

開成山体育施設整備事業

【要求水準書（案）に関する意見】

(2022年3月11日修正版公表)

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見の内容	回答	備考
1	要求水準書 (案)		閲覧資料			劣化診断調査	劣化診断調査においては、改修が終わるまで数年の期間がかかるため、その間に施設の劣化状況が変わる可能性があります。そのため、劣化診断調査の資料の扱いについて、あくまで修繕費算出の参考資料と定義するのか、そうであれば、劣化診断調査と異なった状況について、どこがリスクを負うのかを明確にしていたきたく、お願い申し上げます。	募集要項等や説明会、現地見学等を踏まえ、必要となる修繕・更新内容をご提案いただき、推定不可能な既存施設部分の隠れた瑕疵など提案時に予測できない費用が生じた場合は、市が負担することを想定しています。実施方針(p21)別紙1「リスク分担表」※5を参照ください。	
2	要求水準書 (案)	9	1	(7)		遵守すべき法令等	B. LEAGUEホームアリーナ検査要項と記載がありますが、BリーグのB1ライセンス基準を満たすため、以下2つの表記への変更を提案します。 「B. LEAGUEホームアリーナ検査要項（新B1基準）」 「B. LEAGUEクラブライセンス交付規則（新B1基準）」	ご意見を踏まえ、B. LEAGUEクラブライセンス交付規則について追記いたします。また、「新B1基準」が適用されることについて、要求水準書（案）(p9)第1-(8)-1)「プロスポーツ等及び大規模大会実施に向けた認定の取得」に追記いたします。	
3	要求水準書 (案)	11	1	(8)	7)	保険	行政付保保険(共済)とSPC付保保険のそれぞれから保険金が支払われる場合も想定されますが、保険支払い合計金額が再調達価額を上回った場合の対応につき、お考えをお示しください。	事業者の帰責事由による火災が発生した場合、事業者の付保する火災保険から保険金の支払いを受けることを想定しています。	
4	要求水準書 (案)	11	1	(8)	7)	保険	建設工事保険の各施設の保険対象は改修工事金額まで(特定業務まで)という理解でありますが、念のためご教示ください。	ご理解の通りです。	
5	要求水準書 (案)	18	2	(1)	2)	「開成山公園等Park-PFI事業」との調整	事業の公平性を担保するために、「開成山公園等Park-PFI事業との連携」を提案の評価対象としないようお願い申し上げます。	ご意見を踏まえ、検討します。	
6	要求水準書 (案)	22	2	3)	⑨	要求水準小体育館	ライセンス基準を満たす為に、以下の2つの要件を満たす必要があるため、追記を提案します。 「正規のバスケットボールのコートサイズを設置すること」 「一般の高さのバスケットリングが合計3対6機設置されていること」 ※ただし、上記提案1の「B. LEAGUEクラブライセンス交付規則（新B1基準）」にて包括される場合はその限りではないが、その場合はクラブ側への仕様確認を実施することを明記していただきたい。	ご意見を踏まえ、検討します。	
7	要求水準書 (案)	23	2	4)	④	一般放送設備	放送設備について、魅力あるプロスポーツ興行にするため、及び運命面をスムーズにするために以下趣旨の項目追記を提案します。 オ 大型映像装置・館内サイネージ・音響設備・照明設備等を一元管理できるメディアコントロールルームを設置すること。	ご意見を踏まえ、検討します。	
8	要求水準書 (案)	23	2	4)	②	競技用照明設備	競技用照明設備のみの設置になっており、プロスポーツの最低限の演出も体育館既存設備で実施することができない。例えば常設でなくともピンスポットライト2機（両サイドから）程度の設備は導入いただきたい。 ムービングライトを入れることができればプロの演出がより盛り上がる。今回の改修での導入が叶わないのであれば、今後増設できる仕様にはしておくことを提案する。	要求水準としては、市民利用向けの照明設備を想定しており、興行向けの照明設備の設置・将来対応について、事業者の提案に委ねます。	

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見の内容	回答	備考
9	要求水準書 (案)	25	2	(3)	3)	諸室・機能	①ウ インフィールドは、人工芝打ち込み式のハイブリッド芝に更新とありますが、更新後は、インフィールドでのサッカーやラグビー等の利用も可能とする前提でしょうか。現状は用途として陸上競技との表記がありますが、陸上競技やグランドゴルフでの利用のみであれば、天然芝も選択肢に含め、提案者に委ねるようにはしていただきたい。	前段について、ご理解の通りです。 後段について、多目的利用や維持管理等を含め、事業者の提案を妨げるものではないです。	
10	要求水準書 (案)	69	8	(3)	6)	修繕・更新業務	修繕範囲について、改修していない既存部分の修繕を事業者側とするのは、事業者側でコントロールできるリスクでもないことから、原理原則に反しているものと思われま。特に、過去に実施した耐震補強などの改修部分、設備に関しても運転状況を毎日見ているわけでもないの、正確な把握は困難であり、事業者側がリスクを取るのには困難です。更に、施設見学において修繕箇所を把握すればするほど、事業費を積上げる必要が生じ、競争原理も働かなくなります。通常の改修PFIにおいても、改修部分以外の修繕は、行政側の費用で行うことが多いことから、この部分については、民間事業者のリスクから外していただけるようお願い申し上げます。	本事業では、各建物を少なくとも今後30年間は維持可能な計画とすることを要求しており、事業者の提案により機能回復を実施していただくこととなるため、改修有無も含め事業者の提案に委ねることから、施設全体の修繕について事業者の業務範囲とすることを想定しています。 なお、募集要項等や説明会、現地見学等では推定不可能な既存施設部分の隠れた瑕疵など、提案時に予測できない費用については、市が負担します。実施方針(p21)別紙1「リスク分担表」※5を参照ください。	
11	要求水準書 (案)	69	8	(3)	6)	修繕・更新業務	「事業者の改修の有無に関わらず本施設全てを対象とし、大小関わらず事業者が行うこと」とありますが、改修業務以外の事由を事業者負担とする場合、応募リスクが極めて過大となってしまいます。改修業務以外の事由については事業者の業務範囲外もしくは別途貴市で費用を負担して頂きたいと存じます。	要求水準書（案）に関する意見No. 10を参照ください。	
12	要求水準書 (案)	76	9	(2)	3)	市及び関係機関との調整	大規模大会・プロスポーツチーム等への対応は市が行うとあるが、Bリーグ新B1ライセンスでは2年前108日カーディングというルールがある。 自主事業運営者にとっては大きな影響となるため、以下の対応を提案する。 ①プロスポーツ興行を優先して使えなくなる期間があることを具体的に今回の要項に記載する。 ②上記①を満たせない場合は別途郡山市と弊社にて優先利用の協定書などを締結させていただきたい。 ※上記は新B1ライセンス審査の際に、「2年前108日カーディングを確保できるか」という要件をクリアするための必須要件と捉えおり、確証となるものが必要です。	ご意見として承ります。 本施設はあくまでも公共施設であり、プロスポーツチーム等公式戦のほか、各種大会や団体・個人の一般利用等も含まれることから、特定団体を優先する内容を本事業の募集要項等に記載することは困難であることをご理解願います。	
13	—	—	—	—	—	—	駐車場の設計、整備、設置機器等については、利便性が高くより良い運営をすることを視点に事業者からの提案とさせていただきたいです。サービス水準及び運営を視野に入れた設計、整備等を行うことで、施設供用開始後に施設の効果を最大限発揮できると考えます。その結果、郡山市様及び市民の皆さまに対し、多くの利益を還元できると考えます。	ご意見を踏まえ、検討します。 なお、本事業は、既存施設の機能回復等による改修整備事業であり、新たな立体駐車場の設置は不可といたします。	2022年3月11日 修正
14	—	—	—	—	—	—	駐車場の整備台数についても、本施設のリニューアル内容を踏まえ、事業者提案をさせていただきたいと考えます。設計案が公表されておりますが、施設リニューアルの効果を踏まえ、より適正な整備台数及び運営方法をご提案させていただきたいです。	ご意見を踏まえ、検討します。 なお、駐車台数についてご提案いただくことは可能ですが、現在の駐車台数は確保してください。	2022年3月11日 修正

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見の内容	回答	備考
15	—	—	—	—	—	—	駐車場を施設としてアセットの有効活用を考えるに当たり、自主事業が実施できるようにしていただきたいと考えています。そのため、一部の車室を月極として利用できるよう検討をお願いします。施設利用者等の時間貸利用を優先とし、その利用状況に応じて、一部の車室を可変的に利用できるようにしたいと考えます。	月極駐車場の利用は想定していません。 なお、駐車場を活用した自主事業やイベント等での使用を想定しておりますので、その為のスペースは確保して下さい。	2022年3月11日 修正
16	—	—	—	—	—	—	開成山公園、郡山市役所等周辺の公共駐車場と足並みをそろえ、駐車場全体の整備計画、サービス内容を検討いただけるよう、ご提案します。	ご意見として承ります。	2022年3月11日 修正
17	—	—	—	—	—	—	除雪については、指定管理者の負担になるかと考えますが、気象状況等想定できないこともございますので、郡山市様にご相談をさせていただきたいと考えます。適切な除雪経費のご負担をお願いいたします。	除雪について、要求水準書P69 8-(3)-5の外構施設保守管理業務として実施いただくことから、サービス対価に含めて支払うことを想定しています。 また、気象状況により除雪が不可抗力に該当する場合は、リスク分担に基づき対応することを想定しています。	2022年3月11日 修正