

対面式質疑応答における質問及び回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
1	質問への回答 (3/20)	No 20 21 37 40				物価変動 (予定価格、サービス対価の見直し要素、サービス購入料の改定、社会状況の変動)	左記質問のご回答で、契約以降の物価変動の対応は、貴市の公共工事標準請負契約約款第 25 条に基づいてご対応いただけると理解していますが、NO40 のご回答で「入札までの間の物価変動については、社会経済情勢の変化があると市が判断した場合、必要な手続きを経て、予定価格を再設定します。」とご回答いただいておりますが、昨今の建設市場は、建設物価本等の数値だけでは、到底対応できない市場となっております。つきましては、貴市のお考えの判断基準とご対応についてご教授下さい。	予定価格を再設定するか否かを含め、社会経済情勢の変化への対応は現時点では未定です。予定価格を再設定する場合、北九州市ホームページを通じて情報提供します。
2	入札説明書	11	第 4	2	(2)	物価変動について	昨今の建設物価の高騰に伴い、現在の予定価格では、応札が難しい状況となっております。質問回答にて、「入札までの間の物価変動については、社会経済情勢の変化があると市が判断した場合、必要な手続きを経て、予定価格を再設定します。」とありますが、どのような考え方、水準での見直しを想定されているのでしょうか。事前に公表いただければ、対応を検討することが可能です。	No. 1の回答を参照ください。
3	入札説明書	11	第 4	2	(2)		予定価格の修正に当たり、維持管理・運営費の増額もご検討いただけると考えていますが、設計・建設費と維持管理・運営費の配分は示される予定でしょうか。	現在示している予定価格と同様、今後予定価格を修正する場合も、設計・建設費と維持管理・運営費の内訳は示しません。
4	質問への回答 (3/20)	No 10 11				貴市と Jリーグとの調整 (観客席の屋根本施設の諸室等)	3/20 の貴市からのご回答により、「今回の要求水準書は、Jリーグと協議の上、貴市が作成したものであり、提案書は、要求水準書にしたがって作成して下さい」とご回答いただいておりますが、事業者提案に対してのJリーグからの追加要望(例、バックスタンドの屋根の設置、スタンド左右の風除け、コンコースの増設等)が発生した場合には、貴市もJリーグとの協議に入っていたら、Jリーグの要望が必須となった場合は、追加予算での対応という理解でよろしいでしょうか。	今回の要求水準書は、Jリーグと協議の上、市が作成したものです。仮に、事業者の提案が要求水準書を満たしているにもかかわらず Jリーグのスタジアム検査に不合格となった場合、そのリスクは事業者負担とはなりません。
5	質問への回答 (3/20)	No 10				Jリーグとの調整	今後、Jリーグとの協議により、施設設計等を進めていくこととなりますが、その際、優先すべきは要求水準書であるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
6	質問への回答 (3/20) 要求水準書	No5 7 8	2	(2)	工期(22 か月)及び敷地条件 計画地条件	要求水準を満たすには、敷地の8割以上(フィールドを含む)が工作物となり作業スペースはフィールド内と北側敷地のみで、工期短縮が大変厳しい敷地条件となっております。また、昨今の建設作業員の人員不足はご存じの通りで、22 か月という短工期での平成 29 年 1 月竣工は非常に厳しい状況です。更に土壌汚染の処理対策や護岸への影響を考慮した構造計画をする事は工事期間の長期化に多大な影響を及ぼします。当然、工期短縮を図るべく工法や構造を検討中ですが、限られた敷地での計画であり難航するため、敷地等に関して下記の条件を検討願います。 【条件検討①】 西側道路の半分を工事期間中の無償貸与 北側敷地の工事期間中の無償貸与 【条件検討②】 芝生の場外育成場所約 10,000 m ² の無償貸与(市の遊休地等) 【条件検討③】 護岸への影響範囲及び積載荷重条件の緩和(貴市及び港湾局様の調整)	① 西側道路の一時使用の可否については、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が必要となります。 敷地北側の土地は私有地であり、使用の可否について所有者と調整が必要となります。 ② 現時点では、芝生の場外育成については想定していません。 ③ 港湾空港局との協議が必要です。当室を通じ、港湾空港局と調整してください。	
7						工程について	(追加質問) 本事業の施設整備段階の工程が非常にタイトです。 ①まず、開発行為や避難安全検証等の申請を考慮するとH26.10 には基本設計が終了して、各種申請を行わないと物理的・時間的に4月着工が間に合いません。また、それには当然、ギラヴァンツやJリーグ殿との協議もそのタイミングで終わっておく必要があり、9 月の本契約から基本設計までは、約1ヶ月しか時間がありません。つきましては、貴市からの庁内・関係各所への調整を含めての全面的なご協力と7月の基本協定締結後からの要求水準達成確認の協議(設計協議を含む)の開催をお願い致します。 ②また、芝は天候や気温に大きく左右され、気温の高い10月頃をめどに、張り始めないと3月オープンまでに根	① ご提案のとおり、市として庁内・関係各所との調整等、できる限りの協力・調整・協議を行います。 ② 所有権の移転は、入札説明書に示すとおり、平成29年1月末とします。ただし、プレオープンを含め、全体スケジュールの調整は、事業者決定後に適宜協議に応じることとします。

						が植え付きません。従いまして、3月のJリーグオープンにあわせて、供用開始とは思慮しますが、プレオープンもJリーグ開催前の2月下旬に開催等のご配慮をお願いします。現在の当グループの想定では、芝の養生期間等は2月末まで確保する必要があると考えております。尚、貴市との協議の上、お認めいただけましたら、所有権の移転を1月末から2月下旬に変更いただくこともご検討ください。	
8	質問への回答 (3/20)	No 3 7 8 9 26			地下埋設物(鉍滓スラグ、土壌汚染)について	北九州市告示第 60 号による備え付け資料『形質変更時届出区域台帳』によると六価クロム化合物、セレン及びその化合物、鉛及びその化合物、砒素及びその化合物、ふっ素及びその化合物が検出されています。その原因として推測されるのは、造成時に鉍滓スラグを埋め戻している事によるものと報告されていますが、鉍滓スラグや汚染物の量や程度、埋設されている場所等が事業者では想定不可であります。 入札説明書等に関する質問への回答 3 において『想定外の地中埋設物が発見された場合には、SPCと市で協議するものとします。』とありますが、鉍滓スラグは想定外の地中埋設物に該当すると解釈して宜しいですか。 要求水準書 P22(4)スに『工事による発生土は、指定土地以外に原則持ち出さないこと。』とありますが、現状の地盤は全面道路より既に 1m 程度高くなっており限られた敷地条件では搬出土が発生する事となります。 鉍滓スラグは産業廃棄物として処理する必要があり、また、汚染土は場内処分をする場合でも、不溶化処理・汚染水の処理費等が発生しコスト負担は図りしれません。 (なお、一般的には、地中障害物や土壌汚染の処理は土地所有者または土地の賃借人が負担することになると考えます)	鉍滓スラグは想定外の地中埋設物ではなく、公表しているボーリングのデータ等から、相応の深度、量があることが見込まれます。しかしながら、工事の施工にあたり著しく支障となる場合には、市との協議の対象とします。
9	質問への回答 (3/20)	No 20 22			入札金額提出のタイミング (予定価格、提案書の提出)	3/20 の貴市からのご回答により、「提案書提出時と入札書提出時の予定価格は同一にしたいと考えています。」とご回答いただいておりますが、 ①5/26に提出する提案書における金額が、万が一予定価格をオーバーしており、6/30の入札時まで、貴市が予定価格の再設定をし、5/26 のオーバーした提案書金額が予定価格に収まった場合の措置についてご教授下さい。 ②予定価格を再設定された場合、5/26 と 6/30 とのタイムラグがあるため、5/26 の提案書提出時には、要求水準書との整合等の審査をしていただき、入札価格に関する様式は、6/30にご提出するという形での審査をお願い致します。 (追加質問) ③4/15 対話時に、再度、ご検討いただけるとご回答を頂いております。宜しくお願い致します。(様式21、22、26、27、28、29、30、39が入札価格に関する書式になります。)	① 5/26(月)の提案書提出の際、入札価格に関する書類(様式 21、22、26、27、28、29、30、39)の提出は求めないこととします。具体的には②に示すとおりです。 ② 提案書及び入札書は下記の日時までにご提出下さい。 ・ 下記以外の書類…5/26(月)午後5時まで ・ 入札価格に関する書類(様式 21、22、26、27、28、29、30、39)…6/20(金)午後5時まで ・ 入札書(様式 14、15、16)…6/30(月)午後4時まで ③ ②の回答を参照して下さい。
10	質問への回答 (3/20)	No 1 18 58			光熱水費について	①現状の光熱水費の積算では約 3 千万円の支出を見込んでおり、貴市の積算とは大きく乖離があると思慮しております。光熱水費につきましては、指定管理料の中から支払うということではなく、事業実現に向けて、試合等で発生した実費分(基本料金含む)を貴市にてご負担頂けないか再度のご検討をお願い致します。 ②本城陸上競技場の電力会社との契約と支払い内容についてご教授いただけないでしょうか。 ③3/20 の質問回答No18 で「Jリーグやラグビーの試合の際の清掃、警備に関しては興行主のご負担」とご回答いただいておりますが、サッカーやラグビーに関する興行の場合の光熱水費(電気の夜間照明によるデマンドの基本料金含む)についても、興行主のご負担という理解でよろしいでしょうか。 (追加質問) ④上記に際して、九州電力のオフピークデマンド割引が現時点でも、本城陸上競技場にて継続契約されているか不明です。また、H25.11 の九州電力の電気料金値上げに際して、九州の他のスポーツ施設では、電気料金が基本料金・使用料を含めて、約 19%値上がりした事例があり、貴市のご算出の本城陸上競技場をベースとした光熱水費の予算設定には、上記事項が反映されてないと思慮いたしますが、貴市のご見解と予定価格を再設定される場合のご配慮をお願い致します。	①原案のとおりとします。 ②本城陸上競技場の電気代については、入札参加グループに限って閲覧を可としますので、都心・副都心開発室にお問い合わせください。 ③サッカーやラグビーに関する興行の場合の光熱水費の考え方は次のとおりです。 ・ 民間自主事業の場合を除き、興行主はSPCに対して光熱水費を負担しない仕組みとしています。なお、興行主は市に対して、条例・規則等に基づく光熱水費を支払います。(SPCには徴収代行業務を行っていただきます。) ・ 民間自主事業を行った場合を除き、SPCが電気、水道、ガス等の供給事業者を支払う光熱水費の原資は、市がSPCに支払うサービス購入料(光熱水費相当費)のみとなります。なお、このサービス購入料は、予定価格の範囲内で事業者からご提案いただいた額を上限価格とします。 ④本城陸上競技場については、現時点でも、九州電力のオフピークデマンド割引が継続契約されています。なお、予定価格の修正については、No. 1の回答を参照ください。
11	要求水準書	12 以降	第 2	6		諸室に関して、面積要求に「程度」と記載されているものは、1 割内外の誤差と考えれば、要求水準の未達と変わらないと考えてよいでしょうか。	要求水準書の面積要求に「程度」と記載した諸室については、1割内外の面積の誤差を認めますが、諸室の機能を満たさないような設計となっている場合、要求水準未達と判断することがあるので、ご注意下さい。

12	要求水準書	12以降	第2	67			昇降機設備はエレベーターのみではなく、エスカレーターを計画してもよいのでしょうか。	昇降機設備はエレベーターで計画して下さい。
13	要求水準書	19	6	(5)		VIP	スカイボックスについては、要求水準書通り設置を予定していますが、その運営については、SPCの独立採算で民間自主事業として運営してよいでしょうか。	スカイボックスを利用した自主事業を計画していただいて結構ですが、実施方針別紙3の考え方にに基づき、使用料及び光熱水費は負担していただきます。また、自主事業によるスカイボックスの利用者が、スタジアムで実施される興行を観覧するためには、別途興行事業者にチケット代を払う必要があるため、調整して下さい。
14	要求水準書	4042	3	(7)2	アア	人員体制と責任者及び休館日（業務の実施体制、運営業務に関する基本的案件）	要求水準にありますポスト数の見直し（削減提案）を閑散期や芝生養生期間等を中心に検討することは、効率的な人件費の観点から本事業における費用的効果が大きいと思慮します。また、閑散期や芝生の養生期間等場内の利用制限をかけている際は、週1回程度の休場日を事業者提案で設けることは可能でしょうか。	ポスト数は指定していないので、要求水準書に記す業務を適切に実施できる人員体制をご提案ください。所定の休業日以外については、定休日を設けることは不可としますが、施設の利用状況に応じ市と協議することができるものとします。
15	要求水準書	4661	35	41	(2)(2)	自主事業（小倉駅新幹線口地区のエリアマネジメントに関する業務、民間自主事業計画に係る条件）	小倉駅新幹線口地区全体の活性化と賑わい創出のため、取り組み内容の提案や周辺施設との地権者、運営事業者等との綿密な連絡、協力を積極的に取り組んでいきたいと考えております。しかし、現在実施を計画している自主事業については、現状の運営予算の中から、収益性のある自主事業を実施するのは事業計画上で困難であり、現計画では収益性のあるものではなく、北九州市のスポーツ振興や施設の有効活用という観点から取り組んでいく予定です。このような事業の開催に関しては、貴市の他の施設でも実施されているように、本事業とは別枠で予算組みをして頂けませんでしょうか。	当施設は、都心部に人が集い、にぎわいあふれる北九州市の創出を目指して整備するものであり、市としてはこの目的に資する民間自主事業の積極的な提案を求めています。なお、民間自主事業は、原則SPCが費用負担するものですが、市が別途予算を負担すれば、施設整備の目的に資すると考えられる事業もご提案ください。
16	質問への回答(3/20)	No42				様式集（作成図面の縮尺について）	様式53～63の提出図面の用紙サイズは、取り扱い、文字の見易さを考慮すれば、事業者の提案で宜しいという理解でよろしいでしょうか。過去のPFI案件で、図面を規定どおりA2サイズでご提出した案件があり、毎回図面の確認時に折込を解いて、また、直す場合には再度折込を行い非常に取り扱いに行政様・事業者共に苦労した例があります。また、その際の提案書の印刷代だけでも約800万円の金額にのぼり、事業者の費用負担も非常に大きいものでございました。つきましては、ご提出後の取り扱い等を考慮してA3を基準としたご提出をさせていただき、不具合が生じた場合は、別途協議の上ご対応とさせていただきます。	ご提案のとおりで結構ですが、審査に必要なため、A1サイズの図面は最低2部ご提出ください。
17	実施方針					別紙3	民間自主事業では、SPCは売上から貴市に施設使用料のみを支払い、供給業者には水光熱費を実使用分支払うということで、その差額がSPCの収入となるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
18	質問回答					No.16	貴市も想定されています年間70日の芝生ピッチの利用とは、民間自主事業を含まず、通常業務として扱う事業日数との理解でよろしいでしょうか。	年間70日の内、13日分の利用は、自主事業なども含めて想定しています。
19	要求水準書	4661	35	41	(2)(2)	自主事業（小倉駅新幹線口地区のエリアマネジメントに関する業務、民間自主事業計画に係る条件）	現在、自主事業として、小倉駅新幹線口の活性化に向けたイベント等の実施を提案する予定ですが、具体的な実施内容については、貴市及び関係者との協議の結果、確定することが可能となります。そのため、提案内容については、今後、見直しが発生することが想定されますが、そのような前提で提案することは可能でしょうか。	ご提案いただいた自主事業は、原則実施していただくこととなりますが、市と協議の上、具体的な実施内容を見直すことは可能です。
20	質問回答					No.5	芝の大規模修繕については別途協議とのことですが、建物を健全に維持管理していく上で、計画地が沿岸部であり、事業者ではそれによる塩害の一般的な影響が予測不可のため、期中不可欠となる「鉄骨の塗装、屋根の補修、大型映像装置の修繕など」も不可抗力による施設劣化リスクとの理解で貴市のご負担となることよろしいでしょうか。	現在の条件下で、事業期間中不可欠となるような維持管理行為は、事業者の負担と考えています。塩害による鉄骨の塗装、屋根の補修、大型映像装置の修繕などは、事業者負担となるため、イニシャル・ランニングの両面で、沿岸部建築物として十分な対応をお願いします。