

令和5年8月29日（火）
「PPP/PFI研修」



～貝塚市営住宅の有効活用による 官民連携事業について～

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

都市整備部建築住宅課主査

濱塚 教夫

貝塚市の概要

大阪府 貝塚市 KAIZUKA CITY

人口： 82,801人 (R5.6.1現在)
世帯数： 38,306世帯 (R5.6.1現在)
面積： 43.93km²
職員数： 991人 (R4.4.1現在)

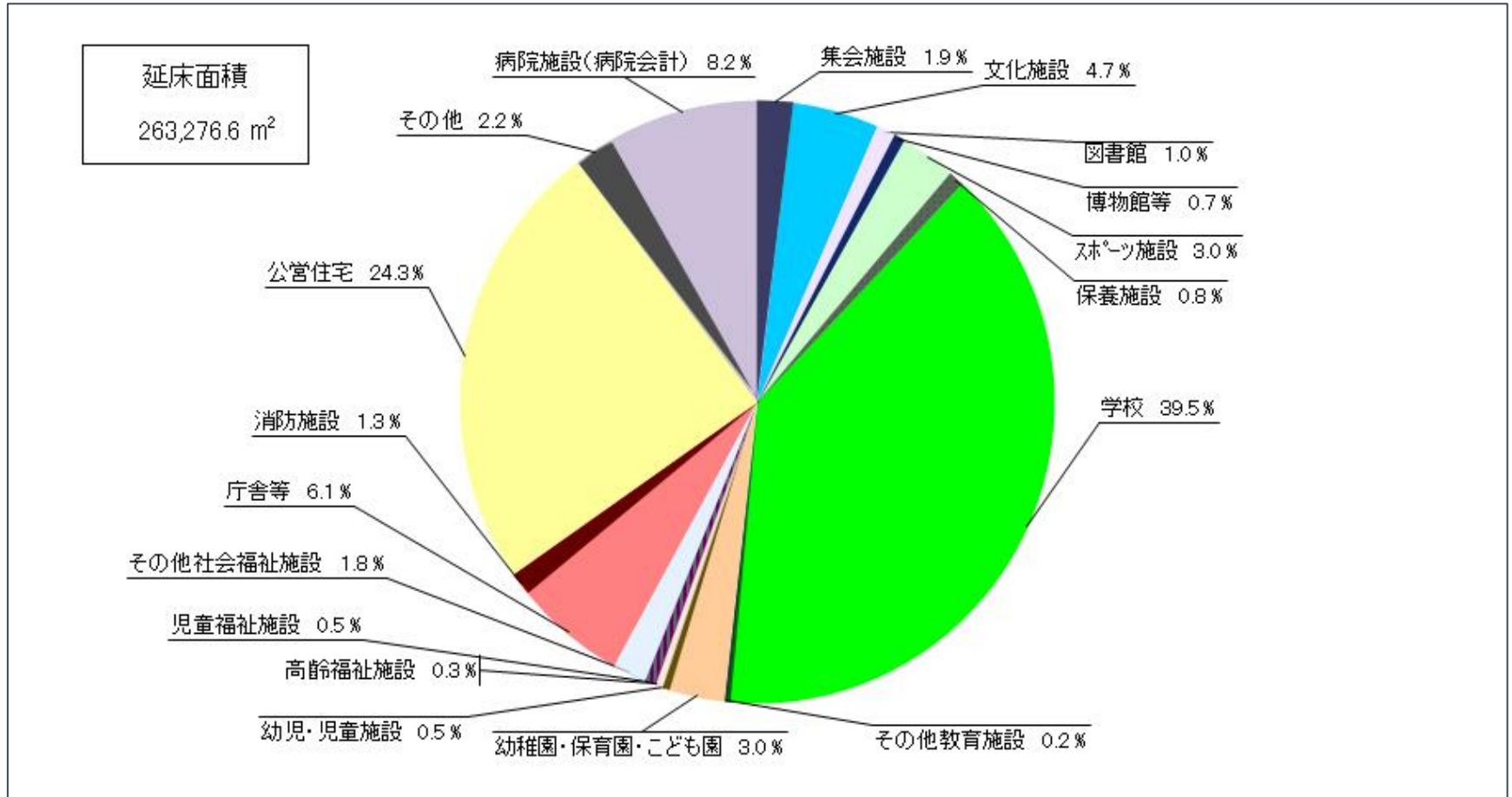
決算状況 (令和3年度)
歳出決算額：約429億円



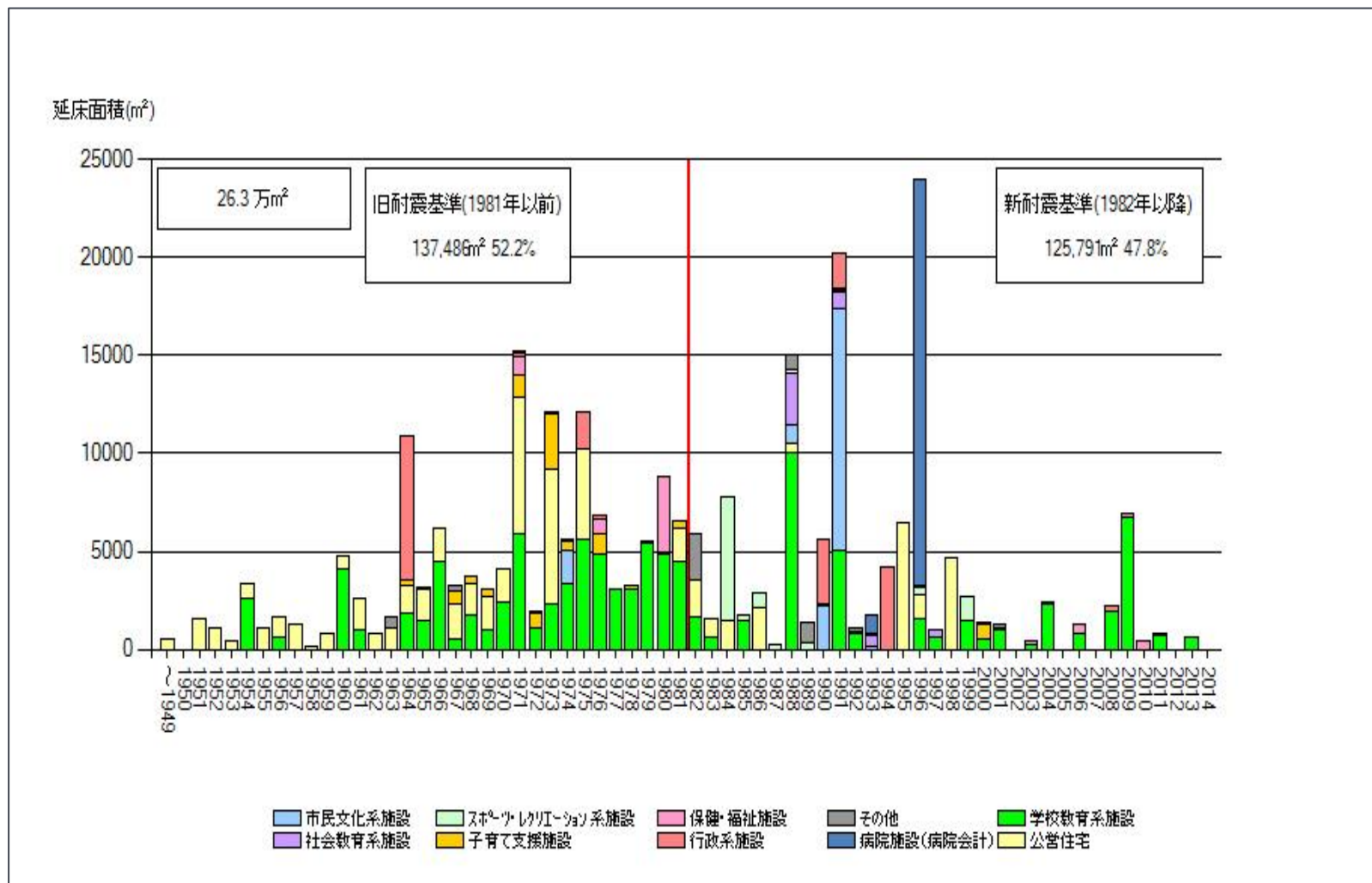
つげさんのプロフィール

貝塚市特産品「つけ廊」をモチーフとしたデザイン。
イベントことが大好き。
普段はのんびり、でも祭りには萌えます。

貝塚市所有公共建築物の延べ床面積内訳



貝塚市所有公共建築物の年度別整備延べ床面積



貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業

公営住宅法

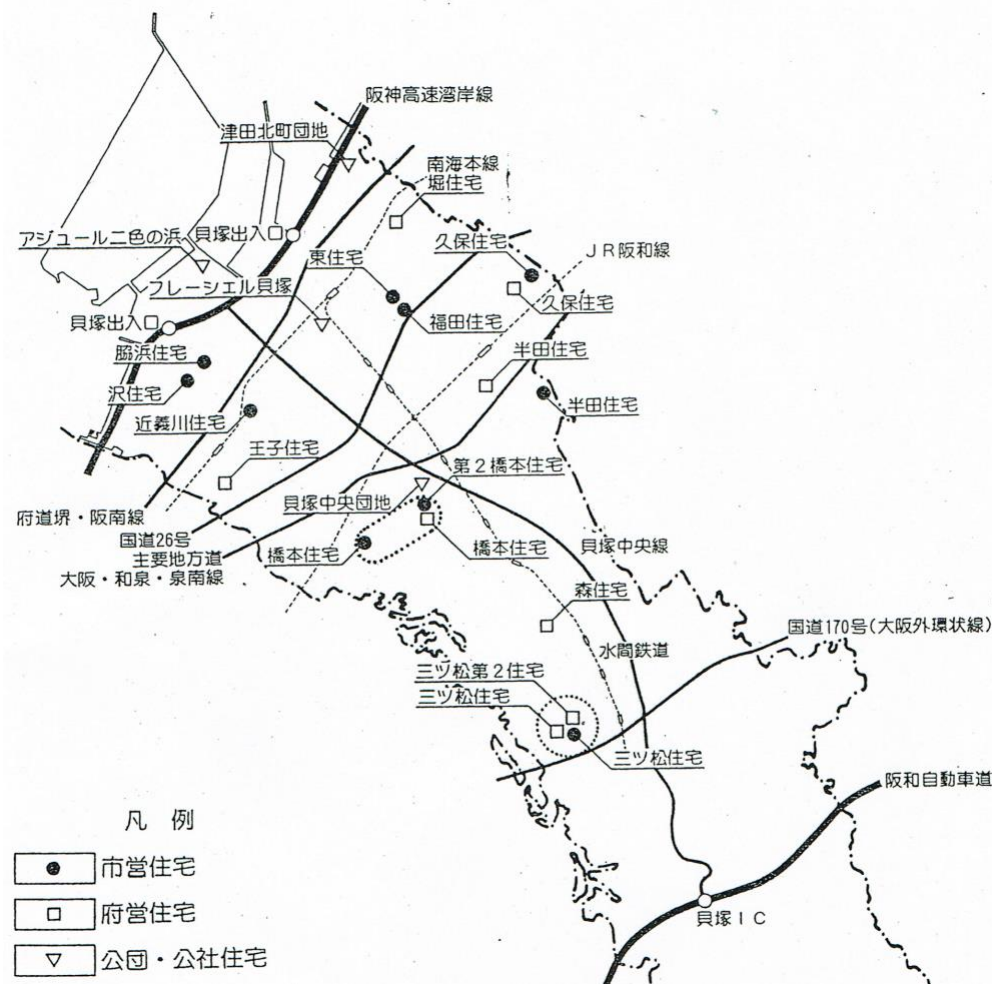
- ・ 第一条 この法律は、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して**低廉な家賃**で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律 (PFI法)

- ・ 第一条 この法律は、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した公共施設等の整備等の促進を図るための措置を講ずること等により、効率的かつ効果的に社会資本を整備するとともに、国民に対する**低廉かつ良好なサービス**の提供を確保し、もって国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

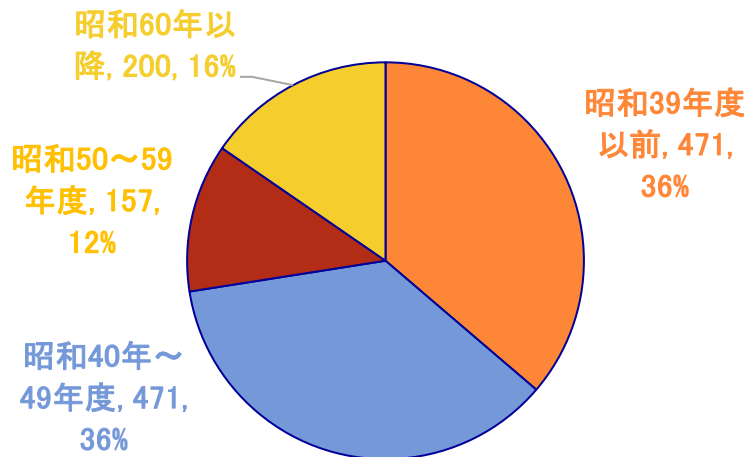
貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業

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

貝塚市営住宅建設年度別戸数



住戸面積	戸数	構成比
30㎡未満	269	20.7%
30～40㎡	431	33.2%
40～50㎡	300	23.1%
50～60㎡	119	9.2%
60～70㎡	180	13.9%

	戸数				構成比			
	耐用年限経過	耐用年限1/2経過含む	10年以内に耐用年限1/2経過含む	比較的新しい住棟	耐用年限経過	耐用年限1/2経過含む	10年以内に耐用年限1/2経過含む	比較的新しい住棟
木造・簡平	432				33.3%			
簡二	106				8.2%			
耐火		464	137	160		35.7%	10.5%	12.3%
市営全体	538	464	137	160	41.4%	35.7%	10.5%	12.3%

貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業

建替え事業の実績

建設年度	団地名	構造・階数	住戸面積(㎡)	建設戸数(戸)
平成7年	東住宅	耐火構造7階建	66.1	55
平成7年	沢住宅	耐火構造5階建	65.5	28
平成8年	沢住宅	耐火構造5階建	65.5	17
平成10年	東住宅	耐火構造8階建	65.3	60
			計	160

計画の策定

計画名	策定年
貝塚市営住宅ストック総合活用計画	平成15年
貝塚市営住宅ストック総合活用計画 改訂	平成20年
貝塚市営住宅長寿命化計画	平成24年

計画通りに進まない状況を打破するため、貝塚市、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の検討(PPP/PFI、借上げ、家賃補助)

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

企画・財政部、ファシリティマネジメント担当者:「課題」は「**過大**」

- ・ 施設老朽化、総量縮減、統廃合、耐震強度不足、厳しい財政不足、民間活力導入のノウハウ不足、維持管理の効率化、etc.・・・

施設管理者、現場担当者:「課題」は「**難解**」

- ・ 共用部電球交換、違法駐車対策、修繕対応、独居老人孤独死、**火災**、家賃滞納、etc.・・・

入居者市民:「課題」は「**多彩**」

- ・ バリアフリー化、入居者同士のトラブル、個人的要望、鳥獣**被害**、地域コミュニティ**崩壊**、etc.・・・

周辺住民、民間賃貸住宅オーナー、地元企業:「課題」は「**理解**」

- ・ 苦情、偏見、入居拒否、地元企業のPFIへの抵抗、etc.・・・

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

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

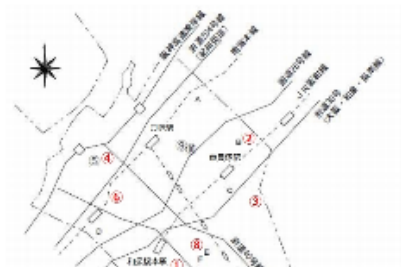
事業者からの借地料で民間住宅を借りて市営に、大阪府貝塚市の新型PFI

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

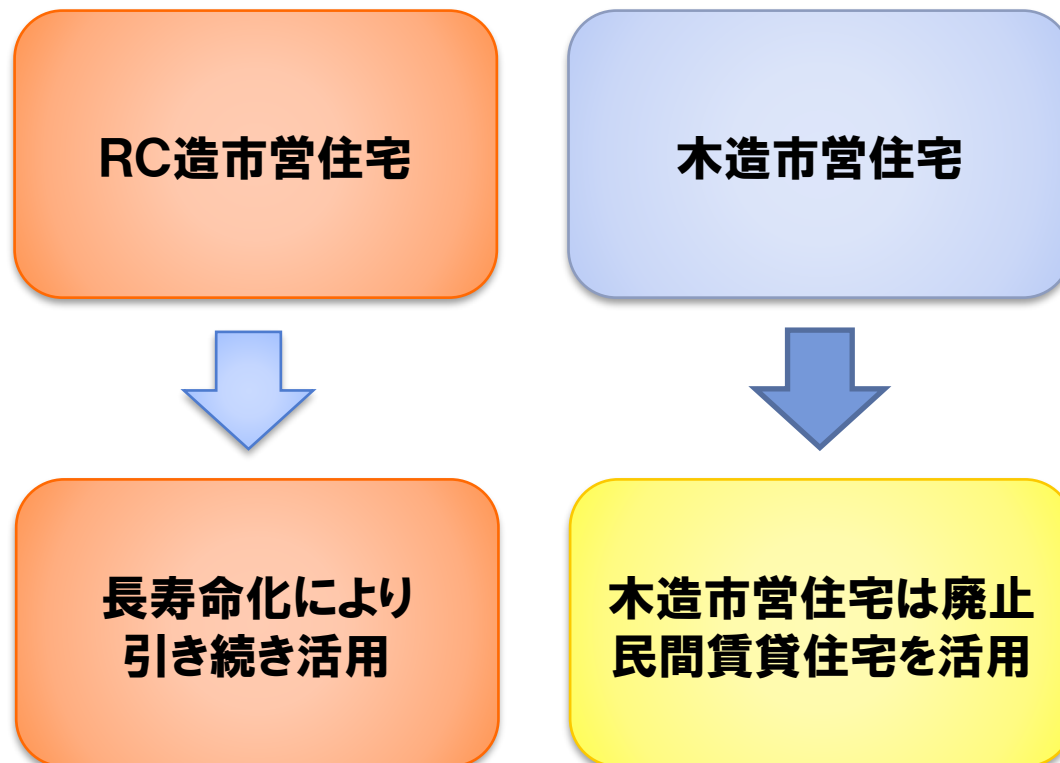


出典

<http://www.nikkeibp.co.jp/atcl/tk/PPP/news/120700111/>

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。

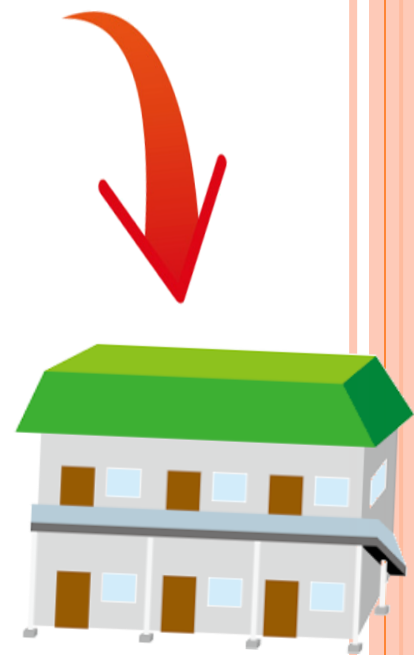
①市営脇浜住宅団地(RC造)の改修事業

- 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。



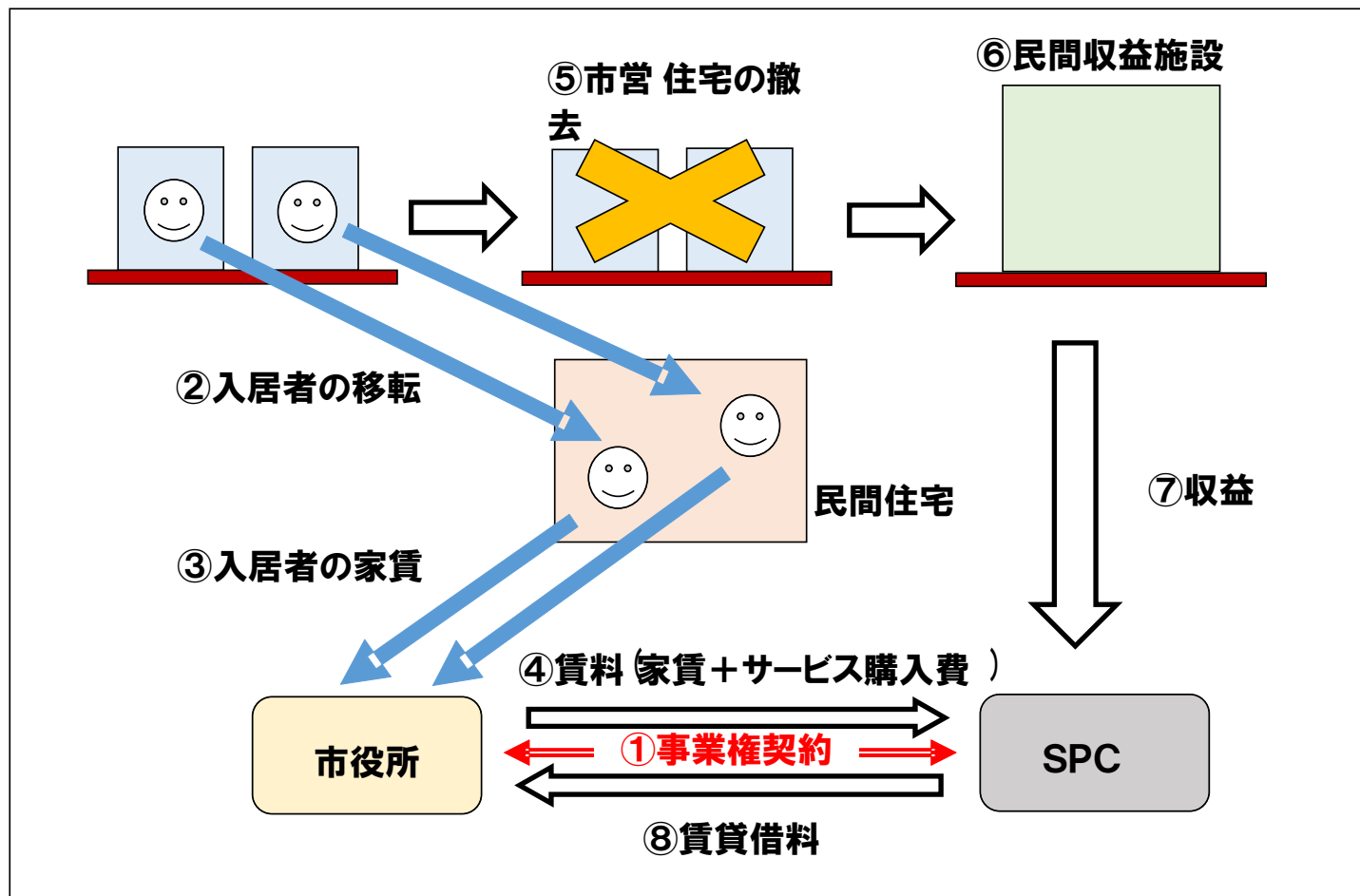
①入居者の移転交渉支援業務

- 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。

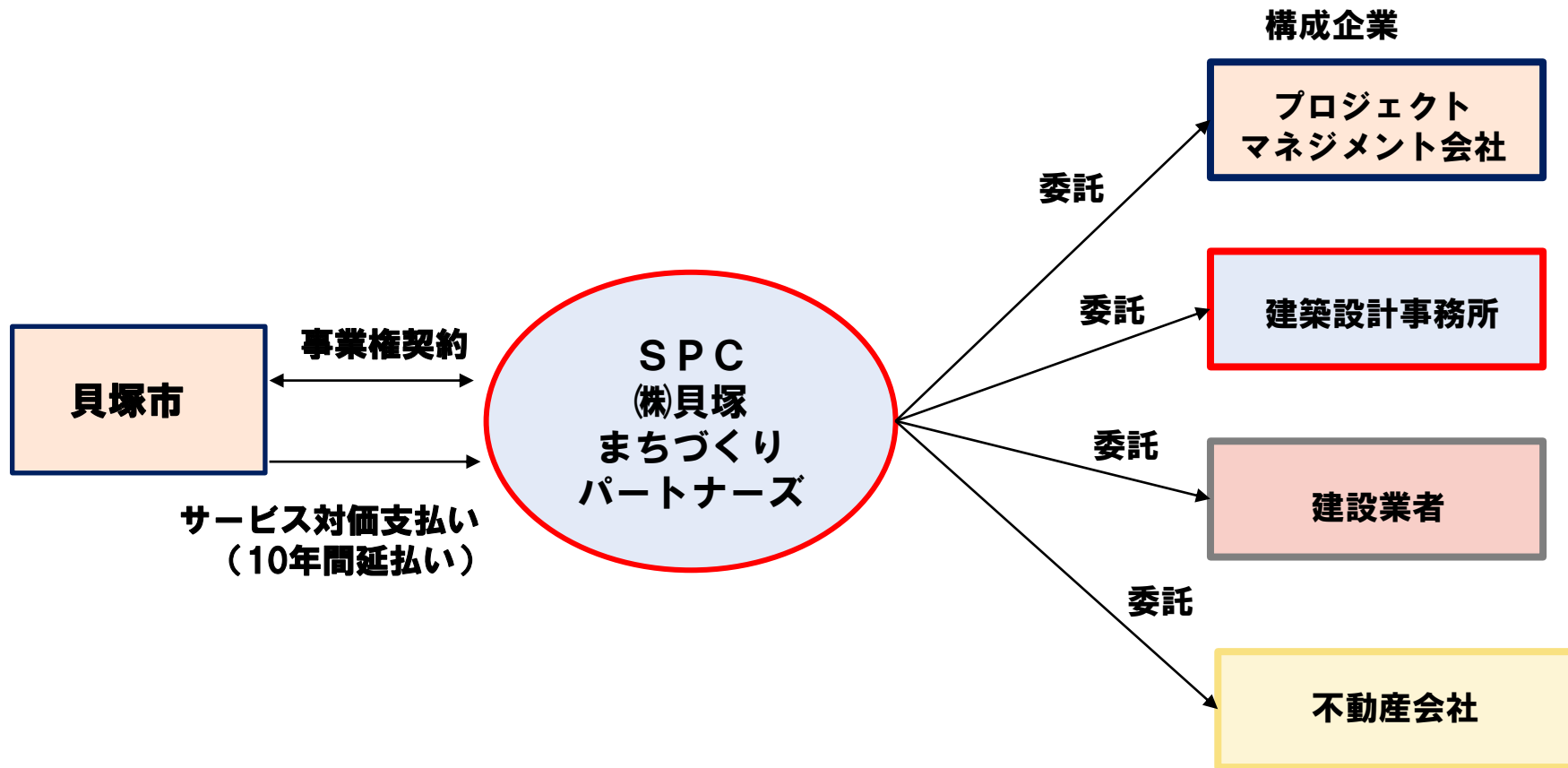
事業スケジュール

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(予定)

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2028年3月までの10年間

移転交渉の流れ

① 入居者と交渉開始

市が入居者の意向・希望・支障等を聞き取り

② 移転先を斡旋

SPCが賃貸住宅の情報を提供

賃貸住宅の借上げに係る賃貸住宅オーナーとの調整も実施

③ 借上契約

市と賃貸住宅オーナーが賃貸借契約
契約書の作成等をSPCが支援

④ 引越し

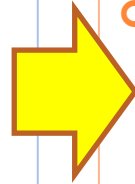
引越業者はSPCが手配
引越費用は市が負担



入居者との合意形成

入居者の不安

- 住み慣れた地域・住宅から離れる不安
- 引越しに対する不安
- 家賃値上がりの不安
- 老朽化が著しい木造住宅への不安



市の取組み

- 入居者の意向に沿った住宅探し
- 引越業者をSPCが手配、費用を市が負担
- 減免制度、負担調整の説明
- 新耐震基準を満たした住宅を借上げ

移転交渉時は、親族やケアマネージャーなどの関係者にも話に加わっていただき、みんなで協力して入居者の不安感を軽減していく！

移転交渉実績

	H29	H30	R1	R2	R3	R4
移転交渉スケジュール	台風罹災者の移転調整開始	半田3戸 久保14戸 交渉開始	脇浜RC仮移転開始			脇浜木造20戸交渉開始
借上移転件数 (移転前団地)	4 三ツ松 4	5 三ツ松 1 橋本 1 脇浜 3	2 半田 1 橋本 1	4 半田 2 久保 2	1 久保 1	1 久保 1

○SPCから跡地活用の提案があった半田・久保団地から移転交渉開始。

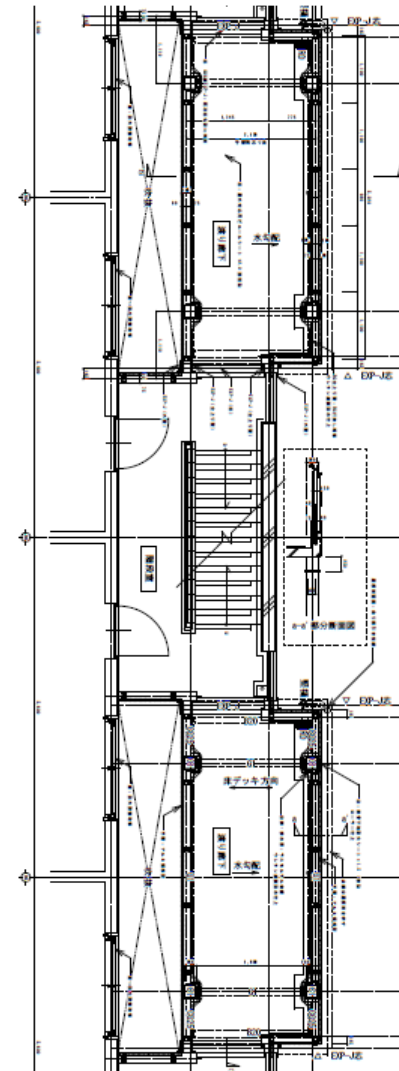
○台風等で深刻な被害が出た木造住宅入居者の移転を随時実施。

○脇浜木造団地入居者には、借上げ住宅への移転に加え、隣接RC造住宅への移転も選択できるようにしたところ、移転希望者全員が隣接RC造住宅を希望し、移転した。

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

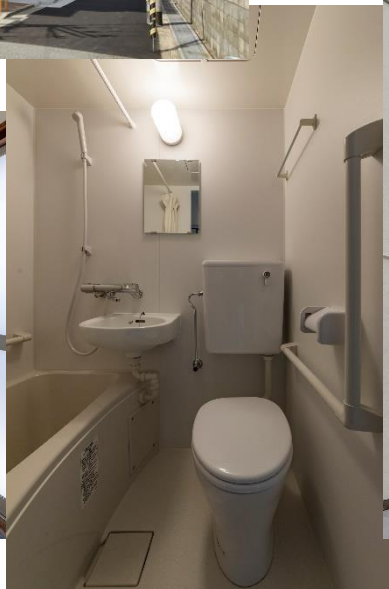
大規模改修工事とEV棟の増築



貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業

脇浜団地住宅

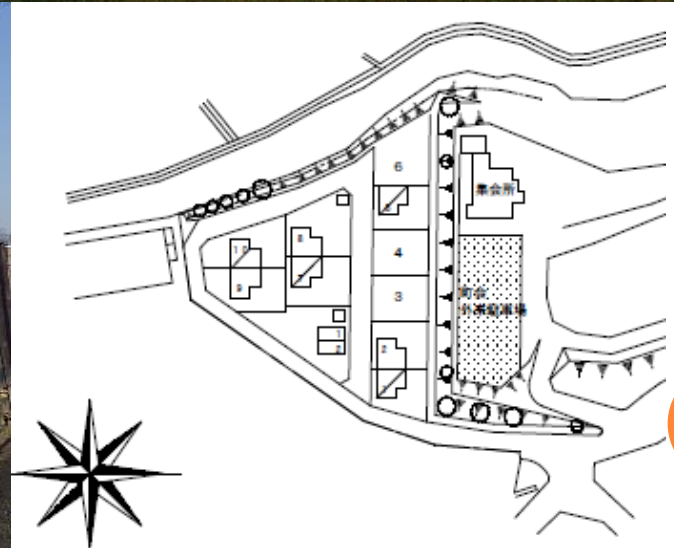
大規模改修工事とEV棟の増築



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

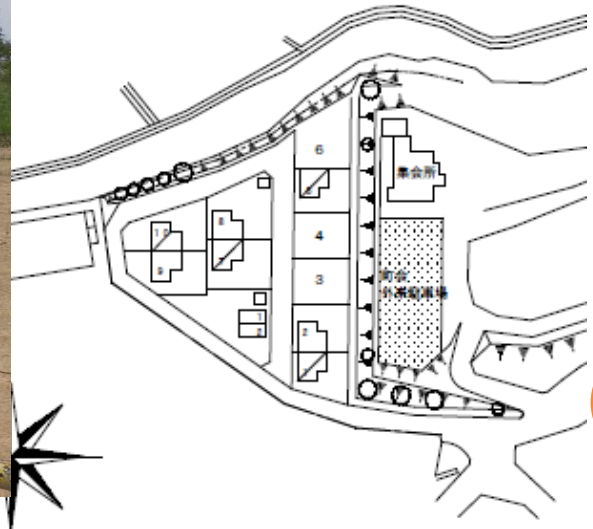


貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業

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

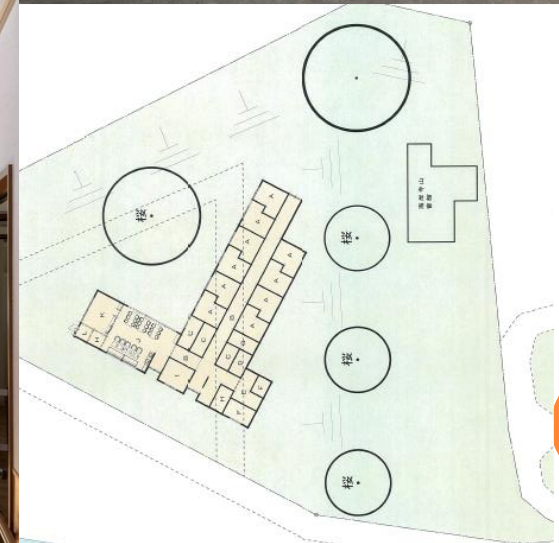


貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業

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

久保団地住宅

店舗、戸建て住宅
への跡地活用

■ 道路で分断された形状
→ 分譲して段階的に活用

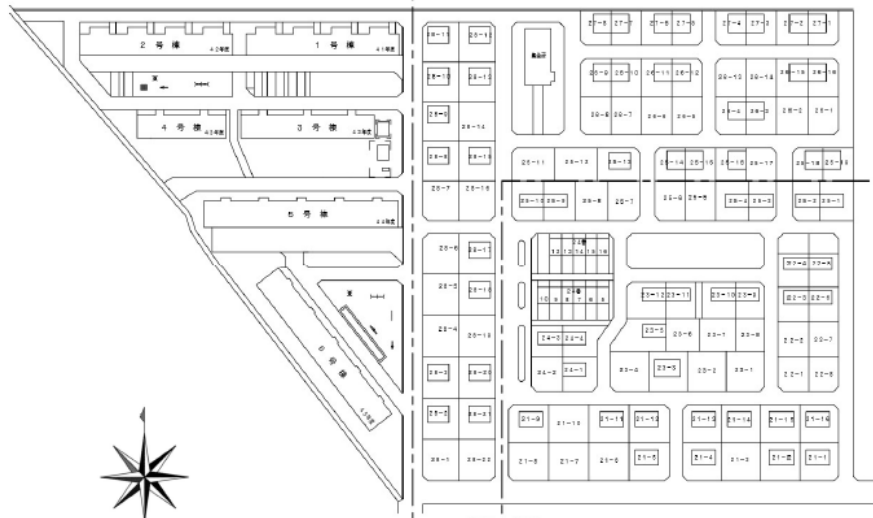


貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業

協浜団地住宅

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



ご清聴ありがとうございました。

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

都市整備部 建築住宅課

電話:072-433-7098(直通)

E-mail: kenju@city.kaizuka.lg.jp

〒597-8585

大阪府貝塚市畠中1丁目17番1号