

# 「体育施設ストック最適化」及び 「(仮称)上荒川公園再整備」支援業務委託仕様書

## 1 業務名

「体育施設ストック最適化」及び「(仮称)上荒川公園再整備」支援業務

## 2 業務の背景

本市では、厳しい財政状況の中における公共施設の適正管理に対応するため、平成29年2月に「市公共施設等総合管理計画」を策定、令和6年5月には同計画に基づく「個別施設計画」を策定した。

今後も、人口減少や少子高齢化の加速が予想される中で、限られた資源を効率的に活用し、将来にわたって質の高い行政サービスの継続と財政健全化の両立を図るためには、体育施設の質と量の最適化が不可欠である。

市民説明や計画等の公表を踏まえ、各施設における統廃合等の最適な方向性や、確実に最適化を進めるための取組み内容の「見える化」を図るとともに、集約先となる上荒川公園の機能強化・整備・運営について、低コストかつ魅力的な手法の検討を当該業務の実施にて進める。

## 3 業務の目的・概要

当該仕様書における業務内容は、それぞれの業務に必要と思われる事項を示したものであるが、プロポーザルの実施において決定した受注者の企画提案により、業務スケジュールの見直し、業務内容の調整をすることとする。なお、下記の業務に示したもののほか、各業務に必要であると認められる事項についても、積極的に提案すること。

### (1) いわき市体育施設ストック最適化指針策定業務

本業務は、体育施設の安全性・利便性・持続可能性等を考慮しながら、施設の改修優先度や、統廃合などの基準を定めるため、スポーツ庁の「スポーツ施設のストック適正化ガイドライン」の内容を踏まえ、既存の「市体育施設整備指針・同計画」を改定した「いわき市体育施設ストック最適化指針」を策定するものである。

### (2) (仮称)上荒川公園再整備基本構想策定業務

(1)の業務とともに、本市では、各施設の集約先となり得る施設として、「(仮称)上荒川公園」の再整備を検討している。

上荒川公園全体を新たな利用価値のある持続可能な施設として再整備していくためにそのビジョンを定めた「(仮称)上荒川公園再整備」基本構想を策定する。

### (3) (仮称) 上荒川公園再整備基本計画策定業務

より低コストとなる整備・運営手法の検討や魅力的な施設・サービスの創出により、拠点施設としての価値、利用者の利便性向上を図り、経済効果と地域貢献（健康増進、交流促進、防災機能強化など）、財政負担軽減の実現を目指すため、当該基本構想の具現化として、「(仮称)上荒川公園再整備」基本計画を策定する。

基本計画では、施設の配置、規模・機能等を決定するとともに、概算事業費の算出や整備スケジュールの検討、公園全体の活用・運営方針の検証を行う。

### (4) (仮称) 上荒川公園再整備民間活力導入可能性調査業務

上荒川公園再整備にあたっては、公園全体の機能や運営手法について、より効率的かつ効果的に、質の高い公共サービスの提供を図ることを目指し、「市 PPP/PFI 手法導入に関する優先的検討方針」に基づき、民間活力導入可能性調査を実施する。当該業務により、民間資金の活用を含む、事業手法全般のあり方について調査・検討を行う。

## 4 委託期間

契約締結日から令和 11 年 3 月 31 日まで

## 5 対象施設

### (1) 体育施設ストック最適化指針策定

別表 1-1 の「46」施設、1-2 の「133」施設を対象とする。

※別表 1-1 については当該指針内にて施設の方向性を検討していく施設である。

※別表 1-2 については受入れ先としての可能性を検討していく施設である。

※なお、基本情報等の分析にあたっては統廃合を検討する体育施設周辺の公民館や学校施設、民間施設の情報についても対象とする。

### (2) (仮称)上荒川公園再整備基本構想・基本計画策定等

別表 2 の同公園内の 7 施設とする。

※令和 8 年 3 月更新の個別施設計画においては、公園内 3 施設(総合体育館、陸上競技場、市民プール)については、建替え等、その他の施設は現状維持と位置づけしているが、市の財政状況や公園全体での民間活力等の活用、より効率的かつ低コストとなる維持管理・運営方法が選定できれば、この限りではない。

なお、他課別業務での実施を予定している「学校プールのあり方」について、当該結果を市民プール等の規模、設備等の検討に反映させることも本業務の対象とする。

## 6 想定スケジュール

次の図のとおり、指針・計画策定等について進める想定としているが、実現性、効率性を重視し、各事業の内容や実施時期を前後させる提案等も可能とする。

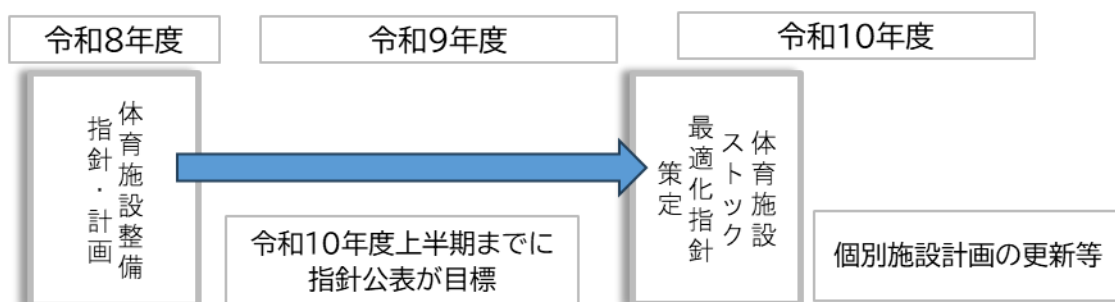
また、陸上競技場の公認更新を令和13年3月に控えている状況も踏まえ、より低コストかつ効率的に供用開始を進める方策や、公園全体での民間活力導入可能性が期待できる方法等、スケジュールを含めて提案を求めたい。

なお、民間活力導入可能性調査の結果を基に、令和10年度以降にアドバイザー業務の委託を別途予定している。

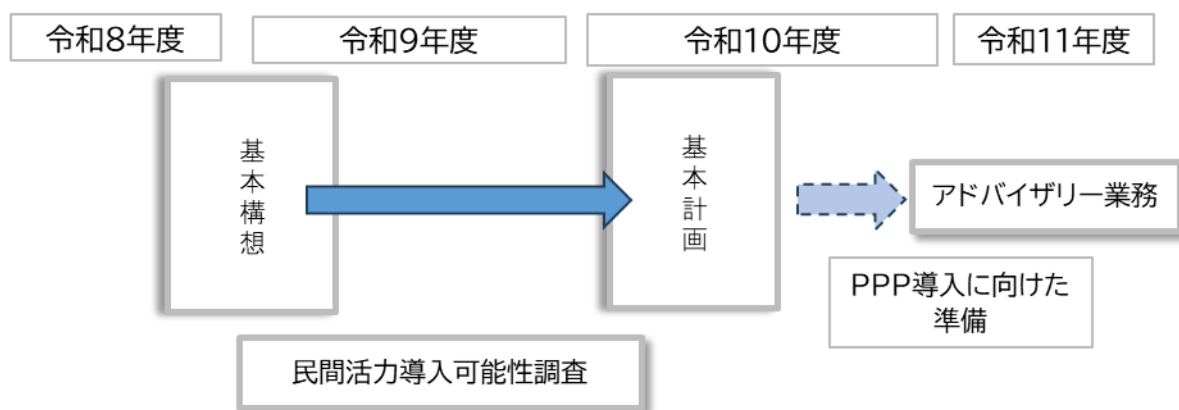
想定事業フローについては次のとおり。

### <参考> 想定事業フロー

#### 体育施設ストック最適化指針策定業務



#### 上荒川公園再整備支援業務



## 7 企画提案テーマ

当該事業は限られた期間に大きな2つの業務を遂行していくため、適切なプロセスと、そのスケジュールについて提案を求めたい。

指針策定にあたっては、個別施設計画の根拠指針として、市の現状や分析・調査等に基づく各施設の方向性や、取組み内容を具体的に示していく。

また、併せて上荒川公園再整備にあたっては、多角的な視点で規模・機能・設備等を検討するとともに、公園全体での民間活力導入検討を目指していくため、効果的な実施方法等について提案すること。

#### <指針策定業務>

- (1) 業務実施に係る支援体制と適切な業務工程及び業務内容について
- (2) 指針策定に必要な情報と効率的な収集・整理・分析方法
- (3) 集約化施設に係る利用者等合意形成の実施方法

#### <上荒川公園再整備業務>

- (1) 業務実施に係る支援体制と適切な業務工程及び業務内容について
- (2) (仮称)上荒川公園再整備にあたって留意すべき課題とそれらへの対応方針
- (3) (仮称)上荒川公園再整備に係る公園内施設の方向性と民間活力導入の考え方

## 8 業務内容

- (1) 体育施設ストック最適化指針策定支援業務

### ア 上位、関連計画等の整理

本市のスポーツ等に関連する各種上位・関連計画を整理し、本市の体育施設等に対する施策等を整理する。

### イ 前提条件の整理

総人口や年代別人口など全国的な動向も把握した上で、本市の公共施設等を取り巻く状況を分析するため、市の公表値に基づく人口・世帯状況、財政状況等を整理する。

### ウ 基本情報の整理

「別表 1-1、1-2」の対象施設について、市が保有する体育施設台帳や施設カルテの情報整理、不足情報等を収集し、各施設の現状、施設概要・環境等に関する情報を整理する。

### エ 施設劣化調査

市が保有する簡易劣化度調査結果の情報整理や必要に応じて建物の劣化調査を実施する。(別表 1-1、1-2 の施設ともにホームページ公表の劣化度調査結果参照)

なお、劣化調査は目視にて現状確認を行い、市が保有する過去の修繕履歴等から劣化度の評価を行う。

### オ 構造躯体の健全性判断

市が保有する耐震診断及び耐震補強の実施状況データ等を分析し、建物構造別の耐用年数等からみた更新時期や長寿命化を判断する。

#### カ 現状分析及び課題整理

本市の公共施設全体の方針に基づき、対象施設の現況評価に加え、利用状況やニーズ、集約先となり得る公共体育施設や民間体育施設等の状況も考慮し、現状分析するとともに、総合的に課題を整理する。

#### キ 各施設の方向性検討（最適化方策）

個別施設毎にサービスや施設の最適化の方向性を整理し、具体的な最適化方策（統廃合、複合、民営化等）を検討する。

#### ク 経済性の効果検証

最適化方策を適用することによる対象施設の延床面積の削減及び施設を耐用年数経過時に単純更新した場合(建替え施設を除く)の効果額を検証し、必要に応じて各施設の最適化方策の見直しを行う。

#### ケ 概算長期保全計画の作成

別表1-1の対象施設について、概算の長期保全計画を作成し、維持管理の項目や手法等を整理する。また、今後の維持管理等に必要な金額と本市の使用可能な金額を算出するため、財政シミュレーション(歳入(予算額)・歳出の見通し)を行う。

#### コ 関係団体や利用者等の意向調査・意見聴取のとりまとめ

市内体育施設のあり方について、市民に対して意向調査を実施する。また、体育施設利用団体や集約先となり得る民間の体育施設事業者等へはヒアリングを実施し、意見聴取を行うほか、庁内調整や外部検討会での意見を取りまとめ、指針へ反映する。

#### サ 体育施設ストック最適化指針の策定支援

スポーツ庁の「スポーツ施設のストック適正化ガイドライン」に基づき、本市体育施設における基本指針として、各施設の方向性の根拠や政策優先度の評価基準等を明らかにする。各施設においては、最適な方向性として、具体的な方針（統廃合、複合、民営化等）を検討し、短期的な取組みや中長期的な取組みをロードマップ化し、体育施設ストック最適化指針(本編)と(概要版)を取りまとめる。

#### シ 個別施設計画への指針内容反映と計画実施方法の検討

個別施設計画へ指針の内容を反映させ、体育施設の質と量の最適化を確実に推進していくためのフォローアップ体制や必要な取組みについて検討する。

### (2) (仮称)上荒川公園再整備基本構想策定支援業務

#### ア 上位、関連計画等の整理

本市のスポーツ等に関連する各種上位・関連計画を整理し、本市の体育施設等に対する施策等を整理する。

#### イ 前提条件の整理、法規制の確認・対応検討

上荒川公園内への建築、配置、施設規模等を検討するため、計画予定地の形状と周辺環境、建築諸条件及び都市計画法、都市公園法、建築基準法、景観法、その他法令

等の規制状況の把握、整理に係る調査及びこれらの規制の要件整理とその対応を検討する。また、(1)の体育施設ストック最適化指針において、集約等を検討する体育施設の利用人数・属性、利用状況等を分析し整理する。

ウ 上荒川公園内施設の現状把握

「別表2」の上荒川公園内施設について、本市が保有する施設カルテや施設図面等及び不足基本情報等を収集し、概要を整理する。

エ ニーズ把握・取りまとめ

当該公園について、市民に対して意向調査を実施する。また、体育施設利用団体や民間事業者へもヒアリング等を実施し、市場の需要予測・情報収集を行い、施設に必要な機能や公共サービスのあり方などを整理する。

オ 対象施設における現状分析及び課題抽出

別表2の施設について、前提条件や対象施設の利用状況、建物の状況等を調査し、現状を分析するとともに、公園再整備に向けて総合的に課題を抽出する。

カ 上荒川公園再整備基本構想に関する基本方針の検討

本市における体育施設等の課題や将来のあり方に関する市民、関係者等の意見や市の方針を踏まえ、上荒川公園再整備における各施設の方針検討や目指すべき方向、基本構想に関する基本方針と再整備に関する各種施策を検討する。

キ 上荒川公園整備エリアの設定及び施設配置の検討

基本方針の内容をより効果的に実現するために、対象エリアのゾーニングを検討し、施設の配置図・平面図及び動線計画等を作成し、標準的なモデルプランの概略検討を行う。

ク 事業手法の検討

基本方針やゾーニング、モデルプランに基づき検討した公園整備の事業手法について検討する。

ケ 上荒川公園再整備基本構想の策定支援

ア～クの結果を踏まえ、事業実施方策や事業スケジュールを作成し、上荒川再整備基本構想(本編)と(概要版)を取りまとめる。

(3) (仮称)上荒川公園再整備基本計画策定支援業務

ア 整備コンセプトの整理

基本構想の概要及び上位関連計画と整合を図り、さまざまな機能を持つ公園を目指すため、公園再整備の目的と背景とともにその整備コンセプトを整理する。

イ 施設整備方針の検討

本公園の整備に係る前提条件や整備コンセプト、市民ニーズ、工事に係る環境側面の事前整理、求められる設備・機能面を考慮しながら、活用可能な国庫補助対象要件等も踏まえ、本公園における整備方針を検討する。

ウ 各施設の配置・機能・規模の想定

前提条件や整備方針等を踏まえ、他市町村の類似事例を調査する。その上で、本公園内施設の役割を明確化し、導入施設の検討や施設配置、必要な機能、施設の規模の想定、駐車場の必要台数等の付帯設備の検討を行う。

エ 施設計画の検討

また、整備方針の内容をより効果的に実現するため、条件整理を踏まえ、対象エリア内のゾーニング計画、交通アクセスを含めた動線計画、各種計画（施設配置計画、外観・内観パース、平面図、立面図、断面図、構造計画、設備計画(電気・機械)等)について検討する。併せて、再整備に伴う開発条件の整理や検討課題を抽出する。

オ 事業スケジュールの作成

基本計画から基本設計、実施設計、建設工事までの事業スケジュールを作成する。

カ 上荒川公園再整備基本計画の策定支援

ア～カの検討結果を基本計画(本編)と(概要版)として取りまとめる。

(4) 上荒川公園再整備に係る民間活力導入可能性調査支援業務

ア 事業手法・スキーム等の検討

本市では上荒川公園全体の活用と、設計・建築・管理運営について、民間活力の導入を検討している。そのため、類似事例の調査や(2)の業務で実施したヒアリング結果を踏まえ、導入可能な事業手法の比較検討を行い、想定される事業スキーム、事業範囲及びパターン、採算性確保の可能性、官民のリスク分担等について整理する。

イ 民間活力導入可能性調査

本事業の望ましい事業条件や官民連携手法等について、民間事業者へサウンディング調査を実施し、内容を把握・整理するとともに必要に応じて民間事業者向け現地視察を実施する。併せて、参入可能性のある事業者への個別ヒアリングを実施し、事業の実現性や事業実現にあたって解決すべき課題等を整理する。

ウ 概算事業費の検討及びVFMの算定

公園全体の再整備案及び管理運営方法を踏まえて本事業の概算事業費（設計費、建築費、維持管理運営費）を算出する。また、イの結果を踏まえ、選択可能な事業手法を絞り込み、想定する事業期間を設定の上、事業収支シミュレーションを実施する。

併せて、VFMの算定を行うとともに、整備計画や概算事業費を踏まえ、本公園に適用可能な補助金・交付金等の検討を行う。

エ 総合評価及び課題の整理

ア～ウでの検討結果を踏まえ、事業の定量的、定性的効果を検証し、最適な事業手法での事業スキーム及び財源計画を整理する。

併せて、基本構想や上位計画を踏まえ、今後の基本方針や実施方針作成に活用することを前提に、当該施設整備における基本的な考え方、事業実施に向けた問題点や課

題を整理し、事業実施スケジュールを作成する。

#### (5) その他支援

(1)～(4)の共通事項として次の項目についても業務内容に含める。

##### ア 打合せ及び記録等

発注者と受注者間で行う打合せについては、定期的(月1回程度)に実施し、速やかに議事録を作成するとともに、次回打合せ時までには検討結果資料を添えて発注者に提示する。

##### イ 利用者・市民説明等の実施支援

体育施設の質と量の最適化に係る統廃合等に対する理解、周知を深めることを目的に、適切な媒体を用いた説明会の実施支援を行う。(集約対象施設、指針策定、上荒川公園再整備に係る説明会等を想定)

##### ウ 庁内調整に係る支援

庁内の合意形成等を必要とする協議においては、資料作成等の支援を行う。

##### エ 会議等運営支援

(1)～(4)の業務については、外部機関による検討会の設置を検討しているため、円滑な会議運営や資料作成等を支援する。(指針策定で年2～3回程度、上荒川公園再整備関係で年2～3回程度を予定)

##### オ 先進事例等調査

体育施設集約に係り庁内連携している事例や既存体育施設の整備や再編、廃止に係る先進事例及び運動公園の再編、既存公共施設の有効活用、官民連携の手法例、民間資産活用の事例等について、視察や調査を行う。

## 9 業務計画書の提出

受注者は、契約締結後、速やかに次に掲げる事項を記載した業務計画書を発注者に提出し、発注者の承認を得るものとする。

(1) 業務実施方針

(2) 業務工程計画

(3) 業務体制

事業関与者の業務体制、組織体系図、業務担当表、連絡体制

(4) 配置従事者名簿

担当分野、氏名、所属、保有資格、実務経験等

## 10 資料提供

本業務に必要な資料のうち、発注者の所有するものについては貸与するが、その取扱いについては十分注意するとともに、本業務以外に使用してはならない。また業務完了後は

速やかに返却すること。

なお、データ等の貸与にあたり、加工費等の費用が発生する場合は受注者負担とする。

## 11 現場の立ち入り

本業務において、対象体育施設への立ち入りが必要となった場合は、市に連絡し、施設指定管理者や施設利用者とのトラブルが生じないように注意すること。

## 12 打合せ協議

打合せ協議は月1回程度と必要に応じてその都度、行うものとし、協議に要する移動等の経費については全て受注者の負担とする。また、協議後は受注者にて協議記録簿の作成を行い、市の承認を得ること。

## 13 その他

- (1) 受注者は、業務を進めるにあたって発注者の担当職員等と十分な協議の上、発注者の意向に沿った提案助言等を行うこと。また必要な事項について、積極的に提案を行うこと。
- (2) 本業務の履行にあたり、疑義が生じた事項やこの仕様書に定めのない事項については、市と受注者との協議の上、決定することとする。
- (3) 本業務の成果品及び作業工程において作成された資料等に対する一切の権利は、市に帰属するものとする。
- (4) 受注者は、いわき市個人情報保護条例を遵守し、業務上知り得た個人情報の秘密を他人に漏らしてはならない。また、業務終了後も同様とする。

## 14 成果品

次に指定するものについてそれぞれ、紙媒体1部及び電子データ1式にて提出すること。

<市体育施設ストック最適化指針策定>

- (1) 中間報告書  
(年度毎：令和9年3月末日、令和10年3月末日までに提出)
- (2) いわき市体育施設ストック最適化指針（本編）
- (3) いわき市体育施設ストック最適化指針（概要版）
- (4) 打合せ・会議・協議記録簿
- (5) その他業務によって得られた資料

<上荒川公園再整備関係>

- (1) （仮称）上荒川公園再整備基本構想（本編）

- (2) (仮称) 上荒川公園再整備基本構想 (概要版)
- (3) (仮称) 上荒川公園再整備基本計画 (本編)
- (4) (仮称) 上荒川公園再整備基本計画 (概要版)
- (5) 民間活力導入可能性調査結果報告書  
(事業手法検討評価、分析、総合評価等比較検討資料)
- (6) 民間活力導入可能性調査結果報告書 (概要版)
- (7) 収集・作成した図面等
- (8) 打合せ・会議・協議記録簿
- (9) その他業務によって得られた資料