

なぐわし公園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

＜概要書の記載内容に関するお願いと注意事項＞

- 概要書の内容は全て検討中のものです。
- 概要書の内容については、貴社関係部署内に留め、取り扱いにはご注意ください。
- ご質問等につきましては、依頼文に記載の連絡先までお願いします。
- 過年度市場調査の結果を踏まえ、事業条件を更新した箇所を（★）で示しています。

1 はじめに

(1) 本事業の概要

なぐわし公園 PiKOA（余熱利用施設）は、平成 24 年に PFI 事業（以下、現事業）として整備され、現在開業 13 年目を迎えています。現事業が令和 9 年に事業期間終了を迎えることに伴い、現在、第 2 期事業の事業条件について検討を進めています。

第 2 期事業では、引き続き民間活力を導入しながら、なぐわし公園全体のにぎわいを創出することを目的とします。第 2 期事業の実施に当たっては、第 1 期事業から事業対象範囲を拡大し、余熱利用施設の維持管理・運営に加え、なぐわし公園全体の整備・維持管理・運営を包括的に民間事業者委ねることを想定しています。

(2) 本調査の目的

本調査は、第 2 期事業の事業化に向け、事業スキームや公募に関する諸条件に対する民間事業者の意向・要望を把握することを主な目的として実施するものです。



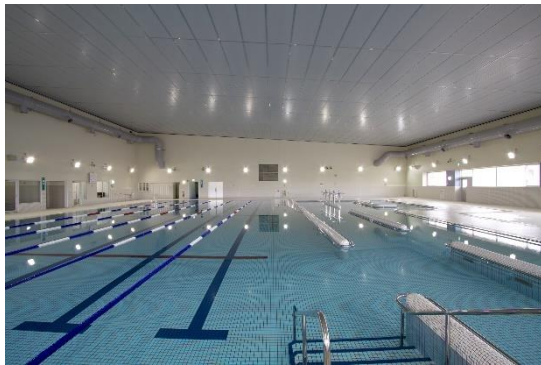
なぐわし公園 PiKOA（余熱利用施設）正面外観

2 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	・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。

※介助者の割引は設定なし。

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26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年
施設利用者数【1 回利用】	235,183	237,260	256,002	242,385	246,203
施設利用者数【定期利用】	234,387	241,360	250,712	238,717	276,406
合計	469,570	478,620	506,714	481,102	522,609
	令和1年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年
施設利用者数【1 回利用】	212,171	126,216	139,636	139,471	154,835
施設利用者数【定期利用】	285,007	132,374	136,179	134,292	127,984
合計	497,178	258,590	275,815	273,763	282,819

※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）

（千円）

		平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年
収入	利用料金	193,135	194,410	199,611	188,186	187,051
	サービス購入料	222,634	224,318	224,396	224,474	223,115
	計	415,769	418,728	424,007	412,660	410,166
支出		389,272	392,179	397,036	386,175	385,038
収支		26,496	26,549	26,972	26,485	25,128
		令和1年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
収入	利用料金	170,215	83,840	108,304	120,042	129,105
	サービス購入料	223,760	230,345	228,266	232,046	233,616
	計	393,974	314,185	336,570	352,089	362,721
支出		367,778	291,168	312,408	327,476	337,294
収支		26,197	23,017	24,163	24,613	25,428

■ 自主事業収入（直近 10 年）

（千円）

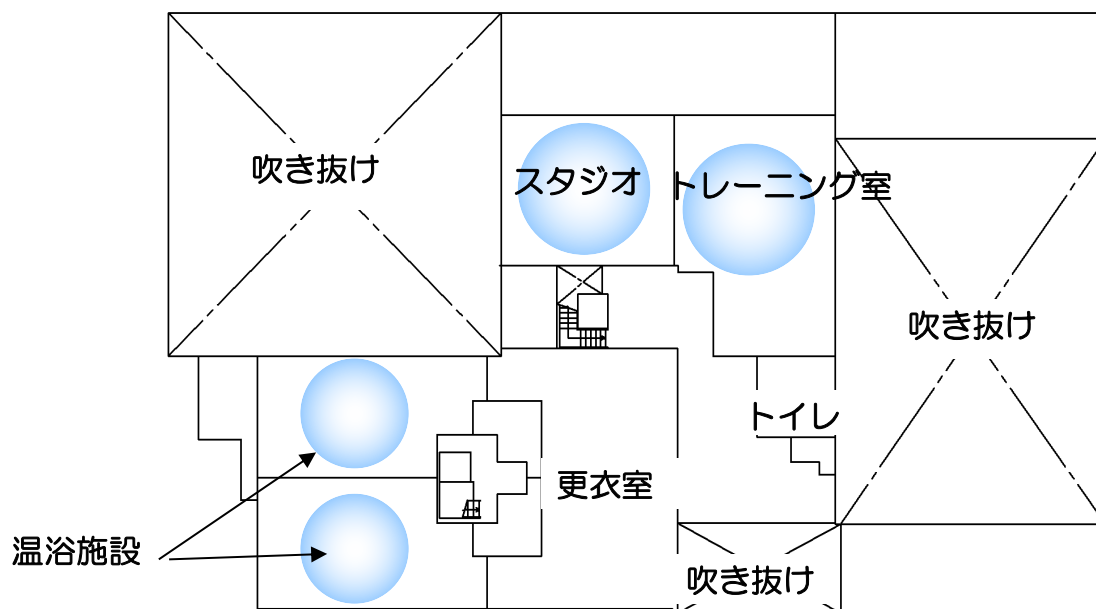
	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
収入	44,998	50,876	52,499	60,023	63,392
	令和1年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
収入	66,122	44,953	61,226	55,964	55,961

■ イベントプログラム等の開催状況

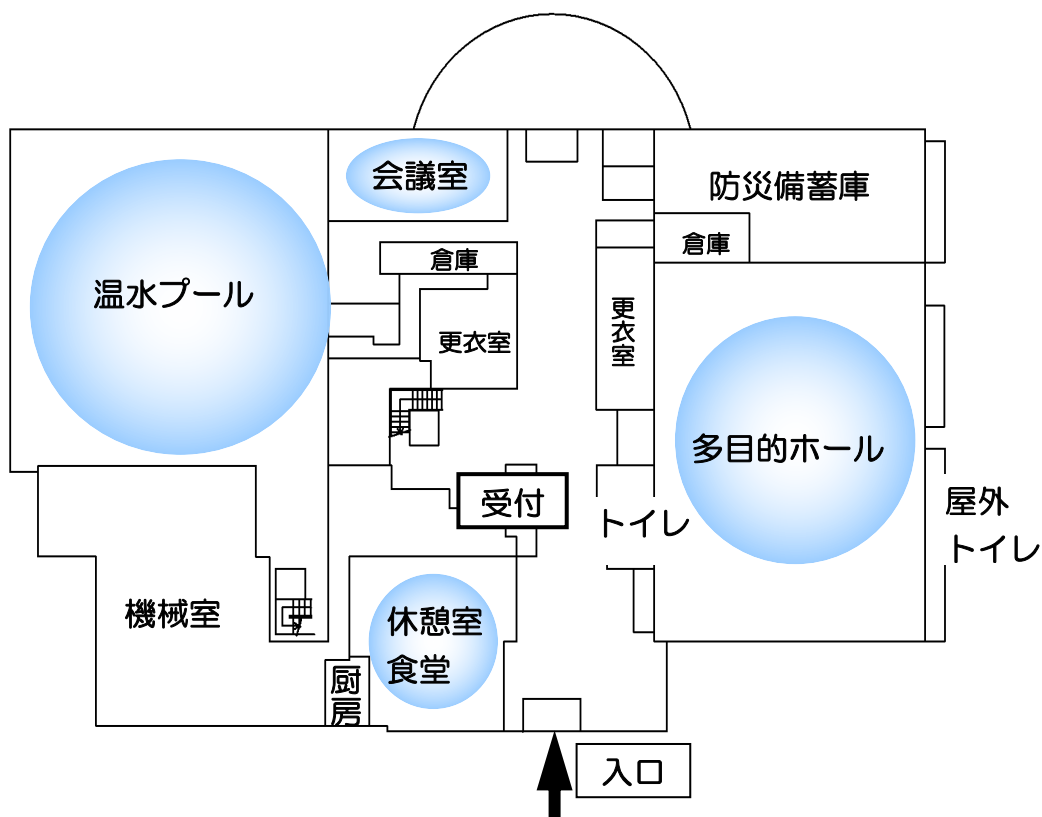
プール	子供スイミングスクール、大人水泳教室、健康プログラム等
スタジオ	ダンス、バレエ等
多目的ホール	スポーツ教室、体操教室等
会議室	ピラティス、ヨガ、筋力アップ教室等

■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 9.7ha うち供用面積約 5.4h (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】

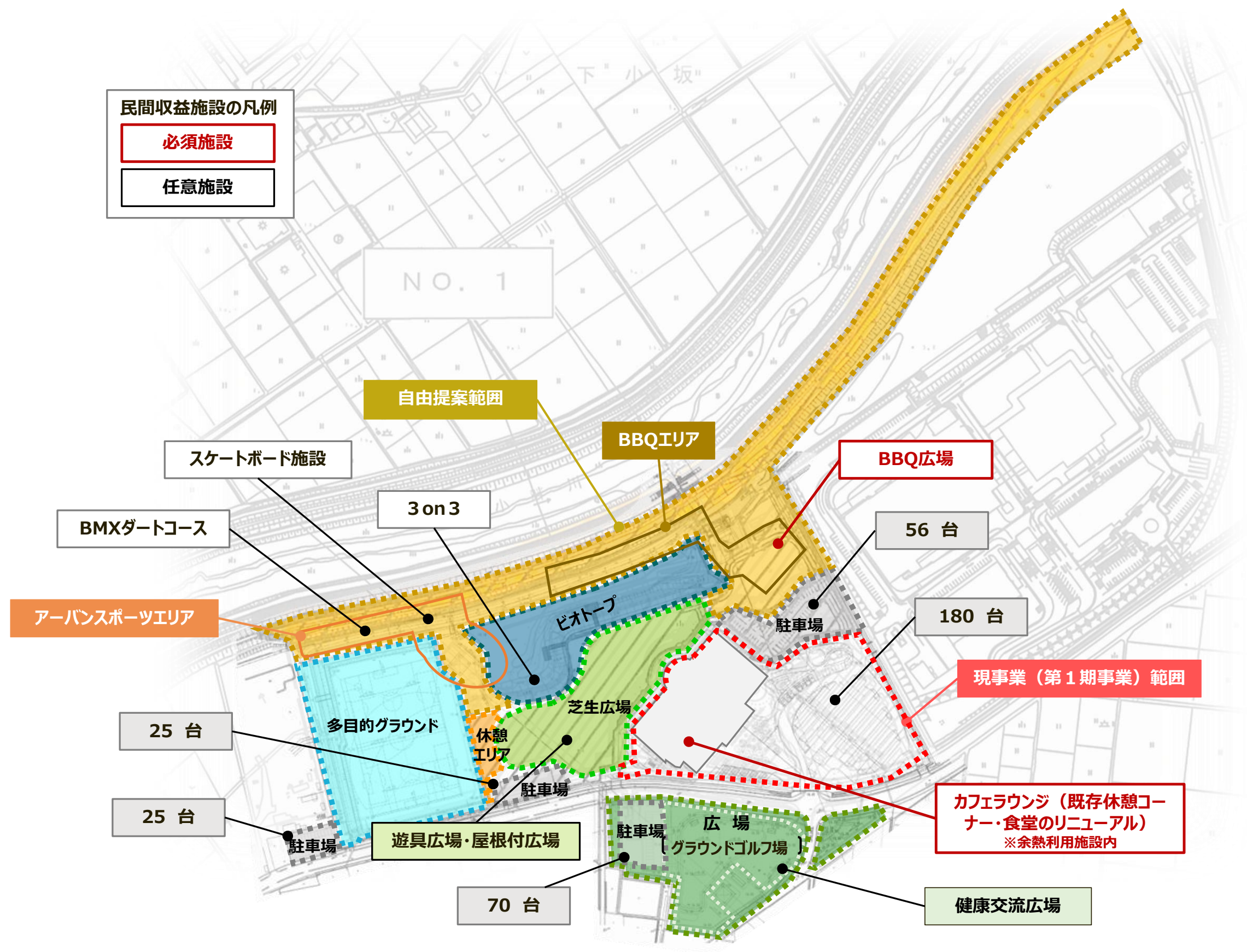
- ・H31 年度 2,118 名
- ・R1 年度 2,310 名
- ・R2 年度・R3 年度 コロナウイルスの影響により中止
- ・R4 年度 742 名 (コロナウイルス感染症拡大防止のため、規模を縮小しての開催)
- ・R5 年度 1,012 名

3 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

4 事業対象範囲となぐわし公園ゾーニング（案）（★）

本事業の対象範囲は、第1期事業の対象に、なぐわし公園一体や堤防沿いの芝生を加えた範囲を想定しています。市にて想定するゾーニング（案）は以下のとおりです。



5 次期事業における事業スキーム（案）

（1）業務範囲

本事業における業務範囲は、以下を想定しています。

■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
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
改修業務	—	設計業務	・事務室の改築、飲食コーナーの改修、ボイラー増強、照明LED化等
		建設業務	
		工事監理業務	
維持管理業務	建築物保守管理業務	建築物保守管理業務	
	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	
	修繕・更新業務	修繕・更新業務	
運営業務	総合管理業務	総合管理業務	・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。
	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

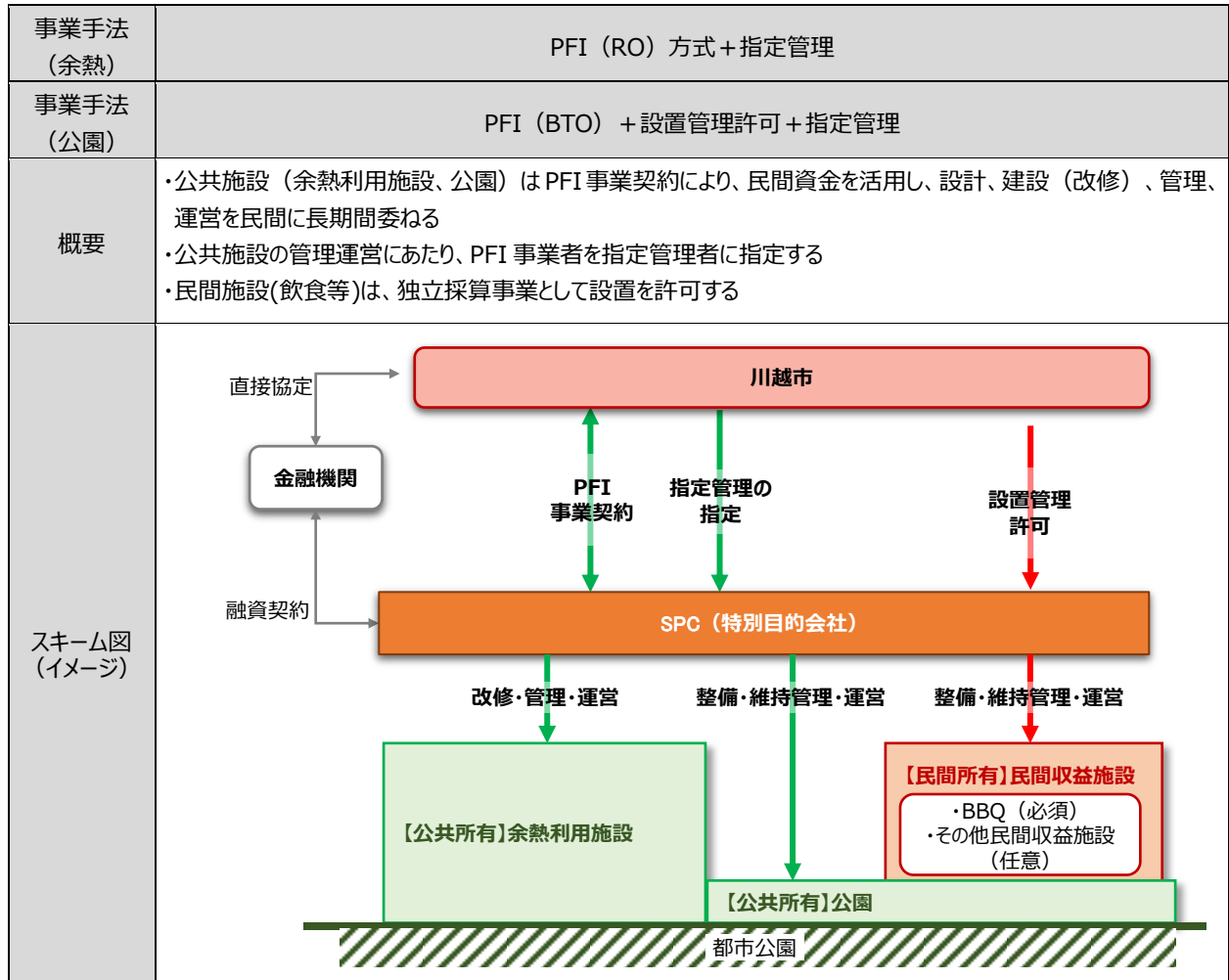
■都市公園の業務範囲（案）

分類	業務項目	
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	
工事監理業務	工事監理業務	
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	
	修繕・更新業務	
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
		災害時初動対応業務（災害時の自主避難者の一時受入れ等）
	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・多目的グラウンドにおける各種教室等の実施業務	

(2) 事業方式 (★)

余熱利用施設の事業方式として、「PFI(RO) + 指定管理」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(BTO) + 設置管理許可 + 指定管理」方式を想定しています。



(3) 事業期間 (★)

本事業における事業期間（案）は以下を想定しています

		R8	R9	R10	...
余熱利用施設	改修期間				
	維持管理・運営期間		★		15 年間
公園	設計期間				
	施工期間				
	維持管理・運営期間			★	15 年間程度

※余熱利用施設の改修は、第 2 期事業の維持管理・運営開始後 1 年以内に完了することを想定

※公園の整備は、段階的整備も想定

(4) 事業形態 (★)

本事業における事業形態 (案) は以下を想定しています。

施設	機能等		事業手法	事業形態
余熱利用施設	売店・食堂を除く余熱利用施設		PFI（RO）方式＋指定管理	混合型
	自主事業 （民間収益施設の整備を伴わない業務）			独立採算型
	物品販売・飲食提供		管理許可	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）
公園	民間収益施設を除く公園施設		PFI（BTO）方式＋指定管理	サービス購入型
	自主事業 （民間収益施設の整備を伴わない業務）		※自主事業の実施を SPC 以外が実施する場合、SPC から自主事業を行う企業へ行為許可を与える	独立採算型
	民間収益施設	BBQ（必須）	設置管理許可	独立採算型 （インフラ等基盤整備までは市が負担）
		その他民間収益施設（任意） スケートボード施設、BMX ダートコース、3on3 等		独立採算型

※指定管理者に行為許可の権限を委任するには、その旨を条例に規定する必要がある。

(5) 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 その他の事業条件

(1) リスク分担

本事業におけるリスク分担（案）は以下を想定しています

項目	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担 (●主分担、▲従分担)	
			市	事業者
共通	入札説明書等、 公募書類リスク	入札説明書等の誤りに関するもの	●	
		内容の変更に関するもの	●	
	入札参加リスク	入札参加費用に関するもの		●
	契約締結リスク	市の事由により契約が結べない、契約締結が遅延する等	●	
		民間事業者の事由により契約が結べない、契約締結が遅延する等		●
		上記以外の事由により契約が結べない、契約締結が遅延する等	●	●
	法制度変更リスク	法制度の新設・変更に関するもの（本事業に直接関連する法令変更）	●	
		法制度・許認可の新設・変更に関するもの（上記以外のもの）		●
	許認可リスク	市の事由による許認可の遅延に関するもの	●	
		上記以外の許認可に関するもの		●
	税制度リスク	事業者の利益に課される税制度の新設・変更に関するもの		●
		上記以外の税制度の新設・変更に関するもの(本表に別段の定めがあるものは除く。)	●	
	政策変更リスク	市の政策方針や事業計画の変更によるもの	●	
	住民対応リスク	本事業の実施に関する住民反対運動・訴訟・要望に関するもの	●	
		上記以外に関する住民反対運動・訴訟・要望に関するもの		●
	環境リスク	事業者が行う業務に起因する環境問題（有害物質の排出・漏洩、工事に伴う水枯れ、騒音、振動、大気汚染、水質汚濁、光・臭気等）に関するリスク		●
	第三者賠償リスク	事業者の業務に関する事故等		●
		それ以外のもの	●	
	事業の延期・中止 リスク	市の指示、議会の不承認、市の債務不履行によるもの	●	
		事業者の債務不履行、事業放棄、破綻によるもの		●
	不可抗力リスク	天災、暴動、公衆衛生上の事態等の不可抗力による費用の増大、遅延、中止等	●	▲
	金利リスク	提案時から金利基準日までの金利変動によるもの	●	
		金利基準日以降に発生する基準金利の変更によるもの	●	
		上記以外の金利変動によるもの		●
	物価リスク	事業期間中の物価変動によるもの	●	▲
	用地瑕疵リスク	市があらかじめ提示した事業用地の情報・資料から合理的に想定できる地質障害や地中障害物等		●
		上記以外の地質障害、地中障害物等	●	

項目	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担 (●主分担、 ▲従分担)	
			市	事業者
余熱利用施設の改修・公園整備段階	測量・調査リスク	市が実施した測量・調査に関するもの	●	
		事業者が実施した測量・調査に関するもの		●
	設計変更リスク	市の事由による大幅な計画・設計変更等	●	
		上記以外の事由による大幅な計画・設計変更等		●
	資金調整リスク	必要な資金の確保に関するもの		●
	用地取得リスク	建設予定地の確保に関するもの及び、計画用地の形状等の変更に関するもの	●	
	工事遅延・工事費の増大 リスク	市の事由による工事遅延、工事費の増大	●	
		上記以外の事由による工事遅延、工事費の増大		●
	性能リスク	要求仕様不適合（施工不良含む）		●
維持管理・運営段階	施設損傷リスク	工事目的物や材料他、関連工事に関して生じた損害		●
	計画変更リスク	事業内容の変更に関するリスク	●	
	遅延リスク	市の事由による維持管理・運営開始の遅延に関するもの	●	
		上記以外による維持管理・運営開始の遅延に関するもの(本表に別段の定めがあるものは除く。)		●
	施設損傷リスク	市の事由による施設の損傷	●	
		上記以外の事由による施設の損傷	●	
	施設瑕疵リスク	契約不適合責任の期間中に見つかった施設の瑕疵（※募集要項等や説明会、現地見学等では推定不可能な既存施設部分の隠れた瑕疵など、提案時に予測できない費用は市が負担する。）		●
		契約不適合責任の期間後に見つかった施設の瑕疵	●	
	性能リスク	業務要求水準の未達に関するリスク		●
	維持管理費・運営費増大 リスク	市の責めによる事業内容、用途変更等に起因する維持管理及び運営コスト増大	●	
		上記以外の要因による維持管理及び運営コストの増大		●
	需要の変動リスク	利用者数等の増減に伴う利用料金収入増減に関するもの （※プロフィットシェアの導入を想定）		●
		利用者数等の増減に伴う光熱水費増減に関するもの	●	▲
	什器・備品管理 リスク	市の事由による什器・備品等の破損・紛失・盗難	●	
		上記以外の事業期間中に必要となる什器・備品等の破損・紛失・盗難		●
	什器・備品更新 リスク	市の事由による業務に関する什器・備品等の更新	●	
		上記以外の事業期間中に必要となる什器・備品等の更新(本表に別段の定めがあるものは除く。)		●
	技術革新リスク	技術の陳腐化による機器更新費用		●
	情報流失リスク	市の事由による個人情報の流出	●	
		上記以外の事由による個人情報の流出(本表に別段の定めがあるものは除く。)		●
	エネルギー供給リスク	余熱供給の停止・バックアップ設備のトラブル等に関するもの	●	
	移管手続リスク	事業者の責に帰すべき事由による契約終了時の移管手続、業務引継及び事業者側の清算手続に要する費用の増大		●
		上記以外の事由による契約終了時の移管手続、業務引継及び事業者側の清算手続に要する費用の増大	●	

(2) 参加資格要件

本事業の入札に参加するにあたり必要な業務別参加資格要件（案）は、以下を想定しています。

	業務項目	参加資格要件
余熱利用施設	改修業務	余熱利用施設の改修業務を行う者 (ア) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 15 条の規定による特定建設業の許可を有していること。なお、建築一式工事、または電気工事、管工事等、実施する工事種別に応じた適切な業種についての許可を受けていること。 (イ) 令和 7・8 年度川越市競争入札参加資格者名簿（建設工事）に登録されており、市における格付けが A 級であること。なお、入札参加資格の「業種」は、建築一式工事、または電気工事、管工事等、実施する工事種別に応じた適切な業種による登録がなされていること。
	維持管理業務	余熱利用施設の維持管理業務を行う者 (ア) 令和 7・8 年度川越市競争入札参加資格者名簿において「維持管理業務」に登録されていること。 (イ) 平成 22 年 4 月 1 日以後に屋内プールを含むスポーツ施設について 3 年以上の維持管理実績を有すること。なお、複数の企業で業務に当たる場合には、そのうち 1 人以上が本実績を有していること。
	運営業務	余熱利用施設の運営業務を行う者 (ア) 令和 7・8 年度川越市競争入札参加資格者名簿において「維持管理業務」に登録されていること。 (イ) 平成 22 年 4 月 1 日以後に屋内プールを含むスポーツ施設について 3 年以上の維持管理実績を有すること。なお、複数の企業で業務に当たる場合には、そのうち 1 人以上が本実績を有していること。
公園	設計業務	公園の設計業務を行う者 (ア) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。 (イ) 令和 7・8 年度川越市競争入札参加資格者名簿において「建設コンサルタント」に登録されていること。 (ウ) 平成 22 年 4 月 1 日以後に施設の引渡し完了している都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号）第 7 条第 5 項に規定される公園（街区公園を除く）の実施設計の実績を有すること。なお当該実績は、設計業務を行う者が複数の場合は、そのうちの 1 者が有すればよいものとし、設計実績については、共同企業体の構成員としての実績を含むものとする。
	工事監理業務	公園の工事監理業務を行う者 上記設計業務を行う者と同様の要件を満たすこと。ただし、上記（ウ）については、工事監理業務に関する実績とする。
	建設業務	公園の建設業務を行う者 (ア) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 15 条の規定による建築工事業及び土木工事業に係る特定建設業の許可を有していること。 (イ) 令和 7・8 年度川越市競争入札参加資格者名簿において「土木一式工事」に登録されており、市におけるそれぞれの格付けが A 級であること。 (ウ) 平成 22 年 4 月 1 日以後に元請として完成又は引渡し完了している都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号）第 7 条第 5 項に規定される公園（街区公園を除く）の施工実績を有すること。 (エ) 建設業務を行う者が複数いる場合は、そのうち当該業務を統括する 1 者が上記（ア）、（イ）及び（ウ）の要件を有すればよいものとする。ただし、その他の者も平成 7・8 年度川越市競争入札参加資格者名簿に建設工事の業種として登録されている者であること。 (オ) 1 年 7 か月前の日以降の日を審査基準日とする、建設業法第 27 条の 23 第 1 項の規定による経営事項審査を受けている者であること。
	維持管理業務	公園の維持管理業務を行う者 (ア) 令和 7・8 年度川越市競争入札参加資格者名簿において「維持管理業務」に登録されていること。 (イ) 平成 22 年 4 月 1 日以後に都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号）第 7 条第 5 項に規定される公園（街区公園を除く）について 3 年以上の維持管理実績を有すること。なお、複数の企業で業務に当たる場合には、そのうち 1 人以上が本実績を有していること。
	運営業務	公園の運営業務を行う者 (ア) 令和 7・8 年度川越市競争入札参加資格者名簿において「維持管理業務」に登録されていること。

(3) 事業者選定スケジュール

本事業の事業者選定スケジュール（案）として、以下を想定しています。

[illegible]

7 《参考》余熱利用施設の改修業務の内容

余熱利用施設の改修業務として以下を想定しています。

■余熱利用施設における改修内容（案）

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。
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。
その他施設の機能向上に資する改修	外壁塗装、照明 LED 化、温浴施設タイル張替えの実施。

8 《参考》余熱利用施設の修繕・更新業務の内容

市として、余熱利用施設の修繕・更新計画は以下のとおり想定しています。なお、あくまで市の想定であり、本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ありません。

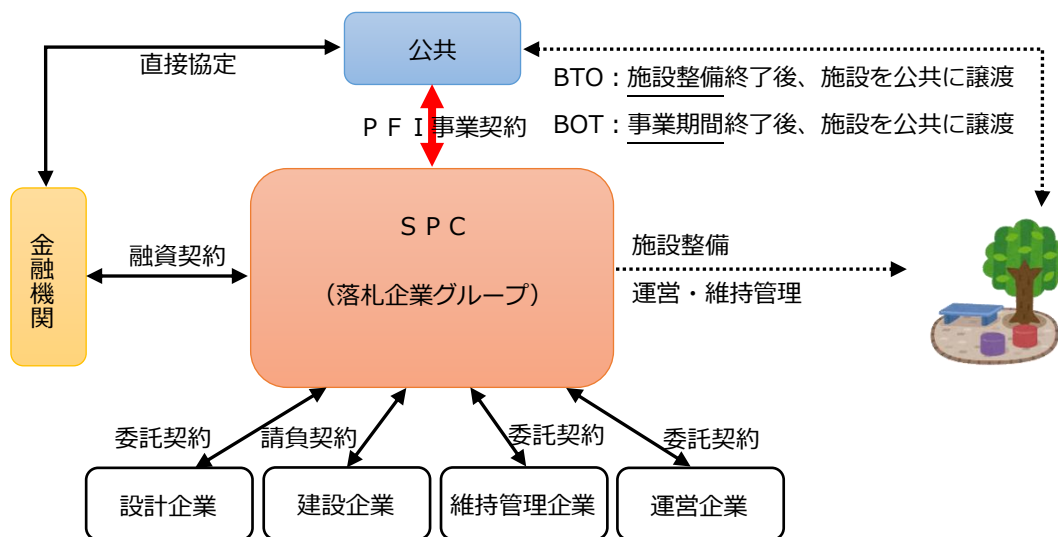
※以下は事業期間 15 年の場合を想定

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:角波銅板										△☆						
		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					△										△	
建築設備	建具	外部建具					○☆					△☆					○☆	
		保護装置類・高圧機器類					●					●						
	電気設備	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
		誘導灯								○								15年目に更新されれば以降変更無し
	熱源設備	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			●		●											
	空調設備	熱交換器(高温水用)						△				○				△	△	履歴より、部分更新間隔を修正
		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
		加圧給水装置			●										○			履歴より、部分更新間隔を修正
	給排水衛生設備	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
備品等	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
	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					△										△	15年目に補修されれば以降変更無し
	外灯									△							△	
	広場						△					△					●	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

9 《参考》PFI 方式の概要

民間の資金と経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、施設の資金調達、設計・建設・運営・維持管理を民間事業者にて性能発注で包括的に委ねる発注手法である。



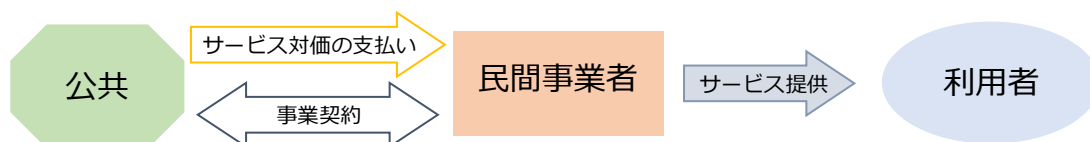
一括、長期、性能発注による施設の設計、建設、維持管理、運営

事業手法	概要
公共施設の整備＋維持管理・運営を行う方式	
BTO 方式 (Build-Transfer-Operate)	事業者が対象施設を設計・建設し、完工直後に公共へ施設所有権を移転後、公共の所有となった施設の維持管理及び運営を行う事業方式
BOT 方式 (Build-Operate-Transfer	事業者が対象施設を設計・建設し、維持管理・運営を行い、事業終了後に公共側に施設の所有権を移転する方式。
BOO 方式 (Build-Own-Operate)	事業者が公共施設等を設計・建設し、維持管理・運営を行い、事業終了時点で解体・撤去するなど、公共側への施設の所有権移転がない方式。
公共施設の改修＋維持管理・運営を行う方式	
RO 方式 (Rehabilitate Operate 方式)	既存施設の所有権を公共が有したまま、事業者が対象施設を改修し、改修後に維持管理・運営を行う方式。
公共施設の維持管理・運營業務を行う方式	
公共施設等運営権方式 (コンセッション方式)	公共が公共施設の所有権を有したまま、運営権を民間事業者に設定し、運営権実施契約に基づき民間事業者が維持管理・運営を行う事業手法である。基本的には、既存の公共施設に運営権を設定することが想定されているが、新設の施設整備を含む場合は、「BT＋コンセッション方式」となる。
O 方式 (Operate 方式)	事業者が対象施設の維持管理・運営を長期契約等により一括発注、性能発注する方式。

10《参考》事業形態の概要

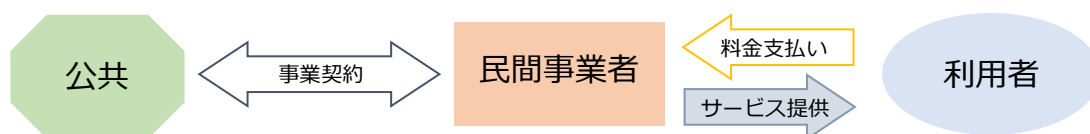
【サービス購入型】※主に利用料金収入がない、またはあっても低廉な事業に適用

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。



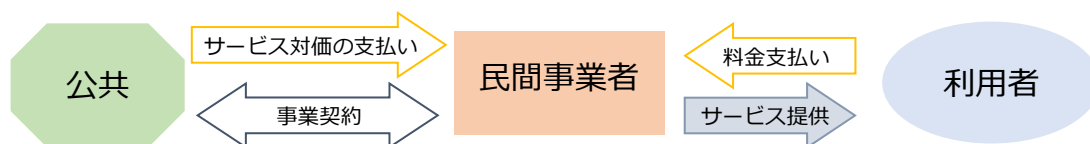
【独立採算型】※主に収益性の高い事業に適用

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）