

調査報告書

委員会名	建設環境常任委員会
派遣委員	8名
調査目的	建設環境常任委員会所管事務調査のため
行先及び調査事項	兵庫県尼崎市：PFIによる市営住宅の建て替えに関することについて 岡山県岡山市：PFIによる市営住宅の建て替えに関することについて
日程	令和6年2月1日（木）～2日（金）
報告事項	別紙のとおり

◇ 報告事項

○ 兵庫県尼崎市

PFIによる市営住宅の建て替えに関することについて



1 説明概要

(1) 市営武庫3住宅第3期建替事業の概要について

昭和39年から40年の間に建築された鉄筋コンクリート造5階建ての6棟、279戸の住宅を、鉄筋コンクリート造8階建ての1棟、140戸に建て替えた。

尼崎市営住宅建替等基本計画の管理戸数を30%程度削減することを前提に、事前の住み替え希望調査を実施した結果、建て替え住宅への入居希望者は単身世帯が多かったものの、防犯・防災の観点から、様々な世帯の入居促進のために2DK及び3DKの住戸タイプを拡充し、整備戸数を決定した。

特に、子育て世帯の定住・転入の促進を図る政策を打っていることから、余剰地の活用においては、子育て世帯の定住・転入促進を図れるような戸建住宅づくりとなっているかを技術評価点としている。

(2) 従来方式とPFI方式の比較

① 従来手法と比較したメリット及びデメリット

メリット：民間企業のノウハウにより工事費用の縮減及び工期の短縮

デメリット：事業者選定の手続の時間と事務負担が大きい

② 従来方式の仕様発注とPFI方式の性能発注を比較した場合の課題

要求水準書に適合しているものの、事業者が提案されたものの中には、入居者の目線に立ったときや、管理する上で課題になるものなど、想定外の仕様になることがあった。

③ PFI方式の導入についての地元企業の反応

資金調達を民間企業がいき、完工引渡し後の一括支払いへの対応が厳しいとの声があり、出来高払いの制度を設けて民間企業の負担を軽減した。

(3) 入居者の移転について

① 移転支援業務の概要及び効果

概要：入居者移転説明会及び移転先住戸抽せん会の実施、移転料の支払い業務

効果：既存住宅内の一室に事務所を設け、入居者の相談対応や、移転に必要な印鑑登録証明書等の取得に当たっての入居者の送迎など、柔軟な対応により円滑に移転を行うことができた。

② 建て替え後の戻り入居戸数と当初見込み戸数の差異

住み替え希望調査等の後、建て替えが完了するまでに気が変わった方や、お亡くなりになった方などもあり、見込み戸数 140 戸に対して戻り入居戸数は98戸となった。

③ 入居者とのトラブルや課題

ゴミ屋敷や部屋の決定後の変更対応などの事業者が苦慮した案件はあったが、事業者が実施することによるトラブルや課題は特になかった。ただ、入居者の高齢化等により、入居者自身での移転が困難となる事例が増加することが予想され、どのような支援をしていくかが課題となってくると思われる。

(4) 余剰地活用について

余剰地活用では、子育て世帯の定住・転入促進を図れるような良好な住宅地として、戸建住宅、道路及び公園の整備を行った。戸建住宅については、全36戸、最低敷地面積を 100 平米とする条件を設けた。

事前に周辺住民等への意向確認は行っていないが、周辺住宅地に配慮し、近隣住民の利用もあった団地内公園を余剰地の新たな住宅地内に整備するとともに、通り抜けができるような道路を整備した。新たな住宅地に住む方々に対しては、自治会への加入を積極的に働きかけるとともに、市営住宅入居者、周辺住宅地の住民等との交流を図れるようなイベントとして、事業者が百貨店の移動販売や植木の講習等を開催している。

(5) 事業発注後の進捗管理（モニタリング）について

モニタリングの時期を業務の節目で設定しているが、進捗管理としては1週間から2週間ごとに定例会議を実施している。モニタリングでは、要求水準書や提案書等をもとにチェックリストを作成して管理しているが、膨大な事業内容のため課題管理が煩雑化してしまうこと、文書（チェックリスト）でのやり取りのため市と事業者の認識にそごが生じることが課題となっている。

(6) これまでのPFI事業を踏まえて現在進行中の事業に反映させた点

事業者の選定において、より多くの事業者を募るため、入札参加要件の建設業法による経営事項審査の結果による総合評定値を緩和した。

2 質疑応答

Q 事業者選定における競争性の課題をどのように考えているか。

A 地元企業に御意見をお伺いすると、事業者選定の際のプランニングのプレゼンには1,000万円程度の費用がかかることから、他の公共工事がある中で損失を負う可能性のある事業にあえて手を挙げないという背景もあるようだ。今後は、その辺も考慮して評価点の緩和等を考えていかないといけない。

Q 余剰地活用についての地元住民の反応は、どういったものがあったか。

A 公園や道路を整備するとともに、地元住民との交流を図れるようなイベント等も開催していることから、周辺住民の方からも喜んでいただいている。その一方で、入居者の中には、子供たちや部外者の方が敷地内に入ってくることを快く思っていない方もいる。

また、選定委員の学識経験者の方は、周辺住民とのコミュニティー等のまちづくりの観点で評価につながるが、入居者の方が望んでいるとは限らない。ただ、既存のような提案を選定委員の方は選ばないと思うので、その辺については、事務局として、住民の意見をいかに吸い上げて要求水準の中に入れ込んでいくかということが課題事項であり、検討していかないといけない。

3 委員の意見

- ・ 尼崎市では、整備戸数の根拠において、本市と同様に事前アンケートや希望調査を行っていたが、見込み140戸に対して戻りは98戸（空き率率30%）と差異が生じていることから、事業完了までの期間を考慮した上で、調査方法等の精度をより高めることが必要である。
- ・ 高知市では、規模の小さな事業所が多いことから一括しての受注は困難だと思われる。その中でも、できるだけ地場に貢献する企業を選定し、様々な提案をいただけるような流れにしていきたい。
- ・ 六泉寺町市営住宅等再編事業については、オープンスペースによる地域のにぎわい創出や、若い子育て世代等への分譲住宅の提供等によってにぎわいを創出するなど、公共マネジメントの観点からも余剰地活用を進めなければならない。

○ 岡山県岡山市

PFIによる市営住宅の建て替えに関することについて



1 説明概要

(1) 岡山市における市営住宅の概要（現状及び課題等）

令和4年3月末時点での管理戸数は5,523戸であり、空き家は募集団地及び募集停止団地を合わせて1,348戸で全体の約24%を占めており、老朽化等による募集停止団地は1,197戸で全体の約2割となっている。

市営住宅の分布については、区単位で団地の分布にばらつきがあり、一定数が市街化調整区域に立地しており、周辺部には小規模団地が多く分布している。

1969年から1980年頃にかけて建設が集中しており、全体の約半分が整備されている。木造は全てにおいて耐用年限を経過し、準耐火構造では7割以上が耐用年限を経過しており、全体の約3割が耐用年限を経過している。竣工後40年以上経過したものが、全住戸数の約半数を占めており、それ以前に整備されたものも含めて建物本体や設備の老朽化が進み、バリアフリー化や耐震化に課題を抱えるものが多くなっている。

国の指針に基づいて岡山市営住宅等長寿命化計画を策定し、長寿命化を推進しているところであり、人口減少等の社会情勢の変化などに対応するため、市営住宅等の適切なストックマネジメントを行っていく。

(2) 北長瀬みずほ住座再生事業

① 団地概要

北長瀬みずほ住座再生事業は、岡山市営住宅等長寿命化計画の前身である岡山市営住宅ストック総合活用計画に示された方針に基づいて建て替えを行ったものである。北長瀬みずほ住座

は、JR岡山駅から西に一駅のJR北長瀬駅から徒歩約15分のところに立地する市営住宅であり、現地ではなく近接地への建て替えを行った。

② 従前の建物概要

昭和29年度から36年度に建設された3階から4階建ての中層耐火構造の7棟と、2階建ての低層簡易耐火構造の11棟の全214戸から成る団地。竣工後60年以上が経過しており、老朽化もかなり進み、コンクリートの爆裂や外壁の剥落などが多く見られていたことから、早急な建て替えが必要となっていた。

③ 建て替え方針

平成18年に策定した岡山市住宅基本計画において、比較的大規模な統合建替団地へ周囲の小規模な用途廃止団地を集約・統合し、順次、条件の整った団地から建て替えを実施すると定めていた。

北長瀬みずほ住座は、平成19年に改定した岡山市営住宅ストック総合活用計画において、基幹団地と位置づけられていたことから、周辺の老朽団地を統合、集約して建て替えを行うといった方針で、22年頃より再整備について検討を始めた。

再生場所については、近接敷地である平成25年に策定された岡山市操車場跡地整備基本計画における生活支援ゾーンとした。

再生戸数については、入居世帯数に加えて周辺の老朽団地の42戸を集約・統合を行い、住のセーフティネットとしての役割を踏まえて行政サービスの水準の維持が必要であること、入居者の高齢化率が5割を超えており、世代間ミックスや地域コミュニティーの再生を図る必要があることから、既存の管理戸数の214戸を維持することとした。

また、岡山市住宅基本計画において、高度利用に生じる余剰地には、施設を併設することとしており、世代間ミックスの推進や地域コミュニティーの再生に向けて、高齢者施設や子育て支援施設等の導入を図ることとした。

④ 事業概要

敷地面積：約18,203㎡

工期：平成29年9月15日から令和3年3月31日

施設概要

・市営住宅：鉄筋コンクリート造 14階建て 1棟 214戸

住宅専用面積：10,526.02㎡

(内訳) 1K (31.13㎡) 16戸, 1DK (40.05㎡) 52戸

2DK (51.07㎡) 96戸, 3DK (61.44㎡) 44戸

障害者対応住戸 (58.74～60.15㎡) 6戸

その他 (集会所, 自転車置場, ごみ置場, 通路シェルター, 機械室)

・保育所 (併設施設)：鉄骨造 3階建て (延床面積：2,994.8㎡)

その他 (自転車置場, ごみ置場)

事業者：建設企業…積水ハウス株式会社岡山支店・

中国建設工業株式会社建設工事共同企業体

設計事業…株式会社綜企画設計岡山支店

工事監理企業…株式会社綜企画設計岡山支店

入居者移転支援企業…株式会社不二ビルサービス

用地活用企業…社会福祉法人岡山千鳥福祉会

解体企業…中国建設工業株式会社

事業方式：B T方式

事業費：約34億円

入札方法：総合評価一般競争入札（高度技術提案型）

審査方法：改善技術提案書の審査，評価

審査項目：住宅整備に関する技術評価，用地活用に関する技術評価

住宅整備に係る価格評価，用地活用に係る提案貸付料の価格評価

⑤ 事業スキームの検討

B T O，B O Tについては難易度が高く，事業規模が比較的大きいなどの魅力がないと事業者の参画が難しいといった懸念があること，全ての市営住宅の維持管理運営業務について，指定管理者制度を導入しており，統一的な対応，効率的な維持管理の面からオペレーションは不要であると判断し，B T方式かD B方式が適切であると整理した。さらに，入居者移転支援業務を含めた場合においてB T方式のほうが優位性があること，過去の事例から，B T方式のほうが余剰地活用業務の一括導入の可能性が高いといったことから，B T方式を採用した。

⑥ P F I事業のメリット・デメリット・課題

設計や施工，入居者移転支援業務，余剰地活用などを一括して事業範囲に含めることで，それぞれの契約手続が不要となること，入札不調となった場合の事業全体の工期への影響が小さいこと，従来発注に比べて一定割合のコスト縮減が可能となるなどのメリットがある。

一方で，工事監督員が行うような現場立会等は不要となるが，工事書類に相当する提出書類の確認や，事業者との協議等に時間を要することから，職員の業務負担は従来発注と比べて，ほぼ変わらなかった。また，一括発注であるため，完了検査時に大きな是正が発生しないよう通常の監督員に近い関与及び定期的なモニタリングを実施し，円滑に事業を推進していく必要がある。

今後の課題としては，P F I事業の執行・運営に関する規定，中心となるべき部署，審査する組織，具体的なモニタリング手法などが整備されておらず，事業ごとにスキームが異なることから，担当課が手探りで実施している状況であり，P F I事業の積極的な導入が望まれている現在，他都市の事例等も参考にしながら全庁的に体制や制度などを整理していくことが必要である。

⑦ 入居者の移転について

入居者移転支援業務の主な業務

- ・入居申込み及び移転に関する説明・確認業務
- ・住戸抽せん会の実施及び入居者決定の支援業務
- ・入居手続支援業務
- ・移転料支払い及び移転日調整等業務
- ・整備住宅へ転居しない方への支援業務

効果

- ・民間事業者のノウハウを生かすことができる（引っ越し業者の調整など）
- ・市の事業費の上限額があらかじめ確定できる
- ・市職員の負担軽減

課題

- ・民間事業者と指定管理者の役割分担
- ・入居者ごとの引っ越し時期等の調整
- ・残置物の取扱い（ブロック，植栽等）

⑧ 併設施設の概要

導入施設…保育所

構造…鉄骨造

階数…3階建て

棟数…1棟

敷地面積…5,140.00㎡

延床面積…2,994.84㎡

最大定員…342人

入園率…100%（令和5年6月現在）

定期借地権賃貸借期間…49年（令和2年3月10日から令和51年3月9日まで）

貸付料…839,561円/月

（算定根拠）提案額×地積

※提案額…「岡山市普通財産（土地・建物）貸付料算定基準」に基づく

貸付料基準額以上の額

⑨ PFI手法導入に当たっての地元企業への対応

民活導入可能性調査業務を委託発注し、事業場所、整備戸数、入札方法、併設施設の事業手法、コストの比較、民間企業の参加意欲などの調査・検討を行っている。

2 質疑応答

Q PFI方式の性能発注と従来方式の仕様発注を比較すると、事業発注後の進捗管理に係る業務負担が考えられるが、職員への負担はどうだったか。

A 従来発注と比較をすると職員の負担は重くなると思うが、ベースとなる仕様書があることから、それほど負担にはなっていないと認識している。

要求水準書に基づいて進捗管理を行い、多いときは事業者と毎週のように打合せを行いながら話を詰めていく必要があったことから、そういった面では職員への負担はあったが、施工管理部分についての負担は、かなり軽減されていたと記憶している。

Q 仕様については、要求水準に基づいていたものになっていると思うが、管理等で課題はないか。

A 例えば、サッシについては、要求水準よりグレードの高いものが用いられているところがあり、見栄えはいいが、長期的に考えると、管理コストの面で負担が増える懸念がある。

3 委員の意見

・ PFIには、事業者選定の手続や事務負担が増大するというデメリットもあるが、従来発注と比較すると一定割合のコストの縮減が図られること、事業期間の職員の労力や負担を考えるとメリットが大きく、民間のノウハウを活用することで入居者等の属性に配慮したサービスの質的向上も期待できる。

・ 現在の高知市営住宅の入居者は高齢者が多く、コミュニティーを維持していくことが困難になってくると思われる。子育て世代も含め、なるべく多くのファミリー向けの住戸タイプを整備するとともに、障害者対応住戸も整備していくべきである。

・ 要求水準を満たしているかを確認するためのモニタリングについて、職員側の体制、事業者との協議時間にどれほどかかるのか、また、執行、運営、審査・検査の体制や手法の検討が求められるが、その辺りの労力についても気になるところである。