

RO-PFIとコンセッションによる ガラスハウス利活用事業

この資料の無断での二次利用・配布等は固く禁じます



津山市 総務部 財産活用課

課長 川口義洋（建築専門職）

一級建築士・認定ファシリティマネジャー

内閣府PPP/PFI行政実務専門家・国交省PPPサポーター



1971.8

岡山県生まれ

1995.3

明治大学 理工学部 建築学科卒業

1999.4

津山市役所に入庁

建築営繕歴13年 + 建築指導歴3年

2015.4

津山市のFMスタート期に財政課へ異動

FM + PPPを両軸に活動・現在に至る



About
GLASS HOUSE



北東側より空撮(遠景)



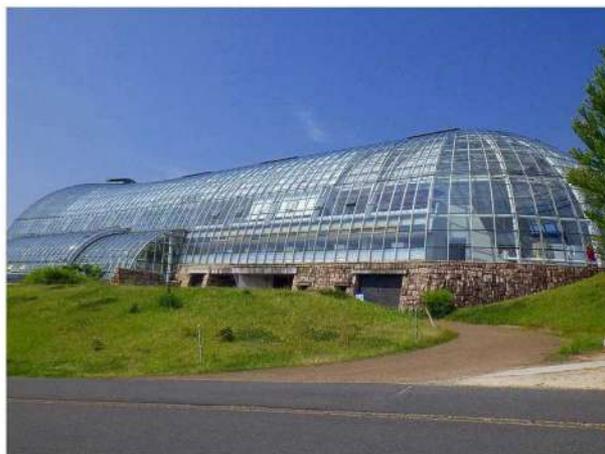
北東側より空撮(近景)



南西側より空撮(近景)



北西側より空撮(近景)



北東側からの外観



多目的広場から望む



エントランスホール



エントランスホール(見下ろし)



遊泳プール



遊泳プール(見下ろし)



フィットネスプール



遊泳プール(ウォーターアンブレラ)

施設別カルテ 調査年度 令和元年度 施設No. 1154

施設名称	グラスハウス		
------	--------	--	--

設置目的	スポーツ施設	所管部課	地域振興部 スポーツ課
------	--------	------	-------------

基本情報							
所在地	津山市大田 472	財産区分	行政財産	法令等による設置義務	×	耐震補強	不要
建物構造	鉄筋コンクリート造	敷地面積	12,360.00㎡			避難所	×
階数	地上2階、地下1階建て	土地所有	津山市	主要建物 建築年 (築年数)	1998年 (築21年)	投票所	×
大分類	スポーツ・レクリエーション系施設	土地借地面積	-			再編基本計画 判定	3
中分類	スポーツ施設	総延床面積	5,276.15㎡				
行政機能	スポーツ施設			構成施設	本体棟		

管理運営データ					
管理運営 情報	管理形態	指定管理			施設 外 観 
	運営管理者	ミズノグループ共同企業体			
	期間	平成28年4月1日～令和3年3月31日			
	開館時間	(平日) 10:00～21:00 (土・日・祝) 10:00～20:00			
	休館日	毎週火曜日、12月30日～1月3日			
利用状況	データ項目	H26(2014)年	R1(2019)年	数値の説明	
	利用者数(人)	130,857	123,040		

維持管理費 (令和元年度)	津山市の収入(千円/年間)		指定管理者の収入(千円/年間) (令和元年度)	
	区分	金額	区分	金額
	施設利用料	(110,612)	指定管理料	110,211
	補助金	(0)	施設利用料	78,987
	その他	(0)	自主事業	29,702
	合計	(110,612)	その他	1,923
	津山市の支出(千円/年間)		合計	220,823
	区分	金額	指定管理者の支出(千円/年間) (令和元年度)	
	光熱水費	0	区分	金額
	修繕費	4,839	人件費	61,121
	その他需用費	0	事務費(通信費・事務消耗品費等)	2,272
	投資費	0	事業費(自主事業費・宣伝広告費等)	42,133
	委託料	110,211	管理費(光熱水費・修繕費・委託費等)	102,582
	使用料及び賃借料	0	その他(保険料・公租公課)	2,139
	工事請負費	0		
	備品購入費	0		
	負担金補助及び交付金	0		
	合計	115,050	合計	210,247
施設運営費 (令和元年度)	年間運営費用(千円)		負担割合	公費負担割合(公費:受益者)
	225,662			公費 0 : 10 受益者
負担額 (令和元年度)	面積1㎡当たり(円)	利用者一人当たり(円)	市民一人当たり(円)	
	21,805	898	1,149	

※「コスト計算 利用者一人当たり」は、利用者(受益者)が施設利用の際に、実際に負担している金額【施設利用料/利用者数】
 ※「コスト計算 市民一人当たり」は、公費負担分を人口で割ったもの【(支出合計-収入合計)+人口】⇒※指定管理施設:【支出合計+人口】
 ※人口は、令和2年3月31日現在の住民基本台帳人口および外国人登録人口の100,105人を使用

収入 : 110,612千円

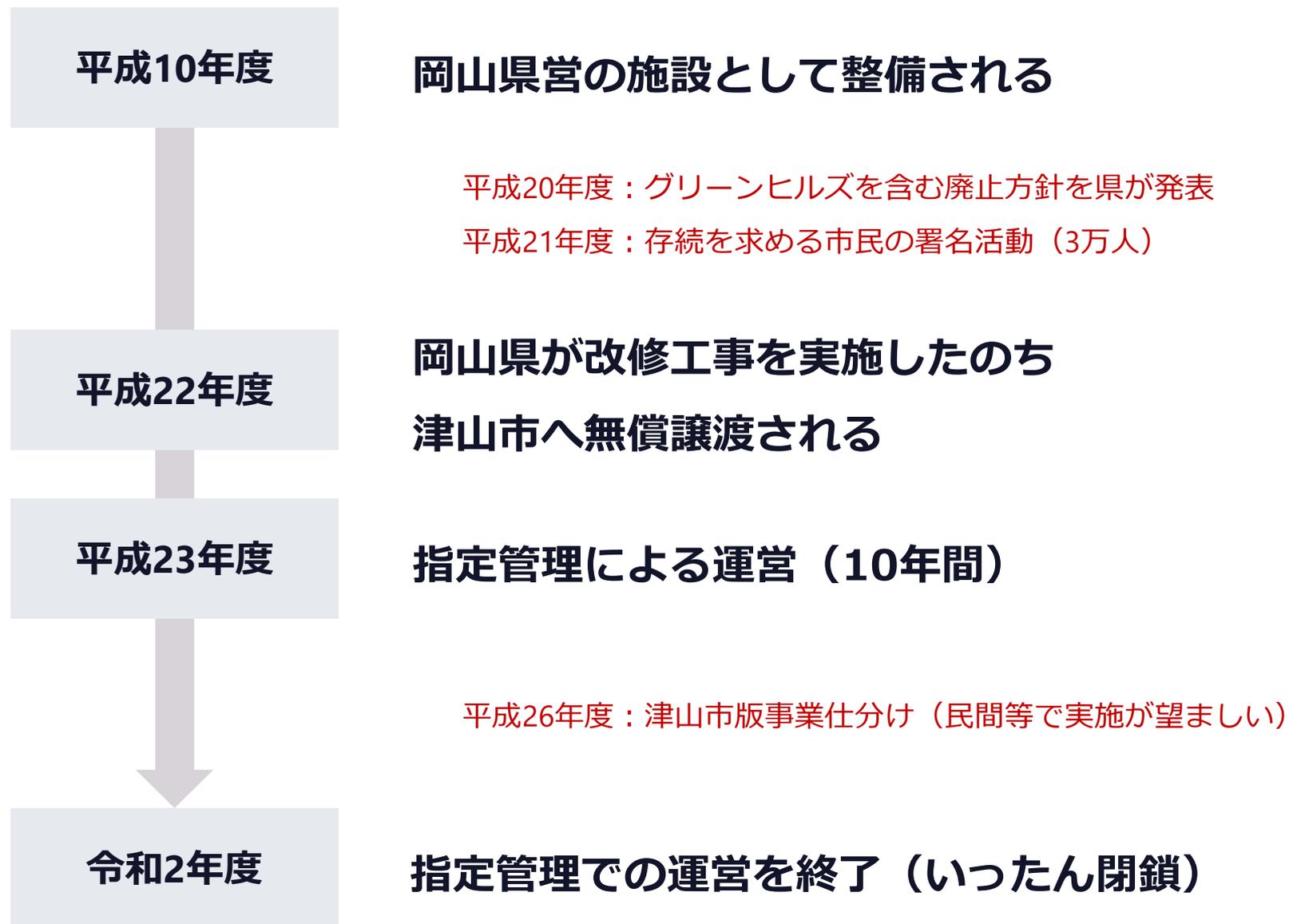
支出 : 210,247千円

(指定管理料) **1億1021万円**

集客はあっても・・・経営は？

津山市で一番大きな赤字施設

指定管理料は **1億円超え**





Process



H30 FM委員会

「市営プールのあり方」について議論



委員会から市長へ答申



市営プールについて

- ・ 統廃合やリノベ検討
- ・ PPPの積極的な導入
- ・ 学校プールも検討

R1年度 自分ごと化会議
(無作為抽出の市民WS)



課題を顕在化
総論を導き出す



津山 自分ごと化会議

日 時	第1回	11月2日 ^土	第2回	11月23日 ^土
	第3回	12月21日 ^土	第4回	1月18日 ^土
	各回 13時00分～16時00分			
	受付 12時30分～			

会場 津山市役所
2階 大会議室
津山市山北520番地

どなたでも傍聴できます
※傍聴をご希望の方は、会場入口で受付が必要となります。
※傍聴者席数には限りがあります。(約30席)



提案

1. 子どもたちにとっての必要性や財政的な観点など様々な角度から市営プールと学校プール双方のあり方を見直す。

提案

2. プール全体の見直しをするにあたっては、利用者の内訳や利用状況など、現状把握を重視する。

提案

3. グラスハウスについて、今のような運営は来年度いっぱいとし、その間に今後の活用について検討し、結論を出す。

提案

4. プールの見直しと併せて子どもたちが安心して遊べる場を中心としながら地域が元気になる環境の整備を検討する。

R2.3月~5月
サウンディング実施

- ・ 独立採算の可能性
- ・ 利活用の可能性
- ・ 事業の希望期間
- ・ 初期投資の方向性
- ・ 市に期待すること



**条件さえ整えば
独立採算での運営可能**

ただし
プールでは不可能

FM委員会
自分ごと化会議

市民・議会への理解
やめることの決定

サウンディング

利活用への道
事業化への目論見

制度設計へ



ボトルネックは
水のランニングコスト



温水プールを前提としない
RO-PFI+コンセッション

ガラスハウス利活用事業 事業者募集要項の概要

事業の方式と期間

・事業の方式

PFI法に基づくRO方式とコンセッション方式を組み合わせた事業方式とします。

施設の整備完了後、市が事業者には施設の運営権を付与することで自由度の高い運営を目指します。

・事業の期間

コンセッションによる運営権の設定期間は10年とします。

※運営期間の延長オプションもあり（実施方針を参照ください）



ガラスハウス全景



遊泳プール

サービス購入料と運営権対価

・市が負担するサービス購入料の範囲

上限額となる2億6,500万円（消費税込み）を、10年に分けて標準化した上で、サービス購入料として市が負担します。金額は事業者からの提案により決定します。

サービス購入料の対象範囲は、備品等の施設に固定されないものを除き、施設の整備費を対象とします。

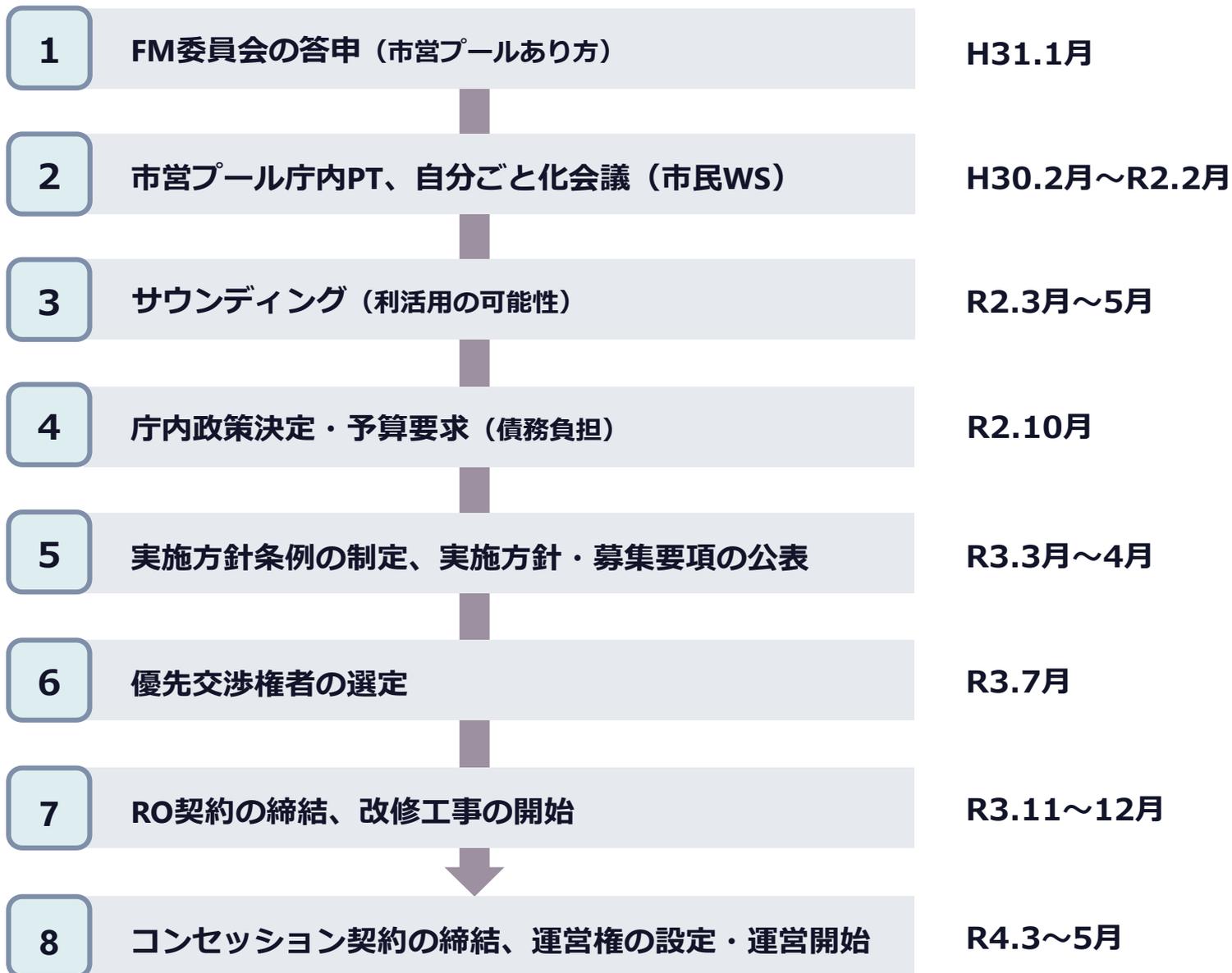
ただし、運営が開始された後は、全て独立採算での運営とし、施設の修繕や保全費も全て事業者の負担となります。

・市に納めていただく運営権対価

最低額は年額0円以上とし、金額は事業者からの提案により決定します。ただし、運営開始から3年目の年度末までは免除とします。

提案の前提条件

- ・ガラスハウスのガラスドームとしての外観意匠は維持することとします。
- ・外構、屋外プールなどの屋外付帯施設、内装、設備等は改変可能です。
- ・プールの存続は前提としません。ただし、プールを継続して利用する提案も可とします。
- ・既存のグリーンヒルズ津山温泉の利用はできません。
- ・施設内に残置してある備品類（家具・スポーツ器具等）の利用も可能です。
- ・施設の整備期間は、実施契約後2年以内とします。また運営権開始後は速やかな開業を目指していただきます。
- ・施設整備前への現状回復は求めません。



Project

①事業のコンセプト

大きなガラスドームの空間を活用し、楽しく健康増進が行える施設へ

スポーツリズムトレーニングを導入した総合的な健康増進施設へ
主に子ども向けのプログラム（陸上競技・チアダンス・リズムを用いた運動教室・バスケットボール・バレーボール・野球等）を中心とした集客コンテンツを実施

運営実績：現在 Globe には約 400 名の子どもが会員として所属

子ども向けレッスンでは全てのクラスにスポーツリズムトレーニングメニューを導入

連携団体：トライフープ岡山・HOOPSTARS（トライフープ岡山専属チアチーム）

一般社団法人スポーツリズムトレーニング協会



トラッククラブ



STAR アカデミー



チアダンス

②施設整備の概要

プールを9割埋めて、アリーナ・トラックを含む運動スペースへ

【施設改修のイメージ】



③地域活性化と市外への波及

運動と健康で仲間づくりを楽しみ、輪を広げる

施設内やグリーンヒルズ津山を活用したイベント（パーティー、駅伝大会、キャンプ等）の開催
全国や海外にも事業展開しているスポーツリズムトレーニングの研修会や合宿を実施
プロアスリート・指導者・子どもたちと市民との交流の場を創出
全国や海外への展開：スポーツリズムトレーニングの国内有資格者 8,000 名、実施団体 1,200 団体、
海外 4 か国に支部あり



津山での全国研修会



指導者養成講習会



県外からの合宿

④期待できる効果

多様な人々の参加と関係性をつくる

津山圏域園児・児童・生徒の心身の健全発達 → 自己肯定感の向上・仲間づくり
高齢者の運動参加率の向上 → 健康の増進・市民健康度の向上
市外からの運動参加者の増加 → 経済効果・市民交流による地域活性化
国内外からの観光客の増加 → 観光消費額の増加・市の魅力向上

⑤付帯提案（グリーンヒルズ津山の活用）

グラスハウスとの一体化によるグリーンヒルズ津山の魅力向上

従来の運動施設のイメージとは異なる、おしゃれで快適な施設を整備
グラスハウス内にカフェを併設、運動と健康をテーマとした食を提供
グラスハウスとグリーンヒルズ全体をおしゃれにプロデュースし、市民が楽しめる空間に
（チェア・テーブル・パラソルの設置等）



現 Globe ロビー

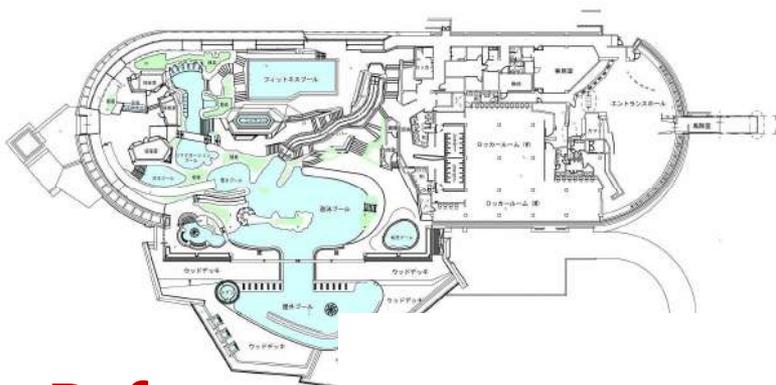


グリーンヒルズイメージ

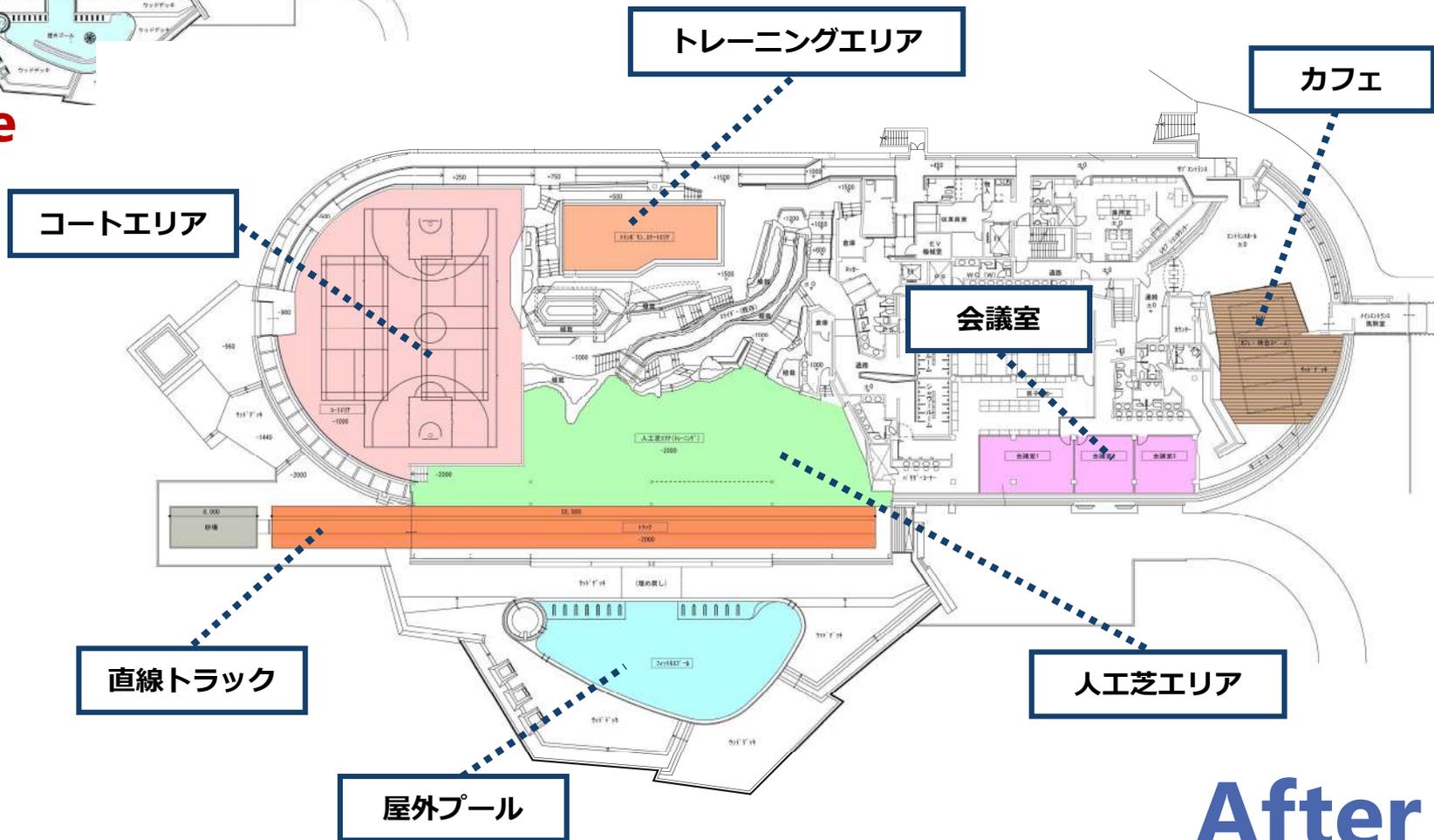


カフェイメージ

※この提案を基に、津山市と提案事業者（株式会社 Globe）が実施契約に向けて協議を進めます。



Before



After



2022.5 'Globe Sports Dome' としてOPEN

