



# 福岡市の取り組み事例

---

## 福岡市臨海工場余熱利用施設整備事業

福岡市財政局財政部PFI推進担当  
野元 和也

# 施設概要

## ■ 目的

- ごみ焼却処理施設である臨海工場の余熱利用施設として整備。

## ■ 規模

- 敷地面積 約6,000m<sup>2</sup>
- 延べ面積 約2,850m<sup>2</sup>

## ■ 概要

- 温海水を用いたプールによる健康づくり支援施設(水中運動プール等)
- ウォーキングによる健康づくり支援施設(情報コーナー等)
- 地域コミュニティ促進のための交流スペース

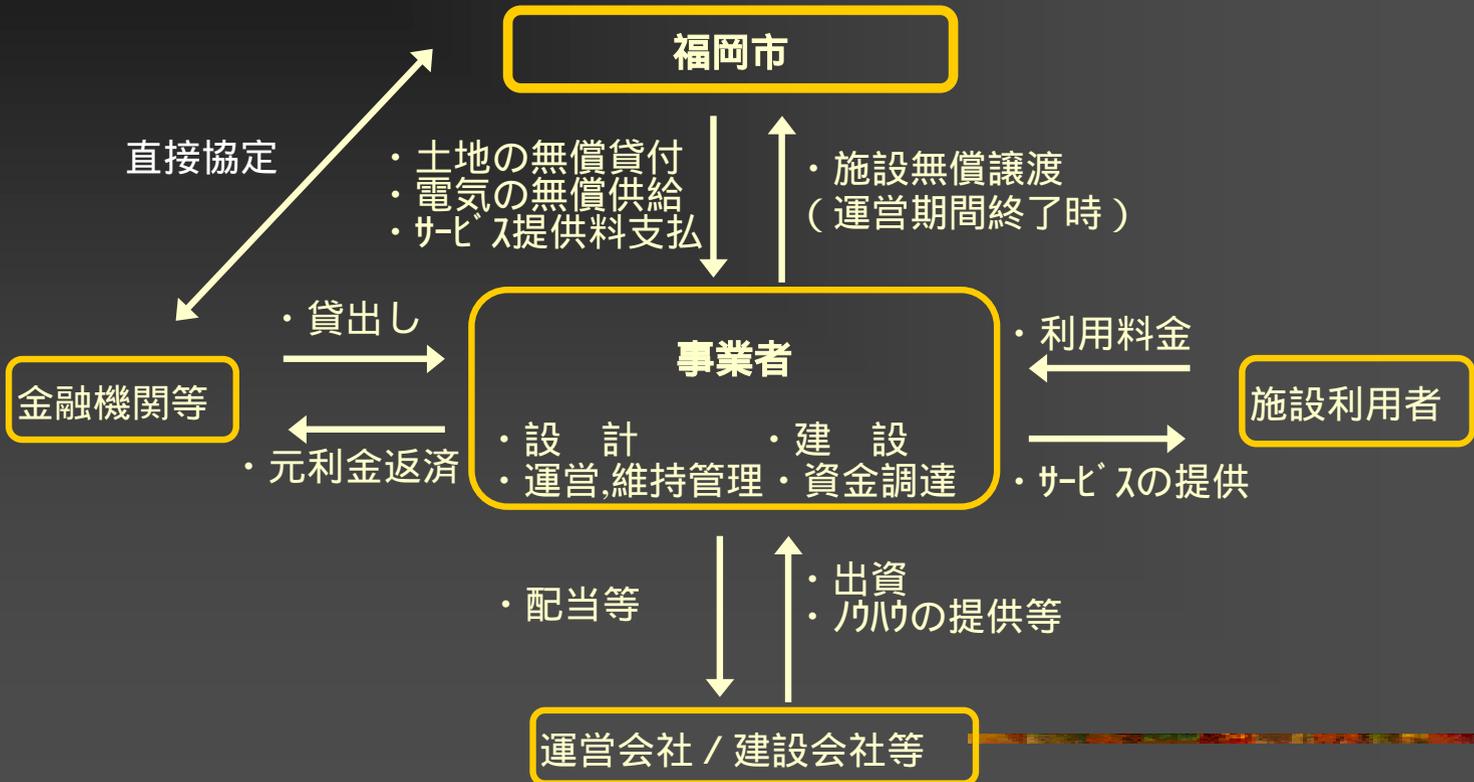
# PFI導入の理由

- 施設整備・運営の一体的取り組みの必要性
  - 運営サイドの意見を反映したハード整備
  - 特に本件はソフト重視
- インセンティブ契約の導入の必要性
  - 市民ニーズを反映したり、満足度の向上
  - 民間ノウハウを活用できるシステム
- 財政面でのコスト縮減
  - 「長期・包括的委託」によるコストマネジメントが可能
  - 適切なリスクの分担
  - 支出の平準化

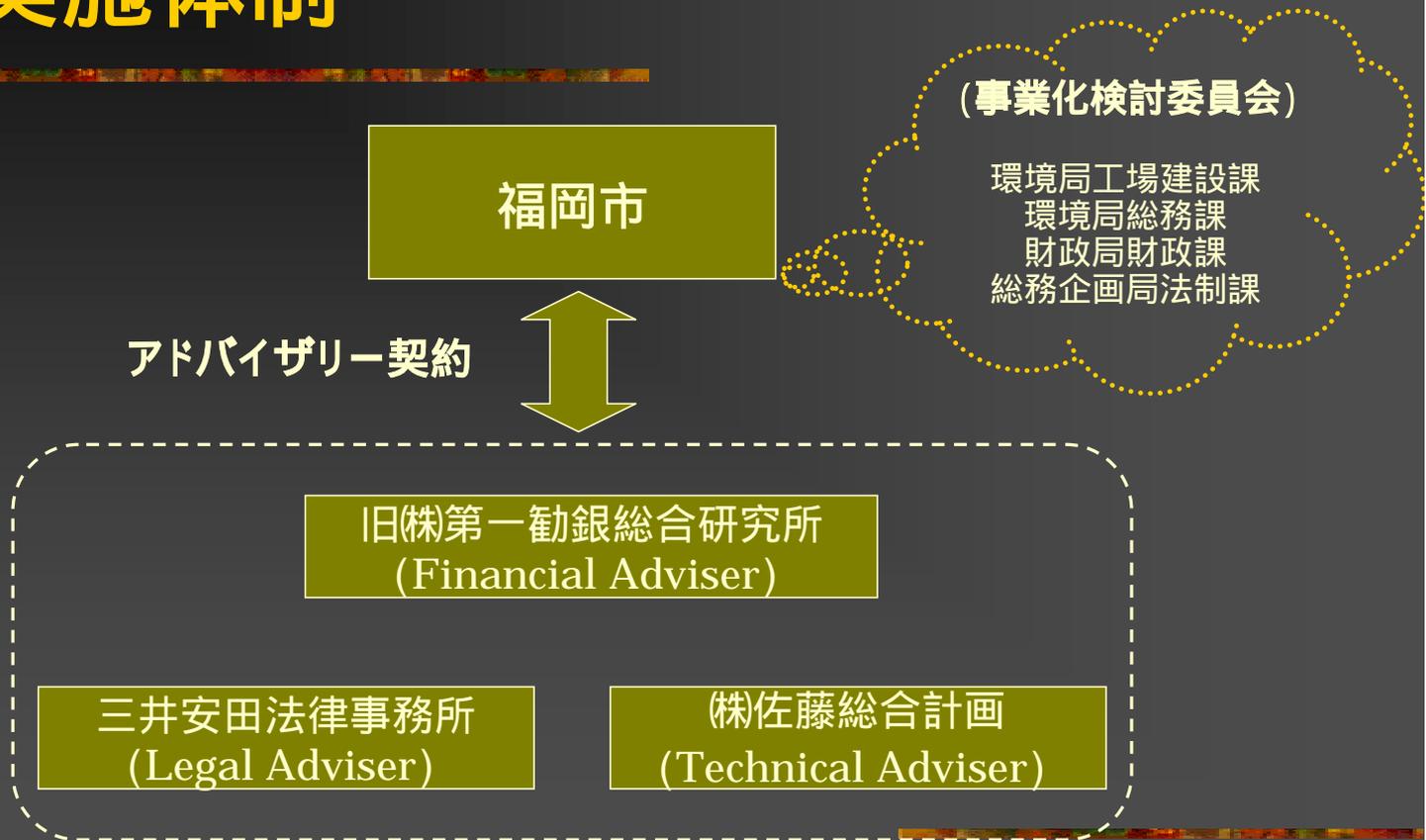
# 事業スキーム

- 分類
  - BOT方式(運営期間後無償で施設譲渡)
  - 独立採算型 + サービス購入型
- 事業期間
  - 約16年(運営期間は15年)
- 市の支援
  - サービス提供料支払い(11.9億円)
  - 電気の無償供給
  - 土地の無償貸付

# 事業スキーム



# 実施体制



# 主な検討項目 1

- 事業方式の選定
  - 法制面の制約 / 効率性、効果性の発揮 等
- 事業期間の設定
  - 融資期間 / 減価償却期間 / 利用者ニーズの動向 / 施設の補修、更新の頻度・程度 等
- リスク分担
  - リスクの抽出 / リスクコントロール 等
- VFM
  - 需要予測 / ライフサイクルコスト / 利益率 / 市の支援 等

# 主な検討項目 2

- 公共からの支払い
  - 支払い方法 / 支払い時期 / ペナルティ 等
- 契約方式
  - 総合評価一般競争入札と公募型プロポーザル方式随意契約 等
- 事業者選定方法
  - 審査方法 / 審査基準 / 審査委員 等
- その他
  - 契約の早期終了時の考え方と処理方法 / モニタリングの方法 等

# リスク分担

- 基本はリスクアロケーション
  - リスク分担は最適に対応できうる者がそのリスクを受け持つリスクアロケーションの考え方が基本。不合理なリスクを事業者に負担させると、結果的に入札額が増大。
- リスク分担
  - マーケットリスクは事業者側。
  - 施設の損傷リスクは事業者側(請負業者にある程度リスクを移転している)
  - 施設内における怪我や事故は、事業者の責任。(事業者は保険で対応)
  - 地震による施設損傷リスク、物価変動リスク、海水取水リスク等は一定レベルまでは事業者のリスク。

# Value For Money

## ■ 建設費

- 建設費は従来手法は基本設計の坪単価を参考。PFI手法はモデル施設の坪単価を参考。

## ■ 運営費

- 従来手法は市民プールを参考。PFI手法はモデル施設の運営費を参考。
- 利用者からの収入を見込むため需要予測(ターゲット、人数)が必要。

## ■ イコールフットイング

- 市税のみ反映。補助金はなし。

## ■ 利益率

- 5%と設定

# 運営の監視と支払い



運営協議会の開催

# サービス提供料支払いシステム

## ■ 報告項目(毎月)

施設営業業務計画

海水プール運営業務計画

ウォーキングサービス提供業務計画

浴室管理業務計画

コミュニティゾーン管理業務計画

保全管理業務計画

日常管理業務計画

## ■ 減額方法

は日割り計算

～ は各5% (合計で30%)

# 事業破綻時の対応(運営開始後)

## ■ 事業者の責による場合

- 下記算式により算出される額より必要とされる修繕費を差し引いた額で市は本件施設を買い取る

(算式) 本件施設の建設費相当額  $\times (1 - 0.2) \times (60 - n) / 60$

## ■ 市の責による場合

- 市は本件施設を簿価で買い取る
- 事業者が被った損害の賠償

## ■ 法令変更または不可抗力による場合

- 下記算式により算出される額で市は本件施設を買い取る

(算式) 本件施設の建設費相当額  $\times (1 - 0.03) \times (60 - n) / 60$

n = 運営開始後の経過四半期数 : 0 ~ 59

# PFI導入スケジュール 1

H10												H11											
4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
<b>基本設計</b> PFI検討開始												<b>アドバイザー</b> 議会説明 実施方針公表											
												PFI法公布 施行 基本方針公布											

# PFI導入スケジュール 2

H12												H13											
4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
<b>アドバイザー</b> 特定事業の選定 <b>公募期間</b> 議会報告 仮契約締結 本契約(議決)												<b>設計, 建設期間</b>  DA締結											
PFIガイドライン公表 (プロセス, リスク分担)												PFIガイドライン公表 (VFM)											

# 特定事業の選定の内容

- 定量的評価
  - 事業期間中において約21%(現在価値ベース)の縮減が期待できる
- 定性的評価
  - 利用者ニーズに応じた良質なサービスの提供
  - 事業の健全性
  - 事業効率の向上

# 公募スケジュール

- 公募要項配布 5/31 ~ 6/9
- 応募者受付 5/31 ~ 6/13
- 応募者資格審査 6/15
- 現場説明会 6/21
- 質問回答 6/27 ~ 7/11, 7/17 ~ 7/28
- 追加資料配付 8/9 条件規定書等
- 質問回答 8/21 ~ 8/31
- 提案書受付 9/12 ~ 9/14
- 提案内容審査 ~ 11月上旬

# 公募要項の内容

- 事業の概要

  - 市からのサービス提供料の上限額 17億円

- 福岡市と事業者の役割分担等

- 事業継続が困難となった場合の措置

- 応募者の資格

- 応募手続き等

- 事業者の業務として求める条件

- 提出資料(提案書)

# サービスアウトプット(ハード面)

## ■ a) 基本的考え方

ア. 施設特性の重視

イ. サービス内容と施設計画の整合

ウ. ライフサイクルコストの考慮

## ■ b) 建物の規模及び機能的条件

施設規模 床面積約3,000m<sup>2</sup>

施設機能 各ゾーン毎の必要な設備・機能・仕様

## ■ c) 設計・施工条件

建築工事共通仕様書及び工事監理指針(何れも建設省監修)に基づき設計施工のこと

# サービスアウトプット(ソフト面)

- a)サービスの対象者
- b)利用者に提供するサービスの内容
  - ア. 水中運動サービスの提供
  - イ. ウォーキングによる健康づくり等の情報の提供
  - ウ. コミュニティゾーンの利用申込に関する受付・管理業務等
- c)営業日・営業時間
- d)利用料金
  - ア. 水中運動ゾーン利用:大人、2時間、自由利用800円以下。  
その他の料金設定は自由
  - イ. ウォーキングゾーン:無料
  - ウ. コミュニティゾーン:無料
- 20 ■ e)施設の維持管理

# 審査委員の構成

- 委員長 小野 隆弘 (長崎大学環境科学部助教授)
- 副委員長 西岡 和男 (福岡市健康づくり財団理事長)
- 委員 上園 慶子 (九州大学健康科学センター助教授)
- 委員 西山 徳明 (九州芸術工科大学芸術工学部環境設計学科助教授)
- 委員 森山 英子 (社団法人日本エアロビックフィットネス協会代議員 / 福岡大学スポーツ科学部非常勤講師)
- 委員 酒井 勇三郎 (福岡市環境局長)

# 入札及び審査方法

- 入札方法：公募型プロポーザル方式
  - 総合評価方式が基本とされているが、PFIの場合は多くの審査項目があるため、総合評価は馴染まないと判断。
- 審査方法：ツーエンベロップ方式
  - 一定基準をクリアすれば後は金額で競争。

一次審査  
[価格以外の審査]

設計・建設計画提案書及び運営・維持管理提案書の審査

一次審査を通過した応募者の事業計画提案書を開封

二次審査  
[価格の評価]

事業運営の安定性を検証したうえで提案価格(サービス提供料)評価

# 審査項目及び審査配分

- a) 設計・建設計画
  - ア. 施設の機能性・快適性 (40%)
  - イ. 環境向上に資するデザイン性 (20%)
  - ウ. 建物仕上げの良質性 (10%)
  - エ. 環境・省エネに対する配慮 (10%)
  - オ. 設計・建設計画の実現可能性 (20%)
- b) . 運営・維持管理計画
  - ア. 運営計画の適切性及びその実現可能性 (30%)
  - イ. サービスの良質性及びその実現可能性 (40%)
  - ウ. 維持管理の適切性(30%)

# 参加グループ

フジタグループ	大木建設グループ
代表者 (株)フジタ (株)ピープル (株)内藤建築事務所 三井物産(株)(追加構成員) (株)ゼクタ(追加構成員)	代表者 大木建設(株) (株)ガイ・ピー・ピー・インタープライズ 丸紅(株)(追加構成員) (株)日立建設設計(追加構成員)

# 審査結果

## フジタグループ

## 大木建設グループ

《1次審査》 50点満点

設計・建設計画	34.43点 > 30.0点 (基準点)	33.33点 > 30.0点 (基準点)
運営・維持管理計画	33.49点 > 30.0点 (基準点)	34.23点 > 30.0点 (基準点)



《2次審査》 上限価格は17億円

事業の安定性	OK	OK
サービス提供料	1,689,975千円	1,190,000千円



審査結果	次点優先交渉権者	優先交渉権者
------	----------	--------

# 契約交渉

- ネゴ期間: 約2ヶ月
- ネゴ回数: 7回
- 論点
  - 設計仕様の確認
  - 事業契約書の確認
  - 施設買取計算式
  - 買取を分割払いとした際に生じる金利の取り扱い
  - 直接協定の締結
  - 担保権設定(譲渡担保、エスクロー等) 等

# 資金調達状況

- セントラルリース, 日立キャピタル
- (財)民間都市開発推進機構
- 劣後融資
- 出資

市と融資団はH13.9.26に直接協定を締結

# DA (直接協定) の内容

- ファイナンス側が行う担保設定の承諾及び実行時の条件の同意
- 双方が有する情報の提供
- 双方にとって相手の契約解除が自身の契約に直接影響を与えることから、協議の場を設けること
- タラソ福岡の経営状況が思わしくない場合、ファイナンス側は経営の建て直しを図るため、中身の入れ替えを行う権利を認めること。(Step - In)