

平成26年度 複数施設の集約化及び余剰地の活用を図る公営住宅等の整備・運営事業に関する調査・検討支援等業務(神奈川県鎌倉市)

内閣府 民間資金等活用事業推進室

調査目的

鎌倉市には、11団地642戸の公営住宅があり、うち、7団地は市有の住宅、残り4団地は借上げ型の住宅である。市有の公営住宅では、近年、老朽化が進み、耐震安全性上からも建替えが急務であり、複数の住宅を集約化し、整備する方針が検討されている。本業務は、公営住宅の建替えにあたって、PFI手法を活用するための助言や関連資料の作成、PFI手法の活用に関する調査・検討を行うことを目的とするものである。

また、その支援を通じてPFI手法活用にあたっての課題等を整理し、今後PFI手法を活用して公営住宅の整備事業を実施しようとしている地方公共団体の参考となるものである。

調査案件の概要

《鎌倉市の公営住宅が抱える課題》

- ①建物の老朽化
- ②居住者の高齢化
- ③待機者の対策

課題を解決しつつ、住戸規模の適正化や管理運営の効率化を図る必要がある

《集約化案》

■基本的な考え方

- ・集約化に伴う移転による入居者への負担を最小限にとどめる。
- ・市に生じるコストを可能な限り抑制する。

▼対象住宅

- ・耐震安全性の確保と、老朽化対策が必要な住宅を集約対象とし、483戸を建替え整備することを想定。

▼具体的な計画

- ・483戸を一つの敷地で集約することは、敷地の規模上困難なため、二期に分け、二箇所での集約を検討。

一次集約	可能な限り仮移転を伴わないよう、既存の住宅の解体を伴わずに整備が可能な土地での一次集約を行う
二次集約	残りの戸数については、一次集約で生じる跡地の中から整備可能な土地を選定し、集約を行う

調査結果の概要

対象となる土地の評価や民間事業者へのヒアリング、過去事例等をもとに検討を行った結果、想定される事業スキームは以下の通り。

事業スキーム	BTO方式(VFMIはBT方式・BTO方式ともに検証)
事業期間	18年(施設整備期間3年+維持管理期間15年)
事業範囲	公営住宅整備(解体業務は二次集約時のみ)、移転支援、維持管理、付帯事業(二次集約時のみ)
事業性の整理	民間事業者へのヒアリングでは参加意欲あり
VFM等	今後、さらなる詳細検討を要するが、BT方式・BTO方式とにVFMは確保できる可能性あり

集約化検討にあたっての課題

▼実態把握、集約化計画の策定

公共施設の集約化を進めるプロセスの中で、全庁的な取組み、方針・計画へのPFI事業の位置づけの明確化

▼PFI導入メリットの明確化

財政負担、効率化、地域貢献等のメリットを明確化

▼事業スキーム・業務範囲の設定

過去の事例の参照、民間ヒアリング等を通じた事業スキーム等の設定

▼余剰地(容積)・跡地活用

公営住宅以外の公共施設の併設整備、付帯事業の実施、土地の処分