

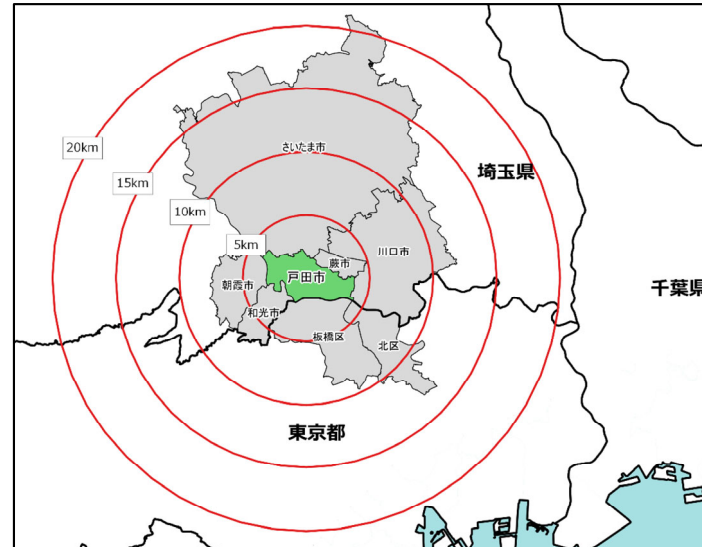
（仮称）2号公園への民間活力導入に関する
サウンディング型市場調査に係る
事業概要書

令和8年8月
戸田市

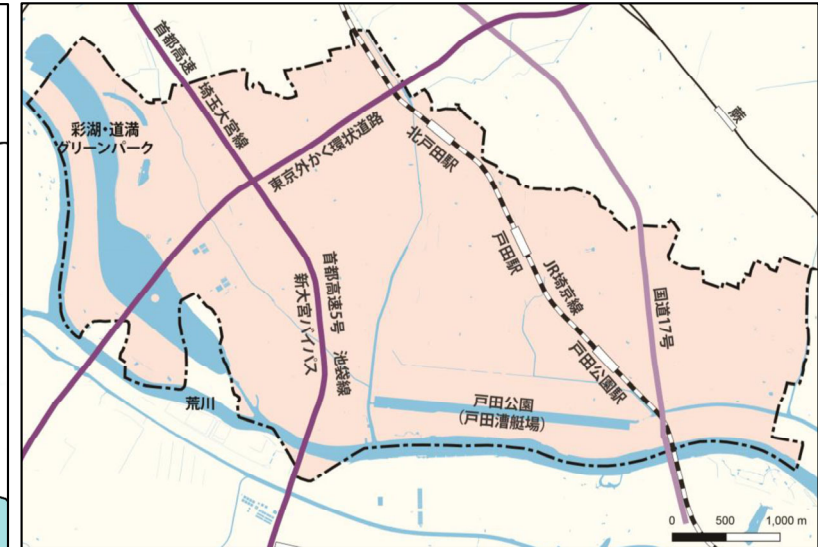
■戸田市の位置・アクセス

- 戸田市は埼玉県の南東部に位置し、東京都との県境に接する都市です。
- 中山道（国道17号）や首都高速道路、東京外郭環状道路などの道路網に加え、JR埼京線が市内を縦断しており、都心へのアクセス性が高いです。

■戸田市の位置



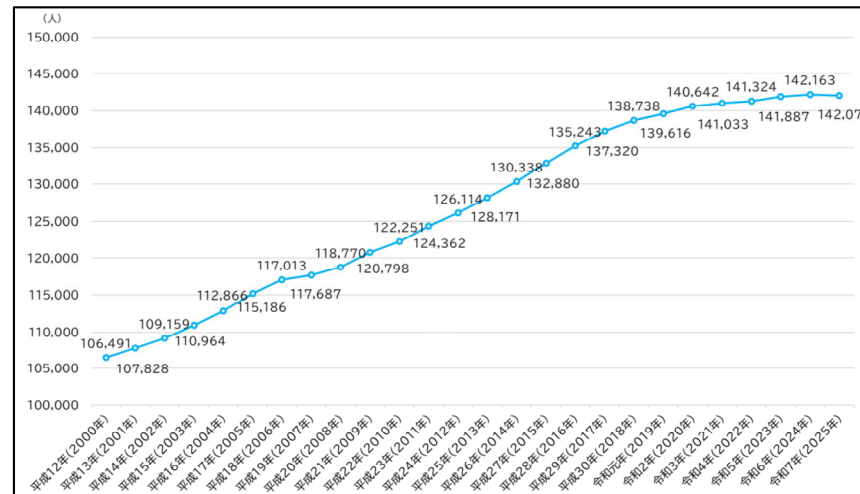
■戸田市の交通網



■戸田市の人口・平均年齢

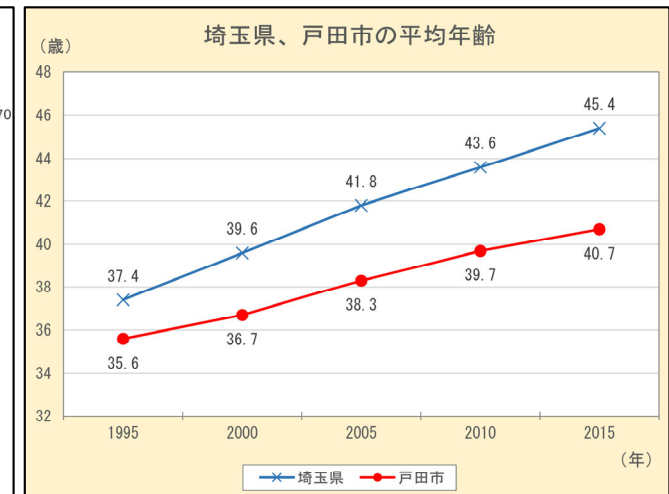
- 人口は増加傾向にあり、近年は約14万人で推移しています。
- 将来展望として、40年後(2065年)においても同程度の人口規模を維持する見込みです。
- 戸田市の平均年齢は、2025年で42.6歳と埼玉県内で最も若い水準となっています。

■戸田市の人口推移



出典：戸田市都市マスタープラン

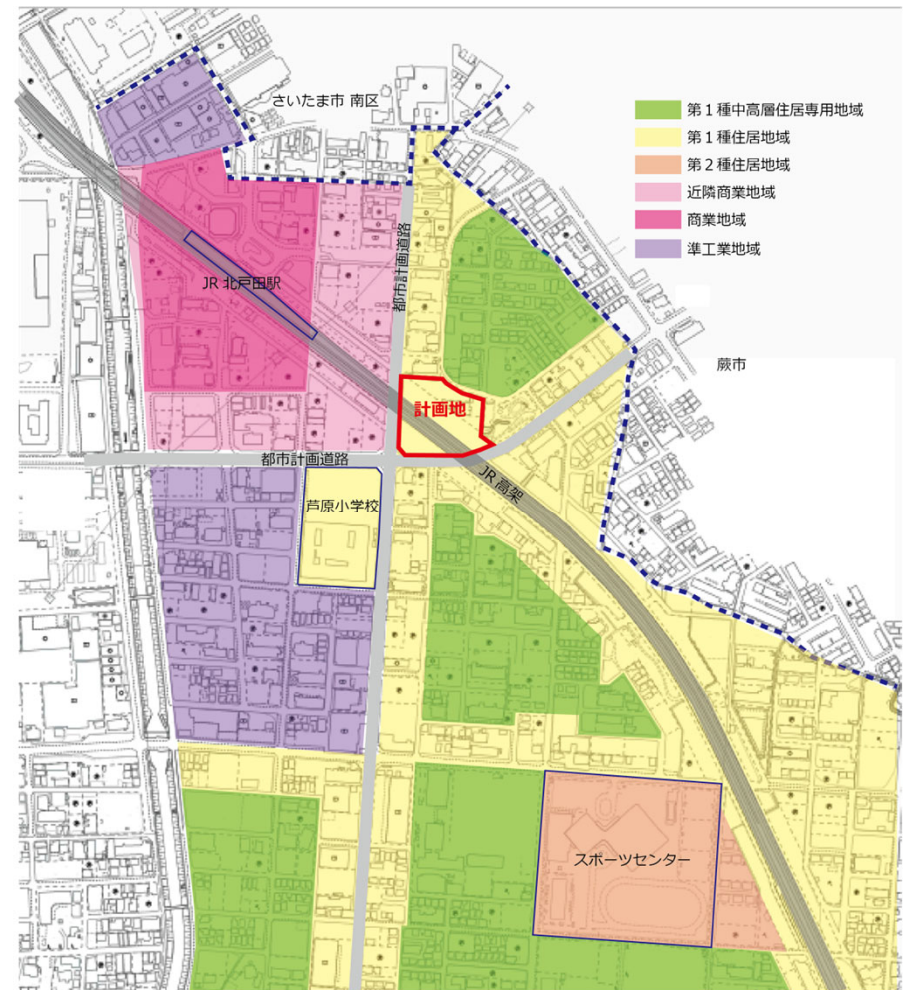
■戸田市の平均年齢



出典：戸田市都市マスタープラン

- ## ■計画地の基本情報

■計画地周辺の概況



- 計画地の上空には、JR高架が位置しています。
- 高架下とその周辺は広場として暫定的に開放されています。



【計画地北側】

- 児童遊園(芦原ちびっ子広場)として供用されています。
- 集合住宅が隣接しています。



【計画地西側・南側】

- 都市計画道路に面しています。



【計画地東側】

- (仮称)2号公園の既開園地が隣接しています。



■本事業の背景・目的・関連する上位計画

■本事業の背景・目的

- ・計画地は土地区画整理事業地区内に位置しており、「**戸田市公園リニューアル計画**」および「**北戸田駅周辺まちなかウォーカブル将来ビジョン**」に基づき、地域の魅力向上と利用促進を図る公園として整備することを予定しています。
- ・整備にあたり、北戸田駅周辺における連続的な賑わいの創出を図るために、**Park-PFI等[※]による民間活力の導入**を検討しています。※Park-PFIに限るものではありません。

■戸田市公園リニューアル計画について

<https://www.city.toda.saitama.jp/soshiki/213/midori-koen-koenrenewal.html>

【基本理念】

楽しい！気持ちいい！とっても大好き！
オールとだで築く新たな公園づくり

【目指す公園像】

公園像1

活動・活躍の場となる公園
～楽しい公園～

公園像2

やすらぎの得られる安心・安全な公園
～気持ちいい公園～

公園像3

郷土愛を醸成する公園
～大好きな公園～

【基本方針】

1. 公園の役割・機能の整理

2. 利用プログラムの導入

3. 施設の補修・改修・整備

4. 管理・運営の改編

民間活力の導入により、市民・事業者・行政の協働による公園運営へ転換し、市民主体の活動と民間のノウハウを活かした賑わい創出と持続的な公園経営を実現する。

■関連する上位計画

■北戸田駅周辺まちなかウォークブル将来ビジョンについて

<https://www.city.toda.saitama.jp/soshiki/271/todashi-walkable-bijyon-kitatoda.html>

【コンセプト】

新しいチャレンジを育んでいくことで、
変化し続けるまち、北戸田



【公園整備の方針】

活動の重点方針

- ・柔軟な発想で活用できる多様なシーンを持つ公園
- ・多世代の利活用によるコミュニティ形成の場

基盤整備の方針

- ・誰もが集える憩いの公園づくり
- ・緑豊かで親しみやすい空間形成



■関連する上位計画

■戸田市第5次総合振興計画（後期基本計画）

<https://www.city.toda.saitama.jp/soshiki/152/kikaku-dai5jikouki.html>

■戸田市都市マスタープラン

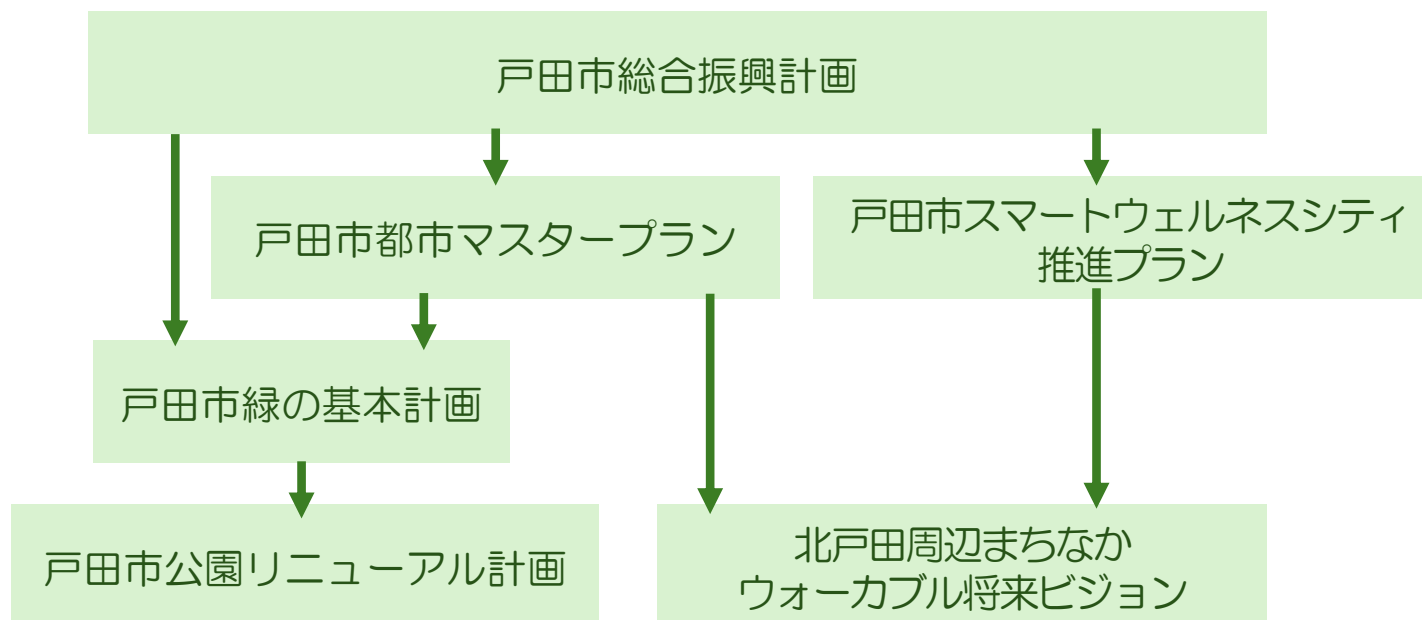
<https://www.city.toda.saitama.jp/soshiki/271/tosikei-s-tosimp.html>

■戸田市緑の基本計画

<https://www.city.toda.saitama.jp/soshiki/213/midori-koen-midori-plan.html>

■戸田市スマートウェルネスシティ推進プラン

<https://www.city.toda.saitama.jp/uploaded/attachment/68043.pdf>



■事業方式について

- ・ 指定管理者を別途導入予定であるため、本事業においては指定管理者制度の活用は想定していません。

■都市公園区域について

- ・ (1)本計画地及び(2)既開園地を合わせた、図中赤枠の範囲を都市公園区域として設定します。
- ・ ただし、(3)高架下については、JR東日本が所有し、市が借用している区域であり、都市公園区域としての位置付けが困難であることから、都市公園区域には含めないものとします。
- ・ なお、高架下部分は、都市公園区域との連続性に配慮した計画を検討します。

■検討範囲について

- ・ 民間活力導入を検討する範囲は、(1)本計画地のうち、(3)高架下を除いた図中青枠の範囲とします。
- ・ (2)既開園地については、新たな施設整備は行わないものとします。

■建ぺい率について

- ・ 建ぺい率の算定にあたっては、都市公園区域（図中赤枠）全体を対象とします。
- ・ なお、(2)既開園地には、既存建築物としてトイレが整備されています。



■場所ごとの建築可否及び条件・留意事項

・民間活力導入の検討範囲は青枠内とし、以下の条件を前提とします。

区分	建築可否	条件・留意事項
①高架下	× 原則不可	・JR東日本が所有し、市が借用している区域です。（一部市有地あり） ・原則として建築物・工作物の設置はできません。 ・将来的に、JR東日本による高架下空間の活用の可能性があります。
②既存雨水函渠	× 原則不可	・函渠を中心として概ね幅5mの範囲については、建築物・工作物の設置は行わないものとします。
③北側敷地	○ 提案可能	・②既存雨水函渠の範囲を除き、建築物・工作物の設置が可能です。
④南側敷地	○ 提案可能	・②既存雨水函渠の範囲を除き、建築物・工作物の設置が可能です。 ・将来的にJR東日本による高架下活用が行われた場合、既存雨水函渠部（幅2.7m）を除き、北側敷地と南側敷地間の移動が制限される可能性があります。

