

事業事例紹介

秋田市【新屋比内町市営住宅建替事業】

国土交通省 総合政策局 官民連携政策課
「先導的な事例に学ぶ、PPP/PFIセミナー」
～官民連携事業の導入に向けて～

平成27年2月5日 TKPガーデンシティ仙台



秋田市新庁舎建設室 参事 小原正明

【新屋比内町市営住宅建替事業】

P F I 事業により、市営住宅5団地を1団地に統合し建替え付帯事業として、社会福祉施設整備と跡地活用を一体で実施

目次

【事業の概要】

- I. 事業の経緯
- II. 事業のスケジュール
- III. 実施方針の策定
- IV. 特定事業の選定
- V. P F I 事業者の募集・選定
- VI. 協定等の締結
- VII. P F I 事業の実施

【官民連携に向けた事業の特徴】

I. 事業の経緯

事業の概要

1. 市営住宅の現状 [H19.3.31]

建設年度	S20~S29	S30~S39	S40~S49	S50~S59	S60~H6	H7~H16
経過年数	51~60年	41~50年	31~40年	21~30年	11~20年	1~10年
管理戸数	12戸	230戸	480戸	549戸	829戸	270戸

- ① 市営住宅の管理戸数 : 2, 370戸 (24団地)
- ② 築30年以上の住宅 : 722戸 (約30%)
- ③ 耐用年限を超える住宅 : 302戸 (約13%)
- ④ 既設市営住宅の建替え等の方針
 - ◆ 老朽化が著しい住宅 : 計画的・効率的に建替え
 - ◆ 耐火構造の住宅 : 改善工事による長期活用

I. 事業の経緯

2. 統廃合団地の現状①

団地名	金砂町	将軍野	割山	新屋沖田	新屋比内町	
構造	簡耐2階建	簡耐2階建	簡耐平屋建	RC3階建	簡耐2階建	簡耐平屋建
建設年度	S29	S30~31	S32~33	S43	S52	S37~39
経過年数	51年	49~50年	47~48年	37年	28年	41~43年
耐用年限	45年	45年	30年	70年	45年	30年
管理戸数	12戸	16戸	40戸	24戸	12戸	174戸



[金砂町]



[将軍野]



[割山]

I.事業の経緯

2.統廃合団地の現状②



[新屋沖田]



[新屋比内町]

- ◆ 昭和20年代、30年代に建設した住宅もあるなど老朽化が著しい
- ◆ 居住水準の面及び保安上・景観上の面から、早急に建替えを行う必要がある

I.事業の経緯

3.新秋田市住宅マスタープラン

地域の特性や課題に対応した今後の住宅政策を総合的に推進するための指針

- ◆ 目的：居住環境整備の基本方針と施策の立案
住宅を取得、改修する際の情報提供等
- ◆ 基本目標：『快適体感 しあわせ住まいづくり』
- ◆ キーワード：安心・安全・快適・成熟・共生
- ◆ 「公営住宅ストック総合活用計画」の建替え計画
 - H14～17：牛島清水町 72戸 → [H16.11；90戸完成]
 - H18～22：金砂町、将軍野、割山、新屋沖田、新屋比内町
→ 新屋比内町 290戸
 - H23～ ：高梨台 60戸、手形山 175戸

I. 事業の経緯

4. 公営住宅の整備手法の検討

① 従来(直接建設)方式

- ◆ 地方公共団体が直接建設することにより供給する方式

② 借上方式

- ◆ 民間事業者が土地・施設を整備し、公共が借り上げる方式
- ◆ 住宅を整備する民間事業者に費用の一部を補助
- ◆ 補助が共用部分に限られ、長期に及ぶほど、コストが増加する

③ 買取方式

- ◆ 民間事業者が整備した施設を公共が買い取る方式
- ◆ 住宅を整備する民間事業者に費用の一部を補助
- ◆ 設計・施工による効率化等により、長期的にはコスト的に有利

④ 土地信託方式

- ◆ 土地所有者が、土地の有効活用を図るため、土地を信託銀行に信託し、信託銀行が所有者に代わって企画立案、資金調達、管理・運営等を行い、利益を信託配当として、土地所有者に交付する制度

⑤ P F I (Private Finance Initiative)

I. 事業の経緯

5. 整備手法別の事業費検討

① 検討概要

- ◆ 「直接建設方式」、「借上方式」、「買取方式」における国庫補助・秋田市支出・事業者負担を試算（当初計画の290戸）

② 比較結果

- ◆ 借上方式は、市単独費の支出が多く、財政負担が大きい
- ◆ 特に本市では、部局単位で単独費の予算枠が決定しており、市単独費（一般財源）の大幅な増額での対応は極めて困難
- ◆ 借上及び買取方式は、コンサルタント等各種経費が別途必要

秋田市の予算項目別収支(30年間) (単位:千円)

収支		直接建設方式	借上方式	買取方式
家賃等収入(A)		4,679,671	7,135,082	4,509,752
支出	地方債	4,374,000	0	4,051,500
	単独費	1,122,000 ※	10,215,183	1,098,500
	計(B)	5,496,000	10,215,183	5,150,000
差額(A)-(B)		-816,329	-3,080,101	-640,248

※ 一部交付税措置対象

I. 事業の経緯

6. PFI導入可能性調査

市営住宅建設事業
手法検討調査

- ① 建替えにあたり、多額の建設費や維持管理費が課題
- ② 効率的で質の高い公共サービスを図る必要がある

民間活力活用による建設事業手法検討調査を実施

① 施設計画・運営計画案の作成	⑥ 地元企業の参入方法の検討
② 従来方式による事業費の算定	⑦ 社会福祉施設の立地可能性調査(補助要件)
③ 事業方式の検討	⑧ 法・税財政制度、補助事業上の課題の検討
④ PFI等の事業スキームの構築	⑨ VFM、リスク分担の検討
⑤ 民間事業者等へのヒヤリング	⑩ 総合評価



PFI等の導入により効率的で質の高い公共サービスの提供が可能と判断

Ⅱ.事業のスケジュール

1. P F I 事業者の募集・選定等

① P F I 事業者の募集・選定

- ◆ 実施方針の策定・公表[PFI法第5条] (H18.8.2)
- ◆ 特定事業の選定・公表[PFI法第6条] (H18.8.28)
- ◆ P F I 事業者の募集 [PFI法第7条] (H18.8.31)
- ◆ 優先交渉権者の決定 [〃] (H18.12.25)

② 協定等の締結

- ◆ 基本協定の締結 (H19.1.30)
- ◆ 客観的な評価・公表 [PFI法第8条] (H19.2.1)
- ◆ 仮契約締結 (H19.4.26)
- ◆ 議会議決による契約 [PFI法第9条] (H19.7.2)

Ⅱ.事業のスケジュール

2.P F I 事業の実施

③ P F I 事業の実施 [PFI法第10条]

- ◆ 第1期引越完了 (H19.6.28)
- ◆ 調査・設計・建設着手 (解体含む) (H19.7.3)
- ◆ 第1期住宅の引渡し (H20.10.31)

- ◆ 第2期、用途廃止団地引越完了 (H20.11.30)
- ◆ 第2期、用途廃止団地解体着手 (H20.12.1)
- ◆ 用途廃止団地の跡地売却 (H21.6.1)
- ◆ 第2期市営住宅の引渡し (H22.2.26)

- ◆ 共同施設等の引渡し (H22.6.30)
- ◆ 社会福祉施設等の竣工 (H22.6.30)
- ◆ 用地活用の開発許可or建築確認取得 (H22.6.30)

Ⅲ.実施方針の策定[H18.8.2]

1.事業目的と事業概要

PFI事業により、市営住宅5団地を1団地に統合し建替え付帯事業として、社会福祉施設整備と跡地活用を一体で実施

① 事業目的

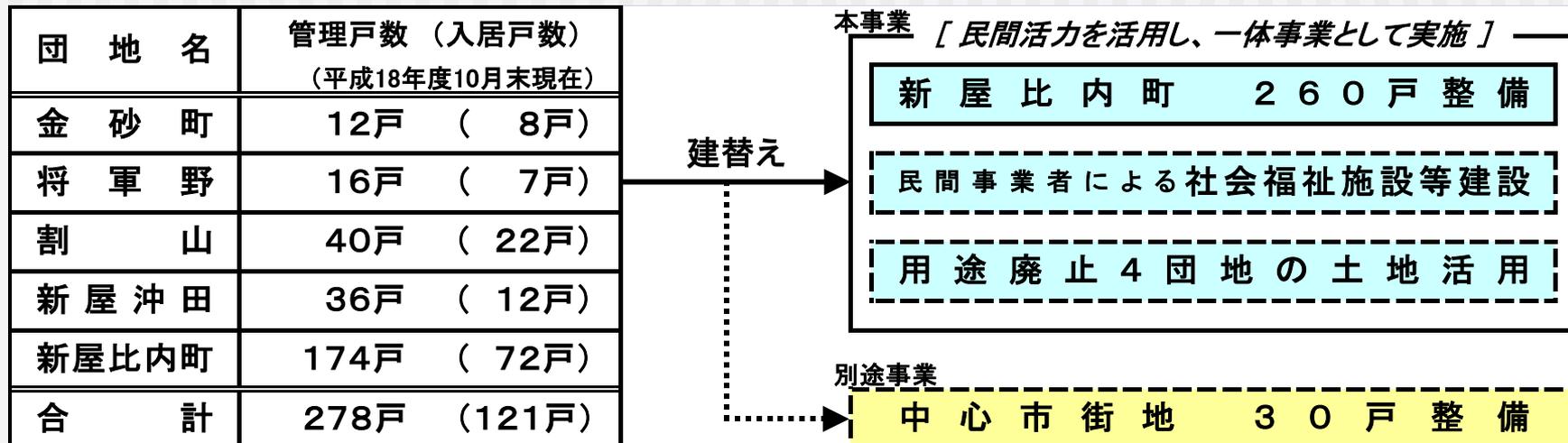
- ◆ 市営住宅ストックの円滑な更新
- ◆ 地域特性に応じた住環境の整備促進

② 事業概要

- ◆ PFIにより、老朽化した市営住宅5団地を統廃合し新たに新屋比内町に260戸の市営住宅を建設
- ◆ 新屋比内町に社会福祉施設を一体的に整備 [付帯事業]
- ◆ 廃止団地跡地を良好な住環境に配慮し活用 [付帯事業]

Ⅲ.実施方針の策定[H18.8.2]

2.事業方式と事業期間



① 事業方式：BT（Build Transfer）方式

- ◆ PFI事業者が市営住宅を整備した後、市が買取る方式
- ◆ 付帯事業は、PFI事業者等が独立採算で行う

② 事業期間（平成19年度～平成22年度）

- ◆ 契約日から市営住宅を市へ所有権移転するまでの間
- ◆ 社会福祉施設等整備等は用地賃借日から20年間

Ⅲ.実施方針の策定 [H18.8.2]

3.事業スケジュール等

① 事業スケジュール

- ◆ 平成19年7月：契約締結、調査・設計・建設着手
- ◆ 平成21年2月：第1期市営住宅の引渡し
- ◆ 平成22年2月：第2期市営住宅の引渡し
- ◆ 平成22年6月：共同施設等の引渡し

② 選定方法：公募型プロポーザル方式

③ 審査および選定に関する事項

- ◆ 提案内容（定性・定量的事項）を総合的に審査
- ◆ 審査内容：事業計画、市営住宅・社会福祉施設等・用地活用計画等の提案内容、価格
- ◆ 選定結果に基づき、市が優先交渉権者を決定

Ⅲ.実施方針の策定 [H18.8.2]

4.応募者の参加資格要件

① 応募者の構成

- ◆ 下記の資格要件を備えている企業等を含む
複数の企業等で構成されるグループ

② 応募者の資格要件

- ◆ [設計企業等]一級建築士事務所、秋田市登録業者
公営住宅実績等
- ◆ [建設企業等]秋田市登録業者(建築一式)
総合評価値800点以上、共同住宅実績等
- ◆ [工事監理企業等]一級建築士事務所
秋田市登録業者、公営住宅実績等
- ◆ [社会福祉施設等実施企業等]市内社会福祉事業実績
- ◆ [用地活用企業等]市内同等・類似実績

Ⅲ.実施方針の策定 [H18.8.2]

5.市営住宅整備に関する事項

- ① 所在地 : 秋田市新屋比内町、浜田字家後地内
- ② 敷地面積 : 約38,400m²
- ③ 市営住宅 : 260戸
 - ◆ 1LDK (約63m²) 8戸 [障害者用]
 - ◆ 2DK (約54m²) 105戸
 - ◆ 3DK (約62m²) 105戸
 - ◆ 3DK (約68m²) 42戸
- ④ 共同施設等
 - ◆ 集会所 (約260m²)、自転車置場 (520台)
 - ◆ 駐車場 (260台)、児童遊園 (敷地面積の3%以上を確保)

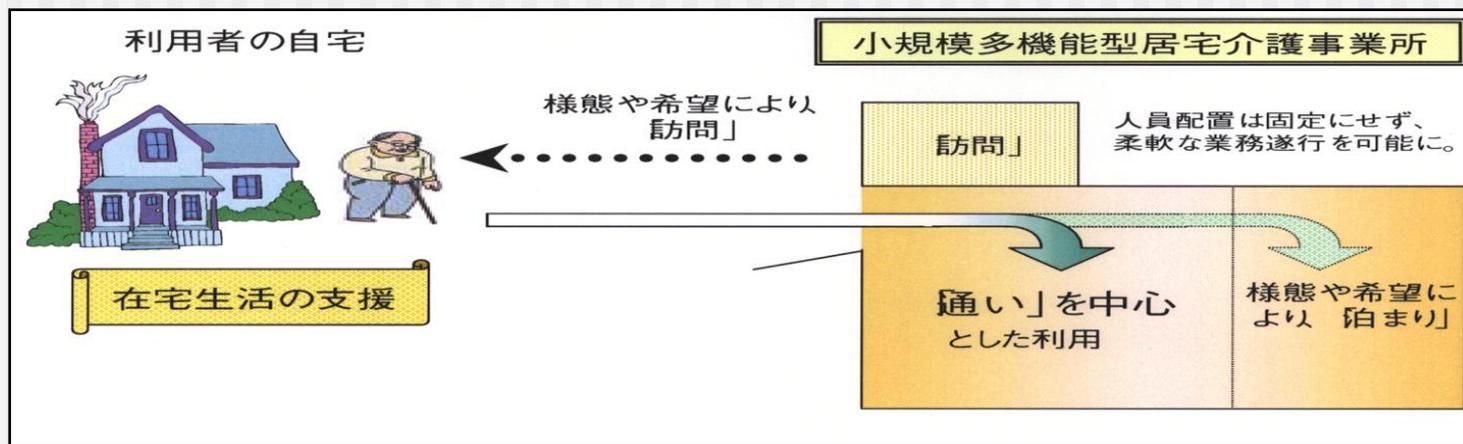
Ⅲ.実施方針の策定 [H18.8.2]

6.社会福祉施設等に関する事項

◆ 下記の地域密着型サービスの提供が可能となるような社会福祉施設等を建設し、運営する

- ① 夜間対応型訪問介護
- ② 認知症対応型通所介護
- ③ 小規模多機能型居宅介護

社会福祉施設事業等実施企業等が社会福祉施設事業等を独立採算により実施する



◆ 必要な用地は、秋田市が有償で貸与する

Ⅲ.実施方針の策定 [H18.8.2]

7.活用用地に関する事項

- ◆ P F I 事業により解体整地の後、市有地は用地活用企業等が秋田市より購入
- ◆ 周辺の良い住環境に配慮した土地活用を行う
 - ① 金砂町：簡耐2階建12戸[譲渡面積]約2,940m²
 - ② 将軍野：簡耐2階建16戸[譲渡面積]約2,080m²
 - ③ 割山：簡耐平屋建40戸[譲渡面積]約2,650m²
 - ④ 新屋沖田：簡耐2階建12戸、RC3階建24戸
[譲渡面積]約3,390m²
- ✧ 良い住環境形成と開発トラブルの防止
- ✧ 開発利益創出による全体事業費の低減
- ✧ 用途廃止用地の早期の有効活用

IV. 特定事業の選定 [H18.8.28]

秋田市が自ら事業を実施する場合とPFI方式により実施する場合の評価

- ① コスト算出による定量的評価 [VFM:14%]
 - ◆ 市が自ら事業を実施する場合に比べ、PFIにより実施する場合は、対象期間中の財政負担額が約14%削減される見込み
 - 対象期間を平成18~47年度として算定
 - 地方債償還費を含み、現在価値換算
- ② PFI方式により実施することの定性的評価
 - ◆ 効率的な解体・設計・建設の実施
 - ◆ リスク分担の明確化による安定した事業運営

※「特定事業」とは、公共施設等の整備等に関する事業であって、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより効率的かつ効果的に実施されるものをいう [PFI法第2条第2項]

V.P F I 事業者の募集・選定 [H18.8.31]

1.選定スケジュール等

P F I 法
第7条

- ① 選定スケジュール [参加表明書等受付] 10.16~23
[事業提案書等受付] 11.22~30
- ② 事業者選定委員会
[委員長] 相羽康郎 東北芸術工科大教授、[副委員長] 木村一裕 秋田大教授
[委員] 佐々木久長 秋田大助教授、山本達也 日本政策投資銀行課長、飯塚 明助 役
- ③ サービス購入料
 - ◆ 上限価格：約46億9,400万円
 - ◆ 支払方法：第1期、第2期市営住宅、共同施設等の各引渡後に当該部分の対価を支払う
- ④ 市営住宅用地(所有権移転まで)：PFI事業者は無償貸付
- ⑤ 社会福祉施設等整備用地の賃料：223円/m²・年～
- ⑥ 活用用地の売却価格(4団地計)：約1億7,750万円

V.P.F | 事業者の募集・選定 [H18.8.31]

2.事業者選定基準

- ① 第一次審査：応募資格要件の具備、実績の有無を確認
- ② 第二次審査（基礎審査）：最低限の要件の具備を確認
 - ◆ 市営住宅整備業務・付帯事業
 - ◆ 事業シミュレーション、事業遂行能力
- ③ 第二次審査（実質審査） 定性審査
 - ◆ 事業実施体制・安定性
 - ◆ 市営住宅整備業務、付帯事業
- ④ 第二次審査（実質審査） 価格審査
- ⑤ 総合評価および最優秀提案等の選定
 - ◆ 総合評価点は実質審査の合計
 - ◆ 最高得点の提案を最優秀提案として選定

V.P.F | 事業者の募集・選定

3.優先交渉権者の公表 [H18.12.26] ①

審査結果：【優先交渉権者】 チーム・あきた (受付番号3)

提案受付番号		1	2	3	4
基礎審査 [合否]		適格	適格	適格	適格
定性審査	事業の実施体制・安定性に関する事項	10.00	9.00	10.00	7.00
	市営住宅整備業務に関する事項 (施設設計・建設等)	13.50	16.25	17.00	16.25
	付帯事業に関する事項 (社会福祉施設等整備等、用地活用)	6.75	4.25	7.00	5.50
	計 [配点A]	30.25	29.50	34.00	28.75
提案価格 [千円]		3,678,800	3,700,000	3,580,000	4,098,830
価格審査 [配点B]		48.66	48	50	44
総合評価点 [A+B]		78.91	77.88	84.00	72.42
順位		2	3	1	4

※ 提案受付番号5について、構成員が参加資格要件を欠くこととなったため、12月25日付けで失格とした。

V.P.F | 事業者の募集・選定

最優秀提案

3.優先交渉権者の公表 [H18.12.26] ②

業務の種類	市営住宅整備業務		
用途	市営住宅11棟260戸、集会所、物置、自転車置場、駐車場、児童遊園		
所在地	新屋比内町、浜田字家後地内	敷地面積	36,856㎡
延床面積	23,146㎡	構造・規模	RC造、2～5階建て
業務の種類	社会福祉施設等整備等業務（付帯事業）		
事業の種類	小規模多機能型居宅介護、認知症対応型通所介護、夜間対応型訪問介護		
所在地	新屋比内町地内	敷地面積	1,560㎡
延床面積	690㎡	構造・規模	RC造、2階建て
業務の種類	用地活用業務（付帯事業）		
土地利用	宅地、道路、公園	活用形態	戸建住宅の売建販売
所在地	保戸野金砂町、将軍野東一丁目、新屋割山町、新屋沖田町地内		
敷地面積	11,062㎡	総区画数	43区画

V.P.F | 事業者の募集・選定

3.優先交渉権者の公表 [H18.12.26] ③

最優秀提案の概要 [完成イメージ（外観）]



V.PFI事業者の募集・選定

4.客観的な評価結果 [H19.2.1]

- ① サービス購入料の上限価格：46億9,400万円
提案価格：37億5,900万円
- ② コスト算出による定量的評価 [VFM:29%]
 - ◆ 市が自ら事業を実施する場合に比べ、PFIにより実施する場合は対象期間中の財政負担額が約29%削減される見込み
 - 地方債償還費を含み、現在価値換算
 - 施設規模：5団地278戸の事前調査・解体撤去
260戸の市営住宅の建替
 - 対象期間：平成18～47年度
 - インフレ率：0%、割引率：4%

VI.協定等の締結

1.基本協定の締結 [H19.1.30]

① 基本協定書の趣旨

- ◆ 優先交渉権者のPFI事業者としての選定を確認
- ◆ 契約締結のための双方の協力や必要な諸手続を規定

② 基本協定書の概要

- ◆ 契約締結に向けて、双方が最善の努力をする
- ◆ 契約締結にあたり、選定委員会・秋田市の要望を尊重
- ◆ 仮契約は、市議会の議決をもって効力を生じる
- ◆ 優先交渉権者は、SPCを設立する（～H19.3.30）
- ◆ （その他の規定）
 - 株式の譲渡等、
 - 業務の委託、請負
 - 準備行為
 - 事業契約頓挫の場合における処理、違約金

VI.協定等の締結

2.特定事業契約の締結 [H19.7.2]

① 秋田市

- ◆ アドバイザー業務委託契約 (H19.4)
- ◆ 借地の購入 (~H19.6末)
- ◆ 第1期引越し完了 (~H19.6.29)

② 優先交渉権者

- ◆ SPC (特別目的会社) の設立 (H19.3.9)
- ◆ 準備行為

③ 秋田市・優先交渉権者

- ◆ 仮契約の締結 (H19.4.26)
- ◆ 本契約の締結 (H19.7.2)

VII. PFI事業の実施

1. 第1期住宅の整備

- ① 調査・設計・建設着手(解体含む) (H19.7.3~)
- ② 第1期入居者募集 (募集戸数65戸)
- ③ 第1期住宅の完成・引き渡し、入居開始
 - ◆ 完成・引渡し (H20.10.31) ←H21.2.28
 - ◆ 入居開始 (H20.11.1)



VII.P F I 事業の実施

2.第2期住宅・社会福祉施設の整備

- ① 第2期、用途廃止団地引越完了 (H20.11.30)
- ② 第2期、用途廃止団地解体着手 (H20.12.1)
- ③ 用途廃止団地の跡地売却 (H21.6.1)
- ④ 第2期市営住宅の完成・引渡し (H22.2.26)
- ⑤ 共同施設等の完成・引渡し
社会福祉施設等の竣工
用地活用の開発許可
or 建築確認取得
(H22.6.30)



社会福祉施設

官民連携に向けた事業の特徴

目次

1. 市営住宅5団地の1団地への統合
2. 市営住宅と民間による社会福祉施設の一体的整備
3. 市営住宅と用途廃止団地の跡地活用の一体的実施
4. B T方式による公営住宅の整備
5. 財政負担の低減による公営住宅の整備促進
6. P F I 事業への地元企業の参画
7. インフラの活用用地区域外への配慮

1. 市営住宅5団地の1団地への統合

(老朽化著しい5団地を集約し、新屋比内町に市営住宅を整備)

◆ 新秋田市住宅マスタープラン（H13年度）

(計画的な建替による居住水準の向上)

- ・ 5団地の統廃合、新屋比内町への集約建設

(財政事情を勘案した供給方法の検討)

- ・ より効率的な手法による市営住宅の供給

(地域社会に溶け込む住環境づくり)

- ・ 良好な景観形成や自然環境と共生する住宅づくりのけん引役

◆ 公営住宅ストック総合活用計画（H13年度）

(団地相互の連携の可能性)

- ・ 高度利用の可能性が低く、他の敷地での高度利用の可能性がある場合

→ 別の敷地での整備（非現地建替）を検討

◆ 第10次秋田市総合計画（H14年度）（公営住宅の整備）

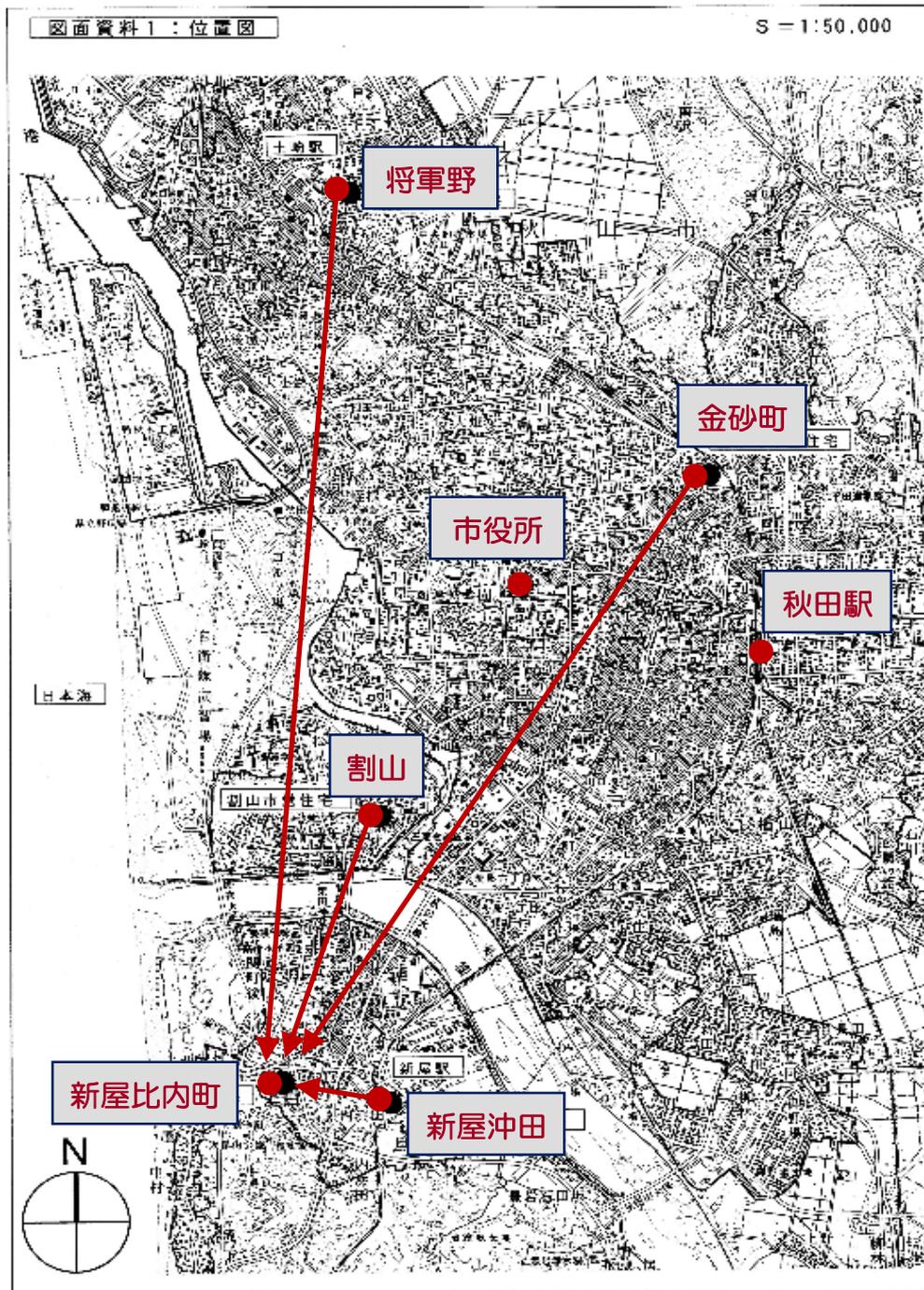
(敷地の有効利用、限られた財源の効率的運用)

- ・ 小規模団地の統廃合や借地の解消などを考慮した建替事業の実施

(参考) 位置図

[統廃合団地]

- 金砂町 (12戸)
- 将軍野 (16戸)
- 割山 (40戸)
- 新屋沖田 (36戸)
- 新屋比内町 (174戸)
- [合計] 278戸



2.市営住宅と民間による社会福祉施設 の一体的整備

(生活支援サービスの提供、利便性の向上)

- ① 大規模団地建替えにおける保育所等の併設の原則化 (H14年度)
(国土交通省：公営住宅整備事業等補助要領)
 - ◆ 100戸を超える大規模団地の建替えについては、原則として社会福祉施設や保育所等の併設を住宅整備費補助の要件
 - ◆ 高齢化とともに少子化が進展する状況から、介護サービスの効率的な提供と子育て世帯が安全・安心に生活できる環境整備を目的
- ② 地域密着型サービスの提供 (H18.4)
 - ◆ 高齢者が要介護状態となっても、できる限り住み慣れた地域で生活が継続できるようにする観点から、介護保険法改正により創設された福祉サービス類型の一つ
- ③ 社会福祉施設等の併設
 - ◆ 地域密着サービスが可能な社会福祉施設を団地内に整備・運営
 - ◆ 入居者・周辺住民への生活支援サービスの提供と利便性の向上
 - ◆ サービス購入料の支払い対象とはならない付帯事業

3.市営住宅と用途廃止団地の跡地活用の一体的実施①

(提案による良好な住環境の形成と乱開発防止)

- ◆ PFI事業により廃止団地の既存住宅を解体整地の後、市有地は用地活用企業等が本市より購入
(開発利益創出による全体事業費の低減)
 - ・ 土地の売却および跡地活用の開発利益を市営住宅整備に充当
 - ・ 特定財源とすることで、市の財政負担を低減
[売却土地面積：11,062㎡、売却価格：約1億7,750万円]
- ◆ 周辺の良い住環境に配慮した土地活用
(良い住環境形の形成と開発トラブルの防止)
 - ・ 契約により担保することにより乱開発を防止
 - ・ 通常、既存建物を解体・整地後、行政財産から普通財産へ変更・競売
 - ・ 価格競争の場合、周辺環境に不相应の土地利用を懸念

3. 市営住宅と用途廃止団地の跡地活用の一体的実施②

(用途廃止用地の早期の有効活用)

- ◆ 平成14年度包括外部監査の結果（未利用地の利活用について）
 - 管財課が管理する未利用地は、諸般の事情で空地となっている。他に転用を図るなどの有効活用をすることを考えていくべきものと思われる。
- ◆ 平成24年度包括外部監査の結果（未利用財産の利活用について）
 - 土地開発時に公益施設用地保有義務がある土地で、長期間未使用の空地については、財産の有効活用の視点から目的どおりの使用促進が必要。
- ◆ 平成13年度包括外部監査の結果（市営住宅の管理運営について）
 - 老朽化した市営住宅について順次建替えを進めることとなっているが、財政事情等から事業の進捗が遅滞している。
 - 新屋比内町市営住宅の早期の対応策を検討する必要があると考える。
- ◆ 平成24年度包括外部監査の結果（公共と民間の協働について）
 - 市営住宅をより効率的・有効に活用するうえで、民間の有する資金やノウハウを積極的に活用することは重要である。新屋比内町市営住宅の建替えで評価されるべきPFI事業を実施しており、このような取り組みを終わらせることなく、次の市営住宅事業へつなげていくことが望まれる。

4. B T方式による公営住宅の整備

(市営住宅管理の一括民間委託と地元企業参入の容易性)

◆ B T O方式 [Build—Transfer—Operate]

- ・ 民間事業者が施設等を建設し、施設等完成直後に地方公共団体に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う方式

◆ B O T方式 [Build—Operate—Transfer]

- ・ 民間事業者が施設等を建設し、維持・管理運営し、事業終了後に地方公共団体に施設所有権を移転する方式

◆ B T方式 [Build—Transfer]

- ・ 民間事業者が施設等を建設し、施設等完成直後に地方公共団体に所有権を移転し、地方公共団体が維持・管理及び運営を行う方式
- ・ 本市では、全市営住宅を対象とした管理の民間委託を検討
(指定管理者制度など [第6次秋田市行政改革大綱(H27)])
- ・ 地元企業参入の容易性を考慮 (資金調達の負担軽減)

(参考)

※国土交通省所管PFI事業一覧（平成26年1月1日現在）より

PFIによる公営住宅の整備事例①

1. 県営上安住宅（仮称）整備事業……………（BTO、広島県、H14.3.29）
2. PFIによる県営住宅鈴川団地移転建替等事業……………（BTO、山形県、H15.6.27）
3. 県営坂地区住宅整備事業……………（BTO、広島県及び坂町、H15.11.20）
4. 大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト……………（BT、大阪府、H16.2.6）
5. PFIによる京都府府営住宅常団地整備等事業……………（BTO、京都府、H16.7.28）
6. 山形県営松境・住吉団地移転建替整備事業……………（BTO、酒田市、H16.12.27）
7. 大阪府筆ヶ崎住宅民活プロジェクト……………（BT、大阪府、H17.5.20）
8. 沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業……………（BTO、沼津市、H17.7.29）
9. PFIによる防府・高井県営住宅東ブロック整備等事業（BTO、山口県、H17.12.20）
- 10.大阪府営苅田住宅民活プロジェクト……………（BT、大阪府、H18.3.29）
- 11.大阪府営岸和田下池田民活プロジェクト……………（BT、大阪府、H18.3.29）
- 12.県営坂地区住宅整備事業（第2期）……………（BT、広島県及び坂町、H18.4.19）
- 13.新屋比内町市営住宅建替事業……………（BT、秋田市、H18.8.2）
- 14.蓮花寺市営住宅建替事業……………（BT、高岡市、H18.8.17）
- 15.米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業（1号棟）……………（BTO、米沢市、H18.10.12）
- 16.PFIによる市営長曾根団地・深井中町団地建替等事業……………（BT、堺市、H18.12.25）
- 17.大阪府営千里佐竹台住宅（2丁目）民活プロジェクト……………（BT、大阪府、H19.1.18）
- 18.大阪府営東大阪新上小阪住宅民活プロジェクト……………（BT、大阪府、H19.2.14）

(参考)

※国土交通省所管PFI事業一覧（平成26年1月1日現在）より

P F I による公営住宅の整備事例②

- 19.小松市営川辺町住宅建替事業…………… (BT、小松市、H20.3.24)
- 20.大阪府営豊中新千里東住宅民活プロジェクト…………… (BT、大阪府、H20.7.4)
- 21.大阪府営吹田藤白台住宅民活プロジェクト…………… (BT、大阪府、H21.3.12)
- 22.市営甲子園九番町団地第1期建替事業…………… (BT、西宮市、H21.4.1)
- 23.大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト…………… (BT、大阪府、H21.4.22)
- 24.大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクト…………… (BT、大阪府、H21.8.12)
- 25.米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業（2号棟）…………… (B T O、米沢市、H21.10.23)
- 26.市営甲子園九番町団地第2期建替事業…………… (BT、西宮市、H22.7.1)
- 27.大阪府営枚方田ノ口住宅民活プロジェクト…………… (BT、大阪府、H23.4.28)
- 28.米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業（3号棟）…………… (B T O、米沢市、H23.10.20)
- 29.市営石在町団地整備事業…………… (BT、西宮市、H24.1.6)
- 30.徳島県営住宅集約化P F I 事業…………… (BOT、徳島県、H24.2.23)
- 31.広島市営吉島住宅更新事業…………… (BT、広島市、H24.3.23)
- 32.市営新町住宅他建替え事業…………… (B T O、大館市、H24.3.30)
- 33.町営緑ヶ丘住宅P F I 事業…………… (B T、岬町、H24.9.10)
- 34.大阪府営吹田高野台（1丁目）住宅民活プロジェクト (BT、大阪府、H25.5.7)
- 35.市営武庫3住宅第1期建替事業…………… (BT、尼崎市、H25.10.1)
- 36.(仮称)吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業…………… (B T、吹田市、H25.12.12)

(参考)

※国土交通省所管PFI事業一覧（平成26年1月1日現在）より

PFIによる公営住宅の整備事例③

【件数】計 37件（BTO：12件、BT：24件、BOT：1件）

【H14】 BTO:1件、BT:0件

【H15】 BTO:2件、BT:0件

【H16】 BTO:2件、BT:1件(大阪府)

【H17】 BTO:2件、BT:1件(大阪府)

【H18】 BTO:1件、BT:6件(大阪府(2)、広島県・坂町、秋田市、高岡市、堺市)

【H19】 BTO:0件、BT:2件(大阪府(2))

【H20】 BTO:1件、BT:2件(小松市、大阪府)

【H21】 BTO:1件、BT:4件(大阪府(3)、西宮市)

【H22】 BTO:0件、BT:1件(西宮市)

【H23】 BTO:1件、BT:1件(大阪府)

【H24】 BTO:1件、BT:3件(西宮市、広島市、岬町)、BOT:1件

【H25】 BTO:0件、BT:3件(大阪府、尼崎市、吹田市)

5. 財政負担の低減による公営住宅の整備促進

([VFM]29%、[一般財源]86千円/住戸、4年間で260戸建設)

- ◆ 従来手法：財政負担(一般財源)が大きく、整備困難
- ◆ 新たな整備手法の検討 [整備手法別の事業費検討]
 - 3方式とも市単独費の支出が多く、財政負担が大きい

秋田市の予算項目別収支(30年間) (単位:千円)

収支		直接建設方式	借上方式	買取方式
家賃等収入(A)		4,679,671	7,135,082	4,509,752
支出	地方債	4,374,000	0	4,051,500
	単独費	1,122,000	※ 10,215,183	1,098,500
	計(B)	5,496,000	10,215,183	5,150,000
差額(A)-(B)		-816,329	-3,080,101	-640,248

※ 一部交付税措置対象

- サービス購入料 : 37億5,900万円 [VFM:29%]
- 一般財源/住戸 : 3,741千円 → 86千円
- 建設戸数(従来) : 90戸(H11~16)、15戸/年
 (PF I) : 260戸(H19~22)、65戸/年

6.P F I 事業への地元企業の参画

(地元企業のP F I 事業への参画を促す取り組み)

- ◆ 広範な業務範囲、長期間、資金負担 → 地方企業には高いハードル
- ◆ B T方式によるノウハウを保有する事業（市営住宅整備業務）
- ◆ B T方式の採用（資金調達リスクの軽減）

【地方企業参画の事例】

「PFI事業導入の手引き-概要版-」（内閣府）

事業名	落札グループ				
	代表企業	構成員			
とがやま温泉施設整備事業(養父市)	北居設計	但南建設			
(仮称)松森工場関連市民利用施設整備事業	仙建工業	コナミスポーツ	奥田建設	後藤工業	佐々良建設
		橋本	深松組	ユアテック	INA 新建築研究所
		合人社計画研究所	ゼクタ		
鯖江市地域交流センター・特定公共賃貸住宅整備等 PFI 事業(鯖江市)	木原建設	大建設計	武生商業開発	アイビックス	
PFI による県営住宅鈴川団地整備移転建替等事業(山形県)	山形建設	本間利雄設計事務所	山形ナショナル電機		
長野市温湯地区温泉利用施設整備等 PFI 事業(長野市)	滝澤建設	日本道路	エーシーエ設計	竹村製作所	つくばアクアライフ研究所
		スポーツメディア			
尼崎の森中央緑地スポーツ健康増進施設整備事業(兵庫県)	近畿菱重興産	ヤマハ発動機			
道立噴火湾パノラマパークビジターセンター等整備運営事業(北海道)	清水建設	東急コミュニティー	小学館プロダクション	宮坂建設工業	
八雲村学校給食センター施設整備事業(八雲村)	大成建設	松江土建			
稚内市廃棄物最終処分場整備運営事業(稚内市)	大林組	開発工営社	石塚建設興業	環境衛生工業	

7. インフラの活用用地区域外への配慮

(周辺の良好な住環境に配慮した廃止団地跡地の活用)

実施方針

[活用用地に関する事項]

(土地に関する事項)

- ◆ 秋田市は、提案内容に即して、周辺の良好な住環境に配慮し活用することを条件として用地活用企業等へ有償で譲渡する。
- ◆ 道路、污水排水施設、水道については、活用用地区域外住戸への供用を考慮すること。

(解体工事、活用期間中を含む)



公共施設に配慮すべき住戸
(道路、下水道、水道について、供用を考慮する必要のある住戸)

※解体工事および活用期間中を含む



5-④：公共施設に配慮すべき住戸図（割山）

詳しくは・・・

◆ PFIによる

新屋比内町市営住宅建替事業について

- 秋田市都市整備部住宅整備課ホームページ

<http://www.city.akita.akita.jp/city/cs/hs/default.htm>

◆ PFI全般について

- 内閣府PFIホームページ

(PFI法、ガイドライン、PFI事業導入の手引き等)

<http://www8.cao.go.jp/pfi/index.html>