、予見できない文化財、土壌汚染、地質障害、地中障害物等に関するもの	注	注
			87	上記以外の地質障害・地中障害物その他の予見できないことに関するもの	注	注

注：協議による。

※ ○：リスクの負担者又は、主たるリスクの負担者 △：従たるリスクの負担者

(3) リスク対応に係る留意点

①リスク対応全般

- リスク対応については、(1)に記載した考え方が基本となる。最適なリスク分担と事業全体としてのリスクの最小化を実現するには、参画が想定される民間事業者、融資が想定される金融機関等へのヒアリングにより、民間事業者ではコントロールが難しく分担が困難なリスクを的確に把握し、事業範囲及びリスク分担の設定について適切に反映させていくことが求められる。
- また、入札参加資格要件を適切に定めること、要求水準において保険付保の最低水準を定めること等、リスクの顕在化を防ぐ工夫やリスクの外部化を強制的に確保するような措置もリスク対応の方法として考えられる。

②建設費の変動

- 近年、建設コストの上昇が著しい中で、建設物価変動に係るリスクを官民で分担している事例も見られる。本検討のように、集約化を伴う事業は、複数期をまたぐ整備を一つの事業として実施するケースも想定されることから、建設費の変動リスクについては留意が必要である。

③入居者移転支援

- 多くの公営住宅のPFI事例において、入居者移転支援業務を業務範囲に含める事例が増えている。本市において事業を実施する場合、集約化に伴う移転の円滑化を図るために業務範囲に含めることが考えられる。
- 公営住宅という特性上、移転支援業務に伴う入居者に起因するリスクについては、最終的には地方公共団体が負うことが望ましいという意見の民間事業者は多い。
- そのため、民間事業者が実施すべき業務内容に関するリスクについては民間事業者負担とするが、入居者に起因する事業遅延や費用の増加リスクについては、民間事業者が管理しにくいものであることから、直接供給方式の場合と同様に市の負担とすることが考えられる。

3－4. 民間活用手法の比較

(1) 公営住宅の建設を伴う民間活用手法

○公営住宅の建設を伴う民間活用手法として、P F I 事業（B T 方式、B T O 方式、B O T 方式、B T 方式＋コンセッション）、P P P 事業（D B 方式、D B O 方式）、民設公営方式（買取方式・借上方式）等の様々なものが考えられる。

○どの手法（事業方式）にもメリット・デメリットがあり、本市の実情やニーズに合わせて、望ましい手法を選択する必要がある。

○市の特性やニーズに応じた事業方式を検討していくための前段として、各民間活用手法（事業方式）の比較・評価を行った。

■公営住宅の建設を伴う民間活用手法（事業方式）の比較

事業方式		PFI 方式								PPP 方式								民設公営方式																							
		BT 方式（Build・Transfer）				BTO 方式（Build・Transfer・Operate）				BOT 方式（Build・Operate・Transfer）				BT 方式＋コンセッション方式				DB 方式（設計・施工一括発注方式）				DBO 方式（設計・施行・管理一括発注方式）				民設公営方式買取方式				借上方式											
概要		・民間事業者による設計・建設後に住宅を市が取得 ・管理運営は市が直接・委託により実施				・民間事業者による設計・建設後に住宅を市が取得 ・管理運営の一部を民間事業者が実施				・民間事業者による設計・建設後に住宅を市が借上げ、市営住宅として運営 ・管理運営は、可能な範囲で民間事業者が実施 ・事業後、市に所有権移転				・民間事業者による設計・建設後に住宅を市が取得 ・管理運営は、運営権実施契約に基づき、民間が実施 ・民間は入居者より直接家賃収入を得る				・設計・施工一括発注で住宅を建設 ・管理運営は市が直接または委託により実施				・設計・施工及び管理運営業務の一部を一括発注				・民間事業者による設計・建設後に住宅を市が取得し管理運営				・民間事業者による設計・建設後に住宅を市が借上げ、市営住宅として運営 ・管理運営は市が直接または委託により実施 ・事業後は民間が自由に土地・建物を活用											
官民役割分担		業務分担				管理期間中の施設所有				業務分担				管理期間中の施設所有				業務分担				管理期間中の施設所有				業務分担				管理期間中の施設所有				業務分担				施設所有（管理後含む）			
		設計		建設		維持管理				設計		建設		維持管理				設計		建設		維持管理				設計		建設		維持管理				設計		建設		維持管理			
		民間	民間	市	市	民間	民間	市＋民間	市	民間	民間	民間（一部市）	民間	民間	民間	市	市（一括発注）	市（一括発注）	市	市	市（一括発注）	市（一括発注）	市（一括発注）	市	民間	民間	市	市	民間	民間	市（一部民間）	民間									
資金調達		・整備期間中は民間が資金調達				・管理期間に渡って長期に民間が資金調達				・管理期間に渡って長期に民間が資金調達				・管理期間に渡って長期に民間が資金調達				・市が資金調達				・市が資金調達				・整備期間中は民間が資金調達				・管理期間に渡って長期に民間が資金調達											
公営受託施設整備に係る補助金等		・施設整備費の 45%の国庫補助あり				・施設整備費の 45%の国庫補助あり				・民間への直接補助の場合、施設整備費の 1/2 の国庫補助あり（間接補助の場合は 45%）				・施設整備費の 45%の国庫補助あり				・施設整備費の 45%の国庫補助あり				・施設整備費の 45%の国庫補助あり				・施設整備費の 45%の国庫補助あり				・施設整備費の 45%の国庫補助あり				・施設整備費の補助は共用部分について国 1/3・地方 1/3(市が事業後に所有権を取得しない場合)							
対価の支払い	設計・建設	・施設引き渡し後一括払い（もしくは各年度の出来高に応じた年度払い）				・施設引き渡し時に補助金分は一括払い（もしくは各年度の出来高に応じた年度払い） ・残金は事業期間中に割賦払い				・施設引き渡し時に補助金分は一括払い（もしくは各年度の出来高に応じた年度払い） ・その他の支払いは賃料として契約期間に渡り支払い				・施設引き渡し後一括払い（もしくは各年度の出来高に応じた年度払い）				・直接供給方式と同様（契約に応じ、前払い、中間払い等あり）				・直接供給方式と同様（契約に応じ、前払い、中間払い等あり）				・施設引き渡し後一括払いのみ				・施設引き渡し時に補助金分は一括払い。その他の支払いは賃料として契約期間に渡り支払い											
	維持管理	－				・契約に基づき委託料支払い（毎年度、四半期毎等）				・賃料として支払い。				・運営権実施契約時に民間より市にコンセッションフィー支払い				－				・契約に基づき委託料支払い（毎年度、四半期毎等）				－				－（契約内容による）											
起債・建設費支払いの平準化		△起債が必要 △割賦払いは不可				○起債が不要 ○割賦払いによる平準化が可能				○起債が不要 ○割賦払いによる平準化が可能				△建設費は起債が必要 △割賦払いは不可 ○建設後コンセッションフィーを得られる				△起債が必要 △割賦払いは不可				△起債が必要 △割賦払いは不可				△起債が必要 △割賦払いは不可				△起債が必要 △割賦払いは不可				○起債が不要 ○賃料払いによる支払いの平準化が可能							
民間ノウハウの活用		○設計施工の一括性能発注による工期短縮と整備コスト縮減が可能 ○民間ノウハウや経験を活かした効果的な付帯事業が可能				○設計・施工の一括性能発注による工期短縮と整備コスト縮減が可能（※管理面については限定的であり、条件による） ○民間ノウハウや経験を活かした効果的な付帯事業が可能				○設計施工の一括性能発注による工期短縮と整備コスト縮減が可能（※管理面については限定的であり、条件による） ○民間ノウハウや経験を活かした効果的な付帯事業が可能				○設計施工の一括性能発注による工期短縮と整備コスト縮減が可能（※管理面については限定的であり、条件による） ○民間ノウハウや経験を活かした効果的な付帯事業が可能				○設計施工の一括性能発注による工期短縮と整備コスト縮減が可能				○設計施工の一括性能発注による工期短縮と整備コスト縮減が可能（※管理面については限定的であり、条件による）				○設計施工の一括性能発注による工期短縮と整備コスト縮減が可能				○直接建設よりノウハウ発揮の余地が拡大											
発注に係る手間等		△PFI 法に基づき、発注に一定の手続きや期間を要する				△PFI 法に基づき、発注に一定の手続きや期間を要する				△PFI 法に基づき、発注に一定の手続きや期間を要する				△PFI 法に基づき発注に一定の手続きや期間を要する				○発注に一定の手続きが必要だが PFI と比較し簡易				○発注に一定の手続きが必要だが PFI と比較し簡易				○発注に一定の手続きが必要だが PFI と比較し簡易				○発注に一定の手続きが必要だが PFI と比較し簡易											
地元民間業者の参加		○～△地元業者の参画は、事業規模、支払い条件、管理業務の内容次第である				○～△地元業者の参画は、事業規模、支払い条件、管理業務の内容次第である				△建設費の約半分が民間資金であり、事業規模の小さい地元業者は参加しにくい				○～△リスクが高く代表企業としての参加は難しい。事業範囲を限定した参加が想定される				◎民間事業者のリスクが小さく、地元業者が参加しやすい				○民間事業者のリスクが小さく、管理の内容次第では、地元業者が参加しやすい				○～△地元業者の参画は、事業規模、支払い条件、管理業務の内容次第である				－											
事業リスク		○事業終了後一括で資金回収が可能なため、事業リスクは高くない（事業期間中の資金の立替が可能な民間事業者に限定される）				○～△建設費が一括払いであれば左記と同様大きなリスクはない。建設費を割賦払いとした場合、右記と同様にリスクが高くなる				△事業期間が長期に渡るため、資金調達能力や経営に安定力のある民間事業者に限定される ○事業完了まで市の床保有による資産価値低下リスクはない				○建設に係るリスクはBTと同様 △事業期間が長期に渡るため、資金調達能力や経営に安定力のある民間事業者に限定される △コンセッションフィーを固定化するとコスト上昇への対応が難しい				◎市が直接事業を行うため事業リスクはない。				◎市が直接事業を行うため事業リスクはない。				○事業終了後一括で資金回収が可能なため、事業リスクは高くない。（事業期間中の資金の立替が可能な民間事業者に限定される）				△事業期間が長期に渡るため、資金調達能力や経営に安定力のある民間事業者に限定される。 ○市の床保有リスクはない。											
その他特徴		・短期間の事業のため SPC を設立しないケースが多い ・管理は指定管理、管理代行で別の民間事業者が実施することが可能				・一般的には、SPC の運営経費が必要				・一般的には、SPC 経費が BTO 方式より多くかかる ・建物所有することで各種税金の支払いが発生する ・家賃対策調整補助金の活用が可能(50%補助)				・一般的には、SPC 経費が BTO 方式より多くかかる				－				－				－				・家賃対策調整補助金の活用が可能(50%補助)											
既往の公営住宅への適用例		◎公営住宅の事例において最も多い				○BT 方式に次いで多い。但し、管理について法定点検程度のものが大半。（割賦払いを目的としたものが多い）				△徳島県での一事例のみ。公営住宅の場合、独立採算型の事業はできないため実施する上での工夫が必要。				△公営住宅での実績なし ×家賃設定・入居者選定ができない中で、デベからみたメリットなし				○地方部を中心に多数採用されている。				△公営住宅では、あまり採用されていない。				◎全国に多数の事例あり				◎全国に多数の事例あり											

(2) 公営住宅の管理に係る民間活用手法

①手法の比較

○(1) でまとめた個別の建替事業等をベースとした手法以外に、公営住宅の管理に係る民活手法としては、管理代行制度、指定管理者制度、コンセッションの3つがある。

○管理代行制度、指定管理者制度については、単体の団地ではなく、地方公共団体が抱えているストック全体もしくは一定のボリュームを有するエリア単位で採用されているケースが多い。

■管理に係る民間活用手法の比較

	管理代行制度	指定管理者制度	コンセッション
根拠法	公営住宅法	地方自治法	P F I 法
制度主旨	住宅に困窮する低額所得者の居住の安定を図る観点から、法律に基づく管理権限の行使を含む一体的な管理を、中立公平な立場に立って、適切な判断を行いうる住宅供給公社等に限って認める公営住宅法固有の制度。	公の施設について、管理、運営を民間事業者等に委ねることができる制度。民間事業者等のノウハウを導入することで、効率化や住民サービスの質の向上を図るもの。	利用料金の徴収を行う公共施設等について、利用料金の徴収を含め、運営権者(民間事業者)が自ら当該公共施設等の運営を行う制度。利用者ニーズを反映した質の高いサービスの提供を目指すもの。
業務形態	事業主体から管理代行料を得て、一定の管理権限の行使を含めた公営住宅に係る維持管理業務等を実施する。	維持管理業務の受託ビジネスとして、業務の合理化等による支出の縮減を図りながら、指定管理料に応じた公営住宅に係る維持管理業務等を実施する。	公営住宅の場合、法令等の制約から家賃収入の増加は限られることから、指定管理者制度とそれほど変わらないビジネスモデルになると考えられる。
受託者	他の地方公共団体または地方住宅供給公社	法人その他の団体	法人
選定方法	特命による協定の締結	原則として公募	原則として公募
事業期間	3～5年間程度が多い。	期間については各自治体の条例で定められる。 3～5年間程度が多い。	特段の定めはないが、制度の趣旨等から数十年の長期契約が考えられる。
事業対象	当該地方公共団体の保有する全ての公営住宅を対象としているものから、一部の住宅を対象としているものもある。	当該地方公共団体の保有する全ての公営住宅を対象としているものから、一部の住宅を対象としているものもある。	先行事例はないが、当該地方公共団体の保有する公営住宅の全部または一部の住宅を対象とすることが可能と考えられる。
業務範囲 (制度上)	家賃の決定等の地方公共団体のみが行う行為	左記項目	左記項目
	入居者の決定等の権限を伴う管理事務	左記項目	左記項目
	建物の維持・修繕等の事実行為	左記項目	左記項目
資金調達	市	市	民間資金の活用可能
家賃收受	不可	不可	要協議。(公営住宅法との関連による整理が必要)
家賃設定	不可	不可	不可
特徴	業務範囲	△左記よりは委託可能な業務範囲は限定される。	△現行法では左記と同等。(要協議)
	競争環境	○民間事業者間の競争によるコスト削減が見込める。	○民間事業者間の競争によるコスト削減が見込める。
	期間	△5年間	○運営権対価との関係で長期に設定できる可能性あり。
	その他	—	○民間提案による付帯事業等を求めやすい。

②民間に委託可能な業務範囲

○指定管理者制度とコンセッションはともに公営住宅法の制約を受けるため、以下の青枠の「民間に委託可能な業務範囲」が実施可能な業務範囲となるが、コンセッションについては、家賃収納が可能という点は指定管理制度と異なる。但し、家賃の決定、入居者の募集は民間事業者が実施できないため、家賃収納が可能であっても、民間事業者の創意工夫による収益性の向上は図りにくい。

○一方、管理代行制度は、以下の赤枠の「民間委託不可能な範囲」以外の業務は、公営住宅法上、実施可能である。そのため、制度上は、指定管理制度・コンセッションと比べ、管理代行制度で実施可能な業務範囲は広い。但し、本市においては、入居者の公募方法は市と協議が必要であることや、法的措置は市が実施している等、公社への権限や義務の委譲は限定されており、実質的に現状は指定管理者制度・コンセッションと同程度の業務内容になっている。

指定管理・コンセッションの業務範囲 (但しコンセッションは家賃収納可能)

■公営住宅の管理に係る民間に委託可能な範囲

	公営住宅法において事業主体である地方公共団体が行うこととされている事務	行政判断が不要な機械的事務、事実行為<例示>
入居に関する事務	○入居者の募集(22条1項) ○特定入居(22条1項) ○単身入居が認められない要件の該当性判断のための調査、市町村への意見の徴求(令6条2項・3項) ○入居者の決定、借上げ公営の入居者に対する通知(25条1・2項)	○募集行為、申込みの受付 ○入居決定等の通知行為
維持管理に関する事務	○修繕(21条) ○他の用途との併用の承認(27条3項) ○模様替え、増築の承認(27条4項) 公社に対してしか委託できない範囲	○修繕行為 ○申請の受付、承認の通知行為 ○申請の受付、承認の通知行為
同居者の居住に関する事務	○中途同居者の承認(27条5項) ○入居者の死亡・退去時における同居者の入居承継の承認(27条6項)	○申請の受付、承認の通知行為 ○申請の受付、承認の通知行為
明渡しに関する事務	①高額所得者に対する明渡しの請求(29条1項) ②高額所得者の明渡期限の延長(29条7項) ③収入超過者に対する他の住宅のあっせん(30条1項) ④不正入居者等に対する明渡しの請求(32条1項) ⑤借上期間満了に伴う明渡請求の事前通知(32条5項) ⑥借上契約終了の場合の借地借家法34条1項に基づく通知(32条6項) ⑦上記①又は③における収入状況の報告の請求等(34条)	○請求の通知行為 ○申し出の受付、延長の通知行為 ○あっせん行為 ○請求の通知行為 ○通知行為 ○通知行為
家賃に関する事務	①家賃の決定(16条1項) ②近傍同種家賃の決定(16条2項) ③家賃の減免(16条4項) ④敷金の徴収(18条1項) ⑤敷金の減免(18条2項) ⑥家賃又は敷金の徴収猶予(19条) ⑦収入超過者の家賃の決定(28条2項) ⑧収入超過者の家賃の減免、徴収猶予(28条3項) ⑨明け渡さない高額所得者に対する金銭徴収(29条6項) ⑩高額所得者の家賃・金銭の減免、徴収猶予(29条8項) ⑪明渡請求を受けた不正入居者に対する金銭の徴収(32条3項) ⑫家賃滞納者等に対する損害賠償の請求(32条4項) ⑬上記①、③、⑤、⑥、⑦、⑧又は⑩における収入状況の報告の請求等(34条) 民間委託不可能な範囲	○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 ○収入の申告の受付 ○決定家賃の通知行為 ○家賃の徴収行為 ○決定金銭の通知行為 ○金銭の徴収行為 ○決定金銭の通知行為 ○金銭の徴収行為 民間委託可能な範囲

出典：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）/平成21年5月/国土交通省住宅局 住宅総合整備課

(3) 民間事業者の業務範囲

○既往の公営住宅に係るPFI事業の一般的な民活事業に係る業務範囲及び本市の特性を踏まえ、建替事業を行う場合の民間事業者に担わせるべき業務範囲を整理する。

1) 建設業務、設計・工事監理業務

○確実に民間事業者の業務範囲となる業務である。

2) 運営・維持管理業務

○BTO方式・BOT方式の場合は、市全体の管理代行業務の業務範囲内容等を考慮し、建替団地での業務範囲を検討する必要がある。本市の現行の管理代行の業務範囲は、実質的に民間で実施可能な業務範囲である。そのため、大きな方向性としては、「①全体の管理代行業務の業務範囲と同じ内容を設定し、公社が行っている管理代行業務の対象団地から除外する」、「②法定点検程度の最低限の業務範囲として、その他の管理業務は公社が管理代行業務の業務範囲として実施する」の2つが考えられる。

○コンセッションの場合は、民間ノウハウを最大限に発揮できるよう、公営住宅法上、民間委託可能な内容（前頁青枠）に家賃収受を加えた業務範囲を民間事業者が担うことが想定される。さらに、施設保全計画を業務範囲に含めることにより、民間のノウハウを活かながら計画修繕等を実施していくことも考えられる。

3) 入居者の移転支援業務

○一般的に民間事業者は消極的である。しかし、本検討で対象としているモデル検討地区のような、建設規模が大きく余剰地活用の可能性が高いところであれば、業務範囲に含めても民間事業者の競争力の低下にはつながらないと考えられる。

○仮移転先については、事業前の募集停止により政策空家を一定数確保することは可能である。また、駅に近接したエリア等には賃貸住宅が比較的多いと想定されるため、民間事業者のネットワークを使うことで、比較的確保しやすいと考えられる（※）。

○工期の短縮化を図る等の民間事業者に独自の提案させる余地は残しておくことが考えられる。

※川崎市営住宅建替事業実施要綱より、入居者の従前使用料との一定の差額は家賃補填の対象となっており、コストの増につながることに留意が必要である。

4) 余剰地活用業務

○駅に近接した好立地のエリアにおいて余剰地が創出でき、かつその規模が大きいほど事業性が高まり、活用用途の幅も広がることとなる。民間事業者に一定の裁量を与えることにより、余剰地の位置・規模等を提案できるようにすることが望ましい。

○余剰地活用等を核に、生活支援等のソフト面の提案も業務範囲に含めることが考えられる。

■想定される業務範囲

	想定される事業範囲	留意点等
建設業務	・既設住宅の解体・撤去 ・新設住宅の建設工事 (敷地造成、公共施設工事含む) ・建設住宅性能評価の取得 ・化学物質の室内濃度測定 等	※1 期の建設戸数が 200 戸以上確保できれば大手・中堅を含めた算入可能性が高い。
設計・工事監理業務	・地質、測量、電波障害、土質調査等 ・基本設計・実施設計、工事監理 ・都市計画変更図書作成、手続き支援 ・設計住宅性能評価の取得 ・建築確認申請等の許認可 ・計画にかかる各種協議 等	※敷地測量、地質調査等は、事業条件として民間事業者選定コンペ前に行政側で実施が必要。
運営・維持管理業務	■ＢＴＯ・ＢＯＴ方式の場合 ・入居者募集、入退去管理事務 ・家賃収納事務 ・日常管理事務 ・修繕（法定点検、経常修繕、空家補修等） ■コンセッションの場合 ・入居者募集、入退去管理事務 ・家賃収納 ・日常管理事務 ・修繕（法定点検、経常修繕、空家補修、計画修繕等） ・施設保全計画の策定	※個別団地の業務範囲は、団地全体の管理代行業務等との棲み分けに配慮して決める必要がある。 ※最低限の業務範囲としては法定点検のみ。（その他は団地全体の管理業務委託者の業務範囲とする） ※コンセッションの場合は、公営住宅法上、公共で担う必要がある家賃・敷金決定等を除き民間委託可能な内容と家賃収受を民間事業者が担うことを想定する。また、施設保全計画を含めることにより、計画修繕についても民間のノウハウを活かし実施していくことも考えられる。
入居者の移転支援業務	・共通（入居者希望収集、移転説明会、移転日程調整、移転料支払い等） ・公営住宅への仮移転（仮住居等の確保、補修 等） ・民借等への仮移転（物件リスト作成、賃貸借契約支援、保証金・敷金支払い、移転中の入居者管理、退去手続き 等） ・本移転支援（住戸抽選会 等）	※不確定要素が多く、採算を予測しにくい。一般的に民間事業者は移転支援業務には消極的であるが、本市の場合は対応可能と想定される。 ※左記の事業を全て実施するためには、業務マネジメント、地元密着対応、仮住居確保等の能力を持ったチーム体制が必要。
余剰地活用業務 ＜付帯事業＞	・余剰地の購入（または定期借地 等） ・余剰地の活用（住宅建設・分譲、生活支援施設等整備 等） ・ソフト事業（生活支援 等）	※土地活用用途、事業成立性、想定する民間事業者の特性などによっては、別事業とした方が円滑な場合もある。

3-5. マーケットサウンディングの実施

○ここでは以下のヒアリングの実施結果を整理する。

【ヒアリング1】PFI事業への参画可能性等に係るヒアリング

⇒公営住宅に係るPFI事業の経験が豊富な民間事業者を対象とした、対象団地や事業連携イメージの評価、望ましい事業条件・事業スキームを把握するためのヒアリング

【ヒアリング2】PFI事業に係る維持管理事業者としての参画可能性に係るヒアリング

⇒公営住宅分野に係る指定管理者としての経験が豊富な民間事業者を対象とした、公営住宅建替えのPFI事業に係る維持管理事業者としての参画可能性等を把握するためのヒアリング

【ヒアリング1】PFI事業への参画可能性等に係るヒアリング

(1) ヒアリング目的

○ヒアリング1は、モデル検討地区における基本計画素案の検討につなげていくことを目的として実施した。

○具体的には、公営住宅に係るPFI事業の経験が豊富な民間事業者を対象として、対象団地の概要やモデル検討地区における連携事業イメージを提示し、PFI事業としての事業参画の関心度、土地活用方法の方向性、連携事業イメージに対する意見等を把握することを目的とする。

○また、本市及びモデル検討地区においてPFI事業を実施する場合の望ましい事業方式、事業規模・工期、業務範囲等のほか、コスト削減の可能性等を把握することも目的とする。

(2) ヒアリング対象

○公営住宅に係るPFI事業において、代表企業の実績を有する以下の社にヒアリングを実施した。

ヒアリング対象	ヒアリング日時
A社	平成29年7月18日（火）14:00～16:00
B社	平成29年7月19日（水）14:15～15:30
C社	平成29年7月21日（金）10:00～12:00

(3) ヒアリング項目

○以下の項目について、ヒアリングを実施した。

【ヒアリング項目】

- 1) 対象団地の評価と土地活用方法（資料1参照）
- 2) 事業連携イメージの評価と参画意欲（資料2参照、ヒアリング当日提示）
- 3) 事業条件・事業スキームについて
 - ①事業方式について

②事業規模、工期について

③業務範囲について

i) 管理・運營業務について

ii) 入居者移転支援業務について

iii) 余剰地活用業務について

④VFM（コスト削減）の可能性について

⑤その他望ましい事業条件等について

4) 近年の建設費の動向と今後の見通しについて

○「1) 対象団地の評価と土地活用方法」では、資料1（対象団地の位置図、周辺関連図、敷地条件図、団地諸元）を提示し、対象団地の立地・敷地評価、余剰地を創出した場合の関心度、土地活用方法等を把握した。

○「2) 事業連携イメージの評価と参画意欲」では、資料2（モデル検討地区ごとの連携事業案）を提示し、各区で集約化事業を行う場合の事業連携イメージの評価と参画意欲を把握した。

○また、「3) 事業条件・事業スキームについて」については、本市又はモデル検討地区においてPFI事業に参画することを想定する場合に望ましい条件等を把握した。

○なお、ヒアリングシート、及び資料1は事前送付、資料2は当日配布・回収とした。

(4) 民間事業者ヒアリングまとめ

1) 対象団地の評価と土地活用方法

- ・対象団地の立地・敷地評価、余剰地を創出した場合の関心度（○、×、△等）、土地活用方法、活用が可能な面積についてお答え下さい。
- ※資料１（対象団地の位置図、周辺関連図、敷地条件図、団地諸元）を提示。

団地名		対象団地の評価と土地活用方法
宮前区	有馬第１	△鉄道駅からの距離があり、ポテンシャルは高くない。
	有馬第２	B社は戸建＋施設、C社はマンションとしての活用等、見解が異なる。
	有馬第３	△国道沿いであるため、住宅としての活用は不向き。 B社でのみ、戸建としての活用可能性があるとの見解。
	野川西	×鉄道駅からの距離があり、高低差もあるため土地活用は困難。
	宮崎	○鉄道駅からの距離が近く立地が良い。 マンションの他、売却・定期借地などにより様々な活用が考えられる。
高津区	上作延	△社により見解が異なる。
	上作延第２	A社はマンション活用が可能、B社は戸建活用が可能、C社は活用可能性が低いとの見解。
	日向	○鉄道駅からの距離が近く立地が良い。
	二子	マンションの他、売却・定期借地などにより様々な活用が考えられる。
川崎区	京町	○A社活用可能、C社はマンションとして活用可能との見解。B社は地域的なポテンシャルが低いと活用困難との見解。
	小田	
	浅田	×立地上、土地活用が困難。 C社でのみ、マンションとしての活用可能性があるとの見解。

2) 事業連携イメージの評価と参画意欲

- ・各区で集約化事業を行う場合の事業連携イメージの評価と参画意欲について、その理由も含めお答え下さい。
- ※資料２（モデル検討地区ごとの事業連携イメージ）を提示。

事業連携イメージ		参画意欲
宮前区	①宮崎・有馬第２の連携事業	○団地全体を余剰地として創出できるため望ましい。
	②有馬第２・有馬第３の連携事業	×創出される余剰地のポテンシャルが低いと、利用が限られる。
	③有馬第１・有馬第２の連携事業	C社のみ、余剰地が創出される街区が団地から離れているため、参画可能性ありとの見解。
高津区	①上作延・上作延第２・日向の連携事業	○団地全体を余剰地として創出できるため望ましい。
	②上作延・上作延第２・二子の連携事業	
	③上作延・上作延第２の連携事業	○社により見解が異なる。 A社は参画可能性あり、B社は参画可能性は低いとの見解。
	④上作延の単独事業	×各社とも参画可能性は低いとの見解。
川崎区	○京町耐火Ａ・Ｂと小田の連携事業	△社により見解が異なる。 C社から参画可能性は示されたが、京町「単体」で事業化した方が参画しやすいとの意見もあった。

3) 事業条件・事業スキームについて

①事業方式について

・PFI方式（BT、BTO、BOT、BT+コンセッション）のうち、望ましい事業手法、もしくは望ましくない（参画が困難）事業手法やその理由等について、ご意見をお願いします。

方式	
BT方式	○最も参画しやすい。 ただし、B社は、建替事業のみの場合、価格競争となるため参画可能性はないとの見解。
BTO方式	△維持管理の内容が、法定点検＋清掃程度と、限定的であるほうが望ましい。A社は、価格競争ではなく、質や付加価値のある提案が可能との見解。
BOT方式	×参画の可能性は低い。
BT+コンセッション方式	×公営住宅の運営については、民間事業者の裁量がなく、収益性がないため事業参画メリットがない。

②事業規模、工期について

・PFI方式に参画する上で望ましい事業規模についてお答え下さい。また、本事業は居住者移転・予算の関係から複数工期となりますが、2工期（5年）・3工期（7.5年）等を業務に含めることに対してのご意見をお願いします。

i) 事業規模について

○最低の事業規模が150～200戸、事業費が20～30億円程度

ii) 事業期間

○複数工期に分かれる場合でも、1工期が100戸以上の事業規模となっていることが望ましい。

○事業は3工期までが上限であり、各工期ごとに事業が止まらず、連続して実施できることが望ましい。

○余剰地は、1工期後に創出されることが望ましい。創出時期が遅くなる場合は、将来的な物価や地価の変動を踏まえて清算できるよう配慮して欲しい。（B社）

○事業期間が長期化する場合は、インフレスライドを可能としてもらいたい。（C社）

③業務範囲について

i) 管理・運營業務について

・BTO、BOT、コンセッション方式とした場合の管理・運營業務の範囲や事業期間等について御意見をお願いします。（例：可能な限り含める、法定点検程度の最低限の範囲等）

a. 業務範囲について

○維持管理の内容は法定点検程度など、限定的であることが望ましい。

○A社は、分譲マンション管理のノウハウを活かして、質・付加価値のある提案が可能。

○B社は、業務範囲が広い場合、グループで対応可能。

b. 事業期間

○概ね12年ごとに実施する大規模修繕が含まれない事業期間となることが望ましい。

○B社は、BOTの場合、移管時における買取価格の決め方が事業参画の判断に必要。

○C社は、事業期間が長くなった場合に、見積もりのぶれが大きくなることを懸念。

ii) 入居者移転支援業務について

・入居者移転支援業務について本事業において、業務範囲に含めることとした場合の事業参画意欲に与える影響についてお答え下さい。

○A社、B社は、周辺の民間賃貸住宅を借上げ、入居者の移転支援業務を実施することは可能。

C社は、当該業務に慣れていないため、安全側に見積もることになる。

○一方で、移転自体の入居者の合意は市が行うことを希望。また、仮移転時における退去を拒否する入居者がいた場合の対応や残地物の所有権の明確化、対応仮移転先の家賃滞納のリスクの所在、仮移転先からの退去時における補修費用負担の所在など、仮移転に伴うリスクの所在を明確にすることを希望。

iii) 余剰地活用業務について（マンション等の核となる施設に付随する機能の導入について）

・余剰地活用業務において、地域まちづくりや地域住民の社会福祉施設・生活支援施設等の導入を条件化した場合に考えられるメニューと事業参画意欲に与える影響についてお答え下さい。

○A社、B社は、保育園、高齢者福祉施設、コンビニ、カフェ等の導入経験があり、市の意向を踏まえた機能導入への対応が可能。ただし、導入機能が指定されていない方が望ましい。

○C社は、施設運営事業者を探すことが相当に難航することや、自治会からの要望を踏まえる必要がある場合に計画が思うとおりに進まなくなることを懸念。

④VFM（コスト削減）の可能性について

・これまでのご経験から本事業におけるコスト削減の可能性と事業連携パターンによるコスト削減効果の違い等（団地の立地、団地間の距離、整備戸数の違い等による差）についてご意見下さい。

○設計、施工、管理の一括発注によって、総合的なコスト削減が可能。

○事業単位がまとまっている方がコストの削減が可能。

○A社は、民間事業者により提案させる目的が、コスト、質、機能のいずれかなのか明確にしてもらうことを希望。

⑤その他望ましい事業条件等について

・事業に参画する上で、望ましい条件等あればお答え下さい。

○A社は、分譲仕様設備の導入等、より民間からの提案ができるようになることを希望。

○B社は、余剰地活用を含む事業であることを希望。

○C社は、適正な価格で発注されることを希望。また、民間事業者の選定にあたり、指定する地元民間事業者と共同する場合に、地域点が加点されるといったフェアではない配点はしないことを希望。

4) 近年の建設費の動向と今後の見通しについて

○現在は、建設費は高止まりをしている状況であり、今後も上昇する見通し。

○オリンピック・パラリンピック後も受注量は減らないと予想され、また、監理者や労務者等の人手不足が深刻化することが懸念される。

（５）民間事業者別ヒアリングまとめ

１）対象団地の評価と土地活用方法（各対象団地の個別の立地・敷地評価、余剰地を創出した場合の関心度、土地活用方法等を把握）

		A 社			B 社			C 社		
団地名		立地・敷地評価	関心度	土地活用方法と活用可能面積	立地・敷地評価	関心度	土地活用方法と活用可能面積	立地・敷地評価	関心度	土地活用方法と活用可能面積
宮前区	有馬第 1	徒歩圏にない、バス利用	×	・マンションは難しい	バス利用圏であり、ポテンシャルは低い	△	・戸建＋施設としての活用が考えられる。	バス便が充実しているため、活用は可能	△	・マンションとしての活用が考えられる。ただし、自社のみに対応は困難。 ・駐車場の附置を 30% と考えると、高層化することが必要と考えられる。
	有馬第 2									
	有馬第 3	ぎりぎり徒歩圏 国道沿いは住宅に不向き	△	・マンションは難しい ・物流系（配送業者等の中継拠点）が考えられる	東急田園都市線鷺沼駅からの徒歩圏であり、立地が良い	○	・戸建としての活用は十分に考えられる。 ・法面があるため、マンションや商業用途は難しい。	幹線道路沿いであるため、評価が下がる	×	・交通量の多い幹線道路沿いであるため、活用は困難。
	野川西	徒歩圏にない、バス利用	×	・マンションは難しい	評価は悪い	×	・土地活用は難しい。	駅から徒歩 27 分、高低差があるため評価は下がる	×	・一般的には、戸建としての売却が考えられる。マンションとしての活用は困難。
	宮崎	規模が小さいが立地が良い	○	・全敷地が余剰地であればマンションとして活用可能性大	鉄道駅から近く立地が良い	○	・売却・定期借地のいずれの場合でも、様々な活用が考えられる。	駅近であるが、隣接施設がごみ収集所等である場合は評価が下がる	○	・マンションとしての活用も十分に考えられる。賃貸マンションとしての可能性もある。
高津区	上作延	規模が大きく、バス便だが抵抗感がない	○	・建替えと余剰地活用の両立が可能 ・価格設定を間違わなければマンションの需要がある	バス利用圏であり、有馬第一・第二よりポテンシャルは高い	△	・戸建が考えられる。	鉄道駅から徒歩 19 分であり、あまり立地が良いとは評価できない	×	・戸建としての活用が考えられる。 ・マンションとしての活用は困難。
	上作延第 2							鉄道駅から徒歩 16 分であり、土地活用はぎりぎり可能	△	・マンションとしての活用が考えられる。ただし、自社のみに対応は困難。
	日向	規模が小さいが立地が良い	○	・全敷地が余剰地であればマンションとして活用可能性大	鉄道駅から近く立地が良い	○	・売却・定期借地のいずれの場合でも、様々な活用が考えられる。	駅近であり立地は良い	○	・マンションとしての活用が考えられる。ただし、自社のみに対応は困難。 ・賃貸、分譲のどちらも可能性あり。
	二子							駅近であり立地は良い	○	・マンションとしての活用が考えられる。自社のみで対応可能。
川崎区	京町	規模が大きく、バス便だが抵抗感がない、敷地も整形で高低差がない	○	・建替えと余剰地活用の両立が可能 ・余剰地はマンションとして活用可能性あり	川崎区として、ポテンシャルが低い	×	・宮前区・高津区と比べてポテンシャルが低いため難しい。（優先度が低い）	鉄道駅から徒歩 13 分であり、立地は良い	○	・マンションとしての活用が考えられる。ただし、自社のみに対応は困難。 ・複合施設との併設が考えられる。
	小田	規模が小さい、駅に近いが裏側感がある	○	・全敷地が余剰地であれば活用可能 ・立地上マンションは難しい ・物流系が考えられる				鉄道駅から徒歩 7 分であり、立地は良い	○	・マンションとしての活用が考えられる。自社のみで対応可能。
	浅田	規模が小さい	×	・立地上、土地活用が難しい				鉄道駅から徒歩圏であり、立地は良い	○	・マンションとしての活用が考えられる。自社のみに対応も可能だが、他社との共同事業が望ましい。

２）事業連携イメージの評価と参画意欲（各区で集約化事業を行う場合の事業連携イメージの評価と参画意欲を把握）

		A 社		B 社		C 社	
事業連携イメージ		参画意欲	評価や理由	参画意欲	評価や理由	参画意欲	評価や理由
宮前区	①宮崎・有馬第 2 の連携事業	○	・余剰地の立地が良いため望ましい。	○	・団地内の一部ではなく、1 つの団地全体を余剰地として創出できるため望ましい。	○	・団地全体を余剰地として創出できるため望ましい。
	②有馬第 2 ・有馬第 3 の連携事業	○	・有馬第 3 で余剰地とした場合、国道沿道は住宅としての評価が低い。物流が考えられる。				
	③有馬第 1 ・有馬第 2 の連携事業	×	・有馬第 1 に余剰地を創出しても活用できない可能性がある。	×	・創出される余剰地のポテンシャルが低く、利用が限られる。	△	・余剰地を創出する街区が団地から離れているため、マンションも考えられる。
高津区	①上作延・上作延第 2 ・日向の連携事業	○	・立地のよい日向、二子が余剰地となるため望ましい。	○	・団地内の一部ではなく、1 つの団地全体を余剰地として創出できるため望ましい。	○	・団地全体を余剰地として創出できるため望ましい。
	②上作延・上作延第 2 ・二子の連携事業					○	・上作延内の余剰地についても、導入機能の提案は可能である。
	③上作延・上作延第 2 の連携事業	○	・建設業者としての役割であれば参画可能。 ・10,000 ㎡程度の余剰地であれば活用可能。	×	・団地内に導入する施設が事業として成立することが困難と考えられる。	－	－
	④上作延の単独事業	×	－			－	－
川崎区	①京町耐火 A ・B と小田の連携事業-1～-3	△	・京町は単体で十分事業化できる	×	・建設事業のみであれば可能性はあるが、余剰地活用がセットとなると事業参画の可能性は低い。	○	・鉄道駅から近い小田において、余剰地を創出しているため活用しやすい。

3) 事業条件・事業スキームについて（本市又はモデル検討地区においてP F I 事業に参画することを想定する場合に望ましい条件等を把握）

		A 社		B 社		C 社	
①事業方式について	B T 方式	○	・最も参画メリットがある。余剰地が出るタイミングが遅くても問題ない。	○	・B T 方式、B T O 方式については、附帯事業として余剰地活用がセットになるのであれば参画可能性がある。	○	・参画しやすい。
	B T O 方式	△	・難しい。収益をどの程度望めるかが問題。 ・建物だけの管理が望ましい。分譲マンション管理のノウハウを活用できる。価格競争ではなく、管理の質や付加価値を評価してもらえると良い。（B O T 方式もの同様）	○	・余剰地活用がなく、建設事業のみの場合、又は、法定点検＋清掃程度の公営住宅の管理事業が含まれる場合は、価格競争になり兼ねず、この場合は参画可能性はない。	△	・維持管理の内容が法定点検や日常修繕程度であり、大規模修繕が業務範囲に含まれないのであれば、参画の可能性はある。
	B O T 方式	△	・建替え後の資産の流動化ができるとよい。細分化して流動化できると、事業の幅が広がる。	×	・B O T 方式、コンセッション方式については、民間事業者の裁量がない（家賃の設定や入居者の限定など）ため、公営住宅の運営には収益性がないと判断せざるを得ない。	×	・固定資産税を負担する必要がある、リスクがあるため参画可能性はない。
	B T ＋コンセッション方式	×	・コンセッションの目的が何かによるが、住宅の場合は特殊性がないので、導入のメリットがわからない。	×		×	・公営住宅の運営業務は、民間事業者にとって採算の採れる事業ではないのではないか。 ・移管時、生じている劣化への補修を誰が負担するのか事前に明確にしてもらいたい。
②事業規模、工期について		i) 事業規模について	・工事金額で 10 数億程度、分譲マンションの場合だと 100 戸規模が最低ライン。 ・公共事業の場合は 20 億円 150 戸程度以上が一般的。	・建替事業の最低規模は 200 戸（1, 300 万円/戸～1, 500 万円/戸）である。総工事費としては 30 億円程度である。		・20～100 億円程度の事業費であれば、事業参画の検討の余地がある。	
		ii) 工期について	・一民間事業者が一通貫で P F I 事業を行うことが重要。 ・B T であれば、長期にわたっても問題ない。 ・余剰地については、条件と用途が決まっていれば、実際の活用開始時期が後ろにずれても、大きな問題はない。分譲マンションであれば、3～5 年後の活用ということでも問題ない。物流はそれでは難しい。実際に活用が始まる 3～5 年後に再提案ができるようになっているとよい。 ・1 期目から余剰地の活用が始められるとなお良い。	・総事業規模が 200 戸であっても、工区が分かれ事業が止まると、効率が悪くなり事業費は高くなる。 ・隣接する街区を連続して建替えられるのであれば、1 工区が 100 戸程度であっても参画はぎりぎり可能。 ・例えば、余剰地が 2～3 工期後に創出される場合でも、将来的な物価・地価の変動を踏まえた余剰地の清算方法が明確に示されるのであれば、現時点で、事業への参画の判断は可能。		・2 工期（5 年程度）までであれば参画可能だが、3 工期（7. 5 年程度）となると難しい。 ・事業期間が長期化する場合は、インフレスライドを可能として欲しい。デフレーターで示されても、2 割程度の赤字になる可能性がある。 ・よほど魅力的な立地であれば 2 工期もあり得るが、できれば 1 工期後としてもらいたい。	
③業務範囲について	i) 管理・運営業務について	a. 業務の範囲	(1) の回答を参照	・法定点検程度で、業務量が多くても、手間は変わらないので、当グループで対応することは可能。		・業務範囲は限定的である方が望ましい。 ・事業期間が長いと億単位で見積もりがぶれる。	
		b. 事業期間	—	・建物管理については、大規模修繕周期の 15 年。 ・B O T 方式の場合、補助金により、どの程度投資額を回収できるかが判断上のポイント。 ・移管時における価格の決め方が、事業参画の判断に必要。		・概ね 12 年ごとに実施する大規模修繕が含まれる事業期間となるかが、事業参画の判断上のポイント。	
	ii) 入居者移転支援業務について		・周辺の民間賃貸住宅を借上げることは問題ない。得意とする分野である。他社との差別化が可能である。	・対応可能である。 ・移転自体の入居者の合意は、市が行うことを前提としてもらいたい。また、残置物の所有権が誰にあるか、仮移転先における家賃滞納のリスクの所在、仮移転先からの退去時における補修費用を誰が負担するか明確にしてもらいたい。 ・上記の事項について明確に示されれば、事業参画への判断をすることができる。		・入居者移転支援業務に慣れていないため、安全側に見積もることになる。地元の不動産業者との共同事業になる見込み。 ・また、引越し業務そのものが業務範囲に含まれた場合、荷物を梱包しない入居者や退去を拒む入居者がいた場合は、市に対処してもらいたい。 ・民間賃貸住宅の活用については、経験のある民間事業者を見つければ対応は難しい。	
	iii) 余剰地活用業務について		・分譲マンションと保育園、介護施設、コンビニなどの合築事例はすでにある。 ・収益を上げる事業を行うことを許してもらいたい。また、施設の用途を限定せず、民間に任せて欲しい。 ・福祉施設は建てても働く人がいないという問題がある。	・訪問介護・看護支援施設、N P O 等の活動場所、コンビニ、コミュニティテラス（カフェ）等の導入が考えられる。 ・ただし、所有権が明確になっていることが望ましく、合築ではないほうがよい。 ・導入機能に指定がある場合は、家賃等に対するリスクの所在を明確にしてもらいたい。		・社会福祉施設や生活支援施設等の施設運営事業者を探す際に、相当に難航することが予想される。 ・自治会等からの要望を踏mar 必要がある場合には、計画が思うとおりに進まないことも想定される。 ・また、規模の小さい余剰地に、一定規模の機能を導入することも困難である。	
④V F M（コスト削減）の可能性について		・予算内で事業が成り立つように提案する。 ・提案させる目的が、コストなのか、質なのか、機能なのか、明確にしてほしい。価格競争は民間が疲弊するばかりなので、防ぐ必要がある。 ・事業の規模は大きいほど良いわけではなく、場所によって変わる。建替えだけの場合は大きいほどよい。		・団地の配置について制約が多いと、事業費が高くなる。 ・団地内の一部に余剰地を創出する場合は、余剰地の形状や創出場所が重要であり、民間事業者の提案上のポイントになる。 ・設計・施工一体によりコスト縮減は可能。 ・単独団地の建替えか、複数団地の建替えかによってもコストに影響する。		・設計、施工、維持管理の一括発注であれば、総合的なコスト削減が可能。 ・L C C の観点からコスト削減を提案することが可能。 ・事業対象が分割されずに、まとまっている方がコストの削減は可能である。	
⑤その他望ましい事業条件等について		・より民間が提案できる形にしてもらいたい。 ・公営住宅でも、大きな浴槽やオール電化など分譲マンションの仕様にするほうが、安くなる場合もある。 ・低層（5 階建て含む）だとプレハブメーカーが参画してくるので、さらに混戦する。構造を限定することはできないか。 ・5 階建ては効率が最も悪いので、高度制限の緩和があると良い。		・余剰地活用を含む事業であることが望ましい。		・適正な価格で発注がされるように配慮して頂きたい。 ・地方の P F I 事業では、民間事業者の選定にあたり、指定する地元民間事業者と共同する場合に地域点が加点されるケースがある。このようなフェアではない配点は控えてほしい。 ・マンションに福祉施設を導入する場合に加点するといった要件の P F I 事業があったが、採算が取れなくなるため、福祉施設導入を提案できなかったケースはある。	

4）近年の建設費の動向と今後の見通しについて

A 社	B 社	C 社
・活用できる土地が少ないので、こういう機会を大事にしていきたい。 ・建設費は秋にまた上昇すると聞いている。部材関係は高止まりしているが、労務費はまだ上昇傾向にある。保険や下請けたたきの問題があるので、労務費は削れない。 ・再開発やマンションの建替えが今後出てくると予想している。オリンピック後も受注量は減らないと予想しているので、さらに少しずつ上がり続けるのではないかな。	・現在は、建設費が上昇しきっており、概ね横ばいの状況である。 ・オリンピック・パラリンピックの前後で変動するとは考えていない。建設市場が 50 兆円規模といわれている中で、オリンピック・パラリンピックの事業規模は 5,000 億円程度に過ぎない。 ・監理者や労務者等の人手不足は解消されていない状況である。担い手の高齢化による人手不足のほうの問題と考えている。	・現時点において、大手ゼネコンは既に十分な受注しているため、新たな業務発注は困難な状況。当社からの発注に際しては、中小のゼネコンが対応してくれている状況。 ・オリンピック・パラリンピックの工事を受注している民間事業者は、人手不足であり、断り営業を掛けている状況である。 ・建設費は H23 年の夏ごろから概ね横ばいであり、労務単価の上昇・下降に応じて変動するのではないかな。 ・土木分野においては、2020～2030 年に施設の老朽化がピークとなるため、土木分野での建設費は上昇する可能性がある。住宅分野においては、その頃には 40 年代後半建設の建替え等が落ち着いてくるのではないかな。

【ヒアリング２】ＰＦＩ事業に係る維持管理事業者としての参画可能性に係るヒアリング

（１）ヒアリング目的

- ヒアリング２は、モデル検討地区における基本計画素案の検討において、維持管理業務の業務範囲等の設定につなげていくことを目的として実施した。
- 具体的には、公営住宅分野に係る指定管理者としての経験が豊富な民間事業者を対象として、対象団地の概要やモデル検討地区における連携事業イメージを提示し、公営住宅建替えのＰＦＩ事業に係る維持管理事業者としての参画条件・可能性、管理対象団地を限定した場合のサービス内容やコスト削減の違い、地域居住者を含めた生活支援やコミュニティ活性化に資する事業提案の可能性を把握することを目的とする。

（２）ヒアリング対象

- ヒアリングは以下のとおりに実施した。

ヒアリング対象	ヒアリング日時
D社	平成２９年９月１４日（木） ９：００～１０：００
E社	平成２９年９月２５日（月） １４：００～１５：００

（３）ヒアリング項目

- 以下の項目について、ヒアリングを実施した。

【ヒアリング項目】

- １）公営住宅建替えのＰＦＩ事業に係る維持管理業務の受託実績について
- ２）個別団地の管理業務に係る参画条件・可能性について
 - ①事業規模
 - ②単独団地と複数団地の管理業務の違い
 - ③管理業務の範囲の違いによる参画可能性
 - ④本市における管理業務への参画可能性、望ましい条件等
- ３）川崎市全体の公営住宅指定管理と建替団地のみの管理業務の違い
- ４）地域居住者の生活支援やコミュニティ活性化に資する事業について

- ヒアリングにあたっては、対象団地の位置図、周辺関連図、敷地条件図、団地諸元、モデル検討地区ごとの連携事業案、事業スキーム案を提示した。（当日配布・回収）

(4) ヒアリングまとめ

1) 公営住宅建替えのPFI事業に係る維持管理業務の受託実績について

・公営住宅建替えのPFI事業に係る維持管理業務の受託実績をお答え下さい。

○D社：BOT方式のPFI事業への実績あり。

○E社：大阪府で1件の実績あり。公営住宅のPFI事業に関してはPFI事業への参画のメリットがないため、受託を広げていくことは考えていない。PFI事業の場合、コンソーシアム組織のための投資が必要となる。新たな投資に関して慎重になっている。

2) 個別団地の管理業務に係る参画条件・可能性について

①事業規模

・管理業務へ参画する上では、どの程度の戸数を対象とすることが望ましいでしょうか。

・200～300戸が参画対象となる最小ボリュームである。(D社)

・500戸以上(D社)、または1,000戸以上(E社)が望ましい。

・ボリュームが小規模になるほど人件費が割高となるため、コスト削減が困難になり、収益性が低くなる。

・上限は特にない。指定管理者として2万戸の管理も行っている。(D社)

②単独団地と複数団地の管理業務の違い

・単独団地の管理業務と複数団地の管理業務では、どちらの方が参画の可能性はあるでしょうか。

○戸数規模が重要であり、単独団地でも複数団地でも参画可能性に違いはない。

③管理業務の範囲の違いによる参画可能性

・管理業務の範囲の違いにより、事業参画の可能性に違いはあるでしょうか。
(既往事例で多い法定点検程度とする場合、現在の管理代行と同程度の場合の比較)

○社により見解が異なる。

・D社：当社が参画する場合は管理業務の発注代行に近くなる。一般論として、修繕に対応できない事業者は多いと思う。

・E社：管理代行と同程度が望ましい。法定点検程度では参画する意味がない。

④本市における管理業務への参画可能性、望ましい条件等

・本市(例えば、宮前区の有馬第2団地+宮崎団地)における管理業務への参画可能性はあるでしょうか。また、参画する際に望ましい条件等があればお聞かせ下さい。

○社により見解が異なる。

・D社：川崎市であれば、採算がとれる限りどこであっても参画は可能。PFI事業において、コスト削減分をそのまま事業者の利益として得ることができることが望ましい。

・E社：事業所が近くにあるので不可能ではないが、PFI事業の具体的な感覚がわからないので参画を躊躇する。BT方式にして、その他の団地も含めて指定管理とする方が参画しやすい。

3) 川崎市全体の公営住宅指定管理と建替団地のみの管理業務の違い

・川崎市全体の公営住宅指定管理と建替団地のみの管理業務を受託する場合を比較した際の、コスト削減やサービス提案等の面でどのような違いがあるでしょうか。

○社により見解が異なる。

- ・ D社：管理対象団地が限定的であるほど、手厚いサービス提供、サービスの迅速化が可能となる。
- ・ E社：新築の建物は管理しやすいが、事業期間が10年間の場合、修繕そのものが少なく収益を確保しにくい。仮移転先における高齢者の見守りサービスの実績がある。建替団地のみを対象にすると高額になる。

4) 地域居住者の生活支援やコミュニティ活性化に資する事業について

・管理業務と合わせて、集会所等を活用し、地域居住者の生活支援やコミュニティ活性化に資する事業を提案することは可能でしょうか。

○社により見解が異なる。

- ・ D社：福祉関連の事業者を探して対応することは可能。集会所等を活用したいと考える団体はいるのではないかと。対価が支払われるのであれば、集会所の予約管理を含めた運営を担うことも可能。
- ・ E社：すでに指定管理で様々な取組を実施している。地元住民、市営住宅入居者とともに災害時のリスクを考えるワークショップを進めている例や、認知症サポーターの養成などにも取り組んでいる。

3-6. 収益事業の可能性検討

(1) 余剰地における導入機能の整理

○公営住宅建替事業に伴って創出される余剰地において、民間事業者が一般的に導入する可能性のある機能・施設等を政策的視点、導入効果別に整理する。

■導入機能のイメージ

政策的視点	導入効果	導入機能・施設等		概要	規模※ ^{1、2}
高齢者の安定居住の推進	・自立高齢者向けの低廉かつ良質な住まいの確保	高齢者向け住宅等	サービス付き高齢者向け住宅	・バリアフリー対応の賃貸住宅で、福祉サービスを提供する住宅。主に自立、軽度の要介護高齢者が入居。 ・「土地購入・施設建設」「借地・施設建設」「土地・建物一括借上」等の事業形態が想定される。	－
	・高齢者の住み慣れた地域での居住継続を支援		高齢者向け優良賃貸住宅	・高齢者の安全で安心した居住を確保するため、民間賃貸住宅を活用し、高齢者の身体機能に対応した設計、設備など高齢者に配慮された良質な賃貸住宅。バリアフリー化がなされ、入居者の要望に応じて、緊急時対応サービス等を的確に行う体制の整備又は準備が行われている。 ※高齢者向け優良賃貸住宅は平成28年度時点で244戸。 ※民間賃貸住宅を活用した高齢者向け住宅等の供給動向を勘案し、当面は新規供給を休止。(川崎市住宅基本計画)	・250坪以上（a社）、350坪以上（b社）
	・介護度の高まった際の住み替え先		有料老人ホーム	・入居する高齢者に、入浴、排せつ又は食事の介護、食事の提供、洗濯、掃除等の家事又は健康管理のいずれかのサービスを提供する施設。	・250坪以上（a社）、500坪以上（b社）、500坪以上（c社）
			シニア向け分譲マンション	・バリアフリーの分譲住宅、主に自立、要支援高齢者が入居。	－
	・自立困難な要介護高齢者の住み替え先	高齢者福祉施設	特別養護老人ホーム	・常時介護を必要であり、在宅で介護を受けることが難しい高齢者のための入所施設。 ※特別養護老人ホームは平成25年度時点で3,599床、平成32年度の計画5,212床まで毎年度一定水準の整備を行う。(かわさきいきいき長寿プラン)	・既往の施設整備事例等：敷地3,000～5,000㎡程度
	・高齢者の住み慣れた地域での居住継続を支援		養護老人ホーム	・介護を常には必要としない、原則として65歳以上で環境上の理由及び経済的事情によって在宅での生活が困難、又は適当でない方のための入所施設。	－
			認知症高齢者グループホーム	・認知症高齢者が家庭的な雰囲気の中、5～9人で共同生活を送りながら、日常生活の介護を受ける入所施設。	・200坪以上（b社）、200坪以上（c社）
			小規模多機能型居宅介護	・利用者の状態や必要に応じて、「通い」を中心に「泊まり」「訪問」の3サービスを組み合わせて提供する在宅介護サービス。	－
	・高齢者の在宅居住のサポート		通所系サービス	・デイサービス・デイケア・ショートステイ。	・約200坪（b社）
			訪問介護・看護事業所	・ホームヘルパーが自宅を訪問し、身体介護や生活援助を実施。通院等を目的とした介助サービスの提供。 ・看護師などが疾患のある利用者の自宅を訪問し、主治医の指示に基づいて療養上の世話や診療の補助。	－
子育て世帯等に対する環境改善・継続居住の推進	・共働きしやすい環境づくり	子育て支援施設	保育所	・設置主体・運営主体による類型として、「公設公営」、「公設民営」、「民設民営」のほか、「小規模保育事業（0～2歳、19人まで）」、「家庭的保育事業」、「事業所内保育事業（A・B・C型）」がある。(川崎市保育概要)	・130～250坪（c社）
			認可保育所		
			認可外施設	・「川崎認定保育園」、「おなかま保育室」、「地域保育園」がある。(川崎市保育概要)	
			民間・放課後児童クラブ（民間学童）	・児童福祉法に基づき、放課後児童健全育成事業として市に届け出ている民設民営の施設。 ・放課後児童健全育成事業は、保護者が労働等により昼間家庭にいない小学校に就学している児童に対し、授業の終了後等に小学校の余裕教室や児童館等を利用して適切な遊び及び生活の場を与えることを目的とする。	－
			地域子育て支援センター	・子育て親子の交流の場の提供と交流の促進、子育て等に関する相談・援助の実施、地域の子育て関連情報の提供、子育て及び子育て支援に関する講習等の実施、地域の子育て力を高める取組の実施を行う。 ・一般型（単独型）、一般型（保育所等併設型）、連携型（児童館型）の3種類がある。	－
	・ファミリー層の誘引による地域のソーシャルバランスの回復 ・多様な住宅タイプの供給による持続可能な住宅地の形成	住宅	分譲マンション	・新築分譲マンションの販売価格（2017年6月時点/不動産・住宅サイト SUUMO/ http://suumo.jp/ ） ⇒高津区：72～91万円/㎡、宮前区：50～85万円/㎡、川崎区：44～52万円/㎡。	－
			川崎市子育て等あんしんマンション	・子育て世帯に適した居住環境を整えるため、安心・安全・バリアフリー等、一定の要件を満たしているマンションの認定を行う制度において認定を受けたマンション。	・住戸専用面積：52㎡以上（全体の85%以上）
			戸建住宅	・新築戸建住宅の販売価格および敷地規模（2017年6月時点/不動産・住宅サイト SUUMO/ http://suumo.jp/ ） ⇒高津区：2,380～6,680万円/41～356㎡、宮前区：2,347～9,580万円/47～200㎡、川崎区：2,580～5,480万円/39～102㎡	－

政策的視点	導入効果	導入機能・施設等	概要	規模※1、2	
地域の特性 やニーズを 踏まえた 住環境の 形成	・地域住民の健康維持・回復に資する医療環境の整備	医療施設	病院	・病床（ベッド）20床以上。	・約1,000坪（b社）
			クリニックモール	・敷地100坪以上、賃貸住宅の多い立地、新興住宅地等が望ましい。	—
			在宅療養支援診療所	・患者が住み慣れた地域で安心して療養生活を遅れるよう、患家の求めに応じ24時間往診が可能な体制を確保し、又は訪問看護ステーションとの連携により24時間訪問看護の提供が可能な体制を確保。	—
	・徒歩圏域での生活購買施設の充実による生活利便性の向上 ・日常生活の利便性の向上、地域のさらなる魅力向上による地域価値の向上※3 ・地域住民のコミュニティ醸成、民間事業者間の連携の向上等 ・地域のさらなる魅力向上※3	生活利便施設※2	食品スーパー	・スーパーマーケット（SM） ・スーパースーパーマーケット（SSM）	・【郊外住宅地】敷地2,000～8,500㎡ ・【郊外ロードサイド】敷地8,000～12,000㎡
			コンビニ	・郊外ロードサイド	・【郊外ロードサイド】敷地150～500㎡
			飲食店（ファミレス、カフェ等）	・郊外ロードサイド	・【郊外ロードサイド】敷地1,000～2,000㎡
			複合商業施設	・NSC（食品スーパー＋ドラッグストア等専門大店・飲食店等）、SC（ヨーカドー、イオン等）	・敷地20,000～50,000㎡以上
		その他	コミュニティ施設	・市営住宅や分譲マンション等の居住者のコミュニティ形成を図る施設集会施設 ・医療・介護等在宅サービスにおける民間事業者間連携、多職種連携に係る活動拠点	—
			温浴施設	・スーパー銭湯	—

※1：高齢者向け住宅、子育て支援施設、病院に記載する規模は、各民間事業者ホームページに掲載されている敷地面積を記載。
※2：生活利便施設に記載する敷地面積は、本調査業務受託者（㈱市浦ハウジング&プランニング）の既往調査により把握したデータ。
※3：コンセッション方式等の導入に関連する収益施設。

（２）余剰地における機能導入パターン

○本市においては、マーケットサウンディングの結果を踏まえると、市営住宅建替事業に余剰地活用を付帯事業とすることで、「収益型事業」、「公的不動産利活用事業」を展開することが考えられる。以下に余剰地活用として想定される主だった機能導入のパターンを示す。パターン１，３は特に立地の良い余剰地において民間事業者からの事業提案として想定されるパターン、パターン２は行政の計画等を踏まえて施設の導入を図るパターン、パターン４，５は付随施設の種類に応じて機能導入の可否が左右されるパターン、パターン６は余剰地を創出することができない団地内においても機能導入を図るパターンである。

○実際に対象団地の集約化を進める際には、周辺地域の特徴やニーズ、市のまちづくり方針等を踏まえた上で、導入や誘導する機能を検討する必要がある。

【パターン１】子育て支援に資する機能導入

①核となる施設

- 分譲、または賃貸が考えられる。
- 分譲の場合、事業公募にあたっては、「川崎市子育て等あんしんマンション」としての認定を要件化することなどが考えられる。
- 分譲の場合は区分所有、賃貸の場合はデベロッパーが所有。

②付随施設

- 以下の子育て支援施設、又は生活利便施設のいずれかを導入する。
- 【子育て支援施設】
 - * 保育所
 - * 民間学童
 - * 子育て支援センター

【生活利便施設】
 - * 食品スーパー
 - * コンビニ
- 施設運営事業者が、区分所有者、又はデベロッパーから建物を賃貸して運営。

③土地

- 市がデベロッパーに売却。
- 建設後は、分譲の場合は区分所有者、賃貸の場合はデベロッパーが所有

【パターン４】戸建分譲＋一部の土地における子育て支援等に資する機能導入

①核となる施設

- 戸建分譲
- 住宅購入者が所有。

②付随施設

- 以下のような施設を導入する。
- 【子育て支援施設】
 - * 保育所
 - * 民間学童
 - * 子育て支援センター

【高齢者福祉施設】
 - * 小規模多機能型居宅介護
 - * 通所系サービス
 - * 訪問介護・看護事業所

【生活利便施設】
 - * 食品スーパー
 - * コンビニ

- ※地域のニーズや、創出される余剰地面積等に応じて、複合的に導入することも考えられる。
- 施設運営事業者が、デベロッパーから建物を賃貸して運営。

③土地

- 戸建分譲の土地は、市がデベロッパーに売却。建設後は、住宅購入者が所有
- 生活支援施設等の土地は、市が継続して所有し、デベロッパーが市から定期借地

【パターン２】高齢者福祉に資する機能導入

①核となる施設

- 以下のいずれかの施設を核とする。
- * 特別養護老人ホーム

* 有料老人ホーム

* サービス付き高齢者向け住宅
- 核となる施設の運営事業者が所有。

②付随施設

- 以下の高齢者福祉施設、医療施設、又は生活利便施設のいずれかを導入する。
- 【高齢者福祉施設】
 - * 小規模多機能型居宅介護
 - * 通所系サービス
 - * 訪問介護・看護事業所

【医療施設】
 - * 在宅療養支援診療所

【生活利便施設】
 - * 食品スーパー
 - * コンビニ
- 施設運営事業者が、デベロッパー等から建物を賃貸して運営。

③土地

- 市が所有し、核となる施設の運営事業者が市から定期借地

【パターン５】公営住宅（建替え）＋一部の土地における子育て支援等に資する機能導入

①核となる施設

- （公営住宅を建替え）

②付随施設

- 以下のような施設を導入する。
- 【子育て支援施設】
 - * 保育所
 - * 民間学童
 - * 子育て支援センター

【高齢者福祉施設】
 - * 小規模多機能型居宅介護
 - * 通所系サービス
 - * 訪問介護・看護事業所

【生活利便施設】
 - * 食品スーパー
 - * コンビニ

- ※地域のニーズや、創出される余剰地面積等に応じて、複合的に導入することも考えられる。
- 施設運営事業者が、デベロッパーから建物を賃貸して運営。

③土地

- 公営住宅の土地は市が所有。
- 生活支援施設等の土地は、市が継続して所有し、デベロッパーが市から定期借地

【パターン３】多世代世帯の居住に資する機能導入

①核となる施設

- 下記のような様々なタイプの賃貸住宅を複合的に導入。
- * 子育て世帯向け賃貸住宅

* 学生向けシェア賃貸住宅

* 一般賃貸住宅

* サービス付き高齢者向け住宅
- 核となる施設の運営事業者が所有。

②付随施設

- 以下のような多様な施設を複合的に導入する。
- 【高齢者福祉施設】
 - * 小規模多機能型居宅介護
 - * 通所系サービス
 - * 訪問介護・看護事業所

【子育て支援施設】
 - * 保育所
 - * 民間学童
 - * 子育て支援センター

【生活利便施設】
 - * 食品スーパー
 - * コンビニ
- 施設運営事業者が、デベロッパー等から建物を賃貸して運営。

③土地

- 市が所有し、核となる施設の運営事業者が市から定期借地

【パターン６】余剰地を創出しない団地における機能導入

①核となる施設

- （公営住宅を建替え）

②付随施設

- 集会所の一室（60㎡程度）を、子育て支援（相談や親子の交流等）、高齢者等の見守りや生活支援を行うための福祉拠点として活用する。
- 公的関連施設からの相談員等の派遣や NPO 等による活用が想定される。
- 活動団体が、市から建物を賃貸（または無償）して運営。

③土地

- 市が所有

※特別養護老人ホーム等の高齢者福祉施設の導入にあたっては、「かわさきいきいき長寿プラン」等における位置づけを踏まえ、福祉部局等と連携して検討することが必要。
※保育所等の子育て支援施設の導入にあたっては、子ども部局と連携して検討することが必要。

【参考】市営住宅の建替えに伴う機能導入の例

新屋比内町市営住宅建替事業

1/2

複数の市営住宅団地の集約建替え（BT 方式）と高齢者向け施設等の整備

所在地	秋田市新屋比内町秋田市浜田字家後地	事業主体	秋田市
事業年度	平成 19～22 年度（事業期間 3 年） （福祉施設は借地期間 20 年）	民活手法	P F I 事業（B T 方式）
選定事業者	代表企業：中田建設株式会社 構成員：中央土建株式会社、加藤建設株式会社、株式会社林工務店、株式会社汎建築設計事務所、株式会社共立総 協力企業：社会福祉法人はまなす会、山王土地株式会社、秋田管工事業協同組合、株式会社都市環境研究所および株式会社 NIT データ経営研究所		
諸元	●市営住宅整備事業 敷地面積：約 36,856 m ² 市営住宅：260 戸 ●付帯事業 社会福祉施設整備業務 敷地面積：約 1,560 m ² （定期借地）、 導入施設：認知症対応型通所介護、夜間対応型訪問介護、 小規模多機能型居宅介護 用地活用業務 敷地面積：11,062 m ² 、導入施設：戸建住宅（43 区画）		
費用削減効果	●市営住宅整備の落札価格／予定価格：3,759,000 千円／4,693,790 千円（落札率 80%） ●V F M：特定事業選定時 約 14%、事業者選定時 29% ●※用途廃止団地の譲渡価格：約 177,501 千円		

●事業概要

- ・老朽化した市営住宅 5 団地（計 278 戸）の 1 団地への集約建替え（260 戸）と付帯事業として社会福祉施設の整備・運営、用途廃止団地の跡地活用をセットで PFI 事業（BT 方式）により実施。
- ・社会福祉施設の整備・運営は社会福祉法人が実施。その用地は市から賃借。なお、事業期間（20 年）終了後、同施設の存廃は市と社会福祉法人で協議する。
- ・集約化に伴う用途廃止団地は、選定事業者が戸建住宅地として活用。

●導入施設

- ・併設する社会福祉施設は認知症対応型通所介護、夜間対応型訪問介護、小規模多機能型居宅介護とし、高齢者等の施設やサービスの充実を図っている。

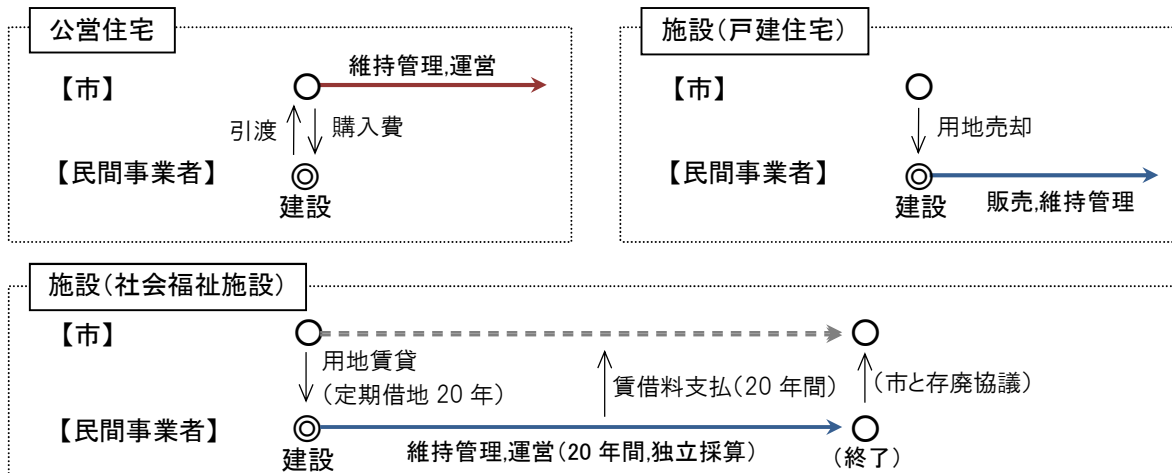
●資金計画

- ・公営住宅整備費は、施設の引渡を 4 期に分け、地域住宅交付金、地方債及び地方単独費により各期の対価を PFI 事業者 zu 支払う。
- ・社会福祉施設用地の賃貸費は、事業期間中、当該年度毎に算定した賃料※を年額とし、半期に分けて協力企業（社会福祉法人）から受け取る。

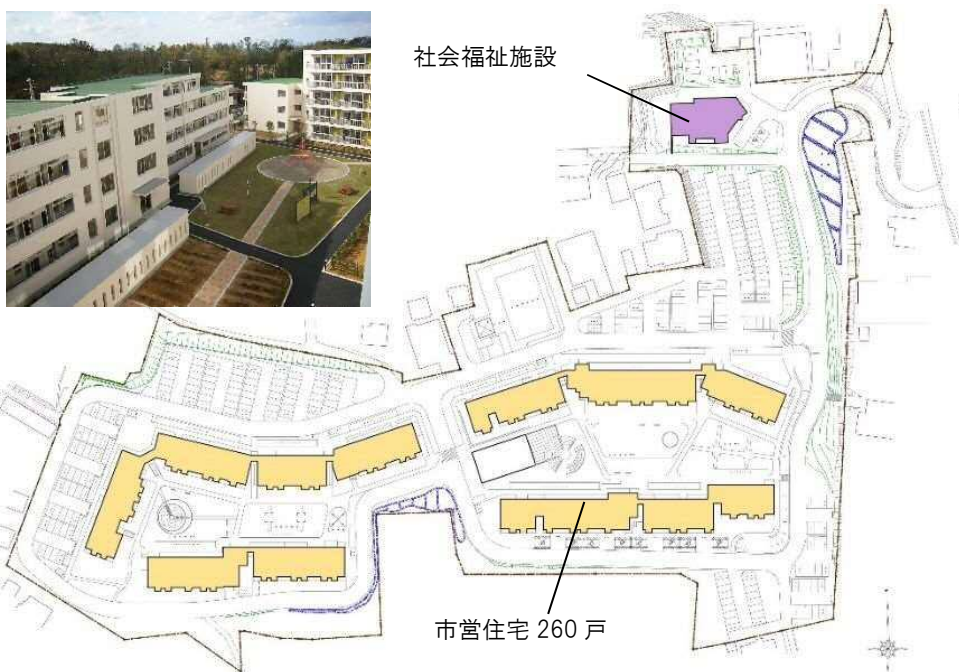
※市の定める普通財産貸付料算定基準に基づき算定した賃料・用地売却費は本建替事業に充当する。

位置図

●事業スキーム



新屋比内町市営住宅の配置図及び外観写真



資料: 秋田市ホームページ

(出典・参考 URL)

秋田市 HP/<http://www.city.akita.akita.jp/>

『公有地の徹底活用術』(編集協力: 国土交通省住宅局、発行: (株) 創樹社)

公営住宅法で初のPFI事業（BTO）

建替えに伴う余剰地に、商業施設、高齢者・子育て世帯向け施設を導入

所在地	広島県広島市安佐南区上安2丁目、高取北1丁目	事業主体	広島県
事業年度	平成15～37年度（23年間）	民活手法	PFI事業（BTO方式）
選定事業者	代表企業：三井物産株式会社中国支社 構成員：合同産業株式会社、社会福祉法人慈光会、株式会社フタバ図書、株式会社フジタ広島支店		
諸元	敷地面積：39,020㎡（住宅・施設用敷地含め） 市営住宅：110戸（1期）、140戸（2期予定（事業範囲外）） 付帯事業： ●福祉社会福祉施設：特別養護老人ホーム（定員140人）、ケアハウス ウエルフェア慈光園（定員20人）、慈光園デイサービスセンター（定員35人）、グループホームじこう（定員18人） ●託児所（市営住宅と合築） ●書籍ビデオCD販売店		
費用削減効果	●宅地造成工事費 落札価格／予定価格：309,750千円／350,050千円（落札率約88%） ●県営住宅の買取額 落札価格／予定価格：1,161,300千円／1,600,000千円（落札率約73%） ●VFM：特定事業選定時19%、事業者選定時非公表 ●土地譲渡、借地価格 土地譲渡価格：約838,789千円（福祉施設等） 定期借地価格：約389,177千円（託児所（期間50年）、商業施設（期間20年））		

●事業概要

- ・全体の造成計画（2期含む）、県営住宅の第1期建替工事（110戸）のPFI事業（BTO方式）、県営住宅用地以外の余剰地における民間施設整備、及び宅地造成工事を併せて実施。
- ・PFI事業者は、公営住宅の建設及び維持管理のほか、民間施設用地を取得・借入して民間施設整備を実施。用地を借入する場合、借地期間終了後、土地を更地で返還。

●特徴・効果

- ・施設として特別養護老人ホーム、ケアハウス、デイサービスのほか、託児所等や書籍販売等の物販店舗の整備を行い、高齢者世帯や子育て世帯向けの施設やサービスの充実を図っている。
- ・ケアハウス等と公営住宅の一体的配置による、住民福祉の向上や家族構成や身体機能の変化に応じた住み替えへの円滑な対応を狙っている。

鳥瞰写真



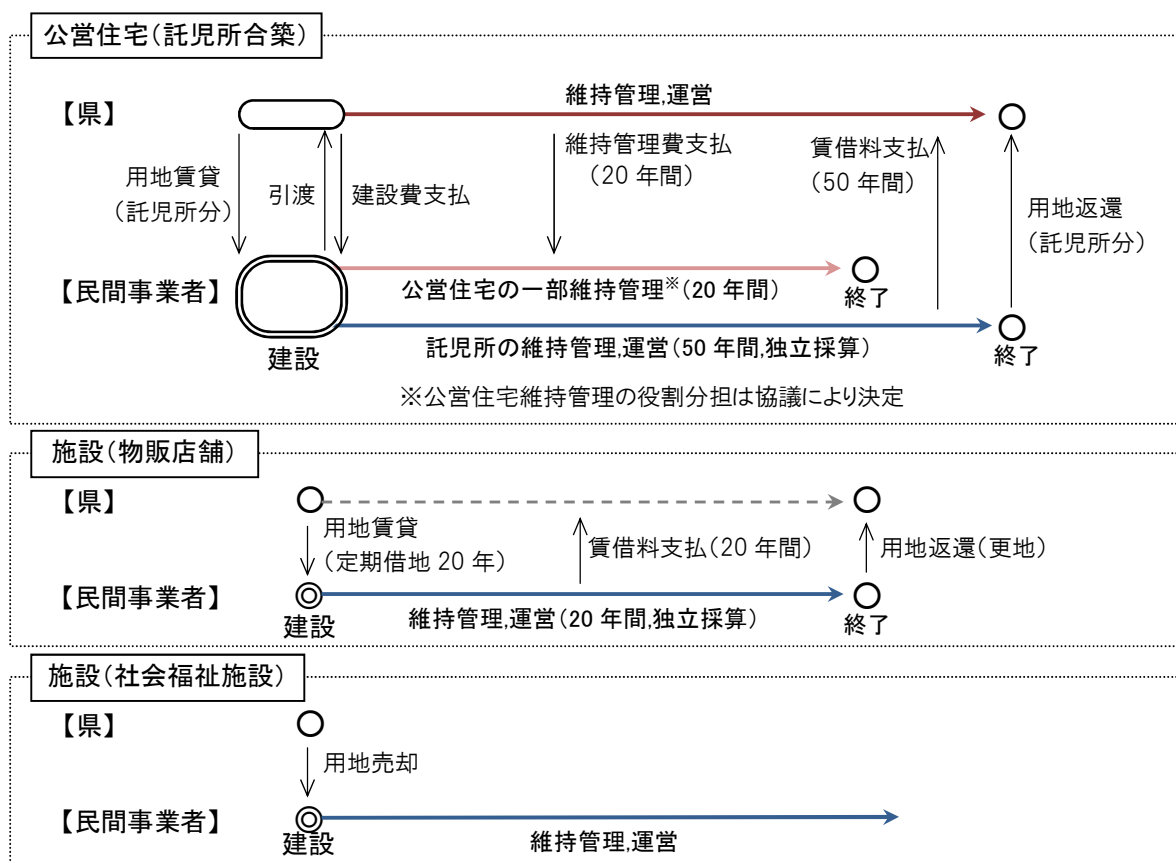
平面図



●資金計画

- ・公営住宅整備費は、引渡時に地域住宅交付金及び地方債により全額をPFI事業者に支払う。
- ・公営住宅維持管理費は、事業期間中、各年度PFI事業者を支払う。
- ・施設用地賃貸費は、事業期間中、各年度PFI事業者より受け取る。
- ・施設用地売却費は他の公営住宅整備に充当する。
- ・結果として市負担額や約2.4億円

●事業スキーム



(出典・参考 URL)

『広島県における官民連携による公共事業の取り組みについて』(平成24年11月8日 広島県土木局住宅課)

①深川市道営住宅 であえーる北光中央 ②紋別市道営住宅 であえーる幸

市の子育て支援サービスと連携した「道営子育て支援住宅」の整備

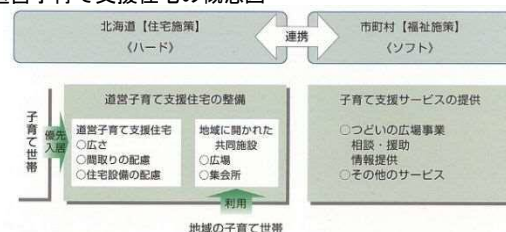
所在地	①北海道深川市北光町1丁目（函館本線深川駅/1.3km/徒歩約15分） ②北海道紋別市幸町6丁目19-2	事業主体	北海道（ソフト面で市町村と連携）
事業年度	H20～21年度	民活手法	
団地概要	①敷地面積・棟数・戸数：約7,920㎡・3棟・60戸（内、子育て支援住宅15戸） ②敷地面積・棟数・戸数：約4,470㎡・39戸（内、子育て支援住宅10戸、シルバー14戸）		
導入している生活支援施設	①子育て支援住宅、広場、集会所 ②子育て支援住宅、高齢者向け住宅、屋外の地域活動スペース、集会所		

●子育て支援住宅の概要

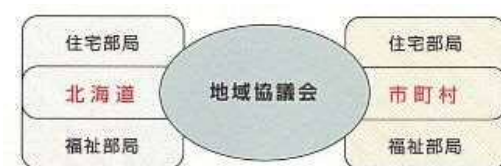
高齢化のみならず少子化についても全国平均を上回るスピードで進んでいる北海道では、安心して子どもを産み育てられる良質な住宅ストックの形成が求められていることから、子育て世帯に対する良質な住宅供給と子育て支援サービスの提供を併せて実施する「道営子育て支援住宅」の整備が進められている。

具体的には、道が子育て世帯に配慮した子育て支援住宅と、入居者や地域の子育て世帯が利用可能な集会所等の共同施設を整備し、地元市町村がそれら共同施設を活用して、地域の実情に応じた子育て支援サービスの提供を行うというもの。道は「子育て支援住宅地域協議会」を設置し、地元市町村の住宅・福祉等の関連部局と密接に連携しながら整備を進めている。

■道営子育て支援住宅の概念図



■子育て支援住宅地域協議会の構成

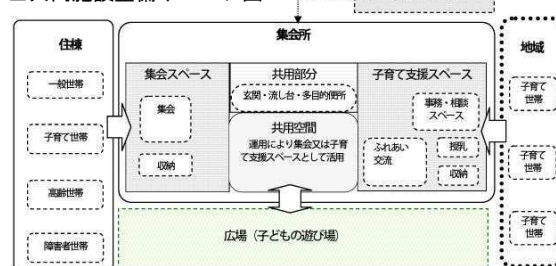


●住宅の仕様

道営子育て支援住宅は、公営住宅等整備基準に基づく基本的な性能を有するほか、子育てのしやすさや、子どもの安全・安心に配慮した以下の仕様となるよう努めている。

- ・子育てのしやすさに配慮した広さの確保
- ・子どもの成長に対応できる柔軟性への配慮
- ・子どもの住宅内における事故防止への配慮

■共同施設整備イメージ図



●集会所の仕様

集会所は、道営住宅入居者の利用や子育て支援サービスの提供の場としてだけでなく、地域における子育て支援の拠点としての機能を持たせるため、次のとおり整備する。

- ・子育て支援スペース：子育てに関する相談を受ける事務・相談スペースと、道営住宅の入居者や地域の子育て世帯のふれあいや交流に必要な広さを確保。
- ・集会スペース：子育て支援スペースと一体的に使用できるよう配慮。
- ・共用スペース：子育て支援スペースと集会スペースの共用として、多目的便所や流し台等を整備。

●団地環境への配慮

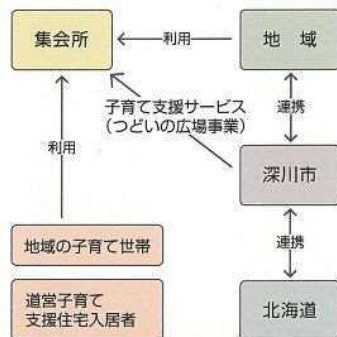
子育て世帯のふれあいやその他の世帯との交流、地域住民の散策や憩いのための団地環境とするため、広場（こどもの遊び場）と集会所との動線に配慮。

①深川市道営住宅 であえーる北光中央 ②紋別市道営住宅 であえーる幸

①深川市道営住宅であえーる北光中央の概要

子育て支援サービスの拠点となる集会所を中心に団地全体を構成。集会所では深川市が実施する「つどいの広場事業」を中心に子育て支援活動を展開。

○深川市との子育て支援サービス提供体制



「つどいの広場」活動風景

■L字型の配置計画

・敷地の有効活用を図りL型配置とし、子育て支援サービスの拠点となる集会所を中心に全体を構成。

■広場

・広場は、集会所からの動線に配慮し、子育て住戸から見やすい位置に配置するとともに、安全性に留意し、憩い・交流の場として計画。



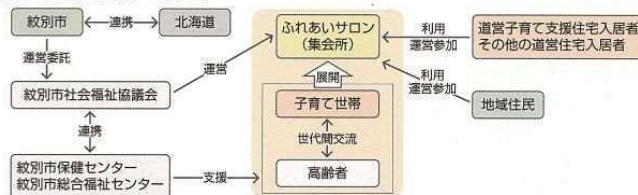
■集会所

・集会所は、道営住宅の入居者の利用や子育て支援サービスの提供の場としてだけでなく、地域における子育て支援の拠点として、地域住民の利用も考慮したアクセスしやすい位置に配置。

②紋別市道営住宅であえーる幸の概要

子育て支援向け住宅と紋別市型シルバーハウジングを利用した高齢者向け住宅を備えた「であえーる幸」では、1階集会所を、紋別市社会福祉協議会（紋別市から委託）の管理のもと、入居者や近隣住民のふれあい・交流拠点「ふれあいサロン」として開放している。

○紋別市との子育て支援サービス体制



○特徴

■集会所

・ふれあいサロンには、子どもが遊べるスペースや、喫茶コーナーが設けられている。日中は、市内の子育てサークルや社会福祉協議会が主催する高齢者を対象としたゲームやレクリエーションなどのイベント、食事会などが催されている。子どもやその家族、障がいのある方や高齢者まで、様々な世代が利用できる憩いの場となっている。



子どもが遊べる憩いのスペース



幼児利用を想定した多目的便所



集会所の活動風景

(出典・参考 URL)

<http://www.pref.hokkaido.lg.jp/kn/jtk/jtop/kosodate/kosodateindex.htm>

<http://www.pref.hokkaido.lg.jp/kn/jtk/grp/100915-3kosodatepamph.pdf>

<http://www.jiti.co.jp/graph/page0904/0437z/index.htm>

<http://www.jiti.co.jp/graph/page0904/0436z/index.htm>

<http://www.minyu.ne.jp/inews3/webdir/2115.html>

3-7. 事業モデルの設定

3-7-1. 事業スキームの総合評価

(1) 民間活力導入の効果

●一定の事業条件が整えば直接供給方式と比べ民間活力導入の効果が期待できる

- 従来の市営住宅整備の状況（整備対象・戸数・方法、入札落札方法等）、他都市の先行事例、民間事業者へのヒアリング、VFMの算定、モデル検討地区での検討を踏まえると、一定の事業規模があれば、民間活力の導入によって一定の財政負担の軽減・平準化や事業期間の短縮が期待できる。
 - また、従来の建替事業の懸念事項であった入居者移転対応において、民間事業者のノウハウを活用することで、民間賃貸住宅を活用した円滑な移転対応が可能（※）となり、直接供給方式と比較し、事業のスピードアップが期待できる。さらに、本市において、特に駅徒歩圏の用地は民間市場においても魅力的であり、駅徒歩圏の団地と駅バス圏の団地をセットで考えていくことで、駅を中心とした拠点機能強化と駅バス圏居住者の生活支援の向上など、今後の人口減少・高齢化への対応や地域の活性化等の課題解決に寄与することも期待できる。
 - 民間事業者ヒアリングからは、一定の事業規模、余剰地活用等の条件が整えば、大手を含め民間事業者の参画意欲も高いと想定される。
 - 以上を勘案すると、本市の市営住宅建替事業において民間活力を導入する意義は大きく、今後は個別の団地の事業実施機会を捉え、さらなる検討を行い、事業条件を精査していくことが望ましい。
- ※川崎市営住宅建替事業実施要綱より、入居者の従前使用料との一定の差額は家賃補填の対象となっており、コストの増につながることに留意が必要である。

(2) 事業方式の評価

- 事業方式としては、BT方式が最も取り組みやすく、次いでBOT方式が適切。**
●BOT方式、コンセッション方式は、民間事業者からは否定的である。但し、BOT方式においては、交付金の査定状況によっては、市負担額を低減させる可能性はある。

- 本市では、既に公社への管理代行制度を導入済みであり、将来的にモデル1のように管理業務への民間事業者の参画を促す場合でも、個別団地単位ではなく、スケールメリットを活かし、市営住宅全体を対象に指定管理者制度等への移行を検討することが望ましい。
- また、民間事業者の意向としても、これまで実例が多く、内容的にも取り組みやすいBT方式が最も望ましく、次いでBOT方式となっている。
- BOT方式については、民間側からみるとSPC経費や各種税金の支払いが発生する等のリスクが増加する点、コンセッション方式については、入居者決定・家賃設定の権限がなく収益性の向上が期待できない点で民間事業としてなじまないなど、否定的な意見が多い。
- 但し、BOT方式については、建設費の補助率が民間への直接補助の場合 45%から 50%への嵩上げがある点、家賃助成においても家賃対策調整補助金の活用が可能であり、交付金の査定が厳しい中で市負担額を減らせる可能性がある。そのため、個別事業の検討段階において事業条件を整理し、民間事業者の意向確認を行いながら適用可能性を検証していく必要がある。

■事業方式の比較・評価

	B T方式	B T O方式	B O T方式	B T+コンセッション方式
コスト効果	○設計・施工の一括性能発注による縮減が可能	○設計・施工の一括性能発注による縮減が可能 △管理は市全体の管理代行・指定管理と比較し効果が低い △S P Cの運営経費が必要	○設計・施工の一括性能発注による縮減が可能 △管理は市全体の管理代行・指定管理と比較し効果が低い △S P Cの運営経費が必要でB T Oより高い △建物所有権を民間が持つことで各種税金の支払いが発生	○設計・施工の一括性能発注による縮減が可能 △管理は市全体の管理代行・指定管理と比較し効果が低い △S P Cの運営経費が必要でB T Oより高い △家賃収益は高まらないため、民間が利益・リスクを見込む分公共が直接家賃収入とするより運営権対価は安い
割賦払い	×不可	○可	○可	△割賦払いは不可。但し、運営権対価を管理業務開始時に受けることが可能
国費	○交付金が優先的に充当される	○交付金が優先的に充当される	○交付金が優先的に充当される ○民間への直接補助の場合建設費の補助率が嵩上げ ○家賃対策調整補助金が活用可能	○交付金が優先的に充当される
リスク移転	小			大
既往事例	◎最も多い（32件）	○多い（12件）	△少ない（1件）	×0件
民間事業者の参画意向	◎参画しやすい	○参画しやすい	△参画しにくい	×参画不可
総合評価	◎最も取り組みやすい	○割賦払いにしたい場合等に活用が考えられる	△市負担が少なくできる点と民間の参画意欲の検証を行う必要がある	×公営住宅においてはメリットがない

(3) 事業範囲

- 建設業務、設計・監理業務、入居者移転支援業務、付帯事業としての余剰地活用業務を業務範囲に含めることで、事業効果の向上を期待できる。
- 維持管理業務を含める場合は、市営住宅全体の管理代行等の状況を踏まえ業務内容を軽微にすることが望ましい。一方で、入居者の生活支援・コミュニティ活性化支援等の取組等を合わせて実施することもある。

○以下に、P1-167～168 で示した業務範囲について、総合的に可能性の高いB T方式、B T O方式を対象に、民間事業者のヒアリング結果を踏まえ内容を調整した上で、民活による効果・留意点を整理する。

■想定される事業範囲と効果・留意点等

	想定される事業範囲	効果・留意点等
建設業務	・ 既設住宅の解体・撤去 ・ 新設住宅の建設工事 (敷地造成、公共施設工事含む) ・ 建設住宅性能評価の取得 ・ 化学物質の室内濃度測定 等	●効果 ・ 設計・施工一括発注により事業効率化による工期の短縮、財政削減が期待できる。 ・ 効果を高めるためには、建物配置や仕様等を限定せず、民間事業者による提案の自由度を確保することが有効である。
設計・工事監理業務	・ 地質、測量、電波障害、土質調査等 ・ 基本設計・実施設計、工事監理 ・ 都市計画変更図書作成、手続き支援 ・ 設計住宅性能評価の取得 ・ 建築確認申請等の許認可 ・ 計画にかかる各種協議 等	●留意点 ・ 大手・中堅の民間事業者を含む参画意欲を高めるため、1 工区で 200 戸程度の規模の確保が望ましい。地元民間事業者の活用を誘導する場合は、事業条件の工夫が必要。 ・ 提案の自由度を高めすぎると、民間事業者が予期せぬ提案を行う可能性があるため、事業範囲の設定に工夫が必要。 ・ 建設物価の見通しが難しい中で変動リスクへの対応条件の明確化が必要。
入居者の移転支援業務	・ 共通(入居者希望収集、移転説明会、移転日程調整、移転料支払い等) ・ 公営住宅への仮移転(仮住居等の確保、補修 等) ・ 民借等への仮移転(物件リスト作成、賃貸借契約支援、保証金・敷金支払い、移転中の入居者管理、退去手続き 等) ・ 本移転支援(住戸抽選会 等)	●効果 ・ 公営住宅の空家以外に周辺民間賃貸より仮移転先の候補の確保が可能となり、工期短縮を期待できる。 ・ 行政では公平性の観点から難しい引越業者の斡旋や仮移転先の斡旋が可能。 ・ 引越し業者や仮移転先との契約手続き等の支援も見込むことができ、入居者へのサービス向上を期待できる。 ●留意点 ・ 仮移転自体の入居者への同意は公共が担う

	想定される事業範囲	効果・留意点等
		ことが望ましい。入居者調整の長期化に対するリスク分担の明確化が必要。
運営・維持管理業務	※ＢＴＯ方式の場合 ・法定点検等 （・入居者生活支援・コミュニティ活性化支援（見守り等））	●効果 ・公社が全団地の管理代行をしている中で、特定団地の管理業務を抜き出すことは非効率であり効果は低い。 ・高齢化が進む中で、入居者の生活支援・コミュニティ活性化の取組に期待したい。 ●留意点 ・入居者対応や修繕は不確定要素が多く参画意欲が低下する傾向にある。 ・管理業務を含める場合は、全体の管理に大きく影響がない法定点検程度をベースとすることが考えられる。
余剰地活用業務 ＜付帯事業＞	・余剰地の購入または定期借地等 ・余剰地の活用（住宅建設・分譲、生活支援施設等整備 等） ・ソフト事業（生活支援 等）	●効果 ・駅徒歩圏域の土地活用では売却・定期借地の場合でも民間事業者は積極的であり、経験・ノウハウ活かした土地活用の提案が期待できる。 ●留意点 ・地域の活性化等に寄与する施設を、民間事業者の提案により導入する場合、安定した事業運営が行えるよう、業務条件等に留意する必要がある。 ・駅バス圏団地においては、市場での土地活用メニューが限定されるため、地域貢献施設の導入にあたっては、事業条件の工夫がより必要となる。 ・事業遅延の要因となる地価埋設物のリスク分担については留意が必要である。

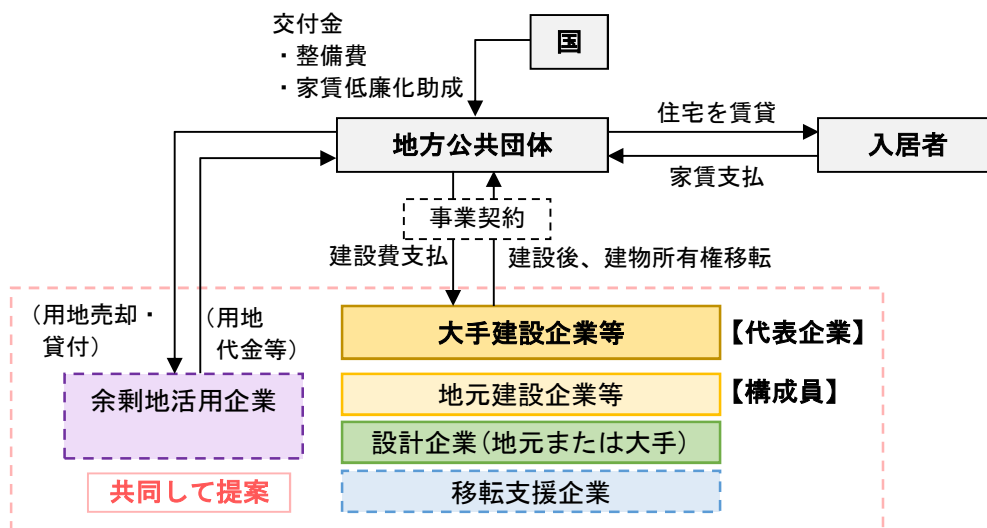
(4) 事業スキーム

- B T方式：大手建設企業を代表企業として、地元建設企業も活用しつつ、設計企業、移転支援企業、余剰地活用企業がコンソーシアムを組み事業を実施
- B T O方式：大手建設企業を代表企業として、地元建設企業も活用しつつ、設計企業、管理企業、移転支援企業、余剰地活用企業が出資したS P Cを設立し事業を実施（管理業務の範囲が少ない場合、S P Cを組成しないケースもある）

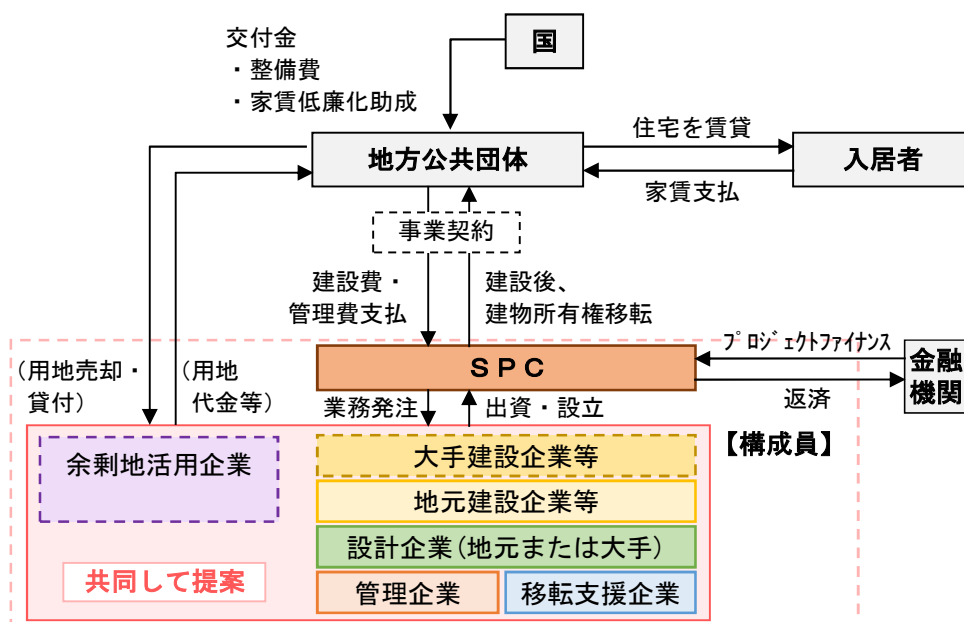
○本事業の規模を考えるとW T Oの対象になることを踏まえると、大手・中堅の民間事業者の参画を前提とした事業とすることが想定される。

○但し、地元建設企業の育成や地域経済への影響等を踏まえると、地元建設企業を構成員とすることを優位に評価するなど、地元企業に配慮し、事業条件を工夫することが考えられる。

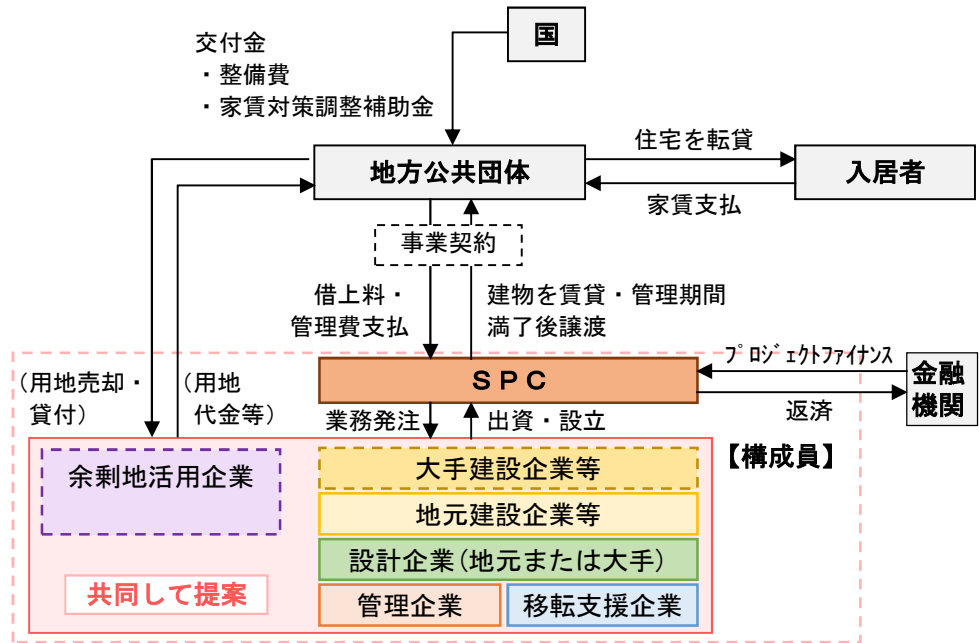
■B T方式の事業スキーム



■B T O方式の事業スキーム



参考：BOT方式の事業スキーム



(5) 資金調達

●B T方式：一般財源＋起債＋余剰地売却収入等

●B T O方式：一般財源＋余剰地売却収入等

○交付金を除いた額を一般財源と起債で調達することが基本となる。

○B T方式の場合は、施設管理期間に渡り、住宅整備費の市負担分を毎年の一般財源により割賦払いすることが可能となる。

■B T方式の資金調達

【サービス購入料】

【資金調達】

		付帯事業なし	付帯事業あり	
住宅整備費 ・解体撤去 ・施設整備 ・移転関係		一般財源	一般財源	
		地方債	地方債	
			余剰地 譲渡収入	
		交付金 (国) 45%	交付金 (国) 45%	

- ・住宅整備費の残りの55%を一般財源＋起債でまかなう
- ・余剰地譲渡収入がある場合は起債を減らすことも可能

- ・住宅整備費の45%は社会資本整備総合交付金
- ※防災・安全交付金では50%となるケースもある

■B T O方式の資金調達

【サービス購入料】

【資金調達】

		付帯事業なし	付帯事業あり	
管理・運営費		一般財源 (割賦払い)	一般財源 (割賦払い)	
住宅整備費 ・解体撤去 ・施設整備 ・移転関係			余剰地 譲渡収入	
		交付金 (国) 45%	交付金 (国) 45%	

- ・住宅整備費の残り和管理運営費を維持管理期間に渡り、一般財源として割賦払いにより払う
- ・S P C経費、金利分がB T方式より高くなる
- ・余剰地譲渡収入がある場合は一般財源を減らすことも可能

- ・住宅整備費の45%は社会資本整備総合交付金
- ※防災・安全交付金では50%となるケースもある

参考：BOT方式の場合

○BOT方式の場合は、施設整備費について、国から民間への直接補助の場合は、補助率が45%から50%へ嵩上げされる。

■BOT方式の資金調達

【サービス購入料】		【資金調達】	
		付帯事業なし	付帯事業あり
管理・運営費		一般財源 (割賦払い)	一般財源 (割賦払い)
			余剰地 譲渡収入
住宅整備費 ・解体撤去 ・施設整備 ・移転関係		交付金 (国) 50% (民間への直接 補助の場合)	交付金 (国) 50% (民間への直接 補助の場合)

- ・住宅整備費の残りと管理運営費を維持管理期間に渡り、一般財源として割賦払いにより支払う
- ・SPC経費はBOT形式より高くなる
- ・建物を民間が所有するため各種税金がかかる
- ・余剰地譲渡収入がある場合は一般財源を減らすことも可能

- ・住宅整備費の50%は社会資本整備総合交付金（民間への直接補助の場合は嵩上げ）

3-7-2. 事業モデルの設定

○先に整理した、事業スキームの総合評価、民間事業者ヒアリングで評価の高かった事業連携イメージを踏まえると、本市においては以下のような事業モデルが考えられる。

A. 市北部：駅徒歩圏の小規模団地と駅バス圏の大規模団地の集約連携事業モデル

B. 市南部：総合設計制度を活用した高度利用による小規模団地の集約連携事業モデル

○但し、本調査においては、本市の政策課題への対応や民間ノウハウの発揮のしやすさを重視し、いずれも複数団地の集約化とまとまった余剰地の創出を前提とした事業モデルを検討しており、個別の大規模団地の単独建替えにおいて民活の効果が無いというわけではない。

○200 戸程度の事業規模があれば大手・中堅の民間事業者の参画の下、建設事業を中心とした民活事業は可能であるし、事業単位を分割すること等により小規模の民間事業者が参画した民活事業も可能である。また、事業規模がない場合でも地元民間事業者を中心とした民活事業も考えられ、対象団地の条件に応じた事業スキームの検討が可能であることに留意する必要がある。

A. 駅徒歩圏の小規模団地と駅バス圏の大規模団地の集約連携事業モデル

①想定対象地区

○市北部（宮前区、高津区等）を中心とした、同一区内に駅徒歩圏の小規模団地（100 戸程度）と駅バス圏の大規模団地（500 戸程度）が立地する地区。

○市北部の駅バス圏の大規模団地及び周辺エリアは、市内でも人口減少・高齢化が顕著なエリアであるとともに、丘陵地で地形に高低差もあることから、将来の高齢者の生活が不安視される。

②事業概要

○将来の公共施設マネジメントに配慮し、複数団地の集約化による建替事業・管理の効率化を図るとともに、民間活力を導入することで、公営住宅建替事業の円滑化と余剰地等を活用し、川崎市総合計画（川崎市/平成 28（2016）年 3 月）において示されているまちづくりの考え方に基づき、駅を中心としたまちづくりや郊外バス圏丘陵部での高齢者等の生活支援に資するまちづくりを進める。

③民活の導入のポイント

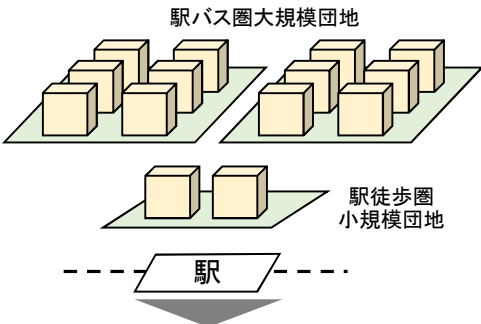
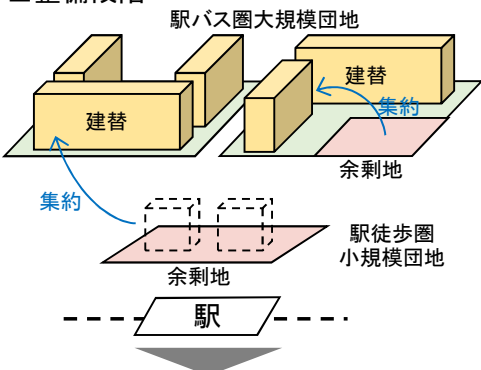
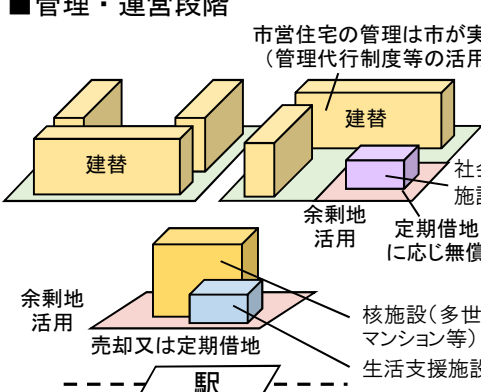
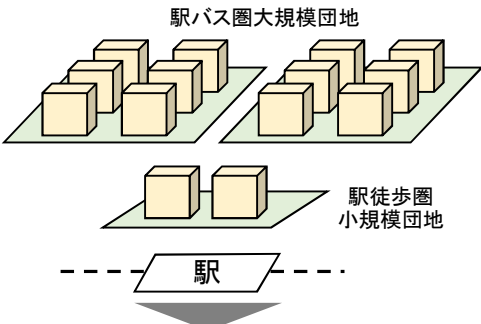
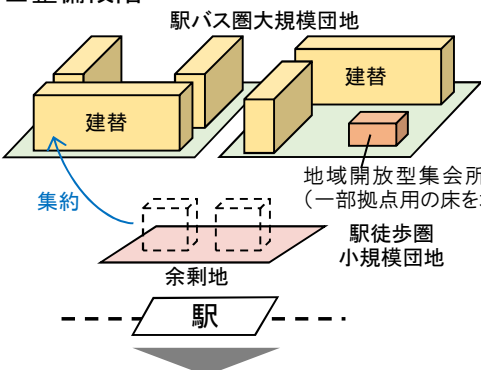
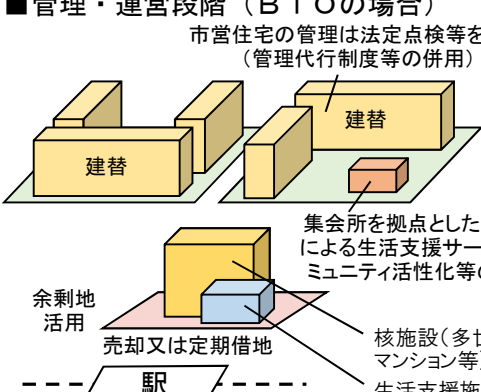
○従来の団地内空き家を中心とした仮移転に対して、民間ノウハウにより、周辺民間賃貸住宅を活用した仮移転先の確保・移転の円滑化を図り、建替事業のスピードアップを図る。

○設計・施工を一括で行うことにより民間ノウハウを活かし、工期短縮・コスト削減を図るとともに、周辺地域に開いた団地環境の提案を誘導する。（周辺との動線のネットワーク、緑のネットワーク、地域に開いた広場整備等）

○ポテンシャルの高い駅徒歩圏における積極的な余剰地活用提案と駅バス圏大規模団地での高齢入居者等への生活支援の提案をセットで行わせることで、駅徒歩圏と駅バス圏の双方のまちづくりに資する民間事業者提案を誘導する。

⇒高度地区による高さ制限より大幅な建替戸数増が難しいことから、大規模団地における余剰地の確保がネックとなるが、土地の創出が難しい場合は集会所を拠点とした生活支援等の提案等を誘導する。

④事業スキーム案

	ケース 1 駅徒歩圏小規模団地、駅バス圏大規模団地 ともに余剰地を創出する場合	ケース 2 駅バス圏大規模団地での余剰地創出が難しい場合
事業方式	B T 方式	B T O 方式（又は B T 方式）
事業イメージ	■従前  ■整備段階  ■管理・運営段階  市営住宅の管理は市が実施 (管理代行制度等の活用) 社会福祉施設等 余剰地活用 定期借地(必要に応じ無償貸付) 核施設(多世代型マンション等) 生活支援施設等 売却又は定期借地 駅	■従前  ■整備段階  ■管理・運営段階（B T O の場合）  市営住宅の管理は法定点検等を実施 (管理代行制度等の併用) 集会所を拠点とした事業者による生活支援サービス・コミュニティ活性化等の提案 核施設(多世代型マンション等) 生活支援施設等 売却又は定期借地 駅
	- 大規模団地を建替え、小規模団地を集約する集約建替事業を B T 方式で実施。 - 小規模団地全体と大規模団地の一部で余剰地を創出し、付帯事業として民間事業者により活用を行う。 - 小規模団地の余剰地は、駅を中心としたまちづくりに資する多世代住宅や生活支援施設等の整備を実施。 - 大規模団地での余剰地は社会福祉施設等の整備を実施。(土地が小規模かつ立地上の制約もあるため、既往の市の事例を考慮し無償貸付も検討)	- 大規模団地を建替え、小規模団地を集約する集約建替事業を B T O 方式で実施。 - 小規模団地全体で余剰地を創出し、付帯事業として民間事業者により活用を行う。 - 小規模団地の余剰地は、駅を中心としたまちづくりに資する多世代住宅や生活支援施設等の整備を実施。 - 大規模団地では市営住宅の管理運営業務(法定点検程度)と並行し、現状自治会が管理・運営している集会所について民間事業者が一部の床を活用し、生活支援・コミュニティ活性化業務等を実施。

	ケース１ 駅徒歩圏小規模団地、駅バス圏大規模団地ともに余剰地を創出する場合	ケース２ 駅バス圏大規模団地での余剰地創出が難しい場合
事業スキーム		
業務範囲と主な配慮事項等	●市営住宅整備（建設、設計・監理業務） ・市の整備基準を遵守 ・市営住宅用地・余剰地の位置、配置計画、工程計画等は民間事業者が提案することを可能とする。（概ねの考え方を提示） ・下記のような提案を評価する。 * 高齢入居者が多いことに配慮したコミュニティミックスに係る提案 * 丘陵地における高齢者の移動に配慮したバリアフリー等に係る提案 * その他、周辺地域に配慮した団地環境整備に係る提案（動線、緑のネットワーク、オープンスペース計画、景観形成等） * 地球環境に配慮した提案 ・総合設計制度の活用は不可とする ●移転支援業務	●市営住宅整備（建設、設計・監理業務） ・地域居住者等の生活支援・コミュニティ活性化に資する地域開放型の集会所の計画提案 ※他は左記と同様 ●移転支援業務 ※左記と同様 ●維持管理業務 ・事業期間：20年間 ・市営住宅の管理は法定点検程度の内容を想定する。 ・市全体の管理業者との連携を図る。 ・団地内の集会所を活用し、地域居住者の生活支援やコミュニティ活性化に資する事業を提案する。 ※事業リスクを考慮し、当初５年間は必須とするが、その後は協議により条件

	ケース 1 駅徒歩圏小規模団地、駅バス圏大規模団地 ともに余剰地を創出する場合	ケース 2 駅バス圏大規模団地での余剰地創出が難しい場合
	- 市で確保した市営住宅の空家以外に、周辺民間賃貸住宅を仮移転先として確保 ●余剰地活用 【駅徒歩圏】 - 土地は売却又は定期借地とする。(市の将来の土地所有意向により決定) - 駅を中心としたまちづくりの推進に係る機能の導入を必須条件とする。(多世代居住、駅周辺の拠点形成、地域の生活支援等) - 総合設計制度は活用可能とする。(但し、提案時に事前協議を実施すること) 【駅バス圏】 - 土地は定期借地とする。(民間事業者からの積極的な提案を誘導するため最低地代は0円とすることも検討する。) - 駅バス圏の高齢者の生活支援・コミュニティミックスの推進等に係る社会福祉施設等の機能の提案を行うこと。	を見直すことも考えられる。 ※民間事業者による施設利用を有償とするかは要検討。 ●余剰地活用 【駅徒歩圏】 ※左記と同様
その他事業条件等	●地域経済の活性化等 コンソーシアムに市内の建設企業を含めることを優位に評価する。	●地域経済の活性化等 S P Cの構成員に市内の建設企業・管理企業を含めることを優位に評価する。
対価の支払い	施設引き渡し後に一括払い。(若しくは、年度に応じた出来高払い)	- 施設引き渡し時に補助金分は一括払い(もしくは各年度の出来高に応じた年度払い)。残金は事業期間中に割賦払い。 - 維持管理料は、契約に基づき委託料支払い。(毎年度, 四半期毎等)
備考	- P P P事業とすることも考えられる。 - 割賦払いが必要な場合は、B T O方式とすることも考えられる。	- P P P事業とすることも考えられる。 - 維持管理業務の期間は、市の割賦払い可能な額により短くすることも考えられる。 - 生活支援・コミュニティ活性化事業の成立性が低い場合は、維持管理業務ではなく、付帯事業として別途対価の設定をすることも考えられる。この場合、法定点検程度の維持管理業務をP F I 事業から除外し、B T 方式とすることも可能。

B. 総合設計制度を活用した高度利用による小規模団地の集約連携事業モデル

①想定対象地区

- 市南部（川崎区、幸区、中原区等）を中心とした、同一区内に駅からの利便性が比較的高いエリアに、小規模団地（100戸前後）が点在して立地する地区。
- 川崎区・幸区等は住商工が混在したエリアであり、工業系から住宅系等への土地利用転換・高度利用等が進んでいる。一方、一部の地域では人口減少・高齢化が進んでいる。

②事業概要

- 小規模団地においても、戸数集約による余剰地創出を行い、また民間事業者が事業参画できるだけの事業規模を確保することが必要となる。そのため、将来の公共施設マネジメントを見据えつつ、周辺環境に配慮しながら総合設計制度を活用し、高度利用することで、複数団地の集約化による事業規模の確保、及び建替事業・管理の効率化を図る。集約化にあたっては、周辺環境に配慮し民間活力を導入することで、公営住宅建替事業の円滑化と、余剰地等を活用し、川崎市総合計画（川崎市/平成 28（2016）年 3 月）において示されているまちづくりの考え方にに基づき、駅を中心としたまちづくりや地域に不足する生活支援施設等の導入を図る。

③民活の導入のポイント

- 従来の団地内空き家を中心とした仮移転に対して、民間ノウハウにより、周辺民間賃貸住宅を活用した仮移転先の確保・移転の円滑化を図り、建替事業のスピードアップを図る。
- 設計・施工を一括で行うことにより民間ノウハウを活かし、総合設計制度を活用した建物の円滑な工事計画、工期短縮・コスト削減を図るとともに、周辺地域に開いた団地環境の提案を誘導する。（周辺との動線のネットワーク、緑のネットワーク、地域に開いた広場整備等）
- 余剰地において市の政策誘導を図るため、地域のまちづくり計画等と連携可能な団地において優先的に創出し、地域のまちづくり計画等を踏まえた機能や地域に不足する機能等について民間事業者提案を誘導する。

④事業スキーム案

	ケース 1 住宅整備費の割賦払いが不要な場合	ケース 2 住宅整備費の割賦払いが必要な場合
事業方式	B T 方式	B T O 方式
事業イメージ	■従前 ■整備段階 ■管理・運営段階	■従前 ■整備段階 ■管理・運営段階
	・住宅整備費の割賦払いが不要な場合、総合設計制度を活用し高度利用を図ることで、複数の小規模団地を集約する建替事業をB T 方式で実施。 ・集約後の余剰地は、付帯事業として民間事業者により活用を行う。 ・余剰地は、立地に応じた地域のまちづくり計画等、地域に不足する機能等の併設を条件化し、まちづくりに資する機能導入を誘導する。	・住宅整備費の割賦払いが必要な場合、総合設計制度を活用し高度利用を図ることで、複数の小規模団地を集約する建替事業をB T O 方式で実施。 ・左記と同様 ・左記と同様 ・市営住宅の管理運営業務は民間が法定点検程度を実施。

	ケース 1 住宅整備費の割賦払いが不要な場合	ケース 2 住宅整備費の割賦払いが必要な場合
事業スキーム		
業務範囲と主な配慮事項等	●市営住宅整備（建設、設計・監理業務） ・市の整備基準を遵守 ・総合設計制度の活用による高度地区緩和を前提とするが配置計画・計画の提案にあたっては、事前に建築指導課等の関係課との調整を行うことを要件とする。 ・建替える市営住宅の配置計画・建築計画の提案により、集約先の団地でも余剰地を確保することも可能とする。 ・下記のような提案を評価する。 * 市営住宅には高齢入居者が多いことに配慮したコミュニティミックスに係る提案 * その他、周辺地域に配慮した団地環境整備に係る提案（動線、緑のネットワーク、オープンスペース計画、景観形成等） ・地球環境に配慮した提案 ●移転支援業務 ・市で確保した市営住宅の空家以外に、周	●市営住宅整備（建設、設計・監理業務） ※左記と同様 ●移転支援業務 ※左記と同様 ●維持管理業務 ・事業期間：20 年間 ・市営住宅の管理は法定点検程度の内容を想定する。 ・市全体の管理業者との連携を図る。 ・高齢者の生活支援・コミュニティ活性化に係る提案がある場合は、優位に評価する。 ●余剰地活用 【駅徒歩圏】 ※左記と同様

	ケース 1 住宅整備費の割賦払いが不要な場合	ケース 2 住宅整備費の割賦払いが必要な場合
	辺民間賃貸住宅を仮移転先として確保 ●余剰地活用 【集約元団地の余剰地活用】 ・土地は売却又は定期借地とする。(市の将来の土地所有意向により決定) ・地域のまちづくり計画等を踏まえた機能、地域に不足する機能等を提案すること。 ・総合設計制度は活用可能とする。(但し、提案時に事前協議を実施すること) 【集約先団地で余剰地を創出する提案を行う場合の活用】 ・土地は定期借地とする。 ・地域の生活支援等に係る提案を行うこと。	
その他事業条件等	●地域経済の活性化等 ・コンソーシアムに市内の建設企業を含めることを優位に評価する。	●地域経済の活性化等 ・SPCの構成員に市内の建設企業・管理企業を含めることを優位に評価する。
対価の支払い	・施設引き渡し後に一括払い。(若しくは、年度に応じた出来高払い)	・施設引き渡し時に補助金分は一括払いとする。(もしくは各年度の出来高に応じた年度払い) 残金は事業期間中に割賦払い。 ・維持管理料は、契約に基づき委託料支払い。(毎年度, 四半期毎等)
備考	・PPP事業とすることも考えられる。 ・高層化することで、付置義務駐車場台数を平面駐車場で確保することが難しい可能性がある。そのため必要に応じて、総合設計制度を活用した場合の駐車場付置率の緩和について、事前に調整が必要となることも想定される。	・PPP事業とすることも考えられる。 ・維持管理業務の期間は、市の割賦払い可能な額により短くすることも考えられる。 ・生活支援・コミュニティ活性化に係る提案については事業性に配慮し、維持管理業務の範囲として対価を設定することも考えられる。 ・高層化することで、付置義務駐車場台数を平面駐車場で確保することが難しい可能性がある。そのため必要に応じて、総合設計制度を活用した場合の駐車場付置率の緩和について、事前に調整が必要となることも想定される。