

---

# 大宮スーパー・ボールパーク構想

---

令和4年3月

彩の国  埼玉県

## 1. 構想の概要

- (1) ビジョン及びコンセプト
- (2) 対象範囲

## 2. 大宮公園の概要

- (1) 大宮公園
- (2) 土地の制約
- (3) 大宮公園ランドデザインの概要
- (4) 競技施設の概要

## 3. 整備の方向性の検討

- (1) 整備の方向性
- (2) 整備の方向性のイメージ

## 4. 整備パターンの検討

- (1) 整備パターン検討の流れ
- (2) 整備パターン

## 5. 新規導入施設の検討

- (1) 民間から提案のあった新規導入施設の例

## 6. 公民連携事業手法の検討

- (1) 事業手法の概要
- (2) 導入実績がある公民連携事業手法
- (3) 公民連携事業の事例

## 7. 事業計画

- (1) 事業工程
- (2) 構想の実現に向けて

# 1. 構想の概要

- 大宮スーパー・ボールパーク構想は、大宮公園グランドデザインに基づいた公園再整備の一環として、大宮公園の主要施設である3つの競技施設(双輪場・野球場・サッカー場)を含むエリアの整備により、大宮公園を『試合がある日もない日も楽しめる公園』とする基本的な方針を示すものです。

## (1) ビジョン及びコンセプト

### ビジョン

大宮公園の魅力向上を呼び水に、大宮のまち、埼玉県の良さを多くの人に知ってもらい、埼玉県を訪れていただく

### コンセプト

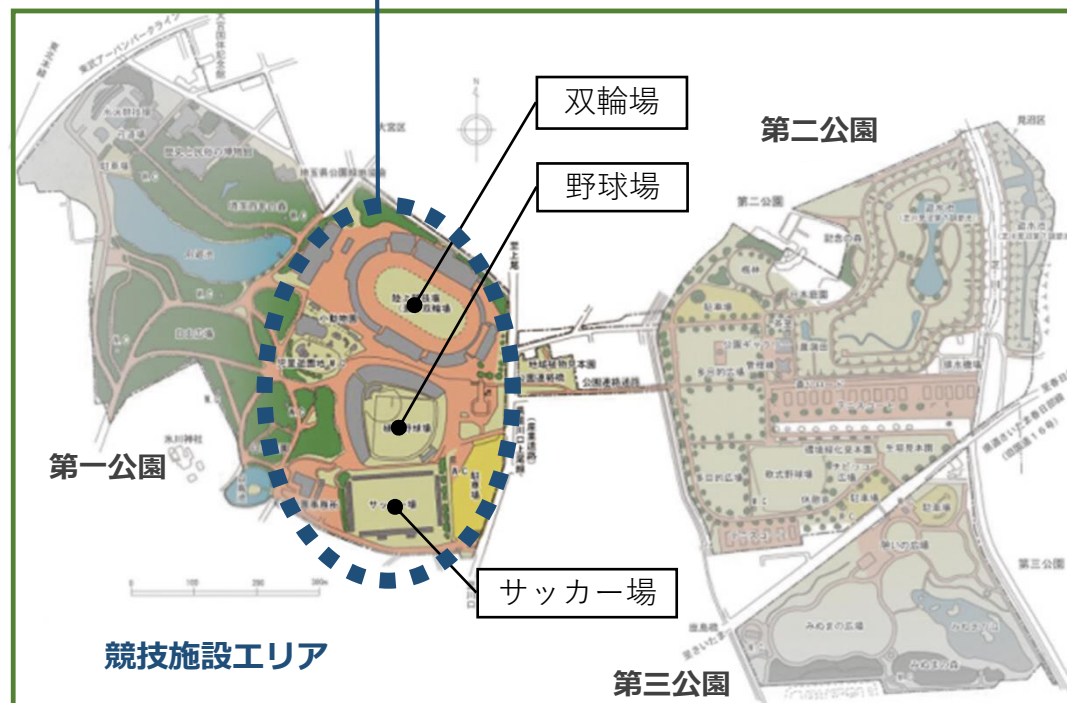
試合がある日もない日も楽しめる公園

### 構想のねらい

- 公園整備の基本的な方針を示すもの
- 県の考え(構想)を示すことで、民間の参入・創意工夫を触発
- 公園全体の魅力向上とともに、賑わいの核とすることで、公園から地域へと賑わいを波及させる

## (2) 対象範囲

### 大宮スーパー・ボールパーク構想

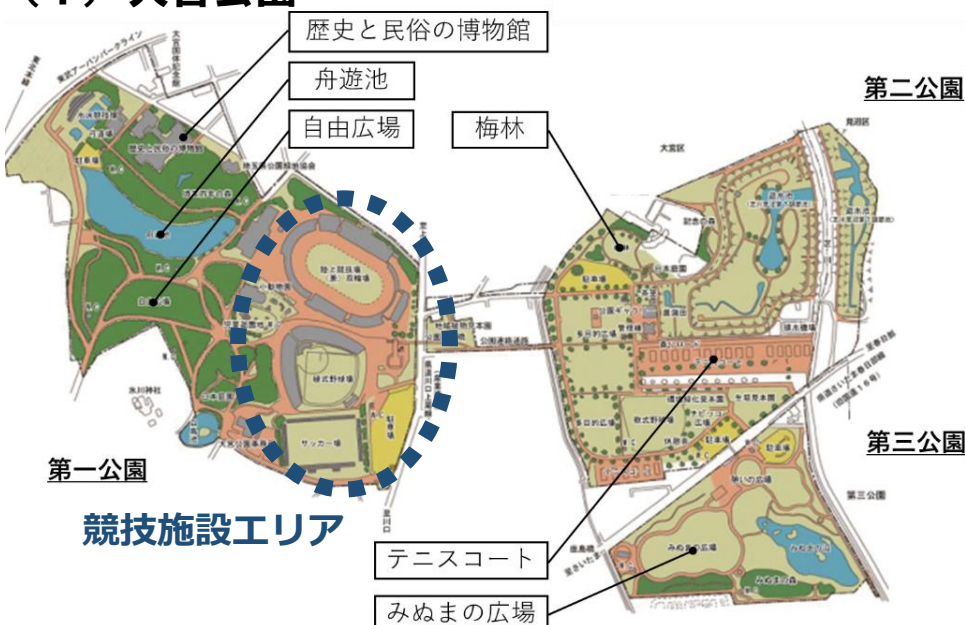


### 大宮公園グランドデザイン

## 2. 大宮公園の概要

- ・大宮公園は、大宮駅から東北方向へ約 1.5～2.0km に位置し、第一公園、第二公園及び第三公園で構成された様々な魅力を備えた広域公園です。
- ・1885年(明治18年)に開設された埼玉県初の県営公園で、130年を超える歴史を有しております。
- ・「日本の公園の父」と称される本多静六らの計画により整備がなされ、行楽地や桜の名所、スポーツ・レクリエーションの拠点等の役割を果たし、多くの方に親しまれています。

### (1) 大宮公園



### 競技施設エリア周辺での主な公園施設



歴史と民俗の博物館



舟遊池



自由広場



梅林



テニスコート



みぬまの広場

### (2) 土地の制約

項目	対象範囲	主な内容
① 風致地区	第一、二公園	高さ (12m)、形態意匠等の制限 ※公園施設は適用除外
② 国有地	第一公園の約半分	双輪場は営利行為が伴うため有償借地
③ 見沼田圃	第二、三公園	高さ (10m)、形態意匠等の制限
④ 浸水深 (洪水浸水想定区域)	第二、三公園	0.5～3m (主な深さ)

## 2. 大宮公園の概要

- ・ 2019年(平成31年)に外部有識者で構成された検討委員会により「大宮公園グランドデザイン」が作成され、県への提言がなされました。
- ・ 「大宮公園グランドデザイン」は、長い歴史を有する大宮公園の価値や景観を将来に引き継いでいくための公園再整備に向けた基本的な考え方を示したものです。

### (3) 大宮公園グランドデザインの概要

#### 将来像

みんなでつくり育てる、  
氷川の杜から広がる  
“大宮グランドパーク”

氷川の社叢から広がる自然や  
歴史・伝統の継承

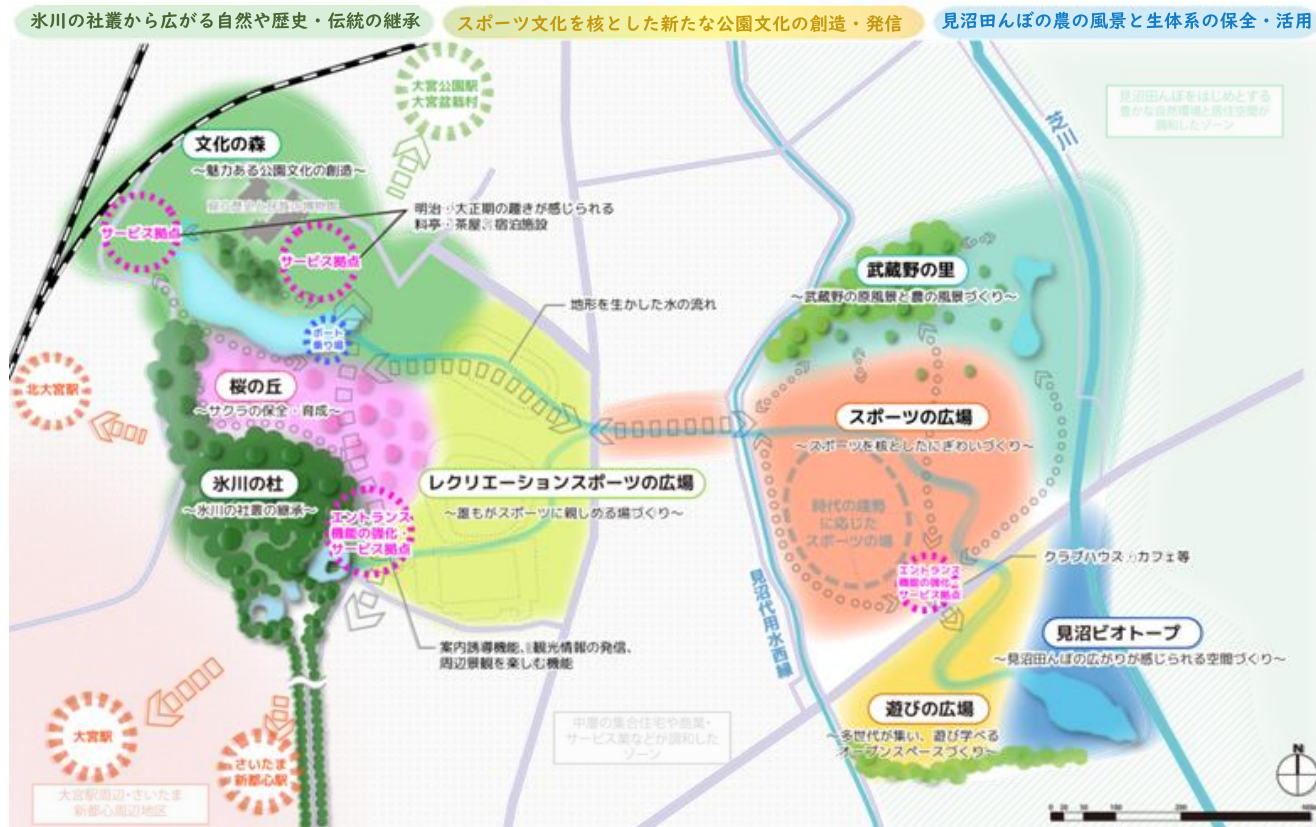
スポーツ文化を核とした  
新たな公園文化の創造・発信

見沼たんぼの農の風景と  
生体系の保全・活用

#### 競技施設エリアの施策

- レクリエーションスポーツの広場
  - ・ 多様な活動が可能で、誰もがスポーツに親しめる施設を配置する。
  - ・ 時代の趨勢に応じたスポーツの場を整備する。

#### ゾーニング



ゾーニング図  
出典：大宮公園グランドデザイン

## 2. 大宮公園の概要

- 各競技施設の関係者（施設管理者、利用者等）の意見や民間企業へのサウンディング調査をもとに、各競技施設の現状と課題を整理しました。

### (4) 競技施設の概要

項目	双輪場	野球場	サッカー場	
概要	 <ul style="list-style-type: none"> <li>東日本初の競輪開催会場</li> <li>整備年度：昭和34～平成7年</li> <li>収容人数：37,000人</li> <li>バンク：500m</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>アマチュア野球のメッカ</li> <li>整備年度：平成4年</li> <li>収容人数：20,500人</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>日本初のサッカー専用球技場</li> <li>整備年度：平成19年</li> <li>収容人数：15,600人</li> <li>さいたま市が所有</li> <li>大宮アルディージャのホームスタジアム</li> </ul>	
現状	施設面	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設の老朽化が著しい（古い施設で昭和34年竣工）</li> <li>使用していない施設がある（スタンド、陸上競技場）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>雨漏り等の老朽化が進行している（平成4年竣工）</li> <li>サッカー場が近接しているため、右翼スタンドが未完成</li> <li>収容人数が少ない（実質約12,000人）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成19年に竣工され施設は新しい</li> <li>東西軸に配置しているため芝の育成やプレーに影響がある</li> <li>観客席の屋根が十分でない</li> <li>収容人数が少ない（ACL(アジアチャンピオンズリーグ)非対応）</li> </ul>
	利用面	<ul style="list-style-type: none"> <li>大半が競輪関係の利用</li> <li>入場者の減少（H26：45万人 → R1：36万人）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>プロ野球を含む高校野球等の試合利用が主な利用</li> <li>試合時に多くの人々が来場し渋滞が発生</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>プロ試合、高校サッカー等の試合利用が主な利用</li> <li>試合時に多くの人々が来場し渋滞が発生</li> </ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設の更新</li> <li>使用していない施設の除却</li> <li>競輪以外の多様な利用を可能とする施設の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模改修(右翼スタンドの完成等)の実施</li> <li>プロの興行等多様な利用が可能となる施設整備</li> <li>魅力ある新球場の建設</li> <li>試合時の渋滞の解消</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>南北長手方向の配置や屋根の設置</li> <li>収容人数の拡大</li> <li>試合時の渋滞の解消</li> </ul>	

# 3. 整備の方向性の検討

- ・ 競技施設エリアの魅力を向上させるためには、競技施設エリアが抱える課題やコンセプトの実現に向けた課題を解決する必要があります。このため、関係者等に意見を伺い、課題を整理し、整備の方向性を検討しました。

## (1) 整備の方向性

項目	競技施設エリア	コンセプト	
		試合がある日	試合がない日
現状	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3つの競技施設が密集し、余剰地がない</li> <li>・ 動線が各施設への直行のみである</li> <li>・ 競技施設が連続していることにより、東西回遊性が阻害されている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 試合観戦前後の公園内の滞在が少ない</li> <li>・ 競技施設内外に飲食等の施設が少ない</li> <li>・ 多様な利用者が楽しめる施設になっていない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 競技施設が観戦者及び利用者以外には閉鎖的</li> <li>・ 試合以外の利用は限定的</li> <li>・ 競技施設が有する魅力を活かしきれていない</li> </ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 来園者が滞在できる空間の創出</li> <li>・ 回遊性が得られる通路の確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 滞在を促す機会の創出</li> <li>・ 観戦を楽しく過ごせる施設の整備</li> <li>・ 多様な人が利用できる施設の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 競技施設の開放的な活用</li> <li>・ 競技以外での様々な目的での利用の展開</li> <li>・ 競技施設が有する価値や魅力の活用</li> </ul>

### 競技施設の再整備

### 競技施設及び創出空間への新たな施設の導入

整備の方向性	エリア空間の方向性	施設内容の方向性	
		『賑わいと交流をもたらす空間の創出』	『観戦も観戦前後も一日楽しめる施設の充実』
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 多目的利用ができる自由度の高い広場空間を創出</li> <li>○ 回遊性向上や沿道利用を意識した多機能な動線空間を創出</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ スポーツ観戦前後にも滞在しやすくなる施設整備</li> <li>○ スポーツ観戦をより楽しむための施設強化</li> <li>○ スポーツ観戦の裾野を広げる施設整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 競技施設と公園をシームレスにつなぐ施設整備</li> <li>○ 多目的な利用ができる施設整備</li> <li>○ 競技施設の魅力や機能を活用したコンテンツづくり</li> </ul>

# 3. 整備の方向性の検討

・整備の方向性のイメージについて、民間事業者の提案や先進事例をもとに下記に示します。

## (2) 整備の方向性のイメージ

### 『賑わいと交流をもたらす空間の創出』

- 多目的利用ができる自由度の高い広場空間を創出



広島市 (中央公園サッカースタジアム(仮称)) HP

競技施設と隣接した賑わい空間

- 回遊性向上や沿道利用を意識した多機能な動線空間を創出



JO-TERRACE OSAKA HP

多機能な動線空間

### 『観戦も観戦前後も一日楽しめる施設の充実』

- スポーツ観戦前後にも滞在したくなる施設整備



千里南公園 HP

カフェ

- スポーツ観戦をより楽しむための施設強化



DeNA(横浜スタジアム) HP

ICT・音響・映像装置

- スポーツ観戦の裾野を広げる施設整備



八王子市戸吹スポーツ公園 HP

BMXコース

### 『競技施設を楽しみ尽くせる施設・コンテンツづくり』

- 競技施設と公園をシームレスにつなぐ施設整備



横浜スタジアム HP

展望デッキ

- 多目的な利用ができる施設整備



サガスタジアム by KYOCERA HP

ボルダリング施設

- 競技施設の魅力や機能を活用したコンテンツづくり



埼玉スタジアム2002 HP

スタジアムツアー



# 4. 整備パターンの検討

・下記フローのとおり、整備パターンを検討しました。

## (1) 整備パターン検討の流れ

### ① 第一公園(競技施設エリア)で整備

- ・洪水時の浸水深や試合時の渋滞など第二、第三公園で整備した場合の課題や、最寄駅からより近いなどの立地条件、賑わい空間の集客力向上等の観点から、第一公園(競技施設エリア)での整備を想定して検討しました。

### ② 各競技施設の整備内容の組合せを検討

- ・各競技施設の整備内容（建替え、大規模改修、修繕、合築※、廃止）を組み合わせ、整備パターンを整理しました。

※合築：複数の競技施設を組み合わせた施設を新しく建築すること

### ③ 競技施設の状況等を踏まえて抽出

- ・各競技施設の老朽化や利用の状況、物理的な配置等をもとに、実現可能性のある整備パターンを抽出しました。

### ④ 民間事業者の意見を反映

- ・「賑わい空間の有効活用」、「集客力の高さ」、「民間投資の可能性」、「大宮公園(競技施設エリア)の魅力」の評価指標に対する民間事業者の意見をもとに、整備パターンを3案に選定しました。

## 4. 整備パターンの検討

- ・ A案、B案、C案に共通して、競技施設を再整備するとともに、競技施設に隣接したエリアに賑わいと交流をもたらす空間（賑わい空間）を確保します。
- ・ 引き続き、競技施設関係者や民間事業者と意見交換をしながら整備パターンを検討します。

### (2) 整備パターン

A案	B案	C案
競技施設を全て建替え 賑わい空間を確保	野球場を建替え サッカー場を修繕 新たな運動施設の整備 賑わい空間を確保	サッカー場を建替え 野球場を大規模改修・修繕 新たな運動施設の整備 賑わい空間を確保

# 5. 新規導入施設の検討

- ・コンセプトである「試合がある日もない日も楽しめる公園」を実現するための新規導入施設を民間提案を基に整備します。
- ・今後、公民連携事業手法による整備を前提に、民間提案の自由度を確保しながら、幅広い可能性を持たせた施設を検討していきます。

## (1) 民間から提案のあった新規導入施設の例

### ① 飲食施設（カフェ、レストラン、バー等）



福山市（中央公園）HP  
レストラン



福岡ソフトバンクホークス HP  
バー

### ② 物販施設（マルシェ、スタジアムショップ等）



平塚市（湘南海岸公園龍城ヶ丘ゾーン）HP  
マルシェ



東北楽天ゴールデンイーグルス HP  
スタジアムショップ

### ③ 運動施設（アリーナ、スケートボードパーク、自転車競技場等）



セブリアリーナ仙台 HP  
アリーナ



笠間市（ムラサキパークかさま）HP  
スケートボードパーク

### ④ 遊戯施設（遊園地、アスレチック等）



東北楽天ゴールデンイーグルス HP  
遊園地



札幌ドーム HP  
アスレチック

### ⑤ 公益施設（観光案内所、図書館等）



(公社)堺観光コンベンション協会  
(大仙公園観光案内所) HP  
観光案内所



楽天ヴィッセル神戸 HP  
図書館(移動式)

### ⑥ コンテンツ（イベント開催、運動教室、スタジアムツアー等）



HARD OFF ECO新潟スタジアム HP  
イベント開催



ヨドコウ桜スタジアム HP  
運動教室

# 6. 公民連携事業手法の検討

・競技施設エリアにおいて導入が考えられる事業手法を整理しました。

## (1) 事業手法の概要

事業手法	概要	根拠法	許可期間	役割			所有		競技施設関連事例 [所在地]
				資金調達	設計・建設	運営	建設時	建設後	
DB方式	公共が資金調達し、施設の設計、建設を民間が一体的に実施する手法	公共工事の品質管理・促進に関する法律	法令上制限なし	公共	民間	—	公共	公共	・中央公園サッカースタジアム(仮称)(サッカースタジアム)[広島市]等
DBO方式	公共が資金調達し、施設の設計、建設、運営、維持管理を民間が一体的に実施する手法		法令上制限なし	公共	民間	民間	公共	公共	・玉野競輪場[玉野市]等
PFI BTO方式 サービス購入型	民間が資金調達し、施設の設計、建設、運営、維持管理を一体的に実施する手法 公共は事業費を割賦により返済でき、財政負担を平準化できる	PFI法	都市公園の場合、許可期間は最長30年	民間	民間	民間	民間	公共	・シニワールドスタジアム北九州[北九州市] ・盛岡南公園野球場(仮称)[盛岡市]等
設置管理許可制度	公園管理者以外の者に対し、都市公園内における公園施設の設置、管理を許可できる制度	都市公園法	許可期間は最長10年	民間	民間	民間	民間	民間	・宮城球場[仙台市]等
公募設置管理許可(Park-PFI)	飲食店、売店等の公募対象公園施設の設置、管理と、その周辺の園路、広場等の特定公園施設の整備、改修等を一体的に行う者を公募により選定する制度		認定計画の有効期間は最長20年	民間	民間	民間	民間	民間	・中央公園サッカースタジアム(仮称)(広場エリア)[広島市]等
指定管理者制度	公共施設の維持管理・運営等を管理者に指定した民間に実施させる制度	地方自治法	法令上制限なし	公共	—	民間	—	公共	・広島市民球場[広島市] ・ガシマサッカースタジアム[鹿嶋市] ・パナソニックスタジアム吹田[吹田市]等
負担付寄附	指定管理者の指定などを条件に民間が建設した施設を公共に寄付する手法		法令上制限なし	民間	民間	—	民間	公共	・パナソニックスタジアム吹田[吹田市] ・宮城球場[仙台市] ・横浜スタジアム[横浜市]等

# 6. 公民連携事業手法の検討

・ 競技施設及び新規導入施設の参考事例について公民連携事業手法を整理しました。

## (2) 導入実績がある公民連携事業手法

対象施設	参考事例（事業者）	事業手法	手法導入の主な狙い	事業範囲
競技施設	中央公園サッカースタジアム(仮称)(サッカースタジアム) (広島市)	DB方式 + 指定管理者制度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間ノウハウの活用による工期短縮、コスト縮減</li> <li>・ 一括発注による発注手続き期間の短縮</li> </ul>	競技施設単体
	盛岡南公園野球場(仮称) (盛岡市・岩手県)	PFI (B T O方式)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間ノウハウの活用による工期短縮、コスト縮減</li> <li>・ 公共の財政負担の平準化</li> </ul>	複数競技施設 + 賑わい空間
	パナソニックスタジアム吹田 (吹田市)	負担付寄附 + 指定管理者制度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ プロスポーツチームの自由度向上</li> </ul>	競技施設単体
新規導入施設	中央公園サッカースタジアム(仮称)(広場エリア) (広島市)	公募設置管理許可 (Park-PFI)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公共の財政負担の軽減</li> <li>・ 公園利用者の利便性向上</li> </ul>	賑わい空間単体

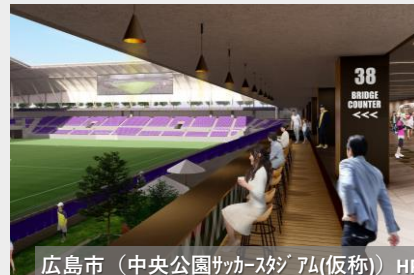
今後、事例を参考に民間事業者の意見を伺い、公共と民間事業者にとって望ましい事業手法や事業範囲などを検討します。

# 6. 公民連携事業手法の検討

## (3) 公民連携事業の事例①

### 1) 中央公園サッカースタジアム(仮称)[広島市]【DB+指定管理者制度・公募設置管理許可 (Park-PFI)】

#### 1. サッカースタジアム【DB】



- ① 収容人数 : 28,520人
- ② 事業費 : 約257億円
- ③ 所有者 : 広島市
- ④ 整備主体 : 大成・フジタ・広成  
・東畑・EDI・復建  
・あい・シーケイ  
共同企業体
- ⑤ 管理者 : 未定

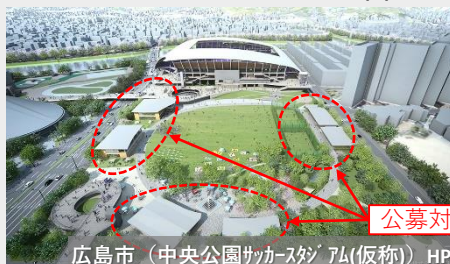
#### 【事業の目的】

- ・ 広島の新たなシンボルとして広域的な集客効果を高め市のみならず県全体の活性化に寄与する施設として整備

#### 【事業手法】

- ・ DBにより、民間ノウハウの活用による工期短縮、コスト縮減と一括発注による発注手続き期間の短縮

#### 2. 広場エリア【公募設置管理許可(Park-PFI)】



- ① 事業費 : 約3億円
- ② 所有者 : (特定公園施設)広島市  
(公募対象公園施設)NTT都市開発(株)、他9社JV
- ③ 整備主体 : 同上
- ④ 管理予定者 : 同上

#### 【事業の目的】

- ・ 年間を通じて幅広い世代が楽しめる新たなにぎわいを創出し、広場の拠点性を高める

#### 【事業手法】

- ・ Park-PFIにより、民間ノウハウの活用や公共の財政負担の軽減

**Park-PFI 事業**  
**利便増進施設の設置及び管理運営業務 (任意提案)**  
 ○認定計画提出者の負担による、広場エリアにおける看板・案内板等の設置・管理運営

**Park-PFI 事業**  
**公募対象公園施設の整備及び管理運営業務**  
 ○認定計画提出者の負担による、広場エリアにおける豊かな水と緑の立地環境を活かした飲食・物販・サービス等のにぎわい施設の整備及び管理運営



【凡例】

--- Park-PFI 事業区域

--- 指定管理業務区域

1) 公募対象公園施設

2) 特定公園施設

3) 魅力向上業務

**Park-PFI 事業 特定公園施設の整備業務**

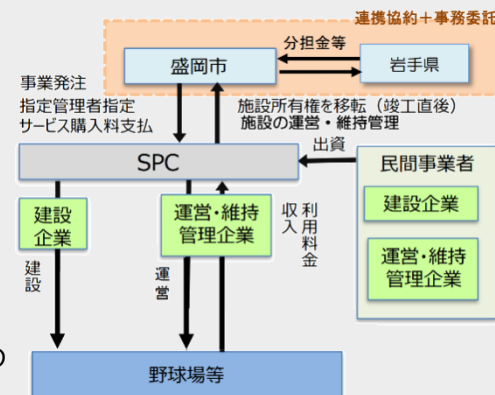
- 広場エリアにおける、来園者が快適にくつろげ、イベントや多様なアクティビティにも使える園路・広場や植栽、屋外トイレ等の公園施設
- 認定計画提出者及び本市の負担による整備

事業区域と各業務の範囲  
 (出典：中央公園広場エリア等整備・管理運営事業公募設置等指針)

# 6. 公民連携事業手法の検討

## (3) 公民連携事業の事例②

### 2) 盛岡南公園野球場 (仮称) [盛岡市] 【PFI (BTO方式)】



#### 事業スキーム

(出典：盛岡南公園野球場(仮称)整備事業整備基本計画)

- ① 収容人数：20,000人
- ② 事業費：約108億円
- ③ 所有者：盛岡市、岩手県
- ④ 整備主体：盛岡南ボールパーク(株) (SPC※)
- ⑤ 管理予定者：同上 (指定管理期間15年)

#### 【事業の目的】

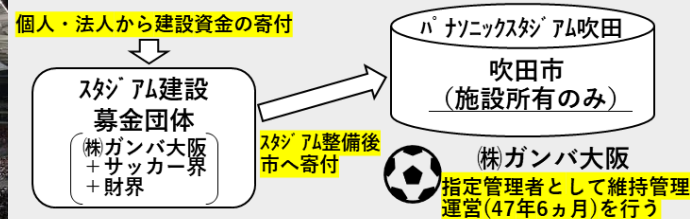
・老朽化した盛岡市営野球場・岩手県営球場に代わる野球場を盛岡南公園に新たに整備

#### 【事業手法】

・PFIにより、民間ノウハウの活用による工期短縮、コスト縮減と公共の財政負担の平準化

※SPC (special purpose company/特別目的会社)：ある特別の事業を行うために設立された事業会社のこと。PFIでは、公募提案する共同企業体(コンソーシアム)が新会社を設立して建設・運営・管理にあたることが多い。

### 3) パナソニックスタジアム吹田[吹田市]【負担付寄附+指定管理者制度】



#### 事業スキーム

- ① 収容人数：約40,000人
- ② 事業費：約140億円(建設費)
- ③ 所有者：吹田市
- ④ 整備主体：スタジアム建設募金団体
- ⑤ 管理者：(株)ガンバ大阪 (指定管理期間47年6ヶ月)

#### 【事業の目的】

・既存施設の老朽化の進展や国際サッカー連盟の基準等に対応するため、(株)ガンバ大阪等が自らスタジアムを整備

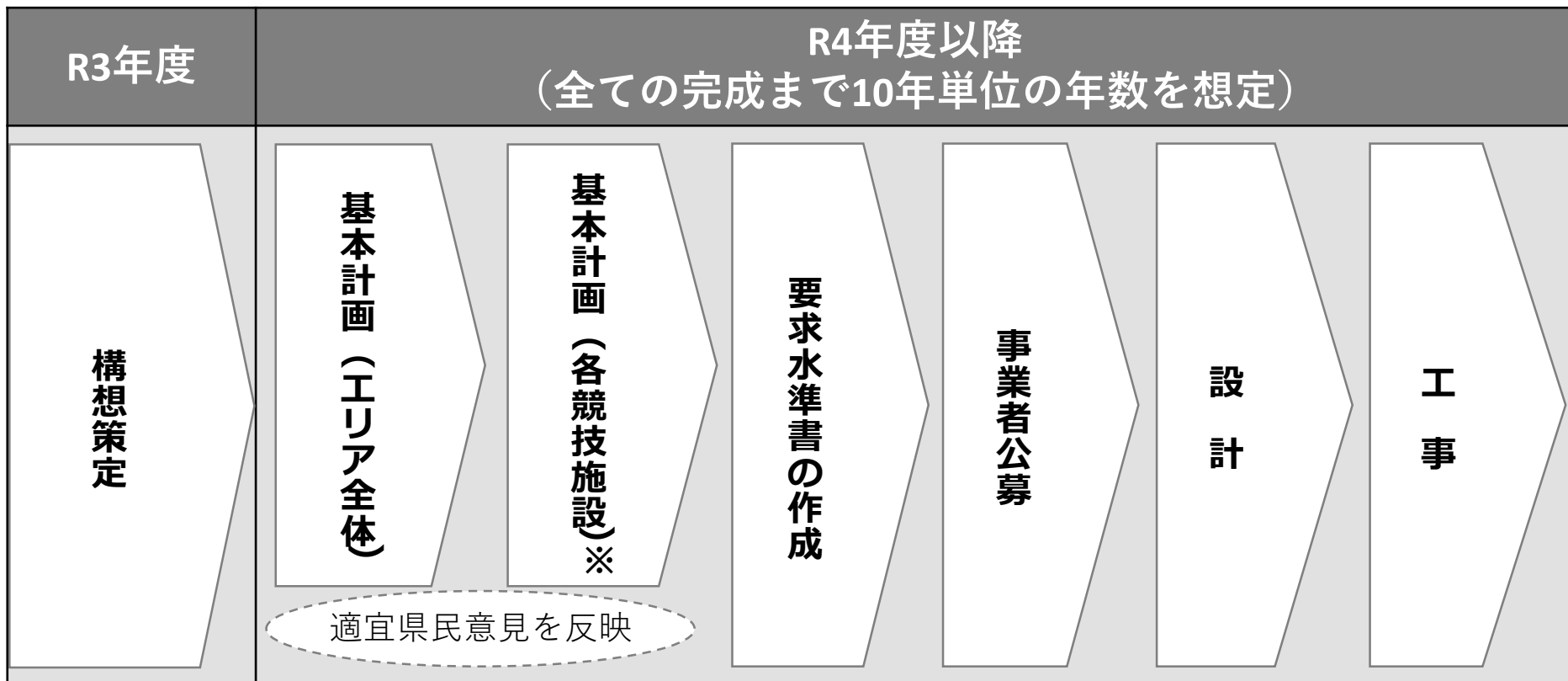
#### 【事業手法】

・建設から運営、維持管理といった施設に係る全ての費用を民間が負担  
・(株)ガンバ大阪の指定管理により、プロチームならではの運営

# 7. 事業計画

- ・設計から建設、維持管理、運営といった一連の公民連携事業手法を導入することを前提とした場合の事業工程を検討しました。
- ・今後、詳細な事業工程は、各競技施設の整備内容や事業手法と合わせて検討します。

## (1) 事業工程



※基本計画(各競技施設)以降は、施設毎に順次実施



# 7. 事業計画

- ・本構想の実現に向けて、下記項目に関する調整や検討を進めていきます。

## (2) 構想の実現に向けて

### ①野球場

- ・野球場の整備には、多くの事業費が必要となります。一方で、本球場は、プロ野球チームの本拠地ではないため、収入源が通常の施設利用料収入等に限られております。このため、整備費に見合ったプロ野球興行数を増やす調整や、イベント等での収入増につながる施設内容、事業手法を検討します。

### ②サッカー場

- ・サッカー場は、さいたま市の所有であり、かつ、大宮アルディージャの本拠地となっています。このため、サッカー場の再整備にあたっては、さいたま市や大宮アルディージャ等と連携し、整備の方向性を検討します。

### ③新たな運動施設（アリーナ、スケートボードパーク、自転車競技場等）

- ・民間事業者に意見を伺い、新たな競技施設エリアに相応しい競技施設を検討します。併せて、民設民営による整備の可能性についても探っていきます。

### ④民間との連携

- ・民間事業者サウンディング調査を通じ、多くの民間事業者が大宮公園のポテンシャルに興味を持っていることが確認できたことから、公民連携による事業が期待できます。構想をより魅力的なものにしていくため、今後も各検討段階において、民間事業者サウンディングによる対話を実施し、民間活力を最大限引き出せる事業手法や要求水準等を検討します。

### ⑤まちづくり

- ・公園が核となり、人々が集まり、大宮のまちや埼玉県に足を運んでもらうためには、周辺のまちづくりとの連携が重要となります。このため、さいたま市やまちづくり団体等が取組む大宮駅周辺の再整備や観光事業等と連携を図り、相乗効果を高めていきます。