

大津町公営住宅建替えに伴う官民連携手法サウンディング調査 実施結果

大津町では、令和6年度12月に策定した「大津町公営住宅建替基本計画」に基づき、あけぼの団地及び西嶽団地の集約建替えとそれに伴い生じる余剰地の利活用について、計画的に整備・運用するために官民連携手法の導入可能性について検討を進めております。

集約建替えは、第1期・第2期に分けて実施することを想定しており、第1期事業では、令和14年度入居を目指し、あけぼの団地の現9号棟敷地に概ね40戸程度の整備を計画しています。第2期事業の詳細については今後検討予定ですが、建替え工事に伴い生じる余剰地の活用方法については、現在並行して検討を進めております。

本調査は、第1期事業（以下「本事業」という。）について、PFI手法（BT（Build Transfer）方式）での建替整備の実施を想定し、民間事業者の皆様との対話を通じた事業条件等の課題整理と、将来的な余剰地活用に向けた市場ニーズの調査を目的として実施しました。

以下にその結果を公表します。

1 スケジュール

実施要領の公表	2025年（令和7年）10月31日（金）
サウンディング調査の参加申込期限	2025年（令和7年）11月12日（水）
サウンディング調査の実施	2025年（令和7年）11月25日（火）～11月28日（金）

2 参加事業者

サウンディング調査への参加申込事業者は5社でした。

3 調査内容

- （1）官民連携事業の実績について
- （2）本事業への関心度について
- （3）本事業の業務範囲について
- （4）本事業の事業手法について
- （5）今後の余剰地活用について

4 民間事業者からの主な意見

1 本事業への関心度
・参加事業者の多くが事業参画に前向きな姿勢であった。なお、条件によっては事業への参画意向に変化が生じる可能性が示された。
2 事業条件について
（1）業務範囲
・本事業の業務範囲として、設計業務・建設業務については問題ないが、事前調査業務や移転支援業

務については、参画を検討するうえで支障となりうるとの意見があった。それぞれの業務の内容に対して、以下のような意見があった。

【事前調査業務】

- 現況測量・地質調査・アスベスト調査については、提案時に必要な調査のため、町で事前に実施して欲しい。
- 家屋調査業務は内部の確認が必要な場合、時間を要するため、建物外部調査程度にとどめたい。

【移転支援業務】

- 県内に対応できる事業者が限られており、チーム組成が困難となる可能性がある。
 - 移転意向の確認・説明会の主催等は、住民と関係性のある自治体職員との業務分担が必要である。
 - 仮移転先の補修業務は、住戸の状況に応じて負担が変化するため自治体と民間事業者の間で費用負担の調整が必要である。
 - 移転料の支払い支援業務は、町の補助的な業務であれば問題ないが、引っ越し費用の立替等の費用的な負担は避けたい。
- ・上記の業務に加えて、維持管理業務を含めた場合の参加意向について、変化なし若しくは参画しづらくなるとの回答があった。なお、維持管理業務を含める場合の留意点として以下のように意見があった。
- 修繕業務を含める場合、町と事業者の間で費用負担のすり合わせが必要である。
 - 建物構造によりメンテナンス方法が変化するため、建設事業者と維持管理事業者の間で調整が必要である。

(2) 事業規模

- ・整備戸数に対して敷地が狭く階数・構造に制限がかかるため、敷地条件の変更について検討を求める意見があった。

(3) 事業費

- ・民間事業者との意見交換を通して、適切な事業費を設定する必要性について意見があった。
- ・物価高騰の影響を考慮し、事前に全体スライド適応を示し、適宜協議ができることを契約に示して欲しいと意見があった。
- ・BT方式やDB（設計・施工一括発注）方式での実施の場合、設計業務・建設業務間の連携により手戻りが少なくなり、従来方式と比べて事業費削減が可能であるという意見があった。

(4) 事業期間

- ・既存施設の解体期間は、アスベストの有無によって多少変動するとの意見があった。
- ・新規施設建設期間は、公営住宅内での工事のため、車両進入が制限され、工期に影響する可能性があるとの意見があった。
- ・移転支援の期間は、設計・建設と並行して仮移転や本移転準備を実施し、新住戸への移転は施設整備後一定の期間が必要であるとの意見があった。

(5) 事業実施体制

- ・ SPC（特別目的会社）設立の必要性について、事業期間が短い中で SPC 設立による経費や手間が生じるため、設立を必須としない方が望ましいという意見が多くあった。親会社と資産やリスクを切り離せるため、SPC を設立する方が望ましいという意見もあった。

(6) その他

- ・ 本事業への参加要件について、幅広い事業者が参加しやすい条件設定を求める意見があった。
- ・ 地域産業への貢献を、事業者選定時の評価要素として配慮することを求める意見があった。
- ・ 提案書作成期間は、提案の質を上げるためにも十分に確保して欲しいという意見がある一方で、工程全体に影響を及ぼさないことに配慮した期間が望ましいという意見もあった。

3 事業手法について

(1) PFI 手法（BT 方式）の受容度

- ・ 本事業について PFI 手法（BT 方式）での実施に概ね支持を得られた。多くの事業者から PFI 手法（BT 方式）で民間事業者が建築主となり事業を進められることをメリットとする意見が得られた。

(2) 他手法の可能性

- ・ DB 方式での発注について、従来方式と比較して事務負担の軽減が図れるとの意見があった。
- ・ PFI 手法（BTO（Build Transfer Operate）方式）での発注について、対象の住棟と町内団地のその他の住棟で維持管理のレベル差が生じてしまうことが懸念点として挙げられた。

4 余剰地活用・跡地活用について

- ・ 余剰地・跡地活用については、公営住宅の建替えと合わせて一体的に実施できる事業者が限られるうえ、公営住宅整備後の実施となるため将来の見通しが立てにくいことから、民間事業者にとってハードルが高く、公営住宅の建替事業とは切り離すべきという意見が多かった。
- ・ 余剰地・跡地活用について、住宅整備等の意見が挙げられたが、その他の民間事業者による収益事業は難しく、公共的な観点での検討が必要であるとの意見もあった。