3. PPP／PFI事業の基礎、国の動向、先行事例、地域企業の参画方法

資料作成・調査実施：ランドブレイン株式会社

※本資料は、長野市の委託により実施する「長野市営住宅犀南団地建替基本計画策定支援及び民間活力の導入可能性調査」の一環として作成したものです。

※本資料は2026年10月時点の検討内容を含みます。事業方式、事業範囲、発注条件等は決定したものではなく、今後の検討により変更する場合があります。

犀南団地建替事業で想定される仕事

どのような事業の進め方(発注方法)が、よりよい事業につながるのでしょうか？

想定業務	参画を検討できる業種の例
建築設計・工事監理	設計会社、建築士事務所
住宅建設・土木外構・解体	建設会社、土木・解体会社、設備会社
入居者移転支援	移転支援会社、不動産会社、引越事業者
維持管理（含めるか検討）	維持管理会社、設備保守・清掃会社

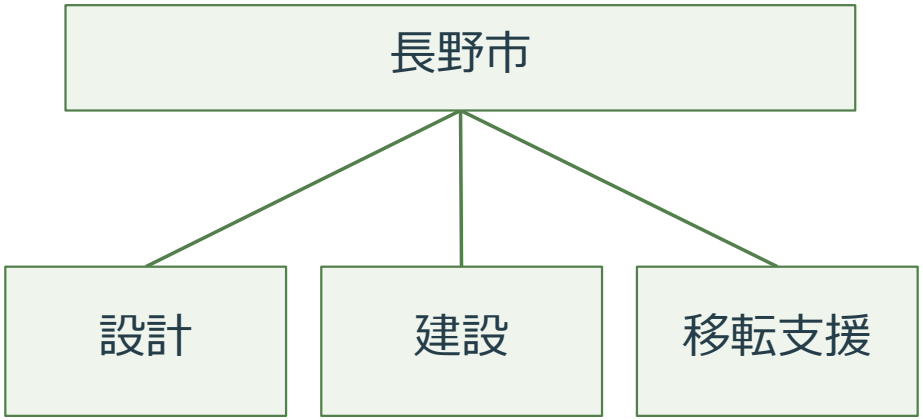
各社の技術や経験を、どの仕事に生かせるか

想定業務の例。事業範囲・参加資格・発注条件は今後検討。金融機関は資金計画等を支援。

ランドブレイン株式会社
※2026年10月時点・検討中・変更の可能性あり

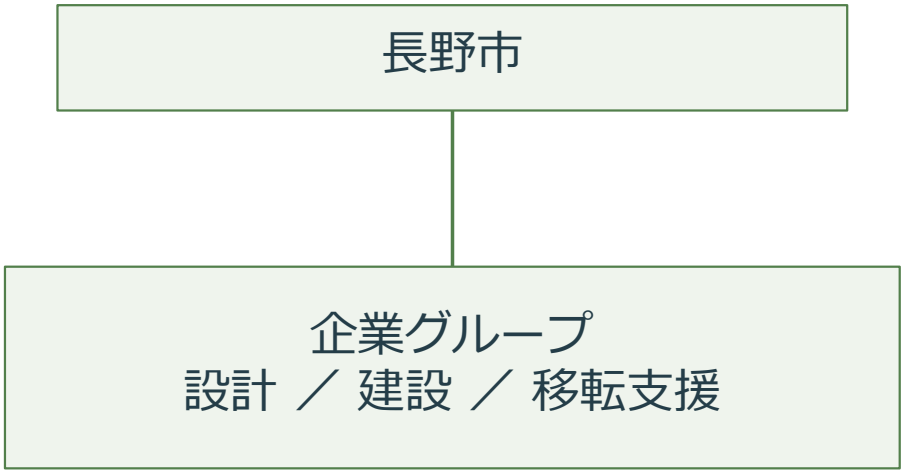
仕事をどのように組み合わせて発注するか

個別発注の例



市が各業務を発注し、業務間を調整

一括発注の例



グループが業務を分担し、
提案・工程を調整

変わるのは、組合せ・連携・責任分担と、創意工夫の範囲

概念図　工事監理・維持管理等を含めるか等業務範囲や契約関係は、方式・募集条件によって異なる。

ランドブレイン株式会社
※2026年10月時点・検討中・変更の可能性あり

事業方式・発注契約方式の選択肢

選択肢	民間の能力を生かす段階・範囲
従来方式（個別発注）	設計・施工等をそれぞれ発注
ECI（早期の施工者関与）	設計段階から施工者が技術協力
DB（設計・施工一括）	設計と施工を一体で提案・実施
DBO（設計・施工・運営等）	整備と運営等を一体化、整備資金は公共が調達
PFI（BT・BTO等）	民間資金等を活用し、PFI法に基づき事業を実施

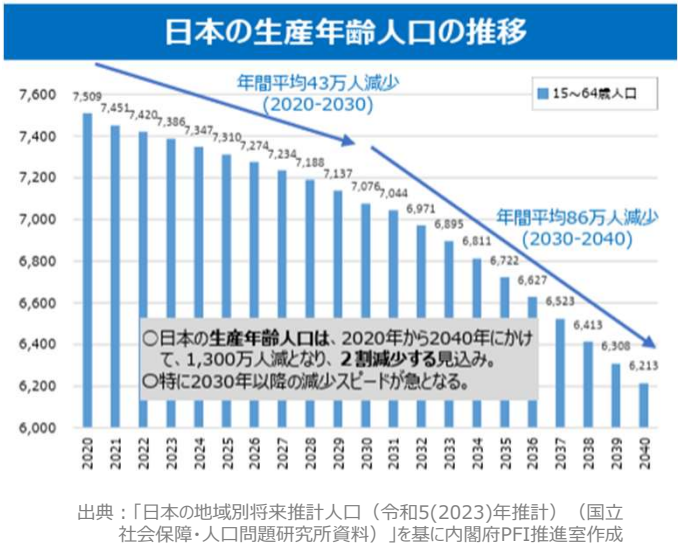
犀南団地に合う方式を比較・検討しています

出典：国土交通省「Ⅳ．多様な入札契約方式の選択・活用」、内閣府「PFI事業導入の手引き」>「基礎編」（2026年10月28日確認）を基にランドブレイン作成。

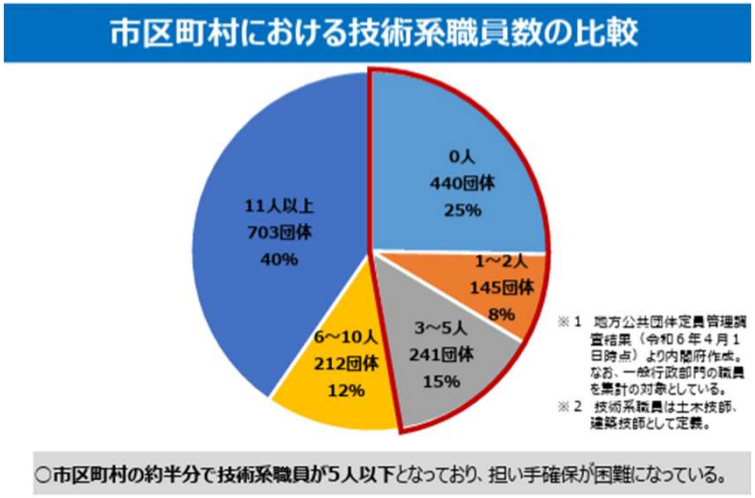
ランドブレイン株式会社
※2026年10月時点・検討中・変更の可能性あり

公共事業を取り巻く環境の変化

人口・担い手の減少



出典：「日本の地域別将来推計人口（令和5(2023)年推計）（国立社会保障・人口問題研究所資料）」を基に内閣府PFI推進室作成



更新需要と財政制約

- 公共施設の老朽化
- 更新・修繕費の増加
- 限られた人員・財源

必要な公共サービスを、無理のない体制とコストで維持する必要性

出典：内閣府「PPP/PFI推進アクションプラン(令和8年改訂版)の概要」（2026年10月28日確認）より抜粋（1頁）。
全国傾向を示す。

民間の能力を生かす取組の広がり

全国のPFI事業

累計 1,219件

令和7年度末時点
令和7年度の実施方針公表は85件

国の推進方針

- 地域での案件形成を支援
- 中小企業への情報提供を強化
- 物価高騰等の課題にも対応

官民連携は、これからの公共事業でも重要な選択肢

出典：内閣府「PFI事業の実施状況（令和7年度）」「PPP/PFI推進アクションプラン（令和8年改定版）」（2026年10月28日確認）。

PPPとPFIの基本的な関係

PPP：官民連携という広い枠組み

公共と民間が連携し、
公共サービスの質や効率を高める

PFI
民間資金等を活用する手法の一つ

発注・契約方式の検討

ECI、DB、DBOなども
民間の技術やノウハウを
生かすための選択肢

公共が必要なサービスと条件を定め、民間の提案を生かす

出典：内閣府「PFI事業導入の手引き」>「基礎編」（2026年10月28日確認）を基にランドブレイン作成。

一括発注・性能発注で生かせる工夫

一括発注：仕事をつなぐ

・設計段階で施工方法を検討

・移転と解体・建設の工程を調整

・保守・更新のしやすさを設計に反映

性能発注：実現方法の工夫を促す

例：
・求める居住性・耐久性を示す

・材料・工法などの実現方法を提案

市が提案の適合性を確認します

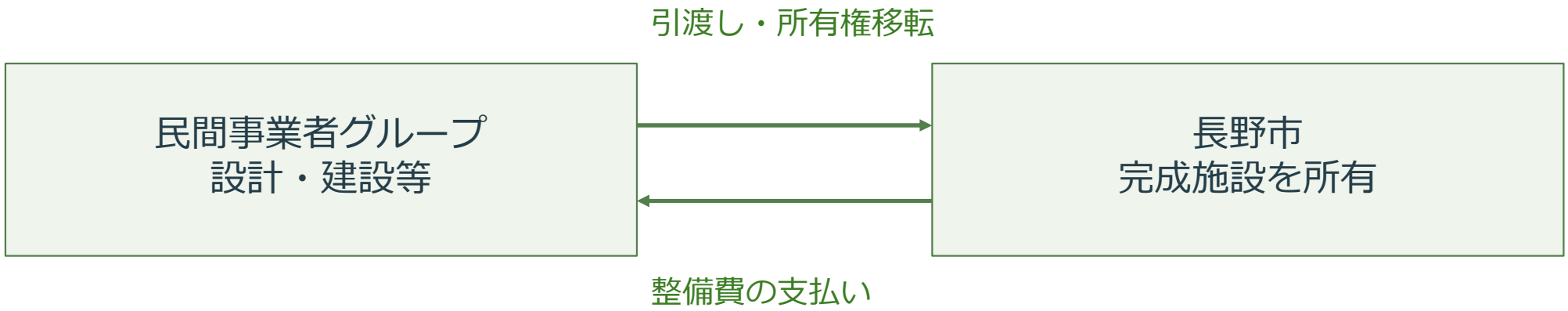
一括発注・性能発注は、DB・DBOでも取り入れられる

効果は業務範囲・要求水準・競争環境等による。

ランドブレイン株式会社
※2026年10月時点・検討中・変更の可能性あり

公営住宅建替で用いられるBT・BTO方式

BT：建設後に公共へ引渡し



BTO：引渡し後の維持管理・運営等も含める

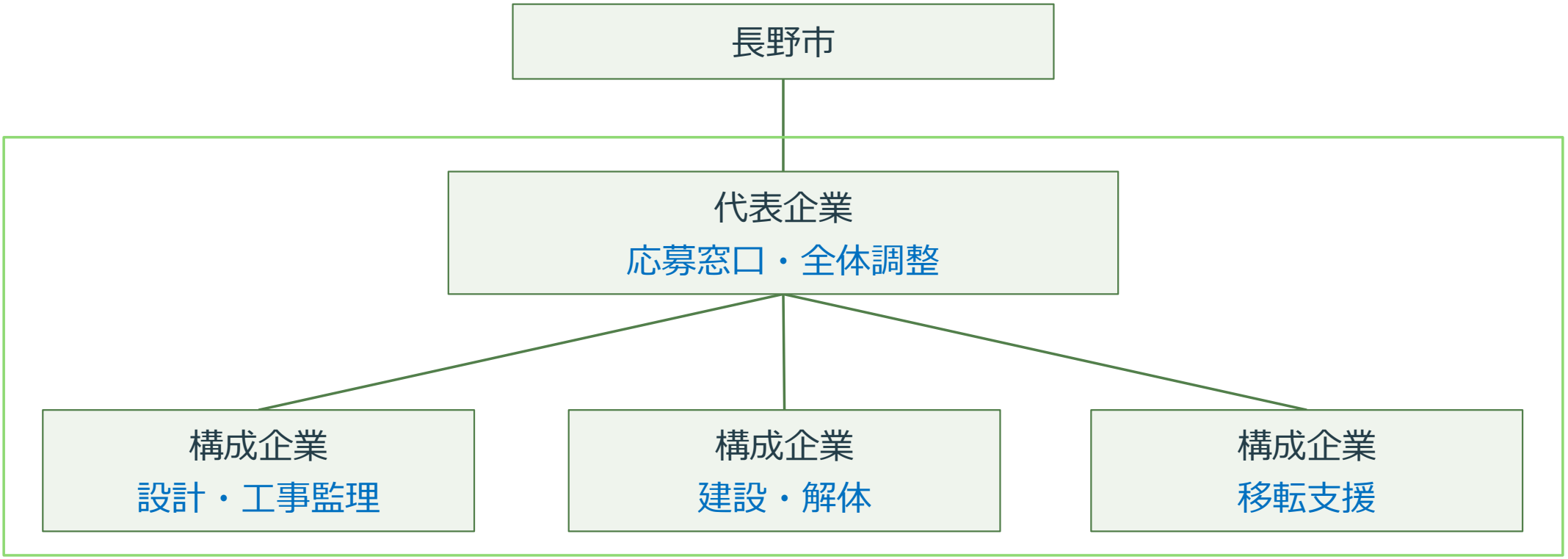
・維持管理等の業務範囲・期間を追加して設定

・民間事業者が整備費の一部をいったん肩代わりし、割賦返済を受ける事業もある

概念図　資金調達・支払方法等は契約で設定、BTとDBは、根拠法や資金調達等の条件が異なる。

ランドブレイン株式会社
※2026年10月時点・検討中・変更の可能性あり

企業グループで応募・受注する仕組み



協力企業：設備・専門工事・維持管理等で協力（例）

応募体制の例　契約関係・構成員の資格・兼務や再委託・責任分担は、方式と募集条件によって異なる。

ランドブレイン株式会社
※2026年10月時点・検討中・変更の可能性あり

地域企業の参画で得られる機会と負担

期待できる機会

・得意分野の技術・ノウハウを発揮

・異業種とのネットワークを形成

・公共事業への参画経験を蓄積

・将来の受注機会につながる可能性

準備に伴う負担・課題

・グループ形成・提案のノウハウ

・準備に必要な人員・時間・費用

・責任分担とリスク管理

・物価上昇への対応ルールの確認

強みを生かせる役割と、引き受けられる責任を見極める

一般的な参画判断の視点　具体的な条件や効果は、事業方式・募集要項・契約等により異なる。

ランドブレイン株式会社
※2026年10月時点・検討中・変更の可能性あり

地域企業の参画には複数のパターンがある

連携の形	役割の組合せ方の例
経験企業 ＋ 地元企業	経験企業の事業管理と、地域の施工・対応力を組み合わせる
地元企業 ＋ 外部企業・専門家	地域が中心となり、提案・資金計画等の不足機能を補う
地元企業中心のグループ	必要な業務・技術・提案能力を地域の企業で分担する

適した形は、各社の能力・案件規模・必要な業務によって異なる

参画パターンの例

ランドブレイン株式会社
※2026年10月時点・検討中・変更の可能性あり

先行事例①　代表企業と構成企業で役割を分担

鎌倉市営住宅集約化事業（神奈川県鎌倉市）

事業概要

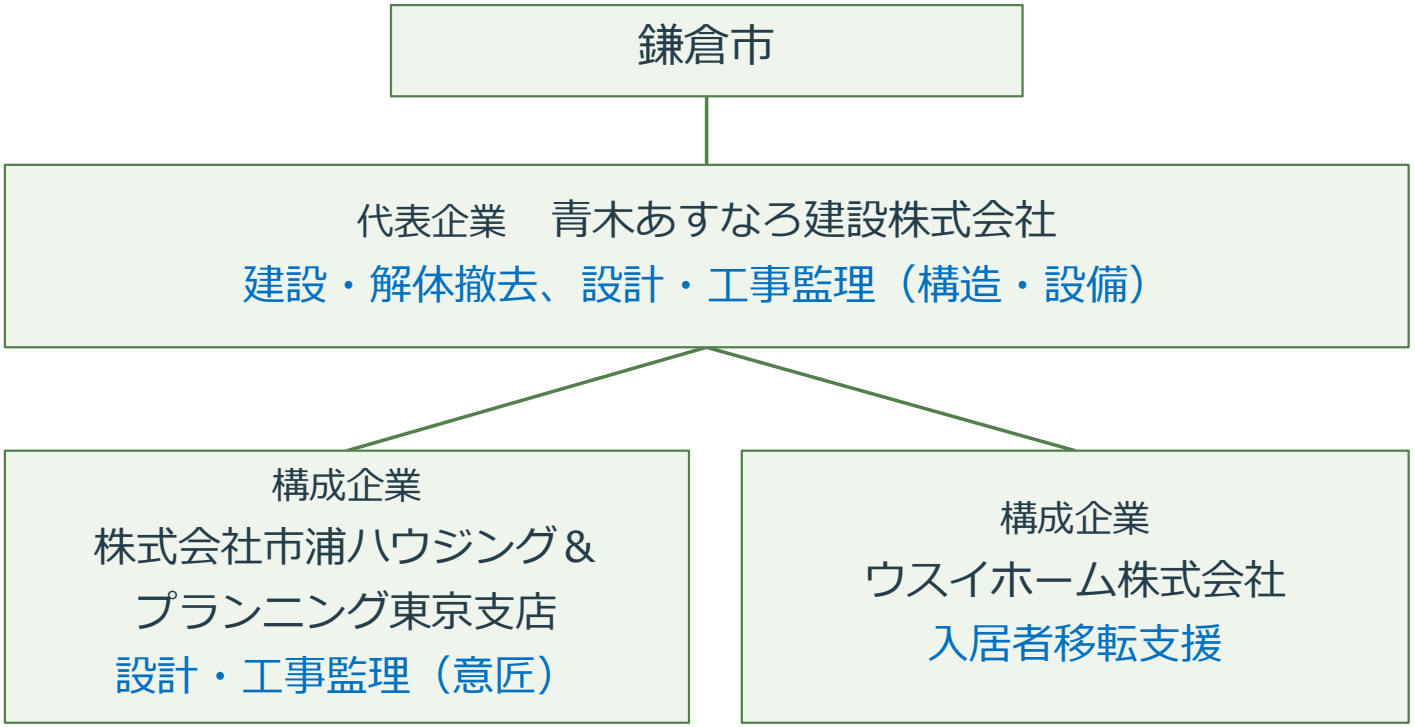
353戸（提案時）
住宅整備・解体
入居者移転支援

事業方式

PFI・BT方式

事業期間

2022年～2028年
※事業者選定時の予定



代表企業が建設等、構成企業が設計・入居者移転支援を担当

出典：鎌倉市「募集要項」「事業者選定結果」「提案内容（概要）」、事業者の公表資料（2026年10月28日確認）を基にランドブレイン作成。図は選定時の体制・業務分担を整理したもの。
※公表資料に基づき、事業者選定時の企業グループ構成・業務分担の例を紹介するものです。

ランドブレイン株式会社
※2026年10月時点・検討中・変更の可能性あり

先行事例②　横浜市の企業が代表・構成企業に

県営追浜第一団地建替事業（発注者：神奈川県）

事業概要

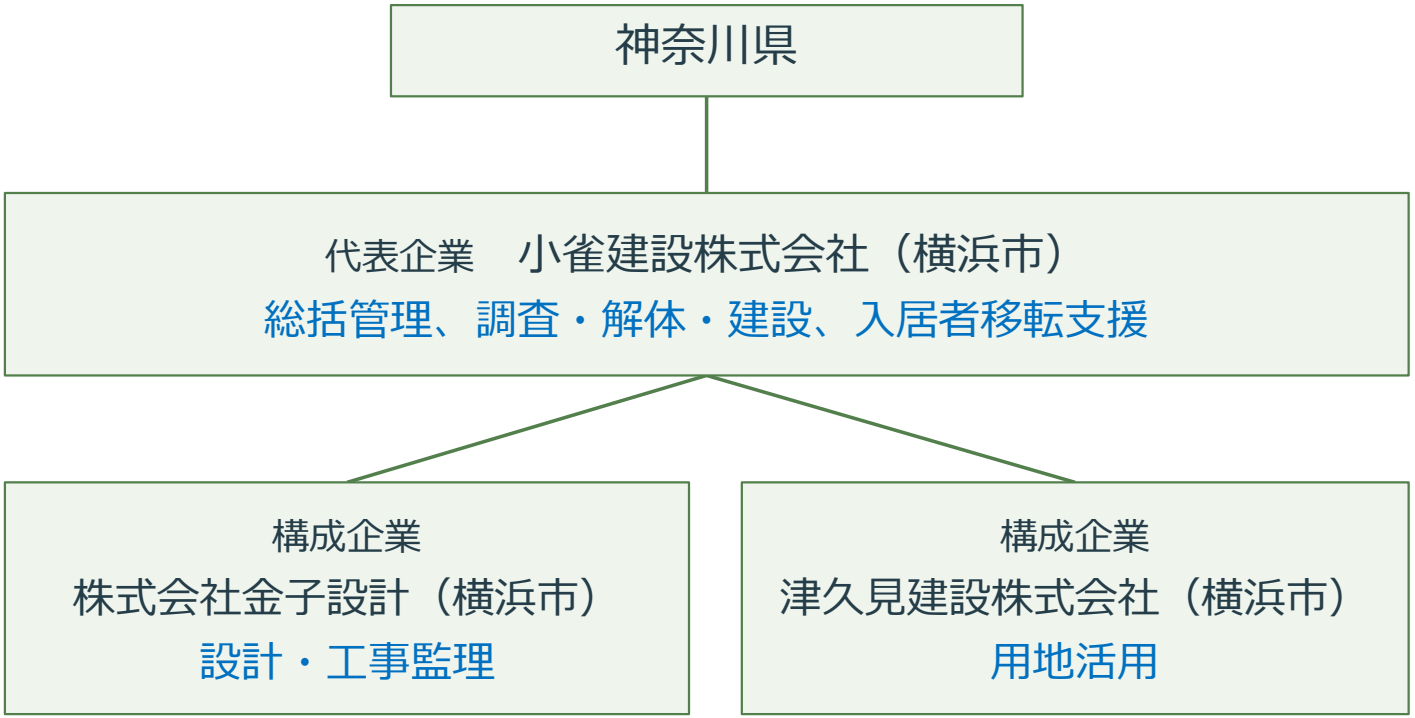
120戸・集会所等
住宅整備・移転支援
余剰地の活用

事業方式

PFI・BT方式
BT＋入居者移転支援

契約期間

2022年10月～2026年2月
※契約期間（県公表）



代表企業が総括管理・建設等、構成企業が設計・用地活用を担当

出典：神奈川県「県営追浜第一団地建替事業」、事業者の公表資料（2026年10月28日確認）を基にランドブレイン作成。
※公表資料に基づき、事業者選定時の企業グループ構成・業務分担の例を紹介するものです。

ランドブレイン株式会社
※2026年10月時点・検討中・変更の可能性あり

地域企業の連携と能力向上の可能性

01

得意業務から関わる

経験企業・専門家との連携
役割と責任を明確にする

02

実務を通じて学ぶ

グループ形成・提案
工程・費用・リスクの管理

03

次の機会を検討する

地域企業主体の応募
県内外の案件への展開も視野

経験を企業に蓄積し、技術や提案力を高める機会に

ランドブレイン株式会社
※2026年10月時点・検討中・変更の可能性あり

今回の勉強会から、企業同士のつながりへ

本日の情報・名刺交換

11:30～11:45　会場を開放予定

参加企業一覧を長野市ホームページに掲載予定

掲載項目：会社・団体名、主な業種のみ
掲載を希望しない企業は、公表対象から除きます

※掲載は参画意思の表明ではなく、将来の事業者選定にも影響しません

今後、アンケート・個別ヒアリングで、参画条件を伺います

犀南団地建替事業を、官民でよりよい事業にするために

現在、事業方式・事業範囲を検討しています

地域企業の技術やノウハウを生かし、
官民でよりよい事業の進め方を考えます

**どのような進め方や条件であれば、
皆様の能力を十分に生かせるでしょうか？**

伺いたいこと：参画できる業務、発注方法、工期、リスク分担、参画上の課題

アンケート・個別ヒアリングで皆様のご意見を伺い、事業方式・範囲・発注条件等を比較検討します。

ランドブレイン株式会社
※2026年10月時点・検討中・変更の可能性あり

本資料について

資料作成・調査実施：ランドブレイン株式会社

※本資料は、長野市の委託により実施する「長野市営住宅犀南団地建替基本計画策定支援及び民間活力の導入可能性調査」の一環として作成したものです。

※本資料は2026年10月時点の検討内容を含みます。事業方式、事業範囲、発注条件等は決定したものではなく、今後の検討により変更する場合があります。