

本牧市民プールの再整備の検討状況について

1 事業手法の比較

(1) 定性的評価

ア 視点

- ・魅力ある屋外プールを整備するため、利用者ニーズの変化への対応や夏期以外の活用、利用者へのサービス向上や維持管理の効率化について
- ・長期に渡る事業であるため、事業の安定性・継続性の確保について
- ・公民連携のまちづくりにおける民間事業者の参画の可能性

イ 評価

PFI事業（BTO方式）※	公共発注
レジャー施設という特性から、設計・建設と維持管理・運営を一体的に行うことで、利用者へのサービス向上など、民間ノウハウの活用を図れる。市の関与による事業の安定性・継続性が確保でき、民間事業者の参画も見込まれるため、 本事業の最適な手法である。	設計・建設・運営を分離して発注するため、民間ノウハウの活用は限定的であることから、 本事業の手法としては最適でない。

※PFI事業：公共施設等の設計・建設・維持管理・運営等を、民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力を活用して効率的かつ効果的に実施し、市民サービスの向上やトータルコストの削減を図る事業手法

※BTO方式：民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設（Build）した後、その施設の所有権を公共に譲渡（Transfer）した上で、その施設の維持管理・運営（Operate）を行う方式

(2) 定量的評価

	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、単位未満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。

※概算事業費算出の主な前提条件

施設規模※	・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㎡ ・管理棟など約2,000㎡（更衣室、事務室、飲食店、売店など）
建設費	・「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
大規模修繕費	・「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
維持管理・運営費	・「建築物のライフサイクルコスト」等および既存プールの委託費・人件費を基に算出
運営収入	・プールおよび駐車場（70台）の利用料金を算出
事業期間	・公共発注は、指定管理方式として5年を想定。 ・PFI事業（BTO方式）は指定管理方式として20年を想定 ※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
資金調達	・PFI事業（BTO方式）は、償還期間20年、金利1.46%、元利均等返済と設定 ・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

※定量的評価を行うために想定したもので、実際に整備する内容とは異なる場合があります。

2 事業手法

定性的評価及び定量的評価の結果をふまえ、PFI事業（BTO方式）を基本として公募の準備を進めます。

【参考 1】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	建設 供用開始

※ このスケジュールは決定したのではなく、検討状況、予算の状況などにより変更となる場合があります。

【参考 2】既存屋外プール（本牧市民プール、横浜プールセンター）の概要

	本牧市民プール	横浜プールセンター
①所在地	中区本牧元町 46 番 1 号	磯子区原町 14 番 1 号
②設置年月	昭和 44 年 7 月	昭和 40 年 7 月
③敷地面積	22,765 m ²	32,849 m ²
④プール施設	・大プール (148m×44m)、児童プール、 幼児プール、スライダー(長さ 20m, 15m)等	・流水大プール (90m×90m)、小プール、 幼児プール、滑り台 (幅 7 m×長さ 5 m) 等
⑤利用者数	73,325 人 (H27 年度)	107,137 人 (H29 年度)

【参考 3】事業手法の比較（平成 29 年 9 月 14 日 市民・文化観光・消防委員会資料抜粋）

<◎：優れている ○：良い △：課題がある>

	1 PFI 事業（BTO方式）※	2 公共発注
①財政負担の縮減	民間施設部分の土地貸付に加え、民間ノウハウの活用で費用縮減を図ることができる。 ◎	民間施設部分の土地貸付により、費用縮減を図ることができる。 ○
②利用者ニーズの変化への対応	民間事業者が長期契約に基づき管理運営するため、あらかじめ利用者ニーズの変化を見込んだ計画とすることにより、長期的な対応ができる。 ○	市が施設を所有・運営するため、あらかじめ利用者ニーズの変化を見込んだ計画とすることは難しい。 △
③夏期以外の活用	夏期以外の活用を想定して屋外プール施設の整備を行うことができる。 ◎	夏期以外の活用も一定の範囲で可能だが、設計時点で活用方法を限定することが難しい。 △
④利用者へのサービス向上や維持管理の効率化	設計・建設・運営を一体として性能発注することにより民間ノウハウの活用が可能。 ◎	設計・建設・運営を分離して発注するため、民間ノウハウの活用は限定的である。 △
⑤事業の安定性・継続性の確保	市や金融機関からのモニタリングにより、事業の安定性・継続性を高めることができる。 ○	市が施設を所有・運営するため、継続性は高い。 ◎
⑥民間事業者の参画の可能性	債務負担行為の設定が可能であり、民間のリスクを低減できる。サウンディング調査により事業参画の意欲が示された。 ○	建設は 100%公共負担であり、民間事業者のリスクは小さい。 ◎
総合評価	適切なリスク分担による費用縮減、民間ノウハウの活用を図れる。市の関与による事業の安定性・継続性が確保できるため、本事業の 最適な手法 である。	PFI 事業に比べて、費用縮減や民間のノウハウ活用が限定的であるため、本事業の手法としては 最適でない 。