

**事業概要**

県営住宅鈴川団地は、耐震診断の結果、建て替えが必要と判断された6団地の県営住宅の中の1団地です。県の日影条例等を勘案すると、現在の土地では現有戸数を確保した建て替えができないため、移転建て替えを行うこととなりました。移転先として利用可能な県有地の確保ができない、また、単なる建て替えではなく、同時に中心市街地の活性化も検討されていたという背景がありました。

そこで、県営住宅の整備のみならず、事業用地の確保も民間事業者にゆだね、民間のノウハウの活用を市街地活性化にも期待したPFI事業(BTO方式)

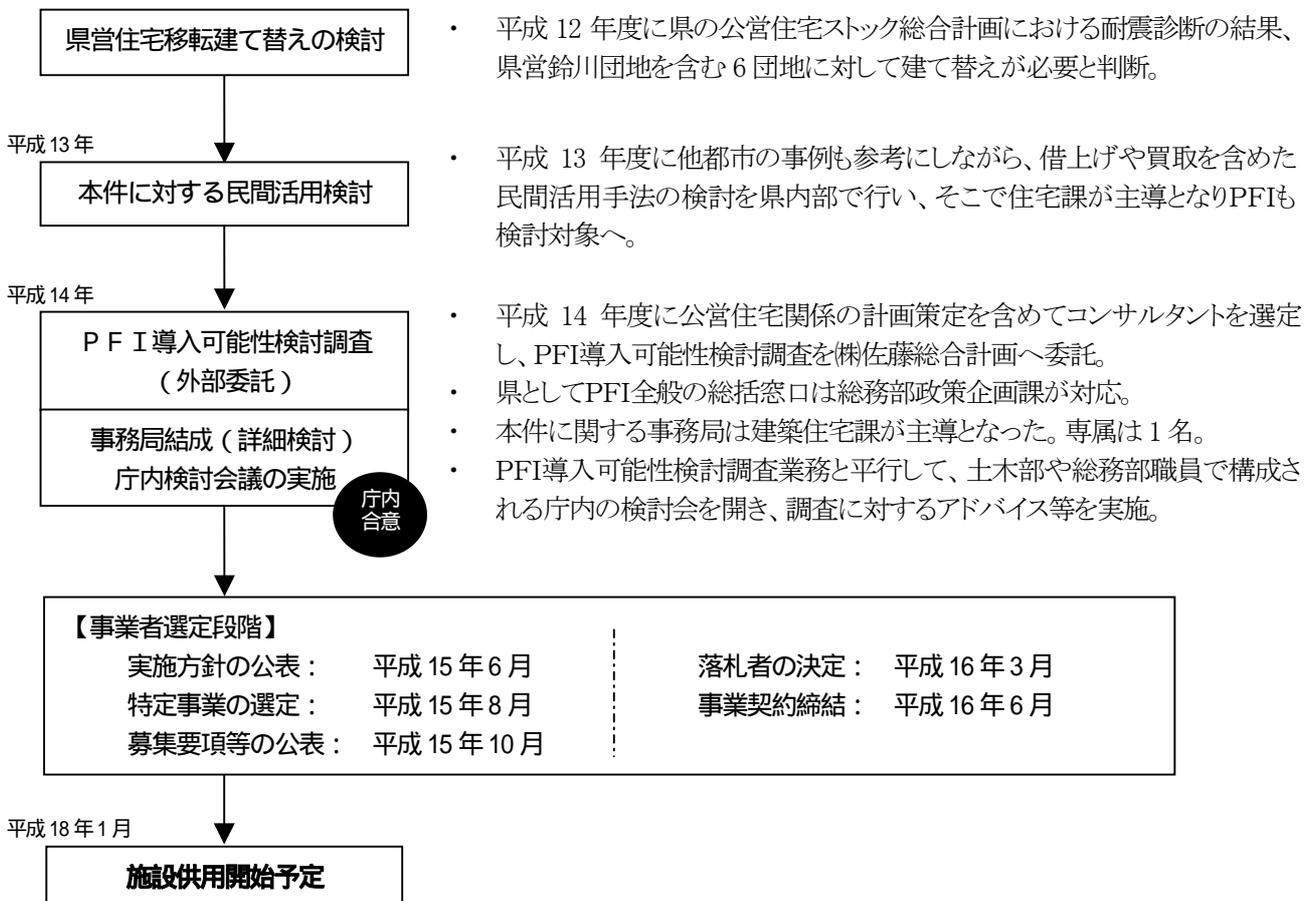
として実施することとなりました。土地に関しては、提案された土地所有者と県が土地定期賃貸借契約を締結することになります。施設規模に関しては、敷地面積が約1,500㎡で延床面積が約2,900㎡となります。部屋は2DK及び3DKタイプがあり、合計30戸で構成されており、駐車場も戸数と同様に30台です。事業期間は22年間としています。



Keyword

公営住宅、土地提案、地元企業の参画、国庫補助、土地定期賃貸借契約、BTO方式、サービス購入型、事業期間22年

**1. 事業化までの庁内体制の流れ**



## 2. 本事業における課題とその解決策

### 民間事業者に事業用地も提案させることに関して、事前に検討を行いました

本事業は県営住宅の建て替えに加え、中心市街地活性化にも寄与することを目的としました。そこで民間事業者募集の前に、金融機関や建設業協会等との意見交換を行いました。更に同建設業協会にて行われているPFI勉強会でも意見交換を行いました。その結果、土地提案を民間事業者にゆだねることに対して前向きな意見をいただきました。

### 国庫補助の取扱いに関して、関係省庁と事前に協議を行いました

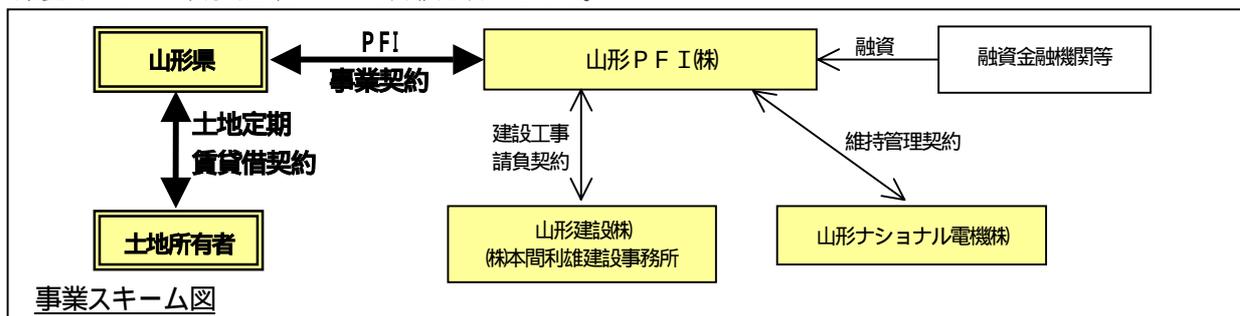
従来でも「買取」の形で公営住宅を整備した際にも補助金は交付されることになっていましたが、BTO方式の事業として実施することにより、県の負担分が「割賦払」となるといった違いがありました。その点について、実施方針公表(H15.6)の約半年前から、国土交通省はもとより、総務省の地域振興課に対しても事前協議を行い、その結果、了解を得ることができました。

### 補助金の交付額の変動に関する責任(リスク分担)は県が担いました

補助金は買取価格の1/2の交付額となりますが、PFI事業では県が設計書を作成しないため、実際に民間事業者が設計図書を完成させるまで、詳細な施設内容が明確にはなりません。そこで、実際の補助金額が事前に想定した額と異なった場合、その差額は県が負担することとしました。

### 土地の提案については、1次審査と2次審査で段階的に評価しました

1次審査の段階で民間事業者に土地の提案を行わせ、審査を通過した民間事業者のみ、2次審査へ進むこととしました。1次審査では、民間事業者と土地所有者の関係を担保するため、土地所有者の提案に対する同意書の提出を求めました。また、2次審査では、特に土地に関しては、提案された土地が県の計画範囲内にあるか、また環境やアクセス利便性等について評価を行いました。



## 3. 事業開始後の状況

### (1) PFI導入のメリット

#### 民間のノウハウの活用による優れた提案を期待することが可能です

公営住宅を性能発注するということで、どの程度の質の施設を民間事業者に期待するのかについて苦慮しましたが、バラエティに富んだ提案を受けることができました。住宅整備のみならず、土地の提案も含めた様々な要素を事業に取り入れることができ、コストの縮減も達成することができました。

#### 関係者との意見交換の機会の創出

本事業では、民間事業者から土地の提案を受けるために、地域の土地所有者の方々へ事業を周知いただく必要がありました。その過程で、商店街の方々との意見交換等を行うことができたことは、貴重な機会であり、メリットであったと考えています。また、民間事業者が資金調達を行う関係から、金融機関やその他の民間事業者の方々との意見交換できたことも、同様に有意義であったと認識しています。

### (2) PFI導入のデメリット

民間事業者の選定等の手続きが煩雑で、多くの時間が必要であることはデメリットであると考えます。その中で、財務・法務その他全体的な業務量に対する体制を整えることが厳しく、課題であると認識しています。

## 4. PFI事業を振り返って

### (1) PFI事業の成功のポイント

#### 庁内において横断的な、関係部署から成る検討会を設置しました

土木部、総務部政策企画課、管財課及び住宅課等により構成される検討会をPFI導入可能性検討調査時点において平行して設置し、土地提案の扱いや、そもそもPFI事業としての実施を前提とした検討ではいけない等のアドバイスを御得て検討を進めることができました。その結果、円滑にPFIの事業化へつなげることができました。また、財政課からも事業スキームについて理解をもらっていました。

#### 民間のノウハウの活用に対し議会等が前向きな姿勢を持っていました

本事業に対してPFIを導入する検討過程において、議会からも本件のみに限らず、広く民間活用事業を検討すべきであるという提言を受けていました。また、コスト縮減、中心市街地活性化及び地元企業も参加できるスキームを評価いただきました。

#### 補助金に関して関係省庁と事前協議を実施しました

本施設は国庫補助対象事業と考えられる中で、従来の施設の買取方法とは異なり、本事業をPFI事業として実施することで割賦による買取方法となるといった点に留意し、実施方針公表以前から関係省庁に対して事前協議を行いました。その過程では、総務省から、「土地提案を事業者に求める際には、県として事前に特定の用地を想定しているというような誤解を与えないように」等の助言をいただくことができました。

結果、事業化の前に、補助金交付に関して関係省庁からの了解を得ることができ、補助金に関する責任分担も明確化した上でPFIの事業化に進むことができました。特に、国土交通省総合政策局、住宅局より多くの支援、アドバイスをいただきました。

### (2) PFI導入を目指されている他団体へのアドバイス

#### 事業化へはスピードも必要です

事業化に先立っての基本構想や勉強会等を慎重に検討し過ぎることは、かえってPFI事業を実施することを控えてしてしまう原因にもなり得ます。PFI事業を実際に事業化へと進めるためには、ある程度のスピードを意識して検討を進めていくことが重要です。

#### 住宅建設でもPFIを検討する余地があります

本件では単なる建て替えではなく移転による市街地活性化という要素がありました。県では、耐震診断の結果、建て替えが必要と判断された、本件以外の5団地においても、それぞれ市の施設、民間施設と併設する、または他の公営住宅と合築する等の工夫をした上で、PFI事業として実施することを検討しています。

#### 補助制度はPFIに対しても前向きです

本件の事業化に際して、事前に関係省庁に協議を行った中で、窓口である国土交通省住宅局においてもPFIに対する補助を優先的に考えていただきました。むしろ補助交付の検討においては、PFIを含めた民間活用手法の検討結果に関する説明を求められるほどの状況であるということを確認することができました。

#### 検討体制について

現在、PFIの総括窓口である県の総務部政策企画課において、PFIのマニュアルを作成しています。PFIのみならずCM(コンストラクション・マネジメント)等も含めて検討を行う体制を各事業課で進めています。その中で、個々のPFI検討は各事業課が行っており、先進事例の調査等を行っての勉強会を積極的に行っている課もあります。一組織としてのノウハウの蓄積は重要であり、今後の課題としても認識しています。



事業担当の山形県の長谷川さん(左)と大江さん(右)

事業担当者： 山形県 土木部建築住宅課 大江 正男氏  
〒 990-8570 山形県山形市松波二丁目8番1号  
TEL : 023 - 630 - 2657

## 事業データ

事業名称	P F Iによる県営住宅鈴川団地移転建替等事業
発注者	山形県
施設の種類・規模等	公営住宅（県営住宅） 2DKタイプ（10戸）、3DKタイプ（20戸）
P F I事業の範囲	県営住宅の施設の設計・建設、維持管理。現在地での建て替えは不可能なため、民間事業者から提案を受ける土地へ移転建て替えとなる。民間施設との複合整備可能。

### P F I事業の概要

事業方式	B T O方式
事業形態	サービス購入型
事業期間	22年

### P F Iアドバイザー（公共側）

会社・団体名	(株)佐藤総合計画、三井安田法律事務所
アドバイザー選定方式	指名競争入札

### 事業実施スケジュール

実施方針の公表	平成15年6月27日
特定事業の選定	平成15年8月29日
入札説明書等の配布	平成15年10月24日
落札者決定	平成16年3月30日
事業協定締結	平成16年6月23日
開業	平成18年1月（予定）

### V F M(Value for Money)

特定事業の選定段階でのV F M	約15%
事業者の選定段階でのV F M	約24.7% 参考：落札価格6.74億円（現在価値化前）

### 提案審査

民間事業者選定の方法	総合評価一般競争入札（一段階提案）
価格と定性面の評価方式	加算方式
内、価格要素の割合	50%
審査委員会構成（合計人数）	7人
内、学識経験者等	5人（東北芸術工科大学デザイン工学部教授、弁護士 山形大学人文学部総合政策科学科講師、 山形県社会福祉協議会常務理事、 日本政策投資銀行東北支店参事役）
管理者（公務員）	2人（土木部長、総務部総合政策室長）
その他（地元等）	

### 選定・落札事業者

代表企業	山形建設株
構成企業	(株)本間利雄設計事務所、山形ナショナル電機株

リスク分担表（実施方針の公表段階）

事業名： P F Iによる県営住宅鈴川団地移転建替等事業

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者		
			県	選定事業者	
共通	入札説明書等リスク	1 入札説明書等の誤り及び内容の変更に関するもの			
	資金調達リスク	2 選定事業者の事業の実施に必要な資金調達に関するもの			
	契約リスク	3 選定事業者と契約が結べない、又は契約手続きに時間を要する場合			
	制度関連リスク	政治・行政リスク	4 県の債務負担行為の設定に関する承認が得られない場合		
			5 本事業に直接的影響を及ぼす県に関わる政策の変更		
		法制度リスク	6 本件施設等整備事業に直接関係する法令変更 7 上記以外の法令の変更		
	許認可リスク	8 県が取得すべき許認可の遅延に関するもの			
		9 選定事業者が取得すべき許認可の遅延に関するもの			
	税制度リスク	10 消費税の範囲変更及び税率変更に関するもの			
		11 法人の利益に関する税の新設・変更に関するもの			
		12 建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの（県への所有権移転前）			
		13 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			
		14 上記以外の法人税の新設・変更に関するもの			
	社会リスク	第三者賠償リスク	15 調査・工事による騒音・振動・地盤沈下等による場合		
			16 選定事業者が善意の管理者としての注意義務を怠ったことによる損害の場合		
		住民対応リスク	17 調査・設計・工事に関わる住民反対運動、訴訟		
	環境問題リスク	18 有害物質の排出・漏洩工事に伴う水枯れ、騒音、振動、大気汚染、水質汚濁、光・臭気に関するもの			
	土地の瑕疵	19 土壌地下水汚染等、土地の瑕疵に関するもの			
	債務不履行リスク	県側起因の場合	20 県の指示、債務不履行、県の不承認によるもの		
		選定事業者側起因の場合	21 選定事業者の提供するサービスの品質が要求水準書において示すレベルを満たさなかった場合		
			22 選定事業者の事業放棄、破綻によるもの		
	不可抗力リスク	23 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			
	物価リスク	24 開業前のインフレ・デフレ			
		25 開業後のインフレ・デフレ			
	金利リスク	26 金利変動（金利は、建物の引渡し日に固定し、10年ごとに見直しをする予定）			
計画設計段階	発注者責任リスク	27 選定事業者の指示・判断の不備、変更による工事請負契約の変更			
		28 県の指示の不備、変更による工事請負内容の変更			
	測量・調査リスク	29 選定事業者が実施した測量・調査に関するもの			
		30 地質障害（撤去作業に伴う計画地の土壌汚染を含む。）、地中障害物及び埋蔵文化財調査により新たに必要となった費用の負担及び工期の延長			
	設計変更リスク	31 県の提示条件・指示の不備、変更に関するもの			
32 選定事業者の判断の不備によるもの					
33 選定事業者側の開発の影響によるもの					
建設段階	用地取得リスク	34 建設に要する資材置き場の確保に関するもの			
		35 建設予定地の確保に関するもの			
	設計変更リスク	36 県の提示条件・指示の不備、変更に関するもの			
		37 選定事業者の指示・判断の不備によるもの			
	工事遅延リスク	38 選定事業者に起因する工事遅延・未完工による開業の遅延			
		39 県側に起因する工事遅延・未完工による開業の遅延			
	建設コストリスク	40 県側の指示による工事費の増大			
41 上記以外（ただし、不可抗力による場合は除く。）の工事費の増大					
工事監理リスク	42 施工監理に関するもの				
要求性能不適合リスク	43 要求仕様不適合（施工不良を含む。）				
施設損傷リスク	44 使用前に工事目的物や材料他、関連工事に関して生じた損害				
引越し作業リスク	45 引越し作業に関するもの				

段階	リスクの種類		リスクの内容	負担者	
				県	選定事業者
維持管理段階	支払遅延・不能リスク	47	県の支払遅延・不能に関するもの		
	瑕疵担保リスク	48	瑕疵担保期間中に発見された施設の隠れた瑕疵の担保責任		
	計画変更リスク	49	用途の変更等、県側の責による事業内容の変更		
	維持管理コストリスク	50	県の責めによる事業内容・用途の変更等に起因する維持管理費の増大		
		51	上記以外（ただし、不可抗力による場合は除く。）の要因による運営費用の増大（物価、金利変動によるものは除く。）		
	施設損傷リスク	52	県及び公営住宅内における入居者並びに第三者に起因する事故及び火災等災害による施設の損傷		
		53	選定事業者に起因する事故及び火災等災害による施設の損傷		
54		選定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			
要求水準不適合リスク	55	要求仕様不適合（施工不良を含む。）			
終了時	施設の性能リスク	56	事業終了時の維持管理業務の引継（入札説明書等において示す良好な状態のこと）		
	終了手続きリスク	57	終了手続きに伴う諸費用の発生に関するもの、事業会社の清算手続きに伴う評価損益等		

（凡例）リスク負担者： 主分担・ 副分担

同一項目欄に複数の 又は 及び がついているものは、詳しい分担を事業契約において定めるものとする。  
 リスク分担表中にある「選定事業者」とは、実施方針本文の「選定事業者（SPC）」と同じです。