

令和元年度重層的住宅セーフティネット構築支援事業
公営住宅に係る PPP/PFI 導入推進事業 採択結果

令和元年 6 月 17 日

本事業は、PPP/PFI 事業に関するノウハウのあるコンサルタント等の実務者等への助成を通じて、地域で PPP/PFI 事業への参画意欲のある民間事業者等と地方公共団体とが連携して行う基本構想検討を支援することにより、民間を活用した地方公共団体における公営住宅等の整備事業の取組を推進することを目的とし、平成 27 年度に創設されました。

今年度は、平成 31 年 3 月 12 日から 4 月 12 日まで公募を実施し、民間事業者から 23 件の応募がありました。外部有識者からなる評価委員会*による評価結果を踏まえ、以下に掲げる 9 件の事業の採択を決定しましたので、お知らせします。

なお、評価結果の詳細は別添資料の通りです。

番号	対象地域	提案者
1	北海道鶴居村	株式会社 シー・アイ・エス計画研究所
2	青森県三戸町	株式会社 まちづくり計画設計
3	山梨県大月市	株式会社 パスコ 東日本事業部 営業二部 山梨支店
4	静岡県富士市	株式会社 市浦ハウジング&プランニング東京支店
5	鳥取県倉吉市	株式会社 市浦ハウジング&プランニング東京支店
6	福岡県宗像市	株式会社 地域計画建築研究所 九州事務所
7	佐賀県有田町	株式会社 市浦ハウジング&プランニング福岡支店
8	熊本県玉東町	株式会社 市浦ハウジング&プランニング福岡支店
9	沖縄県恩納村	ランドブレイン株式会社

※公営住宅に係る PPP/PFI 導入推進事業に係る応募書類等審査のための評価委員名簿

委員長	根本 祐二	東洋大学経済学部 教授
委員	澤木 昌典	大阪大学大学院工学研究科 教授
委員	中川 雅之	日本大学経済学部 教授

問合せ先 国土交通省住宅局住宅総合整備課 竹村、野口 TEL 03-5253-8506

令和元年度 公営住宅に係る PPP/PFI 導入推進事業の評価結果

(1) 総評

評価の視点として、予め募集要領に示した

- ・ 事業提案の適切性（地域の実情・ニーズを踏まえたアプローチ、適切な検討会の体制構築、PPP/PFI 事業に対する理解醸成の工夫）
 - ・ 事業の実現可能性（公営住宅の整備方針、余剰地活用や併設施設等の実現性の高い提案アクションプラン類型Ⅰ～Ⅲの案件形成につながる提案）
 - ・ 事業の滞りない実施（事業計画、人員配置、実績等）
 - ・ 事業の普及性（PPP/PFI 事業経験の有無、小規模な自治体に対する普及性、早期の事業化）
- の四つの項目に基づき、評価を行った。

今回は応募総数が 23 件と多数であったため、以下の考え方により評価を行った

- ① 本事業のこれまでの取組等を踏まえ、地域の特性或課題に応じた具体的な工夫（複数の公営住宅団地の集約・再編、民間住宅を含む既存ストックの活用、余剰地活用等ポテンシャルが低い地域における民間事業者等の参画を促す工夫、福祉施設・子育て支援施設等の併設 など）が含まれる提案を優先することとした。
- ② これまでに公営住宅等への PFI 事業の経験のない小規模な地方公共団体を対象とした提案を優先することとした。
- ③ 実施時期が相当程度先である事業については、早期の実施が期待できる事業を優先した。
- ④ 公営住宅の建替を契機に人口減少や高齢化といった地域課題への対応や財政負担の軽減のため創出余剰地の活用を図ろうとする提案が多く見られたものの、例えば以下のように、事業の実現可能性にやや欠ける提案については、採択を見送ることとした。
 - ・ PPP/PFI 手法に関する具体的な検討方針や工夫に関する提案がなされていないもの
 - ・ 非現地建替後・集約後の余剰地について、具体的な活用方針や踏み込んだ検討が示されていないもの
 - ・ 課題の列挙にとどまり、想定される具體的な対応方法の提案の記載に乏しいもの
- ⑤ 同一市町村で複数の類似事業の提案があったものについては、当該事業のうち高い評価のものを採択した。

審査の結果、次表の 9 件を採択することとした。採択された 9 件については、例えば以下のように、地域の実情・ニーズを踏まえた公営住宅等の供給を効果的かつ効率的に推進するための工夫が具体的に盛り込まれていた点が特に評価されたものである。

- ・ 小規模自治体における地域ニーズを的確にとらえ、他の自治体への普及性が期待できるもの
- ・ 公共施設や民間施設との併設や複合により防災や都市機能の強化等の方向性を示すなど、地域課題の解決に対して積極的な検討をしているもの
- ・ 課題やニーズに応じて複数の事業手法や方式に踏み込んで検討したもの 等

(2) 採択された事業の一覧と概評

番号	対象地域	提案の概要	概評
	提案者		
1	北海道鶴居村	老朽化1団地の現地建替えと新規団地の整備事業。生活支援施設等の整備と移住・定住促進に資する住宅の確保について検討。	具体的な手法を示して地域ニーズに根差した事業の検討を評価。都市部から離れた小規模自治体への普及性に期待。
	株式会社シー・アイ・エス計画研究所		
2	青森県三戸町	老朽化8団地の集約建替え事業。コンパクト化と移住定住促進・子育て支援施策と整合した地域拠点施設の併設可能性を検討。	福祉やNPOも含む体制で公共施設や民間施設の併設可能性を検討。複数の事業手法や方式・タイプ別にVFMを実施する点を評価。
	株式会社まちづくり計画設計		
3	山梨県大月市	15団地を対象に抜本的な「公営住宅再編計画」の立案。高齢者・若年層・子育て世帯向けの住宅を確保と余剰地活用を検討。	各団地の視覚的・定量的なポテンシャル分析を通じて民間事業者の参画促進や余剰地活用を検討している点を評価。
	株式会社パスコ 東日本事業部営業二部 山梨支店		
4	静岡県富士市	3団地の建替え事業。各団地の事業フレームを検討し、立地適正化計画や移住定住施策、防災、地域まちづくりに資する建替えを検討。	各団地の立地特性を踏まえて建替えの方向性が具体的に示されており、複数の事業方式を検討している点を評価。
	株式会社市浦ハウジング&プランニング 東京支店		
5	鳥取県倉吉市	1団地の非現地建替え事業。空き地・打吹玉川伝建地区での既存ストックや遊休公有地の活用による建替えを検討。	民間ノウハウを最大限活用するため、敷地提案型BT方式やアクションプラン類型Ⅰ～Ⅲを含む多様な手法により検討する点を評価。
	株式会社市浦ハウジング&プランニング 東京支店		
6	福岡県宗像市	3団地を対象とした再編事業。既存ストックを活用した公営住宅の集約や民間での余剰地活用によりストックの確保を検討。	各団地の特性に即した具体的な検討を評価。建設関連事業者による地元組織を検討体制の軸としており、事業の実現性や継続性に期待。
	株式会社 地域計画建築研究所 九州事務所		
7	佐賀県有田町	町営住宅及び定住促進住宅4団地の建替え・集約再編事業。町全体の政策課題の解決や生活支援施設の充実、拠点機能強化を検討。	町全体の政策課題解決のトリガープロジェクトとしての位置づけ。スキームに応じて複数の手法を具体的に検討している点を評価。
	株式会社市浦ハウジング&プランニング 福岡支店		
8	熊本県玉東町	老朽化した1団地の非現地建替え事業。町営住宅と地優賃の一体整備を中心に、建替後の余剰地での公共施設再編も検討。	施設管理の経験や市場ポテンシャルを踏まえて住宅整備の方向性や事業方式を具体的に複数検討している点を評価。
	株式会社市浦プランニング&プランニング 福岡支店		
9	沖縄県恩納村	公営住宅24戸の新築事業。住宅セーフティネットの強化と定住の促進を図るため、BTO方式を念頭に子育て支援施設の併設も検討。	BTO方式を軸として積極的にコスト削減を検討している点を評価。類似の状況にある周辺自治体への普及性に期待。
	ランドブレイン株式会社		

以上