

川越市なぐわし公園整備に係る民間活力導入可能性調査業務委託 特記仕様書

1 業務委託名

川越市なぐわし公園整備に係る民間活力導入可能性調査業務委託

2 目的

なぐわし公園^{※1}では、余熱利用施設^{※2}において PFI 事業（現 PFI 事業）を実施しているが、現 PFI 事業終了後のなぐわし公園整備事業（以下「本事業」という）について、施設整備、運営等の詳細をとりまとめるとともに、民活手法を導入する場合の事業スキームを検討する。また、民活手法の導入効果及び課題等を整理のうえ VFM を算定し、民活手法による事業の実施可能性を評価することを目的とする。

※1 なぐわし公園の概要

- ・基本計画 なぐわし公園基本計画（別紙 図1）
- ・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）

※2 余熱利用施設の概要（別紙 図2）

- ・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 2-1～2-3
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

3 業務内容

（1）長期修繕計画の策定

ア．施設設備の概要と修繕履歴等の整理

余熱利用施設について、施設の名称、施設所管、所在地、施設規模、建設年度、設計・施工業者等の施設設備概要を簡潔に整理する。また、長期修繕計画の基礎情報として、発注者及び現事業者より修繕履歴に関する資料提供を受け、修繕箇所・内容の履歴を整理する。

イ. 長期修繕計画の策定

余熱利用施設について、令和9年度以降、15年間の施設設備の長期修繕計画を作成する。竣工図や現地調査結果をもとに、各部位や設備の数量の算出を行い、過去の修繕履歴・更新周期や工事金額等をもとに、各部位や設備の耐用年数、修繕・更新単価の設定を行う。これらを踏まえ、施設設備の長期修繕計画表を作成する。また、策定にあたっては、現事業者の意見を聴取するものとする。また、公募資料作成に向けた資料のとりまとめを行う。

(2) 民間活力導入可能性調査

ア. 整備計画の策定

余熱利用施設との一体的な整備等を考慮したうえで公園基本計画を精査し、なぐわし公園全体の施設計画及び事業費（設計費、建設費、改修費、維持管理・運営費等）を算定し、整備計画をとして取りまとめる。

イ. 民活手法の導入範囲の整理

なぐわし公園の整備（改修を含む）・運営について、施設の機能及び各機能に係る業務内容を整理し、民活手法の導入範囲を検討する。

ウ. 民活手法の整理

なぐわし公園で適用候補となる民活手法について、各々の手法の概要及び特徴等を整理する。また、民間収益事業の実施を検討し、民間収益事業を付帯する場合の事業手法について想定されるパターンの整理、検討を行う。

エ. 事業スキームの検討

なぐわし公園の施設特性等を踏まえて、民活手法により実施する場合の事業方式、事業形態（サービス購入型、独立採算型、混合型等）、事業期間を検討する。また、民活手法により整備する場合に想定される、法制度上の課題や支援措置等について整理する。

オ. 市場調査の実施

上記ア. からエ. の検討結果をもとに、民活手法により本事業を実施した場合の事業概要書を作成し、公募に向けて民間事業者の本事業に対する意見・要望及び参加意向を把握するための市場調査を行う。また市場調査の結果について、整理・分析を行い、必要に応じて事業スキームを検証する。

カ. VFMの算定

本事業の実施にあたり、必要となる事業費（設計費、建設費、改修費、維持管理・運営費、調査費等）を算定し、従来手法及び民間手法で事業を実施した場合の事業期間を

通して必要となる総事業費を算定する。また、これらを現在価値に換算した公共財政負担額を比較することによりVFMを算定する。

キ．課題等の整理

本事業を民活手法により実施する場合に想定される課題について抽出し、その対応策の検討を行う。

ク．民活手法導入の適性評価

前項までの調査結果を踏まえ、本事業への民活手法の導入の適性について、総合的に判断を行う。

4．業務打合せ・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せを行う。

5．成果品

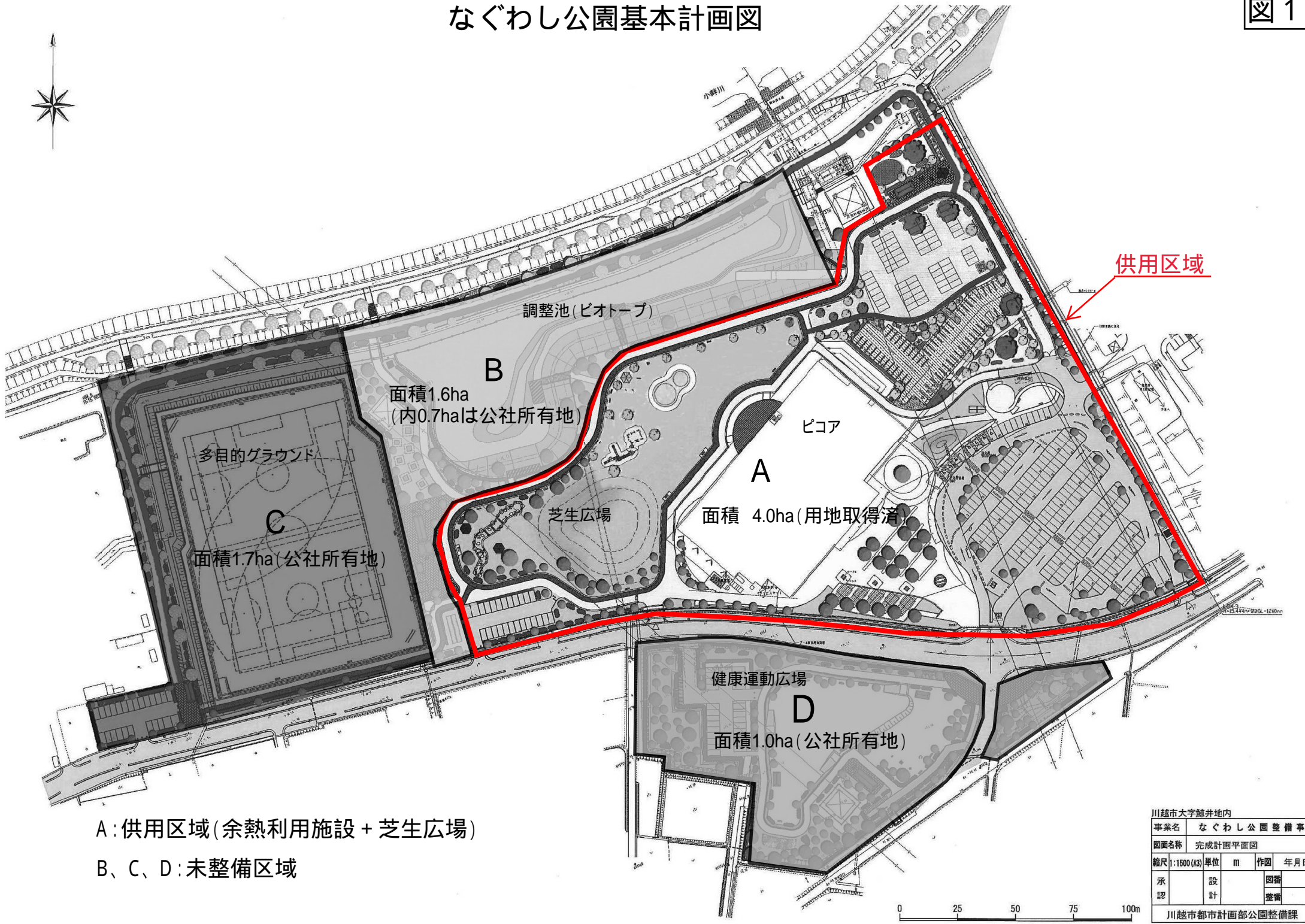
報告書2部（A4版、縦型、横書き、左綴じ、簡易製本）

打合せ議事録 一式

上記データ（CD-R） 一式

以 上

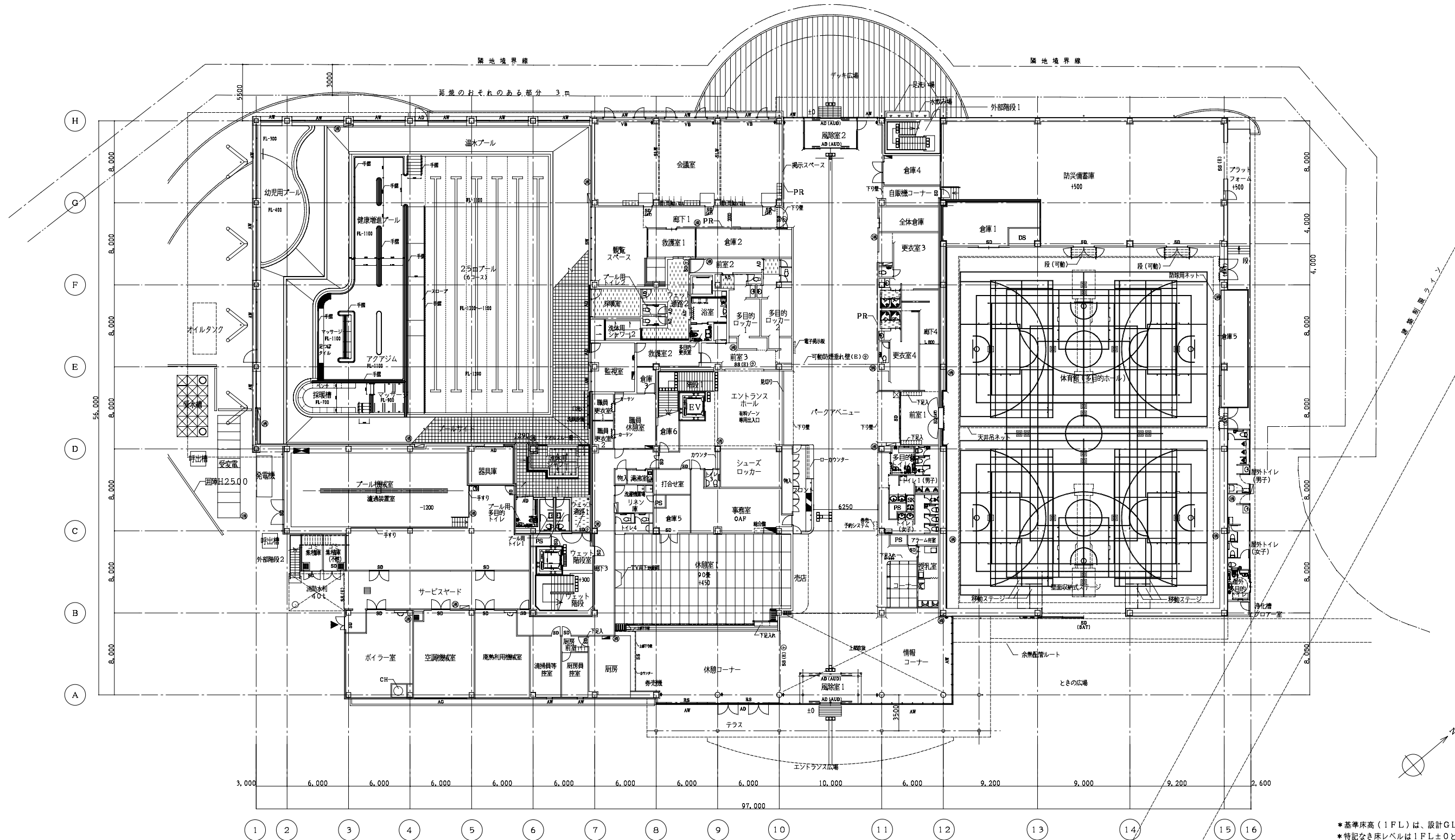
なぐわし公園基本計画図



A: 供用区域 (余熱利用施設 + 芝生広場)
 B、C、D: 未整備区域

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
作図	年月日	承認	図番
設計		整備	
川越市都市計画部公園整備課			

図 2-1



*基準床高(1FL)は、設計GLより100上りとする。
 *特記なき床レベルは1FL±0とする
 *図記入床レベルは1FL±0からの上り下りを示す

凡例	L・I	長さ	B M	ベンチマーク	○	DKF 下階層間直上直下 (A: 直上直下を指す)	○	縦断コンクリートコソ 240mmコンクリート	○	両開き扉	○	シャワー R: 浴槽 A: 洗面所 (L: 洗面所 P: バイブ D: トイレ)	○	S D	扉	○	エレベーター	○	洗面・手洗器 (L: 洗面)
	W・w	幅	G L	地盤面	□	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	H・h	高さ	F L	床面	□	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	○	径	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	R・r	半径	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	○	開口	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	○・t	厚さ	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	S	幅	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

楠山設計・戸田建設設計共同企業体

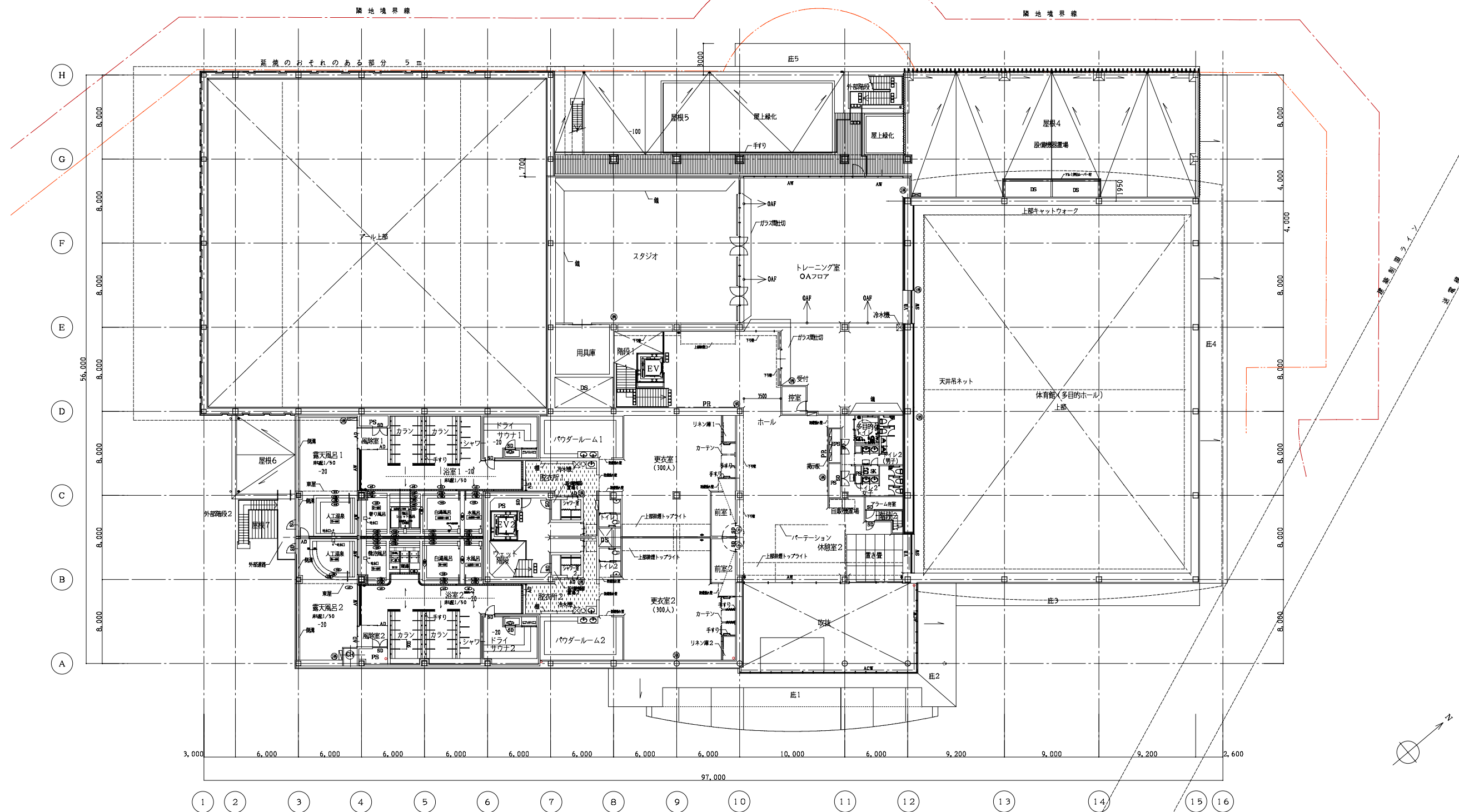
川越市なぐわし公園温水利用型健康運動施設等整備運営事業

1階平面図

株式会社 楠山設計
 〒345-0801 東京都千代田区新大塚1-2-2 賀ビル
 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

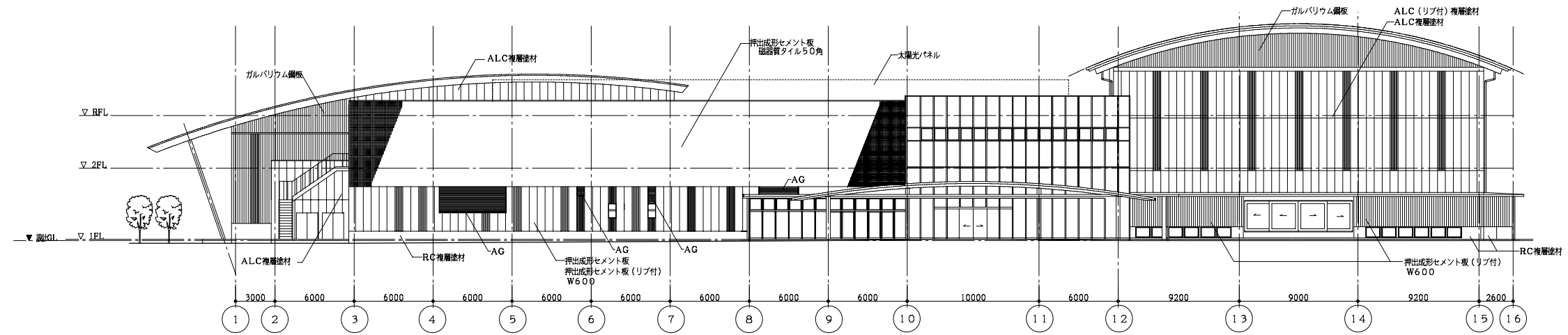
Tel: 03-3292-3571(代)
 久丹米木 康彦

図面番号 A-12

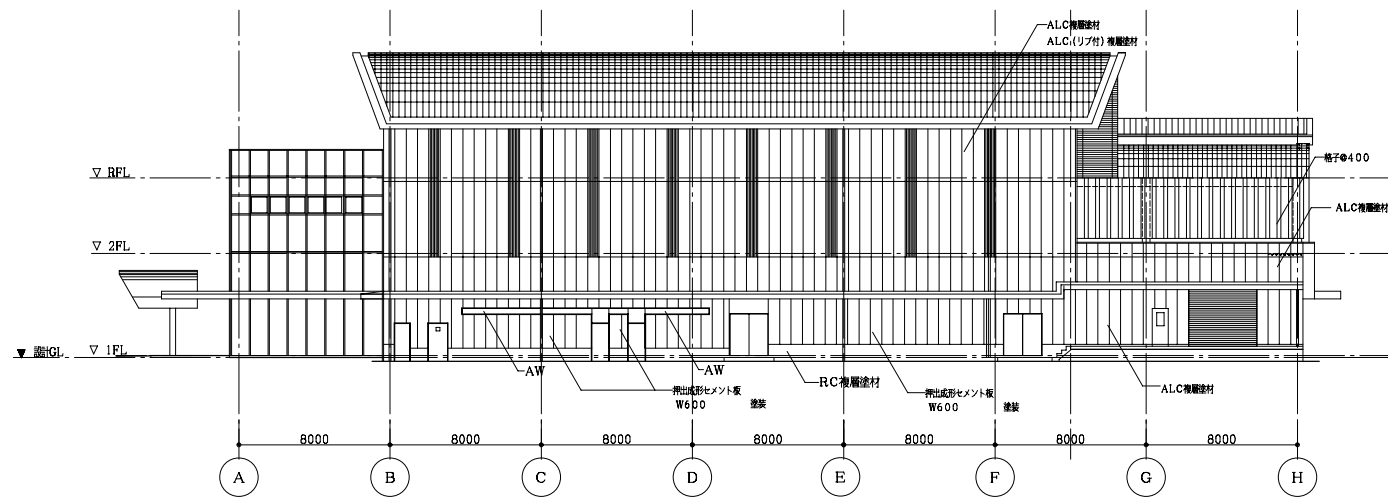


*基準床高(2FL)は、設計GLより5500上りとする。
 *特記なき床レベルは2FL±0とする
 *図示記入床レベルは2FL±0からの上り下りを示す

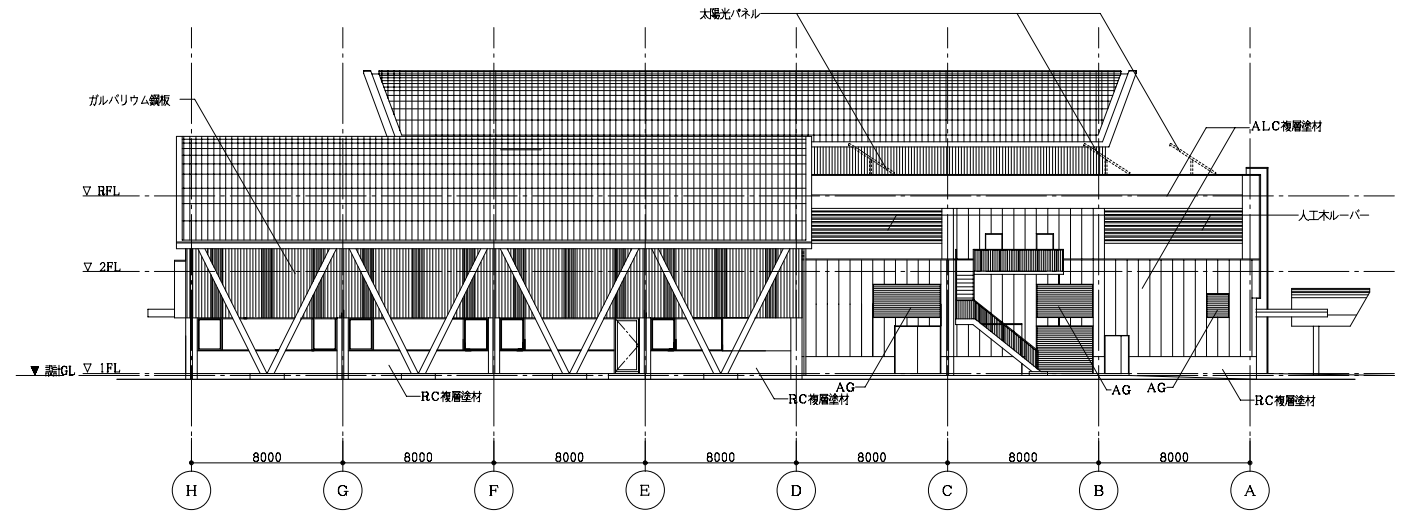
楠山設計・戸田建設設計共同企業体		
経理責任者	工事名称	日付
設計責任者 主任技術者	川越市なぐわし公園温水利用型健康運動施設等整備運営事業	
	図面名称	縮尺
	2階平面図	A1, 1:200 A3, 1:400
担当	代表企業 株式会社 楠山設計 東京都千代田区豊洲1-2-2日貿ビル 一級建築士事務所登録 東京都登録第4539号 一級建築士登録 第210472号	図面番号
	Tel 03-3292-3571(内) 久寿米木 康彦	A-13



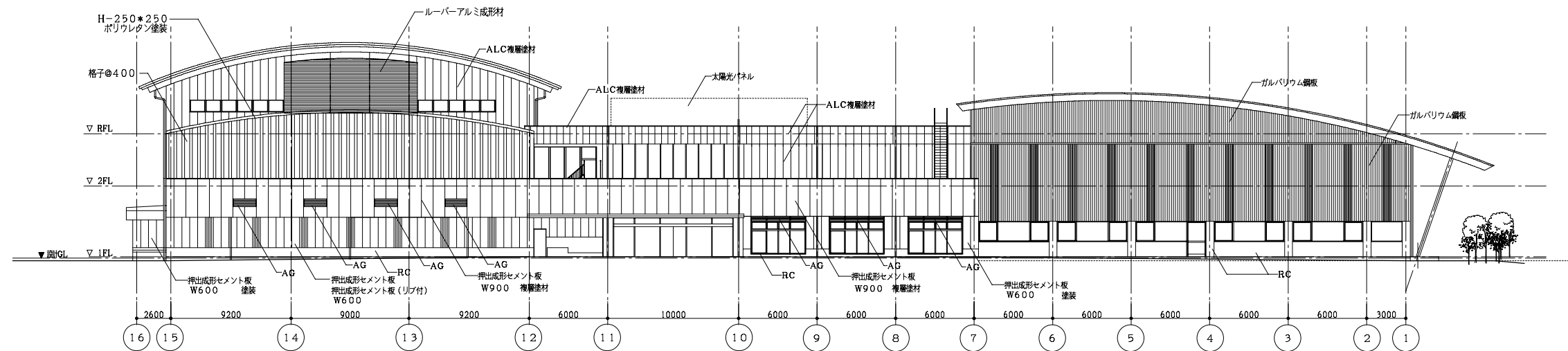
南立面図



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		
総務課長	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
設計責任者 主任技術者	図面名称	立面図 1
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
	日付	
	縮尺	A1, 1:200 A3, 1:400
	図面番号	A-15