



PPP/PFI事例紹介 （地域企業の参画を重視した事例） 鹿屋市 桜ヶ丘子育て支援住宅整備PFI事業

2025.2.5

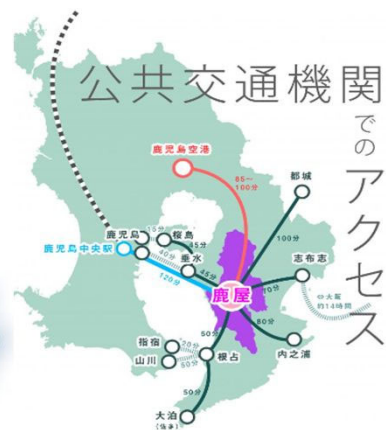
鹿屋市建設部建築住宅課 前原和広

1 PPP/PFIの事例紹介

鹿屋市の紹介



鉄道も、デパートもない、
「じゃないほうの半島」の中心地



H18.1合併

人口
世帯数
面積

1市3町
鹿屋市、吾平町、輝北町、串良町

97,527人 (R6.12.1)

46,322世帯

448.15km²



1.1 公民連携（PPP／PFI）事業導入の経緯

1.1 公民連携（PPP／PFI）事業導入の経緯



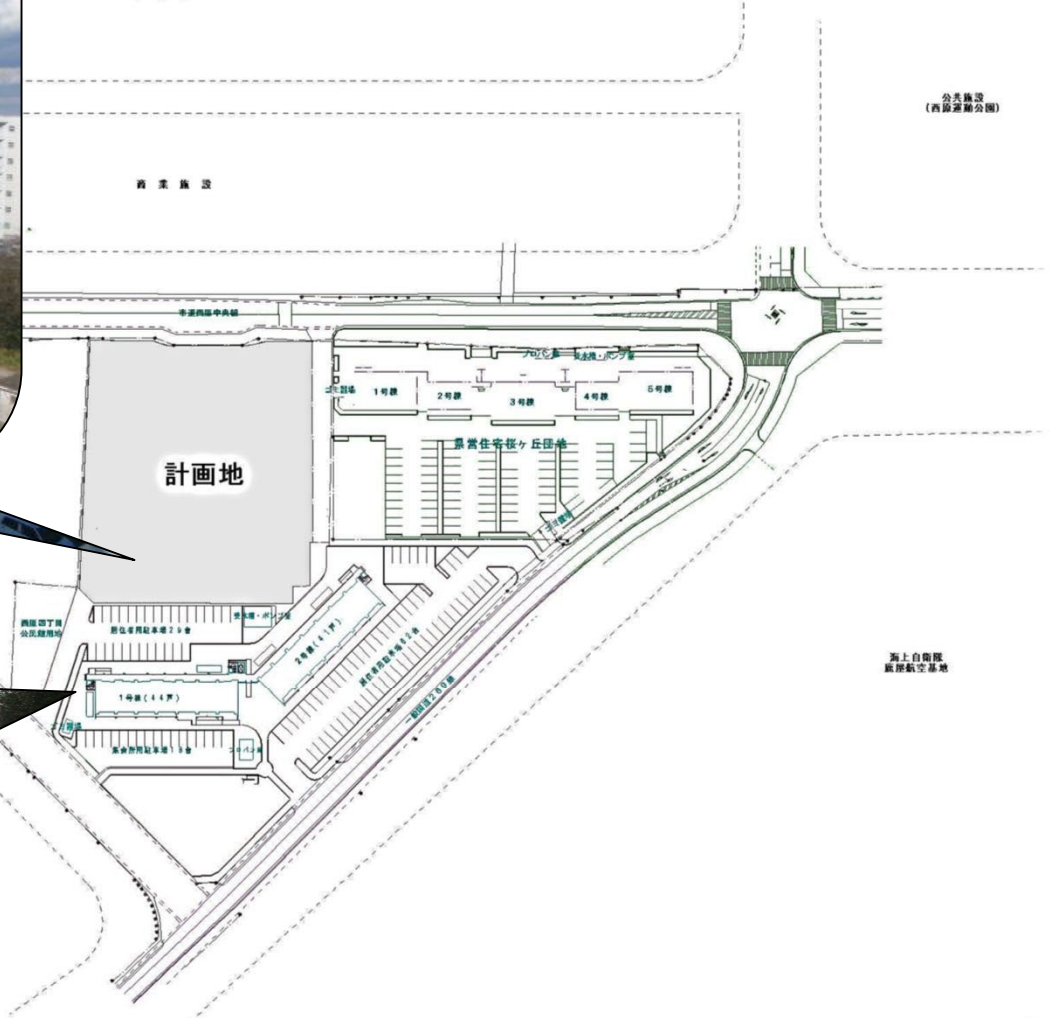
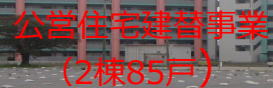
昭和30年代に建設された老朽化した公営住宅団地（112戸）

1.1 公民連携（PPP／PFI）事業導入の経緯

1.1 公民連携（PPP／PFI）事業導入の経緯



住宅地



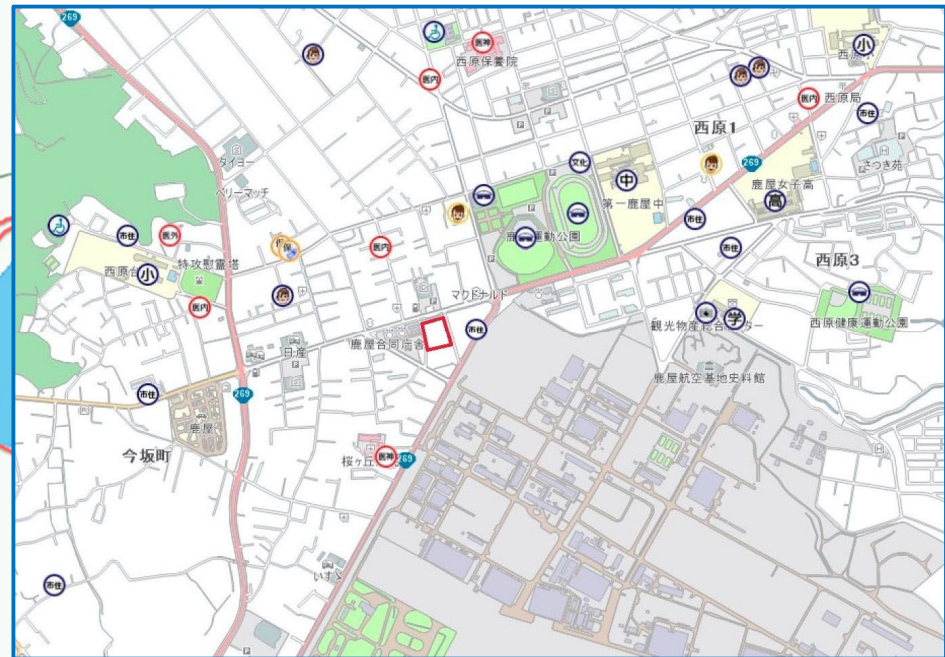
1 PPP/PFIの事例紹介

1.1 公民連携（PPP／PFI）事業導入の経緯

契機：財政難で凍結していた公営住宅建替事業



- 立地はよい、需要もある・・・
- 地域活性化や経済効果をもたらす魅力的な事業として実施できないか？
- でも資金がない・・・



- ・市の中心地に位置し、利便性のよい立地
- ・小学校、中学校、高等学校、運動公園等の公共施設が充実

1 PPP/PFIの事例紹介

1.1 公民連携（PPP／PFI）事業導入の経緯

○参考事業

- ・ **オガールプロジェクト：岩手県紫波町**

日経アーキテクチャの記事に釘付け！PPPを知る

- ・ 公営住宅建替事業：徳島県営住宅（BOT）
- ・ 地域優良賃貸住宅整備：神奈川県山北町、佐賀県みやき町、熊本県長洲町
- ・ **教職員住宅整備運営（PFIもどき）：鹿屋市（H13）**

先輩がみようみまねで民間資金活用で実施

○セミナーへの参加

2013：公民連携による地域環境整備講演会（国交省）

2014：公民連携定住対策自治体連絡会議／国土政策研究会

2015：九州FG PPP／PFIプラットフォーム設立記念講演会（H28.3）

－PPPで乗り切るインフラ老朽化問題－

2016：官民連携（PPP／PFI）研修／全国建設研修センター

：PPP／PFI事業形成支援講座／九州PPPセンター

：PFI・PPPスクール（全12回）／日本PFI・PPP協会

2017：全国一斉PPPセミナー 公民連携Dチャンネル／大和リース

○情報収集

内閣府PPP／PFI推進室HP 国交省総合政策局社会資本整備政策課HP 日本PFI・PPP協会HP 九州PPPセンターHP・・・

**凍結している事業を動かすには、今までどおりのやり方ではムリ
PFIならいけそう、、、**

1 PPP/PFIの事例紹介

1.2 困難を極めた庁内の合意形成

行政で決定したことを覆すのは相当難しい、
しかも、ボトムアップだとさらにハードル高い

ただし、事業凍結の解除には厳しい条件が、
(そもそも財政難が事業凍結の理由なので)

条件

- 一般財源実質負担 **0**
- 民業圧迫にならないこと・・

・ 庁内調整会議・・・
・ 幹部への説明・説得・・・
・ PFI勉強会・・・
・ 有識者によるセミナー・・・
を繰り返すも、
なかなか決まらない・・・

市長の判断（トップダウン）により条件付きで事業凍結解除

1 PPP/PFIの事例紹介

1.3 まずは資金繰

優遇措置を駆使して事業計画書（キャッシュフロー）を作成

どうせやるなら、すべての優遇措置を適用しよう

課題・意向④

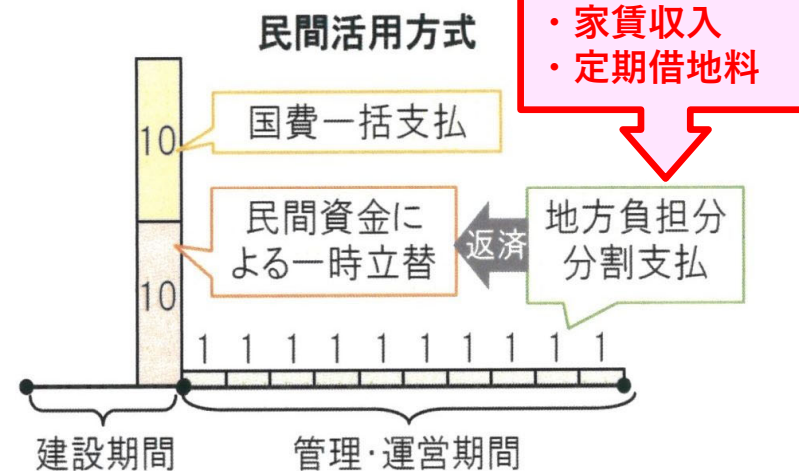
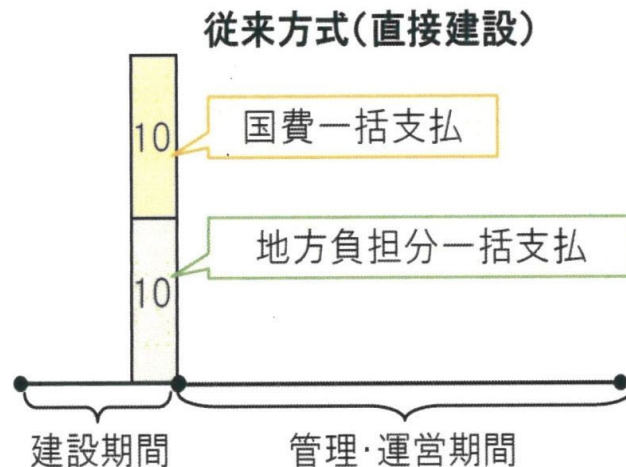
- 地方公共団体の財政負担の平準化

民間活用の効果④

- BTO方式等にすることで事業者への支払いを部分的に割賦払いにすることによる財政負担の平準化

■ BTO方式における割賦払いのイメージ

民間事業者への支払いは、建設完了後に建設に係る国費分を一括で支払い、残りの整備費の地方公共団体単独費分は維持管理期間に渡り分割払いする



1.3 まずは資金繰

条件

● 一般財源実質負担 0

→ 地域優良賃貸住宅制度を活用

40戸以上、家賃約55,000円、入居率約90%
30年ローン

● 民業圧迫にならないこと・・・

→ 市場に供給の少ない75㎡以上の世帯用賃貸

1 PPP/PFIの事例紹介

1.4 公募条件

公募の概要

あまり厳しくしない（民間ノウハウの活用）

○地域優良賃貸住宅の設計・建設業務

- ・子育て世帯向住戸40戸程度（約75m²/戸）の整備
- ・家賃55,000円程度

○サービス対価の支払

- ・施設整備費の支払い：施設整備後に交付金相当分を一括払い、残りは割賦払い（2回/年）
- ・維持管理費の支払い：維持管理・運営費（4回/年）

○施設の維持管理・運営業務

- ・維持管理・運営業務
- ・家賃徴収業務
- ・入居者の応募、入退去に関する業務

○余剰地活用（独立採算）

- ・生活利便性施設や子育て支援施設の誘致を期待（必須ではない）

○公募参加資格

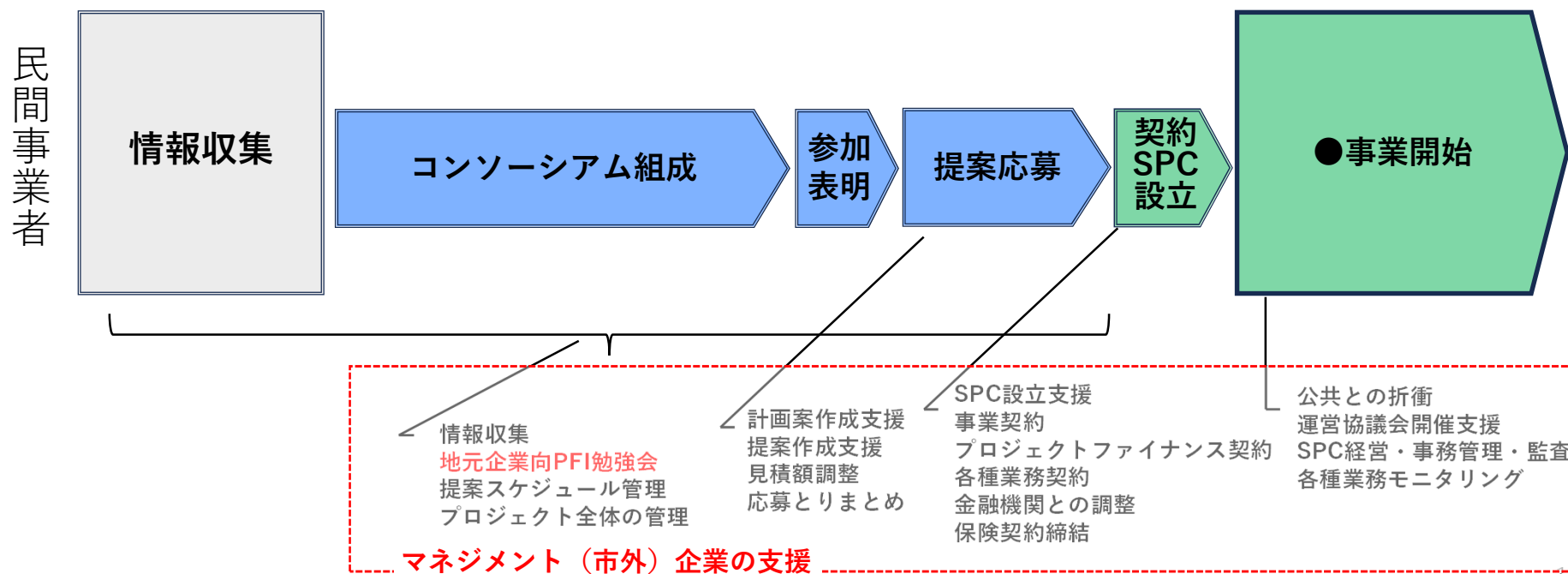
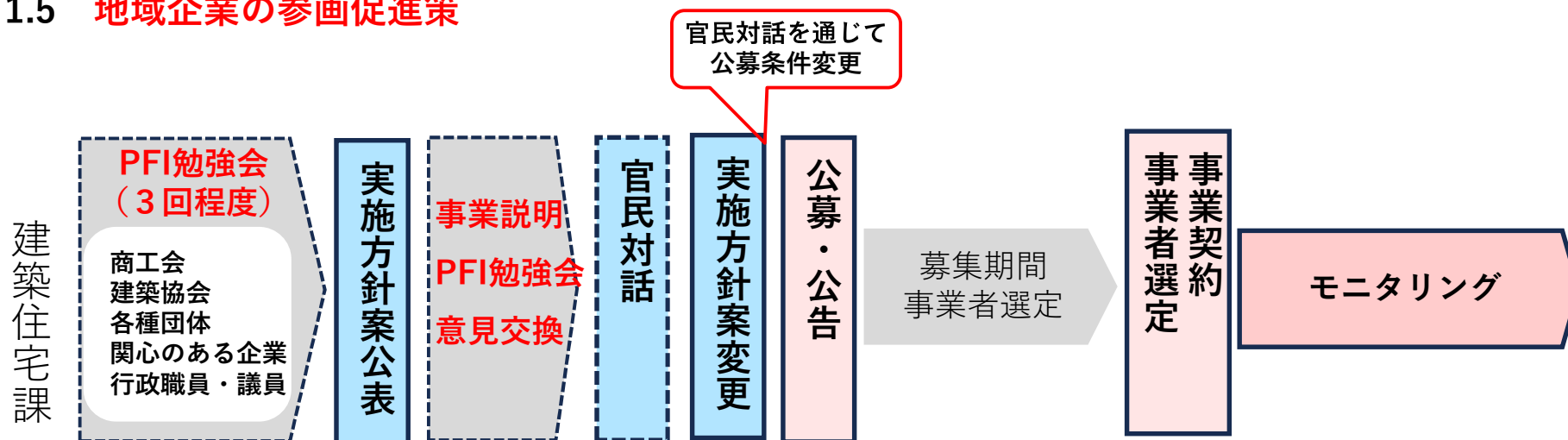
- ・代表企業は市内企業が望ましい（必須ではない）
- ・市内企業の参加を評価基準で評価

地域企業の参画促進策

※ポイント
地域企業が有利
（得意）な業務を
含める！

1 PPP/PFIの事例紹介

1.5 地域企業の参画促進策



1.5 地域企業の参画促進策

募集要項（地域企業の参画）

- 構成企業の資格要件

- 設計企業、建設企業

市内企業を少なくとも1者以上

- 地域貢献点の加点

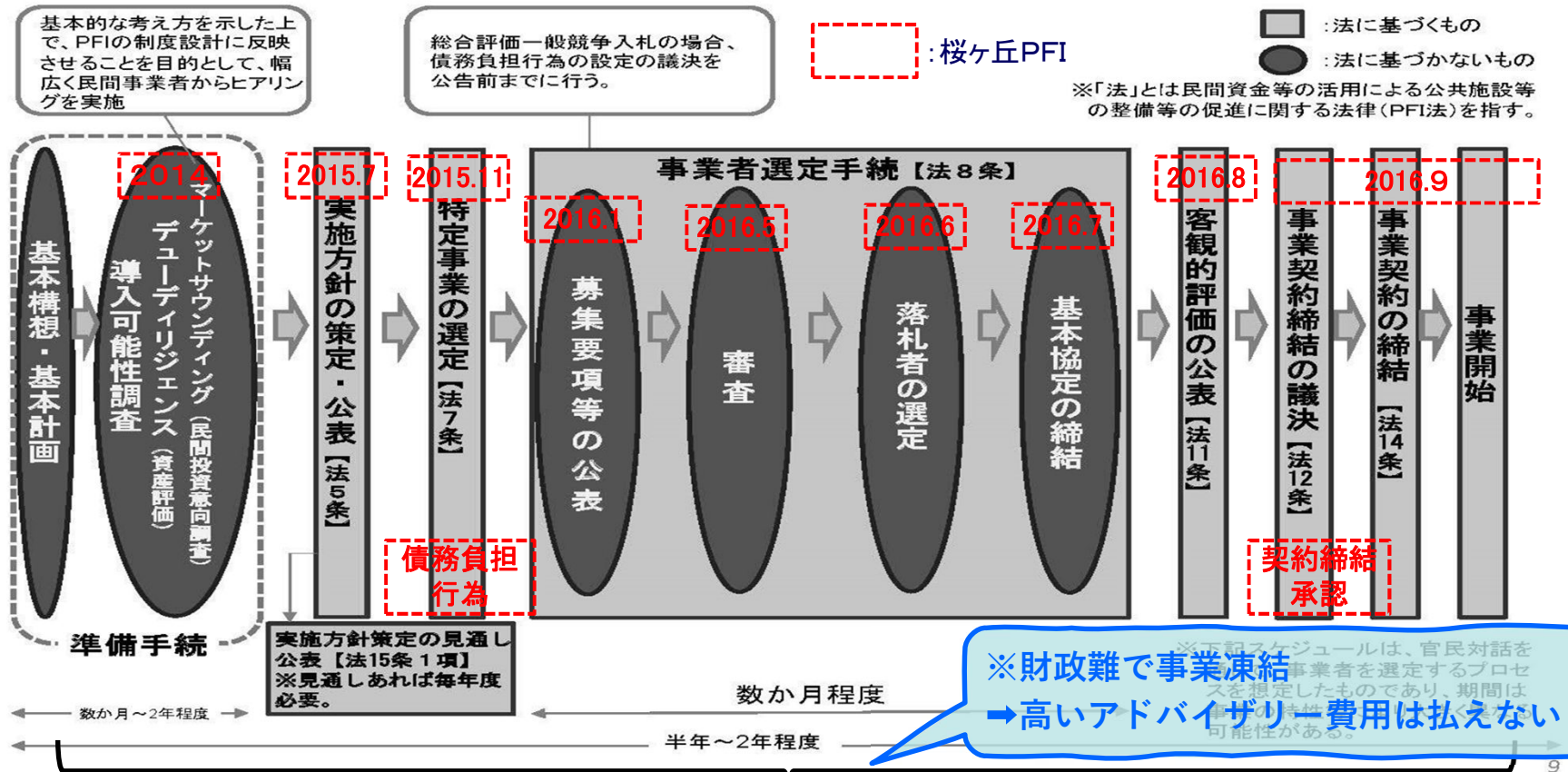
- 市内の構成企業、協力企業の参加企業数に

応じて、地域貢献点を加算

1 PPP/PFIの事例紹介

1.6 事業スケジュール

(参考資料4-1) PFI(コンセッション除く)事業開始までの主な手続



アドバイザーに助言をもらいながら、職員で予定価格、公募資料作成



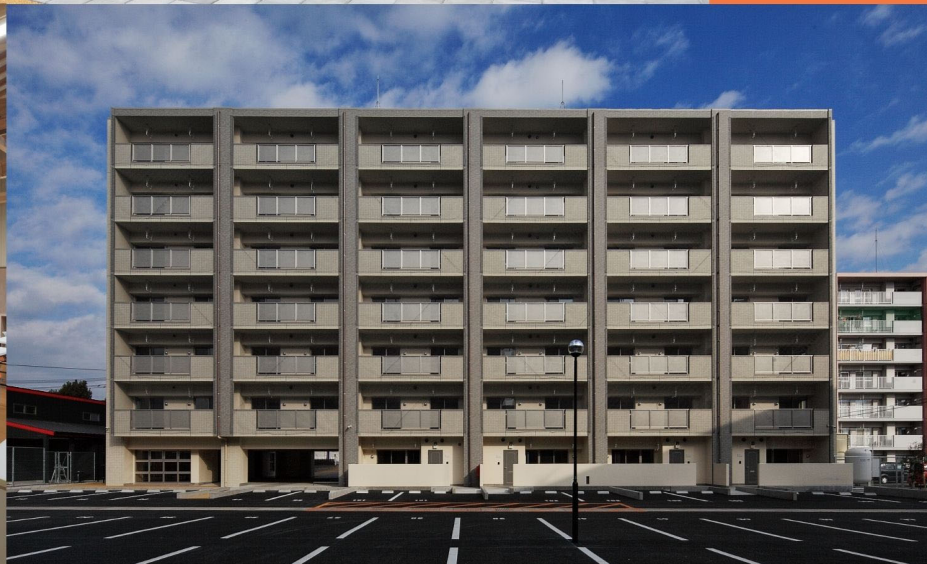
子育て世帯向住宅40戸
(公共施設)

民間学童保育施設+ママカフェ (現在:ダンススクール)
(民間施設)

ハグ・テラス
HAG Terrace

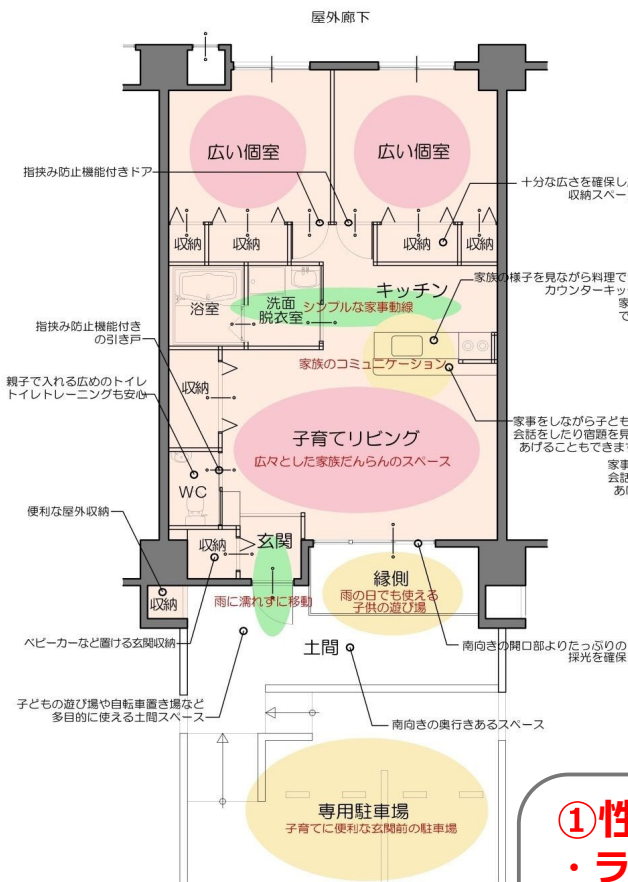


鹿屋市桜ヶ丘子育て支援住宅
ハグ・テラス 管理運営会社
株式会社 OKOYASU BASE

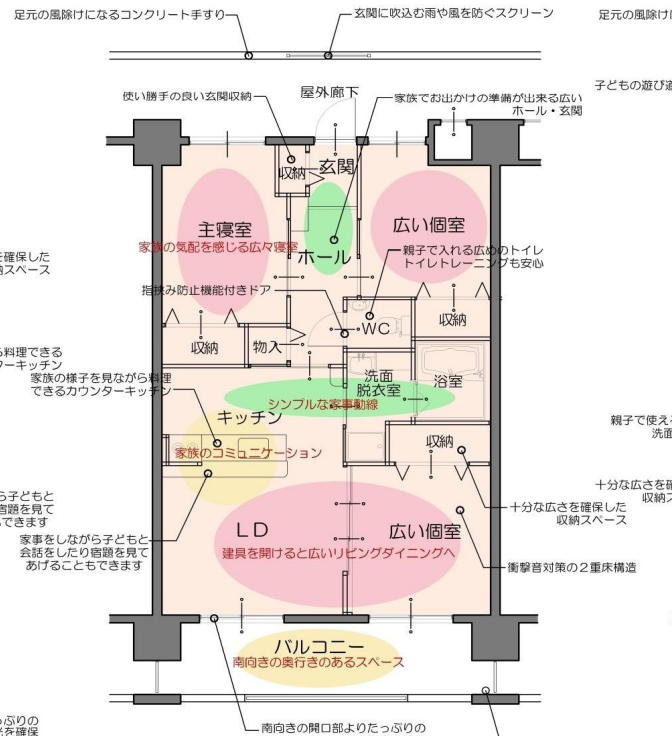




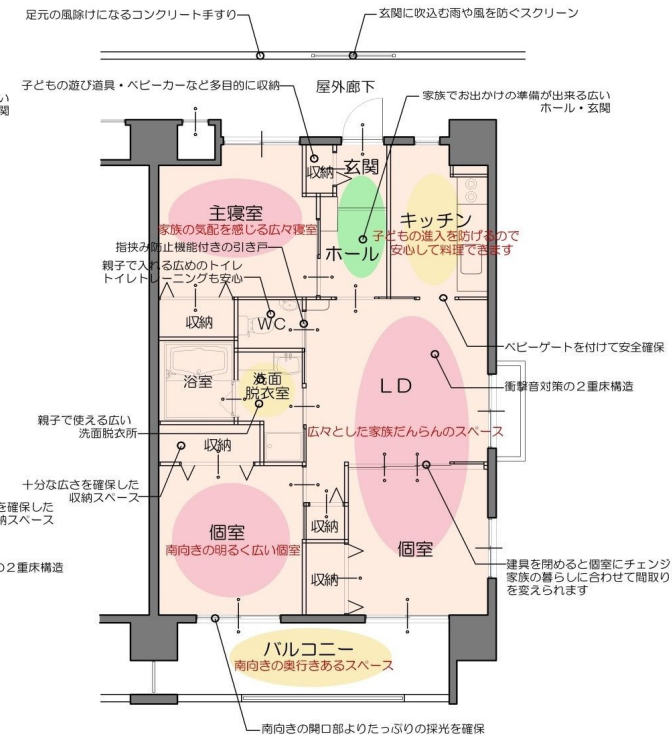
2LDK - タイプ



3LDK - 中部屋タイプ



3LDK - 角部屋タイプ



①性能発注の効果

- ・ライフスタイルに応じて選べる3つの間取り
- ・子育てに配慮した工夫がいっぱい

24時間コールセンター、コインランドリー、監視カメラ、かわいいロゴ
インターネットや情報誌を利用した入居者募集



1 PPP/PFIの事例紹介

1.7 長期収支計画書

事業の持続性のカギは資金循環！



▼長期収支計画書

事業年度	2017	2018	2019	2020	2021	.....	2045	2046	2047	事業期間合計
	0	1	2	3	4	.....	28	29	30	
損益計算書	①市の収入見込額合計	302,495,670	27,989,890	27,989,890	27,989,890	.....	25,444,890	25,444,890	25,444,890	1,086,842,370
	交付金（整備費）	302,486,000				.....				302,486,000
	交付金（家賃低廉化）		2,300,000	2,300,000	2,300,000	.....				見込（不明確）
	家賃（51,750円×40戸×12か月×92%）		22,662,360	22,662,360	22,662,360	.....	22,662,360	22,662,360	22,662,360	679,870,800
	共益費・駐車場代（2,000、3,000円×40戸×92%）		2,189,600	2,189,600	2,189,600	.....				65,688,000
	太陽光発電売電収入（予想額）		245,000	245,000	245,000	.....				4,900,000
	固定資産税（テナント）概算		240,000	240,000	240,000	.....				3,103,200
	テナント駐車場料金	7,640	90,110	90,110	90,110	.....				2,710,940
	定期借地料+行政財産使用料	2,030	502,820	502,820	502,820	.....				15,086,630
	②市の支出合計（SPCの収入）	302,495,670	27,989,890	27,989,890	27,989,890	.....				1,086,842,370
	基金	9,670	3,178,802	3,178,802	3,178,802	.....	633,802	633,802	633,802	40,023,647
	市のSPCへの支払い総額（大規模修繕を除く）	302,486,000	24,811,088	24,811,088	24,811,088	.....	24,811,088	24,811,088	24,811,088	1,046,818,723
	施設整備費の一括支払い分（交付金相当額）	302,486,000				.....				302,486,000
	サービス対価A（施設整備費割賦払分）		16,243,124	16,243,124	16,243,124	.....	16,243,124	16,243,124	16,243,124	487,293,803
	サービス対価B（維持管理・運営費）		8,567,964	8,567,964	8,567,964	.....	8,567,964	8,567,964	8,567,964	257,038,920
	①-②市の収入見込額合計-市の支出合計（単年度）	0	0	0	0	.....	0	0	0	0
	市の収入見込額合計-市の支出合計（累積）	0	0	0	0	.....	0	0	0	0

市の一般財源負担額 0！将来の大規模修繕費を基金に積立（歳入＞歳出）



どさくさに紛れて
基金創設

1 PPP/PFIの事例紹介

ローカルPFIと捉えられる事例

子育て支援住宅 ^{かのや}（鹿児島県鹿屋市）

地域課題

昭和30年代に建設された公営住宅団地について、建替事業を行おうとするものの、財政難により凍結。
ファミリー世帯向けの住宅の市場供給量が少ない。

PFI導入の効果

歳出削減 事業収入（交付金、家賃収入、民間収益施設）により、自治体負担は実質ゼロ（契約金額 約10億円）

子育て支援 子育て世帯に配慮した住戸プランや性能余剰地を活用し、民間収益施設としてアフタースクールや親子で楽しめるママカフェを整備

広報 自治体負担がゼロになるスキームと併せて評価され「住生活月間国土交通大臣表彰」を受賞

にぎわい創出 子育て世帯を中心とする多世代交流の拠点

地域経済活性化 地域企業が代表企業となり、協力企業として市内企業30社以上を活用



アフタースクール



ママカフェ

体育館 ^{おびひろ}（北海道帯広市）

地域課題

旧施設整備から 40 年以上が経過し老朽化が著しい。
また、利用者層やニーズの変化に対応することでスポーツによる交流の拠点を整備する必要が発生。

PFI導入の効果

歳出削減 契約時 約2.5%（契約金額 約103億円）

利用者数 当初想定 16.5万人/年
→実績 25.8万人/年（H29）

にぎわい創出 地域企業と連携した食育の機会を提供
キッズコーナーを整備し、利用者層が拡大

スポーツ拠点 地域スポーツチームのサテライト施設として
ホームゲームを開催
民間スポーツクラブ・地域スポーツチームによる運動プログラム提供

地域経済活性化 地域企業が代表企業となり事業者グループを組成
集客力の高さが評価され750万円/年・20年間のネーミングライツ収入

災害対応 避難誘導時の動線を複数準備



外景



内装

PPP/PFIの推進における最近の動向(R5.7.5)内閣府 茨木企画官発表資料

【速報】 (株)宝島社が発行する田舎暮らしの本（2025年2月号）

第13回 住みたい田舎ベストランキング！

- 人口5万人以上10万人未満（全国）まちランキング
子育て世代部門 鹿屋市 第17位
- 南九州・沖縄エリア
子育て世代部門 鹿屋市 第1位



ご清聴ありがとうございました