

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－

2024年7月

一般社団法人 国土政策研究会

理事 伊庭 良知

y.iba.jj2@gmail.com

録画は、下記こうきょうNETから

[トップページ \(kokyo.co.jp\)](http://www.kokyo.co.jp)

YouTube 簡略アバター版

[\(1361\) PFI 講座 - YouTube](#)

PPP/PFI推進アクションプランの進捗状況と今後の取組方針

- PPP/PFI推進アクションプランに定める事業規模目標30兆円に対する令和4年度実績は3.9兆円、重点分野の10年ターゲットに対する令和5年度（2年目）までの実績は全体で25%と着実に進捗。
- 一方、財政状況のひっ迫、生産年齢人口の減少、インフラの老朽化などの社会的課題が一層顕在化。
- 30年間続いたコストカット経済から脱却し、「新たな成長型経済」に移行する中、社会的課題を解決し、成長型経済をけん引する手段として、PPP/PFIを更に積極的に推進。

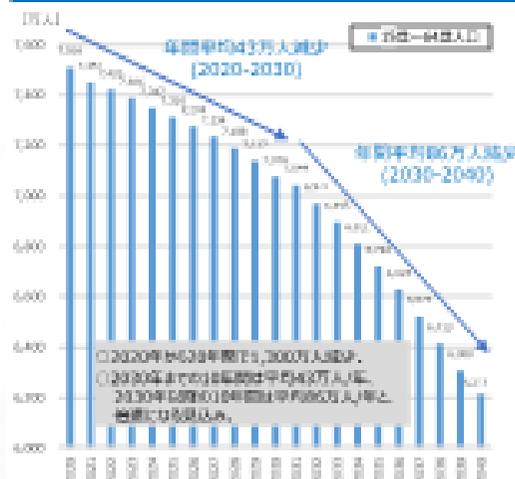
事業規模目標に対する進捗状況		重点分野における具体化の進捗状況		
事業規模目標 (令和4年度～令和13年度：10年間)	令和4年度 (1年目)	分野	事業件数 10年ターゲット	令和5年度 (2年目)
30兆円	3.9兆円	重点13分野合計	575	143 (25%)

【具体化の定義】

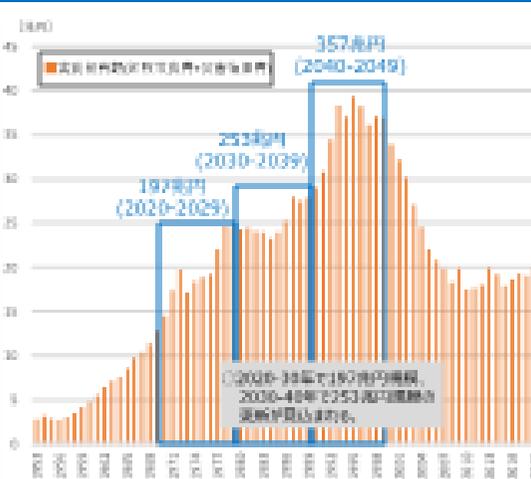
- ①実施契約を締結する予定の案件
- ②実施方針公表段階となる予定の案件
- ③事業実施に向けて具体的な検討を行っている段階の案件

※2024年度10年ターゲット575件に
対する割合を示す。

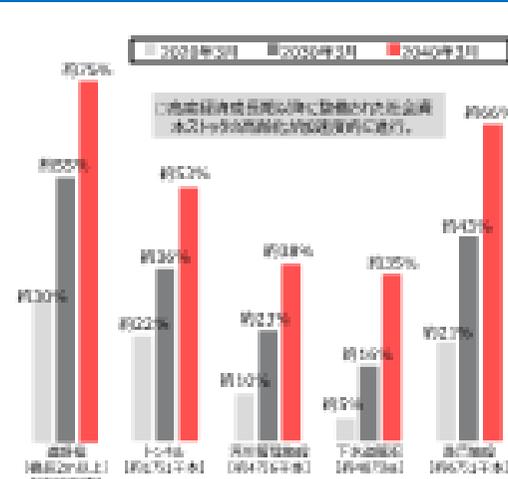
社会情勢



出典：「日本の総人口推計と人口（各種5）(2022/年推計)」、
「日本の社会情勢-人口問題研究資料」(総務省統計局)



出典：国土交通省「国土強靭化計画(2022)」(国土交通省)



出典：国土交通省「国土強靭化計画(2022)」(国土交通省)

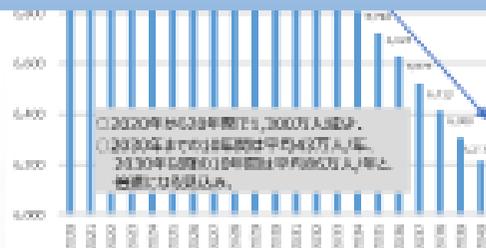
PPP/PFI推進アクションプランの進捗状況と今後の取組方針

- PPP/PFI推進アクションプランに定める事業規模目標30兆円に対する令和4年度実績は3.9兆円、重点分野の10年ターゲットに対する令和5年度（2年目）までの実績は全体で25%と着実に進捗。
- 一方、財政状況のひっ迫、生産年齢人口の減少、インフラの老朽化などの社会的課題が一層顕在化。
- 30年間続いたコストカット経済から脱却し、「新たな成長型経済」に移行する中、社会的課題を解決し、成長型経済をけん引する手段として、PPP/PFIを更に積極的に推進。

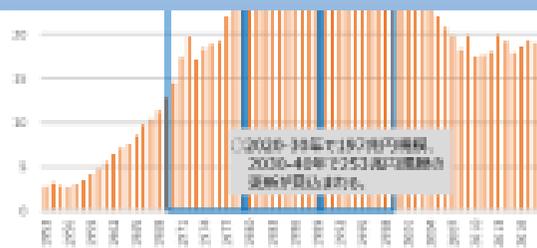
事業規模目標に対する進捗状況		重点分野における具体化の進捗状況		
事業規模目標 (令和4年度～令和13年度：10年間)	令和4年度 (1年目)	分野	事業件数 10年ターゲット	令和5年度 (2年目)

令和4年・5年度で10年目標の25%達成

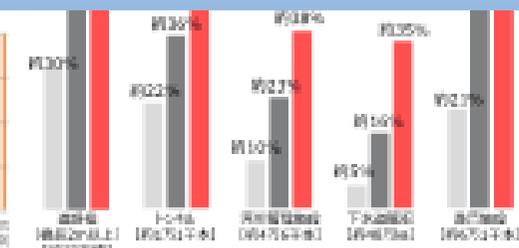
必要な更新投資：2020年～30年：197兆円
2030年～40年：253兆円
2040年～50年：357兆円



出典：『日本の経済成長と総人口（各種5（2022）年推計）』
『日本の社会経済・人口問題研究資料』（経済内閣府）『経済内閣府』



出典：『日本の社会資本2022（内閣府）』『日本の社会資本2022』
建設、港湾、航空、鉄道、少子高齢化対応、下水道、廃棄物処理、公園、都市心街、文化施設、商業、娯楽、医療、農林漁業、教育、福祉、工業用設備、IT等



出典：国土交通省第1回総合国土計画推進本部第4回国土計画推進会議資料（国土交通省）
資料5-3-11
資料5-3-11

PPP/PFI推進アクションプラン 令和6年改定の主要事項

○PPP/PFIを更に進化させていくため、以下の4つの主要事項を柱とし、アクションプランを改定。

1. 分野横断型・広域型PPP/PFIの形成促進

- ・類似施設・共通業務の統合による効率化を図る
分野横断型PPP/PFIの形成促進
- ・自治体間の連携による業務の効率化・補完にも資する
広域型PPP/PFIの形成促進

→ 3ページ

2. 民間事業者の努力や創意工夫により適正な利益を得られる環境の構築の推進

- ・適正な価格の算出の推進
(物価変動への対応、適正な予定価格の算出、
国有財産の貸付料・使用料算定方法のイコールファイティングの明確化・周知)
- ・費用減少以外のメリットの適切な評価
- ・性能発注等民間事業者の利益の創出に寄与する取組の推進
- ・BOT[®]税制の延長等

※Build-Operate-Transfer: 事業期間中は民間事業者が施設を所有する方式

→ 4ページ

3. 事業件数10年ターゲットの上方修正及びPPP/PFIの活用領域の拡大

- ・事業件数10年ターゲットの上方修正
- ・PPP/PFI活用領域の拡大
 - 自衛隊施設（重点分野へ追加）
 - 集落排水も含めた分野横断型・広域型のウォーターPPP
 - 流域総合水管理の推進
 - 火葬場 ●スタジアム・アリーナ ●国立公園
 - 道路（下関北九州道路）

→ 5ページ～7ページ

4. PPP/PFIによる地方創生の推進

- ・空き家等の有効活用により地域課題を解決する
スモールコンセプション等のローカルPFIの形成促進
- ・具体的な案件形成に資するPPP/PFI地域プラットフォームの効果的な運営
- ・PPP/PFI事業の具体化に資するPFI推進機構の継続的な支援

→ 8ページ

PPP/PFI推進アクションプラン 令和6年改定の主要事項

○PPP/PFIを更に進化させていくため、以下の4つの主要事項を柱とし、アクションプランを改定。

1. 分野横断型・広域型PPP/PFIの形成促進

分野横断型PPP・PFI：施設・業務の統合

広域型PPP・PFI：自治体連携

→ 3ページ

2. 民間事業者の努力や創意工夫により適正な利益を得られる環境の構築の推進

民間事業者の適正な利益環境構築

適正な予定価格算出の推進

※Build-Operate-Transfer: 事業期間中は民間事業者が施設を所有する方式

→ 4ページ

3. 事業件数10年ターゲットの上方修正及びPPP/PFIの活用領域の拡大

10年ターゲットの上方修正：事業の加速
案件数：575→650

PPP/PFI活用領域の拡大

→ 5ページ～7ページ

4. PPP/PFIによる地方創生の推進

ローカルPFI形成促進：スモール運営権

地域プラットフォームの効果的運営

→ 8ページ

1. 分野横断型・広域型PPP/PFIの形成促進

○一層の歳出の効率化、不足する自治体職員の補完、民間事業者の参入促進等の観点から、**分野横断型・広域型のPPP/PFIの形成を促進**する。

「インフラの再構築」を効果的に進めるためのPPP/PFIの方向性

	PPP/PFIで考慮すべき視点	施策の方向性	具体的手法（例）
行政 視点	一層の歳出の効率化	類似施設・共通業務の統合	・県と市の同種施設の共同整備・運営
	技術系職員が不足する自治体での公共サービスの維持向上	自治体間の連携による業務の効率化・補完	・都道府県がリードし、管内の市町村と連携 ・一つの市町村がリードし、複数市町村で連携
民間 視点	民間事業者の参入促進（利益確保）	ビジネス領域・規模の拡大	・複数分野業務の一括発注 ・複数自治体での共同発注



取組内容

○分野横断型・広域型PPP/PFIの先進事例の地方自治体、民間事業者、金融機関等にヒアリングを行い、以下の観点等から**分野横断型・広域型PPP/PFIのメリット、課題、対応策を整理し、「手引」として令和6年中に公表**。

【先行調査で挙げられたメリット】

・複数分野・事業の統合による効率化 等

【先行調査時にあげられた課題】

・複数関係者が関わることによる事業発案/合意形成の複雑化 等

【手引の概要】

・シナジーのある分野/事業の例示

・庁内/自治体間の合意形成時のポイントや留意点 等

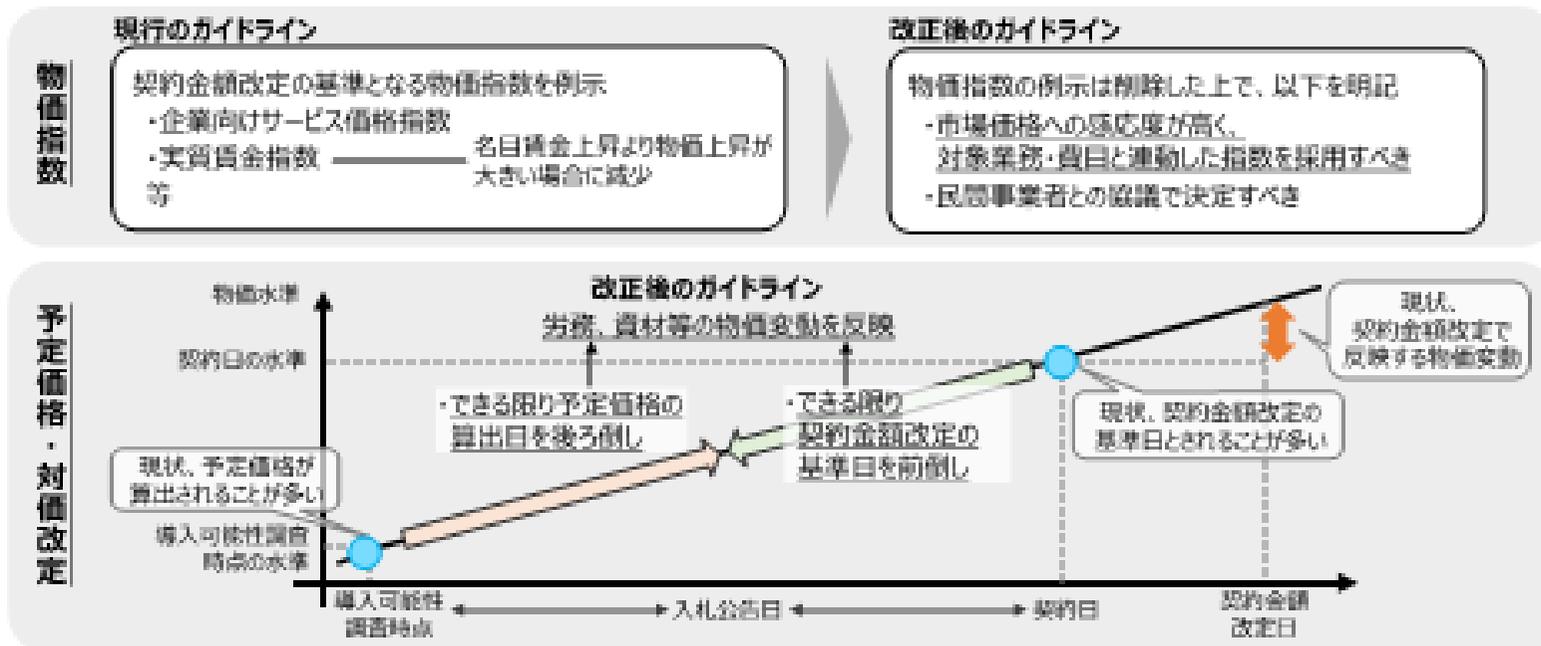
○「手引」に基づき地方公共団体等を啓発するとともに、**「手引」作成以降も、分野横断型・広域型のPPP/PFIを推進するための各種施策を検討**。

2. 民間事業者の努力や創意工夫により適正な利益を得られる環境の構築の推進

○「新たな成長型経済」への移行が進む中、民間事業者が適正な利益を得られる環境を構築するため、以下の取組を実施。

適正な価格の算出の推進（ガイドラインの改正）

○PFI事業を実施する際に国・地方公共団体が参考とする「ガイドライン」を改正し、国・地方公共団体や民間事業者、団体に周知



○使用面積や使用日数等に基づく国有財産の賃付料・使用料の算定方法について、PFIも含めたイコールフットイングの明確化・周知

費用減少以外のメリットの適切な評価

○地域経済・社会への貢献など民間事業者が創出する多様な効果の評価手法を検討

性能発注等の推進

○民間の創意工夫で工事費等の削減に寄与できる性能発注を積極的に推進

○収益事業の実施により利益の創出に寄与できる民間による提案を積極的に推進

BOT*税制の延長等

○BOT方式において固定資産税等の課税標準を2分の1に減免する税制特例の延長等

※Build-Operate-Transfer: 事業期間中は民間事業者が施設を所有する方式

3. (1) PPP/PFIの活用領域の拡大

○公共サービスの効率的・持続的な提供やカーボンニュートラル実現等の社会課題への対応に、民間の資金、人材、ノウハウ、経営能力等を有効活用していくため、**PPP/PFIの活用領域の拡大**を図る。

自衛隊施設

重点分野に追加

自衛隊施設の強靱化のための**施設の再配置・集約化等の整備**に当たり、PFIやECI[※]等と包括的民間委託を組み合わせた最適な民間活用手法を適用する「**防衛省版PPP**」を推進。

※ECI（Enhanced Contracting Interface）はPFIの略で、施工者が設計段階に参与する方式



整備後の自衛隊施設のイメージ

流域総合水管理の推進

これまで進めてきた「流域治水」に加え、流域単位での水力発電の増強や上下水道施設の再編等による省エネ化を推進し、**流域で治水のみならず、カーボンニュートラルの推進等にも官民連携で取り組む**。



流域単位でのカーボンニュートラルの取組を進めている先行事例

出典：東京都・豊田CNプロジェクトポータルサイト（豊田県HP）

分野横断型・広域型ウォーターPPP

水分野の公共サービスの効率的・持続的提供のため、水道・下水道・工業用水道に加え、**集落排水も含めた分野横断型・広域型のウォーターPPPの形成**に取り組む自治体を積極的に支援。



分野横断型のウォーターPPP（守谷市の事例）

出典：守谷市上下水道事業部資料

火葬場

多死社会の到来を見据え、火葬需要が増加する一方で施設が老朽化する火葬場の**整備・運営**について、PPP/PFIの活用に取り組む自治体を積極的に支援。



外観



告別・収骨室

出典：あみだの霊苑（水尾連市火葬場）HP

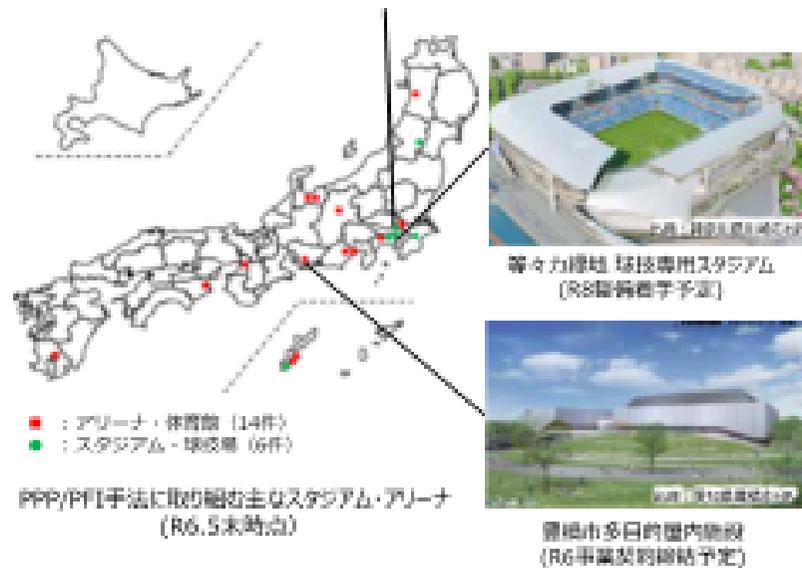
3. (2) PPP/PFIの活用領域の拡大

スタジアム・アリーナ

スポーツの成長産業化や、地域経済の持続的成長を推進するため、**官民連携によるスタジアム・アリーナの取組**について、**事業の具体化を促す伴走型支援**により、更なる推進を図る。



国立競技場 (R7.4 100%単体化予定)



国立公園

美しい自然の中での感動体験を柱とした滞在型・高付加価値観光を推進するため、国立公園（十和田八幡平、中部山岳、大山隠岐、やまばる国立公園）において、**官民連携による滞在体験の魅力向上の取組**の更なる推進を図る。

民間の発想を活かした滞在体験の魅力向上をパッケージで実施



道路（下関北九州道路）

広域的な人流・物流及び経済活動の活性化を支える大動脈、災害時の代替路としての機能・役割が期待される下関北九州道路について、**エリア単位でのPFIの活用も視野に検討する。**



下関北九州道路ルート案

4. PPP/PFIによる地方創生の推進

○地域における空き家等を官民連携で積極的に活用するスモールコンセプション[※]などの地域経済・社会に多くのメリットをもたらす「ローカルPFI」について、地方公共団体での普及推進を図る。

○地域プラットフォームの効果的な運用に関する伴走支援の強化などの支援を行うことで、**地域プラットフォームを通じた継続的、安定的な官民対話を促進**するとともに、**PFI推進機構**による具体的かつ継続的な支援により、**具体の案件形成に繋げる**。

※地方公共団体が所有・管理する空き家等において、民間の企業工夫を最大限に生かす小規模なPPPやPFIを行うことにより、地域課題の解決やエリア価値の向上につなげる取組

スモールコンセプションの推進

スモールコンセプションの目指す姿



スモールコンセプション推進会議（仮称）の設立

- ・ノウハウの共有、マッチングの促進の場として、産官学企の多様な関係者が参加、連携するスモールコンセプション推進会議（仮称）を設立する。
- ・上記会議は、PPP/PFI地域プラットフォーム等と連携して実施する。

主な取組

- ・首長への働きかけや情報発信（セミナーやイベントの開催等）の強化
- ・スモールコンセプション実践ガイドライン（仮称）の策定
- ・手続きの簡素化
- ・官民のマッチング機能の強化 等

PPP/PFI地域プラットフォームの効果的な運用に向けた取組

協定PPP/PFI地域プラットフォームが全国各地で増加している中、更なる実効性のある取組が求められている。

内閣府による支援等を通じて、継続的、安定的に官民対話を促進するなど効果的な運用を下支えする。

地域プラットフォームの効果的運用

知識・知見の習得

ニーズ・シーズのマッチング機能の強化

内閣府による支援

具体の案件形成

- ・地域プラットフォーム運用に関する伴走支援の強化
- ・PPP/PFI専門家派遣制度の活用
- ・「地域プラットフォーム設置・運用マニュアル」の充実

PFI推進機構による事業の具体化支援

アクションプランの重点分野における事業件数10年ターゲットの進捗の加速化に向け、具体的かつ継続的な支援により、具体の案件形成に繋げる。

4. PPP/PFIによる地方創生の推進

○地域における空き家等を官民連携で積極的に活用するスモールコンセプション[※]などの地域経済・社会に多くのメリットをもたらす「ローカルPFI」について、地方公共団体での普及推進を図る。

○地域プラットフォームの効果的な運用に関する伴走支援の強化などの支援を行うことで、地域プラットフォームを通じた継続的、安定的な官民対話を促進するとともに、PFI推進機構による具体的かつ継続的な支援により、具体の案件形成に繋げる。

※地方公共団体が所有・管理する空き家等について、民間の企業工夫を最大限に生かす小規模なPPP/PFIを行うことにより、地域課題の解決やエリア価値の向上につながる取組

スモールコンセプションの推進

スモールコンセプションの目指す姿

スモールコンセプションの目指す姿

1. どんな地域でも身近な施設から取り組める
レジャー施設・廃校・古民家/空き家・その他公共施設
2. まちの負債を資材に
官の信用力×民のノウハウ
地域の潜在力×新たなナレッジ
3. エリアリノベーション
民間の空家活用との連携・バンドリング等による
面的な広がりにより、小さな再生が連鎖することで
エリア全体の価値を向上

・手続きの簡素化
・官民のマッチング機能の強化 等

PPP/PFI地域プラットフォームの 効果的な運用に向けた取組

協定PPP/PFI地域プラットフォームが全国各地で増加
している中、更に取組機会を確保するためには

ウォーターPPPの推進

- 水道行政が厚生労働省から国土交通省に移管され、上下水道一体となった行政が実現。
- 今般の能登半島地震や気候変動の影響の顕在化等を踏まえ、水分野に対して、国民の関心も上昇。
- これら情勢の変化を踏まえつつ、人口減少やインフラの老朽化が進む中で、「水インフラ」の持続性を向上させるため、**ウォーターPPPを積極的に推進し、より一層の効果・メリット等を期待しうる分野横断型・広域型等も促進。**

事業件数10年ターゲットの進捗

分野名	事業件数 10年ターゲット ※1	R5年度 具体化件数	R6年度具体化 件数（累積） ※2	中期に具体化が見込 まれる件数（累積） ※2
水道	100件	5件	6件	約25件
下水道	100件	3件	10件	約40件
工業用水道 ^{※3}	25件	3件	8件	約10件

※1 PPP/PPF推進アクションプラン（令和5年度版）で令和13年度までに届くこととされている件数

※2 件数は、今後の状況に応じて変更がされる

※3 工業用水道については、ウォーターPPPとはしとる多様なPP/PPFに関する件数

これまでの取組

- ウォーターPPPの導入検討について、令和5年度補正予算で**17自治体（水道・下水道）**が具体化に向けて調査等を実施。
- 地方公共団体におけるウォーターPPPの理解醸成・導入検討の円滑化のため、水道・下水道・工業用水道において**ガイドラインを策定・改定（令和5年度）**。
- 工業用水道事業費補助金について、**ウォーターPPPの要件化を決定済み（令和5年度）**。令和10年度運用開始予定。

今年度の取組

ウォーターPPPに対する機運醸成

- ・ 都道府県トップにウォーターPPPの重要性を認識していただくための**トップセールスを展開**。

ウォーターPPP推進のための支援

- ・ 令和6年度予算で創設した「上下水道一体効率化・基盤強化のための補助制度」を活用し、具体化に向けた検討を進める**82自治体（水道・下水道）**を決定。令和7年度以降も引き続きフォローを行い、事業化につなげる。
- ・ 上下水道一体のウォーターPPP内の改築・更新等整備費用に対し、令和6年度より**国費支援の重点配分**を実施。

集落排水も含めた分野横断型・広域型のウォーターPPPの形成

- ・ 令和6年4月策定の「広域化・共同化計画実施マニュアル」等に基づき、集落排水も含めた分野横断型・広域型のウォーターPPPの導入促進を図る。
- ・ 下水道と集落排水施設の分野横断型ウォーターPPPの導入検討について、令和5年補正予算で8自治体、令和6年当初予算で10自治体が具体化に向けて調査等を実施。



秋田県知事とのウォーターPPPについての意見交換

各重点分野における事業件数10年ターゲットの進捗状況（実績及び見込み）

具体化件数の実績（575件：上方修正前）

重点分野	事業件数10年 ターゲット (上方修正前)	令和4年度 (1年目)	令和5年度 (2年目)
合計	575	81 (14%)	143 (25%)
水道	100	3 (3%)	5 (5%)
下水道	100	2 (2%)	3 (3%)
工業用水道	25	1 (4%)	3 (12%)
スポーツ施設	30	8 (27%)	19 (63%)
文化・社会 教育施設	30	5 (17%)	10 (33%)
大学施設	30	22 (73%)	30 (100%)
空港	10	0 (0%)	1 (10%)
道路	60	15 (25%)	26 (43%)
公園	30	3 (10%)	9 (30%)
公営住宅	100	16 (16%)	26 (26%)
MICE施設	30	4 (13%)	6 (20%)
クルーズ船向け 旅客ターミナル	10	1 (10%)	3 (30%)
公営水力発電	20	1 (5%)	2 (10%)
自衛隊施設	---	---	---

具体化件数の見込み（650件：上方修正後）

重点分野	事業件数10年 ターゲット (上方修正後)	令和6年度 (3年目)	早期に具体化が 見込まれる件数 ^{※1}
合計	650	184 (28%)	約281 (43%)
水道	100	6 (6%)	約25 (25%)
下水道	100	10 (10%)	約40 (40%)
工業用水道	25	8 (32%)	約10 (40%)
スポーツ施設	40	20 (50%)	約25 (63%)
文化・社会 教育施設	35	14 (40%)	約18 (51%)
大学施設	40	34 (85%)	約35 (88%)
空港	10	3 (30%)	約5 (50%)
道路	60	28 (47%)	約29 (48%)
公園	30	12 (40%)	約18 (60%)
公営住宅	100	34 (34%)	約36 (36%)
MICE施設	30	10 (33%)	約14 (47%)
クルーズ船向け 旅客ターミナル	10	3 (30%)	約3 (30%)
公営水力発電	20	2 (10%)	約3 (15%)
自衛隊施設	50	0 (0%)	約20 (40%)

具体化：①実施契約を締結する予定の案件、②実施方針公表段階となる予定の案件のほか、③事業実施に向けて具体的に検討を行っている段階の案件。
各年の件数は累積値。括弧内の％は10年ターゲット(令和4、5年度は上方修正前、令和6年度以降は上方修正後)に対する割合を示す。
※1早期に具体化が見込まれる件数については、令和7年度以降の早い時期での具体化が見込まれるものの件数を示す。

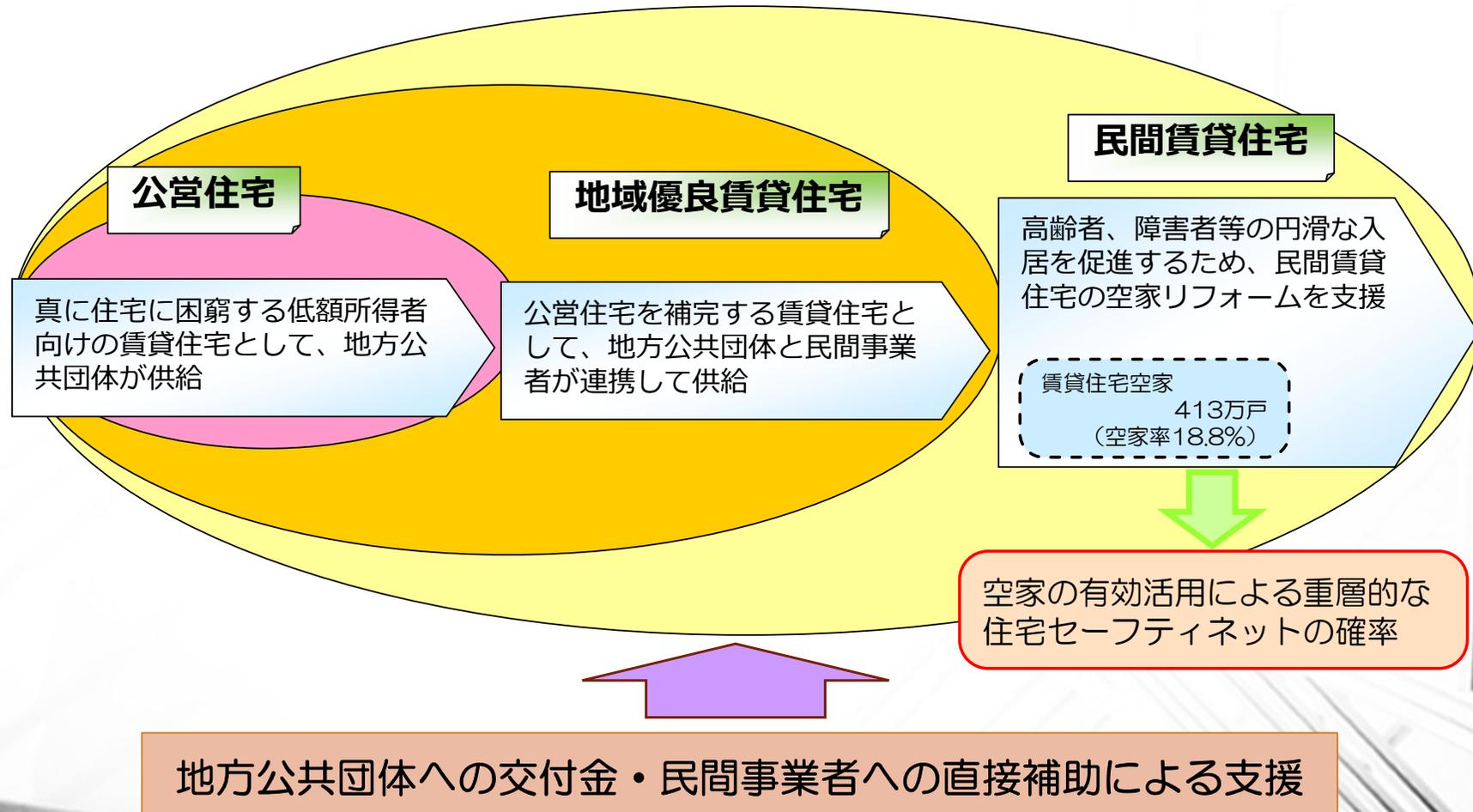
公営住宅PPP・PFI

ここから本論

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

公営住宅案件におけるPFIで考慮すべきこと

- 1. 交付金の重点交付
 - 重点交付で地方自治体の財源負担減
- 2. 高層化・集約化による余剰地創成と活用
 - 余剰地における民間独立採算事業展開による収入増
- 3. 地域優良賃貸住宅制度活用による公営住宅戸数の削減
 - 公営住宅法により低所得者向け公営住宅の削減の工夫
 - 収入超過者の入居すべき公営住宅の整備

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



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田地移転建替等事業	山形県	BTO	H15.6	H17.3	H18.1	30戸
3	県営坂地区住宅整備事業	広島県、坂町	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による京都府府営住宅深田地整備等事業	京都府	BTO	H16.7	H18.2	H18.12	105戸
6	山形県営松城・住吉田地移転建替及び酒田市環成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	H19.6	H20.12	278戸
8	沼津市営住宅自由ヶ丘田地整備事業	静岡県、沼津市	BTO	H17.7	H18.12	H20.4	214戸
9	PFIによる防府・高井県営住宅東ブロック整備等事業	山口県	BTO	H17.12	H19.12	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、坂町	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	
13	新屋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田地建替等事業(1号棟)	山形県、米沢市	BTO	H18.10	H19.10	H21.4	40戸
16	PFIによる市営長曾根田地・深井中町田地建替等事業	大阪府、堺市	BT	H18.12	H21.3	H22.11	200戸
17	大阪府営千星佐竹台住宅(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	山形県営通町田地移転建替等事業	山形県	BTO	H20.1	H21.5	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	大阪府営豊中千星東住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H20.7	H21.8	H23.12	450戸
22	大阪府営吹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	市営甲子園九番町田地第1期建替事業	兵庫県、西宮市	BT	H21.4	H22.2	H23.12	280戸
24	大阪府営堺南長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	大阪府営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	市営甲子園九番町団地第2期建替事業	兵庫県西宮市	BT	H22.7	H24.4	H25.9	166戸
28	大阪府営吹方田ノ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	BTO	H23.11	H25.3	H26.4	42戸
31	市営石立町団地整備事業	兵庫県西宮市	BT	H24.1	H25.9	H27.6	67戸
32	徳島県営住宅集約化PFI事業	徳島県	BOT	H24.2	H25.11	H26.12	300戸
33	広島市営吉島住宅更新事業	広島県広島市	BT	H24.3	H25.10	H27.1	200戸
34	市営新町住宅地建替入事業	秋田県大館市	BTO	H24.3	H25.9	H28.3	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	H24.9	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	町営緑ヶ丘住宅PFI事業	大阪府堺市	BT	H24.9	H25.6	H27.10	126戸
37	大阪府営吹田高野台(1丁目)住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H25.5	H26.6	H28.8	330戸
38	市営武庫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	三郷庁舎南東用地定住促進住宅整備事業	佐賀県みやき町	BTO	H25.10	H26.8	H27.4	24戸
40	市営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)吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業	大阪府吹田市	BT	H26.4	H26.9	H29.5	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	市営桜の宮住宅建替事業(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	磯屋川市営住宅再編整備第1期建替事業	大阪府磯屋川市	BT	H26.7	H27.3	H30.2	34戸
46	大阪府営吹田藤白台住宅(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	三郷庁舎西南用地定住促進住宅整備事業	佐賀県みやき町	BTO	H26.11	H27.5	H28.4	59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	H26.11	H27.5	H28.4	27戸
49	公共施設再配置第1次プロジェクト	愛知県西尾市	BOT	H26.11	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	岩手町子育て支援住宅整備事業	岩手県岩手町	BTO	H27.8	H28.8	H30.4	12戸
52	市営武庫3住宅第2期建替事業	兵庫県尼崎市	BT	H27.10	H29.10	H31.2	570戸
53	(仮称)桜ヶ丘子育て支援住宅整備PFI事業	鹿児島県鹿屋市	BTO	H27.10	H28.9	H30.3	40戸
54	市営東多聞台住宅建替事業	兵庫県神戸市	BT	H27.10	H29.12	R2	325戸
55	東大阪市営上小阪東住宅建替事業	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	H29.2	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	H28.6	H29.5	H30.5	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拠点形成事業	千葉県睦沢町	BTO BOO	H28.8	H30.7	R1.9	33戸
60	北長瀬みずほ住産再生事業	岡山県岡山市	BT	H28.8	H30.8	R2.7	214戸
61	浜松市営住宅初生田地集約建替事業	静岡県浜松市	BT	H28.9	H30.3	R1.10	51戸
62	太良町定住促進住宅整備事業	佐賀県太良町	BTO	H28.10	H29.7	H30.4	40戸
63	中原庁舎西南用地定住促進住宅整備事業	佐賀県みやき町	BTO	H28.10	H29.6	H30.4	45戸
64	松田町住宅整備事業	神奈川県松田町	BTO	H28.12	H30.3	H30.11	49戸
65	境地区定住促進住宅整備事業(仮称)	茨城県境町	BTO	H28.12	H29.10	H30.4	35戸
66	鹿島市中村住宅整備事業	佐賀県鹿島市	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	貝理市営住宅の有効活用による官民連携事業	大阪府貝理市	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	三根庁舎南車庫内子育て定住促進住宅整備事業	佐賀県みやき町	BTO	H29.5	H29.11	H30.4	10戸
71	(仮称)岸部中住宅統合建替事業	大阪府吹田市	BT	H29.6	H30.3	R3.3	96戸
72	大阪府宮吹田佐竹台住宅(5丁目)及び大阪府宮吹田高野台住宅(4丁目)民営プロジェクト	大阪府	BT	H29.6	H30.9	R2.11	240戸
73	基山町子育て・若年世帯の定住促進住宅整備事業	佐賀県基山町	BTO	H29.7	H30.5	R1.7	30戸
74	愛知県富田済済住宅PFI方式整備等事業	愛知県	BT	H29.8	H30.12	R2.4	260戸
75	市営武庫3住宅第3期(西区隣住宅)建替事業	兵庫県尼崎市	BT	H29.10	R1.6	R2.8	140戸
76	七福団地等住宅環境整備事業	福岡県小竹町	BTO	H29.11	未定	未定	90戸
77	本公団改良アパート建替事業	神奈川県横浜賀賀市	BT	H29.12	R1.10	R3.2	260戸
78	川西市花屋敷団地等建替PFI事業	兵庫県川西市	BT	H29.12	R1.9	R5.3	167戸
79	別府市旭川地区市営住宅集約建替事業	大分県別府市	BT	H29.12	R2.8	R4.1	239戸
80	市営桜の宮住宅建替事業(2期)	兵庫県神戸市	BT	H29.12	R2.4	R5.9	600戸
81	第2期境地区定住促進住宅整備事業	茨城県境町	BTO	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期街区建替事業	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	愛知県富岡済済住宅PFI方式整備事業	愛知県	BT	H30.4	R1.11	R3.4	120戸
85	中興地区定住促進住宅(1期)整備事業(仮称)	福岡県中間市	BTO	H30.5	H31.4	R2.4	30戸
86	愛知県富上和田住宅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)建替事業	山形県中山町	BT	H30.7	R1.5	未定	12戸
88	愛知県富西寺住宅PFI方式整備事業	愛知県	BT	H30.8	R2.3	R3.11	105戸
89	名古屋市富柳原荘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【No.2】	佐賀県みやき町	BTO	H30.11	R1.9	R2.4	21戸
91	白雲台団地建替事業(1期)	山口県下関市	BT	H30.12	未定	未定	108戸
92	市営桜ヶ丘団地建替事業	鹿児島県曾根市	BTO	H30.12	R1.10	R3.4	36戸
93	中興地区定住促進住宅整備事業(仮称)	福岡県大刀洗町	BTO	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PPP・PFIに取り組む 民間企業のやるべきこと

住宅整備に係る機能分析（どんなチームを？）

- 設計
- 建設
- 維持管理
- 運営
- 移転支援
- 民間収益
- 融資組成
- 提案策定

これでフル装備
案件によって必要ない機能もでてくる
ブルーのいつも必要な機能
発注情報あり次第早い時期から準備する
その他機能は情報入り次第各エリアで準備に入る

オリジネーター
取り組みたいと
言い出す人
事業目論見書を作る
必要機能企業の
選定・働きかけ
コアメンバー
企業数社
チーム協議

住宅関係は比較的機能が簡単
取り組みやすい

コンソーシアム
チーム
代表企業の選定
プロジェクト
マネージャの
選定
事業目論見者
の
ブラッシュアップ
コンセプト構築
提案策定会議の
推進

応募
提案提出

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提案仕様、開取り、生活動線、コミュニティ形成機能等に配慮。
- (4) 良好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、どの企業がやりやすいか
- 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:中央線猿橋駅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(56㎡):8戸
 - 3DK(63㎡):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台十階がいり用各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割ってもいいよ。つくんなきゃだめでしょう!
- 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 余剰地活用				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

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

現在検討中の住宅PFI案件：5月6月公表分

- 滋賀県草津市：木川、西一・下中ノ町団地建替事業
- 兵庫県：県営青木高層・鉄筋住宅PFI建替事業
- 兵庫県西宮市：市営江上町住宅建替事業
- 群馬県前橋市：市営住宅広瀬団地建替事業
- 宮城県利府町：町営住宅建替事業
- 青森県三戸町：（仮称）まちなか第1団地整備事業
- 鳥取県：県営住宅上粟島団地建替整備事業
- 鹿児島市：武岡住宅（第三）建替事業

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条の生存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年から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—

応募受付番号：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) は鹿児島市の「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

民間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 (非対面タイプ)
3LDK 12戸
コミュニティルーム、
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」の両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、
送迎乗入れ用駐車場 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、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：79.30)

対面キッチンが魅力の3LDK
対面のキッチン、個室を設け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㎡)

役割を活かした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

団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。

40

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)

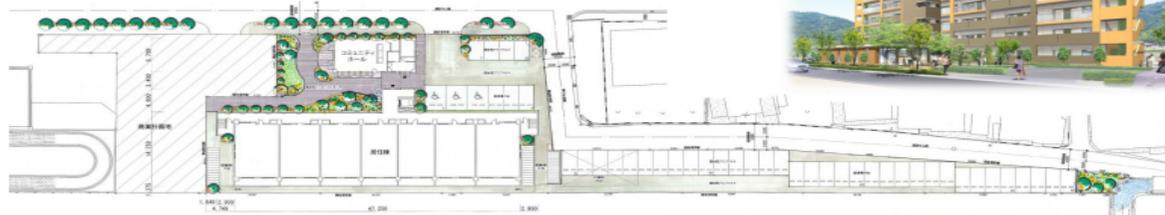
山北駅北側定住促進住宅整備事業



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運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	株式会社ラウンズ
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、周辺住民や市民の利用を図り、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舎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



歩行者の安心安全を確保

- 町営住宅敷地内への通過車両を排除
- 段差解消などを行った安心安全な歩行者動線の確保
- 入居者や地域住民の憩いの場となる広場の確保
- 西側三角地に訪客用の駐車場を整備し、外部からの車の進入に配慮

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舎を誘致

【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

- 関連HP
 - <http://www.kokyo.co.jp/>
 - <https://www.youtube.com/@PFI-rk1er>