

第6章 建替・用途廃止等の事業手法の検討

1. 団地集約の考え方

(1) 地域単位での再編

将来的な人口減少や少子高齢化の進展、厳しさを増す財政状況等を踏まえ、市内に点在する市営住宅について、地域単位での再編を検討する。

立地適正化計画におけるエリア設定を踏まえて、市中心部における一箇所ではなく市街化区域内を目安に複数の拠点を設定し、市営住宅の集約化を図り、効率的な整備を行う。

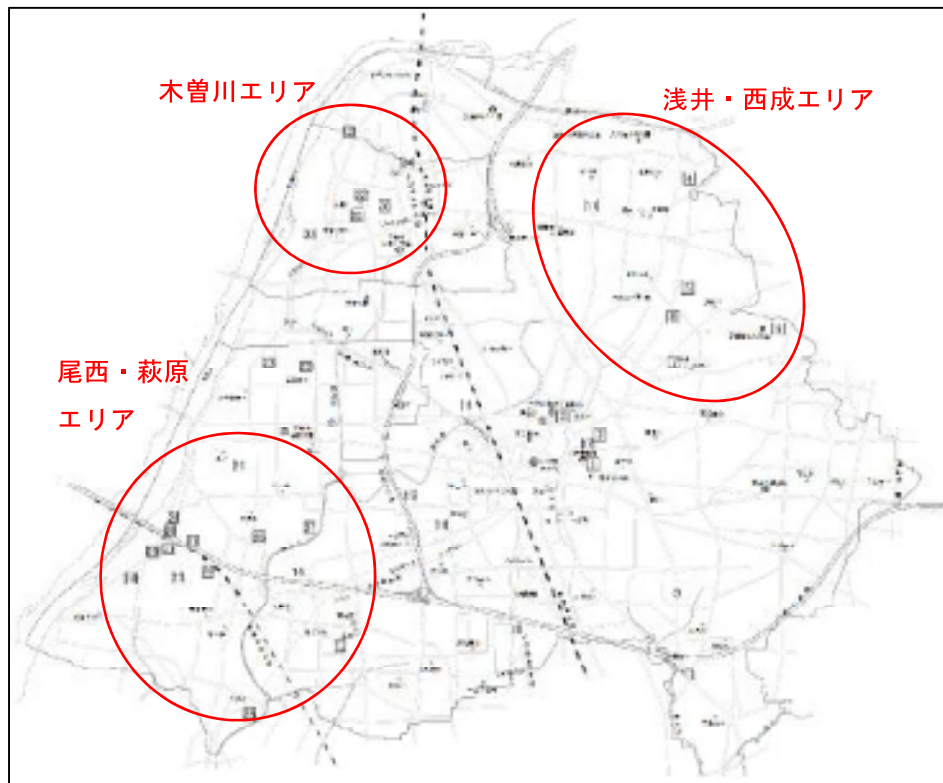


図 再編に関するエリア設定（拠点を設ける地域）

(2) 民間活力導入の検討

国の補助の要件として、100戸以上の公営住宅団地の建替事業に際しては、原則として保育所等（保育所又は老人福祉法に定める施設若しくは同法に定める事業の用に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設）を併設することが必要となることを踏まえ、地域におけるニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討する。

その際、PPP/PFI手法等、民間の様々なノウハウや技術を活用した民間活力の導入についても検討し、効果的・効率的な事業推進を図る。

(3) 余剰地の活用の検討

建替時の集約化、用途廃止等により生じた余剰地や跡地については、民間等への売却や貸付を想定するだけでなく、周辺地域の活性化やまちづくりに寄与する他の用途での施設整備（福祉分野の施設の誘導等）を検討し、有効活用を図る。

2. エリア別の住宅の集約・建替・用途廃止等について

(1) 木曽川エリア

木造住宅の用途廃止を最優先とする。特に木曽川エリアの木造住宅については、近隣に移転先の住宅が確保できないため、黒田住宅を建替し集約拠点とすることにより、円滑に用途廃止を行う。

エリアの特徴	<p>【木曽川エリア】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市民アンケートにおいて地域的な需要が高い地域 ・現在、エリア内5つの住宅すべてが老朽化により募集停止中 ・建替の優先度が最も高い
集約拠点と住宅特性	<p>【黒田住宅】…判定フローによる活用方法：<u>優先的な建替（集約）</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・木造8棟16戸の小規模団地 ※ただし、エリア内では棟数最大 ・市街化区域、敷地面積2,761㎡ ・用途廃止を前提に募集停止中 <p>黒田住宅は、木造の小規模団地で、建設から50年以上経過し耐用年数を大幅に超過している。旧木曽川地区の市営住宅はすべて用途廃止を前提に募集停止しており、黒田住宅についても同様である。判定では、優先的な建替（集約）とした。</p> <p>木曽川エリアには小規模団地が5団地存在するが、その中でも黒田住宅は、鉄道駅が近く（黒田駅まで100m）、大型商業施設にも近い（距離400m）ことから、エリア内で最も利便性が高い立地となっている。よって、木曽川エリアの拠点として活用することを想定し、周辺住宅を集約する形で建替を行う。</p> <p>建替後の団地は、高耐の1棟に現在の管理戸数の約2倍となる42戸、また、駐車場等の基本的な付帯施設を整備する想定である。建替完了後、周辺の市営住宅からの入居者移転を進める。</p>

集約拠点：黒田住宅（16戸⇒42戸）			
用途廃止住宅 （現入居戸数）	現在の状況	構造	中長期計画内での方針
南新開・ 玉ノ井・青木 （30）	募集停止中	木造	敷地が小規模で利用効率が悪いいため、集約拠点である黒田住宅への移転を促し、用途廃止完了後は公共施設マネジメント会議において、売却や他用途での活用を図る。
内割田 （8）	災害用として利用中	RC （中耐）	黒田住宅よりも敷地が小規模であるため、現入居者は集約拠点である黒田住宅への移転を促し、災害用住戸は将来的に廃止する。用途廃止完了後は公共施設マネジメント会議において、売却や他用途での活用を図る。

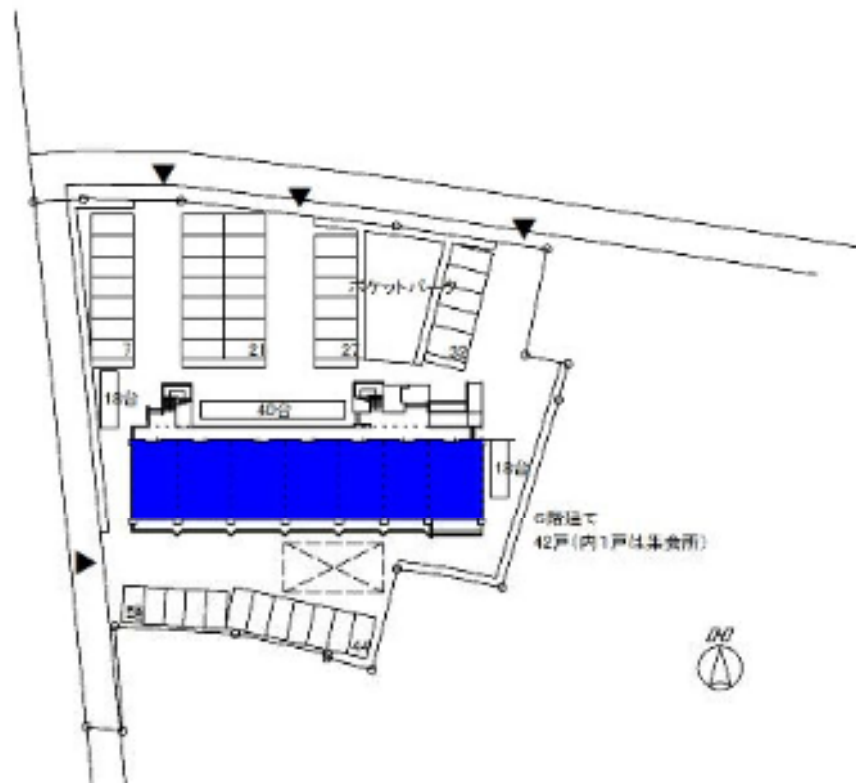


図 集約イメージ (木曾川エリア・黒田住宅)

<参考>

建替事業後の収支計算

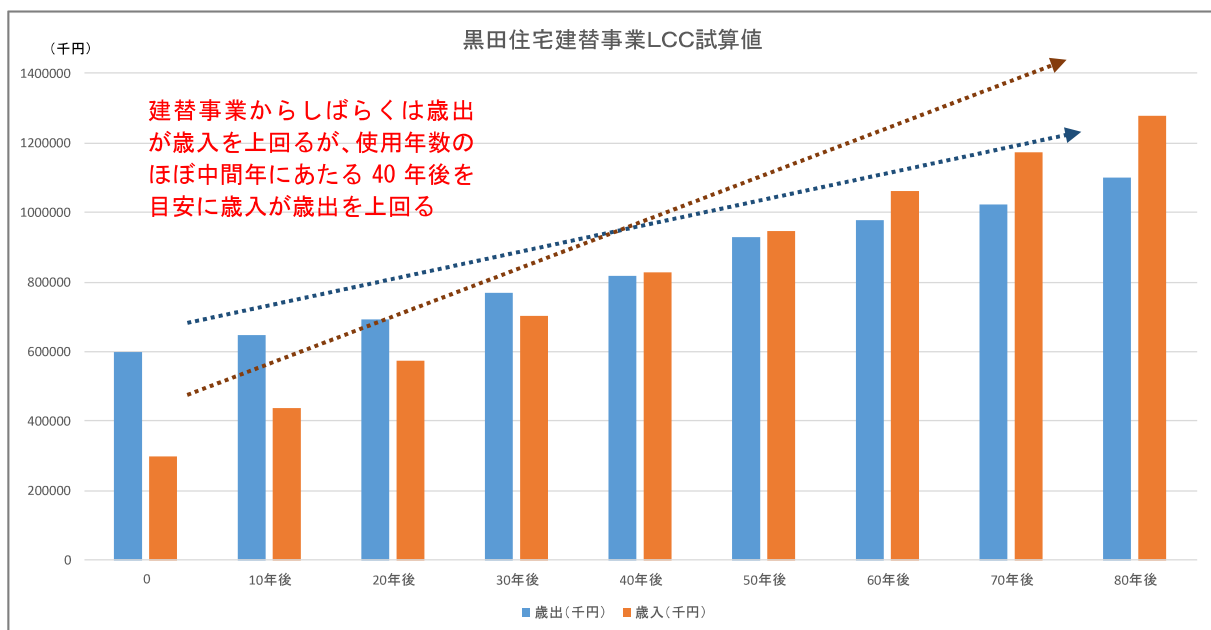


図 黒田住宅建替事業LCC試算

(2) 尾西・萩原エリア

<p>エリアの特徴</p>	<p>【尾西・萩原エリア】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小中規模の団地が多数存在（14 団地） ・高齢化率が高く、将来人口の減少が想定される
<p>集約拠点と住宅特性</p>	<p>【萩原住宅】…判定フローによる活用方法：<u>簡平、簡二→建替</u> <u>中耐→改善</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・27 棟 143 戸の大規模団地（簡平 17 棟 71 戸、簡二 9 棟 48 戸、中耐 1 棟 24 戸） ・市街化調整区域、敷地面積 19,963 m² ・空き家率：簡平 2.8%、簡二 16.7%、中耐 4.2% ・過去 3 年間の申込割合・応募倍率 ：簡平 14.0%、簡二 1.7%、中耐 0.3 倍 <p>建設年度が古いにもかかわらず、萩原住宅の簡平・中耐は、市営住宅の中でも最も入居率が高く、立地的に需要が見込まれる住宅である。判定でも、利便性に問題はなく高度利用の可能性があるため、簡平、簡二を建替とした。中耐は将来的には建替を見込むが、計画期間内は改善とした。</p> <p>萩原住宅は、エリアで唯一、駅、バス停、スーパーがいずれも徒歩圏内にあり、利便性の高い立地となっている。よって、尾西・萩原エリアの拠点として活用することとし、集約を想定した上で、建替を行う。</p> <p>建替後の団地は将来需要を考慮しながら、主に低層の住棟を想定し、駐車場等の基本的な付帯施設を整備するとともに、既存の中耐 1 棟の将来的な建替用敷地を確保する。</p> <p>余剰地が発生した場合は、将来の高齢化率が特に高いと予測されている地域であることを踏まえ、地域において身近かつ、今後需要が高まっていくと考えられる公的な医療・福祉サービス、高齢者が安心して利用できる介護サービス等を提供できる施設への活用を想定する。</p>

集約拠点: 萩原住宅(143戸⇒150戸)			
用途廃止住宅 (現入居戸数)	現在の状況	構造	中長期計画内での方針
江東・竹橋 ・祐久南 (167)	募集中	簡平・ 簡二	敷地が中規模である当該住宅は、集約拠点である萩原住宅が量的に足りない場合の一時的な移転施設として、検討する。用途廃止完了後は公共施設マネジメント会議において、売却や他用途での活用を図る。
西萩原・北今 ・祐久・東加賀 野井・三ツ俣 (30)	募集停止中	木造	敷地が小規模で利用効率が悪いいため、集約拠点である萩原住宅等への移転を促し、用途廃止完了後は公共施設マネジメント会議において、売却や他用途での活用を図る。
東川原 (1)	災害用として 利用中	簡二	現入居者は集約拠点である萩原住宅等への移転を促し、災害用住戸は将来的に廃止する。用途廃止完了後は公共施設マネジメント会議において、売却や他用途での活用を図る。

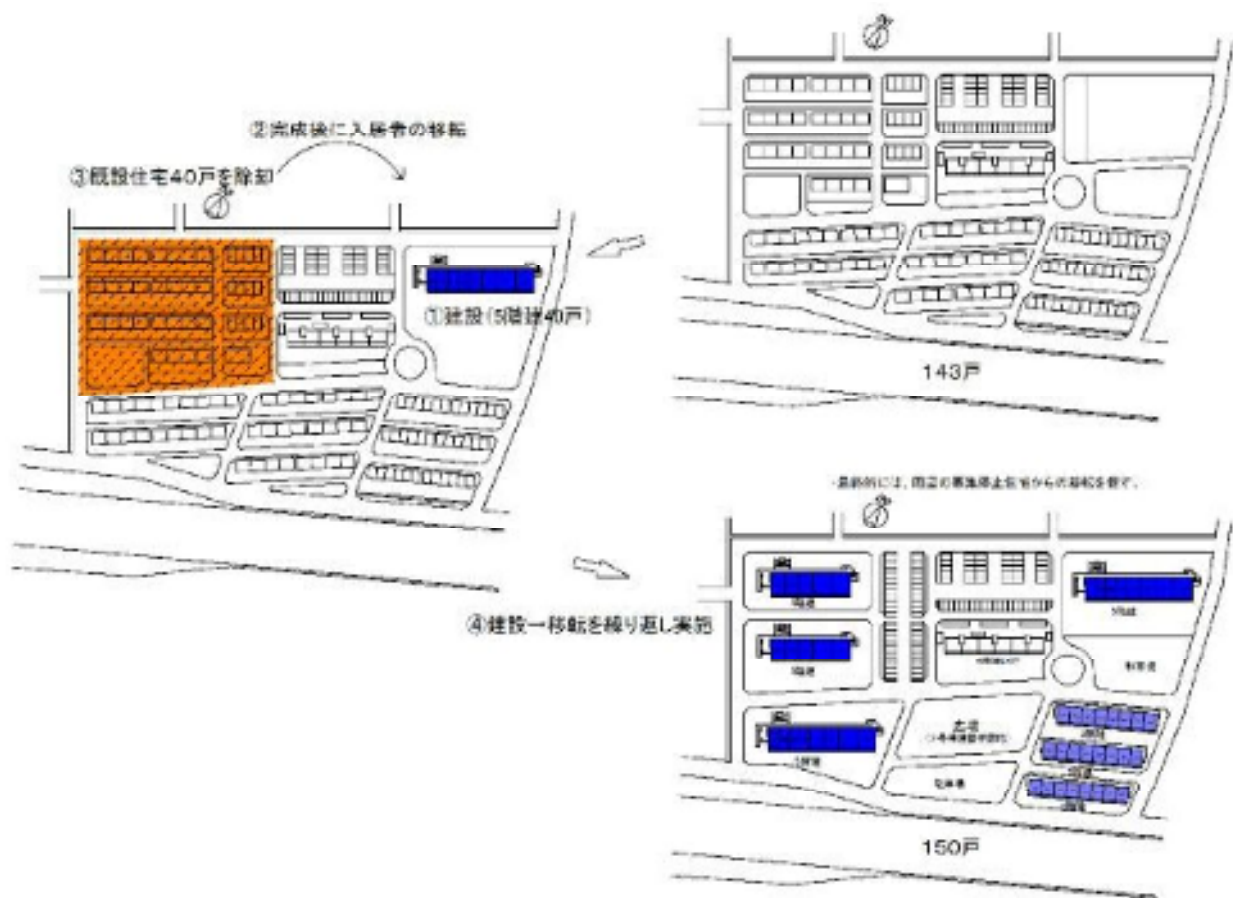


図 集約イメージ(尾西・萩原エリア・萩原住宅)

(3) 浅井・西成エリア

浅井・西成エリアの大規模住宅について、規模を縮小するための建替を計画する。主に敷地内での移転をしながら現在の半分程度まで規模を縮小する。

エリアの特徴	<p>【浅井・西成エリア】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・尾関、春明に耐用年数超過の低層住宅が多数存在 ・市営住宅戸数の約半数が存在し、地域バランスとしては供給過多
集約拠点と住宅特性	<p>【大山住宅】…判定フローによる活用方法：<u>建替検討（中高耐を含めて）</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・20棟 242戸の大規模団地（簡二 12棟 66戸、中耐 8棟 176戸） ・市街化調整区域、敷地面積 20,026㎡ ・空き家率：簡二 1.5%、中耐 4.5% ・過去3年間の申込割合・応募倍率：簡二 34.8%、中耐 1.6倍 <p>簡二、中耐からなる大規模団地で、いずれも建設から50年以上経過し、簡二は耐用年数を超過している。簡二、中耐とも築年数の割りに空き家率は低く、需要が高い。判定では、利便性に問題はなく高度利用の可能性があるため、建替とした。</p> <p>最寄駅が尾張一宮駅（距離約3.5km）であり、浅井・西成エリアの市営住宅等においては最も市中心部に近く、十分な敷地面積を確保している。よって、浅井・西成エリアの拠点として活用することとし、将来的にはエリア内で規模縮小を見込むストックの戸数を徐々に集約していくことを想定した上で、戸数は現在と同規模での整備とする。</p> <p>建替後の団地は、簡二から中耐への高度利用に向けた建替のほか、需要が高いと考えられる簡二住棟として、居住性を高めた整備内容での建替を想定する。</p> <p>余剰地が発生した場合は、地域において身近かつ、今後需要が高まっていくと考えられる公的な医療・福祉サービスを提供できる施設への活用を想定する。</p>

規模縮小住宅 (従前⇒縮小後)	現在の状況	構造	中長期計画内での方針
河端住宅 (131⇒50)	募集停止中 (簡平)	簡平・ RC (中耐)	RC5階建ての住棟2棟50戸を残し、現在募集停止中の簡平はすべて用途廃止とする。余剰地は公共施設マネジメント会議において、売却や他用途での活用を図る。
尾関住宅 (201⇒100)	募集中	簡平・ 簡二	大規模住宅であるため、規模縮小のための建替事業を検討する。縮小によって発生する余剰地は、PFI手法の検討等により、福祉施設等公共性の

			高い施設を併設できるよう活用を図る。早い段階で一部住棟の募集停止を実施する。
住宅特性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 48 棟 201 戸の大規模団地（簡平 38 棟 161 戸、簡二 10 棟 40 戸） ・ 市街化調整区域、敷地面積 32,797 m² ・ 空き家率：簡平 14.9%、簡二 10.0% ・ 過去 3 年間の申込割合：簡平 17.4%、簡二 2.5% 		
	<p>簡平、簡二からなる大規模団地で、いずれも建設から 50 年以上経過し耐用年数を大幅に超過している。空き家率は 1 割以上と高く、過去 3 年間に於いて、簡平の申込割合は 17.4%であるが、簡二は 2.5%となっている。利便性に問題はないが高度利用に制限がある。</p> <p>現時点での需要が高くないことから供給過多の状況にあると考え、規模縮小し、低層への集約建替を検討する。既に全住棟が耐用年数を大幅に超過しているため、現入居者、特に建設年度が古い住棟の入居者に対して、速やかな団地内転居もしくは同じ浅井・西成エリア内市営住宅（大山住宅）等への転居を促進する。これにより、団地の規模を縮小する。</p>		
春明住宅 (344⇒214)	募集中	簡平・ 簡二・ RC (中耐)	大規模住宅であるため、規模縮小のための建替事業を検討する。縮小によって発生する余剰地は、PFI 手法の検討等により、福祉施設等公共性の高い施設を併設できるよう活用を図る。早い段階で一部住棟の募集停止を実施する。
住宅特性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 42 棟 344 戸の大規模団地（簡平 25 棟 100 戸、簡二 12 棟 59 戸、中耐 5 棟 185 戸） ・ 市街化調整区域、敷地面積 32,221 m² ・ 空き家率：簡平 15.0%、簡二 28.8%、中耐 11.9% ・ 過去 3 年間の申込割合・応募倍率：簡平 14.0%、簡二 1.7%、中耐 0.3 倍 		
	<p>大規模団地で、簡平、簡二はいずれも耐用年数を超過している。中耐は耐用年数の 1/2 を超過している状況である。空き家率は 1 割以上、3 割に近い住棟もあり、過去 3 年間に於いて、簡平の申込割合は 14.0%であるが、簡二及び中耐は低い値となっている。判定では、利便性に問題はないが高度利用に制限がある。</p> <p>現時点での需要が高くないことから供給過多の状況にあると考え、規模縮小し、中層耐火構造への集約建替を検討する。既に耐用年数を超過している簡平、簡二構造の住棟の入居者に対して、中耐住棟への団地内転居もしくは同じ浅井・西成エリア内市営住宅（大山住宅等）への転居を促進する。これにより、団地の規模を縮小する。</p>		

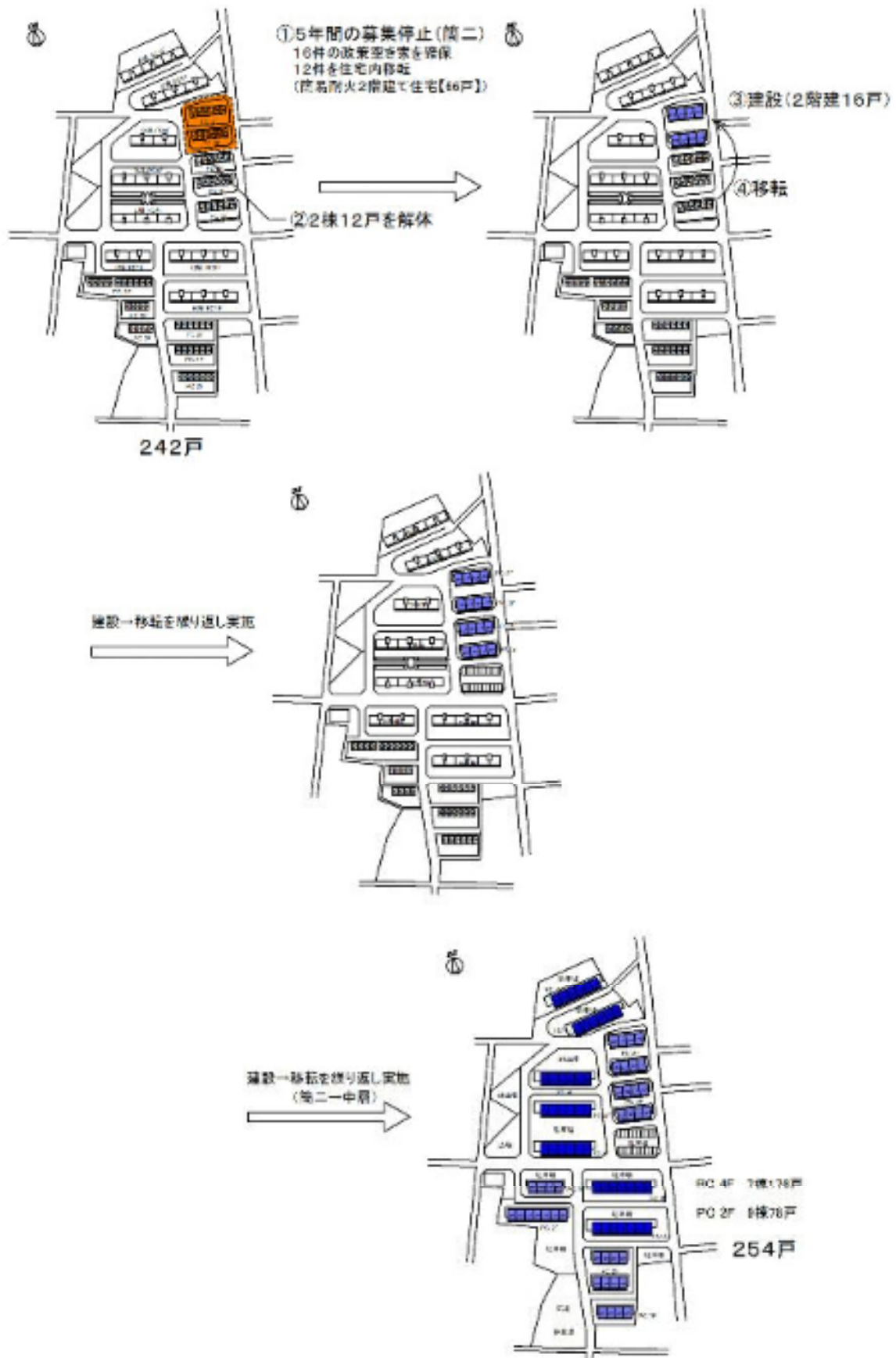


図 集約イメージ(浅井・西成エリア・大山住宅)

3. 建替事業等の実施方針

◆事業手法比較

各住宅の特色にあわせ、以下の事業手法比較の中から最適な方法を選択する。

建替等事業手法比較				
タイプ	A. 従来型【鉄筋 コンクリート造3 ～5階建て】	B. 簡易型【木造 平家建て】	C. 全面改善型 【既設住戸】	D. 借上げ型【鉄 骨造2階建て】
戸当たり 標準建設費 (60㎡)	1200万円	1100万円	700万円	-
耐用年数	70年	30年	-	-
長所	<ul style="list-style-type: none"> ・LCCが最も低い ・遮音等の住環境に優れる ・敷地の有効活用ができる 	<ul style="list-style-type: none"> ・小規模工事のため、財政的には、標準化が図れる ・既存入居者の移転の負担が少ない 	<ul style="list-style-type: none"> ・初期投資額が小さい ・工期が短い 	<ul style="list-style-type: none"> ・初期投資額が少ない ・短期（10年程度）で中心部であれば有利
短所	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模工事のため、初期費用が高く、財政的な負担が大きい 	<ul style="list-style-type: none"> ・LCCが高め 	<ul style="list-style-type: none"> ・LCCがかなり高い ・安全性の向上は期待できない 	<ul style="list-style-type: none"> ・借上げ賃料を継続的に負担 ・安定した確保ができない
総評	LCCが最も安く、50年以上の長期計画に適している。一時的に大きな財政負担がかかる。	移転者の家賃、共益費が安く、大規模建替に比べ移転に関する負担が少ない。30年～50年程度の計画であれば、最も適する。	法的な規制等で建替えができない場合や小規模住宅における同一敷地内での移転に適する。	初期投資額が発生しないため、10年以内の短期的な計画に適する。

◆用途廃止の手法について

用途廃止を予定する住宅については、引き続き募集停止の対応とし、退去等により全戸空き家となった住棟から解体撤去を行う。

現入居者については、近隣の既存の市営住宅や建替事業等で建設した市営住宅への住み替えを計画的に誘導する。

用途廃止後の敷地については、公共施設マネジメント会議において、売却や他用途での活用を図る。民間等への売却や貸付のほか、例えばサービス付き高齢者向け住宅等福祉分野の施設の誘導、地域における防災や環境への取り組みの場としての整備等、地域の利便性向上のための有効活用が可能となる方策を検討する。

◆建替事業における想定

(1) 建物の仕様

100年住宅を目指し、設備配管の更新がしやすく、コンクリートの中性を防ぐ等メンテナンスと長寿命に重点を置いた住宅を検討する。

(2) 管理コスト

入居者の共益費及び市の維持管理費用の低減のため、エレベーター、浄化槽、量水器、屋上防水、外壁塗装等の維持管理費の低減を図る。

耐久性に富んだ素材による建設を行う。その上で、各項目の修繕周期を踏まえた長期的な修繕計画をあらかじめ立てておき、各種点検時には安全性や劣化の程度を把握し、修繕の必要性を的確に判断する。点検結果によっては修繕の時期を延期する等、修繕計画をこまめに更新しながら住棟毎の維持管理を行う。

(3) 入居者

市営住宅における入居者の高齢化が進んでいることから、建替時には入居者の年齢層が偏らないように努め、中長期的にも団地内の世代間バランスをとり、良好なコミュニティ形成を図る。

子育て世帯、高齢者世帯、二世帯等多様な世代の世帯が居住できるように、団地内に複数の住戸タイプを整備し、戻り入居のほか、新規募集時には住戸タイプ毎に区分を設けて入居者を募ることとする。

(4) 住棟の構造

入居者募集時の応募状況、立地や利便性等より、将来需要の低下が予想される住宅については、建替後の住棟の除却が容易な構造（主に木造、鉄骨造等で2階建て以下）とする。

(5) 住戸タイプ

今後の市営住宅建設時の住戸タイプは、入居者の年齢層のバランスを考慮し、既存入居者用の2DKと新規入居者用に一部3DKを計画する。

本市の市営住宅入居者は、高齢者単身、高齢者夫婦を含む、世帯人員1~2名の少人数世帯が全体の4分の3を占めることから、住戸タイプ2DKの割合を多めに設定する。ただし、団地内の世代間バランスをとり良好なコミュニティの形成を図るにあたり、子育て世帯や多人数世帯の割合を増やすことを目指し、3DK以上の広めの住戸を全体の3割程度整備することとする。

また、高齢者や障害者、子育て世帯等の居住の支援となる施設やサービス等として、入居者のほか地域の住民を含めた交流の場となる集会所や広場等の共用スペースの整備を検討する。

【住戸タイプ検討】

世帯人員	住戸専用面積(m ²)		
	最低居住面積	誘導居住面積	
		一般型	都市居住型
1人	25.00	55.00	40.00
2人	30.00	75.00	55.00
3人	40.00	100.00	75.00
4人	50.00	125.00	95.00
5人	57.00	142.50	109.25
6人	66.50	166.25	128.25

今後整備する住戸は、都市居住型誘導居住面積水準を目標とする

出典)国土交通省、住生活基本計画(全国計画)(平成28年3月18日閣議決定)

世帯人員	現入居世帯(%)	入居申込世帯(%)	建替予定団地入居世帯(%)			目標住戸専有面積(m ²)	間取り
			黒田住宅	萩原住宅	大山住宅		
1人	46.5	17.9	57.1	56.8	60.5	40.0	1LDK
2人	30.7	49.8	39.3	27.3	27.9	55.0	2DK
3人	14.6	20.6	3.6	13.6	9.4	75.0	3DK
4人	6.1	9.0	0.0	2.3	1.7	95.0	4DK
5人以上	2.2	2.7	0.0	0.0	0.4	109.2~	4DK

↓全世界について算出

世帯区分	現入居世帯(%)	入居申込世帯(%)	建替予定団地入居世帯(%)		
			黒田住宅	萩原住宅	大山住宅
高齢者(65歳以上)含む	63.5	39.0	85.7	77.3	72.5
障害者含む	18.7	15.8	17.9	27.3	20.6
高齢者(65歳以上)または障害者含む	69.4	46.0	85.7	81.1	80.3

注1)「入居申込世帯」は、2015(H27)~2017(H29)年度に申込みのあった世帯の平均値を示す。

注2)「黒田住宅」欄には、旧木曾川エリアに立地する南新開住宅・玉ノ井住宅・黒田住宅・青木住宅・内割田住宅の5団地の平均値を示す。

建替当初の理想的な供給割合					
間取り・面積		1LDK/40.0m ²	2DK/55.0m ²	3DK/75.0m ²	4DK/95.0m ² ~
適正住戸数(戸)	黒田住宅 (供給数42戸に対し)	24	17	2	0
	萩原住宅 (供給数202戸に対し)	115	55	28	5
	大山住宅 (供給数254戸に対し)	154	71	24	5

現入居世帯、入居申込世帯を考慮すると、少人数世帯用の住戸が多く必要となる

今後は基本的に2DKで整備しつつ、入居を誘導すべき世帯(子育て、高齢者、障がい者)等の住みやすさにも配慮した3DKの住戸を3割程度確保する

(6) その他

- ・建替区域と除却区域を決定し、計画的な募集停止により円滑な建替事業を実施する。
- ・短期間での集中的な建替事業は、入居者の年齢層の偏りを招くため、他団地と並行して事業を実施する。

4. 建替事業におけるPPP/PFI導入の可能性の検討

市営住宅の建替事業においては、PPP/PFIの導入の可能性を検討する。
以下に事例を整理する。

事例1 土井住宅（愛知県岡崎市）＜子育て支援、多様なニーズに対応＞

○大規模団地の建替えにて土地の高度利用を図り、狭小な3団地を集約

→老朽化した平屋建ての市営住宅土井荘（203戸）の建替えにあたり、土地の高度利用を図り、敷地が狭小な宮塚荘（12戸）竜海荘（12戸）奥山荘（16戸）を集約し、市営土井住宅（240戸）を整備。

○高齢者や子育て世帯など多様なニーズに対応した住戸を供給

→高齢者・身障者世帯、子育て世帯向け住戸を供給するとともに、スケルトンインフィル工法で中長期的な需要変化にも配慮。

○北部地区に保育園・公園を併設

→建替えで創出した用地に、老朽化により更新の必要があった保育園、公園を整備。



【特徴】多様なニーズに対応した住戸を供給

- ・低層住棟2～3棟をデッキでつなぐ囲み型配置とし、住棟間には複数のCOMMONスペースやベンチを設置し、団地内外の住民の交流促進に貢献。
- ・保育園整備地を確保し、老朽化により建替えの必要があった六ツ美北保育園の園舎を土井住宅敷地内に移転し整備。

高齢者・身障者世帯対応	全戸バリアフリーとし高齢者へ対応 介護が必要な高齢者・身障者世帯向けに車椅子専用住戸を供給
子育て世帯向け対応	3DKやメゾネットタイプの住戸を供給(メゾネットタイプによりこどもの階下への騒音を緩和)
ニーズ変化への対応	1DKにスケルトンインフィル工法を導入し2戸1を可能に



COMMONスペース



デッキ・ベンチ



住棟配置図

事例2 徳島県営住宅（徳島県）＜高齢者支援、防災機能＞

- 集約建替えに伴う、余剰地を活用した高齢者向け住宅の整備や福祉施設の設置
- 地域の居住・まちづくりニーズに対応した、県営住宅への津波避難機能の付加

【背景】

- ・徳島市内に点在する老朽化や耐震不足の県営住宅団地の直面する課題へ対応するため、PFI事業を検討。

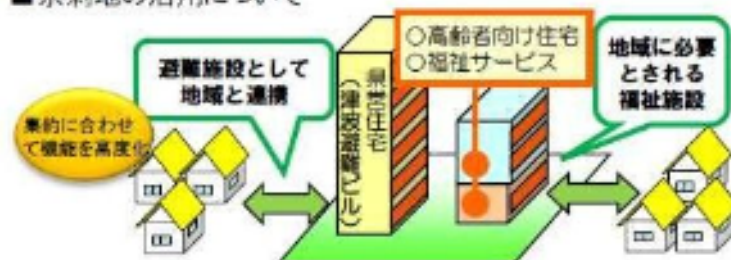
建替前		
12団地/県営住宅：総戸数645戸		
建替後		
集約・統合 平成25年～事業実施		
3団地/県営住宅：300戸、高齢者向け住宅：60戸＋福祉施設		
A 名東(東)団地	B 万代町団地	C 津田松原団地
・県営住宅 88戸 ・高齢者向け住宅16戸 ・福祉施設	・県営住宅 112戸 ・高齢者向け住宅44戸 ・福祉施設	・県営住宅 100戸 ・福祉施設



【特徴】

- ・福祉施設の併設に加え、避難施設として地元との連携による地域に開かれた県営住宅を整備。
- ・公営住宅としては全国初となるBOT方式でのPFI事業を導入し、入居者管理を含めた一括発注。
 - (1) 一括支払分 施設整備費の原則50%（社会資本整備総合交付金）
 - (2) 割賦支払分 施設整備費の原則50%＋利息
維持管理期間中に一括支払分を除く施設整備費を割賦払い

■余剰地の活用について



事例3 金井淵住宅（群馬県）〈高齢者支援、福祉施設の誘致〉

○住宅団地の立体集約建替えにより創出した土地に、小規模多機能型居宅介護施設を誘致
→建替えによる立体集約により約2,000㎡（賃貸借部分約1,570㎡、通路部分470㎡）を
創出。

○公募により民間事業者を選定し、小規模多機能型居宅介護を中心とした福祉施設の整
備・運営を条件として貸し付け。

【背景】

- ・当団地の圏域では、地域密着型の居宅系サービスの需要の増加が見込まれるが、施設が整備されていなかった。
- ・事業者も「適当な土地がない」等の理由で進出しにくい状況であった。

**【特徴】 建替えにより創出した土地に地域で不足していた高齢者福祉施設を誘致
事業用定期借地権を設定し、土地を30年貸付け**

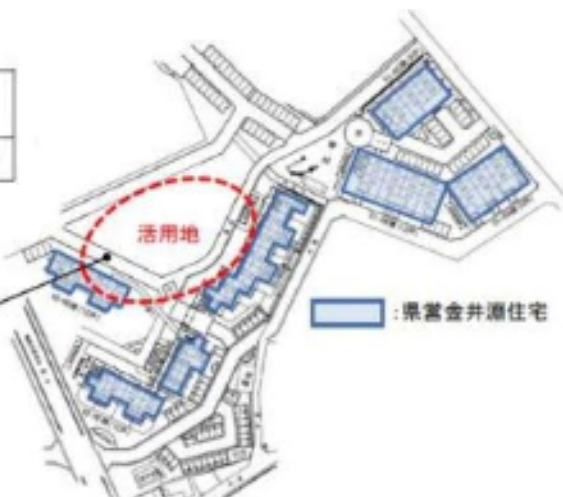
- ・公募条件に、事業者が必ず提供するサービスとして県営住宅の高齢者見守り、県営住宅入居者の生活相談窓口、県営住宅及び周辺地域住民の交流促進、小規模多機能型居宅介護を設定。

【公営住宅の概要】
＜従前＞

建設年	1967～1970年 (S43～S46)	棟数	16棟
構造・規模	簡平・簡二・RC造4階	総戸数	142戸



手前：地域支えあいセンター
奥：じゃんけんぼん金井淵
(認定NPO法人じゃんけんぼんHPより)



＜従後＞

所在地	群馬県高崎市金井淵町	敷地面積	19,832.23㎡
建設年	2002～2006年(H14～H18)	棟数	7棟
構造・規模	木造・地上3階	総戸数	84戸



公営住宅の整備事業における民間活用の手法として、PPP/PFIの導入が有効である。市営住宅の建替事業におけるPPP/PFIの手法及び事業方式は、主に下表のとおりとなる。

表 事業方式別の業務主体と施設所有権

業務等 事業方式	資金調達 (建設費用)	設計建設 期間	運営開始	維持・ 管理運営	事業終了	事業終了 以降	市営住宅に おける導入 可能性
BTO	民間事業者	民間事業者	所有権移転 (公共)	民間事業者	公共	公共	△
BOT	民間事業者	民間事業者	民間事業者	民間事業者	所有権移転 (公共)	公共	○
BOO	民間事業者	民間事業者	民間事業者	民間事業者	民間事業者	民間事業者	×
DBO	公共	民間事業者	所有権移転 (公共)	民間事業者	公共	公共	△
BT	民間事業者	民間事業者	所有権移転 (公共)	公共	公共	公共	◎

※青色：施設所有者は公共、黄色：施設所有者は民間事業者

NPO法人「全国地域PFI協会」(WEBサイト)によれば、2019(平成31)年2月5日現在のPFI事業実施件数は805件、そのうち公営住宅は93件であり、カテゴリー別では2番目に多い件数となっている(最も多いのは教育文化施設で計265件)。

また、全体の事業方式ではBTO方式(民間事業者が建設し、施設完成直後に所有権を公共に移転し、民間事業者が維持・管理運営を行う)が530件で圧倒的に多い。次いでBOT方式(民間事業者が建設、維持・管理運営を行い、事業終了時に所有権を公共に移転する)85件、BT方式(民間事業者が建設し、所有権を公共に移転する)54件となっている。

同サイトで現在公開されている公営住宅のPFI事例67件について情報を整理すると、BT方式が32件で最も多く、約半数を占めている。次いで多いのはBTO方式の28件となっている。これは全体の傾向と異なっている。

PPP/PFI導入によって得られる効果は、主に次のとおりである。

- ・民間のノウハウ導入による、建設や管理運営におけるコスト削減
- ・民間のノウハウ導入での余剰地等の有効活用による、住民へのサービス向上
- ・民間事業者と一定期間契約し対価を支払う形とすることによる、財政支出の平準化
(公共が直接事業を行う際には、事業実施時に都度支出が発生する)

等

表 PPP/PFI導入による主なメリット・デメリット

	公共側	民間事業者側	住民側
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・公共事業のコスト削減 ・財政支出の平準化 ・社会資本整備や公共サービスの早期提供 ・事業の効率化 ・地域・経済の活性化 	<ul style="list-style-type: none"> ・技術開発・革新 ・新たな投資・事業機会の獲得 ・長期的に収入が安定 	<ul style="list-style-type: none"> ・利便性や受けられるサービスの向上 ・情報公開の進展
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・準備、手続きが煩雑 ・行政コストが増大する可能性 	<ul style="list-style-type: none"> ・参入のハードルが高い ・投資回収期間が長期化しリスクが高くなる可能性 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者が倒産等となった場合はサービスが受けられなくなる可能性

PPP/PFI導入による最大の効果は、公共事業におけるコスト削減である。

PPP/PFIは公営住宅の建替に伴い、余剰地の活用や付帯施設（社会福祉施設等を想定）の整備・運営も含めた事業となることが多いが、必ずしも余剰地が発生する団地や付帯施設の整備が条件となるものではない。

民間活用に向けたPPP/PFI導入を進めるにあたっては、民間事業者のPPP/PFIに対する参入のハードルを下げる必要がある。

そのためには、例えばBTO方式の場合、余剰地の活用や付帯施設の整備・運営といった民間のノウハウを自由に取り込める部分を含めた事業とし、特に投資に対する回収があらかじめ十分見込めることが重要である。そこで、交通軸や利便施設との距離が近い立地であること、一定の人口規模であること等を重視すると、余剰地の発生の有無は未確定であるが、建替時に付帯施設の整備を検討可能かつ高度利用の可能性のある大山住宅においては、BTO方式でのPPP/PFI導入の可能性を検討できる。

また、BT方式の場合、施設建設後の管理運営は公共側が行うため、建替時のコスト削減や新たな技術開発に期待すべき事業と考える。よって、建替を予定する各団地で、BT方式でのPPP/PFI導入の可能性を検討できる。