

砂山公園プール運営等事業
特定事業の選定について

令和6年9月 18 日
富士市

富士市（以下「市」という。）は、砂山公園プール運営等事業（以下「本事業」という。）について、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図るため、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 条に基づく特定事業として選定したので、同法第 11 条第 1 項の規定に基づき、特定事業選定にあたっての客観的な評価の結果を公表する。

目次

| | | |
|-----|---------------------|----|
| I. | 事業内容に関する事項..... | 1 |
| 1. | 事業名称 | 1 |
| 2. | 事業に供される公共施設の種類..... | 1 |
| 3. | 公共施設の管理者の名称..... | 1 |
| 4. | 事業の目的 | 1 |
| 5. | 対象施設 | 2 |
| 6. | 対象業務 | 4 |
| 7. | 事業方式 | 5 |
| 8. | 事業期間 | 6 |
| II. | 事業の評価 | 7 |
| 1. | 評価の方法 | 7 |
| 2. | 定量的評価 | 8 |
| 3. | 定性的評価 | 9 |
| 4. | 総合評価 | 10 |

I. 事業内容に関する事項

1. 事業名称

砂山公園プール運営等事業

2. 事業に供される公共施設の種類

運動施設（プール）

3. 公共施設の管理者の名称

富士市長 小長井 義正

4. 事業の目的

市では、公共施設の多くが老朽化し、更新に係る費用が莫大な額になると見込まれる中、将来に過度の負担をかけることのないよう「富士市公共施設再編計画」に基づいた公共施設マネジメントを実施している。本施設は、平成8年にオープンし、長年にわたって夏休みのレクリエーション施設として家族や子どもに親しまれてきたプールである。一方で、オープンから25年以上が経過し、老朽化や塩害等の影響により、流水プールをはじめ、ストレートスライダー、擬岩内部の鉄骨、管理棟の給排水・電気設備など、維持管理や施設修繕に多額の費用を要している。これまで市が毎年度にわたって修繕・改修工事を実施し、安全にプールを楽しめる水準を確保してきているが、市の財政運営は厳しい状況が続くため、維持管理費用の削減に向けた取り組みが喫緊の課題である。

このような状況において、今後も多世代がプールを楽しめるように本施設の機能確保や追加投資等による機能向上など、レクリエーション施設としての価値を高めることで、市内外の広域集客や利用促進を図り、持続的なサービス提供及び市の財政負担低減を図ることが求められる。

そこで、市は、民間の経営ノウハウを活用した本施設の収益化及び持続的な管理運営を実現し、市における代表的なレクリエーション施設としてさらなる賑わいを創出することを目的として、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」）第2条第6項に定める公共施設等運営権（コンセッション）方式による事業化を想定している。

5. 対象施設

本事業の対象施設は、砂山公園プール（図表 1 の枠に示した範囲）とする。対象施設の位置図及び概要は、下表の通りとする。

図表 1 位置図



図表 2 対象施設の概要(令和 6 年度時点)

| | |
|----------|--|
| 対象施設の名称 | 砂山公園プール（愛称：富士マリンプール） |
| 所在地 | 富士市田中新田 275 番地の 9 |
| 開設年月日 | 平成 8 年 6 月 15 日 |
| 用途地域 | 市街化調整区域のため指定なし |
| 敷地面積 | 36,666.6 m ² （うちプールゾーン約 17,000 m ² ） |
| 専有面積 | 2,921.33 m ² |
| 施設用途 | 体育施設 |
| 建蔽率の上限 | 2%（富士市都市公園条例） |
| 駐車場台数・料金 | 578 台（舗装面積 10,840 m ² ）／500 円（1 台）（普通車 450 台、軽自動車 119 台、障害者用 9 台）、駐輪場 ※夏期のみ海岸臨時駐車場（非舗装）を使用 |
| 運営方法 | 指定管理 |

| | |
|---------|--|
| 運営者 | 公益財団法人 富士市振興公社 |
| 開設期間・休日 | <p>【開設期間】</p> <p>6月の最後の土曜日から9月の最初の日曜日まで。</p> <p>※富士市都市公園運動施設条例で規定され、指定管理者は、特に必要があると認めるときは、上記開設期間を変更することができる。</p> <p>【休日】</p> <p>木曜日（ただし、小中学校の夏季休業日にあつては、この限りでない）</p> <p>【参考：令和5年度】</p> <p>6月24日（土）～9月3日（日）</p> |
| 利用時間 | <p>午前9時から午後5時まで（遊泳時間は午後4時45分まで）</p> <p>※富士市都市公園運動施設条例で規定され、指定管理者が必要であると認めるときは、あらかじめ市長の承認を得て、これを変更することができる。</p> |
| 設備等 | <p>管理棟 1,586 m²（鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 1階 1,252 m²、2階 762 m²、3階 151 m²）</p> <p>男女更衣室（各1）、男女ロッカー（各1,000個）、男女トイレ（各3）、身障者更衣室（1）、身障者トイレ（1）、事務室（1）、控室（1）、救護室（1）、屋上休憩所（2）、売店（1）、厨房（1）、機械室（1）、</p> <p>屋外男女トイレ（各1）、屋外自動販売機置場（1）、機械室（2）、</p> <p><スライダー></p> <p>ボディ 67m（平成29年度供用開始）、チューブ 123m（平成25年度撤去）、ストレート 30m（令和4年度使用中止）</p> <p><プール></p> <p>流水 1,725 m²、さざ波 614 m²、子供 538 m²、カスケード 41 m²、せせらぎ 55 m²、着水 58 m²・51 m²</p> <p><その他></p> <p>水遊具（平成28年度新設）</p> <p><主要諸設備></p> <p>自家用電気工作物（6.6kV-555kVA）、受水槽（501 t：市上水道）、副受水槽（24 t：市上水道）、加圧給水ユニット、公共下水道、消防設備（自動火災報知設備、屋内消火栓設備、非常放送、誘導灯設備等）、空調設備（パッケージエアコン、換気設備）、給湯設備（ボイラー設備）、プール循環ろ過設備、プール設備（流水・造波・スライダー）、ガス設備等</p> |

6. 対象業務

本事業において、事業者は、以下の業務を実施するものとする

(1) 開業前の修繕・改修業務

- ① 設計業務及びその関連業務
- ② 開業前の修繕・改修業務
- ③ 工事管理業務

(2) 開業準備業務

- ① 現指定管理者からの引継業務
- ② 開業準備業務
- ③ 開業準備期間中の本施設の維持管理業務
- ④ その他必要な業務

(3) 維持管理業務

- ① 施設等の建築物保守管理業務
- ② 施設等の建築設備の保守管理業務
- ③ 備品等の保守管理業務
- ④ 植栽・外構維持管理業務
- ⑤ 駐車場管理業務
- ⑥ 清掃業務
- ⑦ 衛生管理業務
- ⑧ 保安警備業務
- ⑨ プール等の水質管理業務
- ⑩ 修繕業務

(4) 運営業務

- ① 利用承認、利用料金の収受
- ② 利用に関する問い合わせ対応
- ③ プール監視業務
- ④ 各種イベントの企画、広報、実施
- ⑤ 広報、情報発信業務
- ⑥ 駐車場運営業務
- ⑦ その他必要な業務

(5) 統括管理業務

- ① プロジェクトマネジメント業務

② 経営管理業務

(6) 事業者の提案に基づく事業（自主事業）

① 事業者の提案に基づく事業（自主事業）

7. 事業方式

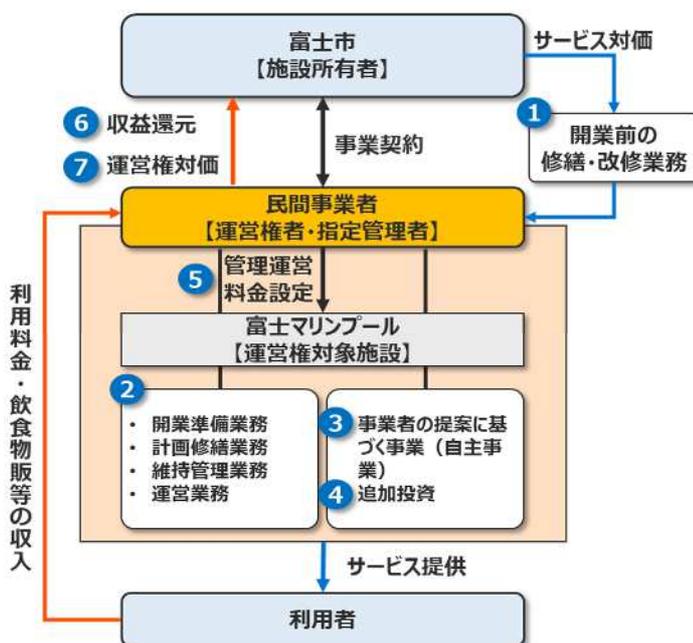
市が、事業者に対して、公共施設等運営権方式により、本施設の公共施設等運営権（以下「運営権」という。）を設定する。

公共施設等運営権者（以下「運営権者」という。）を、公の施設の指定管理者制度（地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 第 3 項）に基づく指定管理者に指定し、本施設の利用を許可する権限を付与する。

市は、議会の議決を得た上で事業者に運営権を設定し、市と事業者は、事業契約を締結し、事業者は、事業契約に従って本事業を実施する。

事業方式の概要は以下の通り。

図表 3 事業方式の概要



- ① 市が指定した修繕・改修内容を基に改修計画を策定し、市が設定した上限金額の範囲内で市の費用負担のもと、事業者が修繕・改修業務を実施する。なお、市が設定した上限金額を超える提案となる場合は、事業者による追加の費用負担により、修繕・改修業務は実施可能とする。
- ② 事業者による利用料金収入等による事業運営を想定する。計画修繕業務は、事業者として当然に実施すべき経常的な修繕業務に加えて市が要求する修繕項目を合わ

せて、自ら修繕計画を策定する。事業者は、当該修繕計画に基づいて、着実に本施設の修繕業務を行う。

- ③ 要求水準書に定める業務のほか、本施設の設置目的に合致し、かつ他の利用者の利用を妨げない範囲において、独立採算により本施設を活用した事業を実施することができる。
- ④ 本事業の目的に資する範囲で、自らの責任及び費用負担により本施設の魅力向上及び収益性の改善・確保に資する追加投資を行うことができる。
- ⑤ プールの利用料金体系及び水準については、事業者の提案に基づき、市と協議の上で事業者が設定する。
- ⑥ 一定の範囲内において収益還元（応募時に提出する計画以上の利益が得られた場合に、その利益の一部を市に還元する）の導入を想定する。
- ⑦ 運営権対価の金額は、事業期間内に当該事業から見込まれる総収益から運営費用を控除した金額の現在価値相当であり、原則有償とし、事業者の提案によるものとする。

8. 事業期間

本事業の事業期間は、令和8年4月1日から令和18年3月31日までとし、その内訳は以下のとおりとする。

事業者が市に対して、事業期間終了日の3年前までに期間延長の届出を行った場合、市と協議を行った上で、それまでの運営状況等を踏まえ、次の10年を超えない範囲内で事業者が希望する日まで本事業の期間を延長することができることとする。（かかる期間延長を「延長オプション」という。）

ただし、延長オプションの適用に際して、本施設の修繕・改修が必要となる場合は、これに要する費用は事業者が負担すること。

なお、延長オプションについては、事業契約にその旨規定することとする。

図表 4 事業期間の内訳

| 内容 | 時期 |
|---------------|---------------------------------|
| 基本協定の締結 | 令和7年8月（予定） |
| 事業契約の締結 | 令和7年9月（予定） |
| 開業前の修繕・改修工事期間 | 事業契約の締結日から令和8年5月31日までに完了することを想定 |
| 維持管理及び運営期間 | 令和8年4月1日から令和18年3月末日までを想定 |

II. 事業の評価

1. 評価の方法

(1) 選定基準

市は、PFI 事業として実施することで、事業期間を通じた市の財政負担の縮減が期待できる場合、または、市の財政負担額が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上が期待できる場合に、本事業を特定事業に選定する。

(2) 定量的な評価

市の財政負担額の算定に当たっては、将来の費用と見込まれる財政負担総額を算出のうえ、これを現在価値に換算することにより評価する。

(3) 定性的な評価

公共サービスの水準は、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には客観性を確保したうえで定性的な評価する。

2. 定量的評価

(1) 前提条件

本事業は、開業当初から公益財団法人富士市振興公社の指定管理により実施されてきた。そのため、市が自ら実施する事業方式（以下「従来方式」という。）の市の財政負担額については、公益財団法人富士市振興公社の指定管理の実績等を用いて算出を行った。本事業において、従来方式の市の財政負担額と、公益財団法人富士市振興公社による指定管理で実施する場合の市の財政負担額、I.7. で掲げる事業方式（以下「コンセッション方式」という。）として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、その前提条件を以下のとおり設定した。

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、応募者の提案内容を制約するものではない。

| | 従来方式 | 指定管理 | コンセッション方式 |
|---------------------|---|--|---|
| 共通条件 | 準備・施設整備期間：2年間 運営・維持管理期間：10年間 割引率：平成26年度～令和5年度の長期国債利率及びGDPデフレーター の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。 物価変動：考慮しない | | |
| 市の収入 | 従来方式では指定管理の場合を上回る収入増加は見込めないため、指定管理方式の実績値のままとする。 | 公社の管理運営実績から算出する。費目は以下の通り。 ・プール利用料金収入 ・売店食堂収入 ・駐車場料金収入 | 指定管理方式の費用から収入増加率を設定して算出する。 |
| 市の支出 （維持管理・運営費用） | 指定管理方式の費用を基に、人件費の差（公務員と公社の平均給与の差）から従来方式の場合の費用を算出する。 | 公社の管理運営実績から算出する。費目は以下の通り。 【プール】 人件費 光熱水費 委託費 消耗品費 修繕費（経常修繕） 賃料・使用料 | 指定管理方式の費用から費用削減率を設定して算出する。 コンセッションについては、SPC運営に係る費用が発生する。 |

| | 従来方式 | 指定管理 | コンセッション方式 |
|---------|------|---|--------------------------|
| | | その他 一般管理費 修繕費 【売店食堂】 売店食堂事業費 【駐車場】 駐車場事業費 | |
| 資金調達条件 | — | — | SPC 資本金：総事業費の1%前後で設定 |
| 税務条件 | — | 実効税率：31.40% | |
| | | 消費税：10% | |
| その他事務経費 | — | — | アドバイザー費用： 2,500万円（税抜） |

(2) 評価結果

現在価値換算後の市の財政負担額を比較すると、本事業をコンセッション方式により実施する場合は、従来方式と比べて、約 41.2%の VFM を期待できる結果となった。

3. 定性的評価

本事業をコンセッション方式として実施することで、以下のとおりの定性的な効果の発現が期待できる。

(1) 利用者へのサービス水準の向上

長期の事業期間とすることで、民間事業者の有するノウハウや専門性が長期スパンで活用されることが期待できる。利用者のニーズに応じた更新投資等を柔軟に行うことができる等サービス水準の向上が期待できる。

(2) 効率的な維持管理運営業務の実施

維持管理企業と運営企業のチームを組成し長期的に維持管理運営業務を実施するため、適切な人員配置やメンテナンス性の確保等効果的で品質の高い業務の実施が期待される。

(3) リスク分担の明確化による安定した事業運営

物価変動リスクや需要変動リスク等の主要なリスクを事業者が負担する。

(4) 安定的なサービス提供

同一の民間事業者が事業期間中にわたり、運営・維持管理業務を実施するため、効率的・効果的な施設運営が期待できる。

4. 総合評価

定量的評価において、現在価値換算後の市の財政負担額を比較すると、本事業をコンセッション方式により実施する場合は、従来方式と比べて、約 41.2%の VFM を期待できる結果となった。加えて、定性的評価において、民間ノウハウを的確に引き出し、一括発注による効率的な事業の実施や事業期間を長期とすることによる良質なサービスの継続的な提供等の効果が期待できる。

以上を踏まえ、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。