玉幡公園総合屋内プール施設整備計画

【概　要　版】

令和７年３月

甲　斐　市

目　次

１．目的・・1
1.1 施設整備計画の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1

２．基本条件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
2.1 既存施設の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
2.2 近隣施設の現況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
2.3 計画検討の視点・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
2.4 建築面積の基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4

３．施設整備計画の骨子案・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5
3.1 骨子案・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5

４．サウンディング調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6
4.1 実施方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6
4.2 サウンディング参加者・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6
4.3 サウンディング結果の考察・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7

５．施設整備計画の立案・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・9
5.1 整備方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・9
5.2 施設整備費・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・11
5.3 集約・複合化のメリット・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・11
5.4 スケジュール・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・12

1.　目的

1.1　施設整備計画の目的

玉幡公園総合屋内プール（kai・遊・パーク）は、開設から 18 年以上が経過しており、建築施設の老朽化及び機械設備等の不具合が多数発生していることから、現在休館としている。そのため、大規模改修等により早期の再開を目指すが、改修・運営方法や公共施設の集約等、解決すべき課題が多数ある。

ついては、当施設の今後の活用方針や複合化、事業方式、新たな機能の付加等を検討し、総合的な施設整備計画を策定することを目的とする。

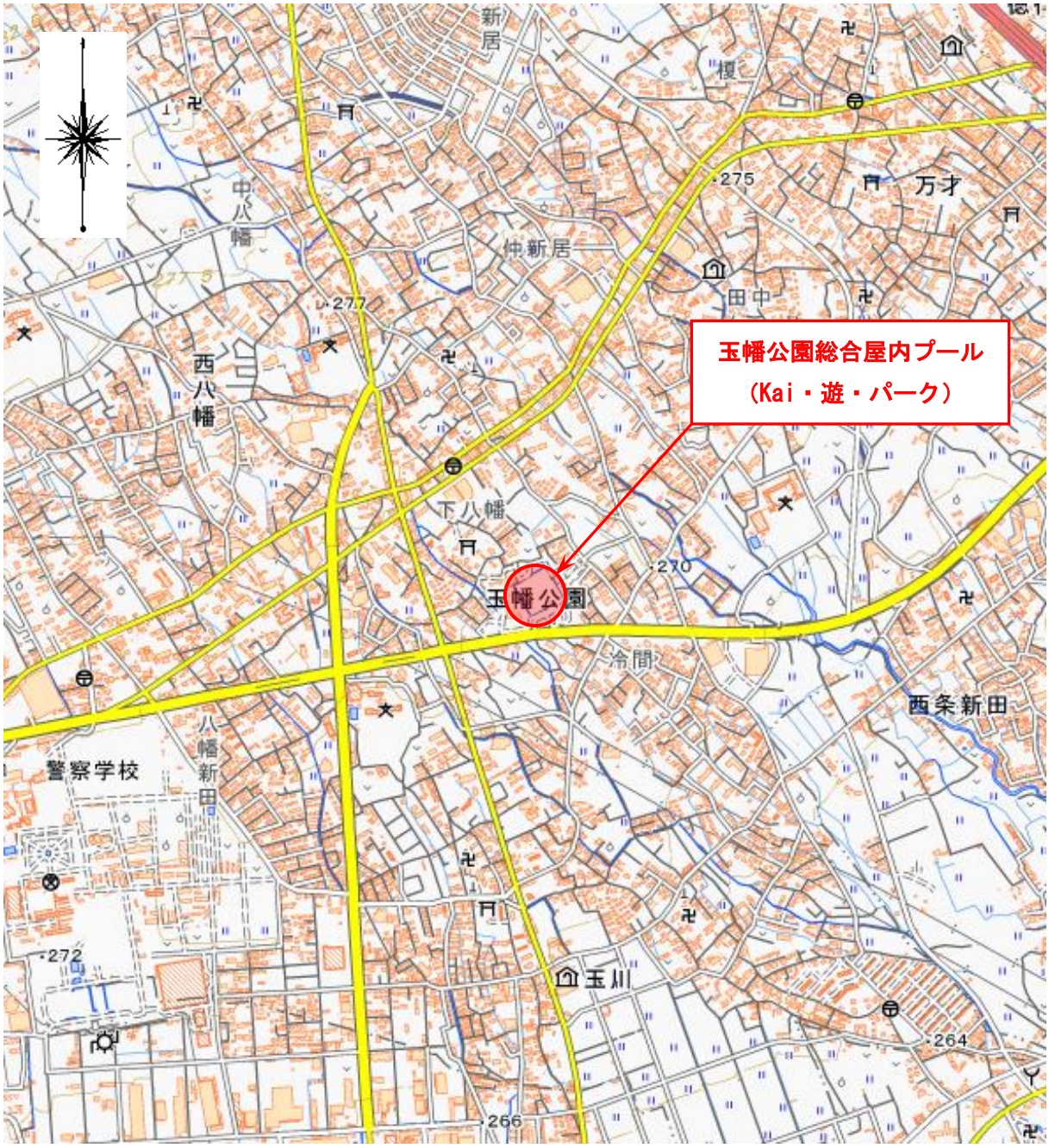


図 1.1-1　位置図

出典：電子国土 Web システムより掲載

2.　基本条件

施設整備計画の基本条件を整理する。

2.1　既存施設の概要

表 2.1-1　施設概要一覧

名　　称	玉幡公園総合屋内プール（Kai・遊・パーク）
所　在　地	甲斐市西八幡 1896-2
公 園 面 積	31,096.34 ㎡（都市公園台帳より）
建 築 面 積	2,902.78 ㎡
延 床 面 積	2,947.57 ㎡（地下 1 階 238.74 ㎡、1 階 2,708.83 ㎡）
構　　造	鉄筋コンクリート造一部木造、地上 1 階地下 1 階建
施 設 設 備	・25mプール 6 コース（水深 1.0～1.2m） ・歩行用プール（延長 60m、水深 1.0m） ・子ども用プール（直径 4m、水深 0.5m） ・リラクゼーションプール ・トレーニングルーム 180 ㎡
建 築 年 月 日	平成 18 年 3 月

2.2　近隣施設の現況

当施設と同じ西八幡地内にある市民温泉「釜無川レクリエーションセンター」についても、配管やポンプ類等の不具合が多数確認されたため、現在休館としており、市公共施設等総合管理計画に基づく施設の統廃合も含め、今後の対応等を検討しているところである。

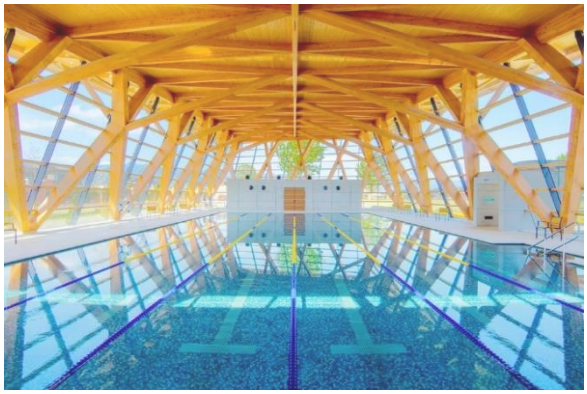
表 2.2-1　施設概要一覧

名　　称	釜無川レクリエーションセンター
所　在　地	甲斐市西八幡 4268-6
延 床 面 積	1,279.10 ㎡ （地下 106.17 ㎡、1 階 675.12 ㎡、2 階 481.63 ㎡、ペントハウス 16.18 ㎡）
構　　造	鉄筋コンクリート造　地上 2 階地下 1 階建
施 設 設 備	・浴室面積 173.83 ㎡ 男女共：高温風呂（一部ジャグジー）、低温風呂、露天風呂、サウナ、水風呂、シャワー2、洗い場 10 箇所 温泉 1 回の収容人数 40 人 ・休憩スペース 1 階ロビー9.5 畳、2 階和室 100 畳（3 部屋）
建 築 年 度	昭和 63 年度（増改築 平成 17 年度）

2.3　計画検討の視点

施設整備計画の策定にあたって、次の項目を考慮して検討する。

- 利用者の利便性及び集客による収益性の向上を目指し、既存施設に温浴施設や休憩・飲食スペース等を設け、施設の充実化を図る。
- 施設管理や財政面の負担軽減を図るため、公共施設の集約・複合化を図る。
- 事業方式は、官民連携の手法を検討する。



2.4　建築面積の基準

都市公園法においては、オープンスペース確保のため、建蔽率の特例が規定されている。

都市公園法（抜粋）

（公園施設の設置基準）

第四条　一の都市公園に公園施設として設けられる建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下同じ。）の**建築面積**（国立公園又は国定公園の施設たる建築物の建築面積を除く。以下同じ。）の総計の当該都市公園**の敷地面積に対する割合は、百分の二**を参酌して当該都市公園を設置する地方公共団体の条例で定める割合（国の設置に係る都市公園にあつては、百分の二）を超えてはならない。ただし、動物園を設ける場合その他政令で定める特別の場合においては、政令で定める範囲を参酌して当該都市公園を設置する地方公共団体の条例で定める範囲（国の設置に係る都市公園にあつては、政令で定める範囲）内で**これを超えることができる。**

都市公園法施行令（抜粋）

（公園施設の建築面積の基準の特例が認められる特別の場合等）

第六条　法第四条第一項ただし書の政令で定める特別の場合は、次に掲げる場合とする。

一　前条第二項に規定する休養施設、同条第四項に規定する**運動施設**、同条第五項に規定する教養施設、同条第八項に規定する備蓄倉庫その他同項の国土交通省令で定める災害応急対策に必要な施設又は自然公園法（昭和三十二年法律第百六十一号）に規定する都道府県立自然公園の利用のための施設である建築物（次号に掲げる建築物を除く。）を設ける場合

２　地方公共団体の設置に係る都市公園についての前項第一号に掲げる場合に関する法第四条第一項ただし書の政令で定める範囲は、同号に規定する建築物に限り、当該都市公園の**敷地面積の百分の十**を限度として同項本文の規定により認められる建築面積を超えることができることとする。

通常の建蔽率 2%に対して、運動施設等による特例を適用することにより、最大 12%まで建築が可能となる。本計画では、許容建築面積から既存建物の建築面積を控除した、残りの建築面積を前提とする。

表 2.4-1 増築可能建築面積算出表

項目	面積	単位	備考
公園敷地面積	31,096.34	m2	
許容建蔽率	12.00	%	
許容建築面積	3,731.56	m2	(A)
既存建築面積	3,203.49	m2	(B)
屋内プール	2,902.78	m2	
管理棟	185.00	m2	
備蓄倉庫	50.00	m2	
駐輪場	65.71	m2	
増築可能建築面積	528.07	m2	(A)－(B)

3.　施設整備計画の骨子案

基本条件から施設整備計画の骨子案を設定し、サウンディング調査を行う。

3.1　骨子案

3.1.1　計画概要

・屋内温水プール

既存機能(25mプール、歩行用プール、子ども用プール)は改修し、機能を維持する。リラクゼーションプールは温浴施設機能と重複するため、別の用途（休憩スペースなど）への変更を検討する。

・温浴施設

釜無川レクレーションセンターの浴室面積(173.83m2)と同程度の温浴施設(浴槽・サウナなど)を整備する。なお、温泉掘削はせず、既存の汲み上げている地下水を加温した施設とする。

・販売・飲食スペース

販売・飲食スペースをロビーなどに整備し、集客と収益の確保に繋げる。

・休憩スペース

利用者の利便性に配慮し、休憩スペースを整備する。

3.1.2　温浴施設整備位置

既存施設内に温浴施設を整備するとした場合、次の問題点が挙げられる。

・屋上は機械スペースで荷重があるため、耐力壁等の配置変更が可能か不明。温浴施設の大空間に改修するには、構造計画の再検討が必要となる。

・ＲＣ造１階部分は天井高が決まっているため、温浴施設の天井高が十分に確保できない。

・屋上の機械スペースに余裕がないため、温浴施設用機械設備の設置場所を別途確保する必要がある。

・ＲＣ造部分は、木造ガラス張の外皮(外壁)に囲まれているため、改築のために一部取り壊しが必要になる。

・プールエリアを温浴施設に改築する場合は、ガラス張外壁を、視界を遮るような仕様への改修が必要になる。

・プール利用者と温浴施設利用者の動線を分ける必要があるが、動線の確保が困難。

・アリーナを別の用途に変更せざるを得ないため、既存機能(運動施設)が失われる。

・既存施設の用途を変更する場合、交付金の目的外使用に抵触する恐れがあり、交付金返還が発生する可能性がある。

※以上のことから、既存施設内に温浴施設を整備することは困難であるため、増築し整備することで検討する。

4.　サウンディング調査

4.1　実施方法

公共施設の運営・維持管理においては、市民サービスの向上や、より一層の経費縮減が求められるものであり、民間ノウハウの活用や導入可能性及びそのための条件や課題について把握し、公民連携による整備運営手法について検討するサウンディング調査を実施する。

サウンディング調査においては、施設整備計画にもとづき運営に携わることが想定される民間事業者、本事業に関心を持つ事業者、官民連携事業の実績がある事業者及び類似施設を運営する事業者に対して活用アイデア等の募集を行い、得られた意見をもとに施設整備計画に反映し、一体的な検討を行う。

なお、現時点でのサウンディング調査では、民間事業者の参画可能性や活用アイデアを募るものであり、今後の事業手法・事業者公募要件・選定方法などを検討するにあたっての土台とするものである。

4.2　サウンディング参加者

サウンディング参加者は、やまなしＰＰＰ/ＰＦＩ地域プラットフォームによる公募と、当該施設と類似する施設の運営に携わり、実績のある事業者を指名により選定した。

表 4.2-1　サウンディング参加事業者数一覧

サウンディング形式	参加事業者数
やまなしＰＰＰ/ＰＦＩ地域プラットフォーム	５社
個別ヒアリング	４社

4.3　サウンディング結果の考察

サウンディング調査において実施した民間事業者へのヒアリング結果をもとに、施設整備計画の検証を行った。

4.3.1　既存施設

・屋内プールは魅力ある施設で、特に歩行用プールは非常に需要が高いため、全面的に改修のうえ、現況機能を維持するのがよい。

・大規模改修の費用が大きくなることが想定されるため、民間には資金調達が難しいとの意見が多かったため、事業手法の検討が必要と考える。

・設備改修においては、高効率化、省資源化及びメンテナンス性能の高い設備システムや熱源機器を選定し、ランニングコストの削減や、効率的な維持管理に繋げる。

・アリーナはフィットネスやトレーニングジムの充実、或いは一部休憩スペースへの改修などにより、プールと併せて運営することで相乗効果を生み出す。

・リラクゼーションプールは温浴施設機能と重複することから、施設管理コストの削減を図るため、休憩スペース等へ改修するのがよい。

4.3.2　温浴施設

・屋内プールと温浴施設の相性は良く、事業化の可能性はあるとの意見が多かったことから、既存施設に温浴施設を加えた施設整備を目指す。

・温浴施設は「お風呂」のみではなく、サウナや岩盤浴など、レジャー性を高くするなどの工夫が必要。

・既存プール施設同様、設備は高効率化、省資源化及びメンテナンス性能の高い設備システムや熱源機器を選定することが重要と考える。

4.3.3　飲食・休憩スペース

・サウンディング調査の結果、飲食・休憩スペースは、集客や収益確保のためあった方がよい、整備した方がよい、との意見が多数あった。

・あらたに厨房等の整備は難しいため、自動販売機の設置などで対応するのがよい。

4.3.4　公園の有効活用

・現況、芝生広場があまり活用されていないため、積極的にイベント等を開催してはどうかとの意見も多かった。

・当公園の芝生広場は災害時の仮設住宅建設予定地となっているため、温浴施設を災害時に避難者の利用に供することで、防災機能拡充の一つとして捉えることができる。

4.3.5　その他

・駐車場が不足しているとの意見が多かった（現況 92 台）。今後、施設をリニューアルオープンするに当たり、更に不足することが想定されるため、駐車場の再整備が必要である。

・PFI の場合、民間事業者が独立採算制で管理・運営するのは難しいとの意見が多かったため、リニューアルオープン後の管理・運営は市が負担するサービス購入型が想定される。

・市民サービスに重点を置くか、観光施設に特化するか市の方針決定が必要ではないかとの意見があった。集客が見込める施設にリニューアルするべきだが、市民が気軽に利用できる施設にすることも重要である。

5.　施設整備計画の立案

5.1　整備方針

サウンディング結果の考察から、以下の施設整備計画の方針を立案する。

整備計画１：既存施設を全面改修し、温水プールの機能を維持する。

・プール、アリーナなどの施設及び換気空調などの建築設備を全面的に改修し、魅力があり市民からの需要の高い温水プールの機能を維持する。

・既存のリラクゼーションプールは、整備計画２の温浴施設機能と重複するため、休憩スペース等へ再整備する。

整備計画２：温浴施設を整備し、既存施設との相乗効果を生み出す。

・釜無川レクリエーションセンターとの集約・複合化を図り、新たに温浴施設を整備し既存施設と併せて運営することで、相乗効果を生み出す。

・温浴施設は浴槽やサウナ等を整備する。ただし、温泉掘削はせず、既存の汲み上げている地下水を加温した設備とする。

・当公園は甲斐市地域防災計画で仮設住宅建設予定地となっていることから、災害時には避難者へ温浴施設を開放し、憩いの場としての機能を持たせる。

整備計画３：飲食休憩スペースを整備し、集客・にぎわいを創出する。

・新たに飲食休憩スペースを整備することで、施設利用者の利便性を向上させ、集客とにぎわいを創出する。

整備計画４：公園の機能充実のため、駐車場の再整備を実施する。

・上記計画の実施に伴い、駐車場不足が懸念されることから、駐車場の再整備を実施する。

以上の整備方針より、屋内プールと温浴施設を中心とした「複合型運動施設」としての整備を目指す。

図 5.1-1　施設整備計画イメージ図

5.2　施設整備費

施設整備計画案の「複合型運動施設」に係る概算の施設整備費を試算する。なお、施設整備費には、社会資本整備総合交付金（防災・安全交付金）や公共施設等適正管理推進事業債（集約化・複合化事業）等を活用し、市の財政負担の軽減に努める。

■施設整備計画案　概算事業費

事業概要：既存施設（2,948㎡）の大規模改修　＋　温浴施設（520㎡）の増築　＋　駐車場等整備

【建設費】　（単位：円）

事業	摘要	数量	単位	金額
既存改修費	既存施設(2948m2)	1	式	1,000,000,000
増築費	温浴施設(520m2)	1	式	340,000,000
駐車場整備	駐車場再整備(2,000m2)	1	式	60,000,000
合計				1,400,000,000 （A）

※諸経費含む

【設計費】　（単位：円）

事業	摘要	数量	単位	金額
調査費	温浴増築ボーリング調査	1	式	5,522,000
実施設計	既存改修+温浴増築+駐車場	1	式	58,949,000
工事監理	〃	1	式	31,779,000
合計				96,250,000 （B）

※諸経費含む

総事業費	（A）　＋　（B）　＝	1,496,250,000

5.3　集約・複合化のメリット

複合型運動施設に釜無川レクリエーションセンターの設備機能を集約・複合化することで、公共施設の管理面積を削減することができ、また、運営に掛かるランニングコスト（人件費等）の削減も見込めることから、市の財政負担を軽減することが期待できる。

5.4　スケジュール

複合型運動施設の整備スケジュールについては、令和７年度に設計業務を行い、令和８年度以降に整備工事を行う予定とする。なお、既存プール施設の改修と温浴施設等の整備を区分して実施し、既存プール施設を先行して令和９年９月の営業再開、温浴施設は令和１０年３月の供用開始を目指す。

	令和７年度	令和８年度	令和９年度	令和１０年度
設計・調査				
施設整備				
既存プール 営業再開				
温浴施設 供用開始				