

事業用定期と定期借地の組み合わせによるPPP事業により市営住宅等を整備(横浜市)

(1) 事業概要

市営住宅建設予定地を、民間活力・提案を導入して利活用を図った。定期借地権と事業用借地権の複合による公募を行った。また、施設整備に民間活力を導入することにより、市営住宅、コミュニティハウスをより経済的に整備することが可能となった。また自由提案施設に商業施設が導入されたことにより、地域の活性化にも寄与することができた。

(2) 特徴・ポイント

- 市有地を活用し、公的住宅を含む複合施設の整備。
- 民間事業者は公的住宅を含む複合施設全体を自らの費用負担で整備。
- 公的住宅部分(市営住宅及び高齢者向有料賃貸住宅)は市が借上、家賃補助。商業施設等は民間の独立採算で運営。



出典：横浜市HP、権太坂スクエアHP

(出典)内閣府PFI推進室HP 事例調査資料

■ 事業の主な内容

項目	内容
事業名	権太坂三丁目用地活用事業(権太坂スクエア)
発注者	横浜市
整備内容・規模	<ul style="list-style-type: none"> ・横浜市保土ヶ谷区権太坂三丁目400番1 ・定期借地方式により土地貸付 (借地期間:事業用地20年、住宅用地50年) ・事業用地 敷地面積:約11,700㎡ ・用途地区 1種住居、2種住居 60/200
事業内容	<p>住宅棟の内容(権太坂スクエアA棟B棟)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・借上型市営住宅 ・高齢者向け優良賃貸住宅 ・権太坂コミュニティハウス ・医院(内科・耳鼻咽喉科) <p>商業棟の内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スーパーマーケット ・家電量販店 ・ドラッグストア ・その他
事業方式	定期借地権方式
選定事業者	一般公募プロポーザルにより民間事業者を公募。 特定事業者：日立キャピタル株式会社
事業期間	借地期間:事業用地20年、住宅用地50年

■ PPP/PFIによる財政負担額の縮減効果(単位:百万円)

項目	通常の方法 (PSC-LCC)	PPP手法 (PFI-LCC)	削減効果 (VFM)
財政負担額	市営住宅等 建設費用	民間収益による 費用ねん出	皆増
指数(%)	100%	0%	100%