

実施方針(案)に関する質問への回答

No	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問	回答
1	1	第1	1		事業内容に関する事項	現在進行中である経済政策などによる短期でも見通しの立たないほどの建設物価の高騰について、市とSPCとでの物価リスクの分担に対する見解をご教授ください。	実施方針(案)25ページのリスク分担表をご確認ください。詳細は入札公告時に提示します。
2	2	第1	1	(7)	事業内容等	大規模修繕については規模の大小を問わずSPC業務に含めるものとする、とあるが、ここでの修繕とは、貴市の他の指定管理施設同様に相互間で上限を設定し修繕対応するものを指すと解釈していいでしょうか。	新築から15年の維持管理期間で大規模修繕が発生することは想定していません。大規模修繕が必要とならないような施設整備を行って下さい。どのようなものが大規模修繕に該当するかは、実施方針(案)2ページを参照して下さい。大規模修繕以外の修繕も規模(額)の大小を問わずSPCの負担とします。
3	2	第1	1	(7)	(ウ)本施設の維持管理業務	「修繕については規模の大小を問わずSPC業務に含めるものとする」とありますが、実際に修繕が発生した場合、大規模修繕と通常の修繕の判断が難しく、迅速な対応ができないことが考えられます。ここで言う修繕とは、他の貴市の指定管理同様、貴市とSPC間で上限金額を決めて、上限額を越える修繕は大規模修繕とし貴市にて実施し、それ以外は修繕対応として事業者が実施するという理解で宜しいでしょうか。	No. 2の回答を参照ください。
4	3	第1	1	(9)	SPC等の収入	市負担の光熱水費の上限設定の根拠となるものは何ですか。稼働率が上がると比例して光熱水費も嵩むので、事業者側と市側の負担について明確な説明を頂きたいです。	市がSPCに支払うサービス購入料(光熱水費)の上限額は、事業者の提案です。当スタジアムの維持管理運営費は、他都市の類似規模施設や本城陸上競技場を参考に年間1億円を見込みました。なお、民間自主事業に必要な光熱水費はSPCの負担であり、市はサービス購入料を支払いませんので、実使用量を適切に算出する方法を提案して下さい。
5	3	第1	1	(9)	SPC等の収入	要求水準書(案)P41第3-1(11)及びP51第4-1(16)との間で、運営、維持管理業務に伴う光熱水費の負担区分について、記載に矛盾があります。正式な見解をご教示ください。また、光熱水費は試合やイベントの頻度や来場者数等により大きく変動すると考えられます。従いまして、光熱水費は、本事業外としていただくか毎年度の実費精算の措置をお取りいただけないでしょうか。	光熱水費は、市がSPCに支払う上限額を、予定価格の範囲内で提案して下さい。各供給事業者に対してはSPCが一括して支払いを行っていただきます。市はSPCに、予定価格及び提案の範囲内で維持管理・運営に係る光熱水費をサービス購入料として支払います。ただし、民間自主事業に必要な光熱水費はSPCの負担であり、市はサービス購入料を支払いませんので、実使用量を適切に算出する方法を提案して下さい。
6	3	第1	1	(9)	イ 本施設の運営業務に係る対価	イ(ア)に記載の「SPCが徴収業務を指定管理者として代行し、市へ納入する」場合、業務の効率性を考え、市への納入は事業者提案により、ある程度まとまった形(日数)で、納入させていただけるという理解で宜しいでしょうか。	要求水準書(案)P44第3-3(3)イ(ウ)を参照ください。
7	3	第1	1	(9)	エ 本施設の運営業務・維持管理業務に係る光熱水費	「光熱水費については、事業者の提案する価格を上限として、・・・市が実費を支払う」とありますが、事業者が適切に管理したにもかかわらず、例えば、ナイターの利用増加や電気料金単価の著しい値上げ等により提案した上限値を大幅に上回るような場合は、上限額を超えても適正に実費精算していただけると理解して宜しいでしょうか。	入札公告時に提示します。

実施方針(案)に関する質問への回答

No	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問	回答
8	4	第1	1	(11)	事業スケジュール(予定)	前面道路の移設スケジュールは、本体工事計画に大きく関するため、詳細スケジュールのご教授をお願いします。	前面道路の移設については、現道に埋設されている複数のインフラ施設の移設工事と調整しながら施工する必要があります。 新たに整備する前面道路(W=25m)内の一部に仮設道路を築造し、その道路を切り替えながら、インフラの移設を行い、それが完了した後に最終形の道路を築造することとしています。 最初の仮設道路築造工事に平成26年度上半期から着手し、平成26年度末までに完了し、暫定的に供用を開始する予定であり、平成26年度内に、現道を道路区域から除外する予定です。 平成27年度以降は、インフラ施設の移設にあわせて仮設道路の切替工事を行い、最終形の道路が完成するのは平成28年度となる予定です。
9	10	第2	5	(1)	応募者の構成に関する定義	SPCから直接請け負う業務があれば出資することで構成団体となるのが可能ということで間違いはないでしょうか。	SPCから直接業務を請負うことができるのは、SPCに出資する代表企業及び構成企業の他に、出資をしない協力企業があります。実施方針(案)10ページ以降を確認して下さい。
10	12	第2	5	(4)	イ 本施設の工事監理業務を行う者	イ本施設の工事監理業務を行う者に(ア)と(イ)がありますが、これらすべての要件を満たすということと考えてよろしいでしょうか。 また、工事監理業務を行う者が複数である場合も同様と考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
11	14	第2	6	(4)	事業を選定しない場合	様々な理由で、事業者を選定せず、特定事業の選定が取り消された場合、その後、本事業に対してどのような措置が取られるのでしょうか。例えば、再公告が行われたりするのでしょうか。ご教授下さい。	特定事業の選定が取り消された場合の措置は未定です。
12	16	第3	1	(3)	保険の付保	事業期間中に貴市独自で加入する保険(火災保険等)があればご教授下さい。	建物の所有権移転後に、建物総合損害共済に加入する予定です。
13	17	第4	1		周辺道路	『前面道路は平成26年度末までに供用開始する予定である』とありますが、26年度中は準備工事も含め工事着工は出来ないという意味でしょうか。	現在、前面道路がある部分は、移設後の新道(仮設)が供用開始するまでは道路として供用されているので工事に着工することはできません。 2番13の土地については、平成26年度中は駐車場の営業を続けており、工事に着工することはできませんが、調査業務等は平成26年度中に実施できることがあるので、市を通じて地権者と協議してください。
14	17	第4	1		周辺道路	(工事はその後も進捗に合せて行う。)とありますが、27年度からの工事内容・工程についてご教示願えますか。前面道路を仮使用しての工事は可能と考えて宜しいですか。	No. 8の回答を参照ください。 前面道路の仮使用については、道路築造及びインフラ施設移設の事業者、市道路関係部署、福岡県警察等と調整して下さい。
15	17	第4	1		その他	『スタジアム南側の水際線に、港湾緑地(園路広場)を整備する予定である。』とありますが、市施工と考えて宜しいですか。また、整備範囲・施工時期を御示願えますでしょうか。	市(港湾空港局)が施工することで考えています。範囲はスタジアム整備敷地境界から国道199号に至る水際線(約0.4ha)で、施工時期については現在のところ未定ですが、平成27年度から事業を実施したいと考えています。

実施方針(案)に関する質問への回答

No	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問	回答
16	19	第4	4	(2)	ア 基本的事項	民間自主事業の収入の考え方の別紙3が見当たりませんので、資料のご提示をお願いします。	入札公告時に実施方針(案)を修正し、別紙3を添付します。
17	19	第4	4	(2)	ア 基本的事項	別紙3参照とありますが、別紙3はどこにあるのでしょうか。	No. 16の回答を参照ください。
18	24	第8	1	(1)	債務負担行為	昨今の建設市況の高騰により、当初、市が設定された予定価格が、現在の市況とかけ離れていることが予測され、その際の是正措置等のお考えについてご教示をお願いします。	入札公告で示します。
19	24	第8	1	(1)	債務負担行為	昨今の建設市況の高騰により、当初、市が設定した事業予算は、現在の市況とかけ離れております。『平成25年9月市議会定例会において「9,546,000千円に物価変動による増減額並びに～」を限度額とした債務負担行為を設定している。』とあります。入札時において、物価変動による増額をして頂けると考えて宜しいですか。また、増額を算定する具体的な基準日・物価変動率等の方法をご教示願います。	No. 18の回答を参照ください。
20	24	第8	1	(1)	債務負担行為	「物価変動による増減額」を限度とした債務負担行為を設定と記載がありますが、昨今の建設市場の急激な物価上昇は、資機材、工賃を含め、予測できないものがあります。本事業においても同様のことが懸念される中で、落札後、市場動向に応じて入札金額の増減や変更が配慮されるという理解でよろしいでしょうか。また、具体的なお考えと方法をご教授下さい。	No. 18の回答を参照ください。 契約締結後の物価変動に伴う金額の増減も、入札公告で示します。
21	24	第8	1	(1)	債務負担行為	総事業費9,546,000千円は25年9月に議会承認された金額とされていますが、市の公共事業評価委員会での建設費(H25.3.4建設通信新聞)と議会承認時の建設費が変わらないことから、今回の総事業費については、H25年3月以前に積算されたものと思量します。 特に最近では建設物価の上昇が資材高騰、人手不足等の影響もあり極めて異常な状況にあり、国土交通省からも各自治体に対して、「予定価格の設定については、入札直近の最新単価の適用」を要請されている状況(H26.1.28建設通信新聞)かと思えます。 そのような状況下での本事業の入札であることから、本事業の予定価格の設定においても、直近単価で設定されるものと理解してよろしいでしょうか。	No. 18の回答を参照ください。
22	25	別紙1			リスク分担表	負担者における○と△の意味についてご教示願います。	主でリスク管理をすべき主体を○、従でリスク管理に協力すべき主体を△としています。
23	25	別紙1			リスク分担表	物価リスク※4にあります①「物価変動」の定義、②変動率の算出方法 ③一定水準の定義についてご教示願います。	入札公告時に提示します。

実施方針(案)に関する質問への回答

No	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問	回答
24	25	別紙 1			議会リスク	議会の議決が得られない場合のリスク負担者についてですが、想定される議会の議決が必要な事項を御示願えますでしょうか。また、本リスクは、一般的にSPCに帰責事由がある場合を除き、SPCがリスク負担できるものではないと思慮いたします。	議会の議決が必要な事項は、事業契約の締結、維持管理・運営業務に係る指定管理者の指定、当施設の設置管理条例であり、平成26年9月議会に3つの議案を上程することとしています。脚注に記載してある通り、市とSPCの双方に帰責事由がないにもかかわらず、議会の議決が得られない場合は、市、SPCともに自らが要した費用を負担し、相互に損害賠償等を求めないこととするため、双方が負担するものとしています。
25	25	別紙 1			物価リスク	施設整備段階の物価上昇について、平成24年度の事業予算確定後、急激に上昇しております。現在の急激な物価上昇は事業者が負担範囲ではないため、平成24年度の市事業予算確定時と、建設着工前(平成27年1月予定)の物価上昇は、市が負担し、着工後の物価上昇は事業者が負担することを提案します。	No. 18の回答を参照ください。
26	25	別紙 1			物価リスク	予定価格について、貴市が公表された時点の建設コストと、H26年5月の入札段階での建設コストは、すでに物価リスクとして、非常に高騰しているものと考えられます。その部分のご対応や措置等のお考えがありましたらご教授下さい。	No. 18の回答を参照ください。
27	25	別紙 1			物価リスク	物価変動を考慮して見直しを行うと記載がありますが、リスク分担で、貴市△・SPC○となっています。物価変動は不可抗力要素が大きく、SPCの所掌範囲となるとリスクとして吸収が難しいので、貴市○・SPC△でお願い致します。また、維持管理・運営に関しても同様のかたちでお願いします。	原案の通りとします。
28	25	別紙 1			物価リスク	物価変動における変動率はどのような定義でしょうか。また、一定水準とは何を根拠とするのでしょうか。	No. 23の回答を参照ください。
29	25	別紙 1			物価リスク	公共施設の整備に係る物価変動は、物価変動を考慮して見直しを行うと記載ありますが、リスク分担で「貴市△、SPC○」となっていますが、SPCの所掌範囲とするとその分入札価格に反映させざるをえません。物価変動はSPCではコントロールできるリスクではないことから、「貴市○、SPC△」で検討いただけないでしょうか。また、維持管理・運営業務に関しても同様の形でお願いします。	No. 1の回答を参照ください。
30	26	別紙 1			用地リスク	用地リスクで貴市が事前に把握されたものの中では、地中障害物はないという理解で宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
31	27	別紙 1			施設損傷リスク	公共施設の引渡し後に第三者により施設・設備等に損傷が生じた場合は、所有権を有する貴市の負担という理解で宜しいでしょうか。	この場合、当該第三者に弁償の義務があり、SPCは加害者を特定し、賠償について協議を行い、賠償請求をしていただく必要があります。相手方が特定できない場合及び相手方に支払い能力が無い場合は、SPCと市の協議によります。
32	27	別紙 1			維持管理・運営費の変動 リスク	Jリーグ規約等の変更は、SPCではどのような変更がなされるかコントロールできないことから、貴市のリスク所掌範囲とし、SPCの○を削除いただけませんかでしょうか。	どのような規約変更になるのか不透明であるため、変更された際に市とSPCで協議するものとします。