

【資料 2】

令和5年度第1回
地域ブロック会議

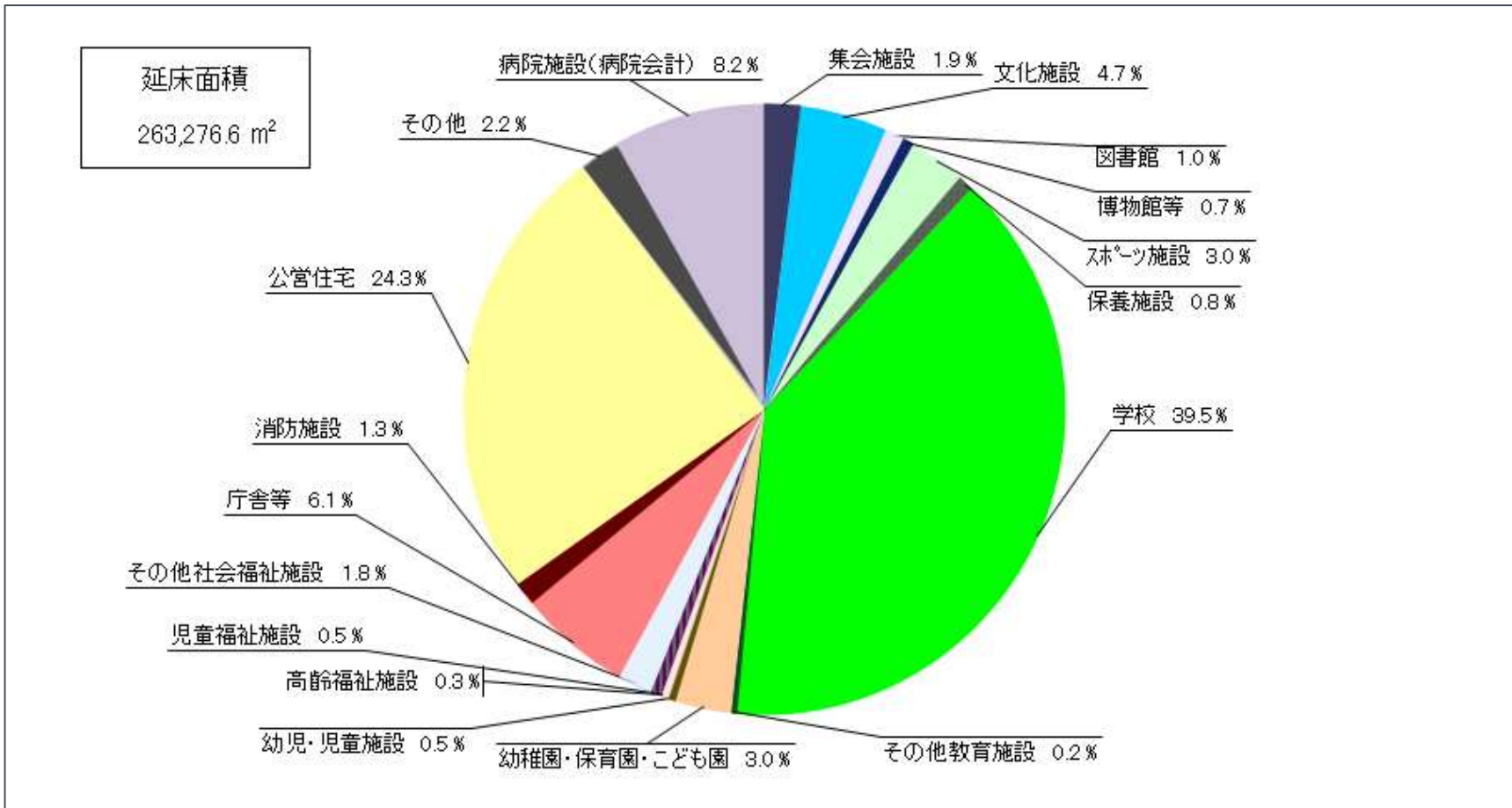


～貝塚市における公共施設の整備・改修に かかるPFI等官民連携手法の活用について～

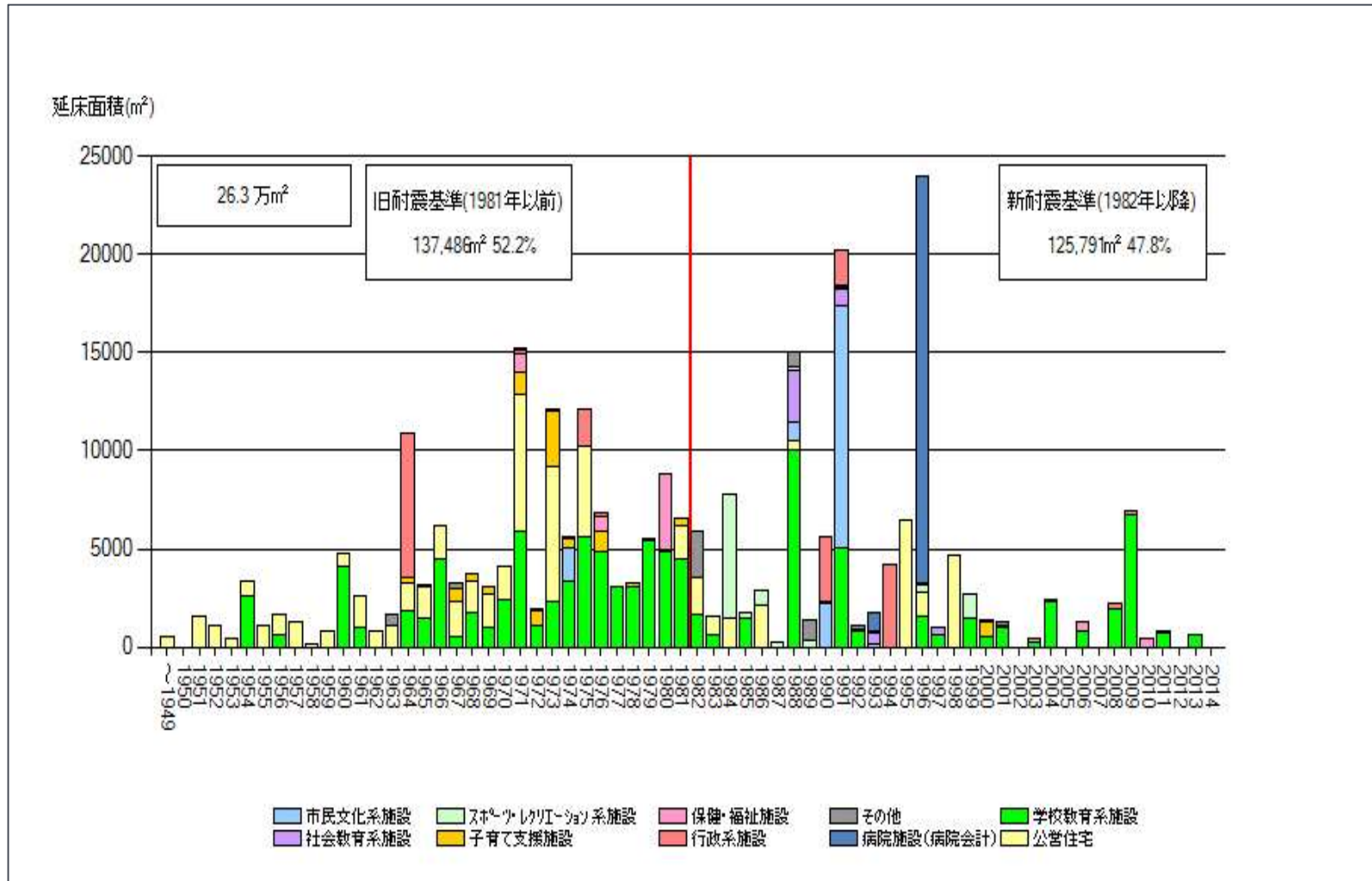
貝塚市総合政策部行財政管理課参事
兼公共施設マネジメント室長

七野 司

貝塚市所有公共建築物の延べ床面積内訳



貝塚市所有公共建築物の年度別整備延べ床面積



貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業

< 市営住宅における現状 >

- 市が保有する市営住宅の供給戸数が増大
- 老朽化の著しい木造市営住宅が約500戸現存している



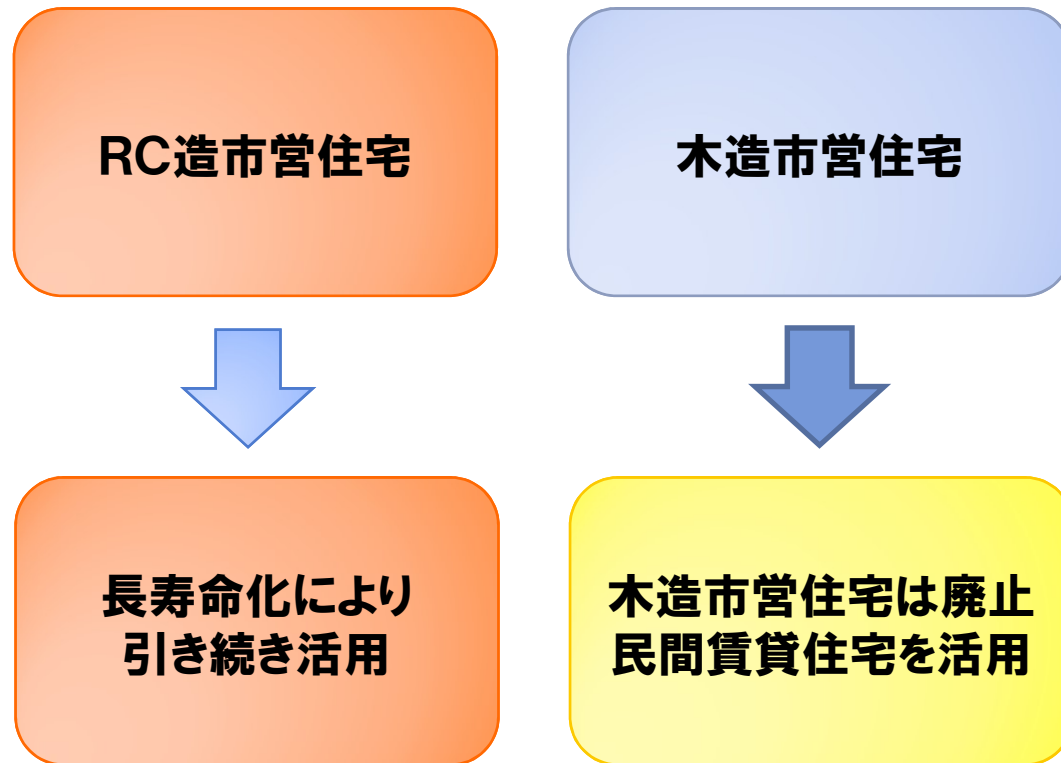
< 市営住宅における課題 >

- 市営住宅の総量をどのように適正に維持していくか
- 市営住宅サービスをどのように維持していくか
- 今後の社会動向に沿ったまちづくりをどう進めていくか

これらの課題を解決する公共事業の検討と実施が急務

貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業

RC構造の住宅は更新/修繕等で長寿命化を施し活用
木造住宅については廃止し入居者は近隣の民間賃貸住宅へ転居



木造住宅を廃止することによる市営住宅の総量削減を実現
民間賃貸住宅を活用することによる維持管理コストの削減を実現

民間賃貸住宅を有効活用した官民連携事業



①市営脇浜住宅団地(RC造)の改修事業

- 入居者の利用ニーズに合ったタイプを適量改修。
- 10年の事業期間で改修と維持管理を実施。



③解体撤去した木造市営住宅跡地の活用

- 民間事業者による余剰地の有効活用。
- 余剰地活用により生まれる収益は借上市営住宅の家賃補助に充当。



②虫食状の老朽戸建住宅

- 老朽化した木造平屋建の市営住宅の解体撤去。



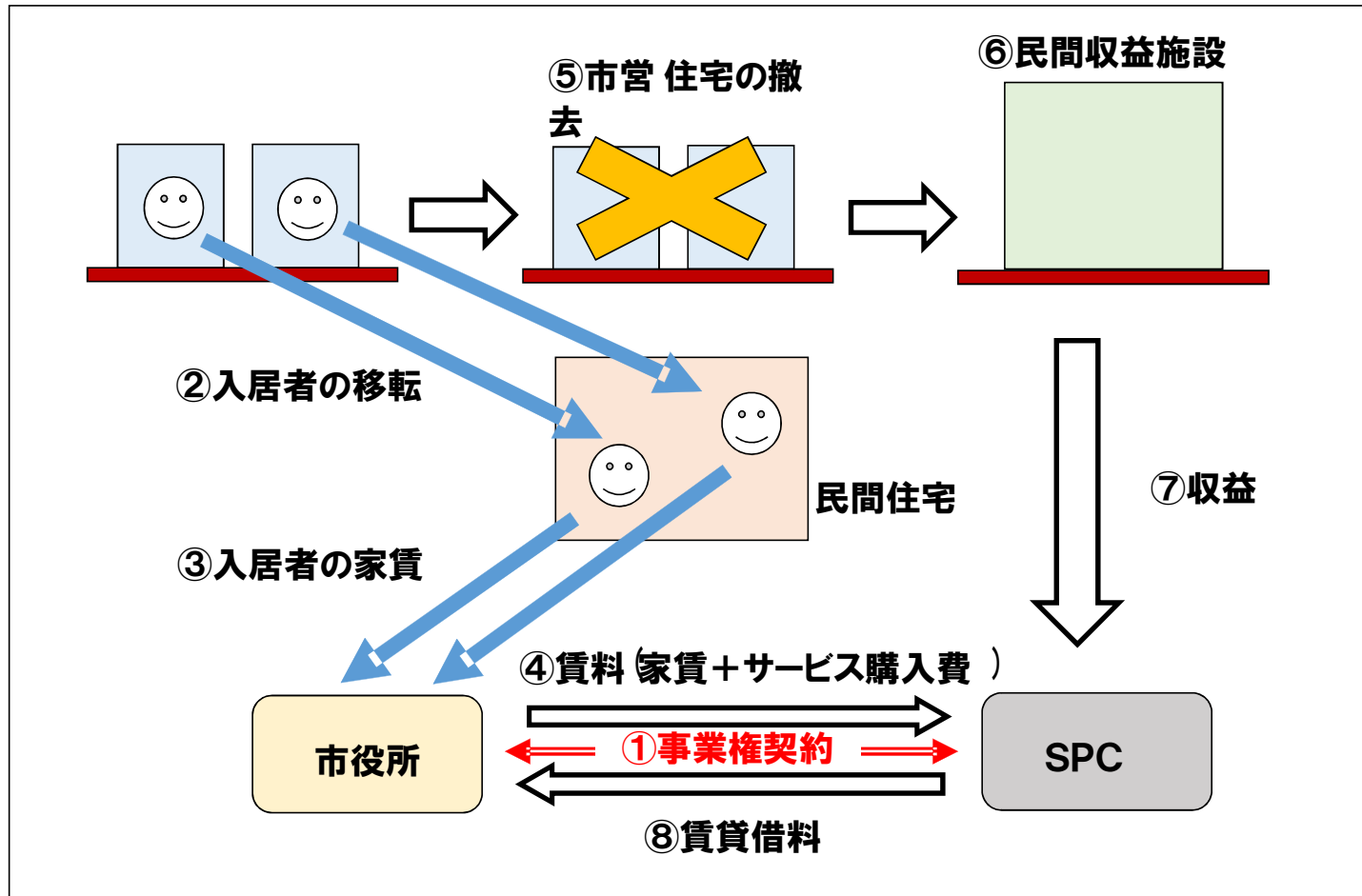
①入居者の移転交渉支援業務

- 市内の民間賃貸住宅を借上市営住宅として活用。
- 入居者の転居先は脇浜市営住宅(RC造)も活用。

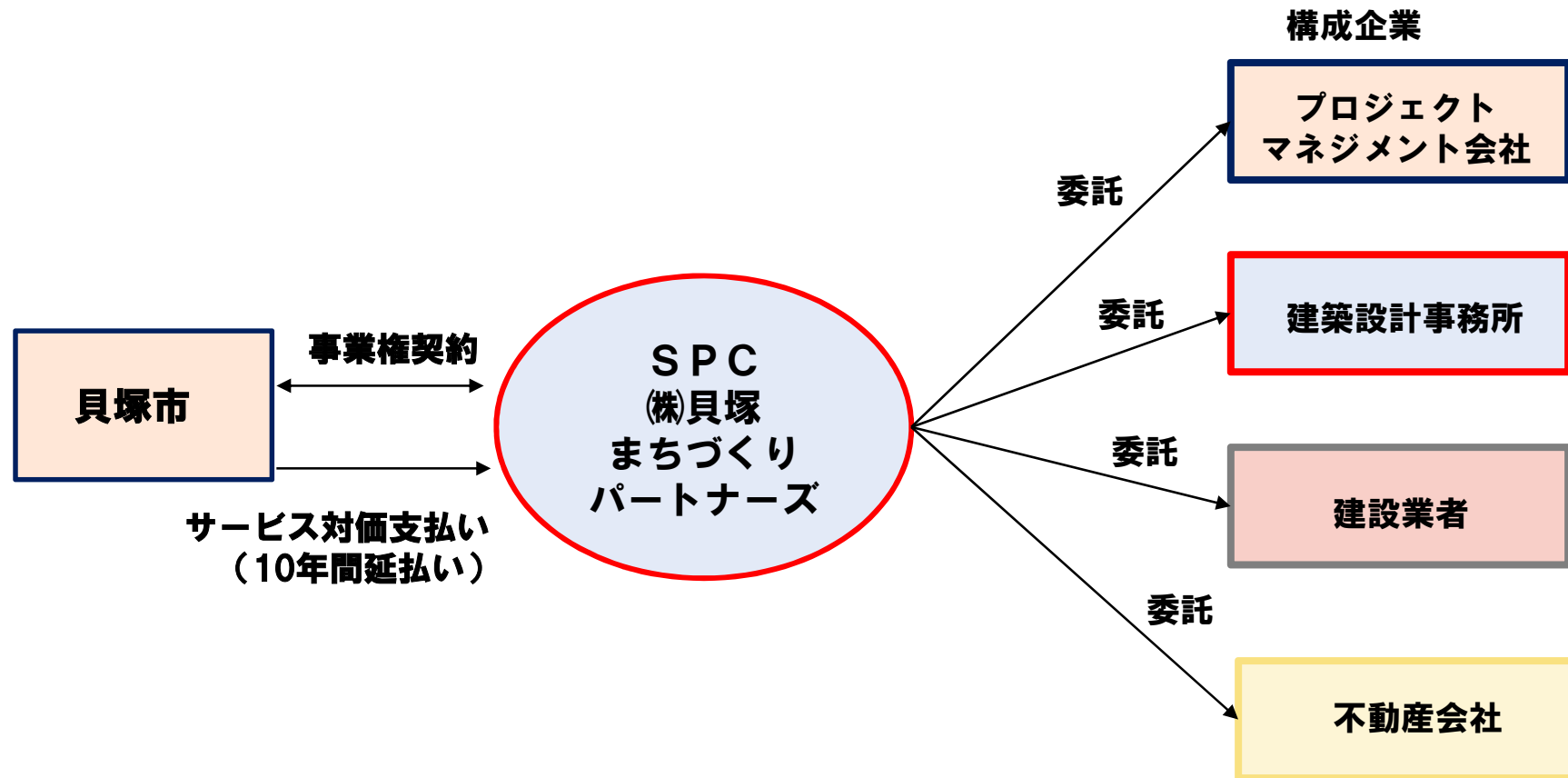
事業スケジュール

H28年11月	実施方針の公表
H29年7月未ごろ	特定事業の選定及び公表
H29年7月未ごろ	募集要項等の公表
H29年12月議会	債務負担行為の議決
H30年3月末	事業契約の締結(予定)

貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業



貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業



2018年3月 株式会社貝塚まちづくりパートナーズと契約締結
契約期間は2028年3月までの10年間

貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業

新・公民連携最前線



記事検索



TOP

特集

自治体トップが
語る

キーパーソン
登場

事例研究

コラム

TOP > ニュース・レポート > ニュース

ニュース

▶ 記事一覧

事業者からの借地料で民間住宅を借りて市営に、大阪府貝塚市の新型PFI

真部 保良

[2016.12.9]

おすすめ 70 シェア ブックマーク 0 ツイート 印刷

大阪府貝塚市は、老朽化した市営団地対策と周辺地域の再生を兼ねたPFIを実施する。市営木造住宅を撤去した後の余剰地を民間事業者が活用しながら、その借地料で既存の民間住宅などを賃借することによって市営住宅を確保するという手法は、きわめて珍しい。12月14日に民間事業者向けの説



出典

<http://www.nikkeibp.co.jp/atcl/tk/PPP/news/120700111/>

貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業

脇浜団地住宅

大規模改修工事とEV棟の増築



貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業

脇浜団地住宅

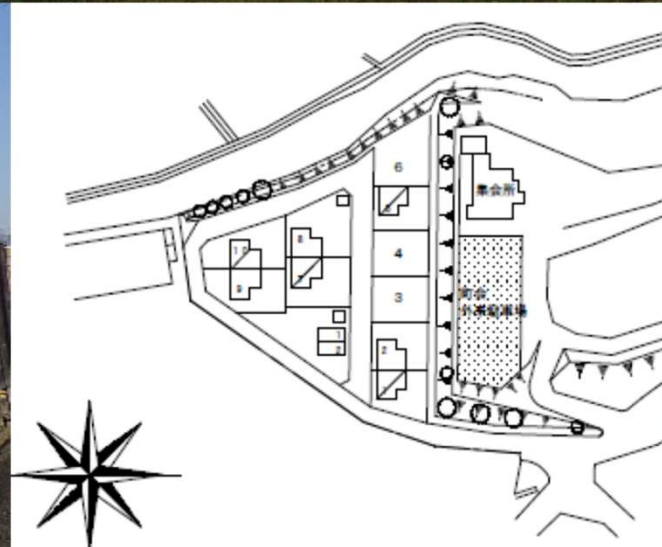
大規模改修工事とEV棟の増築



貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業

半田団地住宅

2018年9月台風21号による市営木造住宅の被害

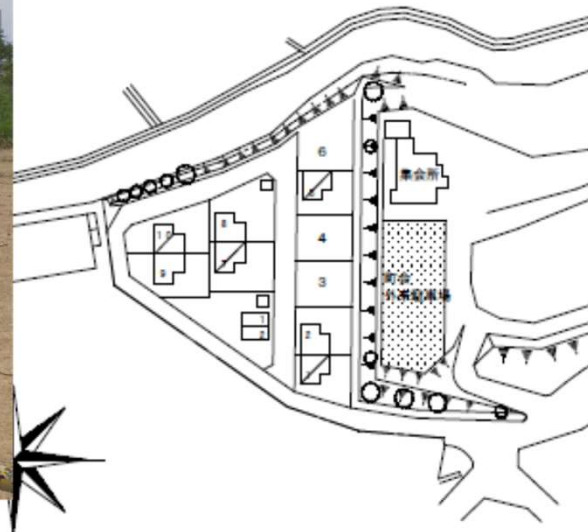


貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業

半田団地住宅

福祉事業者による 跡地活用

- 建築基準法43条但し書きの許可が必要
- 解体撤去工事に合わせて道路拡幅し工事期間短縮

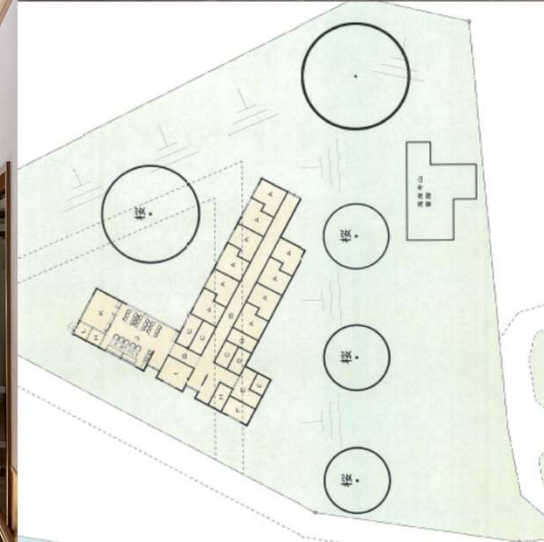


貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業

半田団地住宅

福祉事業者による
跡地活用

■市街化調整区域での開発行為
→社会福祉施設の建設



貝塚市 新庁舎整備事業

【これまでの市役所庁舎】



建設：昭和40(1965)年3月

建物規模：地上4階、地下1階

延床面積：5,711.38㎡(本館)

9,401.64㎡(その他)

〔別館2,597.37㎡、都市整備部分室200㎡、

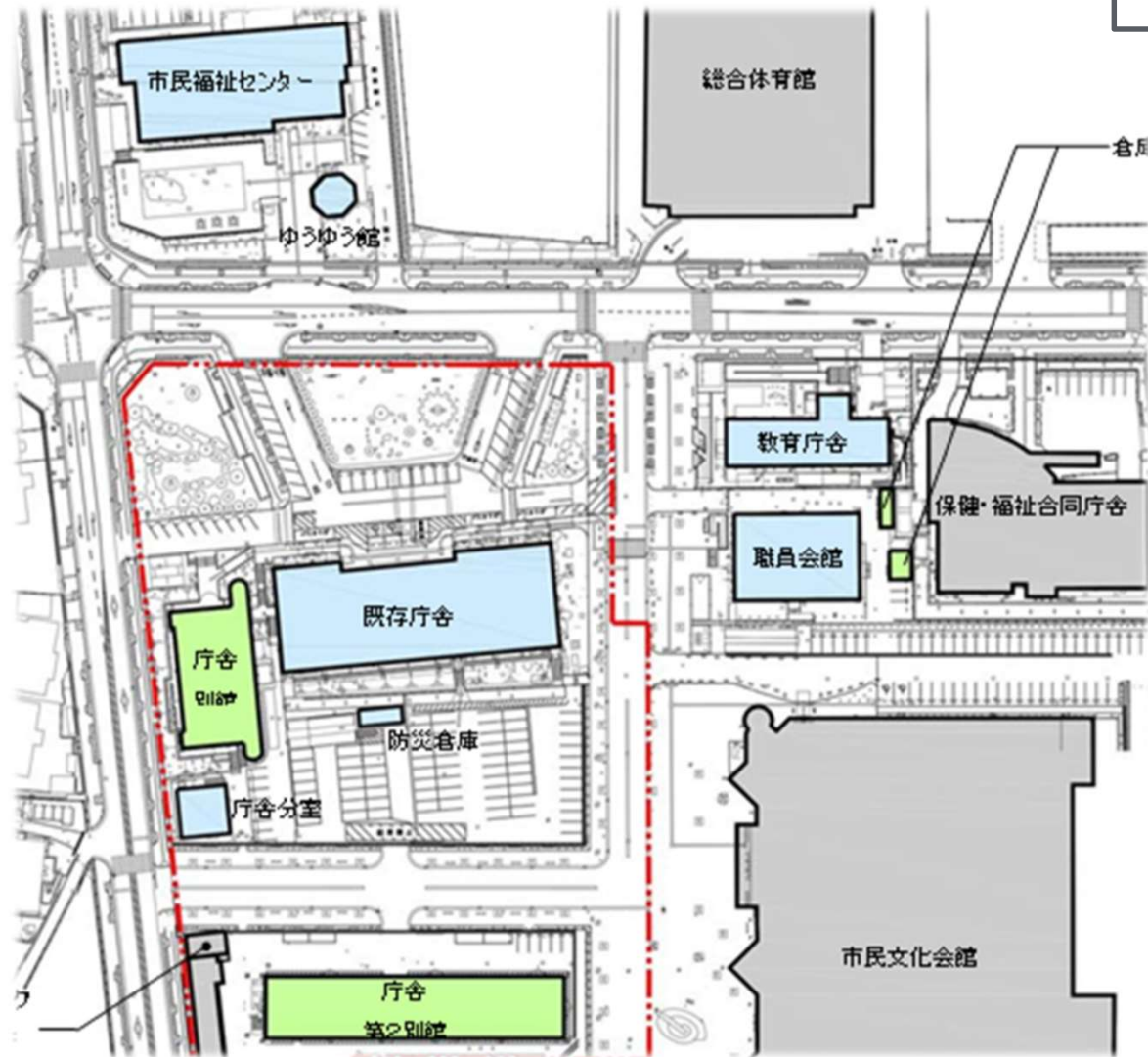
教育庁舎1,647.86㎡、市民福祉センター4,001.36㎡、

職員会館955.05㎡〕

☆本市の庁舎は、本庁舎、教育庁舎、福祉センター、保健・福祉合同庁舎等、庁舎が分散しており、来庁された市民の方にとっての、安全性、利便性の面に課題があった。

貝塚市 新庁舎整備事業

従前配置図



貝塚市 新庁舎整備事業

【新庁舎の概要】

階 数 : 地上6階建て

構 造 : 鉄骨造

建築面積 : 2,387.26㎡

延床面積 : 11,998.17㎡ (現庁舎から20.6%減)

建設費 : 約63.8億円

総事業費 : 約86.4億円 (25年間の維持管理費 含む)



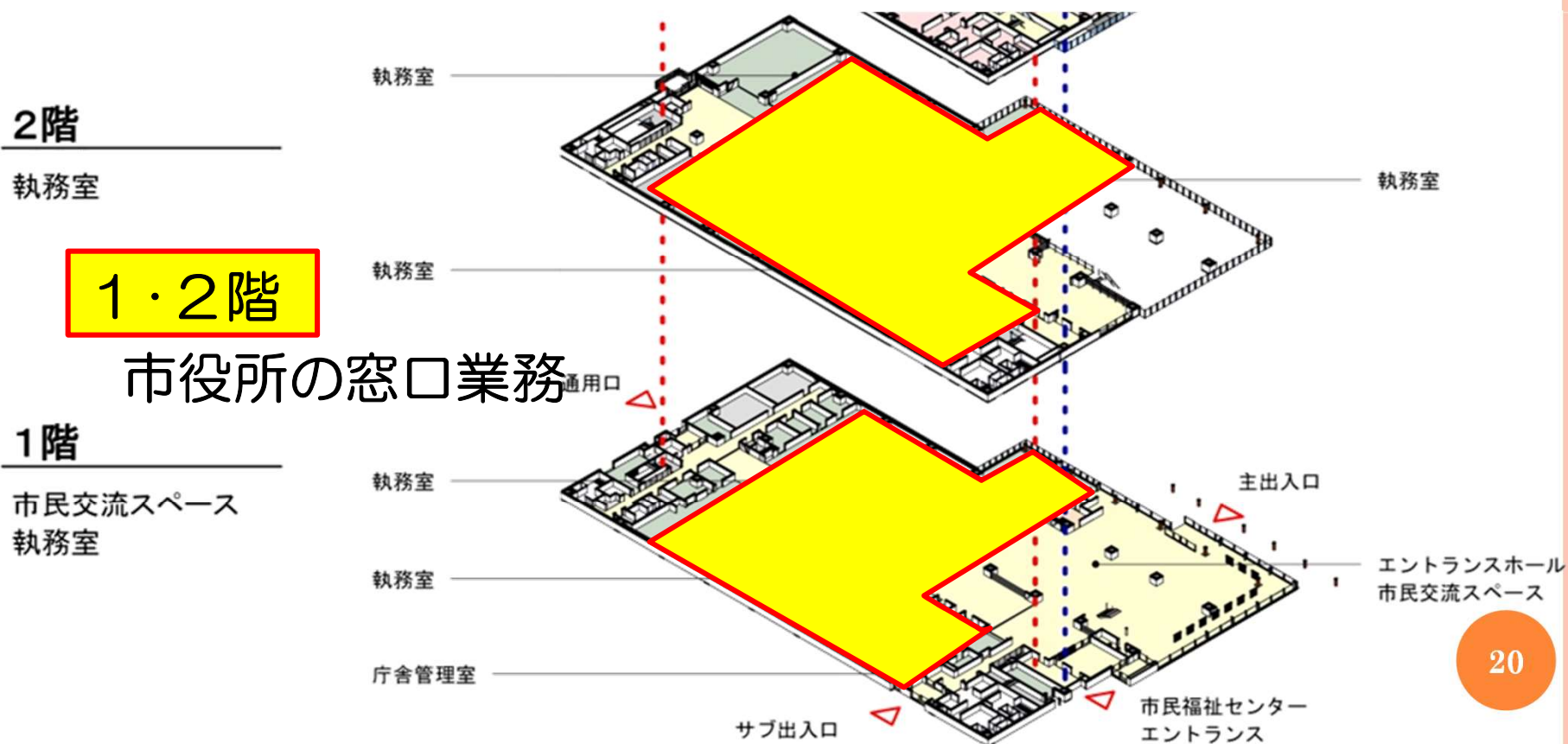
貝塚市 新庁舎整備事業

【新庁舎の特徴】

- ☆ シビックコアの形成
(新庁舎を中心とした行政機関が集積したエリアの形成)
- ☆ ワンストップサービスの実現
- ☆ 防災拠点としての機能
(非常用発電機、雨水・汚水貯留槽、福祉避難所、マンホールトイレ)
- ☆ だれもが利用しやすい配慮
(多目的トイレ、ベビールーム、キッズコーナー、バリアフリー等)
- ☆ 窓口部門を1・2階に配置し、関連窓口を近接
(移動を最小限にし、会議室の共用などの利便性を向上)
- ☆ 3・4階に市民福祉センターを複合化
- ☆ 来庁者駐車場を北側に集約し、歩行者の安全を確保

貝塚市 新庁舎整備事業

「ワンストップサービス」の実現



貝塚市 新庁舎整備事業



自宅から、インターネットで事前申請し、来庁時にQRコードをスマートフォンで提示するだけで申請書の作成が可能
(書かせない窓口、待ち時間の短縮)

住民票の写しなど、各種証明書の手数料の支払いに、クレジットカード、電子マネー、スマートフォンのQRコードを利用したキャッシュレス決済が可能
(市民の利便性の向上)

自宅から、マイナンバーカードを使用し、インターネットでオンライン申請が可能(来庁不要)

貝塚市 新庁舎整備事業

「ワンストップサービス」の実現

3・4階

市民福祉センター機能

4階

老人福祉センター
執務室

会議室

執務室

老人福祉センター

3階

災害対策本部
身体障害者福祉センター
特別職諸室
執務室

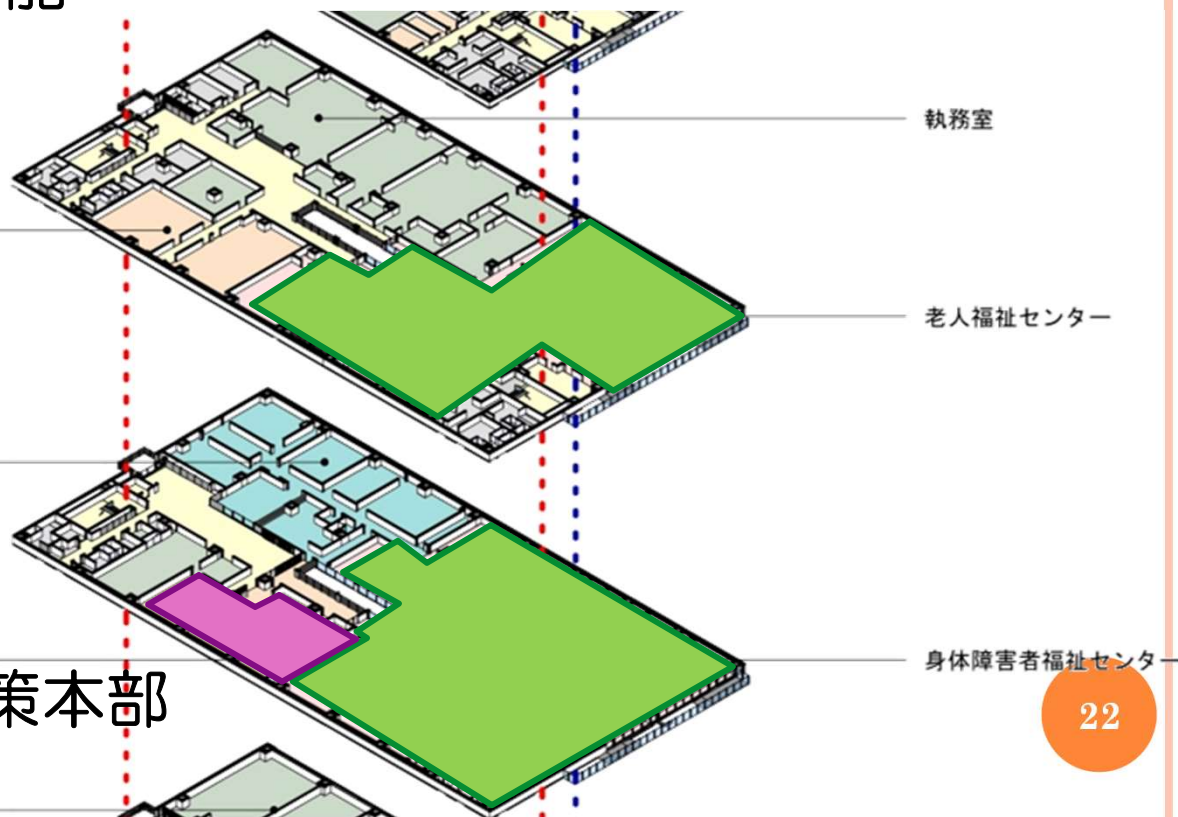
特別職諸室

3階

災害対策本部

身体障害者福祉センター

執務室



貝塚市 新庁舎整備事業



災害対策本部と消防本部、貝塚病院、災害現場などをTV会議で同時接続し、災害情報の共有や指示・伝達の迅速化が可能

災害発生時、災害状況や避難所情報をシステムで一元管理し、迅速適格な災害対応が可能

(3階 災害対策本部)

貝塚市 新庁舎整備事業

「ワンストップサービス」の実現

6階

議会関係諸室

6階

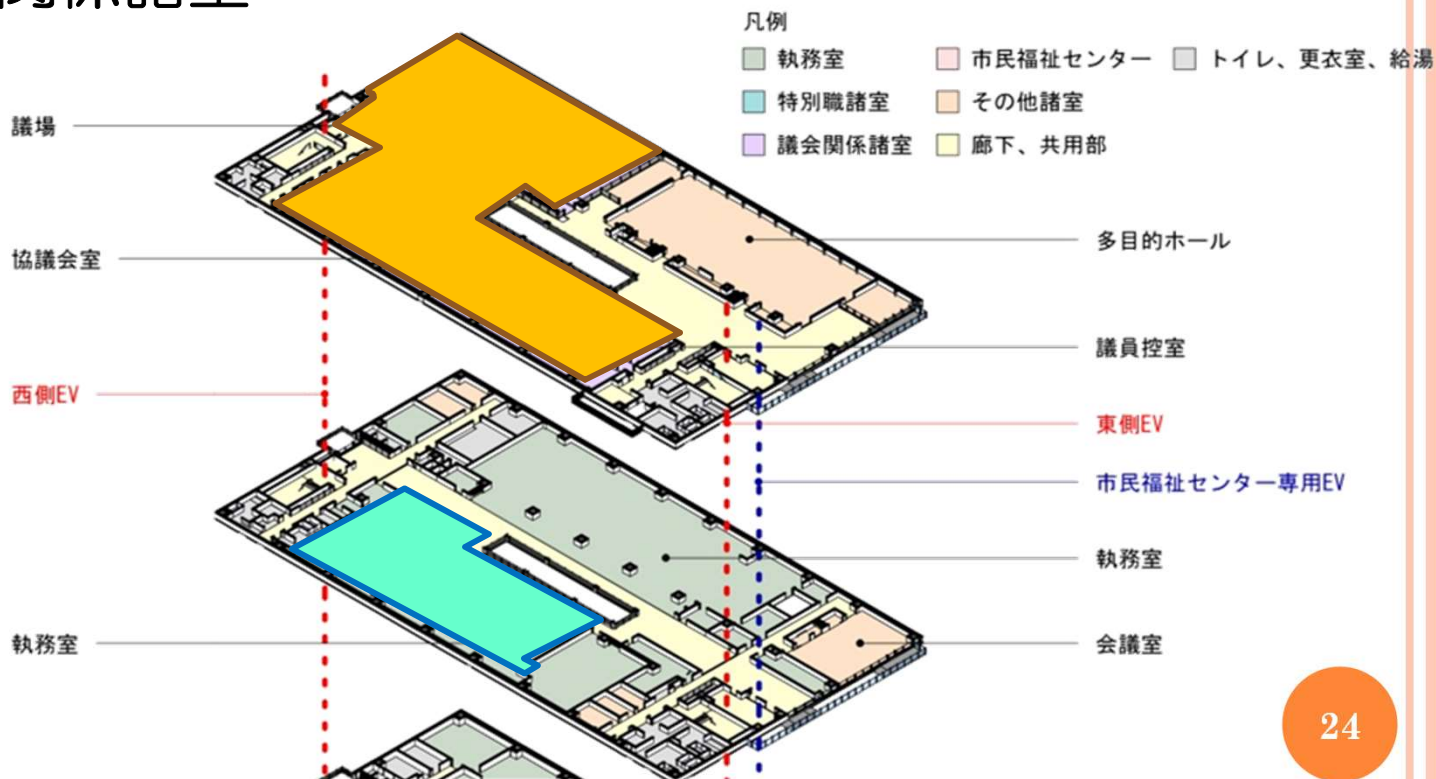
議会関係諸室
多目的ホール

5階

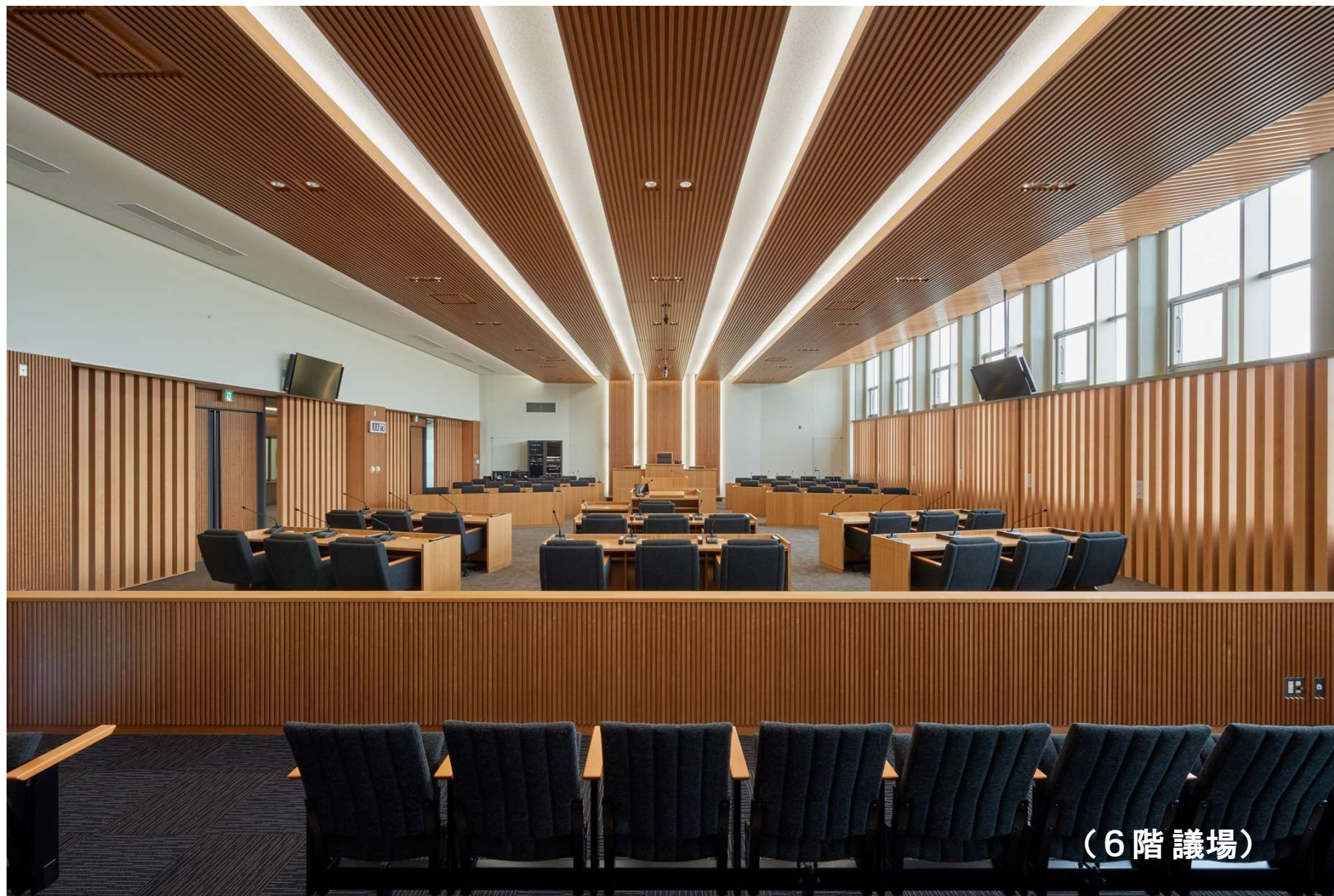
執務室

5階

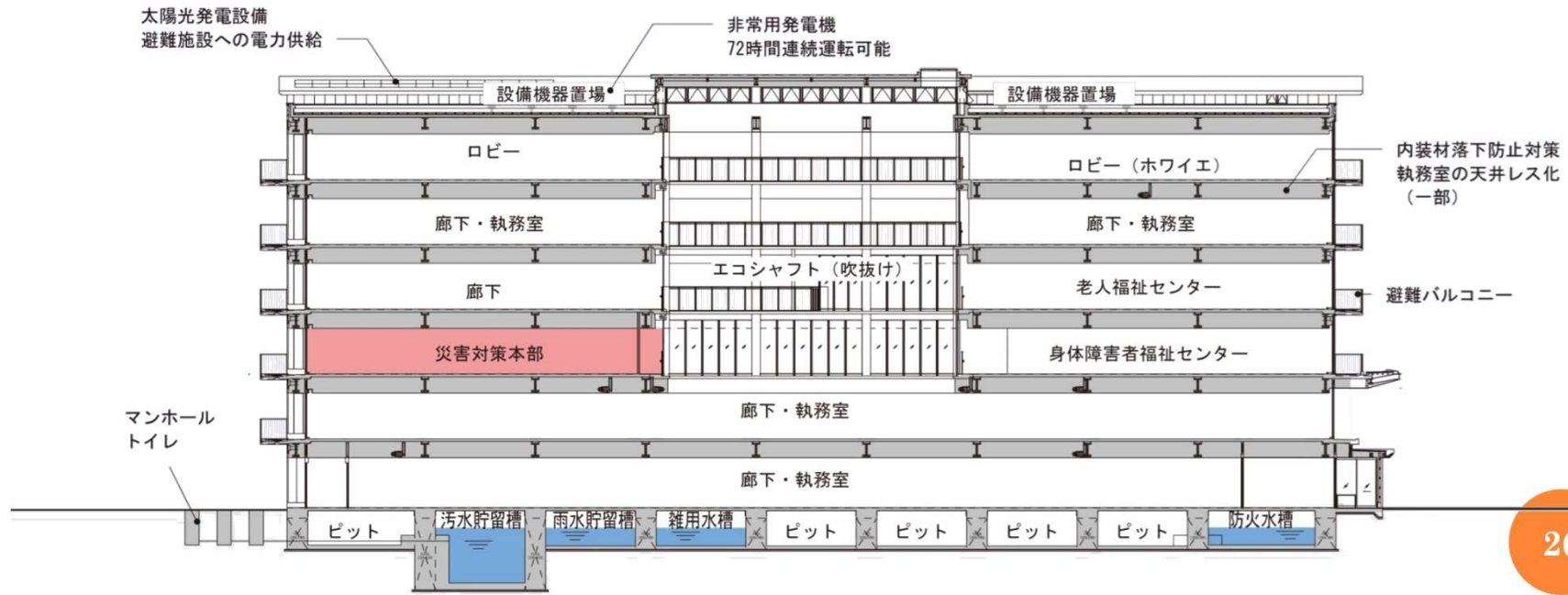
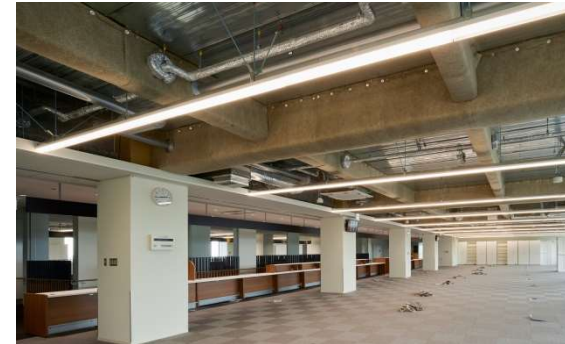
教育部



貝塚市 新庁舎整備事業



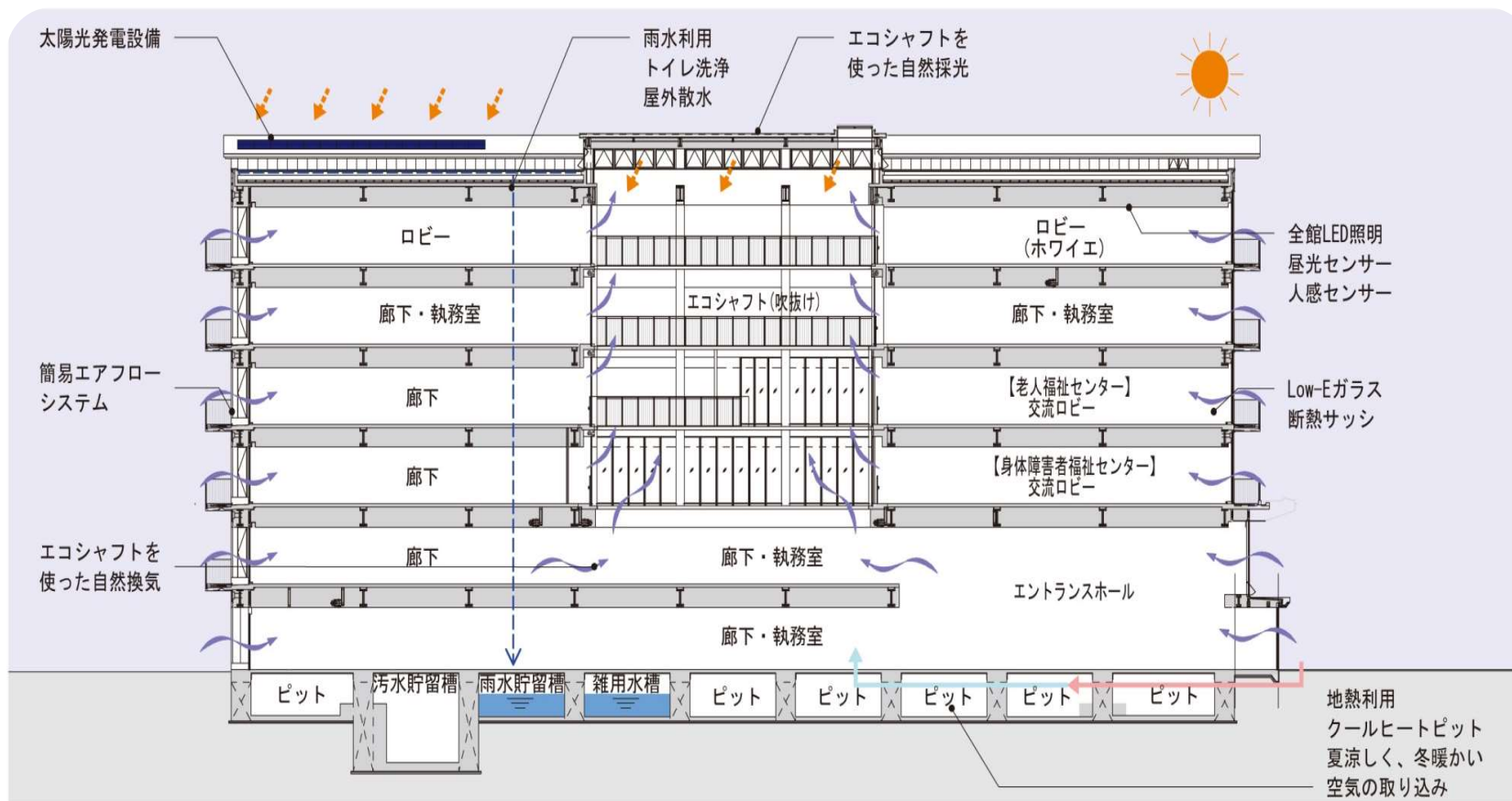
貝塚市 新庁舎整備事業



貝塚市 新庁舎整備事業

環境計画

建築環境総合性能評価システム（CASBEE）において
最高位の評価「Sランク」の認証を取得



環境断面模式図

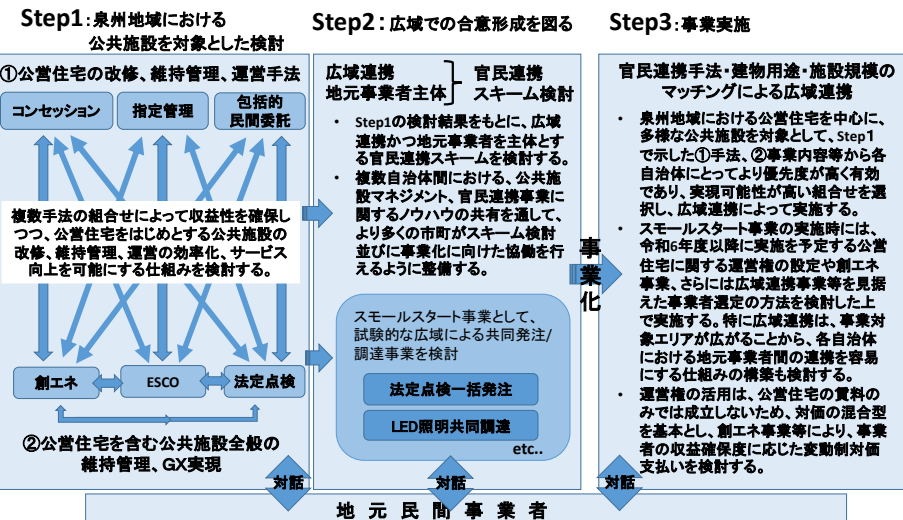
【令和5年度先導的官民連携支援事業採択】GX実現に向けた広域連携による公共施設マネジメントを地元事業者主体で実施するための官民連携スキーム構築調査

事業・施設の概要

＜事業概要＞グリーン・トランスフォーメーション(以下、「GX」とする)に資する公共施設マネジメント(以下、「公マネ」とする)実施を目標に、複数自治体と連携し、地元事業者が主体となる官民連携事業スキーム構築のため、域内対象施設状況と事業成立条件の調査を行う。

＜調査対象施設＞

- ・市・町営住宅を重点とする公共施設全般
- ・公共施設との連携が検討可能な民間施設



＜調査地域＞

九州地域における貝塚市、泉佐野市、泉南市、阪南市及び熊取町

＜調査協力＞大阪府(広域連携における市町間の調整支援)

＜検討事業内容＞コンセッション/指定管理/包括的民間委託と複数の手法・事業を組み合わせた公マネによる、域内GX実現を目指す事業を想定する。また、従来は官民連携事業として独立採算の成立が困難とされてきた施設形態や施設数・規模(例:公営住宅コンセッション)における新たな官民連携スキームを活用した事業を想定する。これらの事業の実施にあたっては、広域連携によって複数施設をバンドリングし、対象施設数のスケールメリットによって事業効率を向上させる。

＜検討手法＞コンセッション/指定管理/包括的民間委託と収益性の確保可能な事業との組み合わせ(Step1)

※コンセッションの検討では、施設の目的外使用の検討に加え機能追加のための改修を可能とすることで、施設維持管理費を抑える等収益性確保を検討する。

事業・施設の課題

＜エリア・施設の課題＞

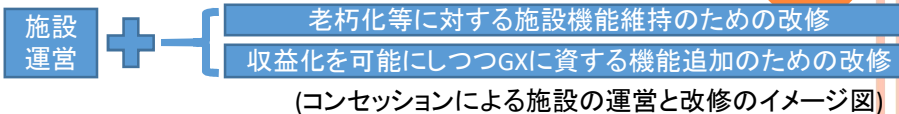
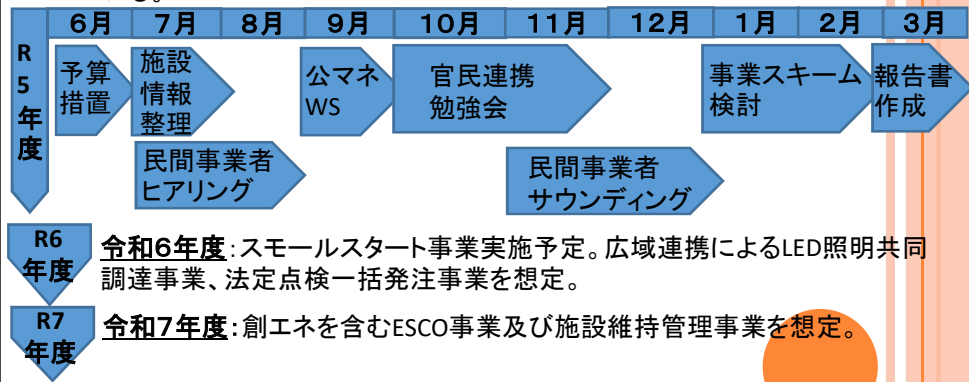
貝塚市は公マネにおいて、市営住宅長寿命化計画に則り、市営住宅とその周辺地域再生をはじめとして、自治体の人的・財政的負担の軽減、民間事業者の新たなビジネス機会創出に資するPFI事業(平成30年度から実施)に取り組んできた。

しかし、人口減少による収収減に起因する施設の改修・維持管理・運営の負担は依然として重く、特に老朽化が進む市営住宅や様々な公共施設において、GXの方針に沿った設備更新等の対応に迫られている。これらの課題は泉州地域近隣市町においても共通の課題となっている。

対策として官民連携事業を検討するが、単独市町が保有する施設数・規模では事業の成立規模に満たず、検討可能な手法や事業類型が限定されている。さらに、各市町域内で官民連携事業の受託が可能な事業者が限られており、地元事業者による地域での官民連携事業参画が進んでいない状況にある。

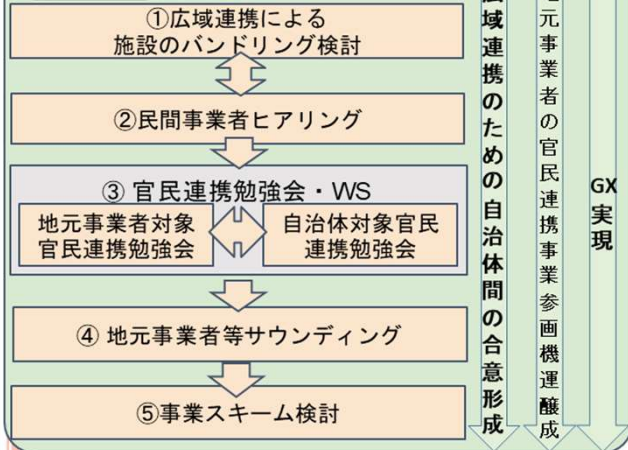
検討経緯/事業化スケジュール

- H30年度** 平成30年度: 貝塚市を含む8市町で「泉州地域PPP/PFIプラットフォーム」を設立し、PPP/PFIの具体的な事例に関する勉強会や意見交換会を実施した。
- R3年度** 令和3年度: 市営住宅長寿命化計画改定
- R4年度** 令和4年度～: 首長を対象とした泉州地域都市制度勉強会に参画し、広域行政に関する研究や検討を行っている。また、同年度から、貝塚市を中心に泉州地域自治体の公マネ担当者による勉強会を複数回開催し、広域連携による官民連携について協議を進める中で、事業化に向けた調査・検討を行っている。



調査内容

<調査フロー>



<調査の目的>

- A. 類似課題をもつ泉州地域市町の広域連携による地元事業者を主体とした官民連携スキーム構築の可能性調査
- B. 小規模施設での実施件数が少ないコンセッションを含む多様な施設運営手法について、広域連携によるスケールメリットを踏まえた事業成立条件調査

<調査の内容>

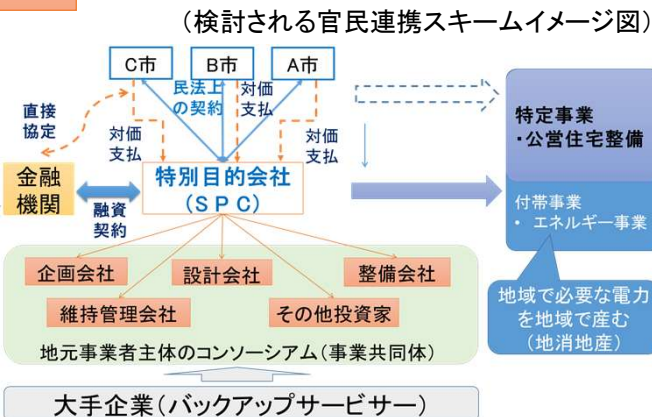
広域連携のため自治体間の合意形成を図りつつ、地元事業者の官民連携事業参画の機運を醸成するとともに、GX実現については調査全体を通して各フローで確認をする。

- ① 自治体間の公マネワークショップ(以下、「WS」とする)を実施し、共通課題や連携可能な公共施設の情報について整理・検討する。同時に合意形成に必要な意見を収集する。まとめた情報をもとに、②の民間事業者ヒアリングに向けて、自治体側のニーズを集約する。
- ② 官民連携事業、広域連携事業、GX推進事業への参画経験がある事業者を対象に、事業成立条件の確認を行う。複数の手法・事業の組み合わせについて、対象候補施設における具体的な事業採算の確認を行う。
- ③ 自治体と地元事業者を対象とした官民連携勉強会及びWSを実施し、官民連携についての意見交換を行う。
- ④ ②でヒアリングをした事業者に加え、地元事業者にサウンディングを実施する。
- ⑤ ④の結果をもとに、広域連携による地元事業者主体で収益化を可能とする運営体制を見据えた事業スキームの検討を行う。

先導性・汎用性

<先導性>

- ① 広域の公共施設を対象に、複数自治体と地元事業者中心のSPCが契約する方法を構築する。
- ② コンセッション/包括的民間委託/指定管理の手法と事業収益性を確保できる方法との組合せを検討する。



<汎用性>

- ① 都市圏に属する泉州地域での調査結果は、広域連携の前例に乏しい都市部や、公マネ以外の他分野での広域連携導入に応用できる。
- ② 対象施設数・規模等の定量的な官民連携事業成立条件の調査結果は、従来型の管理・運営をされる施設への官民連携導入に際して全国で活用できる。

実現可能性

<貝塚市としての実現可能性>本市が市営住宅PFIで得た官民連携事業に関するノウハウを本事業に活かすことができる。また、機構改革に伴って、本事業を含む公マネ担当部署を新設予定である。加えて、事業実施の庁内合意が成立している。

<対象エリアとしての実現可能性>広域連携においては、既に勉強会程度のノウハウ共有が行われている。令和4年9月より協議を開始し、大阪府による支援のもと、泉佐野市、泉南市、阪南市及び熊取町から本事業参画の合意を得た。

<民間事業者としての実現可能性>民間事業者への試験的なヒアリングを行い、施設のバンドリングによるスケールメリットの確保と、複数の手法や事業を組み合わせることで事業採算向上の可能性を確認している。また、R5年度の調査の過程において、PFI法第5条に基づく実施方針の公表を目指し、民間事業者の参画検討の時間を十分に確保し、R6年度において、事業者公募と事業者選定を行う予定である。

有効性

- 広域連携による施設のバンドリングと事業運営手法の新たな組み合わせの検討により、今まで施設数や規模によって官民連携事業の導入を検討できなかった施設においても、施設の改修、維持管理、運営に関する費用削減を可能にする。
- 広域連携によって複数自治体が共同で事業を実施することで、本市における官民連携事業に関する経験に基づくノウハウの共有や、技術職員が不足している自治体での専門知識を有する人材の活用を推進できる。
- また、複数自治体の公マネにおける人的・財政的負担の軽減だけではなく、地元事業者の潜在的なビジネス機会を発掘することで、域内経済循環の活性化と官民連携事業への官民双方の対応力強化が期待できる。

ご清聴ありがとうございました。

貝塚市

●総合政策部 公共施設マネジメント室

電話:072-433-7213(直通)

E-mail: zaisei-s@city.kaizuka.lg.jp

〒597-8585

大阪府貝塚市畠中1丁目17番1号