

(案)

千葉マリノスタジアム再構築基本計画策定支援（技術的検討）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（技術的検討）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、今後具体的な設計段階に移行するために「ベース機能」と「拡張機能」が一体となったスタジアムの機能、配置・動線計画、構造・設備、防災、交通、コスト、工期などを総合的に検討の上、図面やパースを作成し、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、千葉ロッテマリーンズ・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「事業化検討」「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

基本計画の対象となるスタジアム形式を決定するため、基本構想で整理した機能・規模を踏まえ、「屋外型」と「全天候型」の比較用モデルプラン（概略図面）を作成すること（詳細条件は、契約後に協議のうえ決定する。）。

なお、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の作成に必要な項目は、一次検討段階においても適宜実施すること。

※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、その資料作成に協力すること。

#### ア 建設コストの概算

- ・ 「屋外型」と「全天候型」の各モデルプランについて、設計および建設工事に係る概算費用を工種ごとに算出する。
- ・ 算出に当たっての考え方を取りまとめ、算出根拠となる単価や数量等を発注者へ情報提供する。

#### イ 修繕コストの概算

- ・ 「屋外型」と「全天候型」の各モデルプランについて、施設開業後に発生する修繕費（大規模修繕含む）を年度ごとに算出する。
- ・ 算出に当たっての考え方を取りまとめ、算出根拠となる単価や数量等を発注者へ情報提供する。

#### ウ 設計および建設期間の概略検討

- ・ 「屋外型」と「全天候型」の各モデルプランについて、設計および建設工事に要する期間を検討する。

### (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 整備方針の作成

- ・ スタジアムの整備に関する基本的な考え方を整理する。

【検討の視点】

幕張新都心の回遊性・滞在快適性向上、公共交通への転換、まちへの開放、地域資源の活用・歴史の継承、快適な競技・観戦環境の整備、多目的利用の確保、体験価値と収益の最大化、非日常のエンターテインメント、防災・安全性、環境配慮など

イ 各種法令の整理

- ・ 本事業に関連する法令上の制限や必要な手続き、その他留意事項を具体的かつ網羅的に整理する。
- ・ 都市計画法や都市公園法など、既存の制限を緩和・変更する必要がある場合は、その対応案を提示する。

ウ 土地利用計画、配置計画

- ・ 建設予定地およびその周辺状況を踏まえ、駐車場や外構、その他附帯施設を含むスタジアム全体の土地利用・配置を計画する。

【検討の視点】

建設予定地と周辺状況、建物の向き（日照・風向・景観）、駐車場規模、歩行者と車両の動線、来場者の滞留スペース確保、公園機能・緑化計画、避難用空地の確保、周辺施設との連携など

エ 収容人数・座席数の検討

- ・ 席種別（一般シートやバラエティシート、車いす席、VIP ルーム、立ち見スペースなど）の内訳や内外野比率、座席間隔等を考慮し、収容人数および座席数を検討する。

【検討の視点】

観客動員の推移、競合施設との比較、観客席からの視認性、ユニバーサルデザイン、顧客の満足度向上、収益の最大化、将来拡張性など

オ 導入する機能、仕様の整理

- ・ グラウンドや屋内練習場、コンコース、飲食・物販店舗、ホスピタリティ空間など必要な機能について、その規模や数量等の仕方を整理する。

【検討の視点】

国内外他事例との比較、競争力のある仕様（選ばれるスタジアム）、ユニバーサルデザイン、顧客の満足度向上、収益の最大化など

カ 屋根の範囲・構造の検討

- ・ 競技・観戦環境への影響や、整備・維持管理コスト等の観点から、屋根の範囲および構造について複数パターン（屋外型球場の場合における屋根の範囲比較例：①観客席の一部を覆う②観客席の半面を覆う③観客席の全面を覆う）を比較検討し、最適案を提示する。

【検討の視点】

飛球の視認性、風通し、快適性、耐久性・安全性、デザイン・周辺環境との調和、など

キ 平面図、断面図、立面図、諸室リストの作成

- ・ フロアごとの平面計画の考え方を整理し、平面図・断面図・立面図を作成する。
- ・ 平面計画と整合する諸室リストを作成し、諸室の面積・室数等を整理する。  
※他の業務項目での検討結果を踏まえ、平面図・断面図・立面図・諸室リストを作成すること。

【検討の視点】

一般来場者と関係者（選手・従事者・VIP 等）の区画・動線分離、拡張機能や周辺施設との連携、観客席からの視認性、競技に必要な天井高（屋内練習場やブルペンなど）、デザイン・周辺環境との調和、メンテナンス性など

ク 動線計画

- ・ 一般来場者や VIP、選手（演者）・関係者、イベント運営側、施設運営側、メディアなど、それぞれの動線を適切に分離し、安全かつ効率的な運営を可能にする動線計画を検討する。
- ・ イベント（プロ野球興行、コンサート興行など）の種類ごとに図上で整理する。

【検討の視点】

動線分離、安全で効率的な運営、バリアフリー、快適な回遊性（ベース機能と拡張機能間の動線）など

ケ 構造計画、設備計画

- ・ 幕張新都心の地域特性を踏まえ、構造計画および設備計画を検討する。
- ・ 計画地の地盤を考慮のうえ、液状化対策を含む地盤改良の必要性や、建物及び基礎の構造や形状、大きさ等について整理する。
- ・ プロ野球興行をはじめとするスタジアムの利用用途や近年の暑さ対策等の観点から、電気・機械設備の導入の考え方について整理する。

- ・ 検討結果は、「タ 建設コストの精査」に反映する。

【検討の視点】

耐震・耐風・耐塩、施設の長寿命化、環境配慮、冗長性、コスト削減など

コ 防災計画、避難計画

- ・ 災害時に来場者の安全を確保するため、防災計画および避難計画の考え方を検討する。
- ・ 周辺滞在者の一時的な受入や物資集積など、地域防災の観点からスタジアムが果たす役割や機能を検討する。

【検討の視点】

来場者の安全確保、避難用空地の確保、非常用設備の設置など

サ 周遊デッキ、周辺施設への接続デッキ計画

- ・ スタジアム内外の歩行者動線や周辺施設との回遊性向上、歩車分離の観点から、周遊デッキおよび接続デッキの適切な配置、広さ、幅等を検討する。
- ・ 周遊デッキについては、下部空間の有効活用も合わせて検討する。

【検討の視点】

来場者の滞留スペース確保、バリアフリー、デザイン・周辺環境との調和、デッキの構造（耐久性、メンテナンス性）、避難・防災機能など

シ 敷地外からの交通動線、駐車場計画

- ・ 敷地外からスタジアム計画地への動線は、歩行者、一般車両、VIP・関係者車両、業務用車両、バス、二輪車が輻輳しないよう、それぞれの出入口位置と敷地内までの動線を適切に計画する。
- ・ 駐車場は、一般駐車場や身障者用駐車場、関係者用駐車場など用途によって区画・配置し、駐車場台数やマスの寸法、車路幅などについて検討する。

【検討の視点】

周辺施設（駅や公園、大規模商業施設など）からの距離、来場者の滞留スペース確保、バリアフリーなど

ス 各種ライフラインの引込計画

- ・ 上下水道、電気、通信、ガスなどのライフラインについて、スタジアム計画地および周辺の既存敷設状況を把握し、各事業者と協議のうえ、適切な引込計画（敷地内の配管位置を含む）を検討する。
- ・ スタジアム計画地周辺に共同溝が敷設されていることから、その共同溝からの引込みについて検討する。

【検討の視点】

イベント時ピーク需要に対応する容量の確保、メンテナンス性など

セ 各種影響シミュレーション

- ・ 野球場内における気流や日射が競技・観戦環境に及ぼす影響について、スタジアムの形状等を踏まえて検証し、望ましい野球場の向きや必要な対策を検討する。
- ・ スタジアムから発生する振動（いわゆる「タテノリ振動」）や騒音、日影、場外への飛球など、周囲への影響を検証し、対応策を検討する。

なお、振動シミュレーションにあたっては、本市等が保有する周辺既往データから地盤調査の計画書を立案したうえで必要な地盤調査を実施し、その結果をもとに周辺施設への影響について検証を行う。

【検討の視点】

安全性・快適性、地域調和、伝統の継承（マリーンズの応援）など

ソ 外観・内観パース作成

- ・ スタジアム全体を俯瞰できる外観パースを作成する。
- ・ 平常時に加え、イベント時の照明や映像装置による演出など、様々な利用シーンを想起できる内観パースを作成する。

【枚数】外観パース4枚、内観パース6枚程度

【品質】十分な解像度を有するもの

【形式】PNG、JPEG など（発注者と協議のうえ、決定する）

タ 建設コストの精査

- ・ ウ～ソで検討した結果を踏まえ、設計および建設工事に係る費用を工種ごとに算出する（「事業化検討」で整理する本市・千葉ロッテマリーンズ・事業協力者の役割分担（工事区分）を踏まえ、その工事区分ごとのコストを把握できるよう、可能な限り細分化し算出する。また、実勢価格の把握に努めるものとする。）。
- ・ 算出に当たっての考え方を取りまとめ、算出根拠となる単価や数量等を発注者へ情報提供する。
- ・ イニシャルコストおよびランニングコストの縮減策を提示する。
- ・ 建設コストの変動について、将来的な見通しを示し、建設時点におけるコストの増減を概算する。

チ 修繕コストの精査

- ・ ウ～タで検討した結果を踏まえ、スタジアム開業後において発生する修繕費（大規模修繕含む）を年度ごとに算出する（「事業化検討」で整理する本市・千葉ロッテマリーンズ・事業協力者の役割分担（工事区分）を踏まえ、その工事区分ごとのコストを把握できるよう、可能な限り細分化し算出する。）。
- ・ 算出に当たっての考え方を取りまとめ、算出根拠となる単価や数量等を発注者へ情報提供する。

ツ 設計および建設期間の検討

- ・ ウ～ソを踏まえ、設計および建設工事に要する期間を示す（各種申請に要する期間、工種ごとの期間、およびそのフローを示す。）。
- ・ 工期短縮のための縮減策を提示する。

(3) その他

ア 各種打合せ

- ・ 発注者との打合せ（月 1～2 回程度を想定）  
※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。
- ・ 「事業化検討」「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）

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

A 4 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

(案)

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、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