

深谷グリーンパーク再整備事業におけるマーケットサウンディング調査(対話)

- 結果の公表 -

令和7年3月31日

深谷市農業振興課

深谷グリーンパークの再整備方針の策定及び事業手法の検討にあたって、民間事業者の意向確認を確認するため、民間事業者を対象とした公募型サウンディング調査を実施しましたので、その結果を公表します。

1. 本調査の背景及び目的

深谷グリーンパークは、全天候型プールや緑と触れ合える公園施設として、また、花きの PR 施設として、設置目的である市民の健康増進及び花き類をはじめとする本市の農業振興に寄与するとともに、北関東最大級のレジャー集客施設として、市内外から多くの人が訪れている施設です。

一方で、開園から 27 年以上が経過し、特にプール施設の老朽化が進行している状況であり、第 2 次深谷市公共施設適正配置計画においては、「施設の維持管理や大規模な改修、修繕などは、PPP 等の民間活力の導入を検討し効率化を図る。」としています。

また、令和 9 年度には天井トラス改修を含む建築・電気・機械設備の大規模改修工事による 1 年間の施設休館を予定しており、来園者も減少傾向にあることから、今後の効果的な施設運営を考える上では、施設の安全確保に加え、安定的な財政運営の確保に向けた、さらなる施設の魅力向上を図ることが急務となっています。

令和 6 年 6 月に策定された「深谷グリーンパーク再整備基本構想」(以下、「基本構想」という。)に基づき、再整備後に導入する機能・規模などの条件を定め、設計にあたっての要件を整理するものとして、「深谷グリーンパーク再整備基本計画」(以下、「基本計画」という。)の策定を予定しています。

本調査では、基本計画の策定に向け、再整備の事業アイデアや事業手法等について、広く民間事業者の皆さまのご意見をお伺いしました。民間事業者の皆さまからいただいたご意見・ご提案を踏まえ、今後、官民連携による本施設の魅力向上に係る事業の実現を目指します。

2. 本調査の概要

実施期間	令和7年1月23日(木)～令和7年2月17日(月)
実施方法	対面・オンライン
主な対話内容	<ul style="list-style-type: none">◆再整備の基本的考え方への意見等<ul style="list-style-type: none">・ 導入・拡張・廃止が望ましい機能のアイデア・ ゾーニングのアイデア・ 魅力向上・収益向上・周辺連携のアイデア◆事業手法・事業条件への意見等<ul style="list-style-type: none">・ 事業手法(PPP/PFI(DBO、RO、RO コンセッション等))・ 事業期間・ 官民の役割分担(業務範囲)・ リスク分担・ 提案時の条件(改修範囲、必須・任意区分)・ その他(学校水泳授業の利用条件)◆本事業への関心等

3. 参加者数

19 事業者

4. 結果概要

(1) 再整備の基本的考え方への意見等

① 導入・拡張・廃止が望ましい機能のアイデア

ア 導入

・子ども向けの屋内遊び場、温浴施設、多目的プール等を導入する提案がありました。

イ 拡張

・屋外遊具やレジャープール機能を拡充する提案がありました。

ウ 縮小・廃止

・維持管理の効率化の観点から、スライダーの規模を縮小する提案がありました。
・施設の魅力向上や採算性向上の観点から25mプールやレジャープールを廃止し、代替機能を導入する提案がありました。

② ゾーニングのアイデア

ア 屋内

・飲食施設を2階から1階に移設する提案や、25mプールを2階から1階に移設する提案がありました。
・子ども向けの屋内遊び場については、2階の25mプール跡に配置する提案と、屋外との一体利用促進の観点から1階に配置することが望ましいとの意見がありました。

イ 屋外

・花壇を芝生広場まで拡張する提案がありました。
・飲食施設を1階に移設し、テラス席を設けることで屋内外の連携を促進する提案がありました。

③ 魅力向上・収益向上・周辺連携のアイデア

ア 魅力向上

- ・花の拡充、新たな遊具等の導入、施設設備(トイレ、屋外園路)やサービスの向上、農業体験施設の拡充、景観演出等の提案がありました。

イ 収益向上

- ・利用料金の設定の工夫、駐車場有料化、飲食・物販サービスの充実等の提案がありました。

ウ 周辺連携

- ・周辺施設との連携や、交通アクセスの改善・連携の提案がありました。

(2) 事業手法・事業条件への意見等

① 事業手法(PPP/PFI(DBO、RO、RO コンセッション等))

- ・PFI(RO)方式を希望する意見が最も多く、次いで DBO 方式を希望する意見が寄せられました。

② 事業期間

- ・回答のあった全社から 10 年以上を希望する意見がありました。

③ 官民の役割分担(業務範囲)

- ・施設整備・維持管理に関して公共の負担を求める意見、修繕業務の内容の明確化を求める意見が示されました。また、飲食施設の採算性を懸念する意見がありました。

④ リスク分担

- ・改修事業における既存建物の状況把握の難しさを指摘する意見が多く寄せられました。具体的には、事業開始後に当初予見できなかった施設の不具合が明らかになり、改修費が増加するリスクや、事業期間中の修繕リスクについては市の負担を求める意見がありました。また、これらのリスクを低減するための方策として、市が事前に劣化診断調査を実施し、その情報を開示すべきとの意見がありました。
- ・昨今の建設費や労務費、水光熱費の上昇を踏まえ、物価変動を適切に反映する事業スキームの構築を求める意見が多く寄せられました。

⑤ 提案時の条件(改修範囲の設定方法、必須・任意区分の設定方法)

- ・事業の基本方針や予算額、改修範囲、導入機能、評価基準など、事業全体の大枠を市が明確に示すべきとの意見が多く示されました。一方で、条件設定に関しては、一定の厳格さを保ちつつも、事業者が自由に提案できる余地を残すバランスが重要との意見がありました。

⑥ その他(学校水泳授業の利用条件)

- ・学校水泳授業が一般利用に与える影響を懸念し、市の費用負担や減免規定の見直しが必要との意見、また、スケジュール調整や管理責任の明確化など、運営面での調整が必要との意見がありました。
- ・学校利用を中心に考える場合、現状の25mプールを学校利用向けに改善するため、レーン数の増加や可動床の導入、更衣室の分離など、施設面での工夫が望ましいとの意見が示されました。

(3) 本事業への関心や意見・要望等

① 参画意欲

- ・15社から「関心あり」という回答がありました。

② 参画条件・懸念点

- ・参画条件として、適正な事業費やスケジュールの確保を求める意見がありました。
- ・懸念点としては、改修リスク(図面と既存建物の相違)が大きいこと、設備工事会社の確保が難しいこと、PFI事業におけるコンソーシアム組成が難しいこと等が挙げられました。

③ 意見・要望

- ・天井トラス部材の落下に伴う調査結果の開示要望、長期保全計画の見直しを求める意見、市の施策等との連携を求める意見、柔軟な利用料金の設定を求める意見等がありました。

5. 今後の予定

民間事業者の皆さまからいただいたご意見を参考に、本施設の再整備の方針、事業スキームの検討を進めてまいります。

以上