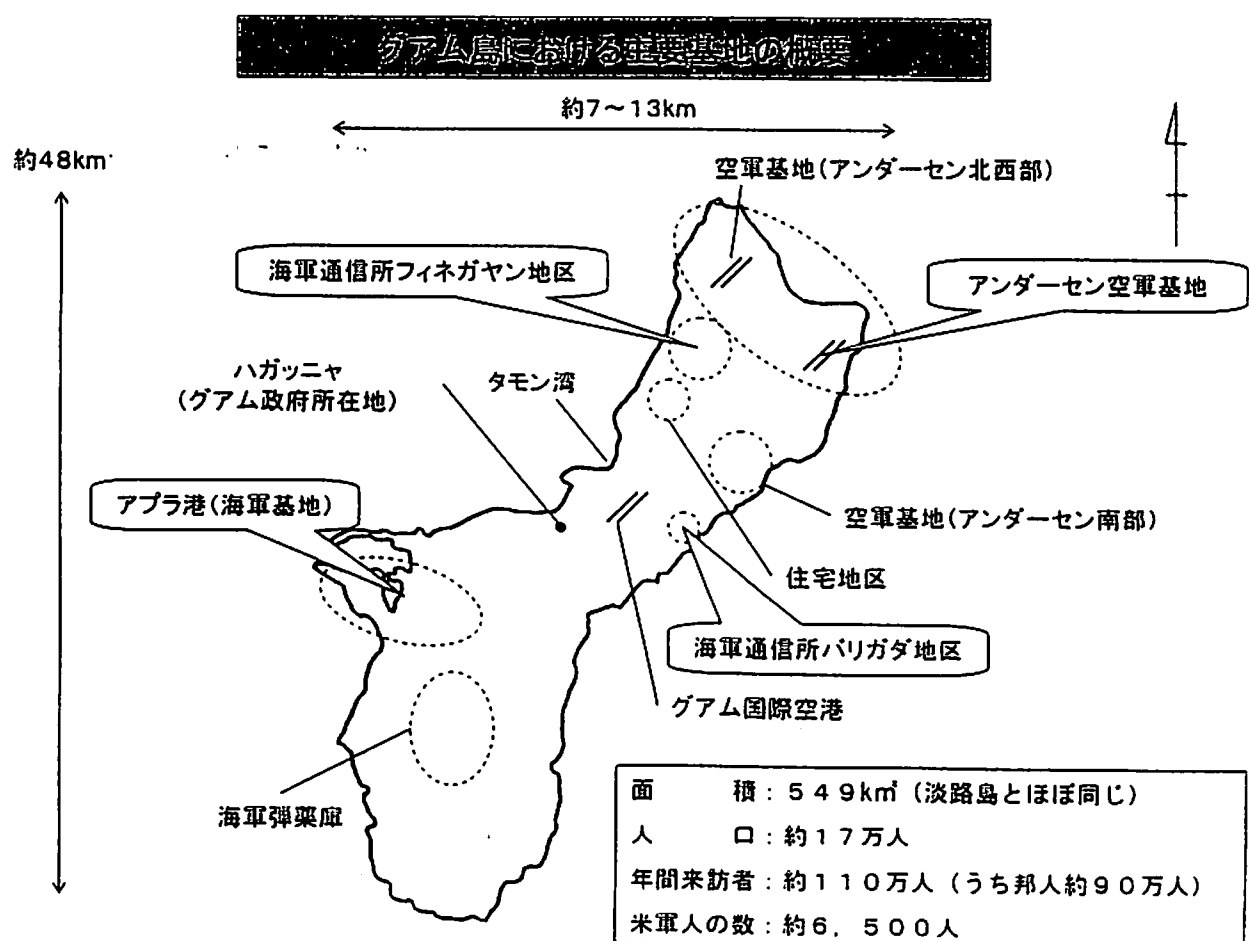


グアムにおける事業スキーム(イメージ)



○事業スキーム

- アプラ港（海軍基地） 原潜2隻、空母が接岸できる大きな施設
- アンダーセン空軍基地 滑走路2本ずつ、計4本あるが、北西部は殆ど訓練用に使っている
- タモン湾 観光スポットでホテルが林立している地域
- 海軍弾薬庫 海軍の貯水場、軍がダムを作って州政府にも売っている

※ アプラ港にあらゆる物資を陸揚げし、アンダーセン基地に運んでいる。しかし、軍は道路が十分機能していないと認識しており、道路拡張の必要性（高規格道路）

※ 島の北側は石灰岩地形、南側は火山層地形。アンダーセン南部やバリガダ地区、フィネガヤン地区の基地はかなり余裕があるので、その既存の基地を活用して住宅や施設を作ることになると思う。地形としては整地もそれほどいらない、工事も難しくないと思う。

米国における民営事業(1)

- 米国防省は国内外に約26万戸の家族住宅を保有していますが、そのうち約60%は老朽化が進む一方、予算上の制約により更新が進まず、家族住宅が質・量ともに不足していました。
- 他方、政府自ら家族住宅の整備・管理運営を行うよりも民間に委ねる方が効率的でかつ早く住宅の整備ができるとの認識が広まってきました。
- その結果、1996年に家族住宅の民営化を促進するための法律が制定され、様々な資金調達手段を活用することにより、国防省と民間が共同で質の高い家族住宅をより安くかつ早期に供給することが可能になりました。

ハワイにおける住宅民営化事業の例



一集合住宅

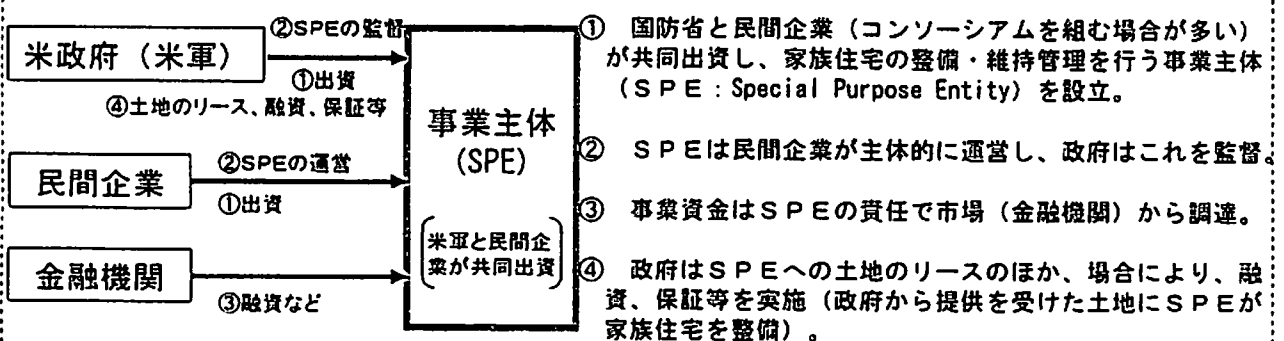


戸建て一

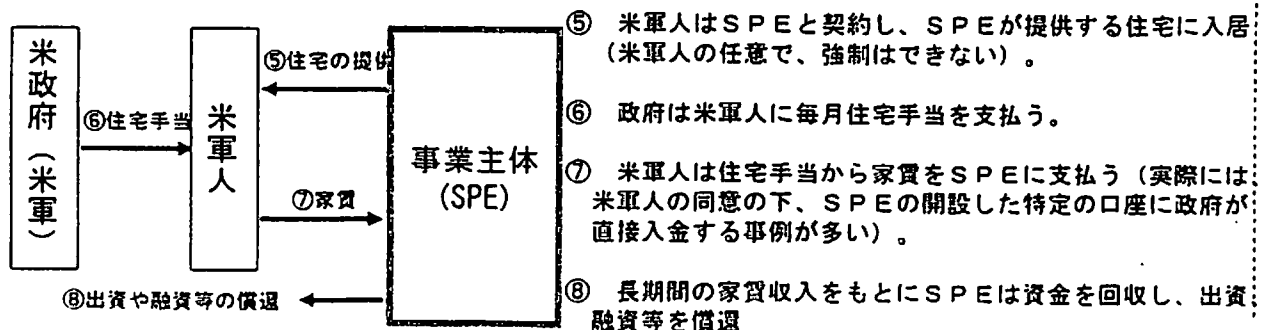
20

米国における民営事業(2)

1. 事業主体の設立・運営



2. 家族住宅の運営



21

グアムにおける民活事業(1)

- グアムでの民活事業においては、在沖米海兵隊のグアム移転を促進するため、わが国として一定の支援を行うこととしています。具体的には、米国での住宅民活事業で米政府が担っていたSPEに対する出資は、日本政府及び国際協力銀行が担当します。
- またグアムでは、労働力・資機材などの不足に加え、台風や地震といった自然災害などの発生により、事業コストやリスクが比較的大きくなる可能性があるため、事業を安定的に実施できるよう、国際協力銀行がSPEに対し、融資や債務保証などを行うことができるようになります。

<グアムの気象風土>

- 台風(風速70m/s級)多発地帯
- 高温多湿のためシロアリの被害大
- 年間平均気温26℃、年間平均降雨量約2,500mm(2/3が7～10月に集中)
- 耐震基準はマグニチュード8を要求(よって維持管理コストは高め)
- 住宅用地として想定される北部の地盤は石灰岩質であり、比較的堅固

22

グアムにおける民活事業(2)

- さらに、グアムの人口は現在17万人程度ですが、在沖米海兵隊のグアム移転により米軍人8千人とその家族9千人の併せて1万7千人がグアムで生活することになりますので、既存のインフラの能力不足が懸念されています。このため、家族住宅のほか、電力、上下水道及び廃棄物処理のインフラについても、民活を導入して整備することとしています。
- 他方、米政府は、家族住宅やインフラの整備のため、SPEに名目的な賃料※で土地をリースするほか、家族住宅の家賃の原資となる住宅手当を米軍人に支払うとともに、インフラの使用料をSPEに支払うこととなります。 ※米国の住宅民営化事業では1ドルと承知。

<家賃収入>

- 大ざっぱに平均すれば隊員一人あたり一月に二千～二千数百ドル程度

<インフラ使用料>

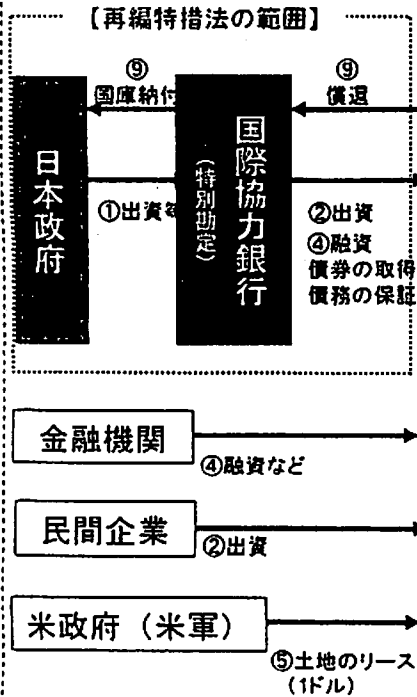
- インフラ使用料の水準等は今後米軍と交渉

<事業期間>

- 家族住宅は50年程度
- インフラは検討中

23

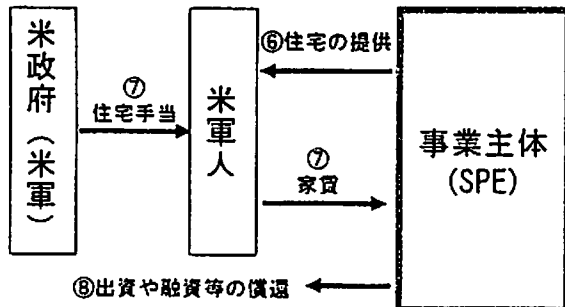
1. 事業主体の設立・運営



- ① 日本政府が国際協力銀行に出資（必要に応じ資金を無利子で貸付け）し、国際協力銀行はこれを新たに設ける特別勘定で区分経理。
 - ② 国際協力銀行は民間企業と共同出資してSPEを設立（SPEの選定は日本政府主導で行うことを想定）。
 - ③ SPEの運営は民間企業が主体的に行う。日米両政府及び国際協力銀行も運営に関与。
 - ④ 事業資金は国際協力銀行が融資等を行うほか、SPEの責任で市場から調達。
 - ⑤ 米政府は、SPEへの土地のリースを実施（米政府から提供を受けた土地にSPEが家族住宅とインフラを整備）。
- 【⑥～⑧は次項参照】
- ⑨ 長期間に及ぶ事業を通じ回収した資金は、SPEから国際協力銀行に償還され、最終的に国庫に納付。

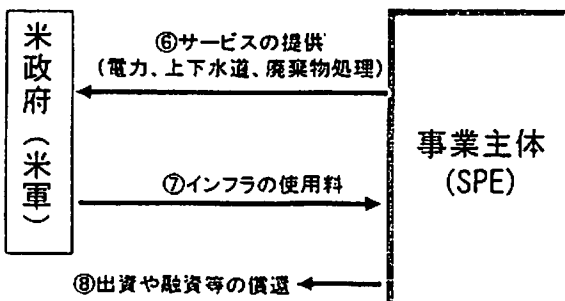
24

2. 家族住宅の運営



- ⑥ 米軍人はSPEと契約し、SPEが提供する住宅に入居（米軍人の任意で、強制はできない）。
- ⑦ 米軍人は家賃をSPEに支払い、米政府は米軍人に住宅手当を支払う（家賃の集金については米国の事例を参考に効率的な方法を検討中）。
- ⑧ 長期間の家賃収入をもとにSPEは資金を回収し、出資、融資等を償還。

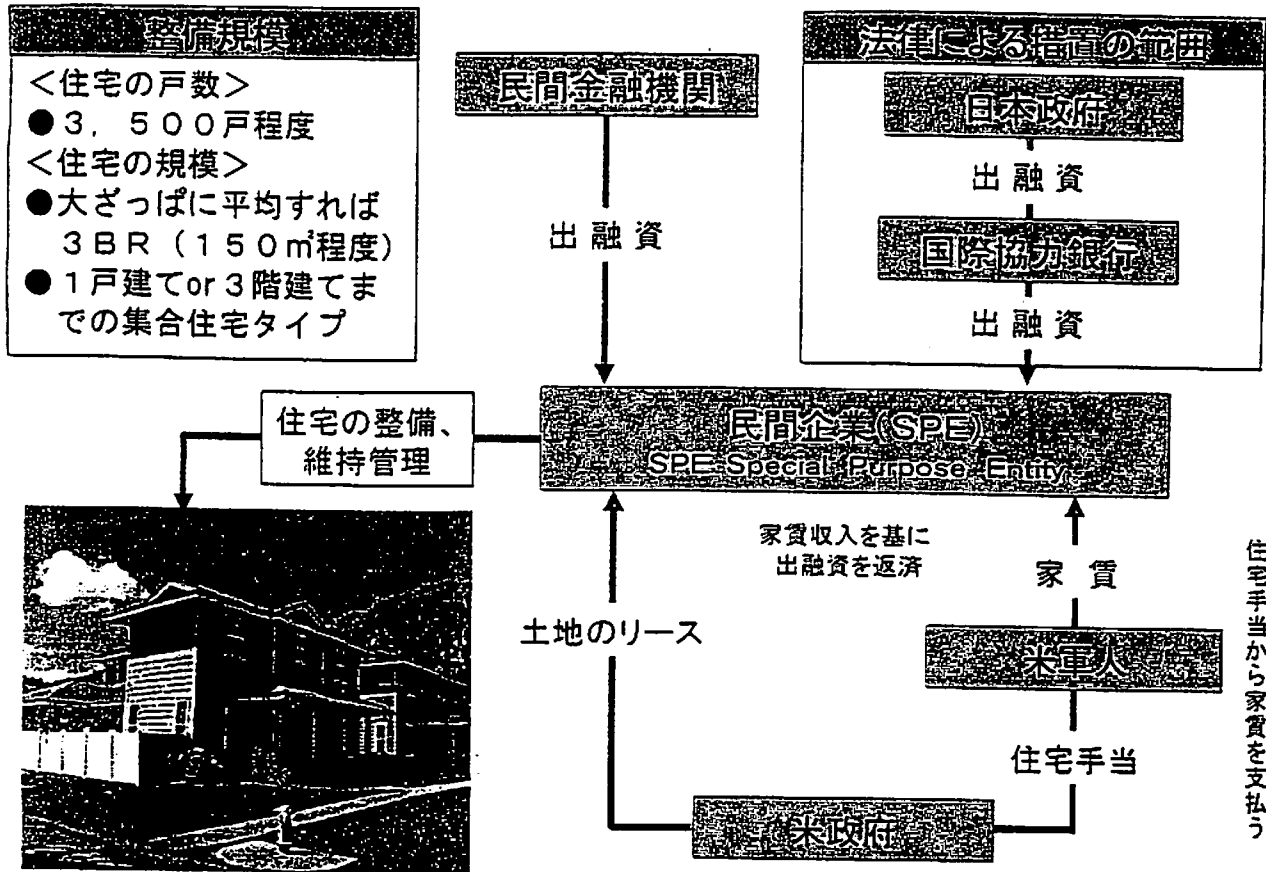
3. インフラの運営



- ⑥ 米政府はSPEと契約してインフラ（電力、上下水道、廃棄物処理）を使用する。
- ⑦ 米政府はSPEにインフラの使用料を支払う。
- ⑧ 長期間の使用料収入をもとにSPEは資金を回収し、出資、融資等を償還

25

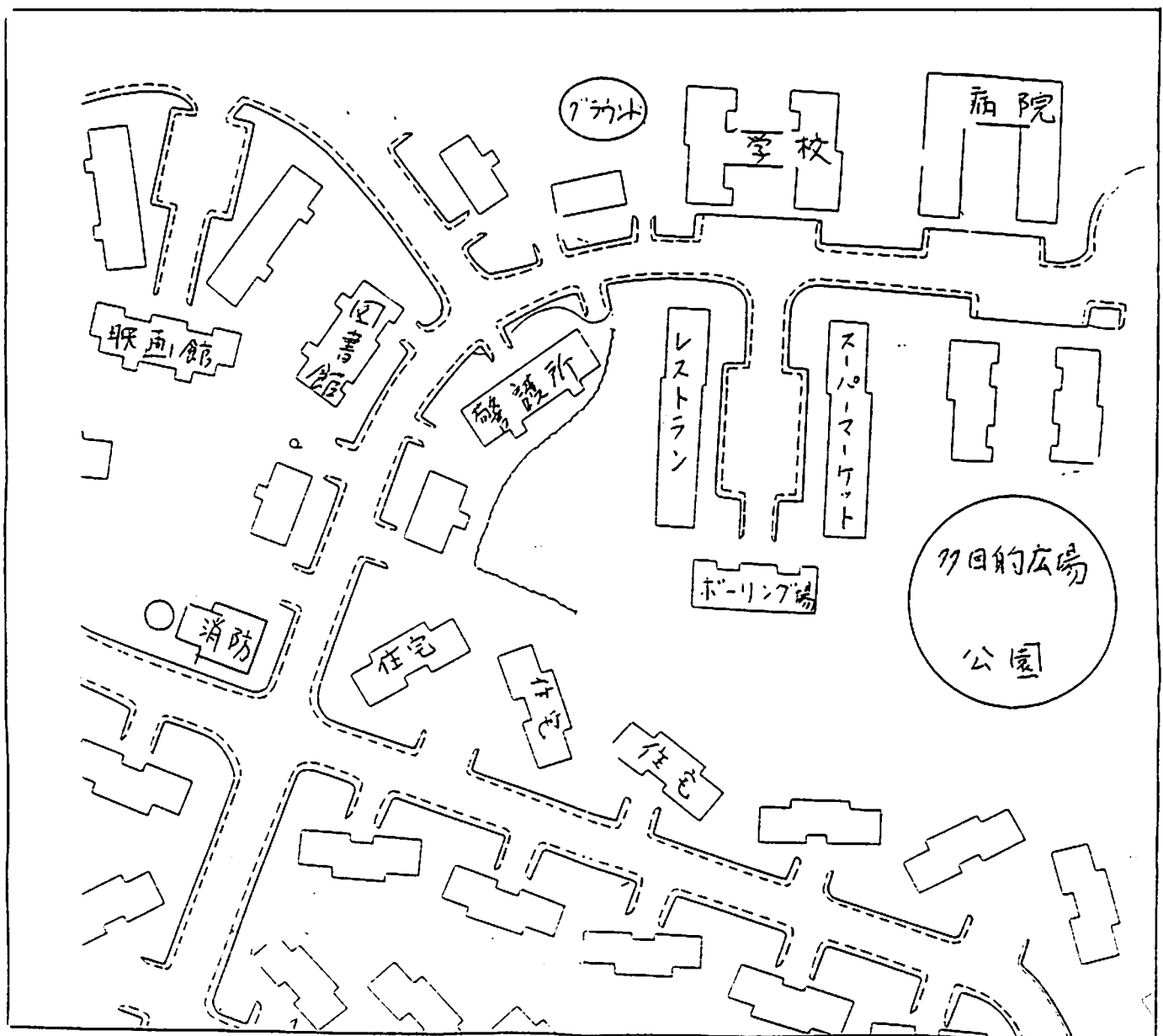
ゲラムにおける住宅整備イメージ



民間企業に名目的な賃料で土地をリース(米国の住宅民営化事業では1ドル、26

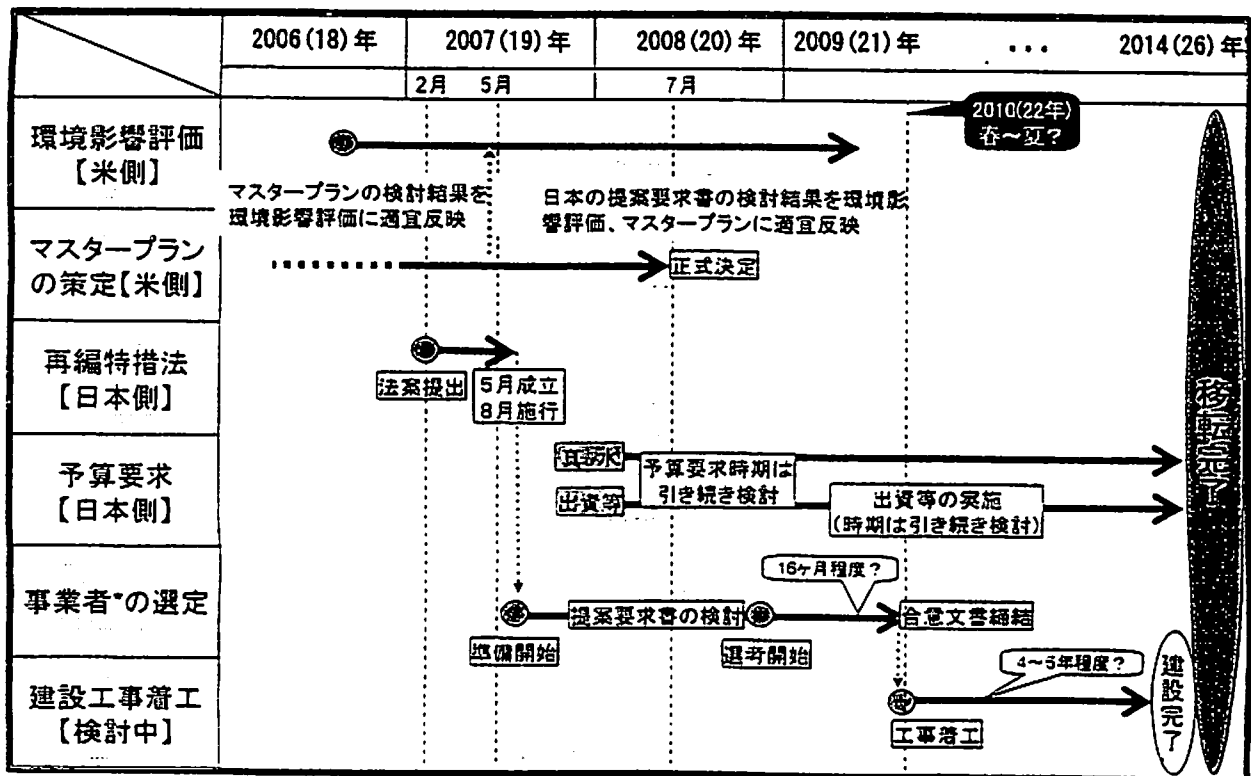
- 一定の敷地の中に住宅、保育所、学校、スーパーマーケット、プールなどのプランを作ってもらう。
- 日本の場合、「この辺に、このような建物を、いくらくらいで作ってくれ」と入れするが、米国の民活は、一定の自由が与えられていて、住宅の配置などが競争の対象となる。
たとえば、どれくらいの空スペースで配置してあるか、デザインなどが審査される。米軍の住宅だから特殊だということはない。

単純なイメージ



今後のスケジュール(イメージ)

在沖海兵隊防衛施設移転事業スケジュール(イメージ)



* 通常、事業者はコンソーシアムを組んで応募。その場合、主にSPE(Special Purpose Entity: 特定目的機関)を活用。SPEは複数設立することを想定。
 (注) 買水(最大で28億ドル)は、庁舎、校場、娯楽及び学校等生活関連施設を対象。
 出資等は、家族住宅及びインフラ(電力、上下水道、廃棄物処理)を対象。

○今後のスケジュール

1、 米側で環境影響評価とマスタープランの策定

マスタープランは、海兵隊に限らず海軍、陸軍、空軍をどこに、どれくらい配置するのか、どういう施設を作るかというもの。これは、環境評価と相互に密接に関係している。

グアムにこういった施設を作るか、地元住民への説明を開始している。今後、環境評価方法書を作って、住民に公告縦覧し、最終的な合意を目指す。アメリカでは、複数のオプションを提示して、時間をかけて説明し、最終的に一つの案を採る。

今回の資料に、場所等が明確に示されてないのも、この方法によるやり方。どこに作るかというのもマスタープランであるので、案を複数作って、環境影響評価プロセスに乗せるということ。

※ マスタープランを米軍が作るが、家族住宅やインフラは日本主導でやる必要があるので、日本政府もプランの一部を作って米側に提供し、米が環境影響評価に乗せていくことになる。

2、 再編特措法について、法的整備は5月国会で成立したので、8月に施行される。

3、 予算要求をしなければならない。マスタープランのプロセスを見ながら、どこの年度予算で要求していくか考えなければならない。当面は必要な調査費、13億円を19年度予算に計上している。

4、 事業者(SPE)の選定に入らなければならないが、この説明会もそのスタートである。来年秋頃までに入札、事業選定のための様々な準備書(入札時の一定の基準のようなもの)を作っていく。これはマスタープランの一部にもなり、環境影響評価に一部取り込まれる。

来年の後半から事業の選考過程に入りたい。最終的には2009年末、2010年頃には SPE を作って、事業者も選定し、文書を合意して工事の着工に入りたい。目標は2014年までに海兵隊に移ってもらいたいのので、速やかに工事に入りたい。

米海軍省(DoN)によるハワイ住宅民営化実例(SPE設立までの手続き)

手続きの概要

Step1 資格審査要求(Request for Qualifications)

(1) 事業に関心ある者が『資格陳述書』をDoNに送付し、DoNで審査・評価。

- ①開発・運営・管理に関する構想、②過去の類似事業の実績、③財務能力からなる陳述書を送付。
→ 必要に応じ、DoNが面接・追加情報の提供を要請。

(2) DoNが4つ以下の適切な提案者を選出。→ 提案者はStep2へ

Step2 提案書提出要求(Request for Proposals)

(1) 提案者が『提案書』をDoNに送付し、DoNで審査・評価。

- ①技術面、②財務面からなる提案書を送付し、口頭説明。
→ 必要に応じ、DoNが面接・追加情報の提供を要請。

<技術面> 用地全体の詳細概念計画図、各施設の設計計画、全施設の運営・維持・管理計画、作業工程スケジュールを含む。
<財務面> 出資構成、開発予算、収支、資金運用、キャッシュフローを含む。

(2) DoNが最適な提案者を1つ指名。

→ 最適な提案者はDoNと独占交渉へ

Step3 独占交渉(Exclusive Negotiations)

- (1) 所要を満たす事業計画・環境関連文書の作成。
 - (2) 地方政府の承認手続きを推進。
 - (3) 設計計画・作業工程書の作成。
- (4) 事業にかかる全側面についてDoNと合意。

合意文書の締結(Business Agreement)

実際の流れ

2003/1/17: 議会への通知後、DoNが公布

Step1 資格審査要求

2003/2/21: 『資格陳述書』の受領

→ Step2へ進むべき適切な提案者を選出。

Step2 提案書要求

2003/6/10: 『提案書』の受領

2003/9/26: 最適な提案者を指名

→ Hawaii Military Communities (HMC)に対し、独占交渉権を付与。

Step3 独占交渉

2003/10/7: 独占交渉を開始

- HMCでScope of Workをまとめ。
- 各種ビジネス文書を作成。
- 民間部門からの融資を募集。
- 事業建設に必要な全出資を収集。

合意文書の締結

2004/5/1: LLC(OMC)の設立

→ HMCをmanaging member, DoNをmemberとしてOhama Military Communities(LLC)を設

36

P36

- スケジュールでは、事業者の選定に16ヶ月程度かかるとしてあるが、ハワイにおける民活での実際の事業選定のプロセス。
今回そのとおりするか決めてないが、日本の通常の入札と違うということで紹介してある。

ステップ1は、4社くらいに絞るための手続き。但し②の過去の類似実績については、これまで米軍における経験は殆どないので、別途基準を設けたい。

ステップ2は、4社から1社にするためのプロセスである。

○質疑

Q: 建設企業は、SPE から仕事（入札）をもらうことになるのか。

A: SPE が建設部門を発注したり、メンテナンス部門を発注したりすることは可能なので、今後検討していく。

Q: グアムに関して、企画、設計、英語の必要性など全て JIS 規格になるのか。米軍が現在グアムで使っている規格になるのか。

A: 日本の規格でやってもらいたいと思うが、現在調整中。可能な限り日本企業が活動しやすいように調整していきたい。

Q: ボンドが要求されることになると思うが、スキームを教えてください。

A: たとえば米企業は20%で米以外の国籍企業は100%要求されることがあるのは承知している。今回は、同じ土俵で競争するために、同じ条件にするよう米政府にお願いしている。（決定はしていない）

Q: SPE は日本が優先されるのか。また1つの SPE が全てを取り仕切るのか。

A: 優先については決まっていない。また家族住宅部門と電力や下水道部門を別々の SPE（複数）やることになると思う。

Q: 住宅について、償還期間50年のうちに、また移転することもあり得るが、賃貸料の最低補償は？

A: 基本的に補償することはない。但し、海兵隊の次に陸軍や海軍、空軍が入るし、その次に軍属関係、その次には民間が埋めるようになっている。殆どが空きをまっている状態である。

最悪の場合は、米政府と日本政府が協議することになるだろう。

Q: 28億円の真水は米軍発注か。米軍関係だと日本企業は不利にならないか。

A: 米軍発注になるが、日本の金であるから、一定の関与をしたい。アメリカの企業が有利かどうかについては、グアムの位置的関係や建物は特殊なものでもないので、日本企業が不利とは必ずしもいえない。

SPE の入札は日本主導である。家族住宅なので難しいこともな

い。電力については、既に日本企業が発電所を持っていて、グアム政府に売電している。

また、入札に入るまでに十分な情報提供を米側に求めるし、防衛としても配慮したいと考えている。メールで質問も受けるし、誠実に対応したい。

Q: 事業者の選定は防衛省がやるのか、他の省庁もあり得るのか。

A: 出資は防衛省予算でやるので、防衛が関与するのが当然と思っているが、具体的にはこれから詰めていく。

Q: 米軍発注部分について、武器輸出三原則に基づく事前の届出は必要になるのか。

A: 旧建設省で施設に関する武器輸出三原則があるのは承知している。具体的な手続きは国土交通省と調整するが、これによって仕事ができなくなるような事がないようにしたい。

グアムの施設は単純な箱物で、対象にならないと思う。