

福岡市臨海工場余熱利用施設整備事業

実施方針

平成12年3月

福岡市環境局

はじめに

福岡市は本市 4 番目のごみ焼却処理施設となる「臨海工場」を現在東区箱崎ふ頭に建設しています。「臨海工場」はごみ焼却に伴って発生する熱エネルギーにより発電を行います。

福岡市はこの発電によって得られる電力を有効に活用し、市民に還元することを目的として「福岡市臨海工場余熱利用施設（仮称）」（以下余熱利用施設と略す）の整備を計画しています。この余熱利用施設は、健康志向の高まり、本格的な高齢化社会の到来、地域コミュニティの交流促進などの 21 世紀の社会的要請に対応した施設として整備する予定です。

福岡市は、余熱利用施設整備事業の実施にあたり、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（以下「PFI 法」と略す）の趣旨にのっとり、民間の提案を募集し、最も優れた提案を行った応募者を事業実施に係る優先交渉権者として選定することといたします。PFI 法の趣旨にのっとり、民間企業の資金及び高度な技術とノウハウを施設のハード・ソフトの両面に活かすことにより、低廉で質の高いサービスを提供することが可能となり、従来にはない新しい形で地域社会に貢献できるものと確信しております。

以上の趣旨より、実施方針を定めましたので、これをお知らせいたします。

目 次

1	特定事業の選定に関する事項	3
2	事業者の募集及び選定に関する事項	6
3	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	9
4	施設の立地並びに規模及び配置に関する事項	10
5	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	…… 11
6	事業の継続が困難になった場合の措置に関する事項	11
7	金融上及び税制上の支援等に関する事項	11
8	意見の受付等	12
資料 1	予想される責任分担及びリスクの分類・負担	13
資料 2	事業スキーム（参考）	14

本実施方針の中での表記は以下の通りとなっています。

事業者	：本事業を行うにあたって福岡市と契約を締結し、事業を実施する者を示す。
優先交渉権者	：募集により、福岡市と契約締結交渉を行う第 1 の権利者として選定された者を示す。
施設	：本事業で事業者が整備する施設等の全部を示す。
建物	：施設のうち、主として躯体部分及びその関連部分を示す。
維持管理業務	：施設の保守管理、修繕及び改装業務を示す。
運営業務	：市民に対して有償及び無償でサービスを提供する業務を示す。
手数料	：サービス提供の対価として、市から事業者へ支払う料金を示す。
公募要項	：実施方針を踏まえ、民間の提案を募集するため、本事業実施に係る条件等を定めたものを示す。

1. 特定事業の選定に関する事項

(1) 余熱利用施設の基本コンセプト

余熱利用施設は、健康志向の高まり、本格的な高齢化社会の到来、地域コミュニティの交流促進などの 21 世紀の社会的要請に応え地域社会に貢献することを目的とし、『健康・運動・交流』の基本コンセプトに基づき以下の三つのサービスを提供できる施設として整備することとします。

『海水を利用した水中運動による健康づくり実践』に関するサービス

『ウォーキングなど健康づくりに関する情報発信』に関するサービス

『コミュニティ交流のためのスペース提供』に関するサービス

(2) 事業内容に関する事項

事業件名

福岡市臨海工場余熱利用施設整備事業

対象となる公共施設等の種類

名称	福岡市臨海工場余熱利用施設（仮称）	
立地場所	福岡市東区箱崎 7 丁目 10-58 の一部	
施設規模	敷地面積	6,000 m ²
	延床面積	約 3,000 m ²
施設構成	健康増進ゾーン、コミュニティゾーン、管理・共通ゾーン	
供用開始	平成 14 年（2002 年）4 月予定	

公共施設等の管理者等

福岡市長 山崎広太郎

* 「公共施設等の管理者等」とは、本事業を PFI 事業として民間事業者を実施させようとする公的主体を示します。

事業内容

事業者が、海水を利用した水中運動を中心とした健康増進ゾーンとコミュニティゾーンを含んだ複合施設の設計、建設、運営及び維持管理を行い、低廉で質の高いサービスを提供することにより、市民の健康増進と地域交流の促進を図るものとします。

事業期間等

事業期間は 15 年間とします。

また、事業期間の終了に伴って事業者は施設を市に無償譲渡するものとします。

業務の範囲

ア 事業者が行う業務の範囲

- (ア)設計及びその関連業務
- (イ)建設及びその関連業務（工事監理業務等）
- (ウ)備品整備業務
- (エ)建築許認可等の手続き業務及びその関連業務（必要となる官庁への諸手続きを含む）
- (オ)完成後の施設の所有及び運営・維持管理業務
- (カ)事業期間終了時における施設の市への譲渡及びその関連業務

事業者が上記業務を行うにあたっては、公募要項等に示された市の条件を満たした上で、民間の創意工夫により経営能力・技術的能力を十分に活用するものとします。

イ 事業スケジュール（予定）

- | | |
|-----------------------------|------------------|
| (ア)平成 12 年 10 月 | 優先交渉権者の決定 |
| (イ)平成 12 年 11 月 | 優先交渉権者による SPC 設立 |
| (ウ)平成 12 年 11 月 | 仮契約 |
| (エ)平成 12 年 12 月 | 議会承認 |
| (オ)平成 12 年 12 月 | 本契約締結 |
| (カ)平成 12 年 12 月～平成 14 年 3 月 | 設計・建設期間 |
| (キ)平成 14 年 4 月～ | 事業期間（15 年） |
| (ク)事業期間終了後 | 施設譲渡 |

* 本事業遂行のために SPC（特別目的会社）を設立していただく予定です。

費用の負担

事業者は、設計・建設に要する資金を調達し、利用者から徴収する料金収入及び市から支払われる手数料により必要経費を賄います。ただし、利用料金の考え方については、市が公募要項で提示します。

市は、事業期間中、事業者に対して土地の無償での利用を認めるとともに、施設の運営・維持管理期間中、事業者に対して臨海工場で発生する電気を無償で供与する予定です。また事業者が市民に対してサービスを提供する対価として、契約に基づき規定される手数料を事業者を支払う予定です。

(3)特定事業の選定に関する事項

選定方法

市は実施方針の公表後、本事業の実施可能性等を勘案した上で、これを特定事業として実施することが適当であると判断したときは、特定事業として選定します。

選定基準・手順

次の手順により客観的評価を行い、評価の結果は公表します。

ア コスト算出による定量的評価

イ PFI 事業として実施することの定性的評価

ウ 総合的評価

2.事業者の募集及び選定に関する事項

(1)募集及び選定のスケジュール

スケジュールは公募要項に定めますが、現時点では以下のスケジュールを想定しています。

- ・平成12年4月下旬 公募要項配布
- ・平成12年5月中旬 応募者受付
- ・平成12年5月下旬 応募者資格確認通知
- ・平成12年5月下旬 現場説明会
- ・平成12年5月下旬 質問受付（第1回）
- ・平成12年6月上旬 質問回答書配布（第1回）
- ・平成12年6月下旬 質問受付（第2回）
- ・平成12年7月中旬 質問回答書配布（第2回）
- ・平成12年8月上旬 追加資料配布
- ・平成12年8月中旬 質問受付（第3回）
- ・平成12年8月下旬 質問回答書配布（第3回）
- ・平成12年9月中旬 提案受付
- ・平成12年10月下旬 優先交渉権者の選定

(2)参加資格要件

応募者は施設の運営を行う者及び施設を建設する者を含むグループ又はこれと同等の役割を担う能力を有する者とし、応募者の資格要件は下記の通りとします。

また、地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者、資格確認基準日に市の指名停止中である者及び本事業のアドバイザー等は、構成員となることはできないものとします。

なお、本事業のアドバイザーは株式会社第一勧銀総合研究所です。

タラソテラピー施設また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

ここでいうタラソテラピー施設とは海水を利用して心身の回復を可能とする施設を指します。また、水中運動を含む健康増進施設とは、水を利用して有酸素運動及び筋力強化等の補強運動を安全かつ適切に実践するためのプールを備えた施設を指します。

建物等を建設する者は、建設業法第3条の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けた者であり、また同法第27条の23の規定に基づく経営事項審査において建築工事に係る総合評点が一定以上の者であることとします。必要な総合評点は公募要項で提示することとします。

(3)応募にかかる提出資料

応募者は、参加表明時及び提案書提出時に次の資料を提出することを予定しています。

参加表明時

- ア 参加表明書
- イ グループ構成表
- ウ 参加資格を証明する書類

提案書提出時

ア 設計・建設計画提案書

本提案書は、設計・建設など主としてハード面に係るものとします。

イ 運営・維持管理計画提案書

本提案書は、運営方針及び維持管理計画など主としてソフト面に係るものとします。

ウ 事業計画提案書

本提案書は、事業者の採算見込み（費用の積算や利用料金収入見込み、資金調達計画等）市の手数料支払額等の事業運営に係るものとします。

(4)審査及び選定に関する事項

審査の基本的考え方

学識経験者及び市職員等により構成される審査委員会を設置し、その中で、市の提示した基本コンセプトとの適合、民間の創意工夫、市の財政支出等の観点より審査します。

審査に関する事項

「設計・建設計画」、「運営・維持管理計画」、「事業計画」の提案書の審査を行い、最も優れた応募提案を行った者を優先交渉権者として選定します。なお、現時点では以下のような審査基準を想定しています。

ア 設計・建設計画提案

- (ア)市民が健康増進活動を行う施設としての機能性
- (イ)計画の実現可能性
- (ウ)地域イメージ形成や施設特性の観点からのデザイン性

イ 運営・維持管理計画提案

- (ア)運営方針の適切性
- (イ)サービスの良質性及びその実現可能性
- (ウ)維持管理の適切性

ウ 事業計画提案

- (ア)事業運営の安定性
- (イ)サービス提供の対価として市から事業者へ支払う手数料

審査の方法

審査委員会で の審査に関する事項のア、イを総合的に審査し、一定の水準以上であると認められた応募者を選出した上で、ウの事業計画提案に関する審査を行い優先交渉権者を選定します。

事業者の決定

優先交渉権者と市による細目協議を行い、協議成立後、契約を締結することとします。

契約は、必要となる議会の議決を経て締結することになります。

なお、優先交渉権者との協議が成立しない場合は、審査における第2順位の応募者と協議を行うこととします。

(5)結果及び評価の公表方法

審査の結果は、講評としてまとめて公表します。

(6)著作権

応募図書の著作権は、それぞれの作成団体に帰属しますが、公表・展示・その他市が必要と認めるときには、市はこれを使用できるものとします。

3.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

(1)予想される責任分担及びリスクの分類・負担

基本的考え方

本事業における責任分担の基本的考え方は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものです。本施設の設計・建設・運営・維持管理において発生するリスクは原則として事業者が負うこととします。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が相応の責任を負うこととします。

予想されるリスクと責任分担

市と事業者の責任分担は、現段階では資料1の表によるものを想定しておりますが、今後公募要項等で明確に示す予定です。市と優先交渉権者は、詳細な責任分担について協議を行い、契約において明文化します。

(2)市による事業の実施状況の確認・監視

設計・建設

ア 設計時

市は、事業者より提出された工程表に基づき、設計図書の作成段階で定期的に状況確認を行うとともに、設計完了時に市の指定する図書の内容を確認する予定です。

イ 建設時

市は、事業者より工事監理について、定期的に状況報告を受ける予定です。

ウ 完成時

市は、事業者より提出された設計図書及び施工記録に基づき、現場で確認を行う予定です。

運営・維持管理

市は定期的に運営・維持管理状況のモニタリングを行い、契約で定められたサービス水準に達しない場合は、勧告や手数料の減額等を行う予定です。また、市は事業者から、契約に定められた方法により、業務報告（決算の監査法人による監査を含む）を受ける予定です。

4.施設の立地並びに規模及び配置に関する事項

(1)施設の立地条件

建設地

福岡市東区箱崎7丁目10-58の一部

敷地面積

6,000 m²

用途地域・地区等

ア 用途地域 準工業地域

イ 建ぺい率 60%

ウ 容積率 200%

(2)土地の取得等に関する事項

建設予定地は市有地です。

市は議会の議決を経て事業者は無償貸与する予定です。

(3)施設の設計要件等

建物の全体規模は床面積3,000m²を一応の目安と考え、公共施設としての性格及び施設の整備目的等の面からその範囲を逸脱しない限りにおいて、これを上回る提案については特段妨げるものではないと考えます。

施設は以下に示す3つのゾーンから構成されます。健康増進ゾーン及び管理・共通ゾーンについては、市が公募要項で提示する仕様を満たすことを条件に床面積は応募者提案によるものとなりますが、コミュニティゾーンについては約400m²の床面積に市の指定する設備を設置することとします。

建物計画

ア 健康増進ゾーン

(ア)水中運動設備 健康増進プール(温海水プール)・関連設備等

(イ)ウォーキング設備 情報発信コーナー、ウォーキング指導・相談コーナー等

(ウ)関連施設設備 更衣室、浴室等

イ コミュニティゾーン

和室、フリースペース(板張り)、土間(多用途スペース)等

ウ 管理・共通ゾーン

エントランス、ロビー、事務室、機械室等

外構計画

ア アプローチゾーン

イ 植栽ゾーン

ウ 駐車場ゾーン

5.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

契約の解釈について疑義が生じた場合、市と事業者は誠意を持って協議します。

また、契約に関する紛争については福岡地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とします。

6.事業の継続が困難になった場合の措置に関する事項

本事業において、事業者は平成 14 年 4 月以降平成 29 年 3 月まで、契約に規定される条件に基づいて、施設の所有及び運営・維持管理業務を継続して行う必要があります。このため、契約には責任の所在に留意しつつ事業期間中に事業の継続が困難となった場合(事業者の経営が破綻し、又はその懸念が生じた場合等)の規定を明文化するとともに、その規定に従い対応することとします。

また、事業の継続を図るために、事前に規定される一定の重要事項について、市は事業者に資金を供給する金融機関と協議を行うことも検討します。

7.金融上及び税制上の支援等に関する事項

(1)金融上の支援に関する事項

本事業では、国等において講じられている融資制度など金融上の支援を可能な限り活用するものとします。

(2)税制上、その他の支援に関する事項

法改正等により、税制上、その他の措置が適用される場合には、それによることとします。

8.意見の受付等

本実施方針に対する意見は郵送又はファクシミリで受け付けます。郵送先及びファクシミリ番号は以下の通りです。

福岡市環境局施設部工場建設第1課

〒810-8620 福岡市中央区天神1丁目8番1号

電話 092-711-4305

ファクシミリ 092-733-5563

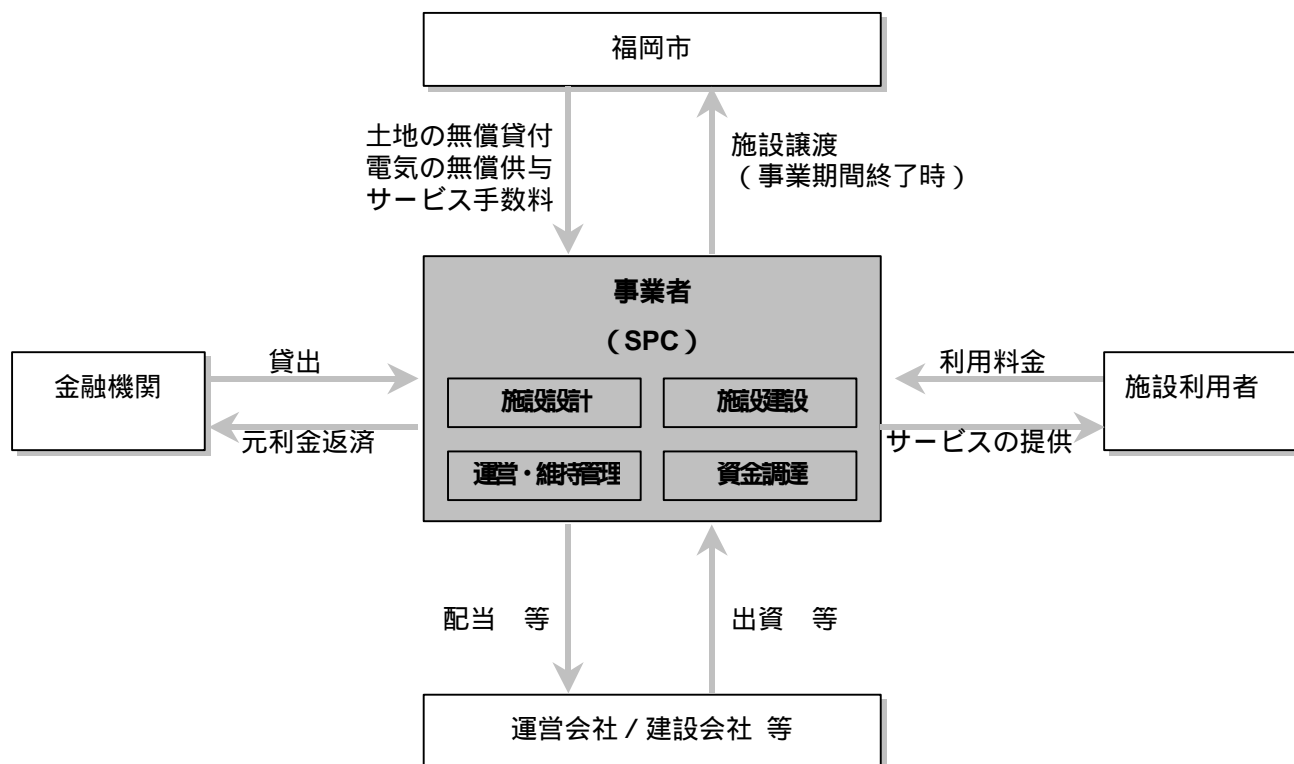
なお、受付期間は平成12年3月31日から平成12年4月14日までとします。

また、意見は、別紙意見書をコピーして使用又は同様の書式で作成の上、提出して下さい。

<資料1：予想される責任分担及びリスクの分類・負担

	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
共通	物価	急激なインフレまたはデフレ。		
	不可抗力	天災・暴動等による設計変更・中止・延期。		
	法令の変更	事業者を含むすべての者に影響を及ぼすもの（税制等）。		
	資金調達	必要な資金の確保に関する事。		
	保険	施設的设计・建設における履行保証保険及び維持管理期間のリスクを保証する保険。		
	第三者賠償	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下等による場合。		
	住民問題	当該施設の設置・運営に対する住民の反対運動。		
	安全性の確保	設計・建設・維持管理・運営における安全性の確保。		
	構成員のリスク	SPC 構成員の能力不足による事業悪化。		
	公募要項の誤り	公募要項の誤りによるもの。		
	測量・調査の誤り	市が実施した測量・調査部分。		
		事業者が実施した測量調査部分。		
事業の中止・延期	市の指示、議会の不承認によるもの。			
	施設建設に必要な申請等の遅延によるもの。			
	事業者の事業放棄・破綻によるもの。			
設計段階	設計変更	市の提示条件・指示の不備、変更によるもの。		
		事業者の提案内容に関する事。		
建設段階	資材置き場の確保	建設に要する資材置き場の確保に関する事。		
	設計変更	市の提示条件・指示の不備、変更によるもの。		
		事業者の提案内容に関する事。		
	工事遅延・未完工	工事遅延・未完工による開業の遅延。		
	工事費増大	市の指示による工事の増大。		
上記以外による工事費の増大。				
性能	要求仕様不具合（建設仕様を含む）。			
運営・維持管理段階	マーケット	利用者の減少。		
		競合施設の増加。		
	計画変更	用途の変更等、市の責任による事業内容の変更。		
	維持管理費の上昇	上記以外の要因による維持管理・運営費用の増大。		
	施設の改修	施設の改修等。		
	施設損傷	事故・火災による施設の損傷。		
	性能	要求仕様不具合（建設不良含む）。		
		仕様不具合による施設への損害、運営への障害。		
海水の取水	施設で使用する海水の取水、運搬等。			
電力の供給	施設内で使用する電力の供給量・時間等。			
利用者の事故	施設利用者の事故等。			

<資料2：事業スキーム（参考）>



<別紙：意見書>

平成 12 年 月 日

意見書

企業名	
-----	--

事項	
意見	

位置図

