

施設整備計画

1 必要諸室の設定

新市民プールの必要諸室等及び各諸室に求められる機能等は、下記のように整理します。

(1) 屋内エリア

① プールエリア

ア. メインプール

- 子どもから高齢者まで、誰もが利用しやすいプールとします。
- 水中での歩行運動や学校等の水泳授業に適したプールとします。
- 公益財団法人日本水泳連盟の公認プール基準・・・・・・・・
- ・規模は、・・・・・・・・

イ. 小プール

- 親子連れの幼児等の利用が安全に行える深さ・広さの小プールを設置します。

ウ. プールサイド

- 学校授業等での待機スペース等を考慮し、十分な面積を確保します。

エ. 更衣室、シャワー室

- 男女それぞれ十分な面積を確保し、動線などに配慮した、誰もが使いやすい施設とします。

オ. トイレ

- 男女の一般トイレと、多目的トイレを設置します。

② トレーニングエリア

ア. トレーニングルーム

- 健康増進に資するため、運動機器を配置したトレーニングルームを設置します。

イ. スタジオ

- ダンスやスポーツ教室等に利用するスタジオを設置します。

③ 共用エリア

ア. 事務室

- 職員更衣室等の機能を有する事務室を設置します。

イ. トイレ

- プールエリア外に、プール利用者以外も利用できる男女の一般トイレと、多目的トイレを設置します。

④ その他

プール等の運営に必要な施設や、利用者を増やすための施設について、事業者提案を想定します。

(2) 屋外エリア

レクリエーションとして水に親しむことにより、水泳志向を醸成し、年間を通じた水泳の継続につながるきっかけ作りができるエリアとするための事業者提案を想定します。

(3) 必要諸室及び規模

諸室等		
(1) 屋内エリア	①プールエリア	ア. メインプール
		イ. 小プール
		ウ. プールサイド
		エ. 更衣室、シャワー室
		オ. トイレ
	②トレーニングエリア	ア. トレーニングルーム
		イ. スタジオ
	③共用エリア	ア. 事務室
		イ. トイレ
	④その他	事業者提案
(2) 屋外エリア	事業者提案	

2 配置計画

新市民プールの延床面積・屋外エリア面積、敷地内動線、工事中の安全性、現在の市民プールの老朽化等を検討した結果、新市民プールの配置は、現在の市民プールが整備されている場所とします。



住所	津山市中北下 1,253 番地			
接道状況	西側に県道あり			
法令等に基づく制限	都市計画区域	都市計画区域内	用途地域	指定なし
	建ぺい率	60%	容積率	200%
交通機関	車利用	院庄 IC から 10 分程度 津山市中心部から 20 分程度		
	公共交通機関利用	JR 美作千代駅から徒歩 15 分程度		

3 整備方式

(1) 整備方式の概要

①従来（公設民営）方式

設計、建設、管理・運営の各業務を仕様に基づき民間事業者に分割発注します。資金調達は行政で行います。

②DB（Design Build）方式

設計、建設業務を一括して民間事業者に性能発注します。管理・運営業務は仕様に基づき民間事業者に分割発注します。資金調達は行政で行います。

③DBO（Design Build Operate）方式

設計、建設、管理・運営業務を一括して民間事業者に性能発注します。資金調達は行政で行います。

④PFI（Private Finance Initiative）方式

設計、建設、管理・運営業務を一括して民間事業者へ性能発注します。資金調達は民間事業者で行います。

項 目		①従来方式 (公設民営)	②DB 方式	③DBO 方式	④PFI 方式
資金調達		行政	行政	行政	民間
業 務	設計	行政	民間 (一括発注)	民間 (一括発注)	民間 (一括発注)
	建設	行政			
	管理・運営	民間	民間		
発注形態		仕様発注	性能発注	性能発注	性能発注

※分割発注：業務ごとに分割して発注すること。

※一括発注：各業務を一括して発注すること。

※仕様発注：業務に関わる詳細な要件等の仕様書を公共が作成し、民間に提示して発注すること。

※性能発注：必要な施設の性能や水準のみを提示して発注すること。民間経営ノウハウ等を活かした創意工夫が発揮しやすい。

(2) 整備方式の選定

①施設整備期間

DBO 方式は、設計・建設・管理・運営を一括発注することにより、従来方式等に比べ発注準備期間の短縮や、工期短縮が期待できます。

②施設整備費用

DB 方式、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」となるため、施設整備費用の縮減効果が期待できます。

③施設整備計画

DBO方式、PFI方式は、設計・建設・管理・運営を一括発注することにより、設計段階から管理・運営に適切な施設計画の反映が期待できます。

以上のことから、新市民プールの整備は、施設整備費用の縮減や効果的な管理・運営等が期待できる「DBO（Design Build Operate）方式」により実施することとします。

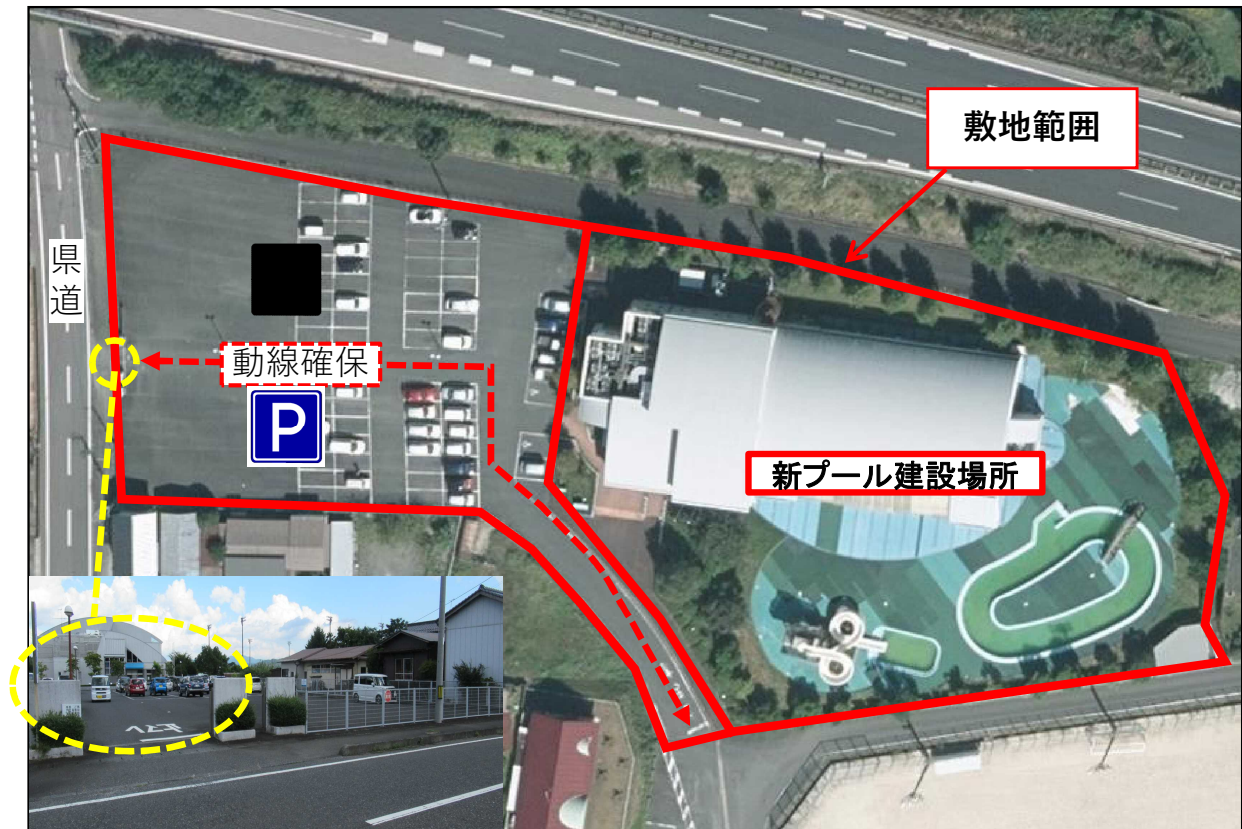
（３）事業者選定方式

DBO方式による事業者選定方式は、総合評価競争入札方式と公募型プロポーザル方式が考えられますが、事業者のノウハウや高い技術力に基づいた提案内容等を総合的に評価し、契約時に協議等が可能である公募型プロポーザル方式とします。

○発注方式による比較表

項 目	総合評価競争入札方式	公募型プロポーザル方式
概要	「入札金額」と「提案内容」で総合的に評価して落札者と契約する方式	「入札金額」と「提案内容」で総合的に評価して優先交渉権者を決定し、契約する方式
自治法上の位置づけ	一般競争入札	随意契約
主な流れ	①入札公告 ②資格審査・認定 ③入札書、提案書提出 ④評価（ヒアリング等） ⑤落札者決定 ⑥契約	①事業公告 ②資格審査・認定 ③提案書提出 ④評価（ヒアリング等） ⑤優先交渉者決定 ⑥契約
契約	○入札内容により、契約内容が決定する ○契約締結に至らなかった場合は再入札となる	○契約協議により、契約内容を決定する ○契約締結に至らなかった場合は次順位者との協議が可能である

新久米市民プール建設場所について



現在のプールが整備されている場所とした理由

- ①現施設の老朽化
- ②敷地面積と駐車場面積の違い
- ③県道からの動線とアクセスのしやすさ
- ④工事中の安全性の確保と近隣の状況