

戸田市スポーツセンター再整備（基本構想策定）にかかるサウンディング型市場調査 実施要領

令和 8 年 1 月 5 日
戸田市市民生活部文化スポーツ課

1．調査の目的

戸田市スポーツセンターは、昭和 55 年の開場以来、市民のスポーツ活動の拠点施設として、多くの市民に利用され、市のスポーツ振興や健康増進、スポーツ・レクリエーション活動推進などの一翼を担ってきました。

一方、開場より 45 年を経過し施設の老朽化が進むなかで、令和 6 年度より、学識経験者やスポーツ関連団体、自治体職員などで構成される「戸田市スポーツセンター基本構想策定委員会」を立ち上げ、令和 8 年 9 月の基本構想策定に向け、令和 2 年に建て替えた新屋内プール場以外の建物の再整備について検討を進めてきました。

再整備の対象地は、新曽第一土地区画整理区域に位置し、再整備後の敷地は現在より 20～30%程度増加する見込みであることから、現施設の機能に加えて新たに整備する施設機能などについても当該委員会で議論を重ねてきました。

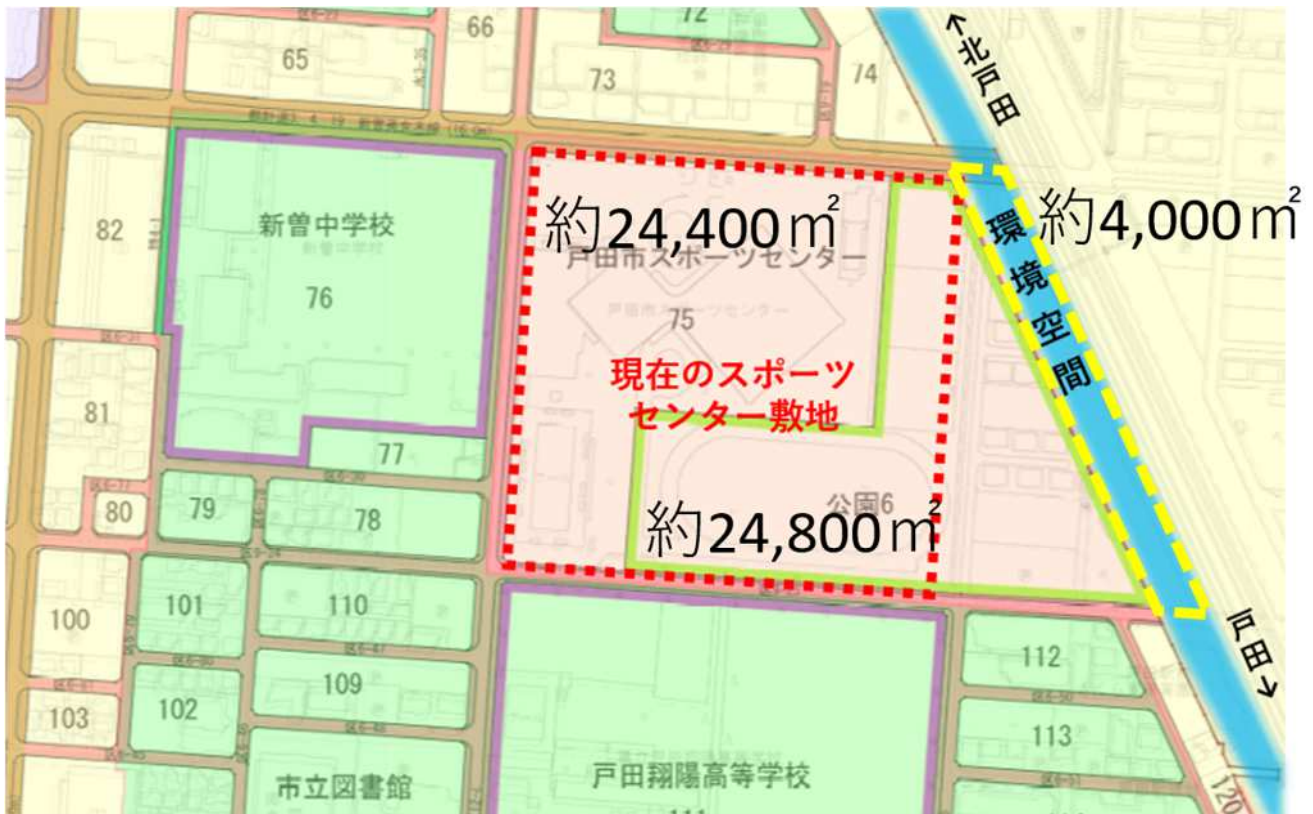
今後は、事業手法やコストの比較検討をおこなったうえで、整備する設備内容や規模を選定していくことになります。

今回、主に対象地における収益事業の可能性や手法、既存施設の活用等によるコスト縮減に資するアイデアや課題、さらにそれらに対して行政側で対応可能な対策等を事前に把握するため、民間事業者の皆様から幅広くご意見をいただくことを目的としたサウンディング型市場調査を実施します。

2．対象地の概要

所在地	戸田市新曽 1286 番地
地目	田、宅地ほか
面積	建築敷地 約 24,400 m ² 公園予定地 約 24,800 m ² 合 計 約 49,200 m ²
都市計画等による制限	用途地域：第二種住居地域 建ぺい率：60% 容積率：200% 高度地区：第 1 種高度地区（25m） 防火地域：準防火地域
現況	既存施設稼働中

区画整理後の 接道等の状況	北側：第 7 0 4 5 号線 1 6 m（都市計画道路） 東側：第 7 0 1 4 号線（廃道予定） 西側：第 7 0 1 8 号線 1 2 m（区画街路） 南側：第 7 0 4 7 号線 9 m（区画街路）
------------------	--



3. 整備に向けた配慮事項等

- ・敷地面積の都合上、施設の配置計画によって、戸田市都市公園条例の改正による都市公園の運動施設の敷地面積に関する制限の上乗せが必要となる。（条例改正の予定あり）
- ・対象地は第二種住居地域であるため、原則、観覧場の設置ができない。イベント等を想定した観覧場を設ける場合は、特別用途地区の指定などが必要であり、関係部署と検討を進めている。
- ・土地区画整理事業で配置される隣接の公園と一体的に整備する予定であるが、建築敷地（宅地）と公園の入れ替えが生じる際には、土地区画整理事業計画を変更する必要がある、手続きに要する経費積算を含めると3年程度の準備期間を要する。
- ・JR 東日本「東北新幹線」と「埼京線」の高架橋の両側に「環境空間」と呼ばれる幅 20m ほどの空間が広がっている。対象地に隣接する環境空間(約 4,000 m^2)については、スポーツセンターの再整備と一体的な活用ができるよう関係機関と協議を進めている。

4．スケジュール

実施要領の公表	令和8年1月5日（月）
現地説明会の参加申込期限	令和8年1月19日（月）午後5時
現地説明会の開催	令和8年1月27日（火）、28日（水）
アンケート票回答期限	令和8年2月9日（月）午後5時
サウンディング対象の通知	令和8年2月13日（金）
サウンディングの実施	令和8年2月24日（火）から2月27日（金）まで
実施結果概要の公表	令和8年3月中旬から下旬（予定）

5．サウンディングの内容

（1）サウンディングの対象

対象地の設計・施工・運営・維持管理に関心のある法人又は法人のグループ（以下「法人等」という。）とします。単独での参加、複数企業の共同参加どちらも可とします。

（2）サウンディングの主な項目

「3．整備に向けた配慮事項等」や現地説明会を踏まえ、別紙のアンケートにご回答ください。アンケート回答内容を踏まえて、サウンディングを実施いたします。

既存施設の活用等によるコスト縮減の方策について

民間収益事業の実施可能性について

その他、施設機能や事業展開のアイデアについて

6．サウンディングの手続き

（1）現地説明会の開催（参加は任意です。）

サウンディングの概要及び既存施設の状況説明に係る現地説明会を開催します。

参加を希望する方は、申込期限までに以下の要領でEメールにてご連絡ください。

現地説明会の概要

日 時：令和8年1月27日（火）、28日（水） 午前10時～（2時間程度）

場 所：戸田市スポーツセンター 大会議室

対象者：サウンディングへの参加意向のある法人等

現地説明会への参加は、サウンディングへの参加条件ではありません。

現地説明会に出席する人数は、1法人等につき3名以内としてください。

現地説明会申込

メール宛先：業務受託者：パシフィックコンサルタンツ株式会社

E-mail：toda_SC_sounding@tk.pacific.co.jp

メール件名：【現地説明会参加申込】法人等の名称
メール本文：参加法人等の名称、参加人数、参加代表者の名前、
所属、連絡先（電話番号、Eメール）
申込期限：令和8年1月19日（月）午後5時まで

（２）アンケート票の提出

サウンディングへの参加を希望する法人等は、別紙「アンケート票」に必要事項を記入の上、令和8年2月9日（月）午後5時までに「８．問い合わせ先・提出先」へご提出ください。

後日、アンケート回答内容や事業実績などを踏まえてサウンディングが必要な法人等を精査し、担当者宛てに実施日時及び場所についてご連絡いたします。

なお、現地説明会への参加は、サウンディングへの参加条件ではありませんので、説明会に参加されない場合でもアンケート票の提出は可能です。

（３）サウンディングの実施

実施期間

令和8年2月24日（火）～令和8年2月27日（金）午前10時～午後5時
日時については、サウンディング対象決定後に個別に調整します。

所要時間

30分から1時間程度

場所

戸田市役所本庁舎（詳細は別途、ご連絡します。）

対象

アンケート票を提出いただいた法人等のうち、回答内容や事業実績などを精査し、サウンディングのお声がけをさせていただきます。

その他

サウンディングは参加事業者のアイデア・ノウハウの保護のため個別に行います。オンラインでの実施も可とします。

サウンディング調査の録音・録画等による記録を行う場合があります。

（４）実施結果概要の公表

- ・サウンディングの実施結果については、市ホームページで公開します。
- ・参加事業者の名称及び企業ノウハウに係る内容は、原則として公表しません。ただし公表を要する場合は事前に当該参加事業者にも内容の確認を行います。

7. 留意事項

(1) 参加及び対話内容の扱い

- ・サウンディングへの参加実績は、事業者公募における評価の対象とはなりません。
- ・サウンディング内容は、今後の検討において参考とさせていただきます。

(2) サウンディングに関する費用

- ・サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

- ・本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

(4) 参加除外条件

次のいずれかに該当する場合は、サウンディングの対象者として認めないこととします。

- ・地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者。
- ・会社更生法17条に基づく更生手続開始の申立て、民事再生法第21条第1項に基づく再生手続開始の申立て、及び破産法第18条第1項若しくは第19条に基づく破産の申立てがされている者。
- ・法人税、法人事業税、消費税及び地方消費税等を滞納している者。
- ・市町村民税について滞納がある者。
- ・参加申込書提出時、市の入札参加停止措置を受けている者。
- ・戸田市の締結する契約からの暴力団排除措置に関する要綱による入札参加除外措置を受けている者。
- ・宗教団体、政治団体等宗教活動又は政治活動を目的としている者。

8. 問い合わせ先・提出先

質問等ございましたら、以下の連絡先までお問い合わせください。

業務受託者：パシフィックコンサルタンツ株式会社
社会イノベーション事業本部 PPP マネジメント部
インフラ PPP 室 担当：森下
TEL：03-6777-3828（室代表）
E-mail：toda_SC_sounding@tk.pacific.co.jp