

# 本牧市民プール再整備に関する対話の実施要領

平成 30 年 5 月 横浜市

横浜市（以下「市」という。）では、現在休止している本牧市民プールを、夏期の屋外プール営業だけでなく、夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用や、隣接する本牧市民公園及び本牧臨海公園の利用にも資するような新たなスポーツ・レクリエーション施設として再整備する事業（以下「本事業」という。）の実施を計画しています。

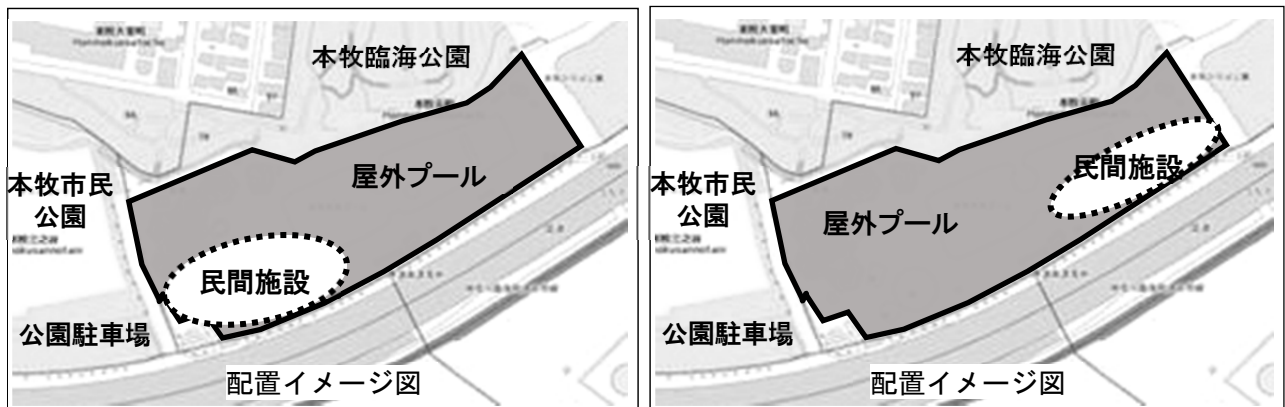
本事業の実施に当たり、その実現可能性を確保するとともに、本公募において本事業の趣旨を十分に御理解いただいたより優れた民間提案が集まるよう、参画に関心のある民間事業者から以下に示す再整備の考え方及び実施条件に関する意向等を把握する対話を実施しますので、是非御参加いただき、率直な御意見・御提案をお聞かせください。

なお、実施条件に関する意向等は、本事業の全体又は一部のみに関するものであっても差し支えありません。ただし、現時点で本事業への参画の意向を有することを、対話の参加条件とします。

## 1 再整備の考え方及び実施条件

対話に向けて、市が仮に想定したものであり、決定事項ではありません。

- 現・本牧市民プールが昭和 30 年代に埋め立てた海辺の代替施設として設置された経緯から、現在の利用人数を踏まえた適正規模とした屋外プール機能の存続を基本とします。
- 市民の余暇活動の多様化への対応や保有資産の有効活用の観点から、夏期の屋外プール営業だけでなく、夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用や、隣接する本牧市民公園及び本牧臨海公園の利用にも資するような新たなスポーツ・レクリエーション施設として再整備することを目指します。
- 併せて、屋外プール機能の適正規模化により生じる余剰地を活用し、屋外プールとの相乗効果をもたらし、エリア全体の魅力向上につながる民間施設を併設します。



- 公共施設部分は、市民利用施設（地方自治法第 244 条に定める公の施設）とします。敷地全体の活用として、広域的利用を排除しませんが、市民の福祉増進目的の用途を第一優先とします。
- レジャー施設という性格を踏まえ、民間ノウハウの発揮が重要であり、基本的な事業手法は P F I とし、公募により選定された民間事業者が、公共施設、民間施設双方の整備、維持管理及び運営を一括して実施します。

< 公共施設（屋外プール機能を有するスポーツ・レクリエーション施設） >

- ・ 整備、維持管理及び運営については、公共発注として、P F I 事業契約を締結します。加えて、当該 P F I 事業者を指定管理者として指定します。
- ・ 事業方式は、B T O 方式とします。設計、建設、維持管理及び運営は、P F I 事業者が実施します。整備された施設は、市が所有します（行政財産）。

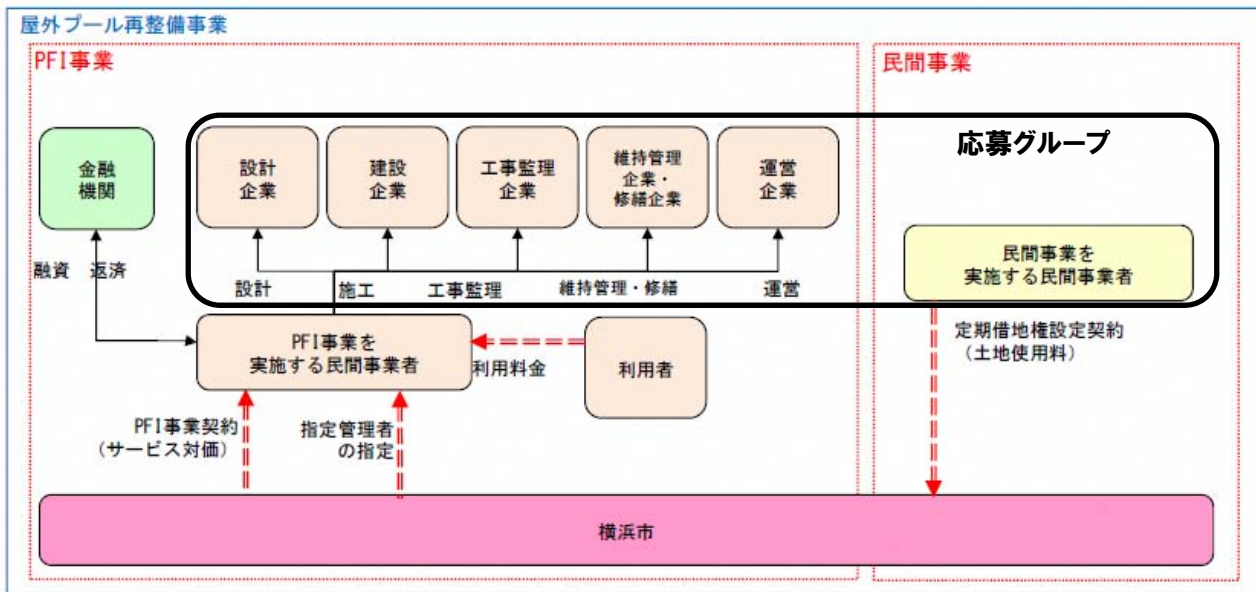
- ・ 市は、施設整備、維持管理・運営、修繕に関する費用を負担します。市の支払い総額（上限額）は、20億円～30億円を想定しています。ただし、費用の支払いは、維持管理・運営期間中に均等払い（サービス購入型）を基本とします。
- ・ P F I 事業者（指定管理者）は、運営収入（プール利用料、駐車場料金等）を自らの収入とします。ただし、市民が利用しやすい料金設定としつつ、維持管理・運営費用の約7割以上の利用料金収入を得るものとし、その不足分を市が負担します。
- ・ 維持管理・運営を実施する期間は、10～20年を想定しています。
- ・ 公共施設を整備する敷地面積は、18,000～20,500㎡とします。なお、この面積には、駐車場（100台以上、出入口は東側道路を原則）、駐輪場（200台以上）、緑化面積（敷地面積の20%以上（市条例による））等を含みます。
- ・ 最大入場者数 4,200人／日程度を収容可能な水面（3,000㎡を基本）とプールサイドの面積を確保するとともに、誰もが安全で快適に利用できることを条件とします。
- ・ 流水プール、スライダープール、25mプール（遊泳プール）、幼児プール、子供プールを設置することを想定しています。ただし、創意工夫により、同等以上の集客力を有するプールを設置するような提案でも差し支えないものとします。

#### <民間施設（余剰地の活用により整備する施設）>

- ・ 整備、維持管理及び運営を実施する民間事業者の独立採算型事業とします。
  - ・ 整備する敷地は市の所有とし、民間事業者と事業用定期借地権の設定を目的とした公有地貸付契約を締結します。
  - ・ 契約期間は、50年までの範囲内で、民間事業者の提案による終了日までの期間とします。ただし、終了日は、公共施設のP F I事業の事業期間満了日以降とします。
  - ・ 契約期間終了時には、解体撤去して更地で返還することを原則とします。
  - ・ 民間施設を整備する敷地面積は、2,000～4,500㎡とします。
  - ・ 整備方式は、屋外プール施設（公共施設）との分棟、合築ともに認めます。
  - ・ 公有地の貸付料は、市が決定しますが、140円／㎡・月程度（店舗の場合）を想定しています。
  - ・ 利活用例としては、前回（平成28年）のサウンディング調査では、バーベキュー場、インラインホッケー／スケート場、飲食店舗、フィットネス施設、温浴施設、屋内プール等の提案がありました。
- 本事業、すなわち公共施設、民間施設双方の整備、維持管理及び運営を一括して実施する民間事業者のグループを、一般競争入札・総合評価落札方式又は公募型プロポーザルの方法により、性能、価格の両面を評価し、選定します。ただし、民間施設部分は、賃料固定のため、価格を評価しません。
- 事業者公募は、平成31年春頃を想定しています。再整備後の供用開始時期は、平成34年夏を予定しています。
- 実施体制は、提案により任意とします。特別目的会社（SPC）の設立を必須条件とはしません。
- 本事業は、市内経済の活性化に資することも目的の一つとします。そのため、建設業務を担当する企業については、市内企業の積極的な活用を図ることを想定しています。また、意欲ある企業が参加しやすいよう、設計業務、建設業務のみを担当する企業の途中離脱を、協議により認めることがあります。
- 近隣地にある横浜プールセンター（磯子区原町14-1）についても、近い将来の再整備を検討していますが、本事業とは別とします。

<想定事業スキーム等>

(1)事業スキーム



	PFI 事業			民間事業
	屋外プール (施設整備)	屋外プール (維持管理等:夏期2か月)	屋外プール(維持 管理等:夏期以外)	民間施設
収入	施設整備の対価	運営収入(プール利用料等) 維持管理・運営の対価(維持管 理・運営費-運営収入) 修繕の対価	自主事業収入	事業収入
支出	設計、建設、備品 調達等費用	維持管理・運営費、修繕費 目的外使用料(売店、自動販売 機、ATM等)	自主事業支出	事業支出 (借地料等を 含む)

(2)屋外プールの想定事業費(PFI 運営期間 20 年間の場合) ※運営期間は 10~20 年間で検討中

	事業費		VFM※ (実額)
	PFI 事業 (BTO方式)	公共発注	
支出(a)	約38.5億円	約38.6億円	約1.3億円 (約3.9%)
収入(b)	約7.7億円	約6.4億円	
事業費総額(a-b)	約30.9億円	約32.1億円	

※VFM (Value For Money) : 従来型の公共事業手法で実施した場合の行政コストに対する、PFI 手  
法で実施した場合の行政コストの削減割合

※金額は、単位未滿を端数処理しているため合計等と一致しない場合があります。

※現在の検討状況を踏まえた金額であり、今後の検討により変更になることがあります。

### ※想定事業費算出の主な前提条件

<b>施設規模※</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・プール（水面積）約2,900㎡（流水プール、スライダー、子供プール、幼児プール、25mプール）、プールサイド約7,500㎡</li> <li>・管理棟など約2,000㎡（更衣室、事務室、飲食店、売店など）</li> </ul>
<b>建設費</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「ジャパン・ビルディング・コスト・インフォメーション」（一般社団法人 建設物価調査会）等を基に算出</li> </ul>
<b>大規模修繕費</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「建築物のライフサイクルコスト」（国土交通省大臣官房営繕部監修）等を基に算出</li> </ul>
<b>維持管理・運営費</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「建築物のライフサイクルコスト」等及び既存プールの委託費・人件費を基に算出</li> </ul>
<b>運営収入</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・プール及び駐車場（70台）の利用料金を算出</li> </ul>
<b>事業期間</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共発注は、指定管理方式として5年を想定。</li> <li>・PFI事業（BT0方式）は指定管理方式として20年を想定</li> <li>※事業費は、比較のため全ての事業手法において20年分の運営費用を計上</li> </ul>
<b>資金調達</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PFI事業（BT0方式）は、償還期間20年、金利1.46%、元利均等返済と設定</li> <li>・公共発注は、起債による満期一括償還10年債の2回借り換え30年償還。金利は0.59%と設定</li> </ul>

※定量的評価を行うために想定したものであり、実際に整備する条件を示したものではありません。

### (3) 想定事業スケジュール

	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度	H34年度	H35年度	H36年度
本牧市民プール	公募準備	公募	設計	建設	建設 供用開始		
横浜プールセンター			公募準備	公募	設計	建設 (閉鎖)	建設 供用開始

## 2 対話項目

当日の対話において、お聞きしたいと考えている事項です。再整備の考え方及び実施条件を踏まえ、主に以下の項目について、御意見・御提案をお聞かせください。

また、市への質問がある場合は、できる限り書面やEメール等にて、事前にくださるようお願いいたします。なお、質問と回答は、内容によっては、市HPで後日公表するなど、他の対話参加者や本事業に関心を持たれている事業者等とも共有できるように努めます。

- (1) 夏期以外の利用促進や屋外プール以外のスポーツ・レクリエーション機能を求めることについて
- (2) 市民利用を主なターゲットとすること、公の施設化について
- (3) 屋外プール（公共施設）と民間施設との相乗効果、周辺施設との連携を求めることについて
- (4) 事業手法について（PFI・BTO方式・サービス購入型、指定管理者制度、事業用定期借地）
- (5) 事業規模（市支出総額上限：20～30億円）、利用料金設定について
- (6) 工期、事業期間について（平成34年夏供用、公共施設：10～20年、民間施設：10～50年）
- (7) 事業者公募・選定方法について（総合評価方式）
- (8) 実施体制について（SPC設立を任意、建設業務は市内企業の積極的な活用、途中離脱可能など）
- (9) 施設規模について（公共施設：18,000～20,500㎡、民間施設：2,000～4,500㎡など）
- (10) 具体的な施設内容、イメージ、コンセプトについて（次ページ①参照、事業採算性を含む）
- (11) その他（横浜プールセンター再整備についての御意見等）

※今後、市が本事業の実施方針等を作成するに当たっての参考としますので、その趣旨で御意見等をいただきたいと考えています。公募条件等の整理に御協力ください（必要条件と加点評価対象との区分など）。

## 参考①：施設整備等のパターン(例)

2 (10) に関連して、対話を効率的に進めるための例示です。これら以外にも、御自由に御提案くださって結構です。

### (1) 公共施設の整備パターン

- ア. 屋外プール機能を基本に整備し、夏期以外はプール水面以外を別なスポーツ・レクリエーション機能としてそのまま利用
- イ. 屋外プール機能を基本に整備し、夏期以外はプールサイド等に、別なスポーツ・レクリエーション機能を仮設
- ウ. 屋外プール以外のスポーツ・レクリエーション機能を基本に整備し、夏期は屋外プール機能を仮設
- エ. 転換機構等を備えた施設を整備し、夏期は屋外プールとして、夏期以外は別なスポーツ・レクリエーション施設として供用

### (2) 屋外プール以外のスポーツ・レクリエーション機能の提供方法パターン

- ア. 一般利用（有料又は無料）
- イ. 貸出（有料）
- ウ. 主催行事等（自主企画事業）

### (3) 屋外プール以外のスポーツ・レクリエーション機能への投資レベルパターン

- ア. プール水面以外に、バーベキュー場、インラインホッケー／スケート場等の屋外スポーツ・レクリエーション施設を設ける程度の投資
- イ. プール水面を期間によって機能転換する機構等を設ける程度の投資
- ウ. フィットネス施設、温浴施設、屋内プール等の屋内スポーツ・レクリエーション施設を設ける程度の投資
- エ. ア～ウの複合



## 参考②：市の考え方 及び 事業用地等の情報

### 1 本牧市民プール及び横浜プールセンターの再整備に向けた市の考え方

横浜市では、「プール及び野外活動等の見直しに係る方針」※を平成 27 年 10 月 30 日に公表し、本牧市民プール及び横浜プールセンターについては、次のとおり位置付けています。

- 両施設とも利用状況、コスト、配置等を評価した結果を踏まえつつ、施設の設置の経緯に配慮し、存続とします。
- 両施設とも、老朽化が著しいことから再整備の検討を行います。

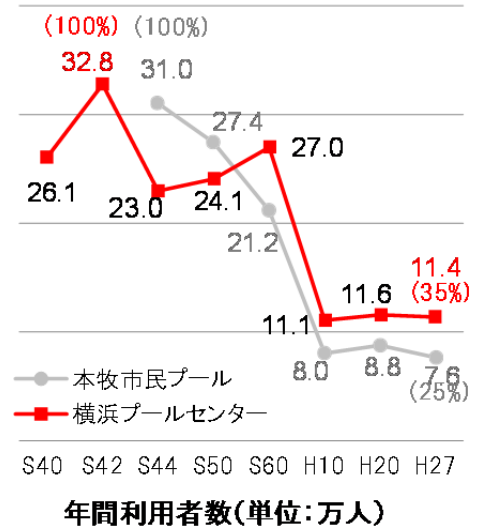
本牧市民プールは昭和 44 年に設置され築 49 年、横浜プールセンターは昭和 40 年に設置され築 53 年となっており、老朽化が進んでいる状況です。

利用者数は設置当時の昭和 40 年代をピークとし、現在では 3 割程度にまで減少していることから、再整備にあわせてより多くのお客様に御利用いただけるプールとしていく必要があります。

また、両施設とも JR 根岸駅を最寄駅とする施設であり、再整備にあたっては近接性を踏まえた施設機能・規模等の検討が必要となります。

これらの状況を踏まえ、集客性・収益性を確保した施設を目指すとともに、夏季の屋外プールの営業期間外の有効活用など、周辺地域の御利用者をはじめ市民のためのスポーツ施設等として魅力的な施設とすることを目指します。

※「プール及び野外活動施設の見直しに係る方針」<http://www.city.yokohama.lg.jp/somu/org/gyosei/arikata/>



本牧市民プール



横浜プールセンター

## 2 事業用地の情報

### (1) 本牧市民プール敷地

	本牧市民プール	横浜プールセンター
所在地	横浜市中区本牧元町 46 番 1 号	横浜市磯子区原町 14 番 1 号
土地面積	22,765 m <sup>2</sup>	32,849 m <sup>2</sup>
用途地域	第一種住居地域 (容積率 200%)	近隣商業地域 (建ぺい率 80%、容積率 200%)
高度地区	第四種高度地区	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	準防火地域
緑化地域	緑化率 10%	
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 2m・その他 1m)	

※風致地区制限については、詳しくは、下記ホームページをご覧ください。

<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/shidou/kenki/huuti/>

## 3 現施設の概要

	本牧市民プール	横浜プールセンター
規模	鉄筋コンクリート造 2 階建 延床面積 3,536 m <sup>2</sup>	鉄筋コンクリート造 2 階建 延床面積 2,477 m <sup>2</sup>
設置	昭和 44 年 7 月	昭和 40 年 7 月
施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大プール (148m×44m)</li> <li>・児童プール (直径 27m)</li> <li>・幼児プール (直径 12m)</li> <li>・スライダー (長さ 20m、15m)</li> <li>・附帯設備 (更衣室、ロッカー、売店等)</li> <li>・駐車場 (20 台) 料金 1 回 1,000 円 ※隣接する本牧市民公園駐車場 305 台</li> <li>・駐輪場</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・流水大プール (90m×90m)</li> <li>・小プール (直径 15m)</li> <li>・幼児プール (直径 9m)</li> <li>・滑り台 (幅 7m×長さ 5m)</li> <li>・附帯設備：更衣室、ロッカー、売店等)</li> <li>・駐車場 (110 台) 料金 1 回 700 円</li> <li>・駐輪場</li> <li>・その他 テニスコート</li> </ul>
運営者	公益財団法人 横浜市体育協会	公益財団法人 横浜市体育協会
運営期間	毎年 7 月の第 2 週目土曜日 から 9 月の第 1 週目日曜日まで	毎年 7 月の第 2 週目土曜日 から 9 月の第 1 週目日曜日まで
利用時間	9:00～17:00 (入場は 16:00 まで)	9:00～17:00 (入場は 16:00 まで)
交通手段	JR 根岸線「根岸駅」より市バス 54、97 系統「本牧市民公園前」下車 (バス約 7 分)	JR 根岸線「根岸駅」下車徒歩 (約 8 分)
利用料金	大人 800 円 (回数券 3,200 円 (5 枚綴り)) 子ども 200 円 (回数券 800 円 (6 枚綴り)) ※3 歳以上中学生まで	大人 800 円 (回数券 3,200 円 (5 枚綴り)) 子ども 200 円 (回数券 800 円 (6 枚綴り)) ※3 歳以上中学生まで
利用者数	平成 27 年 76,278 人 (一日最大：4,205 人)	平成 27 年 113,672 人 (一日最大：6,277 人)



## 4 現施設の平成 26 年度収支状況

### (1) 本牧市民プール

収入の部		細目
計(A)	34,221,605	・利用料金、店舗利用料、教室事業、駐車場事業、自動販売機収入等
支出の部		細目
施設運営費	32,180,071	・委託料、修繕費、駐車場事業、事務費等
光熱水費	35,557,704	・水道、電気等
計(B)	67,737,775	
差引(A-B)	△ 33,516,170	

### (2) 横浜プールセンター

収入の部		細目
計(A)	52,316,001	・利用料金、店舗利用料、駐車場事業、自動販売機収入等
支出の部		細目
施設運営費	36,560,450	・委託料、修繕費、駐車場事業、事務費等
光熱水費	35,306,559	・水道、電気等
計(B)	71,867,009	
差引(A-B)	△ 19,551,008	

## 5 案内図

