

本牧市民プール再整備に向けた 企業等の皆様との「対話」結果を公表します

～ サウンディング調査結果 ～

横浜市は、本牧市民プールの再整備に向けた実施条件等を整理するため、平成 28 年に引き続き、本牧市民プールの再整備の考え方及び実施条件等に関する民間事業者の意向等を把握するための企業等の皆様との「対話」(サウンディング調査)を実施しました。この度内容がまとまりましたので、その結果を公表します。

1 経緯

平成 30 年 5 月 11 日 実施要領の公表
平成 30 年 5 月 23 日 事前説明会：23 事業者
平成 30 年 6 月 18 日～27 日 対話の実施：18 事業者

2 対話の前提条件

企業等の皆さま（本牧市民プール再整備事業の実施主体となる意向を有する法人、若しくは法人のグループ又は民間事業実施の意向を有する法人）を対象とし、市が対話に向けて仮に想定した再整備の考え方及び実施条件に関する意向等について、民間事業者として実現可能な提案を検討しやすいかどうかという観点から、以下の全 11 項目の対話項目についてのご意見又はご提案を伺うために個別に対話を行いました。

No.	対話項目
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（多様な市民が利用しやすいように営業する（例えば料金設定を行う）ことなどの配慮が必要になります。）
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、事業定期借地）
5	事業規模（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 m ² 、民間施設：2,000～4,500 m ² など）
10	具体的な施設内容、イメージ、コンセプトについて（現時点で想定するもの、施設整備パターン、事業採算性など）
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）

3 結果概要

別紙のとおり。

4 今後の予定

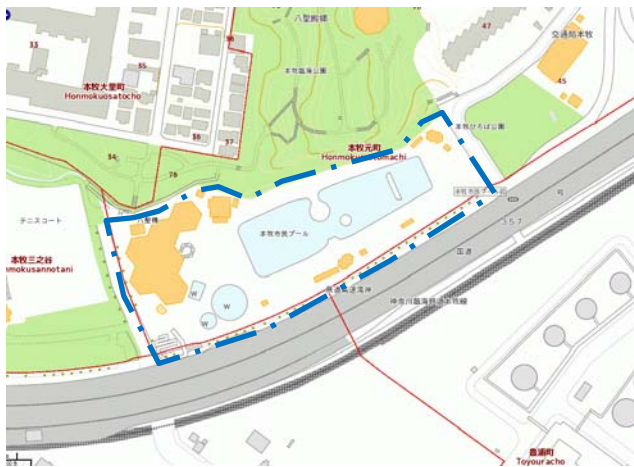
今回の調査結果を踏まえ、本牧市民プールを再整備するための実施条件等を整理し、平成 31 年度上半期に本牧市民プール再整備事業を実施する民間事業者の募集を開始し、選定等を行うことを予定しています。

■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)

■案内図



本牧市民プール

お問い合わせ先

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

本牧市民プール再整備（現プール敷地の一部の活用を含む）に向けて 企業等の皆様との「対話」の結果概要について

■対話の参加状況

18事業者（建設関係（設計、建設等）10者、管理運営関係（施設管理、施設運営等）8者）

■調査結果の概要

本牧市民プールの再整備の考え方及び実施条件等について、各対話項目に関する主なご意見等は以下のとおりでした。

横浜市では、これらのご意見等をふまえ、本牧市民プール再整備事業の実施条件等を整理し、平成31年度に民間事業者の募集及び選定を行うまでに、本牧市民プール再整備事業の実施に関する方針としてまとめ、公表することを予定しています。

対話項目	主なご意見等
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	① 屋外プール施設の夏期以外の利活用については、民間の屋外プール施設においても継続的に実施されているものがなく、当該利活用による事業採算性を確保するのは難しいと考えられる。このため、屋外プール施設のプールサイド部分などをイベント等に一時的に貸し出すことや、投資額を抑制して仮設の会場等を設けるなどして暫定的に利活用を図ることなどが考えられる。
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（多様な市民が利用しやすいように営業する（例えば料金設定を行う）ことなどの配慮が必要になります。）	① 従来の利用料金（大人800円、子ども200円）とすることが前提になると維持管理及び運営費用の一部に関するこれまでと同様の市の負担が発生するため、従来の利用料金を近年の市場環境に応じて見直す必要がある。
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	① 民間施設については、屋外プール施設（公共施設）の利用者や、三溪園や本牧市民公園などの周辺施設の利用者などによる利用が見込まれるなどの親和性が高い施設とすることがよいと考えられる。 ② 民間施設については、屋外プール（公共施設）との相乗効果のある親和性の高い施設である他、地域住民等の利便性に寄与する施設など、様々な施設の提案が受け入れられるようにした方がよいと考えられる。 ③ 周辺施設（本牧市民公園等）との連携については、特定の民間事業者が周辺施設の関係者を予め囲い込むことを防ぐために、連携の考え方について提案することとし、本件を実施する民間事業者が選定された後に自らの提案に基づいた連携を図るための協議を周辺施設の関係者との間で開始するのがよいと考えられる。
4 事業手法について（PFI・BTO方式・サービス購入型、	① 屋外プール施設の夏期以外の利活用を図るために付加する機能について、屋外プール（公共施設）施設として整備する範囲に含まれるのか、民間施設（独立採算型の事業）として整備する範囲に含まれるのかを明

対話項目	主なご意見等
指定管理者制度、事業定期借地)	<p>確にして欲しい。</p> <p>② 屋外プール施設の利用者の利便に資する飲食店及び売店などの機能について、屋外プール（公共施設）施設として整備された建物の一部を賃借して出店するのか、あるいは民間施設（独立採算型の事業）として出店するのかを明確にして欲しい。</p> <p>③ 屋外プール施設の整備に係る開発に伴い設ける提供公園について、その管理者及び管理方法を明確にして欲しい。</p> <p>④ 屋外プール施設の集客力の維持向上を図るために段階的な整備や遊具等を適宜更新するなどの対応を図ることができるような実施条件等として欲しい。</p> <p>⑤ 利用料金制を適用し、指定管理者に対して事業所税（市税）が課税される場合は当該事業所税を減免して欲しい。</p> <p>⑥ 民間事業者において利用料金収入の変動リスクに対応するための前提として、屋外プール施設（公共施設）に関する指定管理料は指定管理期間にわたり毎事業年度に定額を支払うようにして欲しい。</p> <p>⑦ 屋外プール施設の整備等に関する契約と、民間施設を設けるための市有地の貸付契約は、それぞれを別々の契約とし、相互の事業に直接的な影響が生じないような建て付けとして欲しい。</p> <p>⑧ 屋外プール施設と民間施設を一体的に管理運営する観点からは屋外プール施設の整備等に関する契約と民間施設を設けるための市有地の貸付契約は一体の契約とするのがよいと考えられる。</p>
5 事業規模（支出総額上限：20～30億円）、利用料金設定について	<p>① 施設整備に関する事業規模は、市内建設企業の活用を図りやすい規模であると考えられ、様々な活用方法が提案できるようにして欲しい。</p>
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）	<p>① 屋外プール施設（公共施設）の整備等の事業期間（管理運営期間）は大規模修繕への対応を図る前の15年以下が良いと考えられる。</p> <p>② 民間施設の整備等の事業期間については、民間施設における事業採算性が悪化した場合には、民間施設に関する事業から撤退することにより事業期間を終了させるなどの対応ができるようにして欲しい。</p>
7 事業者公募・選定方法について（総合評価方式）	<p>① 民間事業者の募集及び選定手続きの開始から提案書等を提出するまでに十分な期間を設けて欲しい。</p> <p>② 総合評価方式において、価格よりも提案内容に関する評価を重視して欲しい。</p> <p>③ 地域振興の観点から実施体制において市内事業者が参画していることを評価して欲しい。</p> <p>④ 屋外プール施設の管理運営に関する要求水準について、透明度の高いプールの水質基準を定めることが屋外プール施設の魅力向上に資すると考えられる。</p>

対話項目	主なご意見等
	<p>⑤ 屋外プール施設の管理運営に関する要求水準において、プール監視員に求められる能力について、特定の資格の保持のみで規定するなど、プール監視員の募集等が難しくなるような条件等は定めないで欲しい。</p>
<p>8 実施体制について (S P C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)</p>	<p>① 民間事業者が実施する事業全体の窓口を一元化する観点からはS P Cを設立することが有効であると考えられる。</p> <p>② 事業期間にわたり事業全体を統括管理する役割の企業が必要であると考えられる。</p> <p>③ S P Cの設立を任意とした場合、S P Cを設立する提案と設立しない提案に評価の差が生じるのか、評価の差が生じるのであればいずれの方が高く評価されるのかを明確にして欲しい。</p> <p>④ S P Cの設立を条件とした場合においても、施設整備段階と管理運営段階でS P Cへの出資比率を変動させるなどして施設整備を実施する企業から管理運営を実施する企業へと代表企業の変更が認められる方がよいと考えられる。</p> <p>⑤ 市内建設企業の事業参画の方法については、市外建設企業との建設共同企業体とする場合でも甲型^{*1}のみならず乙型^{*2}とするものの他、市外建設企業の下請負とすること、民間施設の整備のみを行うことなど、多様な事業参画の方法を認めてもらえる方がよいと考えられる。</p> <p>⑥ S P Cの設立を任意とし、施設整備の完了後に建設企業が事業から離脱することが認められると市内建設企業としては事業参画しやすいと考えられる。</p> <p>⑦ S P Cを設立するしないにかかわらず、屋外プール施設の設計業務又は建設業務のみを担当する企業であっても、事業期間が終了するまで事業に関与する必要があると考えられる。</p> <p>⑧ 建設企業が途中離脱する場合としては、S P Cを設立した上で、整備した施設の瑕疵担保期間が終了した後に、建設企業による出資金を代表企業が買い取るにより対応することが考えられる。</p>
<p>9 施設規模について (公共施設：18,000～20,500 m²、民間施設：2,000～4,500 m²など)</p>	<p>① 民間施設のための用地として1,000 m²から3,500 m²の規模が適切と考えられる。</p> <p>② 民間施設のために貸し付けを受ける用地の面積の大小が、提案に対する評価対象となるのかどうかを明確にして欲しい。</p> <p>③ 屋外プール施設（公共施設）と民間施設を合築させる場合の貸付面積の算定方法や取扱いについて明確にして欲しい。</p>
<p>10 具体的な施設内容、イメージ、コンセプトについて（現時点で想定するもの、施設整備パターン、事業採算性など）</p>	<p>① 屋外プールについてはレジャープールとしての利用の他、水面上に浮かぶ遊具等を設けること、サーフィンなどが行えるような設備等を付加すること、テニスコートなどに転換できるような設備等を付加すること、水のない水槽部分をスケートボード場として利用することなどが考えられる。</p> <p>② プールサイドについてはプールサイドとしての利用の他、アスレチック、バーベキュー、ボルダリングなどができるようにすることなどが考えられる。</p> <p>③ 民間施設については飲食施設、スポーツ施設、商業店舗とすることなどが考えられる。</p>

対話項目	主なご意見等
	④ 屋外プール施設（公共施設）利用者のための駐車場と、民間施設利用者のための駐車場のそれぞれを使いやすく計画することが最大の課題であると考えられる。
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）	<p>① 本牧市民プールが再整備された後に、横浜プールセンターが再整備されることになるが、それぞれの集客対象が重複していると横浜プールセンターの再整備により本牧市民プールの利用者が横浜プールセンターに流れるなどの影響が生じる。このため、横浜プールセンターの再整備においては、本牧市民プールとは異なる利用者層を集客するなど、それぞれの施設が棲み分けられるように配慮して欲しい。</p> <p>② 本牧市民プールの立地条件は、集客事業を行うにはJR根岸駅から遠いなど横浜プールセンターよりも不便な場所であることから、バスなどの公共交通機関による交通利便性を高めるような対応をして欲しい。</p> <p>③ 敷地内に屋外プールに利用できる井戸があるかどうかを明確にして欲しい。</p>

※1

共同施工方式。建設工事共同体（JV）の全構成員が出資比率に応じて、資金、人員、機械等を拠出して共同施工する方式。

※2

分担施工方式。事前に複数の工区に分割し、建設工事共同体（JV）の各構成員がそれぞれ分担する工区について責任を持って施工する方式。