

さきたま古墳公園における「子どもの遊び場」の整備に係る 基本構想及び基本計画の策定並びにPPP/PFI導入可能性調査実施業務 仕様書

この仕様書は、さきたま古墳公園における「子どもの遊び場」の整備に係る基本構想及び基本計画の策定並びにPPP/PFI導入可能性調査実施業務委託公募型プロポーザル実施要領(以下「実施要領」という。)に基づいて、下記の業務を実施するにあたり必要な事項を定める。

なお、本仕様書の取扱い及び内容に疑義が生じた場合は、実施要領に規定する担当部署の指示によることとする。

1. 業務委託の名称

さきたま古墳公園における「子どもの遊び場」の整備に係る基本構想及び基本計画の策定並びにPPP/PFI導入可能性調査実施業務委託

2. 業務の目的

本市では、埼玉県との間で「さきたま古墳公園における子どもの遊び場の設置等に向けた協議に関する協定書」(別添)を締結し、埼玉県が管理するさきたま古墳公園内の古代の森及び古代の草原エリアに「子どもの遊び場」を設置し、管理及び運営を行うことについて、協議を進めていくこととしている。

本業務は、本市が設置し、管理及び運営を行う「子どもの遊び場」が、居心地がよく魅力的なものとなるよう、多様な市民意見等を聴取し、基礎調査等をしながら、施設整備のコンセプト、基本方針等を取りまとめた「基本構想」の策定と、建設計画、事業計画等を取りまとめた「基本計画」の策定、整備・運営に係る民間活力の導入可能性について調査・検討を行うことを目的とする。

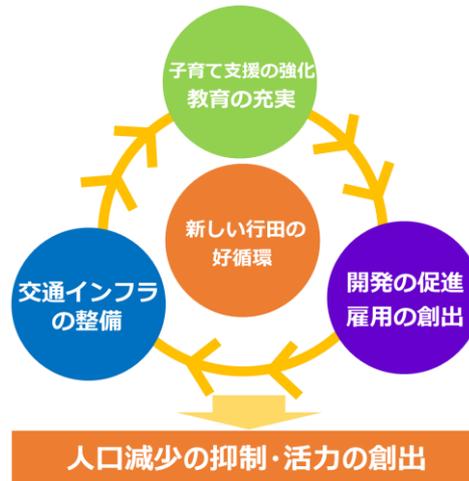
3. 業務履行期間

契約締結日から令和9年3月31日まで

4. 「子どもの遊び場」の整備に係る基本的な考え方

本市では、令和6年10月に、市政運営の総合指針である「行田市基本構想」を策定した。行田市基本構想では、本市が直面する人口減少を最重要課題とし、本市が今後長期にわたって目指していくべき将来像を「子どもや若者から高齢者、障がい者まで、誰もがいきいきと暮らせる行田」と描き、その実現に向けて重点的に進める政策を示している。

本市における「子育て支援の強化」は、その他の「教育の充実」、「開発の促進・雇用の創出」、そして「交通インフラの整備」と並んで重点政策と位置付けられており、子育て環境等を行田市の強みとしてさらに磨き上げるとともに、鉄道アクセスや広域交通アクセスなどの本市が抱えるハンデを克服することで、行田に人や企業を呼び込み、これを循環させてさらなる魅力向上につなげていく。こうした施策により人口減少を抑制し、まちの活力を創出する「新しい行田の好循環」の取組みを進めていくこととしている。



こうした中で、本市内の公園は、いずれも遊具数やベンチ等の休憩場所が不足しており、幅広い年齢の子どもたちや保護者等にとって魅力的な場所となっていない。また、屋内型の遊び場は市児童センター1か所のみであり、延床面積が445㎡と小規模であることや、施設近くの駐車場が16台（身障者用除く。他施設利用者との共用）であることなどから、多くの児童や保護者等が訪れる環境が整っているとは言い難い。また同センターが入る「コミュニティセンターみずしろ」（1978年築）は46年が経過し、2038年には除却することとなっている（「行田市公共施設マネジメント計画」2019年3月）。

そのため、本市の市民から、大型の遊具があって幅広い年齢層の子どもたちが楽しむことができ、保護者等見守る大人たちも息抜きができ、季節や天候を問わず利用できるなど魅力的な遊び場の整備に関する要望が多く寄せられている。

こうした市民の声を受けて、行田市基本構想の重点政策1（子育て支援の強化と教育の充実）において「公園等の遊具の充実や、室内の子どもの遊び場整備など、子どもや親子連れが安心して遊べる場の充実により、魅力ある子育て環境を提供する。」こととしている。

（参考）「行田市基本構想」

https://www.city.gyoda.lg.jp/soshiki/sougouseisakubu/kikaku_seisaku/gyomu/seisaku_keikaku/sogokeikaku/9927.html

（参考）行田市児童センター

https://www.city.gyoda.lg.jp/soshiki/kenkouhukushibu/kodomomirai/gyomu/kosodate_shisetsu/1841.html

さきたま古墳公園は、我が国有数の古墳群であり、特別史跡でもある埼玉古墳群やさきたま史跡の博物館を目当てに県内外から多くの方が訪れるほか、公園内にある「さきたま広場」では、週末には多くの家族連れが遊ぶ姿が見られたりするなど、多くの市民にとって憩いの場となっている。さらに、同公園の所在地である「行田市埼玉」は埼玉県名発祥の地と言われている。さきたま古墳公園は重要な観光拠点であり、かつ、多くの市民の憩いの場であるだけでなく、行田市民の誇りとなっている。

また、多くの市民からさきたま古墳公園に対する期待が寄せられていること等も踏まえ、本市として

は、公園内の「古代の森」及び「古代の草原」において、幅広い年齢層の子どもたちが季節や天候を問わず楽しむことができ、保護者等見守る大人たちも息抜きができ、そして、高齢者、若者、障がいのある方など多世代で様々な人の憩いの場となる「屋内型遊び場」及び「外遊び場」を整備したいと考えている。

こうした中、本年2月には、2. に記載したとおり、本市と埼玉県との間で、さきたま古墳公園における子どもの遊び場の設置、管理及び運営に向けた協議を行うために必要な事項を定めた「さきたま古墳公園における子どもの遊び場の設置等に向けた協議に関する協定書」（別添）を締結したところ。今後、同協定書の記載に則って事業施設の設置等を行うこととしている。

5. 事業対象区域

さきたま古墳公園内の「古代の森・古代の草原」エリア（約4ha）



6. 想定スケジュール

| 時期 | 内容 |
|-----------------|---|
| 令和7年（2025年）10月～ | ・基本構想の策定 ・事業構想検討委員会において議論 |
| 令和8年（2026年）4月～ | ・基本計画の策定 ・PPP／PFI導入可能性調査 ・事業構想検討委員会において議論 |
| 令和9年（2027年）4月～ | ・事業者公募手続、各種許認可申請、基本設計、 工事等 |
| 令和11年（2029年）中 | ・オープン（目標） |

(※) 令和9年度以降のスケジュールについては、PPP／PFI導入可能性調査の結果や、
選択する事業方式等により変更する可能性がある。

6. 業務実施体制

- ・ 本業務において、建築物について整理すべき事案は、以下に掲げる資格のいずれかを有する者であ
って、PPP／PFI業務の従事実績がある者を担当技術者として配置して実施すること。
 - ① 一級建築士
 - ② 技術士（建設部門－都市及び地方計画）
 - ③ RCCM（都市計画及び地方計画）
 - ④ RLA

7. 業務内容

(1) 計画準備

① 業務工程の作成等

本業務におけるスケジュールの確認・協議及び業務工程表の作成

② 現状把握及び基礎調査

本業務の実施にあたり、事業対象区域（周辺主要施設及びインフラ状況を含む。）の現地調査
を行うとともに、本業務の実施に必要な資料等の収集・整理（地質調査に関する資料を含む。）
を行い、以下に掲げる基本構想の検討に当たっての基本条件を整理すること。

ア 本事業の位置づけ及び背景

- ・ 4. に掲げる基本的な考え方等を踏まえた、本市における遊び場の整備の位置づけや目的
- イ 利用者状況、事業対象区域の立地条件
 - ・ さきたま古墳公園の利用動向（利用階層別、団体親子等種別、県内外の別、利用目的別な
ど）
 - ・ さきたま古墳公園及びその周辺の立地条件や動線、史跡としての景観への配慮や自然環
境等の制約条件

ウ 先進事例、参考事例

- ・ 子どもの遊び場（主に屋内型）を始めとする県内外の公共施設について、民間活力導入事例等の調査・分析
- ・ 国指定史跡・名勝における、子どもを中心とした遊び場及び広場設置活用事例の調査・分析
- エ 法令等整理
 - ・ 埼玉県が管理する公園内に本市が施設整備を行うことに伴い、整備に関して適用される法令等や当該法令等に基づく条件の整理
 - ・ 民間活力を導入する場合の業務手順の整理、活用可能な制度等の抽出
- オ その他基本構想及び基本計画の検討に当たって必要な事項

（２）基本構想の策定

① 基本方針の策定

以下に掲げる事項に留意し、さきたま古墳公園広場（古代の森・古代の草原）における屋内・屋外型の子どもの遊び場整備に関する基本方針を定めること。

ア 事業目的達成に向けた整備に関する基本的方針（整備方針及び運営・維持管理方針）の設定

イ 基本的方針に基づき導入が望ましい機能（遊びながら史跡を学ぶことができるようにするための機能を含む）の整理

ウ 児童センター及び地域子育て支援拠点の設置要否の整理

② 整備計画案の作成

基本方針を基に整備計画案を作成すること。また、事業を進めていく過程で想定される課題や別途実施すべき調査等を整理するとともに、解決方法について検討・提案すること。

（３）基本計画の策定

① 導入機能等の整理・検討

基本構想を基に、想定される導入機能等を整理するとともに、機能に応じた施設全体のゾーニング及び屋内、屋外それぞれについてより具体的にした機能連関図を検討する。

また、利用者の属性、管理上の配慮事項等を整理し、配置条件を検討する。

② 建築計画の検討

①で整理した導入機能等を踏まえ、屋内・屋外含めた施設内周遊のための動線計画を立てるとともに、建築デザイン、ユニバーサルデザイン、エネルギー・環境負荷低減、防犯・防災等に係る検討を行い、施設整備における配慮事項を整理する。

③ モデルプランの作成

（５）の事業構想検討委員会（仮称）及び関係機関協議などにおける市民や関係機関からの意見等を踏まえ、各種法令や指導基準等に留意し、モデルプランを作成する。なお、完成イメージとして以下の図面を作成すること。

- ・ 平面図、立面図
- ・ 外観パース（１アングル）
- ・ 内観パース（２アングル）

④ 概算事業費の算出

上記のモデルプランについて、施設整備費、維持管理費、運営費をそれぞれ算出するとともに、P F I等の導入が難しい場合は、交付金や起債等についても算出する。

⑤ 整備スケジュールの検討

本事業の整備スケジュールを検討する。

⑥ 基本計画のとりまとめ

上記の(3)①～⑥の結果、(4)の調査結果並びに(5)の事業構想検討委員会(仮称)及び関係機関協議の結果等を踏まえ、基本計画としてとりまとめる。

(4) 民間活力導入可能性調査(P P P / P F I 導入可能性調査)

① 整備計画案に対し対応するP P P / P F Iに基づく事業方式の検討

以下に掲げる事項に留意しつつ、整備計画案に対し、適応する事業方式を複数抽出し、それぞれの事業方式に係るメリット・デメリットを整理・比較検討し、最適な事業方式の選定を行う。なお、イからオまでについては、「② サウンディング調査」の内容を反映させること。

ア 法的制約条件の整理

- ・ 整備計画案について、P P P / P F Iで実施する際の法令・条例・規則等の制約条件(埼玉県条例・規則等を含む)を整理する。

イ 民間収益施設の導入検討

- ・ 施設に付随して整備することができる民間収益施設(飲食店等)の導入可能性を検討する。

ウ 官民役割分担の検討

- ・ 整備案をP P P / P F Iで実施する際の市・民間事業者等との役割分担を検討する。

エ リスク分担を検討

- ・ ウに基づき、事業期間中の段階(計画、設計、建設、維持管理、運営等)ごとに想定されるリスクを抽出し、官民分担を検討する。

オ 事業スキームの検討

- ・ P P P / P F Iで実施する際の事業手法、事業形態、事業期間等を検討し、最適な事業スキームを選定する。

② サウンディング調査

①の結果について、民間事業者に対し意見、参加意欲、参加条件等をアンケートやヒアリングにより調査し、P P P / P F I導入のための諸条件等を整理分析すること。なお、調査項目及び調査方法並びに調査対象事業者は、市との事前協議により決定するものとする。

③ V F Mの検討

本事業を市が直接実施する場合のL C C (P S C) を算定の上、①の最適な事業方式を用いた場合のL C Cを比較し、V F Mを試算する。

④ 評価及びとりまとめ

これまでの内容を踏まえ、①の最適な事業方式を用いた整備について、次の事項に留意しP P P / P F I 導入可能性の取りまとめを行うこと。

- ア 総合的（定量的・定性的）評価
- イ 公募スケジュール及び今後の課題の整理

(5) 合意形成及び関係機関協議支援

① 市民（利用者層及び地元団体等）との合意形成支援

- ・ 事業構想検討委員会（仮称）の企画・運営（会議資料の作成、会議録の作成等）を行う。

【事業構想検討委員会（仮称）の概要】

目的 : 市内外の子育て世帯及びさきたま古墳公園来訪者にとって愛着のわく施設となるよう、意見を抽出し、基本構想及び基本計画に反映させるとともに合意形成を図る。

実施回数 : 5回（予定）

委員の人数 : 15人程度（行政職員含む）

※委員の人選、調整、会場の確保及び謝金等の支払は市が行う

② 関係機関協議支援

- ・ 整備に関し、必要となる関係機関（埼玉県等）との協議調整に係る資料作成支援等を行う。

8. 打合せ協議（業務管理の方法）

主要な協議又は打合せは5回とし、対面で実施すること。この他、オンラインによる協議又は打合せを定期的実施すること。協議又は打合せの内容については、受託者側で要点筆記等により議事録を作成すること。また、工程毎の品質管理を行うため、適切な進捗報告を行うこと。

9. 成果品及び納品期限

本業務の成果品は次のとおりとし、本市の完成検査を受けるものとする。なお、納品後の成果品に記入漏れ、不備又は誤りが発見された場合には、受託者は速やかに訂正しなければならない。

| 成果品 | 必要部数 | 納品期限 |
|--|------|------------------|
| ① 基本構想（A4版、縦型、横書き、左綴じ、簡易製本） | 5部 | 令和8年12月28日 |
| ② 基本計画（A4版、縦型、横書き、左綴じ、簡易製本） | 5部 | |
| ③ 基本計画【概要版】（A4版、縦型、横書き、簡易製本） | 30部 | |
| ④ 民間活力導入可能性調査結果（A4版、縦型、横書き、左綴じ、簡易製本） | 5部 | |
| ⑤ 報告書 | 5部 | 令和9年3月31日 |
| ⑥ ①から⑤までの電子データ ※Word等編集可能なファイル形式及びPDF形式 | 一式 | ①から⑤までのそれぞれの納品期限 |

10. その他

- ・ 本仕様書に記載のない事項及び疑義が生じた場合は、本市と協議の上、指示を受けること。協議の内容については都度議事録を作成し、本市の求めに応じて提出すること。

- ・ 本事業の実施に起因する事故・トラブル等については、受託者は誠意をもって対応し解決すること。
- ・ 受託者は、本事業の全部を一括して第三者に委託し、または請け負わせることはしないこと。ただし、業務を効率的に行う上で必要と思われる業務については、本市と協議の上、業務の一部を委託することができる。
- ・ 受託者は、業務に要する機材及び消耗品について受託者の負担で準備すること。
- ・ 受託者は、業務の各段階において本市の了解を得ること。

さきたま古墳公園における子どもの遊び場の設置等に向けた
協議に関する協定書

埼玉県（以下「甲」という。）と行田市（以下「乙」という。）は、さきたま古墳公園（以下「公園」という。）における子どもの遊び場（以下「事業施設」という。）の設置、管理及び運営に向けた協議を行うために必要な事項を定める。

（前提）

第1条 事業施設の設置、管理及び運営に関する事業（以下「本事業」という。）は乙が実施するものであり、乙は、都市公園法（昭和31年法律第79号。以下「法」という。）及び埼玉県都市公園条例（昭和36年埼玉県条例第38号。以下「条例」という。）並びに関係法令等の定めるところに従うものとする。

（事業区域）

第2条 本事業の区域は、公園内の古代の森及び古代の草原エリア（以下「事業区域」という。）とする。

（本事業の条件）

第3条 乙は、本事業について、公園利用者及び地域住民等から意見を聴くものとする。
2 乙は、第1条による法及び条例に基づく甲に対する許可申請の前に、本事業の具体的な整備内容及び運営方法について甲に協議しなければならない。

（事業施設の条件）

第4条 乙は、事業施設について、史跡の景観に配慮するとともに、子どもの遊び場の設置等のために必要な範囲内のものとしなければならない。
2 乙は、事業施設について、遊びながら史跡を学ぶことができるものとするよう検討しなければならない。

（事業施設運営の条件）

第5条 乙は、事業施設の運営に当たっては、公園利用者の利便性に寄与しなければならない。
2 乙は、都市公園が一般公衆の利用に供されるべき公共施設であることを踏まえ、市内と市外の県民の事業施設の利用料については同額としなければならない。
3 前項の規定は、乙が市民の利用料の一部を補助することを妨げるものでは

ない。

- 4 乙は、事業施設の利用料については、無料もしくは低廉なものとなるよう留意しなければならない。
- 5 乙は、事業施設に付随して民間収益施設を整備する場合にあっては、当該施設で販売する物品の価格が社会通念上適正なものとなるよう留意しなければならない。
- 6 乙は、本事業の運営方法を定めるに当たっては、事業区域内の管理責任を負うことを明らかにしなければならない。

(費用負担)

第6条 本事業の実施に係る費用については、すべて甲は負担しないものとする。

(都市公園使用料)

第7条 乙が支払うこととなる設置等許可に係る使用料については、条例に基づき算定する。

(誠実協議)

第8条 本協定に定めのない事項及び本協定に定める事項に関して疑義等が生じた場合は、その都度、甲及び乙が誠実に協議し、解決を図るものとする。

令和7年2月13日

埼玉県立行田市埼玉4834

甲 埼玉県
埼玉県立さきたま史跡の博物館 館長

埼玉県行田市本丸2番5号

乙 行田市
行田市長