

質 問 事 項

1 市営吉島住宅の建替えについて

(1) 建替え事業はPFI方式で検討したいという意向のようだが、PFI方式とは何か。そのメリット、デメリットは何か。

回 答

- ◎ PFI方式とは、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」に基づいて実施する事業の方式で、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して、公共施設等の整備を行うものです。
- ◎ メリットとしては、民間の資金やノウハウを活用することにより、地方公共団体が直接実施する公共施行方式よりも、効率的、効果的な事業の実施が期待できることです。民間の技術的なノウハウを活用することにより、建設コストの縮減が見込まれます。また、吉島住宅のように、まとまった余剰敷地の創出が想定される場合は、この余剰敷地の有効活用についても、まちづくりに配慮した事業計画の提案を求めることができるため、PFI方式により、「公営住宅の建替え」及び「余剰敷地の創出と有効活用」を一体の事業として推進することができます。
- ◎ デメリットとしては、PFI導入可能性調査、実施方針の策定、事業者の公募・選定などに経費が必要なこと、また、事業化までの期間が2年から3年程度必要となることが挙げられます。
- ◎ このPFI方式による公営住宅の建替えについては、大阪府を初め多くの自治体で実施事例があり、実現性の高い効率的・効果的な事業手法であると考えています。

質 問 事 項

市営吉島住宅の建替えについて

- (2) P F I方式による市営住宅部分の「買取り」の方が、市施工より建設コストが安くつくといわれているが、その理由と実例を示してほしい。
- (3) 建替えについての「入居者の声」は聞いているのか。どのような内容か。

回 答

(2) の回答

- ◎ 市営吉島住宅の建替えにおけるP F I事業については、民間事業者が設計から施工までを一括して実施することに伴い、工事施工の専門家が設計の当初から参加し、技術的なノウハウを活用できることなどにより、建設コストの縮減が見込まれます。
- ◎ P F I事業では、従来の公共事業に比べて何%コストダウンできたかを示すため、バリュー・フォー・マネー（V F M）を算定し評価します。
P F I事業による公営住宅の建替えを多く手がけている大阪府の事例では、P F I方式で事業を実施すると決定した（特定事業の選定）時点でのV F Mを5%から9%程度と算定しています。

(3) の回答

- ◎ 吉島住宅の自治会からの申し入れを受け、平成19年（2007年）9月から自治会役員と定期的に話し合いの場を持つてきました。
自治会役員からのお話では、吉島住宅の入居者の大半は建替えを希望されているとのことでした。
- ◎ 平成20年（2008年）4月には、同自治会から吉島住宅建替えの要望書が提出されました。
この要望書では、吉島住宅は、建物の老朽化が進んできたこと、エレベータが無く、階段が狭く傾斜が急で、屋上の物干し場は使いにくいなど高齢者にとって住みにくくなっていることが、建替え希望の主な理由となっています。

質 問 事 項

1 市営吉島住宅の建替えについて

- (4) 現入居者の状況（1人暮らし、高齢者家族、所得階層等）はどうか。
- (5) 建替え後の新しい家賃はどれくらいになるか。

回 答

(4) の回答

- ◎ 吉島住宅には、平成 20 年（2008 年）4 月 1 日時点で、198 世帯が入居されており、そのうち、1人暮らしは 100 世帯です。
また、65 歳以上の高齢者がいる世帯は 130 世帯で、そのうち、単身世帯は 80 世帯です。
- ◎ 所得階層は、平成 20 年（2008 年）4 月 1 日時点では、不明な世帯（未申告）5 世帯を除き、
月額収入が 12 万 3,000 円以下の収入分位 I の世帯が 158 世帯、
月額収入が 12 万 3,000 円を超え 20 万円以下の収入分位 II から IV の世帯が 18 世帯、
月額収入が 20 万円を超える世帯が 17 世帯となっています。

(5) の回答

- ◎ 平成 21 年度（2009 年度）から収入基準が改正され、収入分位 I の月額収入は 10 万 4,000 円以下となりますが、その方の建替え後の家賃は、平成 21 年度（2009 年度）時点で算定した場合、専用床面積が 45 m²の住宅では約 2 万 5 千円、専用床面積が 55 m²の住宅では約 3 万円と見込まれます。

質 問 事 項

1 市営吉島住宅の建替えについて

- (6) 現在、家賃減免を受けている戸数はいくらか。
- (7) 建替え後の家賃が過重負担とならないよう、どういうことを考えているか。

回 答

(6) の回答

- ◎ 平成 20 年（2008 年）4 月 1 日時点で、減免を受けている世帯は 36 戸です。

(7) の回答

- ◎ 建替えに伴い家賃が上昇することから、負担調整（激変緩和）措置により、家賃負担の軽減を図ります。

負担調整期間は 5 年間で、新しい家賃による上昇分を毎年度 6 分の 1 ずつとなるようにします。

さらに、生活困窮者の方に対しては、生活保護法に基づく生活扶助基準額を参考として定めた減免基準額に対する収入の割合に応じて、最大 7 割の減免措置があります。

- ◎ また、吉島住宅には単身の高齢者の方が多いという現状から、専用床面積が 35 m²程度の 1DK の住宅を整備することにより家賃を抑えることなどについても検討したいと考えています。

これらのことについて、入居者の皆様に十分説明し、理解を得るとともに、入居者の意向等を踏まえながら事業に取り組んでまいります。

質 問 事 項

1 市営吉島住宅の建替えについて

(8) 現在戸数と建替え後の戸数は。
なぜ戸数を増やさないのか。

(9) 市営住宅の応募状況（H19年度、H20年度）

回 答

(8) の回答

- ◎ 吉島住宅の建替えに際しては、敷地の高度利用により余剰敷地を創出し、その余剰敷地を売却した譲渡収入を、建替え事業の財源に充てることにより、本市の財政負担の軽減を図りたいと考えていることから、建替え後の戸数は、現在の入居戸数（平成20年（2008年）4月1日時点で198戸）等を勘案して200戸余りにしたいと考えています。
- ◎ 市営住宅の建替えや新設により供給戸数を増やすことについては、多額の財政負担を伴うことから、本市の厳しい財政状況を勘案すると、困難と考えています。

(9) の回答

- ◎ 平成19年度（2007年度）は、定期公募の募集戸数410戸に対し、申込み延べ人数は9,305人で、応募倍率は22.7倍です。
- ◎ 平成20年度（2008年度）は、定期公募の募集戸数428戸に対し、申込み延べ人数は9,396人で、応募倍率は22.0倍です。