

平成17年度国土交通省PFIセミナー

岡山市当新田環境センター・東部余熱利用施設 整備・運営PFI事業について

平成17年12月7日
岡山市

環境局環境施設部環境施設課 赤木和彦

目次

1. 二つのPFI事業の概要

- 当新田環境センター余熱利用健康増進施設整備・運営PFI事業
- 岡山市東部余熱利用健康増進施設整備・運営PFI事業

2. 優先交渉権者選定までについて

- PFI事業としての検討・工夫

3. 優先交渉権者選定以降について

- スケジュール
- 設計・建設の確認
- 当新田健康増進施設設置条例の制定
- 市の財政縮減
- 利用状況
- 収支状況
- 良好に推移している要因

1. 二つのPFI事業の概要

当新田環境センター余熱利用施設整備・運営PFI事業

- 事業方式： BOT
- 事業期間： 運営開始から15年間まで
(H16. 4. 1－H31. 3. 31)
- 施設の概要
- 所在地： 岡山市当新田420番4
- 敷地面積： 11,366m²
- 施設概要： 屋内温水プール 25m×6、温浴施設、
ジム、スタジオ、会議室
 - ◆ 鉄骨造2階建て、建築延べ床面積3,599m²、建築面積2,533m²
 - ◆ 無料駐車場170台(身障者用2台含む)
- 事業者 PFI岡山当新田(株)
スポンサー(株主)：(株)大林組(東京都)、コナミスポーツ(株)(東京都)、(株)ゼクタ(東京都)、(株)東畑建築事務所(大阪市)
- 融資銀行 (株)UFJ銀行(名古屋市)、(株)中国銀行(岡山市)



愛称:コート岡山南



16年4月号の市の広報紙

KOXCOT コート岡山南

コート岡山南は、市の環境施設・当新田環境センターから発生する余熱を利用した健康増進施設で、市がPFI方式により初めて発注した施設です。PFI方式とは、民間の資金や経営・技術的能力を活用した社会資本整備の方式のことをいいます。

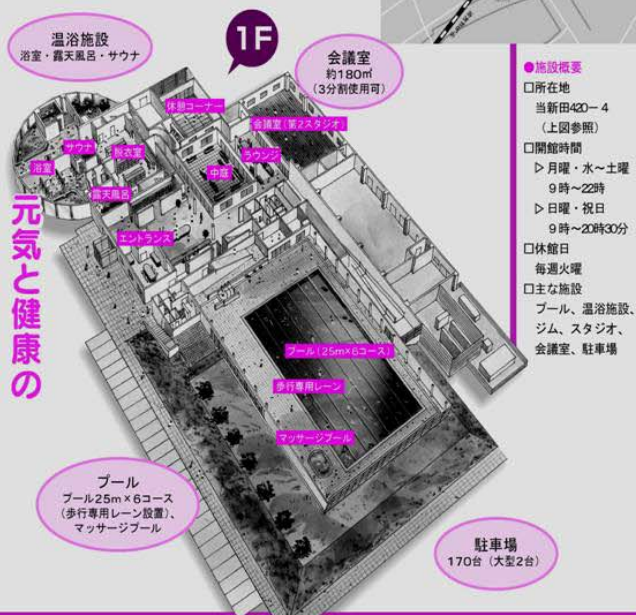
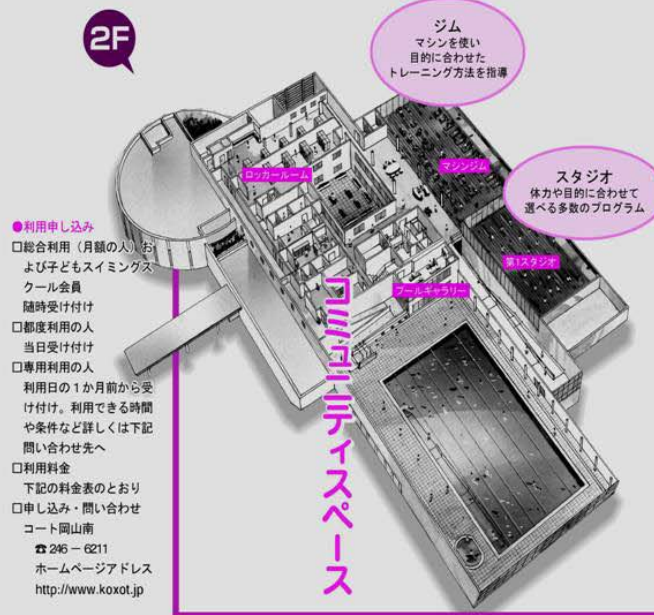
当新田駅

フィットネスとお風呂の健康増進施設

コート岡山南

今春4月 堂々オープン!!

特集2



■都度利用料金（1回）

	大人	高校	中学生	小学生以下
1日総合利用	1,770	1,480	—	—
プール	590	540	540	250
温浴施設	340	310	310	150
ジム	490	390	—	—
スタジオ	490	390	—	—

※上記の金額は1回のみ利用料金です。
※1日総合利用は、プール・温浴施設・ジム・スタジオのすべて
を利用できます。
※3歳未満の幼児は無料です。

■総合利用料金（月額）

種別	月額利用料	利用可能時間
大人（フルタイム）	6,410	月・水～土曜 9:00～22:00 日曜・祝日 9:00～20:30 月・水～金曜 9:00～16:00 (土・日曜・祝日は除く)
大人（デイトイム）	5,420	月・水～土曜 9:00～22:00 日曜・祝日 9:00～20:30
高校生	5,420	月・水～土曜 9:00～22:00 日曜・祝日 9:00～20:30
中学生	2,960	—
小学生以下	1,480	—

※月間総合利用は、プール・温浴施設・ジム・スタジオのすべてを1月利用
できます。ただし、中学生以下の方はプール、温浴施設のみ利用できます。

■専用利用料金（要予約）

利用可能施設	営利	非営利
プール（1コース）	1,970	690
スタジオ	5,910	1,970
会議室（大）	4,440	1,480
会議室（小）	1,480	490

※専用利用は、いずれも1時間当たりの料金です。
※営利目的の利用と、営利を目的としない利用に区
分します。

■子どもスイミングスクール

会員種別	月会費	対象	利用可能時間
ベビー	5,960	4か月～2歳児親子	水・金・土曜 11:00～12:00
リトル	—	2歳6か月～4歳児	月・水～土曜 14:00～15:00
キンダー	—	4歳～年長	月・水～土曜 15:00～16:00
キンダー初心	5,980	4歳～小学生	月・水～土曜 16:00～17:00
児童・育成	—	小学生～西泳法習得者	月・水～土曜 17:00～18:00

※各コースとも週1回（月4回）。

岡山市東部余熱利用健康増進施設整備・運営PFI事業

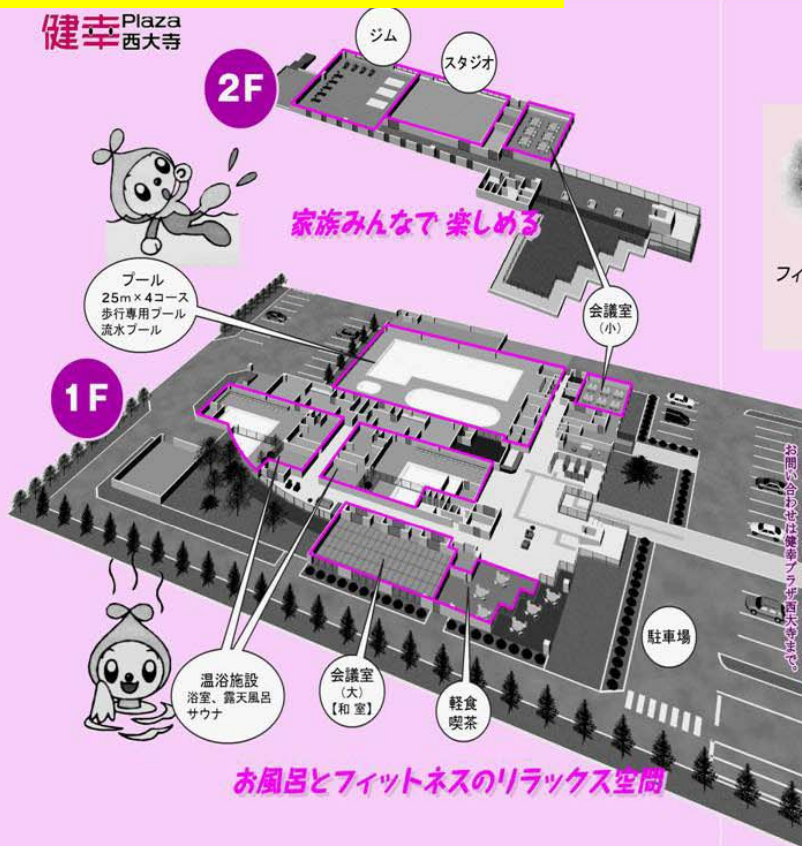
- 事業方式： BOT
- 事業期間： 運営開始から15年間まで
(H16. 11. 1－H31. 10. 31)
- 施設の概要
- 所在地： 岡山市西大寺川口327番1
- 敷地面積： 11,114m²
- 施設概要： 屋内温水プール 25m×4、歩行専用プール
温浴施設(温泉を利用)、ジム、スタジオ、会議室、軽食喫茶
 - ◆ 鉄骨造2階建て、建築延べ床面積3,775m²、建築面積3,011m²
 - ◆ 無料駐車場117台(身障者用4台含む)
- 事業者 PFIヘルスプラザ岡山(株)
スポンサー(株主)：(株)岡山スポーツ会館(岡山市)、蜂谷工業(株)
(岡山市)、(株)山陽設計(岡山市)
- 融資銀行 (株)広島銀行(広島市)



愛称：健幸プラザ西大寺



健幸 Plaza
西大寺



■子どもスイミングスクール（月額で利用）

会員種別	月会費		利用可能時間
	月4回コース	月8回コース	
幼児コースA (3～5歳)	5,460	7,420	月・水・土曜 15:00～16:00
園児コースB (5～8歳)	5,460	7,420	月・水・土曜 16:15～17:20
小学生コースC (小学生～中学生)	5,460	7,420	月・水・土曜 17:30～18:40

※月4回コースは週1回、月8回コースは週2回の利用です。

■専用利用料金（要予約）

利用可能施設	当 利	非営利
プール(1コース)	1,480	490
スタジオ	2,960	1,970
会議室(大)	9,310	3,100
会議室(小)	1,030	1,030

※専用利用は、いずれも1時間当たりの料金です。

※差利目的の利用と、差利を目的としない利用に区分します。

※利用日の3か月前から予約受け付け。利用できる時間や条件など詳しくは健幸プラザ西大寺へ。

特集2

11月OPEN!!

フィットネスとお風呂の
健康増進施設

健幸 Plaza 西大寺



健幸プラザ西大寺は、市の環境施設・東部クリーンセンターから発生する余熱を利用して作られた、フィットネスとお風呂を持つ健康増進施設です。
市の発注により、PFI方式（公共施設などの建設・維持管理・運営を民間の資金・経営能力および技術的能力を活用して行う新しい手法）で整備された施設です。
館内には、四コースある「二十五メートル」や、露天風呂・サウナを持つ「温浴施設」、マシンなどの「ジム」、体力や目的に合わせて選べるプログラムを用意されている「スタジオ」、「会議室」などがそろっています。
お子さんから高齢者まで、家族みんなで、お楽しみいただける「リラックス空間」を、ご家族でご利用ください。利用申し込みは、お問合わせの健幸プラザ西大寺まで。



西大寺川口327-1（東部クリーンセンター横）
☎944-6000 内944-6003

- 月曜、水・土曜、祝日10時～21時30分、日曜10時～20時30分
- 火曜、年末年始（12月30日～翌年1月3日）
- プール、温浴施設、ジム、スタジオ、会議室、軽食喫茶

● 117台

健幸プラザ西大寺キャラクター
ヘルピーくん



■総合利用料金（月額で利用）

大 人	高校生	中学生	小学生以下
5,910	5,910	3,550	3,550

※月間総合利用は、プール・温浴施設・ジム・スタジオのすべてを1か月利用できます。ただし、中学生以下の方はプール、温浴施設のみ利用できます。
※温浴施設は、1回利用につき入浴税100円が別途必要です（12歳未満は無料）。

■都度利用料金（1回ごと、利用当日受け付け）

利用可能施設	大 人	高校生	中学生	小学生以下
1日総合利用	1,480	1,480	590	590
プー ル	1,180	740	490	490
温 浴 施 設	340	340	340	200
ジ ャ ム	590	590	—	—
ス タ ジ オ	590	590	—	—

※1日総合利用は、プール・温浴施設・ジム・スタジオのすべてを利用できます。ただし、中学生以下の方はプール、温浴施設のみ利用できます。
※温浴施設は、1回利用につき入浴税100円が別途必要です（12歳未満は無料）。
※12歳未満の幼児はすべて無料です。

2. 優先交渉権者選定までについて

PFI事業としての検討・工夫

- BOT方式
- 二段階選抜
- サービス購入費
- 応募者条件
- その他

BOT方式

設計から維持管理運営までを一括して任せる

運営ノウハウ・計画を設計・建設に反映させる



事業者が責任を持ってトータルに実施



PFIの趣旨に合致し
最大の効果



BOT

二段階選抜方式

■ 公開募集による二段階選抜方式

◆ 第一段階(第一次審査)

- ◆ 資格信用調査
- ◆ 仕様適合審査
- ◆ 事業計画健全性調査
- ◆ 非価格要素審査

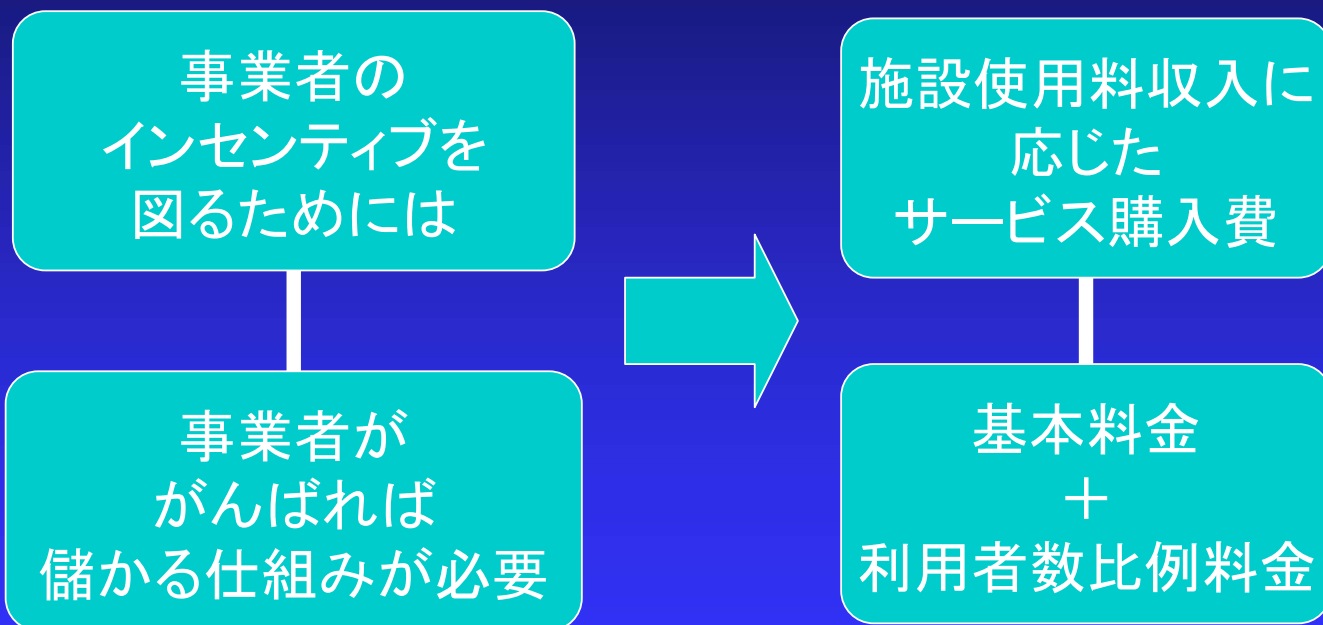
審査委員会で評価

◆ 第二段階(第二次審査)

- ◆ 価格審査

■ 一定水準以上の提案の内、一番市の財政負担が低い提案を選定する

サービス購入費等



事業者が考える総事業費

$$\begin{array}{c} \text{サービス購入費} \\ \text{利用者数比例料金} \\ = \\ \text{基本料金} \end{array}$$

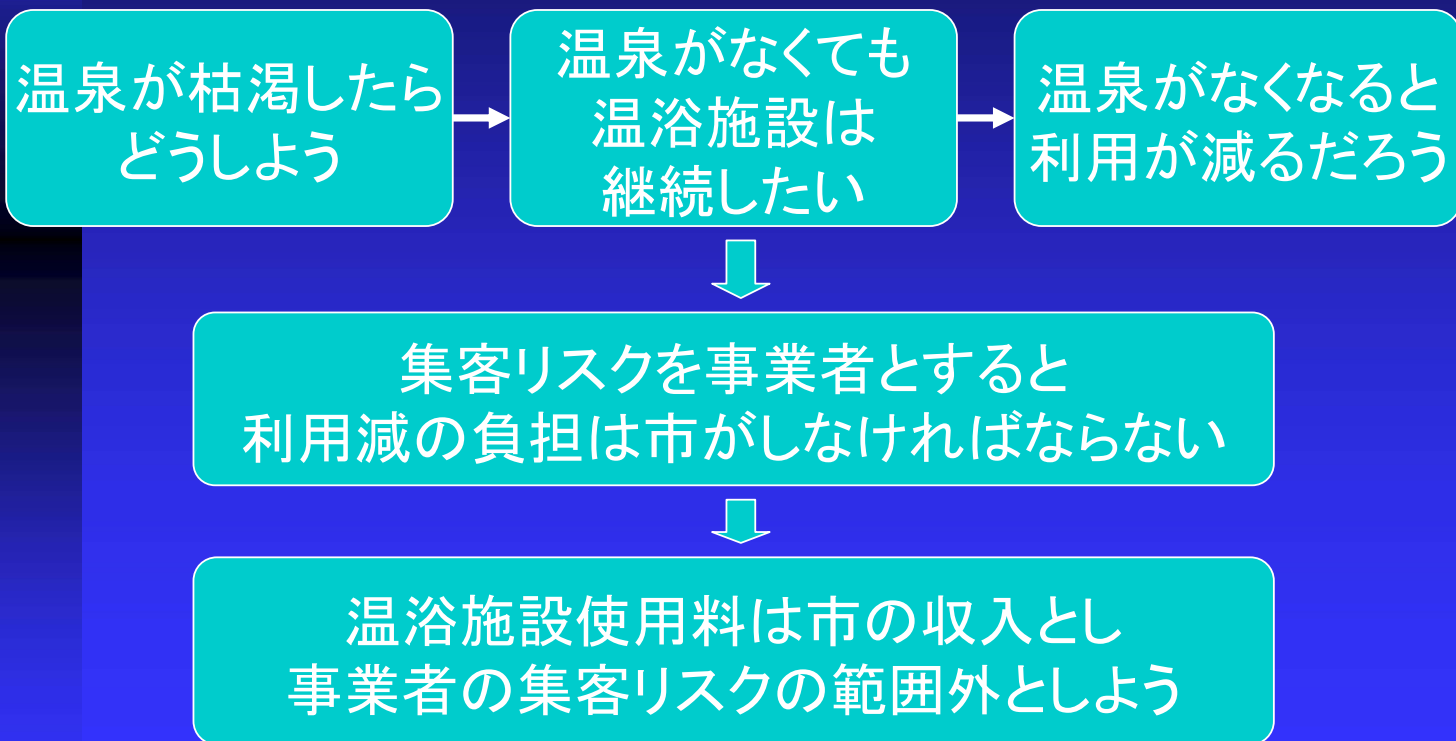
事業者が見込んだ
施設使用料収入
の総額

事業者が事業計
画上必要と考えた
市からの助成金

応募者条件

- スポーツ施設の運営実績のある企業を含んだ複数の企業によるグループであること
- 当該事業のみを実施する特別目的会社を設立して事業を実施すること
- 応募者全員が、特別目的会社に出資すること

その他(温泉枯渇リスク)(健幸プラザ西大寺のみ)



3. 優先交渉権者選定以降について

スケジュール

■ 当新田

- H12. 8.31 実施方針の公表
- H12.10.23 特定事業の選定
- H12.11. 8 募集要項の公表
- H13. 4.27 第二次提案作成要項の公表
- H13. 7.24 優先交渉権者の決定
- H13. 9議会 債務負担行為の設定
- H13.11.16 特定事業仮契約
- H13.11議会 特定事業契約議決
- H15.11議会 設置条例制定
- H16. 1議会 指定管理者指定
- H16. 4. 1 運営開始

■ 東部

- H14. 6.21 実施方針の公表
- H14. 9.10 特定事業の選定
- H14. 9.10 募集要項の公表
- H15. 2. 4 第二次提案作成要項の公表
- H15. 5.22 優先交渉権者の決定
- H15.6議会 債務負担行為の設定
- H15. 8. 6 特定事業仮契約
- H15. 9議会 特定事業契約議決
- H16. 6議会 設置条例制定
指定管理者指定
- H16.11. 1 運営開始

設計・建設の確認



- 工程どおりか
- 提案どおりか

当新田健康増進施設設置条例の制定①

- 指定管理者制度の採用
- 利用料金制の採用

当新田健康増進施設設置条例の制定②

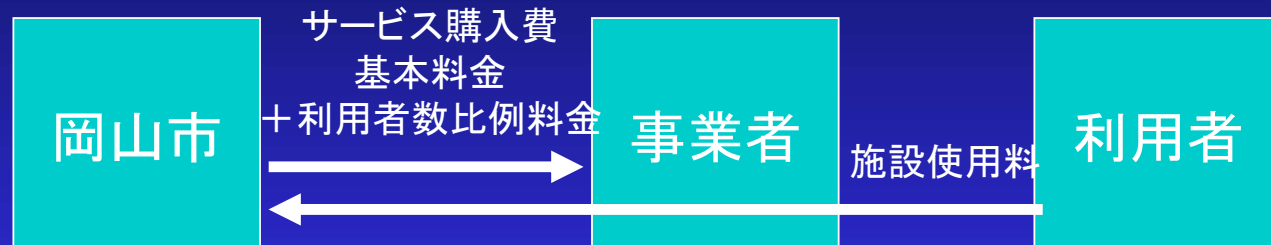
■ 指定管理者制度の採用

- (指定管理者による管理等)
- 第3条 健康増進施設の管理に関する業務のうち、次に掲げるものについては、地方自治法(昭和22年法律第67号)第244条の2第3項の規定により、市長が指定するもの(以下「指定管理者」という。)にこれを行わせることができる。
- (1)～(3) (略)
- (指定管理者の指定)
- 第4条 健康増進施設の指定管理者の指定を受けようとするものは、健康増進施設の事業計画に関する書類その他規則で定める書類を添えて、市長に申請しなければならない。
- 2 (略)
- 3 前2項の規定にかかわらず、市長は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)に基づき選定し、契約した民間事業者(当該民間事業者から当該契約上の地位を承継したものを含む。)を議会の議決を経て、指定管理者に指定するものとする。

当新田健康増進施設設置条例の制定③

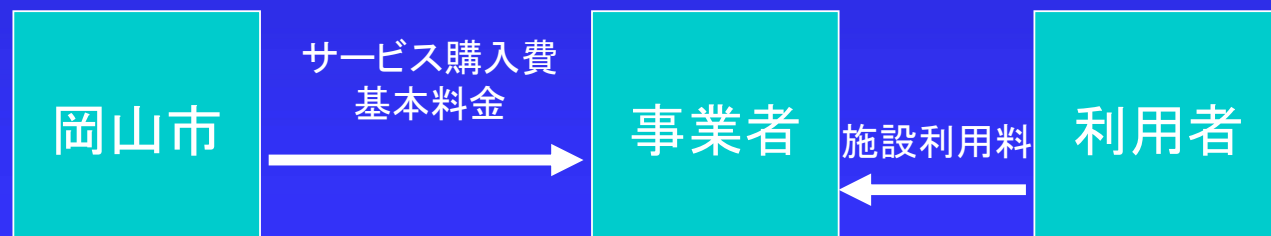
■ 利用料金制の採用

■ 指定管理者指定前



一度公金である施設使用料を事業者は市に納める。同額を市から事業者に支払う。

■ 指定管理者指定後



市の財政縮減(コート岡山南)

○ 市の財政負担額の縮減率は45%見込まれます(現在価値換算で約19億円)

市の財政負担の見込額は、事業計画から事業終了までの費用として見込まれる財政負担額の総額を算出し、これを現在価値に換算して評価します。

(現在価値換算値 単位: 百万円)

項 目	市が自ら 実施する 場 合 (A)	特定事業選定時(想定)		優先交渉権者の提案値	
		PFI(B)	(B)/(A)	PFI(C)	(C)/(A)
サービス購入費 ¹⁾	—	3,658		2,777	
利用者料金収入	▲452	▲452		▲1,430	
計	▲452	3,206		1,347	
事業費 ²⁾	4,295	35		35	
市 税	—	▲135		▲103	
土地(起債含む)	1,240	1,180		1,180	
交 付 税					
土 地 分	▲437	0		0	
施設整備費	▲419	▲219		▲142	
計	4,679	861		970	
合 計	4,227	4,067	96%	2,317	55%

¹⁾ サービス購入費は、PFIで実施する場合の市から事業者に対して運営期間にわたり支払うサービス提供の対価(基本料金+利用者比例料金相当)

²⁾ 事業費:

[市が自ら実施する場合] 調査から事業終了までに見込まれる総ての支出(市職員人件費等含む)

[PFI] PFI事業のアドバザ-費用と事業計画から事業終了までに見込まれる総ての市職員人件費

市の財政縮減(健幸プラザ西大寺)

○ 市の財政負担額の縮減率は41%見込まれます(現在価値換算で約16億円)

市の財政負担の見込額は、事業計画から事業終了までの費用として見込まれる財政負担額の総額を算出し、これを現在価値に換算して評価します。

(現在価値換算値 単位：百万円)

項 目	市が自ら実施する 場 合 (A)	特定事業選定時(想定)		優先交渉権者の提案値	
		PFI(B)	(B)/(A)	PFI(C)	(C)/(A)
サービス購入費 ¹⁾	—	3,990		2,732	
利用者料金収入	▲440	▲440		▲596	
計	▲440	3,550		2,136	
事業費 ²⁾	4,123	38		38	
市 税(入湯税を含む)	▲49	▲211		▲167	
土地関連費用	331	331		331	
計	4,405	158		202	
合 計	3,965	3,708	94%	2,338	59%

¹⁾ サービス購入費は、PFIで実施する場合の市から事業者に対して運営期間にわたり支払うサービス提供の対価(基本料金+利用者比例料金相当)

²⁾ 事業費：

[市が自ら実施する場合] 調査から事業終了までに見込まれる総ての支出(市職員人件費等含む)

[PFI] PFI事業のトータル費用と事業計画から事業終了までに見込まれる総ての市職員人件費

利用状況(コート岡山南)

コート岡山南月別利用者数 (単位：人)

	1 6 年度	1 7 年度	差
4 月	16, 837	19, 789	2, 952
5 月	19, 181	20, 379	1, 198
6 月	18, 814	22, 358	3, 544
7 月	20, 411	23, 195	2, 784
8 月	18, 894	21, 011	2, 117
9 月	19, 469	21, 288	1, 819
10月	19, 346	20, 862	1, 516
11月	17, 913		
12月	16, 697		
1 月	19, 100		
2 月	17, 123		
3 月	19, 100		
計	222, 885		

コート岡山南月別 1 日平均利用者数 (単位：人)

	1 6 年度	1 7 年度	差
4 月	648	761	113
5 月	710	784	73
6 月	753	860	107
7 月	756	859	103
8 月	727	808	81
9 月	749	818	69
10月	717	772	55
11月	717		
12月	618		
1 月	707		
2 月	744		
3 月	735		
平均	714		

※事業者目標：1 日平均利用者数 5 0 0 人、年間利用者数：1 5 万人

利用状況（健幸プラザ西大寺）

健幸プラザ西大寺月別利用者数等

（単位：人）

年・月	利用者数	1日平均利用者数
平成16年11月	7,880	315
12月	9,502	380
平成17年 1月	10,884	454
2月	11,725	489
3月	11,780	453
4月	12,116	466
5月	12,149	467
6月	13,058	502
7月	14,418	534
8月	14,071	541
9月	13,226	508
10月	12,343	510
計	143,152	468

※事業者目標：1日平均利用者数240人（7万人÷300日）年間利用者数：7万人

収支状況(当新田健康増進施設収支報告、単位:円)

営業収益	16年度	計画	差	備考
施設売上及び市からの委託料	329,692,635	299,747,066	29,945,569	16年度の施設売上は194,042,782円。市からの委託料は135,649,853円。

営業費用

減価償却	57,411,809	50,989,335	6,422,474	
消耗品	13,261,686	0	13,261,686	
繰延資産償却(創業費・開業費)	26,800,205	46,153,961	-19,353,756	
不動産取得税	12,841,300	0	12,841,300	
運営委託費	150,690,199	125,189,036	25,501,163	
維持管理委託費	13,106,204	13,000,000	106,204	
管理委託費	6,950,261	7,000,000	-49,739	
一般管理費(手数料、通信費他)	1,581,780	2,582,000	-1,000,220	
修繕費	5,312,114	0	5,312,114	
水道光熱費	14,734,044	20,781,031	-6,046,987	
保険料	1,127,050	1,210,000	-82,950	
計	303,816,652	276,697,410	27,119,242	計画の計の中には固定資産税・都市計画税・事業所税合わせて9,792,047円が含まれています。これらの税については17年度で課税されております。

営業利益	25,875,983	23,049,656	2,826,327	
------	------------	------------	-----------	--

営業外収益

雑収入等(受取利息)	1,800	3,230	-1,430	
------------	-------	-------	--------	--

営業外費用

支払利息	41,915,426	40,228,711	1,686,715	
------	------------	------------	-----------	--

経常利益	-16,037,643	-17,175,825	1,138,182	29
------	-------------	-------------	-----------	----

収支状況(東部健康増進施設収支報告、単位:円)

営業収益	16年度	計画	差	備考
施設売上及び市からの委託料	114,599,022	102,727,083	11,871,939	16年度の施設売上は38,196,548円。市の委託料は76,402,474円。
営業費用				
減価償却	48,561,209	19,158,088	29,403,121	
繰延資産償却(創業費・開業費)	14,014,038	29,815,600	-15,801,562	
不動産取得税	13,203,900	23,448,000	-10,244,100	
運営委託費	33,361,455	22,153,000	11,208,455	
維持管理委託費	9,124,101	5,666,667	3,457,434	
管理委託費	4,995,000	5,000,000	-5,000	
修繕費	3,174,451	1,173,000	2,001,451	
水道光熱費	12,692,554	9,666,666	3,025,888	
保険料	1,062,105	846,667	215,438	
計	140,188,813	129,135,688	11,053,125	計画の計の中には固定資産税・都市計画税・事業所税合わせて12,208,000円が含まれています。これらの税については17年度で課税されております。
営業利益				
営業利益	-25,589,791	-26,408,605	818,814	
営業外収益				
雑収入等	4,621,638	0	4,621,638	
営業外費用				
支払利息	13,385,833	14,250,000	-864,167	
経常利益				
経常利益	-34,353,986	-40,658,605	6,304,619	

- 事業者のインセンティブを図る仕組み作り
(BOT方式、二段階選抜、サービス購入費、
応募条件、指定管理者制度の導入)
- 都度利用料金の設定
- 事業者のノウハウに基づいた適切な集客
予測
- 利用者に飽きさせない工夫(独自プログラ
ムの活用)
- この施設は公共施設であるという安心感

参考

■ 岡山市のホームページ

http://www.city.okayama.okayama.jp/index_top/pfi_top.htm