

P F I手法を用いた福岡市臨海工場
余熱利用施設整備事業の概要

福岡市環境局

平成 13 年 11 月

1. 余熱利用施設の概要について

(1) 建設目的

本施設は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建設するものである。

工場の稼働に伴い発生する余熱(電気代削減)を市民に対し有効に還元し、併せて周辺の住環境の向上に資することを目的に整備するものである。市民ニーズと余熱の効率的利用を前提として、温海水利用の水中運動プールを中心とした「健康増進ゾーン」と地域交流の促進を目的とした「コミュニティゾーン」から構成される複合施設として整備する。

健康意識の高まりと地域交流の活性化が求められるなかで、それぞれの行政需要に対するサービスを、『健康・運動・交流』を事業コンセプトとして市民に提供することとしている。

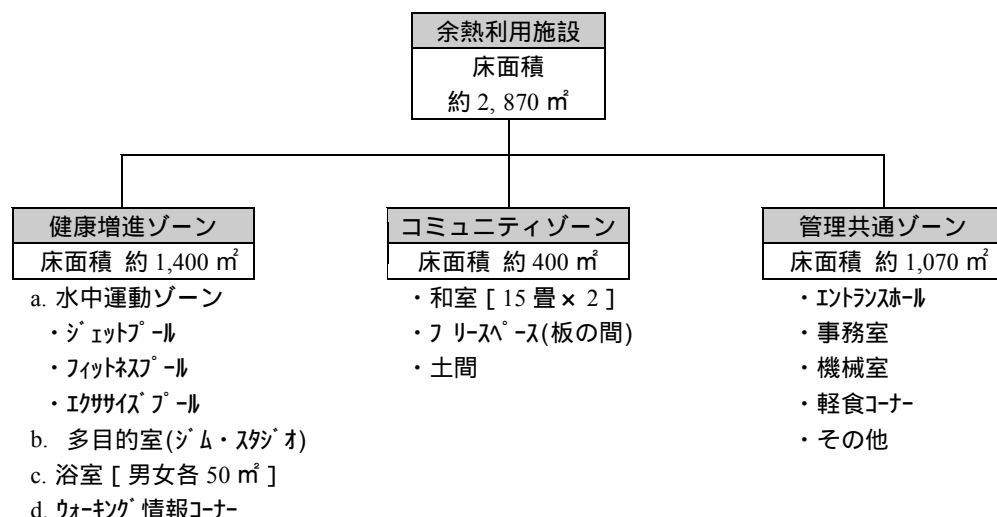
(2) 施設概要

[規模等]

建設場所：福岡市東区箱崎7丁目 4130 - 77

敷地面積：約 6,000 m² (旧食肉市場跡地の一部)

構造規模等：構造 地上/ 木造(大断面集成材)及び鉄骨造 地下/ 鉄筋コンクリート造
階数 地下1階地上平屋建て
延べ面積 約 2,870m² [1階2,380m²、地階490m²]



[施設内容]

健康増進ゾーン

◆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)

水中ウォーキングや水中ストレッチ専用のプールを設け、水の中での運動やマッサージ効果によって、市民の健康保持・増進に寄与する施設とする。

日本でも古くから健康に効果があると知られている温海水を用い、運動教室等の開催などとともに、プール内に発生させる水流や水温度差、水深差によって、負荷や刺激を効果的に与え、楽しみながら無理なく健康づくりができる施設とする。

◆ウォーキングによる健康づくり支援施設 (情報提供コーナー等)

ウォーキングについての正しい運動方法の指導や情報の提供等を行う。

また、周辺のウォーキングコースの基点としての機能も併せ持つ。

コミュニティゾーン

◆地域コミュニティ促進のための交流スペース

和室と板張りのフリースペース等をひとつの空間に配置し、多世代間の交流と多様な利用形態が可能な施設とする。

(3)整備手法について

本事業の効率的・効果的な推進を目的に整備にあたってはP F I手法により事業を実施する。
P F I手法採用にあたっては、本事業の整備スケジュール等の関係から、全庁的な取り組みとは別に環境局主導により、モデル事業的に実施する。

P F I手法採用の背景・理由

専門分野の民間企業による施設整備・運営の一体的取組みの必要性

施設の特異性から運営には民間業者による専門知識と運営ノウハウが必要不可欠。

また、その運営仕様と整合したハード整備が必要。

インセンティブ契約の導入の必要性

民間業者の有する専門知識や経営能力、経営技術の最大限の発揮が期待できる契約システムの導入が必要。

財政面でのコスト縮減

設計・建設における効率化、維持費負担・運営リスクの解消など、財政面でのコスト縮減が期待できる。

整備手法の概要

a)事業方式 B O T方式(Build Operate Transfer)

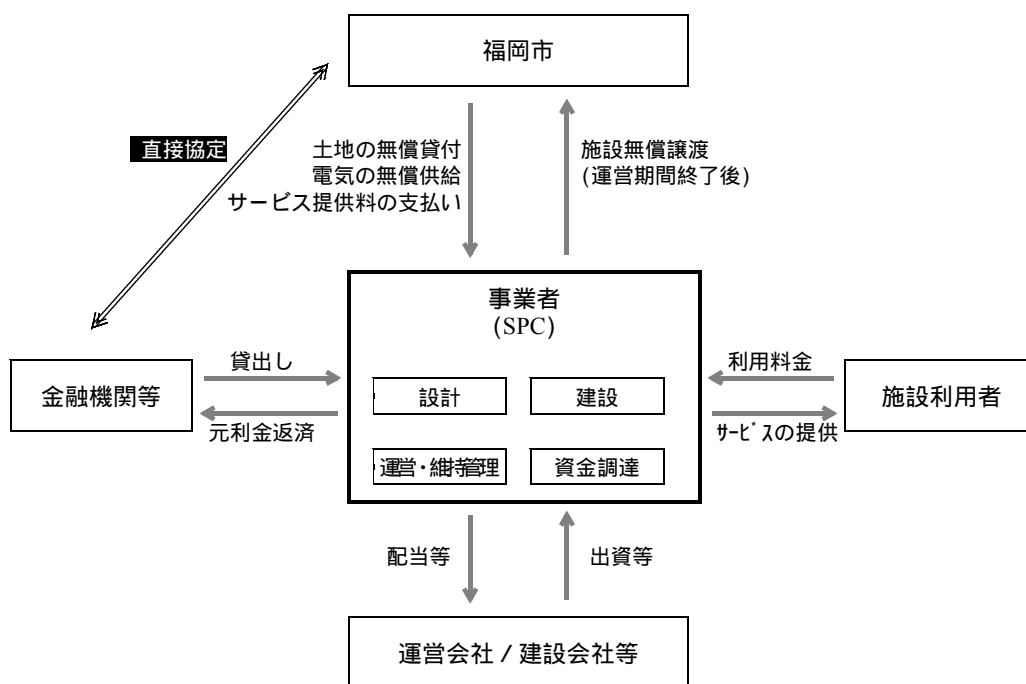
b)運営期間 15年間

c)事業スキーム

民間事業者は、自ら資金を調達して施設の設計・建設を行い、施設を所有し、利用者からの利用料金と市からのサービス提供料収入によって、市が提示する公共サービスを15年間にわたって継続して市民に提供する。

市は民間事業者に対し、土地の無償貸与、電力の無償供給の支援を行うとともに、事業者が提供する公共サービスの対価の一部として一定のサービス提供料を支払う。

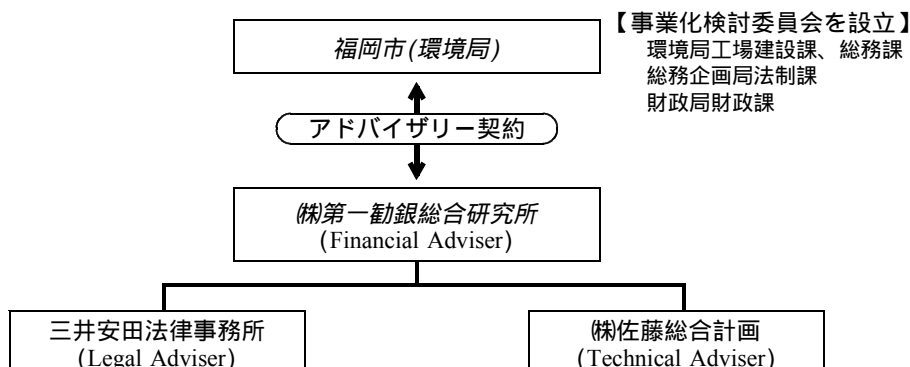
運営期間終了後、民間事業者は施設を市に無償で譲渡する。



2. PFIの導入から契約まで

(1) アドバイザリー契約

(株)第一勧銀総合研究所とアドバイザリー契約を締結し、以下の遂行体制で事業を実施。



(2) 実施方針

平成12年3月30日に「実施方針」を公表

実施方針

- 特定事業の選定に関する事項
 - 事業者の募集及び選定に関する事項
 - 事業者の責任の明確化等適正かつ確実な事業の実施の確保に関する事項
 - 施設の立地並びに規模及び配置に関する事項
 - 契約の解釈に関して疑義が生じた場合の措置に関する事項
 - 事業の継続が困難になった場合の措置に関する事項
 - 金融上及び税制上の支援に関する事項
 - その他特定事業ごの実施に関し必要な事項
- 資料1 予想される責任分担及びリスクの分類・負担
資料2 事業スキーム図

(3) 特定事業の選定

平成12年5月30日に「特定事業の選定について」を公表

特定事業の選定

- 定量的評価
- 事業期間中において約21%(現在価値 \bar{v} - λ)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

(4) 公募要項の配布

平成12年5月30日に「公募要項」配布

公募要項

- 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
 - 以下の資格要件を満たす構成員からなるグループ
 - ・タリテ[®]-施設又は水中運動を含む健康増進施設の運営実績を有していること
 - ・建設業法の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けた者で同法の規定に基づく経営事項審査に係る点数が990点以上の者

応募手続き等

事業者の業務として求める条件

運営・維持管理面における条件(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
 - ・自由に水中運動が行える環境
 - ・利用者の体力や健康状態、目的に応じた健康づくりを支援するプログラムの提供
 - 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
- d) 営業日・営業時間
- e) 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
- f) 施設の維持管理

施設面における条件(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 3,000 m²
 - 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

提出資料(提案書)

- a) 設計・建設計画提案書書
 - 設計図、透視図、設計説明書等
- b) 運営・維持管理計画提案書
 - 運営及び維持管理に関する各提案書
- c) 事業計画提案書
 - 工事費概算見積書、事業計画書、サービス提供料提示額、金融機関関心表明書等

(5) 提案審査

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)

提案書審査手順

ツェンベロップ方式により審査

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%)

(6) 契約等

平成13年1月18日に仮契約

平成13年2月23日に議会承認

- ・事業契約(随意契約) 契約書等の構成(別添資料1参照)
- ・債務負担
- ・土地の無償貸与

(7) モニタリング

[各フェーズにおけるモニタリング]

設計段階

- a) 進捗に合わせて状況と内容を市に報告
- b) 実施設計図書の提出と市の確認

建設段階

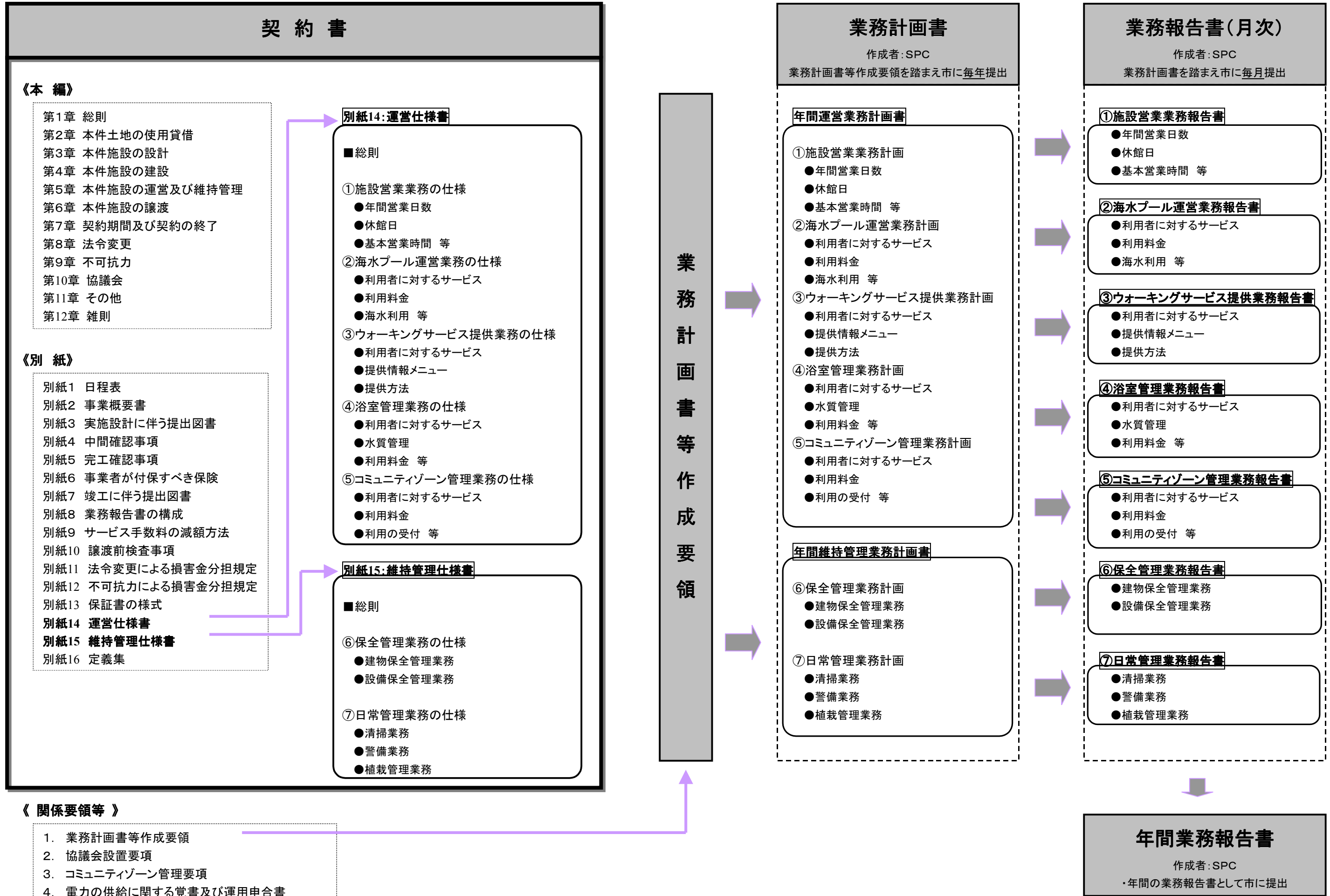
- a) 工事監理者をして適宜、市に工事状況を報告。及び市の立入り確認
- b) 市による中間確認
- c) 市による完工確認

運営段階

- a) 運営協議会の設置
- b) 運営内容の監視・評価
事業者のセルフ・モニタリング方式
[事業者/運営・維持管理報告書の作成・提出 市/報告書の確認・評価]
- c) 市による立ち入り確認
- d) 利用者アンケート

事業終了段階

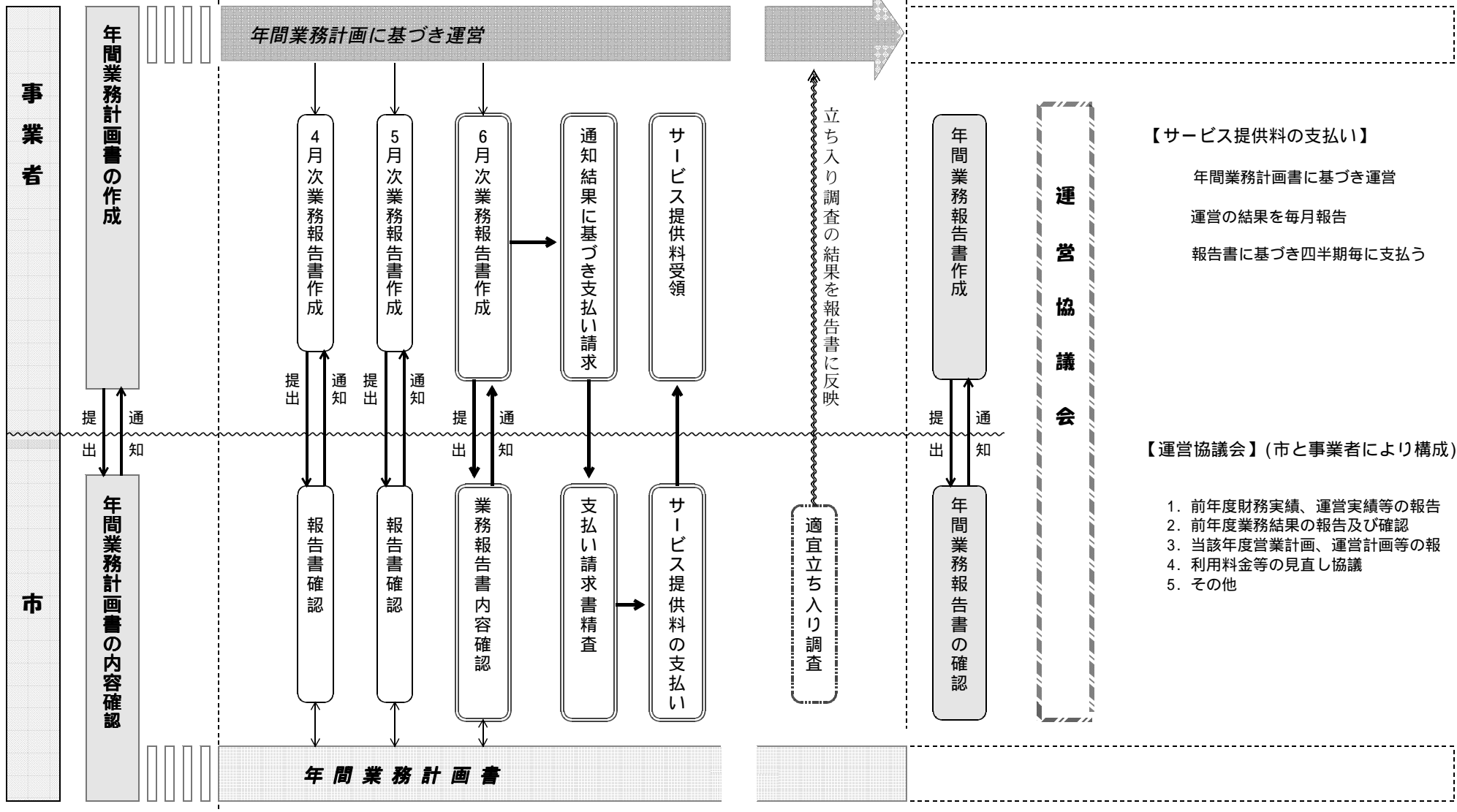
- a) 市による譲渡前検査



別添資料2 運営の監視・評価と支払い

		事業年度						
		第1四半期			第2四半期			
2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	

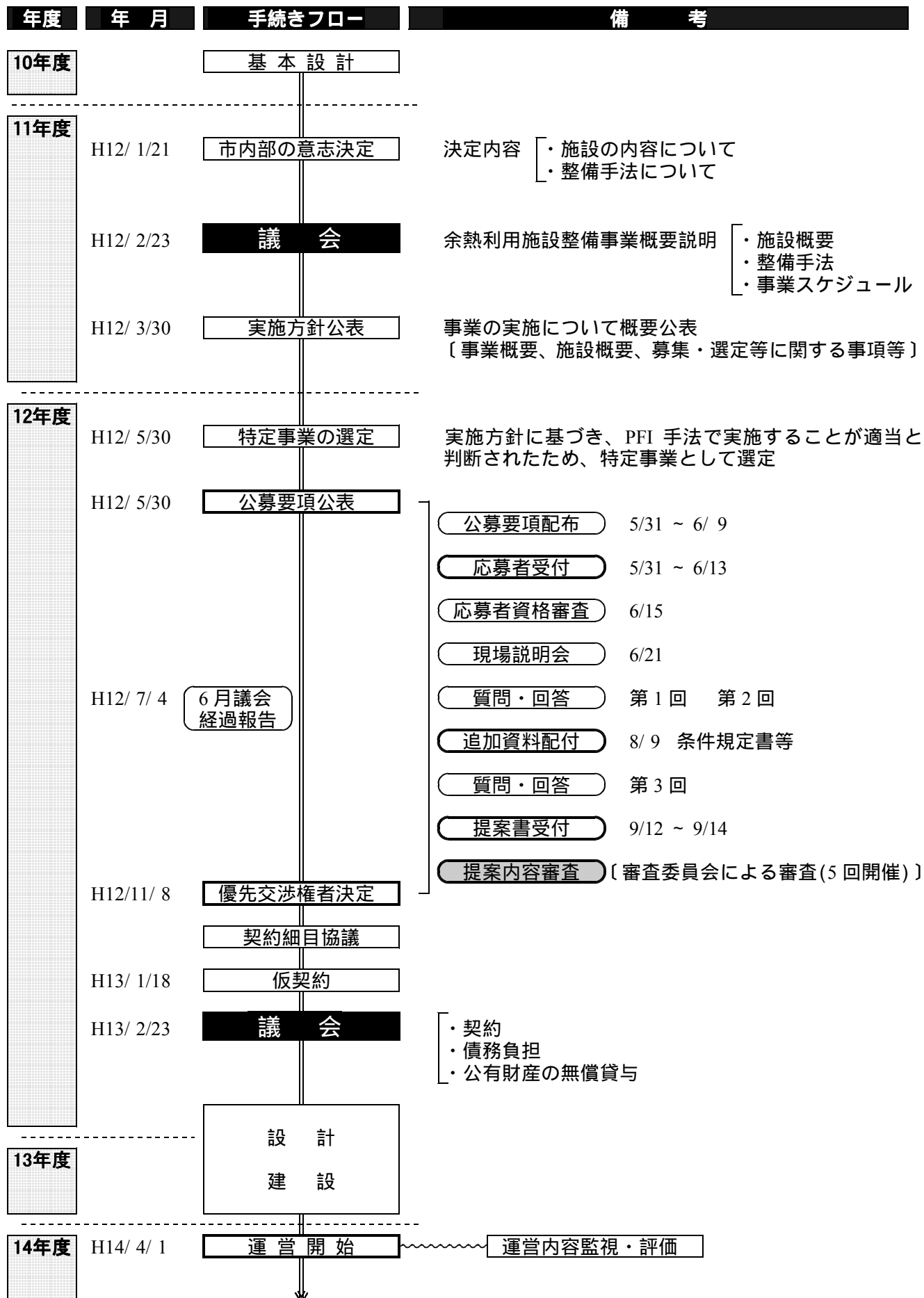
第4四半期		
2月	3月	4月



別添資料3 臨海工場建設事業全体スケジュール

年度	平成9年度			平成10年度			平成11年度			平成12年度			平成13年度			14年度													
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4
環境局 関連工事	臨海工場建設事業	プラント工事	H8/9/20 着工			詳細承認設計			機器工場制作						3/7 工事完了														
									プラント本格的現場着工			受電			試運転開始														
	新築工事	H9/12/18 着工												9/22 工事完了															
農林水産局	食肉市場整備事業	余熱利用施設整備事業	基本計画			基本設計			PFI法公布 施行 7/30 9/24			基本方針公布 3/13																	
									PFIアドバザリ業務委託 その1			PFIアドバザリ業務委託 その2																	
						<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">手続関係</div> 実施方針公表 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">議会関係</div> 議会説明			特定事業の選定 公募要項配布 公募手続き 議会報告 議会承認			契約(議決) 電力供給開始																	
						<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">民間事業者</div> 提案書提出 優先交渉権決定 応募申請 契約			設計・建設			運営開始 4/1																	
			新食肉市場建設工事																										
									旧食肉市場解体工事																				

■ 別添資料4 PFI事業手続きスケジュール



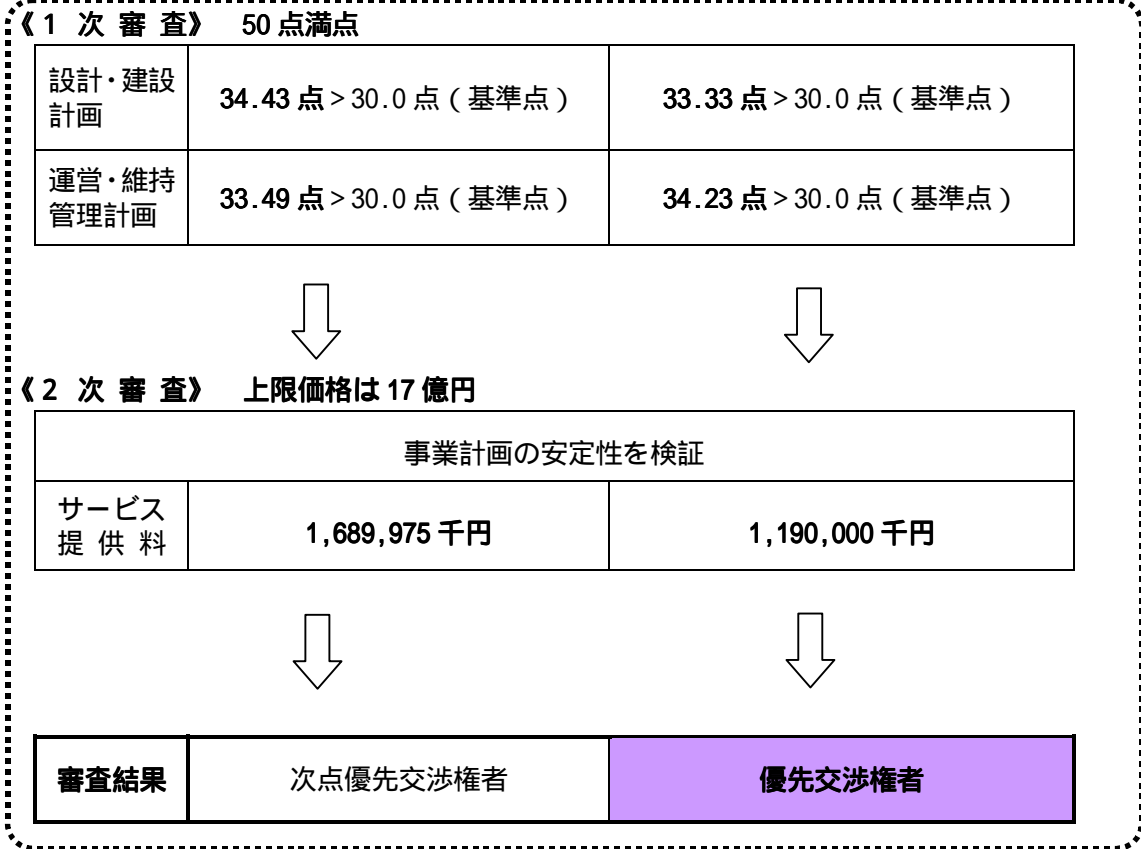
別添資料5 応募者の概要と優先交渉権者選定までのフロー

応募者

フジタグループ	大木建設グループ
代表者 株式会社フジタ 株式会社ピープル 株式会社内藤建築事務所 三井物産株式会社(追加構成員) 株式会社ゼクタ(追加構成員)	代表者 大木建設株式会社 株式会社グィ・ピ・ー・ピ-インタープライズ 丸紅株式会社(追加構成員) 株式会社日立建設設計(追加構成員)



審査



福岡市

契約を締結
(随意契約)

〔株式会社タラソ福岡〕を設立
設立日:平成12年12月21日 代表取締役:大護 凱春 出資者:大木建設株式会社 株式会社グィ・ピ・ー・ピ-インタープライズ 株式会社日立建設設計