

企画提案書

テーマ 1：公営住宅の更新や維持管理における空き住戸の増加、老朽化及び技術職員不足への対策も踏まえた効率的な広域・官民連携スキームの調査・構築

① 収益を確保し、その収益を維持管理に還元する等の効率的で効果的かつ実効性のある調査・手法

1) 公営住宅における収益確保方策の提案（空き住戸の他用途への転用・収益施設の併設、余剰地活用）

公営住宅における収益性の確保のため、「空き住戸を公営住宅以外の用途に転用」「空き住戸を改修し、福祉施設や店舗等の収益施設として活用」「民間事業者による跡地活用」の方法を複合的に組み合わせることで、収益向上を図り、公営住宅の整備・維持管理費に充当することを提案します。

2) 民間ノウハウを活かした効率的な公営住宅の維持管理・運営に向けた、制度上の課題の整理

公営住宅において収益性を高めて効率的・効果的な管理を行うため、法制度上の課題及び市場調査による民間が考える課題を整理します。

② 自治体単独で行う形態と複数自治体による広域で連携する形態の比較・検討

公営住宅の更新・維持管理について、「自治体単独で行う形態」と「広域で連携する形態（共同発注、一部事務組合等）」の比較を行い、公営住宅にかかる効果的な体制のあり方を検討します。

③ 自治体単独の直営で行う形態と官民連携で行う形態の比較・検討

公営住宅等で適用可能性のある官民連携手法として、従来方式、指定管理、PFI(BTO)、コンセッションや官民連携組織（民間からの出資・人材の派遣）の方法を対象に、事業規模、長期間、民間の裁量・創意工夫の余地、先導性・汎用性の視点で比較・検討します。

テーマ 2：広域・官民連携手法を用いて公営住宅に関する様々なコスト縮減・事務量軽減を実現させる持続可能な組織体の構築・実装に向けた調査・検討

① 持続可能な組織体及び業務の導入範囲に関連する活用可能な制度の提案

広域で連携する形態（共同選定、一部事務組合）と事業手法（委託、PFI）の組み合わせによる広域・官民連携手法について、コスト削減、事務負担の軽減、事業者のインセンティブ等について比較検討します。

② 対象自治体間の合意形成を円滑に行うことのできる手法の提案

広域化や官民連携は、組織文化や経営層の考え方に大きく影響を受けることから、職員間での雰囲気醸成をより進めるため、例えば係長級での検討部会と課長級での幹事会を実施し、合意形成を進めることを提案します。また、経営層レベルでの合意形成を図るため、「経営状況の説明」「泉州地域の現地視察」「先進事例の現地視察」のような取組みが有効と考えます。

テーマ 3：事業者の事業参画促進に向けた調査・検討

① 事業者間の事業参画におけるインセンティブの創出

民間事業者が官民連携組織へ出資し、資金・人材・技術を積極的に提供するためには、事業に参加することによるインセンティブがあることが不可欠であるため、「①事業規模、②長期間、③民間の裁量・創意工夫、④先導性・汎用性」の視点でインセンティブを検討します。

② 事業可能性を検討するための検討手法の位置づけ、目的、検討手順の提案

(1) 基本的方針

広域連携による改修・建替を含む公営住宅の維持管理業務包括委託における官民連携事業は、前例のない全国初の事例であるため、ア) 事業の方向性や民間事業者に期待される役割を早期に明確にすること、イ) 事業性の見込める取組について一定の仮説を示すことが重要となり、貴市と綿密な協議を行いながら実施します。

(2) 市場調査の実施

事業スキーム等に関して、直接の対話により民間事業者の意見や新たな事業提案の把握等を行うことで、対象事業の検討を進展させるための情報収集を目的としたサウンディング調査を実施します。