

P F I による県営住宅鈴川団地移転建替等事業



完成予想図

1. 施設概要



北側立面図



東側立面図

構造：RC造（一部SRC造）

規模：地上7階建

敷地面積：約1500m²

建築面積：約550m²

延床面積：約2900m²

建設戸数：県営住宅2DK 10戸
：県営住宅3DK 20戸

入居開始：平成18年 1月

維持管理：20年間

事業方式：BTO方式

2. スケジュール

年月日		項目
平成15年	10月24日	入札広告
	10月29日	入札説明書等に関する説明会
	12月18日	一次提案書の受付
平成16年	3月3日	二次提案書の受付・開札
	3月30日	落札者の決定・公表
	4月9日	基本協定書の合意
	4月23日	土地定期賃貸借契約に関する合意書締結
平成16年	5月12日	株式会社「山形PFI」設立
	5月20日	事業契約書調印（仮契約）
	6月23日	県議会承認を受け本契約
	7月～	設計開始
	12月中旬	建設開始
平成17年	12月下旬	建設完了
平成18年	1月1日	所有権の移転・土地定期賃貸借契約書の締結（予定）
	？	
平成38年	3月31日	維持管理期間（20年間）



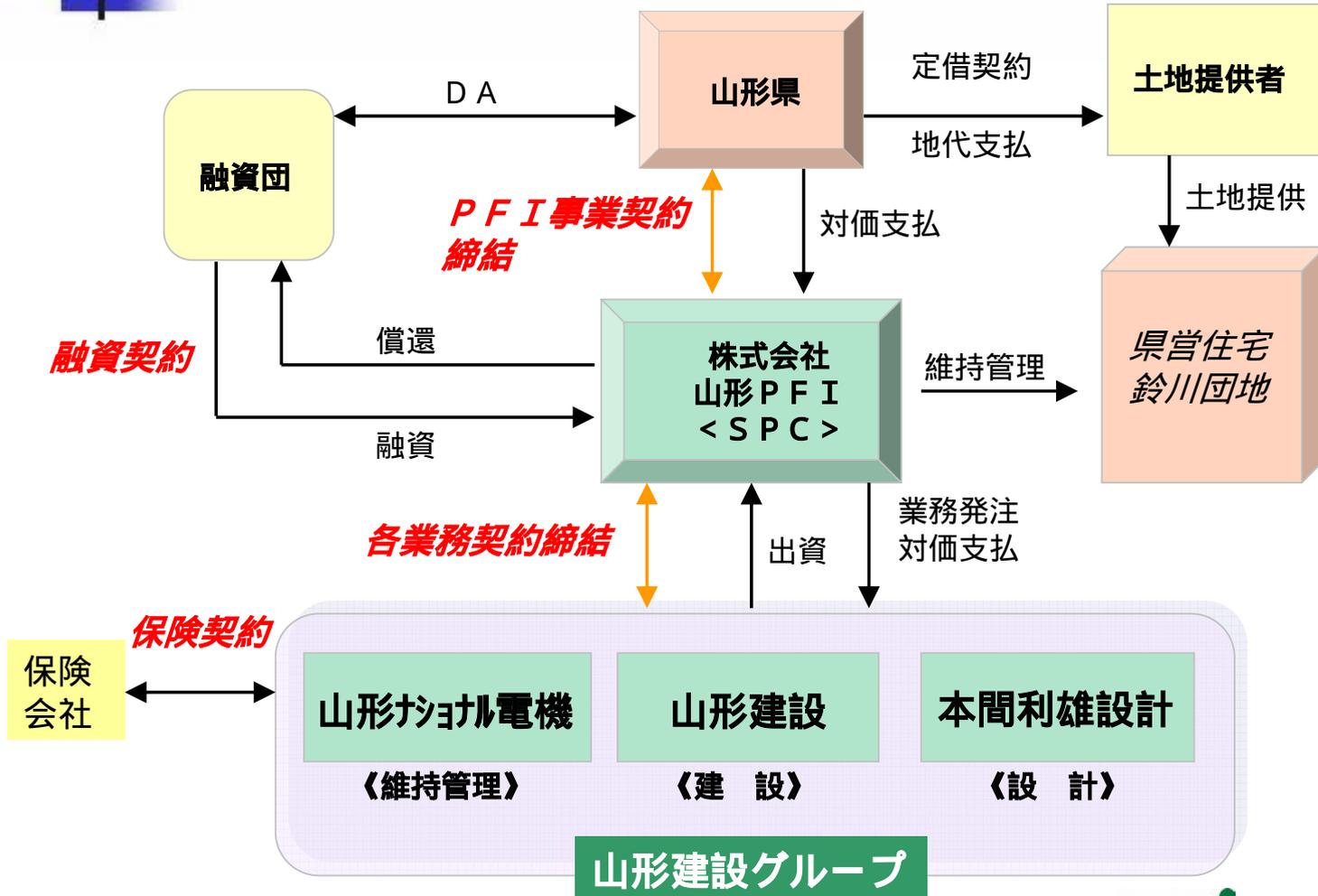
3. 本事業の特徴

全国初の定期借地方式による P F I

民間事業者が事業用地を提案

事業者リスクで土地を用意

4. スキーム図



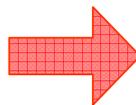
5. 山形建設グループの本事業参画

5.1 実施方針発表（H15.6.27）～入札公告（H15.10.24）

社内勉強会（3
回）

セミナーへの参加

情報収集



PFIの知識向上

社内知識向上

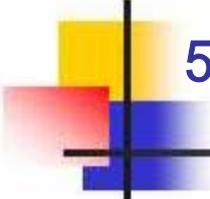
入札への準備

－ 苦勞した点 －

P F I 事業の知識習得

専門書、HPの活用、専門用語の理解





5.2 入札公告（H15.10.24）～二次提案書の受付（H15.3.3）

県発表書類内容検討

コンソーシアム組成

事業用地選定

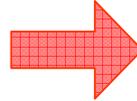
提案書作成

入札金額検討

県発表資料検討・コンソーシアム組成

コンソーシアムメンバー

- ・過去の業務実績
- ・経営の安定

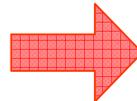


提案内容の検討

長期事業への安全性

県発表書類検討

- ・各メンバーが内容確認
- ・リスクの確認

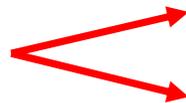


Q & A

提案書へ反映

－ 苦勞した点 －

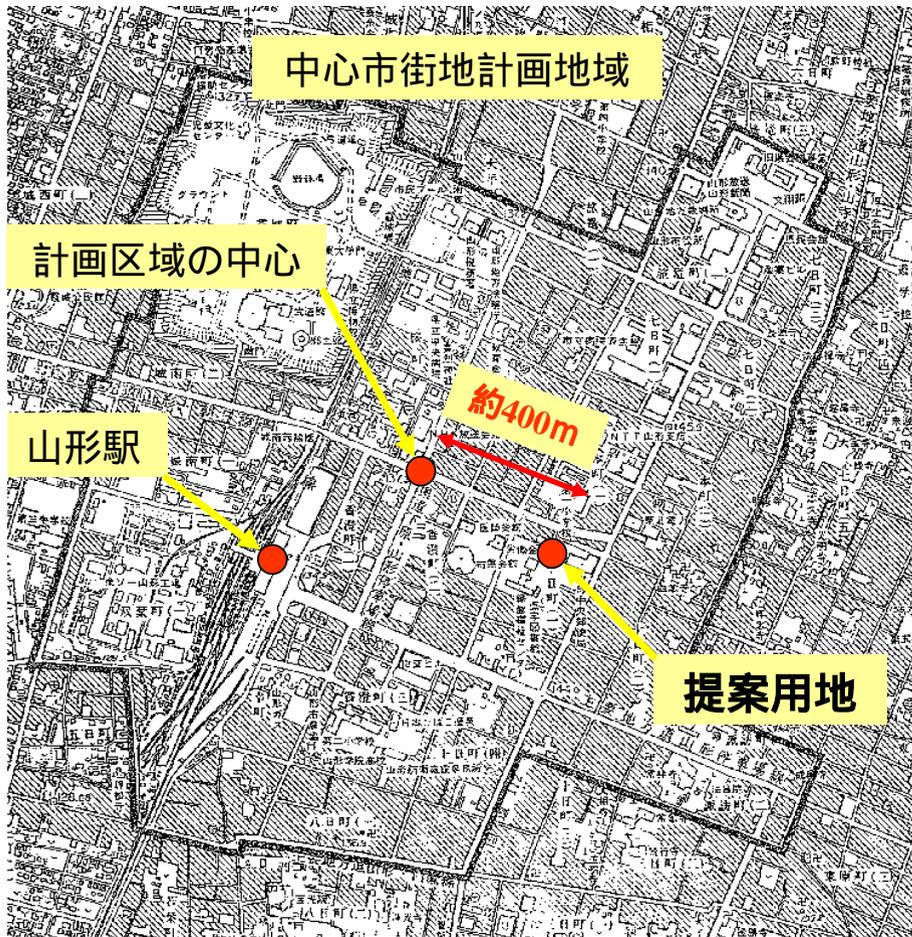
P F I の知識不足



質問不足

リスク把握困難

事業用地選定



地権者メリット

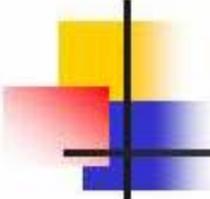
- 建物の所有権は山形県
- 既存解体費はS P C負担
- 県からの安定した地代収入
- 地権者管理不要

地権者デメリット

- 土地利用 比較効果少
(税金・収支比較)

提案用地決定

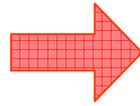
- 区域中心から約400m



提案書作成・入札金額検討

提案書作成

- ・作業分担・作成
- ・要求水準書確認



提案用地を生かした敷地計画
全体検討会

入札金額検討

- ・設計、建設、維持管理費用
- ・その他事業期間の全ての費用算出
- ・リスクの確認

コンソーシアム会議

- ・全体会議 5回開催
- ・担当者会議 10回以上

提案書作成・入札金額検討（平面計画）



街中居住の快適さを享受できる住居環境

県営住宅整備による効果

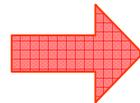
敷地内の保存樹林等の緑地整備



提案書作成・入札金額検討

－ 苦労した点 －

P F I の知識不足



全ての費用把握困難

弁護士費用（融資団 S P C）

融資団費用

S P C 管理費用（事務手続等 業務発生）

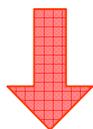
S P C 利益

出資者配当

5.3 落札者決定 (H16.3.30) ~ 事業契約書締結 (H16.6.23) S P C 設立 (H16.5.12)

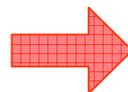
事業契約書締結

- ・契約内容の詳細についての明確化



県(発注者)、融資団、S P Cでの検討

P F I知識、法務知識必要

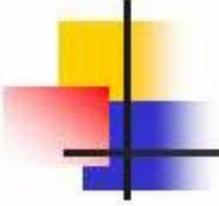


S P C側弁護士必要

S P C 設立

- ・各行政機関と事前協議必要
- ・設立手続き





5.4 事業契約書締結 (H16.6.23) ~

プロジェクトファイナンスベースでの各種契約

- 事業契約書の S P C リスク 全てコンソーシアムメンバーに 移転
(設計、建設、維持管理、事務委託等)
- S P C  各業務委託者との契約 (S P C 側で契約書作成)
- C F 検討 (事業期間の S P C の安定性検討)

— 苦勞した点 —

リスクの明確化、内容の把握、各業務契約書への記載
財務、会計、法務等の知識必要



5.5 地元企業 3 社による落札

地元企業 3 社による落札

- ・ コンソーシアム内での連携
- ・ 地元金融機関との連携
- ・ 小規模の P F I 事業（イニシャルコスト 約 5 億円）
- ・ 単純な事業スキーム
- ・ 事業者からの事業用地提案

これからの P F I 事業について

- ・ 鈴川団地での色々なノウハウを生かした上で、最良の提案を目指す。