

PFI (BTO方式)		PFIによる県営住宅鈴川団地移転建替等事業《山形県》		
人口:約113万人				
■概要 ・老朽化が進んでいた山形県営住宅の再整備(移転建替)事業において、PFI手法を導入したもの。 ・居住者の利便性の向上や、中心市街地活性化への寄与等を目的とし、中心市街地内での事業用地の確保を入札に参加する民間事業者を求めるなど、民間ノウハウ活用の最大化が図られている。				
■事業実施の経緯 ・建築関連の法規制により、現有戸数を確保したままでの現地建替えが不可能であることから、移転建替えによる再整備を目指すこととした。				
■PPP/PFI手法導入のポイント ・再整備に当たっては、財政負担の縮減や民間ノウハウの活用等を目的として鈴川団地以外も含めた複数の公営住宅を対象としてPFI導入可能性調査を実施し、その中でPFI導入のメリットが認められたことから、鈴川団地の再整備をPFI手法で実施することとした。				
《事業データ》				
施設規模	公営住宅:30戸/延床面積:2,900㎡/地上7階・塔屋1階			
事業方式	PFI(BTO方式)			
事業類型	サービス購入型			
事業期間	平成16年5月～平成38年3月(約22年6ヶ月) (設計・建設:約2年/維持管理・運営:約20年)			
官民の役割分担	【公共の業務】 ・入居者管理、入居者移転支援業務 等 【民間事業者の業務】 ・施設整備業務(調査、設計、建設、工事監理、近隣対応 等) ・施設管理業務(昇降機保守管理、建築設備の維持管理点検、給水設備の清掃、水道施設点検 等) ・土地定期賃貸借契約書の締結に伴う支援業務			
	〈業務分担のポイント〉 ・県営住宅を利便性の高い地域へ立地すること及び中心市街地活性化への寄与を目的として、民間事業者から事業用地の提案を受けることとした。			
	事業費			
VFM	特定事業選定時	15.0%	事業者選定時	24.7%
事業者 ◎は代表企業 ◆は地元企業	◎山形建設(株)◆、(株)本間利雄設計事務所◆、山形ナショナル電機(株)◆			
応募グループ	4グループ			
スケジュール	平成15年3月	PFI導入可能性調査完了(建替予定6団地一括)		
	平成15年6月	実施方針公表		
	平成15年8月	特定事業の選定		
	平成15年10月	入札公告		
	平成16年3月	落札者決定		
	平成16年5月	事業契約の締結		
	平成18年1月	供用開始		
活用した制度等	—			
■PPP/PFI手法導入の効果 ・県は、要求水準書等において、山形市の中心市街地計画地域の中心から概ね半径2km以内の地域を事業				

場所として指定した上で、土地の所有者、権利、地代、面積等に関する諸条件を指定しており、入札に参加する民間事業者に、この条件に合致する土地について事業用地として提案をすることを求めた。提案された事業用地について、県は50年間にわたる定期借地契約に基づいて、土地の所有者から借り受ける形とした。

- ・選定事業者からは、中心市街地計画地域内の事業用地について提案があり、審査においても高く評価された。
- ・当該敷地を活用することにより、入居者の利便性が高く、また、中心市街地活性化に寄与する施設整備が可能となった。

■ 地域経済の活性化

- ・入札に参加した4グループとも、県内企業が代表企業となっており、地域内で完結するPFI事業となっている。



(出所) 山形県資料

■ 参考 URL

—