

PFI手法(BTO)により老朽化した公営住宅を建て替えを実現(米沢市)

(1) 事業概要

米沢市宮塩井町団地は、昭和41年度から43年度にかけて建設され、その後の住戸改善が行われていない狭あい・低層の集合住宅であり、老朽化が進んでいることや駐車場が設置されていないことから、早急に建替えを行う必要が生じており、米沢市(以下「市」という。)は、現在の敷地での段階的な建替を計画していた。

しかしながら、その整備については、設計、建設、工事監理及び維持管理に要するコストの縮減が課題となっており、これらの課題に対応するため、PFI法に基づき本事業を実施することとした。

すでに米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業(1号棟)は施設整備が完了し維持管理の段階に、米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業(2号棟)は施設整備の段階にある。そのため、3号棟についても、1号棟及び2号棟と同様の方式により、本施設の整備を行った。

(2) 評価の視点

以下3点を重要視し、事業者公募が行われ、結果、地元建設会社が代表企業のグループが選定された。

- 1) 良質なサービスの提供及びコストの縮減
- 2) 周辺環境との調和
- 3) 地域経済の活性化等



施設整備イメージ

(羽田設計事務所HPより <http://hada-sekkei.jp/?p=log&l=283138>)

■ 事業の主な内容

(出典)米沢市HP)

項目	内容
事業名	米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業(3号棟)
発注者(人口)	米沢市 (89,401人:H22年度国勢調査)
整備内容・規模	①3号棟工事範囲 約7,550㎡(解体撤去部分を含む) ②3号棟整備範囲 約4,330㎡(道路C、道路Eを含む)
事業内容	1) 住宅棟 ① 一般世帯30戸(3DKタイプ 19戸/2DKタイプ 11戸) ② 高齢者世帯(シルバーハウジング住戸) 8戸 2) 外構等 ① 駐車場 住戸用38台以上、 ② 駐輪場 住戸用38戸分、③ 道路等 道路C、道路E
事業方式	PFI・BTO方式
選定事業者 (落札価格)	落札者:金子建設工業グループ 構成員:金子建設工業株式会社(代表企業、建設担当)、株式会社羽田設計事務所(設計担当)、株式会社シグマ(維持管理担当) 総事業費804,504,527円
事業期間	20年間(平成26年3月～平成46年3月)
選定方法	公募

■ PFIによる財政負担額の縮減効果

項目	削減効果
財政負担削減額	約93百万円
VFM(%)	10.4%