

鹿屋市桜ヶ丘子育て支援住宅PFI事業 「ハグテラス」

地元企業中心のコンソーシアム
による住宅0系PFIプロジェクト

株式会社OKOYASU BASE
代表取締役 小林省三

1. 企業の紹介
2. 「ユクサおおすみ海の学校」の宣伝
3. PFIを始めたきっかけ
4. ハグ・テラス（鹿屋市桜ヶ丘子育て支援住宅PFI事業）の概要
5. ハグ・テラスの組織とファイナンス
6. 住宅0系PFIは計画可能か？反省点と課題
7. まとめ

1-1 企業紹介

- 有限会社ナンケンサービス（設備機材卸業）
- 株式会社ホテルこばやし（宿泊業）
- 三光建設株式会社 元役員 出資 
- 株式会社OKOYASU BASE（ハグ・テラスSPC）
- 株式会社大隅家守舎（まちづくり会社） 出資 
- 株式会社KATASUDDE（ユクサおおすみ海の学校運営会社）

※オレンジ文字が代表取締役

1-2 企業紹介

三光建設株式会社 元役員

- 鹿児島県鹿屋市は大隅半島の中心にあり人口10万人
- 平成30年鹿児島県建設工事入札参加資格
Bランク（令和3年度よりAランクへ昇格）
鹿屋市建設工事入札参加資格格付 Aランク（14社）
- 年間工事高 6億円前後
- 役員従業員 14名
公共建築、マンション（ユーミーマンションFC）
住宅、工場、文教施設、病院介護施設



株式会社KATASUDDE 役員

- 廃校利用の体験型複合施設
「ユクサおおすみ海の学校」の運営会社
- まちづくり会社「株式会社大隅家守舎」出資
- 宿泊施設、カフェ・食堂、自転車ショップ
アウトドアステーション
鹿屋体育大学自転車競技部練習拠点
- 平成30年7月オープン
- 国土交通省
民間都市再生整備事業計画認定



2-1 PFIを始めたきっかけ

そもそもなんでPFI始めたの？

- ユーミーからの紹介で勉強会に参加
- 15年くらい前のPFIと変わっていた。価格競争から提案型へ
- 『勝てるチームを作ればどんな大きな工事でも取れる』
『大手を下請けに使い！』 『発注者になれ！』
- タイミングよく鹿屋市もPFIの勉強を始めた。
- 下準備がある中で鹿屋市からPFI事業が発注された。

3-1 ハグテラス（かののやし桜ヶ丘子育て支援住宅PFI事業）の概要

株式会社OKOYASU BASE

構成企業

三光建設・弓場グループ（現ユーミーコーポレーション）宇住庵設計

協力会社 地元30社

40戸の子育て支援住宅と民間施設
（現在アフタースクール・ダンススタジオ）

応募チーム 2チーム

平成30年 3月竣工

事業規模 約10億

行政負担0円の0系PFI

国土交通大臣賞受賞



3-2 ハグテラス（かののやし桜ヶ丘子育て支援住宅PFI事業）の概要

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

OKOYASU BASE かのや 3つの柱

子育て支援住宅

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

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

アフタースクール

預かるだけの学童保育を目的とせず「学習×スポーツ」の両立システムで安心して子供たちを通わせることの出来るアフタースクールです

木造平屋
延べ床面積 343.57 m²
4 教室

ママカフェ

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

木造平屋
延べ床面積 109.25 m²

店舗用駐車場 12 台、
送迎搬入用駐車場 2 台、

有限会社アダプテッドスポーツかのや
が運営



ハグ・テラス
HAG Terrace

3-3 ハグテラス（かののやし桜ヶ丘子育て支援住宅PFI事業）の概要



外観写真

3-4 ハグテラス（かののやし桜ヶ丘子育て支援住宅PFI事業）の概要



コインランドリー



コミュニティルーム

3-5 ハグテラス（かののやし桜ヶ丘子育て支援住宅PFI事業）の概要



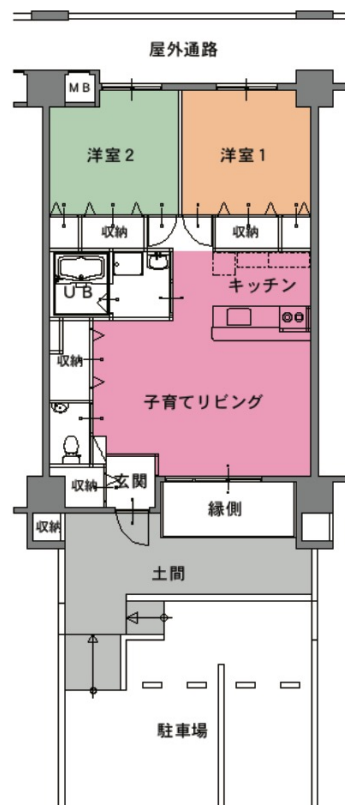
アフタースクール



旧ママカフェ
(ダンススタジオ)



3-6 ハグテラス（かののやし桜ヶ丘子育て支援住宅PFI事業）の概要



1階2LDK住戸間取
(床面積: 78.30)

3つの間取り

専用駐車場が付いた2LDK

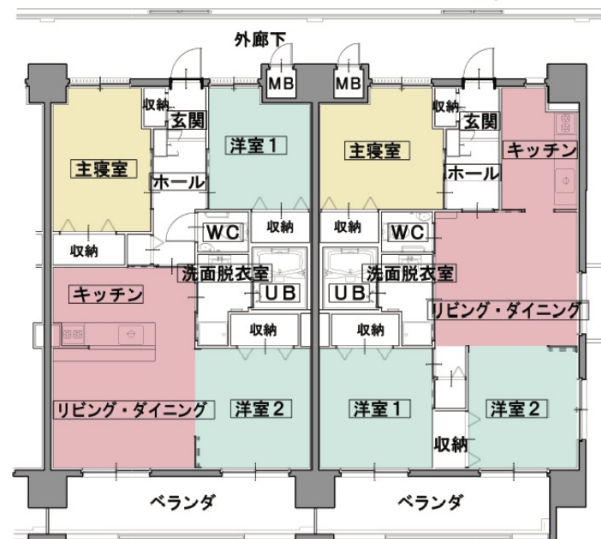
専用の駐車場から直接玄関にアプローチでき、屋外収納も持つ子育てに特化した間取りです。

対面キッチンが魅力の3LDK

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

妻側を活かした3LDK

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



2～7階3LDK住戸間取
(床面積: 74.99㎡)



1階2LDK 子育てリビング

3-7 ハグテラス（かののやし桜ヶ丘子育て支援住宅PFI事業）の概要



1階 専用駐車場を持つ”LDK

3-8 ハグテラス（かののやし桜ヶ丘子育て支援住宅PFI事業）の概要

対面キッチンが魅力の
3LDK

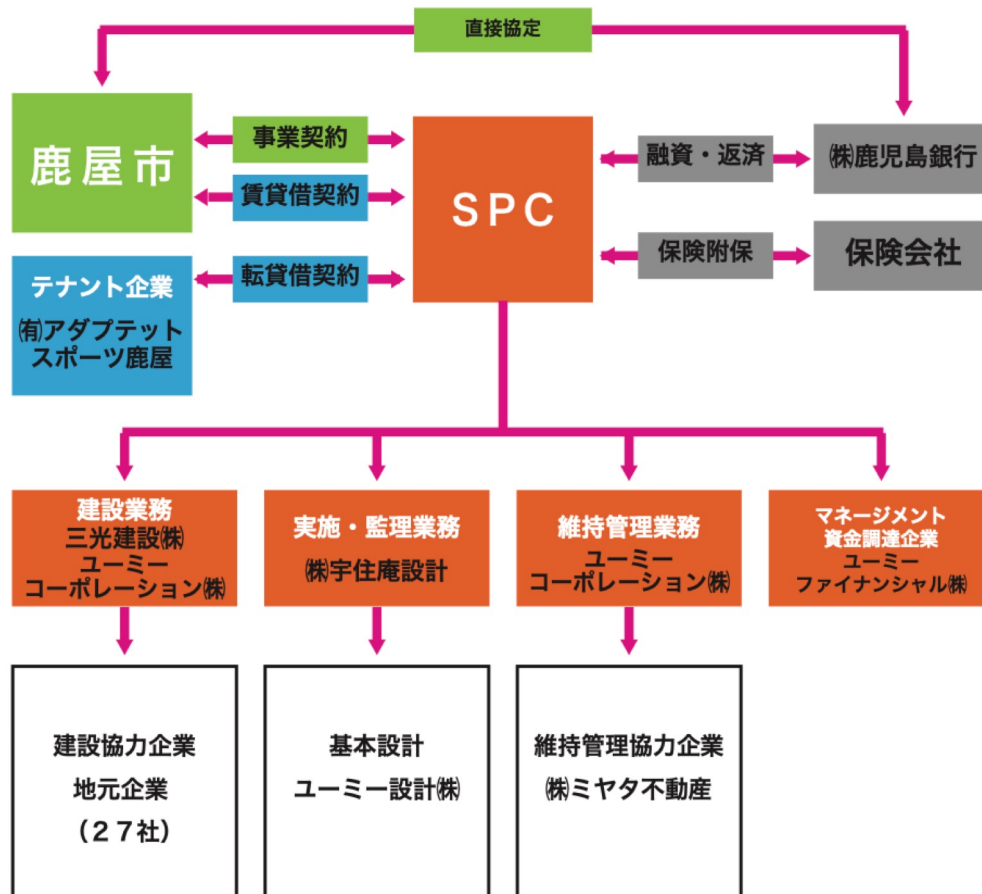


3-9 ハグテラス（かののやし桜ヶ丘子育て支援住宅PFI事業）の概要



妻側を活かした#LDK

4-1 組織とファイナンス



コンソーシアム

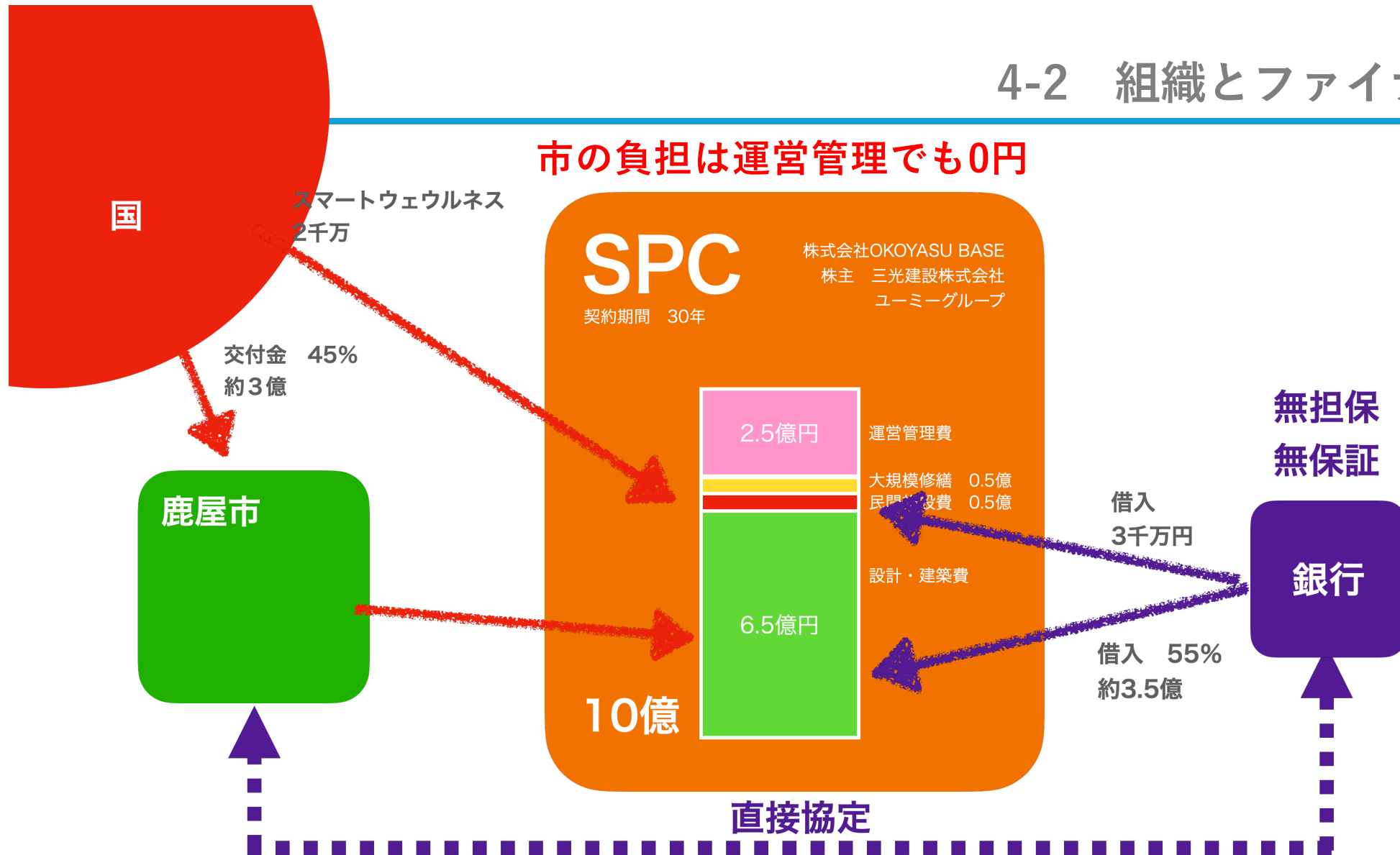
「地元で出来ることは地元でやる
地元で出来ないことは、
出来る企業の補助をもらって地元でやる」

代表企業 三光建設（地元）
構成企業 ユーミーグループ（PFI経験者）
構成企業 宇住庵設計（地元）

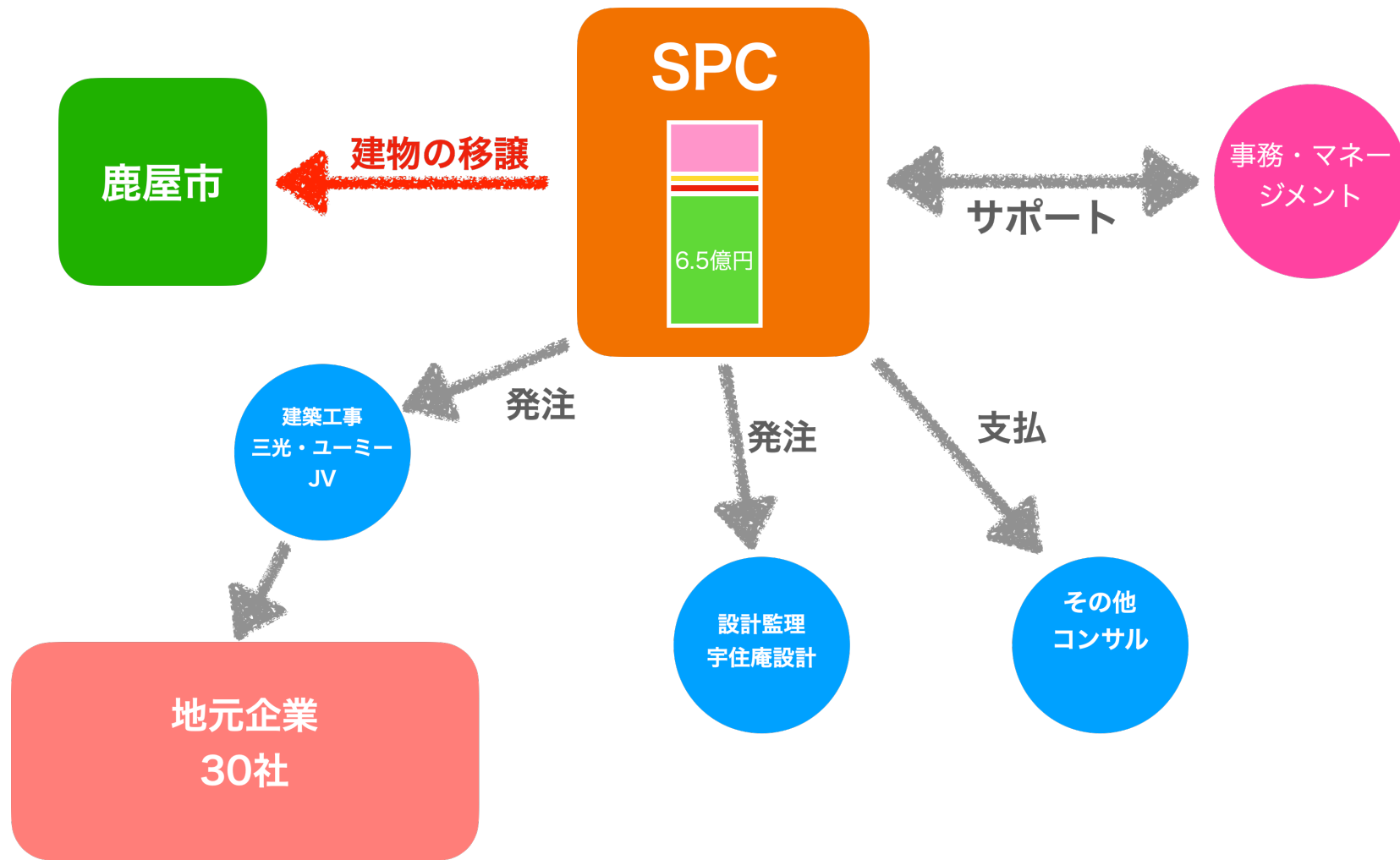
- ・ 募集要項が出る 1 年前からチーム作り
- ・ 地元の協力企業、約 30 社
- ・ プレーヤー（アダプテッドスポーツ鹿屋）
- ・ 提案書はコンサル頼み
- ・ でも金の配分はしっかり把握
- ・ 提案書に地元町内会要望を独自に調査
- ・ 地元事業者だけでプレゼン
- ・ 競争相手（大手）との対比を明確に

4-2 組織とファイナンス

市の負担は運営管理でも0円

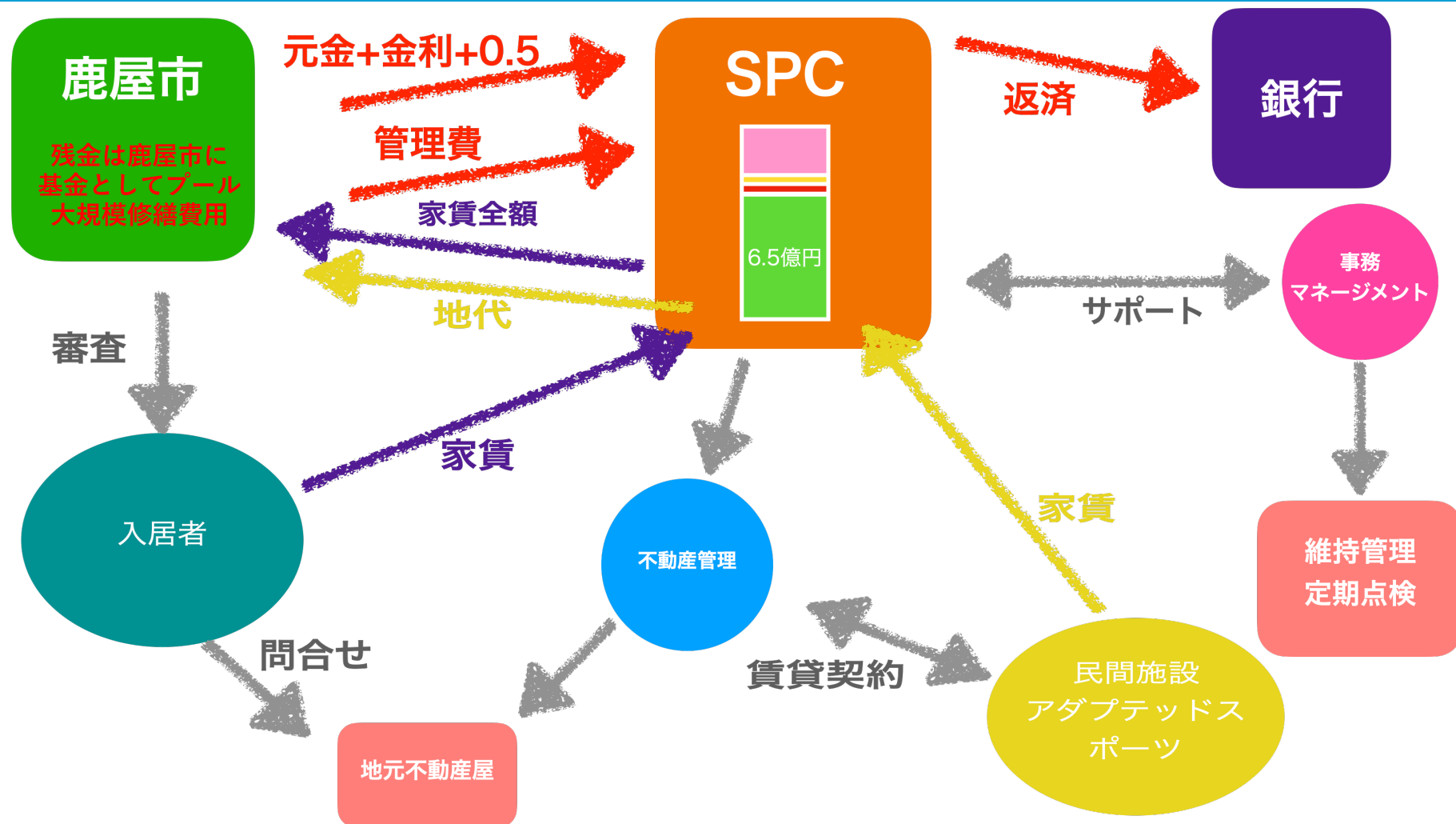


4-3 組織とファイナンス



市の負担は運営管理でも0円

4-4 組織とファイナンス



5-1 住宅0系PFIは計画可能か？反省と課題

住宅0系PFIは計画可能か？

- 交付金が建築工事の45%
- BTOによる固定資産の無税化
- 行政による火災保険負担
- 空室リスク。金利リスクは行政
- 借入金にスプレッドを上乗せによる利益
- 行政側での大規模修繕工事費積立、非課税

リスクは？

- 負けるリスク（提案書作成費 事業費の1%程度）
- 概算の精度
- テナントが引き上げによる収入減
- 行政側のリスク（選挙や反対運動）
- プロジェクトの長期化
（工事完了まで3年から5年 管理30年）

現在の課題と反省

- 成功報酬型になってない契約による空室期間の長期化
- 明確な基準のない物価上昇リスクの行政側との折衝
- 細かなクレームの多さ
- 建築工事費と運営費のバランス

- 小さい地元企業でも参画可能
- 強いチームを作れば大きなプロジェクトも可能
- 地域づくりをビジネスに
- 見つければ色んなところに金はある。
- 地域の課題は地元には解決できない。