

厚木市本庁舎敷地跡地等活用基本計画策定支援業務委託 仕様書（案）

第 1 章 総則

1 委託業務名

厚木市本庁舎敷地跡地等活用基本計画策定支援業務委託

2 履行期間

契約締結の日から令和 9 年 3 月 19 日までとする。

3 履行場所

本業務における履行場所は、厚木市役所 企画部 行政経営課（神奈川県厚木市中町三丁目 17 番 17 号）とする。

4 目的

本業務では、令和 6 年度に発注者が策定した厚木市本庁舎敷地跡地等活用基本方針（以下「基本方針」という。）を踏まえ、令和 9 年度の市庁舎移転後、本庁舎敷地跡地に整備する多目的なホールやアリーナ（以下「多目的アリーナ」という。）の具体的な規模・機能等を定める基本計画の策定及び P P P / P F I 手法を用いた事業スキームの検討を行うことを目的とする。

基本計画では、多目的アリーナの整備に向けた規模・レイアウト・機能等について、多様なコンテンツホルダー等への意向調査等を踏まえ、策定するものとする。

また、P P P / P F I 手法を用いた事業スキームの検討では、民間事業者参入等の観点から、定性的及び定量的な評価を行い、最適な事業スキームの検討を行うものとする。

5 業務体制

(1) 管理技術者

管理技術者は、受注者に所属する者に限るものとし、バスケットボール（Bリーグ）やハンドボール（日本ハンドボールリーグ）をはじめとした各種スポーツ（屋内競技）の興行（市民のみのスポーツ利用を想定した施設を除く。）、コンサート等のエンターテインメント興行を想定した多目的なアリーナ、その他の各種イベントの開催が可能なホール等の屋内施設に関する構想策定業務、計画策定業務、P F I 導入可能性調査業務、発注支援業務、その他これらに類似する業務に携わった実績を有する技術士（建設部門）や一級建築士等を配置すること。

(2) 業務計画書

業務計画書には、次の内容を記載し、監督員に提出すること。

- ア 実施する業務内容
- イ 業務を実施する上での方針
- ウ 業務の詳細スケジュール
- エ 業務実施における組織体制
- オ 管理技術者、担当技術者一覧表
- カ 協力者がある場合は、協力者の概要及び担当技術者一覧表
- キ 発注者との打ち合わせ計画表

6 業務の実施

- (1) 本業務の実施に当たっては、本市の条例、規則等を遵守し、庁内検討組織や関係部署、関係者との調整内容を反映すること
- (2) 受注者は、本業務の実施に当たり、発注者と協議を行い、その意図や目的を十分に理解した上で適切な人員配置の下で進めること
- (3) 受注者は、本業務の一部を第三者に委任し、又は請け負わせようとするときは、あらかじめ発注者と協議し、承認を得ること
- (4) 本業務の履行に当たり、疑義が生じた事項や本仕様書に定めのない事項については、発注者及び受注者が協議の上で決定し、本業務に支障のないよう努めなければならない
- (5) 業務に伴う必要経費は、本仕様書に定めのないものについても原則として受注者の負担とする。
- (6) 受注者は、本業務の遂行に当たり、個人情報を取り扱う場合は、関係法令等の規則に従うほか、発注者の指示を受けて適切に取り扱うものとする。また、知り得た個人情報の内容をみだりに他に漏らし、又は不当な目的に使用しないこと
- (7) 受注者は、業務上知り得た情報を第三者に漏らしてはならない。また、コンサルタントとしての中立性を厳守しなければならない
- (8) 受注者は、関係する官公署との協議を必要とするとき、または協議を求められた場合には、誠意をもってこれにあたるものとする
- (9) 本業務の実施に当たり、貸与された資料は、紛失、汚損しないように取り扱うものとする。また、これを貸与し、又は複製してはならない。ただし、本市の同意を得た場合は、この限りではない。

7 打合せ

本業務の適正な遂行を図るため、また手戻りが生じないよう受注者は発注者と密接な連絡をとり、業務を進めるものとする。打合せは、業務着手時、業務中間時、成果品納入時及び履行期間中に必要に応じて実施するものとし、その内容については、受注者がその都度記録し、発注者の確認を得ること。

8 提出書類

受注者は、本業務の中間時及び完了時に、次の書類を提出すること。

(1) 中間時（令和8年3月）

- ア 中間報告書
- イ 基本計画（素案）

(2) 完了時（令和9年3月）

- ア 報告書
- イ 基本計画

9 検査及び引き渡し

受注者は、業務完了後速やかに完了届を提出し、発注者から検査を受けなければならない。検査合格後、本市要所に指定された成果品を納入すること

10 成果品

本業務で成果品等として提出するものは、次のとおりとする。

なお、成果品の所有権、著作権等の権利は、全て本市に帰属するものとし、本市の承諾を得ず他に公表し、貸与し、及び使用してはならない。

- (1) 打合せ記録 A 4 版ファイル綴じ 1 部
- (2) 業務報告書 A 4 版ファイル綴じ 1 部

本業務における検討資料、決定した内容、打合せ記録等を報告書として取りまとめの上、提出する。

- (3) 本庁舎敷地跡地等活用基本計画 A 4 版製本 120 部
- (4) 本庁舎敷地跡地等活用基本計画 概要版 A 4 版両面 3 枚程度 120 部
- (5) 上記電子納品媒体 DVD-R 1 枚

電子納品媒体については、直接印刷が可能な解像度の完全原稿（PDF）及び編集が可能であるデータ形式で納品するものとする。また、納品するDVD-Rには、タイトルを記載するとともに、内部のデータについても報告書等と同じタイトルを付したフォルダやファイル名を作成し、格納すること。

第2章 業務内容

1 計画条件の整理

計画対象地について、過去の調査・計画等を踏まえるとともに、上位計画・関連施策との整合を図り、関係法令の規制などについても調査、整理を行う。また、国や他都市における動向に関する必要な情報の調査、整理、分析を行い、本計画の資料とする。

2 市場動向の把握

(1) 類似施設

神奈川県内及び首都圏における類似施設（収容人数3,000～10,000人程度の多目的アリーナ）について、開発経緯、事業手法、施設諸元、導入機能や設備、利用状況、運営体制、収支状況等の観点から事例の調査及び分析を行う。

(2) 音楽コンサート需要

神奈川県内及び首都圏における音楽コンサートの開催実態について、統計分析を行うとともに、音楽コンサートが多く開催されている施設の要因について考察を行う。

(3) スポーツ需要

神奈川県内及び首都圏における類似施設（収容人数3,000～10,000人程度の多目的アリーナ）を利用しているプロスポーツチームの利用実態及び拠点施設を収集及び整理する。

3 需要予測ヒアリング調査

多目的アリーナの需要予測等に当たり、プロスポーツ、音楽コンサート、その他利用の需要及び施設に求める性能や機能について、関係団体へのヒアリングを行い、調査結果の分析及びまとめを行う。

4 施設計画の検討

(1) 計画条件、需要予測ヒアリング調査、市場動向を踏まえた施設の用途、利用対象者などを整理し、最適な規模・機能の検討を行い、複数案の施設計画を設定する。

(2) 周辺環境への影響として、公共交通機関への影響や交通渋滞、歩道の混雑の影響や対応策、敷地内の来場者用駐車場の設置有無や規模等についても検討するものとする。また、事業対象地における騒音・振動規制等を踏まえ、興行に伴い発生する騒音、振動等による影響や対応策についても検討するものとする。

(3) 需要調査等を踏まえた施設用途及び利用対象の整理並びに最適な施設規模・機能・仕様・施設形態などについて検討するほか、事業対象地の規模を踏まえた収益施設の併設等についても検討するものとする。

(4) 建物の規模、施設レイアウト、オープンスペース等を勘案した防災機能の具体化についても検討するものとする。

(5) 近隣に位置する厚木中央公園や厚木中央公園地下駐車場、大手公園との連携方法の具体化についても検討するものとする。

5 基本計画の検討

(1) 施設用途の比較検討

1～4の検討結果を踏まえ、施設用途・規模・機能の比較検討を行い、整備する施設の方向性を整理する。

(2) 基本計画図の作成

- ア ゾーニング、動線計画
- イ 配置図
- ウ 平面図（案）、断面図（案）
- エ 立面図（案）、イメージパース（案）

6 事業スキームの検討

(1) 前提条件の整理

PPP／PFI手法を採用する場合に想定される、法制度上の課題や支援措置（補助金、税制等）について整理する。

(2) 事業スキームの検討

本事業の事業範囲のうち、民間事業者に委ねることにより、民間事業者のノウハウを活用できると考えられる事業範囲について検討し、PFI事業の事業範囲・事業期間、事業方式、事業形態などについて検討する。検討の際には事業期間、特性、規模等を踏まえ、事業の品質確保に留意しつつ、最も適切なPPP／PFI手法を複数選択するものとする。なお、従来のPFI手法だけでなく、先進的なコンセッション方式も取り入れたPFI手法やPark-PFIとの併用なども視野に入れて検討を行うものとする。

(3) 官民リスク分担の検討

設計から維持管理・運営段階までの想定されるリスクを抽出し、従来方式及びPFI手法で行う場合のリスク分担を明確にする。

(4) 定量的及び定性的評価の実施

本事業の実施に当たって、各事業方式の事業収支を試算するとともに、必要となる概算事業費（設計費、建設費、維持管理・運営費、調査費等）を算定し、各事業方式で実施する場合の事業費を現在価値に換算した上で公共財政負担額を比較することによりVFMを確認する。コンセッション方式の場合については、運営権対価の試算を行う。また、各事業方式の定性的評価を実施する。

(5) 民間事業者の参入意向の把握

(1)から(4)の検討結果をもとに、PPP／PFI手法により本事業を実施した場合における、民間事業者の参入意欲、参入可能な事業スキーム、条件、要望等の意向を確認するため、サウンディング調査を実施し、調査結果の分析及びまとめを行う。

(6) PFI手法導入の適正評価及び課題の抽出

(5)の調査結果を踏まえ、必要であれば、本事業の事業スキーム等に反映、見直しを行う。その後、(1)から(5)の検討結果から、総合評価により本事業におけるPPP／PFI手法導入の適正を判断する。

また、本事業をPFI手法で実施することが適当であると判断される場合には、今後考えられる課題等を整理するとともに、事業化に向けたスケジュールの作成等を行う。

7 新たな交流拠点検討委員会の運営支援

市が主催する有識者会議（年５回程度）について、開催準備、会議出席、資料作成、議事録作成等の支援を行う。想定する支援については次のとおり

- ア 会議出席及び必要に応じた専門的知見に基づく立場からの補足説明
- イ 開催準備、会議資料作成、議事録作成

8 基本計画策定に関する支援

これまで市が検討してきた基本方針や基本計画策定に向けた検討について助言及び提言を行い、基本計画（案）を作成する。基本計画（案）については、受注者が本業務の中間時に提出する基本計画（素案）を基に、令和８年度に実施する市民参加手続（意見交換会、パブリックコメント等）による修正作業、庁議を経た上で策定するものとする。

(1) 基本計画（素案）

中間時（令和８年３月）に提出

(2) 基本計画（原案）

基本計画（素案）に庁内検討における修正事項を反映し、令和８年９月までに提出

(3) 基本計画（案）

基本計画（原案）に庁内検討、意見交換会等での修正事項を反映し、令和８年１１月までに提出

(4) 基本計画

基本計画（案）に対するパブリックコメント結果を踏まえ、庁議等で意思決定を行ったものを令和９年３月までに提出

9 関連計画等との整合性

次の各種計画等との整合性を図ること

- (1) スタジアム・アリーナ改革ガイドブック（第２版）
- (2) 第１１次厚木市総合計画計画（令和７年度策定予定）
- (3) 厚木市本庁舎敷地跡地等活用基本方針
- (4) 厚木市公共施設最適化基本計画（令和８年度改定予定）
- (5) 厚木市公共施設個別施設計画（令和８年度改定予定）
- (6) 厚木市スポーツの聖地づくり基本構想
- (7) 厚木市スポーツの聖地づくり基本計画（令和７年度策定予定）
- (8) 厚木市都市計画マスタープラン
- (9) 厚木市コンパクト・プラス・ネットワーク推進計画
- (10) 第７次厚木市行政改革大綱
- (11) 厚木市ＰＰＰ／ＰＦＩ手法導入の優先的検討に関する要綱
- (12) 厚木市委託化等導入に関するガイドライン
- (13) 受益者負担見直しに関する基本方針（公の施設の使用料編）
- (14) 受益者負担見直しに関する基本方針（公共施設附帯駐車場等編）

以上