

川越市なぐわし公園 PFI 事後評価及び事業手法検討業務委託 特記仕様書

1. 業務委託名

川越市なぐわし公園 PFI 事後評価及び事業手法検討業務委託

2. 目的

なぐわし公園温水利用型健康運動施設等整備運営事業（以下「現 PFI 事業^{※1}」という）における実施状況を確認し、施設整備、維持管理運営に係る事後評価を実施する。

また、現 PFI 事業終了後のなぐわし公園整備事業^{※2}について、公園の魅力向上と事業コスト削減を実現し事業の推進を図るため、民間活用手法の導入を念頭に事業手法を検討する。

※1 「現 PFI 事業」の概要

- ・事業名 なぐわし公園温水利用型健康運動施設等整備運営事業
- ・事業期間 平成22年9月24日～令和9年3月31日
- ・事業者 なぐわし公園 PFI 株式会社
- ・事業方式 BTO 方式
- ・施設名 なぐわし公園 PiKOA
- ・敷地面積 約 21,000 m²
- ・延床面積 約 7,000 m²
- ・構造 S 造 2 階建て
- ・施設概要 別紙 図 1-1～1-3
温水プール（25m×6 レーン）、温浴施設、トレーニング室、多目的ホール、会議室他

※2 「なぐわし公園整備事業」の概要

- ・基本計画 なぐわし公園基本計画図（別紙 図 2）
- ・公園面積 約 8.3ha
- ・供用面積 約 4.0ha（現 PFI 事業区域＋芝生広場）
- ・未供用部 約 4.3ha（ビオトープ＋多目的グラウンド＋健康運動広場）

3. 委託期間

契約の日から令和6年3月22日まで

4. 業務内容

（1）現 PFI 事業の事後評価

現 PFI 事業について、PFI 事業における事後評価等マニュアル（内閣府民間資金等活用事業推進室）等に基づき事後評価を実施すること。

ア. 事業概要の整理

契約書や要求水準書等から現 PFI 事業の概要を整理する。

- ① 事業目的
- ② 実施主体
- ③ 施設概要
- ④ 事業概要（PFI 導入目的、期待された効果、事業スキーム、事業スケジュール等）

イ. 業務実施状況等の把握

契約期間中の市によるモニタリングの実施状況及び結果を確認し、PFI 事業者の業務履行状況、要求水準の達成状況等の情報を整理する。

- ① 業務実施状況（履行状況）の把握
- ② 施設の利用状況（利用者数、稼働率、利用料金等収入等）
- ③ 施設利用者の評価等（市が提供するアンケート調査結果）
- ④ 施設の維持管理・保全の状況
- ⑤ 現 PFI 事業の事業費（サービス対価支払い額）等の情報整理
- ⑥ 事業者の財務状況の把握（事業収入・費用等の内訳整理含む）

ウ. 評価

（ア）定性的評価の実施

前項の業務実施状況等を踏まえ、事業の目的及び当初に期待した PFI 導入の定性的効果に照らし、事業及び手法としての評価（効果検証）を実施する。

（イ）定量的評価の実施

事業期間中の条件変更を踏まえたうえで、サービス対価支払額を反映した VFM を算定し、定量的評価を実施する。

エ. 外部有識者ヒアリング

評価にあたっては、有識者 2 名程度にヒアリングを行い、見解を踏まえ評価結果を取りまとめる。

（2）なぐわし公園整備事業における事業手法の検討

現 PFI 事業の次期事業手法となぐわし公園整備事業の整備（区域拡大など）運営手法を併せて検討する。検討にあたっては、現 PFI 事業区域での R0 や、拡大区域（図 2 B～D エリア）での PFI、DBO、P-PFI など、民間活用手法の活用を念頭に検討する。

ア. 類似事例の調査

契約期間満了を迎えた PFI の類似事例を調査し、契約期間満了後の事業手法等を整

理するとともに、事契約期間の満了にあたり事業手法の見直等を行った理由等について取りまとめる。

また、PFI と他の手法（RO、DBO、Park-PFI 等）の組み合わせ事例を調査し、採用理由等を取りまとめる。

イ. 民間との対話（サウンディング調査等）

事業手法の検討に際し、民間目線から検討することを目的として、業種を問わず、できるだけ多くの民間事業者を対象にサウンディング調査を実施する。

ウ. 事業手法の検討

（ア）民間活用手法等の検討

現 PFI 事業終了後のなぐわし公園整備事業について、公園の魅力向上と事業コストの縮減を実現し事業推進を図るための事業手法を検討する。

事業手法の検討については、民間活用手法を導入する区域を検討のうえ、現 PFI 事業の事後評価、なぐわし公園基本計画、類似事例及びサウンディング調査結果等を踏まえ実施する。

（イ）整備概要の整理

前項の検討において、現有施設の改修や基本計画の部分的見直し（新たな施設の整備等）を行う場合は、改修や整備等の概要を整理する。

エ. 簡易的な手法による VFM の算出

現 PFI 事業終了後のなぐわし公園整備事業について、「ウ」において検討した民間活用手法導入の適否を定量面から検討するため、なぐわし公園を市自ら整備する従来型手法による場合と民間活用手法等を導入した場合における概算事業費を算出し、簡易的手法により VFM を算出する。

なお、従来手法による概算事業費の算定については、市が提供する「なぐわし公園基本設計報告書」で算出した概算事業費（数量、単価）を精査（時点修正等）のうえ使用することができる。

オ. 評価

前項までの検討結果から、現 PFI 事業終了後のなぐわし公園整備事業に関する民間活力の導入可能性を、定量・定性の両側面から評価する。

（3）報告書の作成

ア. 概要版

「（2）なぐわし公園整備事業における事業手法の検討」の検討結果から、下記項目を抽出し、概要版として取りまとめる。

- ・なぐわし公園事業の課題
- ・課題を解決し事業を推進するための事業手法の検討内容
- ・検討結果（事業推進方針）

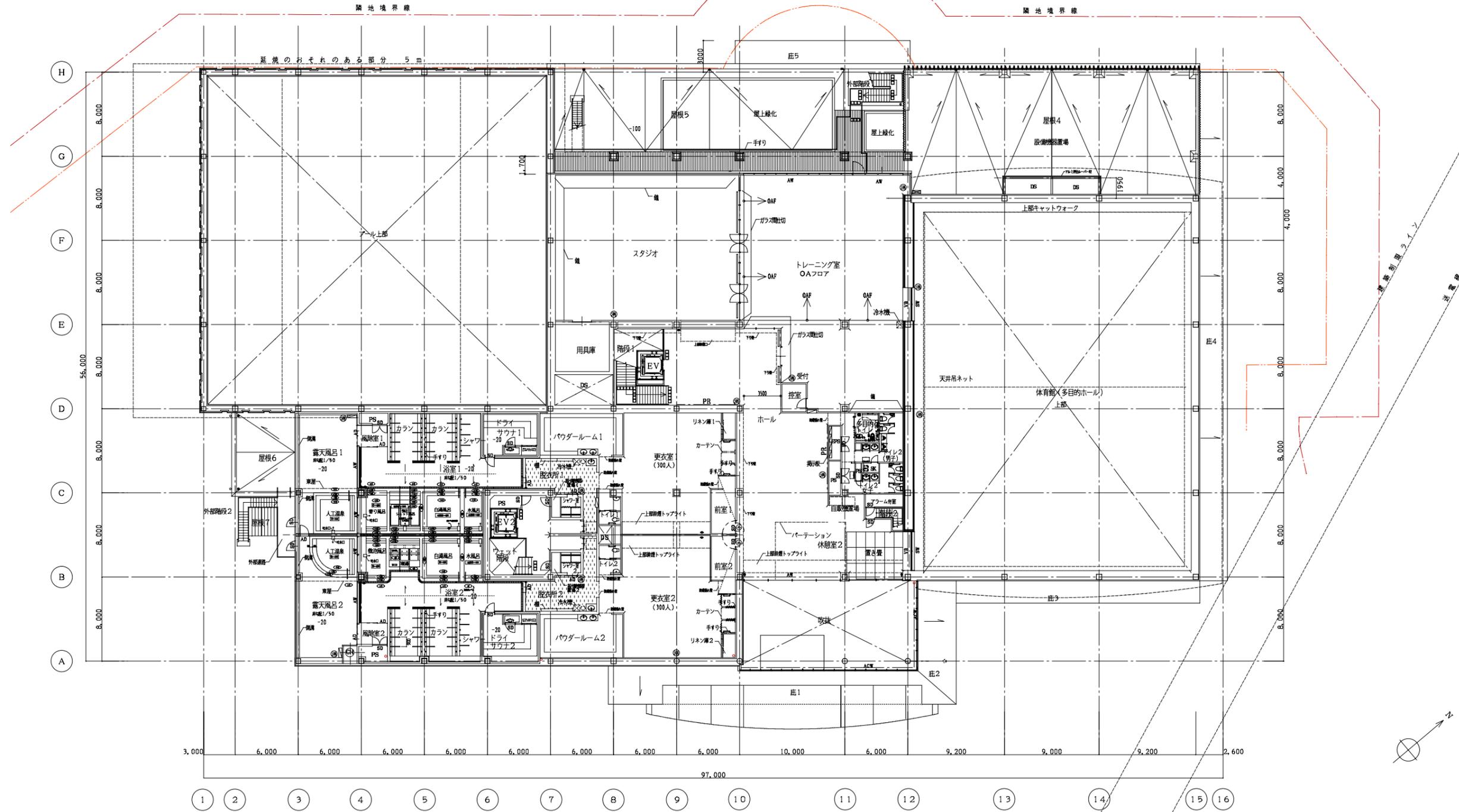
イ. 報告書

上記結果を報告書にまとめ、以下の成果品を納品する。

- ・報告書 2部
- ・報告書（概要版） 2部
- ・打合せ議事録 一式
- ・上記データ（CD-R） 一式

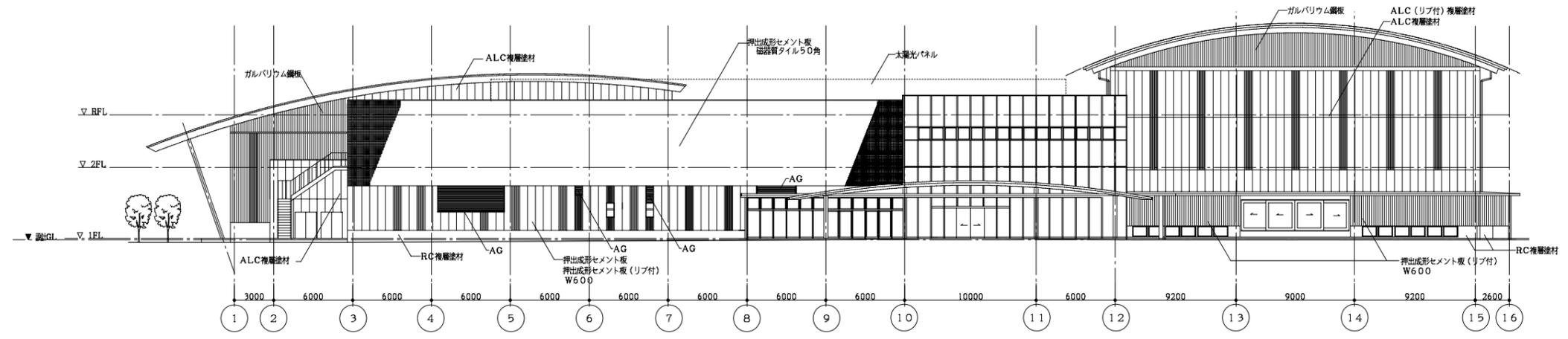
(5) 打合せ協議

初回、中間3回、最終の計5回を基本とし、必要に応じて適宜打合わせを行う。

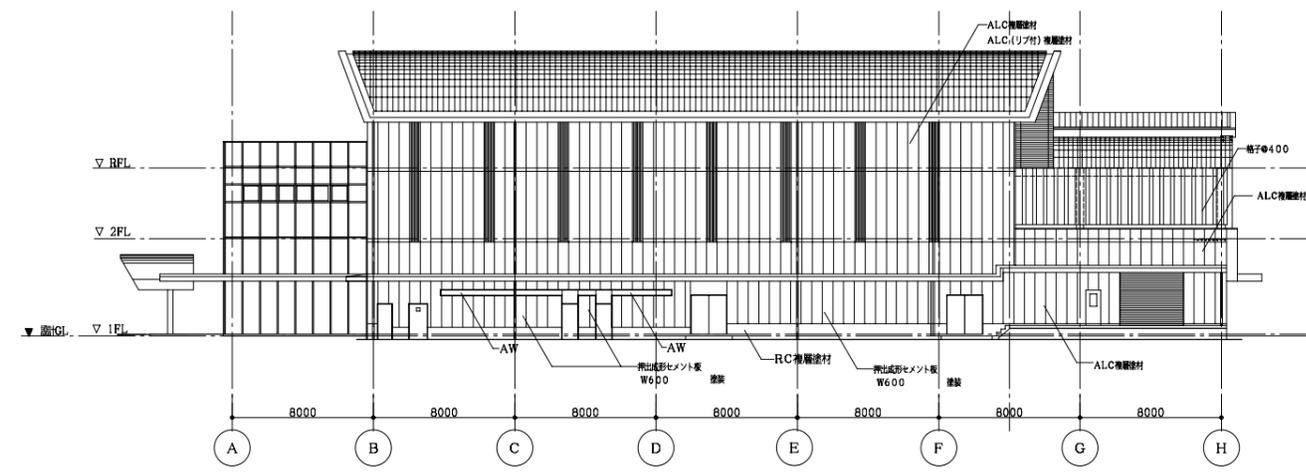


*基準床高(2FL)は、設計GLより5500上りとする。
 *特記なき床レベルは2FL±0とする
 *図示記入床レベルは2FL±0からの上り下りを示す

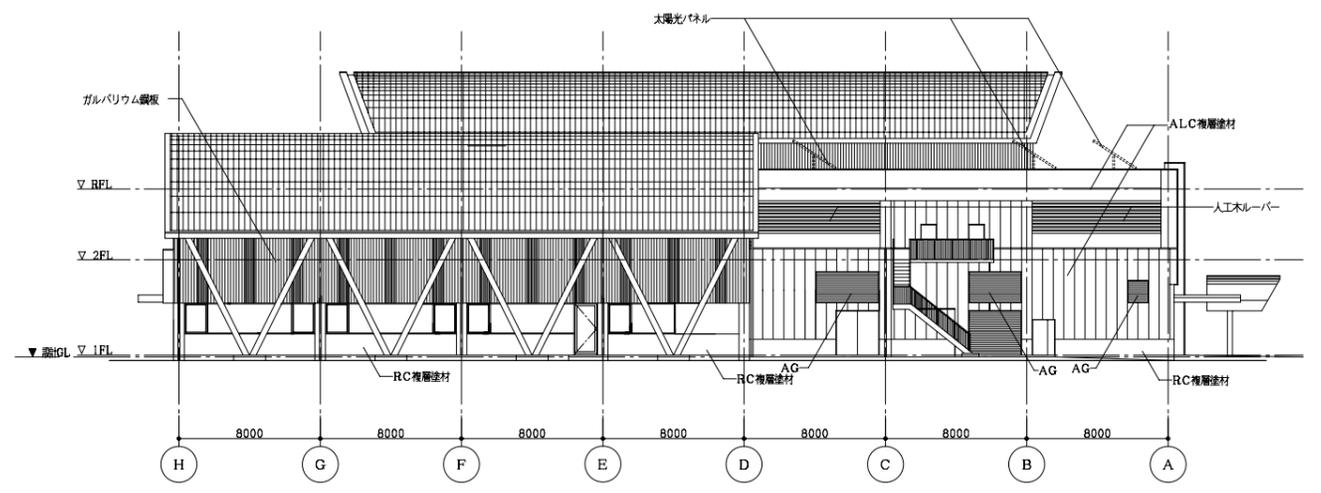
楠山設計・戸田建設設計共同企業体		
経理責任者	工事名称	日付
設計責任者 主任技術者	川越市なぐわし公園温水利用型健康運動施設等整備運営事業	
	図面名称	縮尺
	2階平面図	A1, 1:200 A3, 1:400
担当	代表企業 株式会社 楠山設計 東京都千代田区豊洲1-2-2日貿ビル 一級建築士事務所登録 東京都登録第4539号 一級建築士登録 第210472号	図面番号
	Tel 03-3292-3571(内) 久寿米木 康彦	A-13



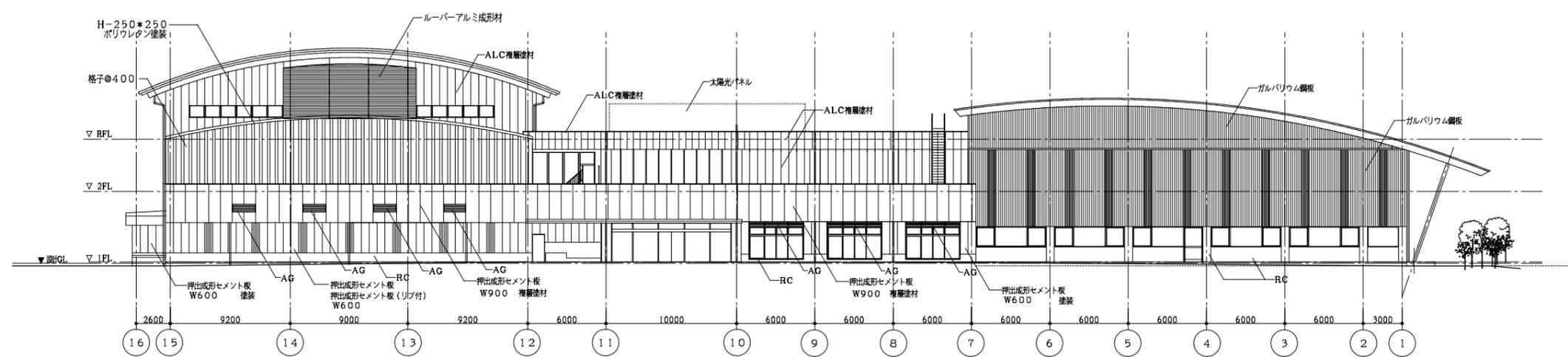
南立面図



東立面図



西立面図



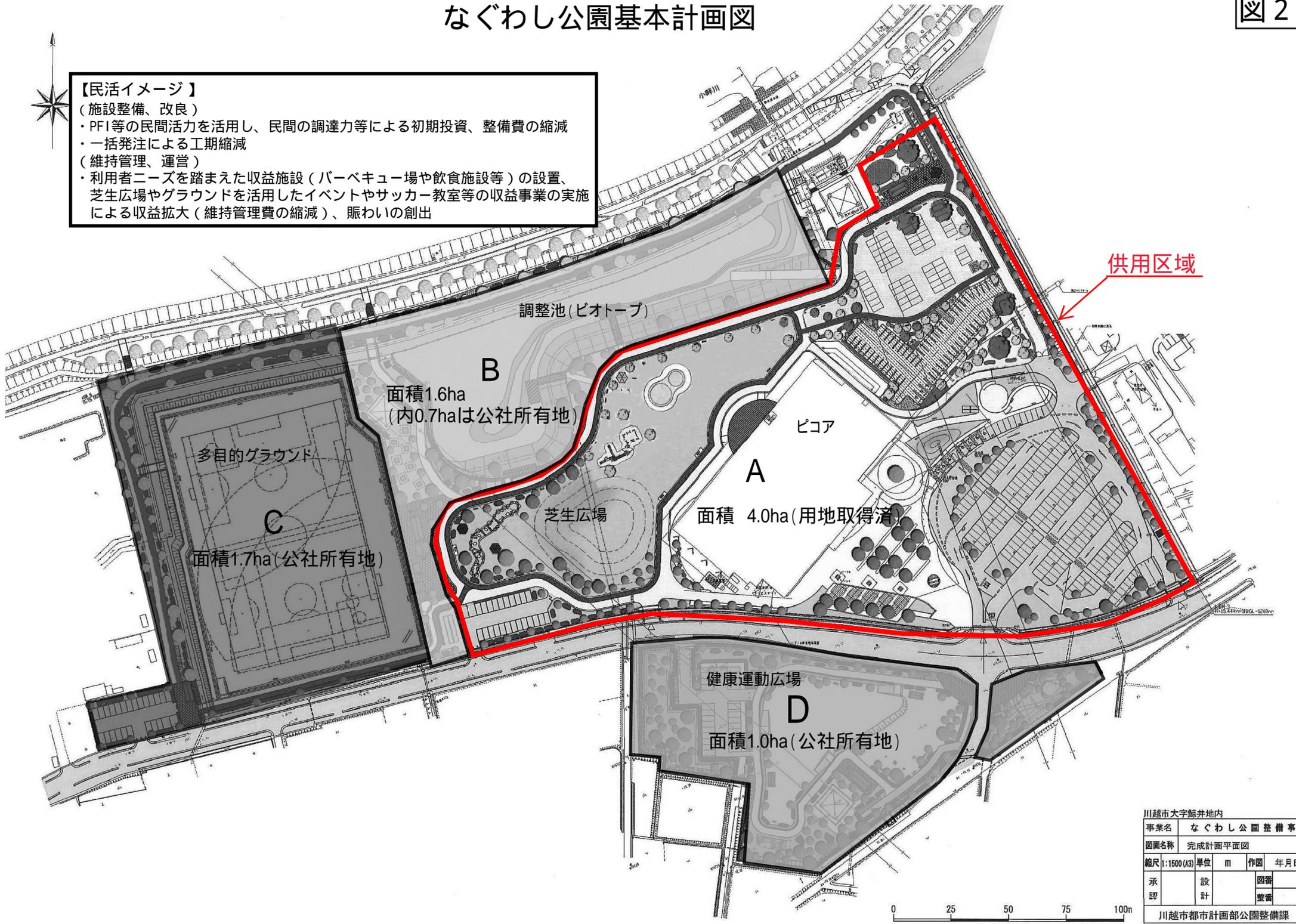
北立面図

楠山設計・戸田建設設計共同企業体		
総務責任者	工事名称 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	日付
設計責任者 主任技術者	図面名称 立面図 1	縮尺 A1, 1:200 A3, 1:400
担当	代表企業 株式会社 楠山設計 東京都千代田区豊洲1-2-2日貿ビル 一級建築士事務所登録 東京都登録第4539号 一級建築士登録 第210472号 久丹米木 康宣	図面番号 A-15

なぐわし公園基本計画図



【民活イメージ】
 (施設整備、改良)
 ・PFI等の民間活力を活用し、民間の調達力等による初期投資、整備費の縮減
 ・一括発注による工期縮減
 (維持管理、運営)
 ・利用者ニーズを踏まえた収益施設(バーベキュー場や飲食施設等)の設置、
 芝生広場やグラウンドを活用したイベントやサッカー教室等の収益事業の実施
 による収益拡大(維持管理費の縮減)、賑わいの創出



供用区域

川越市大字鯨井地内			
事業名	なぐわし公園整備事業		
図面名称	完成計画平面図		
縮尺	1:1500(K3)	単位	m
承認	設計	図番	年月日
		整備	
川越市都市計画部公園整備課			

