

川崎市営住宅事業民間活用可能性調査 (調査対象箇所：川崎市営住宅)

【調査主体】川崎市

調査対象事業の概要／施設の概要

・調査対象事業概要：

川崎市営住宅事業に関し、現在、川崎市が直接実施している建替事業等や管理代行制度を活用して川崎市住宅供給公社が実施している維持管理業務について、財政的制約がある中で、事業の平準化や効率化を図るため、民間事業者を活用した方策である公共施設等運営権事業、収益型事業、公的不動産利活用事業等の手法の複合的活用も含め、民間活用の導入可能性を調査する。

・施設概要：川崎市営住宅 104団地 17,775戸

検討経緯等

・国からの交付金の配分額が十分に見込めない中で、川崎市の市営住宅事業を今後も持続可能なものとしていくために、民間活用などの効率的・効果的な事業スキームの構築が必要になっている。

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

(事業化に向けて解決すべき課題)

公営住宅事業において、公共施設等運営権事業の導入の実例がない中で、現行法のもとでは、収入を増やす余地がほとんどないことを考慮すると、参画事業者の意向を踏まえつつ、建替時の余剰地活用などを組み合わせた事業等、事業性のあるスキームを新たに構築することが必要。

(検討すべき内容)

- ・現状分析：物件概要や財務情報、業務内容等の期初データの精査や、収入の向上余地・支出の削減余地等について検証する。
- ・事業スキーム案の整理
 - ①民間活用のメリット抽出 ②民間活用の課題抽出(法的及び事業性) ③官民双方のリスク抽出
 - ④各民間活用手法の比較 ⑤マーケットサウンディングの実施 ⑥対策案検討 ⑦収益事業可能性検討
 - ⑧事業スキーム案 a.事業手法案 b.事業範囲案 c.資金調達方法案
- ・市、住宅供給公社、民間事業者の役割分担に関する調査
- ・VFM等の算出
 - ①将来収支の試算 ②運営権等対価基準額の算出 ③VFM算出 ④事業性評価
- ・基本計画素案策定

川崎市営住宅事業民間活用可能性調査 (調査対象箇所：川崎市営住宅)

【調査主体】川崎市

調査の流れ／調査内容

1.現状分析

市営住宅全体の管理・運営効率化等を図るモデル
団地の集約・再編により計画的な建替事業の実施を図るモデル

- ①制度・事例の整理
- ②市営住宅管理等の実態把握
- ③管理効率化等に係る課題把握
- ①各団地の個別評価
- ②エリア別評価・事業連携イメージの検討
- ③モデル検討地区選定
- ④現状の整備事業の課題整理

2.事業スキーム案の整理

- ①民間活用のメリット・課題の抽出
- ②官民双方のリスクの抽出・民間活用手法の比較
- ③収益事業可能性の検討
- ④事業スキーム案の検討
- ⑤マーケットサウンディング

3.市・公社・民間の役割分担に関する調査

- ①3者のリスク分担案検討
- ②民間活用時の3者の体制案検討

4.VFM等の算定

5.基本計画素案策定

事業化検討

①検討した事業手法

市営住宅全体の管理・運営効率化等を図るモデル

現行の管理代行制度と指定管理者制度、公共施設等運営権事業の比較

団地の集約・再編により計画的な建替事業の実施を図るモデル

PFI事業（BT方式、BTO方式、BOT方式、BT方式＋公共施設等運営権事業）

②定量評価（VFM等の財政効果の算出）

市営住宅全体の管理・運営効率化等を図るモデル

指定管理者制度6.6% 公共施設等運営権事業6.1%

（ただし、修繕工事発注方法や想定事業期間が異なる）

団地の集約・再編により計画的な建替事業の実施を図るモデル

BTO方式 6.84%～10.55% BT方式 9.64～9.73%

（ただし、本市の経費として発生が想定される費用は考慮されていない）

③その他（定性評価等）

市営住宅維持管理における公共施設等運営権事業導入について、マーケットサウンディングの結果として、公共施設等運営権事業ならではの新たな付帯事業・付加サービスの具体的な提案はなく、民間事業者の参画意欲は低かった。

④検討結果

市営住宅全体の維持管理業務については現行の管理代行制度の業務範囲拡大及び指定管理者制度のノウハウを活用した効率化の可能性があり、建替事業については集約・再編による余剰地を活用した民間活用手法の実現可能性があるという検討結果となった。

今後の進め方

市営住宅全体の管理・運営の効率化について、現行の管理代行の業務範囲の拡充等の検討や指定管理者制度との比較検討を行うとともに、管理代行（平成29年度～平成33年度）の評価を実施し、平成34年度以降の管理手法を決定。

第5次市営住宅等ストック総合活用計画の改定（平成35年度予定）にあたり、将来的な人口の減少を踏まえた集約化の検討に合わせ、集約化にあたっての民間活力導入についての調査検討を進める。

想定される課題

指定管理者制度については競争原理が働く一方で、管理代行における工事の分離・分割発注を指定管理者にも引き続き実施させる場合、コスト縮減が限定的になる可能性がある。公共施設等運営権事業については、民間事業者の参画意欲が低い。

団地を集約し規模を大きくして建替事業を進めた場合、移転調整に時間を要する可能性が高く、また、PFI法に基づく手続き等に一定の期間が必要となる。事業規模が大きくなる場合、大手の参画可能性が高まり市内中小事業者にとって不利になる可能性がある。