

さいたま水上公園再整備事業に係る  
サウンディング型市場調査実施要領



**新たなビジネスフィールドとして、  
緑豊かな都市公園を活用してみませんか！**



平成 29 年 10 月 5 日

埼玉県 都市整備部 公園スタジアム課

## さいたま水上公園の再整備に向けて、民間事業者の皆様との「対話」 (サウンディング型市場調査)を実施します。

埼玉県では、設置後約半世紀を経て老朽化が著しく進んでいる「さいたま水上公園」の再整備を検討しています。このため、平成27年度に有識者からなる「さいたま水上公園のあり方検討委員会」を開催し、新たな公園に求められる機能として、“健康づくり” “軽スポーツ・レクリエーション” “リラクゼーション・癒し” “子育て支援” の4つの主要機能が提案されました。

再整備においては、これら主要機能の具現化を目指し、貴重な樹林地を有する本公園の特徴を活かした新たな賑わいを創出するため、民間事業者との連携により事業化を推進するものとしています。このため、民間事業者の視点から自由かつ実現可能なアイデアやノウハウをご提案いただくとともに、新たなビジネスモデルとしての本公園再整備の市場性や参画に向けた公募条件などに関する意向をお聞きしたく「サウンディング型市場調査」を実施しますので、是非ご参加くださるようお願いいたします。

### サウンディング型市場調査の流れ

さいたま水上公園再整備事業に係るサウンディング型市場調査を以下のスケジュールで実施します。

① サウンディング型市場調査の 実施について公表(県HP掲載)	平成29年10月5日(木)
②-1 事前説明会の参加受付(事前申込み制)	平成29年10月5日(木)～ 平成29年10月17日(火)
②-2 事前説明会及び現地視察会の実施	平成29年10月19日(木)
③ 個別対話の参加受付(エントリーシート提出)	平成29年10月20日(金)～ 平成29年11月13日(月)
④ 個別対話の実施日時及び場所の連絡	平成29年11月17日(金)までに連絡
⑤ 個別対話の実施	平成29年11月20日(月)～ 平成29年12月1日(金)
⑥ 対話の実施結果概要の公表	平成30年1月下旬公表予定



## 個別対話参加の申込み

- 個別対話に参加を希望する場合は、別紙2「サウンディング型市場調査エントリーシート」に必要事項を記入し、平成29年10月20日（金）から平成29年11月13日（月）までに以下の送付先にE-mailにて参加の申込みを行ってください。なお、件名は【個別対話参加申込】としてください。
- 個別対話実施希望日  
実施期間内で、参加希望日を3日分記入してください。ただし、土曜日、日曜日、祝日等の閉庁日は除きます。
- 個別対話に出席する人数は、1社または1グループ5名以内としてください。
- エントリーシートの送付先  
埼玉県 公園スタジアム課 公園計画・事業担当  
E-mail : [a5400-06@pref.saitama.lg.jp](mailto:a5400-06@pref.saitama.lg.jp)（代表）

## 個別対話の実施 ※民間事業者のアイデアやノウハウを保護するため、対話は個別に実施します

### 1. 日時・場所

平成29年11月20日（月）～平成29年12月1日（金） 午前9時～午後5時

- エントリーシート受領後、実施日時及び場所をE-mailにて連絡します。
- 参加希望日で日程の調整が見つからない場合は、別途にご連絡、調整させていただく場合があります。
- エントリーシートで申込みのあった民間事業者との間で、1社または1グループで30～50分を目安に個別対話を実施します。
- 個別対話では、別紙3「個別対話シート」の様式にて資料の提出をお願いいたします。
- 資料の提出分として、計5部を当日ご持参願います。

### 2. 対象者

本調査の対象者は、本公園の整備と維持管理・運営において、事業実施の意向のある民間事業者・NPO法人等で、公園全体又はその一部の実施主体となりうる法人又はそれらのグループ、若しくはそれらのグループを構成したい法人とします。（業種・業態は問いません。）

※実施主体とは、本公園の整備と維持管理・運営が可能な事業者とします。

また、参加者は以下の《参加除外条件》に該当しないものとします。

#### 《参加除外条件》

- ① 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第8条第2項第1号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体。
- ② 埼玉県暴力団排除条例（平成23年3月埼玉県条例第39号）第2条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員と密接な関係を有すると認められる者、同条例第19条第1項に違反している事実がある者。

### 3. 対話の内容及び実施方法

後述する「Ⅱ 対話の内容」を参照

## I 市場調査の考え方及び事業用地の概要

### 1 調査の目的

#### (1) 実施の背景

さいたま水上公園は開設から46年が経過し、施設の老朽化が著しく、またレジャーニーズの多様化等により利用者数が大幅に減少しています。このような状況から、埼玉県ではレジャープールに替わる新たな賑わい施設を有する公園への再整備を検討しています。

本公園のあり方として、平成27年度のあり方検討委員会で示された“健康づくり”“軽スポーツ・レクリエーション”“リラクゼーション・癒し”“子育て支援”の4つの主要機能を展開し、多くの県民に憩いや諸活動の場の提供、地域の活性化拠点として活用すること等を目標としています。

また、本公園における公園施設の整備や維持管理・運営については、設置管理許可制度を基軸にPPP等民間活力を導入し、民間企業の新たなビジネスモデルの形成や県民への提供サービスの質の向上を図ることとしています。

#### 【再整備に向けた検討経緯】

年度	内容
平成 27 年度	有識者による「さいたま水上公園のあり方検討委員会」
平成 28 年度	さいたま水上公園の再整備に向けた民間活力導入の可能性調査を実施

#### (2) 調査の目的と期待される効果

##### 《目的》

本調査は、これまでの検討経緯を踏まえつつ、再整備事業において連携が期待される民間事業者とより多くの対話の機会を設けることで、官民連携によるより実現性の高い基本構想及びその再整備に向けた最適な事業スキーム（事業手法、民間事業者の参画形態等）を検討するために実施します。

##### 《期待される効果》

- ①実現可能性の高い事業スキームによる基本構想の策定
- ②調査を通じて事業内容を広くPRし、多様な民間事業者の参画機会を確保
- ③民間事業者が参画しやすい事業実施要件の把握・設定

## 2 事業用地の概要・基本情報

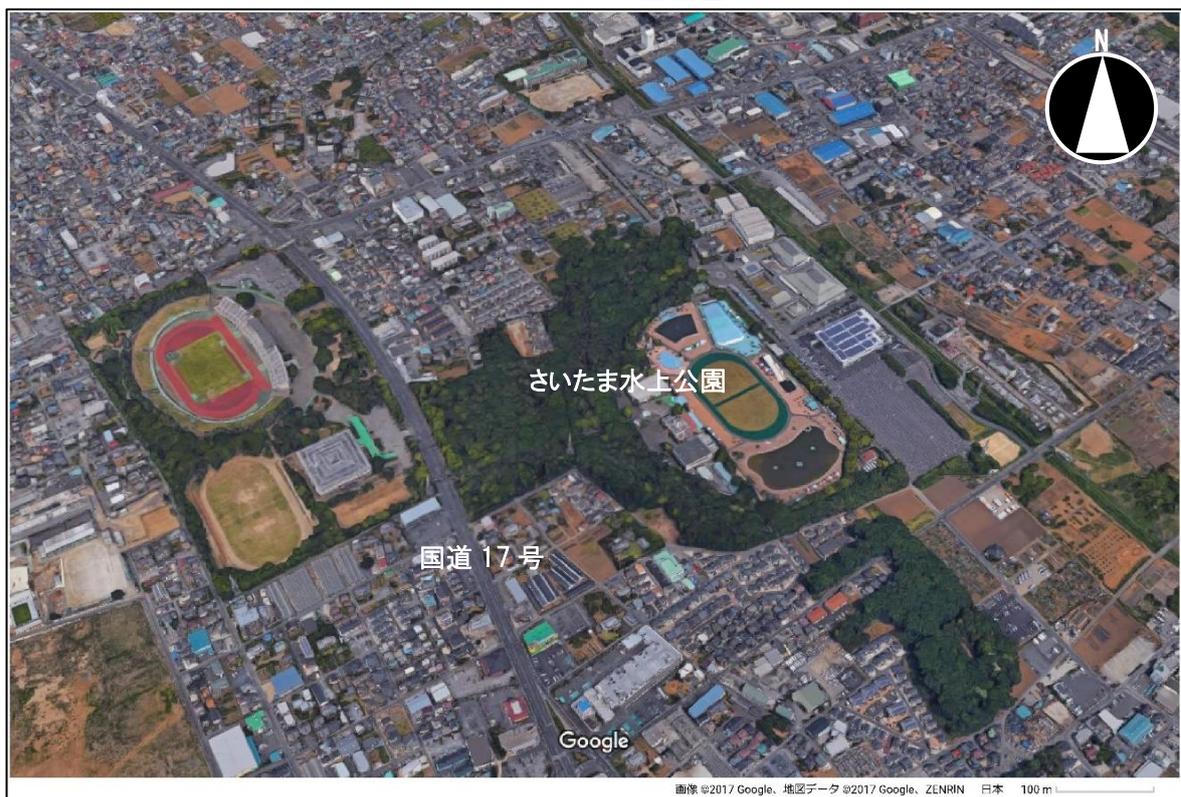
### (1) 位置情報

事業化の対象区域は、県営上尾運動公園内のさいたま水上公園区域で、上尾市南部に位置し、さいたま市との市境近くに接しています。本公園は、国道17号に隣接しており交通利便性も高く、鉄道系最寄駅は、JR高崎線上尾駅、ニューシャトルの丸山、沼南、原市の各駅となります。

また、園内には緑濃い樹林地が広がり、地域に貴重な緑地空間としてランドマークとなっています。



図 さいたま水上公園位置図



## (2) 土地情報

項目	内容
所在地	埼玉県上尾市日の出地内
都市施設	都市計画公園(埼玉県営)
区域区分	市街化区域、一部市街化調整区域
地域地区	指定無し
用途地域	指定無し
建ぺい率	12%(都市公園法による規定)
容積率	100%

## (3) 公園施設情報(現況)

上尾運動公園全体(都市公園)	37.1ha	
<b>検討対象区域(公園東側エリア)</b>	<b>24.0ha</b>	
■さいたま水上公園	21.5ha	事業対象範囲
・プール施設	6.6ha	
・雑木林	10.4ha	
・駐車場	4.5ha	
■武道館	1.6ha	
■アイスアリーナ	0.9ha	

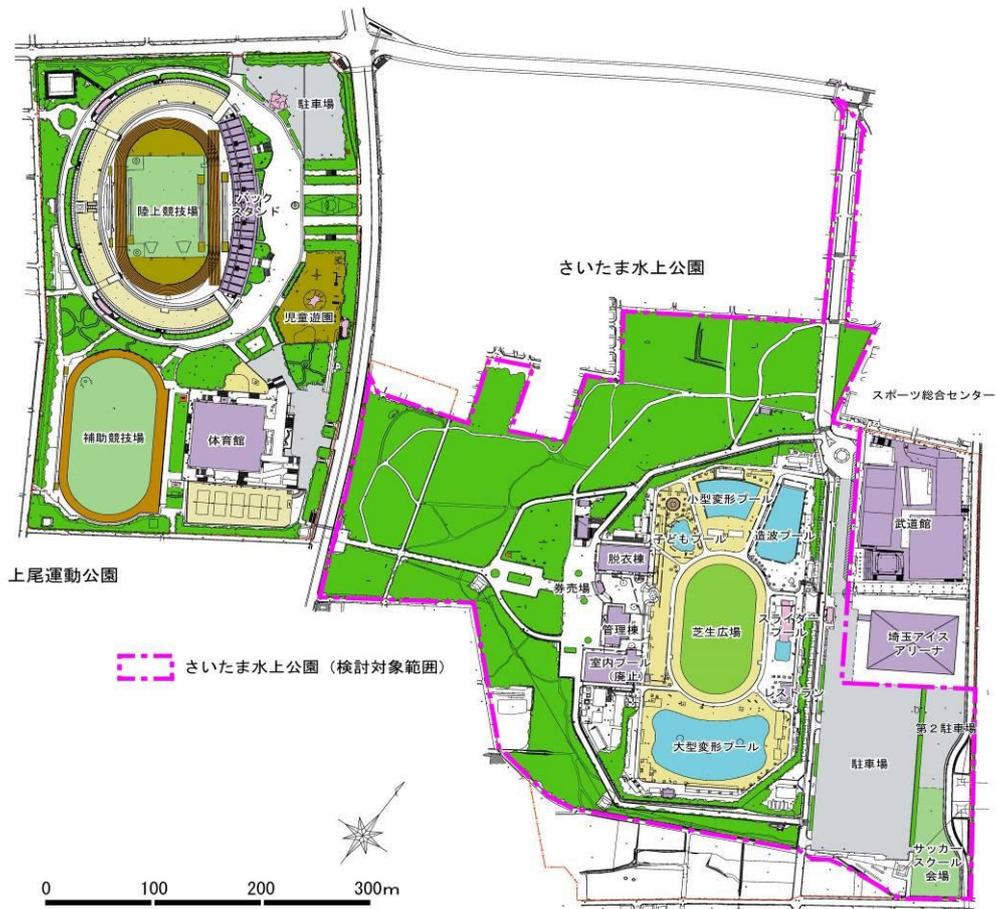


図 上尾運動公園・さいたま水上公園平面図

## Ⅱ 対話の内容

個別対話では、本公園のあり方として「健康づくり」、「軽スポーツ・レクリエーション」、「リラクゼーション・癒し」、「子育て支援」の4つの主要機能を中心に展開することを前提とさせていただき、埼玉県が予定している事業者公募や基本構想の策定並びにそれを具現化するための手法などについて、ご意見やご提案をお聞かせください。

本調査は以下の内容で「個別対話シート」に概要を記載いただき、これを基に個別対話を実施させていただく予定です。

### (1) 事業形態

- ① 設置管理許可制度適用による事業化についてのご意見
- ② 企業グループあるいは単独企業による全体事業統括についての考え方
- ③ 施設整備の着手時期及び事業期間についての意向・考え方  
※既存施設の撤去は県が実施します。

### (2) 事業内容

- ① 4つの主要機能に対する基本コンセプト・事業提案
- ② 参画が可能と考えられる事業範囲・分野
- ③ 連携可能な他の事業分野

### (3) 施設の運営管理

- ① 管理運営可能な公園施設の範囲
- ② 管理運営が困難と考えられる公園施設
- ③ 樹林地の保全管理及び利活用

### (4) 公募条件等

- ① 参画条件に関する意向
- ② 収益による利用者サービスへの還元  
※使用料は県条例に基づくものとしますが、提案内容により減免・免除される場合があります。

### (5) その他

- ① 本公園の再整備に係わるその他の意見・要望・提案等
- ② 事業検討に必要な追加資料等

### Ⅲ 留意事項 ※必ずご確認の上、ご参加ください

#### (1) 参加事業者の扱い

- 対話は参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。
- 本公園の再整備、運営等に関する事業者公募が実施される場合は、個別対話への参加実績が優位性をもつものではありません。また、評価の対象にもならないことをご理解ください。
- 対話において、ご意見、ご提案をいただいた内容は、本公園の基本構想や事業者公募の条件を検討する際の参考といたしますが、必ず条件に反映されるものではないことにご留意ください。
- 提出資料の著作権はそれぞれの参加事業者に帰属しますが、提出資料の返却はいたしません。
- 本調査に関係のない提案など、対話の趣旨から外れた内容についての提案があった場合は、当該参加事業者に対して対話を実施しない（中断する）場合があります。

#### (2) 参加に関する費用

本調査への参加に要する費用（説明会・対話への参加費、書類作成等）は参加事業者の負担とします。

#### (3) 個別対話の場におけるコンサルタントの同席

個別対話は、都市整備部公園スタジアム課の職員で実施、対応を予定していますが、本調査業務を株式会社パスコに委託しているため、原則として、個別対話の場に同席させることを想定しています。

#### (4) 追加対話への協力

必要に応じて追加対話（文書照会含む）を行うことがあります。その際にご協力をお願いします。

#### (5) 実施結果の公表

- 対話の実施結果については、概要を埼玉県ホームページで公表します。
- 公表にあたっては、事業者ノウハウ保護のため、事前に参加事業者に公表の有無並びに公表内容の確認を行います。
- 対話に参加した事業者の名称は、承諾の得られた事業者に限り、公表させていただきます。

## IV 連絡先等

### (1) 連絡先

埼玉県 公園スタジアム課 公園計画・事業担当 堀江、高橋

郵便番号：〒330-9301

住 所：埼玉県さいたま市浦和区高砂 3-15-1

電 話：048-830-5401

E-mail：[a5400-06@pref.saitama.lg.jp](mailto:a5400-06@pref.saitama.lg.jp)（代表）

### (2) 参考資料（ホームページに掲載）

- 平成27年度 さいたま水上公園のあり方検討委員会【概要版】
- 公園現況平面図