『民間企業の立場で語るPPP/PFI』
～　地方・小型案件にPPPの魂が宿る

合人社グループ
株式会社合人社計画研究所
取締役経営企画本部長　山本計至

Agenda

1. 会社紹介
2. 自己紹介
3. PPP/PFI事業概要
4. 合人社の取り組み
5. 合人社の実績
6. PPP/PFI事業 事例紹介
7. 事業者の皆さんへ
8. 自治体の皆さんへ
9. 今後の展開

1．会社紹介 ～建物管理の会社です

【持株会社】株式会社合人社グループ
【中核事業会社】株式会社合人社計画研究所

設　立　：1980年1月（創業44年）

本　社　：広島市中区袋町4番31号 合人社広島袋町ビル

代 表 者　：代表取締役　福井　滋（創業者）

資 本 金　：3億円（株式会社合人社計画研究所）

コンサルではないです
建物管理運営の会社です

売上高等：売上約551 億円、税引前利益64億円（2024 年3月期グループ連結）

主 業 種　：マンション・ビル管理業、PPP/PFI事業、不動産賃貸業　ほか

関連会社：株式会社合人社グループ(持株会社)、合人社エンジニアリング株式会社(建設工事)、合人社シティサービス株式会社(保険・物販)、合人社FGL 株式会社(金融・リース)、トーメン建物管理株式会社、株式会社エネ・グリーン(設計)、株式会社 G.FLEX (ソフトウェア開発)、株式会社えむばま(クラウドサービス)ほか SPC 等を含め約100社

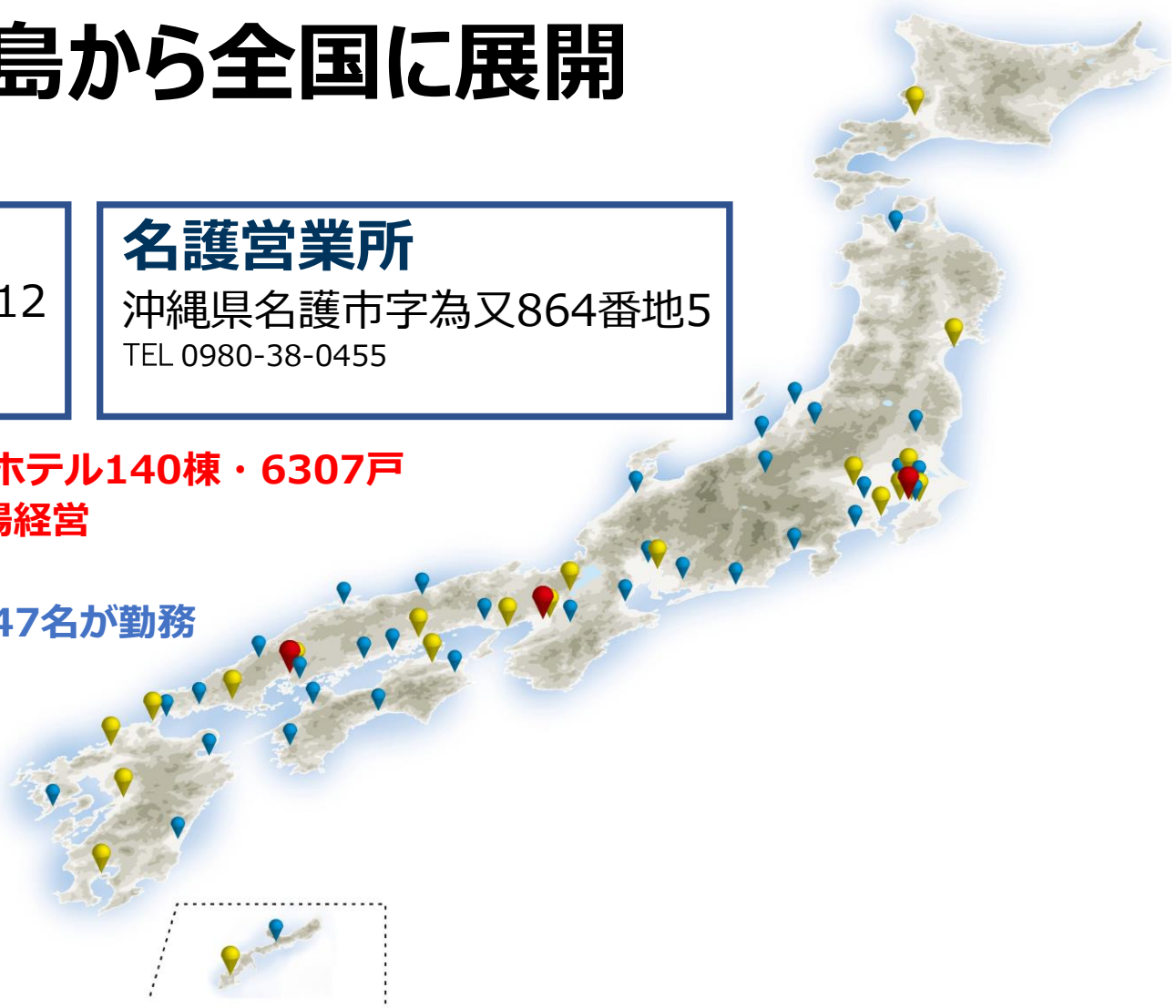
地方都市 広島から全国に展開

ご当地には

沖縄支店
沖縄県那覇市松山2-1-12
合人社那覇松山ビル4階
TEL 098-915-0380

名護営業所
沖縄県名護市字為又864番地5
TEL 0980-38-0455

- **分譲マンション＆分譲ホテル140棟・6307戸**
- **自社不動産4棟＋駐車場経営**
- **PPP/PFI4案件**
- **事業所21名・現業員147名が勤務**



1．会社紹介　～歴史

✓設計事務所・建設コンサルタントとして創業

✓住宅団地の汚水処理施設の運転管理をきっかけに
　マンション管理・施設管理業に参入

✓マンション管理を軸に業績を伸ばし、全国に展開

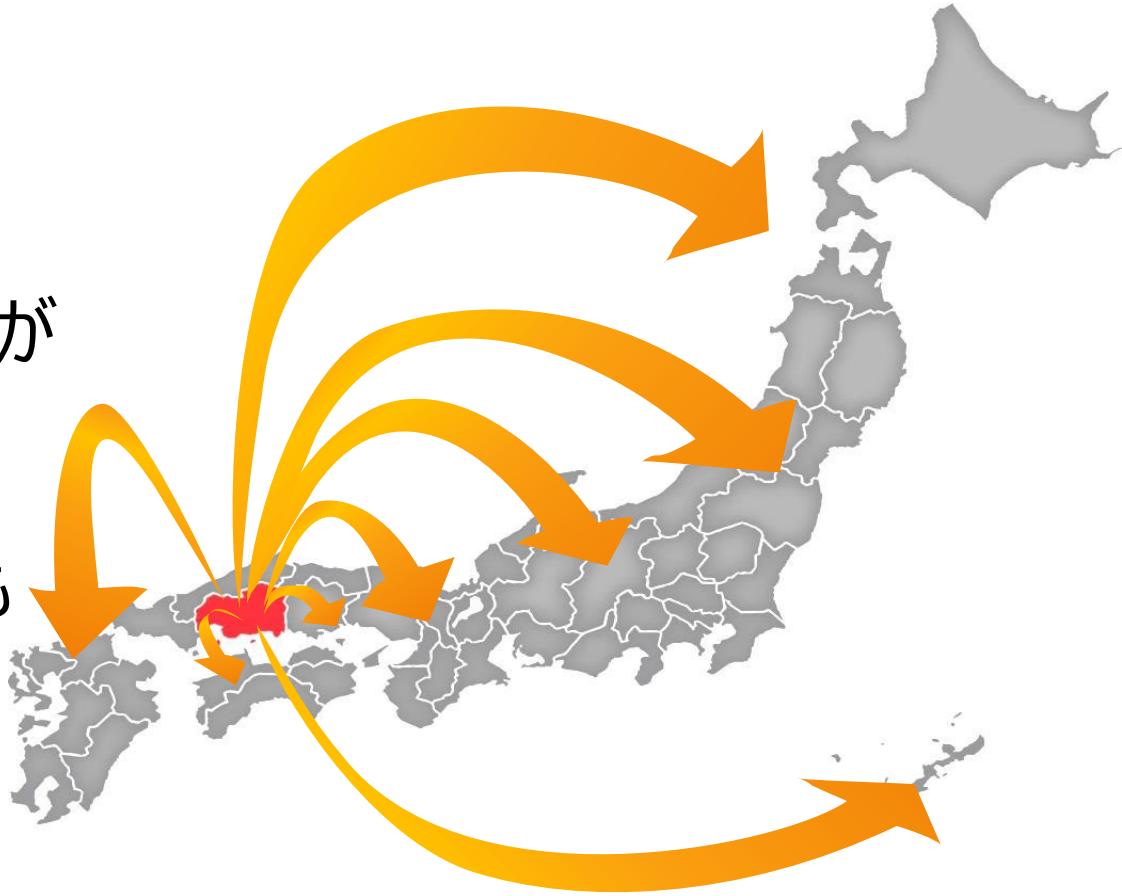
独立系分譲マンション管理会社として地方から

地方（広島）に本社を置き続ける理由

①**地域・社会に貢献**
することを重視

②**ワレらの「こだわり」**が
人を惹きつける

③**経済的な合理性**も
もちろんあります



1．会社紹介 ～事業展開

マンション管理事業・・・約424億

（うち管理・・・約226億
　工事・・・約198億）

ビルメンテナンス事業　・・・　約23億

不動産賃貸事業・・・　約45億

ＰＰＰ/ＰＦＩ事業・・・　約50億

出版事業、その他・・・　約　9億

約551億
(※グループ連結)

1．会社紹介　～事業展開

主力のマンション管理業

- ✓**全国58箇所**に及ぶ営業拠点網
- ✓管理受託棟数:**5600棟超**
- ✓受託戸数:**29万戸超**
- ✓「**新合人社方式**」「**第三者管理方式**」など
  マンション管理のニューノーマルな
  あり方を提案



1．会社紹介 ～事業展開

出版事業

✓フリーペーパー「月刊Wendy（全国版、広島版）」を110万部発行

✓生活に役立つ記事や、マンションに関する情報が満載



1．会社紹介 ～事業展開

不動産賃貸事業

✓中心市街地の好立地にある物件を中心に、全国にオフィスビル17棟、立体駐車場4か所、区分所有49区画、住宅13棟338戸を所有



合人社那覇松山ビル（那覇市松山）



左：合人社広島紙屋町アネクス、右：合人社広島紙屋町ビル（広島市中区）



合人社東京永田町ビル（東京都千代田区）

1．会社紹介　～事業展開

2017年～2021年度の受託件数日本一！！

PPP/PFI事業

✓各種公共施設の整備・運営・維持管理

✓業界トップクラス、**117件**の受注実績


沖縄科学技術大学院大学宿舎整備運営事業


公務員宿舎大野城住宅整備事業


長洲町宮野地区地域優良賃貸住宅整備事業


福岡市第3給食センター整備運営事業


中城村立中城中学校整備事業



福岡市臨海工場余熱利用施設整備事業

2．自己紹介

山本　計至　（やまもと　かずゆき）

■役職　株式会社合人社計画研究所　取締役　経営企画本部長
株式会社合人社グループ　取締役
合人社エンジニアリング株式会社　代表取締役

■うまれ　1969年7月兵庫県出身（55歳）

■職歴　1992年4月～2008年3月　中堅ゼネコン勤務
専門商社等勤務等を経て
2011年7月　株式会社合人社計画研究所入社
2015年6月～　現職
（PPP/PFI事業、不動産事業、広報部門を管掌）
2021年6月　合人社計画研究所のPFI受託実績が日本一に
2023年2月　山陽小野田市ＬＡＢＶプロジェクトにおいて
内閣府地方創生推進事務局長賞を受賞

■その他　国土交通省PPPサポーター（2023～）
一般社団法人団地再生支援協会　理事

2．自己紹介

わたくし、沖縄にご縁があります

那覇市に本社を置く他社様との共同出資会社3社の代表取締役です。

ハウズイング合人社沖縄株式会社（分譲マンション総合管理業）

株式会社沖縄合人社（分譲マンション総合管理業）

株式会社コクバ合人社ファシリティーズ（ビルメンテナンス業）

沖縄で設立しているSPC３社の代表取締役です。

OKINAWA SCIENTISTS VILLAGE株式会社

OKINAWA SCIENTISTS VILLAGEⅡ株式会社

OKINAWA SCIENTISTS VILLAGEⅢ株式会社

3．PPP/PFI事業概要

PPP/PFI事業とは

✓**PPP**（パブリック・プライベート・パートナーシップ）

・公共と民間が連携して公共サービスの提供を行う
　公共調達スキーム。
・お互いの強みを生かすことで最適なサービスの提供を実現し、
　地域の価値や住民満足度の最大化を図る。
・民間事業者と公共はパートナー

つまり…

官(公)と民とで一緒に仕事をやりましょう！ということ。

官民連携！！（最近は「**民官**」と言ってくれる人も！）

3．PPP/PFI事業概要

PPP/PFI事業の概念～このあたりはおいおい理解すれば…

PPP（官民連携）

PFI

- BTO
- BOT
- コンセッション

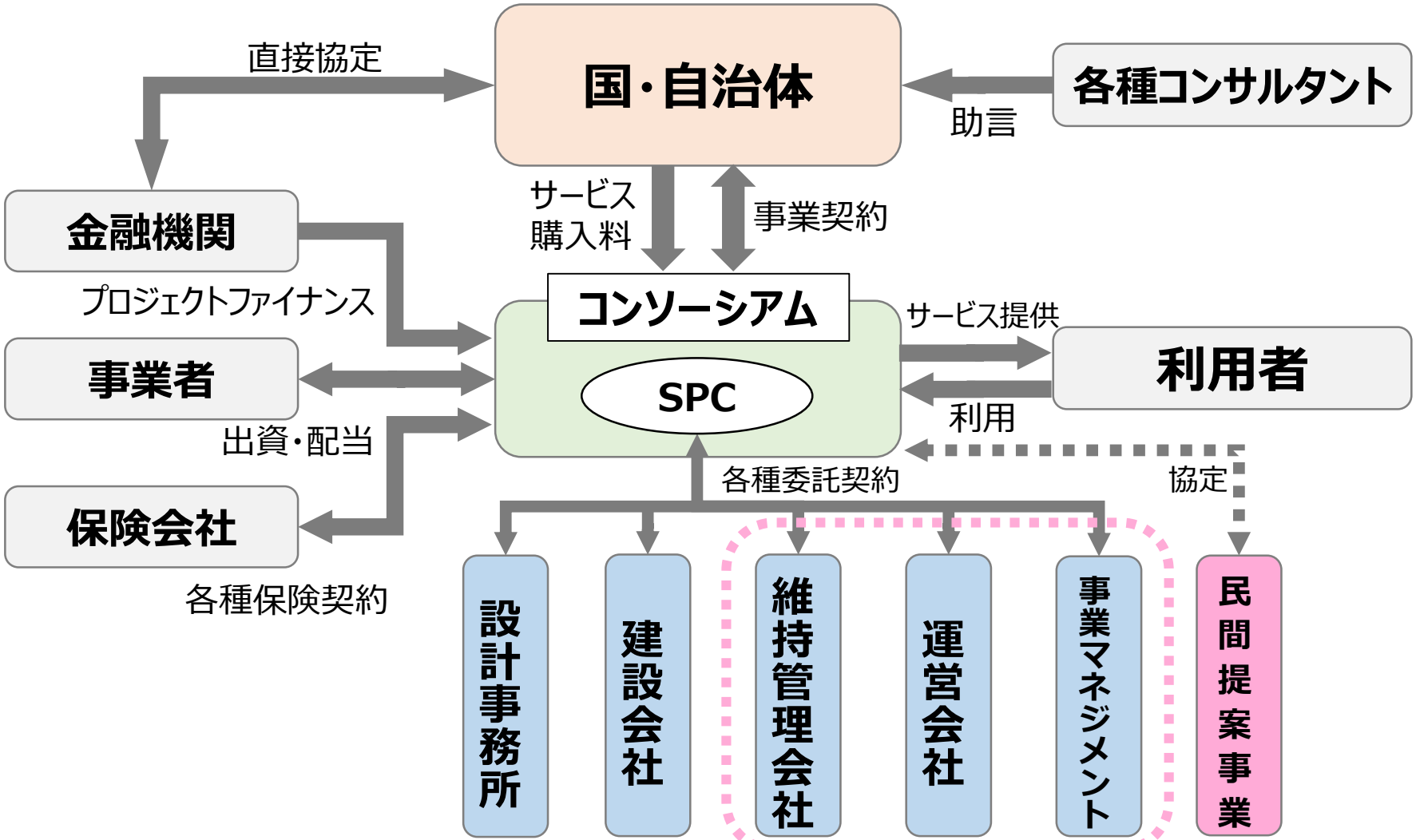
- 包括的民間委託
- 公的不動産利活用事業
- 指定管理者
- Park-PFI

・「PFI」はPPPの一形態（PFI法に準拠したものがPFI）

・Park-PFIはPFI法とは別（チャンスあり）

3．PPP/PFI事業概要

PPP/PFI事業のスキーム例



４．合人社の取り組み

当社の取り組みのきっかけ

✓創業トップは土木技術者
　大手ゼネコンに人脈があり、維持管理を担う企業として
　地元、中国地方の案件に声をかけられ参画した。
　（2000年代はじめ:その頃のPFI市場はゼネコン主導）

✓なにより、何だか「**面白そう**」だから

✓そして、適正な「**利益**」が得られるから

４．合人社の取り組み

「やってみて、わかった」「やったから、わかった」 こと

✓それなりに**面倒くさい**

提案書づくりなど、入札の準備は**結構大変、、、**

✓じつは、**リスクはそれほど大きくない**

・合理的で負担区分等が明示された契約

・SPCの運営は予定通りに進むことが前提（**で、あるべきだし、そのようにコントロール**）

→SPCへの出資は融資、SPCからの支出は基本は当初の想定通り

→誤解を恐れずに言えば、**そこに「経営」はない（？？）**

・自ら担当する事業については普段からリスクを飲み込んでいる

4．合人社の取り組み

「次の段階へ」

✓**三つの幅**が広がる　担当業務　エリア　案件の種類

✓次の誘いがかかるようになる

✓自分で仕掛ける、仕込むケースも出てくる

✓**マスコミ**等で取り上げられる、注目される。

→広告費に換算すれば一体？

✓数が増えれば、**間接コスト**は次第に**低減**

→利益率が向上

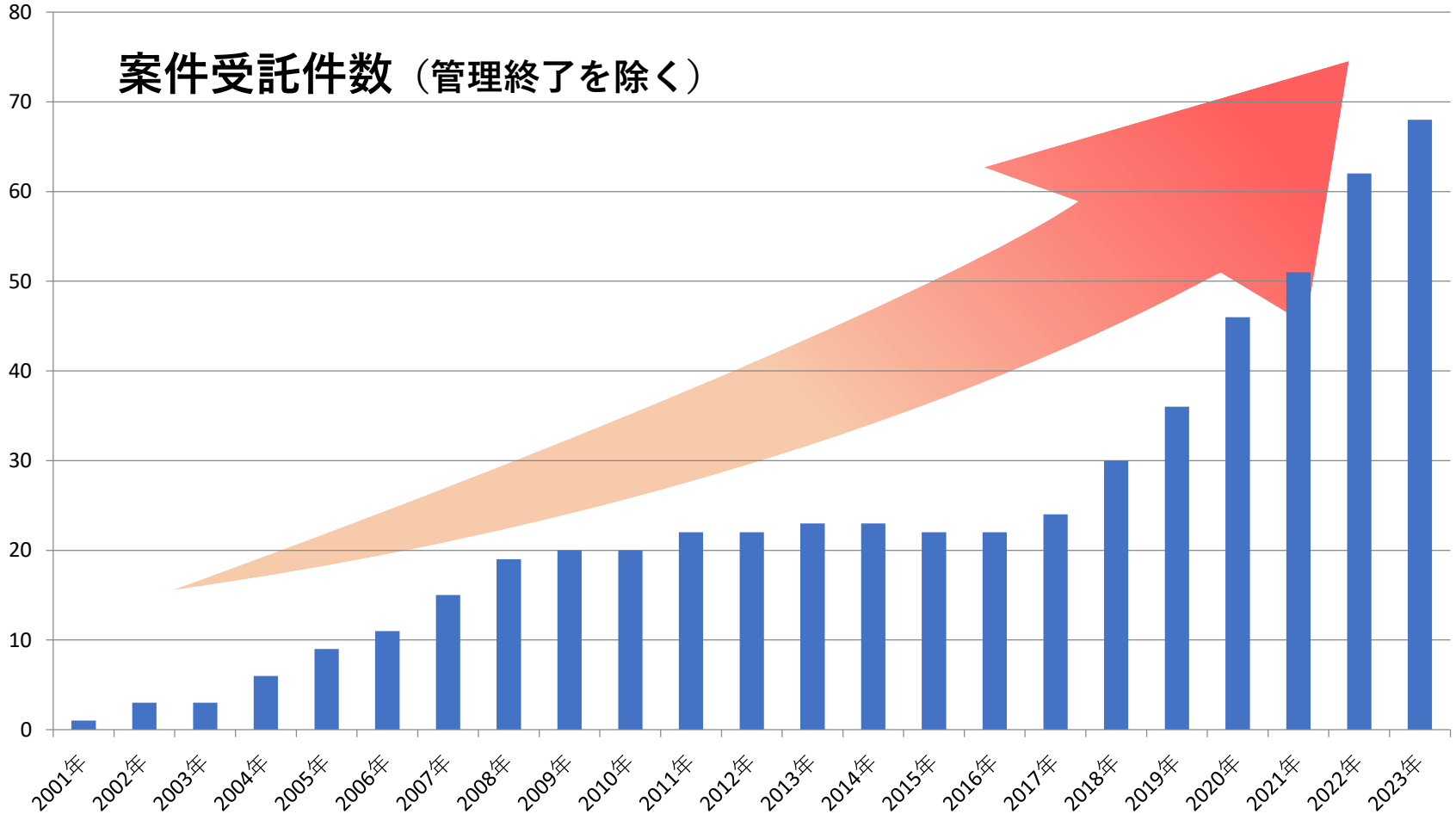
✓売上・利益ともに**会社の重要な柱**に

→部門売上高約45億/年。受注ストック380億超(当グループコア企業合計)

✓**会社ステイタス**を上げる効果

→知名度が上がれば、優秀な人材や仲間たちがたくさん集まる

受託件数は年々増加


案件受託件数（管理終了を除く）
80
70
60
50
40
30
20
10
0
2001年
2002年
2003年
2004年
2005年
2006年
2007年
2008年
2009年
2010年
2011年
2012年
2013年
2014年
2015年
2016年
2017年
2018年
2019年
2020年
2021年
2022年
2023年

そして、受託件数「日本一」に
小さな案件からコツコツと

直近3年間（2019年度～2021年度）のPFI受注件数ランキング

番　号	企　業　名	総合計	代　表	構　成	協　力
1	合人社計画研究所	13	6	7	0
2	日本管財	11	1	10	0
3	梓設計	11	0	8	3
4	NEC キャピタルソリューション	8	0	7	1
5	清水建設	7	6	1	0
6	美津濃	7	0	7	0
7	市浦ハウジング＆プランニング	6	0	6	0
8	大成建設	6	2	4	0
9	太平ビルサービス	6	0	6	0
10	大和リース	6	4	0	2

出典：日本PFI・PPP協会資料を基にKPMGにて作成

４．合人社の取り組み

「そしてさらに次のステージへ」

【キーワード】

・コンセッション
・Park-PFI
・インフラPPP
・包括委託
・LABV
・スモールPPP、スモールコンセッション
・広域化＆複合化
・PRE活用

、、、、、、、

ワクワク続くPPPワールド！！

5．合人社の実績　～実績1/7

受託事業数	受託施設数	事業名称	発注者	事業方式／参画形態	運営期間
1	1	当新田環境センター余熱利用施設整備・運営事業	岡山市	PFI・BOT方式/協力企業	15年
2		岡山市当新田健康増進施設運営・維持管理事業	岡山市	PFI・RO方式/協力企業	15年
3	2	岡山リサーチパーク・インキュベーションセンター整備等事業	岡山県	PFI・BTO方式/構成員	15年
4-5		岡山県岡山リサーチパークインキュベーションセンター指定管理者①②	岡山県	指定管理者方式/構成員	①5年 ②5年
6	3	呉市斎場整備等事業	呉市（広島県）	PFI・BTO方式/構成員	20年
7	4	福岡市臨海工場余熱利用施設整備事業	福岡市	PFI・BTO方式/構成員	12年
8		旧臨海工場余熱利用施設（通称：旧タラソ福岡）の借受による運営事業	福岡市	貸付方式/協力企業	10年
9	5	松森工場関連市民利用施設整備事業	仙台市	PFI・BOT方式/構成員	15年
10		松森工場関連市民利用施設公募提案型貸付事業	仙台市	貸付方式/構成員	10年
11	6	区部ユースプラザ整備等事業	東京都	PFI・BTO方式/構成員	20年
12		区部ユース・プラザ運営等事業	東京都	PF・I O方式/協力企業	5年
13	7	島根あさひ社会復帰促進センター整備・運営事業	法務省	PFI・BOT方式/構成員	20年
14		島根あさひ社会復帰促進センター運営事業	法務省	市場化テスト	8年
15	8	宇都宮市新斎場整備・運営事業	宇都宮市	PFI・BTO方式/構成員	22年
16	9	播磨社会復帰促進センター等運営事業	法務省	PF・I 運営委託方式/構成員	15年
17	10	大阪府警察寝屋川待機宿舎建替整備等事業	大阪府	PFI・BTO方式/構成員	30年

5．合人社の実績　～実績2/7

受託事業数	受託施設数	事業名称	発注者	事業方式／参画形態	運営期間
18	11	廿日市市新宮島水族館整備事業	廿日市市（広島県）	PFI・BTO方式/構成員	15年
19	12	三原市芸術文化センター指定管理者	三原市（広島県）	指定管理者方式/構成員	8年
20-22	13	元安川オープンカフェ①②③	水の都ひろしま推進協議会（広島市・広島県・国土交通省他）	PPP・BOO方式/代表構成員	①6年 ②10年 ③10年
23	14	総合健康ゾーン整備運営事業	豊岡市（兵庫県）	PPP・DBO方式/代表構成員	15年
24		総合健康ゾーン健康増進施設運営・維持管理事業	豊岡市（兵庫県）	PFI・O方式/代表構成員	10年
25	15	坂地区警察職員宿舎等整備事業	広島県	PFI・BTO方式/構成員	22年
26	16	みかもクリーンセンター余熱利用施設整備運営事業	佐野市（栃木県）	PPP・DBO方式/代表構成員	15年
27		佐野市みかもクリーンセンター余熱利用施設 指定管理者	佐野市（栃木県）	PPP・指定管理/構成員	3年
28	17	公務員宿舎大野城住宅整備事業	財務省福岡財務支局	PFI・BTO方式/代表構成員	8年
29	18	新北九州空港駐車場整備等事業	国土交通省大阪航空局	PFI・BOT方式/代表構成員	15年
30	19	細江町三丁目地区社会教育複合施設整備運営事業	下関市（山口県）	PPP・DBO方式/代表構成員	5年
31	20	芳井町健康増進福祉施設	コナミスポーツ（岡山県芳井町）	指定管理者方式/協力企業	5年
32	21	徳島県青少年センター整備運営事業	徳島県	PFI・RO方式/代表構成員	8年
33-35		徳島県青少年センター指定管理者①②③	徳島県	指定管理者方式/構成員	①3年9カ月②1年3カ月③5年
36	22	広島県立文化芸術ホール指定管理者	広島県	指定管理者方式/構成員	3年
37	23	札幌藻岩山魅力アップ構想施設再整備事業	札幌振興公社	PPP・業務委託方式/代表構成員	20年

5．合人社の実績　～実績3/7

受託事業数	受託施設数	事業名称	発注者	事業方式／参画形態	運営期間
38	24	沖縄科学技術大学院大学宿舎整備事業	学校法人沖縄科学技術大学院大学学園	PPP・BTO方式/代表構成員	30年
39	25	立川市旧庁舎施設等活用事業	立川市（東京都）	PPP・RO方式/代表構成員	10年
40		立川市子ども未来センター指定管理者・立川市市民会館指定管理者	立川市（東京都）	指定管理者方式/代表構成員	5年
41	26	津市新斎場整備運営事業	津市	PFI・BTO方式/代表構成員	15年
42	27	国際通り屋台村	株式会社國場組	（内閣府による補助事業）	3年
43	28	川崎市中部学校給食センター整備等事業	川崎市（神奈川県）	PFI・BTO方式/構成員	15年
44	29	長洲町宮野地区地域優良賃貸住宅整備事業	長洲町（熊本県）	PFI・BTO方式/代表構成員	32年
45	30	大阪大学グローバルビレッジ施設整備運営事業	国立大学法人大阪大学	PFI・BTO方式/構成員	31年
46	31	鹿島市中村住宅整備事業	鹿島市（佐賀県）	PFI・BTO方式/構成員	30年
47-48	32	広島市火葬場等及び広島市納骨堂指定管理者①②	広島市	指定管理者方式/代表構成員	①4年 ②5年
49	33	奈良市新斎苑等整備運営事業	奈良市	PPP・DBO方式/構成員	18年
50	34	大阪大学箕面新キャンパス学寮施設整備運営事業	国立大学法人大阪大学	PFI・BTO方式/構成員	40年
51	35	吉備中央町定住促進住宅整備事業	吉備中央町（岡山県）	PFI・BTO方式/代表構成員	30年
52	36	（新）須坂市学校給食センター整備運営事業	須坂市（長野県）	PFI・BTO方式/構成員	15年
53	37	第3 給食センター整備運営事業	福岡市	PFI・BTO方式/構成員	15年
54-55	38	国民宿舎みやじま杜の宿の指定管理者①②	廿日市市（広島県）	指定管理者方式/代表構成員	①5年 ②5年

5．合人社の実績　～実績4/7

受託事業数	受託施設数	事業名称	発注者	事業方式／参画形態	運営期間
56	39	津和野町定住推進住宅整備事業	津和野町（島根県）	PFI・BTO方式/代表構成員	30年
57	40	小山町落合地域優良賃貸住宅整備事業	小山町（静岡県）	PFI・BTO方式/代表構成員	30年
58	41	沖縄科学技術大学院大学規模拡張に伴う宿舎整備運営事業	学校法人沖縄科学技術大学院大学学園	PFI・BTO方式/代表構成員	40年
59	42	沖縄科学技術大学院大学宿舎第2 期整備運営事業	学校法人沖縄科学技術大学院大学学園	PPP・BTO方式/代表構成員	40年
60	43	（仮称）横須賀市学校給食センター整備運営事業	横須賀市（神奈川県）	PPP・DBO方式/構成員	15年
61	44	東広島市立小中学校空調設備整備事業	東広島市（広島県）	PFI・BTO方式/構成員	13年
62	45	三原市立小中学校空調設備整備 PFI 事業	三原市（広島県）	PFI・BTO方式/代表構成員	13年
63	46	周南市小学校普通教室空調設備整備事業	周南市（山口県）	PFI・BTO方式/代表構成員	13年
64	47	津野町定住促進住宅整備事業	津野町（高知県）	PFI・BTO方式/代表構成員	25年
65	48	鳥取市民体育館再整備事業	鳥取市	PFI・BTO方式/代表構成員	15年
66-67	49	三原市斎場指定管理者①②	三原市（広島県）	指定管理者方式/代表構成員	①2年6カ月 ②5年
68	50	糸島市運動公園整備・管理運営事業	糸島市（福岡県）	PFI・DBO方式/代表構成員	15年
69	51	野洲市余熱利用施設整備運営事業	野洲市（滋賀県）	PFI・BTO方式/協力企業	20年
70	52	中土佐町日ノ川団地整備事業	中土佐町（高知県）	PFI・BTO方式/代表構成員	30年
71	53	（仮称）坂出市学校給食センター整備運営事業	坂出市（香川県）	PFI・BTO方式/構成員	15年
72	54	（仮称）盛岡学校給食センター整備運営事業	盛岡市（岩手県）	PFI・BTO方式/構成員	15年

5．合人社の実績　～実績5/7

受託事業数	受託施設数	事業名称	発注者	事業方式／参画形態	運営期間
73	55	（仮称）四日市市学校給食センター整備運営事業	四日市市（三重県）	PFI・BTO方式/構成員	15年
74	56	倉敷市中央斎場施設整備事業	倉敷市（岡山県）	PFI・BTO方式/構成員	20年
75	57	（仮称）田名部まちなか団地整備事業	むつ市（青森県）	PFI・BTO方式/代表構成員	15年
76	58	出雲市新体育館整備運営事業	出雲市（島根県）	PFI・BTO方式/構成員	15年
77	59	広島大学国際交流拠点施設管理運営業務	国立大学法人広島大学	業務委託（プロポーザル）/単体	4年6カ月
78	60	館山市「食のまちづくり拠点施設」整備事業	館山市（千葉県）	PPP・DBO方式/構成員	20年
79	61	福井市新学校給食センター整備運営事業	福井市	PFI・BTO方式/構成員	15年
80	62	周南地区衛生施設組合新斎場整備運営事業	周南地区衛生施設組合	PFI・BTO方式/構成員	20年
81	63	広島市立大学学生寮管理業務	公立大学法人広島市立大学	業務委託（プロポーザル）/単体	4年
82	64	三浦市子育て賃貸住宅等整備事業	三浦市（神奈川県）	PFI・BTO方式/代表構成員	15年
83	65	安岡地区複合施設整備事業	下関市（山口県）	PFI・BTO 方式/ 構成員	15年
84	66	山陽小野田市ＬＡＢＶプロジェクト	山陽小野田市（山口県）	PPP・LABV方式/代表構成員	40年
85	67	宮城教育大学（青葉山）学生寄宿舎整備等事業	国立大学法人宮城教育大学	PPP・BTO 方式/代表構成員	40年
86	68	江府町移住促進住宅整備事業	江府町（鳥取県）	PFI・BTO 方式/代表構成員	30年
87	69	東北大学 (片平) 情報通信国際共同研究拠点施設整備等事業	国立大学法人東北大学	PFI・BTO 方式/構成員	15年
88	70	能美市学校給食センター整備運営事業	能美市（石川県）	PFI・BTO 方式/構成員	15年

5．合人社の実績　～実績6/7

受託事業数	受託施設数	事業名称	発注者	事業方式／参画形態	運営期間
89	71	（仮称）堺市立第1 学校給食センター整備運営事業	堺市（大阪府）	PFI・BTO 方式/構成員	15年
90	72	岸和田市貝塚市斎場整備運営事業	岸和田市、岸和田市貝塚市清掃施設組合	PPP・DBO方式/構成員	15年
91	73	広島城三の丸整備等事業	広島市	Park- PFI 方式 /構成員	20年
92	74	江府町地域交流拠点施設整備事業	江府町（鳥取県）	PPP・DBO 方式/代表構成員	28年5カ月
93	75	常盤通りにぎわい交流拠点利活用事業（旧山口井筒屋宇部店跡地利活用事業）	宇部市（山口県）	PPP・DBO 方式/代表構成員	19年6カ月
94	76	観音寺市新学校給食センター整備運営事業	観音寺市（香川県）	PFI・BTO 方式/構成員	10年
95	77	橿原市営斎場改修・運営事業	橿原市（奈良県）	PFI・RO 方式/代表構成員	29年6カ月
96	78	湯沢駅周辺複合施設整備事業	湯沢市（秋田県）	PF・I DBO方式/構成員	19年6カ月
97	79	小山聖苑指定管理者	小山広域保健衛生組合	指定管理者方式/代表構成員	5年
98	80	（仮称）まちづくり支援拠点施設整備運営事業	福山市（広島県）	PPP・DBO方式/構成員	5年
99	81	鏡野町総合文化施設及び鏡野町立図書館指定管理者	鏡野町（岡山県）	指定管理者方式/構成企業	3年
100	82	青森市斎場整備運営等事業	青森市	PPP・DBO方式/代表構成員	19年6カ月
101	83	広島サッカースタジアム（エディオンピースウイング広島）	サンフレッチェ広島（広島市）	指定管理者方式/協力員	7年
102	84	いわきスマートタウンモデル地区推進事業	いわき市（福島県）	PPP 方式/構成員	未定
103	85	浜松市斎場再整備事業	浜松市（静岡県）	PFI・BTO 方式/ 構成員	17年
104	86	安芸太田町定住促進住宅整備事業	安芸太田町（広島県）	PF・I BTO 方式/ 代表構成員	29年

5．合人社の実績　～実績7/7

受託事業数	受託施設数	事業名称	発注者	事業方式／参画形態	運営期間
105	87	新岡山学校給食センター（仮称）整備運営事業	岡山市	PFI・BTO 方式/ 構成員	15年
106	88	広域連携拠点施設（熱利用施設）整備運営事業	岡山県西部衛生施設組合	PPP・DBO方式/代表構成員	19年5カ月
107	89	道の駅「来夢とごうち」再整備事業	安芸太田町（広島県）	PFI・BTO 方式/代表構成員	15年
108	90	（仮称）新小松島小学校施設整備事業	小松島市（徳島県）	PPP・DBO方式/代表構成員	15年
109	91	広島県立びんご運動公園民間活力導入事業	広島県	Park- PFI 方式 /構成員	19年
110	92	宇部市新火葬場整備運営事業	宇部市（山口県）	PPP・DBO方式/構成員	20年
111	93	瀬戸内市営火葬場指定管理者	瀬戸内市（岡山県）	指定管理者方式/構成員	5年
112	94	日高村営改良住宅建替事業	日高村（高知県）	PFI・BTO 方式/代表構成員	30年3カ月
113	95	松山市斎場再整備・運営事業	松山市	PFI・BTO 方式/構成員	19年8カ月
114	96	石巻市新学校給食センター整備運営事業	石巻市（宮城県）	PFI・BTO 方式/構成員	15年
115	97	さぬき市学校給食共同調理場施設整備及び運営PFI事業	さぬき市（香川県）	PFI・BTO 方式/構成員	15年
116	98	中城村立中学校整備事業	中城村（沖縄県）	PFI・BTO 方式/構成員	15年
117	99	大和郡山市清浄会館再整備・管理運営事業	大和郡山市（奈良県）	PPP・DBO方式/代表構成員	14年10カ月

6．PPP/PFI事業 事例紹介

福岡市臨海工場余熱利用施設整備事業（福岡県）



まずは九州・沖縄を軸に見てみましょう
余熱利用の温浴施設です

代表企業　九州リースサービス
構成企業　合人社計画研究所、コナミスポーツ＆ライフ、ゼクタ

6．PPP/PFI事業事例紹介

岡山市当新田健康増進施設整備・運営事業（岡山県）



類似施設

黎明期

代表企業　大林組
構成・協力企業　ピープル、東畑建築事務所、ゼクタ、合人社計画研究所

6．PPP/PFI事業 事例紹介

松森関連市民利用施設整備運営事業（宮城県）



代表企業　仙建工業
構成企業　ＩＮＡ新建築研究所、仙建工業、奥田建設、後藤工業、
世々良建設、橋本、深松組、コナミスポーツ＆ライフ、ゼクタ、
合人社計画研究所

6．PPP/PFI事業 事例紹介

みかもクリーンセンター余熱利用施設整備運営事業（栃木県）



代表企業　合人社計画研究所
構成企業　石本建築事務所、佐田建設、コナミスポーツ＆ライフ、ゼクタ

6．PPP/PFI事業 事例紹介

広域連携拠点施設（熱利用施設）整備運営事業（岡山県）



代表企業　合人社計画研究所
構成企業　大建設計、GEN設計、まつもとコーポレーション、
貝畑建設、シンコースポーツ中国

6．PPP/PFI事業 事例紹介

公務員宿舎大野城住宅整備事業（福岡県）



代表企業　合人社計画研究所
構成企業　梓設計、西日本技術開発、淺沼組、九電工、
　　合人社計画研究所

6．PPP/PFI事業 事例紹介

大阪府警察寝屋川待機宿舎（大阪府）



代表企業　大林組
構成企業　類設計、合人社計画研究所

6．PPP/PFI事業 事例紹介

坂地区警察職員宿舎・音楽隊庁舎整備事業（広島県）



代表企業　広成建設
構成企業　中電技術コンサルタンツ、西日本電気システム、横山工業所、
合人社計画研究所、東洋観光

6．PPP/PFI事業 事例紹介

新北九州空港駐車場整備等事業（福岡県）



九州沖縄です。
思い出深い。

代表企業　合人社計画研究所

6．PPP/PFI事業 事例紹介

福岡市 第3給食センター整備運営事業（福岡県）



九州沖縄。
いま、給食センターがとっても多い

代表企業　ジーエスエフ
構成企業　梓設計、雅禧建築設計事務所、傳設計、旭工務店、宮川建設、九電工、アイホー、日本調理機、サン・ライフ、合人社計画研究所、九州商運、福昭総合企画

6．PPP/PFI事業 事例紹介

川崎市中部学校給食センター整備等事業（東京都）



代表企業　グリーンハウス
構成企業　梓設計、熊谷組、アイホー、新日本厨機、
合人社計画研究所、八千代エンジニヤリング

6．PPP/PFI事業 事例紹介

（仮称）横須賀市学校給食センター整備運営事業
（神奈川県）

類似施設



DBOもあります

代表企業　ジーエスエフ
構成企業　梓設計、三井住友建設、日本調理機、合人社計画研究所

6．PPP/PFI事業 事例紹介

能美市学校給食センター整備運営事業（石川県）



代表企業　ジーエスエフ
構成企業　山岸建築設計事務所、トーケン、中東、合人社計画研究所、
秋田電気工事、AIHO、AIHO北陸、八千代エンジニヤリング

6．PPP/PFI事業 事例紹介

さぬき市学校給食共同調理場施設整備及び運営PFI事業（香川県）

類似施設



こちらも小型

代表企業　ジーエスエフ
構成企業　阿波設計事務所、小竹組、サカケン、合人社計画研究所、AIHO、四国厨房機器製造

6．PPP/PFI事業 事例紹介

糸島市運動公園整備・管理運営事業（福岡県）



類似施設

九州沖縄地区
体育館などの総合運動施設

代表企業　合人社計画研究所
構成企業　梓設計、アービカルネット、清水建設、へいせい、松吉建設、
合人社エンジニアリング、ファイブ

6．PPP/PFI事業 事例紹介

区部ユースプラザ整備運営事業（東京都）



代表企業　大林組
構成企業　合人社計画研究所、コナミスポーツ＆ライフ、グリーンハウス、ゼクタ

6．PPP/PFI事業 事例紹介

鳥取市民体育館再整備事業（鳥取県）



代表企業　合人社計画研究所
構成企業　安藤・間、こおげ建設、藤原組、アーキテック、美津濃、
ミズノスポーツサービス

6．PPP/PFI事業 事例紹介

出雲市新体育館整備運営事業（島根県）



代表企業　鹿島建設
構成企業　梓設計、ナック建築事務所、今岡工業、合人社エンジニアリング、
合人社計画研究所、美津濃、コンベンションリンケージ

6．PPP/PFI事業 事例紹介

広島サッカースタジアム（エディオンピースウイング広島）　（広島県）



受託企業　サンフレッチェ広島（→　合人社計画研究所）

6．PPP/PFI事業 事例紹介

沖縄科学技術大学院大学宿舎整備事業
同大学　規模拡張に伴う宿舎整備運営事業
同大学　宿舎第2期整備運営事業　（沖縄県）



九州沖縄地区
学生寮の案件も増えています

代表企業　合人社計画研究所
構成企業　日建設計、国建、西松建設、國場組、仲本工業、九電工

6．PPP/PFI事業 事例紹介

大阪大学グローバルビレッジ施設整備運営事業（大阪府）



代表企業　パナソニック ホームズ
構成企業　類設計室、松村組、合人社計画研究所

6．PPP/PFI事業 事例紹介

大阪大学箕面新キャンパス学寮施設整備運営事業
（大阪府）

類似施設



代表企業　パナホーム
構成企業　類設計室、村本建設、合人社計画研究所

6．PPP/PFI事業 事例紹介

宮城教育大学（青葉山）学生寄宿舎整備等事業
（宮城県）

類似施設



代表企業　合人社計画研究所
構成企業　積水ハウス、アイコー工業、積水ハウス不動産東北

6．PPP/PFI事業 事例紹介

中城村立中学校整備事業（沖縄県）



代表企業　國場組
構成企業　国建、環境設計国建、富士フイルムBI沖縄、中城モール、中電工、
合人社計画研究所、コクバ合人社ファシリティーズ

6．PPP/PFI事業 事例紹介

（仮称）新小松島小学校施設整備事業（徳島県）



代表企業　合人社計画研究所
構成企業　綜企画設計、スバル設計、五洋建設、坂本工務店

6．PPP/PFI事業 事例紹介

長洲町宮野地区地域優良賃貸住宅整備事業（熊本県）



九州沖縄地区・地域優良賃住宅
それなりの家賃が入るタイプなら自治体の支出は極めて小さい

代表企業　合人社計画研究所
構成企業　ライト建築設計、西松建設、興亜建設工業

6．PPP/PFI事業 事例紹介

鹿島市中村住宅整備事業（佐賀県）



九州沖縄地区
いわゆる公営住宅と地域優良賃貸住宅の合築

代表企業　中村建設
構成企業　石橋建築事務所、山田圭介建築設計事務所、九電工、
合人社計画研究所、バーモスホーム

6．PPP/PFI事業 事例紹介

（仮称）田名部まちなか団地整備事業（青森県）



代表企業　合人社計画研究所
構成企業　積水ハウス、浜中土木、東洋建物管理、
トップ、東北水道設備工業、システム平野

6．PPP/PFI事業 事例紹介

小山町落合地域優良賃貸住宅整備事業（静岡県）



代表企業　合人社計画研究所
構成企業　アイ・エフ建築設計研究所、臼幸産業、丸山工務所、

6．PPP/PFI事業 事例紹介

1．自治体の財政負担軽減のための事業手法（低所得者向け公営住宅と地域優良賃貸住宅）

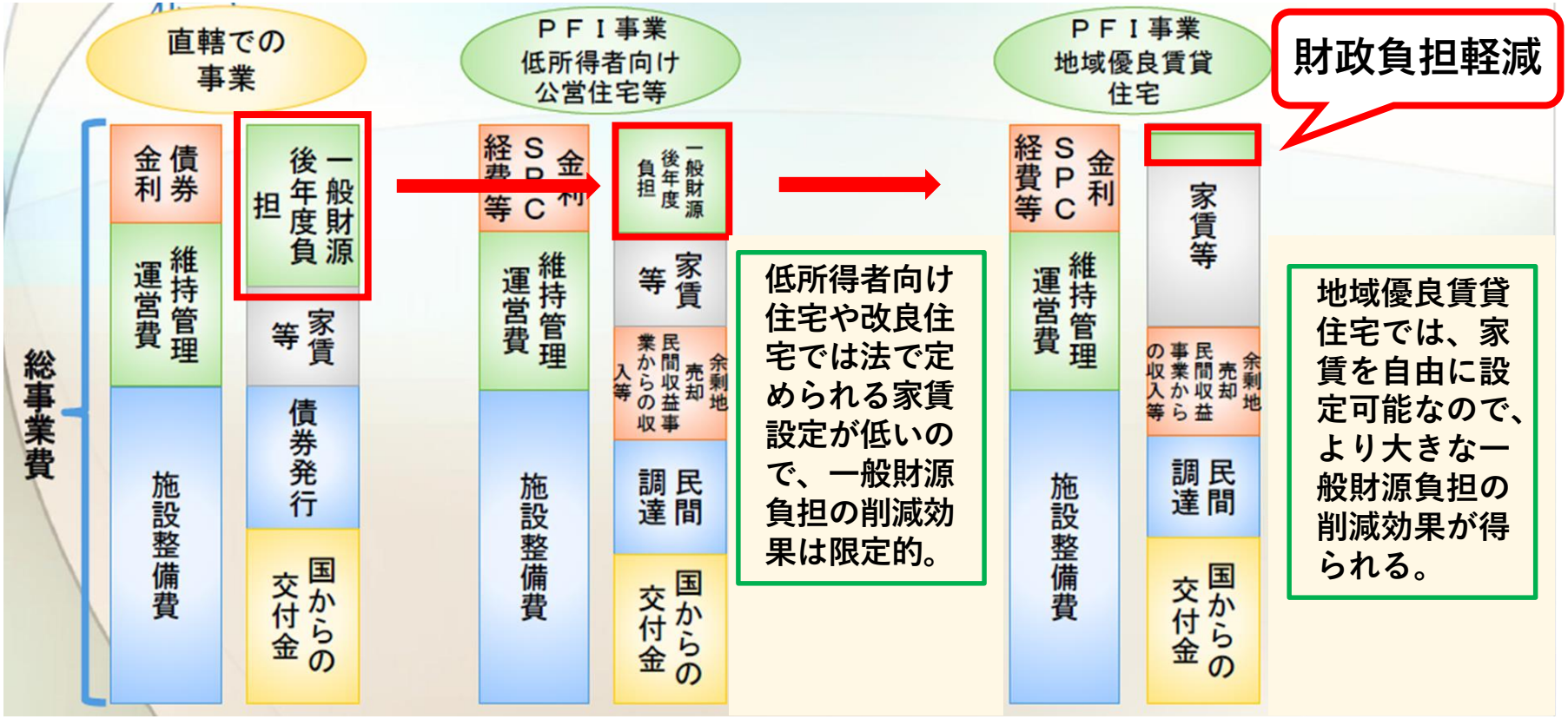
- 施設整備費（設計監理費＋建設工事費）の45%程度相当の社会資本整備総合交付金を活用
- 地域優良賃貸住宅として整備することで一定の家賃収入（5万円/月程度）を確保
- 事業（維持管理運営）期間を30年程度の長期間に設定

	公営住宅	地域優良賃貸住宅
収入制限	20分位以下	80分位以下
入居審査	公募して審査・抽選	自治体が必要と認めたもの※１
家賃設置	公営住宅法に準ずる	設定が自由※２

※１．新婚、これから結婚、子供、子育て中、30 歳以下、進出企業社員、医師、看護師、クリエーター等、自治体の行政目的に応じ設定可能
※２．自治体の一般財源からの負担が軽減できる（事業費から逆算した）家賃設定が可能

6．PPP/PFI事業 事例紹介

事業期間全体を通して、発注者の財政負担が軽減できる
公営住宅の整備運営が可能となる事業スキーム



6．PPP/PFI事業 事例紹介

2．社会資本整備総合交付金について

- 原則として 100 戸以上の規模の公的賃貸住宅団地に、住宅の整備に合わせて、高齢者施設、障害者施設、子育て支援施設等の福祉施設が併設されるもの
- ＰＰＰ／ＰＦＩ等の事業手法による民間投資の誘発を促進する事業
- 施設整備費のおおむね45～50% （通常発注だと28～35%）
  ⇒ＰＰＰ／ＰＦＩ事業の場合、重点事業として配分に配慮され、各県ほぼ満額交付
- 土地取得費・造成工事費・既存施設の解体費等付帯工事費等の50%
  ⇒効果促進交付金で充当できる
- 外構や周辺道路整備（拡幅・歩道整備等住環境整備）も交付対象

6．PPP/PFI事業 事例紹介

3．事例紹介　岡山県吉備中央町



計画概要					
敷地面積		4093.00㎡			
延床面積 住戸数	家族	棟名	延床面積	戸当たり面積	戸数
		B棟 （下段はﾊﾞﾘｱﾌﾘｰ住戸）	305.05㎡	74.00 ㎡	3 戸
				67.98 ㎡	1 戸
		I棟	238.43 ㎡	78.49 ㎡	3 戸
		R棟	316.97 ㎡	78.49 ㎡	4 戸
		D棟	316.97 ㎡	78.49 ㎡	4 戸
	単身	Stella棟	347.98 ㎡	34.80 ㎡	10 戸
	共用	ｺﾐｭﾆﾃｨｰｽﾍﾟｰｽ東屋	10.5㎡	-	-
合計		1535.90 ㎡			25 戸
容積率・建ぺい率		容 積 率：37.52%/許容80%∴OK 建ぺい率：22.13%/許容40%∴OK			

6．PPP/PFI事業 事例紹介

吉備中央定住促進住宅整備事業（岡山県）

類似施設



町長大喜び、TVでも放映

テレビで紹介されたコメントを一部抜粋します



吉備中央町　山本雅則町長

住宅に詳しい企業の「合人社」が入って、PFI事業を進めてもらえるのは安心感があります。町では、管理や手のかかる賃料の回収を行う必要がないことが大きいですね。この事業は大成功です。

（写真は吉備中央町HPより）

東京から移住した岡田さん

環境がよい点、棟が並んでいて、周りのスペースも広い点が気に入りました。快適です。部屋も広く、子育てしていても余裕ができるようになりました。



代表企業　合人社計画研究所
構成企業　宮崎建築設計事務所、中村建設、カヨー建設

6．PPP/PFI事業 事例紹介：公営住宅といえば

類似施設

▼津和野町定住推進住宅整備事業（島根県）



▼津野町定住促進住宅整備事業（高知県）





小型案件こそ大事
小型案件に
PFIの魂が宿る
ザ・スモールPFI

◀中土佐町日ノ川団地整備事業（高知県）

6．PPP/PFI事業 事例紹介：ザ･スモールPFI

津和野町定住推進住宅整備事業（島根県）

事業概要

事業種別：PFI法に基づく特定事業
事業手法：BTO方式
事業内容：2つの事業（AとB）を同時に発注。（選定、契約は別々）
本施設A　（ ← 当社はこちらだけ参画。以下、Aについて説明）
単身住宅（35㎡程度）8戸、家族住宅（70㎡程度）4戸
本施設B
戸建住宅（96㎡程度）　2～4戸
業務内容：施設の整備に係る設計、建設、工事監理、維持管理、運営
入札方式：公募プロポーザル方式
その他　：事業期間を通じた町の収支は2000万円以上のプラス
地銀の理解、協力を得てプロジェクトファイナンスで資金調達
開業以来、高い水準を維持

6．PPP/PFI事業 事例紹介：ザ･スモールPFI

津和野町定住推進住宅整備事業（島根県）

✓構成企業の設計事務所

→ 代表にしか会ったことがない･･･。

✓構成企業の町内建設会社

→ 2社で3人しか会っていない･･･。（社長＋社長＋社長の妻？）

✓でも、みんなで作り上げた

✓全4社が出資もした（資本金わずか100万円ですが）

✓地銀から、きっちり「プロジェクトファイナンス」を調達した

✓日常の管理運営は当社のパートナーである元地域おこし協力隊員

✓PPPで社会課題（定住促進）を解決した実感半端ない案件

なんて楽しいプロジェクト。　“Small＆Good　PFI“

6．PPP/PFI事業 事例紹介

①江府町移住促進住宅整備事業
②江府町地域交流拠点整備事業

類似施設



代表企業　合人社計画研究所
構成企業　あおい総合設計、こおげ建設、大松建設、かわばた

6．PPP/PFI事業 事例紹介：公営住宅といえば

安芸太田町定住促進住宅整備事業（広島県）



類似施設

まだまだ続く住居系スモールPFI

代表企業　合人社計画研究所
構成企業　あい設計、錦建設

6．PPP/PFI事業 事例紹介

日高村営改良住宅建替事業（高知県）



代表企業　合人社計画研究所
構成企業　艸建築工房、中成、和建設、ミタニ建設工業、三和建設

6．PPP/PFI事業 事例紹介

呉市斎場等整備事業（広島県）



九州沖縄ではまだ当社の実績ありませんが、「斎場」が多いです。

代表企業　大林組
構成企業　あい設計、松本建設、宮本工業、五輪関西、
　　合人社計画研究所

6．PPP/PFI事業 事例紹介

津市新斎場整備運営事業（三重県）



代表企業　合人社計画研究所
構成企業　内藤建築事務所、前野建築設計、徳倉建設、藪建設、
岩田組、倉田組、河合組、河芸建設、コモンテックス

6．PPP/PFI事業 事例紹介

倉敷市中央斎場施設整備事業（岡山県）



代表企業　　西松建設
構成・協力企業　山下設計、丸川建築設計事務所、目黒建設、
九電工、宮本工業所、合人社計画研究所、五輪

6．PPP/PFI事業 事例紹介

浜松市斎場再整備事業（静岡県）







バンドリング案件

代表企業　西松建設
構成企業　石本建築事務所、竹下一級建築士事務所、フジヤマ、
中村組、林工組、宮本工業所、合人社計画研究所、五輪

6．PPP/PFI事業 事例紹介

青森市斎場整備運営等事業（青森県）



当社は毎年複数受注。
複合型も出始めるとか。

代表企業　合人社計画研究所
構成企業　山下設計、八洲建築設計事務所、日本国土開発、
倉橋建設、エイエスワイ、宮本工業所

6．PPP/PFI事業 事例紹介

周南地区衛生施設組合新斎場整備運営事業（山口県）



「広域化」です

代表企業　熊谷組
構成企業　石本建築事務所、巽設計コンサルタント、洋林建設、中山組、
宮本工業所、五輪、合人社計画研究所、ビークルーエッセ、
YMFG　ZONEプラニング、近藤商事

6．PPP/PFI事業 事例紹介

橿原市斎場改修・運営事業（奈良県）



代表企業　合人社計画研究所
構成企業　梓設計、宮本工業所、村本建設、阪神管理サービス、五輪

6．PPP/PFI事業 事例紹介

宇部市新火葬場整備運営事業（山口県）



代表企業　前田建設工業
構成企業　山下設計、巽設計コンサルタント、さくら設計、新光産業、宮本工業所、合人社計画研究所、五輪、宇部クリーン、中電工、三建設備工業

6．PPP/PFI事業 事例紹介

湯沢駅周辺複合施設整備事業（秋田県）



地元企業の頑張りで、まちなか全体の活性化を実現
複合施設にPPPの妙味あり！！

代表企業　和賀組
構成企業　久米設計、創建築設計事務所、シグマ企画加納設計、
丸臣高久建設、三友建築所、合人社計画研究所、
ヴィアックス、アクティオ、アセットクリエイション

6．PPP/PFI事業 事例紹介

三浦市子育て賃貸住宅等整備事業（神奈川県）



代表企業　合人社計画研究所
構成企業　丸山工務所、堀建設、日本PFIインベストメント、奥山工務店
協力企業　アイ･エフ建築研究所

6．PPP/PFI事業 事例紹介

まちづくり支援拠点施設整備運営事業（広島県）



代表企業　大和建設
構成企業　あい設計、中電工、瀬戸電設工業、小畠工業、
　　合人社計画研究所

6．PPP/PFI事業 事例紹介

細江町三丁目地区社会教育複合施設整備等事業（山口県）



代表企業　合人社計画研究所
構成企業　大建設計、ペリクラークペリアーキテクツジャパン、真柄建設、
広成建設、紀伊国屋書店、共立、リブネット、サンヨーコンサルタント

6．PPP/PFI事業 事例紹介

安岡地区複合施設整備事業（山口県）



遊休地を活用

代表企業　安成工務店
構成企業　森芳楽園、プランドゥ、合人社計画研究所
協力企業　巽設計コンサルタント、戸田芳樹風景計画

6．PPP/PFI事業 事例紹介

常盤通りにぎわい交流拠点利活用事業
（旧山口井筒屋宇部店跡地利活用事業）（山口県）



代表企業　合人社計画研究所
構成企業　大旗連合建築設計、さくら設計、巽設計コンサルタント、安成工務店、
合人社エンジニアリング、カルチュア・コンビニエンス・クラブ、
トラストパーク、 YMFG ZONEプラニング

6．PPP/PFI事業 事例紹介：最新の複合施設

山陽小野田市ＬＡＢＶプロジェクト（山口県）

最新の注目手法
内閣府地方創生推進事務局長賞　受賞PPPのMVP！！



代表企業　合人社計画研究所
構成企業　大旗連合建築設計、前田建設工業、長沢建設
　　富士商グループホールディングス、エヌエステクノ

LABVとは

（Local Asset Backed Vehicle）

LABV は、地方自治体などが保有する土地や公共施設などの資産と民間部門のパートナーが有する資金・ノウハウを組み合わせ、地域に基づいた再生・開発・更新・資産の包括的な管理などの目的を達成するために組織される事業体である。
この事業体は公共部門と民間部門のパートナーシップにおいて官民 50:50 の権限や利益、責任を共有するジョイントベンチャーの形態をとっているという特徴を有している。
また、その事業体で行った事業から得た利益は再び次のプロジェクトに再投資されるため、自立した持続的な開発が行われる。
このような性質から LABV は都市における面的な再開発が特に期待される。

（『市有地利活用及びエリアマネジメント等に係る官民連携事業可能性調査（2020年3月；山陽小野田市（YMZOP））』）

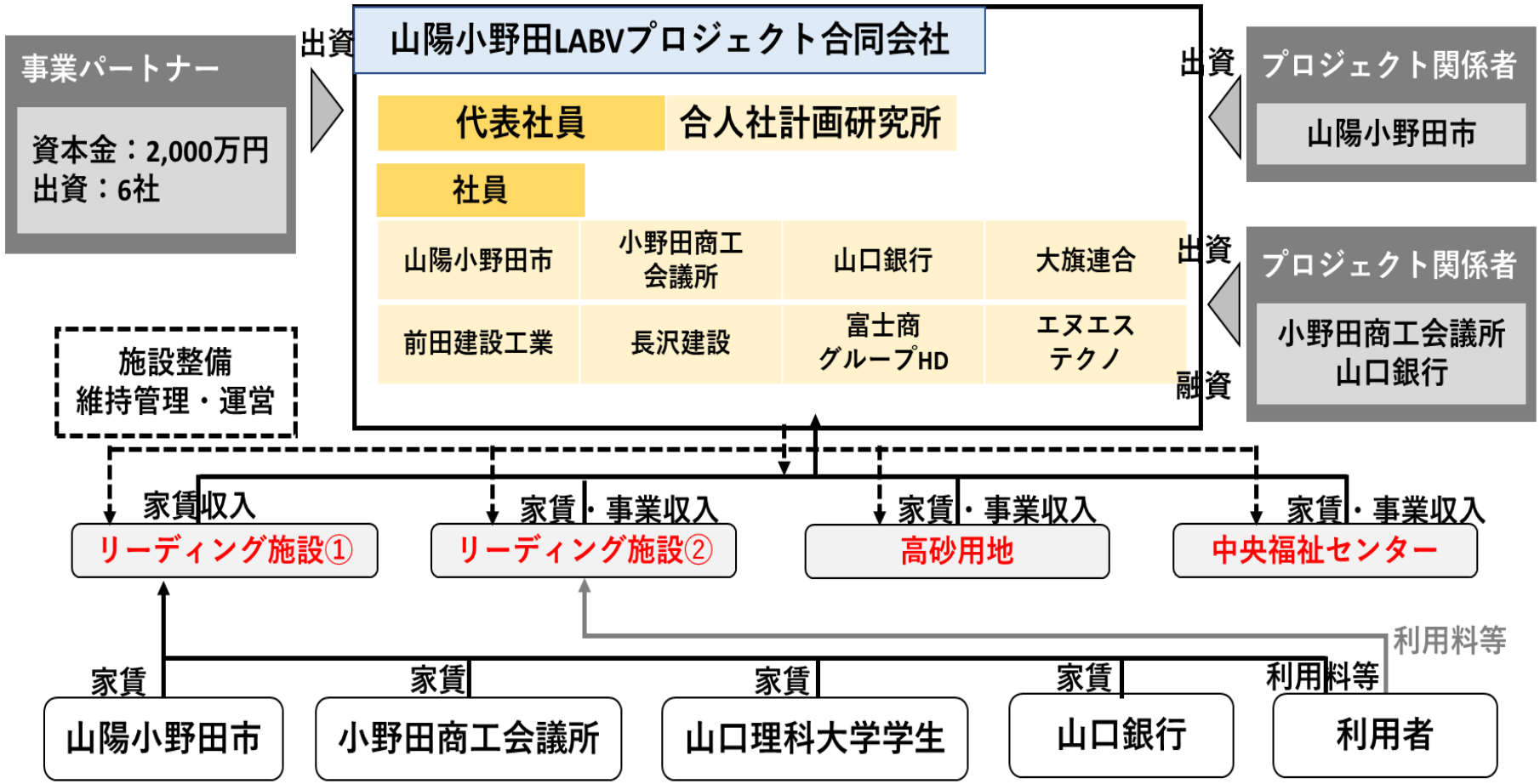
山陽小野田市LABVプロジェクト

- 公共施設（商工センター）の再整備事業と山口銀行小野田支店跡地利活用により、新たに商工センター敷地内に整備される新施設（リーディング施設①）、移転後の山口銀行小野田支店跡地の利活用（リーディング施設②）を優先的に手掛ける。

- さらに複数の事業地において施設整備や利活用を連鎖的に進め、居住・交流人口の増加や活気を生み出すための官民連携によるまちづくりを目指すプロジェクト。

6．PPP/PFI事業 事例紹介：最新の手法

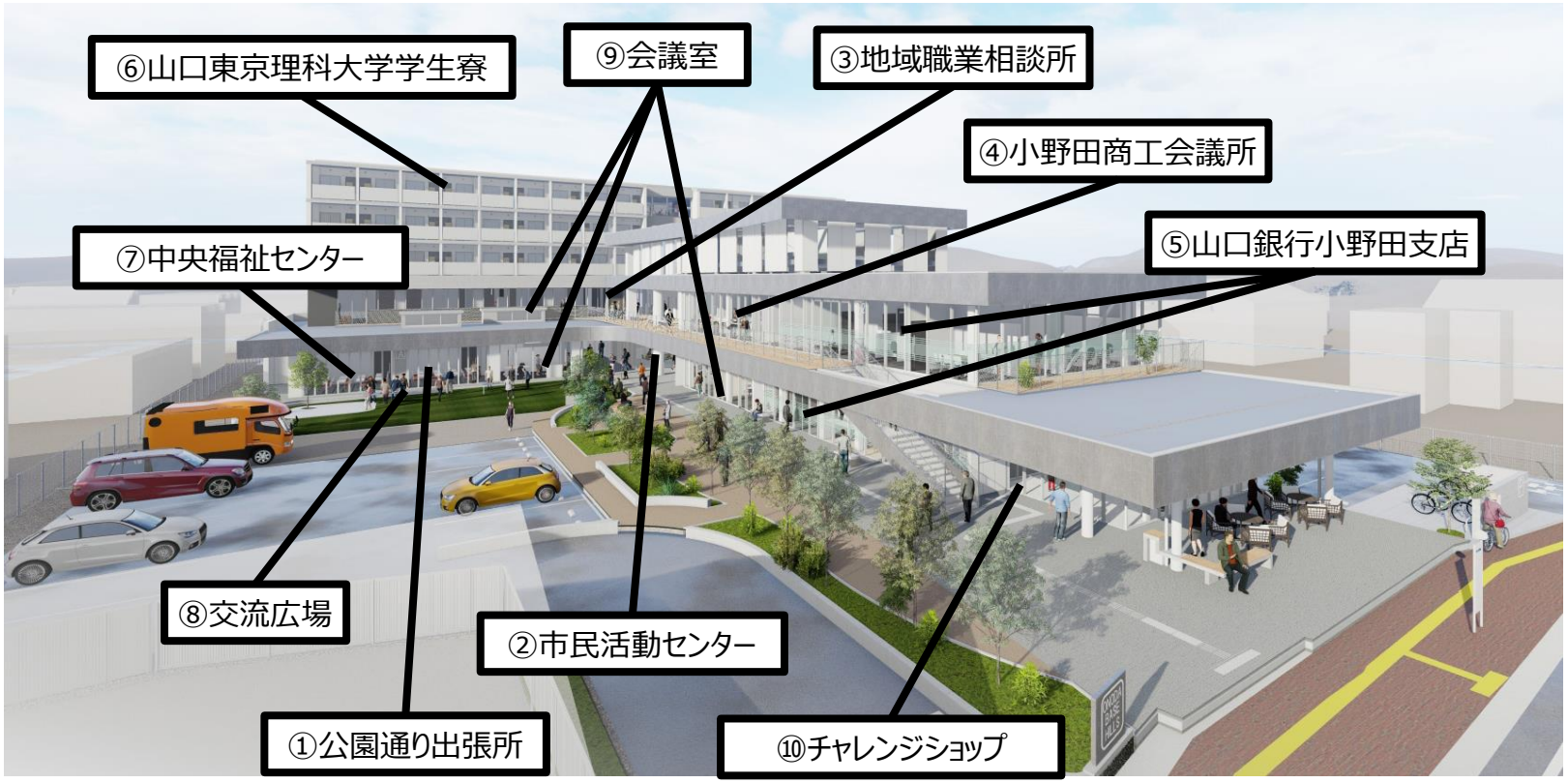
事業の構造



6．PPP/PFI事業 事例紹介：最新の手法

リーディング施設①

市民活動センター、職業相談室、商工会議所、山口銀行、山口東京理科大学学生寮、チャレンジショップ等を含む**１０の機能を持つ複合施設**



6．PPP/PFI事業 事例紹介：最新の手法

「受賞」

- ✓ 2023年1月発表：内閣府地方創生SDGs官民連携プラットフォーム「地方創生SDGs官民連携優良事例」において、『内閣府地方創生推進事務局長賞』を受賞。
- ✓ 地域課題の解決に向けた対応が「持続的」であること等が評価。





6．PPP/PFI事業 事例紹介：最新の手法

「2023年度PPP/PFI推進アクションプラン」に掲載

3. PPP／PFI手法の進化・多様化

PFIを通じた地域経済社会の活性化に向けては、地域における多様な主体の参画と連携が効果的。

◆幅広い地方公共団体での普及に向けて、**地域経済社会に多くのメリットをもたらす**「**ローカルPFI**」の推進を図る。

＜ローカルPFIの主な特長＞

①地域企業の参画・取引拡大・雇用機会創出 、②地域産材の活用（資材、食材等）、③地域人材の育成

◆施設・分野を横断した地域全体の経営視点を持った新たな官民連携手法の推進を図る。

静岡県函南町（かんなみちょう） 道の駅

地域企業のネットワークを活用して、**地域産品の出荷機会や雇用機会を創出**する道の駅整備事業。

地域企業の参画	**地域企業が代表企業**
来場者増	**約2．4倍**（年間想定69万人→実績164万人）
売上増	**5割程度増加**（対前年度比） （隣接地に食品メーカーのテーマパークが進出し相乗効果を発揮）
地域雇用創出	**ほぼ近隣在住者（4割が函南町）**
歳出削減	**約9%削減**（契約金額 約24億円）



【外観（飲食施設・防災倉庫等）】



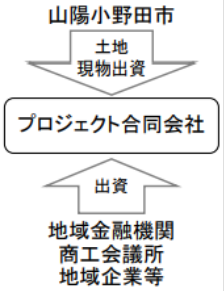
【本道の駅を拠点とする地元アイドル】

内閣府資料より引用

山口県山陽小野田市 官民複合施設

複数の公共施設と民間収益施設を組み合わせた地域一帯の開発を、**地域企業が参画**し実施。







3～5階	山口東京理科大学 学生寮
2階	職業相談所、商工会議所等
1階	市民活動センター、山口銀行等

【リーディング施設①】山陽小野田市HPより引用

4

内閣府PFI推進室・PPP/PFI推進アクションプラン（令和5年改訂版）概要より引用

6．PPP/PFI事業 事例紹介

東北大学（片平）情報通信国際共同研究拠点施設整備等事業（宮城県）



代表企業　西松建設
構成企業　久米設計、プラナス、合人社計画研究所、西松地所

6．PPP/PFI事業 事例紹介

岡山リサーチパーク・インキュベーションセンター整備等事業（岡山県）



起業支援施設

代表企業　　大林組
構成・協力企業　合人社計画研究所、ゼクタ、三菱総合研究所

6．PPP/PFI事業 事例紹介

島根あさひ社会復帰促進センター整備・運営事業（島根県）



入ったこと、、あります

代表企業　大林組
構成企業　山下設計、NEC、松下電器、東レ、コクヨ、丸紅、
合人社計画研究所、ALSOK、グリーンハウス、
イオンディライト、セラム、PHP研究所

6．PPP/PFI事業 事例紹介

宮島水族館PFI事業（広島県）



遊びにきてください

代表企業　五洋建設
構成企業　大建設計、増岡組、伏光組、朝日工業社、サンテック、
合人社計画研究所、エキスパート・タクヨー

6．PPP/PFI事業 事例紹介

三原市立小中学校空調設備整備PFI事業（広島県）



代表企業　合人社計画研究所
構成企業　エネ・グリーン、山下設計、中電工

6．PPP/PFI事業 事例紹介：Park PFI

元安川オープンカフェ（広島県）







Park-PFIの
先駆け的事例
すでに17年

代表企業　合人社計画研究所
構成企業　住創、アールブランチ

元安橋たもとのオープンカフェ。瀬戸内の材料をふんだんに使ったイタリアンが楽しめます。
★ぜひ！お立ち寄りください★

6．PPP/PFI事業 事例紹介：Park PFI

広島城三の丸にぎわい施設等整備・運営事業(仮称)（広島県）



代表企業　中国放送
構成企業　合人社計画研究所、RCC文化センター、TBSホールディングス、
フジタ、NTT都市開発、中国新聞社、中国四国博報堂、
山下設計、シーケイ・テック、NTTアーバンバリューサポート

6．PPP/PFI事業 事例紹介：Park PFI

広島県立びんご運動公園民間活力導入事業（広島県）



代表企業　合人社計画研究所
構成企業　シンコースポーツ中国、C-PLANTS

6．PPP/PFI事業 事例紹介：期待市場（道の駅）

館山市「食のまちづくり拠点施設」整備事業（千葉県）



ふるさと納税を活用した事業

代表企業　丸高ライフエナジー
構成・協力企業　NAP建築設計、東海建設、合人社計画研究所

6．PPP/PFI事業 事例紹介

道の駅「来夢とごうち」再整備事業（安芸太田町）



代表企業　合人社計画研究所
構成企業　あい設計、アービカルネット、広成建設、錦建設、
　　クラフトコーポレーション

6．PPP/PFI事業 事例紹介：改修型（RO）

徳島県青少年センター整備運営事業（徳島県）

RO型PFIの典型
現在は指定管理者として



代表企業　合人社計画研究所
構成企業　徳島パブリックビジネス、坂本工務店、
　　三晃産業、三笠電機

6．PPP/PFI事業 事例紹介：改修型（RO）

RO型PFI

RO（Rehabilitate Operate）方式 民間事業者が自ら資金を調達し、既存の施設を改修・補修し、管理・運営を行う方式。資金調達を行わない場合はDBO方式。

- 初期の頃から導入事例はそれなりに多いが昨今さらに増えている印象
- 社会の要請に応える事業方式として期待。
- 既存施設の状況に関する情報開示の程度、官民のリスク分担などが課題。

6．PPP/PFI事業 事例紹介

立川市旧庁舎施設等活用事業（東京都）



代表企業　合人社計画研究所
構成企業　清水建設、佐藤総合計画、共立ワーカーズコープ、
街制作室、壽屋studio-L、ムービックプロモートサービス

７．事業者の皆さんへ（自治体の皆さんにも）

事業者にとってのメリット

①新たなビジネス領域

PPP/PFI事業は今後拡大が予想される公共事業の新しい領域であるため、そのノウハウを蓄積することで、今後の事業領域の拡大につながり、企業の新たな収益源として見込むことができる。

②ほぼノーリスク

合理的で適切なリスク配分等が明示された契約に基づいて事業を行い、SPCの運営は予定通りに進むことが前提であるため**ほぼノーリスク**である（SPCへの出資や融資、SPCからの支出の基本は当初想定通りであり、**自らが担当して行う事業はもともとリスクを飲み込んで取り組んでいますよね**）

７．事業者の皆さんへ（自治体の皆さんにも）

事業者にとってのメリット

③設計施工・維持管理運営の一体発注

PFI事業は設計施工・維持管理運営を一体的に発注するため、ＶＥ提案が行いやすい。

また、入札金額だけでなく、設計施工・維持管理運営の提案内容まで含めた総合評価で落札者が決まるため、たとえ価格で負けていた場合でも提案内容で逆転することが可能である。

④実績が次の営業に繋がる

実績が重視される業界。1件落札できれば、その実績が営業材料となり、次の受注につながる。受注が1件増えてもそれに係る管理コストが丸々増えるわけではない（固定費となる本社経費はそれほど変わらない）ので、数をこなせばこなすほど相対的にコストが下がる。

7．事業者の皆さんへ（自治体の皆さんにも）

例えば建設企業のリスク(従来型事業との比較)

段階	従来型	PFI事業
提案（入札時）	・見積（積算）	・見積（積算） ・パース作成費、提案書の印刷製本費用等 ・基本設計前の段階の図面による積算 ・設計事務所、維持管理運営会社まで含めた コンソーシアム組成
SPC関係		・出資金（100～500万円程度） ・劣後融資（枠） ・（代表）取締役、監査役の選任
瑕疵担保	・重大なものは10年	・重大なものは10年
設計・金額変更	・協議により対応 （VE、仕様書の変更等）	・協議により対応（VE、要求水準の変更等）
工期の延長	・協議により対応 （VE、仕様書の変更等）	・協議により対応（VE、要求水準の変更等）
前払・中間払	・あり	・一部の事業であり（ケースバイケース） ・なしの場合はコンソーシアム内で協議 （建中ローンの金利が発生）
不可抗力	・原則発注者負担 （１%ルール）	・原則発注者負担（１%ルール）

７．事業者の皆さんへ（自治体の皆さんにも）

例えば管理・運営企業のリスクとメリット

- ✓ **新たなビジネス領域**
- ✓ **「長期契約」**
  ～通常の業務委託契約は1～2年が一般的
- ✓ **計画段階で見積**
  見込違いのリスク ⇔ **作り込める**メリット
- ✓ **建設会社のJVは一般的に甲型だが。**
  運営、維持管理は業務の分担ができるので、
  大手と地元の**組み合わせパターンが沢山**ある。

７．事業者の皆さんへ（自治体の皆さんにも）

1.スモールスタート　But　ハードワーク

①出来ることから始めよう

・いきなり専任スタッフとかは無理があるかも

・**普段自社がやっている仕事**からかけ離れていない業務から始めよう

・**地元の案件**からはじめよう

②でも、一生懸命やろう。がんばろう。

・最初は「ついていく」ことになる

・ただついていくだけだと儲からないし、身につかない

・せっかくやるなら**ハードワーク！！**

7．事業者の皆さんへ（自治体の皆さんにも）

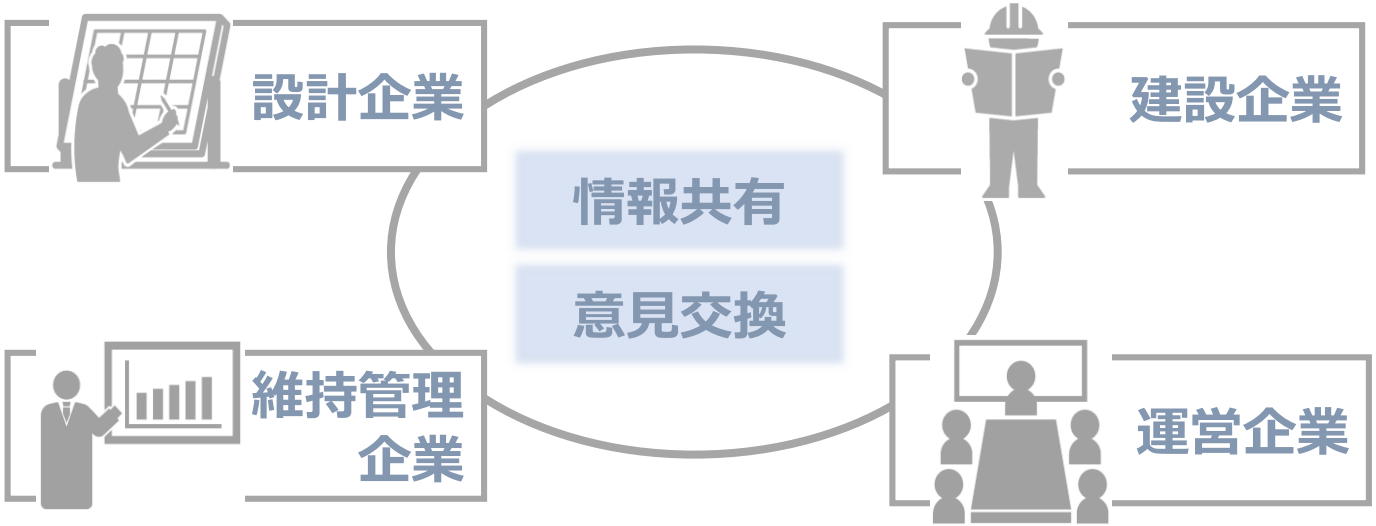
2.まずはキャッチボールから

・すべては基本から

・いきなりフォークボールは投げられないのが普通

・まずは**わかりやすいスキーム**の案件や、
自社の業務がわかりやすい案件に限定でよい

・そのうち、硬軟織り交ぜたピッチング、何なら二刀流、三刀流も！！



7．事業者の皆さんへ（自治体の皆さんにも）

3.「規定演技」と「自由演技」

規定演技

・やるべきことは明確
・要求水準に沿って良い提案を適正価格で（あるいは安定的な独立採算で）
・楽しくないと言う人も居るがこれができないと先には進めないかも

自由演技

・民間提案施設、民間提案事業など
・何をするかは緩やかにしか決まっていない
・幅広い提案力が必要
・楽しいのは確かだがハードルは少し高い
・事業スキームの組み立てが重要

PPP/PFI事業ならでは。
他と差は付かないが、満たさないと
失格となる重要なポイント。

事業者の腕の見せ所。
点数に大きく関わるポイントで、
地元企業との連携も重要。

７．事業者の皆さんへ（自治体の皆さんにも）

4.情報わらしべ長者になろう

とにかく、**情報が命です！！**

- 情報は会議室じゃなくて現場にあるんだ！！？？
- おすすめは「**情報わらしべ長者**」
  新聞情報からスタートでも時にはOK！！
- セミナー、**プラットフォーム**は最大限活用
- **他社が受注**した案件にも注目
- **「PPPやりたい！！」**と叫ぼう！！
- 「都会のハンデ」は**小型案件**が出始めて克服されつつある

5.地方こそPPP/PFI

- 「地方の自治体」さんと「都会の大きな自治体」さんは置かれる環境が大きく異なる
- 地方の自治体さんが生き残りをかけて地域の皆さんとともに事業に取り組む
- そこにPPPの妙味がある
- そう、**ワレら**の出番！！

7．事業者の皆さんへ（自治体の皆さんにも）

6.案件小型化＆多様化とP-PFI（チャンス来た！）

- **国の施策のひとつが「スモールPFI」**
  ～地方の事業者の**出番**が増える
  「小型案件にPPPの**魂**が宿る」（by山本（笑））
- **P-PFIが激増**
  ～商業者、造園業者さん**出番**！！
- **包括委託で管理、修繕業者の出番も増える**
- **インフラ**
  （上下水道、廃棄物、道路、、、も**増えます**）
- **世の中がPPP事業者に親切になる**
  （プラットフォームが出来たり、アンケートがあったり）

７．事業者の皆さんへ（自治体の皆さんにも）

気になること

✓**基本設計の前の図面で価格を決める必要がある**

（でも、裏返せばメリット。コスト企画力を磨こう。）

✓**収支計算や融資交渉などは**

代表企業、マネジメント企業が担当

（お任せするか、食らいついて教えてもらうか）

✓**数か月前から忙しくなる**

～時々会議→しょっちゅう会議→毎日のように→みんなで徹夜（?）

～人を「出向」させるようなやり方は余程の大型事業だけ

✓**提案コストは、手弁当＆割り勘が一般的**

～外注費用だけを事業割合で分担することが多い（数十万円～数百万円）

ワレらが取り組みやすい
案件・環境は？

８．自治体の皆さんへ

まず、言えることは「PPP/PFIは自治体のため」のもの

そもそも「PFI法は緩和法」なので得しかしないはず。

とにかく前に進めること

とにかく案件を出しましょう

８．自治体の皆さんへ

民間事業者はいつも「自由度が高ければよい」というものではないです。（「規定演技」と「自由演技」のメリハリ）

情報発信・コミュニケーションが重要です

サウンディング・ヒアリング、どんどんやってください。（聞き方は工夫が必要）

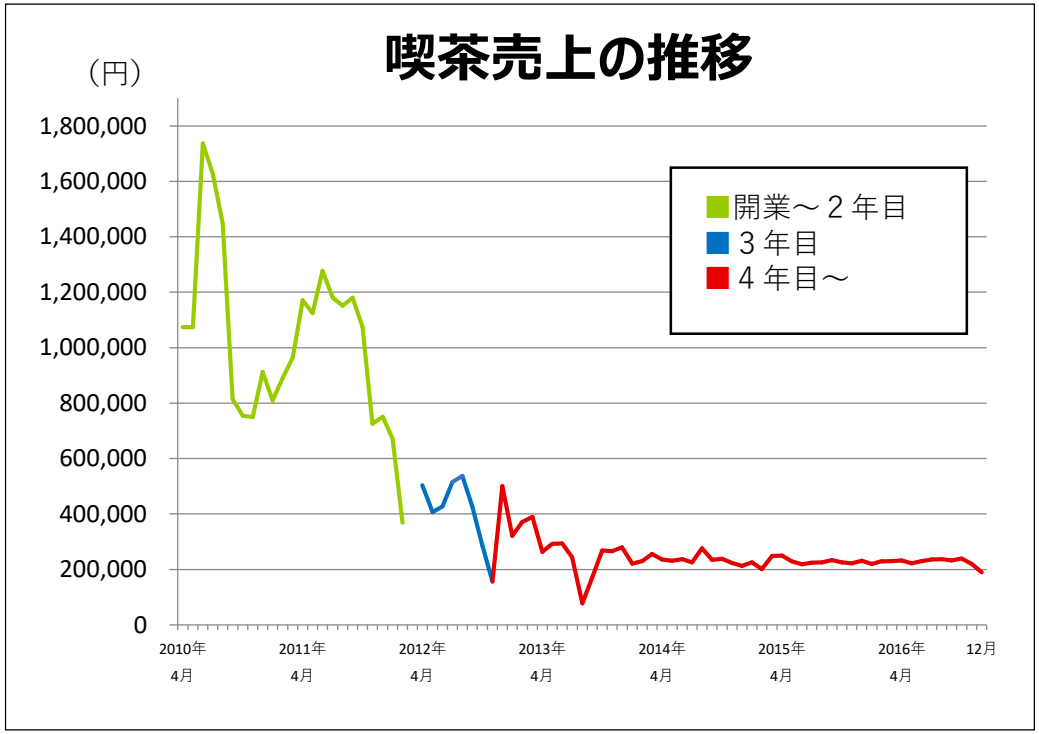
８．自治体の皆さんへ

（例えば）

「この施設に、ホントにカフェが必要ですか」問題







８．自治体の皆さんへ

（社会は変化します）

・「地元雇用要件」は見直し時期だったりして、、、

・「県外業者」も悪くないかも

・「地元発注」だけが地元貢献？

・物価スライドは必須ですよー

８．自治体の皆さんへ

- そもそも、PPPなので
- 官民の互いのリスペクトのもと、パートナーシップで結ばれたい。
- カタチが大事。「民官（民公）連携」とか言ってみたりして
- 自治体の意欲は民間に伝わるものです。意気込みを！！

９．今後の展開

（広がる領域・・当社もまだまだこれから）

教育施設	・学校施設の再編。プールを集約 ・廃校跡の活用
防衛施設	・防衛費の増額は確実 ・宿舎等の整備運営へのPPP/PFI手法活用に期待
インフラ	・共同溝は既に多数出件 ・上下水道、橋梁・トンネルなどに期待
公園	・Park-PFI手法の進化が期待される ・土木、造園工事の領域も
コンセッション	・事業権を民間に譲渡 ・空港が注目されているが今後は小型化に期待
包括委託	・エリア内の公共施設の管理運営、修繕を包括的に委託 ・大きなマーケットになる見込みもあり、建設事業者も注目
LABV	・公共用地を行政が現物出資して取り組みを促進。更新案件に強み。 ・面的開発に有効であり、タウンマネジメント領域に重なる
スモールPFI	・国も推進する方向 ・地域密着で地域課題を解決（典型事例が住宅）
PRE活用	・公的不動産の有効活用 ・学校跡地が典型

地場企業だからこそ

✓ニーズを知っているのは地場企業

✓やるなら、とことん。

楽してコントロールされるより、汗をかいてコントロールするほうがよいかも。
最初はわからないことばかりだが、受身だけではノウハウは蓄積しない。
遠慮せず喧々諤々！終わったらみんな仲良しに！

✓成功率は、野球の打率くらいと言われてきた。

✓例えば合人社のような会社を上手く利用すればよい

コンサルではないです。コンサルティング（イケメン）ビルメン屋です。

９．今後の展開

大手ゼネコンでもなく、金融子会社でも、財閥系企業でもない。

広島の地場ビルメン事業がここまでできました。

大手資本は地方に目が行きにくい。

そしてコロナ禍を経て世の中はどんどん変化･･･チャンス！！

ちょっと（だけ）めんどくさい。ちょっと（だけ）手間がかかる。

それがミソ。その先には花の道。

地方の独立系、建物管理会社。

そのポジションから、**日本一**になれるマーケットです。

9．今後の展開

マツダスタジアム





こんなところに合人社!
お先に日本一！！

合人社計画研究所

社名の由来は、

合人社＝創業時、「資本（金）はないが人なら居る」との心意気

計　画＝「計画が全ての基本」

研究所＝「コンサルからスタート」というルーツ、DNAを引き継ぐ

お問合せ先

株式会社合人社計画研究所
経営企画本部　経営企画部　事業開発課

住所：広島市中区袋町4番31号 合人社広島袋町ビル
TEL：082-247-7498
Mail：keiki-kaihatsuka@gojin.co.jp
HP：https://www.gojin.co.jp/