

(仮称) 草津市立プール整備事業に関するサウンディング型市場調査 結果の概要

○実施日時 平成 31 年 2 月 25 日 (月)、26 日 (火)、27 日 (水)、28 日 (木)

○参加事業者数 合計 21 者

対 象 項 目	概 要
1. 事業方式について	<p>■BT0*¹が望ましいという提案が多くありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ BT0 方式は、先行事例としても多く、市の資金負担の軽減という観点からも自治体にとってはデメリットの少ない方式で適切と考える。 ・ BT0 方式は、次の 3 点を省くことができ望ましい。 <ol style="list-style-type: none"> 1) 運営・維持管理段階の建物の固定資産税の負担 2) 建物の減価償却の経理処理 3) 出来高払いとした場合、施設整備費の割賦払いの金利負担 ・ 大規模な競技会を開催するような総合水泳場は、コストセンター*²としての色合いが濃く、運営・維持管理期間も民間が所有権を有する BOT*³方式や BOO*⁴方式ではメリットを出しにくい（逆に、民間事業者のリスクが高くなる可能性が高い）ため、BT0 方式が望ましい。 ・ 本件は公認プールとして、国スポ等、競技スポーツとしての利用が重視される施設であり一定の公共性が必要な用途であるため、あえて民間が所有するスキームではなく公共が所有（BT0）すべきかと思料する。

対 象 項 目	概 要
2. 事業範囲について (基盤造成工事や道路改良工事を PFI 事業の範囲に含めた場合)	<p>【問題点について】</p> <p>■PFI 事業全体へのコストやスケジュールへの影響について課題とされる意見が多くありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 協議する先が県と市の二者いる中で、調整がスムーズにいくのか不安がある。 ・ 道路改良工事のボリュームによっては、運営の事業費等、ランニングコストに直接的に影響が出ることを懸念している。 ・ 工事費の支払時期について、県や市発注であれば、前金払い、竣工払いと明確であるが、PFI 事業に含まれた場合、不確実であり不安を抱えざるを得ない。 ・ 十分な予算が確保されないと事業全体が不調になるリスクがある。 ・ 基盤整備工事やアクセス道路となる県道等の改良工事が完了し、開発検査を合格しないと確認申請作業に入れられないため、全体工程のスケジュールの遵守が難しくなる。

(続き)

2. 事業範囲について
(基盤造成工事や道路改良工事を PFI 事業の範囲に含めた場合)

■基盤造成工事については、PFI 事業に含むメリットも考えられるとの意見もありました。

- ・敷地外の道路工事は申請・工事遅延のリスクがあるため、除外すべきと考えるが、敷地内の造成工事は施工上の工夫が検討できるなどのコストメリット^{※5}もあるため、PFI 事業に含むことは考えられる。
- ・施設とアクセス道路は一体的にデザインすることが施設へのステージング効果が得られるとともに、利用者の安全性を考慮した道路設計が図れるという意味ではメリットもある。
- ・基盤整備工事については、設計は別ですが計画地内の一体整備として事業に含める効果も見いだせますが、道路改良工事については、事業リスクに比して事業に含める効果が見出しにくいものと思料する。
- ・特にハード面における構造的な点からは問題はない（むしろ一体設計するメリットは大きい）が、市民の受益者負担による福祉向上を目的としたスポーツ施設と直接的に受益者負担のない公共インフラ施設をセットにすると利用料収入等の算定において、無理な目標値となる恐れがある。

(その他)

- ・県道・市道改良工事での詳細・修正設計の方針・問題（近隣も含む）・協議内容 状況をオープンにして頂くことが原則と考える。
- ・特定後は道路設計受託者に継続して本事業のサポート（部分再委託等）を依頼したい。
- ・一度埋め戻した地盤を再度掘削することがないように、造成の地盤レベル設定にあたり、プールや基礎梁、基礎の底版レベルを考慮にいらていただきたい。
- ・広く地元事業参加していただくため、付帯的な道路改良等については別途地元企業発注とされたらいかがか。道路改良工事については、地元警察との調整や近隣対応等小回りが利く対応が必要とされ、特に地元企業が最も力を発揮し易い分野だと思われる。
- ・プール整備計画地の基盤整備工事については、敷地内工事ということで PFI 事業の一環で実施した場合、JV^{※6}で工事する際は、監理技術者について必ずしもスポンサー会社の社員でなくてもよい、という条件を希望する。
- ・基盤造成工事、道路改良工事を含める場合、区画形質の変更となり、開発許可が必要になる場合が想定される。
- ・基盤造成工事や道路改良工事について PFI 事業に含めた場合、県内企業、地元企業は、PFI 参加チームに加わらなければならない、受注機会が狭まってしまう可能性がある。
- ・計画地が交通量の比較的に多い県道と交差点に面しているため、整備地への出入庫に係る渋滞対策が必要と考える。

<p>(続き)</p> <p>2. 事業範囲について (基盤造成工事や道路改良工事を PFI 事業の範囲に含めた場合)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設へのアクセス道路となる県道は、地元住民の方が J R 草津駅西口エリアと東口エリアのアクセスに利用する道路である。改良工事による市民・地元住民からのご意見等への対応が問題となることが懸念される。 ・交差点に係る警察との協議は市で行っていただきたい。 ・交通量の見込みを示していただきながらゲートの位置等の検討を行いたい。 <p>【リスク分担について】</p> <p>■スケジュールやコスト増、関係機関との調整に係るリスクについては、公が負担すべきという意見が多くありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・造成・道路改良工事に係る関係機関との調整、スケジュール、コスト増のリスクを発注者も負っていただきたい。 ・PFI 事業者が道路改良の設計に関与しないため、設計変更増減の発生が十分考えられるが、その場合、市にて負担の対応をお願いしたい。 ・工事費等大幅な変更に対するリスクについては市での対応としていただきたい。 ・改良工事实施の実施内容に関する市民・住民対応のリスク：市 ・改良工事の施工管理等に関する市民・住民対応のリスク：事業者 ・PFI 事業者による落札後の調査により、設計から大幅な変更が発生した際は、工期・工事費ともに影響が出るため、市にご負担いただく必要がある。 ・契約当事者（草津市と民間事業者）以外の第三者の行為による、工事期間の延長や工事費が増大するリスクが見込まれる。民間事業者は、第三者の行為で発生したリスクは負担出来ない。 <p>(その他)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開発許可が必要になった場合、警察協議等の協議事項が多くなり、スケジュールに影響するため、事前の確認が必要である。 ・土工事は設計時には想定していなかった事態（地質や地盤関係、近隣対応等）の発生が十分考えられる。 ・特に道路改良工事については、工事の前段で地元調整、近隣対応並びに諸官庁協議が必要で、そうした第三者対応による見えざるリスクの発生が考えられる。 ・収益を直接的に得られない基盤整備工事と県道の改良工事を本事業とセットにすると整備費用の変動により、運営事業費に影響が及ぶことを懸念している。 ・基盤整備工事やアクセス道路となる県道等の改良工事が完了し、開発検査を合格しないと確認申請作業に入れられないため、工程遅延のリスクが発生する可能性がある。
---	---

対 象 項 目	概 要
<p>3. 事業期間と支払方法 について</p>	<p>【開業準備期間について】</p> <p>■<u>開業準備期間については、個別のサービス購入料^{※7}として区分する方が好ましいという意見が多くありました。支払い方法については、一括支払い、平準化の両方の意見がありました。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・試運転等は施設整備工程として施設の性能チェック等を行う位置づけと考えている。試運転等では、利用がなくとも光熱水費等の費用が発生するため、開業準備期間中に発生するこのような費用は、開業準備費用として一括払いでお願いしたい。 ・開業準備期間中のサービス購入料については、開業準備期間中のサービス購入料として開業準備期間の終了後に一括で支払われる仕組みとしていただきたい。支払のタイミングは、運営・維持管理業務のサービス購入料の一回目の支払いのタイミング（開業後、四半期毎や半期毎に行われる場合ではその1回目）等、出来るだけ早い段階を希望する。事業契約締結時から必要となる大会の誘致や事前の受付を行うための開業準備業務も必要であると考えため、当該期間の開業準備業務費用については、少なくとも年度ごとのお支払いを希望する。 ・開業準備期間の費用は、①運営、②維持管理 と分け、開業準備業務の終了後に一括方式により支払う方法が望ましい。①開業準備計画書・業務報告書の作成・提出、予約システム整備業務に係る費用、事前広報・利用受付業務に係る費用など。②開業準備期間中の維持管理業務に係る費用など。 ・運営・維持管理業務のサービス購入料とは、別でサービス購入料の設定がある方が良い。開業準備には、開業準備期間中の設備試運転・プールの水質関連のろ過機の試運転等業務従業員教育研修・予約システム整備・竣工式/開館イベント関連の企画運営等が含まれる。 ・開業準備の対価として一括払いでお支払いいただけるのがベストかと思う。 <p>■<u>施設整備業務サービス購入料あるいは運営・維持管理業務のサービス購入料に含める方が良いという意見もありました。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・開業準備期間のサービス購入料は、施設整備業務のサービス購入料に含める方が良い。 ・当該案件に限らず、開業準備期間のサービス購入料を「施設整備業務のサービス購入料に含める」というのは違和感があり、「運営・維持管理業務のサービス購入料に含める」という考え方が馴染みやすい。 ・業務内容が、運営・維持管理業務に連動するため、開業準備期間のサービス購入料は、運営・維持管理業務のサービス購入料に含めることを望む。

(続き)

3. 事業期間と支払方法
について

【国スポ・障スポ期間について】

■ 国スポ・障スポ期間については、開業準備期間と同様、個別のサービス購入料として区分する方が好ましいという意見が多くありました。支払い方法については、一括支払い、平準化の両方の意見がありました。

- ・国スポ・障スポの開催期間は、別途として、固定のサービス購入料を支払う方式が、望ましい。
- ・国スポ・障スポの開催期間のみを別途支払いとする方法が良い（開催年度については、大会開催を踏まえた収支想定を行い、それに基づくサービス購入料を提案する）。
- ・国スポ・障スポの開催期間のみを別途としていただきたい。国スポ完了までと、その後で運営・維持管理期間を区分して算出するのがベストかと思う。サービス購入料の支払いに関しては期間中均等払いが良い。

■ 国スポ・障スポ期間における特殊性や光熱水費に関する考え方について意見がありました。

- ・光熱水費については、国スポ完了までの期間は独占利用により事業者サイドで算定が難しいため当該期間は実費精算としていただきたい。
- ・国スポ・障スポの開催期間に特有の業務（大会運営支援や警備員、駐車場誘導員等の配置追加、清掃業務の別途実施等）が発生し、選定事業者により実施させることを想定する場合は、選定事業者と協議の上、別途発注いただきたい。

【本事業の運営・維持管理期間について】

■ 本事業の運営・維持管理期間については、大規模修繕発生前の15年
が望ましいという意見が多くありました。

- ・次の3つの点から10年から15年が望ましい。
 - 1) 先行投資回収期間として必要な期間であること
 - 2) 施設の経年劣化により大きな修繕が出始める時期であること
 - 3) 競技会を開催するプールとして、関係各所とのネットワーク構築・維持のため必要な期間として
- ・15年の事業期間であれば、大規模修繕の発生リスクが大きくなる前に事業を終えることができる。大規模修繕の発生リスクを、発注者側(官側)で負ってもらう建て付けとして15年が適当な期間と考えている。
- ・民間事業者が資金調達を行う場合において、施設整備に係る金利負担は15年程度が望ましい。また、概ね15年ほどで、機械設備等の経年劣化により大規模に相当する修繕が見込まれる。
- ・15年以上経過すると、長期修繕が発生し、工事等による利用の制限による利用料金収入が変動するため15年間が良い。

<p>(続き)</p> <p>3. 事業期間と支払方法について</p>	<p>■15年間以外の意見もありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国スポ・障スポの期間後の運営が問題になると思われ、公認プールの公認期間が5年などを考慮し、10年間が良いと考える。 ・本事業の運営・維持管理期間は、10年未満では管理運営面で短く、25年以上では施設の老朽化も含め、規模的に民間の力では施設の維持管理が厳しくなると考え、20年間が良い。
-------------------------------------	--

対象項目	概要
<p>4. 参加資格要件について</p>	<p>■入札公告後に本事業のみを対象とした入札参加資格申請を受ける機会を希望する声が多くありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本事業はPFI事業であり、各事業段階において民間のノウハウを最大限発揮してより良質なサービスをより安価に提供するためには、複数異業種同士のコンソーシアム^{*8}組成が重要であり、組成については通常、実施方針が公表された後に民間側は動き出すことから、市の年度入札参加資格については、入札公告後、新規の受付等の機会を設けていただきたい。 ・事業概要書(案)では参加資格要件として、市の平成31年度入札参加資格を有することが要件となっているが、実施方針が公表された後に参加やコンソーシアム組成を検討するのが通例である。また、本施設をPFI方式で整備するにあたって、市と市民にとってより良い施設とするため、民間事業者の経験とノウハウを広く活用する必要があると考えるため、市の入札参加資格を持たない者にも広く門戸を広げて、参加機会の拡大を図っていただきたい。 ・本事業の入札に広く事業者が参加できるように市の年度入札参加資格を入札公告後に新規の受付などの機会を設ける必要がある。あるいは、年度入札参加資格ではなく、本件入札に対する入札参加資格登録を設けるなどの柔軟な対応を求める。 ・本件PFI事業の入札について広く事業者が検討できるように、市の年度入札参加資格については、入札公告後、新規の受付等の機会をいただきたい。もしくは、滋賀県のPFI事業における入札参加資格要件等に鑑み、以下いずれかの要件としてのご検討も重ねてお願い致します。 <ul style="list-style-type: none"> ①年度入札参加資格ではなく、本件入札に対する入札参加資格登録としていただく。 ②代表企業が有していれば良いという要件としていただく。 <p>■参加資格を緩和するべきという意見がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近年公認プールの竣工が少なくなっていることから、「平成11年4月以降に完成引渡し完了」とするか、「公認」を外す等、条件を緩和していただきたい。

<p>(続き)</p> <p>4. 参加資格要件について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理については業務委託(第三者委託)等において、地元企業への発注・協力体制の構築等、地場産業発展への寄与等考えたく、参加資格要件に関しては維持管理 JV 体制を考える場合、うちいずれかの企業が資格を有していること等緩和をいただきたい。 ・地元(滋賀県・草津市)の事業者が積極的に参加出来るように、運営・維持管理に当たる者の中から1者が資格を有していれば良いものに緩和してもらいたい。 <p>■運営については参加資格を厳格にするべきという意見がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運営に当たる者の実績要件として、屋内プール施設について1年以上の運営実績を有すること。」とされているが、1年以上では不安なところがあり、もう少し長い運営実績が必要。 <p>(その他)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「日本水泳連盟賛助会員」「日本プールアメニティ協会プール運営団体認定企業」に加点を付与することを提案する。 ・25m以上の屋内公認プール施設の設計・施工実績を持った設計・施工者が少ないのではと思われる。 ・各業務について、実績重視で参加資格要件を設けられているが、「d 道路改良等に当たる者」に関しては、「一定の制限を設定する」とあり、どのような制限を設定するのか不明瞭であるので、明確にしていきたい。 ・幅広い事業者の参画を募るためにも、募集段階では参画ハードルを上げすぎない条件の設定が必要である。実際に評価を行う際には、業務経験に基づく提案や適切に業務を行える事業者であるかを業務への理解という点で適切に評価されることが必要になる。
----------------------------------	---

対象項目	概要
<p>5. エネルギー供給方式について</p>	<p>■エネルギー供給方式については、ひとつのエネルギーに限定しないミックスが良いという意見が多くありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・これまでの経験から、ランニングコストの低減、地球環境への配慮、防災上の配慮等を総合的に勘案して、ガスと電気のベストミックスが相応しい。 ・オール電化システムは、全体ランニングコストを低く抑えることができ、温度調整が容易である、環境負荷低減といったメリットがあるが、より安定したエネルギー供給を図るためにはミックスが良い。 ・ミックスがベストであると考えている。 ・現時点においては、具体的な方策があるわけではないが、ミックスが望ましいと考える。

<p>(続き)</p> <p>5. エネルギー供給方式について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・民間のノウハウを最大限活用することにより良質なサービスを提供できるため、エネルギー供給方式を市が指定するのではなく幅広い観点で検討可能としていただきたい。 ・全国の事例によれば、ガス焚ボイラーを主とし、空冷ヒートポンプチャラーでの加温を組み合わせでエネルギー効率を向上させた事例もある。 ・プールへのエネルギー供給は大容量を要するため、温水ヒーター等化石燃料を利用した直焚きが望ましい。また、必要量だけの供給が容易なため、様々な運営形態に対してのフレキシビリティ^{※9}が高くライフサイクルコスト^{※10}の縮減につながる。更に、コージェネレーションシステム^{※11}との組み合わせにより防災機能の向上を図ることも可能である。 ・プール以外のその他へのエネルギー供給は、電気を中心とした汎用性の高いシンプルなシステム構成とし、ライフサイクルコストの縮減を図る。 ・ガスは価格変動幅が小さいため、ガスが適切であると想定される。石化燃料については地下タンク等の問題がある。ガスと電気との供給方法もあるが、メンテナンス費用についても検討が必要。 ・過去の震災に伴う計画停電等により支払額が増加する経験をしており、長い運営期間となる事業において、エネルギーの選択ができることも節減の大切な要素であると考えていることから、ミックス型のエネルギー供給方式が良い。 ・ひとつだけのエネルギーに限定してしまうと、整備する機械設備が限定的になってしまう為省エネを計画する段階で設備に対して一番効率的なエネルギー方式を事業者が提案できる方がよい。 <p>■個別のエネルギーについての意見もありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・化石燃料は安全上、電気に比べて劣る。 ・ガスが一番安定供給されている為ガスが望ましい。化石燃料は安定供給の面から不安あり、電気は整備費でコストがかかる。 ・電気のみ熱源であると機器管理をする上で管理しやすく金額的にもオール電化特典なども多々ありコストメリットがある。 ・50mプールの場合、夏場は下温が求められ、電気を使うチラー（産業用チリングユニット）による温度調節が効率的である。
-------------------------------------	--

対象項目	概要
<p>6. コスト削減のためのプール仕様について</p>	<p>【プールの材質について】</p> <p>■材質については、RC^{※12}、FRP^{※13}、ステンレスなど、それぞれの特徴や優位性等について意見がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昇降床装置の設置のため、RC造 タイル張りがコスト削減となる。 ・FRPは管理、施工が行いやすい。コスト面ではRCが良いと考えるが、RCとする場合は地盤をしっかり整備する必要がある。

(続き)

6. コスト削減のための
プール仕様について

- ・プール素材については、それぞれ長所短所がある。コンクリート+タイル、ステンレス+塗装、FRP 等が考えられる。

【設備の仕様について】

■ろ過の方式についてそれぞれの特徴や優位性について意見がありました。

- ・イニシャルコスト、メンテナンス性等を総合的に考えると、砂式ろ過が有利と考える。
- ・本件規模のプールの場合、砂式ろ過機が最も効率的と考える（イニシャルコストはかかるがランニングコストは他の方式に比べてかからない。レース間のインターバルにおいても稼働させることができるメリットがある。設置にスペースをとることに留意が必要。5年に1度程度でろ材交換が必要となる）。
- ・プールの逆洗に係る逆洗水の削減ができ、少ない水量で短時間の逆洗が可能のため、セラミックろ過装置が良い。
- ・消耗品交換頻度の低減や、省エネによる LCC^{*14}削減効果が期待される為、長寿命型のフィルターの使用や、省エネルギー型の設備である事等が基本になる。

(その他)

- ・プール水を無駄なく循環させるとともに波の無い水面を作り、記録の出やすいプールとするため、オーバーフロー方式を採用する。
- ・インバータ制御システム…自動残留塩素濃度制御装置（ポーラログラフ法）で測定した塩素濃度変化によって浴槽利用負荷・汚染状況を把握し、インバータで回転数制御を行い電力削減する仕組み。24時間常時連続商用運転からろ過能力必要最低運転方式となり、高効率な電力消費制御が可能となる。
- ・水移送システム…50m プールから 25m プールにプール水を移送するシステム。ろ過器を通して移送するシステムと連通管を通して移送するシステムがある。水抜き清掃の際に、すべての水を排水せず 50m プールの水の一部を 25m プールに移送して再利用することで水資源の効率的な活用を図ることができる。
- ・逆洗における節水や場合によっては井水、雨水の活用を考える。
- ・天井が低い場合は LED はやめた方が良いと考える。（コーチ、観客の目に直接光が入る。）
- ・無電極の照明では、水面のぎらつきが抑えられる。
- ・換気が十分に機能しないと、天井から水滴が落ちてくる。
- ・太陽光をダクトのようなものを通してそのまま照明にする装置もある。

<p>(続き)</p> <p>6. コスト削減のためのプール仕様について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・可動壁、可動床においては、重工メーカー等が担うことが多く、特注となるためコストもかかる。大会前日に可動壁、床のセンサー不良等で動かないことも時々あり、設備機器の安定した動作や保守点検のネットワークを必要とする仕様を希望する。 ・コスト削減や衛生環境の保全に繋がる施設・設備仕様においては、各事業者の提案ノウハウに係る範囲である為、仕様については水準・制限等を設けず、事業者の提案として裁量をお任せいただきたい。
--	---

対象項目	概要
<p>7. 大会の開催を考慮したプール仕様について（2つのプール間の遮音について）</p>	<p>【①二つのプールを同一空間に整備し、仮設間仕切りを設置する】</p> <p><u>(メリット (効果))</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・費用、国スポ後の運営や維持管理を考えると、インフォメーションボード等を兼ねた仮設間仕切りとすることは合理的な方法と思われる。 <p><u>(デメリット (課題))</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋内大空間の仕切り幕や簡易移動間仕切りなどがあるが、遮音性能が低いため、同時開催時のホイッスル等の音に対しては効果がない。 <p>【②二つのプールを同一空間に整備し、可動間仕切りを設置する】</p> <p><u>(メリット (効果))</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・大会時にはサブプールをアッププールとして使うことが多いため、完全に区分してしまうと大会運営に支障が出る可能性があるため、可動間仕切りが望ましい。 <p><u>(デメリット (課題))</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・背の高い可動間仕切りでは高額となる。可動部分が高湿、塩素などによる腐食の可能性が高くなることを考えると適切な方法ではない。 ・天井が高い空間においては、大規模な設えとなることが想定される。湿気がある場所におけるスライディングウォールは特注となる。 ・可動間仕切りを採用するのであれば、収納や設置に伴いコスト増となるため予算措置は検討いただきたい。 ・移動間仕切（遮音仕様）があるが、プールサイドで使用するため錆対策などの仕様チェックが必要。コストは一般移動間仕切壁と比較して高額となる。 ・可動間仕切り（可動壁）に関しては稼働による故障頻度が高いと推測されることや設備機器自体のメンテナンス費用が別途掛かるため、修繕・メンテナンスコスト増が見込まれる。

(続き)

7. 大会の開催を考慮したプール仕様について(2つのプール間の遮音について)

【③二つのプールを同一建物の別室として整備する】

(メリット (効果))

- ・国スポ後の運営の観点から、50mプールと25mプールとすると50mプールでの大会開催時においても、25mで教室を実施できる等の調整が可能となる。
- ・二つのプールを同一建物の別室として整備することで、50mプールでは大会利用、25mプールでは一般開放も可能となる。
- ・日常的に健康増進プールとして利用する25mプールと必ずしも日常的には利用しない50mプールを同一空間とすることは、空調や照明などの光熱費を考える上でデメリットとなる可能性が高いため、別室として整備することが合理的と考える。
- ・50mプールと25mプールを一つのフロアとすると、天井を長スパンとしなければならないが、部屋を分けることで建設コストの削減が見込まれる。
- ・固定の遮音壁が最もコストを抑えて高い遮音仕様が確保できる。
- ・競泳と水球を同じ空間で両方応援するケースは少ないと思われる。同一建物の別室として整備し、双方の観客動線や管理動線を連携させることがよい。

(デメリット (課題))

- ・高コストとなると想定される。
- ・大空間での利用に制約がかかる。

【④二つのプールを同一敷地内に別棟として整備する】

■二つのプールを別棟として整備することについては、課題があるとの意見がありました。

- ・別棟での整備は、双方の観客動線や管理動線を連携させにくい。
- ・高コストとなると想定される。

(その他)

■その他の意見として、空間を間仕切ることへの課題や別の方法による対応について意見がありました。

- ・建設費や維持管理費の費用対効果から考えると、間仕切りや空間を分けることは避けたい。
- ・間仕切りがあることで維持管理費は高く発生することが想定される。
- ・一般利用においては、一体的である方が良いと考える。
一方、大会を行うに当たってはセパレート^{*15}の方が運営しやすく、動線が明確に分けやすい。

<p>(続き)</p> <p>7. 大会の開催を考慮したプール仕様について(2つのプール間の遮音について)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・間仕切りについては、塩素の問題、コストから難しいと考える。 ・ホイスル等の音を完全に遮音するためには、遮音シートや簡易の移動間仕切りでは対応が難しい。 ・単一指向性スピーカーを組み合わせることで音の交錯を防げる技術革新が進んでいると聞いている。
---	---

対象項目	概要
<p>8. 公認基準の維持・更新について</p>	<p>■公認基準の維持・更新については、更新申請に係る業務を事業者の業務範囲とすることは問題ないが、仮に改修を伴う場合等の費用負担についてのリスク分担を明確にすべきとの意見が多くありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業期間中における当該公認の更新申請業務(更新手数料の負担を含む)は事業者の業務範囲に含めることは問題ない。 ・更新申請業務を事業者の業務範囲に含めることは問題ない。ただし、公認取得に当たり、新たな備品購入等が必要となる場合もあり、その場合は事業者の見えないリスクとなるため、リスク分担にて明確に記載頂くことを要望する。 ・公認の更新申請について、申請業務を事業者の業務範囲に含めることについては良いが、申請対応に係る費用は市にご負担いただきたい。 ・公認基準が見直される範囲が不明な場合は、民間事業の業務範囲、及び、リスク負担とすることは困難である。仮に、民間事業者の業務範囲に含める場合、民間事業者として安全率を掛けた費用を計上してリスクを軽減する。従って、全体事業費が増える傾向に働く。 ・公認基準変更に伴う仕様の変更によるプールの改修が発生した場合の管理運営者が負うべき費用負担の上限を設定していただきたい。 ・事業期間中における当該公認の更新申請業務(更新手数料の負担を含む)を事業者の業務範囲に含めることは、運営事業でも対応可能である。(公財)日本水泳連盟の「国内一般プール・AA」以上の公認基準を満足する為の大きなルール変更や設備(計測機器及びシステム)更新を含む変更については、官側のリスクとしての分担を望む。 ・当該公認に伴う更新申請手続き(手続き費用含)においては民間事業者においても予見できる業務及び費用である為、予算を見込んで頂くことを前提に事業者の業務範囲として可能と考える。しかし、公認基準変更に伴う施設増改築、設備増・改修工事等が発生した場合のリスク・費用においては民間事業者において予見出来ない範囲である為、行政側のリスクとし別途工事・支払としていただきたい。 ・公認基準の見直しにより変更された基準に適合するためのコストが、想定されない以上、民間ではリスクを負えない。

対 象 項 目	概 要
<p>9. 大会等の誘致について</p>	<p>【県や市に主体的に誘致してもらいたい大会等について】</p> <p>■ <u>公共が主催の大会などに期待する意見が多くありました。また、県水泳連盟の公式・公認競技をはじめとする競技大会等について、事業者と県水泳連盟が連携可能な環境としていただきたいという意見がありました。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地方予選を含む各種（中学、高校、大学）総体 ・ 県水泳連盟主催の県民レベルの大会、市民レベルの大会等 <p>【民間事業者側にて誘致可能な大会等について】</p> <p>■ <u>今後の検討となるが、様々な大会やイベントを誘致できる可能性があるという意見がありました。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ プールを使ったイベント（有名選手による水泳教室等） ・ 大規模な各種競泳競技大会等 <p>【大会開催の観点からの観客席の考え方について】</p> <p>■ <u>望ましい固定席の数についてはそれぞれ異なる意見がありました。また、プールサイドやウォームアップスペースの確保についての意見がありました。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 2,500 席すべてを固定席とするのではなく、一部をプールサイド上に仮設席として設けることで、国スポ後の利用を考える上で、広いプールサイドとすることも考えられる。 ・ 選手や関係者が 1,000 人規模の大会はしばしばあるため、保護者等の観覧を想定すると 2,000 席程度は固定席としてあるほうが望ましい。 ・ 運営の視点からは、仮設席を大会ごとに動かす労力を考えると固定席が良い。（固定席 2,500 席 可動席 0 席 仮設席 0 席） ・ 固定席は 1,000 席程度あれば十分と思われる。残りの 1,000 席分は可動席や仮設席とし、席を設置しない場合は選手の荷物置場兼控所及びウォームアップスペースとすることが望ましい。 ・ 国スポ後の運営を考えるとそこまで多くの固定席は必要ない。 ・ 観客席を片側に設置する形の場合、プールまでの距離が遠いこと、席下に設ける諸室の動線が長くなることも配慮が必要である。 ・ 観覧席と対岸のプールサイドを広く設けて選手控室やプレスエリアを配置することも良い。 ・ 観客席数・ウォームアップスペース・避難スペースの要件を満たす分配について、設計時に協議したい。 ・ 県の水泳大会、マスターズとなると、観客＝選手となるので、観客席からプールへの行き来がスムーズとなる方が良い。 ・ 客席の配分は、50mプールと 25mプールの配置により変わる。

<p>(続き)</p> <p>9. 大会等の誘致について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・メイン 50mプールにおいて大会本部側のプールサイドは、できるだけ広い設計が使いやすい。 ・可動席についてはその有無・動線等によって建築コスト、維持管理・修繕コストの変動が見込まれるため、市において予算計上が必要である。 <p>【諸室・設備等について】</p> <p>■<u>諸室・設備等については、想定する活用方法の違い等から、反する意見等もありました。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・採暖室は国スポ以後の一般利用で活用される。 ・採暖室はプールの休憩時間の利用もある。 ・採暖室は健康増進プールには必要だと思うが、本件では不要 ・ジャグジーはレジオネラ菌の発生が想定されるため採用したくないというプールもある。 ・飛込みの横にジャグジーは必要である。 ・利用頻度の高いのは採暖室よりもジャグジーであり子供教室の後、全員を入れることができる。採暖室では多くの人数が一度に入れない。 ・役員室、審判控室、放送記録室は大会開催時に必要。役員室と審判控室は、床をスポーツフロアに設えて大会時以外は貸室や体操教室等を行えるようにすると良い。 ・監視員室は一般開放時および大会時の監視員詰所として必要である。 ・諸室・招集室等にモニターを設置することで、大会時において競技進行状況等が確認できる。 ・25mプールの日常利用を考える上で、スタジオやトレーニングジムと同じ更衣室を利用すると想定。この場合更衣室をドライに保つためにも、浴室と脱衣室を新たに含めてはいかがか。 ・木の内装とすると木がすぐ腐る。 ・ドーピング室は競技会で必要である。
----------------------------------	---

対象項目	概要
10. 利用料金について	<p>■<u>利用料金については、今後の検討となるが、近隣の同規模施設等のバランスを重視すべきという意見が多くありました。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・基本的なスタンスとしては、公的な団体や水泳競技の普及・振興を目的とする団体に対しては安価な料金での使用を可能とし、営利目的の団体や入場料を徴収する団体に対しては高めの料金を徴収するという考え方になる。ただ、入場料を徴収する場合に一律の料金設定とするか徴収した入場料の何割という形にするかは議論が分かれる。 ・全館貸切となる大会の場合、エントランスホール等共用部分の料金設定も必要となる。 ・料金については、条例等と他の施設とのバランスをとって設定をした方が良い。

対象項目	概要
1 1. 提案事業等について	<p>【競技力の向上や健康づくりを推進する教室やイベントなど】</p> <p>■<u>今後の検討となるが、各種水泳教室や体操教室など、子どもから高齢者まで幅広い事業の展開が可能との意見がありました。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設の教室は誰でも参加できるという前提であり、民間のフィットネスクラブは会員制という差別化の面で違いがある。 ・子どもから高齢者まで幅広い事業の展開が可能である。 ・トレーニングルームを活用した教室も検討可能である。公共施設のトレーニングルームは、会員制の民間事業とは性質が異なり、民業圧迫とはならない。 <p>【にぎわいの創出に関するアイデアなど】</p> <p>■<u>今後の検討となるが、周辺施設等との連携等によるにぎわい創出のアイデアや意見がありました。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・野村運動公園や周辺の学校、住民を巻き込んだ地域のスポーツイベントの開催等幅広い層にまず来て、知ってもらうことを目的としたイベント等。 ・草津川跡地公園（ai 彩ひろば・de 愛ひろば）との施設連携を通じて中心市街地の活性化、共通来場ポイント制や共通なサービスの提供が可能と考える。 ・トップアスリートによるイベント ・くさつシティアリーナを含めて社会体育施設と連携した合同イベント ・水中パフォーマンスショー ・独自の競技会の開催 ・ミニトライアスロンの実施 ・地元 NPO と協力して各種イベントを実施 ・飛込専用レーンの設置 ・飛込一般開放（1m 飛板まで一般開放、3m 以上は認定者に開放） ・類似の長水路及び短水路の屋内施設で実施しているコンテンツや PFI 事業の導入効果を最大化することは可能である。 ・施設内外含め、施設計画の面積に余剰はないと思われ、プールとしての整備計画を充実させることが先決だと考える。 <p>【民間収益事業（独立採算）の提案】</p> <p>■<u>今後の検討となるが、敷地制約上からも民間収益事業は厳しいとする意見があった一方で、独立採算で運営できる見込みがある事業等についても意見がありました。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・過去に手掛けたプール等での飲食コンビニ等は全滅である。テンポラリー※16に大会開催時に限定して出店することは良い。

(続き)

11. 提案事業等について

- ・自動販売機事業や移動販売車等による土日祝日のみの販売が有効である。
- ・できるだけ人が関わらない自販機等とすることが望ましい。
- ・売店や自動販売機等の設置要件について、目的外使用料の免除等を希望する。
- ・飲食提供は、臭気等も懸念される。
- ・本施設は、駅から近く周辺には店舗等があることから、施設内に飲食提供施設がなくても利用者は十分に対応できる。プールでは売店や自販機程度が適切と考える。地元店舗との競合になりかねない。
- ・本件は、駅が近いという立地から、周囲の施設で飲食施設等に対応できると考える。
- ・トレーニングルームやスタジオは標準整備となっているため、民間収益事業として実施することは難しい。
- ・貸スペースについては、利用団体から荷物を置きたいという要望の可能性はある。
- ・レンタルロッカーはニーズがある。
- ・施設の仕様にもよるが、水泳場としてのみならず、大空間である事を活かしたライブステージイベント、プールを活用したセーリング体験等も考えられる。
- ・基本計画にある会議室はスタジオの仕様とすることで、会議等の利用が無い時は自主事業で利用する等有効的な活用ができる。
- ・温浴施設（炭酸泉や岩盤浴）など施設一体として整備した場合に、独立採算で運営できる見込みはある。
- ・独立採算での民間収益事業は採算が取れるか判断しかねる。
- ・コンビニ、カフェ等については、駅が近く、住宅地も近いので、採算性はあるのではないかという印象である。

(その他)

■今後の検討となるが、その他の民間収益事業（独立採算）の提案については、今回の事業においては困難であるという意見が多くありました。

- ・独立採算事業はかなり困難と考える。
- ・本体事業の足枷となる可能性を秘める為公募条件にご配慮いただきたい。
- ・太陽光発電等、売電事業について採算は合わない。
- ・売電事業は難しいが、太陽光発電をプール施設に併設し、施設内で使用するエネルギーの一部を、省エネルギーとして発電により賄うことができる可能性はある。

対象項目	概要
1 2. 地域経済への貢献について	<p>■<u>今後の検討となるが、地元雇用や地元資材の調達、地元企業との連携による地域経済への貢献についての意見がありました。また、「地元企業」の範囲（定義）についての意見がありました。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・建設業務の協力会社に地元企業の採用を行う。 ・地元人材の雇用、地元企業や商店等の活用、大規模大会開催やイベント開催による他都道府県からの人の流入が想定される。 ・地元企業及び資材の地元資材調達を積極的に実施するが、地域経済への貢献の範囲を草津市だけではなく滋賀県への波及効果として検討いただきたい。 ・地元企業を、「草津市内の業者」とすると限定的となる。「滋賀県内」までに範囲を広げていただきたい。 ・地元維持管理企業への積極的な再委託や、地元住民の積極的な雇用等を考えている。 ・業務従事者の地元雇用を検討、及び資材調達において地元企業への発注等検討し、地域経済の活性化に寄与する。

対象項目	概要
1 3. 本事業への関心度等について	<p>【関心度】</p> <p>■<u>本事業に対する関心の高さを確認できました。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・非常に興味があり、是非参加したい。⇒14社 ・興味があり、条件が合えば参加したい。⇒7社 ・興味はあるが、希望する条件が満足できなければ参加しない。⇒0社 <p>【参加する場合の立場】（複数回答者あり）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・代表企業⇒3社 ・構成員⇒15社 ・協力企業⇒8社 <p>【参加する上での条件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・総事業費の適正化や市と事業者の適切なリスク分担が参加の条件となる。 ・プール施設の運営を、独立採算型でなく、利用料金収入を SPC（特定目的会社）の収入とし、利用料金収入で賄えない運営・維持管理費用をサービス対価で補う形の混合型としてほしい。 ・県内に拠点を有する企業であることを条件としないことを希望する。 ・参画条件としては、適切な予算計上をいただきたい。 ・PFI 事業として公平な公募や審査が行われる環境が整っていること。 ・県水連、市水協、SC 協（一般社団法人 日本スイミングクラブ協会）

<p>(続き)</p> <p>13. 本事業への関心度等について</p>	<p>などの関わり方が応募事業グループに公平であり平等であること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・信頼できる構成企業とのJV組成を促す仕組みや配慮されていること。 ・適正な予算、適正な官民リスク分担、民間収益施設の要件等が参加の条件となる。 ・事業費予算について、可動壁や可動席、その他検討されている設備の設置・量によっては大幅なコスト増となることが想定されたため、その場合には予算についても十分に確保いただきたい。 ・事業の内容(業務範囲・内容、事業予算、事業者の責任や負担範囲、収益事業の有無、事業期間等)に関し早い段階で検討案の開示及び対話等機会をいただきたい。 ・民間収益施設については民間事業者にある程度の提案の自由度を持たせ、特定の業務を必須としないいただきたい。
--------------------------------------	--

対象項目	概要
<p>14. その他について</p>	<p>■<u>その他、今回のサウンディングのなかで次のような意見がありました。</u></p> <p>(競争的対話について)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・質問回答のプロセスは、文書の場合時間がかかる。質問回答の回数を減らしても良いので、入札公告後の競争的対話は行いたい。 ・競争対話があった方が、コスト(地下埋設物や土壌汚染等)の見込み、要求水準書や公表された質疑回答など、文章的な表現では十分に読み取れないリスクの確認に非常に役立つと考える。 <p>(ネーミングライツ^{*17}について)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ネーミングライツにて、他事業者の名前が付くことについて、同業者でなければ特段問題は無いと想定される。 ・ネーミングライツが、事業者の収入となり、入札価格を下げることにつながるのであれば積極的に受け入れたいと考える。しかし、市の収入となる場合は難しい。 ・ネーミングライツの導入については、事業条件としない方が良い。導入する場合は、滋賀県にゆかりの無い会社の名前が付くのは適切ではない。 ・自社と関係のない企業の名前を付けることに対しては、運営に関して問題は無い。 <p>(整備について)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋上にサッカーコートを整備することが考えられる。 ・トレーニングルームについては、水泳大会が行われていても使用可能とすることが必要であると考え。動線を分けることが必要である。

<p>(続き)</p> <p>14. その他について</p>	<p>(運営について)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スイミングスクールはどこにでもあるが、高齢者や幼児のための事業は国内を見ても非常に少ない。プールの構造によって高齢者や幼児のための事業が可能となることがあるとよい。 ・駐車場について、大会時等はいくつかの施設との連携は必要となると想定される。大会の際に、両施設間における利用者に悪影響が無いよう、整理いただきたい。 <p>(その他)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人件費は、政策的にも上昇しているため、実際の賃金水準に合わせたスライドを行っていただきたい。 ・要求水準において、面積の上限下限等は明確化していただきたい。質問回答まで待っている時間は無い。
--------------------------------	--

【参考】参加事業者からの質問に対する市の回答

質問	回答
Q1：今後のスケジュールについて御教示いただきたい。	A1：事業概要書（案）に示したとおり。
Q2：敷地図面等は配布されるのか。	A2：本事業において必要となる図面等は、実施方針および入札説明書等において示す。
Q3：どのような企業が応募の制限を受けるか。	A3：アドバイザーと関係している企業、選定委員会と関係している企業等を想定。詳細は実施方針において示す。
Q4：施設整備費はどのように想定しているか。	A4：基本計画にて示した施設整備費の額が従来方式にて発注した場合の概算である。実際の予定価格については今後検討する。
Q5：可動床はどのように使うのか。	A5：アーティスティックスイミング利用、健康増進利用などを見込んでいる。
Q6：トレーニングルームやスタジオは、隣接してくさつシティアリーナがあるため、需要がどこまで見込めるか懸念している。	A6：くさつシティアリーナには小規模なスタジオはあるが、トレーニングルームは想定していない。
Q7：草津川跡地整備事業の区間4と本事業とのスケジュール関係はどのようになっているか。	A7：草津川跡地整備事業の区間4と本事業とは実施時期も敷地も交錯していない。現時点では国スポ関連施設の整備が優先であり、順次、事業着手となる予定である。
Q8：草津駅前にたくさんの整備事業が行われているが、市としてどのような意図があるのか。	A8：くさつシティアリーナとプールが整備されることで、駅の西側を一体的なスポーツゾーンと位置づけ、草津川跡地整備計画も含めた事業との連携による相乗効果を期待している。草津川跡地整備事業については、現在、区間2、区間5が供用開始され、今後、体育館、プールなどを拠点とした「健幸都市くさつ」の推進を想定している。駅から近いなど、地理的なポテンシャルもメリットとなるのではないかと期待している。
Q9：大会はプール運営においてどの程度のウエイトを想定しているか	A9：大会利用と市民利用のバランスを図りたいと考えている。
Q10：プールレーン数の想定はあるか。	A10：現時点では、50mプール、25mプールともに10レーンを想定しながらも、決まっていないため今後、検討していく。

【用語解説】

※1 BT0(Build Transfer Operate)

民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転し、民間事業者が運営・維持管理を行う事業方式。

※2 コストセンター

直接的には利益を生み出さない部門のこと。

※3 BOT(Build Operate Transfer)

民間事業者が施設等を建設し、運営・維持管理し、事業終了後の公共施設等の管理者等に施設所有権を移転する事業方式。

※4 B00(Build Own Operate)

民間事業者が施設等を建設し、運営・維持管理し、事業終了時点で民間事業者が施設を解体・撤去する等の事業方式。

※5 コストメリット

費用対効果。かけた費用に対して、どのくらいの効果があるかをいう。

※6 JV(Joint Venture)

共同企業体。複数の異なる企業等が共同で事業を行う組織のこと。

※7 サービス購入料

市が支払う（仮称）草津市立プール整備・運営事業に係るサービスの対価のこと。

※8 コンソーシアム

互いに力を合わせて目的に達しようとする組織や人の集団。

※9 フレキシビリティ

変化に対応する柔軟性や融通性。

※10 ライフサイクルコスト

製品や構造物などの費用を、調達・製造から使用、廃棄の段階をトータルして考えたもの。

※11 コージェネレーションシステム

内熱機関、外熱機関等の排熱を利用して動力・温熱・冷熱を取り出し、総合エネルギー効率を高めるエネルギー供給システムのこと。

※12 RC(Reinforced Concrete)

鉄筋コンクリート構造。

※13 FRP(Fiber Reinforced Plastics)

ガラス繊維、炭素繊維などの繊維をプラスチックの中に入れて強度を向上させた複合材料のこと。

※14 LCC(Life Cycle Cost)

※9 と同じ。

※15 セパレート

一組のものを各部分に分けたもの。

※16 テンポラリー

一時の、臨時の。

※17 ネーミングライツ

施設等に名称を付与する権利（命名権）およびこれに付帯する諸権利等（パートナーメリット）。ネーミングライツパートナーは宣伝効果、施設所有者は命名権に対する収入を得ることができる。