

総合健康ゾーン
健康増進施設運営・維持管理事業

客観的評価の結果

2024年10月25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「PFI 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。）を実施する民間事業者を選定したので、同法第 11 条第 1 項の規定に基づき、客観的な評価の結果をここに公表する。

2024 年 10 月 25 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 事業方式	1
3 業務内容	1
(1) 開業準備業務	1
(2) 運営業務	1
(3) 維持管理業務	2
4 事業期間	2
5 公共施設等の概要	2
(1) 立地条件	2
(2) 施設概要	3
第2 優先交渉権者の決定	3
第3 提案価格	4
第4 財政負担額の削減率	4

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。

3 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

4 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。

5 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 ² 健康増進施設敷地 : 約 24,350 m ² 公用車駐車場 : 約 1,680 m ²	
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	・北側道路：国道 312 号 ・西側道路：市道立野大磯線 ・南側道路：市道立野長町線・市道立野垣ノ根線	

(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	<ul style="list-style-type: none"> ○延床面積 3,426 m² ○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 ○キッズコーナー
	その他屋外施設等	<ul style="list-style-type: none"> ○その他屋外施設面積 屋外トイレ 54 m²、駐輪場1 31 m²、駐輪場2 31 m² 渡り廊下 46 m²、ゴミ置き場1 3 m²、ゴミ置き場2 3 m² 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（309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）

第2 優先交渉権者の決定

「豊岡市総合健康ゾーン健康増進施設第2期運営事業者選定委員会」は、優先交渉権者決定基準に基づき、提案内容等の審査を行い、最優秀提案を選定した。

市は、その結果に基づき、コウノトリグループ（代表企業：株式会社合人社計画研究所）を優先交渉権者として決定し、2024年9月20日に公表した。

なお、審査の公平性を確保するため、最優秀提案者を選定するまで、企業名は匿名により審査を行った。

《優先交渉権者》

応募者	参加区分	企業名	役割
コウノトリグループ	代表企業	株式会社合人社計画研究所	維持管理企業
	構成企業	コナミスポーツ株式会社	運営企業

第3 提案価格

優先交渉権者として決定したコウノトリグループ（代表企業：株式会社合人社計画研究所）の提案価格については以下のとおりである。

1,012,900,000 円（消費税及び地方消費税を含む。）

※このうち経常修繕費は 165,000,000 円

第4 財政負担額の削減率

事業期間全体を通じた市の財政負担額について、市が自ら実施する場合に比べ、本事業をO方式として実施することにより、2.75%の削減ができることとなった。

なお、特定事業選定時の削減の期待値は2.60%であった。