

ロクハ公園プールの再整備に関する市場ニーズ調査（公募型）

【実施要領】

令和6年4月8日

草津市 建設部 公園緑地課

（本調査受託者：八千代エンジニアリング株式会社）

1 調査の趣旨

ロクハ公園プールは、これまで多くの市民に利用され、親しまれてきましたが、昭和63年のオープンから35年以上が経過し、施設の老朽化が進んでいます。

草津市では、老朽化状況を把握するため、令和4年度に施設の劣化度調査を実施したところ、利用継続については、更新等の対応が必要であることが判明しました。

このことから、令和5年度については、劣化度調査の結果や運営状況を踏まえ、学識経験者や関係団体等で構成する委員会での専門的・多角的な議論を行っており、令和6年度には、今後のロクハ公園プールの利用継続に向けた施設整備等の方向性を定める基本計画を策定する予定です。

ロクハ公園プールのリニューアルにあたっては、民間事業者の創意工夫を取り入れた魅力的なレジャープールを市民に提供するため、PFI等の官民連携手法の導入も視野に入れ、検討を進めています。

本調査は、ロクハ公園プールの再整備および公園全体のにぎわい創出にあたり、民間の創意工夫による官民連携手法の導入について、「対話」を通じて、本市が想定する事業条件の実現性を確認することを目的としています。

また、「対話」を通じて、本事業に関心がある民間事業者の皆様と本市とのコミュニケーションが図られること、本市が想定する事業条件について、民間事業者として「対応できるもの」「対応できないもの」について意見交換を行い、本事業に対する相互理解を深めること等を期待しています。

市場ニーズ調査（公募型）及び事業条件の検討

基本計画策定
（令和6年度）

事業者募集
（令和7年度以降）

・実施要領の公表 ・現地説明会の開催 ・対話参加受付

本市が想定する事業条件や対話内容等を提示し、調査参加者を受付

・対話の実施

本事業に関心のある民間事業者の皆様と対話

・調査結果のとりまとめ

調査結果の概要をとりまとめ

■市場ニーズ調査（公募型）について

●現地説明会の開催について（詳細はP.18参照）

- 参加の申込み（事前申込制）＜期間：令和6年4月8日（月）～令和6年4月23日（火）＞
- 日 時：令和6年4月24日（水）
- 場 所：草津市ロクハ公園

●対話の実施について（詳細はP.19, P.20参照）

（アイデア及びノウハウの保護のため、対話は個別に行います。）

- 参加の申込み（事前申込制）＜期間：令和6年4月25日（木）～令和6年6月21日（金）＞
- 別紙「エントリーシート」に必要事項を記入し、申込期間内に電子メールで下記申込先へ御提出ください。
- なお、件名は【ロクハ公園プールの再整備に関する市場ニーズ調査（公募型）申込み】としてください。
- 日 時：令和6年7月1日（月）～7月3日（水）で1時間程度
- 場 所：草津市役所（申込後、調整し個別に連絡）
- 対象者：本事業に関心がある法人又は法人のグループ

2 事業対象地等の概要

(1) 草津市の概要

① 位置・地勢

草津市は滋賀県の南東部、琵琶湖の南部に位置し、南北約 13.2 k m、東西約 10.9 k m とやや南北に広がった地域からなります。東海道と中山道の分岐・合流の地であった草津は、天下を手中に収めようとした時の権力者たちにとっても、歴史上重要な場所でした。現在も滋賀県下で中心的な役割を果たす都市となっています。



図表 1 位置・地勢の状況

② 緑・自然

都市化が進むものの、美しい琵琶湖、対岸の比良比叡の山なみ、湖岸の風景と調和した田園地帯、里山など多様な自然環境を有しています。

琵琶湖周辺のヨシ原など自然度の高い植生が残っています。

寺社周辺には、自然度の高い樹林がみられ、自然環境保全地区に指定されています。



図表 2 緑・自然の状況

③ 交通利便性

京阪神大都市近郊に位置し、JR 琵琶湖線や国道 1 号、名神高速道路などの国土交通幹線が交わる交通の要衝となっています。

JR 琵琶湖線では京都（約 20 分）・大阪（約 50 分）まで乗り換えなしで行くことができます。



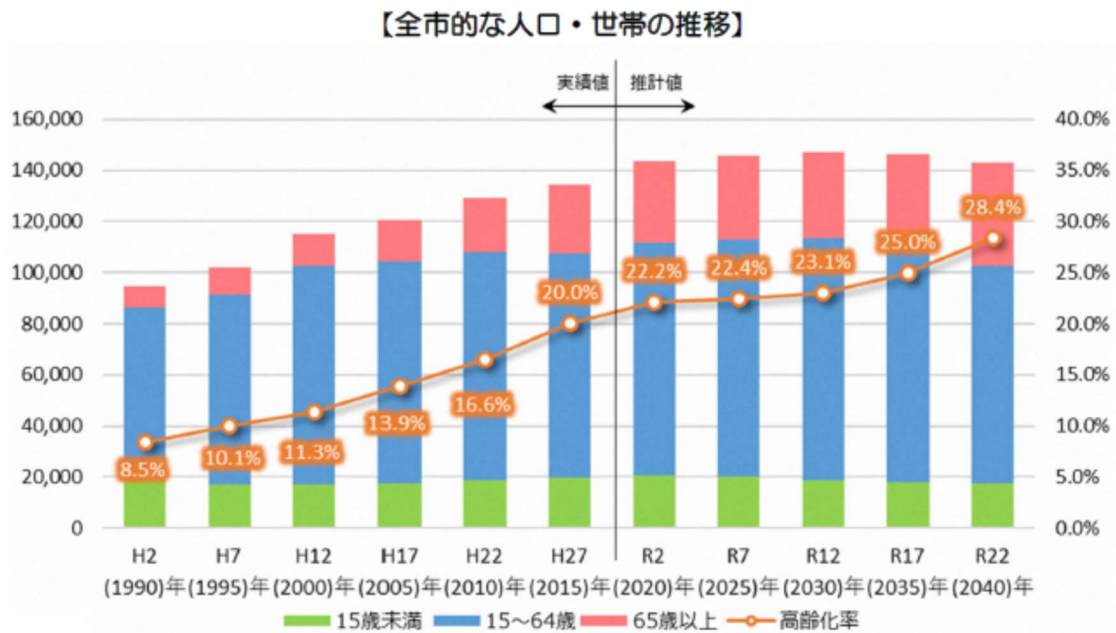
図表 3 交通利便性

④ 人口動向

全国的に人口が減少傾向に推移している中、本市の総人口は一貫して増加しており、平成 22 (2010) 年には 13 万人を超えました。近年は人口増加の傾向は緩やかになりつつあり、推計上は、令和 12 (2030) 年に人口のピークを迎え、その後、人口減少に転じる見込みとなっています。

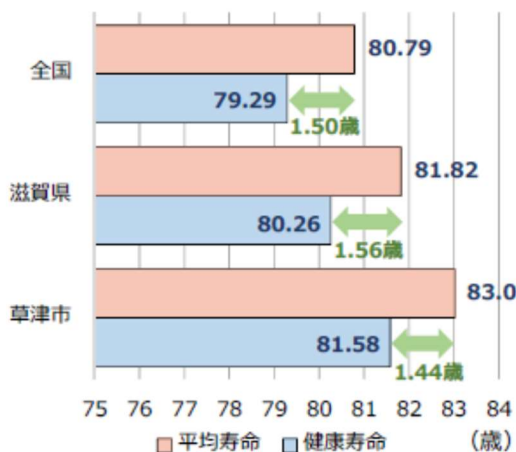
年齢 3 区分別の状況を見ると、近年における 65 歳以上人口の増加が顕著となっており、令和 22 (2040) 年には高齢化率が 28.4%まで上昇する見込みとなっています。

また、本市の健康寿命と平均寿命については、男女ともに全国や滋賀県と比較してその差が小さいことが特長です。

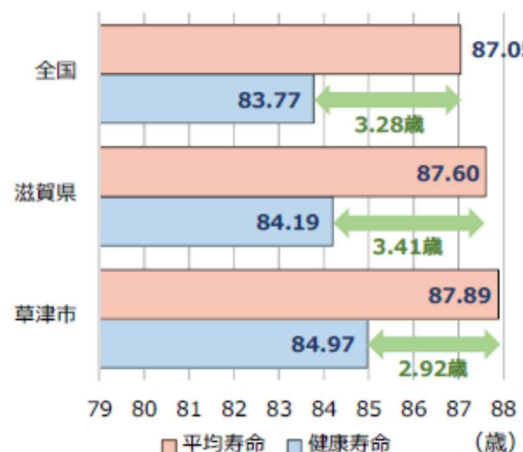


※人口総数には、年齢不詳を含むため、年齢 3 区分別人口の合計と一致しない場合がある。高齢化率は、分母から年齢不詳を除いて算出している。
出典：実績値は国勢調査、推計値は第 6 次草津市総合計画を基に作成

【男性の健康寿命と平均寿命】
(平成 27 (2015) 年)



【女性の健康寿命と平均寿命】
(平成 27 (2015) 年)



出典：健康くさつ 21 (第 2 次) (平成 26 (2014) 年) 中間評価、草津市人口ビジョン (平成 28 (2016) 年) (資料編) を基に作成

図表 4 本市の人口の動向

(2) ロクハ公園の概要

① ロクハ公園の概要

ロクハ公園は市民の憩いの場、健康増進の場として、昭和 53 (1978) 年より整備、昭和 63 (1988) 年に供用開始した総合公園です。

レジャープール、多目的広場、野外ステージ、デイキャンプ場、スポーツ広場、遊具広場、お花見広場等の多様な施設を有しています。

名前の由来となった「ロクハ (緑波) 池 (3.8ha)」があり、四季を通じて市民に親しまれる公園となるよう「見る自然」「学ぶ自然」「ふれる自然」をテーマに施設が整備されました。

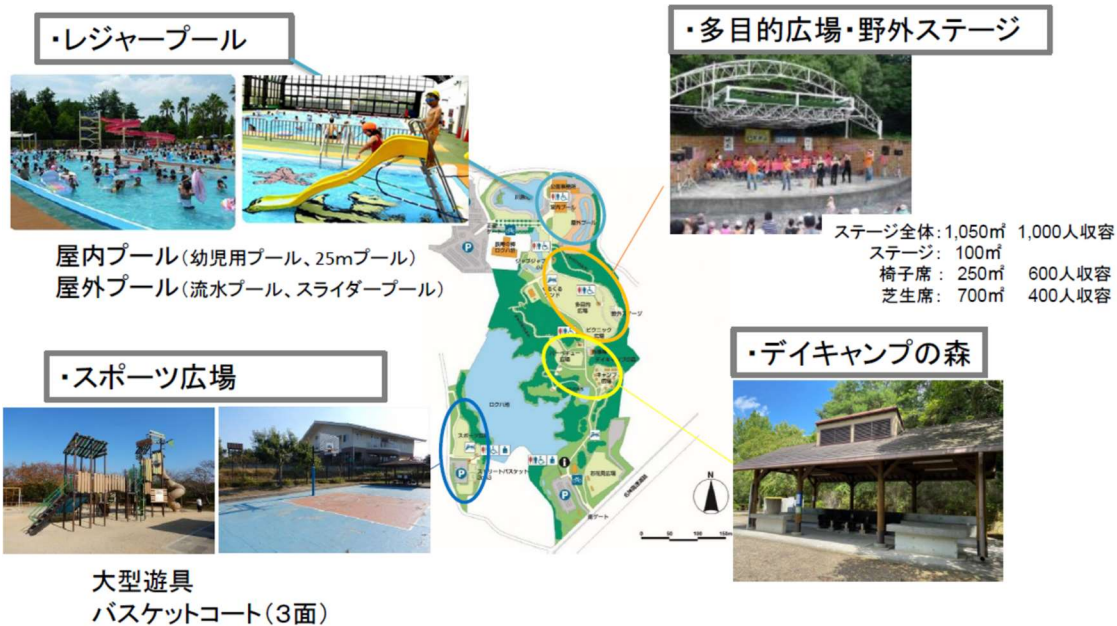
市域を越えて多くの方に親しまれる一方、供用開始から 35 年以上が経過し、レジャープールの老朽化について対応が必要となっています。



図表 5 ロクハ公園の園内図

② ロクハ公園の主な施設

ロクハ公園における主な施設を以下に示します。

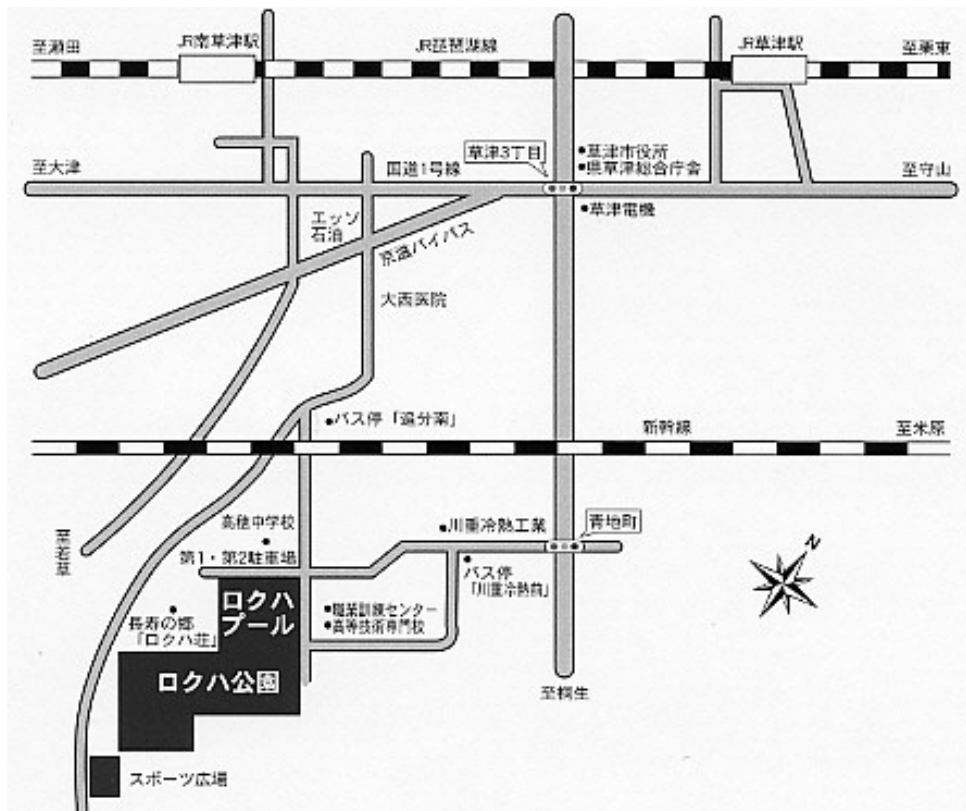


図表 6 ロクハ公園の主な施設

③ 交通アクセス

ロクハ公園は、南草津駅から 3 km 程度、草津駅から 4 km 程度の距離があるため、自家用車やバス、自転車等でのアクセスが主な手段となります。

最寄りのバス停である「ロクハ荘 (帝産バス)」からは、徒歩 3 分程度の距離に位置しています。



出典：草津市公園事務所・ロクハ公園HP

図表 7 交通アクセス

(3) ロクハ公園プールの概要

① 施設概要

ロクハ公園プールの概要を以下に示します。

図表 8 ロクハ公園プールの概要

項目	ロクハ公園プール
施設名	ロクハ公園プール
所在地	滋賀県草津市追分 7 丁目 11 番 2 号
管理者	草津市
開設年度	昭和 63 (1988) 年 7 月 ※可動上屋は平成 3 (1991) 年 2 月竣工
建築面積	次頁参照
延床面積	次頁参照
プール施設	幼児プール、25m プール※、流水プール、スライダープール ※25m プールは、劣化の進行により、2023 (令和 5) 年度から営業休止 ※各施設の詳細は次頁参照
開館期間	7 月 1 日～8 月 31 日 ※新型コロナウイルス感染拡大前は、屋内プールのみ 5～6 月・9 月も営業
開館時間	9 : 30～17 : 00
休館日	毎週月曜日 (祝祭日の場合は翌日) ※7 月 21 日～8 月 31 日は無休
事業方式	指定管理者制度
利用料金	次頁参照
特徴	<ul style="list-style-type: none">・ 昭和 63 (1988) 年の開設後、長期間が経過しており、老朽化による修繕等の対応が年々増えている。・ 屋内プール (幼児プール・25m プール) と屋外プール (流水プール・スライダープール) 合わせて 4 種類のプールを有する。また、隣接する芝生広場を休憩スペースとして活用可能。・ 利用者ニーズとして、トイレや更衣室等のバリアフリー化ができておらず、施設に対する不満がある一方で、スライダーや流水プール等レジャープールへの期待感が高い。

② プール主要施設一覧

ロクハ公園プールにおける主な施設を以下に示します。

図表 9 プール主要施設一覧

施設名	概要
幼児プール	長さ 13m・幅 6m・水深 40～50cm
25m プール	長さ 25m・幅 13m、水深 110～130cm
流水プール	一周 200m・幅 8m・水深 100cm・流水層床 1,744.46 m ²
スライダープール	高さ 8m・全長 66m・着水面 65 m ² ・水深 85cm

③ 既存建物一覧

ロクハ公園プールにおける既存建物の一覧を以下に示します。

図表 10 既存建物一覧

既存建物名	階数	構造	床面積	建築面積
管理棟	1 階	RC 造	999.10 m ²	1,112.42 m ²
屋内プール	1 階	S 造	1,106.20 m ²	1,106.20 m ²
売店	1 階	W 造	16.40 m ²	16.40 m ²
濾過槽上屋	1 階	S 造	135.80 m ²	135.80 m ²
日除け	1 階	S 造	365.00 m ²	365.00 m ²
屋外便所	1 階	RC 造	21.24 m ²	25.20 m ²

④ プール・駐車場使用料

ロクハ公園プールにおける現在の使用料を以下に示します。

図表 11 プール・駐車場使用料

費目	使用料	
プール施設使用料	幼児 (3 歳～)	100 円
	小・中学生	300 円
	高校・大学生	500 円
	大人	600 円
コインロッカー使用料	1 回	100 円
駐車場使用料 ※7月1日～8月31日の 期間は有料 (17時以降は無料)	大型車	700 円
	普通車	300 円
	自動二輪車	100 円
	原付バイク	無料

3 事業方針（案）

(1) ロクハ公園プールに関する現状と課題

本市やロクハ公園プールの現状を踏まえた課題は以下に示す通りです。

図表 12 ロクハ公園プールの現状・課題

現 状		課 題
人口の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・草津市の人口は増加傾向で推移しているが、令和 12 年をピークに減少に転じると推計されている ・高齢化が進行している ・健康寿命と平均寿命の差が小さい 	<p>①「地域のレジャープール」としての役割の維持</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アンケート調査での高い満足度（利用者の7割以上）を踏まえ、昭和 63 年の開設以降、広く市民等に利用されてきたファミリー向けレジャープールとしての役割を維持 ・近隣プールとの棲み分けや、流水プールやスライダープールへの満足が高い市民ニーズを踏まえたプール機能のアップデート ・特に市民・利用者アンケートともに 6 割程度の需要がある子ども向けレジャー機能の強化 <p>②効果的・効率的な老朽化対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市民アンケートで 6 割程度、利用者アンケートで 4 割程度の方が不満と感じている利用者の安全・安心の確保に資する大規模改修・更新等を含めた施設の老朽化対策 ・市民アンケートで 6 割程度、利用者アンケートで 4 割程度の方が不満と感じている衛生面や快適性を向上させる内装・設備等の更新 <p>③新たな魅力の創出</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市民アンケート調査結果を踏まえた新たなプール機能の検討（7～8 割程度の方が望むレジャー機能の強化） ・オフシーズンのプール利用を含めた新たな活用方法の検討 ・魅力的なイベント・プログラムの実施などソフト面の取組の充実 <p>④利用者満足度の更なる向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市民・利用者アンケートの自由意見でも要望のあるトイレや更衣室等における衛生面や利便性の向上 ・プール付帯施設のバリアフリー対応 ・市民・利用者アンケートの中で要望の多い休憩スペース・売店等の充実 ・アンケート結果を踏まえた駐車場の充実（渋滞対策） <p>⑤持続可能なプール施設の運営</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市の財政状況等を踏まえた持続的なプール施設の管理運営に資する適正な受益者負担の設定 ・管理運営の効率化を含めた事業計画の検討 <p>⑥ロクハ公園全体との調和</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ロクハ公園が持つ特色や自然と調和するプール施設のデザイン検討 ・ロクハ公園のレクリエーション機能との連携を踏まえたプール機能の検討
立地・交通の特性	<ul style="list-style-type: none"> ・みどりの「地区拠点」に位置付けられるロクハ公園内に立地している ・利用者アンケートでは 9 割程度が車で来訪している ・徒歩 3 分圏内にバス停が位置している 	
利用者層	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て世代（主に 30 代・40 代）の他、10 代の利用が多い ・利用者アンケートでは県内が 9 割以上（市内は 3 割以上）を占める ・市民・利用者アンケートとも家族連れの利用が 8 割以上と多く子どものレジャー目的の利用が多いと推察される 	
プール利用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・新型コロナウイルスの影響で利用者数が落ち込んだものの、令和 5 年度には年間 5.5 万人程度まで回復している 	
プール施設の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・建設後、35 年以上を経過し、老朽化が著しい状況である ・特に劣化の激しい 25m プールは令和 5 年度から利用休止している ・利用者アンケートでは、プール施設の満足度は高い（7 割以上） 	
プール付帯施設の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・プール施設と同様に老朽化が進行し、アンケートでも老朽化、汚いことへの不満が多い（6～7 割程度） ・バリアフリー化やトイレの洋式化が進んでおらず、利用者アンケートの自由意見でも改善の要望が挙げられている ・管理棟及びプール横の機械室や倉庫等は処分制限期間を経過しておらず、構造躯体の取り壊しは不可となっている 	
関連施設の現況	<ul style="list-style-type: none"> ・競泳用屋内プールとして、草津市立プールの整備が進行している ・市内には、レジャープール（矢橋帰帆島公園屋外プール）や複数の民間フィットネスプールが存在している 	
市民ニーズ	<ul style="list-style-type: none"> ・市民・利用者アンケートともに、レジャープールへのニーズが多い ・プール施設や遊具、休憩スペース等の充実を求める意見が特に多い 	

(2) 基本方針

ロクハ公園プールを取り巻く現状・課題を踏まえ、ロクハ公園プールの再整備に向けた基本方針を「地域に愛されるレジャープールとしての機能維持と魅力向上」としました。

《ロクハ公園プールの再整備に向けた基本方針》 地域に愛されるレジャープールとしての機能維持と魅力向上

ロクハ公園プールは、利用者アンケート調査において特に満足度が高いことが確認できたことを踏まえ、地域のレジャープールとしての機能は維持しつつ、魅力的なプール施設の導入や快適で清潔感のあるプール付帯施設への改修などにより、利用者にさらに満足いただけるプールへと再整備を行う方針とします。

(3) 整備に当たっての基本的な考え方

基本方針を踏まえ、ロクハ公園プールの再整備に当たっての基本的な考え方を以下に整理します。

《ロクハ公園プールの再整備に当たっての基本的な考え方》

- ① 現在のロクハ公園プールは、利用者アンケートで満足度が高い（7割以上）ことから、基本として現在の機能・施設を維持していくことが重要と考えられる。また、別途整備を進めている草津市立プールとの機能の棲み分けも必要となる。
- ② 市民アンケート・利用者アンケートともに不満が多かった、施設の高さや汚さを改善していくことが必須の条件である。
- ③ 満足度が高い理由として、流水プールやスライダープールがあることに加え、不満点としてプールの種類に魅力がないことが挙げられていることを踏まえ、流水プールやスライダープールの機能は活かしながら、プールの魅力向上を図っていく。
- ④ アンケート調査において、リニューアルにあたり望まれる施設として、小さな子どもが水と触れ合える施設や売店・飲食店、休憩スペースなどの要望が多かったことから、これらの機能の導入を目指していく。
- ⑤ 今後も継続的に運営が可能となる方策を導入する。
- ⑥ 周辺の自然との調和や機能との連携を考慮した施設計画とする。

(4) 導入施設・機能（案）

ロクハ公園プールの導入施設・機能（案）を以下に整理します。

各機能の規模、位置、数量等については、個別に指定がない限り、民間提案に委ねるものとするを想定しています。

【必須機能・任意機能の考え方】

必須機能： 必ず提案いただく必要がある機能

任意機能： 導入するかどうかを含め、民間提案に委ねる機能

① 流水プール 《必須》

- ・ 遊泳用の流水プールを整備すること。
- ・ プール遊具の導入、中の島の活用、プール形状に変化をつける等、利用者を飽きさせない工夫を施すこと。

② スライダープール 《必須》

- ・ 基本的に小・中学生以上を対象としたスライダーを1基以上設置すること。
- ・ 上記のスライダーとは別に低学年用のスライダーを1基以上設置すること。
- ・ スライダー及び低学年用スライダーは、複数系統の設置や形状に変化を加える等、利用者が魅力を感じるものを提案すること。
- ・ 設置するスライダーや低学年用スライダーに対して十分な広さ及び水深の着水プールを設置すること。

③ 管理棟 《必須》

- ・ 機能性を考慮したトイレ、更衣室、シャワー等を適切な位置に適切な数を配置すること。
- ・ ユニバーサルデザインの観点から、誰でもが使いやすい機能、デザイン、配置とすること。
- ・ 主に保護者や高齢者等が暑さを凌げる待合室等を配置すること。
- ・ 救急時の救護スペースを配置すること。
- ・ 必要な事務スペース（管理事務所、倉庫等）を確保すること。
- ・ 管理棟は、既存の躯体を活かしてリニューアル（増築を含む）すること（詳細は、「3（6）再整備に当たっての条件（P.13）」を参照）。

④ 休憩スペース 《必須》

- ・ プールサイドに屋根付きの休憩スペースを適切な位置に適切な数を配置すること。

⑤ プールサイド 《必須》

- ・ 民間事業者が想定する年間利用者数の目標や過去の利用者数の実績を踏まえた適切な規模とすること。
- ・ 舗装材は、防滑性、清掃性、クッション性のある材料とすること。また、夏場の表面温度上昇及びプールの衛生面や美観にも配慮した材料とすること。

⑥ 飲食施設 <必須>

- ・ 利用者に飲食サービスを提供する飲食施設を配置すること。
- ・ 飲食施設は常設の店舗に限定せず、移動販売車や仮設の店舗等も提案可能とする。
- ・ 飲食メニューや提供サービス等は民間提案によるものとするが、定期的に新メニューの開発やメニューの入れ替え、見直しを行う等、利用者に飽きさせない工夫を施すこと。

⑦ 幼児用遊水プール <任意>

- ・ 主に小学生未満の幼児が保護者と一緒に水と触れ合える空間とすること。
- ・ 休憩スペースに近接させる等、保護者から目が届きやすい位置に配置すること。
- ・ プールとしての形状に限定せず、噴水、水遊び広場等、民間事業者の創意工夫を活かした提案に期待する。

⑧ アトラクションプール <任意>

- ・ プール遊具等を設置し、小中学生等がアクティブに遊べる空間とすること。
- ・ 休憩スペースに近接させる等、保護者から目が届きやすい位置に配置すること。
- ・ プール遊具については、利用者ニーズの変化等に合わせてフレキシブルに対応できるような設置方法とする等、民間事業者の創意工夫を活かした提案に期待する。

⑨ 25m プール <任意>

- ・ 利用者の健康増進や泳力向上に資するプールとすること。
- ・ 上記の他にスクール利用やイベント利用をはじめ、多目的な用途に利用しやすい施設とする等、民間事業者の創意工夫を活かした提案に期待する。

⑩ 芝生広場 <任意>

- ・ 屋根付きの休憩スペースやパラソルを設置する等、利用者の憩いの場となる空間とすること。

⑪ その他民間提案によるプール施設等 <任意>

- ・ 本事業の方針等を踏まえ、ロクハ公園プールの利用促進や満足度の向上に資するプール施設等の導入を自由に提案できるものとする。また、民間提案によるプール施設は、単体の整備に限らず、他のプール施設との一体整備、併設、統合、機能集約等を可能とする。
- ・ 民間提案によるプール施設は、民間事業者の創意工夫の発揮により、利用者にとって魅力的な施設となることに期待する。

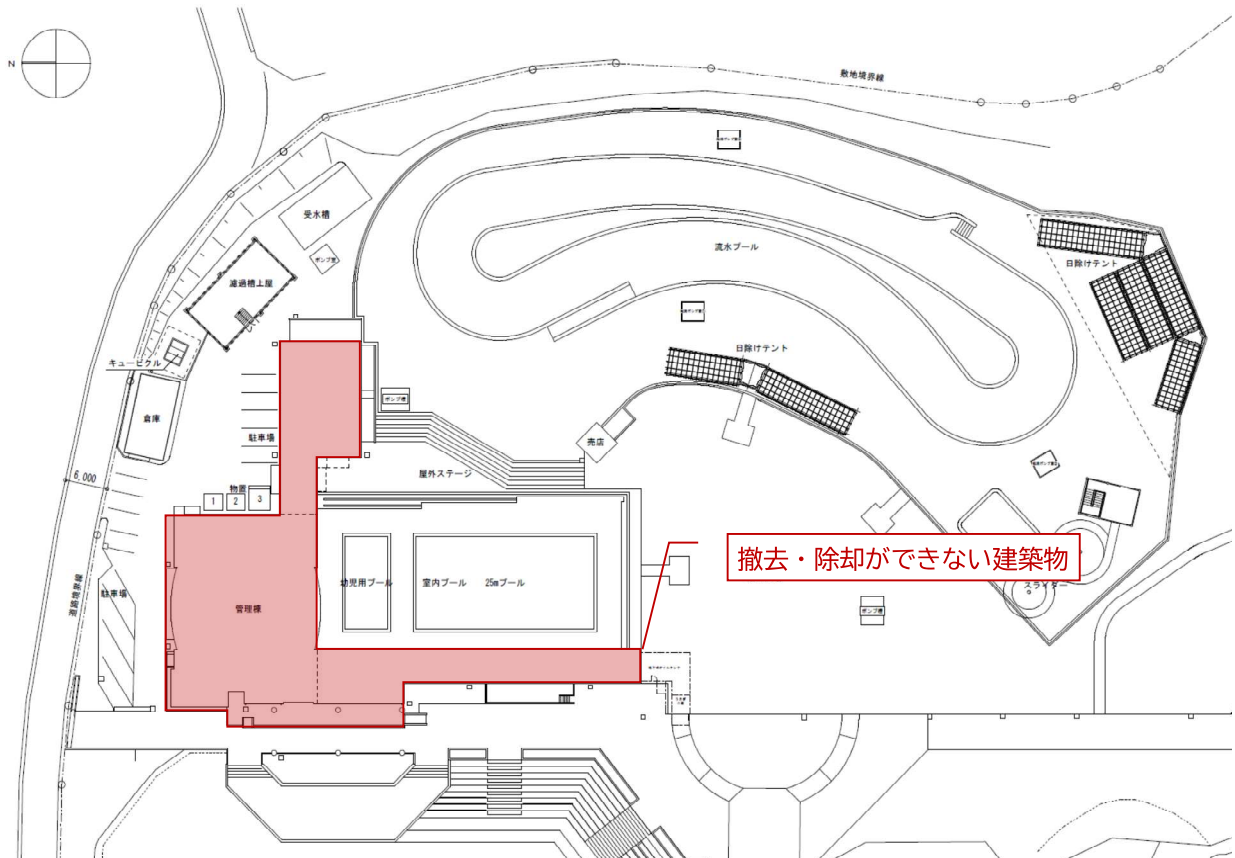
※その他、設備やろ過装置等に関する各種条件を含めた本事業における具体的な要求水準等については、今後、事業者募集段階までに検討予定。

(5) 営業期間・営業時間

営業期間や営業時間は民間提案に委ねるものとします。プール部分の敷地を複数エリアに区分けし、エリアごとに営業期間や営業時間を設定することも可能とします。

(6) 再整備に当たっての条件

ロクハ公園プール内の建築物のうち、以下に示す施設については、リニューアル工事着手予定時期時点で処分制限期間を経過していないことから、撤去・除却ができないため、既存の躯体を活かしてリニューアル（増築を含む）を検討する必要があります。



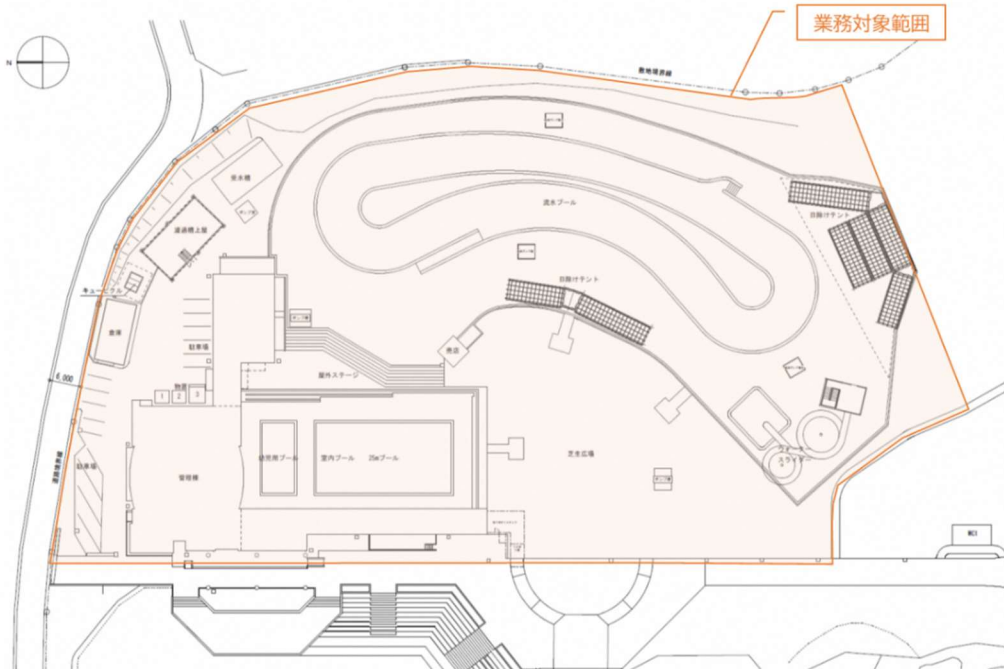
図表 13 建築物の撤去・除却に関する制限

(7) 業務範囲

① ロクハ公園プールの設計・建設業務

本事業の受注者は、ロクハ公園プールの設計業務、建設業務、工事監理業務及び既存施設の解体・撤去業務を実施するものとします。

ロクハ公園プールの設計・建設業務は、以下に示す業務対象範囲内で実施するものとします。



図表 14 「ロクハ公園プールの設計・建設業務」の対象範囲

② ロクハ公園全体の維持管理・運營業務

本事業の受注者は、原則ロクハ公園プールを含めた公園全体の維持管理・運營業務等を実施するものとします。



図表 15 「ロクハ公園全体の維持管理・運營業務」の対象範囲

③ ロクハ公園全体を活用した自主事業

本事業の受注者は、公園全体の魅力向上や利用者サービス向上に資する新たな公園施設（収益施設等）の設置による商品やサービスの提供や、ソフト事業（イベント・体験プログラム等）を企画・運営することができるものとします。なお、公園施設の設置やソフト事業の実施等は、ロクハ公園プールを含む公園全体を対象に提案できるものとします。

ただし、自主事業は受注者自らの負担にて実施するものとし、事業期間中、受注者が責任をもって遂行するとともに、業務に伴い発生するリスクについてはそれを管理し、発生時の影響についても自ら負担することを基本とします。

※上記の自主事業とは別ではありますが、プール以外のリニューアル等の意見がございましたら、対話の中でお伺いしたいと思っております。

(8) 事業スケジュール（予定）

現時点で想定される本事業のスケジュールは以下のとおりです。なお、今後の検討状況等により、見直しとなる場合があります。

	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
事業名	基本計画策定業務 (現在策定中)		アドバイザー業務 (事業者募集・選定)		官民連携事業 (設計・工事)			
プール管理	現指定管理者 現プール運営 (指定管理制度)				新事業者 プール休止		新事業者 新プール運営	

図表 16 事業スケジュール（予定）

(9) 事業スキーム

本事業の事業手法等は、提案を行う民間事業者が創意工夫を最大限に発揮できるよう、「選択制」とする想定です。本事業に参画いただく民間事業者には、主に以下に示す条件に基づき、望ましいと考える事業スキームを提案いただくことを予定しています。

① 事業スキームに関する基本方針

<契約方法>

PFI 方式の場合は PFI 法に基づく事業契約を前提としますが、PFI 以外の方式の場合は民間事業者の提案に応じて行うものとします。

<事業手法>

以下に記載の事業手法より民間事業者にて提案いただきます。なお、各手法を複数組み合わせる提案することができるものとします。

<事業類型>

サービス購入型、ジョイントベンチャー型、独立採算型を基本に民間事業者にて提案いただきます。なお、各事業類型を組み合わせる提案することができるものとします。

② 提案可能な事業手法

民間事業者は、以下の手法から本事業における事業手法を提案するものとします。

ただし、民間事業者の資金や創意工夫が活かせる手法であることを基本とします。また、公募設置管理制度（Park-PFI）等、公園全体の魅力向上や利用促進に資する手法の提案に期待します。

図表 16 提案可能な事業手法

事業手法		内容
PFI	BT0 方式	民間事業者が、自ら設計・建設した施設の所有権を竣工後に市へ移転し、その後、事業期間中の維持管理・運営を行う方式
	BOT 方式	民間事業者が、自ら設計・建設した施設を事業期間中所有し続け、維持管理・運営を行い、契約終了後に所有権を市へ移転する方式
	BOO 方式	民間事業者が、自ら設計・建設した施設を所有し続け、維持管理・運営を行う方式
	コンセッション方式	市が施設の所有権を保有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式
DBO 方式		資金調達由市が行うが、設計・建設・維持管理・運営まで一括して民間事業者が行う PFI に準じた方式
リース方式		市が求める施設を民間事業者が整備し、市にリースする方式（なお、維持管理・運営については、市と民間事業者が別途契約する）
賃貸借方式		民間事業者が所有（企画）する施設の一部または全部を市が賃貸借契約により借りる方式
指定管理者制度		市からの指定を受け、民間事業者が指定管理者として公の施設の維持管理・運営を実施する制度
公募設置管理制度（Park-PFI）		公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度
設置管理許可制度		公園管理者以外の者に対し、都市公園内における公園施設の設置、管理を許可できる制度
その他		民間事業者の提案によるその他事業手法

(10) 民間事業者の収入（サービス対価の想定）

① 本市が支払う対価

各業務におけるサービス対価の上限は未定であり、詳細については草津市公園緑地課にお問い合わせください。

② 利用者から得る収入

ア. 利用料金収入

民間事業者は、条例に定めた金額の範囲内において、公園施設の利用料金を自ら定め、自らの収入とすることができます。

イ. 自主事業による収入

民間事業者は、自らの提案により自主事業を実施し、収入を得ることができます。

4 市場ニーズ調査（公募型）の流れ

市場ニーズ調査（公募型）の流れは、以下のとおりです。

図表 17 市場ニーズ調査（公募型）のスケジュール（予定）

実施期間	実施内容
令和6年4月8日（月）	実施要領の公表
令和6年4月8日（月）～令和6年4月23日（火）	現地説明会の受付
令和6年4月24日（水）	現地説明会の開催
令和6年4月8日（月）～令和6年5月10日（金）	質問票の受付
令和6年5月17日（金）	質問回答の公表
令和6年4月25日（木）～令和6年6月21日（金）	対話参加の受付
令和6年4月25日（木）～令和6年6月21日（金）	提案書の受付
令和6年7月1日（月）～令和6年7月3日（水）	対話の実施
令和6年7月中	実施結果のとりまとめ、公表

※現地説明会および対話について、上記日程でご都合が合わない場合、または、WEB 会議等での対応をご希望の場合はご相談ください。

（1）調査対象者

本事業に関心がある法人又は法人グループ

（2）現地説明会の開催

① 日時

令和6年4月24日（水）

※開始時間については、申込後、調整し個別に連絡します。

② 実施場所

草津市ロクハ公園プール

③ 申込方法

別紙「現地説明会申込用紙」に必要事項を記入し、申込期間内に電子メールで（6）の申込先へ提出ください。なお、件名は「ロクハ公園プールの再整備に関する市場ニーズ調査（公募型）現地説明会申込み」としてください。

④ 申込期限

令和6年4月23日（火）12時まで

⑤ 参加企業名の公表

現地説明会に参加いただいた企業名について、後日参加者へ共有することを考えております。企業名の共有に賛同いただける場合は、別紙「現地説明会参加申込書」の所定の欄にチェックを入れてください。

なお、企業名の共有への賛同については任意であり、今後の事業者公募時における評価等への影響は一切ありません。

(3) 実施要領に関する質問の受付

① 質問票の提出方法

本実施要領に記載された内容に関する質問は、別紙「質問票」に必要事項を記入し、提出期間内に電子メールで申込先へ提出ください。なお、件名は「ロクハ公園プールの再整備に関する市場ニーズ調査（公募型）質問票提出」としてください。

② 質問票の提出期限

令和6年5月10日（金）12時まで

③ 回答の公表

質問に対する回答は、令和6年5月17日（金）までに市HPに掲載します。

(4) 対話の参加申込

① 申込方法

別紙「エントリーシート」に必要事項を記入し、申込期間内に電子メールで（6）の申込先へ提出ください。なお、件名は「ロクハ公園プールの再整備に関する市場ニーズ調査（公募型）申込み」としてください。

② 申込期限

令和6年6月21日（金）12時まで

(5) 提案書の提出（※提案書の提出は必須とします。）

① 提出方法

対話において使用する提案書は、申込期限内に電子メールで申込先へ提出ください。なお、件名は「ロクハ公園プールの再整備に関する市場ニーズ調査（公募型）提案書提出」としてください。提案していただきたい内容は「5提案を求める内容」をご参照ください。

※ 提案書の提出について、データ容量を20MB以下または大容量ファイルを活用していただく等を検討していただき、御提出ください。

② 提出期限

令和6年6月21日（金）12時まで

③ 提案書

提案書は、別添の「様式集」のフォーマットを活用して作成してください。

(6) 申込先

草津市 建設部 公園緑地課

〒525-8588

滋賀県草津市草津三丁目 13 - 30

担当：〇〇

電話：077-561-6963 E-mail：koen@city.kusatsu.lg.jp

(7) 対話による調査の実施

① 日時

令和6年7月1日（月）～7月3日（水）

※1時間程度（申込後、個別に調整）

② 場所

草津市役所（申込後、個別に調整し連絡します。）

③ 実施方法

- ・対話は、提案書の提出があった参加事業者のみを対象に実施します。
- ・対話は、参加事業者のアイデアやノウハウ等の保護のため、個別に非公開で行います。
- ・対話の所要時間は1事業者（グループ）あたり1時間を目安とします。
- ・対話に参加できる人数は、1事業者（グループ）につき10名以内とします。
- ・対話当日は、以下の体制により対話をさせていただきます。
 - 草津市 建設部 公園緑地課
 - 八千代エンジニアリング株式会社（本調査受託者）

(8) 対話結果の公表

- ・対話結果の概要については、とりまとめ次第、令和6年7月中に公表する予定です。
- ・対話結果の公表に当たっては、参加事業者の名称やアイデア及びノウハウに関わる内容は公表しません。
- ・対話結果の公表に当たっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

5 提案を求める内容

「3事業方針（案）」の内容等を踏まえ、以下の項目ごとに、現時点で検討されている内容を別添の「様式集」に整理の上、ご提案ください。

(1) 業務範囲について

本事業における業務範囲について以下の項目に回答・提案してください。

- ・ 参画する場合の役割（代表企業・構成企業）
- ・ 希望する業務範囲
 - ▶ロクハ公園プール：設計業務、建設業務、維持管理業務、運営業務、自主事業、その他業務
 - ▶ロクハ公園全体：維持管理業務、運営業務、自主事業、その他業務
- ・ コンソーシアムの組成が考えられる民間事業者の概要
- ・ その他、業務範囲に関する意見・提案等

(2) 導入機能及び活用方策について

ロクハ公園プールの導入機能や活用方策について以下の項目に回答・提案してください。

- ・ 集客ターゲット、施設コンセプトの概要
- ・ 導入が想定されるプール施設（例：流水プール、スライダープール、幼児プール等）
- ・ 導入が想定されるプール付帯施設（例：売店、レストラン、休憩スペース等）
- ・ 導入機能に関する具体的な内容（施設の規模・利用イメージ・配置計画・動線計画等）
※適宜、イメージ図等を用いて可能な限り具体的にご提案ください。
- ・ 想定されるソフト面での活用方策（ロクハ公園全体の活用を含む）
- ・ その他、導入機能・活用方策に関する意見・提案

(3) 事業スキームについて

本事業の事業スキームについて以下の項目に回答・提案してください。

- ・ 望ましいと考える事業手法
- ・ 望ましいと考える事業期間
- ・ 官民リスク分担に関する提案
- ・ 想定される事業スケジュール
- ・ その他、事業スキームに関する意見・提案

(4) 事業費・事業期間中の収支計画について

本事業の事業費・事業期間中の収支計画について以下の項目に回答・提案してください。

- ・ プール再整備におけるイニシャルコスト
- ・ 事業期間中の収支計画

(5) 本事業への参画意向について

本事業への参画意向について以下の項目に回答・提案してください。

- ・ 本事業への参画意向
- ・ 本事業への参加する場合に障壁となる要因等
- ・ 必要と考える市からの支援策
- ・ その他、本事業への参画に関する意見・提案

(6) その他

その他、本事業について、意見・要望・提案等がありましたら回答してください。

6 留意事項

(1) 提案に関する事項

- ・提案は「3事業方針(案)」を踏まえた内容を基本とし、本実施要領に沿わない提案があった場合は、対話を実施しない場合があります。
- ・参加事業者が提出した提案書等は返却しません。

(2) 対話に関する事項

- ・本調査における提案や対話内容は、今後の検討において参考とさせていただくものであり、対話によって、参加事業者と市の間で約束を交わすものではありません。
- ・対話への参加実績は、今後の事業者公募時における評価の対象とはなりません。
- ・必要に応じて追加での対話を実施(文書照会含む)する可能性があります。
- ・現地説明会及び対話に当たって知り得た情報を許可なく第三者に伝えることを禁止します。

(3) 参加事業者に関する事項

- ・本調査に要する費用(提案書の作成、現地説明会・対話時の交通費等)は、参加事業者の負担とします。

(4) 参加除外条件

- ・会社更生法(平成14年法律第154号)に基づき、更生手続開始の申立がなされていないこと。
- ・民事再生法(平成11年法律第225号)に基づき、再生手続開始の申立がなされていないこと。
- ・草津市暴力団排除条例(平成23年条例第24号)第2条第1号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)、同条第2号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)、暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有するもの又は暴力団員が役員となっている法人その他の団体でないこと。

(5) 問い合わせ先

草津市 建設部 公園緑地課

〒525-8588

滋賀県草津市草津三丁目13-30

担当:〇〇

電話:077-561-6963

E-mail:koen@city.kusatsu.lg.jp