

令和3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3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、平成27年度に創設されました。

今年度は、令和3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	岩手県 紫波町	株式会社市浦ハウジング&プランニング東京支店
2	長野県 中野市	株式会社地域計画建築研究所東京事務所
3	奈良県 御所市	株式会社地域計画建築研究所大阪事務所
4	鳥取県 八頭町	株式会社市浦ハウジング&プランニング東京支店
5	広島県 広島市	株式会社市浦ハウジング&プランニング大阪支店
6	熊本県 南関町	株式会社市浦ハウジング&プランニング福岡支店
7	熊本県 氷川町	株式会社地域計画建築研究所九州事務所
8	宮崎県 日向市	ランドブレイン株式会社
9	鹿児島県 奄美市	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 堀崎、井波 TEL 03-5253-8506

令和3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、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
- ・ 集約・再編に伴い創出される余剰地に、周辺のまちづくりと連携して新たな機能（福祉、コミュニティなど）を導入し、まち全体の付加価値を高めようとするもの
- ・ 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	岩手県紫波町	町営住宅団地の集約建替事業。余剰地の活用等により、福祉・コミュニティ機能の導入や住宅整備を検討。	周辺のまちづくりとの連携、将来の需要変化への対応、地元事業者の参画等の視点を評価。
	株式会社市浦ハウジング & プランニング東京支店		
2	長野県中野市	災害リスクのあるエリアの市営住宅と県営住宅の集約建替事業。導入すべきコミュニティ機能の内容や、建替後の団地跡地での住宅供給など活用方策等を検討。	複数のシナリオを設定し、導入すべき機能や集約パターンなどを現実的かつ具体的に提案している点を評価。
	株式会社地域計画建築研究所東京事務所		
3	奈良県御所市	市有地を活用した県営・市営住宅の集約・再編と、市街化調整区域内の市営住宅の現地建替。余剰地を活用した生活利便施設等の導入や地域優良賃貸住宅の整備も検討。	県と市の連携による取組である点を評価。単なる公営住宅の建替検討とならないよう、民間活用の視点の深掘りを期待。
	株式会社地域計画建築研究所大阪事務所		
4	鳥取県八頭町	町村合併により点在する町営住宅団地の集約建替事業。併せて、旧校舎の福祉的な活用や、シェアオフィス等の地域創生拠点と連携した地域優良賃貸住宅の整備を検討。	合併町村の課題を踏まえた提案であり、他の自治体への波及を期待。
	株式会社市浦ハウジング & プランニング東京支店		
5	広島県広島市	政令市の郊外ニュータウンにおける市営住宅の集約建替事業。店舗整備・運営や戸建て住宅分譲等を附帯事業としてセットし、収益機会を確保。	附帯事業とのセットなど、現実的な事業スキームが提案されている点を評価。
	株式会社市浦ハウジング & プランニング大阪支店		
6	熊本県南関町	町営住宅1団地の建替を契機とした、3つの公有地活用によるまちづくりの検討。土地利用構想を複数パターン検討し、公営住宅の建替の事業方式や事業範囲等を検討。	移住支援拠点との連携や、他の公有地のあり方など、公営住宅の建替にとどまらない検討が期待できる点を評価。
	株式会社市浦ハウジング & プランニング福岡支店		
7	熊本県氷川町	町営住宅3団地の集約建替事業。余剰地を活用した定住促進住宅や利便施設等の導入、まちづくり会社等による施設の運営等を検討。	民間事業者の活用の視点を評価。まちづくり会社の新設等の取組にも期待。
	株式会社地域計画建築研究所九州事務所		
8	宮崎県日向市	市営住宅2団地のBT0方式による集約建替事業。併せて、地域優良賃貸住宅の整備や高齢者向け施設等の導入を検討。	提案内容が具体的で、実現に繋がる可能性が高い点を評価。
	ランドブレイン株式会社		
9	鹿児島県奄美市	災害リスクの高いエリアに立地する市営住宅の建替事業。現地・非現地での建替(BT0方式)や既存住棟の改修(R0方式)の可能性等を検討。	民間のノウハウを活用する視点や災害リスクを考慮している点を評価。
	ランドブレイン株式会社		

以上