

建築都市局に移管された事業について

(北九州市スタジアム整備等PFI事業について(報告))

スタジアム整備事業については、街のにぎわいに資する施設として整備する観点から、この度、市民文化スポーツ局から建築都市局に移管されることとなりました。

現在、スタジアム整備等PFI事業者を公募していますので、その内容について、今後の予定を含め、報告します。(事業計画…別紙1、建設予定地周辺状況…別紙2)

記

I PFI事業者公募開始について〔平成26年2月18日入札公告〕 …別紙3

- 1 施設概要：1万5千人以上収容のスタジアム(将来的に2万人以上に拡張可能)
- 2 事業範囲：設計・建設と完成後15年間の維持管理・運営
- 3 予定価格：『9,091,000千円(消費税及び地方消費税相当額を除く。)とする。
ただし、社会経済情勢の変化を踏まえ、予定価格を再設定する場合は、入札日前に修正公告する。』
- 4 公募期間：2月18日(入札公告)～5月26日 提案書提出
6月30日 入札書提出

【参考】国から公共建築工事の円滑な施工確保に係る取組の通知(H26.1.24) …別紙4

(内容)・最新単価による予定価格設定の徹底を図ること。

- ・予定価格が事前公表の場合、最新単価で再積算し、予定価格を修正公告するなどの工夫を講じることとし、あらかじめ入札公告等にその旨明記すること。

II 審査・選定について

- 1 審査・選定方式
 - ・入札価格及び提案内容により落札者を決定する総合評価一般競争入札方式を採用
 - ・総合評価点100点満点(内訳：提案書評価点60点、入札価格評価点40点)
 - ※ 審査・選定、提案書評価点の視点、配点等 …別紙5
- 2 検討会の設置 …別紙6
 - ・提案書等について、専門的な見地からの検討を行うため、8人の学識経験者等で構成する第三者委員会を設置
- 3 事業者の選定
 - ・検討会による検討結果を参考に、市が事業者を選定

III 今後のスケジュール(公募開始から事業者契約まで)

月 日	内 容
H26年2月18日	PFI事業 入札公告
5月26日	提案書の提出
6月30日	入札書の提出
6～7月	審査・選定
9月議会	契約議案の付議

1 事業概要

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、Jリーグやラグビートップリーグなどの試合、小中高生のサッカー・ラグビー大会、グラウンドゴルフ大会、子どもたちへの芝生開放などに加え、まちににぎわいを生み出すコンサートやイベントの開催など、市民に夢と感動を提供できるスタジアムを整備するもの。

- (1) 建設予定地 北九州市小倉北区浅野三丁目
- (2) 施設概要 1万5千人以上収容のスタジアム(将来的に2万人以上に拡張可能)
- (3) 設計・建設費 約9.5億円(道路移設整備費を含む)
※建設用地は、民有地の借地を予定

建設予定地及び周辺状況

- ◆新幹線停車駅からの近さが全国1番!
(直線距離500m、徒歩約7分)
- ◆海に隣接するスタジアムは全国初!

※Jリーグのホームスタジアム中



2 コンセプト

【その1】みんながつどい、にぎわいを生む“海ちか・街なか”スタジアム

- (1) 人が集まるスタジアム
 - ◇ランドマークとしての魅力ある施設デザイン
 - ◇海ちか立地を活かした眺望・親水空間づくり
 - ◇試合開催日以外の日常利用の促進
- (2) 街のにぎわいづくりに向けた連携
 - ◇周辺施設との連携
 - ◇回遊性の強化
- (3) 防災施設としての活用
 - ◇避難場所など、災害時の防災施設としての活用



【その2】夢と感動を生み出す“ダイナミック”スタジアム

- (1) 夢と感動を生み出す躍動的(ダイナミック)な観戦環境
 - ◇スタンドとフィールドの近接による躍動感等の創出
 - ◇選手と観客の一体感の創出
- (2) ハイレベルなスポーツ観戦環境
 - ◇快適な観戦環境と多様な観戦スタイル
 - ◇人にやさしく使いやすい施設
 - ◇大型映像装置による高水準の演出
 - ◇ハイレベルなメディア環境



タインカッスル・スタジアム (スコットランド)

【その3】環境未来都市にふさわしい“エコ”スタジアム

- (1) 最新の環境技術の粋を集めたシンボル施設
 - ◇再生可能エネルギーの最大限活用・導入
 - ◇省エネルギー・省資源対応
 - ◇環境技術のシンボルとしてのPR
- (2) 低炭素交通アクセスの促進
 - ◇環境にやさしい交通手段によるアクセスの促進
- (3) 施設の長寿命化
 - ◇長寿命化計画の立案と実践



スタッド・ドゥ・スイス・バンクドルフ (スイス)

【その4】ものづくりの街北九州を発信する“街かどショールーム”

- (1) 街かどショールームとしての活用
 - ◇地元産品を利活用し、観客の使用や目に触れる場所そのものを「街かどショールーム」としてPR
- (2) 地元業者等への配慮
 - ◇事業の各段階における地元技術力の活用、地元雇用・地元調達の促進、地元産業の育成

3 事業手法

PFI事業 (BTO方式) を想定

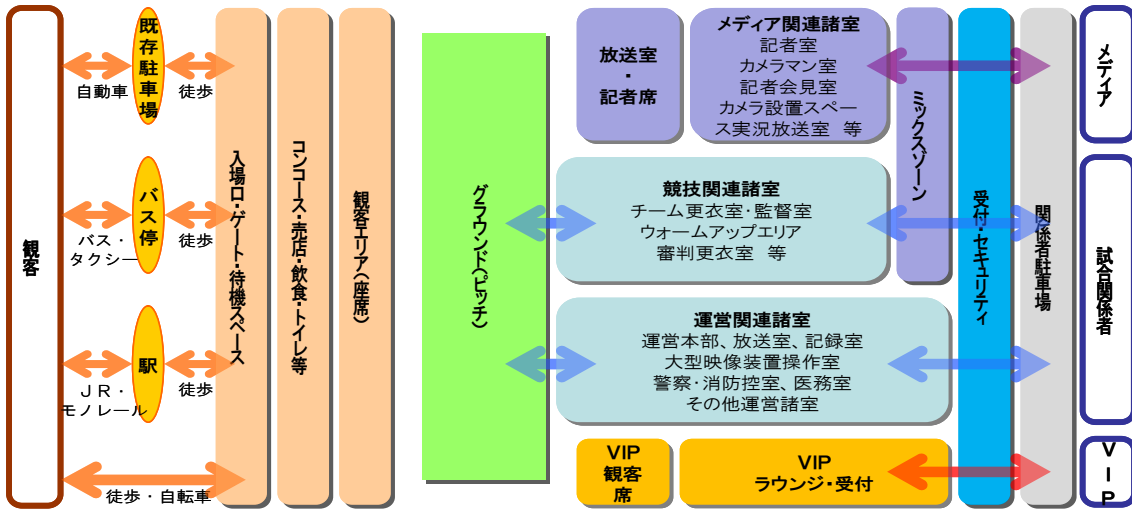
例：市立思永中学校整備PFI事業
黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等PFI事業

- ◆PFI (Private Finance Initiative) 事業・・・
市民サービスの向上やコストダウンを目的とし、民間事業者のノウハウを活用する手法。公共施設等の設計・建設・維持管理・運営を一事業者が一括実施。
- ◆BTO (Build Transfer Operate) 方式・・・
事業者が資金調達し、施設を建設(Build)し、その所有権を公共に移転(Transfer)した上で、事業者が契約期間にわたり維持管理、運営(Operate)を行う方式。

4 施設の基本機能

Jリーグ(サッカー)や
トップリーグ(ラグビー)の
試合を開催するスタジアム
として、日本サッカー協会
のスタジアム標準やJリー
グ規約、ジャパンラグビー
トップリーグ規約を踏まえ、
施設計画を行う。

また、快適な観戦環境の
提供と円滑な運営のために、
観客・選手・メディア・関
係者等の動線に配慮する。



5 財源

◆市の負担額

事業費約95億円 - スポーツ振興くじ(toto)助成金30億円 = 約65億円

◆約65億円は市債(借入れ)等で賄い、

市債は30年間で返済する予定(毎年度の返済額は公債費全体の1%以下)。

【市債を活用する理由】

一般的に公共施設は長期間にわたり使用するため、「建設費用は現世代だけでなく便益を受ける将来世代にも分割してもらおうのが公平である」とする『世代間の公平』という考え方に基づくもの。

6 管理・運営コスト

スタジアムは、市民球場や総合体育館などと同様、公共サービスを市民に提供する施設であることから、管理・運営には一定の費用負担が伴うもので、年間の支出・収入の見込みは以下の通り。

『支出予測』：年間約1.5億円の見込み(指定管理料、借地料)

※PFI事業(BTO方式)により、通常の公設公営方式に比べ、管理・運営コストの削減が図れる見込み。

『収入予測』：年間約0.5億円の見込み(施設使用料、ネーミングライツ)

※費用は、類似規模施設(2万人程度)であるフクダ電子アリーナ(千葉市)、ベストアメニティスタジアム(鳥栖市)等を参考に算出。



フクダ電子アリーナ(千葉市)



ベストアメニティスタジアム(鳥栖市)

7 スケジュール(予定)

年	月	内容
H26年	1月	実施方針(案)等公表、民間事業者向け説明会
	2~6月	公募
	6~7月	PFI事業者の審査・選定
	9月	PFI事業者と契約締結(議会付議)

PFI事業者と契約締結後、
設計を経て、H27年4月頃に工事着手、
JリーグH29年シーズン開幕に合わせ、
H29年3月の供用開始を目指す。

計画平面図(案)



8 スタジアム整備の効果

- ◇シンボル施設として、市民が誇れる魅力ある施設となることで、市民が気持ちを一つにする一体感の醸成、まちのにぎわい創出や都市ブランドの向上に寄与する施設となる。
 - ◇子どもたちの夢やあこがれの施設、スポーツを通じた青少年の健全育成の場となる。
 - ◇世界で最も一般的・普遍的なサッカーを通じ、国内外の交流を進める場となる。
 - ◇完成後は、プロサッカーやラグビートップリーグ、学生サッカー・ラグビーなどの試合開催や市民利用等により、年間21万人*の来場を見込む。
 - ◇試合チケットや交通費、飲食費、グッズ購入等の観戦者消費により、サッカー・ラグビーの試合で年間約10億3千万円*の消費経済効果を見込む。
 - その他、にぎわいを生む様々なイベントの実施で、さらなる消費経済効果も見込まれる。
- ※来場者数及び消費経済効果は、財団法人九州経済調査協会試算(平成24年1月実施)を活用して算出。

9 情報発信・市民参加などソフト施策

- ◇計画・建設・利用の各段階に応じた効果的な情報発信(例：小中学校向けの建設現場見学会など)
- ◇市民参加による愛着の醸成(例：個人ネーム入りプレート募金など)

問い合わせ先

建築都市局 都心・副都心開発室(スタジアム整備担当) TEL093-582-2502

建設予定地周辺状況（小倉駅新幹線口）

関門海峡



スタジアムに係るPFI事業者公募について

～市民に夢と感動を！ 子どもに元気と目標を！ まちに誇りとにぎわいを！～

1. 事業概要及び公募概要

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、Jリーグやラグビートップリーグなどの試合、小中高生のサッカー・ラグビー大会、グラウンドゴルフ大会、子どもたちへの芝生開放などに加え、まちににぎわいを生み出すコンサートやイベントの開催など、市民に夢と感動を提供できるスタジアムを整備するもの。

本事業は、民間のノウハウを活用することで、より質の高い市民サービスの提供、整備費の縮減、維持管理の効率化を図るため、施設的设计・建設から維持管理・運営を一事業者が一括して実施する「PFI事業」により実施する。

- ・建設予定地 北九州市小倉北区浅野三丁目
- ・施設概要 1万5千人以上収容のスタジアム（将来的に2万人以上に拡張可能）
- ・事業範囲 設計・建設と完成後15年間の維持管理・運営
- ・PFI事業 9,091,000千円（消費税を除く）

2. 目指すスタジアムを実現するための公募のポイント

スポーツをはじめとするエンターテインメントを提供するとともに、自らが主役となる晴れの舞台として、あらゆる人に感動や喜びを提供し、四季を通じて街ににぎわいを生み出す施設、ものづくりの街北九州を発信する施設となることを基本理念とする。

(1) スタジアムの特徴

【その1】みんながつどい、にぎわいを生む“海ちか・街なか”スタジアム

- ①市民の誇りとなり、北九州を訪れる人・帰ってくる人が、北九州らしさを感じることができ、本市のランドマークとなる魅力的な建物とする。
- ②周辺のウォーターフロント・工場群と調和がとれ、関門海峡の雄大な景観を満喫できる眺望を最大限に活かす施設とする。
- ③コンサート、パブリックビューイング等、様々なイベントで年間を通じて活用できる施設とする。

【その2】夢と感動を生み出す“ダイナミック”スタジアム

- ①テレビ観戦では味わえない試合時の躍動感・臨場感を感じられるよう、観客席とフィールドの距離を近づけるなどの工夫を求める。
- ②夏場や雨天時でも快適に観戦でき、将来の増設にも対応できる原則屋根付きの施設とする。
- ③多様な観戦ニーズに応えるため、テラスシートやファミリーシート等のバラエティに富んだ観戦環境の提案を求める。また、高齢者・障害者など誰もが使いやすいユニバーサルデザインを取り入れる。
- ④スポーツ観戦の質を高めるとともに、イベント時に高水準な演出を可能とするため、大型映像装置などによる、ハイレベルなメディア環境の提案を求める。

【その3】環境未来都市にふさわしい“エコ”スタジアム

- ①PFI事業者は、観客席屋根部分等への太陽光発電パネル設置を求める。
(PFI事業者は市に目的外使用料を払い、売電収入を得る。)
- ②北九州IOPミーム選定製品の活用など、環境負荷低減につながる資材の積極的活用を求める。
- ③積極的な広報活動等により、環境に優しい公共交通による来場等、環境に配慮した管理運営を求める。

【その4】ものづくりの街北九州を発信する“街かどショールーム”

- ①地元製品の利活用を積極的に図り、観客の使用や目に触れる場所そのものを『地元製品街かどショールーム』と位置づけ、地元製品をPRする。
- ②設計・建設に当たっては、蓄積された地元技術力の活用や地元雇用の促進を求める。維持管理・運営に当たっても、地元雇用や地元調達、地元産業の育成を求める。

(2) にぎわいづくりの取り組み

- ①小倉駅新幹線口地区のエリアマネジメントについての取り組みを提案し、周辺事業者やまちづくり団体と連携・協力することを求める。
- ②フィールド、スタジアム内の諸室、コンコース等を市民や民間事業者に貸し出すことで、球技以外の利用も促進し、まちににぎわいにつなげる。
- ③周辺地域のにぎわいやまちの活力向上に貢献する観点から、PFI事業者の自主事業として、民間施設の整備、各種イベントの誘致・実施、飲食・物販等の運営を提案することを求める。
(PFI事業者は、自主事業による収入を得、市に施設使用料を払う。)

(3) 大規模なスポーツイベント等での活用

- ①サッカーJリーグのJ1クラブライセンス取得に必要な基準を満たす施設とする。
- ②ラグビートップリーグの開催が可能な施設とする。(2019年開催のラグビーワールドカップの試合会場やキャンプ地の誘致を目指す。)
- ③その他、東京オリンピック出場国のキャンプ地、サッカー・ラグビーの国際交流試合等、様々な大規模スポーツイベント等にも対応できる施設とする。
- ④将来的には、オリンピック代表や女子サッカーの国際試合等の開催基準を満たす、観客席2万人以上への増設対応型施設とする。

(4) 安全・安心への配慮

- ①災害時に、一時的な避難場所や、救援物資の集配拠点となる防災施設として活用する。
- ②動線計画はシンプルなものとし、併せて施設の長寿命化を図る。

3. 公募の流れ

H26年	1月	実施方針(案)等公表、民間事業者向け説明会
	2月～6月	公募
	6月～7月	PFI事業者審査・選定
	9月	PFI事業者と契約締結予定(議会付議)
その後、設計を経て、H27年4月頃に工事着手、H29年Jリーグシーズン開幕に合わせ、H29年3月の供用開始を目指す。		

国からの通知文（抜粋）

1 件 名

- ・ 公共建築工事の円滑な施工確保に係る当面の取組について

2 通知元

- ・ 総務省 自治行政局長
- ・ 国土交通省 大臣官房官庁営繕部長、土地・建設産業局長

3 通知先

- ・ 各都道府県知事、各都道府県議会議長
- ・ 各政令指定都市市長、各政令指定都市議会議長

4 通知日

- ・ 平成26年1月24日

5 概 要

(1) 主旨

最近、大型の公共建築工事を中心に、予定価格が実勢価格と乖離していることなどを原因として入札不調・不落が発生していることを受け、実勢を踏まえた適正な予定価格の設定等を通じた円滑な施工確保を図るため、具体的な措置を講じることについて要請するもの。

(2) 具体的な措置

ア. 最新単価による予定価格設定の徹底

発注者によっては予定価格の設定が入札の数ヶ月以上前となる場合があり、適用する単価の時点が古く、予定価格が実勢価格を下回りやすい等の状況が見受けられることから、次の措置を講じることにより最新単価で予定価格を設定すること。

【予定価格が事前公表の場合】

最新の単価に基づき再積算し、予定価格を修正公告する方法や、予定価格を入札公告時には示さず、入札日前に公表する方法を採用するなどの工夫を講じることとし、これらの場合には、入札公告等にその旨明記すること。

平成26年4月18日

PFI事業者の審査、選定について

■ 審査・選定方式

- 1 総合評価一般競争入札方式を採用
- 2 総合評価点(100点満点)の内訳は、提案書評価点60点、入札価格評価点40点。

① 各グループの入札価格評価点の計算式

$$\cdot \{ (\text{最低入札価格}) / (\text{各グループの入札価格}) \} \times 40 \text{ 点}$$

② 提案書評価点(60点満点)の視点・配点等

1 事業計画に関する事項	14点
(1) 実施方針、実施体制	3点
(2) 資金調達・収支計画	3点
(3) リスク管理	2点
(4) 地域への貢献 ・地元企業からの協力や雇用、備品・資材調達等	6点
2 施設の整備に関する事項	22点
(1) 設計趣旨	4点
(2) 実施体制、施工計画	3点
(3) 計画地全体の配置計画及び動線計画	2点
(4) 建築計画(機能、動線、意匠)	4点
(5) 設備・構造・備品計画	3点
(6) 付帯施設・親水空間等の計画	2点
(7) 環境への配慮	4点
3 施設の維持管理業務に関する事項	7点
(1) 実施方針、実施体制	3点
(2) 維持管理計画	4点
4 運營業務・にぎわい創出に関する事項	17点
(1) 運營業務に関する事項	10点
① 実施方針、実施体制	3点
② 運營業務	4点
③ 将来変動への対応等	3点
(2) 民間自主事業に関する事項	4点
(3) 小倉駅新幹線口地区のエリアマネジメントに関する事項	3点

■ 事業者の選定

- ・ 検討会による検討結果を参考に、市が事業者を選定する。

北九州市スタジアム整備等PFI事業者検討会 構成員名簿

(敬称略)

	分野	氏名	所属等
座長	建築	たけした てるかず 竹下 輝和	九州大学大学院人間環境学研究院 教授
座長代理	スポーツ振興	うちだ みつる 内田 満	第25期北九州市スポーツ推進審議会 副会長
	PFI	あおき たかし 青木 崇	(株)日本政策投資銀行 九州支店 企画調査課長
	まちづくり	かわべ まさえ 河邊 政恵	第9期北九州ミズ21委員会 委員長
	施設・設備	くぼた しんじ 窪田 慎二	公益社団法人 日本プロサッカーリーグ フットボール統括本部 本部長
	経済	はたの たかし 羽田野 隆士	北九州商工会議所 専務理事
	財務・会計	ひめの ゆり 姫野 由梨	姫野公認会計士事務所 公認会計士
	都市政策・ 地域活性化	みなみ ひろし 南 博	北九州市立大学都市政策研究所 准教授