

令和8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8年6月19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8年4月2日から5月7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	静岡県 静岡市	株式会社市浦ハウジング&プランニング名古屋支店
2	山口県 山口市	株式会社地域計画建築研究所
3	山口県 周南市	株式会社市浦ハウジング&プランニング福岡支店
4	高知県 香美市	株式会社地域計画建築研究所
5	熊本県 天草市	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8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、地域の住宅事情を踏まえた柔軟な選択可能性を盛り込む工夫）
- ・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、広域的な取組の普及、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、地域の住宅事情を踏まえた柔軟な選択可能性を盛り込む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。

- ・ まちなかの候補地へ団地を集約再編し市営住宅と地域貢献機能を複合化するとともに、候補地の余剰地・跡地活用を検討するもの
- ・ 市連携の枠組みに民間の知見を融合し、長期化しがちな集約建て替えの迅速な実現を検討しているもの
- ・ 民間関与を段階的に強める形で多様な用途廃止を検討しているもの

(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	静岡県 静岡市	中心市街地に程近いエリアに点在する6団地8棟8敷地を対象に、建替え・改修に加え、まちづくりを主眼においた既存住棟の用途転換・余剰地活用を組み合わせた事業構築を検討する。これにより、地方都市中心部の後背にある中低層住宅地における、まちづくり事業としての市営住宅の整備モデルの構築を目指す。	S48型団地の羽衣団地の上層階を含め、現実的な利活用を提案しており、実現性が高いほか、低未利用地の跡地はあえて建物を建てずに駐車場やコミュニティ農園により収益化を図る点を評価。
	株式会社市浦ハウジング&プランニング名古屋支店		
2	山口県 山口市	市営住宅3団地でのPFI事業を絡めた集約建替え（浸水想定区域から区域外への移転）を進め、産官学連携によってミクストコミュニティ形成の検討を行う。合わせて、市街地の大半が洪水浸水想定区域内となっており、今後の市営住宅建替えを見据え、水害に強い住宅づくりの検討を行う。	ミクストコミュニティの形成を余剰地活用で検討している点や、洪水浸水想定区域という地域特性を踏まえ、水害に強い住宅モデルの検討を行い、横展開が期待できる点を評価。
	株式会社地域計画建築研究所		
3	山口県 周南市	瀬戸見エリアに位置する5つの団地について、小中学校再編等を含む都市機能の再編に向け、事業と連動し実現を前提とした「エリアビジョン」を描くとともに、市営住宅整備と地域資源を活かした小さな拠点を形成するための余剰地活用方策や長期的に活用される住宅ストックのあり方について検討する。これにより、公営住宅の再編にとどまらず、空間軸と時間軸を踏まえた公的不動産の最適化と民間活力導入による持続可能な都市運営モデルを構築。	地域特性を理解し、ポテンシャルのある地域は民間関与を段階的に強める形で多様な用途廃止を図っている点を評価。
	株式会社市浦ハウジング&プランニング福岡支店		
4	高知県 香美市	縣市連携の枠組みと民間ノウハウを融合させ、長期化しがちな複数団地の集約建て替えを早期に実現する。高知工科大学周辺エリアで今年度より運用が始まった建築制限の緩和（市要綱に基づく）や類似する手法を研究し、公営住宅団地及び周辺遊休地への新たな機能誘導と市街化調整区域に残る集落の持続可能なまちづくりを推進する。	縣市一括発注により県営住宅と市営住宅の集約・一体的な建替えを実施するなど、県と市が連携して公営住宅事業をするスキームについて評価。
	株式会社地域計画建築研究所		
5	熊本県 天草市	耐用年限を超過し老朽化が進む郊外立地の4団地を、本渡地区のまちなかの候補地へ集約再編し市営住宅と地域貢献機能を複合化。候補地の余剰地・跡地活用もあわせ、架橋離島の特徴を活かしながら市の政策実現に資する移住・定住促進や産業・雇用促進につなげる。	跡地活用を含め、ニーズや地域特性、災害対策等を考慮し、実現性の高い提案を評価。
	株式会社市浦ハウジング&プランニング福岡支店		

以上