

スポーツ・文化複合施設整備等事業 PFI 事業中間評価 (概要版)

1 報告の趣旨

本事業は、令和9年度末に事業終了を予定しているが、平成29年度の運営開始から概ね5か年が経過したため、川崎市民間活用推進方針(令和2年3月策定)に基づき中間的な検証を行い、「川崎市川崎区民間活用事業者選定評価委員会」の審議を経て取りまとめた中間評価について、報告を行うものである。

2 事業概要

(1) 施設名称	川崎市スポーツ・文化総合センター (カルッツかわさき) 所在地：川崎市川崎区富士見1丁目1番4号
(2) 事業概要	スポーツ・文化複合施設整備等事業は、川崎市体育館及び教育文化会館大ホールの老朽化に対応するため、体育館とホールの複合機能を持った施設を整備し、スポーツや文化・レクリエーション活動の拠点機能の強化を図るものであり、施設に係る設計・建設・維持管理・運営業務を包括的に発注することで、民間のノウハウを活用し、サービス向上、経費削減、財政負担の平準化等を目指し、PFI事業として実施した。
(3) 事業期間	平成26(2014)年3月28日～令和10(2028)年3月31日(約14年間) ※開館：平成29(2017)年10月1日
(4) 事業方式	PFI (BTO) 方式 ※BTO＝民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方式。
(5) 事業主体	株式会社アクサス川崎 (構成：鹿島建設株式会社、オリックス・ファシリティーズ株式会社、住友不動産エスフォルタ株式会社、株式会社コンベンションリンケージ、株式会社プレラーディオ)
(6) 契約金額	当初：18,127,552,190円 現在：18,274,583,916円 (令和5年4月1日時点)
(7) VFM	特定事業選定時：11.9% 事業者選定時：16.0%
(8) 事業範囲 業務内容	①設計業務 ②建設・工事監理 ③施設運営 ④施設維持管理
(9) 事業 スケジュール	契約締結：平成26年3月28日 開館：平成29年10月1日 契約終了：令和10年3月31日



平面図



スポーツ施設機能













文化施設機能













3 中間評価の内容

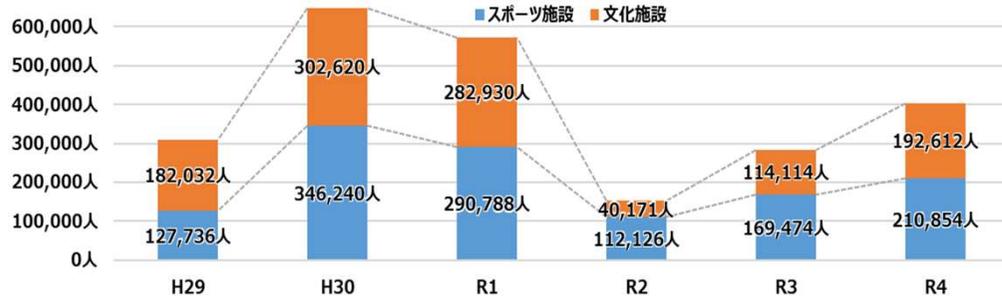
中間評価では、指定管理者制度の年度評価報告等を中心に、次の視点・項目に基づく評価を行った。

視点	検証内容	評価項目	確認内容
(1) 事業としての評価	当初に期待した効果(定性的・定量的)が得られたか	<ul style="list-style-type: none">・利用者数・利用諸室の広がり・利用者満足度・サービス提供における安全性	<ul style="list-style-type: none">・施設利用者数・施設稼働率・提供サービスの実施内容・アンケート調査結果・事故等の発生状況
(2) 手法としての評価	事業手法、リスク分担が妥当であったか	<ul style="list-style-type: none">・事業期間・利用者の広がりに関する事業者の創意工夫・財政負担の縮減・設計から運営までを一括で契約した効果・リスク分担の妥当性	<ul style="list-style-type: none">・事業者の創意工夫による実施内容・特定事業選定時におけるコスト・事業経営の安定性・運営等を意識した設計などの工夫・リスク分担に基づく対応状況
(3) 施設としての評価	施設、設備の現況は経過年数(または要求水準)に対し適当か	<ul style="list-style-type: none">・施設・設備の現状	<ul style="list-style-type: none">・要求水準等との整合・点検・修繕の実施状況

(1)事業としての評価

① 施設利用者数

開館の翌年である平成30年度に最多の施設利用者数(648,860人)を記録。新型コロナウイルス感染症拡大の影響で令和元年度から減少、令和3年度から徐々に回復傾向にある。

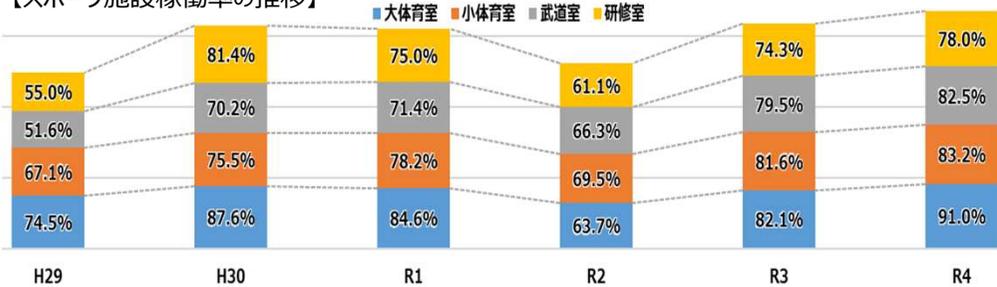


② 施設稼働率

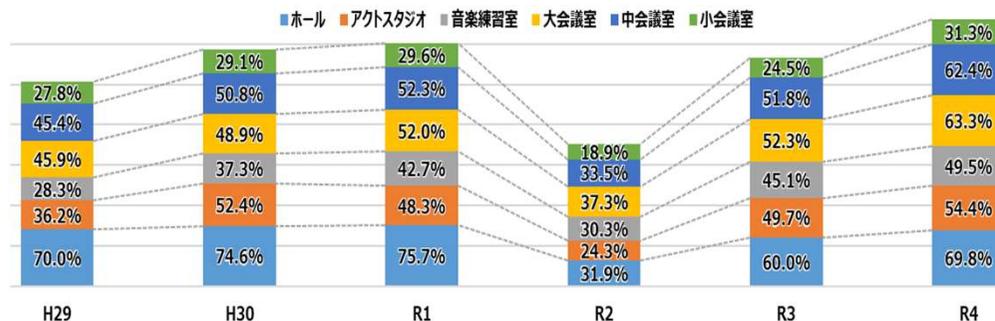
稼働率も、利用者数と同様に新型コロナウイルス感染症拡大の影響で令和元年度から減少、令和3年度から回復傾向にある。

中でも、大・小体育室、武道室、会議室は令和4年度に過去最高の稼働率を記録した。

【スポーツ施設稼働率の推移】



【文化施設稼働率の推移】



③ 提供サービスの実施内容

事業者は、スポーツ・文化活動の普及及び振興に関する各種事業を実施した。

- ア 個人開放事業（スポーツデー）の実施
- イ トレーニング等指導業務
- ウ スポーツ教室・カルチャー教室事業の実施
- エ 気軽に楽しめる安価なコンサートの開催
- オ アウトリーチコンサート(出張音楽事業)の実施

スポーツ・文化複合施設の特長を活かしたイベント ～カルッツかわさき5周年記念イベント

「カルッツフェスティバル2023」を開催～

令和5年3月23日(日)館主催で開催し、1,500名を超える親子連れ、学生、高齢者など多世代の来場者がスポーツや文化の各種イベントを楽しみ、地域交流の場となった。

- 音楽ホール(ダンスエキシビジョン、カルッツダンスワークショップ)
- 会議室 (カルチャー体験教室、マリンバコンサート、マジックショー)
- 大体育室 (カルッツプレゼンツ「THUNDERS ENJOY CUP 2023」)
- 小体育室 (「カルッツSDGsフェスティバル」 パラスポーツ体験、エコワークショップ、障害者団体&地元店舗の物販)
- 武道室 (ペガールボール=ニュースポーツ体験会)
- 1階屋外スペース(地元店舗フードコート)



【マリンバコンサート】



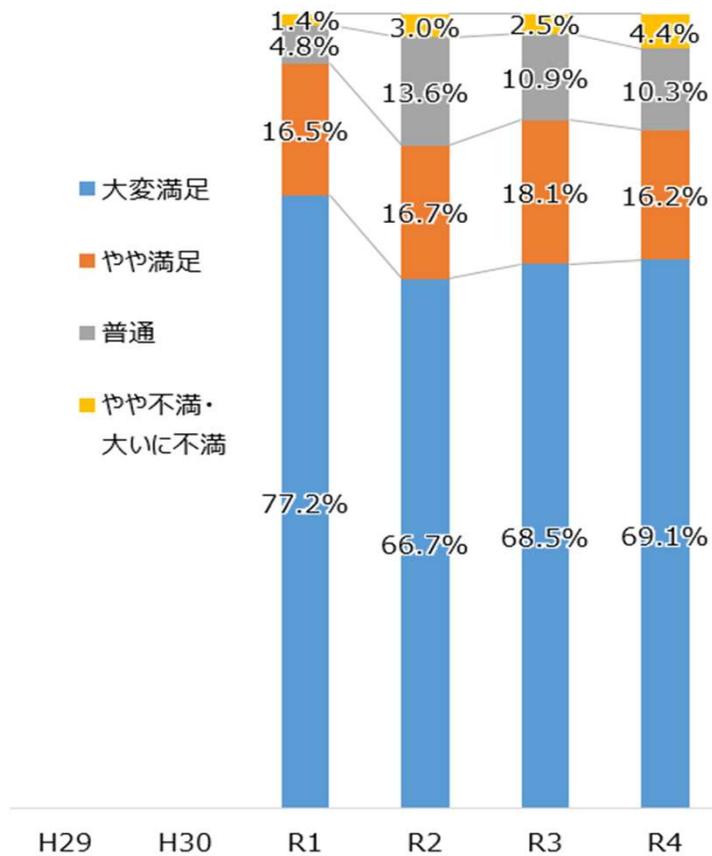
【ダンスエキシビジョン】

④ 利用者満足度（アンケート調査結果）

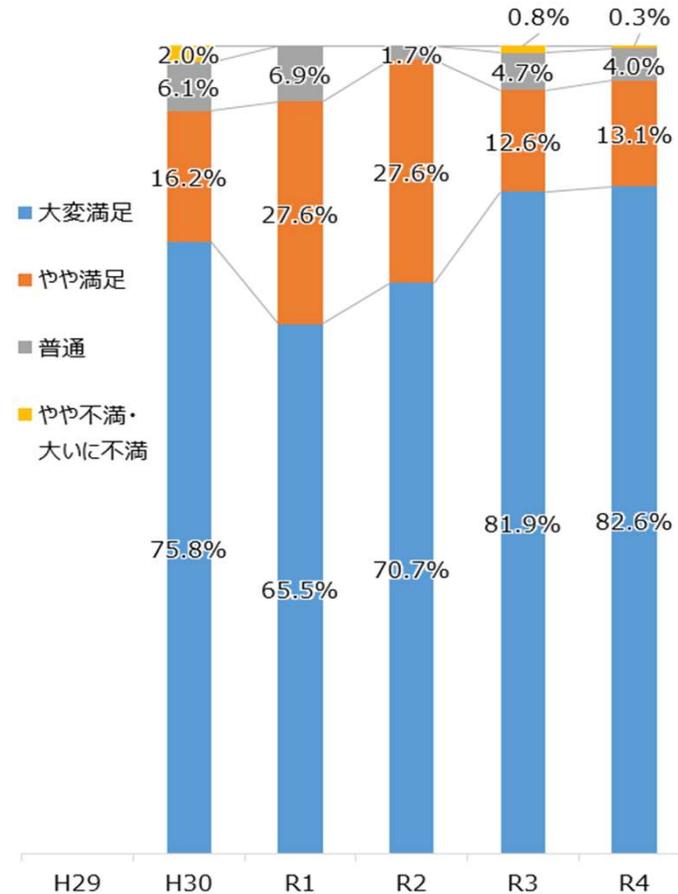
事業者は、利用者アンケートを実施するとともに、館内において「ご意見BOX」を設置し、日頃の利用者ニーズの把握に努めている。

アンケートでは、「スポーツ施設」「文化施設」ともに、「満足している」と回答した利用者（「大変満足」または「満足」と回答した利用者の合計）が80%を超えており、高い評価を得られていると考えられる。

【施設の総合満足度（スポーツ）】



【施設の総合満足度（文化）】



⑤ サービス提供における安全性（事故等の発生状況）

施設内での事故等により、毎年緊急搬送事案は発生しているが、その都度適切に対応しており、大きな問題は起きていない。

【救急搬送件数（年度別）】

年度	H29	H30	R1	R2	R3	R4	計
件数	1件	10件	12件	2件	4件	12件	41件

【事業としての評価のまとめ】

事業としては、「スポーツや文化・レクリエーション活動の拠点機能の強化を図る」という本事業の目的は概ね果たされており、利用者の増加や利用者アンケートの満足度が高い点からも、多様なニーズに対応した施設運営ができていると評価できる。また、安全面においても適切な対応がされている。

(2) 手法としての評価

① 事業期間

事業期間については、設備等の耐用年数や社会情勢の変化に対応する必要があること、その一方で長期事業期間を設定することによる事業者の参加意欲創出や公共サービスの継続性確保の観点から、契約～開館4年、開館～指定管理期間10年という期間は、妥当であると考えられる。

② 利用者の広がりに関する事業者の創意工夫

スポーツ教室事業は、幼児から高齢者、障害者などを対象とした幅広い教室を企画運営し、特に「カローリング・ボッチャ教室」は、利用者数の増加に応える形で、定員数、開催回数を変更するなど、利用者ニーズに対応した取組が行われている。



【カローリング・ボッチャ教室】

また、新たな取組として、令和3年度から市やスポーツ関係団体と連携して、「カルッツ★パラスポーツフェスタ」を毎年開催し、パラスポーツ普及に努めている。



【カルッツ★パラスポーツフェスタ】

文化施設の取組については、最高級グランドピアノ「スタインウェイ」をホールで個人で弾けるレッツ・プレイ・スタインウェイを令和3年10月から毎月開催しているが、抽選倍率が5倍を超えるなど、人気のコンテンツになっている。市内外からの申込みがあり、毎回初参加者もいることから、効果的な施設のPRにつながっている。



【ホールで弾ける最高級グランドピアノ「スタインウェイ」】

富士見地区連携の取組

事業者が率先して富士通スタジアム・競輪場と、毎月交流の場を持ち、情報共有やイベントPRの協力、イベント出展などを行った。

【連携実績】

- 令和元年 川崎競輪カルッツかわさきpresentsぱんだウィンドオーケストラ杯
スタッフが競輪場に出向き健康相談会、チケット抽選会を開催
- 令和元～3年 富士通スタジアムフェスでカルッツスポーツ体験会
スタッフがスタジアムに出向きスポーツ体験会、親子体操コーナーを開催

③ 財政負担の縮減

【VFMの算出結果（現在価値額）】

（単位：千円）

評価の視点	特定事業選定時	事業者選定時
ア 従来方式<PSC>	19,136,380	19,136,380
イ PFI方式<PFI-LCC>	16,863,648	16,073,873
ウ PFI方式による削減額（ア-イ）	2,272,732	3,062,507
PFI方式による削減割合<VFM> (ウ/ア)	11.9%	16.0%

VFMの算出については、中間評価時には行わず事業終了時の総括評価の際に行う。

なお、中間評価時は事業者の財務状況の精査を行い、事業経営の安定性について確認した。

※VFM(Value For Money)

…支払い(Money)に対して最も価値の高いサービス(Value)を供給するという考え方。従来方式（市が直営で建築する場合）と比べてPFIの方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合

【事業経営の安定性】

事業者の財務状況は、損益計算書等を用いて、当初計画と実績との比較を行った。指定管理者制度による運営を開始した平成29年度以降のサービス購入料の支払いにより、**順調に繰越利益を計上できており、かつ事業費の1%未満である**ことなどから、事業者収支表のとおり、**財務上の健全性について特段の課題等は見受けられなかった。**

【事業者収支表】

費目	平成29年度		平成30年度		令和元年度		令和2年度		令和3年度		令和4年度	
	計画額	決算額	計画額	決算額	計画額	決算額	計画額	決算額	計画額	決算額	計画額	決算額
収入金額	13,062,379	13,282,542	533,235	629,266	533,235	642,222	533,235	505,819	533,235	639,267	533,235	611,376
1 設計・建設費(サービス購入料A)	12,671,699	12,823,600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 開業準備費(サービス購入料B)	124,063	124,062	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3 指定管理料(サービス購入料C・D)	189,952	188,012	379,906	366,263	379,906	375,678	379,906	378,394	379,906	366,112	379,906	363,710
4 利用料金収入	76,665	146,865	153,329	262,994	153,329	266,544	153,329	115,580	153,329	186,559	153,329	219,572
5 その他(コロナ補償など)	0	3	0	9	0	0	0	11,845	0	86,596	0	28,094
支出金額	13,038,189	13,165,376	526,922	621,802	526,847	633,851	526,854	497,774	526,853	631,279	526,853	603,355
収支金額	24,190	117,166	6,313	7,464	6,388	8,371	6,381	8,045	6,382	7,988	6,382	8,021
次期繰越利益又は損失	3,737	96,459	10,050	103,923	16,438	112,294	22,819	120,339	29,201	128,326	35,582	136,347

（単位：千円）※SPC損益計算書より（税抜方式） ※端数処理の都合で計算が一致しないことがあります。

④ 設計から運営までを一括で契約した効果（運営等を意識した設計などの工夫）

本施設は、1事業者が一括して設計・施工・維持管理・運営を担うことで、運営を見据えた施設整備が実施された。

ア 施設の特徴として、体育館とホールの複合施設となっていることから、会議室等の共用施設を中間に配置し、各ゾーンを明確にすることで利用者に分かりやすい構成とするとともに、共用施設ゾーンを介してスポーツと文化芸術をつなぎ、複合施設としての相乗効果を高めている。

イ 太陽光発電システム、コージェネレーションシステム、雨水利用システムといった、省エネルギー性の高いシステムを導入することにより、ランニングコストの低減を図るとともに、CO2の削減を実現するなど、環境に配慮した施設となっている。

ウ 運営に適した動線計画（例：受付からメイン諸室への動線をそれぞれ確保し、スムーズな案内・混雑回避を可能に）、設備の導入（例：オーケストラピットの設置）を行ったことにより、施設の利便性向上や利用者層の拡大につなげることができた。

【荷捌き用駐車場からホール、大体育室への動線の短さ】



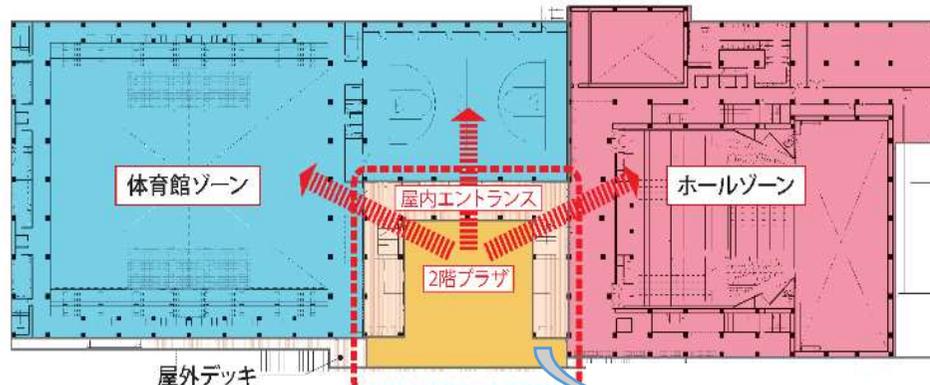
荷捌き用駐車場から搬入口までわずか2メートル。他施設にない動線の短さは、興行の設営業者から搬出入時間が短くなると好評。



エ 共用施設ゾーンの2階に吹き抜けの半屋外空間「プラザ」(下記位置図、写真)を配置することにより、スポーツ・文化両方の事業で活用されていることに加え、スポーツと文化をつなぐ空間にもなっている。

富士見公園や地区一帯の再編整備の動向も踏まえ、今後は他施設とさらに連携しプラザを積極的かつ多様に活用することなどにより、にぎわいの創出や富士見地区一帯の活性化に寄与するといった効果が得られるものとする。

【施設のゾーニング図】



【2Fプラザ】

⑤ リスク分担の妥当性

事業期間の中でリスクが顕在化する事態が生じたものの、その都度市と事業者で協議・確認を行い、適切に対処した。

ア 法令変更による増加費用分担

インボイス制度対応のための駐車場精算機システム変更に係る修繕費について、市が負担するリスクとして事業者に支払った(154,000円)。



イ 新型コロナウイルス感染症拡大防止対応に伴う増加費用・損失補償 (令和元～4年度)

毎年度末に光熱水費や未払い講師費用等、不要な経費を差し引いた損失に係る補償金について、市が負担するリスクとして事業者に支払った。

年度	コロナ補償額
令和元年度	11,836,915円
令和2年度	86,754,779円
令和3年度	28,120,071円
令和4年度	12,230,241円

【手法としての評価のまとめ】

手法としては、PFI手法を導入したことにより、施設の設計と維持管理・運営の両面での効果や市の財政負担の縮減など、多方面の効果が得られている。

(3) 施設としての評価

点検・修繕の主な実施状況

建築物及び建築設備の保守・修繕については、毎年度提出される維持管理に関する事業計画書に基づき(日常、月次、年次、法定)点検・保守・修繕を実施している。

日常点検及び定期点検により発見された不具合についても、休館日等を利用して修繕を実施した。

【修繕実施事例1】

開館直後に見えづらいと意見があった、ホール3階席上段の通路前手摺土台を、一部カットする工事を施工。



【修繕実施事例2】

高齢者の来場を配慮し、ホール入口の階段(前扉1及び前扉2を対象とし、それぞれ外側)に手摺を設置する工事を施工。



【施設としての評価のまとめ】

施設については、要求水準書に沿った維持管理・修繕が適切に行われている。

4 まとめ

本事業は、体育館とホールの複合機能を備えた施設を整備し、スポーツや文化・レクリエーション活動の拠点機能の強化を図るものであり、かつ施設的设计・建設・運営及び維持管理を一体的に行うことで、民間事業者の創意工夫や経験・ノウハウ、資金や技術的・経営的能力を活用し、市民ニーズに合致した質の高い公共サービスの提供や効率的な業務遂行による、市の財政負担の縮減が図られることを目的に、PFI事業として実施している。

市の財政負担の指標となるVFMを総括評価時に最終確認する必要があること、他施設とさらに連携しプラザを積極的かつ多様に活用することなどによる富士見地区一帯の活性化への寄与が求められることといった、今後も施設運営・維持管理を行う上で対応すべきことはあるが、

「3 中間評価の内容」で整理したとおり、事業・手法・施設のいずれの視点においても一定の効果が発現している。

そのため、中間評価としては本事業をPFI(BTO)事業としたことは適切であったと考える。

今後は維持管理の状況も見極めながら、事業終了後の適切な整備・管理運営手法の検討を進めていく。