



# P F I による各種住宅整備の実務

## －実践・各種住宅と複合施設整備－

2025年2月27日

一般社団法人 国土政策研究会

理事 伊庭 良知

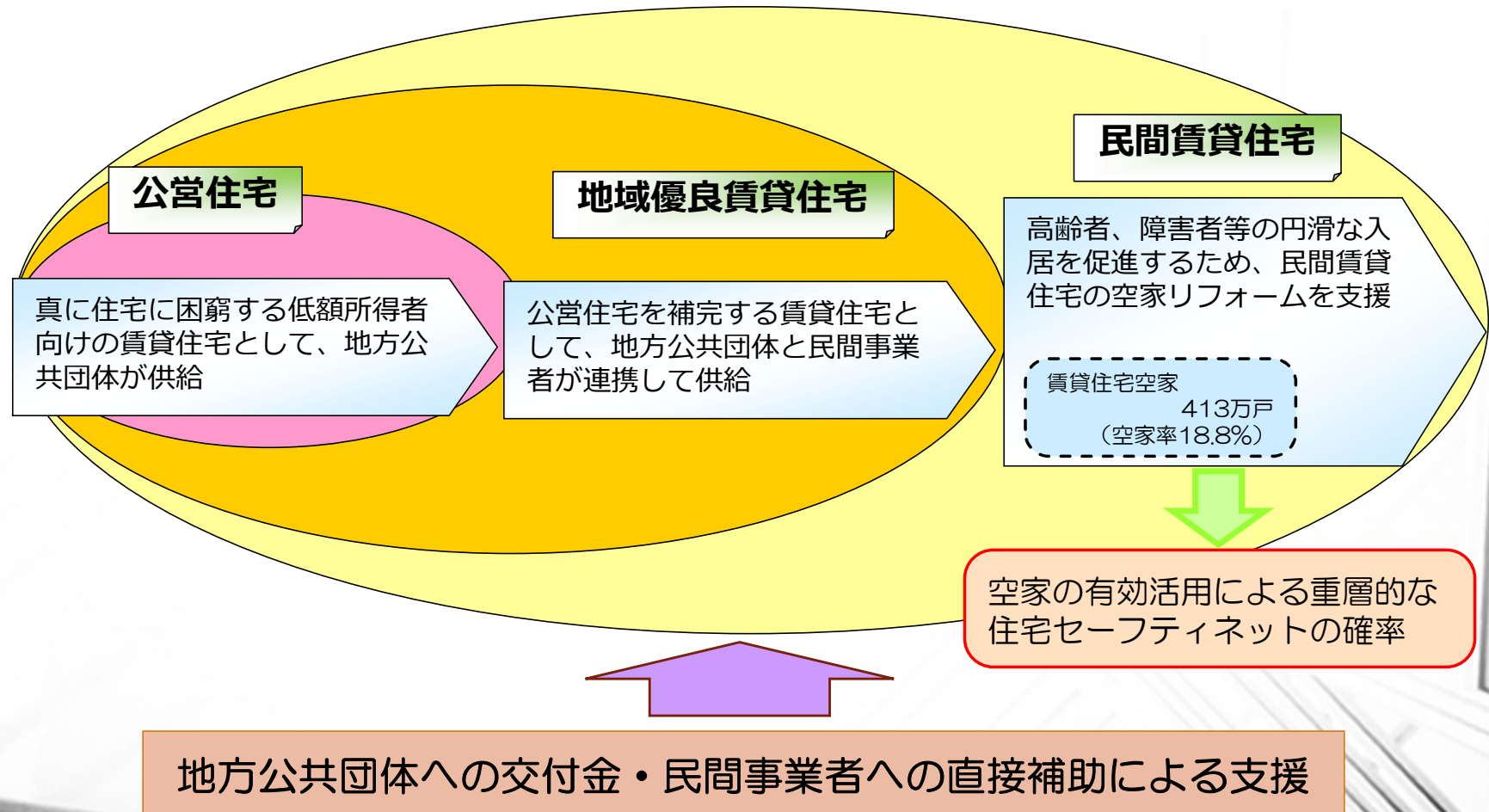
調査役 山本 久美

[y.iba.jj2@gmail.com](mailto:y.iba.jj2@gmail.com)

# 国の住宅制度：少子高齢社会と住宅政策

重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築

国交省住宅局資料



公営住宅整備  
における

社会資本整備  
総合交付金

の

予算  
(令和4年度)

## 7. 社会資本整備総合交付金等における要件化・重点配分 国土交通省

○社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金における要件化(令和4年度当初予算案)

1,000戸以上を新規に整備する公営住宅については、原則として、PPP/PFIの導入検討を補助の要件とする。ただし、令和3年度までに事業採択、事業(設計)に着手している場合は、適用しない。

※地域居住機能再生推進事業(補助金)では、従来より、全地区についてPPP/PFIの「導入検討」を要件とするとともに、三大都市圏又は政令指定都市で実施する事業はPPP/PFI手法の「導入」を要件としている。

○社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金における配分の考え方(令和4年度)

### 15 地域住宅計画に基づく事業

社会資本整備総合交付金においては、地域の実情に応じ、適切な質の住宅の供給に資する事業に特化する考えの下、以下の事業に特化して策定される整備計画に対して重点配分を行うこととする。

#### 【社会資本整備総合交付金】

- ① 公的賃貸住宅団地における地域拠点施設の併設  
原則として100戸以上の規模の公的賃貸住宅団地に、住宅の整備に合わせて、高齢者施設、障害者施設、子育て支援施設等の福祉施設が併設されるもの
- ② PPP/PFI等の事業手法による民間投資の誘発を促進する事業
- ③ 公営住宅及び改良住宅の断熱改修、再生可能エネルギー導入改善事業

防災・安全交付金においては、地域の生活空間の安全確保に資する事業に特化する考えの下、以下の事業に特化して策定される整備計画に対して重点配分を行うこととする。

#### 【防災・安全交付金】

- ① 公営住宅及び改良住宅の耐震改修(耐震診断を含む)事業
- ② 耐震性のない公営住宅及び改良住宅の建替
- ③ 特に老朽化した高経年の公営住宅及び改良住宅の建替事業
- ④ 国土強靱化地域計画に明記された事業

# 社会資本整備総合交付金の優遇措置

(ほぼ満額：住宅：施設整備費の45%～50%)

## ② PPP/PFI等の事業手法による民間資金の誘発を促進する事業

○社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金における配分の考え方(令和4年度)

### 15 地域住宅計画に基づく事業

社会資本整備総合交付金においては、地域の実情に応じ、適切な質の住宅の供給に資する事業に特化する考えの下、以下の事業に特化して策定される整備計画に対して重点配分を行うこととする。

#### 【社会資本整備総合交付金】

- ① 公的賃貸住宅団地における地域拠点施設の併設  
原則として100戸以上の規模の公的賃貸住宅団地に、住宅の整備に合わせて、高齢者施設、障害者施設、子育て支援施設等の福祉施設が併設されるもの
- ② PPP/PFI等の事業手法による民間投資の誘発を促進する事業
- ③ 公営住宅及び改良住宅の断熱改修、再生可能エネルギー導入改善事業

# 関連社会資本整備総合交付金 (社会資本整備総合交付金交付要綱：国交省令和6年12月17日改正)

## 基幹事業

- ⑪ 広域活性化事業
  - ・ 広域活性化法第5条第1項の広域活性化計画に基づく事業
  - ・ 離島振興法第4条第1項の離島振興計画に基づく事業等
  
- ⑮ 地域住宅計画に基づく事業
  - ・ 地域住宅法第6条第1項の地域住宅計画に基づく事業等
  
- ⑯ 住環境整備事業（良好な居住環境の整備に関する事業）
  
- ⑰ 地域公共交通再構築事業（地域公共交通ネットワークの再構築に関する事業）

# PPP/PFIアクションプラン（令和4～13年度）重点分野 事業件数10年ターゲット（住宅）

令和4～8年度：（初期5年）

- ・ 公営住宅：10（コンセッション、収益型事業、公的不動産利活用）

令和4～13年度：（10年計画）

- ・ 公営住宅：100（コンセッション、収益型事業、公的不動産利活用、PFI）

令和6年度末までの達成率：34%

- ・ 今後7年間で70件程度実施

## 例：長崎県の改良住宅建て替え 実施方針案の記載

- ・ (工) 余剰地活用業務
- ・ 事業者は、
- ・ 事業用地から建替住宅用地及び再整備後の川口公園用地を除いた余剰地の
- ・ 活用にあたり、

- ・ **独立採算事業として余剰地活用業務を実施すること。**

民間資金の誘発を促  
進する事業



民間事業者が自分の資金で、事業を展開して収益事業を実行

原則はこうした発注でないと、交付金の優遇措置はできないのに  
多くの事業でこうした民間資金誘発ができない建付けでも、交付金優遇している。  
原則通り運用してほしいものです。

- ・ 定期借地権の種類：一般定期借地、または事業用定期借地

## 例：高知県日高村：地域優良賃貸住宅 実施方針記載例

- ・（３）コミュニティスペース等
- ・ 入居者、周辺住民等のコミュニティ形成に資する施設を対象地内において確保するものとする。
- ・ なお、コミュニティ形成や生活利便性を向上させるため、
- ・ 本事業予定地や周辺地域に、民間収益施設を設置または誘致することは歓迎する。
- ・ 本事業予定地に民間収益施設を設置する場合は村はＳＰＣと定期借地契約を結ぶことを予定しています。

発注側の検討では  
実際問題、敷地面積が狭く、本事業敷地内では、なかなか民間施設設置は困難。

実際の提案では、  
設置した公共のコミュニティスペースで民間収益事業展開が提案されていた

# 私が自治体に推奨しているスキームの図



PPP・PFIによって  
経費負担の何を  
削減するか

自治体が決めて発注スキームを  
構築

できるだけ民間からの自治体収入を  
増やす努力をしてほしい

一般財源負担を減らす・0にする  
家賃を下げて住民サービスを充実

公債発行を避ける  
(過疎債など)

# PFIを活用した公営住宅等の整備事例一覧①

PFI活用事例一覧① (平成31年1月調査)

No.	事業名	事業主体	事業方式	実施時期			整備戸数
				実施方針	着工	供用	
1	県営上安住宅(仮称)整備事業	広島県	BTO	H14.3	H16.6	H17.10	110戸
2	PFIによる県営住宅熊川団地移転建替等事業	山形県	BTO	H15.6	H17.3	H18.1	20戸
3	県営坂地区住宅整備事業	広島県、飯野町	BTO	H15.11	H17.3	H18.4	80戸
4	大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H16.2	H17.1	H18.9	66戸
5	PFIによる京都市府営住宅東団地整備等事業	京都市	BTO	H16.7	H18.2	H18.12	100戸
6	山形県営松城・住吉団地移転建替及び酒田市環状学区コミュニティ防災センター整備事業	山形県、酒田市	BTO BT	H16.12	H18.6	H19.7	66戸
7	大阪府営ヶ崎住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H17.6	H18.6	H20.12	278戸
8	沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業	静岡県、沼津市	BTO	H17.7	H18.12	H20.4	214戸
9	PFIによる防府・高井原営住宅東ブロック整備等事業	山口県	BTO	H17.12	H18.12	H20.12	136戸
10	大阪府営岸和田下池田民活プロジェクト	大阪府	BT	H18.3	H19.7	H21.12	221戸
11	県営坂地区住宅整備事業(第2期)	広島県、飯野町	BT	H18.4	H19.3	H20.4	80戸
12	大阪府営共同住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H18.4	H19.11	H22.12	248戸

No.	事業名	事業主体	事業方式	実施時期			整備戸数
				実施方針	着工	供用	
12	新庄比内町市営住宅建替事業	秋田県、秋田市	BT	H18.8	H19.9	H20.11	260戸
14	蓮花寺市営住宅建替事業	富山県、高岡市	BT	H18.8	H20.3	H21.4	50戸
15	米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業(1号棟)	山形県、米沢市	BTO	H18.10	H19.10	H21.4	40戸
16	PFIによる市長官舎団地・深井中町団地建替等事業	大阪府、堺市	BT	H18.12	H21.3	H22.11	200戸
17	大阪府営千屋住竹台住宅(2丁目)民活プロジェクト	大阪府	BT	H19.1	H20.5	H22.3	505戸
18	大阪府営東大阪新上小阪住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H19.2	H20.5	H23.1	181戸
19	山形県営湯町団地移転建替等事業	山形県	BTO	H20.1	H21.3	H21.11	16戸
20	小松市営川辺町住宅建替事業	石川県、小松市	BT	H20.3	H20.12	H22.10	110戸
21	大阪府営豊中駅前千屋東住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H20.7	H21.8	H23.12	400戸
22	大阪府営伏田藤白台住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H21.3	H23.5	H24.9	527戸
23	市営早子園九番町団地第1期建替事業	兵庫県、西宮市	BT	H21.4	H22.2	H23.12	280戸
24	大阪府営堺南島尾住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H21.4	H23.5	H24.9	443戸

## PFIを活用した公営住宅等の整備事例一覧②

PFI活用事例一覧② (平成31年1月調査)

No.	事業名	事業主体	事業方式	実施時期			整備戸数
				実施方針	着工	供用	
25	大阪府豊吹田竹見台住宅 民活プロジェクト	大阪府	BT	H21.8	H23.8	H25.2	385戸
26	米沢市公営住宅塩井町団 地建替等事業(2号棟)	山形県 米沢市	BTO	H21.10	H22.10	H24.4	30戸
27	市宮甲子園九条町団地第 2期建替事業	兵庫県 西宮市	BT	H22.7	H24.4	H25.9	168戸
28	大阪府豊吹方田/口住宅 民活プロジェクト	大阪府	BT	H23.4	H25.8	H26.11	200戸
29	米沢市公営住宅塩井町団 地建替等事業(3号棟)	山形県 米沢市	BTO	H23.10	H24.10	H26.4	38戸
30	山北駅北側定住促進住宅 整備事業	神奈川県 山北町	ETO	H23.11	H25.3	H26.4	42戸
31	市宮石在町団地整備事業	兵庫県 西宮市	BT	H24.1	H25.9	H27.6	67戸
32	徳島県県営住宅集約化P FI事業	徳島県	BOT	H24.2	H25.11	H26.12	300戸
33	広島市宮吉島住宅更新事 業	広島県 広島市	BT	H24.3	H25.10	H27.1	200戸
34	市宮新町住宅地建替入 居	秋田県 大館市	BTO	H24.3	H25.9	H26.3	67戸
35	ショッピングセンター・メイン 用地における定住促進住 宅整備事業	佐賀県 みやき町	BTO	H24.3	H25.7	H26.4	24戸

No.	事業名	事業主体	事業方式	実施時期			整備戸数
				実施方針	着工	供用	
36	町宮緑ヶ丘住宅PFI事業	大阪府 神崎	BT	H24.9	H25.6	H27.10	126戸
37	大阪府豊吹田高野台(1丁 目)住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H25.5	H26.6	H26.8	330戸
38	市宮武庫3住宅第1期建 替事業	兵庫県 尼崎市	BT	H25.10	H27.7	H28.9	350戸
39	三原庁舎南東側特定住 宅住宅整備事業	佐賀県 みやき町	BTO	H25.10	H26.6	H27.4	24戸
40	市宮甲子園春風町団地第 1期建替事業	兵庫県 西宮市	BT	H26.1	H27.3	H28.9	158戸
41	(仮称)吹田市宮新造台 住宅集約建替事業	大阪府 吹田市	BT	H26.4	H26.9	H29.3	240戸
42	豊後高田市子育て支援住 宅等PFI事業	大分県豊 後高田市	BTO	H26.5	H26.11	H27.3	16戸
43	市宮緑の宮住宅建替事業 (1期)	兵庫県 神戸市	BT	H26.7	H28.4	H30.8	450戸
44	芦屋市高浜町1番住宅等 大規模集約事業	兵庫県 芦屋市	BT	H26.7	H28.8	H30.4	350戸
45	徳島川市営住宅再編整備 第1期建替事業	大阪府 徳島川市	BT	H26.7	H27.3	H30.2	34戸
46	大阪府豊吹田藤白台住宅 (第2期)民活プロジェクト	大阪府	BT	H26.10	R1.5	H30.5	420戸

# PFIを活用した公営住宅等の整備事例一覧③

PFI活用事例一覧③ (平成31年1月調査)

No.	事業名	事業主体	事業方式	実施時期			整備戸数
				実施方針	着工	供用	
47	三郷庁舎西側用地定住促進住宅整備事業	住友物産 みゆき町	BTO	H24.11	H27.5	H28.4	38戸
48	大刀洗町定住促進住宅(仮称)整備事業	福岡県 大刀洗町	BTO	H25.11	H27.3	H28.4	27戸
49	公共施設再配置策)次プロジェクト	愛知県 西尾市	BOT	H25.11	R2	R3	90戸
50	大崎町定住促進住宅整備事業・文化通住宅2号棟建設(仮称)	鹿児島県 大崎町	BTO	H27.7	H28.8	H29.4	24戸
51	鹿島町子育て支援住宅整備事業	兵庫県 鹿島町	BTO	H27.8	H28.8	H30.4	12戸
52	市営武庫3住宅第2期建築事業	兵庫県 尼崎市	BT	H27.10	H29.10	H31.2	570戸
53	(仮称)ほっ子子育て支援住宅整備P1事業	鹿児島県 鹿屋市	BTO	H27.10	H28.8	H30.3	40戸
54	市営東多聞台住宅建築事業	兵庫県 神戸市	BT	H27.10	H29.12	R2	325戸
55	東大阪市営上小瀬東住宅建築事業	大阪府 東大阪市	BT	H27.12	H30.4	R1.11	230戸
56	倉敷市営中庄団地整備事業	岡山県 倉敷市	BT	H27.12	H29.3	H31.4	300戸
57	長洲町宮野地区定住促進住宅整備事業	熊本県 長洲町	BTO	H29.6	H29.5	H30.3	250戸
58	竹田市定住促進住宅整備事業	大分県 竹田市	BTO	H28.7	H29.5	H30.2	28戸

No.	事業名	事業主体	事業方式	実施時期			整備戸数
				実施方針	着工	供用	
59	むつざわスマートウェルネスタウン開発形成事業	千葉県 睦沢町	BTO BOO	H28.8	H30.7	R1.9	33戸
60	北長瀬みずほ住居再生事業	岡山県 岡山市	BT	H29.8	H30.8	R2.7	214戸
61	浜松市営住宅初生団地集約建築事業	静岡県 浜松市	BT	H29.9	H30.3	R1.10	51戸
62	大島町定住促進住宅整備事業	住友物産 大島町	BTO	H29.10	H29.7	H30.4	40戸
63	中郷庁舎西側用地定住促進住宅整備事業	住友物産 みゆき町	BTO	H29.10	H29.8	H30.4	45戸
64	松田町住宅整備事業	神奈川県 松田町	BTO	H30.12	H30.3	H30.11	48戸
65	橘地区定住促進住宅整備事業(仮称)	茨城県 橘町	BTO	H30.12	H29.10	H30.4	35戸
66	成島市中村住宅整備事業	住友物産 成島市	BTO	H29.2	H30.4	H31.3	40戸
67	上高橋地区定住促進住宅整備事業(仮称)	福岡県 大刀洗町	BTO	H29.3	H29.9	H30.4	24戸
68	京都市八条市営住宅団地再生事業	京都府 京都市	BOT	H29.3	R1.6	R2.11	230戸
69	貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業	大阪府 貝塚市	RO	H29.5	H30.3	未定	164戸

# PFIを活用した公営住宅等の整備事例一覧④

PFI活用事例一覧④ (平成31年1月調査)

No.	事業名	事業主体	事業方式	実施時期			整備戸数
				実施方針	着工	供用	
70	三枚庁舎南東区内子育て定住促進住宅整備事業	佐賀県みやき町	BT	H29.5	H29.11	H30.4	10戸
71	(仮称)岸部中住宅統合建設事業	大阪府吹田市	BT	H29.8	H30.3	R3.3	96戸
72	大阪府豊吹田松竹台住宅(5丁目)及び大阪府豊吹田高野台住宅(4丁目)民営プロジェクト	大阪府	BT	H29.6	H30.9	R2.11	240戸
73	富山敦子子育て・若年世帯の定住促進住宅整備事業	佐賀県富山町	BT	H29.7	H30.5	R1.7	30戸
74	愛知県富岡湾住宅PFI方式整備事業	愛知県	BT	H29.8	H30.12	R2.4	280戸
75	市営武庫3住宅第3期(西区)居住宅)建設事業	兵庫県尼崎市	BT	H29.10	R1.8	R2.8	140戸
76	七尾地区等住宅環境整備事業	福岡県小竹町	BT	H29.11	未定	未定	80戸
77	本公団改良アパート建設事業	神奈川県横浜賀市	BT	H29.12	R1.10	R3.2	260戸
78	川西市花屋敷団地等建設PFI事業	兵庫県川西市	BT	H29.12	R1.9	R5.3	187戸
79	京都市亀川地区市営住宅集約建設事業	大分県京都市	BT	H29.12	R2.8	R4.1	238戸
80	市営桜の宮住宅建設事業(2期)	兵庫県神戸市	BT	H29.12	R2.4	R5.9	900戸
81	第2期境地区定住促進住宅整備事業	愛知県清洲町	BT	H30.1	H30.12	R1.8	20戸

No.	事業名	事業主体	事業方式	実施時期			整備戸数
				実施方針	着工	供用	
82	公営住宅月岡団地第3期地区建設事業	富山県富山市	BT	H30.1	R1.7	R2.10	40戸
83	市営分銅町・末広町住宅整備事業	兵庫県西宮市	BT	H30.4	未定	未定	72戸
84	愛知県富岡湾住宅PFI方式整備事業	愛知県	BT	H30.4	R1.11	R3.4	120戸
85	中継地区定住促進住宅(1期)整備事業(仮称)	福岡県中岡市	BT	H30.5	H31.4	R2.4	30戸
86	愛知県富上松田住宅PFI方式整備事業	愛知県	BT	H30.5	R2.4	R3.9	104戸
87	中山町公営住宅(町営中原住宅)建設事業	山形県中山町	BT	H30.7	R1.5	未定	12戸
88	愛知県富岡湾住宅PFI方式整備事業	愛知県	BT	H30.8	R2.3	R3.11	105戸
89	名古屋市富科原荘2期整備事業	愛知県名古屋市	BT	H30.10	未定	R4.10	36戸
90	みやき町戸建て定住促進住宅整備事業【仮2】	佐賀県みやき町	BT	H30.11	R1.9	R2.4	21戸
91	白雲台団地建設事業(1期)	山口県下関市	BT	H30.12	未定	未定	106戸
92	市営桜+5団地建設事業	鹿児島県曽根市	BT	H30.12	R1.10	R3.4	38戸
93	山手地区定住促進住宅整備事業(仮称)	福岡県大刀洗町	BT	H30.12	R1.7	R2.4	24戸

# 低所得者 向け 公営住宅

## 公営住宅制度の概要

公営住宅は、憲法第25条(生存権の保障)の趣旨にのっとり、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給されるもの。

### 【供給】

- 地方公共団体は、公営住宅を建設(又は民間住宅を買取り・借上げ)して管理
- 国の助成:整備費等 :全体工事費の原則50%(建設、買取り)又は共用部分工事費・改良費の2/3の原則50%(借上げ)を助成  
家賃低廉化:近傍同種家賃と入居者負担基準額との差額の原則50%を助成

### 【整備基準】

- 省令で規定した基準を参酌し、制定した条例等に従って整備
  - ・床面積25㎡以上
  - ・省エネ、バリアフリー対応であること
  - ・台所、水洗便所、洗面設備、浴室等の設備があること 等(参酌基準の規定)

### 【入居者資格】

#### ○入居収入基準

- ・月収25万9千円(収入分位50%)を上限として、政令で規定する基準(月収15万8千円(収入分位25%))を参酌し、条例で設定
- ・ただし、入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合として条例で定める場合については、月収25万9千円(収入分位50%)を上限として基準の設定が可能

#### ○住宅困窮要件

- 現に住宅に困窮していることが明らか

### 【入居制度】

- 原則として、入居者を公募。
- 特に居住の安定の確保が必要な者について、地方公共団体の判断により、入居者選考において優先的に取り扱うことが可能(優先入居)
- 収入超過者  
3年以上入居し、入居収入基準を超える収入のある者  
→明渡努力義務が発生
- 高額所得者  
5年以上入居し、最近2年間月収31万3千円(収入分位60%)\*を超える収入のある者  
※条例で、収入分位50%まで引き下げることが可能  
→地方公共団体が明渡しを請求することが可能

### 【家賃】

- 入居者の家賃負担能力と個々の住宅からの便益に応じて補正する「応能応益制度」に基づき、地方公共団体が決定
- 収入超過者の家賃は、収入超過度合いと収入超過者となってからの期間に応じ、遅くとも5年目の家賃から近傍同種家賃(市場家賃に近い家賃)が適用
- 高額所得者の家賃は、直ちに近傍同種家賃が適用

# 地域優良賃貸住宅制度の概要

## 1. 目的

高齢者世帯、障害者世帯、新婚・子育て世帯等、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する良質な賃貸住宅の供給を促進するため、住宅の整備等及び家賃の低廉化に要する費用について支援を行う。  
〔地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年3月28日付け国住備第160号）〕

## 2. 制度概要

### ① 入居対象

下記に掲げる者のうち、原則として収入分位70%（月収38.7万円）以下の者  
高齢者世帯、障害者等世帯、新婚世帯、子育て世帯、  
地方公共団体が地域住宅計画に掲げる者 等

### ② 整備に対する国の支援

- ・事業主体が民間事業者等の場合  
⇒地方公共団体が助成する費用（住宅の建設・買取費の1/6等）の原則 50%
- ・事業主体が地方公共団体の場合  
⇒住宅の整備費の原則 50%

### ③ 家賃低廉化に対する国の支援

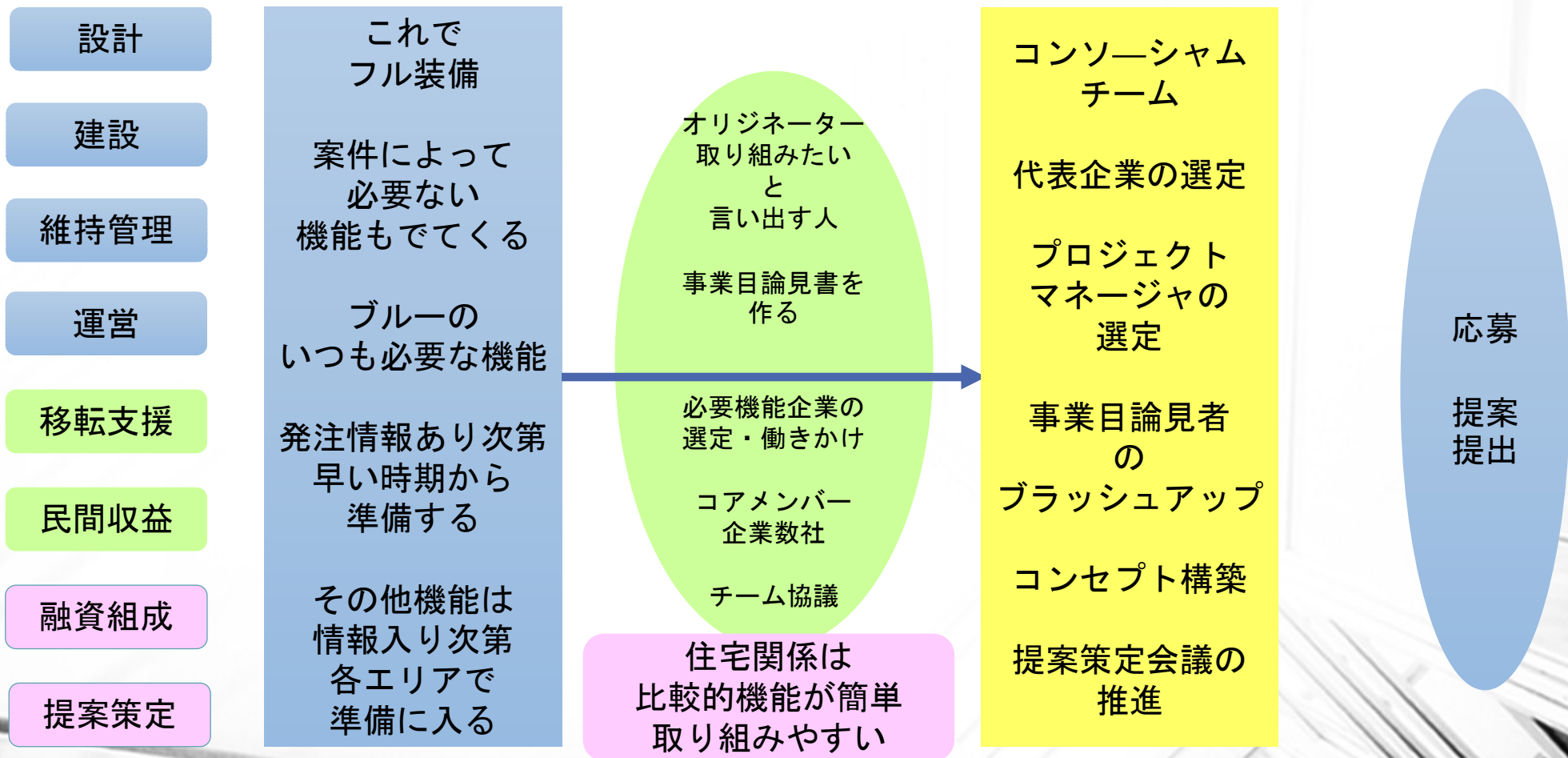
下記の者が入居する地域優良賃貸住宅を対象に、地方公共団体が事業主体に対して行う家賃低廉化助成に要する費用（上限：4万円/月・世帯）の原則 50%


- 収入分位 0～25%（月収15.8万円以下）の世帯
- 収入分位 0～40%（月収21.4万円以下）である次の世帯  
高齢者世帯、障害者等世帯、小学校卒業前の子どもがいる世帯 等
- 収入分位 0～50%（月収25.9万円以下）である新婚・子育て世帯  
（H32までに家賃低廉化の適用が開始される世帯を対象とする時限措置）【H27補正予算】




<制度イメージ（事業主体が民間事業者等の場合）>

# 住宅整備に係る機能分析（どんなチームを？）





**① チーム編成に取り掛かる時期**  
様々な業務遂行が要求されるので  
チームが必要（企業が集まって取り組む）



# 自治体発注の段階と民間の業務の流れ

情報収集段階

チーム編成段階

提案策定段階

民間のチームに  
何らかの立場で参加

自社の担当する分野で  
チーム提案に貢献し

チームを勝利に！！

公共側の  
混沌

何を、どのように

マスコミ情報・自治体公表  
基本計画 可能性調査  
アドバイザーの募集・決定

サウンディング  
グ  
市場調査

公共側の  
ある程度の見通  
し

公共側の意図  
ある程度の明確化

審査委員会  
公表

民間側の  
混沌

何やるらしい！  
誰と組む？  
自社立位置？

民間側の  
チーム編成  
必要機能想定

チーム確定  
企業間協定  
締結

提案価格策定

融資交渉

提案内容策定

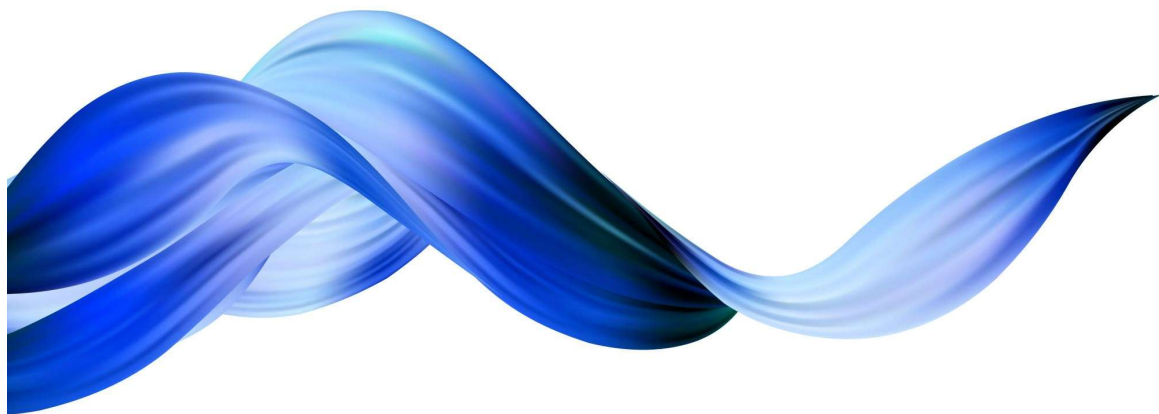
融資  
確約

提案書

情報は不足。でも  
確実に必要な企業はわかる。  
代表企業・設計・建設・維持管理  
給食だったら調理、公園なら造園とか

実施方針公表 募集要項等公表

時間の流れ



## ② チーム編成の手順

# まず、事業のラフ分析

都市公園  
案件だと

どのような立場で参加するにしろ、まず事業の分析検討しよう！

特定公園施設事業

園庭・園道・休憩所・広場  
みたいなものの整備  
自治体が、対価を払ってくれる

公園設計企業

公園維持管理企業

造成・建設企業

公園運営企業

公募対象公園提案事業

Mustなもの（例えばホテル）  
稼ぐための施設  
想定する（第1次想定）

民間施設保有企業

テナント誘致企業

ホテル運営企業

維持管理企業

共通  
マネジメント  
企業等

提案提出までの期間必要な機能

代表企業

出資予定企業

プロジェクト  
リーダー

融資組成企業

落札後必要な機能

SPC  
マネジメント  
企業

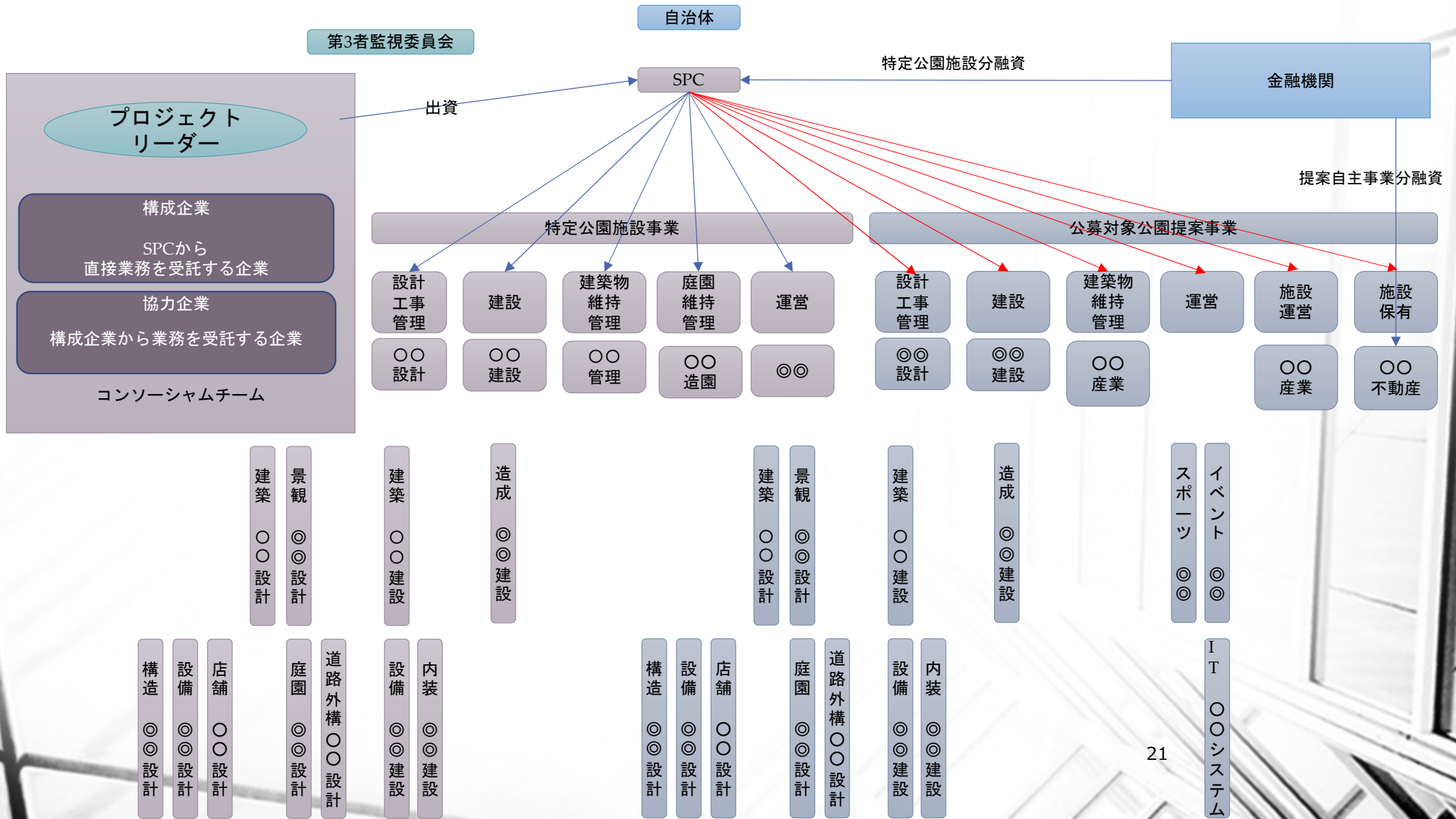
公園エリア  
マネジメント  
企業

オリジ  
ネーター

いいだ  
しっぺ

メンバー  
を  
集める

チームにどんな企業が必要ですか？



# PPP・PFI事業に参加することで利益をあげる分野

どう利潤をあげるのか？  
みてみましょう。

## 本業業務での適正利益を上げて稼ぐ

公共事業部分では適正利潤（5%～10%くらい）

民間事業部分では、特に制限ない。稼ぎに応じて。。。

## チーム業務・SPC業務の受託で稼ぐ

チーム編成業務・提案策定提出業務：：SPC運営・経營業務受託  
どれくらいの費用を受け取るか？：そのチームによる・運営による

## 金融・投資で稼ぐ

毎年の銀行返済元利合計の1%～4%程度の剰余金確保を銀行が要求  
例えば20億円借りて20年で返す：年1億1千万返済：100～500万剰余金  
配当金を受け取る：SPCの株主になる意味：毎年・解散時一括

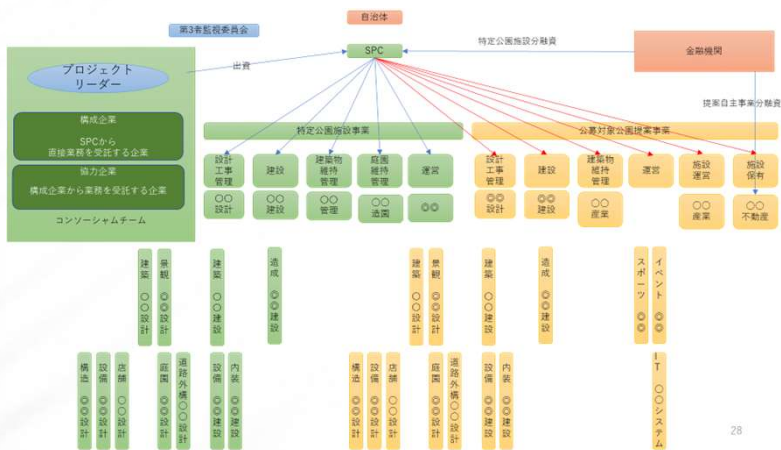
## 公共の土地・建物で民間事業で稼ぐ

公共の土地・建物を安く借りて、地域振興に寄与する事業などで稼ぐ  
公共施設の集客力を利用：アリーナ・ホール・図書館・公園・庁舎とか

# 自社の方針設定

わが社はPPP・PFIにどう取り組むのか？

わが社の立ち位置は？組織図のどの箱に？



28

既存本業の営業活動の一環として取り組み

新規事業分野の開拓として新部署での取り組み

オリジネーター

チーム編成業務・PMが決まるまでの中心

代表企業（応募チームメンバーの中心）

提案提出までの世話役・落札後のSPCの最大株主

構成企業（SPCから直接受注・応募メンバー）

自社事業の責任分担・受注：出資してもいい。

協力企業（構成企業から受注・いわゆる）

自社事業の責任分担・受注：出資してもいい。

23

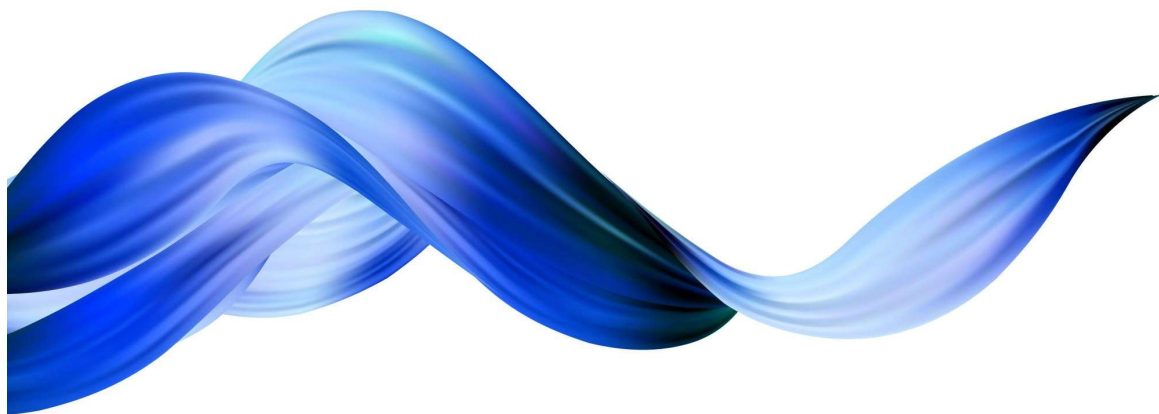


## 各機能：ターゲット企業のリストアップ



### 企業選定の考慮事項

項目	効果
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 地元企業で有力な企業がないかの調査・検討</li><li>・ いつも組んでいる企業があればなおいい。</li><li>・ PFI事業参加実績があるか</li><li>・ 提案策定の自由なノウハウが出そう</li><li>・ 提案策定に手弁当で参加可能（特に設計）</li><li>・ 協力的な企業か？ 高圧的でないか？</li><li>・ 信頼でき誠実な企業か？</li></ul>	<p>地元加点が狙える 気心が知れている 他のノウハウが！ 斬新な提案 提案策定費用削減 Win-Winが重要</p>



### ③ 企業・メンバーリクルートの要諦



## チームの意思を明確にする



チームを編成したがるコア企業は、だれ、だれ

- ・ 設計さんと建設さん、だれか地域企業さん、とにかくやりたい人

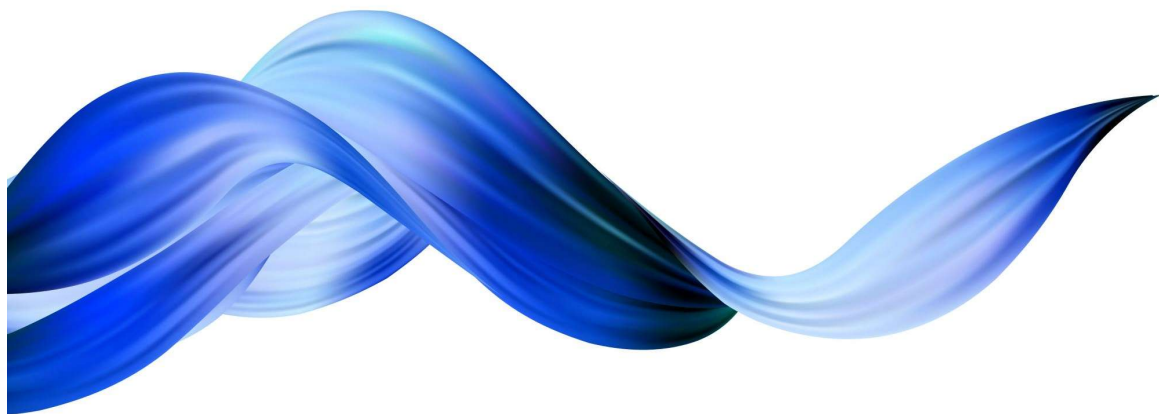
代表企業候補はだれか、いるのかいないのか

- ・ 頼みに行くとき、代表企業を引き受けるか聞くか、われわれでやるのか

リクルート相手に何をやってもらいたいのか？

- ・ 相手の意向に沿って柔軟に対応していいのか？
- ・ 条件によっては、「それではさようなら」が可能なのか？
- ・ 提案策定費用負担、SPCへの出資（落札したらの話で重要ではないが）
  - ・ 設計頼む、設備設計頼む、とか、建設JVの頭頼むとか、電気やってとか、

できれば、事業時組織図の概略作成し、どの箱に、みたいなこと



## ④ 企画書とスケジュール案 最初につくるもの



# チーム提案企画書



## ①内容

### a. 今わかってる事業内容

新聞・PFIインフォメーション→実施方針→募集要項

### b. 事業実施組織図のあらあら

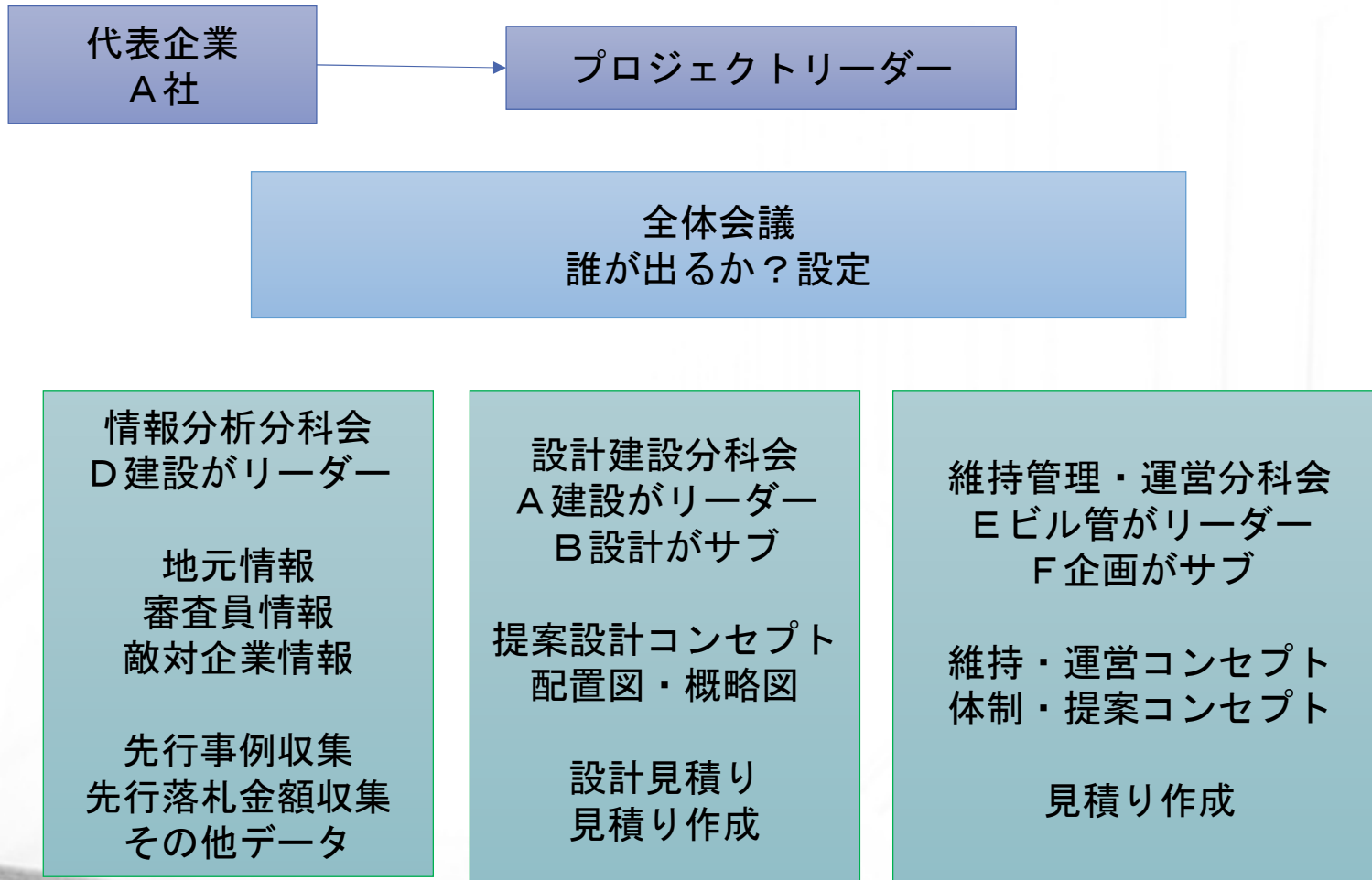
前のスライドみたいなもの

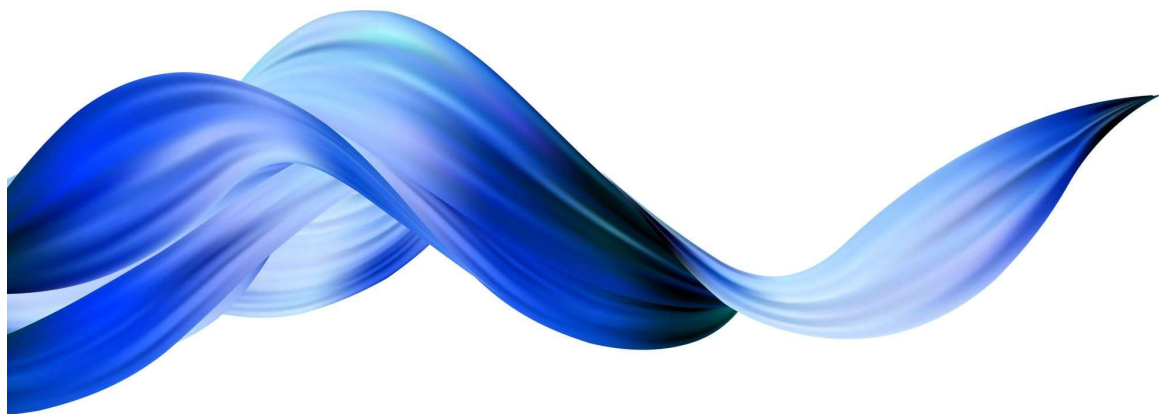
### c. 提案策定体制と提案策定予算案

### d. わがチームの提案方向性・コンセプトのあらあら

## ②今わかってることで書けること、想定・独断・偏見でも書く。

# 提案策定時コンソーシアム組織





チームが固まったら まず  
提案提出締切までのスケジュール案をつくる



# 提案提出締切までの スケジュール案



## ①目的

### a.提案提出までの会議日程の固定

メンバーにその日は必ず押さえておいてもらう  
多くのメンバーの参加で、予定組みがとても難しい  
必要な会議に必要な人がいないと決まらない

### b.作業の納期を早く知らせ、作業遅れのないようにする

コンテンツ・見積提出（第1次～第5次とか）の納期明示

### c.分科会長に責任を自覚してもらう。

全体会議に遅滞なく分科会長が報告

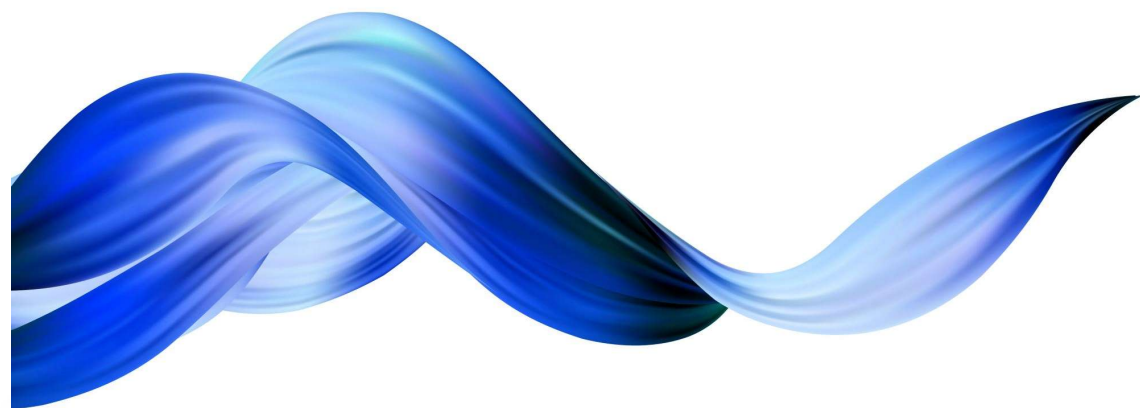
### d.プロジェクトリーダーが出席しないといけないので、自分の予定優先。

# 〇〇整備事業スケジュール表

(7月実施方針1月提案提出予定を想定)

月	日	曜日	会議 設定日	マイルストーン		会議内容			出席者
					その1	その2	その3		
7月	上旬			実施方針・要求水準公表					各社読み込み・質疑
7月	24日	金	○	要求水準書項目リスト作成		審査基準細目リスト作成			
	31日	金	○	審査基準細目確認	要求水準・審査基準の相互認識統一				各分科会スケジュール策定・8月21日に提出
8月	7日	金	◎	審査基準全員確認	審査基準細目説明	銀行協議状況報告	分科会長確認		全体会議
	10日	月		配置検討作業開始					
	17日	月		出来次第配置計画案各社配布：各配置計画の狙い、問題点の説明書送付					
	21日	金	◎	配置計画案提示	配置計画案討議	2案程度に絞り込み	討議		設計分科会説明
	24日	月		積算開始		A：目標金額提示			2案で積算
	28日	金	◎	提案コンテンツ作成開始	提案コンテンツ作成担当決定	加算提案内容確認	超概算コスト（目標値）	全員	
9月	7日	月		出来次第各様式ページごとのコンテンツ：全員に配布					
	11日	金	◎	プロジェクト会議	第1次金額概算討議	第1次コンテンツ提出	設計者コンセプト説明	全員	
	14日	月		<b>募集要項案等の公表</b> 提案素案作成開始		提案基本色決定・フォント決定		ページイメージ設定	全員
	25日	金	◎	提案超素案検討会議	提案目標金額設定に関する討議 第2次金額集計	超素案提出・討議	第2次積算集計	全員	
	28日	月		金融機関協議	確約書とタームシートが出ることの確認・ひながたの提示請求		スプレッド・アップ	32	フォント・エージェント

10月	2日	金		分科会	保険・リスク分析	金融機関協議内容確認		各分科会
	9日	金	◎	プロジェクト会議	提案書一部作成提示	提案書イメージ確認		
	16日	金	◎	プロジェクト会議	第3次金額集計	提案3次案提示	民間収益企業作業進捗	全員
	23日	金	◎	プロジェクト会議	第4次金額	金額と提案内容すり合わせ	提案記載内容の実現アクションの検討	全員
11月	6日	金	◎	プロジェクト会議	加算提案内容確認	提案内容と金額の整合確認		全員
	13日	金	◎	プロジェクト会議	提案書完成度合い確認	おくれ部分の対応検討		全員
	20日	金	◎	プロジェクト会議	提案素案提出	内容の確認	不足作業検討	全員
	27日	金	◎	プロジェクト会議	第4次積算・レベルB	提案素案提出	必要写真・スケッチ	全員
	30日	月		スケッチ・CG発注開始				設計企業・アドバイザー
12月	4日	金	◎	金額第5次積算	各社積算確認・レベルA-			可能な限り全員
	5日	土	◎	これまでの進捗・作業内容と方向性討議・スケジュール・コンセプトなど見直し				第1回ミニ合宿
	6日	日	◎					
	7日	月	◎	金額上限案策定	見積第5次集計	銀行との打ち合わせ設定	銀行への説明内容確定	代表企業
	11日	金	◎	図面集第1次チェック	図面集全員チェック	提案との整合性	図面集意匠チェック	可能な限り全員
	21日	月	◎	提案金額第6次案	金額見直し会議・レベルA	提案作成費用精算（過不足清算）		各社1名決定権者
	25日	金	◎	図面集第2次チェック		提案との整合性	図面集意匠チェック	
1月	7日	木	◎	提案書案完成	提案書案完成版			各社可能な人
	8日	金	◎	金額確定会議	提案金額確定			可能な限り全員
	9日	土	◎					最終合宿
	10日	日	◎					
	11日	月	○	提案最終確認	投影して読み合わせ			可能な人全員
	12日	火	○	提案最終確認	投影して読み合わせ			可能な人全員
	13日	水		提案完成・印刷入稿日				
	中旬	金		提案提出日				
							33	0



最初の全体会議 キックオフ会議

メンバーの紹介

多くのチームメンバーで提案を構築していく自覚を  
すべてのメンバーに持っていただく

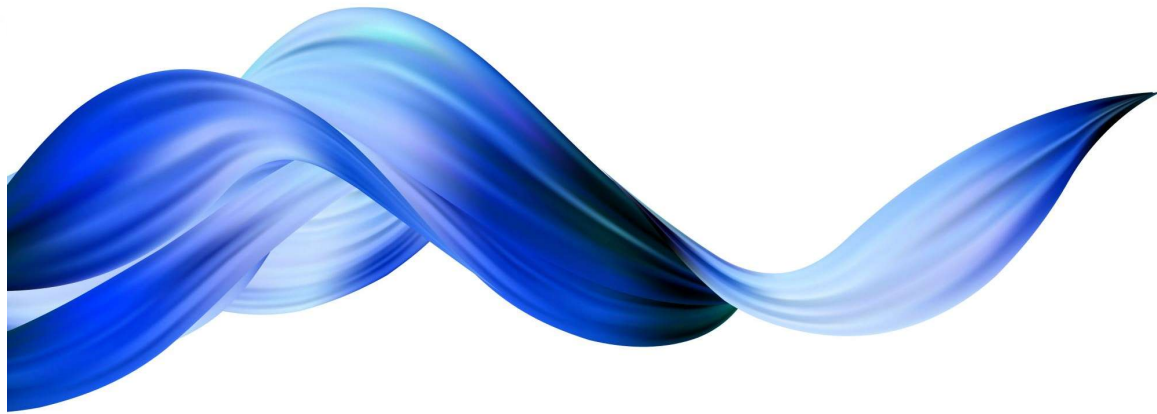


# キックオフ会議



## ①目的

- a.メンバーの顔合わせとチーム内での責任の自覚醸成
  - 互いのメンバー名刺交換
  - メンバー内連絡網のリスト作成・全員への周知徹底
  - 必要な会議に必要な人がいないと決まらない
- b.分科会の設定の決定と分科会長の決定
  - 各分野の提案内容討議と方向性決定の責任の自覚
- c.スケジュール案の提示とその日の各自スケジュール確認
- d.作業の納期の確認と、遅れなき提案策定の意思確認
- e.必要に応じ、「懇親会」などの企画による友好関係の醸成



審査委員会にとっては

提案書の記載の

エビデンスになるもの

## 企業間協定書

各チームメンバーの役割と権利明記

秘密保持の条項（別に秘密保持契約を結んでもいい）

提案策定費用の分担（負けた時は捨て金）



# 企業間協定書



## ①目的と記載内容

### a. チームメンバーの役割・義務・権利の明確化・機密保持

チームメンバー各企業の役割の規定

各企業

義務（出資、費用分担、コンテンツの提出、見積業務、業務実行）

権利（受託業務の確約、売上額の確定）の明確な記載

### b. 審査に対し、提案内容の各企業の確約のエビデンス提出

わが社は提案の金額で必ず建設をやり遂げます。の記載

押印した協定書でその約束をしましたよ！の証拠（エビデンス）提出

### c. メンバー企業が逃げないように、逃げた時のペナルティ規定

### d. メンバーの離脱や変更の時の条件規定 など

企業間協定ひな形 1

企業間協定ひな形 2

## 提案作成・提出までの費用ってなに？

(負けた時は捨て金になる。勝ったときは事業費に含まれ戻ってくる)

### 提案時提出する資料

- ① 参加表明時：会社概要、実績エビデンス、資格証明とか
  - ・これは、各企業が準備するので、費用はかからない
- ② 提案書・函面集の策定
  - ・これは結構な作業なので、手弁当から、費用負担が発生する場合など様々。

### 設計と、アドバイザー以外は手弁当で作業・打ち合わせ参加

### 会議費・設計企業・アドバイザーへの支払いが発生することが。

- ① 負担は様々な形がある
  - ・ 代表企業やオリジネーター（取り組みの言い出しっぺ・やりたい企業）負担
  - ・ メンバーで負担　私のチームは多くこれ！落札時の受注金額比例で。。。
- ② 支払い金額は様々
  - ・ 設計・アドバイザーによりさまざま
    - 経費だけ。（落札した場合、設計は仕事もらえる、アドバイザーは成功報酬設定）
    - 負けた場合は持ち出しでやる。私の場合は多くはこれ！
    - 提案支援が本業なので、フルでほしい。（勝っても負けても、それぽっきり）
    - 負けても同額ならインセンティブが働かないのでは。。。

## チーム編成時提案作成費をどうするのか決めておいてください。

メンバーリクルート時、必ずこの話をする。

- ・ あとでもめないこと。
  - ・ 提案作成費用がなくチームが瓦解しないように。
  - ・ チームメンバーのモチベーションを落とさないように。

例えばこんな風に。

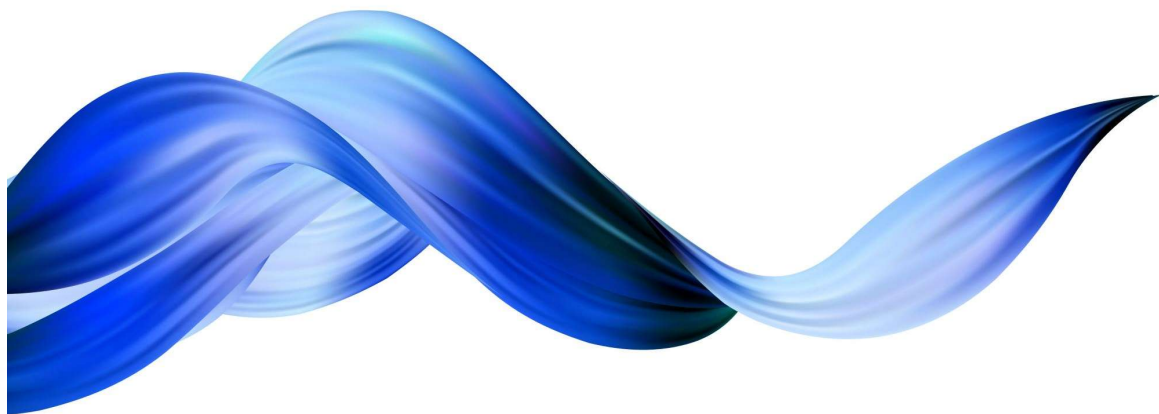
- ・ 支出
  - ・ 設計会社への支払い (外注費 (CG、図面、スケッチ、外注設計費等) ) 200万円
  - ・ アドバイザー (交通費・宿泊費など) 100万円
  - ・ 会議費・印刷費他経費 50万円
  - ・ 合計 350万円

負担

- ・ 総事業費 (提案金額) 10億円
- ・ 設計建設など施設整備 7億円  $350 \times 7 / 10 = 245$ 万円 (設計・建設企業負担)  
(設計・建築・土木・塗装・内装・設備・管など受注額に応じ負担)  
(たとえば塗装7000万円なら、24万5千円負担)
- ・ 維持管理・運営 3億円  $350 \times 3 / 10 = 105$ 万円 (維持管理・運営企業負担)  
(たとえば清掃：3000万なら10万5千円負担)
- ・ 初期には正確な数字がわからないので、想定して負担。提案提出前に金額が確定したら清算。  
(たとえば、清掃2700万になったら、1万500円返す。)

納得したら  
企業間協定に明記していく。  
必ず変更が出るので  
企業間協定書は何度かの  
改定がでてくる。  
メンバー変更・金額変更  
スキームの変更など

このような負担があることを理解の上、チームに加わっていただく。  
そのかわり、勝った場合は、2700万で清掃の仕事がはいる。



## ⑤ チームメンバー教育

はじめてPFIコンソーシアムに参加するメンバーさんもいる

# 初めての企業さんの症状

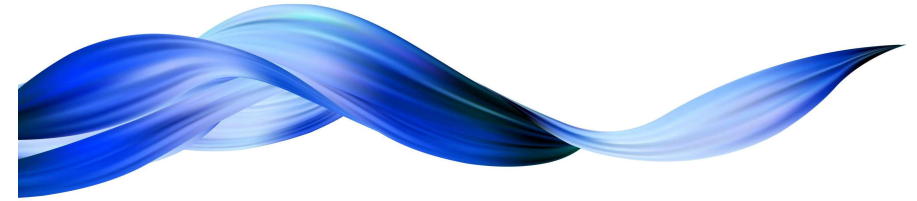
## 自社が分担する業務に関し

- ・ 相手チームに勝てるアイデアやこれは！といえる提案が必要！がわかっていない
- ・ 基本設計とか、きちんと詰まった計画になってない状態で見積！がわかっていない
- ・ オーバーランしたら、あとで増額もある！と、勝手に思っている。
- ・ 自分から考えていろいろ決めていかななくてはならない！がわかっていない。
- ・ 待っていると、誰かが決めて指示を出してくれる。と勝手に思っている。
- ・ 実力をチームメンバーが認めてくれないと、次はもちろんないが、今回も見限られるので、しっかりチーム内でパフォーマンスする必要があることをわかってない。

なので

初期のうちにPFI事業とは、コンソーシヤムに参加するとは、とか  
しっかり教育を並行して行くと、コンソーシヤム運営がスムーズに進むことが多い。

# なので



メンバーの中の、初めての人だけでも

(経験がある会社でもコンソーシウム会議に来てる人が初めてのことも)

集まって勉強会をしましょう。

- ・ PFIコンソーシウムの特徴や貴社にやってもらいたいこと
- ・ 同種の先行事例の提案書のひながたの紹介
  - ・ 貴社の分担領域では、こんな提案が評価されていますよ！
- ・ 今回のPFI事業の目的や行政の望んでいることの解説
- ・ これから、提案提出までに、そして落札した後にやっていくこと

ついでに懇親会をして（コロナでやりにくくなっていますが。。。）

- ・ 仲良くなりましょう。（次の時、電話1本で駆けつけてくれる関係を！）
- ・ 相手の人となり、本音のところを聞き出しましょう。
- ・ 情報交換をしましょう。

# 目論見書

## 大月市 駒橋地区 市営住宅建替 定住促進住宅整備 事業

### スケジュール

- 4月上旬 : ヒアリング
- 6月上旬 : 債務負担行為
- 6月中旬 : 募集公表
- 7月中旬 : 参加表明
- 9月下旬 : 提案締め切り
- 12月下旬 : 契約
- 令和6年1月 : 引き渡し(市営住宅)～令和36年3月

### 事業の留意点 その2

- (3)ユニバーサルデザインへの配慮
  - 子どもからお年寄りまで多世代が生活する場となり、家族の成長、家族構成及び生活スタイル等が変化
  - ユニバーサルデザインの理念を取り入れた建築仕様、間取り、生活動線、コミュニティ形成機能等に配慮。
- (4)良質な地域コミュニティの形成や多世代交流のための環境整備
  - 周辺地域も含めた多世代の住民の交流
  - 高齢者及び子育て世帯にも配慮した安全・安心なコミュニティ機能の確保。
- (5)定住環境の向上
  - 定住促進住宅
    - 居住者、特に子育て世帯の安心・安全の確保、生活のしやすさに配慮
    - 市及び周辺市町村から定住促進住宅への居住意欲の向上
    - 空室率の低減
    - 建築意匠、住戸設備等に民間のノウハウ等を最大限に発揮した住宅。

### 参加企業

- 必須
  - 設計・工事管理: 1級建築士事務所・鉄骨orRCの共同住宅実績
  - 建設(建設・土木): 特定建設業(建築・土木)・鉄骨orRCの共同住宅
  - 維持管理
  - 運営
- その他
  - 移転支援 いるかな
  - マネージメント
  - 専門工事
  - 融資設定企業
  - 民間収益事業
  - 代表企業: どの企業がやりますか
- 加点点
  - 大月市に本店のある協力企業に発注する発注額

### 立地条件

- 大月市東側
- 国道20号線に接道: 中央線驛橋駅700m
- 大月市駒橋3-2-1~7
- 市有地: 面積4679.14㎡
- 接道: 北側国道20号線: 南側幅員3m
- 用途: 準住居
- 建蔽率60%容積率200%
- 南西側: 土砂災害警戒地域(急傾斜地): その他住宅地

### 事業の目的

- 快適な住環境の創出
- 暮らしやすい環境整備
- 安心・安全なまちづくりの実現
- 定住・移住人口の拡充・増加
- 子どもと子育てにやさしい住環境の整備
- 住宅整備に係る財政負担の軽減

### 事業の留意点 その3

- (6)地域経済の活性化
  - 公共事業であること
  - 市内企業及び周辺自治体・企業や市民等の参入による地域経済への貢献。
- (7)生活利便施設の設置・誘致(自主事業提案による)
  - 敷地内又は住棟内
  - 居住者・周辺住民の利便性向上やコミュニティ形成に資する施設等を誘致
  - 民間自主事業として運営。

### コンサル

- バスコ:
  - SPCは必須です。

### 審査委員名簿

### 事業概要

- 市営住宅の建て替え(4階まで)
  - 1DK(42㎡): 8戸
  - 2DK(58㎡): 8戸
  - 3DK(83㎡): 4戸
- 定住促進住宅の整備
  - 3LDK(72㎡)28戸(7×5階: 35戸まで可能)
- コミュニティベース確保(公営住宅1階: 定住住宅1階に確保)
- 駐車場各戸1台十障がい者用各2台: 屋根付き駐輪場(台数は提案)
- 敷地の造成
- 道路・給排水施設整備
- ゴミ・LPG・生埋などなど
- 民間提案: 利便施設・プレイロット・広場 など

### 事業の留意点 その1

- (1)良質なサービスの提供及びコストの縮減
  - 民間の資金、経営能力及び技術的能力を積極的に活用、効率的かつ効果的な設計、建設、工事監理及び維持管理を行うこと
  - 市に居住することに魅力を感じる良質な住環境・生活環境のサービス提供
  - 市の財政支出の低減・平準化。
- (2)周辺環境との調和した居住環境の整備
  - 国道20号に接道、住宅地に隣接に配慮、建築の意匠・外構は、居住環境の保全及び周辺環境との調和に配慮。

### 事業手法

- BTO方式: SPC創ってもいいよ。つくんなきゃだめでしょ!
- 支払い
  - 施設整備費(公営住宅・定住住宅)
    - 一時金支払い: 45%(社会資本総合交付金)
    - 残額割賦: 30年間: 年2回(9月末、3月末)元利均等
  - 維持管理・運営費
    - 年2回: 平準化支払い
  - 施設整備費(関連公共事業費)
    - 一時金支払い(社会資本総合交付金)
    - 残額割賦: 30年間: 年2回(9月末、3月末)元利均等
  - 入居者移転支援
    - 入居移転完了後、30日一括

### 事業構想の作成 (何をやるのか?)

主事業		提案事業		必要業務	
市営住宅建て替え・移転支援 定住促進住宅整備		子育て・福祉・利便施設 創出地活用		必要業務	
設計	工事監理	建設	不動産	宣伝広報	専門家
教育	保育	福祉	商業	金融	保険
情報	提案業務				

他チームとの競争に勝てる個々の分野で最高の企業を勧誘  
 事業実行の確実な企業・法人勧誘  
 相手の企業が自チームに入るための魅力の創出(対象企業のメリットの創出)  
 勝てるチームであることの創出

# 目論見書

事業実施組織図



提案作成組織図



事業費概算：目標提案金額



提案作成費概算と負担計画



市の希望	発注の記載	提案算定のコンセプト	提案に盛り込む具体策

## 現在発注中の住宅PFI案件

- |           |                    |           |
|-----------|--------------------|-----------|
| ・ 秋田県にかほ市 | 若者支援住宅整備事業(地優賃)    | 12月入札公告   |
| ・ 熊本県氷川町  | 地域優良賃貸住宅整備事業 (地優賃) | 12月実施方針公表 |
| ・ 宮崎県延岡市  | 一ヶ岡団地集約建替事業        | 1月実施方針公表  |
| ・ 群馬県前橋市  | 広瀬団地建替事業           | 10月実施方針公表 |
| ・ 関東財務局   | 公務員宿舎桐ヶ丘住宅整備事業     | 2月実施方針公表  |
| ・ 島根県大山町  | 定住促進子育て住宅整備事業(地優賃) | 9月入札公告    |
| ・ 神奈川県横浜市 | 野庭住宅 (J 街区) 建替事業   | 12月入札公告   |

# 公営住宅法に基づく公営住宅 P F I の特徴

- 法で家賃が安く抑えられるので、社会資本総合交付金と家賃だけでは、事業資金を賄えない。完全な「0」系にはならない。
- 憲法25条の生活権に基づく福祉事業であるので、ある程度の一般財源からの支援も当然とも考えられる。
- なので、財政上、一般財源からの支出を M I N . にする努力をする。
  - 集約・高層化し、余剰地の活用で資金を稼ぎ出す。
  - 住居集中地域とし、民間収益施設を併設、税収（固定資産税、法人住民税、消費税など）増や定期借地料収入、家賃収入などを稼ぎ出す。
  - 社会資本総合交付金 + 過疎債・合併特例債など + 家賃 + 一般財源補填のスキームとして、国の交付税措置や交付金を M A X にする。
  - 他の公共施設を併設し、他の公共施設整備費の削減により資金を生み出す。（ホール、図書館、公民館、都市公園、役所、消防署など）

# 題記案件に対し、想定されている手法

1. 公営住宅の運営権方式
2. 既存施設の維持管理・運営に関するPFI事業
3. 包括委託は、2. と同様の手法
4. 指定管理方式

以上の方式が考えられている。

各方式の説明とメリット、デメリットを以降、記載する。

なお、上記の手法の中から、最適手法を選定するために、プラットフォームの構築を提唱する。

# 1. 運営権方式

次ページの通り、国は平成30年度までに、6件の住宅事業の運営権を目指している。

なので、運営権を検討することは、国の方針にも合致する。

民間の自由な運営、空き室の利用、空きスペースの利用など、収益のあがる事業展開を民間に認め、提案させる。

公営団地が有する不動産価値を民間が少しでも活用することで、公有資産を利用した稼ぎを民間に考えさせる。

現在の指定管理料を、長期の視点で漸減しつつ、民間収益事業の拡大を図る。（指定料の漸減分を別事業で稼ぐ。）

# 運営権方式の概要

維持管理・運営を民間にゆだねる。

- ・ 費用は、家賃収入、現状までの指定管理料（漸減させる）、民間収益事業での稼ぎで賄う。
- ・ 包括的に任せることで、合理化する。

空き室・空きスペースなどを使った民間収益施設を許可する。

- ・ 空き室での塾・託児所・デイサービス・出張鍼灸などなど
- ・ 空きスペースでの駐車場事業、フリマ、などなど

1 室の減面積や減築など、長期を視野にした更新事業の容認

- ・ 将来出てくる更新事業の、減築や減面積を提案できる一括委託
- ・ 民間収益施設の展開容認（賃貸住宅事業や賑わい施設展開）

## 2. 既存施設の維持管理・運営に関するPFI事業

長期（10～20年）にわたる維持管理・運営を民間にゆだねる。

PFIにするのは、長期契約にすることと、民間収益事業の展開を認めるためである。

### 指定管理との違い

- ・ 期間が長期にわたるため、民間側の事業が安定する。
- ・ 事業実施の内容を民間が提案して決定できるため、民間の工夫の余地が高い。
- ・ 制約はあるが、民間提案による投資、収益事業提案も可能で、稼げる可能性もでる。
  - ・ 運営権との違いは、募集時の提案に制限されること。運営権では、運営権事業期間中に、つぎつぎに提案投資や提案事業が可能。

### 運営権との違い

- ・ 事業期間中に、新たな提案や投資ができない。提案時の考えに縛られる。

## 3. 包括委託は、2. と同様の手法

P F I 方式でない包括委託は、

1. 長期契約が不可（3から5年以内） P F I では長期可能
2. それ以外は、P F I というより指定管理と同様。
3. P F I では認められる、行政財産を使った収益事業は不可。

長期契約するメリット

- ・ 事業が長期安定的に継続される。いつ首になるか、の心配がない。

包括することで事業規模を少しでも大きくできる。

- ・ 地優賃10戸建設：2.5億円の事業 + 公営住宅100戸30年の維持管理運営：1.5億円を含め4億円以上の事業にできる。
- ・ 運営権方式なら、さらに、長期の事業期間20～30年の間に更新事業として100戸20億円の事業も含まれてくる可能性がある。

## 4. 指定管理方式（地方自治法）

### 従来の事業方式

- ・ 公共の定めた業務内容を、定められた費用で実行するだけ
- ・ 期間は3から5年以内：継続性がないので、不安定でモチベーションも低くなる
- ・ 民間の工夫が働きにくい。工夫してよくなっても、3年後、別の事業者がくれば、ノウハウも盗まれ、仕事も取られる。

## 2 子育て支援住宅（ハグ・テラス）

事業方式  
事業期間  
施設概要  
事業費

PFI (BTO) 方式  
30年 \*H30年3月より供用開始  
地域優良賃貸住宅、  
ママカフェ、アフタースクール  
約10億円

### OKOYASU BASE かのや —すべては笑顔のために—

応募参加番号：2  
提案概要書（公表用）（正）

#### 鹿屋桜ヶ丘子育て支援施設

OKOYASU（オコヤス）は鹿児島弁の「おこやし（子育て）」から来た名前です。「すべては笑顔のために」私たちは鹿屋市桜ヶ丘団地に3つの機能を持つOKOYASU BASE かのやを提案致します。

#### OKOYASU BASE かのや 3つの柱

##### 子育て支援住宅

広範のノウハウを活かし子育て世代のみならず、多様な世代のニーズとコミュニティーを実現し、地域で温かく子供を育む事が出来る住宅です。

鉄筋コンクリート（ラーメン構造）7階  
延べ床面積 3,528㎡/40戸  
専用駐車場付き子育て住宅 2LDK 4戸  
子育て住宅（対面キッチン）3LDK 24戸  
子育て住宅（変換タイプ）3LDK 12戸  
コミュニティールーム、コインランドリー、住戸用駐車場 80台

##### アフタースクール

預かるだけの学童保育を目的とせず「学習×スポーツ」の高立システムで安心して子供たちを過ごすことのできるアフタースクールです

木造平屋  
延べ床面積 343.57㎡  
4教室

##### ママカフェ

カフェの運営やイベントを通じ広く地域の子育て支援のベースとして、子育て世代に特化したサービスと情報を提供します。

木造平屋  
延べ床面積 109.25㎡  
店舗用駐車場 12台、  
送迎用入用駐車場 2台、

有限会社アダプテッドスポーツかのや  
が運営



SW拠点整備事業を活用

#### 3つの間取り

**専用駐車場が付いた2LDK**  
専用の駐車場から直接玄関にアプローチでき、屋外収納も持つ子育てに特化した間取りです。

1階2LDK住戸間取  
(床面積：78.30)

**対面キッチンが魅力の3LDK**  
対面のキッチン、個室を繋げれば広いリビングを持つ2LDK変更可能な様々なニーズに対応出来る間取りです。

2～7階3LDK住戸間取  
(床面積：74.91㎡)

**変換を活かした3LDK**  
キッチンから全ての部屋に十分な採光を確保、健康的で明るい生活が可能な間取りです。

1階2LDK子育てリビング

#### ママカフェ内観

同地内のみならず広域に子育て支援が可能な実績のある民間施設を誘致します。アフタースクールはスポーツや学習を通じ、子供たちの学力や体力だけでなくコミュニケーション力や友情を育み、共働きのお家庭にとっても安心して子どもたちを過ごす事の出来る施設です。ママカフェは子育て世代に特化したサービスと情報を提供し、地域の祭り等のイベントにも積極的に参加します。

#### 子育て支援の民間施設

#### 運営体制

地元企業を中心にPFIの運営実績や全国で民間アパートの実績を持つ限内企業がバックアップし、市内協力業者30社の協力のもと建設・運営に当たります。

鹿屋市、テナント企業、SPC、協力業者、民間企業、金融機関、保険会社、建設協力企業、基本設計、維持管理協力企業

# 神奈川県山北町定住促進住宅整備PFI（地域優良賃貸住宅）

入札参加番号:001

提案概要書(公表用)

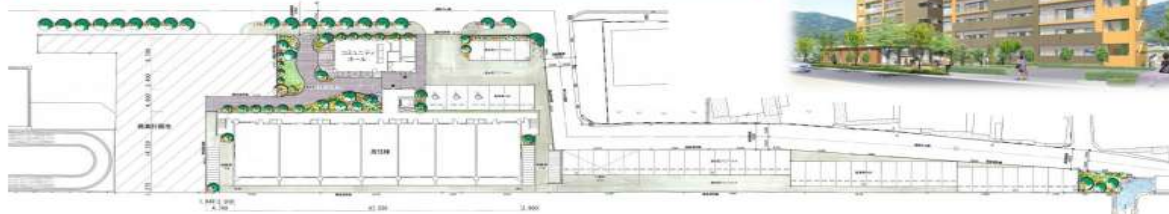
## 山北駅北側定住促進住宅整備事業



**魅力あるコミュニティづくり・賑わいのある街づくり**  
 ・緑につつまれた潤いのあるコミュニティスペース・広場による駅・交流センターからのつながりと歩道との一体的な空間構成  
**街並みとの運動性、周辺環境との調和**  
 ・景観の連続性、一体感ある配置・外観デザイン・色彩計画・緑化計画  
**緑のつながり、緑と活気あふれる中心地**  
 ・敷地周囲の緑地、コミュニティ広場と連動した緑のつながり、賑わいの創出

**自然・緑の中の子育て支援住宅**  
 ・子どもの心が豊かになる暮らしの提供  
**安全安心な住まい**  
 ・誰もが暮らしやすい定住促進住宅  
**ライフサイクルコスト低減**  
 ・地球環境に配慮した定住促進住宅

**経験豊富な企業構成による実施体制**  
 ・町内企業を含む経験豊富な企業構成による定住促進住宅の実現



駅から始まる・駅に続く  
 自然・まち・人をつなぐ  
 定住促進住宅

### 実施体制

代表企業	日本PFIインベストメント株式会社
資金調達・マネジメント業務	株式会社アイ・エフ建築設計研究所
設計・工事監理業務	株式会社ラウンズ
設計・工事監理業務	株式会社丸山工務所
建設業務(代表)	株式会社丸山工務所
建設業務	有限会社山崎建設
建設業務	今泉建設株式会社
建設業務	株式会社荻野工業
建設業務	株式会社内藤建設
維持管理運営業務	株式会社ユーミー管理
大規模修繕業務	株式会社丸山建物管理

### 施設概要

#### ◆敷地概要

用途地域	商業地域
敷地面積	2,329㎡ 704.52坪
建ぺい率	80%
容積率	400%

#### ◆計画概要

用途	共同住宅		構造	RC造
	地上6階	地下0階		
規模	991㎡	275.62坪	建ぺい率	39.10%
建築面積	3,300㎡	998.64坪	容積率	141.70%
容積対象面積	3,574㎡	1081.14坪		
法床面積				

#### ◆戸当り面積

タイプ	間取り	面積	戸数
A	2LDK	65.33㎡	12戸
B	3LDK	72.22㎡	16戸
C	3LDK	80.51㎡	12戸
D	3LDK	72.22㎡	2戸
		計	42戸
コミュニティスペース棟		81.20㎡	1戸

# 1. 事業用地全体計画

## 石川県中能登町 小学校跡地に公営住宅集約

### 集会所をコミュニティ拠点となる複合的な施設として整備 【旧体育館】

- 町営住宅の集会所を旧体育館の改修として整備し、町営住宅入居者向けの集会所機能を果たすとともに、周辺住民や町民の利用を図り、多様な人が交流する拠点とする
- 子育て世帯や高齢者が気軽に集まることのできるコミュニティスペースや大学の講義室として活用し、多世代の交流を促進
- テナントとして地元カフェの工房を誘致し地域企業の活性化に寄与
- 居住・生活に関するワンストップサービスを提供し、中能登町の居住に関する課題解決の推進

### Concept

～人が生き生きと住み続ける持続可能な中能登町を目指して～

### 大学を誘致【余剰地】

- 飛騨高山大学能登学会及び教員用宿舎を建設
- 同時に学生寮を周辺地区の空き家リノベーションで整備
- カフェを併設し、学生に食事を提供するとともに旧体育館利用者等地域住民の飲食・休憩などの利便をはかり、にぎわいを創出
- 旧体育館2階のランチルームを講義室として活用。講義外で大学主催の公開セミナー等を開催し、地域住民や地域の企業に知的サービスを提供
- 余剰地の活用にあたり、新たに会社を設立



余剰地

調整池

町営住宅

既存樹を活かした広場

歩行者の安心安全を確保

駐車場

### 多世代の交流に配慮した町営住宅の建替え

- ミクストコミュニティ形成に配慮し、子育て世帯向け住戸と高齢者向け住戸を並べた住棟構成
- 子育て世帯の入居の受け皿となる3LDKの比率を高くした住戸構成
- 子育て世帯や高齢者にやさしい駐車場併設型住宅
- 既存集落になじむ外観や地場産材の活用

1 多世代の交流に配慮した町営住宅の建替え

2 旧体育館を改修し、コミュニティ拠点として整備

3 余剰地に飛騨高山大学能登学会を誘致

#### 【事業用地で目指すもの】

ゆとりある緑豊かで安全な居住空間創出

地域のコミュニティ拠点となる施設構成

大学の誘致による関係人口創出から定住へ

大学と連携した地元企業の活性化

#### 【建物の配置や形態の考え方】

周辺の既存集落の景観になじむデザイン

地域の方の利用に配慮した施設配置

既存樹を残し、記憶を継承

大学は「アズマダチ」を踏襲し低層の建築物



高知県日高村  
子育て支援住宅



公共整備の供用空間をつかって  
民間収益事業を展開  
利用料を村に支払う。

ご清聴  
ありがとうございました。

- ・ 文責： 伊庭 良知
- ・ 質問：[y.iba.jj2@gmail.com](mailto:y.iba.jj2@gmail.com)