

新サッカースタジアム立地促進等基礎調査

仕 様 書

1 業務の名称

令和5年度 企企委第9号 新サッカースタジアム立地促進等基礎調査

2 業務の目的

令和4年度の静岡市サッカースタジアムを活かしたまちづくり検討委員会の議論で、最有力候補地にふさわしいとされた「JR清水駅東口ENEOS株式会社清水製油所跡地」の地質や土壌汚染などの可能性、津波対策等の必要性などに関する基礎的な調査を実施する。

また、現IAIスタジアム日本平をJリーグスタジアム基準(観客席の屋根カバー率100%)に適合させる改修や機能拡充、新スタジアムが整備された後を想定した減築などにあたり、解決が必要な課題、必要となる費用等を明らかにするための調査を実施する。

3 業務の期間

契約締結の日から令和6年3月29日(金)までとする。

4 履行場所

静岡市

5 業務内容

(1) 「JR清水駅東口ENEOS株式会社清水製油所跡地」の基礎調査

①津波に関する調査

静岡県津波浸水想定を参考に想定される津波浸水高と避難想定(想定避難者数と非難に必要な面積等)について、現状のGL、一部盛り土等をパターン分けし、必要な対策とそれに要する概算費用を算出する。

②土壌汚染に関する調査

周辺で過去に実施された土壌汚染調査結果等を参考に、土壌汚染の状況整理、必要となる対策及び概算事業費を算出する。なお、区域外への土砂の搬出は想定しない。

③ボーリング調査データによる地質調査・分析

静岡県地質情報システムなどで公表されている周辺で実施されたボーリング調査結果等を参考に、支持層や土壌の状況、地下水位、N値等を整理する。

④騒音、振動、光害に関する調査

スタジアムを整備することによる騒音などの影響と必要な対策について整理し、他のスタジアム整備事例を参考に、概算費用を算出する。

⑤エリアの考え方の整理(開発手法等の検討)

JR清水駅東口のエネオス株式会社清水製油所跡地とその南側の民有地を含めたエリアでの区画整理や開発行為等の開発手法の整理と概算費用を算出する。

⑥臨港地区、用途地域に関する調査

当該土地が港湾区域に位置していることや都市計画における用途地域が工業専用に位置付けられていることにより、必要となる区域の変更手続きやスケジュール、地区計画などの条件を整理する。

⑦石油コンビナート等特別防災区域・周辺LNGタンクからの離隔距離に関する調査
石油コンビナート等災害防止法に基づく特別防災区域から除外するために必要となる手続きや、必要な対応を整理する。

⑧既存タンクの撤去に関する調査

当該地区南側にある使用を終了した既存タンクの撤去に要する概算費用を算出する。

⑨土地の賃借や購入費に関する調査

近隣の地価を参考に、用途地域変更後に想定される賃借料を算出する。（用途地域については複数のパターン分けを行い算出する。）

⑩交通対策に関する調査

スタジアムを含めたエリアの開発による、歩行者及び自動車の道路交通ネットワークを検討する。（交通集中量の想定、周辺道路・ペDESTリアンデッキ整備の概算費用算出）

なお、歩行者通行量については主要交差点歩行者通行量調査などの過去に実施した調査データを参考とすること。

(2) I A I スタジアム日本平の改修

①Jリーグ基準満たすための改修と機能拡充

J R清水駅東口ENEOS株式会社清水製油所跡地でのスタジアム整備が全観客席への屋根設置、トイレの洋式化等の、Jリーグ基準を満たすための改修を実施した場合の概算費用を算出する。

また、機能拡充（VIPルーム、座席の改修、交通アクセス改善など）についての課題及び対応案を整理し、概算費用を算出する。

②新スタジアムが整備されたことを想定した減築費用の試算

新スタジアムが整備された後の、現スタジアムの利活用を検討するため、スタジアムの減築に要する改修費用を試算する。

(3) とりまとめ

(1)、(2)をとりまとめた報告書の作成する。

6 両者協議の実施

本業務を実施するにあたり、本市職員と対面での協議を行う他、必要に応じて随時電話及び電子メール等の手段を用いた協議を行うこと。

7 事業計画書の提出等

契約締結後、速やかに事業計画書を提出し、当該計画書に変更が生じた場合は、その都度、市の承諾を得ること。

8 成果物

業務報告書（資料、各種調査の詳細データ等を含む）5部、電子データ一式