

本牧市民プール及び横浜プールセンター再整備に向けた サウンディング調査の結果を公表します

老朽化の著しい本牧市民プール及び横浜プールセンターの再整備について、事業手法を検討するにあたって市場の動向や民間事業者の意向等を把握するため、サウンディング調査(企業等の皆さまとの対話)を実施しましたので、その結果を公表します。

1 経緯

平成 28 年 7 月 15 日	実施要領の公表
平成 28 年 7 月 22 日	事前説明会：14 事業者（他、個別説明 6 者）
平成 28 年 8 月 22 日～31 日	対話の実施：9 事業者

2 対話の前提条件 ※対話のため市が想定したものであり、決定ではありません。

施設計画	<ul style="list-style-type: none">・両敷地にそれぞれ屋外プールを整備する。・屋外プールの設備内容については、現施設の機能にも配慮したものとする。・屋外プールの安定的な運営のために収益性にも配慮した施設規模・設備内容とする。・場の継続的な確保のため、施設は段階的に整備することとし、老朽化の著しい本牧市民プールを先行し、早期の再整備を目指す。本牧市民プールの再整備完了後、横浜プールセンターの再整備を行う。・両施設の近接性を踏まえた、施設間の連携や棲み分けに配慮する。・夏の営業期間以外の期間の活用や余剰土地、余剰容積が発生する場合の有効活用のために屋外プール以外の機能の導入について検討する。ただし、原則として住宅は除く。・横浜プールセンターについては、原則として敷地内に保育所を確保すること。・本牧市民プールについては、プール敷地と国道 357 号線との間にあるサイクリングロード部分を含めた提案が可能。
事業スキーム	<ul style="list-style-type: none">・公共工事、PPP 事業、民間事業等多様な事業手法について可能性を検討するが、できる限り民間主体の事業スキームが望ましい。・屋外プール以外の機能を導入する場合には、民間事業を基本とする。・施設の連携等に配慮し、両施設を一体の事業とすることも可能とする。・民間事業を実施する場合には、定期借地・売却のいずれも可能とする。定期借地の場合には、借地期間満了時に更地返還とする。市は施設の買取等を行わない。

3 結果概要

別紙のとおり

4 今後の予定

今回の調査結果を踏まえ、今後、民間事業者との意見交換会(平成 28 年 10 月 17 日)を開催し、民間事業者の意向をより具体的に把握し、民間活力を活かした事業手法について、さらに検討を進めます。

意見交換会についての詳細は、市民局スポーツ振興課ホームページを参照ください。

<http://www.city.yokohama.lg.jp/shimin/sports/poolsaiseibi/>

■事業用地

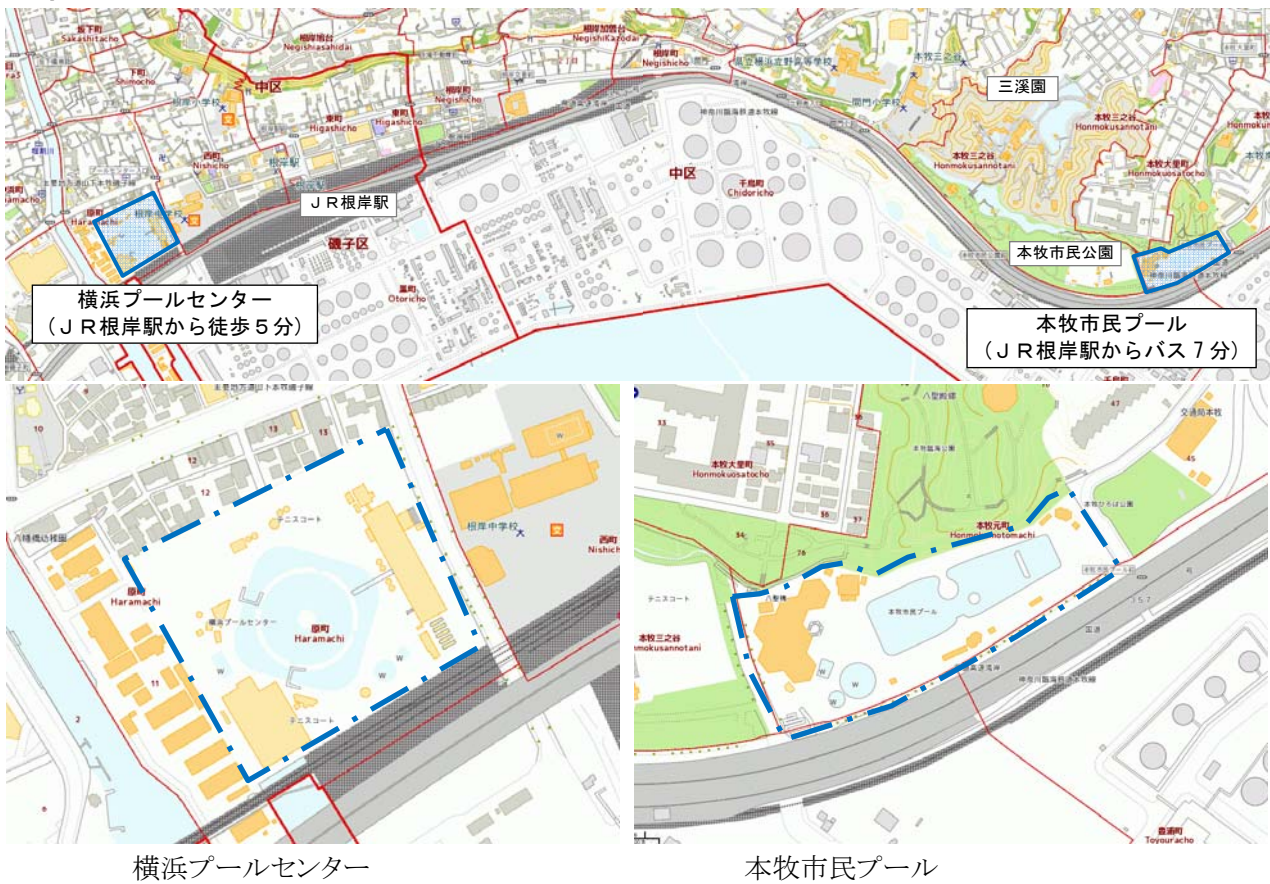
1 本牧市民プール敷地

所在地	横浜市中区本牧元町 46 番 1 号
設置年月	昭和 44 年 7 月
土地面積	22,765 m ²
用途地域	第一種住居地域（容積率 200%）
高度地区	第四種高度地区
防火・準防火地域	準防火地域
風致地区	本牧風致地区：第 4 種（建ぺい率 40%、建物の高さ 15m、外壁後退 道路 2 m・その他 1 m）

2 横浜プールセンター敷地

所在地	横浜市磯子区原町 14 番 1 号
設置年月	昭和 40 年 7 月
土地面積	32,849 m ²
用途地域	近隣商業地域（建ぺい率 80%、容積率 200%）
高度地区	第六種高度地区（建物の高さ 20m）
防火・準防火地域	準防火地域

■案内図



お問合せ先

市民局スポーツ振興課 担当課長 寺口 達志 Tel 045-671-4445

本牧市民プール及び横浜プールセンター再整備に向けた サウンディング調査の結果概要について

別紙

■対話の参加

9事業者（建設1者、不動産3者、スポーツ施設メーカー3者、スポーツ施設運営2者）

■まとめ

本牧市民プールと横浜プールセンターの両敷地について、一体事業の方が良いという意見、別事業の方が良いという意見の両方がありました。

両施設ともプール規模を縮小し、余剰敷地を活用して民間収益施設を整備運営する提案が多数でした。また、仮設のプールや遊具の活用による、魅力創出や夏期以外の敷地の有効利用についての提案がありました。

なお、屋外プールの整備・運営を民間事業として実施することは難しく、PFI方式の提案が多数ありました。

①想定される事業スキーム
次のような意見・提案がありました。 <ul style="list-style-type: none">・民設民営では難しい。・PFI（サービス購入型）であれば、民間参入の可能性が高まる。 など
②事業の区分(二つのプールを一体事業とするか別事業とするか)
・一体事業の方が良いという意見、別事業の方が良いという意見の両方がありました。
③事業実施の体制(SPC の設立、コンソーシアム、企業の業種等)
・コンソーシアム（複数企業で構成された団体）での事業化を想定している提案が多数でした。
④想定事業スケジュール
・老朽化が著しい本牧市民プールを先行整備することについて、特に異論はありませんでした。また、次のような意見・提案がありました。 <ul style="list-style-type: none">・PPP 事業の場合の運営期間は 10～20 年程度・民間施設等の借地期間は 20 年程度
⑤想定される整備内容
次のような意見・提案がありました。 <ul style="list-style-type: none">・ウォータースライダー・サーフィン用プール（本牧）・エア遊具による水上アスレチック など
⑥二つの施設の連携のアイデアや棲み分けの考え方
ターゲット層を分けた施設整備の提案が多数でした。 （子供や親子以外に、大人、若者、女性、高齢者など）
⑦余剰敷地・余剰容積の活用
プール規模を縮小して、余剰敷地を活用する提案が多数でした。また、次のような意見・提案がありました。 <ul style="list-style-type: none">・レストラン ・バーベキュー場 ・フィットネス施設 ・宿泊施設 ・商業施設・温浴施設 ・インラインホッケー/スケート場（本牧） ・イベントスペース（横浜）・フットサルコート（横浜） ・屋内プール（本牧） など
⑧有効活用や利用者サービスの拡充のための運営
次のような意見・提案がありました。 <ul style="list-style-type: none">・フィットネス施設、バーベキュー場などの併設施設による通年利用・ナイトプール営業・エア遊具、仮設プールを利用し、夏以外は撤去してテニスコート、フットサルコート、イベントスペース等として活用 など

※本牧：本牧市民プール、横浜：横浜プールセンター、特記無いものは両敷地についての提案