

# 株式会社大林組 提出資料

民間資金等活用事業推進委員会第 20 回合同部会

平成 14 年 3 月 15 日

当新田環境センター余熱利用施設整備・運営 P F I 事業

株式会社 大林組

1. 事業概要

岡山市当新田環境センターから発生する余熱を利用し、市民へのスポーツ健康増進施設の提供を目的とした、屋内温水プール、フィットネスジム、スタジオ等のスポーツ施設を設計・建設し運営・維持管理業務を 15 年間実施する。

( 1 ) 事業名称：当新田環境センター余熱利用施設整備・運営 P F I 事業

( 2 ) 事業方式：B O T 方式

( 3 ) 事業期間：運営開始より 15 年間

( 4 ) 事業形態：サービス購入型と独立採算型の併用

サービス購入費（基本料金）

施設が利用可能な状態であることを条件に支払われる。

サービス購入費（利用者数比例料金）

市が規定したプログラムからの利用者収入。公金の扱いとなり、一旦市へ納付された後、相当額が事業者へ支払われる。

その他利用者収入

独自プログラム収入（スイミングスクール）

自由提案施設の収入（プロショップ、レンタルロッカー、自動販売機）

自由提案施設 スポーツ健康増進施設の目的を逸脱しない範囲で、事業者の自由な発想により設置できる施設。

( 5 ) 選定方式：公募型二段階選抜方式

一次審査

資格信用審査、仕様適合審査、事業計画健全性審査、非価格要素審査による総合評価。

二次審査

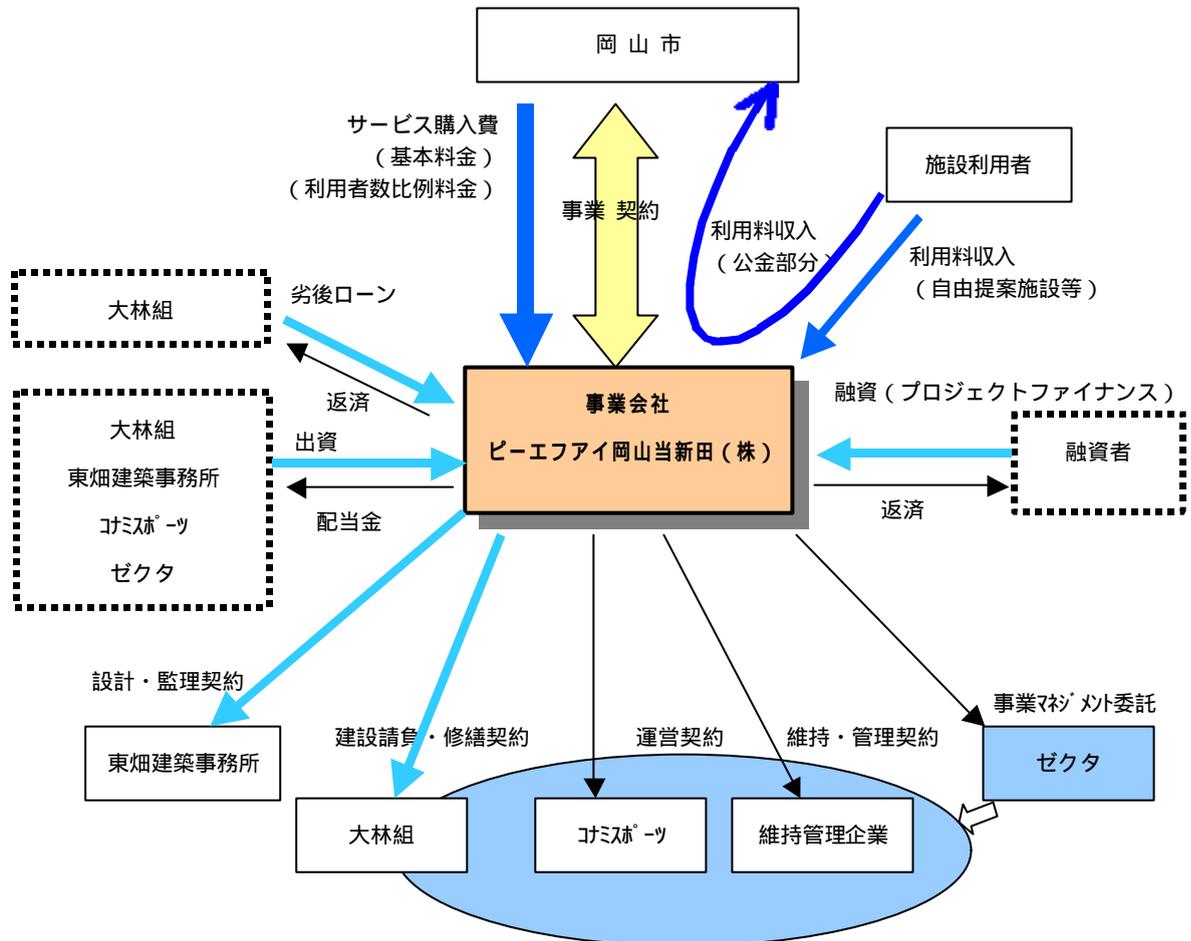
市の実質負担額（サービス購入費基本料金）の現在価値換算による価格審査

( 6 ) 事業スケジュール :

|               |                             |                   |
|---------------|-----------------------------|-------------------|
| 実施方針公表        | 平成 1 2 年 8 月                |                   |
| 特定事業の選定       | 平成 1 2 年 1 0 月              |                   |
| 第一次募集要項公表     | 平成 1 2 年 1 1 月              |                   |
| 第一次提案提出       | 平成 1 3 年 2 月                | 7 グループの応募         |
| 第一次審査結果発表     | 平成 1 3 年 3 月                | 3 グループが通過         |
| 第二次募集要項発表     | 平成 1 3 年 4 月                |                   |
| 第二次提案提出       | 平成 1 3 年 6 月                |                   |
| 第二次審査結果発表     | 平成 1 3 年 7 月                | 大林組グループが優先交渉権者に選定 |
| 特定事業仮契約締結     | 平成 1 3 年 1 1 月              |                   |
| 本契約 ( 議会の議決 ) | 平成 1 3 年 1 2 月              |                   |
| 施設の設計・建設      | 平成 1 4 年 2 月 ~ 平成 1 6 年 3 月 |                   |
| 施設の運営・維持管理    | 平成 1 6 年 4 月 ~ 平成 3 1 年 3 月 |                   |

## 2. 大林組グループの提案の特徴

### (1) 事業スキーム：



#### 設計（東畑建築事務所）

在来の公共施設設計の考え方から脱却した、上質かつローコストでありながら運営者のノウハウを十分に活かし、利用者のニーズに対応した利用しやすい施設を実現。

#### 建設・修繕（大林組）

PFI事業に早くから積極的に取り組み国内外における豊富な実績をもつ大林組が、低コストで、かつ高品質な施設の建設と施設を維持するための修繕を行う。

#### 施設運営（コナミスポーツ）

業界最大手のコナミスポーツが、確実なマーケティング力と豊富な施設運営ノウハウにより、利用者に合わせたサービスを提供。

#### 事業マネジメント（ゼクタ）

事業マネジメント会社として、SPCの運営事務及び業務の諸調整を行う。

( 2 ) 施設規模等

- ・建設予定地 岡山市当新田420番4 他
- ・構造規模 鉄骨造 2階
- ・延床面積 3,306 m<sup>2</sup> 敷地面積 11,366 m<sup>2</sup>

( 3 ) 提案額

- ・市の実質負担額(サービス購入費基本料金の合計額)  
$$\frac{1,966,140 \text{千円}}{( \text{現在価値換算 } 1,347,397 \text{千円 } \text{割引率 } 4\% )}$$
- ・VFM 45% (特定事業選定時は、4%を想定)

( 4 ) 提案のポイント

\*ハードからソフト重視への発展

市の要項にあった、従来の公共事業のハード中心の考え方からソフト重視の考え方を更に発展させ、施設が継続的に利用されることにより、賑わいを創出し、地域コミュニティのコアとなる施設を目指す。

- ・幅広い年齢層・体力に応じた利用者毎のニーズに合わせ、岡山市の要求したプログラムの提供のみならず豊富なプログラムの提供。
- ・月額総合利用料をメインとした運営により、継続的な施設利用を促す。
- ・独自プログラムでスイミングスクールを提案。
- ・自由提案施設としては、ハードを伴うものでなく、利用者の利便性を重視した施設を提案(プロショップ、レンタルロッカー、自動販売機)

\*民間ノウハウを最大限に活用

- ・業界 1 のコナミスポーツによる効率的な運営
- ・スチームタービン発電機による余熱の最大利用  
ランニングコストの大幅な削減。
- ・要求性能を確保した、機能的でコンパクトな施設の整備

\*事業の安定性・継続性の確保

- ・適正なリスク分担による事業スキーム
- ・プロジェクトファイナンスの導入
- ・事業マネジメント企業によるSPCの運営管理

### 3. 公募に関する民間側の意見

#### \* 二段階選抜方式

一次審査（非価格要素審査）により、7グループ中3グループが通過。二次審査（価格審査）については、一次審査の結果は反映されない。

二次審査は、価格のみの評価になるが、一次審査の事業の安定性・健全性の審査において、事業計画（収支計算表）の提出が要求され、かつ一時提案と二次提案において原則条件変更はできないとの制約。

#### \* 金利変動リスクの負担

事業期間中の金利変動リスクについては、事業者負担。

事業者は、金利スワップ契約により固定金利での調達を前提とする。

しかし、提案時から金利スワップ契約による金利の固定化までの金利変動リスクについてはヘッジ策がない。

事業期間が15年、20年のPFI物件において金利変動リスクは事業者となっている物件がほとんどだが、融資契約締結（または、事業契約締結後6ヶ月後。等）までの金利変動リスクは公共側が負うこととしていただきたい。

#### 4 . 契約交渉の主なポイント

##### \* 公募型二段階選抜方式

条件規定書に基づき条件交渉を行なった。

総合評価一般競争入札と異なり、条件交渉が許されているが、条件規定書からの条件変更は原則できなかった。

契約条件の明確化において、契約書に反映できないものは、議事録に記載することで対応。

##### \* 「不可抗力」の定義

不可抗力の定義で、地震、暴風、豪雨等については、岡山地方気象台の観測値に基づき判定。その数値の妥当性、事業場所と観測地点の差の問題が生じた。

「不可抗力」について統一した定義付けを要望したい。

##### \* 「公の施設」として位置付けられることによる制約。

本件施設は「公の施設」として位置付けられ、その施設使用料については条例にて定めることとなる。また、今回その改定は、物価上昇に応じた、あらかじめ決められた方法により行われることから、料金の改定に関して運営上必要な柔軟な対応ができないなどの制約が生じる。利用者からの収入の変動といったマーケットリスクを事業者が負っている以上、料金設定においても、民間の運営ノウハウを最大限に活用できることが必要。

合理的な理由による料金の改定について、協議会で協議できる規定を設けた。

##### \* 事業用地の瑕疵の明確化

事業用地の造成は市が行なうことから、平成14年5月1日から2年間において、当該工事における瑕疵が判明した場合には、市がそれに起因する損害を賠償することを明確にした。

##### \* 事業者の責めによる契約解除のペナルティ

事業者の責めによる契約解除のペナルティは、施設完工前は、10割、施設完工後は、施設整備費残存簿価の4割と非常に高い。

条件規定書通り変更なし。

(少なくとも初期投資に係る回収額については、減額されないよう要望したい。)

##### \* 利用者比例料金が年度の当初予算額を大幅に超えた場合の対応

事業者の見込額を参考に、当初予算で、歳入と歳出予算を確保するが、利用状況に応じ、然るべき時期に予算を補正し対応する予定。

#### \*設計・建設・施設仕様適合審査

P F Iの趣旨に則り、民間ノウハウを発揮して、提案した設計図書を設計および建設段階において具体化する際の変更について問題となった。

そもそも実施設計を行なっている段階において「設計変更」というものがあるのか、建設段階においても、実施設計図面について市が承認行為を行なわないので「変更」の解釈や完成後の検査対象等のP F Iにおける性能発注的要素の共通認識が必要である。

契約書および協議の内容をブレイクダウンしたマトリクスを作成し担当者レベルでの理解を深める資料とした。

#### \*モニタリングのステップの明確化

サービス購入費の減額に繋がるモニタリングについて、書面による通知義務や、ヒアリング及び協議の機会を設ける等により、ステップの明確化をした。

#### \*余熱供給の計画外停止時の取決め

余熱供給の計画外停止時は、バックアップ熱源の代替燃料相当を市が支払う。

しかし、当グループの提案は、スチームタービン発電機を採用している為、その措置では、対応できない。

余熱の計画外停止が過去の実績レベルを著しく逸脱した場合、スチームタービン発電機の運転が停止し、商用電源の買電費用については協議できる。とした。

#### \*応募構成員全員によるS P Cへの出資の制約

応募構成員（大林組、コナミスポーツ、東畑建築事務所、ゼクタ）は全員出資する制限があった。

事業に対する、応募構成員のコミットとS P Cへの出資の関係は疑問。

#### \*スポンサーの保証および制約事項

スポンサー（大林組、コナミスポーツ、東畑建築事務所、ゼクタ）による連帯保証。

以下の4つの業務について事業者と連帯して履行するとある。

- 事業終了時の自由提案施設撤去・現状復旧義務
- 運営開始遅延に伴う予定損害賠償の支払
- 公金取扱違反に係る損害賠償および遅延損害金の支払
- 事業終了時の施設の市への所有権移転義務

スポンサーの本件事業に関する役割分担に応じた保証とすべきである。

変更なし

以上