

多目的屋内施設基本計画策定及び要求水準書等作成委託業務仕様書

第1章 総則

第1節 業務の目的

本業務では、多目的屋内施設整備に関する基本的な考え方を踏まえ、具体的な規模・機能を定める基本計画の策定、PFI手法による事業スキームの検討及び要求水準書等の検討・作成などを行うことを目的とする。

基本計画では、多目的屋内施設の基本・実施設計に向けたレイアウトや配置計画等について、これまでの検討経緯や現状の課題、意向調査などを踏まえて、立案策定するものとする。

また、PFI手法事業スキーム検討では、事業手法及び事業の進め方などについて、民間事業者活用の観点からPFI手法により実施する場合の適正について評価を行い、最適な事業手法の検討を行うものとする。

要求水準書等の作成では、基本計画及び事業スキームの検討結果を受けて、要求水準書等の事業者選定に向けて必要な事項・書類について検討・作成を行うものとする。

【多目的屋内施設整備に関する基本的な考え方】

- ・武道館など他の公共施設との集約・複合化も視野に入れた整備とする。
- ・市民利用のほかB1リーグをはじめとするプロスポーツや若者が魅力を感じるコンサート興行、コンベンション機能など多目的利用が可能な5,000人規模のアリーナを目指すものとする。
- ・スポーツ・エンタメで街に賑わいをもたらすものとする。
- ・防災活動の拠点としての活用も想定した整備とする。
- ・整備手法は、PFI手法の「BTコンセッション方式」も視野に入れるものとする。
- ・愛知県新体育館のサテライトとして位置づけ連携できるものとする。
- ・スタートアップに対するインキュベーション機能等も視野に入れたものとする。

第2節 業務委託名称

多目的屋内施設基本計画策定及び要求水準書等作成委託業務

第3節 対象計画地

業務の対象となる計画地は、次のとおりとする。

対象計画地：豊橋市今橋町3番地内（別紙配置図に示すとおり）

また、対象計画地が国有地であることを考慮して、業務を実施するものとする。

第4節 業務委託期間

契約締結日から令和5年6月30日（金）までとする。

第5節 仕様書の適用

本業務は、本仕様書に従い実行するものとする。なお、本仕様書に定めのないもので業務上必要と思われる事項については、本市と協議の上これを定めるものとする。

第6節 関係法令

受託者は、本業務の実施にあたり、次に示す事項及び関係する諸法令を遵守するとともに、その他関連する通知、通達等に従うものとする。

1. 建築基準法
2. 都市計画法
3. 都市公園法
4. その他必要な法律、条例及び規則等

第7節 守秘義務

受託者は本業務の遂行上、知り得た事項について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中立性を厳守しなければならない。

第8節 関係官公署との協議

受託者は、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持ってこれにあたるものとする。

第9節 資料の貸与

本業務を遂行する上で必要な関係資料等の収集や調査、データ整理等は原則として受託者が行うものとするが、現在本市が所有しているもののうち貸し出しが可能な資料・記録等については、貸与する。なお、貸与された関係資料等については使用后、速やかに返還しなければならない。

第10節 打合せ及び議事録

受託者は、業務着手時及び履行期間中に必要に応じて協議打合せを行い、その議事録を本市に提出しなければならない。

第11節 疑義

本仕様書に定める事項において疑義が生じた場合は、本市に照会し、本市の意向を十分に理解し、業務を遂行するものとする。

第12節 提出書類

受託者は本業務の着手時、中間時及び完了時にあたっては、次の書類を提出しなければならない。なお、承認された事項を変更しようとする場合は、その都度承諾を得なければならない。

1. 着手時
 - (1) 工程表
 - (2) 管理技術者・担当技術者届（経歴書）

2. 中間時
 - (1) 中間報告書（案）
（基本計画及び事業スキーム検討業務までを令和4年11月30日（水）までに提出）
 - (2) 基本計画等報告書（案）

- （「中間報告書（案）」に豊橋市議会及びパブリックコメントにより聴取した意見を加える業務を令和5年2月28日（火）までに実施し、報告書を作成）
- （3）基本計画等報告書（概要版）
（令和5年2月28日（火）まで）
- （4）要求水準書等報告書（素案）
（基本計画等検討結果に対する要求水準書等作成を令和5年3月10日（金）までに提出）
- （5）要求水準書等報告書（案）
（「要求水準書等報告書（素案）」に豊橋市議会より聴取した意見を加える業務を令和5年4月21日（金）までに実施し、報告書（案）を作成）

3. 完了時

- （1）完了届
- （2）要求水準書等報告書
（「要求水準書等報告書（案）」を公表後に修正を加える業務を令和5年6月2日（金）までに実施、修正後の報告書を提出し、6月30日（金）までに入札公告用の報告書を提出のこと）

第13節 工程表

受託者は、業務遂行上その工程に変更が生じた場合はただちに変更工程表を提出し、本市と協議し承認を受けなければならない。

第14節 検査及び引渡し

受託者は、業務完了後すみやかに完了届を提出し、本市の検査を受けなければならない。業務の検査に合格後、本仕様書に指定された成果品を納入すること。

第15節 成果品の提出

次に掲げる成果を提出し、提出された成果品はすべて本市に帰属するものとする。

1. 中間報告書（案）
中間報告書（案）については正本1部、電子データ1式を令和4年11月30日（水）までに納品すること。
2. 基本計画等報告書（案）
基本計画等報告書（案）については正本1部、電子データ1式を令和5年2月28日（火）までに納品すること。
3. 基本計画等報告書（概要版）
概要版については正本1部、電子データ1式を令和5年2月28日（火）までに納品すること（页数は協議によるものとする）。
4. 要求水準書等報告書（素案）
要求水準書等報告書（素案）については正本1部、電子データ1式を令和5年3月10日

(金)までに納品すること。

5. 要求水準書等報告書 (案)

要求水準書等報告書 (案) については正本1部、電子データ1式を令和5年4月21日 (金) までに納品すること。

6. 要求水準書等報告書

「要求水準書等報告書 (案)」を公表後に修正を加える業務を令和5年6月2日 (金) までに実施、修正後の要求水準書等報告書を提出し、入札公告用の報告書を正本1部、電子データ1式を令和5年6月30日 (金) までに納品すること。

7. 議事録、その他本業務で作成した資料 一式

上記のうち、電磁的記録 (ワード・エクセル・PDF形式) で提供可能なものは納入すること。

第2章 多目的屋内施設基本計画策定及び要求水準書等作成委託業務

第1節 多目的屋内施設基本計画報告書、PFI手法事業スキーム検討報告書及び要求水準書等の検討・作成などを行う。

多目的屋内施設の基本計画策定、PFI手法事業スキーム検討及び要求水準書等の検討・作成にあたり、以下の計画条件の整理、意向調査、整備方針、施設の基本計画、管理運営業務、事業スキーム、要求水準書等などについて、必要な事項の検討を行うこと。

また、業務の実施にあたっては、国や他の自治体の事例や海外事例などを収集するとともに、必要に応じて、考え方などをヒアリング等により把握し、適宜反映させること。また、法務や財務、建設等に関する専門的な知見に基づいて進めること。

基本計画

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、「豊橋市都市計画マスタープラン」、「豊橋市地域防災計画」などとの上位計画・関連施策との整合を図り、関係法令の規制など周辺地域を含む計画施設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. 意向調査

(1) 市民アンケート調査

多目的屋内施設に求められる機能や豊橋公園 (整備検討エリア内に限る) を魅力ある公園とするための機能などについて、一般市民を対象としたアンケート調査 (3,000通) を実施し、利用者の意見集約を行うと共に市民ニーズの把握を行う。

3. 整備方針の検討

(1) 計画条件の整理結果や意向調査の結果をもとに施設の整備方針を整理する。

(2) 諸室の利用用途、利用対象者などを整理し、最適な規模・機能の検討を行い、諸室の整備方

針をまとめる。その検討の際には、豊橋市内の他の公共施設との複合化・集約化する施設・機能の選定などの検討も併せて行うものとする。

(3) 諸室の機能相関図を作成し、ゾーニングや動線、配置方針を検討する。

4. 基本計画案の検討

(1) 平面・断面計画

整備方針に基づき、利用者や管理者等の意見を反映した平面図（案）、断面図（案）を作成する。

(2) 動線、ゾーニング計画

利用者や管理者等の利便性や安全性に配慮した動線計画や諸室のゾーニング計画を行う。

(3) 立面計画

豊橋公園内の樹高調査等を行い、豊橋公園内の自然景観、吉田城跡などの歴史景観に調和したデザインとし、地域環境にも配慮した立面図（案）及びイメージパース（案）の作成を行う。

(4) 配置計画

豊橋公園内における多目的屋内施設の最適配置を検討し、それに伴う公園施設の再配置の検討をおこなうとともに、豊橋公園の整備方針をまとめる。

また、利用者動線も含めた概略の公園配置図（案）の作成を行う。

(5) その他の検討事項の整理

下記内容について整理・検討を行い、項目ごとにまとめ、計画に反映させるものとする。

- ・国が進めているスタジアム・アリーナ等に関する施策の動向調査・整理
- ・スポーツ庁及び経済産業省が取り組みを進めている「多様な世代が集う交流拠点としてのスタジアム・アリーナ」選定に向けての内容検討・整理
- ・新B1リーグ施設基準への対応検討
- ・興行と市民利用の利用日数の割合、利用種目の整理
- ・多様な収入機会の確保の検討
- ・バリアフリー・ユニバーサルデザインへの配慮
- ・周辺住環境（騒音・道路交通等）への配慮・駐車場整備の考え方・管理のあり方
- ・環境共生・ライフサイクルコストへの配慮
- ・防災活動拠点施設としての機能の強化
- ・ウィズコロナ、アフターコロナへの配慮
- ・民間収益事業参入可能性の検討
- ・財政負担軽減方策の検討
- ・スタートアップに対するインキュベーション機能導入の可能性の検討
- ・愛知県新体育館との連携方策の検討

(6) 管理運営計画

施設の管理運営に当たっての基本的な方針を検討する。

(7) 事業スケジュールの検討

基本計画から基本・実施設計、建設工事までの事業スケジュールをまとめた事業スケジュール表を作成する。

5. 新アリーナを核としたまちづくり基本計画 2019-2023 の改訂

過去に策定された新アリーナを核としたまちづくり基本計画 2019-2023（以下、「まちづくり基本計画」という。）について、まちづくりに関する事項について、本業務の検討結果に基づいた内容に改定するものとし、下記項目を中心とした検討結果をまとめる。

- (1) 多目的屋内施設を核としたまちづくりの必要性・基本的な考え方のまとめ
- (2) 興行開催時の動線計画
- (3) 経済波及効果の検討
- (4) まちづくりへの寄与の観点における評価指標の検討

6. パブリックコメント

「本計画の検討結果」に対する要望などについて、広く意見を募集し、結果の集計・整理を行う。

P F I 手法事業スキーム検討

1. 前提条件の整理

P F I 手法で整備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、P F I 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、従来の P F I 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 P F I 手法や P a r k - P F I 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、従来方式のリスク分担を明確にしたうえで、P F I で行う場合のリスク分担を明確にする。

4. V F M ・ 運営権対価の検討

本事業の実施にあたり、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）及び上記 2 において設定した事業期間に基づき、事業費を算定したうえで、従来型の事業手法で実施する場合の事業費と P F I 手法の場合の事業費を算定し各々を現在価値に換算した公共財政負担額を比較することにより、V F M を確認する。また、コンセッション方式の場合の運営権対価の試算を行う。

5. 民間事業者の参入意向の把握

上記1から4の検討結果をもとに、PFI手法により本事業を実施した場合において、民間事業者の本事業への関心度を事前に把握するため、マーケットサウンディング調査を実施し、調査結果の分析、まとめを行う。

6. PFI手法導入の適正評価及び課題の抽出

上記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、上記1から6の検討結果から、本事業におけるPFI方式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。

要求水準書等検討・作成

1. 前提条件の整理

基本計画及びPFI手法事業スキーム検討内容を踏まえて、必要な事項を整理する。また、要求水準書（案）の策定に必要な地質調査を予定地において、実施する。なお、地質調査はボーリングにより最低3か所実施すること。

2. 実施方針（案）の作成

本事業の事業内容や事業者選定スケジュール等を示した実施方針（案）を作成する。

3. 要求水準書（案）の作成

本事業の実施にあたり、本市が民間事業者に求めるサービス水準を示した要求水準書（案）を作成する。なお、多目的なコンテンツに対応可能な屋内施設に考慮した設計、建設、維持管理運営等の各項目について、民間事業者に求める要求水準を具体的に明記することとする。

4. 入札説明書（案）の作成

本事業の事業内容の詳細や事業者選定スケジュール、選定方法、参加資格要件等整理し、本事業を実施する民間事業者の募集・選定に必要な入札説明書（案）を作成する。

5. 審査基準（案）の作成

民間事業者の選定方法の検討を行うとともに、選定を行うにあたり審査を実施するための審査基準（案）を作成する。

6. 提案様式（案）の作成

参加資格の確認に関する提出書及び民間事業者の提案書の様式について必要な記載事項等を整理し、提案様式（案）を作成する。

7. モニタリング基本計画書（案）の作成

民間事業者が本事業を円滑かつ確実に履行するために本市が実施する、モニタリングに関しての基本的な事項を整理し、モニタリング基本計画書（案）を作成する。

第2節 PFIの手続きに関する支援

要求水準書等検討・作成業務結果をもとに、下記内容について支援を行うこととする。

①実施方針の公表に関する支援

- ・実施方針に関する条例（BTO方式又はBTコンセッション方式による）の検討・作成支援
- ・実施方針公表に関する支援
- ・民間事業者からの質問・意見の整理と回答案の作成

②特定事業の選定・公表に関する支援

③民間事業者の募集・選定に係る支援

- ・入札説明書〔募集要項〕の作成・公表に関する支援
- ・契約書〔条件規定書〕の作成・公表に関する支援
- ・基本協定書の作成・公表に関する支援
- ・落札者決定基準〔選定基準〕の作成・公表に関する支援

第3節 基本計画策定及び事業スキーム検討委員会の開催・支援

有識者で構成される検討委員会を複数回行い、施設整備の方向性や管理・運営方法などについて議論を行う。また、委員会資料の作成、委員会の出席（オブザーバー）、当日の記録簿作成の支援を行うこととする。なお、委員会に諮る時期については、発注者と協議によるものとする。

第4節 民間事業者の選定に関する支援

本事業を実施する民間事業者の募集・選定に際し設置する事業者選定委員会の設置・開催の支援を行うこととする。

第5節 庁内検討会議への支援

多目的屋内施設整備にあたり、必要に応じ、庁内の関係部局で構成する庁内検討会議に出席し、オブザーバーとして専門的見地から助言・支援を行うこと。

第6節 その他

施設周辺の住民への説明資料及び庁内検討会議等で必要となる資料の作成について、市への支援を行うこと。

豊橋公園の概要

所在地	豊橋市今橋町3番地内
公園面積	216,400 m ²
土地所有者	財務省東海財務局（国有地）
公園管理者	豊橋市
用途地域	第1種住居地域
駐車場	現在400台程度確保可能。 （美術博物館、硬式テニスコート北側、 市民プール跡地、武道館南側 等）
防災上の位置づけ	防災活動拠点／広域避難場所
その他の規制等	第3種風致地区、埋設文化財包蔵地

豊橋公園 整備検討エリア・既存施設配置図

