

**（仮称）草津市立プール整備・運営事業  
民間事業者の選定に関する客観的評価について**

「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年法律第 117 号。以下「PFI 法」という。）第 11 条第 1 項の規定に基づき、（仮称）草津市立プール整備・運営事業を実施する民間事業者（以下「選定事業者」という。）の選定に関する客観的な評価の結果を次のとおり公表する。

令和 3 年 2 月 18 日

草津市長 橋川 渉

## 1 事業概要

### (1) 事業名称

(仮称) 草津市立プール整備・運営事業

### (2) 公共施設等の管理者の名称

草津市長 橋川 渉

### (3) 事業の目的

平成 29 年 10 月 6 日付けで、滋賀県（以下「県」という。）から県立スイミングセンターの代替機能を担うプール整備に係る支援市として選定されたことから、令和 7 年に開催予定の第 79 回国民スポーツ大会（以下「国スポ」という。）および第 24 回全国障害者スポーツ大会（以下「障スポ」という。）の競技会場として、また、国スポ・障スポ後の施設利用を見据えて、「スポーツ環境の充実」「新たなにぎわいの創出」「スポーツ健康づくりの推進」の実現を図るための施設として、(仮称) 草津市立プール（以下「本施設」という。）を整備することとした。

平成 30 年 11 月に策定した「(仮称) 草津市立プール整備基本計画」においては、上記を基本方針として掲げ、本施設への導入機能、諸室構成、周辺施設との連携、効果的かつ効率的な事業手法等について検討を行った。

市は、本事業について、「PFI 法」第 2 条第 2 項に規定する特定事業として実施し、事業期間全体を通して、民間の経営能力および技術的能力を活用することで、利用者ニーズに合致した質の高い公共サービスの提供や効果的かつ効率的な業務遂行により、市の財政負担の軽減が図られることを期待する。

### (4) 施設整備の概要（要求水準の内容）

所在地	滋賀県草津市西大路町外地先
敷地面積	プール整備計画地約 13,700 m <sup>2</sup> および駐車場整備計画地約 6,000 m <sup>2</sup>
プール施設	○屋内 50m プール ○飛込兼用屋内 25m プール ※飛込プールと屋内 25m プールをそれぞれ単独で整備することも可 ○関連諸室等 選手控室、会議室、医務室、器具庫 等
付属施設	飛込ドライランド、トレーニングルーム、スタジオ、キッズスペース 等
管理・共用施設	受付・事務室、応接室、中央監視室、設備室、倉庫、授乳室 等
共用部を含む上記の延床面積合計：13,500 m <sup>2</sup> 程度	
外構	駐車場、駐輪場 等
自由提案施設	事業者の任意の提案により、事業者の負担において整備する施設

(5) **事業方式**

事業者が、自ら本施設の原始取得者となり、本施設を整備した後、本施設を供用開始できる状態で、市に所有権を移転し、運営・維持管理を行う、BT0 (Build Transfer Operate) 方式により、本事業を実施する。

(6) **事業期間**

事業期間は、次のとおりとする。

**ア 整備期間**

事業契約締結の日～令和6年5月末日（開業準備期間を含む。）

**イ 運営・維持管理期間**

令和6年6月1日～令和21年3月末日（14年10か月）

第1期：令和6年6月1日～令和8年3月末日

（国スポ・障スポが終了する年度末まで）

第2期：令和8年4月1日～令和21年3月末日

(7) **事業範囲**

本事業の範囲は次のとおりとする。

**ア 本施設の整備（設計、建設）業務**

(ア) 設計業務

a 基本業務

b 設計業務

(イ) 建設業務および工事監理業務

a 基本業務

b 建設工事（造成、外構整備等を含む。）

c 工事監理業務

d 器具・備品等調達設置業務

(ウ) 開業準備業務

a 基本業務

b 事前広報、利用受付業務

c 施設予約システム整備業務

d 開館式典および内覧会等実施業務

e 開業準備期間中の本施設の運営・維持管理準備業務

f プール公認取得業務

(エ) 本施設の引渡しおよび所有権移転に係る業務

**イ 運営・維持管理業務**

(ア) 運営業務

a 基本業務

- b 利用受付業務
- c 広報・情報発信業務
- d 大会等開催支援業務
- e にぎわい創出業務
- f スポーツ健康づくり推進業務
- g プール監視等業務
- h プール公認更新業務
- i 駐車場・駐輪場運営業務
- j 周辺施設、関係団体等連携業務
- k 物販コーナー等運営業務
- l 自由提案事業
- m 事業期間終了時引継業務

(イ) 維持管理業務

- a 基本業務
- b 建築物保守管理業務
- c 建築設備保守管理業務
- d 器具・備品等保守管理業務
- e 外構等保守管理業務
- f 清掃業務
- g 警備業務
- h 構内除雪業務
- i 修繕・更新業務
- j 植栽管理業務
- k 環境衛生管理業務
- l 事業期間終了時引継業務

(8) 事業者の収入

本事業における事業者の収入は、次のとおりである。

**ア 市が支払うサービス購入料**

市は事業者との間で締結する事業契約に従い、事業者から提供されるサービスの対価として、サービス購入料を支払う。

(ア) 整備業務の対価

本施設の整備（設計、建設）業務に要する費用（開業準備業務の対価を除く。）について、選定事業者の提案金額を基に、事業契約に従い事業者を支払う。

(イ) 開業準備業務の対価

本施設の整備業務に要する費用のうち、開業準備業務に要する費用について、選定事業者の提案金額を基に、事業契約においてあらかじめ定める額を本施設の供用開始後に一括して事業者を支払う。

(ウ) 運営・維持管理業務の対価

本施設の運営・維持管理業務に要する費用（光熱水費および修繕・更新業務の対価を除く。）について、選定事業者の提案金額を基に、事業契約においてあらかじめ定める額を運営・維持管理期間にわたり各年度の四半期ごとに事業者に支払う。

(エ) 運営・維持管理業務に要する光熱水費

本施設の運営・維持管理業務に要する費用のうち、光熱水費に相当する費用について、「基準額」を基に、事業契約においてあらかじめ定める額を運営・維持管理期間にわたり各年度の四半期ごとに事業者に支払う。

(オ) 修繕・更新業務の対価

本施設の運営・維持管理業務に要する費用のうち、修繕・更新業務に要する費用（運営・維持管理期間の長期修繕計画に基づく修繕・更新費用）について、選定事業者の提案金額を基に、事業契約においてあらかじめ定める額を運営・維持管理期間にわたり各年度の四半期ごとに事業者に支払う。

## イ 利用者から得る収入

(ア) 利用者から得る利用料金収入（第2期運営・維持管理期間）

第2期運営・維持管理期間において事業者が利用者から直接徴収する利用料金である。

※市は、事業者を本施設の指定管理者として指定し、第1期運営・維持管理期間においては利用料金を市の収入とし、第2期運営・維持管理期間においては利用料金を直接、事業者の収入とすることとする。利用料金については、市が提示した考え方を満たすことを条件として選定事業者が提案した料金体系をもとに、市が条例で定める。

(イ) 受講料・物販等収入

要求水準に基づいて開催されるスポーツ教室や物販コーナー等運営業務等により得られる収入である。

(ウ) 自由提案事業により得られる収入

自由提案事業の実施により得る収入である。

## ウ その他収入

事業者が、本事業の目的に適合する範囲で市の事前の承諾を得て実施する業務により得られる広告収入等の収入である。

## 2 落札者の決定

### (1) 落札者決定までの経緯

落札者決定までの経緯は、次のとおりである。

日程	項目
平成 31 年 4 月 22 日	第 1 回選定委員会
令和元年 6 月 3 日	第 2 回選定委員会
令和元年 6 月 28 日	実施方針の公表
令和元年 9 月 6 日	第 3 回選定委員会
令和元年 9 月 25 日	第 4 回選定委員会
令和 2 年 8 月 25 日	第 5 回選定委員会
令和 2 年 10 月 2 日	入札公告
令和 2 年 10 月 2 日～8 日	入札説明書等に関する質問の受付（第 1 回）
令和 2 年 10 月 16 日、20 日	入札説明書等に関する質問回答の公表（第 1 回）
令和 2 年 10 月 22 日～27 日	参加表明書（参加資格確認申請書を含む。）の受付
令和 2 年 10 月 30 日	参加資格確認結果通知
令和 2 年 11 月 4 日～10 日	入札説明書等に関する質問の受付（第 2 回）
令和 2 年 11 月 19 日～20 日	意見交換会（対話）の実施
令和 2 年 12 月 1 日	入札説明書等に関する質問回答の公表（第 2 回）
令和 2 年 12 月 4 日	意見交換会（対話）結果の公表
令和 2 年 12 月 24 日	入札提出書類（提案書・入札書）の受付
令和 2 年 12 月 28 日	開札
令和 3 年 1 月 14 日	第 6 回選定委員会
令和 3 年 1 月 27 日	第 7 回選定委員会
令和 3 年 2 月 8 日	選定委員会からの答申
令和 3 年 2 月 10 日	落札者決定の公表

## (2) 落札者

「(仮称) 草津市立プール整備・運営 PFI 事業者等選定委員会」は、落札者決定基準（令和 2 年 10 月 2 日公表）に基づき、入札提案内容に対する「提案内容の評価」および入札価格に対する「価格の評価」を実施し、それぞれを点数化した上で、これらを合算した総得点が最も高い入札参加者の提案を最優秀提案として選定した。（「(仮称) 草津市立プール整備・運営事業 審査講評」参照）

市は、選定委員会の選定結果をもとに次のグループを落札者として決定した。

### 落札グループ

業務	企業名
代表企業	前田建設工業株式会社 関西支店
設計	前田建設工業株式会社 関西支店（再掲） 株式会社大建設 大阪事務所
建設	前田建設工業株式会社 関西支店（再掲） 西武建設株式会社 京滋営業所
工事監理	株式会社大建設 大阪事務所（再掲）
運営	株式会社ビバ
維持管理	日本管財株式会社 滋賀事業所

## (3) 落札価格

14,260,804,038円（消費税および地方消費税の額を含む。）

## 3 財政支出の削減効果（VFM）

選定事業者の事業計画に基づき、本事業を PFI 方式により実施する場合の市の財政支出について、市が従来どおりの手法で実施する場合の財政支出と比較したところ、事業期間中の財政負担額が現在価値換算で約 15.38%軽減されると見込まれる。

#### 4 落札者の提案概要

##### (1) 建築概要

構造	鉄筋コンクリート造（一部、鉄骨造） 地上2階 地下1階
規模	建築面積 8,497 m <sup>2</sup> 、 延床面積 13,274 m <sup>2</sup> 、 最高高さ 19.6m

##### (2) 施設の構成

プール施設	50m プール	50.02m×25.02m（10コース） 水深3.00m（可動床、可動壁）
	25m プール	25.02m×15.40m（6コース） 水深1.10m～1.35m
	飛込プール	25.02m×16.66m（6コース） 水深4.00m～5.00m
	観客席	固定席：1,326席 仮設席：1,167席スペース 車いす用席：16席
	関連諸室等	選手控室、会議室、医務室、器具庫等
附属施設		飛込ドライランド、トレーニングルーム、スタジオ、キッズスペース等
管理・共用施設		受付・事務室、応接室、中央監視室、設備室、倉庫、授乳室等
外構	駐車台数	一般車用：181台 車椅子用：4台 思いやり区画：4台
	駐輪台数	自転車用：28台 自動二輪、原付用：28台

##### (3) 運営の概要

開館時間	午前9時から午後9時
休館日	毎週木曜日 年末年始（12月29日から1月3日） ※市内公立小・中学校夏季休暇期間は毎日開館
事業内容（主なもの）	プール施設、附属施設、管理・共用施設、駐車場・駐輪場の運営・維持管理



※参考（イメージパース）

■鳥瞰図



■外観図（大江霊仙寺線（西側）から）



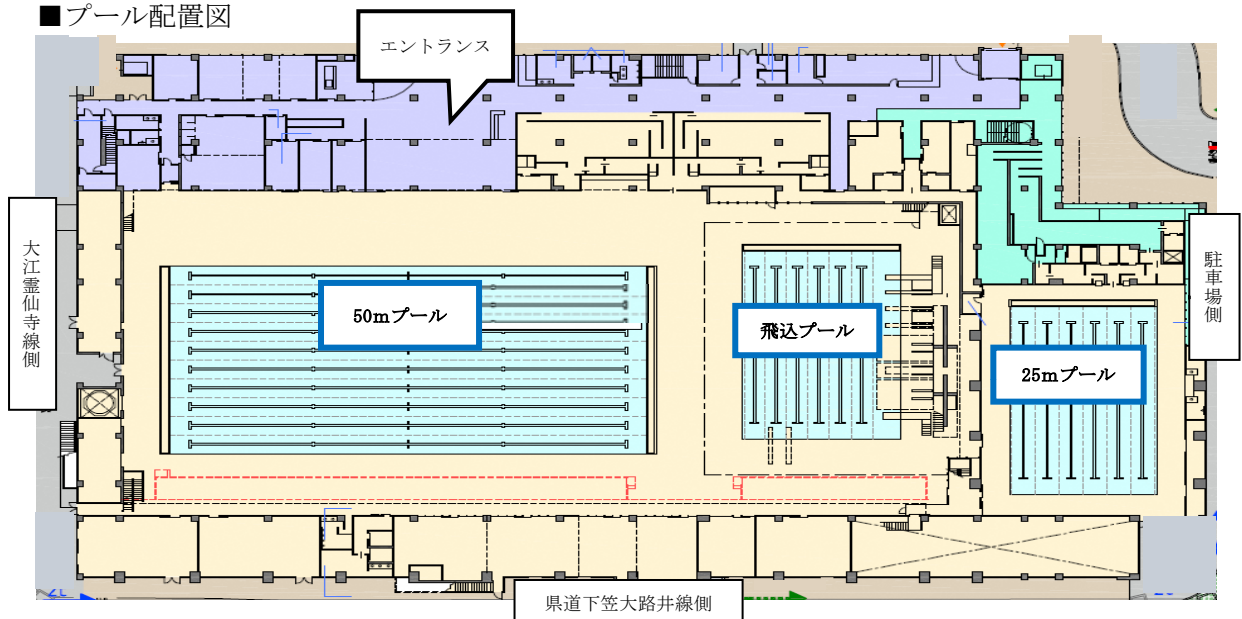
■50mプール、飛込プール



■25mプール



■プール配置図



■ エントランス



■ トレーニングルーム

