（仮称）泉南中央公園用地活用事業
事業概要（案）

令和３年１０月２８日時点版

泉南市

目次

1.　留意事項 1
2.　背景及び目的 1
3.　事業概要 2
(1)　事業の名称 2
(2)　事業の対象となる施設 2
(3)　事業予定地 2
(4)　業務の内容 2
(5)　事業方式 2
(6)　事業期間 3
(7)　事業者の収入 3
(8)　事業者が市へ支払う使用料等（使用料又は貸付料） 4
(9)　本事業に関する契約等 4
(10)　事業スケジュール 4
(11)　事業期間終了時の条件 4
4.　事業用地の概要 5
(1)　事業用地の位置 5
(2)　事業用地の概要 6
5.　学校水泳授業の実施に係る要件 8
(1)　学校水泳授業を行うために民間プール施設に求める要件 8
(2)　水泳授業を行う学校及び対象となる利用者 10
(3)　学校水泳授業の要件 11
6.　その他の要件 14
(1)　施設整備に係るその他の要件 14
(2)　運営に係るその他の要件 14
7.　事業者の選定方法 15
(1)　選定方法 15
(2)　選定スケジュール 15

参考資料１　学校水泳授業の概要
参考資料２　事業用地の周辺状況及び人口
参考資料３　サンエス温水プールの概要

1. 留意事項

本文書に示す内容は現時点での検討状況に基づくものであり、今後の検討の進展や本事業に興味を示す民間企業等との対話により変更する場合がある。

なお、個別対話実施までに変更が生じた場合は、事業概要を更新し、改訂版として公表する予定である。

2. 背景及び目的

泉南市（以下、「市」という。）では、市内の小・中学校に設置したプールの老朽化が進み、その維持管理に多額の費用が必要になることや、少子高齢化のなかで小中学校がそれぞれプールを更新し保有し続けることは財政的にも大きな負担となること、また、暑さ指数が高い炎天下の中での水泳授業による熱中症予防の観点から、泉南市と阪南市で構成する一部事務組合「泉南清掃事務組合」が管理運営する泉南清掃工場の余熱を利用した屋内温水プール「サンエス温水プール」において水泳授業を実施することとなり、令和元年度から一部を除く市立の小中学校及び幼稚園を対象に、また、令和２年度から市立のすべての小中学校及び幼稚園を対象に、サンエス温水プールにて水泳の授業を行っている。令和２年度及び令和３年度は、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う緊急事態宣言の発出等により、水泳授業を中止せざるを得ない状況となっているが、できる限り充実した水泳授業が行われるよう取り組んでいるところである。

このような取組を進めるなかで、学校の水泳授業を行っているサンエス温水プールについては、泉南清掃工場の建替えに伴い、閉鎖される予定となっている。そのため、市内に、小中学校及び幼稚園の水泳授業を実施する新たなプール施設を確保することが、学校水泳授業を継続していくための喫緊の課題となっている。しかしながら、市の財政は依然として逼迫しており、新たなプール施設の確保やその運営に際し、財政的な負担を最小限とする必要がある。

今回実施を予定している（仮称）泉南中央公園用地活用事業（以下、「本事業」という。）は、このような背景のもと、民間の資金、創意工夫、ノウハウを積極的に活用し、財政負担を抑制しながら、質の高い水泳授業の実現を目的に取り組むものであり、市民利用も視野に入れるとともに、学校水泳授業を行うことができる新たなプール施設を民間企業等の独立採算で整備・運営することを求める事業である。また、本事業の実施においては、都市計画決定がなされているものの、整備に長期間要する可能性がある（仮称）泉南中央公園用地を、新たなプール施設の整備予定地として暫定利用することを予定している。

3. 事業概要

本事業の概要について、以下のとおりである。

(1) 事業の名称

（仮称）泉南中央公園用地活用事業

(2) 事業の対象となる施設

民間施設として整備する屋内温水プール（以下、「民間プール施設」という。）

(3) 事業予定地

大阪府泉南市樽井１丁目８

(4) 業務の内容

本事業は、以下の業務等により構成される。

・民間プール施設の計画・設計・整備
・民間プール施設の維持管理・運営
・学校水泳授業の場所としての民間プール施設の提供
・学校水泳授業における水泳指導のサポート（以下、「水泳指導補助」という。）
・学校水泳授業時の小中学校及び幼稚園と民間プール施設との間の送迎

(5) 事業方式

市は、本事業を実施する民間企業等（以下、「事業者」という。）に行政財産の貸付または使用許可を行う予定であり、事業者は、屋内温水プールを整備し、自ら所有しながら管理運営を行う。事業者は、市が当該プールにおいて学校水泳授業を行わない時間帯においては、自由に施設を利用することができる。また、本事業は民間事業としての実施を求めるものであり、学校水泳授業で利用する施設以外にも、関連法令や制度を満足する限りにおいて、事業者が任意で施設を整備できる。

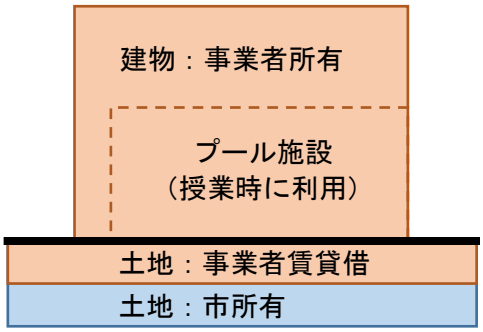


図 3-1　本事業における施設所有形態のイメージ（行政財産の貸付を想定した場合）

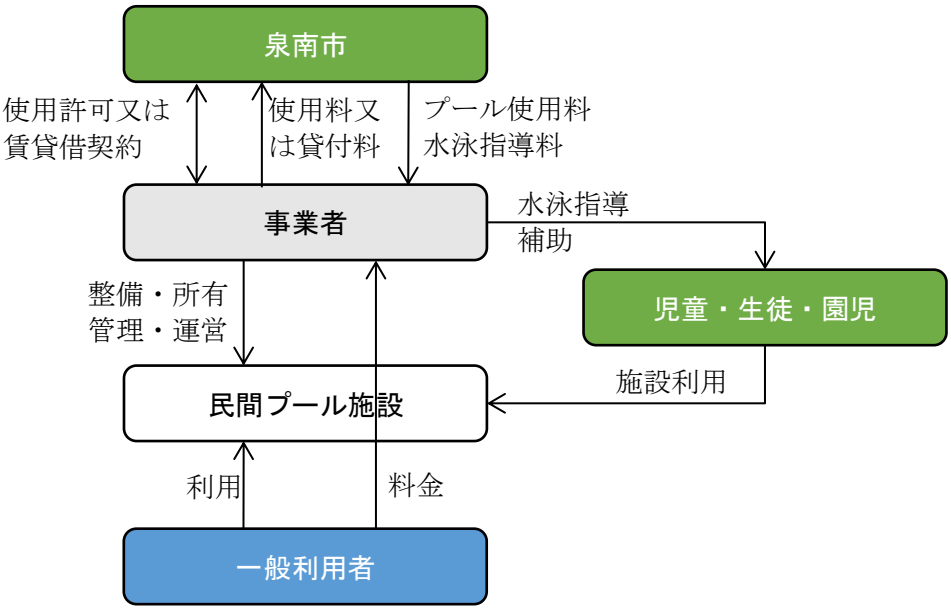


図 3-2　本事業における事業スキームのイメージ

(6) 事業期間

市は、当面（概ね 20 年程度と想定している）、今回整備する民間プール施設を利用して学校水泳授業を実施することを予定している。これを踏まえ、事業期間は、契約締結日から 20 年以上 30 年未満で、事業者の提案に基づいて協議して定める。

(7) 事業者の収入

事業者は、以下の収入を自らの収入として得ることができる。

（市からの収入）

①民間プール施設の利用に係る対価（利用料金）

市は、民間プール施設を学校水泳授業で利用した時間分の施設利用の対価を支払う。プールの監視や水質管理等に係る費用もここに含める。

②水泳指導補助に係る対価

市は、水泳授業実施にあたり専門補助指導員による水泳指導の補助を依頼する予定であり、専門補助指導員による水泳指導補助に係る対価を支払う。

③送迎サービスに係る対価

市は、児童・生徒・園児に対する各学校と民間プール施設間の送迎に要する対価を支払う。

（一般利用者からの収入　※想定される主なもの）

①学校水泳授業以外の時間帯で、利用者が民間プール施設を利用する際の利用料金

②民間プール施設を利用するスポーツクラブ等を運営する場合の会費

③民間プール施設にて水泳教室や健康増進プログラム等を開催した場合の参加費
④自販機や物品販売等の販売収入

(8) 事業者が市へ支払う使用料等（使用料又は貸付料）

土地に係る行政財産の使用許可又は貸付に基づく使用料又は貸付料は泉南市公有財産規則に基づき設定される料率を下限とし、事業者の提案により定める。

なお、学校水泳授業による利用は営利目的の利用とはみなさないものとし、学校水泳授業とそれ以外の利用時間の割合に応じて料率を按分して設定し、使用料等を算定する。

(9) 本事業に関する契約等

本事業において、市と事業者とが結ぶ主な契約等は以下のとおり予定している。なお、詳細は現在検討しているところであり、今後変更となる場合がある。

・土地の貸付に係るもの
・プール施設の利用及び水泳指導補助に係るもの

(10) 事業スケジュール

本事業の事業スケジュール（契約締結後）は以下のとおり予定している。

表 3-1 事業スケジュール（予定）

時　期	項　目
令和４年 12 月頃	契約締結
令和４年 12 月～令和６年３月	施設整備（設計建設）
令和６年６月頃	学校水泳授業開始

(11) 事業期間終了時の条件

事業期間の終了までに事業者は事業用地を原状回復し、退去するものとする。

なお、事業期間終了時において、都市公園としての工事着手や供用開始の見込みがなく、引き続き学校水泳授業の実施場所として民間プール施設を継続的に利用することが合理的であると判断した場合には、市は、民間プール施設の継続利用を求める。

4. 事業用地の概要

（1）事業用地の位置

（仮称）泉南中央公園は、泉南市役所と南海電鉄樽井駅の間に位置している。

出典：国土地理院地図

図 4-1　位置図

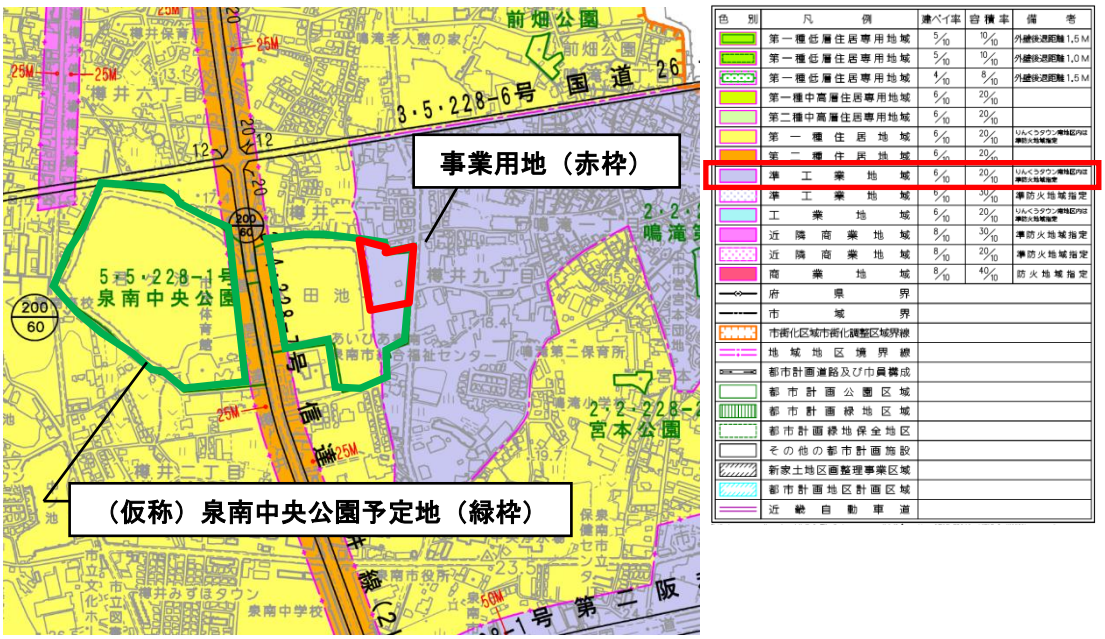
(2) 事業用地の概要

1) 事業用地の概要

事業用地の概要は、表 4-1 のとおりである。

表 4-1 事業用地の概要

項目	内容	
所在地	大阪府泉南市樽井１丁目８	
敷地面積	約 5,500 ㎡	
土地所有者	泉南市	
法令等	都市計画法・建築基準法上の位置付け	区域区分：市街化区域 用途地域：準工業地域 建ぺい率：60% 容積率：200% 都市計画公園区域
	泉南市津波避難計画（令和 2 年 3 月改訂版）	泉南市津波避難対象地域に該当しない
	ため池ハザードマップ（平成 29 年度）	隣接する本田池の東側が大雨や地震などの災害により決壊した場合、想定される浸水深は 1.0～3.0m未満、0.5～1.0m未満、0.5m 未満の区域に該当する
	泉南市緑の基本計画（平成 31 年度 3 月）	長期未着手の泉南中央公園予定地については、整備検討を進めるとともに、その整備には長期間要する可能性があることから、公共性が高く、みどりの機能を備える民間活力を視野に入れた暫定利用も検討することと示されている



出典：泉南市都市計画図（令和 2 年 10 月）

図 4-2 用途地域

2)　インフラの整備状況

本事業用地のインフラの整備状況は、表 4-2 のとおりである。

表 4-2　インフラの整備状況

項目	整備状況
電気	市道鳴滝前畑線（事業用地東側）からの供給が想定されるが、詳細は、関西電力等の供給事業者に確認のこと。
上水道	市道鳴滝前畑線（事業用地東側）下に水道管が埋設されている。 FCD（A）　φ100　1994
下水道	市道鳴滝前畑線（事業用地東側）下に下水管（雨水、汚水）が埋設されている。 雨水：管径 1,500㎜、汚水：管径 200㎜
ガス	大阪ガスによる都市ガス提供地区に位置している。 詳細は、大阪ガス等の供給事業者に確認のこと。

5. 学校水泳授業の実施に係る要件

（1）学校水泳授業を行うために民間プール施設に求める要件

民間プール施設は、対象となる利用者が、泉南市内にある幼稚園、小学校、中学校に通う、園児、児童、生徒が対象となることを踏まえ、身長が大きく異なる利用者が適切に利用できるような施設とする。

また、1 回の利用については、100 名程度が同時に水泳授業で利用することも想定していることから、最大で 100 名程度が 1 度に利用することを前提とした施設とする。

なお、各施設は、「プールの安全標準指針」「小学校施設整備指針」「中学校施設整備指針」「公益財団法人日本水泳連盟公認プール施設要領」等、必要な基準類に基づくものとする。

1） プール施設の機能

学校水泳授業を行うプールに求める機能は、下表のとおりである。

表 5-1 プール施設の機能及び諸室

機能	諸室
プール機能	メインプール、幼児用プール、プールサイド、監視室・救護室、更衣室・ロッカー、トイレ、強制シャワー
事務機能	事務室
その他	エントランスホール、倉庫、機械室・電気室

2） 必要な機能・諸室等及び主な要求事項

必要な機能・諸室等及び主な要求事項は下表のとおりである。

プールの機能、規模等については、この条件を満たすことを前提に、事業者の提案によるものとし、利用者数の確保や、サービスの多様化の観点から、規模の変更や拡張、新たな機能や諸室の追加を妨げない。

表 5-2　プール施設の構成及び主な要求事項（案）

機能・諸室等	主な要求事項
メインプール	・幼稚園５才児、及び小中学生が利用するプール ・大きさ：25m×12.4m 程度 ・レーン数：６（レーン幅 2m） ・水深：1.1m 程度 ・水深調整を行えること
幼児用プール	・幼稚園３才児及び４才児が利用するプール ・大きさ：90 ㎡程度 ・水深：0.35m 程度 ・メインプールにて水深調整し、幼児用プールとして利用する場合は、幼児用プールは未設置でも良い ・事業者の提案により、より良い使い方がある場合は、大きさ、水深等の変更を認める
プールサイド	・学校水泳授業の１回あたりの利用人数（100 人）から、準備運動等に必要な面積を確保 ・メインプールに対して、620 ㎡以上（２倍以上）確保する
監視室・救護室	・プール全体が見渡せる場所に配置 ・体調不良を訴えた児童・生徒が一時的に休憩できるスペースを確保する
更衣室	・児童・生徒が使用する更衣室 ・更衣室には、男子用、女子用にそれぞれロッカー50 本程度を設置するなお、学校水泳授業においてはロッカーの施錠を行わないで利用することを前提とする ・男子用・女子用のほか、配慮が必要な児童・生徒が利用できる更衣室を設置する
トイレ	・男子大便器４器、男子小便器４器、男子洗面器４器、女子便器４器、女子洗面器３器程度の設置を想定
強制シャワー	・更衣室からプールサイドへの動線の適正な位置に配置
エントランスホール	・風除室を配置 ・学校水泳授業に来た児童・生徒が待機できるスペースを確保する
受付	・利用者の受け付け窓口
事務室	・施設管理の担当者等（１～２名）が常住することを想定した事務室 ・８名程度が会議を行えるスペースを確保する
倉庫	・適宜整備する
機械室・電気室	・適宜整備する

(2) 水泳授業を行う学校及び対象となる利用者

民間プール施設にて学校水泳授業を行う市立の小学校、中学校、幼稚園（以下、「水泳授業実施校」という。）は表 5-3、表 5-4、表 5-5 に示すとおりである。学校水泳授業の対象となる児童・生徒は、令和３年度において、小学校 3,092 人、中学校 527 人（水泳授業のある１年生のみ）、幼稚園 303 人である。

表 5-3　泉南市立小学校の児童数（令和３年５月１日時点）

No.	学校名	住所	事業用地までの距離（車移動の所要時間）	児童数（人）
①	新家小学校	大阪府泉南市新家 975	4.7km（11 分）	212
②	信達小学校	大阪府泉南市信達牧野 705	1.2km（5 分）	614
③	東小学校	大阪府泉南市信達金熊寺 553	4.7km（10 分）	94
④	西信達小学校	大阪府泉南市岡田 5-24-1	2.8km（8 分）	297
⑤	樽井小学校	大阪府泉南市樽井 4-29-1	1.8km（5 分）	483
⑥	雄信小学校	大阪府泉南市男里 3-11-1	1.9km（6 分）	192
⑦	一丘小学校	大阪府泉南市新家 285-7	3.5km（9 分）	247
⑧	砂川小学校	大阪府泉南市信達市場 450-6	4.6km（11 分）	551
⑨	新家東小学校	大阪府泉南市兎田 729-3	5.2km（14 分）	163
⑩	鳴滝小学校	大阪府泉南市信達市場 1602	850m（3 分）	239
合計				3,092

表 5-4　泉南市立中学校の生徒数（令和３年５月１日時点）※１年生のみ

NO.	学校名	住所	事業用地までの距離（車移動の所要時間）	生徒数（人）
⑪	泉南中学校	大阪府泉南市樽井 2-9-1	500m（1 分）	164
⑫	西信達中学校	大阪府泉南市岡田 3-24-1	2.3km（6 分）	60
⑬	一丘中学校	大阪府泉南市信達市場 543-12	2.5km（6 分）	109
⑭	信達中学校	大阪府泉南市信達牧野 34-1	2km（7 分）	194
合計				527

表 5-5　泉南市立幼稚園の住所及び園児数（令和３年５月１日時点）

No.	学校名	住所	事業用地までの距離（車移動の所要時間）	園児数（人）
⑮	くすのき幼稚園	大阪府泉南市馬場 1-3-1	1km（3 分）	220
⑯	あおぞら幼稚園	大阪府泉南市信達大苗代 36-6	3.5km（8 分）	83
合計				303

水泳授業実施校は、図 5-1 のとおり分布している。

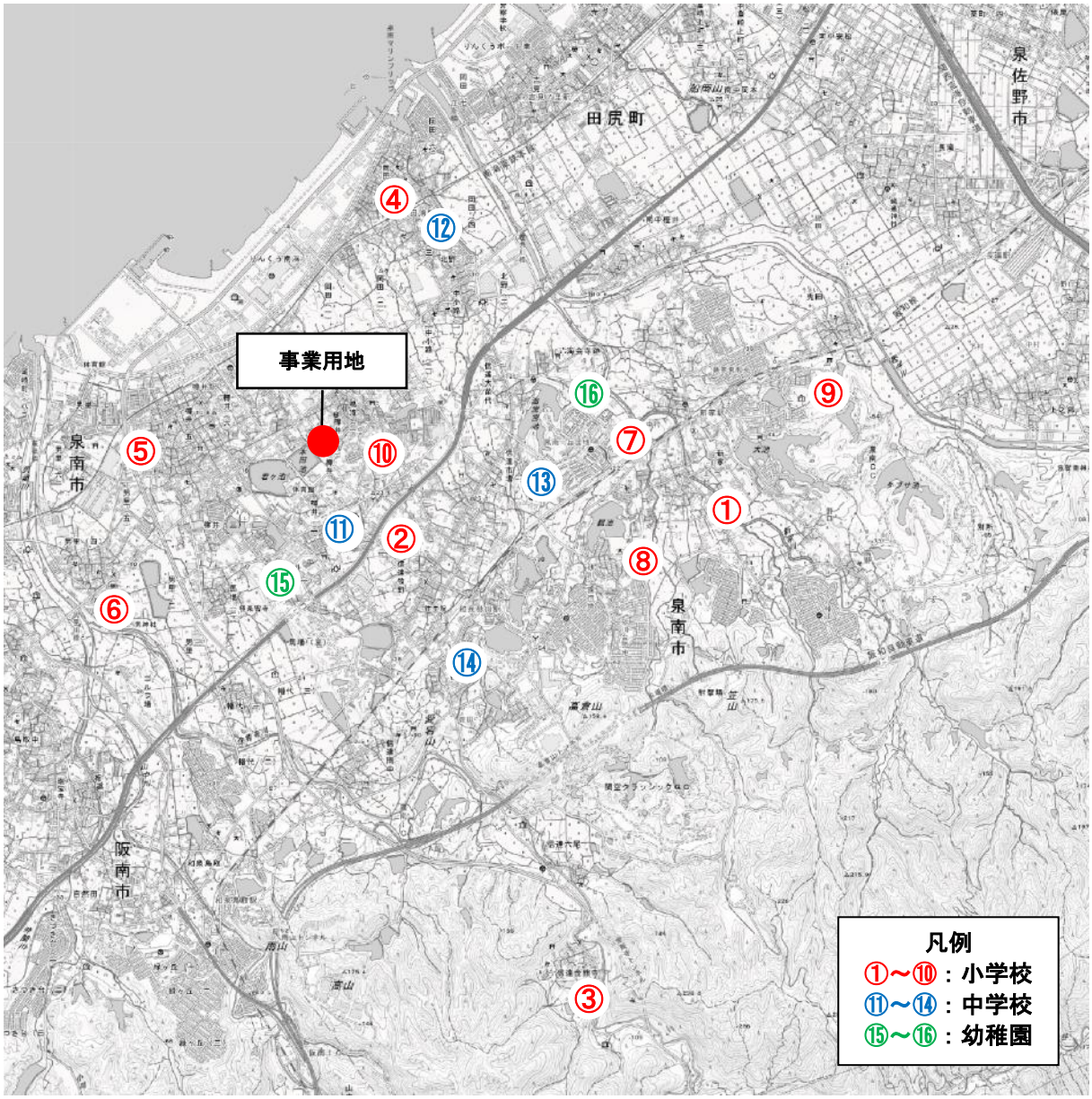


図 5-1　泉南市内の小学校、中学校及び幼稚園の位置

出典：国土地理院地図

(3) 学校水泳授業の要件

1)　学校水泳授業での利用の考え方

学校水泳授業は、以下のとおり実施する予定である。

なお、現在の学校水泳授業の概要については、参考資料１に示す。

・毎年度６月１日から２月 28 日までの平日（夏休み期間、学校行事による振替休日等を除く）９時～15 時までの時間帯（以下、「学校利用枠」という。）において、学校水泳授業を行う。

・学校利用枠の設定方法は、各学校の授業時間割の編成方針の変更や社会情勢等の変化などにより、事業期間中において見直しを行う場合がある。

・学校利用枠以外の時間帯については、事業者の裁量で自由に利用可能である（ただし、公有地を活用する事業であることから、一定の制限を設ける予定）
・学校利用枠のうち、学校水泳授業を行う時間帯（以下、「学校水泳授業枠」という。）は、毎年度５月ごろまでに確定する。
・５月以降、学校水泳授業枠とならないことが確定した時間帯については、学校利用枠以外の時間帯と同様に事業者の裁量で自由に利用できるものとする。
・学校水泳授業枠においては、一般の利用客の利用は行わないものとするが、７レーン以上のプールを整備した場合など、学校水泳授業で利用する６レーンを超えて整備した部分については、一般利用客と同時利用することもできる。この場合は、学校水泳授業が一般の利用客の迷惑とならないよう、施設の動線等に配慮を求める。

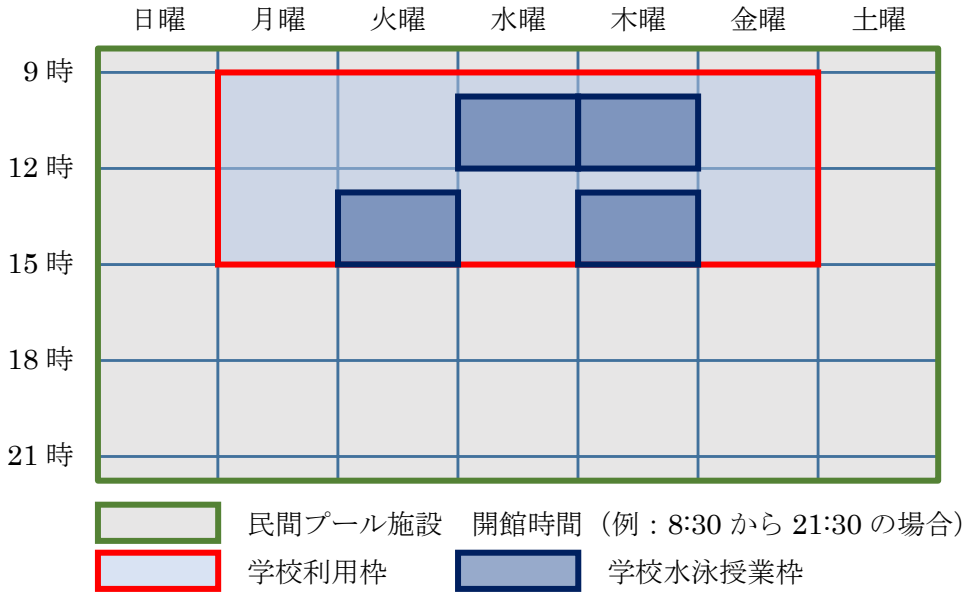


図 5-2　学校利用枠と学校水泳授業枠の関係（１週間の場合の枠設定イメージ）

2）　水泳指導補助に関する要件

水泳指導補助においては、以下に示すとおり支援を求める予定である。
・各小中学校及び幼稚園の年間指導計画の学習内容等を基に、各学校と事業者との打合せを踏まえて指導内容を決定し、当該指導内容に基づいて水泳指導の補助を行う。
・各学校においては、児童・生徒を泳力別のグループに分け、グループ毎に指導する予定である。事業者は、各グループに専門補助指導員を１名以上配置し、各学校の教員とともに水泳指導にあたる。なお、各グループは、10～15 人を目安に編成される予定である。
・専門補助指導員には、日本水泳連盟が認定する基礎水泳指導員、日本スイミングクラブ協会が認定する水泳教師資格、その他同等と認められる資格を有する者の配置を求める。
・学校水泳授業時は、専門補助指導員のほか、プール監視員を２名以上配置する。

3)　民間プール施設への送迎に関する要件

学校水泳授業を行う際のプールへの送迎は、短時間での移動が求められるため、最大で 100 名程度が一斉に移動できるように対応する。

6. その他の要件

(1) 施設整備に係るその他の要件

1) 事業用地内の既存施設の撤去

現在は、事業用地内に２階建の建物が１棟（延べ床面積 162 ㎡）残っており、市は、現状有姿で土地を引き渡す。この既存の建物は、本事業において事業者の負担により撤去するものとする。

2) 都市計画施設の区域の暫定利用に係る条件

民間プール施設は、事業用地が都市計画施設の区域であることから、都市計画法 53 条に基づく都市計画施設等の区域内における建築として、制約を受ける。

3) 緑の基本計画に従った適切な緑化

大阪府自然環境保全条例および泉南市緑の基本計画に従い、将来的に公園になることも踏まえ、必要な緑の確保にとどまらず、積極的な緑化に努めることを期待する。

4) 残土の活用

民間プール施設の整備により発生した残土がある場合は、市が活用する予定である。

(2) 運営に係るその他の要件

1) 泉南市民の利用への配慮

市は公共施設としてプール施設を保有していないことから、可能な範囲で、泉南市民が優遇されるような利用内容や利用条件等の配慮を求める。

2) 市民大会等での場所の提供

水泳協会等が実施する市民水泳大会など、地域の水泳やスポーツ振興活動への協力を求める。

7. 事業者の選定方法

(1) 選定方法

本事業を実施する事業者の選定にあたっては、公募型プロポーザル方式を採用することを予定している。

(2) 選定スケジュール

現在想定している事業者の選定スケジュールは、以下のとおり予定している。

表 7-1　選定スケジュール（予定）

時　期	項　目
令和４年４月頃	募集要項等を公表
令和４年９月頃	事業者の選定
令和４年 12 月頃	契約締結

以上