深谷グリーンパーク再整備基本構想

令和6年6月

深谷市農業振興課

目　次

第１章　再整備の背景.....2
第２章　現状の整理.....3
（1）施設の概要.....3
（2）設置目的.....6
（3）現在の認識.....6
（4）これまでの利用者数と利用料金の推移.....7
（5）指定管理による収入の推移.....9
（6）市費支出の推移と長期保全計画について.....10
（7）ウォータースライダー及び鉄骨階段の劣化について.....11
（8）アンケートから見る現状.....12
（9） 埼玉県内のプールの運営・廃止状況.....14
（10）温水プールの老朽化に伴う対応事例.....15
第３章　再整備に求められる事項.....16
（1） 深谷グリーンパークを取り巻く環境の現状整理.....16
（2）SWOT 分析による再整備の方向性.....17
第４章　再整備を通して目指す姿.....18
第５章　目指す姿の実現に向けた施設整備の方向性.....19
（1）大規模改修の実施.....19
（2）既存機能の見直し・抜本的改修の検討・実施.....20
第６章　再整備にあたっての留意事項.....21
（1） 収入の確保の必要性.....21
（2） 民間活力の導入.....21
第７章　今後のスケジュール.....22
参考　事業方式の検討.....23
（1）事業方式の比較・分析.....23

第１章　再整備の背景

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ある。

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。」としている。

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る。

こうした状況の中、本市では、２０２４年の貨幣刷新による新一万円札の肖像となる渋沢栄一翁への注目を皮切りに、「ふかや花園プレミアム・アウトレット」や「深谷テラスパーク」など新たな複合施設がオープンし、多くの人々の深谷への来訪が期待されている。

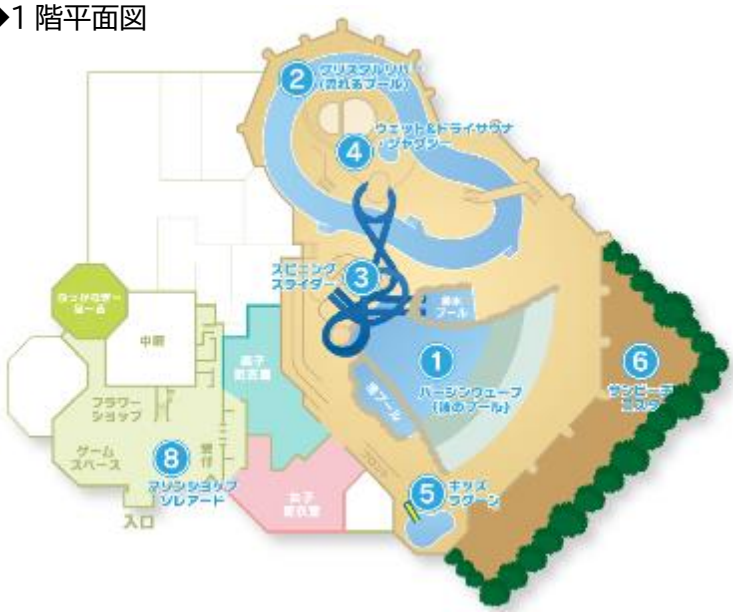
これらの背景を踏まえ、現在、指定管理施設として運営している深谷グリーンパークについて、本施設の大規模改修工事に伴う令和９年度の休館が予定されているこの機をとらえ、市として改めて施設に求める役割を整理し、施設の有するポテンシャルを最大限引き出すことで施設のイメージアップを図り、本市の他事業や社会情勢を鑑みた集客力向上につなげ、これをもって設置目的を果たすべく、再整備の方針を定めることとする。

第２章　現状の整理

(1)施設の概要

名称	深谷グリーンパーク
所地	埼玉県深谷市樫合763
面積	敷地面積:53，817㎡ 公園面積:26，300㎡ 建築面積:　5，960㎡ 延床面積:　7，770㎡
用途地域	市街化調整区域、都市公園ではない
規模	鉄筋コンクリート造2階建　一部鉄骨造
設置	平成8年(1996年)6月
施設概要	アクアパラダイス・パティオ 【1階】 エントランスホール(430 ㎡)　フラワーホスピタル(110 ㎡) レジャープールゾーン(約 4,000 ㎡、天井高約 30m、最大利用人数約 1,300 人) 波のプール(水面積 389 ㎡　深さ 0～1.4m　波高 40cm～0cm) 流水プール(水面積 479 ㎡　深さ 1.1m　長さ 108m　幅 5m) 渚プール(水面積 47 ㎡　深さ 0.6m) 幼児用プール(水面積 31 ㎡　深さ 0.45～0.5m) サウナ　ドライ‥‥面積 34 ㎡　ミスト‥‥面積 17 ㎡ スピニングスライダー(水面積 47 ㎡　深さ 0.85m　滑り台 100m用　50m用) 更衣室(男子、女子、各身障者用) 【2階】 25mプール(水面積 300 ㎡　深さ 1.25～1.35m　長さ 25m　幅 12m) 更衣室(ロッカー数　男子　女子)　研修室1(70 ㎡)　研修室2(30 ㎡) レストラン(170 ㎡)　休憩コーナー(150 ㎡) 公園 多目的広場(約 4,370 ㎡)　芝生広場(約 3,990 ㎡) 四季の広場(約 3,410 ㎡)　四阿　屋外トイレ 2 箇所 駐車場 駐車可能台数約 600 台 主なアクセス ・深谷駅から車で約 10 分(約 3.9km)、公共交通なし ・深谷テラスパーク等と合わせて観光バスの立ち寄りあり
施設特徴	南欧・地中海沿岸のリゾート地をイメージした全天候型屋内レジャープールと、四季折々の花やたくさんの緑とふれあえる「花の公園」

◆1 階平面図



◆2 階平面図

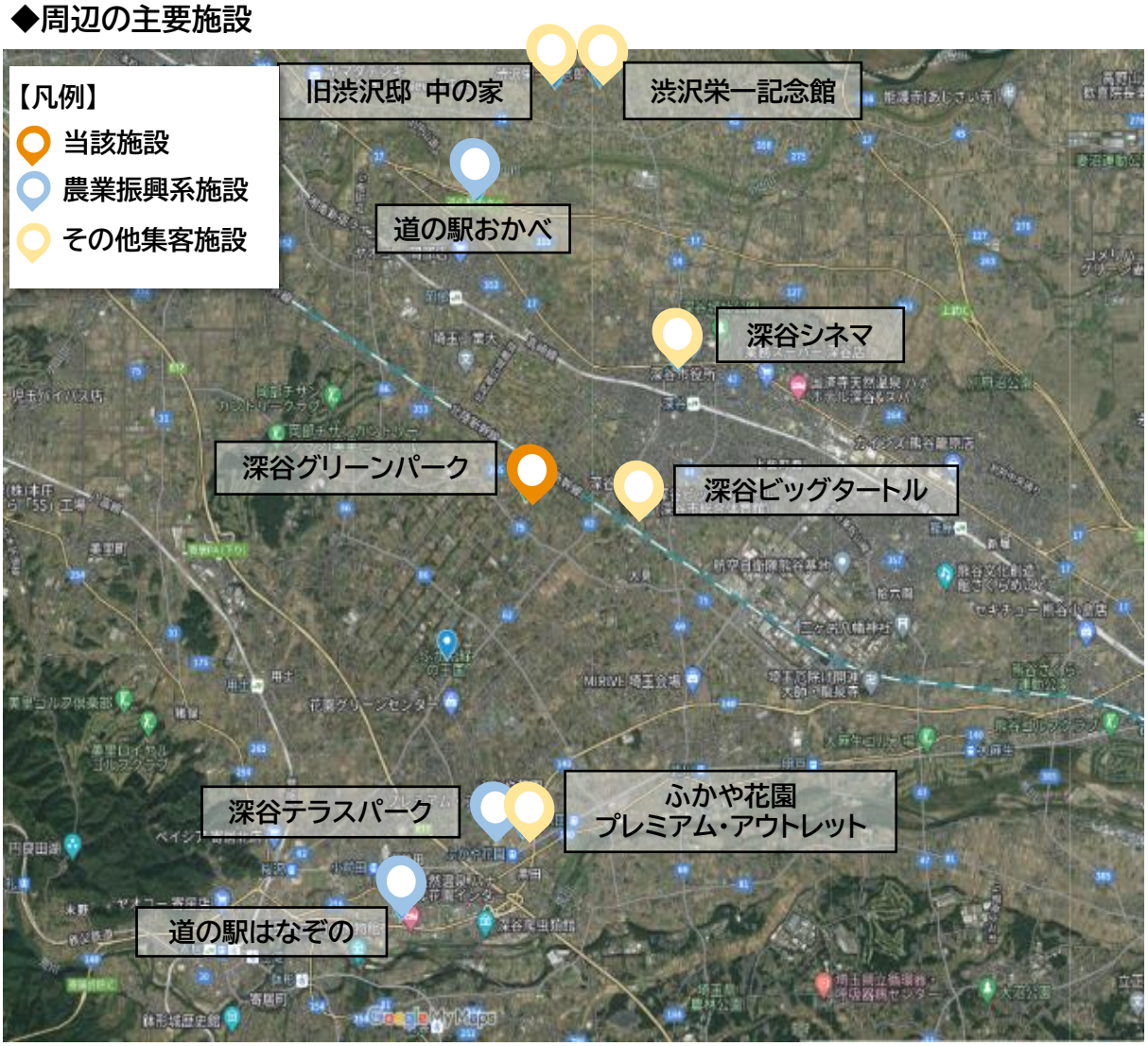
◆公園全体マップ

◆公園全体航空写真

◆レジャープール(1 階、全景) 約 4,000 ㎡

◆花き展示圃場

◆周辺の主要施設



出所:Google map

(2)設置目的

本施設は、農業の振興並びに経営の安定化及び強化を図るとともに、市民の健康増進及び体位体力の向上に資する施設として開園している。

≪補助事業≫

事　業　名：経営基盤確立農業構造改善事業

事 業 目 的：花きについて、国際競争力を持つ安定的で基盤のしっかりした農業経営体の育成・強化を図ることを目的とする。

事業必要性：市内の栽培品種を展示ＰＲし花卉消費を促進するための施設整備を行うとともに輸入切り花に対抗するため産地ブランド化を促進し、市場外流通を視野に入れた新たな販売体系の確立及び消費者ニーズを的確に把握するためのアンテナショップ機能を併せ持った拠点施設の整備が必要。

≪条　　例≫

深谷市深谷グリーンパーク条例

第１条　農業の振興並びに経営の安定化及び強化を図るとともに、市民の健康増進及び体位体力の向上に資する

(3)現在の認識

開園当初は、①深谷市の花き振興拠点としての期待、②市民プール的役割を担っていたが、現在は、①市民プール的役割や健康増進施設及び②季節の花の展示施設として認識されており、③花きをはじめとする農業振興要素としての認識が低い状況である。

開園当初）①深谷市の花き振興拠点としての期待
②市民プール的役割

現　　在）①市民プール的役割＋健康増進施設　・・・高
②季節の花の展示施設　・・・高
③花きをはじめとする農業振興要素　・・・低

(4)これまでの利用者数と利用料金の推移

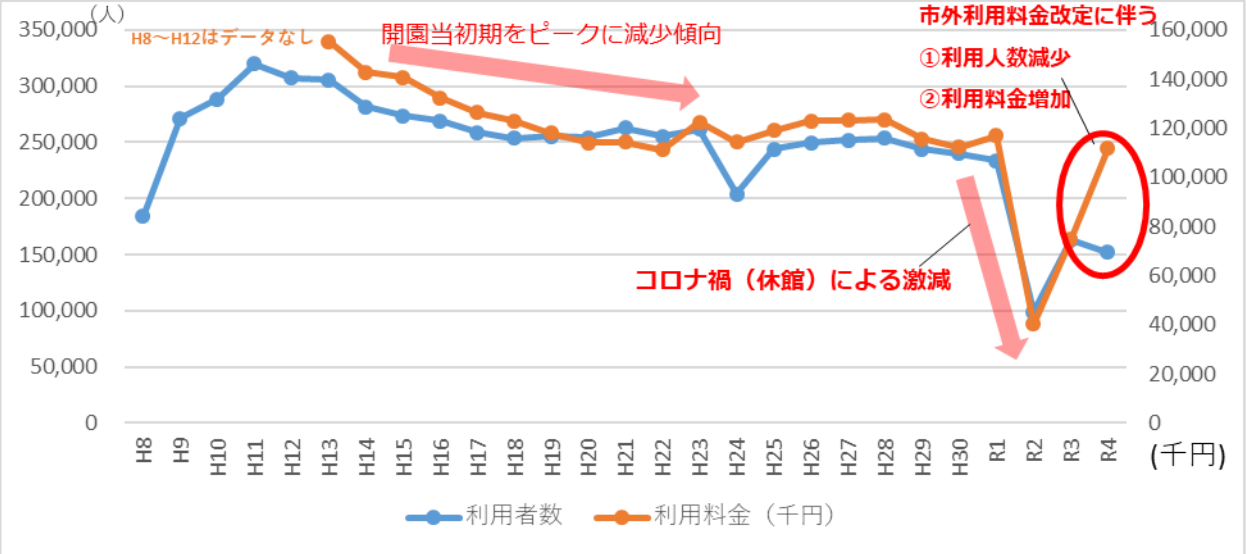
①開園からの利用者数と利用料金の推移の概要

深谷グリーンパーク（アクアパラダイス・パティオ）への利用者数は、開園当初期の平成１１年度には、年間３２万人を超える数となったが、これをピークとして、その後、コロナ禍・令和４年６月利用料金改定の影響を受け、近年は利用者数が減少に転じている状況にある。

利用料金については、コロナ禍を影響に一時激減したものの、令和４年６月利用料金体系の改定を行い、利用料金収入は回復傾向にある。

また、地域の健康増進施設としての役割が定着しており、目的に沿った運営成果の発現を見ることができるものの、近年の利用者減少の要因として、平成８年の開館から２７年以上が経過し、目新しさが薄れていることに加え、交通インフラの整備により、海水浴場へのアクセスが容易になったことや、都内・郊外にレジャー施設が増加したことにより、余暇の過ごし方の選択肢が増えており、こうした状況において、深谷グリーンパーク全体として、アトラクション要素のマンネリ化や余暇需要の多様化による新規顧客の不足が原因として見られる。

〇利用者数及び利用料金の推移



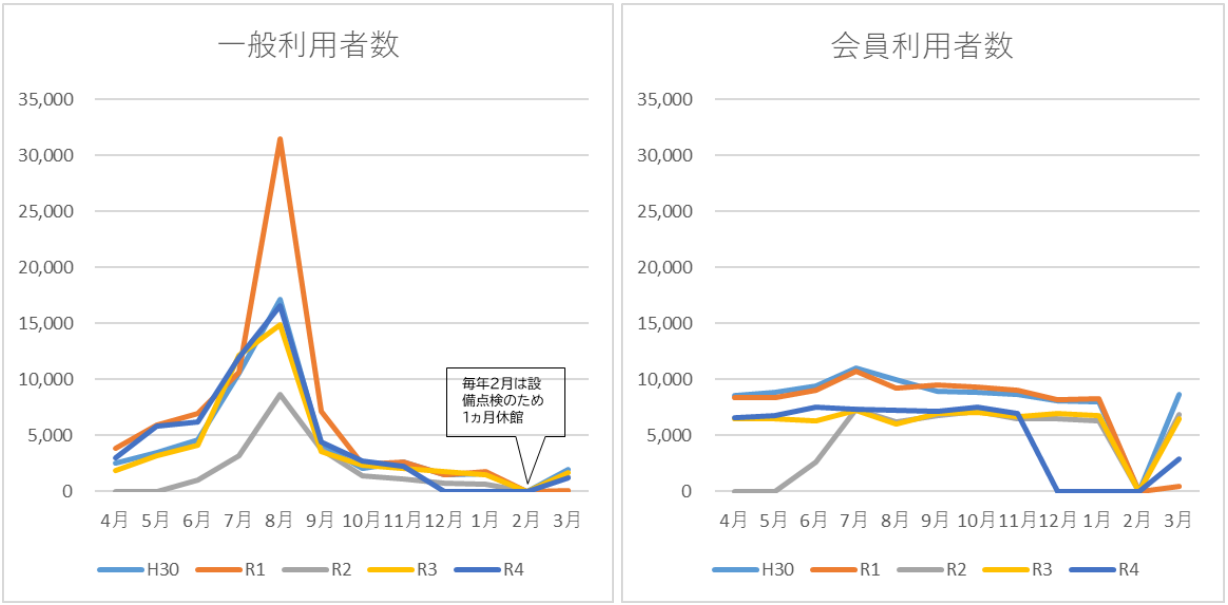
※例年２月に設備改修のため１ヶ月休館実施。
平成２４年度は１１月～３月の５ヶ月間休館実施。
令和４年度は１２月～２月の３ヶ月間休館実施。

②一般利用者数及び会員利用者数の推移(H30～R4)

一般利用者数は平成30年度から令和4年度にかけて、毎年8月のピークを除き月平均 10,000人未満で推移している。会員利用者数は、年間を通じて月平均5，000人～10，000人の間で推移しており、一般利用者数と比較して安定している。

なお、令和元年度から令和3年度においては、新型コロナウイルス感染症緊急事態宣言等による臨時休館並びに利用制限期間を設けている。また、令和4年度は、利用料金改定(市外利用者の利用料金増額)及び大規模改修による3ケ月の休館期間を設けている。

○一般利用者数及び会員利用者数の推移（Ｈ３０～Ｒ４）

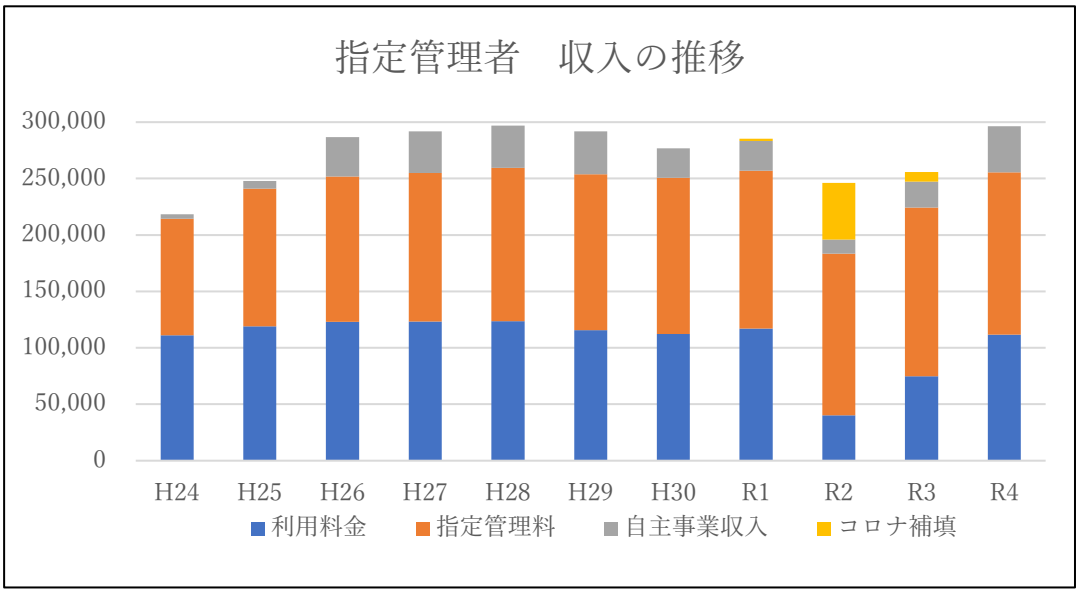


（5）指定管理による収入の推移

近年の支出については、燃料費高騰、人件費上昇や実施事業の違いから多少の増減はあるものの、ある程度一定に抑えられている。

収入については、特にコロナ禍が利用料金の落ち込みに影響しているが、利用料金体系の改定によりＲ４利用料金は回復傾向にある。また、指定管理料については、収入の５０%強を賄っており、利用料金が増加傾向に転じない限りは、指定管理料の削減は難しい状況にある。

○収入の推移（指定管理者）（単位：千円）



年度	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
収入計	218,265	247,752	286,725	291,851	297,028	291,744	276,763	285,413	246,091	255,832	296,409
利用料金	111,244	119,092	122,954	123,272	123,584	115,608	112,279	117,078	40,218	74,726	111,721
指定管理料	103,108	121,868	128,868	131,619	135,936	138,281	138,494	139,977	143,171	149,659	143,775
自主事業収入	3,913	6,792	34,903	36,960	37,508	37,855	25,990	26,303	12,453	23,039	40,913
コロナ補填	0	0	0	0	0	0	0	2,055	50,249	8,408	0
支出計	216,462	252,445	285,239	290,272	295,363	295,517	276,436	286,308	256,800	259,544	290,236
人件費	37,273	37,770	128,202	136,245	139,494	145,166	145,679	157,989	152,306	130,974	136,475
事務費	11,764	10,932	11,225	11,881	12,594	10,924	9,213	10,483	10,315	13,244	10,685
管理費	154,561	193,197	119,779	111,329	109,445	117,194	115,098	110,253	87,104	108,075	105,281
事業費	12,864	10,546	7,577	7,801	7,607	6,672	6,446	7,583	7,075	7,251	37,795
自主事業費	0	0	18,456	23,016	26,223	15,561	0	0	0	0	0
収支差	1,803	-4,693	1,486	1,579	1,665	-3,773	327	-895	-10,709	-3,712	6,173

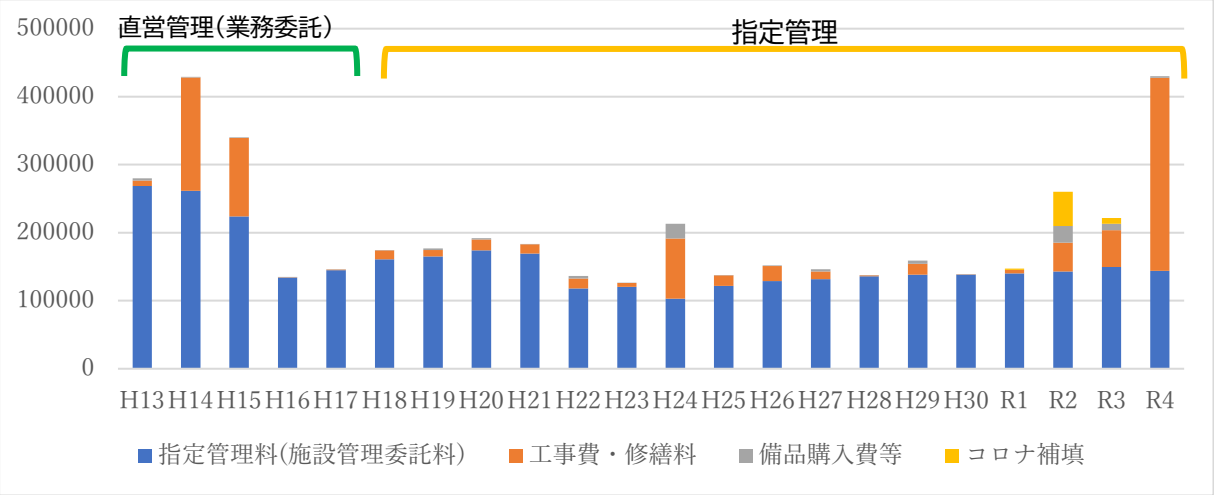
(6)市費支出の推移と長期保全計画について

市としては、経常的に要する指定管理料（年間約１．４億円）の支出のほかに、長期保全計画に基づき、毎年２月に休館を行い、老朽化した設備等の定期改修に費用を要している。

特に令和９年度は１年休館による天井トラス改修をメインとした建築・電気・機械設備の大規模改修工事を予定しており、工事費は単年度で 1,180,000 千円と多額となっている。

また、平成２９年度長期保全計画策定から６年以上が経過しているため、現在の建設物価等に合わせて計画の見直しを図る必要がある。

○支出の推移（市歳出）（単位：千円）



年度	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23
支出計	279,977	429,035	340,201	134,486	146,011	174,308	176,855	191,874	183,116	136,467	126,130
指定管理料（施設管理委託料）	268,858	261,380	223,770	134,128	145,050	161,022	164,950	173,915	169,403	117,929	120,222
工事費・修繕料	7,938	166,747	115,382	185	688	12,950	9,366	16,301	13,642	14,885	5,626
その他（備品購入費等）	3,181	908	1,049	173	273	336	2,539	1,658	71	3,653	282
その他（コロナ補填）	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

年度	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
支出計	130,693	137,415	151,773	146,481	137,432	159,101	139,364	147,341	260,156	221,383	430,092
指定管理料（施設管理委託料）	103,108	121,868	128,868	131,619	135,936	138,281	138,494	139,977	143,171	149,659	143,775
工事費・修繕料	88,570	15,509	22,266	11,542	1,296	15,906	145	5,309	42,371	54,283	283,863
その他（備品購入費等）	21,420	38	639	3,320	200	4,914	725	0	24,365	9,033	2,454
その他（コロナ補填）	0	0	0	0	0	0	0	2,055	50,249	8,408	0

○深谷グリーンパーク長期保全計画（平成２９年度策定）に基づく改修工事費

	H30～R4	R5～R8	R9	R10～R18	R19～R28	合計
改修工事費（計画）	734,000千円	126,700千円	1,180,000千円	600,200千円	800,100千円	3,441,000千円

現指定管理期間

（7）ウォータースライダー及び鉄骨階段の劣化について

令和５年度にウォータースライダー及び鉄骨階段の劣化調査を実施したところ、「鉄骨部材接合部においては良好な状態が保たれてはいるものの、鉄骨部材の錆による損傷が著しいことが確認され、当該建造物も竣工から２６年以上が経過しており、今後の永続的な利用を踏まえると、補修等による安全性の確保は難しいと思われることから、建て替えることが望ましい。」という調査結果となった。

また、ウォータースライダー及び鉄骨階段を撤去・更新する場合の概算工事費は約３億円と試算され、前述した長期保全計画に予定されている改修工事費及び令和９年度休館期間とは別に、改修工事費用と撤去・更新に係る工事休館期間を見込む必要がある。

ウォータースライダー全景

(8)アンケートから見る現状

①深谷グリーンパーク利用者からの意見

利用者アンケートによると、フィットネスやプール教室などの充実により、健康増進に寄与している点や利用料金の安さと併せ、プールとしての楽しさを評価する意見が多く寄せられている。また、花や野菜を活かした各種体験事業も好評を得ている。

一方で、設備の古さや故障の指摘、施設の目新しさを求める声が、近年多く寄せられるようになってきている。

また、アンケート回答には、花き類など農業に関する意見がほとんどなく、このことからも農業振興施設として認知されていないことが伺える。

POSITIVE	NEGATIVE
・体の対策によい ・フィットネス事業に期待 ・スライダーなど楽しかった ・プールの種類が多くてよい ・利用料金が安い ・体験事業が楽しい ・チューリップやユリがきれい	・新鮮味、清潔感が足りない ・新しいプールが欲しい ・設備故障が目立つ ・更衣室の故障や汚さ ・レストランメニュー改善 ・割引を増やしてほしい

通年の来館者アンケート・お客様の声より抜粋

②農業テーマパークに求めるもの

農業関係イベント来訪者へのアンケートによると、「農産物直売」への要求が高く、次いで「食す」ことへの要求が高いことから、直接消費できる機会の構築が効果的であると考えられる。

また、「体験」的要素への需要も見込まれることから、花や野菜などの農産物を活用した体験事業も必要である。

施設やイベントの種類	割合
農産物の直売	６７％
レストラン	３９％
キッズイベント	３０％
農業体験	２４％
加工品販売	２１％

H30 特産物 PR 事業アンケートより抜粋(有効回答数:865 件)

③深谷グリーンパークを活用しての学校水泳授業試行的実施後のアンケート

「深谷市立学校の水泳授業及びプール施設のあり方検討報告書」において、「小学校におけるプールの老朽化に伴う改修工事が必要な学校については、改修工事を行わず、改修工事の優先順位が高い学校から、実情に合わせて民間プールの活用を進めていく。」という方針の基、令和４年度より、深谷グリーンパークを活用した市内小学校４校の学校プール授業の試験的導入が始まった。

授業実施後の生徒・先生方からの感想は、下記のとおり好評価の内容となっている。

また、学校プールの改修工事及び年間維持管理に係るコストと、民間プール活用による委託（指導料・バス代など）を継続した場合のコストを比較した場合、前者に係るコストの方が高くなる見通しとなっている。

●児童からの感想より（全校児童：タブレット回答）

項目	授業前	授業後	比較
水泳の授業が好き	８６．１%	９４．０%	７．９%
顔がつけられる	８５．６%	９４．８%	９．２%
水にもぐれる	８０．７%	９１．６%	１０．９%
水に浮くことができる	６７．７%	７９．１%	１１．４%
深谷グリーンパークでの授業は楽しかった		９７．３%	
上手になった		９０．８%	
また深谷グリーンパークで授業したい		９４．６%	

●先生方からの感想より

POSITIVE
・天候に左右されず授業することができて良かった。 ・教員にとっても明らかに負担感が減った。 ・専門のインストラクターによる指導で、児童の安全を見守る目が増えて良かった。 ・児童たちは深谷グリーンパークでプール授業ができることで、楽しく学習に励んでいた。 ・特別支援学級の児童のために、幼児用プールを活用できたのでありがたかった。 温水できれいな水ということで、水に触れ合うことが苦手な子も十分に水慣れができた。

深谷市立学校の水泳授業及びプール施設のあり方検討報告書より抜粋

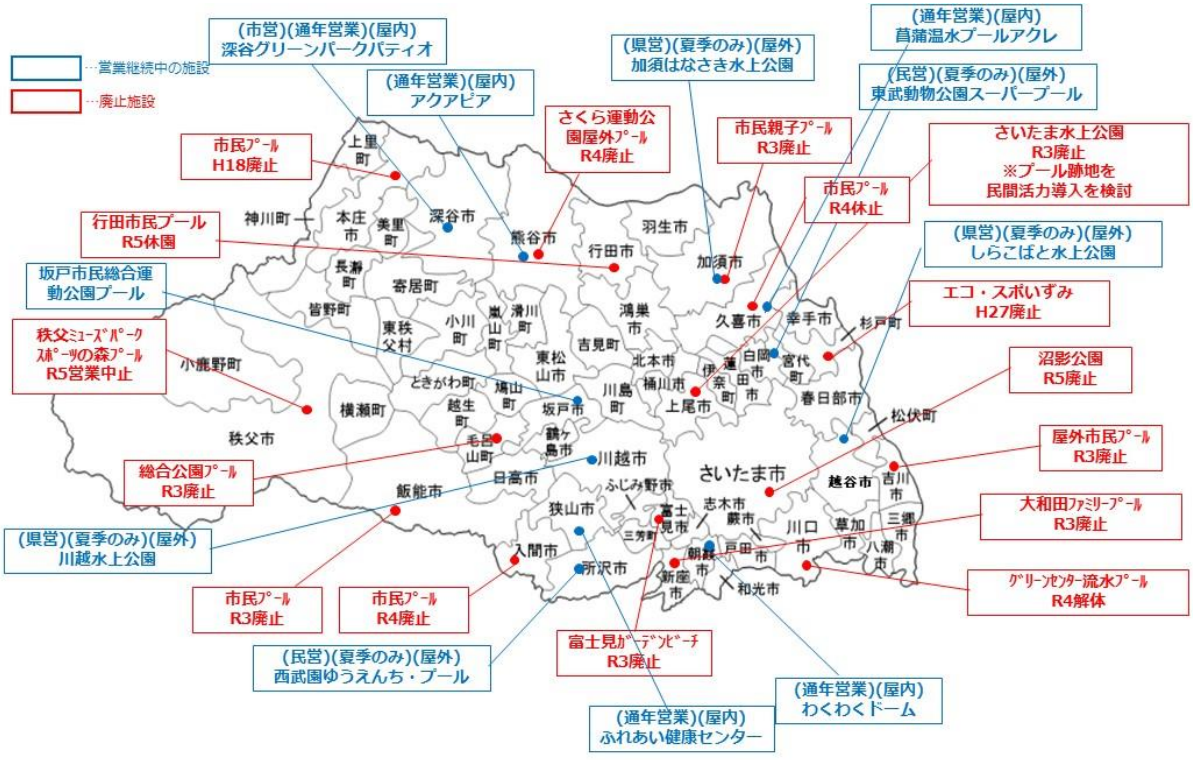
（9）埼玉県内のプールの運営状況など

埼玉県内における公営プールについては、施設の老朽化や設備の劣化により安全確保が困難であること、改修するにも多額の費用がかかることなどを理由に、近年にかけて相次いで廃止されてきた。現在は県営・市営含む数ヶ所のみの運営となっており、公営プールに限っては全体として少なくなってきている。

廃止に至る背景としては、新型コロナウイルスの感染拡大により、公営プールの多くが休園を余儀なくされたことが挙げられ、長期の営業休止は施設の劣化や腐食の進行による改修費の増大を招くこととなり、施設の廃止や休止に繋がったと思われる。

なお、通年営業している屋内公営プールのうち「深谷グリーンパークパティオ」が最大規模でレジャー的機能（流水プール・造波プール・ウォータースライダー）を有しており、その他の屋内公営プールは２５ｍプール及び付属設備（キッズプール等）を備えた利用形態となっている。又、民営の大規模屋外レジャープールの「西武園ゆうえんち・プール」及び「東武動物公園スーパープール」は遊園地と併設しながら夏季のみ運営している。

○県内のプールの運営状況



(10)温水プールの老朽化に伴う対応事例

他自治体においても、温水プールの老朽化に伴い、温水プールの建て替えを実施した自治体や、温水プールを廃止し、新たな活用方策を展開する自治体がある。

今後の再整備の方針の検討にあたり、同種施設に関する対応事例を以下に示す。

○温水プール施設老朽化に関する対応事例

	岡山県岡山市 【地域総合型スポーツクラブ「シティライトフィットネスコート岡山南」】	岡山県津山市 【Globe Sports Dome】
施設外観		
運営主体	大林Ｆ・コナミスポーツ共同事業体グループ	㈱Globe
所在地	岡山県岡山市南区当新田 420-4	岡山県津山市大田 512
施設概要	当新田環境センターから発生する余熱を有効活用した温水プール等のスポーツ健康増進施設。 供用開始から約 15 年が経過し、一部老朽化した施設・設備の更新が必要な状況となったため、RO 方式により維持運営を実施。	H10 年に県営プールとして開業し H23 年以降は、県から市が施設を譲り受け、営業を継続したが、毎年の指定管理料及び、老朽化による多額の維持管理費用が見込まれることから、R2 年度末に営業を終了。民間事業者のビジネスモデル導入による再整備・運営を目的として、プールの存続を前提条件としない形で、事業者を募集したことにより、プールを 9 割埋めて、アリーナ・トラックを含む運動スペースにリノベーションした施設。
事業期間	H13～H30　BOT 方式による建設運営 H31～　　RO 方式による維持運営	R4～(RO＋コンセッション事業によりリニューアルオープン)
敷地規模	敷地面積：11,366 ㎡ 延床面積：　3,599 ㎡	敷地面積：約 12,000 ㎡ 延床面積：約　5,300 ㎡
導入機能	温水プール(25m×6 コース)、ジム、スタジオ、会議室、 温浴施設(浴室、露天風呂、サウナ)	50m トラックエリア、コートエリア、人工芝エリア、トレーニングエリア、カフェエリア、屋外プール、会議室
特徴的なサービス	事業者がプール、スタジオ等を利用し、独自に提供するプログラムの利用料金を事業者が収受。	スポーツリズムトレーニングを導入した子ども向けのプログラムを中心に、楽しく健康増進が行える施設となっている。

第３章　再整備に求められる事項

（1）深谷グリーンパークを取り巻く環境の現状整理

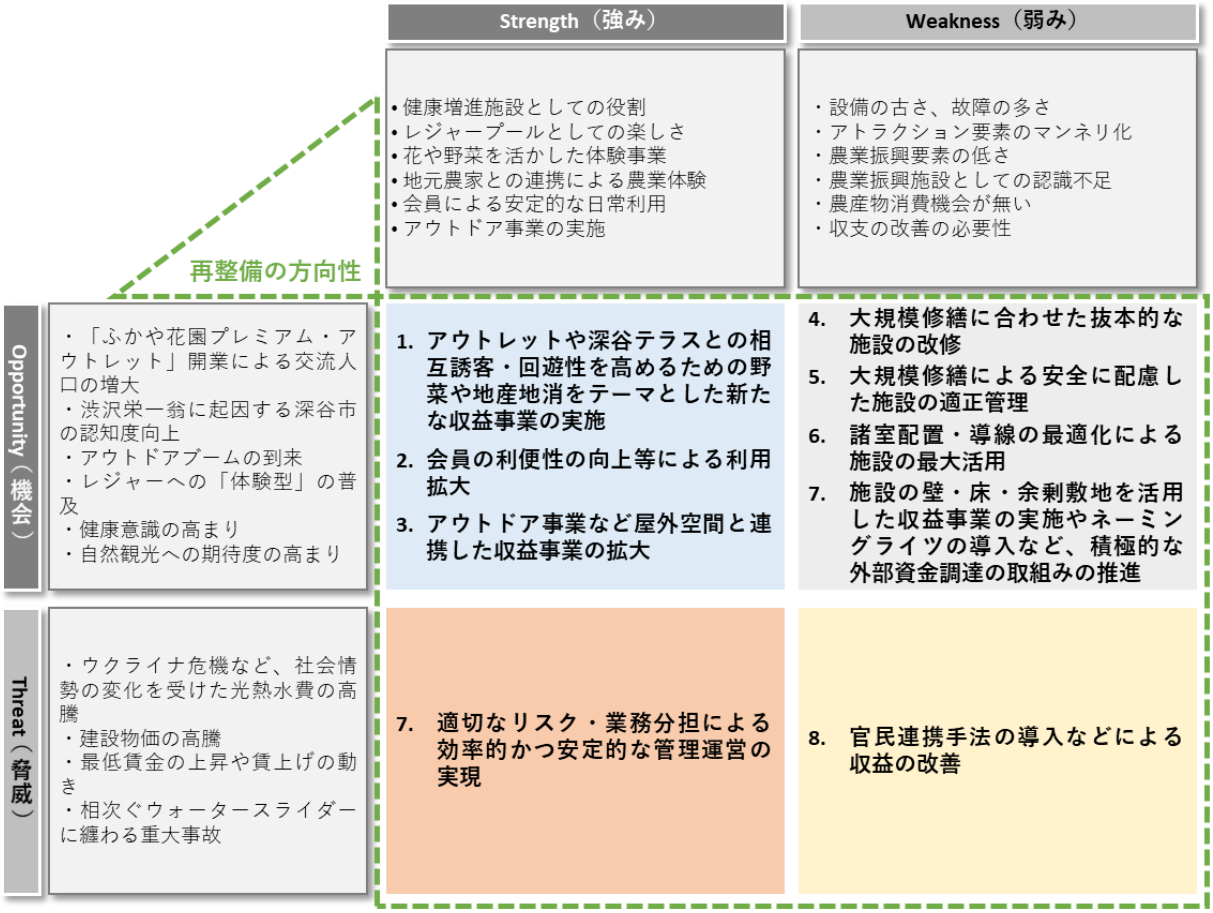
深谷グリーンパークの今後の再整備の方針をまとめる上で、事業実施効果をより効率的に発揮させるためには、プラス・マイナス要因及び内部・外部環境などを踏まえる必要があることから、取り巻く環境の現状を整理する。

	プラス要因　【Strengths(強み)】	マイナス要因【Weaknesses（弱み)】
内部環境	・健康増進施設としての役割 ・レジャープールとしての楽しさ ・（市民割引）利用料金の安さ ・花や野菜を活かした体験事業 ・地元農家との連携による農業体験 ・学校水泳授業の利活用 ・会員による安定的な日常利用 ・アウトドア事業の実施	・設備の古さ、故障の多さ ・アトラクション要素のマンネリ化 ・農業振興要素の低さ ・農業振興施設としての認識不足 ・農産物消費機会が無い ・収支の改善の必要性
外部環境	・「ふかや花園プレミアム・アウトレット」開業による交流人口の増大 ・渋沢栄一翁に起因する深谷市の認知度向上 ・アウトドアブームの到来 ・レジャーへの「体験型」の普及 ・健康意識の高まり ・自然観光への期待度の高まり	・ウクライナ危機など、社会情勢の変化を受けた光熱水費の高騰 ・建設物価の高騰 ・最低賃金の上昇や賃上げの動き ・相次ぐウォータースライダーに纏わる重大事故

(2)SWOT 分析による再整備の方向性

「第２章　現状の整理」で抽出された本施設の強み・弱みの整理や、内部環境・外部環境の整理をもとに、次のとおり本施設の再整備の方向性を整理する。

○ＳＷＯＴ分析による再整備の方向性



第４章　再整備を通して目指す姿

施設の設置目的である「農業の振興並びに経営の安定化及び強化」及び「市民の健康増進及び体位体力の向上」へ大きく貢献できる施設とするため、現状の整理や再整備の方向性を踏まえ、再整備を通して解決すべき課題と目指す姿を以下のとおり設定し、新たな「深谷グリーンパーク」を目指すこととする。

なお、施設の整備手法については、民間手法による整備及び管理運営手法の導入の可能性を検討する。

〇再整備を通して解決すべき課題及び目指す姿

施設一体感の醸成	• 観光客・週末利用を想定した機能（レジャープール、BBQ等）と、地元・平日利用を想定した機能（ジム、研修室等）が混在している。また、施設内外で連携した取り組みは少ない状況にある。 • 健康増進機会の提供という設置目的を前提としつつ、**施設コンセプトを踏まえた導入機能の見直しや、屋外空間と連携した取り組みによる施設一体感の醸成を図る必要がある。**
施設の老朽化・マンネリ化の解消	• 来館者減少幅は少なく、地域の健康増進施設としての役割が定着。利用者より設備の古さや故障、目新しさを求める声があがっている。 • 天井トラスやウォータースライダーなど、施設の老朽化が進行している。 • **施設を適切に更新し、マンネリ化の解消による利用者増加の取組が必要である。**
収支の改善	• **市内の公共施設でも年度の指定管理料の支出額が大きい施設**であり、老朽化や物価が高騰するなか、持続的な運営継続においては、**利用者の増加及び収支の改善が必要。**
農業振興機能の強化	• 施設整備の補助事業及び施設目的である「農業の振興」に関する認知度が不足しており、設置目的が十分に果たせていない。 • **地産地消をテーマとした収益事業や取組により、農業振興機能を強化していく必要がある。**

官民連携による抜本的な施設のリニューアルによる
①魅力向上・②機能強化（リブランディング）・③収支改善

第５章　目指す姿の実現に向けた施設整備の方向性

(1)大規模改修の実施

令和９年度は、深谷グリーンパーク長期保全計画に基づき、下記内容を主とした大規模改修を予定している。これに合わせてＰＰＰ／ＰＦＩ手法を導入し、民間提案による既存機能の見直し及び抜本的な施設改修に関する提案を受けることを想定している。

〇大規模改修の対象及び内容

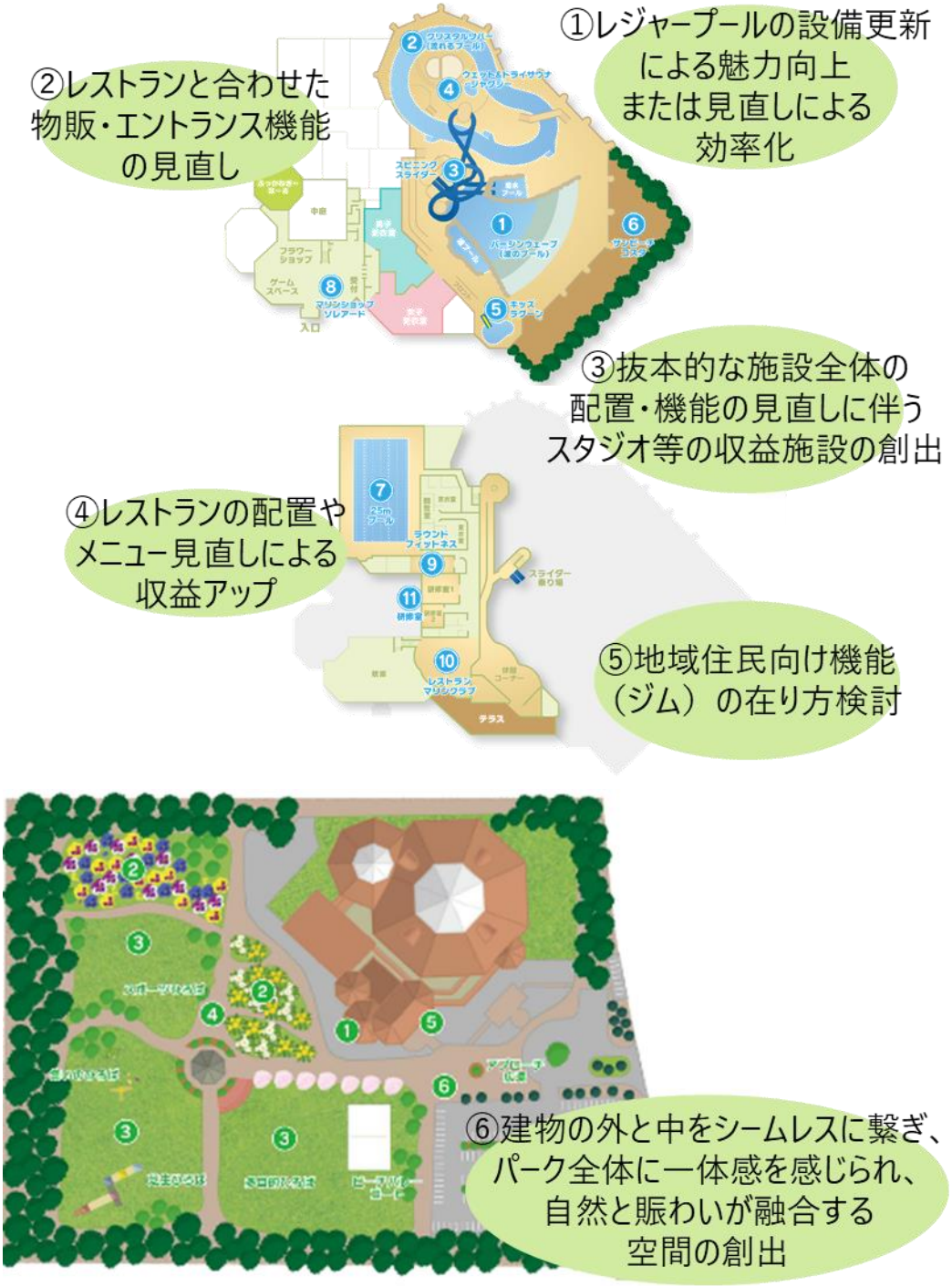
対象	内容
建築	【2027(R9)年度】 屋根･外壁全面改修屋根（大トラス塗装補修、屋根小トラス塗装補修､軒樋・樋改修含む）､内部全面改修（プール塗装含む）､外構補修 、昇降機設備改修
電気設備	【2027(R9)年度】 受変電設備更新、発電機更新、動力盤更新、分電盤更新、電話機器更新、ケーブル更新、放送設備機器修繕、総合盤修繕、照明器具改修、機器取外し再取付
機械設備	【2027(R9)年度】 上水給水ポンプ修繕・衛生配管改修・貯湯槽更新・給湯ポンプ修繕・給湯配管改修・消火設備改修・ろ過装置修繕・送風機修繕・自動制御修繕・衛生器具更新・厨房機器交換
予定改修工事費	１１．８億円 ※長期保全計画策定時（平成２９年度）に算出した工事費であり、現在の建設物価等で算出したものではありません。

※施設･設備の劣化状況を鑑み､必要な修繕は適宜実施。

（2）既存機能の見直し・抜本的改修の検討・実施

大規模改修の実施に伴う既存機能の見直し及び抜本的な施設改修にあたっては、以下のポイントを踏まえた検討を行うこととし、再整備を通して目指す姿の実現に向けた施設整備を行うこととする。

○既存機能の見直し・抜本的改修のポイント



第６章　再整備にあたっての留意事項

（1）収入の確保の必要性

深谷グリーンパークは、年間２４万人が訪れる深谷市有数の集客施設であり、更なる集客を図ることで、より一層、農業振興への寄与が期待できる、市農業にとっての基幹的施設である。

一方で、建設から２７年以上が経過し、施設・設備が老朽化しており、改修による安全性・利便性の確保が重要となっている。現在実施している長期保全計画に基づく改修によって一定の長寿命化が図られるものの、今後も断続的に改築の必要性が生じることが予想される。また、建設当初から施設リニューアルが行われておらず、集客強化に向けて、新たなアトラクションなどの導入も必要となってくる。

深谷グリーンパークは、指定管理料と利用料金の収入で運営を行ってきており、これに加え、改修工事費用を要しているところである。

今後、市農業における基幹施設として、また、市民の健康増進に寄与する施設としての安定的運営に向け、基本構想に基づく事業展開と併せ、施設運営による収入の確保を図り、新たな事業展開や断続的な改築需要への対応を図っていくこととする。

また、利用料金は、利用者が施設利用の対価として支払うものであり、施設状態やアトラクションなどの構成要素に見合った体系とすることが前提であるため、集客施設としての魅力度向上策を検討する必要がある。ただし、レジャー的要素の強い施設とは言え、市有施設であることから、市民などが気軽に利用できる体系（割引や会員制）の維持についても検討を行う必要がある。

（2）民間活力の導入

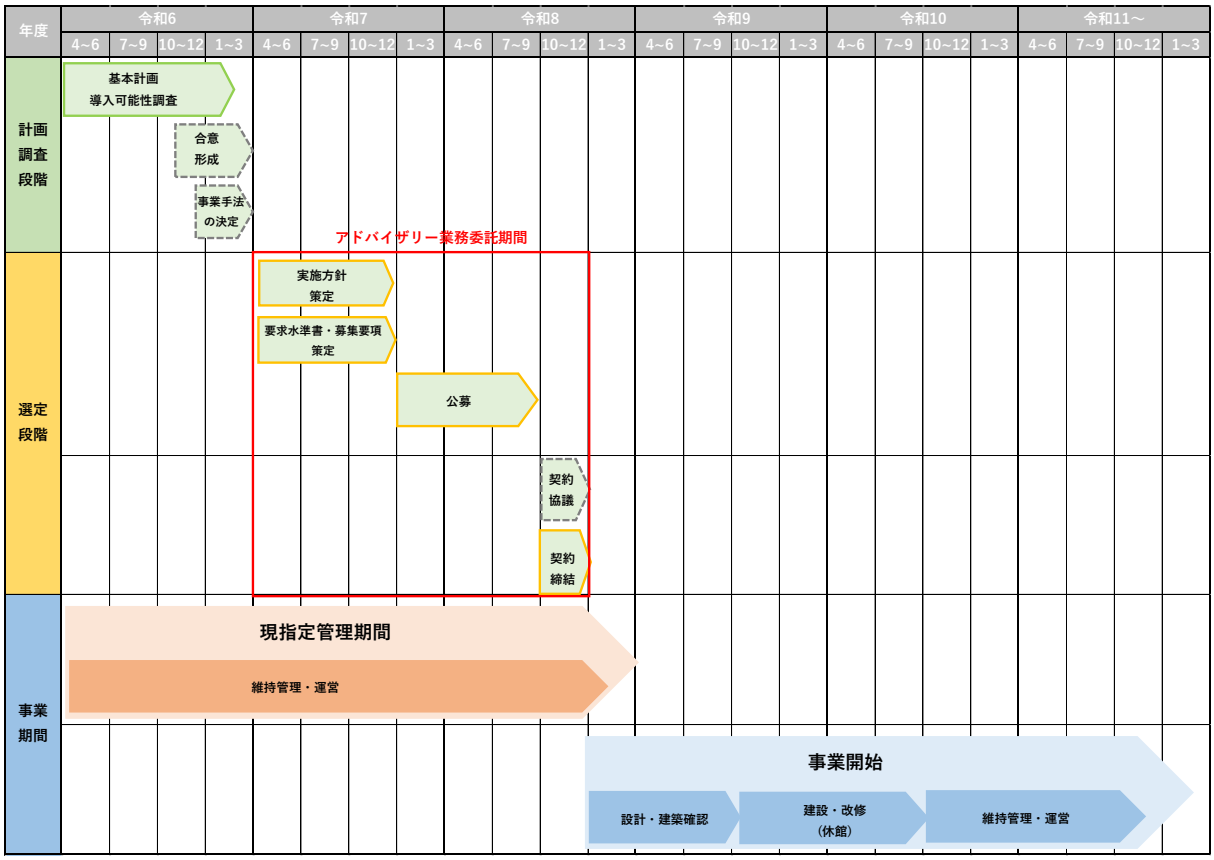
第２次深谷市公共施設適正配置計画における公共施設の再編方針には、ＰＰＰ／ＰＦＩなどにより民間事業者の持つ知識、経験及び技術を活用し、施設の維持管理などにおける官民の連携を図り、将来の財政負担の縮減と行政サービスの維持・向上を図ることを掲げている。本施設においては、「施設の維持管理や大規模な改修、修繕などは、ＰＰＰ等の民間活力の導入を検討し効率化を図る。」としている。

この方針を踏まえ、深谷グリーンパークの再整備に当たっても、コストの縮減及びサービスや集客力の向上について考慮する必要があることから民間活力の導入を想定し、公共機能の検討と併せて民間活力導入可能性調査を実施する。

今後、具体的な機能、規模、事業手法、スケジュール等を整理するとともに、先行事例調査、事業化に向けた課題の整理、土地利用の検討等を踏まえて、民間事業者の意向を調査する。

また、民間活力導入可能性調査の結果を踏まえ、再整備の手法及び事業手法について決定することとする。

第７章　今後のスケジュール



※このスケジュールは民間活力の導入を前提とした場合の一例であり、民間活力導入可能性調査の結果、スケジュールの変更、又は、民間参入の可能性が見込めない場合は、市の単独事業（通常の市の事業）及び在来手法（指定管理）とすることも考えられる。

参考　事業方式の検討

(1)事業方式の比較・分析

事業方式は「従来方式」「DB 方式」「DBO 方式」「PFI 方式」について比較を行う。各方式の概要は以下に整理する。

事業方式			資金調達		事業実施主体		施設の所有		運営期間
			建設時	資金の内容	設計D 建設B	運営O 監理M	建設時	運営時	
従来	従来方式	公設公営(業務委託)	行政	交付金、起債、一般財源	行政	行政	行政	行政	最長5年
PPP方式	従来方式	公設民営(指定管理)	行政	交付金、起債、一般財源	行政	民間 (※指定管理)	行政	行政	最長5年
PPP方式	DBO方式[※1]	公設民営	行政	交付金、起債、一般財源	民間 (請負契約)	民間 (事業契約)	行政	行政	10年~20年
PPP方式	PFI方式	BTO方式[※2]	行政と民間	行政：交付金 民間：融資等	民間 (事業契約)	民間 (事業契約)	民間	行政	10年~20年
PPP方式	PFI方式	BOT方式[※3]	民間	行政：交付金 民間：融資等	民間 (事業契約)	民間 (事業契約)	民間	民間	10年~20年
PPP方式	PFI方式	RO方式[※4]	行政と民間	行政：交付金 民間：融資等	民間 (事業契約)	民間 (事業契約)	行政	行政	10年~20年
PPP方式	PFI方式	公共施設等運営事業(コンセッション)方式[※5]	行政と民間	行政：交付金 民間：融資等	－	民間 (事業契約、運営権設定)	行政	行政	10年~20年

① DBO（Design Build Operate）方式

・DBO 方式は、行政が資金を調達し、民間事業者に施設の設計・建設と運営・維持管理を一括で担わせる方式。

・民間事業者に、事業期間における施設の性能の確保を条件として課すことで、長期間にわたる運営・維持管理を見通した施設設計、建設が図られる。

・さらに運営・維持管理の手法についても民間事業者に一任することで、業務の効率化が図られ、行政の事業全体コストの削減効果が発揮される傾向がある。

・民間事業者にとっては、PFI 方式と比較して創意工夫を活かす余地は減るが、資金調達リスクを回避でき、行政にとっては、低廉でノウハウを活かした良質なサービスが期待できる。

② BTO（Build Transfer Operate）方式

・BTO 方式とは、PFI 方式の一つの手法で、民間事業者が自ら調達した資金で施設を建設後、所有権を行政に移転し、民間事業者が運営・維持管理を事業期間の終了まで行う方式。

・民間事業者にとっては業務の効率化を図られるなどの DBO 方式と同様のメリットがある他、行政にとっては資金調達を一部民間事業者に移転できることが特徴である。

なお、本方式においては、市場から調達した資金の金利負担が本方式の導入における課題に挙げられる。

③ BOT（Build Operate Transfer）方式

・BOT 方式とは、PFI 方式の一つの手法で、民間事業者が自ら調達した資金で施設を建設し、事業期間の終了まで運営・維持管理を行った後、施設の所有者を行政に移転する方式。
・資金調達の一部を民間事業者に移転できるなどの BTO 方式と同様のメリットの他に、運営・維持管理期間中においても施設は民間事業者の所有となるため、BTO 方式に比較して長期にわたり民間事業者は効果的・効率的に施設の維持管理を行う上でのインセンティブが働きやすい傾向にある。
・一方、民間事業者が施設を所有することにより、民間事業者には税負担が発生するとともに、BTO 方式以上に市場から調達した資金の金利負担が事業化への課題となる場合がある。

④ RO（Rehabilitate Operate）方式

・RO 方式とは、PFI 方式の一つの手法で、既存の公共施設の所有権を公共側に残したまま、民間事業者が自ら資金を調達し、既存の施設を改修・補修し、管理・運営を行う方式。 この方式は、他の方式と異なり、既存施設の改修を行う際に用いられる。Rehabilitate は、「改修させる」という意味がある。

⑤ 公共施設等運営事業（コンセッション）方式

・公共施設等運営事業（コンセッション）方式とは、PFI 方式の一つの手法で、利用料金を収受する公共施設等について、公共側が施設の所有権を残したまま、民間事業者が運営権を取得し、施設の維持管理・運営等を行う方式。民間事業者による安定的で自由度の高い運営を可能とすることにより、利用者ニーズを反映した質の高いサービスの提供が期待できる。