

特記仕様書

I. 委託名：宜野湾市立野球場改築基本構想・基本計画策定業務委託

II. 履行期間：契約日～令和9年11月30日

III. 業務の目的

宜野湾市立野球場は、設置から39年が経過し、塩害等による施設の老朽化に加え、ユニバーサルデザインへの対応も課題となっている。本業務は、バリアフリー等のユニバーサルデザインの強化を通じて、障がいの有無や年齢、性別にかかわらず全ての市民が参加・観戦しやすい環境を整備するとともに、障がい者スポーツを含む多様な大会・イベントの開催に対応した機能拡張を図る。さらに、プロ野球キャンプの誘致に向けた機能強化も行い、市民の利用促進と地域振興を両立する魅力ある野球場への再構築を目的とする。

IV. 業務の内容

【令和8年度業務】

1. 計画策定の背景及び目的

基本構想及び基本計画の策定の背景及び目的、業務の流れについて整理を行う。

2. 基礎情報（基礎調査）

① 上位・関連計画の整理

スポーツ振興並びに野球場等施設について、上位・関連計画における位置づけを整理する。

② 立地条件

同野球場が立地する宜野湾市海浜公園の立地特性等を現地調査等も踏まえて整理する。

③ 社会条件

計画策定に必要な基礎情報を整理するとともに、同球場並びに施設が立地する宜野湾海浜公園周辺の土地利用状況、建物立地状況、道路・交通状況等の社会条件を整理する。

④ 野球場の現状と課題

上位・関連計画での位置づけ、立地・社会条件、現地調査等を踏まえて、同野球場の現状と課題を整理する。

3. 関係団体需要調査

同野球場の現状と課題等を整理したうえで、課題解決に向けた意向を把握するとともに、利用ニーズ等を関係団体へのヒアリングにより需要調査を行い整理する。

4. 基本構想

① リニューアルに向けた検討

リニューアルに向けて、利用形態別の必要機能、導入機能等を検討し整理する。

② 必要とする主な改善点

必要機能並びに導入機能等を踏まえて、各種課題等に対する必要な改善点等を整理する。

【令和9年度業務】

5. 基本計画

① 基本的な方針

改築にあたって、基本理念並びに基本方針を整理する。

② 導入機能の検討

必要とする機能拡充やフィールド規模、舗装、諸室、観客席の規模等を検討し整理する。

③ 施設整備の基本方針

基本的な方針、導入機能の検討を踏まえて、施設整備の基本方針をとりまとめる。

6. 施設整備計画

① 施設整備方針

基本計画を踏まえて、施設整備方針を整理する。

② 施設配置計画

野球場の使用目的を明確にするとともに、野球場の型式と方位、駐車場の位置等、施設配置計画を整理する。

③ 各施設計画

野球場の使用目的に適したフィールドの仕様及び照明施設、付帯施設、スタンド、外構等を計画する。

④ 基本計画図

整備方針、配置計画、施設計画を踏まえて、基本計画図を整理する。

7. PFI 導入可能性調査

① 民間事業者の意向調査

野球場の整備・運営に関心を持つ民間事業者（建設、施設管理、運営、資金融資等）を対象に、参入意向や事業の実現性を高めるための意見、参加条件、想定されるリスク、収益構造等についてアンケートやヒアリングにより調査を実施する。

調査結果は、PFI 導入の妥当性や事業スキーム検討の基礎資料とする。

調査項目については、市との協議の上、決定するものとする。

② 事業手法・スキームの検討

PFI 導入における代表的な手法（BTO、BOT、DBO 等）について、それぞれの手法を評価したうえで、本事業に最適な事業手法を検討すること。また、設計・施工・維持管理・運営の各段階における事業構成（官民の役割分担、資金調達方法、契約期間、サービス要求水準等）を具体的に検討し、基本的な事業スキーム（概略フロー図等を含む）を提示すること。

立地条件や施設の整備計画及び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こと。

③ VFM 算出による事業性評価

②で評価した最適な事業手法と従来手法を比較し、VFM（バリュー・フォー・マネー。従来の方式と比べて PFI の方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合）を算出すること。なお、VFM の算出に当たっては、本業務の受託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。

④ リスク分担の検討

PFI 方式等の導入に伴い想定されるリスク（設計・建設リスク、運営リスク、収益リスク、需要リスク、法制度リスク等）について洗い出しを行い、それぞれのリスクを官民のいずれが負担すべきかの基本的な考え方を整理すること。併せて、適切なリスク分担を前提とした契約形態やモニタリング体制等の方向性も検討すること。

8. 事業計画

① 事業スケジュール

本計画策定後の設計及び工事等のスケジュールを整理する。

② 概算事業費

基本計画、施設整備計画等を踏まえて、概算事業費を算出する。

③ 維持管理費

改築に伴うコストへの影響等も考慮し、維持管理費を算出する。

9. 管理運営計画

① 管理運営の基本的な考え方

改築前の管理運営状況等も踏まえながら、改築後の適正な管理運営の基本的な考え方を整理する。

② 管理運営体制の検討

PFI 導入可能性調査の検討内容も踏まえながら、比較検討を行いながら管理体制のあり方を検討する。

③ 収支計画

利用料金等の設定等も踏まえて、収入の算定、支出の算定を行い、収支計画を整理する。

④ 利用促進計画

改築後の更なる利用拡大を目指し、利用促進計画を整理する。

10. 費用便益算定

本事業の整備効果を把握するために、定性的・定量的な費用便益を算定する。

※算定にあたっては、「大規模公園費用対効果分析手法マニュアル（国交省）」に基づき、算定する。

11. 今後の課題

事業を円滑に推進並びに整備の実現に向けて、各種施設整備に関する課題、周辺住環境への配慮、関係機関との連携のあり方、推進体制等、想定される今後の課題を整理する。

12. イメージパースの作成

鳥瞰1カット、外観1カットのイメージパースを作成する。

13. 打合せ・協議

業務の主要な区切りにおいて、打合せ・協議を行う。

<成果品>

①業務報告書（キングファイル製本） 2部

②報告書印刷製本 10部（部数要調整）

③報告書等の電子媒体 1部