PFIによる県営住宅鈴川団地移転建替等事業

山形県土木部建築住宅課

本事業の特色

1　「土地」も民間事業者から提供を受ける
　全国初の PF 事業

2 地元企業も参加可能な事業スキーム

3　「中心市街地の活性化」も大きなテーマ

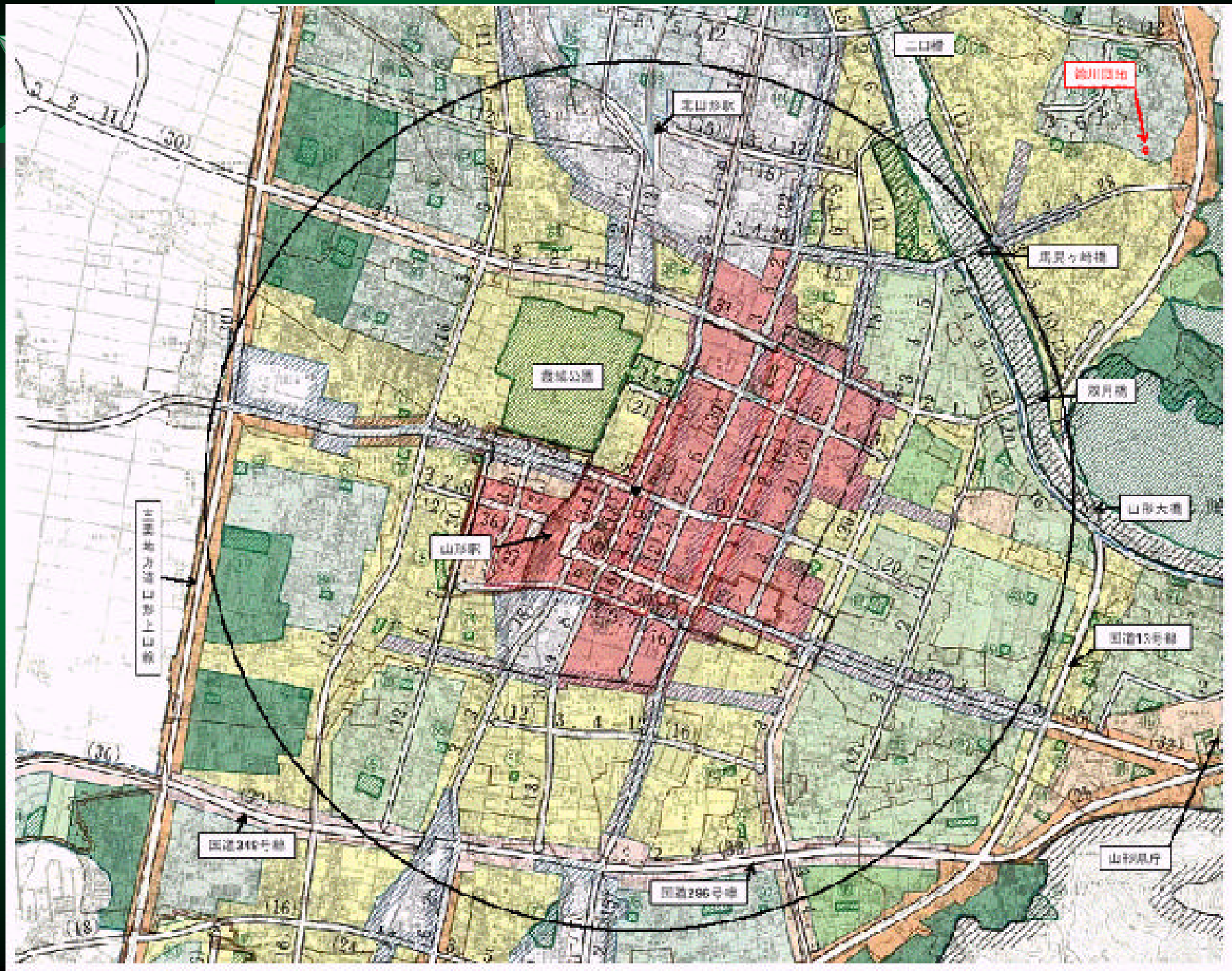
事業概要

1　民間事業者から、「土地」と「建物」をセットで提案してもらう

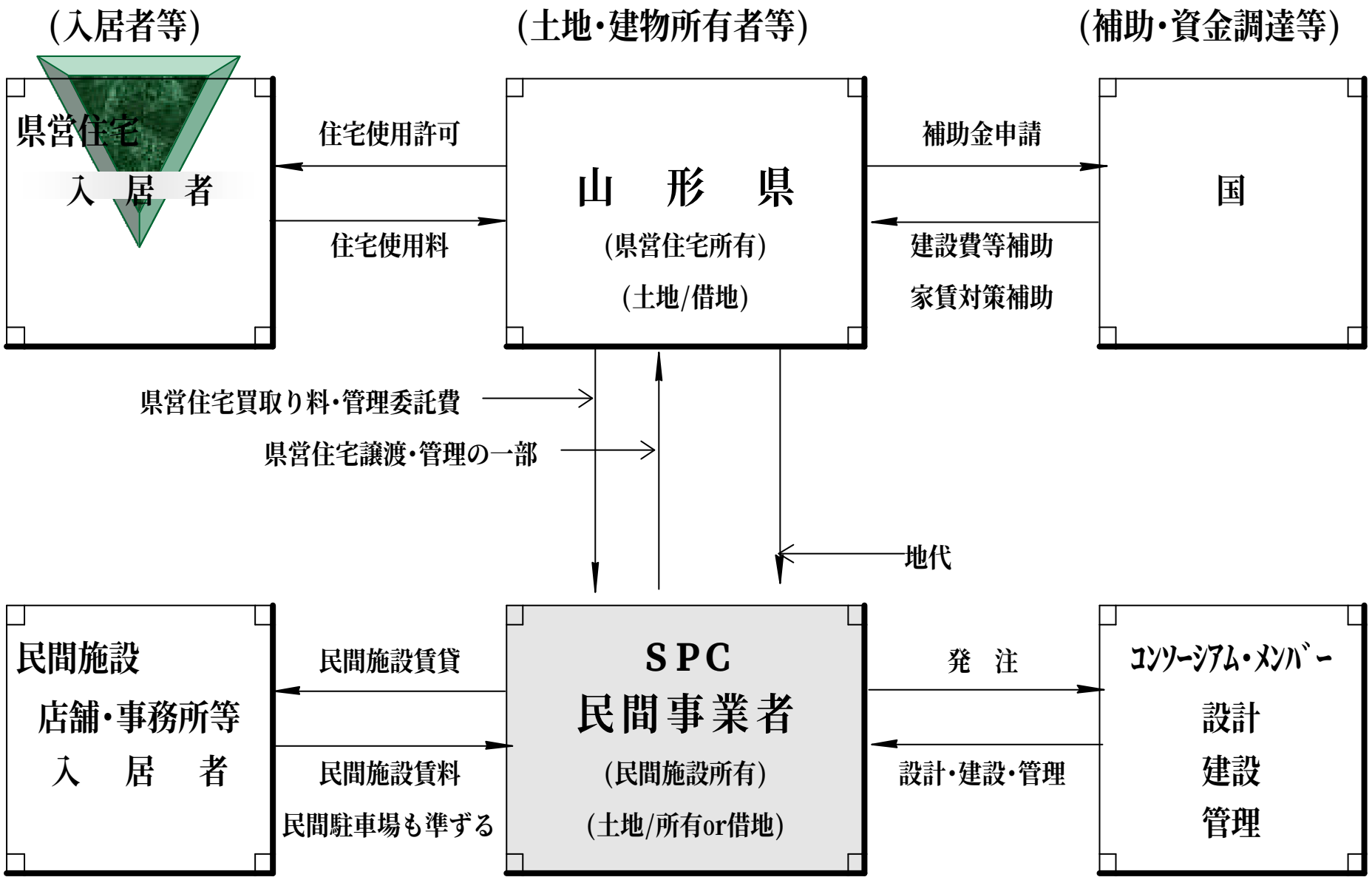
2　県は「土地」を定期借地したうえ、「建物」を買取る

3　民間事業者が、建物の維持管理を行なう

4　事業方式：BTO　　事業期間：20年


二口橋
鵜川団地
北山形駅
馬見ヶ崎橋
霞城公園
双月橋
山形大橋
山形駅
国道13号線
国道348号線
国道286号線
山形県庁

野球場
グラウンド
霞城公園


(入居者等)
(土地・建物所有者等)
(補助・資金調達等)
県営住宅
入　居　者
住宅使用許可
住宅使用料
山　形　県
(県営住宅所有)
(土地/借地)
補助金申請
建設費等補助
家賃対策補助
国
県営住宅買取り料・管理委託費
県営住宅譲渡・管理の一部
地代
民間施設
店舗・事務所等
入　居　者
民間施設賃貸
民間施設賃料
民間駐車場も準ずる
SPC
民間事業者
(民間施設所有)
(土地/所有or借地)
発　注
設計・建設・管理
ｺﾝｿｰｼｱﾑ・ﾒﾝﾊﾞｰ
設計
建設
管理

事業の背景

1　現地での建替が不可能、かつ利用できる県有地がない

2　街中居住による「中心市街地の活性化」への取り組み

3　事業の「トータルコストの縮減」が課題

提案を求める施設等

「土地」

- 50年間の定期借地が可能な、約1，500～2，000㎡の土地
- 場所は、中心市街地活性化に寄与

「建物」

- 県営住宅30戸と付帯施設
- 民間施設との合築も可能

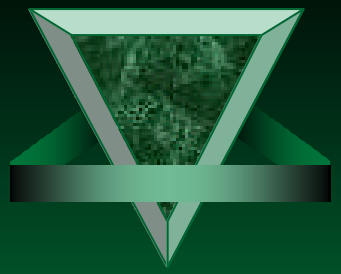
土地の要件

1 場所は、中心市街地の中心から半径 2km以内

2 特に 中心市街地活性化法に基づく地域」内の
場所をプラス評価

3 地代は一定基準以下

4 県の借地権を第 1位で登記可能



民間の土地利用の難しさ

1 街中に要件を満たす土地が少ない
2 土地に付いている権利等の抹消が困難
3 借地料の設定、折り合いが難しい
4 地主の借地期間（50年）に対する不安
5 地主の定期借地制度に対する抵抗感
6 定期賃貸借契約の法的整理の難しさ
7 提案物件の有無についての見通しの難しさ
8 一般の方（地主）への事業周知の難しさ

事業者の選定基準

1 選定方式は「二段階審査」による
　総合評価一般競争入札」

2 審査は「審査委員会」外部委員 5名及び
内部委員 2名の計 7名で構成）

3 二次審査は「定性事項」の配点 :50点
「定量事項」の配点 :50点

一次提案の審査項目

１　入札参加者の構成・資格要件等
　　条件を満たさない場合は失格
２　土地に関する基礎適格性
　　条件を満たさない場合は失格
３　施設計画に関する基礎適格性
　　条件を満たさない場合は失格

二次提案の定性審査項目

1	事業計画に関する事項	(6点)
2	土地に関する事項	(10点)
3	中心市街地活性化に関する事項	(14点)
4	施設計画に関する事項	(13点)
5	維持管理に関する事項	(2点)
6	提案全体に関する事項	(5点)

計 50点

二次提案の価格審査

- 入札金額が最も低いものを1位（50点満点）とし、2位以下の配点は1位の価格との比率により算出

- 計算式

  配点＝50点×1位の価格／入札価格

スケジュール

- 平成15年6月　実施方針の公表
- 平成15年8月　特定事業の選定
- 平成15年10月　入札説明書の公表
- 平成15年12月　1次提案の受付
- 平成16年3月　2次提案の受付（予定）
- 平成16年3月　民間事業者の決定（予定）
- 平成16年7月　契約（予定）
- 平成18年1月　県営住宅の所有権移転（予定）

1次提案の応募状況

1　「4グループ」からの提案を受付

2　①提案者の資格要件
　　②土地に関する基本要件
　　③施設計画に関する基本要件　　を審査

3　審査結果は、すべて 適格」