

大宮スーパー・ボールパーク構想の実現に向けた
民間活力の導入に係るサウンディング型市場調査
結果概要

令和8年10月26日

埼玉県都市整備部大宮スーパー・ボールパーク整備推進幹

1. 調査目的

埼玉県では、大宮公園の3つの競技施設（陸上競技場兼双輪場・野球場・サッカー場）を含むエリアの再整備により、『試合がある日もない日も楽しめる公園』とする「大宮スーパー・ボールパーク構想」を推進しています。

この度、民間の投資意欲やノウハウを最大限に生かし、事業を具体化していくため、各施設の配置や整備範囲、事業手法等について、本事業に参加意欲のある民間事業者から御意見・御提案をいただくサウンディング型市場調査を実施しました。

2. 調査スケジュール

実施要領の公表	令和8年8月31日（月）
サウンディングの実施	令和8年9月15日（火）～10月9日（金）

3. 参加事業者

本事業に関心を有する55社と対話を行いました。主な参加事業者は下記のとおりです。

- 開発・PM（プロジェクトマネジメント）企業：4社
- 設計企業：4社
- 建設企業：12社
- 運営企業：11社
- 維持管理企業：2社
- その他企業：22社（専門工事、造園、金融、プロスポーツ、広告代理店、遊具メーカーほか）

4. サウンディング結果概要

事業者との個別対話でいただいた意見・提案のうち、主な内容を以下に示します。なお、いただいた全ての意見等を網羅して掲載しているものではありません。また、公表に当たっては、個別の事業者が特定されないよう配慮するとともに、趣旨を損なわない範囲で内容を整理・要約しており、発言をそのまま掲載しているものではありません。

(1) 事業への参画意向

施設	参画意向のある業務範囲					
	事業企画・ 開発	設計	建設	運営	維持管理	その他業務
①野球場	12 社	10 社	8 社	9 社	11 社	13 社
②サッカー場	14 社	14 社	12 社	10 社	12 社	10 社
③多目的競技場	17 社	12 社	11 社	14 社	17 社	12 社
④新規導入施設・賑わい広場	24 社	14 社	15 社	21 社	18 社	16 社
⑤その他施設	9 社	2 社	3 社	6 社	7 社	5 社

※各業務の一部に参画を希望する企業を含みます。

(2) 各施設の導入機能、運営方法

① 野球場について

- フィールドの仕様について、運営企業及びフィールドの専門工事を行う企業から、多目的利用及び維持管理費用の圧縮の観点では人工芝が望ましい一方で、初期費用及びアマチュア野球のプレー環境の観点では天然芝が望ましいとの意見があった。
- 座席数について、運営企業より、外野スタンドを増強し、有効な座席数を 20,000 席以上とする意見が多数であったが、最終規模は需要予測、年間稼働計画等を踏まえて精査する必要があるという意見もあった。
- その他の意見として、野球アカデミーやグラウンド整備体験、屋内練習場・トレーニング施設、バッティングセンター、野球ミュージアム等を導入する案があった。また、プロ興行時の他競技施設の諸室・トイレ等の共用、席なしチケットによる賑わい広場とのシームレスな観戦体験、スタンド下への飲食・物販・キッズ施設の導入、VIP 席やスマートスタジアム機能、ドーム化等の提案があった。

② サッカー場について

- 開発・PM 企業、運営企業、及びプロスポーツチームから、サッカー場は建て替え、ホームチームの J1 昇格、ACL・国際大会対応を見据えて適切な座席数（20,000 席～30,000 席程度）とする意見が多数であった。また、サッカー場はコンコースを日常的に開放し、試合のない日も楽しめる施設とする意見が多数であった。
- その他の意見として、VIP ラウンジ等の高付加価値観戦機能、サッカーミュージアム、ラン

ニングステーション、コワーキング、スポーツクリニック、温浴施設等の導入が挙げられた。また、可動式天然芝によりコンサート・展示会へ活用する案、ピッチはクラブ利用を優先しつつ建物・外周部を市民開放する運営、女子・アマチュア大会の誘致、AI 警備・ドローン点検、防災備蓄、雨水貯留・暑熱対策、各種通信基盤・デジタルツールの活用等の提案があった。

③ 多目的競技場について

- 競輪バンクのサイズについて、運営企業から、400m バンクとすることでグランプリを含む特別競輪を誘致しやすくなる一方で、施設運営面・敷地制約等から 333m バンクも選択肢となるとの意見が多数であった。
- インフィールドの多目的利用について、運営企業及びフィールドの専門工事を行う企業から、スケートボードパークやパンプトラック等のアーバンスポーツ施設や芝生広場、プレイグラウンド等の提案があった。
- 運営企業及びその他企業から、インフィールドを人工芝・多目的舗装として開放し、自転車競技、BMX、スケートボード、3×3、ピックルボール、ヨガ、グラウンドゴルフ等の県民利用に活用する提案があった。
- その他の意見として、屋内型として興行等多目的に利用する計画、通常時は常設席を抑え、特別競輪時に仮設席・周辺広場を活用する可変的な収容計画があった。また、飲食・物販、カフェ、屋内遊び場等の併設、選手宿舎の合宿利用、ナイター・ミッドナイト競輪、VIP ラウンジ、大型映像・キャッシュレス・高速通信、防災拠点機能等の提案があった。

④ 新規導入施設・賑わい広場について

- 開発・PM 企業及び運営企業から、広場、物販・飲食等の収益施設、ステージ等で構成する複合施設、子どもたちが安全に水遊びを楽しめる親水空間の提案があった。
- 運営企業及びその他企業から、アーバンスポーツ施設、屋内遊び場、ランニングステーション等の施設導入のほか、キッチンカーの設置やビジネスイベント等の場所としての利活用、各スポーツ施設と連携した賑わいイベントの開催等の提案があった。
- 運営企業から、物販・飲食店舗等の開業をスポーツ施設の開業以後とする意見が多数であった。
- その他の意見として、スポーツ施設の完成前から仮設店舗、キッチンカー、集客イベント、情報発信等を先行実証し、利用者ニーズを本整備へ反映する提案があった。

⑤ 駐車場の運営について

- 駐車場運営の専門企業から、大宮公園内の複数の駐車場について、一元的に管理することで、試合のある日、ない日とも適切な料金体系とし、満空管理や渋滞対策を行うことが望ましいとの意見があった。

⑥ 既存施設の運営について

- 児童遊園地について、運営会社から、遊具の更新を行い、移転・再整備して屋内遊び場等とする提案があった。

- 小動物園について、運営会社から、運営には専門のノウハウが必要であり、サウンディング対象施設に付帯しての運営は困難との意見が多数であった。

⑦ 施設間の連携について

- 試合・興行がある日の賑わい創出について、開発・PM企業及び運営企業から、賑わい広場でのパブリックビューイング、ファンゾーン、飲食・物販、スポンサー企画等を競技場と連動させ、試合前後の滞在時間と園内回遊を伸ばす意見が多数得られた。また、施設間で年間カレンダーやイベント・混雑情報を共有する提案もあった。
- 運営企業から、試合・興行がない日の利用促進のため、競技場のコンコース、外周、インフィールド等を開放し、スポーツ教室、自転車・アーバンスポーツ体験、健康プログラム、マルシェ、親子イベント等、近隣住民の需要に即した小中規模イベントを開催する意見があった。

(3) 各施設の配置、整備範囲、整備順序

① 望ましい施設配置

- 開発・PM企業、建設企業、運営企業より、配置及び整備順序の検討に当たっては、施設の整備費を負担する意欲のある民間企業の意向を一定尊重すべきとの意見が多数であった。
- 野球場・サッカー場の配置については、開発・PM企業、建設企業、運営企業、プロスポーツチーム等から、収益性や集客力を考慮してプロ興行を止めないことを優先するのであれば、サッカー場を休止期間なく整備可能な北側に配置する意見が多数あった。一方で、各施設の休止期間を短くすることを重視して野球場を北側に配置する意見も複数得られた。
- 建設企業から、サッカー場を北側に整備する場合、野球場の休止期間を短くする工夫として、サッカー場を既存の陸上競技場兼双輪場の跡地付近に整備することも可能ではないかとの意見があった。
- 運営企業及び建設企業より、野球場の向きは、外野手のプレー環境を考慮し、外野側が南側となる配置が良いとする意見が多数であった。また、サッカー場の向きは、Jリーグ基準を考慮して南北軸とすることが必須との意見が多数であった。
- 多目的競技場は、基本計画における多目的競技場エリアに東西方向を長手として配置する意見が多数であった。
- 賑わいエリアの施設配置は、開発・PM企業及び運営企業より、野球場・サッカー場の配置を踏まえ、各競技場利用者の動線や第一・第二公園のつながりを考慮して計画する意向が多数であった。
- 物販・飲食施設の配置は、開発・PM企業及び運営企業より、氷川神社側のエントランス空間、産業道路側のエントランス空間、または2つの球技場エリアの間である賑わいエリアに配置する提案があった。
- その他の意見として、野球場の外野スタンドと賑わい広場の高低差を活かして接続する案、競技施設間に共用広場を設けて飲食・イベント機能の重複を避ける案、第一公園の賑わいエリアは興行を中心とする賑わいの場とし、第二公園の賑わいエリアは家族連れ等の公園の日

常利用を中心とする賑わいの場とする案が示された。

- このほか、既存樹木・緑地・園路の連続性の確保、競技施設を過度に集中させない配置、観客・選手・搬入車両の動線分離、第一・第二公園への駐車場の分散配置、屋内遊び場・商業施設の駐車場や幹線道路への近接、多目的競技場における住宅地・浸水リスクへの配慮等の意見があった。

② 整備範囲及び整備順序

- 全体の整備順序については、第二公園に多目的競技場を新築し、開業後に既存の陸上競技場兼双輪場を解体、同施設跡地に野球場又はサッカー場のいずれかを建設し、その後、既存施設をすべて解体してもう一方の競技場を整備する手順とすべきとの意見が多数であった。
- 民間で投資して競技場を整備する意向のある事業者がいる場合、その企業の意向を一定尊重すべきとの意見が多数であった。
- 建設企業より、スポーツ施設3施設を同時に解体・新築することは人員・資材のリソースの面で困難であり、設計は並行し、解体・新築のピークを数か月ずらす段階施工が現実的との意見が多数であった。また、複数施設を同時に解体・新築する場合、工事車両の搬入・搬出による交通渋滞抑制を課題とする意見が多数であった。
- 賑わいエリアにおける物販・飲食施設は、当該施設の開発・運営を希望する開発・PM企業及び運営企業より、近接するスポーツ施設の開業以後に開業することが望ましいとの意見が多数であった。
- 建設企業及び造園企業等から、賑わいエリアの整備時期及び野球場またはサッカー場と一体の整備範囲とするかについて、発注単位や工程を考慮して施工計画の検討が必要との意見があった。
- 設計企業及び開発・PM企業より、工区・発注単位が分かれる場合も、公園全体の景観、園路、サイン、照明、共通インフラを統括する全体設計・デザインマネジメントが必要との意見があった。

③ 施設配置・施工計画における留意事項

- 各種企業から、野球場・サッカー場の休止期間における代替施設の確保について、サッカー場はJリーグ基準を満たしたプロ興行が可能なスタジアムが限られる一方で、アマチュア利用が中心の野球場は代替施設が比較的確保しやすいとの意見があった。
- 運営企業及び維持管理企業から、複数施設の同時興行を想定し、入退場、待機列、警備、救急・避難、清掃等を公園全体で管理できる配置とするとともに、施設ごとに運営者が異なる場合の責任・調整主体を明確にすべきとの意見があった。
- 建設企業、設計企業及び運営企業から、野球場・サッカー場の照明による光害、興行時の騒音、日影等の周辺環境への影響を施設の向き・屋根・スタンド形状で抑制し、運用だけに依存しない配置とする必要があるとの意見があった。
- 建設企業及び設計企業から、高圧線・鉄塔、高さ・日影規制、既存杭、地下埋設物、埋蔵文化財、土壌汚染等を早期に調査し、配置・建築可能範囲を確定する必要があるとの意見があった。

- 建設企業より、工事期間中の工事車両の搬入・搬出による交通渋滞抑制への配慮が必要との意見があった。
- 建設企業から、工事ヤード、クレーン配置、資材置場、工事車両の進入路を確保できる余白を施設外周に設け、供用中の施設や公園利用を妨げない配置とする必要があるとの意見が多数であった。
- 設計企業及び建設企業から、将来の増席、屋根・VIP 機能等の追加整備、施設更新に対応できる拡張余地と、維持管理・設備更新のための作業動線を確保すべきとの意見があった。

(4) 事業成立条件（発注単位、事業スキーム等）

① 発注単位について

- 建設企業から、施設ごとに必要な専門性、事業主体、整備時期及び事業スキームが異なり、施工体制や物価変動リスクも分散できることから、各施設を別事業として発注する意見が多数であった。一方、各施設内では設計・施工を一体発注することが望ましいとの意見があった。
- 開発・PM 企業から、公園全体の配置、動線、共通インフラ及び事業間調整を一体的に管理する必要があるため、複数施設を一括発注する、又は施設別に発注する場合でも全体を統括するプロジェクトマネジメント機能を設けるべきとの意見があった。
- 建設企業、設計企業及び開発・PM 企業から、各施設の設計・建設の発注に先立ち、公園全体（または大宮スーパー・ボールパーク構想事業区域）のあるべき姿に関するマスタープランを県が整理すべきとの意見があった。
- 運営企業からは、運営・維持管理上の要望を設計へ反映し、初期投資と維持管理費を最適化するため、各社が参画を希望する施設・エリアを単位として、設計・建設から運営・維持管理まで一括発注する意見が多数であった。ただし、一括化を希望する範囲は、事業範囲全体、競技場単独、競技場と隣接する賑わい広場など、企業により異なった。
- その他の意見として、各競技場と賑わい広場は所有関係・収益構造・適切な事業期間が異なるため別事業とする案、競技フィールドや屋内遊び場等の専門業務を独立発注する案があった。また、施設別発注の場合も、駐車場、警備、情報発信、エネルギー、防災、園路・外構等は共通協定や統括者により連携させる必要があるとの意見があった。

② 各施設のスキーム全般について

- プロスポーツチーム等から、ホームチームの優先利用、興行日程、選手・メディアのセキュリティ区域、スポンサー・飲食物販等の権利関係を踏まえ、運営事業者を基本計画段階から配置検討に参画させる必要があるとの意見があった。

③ 野球場の事業スキームについて

- 運営企業を中心に、野球場はアマチュア利用が主体で公共性が高く、利用料金や興行収入のみで整備費・運営費を回収することは困難であるため、公共が整備費またはサービス対価を負担する PFI-BTO 方式又は DBO 方式を望ましいとする意見が多数であった。
- 建設企業からも、設計・建設と運営・維持管理を一体化し、運営者の意見を設計に反映でき

る PFI-BTO 方式又は DBO 方式が望ましいとする意見があった。

- 運営・建設企業からは、各社の業務の効率的な実施の観点から、DB+O 方式を希望する意見があった。
- コンセッション、負担付寄附、野球場単独の Park-PFI については、アマチュア利用中心では独立採算や民間の投資回収が難しく、参画困難とする意見が多数であった。

④ サッカー場の事業スキームについて

- 建設企業及び運営企業から、公共が一定の整備費・運営費を負担しつつ、設計・建設・維持管理・運営を一体化できる PFI-BTO 方式又は DBO 方式を望ましいとする意見が多数であった。PFI-BTO 方式には、SPC が事業期間を通じて業務を一括管理し、運営要求を設計に反映できる利点がある一方、DBO 方式には、民間による資金調達が必要で、金利変動の影響を抑え、幅広い事業者が参画しやすい利点が挙げられた。
- 完全独立採算は難しいため、公共性の高い部分をサービス購入型、興行・収益部分をコンセッションとする混合型が提案された。
- その他の意見として、運営の裁量を高めるため、Park-PFI での公募を希望する意見が得られた。

⑤ 多目的競技場の事業スキームについて

- 競輪事業に関わる運営企業及び建設企業から、公共が施設整備費や適正な運営対価を負担し、運営者の知見を設計段階から反映できる PFI-BTO 方式又は DBO 方式を望ましいとする意見が多数であった。特に DBO 方式は、競輪開催と多目的利用に必要な動線・設備を設計へ反映しやすい点が評価された。また、競輪事業の委託費との兼ね合いにより、民間投資での整備も検討可能との意見があった。
- 一部の競輪運営企業からは、設計・建設と運営を分離する DB+O（指定管理）方式を希望する意見があった。
- その他の意見として、PFI 方式では SPC 出資者の確保が課題となるため、SPC を設けない方式を望む意見や、競輪事業は DBO 等で整備し、カフェ・ホテル等の収益施設のみ Park-PFI とする複合方式が提案された。
- 独立採算や周辺施設の収益に過度に依存せず、競輪開催業務に対する委託料と整備費の回収条件を明確にすべきとの意見があった。

⑥ 新規導入施設・賑わい広場の事業スキームについて

- アーバンスポーツ施設については、飲食・物販等の収益施設と一体で整備・運営する場合は Park-PFI が適するとの意見があった。一方、単独では安定的な独立採算の確保が難しいため、公共施設として PFI-BTO 方式又は DBO 方式で整備し、指定管理や利用料金を組み合わせて運営する案も示された。
- 物販・飲食等の収益施設については、用途・規模・テナント構成等に民間の提案を反映しやすく、運営上の裁量と独立採算性を確保できることから、Park-PFI を望ましいとする意見が多数であった。その理由として、収益施設と賑わい広場等の公共空間を一体的に整備し、民

間収益を公園の整備・維持管理へ還元できる点が評価された。

- 事業期間については、施設用途によって Park-PFI の認定期間 20 年間では初期投資の回収が難しい場合があるため、設置管理許可の更新等により 30 年程度まで運営できる仕組みを希望する意見があった。
- その他の意見として、公共性の高い屋内遊び場等は公共が躯体・整備費の一部を負担し、利用料金と指定管理料を運営事業者の収益とする混合採算型のスキームが望ましいとの意見があった。

(5) その他施設の活用に関するアイデア・提案

- 運営企業からは、競技場を試合・興行時だけでなく、非開催日にもコンコース、スタンド下、諸室等を開放し、スポーツ教室、スタジアムツアー、健康増進、飲食、マルシェ、映画上映等に活用することで、「365 日訪れる理由のある公園」とする提案が多数であった。
- 運営企業及び専門工事を行う企業等からは、BMX、スケートボード、3×3、ピックルボール、パンプトラック等を整備し、「観るスポーツ」と「するスポーツ」を組み合わせ、多世代型のスポーツパークとする提案があった。
- 遊具メーカー等からは、第二公園を多目的競技場、屋内遊び場、賑わい広場が一体となったファミリー・ウェルネス拠点とし、第一公園を球技観戦・大規模イベントの拠点とする役割分担が提案された。
- 開発・PM 企業、運営企業及び建設企業からは、各施設の年間イベントカレンダー、広報、駐車場、警備・清掃等を一元的に調整するエリアマネジメント組織を設置し、施設間の相互送客と公園全体の収益性を高める提案があった。また、野球、サッカー、競輪の興行を時間帯別に連続開催するアイデアも示された。
- 運営企業及び広告代理店からは、共通アプリ、キャッシュレス決済、モバイルオーダー、デジタルスタンプラリー、共通ポイント・通貨、混雑・駐車場情報等を一体化し、取得データをイベント企画や回遊促進に活用する提案があった。ネーミングライツ、スポンサー、広告、会員・CRM 等による収益源の多様化も挙げられた。
- 開発・PM 企業及び建設企業からは、氷川神社、氷川参道、大宮駅周辺、鉄道博物館、大宮盆栽村、歴史と民俗の博物館等と、共通案内・チケット、地域イベント、観光・宿泊プラン等で連携し、公園を大宮地域の観光・回遊拠点とする提案があった。