

なぐわし公園温水利用型健康運動施設等
整備事業に係る事後評価報告書
概要版

令和6年3月
川越市

— 目 次 —

1. 事業概要	3
1.1. 事業の概要.....	3
2. 事後評価	4
2.1. 評価項目の考え方.....	4
2.2. 事業実施状況.....	5
2.3. 市によるモニタリング結果.....	14
2.4. 定量評価.....	15
3. 本事業の評価	16
3.1. 評価のまとめ.....	16
3.2. リスク分担の適切性.....	17
3.3. 要求水準の適切性.....	17
4. 次期事業について	18
4.1. なぐわし公園事業の今後の方向性.....	18
4.2. 現事業評価に基づく次期事業における留意点等.....	18
4.3. 今後のスケジュール.....	18

1. 事業概要

(1) 本事業の目的

「川越市なぐわし公園温水利用型健康運動施設等整備運営事業」（以下「本事業」という。）は、隣接する川越市資源化センター熱回収施設の熱を利用した温水プール、温浴施設をはじめ、多目的ホール、トレーニング室、会議室等を整備することにより、公園基本計画の基本方針にある「市民の健康増進・レクリエーション利用」、「地域交流」等を実現することを目的として実施されている。また、本事業をPFI事業として実施することで、民間のノウハウを積極的に活用し、施設の建設、維持管理及び運営業務に関して、より効率的でかつ質の高いサービスの提供を目指した。

(2) 本事業の概要

施設概要	建築年度：平成22年度(2010) 延床面積：7,075.58㎡ 構造：鉄骨造 施設概要： ・温水プール（25mプール（6コース）、健康増進プール、幼児用プール） ・多目的ホール（バスケットボール1面（練習用2面）、バレーボール2面、バドミントン4面、卓球10面など） ・休憩室、食堂、会議室（3室分割可） ・トレーニング室、スタジオ、温浴施設（白湯、水風呂、寝湯、露天風呂など）、更衣室 ・屋外施設（駐車場188台、駐輪場140台、広場） 開館時間： 月曜～金曜（水曜日除く）9:00～23:00、土曜・日曜・祝日 9:00～21:00 休館日：毎週水曜日、年末年始（12月29日～1月3日）
事業者の業務範囲	設計・建設業務： 設計業務、建設業務、工事監理業務、備品の設置業務、その他業務 維持管理業務： 建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、備品等保守管理業務、屋外施設保守管理業務、一般施設環境衛生管理業務、清掃業務、植栽維持管理業務、警備業務、修繕・更新業務 運営業務： 総合管理業務、施設管理業務、健康増進アドバイス業務、施設における各種教室等の実施業務、送迎バス運営業務、物品販売・飲食提供業務
事業期間	設計・建設期間：平成22年9月24日から平成24年7月 維持管理・運営期間：平成24年8月1日から令和9年3月31日 事業期間計：16年6ヶ月
事業手法・事業形態	PFI（BTO）方式・混合型
事業主体	なぐわし公園PFI株式会社（SPC） 《構成員》大和リース株式会社さいたま支店（代表企業） 戸田建設株式会社関東支店、初雁興業株式会社、株式会社楠山設計 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社、株式会社コナミスポーツ株式会社、首都圏リース株式会社
落札価格	6,235,909,358 円（消費税及び地方消費税を含む）
VFM	特定事業選定時：約6% 事業者選定時：約8%
収入の帰属	事業者

2. 事後評価

良好な公共サービスを継続していくためには、当該事業における結果を次期事業に活かしていくことが重要となる。本事業をPFI事業として実施したことにより、当初の目的（特定事業選定時の評価）が達成されたかについて、事後評価を実施する。

2.1. 評価項目の考え方

本事業の検証にあたり、「事業」「手法」「施設」の視点ごとに評価を実施する。

a) 事業としての評価

本事業は、「市民の健康増進・レクリエーション利用」、「地域交流」等を実現することを目的に設置されたものであり、これらの設置目的が果たされているか否かという点で評価する。

b) 手法としての評価

従来手法と比較して財政負担が軽減されたかという点に加え、①設計・建設・維持管理・運営を一括で契約したことの効果、②リスク分担の明確化による安定的経営の効果、③事業者のノウハウを活用した利用者ニーズへ対応したサービス提供の効果等について評価する。

c) 施設としての評価

施設・設備が要求水準を満たす施設となっているか確認した上で、修繕・更新が必要な箇所については、事業期間内に、適切な補修などがなされているかについて確認する。

d) リスク分担及び要求水準の適切性の評価

a)～c)の評価を通じて、リスク分担や要求水準に課題や改善点が無いかを確認する。

表 2-1 評価項目の考え方

評価の視点	評価項目	確認内容
事業としての評価	・利用者数の広がり ・地域交流の創出	・利用者の施設の利用状況（利用者数の推移、施設稼働率等）
	・利用者満足度	・利用者の評価（アンケート調査結果、利用者の意見等）
	・サービス提供の水準	・提供サービスの実施内容（健康増進アドバイス、各種教室等、物品販売・飲食提供等） ・市によるモニタリング結果 ・事業者による自己評価
手法としての評価	・設計・建設・維持管理・運営までを一括で契約した効果	・運営等を意識した設計等の工夫 ・事業者による自己評価
	・リスク分担の明確化による安定的経営	・事業者の経営状況等 ・市によるモニタリング結果 ・事業者による自己評価
	・利用者ニーズへ対応したサービス提供	・事業者の創意工夫による業務実施内容（各種教室等） ・市によるモニタリング結果 ・事業者による自己評価
	・その他事業者提案	・地域経済への貢献 ・施設利用料収入の還元
	・財政支出の削減効果	・定量評価（事業終了時のVFM）
施設としての評価	・施設・設備の現状	・施設の維持管理・保全業務の実施状況 ・市によるモニタリング結果 ・事業者による自己評価

2.2. 事業実施状況

(1) 施設の利用状況

a) 利用者数

開館日1日あたりの利用者数は、新型コロナウイルス感染症流行前の令和元年度までは年々増加傾向にあったが、令和2年度以降は大幅に減少した。

開館日数は、新型コロナウイルス感染症が拡大した令和元及び2年度に本市による利用規制に伴い減少している。

新型コロナウイルス感染症の影響を除けば、事業者の運営により利用者数が順調に増加していたと言える。

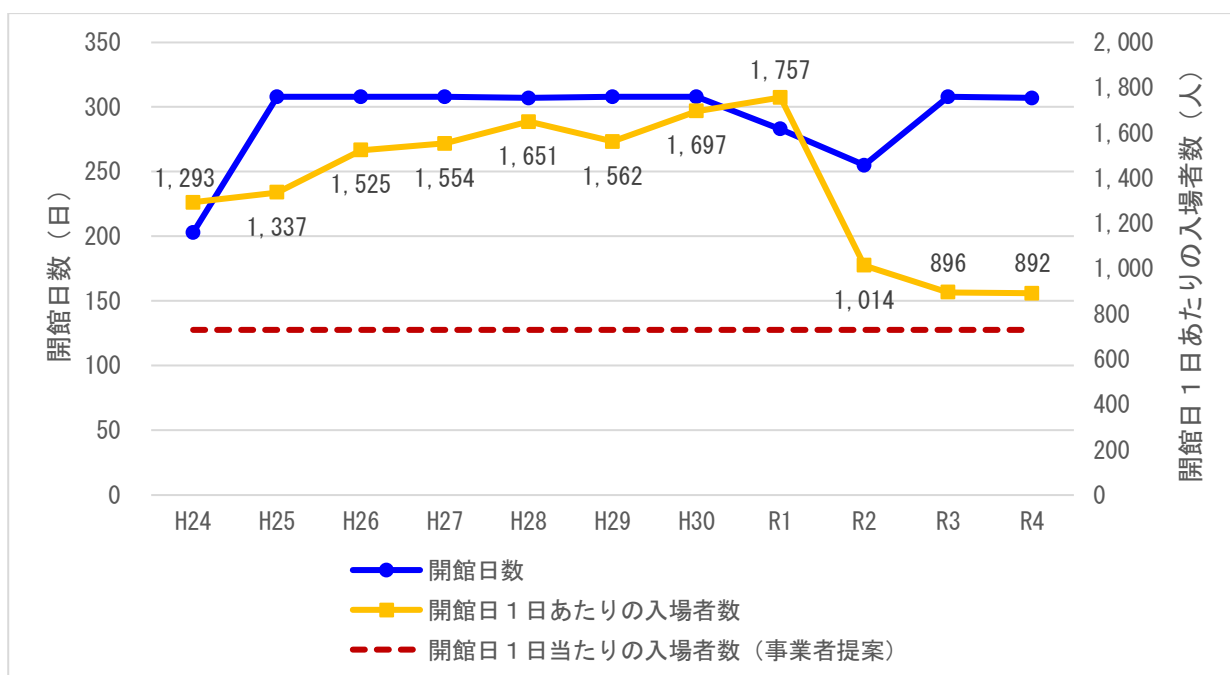


図 2-1 開館日数と開館日1日あたりの利用者数

b) 専用利用の稼働率

専用利用における多目的ホールの稼働率は、令和元年度頃までは60%~70%程度の割合で推移しているものの、平成30年度以降ゆるやかな減少がみられている。

特に令和2年度以降は新型コロナウイルス感染症の影響もあり稼働率の低下が顕著だが、事業者による自主事業の企画・開催や卓球・バドミントンが無料で利用できる市民感謝日の実施により、多目的ホールの有効活用が図られており、総合的に住民交流機能としての役割を果たしていると考えられる。

(2) 利用者の評価等

事業者は、利用者満足度の向上につなげるため、毎年度、利用者アンケートを実施している。また、「お客様の声」として多くの意見が事業者寄せられている。

a) 利用者アンケート

スタッフの第一印象、対応、身だしなみ、言葉づかい、指導内容、説明方法、施設の清潔さ

に関する設問について、5段階（5点：大変良い、4点：良い、3点：普通、2点：悪い、1点：大変悪い）で評価し、平均点を「評価点」とした。

「評価点」は、全体的に 3.5 点以上の評価で推移している。令和 2 年度に評価が下がっているのは、コロナ禍において、会話禁止やマスク着用などの様々な制限やプログラムへの参加者を絞ったことに対する利用者の不満が影響したと考えられる。

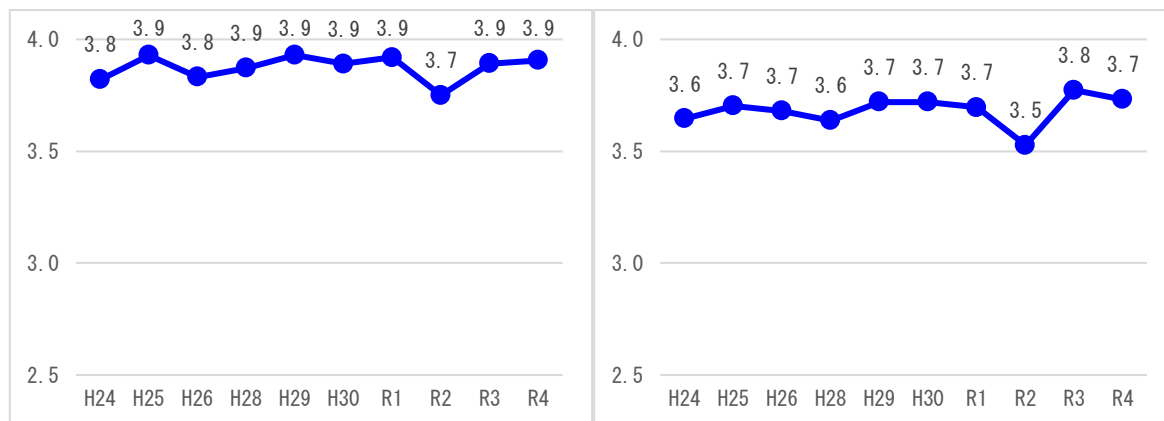


図 2-3 (左) 受付・フロントについて、(右) トレーニングルームについて

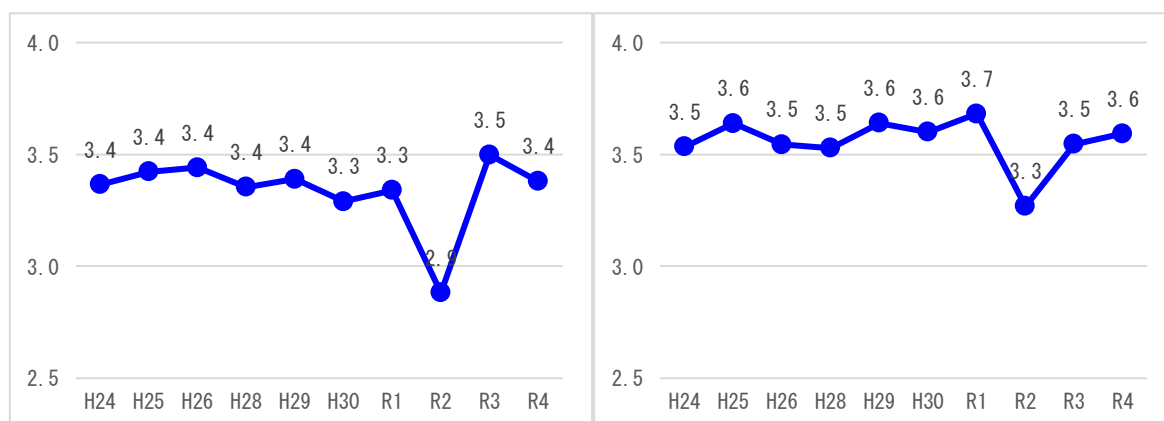


図 2-4 (左) プールについて、(右) スタジオについて

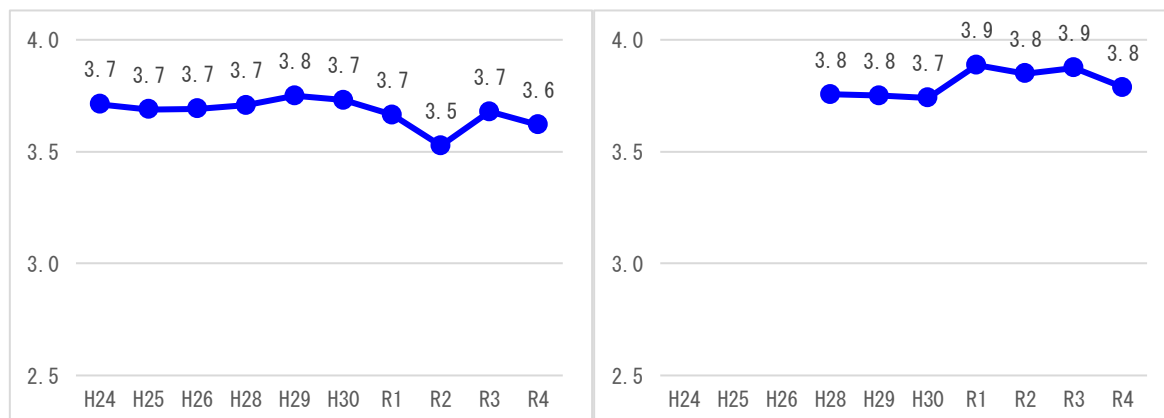


図 2-5 (左) ロッカー・トイレについて、(右) 健康情報（健康づくり新聞）について

b) 利用者の声

「お客様の声」として寄せられた意見については表 2-2 のとおりである。また、このうち多数寄せられた意見とその対応について、表 2-3 に整理した。

表 2-2 利用者の声として多数寄せられた意見

項目	意見	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
施設	駐車場を増やしてほしい											
	喫煙所を設置してほしい											
	プールの奥の部分に観覧席から目が届かない											
運営・維持管理	クラス・レッスン・講師に関する要望（内容変更・増やしてほしい）											
	スタッフに関する要望（マナーの悪い利用者を指摘してほしい、スタッフの私語が気になる）											
	施設セット券・回数券販売を希望											
	温浴施設の衛生状態が悪い											
	プールの衛生状態が悪い											
	サウナ内のTVチャンネル変更・字幕のオンオフに関する要望											
	バスの本数・ルートを改良してほしい											
備品	更衣室のドライヤーを増やしてほしい・位置が高い											
	ゴミ箱が足りない											
	椅子を増設してほしい											
	時計を付けてほしい											
利用者	入れ墨をした人がいる											
	利用者のマナーが守られていない											
	駐車場の逆走等ルールが守られていない・危ない											

凡例

	: 0～4 件
	: 5～9 件
	: 10～19 件
	: 20 件以上

表 2-3 多数寄せられた意見に対する対応

多数寄せられた意見	対応
クラス・レッスン・講師に関する要望（内容変更・増やしてほしい）	次回プログラム編成見直しの際の参考とし、手配可能なものについては対応を実施
スタッフに関する要望（マナーの悪い利用者を指摘してほしい、スタッフの私語が気になる）	スタッフからの指導や呼びかけの強化等を実施
利用者のマナーが守られていない	館内掲示や呼びかけの強化を実施

なお、これらの対応によっても毎年同様な声が寄せられているが、事業者はプログラムの改善や利用者への声掛けなど、サービス向上への取り組みを継続しており、「a 利用者アンケート」の評価でみられるように、利用者からは評価は一定の水準を維持していると考えられる。

健康増進アドバイスの実施状況

事業者により、個別カウンセリングメニュー作成、個別カウンセリングアドバイスの実施及びセミナーが開催されているが、利用者は近年減少傾向にある。令和3年度は新型コロナウイルス感染防止のため休止し、令和4年度から再開している。近年、利用者はWE B等から健康増進に関する情報収集を行う傾向が見られ、利用者数の減少に繋がっていると推察される。

(4) 各種教室等の実施状況

a) 要求事業の実施状況

無料スタジオプログラム 18 コマ／週以上、無料温水プールプログラム 6 コマ／週以上の実施要求に対し、平成 24 年度～令和 4 年度まで毎年要求水準を満たす回数が実施されていた。

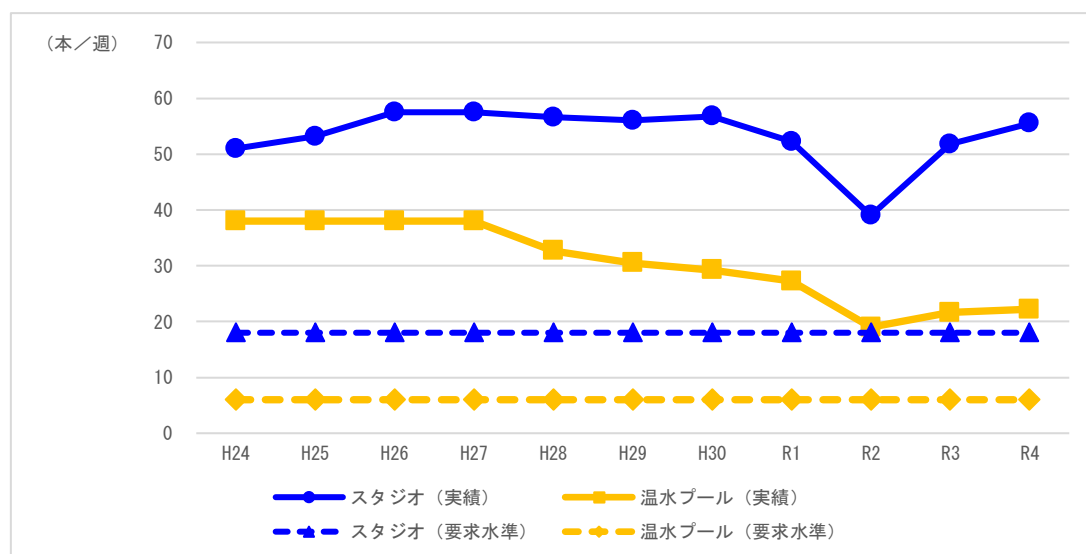


図 2-6 プログラム本数（週平均）

b) 自主事業の実施状況

プール、スタジオ、多目的ホール、会議室で、下記のとおり自主事業（教室）が実施されている。自主事業の実施回数は年々増加の傾向が見られる。事業者による機動的なプログラム内容の変更等の対応により利用者が増加しており、利用者のサービス水準向上に寄与しているものと考えられる。

表 2-4 自主事業の実施内容

プール	子供スイミングスクール、水中健康体操、大人水泳教室等
スタジオ	フラダンス、子供バレエ、キッズダンス教室等
多目的ホール	バレーボール、バドミントン、bj リーグバスケットボール教室
会議室	骨盤矯正／ピラティス／整体ヨガ、体操教室等

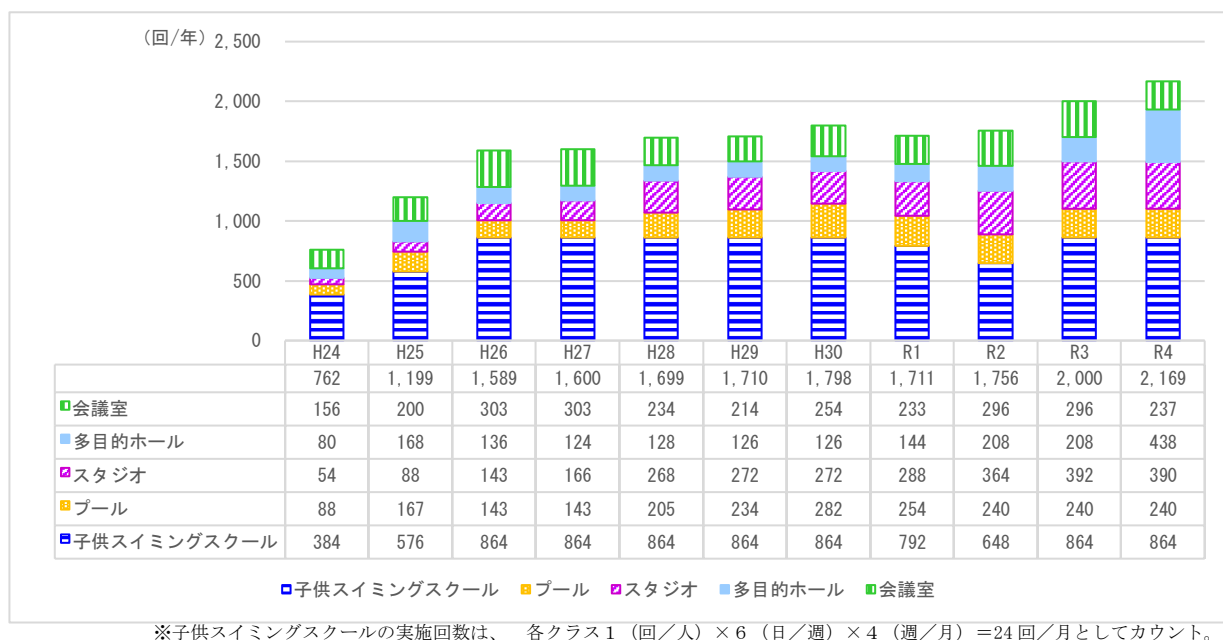


図 2-7 自主事業の実施回数

(5) 物品販売、飲食提供業務の実施状況

a) 物品販売

提案時は、売上想定として 6,000 千円/年が見込まれていた。

平成 24 年度から平成 26 年度までは 10,000 千円/年以上の売上が見られたが、その後売上は下がり 3,000 千円/年程度となっており、提案時の想定から半減している。

b) 飲食提供

提案時は、売上想定として 675 千円/年が見込まれていた。

開業年度である平成 24 年度及び新型コロナウイルス感染症の影響が見られた年度を除き飲食売上は 10,000 千円/年以上、自販機売上は 3,000 千円/年以上確保されており、いずれの年度も提案時の売上想定を大きく上回っている。一方、令和元年度以降は、利用者数の減少に伴う売上の減少や人件費や食材費の値上がり等の影響より収支は赤字であった。

(6) 運営等を意識した設計上の工夫

本施設は、事業者が設計・建設から維持管理・運営まで一括で実施しており、運営を見据えた設計が実施されている。

具体的には、建物南側にメインエントランスから公園側のサブエントランスに向けて通り抜け動線を設け、その動線上にフロント受付・食堂・休憩室・トイレ等を配置し、利用者の利便性を向上させている。また、有料ゾーンと無料ゾーンを明確に分け、利用者の目的に応じた効率の良い動線計画を実現している。

また、管理のしやすさを考慮し、職員用出入口及びサービスヤードを本施設の利用者動線交わらない位置に設け、セキュリティ面も踏まえ本施設への人と物の出入りを管理しやすい施設配置としている。

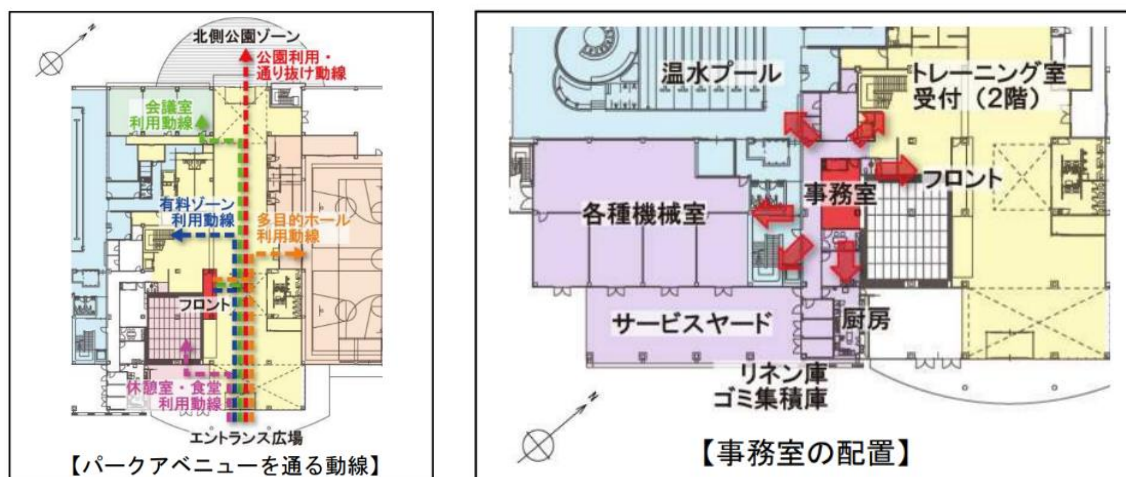


図 2-8 施設設計上の工夫（事業者提案書より抜粋）

(7) 事業者の経営状況

a) SPCの売上高及び営業費用の推移

SPCの売上高及び営業費用の推移は図 2-9 のとおりである。なお、営業費用については、売上原価に販売費及び一般管理費を加えたものとする。

売上高については、令和元年度までは、3億5千万円以上で安定して推移しているが、新型コロナウイルス感染症の影響により利用者が減少し、令和2年度以降は大幅に減少した。近年は、徐々に回復傾向にある。一方、令和2年度以降は、営業費用についても売上高減少に連動して減少しており、SPCの営業利益は全年度にわたり安定して確保されている。

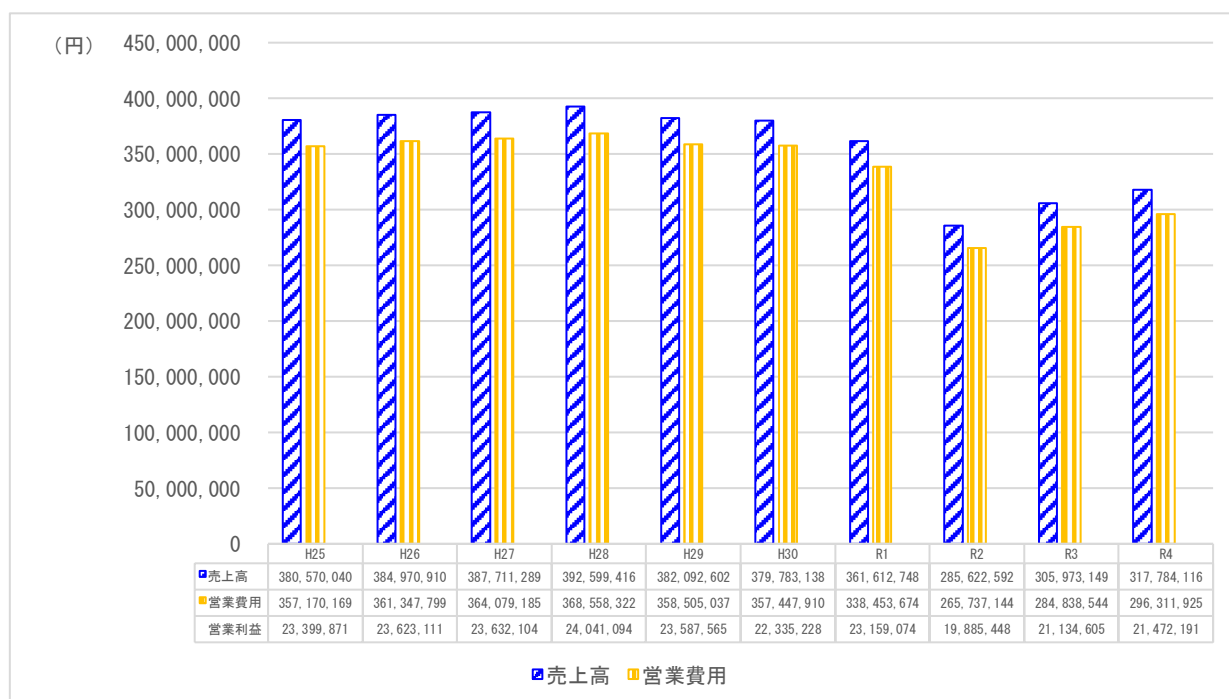


図 2-9 売上高及び営業費用の推移

※売上高：サービス購入料、利用料金収入

※営業費用：運営業務委託費、維持管理業務委託費、還元金、その他関連費用

b) S P C営業利益率の推移

営業利益率（売上高に対する営業利益の割合）については、平成 30 年度までは 6 %前後で安定的に推移している。事業期間を通じた収支状況は良好であると考えられる。

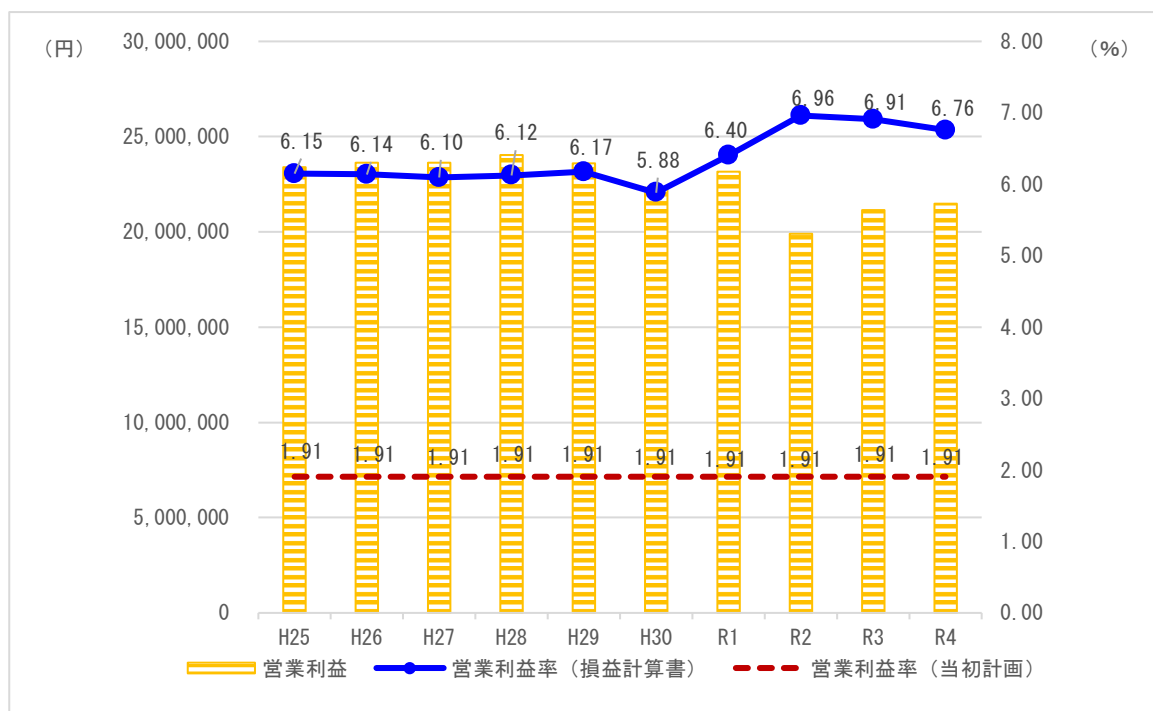


図 2-10 営業利益率の推移

c) 経営状況

S P Cの借入金残高については、全ての年度において当初計画を下回っている。また、令和 4 年度は内部留保を用いて借入金を繰り上げ返済している。経営状況は非常に安定していると考えられる。

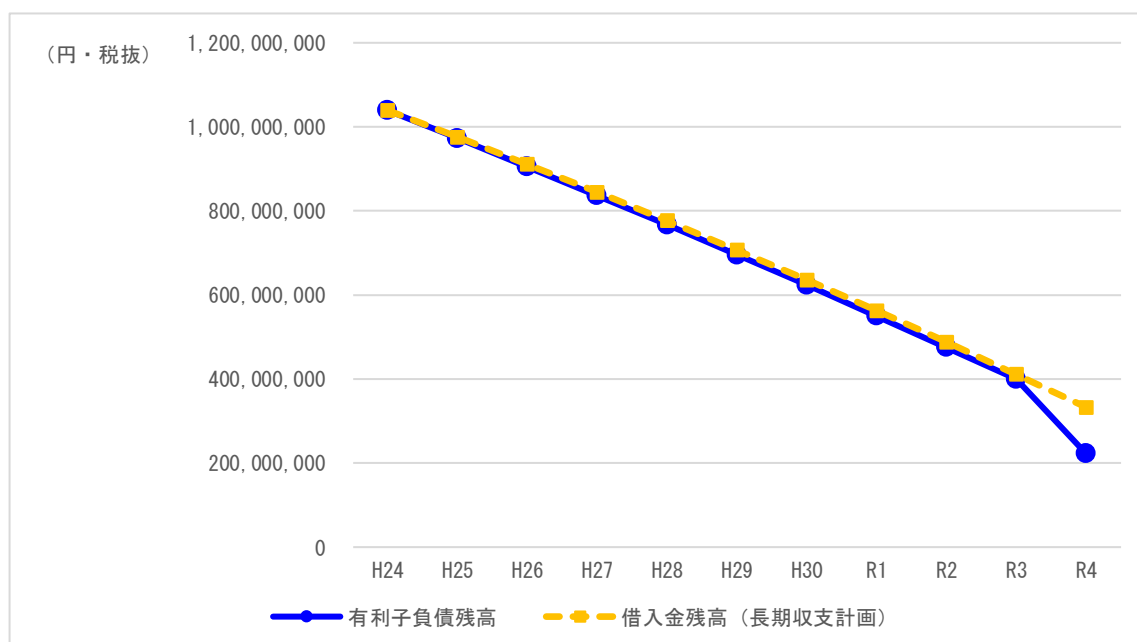


図 2-11 債務残高の推移

(8) 地域経済への貢献

a) 地元企業の参画状況

SPC（なぐわし公園PFI株式会社）において、地元企業1社（初雁興業）が構成員として参画している。また、維持管理・運営業務の実施にあたっては、廃棄物処理業務、送迎バス運行、補助熱源のガス調達、教室実施及びイベント販売に地元企業が参画している。

b) 地域人材の雇用状況

平成26年度～令和4年度を平均すると運営スタッフにおける地域人材（市内在住）の雇用割合は約84%である。近年は全国的な人手不足状況がみられ、本施設においても市内在住者を含めた人材確保に苦戦する傾向がみられる。

(9) 施設利用料収入の還元

a) 市・利用者への還元の推移

事業者により、提案時に想定した利用料金収入（40,000千円（税抜））の超過に対し、一定割合（市還元5%、利用者還元1%）を本市及び利用者へ還元する提案がされている。平成24年度の開業から令和4年度まで利用料金収入は想定を超過しており、本市及び利用者への還元が実行されている。

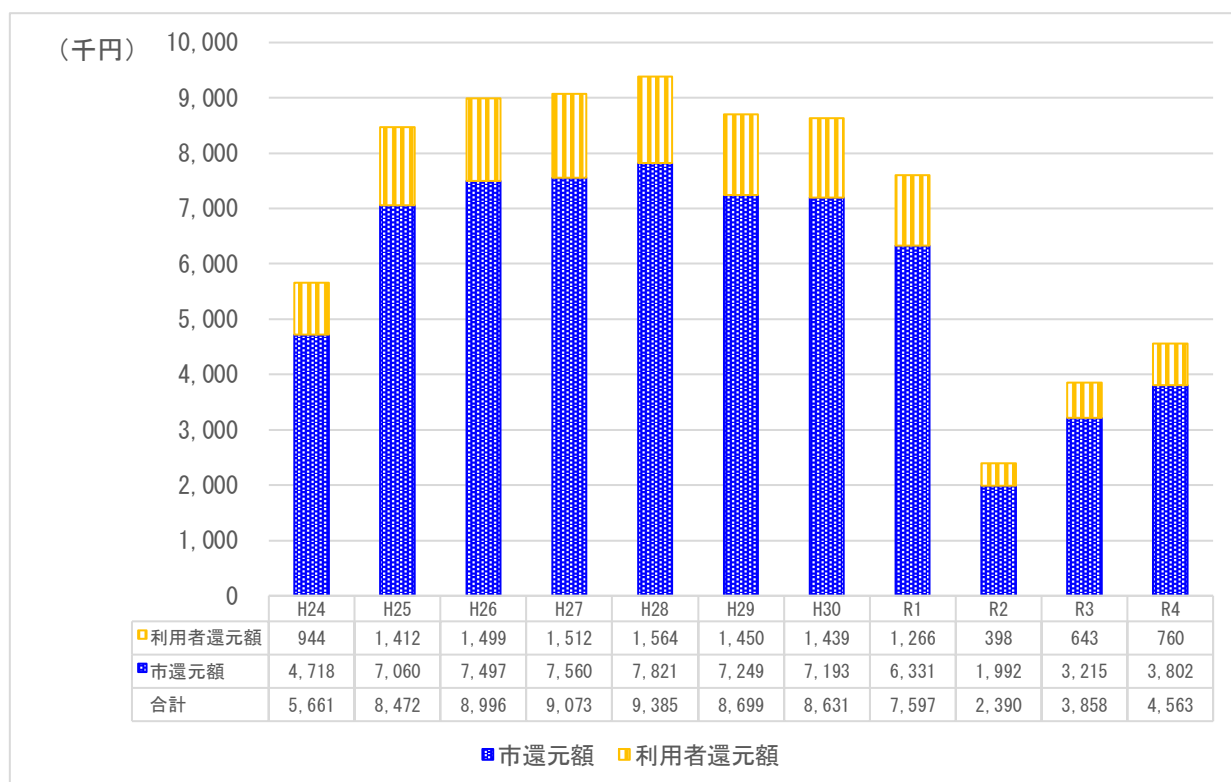


図 2-12 市・利用者への還元金

(10) 施設の維持管理・保全業務の実施状況

a) 点検等の実施状況

点検については、計画された時期・内容のとおり実施されている。また、維持管理企業の本社技術スタッフによる年1回の点検やSPC 専門技術チームによる建物総合診断が3年に1回実施されており、予防保全を基本とした要求水準以上の点検が実施されている。

平成 27 年度と平成 30 年度は、温浴施設において、レジオネラ属菌が検出されたが、循環ろ過装置の点検回数や洗浄回数を増やすとともに、清掃時の塩素消毒濃度を高く設定して殺菌力を高める等、防止対策の強化を行うとともに、水質管理についても塩素濃度の確認に加え、水の汚れを確認する科学的検査を追加実施し水質管理の強化が図られた。

以上より、事業期間を通じて事業者による適切な点検がなされ、強化が求められた衛生上の予防対策に対しても適切に対処されたものと考えられる。

b) 修繕の実施状況

事業者による修繕については、提案時に策定した事業期間 15 年の修繕計画に基づき、点検を踏まえ必要な修繕工事が実施されている。

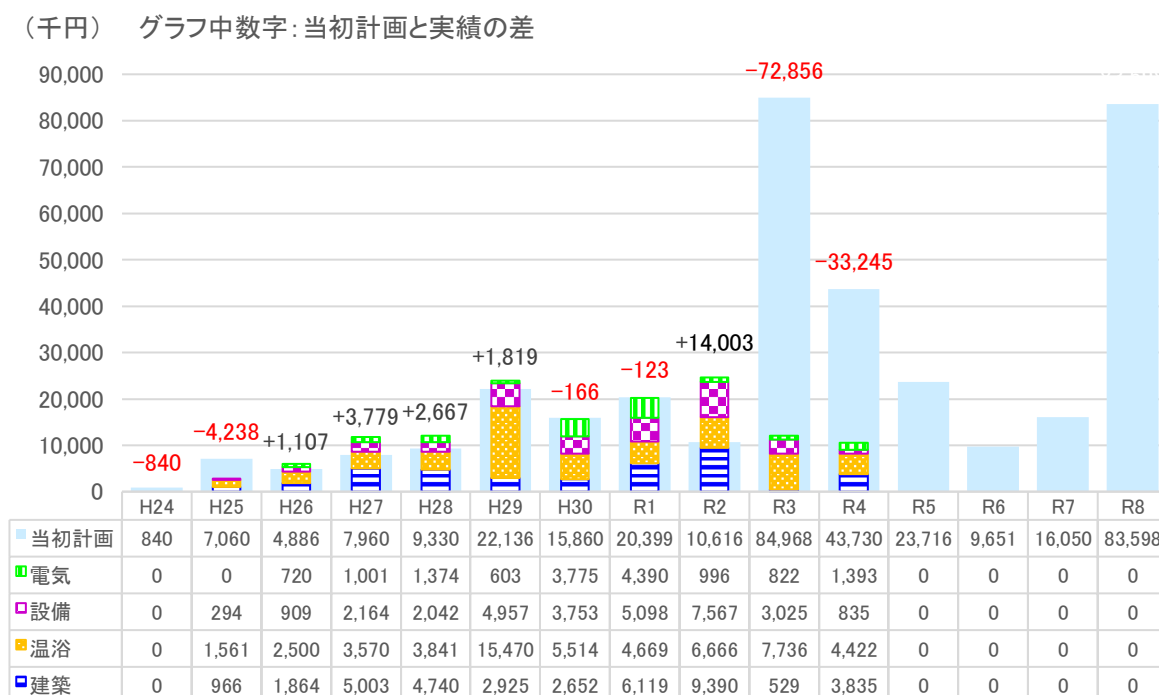


図 2-13 修繕実績

なお、建築（外構含む）については、10 年目となる令和 3 年に外部・内部共に大規模な修繕を予定していたが、点検の結果、大規模な修繕が必要な状態に至っていないことを確認したため実施を延期している。また、温浴や設備については、利用者数の増加に伴い、計画していた修繕が計画を前後して実施された項目もあるが、おおむね計画とおり実施されている。

c) 残期間の修繕実施予定

長期修繕計画で計画された各種修繕等の項目のうち、定期的な点検により必要な機能が満たされていると判断されたものについては修繕等を行わず、経過観察としている項目があることなどから、計画に基づき設定されたサービス購入料（修繕費）に対し実際に実施された修繕費用が下回っている状況が見られる。

次期事業者への引継ぎにあたっては、現事業者において、要求水準に示される施設の性能・機能を満足させる必要があるため、事業期間終了となる令和 8 年度末までには、これらの項目

を含め、性能・機能を満足させるために必要な修繕等をすべて実行することとされている。

2.3. 市によるモニタリング結果

a) 設計・建設

設計・建設期間中においては、要求水準と事業者の提案内容をリスト化したチェックリストを作成し、各項目の達成を本市が確認した。

b) 維持管理・運営

維持管理では、関係法令を踏まえて施設点検が実施されるなど、維持管理計画に基づき適正な維持管理が実施されており、施設的环境は、安全、快適かつ衛生的に保たれていることを確認した。

運営では、職員に対する教育（講習、研修等）が適宜行われており、負傷者、急病者に適切に対処し、帰宅後のフォローアップも行っていることや、施設利用中に体調を崩される方を未然に防ぐことを意識した意識啓発に関する取り組みを実施していることを確認した。

表 2-4 市によるモニタリング結果の整理

	区分	モニタリング結果
市が良好と評価した内容	基準の遵守	協定書、要求水準書、業務計画書に基づき、概ね良好な運営が行われている。
		関係法令を踏まえて施設点検が実施されるなど、維持管理計画に基づき適正に実施されており、施設的环境は、安全、快適かつ衛生的に保たれている。
	職員研修	職員に対する教育（講習、研修等）が適宜行われており、危機管理に対して高い意識が認められる。
	衛生対策	レジオネラ属菌が検出されたが、検出前の衛生管理方法やマニュアルの見直し等、適切な対応を行った。
		新型コロナウイルスの感染防止に最大限配慮し、業界ガイドラインに基づく感染対策を実施するとともに指定管理者独自の取組も行われた。
	緊急対応	施設内での負傷者、急病者に適切に対処し、帰宅後のフォローアップも行っている。
		施設利用中に体調を崩される方を未然に防ぐことを意識した意識啓発に関する取り組みを実施した。
	サービス向上	利用者ニーズに応えた各種レクレーションプログラムの提供やホームページを利用した混雑状況の発信など、サービス向上に関する取り組みを実施した。
市からの指示事項		市民感謝デーの創設（卓球、バドミントン、温浴の無料開放）や送迎バスの停留所新設など、新たなサービス向上の取組が実施された。
	社会貢献	台風市内被災者に対して温浴施設を無償で提供する社会貢献活動や協定締結を実施した。
	周知活動	新聞広告、無料情報誌への掲載、インターネット広告を活用するなど、施設の周知に努めている。
	修繕計画	供用開始後 10 年が経過し事業期間の折り返しを過ぎたことから、必要に応じて修繕計画の見直しを検討し、施設の性能・機能・美観を長期間維持するよう、予防保全を基本とした効率的・合理的・経済的な修繕業務に努めること。（事業者の対応：点検結果に応じた修繕計画の見直しと修繕の実施）
	市民ニーズの反映	意見、苦情等の市民のニーズの検証を通じた事業展開により、多くの市民が安心して利用できる環境の確保に努めること。（事業者の対応：ニーズに応じたプログラムの改定の実施）
	新型コロナウイルス感染症対策	健康運動施設の特性に応じた新型コロナ感染防止対策を徹底すること。（事業者の対応：業界ガイドラインを踏まえた対策や施設独自の対策の実施）

2.4.定量評価

本事業におけるVFM（財政負担の軽減割合）について、事業終了時（令和4年度までの実績を反映）のVFMを算出し、特定事業選定時及び事業者選定時に算出されたVFMと比較して、期待した財政負担軽減効果が得られたかの確認を行う。

特定事業選定時は、本事業を本市が自ら実施する場合に比べ、PFI方式により実施する場合において事業期間中の本市の財政負担額が約6%削減されるものと見込まれた。

事業者選定時のVFMは8.28%であった。事業者選定時のVFMと事業終了時のVFMとの比較にあたり、以下のとおり条件を整理した上で、VFMを算定した。

表 2-5 VFM算定時の前提条件

項目		事業者選定時（再算定）	事業終了時
市が直接実施する場合		・特定事業選定時と同じ	・消費税率の変更を反映 ・物価変動、需要変動を反映した維持管理・運営費を設定
PFI事業として実施する場合		・割賦金利の基準金利を反映 ・市が別途支払う費用（モニタリング費）を現事業の実績より設定	・現事業の実績より設定 ・SPCから市への還元金実績を追加
評価に用いる割引率	4.0%	特定事業選定時に設定した割引率を設定	

事業者選定時の再算定では、VFMは10.09%となった。また、事業終了時のVFMは10.63%となり、事業者選定時（再算定）を上回ることから、本事業において当初期待した財政負担軽減効果の達成を確認できた。

表 2-6 特定事業選定時、事業者選定時と事業終了時のVFM算定結果（現在価値）

	特定事業選定時	事業者選定時	事業者選定時（再算定）	事業終了時	差異※
①市が直接実施する場合	—	4,409,044 千円	4,330,880 千円	4,407,985 千円	+77,105 千円
②PFI事業として実施する場合	—	4,043,847 千円	3,893,915 千円	3,939,598 千円	+45,683 千円
③市の負担軽減額（①-②）	—	365,197 千円	436,965 千円	468,387 千円	+31,422 千円
（百分率表示③/①）	約6%	8.28%	10.09%	10.63%	+0.54%

3. 本事業の評価

3.1. 評価のまとめ

a) 事業としての評価（市民の健康増進・レクリエーション利用、地域交流等の実現）

評価項目	評価結果
利用者数の広がり	施設の利用者数は、直近3カ年は落ち込んでいるものの、令和元年度までは事業者提案時の本市の見込み（年間約15万人）を大きく超え、約45万人から50万人で推移しており、市民の健康増進・レクリエーションの場としての役割を果たしている。
地域交流の創出	専用利用について、とりわけ多目的ホールについては、近年稼働率が減少傾向にあるものの、令和元年度までは約60%～80%と高い水準を維持していた。また、近年は一般専用利用の枠外で実施されている自主事業や市民感謝デーでの活用が多く見られることを踏まえると、総合的に地域交流の場としての役割を果たしている。
利用者満足度	スタッフの印象や身だしなみ等の基本的な事項に加え、スタッフの指導や説明等も含めた総合的な利用者の評価も問題無く、利用者の満足度は一定水準以上である。
サービス提供の水準	- 各種教室について、要求水準で求められたコマ数以上のプログラムが提供されている。また、自主事業についても多様なプログラムが提案され、実施回数も年々増加傾向にあり、要求水準で求められた以上のサービス提供が認められる。 - 職員に対する教育により危機管理に対する意識を高めていることや、施設内での負傷者、急病人への対処も適切に実施されている。 - 健康増進アドバイス業務のニーズが減少していることや、飲食提供業務が年度によっては赤字となっていることも踏まえ、次期事業における取り扱いについて留意が必要である。

以上より、「市民の健康増進・レクリエーション利用」、「地域交流」等の実現という本事業の目的は概ね果たされており、提供サービスの水準も概ね達成されていると言える。

b) 手法としての評価（PFI事業手法の導入）

評価項目	評価結果
一括契約の効果	効率的な利用者動線の確保や管理を容易にする施設整備を行うなど、維持管理・運営を意識した設計・整備を行っており、一括発注の効果が認められる。
リスク分担の明確化による安定的経営	- SPCの財務状況については、想定を超える利用者数の増加に伴い営業利益率が当初計画を大きく上回っている。事業期間を通じた収支状況は良好で、安定的な経営が行われた。 - 事業期間中に2回レジオネラ属菌が検出されたが、衛生管理方法やマニュアルの見直し等、リスク分担に基づき事業者が適切な対応を行った。
利用者ニーズへ対応したサービス提供	事業者は、要求水準書に規定されるサービスに加え、アンケート調査等を通じて把握した利用者の要望に応じて柔軟な事業展開（開催プログラムの変更等）を行い、利益の還元による利用者の利便性の向上（バス増便等）にも努めるなど、民間ノウハウを活かしたサービス水準向上の効果が認められる。
その他事業者提案	SPCへの地元企業の参画や、運営スタッフへの地域人材（市内在住）の登用など地域雇用の創出がみられ、地域経済への貢献が認められる。
財政支出の削減効果	実績額等を反映して算出した最終的なVFMは10.63%（令和5年12月時点）であり、PFI手法を活用したことによる本市の財政負担の軽減効果が事業者選定時の期待どおりあったことが認められる。

以上より、PFI手法を導入したことで多面的な効果があったと言える。

c) 施設としての評価（維持管理及び修繕）

評価項目	評価結果
施設・設備の現状	- 建築物及び建築設備については、長期修繕計画及び毎年の維持管理に関する計画書に基づき適正に点検、保守が実施され、必要に応じて計画を見直したうえで、修繕が実施されている。また、SPC独自のノウハウを活かした点検など、要求水準書で求められている以上の予防保全を基本とした維持管理が行われていると認められる。 - 延期となっている建築物の修繕についても、事業期間終了までの間において、施設の性能・機能を満足させるための修繕を実施する予定であり、施設、設備は、要求水準書に示す基準を維持した適正な状況で事業を終了する見込みである。

以上より、延期となっている建築物の修繕の実施を前提とすれば、施設の維持管理及び修繕が適切になされていると言える。

d) 総括

a) ～ c) の評価結果から、本事業を P F I 事業として民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用し、効率的且つ効果的に維持管理・運営を行うとともに、併せてサービス水準の向上を図るという、本事業の目的は達成されたものと考えられるが、本事業では、下記のとおり、運営上の課題も明らかになっている。

- ・ コロナ禍以降の利用者数の回復がみられない。
- ・ 多目的ホールの稼働率の低下傾向がみられる。
- ・ 飲食提供では、近年、赤字の状況がみられる。
- ・ 健康増進アドバイス業務では、利用者数の減少がみられる。

3.2. リスク分担の適切性

事業者へのヒアリング等や事業実施状況の把握の過程で、本事業のリスク分担に関する課題は見当たらず、事業期間中は適切な役割分担により業務が行われていた。

ただし、本事業では需要変動リスクは事業者負担とされており、当初計画を上回る利益は全て事業者のものとなり、下回った場合は事業者が負担することになる。事業者の提案により、本市や利用者へ還元されているが、事業者により当初想定されていた営業利益率を大きく上回る実績となっていることから、次期事業において、これまでの実績を踏まえたうえで、想定より利益があった場合は、より本市や利用者へ還元されるスキームを構築することも考えられる。

3.3. 要求水準の適切性

事業者へのヒアリング等や事業実施状況の把握の過程で、本事業の要求水準に関する課題は見当たらなかった。

ただし、事業者からは、大規模修繕業務を次期事業に組み込む場合には、業務の内容について仕様発注程度まで明確にして欲しいとの要望が挙げられた。大規模修繕業務の取り扱いについて、今後現事業者以外の民間事業者の意見も踏まえて決定する必要がある。

4. 次期事業について

4.1. なぐわし公園事業の今後の方向性

本事業の実績等から、次期事業では、余熱利用施設を含む都市公園区域全体に民間活力を導入することで、都市公園全体の賑わい創出につなげることができると考える。

今後、余熱利用施設と相乗効果を発揮する都市公園のあり方や次期事業の事業スキームについて、地域のニーズや民間事業者の意見も踏まえ、検討を行うこととする。

4.2. 事業評価に基づく次期事業における留意点等

3. 本事業の評価では、実施状況を確認するとともに、運営上の課題をはじめ、リスク分担や要求水準に関する課題を整理した。次期事業の検討にあたっては、これらの課題を踏まえ、下記内容の検討を行う必要がある。

- ・賑わい創出に繋がる余熱利用施設と公園の連携を検討するとともに、利用者ニーズが減少している健康増進アドバイス業務や、年度によって赤字となっている飲食提供業務の要求水準について再検討を行う。
- ・本事業の営業利益率は、当初の計画を大幅に上回っていることから、一定の条件のもとに本事業の利益を本市や施設利用者に還元する仕組みの構築も考えられる。
- ・多くの利用が見込まれる本施設のポテンシャルを生かし、次期事業への応募に対する競争性を確保するなど、本市の財政負担の軽減（サービス購入料の低減等）を可能とする要求水準等を検討する必要がある。
- ・次期事業の事業期間中には大規模修繕業務が発生することが想定されることから、次期事業者の大規模修繕業務に関する業務範囲について、適切な官民役割分担の構築が必要である。

4.3. 今後のスケジュール

次期事業をPFI方式で実施する場合の事業者選定スケジュール(案)は以下のとおりである。
なお、スケジュールは現時点の案であるため、今後変更となる可能性がある。

表 4-1 次期事業の事業者選定スケジュール（案）

時期	内容
令和7年～8年	事業者選定
令和8年9月頃	契約締結
令和9年3月31日	現事業契約終了
令和9年4月1日	次期事業の開始

※事業方式はPFI方式、事業者選定方法は公募型プロポーザル方式とした場合
(事業方式及び事業者選定方法についても今後検討予定)