

# 全国初定期借地によるPFI事業＋事業用地確保を含めた包括的PFI事業(山形県)

## (1)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。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、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った。

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よだね、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した。

## (2)特徴・ポイント

- 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よだね、民間のノウハウの活用を市街地活性化にも期待した事業として実施。
- 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。土地については、1次審査の段階で民間事業者から提案を受け、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た。
- 地元企業3社による落札、コンソーシアム内での連携を強化
- 地元金融機関との連携による小規模のPFI事業(イニシャルコスト約5億円)を実現した。



山形建設株式会社HPより  
(<http://www.yamagatakensetsu.co.jp/pfi/suzukawa.html>)

## ■事業の主な内容

(出典)内閣府PFI推進室HP 事例調査資料、国土交通省HP

項目	内容
事業名	県営住宅鈴川団地移転建替等事業
発注者	山形県
整備内容・規模	構造:RC造(一部SRC造) 規模:地上7階建 敷地面積:約1500m <sup>2</sup> 建築面積:約550m <sup>2</sup> 延床面積:約2900m <sup>2</sup> 建設戸数:県営住宅2DK 10戸 :県営住宅3DK 20戸
事業内容	・施設の設計・建設・維持管理 ・事業者が提案した土地を、県が土地所有者から定期借地(50年間)
事業方式	PFI-BTO
選定事業者	山形建設グループ(山形建設、山形ナショナル電機、本間利雄設計)
事業期間	20年間(入居開始平成18年1月)

- PPP/PFIによる財政負担額の縮減効果 VFM 約15%(特定事業選定時)
- 契約金額 約6.7億円(落札価格)

