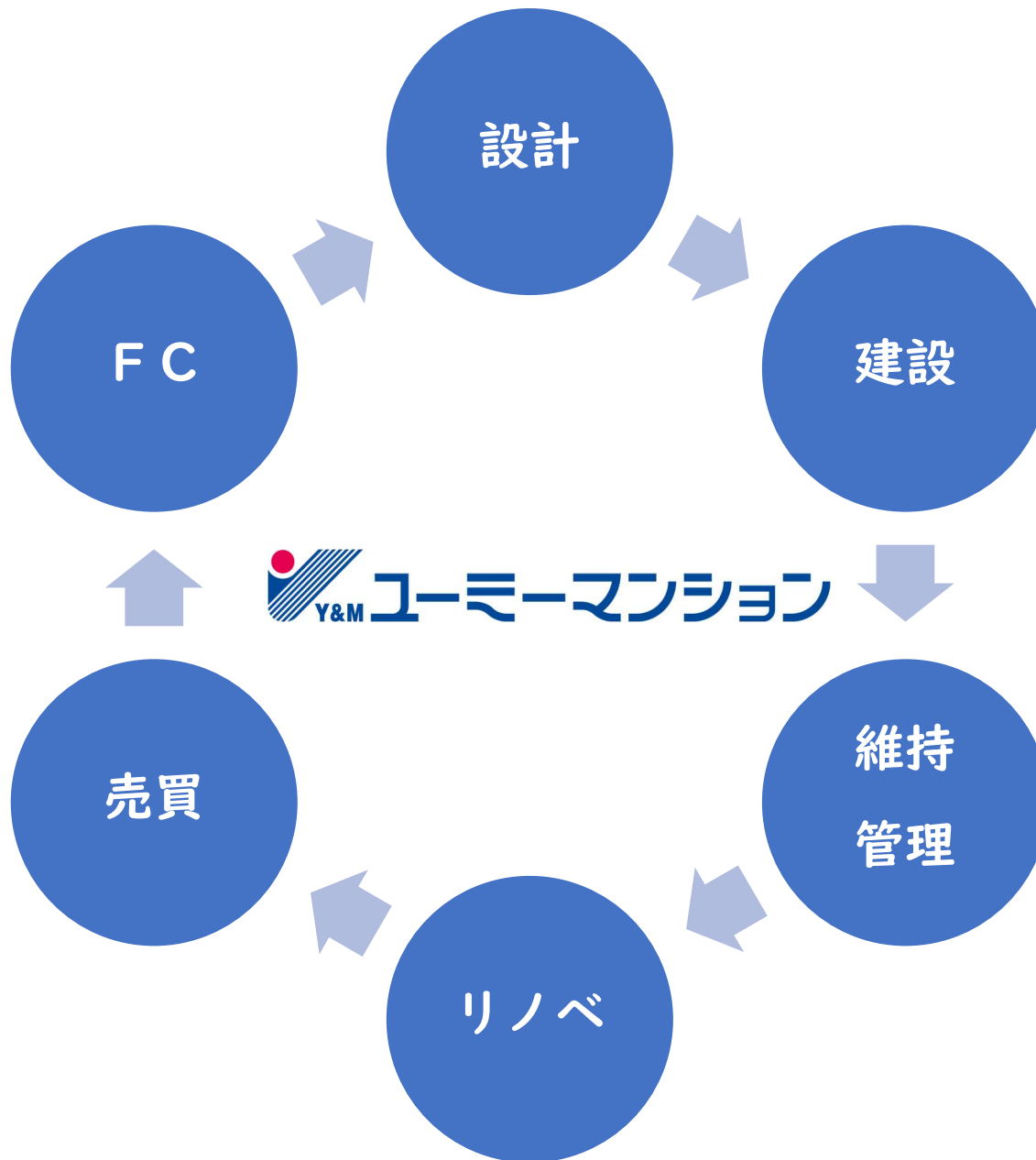


# 民間から見たPPP/PFI手法を用いた住宅整備事業

 Y&M ユーミーコーポレーション株式会社

地域開発部 村上 祥泰

# 組織



7,300棟  
93,000世帯  
※2023年3月末現在

請負⇒請勝  
無⇒有

# 現状

- はじめての取組み
- 進め方が分からない
- 異動になる
- 地元事業者からの反発

とはいえ・・・

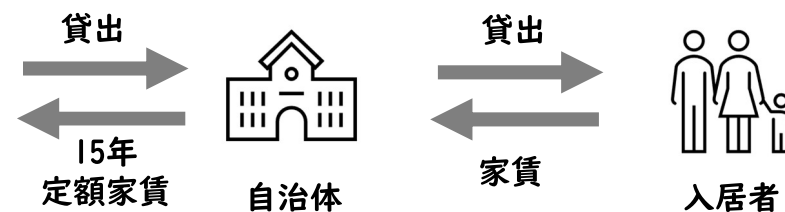
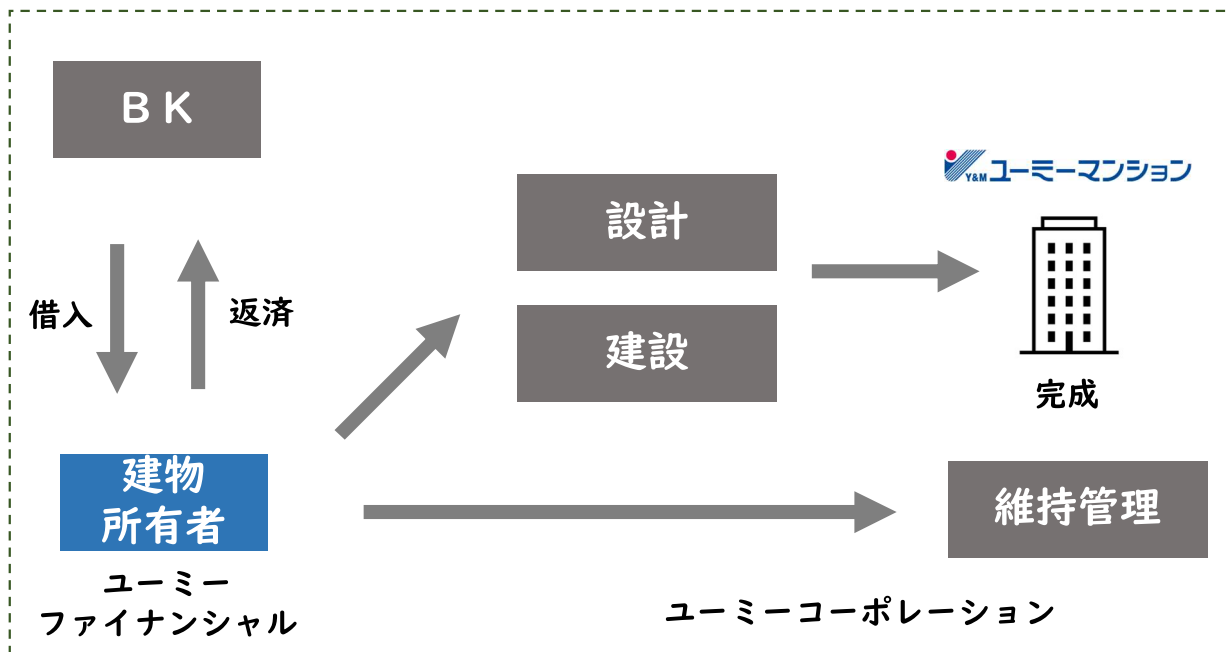
- 少子高齢化・税収減・過疎化・施設老朽化

# はじめての取組

- 借上げ型住宅への取組
- 2003年 鹿児島県始良市 春日住宅建替え事業



# 借上げ型

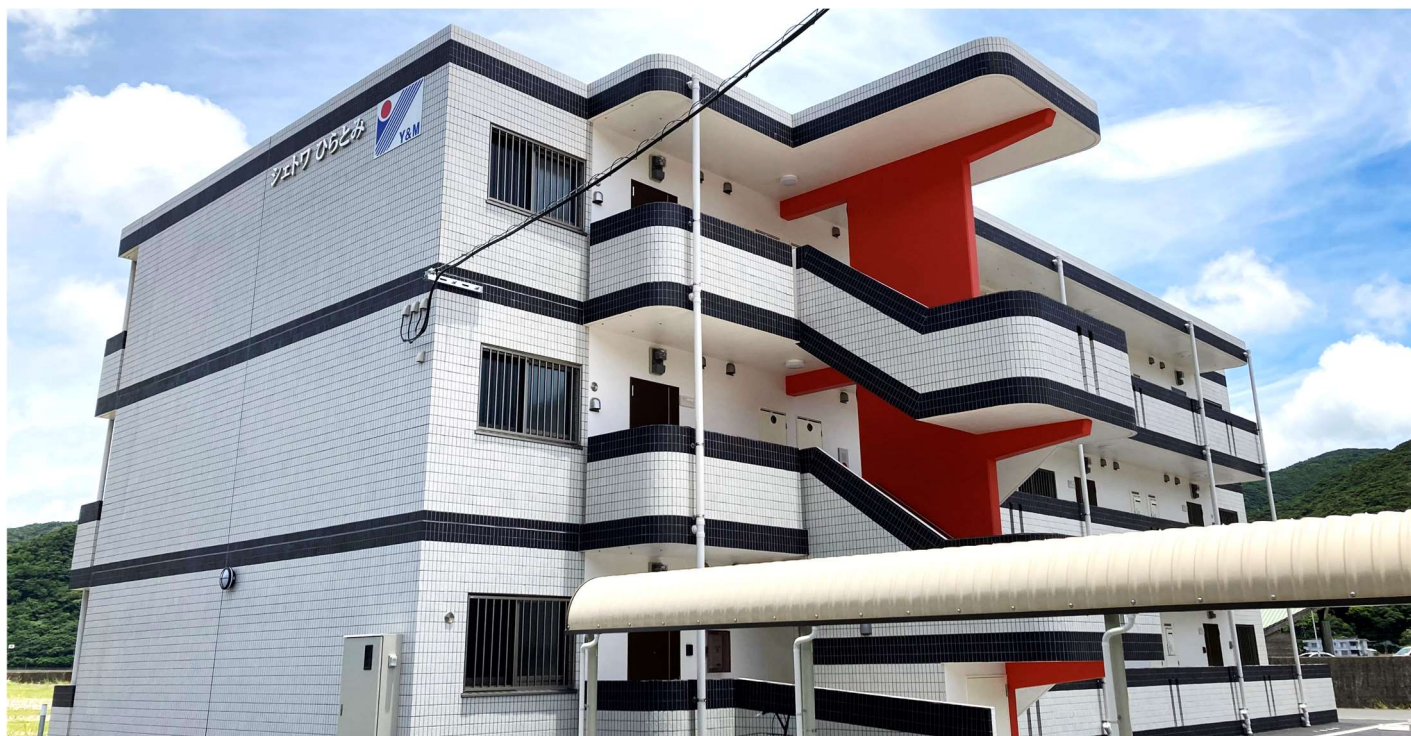


運営

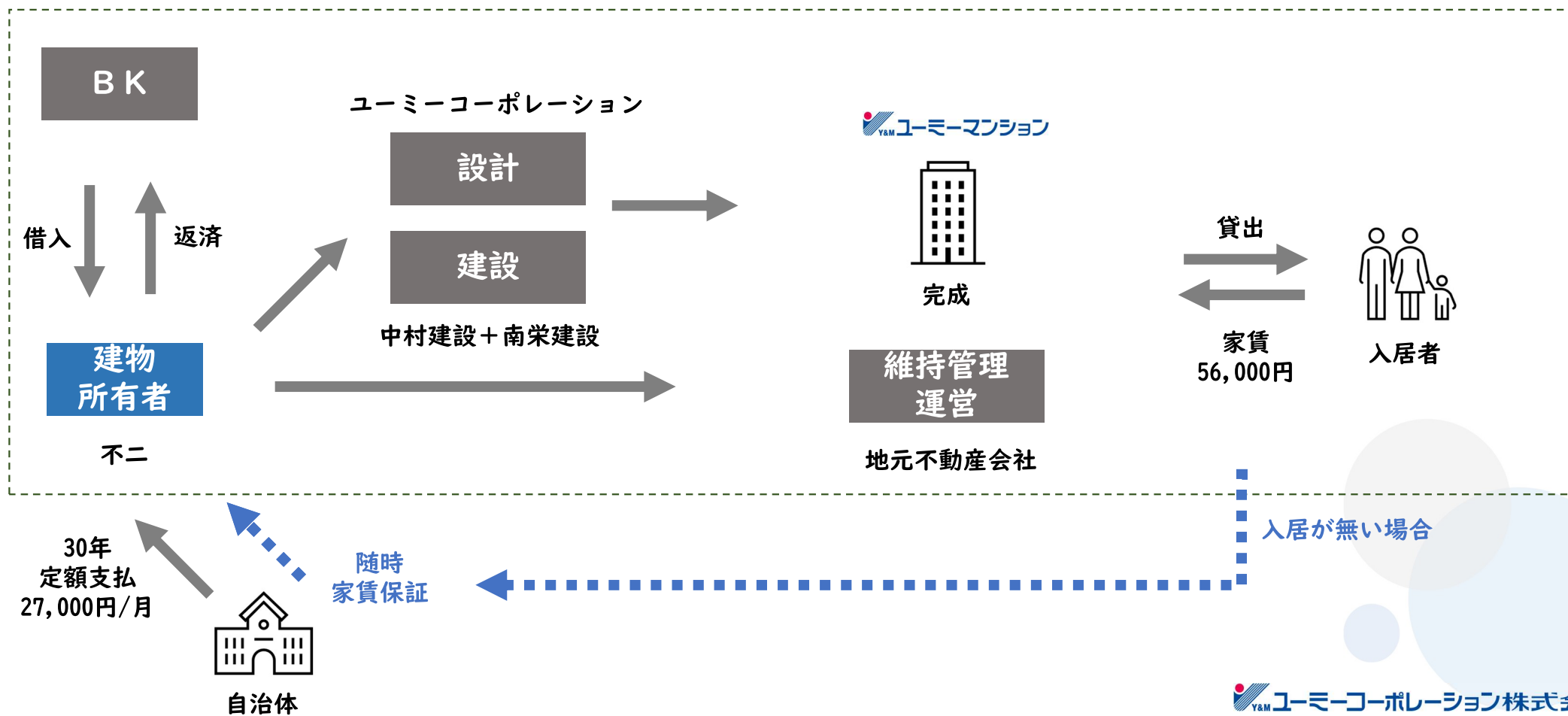
- ※家賃
- ※入居手続き
- ※入居者対応

# 別な形での提供

- ・ 家賃保証の形態
- ・ 2023年 鹿児島県大和村政策住宅



# 家賃保証型



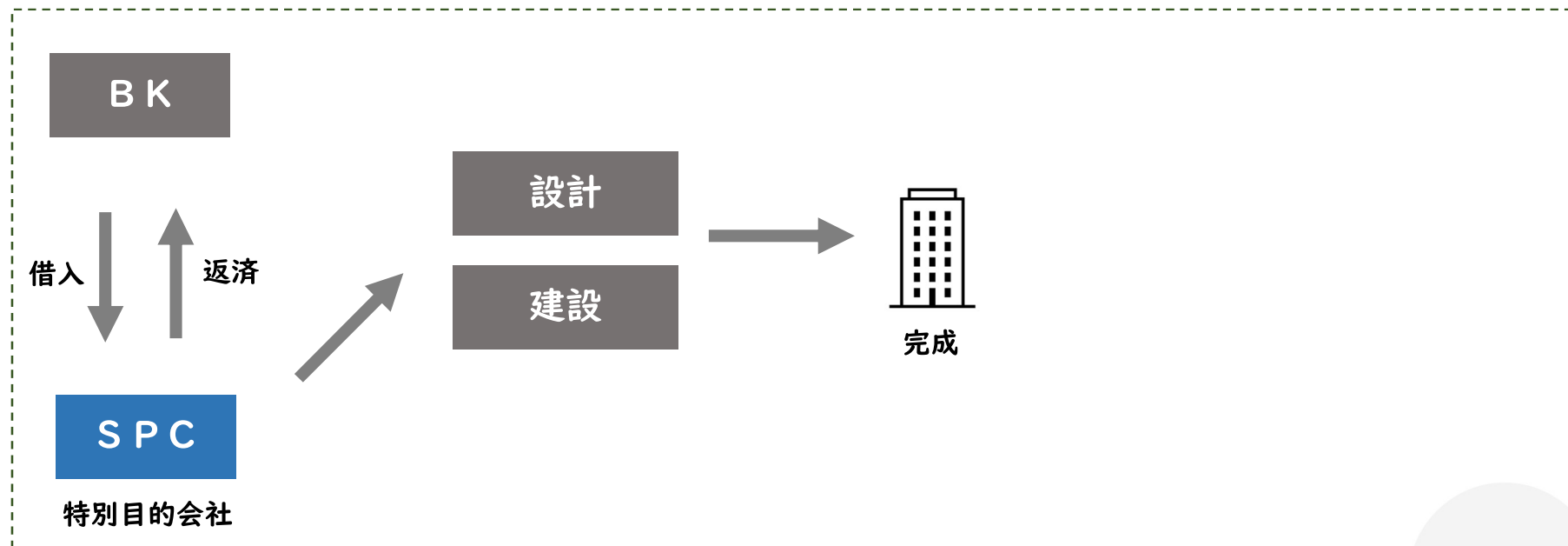
# はじめての取組

- P F I 手法への取組
- 2014年 佐賀県みやき町 ティアラみね苺館

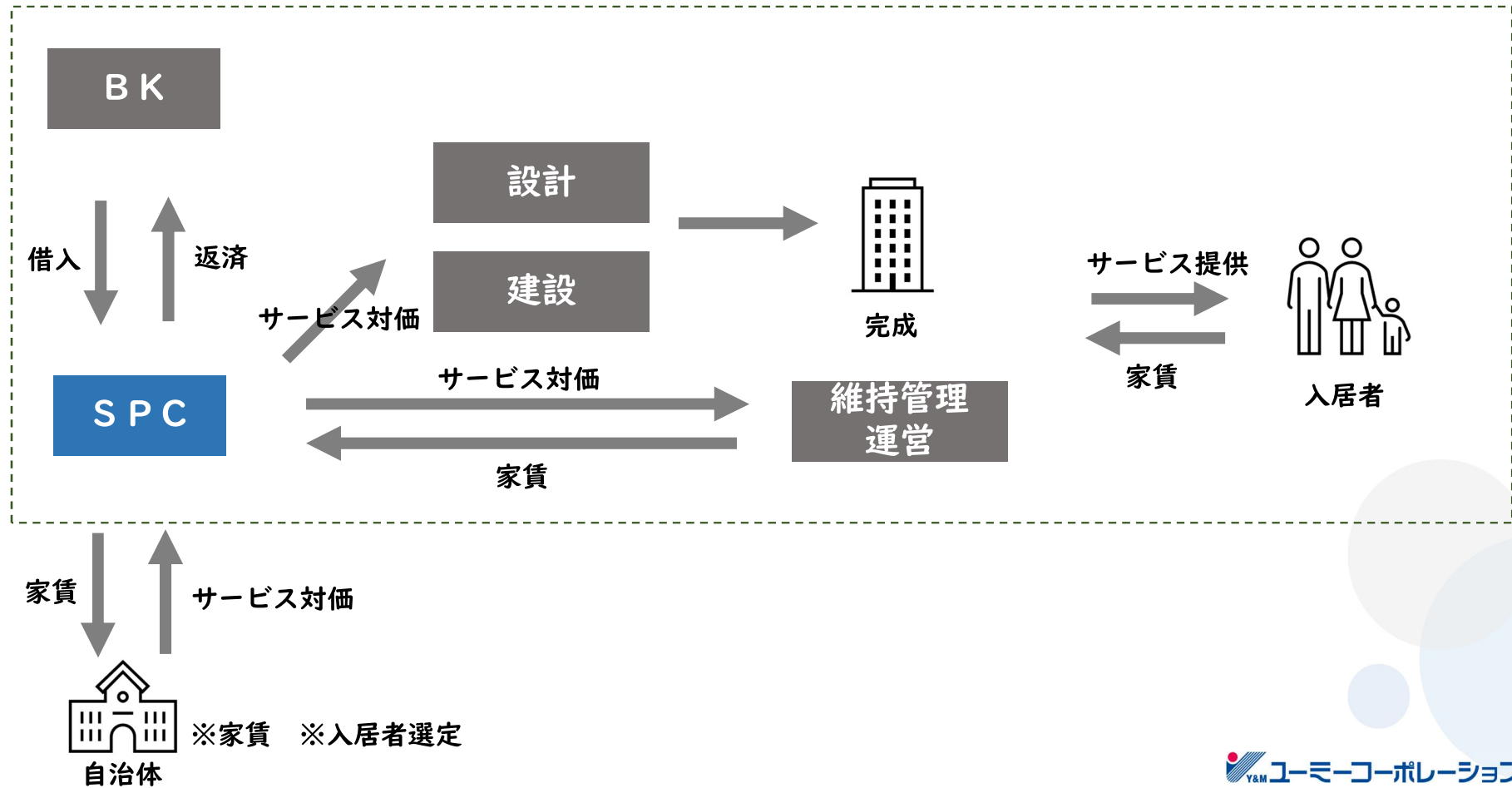




# PF I手法 (BTO)



# PF I 手法 (B T O)



# 借上げ型とBTO

- 【借上げ型】  
補助金を使わなければ柔軟な運用が可能  
財政負担の平準化  
手続きが早くて分かりやすい
- 【BTO】  
補助金を活用すると縛りが出てくる  
財政負担の平準化  
発注まで時間がかかる

# PF Iの事業スケジュール

## 事業検討

基本構想・基本計画  
導入可能性調査  
事業手法決定  
実施方針公表  
特定事業の選定  
債務負担行為議決

## 公募

公募公告  
質問・受付

## 事業者選定

参加表明受付  
提案書受付  
プレゼン・ヒアリング  
事業者選定

## 契約

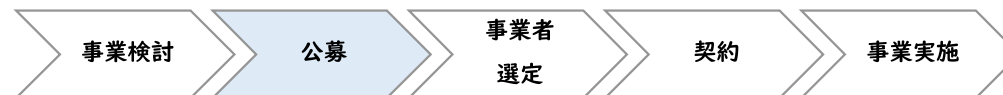
仮事業契約  
議会承認

## 事業実施

設計  
建設  
維持管理・運営

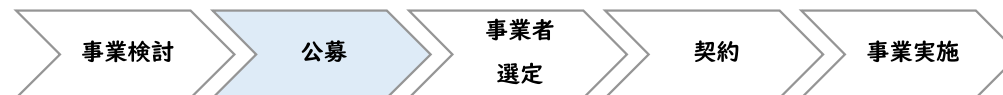


# 公募書類等



- ・ 募集要項（又は入札説明書） ・ 応募手続きについて
- ・ 要求水準書 ・ . . . . . 要求するサービスについて
- ・ 事業者選定基準 ・ . . . . . 事業者の選定基準について
- ・ 様式集 ・ . . . . . 提出が必要な各様式
- ・ 基本協定書（案） ・ . . . . . 事業契約までの約束事
- ・ 事業契約書（案） ・ . . . . . 契約内容をまとめたもの
- ・ その他添付資料 ・ . . . . . 各種データ等

# 募集要項

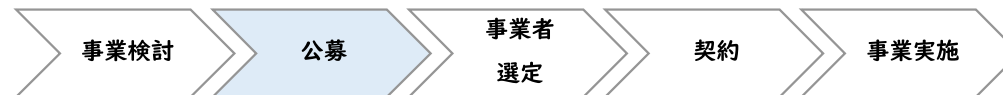


- ・ 事業概要に加え、民間事業者の参加要件や手続き方法、予定価格等を記載

## 主な記載事項

- ・ 事業概要（事業名称・内容・方式・期間・業務範囲・スケジュール等）
- ・ 参加資格（応募者の構成・資格要件等）
- ・ 事業者の募集選定（応募手続き・予定価格等）
- ・ 審査方法（審査方法・通知等）
- ・ 優先交渉権者決定後の措置（SPC設立等）等

# 要求水準書

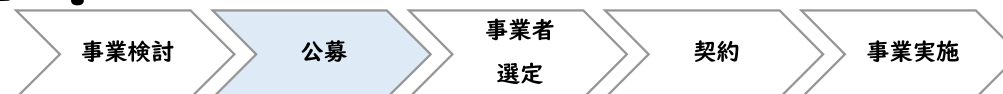


- 自治体が何を求めているかを明確に示すこと
- サービスが最大限発揮できるように適切なリスク分担をすること
- 達成すべきサービスの基準を明確に示すこと

## 主な記載事項

- 民間事業者に期待する役割
- 自治体の役割
- 適用法令
- 業務ごとの要求水準
- 実施体制や手順
- モニタリング方法・計画等

# 優先交渉権者選定基準



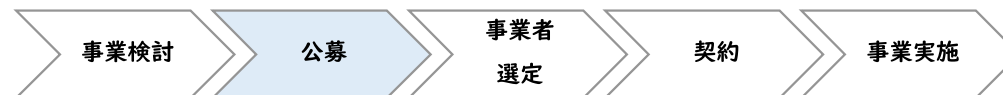
- 応募者の提案を審査し、評価するための審査方法の概要や客観的な基準を明記した資料です。

## 主な採点項目

- 価格（事業により割合は異なるが、価格重視になりすぎないように注意）
- サービス水準
- 事業実施体制
- 事業計画の実現可能性
- 施工計画・維持管理計画
- 資金計画
- 配点内訳等



# 様式集

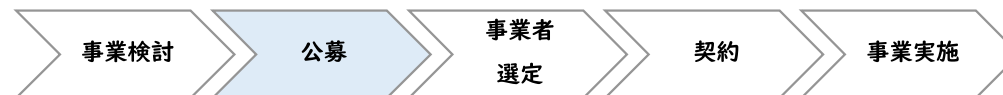


- ・ 応募者の提案書作成の負担軽減や事業者選定にかかる審査の効率化を図るために提案内容の指定や、記載内容の指定、文字の大きさなどを記載する書類。

## 主な記載事項

- ・ 公募書類に対する質問の記載書類等
- ・ 参加表明の記載書類等
- ・ 提案書の記載書類等
  - フォントの大きさや枚数制限
  - 記載内容
  - 印刷の方法・ファイリングの方法等

# 基本協定書（案）

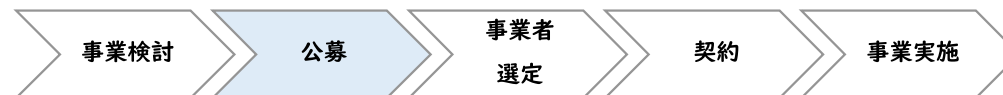


- 事業者選定後に締結されるものであり、（案）として公表。
- 事業契約締結に向けてのSPC設立等、自治体及び優先交渉権者の義務や事業契約締結に向けた諸手続きを記載する契約。

## 主な記載事項

- SPCの出資条件
- 事業契約締結に向けた義務
- 事業契約締結が不調となった場合の取り扱い
- SPC株式の譲渡や担保設定に関する制限
- 事業契約の締結期限、事業契約書（案）に関する協議の考え方など

# 事業契約書（案）

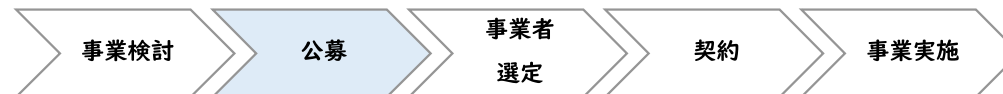


- ・ 民間事業者が管理者の要求水準を満たす公共サービスを提供する義務を負い、管理者は民間事業者に対しサービスの対価を支払う義務を負うこと等を記載する契約書。

## 主な記載事項

- ・ 事業の目的や概要
- ・ 設計・建設・維持管理・運営など事業実施に関する事項
- ・ リスク分担に関する事項
- ・ サービス対価変更に関する事項
- ・ 事業終了に関する事項など

# その他添付資料

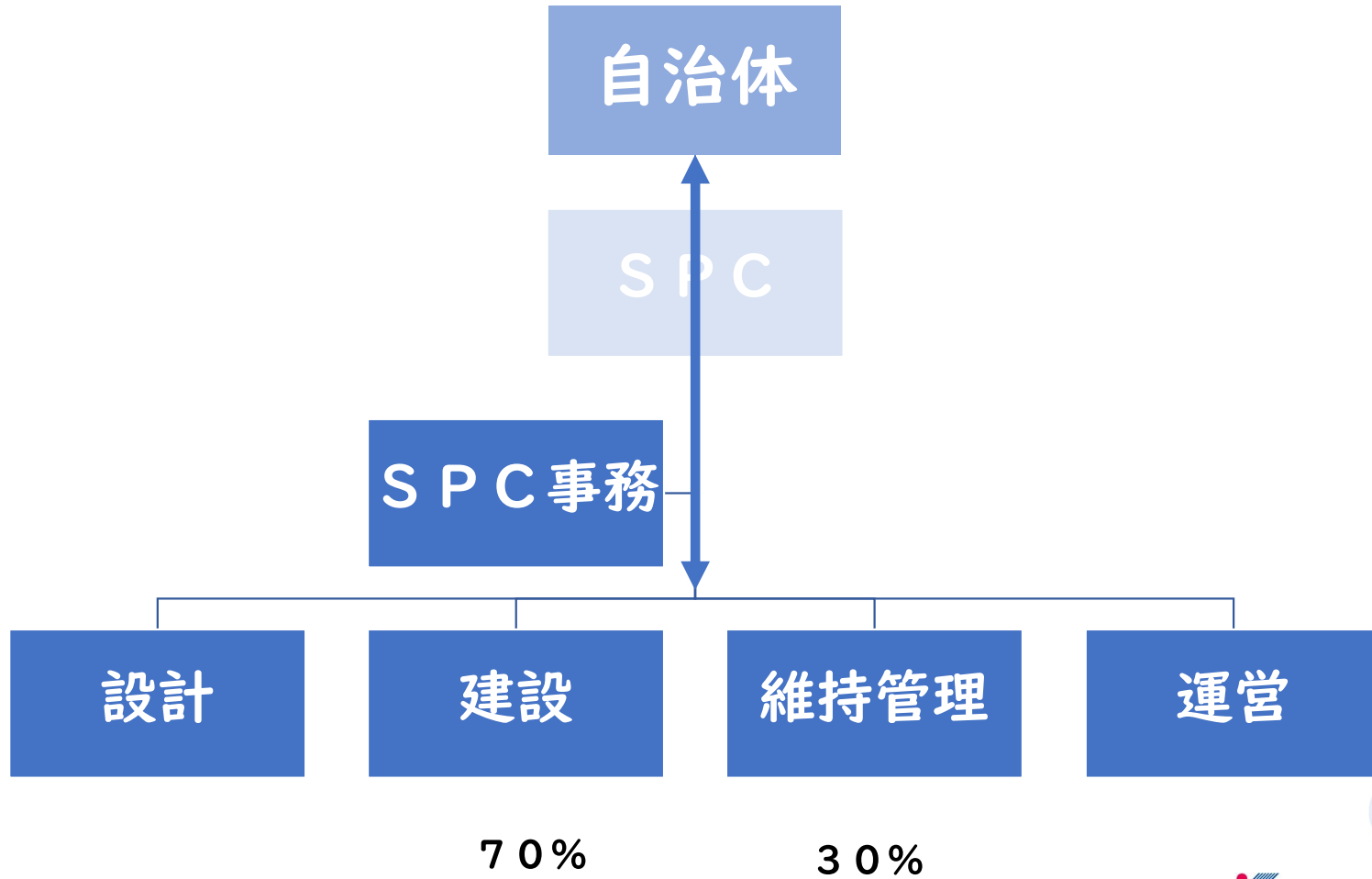


- 事業によっては事業地のボーリング調査資料など必要に応じて添付書類を掲載することがあります。

## 主な記載事項

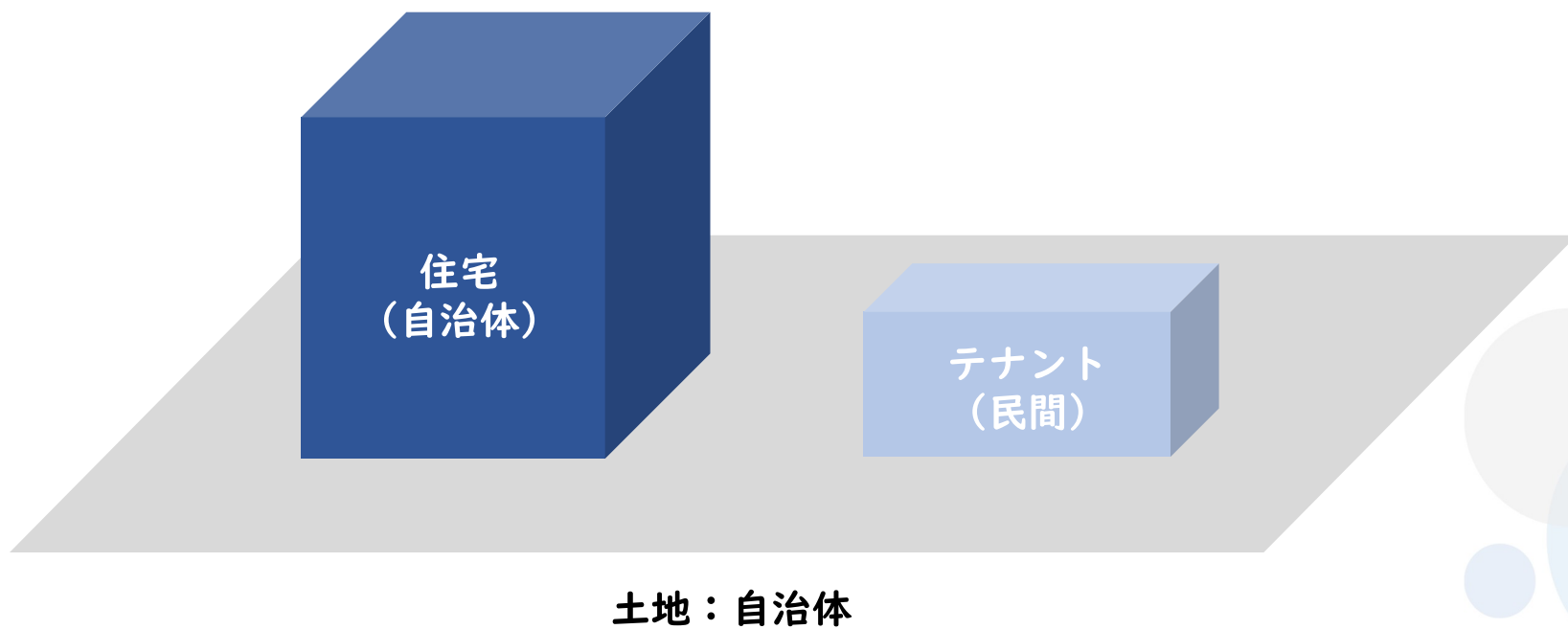
- 既存施設の図面
- 地盤調査資料
- 測量調査資料
- 既存住宅アスベスト調査資料
- 住宅性能評価一覧等

# SPCについて



# 事例

- 40戸（国の補助を受けて整備）
- BTO（30年）



# 事業費

総事業費	:	1,327,840,000円
設計費	:	50,000,000円
建設費	:	800,000,000円
初期経費	:	30,000,000円
利息	:	117,840,000円
維持管理・運営費	:	300,000,000円
大規模修繕費	:	30,000,000円

# 事業費

総事業費 : 1,327,840,000円

設計費 : 50,000,000円

建設費 : 800,000,000円

初期経費 : 30,000,000円

利息 : 117,840,000円

維持管理・運営費 : 300,000,000円

大規模修繕費 : 30,000,000円

合計 : 880,000,000円

S P C 設立費用、融資組成料、  
建中利息、弁護士費用  
コンサル料等



# 事業費

総事業費 : 1,327,840,000円

設計費 : 50,000,000円

建設費 : 800,000,000円

初期経費 : 30,000,000円

利息 : 117,840,000円

維持管理・運営費 : 300,000,000円

大規模修繕費 : 30,000,000円

合計 : 880,000,000円

▲補助金 : 400,000,000円

借入金 : 480,000,000円

# 事業費

総事業費	:	1,327,840,000円
設計費	:	50,000,000円
建設費	:	800,000,000円
初期経費	:	30,000,000円
<b>利息</b>	:	<b>117,840,000円</b>
維持管理・運営費	:	300,000,000円
大規模修繕費	:	30,000,000円

1.5% 30年 元利均等

**借入金：480,000,000円**

## 本施設の整備業務に係る対価

- 借入金：480,000,000円
  - 利息：117,840,000円
- 合計：597,840,000円  
(※補助金で足りない部分)

- 事業年数（30年）の割賦で払えばOK！

•  $597,840,000\text{円} \div 30\text{年} = 19,928,000\text{円} / \text{年間}$

• 年に2回に分けて支払  $= 9,964,000\text{円} / \text{1回 (半期)}$

## 自治体の支払

- 本施設の整備業務に係る対価（サービス対価 A）
- 19,928,000円／年 → 9,964,000円／1回（半期）

# 事業費

総事業費	:	1,327,840,000円
設計費	:	50,000,000円
建設費	:	800,000,000円
初期経費	:	30,000,000円
利息	:	117,840,000円
<b>維持管理・運営費</b>	:	<b>300,000,000円</b>
大規模修繕費	:	30,000,000円

建物管理、入居者管理  
SPC事務、各種報告等

# 維持管理運営業務に係るサービス対価

- 維持管理・運営費：300,000,000円／30年

- 300,000,000円 ÷ 30年

= 10,000,000円／年

- 年に4回に分けて支払うので = 2,500,000円／1回（4半期）

## 自治体の支払

- 本施設の整備業務に係る対価（サービス対価A）
- 19,928,000円／年 → 9,964,000円／1回（半期）
  
- 維持管理運営業務に係るサービス対価（サービス対価B）
- 10,000,000円／年 → 2,500,000円／1回（4半期）

# 事業費

総事業費	:	1,327,840,000円
設計費	:	50,000,000円
建設費	:	800,000,000円
初期経費	:	30,000,000円
利息	:	117,840,000円
維持管理・運営費	:	300,000,000円
大規模修繕費	:	30,000,000円



# 大規模修繕費

・ 大規模修繕費：30,000,000円

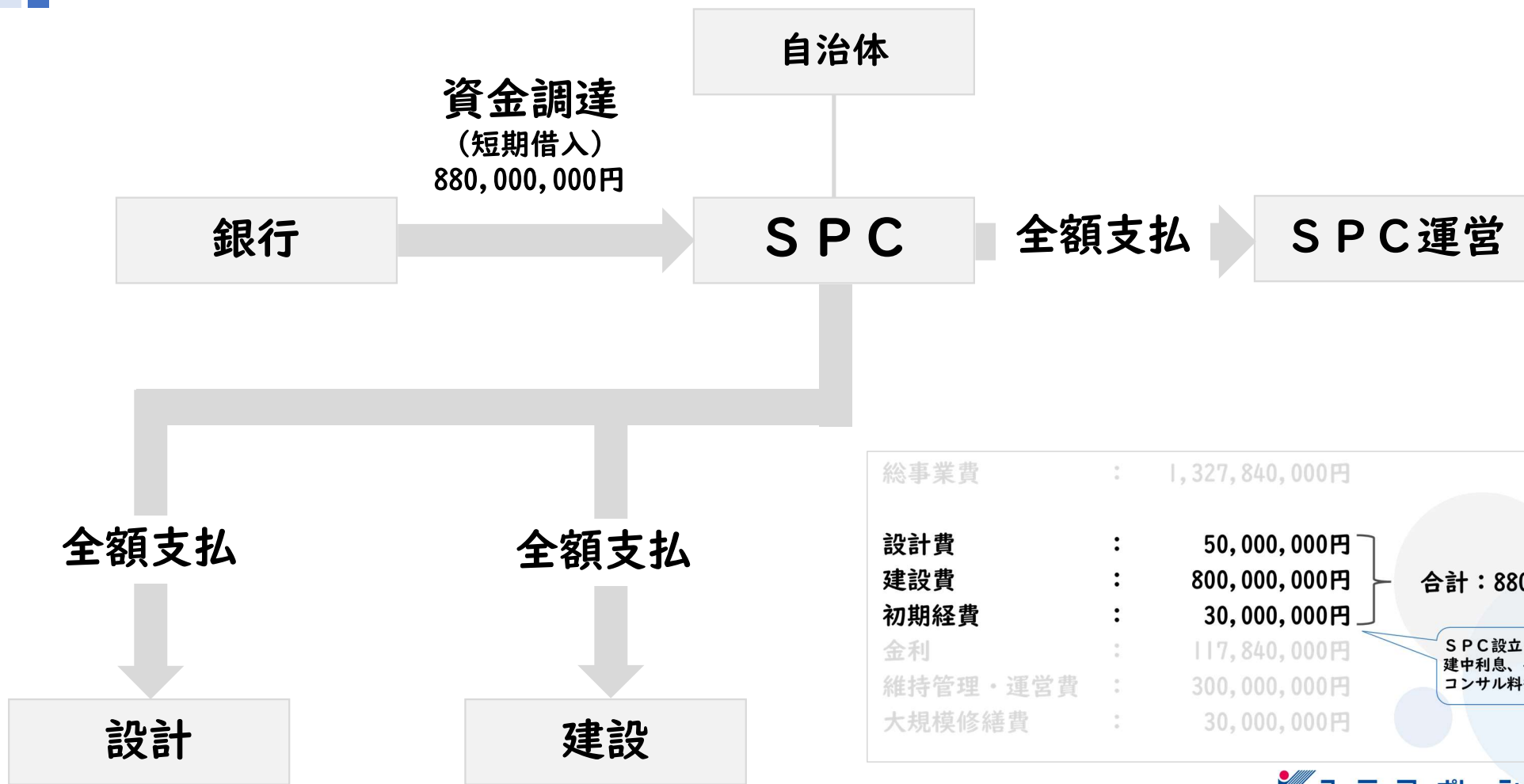
01年～10年　：10,000,000円

11年～20年　：10,000,000円

21年～30年　：10,000,000円

# 資金の流れ

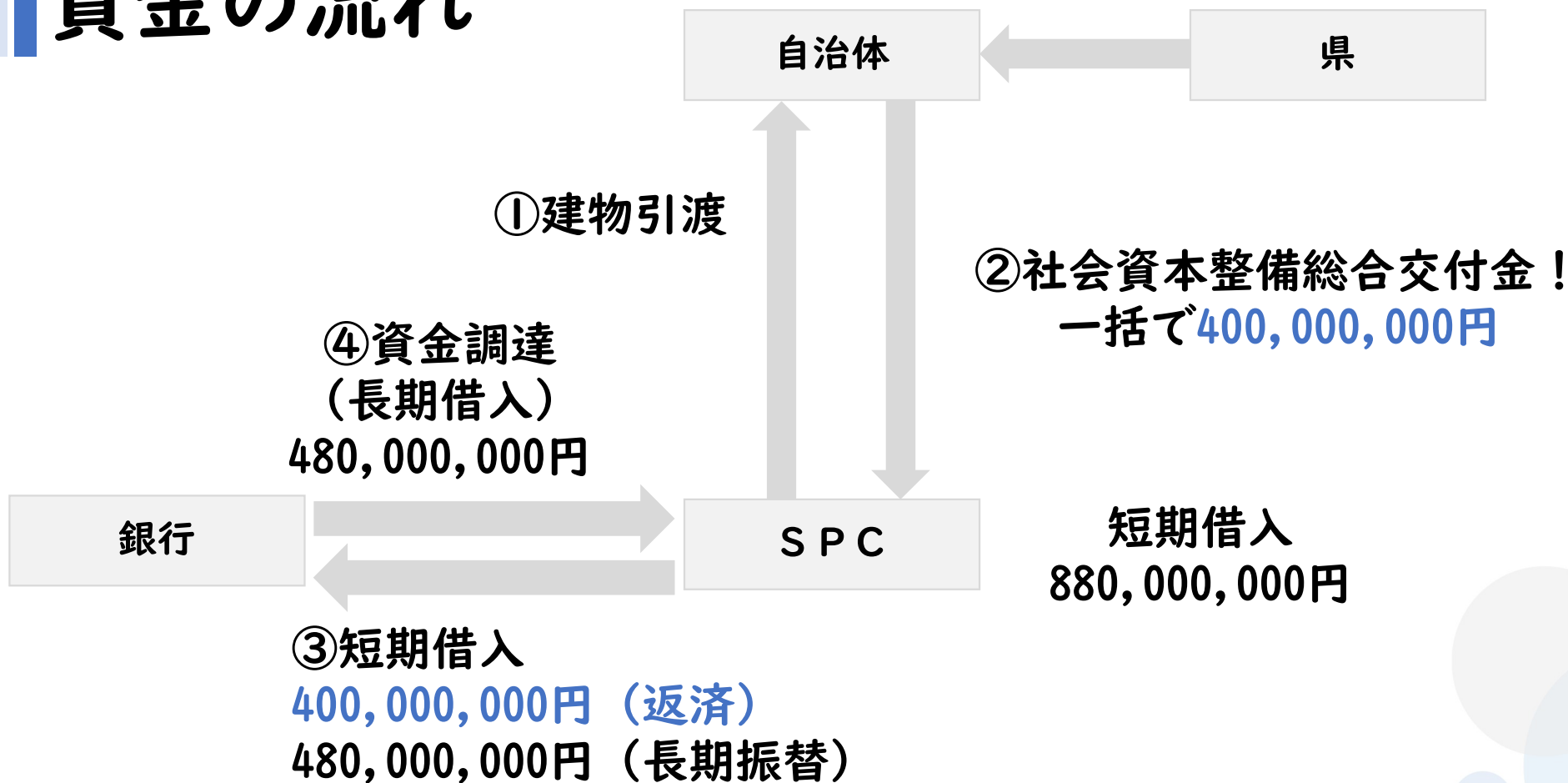
## 着工～竣工



総事業費	:	1,327,840,000円	
設計費	:	50,000,000円	合計：880,000,000円
建設費	:	800,000,000円	
初期経費	:	30,000,000円	
金利	:	117,840,000円	S P C 設立費用、融資組成料、 建中利息、弁護士費用 コンサル料等
維持管理・運営費	:	300,000,000円	
大規模修繕費	:	30,000,000円	

# 資金の流れ

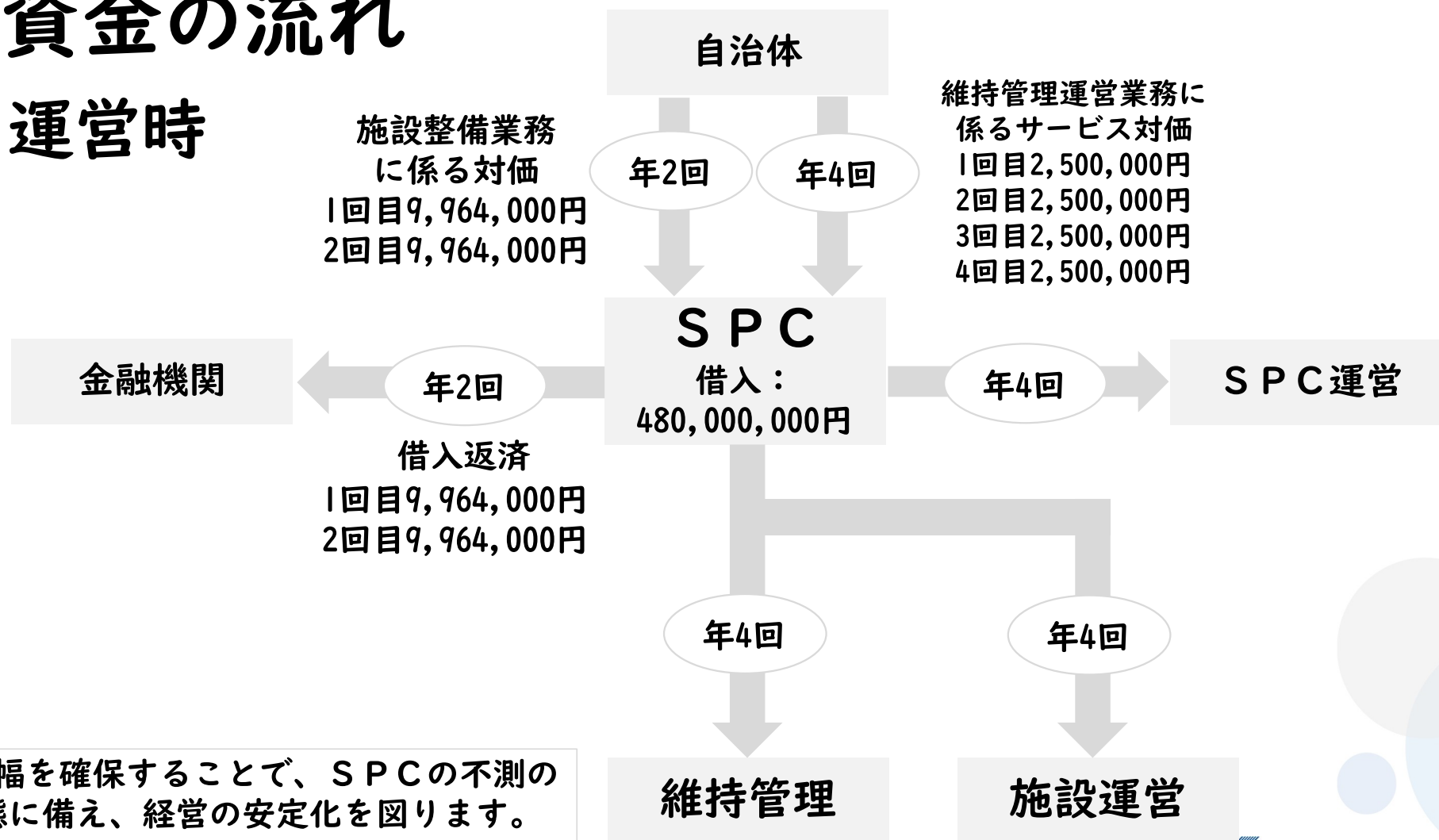
## 竣工～引渡



最終的に S P C に 長期借入金480,000,000円が残ります。

# 資金の流れ

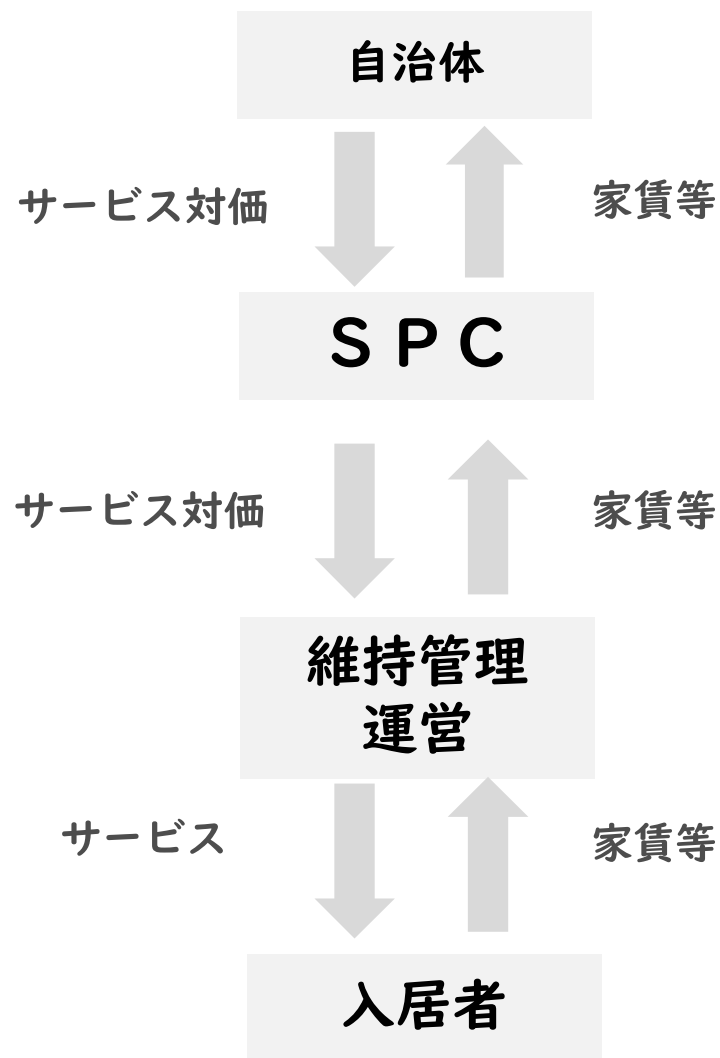
## 運営時



※利幅を確保することで、SPCの不測の事態に備え、経営の安定化を図ります。

# 資金の流れ

## 運営時



# 自治体の収入

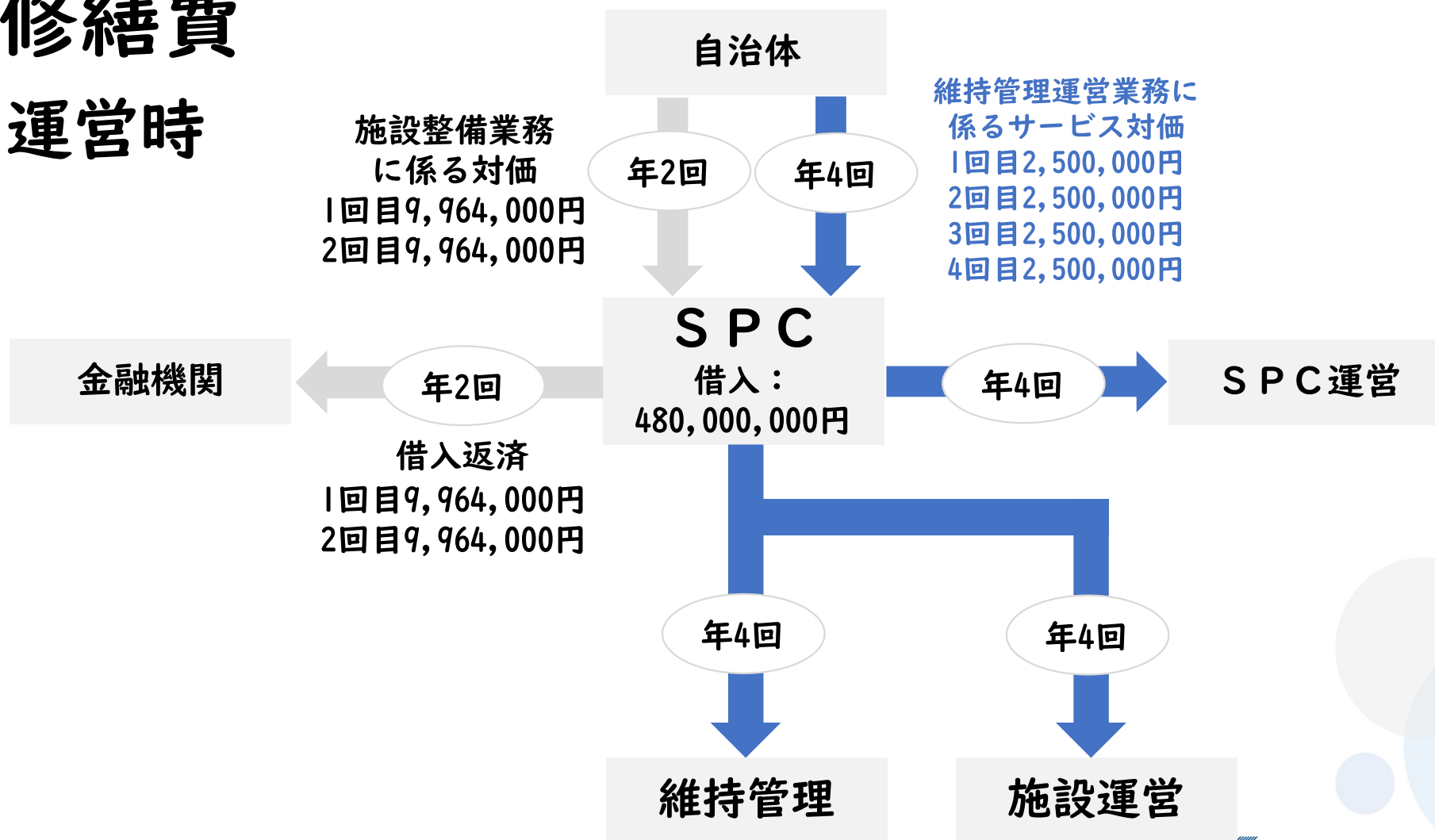
交付金	:	400,000,000円	
家賃	:	518,400,000円	(45,000円入居率80%)
借地料	:	1,000,000円	
収入合計	:	919,400,000円	
支出合計	:	1,327,840,000円	(先程の支出合計)
収支 (30年)	:	▲408,440,000円	
収支 (1年)	:	▲13,614,666円	

※目的は無理に収支を合わせることではない。

# 気付いたこと

- 修繕費
- 提出書類

# 修繕費 運営時



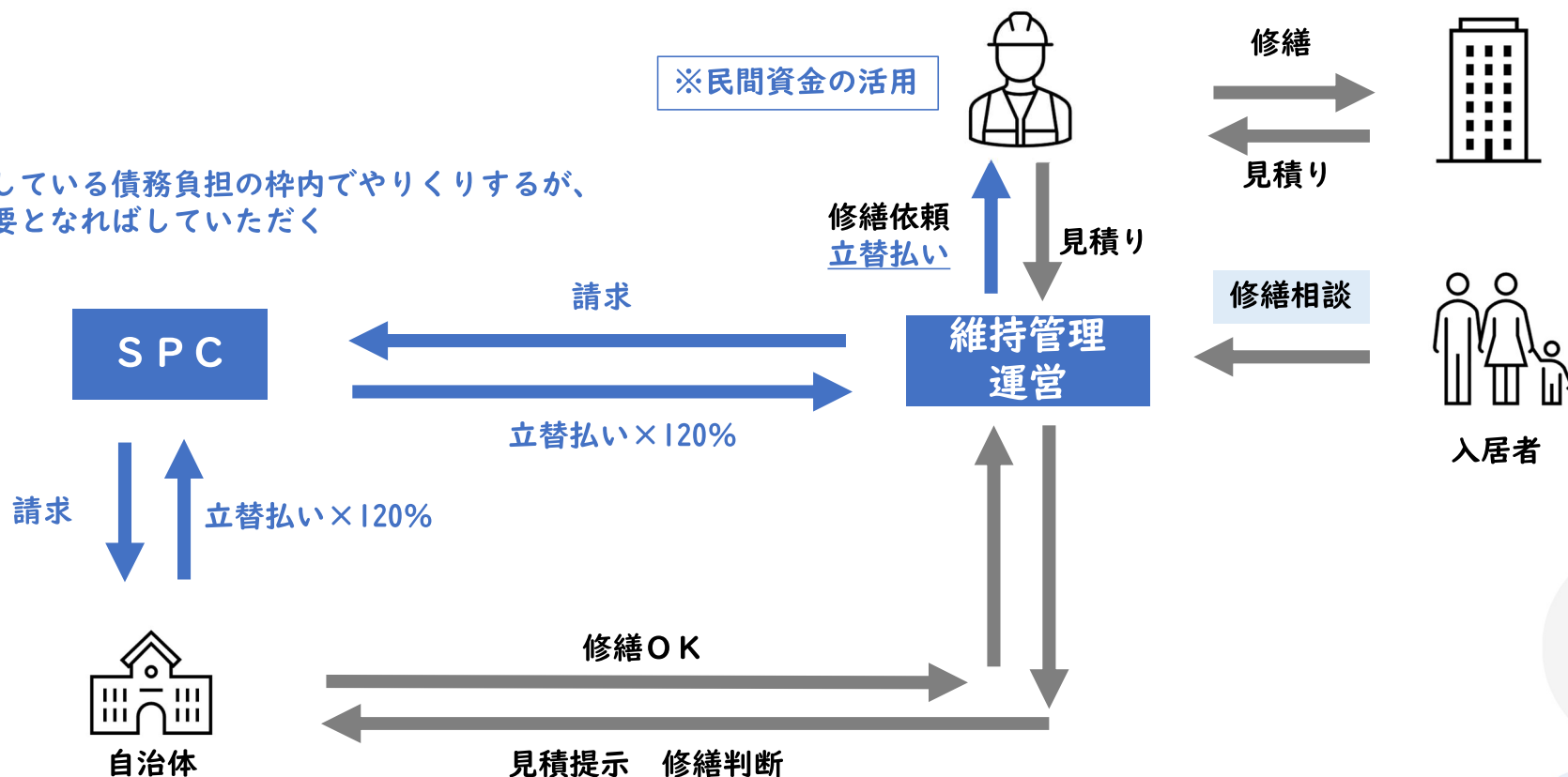


## 気付いたこと（修繕費）

- 修繕費が毎年定額だと…
- 最初は余る ⇒ 後々足りない
  
- 家賃受領人（自治体） ≠ 修繕費用負担人（民間）
- もっと修繕してほしい ⇒ 予算が足りない
  
- 小規模修繕と中規模修繕と大規模修繕を分ける必要ある？

# 気付いたこと（修繕費）

当初取得している債務負担の枠内でやりくりするが、変更が必要となればしていただく



部長：30万円以上  
課長：15万円以上  
係長：15万円未満

# 気付いたこと（提出書類）

- ・発注文書に明示しておく

提出のタイミング

書類の内容

様式の有無

# 参加してよかったこと

- ・ 企業同士のつながりが増えた
- ・ 事業スキームの理解
- ・ 広告
- ・ 行政・民間企業からの相談

PFI	県	自治体	事業名	人口	棟数	戸数
1	茨城県	境町	第4期境地区定住促進住宅整備事業	24,060人	RC1棟（3階建）	26戸
2	鹿児島県	志布志市	志布志地域優良賃貸住宅整備事業	33,720人	RC1棟（5階建）	24戸
3	栃木県	那須町	黒田原地区定住促進住宅整備事業	24,580人	RC1棟（3階建）	21戸
4	茨城県	境町	第3期境地区定住促進住宅整備事業	24,060人	RC2棟+木造建8棟	35戸
5	鹿児島県	曾於市	市営桜ヶ丘団地建替事業	37,040人	RC1棟（5階建）	38戸
6	福岡県	大刀洗町	富田地区定住促進住宅整備事業	15,570人	RC1棟（5階建）	25戸
7	佐賀県	みやき町	みやき町戸建て定住促進住宅整備事業	25,530人	木造戸建	21戸
8	茨城県	境町	第2期境地区定住促進住宅整備事業	24,060人	RC1棟（3階建）	20戸
9	佐賀県	基山町	基山町子育て・若者世帯の定住促進住宅整備事業	10,740人	RC1棟（6階建）	30戸
10	佐賀県	みやき町	三根庁舎南集落内戸建て定住促進住宅整備事業	25,530人	木造戸建	10戸
11	福岡県	大刀洗町	上高橋地区定住促進住宅整備事業	15,570人	RC2棟	24戸
12	茨城県	境町	境地区定住促進住宅整備事業	24,060人	RC2棟	35戸
13	佐賀県	みやき町	中原庁舎西南用地定住促進住宅整備事業	25,530人	RC2棟	45戸
14	佐賀県	太良町	太良町定住促進住宅整備事業	9,125人	RC2棟	40戸
15	鹿児島県	大崎町	大崎町定住促進住宅整備事業	13,400人	RC1棟（5階建）	24戸
16	鹿児島県	鹿屋市	桜ヶ丘子育て支援住宅整備事業	103,600人	RC1棟（7階建）	40戸
17	福岡県	大刀洗町	大刀洗町定住促進住宅整備事業	15,570人	RC1棟（5階建）	27戸
18	佐賀県	みやき町	三根庁舎西南用地定住促進住宅整備事業	25,530人	RC3棟	59戸
19	佐賀県	みやき町	三根庁舎南東用地における定住促進住宅整備事業	25,530人	RC1棟（5階建）	24戸
20	佐賀県	みやき町	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	25,530人	RC1棟（5階建）	24戸
PPP	県	自治体	事業名	人口	棟数	戸数
1	鹿児島県	南種子町	南種子町移住定住促進住宅	5,925人	RC6棟（2階建）/各用地1棟36戸	36戸
2	鹿児島県	鹿児島県	鹿児島県職員住宅整備事業（奄美市名瀬地区）	—	RC1棟（3階建）	33戸
3	鹿児島県	鹿児島県警察	鹿児島県警察職員住宅整備	—	RC3棟（3階建）	39戸
4	鹿児島県	大崎町	大崎町子育て支援定住促進住宅整備事業	13,490人	RC2棟	12戸
5	鹿児島県	始良市	中山間地活性化子育て支援住宅整備事業	75,660人	RC5棟	30戸
6	鹿児島県	始良市	定住促進・子育て支援住宅整備事業（ファミリー町中）	75,660人	RC2棟	12戸
7	鹿児島県	始良市	定住促進・子育て支援住宅整備事業（クラシオン秋葉）	75,660人	RC1棟	12戸
8	鹿児島県	始良市	春日住宅建替事業	75,660人	RC8棟	76戸
9	鹿児島県	大和村	民間集合住宅誘致整備事業	1,638人	RC1棟（3階建）	12戸

合計：29事業 54棟 854戸  ユーミーコーポレーション株式会社

# || PFI事業に挑戦するために

- ・発注をしてもらう

自治体の悩みを解決する提案をしていく

プラットフォーム等での発言

# PF I 導入のきっかけ

例) とがやま温泉施設整備事業 (町長から従来の公共事業の再検討の指示)

例) 横浜市下水道局改良土プラント増設・運営事業 (下水道局長からの発案)

例) 鯖江駅周辺駐車場整備事業 (市長の発意)

例) 松森工場関連市民利用施設整備事業 (財政課からPF Iに関する検討が提起)

例) 県営住宅鈴川団地整備移転建替等事業 (事業担当課がPF Iを発案)

# PF I 優先的検討の指針内容

- 職員の養成に努める
- 住民及び民間事業者の理解、同意を得るための啓発活動をする
- 民間事業者からの提案を積極的に求める
- コストの差異のみで行うべきではなく総合的に勘案する



# || P F I 事業に挑戦するために

- ・発注されている事業を取りに行く

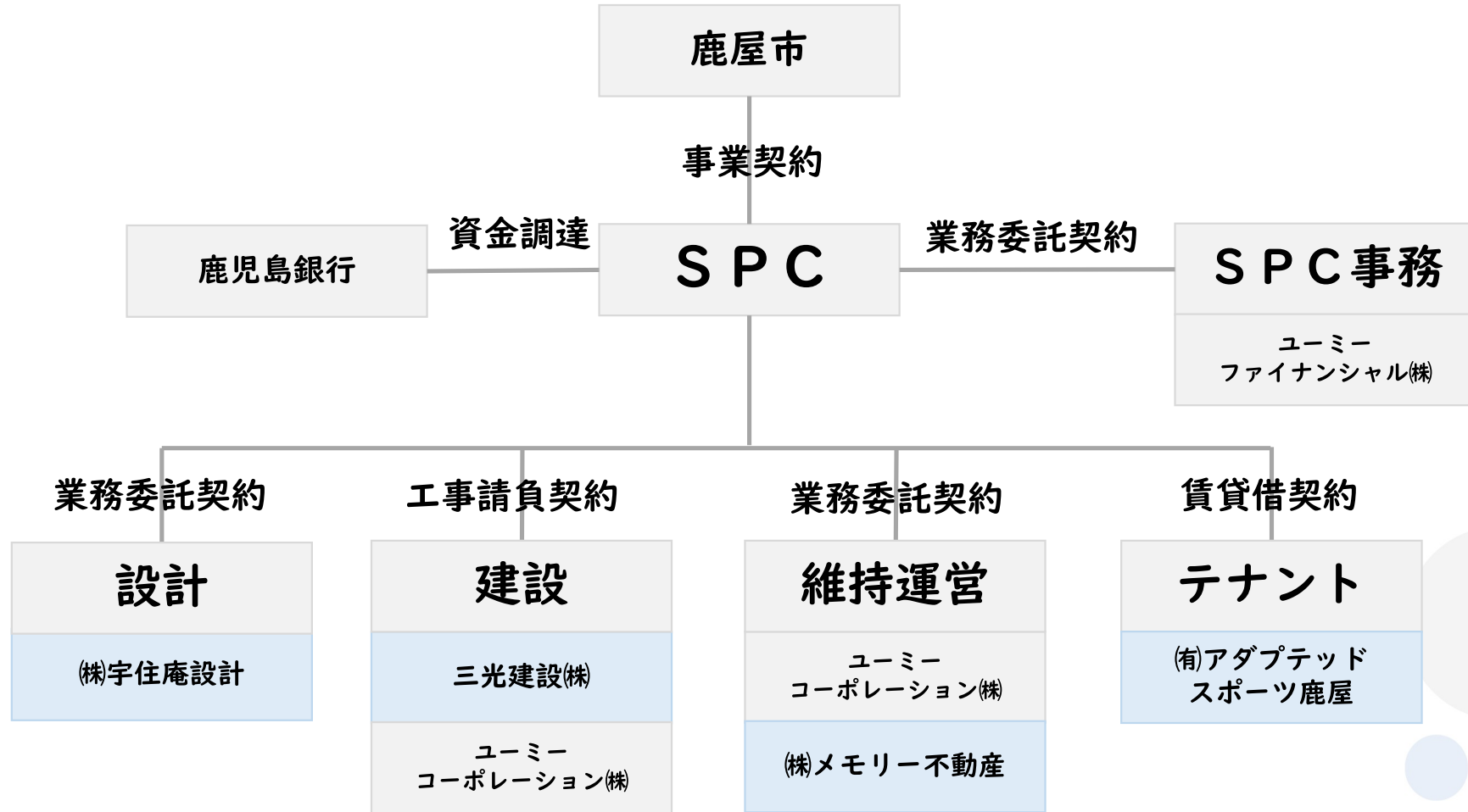
発注文書を読みこむ

とにかく参加

# 我々の動き方

- ・メルマガの発信
- ・自治体訪問
- ・ヒアリングへの参加
- ・事業への参加・提案支援

# 組織図



# 視察 & 研修

## 鹿児島県大隅半島 PPP/PFI事業視察&研修

鹿児島県大隅半島において、PPP/PFI手法で施設の整備や既存施設等の活用を実現した7施設の視察と、参加者のニーズに合わせた研修を行います。

- PFI事業の経験を有した国土交通省PPP協定パートナーがご案内いたします。
- 実際に運営されている事業者と意見交換ができます。
- PPP/PFI事業の悩みについてご相談に応じます。担当した職員生の声を聞くことができます。(都合により参加できない場合もございます)

### タイムスケジュール



※上記の視察時間にはあくまで目安時間であり、状況によっては変更する場合がございます。ご了承ください。※原則、現地集合。現地解散となります。(解散には車が必要となります。各自お車かレンタカーをご利用ください。)  
現地集合・現地解散が難しい場合は、お申込の際にご相談ください。



#### 申込方法について

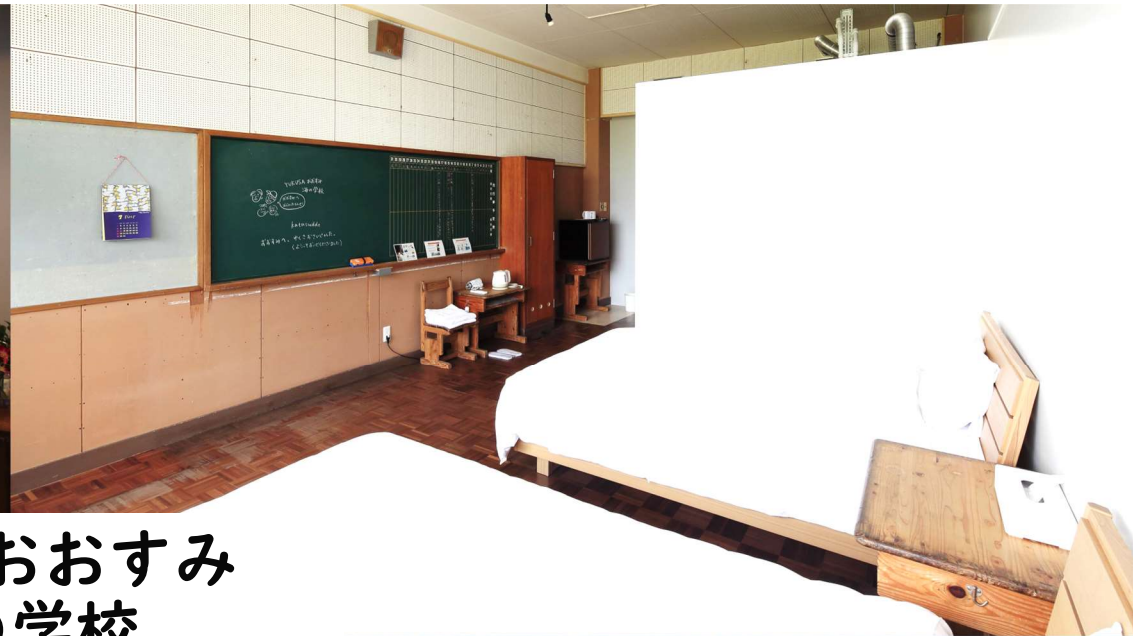
下記URLよりアクセスいただき、お申込フォームに必要事項をご記入の上お申込ください。  
<https://pfi.you-me.co.jp/inspect>  
 視察希望日の2週間前までにお申込ください。  
 携帯電話・スマートフォンでこちらからアクセスできます▶



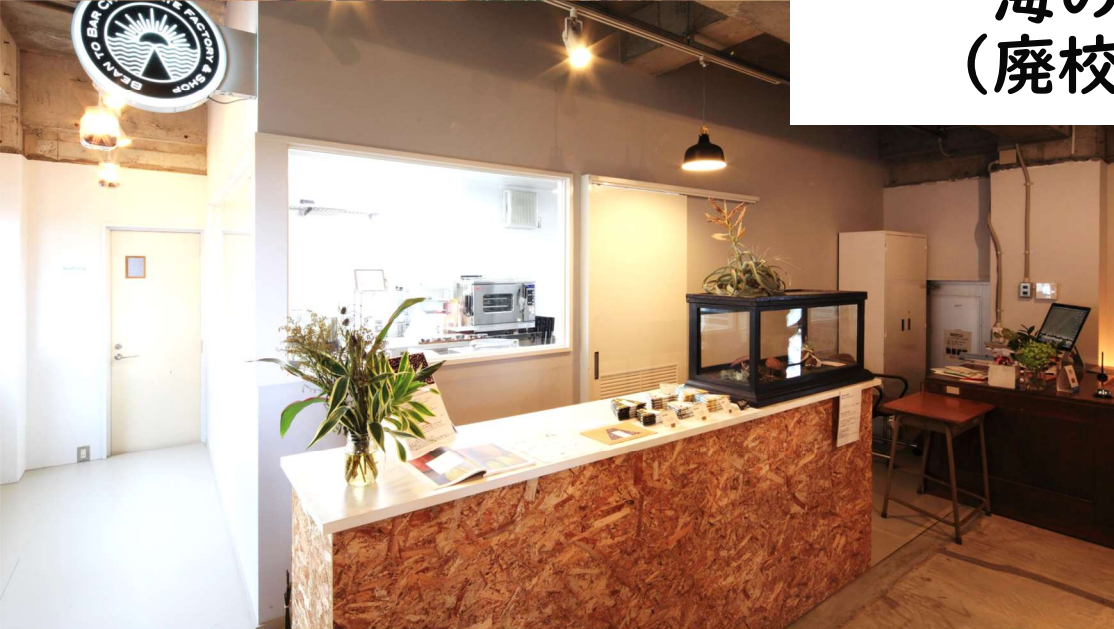


たるたるぱあく  
(道の駅)  
PFI





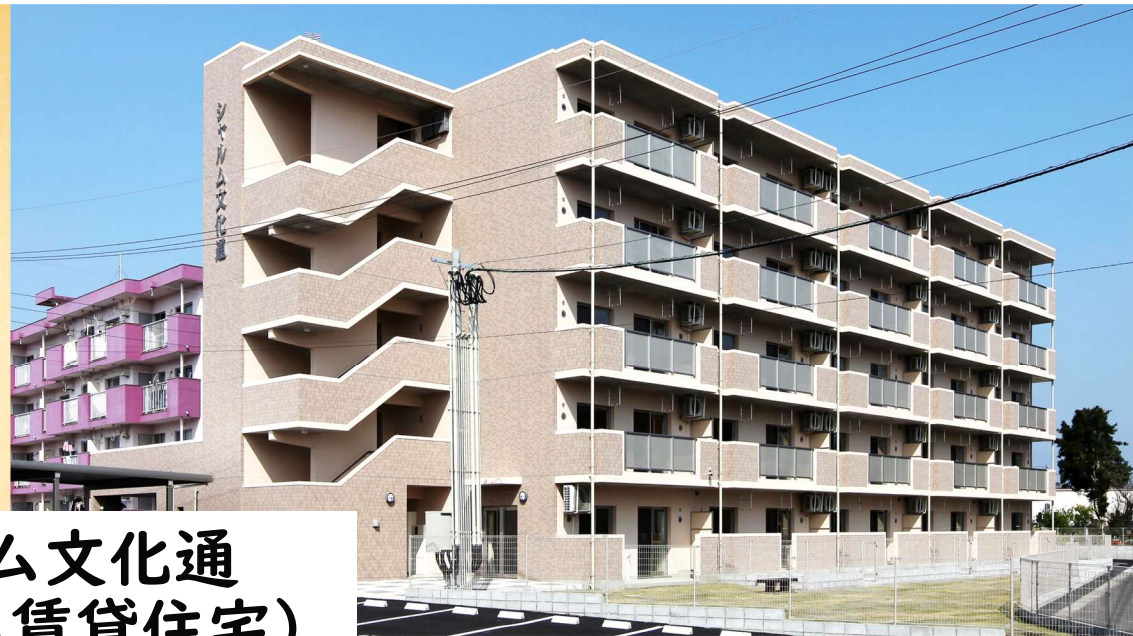
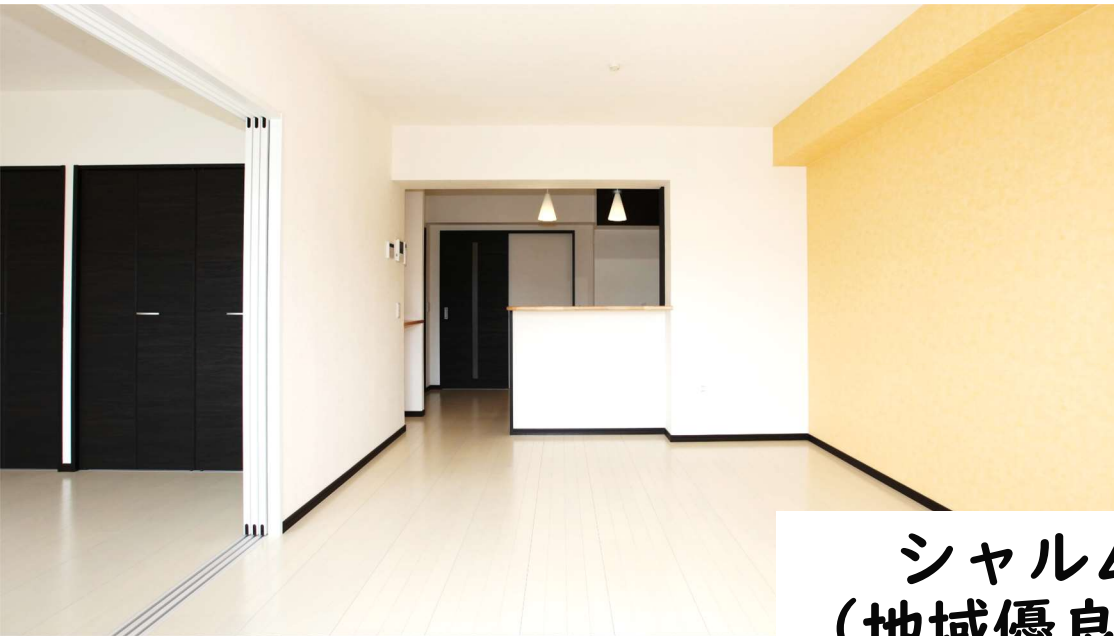
ユクサおおすみ  
海の学校  
(廃校活用)



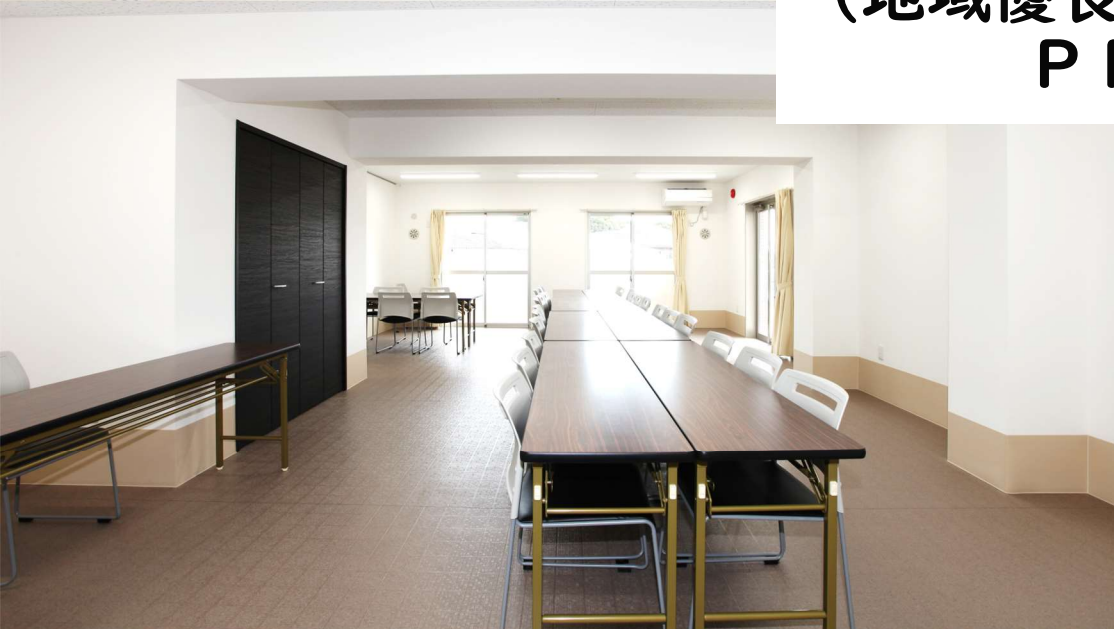


ハグ・テラス  
(地域優良賃貸住宅)  
PFI





シャルム文化通  
(地域優良賃貸住宅)  
PFI







なのはなタウン  
(借上げ型)





ビューテラス桜ヶ丘  
(公営住宅)  
PFI





パインウェーブ香月  
(地域優良賃貸住宅)  
PFI





## 視察状況



# HPのご紹介

• <https://pfi.you-me.co.jp/>



ご清聴ありがとうございました