

市民プール整備事業基本構想

令和4年3月
府中市

市民プール整備事業基本構想

〈目次〉

第1章 現状と課題

1 市民プール建設の背景及び目的……………	1
2 現在の温水プールの基本情報……………	1
3 修繕履歴等……………	2
4 利用状況等……………	2

第2章 整備構想

1 基本方針……………	3
2 整備候補地の設定……………	3
2 機能の複合化……………	3
4 プール施設の機能……………	3

第3章 施設整備に向けて

1 事業方式の検討……………	5
2 事業方式の選定……………	8
3 事業スケジュール……………	8

第1章 現状と課題

1 市民プール建設の背景及び目的

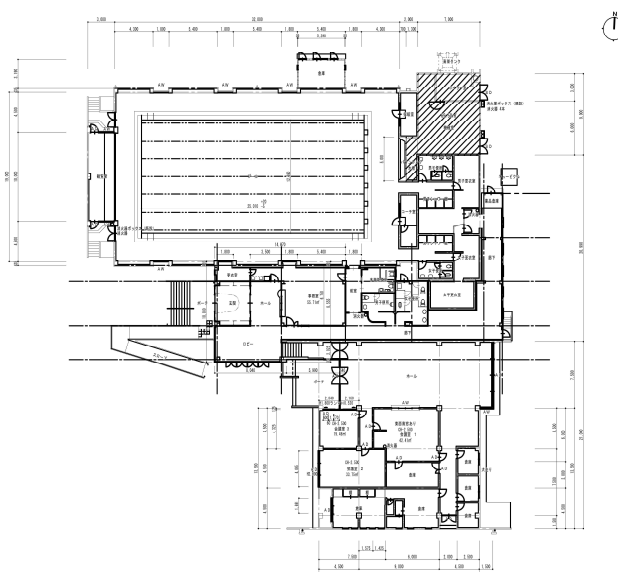
府中市B＆G海洋センターは、昭和52年の開設以来、市民がスイミングを気軽に楽しむふれあいの場として、幼児から一般の方まで幅広い年齢層に親しまれるとともに、府中スイミングクラブの練習拠点として青少年の健全育成や競技力の向上等に寄与してきました。

しかし、運用開始から40年以上が経過し、各種設備の修繕も増加傾向にあり、天井、内壁、外壁等の一部が落下するなど設備の老朽化が深刻な状況であることから、利用者の安全確保と利便性向上のため、早急に抜本的な対応が必要となっています。

そのため、スポーツ振興、健康増進、賑わいの創出等を図ることを目的とした、次世代にふさわしい新たな市民プールの府中駅周辺へ移転整備することを計画しています。

2 現施設の概要

名称	府中市B＆G海洋センター（温水プール）
所在地	府中市土生町426番地
開設	昭和52年
敷地面積	約1,500㎡
規格	25m×6コース、水深1.1～1.2m
材質	プール本体 FRP
建屋	鉄骨
管理運営	指定管理（指定管理者：一般財団法人府中市まちづくり振興公社）



3 修繕履歴等

(平成28年度から令和2年度及び令和3年9月まで)

年度	修繕費等
令和3年度	6,636,400円 高圧受電設備更新工事、ボイラー送風機モーター修繕 外
令和2年度	3,148,262円 照明設備営繕 外
令和元年度	2,614,545円 ボイラー設備修繕、屋根修繕 外
平成30年度	3,731,237円 地下オイルタンク改修、ポンプ（薬注・対流・循環）取替 外
平成29年度	2,351,819円 屋根修繕 ほか
平成28年度	3,340,287円 重油管修繕、ボイラー修繕、屋根漏水修繕、循環ポンプ取替 外

4 利用状況等

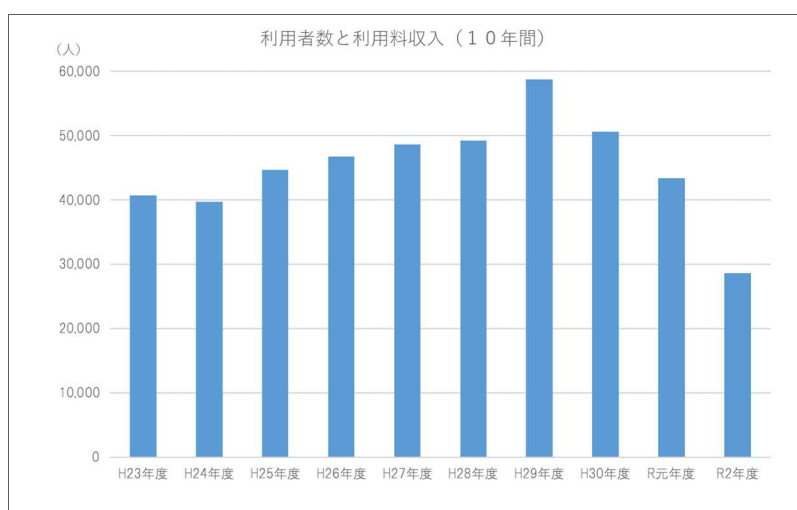
開館時間

午後1:00～午後9:00（日曜は午前8:30～午後5:00）

休館日

毎週月曜日、年末年始（12月28日～1月4日）

その他、設備点検による臨時休館



	H23年度	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R元年度	R2年度	平均
利用者数	40,724	39,696	44,689	46,713	48,590	49,204	58,712	50,590	43,312	28,645	45,088

第2章 整備構想

1 基本方針

新たな市民プールの建替え候補地として、府中駅周辺に絞りこんだ上で、その立地条件を活かし、スポーツ振興や健康増進のほか、賑わいの創出や交流人口の創出・拡大等、地域の活性化を図るため、まちづくり、ひとづくりの拠点としての複合型施設として整備する。

また、エリアマネジメントの視点から建替え場所の選定、民間商業施設のほか、住居機能の併設や既存公共施設の複合化も含めた総合的な整備等を調査・検討する。

整備手法については、民間手法による整備及び管理運営方法の導入の可能性を検討する。

2 整備候補地の設定

新たな市民プールの立地については、府中駅北側（TAM周辺）又は南側（旧岡田木材・トウショク跡地）を候補として検討を進めてきたが、i-coreFUCHU がオープンし、市内外から若者・女性を中心に多くの人流が生まれ、市民参加型の社会実験をスタートするなど、駅周辺の賑わいと人の流れを作る取組が本格始動している点を考慮し、府中駅南側（旧岡田木材跡地）に建て替えることを中心に検討する。

3 機能の複合化

施設の機能については、現行のB&Gプールを単に移設するのではなく、プールやスポーツジムなどの健康増進機能に加え、民間の商業系の施設やオフィス機能、あるいはマンションや市営住宅などを含めた施設の「複合化」「多機能化」を検討してきたが、住宅や商業施設を合築する「垂直型」の複合ではなく、まずはプールに最低限のフィットネスルーム等を備えた施設を、早く整備することを基本に、プール建屋以外にも、例えば、敷地内に屋外芝生広場を整備しカフェ等のコンテナハウスを設置するなど、年間5万人の利用者を生かし、天満屋・i-core、道の駅など駅周辺エリア全体での回遊させる方策を検討するなど、「水平型」でエリア全体の賑わいづくりにつなげていける整備を検討する。

4 プール施設の機能

プール施設の機能については、市民の健康づくりに主軸を置き利用者の推移や他の体育施設等との複合化など、合理的かつ効率的な整備を検討する。

（1）多世代が利用できる施設

「運動や健康づくり」、「水泳教室等」、「プール開放」など、多世代が気軽にかつ

同時にプールを利用できるよう、バリアフリーやユニバーサルデザイン等にも配慮した施設整備とする。

(2) 運動施設としての多様化への取組み

プール利用者に限定せず、フレイル予防教室など各種運動教室やトレーニング器具を使つてのジム機能、また、休憩や談話などができる交流サロンのような利用ができる施設整備とする。

(3) 維持管理費用縮減への取組み

建設費用も含め維持管理コスト縮減や環境への配慮した施設整備とする。

(4) 安全・安心への取組み

施設利用者の安全・安心への配慮から緊急時対応や監視・救護体制等の整備など安全管理を徹底するとともに、安心して利用できる施設整備とする。

(5) 小・中学校授業との連携

小・中学校の水泳授業に適した施設整備とし、指導者派遣など人的な対応についても検討する。

第3章 施設整備に向けて

1 事業方式の検討

事業方式は「従来方式」「DB方式」「DBO方式」「PFI方式」について各方式の概要を以下に整理する。

事業方式			建設時の資金調達		事業実施主体	
			区分	資金の内容	設計・建設	運営・管理
従来 P P P 方式	従来方式	公設公営	行政	交付金、起債、一般財源	民間 (請負契約)	行政
		公設民営 (指定管理)	行政	交付金、起債、一般財源	民間 (請負契約)	民間 (指定管理)
		DB方式 ※1	行政	交付金、起債、一般財源	民間 (請負契約)	民間 (指定管理)
	DBO方式 ※2	公設民営	行政	交付金、起債、一般財源	民間 (請負契約)	民間 (事業契約)
	PFI方式	BTO方式 ※3	行政と 民間	行政：交付金、起債 民間：融資等	民間 (事業契約)	民間 (事業契約)
		BOT方式 ※4	民間	行政：交付金 民間：融資等	民間 (事業契約)	民間 (事業契約)
		BOO方式 ※5	民間	行政：交付金 民間：融資等	民間 (事業契約)	民間 (事業契約)

※1 DB (Design Build) 方式

- DB方式は、行政が国の交付金や公債等により施設建設の資金を市中金利と比較して低金利で調達し民間事業者が施設の設計・建設を一括で担わせる方式。

※2 DBO (Design Build Operate) 方式

- DBO方式は、DB方式と同様に、行政が資金を調達し、民間事業者が施設の設計・建設と運営・管理を一括で担わせる方式。
- 民間事業者は、事業期間における施設の性能の確保を条件として課すことで、長期間にわたる運営・維持管理を見通した施設設計、建設が図られる。
- さらに、運営・維持管理の手法についても民間事業者に一任することで、業務の効率化が図られ、行政の事業全体コストの削減効果が発揮される傾向がある。
- 民間事業者にとっては、PFI方式と比較して創意工夫を活かす余地は減るが資金調達リスクを回避でき、行政にとっては、低廉でノウハウを活かした良質なサービスが期待できる。

※3 BTO (Build Transfer Operate) 方式

- BTO方式とは、PFI方式の一つの手法で、民間事業者が自ら調達した資金で施設を建設後、所有権を行政に移転し、民間事業者が運営・維持管理を事業期間の終了まで行う方式。

- ・民間事業者にとっては、業務の効率化が図れるなどのD B O方式と同様のメリットがある他、行政にとっては資金調達を一部民間事業者に移転できることが特徴である。なお、本方式においては、市場から調達した資金の金利負担が本方式の導入における課題に挙げられる。

※4 B O T (Build Operate Transfer) 方式

- ・B O T方式とは、P F I方式の一つの手法で、民間事業者が自ら調達した資金で施設を建設し、事業期間の終了まで運営・維持管理を行った後、施設の所有者を行政に移転する方式。
- ・資金調達の一部を民間事業者に移転できるなどのB T O方式と同様のメリットの他に、運営・維持管理期間中においても施設は民間事業者の所有となるため、B T O方式に比較して長期にわたり民間事業者は効果的・効率的に施設の維持管理を行う上でのインセンティブが働きやすい傾向にある。
- ・一方、民間事業者が施設を所有することにより、民間事業者には税負担が発生するとともに、B T O方式以上に市場から調達した資金の金利負担が事業化への課題となる場合がある。

※5 B O O (Build Operate Own) 方式

- ・B O O方式とは、P F I方式の一つの手法で、民間事業者が自ら調達した資金で施設を建設し、運営・維持管理を行い、事業終了後、民間事業者が施設を撤去する方式です。
- ・民間事業者に事業全般の裁量を委ねるため、民間事業者のノウハウを最も反映しやすく、独立採算型の事業に向いており、産業廃棄物の処理を伴う事業等で採用されている。
- ・民間事業者にとっては、効果的・効率的に施設の維持管理を行うインセンティブが働く傾向があるが、民間事業者が施設を所有することにより、民間事業者には税負担が発生するとともに、B O T方式以上に市場から調達する資金の金利負担が事業化への課題となる。

事業方式の比較表

発注方式		従来方式 (※運営は指定管理)	P P P方式							
			DB方式	DBO方式		P F I方式				
						B T O	B O T	B O O		
概要		基本設計、実施設計、施工、維持管理をそれぞれ個別に発注する方式	設計と施工を一括して発注する方式	設計と施工に加え、施設の維持管理も包括し、一括して発注する方式		民間事業者（SPC）が調達する資金で設計、施工を行い、その後の維持管理、運営も併せて発注する方式（BTO）施設完成後に施設の所有権を市に移管する（BOT）事業期間終了後は施設の所有権を市に移管する（BOO）施設の所有権は移管しない				
建物の所有	運営期間中	市					民間	民間		
	事業期間満了時	市						民間		
資金調達（施設整備費）		市（起債等）				民間資金				
		交付金、起債、一般財源等により行政が費用を調達				民間事業者が金融機関から資金調達、よって、従来方式、DB、DBOと比較して金利負担が増加する。また、建設中は施設が民間事業者の所有となるため、民間事業者に法人税等が課せられ、事業費の削減が図りにくくなる。				
発注区分 (代表的な事例)	基本設計	分離発注	分離発注	包括発注	包括発注	包括発注 (長期)		同左	同左	
	実施設計	分離発注	包括発注							
	施工	分離発注	包括発注							
	施設維持管理	分離発注	分離発注	指定管理	指定管理	包括発注	指定管理	包括発注		
	運営		指定管理							
発注形態		仕様発注	性能発注		性能発注		性能発注		性能発注	
事業期間（発注まで）		従来方式は基本設計も含め、すべての工程において分離発注のため時間を有する	設計、施工段階は包括発注により期間短縮が期待できる。施設維持管理及び運営者の選定等は別に発注準備が必要となる。		運営も含めた公募資料や仕様書作成等が必要であるが、以降は包括発注のため、期間の短縮が期待できる。		運営も含めた発注仕様書等の準備等、事業化までに法的手続きを経る必要があるため時間がかかる。			
コスト削減 (従来方式との比較)	建設	・仕様発注・公共単価によりコストは従来通り ・業務ごとの分離発注であるためP P P手法に比べるとコスト削減効果は低い	性能発注・民間単価により建設コストについては削減効果が期待できる。 一括発注のため、建設費を考慮した設計施工が期待できる。		性能発注・民間単価により建設コストについては削減効果が期待できる。 一括発注のため、建設費を考慮した設計、維持管理や運営しやすさ等を考慮した設計が期待できる。 維持管理を見越した設計が可能となるほか、ライフサイクルコストの最も低い提案を選定することが可能であり、コスト削減効果の期待が高い。		性能発注・民間単価により建設コストについては削減効果が期待できる。 一括発注のため、建設費を考慮した設計、維持管理や運営しやすさ等を考慮した設計が期待できる。 (※起債より金利の高い民間資金を活用するため、建設コストの削減効果が相殺される可能性がある。)			
	維持管理	従来と同様	従来方式と同等 (維持管理コストの削減に係る施行者のノウハウを設計に反映させられればコスト削減効果に期待できる。)		維持管理を見越した設計が可能となるほか、ライフサイクルコストの最も低い提案を選定することが可能であり、コスト削減効果の期待が高い。		維持管理を見越した設計が可能となるほか、ライフサイクルコストの最も低い提案を選定することが可能であり、コスト削減効果の期待が高い。			
	運営	従来と同様	従来方式と同等		長期包括発注することで将来の運営費の見通しが立てやすいほか、長期契約によるコスト削減効果も期待できる。		運営期間10～15年程度の長期包括発注とすることで将来の運営費の見通しが立てやすいほか、長期契約によるコスト削減効果も期待できる。			
備考	メリット	・段階ごとに仕様を確認して発注するため、求める性能を確保しやすい ・維持管理・運営が別発注のため環境変化に対する長期リスクに対応しやすい	・維持管理・運営が別発注のため環境変化に対する長期リスクに対応しやすい		・民間事業者のノウハウにより効率的な運営が期待できる。		・民間事業者のノウハウにより効率的な運営が期待できる。 BOT、BOOの場合、行政側に減価償却が発生しない BOT、BOOの場合、固定資産税収入が見込める (※ただし、その分の委託料が増額となることが予想される)			
	デメリット	・各業務が分割して発注されるため、一体的なコスト削減効果が低い ・コスト削減のための方策を別途検討する必要がある	・基本設計を分割した場合、コスト削減への期待が低くなる。		・施設の仕様が全て事業者に委ねられるため、求める性能を確保するための工夫が必要となる。		・施設の仕様が全て事業者に委ねられるため、求める性能を確保するための工夫が必要となる。 ・著しい既契約のため、環境変化に対するリスク検討が必要となる。 ・事業開始前にPFI可能性調査が義務付けられているため、建設時期が1年程度遅れる。			

2 事業方式の選定

方式比較検討

《事業化のスピード》

- ・ D B O方式は全てを包括発注することにより、従来方式に比べ発注準備期間の短縮や、施工者を含めた工期短縮への工夫等を設計に反映できることが期待できること。
- ・ P F Iも同様の包括発注方式であるが、「P F I可能性調査」が義務付けられており他方式に比べ追加期間を要する。

《建設コスト縮減への期待度》

- ・DB方式及びDBO方式は、従来方式の「仕様発注＋公共単価」に比べ、「性能発注＋民間単価」であり、建設コスト縮減効果が期待できること。
- ・PFIも同様であるが、資金調達が民間資金であり、起債より金利の高い民間資金を活用するため、建設及び維持管理のコスト縮減効果が相殺される可能性があること。

以上のことから事業方式は、「DBO方式」、「DB方式」を候補として、サウンディング調査等による事業者意向も踏まえて選定することとする。

3 事業スケジュール

事業スケジュール（案）

項目		令和3年度			令和4年度			令和5年度			令和6年度		
準備・事業者選定	基本構想	基本構想策定											
	基本構想			基本計画策定									
	事業者募集及び選定				要求水準書策定 募集要項、審査基準策定								
						公募型プロポーザル 選定委員会設置・事業者選定							
設計・建設	基本・実施設計						基本設計 実施設計						
	建設								工事施工				