



神奈川県
公共住宅課

Kanagawa Prefectural Government

資料3

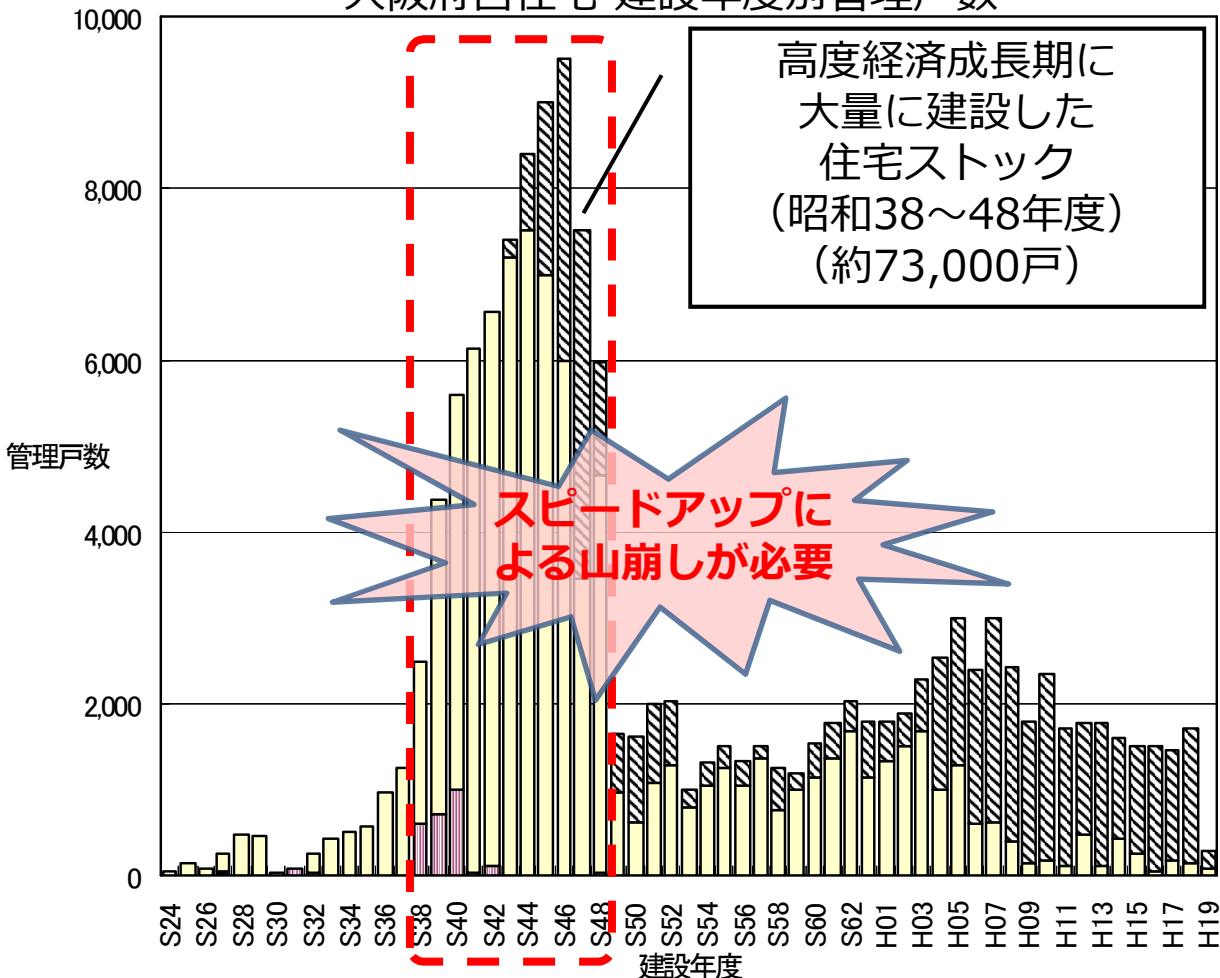
具体的な建替え手法の方向性

公営住宅のPFIの事例(1)

大阪府営住宅の事例（背景）

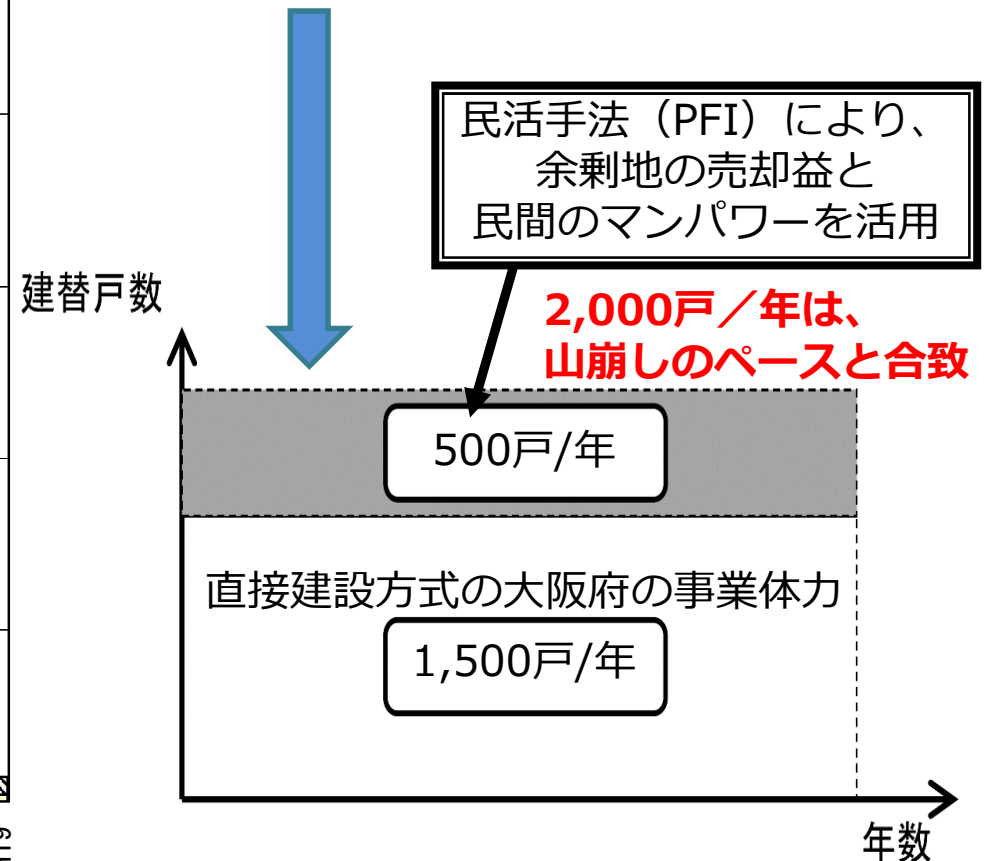
- 高度経済成長期の大量ストック（約73,000戸）が一定期間に建替時期を迎え、財政負担等が課題
- 財政負担の軽減及び人員不足のため、PFI方式を導入し、建替をスピードアップ・平準化

大阪府営住宅 建設年度別管理戸数



「大阪府の財政構造等に関する調査分析報告書」より

【財政負担、人員不足の課題】



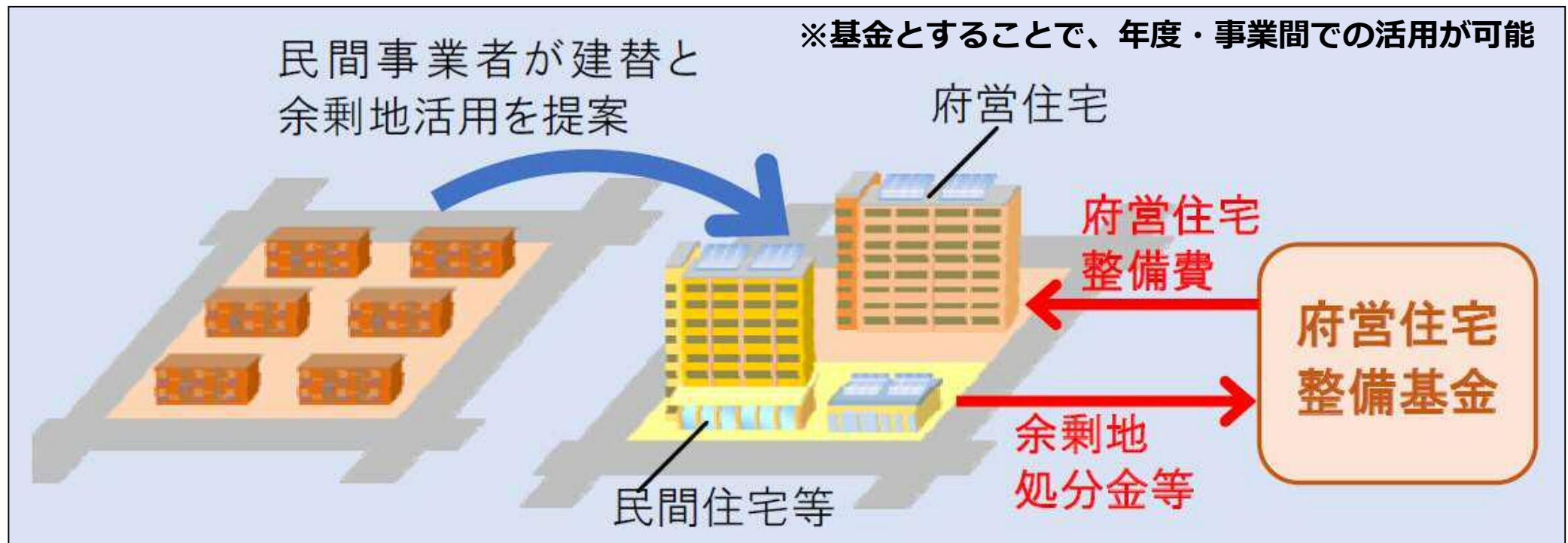
国土交通省「先導的な事例に学ぶ、PPP/PFIセミナー大阪府資料」より

公営住宅のPFIの事例(2)



大阪府営住宅の事例（事業手法）

- 府営住宅の建替（入居者移転支援を含む）と建替による余剰地の売却・活用をセットでPFI事業を実施
- 『府営住宅整備基金』を設置し、余剰地処分金を積立て、府営住宅整備費の府単独費分に充当（施設管理や入居者管理については、指定管理者制度を導入）



国土交通省「民間の資金・ノウハウを活用した公営住宅整備の推進」より

整備費内訳

交付金
(交付金対象の
概ね45%)

地方債
(交付金対象の
概ね55%)

府単独費

府単独費分に余剰地処分金を充当

公営住宅のPFIの事例(3)

大阪府営住宅の事例（具体の事業例）『^{ひらかた たのくち}牧方田ノ口住宅建替事業』（2011～2014年度）

○PFIにより、府営住宅の建替余剰地に、サービス付き高齢者向け住宅等を一体整備

○従前敷地面積 2.36ha ⇒ 建替後敷地面積 0.95ha（府営住宅200戸）

余剰地活用 1.41ha（サービス付き高齢者向け住宅71戸、戸建住宅48戸）

※土地利用規制・立地条件・民間の事業ニーズが合致して実現した事例



主なPPP / PFI手法



手法	概要	設計	建設	維持管理	運営	施設所有
PFI (BTO、BOT方式※)	PFI法に基づき、民間が設計・建設・維持管理・運営を行う方式	民間	民間	民間	民間	公共/ 民間
PFI (BT方式)	PFI法に基づき、民間が設計・建設を行う方式	民間	民間	公共	公共	公共
PFI (コンセッション)	公共が設計・建設した施設を、PFI法に基づき、民間が維持管理・運営を行う方式	公共	公共	民間	民間	公共
デザインビルド	民間に設計・建設を一括発注・性能発注する方式	民間	民間	公共	公共	公共
民間建設借上	民間が設計・建設した施設を、行政が賃借して使用する方式	民間	民間	公共/ 民間	公共	民間
民間建設買取	民間が設計・建設した既存施設を、行政が買い取って使用する方式	民間	民間	公共	公共	民間
指定管理者 包括的民間委託	公共が設計・建設した施設を、協定により民間へ委ねる、包括的に民間へ委託する方式	公共	公共	民間	民間	公共

※B(Build) : 設計・建設、T(Transfer) : 所有権移転、O(Operate) : 維持管理・運営、

BTO方式 : 民間が公共施設等を設計・建設し、施設完成直後に公共に施設の所有権を移転し、民間が維持管理・運営等を行う方式、

BOT方式 : 民間が公共施設等を設計・建設、維持管理・運営等を行い、事業終了後に公共に施設の所有権を移転する方式

○PPP／PFI手法導入の考え方

1. 施設を整備する事業では、PFI（特にBT方式）が多い
2. 建替えて発生する余剰地活用を、PPP／PFI事業に含めている事例もある

○公民の役割分担

1. 維持管理・運営を一括して指定管理者に委託していることが多く、維持管理・運営はPPP／PFI事業に含まないことが多い
2. 入居者の移転支援業務を民間に委ねることで、公共の業務軽減等に繋がっている事例もある

○期待される効果

1. 余剰地活用を附帯事業として実施することで、財政負担軽減や賑わいの創出効果が期待できる
2. 附帯事業として地域のニーズに応じた施設を求めることで、利便性向上等の効果が期待できる
3. 民間の提案による効率的な建替計画や独自工法を採用することで、工期短縮が期待できる
4. 神奈川県としても、財政負担の軽減、人員不足のためPPP／PFI手法の導入が必要
5. 国庫補助についても、PFI等民間活力導入案件に重点配分の見込み

○ただし、PPP／PFI手法は土地利用規制・立地条件・民間の事業ニーズが合致しなければ実現できない（戸数1,000程度の大規模団地でなければ実施が難しい）

- 現在の予算状況は、一般会計で建替えや改善事業を行い、特別会計で維持管理を行っている
- 土地売却収入は特別会計の財源としているが、年度間の融通がきかない
- 大阪府のように『住宅整備基金』を設置し、余剰地処分金を積立て、建替等事業費の県単費分に充当する、一般会計で行っていた建替えを特別会計で行う、などの検討が必要

一般会計

建替え
個別改善
特別会計への繰出金など

財源

国庫補助金
県債
一般財源

県営住宅管理事業特別会計

管理事務費
維持修繕費
公債費など

財源

事業収入
土地売却収入
使用料など
一般会計からの繰出金

- 建替えにあたっては、「神奈川県公共施設等総合管理計画（2017年3月）」等に基づき、財政負担等の軽減・平準化と公共施設等の最適な配置の実現を図るため、民間活力の導入や団地集約など様々な手法を積極的に検討する
1. 建替えにあたっては、これまでの県直営建設方式だけでなく、P F I方式や買取方式、余剰地売却資金を活用する方式など様々な民間活力導入の手法を検討したうえで、効率的・効果的に県営住宅の建替えを行う
 2. 維持・建替えが困難な小規模団地等は他の団地に全ての住戸を集約するなど、団地の集約・再編統合を積極的に進めるなかで、団地配置の最適化や維持管理・運営の効率化に取り組む
 3. 余剰地活用については、市町村のまちづくりとの連携を確認した上で、高齢者施設や子育て支援施設等の福祉施設の併設、他の公的賃貸住宅等とのソーシャルミックスに取り組む
 4. 維持管理・運営は一括して指定管理者に委託しているため、民間が設計・建設のみを行うB T方式のP F I導入を検討する
 5. 事業者ニーズをみながら余剰地活用が可能な場合は、建替えと建替えて発生する余剰地活用をセットしたP F Iとして、余剰地処分金を『住宅整備基金』に積立て建替事業費に充当すること等を検討し、財政負担の軽減を図る
 6. 入居者の移転支援業務等も含むP F Iとすることで、公共の業務軽減を図る