

令和7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7年6月4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7年3月11日から4月10日まで公募を実施し、民間事業者から11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5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 浜頓別町	株式会社まちづくり計画設計
2	神奈川県 松田町	株式会社市浦ハウジング&プランニング東京支店
3	三重県 桑名市	株式会社市浦ハウジング&プランニング名古屋支店
4	兵庫県 淡路市	株式会社地域計画建築研究所大阪事務所
5	熊本県 高森町	ランドブレイン株式会社福岡事務所

※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	東洋大学国際PPP研究所 シニア・リサーチパートナー
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  
TEL 03-5253-8111

## 令和7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 11 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 5 件を採択することとした。採択されたものについては、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。

- ・ 公営住宅の集約化により、地域の人口規模等を踏まえたコンパクトなまちづくりを推進する提案となっているもの
- ・ 移住者等向けの住宅整備など、地域の住宅ニーズを踏まえた検討をしているもの
- ・ 災害リスクへの対応や管理戸数の調整という課題に対し、ソフトとハードの両面から対応策を検討をしているもの

(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 浜頓別町	町営住宅の老朽5団地を空洞化が進むまちなかに移転する。まちなかに点在する小規模な空地・空家・空店舗を移転先候補とし、小規模な住宅の挿入の実現可能性を検討する。地方の小規模自治体ならではのローカル PPP/PFI の事業スキーム（事業手法、事業範囲、事業年次等）、移転後跡地の活用（スモール・コンセッション）方策や、新たな地域運営組織の組成も検討する。	市街地の辺縁に位置する公営住宅を中心部に集約する計画であり、小規模自治体の中心市街地で発生する空洞化への対応のモデルとなり得る点、公営住宅施策にとどまらない提案であり、都市計画的な展開が期待できる点を評価。
	株式会社まちづくり計画設計		
2	神奈川県 松田町	移住・定住促進のための公営・地域優良賃貸住宅等の供給とともに、段階整備のために生じるリザーブ用地で、移住者等をターゲットとしたコミュニティ形成プログラムを民活事業の一環として実施し、移住者の町内定着を進める。最適な住宅タイプや中長期の展開も考慮したスキームについて、事業者とともに検討する。	一般には活用しにくい端切れ用地についてのコミュニティ活用への提案や、横展開の可能性の高い移住者向けの住宅整備の考え方が示されている点でモデル性が認められるほか、管理段階も含めた民間活用を念頭に置いており、高い事業効果が見込まれる点を評価。
	株式会社市浦ハウジング&プランニング東京支店		
3	三重県 桑名市	都市機能誘導区域及び隣接地に位置する6団地を対象に、地方都市の市街地における新しい公営住宅のあり方として、地域・入居者・エリアコネクター（まちづくりに積極的な人による入居者と地域のつなぎ役）の共創によるコミュニティ賃貸を検討し、長期的な見通しでの縮減を目指した、入居者と地域の関係づくりに寄与する団地再生のモデルをつくる。	1階部分の商業施設化や将来の減築といったソフト・ハード両面からの提案を、浸水リスクへの対応や将来の管理戸数の調整の観点と結び付けており、具体性・独自性の高い内容であり、モデル性も認められる点を評価。
	株式会社市浦ハウジング&プランニング名古屋支店		
4	兵庫県 淡路市	老朽化に伴う団地の更新と合わせて、「公営住宅」から「人材確保のための住宅」への一部転換を図る。市内の公営住宅の立地状況や地域ごとの需要等を整理し、必要戸数を精査する。また、就業者向け賃貸住宅の不足を踏まえ、一部の土地建物又は敷地を「人材確保のための住宅」供給に活用する。	災害公営住宅として整備されたが現在では供給過剰となっているストックへのアプローチとして普遍性がある点、企業の進出により地域の住宅ニーズも高まっており、公営住宅の建替事業としての事業実現性が高いことを評価。
	株式会社地域計画建築研究所大阪事務所		
5	熊本県 高森町	老朽化が進行している町営住宅7団地を、安全性・利便性の高い1か所へ集約し、PFI 事業による建替に向けた調査を実施する。また、集約により生じる6団地の跡地活用策として、地域の事業者等による定住促進のための住宅及び交流拠点の整備を視野に入れ、官民連携によるスモールコンセッション等を念頭に置いた調査を実施する。あわせて、町が目指すまちづくりの方向性や、若者の活躍・定住を促す新たなコミュニティの形成を重視しながら事業検討を行う。	移住・定住のための一定の住宅ニーズのある中山間地域の小規模自治体において、点在する公営住宅の集約化・コンパクト化についてのモデルとなり得る点、近年の近隣での企業立地や特徴的な学科を持つ高校の立地に着目した施策展開の可能性が考えられる点を評価。
	ランドブレイン株式会社福岡事務所		

以上