

令和8年度第2回東松山市サウンディング型市場調査実施要項

1 調査の名称

令和8年度第2回東松山市サウンディング型市場調査

2 調査の目的

事業の効果的な実施や公共施設・市有地等の有効活用等に向けた検討を行う際に必要な視点である「市場ニーズ・市場性」を調査・把握することを目的として実施するものです。

また、民間事業者の皆様に次のようなメリットを期待することができます。

- ① 規制の緩和や適切な事業期間の設定など、皆様の意見が公募条件の中に一定程度反映される可能性があります。
- ② 事業者公募を行うこととなった案件では、公募段階で東松山市の意図を踏まえた事業提案を行うことが可能となることが期待されます。
- ③ 東松山市内での新たなビジネスチャンスの創出が期待されます。

3 調査の対象地・対象施設・対象事業等

(案件リスト)

No	施設・事業等の名称	事業区分	段階
1	岩鼻運動公園の効率的な維持管理と活性化の実現について	ハード	事業発案
2	東松山ぼたん園の効率的な維持管理と活性化の実現について	ハード	事業発案
3	箭弓町第一公園のにぎわい創出や活性化の実現について	ハード・ソフト	事業発案
4	人とアイデアを育む、官民連携の図書館づくり	ハード・ソフト	事業発案

(段階のイメージ)

事業発案 : 事業実施の可否は決定しておらず、様々な可能性を含めて情報収集しながら事業化の可能性を検討している段階です。

事業化検討 : 庁内で事業化の意思決定がされており、事業手法や事業スケジュールなどを検討している段階です。

事業者選定 : 事業手法や事業スケジュールなど事業の方向性について庁内で意思決定しており、要求水準書案の精度向上など、事業者公募に向けた段階です。

(No. 1 : 岩鼻運動公園の効率的な維持管理と活性化の実現について)

調査対象地	東松山市大字松山 2681 番ほか					
想定敷地面積	199,737.72 m ² (公園区域:123,757.72 m ² 、スポーツ施設:75,980 m ²)					
用途地域	指定なし(市街化調整区域)					
建蔽率・容積率	建蔽率:50% 容積率:100%					
日影規制	制限を受ける建築物 高さ 10m超 日影時間(10m以内)4時間、(10m超)2.5時間 日影を測定する水平面(平均地盤面からの高さ)4m					
斜線規制	道路斜線制限 1:1.5 隣地斜線制限 20m+1:1.25					
開発許可	全ての開発行為					
土地利用上の制約等	—					
土壌汚染の有無	—					
関連計画	第六次東松山市総合計画、東松山市公共施設等総合管理計画					
アクセス	東武東上線東松山駅から車で約 10 分 関越自動車道東松山 IC より約 15 分 国際十王交通バス「熊谷駅行き」7 分 「市民病院前」より徒歩約 10 分					
参考HP	(ひがしまつやま公園ガイド) https://www.city.higashimatsuyama.lg.jp/site/parkguide/28999.html (東松山文化まちづくり公社) https://park.pac.or.jp/park/%E5%B2%A9%E9%BC%BB%E9%81%8B%E5%8B%95%E5%85%AC%E5%9C%92/					
その他	—					
既存建物 概要(公園施設)	名称	四阿①	四阿②	四阿③	トイレ①	トイレ②
	経年	経年 45 年(昭和 55 年(竣工))	経年 44 年(昭和 56 年(竣工))	経年 34 年(平成 4 年(竣工))	経年 34 年(平成 4 年(竣工))	経年 60 年(昭和 41 年(竣工))
	構造等	コンクリート	コンクリート	コンクリート	鉄筋コンクリート	鉄筋コンクリート
	面積	20.25 m ²	20.25 m ²	37.5 m ²	24.0 m ²	23.6 m ²
	駐車場	普通車 418 台、大型車 5 台、障害者等用 10 台(4箇所に分かれています。)				
	主な用途	休養施設	休養施設	休養施設	トイレ	トイレ
既存建物 概要(スポーツ施設)	名称	管理棟(東松山庭球場)	管理棟(東松山サッカー場)	管理棟(東松山野球場)	管理棟(東松山陸上競技場)	
	経年	経年 60 年(昭和 41 年(竣工))	経年 49 年(昭和 52 年(竣工))	経年 42 年(昭和 59 年(竣工))	経年 27 年(平成 11 年(竣工))	
	構造等	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造 鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造 コンクリートブロック造	鉄骨造 鉄筋コンクリート造	

	面積	床面積 297.00 m ²	床面積 190.00 m ²	床面積 210.00 m ²	床面積 456.25 m ²
	駐車場	—			
	主な用途	事務室、ミーティング ルーム、トイレ	ミーティングルーム、更 衣室、シャワー室	更衣室、シャワー室、 トイレ、ダッグアウト	シャワー室、トイレ、更 衣室、用具庫
周辺図・参考資料		参考資料 1：案内図 参考資料 2：平面図 参考資料 3：管理区分図 参考資料 4：利用状況（公園） 参考資料 5：利用状況（スポーツ施設）			

(No. 2 : 東松山ぼたん園の効率的な維持管理と活性化の実現について)

調査対象地	東松山市大字大谷 1148-1 ほか				
想定敷地面積	54,511.34 m ²				
用途地域	指定なし（市街化調整区域）				
建蔽率・容積率	建蔽率：60% 容積率：100%				
日影規制	制限を受ける建築物 高さ 10m 超 日影時間（10m 以内）4 時間、（10m 超）2.5 時間 日影を測定する水平面（平均地盤面からの高さ）4m				
斜線規制	道路斜線制限 1：1.5 隣地斜線制限 20m+1：1.25				
開発許可	全ての開発行為				
土地利用上の制約等	—				
土壌汚染の有無	—				
関連計画	第六次東松山市総合計画、東松山市公共施設等総合管理計画				
アクセス	東武東上線東松山駅から車で約 10 分 関越自動車道東松山 I C から車で約 15 分 市内循環バス「大谷コース」東松山駅東口～東松山ぼたん園南 約 16 分 東松山ぼたん園南より徒歩約 10 分 9 便／日				
参考HP	（ひがしまつやま公園ガイド） https://www.city.higashimatsuyama.lg.jp/site/parkguide/41701.html （東松山ぼたん園） https://www.higashimatsuyama-botan.com/				
その他	園内に指定管理者所有の管理事務所が 1 棟あり				
既存建物 概要	名称	管理棟	詰所兼倉庫	四阿	トイレ
	経年	経年 9 年（平成 29 年竣工）	経年 9 年（平成 29 年竣工）	経年 36 年（平成 2 年竣工）	経年 9 年（平成 29 年竣工）
	構造等	木造平屋	木造平屋	木造スレート葺き	木造平屋
	面積	床面積 10.76 m ²	床面積 31.05 m ²	床面積 20.25 m ²	床面積 33.56 m ²
	駐車場	約 310 台（3 箇所に分かれておりすべて砂利）、思いやり駐車場 3 台（舗装）			
	主な用途	管理施設	管理施設	休養施設	トイレ
周辺図・参考資料	参考資料 1：案内図 参考資料 2：平面図 参考資料 3：来園者数 参考資料 4：イベント実績 参考資料 5：入園料・自動販売機収入				

(No. 3 : 箭弓町第一公園のにぎわい創出や活性化の実現について)

調査対象地		東松山市箭弓町一丁目 5253 番 1
想定敷地面積		2,966.60 m ²
用途地域		商業地域
建蔽率・容積率		建蔽率：80% 容積率：400%
日影規制		—
斜線規制		道路斜線 1：1.5 隣地斜線 31+1：2.5
開発許可		都市計画法第 29 条第 1 項第 1～11 号及び第 2 項を除く開発行為
土地利用上の制約等		—
土壌汚染の有無		—
関連計画		第六次東松山市総合計画、東松山市公共施設等総合管理計画
アクセス		東武東上線東松山駅から徒歩 4 分
参考HP		(ひがしまつやま公園ガイド) https://www.city.higashimatsuyama.lg.jp/site/parkguide/3973.html (東松山文化まちづくり公社) https://park.pac.or.jp/park/%e7%ae%ad%e5%bc%93%e7%94%ba%e7%ac%ac%e4%b8%80%e5%85%ac%e5%9c%92/
その他		—
既存建物 概要	名称	トイレ
	経年	経年 46 年（昭和 55 年竣工）
	構造等	鉄筋コンクリート造
	面積	19.0 m ²
	駐車場	—
	主な用途	トイレ
周辺図・参考資料		参考資料 1：案内図 参考資料 2：平面図 参考資料 3：利用状況

(No. 4 : 人とアイデアを育む、官民連携の図書館づくり)

調査対象地	東松山市本町二丁目 11 番 20 号	
想定敷地面積	2,477.92 m ²	
用途地域	商業地域 第一種住居地域	
建蔽率・容積率	商業地域 : 建蔽率 80% 容積率 400% 第一種住居地域 : 建蔽率 60% 容積率 200%	
日影規制	第一種住居地域 : 制限を受ける建築物 高さ 10m 超 日影時間 (10m 以内) 4 時間、(10m 超) 2.5 時間 日影を測定する水平面 (平均地盤面からの高さ) 4m	
斜線規制	商業地域 : 道路斜線 1 : 1.5 隣地斜線 31+1 : 2.5 第一種住居地域 : 道路斜線 1 : 1.25 隣地斜線 20+1 : 1.25	
開発許可	都市計画法第 29 条第 1 項第 1～11 号及び第 2 項を除く開発行為	
土地利用上の制約等	—	
土壌汚染の有無	—	
関連計画	第六次東松山市総合計画、東松山市公共施設等総合管理計画 東松山市公共施設長寿命化計画	
アクセス	(徒歩) 東武東上線東松山駅から約 7 分	
参考 H P	東松山市立図書館 H P https://www.libcity.higashimatsuyama.saitama.jp/ 東松山市 H P https://www.city.higashimatsuyama.lg.jp/soshiki/52/3550.html	
その他	—	
既存建物 概要	名称	東松山市立図書館
	経年	37 年 (平成元年建築)
	構造等	鉄筋コンクリート造 地下 1 階 地上 3 階
	面積	延べ面積 5,205.81 m ²
	駐車場	102 台
	主な用途	図書館
周辺図・参考資料		参考資料 1 : 配置図 参考資料 2 : 地下 1 階平面図 参考資料 3 : 1 階平面図 参考資料 4 : 2 階平面図 参考資料 5 : 3 階平面図 参考資料 6 : 屋上平面図 参考資料 7 : 立面図 参考資料 8 : 断面図

4 調査の進め方

以下の日程で調査を実施します。

日程	内容
令和8年9月30日（水）	サウンディング調査の実施を公表（ホームページ）
	・ 案件の基本情報などを公表します。 ・ 調査に参加する民間事業者の公募を開始します。
令和8年10月14日（水） 午後5時まで	事前質問の受付締切り
	・ 各案件について事前質問を書面（様式2）で受け付けます。
令和8年10月21日（水）	事前質問への回答（ホームページ）
	・ 事前質問に対する回答をホームページで公表します。
令和8年11月4日（水） 午後5時まで	参加事業者の受付締切り
	・ 参加を希望される場合は、左記の期限までに参加申込書（様式1）を提出先へメールで提出してください。 ・ 会場の都合により、1案件につき先着5事業者とさせていただきます。
令和8年11月11日（水）	サウンディング調査実施日時等の通知
	・ 実施日時と場所をメールで通知します。
令和8年11月24日（火） 令和8年11月25日（水） 令和8年11月26日（木） 令和8年11月27日（金）	サウンディング調査の実施
	・ 調査は対話形式により、クローズ型で実施します。 ・ 参加人数は1グループ5名以内とします。 ・ 1グループ60分程度を目安に対話を行います。
	調査の実施結果を公表（ホームページ）
	・ 事前に参加事業者に公表内容（案）を確認していただき、事業者のノウハウ等の知的財産の保護に十分留意した上で公表します。 ・ 参加事業者の名称は公表しません。（業態は公表します。）
提出先・連絡先	〒355-8601 埼玉県東松山市松葉町 1-1-58 東松山市役所政策推進課 政策推進グループ 担当 江原・須長 電話 0493-21-1411（直通） Mail seisakusuishinka@city.higashimatsuyama.lg.jp

5 サウンディングでの対話内容

(1) 対話の際、担当課から主に以下の事項をお伺いする予定です。

No. 1 岩鼻運動公園の効率的な維持管理と活性化の実現について

岩鼻運動公園は、昭和42年に開催された埼玉国体のテニス会場として整備を行い、その後、テニス場、野球場、サッカー場、陸上競技場が設置され、現在の公園面積は約20haであり、本市唯一の運動公園となっている。

現在、管理については指定管理者制度を導入しており、公益財団法人東松山文化まちづくり公社が他の都市公園と合わせて126公園の管理を行っている。また、公園内のスポーツ施設については、スポーツ課において別途指定管理者制度を導入し、同公社が管理を行っている。施設の老朽化や駐車場不足等への対応に加え、市民サービスの向上や管理運営に係るコストの縮減等が現在課題となっている。

そこで、令和11年度の指定管理期間の更新を見据え、PPP/PFI手法、公募設置管理制度（Park-PFI）等を含め、現在の指定管理者制度にとらわれない適切な管理・運営手法について提案をいただき、岩鼻運動公園のさらなる活性化及び持続可能な管理・運営の実現可能性について検討したい。

No. 2 東松山ぼたん園の効率的な維持管理と活性化の実現について

東松山ぼたん園は、市の花「ぼたん」の普及活動の一環として平成2年3月に開園し、ぼたん約5000株、面積約5haの関東有数のぼたん園であり、4月中旬ごろから色鮮やかな花をつけ始め、市内外から多くの来園者でにぎわっている。現在は、指定管理者制度を導入しており、日本庭園由志園株式会社が管理を行っている。4月から5月のボタン開花シーズンである有料期間には、入園者数が41,046人となっている。入園者の増加は図られているものの、年間を通じた来園者の確保、施設の魅力向上、収益性の向上による管理運営コストの縮減等が課題となっている。

そこで、令和11年度の指定管理期間の更新を見据え、PPP/PFI手法、公募設置管理制度（Park-PFI）等を含め、現在の指定管理者制度にとらわれない適切な管理・運営手法について提案をいただき、東松山ぼたん園のさらなる魅力向上、年間を通じた利用促進及び持続可能な管理・運営の実現可能性について検討したい。

No. 3 箭弓町第一公園のにぎわい創出や活性化の実現について

箭弓町第一公園は、東武東上線東松山駅から徒歩約3分と駅から近く、東松山駅前のぼたん通りから少し入った場所に位置する公園で面積は約0.30haである。利便性の高い立地でありながら、十分に生かしきれておらず、園内でのイベント等は実施されていないことから、利用者数はさほど多くない状況である。また、施設の老朽化や利用者のマナーの悪化等が課題

となっている。

そこで、駅前という立地を生かした公園の新たな活用方法やイベント、滞在や地域交流につながるコンテンツ等について提案をいただき、年間を通じた利用者の確保、公園及び駅周辺の環境美化・にぎわいの創出や公園のさらなる活性化の可能性について検討したい。

No. 4 人とアイデアを育む、官民連携の図書館づくり

当市の公共施設は老朽化が進み、現状のまま維持管理・運営していただけても、今後多額の費用が必要となることが見込まれています。厳しい財政状況や将来的な人口減少を見据え、施設の整備だけでなく、維持管理・運営を含めた新たな公共施設のあり方を検討する必要があります。

市立図書館については、従来の図書館機能に加え、人とアイデアを育み、交流や新たな活動が生まれる場所として、東松山駅周辺の賑わいの創出にもつながる施設の可能性を検討します。

そのため、民間事業者の皆様から、以下についてご意見・ご提案を伺います。

- ・カフェ等の民間収益施設の市場性・事業性
- ・想定されるターゲット層や施設の規模、機能
- ・官民連携による整備、維持管理、運営の役割分担
- ・人とアイデアを育むために必要な機能、空間、サービス
- ・民間事業者が参画しやすい事業スキームや条件

(2) 対話実施後、必要に応じて追加対話（文書による照会を含む）を行うことがありますので、その際はご協力をお願いいたします。なお、追加対話を行う際は、担当課より個別に問い合わせさせていただきますので、ご了承ください。

(3) 対話にあたり、特に資料の提出は求めません。ただし、説明のために資料が必要となる場合は、事前に資料データ（PDF 又は DocuWorks）を下記送り先までメールで送付してください。（メールでの送付が困難なものについては、当日配布分として 5 部をご持参ください。）

（資料データ送り先）

東松山市役所政策推進課 担当：江原・須長あて

メール seisakusuishinka@city.higashimatsuyama.lg.jp

※ファイル容量が 10MB 以上になる場合は受信できません。分割して送信していただくか、各社で使用されているダウンロードサイトを利用してください。

※可能な限りペーパーレスでの実施といたしますので、ご協力をお願いいたします。

サウンディング調査への参加等

(1) サウンディング調査の対象者・参加資格

サウンディングに参加することができる事業者は、各案件を担うことができる法人又は法人のグループとします。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること。
- ② 本調査の募集開始日から調査実施日までの間において、東松山市契約に係る入札参加等の措置要綱（平成 28 年 4 月 1 日制定）に基づく入札参加停止の措置を受けていない者であること。
- ③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続き開始の申立てがなされている者（更生手続き開始決定を受けている者を除く。）でないこと。
- ④ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続き開始の申立てがなされている者（再生手続き開始決定を受けている者を除く。）でないこと。
- ⑤ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団でないこと、又は、その利益となる活動を行っていないこと。

(2) 留意事項

① 参加事業者の扱い

- ・サウンディングは、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。
- ・公募が実施される場合、サウンディング調査への参加実績が優位性を持つものではありませんが、対話を通じて自らのノウハウと創意工夫を一定程度公募内容に反映することができる可能性がありますので、奮ってご参加ください。

② サウンディング調査に関する費用

- ・参加に要する費用（書類作成、交通費等の対話への参加費用）は、参加事業者にてご負担いただきますようお願いいたします。

③ 資料の取り扱い等

- ・事前に提出された資料は返却いたしません。（当日配布分の資料で回収が必要なものがある場合には、当日お申し出ください。）
- ・提出された資料を本事業の企画立案・検討以外の目的で使用したり、外部に情報を漏らしたりすることはありません。
- ・対話で知り得た情報については、市及び参加事業者ともに、許可なく第三者に伝えることを禁止します。

④ 対話実施における市の体制

- ※対話実施の際は、担当者を含め担当課職員が複数名出席します。

No. 1 岩鼻運動公園の効率的な維持管理と活性化の実現について
都市整備部都市計画課 担当者：秋山 大塚
No. 2 東松山ぼたん園の効率的な維持管理と活性化の実現について
都市整備部都市計画課 担当者：秋山 大塚
No. 3 箭弓町第一公園のにぎわい創出や活性化の実現について
都市整備部都市計画課 担当者：秋山 大塚
No. 4 人とアイデアを育む、官民連携の図書館づくり
政策財政部政策推進課 担当者：江原 須長

(3) 連絡先

東松山市役所政策財政部 政策推進課 担当 江原・須長

☎ 0493-23-2221 (代表) 0493-21-1411 (直通)

連絡先メールアドレス seisakusuishinka@city.higashimatsuyama.lg.jp

〒355-8601 埼玉県東松山市松葉町 1-1-58

※メールでご連絡いただく際は、件名の最初に「(サウンディング調査)」と記載していただきますよう、ご協力をお願いいたします。

7 関連情報

以下の URL から東松山市の情報や案件に関する情報をご確認いただけます。

(東松山市ホームページ)

<https://www.city.higashimatsuyama.lg.jp/>

(東松山市の概要)

<https://www.city.higashimatsuyama.lg.jp/life/4/33/>

(第六次東松山市総合計画)

<https://www.city.higashimatsuyama.lg.jp/soshiki/3/2799.html>

(東松山市公共施設等総合管理計画)

<https://www.city.higashimatsuyama.lg.jp/soshiki/3/52181.html>

(政策推進課)

<https://www.city.higashimatsuyama.lg.jp/soshiki/3/>

(都市計画課)

<https://www.city.higashimatsuyama.lg.jp/soshiki/35/>