

令和2年度 文教委員会資料②

【所管事務の調査（報告）】

多摩スポーツセンター建設等事業に係るPFI事業総括評価結果について

資料1 多摩スポーツセンター建設等事業 PFI事業総括評価結果について
【概要版】

資料2 多摩スポーツセンター建設等事業 PFI事業総括評価結果について

市 民 文 化 局

(令和2年7月16日)

1 報告の趣旨

PFI 事業として実施した多摩スポーツセンター建設等事業について、今年度末で事業期間が終了するため、PFI 事業の総括評価（効果検証・課題把握）及び次期事業期間の取組の方向性について、川崎市民間活用推進委員会（本市附属機関）において審議を行ったことから、その結果について報告を行うもの。

2 多摩スポーツセンター建設等事業について

(1) 事業の全体像

事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・「市民に対して多様なスポーツ活動の場を提供する」ことを目的に、これまで各区に設置してきたスポーツセンターを多摩区に整備した施設。 ・本施設は、多摩区のスポーツ活動の拠点として、幼児から高齢者まで誰もがいつでもスポーツを楽しめ、健康増進を図ることができ、また、地域コミュニティの核として、スポーツ活動を通じた人々のふれあいや地域活動の活性化が図られる施設としての役割が求められる。 ・今日の市民の多様化するニーズへの対応、スポーツセンター利用者の利便性の向上やスポーツ活動の充実、新たなスポーツ教室事業等の提供、スポーツイベント情報提供等のサービス向上により、若年者、高齢者、障がい者等の利用者が一層広がるとともに、地域のスポーツ振興に資する施設整備、運営業務、維持管理業務や事業展開における効率的、効果的な業務遂行による市の財政負担の軽減等を、選定事業者の創意工夫により図られることを期待し、PFI 事業として事業を実施したもの。
事業期間	平成 20 年 7 月 9 日～令和 3 年 3 月 31 日（※開館は平成 23 年 3 月 26 日）
事業方式	PFI（BTO）方式：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
契約概要	契約相手：株式会社 多摩オールフラッツ 契約金額：3,660,300,000 円 ※金額変更を伴う契約変更を複数回実施し、現在の契約額は 3,692,666,489 円

(2) 事業の経過（PFI 事業関係）

日程	内容
平成 19 年 3 月	PFI 手法の導入可能性調査
平成 19 年 8 月	特定事業の選定（PFI 事業として実施することを決定）
平成 19 年 10 月	入札公告
平成 20 年 3 月	事業者の選定（選定方式は総合評価一般競争入札）
平成 20 年 7 月	契約の締結
平成 23 年 2 月	施設の引き渡し（屋外体育施設は平成 22 年 11 月 30 日引き渡し）
平成 23 年 3 月	開館（屋外体育施設は平成 22 年 12 月 1 日供用開始）
令和 3 年 3 月	契約期間の終了

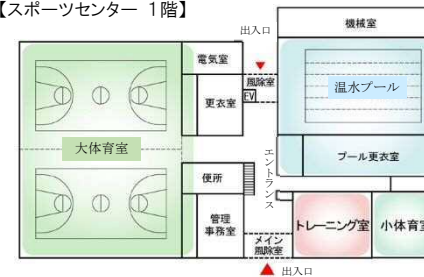
＜施設位置図＞



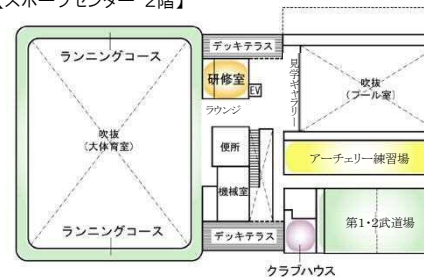
【業務概要】
 多摩スポーツセンターの整備及び同施設と西菅公園の維持管理
 ※西菅公園は、テニスコート、野球場、駐車場の改修整備、受付、清掃及び植栽管理業務（剪定・害虫駆除・除草等）を含む

＜施設配置図＞

【スポーツセンター 1階】



【スポーツセンター 2階】



【屋外体育施設】



【スポーツセンター(屋内体育施設)】

床面積：7,048.55㎡ 敷地面積：4,717.15㎡
 構造：鉄筋コンクリート造3階(地下1階、地上2階)
 諸室構成：大体育室、小体育室、トレーニング室、屋内温水プール、アーチェリー練習場、武道場、研修室、その他諸室

【屋外体育施設】

敷地面積：約 20,000㎡
 施設構成：野球場、テニスコート、公衆トイレ、駐車場

3 総括評価の内容

(1) 本事業期間における事業の検証

総括の実施においては、本事業のこれまでのモニタリング結果等を整理した上で、以下に示す検証のための視点に基づき評価を行った。

視点	検証内容
事業としての視点	当初に期待した効果（定性的・定量的）が得られたか
手法としての視点	事業スキームが妥当であったか
施設としての視点	施設、設備の現況は経過年数（または要求水準）に対して適当か

また、「事業」「手法」「施設」の視点ごとに評価を実施するため、評価項目の考え方を以下の通り整理した。

評価の視点	評価項目	確認内容
事業としての視点	<ul style="list-style-type: none"> 利用者層・利用者数の広がり 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"> 利用者データ 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
手法としての視点	<ul style="list-style-type: none"> 利用者の広がりに関する事業者の創意工夫 財政負担の軽減 設計から運営までを一括で契約した効果 リスク分担の適切性 	<ul style="list-style-type: none"> 事業者の創意工夫による実施内容 事業終了時のVFM S P Cの財務状況等 運営等を意識した設計などの工夫 リスク分担表に基づく対応状況
施設としての視点	<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 修繕の実施状況または実施予定

(2) 次期事業の検討

次期事業について、事業終了時の検証結果、事業を取り巻く状況変化、当該事業へ導入可能性のある手法の得失を踏まえ、①事業内容や方向性等、②施設の補修等、③民間活用手法等の3点について検討を行った。

検討項目	検討内容
事業内容や方向性等	事業終了時の検証結果や事業を取り巻く状況変化（市民ニーズ、地域課題、周辺環境の変化など）を踏まえて、次期事業における事業内容や導入機能を変更する必要があるか否かを検討
施設の補修等	施設の劣化状況等を踏まえた補修・改修等の必要性を検討（一部の補修については、現PFI事業者が事業終了前に実施）
民間活用手法等	上記の事業内容や方向性を踏まえた最適な民間活用手法や民間活用の範囲を検討

4 評価のまとめ

(1) 事業としての評価

検討・分析結果のまとめ
① 施設利用者数は、事業者提案時の見込み（年間約28万人）を実質的な初年度の平成23年度から超え、近年では45万人以上を保っており、 スポーツ活動の拠点としての役割を一定程度果たしている と言える。
② 団体利用者数 が令和元年度に過去最高となるなど、 順調に増加 しており、地域におけるスポーツ活動の拠点として、 地域活動活性化に一定の寄与があった と考えられる。
③ 提供サービスについては、年代や種目のバランスを考慮した多種多様な教室事業等を展開しており、 利用者満足度の結果 を見ても、 事業目的は概ね達成 されていると認められる。
④ 事業期間を通じて、大きな事故等は発生しておらず、また、事業者も緊急時に備えたマニュアルの整備や各種研修・訓練を行うなどしており、 安全・安心の面で、支障なく事業実施ができた と言える。
⑤ 利用者総数や障害者の利用実績はデータが整備されているが、 事業効果（利用者層の広がり等）をより一層高める観点から、今後、利用者等についてより多様なデータの収集・分析を行い、必要な改善等を図ることが重要 である。
⑥ プールにおいては、レジオネラ症の発生はなかったものの、過去3回レジオネラ属菌が発生しており、これまでに実施された再発防止対策等を踏まえ、 今後も徹底した水質管理が必要 である。



事業としての評価のまとめ
事業としては 、「多摩区のスポーツ活動の拠点として、幼児から高齢者まで誰もがいつでもスポーツを楽しめ、健康増進を図ることができ、また、地域コミュニティの核として、スポーツ活動を通じた人々のふれあいや地域活動の活性化が図られる」という 本事業の目的は概ね果たされており、安全面においても概ね適切な対応がなされている と言える。

◎施設利用者数及び団体利用者数の推移



(2) 手法としての評価

検討・分析結果のまとめ	
①	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ニーズに応じて、柔軟に事業展開（開催教室の変更やトレーニング機器の交換など）を行い、巡回バスの運行など利用者の利便性の向上にも努めるなど、民間活用の効果が一定程度認められる。
②	実績額等を反映して算出した最終的なVFMは、約23%（令和2年5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。
③	S P Cの財務状況については、利用者数の増加に伴い利用料収入の実績がS P Cの当初想定を大きく上回っており、経常利益が当初計画を大きく上回っているが、運営・維持管理等にかかる経費については、概ね計画どおり支出しており、適正な収支の中でVFMが発現したと言える。
④	本事業は、設計・整備・維持管理・運営を包含したPFI事業であり、効率的な利用者動線の確保や維持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、包括発注の効果も一定程度認められる。
⑤	要求水準書等の記載事項に関して解釈の分かれる事象（通常の維持管理の範疇に入る補修か否か）が発生したが、リスク分担に基づく協議により課題解決を図っている。今後、長期にわたり維持管理を伴う事業を実施する場合には、維持管理の範囲等について出来る限り明確化するなどの対応が求められる。また、事業者アンケートの結果では、人件費比率の高い運営・維持管理段階での物価変動リスクに係る改定基準（指標）についての意見が挙がっており、今後類似事業を進める上で、参考とすべきものであると考えられる。



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で、利用者層の広がりや、市の財政負担の軽減効果、施設の設計と維持管理・運営の両面での効果など、多面的な効果があったと言える。	

(3) 施設としての評価

検討・分析結果のまとめ	
①	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事業計画書に基づき、適正に点検、保守、修繕を実施している。事業者は、本社と現場が連携して修繕計画を実施し、また、日常点検等で不具合の兆候が見られた段階で予防的に修繕を実施するなど、要求水準書で求めている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。
②	令和2年2月に施設の状況について、改めて確認を行った。不具合箇所（クラック、塗装など）については、今年度中に修繕を行う予定である。
③	上記の状況を踏まえ、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。



施設としての評価のまとめ	
施設としては、要求水準書に沿って、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。	

(4) まとめ

本事業をPFI事業として実施した目的と、「事業」「手法」「施設」の視点ごとの評価結果を踏まえ、本事業の評価のまとめを行った。

本事業をPFI事業として実施した目的	
若年者、高齢者、障がい者等の利用者が一層広がるとともに、地域のスポーツ振興に資する施設整備、運営業務、維持管理業務や事業展開における効率的、効果的な業務遂行による市の財政負担の軽減等を、選定事業者の創意工夫により図られることを期待して、PFI事業として実施。	



評価のまとめ	
「事業」「手法」「施設」のいずれの視点についても一定の効果があると言えることから、本事業をPFI事業として実施したことにより、当初期待したとおりの効果が得られたものとする。	

◎VFM(財政負担の削減割合)の算出結果

① 特定事業選定時のVFM	14.6%	
② 事業者選定時のVFM	23.4%	
③ 事業終了時のVFM	22.8%	
(算出根拠)	従来方式による費用	3,431,901
	PFI方式による費用	2,647,781
	PFI方式による削減額	784,120

※VFM…支払に対して最も価値の高いサービスを提供するという考え方。値は、従来方式による費用に対する、PFI方式による削減額の割合で算出する。
※費用及び削減額は千円単位。

◎SPCの損益計算(平成20年度～30年度の合計)

項目	当初計画額	実績額	増減額
サービス購入料合計	3,252,000	3,250,192	-1,808
利用料収入合計等	879,861	1,332,279	452,418
営業収入合計①	4,131,861	4,582,471	450,610
施設整備費の原価合計	2,277,000	2,258,950	-18,050
運営・維持管理費	1,096,971	1,177,131	80,160
光熱水費	325,000	327,202	2,202
その他(運営費年間清算金等)	392,685	500,381	107,696
営業費用合計②	4,091,656	4,263,664	172,008
営業損益③(①-②)	40,205	318,805	278,600
営業外損益④	-2,475	-4,227	-1,752
法人税合計⑤	13,804	105,570	91,766
通期利益⑥(③+④-⑤)	23,926	209,007	185,080

※金額は千円単位。

5 次期事業期間の取組の方向性

(1) 事業内容について

①本施設の目的、②本市スポーツ施策全般にわたる方向性の2点から、次期事業期間における事業内容の方向性について整理した。

項目及び内容	事業内容の方向性
① 本施設の目的 ・市民に対して多様なスポーツ活動の場を提供する。	・高齢化社会等の社会状況の変化に的確に対応を図るとともに、引き続き、利用者ニーズに柔軟に対応した質の高いサービス提供により、施設利用者数を維持・拡大しながら、財政的負担を軽減した、施設の管理運営が求められる。
② 本市スポーツ施策全般にわたる方向性 ・スポーツを「する」、「観る」、「支える」ことにより、多様な形でスポーツに関わることで、スポーツ本来の魅力を実感（体感）し、誰もが自分らしく暮らし自己実現がかなう社会の実現（または生活の向上）をめざす。	・施策を推進するための地域スポーツ振興に資する中核となる施設としての役割を引き続き果たしていくため、必要な事業を実施する。

(2) 施設改修等について

次期事業期間における施設改修等に関する事項として、①中長期的な施設及び設備の修繕・更新、②特定天井の改修、③水銀灯の生産終了への対応の3点について、現状の課題と次期事業期間における対応方針を整理した。

項目及び課題	対応方針
① 中長期的な施設及び設備の修繕・更新 ・令和2年度で建築から10年間、令和7年度で15年間の経過することから、施設及び設備に関して計画的な修繕・更新が必要となる。	①中長期的な施設及び設備の修繕・更新 ③水銀灯の生産終了への対応 ・可能な限り同時期に実施し、休止等の期間、それぞれ必要となる足場等の設置に係る費用について、最小限に留めるよう施工時期等の調整を行う。
② 特定天井の改修 ・本市では、既存不適格となっている全ての特定天井を改修することとしており、多摩スポーツセンターでは屋内プールの天井が改修の対象となっている。	②特定天井（プール部）の改修 ・安全性の観点から早急に対応する必要があることから、先行して撤去を行う（次期事業期間内に対応）。
③ 水銀灯の生産終了への対応 ・一般照明用の高圧水銀灯の製造、輸出又は輸入が令和3(2021)年から禁止となるため、施設内の照明について水銀灯から他の照明への切り替え等の対応が必要となっている。	

(3) 次期事業期間の事業手法について

本事業の事業手法に関する効果や、次期事業期間における事業内容及び施設改修等の方針を踏まえ、次期事業期間の事業手法について整理した。

本事業に関する評価
① 民間活用を行ったことで、事業面では利用者層や利用者数の広がりが見られたこと、利用者満足度でも一定の評価があったこと、事故等に対しても適切な対応が取られていたことが確認された。
② PFI手法を導入したことで、施設利用者の利便性や運営面までを意識した施設整備が行われ、運営面においても必要な保守・修繕等が適切に行われていること、その一方で本市の財政負担は軽減されていることが確認された。



次期事業期間の事業手法
次期事業期間においては、施設の管理運営面については引き続き民間活用を図る必要がある一方で、新たな施設整備や全面閉鎖を伴う様な大規模な改修等は見込まれないことから、指定管理者制度等を通じて、管理・運営面での民間ノウハウの活用を行い、市民サービスの向上に向けて取組を進めることとする。

《参考》 多摩スポーツセンター指定管理者選定関係スケジュール（予定）

日程	内容
6月29日	多摩区指定管理者選定評価委員会（本市附属機関：次期事業期間における指定管理者制度導入を決定）
7月下旬～8月	指定管理事業者の募集
9月～10月	多摩区指定管理者選定評価委員会（応募団体の選定）
11月	選定結果の公表
11月～12月	指定管理者の指定議案の付議、文教委員会における議案の審査
12月	（※議案の議決後）指定管理者の決定・指定・告示
令和3年4月	指定管理者との基本協定書及び年度協定書の締結、指定管理者による運営開始

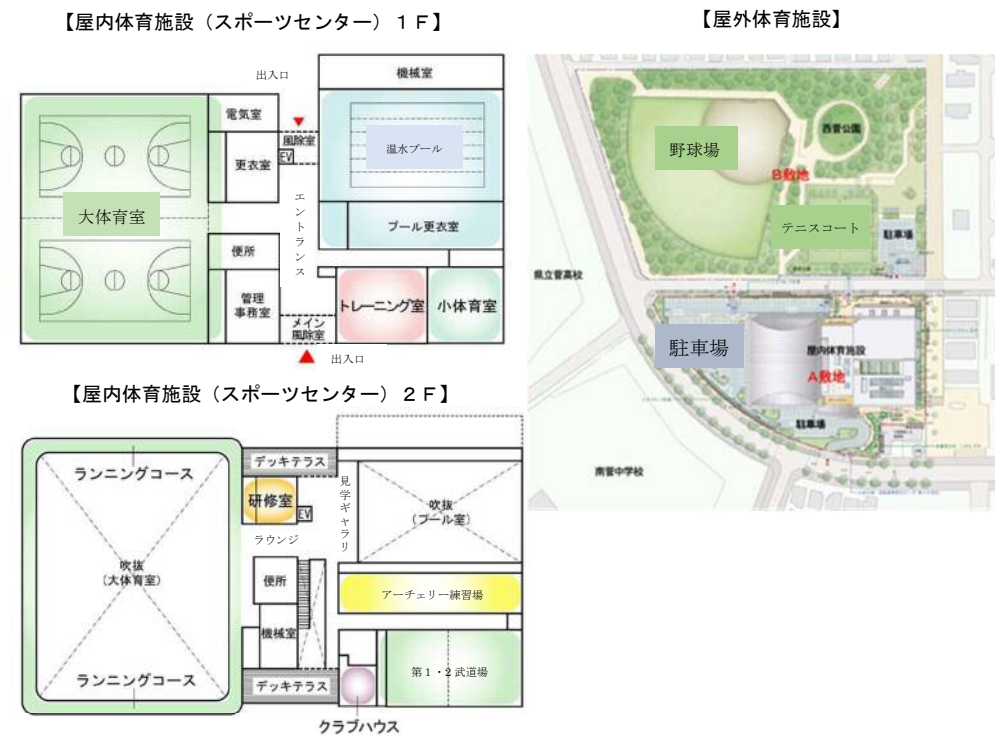
I 事業の全体像

1. 事業概要	
(1) 施設名称	川崎市多摩スポーツセンター
(2) 事業概要	<p>多摩スポーツセンターは、「市民に対して多様なスポーツ活動の場を提供する」ことを目的に、これまで各区に設置してきたスポーツセンターを多摩区に整備した施設である。</p> <p>本施設は、多摩区のスポーツ活動の拠点として、幼児から高齢者まで誰もがいつでもスポーツを楽しめ、健康増進を図ることができ、また、地域コミュニティの核として、スポーツ活動を通じた人々のふれあいや地域活動の活性化が図られる施設としての役割が求められる。</p> <p>そこで、本事業においては、今日の市民の多様化するニーズへの対応、スポーツセンター利用者の利便性の向上やスポーツ活動の充実、新たなスポーツ教室事業等の提供、スポーツイベント情報提供等のサービス向上により、若年者、高齢者、障がい者等の利用者が一層広がるとともに、地域のスポーツ振興に資する施設整備、運営業務、維持管理業務や事業展開における効率的、効果的な業務遂行による市の財政負担の軽減等を、選定事業者の創意工夫により図られることを期待し、PFI 事業として事業を実施したものである。</p>
(3) 事業期間	平成 20 (2008) 年 7 月 9 日～令和 3 (2021) 年 3 月 31 日 ※開館は平成 23 (2011) 年 3 月 26 日
(4) 事業方式	PFI (BTO) 方式
(5) 選定方式	総合評価一般競争入札
(6) 事業主体	株式会社多摩オールフラッツ (構成：大和リース(株)、(株)梓設計、(株)ハリマビシステム、(株)日本水泳振興会)
(7) 契約金額	当初：3,660,300,000 円 現在：3,692,666,489 円 (令和 2 年 4 月 1 日時点)
(8) 支払方法	設計施工分：2,390,850,000 円 維持管理運営分：1,269,450,000 円 ※設計施工相当額については、平成 22 年度 (引渡し完了後) に一括払い 維持管理運営相当額については、各年度分割払い
(9) VFM	特定事業の選定時：約 14.6% 事業終了時：約 22.8%
(10) サービス対価 以外の事業者の収益	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者から得る収入 (個人利用料金、団体利用料金、駐車場利用料金等) ・スポーツ教室等の受講者から得る受講料収入 ・自由提案事業により得られる収入
(11) 事業範囲および 業務内容の概要	<p>事業範囲は、公道を挟んで、屋内体育施設新設エリアと西菅公園内の屋外体育施設に跨る。</p> <p>＜屋内体育施設 (スポーツセンター) の業務内容＞</p> <ol style="list-style-type: none"> ①設計業務：施設の基本設計及び実施設計等 ②建設・工事監理業務：建設工事業務、屋外体育施設の改修業務等 ③施設の運営：施設全般の管理運営、施設整備の利用提供に伴う業務等 ④施設の維持管理：建築物・建築設備・備品・外構施設の保守管理業務 修繕・更新業務、清掃業務、植栽管理業務等 <p>＜屋外体育施設 (西菅公園内) の業務内容＞</p> <ol style="list-style-type: none"> ①既設管理棟の撤去及び跡地の有料駐車場への改修 ②既設野球場及び既設テニスコートの改修 ③野球場及びテニスコートの受付・管理業務 ④屋外体育施設の維持管理 (機能保持及び修繕等) ⑤野球場、テニスコート、駐車場、公衆トイレの管理運営 ⑥敷地内の植栽管理業務 (除草及び手の届く範囲での剪定・刈り込み)
スポーツセンター (屋内体育施設) の概要	<p>所在地：川崎市多摩区菅北浦 4 丁目 12 番 1 号他</p> <p>床面積：7,048.55 m²、敷地面積：4,717.15 m²</p> <p>構造：鉄筋コンクリート造 3 階 (地下 1 階、地上 2 階)</p> <p>諸室構成：大体育室、体育室 1、体育室 2、体育室 3、トレーニング室、屋内温水プール、アーチェリー練習場、研修室、その他諸室</p>
屋外体育施設の概要	<p>所在地：川崎市多摩区菅北浦 4 丁目 13 番 (西菅公園内)</p> <p>敷地面積：約 20,000 m²</p> <p>施設構成：野球場、テニスコート、公衆トイレ、駐車場</p>

＜施設位置図＞



＜施設配置図＞



2. 事業実施スケジュール	
実施方針の公表	平成19年 6月28日
特定事業の選定	平成19年 8月21日
入札公告	平成19年10月10日
事業者選定	平成20年 3月19日
基本協定書の締結	平成20年 4月30日
契約の締結	平成20年 7月 9日
施設の引渡し	平成23年 2月28日（屋外体育施設は、平成22年11月30日引き渡し）
開館	平成23年 3月26日（屋外体育施設は、平成22年12月1日供用開始）
契約期間の終了	令和 3年 3月31日

3. 設計業務、建設・工事監理業務のモニタリング／完工確認							
(1) モニタリング方法及び内容 【事業契約書】							
設計業務	事業者は施設の基本設計及び実施設計の各業務の完了後、滞滞なく、各設計書を市に提出。市は提示された設計図書が、業務要求水準書等に従っていない場合、事業者に修正を求める。						
建設・工事監理業務	事業者は、業務要求水準書に記載の書類を工事監理者に作成させ、毎月、市に提出し報告。市は、施設の建設業務が設計図書等に従い実施されていることを確認するために、施設の建設状況等について、必要に応じて、事業者に説明を求め、また建設現場において立会いの上確認する。 市は、事業者から工事完了届を受領した場合、以下に示す事項について完工確認を実施する。 確認内容：完工検査完了届、設計図書関係と工事内容の整合性確認、工事写真 官公署への届出書類、使用材料の規格・品質等、その他必要な事項等 なお、市は、完工確認の結果、本施設の状況が、設計図書等の内容に適合していないことが判明した場合、事業者に対してその是正を求める。						
(2) モニタリング結果に伴う措置等							
	<table border="1" style="width:100%"> <thead> <tr> <th>事業契約書・要求水準書等の規定</th> <th>実施結果</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>業務改善要求措置</td> <td>○是正の要求 該当なし</td> </tr> <tr> <td>サービス対価の減額等</td> <td>○引渡しの遅延があった場合の減額（違約金） 減額実績あり（産業廃棄物処理による引渡し遅延）</td> </tr> </tbody> </table>	事業契約書・要求水準書等の規定	実施結果	業務改善要求措置	○是正の要求 該当なし	サービス対価の減額等	○引渡しの遅延があった場合の減額（違約金） 減額実績あり（産業廃棄物処理による引渡し遅延）
事業契約書・要求水準書等の規定	実施結果						
業務改善要求措置	○是正の要求 該当なし						
サービス対価の減額等	○引渡しの遅延があった場合の減額（違約金） 減額実績あり（産業廃棄物処理による引渡し遅延）						

4. 維持管理・運営業務のモニタリング	
(1) モニタリング方法 【事業契約書】	
日常モニタリング	事業者が開館毎日に日報を作成し保管。市は必要に応じて日報の内容を確認し、事業者の業務実施状況をチェックする。
月次モニタリング	事業者が月毎に月報を作成し、翌月20日までに市に提出。市は月報の内容を確認し、事業者の業務実施状況をチェックする。また、必要に応じて施設巡回、業務監視及び事業者に対する説明要求等を行う。
四半期モニタリング	事業者が四半期毎に四半期報を作成し、四半期終了後の最初の月の末日までに市に提出。市は四半期報の内容を確認し、事業者の業務実施状況をチェックする。また、必要に応じて施設巡回、業務監視及び事業者に対する説明要求等を行う。
年次モニタリング	事業者は、年次総括報を年度毎に作成し、翌年度の5月末までに市に提出。
随時モニタリング	市は必要と認める場合、施設巡回、業務監視及び事業者に対する説明要求等を行い、事業者の業務実施状況をチェックする。
利用者モニタリング	市は必要に応じて、本施設の利用者へのヒアリング等を実施し、又は利用者からの事業者の業務実施状況に関する要望や苦情等を受け付け、事業者の業務実施状況を確認する。

(2) モニタリング項目（主なもの） 【業務要求水準書】							
建築物保守管理	適正な性能、機能及び美観の維持、金属部の錆び・結露やカビの発生防止、開閉・施錠装置、自動扉等の正常作動、事故・災害等の被害拡大防止に備える、通行等を妨げず業務に支障をきたさない						
建築設備保守管理	運転・監視の実施、法定点検・定期点検の実施、劣化等への対応						
備品保守管理	備品の点検・補修、備品の（台帳）管理						
プールの水質等環境測定	プール水の消毒、遊離残留塩素濃度の管理、浮遊物等汚染物質の除去、新規補給水量と循環水の適切な割合の管理、レジオネラ症発生の未然防止、水質検査の実施、薬品等の適切な保管						
修繕・更新	修繕・更新業務の実施						
環境衛生管理	測定、検査及び調整の指導・実施・評価、事故、疫病等が発生した場合の通報・報告、立入り検査への立ち合い、協力、改善命令を受けたときの周知、改善方法の報告						
清掃	施設清掃（心地よく衛生的な環境の保持）、貯水槽清掃、害虫駆除						
植栽	事業用地内植栽の美観の保持、利用者等の安全、環境への影響に配慮						
(3) モニタリング結果に伴う措置等							
	<table border="1" style="width:100%"> <thead> <tr> <th>事業契約書・要求水準書等の規定</th> <th>実施状況</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>業務改善要求措置</td> <td>○是正の要求 該当なし ○運営・維持管理にあたる者の変更 該当なし ○契約の解除 該当なし</td> </tr> <tr> <td>サービス対価の減額等</td> <td>本施設の利用可能性が確保されておらず、利用者に重大な支障が生じる場合、又は本施設の利用可能性は確保されているが、利用者が明らかに利便性を欠く場合は、サービス購入料を減額する。 該当なし</td> </tr> </tbody> </table>	事業契約書・要求水準書等の規定	実施状況	業務改善要求措置	○是正の要求 該当なし ○運営・維持管理にあたる者の変更 該当なし ○契約の解除 該当なし	サービス対価の減額等	本施設の利用可能性が確保されておらず、利用者に重大な支障が生じる場合、又は本施設の利用可能性は確保されているが、利用者が明らかに利便性を欠く場合は、サービス購入料を減額する。 該当なし
事業契約書・要求水準書等の規定	実施状況						
業務改善要求措置	○是正の要求 該当なし ○運営・維持管理にあたる者の変更 該当なし ○契約の解除 該当なし						
サービス対価の減額等	本施設の利用可能性が確保されておらず、利用者に重大な支障が生じる場合、又は本施設の利用可能性は確保されているが、利用者が明らかに利便性を欠く場合は、サービス購入料を減額する。 該当なし						

5. 業務見直しの仕組み 【事業契約書】		
	事業契約書の規定	実施状況
	不可抗力により、本施設が設計図書等に従い建設できなくなった場合、又は本施設が業務要求水準書等で提示された条件に従って運営若しくは維持管理できなくなった場合、若しくは本施設の本約款及び業務要求水準書に従った運営業務及び維持管理業務の実施に必要な費用が増加した場合、事業者はその内容の詳細を記載した書面をもって直ちにこれを市に対して通知する。	施設建設時、想定していなかった汚染土（産業廃棄物）の処理が必要となり、供用開始時期等について協議を実施。その結果、屋内体育施設の竣工・供用開始を3ヶ月延長することとし、平成22年9月に変更契約を締結。

6. 契約期間終了時の対応 【事業契約書】	
(1) 施設等の水準	事業者は、運営・維持管理期間の期間満了による終了の1年前までに本施設の状態を検査し、その結果を市に報告する。検査の結果において、本施設に事業者の責めに帰すべき事由による損傷、かし、その他本施設の状態が業務要求水準書に示す良好な状態に満たない箇所が認められるときは、市は運営・維持管理期間の最終事業年度中に、事業者に対してその修補を請求することができる。事業者は、修補の請求を受けた場合、当該事業年度中に修補を実施し、補修箇所について市の確認を受けなければならない。事業者は、本施設の性能を業務要求水準書に示す水準として維持したまま、本契約に基づく運営・維持管理業務を終了しなければならない。
(2) その他の取り扱い	事業者は、運営・維持管理期間の満了にあたっては、市又は市の指定する者に対して本施設の運営及び維持管理を支障なく継続できるよう必要な引継ぎを行うとともに、本施設内に事業者が所有する物及び市の所有に属しない物で事業者が管理する物を撤去し、取り片付けて、本施設から退去しなければならない。

II 総括の目的と検証内容

1. 総括（効果検証・課題把握）の目的

良質な公共サービスを提供し続けていくには、事業期間中のモニタリングに加え、当該事業における知見を次期事業期間に活かすことが重要である。本事業は、令和2年度末に事業終了を予定しており、次期事業期間における取組や民間活用のあり方について、検証を実施する。

そこで、事業終了を前に、本事業への民間活用導入の総括（効果検証・課題把握）を行い、次期事業の民間活用の方向性、手法検討に活かしていくこととする。

2. 本事業事業期間における事業の検証

総括の実施においては、本事業のこれまでのモニタリング結果等を整理した上で、以下に示す検証のための視点に基づき評価を行う。

特に、事業期間中のモニタリング等において不履行や水準未達等の事態があった場合は、その原因と民間による対応状況等を事実に基づき整理する。

視点	検証内容
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
手法としての評価	・事業スキームが妥当であったか
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）に対して適当か

3. 次期事業の検討

次期事業について、事業終了時の検証結果、事業を取り巻く状況変化、当該事業へ導入可能性のある手法の得失を踏まえ、事業内容や民間活用範囲及び手法等を検討する。

検討項目	検討内容
事業内容や方向性等	事業終了時の検証結果や事業を取り巻く状況変化（市民ニーズ、地域課題、周辺環境の変化など）を踏まえて、次期事業における事業内容や導入機能を変更する必要があるか否かを検討
施設の補修等	施設の劣化状況等を踏まえた補修・改修等の必要性を検討（一部の補修については、現PFI事業者が事業終了前に実施）
民間活用手法等	上記の事業内容や方向性を踏まえた最適な民間活用手法や民間活用の範囲を検討

なお、事業期間中のモニタリングにおいて、性能条件等の未達や事故等が確認された場合、その原因の検証を通し、当初検討における性能条件や手法、リスク分担等が適切であったか、それらを発注時にどのように設定すれば回避できたか等を検討し、次期事業の事業条件に反映する。

III PFI手法の適用に至る経過

1. 背景

平成11年7月のPFI法の公布等を踏まえ、外部の有識者からなる川崎市新事業手法検討委員会（平成12年7月より4回開催）において、「川崎市における新事業手法導入に関する基本方針（以下、「川崎版PFI基本方針」という）」の策定検討を実施した。平成13年1月策定の「川崎版PFI基本方針」においては、事業の実施過程の透明性・公平性を確保する観点に加え、民間事業者の積極的な発案を促すため、PFI手法など新事業手法として検討を進める事業を「候補事業」として公表することとした。

候補事業の選定にあたっては、「①民間事業者に委ねることが適切な事業か否か」、「②民間事業者に委ねる場合、どのような形で、どの段階まで委ねることができるか」という視点で、評価を行うものとしている。

本事業は、事業者が自ら運営に適した施設建設が可能であり、収入増につながる利用者の増加に向けた経営努力により、結果として、少ない財政負担で利用者のサービス向上につながる施設運営が期待できることから、新事業手法を適用する候補事業として選定された。

「川崎版PFI基本方針」では、候補事業選定後、VFMによる評価のほか、サービスの質的向上に係る定性的な評価を実施し、最終的に採用の適否を評価することとしている。

2. PFI手法採用にあたっての評価

本事業に関するPFI手法の導入可能性調査（平成18年度実施）の中で、従来手法で事業を実施した場合の市の財政支出とPFI手法で事業を実施した場合の市の財政支出の比較を行い、PFI手法導入により効率的な行政サービスの提供が可能であるかを検討するとともに、PFI手法を採用する場合の本事業への民間事業者の参入意欲についてヒアリングを実施した。

なお、PFI手法のうち、BTO方式とBOT方式について比較検討が行われているが、補助金交付の見通しや不動産取得税等の民間事業者への課税（結果として、市の支出となる）の違いなどを考慮し、BTO方式を検討することとした。

《BTO方式》

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。

《BOT方式》

民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営し、事業終了後に公共施設等の管理者等に施設所有権を移転する事業方式。

調査の結果、従来手法とPFI（BTO）手法の定量的評価として、約14.6%のVFMが認められた。

また、民間事業者へのヒアリングの結果、事業への関心の高さとともに、施設のデザインの向上、教室などプログラムの充実、施設の宣伝、集客などにおいて民間事業者の有するノウハウが発揮され、利用者の利便性が高まることが期待されることが確認できたことから、PFI（BTO）手法を採用することとなった。

IV 検証内容に応じた評価項目の考え方

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ため、評価項目の考え方を以下の通り整理する。

1. 事業としての評価

本事業は、多摩区のスポーツ活動の拠点として、幼児から高齢者まで誰もがいつでもスポーツを楽しめ、健康増進を図ることができ、また、地域コミュニティの核として、スポーツ活動を通じた人々のふれあいや地域活動の活性化が図られることを目的にスポーツセンターを設置するものである。

そこで、事業としての評価は、スポーツセンター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ものとし、利用者数の推移、利用者アンケートの結果、スポーツ教室などの提供サービスの実施内容を整理し、利用者数の広がりや利用者満足度のほか、サービス提供における安全性確保の観点を加え、評価を行う。

2. 手法としての評価

本事業は、民間事業者の創意工夫により、「利用者を一層広げ、市の財政負担の軽減を図ること」を目的に、PFI手法を導入している。

そこで、手法としての評価は、事業者の創意工夫により利用者層が広がったのか否か、また、従来手法と比して財政負担が軽減されたか否かという点、さらに、従来手法との相違点として「設計から運営までを一括で契約した効果、リスク分担（または役割分担）の適切性についてもあわせて評価するものとする。

利用者層の広がりについては、事業としての評価と重複する項目ではあるが、利用者層を広げる手段として要求水準書に記載されている、①市民の多様化するニーズへの対応、②スポーツセンター利用者の利便性の向上やスポーツ活動の充実、③新たなスポーツ教室事業等の提供、④スポーツイベント情報提供等のサービス向上についての実施内容を整理した上で、創意工夫による貢献状況について定性的に評価を行う。

また、市の財政負担の軽減については、契約時（若しくは特定事業選定時）のVFM試算に対し、実際に期待されたVFMが達成されているかどうかを検証し評価を行う（現時点以降の費用等については推測値で検証する）とともに、S P Cの財務状況等を確認することで適正な業務遂行による財政縮減効果となっているか否かを確認する。

3. 施設としての評価

本施設は、設計・建設から維持管理・運営に至る業務がPFI事業者の業務内容となっており、施設の引渡しから本契約の終了までの期間を通じて、要求水準書に示された性能を維持するため、維持管理業務計画に基づき、施設の修繕・更新を行うとともに、本施設の性能を要求水準書に示す水準として維持したまま契約を終了することとなっている。

そこで、施設・設備の現状について評価を行うこととする。

具体的には、施設・設備が要求水準を満たす施設となっているかを確認した上で、修繕・更新が必要な箇所については、事業期間内に、適切な補修等がなされて（予定されて）いるかについて確認する。

検証内容に応じた評価項目と確認内容（まとめ）

評価の視点	評価項目	確認内容
事業としての評価	<ul style="list-style-type: none"> 利用者層・利用者数の広がり 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"> 利用者データ 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
手法としての評価	<ul style="list-style-type: none"> 利用者の広がりに関する事業者の創意工夫 財政負担の軽減 設計から運営までを一括で契約した効果 リスク分担の適切性 	<ul style="list-style-type: none"> 事業者の創意工夫による実施内容 事業終了時のVFM S P Cの財務状況等 運営等を意識した設計などの工夫 リスク分担表に基づく対応状況
施設としての評価	<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 修繕の実施状況または実施予定

V 評価項目毎の検討・分析

1. 事業としての評価に関する検討・分析

(ア) 利用者データの分析

施設利用者数については、開業以来、増加を続けてきたが、平成 28 年度をピーク（473,108 人）に、個人・団体とも減少傾向にある。なお、令和元年度は、新型コロナウイルス感染拡大の影響で令和 2 年 2 月 29 日以降、トレーニング室及び温水プールの利用を中止し、個人開放事業（スポーツデー）及びスポーツ教室も中止したが、利用者数は 464,523 人（速報値）と、前年度よりも増加に転じた。

内訳としては、施設の主催事業であるスポーツデーやトレーニング室の個人利用者は順調に増加している。団体利用やスポーツ教室は平成 28 年度をピークに減少傾向にあったが、団体利用については令和元年度に過去最高となった。

また、温水プール個人利用者は、開館当時から「施設利用料が高い」との意見が多く、平成 29 年の施設利用料改訂（10%増額して 550 円）以降は減少に転じている。

利用者の広がりとして、障害者の利用者数についても、同様に、平成 28 年度利用者数 8,393 人がピークとなっている。

【施設利用者数の推移】



(イ) 提供サービスの実施内容

事業者は、要求水準書に基づき、スポーツの普及及び振興に関する各種事業を実施した。

① 個人開放事業（スポーツデー）の実施

市民スポーツの普及と向上を目的として、市民が気軽にスポーツに親しむことができる環境をつくるため、事前の予約等を必要とせず個人で利用することができる個人開放事業（スポーツデー）を実施した。

【令和元年度実績】

合気道、剣道、柔道、卓球、バスケットボール、バドミントン、ピラティス、やさしいエアロビクス、認知症予防運動、アクアウォーキング、やさしいアクアビクス、泳法ワンポイント

② トレーニング等指導業務

市民の体力づくりのための環境整備の一環として、利用者に施設や器具の使用方法について指導を行い、利用者が安全かつ快適に施設を利用できるよう取り組んだ。平成 30 年度には、女性などの利用者層の拡大を図るため、新たにフィットネスボールなどを設置した。

③ スポーツ教室事業等の実施

生涯スポーツの普及促進を図るため、年代や種目のバランスを考慮し、テニスやプールなどの各種スポーツ教室を計画的に実施するとともに、小学校の長期休暇を活用したスポーツ教室や高齢者向け体操を実施した。令和元年度には、簡単な運動から運動能力を高める「こどもコーディネーショントレーニング教室」を新たに開始した。

【令和元年度実績】

アフタヌーンヨガ、卓球、シェイプアップ、やさしいフラダンス、ピラティス&ストレッチ、楽しむZUMBA、キッズチア、成人・シニアスイミング、テニス教室、小学生テニス教室、シニアアクアムーブメント・シニアアクアムーブメントスイム、サンシャインヨガ など

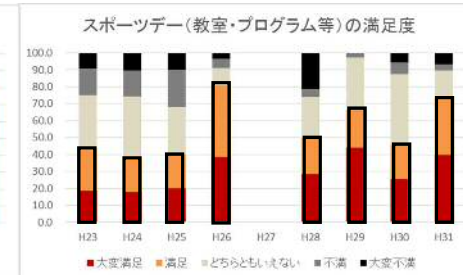
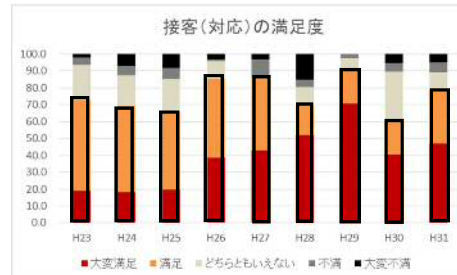
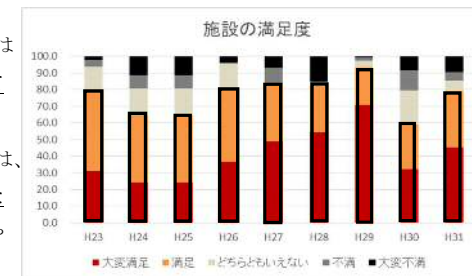
④ その他の事業

- ・市民のスポーツ活動へのきっかけづくりや啓発を図る事業として「体育の日」記念事業を実施した。
- ・平成 23 年度から近隣小学校の水泳授業に施設を提供し、学校と連携して施設の有効活用を図るほか、地域の方を対象とした、日本赤十字社救急法救急員の講習会や認知症サポーター養成講座（多摩区地域包括支援センターと共同実施）を開催するなど、地域との連携を推進した。

(ウ) アンケート調査結果の分析

事業者は、提供サービス等の改善による利用者満足度の向上につなげるため、毎年、利用者アンケートを実施している。また、スポーツセンター館内において、「御意見箱」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、「施設」、「接客」とともに、「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）が半数を超えており、一定の評価は得られていると考えられるが、「スポーツデー（教室・プログラム等）」については、「満足している」と回答した利用者が半数以下となる年度も多く、自由記述意見においても設置機器や利用料金、設備に対する要望がある。



【主な自由記述意見（不満・大変不満な意見）】

- ・利用料を安くしてほしい。機器を独占している人を注意してほしい（トレーニング室利用について）
- ・飛び込み練習の禁止など、プール内の禁止事項が多い（プール利用について）
- ・身体に良いヨガやエアロビクス教室を土日や大体育室で実施してほしい（スポーツデー・教室について）
- ・最寄駅からのバスを増やしてほしい、駐車場料金が高すぎる、無料にしてほしい（施設へのアクセスについて）
- ・プール周辺が寒い、テニスコートの状態が悪い、利用できない（施設について） など

(エ) 事故等の発生状況

施設内での負傷等により、施設利用者が自ら救急搬送要請を行うことも多いため、毎年緊急搬送事例は発生しているが、通報者と連携し適切に対応しており、大きな問題は起きていない。

開館以降の救急搬送件数は59件であるが、市民や利用者の安全や人命等に関わる事故は起こっていない。

【救急搬送件数（年度別）】

年度	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	計
件数	11件	10件	7件	6件	6件	3件	5件	11件	59件

なお、比較のために市内の各スポーツセンターの直近3年間の救急搬送件数及びその内数である施設側での通報件数を確認したところ、多摩スポーツセンターは他施設と比較して特に多い状況ではなく、施設及び安全管理等の点で大きな問題は確認できなかった。

【各施設の救急搬送件数（28年度～30年度の合計）】

施設	カルツかわさき	幸スポセン	石川記念武道館	とどろきアリーナ	高津スポセン	宮前スポセン	麻生スポセン	多摩スポセン
件数	6件 (4件)	18件 (9件)	4件 (1件)	40件 (37件)	21件 (20件)	2件 (0件)	15件 (13件)	19件 (11件)

※（ ）内は施設側での通報件数 ※カルツかわさきは開館した平成29年度以降の合計

地震や火事等の緊急時に備えて「緊急防災マニュアル」を作成しているほか、生命に係る事故等が発生した場合は、「緊急連絡先一覧表」に基づき、30分以内に関係機関に報告、処置後も事故報告書を作成し市に報告している。

また、要求水準書では、プールの水質管理の項目として、水質基準を定めるほか、レジオネラ症に対しては、発生を未然に防止するため、関係法令による基準等を遵守した上で、より積極的な衛生管理に努めるよう定めている。ジャグジープールにおいては、レジオネラ症が発生しないよう、「遊泳用プールの衛生基準」等関係法令による基準を遵守した上で、年12回水質点検等を実施していたが、平成25・26・30年度にジャグジープールにおけるレジオネラ属菌を検出した（レジオネラ症は発生していない）。検出の都度、ジャグジープールの使用を一時停止するとともに、配管バルブの増設や、高濃度薬品洗浄を毎週実施するといった対策を実施しているほか、平成30年度の検出後は、ジャグジーの全換水の頻度を週1回から毎日に変更した。ジャグジーはプール内の水を循環して空気を取り入れて攪拌噴出するという構造上、使用された水が再び装置内配管へ入り、レジオネラ属菌が繁殖するアメーバ等の発生原因となりうるため、換水の頻度を増やすことでアメーバの発生を防ぐものである。こうした再発防止対策の実施や管理マニュアルの改善等により、水質管理の向上に努めている。

※レジオネラ属菌について

- ・土壌や湖沼等の自然環境で生息している菌類で、一般的にはその数は少ないが、循環式の浴槽や噴水などの人工環境に存在するアメーバを宿主として増殖する。
- ・レジオネラ属菌を包んだ直径5μm以下のエアロゾル（細かい霧やしぶき）を吸入することにより、レジオネラ症と呼ばれる気道感染症を発症し、肺炎や発熱等の症状を起こす。

参考：指定管理者制度における年度評価の実施状況

本事業の運営段階を含む指定管理者制度適用事業においては、年度毎に事業の適切な実施とその成果を確認し、事業目的の達成度や事業による効果について、以下の視点により評価を実施している（事業所管課が評価を実施した上で、指定管理者選定評価委員会（附属機関）において、その妥当性等について調査審議。評価点の配点合計は100点満点）。

《評価の視点》

- ・市民や利用者に必要な量及び質のサービスを提供できたか。
- ・当初の事業目的を達成することができたか。
- ・特に安全・安心の面で問題はなかったか。
- ・更なるサービス向上のために、どういった課題や改善策があるか。

本事業のこれまでの評価結果（総合評価）は以下のとおりであり、事業開始以来、概ね適正に業務運営が行われていると評価している。

	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
評価点	60	61	63	64	67	70	70	70	70

《総合評価の考え方》

- 80点以上 : 特に優れていると認められる
- 70点以上80点未満 : 優れていると認められる
- 60点以上70点未満 : 適正であると認められる
- 50点以上60点未満 : 改善が必要であると認められる
- 50点未満 : 問題があり適切な措置を講じる必要がある

2. 手法としての評価に関する検討・分析

(ア) 事業者の創意工夫による実施内容

要求水準書にもとづく、提供サービスの実施内容に加え、前述の「アンケート調査」や「御意見箱」への利用者の意見を踏まえたサービスを提供しており、積極的な事業展開を図っている。

① 市民の多様化するニーズへの対応や新たなスポーツ教室事業等の提供

要求水準書においては、生涯スポーツの普及促進を図るため、年代や種目のバランスを考慮したスポーツ教室の実施や、地域における生涯スポーツ振興の推進に必要な各種事業を企画し、実施することを定めている。

スポーツ教室事業については、短期及び特別事業も含め、幼児から高齢者、障害者などを対象とした幅広い教室（約 60 種目）を企画運営しており、当初はなかった卓球教室や高齢者に好評である転倒予防体操教室（ちよきん運動）、脳トレ運動などの種目の変更をはじめ、人気教室の増設や土曜日開催教室の開講など、利用者ニーズに応え取り組んでいる。

また、新たな取組として、平成 28 年度から「乳がん」を患った方対象の水中運動教室をはじめ、毎月 1 回、特別事業として中学生以上の知的障害の方を対象にした「知的障がい者アクアムーブメント」の定期開催、障害者の機能回復や健康増進を目的に、多種のスポーツ体験に対応するための統括責任者や 2 名の「初級障がい者スポーツ指導員」を配置するなど、障害者スポーツの普及に努めている。

② 施設利用者の利便性向上に向けた取り組み

要求水準書では、施設全般の管理・運営にあたって、利用者の意見や要望をえるためのアンケート等を行い、必要な改善努力を行うこととなっている。

利用者アンケートの結果等を踏まえ、更衣室に送風機やヒーターの設置や、トレーニング室の機器の更新などの柔軟な対応により、利用者（層）数の拡大に努めている。

その他、本施設は、最寄りの鉄道駅から徒歩 20 分程度という配置状況にあることから、施設の利用促進、利便性向上等を図るため、自由提案事業として、事業者は開館以来、巡回バスを運営しており、平成 24 年度からは利用者アンケート等を踏まえ、ルートの変更を行ったほか、駐車場の時刻表を見やすく張り替えをするなど、利用者の利便性向上に継続して取り組んでいる。



【転倒予防体操教室「ちよきん運動」】



【利用者意見で取り入れられたフリーウエイトエリア】



【巡回バスの運営】

(イ) 事業終了時の VFM

PFI 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（平成 30 年度までの実績に基づく）の VFM を算出し、特定事業選定時（PFI 方式の採用を決定した時点）及び事業者選定時に算出されたそれぞれの VFM と比較し、期待した財政負担軽減効果が得られたかを確認する。

コスト算出にあたっての各方式の基本条件は以下のとおり。

【コスト算出にあたっての各方式の基本条件】

項目	従来方式		PFI 方式	
	収入	支出	収入	支出
算定対象とする収入と経費の主な内訳	○利用者から得る利用料金収入	○開業費（事前調査費、開設関連経費） ○施設整備費（設計費、建設費） ○起債支払利息 ○運営関係費など	○利用者から得る利用料金収入	○開業費（事前調査費、開設関連経費） ○施設整備費（設計費、建設費） ○起債支払利息 ○運営関係費 ○モニタリング費用 ○租税公課 ○アドバイザー費用など
共通条件	○調査・設計・建設期間 約 17 か月 ○運営・維持管理期間 約 10 年間 ○施設規模 6,200 ㎡程度 ○インフレ率 0.0% ○割引率 2.7%（※国債金利（10 年物）の過去 15 年平均を採用）			

特定事業選定時における従来方式と PFI 方式それぞれのコスト算出方法は以下のとおり。

【特定事業選定時のコスト算出方法】

項目	従来方式	PFI 方式
施設整備費	○類似公共施設の実績及び近年の物価水準等に基づき算定	○類似公共施設の実績及び近年の物価水準等に基づき、民間事業者の創意工夫が発揮されることを想定して算出
運営維持管理費等（運営維持管理費・光熱水費）	○類似公共施設の実績、近年の物価水準及び民間事業者からのヒアリング結果等に基づき算定	○民間事業者からのヒアリング結果等に基づき、民間事業者の創意工夫が発揮されることを想定して算出
運営維持管理費等（収入）	○事業選定時の利用料金収入想定額（従来方式と PFI 方式で同額を想定）	
他費用（利息等）	○想定額（※起債額は施設整備費の 50% 程度を想定）	○想定額（※起債額は従来方式と同額を想定）
他費用（調査費等）	—	○想定額
他収入（補助金）	○想定額（※補助金額は施設整備費の 10% 程度を想定）	○想定額（※補助金額は従来方式と同額を想定）
他収入（税収入）	—	○想定額

特定事業選定時(①)のコストを基に、事業者選定時(②)のコスト、③事業終了時(③)のコストについて、従来方式及びPFI方式それぞれの方式におけるコストの算出を行った。

各時点のコスト算出結果は以下のとおり。

【従来方式によるコスト算出結果】(実績)

(単位:千円、消費税別)

従来方式	①特定事業選定時	②事業者選定時	③事業終了時	備考(算出方法、時点間の差異等)	
施設整備費	3,134,885	3,448,168 (+10.0%)	3,487,913 (+1.2%)	①→② 公募時における建設費の見直しを反映 ②→③ 産業廃棄物処理費用を増額	
運営維持管理費	1,416,898	1,449,270	1,347,662	①→② 公募時における修繕費の見直しを反映 ②→③ 物価変動等の実績を反映	
光熱水費	355,467	355,467	405,729	②→③ 物価変動の実績を反映	
収入	955,544	955,544	932,426	②→③ 運営開始の遅延による減額	
運営維持管理費等小計	816,821	849,193 (+4.0%)	820,965 (-3.3%)	運営維持管理費+光熱水費-収入で算出	
他費用	利息等	180,481	201,761	232,316	①→② 起債想定額の変更に伴い利息額を変更 ②→③ 想定額から実績額に確定
	修繕費	0	0	7,766	②→③ テニスコート及び野球場の修繕費用を反映
他収入	補助金	244,960	244,960	361,113	②→③ 想定額から実績額に確定
合計	3,887,227	4,254,161 (+9.4%)	4,187,848 (-1.6%)	施設整備費+運営維持管理費等小計+他費用-他収入で算出	

※ ②の()内は①からの増減率、③の()内は②からの増減率を示している。

【PFI方式によるコスト算出結果】(実績)

(単位:千円、消費税別)

PFI方式	①特定事業選定時	②事業者選定時	③事業終了時	備考(算出方法、時点間の差異等)	
サービス購入料A (施設整備費相当額)	2,711,240	2,277,000 (-16.0%)	2,316,746 (+1.7%)	①→② 事業者の提案額を反映 ②→③ 産業廃棄物処理費用を増額	
サービス購入料B (運営維持管理費相当額)	418,562	806,000	759,874	①→② 事業者の提案額を反映 ②→③ 物価変動等の実績を反映	
サービス購入料C (光熱水費相当額)	355,467	403,000	457,470	①→② 事業者の提案額を反映 ②→③ 物価変動の実績を反映	
サービス購入料B・C小計	774,029	1,209,000 (+56.2%)	1,217,345 (+0.7%)		
他費用	利息等	180,481	201,761	232,316	①→② 起債想定額の変更に伴い利息額を変更 ②→③ 想定額から実績額に確定
	調査費等	30,300	33,300	36,463	①→② 公募時における調査費の見直しを反映 ②→③ 想定額から実績額に確定
	修繕費	0	0	7,766	②→③ テニスコート及び野球場の修繕費用を反映
他収入	補助金	244,960	244,960	361,113	②→③ 想定額から実績額に確定
	税収入	3,020	0	0	①→② 法人市民税収入を想定していたが、市外業者が選定されたため計上せず
合計	3,448,070	3,476,101 (+0.8%)	3,449,523 (-0.8%)	サービス購入料A+サービス購入料B・C小計+他費用-他収入で算出	
(参考) 利用料金収入	(955,544)	(723,228)	(723,228)	①→② 事業者の提案額を反映	

※ ②の()内は①からの増減率、③の()内は②からの増減率を示している。

※ PFI方式の利用料金収入は、コストの算出には直接使用しないため、参考として掲載した。

算出された③事業終了時のコストについて、現在価値額への換算を行った上で比較し、VFMの算出を行った結果、22.8%のVFMが確認された。

本事業は、①特定事業選定時には14.6%のVFMを想定しており、その後、特定事業選定時～入札公告時にかけて事業費等の見直しがあったが、②事業者選定時の提案内容に基づいたVFMは23.4%であった。

③事業終了時のVFM(22.8%)は、①特定事業選定時を大きく上回り、②事業者選定時と同程度のVFMとなった。

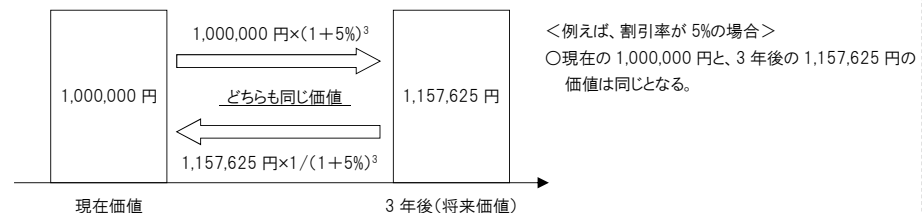
【VFMの算出結果】(現在価値額)

(単位:千円、消費税別)

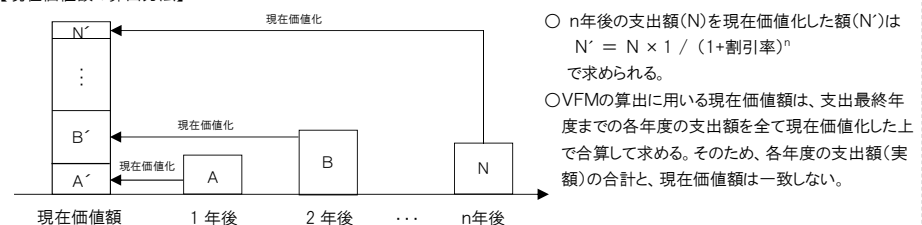
項目	①特定事業選定時	②事業者選定時	③事業終了時
ア 従来方式 <PSC>	3,367,114	3,686,523	3,431,901
イ PFI方式 <PFI-LCC>	2,875,014	2,823,126	2,647,781
ウ PFI方式による削減額 (ア-イ)	492,130	863,397	784,120
PFI方式による削減割合 <VFM> (ウ/ア)	14.6%	23.4%	22.8%

- PSC: 公共が自ら実施する場合の、事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値。
- PFI-LCC: PFI事業で実施した場合の、事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値。
- VFM: 支払に対して最も価値の高いサービスを提供するという考え方。
VFMの評価は、PSCとPFI-LCCとの比較により行い、PFI-LCCがPSCを下回れば、PFI事業の側にVFMがあることになる。
- 現在価値: 複数年にわたる事業の経済的価値を図るために、将来価値を一定の割引率で置き換えたもの。

【現在価値の考え方】



【現在価値額の算出方法】



(ウ) S P Cの財務状況等

S P Cの財務状況等について、契約時の平成20年度から実績額が確定している平成30年度までの損益計算書を用いて、当初計画と実績との比較を行った。

営業収入では、利用料収入合計（利用料金や教室運営等の収入）が当初計画を大きく上回り、合計では計画を約4億5千万円、割合では約11%上回った。

営業費用では、運営・維持管理費が計画を上回ったこと、また、計画外の費用として、利用者数や教室開催数の増加に伴う費用（その他費用：運営費年間清算金）が発生したことなどにより、合計では計画を約1億7千万円、割合では約4%上回った。

その結果、営業損益としては約3億2千万円の利益を計上し、計画を約2億8千万円上回った。また、営業外損益や税金の影響を加味した、最終的な通期の利益は約2億1千万円となり、計画を約1億9千万円上回った。

【S P Cの損益計算（平成20年度～平成30年度の合計）】

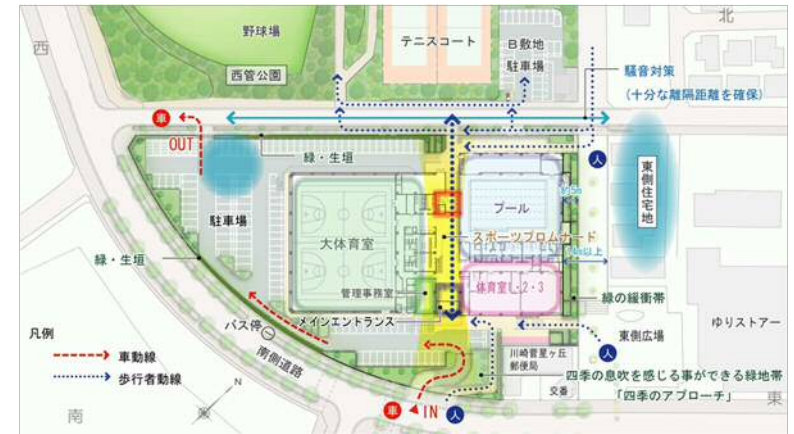
(単位：千円)

項目	当初計画額	実績額	増減額	増減割合
サービス購入料A（設計・建設の対価）	2,277,000	2,271,076	-5,924	-0.3%
サービス購入料B（運営・維持管理の対価）	650,000	612,690	-37,310	-5.7%
サービス購入料C（光熱水費）	325,000	366,426	41,426	12.7%
サービス購入料合計	3,252,000	3,250,192	-1,808	-0.1%
利用料収入合計	683,106	1,153,405	470,299	68.8%
その他（消費税）	196,755	178,874	-17,881	-9.1%
営業収入合計	4,131,861	4,582,471	450,610	10.9%
施設整備費の原価合計	2,277,000	2,258,950	-18,050	-0.8%
運営・維持管理費	1,096,971	1,177,131	80,160	7.3%
光熱水費	325,000	327,202	2,202	0.7%
その他（運営費年間清算金、市民還元費、SPC管理費等）	392,685	500,381	107,696	27.4%
営業費用合計	4,091,656	4,263,664	172,008	4.2%
営業損益（営業収入合計－営業費用合計）	40,205	318,805	278,600	692.9%
営業外収入（資金運用収入等）	0	205	205	-
営業外費用（支払金利等）	2,475	4,432	1,957	79.1%
営業外損益（営業外収入－営業外費用）	-2,475	-4,227	-1,752	70.8%
経常利益（営業損益＋営業外損益）	37,730	314,577	276,847	733.8%
法人税合計	13,804	105,570	91,766	664.8%
通期利益（経常利益－法人税合計）	23,926	209,007	185,080	773.5%

(エ) 運営等を意識した設計などの工夫

本施設は、事業者が一体で「設計～施工～維持管理～運営」を実施しており、運営を見据えた施設となっている。屋内と屋外の両方に施設があることから、建物南側にメインエントランスを設けるとともに、北側（西菅公園側）にサブエントランスを設け、公園との繋がりを持たせている。また、サブエントランス側風除室内に、屋外運動施設利用者のために用意した靴箱やコインロッカーを設置し、屋外施設がある西菅公園の管理運営を効率的に実施可能なゾーニングとなっている。施設内1F中央には、吹き抜け空間である「スポーツプロムナード」を配置し、屋内と屋外の体育施設の同時利用が円滑に行える動線計画となっている。

さらに、長期的な経済性を確保しながら、建設・設備の保全を効率的かつ安全におこなえるよう考慮し、プール室内には2階床レベルにメンテナンス通路を設け、電球交換や点検等の作業用設備を設置するなど、作業性及び更新性を高め、ライフサイクルコストを抑えた施設となっている。



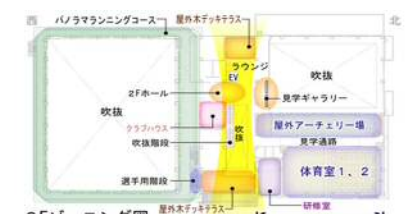
【施設配置及び動線図】



【プール2階メンテナンス通路】



【1階公園側入り口の靴箱とロッカー（公園側）】



2Fゾーニング図



【施設のゾーニング図】

(オ) リスク分担表に基づく対応状況（市及び事業者）

本事業におけるリスク分担については、事業者選定時の「入札説明書」（平成 19 年 11 月変更版）において、責任分担の基本的考え方として、『想定されるリスクをできる限り明確にした上で、リスクを最も良く管理することができる者が当該リスクを分担する』との考え方に基づき、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものである。選定事業者が担当する業務については、原則として選定事業者が責任を負うものとし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負うこととする。」とした。具体的には、同入札説明書で示されているリスク分担表と、入札説明書と同時に示された「事業計画書（案）」によることとした。

【リスク分担表】（入札説明書内に記載）

	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	選定事業者
共通	募集要項の誤り	募集要項の誤りによるもの	●	
	税制の変更	消費税率の変更	●	
		PFI 事業者の収益に関係する税の変更、外形標準課税に関する税の変更、建物の所有権移転前の建物保有にかかる税の変更		●
		上記以外の税制の変更によるもの	●	
	法令の変更	体育施設やプールの運営事業を行う者に一般的に適用される法令の変更によるもの		●
		上記以外の法令の新設・変更（税制度の変更を除く）によるもの	●	
	住民問題	本事業に対する住民反対運動、訴訟	●	
	環境の保全	設計・建設・維持管理における環境の保全		●
	構成員のリスク	構成員の能力不足等による事業悪化		●
	資金調達	必要な資金の確保に関すること		●
	不可抗力	戦争、暴動、天災等による事業の延期・中止、設計・建設・維持管理費用の増加	●	▲
	事業の中止・延期	市の指示、市の事由による議会の不承認、施設認可遅延によるもの	●	
		事業者の事由による議会の不承認		●
		事業者の事業放棄、破綻によるもの		●
土地の瑕疵によるもの		●		
指定管理者の指定	施設建設に必要な許可などの遅延によるもの		●	
	市の事由により指定管理者の指定が議会で議決されない場合	●		
設計段階	事業者の事由により指定管理者の指定が議会で議決されない場合		●	
	市が実施した測量・調査部分	●		
設計変更	事業者が実施した測量・調査部分		●	
	市の提示条件・指示の不備、変更によるもの	●		
	土地の瑕疵によるもの	●		
	事業者の提案内容に関すること		●	
物価	急激なインフレ・デフレ		●	
第三者賠償	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下等による場合		●	
	物価	急激なインフレ・デフレ		●
建設段階	用地の確保	建設用地の確保に関すること	●	
	建設に要する資材置き場の確保に関すること		●	
工事遅延・未完工	工事遅延・未完工による引き渡しの遅延		●	
	市の指示によるもの	●		
	市の提示した条件の不備、誤りによるもの	●		
	土地の瑕疵によるもの	●		

●：主分担 ▲：従分担

	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	選定事業者
建設段階	工事費増大	市の指示によるもの	●	
		市の提示した条件の不備、誤りによるもの	●	
		土地の瑕疵によるもの	●	
		上記以外の工事費の増大		●
	性能	要求仕様不具合（施工仕様を含む）		●
金利	金利変動		●	
運営・維持管理段階	瑕疵担保	隠れた瑕疵の担保責任		●
	業務開始の遅延	市の指示によるもの	●	
		上記以外の理由によるもの		●
	支払い遅延・不能	市のサービス料の遅延によるもの	●	
	物価	維持管理・運営費用の市場価格の変動	●	▲
	マーケット	利用者数の変動		●
		自由提案事業の収入の変動		●
	維持管理費の上昇	物価変動以外の要因による維持管理・運営費用の増大		●
	債務不履行	市の事由による契約解除	●	
		事業者の事由による契約解除（事業破綻等）		●
	施設の改修	事故、火災による施設の損傷（市及び第三者の責めによる）	●	
		事業者の業務に起因するもの		●
	施設損傷	事業者の責によるもの		●
事業内容の変更	用途変更等、市の責めによる事業内容等の変更	●		
性能	要求仕様不具合（施工不良含む）		●	
	仕様不具合による施設・設備への損害、施設運営への障害		●	

市と事業者との契約後、当初想定していなかったリスク分担に基づく対応としては、①施設建設に伴う産業廃棄物（残土）の処分（処分計画策定及び処分：平成 21 年度）、②テニスコートの経年劣化による改修（人工芝の張り替え等：平成 29～令和 2 年度（予定））、③野球場の経年劣化による改修（内野部分の客土敷均し等：平成 30 年度）の 3 件がある。

このうち、①の産業廃棄物（残土）処分については、上記のリスク分担表にて市の負担と明記されており（建設段階における土地の瑕疵による工事費増大）、市が支出した。また、②と③の屋外施設の経年劣化による改修については、リスク分担表では直接明記した箇所は無かったものの、市と事業者との協議により、運営・維持管理段階の施設損傷のうち、「事業者の責によるもの」以外の事由に起因するものとして、市が支出した。

3. 施設としての評価に関する検討・分析

(ア) 要求水準等との整合

要求水準書においては、長期修繕計画（30年間）の策定や、毎年度提出される維持管理に関する事業計画書（令和2年度末の事業期間終了後2年間については、修繕を必要としないことが前提）を作成し、当該計画に基づき本施設の修繕・更新を行うこと、また、計画外に修繕・更新の必要が生じた場合（平成23年3月の東日本大震災の際のプール可動床シャッター一部の脱落が発生し平成24年6月に復旧）については、速やかに対応することが定められている。

維持管理に関する事業計画書に基づき、修繕を行うとともに、事業期間終了に向け、平成30年度・令和元年度に建物点検を行いコンクリートの劣化やクラック等、22か所の不具合箇所を抽出し、その箇所を含めた建物全体の確認を市とも行い、事業計画書に反映した。

〈事業終了前の本市立ち合いによる点検状況（令和2年2月7日）〉



(イ) 修繕の実施状況、今年度の修繕実施予定

建築物及び建築設備についての保守・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。

また、要求水準書に記載されている事業期間終了までの修繕については、令和元年度に作成した事業計画書に基づき、今年度中に修繕を行う予定である。

【修繕実施済箇所】



【地下漏水修繕箇所】

【プール可動床メインポストカバー上部シャッター部脱落】

【今後の主な修繕（予定）箇所】

- ・外部クラック補修、弓道場内壁クラック補修
- ・2階バルコニー・側溝防水
- ・屋上避雷針架台、基礎GL隙間およびササラ補修
- ・屋外階段基礎取り合いシール打ち替え
- ・設備機械室A・ろ過機室防塵塗装 など



【屋外階段基礎取り合いシール打ち換え】



【設備機械室A・ろ過機室防塵塗装】



【屋上避雷針架台補修】

(ウ) 次期事業期間以降の施設改修等

① 中長期的な施設及び設備の修繕・更新

(イ) で記載したとおり、要求水準書に記載されている事業期間終了までの修繕については今後実施していくこととしている。さらに、令和2年度で建築から10年間、令和7年度で15年間の経過することから、施設及び設備に関して計画的な修繕・更新が必要となる。

② 特定天井の改修

平成26年4月に改正建築基準法施行令が施行され、「特定天井」の基準が新設されたことにより、本市の一部既存施設では、現行の法令基準に合わない既存不適格の状態となっていることから、本市では令和元年11月に「川崎市公共建築物特定天井対応方針」を策定し、既存不適格となっている全ての特定天井を改修することとしており、多摩スポーツセンターでは屋内プールの天井が改修の対象となっている。

対応方針では特定天井に該当し、かつ対策を要する施設（25施設・30室）を、第1群（令和2～4年度）と第2群（令和5～7年度）に分けて改修することとしている。多摩スポーツセンターについては他のスポーツ施設等と同様に、撤去のみで迅速に対応が可能であることから、第1群に位置付けられており、改修方法は撤去によることとしている。

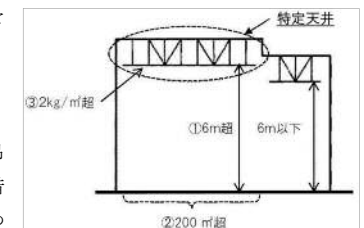
③ 水銀灯の生産終了への対応

プールをはじめとした施設内の一部照明には水銀灯を使用しているが、水銀による汚染防止を目指した「水銀に関する水俣条約」が、平成25年に国連環境計画の外交会議で採択され、平成29年に発効（日本は平成28年に締結）したことを受け、一般照明用の高圧水銀灯については、水銀含有量に関係なく、製造、輸出又は輸入が令和3（2021）年から禁止となる。

このため、施設内の照明について水銀灯から他の照明への切り替え等の対応が必要となっている。

※特定天井について

- ・人が日常立ち入る場所にある吊り天井であって、①6mを超える高さであり、②その水平投影面積が200㎡を超え、③天井部材の重さが2kg/㎡を超えるもの。
- ・対応方針では改修の方法として、①撤去による改修（吊り天井の撤去のみでは支障が生じる施設）、②撤去及び新設による改修（吊り天井の撤去のみでは支障が生じる施設）、③落下防止措置による改修（上記改修方法が著しく困難な施設）の3つに分類している。



4. アンケートの実施結果

PFI事業の効果を定性的に評価するための材料として、事業者に対するアンケートを実施した。

アンケートは、①事業の効果、②リスク分担の適切性、③収益性、④整備・運営面での創意工夫、⑤その他の効果・課題、の5つの項目で実施した。なお、①事業の効果については、事業者選定時の審査項目等を中心に、事業の効果への寄与の状況等を確認した。事業者からの回答のうち主なものは以下のとおり。

【①事業の効果】

建設・設計に関する事項	
機能性・快適性	
車と歩行者の動線が交差する部分で問題は生じなかったか。運営開始後に講じた対策は	○特に問題は生じていない。右折入庫禁止のサインを追加して注意喚起を促している。
環境保全性・安全性	
環境保全性・安全性の向上に関して講じた対策とその効果は	○施設中央のスポーツプロムナードによる自然通風により冷房負荷は軽減されているが、地球温暖化の影響等により効果は限定的。 ○年1回のプール清掃時に、地下のプール貯留水槽にプール水を一時移行するシステムを設け、節水や昇温に要する熱源の省エネ等の効果が得られている。
運営開始後に講じた対策は	○水質管理の改善対策として、ジャグジープールの水位計配管及び排水バルブを設置した。
運営・維持管理に関する事項	
運営計画の適切性	
利用者数の増加や利用者層の広がりに向けて工夫した点と、その実施結果は	○当初の予定を上回る利用者数だった。スポーツデー、各種スポーツ教室・体験イベント等の考案に注力した結果、性別を問わず幅広い年齢層の方々、障害のある方々にも利用された。リピーターのみならず、新規利用者(個人・団体利用)も年々増加している。 ○これまで運動の機会や習慣が無かった方に対し、定期的なスポーツ体験イベントを実施し、スポーツ教室では初心者・初級者クラスを設置した。また、受講した方が最終的に個々の運動機会の取得やサークル活動等への移行など独り立ちできるようにも導いている。
その他、運営計画の適切性の維持・向上のために運営開始後に講じた対策は	○運営職員、維持管理職員とも定期的に各種研修(救急安全法、水中安全法、危機管理、障害者対応、接遇)及び訓練(地震・火災を含む防災訓練・防犯訓練)を行っている。
維持管理計画の適切性	
維持管理計画の適切性の向上に関して工夫した点と、その実施結果は	○本社のPPP部門と現場の維持管理業務責任者が連携して施設の定期点検や劣化状況を踏まえた修繕計画を毎年度策定し、計画的に実施したことで、建築設備を良好な状態に維持し、提案時に計画した修繕・更新年数と比較して、概ね長寿命化が図れた。 特に、故障・不具合によって施設利用者に影響を及ぼす空調設備、熱源設備(プール用ボイラー)、プール可動床設備は、点検で不具合が発生する兆候が見られた際には予防的に修繕を実施する等の対応を行った。
運営開始後に講じた対策は	○ジャグジープールの高濃度薬品洗浄作業等を新たに計画・実施し、レジオネラ属菌の発生防止対策を講じた。また、これらに関する水質管理マニュアルを作成して継続的に実施したことで、水質は適正に維持されている。 ○プールへの害虫発生対策として、プール排水溝への成虫抑制剤の設置やプール槽内の高圧洗浄を実施した。
事業計画に関する事項	
事業計画の安全性	
事業計画の安全性の向上に関して工夫した点と、その実施結果は。また、運営開始後に講じた対策は	○広報活動は効果があり、利用者数が順調に増えている。 ○運営開始後には、ウェブアクセシビリティ対応のためHPのリニューアルを実施した。スマートフォンでの閲覧も可能となり、SNSでの広報も強化した。 ○公共の広報とは別に地域情報誌を活用し、市民への情報提供を強化している。 ○巡回バスは利用者を増やすため、運営開始後に運行ルートを拡張した。

【②リスク分担の適切性】

PFI事業のリスク分担	
本事業の実施を受けてリスク分担で改善すべき点はあったか	○物価変動リスクについて、維持管理業務サービス対価改訂の指数として、「企業向けサービス価格指数(建物サービス)」(日本銀行)が用いられているが、この指標は2005年の基準改定時に、一般競争入札により価格下落が激しい官公庁のサービス価格を統計調査の対象として大幅に増加させるなど、実際には人件費比率の高い維持管理業務の物価変動とは大きく乖離する内容である。長期契約の期間中に生じる物価変動リスクをどのように分担できるかは、発注者にとってもPFI事業者にとっても極めて重要なリスクマネジメントの要素であり、契約によって適切かつ明確に規定されなければならないと感じている。人件費比率の高い維持管理・運営業務の物価改定の指標としては、「毎月勤労統計調査」(厚生労働省)等の指標が適用されるべきだったと感じている。

【③収益性】

本事業の収益性	
本事業の収益性が提案時より好転している要因は利用者収入等の増加にあると思われるが、そのためにどのような創意工夫を行ったか	○利用者数を伸ばすためには認知してもらおうと考え、広報活動に力を入れた。新聞折込、ポスティング、近隣町内会、子ども会への回覧などに加え、後年にはSNSなどの活用にも力を入れた。教室などの参加者へ口コミや紹介のお願いなど、利用者を活用したこともあった。 ○教室なども、利用者の声や巷で流行しているものなどを講座に取り入れれたり、利用者に喜んでもらえる運営をしたことも、利用者数が伸ばせた一因と考えている。他にも、利用者からの声に耳を傾け、すぐに改善できることは改善し、難しいことに関しても少しでも要望に近づけるようになってきた。そのような小さな積み重ねで利用者数が増加し、収入も同様に増加したものと考えている。

【④整備・運営面での創意工夫】

整備・運営面での創意工夫	
整備面での創意工夫と、それにより発揮された効果は	○設計段階から運営・維持管理企業が参加することにより、施設整備での工夫が図れた。
維持管理・運営面での創意工夫と、それにより発揮された効果は	○設備管理員が常駐していることにより、設備の保全と故障等の不具合への迅速な対応が図れた。
PFI事業として、設計・建設、維持管理・運営のすべての業務を一括して長期の契約としたことについての効果や、一方で支障となったことは	○施設利用者の増減や第三者(利用者等)に起因して発生した不具合の取り扱い等の運営施設としての課題があった。

【⑤その他の効果・課題】

その他の効果・課題	
PFI手法の採用(性能発注、一括発注、長期契約)によってどのような効果があったか	○民間のノウハウ活用によるVFMの創出。
事業スキーム上、良かった点や改善すべき点は	○既存の野球場やテニスコートまで含み、運営のコンテンツを幅広く含んだことは、運営上良かった。しかし、後年度に野球場やテニスコートの修繕が発生し、リスク分担に関して市と協議しながら運営することとなり、効率的ではなかった。

5. 評価のまとめ

これまで「事業」「手法」「施設」の視点から検討・分析した結果と、事業者へのアンケート結果も踏まえ、視点ごとの評価を行うとともに、これらを総合して、本事業のPFI事業としての総括評価を行う。

(ア) 事業としての評価

＜検討・分析結果のまとめ＞

- 施設利用者数は、事業者提案時の見込み（年間約28万人）を実質的な初年度の平成23年度から超え、近年では45万人以上を保っており、スポーツ活動の拠点としての役割を一定程度果たしていると言える。
 - また、団体利用者数が令和元年度に過去最高となるなど、順調に増加しており、地域におけるスポーツ活動の拠点として、地域活動活性化に一定の寄与があったと考えられる。
 - 提供サービスについては、年代や種目のバランスを考慮した多種多様な教室事業等を展開しており、利用者満足度の結果を見ても、事業目的は概ね達成されていると認められる。
 - 事業期間を通じて、大きな事故等は発生しておらず、また、事業者も緊急時に備えたマニュアルの整備や各種研修・訓練を行うなどしており、安全・安心の面で、支障なく事業実施ができたと言える。
 - 利用者総数や障害者の利用実績はデータが整備されているが、事業効果（利用者層の広がり等）をより一層高める観点から、今後、利用者等についてより多様なデータの収集・分析を行い、必要な改善等を図ることが重要である。
 - プールにおいては、レジオネラ症の発生はなかったものの、過去3回レジオネラ属菌が発生しており、これまでに実施された再発防止対策等を踏まえ、今後も徹底した水質管理が必要である。
- 以上のことから、事業としては、「多摩区のスポーツ活動の拠点として、幼児から高齢者まで誰もがいつでもスポーツを楽しめ、健康増進を図ることができ、また、地域コミュニティの核として、スポーツ活動を通じた人々のふれあいや地域活動の活性化が図られる」という本事業の目的は概ね果たされており、安全面においても概ね適切な対応がなされていると言える。

(イ) 手法としての評価

＜検討・分析結果のまとめ＞

- 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ニーズに応じて、柔軟に事業展開（開催教室の変更やトレーニング機器の交換など）を行い、巡回バスの運行など利用者の利便性の向上にも努めるなど、民間活用の効果が一定程度認められる。
- 実績額等を反映して算出した最終的なVFMは、約23%（令和2年5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。
- SPCの財務状況については、利用者数の増加に伴い利用料収入の実績がSPCの当初想定を大きく上回っており、経常利益が当初計画を大きく上回っているが、運営・維持管理等にかかる経費については、概ね計画どおり支出しており、適正な収支の中でVFMが発現したと言える。
- 本事業は、設計・整備・維持管理・運営を包含したPFI事業であり、効率的な利用者動線の確保や維持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、包括発注の効果も一定程度認められる。
- 要求水準書等の記載事項に関して解釈の分かれる事象（通常の維持管理の範疇に入る補修か否か）が発生したが、リスク分担に基づく協議により課題解決を図っている。今後、長期にわたり維持管理を伴う事業を

施す場合には、維持管理の範囲等について出来る限り明確化するなどの対応が求められる。また、事業者アンケートの結果では、人件費比率の高い運営・維持管理段階での物価変動リスクに係る改定基準（指標）についての意見が挙がっており、今後類似事業を進める上で、参考とすべきものであると考えられる。

以上のことから、手法としては、PFI手法を導入したことで、利用者層の広がりや、市の財政負担の軽減効果、施設の設計と維持管理・運営の両面での効果など、多面的な効果があったと言える。

(ウ) 施設としての評価

＜検討・分析結果のまとめ＞

- 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事業計画書に基づき、適正に点検、保守、修繕を実施している。事業者は、本社と現場が連携して修繕計画を実施し、また、日常点検等で不具合の兆候が見られた段階で予防的に修繕を実施するなど、要求水準書で求めている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。
 - 令和2年2月に施設の状況について、改めて確認を行った。不具合箇所（クラック、塗装など）については、今年度中に修繕を行う予定である。
 - 上記の状況を踏まえ、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。
- 以上のことから、施設としては、要求水準書に沿って、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。なお、「3-（ウ）次期事業期間以降の施設改修等」で整理した事項については、本評価の対象とする事項ではないため、次の「VI 次期事業期間の取組の方向性」の中で別途整理する。

(エ) まとめ

「I 事業の全体像」で記載したとおり、本事業は、「若年者、高齢者、障がい者等の利用者が一層広がる」とともに、地域のスポーツ振興に資する施設整備、運営業務、維持管理業務や事業展開における効率的、効果的な業務遂行による市の財政負担の軽減等を、選定事業者の創意工夫により図られること」を期待して、PFI事業として実施したものである。

これについては、(ア)～(ウ)で整理したとおり、「事業」「手法」「施設」のいずれの視点についても一定の効果があると言えることから、本事業をPFI事業として実施したことにより、当初期待したとおりの効果が得られたものと考える。

VI 次期事業期間の取組の方向性

1. 事業内容について

次期事業については、「市民に対して多様なスポーツ活動の場を提供する」本施設の目的を踏まえ、これから高齢化社会等の社会状況の変化に的確に対応を図るとともに、引き続き、利用者ニーズに柔軟に対応した質の高いサービス提供により、施設利用者数の維持・拡大しながら、財政的負担を軽減した、施設の管理運営が求められる。

また、東京2020大会を契機に、スポーツ参画人口の増加が見込まれる（期待される）ことから、本市スポーツ施策全般にわたる方向性として、「川崎市スポーツ推進計画（平成30年3月改定）」においては、川崎で暮らす幅広い世代の市民が、『①スポーツを「する」ことによる健康の維持・増進、体力の向上』、『②スポーツを「観る」ことによる、喜びや感動の共有、気持ちの高揚』、『③スポーツを「支える」ことによる一体感の共有・醸成や人間的な成長』など、多様な形でスポーツに関わることで、スポーツ本来の魅力を実感（体感）し、誰もが自分らしく暮らし自己実現がかなう社会の実現（または生活の向上）をめざしており、本施設もこれらの施策を推進するための地域スポーツ振興に資する中核となる施設としての役割を引き続き果たしていくため、必要な事業を実施する。

2. 施設改修等について

「V-3 施設としての評価に関する検討・分析」で記載したとおり、次期事業期間以降の施設改修等に関する事項としては、①中長期的な施設及び設備の修繕・更新、②特定天井への対応、③水銀灯の生産終了への対応の3点が挙げられる。

中長期的な施設及び設備の修繕・更新については、「資産マネジメントの第2期取組期間の実施方針」に掲げる予防保全の考え方を踏まえ、今後策定を進める個別施設計画（修繕・更新の時期等を示す計画）に基づく適時適切な修繕・更新を行うとともに、市民ニーズ等への的確な対応に向けて、修繕・更新時期を捉えた施設の多目的化及び複合化の検討を進める。

特定天井（プール部）の改修については、現状では現行の法令基準に合わない既存不適格の状態であり、安全性確保の観点から早急に改修を行う。

水銀灯の生産終了への対応については、将来的には機器（安定器）の交換も含めたLED化を全館で推進することが必要であるが、箇所によっては足場の設置等、施設の利用中止を伴う工事が必要となる（なお、プールに設置する照明機器については、メンテナンス通路からの交換が可能となっている）。

なお、いずれの対応についても、施設の一部または全部の休止が必要となり、市民等利用者への影響が大きいことから、以下の考え方で対応を行う。

- ・「中長期的な施設及び設備の修繕・更新」「水銀灯の生産終了への対応については、可能な限り同時期に実施し、休止等の期間、それぞれ必要となる足場等の設置に係る費用について、最小限に留めるよう施工時期等の調整を行う。
- ・特定天井（プール部）の改修については、市内民間施設での天井落下等の事例を踏まえ、安全性の観点から早急に対応する必要があることから、その他の対応と切り離し、先行して撤去を行う（次期事業期間内に対応）。

3. 次期事業期間の事業手法について

先述の「V 評価項目毎の検討・分析」では、事業、手法及び施設の3つの観点から、本事業に関する評価を行った。その結果、民間活用を行ったことで、事業面では利用者層や利用者数の広がりが見られたこと、利用者満足度でも一定の評価があったこと、事故等に対しても適切な対応が取られていたことが確認された。さらに、PFI手法を導入したことで、施設利用者の利便性や運営面までを意識した施設整備が行われ、運営面においても必要な保守・修繕等が適切に行われていること、その一方で本市の財政負担は軽減されていることが確認された。

これらを踏まえ、次期事業期間においては、施設の管理運営面については引き続き民間活用を図る必要がある一方で、新たな施設整備や全面閉鎖を伴う様な大規模な改修等は見込まれないことから、指定管理者制度等を通じて、管理・運営面での民間ノウハウの活用を行い、市民サービスの向上に向けて取組を進めることとする。

VII 今後のスケジュール

総括評価にあたっては、公正性、透明性、客観性確保の観点から、学識経験者等第三者の意見を踏まえて検討を進めるものとし、以下のとおり、附属機関における調査審議を通じて取組を進めるものとする。

附属機関	主な検討内容
川崎市多摩区指定管理者選定評価委員会	事業としての評価
川崎市民間活用推進委員会	手法としての評価、施設としての評価

《評価スケジュール》

令和2年6月25日：川崎市民間活用推進委員会

令和2年6月29日：多摩区指定管理者選定評価委員会

以降、総括評価結果に基づく取組推進