

日時：令和2年8月26日（水）

場所：十和田市役所（本館3階庁議室）

令和2年度 事務事業評価

市営住宅の整備

1 十和田市の市営住宅

【公営住宅】

国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを**住宅に困窮する低額所得者※₁**に対して**低廉な家賃で賃貸**し、又は**転貸**することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。（公営住宅法抜粋）

【特定公共賃貸住宅】

中堅所得者※₂等の居住の用に供する**居住環境が良好な賃貸住宅の供給**を促進するための措置を講ずることにより、**優良な賃貸住宅の供給の拡大**を図り、もって国民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的とする。（特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律抜粋）

【改良住宅】

不良住宅が密集する地区の改良事業に関し、事業計画、改良地区の整備、改良住宅の建設その他必要な事項について規定することにより、**当該地区の環境の整備改善**を図り、**健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の集団的建設**を促進し、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。（住宅地区改良法抜粋）

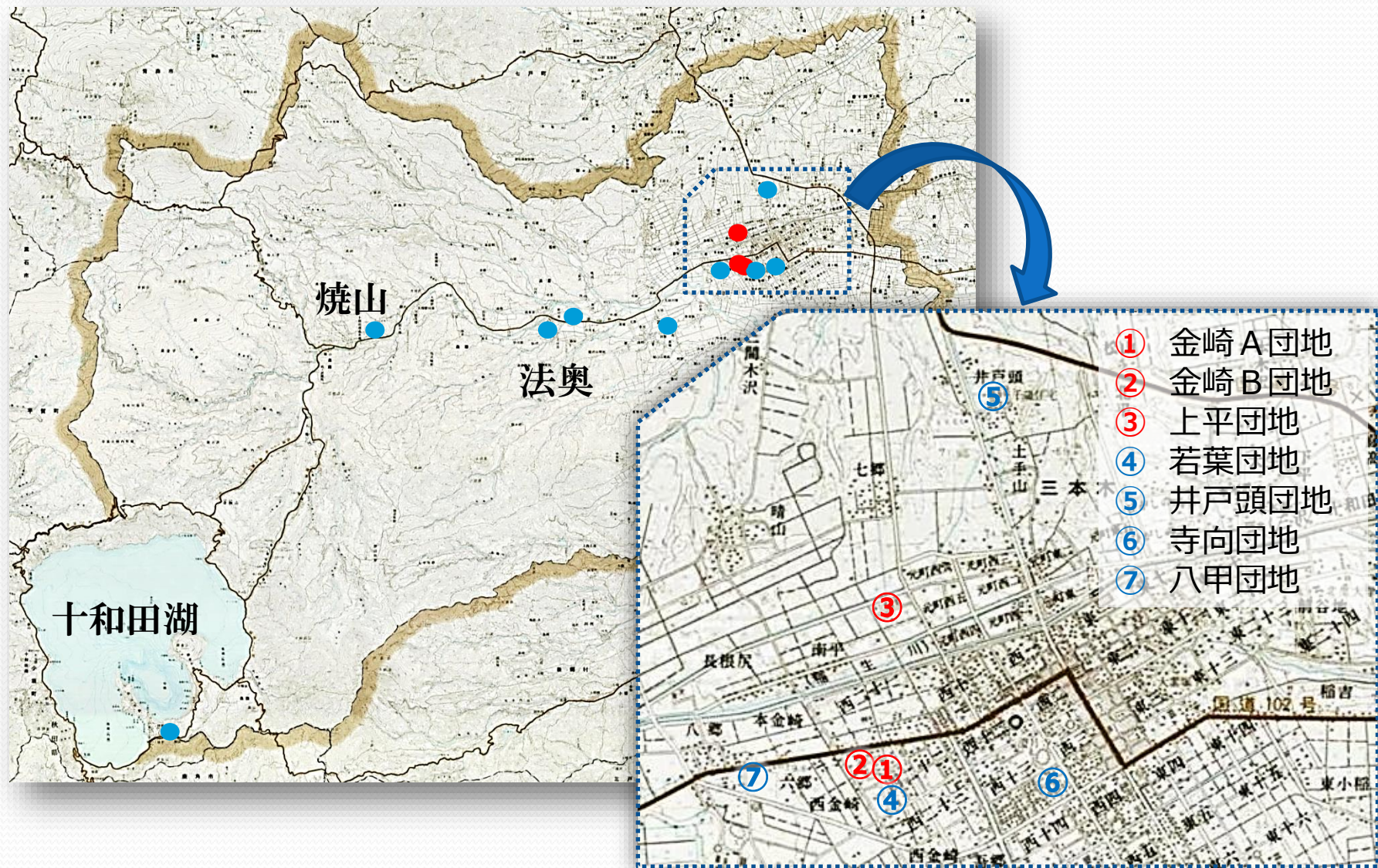
※ 1 / 月額所得158千円以下 ※ 2 / 月額所得158千円以上487千円以下

1-1 市営住宅の管理状況

令和2年7月末現在

団地名	種別	構造	建築年度	築年数	耐用年数	管理棟数	管理戸数	入居戸数	空室戸数	入居率	家賃(円)	平均入居年数(最長)	
①	金崎A	公営	簡耐平	S42~46	53	30	16	64	56	-	87.5%	7,600~12,100	18(51)
②	金崎B	公営	簡耐平	S42~45	53	30	20	76	56	-	73.6%	2,800~4,200	17(50)
③	上平	公営	簡耐2	S47~50	48	45	5	30	12	-	40.0%	7,200~13,300	24(33)
①~③合計							41	170	124	-	72.9%		
④	若葉	改良	中耐3	S52~54	43	70	3	54	50	4	92.5%	2,400~13,900	21(40)
⑤	井戸頭	公営・改良	中耐3	S55~59	40	70	8	162	149	13	91.9%	13,000~15,100	16(38)
⑥	寺向	公営	中耐3,4	H2~3	30	70	2	33	33	0	100%	13,400~27,300	17(48)
⑦	八甲	公営	中耐3,4	H6~9	26	70	4	52	52	0	100%	17,600~32,300	15(53)
⑧	奥瀬	公営	木造平	S60	35	30	10	10	8	2	80.0%	12,600~16,600	19(33)
⑨	第2奥瀬	公営	木造平	H3~4	29	30	12	12	12	0	100%	16,100~18,600	14(27)
⑩	田屋	公営・特公賃	木造平	H4~5	28	30	17	17	14	3	82.3%	16,300~34,000	11(26)
⑪	小沢口	公営・特公賃	木造平	H5	27	30	10	10	9	1	90.0%	16,100~18,600	6(14)
⑫	焼山	公営	木造平	H6	26	30	5	5	5	0	100%	15,200~20,100	19(24)
⑬	休屋	公営	木造平	H6	26	30	5	5	4	1	80.0%	15,200~17,600	15(24)
合計							117	530	460	24	86.7%		

1-2 市営住宅の位置



2 整備（建替え）事業の概要

十和田市では、市営住宅のうち老朽化している^{かねざき}金崎 A 団地、^{かみだい}金崎 B 団地及び上平団地の 3 団地について、集約し、建替えることとしております。

建替えは、**P F I 方式を導入**する方針として事業を進めており、具体的な事業スケジュールは、公募による事業者提案によりますが、早期の建設を目指しております。

2-1 整備（建替え）事業の対象団地



2-2-1 対象団地の現況

金崎 A 団地 現況写真



2-2-2 対象団地の現況

金崎 B 団地 現況写真



2-2-3 対象団地の現況

上平団地 現況写真



2-3-1 建替え事業の方針

平成28年度に実施した「市営住宅建替えPFI等導入可能性調査」では、「市の財務負担の軽減とともに、民間事業者の創意工夫やノウハウを発揮した施設整備や、居住者へのサービス向上などが期待できるPFI事業を実施することが望ましい」と評価されたことから、PFI事業を前提に進めております。

また、PFIの事業類型としては、設計と建設、一定期間の維持管理を含めたBTO方式によることとしております。

整備場所は、十和田市立地適正化計画に基づく居住誘導区域内とし、市有地（市民東プール跡地など）を活用するほか、事業者に提案していただく民有地も活用します。

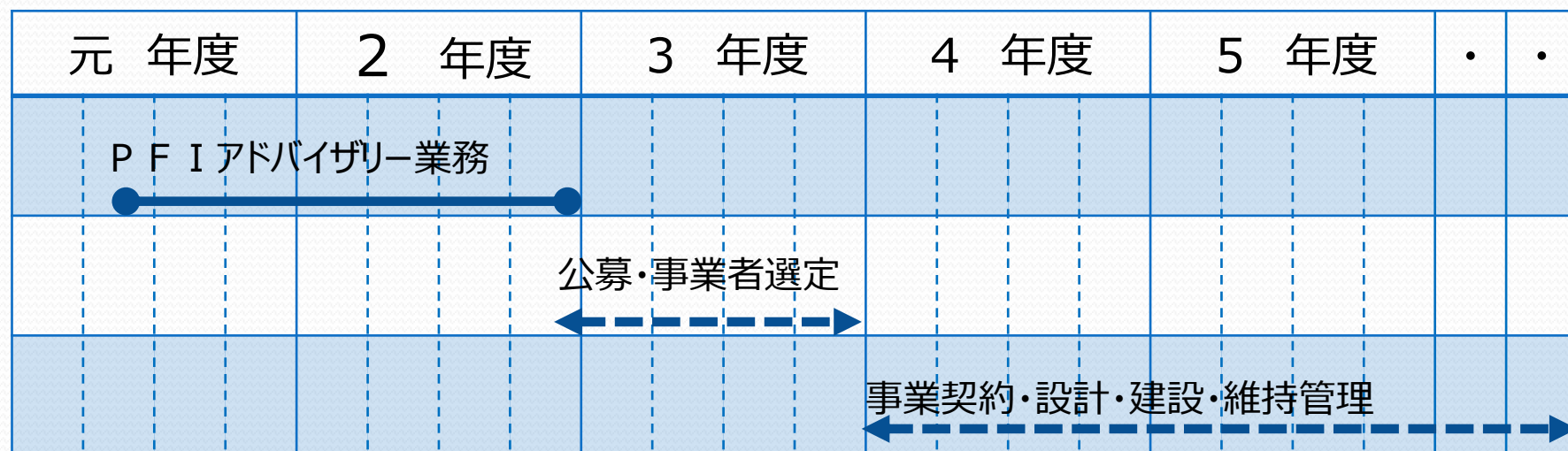
現団地は、除却後、分譲して売却し、事業費へ充当します。

2-3-2 建替え事業の内容

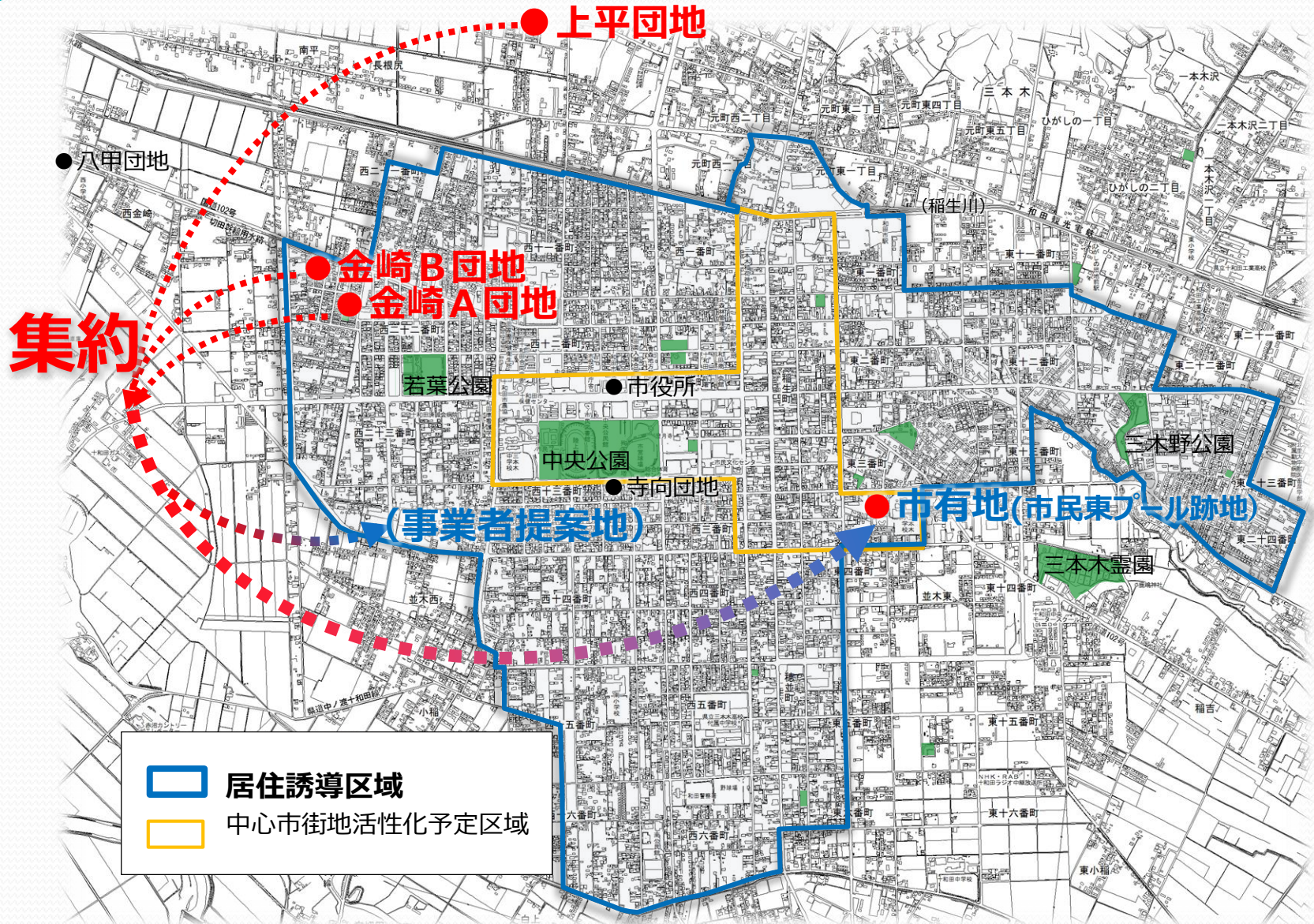
公募型プロポーザル方式により事業者を選定

- (1)整備戸数 : 100戸程度を予定しております。
- (2)建替え対象 : 金崎A団地、金崎B団地及び上平団地
- (3)建替え方法 : 集約・非現地建替 (全戸移転)
- (4)事業範囲 : 実施設計、建設工事一式、除却一式、維持管理業務を想定

スケジュール



2-3-3 建替え事業のイメージ



3 PFI事業について

1. PFI (Private Finance Initiative) とは

①公共サービスの調達手法の一種

公共施設等の建設、維持管理、運営等を**民間資金、経営能力及び技術的能力**を活用する手法

②ほとんど全ての社会資本がPFI法の対象

PFI法（民間資金等の活用による公共施設等の促進に関する法律(平成11年7月30日法律第117号)）**に基づいて実施される事業**

対象には、道路、港湾、河川、下水道等の公共施設、庁舎、宿舍等の公用施設、賃貸住宅及び教育文化施設、廃棄物処理施設等の公益的施設、情報通信施設、熱供給施設、新エネルギー施設、リサイクル施設、観光施設及び研究施設、船舶、航空機等の輸送施設及び人工衛星までとほとんど全ての社会資本が対象となる。

2. PFIの特徴

①包括的・長期間の調達とそれに伴う競争環境の形成

公共は、公共サービスの構成要素(施設の建設、維持管理、運営等)を個々に調達するのではなく、まとめて調達できる。

包括的調達により「異業種参入」が促進され競争環境が強化が期待される。

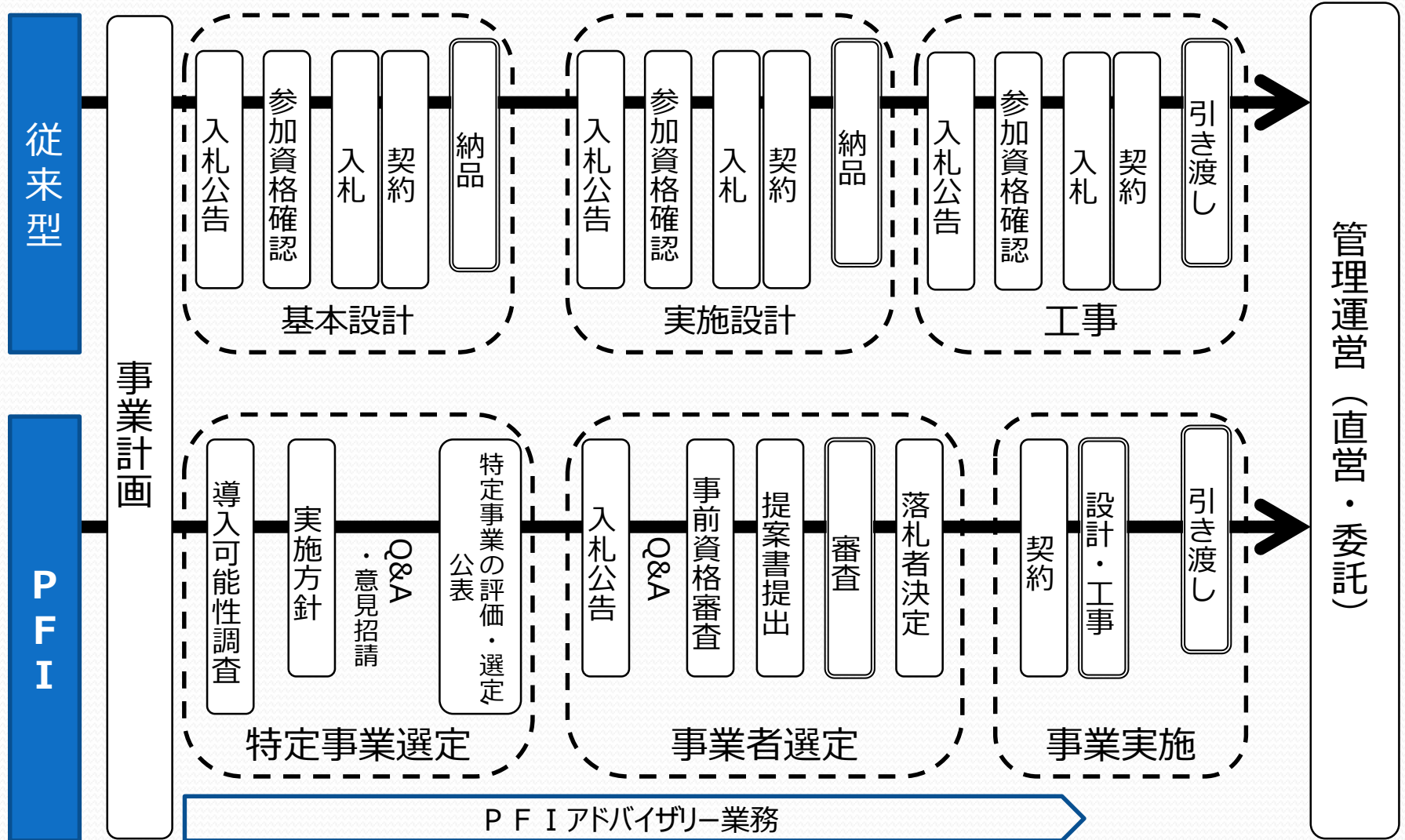
②性能発注によるコスト縮減・サービスの質の向上の期待

公共サービスの調達に「民間の技術やノウハウ」を積極的に導入することにより、ライフサイクルコスト縮減とサービスの質の向上が期待される。

③民間資金を活用することによる事業継続効果を期待

事業資金はPFI事業参加企業が市場から調達
市場から資金調達を行うことによる金融機関のチェック機能を活用

3-1 PFI事業の一般的なプロセス



ご清聴ありがとうございました