

令和5年度共生社会実現に向けた住宅セーフティネット機能強化・推進事業
公営住宅に係る PPP/PFI 導入推進事業 採択結果

令和5年6月8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ております。

今年度は、令和5年3月10日から4月11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8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	岩手県 一戸町	ランドブレイン株式会社仙台事務所
2	埼玉県 さいたま市	株式会社市浦ハウジング&プランニング東京支店
3	鳥取県 岩美町	株式会社市浦ハウジング&プランニング東京支店
4	福岡県 柳川市	株式会社よかネット
5	熊本県 菊池市	株式会社長大
6	大分県 宇佐市	株式会社市浦ハウジング&プランニング
7	鹿児島県 曾於市	株式会社市浦ハウジング&プランニング
8	鹿児島県 知名町	株式会社地域計画建築研究所九州事務所

※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	東洋大学大学院経済学研究科 教授
委員	澤木 昌典	大阪大学大学院工学研究科 名誉教授
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 上野、松田
TEL 03-5253-8506

令和5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）
- ・事業の普及効果（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、セーフティネット登録住宅など既存民間住宅ストックの活用、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、想定される具体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8件を採択することとした。採択された8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。

- ・ 公営住宅の集約・再編に伴い、地域全体の防災性向上や都市機能の集約といった方向性を示すなど、地域課題の解決に対して積極的な検討をしているもの
- ・ 周辺の公共機能と連携して新たな機能（福祉、コミュニティなど）を導入し、地域全体の付加価値を高めようとするもの
- ・ 小規模自治体における地域課題を的確にとらえ、他の自治体への普及性が期待できるもの
- ・ 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	岩手県 一戸町	災害危険区域にある町営3団地の集約建替。余剰地を活用した保育園の整備、移転後の跡地の有効活用（新規就農者支援用の農地等）を検討。	災害リスクが高く、生活利便性の悪いエリアからの集約により、居住者の安全性及び利便性向上を確保するとともに、維持管理の負担軽減に関する提案がなされている点を評価。
	ランドブレイン株式会社仙台事務所		
2	埼玉県 さいたま市	浸水エリアにある1団地の現地建替。市営住宅と余剰地等での民間機能を一体的に整備・運営し、水害時の避難拠点と平時の生活支援拠点を両立するとともに、PPA事業を活用したカーボンニュートラルに資する事業スキームを検討。	水害に備えた整備方針や公営住宅の屋根貸しによる太陽光PPA事業が提案されており、先導性のある内容となっている点を評価。
	株式会社市浦ハウジング&プランニング東京支店		
3	鳥取県 岩美町	8団地の生活利便性のよい敷地への集約建替。集会所の福祉拠点化や、公営住宅や余剰地を活用した民間賃貸住宅による「子育て住まい」の供給、用途廃止住棟を活用したお試し住宅の整備を検討。	入居世帯の属性を踏まえた地域課題に対する具体的な提案内容となっており、現実性がある点を評価。
	株式会社市浦ハウジング&プランニング東京支店		
4	福岡県 柳川市	2団地を非現地集約建替。入居世帯の大半が高齢者世帯であることを踏まえ、高齢者向けサービスの提供可能性を検討するとともに、伝統的文化・観光資源と連携した余剰地活用を検討。	高齢世帯に配慮した計画とするとともに、余剰地について、市の道路整備計画や周辺の観光施設との位置関係も踏まえた現実味のある提案となっている点を評価。
	株式会社よかネット		
5	熊本県 菊池市	1団地の建替に合わせ、子育て世帯の移住・定住の促進にも資するよう、大型工場の開業による住宅需要の増加を見据えた地域優良賃貸住宅、宅地開発、商業施設の一体的な整備を検討。	地域の課題や計画対象地の実態を踏まえた具体的な提案となっており、高い実現性が見込まれる点を評価。
	株式会社長大		
6	大分県 宇佐市	居住誘導区域外にある1団地を生活利便性の高い地区にある団地に集約建替。周辺の県営住宅や官舎等の一体的な再編と併せて、多世代交流の促進に資する環境整備を検討。	複数主体が管理する団地周辺の公有地を含めた検討など、具体的な提案がなされている点を評価。
	株式会社市浦ハウジング&プランニング		
7	鹿児島県 曾於市	5団地の非現地集約建替とともに地域モビリティの利便性向上に向け、デマンド型グリーンスローモビリティ導入、太陽光発電の活用、集会所の福祉的活用を検討。	地域公共交通の維持や脱炭素社会の実現に向けた太陽光発電の活用などの全国的な課題に対する具体的な検討内容が示されている点を評価。
	株式会社市浦ハウジング&プランニング		
8	鹿児島県 知名町	1団地を現地建替。ワークショップを開催し、地域住民の声を反映させる検討体制とするとともに、工期を分割し、地元事業者の参画・投資を促す事業スキームを提案。	地域住民を含めたワークショップを開催するなど、地域のニーズを踏まえた検討体制となっている点を評価。
	株式会社地域計画建築研究所九州事務所		

以上