

令和8年度カシマサッカースタジアム周辺地区整備基本計画策定支援業務 仕 様 書

第1章 総則

(適用範囲)

第1条 本仕様書は、鹿嶋市（以下「委託者」という。）が発注する「令和8年度カシマサッカースタジアム周辺地区整備基本計画策定支援業務」（以下「本業務」という。）に適用するものとする。

(業務の目的)

第2条 茨城県立カシマサッカースタジアム（以下「現スタジアム」という。）の建替えに向け、茨城県が主導する「新カシマサッカースタジアム（以下「新スタジアム」という。）基本計画」の策定が進められている。

委託者においては、新スタジアム整備関連事業の動きと連動し、新スタジアムを核とした周辺開発を具体的かつ実行力のある整備計画として取りまとめる必要がある。

本業務では、カシマサッカースタジアム周辺地区の将来ビジョン（案）を策定するとともに、都市計画変更等や国庫補助金の獲得を見据えたインフラ整備等の基本計画（案）を策定し、民間活力の導入可能性や経済波及効果の検証を通じて、事業の実現性と担保性を確保することを目的とする。

なお、本業務は茨城県が実施する「新カシマサッカースタジアム基本計画策定支援業務」（以下「茨城県実施業務」という。）及び株式会社鹿島アントラーズ・エフ・シー（以下「鹿島アントラーズ」という。）による関連検討と密接に連携し、スピード感を持って推進するものとする。

(業務の期間)

第3条 本業務の履行期間は、契約締結日の翌日から令和9年10月29日までとする。

(技術者の資格等)

第4条 受託者は、本業務従事者の中から本業務を遂行するための十分な能力と実務経験を持ち、以下の条件のいずれかを満たす者を主任（管理）技術者として選任するものとする。また、主任（管理）技術者は、本業務の進捗状況を的確に把握し、委託者と連携を密にして円滑で効率よい事業の遂行を図るものとする。

- (1) 技術士（部門：建設部門（選択科目：都市及び地方計画））
- (2) R C C M（部門：都市計画及び地方計画）
- (3) 都市計画コンサルタント
- (4) 一級建築士

(業務計画・スケジュール管理)

第5条 受託者は、契約締結時、委託者と十分な打合せを行い、各工程についての業務実施計画を立案し、以下に掲げる書類を提出して委託者の承諾を得なければならない。また、受託者は都市計画変更等の手続き及び補助金獲得に向けたスケジュールを強く意識しながらスピード感を持って推

進し、全工程の中で最も工期に影響する工程（制約）を見極め、明確にした工程管理を行う。遅延リスクが生じた場合は速やかに委託者に報告・協議するものとする。

- （１）業務着手届
- （２）業務工程表
- （３）業務実施計画書

（資料の貸与及び返還）

第 6 条 委託者は、本業務実施に必要な図面、資料等を受託者に貸与するものとする。受託者は貸与を受けた資料の取り扱い及び保管には充分注意を払い、本業務完了後は速やかに委託者へ返還するものとする。

（委託料の支払い）

第 7 条 委託料の支払いは、債務負担行為の設定に基づき、令和 8 年度業務完了後及び令和 9 年度業務完了後の分割払いとする。

（個人情報等の保護）

第 8 条 受託者は、本業務により知り得た個人情報及び通常秘密とされる企業情報等を、本業務の目的以外に使用してはならず、第三者へ漏らしてはならない。なお、本業務の履行期間終了後も同様とする。

（損害賠償）

第 9 条 本業務の実施に伴い第三者に損害を与えた場合は、委託者の責に帰すべきものを除き、受託者の責任において処理するものとする。

第 2 章 業務内容

（業務対象）

第 10 条 本業務の対象は、ト伝の郷運動公園、現スタジアム及びカシマススポーツセンターを含む「カシマサッカースタジアム周辺地区」（以下「スタジアム周辺地区」という。）及びそのインフラ整備に必要な範囲とする。

（業務内容）

第 11 条 第 2 条の目的を達成するために、以下の業務を行う。

（１）前提条件等の整理

茨城県実施業務の状況、過年度までのまちづくりに関する検討結果、鹿島アントラーズの意向等を踏まえ、本業務における前提条件及び各種検討の論点を整理する。また、上位計画・関連計画（鹿嶋市の総合計画、都市計画マスタープラン等）との整合性を確認し、計画の位置づけを明確にする。

（２）有識者委員会・関係者協議会等への対応

① 有識者委員会への対応

委託者が設置する有識者委員会に対し、本業務に関連する資料の作成及び説明対応を行

う。また、有識者委員会は6～8名程度で構成し、3～4回程度の開催を想定するが、受託者はその開催回数や時期等を提案し、その企画・運営支援を行う。開催回数や時期等については受託後に委託者と協議のうえ決定する。なお、委員の日額報酬や費用弁償等は委託料に含むものとし、額については「鹿嶋市特別職の職員の給与並びに旅費及び費用弁償に関する条例及び同規則」等を参考にする。

② 関係者協議会への対応

茨城県、鹿島アントラーズ、委託者等で構成される関係者協議会に対し、本業務に関連する資料の作成及び説明対応を行う。

③ その他の検討会議等への対応

委託者が独自に設置する検討会議等の企画、アジェンダ、資料作成、議事録作成等の運営支援を行う。

(3) スタジアム周辺地区将来ビジョン策定に係る検討

① スタジアム周辺地区開発の全体方針の精緻化

ア. 民間事業者ヒアリング

スタジアム周辺地区への進出が想定される民間事業者（商業、工業、宿泊、飲食、エンターテインメント、ウェルネス等）に対しヒアリングを実施し、地区の開発ポテンシャル、参入意向、必要条件等を把握する。ヒアリング対象は10社程度を想定するが、実施先及び実施数については受託後に委託者と協議のうえ決定する。

イ. 市民意見聴取・意識醸成

将来ビジョンへの市民意見の反映、参加意識の醸成等を図る目的として、受託者はその調査方法等を提案し、その企画・運営支援を行う。調査方法及び調査対象は受託後に委託者と協議のうえ決定する。

ウ. 全体方針、ゾーン別コンセプトの作成

ア、イの結果及び茨城県実施業務の検討状況を踏まえ、スタジアム周辺地区の開発方針を精緻化する。地区内をゾーン区分し、ゾーンごとの開発コンセプト、想定される土地利用の方向性を設定する。

② ゾーン別の導入機能・ボリューム検討

各ゾーンに導入する機能（商業、工業、宿泊、交流、居住、公共サービス等）を検討し、必要な施設規模（延床面積、敷地面積等）を整理のうえ、施設等配置イメージ案を作成する。イメージ案の作成にあたっては、新スタジアムとの相乗効果を最大化する機能配置を検討する。

③ スタジアム周辺地区の将来像イメージイラストの作成

以下の作成するイメージイラストは、市民説明や合意形成、対外的な発信に活用できる品質とする。

ア. スタジアム周辺地区全体の将来像が直感的に理解できる鳥瞰イメージイラスト

イ. ゾーン別の利活用シーンが分かるアイレベルのイメージイラスト（複数シーン）

④ 事業スキームの検討

ア. 公民連携スキームの検討

スタジアム周辺地区全体における事業スキーム（公民の役割分担、事業範囲、事業手法、事業期間等）を検討する。

イ. 新スタジアム整備関連事業との関係性整理

茨城県が実施する新スタジアム整備関連事業との関係性を整理し、委託者が主体的に取り組むべき事業範囲を明確にする。

ウ. 国庫補助金等の活用可能性調査

社会資本整備総合交付金，防災・安全社会資本整備交付金，その他の国庫補助金，交付金等の活用可能性を調査・整理し，補助採択に必要な要件を確認すること。

エ. 都市計画変更等の必要性等の整理

都市計画変更等（市街化編入，用途地域，地区計画等）の必要性及びその手続きスケジュールを整理する。

（４）スタジアム周辺地区将来ビジョン（案）の策定

上記（１）～（３）までの検討結果を踏まえ，「カシマサッカースタジアム周辺地区将来ビジョン（案）」を作成する。

（５）スタジアム周辺地区整備基本計画策定に係る検討

① インフラ整備の検討

ア. 必要なインフラの検討

策定した将来ビジョン（案）を基に，スタジアム周辺地区の開発に必要なインフラ整備（道路，交通結節点，駐車場，上下水道，雨水排水，公園・緑地，歩行者動線等）を検討する。検討にあたっては，試合日・イベント日における交通処理計画（アクセス道路，公共交通，駐車場等）について特に留意する。

イ. 必要なインフラ整備の計画図及び整備スケジュールの作成

インフラの整備計画図，動線計画図等を作成する。また，整備スケジュールを作成し段階的整備が想定される場合は，フェーズごとの整備計画図を作成する。

ウ. 必要なインフラ整備の概算工事費の算出

各インフラ整備項目について概算工事費を算出する。算出にあたっては，整備スケジュールを踏まえ，建設費高騰等の影響を適切に加味する。また，フェーズごとの事業費内訳及び財源構成（国庫補助金，起債，一般財源等）の想定を整理する。

② 民間活力導入検討

ア. 民間活力導入可能性調査

スタジアム周辺地区における民間活力導入の可能性について，事業採算性，公民連携手法（PPP/PFI，Park-PFI，指定管理，定期借地等）の比較検討を行うとともに，定量的効果（VFM等）及び定性的効果を検証し，民間活力導入の有効性と課題を整理する。

イ. 具体的参入企業の検討（事業の担保性の確保に向けた動き）

将来ビジョン策定段階のヒアリング結果を踏まえ，具体的な参入が見込まれる企業・事業者との対話を深化させるとともに，事業者の参入意向の確度を高め，事業の担保性（実現可能性）を確保するための方策を検討・提案する。

③ 経済波及効果の算出

ア. スタジアム周辺地区全体の整備による経済波及効果を算出する。

イ. 委託者の投資に対する将来効果の見込み（税収増，雇用創出，交流人口増加に伴う消費拡大等）を定量的に算定し，投資対効果を明確にする。また，整備前後の比較分析を行い，開発投資の妥当性を示す資料を作成する。

(6) スタジアム周辺地区整備基本計画（案）の策定

上記（１）～（５）までの検討結果を踏まえ、「カシマサッカースタジアム周辺地区整備基本計画（案）」を作成する。作成する計画書は、都市計画変更等の手続き及び補助金申請に活用可能な内容・構成とする。

(7) パブリックコメント等への対応

基本計画（案）に対する市民意見募集（パブリックコメント）の実施にあたり、必要な資料の作成及び市民意見に対する回答（案）を作成すること。また、市民意見を踏まえ、必要に応じて基本計画（案）を修正し取りまとめること。

(打合せ・協議)

第 12 条 打合せ・協議は、本業務を円滑に進めるため、業務着手時（１回）、中間報告時（１回）、成果品納入時（２回）を必須とし、その他各業務過程など必要に応じて実施する。なお、受託者は、打合せ協議記録を協議後速やかに作成し、委託者に提出するものとする。

(関連業務との連携)

第 13 条 受託者は、茨城県実施業務の受託者及び鹿島アントラーズと緊密に連携し、計画の整合性を確保する。

(自主的な情報収集)

第 14 条 受託者は、本業務の遂行に必要な情報を自主的に収集・報告するとともに、委託者に有益な提案を積極的に行う。

(業務外の事項)

第 15 条 本仕様書に定めのない業務については、委託者と受託者が協議して定めるものとする。

第 3 章 成果品

(令和 8 年度業務成果品)

第 16 条 本業務における令和 8 年度業務成果品は、第 11 条（１）～（４）における業務を実施のうえ、以下のとおりとする。

(1) 業務完了報告書

指定様式 １部

(2) 業務成果報告書

第 11 条に掲げる各業務で調査、検討、協議した記録、参考にした資料等 ２部

(3) カシマサッカースタジアム周辺地区将来ビジョン（案）

A4 版ファイル製本 ２部

(4) カシマサッカースタジアム周辺地区将来ビジョン〔概要版〕（案）

A3 版見開き程度 ２部

(5) カシマサッカースタジアム周辺地区将来像イメージイラスト

A3 版以上（パネル等） 一式

(6) 業務成果品電子データの DVD-R

P D F 形式及び編集可能な形式 (Word/Excel/PowerPoint 等) 一式

(令和 9 年度業務成果品)

第 1 7 条 本業務における令和 9 年度業務成果品は、第 1 1 条 (2) 及び (5) ～ (7) における業務を実施のうえ、以下のとおりとする。

(1) 業務完了報告書

指定様式 1 部

(2) 業務成果報告書

各業務で調査、検討、協議した記録、参考にした資料等 2 部

(3) カシマサッカースタジアム周辺地区整備基本計画 (案)

A 4 版ファイル製本 2 部

(4) カシマサッカースタジアム周辺地区整備基本計画 [概要版] (案)

A 3 版見開き程度 2 部

(5) 業務成果品電子データの D V D - R

P D F 形式及び編集可能な形式 (Word/Excel/PowerPoint 等) 一式

(納入期限及び納入場所)

第 1 8 条 成果品の納入期限及び納入場所は、以下のとおりとする。

(1) 納入期限

ア. 令和 8 年度業務成果品 令和 9 年 3 月 2 3 日 (火)

イ. 令和 9 年度業務成果品 令和 9 年 1 0 月 2 9 日 (金)

(2) 納入場所 鹿嶋市都市整備部スタジアムエリアみらい整備室

(成果品の訂正)

第 1 9 条 受託者は、業務完了後に受託者の過失、粗漏に起因する不良箇所が発見された場合には、委託者の指示により、必要な訂正、補正その他の措置を速やかに行い、再提出するものとする。

(成果品の取り扱い)

第 2 0 条 本業務における成果品及び得られた情報は、委託者に帰属するものとする。受託者がその成果品等を公表又は使用する場合は委託者の承諾を得ることとする。