

第3回北九州市スタジアム整備等PFI事業者検討会 議事要旨

日時	平成26年6月4日（水）14：00～15：30	
場所	AIMビル 311会議室	
出席者	構成員	竹下座長、内田座長代理、青木構成員、河邊構成員、窪田構成員、姫野構成員、南構成員
	事務局	北九州市建築都市局都心・副都心開発室
	その他	市委託業者（PFI事業アドバイザー業務）
配布資料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 前回（第2回）検討会議事録 ・ 対面式質疑応答に関する質問回答 ・ 検討会の開催スケジュール ・ PFI事業者の審査、選定について 	

1. 事業者提案の概要及び事務局審査について

（座長） 前回2月の検討会以降、事業者からの提案があった。提案は細部に渡り検討されていると感じる。選定作業がこのまま順調に進んでいくことを望んでいる。

本日の検討会では、提案書を誰がどのように審査するのかについて合意したい。

（事務局） 事業者から提出された提案概要に沿って説明する。

（提案概要にて説明）

事務局審査では、事業者から提出された提案書が、入札公告時に示した要求水準書を満たしているか否かについて、審査をした。当然、満たしていないと判断した提案は失格となるが、事務局としては、提案書が要求水準書を満たしているものと判断している。

（座長） 質問はあるか。

（構成員） 観客席を将来増設するということであるが、将来とは具体的にはいつ頃か。現時点で決まっているのか。

（事務局） 観客席の将来的な増設について、現時点で具体的な時期は決まっていない。スタジアム供用開始以降、観客が増加し、お金をかけてでも増設すべきと、市民の声が大きくなった時点で判断したい。

（構成員） J1所属チームのスタジアムとして、観客席数はJリーグの基準に合致しているのか。

（事務局） J1基準は15,000席以上であり問題ない。

- (構成員) 確かに、将来的な観客席の増設を現時点で予測するのは難しい。ハードができた後は、ソフト事業がどの程度充実しているのかが、増設の判断基準となると思うので、今回の審査では、ソフト事業についても論点になると思う。
- (構成員) 現時点では将来的な増設の時期はわからないということであるが、サイドスタンド、特にホーム側のサイドスタンドの屋根を設置することについて、早期に検討できないか提案者に質問したい。そのためには、何かを削る必要がある。例えば、現在の提案では、南面のアウェー側サイドスタンドの規模が大きいですが、それを見直せば屋根設置費用が捻出できないか等を事業者に聞きたい。
- サイドスタンドの屋根、ソフト事業、サービス購入料の変動の3点について聞きたいが、特に、提案書に、利用状況の変動に伴うサービス購入料について、例えばギラヴァンツ北九州がJ1に昇格した場合は、コストが増大するので、増額分は市の費用補填が必要と記述されている。これに対する事務局の考えを伺いたい。
- (事務局) 本事業の実施方針のリスク分担に記載しているように、需要変動に伴う費用の増額は市とSPCにて協議するとしている。そうなった時に協議して判断することになると考えている。
- (構成員) 了解した。
- (構成員) 提案書に汚染土壌の対応に関する記述がある。「対面式質疑応答に関する質問回答」の質問8にも同じように汚染土壌やスラグについての記載がある。本事業の敷地に特定有害物質があるということは明らかなのか。
- (事務局) 明らかとなっている。広く一般に市の公報で公表している。要求水準書では、法律に基づき、汚染土壌が露出しないよう、土やコンクリート、アスファルトで所定の厚さで覆うことを求めているほか、極力、土を外部に出さず、内部にて対応していく方針である。
- (構成員) フィールド利用者の健康被害は大丈夫か。心配である。
- (事務局) 最も心配なのは芝生のフィールドであると思われる。対策として、汚染していない土で50cm覆えば害は出ないと環境局から指導を受けている。提案では、フィールド部分は、汚染していない土の上に芝生を張ることなので、害はないと受け止めている。
- (構成員) 元工業用地ということで、適切に対応するほかない。
- (構成員) 次回説明をお願いしたい。
- (構成員) 提案書図面集の中で気になった点をあげる。現在は提案の段階であり、設計段階でJリーグ基準を満たすのであれば問題ないと

いう前提で確認する。

- ①2 階のペDESTリアンデッキやお客様エリアに自動車は入れるのか。
- ②1 階平面図では車椅子席が 5 席とであるが、提案書内には 8 席とあった。どちらが正しいのか。
- ③3 階図面について、現時点ではゴール裏の最前列にカメラスペースとして 4 m²× 2 台の面積を確保しているが、このスペースは観戦するのに最も良い席である。カメラスペースにしておくのはもったいない。設計協議の中で修正可能な範囲なので、今後ギラヴァンツ北九州とも相談してはどうか。
- ④5 階図面について、実況放送席は、ハーフウェイラインの延長線上を挟んで左右に配置するのがベストである。これも、設計協議の中で修正可能な範囲だろう。
- ⑤北側立面図には風除けがない。今後、設置されるのか。
- ⑥完成後のイメージパースでは、メインスタンド屋根に照明が設置されるのか確認できない。提案書には記載があったが。屋根の先端に設置するのだと思うが、どのようになるのか確認したい。また、海側にあるバックスタンドが低いので、照明が航行船舶の迷惑にならないように、設置の仕方について検討してはどうか。
- ⑦3 階平面図について、VIP ルームの配置は問題ないが、増設後は VIP ルームがメインスタンドとバックスタンドに分かれることになり、オペレーションが大変だと思う。ニーズに合わせて柔軟にやっていけば問題ないだろうが、今後、設計の中で、J リーグとして協力しながら詰めていきたい。
- ⑧バックスタンドの将来の増設の中で（当面の計画でも同じく）、津波対策はどう考えているのか気になった。また、地震への対応として、避難誘導にも関わるが、スタンドに残ったほうがよいのか、施設は災害に耐えられる強度があるのか確認したい。
- ⑨トイレについて、面積の記述はあるが、J リーグの基準として大小別の便器数があるので、それに合致しているのか確認したい。

(事務局)

- ①ペDESTリアンデッキには自動車が上がれない構造になっている。
- ②車椅子席数の図面と提案書の違いについては、事業者に次回検討会で説明できるよう求めておく。
- ⑥メインスタンド屋根の照明については、図面には記載はないが、

提案書のなかで設置することとなっている。

また、照明の船舶への影響は、市のほうで海上保安庁と協議しており、試験を行ったうえで問題があれば方向を調整することとなっている。要求水準書にも記載しているので対応は可能である。

③カメラスペース、④実況放送席、⑤風除け、⑦増設時のVIPルームについては、今後、設計を進める中で、市、SPC、ギラヴァンツ北九州、Jリーグで協議して決めていきたい。

⑧津波は、大規模なものが予想される南海トラフ沖地震のものを想定しているが、国の想定を受け、既設の護岸の高さで浸水することはないと考えている。増設するバックスタンドについても、現地盤高以上に波は上がらないので問題ないと考えている。

施設の地震に対する強度は、建築基準法の1.25倍であるので、地震でスタンドは倒壊せず、避難所にできると考えている。

⑨トイレの基数については、次回検討会にて明らかにする。

(構成員) 福岡県が想定している津波として、島根県沖を震源とする対馬海峡東の断層による地震のものもあるが、仮にその津波がこのエリアに到達しても、想定される津波の高さは2、3m以下なので、浸水しないということは変わらない。

事務局としては、津波対策を対外的に説明する際、津波到達には時間があるので、仮に浸水したとしても、避難できる時間は十分あると整理しておいたほうが、市民には理解されやすいのではなかろうか。

(構成員) サイドスタンドに屋根がない点が気になる。屋根がないから行かない、行く人が増えないからいつまでも屋根ができない。個人的には屋根を付けてほしいと思う。

(構成員) 構造について、提案では、スタジアムの間階でRC（鉄筋コンクリート）と鉄骨を分けている。全て鉄骨もありうると思うが、あえてそうする理由は何か。

(事務局) 費用や工事期間を抑えるためと思われる。事業者を確認する。

(構成員) 珍しい構造なので話題になりそう。事業者にぜひ確認してほしい。

2. 審査手順について

(事務局) 全体の審査の流れを説明する。提出された提案書について、事務局による基礎審査を行い、要求水準を満たしていることを確認している。6月30日に入札があり予定価格を超えてないことを確

認して、次回検討会での審査、最優秀提案者の選定となる。その後、市のほうで落札者決定する。

7月3日次回検討会の流れは、午前中に事業者プレゼンテーションがあり、それを受けて、構成員からの直接事業者へのヒアリングを経て、事業者退席後、審査シートによる評価（採点）をしていただく。最後に、構成員の評価を持ち寄って意見交換・合議により、検討会としての評価点を決めていただく。

次回検討会までの流れは、6月13日にヒアリングシート・審査シートを事務局から構成員に送付する。6月20日に事業者から入札価格に関する追加提案書が提出されるので、構成員に送付する。それをもとに構成員に作成いただいたヒアリングシートを、事前に事業者に送付し、7月3日の検討会本番を迎える流れである。

なお、審査シートは事前に採点を行い、検討会当日修正してもらっても良いし、当日ヒアリング後に採点を行っても良い。ヒアリングシートは事前に提出してもらおうが、検討会当日に追加質問してもらっても良い。

審査シートは、評価項目ごとに事務局としての加点点評価事項を整理しておくので、それをもとに評価していただき、コメントや採点をしてもらう。採点は5段階評価であり、「特に優れている」、「優れている」、「要求水準を満たす程度」と、それぞれの中間程度の評価とする。当日は、全18項目を採点していただく。

採点結果を事務局で集計するので、採点結果にバラツキがある項目を選定して、審議していただければと考えている。

最後に、入札金額をオープンにするので、入札価格の得点と提案書評価点を合わせて総合評価点として、最優秀提案者として選定される流れである。

(座長) 審査の手順については、色々な実例から、事務局が説明した方法が最も良いということでの提案である。

(構成員) もし、1社入札の場合、入札価格の得点はどのように付けるのか。

(事務局) 100点満点での評価点の内訳は、入札価格の得点40点、提案書評価点60点。一番安い金額を入れたところに入札価格の得点満点40点が付与されることとなる。1社入札の場合は40点となる。

(構成員) 了解した。

(座長) 構成員の間で採点に開きがある項目については、具体的に指摘して、検討会にて議論したほうが良いか。

- (事務局) 単純に平均点を付与することはできないため、事務局にて開きがある項目が分かるよう整理するので、議論していただきたい。
- (座長) どの程度開きがでたら検討するのか、基準を決めたほうがよい。3～4段階の開きがあった場合に審議することとしてはどうか。
- (構成員) 次回検討会当日、構成員が採点し、評価に3段階以上の開きがあった場合に、構成員が意見交換をして、開きのあった構成員が採点をやり直すという段取りか。
- (座長) 各構成員の採点は仮であり、合議で評価点を確定していけば良いだろう。当日、事務局はその場で合計点を算出できるよう、準備をお願いする。
- しかし、1社入札では、入札価格の得点が満点になるというのは少し気になる。
- (事務局) 前回の検討会で(提案書評価点) : (入札価格の得点) = 6 : 4ということでした。当初は、複数グループによる入札を想定しており、結果的に1社だったが、入札価格の得点の付与方法については、規定通りとしたいと考えている。
- (構成員) 黒崎文化・交流拠点地区のPFI事業も1社入札だったが、どうしたのか。
- (事務局) 入札価格の得点は満点とした。
- 提案書評価点は、提案内容が要求水準程度の場合は、加点はゼロとなる。複数応募者があった場合でも入札価格の得点は僅差になることが予想されるので、提案書評価点の影響が大きい。入札価格の得点の付与方法は規定通りとさせていただき、提案書評価点を議論して頂きたい。
- (座長) 提案書評価点が60点とウェイトが大きいので良いだろう。事業者に対しては、建設費高騰の折り、よく応募してくれたなと思う。
- (構成員) 検討会の審査は、構成員が採点を行い、最終的には市が取りまとめて、落札者を選定する段取りと理解している。ただ、設計や管理・運営に向けての構成員の専門的見地からの意見やコメントはどのように扱われるのか。
- (事務局) もちろん採点だけではない。構成員から頂いた意見・提言は、議事録という形で公表され、議会にも報告することになるため、検討会の場では、意見・提言を活発にしていきたい。それを受け、設計や工事の中でできる範囲は対応し、対応が難しい場合は将来的に役立てたいと思う。意見・提言は重く受け止めていく。
- (構成員) 最終的に市はどの程度公開するのか。情報公開請求があった際

にはどのレベルのものが公表される可能性があるのか、共通認識として持っておきたい。

(事務局) 公開範囲については次回検討会にてご報告する。

(座 長) 承知した。

審査方法は、事務局の提案に基づくということで良いか。

(一同同意)

(座 長) それでは事務局が提案した審査方法を検討会として承認したこととする。