

令和4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4年6月9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います。

今年度は、令和4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20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	福島県 塙町	ランドブレイン株式会社
2	新潟県 三条市	株式会社地域計画建築研究所東京事務所
3	長野県 松本市	株式会社地域計画建築研究所東京事務所
4	長野県 上田市	株式会社市浦ハウジング&プランニング東京支店
5	京都府 綾部市	株式会社市浦ハウジング&プランニング大阪支店
6	高知県 高知市	株式会社地域計画建築研究所
7	高知県 本山町	株式会社地域計画建築研究所大阪事務所
8	大分県 臼杵市	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 橋口、加賀田  
TEL 03-5253-8506

## 令和4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以下の4項目に基づき、評価を行った。

- ・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）

今回は応募総数が20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	福島県 塙町	災害リスクの高いエリアにある町営住宅3団地を別の町有地へ集約建替し、余剰地を公園等に活用することを検討。	災害リスクの高いエリアからの集約により、地域全体として防災性向上を図る点を評価。
	ランドブレイン株式会社		
2	新潟県 三条市	市営住宅1団地を隣接する公園と一体的に活用し、あわせて福祉機能を導入して再整備を図る検討。	隣接する公共施設を活かした民間活用や、具体的な地元事業者の参画が提案されている点を評価。
	株式会社地域計画建築研究所東京事務所		
3	長野県 松本市	市営住宅2団地を1団地に集約建替し、余剰地に地域優良賃貸住宅の整備等を検討。公共交通と連携した生活利便性の向上を図る検討。	地域課題に対して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。都市計画、公共交通施策等との連動効果も期待。
	株式会社地域計画建築研究所東京事務所		
4	長野県 上田市	市営住宅5団地を2団地に集約建替する検討。防災・福祉機能を併設し、余剰地を農業振興や移住定住に資する住宅に活用することを検討。	周辺地域と連携した建替後の施設機能（防災・農業振興）を検討。地域ニーズを踏まえた提案内容を評価。
	株式会社市浦ハウジング&プランニング東京支店		
5	京都府 綾部市	市営住宅9団地を3団地に集約建替し、民間住宅の借上や余剰地活用を検討。市営住宅建替と、余剰地に移住・定住促進としての民間住宅を検討。	エリアに応じて複数の住宅供給方策を検討し、実現に繋がる可能性が高い点を評価。
	株式会社市浦ハウジング&プランニング大阪支店		
6	高知県 高知市	津波浸水エリアの市営住宅3団地を集約建替。安全性を確保するとともに住替え先として民間賃貸住宅のセーフティネット住宅の活用も検討。	災害リスクを考慮した集約建替事業において、セーフティネット住宅を効果的に活用する民間参入モデルとして今後の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		
7	高知県 本山町	中山間地域に点在する公営住宅の集約再編に向けた検討。災害リスクの低い場所を今後の集約先とし、定住促進施策や段階的な公営住宅の集約を検討。	災害リスクエリアに立地する公営住宅の再編を段階的に進める具体的な提案であり、他の小規模自治体への普及も期待できる点を評価。
	株式会社地域計画建築研究所大阪事務所		
8	大分県 臼杵市	市営住宅2団地の集約建替、地域の賃貸住宅ニーズを踏まえた余剰地活用を検討。移住定住政策や環境政策とも連携し、公営住宅の目的外使用や創エネ公営住宅の整備も検討。	集約建替による余剰地活用の現実的な検討方針が示されている点を評価。太陽光PPA事業を導入する先導性も評価。
	株式会社市浦ハウジング&プランニング福岡支店		

以上