

平成 30 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

平成 30 年 5 月 29 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 30 年 3 月 23 日から 4 月 23 日まで公募を実施し、民間事業者から 22 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	北海道岩内町	株式会社 シー・アイ・エス計画研究所
2	岩手県雫石町	ランドブレイン株式会社
3	静岡県静岡市	株式会社 地域計画建築研究所
4	愛知県豊橋市	株式会社 市浦ハウジング&プランニング東京支店
5	鳥取県湯梨浜町	株式会社 市浦ハウジング&プランニング
6	広島県三原市	ランドブレイン株式会社
7	熊本県宇城市	株式会社 環境デザイン機構
8	熊本県多良木町	株式会社 地域計画建築研究所
9	鹿児島県鹿児島市	株式会社 市浦ハウジング&プランニング福岡支店

※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 古賀、歌代 TEL 03-5253-8506

平成 30 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 22 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、地域の特性や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。
 - ・ 課題の列挙に留まり、想定される具体的な対応方法の提案の記載に乏しいもの
 - ・ 余剰地活用の検討方法として、一部の民間事業者へのヒアリングに留まり、幅広く民間事業者のノウハウや活力を活かす検討体制の工夫の記載に乏しいもの
 - ・ 「コンセッション方式」と記載はあるが、民間事業者に裁量を与えて参入意欲を醸成する工夫や、インセンティブ導入など具体的な記載がなく実現性に乏しいもの 等
- 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。

- ・ 地域課題に対応した具体的な検討体制により効果的に機能導入を図ろうとするもの
- ・ 集約・再編に伴い創出される余剰地に、周辺の公共施設再編と連携して新たな機能を導入し、まち全体の付加価値を高めようとするもの
- ・ 小規模な自治体における地域課題を解決するため、民間事業者の参入意欲を醸成して適切な検討を行おうとするもの 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	北海道岩内町	町内に分散する老朽化した9団地の集約・再編を契機に、将来のコンパクトなまちづくりに向けて効果的な団地位置パターンを検討	小規模自治体における地域課題を解決するため、地元建設事業者や金融機関、公共交通機関などを含む検討体制による推進を評価
	株式会社シー・アイ・エス計画研究所		
2	岩手県雫石町	耐用年限を超過した団地の現地建替に際して周辺4団地を集約化。余剰地活用について居住サービスに資する機能導入を検討	市場性の低い地域での余剰地活用において、生活困窮者への対策や商店など複合的に検討する取組を評価
	ランドブレイン株式会社		
3	静岡県静岡市	中層RC造9棟の現地建替。県営住宅との一体的建替等による事業期間の短縮や、民間事業者の参画意欲を高める事業手法を比較検討	建替回数の縮減で事業期間の短縮を図る取組や、早期に民間事業を着手する工夫、余剰地に地優賃等を導入しコンセッション方式を含む具体的な検討に期待
	株式会社地域計画建築研究所		
4	愛知県豊橋市	大規模2団地の現地建替。各団地の立地特性を踏まえ、公共施設再編と連携した複合化や余剰地活用等に地方創生に資する機能導入を検討	余剰地活用において、公共施設再編と連携した取組や、農業振興等に係る機能導入を検討する取組を評価
	株式会社市浦ハウジング&プランニング東京支店		
5	鳥取県湯梨浜町	老朽化した3団地の非現地建替。他の公的賃貸住宅の既存ストックや余剰地活用、地優賃等の整備・運営を含む官民連携手法を検討	集約・再編を契機に、公的賃貸住宅全体の既存ストック、余剰地活用を官民連携で包括的、長期的に検討する取組みを評価
	株式会社市浦ハウジング&プランニング		
6	広島県三原市	老朽化した3団地の非現地建替。他の公共施設との複合化や効果の高い建替パターンを整理し、余剰地活用についても検討	団地周辺の立地特性を踏まえ、効率的かつ効果的な建替用地の選定を行い、他の公共施設との複合化や一体的運営の検討を評価
	ランドブレイン株式会社		
7	熊本県宇城市	コンパクトシティ化に向けた駅前周辺の整備と一体化した団地建替。公共施設集約化の一環として図書館等の取り込みを検討	合併市における公共施設集約と連携し、対象団地の付加価値を高める工夫を評価。他の公共団体への普及にも期待
	株式会社環境デザイン機構		
8	熊本県多良木町	老朽化した8団地の非現地集約建替。「小さな拠点」の形成を狙いとし、定住促進住宅や借上公営住宅、高齢者施設等の機能導入を検討	小規模自治体における地域の特性を踏まえた適正規模による集約建替を評価。福祉事業者の誘致や地域雇用創出まで含めた提案に期待
	株式会社地域計画建築研究所		
9	鹿児島県鹿児島市	市内最大規模の団地建替事業。事業の早期化を図るため、複数の事業手法を組合せて比較し、市営住宅の団地再生モデルプランとして検討	建替と一部改修の並行実施や、団地外移転数の増加など複数の事業手法の比較検討を評価。他団地への水平展開にも期待
	株式会社市浦ハウジング&プランニング福岡支店		

以上