徳島県県営住宅集約化 PFI 事業について

徳島県 県土整備部 住宅課　濱（はま）　佳孝（よしたか）

1. はじめに

徳島県では，平成 25 年度末で 46 団地 226 棟 4,912 戸の県営住宅の管理を行っていた（現在 36 団地 193 棟 4,567 戸の管理）。そのうち，徳島市内の団地では，老朽化の進行や耐震不足，入居者の高齢化など諸問題を抱えていたなかで，追い打ちをかけるように，切迫する南海トラフ巨大地震の発生予測がのしかかった。本稿では，その諸問題を一括解決した「徳島県県営住宅集約化 PFI 事業」の概要を紹介する。

2. 事業概要

本事業（図－1）は，民間事業者が，徳島市内に点在する老朽化した 12 の県営住宅団地を，名東（東）団地，万代町団地，津田松原団地の 3 カ所に集約化し，入居者の移転支援を行った後に，約 19 年間にわたり維持管理を行うと共に，余剰地を活用してサービス付き高齢者向け住宅・福祉施設等事業を一体的に実施したものである。

特定事業選定時は 14% の VFM(Value for Money の略称。一定の支払いに対し，最も価値の高いサービスを提供すること。）を想定していたが，事業者からの整備費や維持管理費の削減および工期の短縮等の提案などにより，30% の VFM が達成された。

3. 事業スキーム

県営住宅部分は BOT 方式とし，整備に係る対価のうち，交付金に相当する金額は整備の出来高に応じて整備後に一括で支払い，それ以外の整備に係る対価は事業期間中に平準化して支払う。既存の県営住宅からの入居者の移転支援業務のサービス対価については，業務完了後一括で支払う。また，維持管理業務のサービス対価については，施設の提供開始から事業期間中に，事業契約を定める額を支払う。

福祉施設等に係る施設の整備，運営に係る全ての費用（支出）および収入は，PFI 事業者単独の支出・収入とする。

特定事業契約書の当事者は，徳島県，PFI 事業者（SPC），福祉施設等事業者。PFI 事業者は福祉施設等事業者に対して連帯保証をしている。

4. 本事業の事業化の経緯

(1) 事業実施の経緯

県において，事業の計画当時は，最低居住水準未満の公営借家の比率が高く，建替えや耐震化，バリアフリー化の必要な公営住宅の老朽ストックが点在しているため，地域における住宅セーフティネット機能の充実のためにも，ストック全体の

○集約建替えに伴う、余剰地を活用した高齢者向け住宅の整備や福祉施設の設置。
○地域の居住・まちづくりニーズに対応した、県営住宅への津波避難機能の付加。

【背景】

➢ 徳島市内に点在する老朽化や耐震不足の県営住宅団地の直面する課題へ対応するためPFI事業を検討

【特徴】

➢ 福祉施設の併設に加え、避難施設として地元との連携による地域に開かれた県営住宅を整備

➢ 公営住宅としては全国初となるBOT方式でのPFI事業を導入し、入居者管理を含めた一括発注

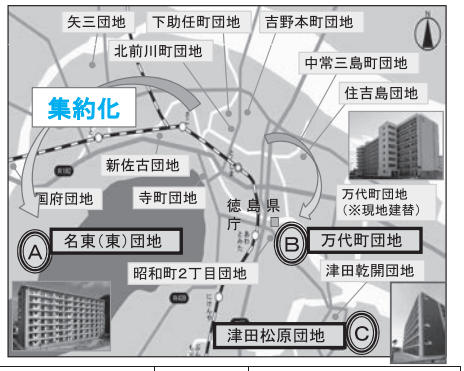
（1）一括支払分　施設整備費の45%（社会資本整備総合交付金）

（2）割賦支払分　施設整備費の55%＋利息

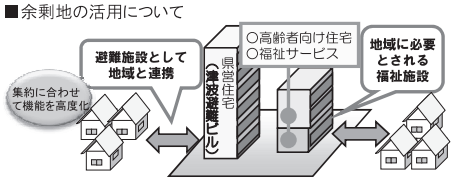
維持管理期間中に一括支払分を除く施設整備費を割賦払い

■建替え前後の戸数と施設について

■集約建替え対象団地の位置関係



■余剰地の活用について



【公営住宅の概要】

（名）：名東（東）団地、（万）：万代町団地、（津）：津田松原団地

＜従前＞

建設年	S25～	棟数	36棟
構造・規模	RC造他	総戸数	645戸

＜従後＞

所在地	名：多東町1丁目、万：万代町5丁目、津：津田町3丁目	敷地面積	名：5,399㎡、万：8,739㎡ 津：6,776㎡
建設年	2013～2016年（H25～28年）	棟数	名：1棟、万：1棟、津：1棟
構造・規模	RC造・地上8階	総戸数	上記記載の通り

図－1　徳島県県営住宅集約化 PFI 事業の概要

更新および改善を円滑に進めていく必要があった。そのため，住宅建設計画法に基づき平成12・13年度に「徳島県住宅マスタープラン（徳島県第八期住宅建設5カ年計画）（計画期間平成13年度から17年度）」を策定し，公営住宅の建替え等を推進してきた。

平成18年6月に住宅建設計画法に替わって住生活基本法が策定されたことを受け，平成19年3月に「徳島県住生活基本計画」が策定され，県民の住生活の安定の確保および向上促進の施策に取り組んできた。

上記を踏まえ，現行の耐震基準を満たさない県営住宅の耐震化，住宅政策としての県営住宅の果たすべき役割等を審議するため，平成21年度に学識経験者等で構成される「県営住宅耐震性確保策等検討委員会（あり方検討会）」を設置した。

あり方検討会では，建築，都市計画，福祉，経済等の専門的な見地から5回にわたる議論がなされ，その結果として，「県営住宅の集約化建替事業（案）に政策的に盛り込むべき項目」の報告がなされた。

(2)　PPP/PFI 手法検討の経緯

「県営住宅の集約化建替事業（案）に政策的に盛り込むべき項目」の報告の中で，「厳しい財政状況のもと，民間活力を活用し，コストを縮減する」との方針が示されたこと等を受け，県では平成21年度には具体的な事業手法等を検討するために，「県営住宅集約化に係るPFI導入可能性調査」を実施した。その結果，民間活力の導入による効果が確認されたことから，平成24年に徳島県県営住宅集約化PFI事業に関する実施方針を策定・公表した。

5. 本事業の特色

⑴ 県営住宅の集約に併せた福祉施設事業

本事業では，県営住宅の整備・管理に加え，福祉施設等整備・運営事業，または付帯事業の実施を民間事業者の提案に求めた。これにより，単なる住宅の建替えにとどまらず，少子高齢化への対応，地域の魅力・生活利便性の向上等の内容が含まれる点が特徴の一つとなっている。

福祉施設等事業および付帯事業については，独立採算型事業としての実施を求め，各事業を実施する団地，事業用地の規模，位置等の設定については，民間事業者の提案に委ねることとした。

⑵ BOT 方式の採用

本事業では，公営住宅を対象とした PFI 事業としては全国で初めて，BOT 方式を採用した。BOT 方式を採用した理由は，県営住宅の整備費用，維持管理費用に家賃対策補助等を加味すると，BOT 方式の方が県の財政面で有利となるためであった。

なお，公営住宅における BOT 方式の PFI 事業の拡大を目的として，平成 21 年度に国土交通省において「公営住宅整備事業等補助要領」の改正が行われた。

従来では，借上げ公営住宅の場合，施設の所有者が民間事業者になるため，国による整備費の助成対象は公営住宅の共同施設部分のみに限定されていたが，本要領の改正により，PFI 法に基づき実施する借上げ公営住宅等の建設事業の場合にも，公営住宅の全体工事費を対象として，整備費の助成が受けられるようになった。

6. PPP/PFI 手法を活用したことによる効果

⑴ 公共側が提示した条件によるもの

○ 長期契約の効果

施設の設計，建設業務の進め方において，従来型の場合は年度単位のスケジュールに則り事業を進める必要があるが，PFI 手法であればその点を考慮する必要がなく，非常に効率的かつ迅速に事業を進められている。

⑵ 民間事業者からの提案によるもの

① 早期竣工

既存住宅の建替えを要する万代町団地において，県としては 2 工期に分けた移転・集約化を想定していたが，民間事業者からの提案により，1 工期での建替えが可能となった。

この提案により早期に整備できるようになり，県にとっては早期に家賃収入を得られるメリットを享受できるようになった。また，早期竣工などにより特定事業選定時で想定されていた 14% を大幅に上回る 30% の VFM が達成された。

② 福祉施設や付帯事業の提案

各団地における，サービス付き高齢者向け住宅や，医療・介護支援サービス施設（小規模多機能型居宅介護，無床診療所等）の整備が提案され，地域コミュニティの形成にも寄与するさまざまな事業効果が期待されるものとして，高く評価された。

7. おわりに

徳島県県営住宅団地のうち 12 団地を 3 団地（写真－ 1）に集約したことにより，分散している各団地への移動に係る時間を縮減することができ，住宅の管理業務の充実と効率化を図ることができた。

また，PFI 事業の民間事業者のノウハウを活用した効果として，設計段階において施設の維持管理や修繕等も考慮した仕様となり，例えば，全照明の LED 化や維持更新の容易な工法の採用など，合理的な施設整備となり，新団地には，津波避難ビルの付加により地域の安全・安心につながる行政サービスの提供を実現するとともに，社会福祉施設の併設により地域への福祉サービスの提供も実現できた。

加えて，集約化により整備された新たな団地は高層建築物として土地利用の高度化に寄与するとともに，集約化に伴い廃止された団地の跡地については，市街地中心部に点在していることから，地域の新たなまちづくりの拠点として生まれ変わることが期待できる。県としても土地売却による歳入の確保にもつながっている。

最後に，この事業での成果を踏まえ，今後の徳島県の住宅行政のさらなる進化に向けて日々努力していきたい。

名東（東）団地

万代町団地

津田松原団地

写真－ 1　集約建替え後の様子