

令和6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6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6年3月12日から4月11日まで公募を実施し、民間事業者から16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	熊本県 山鹿市	株式会社市浦ハウジング&プランニング
2	静岡県 熱海市	株式会社市浦ハウジング&プランニング東京支店
3	高知県 越知町	株式会社地域計画建築研究所
4	熊本県 八代市	株式会社市浦ハウジング&プランニング福岡支店
5	熊本県 玉名市	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6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16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選採した。

審査の結果、次表の5件を選採することとした。採択された5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。

- ・ 地域優良賃貸住宅の整備などを含めた複数のモデルを検討しており、事業収支も踏まえた実現可能性のある提案となっているもの
- ・ 市営住宅の集約化によりコンパクトなまちづくりを推進する提案となっているほか、余剰地を活用した移住者等向けの民間住宅の整備などを検討し先導性のある内容となっているもの
- ・ 改修を主体とすることで入居者との合意形成を考慮した実現性のある提案となっているもの
- ・ 中層耐火の団地と低層の団地を合わせて再編する、普及性が期待できる提案であるもの 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	熊本県 山鹿市	入居者の過度な低所得化により建替事業が長期間停滞している自治体において、市営住宅と中間層を取り込む地域優良賃貸住宅との複合整備及びコミュニティ支援を行うことによりソーシャルミックスと定住促進、事業収支のバランス化を図り、他団地への官民連携投資と事業のスピードアップを促進するモデルを検討。	公営住宅の建替だけでなく、地域優良賃貸住宅の整備や、借上げ公営住宅の整備のほか、余剰地の活用などを含めた複数のモデルを検討する提案となっており、事業収支も踏まえた実現可能性のある提案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 福岡支店		
2	静岡県 熱海市	居住誘導区域外かつ土砂災害等の防災性に課題のある団地を、民間連携で居住誘導区域内（＝まちなか）に集約建替えをする。山間部団地の余剰地は自然を活かして観光機能を誘導する一方、まちなかの整備住宅には移住・定住や防災、モビリティ拠点等を併設し、コンパクトなまちづくりの推進を行う。移転用地に限られるため、分散型の移転手法を検討するほか、民間・公共施設との機能複合による土地の有効活用を検討。	市営住宅の集約化により入居者の利便性や安全性を向上させるとともに、コンパクトなまちづくりを推進する提案となっているほか、公共施設再編と合わせた機能複合や、余剰地を活用した移住者等向けの民間住宅の整備、観光拠点施設などを検討する提案となっており、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	高知県 越知町	郊外に所在する中層耐火の基幹団地と、中心部に点在する用途廃止済みの小規模団地群を再編する計画と、2つの事業「小舟団地建替事業」「8区団地建替・再編団地跡地活用事業」の構想を作成する。また、「空き家流通停滞・宅地不足・移住者向け住宅不足」の解消策や地元企業の参画意欲を高める民活手法の導入を検討。	公営住宅の建替だけでなく、3分の2を改修で対応する提案となっており、入居者との合意形成を考慮した実現性のある提案となっているほか、中層耐火の団地と低層の団地を合わせて再編する提案となっており、普及性が期待できる点を評価。
	株式会社地域計画建築研究所		
4	熊本県 八代市	市営住宅団地でのエネルギーマネジメントに取り組み、「みんなで創る 持続可能で快適なゼロカーボンやつしる」の実現を目指す。既存ストック・公有地を有効活用し多様な主体による持続可能なセーフティネットの構築を検討。	市営住宅の建替等を行うだけでなく、市の関連プロジェクトと連携することにより、持続可能性のある提案となっているほか、地元事業者が参画できる範囲を見極めてPFI事業範囲を設定する提案となっており、先導性かつ実現可能性のある提案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 福岡支店		
5	熊本県 玉名市	地方都市郊外部の集約団地における、簡耐住棟の建替と改修を小規模・連鎖型で緩やかに進める団地再生を行う。そこに、地域と連携しながらゆっくりと、団地を地域のために使いこなす仕掛けをつくり、長期的に縮退が見込まれるエリアにおける、入居者と地域に寄り添った団地再生のモデルとする。	長寿命化計画に基づく将来戸数の削減を踏まえ、住戸数を抑制した団地集約を図るために借上げ公営住宅の可能性も含めて検討する提案となっているほか、小規模・連鎖型で団地再生を進めるといった意欲的な提案となっており、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 福岡支店		

以上