

市川市クリーンセンター余熱利用施設
運営事業

特定事業の選定

令和3年10月

市 川 市

目次

| | | |
|---|----------------------|---|
| 1 | 事業概要..... | 1 |
| | （1）事業名称..... | 1 |
| | （2）対象となる施設の概要..... | 1 |
| | （3）公共施設の管理者等の名称..... | 1 |
| | （4）事業目的..... | 1 |
| | （5）事業期間..... | 2 |
| | （6）事業方式..... | 2 |
| | （7）本事業の範囲..... | 2 |
| 2 | 客観的な評価..... | 4 |
| | （1）定性的評価..... | 4 |
| | （2）定量的評価..... | 4 |
| | （3）総合的評価..... | 4 |

市川市（以下、「本市」という。）は、「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。）に基づき、市川市クリーンセンター余熱利用施設運営事業について精査した結果、特定事業として選定しなかったため、特定事業の不選定に係る客観的評価の結果を公表する。

1 事業概要

(1) 事業名称

市川市クリーンセンター余熱利用施設運営事業

(2) 対象となる施設の概要

| | |
|--------|---|
| 所在地 | 市川市上妙典1554番地 |
| 施設名称 | クリーンスパ市川 |
| 事業区域面積 | 約11,861㎡ (余熱利用施設区域：6460.33㎡、外部施設区域：約5400㎡) |
| 地域地区 | 市街化調整区域 用途地域の指定なし |
| 施設内容 | <ul style="list-style-type: none">市川市クリーンセンターから発生する余熱を有効利用する温水プール、温浴施設等で構成される健康増進施設。プールゾーン、風呂ゾーン、休憩ゾーン、管理・共用ゾーン、提案施設及び屋外施設による余熱利用施設と駐車場等の外部施設で構成される。 |
| 延床面積 | 4611.96㎡ |
| 建築面積 | 3229.44㎡ |
| 供用開始 | 平成19年9月 |

(3) 公共施設の管理者等の名称

市川市長 村越 祐民

(4) 事業目的

本施設は、市川市クリーンセンター（以下「クリーンセンター」という。）から発生する余熱を有効利用して、子供から高齢者まですべての市民が利用できる、低廉で良質な「健康増進・リフレッシュ」、「ふれあい・交流」のための場を創造し、市民に提供することを目的とする施設です。

本施設の整備・運営は、平成15年11月よりPFI法に基づき、BOT (Build-Operate-Transfer) 方式で実施しており、令和4年8月末に事業期間が終了します。また、本施設は本市へ譲渡後、公共財産である公の施設となる予定です。

なお、本施設は、平成 19 年 9 月の供用開始から約 14 年が経過していますが、令和 4 年 8 月末の事業期間終了後も本事業を継続するものです。

(5) 事業期間

本事業の事業期間は、次のとおり予定しています。

- ① 運営準備期間：契約締結日（令和4年6月頃予定）～施設供用開始（令和4年10月31日予定）
- ② 運営期間：施設供用開始から3年間

(6) 事業方式

本事業は、PFI 法第 14 条第 1 項に基づき、本施設の管理者等である本市が事業者と締結する本事業に係る契約（以下「事業契約」という。）に従い、事業者が本施設の運営及び維持管理業務を遂行する O (Operate) 方式により実施するものとします。

(7) 本事業の範囲

本事業において事業者が実施する事業の範囲は、次のとおりとします。

① 運営業務

ア 余熱利用施設

- a) プールゾーン運営業務
- b) 風呂ゾーン運営業務
- c) 休憩ゾーン運営業務
- d) 管理・共用ゾーン運営業務
- e) 提案施設運営業務
- f) 提案プログラム運営業務
- g) 屋外施設運営業務
- h) 送迎バス運営業務

イ 外部施設

- a) 駐車場運営業務

ウ その他

- a) その他運営業務

※本事業に係る光熱水費は、事業者の負担とします。（電気、高温水及び工業用水については、クリーンセンターより原則無償で供給されます。）

② 維持管理業務

ア 建築物保守管理業務（点検、保守、修繕、更新等）

イ 建築設備保守管理業務（設備運転、監視、点検、保守、修繕、更新等）

- ウ 備品等保守管理業務（点検、保守、修繕、更新等）
- エ 屋外施設保守管理業務（点検、保守、修繕、更新等）
- オ 外部施設保守管理業務（点検、保守、修繕、更新等）
- カ 清掃業務（余熱利用施設建物内部及び事業区域内の外部施設）
- キ 植栽維持管理業務
- ク 警備業務
- ケ 環境衛生管理業務

2 客観的な評価

(1) 定性的評価

本事業の実施に関して、実施方針及び要求水準書（案）を市公式Webサイトにより公表し、事業者から意見招請を行ったところ、以下の意見が得られた。

- ・1期目の事業に起因する施設の不具合、損傷等（隠れた瑕疵も含む）に関しては、事業者の責任範囲を超えるものであるため、市のリスク負担としてほしい。
- ・新型コロナウイルス感染症等の国や県による緊急事態宣言や蔓延防止措置に伴う閉館、営業時間短縮等による運営収入の減少リスクに関して、全て事業者の負担とすることは過度なリスクとなり、本事業の安定性の確保が困難となる。

これらの意見を踏まえ、リスク分担について検討した結果、当該リスクに対しては、公共が関与する必要があると判断した。

(2) 定量的評価

本事業の実施に関して、導入検討段階において検証したPSC、PFI-LCCに対し、実施方針の内容等を反映させ、精査したところ、PFI(O)方式で実施する場合は、市が直接事業を実施する場合に比べて、現在価値換算後、5.9%のVFMの向上が見込まれる結果であった。

この結果に対し、本来、定性的評価におけるリスクへの対価を反映したVFMを把握することが望ましいが、当該リスクの定量化は難しく、また、本事業が3年間という短期事業であることから当該リスクが事業収支に与える影響は大きいものと考えられ、総合的なVFMを算定し評価することは困難と判断した。

(3) 総合的評価

本事業の実施に関して、当初の設定条件においては包括的な性能発注により事業者の技術力やノウハウの活用が期待できると想定していたものの、定性的評価に基づいたリスク分担が適切に設定できなかったことから、特定事業として選定をせず、他の事業手法で実施することとした。