

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 結果概要について

令和 8 年 6 月
戸田市市民生活部文化スポーツ課

1. 調査の実施概要

（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棟以外の建物の再整備について検討を進めてきました。

本調査は、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に実施しました。

（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 24,400m ² 公園予定地 約 24,800m ² 合 計 約 49,200m 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 7045 号線 16m（都市計画道路） 東側：第 7014 号線（廃道予定） 西側：第 7018 号線 12m（区画街路） 南側：第 7047 号線 9m（区画街路）



(3) 調査の実施経過

本調査は、以下のとおり実施しました。

実施要領の公表	令和8年1月5日（月）
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
サウンディングの実施	令和8年2月24日（火）から3月10日（火）まで

(4) 調査対象及び参加者数

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の参加を受け付け、24者が参加しました。

業種別の参加者数は以下のとおりです。

業種	参加者数
設計	3
建設	13
運営・維持管理	4
その他	4
合計	24

(2) サウンディングの主な項目

- ①既存施設の活用等によるコスト縮減の方策について
- ②最適な事業方式について
- ③民間収益事業の実施可能性について
- ④その他、施設機能や事業展開のアイデアについて

2. 調査結果の概要

(1) 既存施設の活用等によるコスト縮減の方策について

- ・ 既存改修の場合に本市が目指す再整備が実現できるかどうか、また懸念するリスクや必要な条件設定等について聴取しました。
- ・ 8割を超える参加者から、「建替えの場合よりも困難になる」との回答が得られました。
- ・ 主な回答理由としては、長寿命化はできるものの躯体等の物理制約により機能追加・向上は困難であること、費用増大リスクがあり元設計・元施工以外は参画が困難であること等が挙げられました。
- ・ 上記を踏まえ、既存改修の場合も長い目で見れば建て替えとコスト面で大きな差はない、とする意見や、既存改修とすれば建替えよりも入札不調リスクが低下するとは言えない、とする意見が多く見られました。

(2) 最適な事業方式について

- ・ 建替え、既存改修それぞれの場合の最適な事業方式及び採用可能性がある事業方式について聴取しました。
- ・ 建替え、既存改修ともに PFI 方式の回答が最も多く、次いで DB0 方式が多くなりました。
- ・ PFI 方式の主な回答理由としては、運営者の意向を設計・建設段階から反映できることや、最も民間の創意工夫を発揮しやすいこと等が挙げられました。また DB0 方式と PFI 方式の選択については、財源や市の方針に応じ選択すべきとの意見がありました。
- ・ 既存改修については、既存改修では参画が困難として6者が無回答を選択しました。その他にも、回答はしたものの実際の参画のハードルは高いとの意見は複数見られました。

(3) 民間収益事業の実施可能性について

- ・ 本事業に資する民間収益事業のアイデアや、期待し得る収益性等について聴取しました。
- ・ 施設を活用したイベントや軽食・喫茶等の実施は可能性があるとする一方、余剰敷地活用や合築等による民間収益施設の建設は困難とする意見が多く見られました。また、既存改修よりも建替えの方が実施可能性があるとの回答が多い結果となりました。
- ・ なお、イベントや軽食・喫茶等はいずれもサービス向上・賑わいの創出等の効果は期待できるものの、高い収益性が見込めるものではないとする意見が共通して見られました。特に軽食・

喫茶については、独立採算の達成は難しいとする意見や、任意提案・撤退可能など緩い条件でなければ本事業への参画意欲に影響するとの意見が複数見られました。

(4) その他、施設機能や事業展開のアイデアについて

①各機能の再整備の方向性について

- ・市が検討している再整備の方向性について、コンセプトと基本方針の実現の観点等から意見を聴取しました。
- ・施設の開放性や動線の改善、防災機能、スポーツへの入り口となる機能、ダンス・体操、eスポーツ、近隣配慮などに関して様々な意見がありました。

②コンセプトと基本方針の実現に向けたアイデアについて

- ・コンセプトと基本方針の実現に向けて実施可能なソフト面でのアイデア等を聴取しました。
- ・子どもや高齢者、多世代向けのプログラムや、アスリートイベント、市民向けイベントなど様々な意見がありました。

③大規模大会やプロスポーツ・イベントの誘致について

- ・「可能である」又は「ある程度可能性はある」の回答が建替えの場合には過半数を占めました。が、既存改修の場合には2者のみと誘致可能性が大きく異なることが分かりました。
- ・本施設が誘致し得るコンテンツとしては、B3リーグやTリーグ、Vリーグのほか、ボクシングやプロレス、eスポーツやロードレース等が挙げられました。
- ・一方、誘致を想定すると余裕ある施設計画・高水準の設備計画が必要になるとの意見や、誘致は市と事業者の協働が必要とする意見や、競合施設も多く利用チームが見つかるかは不明とする意見、イベント時の周辺交通渋滞が懸念されるとの意見等が挙げられました。

④事業条件への条件等について

- ・本事業へ参画するにあたり必要な事業条件設定について、意見・要望を聴取しました。
- ・建設業界の人手不足や建築費の高騰、民間工事の大型化が続く中、手間のかかる公共事業の公募に参画するハードルが高まっているとの指摘が多数挙げられました。
- ・上記を踏まえ、十分な事業費やリスクの低い支払条件、適切な物価スライドルール、見積りや民間指数の採用も含む柔軟な協議余地等が設定されなければ参画検討は困難とする意見や、コンソーシアム組成（特に施工者確保）のために可能な限り早期の情報・スケジュール開示や対話機会の確保を求める意見が多数挙げられました。
- ・また運営期間においては、水光熱費のリスク軽減を求める意見が複数見られました。
- ・事業期間の設定については、設計・建設期間では働き方改革の考慮、運営期間では施設の陳腐化リスクや大規模修繕の発生時期の考慮が必要との意見が挙げられました。
- ・その他、現指定管理者の再整備後の位置づけの明確化が必要との意見が挙げられました。

3. サウンディング結果を踏まえた今後の方針

既存施設の活用等における課題や、最適な事業方式、各機能の再整備の方向性や取組アイデア、事業への参画条件等について意見を把握することができました。

今後、サウンディング結果をもとに、コンセプトと基本方針、各機能の再整備の方向性等を整理し、建替えの方針を前提とした基本構想の策定を進めます。