

令和元年5月9日（木）
都市経営戦略会議 資料
保健福祉局 長寿応援部 高齢福祉課

東楽園再整備事業について

保健福祉局 長寿応援部 高齢福祉課

審議事項

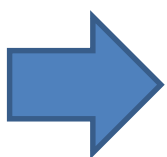
「東楽園再整備事業」にかかる以下の項目について御審議を
いただくものです。

1. 基本計画（案）
2. 整備スケジュール（案）
3. 整備手法（案）

0 平成28年度決定事項・基本構想

0-1 平成28年度都市経営戦略会議決定事項

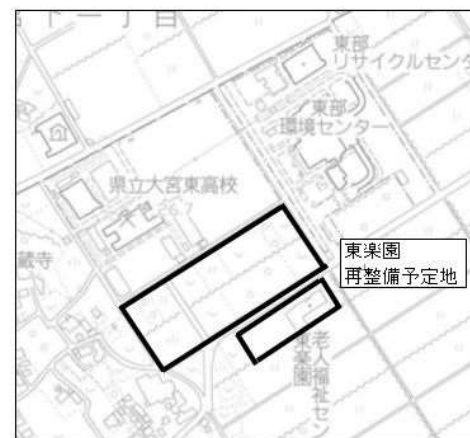
- サーマルエネルギーセンターの余熱利用施設には温水プールを整備
- 現東楽園の敷地内での整備は困難なため、余熱利用施設はサーマルエネルギーセンターの敷地外に整備
- 余熱利用施設は社会福祉施設の機能を導入



余熱利用施設は、現東楽園敷地から移転し、社会福祉施設（老人福祉センター）に、全年代が利用できる機能（プール等）を付加した「新東楽園」として再整備

0-2 東楽園再整備基本構想（平成29年度策定）

- 整備予定地は現東部環境センター西隣、現東楽園敷地を含めた約2.9ha
- 現東楽園は建物除却を優先的に検討
- 「健康寿命の延伸」「生きがい・教養」「地域コミュニティの活性化」の3点を基本コンセプトに設定




1 基本計画（案） （1）施設概要－1

① 床面積

○西楽園の諸室面積をベースに利用者の少ない大広間や和室は用途転換

- ・プールや浴室に休憩場所を設置
- ・介護予防や健康寿命延伸のため、多目的ホールを設置
- ・地元要望や利用者の利便性向上のため、飲食スペースを設置

 **床面積を4,170㎡に設定**

② 諸室概要

諸室	概要
プール	<ul style="list-style-type: none">● 25mコースを5コース設置● 旧大宮市時代からの強い地元要望
温浴	<ul style="list-style-type: none">● 浴室に湯上りの休憩場所の設置● 複数種類の浴槽
機能回復訓練室	<ul style="list-style-type: none">● 高齢者の心身虚弱防止には筋力増強が効果的● 有酸素系や筋力系マシンを多数設置
多目的ホール	<ul style="list-style-type: none">● 気軽に運動できる空間の形成● 卓球、バドミントンなどの屋内運動スペースとして使用● 介護予防活動の場所として使用
飲食スペース	<ul style="list-style-type: none">● 利用者の利便性向上 ※整備予定地徒歩10分圏内にはコンビニが1店舗しかない。● 客席を50席程度設置し、主に軽食を提供

1 基本計画（案） （1）施設概要－2


③ 建物階層

- ・高齢者の使い勝手向上（バリアフリー）
- ・E Vホール等の共用面積の縮減



④ エネルギー供給体制

- ・サーマルエネルギーセンターの受電契約料金を抑えられること
- ・熱エネルギー供給に当たり、温水供給は焼却施設への影響が軽微で、管理が容易
- ・蒸気供給は、焼却施設への影響が見込まれるほか、高度な管理が必要

- 
- ・サーマルエネルギーセンターから受電せず、独自に電力会社から受電
 - ・熱エネルギーの供給は温水のみ（蒸気供給は受けず）

※焼却炉の点検による熱供給停止時に備えて、ボイラー設備を設置

⑤ 既存東楽園の取り扱い

- ・新旧2施設の維持管理は費用負担が大
- ・敷地の一部はゲートボール場として利用



1 基本計画（案） （2）概算工事費

項目	工事費(概算)
本体工事費	26億5,000万円
外構工事費	3億2,000万円
解体工事費	3,000万円
合計	約30億円

※さいたま市東楽園再整備基本計画報告書(H31.3)による

※用地購入費、造成工事費等は含まない

2 整備スケジュール（案）

年度 手続き	2019年度 (令和元年度)	2020年度 (令和2年度)	2021年度 (令和3年度)	2022年度 (令和4年度)	2023年度 (令和5年度)	2024年度 (令和6年度)	2025年度 (令和7年度)	2026年度 (令和8年度)
共通 手続	用地取得・農振除外						サーマルエネルギーセンター 併用開始予定	
公設指 定管理 者方式	設計業務（敷地・建築・造成・外構）			工事（造成・建築・外構）			新東楽園供用開始	
PFI等 方式	基本設計・開発支援業務		アドバイザリー業務		PFI事業実施		新東楽園供用開始	

地権者同意などの諸手続において、各工程が遅滞なく進行することを条件としたスケジュール

3 整備手法（案）①

(1) PFI等導入可能性調査(H30.9)

① 検討対象とする事業方式の要件

設定根拠

- 老人福祉センターの利用料金は無料または低廉である必要あり（国の要綱による）
- 管理・運営事業者が施設設計にも関与することで利便性と効率化の向上を図ることが可能

設定条件

市がPFI事業者にサービス購入料を支払う「サービス購入型」として実施

市が利用料金を決定

施設整備と管理運営の包括委託

設定条件に該当する5方式を比較検討

公設指定管理者方式／PFI(BTO)方式／PFI(BOT)方式／PFI(BOO)方式／DBO方式

3 整備手法（案）②

② 調査結果

定量評価

事業方式	公設指定管理者方式	B T O方式	B O T方式 B O O方式	D B O方式
V F M算定	—	2.07%	-0.94%	6.84%

※DBO方式の場合、市が資金調達するため、民間事業者は金利分の負担が無いいため、VFMが上昇する。
 ※BOT、BOO方式の場合、民間資金調達による金利分及び固定資産税が賦課されるため、VFMが低下する。

定性評価

○:適 △:課題有

評価項目	公設指定管理者方式		B T O方式		D B O方式	
事業適合性	○	事例多数	○	実績あり	△	実績無し
社会情勢の変化への対応	○	期間短く変化に対応可能	△	サービス転換にSPCとの協議が必要	△	サービス転換にSPCとの協議が必要
競争性の確保	○	参加意向多い	○	参加意向多い	△	参加意向はない
スケジュール	○	工期内可能	○	工期短縮を期待	○	工期短縮を期待

※DBO方式は、アンケートの結果、事業者の参加意向が無かった。

3 整備手法（案）③

(2) 検討結果

公設指定管理者方式及びBTO方式のいずれの整備手法を採用することについて、以下のとおり整理する。

前提条件

- ・ 熱エネルギーの早期受入体制の整備
- ・ 現東楽園休館から新東楽園供用開始までの期間の最小化



サーマルエネルギーセンター供用開始（2025年4月予定）より可能な限り早い開館が必要

【VFM】

BTO方式で得られたVFM値は2.07%
(約1億4千万円)

【提案内容の制限】

通常のPFI等事業と異なり、敷地の利用計画が確定しているため、事業者の提案内容に制限

【スケジュール】

事業者の参加意向が失われ、入札不調となった場合、スケジュールが遅れるおそれ

【制度改正に対応】

高齢者の保健事業と介護予防の一体的実施との方針が示されており、今後の制度改正への柔軟な対応が必要

案：公設指定管理者方式による整備