

(案)

千葉マリノスタジアム再構築基本計画策定支援（事業化検討）業務委託
仕様書

1 業務名称

千葉マリノスタジアム再構築基本計画策定支援（事業化検討）業務委託

2 履行期間

契約締結日の翌日から令和9年3月26日（金）まで

3 業務の目的・概要

ZOZO マリノスタジアムは年間200万人超が訪れる幕張新都心の賑わいの核であるが、竣工から35年が経過し、老朽化への対応や機能更新といった課題が生じている。そのため、令和7年9月に「千葉マリノスタジアム再整備基本構想」（以下、「基本構想」）を策定し、幕張メッセ駐車場に新たなまちづくりの拠点となるスタジアムを再構築することとした。

本業務は、屋外型および全天候型の比較を起点に、「ベース機能」と「拡張機能」が一体となったスタジアムにおける関係者の役割分担や財源・費用負担の考え方、収支予測、事業スケジュールを総合的に検討し、最適な整備・管理運営の手法を定め、事業実施の判断および基本計画の策定につなげるものである。

4 受注者の心得

(1) 三者による協働

基本計画は、本市・千葉ロッテマリーンズ・事業協力者の三者で策定するものであるため、三者の意見を尊重しながら、本業務を履行すること。

(2) 拡張機能との一体性

拡張機能は、事業協力者からの提案を想定しているが、ベース機能と一体的な計画となるため、事業協力者と密接に連携し、本業務を履行すること。

(3) 他業務との協調

基本計画策定に向けては、本業務のほか「技術的検討」「交通計画検討」のあわせて3業務を同時並行で進めるため、各受注者と協調し、本業務を履行すること。

5 業務の構成

本業務は、大きく以下の2段階構成となる。

(1) 一次検討段階

スタジアム形式（「屋外型」および「全天候型」）を比較検討し、基本計画の対象となるスタジアム形式を絞り込む段階

(2) 二次検討段階

決定したスタジアム形式に基づき、本市・千葉ロッテマリーンズ・事業協力者の三者による事業実施の判断を伴う基本計画の策定に向け検討する段階

【参考】今後の流れ（想定）

令和7年12月頃 事業協力者の公募開始
令和8年 3月頃 事業協力者の決定
スタジアム形式の決定
令和9年 3月頃 事業実施判断

6 業務内容

(1) 一次検討段階

発注者である本市に加え、千葉ロッテマリーンズからも適宜意見聴取を行い、両者からの意見を踏まえ、業務を進めること。

※二次検討段階で実施する業務項目のうち、比較用モデルプランに係る概略検討に必要な項目は、一次検討段階においても適宜実施すること。

ア 比較用モデルプランに係る概略検討

- ・ 「技術的検討」で作成する「屋外型」と「全天候型」の各モデルプランについて、概略的な収支予測・シミュレーションを実施するとともに、スタジアム開業までのスケジュールを検討する。

※収支予測・シミュレーションに必要な費用のうち、設計および建設工事に要する費用や修繕費については「技術的検討」にて算出するが、収支予測・シミュレーションに必要となるその他の収支について情報収集・予測を行い、それらを踏まえ、シミュレーションを実施すること。

※設計および建設工事に要する期間は、「技術的検討」にて算出するため、それらを踏まえ、開業までのスケジュールを整理すること。

- ・ 検討に当たっての考え方を取りまとめ、検討の根拠となる単価や数量等を発注者へ情報提供する。

イ 命名権導入の検討

- ・ スタジアムの命名権について、その範囲や導入可能時期、関係者間での配分割合等について検討する。

※本業務項目は、二次検討段階においても引き続き検討すること。

ウ 市民への情報発信方法の検討

- ・ スタジアム形式決定後、市民への情報発信を予定していることから、「技術的検討」の受注者と連携し、その方法の検討と支援を行う。

(2) 二次検討段階

本事業が目指すスタジアムはベース機能と拡張機能が一体となったものである

ため、事業協力者が立案する拡張機能を踏まえ、一体的に検討すること。
なお、発注者である本市に加え、千葉ロッテマリーンズ・事業協力者からも適宜意見聴取を行い、三者からの意見を踏まえ、業務を進めること。

ア 三者の役割分担と各施設の権原の整理

- ・ 整備および運営段階における、本市・千葉ロッテマリーンズ・事業協力者（事業実施者）の役割分担（リスク分担を含む）を明確化するとともに、スタジアム内各施設における権原（所有権をはじめとする施設・設備を使用する権利）を整理する。
- ・ 本市が権原を有することになる部分に関しては、地方自治法に基づく財産区分や公の施設としての位置づけ等、法令上の取り扱いについて整理する。

【検討の視点】

ベース機能と拡張機能の一体的な整備・運営、役割分担（リスク分担を含む）の明確化、法的・制度的適合性、ベース機能への球団の一定関与など

イ 費用負担方法の検討

- ・ 整備および運営段階における、千葉ロッテマリーンズや事業協力者（事業実施者）をはじめとする民間事業者等によるスタジアムへの費用負担に関して、寄附・指定管理者納付金・運営権対価・使用料・その他新たな財源等の負担手法や時期、想定される金額、さらにその充当先（整備費や運営費等）について検討を行う。
- ・ 上記とあわせて、本市の費用負担（市民球場として市民利用が可能な部分）の考え方について、整理する。

【検討の視点】

役割分担との整合性、法的・制度的適合性、ベース機能への球団の一定関与、スタジアムの収益構造、新たな財源の実現可能性など

ウ 導入可能な財政的支援措置の検証

- ・ 国庫補助金や交付税措置など、導入可能な財政的支援措置について検証したうえで、本事業で実施する取り組みのうち、これらの財政的支援措置の対象となり得るものを明確化・具体化する。
- ・ あわせて、国庫補助金活用にあたっての関係機関との協議・申請スケジュールについて整理する。

【検討の視点】

制度的適合性（複数の支援措置の併用など）、最新情報の反映、図や表を用いた対象事業の明確化など

エ スタジアムの収支予測

- ・ スタジアムの稼働見込みや利用形態を踏まえ、適切な利用料金等を設定したう

えで、収入および支出について情報収集・予測し、市側および民間事業者側の収支計画を策定する。

- ・ 計画に当たっての考え方を取りまとめ、その根拠となる単価や数量等を発注者へ情報提供する。
- ・ 収支予測に加え、考えられる収益向上策（例：イベント開催増の可能性等）を提案する。

※設計および建設工事に要する費用や修繕費については「技術的検討」で算出するため、その結果を踏まえて収支予測を行うこと。

【検討の視点】

前提条件の明確化、複数シナリオの検討（稼働率や料金設定など）、中長期的視点など

オ 事業スケジュールの検討

- ・ 想定される整備および管理運営手法ごとに、事業者選定や関連法令に基づく手続きなどに要する期間を考慮し、スタジアム開業までのスケジュールを検討する。

※設計および建設工事に要する期間については「技術的検討」で算出するため、その結果を踏まえて開業までのスケジュールを検討すること。

【検討の視点】

前提条件の明確化、視覚的に分かりやすい表示など

カ 整備・管理運営手法の選定

- ・ 想定される整備および管理運営手法ごとに、全体スケジュール等を踏まえた定性的評価と、VFM（Value for Money）の算出を含む収支シミュレーション等による定量的評価を実施し、本事業に最も適した整備・管理運営手法を選定する。

【検討の視点】

評価基準（重みづけ）の明確化、官民双方の視点による評価など

(3) その他

ア 法務的助言

- ・ 事業推進に必要な法務的支援として、関係者との協定書等のリーガルチェックを行うとともに、関連法令の解釈や適用に関する助言を提供する。

イ 各種打合せ

- ・ 発注者との打合せ（月１～２回程度を想定）
- ・ 「技術的検討」「交通計画検討」両業務の受注者を交えた打合せ（月１回程度を想定）
- ・ 千葉ロッテマリーンズや事業協力者など関係者との会議（月１回程度を想定）

(案)

※上記3つの打合せについて、打合せ後は速やかに記録簿を作成し、発注者へ提出すること。

7 成果品

「6 業務内容」で検討した内容を業務報告書としてとりまとめ、次のとおり納品すること。

なお、一次検討を終えた段階で、それまでの検討結果をとりまとめ、中間報告書を提出すること。

(1) 紙資料

A4判・ファイル綴じ：1部

本業務で作成した全ての資料を整理してとりまとめたもの。

(2) 電子データ

CD-R等：1部（業務報告書に綴じ込み）

データは直接印刷が可能な解像度の完成原稿の形(PDF)で格納するものとする。

また、編集が可能であるデータ形式（Word、Excel、PowerPoint等）で原稿及びその添付図（グラフ・図形・写真等）、根拠資料等一式を納品するものとする。データは整理してWindows対応の電子媒体（CD-R等）に格納するものとする。

8 支払方法

業務委託完了検査後、一括払いとする。

9 業務計画書

受注者は、次に掲げる事項を記載した業務計画書について、発注者と協議のうえ、承認を得るものとする。

(1) 作業内容及び工程

業務内容における工程別の作業実施計画を立案するものとする。

(2) 業務実施体制

業務体制、業務担当表、連絡体制、連絡先

(3) 配置予定の担当者名簿

担当分野、氏名、所属、実務経験等

(4) その他

発注者が他に必要とする事項

10 その他

(1) 履行期間内であっても、業務のうち完成したものについては、発注者は受注者に対して提供を求めることができるものとする。

(2) 受注者は、本業務完了後といえども、不備が発見された場合及び受注者の責による不利益が生じた場合には、速やかに図書の訂正をしなければならない。なお、

(案)

これに要する経費は全て受注者の負担とする。

- (3) この仕様書に定めのない事項及びこの仕様書に関し、疑義が生じた場合は、事前に本市と協議し、その指示に従うこと。

以上