

7 民生活業手法等の検討

(1) 事業手法の検討

①公営住宅建替事業に関する民活手法等の整理

P F I 方式：公営住宅建替事業については、全国で既に 7 0 件を超える事業が P F I 方式により実施されている。そのため、P F I 事業者の業務範囲、官民役割分担、リスク分担等の考え方も熟成されてきている。

D B 方式、D B O 方式（設計施工一括発注方式）：公営住宅建替事業についても一部の自治体で採用されているものの、事業化の数は圧倒的に P F I 方式による事業が多い。

先例事業において主に以下の項目が事業目的として挙げられることが多い。

- 1) 公営住宅の円滑な更新と地域のまちづくりへの貢献
- 2) 公営住宅の住宅性能水準の向上と公共の財政負担の縮減
- 3) 福祉と環境に配慮した暮らしやすいまちづくりへの貢献

②一般的に想定される民活手法

- ・ P F I 方式（B T 方式、B T O 方式、B O T 方式）・・・P F I 法に基づく
- ・ D B 方式、D B O 方式・・・P F I 法に基づかない

PFI	BTO	Build Transfer Operate 民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営を行う事業方式
	BOT	Build Operate Transfer 民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営し、事業終了後に公共施設等の管理者等に施設所有権を移転する事業方式
	BT	Build Transfer 民間事業者が施設等を建設し、事業終了後に公共施設等の管理者等に施設所有権を移転する事業方式
DB		Design Build 設計・建設を一括で民間事業者が発注し、資金調達・施設所有・維持管理・運営は公共が行う事業方式
DBO		Design Build Operate 設計・建設・維持管理・運営を一括で民間事業者が発注し、資金調達・施設所有は公共が行う事業方式

従来手法と D B 方式、P F I 方式（B T 方式、B T O 方式、B O T 方式）それぞれの事業内容及び比較検討は次ページ以降のとおりとなる。

	従来型	DB	PFI（BT 方式）																						
事業内容	<table><tr><th>市</th><th>民間</th></tr><tr><td>計画</td><td>設計</td></tr><tr><td>資金調達</td><td>建設</td></tr><tr><td>入居者移転支援</td><td>余剰地活用</td></tr><tr><td>運営</td><td>維持管理</td></tr></table> 市は「計画」「資金調達」「入居者移転支援」「運営」を行い、「設計」「建設」「余剰地活用」「維持管理」についてはそれぞれ個別に民間に発注	市	民間	計画	設計	資金調達	建設	入居者移転支援	余剰地活用	運営	維持管理	<table><tr><th>市</th><th>民間</th></tr><tr><td>計画</td><td>設計</td></tr><tr><td>資金調達</td><td>建設</td></tr><tr><td>運営</td><td>余剰地活用</td></tr><tr><td></td><td>入居者移転支援</td></tr><tr><td></td><td>維持管理</td></tr></table> 市は「計画」「資金調達」「運営」を行い、「設計」「建設」「余剰地活用」「入居者移転支援」については一体として PFI 事業者に発注。「維持管理」については個別に民間に発注 ※特定事業契約として契約、竣工時に市へ所有権移転	市	民間	計画	設計	資金調達	建設	運営	余剰地活用		入居者移転支援		維持管理	
	市	民間																							
計画	設計																								
資金調達	建設																								
入居者移転支援	余剰地活用																								
運営	維持管理																								
市	民間																								
計画	設計																								
資金調達	建設																								
運営	余剰地活用																								
	入居者移転支援																								
	維持管理																								
		・事業契約については、従来方式の請負契約書等の活用も可能																							
メリット	・従来型であるので庁内における説明・合意形成が容易 ・規模を問わず適用可能	・性能発注、一括発注によりコスト縮減が可能 ・民間ノウハウを活かした優れた提案が期待できる ・リスク分担の明確化 ・一体的なまちづくりや景観形成が可能（余剰地ある場合） ・入居者への移転支援による行政負担の軽減 ・事業の早期完了、行政サービスの早期提供 ・地元経済への配慮が可能																							
		・従来方式の請負契約書等の活用により、発注側の法務アドバイザー費用の縮減が可能 ・P F I 法に基づく事業実施工程（実施方針公表等）の一部を割愛することにより、より早期の事業完了が可能	・公営住宅民活事業で数多く採用されており、参画を検討する事業者の理解を得やすい																						
デメリット	・事業スキームによるコスト縮減が見込めない ・通常分離発注を行うので業務発注ごとに入札等の手続が煩雑 ・一体的なまちづくりや景観形成が困難（余剰地ある場合）	・小規模な事業では民活の効果が少ない場合がある ・コンサル費用の発生 ・導入に際しては庁内における説明、合意形成が必要 ・事業者選定までの事務処理がやや煩雑 ・P F I 方式と比較すると、事業者の参画意欲はやや鈍る傾向がみられる ・P F I 方式と比較して事業の根拠法がやや不明確	・小規模な事業では民活の効果が少ない場合がある ・コンサル費用の発生 ・導入に際しては庁内における説明、合意形成が必要 ・事業者選定までの事務処理が煩雑																						

	PFI（BT0 方式）	PFI（BOT 方式）								
事業内容	<table><tr><th>市</th><th>民間</th></tr><tr><td>計画 資金調達（部分）</td><td>設計 建設 余剰地活用 入居者移転支援 維持管理 運営 資金調達（部分）</td></tr></table> 市は「計画」「資金調達」を行い、「設計」「建設」「余剰地活用」「入居者移転支援」「維持管理」「運営」の全て（または一部）を PFI 事業者に一括発注 ※特定事業契約として契約、竣工時に市へ所有権移転	市	民間	計画 資金調達（部分）	設計 建設 余剰地活用 入居者移転支援 維持管理 運営 資金調達（部分）	<table><tr><th>市</th><th>民間</th></tr><tr><td>計画 資金調達（部分）</td><td>設計 建設 余剰地活用 入居者移転支援 維持管理 運営 資金調達（部分） 施設の保有</td></tr></table> 市は「計画」「資金調達」を行い、「設計」「建設」「余剰地活用」「入居者移転支援」「維持管理」「運営」の全て（または一部）を PFI 事業者に一括発注 ※特定事業契約として契約、事業終了時に市へ所有権移転 家賃対策調整補助金の対象とすることが可能（現在はほぼ不可能）。	市	民間	計画 資金調達（部分）	設計 建設 余剰地活用 入居者移転支援 維持管理 運営 資金調達（部分） 施設の保有
市	民間									
計画 資金調達（部分）	設計 建設 余剰地活用 入居者移転支援 維持管理 運営 資金調達（部分）									
市	民間									
計画 資金調達（部分）	設計 建設 余剰地活用 入居者移転支援 維持管理 運営 資金調達（部分） 施設の保有									
メリット	・性能発注、一括発注によりコスト縮減が可能 ・民間ノウハウを活かした優れた提案が期待できる ・リスク分担の明確化 ・一体的なまちづくりや景観形成が可能（余剰地ある場合） ・入居者への移転支援による行政負担の軽減 ・事業の早期完了、行政サービスの早期提供 ・地元経済への配慮が可能 ・維持管理、運営を含めた一括発注により、コスト縮減、サービス品質の向上が可能 ・建設費等の延払いにより、単年度の財政支出を抑えることが可能	・性能発注、一括発注によりコスト縮減が可能 ・民間ノウハウを活かした優れた提案が期待できる ・リスク分担の明確化 ・一体的なまちづくりや景観形成が可能（余剰地ある場合） ・入居者への移転支援による行政負担の軽減 ・事業の早期完了、行政サービスの早期提供 ・地元経済への配慮が可能 ・維持管理、運営を含めた一括発注により、コスト縮減、サービス品質の向上が可能 ・建設費等の延払いにより、単年度の財政支出を抑えることが可能								
デメリット	・小規模な事業では民活の効果が少ない場合がある ・コンサル費用の発生 ・導入に際しては庁内における説明、合意形成が必要 ・PFI 事業者選定までの事務処理が煩雑	・小規模な事業では民活の効果が少ない場合がある ・コンサル費用の発生 ・導入に際しては庁内における説明、合意形成が必要 ・（BT0 方式より更に）PFI 事業者選定までの事務処理が煩雑								

③民活手法の一般的な特徴

		平準化（民間資金活用）	参入難易度
PFI	BTO	○	普通
	BOT	○	やや参入しにくい
	BT	×	やや参入しやすい
DB		×	やや参入しやすい
DBO		×	普通

※ 参入難易度は、民間事業者の事業参入しやすさを示す。（これまでの他公営住宅事業での参画意向調査結果等に基づく。）

※ BOT方式については、PFI事業者が事業期間終了まで市営住宅建物の所有権を有することから、スキームがやや複雑となり、BTO方式よりやや参入しにくい。事業規模が比較的大きい等の魅力がないと公募事業への参画者減少の恐れがある。

※ BT方式及びDB方式は、維持管理業務を含まず、市営住宅を引き渡した段階で業務が完了することとなるため、民間事業者はやや参入しやすい。

④PFI方式とDB・DBO方式の相違点

1）PFI法に基づく事業であるか否か

DB方式、DBO方式の場合、PFI法に定める事業実施上の手続きを一部省略することが可能

⇒実施方針の公表のステップを省略して、入札公告を行うことも可能

（事業者決定までのスケジュールが極めてタイトな場合には、事業期間短縮の観点からは選択肢となりうるが、これまで実施されたDB方式等による先例事業では1事業を除き、実施方針公表を省略した事例はない）

2）事業範囲

民活手法における一般的な事業範囲は下表の通りである。

	PFI			DB	DBO
	BTO	BOT	BT		
設計（基本設計・実施設計）	○	○	○	○	○
解体（既存施設）	○	○	○	○	○
建設工事	○	○	○	○	○
工事監理	○	○	○	○	○
入居者移転支援	○	○	○	○	○
維持管理運営	○	○	—	—	○
余剰地活用（附帯事業）	○	○	○	○	○

※ 「—」表記は、当該事業方式で一般的に業務対象外となるもの。

前ページの表の通り、DB方式、DBO方式でも入居者移転支援業務、余剰地活用業務を含めることも理論上は可能であるが、これまで実施されてきた先例事業において入居者移転支援業務、余剰地活用業務を含めた事例は1事例にとどまり、リスク分担や契約書関連の熟成も進んでおらず、DB方式等についてこれらの業務を含める場合には精査が必要となる。

また、一部のDB方式先例事業では、工事監理業務を民活事業者の業務ではなく、発注側が実施することとしている事例もあるが、この点については、PFI方式においても発注側で工事監理業務を実施することは可能であり、明確な相違点とは言い難い。

⑤資金調達

PFI方式の場合：民間から資金調達を行う（施設整備費の割賦払いを行う）ことも、行わないことも、いずれも可能

DB・DBO方式：民間から資金調達を行うことはできない。

- ・BTを採用する場合には、民間事業者からの資金調達を行わず、施設整備費は各年度ごとに部分払いを行った後、竣工時に残額を一括で支払うこととなるため、必ずしもSPC（特別目的会社）を組成する必要がある。
- ・BTで実施された事業で、SPCを設けることも可としている事業もあるが、SPCを設立し、維持するには費用が発生するため、実際には選定されたPFI事業者によりSPC（特別目的会社）が設立された事例はない。
- ・BTO、BOTを採用する場合でも、維持管理の主体としてSPC（特別目的会社）を設立することは基本的に必要となるが、必ずしも民間事業者から資金調達を行う必要はなく、施設整備費については竣工時に一括で支払うことも可能である。
- ・以上から、資金調達の面では、BTO、BOTを採用する場合には民間から資金調達を行う選択肢が増えるが、BTとDB・DBO方式では資金調達面で特に差異があるわけではない。

⑥民間事業者の参画意向

一般的にPFI方式による公営住宅建替事業については、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が熟成されてきており、参画を検討する民間事業者の安心感にもつながっている。過去の調査における民間事業者への意向調査においても、PFI方式がより評価される傾向となっている。

(2) 公営住宅 P F I 事業先行事業の整理

これまで実施された B T 方式による公営住宅 P F I 先例事業（特定事業選定まで完了）は下表の通りである。

①公営住宅 P F I 先行事業（B T 方式一覧）

No	事業名	発注者	特定事業 選定期間	公営住宅 整備戸数	特定事業 選定時 V F M	余剰地	
						有無	規模
1	(仮称) 十和田市市営住宅 北園団地・瀬戸山団地整備 事業	十和田市	R3.10	100 戸 以上	5.8%	×	
2	鎌倉市営住宅集約化事業	鎌倉市	R3.8	350 戸	4.3%	○	(提案業務・行政 財産であることから、売却は行わな い目的外使用)
3	県営住宅麻機羽高団地建替 整備事業	静岡県	R3.6	185 戸 以上	8.1%	×	
4	愛知県営清水住宅 P F I 方 式整備等事業	愛知県	R3.6	77 戸	6.0%	○	約 6,900 m ²
5	愛知県営上和田住宅 P F I 方式整備事業 (第 2 次)	愛知県	R3.6	141 戸	8.2%	×	
6	七福団地住宅環境整備事業 (仮称)	小竹町	R3.7	60 戸	非公表	×	
7	県営追浜第一団地建替事業	神奈川県	R3.5	120 戸 以上	3.2%	○	400 m ² 以上で提案
8	県営上溝団地建替事業	神奈川県	R3.5	460 戸 以上	4.4%	○	1,400 m ² 以上で提 案
9	湯梨浜町松崎・長江地区町 営住宅建替・新築事業	湯梨浜町	R3.4	40 戸	5.3%	×	
10	東大阪市営北蛇草住宅 C 棟 建替事業	東大阪市	R3.5	70 戸	3.5%	×	
11	大阪府営豊中新千里北第 2 期住宅民活プロジェクト	大阪府	R3.8	208 戸	4.1%	○	約 1.75ha
12	東大阪市営旧上小阪東住宅 建替事業	東大阪市	R3.4	150 戸	4.7%	×	
13	福知山市営住宅つつじが丘 団地ほか建替事業	福知山市	R3.3	150 戸	8.7%	○	未定
14	宮崎市営住宅新町・追手団 地 P F I 方式建替事業	宮崎市	R2.11	70 戸	4.4%	○	提案可 (任意)
15	県営住宅佐鳴湖団地建替整 備事業	静岡県	R2.6	440 戸	6.2%	○	未定 (3,000 m ² 以上)
16	愛知県営鳴海住宅 PFI 方式 整備事業(第 2 次)	愛知県	R2.7	336 戸	8.4%	×	
17	愛知県営平針住宅 PFI 方式 整備事業	愛知県	R2.7	219 戸	8.7%	×	

No	事業名	発注者	特定事業 選定期	公営住宅 整備戸数	特定事業 選定時 VFM	余剰地	
						有無	規模
18	高槻市営富寿栄住宅建替事業	高槻市	R2.7	320 戸	11.3%	×	
19	鳥取市営住宅長瀬団地建替 之事業	鳥取市	R2.4	34 戸	13.8%	×	
20	新庄寺（長浜）県営住宅建 替事業	滋賀県	R2.4	64 戸	7.1%	×	
21	七福団地住宅環境整備事業	小竹町	R2.2	70 戸	非公表	×	
22	愛知県営上郷住宅 PFI 方式 整備等事業	愛知県	R1.11	24 戸	9.8%	○	8,000 m ² 以上
23	愛知県営鷺塚住宅 PFI 方式 整備等事業	愛知県	R2.3	48 戸	10.0%	○	5,000 m ²
24	愛知県営野並住宅 PFI 方式 整備等事業	愛知県	R2.7	84 戸	9.0%	○	未定
25	長浜市営住宅北新団地建替 整備事業	長浜市	R1.5	40 戸	14.1%	○	未定
26	愛知県営初吹住宅 PFI 方式 整備等事業	愛知県	R1.5	36 戸	4.0%	○	12,000 m ² 以上
27	市営桜ヶ丘団地建替事業	曾於市	H31.3	38 戸	5.2%	×	
28	白雲台団地建替事業（1 期）	下関市	H31.4	108 戸	7.6%	×	
29	名古屋市営柳原荘 2 期整備 事業	名古屋市	H31.4	36 戸	5.0%	×	
30	愛知県営西春住宅 P F I 方 式整備等事業	愛知県	H30.9	105 戸	6.6%	○	5,781 m ²
31	愛知県営上和田住宅 P F I 方式整備事業	愛知県	H30.8	104 戸	5.2%	×	
32	市営分銅町・末広町住宅整 備事業	西宮市	H30.7	72 戸	5.0%	×	
33	愛知県営鳴海住宅 P F I 方 式整備事業	愛知県	H30.6	120 戸	8.9%	×	
34	別府市亀川地区市営住宅集 約建替事業	別府市	H30.5	239 戸	5.4%	○	未定
35	川西市花屋敷団地等建替 P F I 事業	川西市	H30.3	167 戸	4.0%	×	
36	本公郷改良アパート建替事 業	横須賀市	H30.3	260 戸	13.4%	○	未定
37	市営桜の宮住宅建替事業 （2 期）	神戸市	H30.3	800 戸	4.0%	○	未定
38	公営住宅月岡団地第 3 期街 区建替事業	富山市	H30.2	40 戸	9.6%	×	
39	市営武庫 3 住宅第 3 期（西 昆陽住宅）建替事業	尼崎市	H30.1	140 戸	10.0%	○	5,378 m ² 以上

No	事業名	発注者	特定事業 選定期	公営住宅 整備戸数	特定事業 選定時 VFM	余剰地	
						有無	規模
40	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PJ	大阪府	H29.9	240戸	3.1%	○	10,000㎡以上
41	愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業	愛知県	H29.8	280戸	5.8%	○	約15,000㎡
42	岸部中住宅統合建替事業	吹田市	H29.7	96戸	12.6%	×	
43	北長瀬みずほ住座再生事業	岡山市	H28.11	214戸	8.6%	○	2,500㎡以上
44	浜松市営住宅初生団地集約建替事業	浜松市	H28.10	50～55戸	10.6%	○	2,261㎡
45	大阪府営吹田佐竹台住宅（5丁目）民活PJ	大阪府	H28.12	70戸	4.6%	○	13,000㎡以上
46	市営東多聞台住宅建替事業	神戸市	H28.3	450戸	5.2%	○	約28,000㎡
47	東大阪市営上小阪東住宅建替事業	東大阪市	H28.2	230戸	6.0%	×	
48	市営武庫3住宅第2期建替事業	尼崎市	H28.1	570戸	9.0%	×	
49	倉敷市営中庄団地整備事業	倉敷市	H28.1	300戸	8.0%	×	
50	大阪府営吹田藤白台住宅（第2期）民活PJ	大阪府	H27.3	420戸	7.1%	○	9,014㎡
51	高浜町1番住宅等大規模集約事業	芦屋市	H27.1	350戸	13.0%	○	6,841㎡以上
52	市営桜の宮住宅建替事業（1期）	神戸市	H26.9	450戸	5.0%	○	100区画
53	寝屋川市営住宅再編整備第1期建替事業	寝屋川市	H26.9	143戸	8.7%	○	13,999㎡
54	市営甲子園春風町団地第1期建替事業	西宮市	H26.4	158戸	5.1%	○	1,200㎡
55	市営武庫3住宅第1期建替事業	尼崎市	H26.1	350戸	9.0%	×	
56	大阪府営吹田高野台住宅（1丁目）民活PJ	大阪府	H25.8	330戸	7.1%	○	16,002㎡
57	広島市営吉島住宅新事業	広島市	H24.9	200戸	12.5%	○	5,124㎡
58	吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業	吹田市	H24.2	240戸	13.8%	×	
59	町営緑ヶ丘住宅PFI事業	岬町	H24.11	126戸	7.5%	○	約8,900㎡
60	大阪府営堺南長尾住宅民活PJ	大阪府	H23.7	443戸	2.1%	○	14,390㎡
61	大阪府営枚方田ノ口住宅民活PJ	大阪府	H23.7	200戸	3.8%	○	8,217㎡
62	大阪府営吹田藤白台住宅民活PJ	大阪府	H23.7	527戸	5.4%	○	7,000㎡

No	事業名	発注者	特定事業 選定時期	公営住宅 整備戸数	特定事業 選定時 VFM	余剰地	
						有無	規模
63	市営甲子園九番町団地第1 期建替事業	西宮市	H23.7	280 戸	9.0%	×	
64	大阪府営吹田竹見台住宅民 活P J	大阪府	H23.10	385 戸	5.1%	○	8,541 m ²
65	大阪府営豊中新千里東住宅 民活P J	大阪府	H22.9	450 戸	4.5%	○	8,465 m ²
66	市営甲子園九番町団地第2 期建替事業	西宮市	H22.10	168 戸	9.0%	○	2,504 m ²
67	小松市営川辺町住宅建替事 業	小松市	H20.5	110 戸	7.0%	○	43 区画
68	大阪府営東大阪新上小阪住 宅民活P J	大阪府	H19.3	181 戸	6.0%	○	13,000 m ²
69	大阪府営千里佐竹台住宅（2 丁目）民活P J	大阪府	H19.3	505 戸	7.0%	○	9,453 m ²
70	市営長曾根団地・深井中町 団地建替事業	堺市	H19.3	200 戸	13.0%	○	4,107 m ²
71	蓮花寺市営住宅建替事業	高岡市	H18.9	50 戸	6.0%	×	
72	新屋比内町市営住宅建替事 業	秋田市	H18.8	260 戸	14.0%	○	11,062 m ²
73	大阪府営岸和田下池田住宅 民活P J	大阪府	H18.5	221 戸	5.0%	○	8,721 m ²
74	大阪府営荻田住宅民活P J	大阪府	H18.5	248 戸	5.0%	○	6,118 m ²
75	大阪府営筆ヶ崎住宅民活P J	大阪府	H17.7	278 戸	9.0%	○	4,770 m ²
76	大阪府営東大阪島之内住宅 民活P J	大阪府	H16.3	66 戸	9.0%	○	4,657 m ²