

**箕面市立第一総合運動場市民プール
リニューアル検討業務委託仕様書**

令和8年4月

1. 業務名

箕面市立第一総合運動場市民プールリニューアル検討業務委託仕様書

2. 目的

箕面市立第一総合運動場市民プール（以下「第一市民プール」という。）は、竣工から60年以上が経過し、施設の老朽化が著しいことから、今後も安全・安心な営業を継続するためには全面的な改修・更新が急務となっている。

一方で、近年の猛暑や運営赤字といった公営プール特有の課題、および「第一種低層住居専用地域」に立地することに伴う法的制限や、周辺道路の狭隘さといった物理的制約も存在する。

本業務は、これらの諸条件を十分に精査した上で、先進事例の調査、詳細な利用者ニーズの把握、および民間事業者へのヒアリング等を通じて、本市の地域特性に合致し、かつ持続可能な「魅力あるリニューアル案」を策定することを目的とする。

3. 業務委託期間

契約締結日から令和9年3月18日まで

4. リニューアル案検討対象施設（第一市民プール）の概要

所在地	新稲四丁目18番14号
用途地域	第一種低層住居専用地域（特別用途地区：居住環境保全地区）
防火地域	建築基準法第22条指定区域
敷地面積	9,006 m ²
指定容積率	150%
指定建ぺい率	50%
高さ制限	第一種高度地区
日影規制	4h-2.5h/1.5m
隣接道路	南側 アケボノ住宅6号線（幅員=約6.0m） 東側 東急住宅1号線（幅員=約6.5m）
上下水道	上水道供給・公共下水処理道区域
ガス	都市ガス供給区域
土壌汚染	未調査
その他	現状：夏季（7、8月）のみ営業の屋外プール（50m×13m×1面、子ども用プール214m ² 、幼児用プール250m ² ）



5. 業務内容

(1) 現状・課題整理及び法令等制限の精査

- 第一市民プールの施設現況を把握し、老朽化に伴う維持管理・運営上の課題を整理すること。
- 他自治体における公営プールリニューアル事例や、民間のノウハウを活用した先進事例（多

目的化、通年利用、付帯設備の充実等) について調査・分析を行うこと。

- c. 建築基準法、都市計画法等の関係法令による制限を詳細に精査すること。特に、第一種低層住居専用地域における高さ制限や建ぺい率の制約、検討対象敷地内において建築行為を行う場合の建築確認上のリスク（濾過設備建屋の配置、既存不適格の解消等）について専門的知見から整理を行うこと。
- d. 近接する「開発グラウンド」を敷地外駐車場として利用できる場合の、市民や利用者に対する効果効用等を検討し、交通動線や周辺環境への影響等を考慮したうえで、実現可否性を明らかにすること。

(2) 利用者ニーズ調査（アンケート調査等）

- a. 令和8年7月から8月の第一市民プール営業期間中に、来場者への聞き取り調査やアンケート調査等を通じ、利用目的、不満点、新施設への期待等を抽出すること。
- b. アンケートの実施手法、有効回答の確保策、設問内容、集計分析方法について提案すること。

(3) 民間事業者等（市場）へのヒアリング（サウンディング）

- a. 利用者ニーズを踏まえリニューアル骨子案を基に、屋外プールやレジャー施設の整備・運営の実績を有する民間事業者に対しヒアリングを行うこと。
- b. ヒアリングでは、事業への参入意向、収益性向上のためのアイデア、VFM (Value For Money) の最大化に資する整備・運営手法、及び適切なリスク分担について具体的に引き出すこと。

(4) リニューアル案の精査・提案

- a. (1) から (3) の結果を統合し、本市にとって最適かつ実現可能性の高いリニューアル案（複数案）を提案すること。
- b. 提案にあたっては、概算整備費（イニシャルコスト）だけでなく、今後20～30年間のライフサイクルコスト（LCC）および指定管理料等の収支シミュレーションを算出すること。
- c. DBO方式やPFI方式等、複数の整備・運営手法を比較検討し、本市にとって財政負担軽減とサービス向上を両立する最適な事業手法を提言すること。
- d. リニューアル案は、早期に複数案を立案・提示することとし、市長協議等を経て、最適な1案に集約されることとなる。

(5) 協議・打ち合わせ

本業務における打合せは、業務着手時1回、中間打合せ4回、業務完了時1回、計6回を基本とするが、その他必要と認める時には打合せを行う。

6. 成果品

- (1) 利用者ニーズ調査報告書：1部（電子データ）
- (2) リニューアル案検討報告書（事例調査、ヒアリング結果、収支シミュレーション、事業手法提案等を含む）：1部（電子データ）

7. 業務の実施体制

- a. 業務責任者は、地方公共団体の「官民連携事業（PPP/PFI等）」または「公共施設更新等」に係る基本計画・基本構想の策定支援実績を有すること。
- b. 業務執行体制の中に、収支計画・財務分析に関する知識及び経験を有し、かつ公共施設もしくは類似のレジャー・スポーツ施設等の事業計画策定または運営に関する実務実績を有するものを含めること。
- c. 業務責任者と主任技術者は、これを兼ねることができない。

8. 発注者の決裁スケジュール（予定）

受注者は次の①～③に示す発注者の決裁時期等を考慮の上、業務スケジュールを作成すること。

① 9～10月：市長協議開始

受注者が用意すべき資料：リニューアル方針（素案）複数案

② 11～12月：市長協議によるリニューアル方針の決定

受注者が用意すべき資料：主たる業務成果品 ※主たる成果品の内容は市との協議による。

③ 1～3月：決定方針に基づく最終微調整、内部資料作成支援

業務完了までに受注者が用意すべき資料：主たる業務成果品以外の業務成果物、完了報告

9. 特記事項

- (1) 受注者は、本業務を遂行するにあたり、本仕様書に記載なき事項等について疑義を生じた場合は、その都度速やかに本市と協議の上、その指示に従うものとする。
- (2) 受注者は、本業務を遂行するにあたり、関係する法令、政令、省令、条例、規則、通知、通達等を遵守しなければならない。
- (3) 本業務の遂行上必要な資料のうち、本市が所有する資料はこれを貸与する。なお、受注者は貸与された資料のリストを作成の上、提出し、業務完了時にすべて返却する。
- (4) 受注者は、本業務の遂行上知り得た事項について、第三者に漏らしてはならない。また、コンサルタントとして中立性を厳守しなければならない。
- (5) 受注者は、弁護士等の専門家を選任の上、合理的な範囲の事務を再委託することができる。
- (6) 受注者及び受注者と資本又は人事面等において一定の関係があると認められる者は、本事業における事業者（コンソーシアムの場合は、その構成員または協力企業）として応募することはできない。また、事業者のアドバイザー等となってはならない。なお、「一定の関係がある」とは、受注者との間に、親会社、子会社の関係がある場合、親会社を同じくする子会社同士の関係がある場合及び役員の兼任等を行っている場合をいう。