

## 久米総合文化運動公園市民プール更新に係る サウンディング型市場調査結果の公表

### 1. サウンディング実施の経緯

津山市では、久米総合文化運動公園市民プール（レインボープール）が平成7年の開館以来、約27年が経過し、施設の老朽化が進行していることから、新施設への更新を行う予定としています。

今回、民間事業者のノウハウを活かした利用者の増加や収益性の最大化を図り、持続可能な施設運営を目指すため、本事業の公募資料の作成に先立ち、本事業に関心のある民間事業者の皆様から、参入意向および参入する上での課題、並びに整備及び運営などの様々なアイデアや各種条件などのご意見を広くお聴きしました。

### 2. 実施スケジュール

実施要領の公表 令和4年12月1日（木）

対話によるサウンディングの実績 令和4年12月28日（水）～令和5年2月3日（金）

### 3. 参加実績

参加団体：16団体（合計18社）

企業業態：設計3社、建設3社、運営8社、維持管理2社、その他2社

### 4. サウンディング結果の概要

#### （1）新プールの整備内容や運営手法について、事業手法はどのようなものが良いか。（従来手法、DBO、PFI など）

- ・スケジュールを考えると DBO が最適と考える。
- ・行政が資金調達を行う DBO 方式が参入しやすい。
- ・今後の公共施設のあり方を考えれば、プール運営に即した施設整備を行うことは必然であり、従来手法ではなく DBO や PFI の手法が望ましい。

#### （2）敷地及び周辺エリアの市場性について、現敷地をどのように思われるか。（周辺人口、学校など）

- ・久米地域の人口動態、将来的な少子高齢化を鑑みると、マーケット規模としては小さいが、一定の利用者は見込めるのではないかと。
- ・津山市は東側に居住区が多いため、スポーツ施設やクラブは東側に集中している。西側は真庭市まで行かないとスポーツ施設が無い。久米総合文化運動公園は津山中心部から真庭までの中心部に位置すると考えられ、運動を考えている人にとって重要であると考えられる。

- ・健康増進施設の観点では、近隣に施設が少ないことから需要があるのではないかと。

**(3) 事業期間やスケジュールについて、プロポーザル～設計・工事の期間、運営期間などの希望はあるか。**

- ・設計～施工期間については、ほぼ妥当。
- ・運営期間については15年程度が一番妥当と思われる。
- ・公募にあたっては、できるだけ早めに情報を公開してほしいことに加え、公募期間をできるだけ長めに設定してほしい。

**(4) 事業参入の条件や本市に希望する事項等について、何かあるか。**

- ・プールという限られた用途になると、そもそも施設数が少ないので過去の実績（特に県内実績）を求められると参入できる企業がほとんどないのでは。一方で設計や工事に関しては、できる限り地域企業への配慮をお願いしたい。
- ・物価の上昇や、電気代の高騰などにより将来の経費見込みを正確に掴むことは困難であるため、物価変動への対応などを求めたい。また、水光熱費を市側の負担としてもらえれば、より確実な収支見込みの算出が可能。

**(5) 施設整備費はどれくらいが妥当か。**

- ・数年前から比較すると物価高騰により3割程度は上がっている。近年の類似事例をみると、坪単価で150万円～210万円程度が妥当なラインではないかと。
- ・今は、資材高騰などによりまったく価格が読めない。他市事例の規模よりは小さいと思う。コストは、以前と比べて1.5～2倍程度かかる。どのタイミングで落ち着いてくるか読めない。コロナよりウクライナ関連による上昇が大きい。

**(6) 公認プールの考え方について、ハード及びソフト面の課題は。実現性はあるか。**

- ・公認の大会の有無によるが、確実にコストアップの要因になる。年間の大会開催数にもよるが、年数回程度であれば、費用対効果を勘案して公認を取る必要があるかどうか慎重な判断が求められる。
- ・競技者のニーズ等により、最終的には市として設置の可否を判断されたい。
- ・2mの水深があれば2.5mでも合宿としてのニーズはあるのではないかと。選手の合宿場所として活用されれば経済効果も出てくる。
- ・公認プールだと深さが必要なため、可動床や底上げ用のフロア台を設置することが考えられる。

**(7) 可動床とした場合の整備費用と、ランニングコスト（メンテ・修繕費含む）の見込みはどれくらいか。**

- ・適正な維持管理がなされれば、多世代や多目的にも利用できることから、運営者にとってはありがたい機能である。
- ・しっかりとメンテナンスは必須であり、数年後に故障して使用ができなくなると

いるプールもあると聞く。

- ・可動床を導入することにより、保守点検費用等コスト増となる。
- ・可動床を入れて公認を取るのは理想と思う。初期費用やメンテ費用がかかるが、短い時間で水位を変化させられる。幼児や障害者が車いすで入る日を設ける等、明確な目的を持って導入するのが良い。
- ・可動床とした場合、イニシャルコストで1億円程度アップすることが想定される。

**(8) 現在のプール駐車場での新プール整備の可能性はあるか。**

- ・現駐車場の面積や工事中の安全性を考慮すると現実的な選択肢ではない。
- ・仮に現駐車場へ新施設建設した場合、2階建てとなる可能性が高く、長い目で見ると得策ではないと考える。

**(9) 利用料金について、どれくらいの設定が良いか。逆に市として料金設定をすべきかどうかなど。**

- ・現状の条例で定めている1回の利用料金は概ね妥当な金額である。一方で、年間の利用料金は安すぎて維持管理費の負担増の要因となっている。
- ・新プール整備の際には年間利用料金の撤廃を検討されるのが良いのでは。
- ・自主事業の料金としては、域内の民間事業者の料金設定にもよるが、月額5～6千円程度が妥当。
- ・現在の料金と同程度が望ましいが、機能や稼働率を考慮して設定することが必要。
- ・利用料金設定について、市条例では、「1回利用（都度利用）の上限金額」のみを定めてもらいたい。

**(10) 収益性はどれくらい望めそうか。**

- ・自主事業により、一定の収益は見込めるものの、久米地域の人口規模や周辺の人口集積から勘案して、独立採算による運営はまず不可能。

**(11) プール以外の付帯設備（小プール、フィットネス、温浴施設など）や屋外ゾーンの利用方法など。**

- ・フィットネス及びスタジオは必須施設。また利用者を増やすために温浴施設（銭湯機能）はあった方が望ましい。屋外ゾーンについては、企業の自主提案とするのが望ましい。
- ・レジャー目的のプールを屋内に入れるといった方法もある。親子で来て親しむことが出来る設備。保護者が一緒に来た際に、子供を遊ばせられて親の負担を減らすことが出来る対応があると、保護者世代の利用が増えるのではないかと。

**(12) 自主事業について、具体的な案の有無など。**

- ・他の系列施設で行っている独自のプログラムなどを導入可能。
- ・公共施設で行う自主事業としては、一番にスイミングスクール。子供や保護者とスタ

ップの人間関係が構築されると、継続利用してもらえる。

(13) プール利用者を増やす対策は何かあるか。

- ・ 広告宣伝費の拡充、サービスやプログラムの充実、温浴施設の設置など。
- ・ 学校プールの授業を行うことにより、子どもの会員数増加や部活動の地域移行などが見込まれる。

(14) 維持管理コスト（指定管理料）はどれくらいかかりそうか。

- ・ 具体的な数字は回答が困難。ただ、独立採算を見込めない市場性から一定の指定管理料は発生するものとする。

(15) 隣接する体育館やグラウンドなどとの共同運営の可能性はあるか。

- ・ 展開するプログラムの拡充や効率的な人員配置が期待できることから、可能性は大いにあり。
- ・ 一緒に運営する方が効率が良く、やりやすいと感じる。一つの施設でスタッフを回すより、一体とした施設で回す方が良い。
- ・ プール利用者には団体利用者がいないため、グラウンドなどを利用している方がその後プールを利用してくれる方に繋がってくると良いと考えているため、周辺の施設（グラウンド、体育館、テニスコート）などを複合して運営することも考えられる。

(16) コンセッション運営（独立採算）の可能性はあるか、またできない場合どこにボトルネックがあるか。

- ・ 独立採算は現実的に困難なため、コンセッションでの運営は不可能と思われる。
- ・ 一般的にプール施設は、月額会員 1000 人以上が独立採算のボーダーラインとなることが多い。

(17) その他

○どのようにグループを組成するのか。

- ・ ケースバイケースである。
- ・ グループの組成を促すために、事業説明会のようなことを行っていただけるとありがたい。

○可動床で水質管理が困難との声があるが事実か。

- ・ 水循環が難しいのは事実であるが、配管の配置やろ過システムがしっかりできていれば実用上問題ないと思われる。

○水深の設定はどのくらいが妥当か。

- ・ 高齢者や子どもなどを中心に最も利用しやすいのは 1.1m 程度。競技の練習用であればその水深でも問題ない。
- ・ 好記録を出そうとするのであれば 2m くらいの深さがあつた方が望ましいが、コストもかかるため大会の頻度が少ないようであれば検討する必要がある。

○公認大会を実施する場合、年に何回以上あると運営に支障がでるか。土曜日でも問題ないか。

- ・年間のスケジュールが早い段階で決まっていて、年に10回程度の大会であれば大きな支障はない。土曜日は会員プログラムを実施しやすいので、大会は日曜日に開催されるとありがたい。

○学校のプール授業を実施する場合に課題はあるか。

- ・大きな問題はないが、更衣室を別に設けたり、一般利用者と共存しないようにスケジュールリングしている事業者もあり。一般利用者と同時に行っている事業者もあり。

○熱源については何が妥当か。

- ・電気、ガス、油類（重油・灯油）などあるが、それぞれに一長一短がある。電気代の高騰により何が最適か見極めるのが困難な状況である。

## 5. サウンディング結果を踏まえた今後の方針

サウンディング型市場調査により、プール施設の機能、屋外設備の手法等多くのご提案をいただきました。

今後、サウンディング結果のほか幅広いご意見を踏まえて、基本計画の策定や事業者選定に係る公募要項等の策定を進めてまいります。