

**総合健康ゾーン**  
**健康増進施設運営・維持管理事業**

**特定事業の選定**

2024年4月3日

豊岡市



「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、総合健康ゾーン健康増進施設運営・維持管理事業（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、特定事業の選定にあたっての客観的評価の結果を公表する。

2024 年 4 月 3 日

豊岡市長 関貫 久仁郎

目 次

第 1 事業概要.....	1
1 事業内容に関する事項.....	1
(1) 事業名.....	1
(2) 公共施設の管理者.....	1
2 事業目的.....	1
3 事業方式.....	1
4 業務内容.....	1
(1) 開業準備業務.....	2
(2) 運営業務.....	2
(3) 維持管理業務.....	2
5 事業期間.....	3
6 公共施設等の概要.....	3
(1) 立地条件.....	3
(2) 施設概要.....	3
第 2 事業の評価.....	4
1 評価方法.....	4
(1) 評価方法.....	4
(2) 定量的評価.....	4
(3) 定性的評価.....	5
(4) 総合評価.....	6

## 第1 事業概要

### 1 事業内容に関する事項

#### (1) 事業名

総合健康ゾーン健康増進施設運営・維持管理事業

#### (2) 公共施設の管理者

豊岡市長 関貫 久仁郎

### 2 事業目的

豊岡市立総合健康ゾーン健康増進施設及びその他屋外施設等（以下「本施設」という。）は、2010年4月に総合健康ゾーン整備運営事業（以下「第1期事業」という。）の一環としてDBO手法を導入して供用開始した。

本施設は、健康長寿社会の構築に向け、市民、関係団体及び市が取り組むべき保健分野の基本的な指針となる「とよおか健康ふらん21」（2023年3月改訂）において、運動習慣や介護予防のための取り組みを実施する拠点施設として位置づけられている。

施設利用者は、2019年度のコロナ禍までは概ね増加傾向にあり、2018年度には23万人に達し、すべての年齢層において利用されており、満足度も一定の水準を保っている。一方で当初の施設整備から15年経過しており、建物の老朽化や機械設備の効率性の低下に加え、利用者ニーズ、社会情勢の変化も認められている。

それらの課題を解決するため、第1期事業期間（2008年度～2024年度）の終了に伴い、市において機械設備等の修繕・更新を中心とする計画修繕工事を実施した後、PFI手法O方式を採用し、民間のノウハウを活かした運営・維持管理を行う。

本事業においては、第1期事業の基本理念を活かし、市民に愛され、親しみを持って訪れ、利用できる施設を目指す。今後の社会環境を踏まえ、健康な食環境や身体活動・運動を促す自然と健康になれる環境づくりの取組を実施し、健康寿命の延伸と健康格差の縮小に資することを目的とする。

### 3 事業方式

本事業は、PFI法に基づき、本事業を実施する者として選定された民間事業者（以下「事業者」という。）が事業期間中、本施設の運営及び維持管理業務を行うO方式（Operate方式）により実施する。

### 4 業務内容

事業者が実施する業務は、次のとおりである。

**(1) 開業準備業務**

- ア 引継ぎ業務
- イ 備品及び消耗品の初期調達
- ウ 利用料金及び利用規則の決定
- エ 広報活動

**(2) 運營業務**

- ア 総合受付案内等業務
- イ 情報提供業務
- ウ 人材派遣業務
- エ 体力測定・運動相談業務
- オ 保健指導に係るプログラム作成及び指導業務
- カ 低体力高齢者等を対象とした介護予防に係るプログラム作成及び指導業務(独立採算業務)
- キ 特定高齢者を対象とした介護予防に係るプログラム作成及び指導業務
- ク 利用者情報共有ツールの構築・運用業務
- ケ 賑わい・ふれあい機会提供業務
- コ 市民活動支援業務
- サ 駐車料金徴収代行業務
- シ その他運營業務(独立採算業務)

**(3) 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 備品等保守管理業務
- エ その他屋外施設等(駐車場及び駐輪場を除く)保守管理業務
- オ 清掃業務
- カ 植栽維持管理業務
- キ 警備業務
- ク 環境衛生管理業務(プール室及び浴室を除く)
- ケ 環境衛生業務(プール室)
- コ 環境衛生業務(浴室)
- サ 経常修繕業務
- シ 駐車場及び駐輪場管理業務
- ス 事業期間終了時の引継ぎ業務

## 5 事業期間

事業期間は、事業契約の締結日から 2035 年 3 月末日までの 10 年間とする。

## 6 公共施設等の概要

### (1) 立地条件

所在地	兵庫県豊岡市立野町 6 番 30 号	
敷地面積	約 26,030 m <sup>2</sup> 健康増進施設敷地 : 約 24,350 m <sup>2</sup> 公用車駐車場 : 約 1,680 m <sup>2</sup>	
用途地域等	用途地域指定	第二種住居地域
	容積率	200%
	建ぺい率	60%
	河川保全区域	指定あり
	風景形成地域 (円山川下流地域)	指定あり
	高度地区指定	指定なし
防火地域	指定なし	
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北側道路：国道 312 号</li> <li>・西側道路：市道立野大磯線</li> <li>・南側道路：市道立野長町線・市道立野垣ノ根線</li> </ul>	

### (2) 施設概要

本事業で対象となる施設は、「健康増進施設」と「その他屋外施設等」で構成される。

項目	内 容
施設概要	健康増進施設 ○延床面積 3,426 m <sup>2</sup> ○構造 鉄骨造一部鉄筋コンクリート造 2 階建 ○プール：25m×6 コース、多目的プール（ジェット水流槽を含む） ○トレーニングジム ○フィットネススタジオ ○健康チェックルーム ○調理実習室 ○浴室（サウナ、水風呂、水流風呂） ○喫茶・軽食コーナー ○上級者向けクライミングウォール ○キッズコーナー（初級・中級者向けクライミングウォール等）
	その他屋外施設等 ○その他屋外施設面積 屋外トイレ 54 m <sup>2</sup> 、駐輪場 1 31 m <sup>2</sup> 、駐輪場 2 31 m <sup>2</sup> 渡り廊下 46 m <sup>2</sup> 、ゴミ置き場 1 3 m <sup>2</sup> 、ゴミ置き場 2 3 m <sup>2</sup> その他外構・駐車場 ○健康づくり広場（フットサルなどが可能な多目的コートを兼用） ○庭園、散策路 ○屋外専用トイレ ○駐車場（327 台）、駐輪場（80 台） ○屋根庇部分でのウォーキング・ランニングコース ※健康福祉施設は本事業対象外とする。（外周部外構は本事業対象）

※ 経常修繕業務においてクライミングウォールを撤去することを前提とするが、事業者の提案に基づき修繕・更新によって安全に運用できる場合は継続した利活用も認める。

## 第2 事業の評価

### 1 評価方法

#### (1) 評価方法

##### ① 選定の基準

本事業をPFI方式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が期待できること、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。

##### ② 定量的な評価

市が自ら実施する場合の市の財政負担額とPFI方式により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し比較することで定量的な評価を行った。

##### ③ 定性的な評価

本事業をPFI方式で実施する場合の定性的な評価を行った。

#### (2) 定量的評価

##### ① 定量的評価の前提条件

本事業において、市が自ら実施する場合の市の財政負担額とPFI方式により実施する場合の市の財政負担額との比較を行うにあたり、その前提条件を次のとおり設定した。

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、公募における実際の応募者の提案内容を制約するものではなく、また実際の応募者の提案内容と一致するものでもない。

##### 【VFM検討の前提条件】

項目	値	算出根拠
割引率	0%	平成25年度～令和4年度の国債新発債流通利回及びGDPデフレーターを採用値により算定したところ、マイナス値となったため、本算定では割引率を0%と設定する。
物価上昇率	考慮していない	物価変動に伴う対価の改定を予定しているため、物価上昇は見込まない。
リスク調整値	考慮していない	定量化が困難なため、リスク調整費は考慮しない。

**【事業費などの算出方法】**

項目	市が自ら実施する場合の費用の項目	P F I 方式により実施する場合の費用の項目	算出根拠
開業準備業務に係る費用の算出方法	・開業準備費	同左	○市が自ら実施する場合 ・本事業の実施に必要な各業務を個別に発注したと仮定し、第1期事業の実績等を参考に算出 ○P F I 方式により実施する場合 ・第1期事業の実績等を参考に算出
維持管理業務に係る費用の算出方法	・経常修繕費 ・その他維持管理業務に係る委託費	同左	
運営業務に係る費用の算出方法	・人件費 ・光熱水費 ・委託費	同左	
その他の費用		・発注費 等	○市が自ら実施する場合 ・本事業の実施に必要な各業務を個別に発注する際の発注費等を設定 ○P F I 方式により実施する場合 ・P F I 方式実施に係るアドバイザー費等を設定

**② 算出方法及び評価結果**

上記の前提条件を基に、市が自ら実施する場合の市の財政負担額とP F I方式として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、比較した。

本事業を市が自ら実施する場合の財政負担額を100%とした場合に、P F I方式として実施する場合は97.40%となり、2.60%の財政負担額の縮減が期待できる。

市が自ら実施する場合	P F I 方式により実施する場合
100%	97.40%

**(3) 定性的評価**

本事業をP F I方式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。

**① 利用者ニーズに合致した新たなサービスの提供**

本事業をP F I事業として事業者任せ、事業者が有する健康増進施設に関する専門的な知識や運営ノウハウを活用することにより、利用者ニーズ等に対応した運動習慣や介護予防のための取り組みを実施することができる。これにより、市民の運動・介護予防の拠点として本施設を効果的に運営でき、市が掲げる基本方針の具現化が期待できる。

## ② 効果的な運営・維持管理業務の実施

10年間にわたる長期的かつ包括的な視点で運営・維持管理業務が実施されることにより、事業者の創意工夫の発揮が期待でき、より効果的な運営・維持管理業務の実現が期待できる。

## ③ コスト縮減とサービスの質的向上

事業者の経営能力及び技術的能力を活かし、健康増進施設の運営・維持管理に係るライフサイクルコストの縮減が可能となり、また、それにより生み出された利益の還元による公共サービスの質的向上が期待できる。

## (4) 総合評価

本事業をPFI方式として実施することにより、市が自ら実施する場合する場合に比べ、事業期間全体を通じた市の財政負担額について2.60%の縮減が期待できるとともに、公共サービスの質的向上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条に基づく特定事業として選定する。