

福岡市第2期展示場等整備事業
特定事業の選定（修正）

2018年2月

福岡市

「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「P F I 法」という。）第 7 条の規定に基づき、福岡市第 2 期展示場等整備事業（以下「本事業」という。）を特定事業として選定したので、P F I 法第 11 条第 1 項の規定により特定事業の選定における評価結果を公表する。

2018 年 2 月 26 日

福岡市長 高島 宗一郎

目 次

第 1	事業概要	1
1	事業名称.....	1
2	公共施設等の管理者の名称.....	1
3	事業の基本的内容.....	1
	(1) 敷地概要.....	1
	(2) 施設要件.....	1
	(3) 事業方式.....	1
	(4) 事業期間.....	2
	(5) 事業の業務範囲.....	2
	① 事業期間全体.....	2
	② 設計・建設段階.....	2
	③ 維持管理段階.....	2
第 2	客観的な評価	3
1	定量的評価（財政負担額の評価）.....	3
2	定性的評価（サービス水準等の評価）.....	3
	(1) サービスの質の向上・維持.....	3
	(2) 設計、建設、維持管理業務の一括発注による事業の効率化.....	3
	(3) 財政負担の平準化.....	3
	(4) リスク分担の明確化による事業の安定性.....	3
3	客観的評価の結果.....	4

別紙 定量的評価に係る前提条件

第1 事業概要

1 事業名称

福岡市第2期展示場等整備事業

2 公共施設等の管理者の名称

福岡市長 高島 宗一郎

3 事業の基本的内容

(1) 敷地概要

項目	概要	
	第2期展示場 (大屋根広場を含む)	立体駐車場
所在地	福岡市博多区沖浜町 3-5 ほか	福岡市博多区石城町 567-2
敷地面積	約 17,600 m ²	約 8,000 m ²
用途地域等	準工業地域、準防火地域 臨港地区(商港区)、地区計画	商業地域、準防火地域 臨港地区(無分区)、地区計画
指定建ぺい率	60%	80%
指定容積率	300%	400%
土地の所有者	市	市

(2) 施設要件

施設機能	区分	概要
第2期展示場	展示室	5,000 m ² 以上
	会議室	2室以上
	主催者控室、控室	7室以上
	搬出入車両用スペース	搬出入車両駐車スペース及び荷捌きスペース
	その他諸室	防災センター、機械室、備品倉庫など
立体駐車場	自走式立体駐車場及び 平面駐車場	合計 800 台程度、平面駐車場部分は大型バス駐車スペースを兼ねる
	その他諸室	トイレ、管理室など

(3) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき、事業者が施設の設計及び建設を行い、市に施設の所有権を移転した後、維持管理業務を行うBTO方式(Build-Transfer-Operate)とする。

(4) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から 2036 年 3 月 31 日までとする。

(5) 事業の業務範囲

事業者が行う主な業務は、以下のとおり予定している。

①事業期間全体

- ア 統括管理業務
 - a 統括マネジメント業務
 - b 総務・経理業務
 - c 事業評価業務

②設計・建設段階

- ア 設計業務
 - a 事前調査業務
 - b 各種関係機関との調整業務
 - c 設計及び関連業務
- イ 建設業務
 - a 建設業務及びその関連業務
 - b 什器備品設置業務
 - c 設備備品設置業務
 - d 開業前準備支援業務
- ウ 工事監理業務

③維持管理段階

- ア 維持管理業務
 - a 建築物保守管理業務
 - b 建築設備保守管理業務
 - c 修繕業務
 - d 環境衛生管理業務
 - e 設備備品保守管理業務
 - f 植栽維持管理業務
 - g 外構施設保守管理業務
 - h 事業期間終了時の引継ぎ業務

第2 客観的な評価

本事業を市が従来手法で実施する場合とPFI方式で実施する場合を比較することにより、客観的な評価を行った。

1 定量的評価（財政負担額の評価）

別紙に示す前提条件を基に、従来手法で実施する場合とPFI方式で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、その合計額を現在価値に換算して比較した。

この結果、市の財政負担額は、PFI方式で実施することにより、約9%（現在価値換算後）の縮減効果を見込むことができる。

2 定性的評価（サービス水準等の評価）

本事業をPFI方式で実施する場合、以下のような定性的な効果が期待できる。

（1）サービスの質の向上・維持

本事業においては、事業者が有する設計、建設、維持管理の専門的な知識やノウハウを活用することにより、施設の機能性や利便性、安全性、効率性の向上が図られ、より良質かつ効率的なサービスの提供が期待できる。

（2）設計、建設、維持管理業務の一括発注による事業の効率化

設計、建設、維持管理までを一括して事業者に委ねることにより、維持管理業務を担う者の意向を踏まえた施設整備が可能となり、事業の合理化や効率化が期待できる。

（3）財政負担の平準化

民間資金を活用することで、市は事業期間終了までの間に初期整備費を含めた事業費を分割して支出することが可能となり、財政負担の平準化が図れる。

（4）リスク分担の明確化による事業の安定性

市と事業者がそれぞれ適切なリスクを分担することにより、事業全体のリスクの発生が抑制され、また、問題発生時にも適切かつ迅速な対応が可能となるため、事業期間にわたり、安定した事業遂行が期待できる。

3 客観的評価の結果

本事業はPFI方式で実施することにより、従来手法で実施した場合と比較して、定量的評価において財政負担額の軽減が見込まれ、かつ定性的評価においても高い効果を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は適当であると認め、ここにPFI法第7条に基づく特定事業として選定する。

別紙

定量的評価に係る前提条件

区分	従来手法で実施する場合	P F I 方式で実施する場合
市の財政負担額の 主な内訳	①設計費 ②工事監理費 ③建設工事費 ④維持管理費 ⑤資金調達費用	サービス対価 ・設計費相当 ・工事監理費相当 ・建設工事費相当 ・維持管理費相当 ・資金調達費用
共通条件	①設計・建設期間：2年3か月（第2期展示場） 1年4か月（立体駐車場） ②開館準備期間：1か月（第2期展示場） ③維持管理期間：15年（第2期展示場） 15年11か月（立体駐車場） ④割引率：1.59%（インフレ率等を勘案）	
設計・建設段階の費用に関する事項	・他都市における類似事例の実績等を踏まえて設定	・市が従来手法で実施する場合に比べて、設計、建設、維持管理の一体的な発注による重複コスト等の削減や民間事業者のノウハウや創意工夫が発揮されることにより、一定割合の効率性が実現するものとして設定
維持管理段階の費用に関する事項	・既存施設の実績や民間事業者見積等を踏まえて設定	
資金調達に関する事項	・地方債 ・一般財源	・出資金 ・民間金融機関借入金