福知山市市営住宅つつじが丘団地ほか
建替事業基本計画及び民活導入可能性調査業務
報　告　書

【導入可能性調査編】

平成３０年３月

福知山市

株式会社 市浦ハウジング＆プランニング

目　次

１．課題及び調査等を踏まえた事業計画等のまとめ

１－１．建替事業計画等のまとめ ･･･ 1
１－２．併設施設（案）の可能性のまとめ ･････････････････････････････････ 3

２．事業スキーム（案）の検討

２－１．民活事業手法の検討、整理 ･･･ 5
（１）公営住宅建替事業に関する民活手法等の整理 ･････････････････････････ 5
（２）一般的に想定される民活手法 ･･･ 5
（３）民活手法のメリット・デメリット ･････････････････････････････････････ 6
（４）ＰＦＩ方式とＤＢ方式・ＤＢＯ方式の相違点 ･････････････････････････ 7
２－２．事業スキーム（案）の検討 ･･･ 9
（１）法制度上の課題、財源措置等支援制度の検討・整理 ･････････････････ 9
（２）本事業における検討方針 ･･･ 12

３．各種リスクの抽出及び適切な官民負担の検討

３－１．各種リスクの抽出及びリスク分担案 ･････････････････････････････ 19
（１）リスク分担の基本的考え方 ･･･ 19
（２）リスク分担案 ･･･ 19
３－２．適切な官民負担の検討 ･･･ 25
（１）市営住宅整備業務 ･･･ 25
（２）入居者移転支援業務 ･･ 26
（３）市営住宅維持管理業務 ･･･ 27
（４）余剰地活用業務 ･･ 28

４．民間企業の意向調査

４－１．民間ヒアリングの実施 ･･･ 29
（１）民間企業の意向調査 ･･ 29
４－２．地元建設業者等の参画に向けた検討 ･････････････････････････････････ 51
（１）地元建設業者等の本事業への参画に向けた課題と想定される解決方策 ･････ 51
４－３．民間活力活用手法による事業スキームまとめ ･････････････････････････ 53
（１）民間事業者の参画意欲 ･･･ 53
（２）業務範囲の検討 ･･ 53
（３）事業スキームまとめ ･･ 54

５．ＰＦＩ導入可能性の検討

５－１．定量的評価の検討、分析（ＶＦＭの算定） ･････････････････････････････ 55
（１）概算事業費の算出 ･･･ 55
（２）ＶＦＭの算定 ･･･ 57
５－２．定性的評価の検討、分析 ･･･ 63
５－３．事業スキーム（案）の総合評価 ･･･ 63

６．調査結果のとりまとめ

６－１．事業スケジュール（案） ･･･ 65
６－２．土地利用計画方針（案）および計画の配慮事項 ･････････････････････････ 67
６－３．事業実施上の課題 ･･･ 68

参考資料．ヒアリング記録

･･･ 71

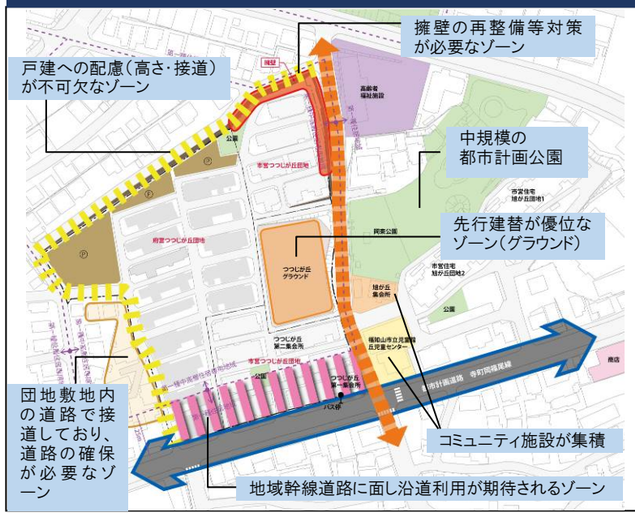
１．課題及び調査等を踏まえた事業計画等のまとめ

１－１．建替事業計画等のまとめ

※調査・計画の詳細は「建替事業基本計画編報告書」を参照のこと

〇基本条件の整理　上位・関連計　入居者アンケート調査　併設施設候補の事業成立要件

■計画地の計画課題・ポテンシャル



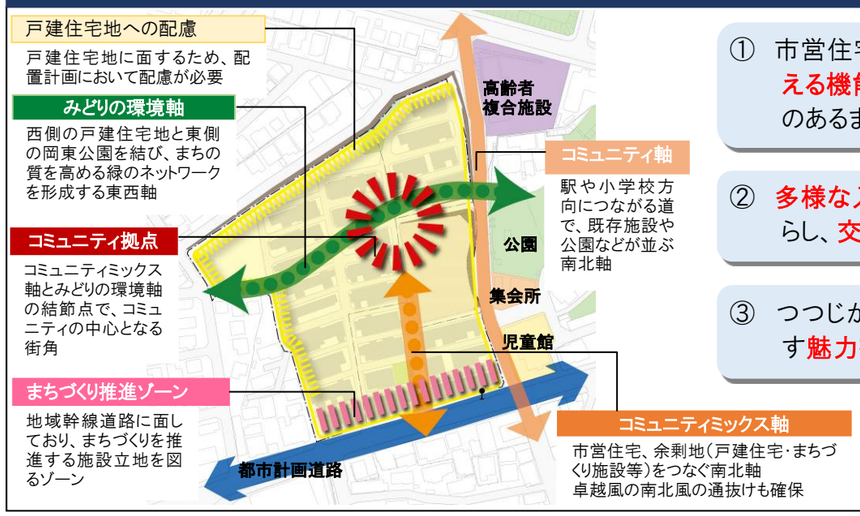
① **コミュニティミックス**を通じたまちづくりを促進するための、**都市基盤が整っており**、市・地域の**まちづくりを牽引することのできる可能性**をそなえている

② **大学との連携**、**都市計画道路**など、今後**新たなまちづくりのニーズ**が発生する可能性がある

③ **周辺の戸建住宅地**、**地域コミュニティ施設等に配慮**した計画が不可欠

まちづくりのテーマ　**持続的な魅力をつくり、発信する“ミクストコミュニティ”のまち**

■空間構成方針・まちづくりの方針

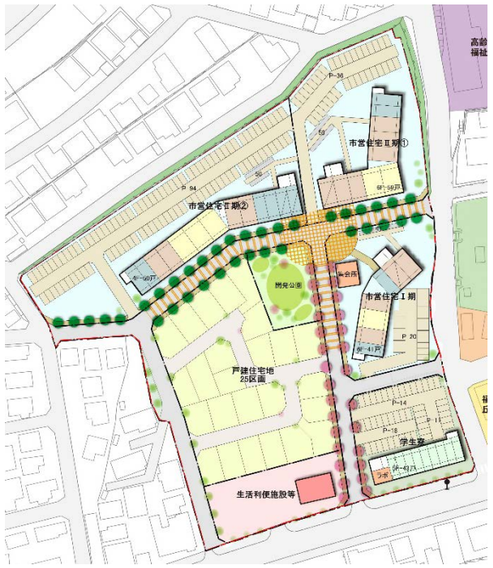
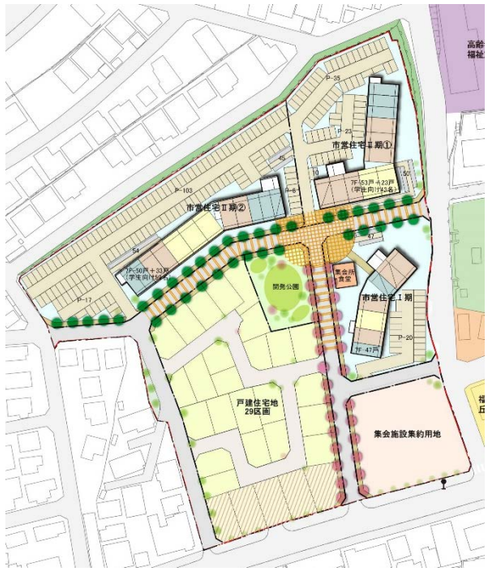
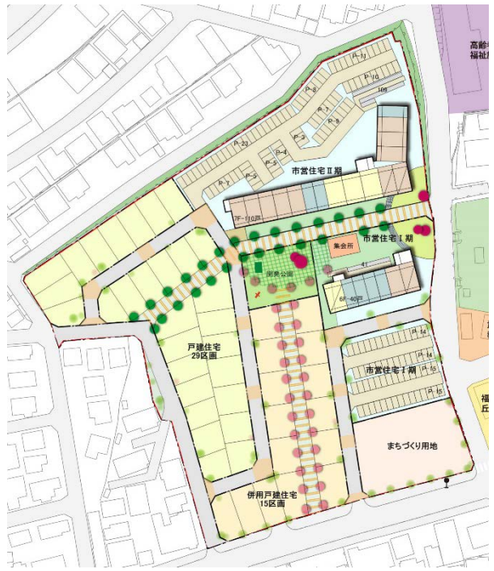


① 市営住宅団地の**暮らしを支える機能**と**若年向け住まい**のあるまち

② **多様な入居者層**がともに暮らし、**交流**するまち

③ つつじが丘・福知山で暮らす**魅力を発信**するまち

■建替計画案比較表

	Ａ案：市営×学生寮のまち・「知の拠点」のシンボルタウン	Ｂ案：市営・戸建・学生寮のミクストコミュニティタウン	Ｃ案：持続発展する市営＋学生寮の暮らしシェアのまち	Ｄ案：人との出会い・交流を生むプロムナードのあるまち
計画				
市営住宅 （）内は敷地面積	Ⅰ期　6 階　40 戸（2,564 ㎡）※仮移転なし Ⅱ期　4～6 階　110 戸（8,409 ㎡）	Ⅰ期　6 階　40 戸（2,564 ㎡）※仮移転なし Ⅱ期　4～6 階　110 戸（8,409 ㎡）	Ⅰ期　7 階　47 戸（2,564 ㎡）※仮移転なし Ⅱ期　7 階　110 戸＋地優賃 56 戸（8,409 ㎡）	Ⅰ期　6 階　35 戸（3,264 ㎡）※仮移転なし Ⅱ期　7 階　115 戸（5,962 ㎡）
公的用地 （）内は敷地面積	学生寮①　6 階　107 戸（4,722 ㎡） 学生寮②　5 階　43 戸（1,914 ㎡）	学生寮　5 階　43 戸（1,914 ㎡）	集会施設集約用地（1,914 ㎡）※民間用地化も可	まちづくり用地（1,461 ㎡）
民間敷地 （）内は敷地面積	生活利便施設等（1,372 ㎡）	戸建住宅地　25 区画（4,722 ㎡） 生活利便施設等（1,372 ㎡）	戸建住宅地　29 区画（6,094 ㎡）	戸建住宅地　15 区画（3,232 ㎡） 戸建住宅地　29 区画（4,948 ㎡）

１－２．併設施設（案）の可能性のまとめ

入居者アンケートによる施設やサービスの需要、地域のまちづくりや市の都市政策上の要請、および前節のヒアリング調査結果等を踏まえて、以下の導入施設を併設施設候補と設定する。

※調査の詳細は「建替事業基本計画編報告書」を参照のこと

参考）入居者アンケートより、入居者ニーズ（上位）

【地域に不足していると思う施設】

- 日用品を販売する店舗（40.6%）
- 高齢者等の生活支援のための施設（35.8%）
- 高齢者・障害者等のための福祉施設（30.2%）
- 医療施設（30.2%）

【地域にあったらいいと思うサービス】

- 見守り訪問活動、安否確認（35.8%）
- 気軽に悩みを相談できるところ（34.9%）
- 介護の手助け（34.0%）
- 住民が集える場所（33.0%）

【建替にあたって期待すること】

- 安心して暮らせる防犯対策（65.1%）
- 来客者用駐車場（58.7%）
- 管理しやすいゴミ置場の設置（57.8%）
- 災害に役立つ設備（53.2%）
- 休憩・談話ができるスペース（45.0%）
- 地域活動のできるスペース（39.4%）

【高齢者等の生活支援や日用品の販売など生活を支える機能】

⇒コンビニエンスストアや小規模なスーパーマーケット

※ただし、周辺に競合店があり、施設立地できる見込みは低い

⇒障害者就労支援施設（作業所・宅配サービス拠点）

【高齢化の進む地域の安全・安心や定住促進につながる若年・子育て世帯の居住誘導】

⇒大学学生寮および外国人技能実習生・高校生向けの寮

⇒戸建住宅地

【住民の集える場所、地域活動のできるスペースなど地域コミュニティの拠点機能】

⇒周辺の施設集約等を鑑みたコミュニティ施設

※公園や集会所も同様の機能を担うことは可能

２．事業スキーム（案）の検討

２－１．民活事業手法の検討、整理

（１）公営住宅建替事業に関する民活手法等の整理

・公営住宅の建替え事業については、既に全国で６０件を超える事業がＰＦＩ方式により実施されている。

・その事業目的として、１)公営住宅の円滑な更新と地域のまちづくりへの貢献、２)公営住宅の住宅性能水準の向上と公共の財政負担の縮減、３)福祉と環境に配慮した暮らしやすいまちづくりへの貢献、等が挙げられている。

・このように公営住宅について数多くのＰＦＩ事業が実施され、事業実施に際して民間事業者のノウハウを最大限に引き出す検討も行われてきたことから、ＰＦＩ事業者の業務範囲、官民の役割分担・リスク分担等の考え方も熟成されてきているといえる。

・また、ＰＦＩ方式に類似するＰＰＰ/ＰＦＩ的手法として、ＤＢ方式、ＤＢＯ方式（設計施工一括発注方式）があり、公営住宅建替事業についても一部の自治体で採用されているものの、事業化の数は圧倒的にＰＦＩ方式による事業が多い状況となっている。

（２）一般的に想定される民活手法

・公営住宅の建替え等に際して民間事業者のノウハウを活用する民間活力活用手法としては、ＰＦＩ法に基づくＰＦＩ方式（ＢＴＯ方式、ＢＯＴ方式、ＢＴ方式）とＰＦＩ法に基づかないＰＰＰ/ＰＦＩ的手法としてＤＢ方式、ＤＢＯ方式がある。

・このほか、事業用地の範囲を民間の所有地まで広げる場合には、民間活力活用手法として借上げ公営住宅方式も想定されるが、本調査においては検討対象外とする。

PFI	BTO	Build Transfer Operate 民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営を行う事業方式
	BOT	Build Operate Transfer 民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営し、事業終了後に公共施設等の管理者等に施設所有権を移転する事業方式
	BT	Build Transfer 民間事業者が施設等を建設し、事業終了後に公共施設等の管理者等に施設所有権を移転する事業方式
DB		Design Build 設計・建設を一括で民間事業者に発注し、資金調達・施設所有・維持管理・運営は公共が行う事業方式
DBO		Design Build Operate 設計・建設・維持管理・運営を一括で民間事業者に発注し、資金調達・施設所有は公共が行う事業方式

（３） 民活手法のメリット・デメリット

PFI		平準化（民間資金活用）	交付金活用	参入難易度
	BTO	○	○	→（普通）
	BOT	○	○	↗（やや参入しにくい）
	BT	△	○	↘（やや参入しやすい）
DB		△	○	↘（やや参入しやすい）
DBO		△	○	→（普通）

① 財政支出の平準化（民間資金活用）について

・ＢＴＯ、ＢＯＴ：民間資金活用（施設整備費の割賦払い）により財政支出の平準化が可能

・ＢＴ、ＤＢ、ＤＢＯ：民間資金活用はできないもの、公営住宅建設事業債（起債）を活用することにより、一時的な財政負担の急増を回避することは可能

② 交付金活用について

・いずれの手法による場合も交付金活用が可能で、手法間の優劣はない。

・ＢＯＴ方式による事業実施の場合、家賃対策調整補助金の交付が受けられる場合には、ＢＴ、ＢＴＯ方式と比較して有利となる可能性がある※。

※参考：京都市営八条団地（BOT 方式で事業実施）の事業手法検討資料より

・ＢＯＴ方式の場合、国費として社会資本整備総合交付金（事業者に直接交付する場合は補助率50%）に加えて、家賃対策調整補助金（補助率 50%）の交付が受けられると整理されており、当事業（230戸の建替）では、国費総額 28 億円とＢＴ・ＢＴＯ方式の 17 億円に比べて 9 億円多いことが試算されている。

・ただし、本事業で適用可能かについては、自治体・国土交通省間での協議・確認が必要である。

資料：第１回京都市八条市営団地再生事業検討委員会　資料４

③ 参入難易度について

・参入難易度は、民間事業者の事業参入しやすさを示す。（過年度に実施した各公営住宅ＰＦＩ事業における民間事業者への意向調査結果に基づく評価）

・ＢＯＴ方式については、ＰＦＩ事業者が市営住宅を事業期間終了まで保有することから、スキームがやや複雑となり、ＢＴＯ方式よりやや難易度が高い。事業規模が比較的大きい等の魅力がないと公募事業への参画者減少の恐れがある。

・ＢＴ方式及びＤＢ方式は、維持管理・運営業務を含まないため、事業者の参入難易度は低くなる。

注）ＢＯＯ方式（ＰＦＩ）は、事業期間終了後も市へ所有権が移転しないため、交付金の対象とならないこと、賃料収入のみによる事業運営が難しいことなどから、公営住宅では採用されていない。

（４）ＰＦＩ方式とＤＢ方式・ＤＢＯ方式の相違点

① ＰＦＩ法に基づく事業であるか否か

・ＤＢ方式、ＤＢＯ方式の場合、ＰＦＩ法に基づく事業ではないため、ＰＦＩ法に定める事業実施上の手続きを一部省略することが可能となる。

・したがって、ＤＢ方式、ＤＢＯ方式による事業の場合、ＰＦＩ方式の場合に必ず実施する必要がある実施方針の公表のステップを省略して、いきなり入札公告を行うことも可能であり、事業者決定までのスケジュールが極めてタイトな場合には、事業期間短縮の視点からは選択肢となりうる。

（これまで実施されたＤＢ方式、ＤＢＯ方式による先例の事業では、実際に実施方針公表が割愛された事例は１事業にとどまる。）

② 事業範囲

・下表のとおり、ＤＢ方式、ＤＢＯ方式でも入居者移転支援業務、余剰地活用業務を含めることも理論上は可能であるが、これまで実施されてきた先例の事業において入居者移転支援業務、余剰地活用業務を含めた事例はなく、リスク分担や契約書関連の熟成も進んでおらず、ＤＢ方式等についてこれらの業務を含める場合には精査が必要となる。

・また、一部のＤＢ方式の先例の事業では、工事監理業務を民活事業者の業務ではなく、発注側が実施することとしている事例もあるが、この点については、ＰＦＩ方式においても発注側で工事監理業務を実施することは可能であり、明確な相違点とは言い難い。

・各民間活力活用手法における一般的な事業範囲は下表のとおりとなっている。

	PFI			DB	DBO
	BTO	BOT	BT		
設計（基本設計・実施設計）	○	○	○	○	○
解体（既存施設）	○	○	○	○	○
建設工事	○	○	○	○	○
工事監理	○	○	○	○	○
入居者移転支援	○	○	○	△	△
維持管理運営	○	○	－	－	○
余剰地活用（附帯事業）	○	○	○	△	△

※　「－」表記は、当該事業方式で一般的に業務対象外となるもの。

③ 資金調達

・ＰＦＩ方式の場合、民間事業者から資金調達を行う（施設整備費の割賦払いを行う）ことも、行わないことも、いずれも可能である一方、ＤＢ方式、ＤＢＯ方式の場合は民間事業者から資金調達を行うことはできない。

・ただし、ＢＴ方式を採用する場合は、民間事業者から資金調達を行わず、施設整備費は施設竣工時に一括で支払うこととなるため、必ずしもＳＰＣ（特別目的会社）を設立する必要はない。ＢＴ方式で実施された事業で、ＳＰＣを設けることも可としている事業もあるが、ＳＰＣを設立し、維持するには登記費用や監査法人に対する費用等が発生するため、実際には選定されたＰＦＩ事業者によりＳＰＣ（特別目的会社）が設立された事例はない。
・ＢＴＯ方式、ＢＯＴ方式を採用する場合でも、維持管理の主体としてＳＰＣ（特別目的会社）を設立することは基本的に必要となるが、必ずしも民間事業者から資金調達を行う必要はなく、施設整備費については施設竣工時に一括で支払うことも可能である。
・以上から、事業実施に当たっての資金調達面でもＢＴＯ方式、ＢＯＴ方式を採用する場合には民間事業者から資金調達を行う選択肢が増えるが、ＢＴ方式とＤＢ方式、ＤＢＯ方式では資金調達面で特に差異はない。

④ 民間事業者の参画意向

・上記のとおり、全国で６０件を超える事業がＰＦＩ方式により実施され、ＰＦＩ事業者の業務範囲、官民の役割分担・リスク分担等の考え方もある程度熟成されてきており、参画を検討する民間事業者の安心感にもつながっている。過去の調査における民間事業者への意向調査においても、ＰＦＩ方式がより評価される傾向となっている。

２－２．事業スキーム（案）の検討

（１）法制度上の課題、財源措置等支援制度の検討・整理

１）起債、補助金適用についての整理

①公営住宅の概要整理

公営住宅とは、公営住宅法に基づいて地方公共団体がつくる住宅をいい、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とするものである。

国土交通省「公営住宅制度の課題について（H17.５）」によると、検討の視点として以下の３点が挙げられており、各項目に対応し、公営住宅法施行令も改正されている（H18.２.１、H21.４.１、H23.１.１施行）。

＜公営住宅制度の経緯＞

- 終戦後の昭和 20 年代、空襲による焼失や海外からの引揚者の需要などを背景として、日本の住宅は未曾有の住宅難に直面し、各種応急対策の実施にもかかわらず勤労者階級の住宅難が深刻な状況にあったことから、欧米諸国と同様に、低所得者を対象とする公営住宅の供給を恒久的な施策として確立し、計画的に推進する趣旨で昭和 26 年に公営住宅法が制定された。
- その後、各種の制度改正を経て公営住宅は全国各地で整備されてきており、国土交通省の「公営住宅制度の課題について（H17.5）」によると、公営住宅ストックは全国で 219 万戸とされている（築後 30 年以上のものが 4 割超）。
- 公営住宅は住宅セーフティネットの一端として重要な役割を担っており、低所得者、高齢者、母子世帯等の多様な社会的弱者や子育て世帯の住宅を確保し、健康で文化的な生活が営めるよう配慮する必要がある。

＜制度等の検討の視点と対応＞

項目	課題と対応	施行令改正内容	改正の効果
施策対象	少子高齢化の進展、家族形態の変化、社会的弱者の多様化、国民所得水準の変化等の社会経済情勢の変化を踏まえ、真に「住宅に困窮する低額所得者」に対し地域の実情を反映しつつ、より公平・的確に公営住宅を提供できるようにする。	入居収入基準の見直し（H21）	住宅困窮度のより高い者に対し的確に供給
入居制度	入居者・非入居者間、入居者相互間の公平を確保しながら、真に住宅に困窮する者に対して的確に公営住宅を提供できるようにする。	同居親族要件の緩和が認められる者の範囲の拡大（H18）	住宅困窮度のより高い者に対し的確に供給
家賃制度	公営住宅の本来入居者の家賃に関し、応能応益制度により、かつ、近傍同種家賃以下であるとの原則は維持しつつ、社会経済情勢の変化に対応するとともに、地域の実情がより的確に反映されたものとすることができるようにする。また、本来の施策対象者ではない収入超過者に適用される割増家賃に関し、その自主的退去を促進できるようにする。	収入超過者に係る家賃制度の合理化（H18） 家賃制度の見直し（H21）	一部の既存入居者については、収入分位の変動により家賃負担増（激変緩和措置あり）

②補助制度の概要

公営住宅の整備に関しては、一定の要件を満足することを条件として、国土交通省により建設費補助及び家賃対策補助の制度が実施されており、ＰＦＩ事業等、民間活力を公営住宅の整備事業に導入した場合でも、従来の買取方式、借上方式により国庫補助がなされることとされている。

買取り公営住宅（ＢＴＯ方式、ＢＴ方式）の場合、公営住宅の建替えに際し、事業費の５０％が起債の対象となり、（起債：公営住宅建設事業債）、同５０％が社会資本整備総合交付金の対象となる。

③補助要件

公営住宅整備事業等補助要領に基づき、100戸以上の公営住宅団地を建替える場合は、保育所等（保育所又は老人福祉法に定める施設若しくは同法に定める事業の用に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設）の併設が補助要件となる。（ただし、当該公営住宅団地の存する地域に保育所等が十分存する場合などを除く。）

＜公営住宅整備事業等補助要領（抜粋）＞

【公営住宅整備事業等補助要領】

第３　国庫補助対象

１　（省略）

２　国は、公営住宅整備事業のうち、100 戸以上の公営住宅団地の建替えに係るものについては、次の各号のいずれかに該当する場合を除き、保育所又は老人福祉法に定める施設若しくは同法に定める事業の用に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設（以下「保育所等」という。）を併設する場合に、補助するものとする。

一　当該公営住宅団地の存する地域において、保育所等が十分に存する場合

二　敷地条件等から保育所等を併設することが困難な場合

三　保育所等の設置主体からの併設の希望がない場合

四　保育所等の併設により公営住宅の適切な管理に支障が生ずる場合

２）公営住宅の管理運営に関する法制度上の検討、整理

公営住宅の管理については、入居者の決定及び公営住宅の明渡し等の公営住宅法に基づく業務は、事業主体のみが行うことができるものであるため、他の者に業務を行わせることはできないが、次のような業務については、選定事業者及び指定管理者に行わせることができるとされている。（内閣府民間資金等活用事業推進室「公共施設等の整備等において、民間事業者の行い得る業務範囲」平成16年６月」より抜粋）

①公営住宅法上事業主体が行うこととされている業務の補助的な業務

管理責任や処分権限で民間事業者が行い得る行為（管理責任や処分権限を地方自治体に留保した上で、予め地方公共団体が設定した基準に従って行われる定型業務）

・募集案内の作成、申込書の配布

・入居者決定の通知の発出、家賃の通知、入居手続き事務　等

②事実上の業務

・公営住宅等の維持管理（メンテナンス、清掃、維持補修・修繕、植栽の管理　等）

＜参考：公営住宅法の規定による管理・事務行為の概要＞

管理事務の内容	公営住宅法において事業主体である地方公共団体が行うこととされている事務	行政判断が不要な機械的事務、事実行為の例示
入居に関する事務	○入居者の募集（法第22条第１項） ○特定入居（法第22条第１項） ○単身入居が認められない要件の該当性判断のための調査、市町村への意見の徴求（令第６条第２項・第３項） ○入居者の決定、借上げ公営の入居者に対する通知（法第25条第１項・第２項）	○募集行為、申込みの受付 ○入居決定等の通知行為
維持管理に関する事務	○修繕（法第21条） ○他の用途との併用の承認（法第27条第３項） ○模様替え、増築の承認（法第27条第４項）	○修繕行為 ○申請の受付、承認の通知行為 ○申請の受付、承認の通知行

		為
同居者の居住に関する事務	○中途同居者の承認（法第27条第５項） ○入居者の死亡・退去時における同居者の入居承継の承認（法第27条第６項）	○申請の受付、承認の通知行為 ○申請の受付、承認の通知行為
明渡しに関する事務	①高額所得者に対する明渡しの請求（法第29条第１項） ②高額所得者の明渡期限の延長（法第29条第７項） ③収入超過者に対する他の住宅のあっせん（法第30条第１項） ④不正入居者等に対する明渡しの請求（法第32条第１項） ⑤借上期間満了に伴う明渡請求の事前通知（法第32条第５項） ⑥借上契約終了の場合の借地借家法第34条第１項に基づく通知（法第32条第６項） ⑦上記①又は③における収入状況の報告の請求等（法第34条）	○請求の通知行為 ○申し出の受付、延長の通知行為 ○あっせん行為 ○請求の通知行為 ○通知行為 ○通知行為
家賃に関する事務	①家賃の決定（法第16条第１項） ②近傍同種家賃の決定（法第16条第２項） ③家賃の減免（法第16条第４項） ④敷金の徴収（法第18条第１項） ⑤敷金の減免（法第18条第２項） ⑥家賃又は敷金の徴収猶予（法第19条） ⑦収入超過者の家賃の決定（法第28条第２項） ⑧収入超過者の家賃の減免、徴収猶予（法第28条第３項） ⑨明け渡さない高額所得者に対する金銭徴収（法第29条第６項） ⑩高額所得者の家賃・金銭の減免、徴収猶予（法第29条第８項） ⑪明渡請求を受けた不正入居者に対する金銭の徴収（法第32条第３項） ⑫家賃滞納者等に対する損害賠償の請求（法第32条第４項） ⑬上記①、③、⑤、⑥、⑦、⑧又は⑩における収入状況の報告の請求等（法第34条）	○収入の申告の受付 ○決定家賃の通知行為 ○家賃の徴収行為 ○敷金の徴収行為 ○収入の申告の受付 ○決定家賃の通知行為 ○家賃の徴収行為 ○決定金銭の通知行為 ○金銭の徴収行為 ○決定金銭の通知行為 ○金銭の徴収行為

民間への委託が不可能な範囲　　公社への委託が可能な範囲　　民間への委託が可能な範囲

３）ＰＦＩ法の改正（平成２３年６月１日）を受けた法制度上の検討、整理

ＰＦＩ法の平成２３年６月の改正により、ＰＦＩ対象施設が拡大され、改正前のＰＦＩ法で「公営住宅」とされていたものが改正ＰＦＩ法においては「賃貸住宅」に変更され、高齢者向けの賃貸住宅及び特定公共賃貸住宅も含む概念となっている。したがって、ＰＦＩ法の改正により、従来の市営住宅のみならず高齢者・中所得者向けの賃貸住宅の整備についてもＰＦＩ事業を活用することが可能となっている。

また、同改正により、ＰＦＩ施設と高齢者向けの賃貸住宅等の民間収益施設を併せて整備する場合に、行政財産の貸付けが可能となる民間収益施設の範囲が拡大された。

＜改正ＰＦＩ法抜粋＞

【ＰＦＩ法】
（定義）
第２条　この法律において「公共施設等」とは、次に掲げる施設（設備を含む。）をいう。
一　道路、鉄道、港湾、空港、河川、公園、水道、下水道、工業用水道等の公共施設
二　庁舎、宿舎等の公用施設
三　賃貸住宅及び教育文化施設、廃棄物処理施設、医療施設、社会福祉施設、更生保護施設、駐車場、地下街等の公益的施設
四　情報通信施設、熱供給施設、新エネルギー施設、リサイクル施設（廃棄物処理施設を除く。）、観光施設及び研究施設
五　船舶、航空機等の輸送施設及び人工衛星（これらの施設の運航に必要な施設を含む。）
六　前各号に掲げる施設に準ずる施設として政令で定めるもの

第 70 条　前条第１項から第５項までに定めるもののほか、国は、必要があると認めるときは、国有財産法第 18 条第１項の規定にかかわらず、特定施設（第２条第１項第三号から第五号までに掲げる施設及び同項第六号の政令で定める施設のうち第三号から第五号までに準ずるものとして政令で定めるものをいう。以下この条において同じ。）の設置の事業であって、選定事業の実施に資すると認められるもの（以下この条において「特定民間事業」という。）の用に供するため、行政財産を、その用途又は目的を妨げない限度において、当該特定民間事業を行う選定事業者に貸し付けることができる。

（２）本事業における検討方針

本事業においては、ＰＦＩ法に基づかずＤＢ方式、ＤＢＯ方式で実施することに重点をおいて検討を行う特段の理由が認められないことから、民活手法として、ＰＦＩ（ＢＴＯ方式、ＢＯＴ方式、ＢＴ方式）を中心として検討を行う。

① 事業期間の検討

本事業においては、２期に分けて市営住宅整備を行うことが妥当と判断されることから、ＰＦＩ事業者による設計・協議等着手後、２期市営住宅整備が完了し、既存住棟の解体撤去を終えるまでの期間を概ね５年と想定した。

これまでの公営住宅ＰＦＩ事業の先例においても、公営住宅整備が２期にわたる事業も多くみられることから、本事業期間設定は妥当な範囲と判断される。

また、業務範囲に維持管理業務を含める場合には、上記に維持管理期間を加えたものを事業期間として想定する。

② 施設所有について

ＰＦＩ方式（ＢＴＯ方式、ＢＯＴ方式、ＢＴ方式）のうち、ＢＴＯ方式、ＢＴ方式については新市営住宅を市が所有することになり、ＢＯＴ方式の場合については事業期間中、ＰＦＩ事業者が新市営住宅を所有することになる。

③ 施設整備費、維持管理費の支払方式について

施設整備費については、前払い、中間払い等の可能性も視野に入れて検討を行うこととし、維持管理費については、事業期間中の支払いを想定する。

④ 業務範囲の検討

公営住宅ＰＦＩ事業においては、ＰＦＩ事業者の業務として、以下の業務が想定されることから、これらの業務について民間活力活用手法による事業実施の可否、効果について検討することとした。

□市営住宅整備業務 （設計業務（基本設計、実施設計）、既存住宅解体業務、工事監理業務、建設工事業務（付帯施設を含む）） □入居者移転支援業務（本移転支援業務等） □維持管理業務 □余剰地活用業務

■公営住宅ＰＦＩ事業　先行事例における事業範囲

事業名	ＰＦＩによる防府・高井県営住宅東ブロック整備等事業	ＰＦＩによる山形県営通町団地移転建替等事業	ＰＦＩによる市営新町・中町・向町住宅建替え事業	大刀洗町 定住促進住宅整備事業（仮称）	徳島県県営住宅集約化ＰＦＩ事業	県営住宅今沢団地建替等整備事業	大阪府営吹田藤白台住宅（第２期）民活プロジェクト
発注者	山口県	山形県	秋田県大館市	福岡県大刀洗町	徳島県	静岡県	大阪府
事業方式	ＢＴＯ方式	ＢＴＯ方式	ＢＴＯ方式	ＢＴＯ方式	ＢＯＴ方式	設計・施工・設備保守点検業務等一括発注方式	ＢＴ方式
事業選定方法	総合評価一般競争入札方式	総合評価一般競争入札方式	総合評価一般競争入札方式	公募型プロポーザル方式	総合評価一般競争入札方式	総合評価一般競争入札方式	総合評価一般競争入札方式
実施方針公表時期	H17.12	H20.1	H24.3	H26.11	H24.2	H26.8	H26.10
公営住宅整備戸数	136 戸	20 戸	75 戸	27 戸	300 戸	220 戸以上	420 戸
応募グループ数	5 グループ	2 グループ	1 グループ	2 グループ（1 グループ辞退）	6 グループ	4 グループ	3 グループ
維持管理期間	最大 20 年 （工期毎で期間が異なる）	20 年	15 年	30 年	最大 20 年 （工期毎で期間が異なる）	10 年	5 年
事業範囲など	事業の範囲 事業の範囲は以下の業務及びその関連業務とするが、詳細については、別添資料 2「要求水準書」を参照のこと。 (1) 県営住宅整備業務 ①設計に関する業務 ・基本設計 ・実施設計 ②建設に関する業務 ・県営住宅の建設（屋外付帯施設を含む。） ③工事監理に関する業務 ・建設に係る工事監理 ④関連整備業務 ・周辺道路の整備（道路整備を行う上で必要となる一切の業務を含む。） ⑤その他の業務 ・地形調査 ・地質調査 ・敷地周辺の供給処理施設（電気、電話、ガス、上水道、下水道等）調査及び諸官庁協議・申請 ・県営住宅用地及び周辺地域の電波障害調査・対策（建設中、建設後含む。） ・地域住宅交付金申請書類等の作成支援 ・近隣住民への計画説明、調整 ・関係法令等の申請、許認可の手続き（建築基準法、消防法等） ・建設に伴う近隣対応	事業の範囲 選定事業者（ＳＰＣ）が実施する業務（以下「本業務」という。）は以下のとおりとする。なお、各業務の具体的な内容については事業契約書（案）及び要求水準書において示す。 (1) 県営住宅の整備業務 ①県営住宅の整備に係る旧米沢ろう学校寄宿舎の解体撤去業務及び関連業務 ②県営住宅の整備に係る調査業務、設計業務及び関連業務 ③県営住宅の整備に係る建設業務及び関連業務 ④県営住宅の整備に係る工事監理業務及び関連業務 ⑤県営住宅の整備に係る個別的な近隣対応・対策業務及び関連業務（なお、本事業を実施することに係る基本的な近隣対応・対策は県が行う。） ⑥県営住宅の整備に係るテレビ電波受信障害調査・対策業務及び関連業務 ⑦上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務 ⑧上記各項目に伴う県の交付金申請等の支援業務 ⑨県営住宅の引渡しに係る一切の業務	事業の対象範囲 本事業の対象範囲は、以下の通りである。 (1) 設計業務 ①本住宅等に関する設計業務 ②電波障害調査業務 ③事前調査業務 ④本住宅等整備に伴う各種申請等に関する業務 ⑤その他、これらの業務を実施するうえで必要な関連業務 (2) 建設・工事監理業務 ①本住宅等に関する建設及び既存住宅の解体・撤去業務 ②本住宅等に関する工事監理業務 ③近隣対応・対策（周辺家屋調査、周辺家屋補償を含む） ④電波障害対策業務 ⑤所有権設定に係わる業務 ⑥社会資本整備総合交付金等の申請関係書類の作成支援業務 ⑦その他、これらの業務を実施するうえで必要な関連業務 (3) 維持管理業務 ①建築物保守管理業務 ②建築設備保守管理業務 ③長期修繕計画作成業務 ④その他、これらの業務を実施するうえで必要な関連業	業務の範囲 (1) 本施設の整備 ①本施設の整備に係る調査・設計業務及び関連業務 ②本施設の整備に係る建設業務及び関連業務 ③本施設の整備に係る工事監理業務及び関連業務 ④本施設の整備に係る近隣対応・対策業務及び関連業務 ⑤本施設の整備に係るテレビ電波受信障害調査・対策業務及び関連業務 ⑥上記各項目に伴う各種申請等業務 ⑦上記各項目に伴う各種申請等業務 ⑧本施設の引渡しに係る一切の業務 (2) 本施設の維持管理 ①本施設の維持管理に係る昇降機点検保守管理業務 ②本施設の維持管理に係る消防設備等及び建築設備保守管理業務 ③本施設の維持管理に係る受水槽清掃業務 ④本施設の維持管理に係るテレビ電波受信障害対策施設保守管理業務 ⑤本施設の維持管理に係る緊急通報システム点検保守管理業務 ⑥上記各項目に伴う各種申請	事業の範囲 県営住宅整備等事業 (1) 県営住宅整備業務 ①事前調査業務 ②設計に関する業務 ③解体撤去に関する業務 ④建設に関する業務 ⑤工事監理に関する業務 ⑥近隣対応対策 ⑦その他の業務 ⑧その他上記業務を実施する上で必要となる関連業務 (2) 移転支援業務 ①入居申込書受付業務 ②住戸抽選会の実施及び入居者決定業務の支援業務 ③入居手続き及び移転確認業務 (3) 県営住宅維持管理業務 ①県営住宅の入居者の募集に関する業務 ②県営住宅の家賃に関する業務 ③入居者の保管義務に関する業務 ④県営住宅の維持修繕に関する業務 ⑤県営住宅の保守点検管理に関する業務 ⑥県営住宅の駐車場管理に関する業務 ⑦県営住宅の退去に関する業務 ⑧収入超過者及び高額所得者に関する業務 ⑨不適正入居者に関する指導業務	業務の範囲 (1) 本施設の整備 ①本施設の整備に係る既存住棟及びその附帯施設等の解体撤去業務及び関連業務 ②本施設の整備に係る調査・設計業務全般（基本設計及び実施設計）及び関連業務 ③本施設の整備に係る建設業務及び関連業務 ④本施設の整備に係る工事監理業務及び関連業務 ⑤本施設の整備に係る地元説明等近隣対応・対策業務及び関連業務 ⑥本施設の整備に係るテレビ電波受信障害調査・対策業務及び関連業務 ⑦上記各項目に伴う各種申請等業務 ⑧上記各項目に伴う県の交付金申請手続き等の支援業務 ※入居者の移転に伴う業務は県が実施 (2) 本施設の維持管理 ①本施設の維持管理に係る昇降機点検保守管理業務 ②本施設の維持管理に係る消防設備等及び建築設備保守管理業務 ③本施設の維持管理に係るテレビ電波受信障害対策施設保守管理業務 ④上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務	事業の概要 民活事業者が行う主な業務は次のとおりである。 (1) 事業計画の策定 (2) 府営住宅整備業務 ①事前調査（地質調査、測量調査、周辺家屋調査、電波障害調査等） ②設計（基本設計・実施設計） ③必要な許認可及び建築確認の手続き ④既存住宅の解体撤去工事 ⑤建設工事（附帯施設、屋外工作物その他外構工事を含む） ⑥工事監理 ⑦設計住宅性能評価の取得 ⑧建設住宅性能評価の取得 ⑨化学物質の室内濃度測定 ⑩事後調査（周辺家屋調査等） ⑪事後対策（周辺家屋補償等、電波障害対策工事等） ⑫事業用地の分筆（建替住宅用地と活用用地に分筆） ⑬建替住宅の引渡し及び所有権の移転 ⑭余剰地区域閉鎖業務 ⑮確定地形測量（道路等の公共施設の市への移管資料作成を含む） ⑯地元説明等近隣対策 ⑰地域居住機能再生推進事業補助金等、補助金等申請関

事業名	ＰＦＩによる防府・高井県営住宅東ブロック整備等事業	ＰＦＩによる山形県営通町団地移転建替等事業	ＰＦＩによる市営新町・中町・向町住宅建替え事業	大刀洗町 定住促進住宅整備事業（仮称）	徳島県県営住宅集約化ＰＦＩ事業	県営住宅今沢団地建替等整備事業	大阪府営吹田藤白台住宅（第２期）民活プロジェクト
事業範囲など	・室内空気中化学物質濃度調査 ⑥その他上記業務を実施する上で必要となる関連業務 (2) 県営住宅維持管理業務 ①エレベータ保守管理業務 ②消防設備等保守管理業務 (3) 付帯事業 ①付帯事業の事業形態 ②付帯事業の業種 (ｱ) 社会福祉施設等 (ｲ) 店舗 (ｳ) 事務所 (ｴ) 住宅（住宅用地としての分譲も含む。） (ｵ) 駐車場 (ｶ) その他、地域の活性化や住民の利便性向上に資する施設 ※提案不可事業 ・建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（ほ）項に掲げる建築物による事業 ・風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条に規定する営業に該当する事業 ・墓地、納骨堂、火葬場その他、公序良俗に反する事業又は周辺環境を著しく乱す恐れのある事業	⑩県営住宅の維持管理に係る消防設備及び建築設備点検保守管理業務 ⑪県営住宅の維持管理に係る給水設備清掃業務 ⑫県営住宅の維持管理に係るテレビ電波受信障害対策施設点検保守管理業務 ⑬県営住宅の維持管理に係る水道施設点検保守管理業務 ⑤上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務 ※上記以外の維持管理業務は、県又は入居者が自ら行い、本業務の対象外である。詳細については、要求水準書において示す。 (3) 県営通町団地の解体撤去業務 ①県営通町団地の解体撤去に係る調査業務、設計業務及び関連業務 ②県営通町団地の解体撤去に係る解体撤去業務及び関連業務 ③県営通町団地の解体撤去に係る個別的な近隣対応・対策業務及び関連業務 （なお、本事業を実施することに係る基本的な近隣対応・対策は県が行う。） ④上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務 ⑤上記各項目に伴う県の交付金申請手続等の支援業務 ⑥県営通町団地の敷地の明渡しに係る一切の業務	務	⑦本施設の維持管理に係る共用部・敷地内清掃業務 ⑧本施設の維持管理に係る警備業務 ⑨本施設の維持管理に係る植栽・外構・駐車場施設管理業務 ⑩本施設の居住者の移転に係る現状復旧業務 ⑪本施設の維持管理に係る修繕業務（大規模修繕を除く。ただし、大規模修繕計画立案業務・見積業務は含む。） ⑫本施設の入居者募集の宣伝業務 ⑬本施設の敷金・家賃等の徴収・町への納入業務 ⑭上記各項目に伴う町の交付金申請手続き等の支援業務	⑩法律・条令等の改正に関する業務 ⑪引渡し時に関する業務 ⑫その他県営住宅の管理運営に関する業務	⑤長期修繕計画の作成及び関連業務 ※上記以外の維持管理業務及び修繕業務は、県又は入居者が実施	係書類の作成支援業務 ⑱会計実地検査の支援業務 ⑲モデルルームの設置業務 ⑳家賃算定資料の作成 ㉑公有財産台帳登録資料の作成 ㉒その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務 (3) 入居者移転支援業務 ①本移転支援業務 ②退去者支援業務 ③府が国へ申請する地域居住機能再生推進事業補助金等、補助金申請関係書類の作成支援業務 ③会計実地検査の支援業務 ④その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務 (4) 用地活用業務

３．各種リスクの抽出及び適切な官民負担の検討

３－１．各種リスクの抽出及びリスク分担案

（１）リスク分担の基本的考え方

ＰＦＩ事業では、想定されるリスクを可能な限り明確化した上で、「リスクを最も適切に管理できる主体が分担する。」という考え方に基づきリスク分担を考える。それによってＶＦＭの実現が可能とされる。

従来方式では公共が全て担っていたリスクを、ＰＦＩ事業では民間事業者による負担が望ましいものを移転することにより、リスク管理のコストの最小化が図られる。

但し、民間事業者への過度なリスク移転は、かえってＶＦＭ向上に繋がらない。発生確率や金銭的な損害の影響が非常に曖昧なリスクは、民間事業者にとっても管理が困難である場合がある。このような場合、民間事業者は割高なリスクプレミアムを入札価格に上乗せすることになり、かえってコスト高になる。また、あまりに過大にリスクを民間事業の分担とした場合、事業参加者の減少を招き競争性を失うことや、事業そのものが成立しないこともある。

このため、リスク分担はリスクを最適に管理できるものが分担することを基本に、官民双方について十分な検討が重要となる。

（２） リスク分担案

本事業で想定される業務範囲について一般的と考えられるリスク分担は次表のとおりとなる。詳細は、実施方針及び特定事業契約書案の作成段階で検討する必要があり、その結果、一部リスク分担の内容が変更となる可能性がある。

＜リスク分担表（案）＞　　※ ○:リスクの負担者又は、主たるリスクの負担者　△:従たるリスクの負担者

【事業全体共通】

段階	リスクの種類		No	リスクの内容	負担者	
					市	事業者
共通	提供した情報リスク		1	入札説明書等の記載内容の誤り及び変更に関するもの	○	
	契約リスク		2	議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止	○（注 1）	○（注 1）
			3	上記以外の市の事由による契約締結の遅延・中止	○	
			4	事業者（落札者）の事由による契約締結の遅延・中止		○
	応募リスク		5	応募費用に関するもの		○
	制度関連リスク	政治・行政リスク	6	本事業に直接的影響を及ぼす市に関わる政策の変更・中断・中止	○	
		法制度リスク	7	事業に直接関係する根拠法令変更、新たな規制法の成立	○	
			8	上記以外の法令の変更		○

段階	リスクの種類		No	リスクの内容	負担者	
					市	事業者
共通	（制度関連リスク）	許認可リスク	9	事業者の必要な許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合		○
			10	市の事由による事業者の許認可取得遅延	○	
		税制度リスク	11	消費税の範囲変更及び税率変更に関するもの	○	
			12	法人の利益や運営に係る税制の新設・変更		○
			13	建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの（建替後の市営住宅の市への所有権移転前）		○
			14	事業に直接的影響を及ぼす税制の新設･変更に関するもの	○	
			15	上記以外の法人税の新設・変更に関するもの		○
	社会リスク	住民対応リスク	16	入札説明書等に記載されている範囲のもの	○	
			17	提案内容に係るもの		○
		第三者賠償リスク	18	業務の実施に起因して第三者に及ぼした損害		○
		環境問題リスク	19	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下・地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害等に関する対応		○
	債務不履行リスク		20	市の債務不履行による中断・中止	○	
			21	事業者の債務不履行による中断・中止		○
	不可抗力リスク		22	天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の予見可能な範囲を超えるもの	○	△（注 2）
	経済リスク	資金調達リスク	23	事業の実施に必要な資金調達・確保		○
		金利リスク	24	金利変動		○
		物価リスク	25	インフレ・デフレ	○（注 3）	○（注 3）

注１）協議による。

注２）不可抗力による損害のうち一定割合（１％等）を事業者が負担し、事業者負担を超える部分は市が負担することを想定

注３）物価変動リスクによる施設整備費、維持管理費の増減について、一定割合を超える部分について事前に定めた方法により見直しを行うことを想定

【市営住宅整備業務関連】

段階	リスクの種類	No	リスクの内容	負担者	
				市	事業者
市営住宅整備	発注者責任リスク	26	市の指示の不備、変更による工事請負内容の変更	○	
		27	事業者の指示・判断の不備、変更による工事請負契約の変更		○
	測量・調査リスク	28	市が実施した測量・調査に関するもの	○	
		29	事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
		30	地質障害、地中障害物及び埋蔵文化財の発見により新たに必要となった測量・調査に関するもの	○	
	設計変更リスク	31	市の提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○	
		32	事業者の提案内容、指示、判断の不備によるもの		○
		33	事業者側の開発の影響によるもの		○
	用地の確保リスク	34	事業用地の確保に関するもの	○	
		35	事業用地以外で事業に必要な、進入路や資材置き場等の確保に関するもの		○
	用地の瑕疵リスク	36	市が事前に把握し、公表した文化財調査又は土壌汚染調査資料により、予見できることに関するもの		○
		37	上記資料により、予見できない文化財、土壌汚染に関するもの	○	
		38	上記以外の地質障害・地中障害物その他の予見できないことに関するもの	○	
	工期変更（工事遅延）リスク	39	市の指示及び市の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延	○	
		40	事業者の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延		○
	建設コスト（工事費増大）リスク	41	市の指示及び市の責めに帰すべき事由による工事費の増大	○	
		42	上記以外の事業者の責に帰すべき事由による工事費の増大		○
	建設物価変動リスク	43	建設物価の価格変動に関するもの	○（注 4）	○（注 4）
	工事監理リスク	44	工事監理の不備によるもの		○
	住民対応リスク	45	建設に伴い発生した周辺環境等の変化に係る苦情処理に関するもの		○

注４）協議による。スライド条項等の設定も想定される。

段階	リスクの種類	No	リスクの内容	負担者	
				市	事業者
市営住宅整備	警備リスク	46	設備・原材料の盗難・損傷により費用増加及び遅延が生じたもの		○
	第三者の使用に伴うリスク 要求水準未達成リスク	47	請負人の使用に関するもの		○
		48	施設完成後、市による検査で発見された要求水準の不適格・施工不良に関するもの		○
	支払遅延・不能リスク 施設損傷リスク 瑕疵担保リスク	49	市営住宅整備費の支払の遅延・不能に関するもの	○	
		50	引渡し前に工事目的物や材料などに生じた損傷		○
		51	瑕疵担保期間中に発見された瑕疵又は施設の隠れた瑕疵の担保責任		○
	工事の中止リスク 安全管理リスク	52	市の指示による工事の中止	○	
		53	事業者の責めに帰すべき事由による工事中止		○
		54	建設工事中に事故や第三者への損害が生じ、費用増加及び遅延が生じたもの		○

【入居者移転支援業務関連】

段階	リスクの種類	No	リスクの内容	負担者	
				市	事業者
入居者移転支援	入居者の要望、苦情リスク	55	事業者の業務に関するもの		○
		56	上記以外のもの	○	
	個人情報管理リスク	57	事業者の管理する個人情報に関するもの		○
		58	上記以外のもの	○	
	仮住居の不足リスク	59	物件提示数の不足		○
	仮駐車場の不足リスク	60	物件提示数の不足		○
	要求水準未達成リスク	61	事業者が行う入居者移転支援業務が要求水準に達していない場合		○
	期間変更リスク	62	入居者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	○	
		63	市の指示及び市の責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	○	
		64	事業者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延		○

段階	リスクの種類	No	リスクの内容	負担者	
				市	事業者
	費用増大リスク	65	入居者の事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大	○	
		66	市の指示及び市の責めに帰すべき事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大	○	
		67	事業者の事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大		○

【維持管理業務関連】

段階	リスクの種類	No	リスクの内容	負担者	
				市	事業者
維持管理	業務開始遅延リスク	68	市の責めに帰すべき事由による維持管理業務の開始遅延に関するもの	○	
		69	事業者の責めに帰すべき事由による維持管理業務の開始遅延に関するもの		○
	要求性能未達リスク	70	事業者の行う維持管理業務の内容が契約書に定める水準に達しない場合		○
	維持管理費増大リスク	71	市側の指示以外の要因により維持管理費が増大する場合（除く物価・金利変動）	○	
		72	入居者の事由による維持管理費の増大に関するもの（入居者の通常の使用によるものを除く）		○
		73	第三者の事由による維持管理費の増大に関するもの	○	○
	維持管理費物価変動リスク	74	維持管理費の価格変動に関するもの	○（注 5）	○（注 5）
	瑕疵損傷リスク	75	対象施設の劣化に対して事業者が適切な維持管理業務を実施しなかったことに起因する施設の損傷		○
		76	事故・火災による施設の損傷（市の責めによるもの）	○	
		77	事故・火災による施設の損傷（事業者の責めによるもの）		○
		78	事故・火災による施設の損傷（第三者の責めによるもの）	○	○
	技術進歩リスク	79	技術進歩により維持管理業務の内容が変更される場合	○	○

注５）協議による。

【余剰地活用業務関連】

段階	リスクの種類	No	リスクの内容	負担者	
				市	事業者
余剰地活用	価格変動リスク	80	余剰地の価格変動に関するもの		○
	支払遅延・不能リスク	81	余剰地の取得費用の支払遅延・不能に関するもの		○
	用地の瑕疵リスク	82	市が事前に把握し、公表した文化財調査又は土壌汚染調査資料により、予見できることに関するもの		○
			上記資料により、予見できない文化財、土壌汚染に関するもの	○（注 6）	△（注 6）
			上記以外の地質障害・地中障害物その他の予見できないことに関するもの	○（注 6）	△（注 6）

注６）協議による。

３－２．適切な官民負担の検討

本事業では、ＰＦＩ事業者の業務として、市営住宅整備（設計監理、既存住宅解体等を含む）、入居者移転支援業務、維持管理業務、余剰地活用業務が想定される。それぞれの業務について、市とＰＦＩ事業者の役割分担の検討を行う。

なお、官民負担の詳細については、実施方針及び要求水準書案の作成段階で検討する必要があり、その結果、一部の官民負担の内容が変更となる可能性がある。

（１）市営住宅整備業務

・民間事業者が設計から施工までを一括して行うことにより、一貫した責任施工体制が取れるため、民間のノウハウを活用した良質な市営住宅の整備や工期短縮による早期供用開始が期待できる。

・また、住戸間取について民間事業者の提案を積極的に求めることにより、高齢入居者や子育て世帯に配慮した住戸の提案や、将来の入居者層の変化等を見据え、間取り変更を柔軟に行える提案等、民間事業者のノウハウの活用が可能となる。

・これまでの公営住宅ＰＦＩ事業では、公営住宅整備に必要となる事前調査から設計、施工・工事監理等に至るまでの全ての業務を業務範囲としてきており、民間事業者の立場からもこれら全ての業務を実施することに対する抵抗感は特にない。

・したがって本事業でも必要となる業務は全て含める方向で検討を行う。

参考：大阪府営吹田藤白台住宅（第２期）事業における府営住宅整備業務に関する業務項目

ア　事前調査（地質調査、測量調査、周辺家屋調査、電波障害調査等）
イ　設計（基本設計・実施設計）
ウ　必要な許認可及び建築確認等の手続（施設整備に必要な関係機関等との協議並びに申請等の手続）
エ　既存住宅の解体撤去工事（附帯施設を含む）
オ　建設工事（附帯施設、屋外工作物その他外構工事を含む）
カ　工事監理
キ　設計住宅性能評価の取得
ク　建設住宅性能評価の取得
ケ　化学物質の室内濃度測定
コ　事後調査（周辺家屋調査等）
サ　事後対策（周辺家屋補償等、電波障害対策工事等）
シ　事業用地の分筆（建替住宅用地と活用用地に分筆）
ス　建替住宅の引渡し及び所有権の移転
セ　余剰地区域閉鎖業務
ソ　確定地形測量（道路等の公共施設の市への移管資料作成を含む）
タ　地元説明等近隣対策（府営住宅入居者を含む）
チ　地域居住機能再生推進事業補助金等、補助金申請関係書類の作成支援業務
ツ　会計実地検査の支援業務
テ　モデルルームの設置
ト　家賃算定資料の作成
ナ　公有財産台帳登録資料の作成
ニ　その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

【官民負担】

項目			役割分担		留意点
			市	民間	
1.調査業務					
	1.敷地測量調査	敷地全体	○		計画検討に必要なため市が実施
		余剰地等、敷地分割が生じる場合		○	
	2.地質調査	計画に最低限必要な調査	○		
		事業実施に必要な調査		○	
	3.電波障害調査		－	○	
	4.土壌汚染調査	事前調査が必要なもの （土地利用履歴調査）	○		
		事業実施に必要な調査		○	
	5.文化財調査	事前調査が必要なもの	○		
		事業実施に必要な調査		○	
2.設計業務					
	1.基本設計		－	○	
	2.実施設計		－	○	
3.監理業務					
	1.工事監理業務	工事監理業務		○	
		業績監視	○		
4.建設業務					
	1.既存住宅解体		－	○	
	2.市営住宅建設		－	○	

（２）入居者移転支援業務

・入居者の仮移転、本移転業務については、民間事業者を活用することにより事務経費の削減が期待される。また、民間事業者のネットワークの活用により仮移転日、本移転日の調整等、効率的な入居者の移転が可能になるとともに、移転に際しての高齢者等の負担軽減など質の向上も期待される。

・さらに、これまで市が行ってきた業務の民間への開放により、民間事業者に新たなビジネスチャンスを提供することになり、これらの業務は主として地元企業が担う例が多いことからも、経済の活性化という間接的な効果も期待できる。

・ただし、入居者に関連するリスクについては、市の一定の関与が必要となる場面も想定されるため、民間事業者へのヒアリング等を通じて慎重に判断する必要がある。

・なお、入居者移転支援業務単体を実施する事業者が少ない場合には、応募企業グループの組成に支障が生じ、競争環境に悪影響を及ぼす可能性についても留意が必要であり、今後、事業化の検討の段階で民間事業者の意向も見極めながら、業務範囲に含めることの可否について検討していくことが必要となる。

【官民負担】

項目			役割分担		留意点
			市	民間	
移転支援業務					
	1.仮移転に関する業務	移転に関する住民説明	○		
		仮移転先（仮住戸、仮駐車場）の確保等			
	2.賃貸借契約等に関する業務	賃貸条件設定	○		賃貸条件等は明示が必要
		賃貸借契約	○	○	必要に応じ、市、入居者、民間事業者の3者契約を想定
	3.本移転に関する業務	移転に関する住民説明	○		
		本移転支援業務（引越業者斡旋、引越日程調整等）		○	

（３）市営住宅維持管理業務

・維持管理業務については、基本的に民間事業者の知識や技術に期待できるところであるが、大規模修繕や空室修繕については、修繕の判断や実施頻度によって業務内容が大きく左右されるため、実施に当たって現在の実施状況を踏まえた、より詳細な検討が必要となる。

・入居者管理業務については、ＰＦＩ事業の先例において事業範囲としているものは多くはない。しかし、近年、指定管理者制度による民間活力導入が数多く実施されており、民間事業者の知識や技術の活用は十分に期待できる。

【官民負担】

項目		役割分担		留意点
		市	民間	
1.維持管理業務				
	1.修繕に関する業務	－	○	
	1.一般修繕に係る設計・施工、発注、監督、検査 2.空室修繕 3.模様替え・増築承認願			軽微な経常修繕 転居リスクの区分 事務補助
	2.保守点検に関する業務	－	○	
	1.市営住宅等の保守点検管理 2.共益費に関する指導等			
	3.大規模修繕に関する業務	－	○	計画的に実施される修繕・更新業務

注）維持管理業務全般については、実務は事業者が実施し、市は業績監視を実施

2.入居者管理業務			
1.入居者募集に関する業務	－	○	
1.募集計画 2.入居業務			
2.家賃に関する業務	－	○	
1.家賃決定に要する収入調査 2.家賃の決定 3.家賃の減免・徴収猶予事務 4.家賃の徴収 5.家賃滞納整理事務			
3.入居者の保管義務に関する業務			
1.市営住宅等に係る届出、承認 2.入居者等の保管義務違反			
4.入居者の退去に関する業務	－	○	
5.収入超過者及び高額所得者に関する業務	－	○	
6.法律・条例の改正に関する業務	－	○	
7.その他業務	－	○	
1.苦情処理に関する業務 2.管理人に関する業務 3.住宅管理システムに関する業務 4.その他			

注）入居者管理業務全般については、実務は事業者が実施し、市は入居者募集に関する計画決定、及びその他業務の確認・決済を実施

（４）余剰地活用業務

・つつじが丘団地、向野団地建替えにより生じる余剰地の活用・処分等業務をＰＦＩ事業に含めることで、業務の効率化や財政的メリットを図ることが、事業実施目的となり、事業の主な役割は民間事業者が担う。その場合に市における留意点を以下に整理する。

≪留意点≫

□余剰地の選択、建替事業のマイナス要因とならない配慮。

□売却のみとするか、借地による活用も認めるか。

□活用方法、利用方法についてどの程度の制限を加えるか。

□妥当な売却価格、若しくは、借地料の設定。

□買い戻し特約等の制約事項の設定。

・上記留意点については、入札説明書、要求水準書、落札者決定基準等と関連する項目も多く、今後、事業化の検討の段階において民間事業者の意向も見極めながら、検討していくことが必要となる。

４．民間企業の意向調査

４－１．民間ヒアリングの実施

（１）民間企業の意向調査

建設事業者（市外建設事業者、市内建設事業者）、維持管理事業者、余剰地開発事業者を対象として、本事業についての参画意欲の程度、コスト削減率の検証、想定事業スキームへの意見聴取等を目的としてヒアリングを行い、以下の結果を得た。

①意向調査の方法

- 調査時期：平成２９年１２月～平成３０年２月
- 調査対象：市外建設事業者　４社（有効回答４社）
  市内建設事業者　３社（有効回答３社）
  維持管理事業者　３社（有効回答３社）
  余剰地開発事業者　４社（有効回答３社）

- 調査方法：各事業者との電話でのヒアリング実施申し入れ、面談等による。
- 調査項目

＜建設事業者＞（※市外、市内共通）

Ｑ１）本事業への参加意欲
Ｑ２）事業手法についての考え方
Ｑ３）業務範囲についての考え方
Ｑ４）ＶＦＭの可能性（コスト削減の可能性）についての考え方
Ｑ５）建設費の動向について
Ｑ６）本事業において想定される工期、概算工事費について
Ｑ７）ＰＦＩ事業における評価方法についての考え方
Ｑ８）リスク分担についての考え方
Ｑ９）公営住宅の施工実績について
Q10）その他（自由意見）

＜維持管理事業者＞

Ｑ１）本事業への参加意欲
Ｑ２）事業手法（ＰＦＩ（ＢＴＯ、ＢＯＴ））についての考え方
Ｑ３）業務範囲についての考え方
Ｑ４）維持管理運営業務において想定される公営住宅固有の課題
Ｑ５）ＶＦＭの可能性（コスト削減の可能性）についての考え方
Ｑ６）リスク分担についての考え方
Ｑ７）公営住宅の維持管理運営に関する業務実績について
Ｑ８）その他（自由意見）

＜余剰地開発事業者＞

Ｑ１）本事業への参加意欲、余剰地の立地について
Ｑ２）事業方式、事業参加形態についての考え方
Ｑ３）余剰地の位置、規模についての考え方

Ｑ４）余剰地において想定される土地利用方法
Ｑ５）利便施設、福祉施設の導入の可能性について
Ｑ６）余剰地の価格水準等
Ｑ７）つつじが丘地区、向野地区の不動産市況について
Ｑ８）その他（自由意見）

②意向調査まとめ

●市外建設事業者

Ｑ１）本事業への参加意欲

・ 回答のあった４社のうち３社が参画意欲を示している。残り１社は最終的な条件等により参加の意思決定を行うという意見であった。
・ 参加については、事業内容やリスク負担、予定価格等に加え、社内状況等を踏まえ総合的に判断するといった事業者もいる。

Ｑ２）事業手法（ＰＦＩ（ＢＴ、ＢＯＴ、ＢＴＯ方式））について

・ 回答のあった４社が、ＢＴ方式が望ましいとしている。手離れがよい、事業規模から管理経費などにスケールメリットが働かないといった理由を挙げている。

Ｑ３）業務範囲についての考え方

業務範囲については、特に入居者移転支援業務、維持管理業務と余剰地活用業務を業務範囲に含めることした場合の事業参画意欲に与える影響について意見を求めた。

【入居者移転支援業務】

業務範囲に含めることについて特に異論はなかったが、うち１社は以下のとおりの条件を挙げている。

- 仮移転先は公的な住宅を行政側で準備してもらう方が、参入が容易になる。
- 移転先家賃や移転料の費用等を入札価格に含めることは「不適」である。仮に入札価格に含めた場合、事業者にとって先行投資が必要となり、もし金融機関からの借り入れが困難となった場合には事業者自らが資金調達を行うことになってしまう。更に現状では詳細が不明なため、仮移転先家賃等の回収方法にも懸念が残る。過分な投資や回収のリスク負担が必要な事業であれば、参入意欲を大きく損なうことに繋がる。

【維持管理業務】

各社とも難色を示しており、その理由は以下のとおりであった。

- 地元企業による業務委託や指定管理制度を活用することが最も効率的で地元の活性化にも繋がる
- 行政と事業者のリスク負担が不明確となりやすく、含まれる場合は事業参加意欲が低下する可能性が生じる。

【余剰地活用業務】

１社が難色を示しており、その理由として以下が挙げられている。

- コンソーシアムを組む企業数が増えると、組成が難しくなり参画に影響が出る可能性がある。

以上のほか、入居者移転支援業務、維持管理業務の参加要件に関して、公営住宅での実績に限定すると参加企業が限定される事になるので、民間の類似業務を含めた条件設定を希望するという事業者も見られた。

Ｑ４）ＶＦＭの可能性（コスト縮減の可能性）についての考え方

各社ともに、コスト削減の可能性ありと想定している。

なお、各社におけるコスト削減可能性の理由は以下のとおりであった。

- 建替事業を伴うＰＦＩにおいては、民間の創意工夫による効率的な建築計画や移転支援業務を計画することで、直接建設案件と比較しても全体的なコスト削減を行えると考えている。
- 建築工事においては、建替建築戸数が多くなるほど、スケールメリットが働く為コストの圧縮に繋がる。
- 過去の事例から、設計施工により合理的な設計を行うことで少なくとも５％程度のコスト縮減は見込めると考えるが、縮減率はＰＳＣの算出根拠や算出時期によるところが大きい。
- 本事業は、一期建設工事～仮移転～解体工事～開発工事～二期建設工事～本移転と想定される中で、最も効率が良く工期短縮及びコスト低減が図れると思う。
- 市が行うモニタリングの量にもよるが、１０％を目標として実施可能。

Ｑ５）建設費の動向について

- 建設費については、資材費、労務費の値上がり等を理由に２社が上昇傾向にあるとしている。
- １社は、ピークは過ぎ、一旦落ち着いているが引き続き職人の確保が難しい状況が続いており、オリンピック需要以降まではその状況が続くと思われると回答している。
- 建設企業のリスクを少しでも減らすために、建築物価指数や直接建設同様のスライド条項等の項目を建設工事費デフレーターに補正させることが可能となる検討をお願いしたいとする意見もあった。

Ｑ６）本事業において想定される工期、概算工事費について

規模・階数によって変動する為、具体的な計画図を作成しないと算出できないという前提はあるが、想定される工期や概算工事費は以下のとおりであった。

- 想定する工期については、２３ヶ月～４２ヶ月と幅がある。
- １０階建１００戸程度の建替住宅の場合、建設工事の工期で約１７ヵ月程度となる。
- 概算工事費については、２７億円台とする事業者が２社あった。

Ｑ７）ＰＦＩ事業における評価方法についての考え方

ＰＦＩ事業への参画を検討するにあたり、事業者選定方法についての要望、意見を求めた。定性評価と定量評価の点数配分については、定性点にウエイトを高くすることを希望する回答が２社あった。

なお、評価方法に対する意見は以下のような回答があった。

- 地域コミュニティ活性化の提案や景観、周辺環境への配慮での評価点を大きくし、定性点のウエイトを高くする検討をお願いしたい。

- 提案重視の評価基準とし定性評価：定量評価＝８：２程度としてほしい。
- 地域経済優先の評価配分にバランスが欠いていると参加意欲に変化が生ずる可能性がある。
- ＰＦＩ事業の施工実績を加点対象とすべきである。

Ｑ８）リスク分担についての考え方

民間事業者の立場として、負担困難なリスク担分担等について意見を求めた。

- インフラ関係のコストＵＰや役所指導による変更も契約変更の対象としてほしい。
- 建設企業の物価変動リスクを考慮してほしい。
- 設計・建設期間中の物価変動リスクを市側での負担とお願いしたい。
- 開業遅延リスクについて、土地の瑕疵や想定困難な残置物等の事業者側でカバーしきれない要因によるものは、市側の負担としていただきたい
- 入居者移転支援業務にあたっては、京都市八条市営住宅団地再生事業でのリスク分担が適切と考える。
- 施工にあたっては、土地の瑕疵（地中障害物等予期せぬ又は不明確な部分）は行政の負担と願う。
- 既存図面に記載のない地中構築物・地中障害・土壌汚染・アスベストの調査／撤去費用は市の負担としていただきたい。

Ｑ９）公営住宅の施工実績について

- 各社ともに府営住宅、市営住宅について多数の実績を有している。

Q10）その他（自由意見）

以下の意見があった。

- 単純な価格競争ではなく、提案内容を加味した評価方法の採用をお願いしたい。
- 予定価格の公表をお願いしたい。
- 本件参加要件が地元業者との共同企業体結成となると、参加意欲は減衰するとの考えである（一部工事を地元業者に発注することはいとわない）。

まとめ

昨今の建設費高止まりの状況を踏まえ、各建設事業者とも今後の物価変動リスクに対する警戒感は強い。しかしながら、本調査においても４社中３社が参画意欲を示したことを考慮すると、本事業における市営住宅の事業規模、過去の事業参画実績等を踏まえ、今後の事業化に際しての条件設定次第では、相当程度の建設事業者の参画が期待される。

なお、事業手法については各社ともＢＴ方式を評価もしくは望んでいる。

今後、他自治体での公営住宅ＰＦＩ事業においては、公営住宅の管理に指定管理者制度を導入済みの自治体等を中心にＢＴ方式での事業化も一定程度見込まれる。

したがって、建設事業者から敬遠される状況となっている業務範囲に維持管理を含む形での事業実施を行う場合には、競争環境の確保の可能性を慎重に見極める必要があると判断される。

また、各社ともＰＦＩ事業によるコスト縮減の可能性ありとしており、財政面での貢献も期待できる

●市内建設事業者

Ｑ１）本事業への参加意欲

・　回答のあった３社のうち２社が参画意欲を示しているが、今回の案件は規模が大きすぎるため、現場管理をする職員の配置が難しく参加は困難とする事業者も１社あった。
・　調査段階から及び維持管理運営業務までとなると条件的に厳しいものがあるという意見もあった。

Ｑ２）事業手法（ＰＦＩ（ＢＴ、ＢＯＴ、ＢＴＯ方式））について

事業手法にあたっては、以下のとおりの意見が見られた。

・　ＢＴまたはＢＴＯ方式の参加を希望する。なお、ＢＴＯ方式の場合にあっては事前に市側と維持管理業務の範囲を明確にして参加を決める。
・　事業手法が当地方で馴染むのか疑問である。

Ｑ３）業務範囲についての考え方

業務範囲については、特に入居者移転支援業務、維持管理業務と余剰地活用業務を業務範囲に含めることとした場合の事業参画意欲に与える影響について意見を求めた。

【入居者移転支援業務】

２社が難色を示しており、その理由は以下のとおりであった。

➢　入居者移転支援業務が業務範囲に加えられるとノウハウも無く、さらに参加が困難である。
➢　当社では力及ばず逆に迷惑をかけることになり兼ねない。

【維持管理業務】

２社が難色を示しており、その理由は以下のとおりであった。

➢　維持管理業務が業務範囲に加えられるとノウハウも無く、さらに参加が困難である。
➢　当社では力及ばず逆に迷惑をかけることになり兼ねない。

【余剰地活用業務】

２社が難色を示している。その理由は以下のとおりであった。

➢　余剰地活用業務が業務範囲に加えられるとノウハウも無く、さらに参加が困難である。
➢　当社では力及ばず逆に迷惑をかけることになり兼ねない。

Ｑ４）ＶＦＭの可能性（コスト縮減の可能性）についての考え方

各社ともに、コスト削減の可能性はあると判断している。

なお、各社におけるコスト削減可能性の理由は以下のとおりであった。

➢　弊社グループの高い設計・建設・維持管理・運営能力を持ってすれば１０％以上のコストの削減は充分可能。
➢　規模が大きいので可能性はあると思うが具体的には不明。

Ｑ５）建設費の動向について

建設費については、各社ともに上昇傾向にあると回答している。

なお、建設費上昇の動向について各社の回答は、以下のとおりとなっている。

➢　１５～３０％程度の上昇率。今後も現在の単価近辺で高止まりすると考えられ、職人の社会

保険の加入義務が出てきた影響がある。

- 鋼材関係鉄筋、鉄骨は上昇傾向にあり、職人と呼ばれる職方の減少が顕著（左官など）である。
- 物価上昇及び労務費のアップの傾向からトータルで考えると現時点よりも数パーセントの上昇は確実と思われる。

Ｑ６）本事業において想定される工期、概算工事費について

- 想定する工期については、約１６ヶ月とする事業者が１社、２～３年は必要となるとする事業者が１社と幅が広い。また、建物の発注により変わる（１０戸５階建て×３棟、１５戸１０階建て×１棟など）とする事業者が１社あった。
- 概算工事費については、１９億円弱とする事業者が１社あり、1,400 万円／戸（外構・駐車場・植栽等含む）とする事業者も１社あった。

Ｑ７）ＰＦＩ事業における評価方法についての考え方

ＰＦＩ事業への参画を検討するにあたり、事業者選定方法についての要望、意見を求めた。以下の意見等があった。

- 価格点：３０％、提案内容点：７０％。地元企業参加比率による加点。
- （リスク分担は）事業の規模による。

Ｑ８）リスク分担についての考え方

民間事業者の立場として、負担困難なリスク担分担等について意見を求めた。

- リスク分担表によりリスク分担を行う。
- （リスク分担は）事業の規模による。
- 物価の上昇や不可抗力のリスク（一定期間経過後以降）は公共側で負担してほしい。

Ｑ９）公営住宅の施工実績について

- 各社ともに一定の府営住宅、市営住宅の実績を有している。

Q10）その他（自由意見）

- 特になかった。

まとめ

職員配置等の問題から参画困難とする事業者もあるものの、３社中２社が参画意欲を示しており、各社ともコスト縮減の可能性もあるとしており、一定程度の市内建設事業者の参画も期待できる結果となっている。

ただし、本業以外の入居者移転支援業務、維持管理業務、余剰地活用業務については２社が難色を示していることから、今後、業務範囲の検討にあたっては留意する必要がある。

●維持管理事業者

Ｑ１）本事業への参加意欲

・ 本事業で整備することが想定される 150 戸のみを対象とする場合、入居者管理を含む業務については事務所設置、職員配置の問題から参画困難とする事業者があり、また、150 戸のみであっても指定管理者と同等水準の業務が対象となる場合は、一定の業務ボリュームになるとする事業者も、非効率で入居者や応募者の利便性が低下することから、お勧めできないとしている。
・ 管理拠点から相当遠方に位置すること、冬季の積雪の問題から業務遂行に若干の不安要素があり、積極的な参画意欲を示すことは控えるとする事業者もあった

Ｑ２）事業方式（ＰＦＩ（ＢＴＯ方式、ＢＯＴ方式））についての考え方

・ ＢＴＯ方式による実施については２社が評価している。
・ ＢＯＴ方式については、応募者側からはメリットがなく、ＢＯＴ方式を採用する場合もＢＴＯと同様のリスク分担とすべきとの意見があった。

Ｑ３）事業範囲についての考え方

事業範囲については、維持管理業務に関する下表の６パターンを示し、参加意欲の程度について意見を求めた。

パターン	対象団地	業務内容
1	本事業で整備する新つつじが丘団地（150 戸）	消防設備保守点検、昇降機設備保守管理等の定型的な業務のみ
2		設備保守点検、修繕等の建物管理全般
3		入居者管理を含む維持管理業務全般（指定管理同等水準）
4	全市営住宅（1076 戸）	消防設備保守点検、昇降機設備保守管理等の定型的な業務のみ
5		設備保守点検、修繕等の建物管理全般
6		入居者管理を含む維持管理業務全般（指定管理同等水準）

・ 各社と全市営住宅を対象とし、指定管理同等水準の業務範囲であるパターン 6 については、参加意欲を示している。
・ その他、パターン 1、2、4、5 は参画できないとし、指定管理同等水準の業務範囲を求める事業者や、参画意欲が低い順から順に１、4、2、3、5、6 とする事業者があり、一定の業務ボリュームの確保を希望している。

Ｑ４）維持管理運営業務において想定される公営住宅固有の課題

公営住宅固有の課題については、以下の項目の提示があった。

- 老朽化が進んでいる住宅が多いと考えられ、募集をすすめても入居率が向上しない。
- 既存の住宅に関する修繕のリスク全体を民間事業者が取ることは難しい。
- 入居者の高齢化に伴い自治会組織の立ち上げが困難
- 入居者の高齢化に伴い福祉的な安否確認の対応の必要性がある。
- 維持管理委託費が少ない（入居者による日常清掃、共用設備が必要最小限）
- 1,000 戸単位で管理センターを設置すると、固定費負担割合が大きくなり、コスト面でメリ

ットが出しづらい。

Ｑ５）ＶＦＭの可能性（コスト縮減の可能性）についての考え方

コスト縮減についての主な意見は下記のとおりである。

- 150 戸のみであればＶＦＭは低下が懸念されるが、全市営住宅を指定管理者として管理するのであれば一定のＶＦＭは生まれる。
- 昇降機等の保守点検費の削減が可能
- 遣り方によっては多少のＶＦＭが見込める。

Ｑ６）リスク分担についての考え方

リスク分担についての主な意見は下記のとおりである。

- 施設の所有リスクを取ることは難しい。
- 物価スライドは人件費に直結する指数の採用をお願いしたい。
- 解約違約金の水準は維持管理年額の 10 分の 1 程度として頂きたい。
- 既存住宅の修繕については、事業範囲外として欲しい。

Ｑ７）公営住宅の維持管理運営に関する業務実績について

公営住宅については、３社とも指定管理者を中心として豊富な業務実績を有している。

Ｑ８）その他（自由意見）

・ １社が、福知山公立大学の寮運営について、関心を示している。

まとめ

各社とも全市営住宅を対象とする指定管理同等水準の業務範囲での取組については参加意欲を示しているものの、本事業で整備することが想定される 150 戸のみを対象とする場合には、コスト面から取り組み困難、もしくは、入居者、応募者の利便性低下の観点からお勧めできない等、否定的である。

また、全市営住宅を対象とする場合も、既存の市営住宅の修繕リスクについては、警戒感を示している。

コスト縮減については、全市営住宅を対象とすれば一定のＶＦＭ発生が期待される回答内容となっている。

●余剰地開発事業者

Ｑ１）本事業への参加意欲、余剰地の立地について

各社ともに、住宅用地として希少性がある立地と考えており、以下のような意見も見られた。

- 現在、福知山市はＪＲ高架事業、９号線書拡幅工事を経て南側が発展している。また、近年の水害懸念より、「高台に位置した便利な立地」を好む傾向があり、商業地として難しいですが、住宅地としての需要はある。

Ｑ２）事業方式、事業参加形態についての考え方

・ 建設会社とグループを組むことを考えている事業者が２社、また、１社が自社で公営住宅の建設と余剰地活用を行うことができると回答している。

Ｑ３）余剰地の位置・規模についての考え方

本事業で発生することが想定される計画において、デベロッパーの立場から望ましい余剰地の位置や活用可能な規模に意見を求めた。

- 規模についての制約は特にないが、市営住宅団地の建物がどのような配置になるかにより、余剰地の計画に大きく影響が出る。
- 宅地分譲の場合では、現在想定される規模で結構。
- 余剰地の位置は適切な配置と思うが、規模については 5,000 ㎡程度が好ましい。

Ｑ４）余剰地において想定される土地利用方法

各社ともに、住宅ニーズの高い立地であるとのことから、主に住宅用地としての利用を考えている。各社ごとに想定している土地利用方法は以下のとおりである。

- 建築用途は、戸建住宅が中心となるが、街づくりのコンセプトによって、賃貸住宅、老人ホーム、サ高住、病院、学生寮などの複合整備も検討可能と考えている。戸建住宅のみで場合は、おおよそ５０坪宅地で４０戸程の住宅団地が形成できると想定している。
- 資産価値の高い分譲宅地が考えられる。福祉施設は現地の法人と協議のうえ、検討したい。賃貸については、駅からの距離、周辺の利便を考慮しますと積極的には検討しづらい。

Ｑ５）利便施設、福祉施設の導入可能性について

現時点においては、マーケティングが未了であるなどの理由より、施設規模、土地利用形態、価格又は賃料水準についての詳細な回答を控えている。

- 施設内容としては、老人ホーム、サ高住、病院（医院）、小規模店舗、コンビニエンスストアなどの意見があった。
- 土地利用形態としては、コンビニの場合にはリース会社が土地を購入し、オーダーリースにより賃貸し、福祉施設の場合は事業者が土地を購入するという意見もあった。

Ｑ６）余剰地の価格水準

余剰地の開発素地としての価格、最終販売価格については下記の意見があった。

- 最終販売単価水準については、販売実例から試算するとおおよそ坪１４万円前後と想定。
- 最終販売価格は平均５０坪、1,000～1,200 万円程度。
- 戸建住宅での最終販売価格は、坪当たり２０万円程度を想定。

Ｑ７）つつじが丘地区、向野地区の不動産市況について

つつじが丘地区、向野地区の不動産市況については下記の意見があった。

- つつじが丘では、近年周辺地区に空き土地が不足しており、目立った土地取引はあまりない。
- つつじが丘地区は高台に位置しており、比較的流通性のある市場である。
- 向野では、近隣で１２０区画を販売中であるが、土地の単価が安く、高台で販売時期が水害とかさなったこともあり順調に販売が推移している。小学校が遠いことと前面道路が狭いことは販売上のネックとはなっている。

- 向野地区は、市場的に大規模な宅地分譲には不向きと考えられる。

Ｑ８）その他（自由意見）

・ 建替え事業への参画も、条件によっては可能性があるという意見もあった。

まとめ

市内において水害懸念の少ない住宅地が選考される傾向もあり、各社ともつつじが丘団地における余剰地を住宅用地として高く評価しており、デベロッパーの参画は十分期待できる。また、余剰地をすべて活用することについても２社が特に問題はないとしている。

③各社回答一覧

◆ゼネコン（市外建設事業者）

	A社	B社	C社	D社
Q1）本PFI事業への参加意欲	弊社では過去に大阪府、吹田市、神戸市の公営住宅建替PFIの実績を有し、新たに京都市営住宅建替のPFI事業者にも決定しております。 本事業に関しても前向きに検討させて頂きたいと考えています。	・今後公表される諸条件にもよりますが、現時点で強い関心を持っています。 ・事業内容やリスク負担、予定価格等に加え、当社の社内状況等を踏まえ総合的に判断させて頂きたいと存じます。	弊社創業地である福知山市の公営住宅事業であり、またPFI事業予定でもありますので 参加意欲があります。 営業拠点：福知山営業所（福知山市内記6-22 惇明ビル） PFI事業実績： ・京都御池中中学校・複合施設整備等事業（BTO方式施設整備、維持管理：H18.04～H33.03） ・阪大グローバルヴィレッジ施工中（BTO 方式）	最終的な条件等によるが、弊社としては少し苦手なエリアである。
Q2）事業手法（PFI（BT、BOT、BTO））についての考え方	維持管理（オペレーション）を採用した場合、本建替団地のみを対象とした管理を行う場合では、スケールメリットが働かず PFI によるコストダウンのメリットが少ないと考えます。 よって、市営住宅維持管理業務を対象外（指定管理）としたBT方式が適切であると考えます。	・建設会社としては、運営を含まない方が手離れが良く取組み易いと考えます。	公営住宅整備においてBT方式又はBTO方式が一般的と考えるが、事業規模、管理経費から今事業においてはBT方式での事業が適していると考えます。	取り組むのであれば、BT方式が望ましい。
Q3）業務範囲についての考え方	用地活用業務 市営住宅建替事業と民間による用地活用による開発が一体となり、まちづくりを行っていくことで、地域コミュニティの活性化に寄与できるまちづくりが見込めると考えています。 移転支援業務 事業範囲とすることは問題無いと考えます。 仮住まい住居の斡旋等、民間が実施することによりスムーズな入居者移転が行えると考えます。	・入居者移転支援業務、維持管理業務の参加要件に関して、公営住宅での実績に限定すると参加企業が限定される事になると考えますので、民間の類似業務を含めた条件設定を望みます。 ・仮移転先は公的な住宅を行政側で準備頂く方が参入が容易になると考えます。 ・本事業に移転先家賃や移転料の費用等を入札価格に含めることは「不適」と考えます。仮に入札価格に含めた場合、事業者にとって先行投資が必要となり金融機関からの借り入れが困難な場合には事業者自らが資金調達を行うことになります。更に現状では詳細が不明なため、仮移転先家賃等の回収方法にも懸念が残ります。 過分な投資や回収のリスク負担が必要な事業であれば、参入意欲を大きく損なうことに繋がると考えます。 ・維持管理業務は即時対応が重要と考えておりますので、地元企業による業務委託や指定管理制度を活用することが最も効率的で地元の活性化にも繋がるため行政側の業務範囲とした方が良いと考えます。 ・余剰地活用業務について、コンソーシアムを組む企業数が増えると組成が難しくなり参画に影響が出る可能性があるので、行政側の業務範囲とした方が良いと考えます。	・入居者移転支援業務…本また仮移転時の引っ越し斡旋程度であれば本事業の業務範囲に含めても、負担リスクにもよるが支障は少ないと考えます。 ・維持管理業務…行政と事業者のリスク負担が不明確となりやすく、含まれる場合は事業参加意欲が低下する可能性が生じる。 ・余剰地活用業務…余剰地は住宅としての環境に活用するに適していると考えます。 また付帯用地活用として民間のノウハウによる総事業費の財政負担に寄与すると考えます。	BT方式を望むため、維持管理業務が業務範囲になると取り組みが難しくなる。

	A社	B社	C社	D社
Q4）VFMの可能性（コスト削減の可能性）についての考え方	建替事業を伴うPFIにおいては、民間の創意工夫による効率的な建築計画や移転支援業務を計画することで、直接建設案件と比較しても全体的なコスト削減を行えると考えております。 建築工事においては、建替建築戸数が多くなるほど、スケールメリットが働く為コストの圧縮に繋がります。 よって、工区を細分化して建替を行うのではなく、工区あたり 100 戸程度での建替えを行う計画を希望します。	・過去の事例から、設計施工により合理的な設計を行うことで少なくとも 5%程度のコスト縮減は見込めると考えますが、縮減率はPSCの算出根拠や算出時期によるところが大きいと考えます。	VFMの要素のうち、公共部門が要求するサービスの内容や水準のみを明示し性能発注による民間企業の提案による達成の効果が期待できると考えます。 今事業は一期建設工事～仮移転～解体工事～開発工事～二期建設工事～本移転と想定される中で、最も効率が良く工期短縮及びコスト低減が図れると思う。	市が行うモニタリングの量にもよるが、10%を目標として実施可能。
Q5）建設費の動向について	建設工事費デフレーターによる物価変動条項のみでの補正条件では、実態の建築費（特に鉄筋やコンクリートといった急激な建築資材単価）の高騰と合致していないため、建設企業に過度のリスクがかかると考えられます。建設企業のリスクを少しでも減らすために、建築物価指数や直接建設同様のスライド条項等の項目を建設工事費デフレーターに補正させることが可能となる検討をお願い致します。	・2020 年五輪に向け資材費と労務費が高騰しています。この影響を回避しリスクを低減するため、可能であればこの期間の建設は避けるほうが望ましいと考えます。	資材の価格上昇は緩やかになってきているとはいえ、関東方面における東京オリンピック需要での影響で今後も価格上昇が懸念されます。	ピークは過ぎ、一旦落ち着いているが引き続き職人の確保が難しい状況が続いており、オリンピック需要以降まではその状況が続くと思われる。
Q6）本事業において想定される工期、概算工事費について（様式任意）	市営住宅建設における工期に関しては、規模・階数によって変動する為、具体的な計画図を作成しないと算出できませんが、同種実績で想定を行うと一般的に、10F100 戸程度の建替住宅の場合、建設工事の工期で約 17 ヵ月程度となります。 ※造成、開発工事等は除く 建築費に関しては、規模・階数（構造条件）や造成地盤によって変動する為、具体的な計画図で概算を行う必要があります。	事業期間 3.5 年（設計 1 年、1 期整備 1 年、2 期整備 1.5 年(解体・建設)） ・概算工事費約 27.5 億（施設整備費、消費税抜き）	工期 1期12ヶ月、解体開発4ヶ月、Ⅱ期15ヶ月 計31ヶ月程度 概算工事費 約 27 億円（税別）	施工手順にもよるが、概ね下記の通り。 設計期間11か月 施工期間12か月
Q7）PFI事業における評価方法についての考え方	PFI事業は単なる公営住宅建設というものではなく、将来を見据えた団地再生のまちづくりにつながる計画を行うべきであると考えます。 地域コミュニティ活性化の提案や景観、周辺環境への配慮での評価点を大きくし、定性点のウエイトを高くする検討をお願い致します。	・優れた建築提案を行う幅を広げるためにも工期・工事費ともにゆとりある設定として頂きたいと考えます。 ・提案重視の評価基準とし定性評価：定量評価＝8：2 程度として頂きたいと考えます。	定性評価と定量評価に二分されるが、定性評価（事業の進め方や取組、施設計画の内容等） を重視した配分が望まれる。地域経済優先の評価配分にバランスが欠いていると参加意欲に 変化が生ずる可能性がある。 また PFI 事業の施工実績を加点対象とすべきと考えます。	定性点50%以上、定量点49%以下を希望します。
Q8）リスク分担についての考え方	提案時に想定しきれない、インフラ関係のコストUPや役所指導での変更も契約変更の対象として頂きたいと考えます。 実際に詳細プランを作成した上での役所詳細協議や現地乗込後でないと分かり得ない部分も多々あると考えています。 また、Q5 記載の通り建設企業の物価変動リスクを考慮いただきますようお願い致します。	・民間事業者のリスク分担は、明確かつ過大にならないご配慮をお願い致します。 ・設計・建設期間中の物価変動リスクを市側での負担とお願いしたいと考えます。 （適切かつ実効性のある物価スライドの適用をお願い致します） ・開業遅延リスクについて、土地の瑕疵や想定困難な残置物等の事業者側でカバーしきれない要因によるものは、市側の負担としていただきたいと考えます。	入居者移転支援業務…京都市八条市営住宅団地再生事業でのリスク分担が適切と考える 施工…土地の瑕疵（地中障害物等予期せぬ又は不明確な部分）は行政の負担と願う。	既存図面に記載のない地中構築物・地中障害・土壌汚染・アスベストの調査／撤去費用は市の負担としていただきたい。

	A社	B社	C社	D社
Q9）公営住宅の施工実績について	大阪府営住宅 竣工済物件 （大阪府営住宅）豊中市新千里東町住宅・吹田市竹見台住宅・吹田市藤白台住宅・堺市南長尾住宅・枚方市田ノ口住宅・吹田市高野台住宅（1 工区） （吹田市営住宅）吹田市佐竹台住宅 施工中物件 （大阪府営住宅）吹田市高野台住宅 2 工区　:162 戸（2017 年 7 月着工済み） 計画中物件 （神戸市営住宅）東多聞台住宅 A 工区：228 戸（2017 年 6 月着工予定） B 工区：197 戸（2018 年 2 月着工予定） （京都市営住宅）八条住宅：230 戸（2019 年 6 月着工予定）	大船渡市川原地区・蛸ノ浦地区災害公営住宅（H27.5 竣工） 大船渡市宇津野沢地区他３地区災害公営住宅（H26.6 竣工） 公務員宿舎津田沼第２住宅整備事業（H23.3 竣工） 京都府府営住宅常団地整備等事業（H19.11 竣工） 香椎住宅 33 号棟新築工事（H19.8 竣工）	直近10年間において京都市発注の京都市市営住宅の二件施工実績有り ・北河原市営住宅 2011年完成 RC造5階 2棟 77戸 延7,071㎡ ・崇仁市営住宅53棟 2015年完成 RC造8階 1棟 52戸 延4,401㎡ 【施工中】崇仁市営住宅下中 B 2019 年完成予定 RC 造 10 階 4 棟 121 戸 8,933 ㎡	西宮市営甲子園春風町住宅第１期建替事業 芦屋市高浜町住宅等大規模集約事業（施工中） 大阪府営吹田藤白台住宅（第２期）民活プロジェクト（施工中） 東大阪市営上小坂東住宅建替事業（施工中） 大阪府営吹田佐竹台（５丁目）及び大阪府営吹田高野台住宅（４丁目）民活プロジェクト
Q10）その他（自由意見）	Q7 記載の通り、公営住宅建替を伴うPFIは活用地創出を目的とするだけでなく、 まちづくりによって既存コミュニティと新規コミュニティの融合を行い、地域コミュニティ活性化を促すことが必要です。 その為には、単純な価格競争ではなく、提案内容を加味した評価方法採用をお願い致します。	・予定価格の公表をお願い致します。	弊社は福知山市にて創業124年の建設会社であるが、本件参加要件が地元業者との共同企業体結成となると、参加意欲は減衰するとの考えであります。 （一部工事を地元業者に発注することはいとわない）	

◆ゼネコン（市内建設事業者）

	E社	F社	G社
Q1）本PFI事業への参加意欲	是非参加したいと思います。オール地元企業でチームを作り提案したいと思います。	今回の案件は規模が大きすぎ現場管理をする職員の配置が難しく参加は困難	当社の業務範囲から設計及び建設段階までの計画であれば参加意欲は大いにあります。 ただ、調査段階から及び維持管理運営業務までとなると条件的に厳しいものがあります。
Q2）事業手法（PFI（BT、BOT、BTO））についての考え方	BT 及び BTO 方式の参加を希望します。BTO 方式の場合は事前に福知山市側と維持管理業務の範囲を明確にして参加をさせて頂きたいと思います。	事業手法が当地方で馴染むのか疑問	
Q3）業務範囲についての考え方	入居者移転支援業務については「引っ越し業務」と「仮住まい」とも行なえます。維持管理業務は得意分野ですのでお任せください。（自社で現在 888 戸のマンション、アパートの維持管理業務を行っております）。余剰地活用業務については土地の買い取り、土地の定期借地権の貸し付けとも検討できます。	当社的には入居者移転支援業務、維持管理業務、余剰地活用業務が業務範囲に加えられるとノウハウも無くさらに参加が困難	Q1でも回答させていただきました通り、当社では力及ばず逆にご迷惑をお掛けすることになり兼ねませんので入居者移転支援業務、維持管理業務、余剰地活用業務を業務範囲に含められると厳しいものがあるかなと思われます。
Q4）VFMの可能性（コスト削減の可能性）についての考え方	弊社グループの高い設計・建設・維持管理・運営能力を持ってすれば10%以上のコストの削減は充分可能です。	規模が大きいので可能性はあると思うが具体的には不明	
Q5）建設費の動向について	建設コストは 15%～30%程度の上昇率です。今後も現在の単価近辺で高止まりすると考えられます。職人の社会保険の加入義務が出てきた影響があります。	鋼材関係鉄筋、鉄骨は上昇傾向 職人と呼ばれる職方の減少が顕著（左官など）	物価上昇及び労務費のアップの傾向からトータルで考えると現時点よりも数パーセントの上昇は確実かと思われます。
Q6）本事業において想定される工期、概算工事費について（様式任意）	工期　解体工事2ヶ月　造成工事2ヶ月　確認申請期間　2ヶ月　建築工事10ヶ月　合計16ヶ月 工費　本体工事　18 億 9 千万円　解体工事・造成工事別途	工事費　1400 万円／戸（外構・駐車場・植栽等含む） 工期　建物の発注により変わる（10 戸 5 階建て×3 棟、15 戸 10 階建て×1 棟など）	あくまで概ねの工期ではありますが、2～3年は必要になるのではないでしょうか。 工事費につきましては今の段階では全く算出することができません。申し訳ありません。
Q7）PFI事業における評価方法についての考え方	価格点　30% 提案内容点　70% 地元企業参加比率による加点	事業の規模による	
Q8）リスク分担についての考え方	理事者・PFI事業者のリスク分担表によりリスク分担を行う。事業の受託範囲で協議を行う。	事業の規模による	リスクに応じて最適なリスクの分担が望ましいと思いますが、物価の上昇や不可抗力のリスク（一定期間経過後以降）は公共側で負担していただければ有り難いです。
Q9）公営住宅の施工実績について	府営福知山駅南団地建設工事（JV）246,600 千円　府営小松ヶ丘団地建設工事　339,000 千円　福知山（8）公務員宿舎建設工事　272,475 千円　堀口団地市営住宅A棟新築工事　260,147 千円　府営小松ヶ丘団地第1工区建設工事　265,590 千円	府営住宅中村団地・府営住宅茶子谷団地（施工中）・府営住宅広峯団地	福知山市・市営住宅南天田団地第 1 期建替工事 （平成 23 年 3 月 30 日～平成 24 年 3 月 30 日） ※参考　㈱SNK・南羽合宅地造成工事［128 区画］ （第 1 期工事　平成 24 年 11 月 16 日～平成 25 年 12 月 25 日） （第 2 期工事　平成 26 年 6 月 17 日～平成 26 年 12 月 30 日）
Q10）その他（自由意見）			

◆維持管理事業者

	H 社	I社	J社
Q1）本事業への参加意欲	本事業で整備する住宅が、150 戸と少数にとどまるため、本事業で整備する住宅のみが対象の場合の参加意欲は低くなります。150 戸のみであっても入居者管理を含む指定管理者と同水準の業務が対象となる場合は、それなりの業務ボリュームとなりますが、非効率であり、入居者や応募者から見ても利便性が下がると考えられるため、お勧めできません。	修繕、入居管理等の入居者の対応を伴う管理業務については市内に事務所を設け、職員を配置しなければならない。150 戸では人件費、事務費等の経費がかかるため、オペレーションの参加は難しい。	弊社管理拠点から相当遠方に位置すること、冬季は積雪する期間もあることから、緊急時の対応や現地スタッフの急病等による休務への代務対応が難しいことが想定される。 そのため、業務遂行に若干の不安要素があり、積極的に参画意欲を示すことは逆に不誠実と考える。
Q2）事業手法（PFI（BTO、BOT））についての考え方	PFI方式で維持管理や運営を含める場合は、BTO方式を希望します。 応募者側から見るとBOTとするメリットは見当たりません。発注者としてメリットがある場合は、採用されることを否定するものではありませんが、リスク分担はBTOと同様の考え方でないと応募は難しくなると考えます。	上記理由によりオペレーションは困難だと思われます。	公営住宅という性質上、賃料等については福祉的な要素も含むため、PFI方式で事業を行うのであれば、BTO方式が相応しいと考える。
Q3）業務範囲についての考え方	パターン 1、2、4、5 の場合は参画できません。 3 又は 6 の場合は、参加の検討が可能です。	（パターン 6 を希望） 全市営住宅の指定管理者については前向きに参加したい。 指定管理者業務に PFI 事業の一部である建替に伴う仮移転、本移転等を含めて頂ければお役に立てると思います。	＜参画意欲；低＞ ① ⇒ ④ ⇒ ② ⇒ ③ ⇒ ⑤ ⇒ ⑥ ＜参画意欲；高＞
Q4）維持管理運営業務において想定される公営住宅固有の課題	老朽化が進んでいる住宅が多いと考えられ、募集をすすめても入居率が向上しないことが考えられます。また、既存の住宅に関しては、修繕のリスク全体を民間事業者が取ることは難しいので、一定のリスク分担をお願いしたい。入居者の高齢化が進んでおり、自治会組織を立ち上げるのが困難になってきています。本来は自治会で対応頂くべき業務が滞る可能性があります。	・施設の老朽化。 ・入居者の高齢化に伴い、福祉的な安否確認等の対応の必要性がある。 ・PFI 事業の事業期間中（仮移転～本移転）の入居者のケア（安否確認等）。	・日常清掃は入居者が実施すること、共用設備が必要最小限であることから、維持管理委託費　が少ない。 ・入居申込等を統括する管理センターの設置を要すると思われるが、1,000 戸超の管理戸数で当該事務所を設置すると、営業曜日や時間帯にも拠るが固定費負担割合が大きくなり、コスト面でのメリットが出しづらい。
Q5）VFMの可能性（コスト削減の可能性）についての考え方	150 戸のみを切り出して管理をする場合はVFMの低下が懸念されます。 全戸を指定管理者として管理できれば、一定のVFMは生まれると考えています。	昇降機等の保守点検費の削減が可能。（メーカー系の保守点検費の削減） 市役所での管理業務担当者の人件費削減が可能。（承認業務については市役所で行って頂く必要があります。）	現状のコストが不明であるため、具体の回答は難しいが、遣り方によっては多少の VFM が見込める。
Q6）リスク分担についての考え方	施設の所有に関するリスクを取ることは難しいです。 指定管理者と同等の範囲を業務範囲と考えると、人件費の割合が高くなるため、物価スライドは人件費に直結する指数の採用をお願いします。 解約違約金が事業残期間の維持管理業務対価の 10 分の 1 とかになると、事業リスクが大きくなりすぎるため、応募意欲に大きく影響があります。実際に発注者にかかる損害がそれほど大きいとは考えられないため、維持管理年額の 10 分の1程度として頂きたい。	特になし	既存住宅の修繕については、事業範囲外として欲しい。
Q7）公営住宅の維持管理運営に関する業務実績について	別紙をご参照ください。	・指定管理者業務の実績 尼崎市営住宅（北部）4，521戸（H19年1月～H22年度） 奈良県営住宅　3，275戸（H19年度～H28年度） 豊中市営住宅　2，378戸（H23年度～H27年度） 堺市営住宅　4，206戸（H23年度～） 西宮市営住宅（北部） 4，178戸（H26年度～） 宝塚市営住宅 1，384戸（H26年度～） 東大阪市営住宅 1，165戸（H26年度～） 大阪府営住宅（東大阪） 5，543戸（H27年度～） 東大阪市営（北蛇草・荒本）住宅2，237戸（H29年度～） ・PFI 事業の実績 大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト（仮移転、本移転業務担当）	全国 18 万戸超の実績を保有しており、関西圏の案件としては「大阪府営住宅」「兵庫県営住宅」「奈良県営住宅」「宝塚市営住宅」「箕面市営住宅」「倉敷市営住宅」等の実績がある。
Q8）その他（自由意見）	（回答なし）	特になし	福知山公立大学の寮運営について、グループ会社に寮運営を専門とする会社があるため、条件次第ではあるが、取組みに興味を持つ可能性がある。

◆デベロッパー

	K社	L社	M社
Q1）本事業への参加意欲、余剰地の立地について	福知山市を中心として事業展開しております積水ハウス㈱近畿西支店としては、是非積極的に事業参加したい立地です。 　現在、福知山市はJR高架事業、9号線書拡幅工事を経て南側が発展しております。また、近年の水害懸念より、「高台に位置した便利な立地」を好む傾向があり、商業地として難しいですが、住宅地としての需要はあると考えております。	積極的に参加につき検討したいと思います。 余剰地は住宅用地としての適性が高い立地と思われます。	・当該地は、戸建用地として一団希少性があると考えており、参加意向はあります。
Q2）事業方式、事業参加形態についての考え方	全体規模が 22,500 ㎡と大きく、市営住宅と余剰地がそれぞれ分断されない街づくりを目指した方が良いと思います。その面からも一体の事業者グループでの応募が好ましいと考えます。余剰地については、現状可能性のある事業として「戸建住宅、賃貸住宅、高齢者住宅、介護施設等」の住を中心としたものを想定しております。そして、今回の事業地を一体的に整備してコミニケーション豊かに子供から高齢者方までが多世代が安心して暮らせる街として形成し、今後迎える人口減少社会の中でのコンパクトシティの福知山市のモデルケースとして出来ればと考えております。	弊社内の資産活用事業部にて市営住宅の建替えを、不動産事業部にて余剰地の土地活用を行うことで、一貫した計画が可能です。	・現時点では、応募する場合、余剰地の土地活用を行う事業者の立場で考えています。 ・事業者グループを構成するマッチングをする仕組みを導入することは可能でしょうか。
Q3）余剰地の位置、規模についての考え方	規模についての制約は特にございませんが、市営団地の建物がどのような配置になるかは、余剰地の計画には大きく影響でますので随時連携して情報が入る事が望ましいと考えています。	ヒアリングの規模で結構です。（宅地分譲の場合）	・余剰地の位置は適切な配置と思いますが、規模については5000㎡程度が好ましいと考えています。
Q4）余剰地において想定される土地利用方法	上記で回答致しましたように、立地的には主に住宅用地になると考えております。建築用途は戸建住宅が中心となりますが、街づくりのコンセプトによって、賃貸住宅、老人ホーム、サ高住、病院、学生寮などの複合整備も検討可能と考えております。 戸建住宅のみで検討しますと、10､000 ㎡超える為、調整池や公園等の開発上の制約もありますが、おおよそ 50 坪宅地で 40 戸程の住宅団地が形成できると想定しております。	・戸建住宅のニーズが高い立地から、資産価値の高い分譲宅地が考えられます。 ・福祉施設は現地の法人と協議のうえ、検討したいと考えております。 ・賃貸につきましては駅からの距離、周辺の利便を考慮しますと積極的には検討しづらいと思われます。	・土地利用方法は、戸建住宅で20戸程度（1区画当たり50坪程度）を想定しています。
Q5）利便施設、福祉施設の導入の可能性について	①施設内容 老人ホーム、サ高住、病院（医院）、小規模店舗 ②施設規模 マーケティング未了の為、現状では未定 ③土地利用形態 事業形態による為、現状では未定 ④価格又は借地料の水準 マーケティング未了の為、現状では未定	①施設内容　利便施設　福祉施設 ②施設規模　コンビニエンス程度　事業者（法人）による ③土地利用形態　リース会社が土地購入し、オーダーリースで建て貸し　事業者が土地購入 ④価格又は借地料の水準　要協議　事業者との協議	①　施設内容 ・現時点では、想定していません。 ②施設規模 ③土地利用形態 ④価格又は借地料の水準
Q6）余剰地の価格水準等	素地の単価は、現状では造成費等の金額計算ができませんので単価を出すことはできません。 最終販売単価水準については、販売実例から試算するとおおよそ坪14万円前後と想定します。	エンドユーザー価格は平均 50 坪、1000 万円～1200 万円とおもわれます。	戸建住宅での最終販売価格は、坪当たり20万円程度を想定しています。
Q7）つつじが丘地区、向野地区を中心とした不動産市況について	つつじが丘では、20 年ほど前は区画整理事業の市保留地や緑が丘団地など不動産が潤沢にあり、売却土地も豊富でしたが、近年周辺地区に空き土地が不足しており、目立った土地取引はあまりありません。過去には当社は近隣の広峯町にて分譲地を販売しました。 向野については近隣で民間区画整理事業の「萌黄の丘」120 区画を販売中です。土地の単価が安く、高台で販売時期が水害とかさなったこともあり順調に販売が推移しております。小学校が遠いことと前面道路が狭いことは販売上のネックとはなっております。	つつじが丘地区は高台に位置しており、比較的流通性のある市場です。 向野地区は、市場的に大規模な宅地分譲には不向きと思われます。	戸建住宅は一定需要があり、安定していると思われます。
Q8）その他（自由意見）	建替え事業への参画も、条件によっては可能性があります。		

４－２．地元建設業者等の参画に向けた検討

（１）地元建設業者等の本事業への参画に向けた課題と想定される解決方策

課題１：業務範囲

本業務における市内建設事業者へのヒアリング結果からも、本業の市営住宅整備業務以外の業務が事業の中に含まれることについて難色を示す事業者が多い。したがって、今後、本事業の事業化にあたって、市内建設事業者の参画を促すためにも事業範囲の設定が重要となる。

特に、維持管理業務が含まれる場合、通常はＳＰＣを設立する必要があることから、本業務を含めることで金融機関との交渉も含め、事業スキームがより複雑化し、市内建設事業者の参画が困難となることも想定されることから慎重な見極めが必要となる。

課題１について想定される解決方策

本事業において整備される新市営住宅 150 戸のみを対象とした維持管理業務の実施については、ヒアリングを実施した維持管理事業者各社とも否定的であることから、事業範囲外とすることも考えられる。

入居者移転支援業務については、本事業において既存住棟の入居者の仮移転に伴う業務は発生しないことが想定され、本移転支援業務のみとなる可能性が高いため、業務実施上のハードルは一般的に比較的低いと考えられる。したがって、本業務について難色を示す市内建設事業者も多いものの、事業範囲に含めることについては、アドバイザー業務の段階で継続して市内建設事業者に対してヒアリングを実施する等により継続検討を行うことが妥当と判断される。

また、余剰地活用業務についても、本事業における余剰地の市場性が高いことから、応募に際してのグループ組成は比較的容易であると判断されることから、入居者移転支援業務と同様に継続検討を行うべきと考えられる。

課題２：市内建設事業者の受注機会の確保

市営住宅の場合、その施工の難易度はそれほど高くなく、これまで主として市内建設事業者がその業務を担ってきた経緯がある。ＰＦＩ事業とすることで、これらの市内建設事業者に配慮できなくなるわけではないが、本事業における市営住宅整備規模を考えると、市外建設事業者の参画も想定されることから、地域経済活性化への最大限の配慮の方策を検討する必要がある。

課題２について想定される解決方策

具体的には、ＰＦＩ事業実施にあたり、市内建設事業者への発注率を落札者決定基準の項目の一部とすること等により、市内建設事業者の受注機会を確保すること等が考えられる。

地元企業の受注機会確保の形態としては下表の例が挙げられる。

＜地元企業の参画確保の形態（例）＞

形態	内容	導入環境、効果	事例
①参加資格JVで規定	参加資格で市内企業との JV を義務づける。	市内企業にゼネコンと JV が可能な有力企業が一定以上存在していることが必要。	西宮市甲子園住宅PFI
	参加資格で、市内建設企業（市内に主たる営業所を有すること）をJVに含めることを求める。	市内企業にゼネコンと JV が可能な有力企業、もしくは単体で市営実施整備実施可能な企業が一定以上存在していることが必要。	浜松市営住宅初生団地建替事業
②専門工事	専門工事業者(設備工事業者等)も提	市内に各分野の専門工事業者が十分に存在し	徳島県県

業者を市内限定	案者の構成員とした上で、参加資格を市登録業者に限定する。	ていることが必要。(都道府県等では有効)	営住宅集約化 PFI
③評価で優遇	市内企業の活用についての提案を行い、積極的な活用を評価する。市内企業名を明記させる場合と、企業名を明記させず、業種、社数等のみを記載させる場合がある。	市内企業にゼネコンとJVが可能な有力企業がない場合も採用可能。但し、市内有力企業の数が限られている場合に、市内企業名を提案書で明記させるとゼネコンと市内企業の力関係が逆転し、建設費の十分な低減化が得られない可能性がある。	岬町緑が丘住宅 PFI
④発注義務づけ	市が発注する事業費の内、一定割合以上を市内企業に発注することを義務づける。発注先の企業名を記載させる場合と、企業名を記載させない場合がある。	基本的には上記③と同様であるが、市内企業への最低発注額を確保出来る。	西宮市甲子園住宅 PFI

課題３：市内建設事業者の事業応募に際しての負担軽減

これまでの地元建設事業者へのヒアリングにおいても、ＰＦＩ事業への参画に際しての障壁の一つとして、提案書作成に過大な労力や費用負担が必要となることが挙げられることが多い。したがって、今後、本事業の事業化にあたって、市内建設事業者の参画を促すためにも事業応募に際しての負担軽減の方策検討が重要となる。

課題３について想定される解決方策

①提案を求める内容の絞り込み

本事業の場合、市営住宅整備が２期にわたり、配棟等の市営住宅整備の計画については様々な提案を求めることが可能であるが、市内建設事業者の提案書作成の労力、費用軽減も勘案し、これまでの市営住宅建設にあたっての仕様をベースとし、提案を求める内容については、特に市が提案を期待する内容に絞り込むことで提案書のボリュームを減らすことも有用と考えられる。

②説明会の実施

これまでのＰＦＩ事業においては、特にＰＦＩ事業への参画経験が十分でない地元事業者の場合、提案様式の不足や不備も多くみられ、追加で提出等を求めることも多く、このことへの対応についても地元事業者の負担となっている。本事業の事業化に際しては、必要に応じて、入札公告後等に希望する事業者を対象に提案様式作成時の留意点等について説明会等を開催し、提案様式作成についての理解を深め、提案様式の不備や不足が原因で入札参加資格を充足せず失格となるリスクを軽減することも有用と考えられる

４－３．民間活力活用手法による事業スキームまとめ

（１）民間事業者の参画意欲

①市外建設事業者

・昨今の建設費高止まりや今後ある程度建築費の上昇が見込まれる状況下、今後の物価変動リスクに対する警戒感は強いものの、本事業の市営住宅整備規模が大手中堅ゼネコンにとって参画意欲が向上する規模でもあることから、ヒアリング調査を行った４社のうち３社が参画意欲を示している。さらに、各社ともコスト縮減も見込めるとしている。

・したがって、今後、事業化に際しての条件設定次第では、相当程度の事業者の参画は期待できると判断されるが、特に各事業者とも維持管理業務を含まないＰＦＩ（ＢＴ方式）による事業実施を希望している点に留意が必要である。

・今後、事業化に際して継続検討が必要な課題としては以下の事項が挙げられる。

○大手中堅ゼネコンの本事業への関心を維持する事業範囲の設定

○官民の適切な役割分担

○適切な予定価格の設定

○施設整備費見直し条項の事業者意向も考慮した設定　等

②市内建設事業者

・本事業においては、市営住宅整備業務のほか、入居者移転支援業務、維持管理業務さらに余剰地活用業務が事業範囲に含まれる可能性がある前提でヒアリング調査を行った。これらの本業以外の不慣れな業務が含まれることについての抵抗感は強いものの、ヒアリング調査を行った３社のうち２社が参画意欲を示しており、各社ともコスト縮減の可能性もあるとしている。

・本事業実施に際して、地域経済の活性化、地域経済への貢献をも事業目的とする場合には、事業スキームの検討に当たっては、市内事業者参画可能性の視点からも検討が必要となる。

③維持管理事業者

・ヒアリング調査を行った３社とも市営住宅全体を対象とした業務については参加意欲を示しているものの、本事業で整備する 150 戸のみを対象とすることについては否定的である。したがって、調査時点では、ＰＦＩ（ＢＴＯ方式またはＢＯＴ方式）による事業化を想定した場合に、一定の維持管理事業者の参画が見込める可能性は低い。

④余剰地活用事業者

・ヒアリング調査を行った大手デベロッパーの本事業への関心は高い。余剰地活用を事業範囲に含める場合には、地元不動産事業者等も含めて幅広い参画が期待できる。

（２）業務範囲の検討

①入居者移転支援業務

・本事業に関心を要する市外建設事業者は、入居者移転支援業務を含めることに抵抗感はなく、市内建設事業者については、抵抗感を示す事業者もあるものの、前記の通り本事業においては業務実施上の難易度が比較的低い本移転支援業務のみとなることが想定されることから、市の事務負担軽減の視点からも、本業務を事業範囲に含める方向で今後検討するのが適切と判断される。

②維持管理業務

・維持管理企業の本事業への参画意欲が低く、市外建設事業者、市内建設事業者にも抵抗感があり、コスト縮減等の効果も見込みにくいことから、維持管理業務を事業範囲に含めることは適切ではないと判断される。

③余剰地活用業務

・一部の市内建設事業者は抵抗感を示しているものの、本事業においては、大手デベロッパーの参画が見込め、市内不動産事業者の参画も期待でき、また、市営住宅と余剰地活用についてまちづくりの視点から提案を求めることも可能であることから、本業務を事業範囲に含める方向で今後検討するのが適切と判断される。

（３）事業スキームまとめ

・以上の検討結果に基づくと、以下の事業スキームが適切と判断される。

≪事業スキーム案≫

《事業方式》 ＰＦＩ（ＢＴ）方式 《事業範囲》 対象団地：つつじが丘団地 整備戸数：約 150 戸	業務内容：調査・設計業務 市営住宅整備業務（既存住宅解体撤去業務を含む） 入居者移転支援業務　※1 余剰地活用業務　※2

※1、※2　事業範囲に含める方向で継続検討

５．ＰＦＩ導入可能性の検討

５－１．定量的評価の検討、分析（ＶＦＭの算定）

（１）概算事業費の算出

・概略事業計画及び事業スキームに基づき、本市における公営住宅整備事業等を参考に、以下のとおり概算事業費（ＰＳＣ）の算定を行った。（以下、金額は全て税込の金額を記載）

＜ＰＳＣ算定＞

項　目		金額（千円）	備考
計画費	調査費	72,962	区域面積 22,519 ㎡　税抜 3 千円/㎡と査定
	設計費	140,130	150 戸　税抜 865 千円/戸と査定
	工事監理費	59,940	150 戸　税抜 865 千円/戸と査定
	（小計）	273,032	
建設費	造成費	462,183	建築敷地面積 10,973 ㎡　税抜 39 千円/㎡と想定
	本体工事費	2,314,908	市内の近年の建替実績を参考に査定
	（小計）	2,777,091	
解体費関連	解体設計費、解体工事費、解体工事監理費	211,680	既存住棟 7,000 ㎡　税抜 28 千円/㎡と想定
	（小計）	211,680	
入居者移転支援	移転実費	26,400	本移転料（176 千円/戸）と想定
	移転業務費	14,805	類似事業の実績を参考に算定
	（小計）	41,205	
計		3,303,008	

■参考１　ＢＴＯ、ＢＯＴ方式で実施する場合のＳＰＣ費用等について

・ＢＴＯ、ＢＯＴ方式で実施する場合には、ＰＦＩ事業者グループを構成する各企業の倒産リスク等からＰＦＩ事業を隔離するためにＳＰＣを設置する必要があるが、この場合、ＳＰＣの維持に要する費用（監査費用、人件費等）で年間約 5,000 千円程度の追加費用が必要となる。

・ＢＴ方式の場合もＳＰＣを設立することは可能であるが、事業期間が竣工時までと比較的短期間で入札参加時に提出を求める財務諸表等からある程度倒産リスクを審査することは可能である。したがつて、ＳＰＣ設立を義務付ける事業は皆無で、設立可としている事業は存するものの、上記のＳＰＣ維持管理に要する必要のデメリットが大きく実際に選定された事業者によりＳＰＣが設立された事例はない。

■参考２　現行の市営住宅維持管理事業費

・全市営住宅の維持管理に要している現行の事業費は下表のとおりとなる。（金額は千円、(　)内は内訳）

市営住宅保守管理事業		9,364
	報償費（住宅管理人報酬等）	(1,365)
	役務費（住宅室内清掃作業等）	(1,284)
	委託料（機械設備等保守管理業務等）	(6,220)
	使用料及び賃借料（土地・建物借上げ料）	(244)
	備品購入費（消火器取替等）	(201)

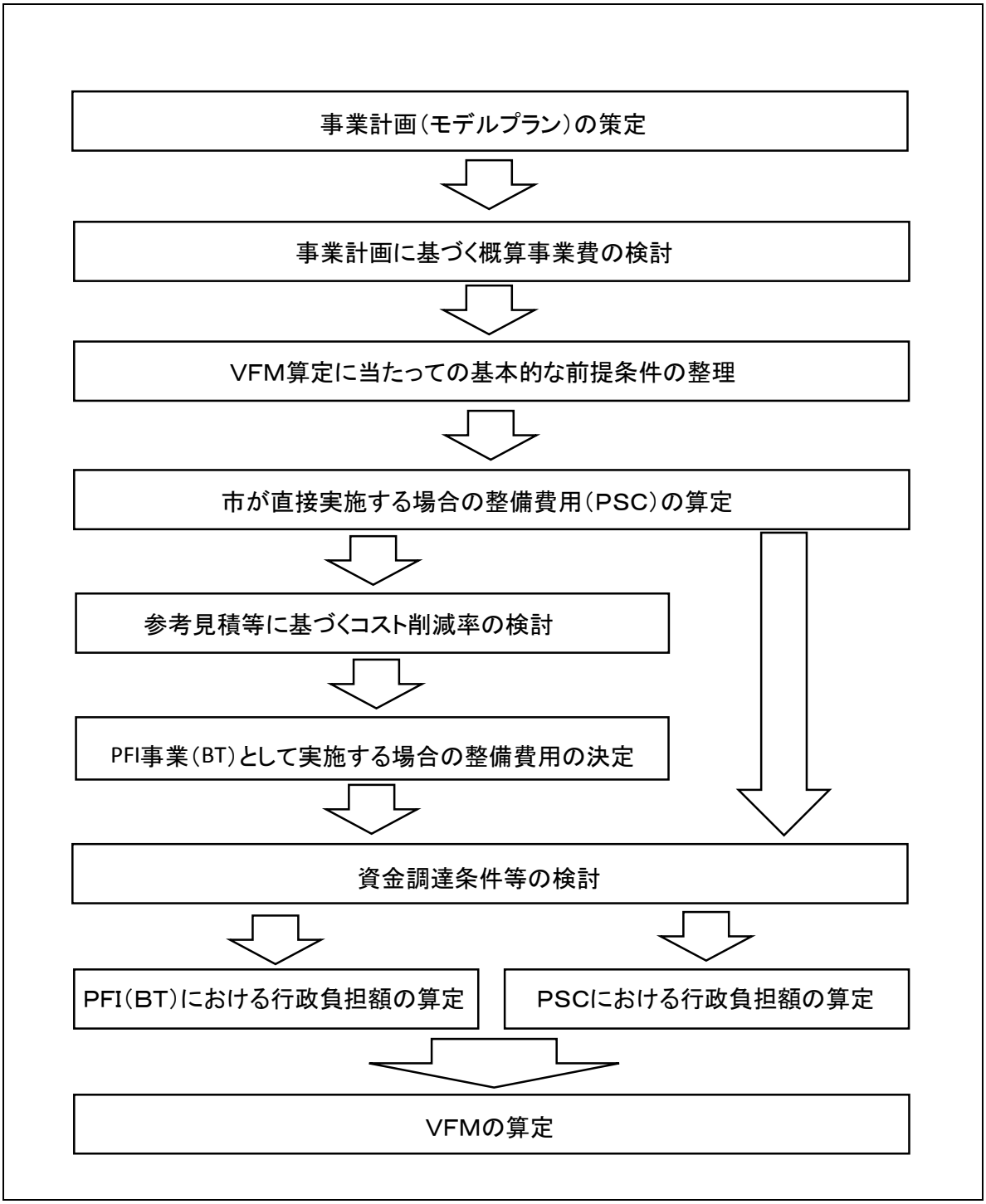
	補償、補填及び賠償金	(50)
市営住宅改善事業		63,500
	委託料（公営住宅等長寿命化計画改定業務等）	(5,000)
	工事請負費（高齢者向け改善・内壁防湿改善・屋上断念改善等）	(58,500)
市営住宅計画改修事業		30,026
	委託料（その他維持管理業務等）	(3,600)
	工事請負費（市営住宅計画改修工事）	(26,426)
公共施設除却事業（市営住宅）		10,200
	工事請負費	(10,200)
市営住宅修繕事業		38,300
	需用費（施設修繕料等）	(24,100)
	工事請負費（空家修繕工事等）	(14,200)

（２） ＶＦＭの算定

①ＶＦＭの算定手順

・下記フローによりＶＦＭの算定を行った。

＜ＶＦＭ算定フロー＞



②ＶＦＭの算定に当たっての前提条件

下表のとおり、ＶＦＭ算定におけるＰＦＩ手法と従来手法の条件設定を行った。

＜ＶＦＭ算定の前提条件設定＞

	市が直接実施する場合（ＰＳＣ）	ＰＦＩ事業として実施する場合（ＢＴ方式）
事業期間	約５年間	
建設規模	市営住宅 150 戸	
事業範囲	・各種調査 ・既存住宅の解体撤去 ・市営住宅の整備（設計・建設） ・入居者移転支援業務（仮移転・本移転）	
事業の方法	通常の公共事業	ＢＴ方式 （施設完成時点に施設を市へ譲渡、代金を中間時と竣工時に支払い）
財政支出の内容	・各種調査費用 ・解体費用 ・整備費用（設計監理費用、建築費） ・入居者移転費用	・各種調査費用 ・解体費用 ・整備費用（設計監理費用、建築費） ・入居者移転費用 ・ＰＦＩ事務費
財政収入の内容	社会資本整備総合交付金を想定	社会資本整備総合交付金を想定
建設関連費用の想定	モデルプランに基づき、建設費を想定。	市が直接実施する場合に比べて一定割合の縮減が実現するものとする。
資金調達条件	・一般財源 ・起債 ・社会資本整備総合交付金を想定	・自己資金 ・市中銀行借入金
リスクの調整内容	特に行わない。	－
割引率	1.37%　（15 年国債の過去 15 年間の平均利回りを採用）	
インフレ率	0%	

③ＶＦＭ算定

１）算定の条件

＜算定の条件＞

整備戸数	150　戸
事業期間	5　年
PFI(BT)における事業費	
施設整備費	2,976,891　千円
費用削減率	
建設費	90%
計画費	90%
解体費	90%
移転費	100%
公共資金調達	
起債利率	0.30%
起債償還期間	15　年(元利均等)
内元本据置	2　年

２）算定結果

上記の算定条件に基づく本事業のＶＦＭは下表のとおり算定され、約８．３％のＶＦＭが期待される。

＜行政負担額＞

ＰＳＣ	整備費・解体費・移転費		3,303,008 千円	
		交付金	1,646,000 千円	―
		起債	1,492,000 千円	実質負担額　現在価値 1,697,479 千円 → 1,477,516 千円
		一般財源	165,008 千円	
	起債の利息		40,471 千円	
	合計		3,343,479 千円	
ＰＦＩ	整備費・解体費・移転費		3,022,191 千円	
		交付金	1,505,000 千円	―
		起債	1,352,000 千円	実質負担額　現在価値 1,553,865 千円 → 1,354,695 千円
		一般財源	165,191 千円	
	起債の利息		36,674 千円	
	合計		3,058,865 千円	

ＰＳＣ（Public Sector Comparator）とは、公共が従来どおり公共事業を実施した場合のコスト

＜算定結果＞　現在価値での比較（ＶＦＭ算定）

	ＰＳＣ－ＰＦＩ	ＶＦＭ
比較結果	1,477,516 千円－1,354,695 千円＝122,821 千円	8.3%

民間事業者意向調査の結果を踏まえて、想定される事業計画について、ＢＴ方式を前提としてＶＦＭの試算を行ったところ、約８．３％の定量的なＶＦＭが期待される結果となった。昨今の公営住宅ＰＦＩ事業では、導入可能性調査段階で５～10％程度のＶＦＭが予測されることが多く、本調査において算定されたＶＦＭは妥当な水準であると言える。

＜先例事業における落札率、特定事業選定時のＶＦＭ等＞

事業名		① 住宅整備対価	入札/予定	② 活用用地対価	入札/予定	①-② 負担額	入札/予定	整備戸数	VFM （特定事業選定時）
大阪府営千里佐竹台住宅（2丁目）民活プロジェクト（応募5グループ） H19．12～H24．1									
	予定価格	7,570,008,600		1,120,000,000		6,450,000,000			
	落札	6,585,296,415	87.0%	3,024,493,999	270.0%	3,560,802,416	55.2%	200	7.0%
大阪府営東大阪新上小阪住宅民活プロジェクト（応募2グループ） H19．12～H23．3									
	予定価格	3,231,209,100		924,000,000		2,307,209,000			
	落札	2,625,000,000	81.2%	1,668,888,000	180.6%	956,112,000	41.4%	181	6.0%
大阪府営豊中新千里東住宅民活プロジェクト（応募2グループ） H21．3～H26．12									
	予定価格	7,006,851,000		1,309,000,000		5,697,851,000			
	落札	6,299,119,134	89.9%	1,726,600,000	131.9%	4,572,519,134	80.2%	450	4.5%
大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト（応募3グループ） H22．3～H26．9									
	予定価格	7,642,089,000		444,000,000		7,198,089,000			
	落札	5,524,365,000	72.3%	1,666,000,000	375.2%	3,858,365,000	53.6%	443	2.1%
大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクト（応募3グループ） H22．6～H27．3									
	予定価格	6,339,556,000		997,760,000		5,341,796,000			
	落札	5,311,645,500	83.8%	2,678,500,000	268.5%	2,633,145,500	49.3%	385	5.1%
西宮市営甲子園九番町団地第1期建替事業（応募7グループ） H21．12～H24．1									
	予定価格	3,905,871,000		－ （用地活用なし）－		3,905,871,000			
	落札	2,734,109,000 （※1）	70.0%			2,734,109,000	70.0%	280	9.0%
西宮市営甲子園九番町団地第2期建替事業（応募6グループ） ※2 H23．3～H26．7									
	予定価格	2,334,622,000		－ （用地活用なし）		2,334,622,000			
	落札	1,755,000,000	75.2%			1,755,000,000	75.2%	168	9.0%
西宮市営甲子園春風町団地第1期建替事業（応募2グループ） ※2 H26．6～H29．2									
	予定価格	2,370,895,000		－ （用地活用なし）		2,370,895,000			
	落札	1,877,000,000	79.2%			1,877,000,000	79.2%	158	5.1%
大阪府営吹田藤白台住宅（第2期）民活プロジェクト（応募3グループ） ※2 H27．10～H33．3									
	予定価格	6,632,236,800		831,600,000		6,632,236,800			
	落札	6,604,627,440	99.6%	2,771,844,840	333.3%	3,832,782,600	57.8%	420	7.1%
市営東多聞台住宅建替事業（応募2グループ） H28．12～H34．3									
	予定価格	8,596,857,240		907,200,000		8,596,857,240			
	落札	7,736,040,000	90.0%	1,359,720,000	149.9%	6,376,320,000	74.2%	425	5.2%

※1　最低制限価格（入札公告時に公表）による落札

※2　最低制限価格は事後公表

なお、上表のすべての事業がＢＴ方式により実施されている。また、表中のＶＦＭはいずれも特定事業選定時に公表された数値を掲載している。

＜事業者決定後にＶＦＭを公表した公営住宅ＰＦＩ事業＞

◆大阪府営吹田佐竹台住宅（５丁目）及び大阪府営吹田高野台住宅（４丁目）民活プロジェクト（応募２グループ）

事業名（事業主体）		大阪府営吹田佐竹台住宅（５丁目）及び大阪府営吹田高野台住宅（４丁目）民活プロジェクト（大阪府）
施設概要	所在地	大阪府吹田市佐竹台５丁目、高野台４丁目
	事業規模	240 戸 （佐竹台５丁目約 27,400 ㎡、高野台４丁目約 56,500 ㎡）
事業期間		約３年
事業方式		ＢＴ方式・サービス購入型
事業者選定方式		総合評価型一般競争入札
特定事業選定時VFM		3.1%
落札結果に基づく最終VFM		12.2%

◆高井県営住宅整備等事業（応募５グループ）

事業名（事業主体）		高井県営住宅整備等事業（山口県）
施設概要	所在地	山口県防府市大字高井
	事業規模	136 戸（延床面積 8,506.55 ㎡）
事業期間		約 22 年
事業方式		ＢＴＯ方式・サービス購入型
事業者選定方式		総合評価型一般競争入札
特定事業選定時VFM		14.2%
落札結果に基づく最終VFM		17.1%

◆沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業（応募４グループ）

事業名（事業主体）		沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業（沼津市）
施設概要	所在地	静岡県沼津市大岡
	事業規模	214 戸（約 12,800 ㎡）
事業期間		約 22 年
事業方式		ＢＴＯ方式・サービス購入型
事業者選定方式		総合評価型一般競争入札
特定事業選定時VFM		4.1%
落札結果に基づく最終VFM		18.6%

■参考　上記ＶＦＭ算定に基づく財政支出について

・本事業を従来方式で実施した場合とＰＦＩ（ＢＴ）で実施した場合の各年の財政支出額は下表のとおりであり、従来方式とＰＦＩ（ＢＴ）を比較した場合、20 年間計で 1 億 4,000 万円強のコスト縮減が見込まれる。

●従来方式（ＰＳＣ）

1 年目	2 年目	3 年目	4 年目	5 年目
114,527	24,637	10,065	2,842	43,137
6 年目	7 年目	8 年目	9 年目	10 年目
48,067	112,132	117,195	117,195	117,194
11 年目	12 年目	13 年目	14 年目	15 年目
117,193	117,194	117,194	117,193	117,194
16 年目	17 年目	18 年目	19 年目	20 年目
117,192	117,193	93,001	71,871	5,263
				20 年間計
				1,697,478

●ＰＦＩ（ＢＴ）

1 年目	2 年目	3 年目	4 年目	5 年目
116,074	22,403	9,976	3,742	41,788
6 年目	7 年目	8 年目	9 年目	10 年目
44,021	101,663	106,198	106,198	106,198
11 年目	12 年目	13 年目	14 年目	15 年目
106,196	106,197	106,197	106,198	106,197
16 年目	17 年目	18 年目	19 年目	20 年目
106,197	105,412	83,654	64,645	4,713
				20 年間計
				1,553,867

５－２．定性的評価の検討、分析

前記の定量的なＶＦＭ以外にも、本件事業をＰＦＩで行うことによって、下記のような定性的なＶＦＭが発生すると考えられる。

定性的なＶＦＭとしては、以下の事項が期待される。

・ 民間事業者が、設計から建設までを一括して行うことにより、一貫した責任施工体制が取れるため、民間のノウハウを活用した良質な市営住宅の整備が期待できる。
・ 民間事業者が、設計から建設までを一括して行うことにより、工期短縮による行政サービスの早期提供が期待できる。
・ ＰＦＩの契約主義により、官民のリスク分担が明確となり、より確実な業務の遂行が期待できる。
・ 事業者の提案に際しては、事前に十分なリスク分析及びリスクへの対応策の検討が行われることになり、各種リスクの回避、最小化が可能となる。
・ 近年のＰＦＩの先例では、地元経済への配慮等を評価項目に含める場合も多く、地元経済の活性化にも資する事業とすることが可能である。

５－３．事業スキーム（案）の総合評価

公営住宅については、これまで数多くのＰＦＩ事業が実施されてきており、余剰地活用業務を業務範囲に含める事業も、大阪府等を中心に数多く実施されている。したがって、公営住宅整備のみならず、余剰地活用についても官民の役割分担、リスク分担は定型化してきている部分も多く、参画を検討する民間事業者の安心感へつながっている。

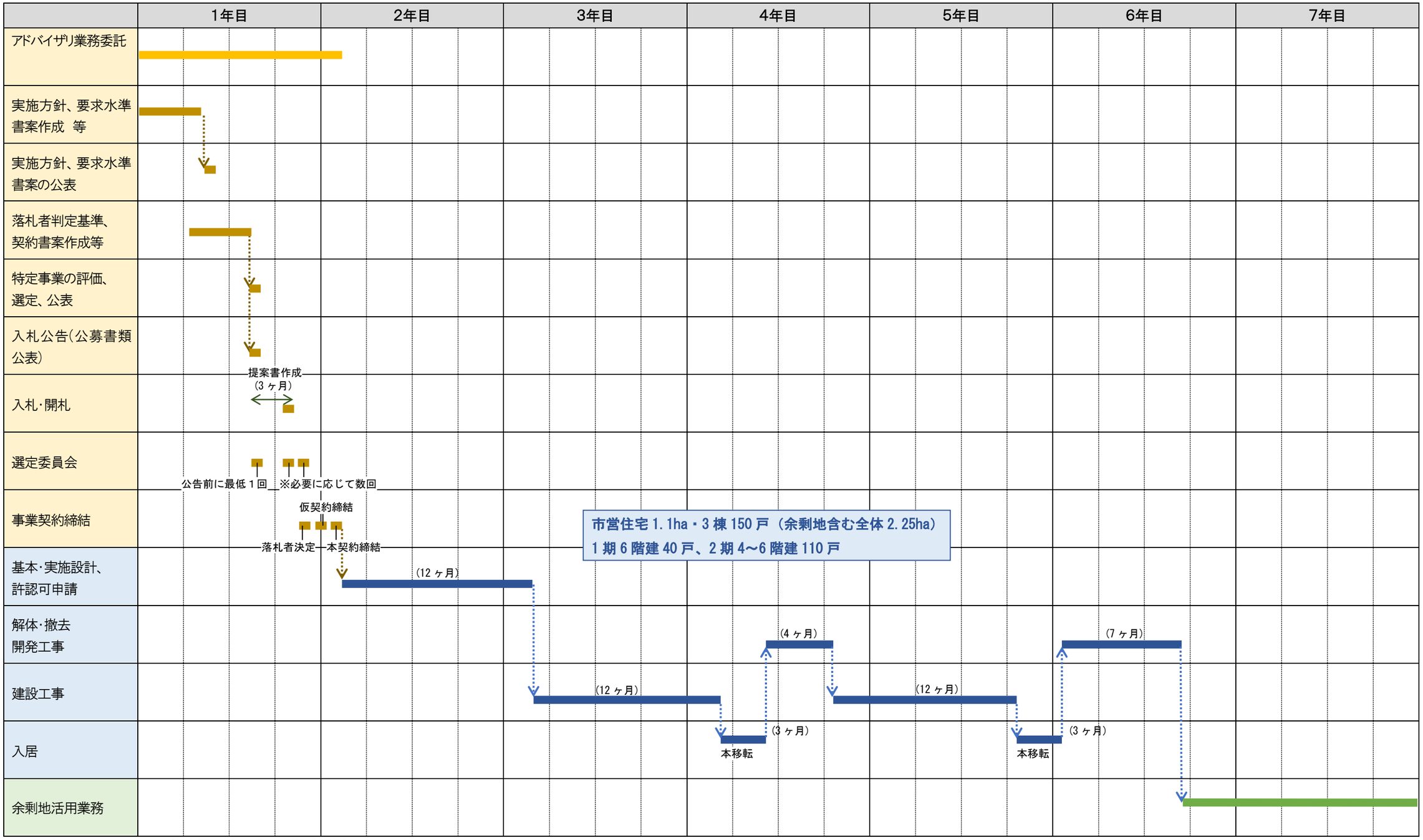
さらに、民間事業者においては、一定の業務ノウハウが蓄積されており、本件事業を実施した場合においても、それらのノウハウが発揮されることが期待される。

上記を総合すると、本件事業においては、十分なＶＦＭの発生が想定され、また、事業全体において、より合理的かつ効果的な事業実施が見込まれ、さらに、各種リスクの管理が的確になされることから、本件事業にＰＦＩを導入することの効果は非常に高いと評価される。

６．調査結果のとりまとめ

６－１．事業スケジュール（案）

１事業・２工期 150 戸程度の PFI（BT）事業を想定。



＊このほか、実施について協議を要する事項の期間は原則含めていない。

６－２．土地利用計画方針（案）および計画の配慮事項

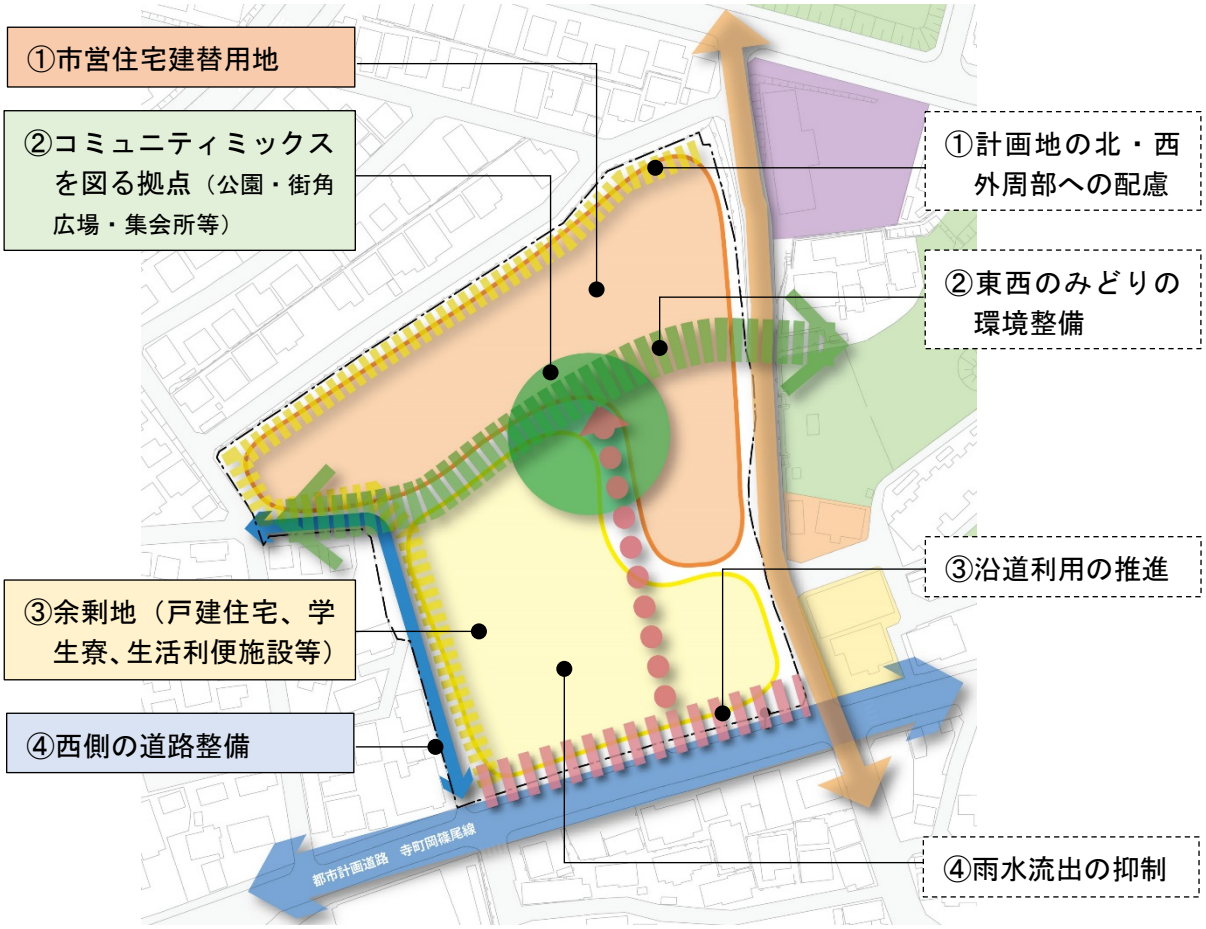
建替基本計画に基づき、ＰＦＩ事業の実施に向けた土地利用計画方針（案）および計画の配慮事項をとりまとめる。

■土地利用計画方針（案）

①市営住宅建替用地	グラウンド用地を活用し、入居者の移転への負担を抑制した事業とする。市営住宅用地は、駅に近い計画地北側の用地を想定する。
②コミュニティミックスを図る拠点	市営住宅建替用地と余剰地の交差部分については、開発公園や街角広場、集会所等により、多様な世代や立場の人が集まり、交流し、つながるきっかけをつくる場を設ける。
③余剰地	地域課題の解決や地域の活性化、市の政策課題への対応、まちとしての持続可能性の獲得などを見据えた機能導入を図る。（例：戸建住宅、学生寮、生活利便施設など）
④西側の道路整備	既存の戸建住宅等に接続する西側に幅員 6mの道路を整備する。

■計画の配慮事項

①計画地の北・西外周部への配慮	配置計画において、周辺の戸建住宅地への圧迫感の軽減や災害時の安全対策について配慮する。
②東西のみどりの環境整備	既存の岡東公園から開発公園、西側の住宅地につながる東西動線は、緑豊かな環境軸を形成し、周辺地域への広がりをもたせる。
③沿道利用の推進	南の都市計画道路沿いや南東角には、地域の賑わい創出や生活利便性の向上に貢献する施設や住宅等の導入をめざす。
④雨水流出の抑制	現況より雨水流出量が増加しないよう、流出係数の低い公園・緑地・砕石等で舗装された駐車場等を合計 6,200 ㎡以上整備する。 ※雨水流出量が増加する場合、重要開発調整池の設置が必要



６－３．事業実施上の課題

事業実施に際しての留意点を、下記の通り整理した。

課題１　市営住宅整備コスト変動等への対応

昨今の建設費高騰の環境の下、建設事業者の施設整備費の予定価格や特定事業契約書等における見直し条項の内容等に関する関心は非常に高くなっている。

民間事業者による競争環境を確保し、より適正なＶＦＭに導くためにも、今後予定する事業者公募時の予定価格については、今回の検討におけるＰＳＣを基に直近の建設費に関する指数の動向等を勘案し、時点修正を行って設定する必要がある。

また、ＰＦＩ事業のコスト提案においては、実施設計以前の見積もりであるため、詳細な数量の拾い出しが行われておらず、単品スライド等の個別的な物価修正は導入が困難と思われるが、資材、労務費等の変動の実態をより反映した施設整備費の見直しのためには、建設物価指数等による総合的な建設コストの物価修正の導入について検討の余地があると判断される。

課題２　土地利用計画や住棟配置計画における提案可能部分の確保

公営住宅は性能や仕様に対して、平等的な供給が前提となっていることから、本事業のみ多様な工夫を取り入れることは難しい側面があり、かつ、本事業においては配棟の工夫の余地も限界があるものの、価格競争だけではなく、より良い環境の住宅整備の実現をめざすためには、民間事業者の創意工夫を活かした提案の余地を確保することが効果的である。

課題３　余剰地の活用方法についての柔軟な対応

提案時点で、余剰地の活用方法（開発計画、開発コンセプト）についても民間事業者から提案を求め、当該提案内容が事業者選定項目の一部となる。本事業における余剰地は新市営住宅（２期）整備後に初めて開発等の着手が可能であることから、社会経済情勢の動向等により、余剰地の活用方法の想定が変化する可能性もあり、全体的な考え方が変わらない中で、開発計画の変更を認める余地を残しておくことが必要と考えられる。

課題４　余剰地の活用方法についての評価の視点

他の自治体では、公営住宅跡地の戸建住宅分譲用地としての活用に際して、エコ設備の搭載を義務付ける事業があり、この場合、エコ設備搭載費用の全てを住宅購入者に負担を求めることは困難で、一部が公営住宅跡地の購入価格に転嫁されるケースが多い。（エコ設備費用の一部が転嫁される分、土地購入価格が低くなる。）

余剰地の売却や活用において、価格重視とするのか、まちづくり等の視点を重視するのかにより、開発事業者の事業参画のスタンスが変わる可能性もあり、発注者としての余剰地活用について基本的な考え方を整理しておく必要がある。

課題５　建設事業者と余剰地活用事業者の連帯責任のあり方

これまでの公営住宅ＰＦＩ先例事業においては、公営住宅建設事業者と余剰地活用事業者とが、それぞれの業務について連帯責任を負うスキームとなっているものがあり、一部の建設事業者については、当該連帯責任が存在するがために事業へ参画できない理由となっている。今後予定する事業者公

募時の事業契約書等の検討にあたっては、民間事業者の意向も確認しつつ、連帯責任に代えて、保証金、保険等の活用により、契約の履行を確実に確保する手法を検討することも必要と考えられる。

課題６　落札者決定基準における定性的要因と定量的要因のバランス

落札者決定基準における定性的要因と定量的要因のバランスは、民間事業者の本事業への参画意欲や提案内容の方向性に大きな影響を与えるため、市営住宅の質的な向上と財政面への貢献について、市が求めるバランスを的確に表示し、より合理的、効率的な民間事業者提案を引き出すことが可能なものとする必要がある。

課題７　要求水準書案の早期公開

公営住宅ＰＦＩ事業は、近年増加傾向にあり、民間事業者の事業参画に関する意思決定が比較的早期に行われる傾向にある。同時期に他の公営住宅ＰＦＩ事業が実施される可能性もあり、本事業への民間事業者の参画を促すためにも、実施方針公表時、もしくは実施方針公表後、入札公告までの間の要求水準書案の早期公開についても検討する必要がある。

参考資料．ヒアリング記録

■ 併設施設候補事業者へのヒアリング調査記録

併設事業者（障害者福祉）に関するヒアリング調査記録			
開催日	2017 年 12 月 15 日 10:00～11:00	場所	あまづキッチン
出席者	社会福祉法人ふくちやま福祉会　仲林清貴（専務理事、あまづキッチン管理者） 市浦ハウジング＆プランニング　森田、大庭		

■福知山市内での事業について

・就労継続支援 B 型の事業所を 6 件運営しており、全ての施設をあわせると 140 名が利用している。障害の程度に応じた仕事作りに努めており、障害が軽い方には高い工賃を支払えるように、「あまづキッチン」のような集客型の施設も運営している。

・定員 5～8 人規模のグループホームを 4 件運営している。

・その他には、ヘルパー派遣の事業や子どもたちに関する事業もおこなっている。

・法人全体での利用者の合計は 200 名以上となっており、職員の数もパートタイマーを含めると 140 名程度となっている。

■あまづきっちんの施設整備について

・敷地は移転した天津小学校の跡地を活用しており、「あまづキッチン」がある場所はグラウンド、西側の「第２ふくちやま作業所」は校舎だった。校舎の一部は今も残っている。全てあわせて敷地面積は 5,000 ㎡程度。

・奥野部地区に 5,000 ㎡の敷地を市から無償貸与してもらい、「ふくちやま作業所」「たんぽぽの家」「ふきのとう作業所」「福知山共同作業所」を整備した。今では利用者も増え、駐車場が足りないので周辺で借りるような状況になっている。

・奥野部地区と同様に、H18 年に「第２ふくちやま作業所」を小学校跡地の敷地を市から無償貸与してもらい整備した。現在の「あまづキッチン」の敷地は由良川の氾濫の懸念から長期間更地にしていたが、堤防整備をきっかけに、2 年半前に施設整備した。

・当初、敷地については無償貸与だったが、本年度から安価ではあるが有償貸与に切り替わっている。

・「あまづキッチン」の建物の整備費は 1 億円程度かかっている。費用は国から数千万円の補助を受けている。また、当該補助を受けると公的な融資が非常に安い金利で受けることができるのでそれも活用した。また自己財源も必要だったので、数千万円は法人で用意した。

・「あまづキッチン」の計画をしていた頃、小学校跡地が上述の経緯で長い間更地だったこともあり、地元の人達がこの敷地を使って地域を元気にする活動ができないか検討をはじめた時期だった。検討の内容としては市営住宅や市職員の官舎の建設で、若い人を呼び込むといったもの。地元住民には説明を重ね、なんとか理解を得ることができた。

・その過程で、地元の農家と繋がりをもち、少し離れていた場所で屋外で朝市をおこなっていたので、「あまづキッチン」に屋根付きのウッドデッキを整備し、そこで朝市を行ってもらうようにした。天候に左右されず朝市を開催できるようになり、売り上げも増えたと聞いている。

・地元では高齢化が進み、盆踊りが開催できない状態になっていた。そこで「あまづキッチン」開設 2 年目からは駐車場スペースを活用して櫓を組み、模擬店なども出店し祭りはじめた。住民の方々も訪れてくれるようになり、次第に地域の人々と良好な関係を築けるようになってきた

と実感している。

・最初は小さなすれ違いもあったが、今では地区の総会に来賓として呼ばれあいさつをすることもあり、今では非常に良好な関係を築くことができている。

■もりカフェの整備について

・「もりカフェ」は市民交流プラザの整備にあわせ、当時の市長の障害者の働くカフェをやりたいという意向から設置されることになった。市と5年の委託契約を結び当法人が運営している。テナント料として月額1万円程度、市に支払っている。

・障害は知的障害、身体障害、精神障害の三つに分けられるが、そのうち精神障害については元々一般就労していた方も多いため、その他の障害の方と一緒に働くのには抵抗がある方も多い。「もりカフェ」はそのような方々にも抵抗なく働ける環境となるよう、障害者の働く施設であることを全面に押し出さず、内装もおしゃれにしているため、多くの方に利用してもらっている。

■障害者福祉施設整備の難しさ

・地元との関係作りは、就労継続支援B型の方々が働く施設などの昼間施設より、グループホームなどの施設の方が周囲の偏見などで設置が難しい場合が多い。

・「ホームいさ」は法人の活動を応援してくれる方から、500㎡の敷地の無償貸与の申し出があり、施設整備することになった。しかし、新興住宅街という場所柄もあり説明会等を複数回おこなったが、やや地元との間にすれ違いが残っている。ただ、大きな問題が発生しているわけではない。

■今後の施設整備の動向

・当法人が運営する日中施設（就労継続支援B型）では、定員に満たないものもあるが、障害の種類や程度に応じた事業を行なっているので、数合わせ的な配置はできない。そのため、新たな日中施設（就労継続支援B型）の整備を課題としており、ここ数年の間に整備したいと考えている。まだ、土地探しは行なっていないが、市の公共施設再編のなかで余剰スペースを緊急に借りることができないか検討している。当座はそこでしのぎながら、国交省の補助事業の採択に向けた準備を進め、施設を整備したいと考えている。

・グループホームについても不足している。初期投資額を減らすために地権者にこちらで設計したグループホームを建設してもらい、そこを30年間の長期で借上げるといったスキームで整備を進めている。地権者にとってはアパート等を建設するよりも手堅いものとなるため、地権者からうちでもやってもらいたいと数件の声かけを頂いている。ただし、法人の自己財源が1,500万円ほど必要となるほか、なによりも人手不足のため新たなホームの整備ができていない状況である。当面、グループホームのニーズは減ることはないだろう。

■つつじが丘団地に整備する可能性のある施設・整備手法

・つつじが丘団地の敷地に日中施設（就労継続支援B型）を整備できるのならば、是非やりたいと思う。

・つつじが丘団地は駅から坂を上がらなければならないが、障害者にとって通勤できない場所ではないので、日中施設（就労継続支援B型）の整備場所としてはよいだろう。

・障害者関連の施設は基本的に周囲の偏見もあり田舎になりがちであるが、都市部に作ることは障害者への理解を深める意味で意義は大きい。

・施設整備にあたり土地取得は難しい。土地を比較的安価に借りることができれば、建物を法人で整備するという形で実現できる可能性はある。
・同じ就労継続支援B型でも、障害が重い人の施設が不足している状況。
・住宅地なので、集客施設は難しいかもしれない。地域に役に立つような機能があれば良いと思うので、高齢向けの配食サービスの施設等は考えられるだろう。
・「あまづキッチン」ではカフェ事業だけでなく、弁当やオードブル、パンの出張販売なども行なっている。そういった手法を用いれば、別の作業所で作ったものを、つつじが丘のカフェで食べてもらうといった形もとることができるだろう。実際に「もりカフェ」でも同施設の設備で作りきれない場合は「あまづキッチン」と連携してお弁当等の提供を行なっている。
・「あまづキッチン」の建築面積は430㎡程度である。20名規模の施設となると、床面積で500㎡までくらいの面積が必要だろう。
・学生寮が同じ敷地にあることは、大学との連携も図りたいと考えているので、歓迎したい。
・以前、私立の高校から朝食の提供をやってくれないかというお話や、学習塾に通う高校生向けにテナントを用意するので食事を提供してくれないかといった話をいただいたことがある。人員確保の関係で実現できなかったが、準備期間さえ確保できれば、できたかもしれない。そういった経緯から、大学の寮での食事提供もできるかもしれないが、寮となると朝・晩の食事となるので、障害者の方々の働く中身に結びつける意味では難しいかもしれない。
・与謝野町に「やすらの里」という複合施設が2･3年前に整備された。障害者福祉事業を行なう「よさのうみ福祉会」の施設（弁当の販売、カフェ、特養の清掃）と特養と子ども向けの施設を複合させたもの。つつじが丘でも特定の法人・業種だけではなく、様々な業種が一緒になって事業に取組み、誰もが大切にされるまちづくりのモデルになるような事業ができれば面白いだろう。
・障害者福祉施設は、単に障害者が住んだり、働いたりするだけでなく、周辺住民の方々の障害者への理解を促進する役割も果たしている。「あまづキッチン」では冬になると雪かきに苦労している。人力で雪かきをしていると、見かねた近所の人がユンボを持ってきて除雪してくれた。誰しもが根底にはハンディキャップを持った人を助けてくれる、優しい心を持っている。施設は地域の人を変える力を持っていると思うので、そのためにも、地域の人と対話しながら施設を作り上げていくことが大切だと思う。

■向野団地について

・向野団地については接道状況が悪いため立地は難しいだろう。

■その他

・福知山市内で公営住宅内にグループホームを整備した事例はない。
・戸建住宅地の「萌黄の丘」は篠尾農区が持っていた土地で、SNKという法人を立ち上げ活用している。

以上

○資料

歩み

1980年（昭和55年）3月
「福知山共同作業所」開所（通所者6名）
1991年（平成3年）10月
重症心身障害者通所援護事業（京都府事業）「たんぽぽの家」開所
1992年（平成4年）8月
社会福祉法人ふくちやま福祉会認可
1993年（平成5年）4月
知的障害者授産施設（通所）「ふくちやま作業所」開所（定員50名）
1999年（平成11年）4月
知的障害者更生施設（通所）「たんぽぽの家」開所（定員20名）
精神障害者授産施設（通所）「ふきのとう作業所」開所（定員22名）
2000年（平成12年）7月
精神障害者地域生活支援センターふきのとう開設（登録制）
2001年（平成13年）8月
福知山共同作業所が精神障害者小規模通所授産施設に
2004年（平成16年）5月
知的障害者グループホーム「ひだまり」開所
2006年（平成18年）9月
知的障害者授産施設（通所）「第2ふくちやま作業所」開所（定員20名）
2007年（平成19年）10月
ガイドヘルプふくちやま（移動支援事業）開始
2013年（平成25年）5月
ホームいさ（共同生活援助・短期入所）開所（定員8名　短期入所3名）
2013年（平成25年）9月
ホームまえだ（共同生活援助）開所（定員4名）
2014年（平成26年）1月
ポップコーン（居宅介護事業・重度訪問介護事業・行動援護事業）開始
コーンクラブ（日中一時支援事業）開始
きらきら（児童発達支援事業）開始
2014年（平成26年）4月
「森Cafe」を市民交流プラザ内にオープン
2014年（平成26年）7月
ホームにしなかの（共同生活援助）開所（定員6名）開所、支援センター移転、8月OneStep（地域活動支援センター）開始
2015年（平成27年）4月
あまづキッチン（就労継続支援B型）開所（定員20名）
2017年（平成29年）1月
ホームあつなか（共同生活援助）開所（定員10名）

誰もが安心していきいき暮らせる地域をめざして

社会福祉法人
ふくちやま福祉会
〒620-0928 京都府福知山市字奥野部小字三ノ宮252番地
TEL.0773-24-5245 FAX.0773-23-2826

社会福祉法人
ふくちやま福祉会

法人理念

障害の種別を超えて
どんなに障害が重くても
ともに活動できる場をめざしてきました

障害があっても
安心して働き暮らし続けられる
地域社会を創りあげるために

ふくちやま福祉会は
障害のある方を真ん中において
地域の皆さんとともに
取り組んでいきます

ふくちやま作業所
（就労継続支援B型・生活介護定員：40名）

集団での仕事や活動を通じて、社会とのかかわりを深め、主体的に生きていくことをめざします。
<作業内容>
ふきん縫製、よもぎ酒作り、草木染め、下請作業　等

たんぽぽの家
（生活介護　定員：20名）

重度の障害がある人が、からだづくりや訓練、作業にとりくみ、援助を受けながらも自立した生活をつくることをめざしています。
<活動内容>
散歩、機能訓練、創作活動、資源回収、洗濯ばさみ袋入れ　等

ふきのとう作業所
（就労継続支援B型　定員：20名）

いきいき働く

給料を増やし、自立への見通しの持てるような働く場をめざしています。また、自治活動も取り組んでいます。
<作業内容>
天然酵母パン菓子製造・販売、下請け作業、喫茶店

福知山共同作業所
（就労継続支援B型　定員：20名）

精神に障害を持つ仲間や、比較的高齢の仲間が、それぞれに応じた仕事や活動を通して社会経験を広げ、自立した生活をめざしています。
<作業内容>
EMぼかし、ワンツーピンチ、アクリルたわし、布製小物の製造販売、下請け作業

第2ふくちやま作業所
（就労継続支援B型　定員：20名）

仕事を軸に取り組み高収入を目指します。また、就労の支援もおこないます。
<作業内容>
リサイクルプラザでの手選別作業（福知山市より委託）、昼食弁当の製造・販売、農耕、下請け作業、アイス販売

あまづキッチン（就労継続支援B型　定員：20名）

天津にあるレストラン。天然酵母パン、収穫のアイスの製造や販売、朝市もしています。

[もりカフェ] Cafe
～もりたちのこころは森の中。豊かな自然の中のオアシス。
年とった石黒いおじのちょっとした休憩～

市民交流プラザ内（1F玄関ロビー横）のカフェ。飲み物や軽食を用意しています。仲間が、みなさんのお越しをお待ちしています。

地域生活支援センターふきのとう
（一般相談支援・特定相談支援・障害児相談支援）

こころの病、身体の不自由さ、知的発達面での障害を持ちながら、地域で暮らす皆さんの日常生活についての相談受付や必要な支援を行います。地域活動支援センター「OneStep」も運営しています。

ガイドヘルプふくちやま
（移動支援事業）

移動が困難な障害のある人が、充実した日常生活を営むことができるよう、日常生活上必要となる買い物、冠婚葬祭、スポーツ・文化・余暇活動などで外出する際の支援を行ったり、障害のある方の自宅を訪問し、日常生活をおくるための家事・入浴・食事介助等の支援を行います。

ポップコーン
（居宅介護、重度訪問介護、行動援護）

コーンクラブ
（日中一時支援事業）

中丹支援学校や支援学級の児童生徒を対象に、豊かでのびのびと自分らしく過ごせる放課後や長期休暇中の活動の支援を行います。

安心・豊かにこの地域で暮らす

きらきら
（児童発達支援事業）

就学前の乳幼児を対象に、障害の軽減、発達の保障を目指し、豊かに生きる力の基礎をつくるための早期療育を行います。

自分らしく生きる

ホームいさ・まえだ
（共同生活援助事業　定員：「いさ」8名、「まえだ」4名）

障害の重い仲間たちが、入浴、排せつ及び食事等の介護、調理など生活上必要となる支援を受けながら暮らします。安心して自分らしい暮らしができる「家」となることをめざします。

（短期入所事業　定員：3名）

自宅で介護する人が、病気の場合などそのその他理由により、自宅で生活していくことが一時的に困難になった障害のある人を、短期間受け入れて入浴、排せつ、食事の介護など日常生活上の支援を行います。

ホームにしなかの
（共同生活援助事業　定員：6名）

ホームあつなか
（共同生活援助事業　定員：10名）

グループホームひだまり
（共同生活援助事業　定員：4名）

食事づくりなど、世話人や生活支援員の支援を受けながら、暮らしの場として利用しています。日中は、作業所などに通います。

併設事業者（高齢者福祉）に関するヒアリング調査記録			
開催日	2017 年 12 月 18 日 10:00～11:00	場所	高齢者複合施設えるむ
出席者	社会福祉法人 空心福祉会　友次勝彦氏（理事、統括長（事業部・地域支援部））、真下新也氏（統括長（総務部）） 市浦ハウジング＆プランニング　森田、大庭		

■つつじが丘団地敷地について

・駅から、この地域に到るまで高齢者福祉施設は多くあるため、つつじが丘団地は新たな高齢者福祉施設を整備するような場所ではないと思う。

・水害の心配が無い場所なので、若い人が住むための戸建住宅の建設地として整備する場所としてはよいだろう。また、避難区域としての位置づけられる土地利用が望ましい。

・敷地は眺望もよい場所なので、市営住宅ではなく市のシンボルになるような土地利用もできる場所だと思う。

■つつじが丘団地に整備する可能性のある施設・整備手法

【「健幸いきいき倶楽部」などの活動に使えるスペース】

・えるむでは市の高齢者福祉課が行っている、「健幸いきいき倶楽部」の活動場所を提供しているが、毎回、60～70 名近くの参加があり手狭になってきている。そのためこのような活動を行える施設があればよい。

【駐車場】

・また、「健幸いきいきクラブ」の参加者の移動手段は主に自家用車だが、施設の駐車場だけでは賄いきれない状態となっており、現状では少し離れた場所にある防災センターの駐車場を活用してもらい、そこから歩いてきてもらっている。そのため、つつじが丘団地に参加者や施設利用者が使える駐車場が 20 台分程度あればよい。また、スタッフ向けの駐車場の確保にも困っており、隣地の駐車場も借りている（5 台分）が、足りていないので別に 20 台分程度確保できればよい。

・駐車場用地として土地購入することはできないが、周辺の相場と遜色ない賃料であれば借りたい。また、公営住宅整備後に駐車場が余ることがあれば、その場合でも借りたいと思う。

・仮に駐車場として貸していただけるのならば、えるむに近い敷地北部分や東部分が望ましい。

【外国人技能実習生等向けの住宅】

・来年度から、外国人技能実習生を迎える予定にしており、住宅の確保が課題となっている。一つの施設最大 5 名までが目安となっており（えるむでは 3～4 名の予定）、当法人では 3 施設で最大 15 名となるが、他の法人でもこの制度を活用して人材確保する動きがあるため、一法人では難しいが、他の法人と共同で施設整備することは検討の余地があるかもしれない。

・福知山市内の私学高校（福知山成美高校、福知山淑徳高校、京都共栄学園）の校長とお話するなかで出た話として、少子化の影響で今後さらに生徒募集が厳しくなるなか、遠方から通学する生徒向けの住宅が必要という話がでている。

・現実的には学校法人が高校生向けに整備した住宅に技能実習生が入居し、国際交流をはかるといったスキームならばありえるかもしれない。高校生、大学生、留学生が集まって住めるような住宅ができればよい。

【ホールなどの公共施設】

・福知山市内には大きな演劇やライブなどを行なえるホールがないので（はぴねす福知山は座席数が少なく、厚生会館は1,000名程度収容できるが老朽化によって音響が悪く、パイプ椅子を並べるような設備状況）、1,000名程度収容できる施設が整備されると良いと思う。

・シネコンも三田や桂川まで行かなければない状況で、子どもたちがそれなりの文化レベルのある物に接する機会が極端に少ない状況となっている。

・高齢者福祉施設を運営する事業者としても、新たな高齢者向け施設を整備するよりも、ホールなどの整備を通じて、文化的な生活を営んでもらえるような環境を作れた方がよいと感じている。

【公園】

・近くに公園が2箇所あるが、どちらも勾配があり使いにくいので、高齢者でも使いやすいような公園があれば、えるむの利用者も活用できると思う。

■周辺の高齢者福祉施設・サービスの市況・ニーズ

・在宅サービスについてはつつじが丘団地より、もっと駅に近い方が、需要があるだろう。

・福知山市内ではサービス付き高齢者向け住宅が1件あるが空室が多いと聞いている。入居希望者が少ないのは、ビジネスホテルを改修して整備したため、施設面で劣るからという可能性もあるが、福知山市ではサービス付き高齢者向け住宅という形そのものが、あまり支持されないからだと思う。そのため、つつじが丘団地に整備しても失敗するだろう。仮に整備するとしても、もっと駅に近い場所でなければ難しいだろう。

■向野団地について

・接道条件の悪さ、高齢者福祉施設が駅周辺の利便性がよい場所に移っていく流れの中で、当法人として新たな施設整備は考えられない。落ち着いた環境ではあると思うので、障害者福祉施設、児童養護施設、矯正施設であれば、立地の可能性もあるのかもしれない。

■高齢者複合施設えるむについて

・開所してから5年が経過。敷地は市から50年の定期借地している。

■その他

・つつじが丘団地敷地は宅地として売却すれば、坪単価としては22･23万円にはなるだろう。

・えるむの近くには大学の元・学生寮（成美大学時代は学生寮（旭ヶ丘寮）、現在は学生に限らず一般世帯も入居できるマンション（パインズコート）になっている）があり、施設開設当初は騒音等の問題でトラブルもあった。その後、学校からの指導があったのか、学生が地域の清掃活動や防犯パトロールに参加するようになり、良好な関係を築くことができている。

・大学近くにあるレオパレスの多くは空き家が発生していると聞いている。そのため、学生の住宅確保の手段として、学生寮の整備ではなく家賃助成のような形もありえるだろう。

・自衛隊の駐屯地が近くにあるため音の影響はある。空砲で窓が揺れる。

・当法人では事業所内託児施設の運営を「高齢者複合施設にれの木園」で行なっている。

以上

併設事業者（子育て支援）に関するヒアリング調査記録			
開催日	2017 年 12 月 15 日 13:00～14:00	場所	すくすくひろば
出席者	NPO 法人おひさまと風の子さろん　足立喜代美氏（事務局長、子育てコンシェルジュ） 市浦ハウジング＆プランニング　森田、大庭		

■おひさまと風の子さろんの事業について

・以前は商店街の空き店舗を有償で借り、中心市街地活性化の空き店舗対策の助成金を活用して施設整備を行い、そこで 10 年間運営してきた。

・しかし、手狭になってきたことや、行政施設の方が利用者にわかりやすいので、議会に当施設の整備を要請し 2 年ほどかかったが整備に到った。開設は昨年 10 月。

・当施設の既存部分は集会所として使われていたが水害で 2m 浸水し、1 年間ほど使われていない状況だった。そのため、プレイルーム（大広間）の増築に合わせ、集会所部分も改修された。

・施設整備にあたり市からヒアリングを受け、床材などについて要望を出したが取り入れられることはなかった。後に市長に要請したところ、マットを購入してもらえることになった。

・当法人では集会所・プレイルーム部分をあわせ、市から委託を受けて管理・運営しており、集会所部分は生涯学習課、増築部分は子育て支援課からの委託となっている。

・当施設が商店街にあった時の参加者は月平均で 250 名程だったが、ここに移転してからは 900 名に増えている。0・1 歳児を連れた参加者が多いため、自家用車での参加が多く、商店街の時は駐車場が狭かったため参加できなかった方々が、現在の施設では 17 台分のスペースがあるため参加できるようになったことも、参加者の増加要因の一つだろう。現在は、ほぼ毎日満車の状況となっている。

・月・火・水・金・土曜日に開所しており、土曜日は保育園のない 2 歳以上の園児や、お父さんの参加も増えている。

・集会所での地域の活動としては健康体操や習字サークルの利用がある。

・同じ施設で高齢者と共存することによる問題は起きていない。子育てサークルの話によると、むしろ高齢者は子どもたちに元気をもらえ、お母様方も高齢者から色々なことを教われるので交流の機会を積極的に仕掛けることもあるそうだ。

・福知山公立大学との連携としては、ボランティアサークルに施設の活動に参加してもらうなどの取組みを行なっている。

・保育園は足りているが、入りたい園には入れない状況であるため、子どもを遊ばせる場として当施設がよく利用されている印象を持っている。

・当法人では本施設の運営の他に、市の子育て応援事業の業務委託として、H3 年から三段池公園の武道館などで「おひさまひろば」の運営を年 14 回おこなっている。毎回親子で 100～300 組の参加者がいる。契約は 3 年更新でプロポーザル方式にて事業者が選定されている。

■市内の子育て支援の状況・ニーズ

・市内の「子育て支援センター」は、市街地のなかには当施設と「東堀」だけで、その他は「三和」「夜久野」「大江」と離れた場所になる。

・「丘児童センター」は 0 歳児向けの赤ちゃんコーナーもあるが、平日の利用者は少ないと聞いている。月に一度のリトミック教室の参加者は多い。全体として未就学児より、小学生など

の利用者の方が多い印象。

・市内に「育児サークル」は2つ（どんぐり、げんきっこ）あり、それぞれ親子が約10組程度で活動している。スタッフは置かず、交代制のリーダーを決めて運営している。活動場所は近所の公園の他、「丘児童センター」や「下六人部児童センター」が利用されている。

・子育て世代のニーズのある場所としては、三段池公園の大はらっぱ、子連れでランチができるような個室がある店舗など。当施設のような、無料で自由に遊びにいける場所に対するニーズは高い。

・子育て世帯が子どもを連れてよく行く場所は、高速を使い一時間程度かかるが、遊び場としては東舞鶴の「あそびあむ」、買い物は三田のアウトレットを利用していると聞く。一時間程度の移動時間が子どものお昼寝の時間とマッチしてよいとのこと。

■つつじが丘団地での施設整備の可能性について

・つつじが丘団地は水害の危険性がないため、住宅地としてとても魅力的な場所だと思う。

・当施設は市内全域を対象としているが、自衛隊の官舎を含め、つつじが丘団地周辺（天田、旭ヶ丘など）からの参加者が多いため、そういったニーズは高い地域だと思う。

・当法人としてもう一施設、つつじが丘で運営するのは難しい。今は、すくすくひろばを開設してから日が浅く、地固めの時期だと思っている。去年から土曜日も開くようになったが、日曜日も開けてくれればとの声は多い。当施設のような、お金をかけずに親子で過ごせる場所のニーズは高いだろう。

・つつじが丘団地に公園を整備した場合、子育てサークルが活動の場にできるので喜ぶだろう。

■向野団地について

・向野方面（篠尾）からの参加者もおり、ニーズはあるかもしれないが、向野団地は前面道路が狭く、ママさんは自動車の運転に不安がある人も多いので、施設の立地条件としては厳しいだろう。

■その他

・足立氏は、毎年行なわれていた野外無料ライブ「ボンチフェスタ」の実行委員長を約10年間務めていた。その人脈を活かし、現在の子育て関連の活動や、大学生との連携した活動など様々な活動に取組んでいる。

・当法人の活動とは別に、大学生と協力して、小･中学生を対象に子ども食堂の運営も行なっている。「ゆらのガーデン」の「アゲバンバン」の社長の好意で店舗がお休みの日に場所を借りて月に1度開催している。毎回10～12組の参加があり、今年度の参加枠は既に埋まっている。

・夕食だけでなく、大学生に勉強を教えてもらえ、遊んでもらえ、参加料金は子ども200円、大人500円と安いため大変人気のイベントになっている。いわゆる貧困対策ではなく、親子のコミュニケーション支援の色合いが強い活動である。

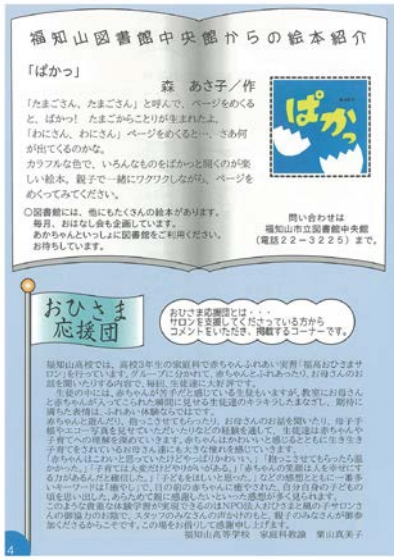
・市内の事業所内保育施設は、ヤクルト、ルネス病院、市民病院にあると聞いている。

以上

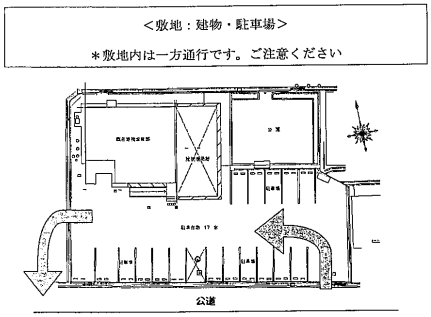
○入手資料

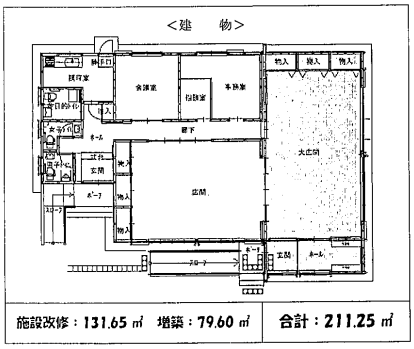
・おひさまひろば

・おひさまと風の子さろん



・岡ノ三教育集会所、地域子育て支援拠点施設「すくすくひろば」オープニングセレモニー次第





岡ノ三教育集会所
地域子育て支援拠点施設「すくすくひろば」
オープニングセレモニー　次第

日　時　　平成２８年１０月３日（月）午前９時３０分～
場　所　　岡ノ三教育集会所・地域子育て支援拠点施設

テープカット　　地域子育て支援拠点施設　　玄関
　　＊市長・教育長・岡ノ三町自治会長

式次第

1　開　　式
2　挨　　拶　　福知山市長
3　お祝の言葉　　岡ノ三町自治会長
4　愛称募集優秀作品応募者への感謝状贈呈
5　事業受託業者挨拶・事業説明
　　NPO 法人　おひさまと風の子サロン
6　閉　　式

地域子育て支援ひろば事業スタート（１０：００～）

・おひさまひろば年間行事表

平成 29 年度　おひさまひろば年間行事表（15 回／年）

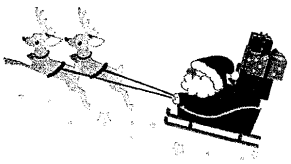
回	月／日	題　名	講師／内容	場　所
1	4月27日（木）	みかんの木文庫さんによるお楽しみ会	みかんの木文庫	武道館　柔道場
2	5月11日（木）★	お悩み解決！～スペシャル座談会～	助産師・保健師・栄養士	武道館　柔道場
3	5月25日（木）	親子エクササイズ	講師　荒川成美	武道館　柔道場
4	6月　1日（木）★	リトミック	講師　佐金美弥子	武道館　柔道場
5	6月29日（木）	上手な写真の撮り方講座	FHANS（ファンズ）	武道館　柔道場
6	7月　6日（木）	ネットワーカーによるお楽しみ会	ネットワーカー	武道館　柔道場
7	9月　7日（木）	防災センターへ行こう！	福知山市消防本部職員	福知山市防災センター
8	9月21日（木）☆	リトミック	講師　佐金美弥子	武道館　柔道場
9	10月　5日（木）	子育て講演会	子育て支援センターと合同企画	武道館　剣道場
10	10月19日（木）	親子で遊ぼうABC	英語教室講師　ジョン＆ミキ	武道館　柔道場
11	11月　2日（木）☆	ダンボールで遊ぼう！	ネットワーカー	武道館　柔道場
12	12月　7日（木）	歌って踊って楽しもう！	チキンズキッチン	武道館　柔道場
13	1月18日（木）	親子エアロビクス	講師　村上　慶子	武道館　柔道場
14	2月　1日（木）	豆まきをしよう！	ネットワーカー	武道館　柔道場
15	3月　5日（月）	子どもがもっと笑顔になる絵本の楽しみ方講座	みかんの木文庫　仲野恵子	武道館　柔道場

『おひさまひろば』って？…『おひさまひろば』は福知山市在住の妊娠中、子育て中の方ならどなたでも参加できます。（参加費は必要ありません）
但し、★と☆のひろばは年齢制限があります。〔★よちよちひろば→0・1 歳児の親子対象　☆ぴょんぴょんひろば→2 歳児以上の親子対象〕
※上記の予定は変更の場合もありますので、都度、チラシをご確認ください。チラシ配布場所…市役所・保健福祉センター・図書館・地域公民館・児童館・当サロン

・げんきっこだより（子育てサークル会報）

げんきっこだより

2017.12



１２/５　クリスマス会の準備（キャンドル＆ツリー作り）
　＿１０：３０～　下六
　　持ち物　工作セット・折り紙・シール
　　手拭き用タオル
　　お弁当・お茶・室内用シート
　　※ 絵の具を使うので汚れても大丈夫な服で来て下さい

１２/１２　図書館の方による読み聞かせ
　　１０：３０～　下六
　　持ち物　お弁当・お茶・室内用シート

１２/１９　クリスマス会
　　１０：３０～　旭ヶ丘集会所
　　持ち物　お皿・器・コップ・スプーン・フォーク
　　お茶・室内用シート

今月の手遊び

トントントントンアンパンマン

みんなで楽しめる企画を色々考えてます。

お昼ご飯…サンドイッチ、クリームシチュー、
　　から揚げ、ケーキ、ジュース等

お休みはグループラインまで。
　　１２月当番　桐村・塩見・山本ま

併設事業者（学生寮運営事業者）に関するヒアリング調査記録			
開催日	2017 年 12 月 22 日 11:00～12:00	場所	共立メンテナンス京都支店
出席者	（株）共立メンテナンス寮事業本部京都支店　大西 開（支店長） 市浦ハウジング＆プランニング　森田、大庭		

■事業実績について

・全国で 252 棟の学生寮を管理・運営しており、河合塾や駿台予備校など運営のみ委託を受けている物件数をあわせると、600 棟程度になる。

・弊社の運営する寮の他社との大きな違いは、住み込みの寮長・寮母を配置し、朝・夕の食事提供、入退去の対応、体調を崩した学生の部屋まで食事を届ける、友達を紹介してあげるなど生活全般のサポートをしっかりして、初めての 1 人暮らしでも安心・安全な環境を確保しているところにある。

・元々サービス業から始まった会社なので、寮がやりたいというよりも食を通してサービスを提供したいという想いが強く、その部分で学生の住まいの関係を取り扱う他社と差別化を図っている。他社は建設会社を母体とする会社が多いため、箱作りについてはそちらの方が上手いのかもしれない。

・弊社の PKP 事業部では建物の保守管理など官民連携事業（図書館、仮設住宅の管理、市役所の窓口、小学校・保育所の給食の提供、車の運転手など）を行っており話の流れによってはそちらのセクションに繋ぎたい。

■つつじが丘団地での施設整備の可能性・整備手法

・弊社で土地保有、物件の建設などの億単位の投資をし、運営まで全てやるにはニーズが足りないといった印象をもっている。

・弊社の運営する寮のターゲットとなる層は限定的である。例えば 1,000 人の学生さんに対し、1 人暮らしをする人が半分として、そのうち 1 割に入居してもらえて 50 室、3 割で 150 室程度との予測となる。

・弊社の施設では寮長・寮母を配置するため、その人件費等もかかるため 100 室規模でなければ採算はとりにくい。60 室規模で運営している施設もあるが、一室あたりの家賃が高くなってしまう。家賃は 150～200 室と室数を増やせばより効率的な運営ができるため下げやすい。

・建設や土地保有となると億単位の投資となる。弊社として投資ができる条件としては、ニーズとなる学校・企業が複数あり、リスク分散できる場合や、将来的な転用の可能性が見込める場合。成美大学が福知山公立大学に変わったように、大学再編・キャンパスの移転等が目まぐるしいなか、建設費等の償還期間を考慮すると 20 年先までの需要予測が立たなければ弊社で建設等の事業を行なうのは難しい。

・施設の建設、保有まで市や大学にやってもらったうえで、管理・運営業務として受託するといったスキームであれば、弊社も積極的に関わることができるだろう。ただ、そのような形になった場合、入札となることが多いと思うが、弊社では寮長・寮母を配置し、中身にこだわった運営を行っているため価格で負けてしまうことが多く、質の評価をしてもらえると参画しやすい。

・一般的な学生寮の建設条件としては学校や駅近（10 分圏内）は事業上のメリットになるだろう。

■寮の管理・運営について

【運営・管理委託費用について】

・運営委託費としては超概算になるが 100 室前後でおおよそ月額 100 万円程度。主に寮長・寮母、パートの人件費。部屋数が増えれば、パートの人数を増やす仕組みなので室数に比例して費用が増える仕組みではない。保守管理・清掃を入れると 1.5 倍くらいになる。

【運営について】

・大学生に限らず社会人など色々な人に住んでもらった方が稼働率は上げやすい。
・京都府内の弊社物件のなかで、学生だけに入居を限っている物件は一つだけで、大学生だけでなく社会人も住んでもらっている。

【家賃等について】

・運営する物件の家賃は京都市内で朝／夕の食事込みで 10 万円／月程度。
・別途管理費が必要で年間 26 万円程度。通常の民間賃貸住宅の月額共益費が 1 万円程度とすると、約 2 倍の費用がかかることになる。

【食堂の設置等について】

・食事の提供を通して、寮生との交流や管理をしているため、食堂併設の方が弊社の関わるメリットは出しやすい。ただ、学校によっては、食事は学校で面倒を見るので食堂は無しといった運営形態をとっている例もある。
・原則として食堂の地域開放はしていない。地域に開放すると営業行為となり、お客さんに食中毒がおきると、弊社が提供した食事が原因で無くとも、営業を一時的に止めなければならず、寮生への食事提供が滞ってしまうリスクがある。また、住まいの食堂なので、寮生はラフな格好で食事を取れているが、そういった良さも失われる可能性が高い。
・仮に食堂を地域開放するならば、寮とは別に一般の食堂として近くに設置する形が考えられる。ただし、同じ窯の飯を食べるといった寮ならではの良さは失われてしまうだろう。

【室の規模・タイプについて】

・一室あたりの床面積の規模は 18 ㎡程度。水廻りがなければ 12 ㎡程度でもよい。
・学校が直接建設する寮の場合、シェアタイプの間取りが流行っている。ただし、交流が生まれれば問題も増えやすいため、運営は難しくなる。弊社としてはそのような物件の運営は得意だが、自ら投資して建設する場合は一時的な流行である可能性もあるので作っていない。

【駐車場の設置について】

・駐車場は入居者の 3 割分くらいは必要だろう。ただし、学生なのでコントロールはできると思う。
・弊社ではタイムズと契約し、タイムズカープラスの車を置くといったこともやっている。ただ、住宅地で需要見込みを立てにくい場所であるため、つつじが丘でタイムズが了解するかはわからない。

【その他サービスについて】

・寮長・寮母は基本的に弊社の社員としており、5 年前後くらいで変わる仕組み。（長くいれば本人のカラーが出すぎてしまい、均一のサービスを維持できなくなる可能性があるため）ただ、場合によってはクライアントの要望にあわせて地元の人を雇用する、英語をしゃべれる人を配置するなど個別の対応は可能。ただし、人件費は高くなり、代えがききにくくなるのが難点。

・家賃回収、契約代行も弊社で行なえる。

【大学からの管理・運営委託の事例】

・京都華頂大学向けの学生寮では土地建物を大学が保有し、共立メンテナンスでは運営（寮長・寮母の配置）、清掃、管理をおこなっている。大学側からは業務委託費、入居者から食費を受け取っている。

■その他

・市営住宅のワンフロアを用いて、学生寮を運営することもできる。グループ会社にビルネットという保守管理を専門に行なう会社があるため、あわせて建物の管理もできる。

・仮に市営住宅の 1 LDK タイプ（40 ㎡）の住戸を寮の一室として運営した場合、面積に見合った家賃回収は難しいと思う。また、事業効率も悪くなるだろう。シェアタイプとしてならばありえるかもしれない。

・学生からみると外国人技能実習生と同じ寮で暮らすメリットは少ない。外国人留学生ならば、学生という共有する立場があるためよいだろう。

・大学生だけでなく高校生や外国人技能実習生とミックスさせた住宅は、交流といった点でメリットがあるのでありえるかもしれない。ただし、いざこざは多くなり共有スペースなどの管理は難しくなる。その難しい運営ができるのが弊社の強みでもある。

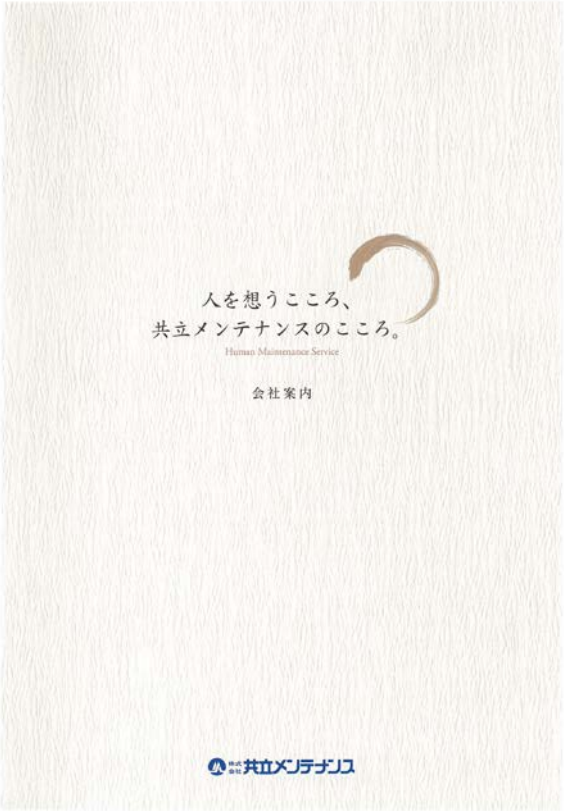
・弊社としては、京都府内での仕事を増やすことを目指し、4 年前に京都に出店した経緯もあり、建物の建設や敷地の保有などスキームとしては難しい部分があるが、興味はあるので、ぜひ市や大学の担当課の方にも、物件を一度見てもらいたい。

・学生寮の大手事業者では、JSB や学生情報センターなどの事業者もあるが、建設会社の色合いが強く、学生寮よりも食事などのついていない学生マンションに近い形の方が得意だろう。

以上

○資料

・会社案内



トップメッセージ

「お世話するこころ」を原点に、
より広いステージで人々や社会のお役に立つ企業へ。

代表取締役会長 石塚 晴久

代表取締役社長 上田 卓味

わたしたち共立メンテナンスは、1979（昭和54）年に給食受託事業からスタートしました。

以来、学生寮・社員寮を運営する「寮事業」から、ビジネスホテル・リゾートホテルを運営する「ホテル事業」へとその事業領域の拡大を図りながら、企業として着実な発展を遂げてきました。今日では、全国に450棟を超える寮を運営、年間3万人を超えるお客様にご利用いただいています。また、ビジネスホテルとリゾートホテルを合わせて約90棟のホテルを運営し、多くの方々にご愛顧いただき、年間のべ400万人を超えるお客様にご利用いただくまでに成長しました。

それぞれの事業は一見違ったビジネスに見えますが、「食・住・泊に関わるサービスの提供」という確かな基軸が存在しています。そこにあるものは、創業以来ずっと変わらず続けてきた「人々のお世話」である「ヒューマンメンテナンス」です。時代時代の「こうなってほしい」、一人ひとりの「こうしてほしい」にきちんと応えていくことを、わたしたちは何よりも大切にしています。

当社は現在、寮事業とホテル事業を基幹事業として成長戦略を推進するとともに、変化する社会情勢を見据え、シニア向け住宅を展開する「シニアライフ事業」、自治体と連携し公共サービスの提供を支援する「PKP事業」など、新しい事業にも挑戦しています。これからも、「ヒューマンメンテナンスのこころ」をもって、より広いステージで人々や社会のお役に立ち続ける企業として邁進して参ります。これからもご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

1

"住む感覚"を大切にしたビジネスホテルで
「くつろぎ」を提供

ビジネスホテル事業
［ドーミーイン］

出張先でも、旅行先でも、わが家に帰った時と同じように仕事の疲れをリセットしていただきたい。そんな想いから生まれた"住む感覚"を大切にしたビジネスホテル。それが「ドーミーイン」です。清潔で心地よいお部屋と、温泉感覚の大浴場、こだわりの館内着や、名物「夜鳴きそば」など、共立メンテナンスグループのさまざまな事業のエッセンスをちりばめたオリジナルサービスをご提供します。お客様の「あったらいいな」を日々研究・導入し、長期滞在の方にも、「ほっ」とくつろいで過ごしていただける空間をめざして、その土地ならではの食材を取り入れたこだわりの朝食で1日の始まりをお手伝いしています。

また、わたしたちは現在、ビジネスホテル事業の海外展開を推進しています。お手頃な価格と快適な時間の両立をテーマに、ドーミーインの海外展開を通じて、日本固有の「おもてなしのこころ」という誇るべき素晴らしい文化を世界中の人々にもっと知っていただき、これまでにないくつろぎを提案していきたいと考えています。

ご当地朝食

大浴場（ドーミーインPREMIUM秋田山）

天然温泉 宮古の湯ドーミーイン三島

客室（ドーミーインPREMIUM名古屋栄駅）

お客様の大切な時間を「想い出」にする、
心のこもったおもてなし

リゾートホテル事業
［共立リゾート］

わたしたちは"リーズナブルで質の高いリゾートライフ空間を創造し提供する"というテーマを掲げ、日本全国の名湯・名勝の地に、上質な癒しを満喫していただける「リゾートホテル」と「癒しの湯宿」を展開。お客様の癒しと快適性を追求した空間づくりに努めるとともに、お仕着せのサービスを超えてお客様がお気軽に気ままにくつろいでいただけるおもてなしにこだわり、宿泊ビジネスの慣例や常識にとらわれることのない独自のおもてなしスタイルを確立しています。

また、季節によってそれぞれ変わった顔を見せる日本の四季と、地域固有の風土や文化などの魅力・特長を超え、ひとつひとつの宿の屋号に思いを込めて"その宿らしさ"を追求。お客様へ、より一層の感動をお届けする"心からの癒し"を提供しています。上質でありながら、肩の凝らない時間・空間を満喫していただける宿をめざしています。

京都 嵐山温泉 花伝抄

食事
（摩津温泉 湯宿 春の庭）

客室
（城崎 円山川温泉 御宿）

大浴場
（奥飛騨温泉郷 平湯匠の宿 奥山荘宿）

進学後のひとり暮らしを
生活面からサポート

学生寮事業
［ドーミー］

わたしたちは日本全国の主要都市に学生寮を約240棟運営し、年間約20,000名の学生さんにご利用いただいています。

わたしたちが運営する学生寮の大きな特長は、「手づくりの家庭料理」と「気軽でお世話する寮長夫妻」。栄養士が考案した朝夕の食事は、給食センターなどのセントラルキッチンを利用せず、それぞれの寮で寮母が一食一食手づくりをしています。また、生活をお世話する寮長夫妻は、病気の時には病院まで連れて行ったり、プライベートな相談に応えたりと親身に学生生活をサポートします。

"下宿屋"の良さはそのままに、時代と共に変化するライフスタイルを捉えながら進化してきた学生寮。クリエイターをめざす方々が集う「ドーミー Net」や、異文化交流を目的とした「国際交流寮」など、新たなコンセプトで、さらなる進化に挑戦しています。

学生寮（ドーミー北千住）

手づくりの食事

家具付きの部屋

ダイニングルーム（食堂）

寮・食堂受託

全国で約200ヵ所の寮や食堂、保養所、研修センター、社員クラブなど、企業様や学校様が保有するさまざまな施設の運営・管理を代行。心からご満足いただける施設運営に努めています。

社会人の皆様が健やかに、
安心して暮らせる毎日をお手伝い

社員寮事業
［ドーミー］

わたしたちが運営する社員寮「ドーミー」は、現在までに3,000社を超える企業様の社員寮として、多くの暮らしをお世話してきました。新入社員研修や長期出張、単身赴任など、企業様の目的・用途に合わせて「必要な場所に、必要な期間、必要な数」のお部屋をご利用いただけます。

どの地域でも同一のサービス内容、設備設備をご用意しているため、社員間での不公平感もありません。その他、事務作業など寮運営にかかわる煩わしい業務負担を軽減し、ご担当者様のお手伝いをします。

お預かりする社員様の暮らしを支えるのは「手づくりの食事」とリラックスできる「居室と館内施設」。そして、社員様お一人おひとりとの距離感を大切にしながら、健やかな生活のお手伝いをする「マネージャー夫妻」。ご不在時の荷物の受け取りや来客対応などにも柔軟に対応し、ひとり暮らしを支えます。

手づくりの食事

家具付きの居室

ダイニングルーム（食堂）

パブリックバス（大浴場）

研修センター「リフレフォーラム」

都内に居ながら、研修に集中できる環境を備えた宿泊施設付研修センターです。お客様が必要とされる規模・期間の研修に対応する様々なタイプのスペースをご用意し、ゆったりとくつろげる宿泊施設も併設しています。

客室

会議室

シニア世代の方々の
"自分らしい生活"をサポート

シニアライフ事業
［ドーミーシニア］

わたしたちは、シニア世代の方々に安心で快適な"わが家"のような住まいを提供したいという想いから、1996年にシニアライフ（シニア向け住宅）事業を開始しました。そして、現在では「住宅型有料老人ホーム」「介護付有料老人ホーム」「サービス付き高齢者向け住宅」など幅広く管理・運営しています。

わたしたちが提供する住まいにおいては、これまで寮事業で培ってきた「お世話するこころ」を大切にして、お元気な方にも、介護を必要とされる方にも安心して自分らしい生活を送っていただけるよう、お身体の状態に合わせたサポート体制を整えています。

また、ご自宅のような居心地のよい居室、季節感を取り入れた手づくりの食事、ゆったりくつろいでいただける大浴場に加え、「おもてなしのこころ」で入居者の皆様に生活を楽しんでいただきたいと思っております。ご本人様はもちろん、ご家族様にも安心な住まいづくりを心がけ、今後も広く事業展開していきます。

イベント風景

手づくりの食事

居室（ドーミー相模原）

居室（ドーミーときわ台）

大浴場（ドーミー相模原）

機械浴

自治体と連携し、住民の方々に
安全で良質な公共サービスを提供

PKP事業

[Public(自治体)Kyoritsu(当社)Partnership(連携)=PKP(公民連携)]

地方自治体が行財政改革に取り組むなか、寮事業やホテル事業で培ってきたノウハウを活用し、行政のノンコア事業を人材ごと引き受け、サービスの向上と行政コスト削減を図るPKP事業を2010年から展開しています。

わたしたちの取り組みとして、公共のサービス業務を請け負い効率的に行う「業務運営管理」や、車両の運行・維持管理・システムの設計を行う「車両運行管理」、さまざまな施設の運営および公的資産の整備など、現在の資産を機能的に組み合わせて包括運用する「施設運営管理」を行っています。

わたしたちは、これからも地方自治体と地域の皆様との中間に立ち、全国各地の改革事例などを踏まえながら、地域特性を考慮した事業提案に取り組み、地域活性化に貢献していきます。

受付業務

給食調理業務

図書館運営業務

清掃業務

車両運行管理

施設運営管理

ビジネスモデル

「サブリース」を活用した独自のビジネスモデルをベースに共立メンテナンスグループの総合力でサポート

土地・建物オーナー様、学校様・企業様との信頼関係を大切にしながら
施設をご利用いただくお客様によろこびをお届けするために、
「サブリース」の仕組みを活用した独自のビジネスモデルをベースに、グループの総合力でサポートします。
土地・建物オーナー様のリスクを最小限に抑え、ご契約先、ご利用者様など
すべての人々に最大限のメリットを提供しています。

最適な事業プランですべての人々にメリットを

オーナー様の土地・建物を有効に活用するため、最適な事業プランをご提案。
完成後はわたしたちが一括で借受し、オーナー様に利回りを保証して、寮やホテルなどとして管理・運営いたします。
今まで培った「食と住」のノウハウと共立メンテナンスグループの総合力で、
お客様の立場に立ったきめ細やかなおもてなしを実現します。

提携学校様・契約企業様へのメリット

- 必要な時に、必要なだけの部屋数を提供
  契約部屋数を無駄なく調整でき、経済的で合理的
- 所有することにはやて初期投資負担がいさく、コスト削減
- ご担当者様の管理にまつわる煩わしさを解放
- 低コストで福利厚生を拡充

土地・建物オーナー様へのメリット

- 遊休地や建物を有効活用し、収益を創出
- 入居者募集の必要がなく、長期的な安定収益を実現
- 入居者様や不動産会社とのトラブルを回避
- 安全とコストバランスを重視したホテルを設計・建築

グループ体制

「食・住・泊」をテーマとする事業を通じてお客様のよろこびを創出する、共立メンテナンスグループの総合力

給食受託事業から始まった共立メンテナンスの事業領域は、
30余年の歴史のなかで「食・住・泊」をテーマに拡大してきました。
事業の拡大と成長を支えているのが共立メンテナンス関連会社です。
不動産、外食、人材、金融、ビルマネジメントなど、関連会社の多様な機能を結集し、
お客様満足の創出と社会の発展に貢献しています。

共立メンテナンス関連会社

株式会社共立エステート	**不動産の建設・販売・企画設計事業など** オーナー様が所有する土地に適した賃貸事業を立案し、安心していただける資産運用をご提案・サポートします。
株式会社共立トラスト	**単身生活者支援事業** わたしたちが運営する学生寮・社員寮・ワンルームマンションなどにご入居される入居者様向けに、生活に付随するさまざまな生活支援サービスをご提供しています。
株式会社共立フーズサービス	**ホテルレストランなどの運営受託事業および外食事業** わたしたちが運営するリゾートホテルのレストラン、高齢者向け住宅の食堂などの受託や、企業様や学校様が保有する食堂などの受託、外食店舗の運営を行っています。
JPC 株式会社日本プレースメントセンター	**人材紹介・人材派遣事業** ITシステム運用のアウトソーシングサービスや医療・医薬品開発分野の優秀な人材のマッチングで、即職力人材を紹介・派遣します。
株式会社共立ファイナンシャルサービス	**融資事業、事務代行業** 学生入居者様向けに融資および契約金の融資や、オーナー様向けに建設・リフォーム資金の融資、各種事務代行や会計事務代行を行います。
BUILNET 株式会社ビルネット	**総合ビルマネジメント事業** 設備保守管理、清掃、警備、プロパティマネジメント、リフォーム、ビル賃貸など、維持管理だけにとどまらず、経営サポートを含めたビル環境を総合的にマネジメントします。
KYORITSU MAINTENANCE KOREA	**韓国内におけるホテル・寮事業の企画・開発・運営** 国内で培った「お客様のこころ」を世界へと広げていくため、韓国内でのホテル・寮事業の企画・開発・運営を推進します。
台灣共立營造股份有限公司	**台湾国内におけるホテル・寮事業の企画・開発・運営** 台湾の皆様へわたしたちの運営する事業の魅力をお伝えする活動はもちろん、ホテル・寮開発を推進します。
株式会社共立アシスト	**当社関連事業サポート** 障がい者雇用を目的として、当社関連事業のサポート等を行います。
株式会社eco foods	**外食事業の運営など** 「食×ヒト×健康」をテーマに、一貫してこころと体にやさしい外食店舗の運営を行っています。

会社概要

2017年3月31日現在

会社名	株式会社 共立メンテナンス
設立	1979(昭和54)年9月27日
従業員数	4,576名(連結)
資本金	7,703百万円
総資産	161,600百万円
売上高	112,078百万円
本社	〒101-8621 東京都千代田区外神田2-18-8 TEL:03-5295-7777(代表)
支店	札幌支店・仙台支店・名古屋支店・京都支店・関西支店・九州支店
主要取引銀行	(株)三井住友銀行 (株)三菱東京UFJ銀行 (株)みずほ銀行 三菱UFJ信託銀行(株) (株)りそな銀行
役員 2017年6月28日現在	代表取締役会長 石塚 晴久 代表取締役社長 上田 卓味 常務取締役 井上 英介 取締役 中村 幸治 取締役 相良 幸宏 取締役 伊藤 覚 取締役 鈴木 真樹 取締役 君塚 良生 取締役 石井 正浩 取締役 横山 博 取締役 寺山 昭英 <監査等委員> 取締役 嶋崎 誠 社外取締役 元木 恭三 社外取締役 宮城 利章
事業内容	学生寮・社員寮・ワンルームマンション事業 ホテル事業 シニアライフ事業 PKP事業
事業所	■学生寮・社員寮・ワンルームマンション 全国465ヵ所 ■受託寮 全国224ヵ所 ■ビジネスホテル 全国60ヵ所 ■リゾートホテル 全国24ヵ所 ■高齢者向け住宅 8ヵ所 ■その他 2ヵ所

※上記の他、海外にビジネスホテルが2棟ございます。(当社・韓国共立メンテナンス)

株式会社共立メンテナンス 東証一部 9616

http://www.kyoritsugroup.co.jp/

本社 〒101-8621
東京都千代田区外神田2-18-8
TEL:03-5295-7777(代表) FAX:03-5295-2056

札幌支店 〒060-0051
北海道札幌市中央区南一条東3-11-9
TEL:011-233-1234 FAX:011-233-1235

仙台支店 〒980-0014
宮城県仙台市青葉区本町2-2-3
TEL:022-223-2655 FAX:022-223-8371

名古屋支店 〒460-0003
愛知県名古屋市中区錦1-20-8
TEL:052-204-6101 FAX:052-204-6105

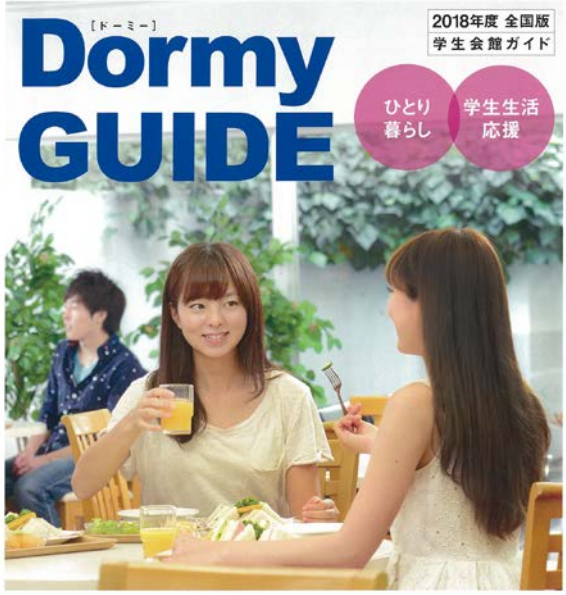
京都支店 〒604-8187
京都府京都市中京区御池通東洞院西入弁慶町435
TEL:075-221-3656 FAX:075-221-3657

関西支店 〒541-0041
大阪府大阪市中央区北浜4-7-28
TEL:06-6233-3600 FAX:06-6222-6621

九州支店 〒812-0011
福岡県福岡市博多区博多駅前3-26-29
TEL:092-474-0771 FAX:092-474-0753

2017-09-5000

・ドーミーガイド（全国版）（抜粋）



ひとり暮らしと学生生活を
応援する住まい

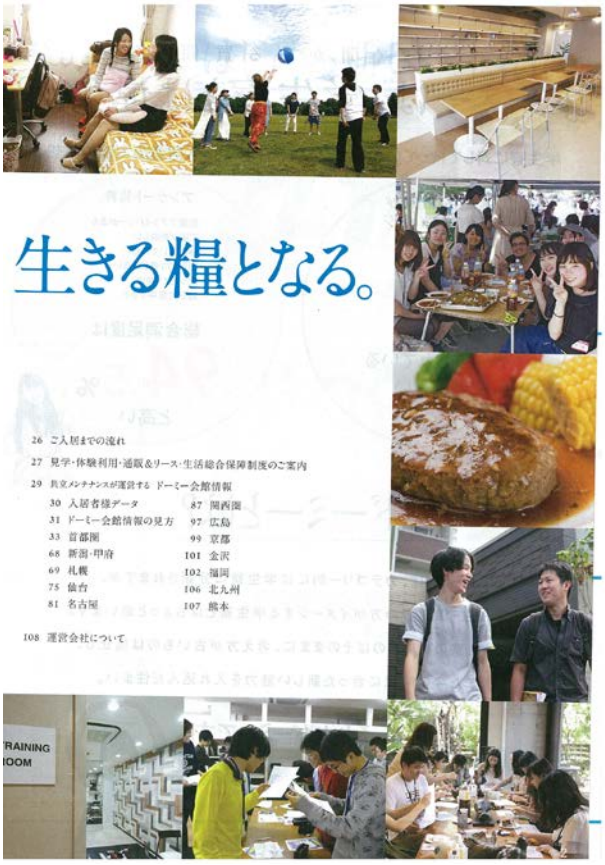
ヒューマンメンテナンス
共立メンテナンス

「人とのつながり」という財産。
それは、未来を

人との出会いは、人生を豊かにする。ここで出会い、楽しい時間を共に過ごした仲間たち。
ドーミーでの共同生活は、あなたに「人とのつながり」という、
かけがえのない財産をもたらし、「人とのつながり」を大切にできるあなた自身を育むでしょう。
「ドーミー」ではじめる新しい生活。
それは、あなたの人生を少し豊かにする選択かもしれません。

Dormy GUIDE
目次

3 ドーミーは、学生寮とは違うの?
4 ドーミーではじめる新しい生活。
5 ドーミー4つの特長
11 みんなの絆が深まるイベント盛りだくさん!!
13 ライフスタイルに合わせて選べるドーミー!
15 仲間と集える充実した設備が魅力のシェアハウス!
17 ドーミーで過ごす1日
19 ドーミーってどんな所?
21 ドーミーとマンション・アパートの違い
23 館費分割払い制度のご案内
25 ご入居後のバックアップ制度



生きる糧となる。

26 ご入居までの流れ
27 見学・体験利用・通販&リース・生活総合保障制度のご案内
29 共立メンテナンスが運営する ドーミー会館情報
30 入居者様データ
31 ドーミー会館情報の見方
33 首都圏
68 新潟・甲府
69 札幌
75 仙台
81 名古屋
87 関西圏
97 広島
99 京都
101 金沢
102 福岡
106 北九州
107 熊本
108 運営会社について

よく聞かれる質問

ドーミーは、学生寮とは違うの?

学生寮に対して持っているイメージ

高校生・保護者が持っているイメージ
- 2人部屋
- 汚い
- 上下関係が厳しい
- 規則が厳しい

部活の寮をイメージされていることが多い

これはドーミーとは違います

ドーミー入居者の実際の感想

アンケート抜粋
- 個室でプライバシーがある
- ご飯が美味しい
- 仲間がいて楽しい
- 国際的な感じが良い
- 思ったより自由
- 勉強に集中できる

総合満足度は **94.5%** と高い

知っている寮とは違うみたい!

ドーミーとは?

ドーミーは、カテゴリー的には学生寮に分類されますが、
高校生・保護者の方がイメージする学生寮とはちょっと違います。
学生寮の良いものはそのままに、考え方が古いものは廃止し、
また今の時代に合った新しい魅力を入れ込んだ住まい。

それがドーミーです。

ドーミーではじめる新しい生活。

1 仲間と楽しい時間を共有できるよろこび。

ドーミーではじめる新しい生活は、気の合う仲間と共有できるよろこびがあります。いっしょに通学したり、休日に遊びに出かけたり、恋愛で時間を忘れておしゃべりをしたり、試験前には勉強したり。楽しい時間を共有することで深まっていく豊かな人間関係。「仲間」は、ドーミーで得られる、なによりの財産です。

試験前には、みんなで集まって勉強。

お部屋でのガールストークがはずんで、つい夜更すことも。

ひとりで食べるよりも、みんなで食べる方がおいしい。

2 はじめてのひとり暮らしに寄り添い、支えてくれる安心。

「病気になったらどうしよう?」「料理はやったことがない」「ひとりだと心細い」――「はみなれた実家を離れ、新しい環境ではじめる「はじめてのひとり暮らし」。新生活への"大きな期待"とともに、こうした"ちょっとした不安"もあるのではないでしょうか。ドーミーには、"はじめてのひとり暮らし"を安心して過ごせるサポートが充実しています。

家族のようなマネージャー寮母さんがそばにいてくれる安心。

オートロック対応の玄関。セキュリティ面も万全。

体調を崩しても、看病してくれる安心感。

3 プライベートを大切にした生活空間。

日々の暮らしのなかでは、趣味に没頭したい時や勉強に集中したい時、そしてひとり、静かに過ごしたい時もあります。各自の部屋で過ごすプライベートな時間。それは生活の基本です。ドーミーでは、プライベートを守りつつ、ひとりの時間も大切にできる生活環境をご提供します。

集中したい時は自室の静かな環境が最適。

ネット環境完備。自室でインターネットがつなぎ放題。

自分好みのお部屋に。

ドーミー 4つの特長 I 食事

いつもの食事が、健康

ドーミーのごはんは、プロの管理栄養士が考案したレシピをもとに、寮母が心を込めて手づくりしています。だから、家庭的なぬくもりと、栄養のバランスが両立した食事を朝夕、楽しむことができます。栄養価の高い旬の食材にこだわり、毎日食べても飽きのこないメニューにこだわり、そしてなのごもった調理にこだわる…そんなドーミーの食事で、入居者様の健康的な日々を支えています。

勉強もアルバイトも応援!

学校の勉強に集中したいときも、疲れて帰ってきたアルバイト後でも、それぞれの生活リズムに対応する食事を月曜日から土曜日までご用意いたしております。
また、夕食は最長23:30まで召し上がれるドーミーもあります。

	I	II III	IV
朝食	7:00～8:30	7:00～8:30	6:30～8:30（土曜：8:30～10:00）
夕食	18:00～22:30	18:00～22:00	18:30～23:30（土曜：18:30～22:00）

一部例外有様あり。詳細は「校舎・食事の目的・考え方」内の目的より要約と補足・抜粋した表現等に関しては、管理栄養士の管理業務はもれなくされています。

こだわり 1

"四季の食材"を新鮮なまま食べてほしい

ドーミーの食事を支えているのが、使用する食材へのこだわりです。おいしさや鮮度、安全性に加えて、大切にしているのが「旬」のものを選ぶこと。そこには、みなさんに季節の移り変わりを感じていただきたい、おいしいものをおいしい季節に食べていただきたい、という思いが込められています。

こだわり 2

おいしさと栄養バランスの両立

ドーミーの食事メニューは、管理栄養士が学生のみなさんの意見を尊重して立案しています。育ち盛りの学生さんに、健康的な生活を送っていただけるよう、おいしいだけでなく、栄養バランスをきちんと計算。毎日食べても飽きがこないよう、おかずや小鉢の組み合わせで変化をつけるなど、バラエティ豊かなメニューとなっています。また、「ふるさとの味」を大切にするために、日本各地の郷土料理も積極的に取り入れています。

こだわり 3

"手づくり"にこだわったあたたかいごはん

ドーミーの食事は、給食センターなどは使わず、各ドーミーの寮母が毎日心を込めて料理しています。あたたかいものはあたたかいうちに、冷たいものは冷たく、適材適温で食べてもらえるよう、上げたて、ゆでたて、蒸たてのようなタイミングを調整したり、おいしく見えるよう盛り付けを工夫したり、ごはんを手盛りする際にひとこと添えたり…寮母の一手間が、ごはんの味をさらにそそる演出です。

手づくりのあたたかさあふれるドーミーのメニュー例

※月曜日から土曜日まで、提供しています。

朝食 毎朝「洋食」「和食」から好きな方を選べます。

洋食 トースト、ベーコンエッグ、サラダ、ドリンク、フルーツヨーグルト

和食 ごはん、味噌汁、鮭塩焼き、小鉢、おしんこ、納豆、海苔

夕食 多彩なメニューが自慢。ごはんとお味噌汁はおかわり自由です。

ごはん、味噌汁、しょうが焼、おしんこ、ほうれん草ごま和え、ひりどうふ

ごはん、天ぷら、野菜、なめこ汁、小鉢、おしんこ、フルーツ

みんなのために心をこめて作ります!

みんなに満足してもらうには、栄養だけじゃダメですね。まずは、おいしくなくっちゃ。

吉岡 利恵 管理栄養士

ドーミーの料理は、栄養学的なことよりも、まずは「おいしいかどうか」を大切にしています。おいしく全部食べてもらってこその栄養ですから。それに旬の食材を使うと、結果的に栄養バランスよくなるんです。身体が自然と喜ぶ献立が理想ですね。

一人ひとりが元気かどうか、毎日、食べっぷりで確認しています。

脇山 洋子 寮母

入居者さんの体調をちゃんと知っていたいから、一日一回は必ず一人ひとりの顔を見て、元気かどうか確認しています。しっかり食べて、満足そうに食器を下げていれば元気な証拠。体調が悪いときには、おかゆなどを作ってあげることもあります。

ドーミー
4つの特長 2 | 居室

友達といっしょに過ごす時間は楽しい でも、ひとりで過ごす時間も大切にしたい

生活に必要な最低限の家具や備品は、あらかじめお部屋に備え付け。カバンひとつで入居して、すぐに生活をはじめることができ、引越しの荷物も少なく済むので、ラクな上にとても経済的。もちろん自分のお気に入りの品を持ち込むのは自由なので、それぞれのセンスでアレンジし、自分らしいお部屋で暮らすことができます。また、洗面化粧台付き、ミニキッチン付き、ユニットバス付きなど、お部屋のタイプもさまざまなので、生活スタイルに合わせて選んでいただけます。

インターネット回線完備で24時間つながる設備。学校の課題や、プライベートにも便利です。

お部屋のアレンジは、自由自在

Before

After

あらかじめお部屋に備え付けされた家具や備品がレイアウトを変えてみたり、お気に入りの家具を持ってきたり、自分らしくアレンジできます。

タイプ A 居室スペースを優先した ベーシックタイプ

お部屋に備え付けてあるもの

※画像はイメージです。実際備品とないます。ドーミーによって設備の内容に応じ、ずれます。

机、イス、IP電話、電気スタンド | ベッド | 収納ラック類 | タンス(クローゼット) | エアコン、照明、カーテン

共有のバス、トイレ、洗面台は、専任のスタッフによる清掃で、いつも清潔。お部屋には、大好きな服や靴がたくさん、好きなものに囲まれた生活空間が、結構気に入っています。

タイプ C キッチン・ユニットバス付き ワンルームタイプ

タイプ A ＋ ミニキッチン ユニットバス

ミニキッチンがついているから自分の部屋で料理もできちゃう。ひとり暮らしとはお部屋に居座って生活をすることで自立に向けての準備や慣れることができるからオススメです。

タイプ B 朝の身支度もできる 洗面化粧台付タイプ

朝の準備は時間にゆとりを!

タイプ A ＋ 洗面化粧台

朝起きてからいつでも好きな時間に洗面ができる便利な洗面化粧台付タイプ。好きなタイミングで朝の準備ができます。

タイプ D 好きな時間にお風呂に入れる バス・トイレ付きタイプ

好きな時間にお風呂に入りたい!

タイプ A ＋ バス・トイレ

お風呂&仕事の時をうまくこなせるのでひとり暮らしを楽しんだり、入浴時間入ってほしい時間にお風呂を楽しんだり。

ドーミー
4つの特長 3 | パブリック スペース

いつの間にか みんな友達になってた。

ダイニングルーム、パブリックバス、ランドリールームなど、必要な施設があるので、自分のお部屋を広く使えてお掃除の手間もなし。その分、それぞれの勉強や趣味にたっぷり取り組めます。また、お風呂や食事、くつろぎの時間をみんなといっしょに過ごすことで、入居者様同士仲良くなれるだけでなく、社会性が自然と身についてきます。また、アイロンや掃除機などの、便利な貸出もあります。

キッチン

共有キッチンでパーティの準備、食事のない日は自炊したり、みんなで料理を楽しめます。

ダイニングルーム

食事はダイニングルームでご用意します。利用時間内であれば、いつでも利用できます。

ランドリールーム

洗濯物がきっちり無料のランドリールームへ。乾燥機(有料)もついています。

プライベートシャワー

部屋内付きのシャワー室は24時間自由に使えます。

パブリックバス

ゆっくり広々のびられる大浴場。毎日、掃除・水質検査等も行っています。

ドーミー
4つの特長 4 | 安心・安全

「いってらっしゃい」と 毎日ひとこと声を掛けてくれる マネージャーさんの何気ない愛情

家族のもとを離れてのひとり暮らしは、誰にとっても不安なもの。ドーミーには、同世代の仲間たちに囲まれているだけでなく、マネージャー・寮母が常駐してくれているので、安心して暮らせます。体調が悪い時には病院に連れて行ってくれたり、留守中に宅配便などを受け取ってくれたり…いつもそばで見守ってくれるマネージャー・寮母は、もうひとりのお父さん、お母さんのようなもの。困ったときには気軽に相談できます。
また、玄関にはオートロックを設置するなど、セキュリティ対策にも万全を期しており、安心・安全な毎日をお約束します。

風邪を引いてしまったとき、安心です。寮母さんの手づくりのおかゆで元気回復。

マネージャー・寮母さんは学校の事に就職の事、なんでも相談できる頼れるお父さんとお母さんです。

玄関はオートロックを設置するなど、セキュリティ対策も万全です。

地元の警察官による防犯講習会。とっさの時の身の守り方などを丁寧に教えてもらえます。

みんなの絆が深まる

バスでの遠出、ボウリング大会やスポーツ観戦、就職活動に役立つキャリア・アップセミナーなど、イベント内容は多岐にわたります。知らなかった入居者様同士が仲良くなったり、留学生と英語で交流をしたり、イベントをきっかけに絆を深めることができた、と大好評。季節限定の催しを通して日本や海外の文化に触れる経験や、入居者様の代表として自分たちでイベントを企画・運営していく経験は、将来をかたちづくる素晴らしい糧となります。さまざまなイベントは、学生生活の思い出をより彩ってくれることでしょう。

■BBQ大会

みんなで記念撮影!

初めて会った子とも、すっかり仲良し♪

イベント盛りだくさん!!

■1dayインターン・就活セミナー

参加者の声

- 社会人になる前のサポートも充実!
- 社会人になる前に、色々と教えてもらえる機会があって助かりました。
- 友達と就活の悩みを相談することができます。
- 自己分析と面接をしてもらえるので、自分に合った職業を考えることができて、助かりました!
- 実際に働いている人のお話を聞けて、質問もたくさんできたのでとても勉強になりました。

社会人になる前のサポートも充実!

■クリスマスパーティー　一大イベント"クリスマスパーティー"参加人数が100名を超えました!

参加者の声

- 沢山の人たちと友達になれたしこのイベントのおかげで一気に友達との距離が縮まりました。
- ドーミーには色々な国の留学生もいるから異文化交流ができてとてもいい経験になりました。
- 学年を問わず先輩たちが気軽に話しかけてくれたから、とても楽しい時間になりました。来年も絶対参加します。
- このイベントの企画運営に携わったことで、ドーミーの活動力を感じることができました。来年もみんなが楽しめるように後輩たちに伝えていきたいと思います。

大人数で沸き盛り上がりました!

■ドーミーの様々なイベント

フットサル大会

浅草着付け体験イベント

鎌倉団体バスツアー

東京観光ツアー

美術館イベント

この他にも、歓迎会やレクリエーションなど地域、ドーミーごとにもさまざまなイベントを開催し、交流が広がるようにサポートしています!

ライフスタイルに合わせて選べるドーミー!

ドーミーLei

ドーミーLeiは綺麗の「Lei」。女性に優しいドーミーです。

ドーミーLeiの食事は、カロリーオフはもちろんのこと、玄穀米、フレッシュグリーンスムージーなどのカラダの内側からも美しくなるメニューを取り入れています。また、大きな鏡やゆったりできるパウダールームなども充実しています。

■女性に優しい、嬉しい設備が充実

■自然とキレイになれる食事が人気

詳細は		
ドーミー西葛西Lei	> p.35	ドーミー田無Lei > p.42
ドーミー綾瀬Lei	> p.37	ドーミー湘南台Lei > p.47
ドーミー富士見台Lei	> p.40	

ドーミーNet

ドーミーNetはシアタールームやクリエイターズカフェ、各種雑誌やまんがなどが充実したドーミーです。

クリエイターを目指す人が作業に没頭したり、マンガ・アニメ・ゲームを楽しめるスペースが充実。門限もありません。友人(異性)の宿泊も可能となっています。

■趣味に没頭できる設備が充実

■発想が広がるクリエイティブ空間

詳細は		
ドーミー小金井Net	> p.43	
ドーミー西葛西Net	> p.48	
ドーミー三ノ輪Net	> p.50	

仲間と集える充実した設備が魅力のシェアハウス!

シェアハウス ドーミー

**シェアハウスだからこその
充実した設備と、プライベートな空間、
ほどよいコミュニケーションの場がここにあります。**

さまざまな設備をシェアし、自炊しながら生活する仕おいです。お部屋は個室タイプです。また、皆さんの生活を組み込みの容荷がサポートするので、はじめてのひとり暮らしでも安心です。

■くつろぎのダイニングルーム、リビングルーム、多目的ルーム

■パブリックバス、ランドリー、プライベートシャワー

詳細は

シェアハウスドーミー蕨	> p.38
シェアハウスドーミー石神井公園	> p.41
シェアハウスドーミーたまプラーザ	> p.46
シェアハウスドーミー花小金井	> p.54
シェアハウスドーミー国分寺	> p.55
シェアハウスドーミー吹田	> p.89

コンセプトシェアハウス

**コンセプトがあるから自然と会話が増える。
コンセプトシェアハウスならではの
デザインされた設備も魅力的です。**

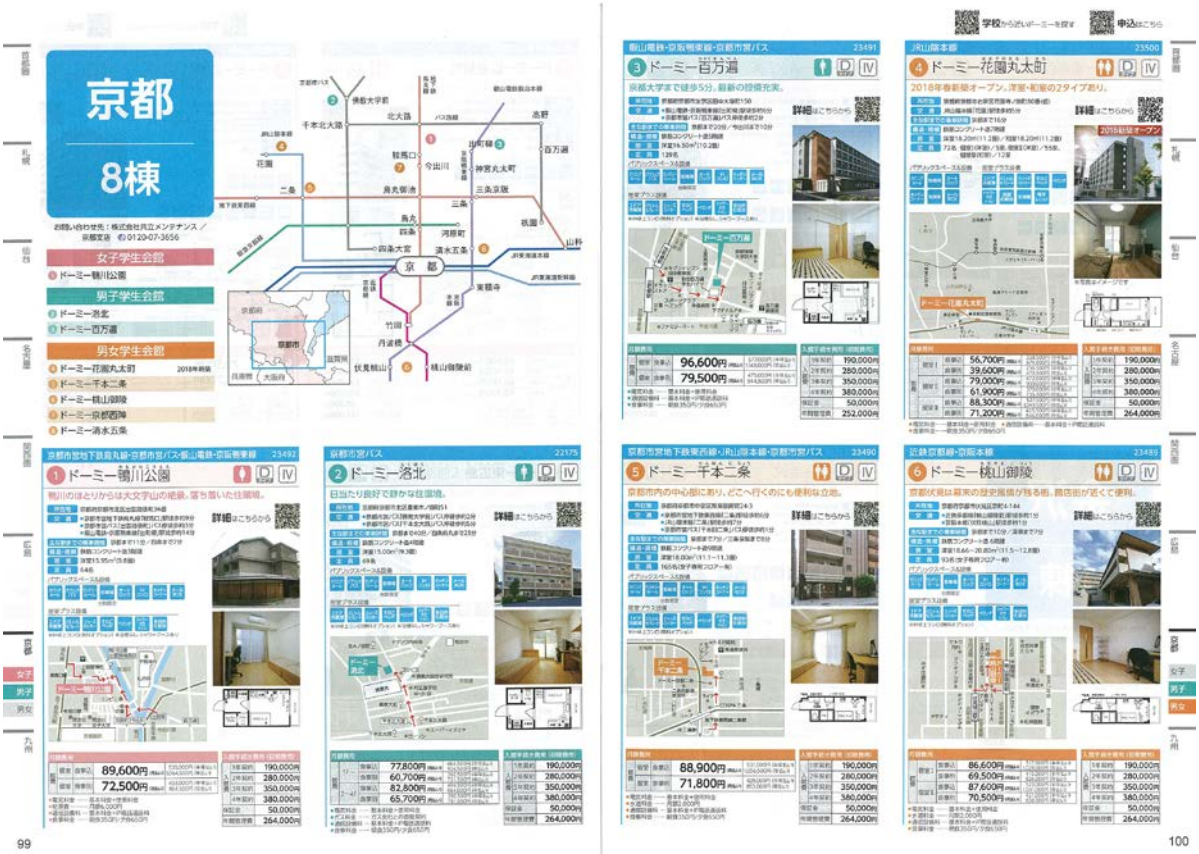
人気のテーマパークを望めるドーミー舞浜、アウトドア好きならドーミー南柏、自転車好きならドミール花小金井Pedalなど、気の合う仲間に出会えるシェアハウスです。

■コンセプト別でデザインされた充実した設備

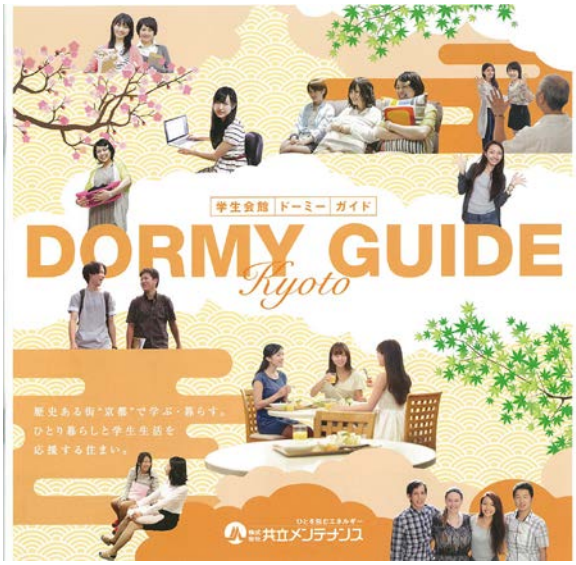
■もっとのめり込める設備が充実

詳細は

シェアハウスドーミー舞浜	> p.61
シェアハウスドーミー南柏	> p.62
ドミール花小金井Pedal	> p.67



・学生会館ドーミーガイド（抜粋）



館長夫妻が住み込みで生活をサポート
はじめてのひとり暮らしを夫婦で支えます。
安全・安心への体制
オートロック
防犯カメラ
AED設置
防犯講習会
野口ドクターホットライン
24時間対応の医療相談サービス。薬剤・看護師が簡単にならアドバイスします。
ドーミーには館長と寮母が住み込んでみなさんの暮らしをサポートしていますから、安心して暮らせます。体調が悪い時には病院へ付き添ってくれたり、留守中に宅急便を受け取ってくれたりと、いつも近くで見守ってくれています。また、玄関にはオートロックを設置、防犯講習会なども実施し、セキュリティに万全を期しています。
ドーミーは設備も充実！
設備はとても便利で清潔。おかげで毎日の生活がとても充実しています。
生活に必要な家具や設備を完備しています。カバンひとつで入館しても、すぐに生活をはじめることができ、引越しの荷物も少なく済むので経済的です。ダイニングルームやランドリールームなど、必要な施設が館内にあるので、自分のお部屋を広く使えてお掃除の手間もありません。
生活に必要な家具類を完備
エアコン
インターネット接続
伸縮机
ベッド
カーテン
机・イス
クローゼット
本棚
照明器具
電気スタンド
パブリックバス
シンドリールーム
キッチンコーナー
COLUMN 3 館長・寮母は、もうひとりのお父さん・お母さん
館長・寮母ご夫妻にいつも気をつけていることを聞いてみました。
深夜とかでも、具合が悪くなったら遠慮なんかしないで「いつでも声をかけてね」っていう風っていうのは、あたしもみんなと同じご飯を毎日食べてるんですよ。同じ屋根の下で寝起きして、同じご飯を食べてるからこそわかることってあるんですよ。
出かける時とか帰ってきた時の様子とか、ちゃんとご飯食べてるかとか、そんな様子をさりげなく見ています。ちょっと気になることがあったりすると、一旦ついた時に夫婦で話あって情報交換しています。ここでは私たちがみんなのご両親でありつつ、みんなのお子さんなのです。
COLUMN 4 ドーミーの友達の方がとても仲良し
ドーミーにとても仲良しの二人がいたのでちょっとお話を。
ドーミーっていろんな学校のいろんな学年の人が一緒にいるから、とってもフランクに付き合えるんだ。
何なんだ学校よりもドーミーの友達の方が話しやすいし、付き合いやすいからずっと続いて来たやつ。(笑)
ついこの前もお風呂で盛り上がって1時間以上も話し込んじゃったよね。
ドーミーの入居者様の声 ドーミーに入って自分の世界が拡がりました。
Q.ドーミーを選ばれた理由は?
やはり、食事が朝夕ついているところです。入学時からしっかりバイトをする予定だったので、自炊の時間も省けるし、栄養のバランスもしっかりしているところが良くて選びました。
Q.ドーミーでお友達はできましたか?
ドーミーで新入生歓迎会を実施したが企画してくださって、そこで他の大学のお友達と仲良くなりました。あとは、ご飯の時にみんなとお話して仲良くなります。
Q.お休みの日は何をしていますか?
食事のない日曜日に、みんなで近所に食事に行って近況の報告や悩愛のない話をしています。
Q.好きのお食事はいかがですか?
とにかくボリュームが出ていておいしいです。特に毎食サラダがついてくるところが、バランスが良くて大好きです。
Q.寮長さん、寮母さんはいかがですか?
とても良い方々です。ちょっと体調が悪かった時など、心配してくださって声をかけてくれたのがうれしかったです。あと、私、バイトの関係でいつも食事が最終時間11時ギリギリなのですが、全く嫌な顔しないで、しかも温かいご飯を提供してくれるので、とても助かっています。
Q.ドーミーに入って自分が変わったと思うところはありますか?
人間関係がもても広がりました。特にドーミーには他の大学の方や、様々な環境の方がいらっしゃるので、知らないこともたくさんあり、高校時代までとは違いとても世界が広がりました。
みんなの絆が深まる交流イベント!!
ドーミーでは「つながる」「学べる」「楽しめる」をコンセプトに会館合同のイベントや館内イベントがたくさんあります。まずは、春の新歓イベント、一気に会館の仲間と仲良くなれます。その他に、ボウリング大会や、京都ならではの「祇園祭」「ドラ」体験会など、たくさんの入居者様にご参加いただいております。イベントを通じて遠う学校や環境の仲間との交流を楽しみ、人とつながりを広げてみませんか?
RA(レジデント・アシスタント)制度のご案内
RAとは、選ばれた学年の皆さんが安心して快適な生活を送る事ができるよう、日々の生活をサポートする寮生リーダーの事。一部のドーミーでは設入が館内の交流を促進するため、交流イベントの企画・立案をして、館様内にコミュニケーションを図っています。
比べてみよう ドーミー or マンション・アパート
1 食事を比べる
ドーミーの場合(例)
朝食・夕食を提供
毎日の食事を通じて生活のリズムを整えます。
手づくりにこだわった、あたたかい食事
いつもできたて、あたたかい手造りの食事を提供。
栄養バランスのよいメニュー
管理栄養士が考えた、栄養バランスのとれたメニュー。
or
マンション・アパートの場合(例)
食事時間が不規則になりがち
朝晩食べない日、食べる時間が不規則になりがち。
市販の食事を買う機会が増える
外食やコンビニに頼ってしまうことが増加。
好きなものを、好きなだけ食べる
栄養バランスはきちんと自分でケアする必要あり。
2 安心・安全面を比べる
ドーミーの場合(例)
友達がすぐにできる
いろんな学校に通う様々な同世代の友達、すぐできる!
施設・寮母が住み込みで安心
病気になったり怪我をしたりなど、いろんなサポート対応。
充実はオートロック付き
万全なセキュリティ。初めてのひとり暮らしも安心。
or
マンション・アパートの場合(例)
自由を満喫? ひとりはさびしい?
自由は大事。楽しい反面、ひとりで寂しくなってしまうこともあり。
何事も、ひとりで対応
病気になったりケガしたり、何時の夜に何を、どこへ。
オートロックのない物件も
セキュリティレベルは物件によりさまざま。
3 居室を比べる
ドーミーの場合(例)
ベッドや机など生活に必要な家具を完備
入館後、すぐに快適な学生活を送れるよう、ベッドや机などの家具を完備。
室内のシャワーランドリーまたは館内施設を使用
ひとり暮らしに便利な設備が室内とお外のどちらにも。
インターネット環境設定済み
インターネット接続設定済みで、即日からネットを使用できるようにしています。
or
マンション・アパートの場合(例)
すべての生活用品を自分で揃える必要あり
すべてを揃えるまでは、結構大変。
バス・トイレ・キッチン付きのワンルーム
自宅の間取りまで、1部屋。
インターネットは自分で契約する物件がほとんど
通信会社を選んだり、工事を依頼したり。ネット環境を整えるまでにはいろんなステップが。
4 費用(経費)を比べる
ドーミーの場合(例)
日々の生活費を抑えられる!
月々の支出
家賃 約68,000円
食費 約30,000円
通信費等 3,000円
電気 通信費等に込み
ネット 通信費等に込み
ガス・水道 0円
雑費 約3,000円
合計 約95,500円
マンション・アパートの場合(例)
なんやかんやで、お金が掛かる…
月々の支出
家賃 約68,000円
食費 30,000円
通信費等 5,000円
電気 1,750円
ネット 5,000円
ガス・水道 4,000円
雑費 3,000円
合計 約98,750円
ドーミー花園丸太町 2018年春 新築オープン!
HANAZONO-MARUTAMACHI
JR花園駅、円町駅至近で生活、通学に便利。
立命館大、佛教大、花園大など たくさんの大学に通いやすい立地。
居室は和・洋2つのタイプがあり、お好きな生活スタイルに合わせて選べます。
概要
◇所在地 京都市右京区 花園宮ノ前町80番(地)
◇構造 鉄筋コンクリート造 7階建
◇居室 洋・和室/16.76㎡~19.09㎡ 定員/72名
居室
和室
洋室
共用設備
共用備品
間取り図(例)
歴史と学生の街の新築物件。
和洋2つのタイプから居室が選べます。
自転車貸し出しあります!
Location 昔、門前町、今は学生街
臨済宗妙心寺派の大本山妙心寺の門前町として栄えた「花園」。京都駅まで電車で11分、嵐山まで5分というロケーションで、東映太秦映画村で有名な「太秦」は隣の駅です。便利なスーパーも近くにあり、生活しやすい一方で、緑豊かな名勝巡り時も近く、簡単に自然に親しむことができます。また、古くから学生が住む町らしく、妙心寺南門に面する妙心寺道には安くて美味しい食堂やラーメン屋さん、喫茶店などがあり、食事のサービスがない日曜日などにドーミーの仲間と出かけてみてはいかがでしょうか。
ドーミー花園丸太町
交通/地図
JR山陰本線「花園」駅より徒歩約5分
JR山陰本線「円町」駅より徒歩約10分
市営地下鉄東西線「太秦天神川」駅より徒歩約19分
市バス「妙心寺前」停留所より徒歩約1分
主な駅までの乗車時間
京都駅まで約11分/烏丸御池駅まで約9分
妙心寺
花園駅
東へ向かう石畳の道

費用・申込

		ドーミー花園丸太町	ドーミー千本二条	ドーミー洛北	ドーミー百万遍	ドーミー鴨川公園
入館手続費用	入館費 1年契約	190,000円	190,000円	190,000円	190,000円	190,000円
	入館費 2年契約	280,000円	280,000円	280,000円	280,000円	280,000円
	入館費 3年契約	350,000円	350,000円	350,000円	350,000円	350,000円
	入館費 4年契約	380,000円	380,000円	380,000円	380,000円	380,000円
	保証金	50,000円	50,000円	50,000円	50,000円	50,000円
	年間管理費	264,000円	264,000円	264,000円	252,000円	264,000円
	合計 1年契約	504,000円	504,000円	504,000円	492,000円	504,000円
	合計 2年契約	594,000円	594,000円	594,000円	582,000円	594,000円
	合計 3年契約	664,000円	664,000円	664,000円	652,000円	664,000円
	合計 4年契約	694,000円	694,000円	694,000円	682,000円	694,000円

館費	食事形態	Aタイプ(洋室)5室 食事込	Aタイプ(洋室)5室 食事別	Bタイプ(洋室)55室 食事込	Bタイプ(洋室)55室 食事別	Cタイプ(和室)12室 食事込	Cタイプ(和室)12室 食事別	食事込	食事別	食事込	食事別	食事込	食事別	食事込	食事別
	月払い	56,700円	39,600円	79,000円	61,900円	88,300円	71,200円	88,900円	71,800円	※82,800円	※65,700円	96,600円	79,500円	89,600円	72,500円
	半年払い	338,500円	236,500円	472,000円	370,000円	527,500円	425,500円	531,000円	429,000円	※494,500円	※392,500円	577,000円	475,000円	535,000円	433,000円
	年払い	674,000円	470,500円	939,000円	735,500円	1,049,500円	846,000円	1,056,500円	853,000円	※984,000円	※781,000円	1,148,000円	944,500円	1,064,500円	861,500円
その他	食事料金	食事別契約の場合　朝／350円　夕／650円													
	電気料金	基本料金(780円)＋使用料金													
	通信設備費	基本料金(3,600円)＋IP電話使用料金													
	その他	－						水道料金／月2,000円		ガス料金 ガス会社との直接契約		－		給湯費／月6,000円	

※ドーミー洛北は1階のみそれぞれ月払いで5,000円、半年払いで30,000円、年払いで59,500円下がります。

入館までの流れ

ご希望の会館に空室があれば途中入館も可能です。
その場合には、お電話にて随時受付させていただきます。

1
パンフレットを参考に希望の学生会館を探しましょう。
進学する学校の最寄り駅や沿線でチェック。気になる会館は下見・体験入館も可能です。

2
ご希望の会館が決まったら、お申込みください。
お申込みは電話、ハガキ・FAX・インターネットから。
第二希望まで承ります。
10月1日 受付開始

3
入館契約書・振込み用紙など書類一式が送られてきます。
契約書類が送られてきたら中身を確認。
申込み手続きを始めましょう。
11月中旬～随時

4
入館費用を振込み、書類一式に記入の上、返送。
必要な費用の振込み＋書類の返送。
現地に行かずに、手続きを完了できます。

		ドーミー清水五条	ドーミー京都西陣	ドーミー桃山御陵
入館手続費用	入館費 1年契約	190,000円	190,000円	190,000円
	入館費 2年契約	280,000円	280,000円	280,000円
	入館費 3年契約	350,000円	350,000円	350,000円
	入館費 4年契約	380,000円	380,000円	380,000円
	保証金	50,000円	50,000円	50,000円
	年間管理費	264,000円	264,000円	264,000円
	合計 1年契約	504,000円	504,000円	504,000円
	合計 2年契約	594,000円	594,000円	594,000円
	合計 3年契約	664,000円	664,000円	664,000円
	合計 4年契約	694,000円	694,000円	694,000円

館費	食事形態	食事込	食事別	食事込	食事別	個室Ⅰ 食事込	個室Ⅰ 食事別	個室Ⅱ 食事込	個室Ⅱ 食事別
	月払い	88,900円	71,800円	96,600円	79,500円	86,600円	69,500円	87,600円	70,500円
	半年払い	531,000円	429,000円	577,000円	475,000円	517,500円	415,000円	523,000円	421,000円
	年払い	1,056,500円	853,000円	1,148,000円	944,500円	1,029,000円	826,000円	1,041,000円	838,000円
その他	食事料金	食事別契約の場合　朝／350円　夕／650円							
	電気料金	基本料金(780円)＋使用料金		各社との直接契約		基本料金(780円)＋使用料金			
	通信設備費	基本料金(3,600円)＋IP電話使用料金							
	その他	－		－		水道料金／月2,000円			

●「その他」の記載料金は税別表記となります。

入館費
契約年数で異なります。既納の入館費は返金されません。契約満了後、更新の場合には、更新契約年数に応じた新年度入館費の7割をいただきます。

年間管理費
共用施設の諸費用、一般管理費の1年分です。複数年契約の方は、毎年お支払いいただきます。

電気料金
基本料金(780円)＋使用料金が必要となります。
※ドーミー京都西陣のみ各社との直接契約

その他
ドーミー千本二条・ドーミー桃山御陵は水道料金2,000円/月が別途必要となります。ドーミー鴨川公園は、給湯費6,000円/月が必要となります。ドーミー洛北はガス会社との直接契約が必要となります。

保証金
契約期間満了後に居室クリーニング代を差し引いて返金。但し、途中退館の場合は、違約金として保証金相当額を申し受けます。

館費
食事込・・・館費に朝・夕の食事料金が含まれています。
食事別・・・館費に食事料金が含まれていない形式です。
食事申込みの場合は、別途費用として、朝食／350円、夕食／650円が必要となります。(予約制)

通信設備費
基本料金(3,600円)＋IP電話使用料金が必要となります。
※インターネット通信料は基本料金に含まれておりますので不要です。
※通信設備費に「ユニバーサル料」が加算されることになります。
通信業者に代わりご請求いたします。

5
入館手続き書類・インターネット登録用紙が送られてきます。
会館名と氏名を確認。
「入館証明書」は入館当日まで大切に保存しましょう。
2月上旬～随時

6
入館予定日をお知らせください。
「入館予定日連絡ハガキ」をポストに投函。
(裏面のみFAXでも可)

7
引越し。
でも、身の回りの物だけでOK。
備え付けの家具なので、荷物も最小限に。

8
入館。
ひとり暮らし、いよいよスタート。
「入館証明書」と引き換えにお部屋の鍵をお渡しします。
4月1日 以降

併設事業者（学生寮運営事業者）に関するヒアリング調査記録			
開催日	2018 年 1 月 9 日 13:30～14:30	場所	ジェイ・エス・ビー本社会議室
出席者	（株）ジェイ・エス・ビー　西日本企画開発部 関西北陸第一営業グループ　田中グループ長、石坪氏 市浦ハウジング＆プランニング　森田、大庭		

■事業実績について

・業務としては、大学学生寮の企画運営のほか、大学施設の整備・運営、一般の学生マンションの仲介や運営、近年ではサービス付き高齢者向け住宅の運営も行っている。

・全国初の学生寮 PFI 事業者（東北大学、416 室）。PFI ではないが、PPP（民間資金活用）の事業には複数参画している。京都市内では、京都工芸繊維大学の松ヶ崎学生館（299 室）が独立採算型 PPP 事業で、大学敷地内に土地の無償貸与（使用貸借）を受け、建物を整備・所有し、運営している。自ら資金投資して、整備を行うケースもあるが、近年はデベロッパーやリース会社、ゼネコンと組成し、運営のみ参画するケースが多い。

・また、大学が建物を所有し、業務委託の形式で管理運営を行うケースも多い。京都工芸繊維大学の留学生寮はそのケース。ただし、近年は大学が資金を準備できないなどの理由から、PPP（独立採算型）で行うケースが増えている。

■つつじが丘団地での施設整備の可能性・整備手法　　※詳細マーケティングは未実施

・敷地の無償貸与を受け、建物を整備・所有し、運営する独立採算型 PPP の方式の場合、賃料の設定をどのようにするかが課題。もし、他の民間賃貸住宅より安く抑えたいのであれば、事業として成立しなくなるので、大学または市から何らかの補償が必要。土地が無償であっても、賃料は周辺相場より 1～2 割低くできる程度なので、それより下げる場合、その分の差額の家賃補償や入居補償が必要になる。賃料を抑えたいのであれば、補償なしで手を挙げる事業者はいないのでは。

・BOT と BTO であれば、BTO のほうが大学が建物を保有する分、多少はコスト減になる。事業期間は最短 25 年間、最長 40 年間。ただし、長いほうが所有リスクは軽減される。

・業務委託のケース（大学または市が建物の整備費を出し、所有）であれば、特に事業成立性に課題はない。業務範囲に見合った委託料であれば、運営可能。また、この場合は市営住宅の保守・管理をセットにすることも可能。なお、学生寮は 100 室を超えれば常駐管理になる。

・立地としては、計画地は、駅や大学からの動線に高低差があるのが懸念課題。また、もう少し大学に近いほうが事業しやすい。

・独立採算型 PPP の方式の場合、1,000 名の学生数であれば、入居人数（室数）は最大 200 名くらいのイメージ。300 名だとチャレンジ。ただし、居住期間を何年間と設定するかによる。入学志望者を増やす施策だとすれば、空いていないと意味がないので、1～2 年間に限定するケースが考えられる（例：京都工芸繊維大学）。その場合は 100 名前後が限界。

・市営住宅の PFI 事業に組み込めば、建設事業者が兼ねられるなどのメリットはあるが、一般的には別事業としていただいたほうがやりやすい。

■寮の管理・運営について

【食堂の設置等について】

・80 名以上になれば、食堂（食事提供）も成立する。大学の要望に応じて実施する。食堂は、食材ロスを防ぐために、外部への開放はしない。食費は平日の朝・夕食のみで 2 万円／月が目安（京都市内の相場）。

【室の規模・タイプについて】

・一室あたりの床面積の規模は 20 ㎡程度で、ワンルームマンションのようなキッチン・ユニットバスなど一通り揃った間取りが基本。周辺との競合を考えると、周辺の民間賃貸住宅の規模と同程度の規模は必要。　※福知山公立大学の周辺は、約 25 ㎡・5 万円程度が平均的

・ドミトリー型（複数人でのシェアルーム）は、需要は高くない。留学生向けには多いが、一般学生には好まれない。

【駐車場の設置について】

・福知山市内であっても、ほとんど不要ではないか。

【その他】

・京都工芸繊維大学の学生寮では、近くの 2 大学と提携し、留学生であれば入居できる仕組みとなっている。福知山公立大学だけでなく、京都工芸繊維大学と提携し、入居できるようにするのも考えられる。ただし、家賃補償など大学側の費用負担が発生すると難しいかもしれない。

■その他

・大学生以外の市営住宅入居者や外国人技能実習生が同じ建物内に住むのは、トラブルの元になるので敬遠される。敷地も分け、建物を別にしないと難しい。ただし、業務委託のケースであれば問題ない。

・学生寮と市営住宅、外国人技能実習生のコミュニティミックスは難しい。建物を一括で保守管理したり、食材ロスが出ないよう予約制するなどすれば食堂を共有することは可能かもしれない。入居者同士を交流させるのは実際には難しい。ＵＲなどで実施されている、大学生に自治会活動に協力してもらうのも、強制はできない。

・学生寮の整備にあたって、近接する施設として、コンビニなどの生活利便施設は入居者に喜ばれるが、騒音の出る施設や強い臭いを伴う飲食店などは避けてほしい。

・向野団地での事業はありえないだろう。

以上

併設事業者（学生寮運営事業者）に関するヒアリング調査記録			
開催日	2018 年 1 月 17 日 10:00～11:00	場所	市浦 H&P 大阪支店 会議室
出席者	（株）学生情報センター　村田清隆氏（常務執行役員西日本本部長兼営業開発部長） 清藤敬氏（常務執行役員学校法人パートナー本部副本部長兼西日本学校法人営業部長） （株）東急コミュニティー　中川達二氏（営業開発事業部西日本営業部部長） 市浦ハウジング＆プランニング　森田、大庭		

■事業実績について

・現在の総管理戸数は約 41,000 戸。建築費の高騰もあり、既築物件の管理を新たに請け負うことで事業規模を拡大している。近年、東急不動産 HD グループの一員になったので、新たな物件建設にも力を入れたいと考えている。

・これまでは主に学生向けのマンションを手がけてきたが、一部社会人向けにも転用している。また東急不動産 HD グループに入ったことときっかけに、東急住宅リースと共同で新たに学生・社会人複合の物件も開発している。

・基本的な事業手法としては、土地の有効活用を目的に土地・建物の所有は地主等（個人・ファンド）にしてもらい、弊社では建設・サブリースで管理を行っている。

・大学所有物件については約 9,000 室の管理を行っている。

・大学の学生寮建設の PPP・PFI 事業の実績としては九州大学、大阪府立大学（83 室）、京都大学（2 棟 130 室）の事例がある。

■事業スキームについて

・建物を民間が保有した場合、減価償却期間の問題があり、仮に事業期間を 20 年に設定した場合、家賃を割高に設定せざるを得ない等の問題がでてくる。一方で、事業期間が 20 年を超えると大規模修繕等のコストの償却もしなければならなくなり、事業としては非常に難しくなる。そのため、何らかの補助金等を検討していただけなければ事業として成立しにくいだろう。

・大阪府立大学の案件では事業期間が長くなると、大規模修繕のコストもかかるため事業期間を 20 年に設定してもらい減価償却期間としている。仮に民間が保有することになった場合、家賃に転化せざるを得えないので、そもそも留学生寮として安価な家賃設定（3～4 万円）してほしいとの要望に応えられなくなるため、大学に保有してもらっている。

・PFI 事業として行うならば、BTO が望ましい。施設の保有及び整備費は割賦で大学・市に負担してもらい、運営については民間のノウハウを生かすといった形がよい。

・現在の 250 名の学生数からみた需要としては、入居率を 4～5 割としても 100 室程度だろう。ただし、将来的に 1,000 名の学生数になるため需要は拡大することが予測されるなか、各時点において学生数の需要に合わせた建設戸数が求められると思うが、その際の満室・空室のリスクをどのように担保するのかも課題となるだろう。仮に時期を分けて建設した場合、修繕周期が異なってくるため、そのあたりの整理も必要だろう。

・オペレーションを任せていただいた場合、家賃収入で運営費を賄うことも考えられるが、その場合空室リスクをどのように担保するのかといった問題も出てくるだろう。

■市営住宅の学生寮の併設について

・市営住宅の維持・管理業務では窓口設置も求められるため、最低 400 戸程度（大阪府箕面市で実績あり）は必要。

・市営住宅と学生寮では設備が近いため、ハード面の管理はまとめてできる可能性もあるが、市営住宅の入居者対応などについては学生寮とは別に窓口を設置する等の課題もあるため難しいだろう。

・市営住宅との合築については望ましくない。市営住宅入居者と学生とは生活時間が異なるため、別棟にすべきだろう。（※）弊社の社会人と学生が混在する物件でも、エントランスのみ共通で、そこから先は動線として完全に分離している。ただし、住宅の特徴づけとして交流の場は設けてもよいと思う。

・ローカルエリアになるほど、学生らのたまり場になりやすく騒音等の問題も発生しやすい傾向にある。

■食堂について

・弊社管理の民間保有の物件では、食堂が無いパターンの方が圧倒的に多い。また大学が保有し、弊社が管理している物件についても無い場合もある。留学生向けの物件では、食文化も異なるため食堂は設置しない代わりにオープンキッチンを充実させる場合が多い。食堂は運動部向けの寮などで需要が大きい傾向にある。

・都会では食堂からオートロックまで全てが完備された物件が保護者も安心なので人気だが、ローカルエリアではアルバイト先の飲食店でまかないがついているなど、食堂がなくても問題ないと思う。

・また、食堂の有無は学校の食堂の状況にもよる。学校の食堂で 100 円朝食や運動部向けに夜遅くまで営業するといった取組が行なわれているのならば寮での食事への需要は低くなり、食堂併設型は成立しないだろう。

・食堂を設けた場合、2 万円／月の食費が家賃とは別にかかることになる。

■寮監の配置について

・寮監の配置人数は固定費として計算するため、室数の多い・少ないに関係なく配置することになる。日中の通い管理とし、夜間は機械警備とする場合もある。

・マンションタイプの場合はほとんど寮監を配置せず、機械警備としている。学生マンションではなく学生寮にするならばやはり寮監を配置し、門限を決めるなどの学生に対する一定の統制は必要だろう。

・戸数を増やせば、それに応じて 1 室あたりのコストは下がる。

■家賃・共益費等について

・管理内容によって共益費が大きく変わる。

・弊社が現在京都市内で計画している案件では、総戸数が 115 戸程度で室面積が 18 ㎡、寮監が 24 時間住み込みで食事提供を行なう条件で、家賃 6 万円＋共益費 2 万円強＋食費 2 万円＝11 万円程度で行なう予定。専有面積が 18 ㎡とやや狭く作っても、共有スペースが他のマンションと比較してもはるかに広くなるため、家賃はその地域の相場程度になるだろう。

・70 室以下で寮監を住み込みで配置すると、その部分の費用はすべて共益費に反映され割高とな

るため、規模が小さい寮では寮監は配置しない場合が多い。

・寮監を配置した場合は、家賃は高くなるので、その部分を安心・安全の付加価値としてみていただけるかが、ポイントになるだろう。食事付きの場合、食べたかどうかなど保護者にレポーティングも行なっている。

・最終的には、学生向け住宅としてどのようなコンセプトにするかによって決まってくるだろう。

・広島国際大学の事例では、呉市、東広島市にそれぞれ 500 室設置している。管理人は配置していないが、食堂は設置している。

・名古屋大学では家賃を 4 万円に設定し、食堂・管理人は配置していない。

・国公立大学の学生向けの寮となると、家賃は 4 万円台が上限だろう。それ以上高くなると、何のための学生寮なのかといった議論になりかねない。さらに家賃を下げるためには、なんらかの補助も考えなくてはならないだろう。

・寮監を配置し家賃・共益費込みで 4 万円台に抑えようとすると、なんらかの補助がなければ、家賃だけでの運営は難しいだろう。寮監を配置し、食事を提供するなど付加価値を高めるとその分、家賃を下げるのは難しくなってくる。

・室面積 15 ㎡に家具も全て備え付け、キッチン・ランドリースペースは共同とし、寮監なしといった管理を最小限にした条件であれば 4 万円程度の家賃も可能。この場合、市や大学の家賃の補助などの負担はなし。ただ、学生寮なので、日中の共有スペースの清掃などは入れなければならないと思うので、その分の管理費は必要になるだろう。

■その他

・仮に市営住宅の住民に学生寮の管理を依頼するならば、一定のサービスを担保する意味で自治会や老人会への委託は難しいだろう。弊社で住民を直接雇用し教育することになる。

・一番の懸念事項としては緊急対応。警報などの一次対応については警備会社で対応いただけるが、通いの寮監などを配置した場合、体調不良などで代わりのスタッフを派遣するような二次的な対応が求められたとき、京都市内から駆けつけることになるため、相応の時間がかかることが大きな懸念事項である。ただし、住み込みであればある程度リスクは軽減できる。

・学生寮を作るからこそ呼び込める地域住民に開かれたサービスとしては、自動販売機、コインランドリーなどの 24 時間無人で稼動できる施設。コンビニなど人を配置する民間施設まではセットで呼び込むことは難しい。

以上

●まとめ　（緊急時の二次対応まで可能であるケース）

・家賃 4 万円などの低家賃かつ 250 室などの規模の場合
⇒寮監の住込み可。ただし独立採算の場合、空き家リスクを市・大学で負う必要あり。

・食堂併設で安心・安全な付加価値付きのコンセプト設定かつ 100 室程度の規模の場合
⇒寮監の住込み可。ただし、共益費込みで家賃は相場＋αとなる。家賃を抑えるには要補助。

併設事業者（スーパーマーケット等事業者）に関するヒアリング調査記録			
開催日	2018 年 1 月 24 日 15:00～15:30	場所	さとう開発本部 会議室
出席者	（株）さとう　竹下裕一氏（店舗開発部次長） 市浦ハウジング＆プランニング　森田		

■つつじが丘での施設立地の可能性について

・計画地は坂を上った丘の上にあり、駅や国道９号から通り抜ける位置でもないため、商業施設立地ではない。周辺人口の張り付けは一定あるので、売上げはある程度見込めるが、外から顧客を呼び込めない「閉鎖商圏」の評価となる。

・既存の小さな店舗の業態としては売場面積 100～120 坪の「ミニフレッシュ」があるが、可能性があるとすれば、現在事業化に向けて検討中のさらに小さい売場面積 70 坪程度の新小型店（コンビニタイプ）。生鮮食品も置いたコンビニのようなもの。営業時間 7:00～23:00 で、コンビニ特有のチケット販売などはしないイメージ。具体的な営業内容は検討中。

・敷地規模としては、駐車場 20～30 台、駐輪場 10 台程度を含め、約 500 坪、1,500 ㎡程度。視認性のよい南東角（児童センター向かい）がよい。

・条件としては、借地が前提。土地はどこかにホールドしてもらいたい。ホルダーを探してもらえるとありがたいが、自分たちでも探そうと思えば、探せる。この土地であれば、ホルダー探しは難航するかもしれない。

・見込める売上げから逆算すると、概算であるが、土地代は坪 500 円くらいになるかもしれない。細く長く回収するので、借地期間は 10～15 年以上、20 年など。路線価、交通量を調べてみないと詳細はわからない。検討の上、連絡する。

・他の競合店が入ってくるくらいであれば、防衛出店として出店する可能性はある。市内でのシェアを確保したいので、スーパーマーケットと競合するコンビニへの対抗策として、新小型店を検討している。

・南側の都市計画道路が西に開通しても、商圏は変わらない。

・学生寮が立地すれば、需要になるので良い方向。市営住宅入居者の需要も見込める。

■向野での施設立地の可能性について

・商業施設立地ではないので、検討できない。

■その他

・つつじが丘は戸建住宅立地としての需要は高いだろう。（竹下氏は同じ校区の駅前に居住）

・学生寮の立地としても良いのでは。

・社長や常務は「閉鎖商圏」ということで、あまり反応はよくなかったが、社として関心はあるので、今後も情報提供いただけるとありがたい。

以上

民間駐車場事業者に関するヒアリング調査記録			
開催日	2018 年 3 月 8 日 17:30～18:00	方法	電話にて聴取
出席者	タイムズ 24 株式会社京都支店　益井竜一氏 市浦ハウジング＆プランニング　大庭		

■時間貸し駐車場の設置について

・駅から 15 分程度離れ、150 戸程度の戸数という条件では、需要は見込めず成立しないだろう。

・駅前ならば、駅利用者の一定の需要が見込め、福知山駅前でも実際に成立しているが、駅などの主要な拠点から離れた団地では利用者が団地関係者（住民・訪問者）に限られるため、この戸数では成立させ難い。

■カーシェアの導入について

・上記の条件では、カーシェアの設置は難しいだろう。基本的に福知山市では車に乗れる人（免許保有者）は車を所有している割合が高く、まちの外からやって来る人の需要が見込める駅等でなければ成立しない。

・仮に市営住宅に加え、学生寮が 100 戸程度建設されるとすると、学生は免許を持っていても車を持っていない人も一定数いることが予測されるため、1～2 台程度であれば成立するだろう。

・ただし、基本的に弊社の事業スキームは土地オーナーから借地としてスペースを借り、駐車スペースを整備して運営しているが、高い利用率は予測されないため、高い借地料をお支払いするのは難しいだろう。

■その他

・近年公共用地の空きスペースを駐車場として運営する事業の入札が増えているが、実際に事業を行ってみても、どの案件も利用率はあまりあがっていない傾向にあるようだ。

以上