

余剰地への民間収益事業導入により建物建替え費用を捻出(奈良県)

(1)事業概要

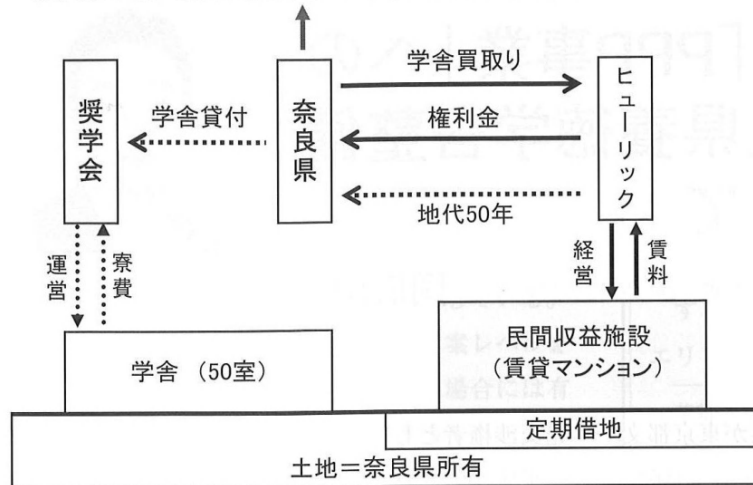
本事業は、奈良県が東京都文京区に所有する「養徳学舎(学生寮)」を公民連携のスキームを活用して、効率的・効果的に建替えた事業である。

同物件は、昭和33年に建設、築50年が経過して、老朽化が激しく耐震化も完了していなかったことから、早急な建替えが求められていた。公募型プロポーザル方式により、平成20年6月に募集要項が公表され、同年10月に優先交渉権者が決定した。

(2)効果・ポイント

- 1) 本事業では、奈良県が所有していた土地をふたつにわけ、ひとつは養徳学舎の用地として県が使用し、もうひとつの余剰地を民間事業者者に50年間の定期借地権で貸与し、民間収益施設を建設(期間終了後は建物を撤去・解体して返還)する。
- 2) 民間収益事業部分の地代は50年間にわたり、事業者が奈良県に対して支払うだけでなく、その借地権利金として、養徳学舎の建設費用と同額を支払うことになっており、県は公的負担なしに建設された新しい養徳学舎の建物を取得することができた。

奈良県は新たな資金拠出なしに学舎建替事業を実現



スキーム図

■事業の主な内容

出典:ヒューリック株式会社HP、奈良県HP等より

項目	内容
事業名	奈良県養徳学舎整備事業
発注者	奈良県
整備内容・規模	所在地:東京都文京区小日向4-3-1 養徳学舎:敷地面積 約600㎡ 延床面積 約1,400㎡ 規模 地上4階・地下1階 用途 学生寮 竣工 平成22年3月 民間施設:敷地面積 約1,400㎡ 延床面積 約4,000㎡ 規模 地上7階・地下1階 用途 共同住宅 竣工 平成22年10月
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化した養徳学舎の建替え ・余剰地を活用した民間収益事業(定期借地権方式)の導入 ・学舎建替費用を、民間事業者からの権利金でねん出 ・余剰地の定期借地権の期間終了後には更地で、県へ返還
事業方式	<ul style="list-style-type: none"> ・PPP(公有資産活用型) 公共資産の余剰活用による収益創出
PPP効果額	学舎建設費用 (民間の権利金により捻出) 4億5,000万円 定期借地権の地代 3億48,98万円 (50年間合計)

