

温泉交流施設運営事業  
特定事業の選定

令和6年 5月  
長久手市

# 目 次

第1 本事業の概要.....	3
1 事業名称.....	3
2 本事業に供される公共施設等.....	3
3 公共施設等の管理者の名称.....	3
4 事業目的.....	3
5 事業内容.....	4
第2 特定事業の客観的評価.....	7
1 選定の基準及び評価の方法.....	7
2 評価の内容.....	7
3 総合的評価.....	7

「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、「P F I 法」という。）第 7 条の規定に基づき、温泉交流施設運営事業を特定事業として選定したので、P F I 法第 11 条第 1 項の規定により、特定事業の選定に当たっての客観的評価の結果を公表する。

## **第 1 本事業の概要**

### **1 事業名称**

温泉交流施設運営事業（以下、「本事業」という。）

### **2 本事業に供される公共施設等**

本事業の対象とする施設の名称及び施設の場所は、以下のとおりである。

#### **(1) 施設の名称**

温泉交流施設

#### **(2) 施設の場所**

長久手市前熊下田 170 番地 1

### **3 公共施設等の管理者の名称**

長久手市長 佐藤 有美

### **4 事業目的**

長久手市福祉の家（以下、「福祉の家」という。）は平成 14 年に開館し、天然温泉による温浴機能（以下、「温泉交流施設」という。）と長久手市（以下、「市」という。）の福祉機能を併せ持つ公の施設として、市民の福祉の向上並びに健康の維持及び増進を図るとともに、市内外の広域的な交流を促進してきた。

しかしながら、温泉交流施設においては、機械設備等の老朽化が顕在化しているとともに、近隣に民間温浴施設が多数立地するなど、開館時から施設をとりまく環境は大きく変化しており、将来環境に適合する形で、効果的・効率的な運営を実現していくため、施設のあり方の見直しが急務となっている。

こうした課題に対応するため、温泉交流施設を行政財産から普通財産に転換し、地域の活性化並びに健康の維持及び増進を目的として、運営方式を現在の指定管理者制度から P F I コンセッション方式に転換する。

行政と連携しつつ、民間事業者の創意工夫を最大限に活かせる方式にすることで、都市近郊の自然豊かな環境に立地する特性を活かしつつ、隣接する田園バレー交流施設「あぐりん村」（以下、「あぐりん村」という。）や福祉の家の福祉機能との連携を図りながら、公民連携ならではの魅力ある施設としての安定した運営が期待される。近隣では令和6年3月にジブリパークの5エリアが全面オープンし、国内外から多数の来園者が訪れるエリアになっていることに加え、温泉交流施設西側では主要地方道瀬戸大府東海線の工事が進捗しており、交通利便性の一層の向上が見込まれる。

本事業では、温泉交流施設を取りまくこうした状況もふまえ、将来にわたる行政の財政負担を抑制しながら、温泉交流施設が有する可能性を引き出し、市民・利用者、運営権者、行政のそれぞれにメリットが高まる運営を実現することを目的とする。

## 5 事業内容

### (1) 事業方式

市は、民間事業者に対して、公共施設等運営権方式（PFI法に基づく。）により、温泉交流施設の公共施設等運営権（以下、「運営権」という。）を設定する。運営権を設定することで、民間事業者は利用料金を徴収する公共施設等の自由度の高い運営が可能となり、利用料金の変更にも裁量が認められる。また、事業者が施設改修等の追加投資をすることも可能であるほか、運営権に抵当権を設定することも可能である。

市との間で温泉交流施設運営事業基本協定（以下、「基本協定」という。）を締結した優先交渉権者の出資により設立される運営会社は、市が管理する運営権設定対象施設に関する運営権の設定を受けて、運営権者となる。

運営権者は、PFI法第22条第1項に基づき、市との間で公共施設等運営権実施契約（以下、「実施契約」という。）を締結し、本事業を実施する。

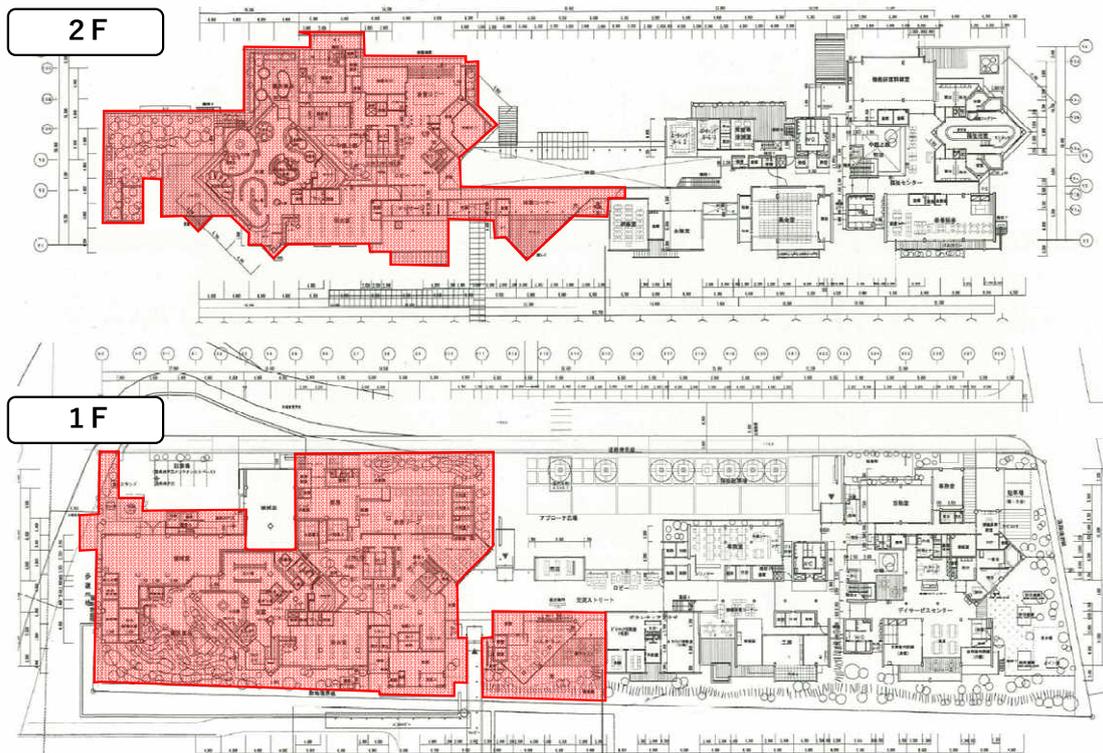
### (2) 事業期間

事業期間は、実施契約に定める日に始まり、2045年3月31日に満了するものとする。ただし、やむを得ない事情による期間変更については実施契約において規定する。

運営権者が市に対して、事業期間満了日の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5年を超えない範囲内で事業者が希望する日まで事業期間を延長することができることとする。

### (3) 運営権設定対象施設（右図着色部分）

温泉交流施設及び施設隣接の外構部分、温泉井戸、水井戸、水槽などの設備を運営権設定対象施設とする。（以下、「温泉交流施設等」という。）



#### (4) 特定事業

業務は、次のア～ウとおりとする。各業務の具体的な内容について、応募者からの提案を求めることとする。業務の詳細については要求水準書にて示す。

- ア リニューアル業務
- イ 運営業務
- ウ 維持管理業務

#### (5) 運営権者の提案に基づく事業（付帯事業）

運営権者は、本施設及び事業の目的をより効果的・効率的に達成することに資するとともに、特定事業に連携する事業として、自らの提案に基づく事業（以下「付帯事業」という。）を市の承認の上で自らの責任と費用で実施できるものとする。なお、付帯事業の対象エリアは、運営権設定対象施設外で、福祉の家内及び隣接の市の所有地とする。付帯事業の有無及び内容については、応募者の提案に委ね、事業者選定において評価する。特定事業と付帯事業の整理は、次表のとおりとする。

特定事業及び付帯事業における業務範囲の整理

事業区分		特定事業	付帯事業
対象エリア		運営権設定対象施設	運営権設定対象施設外で福祉の家内及び隣接の市の所有地 <sup>※1</sup>
運営権者が実施する内容	リニューアル業務	運営権者が特定事業として実施	—
	運営業務	運営権者が特定事業として実施	運営権者の自らの責任と費用において提案可能 <sup>※1</sup>
	維持管理業務	運営権者が特定事業として実施	—
	改修	本事業や福祉の家の目的に合致する範囲で提案実施可能	× <sup>※2</sup>
	改築・増築	× <sup>※2</sup>	× <sup>※2</sup>

※1：施設または土地の使用許可の上で、地域の活性化等に資するイベント実施等を可能とする（特定事業と併せても実施可能であるが、この場合においても使用許可を必要とする）

※2：事業期間中において市が政策を変更した場合は、この限りではない

## 第2 特定事業の客観的評価

### 1 選定の基準及び評価の方法

#### (1) 選定の基準

本事業をPFI法に基づく事業（以下、「PFI事業」という。）として実施することにより、事業期間を通じて市の財政負担を抑制しながら、温泉交流施設が有する可能性を引き出し、市民・利用者、運営権者、行政のそれぞれにメリットが高まる運営を実現することを選定の基準とした。

#### (2) 評価の方法

市直営方式の場合と比較し、簡易な定性的評価と定量的評価を行った。

### 2 評価の内容

本事業を特定事業として実施することにより、以下の効果を期待することができる。

#### (1) 魅力ある施設としての安定した運営

民間事業者の創意工夫を最大限に活用した自由度の高い施設の維持管理運営が可能となり、立地特性を活かし、福祉の家やあぐりん村をはじめとした周辺施設と連携を図りながら、利用者ニーズを反映した魅力ある施設としての安定した運営が期待される。

#### (2) 環境変化への柔軟かつ迅速な対応

市と民間事業者の間で締結する実施契約においてリスク分担を明確化することにより、長期にわたる事業期間における環境変化に対して柔軟かつ迅速な対応が可能となり、円滑な業務遂行や安定した事業運営の確保が期待される。

#### (3) 市の財政負担の抑制

市直営方式とPFI事業として実施する場合の事業期間にわたる市の支出額を現在価値換算額で比較すると、PFI事業として実施することにより、約22.2億円の市の支出額抑制が見込まれる。

### 3 総合的評価

本事業は、特定事業として実施することにより、評価内容に提示した様々な効果が期待できる。したがって、本事業をPFI事業として実施することが適当であると認められるため、PFI法第7条に基づく特定事業として選定する。