

スポーツ拠点施設整備基本計画策定業務仕様書

1 業務目的

本県は、子どもから高齢者まで、障害のある人もない人も、多くの県民が様々なスポーツや活動により快適に取り組める環境づくりをコンセプトとし、令和13年度に国民スポーツ大会・全国障害者スポーツ大会における競技等の開催とプロスポーツやイベント等の大会後の活用を見据え、橿原公苑のあり方、各施設機能規模の概略検討、事業スケジュール等の検討内容をまとめた「橿原公苑再整備基本構想」（以下「基本構想」という。）を令和6年12月に策定した。

本業務は、基本構想及び令和6年度「新アリーナ適地検討業務委託」（以下「適地検討業務」という。）の検討内容を踏まえ、橿原公苑全体、橿原公苑に新設する武道場・弓道場並びに改修する橿原公苑既存施設及び新駅西側に新設するアリーナに必要な機能、設備等に関する計画を具現化するとともに、その事業費及び事業スケジュールの精査並びに財源、事業スキームの検討及び事業スケジュールを検討し、スポーツ拠点施設整備基本計画を策定するものである。

2 契約期間

契約締結日から令和7年12月26日(金)までの予定とする。

3 業務内容

スポーツ拠点施設整備については、「子どもから高齢者まで、障害のある人もない人も、多くの県民が様々なスポーツや活動により快適に取り組める環境づくり」をコンセプトとし、基本計画を整理する。

I 共通

必要な与条件の整理

(1) 法規制の確認及び規制の要件整理、対応の計画

・都市計画法(昭和43年法律第100号)、建築基準法(昭和25年法律第201号)、景観法(平成16年法律第110号)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規制の要件整理とその対応を検討し、計画を作成する。

(2) 関係機関等との協議支援（会議の出席、資料作成、議事録作成、意見整理、補足説明等）

- ・県が行う関係機関等との事前協議、手続等
- ・各競技団体等へのヒアリング
- ・パブリックコメント

(3) 調整事項の整理

・関係諸官庁等との協議内容を議事録として整理する。

II 橿原公苑の基本計画の策定

(1) 前提条件の整理

基本構想の検討内容を踏まえ、これまでの検討課題を整理するとともに、基本構想に掲げた橿原

公苑全体の整備のあり方、新設武道場・弓道場及び改修する既存施設(陸上競技場、野球場、多目的広場、橿原公苑内トイレ等)について、基本方針や必要な機能、設備等の具体化に向けて検討し、基本計画の方針として整理する。

(2) 橿原公苑全体の整備のあり方

ア 土地形状の変更の計画

・橿原公苑の土地形状や敷地に係る法規制等について、土地形状の変更(造成等)や施設整備に係る制約条件、関係手続等に必要となる期間について、検討し、計画を作成する。

イ 敷地地盤に関する計画

・敷地の地盤条件等や新築及び改修工事の対象となる土地及び建築物の状況把握のための必要な事前調査を行い、敷地条件の分析や橿原公苑周辺に対する景観面からの配慮事項、外構計画に関する考え方を検討し、計画を作成する。

ウ 配置計画・動線計画

基本構想を踏まえ、配置計画及び動線計画を作成する。

エ 既存施設(園路等の外構施設を含む。)のバリアフリー化及びユニバーサルデザイン計画

・基本構想の検討内容を踏まえ、既存施設について、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成18年法律第91号)及び奈良県住みよい福祉のまちづくり条例(平成7年3月22日奈良県条例第30号)を踏まえたバリアフリー化とユニバーサル社会の実現に向けた諸施策の総合的かつ一体的な推進に関する法律(平成30年法律第100号)を踏まえたユニバーサルデザインの観点から改修計画を作成する。

オ 駐車場計画

・基本構想で検討した必要駐車台数を踏まえ、利用状況に応じた駐車台数(身体障害者用駐車施設含む。)を確保できる駐車場計画を作成する。

・身体障害者用駐車施設については奈良県住みよい福祉のまちづくり条例に適合させることとし、大型車(大型バス)については、県と協議の上確定する。

カ 交通計画

・想定されるイベント時における最寄駅や幹線道路からの来訪者の経路、交通手段を踏まえた周辺道路(交差点)の交通量の変化を予測、分析し、交通計画を作成する。(交差点の位置、数は協議によるものとする。)

・イベント時、平常時及び災害時における課題を抽出、整理し、対応策の提案を行う。

キ インフラ整備計画

・既存のインフラを調査し、上下水道、電気・ガス、消防法関係等必要な設備インフラについて、関係機関等と調整し、今後必要なインフラ整備計画を作成する。

ク 防災機能計画

・「防災力強化(新たな中核的広域防災拠点等)」(令和6年1月24日奈良県知事定例記者会見資料)の5ページ「4.橿原公苑を「中核的広域防災拠点」として活用」に関する機能等(その後の検討された方針等を含む。)について、計画を作成する。

ケ 新施設等の外観デザイン、ランドスケープを含む橿原公苑全体の空間デザインの計画

- ・「周辺環境との調和」、「景観への配慮」等(檀原市景観条例(平成 18 年 12 月 26 日檀原市条例第 30 号)、檀原市風致地区条例(平成 24 年 12 月 27 日檀原市条例第 48 号)等の法規制を含む。)の観点から檀原公苑全体の空間デザインを検討し、その外観計画等を実現させるための関係機関等との協議を支援し、計画を作成する。

コ 奈良県産木材の利用計画

- ・公共建築物における“奈良の木”利用推進方針(平成 24 年 3 月 29 日策定、平成 30 年 3 月 29 日改定)に基づき、奈良県産材利用計画を作成する。

サ 脱炭素化計画

- ・ZEB(Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented を含む。)の実現等による再生可能エネルギー設備の導入や建物の省エネ化の手法等脱炭素化計画を作成する。

シ 外構計画

- ・基本外構計画図を作成する。

ス 雨水流出抑制施設の有無及び概略計画

- ・調整池等の雨水流出抑制施設の必要性、下流側の水路調査及び貯留量・放流量について検討し、計画を作成する。なお、計画の作成に当たっては、奈良県県土マネジメント部河川整備課と協議すること。

(3) 新設武道場・弓道場について

ア 求められる役割と機能

- ・基本構想の検討内容を踏まえ、武道競技公式大会開催基準を満たす施設、武道競技以外のスポーツ大会が開催できる施設、イベントができる施設として求められる役割と機能について、課題の対応を検討し、計画を作成する。

イ 施設の機能・設備と規模

- ・基本構想の検討内容を踏まえ、本県に求められる施設の機能・設備と規模を検討する。
- ・なお、収容人数の規模については、アの役割と機能を踏まえ、適切な規模を整理し、固定席、可動席、仮設椅子別に収容数を検討し、計画を作成する。

ウ 動線計画

- ・基本構想及び上記イの新設武道場・弓道場の規模・機能を実現するため、新設武道場・弓道場内外の動線計画を作成する。

(4) 既存施設(陸上競技場、野球場、多目的広場、檀原公苑内トイレ等)の改修計画

- ・基本構想の検討内容を踏まえ、既存施設の改修内容を検討し、計画を作成する。
- ・相撲場その他公苑内施設の改修内容を検討し、計画を作成する。

(5) 檀原公苑における費用対効果の分析

- ・費用対効果分析にあたっては、「改訂第 4 版 大規模公園費用対効果分析手法マニュアル(平成 30 年 8 月一部改訂)」に基づき算出すること。

(6) 整備イメージパースの作成(A3版)

ア 榎原公苑全体が確認できる鳥観図 4枚(うち2枚は、武道場・弓道場をメインに含む形で作成すること。)

イ 野球場及び陸上競技場の内観・外観が確認できる詳細図(アイレベルパース) 各施設4枚ずつ程度

ウ 武道場・弓道場の内観・外観が確認できる詳細図(アイレベルパース) 各施設4枚ずつ程度

(7) 資料(庁内、関係市町、利用団体等の協議、調整用、公表用)作成等の県支援の実施

Ⅲ 新駅西側に新設するアリーナに係る基本計画の策定

(1) 前提条件の整理

基本構想及び適地検討業務の検討内容を踏まえ、新駅西側に新設するアリーナ(以下「新アリーナ」という。)について、これまでの検討課題を整理するとともに、基本方針や各種諸室、附属設備(エレベーター、防災設備、文化機能、多目的利用その他体育館に必要な設備)等必要な機能の具体化に向けて検討し、基本計画としてまとめる。

(2) 整備のあり方

ア 求められる役割と機能

基本構想及び適地検討業務の検討内容を踏まえ、新アリーナに求められる役割と機能について、課題の対応を検討し、計画を作成する。

イ 施設の機能・設備と規模

基本構想及び適地検討業務の検討内容を踏まえ、本県に求められる新アリーナの機能・設備と規模を整理する。

なお、収容人数の規模については、アの役割と機能を踏まえ、適切な規模を整理し、固定席、可動席、仮設椅子別に収容数を検討し、計画を作成する。

ウ 土地形状の変更の計画

・新アリーナの整備予定地の土地形状や敷地に係る法規制等について、土地形状の変更(造成、土留構造物、地盤高等)や施設整備に係る制約条件、関係手続等に必要となる期間について、検討し、計画を作成する。

エ 敷地地盤に関する計画

・新アリーナの整備予定地敷地の地盤条件等や対象となる土地及び建築物の状況把握のための必要な事前調査を行い、敷地条件の分析や整備予定地周辺に対する景観面からの配慮事項、外構計画に関する考え方を検討し、計画を作成する。

オ バリアフリー化及びユニバーサルデザイン計画

・新アリーナについて、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律及び奈良県住みよい福祉のまちづくり条例を踏まえたバリアフリー化とユニバーサル社会の実現に向けた諸施策の総合的かつ一体的な推進に関する法律を踏まえたユニバーサルデザインの観点から計画を作成する。

- ・新駅西側敷地内の車道と新アリーナへの利用者の歩行動線の分離による安全性の確保、一般車両及び緊急車両の動線、乗降機能等について計画を作成する。

カ 駐車場計画

- ・必要駐車台数を踏まえ、利用状況に応じた駐車台数(身体障害者用駐車施設含む。)を確保できる駐車場計画を作成する。この場合において、新アリーナの出入口や駐車場等の設計条件の立案に必要な交通量調査を行い、その結果に対する分析を行う。
- ・身体障害者用駐車施設については奈良県住みよい福祉のまちづくり条例に適合させることとし、大型車(大型バス)については、県と協議の上確定する。

キ 交通計画

- ・想定されるイベント時における新駅や幹線道路からの来訪者の経路、交通手段を踏まえた周辺道路(交差点)の交通量の変化を予測し、交通量調査を行い、その結果に対する分析を行い、交通計画を作成する。(交差点の位置、数は協議によるものとする。)
- ・交通量調査の分析結果より、イベント時、平常時及び災害時における課題を抽出、整理し、対応策の提案を行う。

ク 配置計画・動線計画

- ・基本構想及び適地検討業務で検討した新アリーナの規模・機能を実現するための新アリーナの配置計画及び新アリーナ内外の動線計画を作成する。

ケ インフラ整備計画

- ・新アリーナに必要な上下水道、電気・ガス、消防法関係等必要な設備インフラについて、関係機関等と調整し、今後必要なインフラ整備計画を作成する。

コ 防災機能計画

- ・「防災力強化(新たな中核的広域防災拠点等)」(令和6年1月24日奈良県知事定例記者会見資料)の5ページ「4.橿原公苑を「中核的広域防災拠点」として活用」に関する機能等(その後の検討された方針等を含む。)について、計画を作成する。

サ 新施設等の外観デザインの計画

- ・「周辺環境との調和」、「景観への配慮」等(橿原市景観条例(平成18年12月26日橿原市条例第30号)、橿原市風致地区条例(平成24年12月27日橿原市条例第48号)等の法規制を含む。)の観点から新アリーナの外観デザインを検討し、それを実現させるための関係機関等との協議を支援し、計画を作成する。

シ 奈良県産木材の利用計画

- ・公共建築物における“奈良の木”利用推進方針(平成24年3月29日策定、平成30年3月29日改定)に基づき、奈良県産材利用計画を作成する。

ス 脱炭素化計画

- ・ZEB(Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Orientedを含む。)の実現等による再生可能エネルギー設備の導入や建物の省エネ化の手法等脱炭素化計画を作成する。

セ 外構計画

- ・基本外構計画図を作成する。

ソ 雨水流抑制施設の有無等及び概略計画

・調整池等の雨水流出抑制施設の必要性、下流側の水路調査及び貯留量・放流量について検討し、計画を作成する。なお、計画の作成に当たっては、奈良県県土マネジメント部河川整備課と協議すること。

(3) 整備イメージパースの作成(A3版)

ア 新アリーナ全体が確認できる鳥観図 3枚(うち1枚は、新駅とその周辺を含む形で作成すること。)

イ 新アリーナの内観・外観が確認できる詳細図(アイレベルパース) 各4枚ずつ程度

(4) 資料(庁内、関係市町、利用団体等の協議、調整用、公表用)作成等の県支援の実施

IV 民間活力導入可能性調査

基本構想及び基本計画の検討状況等を踏まえ、II及びIIIについて次に掲げる業務を実施する。

(1) 事業手法等に関する検討等

ア 事業手法

・従来手法、PFI方式等(BTO方式、BOT方式、DB方式、DBO方式等)について、それぞれの手法を評価した上で、最適な事業手法を検討する。

イ 法令及び支援制度の整理

・PFI方式等を導入する場合に想定される法令上の課題や、補助金、税制措置等の支援制度を整理する。

ウ 事業範囲

・設計・建設業務及び維持管理・運営業務で想定される業務項目を整理した上で、PFI方式等を導入する場合の事業範囲を検討する。

エ 事業期間

・利用者の需要見込みなどの事業環境や資金調達環境、大規模修繕の考え方などを踏まえ、PFI方式等を導入する場合の適切な事業期間を検討する。

オ 資金調達方法

・国庫補助金等の補助制度や起債の動向、官民の調達金利差などを踏まえ、整備及び維持管理・運営等に係る効率的な資金調達方法を整理する。

カ 官民リスク分担

・事業の各段階におけるリスクの内容を整理した上で、PFI方式等を導入する場合の官民双方のリスク分担を検討すること。

キ 民間収益事業の実現可能性

・立地条件や施設の整備計画及び維持管理・運営計画などを踏まえ、民間収益事業の実現可能性を検討する。

(2) サウンディング調査の実施

ア 民間事業者の参入意向や事業の実現可能性を高めるための意見、参入意欲、参加条件等を把握

するため、事業実施に関心のある事業者10社程度に対し、アンケートやヒアリングにより調査する。

イ サウンディング調査で得られた意見・要望等を整理・分析し、(1)の事業手法等の検討等に活用すること。

ウ 調査項目については、県との協議の上、決定するものとする。

(3) VFMの算定

(1) アで評価した最適な事業手法と従来手法を比較し、VFMを算定すること。なお、VFMの算定に当たっては、本業務の受注者が算出する概算事業費を用いることとし、活用可能な補助金・交付金等についても算定条件として考慮すること。

V 概算事業費の算出

(1) イニシャルコストの検討

・上記ⅡからⅣまでの検討内容を実現させるための設計費、工事費その他必要となる事業費を算出すること。

(2) ランニングコストの検討

・供用開始後の運営に必要なランニングコストを算出すること。

VI 施設整備スケジュールの検討

(1) 事業全体スケジュールの検討(計画、設計、工事等)

・従来方式、PFI方式等、想定される事業手法ごとに事業スケジュールを検討し、計画を作成する。

(2) 工事に伴う各施設利用停止期間中の施設利用の検討

・榎原公苑については、工事に伴い施設が一部利用できない期間その他の施設利用について検討し、計画を作成する。

(3) 工事計画及び工事ステップの設定(ヤード、進入路等含む。)

・段階的な施工を実施した際の工事計画(期間、範囲)及びそのステップ(工事の順番)を検討し、計画を作成する。

(4) 課題、留意点等の抽出

・その他課題や留意事項を抽出し、整理する。

4 業務員資格要件

(1) 本業務の履行にあたり、管理技術者、担当技術者及び照査技術者は、次の表のとおりとする。なお、表中の数字は、備考欄の各項に掲げる資格要件とする。

		管理技術者	担当技術者	照査技術者
単 独	建設コンサルタント	1から4までのいずれか	5	1から5までのいずれか
	建築士事務所	5	1から4までのいずれか	
共同企業体	建設コンサルタント	1から4までのいずれか	5	
	建築士事務所	5	1から4までのいずれか	

備考

- 1 技術士(総合技術監理部門(建設))の「都市及び地方計画」
- 2 技術士(建設部門)の「都市及び地方計画」
- 3 建設コンサルタント登録規定第3条第1号ロに該当する者の「都市計画及び地方計画」
- 4 シビルコンサルティングマネージャ(RCCM)の「都市計画及び地方計画」
- 5 一級建築士

(2) 前号の表において、次のアからエまでに掲げる用語の意義は、当該アからエまでに定めるところによる。

- ア 単独の建設コンサルタント 令和6年12月17日付けスポーツ拠点施設整備基本計画策定業務委託の公募型プロポーザルの参加者募集に係る公告(以下「公告」という。)第2項第1号ケ(ア)の要件に該当する者をいう。
- イ 単独の建築士事務所 公告第2項第1号ケ(イ)の要件に該当する者をいう。
- ウ 共同企業体の建設コンサルタント 公告第2項第2号イで代表となる構成員が同項第1号ケ(ア)の要件に該当する者をいう。
- エ 共同企業体の建築士事務所 公告第2項第2号イで代表となる構成員が同項第1号ケ(イ)の要件に該当する者をいう。

(3) 第1号の表において、共同企業体の資格要件については、次のア及びイの区分に応じ、それぞれ当該ア及びイに定める資格要件とする。

- ア 管理技術者 当該共同企業体の代表となる構成員の資格要件
- イ 担当技術者及び照査技術者 当該共同企業体の代表とならない構成員の資格要件

5 照査

業務の主要な区切り及び成果品の納入前に、照査を行う。

6 打合協議

本業務に関する打合協議は、業務着手時、中間(10回程度を想定)及び成果品納入時の計12回程度行うものとし、管理技術者が立ち会うものとする。

なお、業務遂行上、別途協議が必要と判断された場合には、県との協議により適宜打合せの場を設けるものとする。また、本業務に関する打合内容について、速やかに記録簿を作成し、相互確認のうえ、提出することとする。

本業務は、発注者である奈良県地域創造部スポーツ振興課のほか、関係部署が担当していることから、当該関係部署の指示についても対応すること。

7 閲覧資料

- (1) 橿原公苑再整備基本構想
- (2) 橿原公苑再整備基本構想(概要版)
- (3) 新アリーナ整備予定地について
- (4) 令和6年1月4日知事定例記者会見資料「国スポ・全スポ奈良大会に向けた施設整備等について」

- (5) 令和6年1月24日知事定例記者会見資料「防災力の強化(新たな中核的広域防災拠点等)」
- (6) 第2期奈良県スポーツ推進計画(令和5年3月策定)
- (7) 公共建築物における“奈良の木”利用推進方針(平成24年3月29日策定、平成30年3月29日改定)

8 履行期間

本業務の履行期間は、契約日から令和7年12月26日(金)までの予定とする。

9 成果物、納品方法

次のとおり成果物を作成し、業務終了後速やかに納品すること。

(1) 成果物

- ア・基本計画書 基本計画図書(A3版)
基本計画図(A3版)
 - ・配置図(縮尺：1/1000)
 - ・仕上表
 - ・造成計画図(平面・断面)(縮尺：1/1000)
 - ・建築計画図(平面・立面・断面)(縮尺：1/500)
 - ・設備計画図(電気設備、機械設備及び屋外設備)(縮尺：1/300)
 - ・諸元表
 - ・外構計画図(縮尺：1/1000)
- イ 概算事業費
- ウ 事業全体スケジュール
- エ 法令チェックリスト
- オ 橿原公苑費用対効果分析結果報告書
- カ その他本業務にて作成した資料一式

(2) 成果物様式

成果物の様式は、紙媒体2部及び電子ファイルとする。

(3) 納品方法

契約満了日までに持参すること。

(4) その他

必要に応じて県と受託者協議のうえ、成果物については変更できるものとする。

10 業務上の留意事項

- (1) 本業務に関して、本仕様書に明示の無い事項であっても、基本計画の策定に向けた作業に当然に必要となる事項については、県の要請に応じて受注者が誠実に対応すること。
- (2) 新駅西側に新設するアリーナ整備予定地に不測の事態が生じた場合は、本仕様書に準じて、県が指定する整備予定地での基本計画を検討し、作成すること。
- (3) 本業務に用いる諸基準については、直近のものに準拠し、運用その他が改訂されていないか十分

注意を払うこと。

- (4) 本業務に伴う必要な経費は、本仕様書に明記のないものであっても原則として受注者の負担とする。
- (5) 本業務実施体制について、配置予定技術者は県と密に連絡できる体制をとらなければならない。
- (6) 本業務の遂行上必要な既往の調査・資料等は貸与する。受注者は貸与された調査・資料等を業務完了後、速やかに県に返還しなければならない。
- (7) 受注者は、県から提供された情報(文書、電磁的記録その他情報の形態を問わず、その複製物及び提供された情報をもとに作成された資料を含む。)及び業務上知り得た秘密を絶対に他人に漏らしてはならない。
- (8) 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、県に帰属する。著作権譲渡に関する費用を見積りに計上すること。また、これら成果品等の第三者への提供や内容の転載については、県の承諾を必要とする。
- (9) 成果品の提出場所は、奈良県地域創造部スポーツ振興課とする。
- (10) その他本業務の履行に際し疑義が生じた場合は、奈良県地域創造部スポーツ振興課職員と協議し、その指示に従わなければならない。