狭山市ふれあい健康センターPFI(RO方式)事業

特定事業の選定

令和７年５月

狭　山　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）第７条の規定に基づき、狭山市ふれあい健康センターPFI(RO 方式)事業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、特定事業の選定に当たっての客観的評価の結果を公表する。

令和７年５月19日

狭山市長　小谷野　　剛

1　事業の概要

⑴　事業の名称

狭山市ふれあい健康センターPFI(RO方式)事業

⑵　公共施設等の管理者等の名称

狭山市長　小谷野　　剛

⑶　事業の内容

本施設は、市民の健康増進及び交流促進を図ることを目的として、本市初の温水プールやトレーニングルームを備えた施設として、平成10年2月に供用開始し、以来27年にわたり、多くの市民に利用されてきたものであり、平成18年4月1日からは指定管理者制度を導入し、維持管理及び運営について民間の経営能力を活用して効率的かつ効果的な運営を図ってきた。

しかし、建物・設備等の老朽化が進んでいることに加え、少子高齢化が進行していること、特に85歳以上の高齢者が増加していること、子育てに関するニーズが増大していること、市内に健康増進・交流促進機能を備えた民間施設が参入していること等の社会・経済状況の変化に鑑みると、各機能を柔軟に見直した上で改修を行う必要があると判断し、今後の本施設のあり方について基本構想を取りまとめ、老朽化したプール、浴室及び従来型のトレーニングルームを廃止するとともに、新しい健康増進・交流促進施設として、新たな機能を導入したうえで維持することを決定した。

基本構想では、「多様な人々が相互に支え合い、多世代が楽しみながら健康づくりを行うことができる次世代型・全世代型の拠点」をコンセプトに、新たな機能として、第4次健康日本21狭山市計画に位置付けられた「ポピュレーション・アプローチ※1」、「デジタル化」及び「ライフコース・アプローチ※2」の視点に立ち、年齢、性別、障害の有無等に関わりなく、全ての市民が各ライフステージにおいて健康を享受することができるような機能を導入し、その一部にデジタルコンテンツを活用することとした。

本事業は、当該施設を引き続き健康増進及び交流促進を図る施設として存続するため、PFI事業（RO方式）を採用し、民間事業者のノウハウを活用した必須提案事業と任意提案事業により、新たな機能の導入を含む改修、維持管理及び運営を行うものである。

※1 ポピュレーション・アプローチ：健康リスクの高さに関わらず集団全体に働きかけること。

※2 ライフコース・アプローチ：胎児期から高齢期に至るまでの人の生涯を経時的に捉えた健康づくり。

⑷　事業方式

本事業は、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）に基づき、RO（Rehabilitate-Operate）方式により実施するものとして、選定事業者は、新しい機能の導入を含む改修を行った後、事業期間中において、施設の維持管理・運営業務を行うものとする。

⑸　事業期間

事業期間は、事業契約締結日より令和 25 年 3 月 31 日までとする。

⑹　事業範囲

ア　改修業務

施設の改修は、以下の業務を実施するものとする。

(ｱ)　設計

建物、設備、外構及び駐車場の改修にあたって、設計を行う業務を実施する。このうち、建物、設備の設計については、特に次の点に留意する。

a　アスレチック機能等設計業務

改修にあたって、アスレチック機能の設計を行う業務を実施する。

b　デジタル技術を活用した健康増進・交流促進機能等設計業務

改修にあたって、デジタル技術を活用した健康増進・交流促進機能の設計を行う業務を実施する。

c　その他アスレチック機能等、デジタル技術を活用した健康増進・交流促進機能等と親和性の高い機能の設計業務

a 及び b 以外の施設の一部を使って実施する業務に必要となる施設の設計を行う業務を実施する。

(ｲ)　施工

建物、設備、外構及び駐車場の改修工事を実施する。

なお、建設工事については、建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）の許可を受けた特別目的会社(SPC)の構成企業又は協力企業により実施することを想定し、SPC に建設業法の許可は不要とする。

(ｳ)　監理業務

建物、設備、外構及び駐車場の改修工事に関して、工事監理を行う業務を実施する。

(ｴ)　解体撤去業務

施設の改修にあたって不要となるものについて、解体撤去を行う業務を実施する。

なお、解体撤去範囲については、不要となるもの全体とすることを原則とするが、存置を希望する場合は、本市と協議を行うものとする。

イ　維持管理業務

指定管理者制度により、改修後の施設全体の維持管理を行う業務を実施する。

(ｱ)　建築物保守管理業務
(ｲ)　建築設備保守管理業務
(ｳ)　備品保守管理業務
(ｴ)　清掃業務
(ｵ)　警備業務
(ｶ)　修繕・更新業務
(ｷ)　植栽維持管理業務
(ｸ)　駐車場管理業務

ウ　運営業務

指定管理者制度により、改修後の施設全体の運営を行う業務を実施する。

(ｱ)　条例に規定する施設の利用に係る許可に関する業務
(ｲ)　利用受付業務（利用受付、利用料金徴収、各種案内等の実施）
(ｳ)　アスレチック機能等運営業務（アスレチックパーク等の安全監視等）
(ｴ)　デジタル技術を活用した健康増進・交流促進機能運営業務
(ｵ)　(ｳ)及び(ｴ)以外の機能運営業務
(ｶ)　駐車場運営業務
(ｷ)　価値・ブランディング向上業務
(ｸ)　その他関連業務

（リニューアルオープン準備（オープンセレモニー開催・運営業務含む）、利用者アンケート、近隣対応、広告スペース運営、違法駐車対策業務、急病への対応、災害時の対応、災害応援受け入れ施設及び帰宅困難者の一時滞在施設としての対応、保険の付保等）

駐車場の有料化等に関する提案は可能だが、他の市内公共施設の駐車場の状況に鑑み、本市と協議のうえ決定するものとする。

条例改正が必要な提案については、狭山市議会での議決が必要となる。

エ　自主事業（独立採算事業）

本事業の実施にあたっては、事業者提案に基づき、以下のような自主事業（独立採算事業）の提案を期待する。

(ｱ)　利用者サービス施設の設置

施設利用者のための飲食施設、レストラン等の憩い空間や、シャワー室、個室休憩室等の有料施設を設置することができる。

その場合、施設の整備費用については提案事業者の費用負担とする。

その他、自動販売機等の設置を可能とする。

なお、これらの利用者の利便性向上に資する施設の設置については、行政財産の使用料を免除する。

(ｲ)　集客イベント等の実施

本事業で整備されるアスレチック機能、デジタルコンテンツを活用して、集客イベント等の開催を行うことができる。

有料イベントの開催にあたっては、施設利用料金相当を利用料金収入として充当して、残りの収入は、自主事業の収入とするものとする。

⑺　事業者の収入

本事業における選定事業者の収入は、以下のとおりとする。

ア　本施設の改修サービス購入料

本市は、選定事業者が実施する設計、施工、監理及び解体撤去の対価を、改修サービス購入料として、維持管理及び運営期間にわたって SPC に支払う。

改修サービス購入料は、選定事業者が実施する改修に要する提案額を、維持管理及び運営期間にわたって平準化したものとする。

イ　維持管理・運営サービス購入料

本市は、選定事業者が実施する維持管理（修繕・更新業務を除く。以下、この項において同じ。）及び運営業務の対価を、維持管理・運営サービス購入料として、維持管理及び運営期間にわたって SPC に支払う。

維持管理・運営サービス購入料は、選定事業者が実施する維持管理及び運営業務（自主事業等の独立採算事業を除く）に要する維持管理及び運営期間の費用合計（SPC の利益等含む）の提案額から、SPC の維持管理及び運営期間中の直接収入の合計（エ施設利用料金収入、オ価値・ブランディング向上業務収入）の提案額を控除し、維持管理及び運営期間にわたって平準化したものとする。

なお、維持管理・運営サービス購入料は、物価変動等を踏まえ、年に 1 回、本市又は選定事業者の申出に基づき改定することができるものとする。

ウ　修繕・更新サービス購入料

本市は、選定事業者が実施する本施設の修繕及び更新業務の対価を、修繕・更新サービス購入料として維持管理及び運営期間にわたって SPC に支払う。

支払金額は、原則として、事業期間を通じて、年度ごとに一定額を支払うものとする。

なお、修繕・更新サービス購入料は、物価変動等を踏まえ、年に 1 回、本市又は選定事業者の申出に基づき改定することができるものとする。

エ　施設利用料金収入

本施設を利用する市民や各種団体等から徴収する施設利用料金収入は、SPC の直接収入となる。

施設利用料金収入が想定を上回った場合には、本市への収益還元を求める。収益還元を行う利用者数の基準及び還元割合は民間事業者の提案によるものとする。

なお、ここでいう施設利用料金とは、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 225 条に基づく使用料として、地方自治法第 244 条の 2 第 8 項及び第 9 項に基づき、選定事業者（指定管理者）が自らの収入として収受するものであり、その設定及び変更にあたっては、本市の事前の承諾が必要である。

(ｱ)　地元自治会に交付する無料券

これまで、地元自治会に無料で施設を利用できる利用券を毎年度交付しており、本事業においてもこれを継続するが、交付枚数等については要求水準書において示す。

地元自治会に交付する利用券を使用する無料利用者の施設利用料については、「イ維持管理・運営サービス購入料」の中で、想定利用者数（利用金額）を見込み、年度毎に支払うサービス対価の中で、精算処理を行う。

(ｲ)　ダイアプランの相互利用

これまでと同様、ダイアプランの相互利用の対象施設とし、ダイアプラン構成市の市民については、狭山市民と同額の使用料（利用料金）で利用できるものとし、それ以外の利用者は１．５倍の使用料（利用料金）とする。

(ｳ)　その他の割引

障害者や高齢者等に対する使用料（利用料金）の割引を行うものとする。

オ　価値・ブランディング向上業務収入

選定事業者が本施設を利用して行う価値・ブランディング向上業務の実施による収入は、SPC の直接収入となる。

カ　自主事業（独立採算事業）

選定事業者が、本施設内、施設外（敷地内）で、自主事業を行った場合の収入については、SPC の直接収入となるが、選定事業とは明確に区分けして経理する必要がある。

2　市が自ら事業を実施する場合と PFI 事業として実施する場合の評価

本事業を PFI 事業として実施することにより、事業期間を通じた市の財政負担額の軽減を期待できること、又は市の財政負担額が同一の水準にある場合においてサービス水準の向上が期待できることを選定の基準とした。

⑴　定量的評価

市が自ら実施する場合の市の財政負担額の総額と PFI 事業として実施する場合の市の財政負担額の総額を算出のうえ比較し、これを現在価値に換算することで定量的な評価を行った。

ア　算出方法及び共通条件

市が自ら実施する場合の市の財政負担額の総額と PFI 事業として実施する場合の市の財政負担額の総額を比較するに当たり、その算出方法及び共通条件を下記のとおり設定した。

なお、これらは市が独自に設定したものであり、民間事業者の提案内容を制約するものではない。

(ｱ)　算出方法			
項目	市が自ら実施する場合の市の財政負担額(PSC)	PFI 事業として実施する場合の市の財政負担額(PFI-LCC)	算出根拠
a　利用者から受け取る利用料金	施設使用料収入	施設利用料金収入	○PSC 維持管理・運営費に受益者負担割合として一定割合を乗じて算出 ○PFI-LCC 本施設の実績等に基づき、PSC に一定割合を乗じて算出
b　設計・改修業務	設計費 解体・撤去費 整備費 工事管理費	設計費 解体・撤去費 整備費 工事管理費 建中金利	○PSC ▹撤去費用については、令和 5 年度劣化状況調査の結果等に基づき算出 ▹整備費用については、同種類似施設の実績等を参考に算出 ▹設計費用については、本施設の実績等に基づき、撤去費用及び整備費用に一定割合を乗じて算出 ▹維持管理・運営費用及び修繕・更新費用については、本市類似施設の実績等を参考に算出
c　維持管理・運営業務	人件費 光熱水費 備品・リース料 消耗品費 委託料	人件費 光熱水費 備品・リース料 消耗品費 委託料	
d　修繕・更新業務	修繕・更新費	修繕・更新費	

			○PFI-LCC PSC と比較し、一定の割合の縮減が実現するものとして算出
e　資金調達	一般財源	自己資本 銀行借入	○PSC 市が一般財源で資金調達を行うものとして算出 ○PFI-LCC 民間事業者が自己資本又は銀行からの借入で資金調達を行うものとして算出
f　その他		銀行借入利息 公租公課 SPC 関連費 アドバイザリー費	○PFI-LCC 銀行借入利息、法人税、SPC 設立・運営費、PFI アドバイザリー業務委託費

(ｲ)　共通条件	
項目	値
a　施設整備期間 （調査、設計、改修工事、監理・開業準備等）	27 か月
b　維持管理・運営期間	14 年 3 か月
c　割引率	2.0%

※物価変動等は考慮していない。

イ　評価の結果

前提条件を元に、市が自ら実施する場合の市の財政負担額と PFI 事業として実施する場合の市の財政負担額を年度ごとに算出し、それぞれ現在価値に換算し比較した結果は次のとおりである。

	市が自ら実施する場合	PFI 事業として実施する場合	バリュー・フォー・マネー
財政負担額 （現在価値）	約 3,175 百万円	約 3,003 百万円	
指数	100.0	94.6	5.4

⑵　定性的評価

本事業を PFI 事業として実施する場合のサービス水準の向上について、定性的な評価を行った。

ア　設計、改修工事、維持管理及び運営に係る業務を一括して民間事業者に発注することにより、各業務を個別に発注する場合と比較して、民間事業者の創意工夫並びに経営能

力及び技術的能力が活用され、維持管理及び運営を視野に入れた施設の改修が行われ、効率的に健康増進や交流促進に資する事業が実施されることが期待できる。

イ　維持管理・運営の段階において、民間事業者の創意工夫並びに経営能力及び技術的能力を活用することにより、デジタル技術の進歩や利用者ニーズに対応したきめ細かな運営が行われることが期待できる。

ウ　事業者のセルフモニタリングとその報告を受けての市の確認、また、金融機関の第三者的立場からのモニタリングが機能することにより、健康増進や交流促進に資する事業が安定的に実施されることが期待できる。

エ　計画段階で発生するリスクを想定し、その責任分担を市及び選定事業者の間で明確にすることにより、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能となり、健康増進や交流促進に資する事業が継続的に実施されることが期待できる。

⑶　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と比較して、定量的評価において 5.4%の市の財政負担額の削減が見込まれるとともに、定量化できない定性的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が望ましいため、本事業を法第７条に基づく特定事業として選定する。