

第4章 事業手法の考え方

(1) 事業手法（PFI等）の整理と検討

基本構想では、人口減少や少子高齢化の中で、市営住宅を効率的に整備・運営していくため、市営住宅の整備等に民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用が期待できるPPP/PFI手法の導入を積極的に検討することを方針化しています。これを踏まえ、今後、民間活力導入可能性調査を実施していくにあたり、PFIの事業形態や事業方式などについて整理します。

①PFIの事業形態

PFI事業の事業形態は、民間資金の回収方法や事業の収益性等により、サービス購入型、独立採算型、ジョイントベンチャー型の3形態に区分できます。

公営住宅事業の場合、公営住宅法・地方自治法により入居者の決定、家賃の決定、明け渡し請求等は、事業主体である地方自治体でなければ実施できません。すなわち、PFI事業者は、家賃を利用料金として徴収できないことから、地方自治体から支払われるサービス対価により事業を運営することとなります。したがって、公営住宅PFI事業は、サービス購入型が基本となります。

事業形態	内容
サービス購入型	PFI事業者が公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営を行い、公共はそれら一連のサービス購入主体となる。PFI事業者は、公共からの支払いにより事業コストを回収する。
ジョイントベンチャー型	公共と民間の両方の資金を用いて公共施設等の設計、建設、維持管理運営を行うが、事業の運営は民間が主導する。PFI事業者は、利用者から徴収する利用料金と、公共からの支出の双方によって事業コストを回収する。
独立採算型	公共からの事業許可に基づき、PFI事業者が公共施設の設計、建設、維持管理及び運営を行い、利用料金等の利用者らの収入によって事業コストを回収する。

②PFIの事業方式

公営住宅の建替におけるPFI/PPP事業は、既に全国で100件を超える実績があり、事業実施に際して民間事業者のノウハウを最大限に引き出す検討も行われてきたことから、PFI事業者の業務範囲、官民の役割分担・リスク分担等の考え方も熟成されてきました。

各事業方式には、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方式を検討する必要があります。

■公営住宅建替事業におけるPFI事業方式の比較

	BTO方式 Build（建設） Transfer（移転） Operate（管理）	BT方式 Build（建設） Transfer（移転）	BOT方式 Build（建設） Operate（管理） Transfer（移転）
事業の流れ	民間事業者が建設し、竣工後に建物の所有権を行政に移転 事業期間中の管理も実施	民間事業者が建設し、竣工後に建物の所有権を行政に移転して事業終了	民間事業者が建設し、事業期間中は建物を保有・管理 期間終了後に所有権を行政へ移転
国費・起債	施設整備費の45%に国庫補助補助裏に起債の充当が可能		施設整備費の45%に国庫補助（民間へ国が直接補助も可） 補助裏に起債の充当は不可
対価の支払い	施設引渡し後に完成払い、もしくは出来高払い 維持管理費は期間中の割賦払い	施設引渡し後に完成払い、もしくは出来高払い 割賦払いは不可	施設完成後に交付金分は一括払い（交付金分以外は民間資金活用による割賦払い） 維持管理費は期間中の割賦払い
地元企業の参加	事業規模、支払条件、管理業務の内容次第		民間の建物保有リスク、割賦払いへの懸念等、課題が大きい
維持管理の考え方	民間ノウハウ活用が期待できる（ただし、他の団地と別系統で管理しても合理的な内容（主にハード面）に限る）	— （市で直接管理）	民間ノウハウ活用が期待できる（ただし、他の団地と別系統で管理しても合理的な内容（主にハード面）に限る）
付帯業務（移転支援等）	いずれの方式でも、移転支援や余剰地活用などの付帯業務を付加することが可能		
PFI導入効果	管理面のノウハウのほか、団地内のコミュニティ活性化の支援なども付帯事業として考えられる	建設+付帯業務の内容に限定	管理面のノウハウのほか、団地内のコミュニティ活性化の支援なども付帯事業として考えられる

③PFIの事業範囲

先行事例における一般的な事業内容は下表のとおりです。

事業範囲	一般的な事業内容	本事業での考察
施設の設計	<ul style="list-style-type: none"> ・事前調査（敷地測量、地質調査等） ・設計（基本設計、実施設計）・設計住宅性能評価の取得 ・電気、電話、ガス、上下水道等に関する協議 ・電波障害調査・建築確認申請等の許認可等 	一般的な事業内容のいずれも、事業範囲とすることが可能と考えられる。
施設の建設・工事監理	<ul style="list-style-type: none"> ・既設市営住宅等の解体撤去 ・市営住宅建設工事 ・建設住宅性能評価の取得 ・化学物質の室内濃度測定等 	同上
入居者の移転支援	<ul style="list-style-type: none"> ・仮移転に関する業務（団地内仮移転、団地外仮移転） ・賃貸借契約等に関する業務（団地外仮移転がある場合） ・本移転に関する業務（移転に関する住民説明、モデルルーム設置等含む）等 	本事業では、移転は全て本移転（仮移転なし）であることから、導入のハードルは比較的低い。ただし、市内には経験のある事業者が少ない点に留意が必要。
余剰地活用業務（付帯事業）	<ul style="list-style-type: none"> ・余剰地購入（又は定期借地） ・社会福祉施設、生活利便施設の整備等 	本事業では、まとまった余剰地活用の可能性は低い。
施設の維持管理・運営	<ul style="list-style-type: none"> ・入居管理業務 ・維持管理業務 ・修繕業務 <p>等</p> <p>※民間事業者には委託できない業務がある</p>	事業範囲については今後検討するが、他団地と別系統でも合理的な運営ができるハード管理（経常修繕、法定点検、空家修繕など）を中心に検討することが考えられる。

※民間事業者には委託できない業務

公営住宅法及び地方自治法により、入居者の決定、家賃の決定、明け渡し請求等の法的措置は地方自治体に限られていると解釈されており、完全な独立採算型のPFI事業はできないと言えます。なお、それぞれ補助的な事務行為は実施可能です。

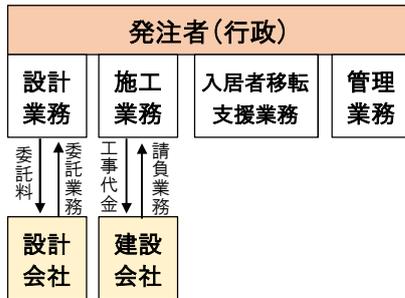
管理運営業務	根拠法
入居者の決定	公営住宅法第22条、第25条
家賃の決定、家賃の徴収	公営住宅法第16条
法的措置（明け渡し請求等）	地方自治法第231条の3

④先行事例に見られるPFI手法による公営住宅等整備の事業効果

先行事例では直接建設と比較して、下記のような効果が見られています。

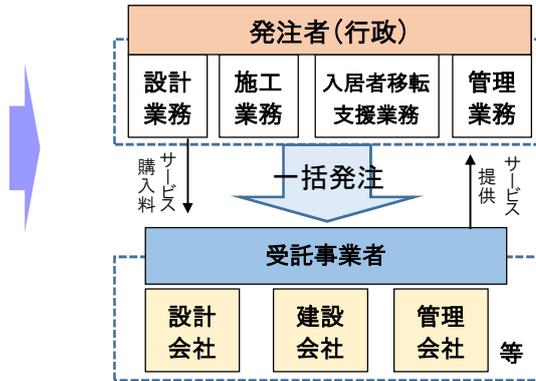
○工期短縮による、行政サービスの早期提供とコストの縮減

- ・従来方式で想定していたスケジュールよりも工期短縮が可能な提案が得られる（コスト縮減や早期移転が可能）。さらに、人員体制、工事用車両・資器材等の運用などの合理化によるコスト縮減が図れます。



※単年度ベースによる契約のため各業務毎にそれぞれ予算化・発注事務手続きが必要となる。

図4-1：従来型公共事業



※複数年度ベースでの包括契約により年度契約に伴う工期・工区区分などの制約条件が無く、合理的に行うことが可能。

図4-2：PFI事業

○性能発注による、従来方式と同等性能でコスト縮減や工期短縮等

- ・工法の提案（プレキャスト工法の採用など）を得ることにより工期短縮やコスト縮減を図ることができます。また、民間提案による資材や仕様を採用することにより、コスト縮減が可能となります。

○民間ノウハウによる良質な公営住宅設計・建設の提案

- ・オープンスペースの効果的配置（敷地内、周辺敷地への圧迫感低減）や周辺住民にも魅力的な公共空間デザインや維持管理コストにも配慮された計画の提案を得ることができます。
- ・スケルトンインフィル（設備配管を専用部分から共有部分に配置するなど）により将来の間仕切りの変更や設備更新のしやすさに配慮した計画とすることができます。

○入居者への移転支援等、入居者サービスの向上

- ・移転後のフォローに配慮された提案が得られます。（地元企業による対応、24時間の連絡窓体制の提案等）
- ・移転に際しては、単なる仮移転先の斡旋だけでなく、移転時の高齢者・障害者世帯に対する配慮も可能となります。（健康相談、社会福祉法人のバックアップによる支援等）

(2) 補助金制度の整理

①補助金および交付金の整理

国の基本方針では、「財政上の支援については、本来公共施設等の管理者等が受けることのできる支援の範囲内で、民間の選定事業者が受けられるように配慮すること。」とあり、地方公共団体が直営で行う場合に国庫補助がある事業について、PFI 事業を実施する場合でも従来方式と同様の国庫補助が受けられることとなっています。

公営住宅建替事業においても、この観点から BTO 方式、BT 方式だけでなく、事業期間中は民間事業者が施設の所有権を有する BOT 方式についても、従来の直接建設の場合と同等の国庫補助内容（社会資本整備総合交付金）となっています。ただし、「地方公共団体が PFI 事業を実施する際の補助金等の適用に関する国土交通省方針（平成 16 年 3 月）」では、BOT 方式に関しては以下の点について、個別プロジェクト毎に審査を行う必要があるとされています。

- ・長期安定的に公共施設等を管理・運営できるか
- ・最終的にその公共施設等が公共に移転されることが担保されているか
- ・補助金等適正化法の適用条件（目的外使用の制限、財政処分の制限等）を PFI 事業者が了承するか。

なお、国土交通省が示している社会資本整備総合交付金の重点配分対象（平成 31 年度版）において、「地域住宅計画に基づく事業」の重点配分対象としては、過年度に引き続き「PPP／PFI 等の事業手法による民間投資の誘発を促進する事業」が掲げられています。

②家賃低廉化助成

公営住宅の家賃については、公的賃貸住宅家賃低廉化事業（社会資本整備総合交付金）により助成します。助成額は、近傍同種家賃と入居者負担基準額（建替えに伴う家賃激変緩和措置後の額）との差額の 45%となります。

③税制優遇の整理

かつては、事業者が事業用資産を保有する BOT 方式は固定資産税等が課税されることがデメリットとされており、公共が事業ごとに最適な事業形態を採用し得るように、税のイコールフットィングを図ることが課題でした。そこで、平成 18 年度の税制改正において、サービス購入型の BOT 方式についても、従来方式や BTO 方式と同様に、固定資産税、都市計画税、不動産取得税が非課税とされることとなりました。

(3) 建替事業の比較

① 建替手順のモデル

既存住棟の入居者が建替えに伴い、他団地等への移転が生じないよう順次建替えします。

■ 2期4工区D案の場合

第1期	
第1工区	
<p>B棟敷地既存B1～B9棟54戸 除却 ⇒60戸建設(4F建程度) ⇒A6・7棟より移転</p> <p>解体6カ月 建設11カ月 移転3カ月 (合計20カ月)</p>	
第2工区	
<p>A棟敷地既存A6・7棟70戸 除却 ⇒68戸建設(7F建程度) ⇒A5・8棟より移転</p> <p>解体6カ月 建設14カ月 移転3カ月 (合計23カ月)</p>	
<p>A棟敷地既存A5・8棟80戸 除却 ⇒62戸建設(5F建程度) ⇒A1～4棟より移転</p> <p>解体6カ月 建設12カ月 移転3カ月 (合計21カ月)</p>	
第2期(第4工区)	
<p>A棟敷地既存A1～4棟112戸 除却 ⇒85戸建設(6F建程度)</p> <p>解体6カ月 建設13カ月 (合計19カ月)</p> <p>※完成住戸への入居については 別事業とする</p>	

■ 2期3工区A案（B・C案も同程度）の場合

第1期	
第1工区	
<p>B棟敷地既存B 1～B 9棟 54戸 除却 ⇒約 80戸建設(7F 建程度) ⇒A 5～8棟より移転</p> <p>解体6カ月 建設13カ月 移転3カ月 (合計22カ月)</p>	
第2工区	
<p>A棟敷地既存A 5～8棟 150戸 除却 ⇒約 110戸建設(7F 建程度) ⇒A 1～4棟より移転</p> <p>解体12カ月 建設12カ月 移転3カ月 (合計27カ月)</p>	
第2期（第3工区）	
<p>A棟敷地既存A 1～4棟 112戸 除却 ⇒85戸建設(7F 建程度)</p> <p>解体6カ月 建設12カ月 (合計18カ月)</p> <p>※完成住戸への入居については 別事業とする。</p>	

※各工区の移転元の住棟は、主要な住棟のみを記載。

※各工区は連続して施工。ただし、事業者選定（提案書提出+入札）の実施後、契約手続きと実施設計、許認可申請を行うため、1期1工区の着工まで概ね18カ月かかると想定。

②事業スケジュールのモデル

■ A案 (B・C案も事業期間は同程度)

	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
民間活力導入可能性調査	民間活力導入可能性調査	事業化検討	事業化検討	事業者選定		基本計画等の見直し	2期事業化検討	2期事業者選定			
設計業務					設計						
第1期						解体 6ヵ月	建設 13ヵ月 移転 3ヵ月				
第2期								解体 6ヵ月	建設 12ヵ月		
設計業務									設計		
第1期										解体 6ヵ月	建設 12ヵ月

■ D案

	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
民間活力導入可能性調査	民間活力導入可能性調査	事業化検討	事業化検討	事業者選定			基本計画等の見直し	2期事業化検討	2期事業者選定			
設計業務					設計							
第1期						解体 6ヵ月	建設 11ヵ月 移転 3ヵ月	解体 6ヵ月	建設 14ヵ月	移転 3ヵ月		
第2期										解体 6ヵ月	建設 12ヵ月	移転 3ヵ月
設計業務										設計		
第1期											解体 6ヵ月	建設 13ヵ月

③概算事業費のモデル

設計・監理費 (基本・実施設計、工事監理等)	約156百万円	設計・監理費 (基本・実施設計、工事監理等)	約64百万円
建設費 (建設・特殊基礎・外構工事、解体工事)	約4,075百万円	建設費 (建設・特殊基礎・外構工事、解体工事)	約2,182百万円
移転・調査費 (地質調査、室内環境調査等、移転支援等)	約76百万円	移転・調査費 (地質調査、室内環境調査等、移転支援等)	約10百万円
維持管理費(20年程度) (EV保守、給排水・消防施設点検等)	約163百万円	維持管理費(20年程度) (EV保守、給排水・消防施設点検等)	約70百万円

第2期	設計・監理費 (基本・実施設計、工事監理等)	約64百万円
	建設費 (建設・特殊基礎・外構工事、解体工事)	約2,182百万円
	移転・調査費 (地質調査、室内環境調査等、移転支援等)	約10百万円
	維持管理費(20年程度) (EV保守、給排水・消防施設点検等)	約70百万円

※D案：基本構想踏襲モデルの場合

④事業単位についての検討

本事業においては、第1期を2～3工区、第2期を1工区と想定していますが、PFI事業の単位をどの工区でまとめるかについて以下のとおり考察します。

1) 事業規模について

最も小さな単位は各工区ごとにPFI事業を実施することであり、本事業においては最小で60戸程度、最大で100戸強程度になります。PFI事業の先例では60戸程度の事例もみられるため、最小単位でも成立の可能性はあると言えますが、小規模事業による総合評価方式入札の場合、提案者側に経費と時間の負担が伴い、落選リスクに見合うメリットがないことから事業者の参画意欲を阻害する可能性があります。

逆に事業をとりまとめると、第1期事業だけで190戸、第1期+第2期事業では275戸となり、事業者にとっては参画メリットのある規模とすることができます。なお、規模を大きくまとめた場合、地元企業が参画しづらくなることが懸念されますが、本市においてはこれまでのPFI事業においても地元企業のグループが200戸程度の事業を落札しており、上述の単位であれば大きな問題はないと考えられます。

2) 事業期間について

事業規模を大きくまとめた場合のリスクは、事業期間が長期化することです。長期契約による工事費変動リスクとともに、入居者状況や市営住宅需要の変化などは行政側にとっても大きなリスクになり得ます。他市の近年の事例の大半は1～2工区単位ですが、本市においては市営住宅自由ヶ丘団地建替事業において3工区にわたる事業を実施しており、地元企業には3工区程度の事業においても一定の参画は得られると考えられます。

3) 全体計画の調整について

事業単位を細分化する場合は、法令要求事項への適合や団地全体の景観や空間構成を考慮し、各工区を計画する必要があります。

本事業においては、第1期1工区は独立性が保たれやすいですが、2工区以降、第2期までが一体の街区となるため、事業単位の区分には留意が必要です。第1期事業と第2期事業の間が緑地空間となるため、第1期～第2期間での事業切り替えが最も円滑と考えられます。

いずれにせよ、事業単位を分割する場合には全体の計画調整は必須と考えられます。他市の先行事例では第1期目のPFI事業者が全体のマスタープランを提案するケースが見られ、こういった先例を参考として、団地全体の計画調整を図る方策を検討します。

4) まとめ

以上を踏まえると、事業の単位についてはいくつかの選択肢が考えられますが、第1期事業だけで2～3工区と5年以上の期間がかかることから、第2期事業の計画内容と事業費を当初段階で固定することのリスクは高いと考えられます。

従って、第1期(2～3工区)、第2期(1工区)の2つのPFI事業で構成することを基本として検討を進めることとします。

(4) 類似事業の調査と整理

公営住宅等の PPP/PFI 事業の先行事例は 100 件を超えます。以下に PPP/PFI 事業の先行事例の特徴をとりまとめます。

① 事業方式

初期の事例においては BTO 方式が多く、近年は BT 方式が主流となっています。BOT 方式については、徳島県の一例のみでしたが、現在、京都市営八条住宅建替事業で二例目が実施されています。

② 事業者の事業範囲

維持管理業務の内容は、初期の BTO 方式では建物・設備保守管理のみを民間事業者に委ねる事例が多くありました。近年の BTO 方式、BOT 方式は、事例数こそ少ないものの、維持管理業務内容は入居管理や修繕業務を含むなど広範に民間事業者に委ねる事例（広島県、京都府、徳島県、京都市）も増えつつあります。

余剰地活用事業については、大阪府に代表されるように大規模 BT 方式+余剰地活用というパターンが多いですが、近年では、大規模 BT 方式・余剰地なし、小規模で余剰地ありなど多様なパターンが展開されています。

なお、移転支援業務については、近年多くの事業で採用されており、公営住宅における PFI 事業の内容として定着しているといえます。

■PFI 事業による公営住宅等整備事例の分類（H30 時点で実施方針公表済みのもの）

	小規模事業 (~100 戸)	中規模事業 (100~200 戸)	大規模事業 (200 戸~)
余剰地事業「あり」	山形県 広島県 池田市	広島県 山口県 BTO 方式	徳島県、京都市 BOT 方式
	大阪府、愛知県(3 件) 浜松市	大阪府、愛知県(3 件)、 尼崎市 小松市、寝屋川市	秋田市、堺市、岡山市 広島市、大阪府(11 件) 芦屋市、神戸市(3 件) BT 方式
余剰地事業「なし」	大館市、みやき町 米沢市(3 件)、山北町 山形県(2 件)	京都府	沼津市(自由ヶ丘) BTO 方式
	高岡市、西宮市 広島県	岬町 西宮市(2 件)	西宮市 倉敷市、東大阪市 尼崎市(2 件)、吹田市 BT 方式

■PPP/PFI手法を活用した公営住宅・地域優良賃貸住宅等の整備事例

	事業名	事業主体	事業方式	実施時期			整備戸数
				実施方針	着工	供用	
1	県営上安住宅（仮称）整備事業	広島県	BTO	H14.3	H16.6	H17.10	250戸
2	PFIによる県営住宅鈴川団地移転建替等事業	山形県	BTO	H15.6	H17.3	H18.1	30戸
3	県営坂地区住宅整備事業	広島県及び坂町	BTO	H15.11	H17.3	H18.4	80戸
4	大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H16.2	H17.1	H18.9	66戸
5	PFIによる京都府府営住宅常団地整備等事業	京都府	BTO	H16.7	H18.2	H18.12	105戸
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	山形県及び酒田市	BTO	H16.12	H18.6	H19.7	66戸
7	大阪府筆ヶ崎住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H17.6	H19.6	H20.12	278戸
8	沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業	静岡県沼津市	BTO	H17.7	H18.12	H20.4	214戸
9	PFIによる防府・高井県営住宅東ブロック整備等事業	山口県	BTO	H17.12	H19.12	H20.12	136戸
10	大阪府営岸和田下池田民活プロジェクト	大阪府	BT	H18.3	H19.7	H21.12	221戸
11	県営坂地区住宅整備事業（第2期）	広島県及び坂町	BT	H18.4	H19.3	H20.4	80戸
12	大阪府営苅田住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H18.4	H19.11	H22.12	248戸
13	新屋比内町市営住宅建替事業	秋田県秋田市	BT	H18.8	H19.9	H20.11	260戸
14	蓮花寺市営住宅建替事業	富山県高岡市	BT	H18.8	H20.3	H21.4	50戸
15	米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業（1号棟）	山形県米沢市	BTO	H18.10	H19.10	H21.4	40戸
16	PFIによる市営長曾根団地・深井中町団地建替等事業	大阪府堺市	BT	H18.12	H21.3	H22.11	200戸
17	大阪府営千里佐竹台住宅（2丁目）民活プロジェクト	大阪府	BT	H19.1	H20.5	H22.3	505戸
18	大阪府営東大阪新上小阪住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H19.2	H20.5	H23.1	181戸
19	山形県営通町団地移転建替等事業	山形県	BTO	H20.1	H21.5	H21.11	16戸
20	小松市営川辺町住宅建替事業	石川県小松市	BT	H20.3	H20.12	H22.10	110戸
21	大阪府営豊中新千里東住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H20.7	H21.8	H23.12	450戸
22	大阪府営吹田藤白台住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H21.3	H23.5	H24.9	527戸
23	市営甲子園九番町団地第1期建替事業	兵庫県西宮市	BT	H21.4	H22.2	H23.12	280戸
24	大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H21.4	H23.5	H24.9	443戸
25	大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H21.8	H23.8	H25.2	385戸
26	米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業（2号棟）	山形県米沢市	BTO	H21.10	H22.10	H24.4	30戸
27	市営甲子園九番町団地第2期建替事業	兵庫県西宮市	BT	H22.7	H24.4	H25.9	168戸
28	県営住宅東部団地建替等整備事業	静岡県	BTO	H22.8	H24.4	H25.7	176戸

第4章 事業手法の考え方

事業名	事業主体	事業方式	実施時期			整備戸数	
			実施方針	着工	供用		
29	大阪府宮枚方田ノ口住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H23.4	H25.8	H26.11	200戸
30	米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業（3号棟）	山形県米沢市	BTO	H23.10	H24.10	H26.4	38戸
31	山北駅北側定住促進住宅整備事業	神奈川県山北町	BTO	H23.11	H25.3	H26.4	42戸
32	市営石在町団地整備事業	兵庫県西宮市	BT	H24.1	H25.9	H27.6	67戸
33	徳島県営住宅集約化PFI事業	徳島県	BOT	H24.2	H25.11	H26.12	300戸
34	広島市宮吉島住宅更新事業	広島県広島市	BT	H24.3	H25.10	H27.1	200戸
35	市営新町住宅他建替え事業	秋田県大館市	BTO	H24.3	H25.9	H28.3	67戸
36	さくら住座再生事業（第1期）	岡山県	DB	不明	H25.10	H27.4	88戸
37	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	佐賀県みやき町	BTO	H24.9	H25.7	H26.4	24戸
38	町営緑ヶ丘住宅PFI事業	大阪府岬町	BT	H24.9	H25.6	H27.10	126戸
39	大阪府営吹田高野台（1丁目）住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H25.5	H26.6	H28.8	330戸
40	市営武庫3住宅第1期建替事業	兵庫県尼崎市	BT	H25.10	H27.7	H28.11	350戸
41	三根庁舎南東用地定住促進住宅整備事業	佐賀県みやき町	BTO	H25.10	H26.6	H27.4	24戸
42	吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業	大阪府吹田市	BT	H25.12	H26.9	H29.4	240戸
43	市営甲子園春風町団地第1期建替事業	兵庫県西宮市	BT	H26.1	H27.3	H28.10	158戸
44	豊後高田市子育て支援住宅等PFI事業	大分県豊後高田市	BTO	H26.5	H26.11	H27.8	18戸
45	市営桜の宮住宅建替事業（1期）	兵庫県神戸市	BT	H26.7	H28	H31	450戸
46	高浜町1番住宅等大規模集約事業	兵庫県芦屋市	BT	H26.7	H28.8	H30.4	350戸
47	寝屋川市営住宅再編整備第1期建替事業	大阪府寝屋川市	BT	H26.7	H27.3	H29	143戸
48	県営住宅今沢団地建替等整備事業	静岡県	BTO	H26.8	H28.6	H29.8	220戸
49	大阪府営吹田藤白台住宅（第2期）民活プロジェクト	大阪府	BT	H26.10	H28.6	H30.5	420戸
50	三根庁舎西南用地定住促進住宅整備事業	佐賀県みやき町	BTO	H26.11	H27.5	H28.4	59戸
51	大刀洗町定住促進住宅（仮称）整備事業	福岡県大刀洗町	BTO	H26.11	H27.5	H28.4	27戸
52	公共施設再配置第1次プロジェクト	愛知県西尾市	不明	H26.11	不明	不明	90戸
53	大崎町定住促進住宅整備事業・文化通住宅2号棟建設（仮称）	鹿児島県大崎町	BTO	H27.7	不明	H29.4	24戸
54	倉敷市営中庄団地整備事業	岡山県倉敷市	BT	H27.8	H29.2	H31.2	300戸
55	市営武庫3住宅第2期建替事業	兵庫県尼崎市	BT	H27.10	H29.7	H31.1	570戸
56	（仮称）桜ヶ丘子育て支援住宅整備PFI事業	鹿児島県鹿屋市	BTO	H27.10	H28.6	H28.7	40戸
57	市営東多聞台住宅建替事業	兵庫県神戸市	BT	H27.10	H29	H32	425戸

事業名	事業主体	事業方式	実施時期			整備戸数
			実施方針	着工	供用	
58 東大阪市営上小阪東住宅建替事業	大阪府 東大阪市	BT	H27.12	H29.1	H31.11	230戸
59 つわの暮らし推進住宅整備事業	島根県 津和野町	その他	H26.7	不明	H27.3	5戸
60 竹田市定住促進住宅整備事業（仮称）	大分県 竹田市	その他	H28.7	H29.1～ 12	H30.1	28戸
61 大阪府営吹田佐竹台住宅（5丁目）民活プロジェクト	大阪府	BT	H28.7	不明	不明	70戸
62 浜松市営住宅初生団地集約建替事業	静岡県 浜松市	BT	H28.8	H29.2	H32	50～55戸
63 北長瀬みずほ住座再生事業	岡山県 岡山市	BT	H28.8	H30.10	H32.10	214戸
64 （仮称）松田町住宅整備事業	神奈川県 松田町	BTO	H28.10	H29.6	H30.4	49戸
65 太良町定住促進住宅整備事業（仮称）	佐賀県 太良町	BTO	H28.10	H29.7	H30.4	40戸
66 中原庁舎西南用地定住促進住宅整備事業（仮称）	佐賀県 みやき町	BTO	H28.10	H29.7	H30.4	45戸
67 池田市営石橋住宅等整備事業	大阪府 池田市	DB	H28.11	H30	H31	44戸
68 境地区定住促進住宅整備事業（仮称）	大阪府 池田市	BTO	H28.12	H29.6	H30.4	36戸
69 鹿島市中村住宅整備事業（仮称）	佐賀県 鹿島市	BTO	H28.12	H29.9	H31.1	40戸
70 （仮称）上高橋地区定住促進住宅整備事業	福岡県 大刀洗町	BTO	H29.3	H29.8	H30.4	30戸
71 京都市八条市営住宅団地再生事業	京都府 京都市	BOT	H29.3	H30.6	H33.4	230戸
72 大阪府営吹田佐竹台住宅（5丁目）及び大阪府営吹田高野台住宅（4丁目）民活プロジェクト	大阪府	BT	H29.6	H30.3	H32	240戸
73 （仮称）岸部中住宅統合建替事業	大阪府 吹田市	BT	H29.7	H30.3	H33.1	96戸
74 愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業	愛知県	BT	H29.6	H30.3	H32	280戸
75 基山町子育て・若者世帯の定住促進住宅整備事業（仮称）	佐賀県 基山町	BTO	H29.7	H30.4	H31.4	30戸
76 市営武庫3住宅第3期（西昆陽住宅）建替事業	兵庫県 尼崎市	BT	H29.10	H30.10	H32.8	140戸
77 七福団地等住宅環境整備事業（仮称）	福岡県 小竹町	BTO	H29.11	不明	不明	不明
78 本公郷改良アパート建替事業	神奈川県 横須賀市	BT	H29.12	H31.1	H38.6	260戸
79 川西市花屋敷団地等建替PFI事業	兵庫県 川西市	BT	H29.12	H31.1	H33.12	167戸
80 別府市亀川地区市営住宅集約建替事業	大分県 別府市	BT	H29.12	H30.12	H34.1	239戸
81 市営桜の宮住宅建替事業（2期）	兵庫県 神戸市	BT	H29.12	H31.4	H35.8	800戸
82 月岡団地第3期街区建替事業	富山県 富山市	BT	H29.12	H30.12	H32.11	40戸
83 吉備中央町定住促進住宅整備事業（PFI）	岡山県 吉備中央町	BTO	H30.1	H30.6	H31.4	25戸
84 第2期境地区定住促進住宅整備事業	茨城県 境町	BTO	H30.1	H30.6	H31.4	26戸程度

第4章 事業手法の考え方

事業名	事業主体	事業方式	実施時期			整備戸数	
			実施方針	着工	供用		
85	市営分銅町・末広町住宅建替事業	兵庫県西宮市	BT	H30.4	H31.1	H33.6	72戸
86	愛知県宮鳴海住宅PFI方式整備事業	愛知県	BT	H30.4	H30.12	H33.7	120戸
87	小山町落合地域優良賃貸住宅整備事業	静岡県小山町	BTO	H30.4	H31.3	H32.7	40戸程度
88	津和野町定住推進住宅整備事業	島根県津和野町	BTO	H30.5	不明	不明	不明
89	中鶴地区定住促進住宅（1期）整備事業（仮称）	福岡県中間市	BTO	H30.5	H31.3	H32.4	30戸以上
90	愛知県宮上和田住宅PFI方式整備事業	愛知県	BT	H30.5	H31.3	H33.10	104戸
91	中山町公営住宅（町営中原住宅）建替事業	山形県中山町	BT	H30.7	不明	不明	不明
92	愛知県宮西春住宅PFI方式整備等事業	愛知県	BT	H30.8	H31.3	H31	105戸
93	名古屋市宮柳原荘2期整備事業	愛知県名古屋市	BT	H30.10	H31.12	H34.4	36戸
94	白雲台団地建替事業（1期）	山口県下関市	BT	H30.12	H32.1	H35.9	226戸
95	市営桜ヶ丘団地建替事業	鹿児島県曾於市	BT	H30.12	H31.10	H33.4	38戸
96	富多地区定住促進住宅（仮称）整備事業	福岡県大刀洗町	BTO	H30.12	H31.4	R2.4	25～30戸
97	愛知県宮初吹住宅PFI方式整備等事業	愛知県	BT	H31.3	R1.10	R5.1	36戸
98	長浜市宮住宅北新団地建替整備事業	滋賀県長浜市	BT	H31.3	R1.12	R4.3	40戸
99	第3期境地区定住促進住宅整備事業	茨城県境町	BTO	H31.4	R1.7	R2.3	34戸
100	愛知県宮鷺塚住宅PFI方式整備等事業	愛知県	BT	H31.4	R2.3	R5.9	48戸
101	愛知県宮野並住宅PFI方式整備等事業	愛知県	BT	H31.4	R2.3	R5.12	84戸
102	愛知県宮上郷住宅PFI方式整備等事業	愛知県	BT	R1.5	R2.2	R5.4	24戸
103	津野町定住促進住宅整備事業（仮称）	高知県津野町	BTO	R1.7	R2.3	R3.3	8戸
104	（仮称）陵南アパート整備等事業	山形県寒河江市	BTO	R1.9	R2.6	R4.3	30戸
105	小城市牛津子育て支援集合住宅整備事業	佐賀県小城市	BT	R1.9	R2.6	R4.2	50戸
106	志布志市地域優良賃貸住宅整備事業（仮称）	鹿児島県志布志市	BTO	R1.9	R2.6	R3.3	24戸
107	日ノ川団地整備事業	高知県中土佐町	BTO	R1.9	R2.9	R3.7	8戸程度
108	七福団地住宅環境整備事業（仮称）	福岡県小竹町	BT	R1.10	R2.9	R4.9	70戸
109	（仮称）行方市定住促進住宅整備事業	茨城県行方市	BTO	R1.10	R2.9	R4.2	28戸
110	三浦市子育て賃貸住宅等整備事業	神奈川県三浦市	BTO	R1.10	R2.12	R5.2	25戸

※106～110は実施方針(案)による

■PFI手法による、公営住宅等（整備戸数150～300戸）の事例

		県営上安住宅(仮称)整備事業	大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト	沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業	大阪府営岸和田下池田住宅民活プロジェクト	大阪府営荻田住宅民活プロジェクト	新屋比内町市営住宅建替事業	PFIによる市営長根団地・深井中町団地建替事業	大阪府営千里佐竹台住宅(2丁目)民活プロジェクト	大阪府営東大阪新上小阪住宅民活プロジェクト	大阪府営豊中新千里東住宅民活プロジェクト
公営住宅の管理者		広島県	大阪府	沼津市	大阪府	大阪府	秋田市	堺市	大阪府	大阪府	大阪府
実施方針公表年月		H14.3	H17.6	H17.7	H18.3	H18.4	H18.8	H18.12	H19.1	H19.2	H20.7
事業手法		BT0	BT	BT0	BT	BT	BT	BT	BT	BT	BT
公営住宅整備戸数		250戸	278戸	214戸	221戸	248戸	260戸	200戸	505戸	181戸	450戸
事業期間		240ヶ月	約48ヶ月	259ヶ月	約36ヶ月	約36ヶ月	240ヶ月	32ヶ月	約60ヶ月	44ヶ月	約72ヶ月
業務範囲	設計建設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	移転支援	—	○	—	○	○	—	—	○	—	○
		—	仮移転(民間)本移転	—	仮移転(民間)本移転	仮移転(民間、UR)本移転	—	—	仮移転(民間、UR・公社、団地内)本移転	—	仮移転(民間、UR・公社、団地内)本移転
	維持管理	○	—	○	—	—	—	—	—	—	—
余剰地活用	○	○	—	○	○	○	○	○	○	○	
その他の公共施設	社会福祉施設 託児所	集会所、 児童遊園	—	集会所、 児童遊園	集会所、 児童遊園	集会所、 児童遊園	社会福祉施設等、 集会所、 児童遊園	キッズルームなどの子育て支援	子育て支援サービス、 集会所、 児童遊園	児童遊園	集会所、 児童遊園
特定事業選定時のVFM		19.00%	9.00%	4.00%	5.00%	5.00%	14.00%	7.00%	7.00%	6.00%	4.50%

		県営住宅今沢団地建替等整備事業	大阪府営吹田藤白台住宅民活プロジェクト	市営甲子園九番町団地第1期建替事業	大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト	大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクト	市営甲子園九番町団地第2期建替事業	県営住宅東部団地建替等整備事業	大阪府営枚方田ノ口住宅民活プロジェクト	徳島県県営住宅集約化PFI事業	広島市営吉島住宅新事業
公営住宅の管理者		静岡県	大阪府	西宮市	大阪府	大阪府	西宮市	静岡県	大阪府	徳島県	広島市
実施方針公表年月		H26.8	H21.3	H21.4	H21.4	H21.8	H22.7	H22.8	H23.4	H24.2	H24.3
事業手法		BT0	BT	BT	BT	BT	BT	BT0	BT	BOT	BT
公営住宅整備戸数		220戸	527戸	280戸	443戸	385戸	168戸	176戸以上	200戸	300戸	200戸
事業期間		178ヶ月	約72ヶ月	24ヶ月	54ヶ月	約72ヶ月	40ヶ月	188ヶ月	約36ヶ月	252ヶ月	最大42ヶ月
業務範囲	設計建設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	移転支援	—	○	—	○	○	—	—	○	○	○
		—	仮移転(民間、UR、他府営)本移転	—	仮移転(民間、UR・公社、団地内)本移転	仮移転(民間、UR、他府営)本移転	—	—	仮移転(用地内、他市営、UR)本移転	本移転	仮移転(用地内、他市営、UR)本移転
	維持管理	○	—	—	—	—	—	○	—	○	—
余剰地活用	—	○	—	○	○	—	—	○	○	○	
その他の公共施設		集会所、 児童遊園	—	集会所、 公共広場、広場等	集会所、 児童遊園	プレイロット		—	—	各団地に高齢者向け住宅や医療、介護支援サービス	—
特定事業選定時のVFM		—	5.40%	9.00%	2.10%	5.10%	9.00%	—	3.80%	14.00%	12～13%

第4章 事業手法の考え方

	大阪府営吹田高野台住宅(1丁目)民活プロジェクト	市営武庫3住宅第1期建替事業	吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業	市営甲子園春風町団地第1期建替事業	市営桜の宮住宅建替事業(1期)	高浜町1番住宅等大規模集約事業	大阪府営吹田藤白台住宅(第2期)民活プロジェクト	倉敷市営中庄団地整備事業	市営武庫3住宅第2期建替事業	市営東多間台住宅建替事業
公営住宅の管理者	大阪府	尼崎市	吹田市	西宮市	神戸市	芦屋市	大阪府	倉敷市	尼崎市	神戸市
実施方針公表年月	H25.5	H25.10	H25.12	H26.1	H26.7	H26.7	H26.10	H27.8	H27.10	H27.10
事業手法	BT	BT	BT	BT	BT	BT	BT	BT	BT	BT
公営住宅整備戸数	330戸	350戸	240戸	158戸	450戸	350戸	420戸	300戸	570戸	425戸
事業期間	60ヶ月	54ヶ月	48ヶ月	36ヶ月	57ヶ月	36ヶ月	約60ヶ月	41ヶ月	66ヶ月	約60ヶ月
業務範囲	設計建設	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	移転支援	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		仮移転(用地内)本移転	仮移転(他市営)本移転	本移転	仮移転本移転	仮移転(他市営)本移転	本移転	仮移転(用地内)本移転	—	仮移転(他市営)本移転
	維持管理	—	—	—	—	—	—	—	—	—
余剰地活用	○	—	—	—	○	○	○	—	—	○
その他の公共施設	集会所 児童遊園 コミュニティ広場	コミュニ ティ広場	—	集会所、 LSA室、 児童遊園	コミュニ ティハウス	消防施設 社会福祉 施設	—	—	—	—
特定事業選定時のVFM	7.10%	9.00%	13.80%	5.10%	5.00%	13.00%	7.10%	8.00%	9.00%	5.20%

	東大阪市 営上小阪 東住宅建 替事業	北長瀬み ずほ住座 再生事業	京都市八 条市営住 宅団地再 生事業	大阪府営 吹田佐竹 台住宅(5 丁目)及 び大阪府 営吹田高 野台住宅 (4丁目)民 活プロ ジェクト	愛知県営 東浦住宅 PFI方式 整備等事 業	本公郷改 良アパー ト建替事 業	川西市花 屋敷団地 等建替P FI事業	別府市亀 川地区市 営住宅集 約建替事 業	市営桜の 宮住宅建 替事業(2 期)	白雲台団 地建替事 業(1期)
公営住宅の管理者	東大阪市	岡山市	京都市	大阪府	愛知県	横須賀市	川西市	別府市	神戸市	下関市
実施方針公表年月	H27.12	H28.8	H29.3	H29.6	H29.6	H29.12	H29.12	H29.12	H29.12	H30.12
事業手法	BT	BT	BOT	BT	BT	BT	BT	BT	BT	BT
公営住宅整備戸数	230戸	214戸	230戸	240戸	280戸	260戸	167戸	239戸	800戸	226戸
事業期間	38ヶ月	45ヶ月	153ヶ月	約36ヶ月	約60ヶ月	100ヶ月	約60ヶ月	52ヶ月	82ヶ月	46ヶ月
業務範囲	設計建設	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	移転支援	○	○	○	○	—	○	○	○	○
		本移転	本移転	仮移転 本移転 退去者 支援	本移転	—	仮移転 (民間) 本移転	仮移転 本移転	仮移転 (民間) 本移転	仮移転 (市営) 本移転
	維持管理	—	—	○	—	—	—	—	—	—
余剰地活用	—	○	○	○	○	○	—	—	○	—
その他の公共施設	—	保育園	—	—	保育所、 多機能型 事業所	福祉NPO 拠点	集会所、 オープン スペース	—	暮らし賑 わい施設 (農産物 直売所、 カフェ、食 堂、ライブ ラリー、薬 局、クリ ニック)	—
特定事業選定時のVFM	6.00%	—	32%程度	3.10%	5.80%	13.40%	4.00%	5.38%	4.00%	—