

深谷グリーンパーク再整備事業
事業概要書

令和8年3月
深谷市

目 次

第1 事業概要書の位置付け	1
1 事業概要書の位置付け	1
第2 対象施設の概要等	2
1 現状と課題	2
2 対象施設の概要	2
第3 再整備の概要等	6
1 事業名称	6
2 本事業の目的及びコンセプト	6
3 再整備の方向性	7
第4 事業条件等	8
1 事業方式	8
2 事業期間	8
3 業務範囲	8
4 事業者の収入	8
5 再整備フロー	9
6 施設の運営に関する条件	9
7 その他	9
8 リスク分担の考え方	10
第5 事業者の募集及び選定に関する事項	13
1 事業者の募集及び選定方法	13
2 今後の予定	13
第6 その他	13
1 議会の議決	13
2 情報公開及び情報提供	13
3 事業概要等に関する問い合わせ先	13

第1 事業概要書の位置付け

1 事業概要書の位置付け

本事業概要書（以下「本書」という。）は、深谷グリーンパーク再整備事業（以下「本事業」という。）の実施にあたり、事業の背景、目的及び主な条件等を整理し、公表するものです。

本事業は、民間事業者が保有する知識・技術を積極的に活用して実施することとしており、公募型プロポーザル方式により事業者選定を行う予定としています。

本書は、本事業への参画を検討する民間事業者に対し、深谷市（以下「本市」という。）の基本的な考え方及び事業の枠組を示すことを目的とするものです。

第2 対象施設の概要等

1 現状と課題

(1) 施設概況等

深谷グリーンパーク（以下「本施設」という。）は、平成8年の開園以来、花きのPR施設として、また全天候型プール及び公園を備えたレジャー集客施設として、本市の農業振興及び市民の健康増進に寄与してきました。

しかしながら、供用開始から約29年が経過し、施設各所の老朽化が進み、特に、屋内施設のパティオは、塩素や湿気の影響による躯体等の劣化が顕著となっており、ウォーターライダーをはじめ、プール関連設備や配管の更新には多額の費用を要する見込みとなっています。また、令和6年度には天井構造物の一部落下が発生するなど、利用者の安全確保の対応が喫緊の課題となっています。

(2) 運営状況等

本施設の利用者は平成11年度のピーク時32万人から16万人へと半減しました。利用者の約8割が夏季に集中し、冬季の集客力の低さが課題となっています。一方、温水プールは冬季の収益に反してガス使用量が多く、さらに、近年の人件費・光熱水費等は高騰していることから、指定管理料の増加見込みなど、集客力とともに効率的な運営が課題となっています。

2 対象施設の概要

本事業の対象施設及び敷地等の概要は次のとおりです。

(1) 敷地及び建築概要

名称	深谷グリーンパーク
所在地	埼玉県深谷市榎合763
施設管理者	深谷市長 小島 進
敷地面積	53,817 m ²
公園面積	26,300 m ²
建築面積	5,960 m ²
延床面積	7,770 m ²
構造	鉄筋コンクリート造2階建（一部鉄骨造）
用途地域	市街化調整区域（都市公園ではない）
供用開始	平成8年6月

(2) 施設構成

① 屋内施設 (パティオ)

区分	名称	主な内容・規模
1階	レジャープールゾーン	約 4,000 m ² 、天井高約 30m
	波のプール	水面積 389 m ² 、深さ 0~1.4m
	流水プール	水面積 479 m ² 、長さ 108m、幅 5m
	渚プール	水面積 47 m ² 、深さ 0.6m
	幼児用プール	水面積 31 m ² 、深さ 0.45~0.5m
	スライダー (50m/100m)	水面積 47 m ² 、深さ 0.85m
	サウナ	ドライ 34 m ² 、ミスト 17 m ²
	更衣室	約 460 m ² (シャワールームを含む)
	事務所	約 170 m ² (応接室、職員トイレ、倉庫含む)
	エントランスホール	約 430 m ² (農産物直売所、売店を含む)
	フラワーホスピタル	約 110 m ² (通称ふっかネギーホール)
	中庭	約 200 m ²
	トイレ	6 箇所 (エントランスホール、男子・女子更衣室、流水プール脇、レストラン脇、事務室)
2階	25m プールゾーン	約 640 m ² 、水面積 300 m ²
	更衣室	約 160 m ²
	研修室 1	約 70 m ²
	研修室 2	約 30 m ²
	レストラン	約 170 m ²
	休憩コーナー	約 150 m ²
	トイレ	3 箇所 (廊下、男子・女子更衣室)
地下	機械室・ピット	

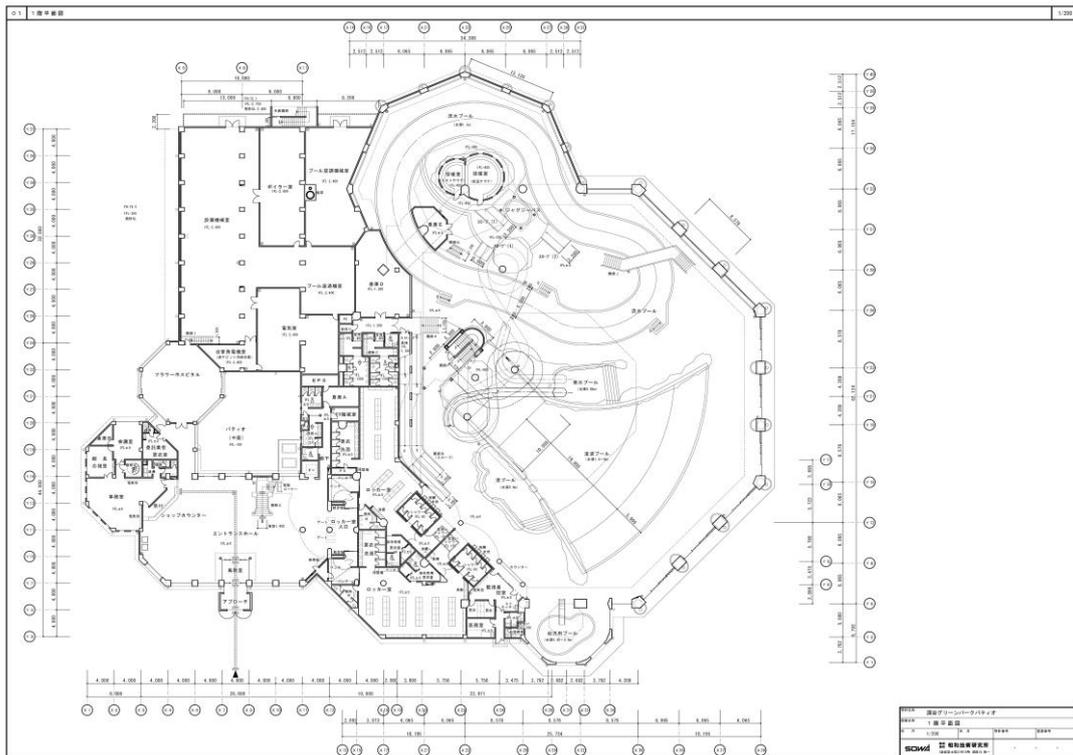
② 屋外施設

区分	名称	主な内容・規模
公園	花壇	約 1,260 m ²
	多目的広場 (調整池)	約 4,370 m ² (ビーチバレーコート 1 面を含む)
	四季の広場	約 3,410 m ²
	芝生広場 (一部屋外遊具有)	約 3,990 m ²
	サンビーチコスタ (未活用地)	1,200 m ² ※レジャープールゾーンに隣接
	四阿	1 箇所
	トイレ	2 箇所

③ その他

区分	名称	主な内容・規模
共通	駐車場 (対象敷地内)	第一駐車場 172 台、第二駐車場 124 台 (計 296 台)、職員駐車場 8 台
	駐車場 (対象敷地外)	第三駐車場 約 84 台、第五駐車場 約 154 台、 第六駐車場 約 76 台 (計約 314 台)

(屋内)1階平面図



第3 再整備の概要等

1 事業名称

深谷市グリーンパーク再整備事業

2 本事業の目的及びコンセプト

(1) 本事業の目的

「第2 対象施設の概要」を踏まえ、本事業の目的を次のように定め、本施設が将来にわたり持続可能な公共施設となるよう、既存の屋内温水プールという枠組みにとらわれることのない再整備の実施を目指します。

- ① 利用者の安全確保が確実であるとともに年間を通じた安定的な集客力を有し、効率的な維持管理によるランニングコストの抑制が図られること
- ② 花きや野菜による農業振興に資するという当初目的が継続されること
- ③ 乳幼児から高齢者まで多様な世代が利用できる機能を設置すること
- ④ 他の地域において整備・更新された観光施設や観光資源連携が図られること

(2) コンセプト

再整備コンセプトを“いつまでも楽しい みんなの笑顔集まる 水とみどりのエスパシオ”として再整備目的の達成を目指します。



3 再整備の方向性

(1) 共通事項

① 構造及び安全性

既存躯体を活用することを基本とし、劣化状況を踏まえた必要な安全水準を確保しながら躯体及び設備改修を適切に実施してください。なお、再整備後には、点検・補修及び更新が容易な構造及び施設構成となるようにしてください。

② 維持管理

長期間にわたり安定的に供用できる施設とするため、維持管理が容易な仕様としてください。また、将来の需要変動に対応可能な柔軟性を備えた施設構成としてください。

(2) 屋内施設

1階レジャープール、2階25mプールその他の屋内施設については、プール機能の見直しを前提に、既存躯体及びその空間特性を活かしつつ、季節や利用ニーズに応じた柔軟な活用が可能となる構成としてください。

併せて、夏季においては、親水機能及び屋内外を通じた親水機能の再構成を図り、用途転換や未活用地の有効活用を視野に入れながら、多世代が利用可能なレジャー、健康・運動、交流、イベント等機能を効果的に組み合わせた施設構成としてください。

冬季においては、夏季の利用方法にとらわれず、年間を通じた滞在性及び集客力の向上が図られる施設構成とすることを期待します。

(3) 屋外施設

花壇、広場その他の屋外施設については、既存機能を踏まえつつ、回遊性及び利便性の向上を図るとともに、通年利用を促進する空間構成としてください。

特に花壇については、各施設を有機的につなぐ配置とし、来訪者の回遊性向上及び滞在時間の延伸に資する構成としてください。

(4) 利用者動線及び利便機能

屋内施設においては、利用者が円滑かつ分かりやすく移動できる動線を確保するとともに、屋外施設との連携を踏まえ、各施設を有機的に繋ぐ動線計画としてください。

また、対象敷地内の駐車場の再整備にあたっては、屋内外の各施設への動線を分かりやすく整理するとともに、対象敷地外の駐車場との関係にも配慮し、利用者が円滑に移動できる利用環境を形成してください。

なお、対象敷地外の北側駐車場（第5・6駐車場）からの来場も想定し、公園及び花壇に近接する立地を踏まえ、対象敷地内の動線を整理してください。

第4 事業条件等

1 事業方式

民間事業者のノウハウ及び創意工夫を活用し、効率的かつ質の高い公共サービスの提供並びに財政負担の縮減を図ることを目的として、DBO（Design-Build-Operate）方式により実施します。

なお、施設の運営・維持管理は、指定管理者制度（非公募）の適用を予定しており、事業者の募集選定と併せて必要な手続きを行います。

2 事業期間

(1) 設計・建設

事業契約締結日から令和12年度末とします。ただし、屋内施設及びその他の主要施設は令和11年夏頃を供用開始の目標としています。

(2) 運営・維持管理

屋内施設の供用開始から、令和24年3月31日を最長期間とします。なお、期間終了後の運営・維持管理については、今後、公表を予定する募集要項等にて定めます。

3 業務範囲

- ① 設計・建設（協議、各種許認可手続等）、② 運営業務（開業準備・利用料金の設定、協議・利用促進及び広報等）、③ 維持管理（定期点検、保守管理、日常清掃、警備、計画的な保全及び修繕等）。

4 事業者の収入

本事業に係る事業者の収入は、以下のとおりとします。

(1) 本市からの対価の支払い

本市は、本施設の設計・建設及び維持管理・運営業務に係る対価を事業者に支払います。

設計・建設に係る対価の上限は63億円とし、維持管理・運営業務に係る対価の上限は28億6,000万円とします。

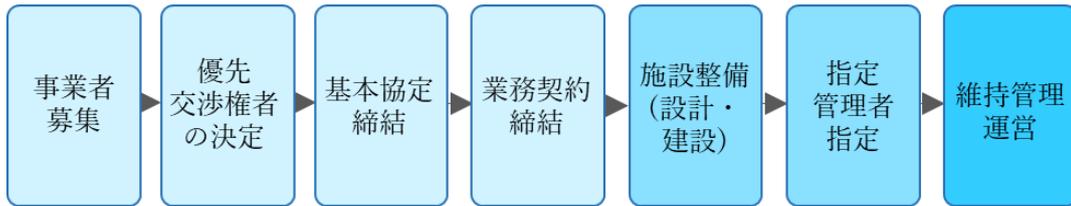
(2) 利用料金収入

本施設は利用料金制度を採用します。事業者は指定管理者として利用料金を収受し、収入とすることができます。

(3) 自主事業収入

事業者は、本施設の設置目的に資する自主事業を実施することができます。自主事業により得られる収入は事業者の収入とします。

5 再整備フロー



6 施設の運営に関する条件

本施設の運営及び維持管理については、本事業の目的及び再整備コンセプトの達成を基本とし、具体的な運営手法等については、民間事業者の提案を踏まえ実施します。

7 その他

本施設はこれまで、深谷清掃センター（平成4年4月稼働）の余熱供給を活用してきましたが、当該施設の老朽化の進行等を踏まえ、再整備後は当該余熱供給を予定していません。

これを踏まえた再整備提案を期待します。なお、既存施設・設備の処理及び対応についても併せて提案してください。

8 リスク分担の考え方

本事業における業務遂行上の責任は、原則として当該業務を実施する者が負うものとします。ただし、本市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については本市が責任を負うものとします。本市と事業者との主なリスク分担の考え方は以下のとおりです。

リスク分担表（案）

1 共通事項

○：主分担 △：従分担

リスクの種類	リスクの内容	負担者	
		市	民間事業者
事業計画	市の指示による事業内容・用途の変更に関するもの	○	
公募書類	公募書類等の誤りによるもの	○	
応募費用	応募費用にかかる負担		○
資金調達	市が必要な資金を調達できないもの	○	
	事業者が必要な資金を調達できないもの		○
法令変更	本事業に直接関係する法令の新設・変更（税制度を除く）によるもの	○	
	上記以外の法令の新設・変更（税制度を除く）によるもの		○
税制度の変更	税制度の改正による、民間事業者の収支の影響		○
	法人税の変更によるもの 消費税の変更によるもの	○	
許認可の取得遅延	本市が実施する許認可取得等の遅延に関するもの	○	
	上記以外の民間事業者が実施する許認可取得等の遅延に関するもの		○
住民対応	本事業の実施及び市の提示条件に関する住民運動等	○	
	上記以外の調査・工事等の民間事業者の提案内容に関する住民運動等		○
環境保全	事業者が行う業務に起因する有害物質の排出・漏えい（水質汚濁、地下水等）や騒音・光・臭気に関するもの		○
契約締結	市の責めに帰すべき事由により、契約の締結が遅延又は不履行となる場合	○	
	事業者の責めに帰すべき事由により、契約の締結が遅延又は不履行となる場合		○
不可抗力	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、火災、騒乱、暴動その他の市又は民間事業者のいずれの責めにも帰すことのできない自然的又は人為的な事象をいう。）に伴い、設計又は工期の変更、設備の修復等により、民間事業者の経費の増加及び収入の減少、契約の遅延や履行不能	○	○
要求水準変更	市の責めに帰すべき事由による要求水準変更のリスク	○	
	事業者の責めに帰すべき事由による要求水準変更のリスク		○

2 施設整備段階

○：主分担 △：従分担

リスクの種類	リスクの内容	負担者	
		市	民間事業者
測量・既存建物等調査	市が行った調査の不備、誤り等によるもの	○	
	事業者が行った調査の不備、誤り等によるもの		○
	アスベストが発見された場合の処理費用	○	
用地	市が事前に公表した資料に明示されているもの		○
	予見できない地中障害物等が発見された場合	○	
設計	事業者が行った設計の不備、誤り等によるもの		○
着工遅延	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
	事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
工事の遅延・未完工	市の責め（提示条件、指示の不備や要求水準の変更等）による工事の遅延や未完工	○	
	上記以外の事由による工程変更に伴うもの		○
工事監理	事業者が実施する工事監理の不備により工事内容・工期等に不具合が発生したことによるもの		○
物価変動	設計・建設期間中のインフレ・デフレ	○※2	○※2
建設工事費	市の責め（提示条件、指示の不備や要求水準の変更等）による建設工事費の増大	○	
	上記以外の要因による建設工事費の増大		○
第三者賠償	建設工事に伴う騒音、振動等により、周辺住民に損害を加えた際の賠償金支払義務の発生		○
地盤沈下	建設工事に伴う地盤の沈下による、建設費の増加		○
要求水準未達	工事完了後、公共側の検査で要求水準に不適合の部分や施工不良部分が発見された場合		○

リスクの種類	リスクの内容	負担者	
		市	民間事業者
施設不適合	事業者が行った改修業務に関する契約不適合箇所が、建設工事請負契約に規定する契約不適合期間に見つかった場合		○
	事業者が行った改修業務に関する契約不適合箇所が、建設工事請負契約に規定する契約不適合期間後に見つかった場合	○	
対象施設の損傷	本市の責めによる事故・火災等による施設の損傷に関するもの	○	
	上記以外（不可抗力を除く）の要因及び施設・設備等の損傷・劣化によるもの		○
共用準備	指定期間開始前準備及び業務引き継ぎに係る費用負担		○
要求水準未達	市の要求する性能に達しないために必要となる改善、その他損害に関するもの		○
物価変動	維持管理・運営期間中のインフレ・デフレ	○	△
需要変動(収入及び業務費)	事業内容・用途・要求水準の変更等に伴う協議による収入や業務費の変動	○	
	上記以外によるもの		○
光熱水費変動	インフレ・デフレによる光熱水費の変動	○※3	○※3
自由提案事業	自由提案事業実施に係るすべてのリスク		○
施設・備品の損傷・盗難等	事業者が管理者としての注意義務を怠ったことによる損傷等		○
	上記以外の要因による損傷等	○	
債務不履行	サービス水準の未達その他の民間事業者の債務不履行に伴う契約の解除による損害		○
支払遅延・不能	市の事由で支払遅延・不能によるもの	○	
第三者賠償	事業者が管理者としての注意義務を怠ったことに伴う騒音、振動、臭気等の発生による賠償		○
	上記以外に起因する事故等の発生による賠償	○	
業務引継ぎ	事業終了時の業務引継ぎに伴う費用に関するもの		○
業務開始遅延	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
	事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
施設設備機器劣化	事業者の責に帰すべき事由(適切な維持管理業務を怠ったこと等)による施設設備機器の劣化に関するリスク		○
	上記以外の特殊事由による施設の劣化に関するリスク	○	

※1 市・事業者がそれぞれの費用を負担することとします。

※2 「公共工事標準請負契約約款」第25条(スライド条項)に基づく対応を前提とした協議を行います。

※3 供用開始後数年間は実費精算、以降は市と事業者との協議により定めることとします。
なお、自主事業に係る光熱水費は事業者負担を想定します。詳細は指定管理基本協定書(案)に示します。

第5 事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者の募集及び選定方法

事業者の募集及び選定は、公募型プロポーザル方式により実施します。

本市は、応募者から提案書の提出を受け、参加資格審査及び提案審査を経て優先交渉権者を選定します。

優先交渉権者の選定にあたっては、外部有識者等で構成する「(仮称)深谷グリーンパーク再整備事業審査委員会」において評価を行い、評価結果に基づき、最も評価の高い提案を優先交渉権者、次に高い提案を次点交渉権者として決定します。

2 今後の予定

事業者の募集等については、以下のスケジュールにより行うこととします。

令和8年3月	事業概要の公表
令和8年4月	募集要項等(募集要項、要求水準書等)の公表
令和8年9月	提案書類の締切
令和8年10月	優先交渉権者の決定、公表

第6 その他

1 議会の議決

本事業の実施にあたり、議会の議決を要する事項については、必要な時期に所要の手続きを行います。

2 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報は、適宜、本市ホームページに公表します。

3 事業概要等に関する問い合わせ先

深谷市産業振興部農業振興課グリーンパーク整備係

住 所：〒366-8501 埼玉県深谷市仲町 11-1

電 話：048-577-3298

E-mail：nougyou@city.fukaya.saitama.jp

ホームページ：https://www.city.fukaya.saitama.jp/