

# 堤根余熱利用市民施設整備事業

## 特定事業の選定

令和6年2月13日

川 崎 市

「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」(平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。)第7条の規定に基づき、堤根余熱利用市民施設整備事業(以下「本事業」という。)を特定事業として選定したので、同法第11条第1項の規定により、特定事業の選定にあたっての客観的評価の結果をここに公表する。

令和6年2月13日

川崎市長 福田紀彦

## 第1 特定事業の概要

### 1 事業名称

堤根余熱利用市民施設整備事業

### 2 公共施設等の管理者の名称

川崎市長 福田紀彦

### 3 事業の目的

川崎市（以下、「本市」という。）において、昭和57年に運用を開始した、ヨネッティー堤根（堤根余熱利用市民施設。以下「本施設」という。）は、市民の健康増進・文化振興及び余熱の有効利用を図るとともに、地域住民に余熱利用市民施設として強く根付いており、コロナ禍の令和4年度においても、年間約9.1万人が利用されている。一方、令和5年4月時点で築42年が経過し施設の老朽化が顕著になってきており、施設機能の維持、保全や修繕等の施設管理の問題が生じているほか、余熱の供給元である堤根処理センターについても、昭和54年に稼働を開始し、令和5年4月時点で築44年が経過しており、本施設と同様に施設の老朽化が顕著になっている。堤根処理センターは、令和5年度に稼働を停止し、「今後のごみ焼却処理施設の整備方針（平成23年10月）」に基づき建替工事を実施する予定であり、再稼働までの約11年間は本施設において余熱利用ができない状況となる。

これらの背景より、本市では、地域住民に求められる余熱利用市民施設を目指し、本施設の整備及び管理運営については、次のコンセプト及び基本方針を掲げ、PFI法に基づき整備を実施する。

川崎市堤根余熱利用市民施設整備基本計画による施設の整備方針

#### 【コンセプト】

誰もが生き生きと過ごせる健“幸”のたまり場

#### 【基本方針】

- 1 健康増進・体力向上のための施設
- 2 生きがいを感じられる地域の交流拠点としての施設
- 3 環境に配慮した施設
- 4 民間活力を導入した魅力ある施設

### 4 事業範囲

選定事業者が行う本事業の業務範囲は次のとおりである。なお、各業務の詳細については入札公告時に示す。

#### (1) 施設整備業務

- ア 事前調査業務
- イ 家屋調査業務（事前・事後）
- ウ 設計業務（基本設計及び実施設計）

- エ 解体・建設工事業務
- オ 工事監理業務
- カ 備品等調達及び設置業務
- キ 施設引渡業務
- ク 近隣住民対応業務（住民説明会対応、陳情対応）
- ケ その他施設整備上必要な業務
- (2) 開業準備業務
  - ア 開館準備業務
  - イ 供用開始前の広報活動業務
  - ウ 供用開始前の予約受付業務
  - エ 開館式典、内覧会等の実施業務
- (3) 運營業務
  - ア 統括管理業務
  - イ 利用受付業務
  - ウ プール機能運營業務
  - エ トレーニング機能運營業務
  - オ コミュニティ機能運營業務
  - カ スポーツ教室等運營業務
  - キ 総務業務
  - ク 物品・飲食物等販売等業務
  - ケ 災害時初動対応業務
  - コ 什器備品等保守管理業務
  - サ 自主事業（任意）
- (4) 維持管理業務
  - ア 建築物保守管理業務
  - イ 建築設備保守管理業務
  - ウ 外構等保守管理業務
  - エ 環境衛生管理業務
  - オ 清掃業務
  - カ 施設保安業務
  - キ 駐車場及び駐輪場管理業務
  - ク 修繕及び更新業務

## 5 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、選定事業者は施設整備業務を行った後、市に所有権を移転し、事業期間の終了までの間に維持管理及び運營業務を実施するBTO方式（Build Transfer Operate）とする。

## 6 事業スケジュール（予定）

事業のスケジュール（予定）は次のとおりである。

基本協定の締結	令和6年11月
事業仮契約の締結	令和6年12月
事業契約に係る議会の議決（本契約の締結）	令和7年3月
施設整備期間	契約締結日～令和10年12月
開業準備期間	令和11年1月～3月
開館式典	令和11年3月下旬 (土日・祝日の内、一日を想定)
維持管理及び運営期間	令和11年4月～令和26年3月
余熱供用開始	令和17年10月（予定）
本事業の終了	令和26年3月

## 7 選定事業者の収入

本事業における選定事業者の収入は、次のとおりである。

### (1) 施設整備業務の対価

市は、選定事業者が実施する施設整備業務の対価については、市への所有権移転後、市と選定事業者の間で締結する事業契約で定める額を一括で支払う。

### (2) 開業準備業務の対価

市は、選定事業者が実施する開業準備業務の対価について、開業準備業務終了後、事業契約に定める額を一括で支払う。

### (3) 維持管理及び運営業務の対価

市は、選定事業者が実施する維持管理及び運営業務の対価について、市への所有権移転後、事業期間の終了までの間に事業契約に定める額を支払う。

### (4) その他の収入

施設利用料、スポーツ教室等運営業務、物販飲食業務、自主事業に係る収入は、選定事業者の収入とする。

## 第2 PFI事業として実施することの客観的評価

### 1 評価方法

#### (1) 基本的な考え方

本事業をPFIの手法により実施した場合、市が自ら実施する従来型の手法による場合に比べて、公的財政資金の効率的活用が図られることを選定の基準とした。具体的な選定の手順は以下のとおりである。

#### (2) 民間事業者に移転されるリスクの検討

リスクを最もよく管理できる者が当該リスクを分担するという考えに基づき、市と民間事業者において適切にリスク分担が可能かどうかについて検討する。

#### (3) コスト算出による定量的評価

本事業をPFI事業で実施する場合の公共の財政負担額と市が自ら実施する場合の公共の財政負担額を算出のうえ、これらを現在価値に換算し、比較することにより評価を行う。

#### (4) PFI事業として実施することの定性的評価

本事業をPFI事業として実施する場合、一連の業務を民間事業者に委ねることにより期待される効果を定性的な観点から評価する。

#### (5) 上記(2)～(4)を踏まえたVFM (Value for Money) の検討による総合的評価

上記を総合的に勘案したうえで、次のいずれかが期待できる場合に特定事業として選定する。

ア 公共サービスが同一水準にある場合において、事業期間全体を通じた公共の財政負担額の縮減が期待できること。

イ 公共の財政負担額が同一である場合において、事業期間中における公共負担リスクの低減及び公共サービス水準の向上が見込まれること。

### 2 評価結果

#### (1) 民間事業者に移転されるリスクの検討

市と民間事業者において適切にリスク分担が可能であり、リスクを最もよく管理できる者が当該リスクを分担することでリスク管理の最適化が図られ、問題発生時の適切かつ迅速な対応が可能となる。これにより、事業目的の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できる。

#### (2) コスト算出による定量的評価

本事業について、市が直接事業を実施する場合（公設＋指定管理）の市の財政負担額とPFI事業で実施する場合の市の財政負担額の比較を行うにあたって、その前提条件を「別紙定量的評価の根拠」のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は、VFMを算定する上で、市が独自に設定したものであり、入札における実際の入札参加者の提案内容を制約するものではなく、また一致するものでもない。

上記の前提条件を基に、P F I 事業により実施する場合又は市が自ら実施する場合の市の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し比較すると、P F I 事業で実施する場合は市が直接事業を実施する場合（公設＋指定管理）に比べて、現在価値換算後、4.09%のV F Mの向上が見込まれる結果となった。

### (3) P F I 事業として実施することの定性的評価

本事業をP F I 事業により実施した場合、次のような定性的な効果が期待できる。

#### ア 効率的・効果的な施設整備

民間事業者解体、設計から建設、維持管理、運営の各業務を一括して性能発注することで、それぞれを単体で発注する場合と比較して、供用開始後の維持管理・運営方法に即した民間事業者のノウハウや創意工夫を活かした施設整備が可能になることにより、利便性が高い施設を効率的に整備することが期待できる。また、長期的な視点での施設のライフサイクルコストの縮減等が期待できる。

#### イ 健康増進・体力向上のための施設及び生きがいを感じられる地域の交流拠点の形成

余熱利用施設を含むプール整備事業においては、P F I 方式による先行類似事例も多数存在しており、民間事業者が有するスポーツ施設を始めとした様々な専門的な知識や運営ノウハウが蓄積されている。それらの運営ノウハウの発揮により利用者、市民のニーズを的確に捉えきめ細かいサービス提供ができ、健康増進・体力向上及び交流拠点の形成が期待できる。

#### ウ 事業の安定性

設計施工を一括して事業者が発注するため、資材調達や業務遂行等が状況に応じて柔軟に行われ、施設整備期間を可能な限り短縮できる。

管理運営面においては、運営を見据えた設計施工及び計画的な維持管理により、安定的な稼働が期待できる。

また、S P C 設立により、事業期間において事業者の債務不履行等のリスクが減るため、事業継続性が高い。

#### エ リスク分担の最適化による効果的な施設運営

P F I 事業として実施する場合、施設整備のための設計・建設等におけるリスク、維持管理・運営におけるリスク等、想定可能なリスクについて、民間事業者に移転することが可能である。

市と民間事業者との間で役割分担や管理体制を適切に整備することにより、リスク発生の抑制を図るとともに、リスク発生時における適切かつ迅速な対応が可能となり、長期にわたって、事業目的が円滑かつ安定的に遂行され、効率的な施設運営が期待できる。

#### (4) 総合的評価

本事業をPFI事業として実施することにより、市が自ら実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた市の財政負担額（現在価値換算額）について4.09%の縮減が期待できるとともに、健康増進・体力向上の施設として公共サービスの水準の向上及びリスク管理の最適化等の定性的効果も期待することができる。

以上により、本事業を特定事業として実施することが適当であると認め、PFI法第7条に基づき特定事業として選定する。

別紙 定量的評価の根拠

1. 市が自ら実施する場合の財政支出額とPFI事業により実施する場合の財政支出額とVFM値

項目	値	公表しない場合はその理由
市が自ら実施する場合の財政支出額 (現在価値ベース)	非公表	入札等において正当な競争が阻害されるおそれがあるため。
PFI事業により実施する場合の 財政支出額 (現在価値ベース)	非公表	同上
VFM (金額) (現在価値ベース)	非公表	同上
VFM (割合) (現在価値ベース)	4.09%	—

2. 算出方法等前提条件

項目	市が自ら実施する (公設+指定管理) 場合の費用の項目	PFI事業により実施する場合の 費用の項目
財政負担額の 内訳	支出	
	①施設整備費 ②開業準備費 ③維持管理・運営費 ④施設計画費 ⑤設計業務及び建設業務検査・確認費 ⑥運營業務発注経費 ⑦起債金利	①施設整備業務に係る対価 ②開業準備業務に係る対価 ③維持管理・運営費に係る対価 ④アドバイザー費 ⑤モニタリング費 ⑥起債金利
	収入	
	①施設利用料金収入 ②スポーツ教室等運營業務、物販飲食 業務に係る収入 ③自主事業に係る収入	①施設利用料金収入 ②スポーツ教室等運營業務、物販飲 食業務に係る収入 ③自主事業に係る収入 ④法人市民税
共通の条件	①事業期間 : 設計・建設期間 : 3年9か月 開業準備期間 : 3か月 維持管理・運営期間 : 15年 ②割引率 : 0.88% ③インフレ率 : 考慮しない	
積算方法	類似施設実績等を勘案して設定	民間事業者による創意工夫の発揮 により一定割合のコスト縮減が実 現するものとして設定