

事業概要

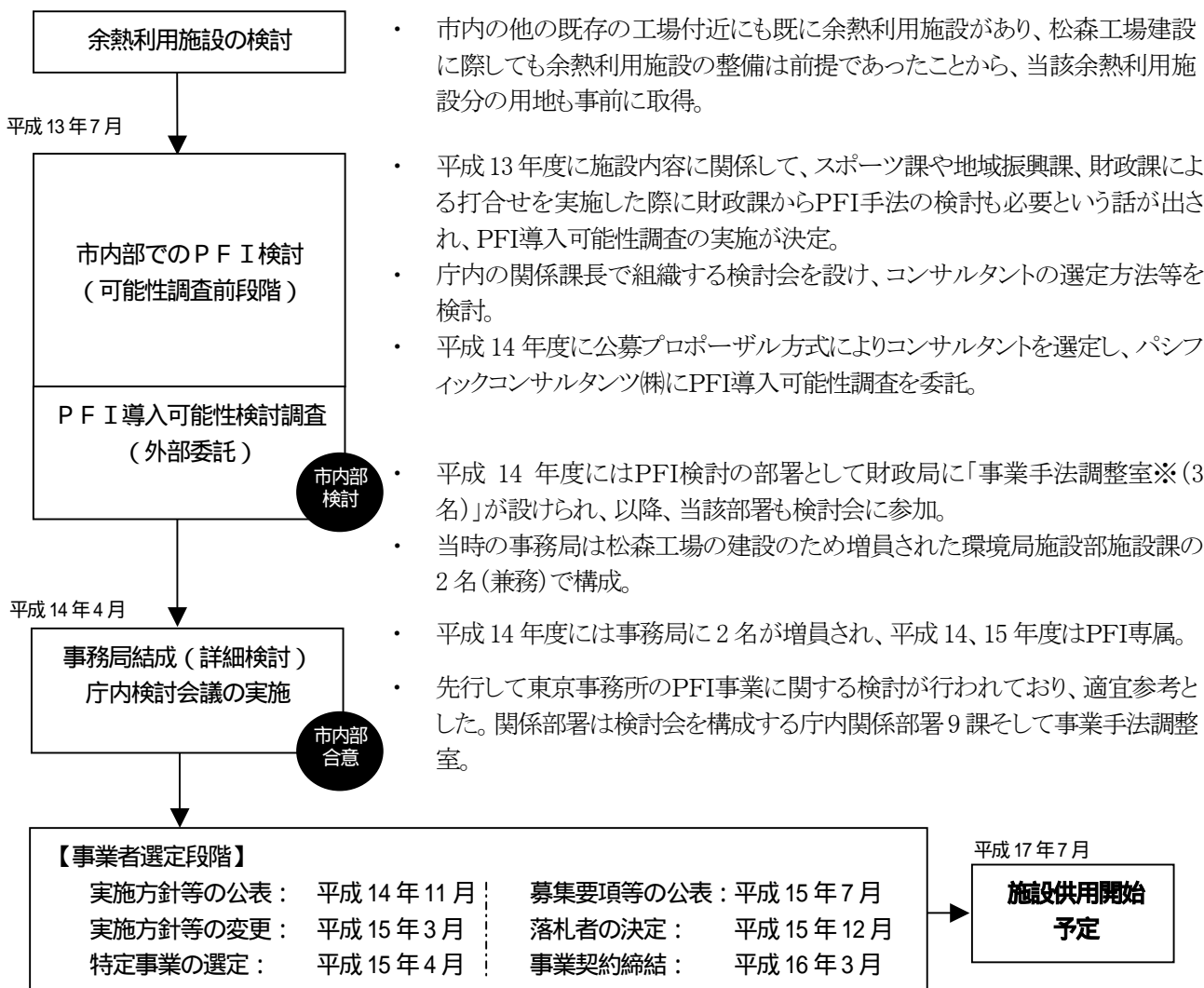
(仮称)松森工場関連市民利用施設事業は、松森工場のごみの焼却に伴って発生する余熱を有効利用した施設を整備するとともに、スポーツ等を通じて健康を増進させる活動ができる施設や、ビオトープ等の緑地空間の整備を行うことにより、市民に健康増進と交流機能の場を提供するものです。PFI事業(BOT方式)として実施し、地元企業で構成されたグループが落札しました。施設の内容は、温水プールや温浴施設、フットサルコート等といったもので、スポーツ利用及び健康増進を目的とした機能で構成されています。敷地面積は約 50,000 m²で、施設規模は屋内施設約 4,600 m²の他、屋外にテニスコート等や約 280 台の駐車場を整備することとなります。事業期間は 17 年間です。



Keyword

余熱利用、健康増進、需要リスク、地元企業の参画、BOT方式、ミックス型(サービス対価+利用者から徴収する使用料金又は費用)、事業期間 17 年

1. 事業化までの庁内体制の流れ



2. 本事業における課題とその解決策

民間のノウハウを積極的に活用するための工夫を行いました

本事業は集客的機能の高い施設であり、施設の運営について最大限に民間のノウハウを発揮させ、提供する公共サービスの質の向上を図るため、公租公課の負担等を認識した上で、民間事業者が施設を所有するBOT方式という事業方式で実施することとしました。また、本施設を「公の施設」とは位置付けず、利用料収入を民間事業者が自らの収入とすることで、民間事業者が自発的に事業をより良くしていこうと努力する動機付けを行いました。

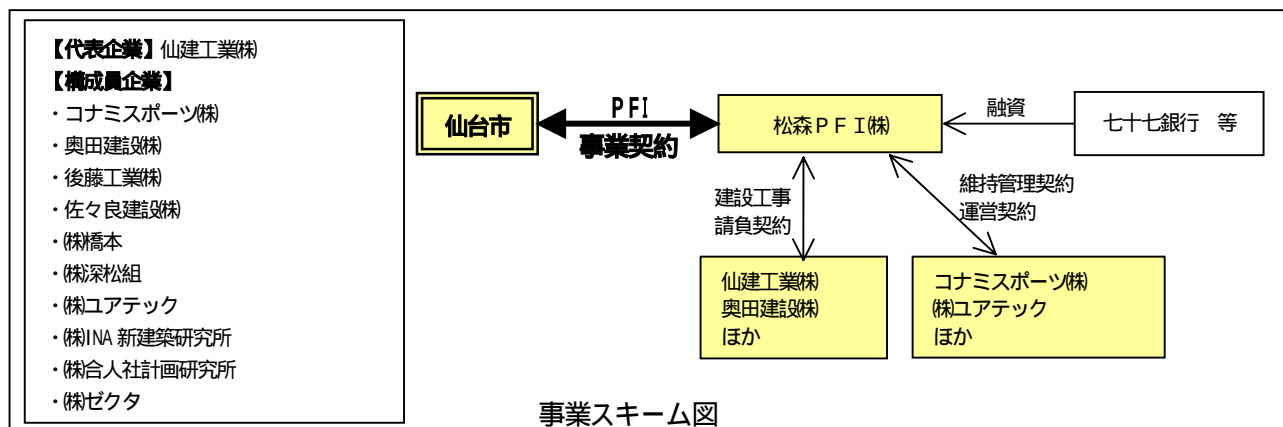
民間事業者の意見が反映された募集要項等を作成するため、意見交換を行いました

当初は、施設内容を詳細に規定していましたが、より民間のノウハウの発揮を促すために、民間事業者との意見交換を行いました。その結果、要求水準においても「必須施設 1」「必須施設 2」及び「事業者提案施設」という施設区分を行い、要求する施設機能に重みを付ける形としました。

また、運営プログラムや民間収益施設などに関しても民間事業者が提案する形をとりましたが、その中でも市が提案に対してどのようなことを期待しているのか、どのような提案は受け入れ難いのか等の点について、民間事業者と内容の確認を行い、中身を明確化した上で、提案を受けることができました。

単純な価格競争とならないよう、類似施設の利用状況を公表しました

本事業では、民間事業者の需要予測に基づく利用料収入を提案させており、需要予測の根拠資料も提出させた上で、評価を行いました。入札説明書等を審議する過程では、審査委員の方々からも、単なる価格競争とならないようにという指摘を受け、事前に既存の類似施設の利用状況を公表しました。その結果、過大な需要予測に基づく提案は見られず、評価の結果を左右するようなことはありませんでした。



3. 事業開始後の状況

(1) PFI導入のメリット

性能発注により民間のノウハウが十分に盛り込まれた提案を受けることができました

性能発注としたことにより、民間事業者からの提案は、魅力的な景観創出や屋外施設の内部空間の連携等の視点から大変優れた提案内容となりました。特に、落札したグループからは、市民が自然に親しみながら健康増進を行うというコンセプトを持ち、それを敷地全体において表現した提案がなされ、高く評価されました。また、提案を受けた3グループの提案価格は、全て拮抗していました。

実際に提供する公共サービスの質は施設が完成し、利用され始めないと明らかにはなりませんが、要求水準以上であることは十分認識していますし、期待しています。

(2) PFI導入のデメリット

支出負担行為と債務負担行為は同年度という原則からやむを得ないと考えますが、スケジュールに関しては全体的にかなり過密でした。また、本事業はBOT方式で実施していますが、民間事業者が施設所有者となることで公租公課の負担が増大する点が、BTO方式と比較した際の財政負担の面でのデメリットとなります。

4. PFI事業を振り返って

(1) PFI事業の成功のポイント

民間のノウハウの活用を最大限に考慮しました

前述したとおり、本施設は集客的機能を有する公共施設です。その点において、民間のノウハウ活用の効果を単なる財政負担額の抑制のみではなく、提供する公共サービスの質の向上にも大きく期待しています。その実現のために、繰り返しとなりますが、公租公課の負担があることを認識した上で、民間事業者が自ら施設を所有するBOT方式を採用することで、よりノウハウの発揮を促しました。

また、本施設を「公の施設」と位置付けないことで、施設利用者からの料金収入の一部を事業者の収入とし、民間事業者が本事業をより良いものにしていくことを促す形としました。その結果、優れた提案を複数受けることができました。

民間事業者にとって魅力のある事業スキームの構築を心掛けました

市では、本事業に先行して、「仙台市東京事務所」をPFI事業として実施することが試みられていましたが、残念ながら当案件では民間事業者の参画意思を得ることができずに中断することとなってしまいました。本事業ではその教訓を活かし、まずは民間事業者の魅力があり、参画意思を持っていただけるよう、「民間事業者の意見を反映した事業スキームの構築」を心掛けました。その結果、複数の民間事業者からの参画を受けることができました。

(2) PFI導入を目指されている他団体へのアドバイス

PFI事業の検討に際しては専属担当者の配置及び関係部署の支援体制の構築が重要です

確かにコンサルタント(アドバイザー)の意見は参考になりますが、やはりそれだけではPFIの事業化は成り立ちません。行政内部の事業担当者は他の業務との兼務ではなく、PFI専任担当として業務に当たる必要があります。

また、PFIでは総務や財政も含め、多くの課が協働して事業化に取り組むことになります。現場の担当者に過度の負担がかかることのないよう、庁内における支援体制はしっかりと整える必要があります。今回の事業では担当者が技術系であり、事務系の方が担当されている他の自治体からは「うらやましい」という意見も頂きますが、担当者が技術系か事務系かに関わらず、周囲のフォローは大変重要となります。

モニタリング体制の構築は計画的にする必要があります

民間事業者との本契約を締結した後の話となりますが、PFI事業においては、公共サービスが求める水準で確実に提供されているかを自治体側が監視していくための「モニタリング」が重要となります。現在、施設の維持管理及び運營業務に関するモニタリング体制の検討及び内容の具体化に努めていますが、その過程においては、民間事業者との計画的なやり取りが必要となります。よって、あらかじめスケジュールを明確にしておくことが重要です。また、運営期間を通じて、サービス内容の確認と事業者の経営状況等に関する評価、そしてPFI事業全体に対する評価を行うため、庁内の取組体制を検討する必要があると考えられます。

今後の取組方針について

PFIの全体像を理解できるようなマニュアルは必要であると思います。市では事業手法調整室が「仙台市PFI活用指針」を作成済みですが、現在は活用指針とは別に庁内の実務者向けに詳細なPFI事業実施マニュアルの作成を進めているところです。

仙台市では、今後とも、PFIとしての可能性がある案件であると認められる場合には、積極的な導入を進めていくこととしています。

事業担当者： 仙台市 環境局施設部施設課 建築第二係 阿部 和夫氏 〒 980-0802 仙台市青葉区二日町1番1号 TEL : 022-261 - 1111

事業データ

事業名称	(仮称)松森工場関連市民利用施設整備事業
発注者	仙台市(宮城県)
施設の種類・規模等	市民利用施設
PFI事業の範囲	余熱利用施設の設計・建設、運営・維持管理。事業者提案施設も可能。

PFI事業の概要

事業方式	BOT方式
事業形態	ミックス型：サービス対価+利用者から徴収する使用料金又は費用
事業期間	17年

PFIアドバイザー(公共側)

会社・団体名	パンフィックコンサルタンツ(株)、三井安田法律事務所
アドバイザー選定方式	公募プロポーザル方式

事業実施スケジュール

実施方針の公表	平成14年11月8日
特定事業の選定	平成15年4月22日
入札説明書等の配布	平成15年7月7日
落札者決定	平成15年12月2日
事業協定締結	平成16年3月19日
開業	平成17年7月(予定)

VFM(Value for Money)

特定事業の選定段階でのVFM	2.8%
事業者の選定段階でのVFM	19.5%
	PSC:35.63億円、PFI-LCC:28.69億円

提案審査

民間事業者選定の方法	総合評価一般競争入札(WTO政府調達協定対象)(一段階提案)
価格と定性面の評価方式	加算方式
内、価格要素の割合	30%
審査委員会構成(合計人数)	5人
内、学識経験者等	5人(東北大学大学院経済学研究科教授、仙台大学名誉教授、東北大学大学院工学研究科助教授、法律事務所所長、日本政策投資銀行東北支店参事役)
管理者(公務員)	
その他(地元等)	

選定・落札事業者

代表企業	仙建工業(株)
構成企業	コナミスポーツ(株)、奥田建設(株)、後藤工業(株)、佐々良建設(株)、(株)橋本、(株)深松組、(株)ユアテック、(株)I N A 新建築研究所、(株)合人社計画研究所、(株)ゼクタ

リスク分担表（実施方針の変更段階）

事業名：（仮称）松森工場関連市民利用施設整備事業

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			本市	事業者
共通	入札説明書等の誤り 法令等の変更	入札説明書等の誤りや内容の変更に関するもの 法令等（税制度を含む）の新設・変更に関するもので、民間収益事業に係るもの		
	許認可の遅延	上記以外の法令等（税制度を含む）の新設・変更に関するもの 事業者の申請手続きの不備等による許認可等の遅延に関するもの		
	住民問題	本事業を公共サービスとして実施することに係わる住民反対運動・訴訟・要望に関するもの等 上記以外のもの（調査・設計・工事及び運営・維持管理に係わる住民反対運動・訴訟・要望に関するもの等）		
	第三者賠償 事故	事業者の責めに帰すべき事由による第三者への損害賠償 本市の活動に係わる事故等の発生に関するもの 事業者が管理者の注意義務を怠ったことによる事故等の発生に関するもの 上記以外で設計・建設・運営・維持管理上の事故等の発生に関するもの		
	事業の中止・延期	許認可等の遅延、事業者の事業放棄・破綻によるもの、事業者が提供するサービスの品質等が一定のレベルを下回った場合等に関するもの 本市の指示、債務不履行、当該サービスが不要となった場合等に関するもの		
	不可抗力	戦争、暴動、天災等による設計変更、施設の破損、事業の延期・中止に関するもの		
	計画・設計段階	入札参加費用 計画変更	入札参加費用の負担に関するもの 社会情勢の変化等による事業計画の変更や、設計の見直し等による追加的なコストの発生に関するもの（本市が提示した条件の変更等に係るもの） 設計の見直し等による追加的なコストの発生に関するもの（本市が提示した条件の変更等以外の事由によるもの）	
契約締結		本市の事由により選定事業者と契約が結べない、契約手続きに時間がかかる、又はPFI契約の議決が得られない場合等に関するもの 事業者の事由により選定事業者と契約が結べない、契約手続きに時間がかかる、又はPFI契約の議決が得られない場合等に関するもの		
測量・調査		本市が実施した測量・調査に関するもの 事業者が実施した測量・調査に関するもの		
設計等の完了遅延		本市の提示条件、指示の不備・変更に関するもの 事業者の指示・判断の不備等、上記以外の要因による不備・変更に関するもの		
設計費等の超過		本市の提示条件、指示の不備・変更に関するもの 上記以外の要因によるもの		
設計図書等の瑕疵 資金調達		設計図書等の成果物の瑕疵に関するもの 必要な資金の確保に関するもの		
建設段階		用地	建設予定地の確保に関するもの 予見できなかった用地に係る事由により建設費の増大、工期遅延が生じた場合に関するもの 建設に要する資材置場の確保に関するもの 地中障害物に関し、本市が把握し事前に公表したもの 地中障害物に関する上記以外のもの	
	工事の遅延	本市の提示条件、指示の不備・変更により工事が遅延又は完工しないことにより、開業が契約より遅延する場合 上記以外の理由により工事が遅延又は完工しないこと等により、開業が契約より遅延する場合		
	施工監理	施工監理、建設現場の安全管理を怠ったことにより生じる損害及び一切の追加費用負担に関するもの 設備機器・施設、工事機械、原料等の盗難もしくは損傷により生じる損害及び一切の追加費用負担		
	工事費の増大	本市の提示条件、指示の不備・変更に関するもの 上記以外の要因に関するもの		
	性能	要求水準等の不適合（施工不良を含む）に関するもの		
	本施設の損傷	使用前に工事目的物や材料、関連工事等により生じた損害に関するもの		
	物価変動	インフレ・デフレ		
	金利変動	金利の変動		

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			本市	事業者
運営・維持管理段階	支払遅延・不能	本市のサービス対価の支払遅延・不能に関するもの		
	事業内容の変更	用途変更等、本市の責めによる事業内容等の変更に関するもの 上記以外の要因による事業内容等の変更に関するもの		
	性能	要求水準等の不適合に関するもの		
	維持管理・運営費の増大	本市の責めによる事業内容等の変更等に起因する維持管理・運営費の増大に関するもの 上記以外の要因による維持管理・運営費の増大（物価・金利変動によるものを除く）		
	物価変動	インフレ・デフレ		
	金利変動	金利の変動		
	本施設の損傷	劣化による施設・備品等の損傷に関するもの 第三者の事由により事故・火災等による施設・備品等の損傷に関するもの		
	修繕費の増大	修繕費が予想を上回った場合に関するもの		
	需要の変動	本施設の一般利用に係る利用者数等の増減に関するもの 運動プログラムや売店など事業者の責任で実施する事業に係る需要		
	運営	本施設の運営に関するもの（不適切な運営） 事業期間中の技術革新により、施設・設備の改良もしくは更新が必要となる場合に関するもの 運営時の周辺環境への配慮、住民対策、苦情処理に関するもの		
	エネルギー供給	清掃工場の運転状況によって必要な熱エネルギーが供給されない場合、設備によって必要な熱エネルギーが確保できない場合に関するもの		
	エネルギー使用量	ガス、水道などのエネルギー使用量が増減することにより生じる利益又は費用の負担に関するもの		
	移管段階	瑕疵担保	隠れた瑕疵の担保責任に関するもの	
移管手続き		本施設の移管手続きに伴う諸費用の発生に関するもの、事業会社の清算手続きに伴う評価損益等に関するもの		
施設の健全性		事業終了時に施設の健全性（残存価値）が確保されない場合に関するもの		

) 負担者 主分担 従分担