

西京極総合運動公園の整備・運営における  
民間活力導入可能性調査業務委託  
仕様書

令和4年4月

京都市文化市民局市民スポーツ振興室

本仕様書は、京都市（以下「甲」という。）が委託する本業務実施に必要な事項を定めるものである。

## 第1章 業務概要等

### 1 業務名称

西京極総合運動公園の整備・運営における民間活力導入可能性調査業務委託（以下「本業務委託」という。）

### 2 背景

西京極総合運動公園は、府内唯一の第一種公認陸上競技場である「たけびしスタジアム京都」、約2万人の観客を収容できるスタンドを有する野球場である「わかさスタジアム京都」、府内唯一の屋内50m公認プールである「京都アクアリーナ」、プロバスケットボールチーム「京都ハンナリーズ」のホームアリーナである「京都市体育館」等の大規模スポーツ施設が集積した京都を代表する運動公園として、様々な競技の広域大会・公式戦から身近なスポーツ活動の場として多くの方々に御利用いただいている。

一方で、大規模施設が集積した西京極総合運動公園は、管理・運営（現在は4年毎更新の指定管理者制度による管理・運営）に多額の経費を要するとともに、各施設の老朽化が進む中、今後、多額の経費が必要な大規模改修への対応が大きな課題となっている。平成25年に「京都市体育館」の大規模改修工事を実施し、令和2年には「たけびしスタジアム京都」において日本陸上競技連盟が定める規定に基づく第一種公認工事を行う等、順次対応を図っているが、今後は京都アクアリーナ及びわかさスタジアム京都の大規模改修工事を進めていく必要がある。

本市財政が危機的な状況の中、民間活力を最大限活用し本市の負担を抑えつつ、西京極総合運動公園の各施設改修、管理・運営に対応していくことが求められる。

### 3 目的

本業務は、西京極総合運動公園全体を対象に、今後の施設改修と管理・運営に対する民間活力の導入可能性調査を行うものである。

各施設の計画的な改修（※）により、競技・観戦環境を適切に維持し、これまでの運動公園としての役割・機能の継承・向上を図りつつ、公園全体としての更なる活用、新たな魅力・賑わい創出を図るための事業手法について、民間活力を導入し、本市負担を抑えつつ、効率的・効果的に実施できる最適な事業手法について検討（PFI、Park-PFI、長期間での指定管理、公設民営方式、包括的民間委託等と従来手法との比較検討）を行うものとする。

※施設改修については、当面課題となる京都アクアリーナ、わかさスタジアム京都

を中心に想定しているが、他の施設についても民間側で提案・活用が想定される場合は適宜対象に含めるものとする。

#### 4 履行期間

契約の日の翌日から令和5年3月31日（金）まで

#### 5 業務対象

##### (1) 名称

西京極総合運動公園（京都市体育館，市民スポーツ会館を含む）

○たけびしスタジアム京都（陸上競技場兼球技場）

○補助競技場

○わかさスタジアム京都（野球場）

○京都アクアリーナ（プール，アイススケート施設）

○京都市体育館

○市民スポーツ会館

##### (2) 履行箇所

京都市右京区西京極新明町29他

##### (3) 敷地面積

西京極総合運動公園面積：180,857m<sup>2</sup>（内プール施設区域 35,246m<sup>2</sup>）

京都市体育館敷地面積：13,085m<sup>2</sup>

## 第2章 業務内容

### 1 共通事項

#### (1) 業務計画の作成

各業務の実施に当たっては、業務方針，作業方法及び作業工程等をまとめた計画案を作成し，甲と協議のうえ決定する。

#### (2) 関係機関等との協議の支援

関係機関等との協議・調整が円滑に進むよう，甲の求めに応じて，次の支援を行う。

ア 協議資料の作成

イ 専門知識に基づく助言

#### (3) 甲への報告及び説明

甲の求めに応じて，各業務の検討状況等を書面により説明及び報告をする。

また，各業務の意図及び内容については，甲に総合的な説明を行い，必要な事項等については，甲の方針を確認する。

### 2 公園整備（プール，野球場改修）及び公園全体の管理運営に係る現況調査，需要調査

#### (1) 改修規模等を定めるための調査等

本業務を検討するために必要な前提条件として、本市及び対象施設の現状、上位関連計画、関連法制度、マーケット環境及び他都市での同種事業事例等について調査し整理する。

(2) 関係団体との調整

本業務を検討するにあたっての現状、課題及び要望等について、関係団体にヒアリングを実施し整理する。

### 3 公園整備（プール、野球場改修）及び公園全体の管理運営に係る概略検討

(1) 改修に係る課題・条件整理

上記2(1)及び過年度の検討結果を踏まえて、本事業で実施する京都アクアリーナ及びわかさスタジアム京都の改修に係る課題・条件整理を行う。

(2) 京都アクアリーナの改修案の検討

上記3(1)を踏まえて、本事業で実施する京都アクアリーナの改修内容について検討する。

(3) わかさスタジアム京都の改修案の検討

上記3(1)を踏まえて、本事業で実施するわかさスタジアム京都の改修内容について検討する。

(4) 公園全体の再整備案の検討

上記3(2)及び(3)の検討結果を踏まえて、本事業における本公園の再整備内容を検討し、公園全体の再整備案を取りまとめる。

(5) 公園全体の管理運営方法及び周辺の地域を含めた賑わいづくりの検討

運動公園としての機能維持・向上に加え、公園全体を効率的かつ効果的に維持管理・運営する方式について検討する。

また、公園の周辺地域を含めた賑わいづくりとして、京都が持つ強み・ポテンシャル（観光・産業等）を活かした新たな魅力創出等について検討する。（例. 阪急西京極駅から西京極総合運動公園にかかるアプローチの環境整備等）

### 4 公園整備（プール、野球場改修）及び公園全体の管理運営に係る PPP/PFI 導入可能性調査

(1) 想定される官民連携手法の検討

公園全体の再整備案及び管理運営方法を踏まえ、想定される事業手法（従来手法（本市による整備＋4年毎の指定管理）、PFI手法による整備・運営（RO、BTO方式等）、Park-PFI、コンセッション方式等）を複数パターン検討する。

(2) 業務範囲の検討

設計及び施工業務、管理運営業務等について、法令上委託可能な業務範囲を検討、整理する。

(3) 効果及びリスク分担の検討

各事業手法における効果を検証する。また、最も効果的なリスク分担について検

討する。

(4) 民間事業者へのサウンディング調査

本事業の望ましい事業条件、官民連携手法等について民間事業者へサウンディング調査を実施する。

(5) 概算事業費の検討及びVFMの算定

公園全体の再整備案及び管理運営方法を踏まえて本事業の概算事業費（整備費及び管理運営費）を算定する。また、民間事業者へのサウンディング調査結果等を踏まえて、本事業における事業収支シミュレーションを実施し、本事業に官民連携手法を導入することによるVFMを算定する。

(6) 最適な官民連携手法の検討

以上の検討結果を踏まえて、本事業に最適な官民連携手法を検討する。

(7) 具体的な事業スキーム及びスケジュールの作成

最適事業手法の候補及び民間事業者の業務範囲ごとに具体的な事業スキーム及びスケジュールを整理する。なお、整理に当たっては、従来手法との比較や業務の発注スケジュールも考慮すること。

5 中間報告（簡易事業評価）の実施

「京都市PFI導入基本指針」等を前提に、民間事業者の意向も踏まえたうえで、主に以下の視点で民間活力導入効果について、簡易な事業評価を実施する。

また、簡易事業評価の結果、中間報告時点における民間活力の導入可能性の検証及び想定される事業手法についての優位性の比較・検証を実施する。

(1) 事業規模：PFI手法等、民間活力導入の効果が期待できる事業規模か。

(2) 市場：同種又は類似業務が民間に存在し、民間事業者のノウハウが活用できるか。

(3) 業績連動：民間事業者の裁量による事業運営の余地があるか。

(4) 技術革新：民間事業者によるコスト削減に係る創意工夫や技術革新の導入が可能か。

(5) リスク移転：民間事業者の方がリスクを効率的に管理できる可能性があるか。

6 アウトプット仕様書（概要版）の作成

要求水準書作成の参考として、公園全体の再整備案及び管理運営方法に基づいたアウトプット仕様書（概要版）を作成する。

### 第3章 業務の実施

#### 1 業務の着手

受託者（以下「乙」という。）は、契約締結後14日以内に業務に着手しなければならない。この場合において、着手とは、乙が業務の実施のために、甲との打合せを開始することをいう。

## 2 業務条件

乙は、次の事項を遵守すること。

- (1) 業務を適正かつ円滑に実施するため、統括責任者、技術者等と甲は常に密接な連絡をとり、業務の方針、条件等の疑義を正すものとし、その内容については、その都度統括責任者が書面（打ち合わせ記録簿）に記録し、甲に提出する。
- (2) 関係機関等との協議に係る事項については、その都度、速やかに打合せ記録簿を作成し、甲に提出する。
- (3) 業務の実施過程で知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。

## 3 適用範囲

本業務委託の遂行に当たっては、本仕様書によるほか、『京都市PFI導入基本指針（平成28年2月 京都市）』、『土木設計業務等委託必携（令和3年4月 京都市）』、及び、その他の関係図書（甲の指示した文書を含む。）に従い、この契約を履行するものとする。

## 4 提出書類

乙は、業務の各段階において、次の書面を速やかに提出しなければならない。

- (1) 契約締結後
  - ア 業務工程表
  - イ 協力事務所等通知書（協力事務所がある場合）
  - ウ その他甲が指示するもの
- (2) 前払時
  - ア 前払金支払請求書
  - イ 保証証書
  - ウ 振込依頼書（必要時）
- (3) 完了時
  - ア 完了通知書
  - イ 成果物納入届
  - ウ 請求書
  - エ 振込依頼書（必要時）

## 5 業務委託料

- (1) 上限額  
20,000千円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）
- (2) 支払条件  
本業務委託は単年度契約であり、支払条件は次のとおりとする。
  - ア 前払金  
委託料の30%以内とする。

イ 部分払

部分払は行わない。

ウ 完成払

完成後に行う。

## 6 統括責任者等

乙は、業務遂行に当たって、下記のとおり、統括責任者及び技術者を選定し、その者の経歴及び業務実績等を配置技術者調書に記載して甲に提出し、承諾を得るものとする。

また、業務履行期間中において、その者が統括責任者及び技術者として著しく不相当と甲がみなした場合、乙はすみやかに適正な措置を講じるものとする。

### (1) 統括責任者

統括責任者は、国又は地方公共団体が発注する民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年 7 月 30 日法律第 117 号）第 5 条の規定に基づき、実施方針が公表された都市公園法上の公園の整備等又はスポーツ施設の整備等に関する事業（以下「PFI 法等に基づく特定事業」という。）に係る民間活力の導入可能性調査業務又はPFI 法等に基づく特定事業における民間事業者の選定等に係るアドバイザー業務について、実務経験があり、かつ本業務委託において全体の進捗管理・とりまとめ等を行うものができるものとする。

また、本業務委託への参加申請日において、手持ち業務件数が 4 件以下であり、本業務委託を受託した場合における委託期間中に、手持ち業務件数が本業務委託を含めて 5 件を超えてはならない。

### (2) 技術者

技術者は、国又は地方公共団体が発注する民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年 7 月 30 日法律第 117 号）第 5 条の規定に基づき、実施方針が公表されたPFI 法等に基づく特定事業に係る民間活力の導入可能性調査業務又はPFI 法等に基づく特定事業における民間事業者の選定等に係るアドバイザー業務について、実務経験があり、かつ本調査業務において技術的管理を行うことができるものとする。

また、本業務委託への参加申請日において、手持ち業務件数が 4 件以下であり、本業務委託を受託した場合における委託期間中に、手持ち業務件数が本業務委託を含めて 5 件を超えてはならない。

### (3) 担当者

(1)統括責任者及び(2)技術者の他、本業務委託に従事する担当者を必要に応じて配置すること。

## 7 貸与品

- (1) 甲は、委託契約後、委託業務の遂行に当たり必要とする資料がある場合は乙に貸与する。
- (2) 乙は、委託業務が完了した後又は当該委託契約が解除された後、速やかに貸与を受けた資料を甲に返還しなければならない。  
なお、甲から貸与を受けた資料を複写した場合においても、同様とする。
- (3) 乙は、貸与品を善良な管理者の注意をもって取扱わなければならない。万一、損傷した場合は、乙の責任と費用負担において修復するものとする。

## 8 成果物

- (1) 成果物は、次のとおりとする。
  - ア 各種検討報告書  
ただし、中間報告書については9月末までに、最終報告書については3月末までに提出すること。
  - イ 各種検討経過資料
  - ウ 民間及び関係団体ヒアリング記録
  - エ 事業手法検討評価、分析、総合評価等比較検討資料
  - オ アウトプット仕様書（概要版）
  - カ 協議録
- (2) 必要部数  
(1)ア～カについて、3部（正：1部、副：2部）提出すること。
- (3) 成果物の著作権は京都市に無償で譲渡する。
- (4) 業務完了後15年間は乙において成果物の写しを保存する。  
ただし、甲が保存の必要がないとして指示した場合は、この限りでない。
- (5) 乙は、甲が指示した場合は、履行期間中においても、成果物の部分引き渡しを行わなければならない。  
ただし、事業の進捗状況等により部分引き渡しが著しく困難と認められる場合はこの限りでない。

## 9 完了検査

- (1) 検査日時及び検査場所は、乙から完了通知書が提出された後に甲が決定する。
- (2) 乙は、検査日時までに、あらかじめ成果物その他検査に必要な資料を準備し、甲に提出しておかなければならない。
- (3) 甲は、乙立会いのうえ、次に掲げる検査を行う。
  - ア 成果物の検査
  - イ 業務履行状況の検査（業務の状況について、打ち合わせ記録等により検査を行う。）
- (4) 乙は、検査に合格しなかった場合は、直ちに修補しなければならない。  
なお、修補の期限及び修補完了の検査については、甲の指示に従う。



## 10 その他

本仕様書に定めのない事項又は本仕様書に定める事項に疑義が生じた場合は、甲乙  
両者協議のうえ、定めることとする。

ただし、協議が整わない場合においては、甲が定めるものとする。