

なぐわし公園温水利用型健康運動施設等整備事業 民間活力導入に向けたサウンディング型市場調査

事業概要書（案）

注：記載の内容は令和5年12月現在での検討内容であり、未確定の情報が含まれています。内容については、関係部署に留め、取扱いにはご注意ください。

令和5年12月

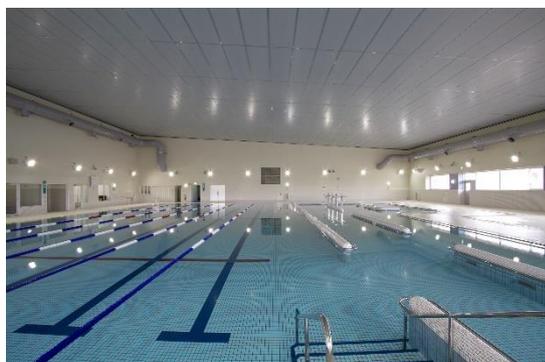
川越市

1 既存施設の状況

(1) 川越市なぐわし公園温水利用型健康運動施設「なぐわし公園 P i K O A」

■施設概要

所在地	埼玉県川越市大字鯨井 1216 (川越都市計画公園 5・4・02 号なぐわし公園内)
建築年度	2010 年度
延床面積	7,075.58 ㎡
構造	鉄骨造
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> ・温水プール (25mプール (6コース)、健康増進プール、幼児用プール) ・多目的ホール (バスケットボール1面 (練習用2面)、バレーボール2面、バドミントン4面、卓球10面など) ・休憩室、食堂、会議室 (3室分割可) ・トレーニング室、スタジオ、温浴施設 (白湯、水風呂、寝湯、露天風呂など)、更衣室 ・屋外施設 (駐車場188台、駐輪場140台、広場)
開館時間	月曜～金曜 (水曜日除く) 9:00～23:00、土曜・日曜・祝日 9:00～21:00 休館日：毎週水曜日、年末年始 (12月29日～1月3日)



温水プール



多目的ホール



パークアベニュー



休憩コーナー



トレーニング室 (2階)



スタジオ (2階)

■利用料金

①個人（1回）利用

一般	大人（15歳以上）		小中学生		未就学児	
	市内	市外	市内	市外	市内	市外
温水プール	520円	620円	260円	310円	0円	0円
温水プール+温浴施設	620円	750円	360円	440円	0円	0円
トレーニング室	420円	500円	200円	250円	-	-
トレーニング室+温浴施設	520円	620円	300円	370円	-	-
スタジオ（1レッスン）	420円	500円	200円	250円	0円	0円
スタジオ（1レッスン）+温浴施設	520円	620円	300円	370円	0円	0円
温浴施設	200円	250円	100円	130円	0円	0円
上記全施設利用	1,470円	1,760円	-	-	-	-
多目的ホール	300円	370円	150円	190円	-	-
障がい者	大人（15歳以上）		小中学生		未就学児	
	市内	市外	市内	市外	市内	市外
温水プール	260円	310円	120円	160円	0円	0円
温水プール+温浴施設	300円	370円	170円	220円	0円	0円
トレーニング室	200円	250円	100円	130円	-	-
トレーニング室+温浴施設	260円	310円	150円	190円	-	-
スタジオ（1レッスン）	200円	250円	100円	130円	0円	0円
スタジオ（1レッスン）+温浴施設	260円	310円	150円	190円	0円	0円
温浴施設	100円	130円	50円	60円	0円	0円
上記全施設利用	730円	880円	-	-	-	-
多目的ホール	150円	190円	70円	90円	-	-

※介助者は介助限定での利用は半額。自身の利用を行う場合は通常価格。

※中学生以下（15歳未満）は保護者の同伴が必要。保護者1名あたり2名まで。保護者も利用料が必要。

※スタジオ+温浴施設（市内）、プール+温浴施設（市内）、温水プール（市内）、温浴施設（市内）の大人料金は10回数券あり。

※スタジオ利用料でひとつのプログラムに参加可能。（個人定期利用の方は制限なし）※別途有料教室除く。

※多目的ロッカーのお風呂設備（自身でお湯をためる浴槽及びシャワー）についても利用料金は温浴施設に準じる。

②個人（定期）利用

温水プール、トレーニング室、スタジオ、温浴施設

<フルタイム> 月・火・木・金/9:00~23:00 土・日・祝/9:00~21:00	一般		障がい者	
	市内	市外	市内	市外
	5,760円	6,910円	2,870円	3,400円

温水プール、トレーニング室、スタジオ、温浴施設

<デイトタイム> 月・火・木・金/9:00~17:00 土・日・祝/利用不可	一般		障がい者	
	市内	市外	市内	市外
	5,190円	6,220円	2,580円	3,100円

※対象年齢15歳（高校生）以上。

※介助者の割引き設定なし。

③専用（貸切）利用

基本使用料（1時間あたり）

	市内	市外
多目的ホール（全面）	2,830円/h	3,400円/h
多目的ホール（1/2面）	1,415円/h	1,700円/h
温水プール（25m×1コース）	1,570円/h	1,880円/h
スタジオ（全面）	2,100円/h	2,510円/h
会議室 1・2・3	各 310円/h	各 370円/h

④空調利用

基本使用料（1時間あたり）

		市内	市外
多目的ホール（全面）	7月・8月	1,260円/1h	1,510円/1h
	7月・8月以外	1,050円/1h	1,260円/1h
多目的ホール（1/2面）	7月・8月	630円/1h	760円/1h
	7月・8月以外	525円/1h	630円/1h

※空調利用は専用利用に付随する。

※1/2面を利用の際は、他面利用団体の了承が必要。

■ 利用状況（直近 10 年の年間入館者数）

(人)

	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年
施設利用者数【1回利用】	202,534	235,183	237,260	256,002	242,385
施設利用者数【定期利用】	209,351	234,387	241,360	250,712	238,717
合計	411,885	469,570	478,620	506,714	481,102
	平成30年	令和1年	令和2年	令和3年	令和4年
施設利用者数【1回利用】	246,203	212,171	126,216	139,636	139,471
施設利用者数【定期利用】	276,406	285,007	132,374	136,179	134,292
合計	522,609	497,178	258,590	275,815	273,763

※事業者の提案プログラム、自主事業への参加者は含まれていない。

■ 自主事業を除く収支状況（直近 10 年の収入及び支出）

(円)

		平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
収入	利用料金	183,207,660	193,134,674	194,409,712	199,611,130	188,186,012
	サービス購入料	216,449,628	222,633,908	224,318,476	224,396,236	224,473,996
	計	399,657,288	415,768,582	418,728,188	424,007,366	412,660,008
支出		374,144,955	389,272,365	392,179,445	397,035,804	386,175,087
収支		25,512,333	26,496,217	26,548,743	26,971,562	26,484,921
		平成30年度	令和1年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
収入	利用料金	187,050,909	170,214,733	83,840,028	108,304,158	120,042,220
	サービス購入料	223,114,876	223,759,652	230,344,820	228,266,304	232,046,454
	計	410,165,785	393,974,385	314,184,848	336,570,462	352,088,674
支出		385,037,984	367,777,634	291,167,792	312,407,717	327,476,030
収支		25,127,801	26,196,751	23,017,056	24,162,745	24,612,644

■ 自主事業収入（直近 10 年）

(円)

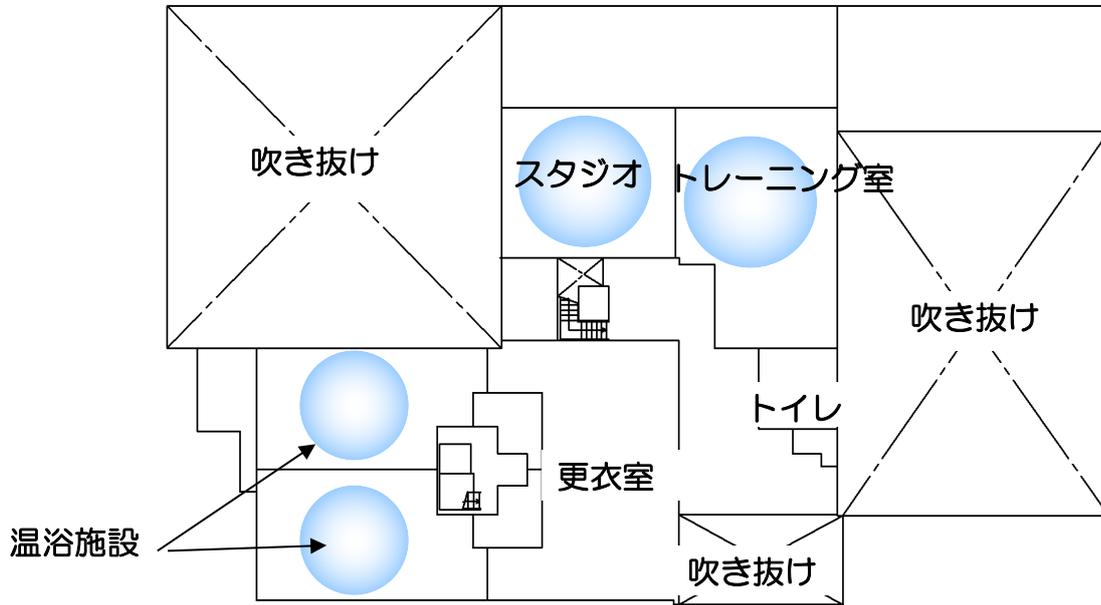
	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
収入	30,089,951	44,997,572	50,875,893	52,498,702	60,022,706
	平成30年度	令和1年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
収入	63,391,832	66,122,298	44,952,998	61,226,000	55,963,600

■ イベントプログラム等の開催状況

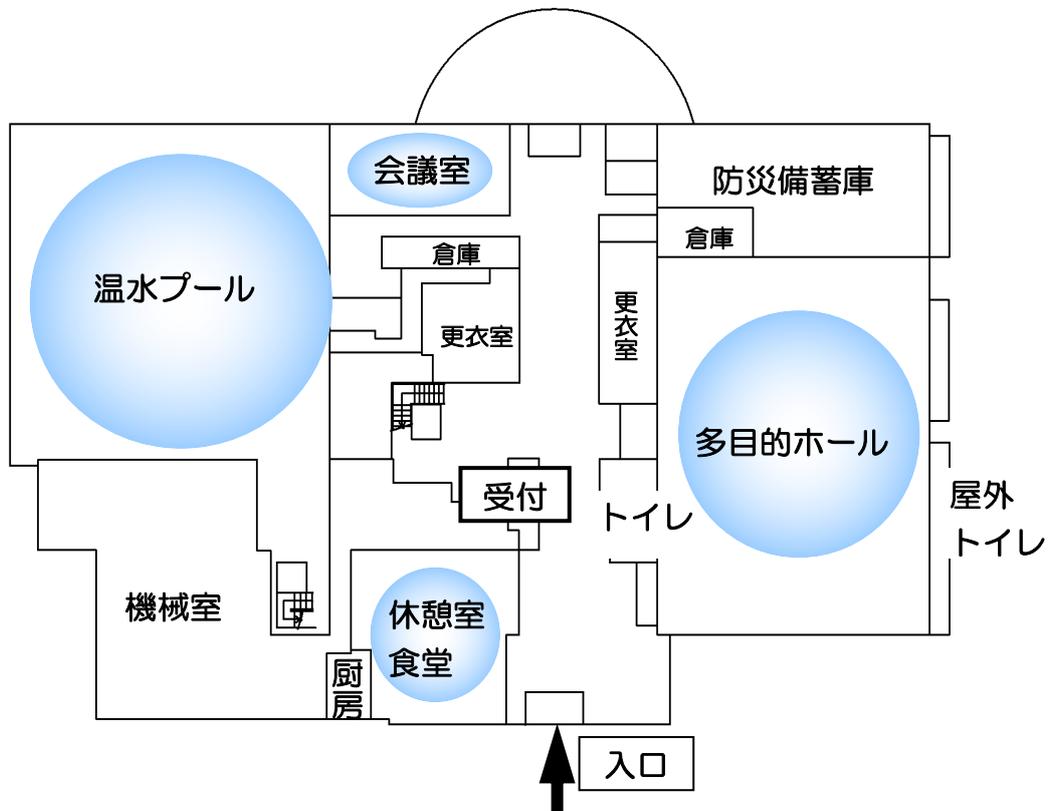
プール	子供スイミングスクール、大人水泳教室、健康プログラム等
スタジオ	ダンス、バレエ等
多目的ホール	スポーツ教室、体操教室等
会議室	ピラティス、ヨガ、筋力アップ教室等

■施設平面図

2階平面図



1階平面図



(2) なぐわし公園

■施設概要

所在地	埼玉県川越市鯨井 1216 番地 他
種別	都市公園
開園	2012 年 8 月
敷地面積	公園事業区域全体面積約 8.3ha うち供用面積約 4.0h (未供用部約 4.3ha)
公園施設	なぐわし公園 P i K O A、芝生広場、多機能トイレ、遊具、じゃぶじゃぶ池
管理運営	川越市



じゃぶじゃぶ池



遊具



芝生広場①



芝生広場②

■イベント等の開催状況

現在、なぐわし公園単独でイベント等は実施していない。

なお、隣接する資源化センター内のつばさ館において、毎年 11 月につばさ館祭りが開催されている。つばさ館については、毎年 2～5 万人程度の来館者がある。

【参考：つばさ館祭り来場者数】

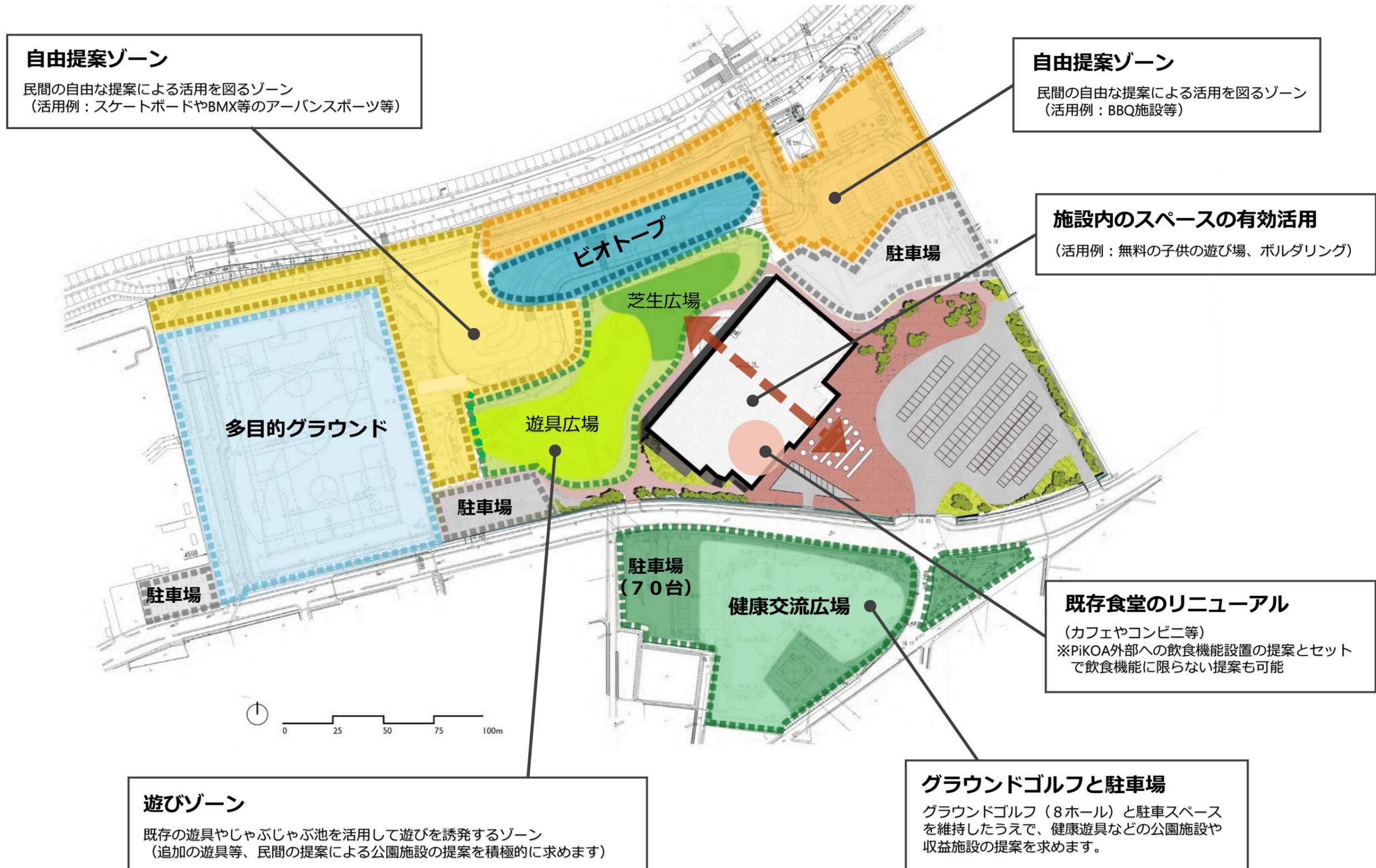
- ・H31 年度 2,118 名
- ・R1 年度 2,310 名
- ・R2 年度・R3 年度 コロナウイルスの影響により中止
- ・R4 年度 742 名 (コロナウイルス感染症拡大防止のため、規模を縮小しての開催)

2 現事業の概要

事業名称	川越市なぐわし公園温水利用型健康運動施設等整備運営事業
施設概要	温水利用型健康運動施設： 温水プール、トレーニング室、多目的ホール、温浴施設、休憩室、会議室、防災備蓄庫、更衣室、管理、共用部、食堂、売店 広場、駐車場
事業者の業務範囲	【設計・建設業務】 設計業務、建設業務、工事監理業務、備品の設置業務、その他業務 【維持管理業務】 建築物保守管理業務、建築備品保守管理業務、備品等保守管理業務、屋外施設保守管理業務、一般施設環境衛生管理業務、清掃業務、植栽維持管理業務、警備業務、修繕・更新業務 【運営業務】 総合管理業務、施設管理業務、健康増進アドバイス業務、施設における各種教室等の実施業務、送迎バス運営業務、物品販売・飲食提供業務
事業期間	【設計・建設期間】 平成 22 年 9 月 24 日から平成 24 年 7 月（1 年 10 ヶ月） 【維持管理・運営期間】 平成 24 年 8 月 1 日から令和 9 年 3 月 31 日（14 年 8 ヶ月） 【事業期間計】 16 年 6 ヶ月
事業手法	PFI（BTO）方式 事業者が本施設等の設計、建設業務を行った後、市に本施設等を譲渡し、事業期間を通して本施設等の維持管理、運営業務を行う。
事業形態	混合型
選定方式	総合評価一般競争入札方式
事業主体	なぐわし公園 PFI 株式会社（SPC） ≪構成員≫大和リース株式会社さいたま支店（代表企業） 戸田建設株式会社関東支店 初雁興業株式会社 株式会社楠山設計 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 コナミスポーツ株式会社 首都圏リース株式会社
落札価格	6,235,909,358 円（消費税及び地方消費税を含む）
収入の帰属	事業者

3 基本計画を踏まえた次期事業におけるなぐわし公園ゾーニング（案）

本計画の施設配置（多目的広場、ビオトープ、芝生広場、グランドゴルフ場）を維持した上で、導入施設については、BBQ広場、ドッグラン、遊具広場、スケートパーク、カフェ等、収益施設に関する民間の自由な提案を求めます。



4 次期事業における余熱利用施設の修繕計画・リニューアル計画（案）について

(1) 建築物・建築設備等の修繕計画（案）

市として、余熱利用施設の修繕計画を以下表のとおり想定している。なお、あくまで市の想定であり、次期事業者による修繕業務について、市の想定どおりの実施を求めるものではない。

※以下は事業期間 15 年の場合を想定

部位	事業期間後(年)															備考
	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	
建築物	外部	屋根:折板				△			☆	△					△☆	
		屋根:アスファルト防水押えコンクリート				△					■					
		外壁:押出成型板の上塗装									△☆					
		外壁:角波鋼板									△☆					
		外壁:押出成型板の上磁器質タイル				△									△	
		外壁シーリング									●					
	内部	内部床:防滑性ビニル床シート				△					△				●	
		内部床:磁器質タイル				△					△				△	
		内部壁:ビニルクロス							○						○	事業期間最終年に修繕を行うものとし、履歴より部分更新間隔を見直し
		内部壁:磁器質タイル				△					△				△	
		内部天井:耐湿ボード				△					△				△	
内部天井:化粧石膏ボード					△					△				△		
建具	外部建具				○☆				△☆				○☆			
建築設備	電気設備	保護装置類・高圧機器類				●				●						
		非常用発電機		△						△					△	
		照明器具・非常照明器具				○					○				○	15年目に更新されれば以降変更無し
		中央監視装置・制御機器				●									○	履歴より、部品交換間隔を修正
	消防設備	自動火災報知設備					○								○	履歴より、部分更新間隔を修正
		消火器					●								●	履歴より、更新間隔を修正
	熱源設備	誘導灯							○							15年目に更新されれば以降変更無し
		ガス真空式温水器			○						●				○	履歴より、部分更新間隔を修正
		空冷チラーユニット					●								○	履歴より、部分更新間隔を修正
		給湯・冷水循環ポンプ			△						●				△	履歴より、部分更新間隔を修正
		ガス・電気給湯器		●		●										
		熱交換器(高温水用)					△				○			△	△	履歴より、部分更新間隔を修正
	空調設備	空冷ヒートポンプ式空調機				●					△				○	履歴より、部分更新間隔を修正
		空冷ヒートポンプ室外機・室内機		●				△				△			△	履歴より、部分更新間隔を修正
	給排水衛生設備	加圧給水装置		●									○			履歴より、部分更新間隔を修正
		浄化槽			△					○					○	履歴より、部分更新間隔を修正
		排水ポンプ類							●				○			履歴より、更新年を修正のうえ事業期間内に1回の部分更新を追加
		ろ過タンク	○				○				○				○	履歴より、部分更新間隔を修正
	プール・温浴ろ過循環設備	水質管理・薬剤注入処理設備					△				○				○	履歴より、部分更新間隔を修正
		各種ろ過ポンプ類					○						●			履歴より、更新年を修正のうえ事業期間内に1回の部分更新を追加
		トレーニングマシン		○			△			○			△		○	機器更新を部分更新として3回に分散し、補修を1回追加
備品等	ロッカー						●									
	バスケットゴール		○						△					△		
	プール備品				△					△				△		
屋外施設	駐車場	緑化ブロック			△					△				△		
	車路	アスファルト舗装			△									△	15年目に補修されれば以降変更無し	
	外灯	スチール製						△						△		
	広場	ベンチ等			△					△				●	15年目に補修されれば以降変更無し	
屋外トイレ				△									△	15年目に補修されれば以降変更無し		

△：部分補修・部分整備 ○：部品交換・部分更新 ☆：塗装補修 ●：更新 ■：改修

(2) その他リニューアル計画（想定）

余熱利用施設については、次期事業において、施設の修繕のほか、以下表のとおり一定の施設リニューアルを事業者の業務範囲とすることを予定している。

■余熱利用施設リニューアル内容（想定）

事務室の拡張	公園を事業区域とすることにより公園管理スタッフの常駐が必要となることから、休憩室倉庫等を活用して事務室を拡張。
内外装のリニューアル	一部の諸室の内装やカーペット、一部外装の刷新。
食堂リニューアル	既存飲食スペースの機能変更（カフェ、コンビニ等）。PiKOA 外部への飲食機能設置の提案とセットで飲食機能に限らない提案も可能。
ボイラーの増設	資源化センターの余熱供給施設の不具合や改修等を念頭に、ボイラー予備機の増強（機能増強、増設等）を実施。
スペースの有効活用	パークアベニュー（貫通路）の壁面を活用し、ボルダリングを設置するなど、子供の遊び場（無料）を設置。

5 次期事業における事業スキーム（案）

(1) 事業区域

本事業における事業区域は、余熱利用施設を含む都市公園全体を対象とします。民間事業者による収益事業も一体の事業とする想定です。

(2) 事業範囲

本事業における事業範囲（案）は以下表のとおりです。

■余熱利用施設の業務範囲（案）

分類	現事業における業務項目 (維持管理・運営期間)	第2期事業における業務項目	備考
資金調達業務	—	資金調達業務 (主に大規模修繕費の調達)	・民間資金を活用する場合
開業準備業務	—	開業準備業務	・現事業者からの引継ぎ等を想定
維持管理業務	建築物保守管理業務	建築物保守管理業務	・大規模修繕には、ボイラーの増設や事務室拡張、ボルダリング施設の設置等の活用案も含む。
	建築設備保守管理業務	建築設備保守管理業務	
	備品等保守管理業務	備品等保守管理業務	
	屋外施設保守管理業務	屋外施設保守管理業務	
	一般施設環境衛生管理業務	一般施設環境衛生管理業務	
	清掃業務	清掃業務	
	植栽維持管理業務	植栽維持管理業務	
	警備業務	警備業務	
運営業務	修繕・更新業務	修繕・更新業務（経常修繕） 大規模修繕業務	・健康増進アドバイス業務は、時代の変化に伴うニーズの低下が確認されていることから、第2期事業では実施を想定しない。 ・飲食施設については、既存飲食スペースの機能変更（カフェ、コンビニ等）提案を求める。PiKOA 外部への飲食機能設置の提案とセットで飲食機能に限らない提案も可能。
	総合管理業務	総合管理業務	
	施設管理業務	施設管理業務	
	健康増進アドバイス業務	—	
	施設における各種教室等の実施業務	施設における各種教室等の実施業務	
	送迎バス運営業務	送迎バス運営業務	
物品販売、飲食提供業務	物品販売、飲食提供業務		

※太字は第2期事業において削除／新設した業務

■都市公園の業務範囲（案）

分類	業務項目
資金調達	資金調達（主に初期投資費用の調達）
設計業務	調査業務
	基本設計
	実施設計
	その他関連業務（各種許認可、必要な調査等）
建設業務	建設工事業務
	備品等調達・設置業務
	施設引渡業務（※PFI方式の場合）
工事監理業務	工事監理業務

分類	業務項目	
開業準備業務	開業準備業務	
維持管理業務	屋外施設保守管理業務	
	備品等保守管理業務	
	清掃業務	
	植栽維持管理業務	
	警備業務	
運営業務	総合管理業務	総合案内・広報業務
		利用受付・許可・調整業務
		利用料金徴収業務
		フロント対応業務
		備品管理業務
		庶務
	施設管理業務	多目的グラウンド管理業務
		グラウンドゴルフ場管理業務
		駐車場管理業務
	施設における各種教室等の実施業務	

(3) 事業方式

余熱利用施設の事業方式として、PFI(O)方式を想定しています。

また、都市公園の事業方式として、「PFI+設置管理許可+指定管理」方式、「PFI+Park-PFI+指定管理」方式のいずれかを有力な手法として想定しています。

なお、いずれの方式においても、公園全体の設計・建設・維持管理・運営を民間事業者の事業範囲とすることを想定しています。(Park-PFI については、公募対象公園施設を除く公園施設の一部を特定公園施設とします。)

事業手法 (余熱)	PFI (O) 方式	
事業手法 (公園)	PFI (BTO) + 設置管理許可 + 指定管理	PFI+Park-PFI+ 指定管理
概要	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設（余熱利用施設、公園）は PFI 事業契約により、民間資金を活用し、設計、建設、管理、運営を民間に長期間委ねる（サービス対価を市が支払う） 民間施設（飲食等）は、独立採算事業として設置を許可する 公共施設の管理運営にあたり、PFI 事業者を指定管理者に指定する 	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設（余熱利用施設、公園の一部）は PFI 事業契約により、民間資金を活用し、設計、建設、管理、運営を民間に長期間委ねる（サービス対価を市が支払う） 公共施設（広場・園路等の公園施設）は、特定公園施設として、公共が資金調達を行い、民間に設計・建設を委ねる 民間施設（飲食等）は、公募対象公園施設（独立採算）として設置を許可する 特定公園施設の管理運営にあたり、民間を指定管理者に指定する
スキーム図 (イメージ)		

※上記のうち、PFI 手法を用いる公共施設（余熱利用施設・公園等）については、DBO 方式により、設計、建設、管理、運営を行うことも想定される。

(4) 事業期間

本事業における事業期間（案）は以下表のとおりです。

	設計期間	建設（施工）期間	維持管理・運営期間
余熱利用施設	—	—	10～20年
都市公園	1年	1年	10～20年

※余熱利用施設のリニューアル設計・施工期間は維持管理・運営開始後、民間事業者の提案内容による。

(5) 事業形態

本事業における事業形態（案）は以下表のとおりです。

	事業方式	事業形態
余熱利用施設		
物品販売・飲食提供	PFI（O）方式	独立採算型（協議によっては、工事の一部まで市が費用負担も可）
自主事業※1		独立採算型
その他（プール、トレーニング、多目的ホール運営等）		混合型
都市公園		
BBQ	設置管理許可 または Park-PFI方式	独立採算型（インフラ等基盤整備までは市が費用負担）
その他民間収益施設（任意）		独立採算型
自主事業※2	PFI（BTO）方式※4	独立採算型
多目的グラウンド（必須）		混合型（整備費は市が費用負担）
その他公園施設※3		サービス購入型

※1：提案プログラムや、施設の設置を伴わない目的外使用許可での自主事業の実施を想定

※2：広場でのイベント等、施設の設置を伴わない使用許可での自主事業の実施を想定

※3：Park-PFI方式を採用した場合、一部を特定公園施設として整備することを想定

※4：DBO方式の適用も想定

(6) 使用料

川越市都市公園条例では、設置管理許可により公園施設を設ける場合、提案又は川越市行政財産使用料に関する条例に基づき算定した使用料を納付する必要があります。

6 スケジュール

事業スケジュールとして、以下を想定している。公園の整備内容によって、変更の可能性があることに留意すること。

プロセス	R5 年度	R6 年度	R7 年度	R8 年度	R9 年度	R10 年度
基本計画・導入可能性調査						
導入可能性調査（継続）						
事業者選定						
設計（公園）						
施工（公園）						
供用開始（余熱利用施設）					★	
供用開始（公園）						★

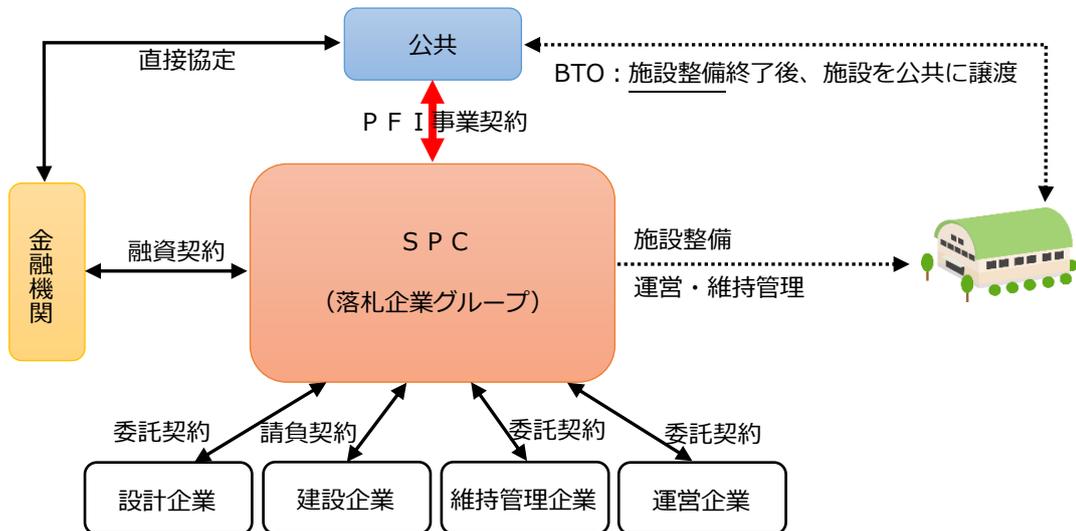
※余熱利用施設のリニューアルは、維持管理・運営開始後、事業者の提案により実施

※公園については、段階的整備も想定

7 各事業方式の概要（参考）

(1) B T O方式（Build-Transfer-Operate）

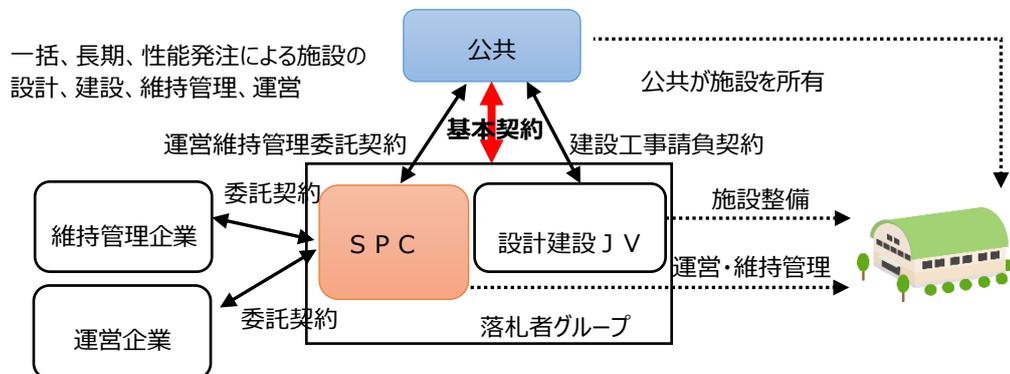
民間事業者が資金調達を行い、設計、建設した直後に建物の所有権を公共に移転し、その後、契約に基づき民間事業者が運営・維持管理を行う事業手法である。



一括、長期、性能発注による施設の設計、建設、維持管理、運営

(2) D B O方式（Design Build Operate）

市が起債や補助金などにより自ら資金調達した上で、施設の設計・建設、運営・維持管理を民間事業者者に性能発注で包括的に委ねる発注方式である。



9 業形態の概要（参考）

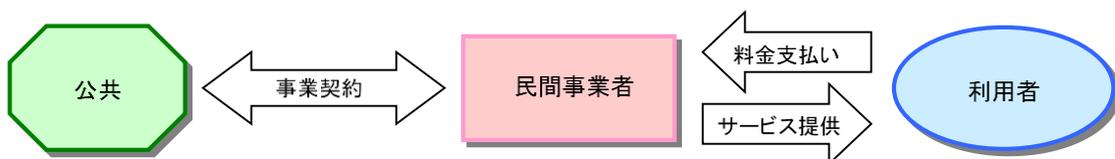
【サービス購入型】※主に利用料金収入がない、またはあっても低廉な事業に適用

民間事業者は、対象施設の設計・建設・維持管理・運営を行い、公共は民間事業者が受益者に提供する公共サービスに応じた対価（サービス購入料）を支払う。事業者のコストが公共から支払われるサービス購入料により全額回収される類型である。



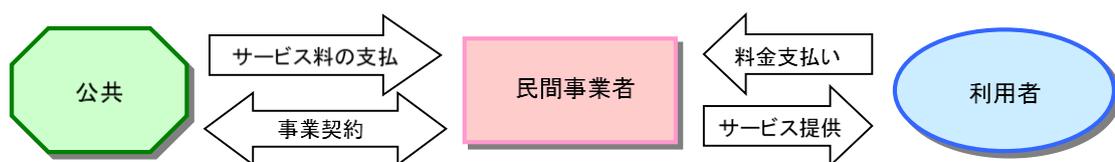
【独立採算型】※主に収益性の高い事業に適用

民間事業者が自ら調達した資金により施設の設計・建設・維持管理・運営を行い、そのコストが利用料金収入等の受益者から支払いにより回収される類型をいう。この場合、公共からのサービス購入料の支払いは生じない。本調査では、このような観点から、このような類型を「独立採算型」と呼称する。



【混合型】※主に利用料金収入があり、かつ収益性のある事業に適用

民間事業者のコストが、公共から支払われるサービス購入料と、利用料金収入等の受益者からの支払いの双方により回収される類型をいう。いわば「サービス購入型」と「独立採算型」の複合型である「ジョイントベンチャー型」とも呼称する。



出典：P F I アニュアルレポート（平成 20 年度資料編：内閣府）