

北九州市スタジアム整備等PFI事業
実施方針

平成26年2月18日

(第1回変更 平成26年4月1日)

北九州市

目次

第1 特定事業の選定に関する事項	1
1 事業内容に関する事項	1
2 特定事業の選定方法及び公表に関する事項	7
第2 事業者の募集及び選定に関する事項	9
1 事業者の募集及び選定方法	9
2 事業者の選定に係る基本的な考え方	9
3 本施設の設計、建設、維持管理及び運営業務に関する要求水準	9
4 選定のスケジュール	9
5 応募者の構成等	10
6 審査及び選定に関する事項	14
7 基本協定の締結について	14
8 特別目的会社（SPC）の設立について	14
9 事業契約について	15
10 提出書類の取り扱い	15
第3 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	16
1 予想されるリスク及び責任の分担	16
2 事業の実施状況のモニタリング（監視・評価）	16
第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	17
1 敷地条件	17
2 本施設の概要	17
3 本施設整備期間中における事業地の無償使用	19
4 民間自主事業の要件	19
5 事業用地に関する事項	20
第5 事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	21
1 係争事由に係る基本的な考え方	21
2 管轄裁判所の指定	21
第6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	22
1 事業の継続に関する基本的な考え方	22
2 事業の継続が困難となった場合の措置	22
第7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	23
第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項	24
1 議会の議決	24
2 入札に伴う費用負担	24
3 情報の公開	24
4 本件担当	24
別紙1 リスク分担表	25
別紙2 事業地位置図	28

第1 特定事業の選定に関する事項

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

北九州市スタジアム整備等PFI事業（以下「本事業」という。）

(2) 事業地

北九州市小倉北区浅野三丁目2番13ほか

(3) 事業に供される公共施設等の名称

（仮称）北九州市立スタジアム

(4) 公共施設の管理者の名称

北九州市長 北橋 健治

(5) 主要用途

サッカーやラグビーなどの球技をはじめとする多目的利用のスタジアム

(6) 事業目的

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、まちの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、施設の設計・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。

(7) 事業内容等

ア 対象施設

公共施設：小倉駅新幹線口に整備されるスタジアム

（道路横断施設を含む、以下「本施設」という。）

イ 事業の範囲及び事業方式

本事業は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づき選定された事業者が、本事業の遂行のみを目的として設置する株式会社（以下「SPC」という。）を設立し、市と事業契約を締結し、公共施設の設計及び建設を行った後、市に所有権を移転し、事業期間中における本施設の維持管理及び運營業務を遂行する方式（BTO方式）により実施する。運營業務とは、

スタジアムの運営業務をいう。

なお、本施設について地方自治法第244条に規定する「公の施設」とし、SPCを指定管理者として指定する予定である。

業務内容は、以下のとおりである。詳細については、要求水準書において提示する。

(ア) 本施設の整備業務

- a 設計業務
- b 建築確認申請等の手続業務
- c 建設工事業務
- d 工事監理業務
- e 備品の購入・設置等の関連業務
- f 公共施設の市への所有権移転に関する業務
- g その他これらを実施する上で必要な関連業務

(イ) 本施設の運営に係る業務

a 基本的業務

施設利用予約受付・管理業務、施設使用許可業務、施設貸出及び付帯用具貸出業務、施設使用料收受業務、接客業務、情報管理業務、緊急時対応業務、広報・広告業務、企画（イベント誘致等含む）・総務・経理・人事・統計業務を含む業務

b その他これらを実施する上で必要な関連業務

(ウ) 本施設の維持管理業務

- a 保守管理業務（建築物、設備、外構施設、道路横断施設）
- b 備品等保守管理業務
- c 駐車場管理業務
- d 清掃業務
- e 警備業務
- f 天然芝・人工芝維持管理業務
- g 植栽維持管理業務
- h 環境衛生管理業務
- i その他これらを実施する上で必要な関連業務

なお、大規模修繕について事業期間内での発生は想定していないが、事業期間中の本施設の機能・性能を維持するために必要となる修繕については規模の大小を問わずSPCの業務に含めるものとする。本事業における大規模修繕とは、「建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕」をいう（旧建設大臣官房官庁営繕部監修「建築物修繕措置判定手法」の記述に準ずる。）。

(エ) 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

S P Cは、本施設の維持管理及び運営業務を通じて、小倉駅新幹線口地区全体の活性化及び賑わいの創出を図ることを目的に、エリアマネジメントにおいて積極的な協力、連携を行うものとする。

(オ) 民間自主事業に関する業務

- a 民間自主事業の整備業務
- b 民間自主事業の維持管理業務
- c 民間自主事業の運営業務
- d その他これらを実施する上で必要な関連業務

なお、本業務に使用する施設については、本施設の設置管理条例及び北九州市財産条例（昭和39年北九州市条例第85号）第10条の規定により定める使用料をS P Cが市に納めることによりS P Cに使用させるものとし、S P Cが独立採算で運営するものとする。

(8) 指定管理者の指定

市は、S P Cを、市議会の議決を経た上で、地方自治法第244条の2第3項の規定により「指定管理者」に指定する予定である。

(9) S P C等の収入

本事業におけるS P C等の収入は、以下のとおりである。

ア 本施設の整備に係る対価

本施設の整備に係る対価については、市への所有権移転後、事業契約書に定める額を一括して支払う予定である。

イ 本施設の運営業務に係る対価

本施設の運営業務に係る対価については、運営期間中、事業契約書に定める額を支払う。利用者から徴収する施設使用料は、以下のとおり取り扱う予定である。

(ア) 本施設利用に係る施設使用料は、地方自治法第244条の2第8項の規定に基づく利用料金制を導入せず、S P Cは徴収業務を指定管理者として代行し、市の収入とする。

なお、事業者が取組の提案を求める「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」については、提案内容に応じて、市も応分の負担をすることがある。

ウ 本施設の維持管理業務に係る対価

本施設の維持管理業務に係る対価については、運営期間中、事業契約書に定める額を支払う。

エ 本施設の運営業務・維持管理業務に係る光熱水費

本施設の運営及び維持管理業務に係る光熱水費については、事業者が予定価格の範囲内で

提案する価格を上限として、運営期間中、毎年度実費精算により支払う。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、市は支払わない。

オ SPCが自ら行う事業に係る収入

SPCが、本施設を使用して実施する民間自主事業に係る収入は、直接、SPCの収入とする。民間自主事業の収入の考え方については、別紙3参照のこと。

(10) 事業期間

本施設に係る事業期間は事業契約締結日から平成44年3月31日までの期間とする。

設計・建設期間 : 事業契約締結日から平成29年1月末（本施設の引渡し及び所有権移転期限）まで

維持管理・運営期間 : 平成29年2月1日（又は本施設の引渡し及び所有権移転）から平成44年3月31日まで

(11) 事業スケジュール（予定）

事業スケジュール（予定）は、以下のとおりである。

仮契約締結	平成26年8月予定
事業契約締結	平成26年9月予定
本施設の建設工事着工	平成27年4月予定
本施設の引渡し及び所有権移転期限	平成29年1月末予定
本施設の供用開始	平成29年3月予定
本施設に係る事業期間終了	平成44年3月予定

*前面道路の移設は、事業の進捗に合わせて行う。

(12) 事業期間終了時の措置

SPCの業務は、事業期間の終了をもって終了する。

なお、市は、事業期間終了後の本施設の維持管理及び運營業務について、必要に応じSPC（代表企業、構成企業、協力企業を含む）と協議することができる。

(13) 遵守すべき法令等

本事業を実施するに当たっては、次に掲げる法令（政令、省令等を含む。）、条例、規則、要綱等を遵守すること。また、各種基準・指針等についても本事業の要求水準に照らし準拠すること。

なお、記載のない各種関連法令等についても、遵守すること。

ア 法令等

- (ア) 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- (イ) 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- (ウ) 景観法（平成16年法律第110号）
- (エ) 屋外広告物法（昭和24年法律第189号）

- (オ) 消防法（昭和23年法律第186号）
- (カ) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）
- (キ) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）
（以下「バリアフリー新法」という。）
- (ク) エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和54年法律第49号）
- (ケ) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号）
- (コ) 水道法（昭和32年法律第177号）
- (カ) 下水道法（昭和33年法律第79号）
- (シ) 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）
- (ス) 土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）
- (セ) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）
- (ソ) 大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）
- (タ) 振動規制法（昭和51年法律第64号）
- (チ) 騒音規制法（昭和43年法律第98号）
- (ツ) 悪臭防止法（昭和46年法律第91号）
- (テ) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）
- (ト) 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- (ナ) ガス事業法（昭和29年法律第51号）
- (ニ) 警備業法（昭和47年法律第117号）
- (ヌ) 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- (ネ) 民法（明治29年法律第89号）
- (ノ) 会社法（平成17年法律第86号）
- (ハ) 興行場法（昭和24年法律第189号）
- (ヒ) 駐車場法（昭和32年法律第106号）
- (フ) 労働基準法（昭和22年法律第49号）
- (ヘ) 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）
- (ホ) 港湾法（昭和25年法律第218号）
- (マ) 上記の他、関連する法令等

イ 条例

- (7) 福岡県福祉のまちづくり条例（平成10年福岡県条例第4号）
- (イ) 北九州市都市景観条例（平成20年北九州市条例第52号）
- (ウ) 北九州市公害防止条例（昭和46年北九州市条例第54号）
- (エ) 北九州市水道条例（昭和38年北九州市条例第119号）
- (オ) 北九州市下水道条例（昭和39年北九州市条例第39号）
- (カ) 北九州市文化財保護条例（昭和45年北九州市条例第32号）
- (キ) 北九州市都市公園、霊園、駐車場等の設置及び管理に関する条例（昭和47年北九州市条例第7号）

- (ク) 北九州市スポーツ施設条例（平成20年北九州市条例第6号）
- (ケ) 北九州市環境基本条例（平成12年北九州市条例第71号）
- (コ) 北九州市開発行為の許可等に関する条例（平成18年北九州市条例第49号）
- (カ) 建築物における駐車施設の付置及び管理に関する条例（昭和41年北九州市条例第41号）
- (シ) 北九州市火災予防条例（昭和48年北九州市条例第49号）
- (ス) 北九州市屋外広告物条例（昭和38年北九州市条例第68号）
- (セ) 上記の他、関連する条例等

ウ 要綱等

- (7) 建設工事公衆災害防止対策要綱（建築工事編）
- (4) 建設工事災害防止対策要綱（土木工事編）
- (ウ) 土木工事安全施工技術指針
- (エ) 建設副産物適正処理推進要綱
- (オ) 北九州市中高層建築物等の建築に関する指導要綱（北九州市）
- (カ) 北九州市建築物の総合環境性能評価に関する要綱（CASBEE北九州）
- (キ) 上記の他、関連する要綱等

エ 各種基準・指針等

- (7) 建築設計基準及び同解説（建設大臣官房官庁営繕部監修）
- (4) 建築構造設計基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- (ウ) 建築鉄骨設計基準及び同解説（建設大臣官房官庁営繕部監修）
- (エ) 建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備課監修）
- (オ) 官庁施設の基本的性能基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- (カ) 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- (キ) 官庁施設の環境保全性基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- (ク) 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- (ケ) 官庁施設の防犯に関する基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- (コ) 日本建築学会諸基準
- (カ) 昇降機耐震設計・施工指針（財団法人日本建築センター編集）
- (シ) 公共建築工事標準仕様書 建築工事編（最新版）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- (ス) 公共建築工事標準仕様書 電気設備工事編（最新版）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- (セ) 公共建築工事標準仕様書 機械設備工事編（最新版）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- (ソ) 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- (タ) 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）（最新版）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）

繕部監修)

- (f) 公共建築設備工事標準図(機械設備工事編)(最新版)(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- (ツ) 建築工事安全施工技術指針
- (テ) 建築保全業務共通仕様書
- (ト) 北九州市環境配慮指針(北九州市)
- (チ) 北九州市指定管理者制度ガイドライン(北九州市)
- (ニ) 指定管理者評価マニュアル(北九州市)
- (ス) 指定管理者候補選定マニュアル(北九州市)
- (ネ) 環境配慮型官庁施設計画指針
- (ノ) グリーン庁舎計画指針
- (ハ) スタジアム標準(公益財団法人 日本サッカー協会)
- (ヒ) Jリーグ規約(公益社団法人日本プロサッカーリーグ)
- (フ) Jリーグスタジアム検査要項(公益社団法人日本プロサッカーリーグ)
- (ヘ) Jリーグ クラブライセンス交付規則・運用細則(公益社団法人日本プロサッカーリーグ)
- (ホ) Jリーグ試合実施要項(公益社団法人日本プロサッカーリーグ)
- (マ) Jリーグニュース特別版「スタジアムの未来」(公益社団法人日本プロサッカーリーグ)
- (ミ) ジャパンラグビートップリーグ規約
- (ム) 上記の他、関連する基準・指針等

2 特定事業の選定方法及び公表に関する事項

(1) 特定事業の選定基準

市は、PFI法等を踏まえ、本事業をPFI方式で実施することにより、市自らが実施したときに比べ、効率的及び効果的に事業が実施されると判断される場合、本事業を特定事業として選定する。

具体的な判断の基準は、次のとおりである。

- ア 事業期間を通じた市の財政負担の縮減が期待できること(市の財政負担見込額の算定にあたっては、SPCからの税収その他の収入等を調整する等の適切な調整を行った上で、事業期間における市の財政負担の総額を算出し、これを現在価値に換算して評価する。)
- イ 市の財政負担が同一水準にある場合においても公共サービスの向上が期待できること(公共サービスの水準の評価にあたっては、出来る限り定量的に行うこととし、定量化が困難な場合においてもできる限り客観性を確保した上で評価を行う。)

(2) 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合は、その結果を、評価の内容と併せて、市の公式ホ

ームページ（以下「ホームページ」という。）等を通じて公表する。

なお、特定事業の選定を行わないこととした場合にあっては同様に公表する。

第2 事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者の募集及び選定方法

市が本事業を特定事業として選定した場合は、総合評価一般競争入札方式により事業者の募集及び選定を行う。なお、本事業はWTO政府調達協定の対象であり、「地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令」が適用される。

2 事業者の選定に係る基本的な考え方

本事業は、本施設の設計、建設、維持管理及び運営段階の各業務を通じて、事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い事業能力を総合的に評価することが必要である。したがって、事業者の選定に当たっては、事業者が入札公告において提示する事業参画に足る資格を有しており、かつ、事業者の提案内容が市の要求する本施設の整備、維持管理及び運営業務に関する要求水準を満たしていることを前提として、競争性の担保及び透明性の確保に配慮した上で、総合評価一般競争入札方式により事業者を選定する。

3 本施設の設計、建設、維持管理及び運営業務に関する要求水準

本事業の対象である本施設の設計、建設、維持管理及び運営業務に関してSPCが提供すべきサービスの項目と達成水準は、入札公告時に要求水準書として公表する。さらに、要求水準書に対する質問等を受け、回答を行う。

4 選定のスケジュール

スケジュールは、以下のとおりである。ただし、スケジュールは変更することがある。

入札説明書等に関する質問受付（参加資格関連）	入札公告の日～2月25日
入札説明書等に関する質問受付（参加資格関連以外）	入札公告の日～2月28日
入札説明書等に関する質問回答公表（参加資格関連）	平成26年 3月上旬
入札説明書等に関する質問回答公表（参加資格関連以外）	平成26年 3月中旬
参加表明書、資格審査申請書類受付	平成26年 3月27日
対面式質疑応答に係る質問受付	入札公告の日～4月1日
資格審査結果の通知	平成26年 4月4日
対面式質疑応答の実施（予定）	平成26年 4月11日
対面式質疑応答に関する質問回答公表	平成26年 4月25日
提案書の提出・受付	平成26年 5月26日
入札書の提出・開札	平成26年 6月30日
落札者の決定	平成26年 7月上旬
基本協定の締結	平成26年 7月中旬
仮契約の締結	平成26年 8月上旬
本契約の締結	平成26年 9月

5 応募者の構成等

(1) 応募者の構成に関する定義

- ア 応募者は、複数の企業で構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とし、代表企業を置くものとする。
- イ 応募グループの構成における「代表企業」とは、SPCに対して出資し、SPCから直接業務を請け負う者であり、応募グループを代表し、応募手続を行う者とする。
- ウ 応募グループの構成における「構成企業」とは、SPCに対して出資し、SPCから直接業務を請け負う者とする。
- エ 応募グループの構成における「協力企業」とは、SPCに対して出資はしないが、SPCから直接業務を請け負う者とする。

(2) 応募者の構成等

- ア 応募グループは、参加表明書の提出時に代表企業名、構成企業名及び協力企業名をそれぞれを明記し、必ず代表企業が応募手続を行うこと。
- イ 応募グループの代表企業及び構成企業が、他の応募グループの代表企業又は構成企業として参加していないこと。
- ウ Jリーグ公式戦において施設を優先利用する株式会社ギラヴァンツ北九州（以下「ギラヴァンツ北九州」という。）との関わりは、公正な入札を図るため以下の通りとする。
 - (ア) ギラヴァンツ北九州は、事業者募集段階（入札公告後から落札者の決定まで）においては、応募グループに参加しない。
 - (イ) 応募グループ（代表企業、構成企業、協力企業）は、入札事項に関してギラヴァンツ北九州に接触してはならない。
 - (ウ) SPC設立後、ギラヴァンツ北九州は本施設の優先利用者として、SPCと協議の上、本施設の維持管理・運営において、連携・協力（一部業務を受託する等）することができる。

(3) 応募者の参加資格要件

応募グループの代表企業、構成企業及び協力企業のいずれも、次に掲げる参加資格要件を満たさなければならない。

- ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当していないこと。
- イ 参加表明書及び資格審査申請書類の受付日から事業契約の締結までの期間に、市から指名停止を受けていないこと。
- ウ PFI法第9条の各号のいずれにも該当しない者であること。
- エ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てをなし、又は申立てがなされている者でないこと（更生計画認可の決定がなされた場合を除く。）。
- オ 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てをなし、又は申立てがなされている者でないこと（再生計画認可の決定がなされた場合を除く。）。
- カ 破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立てをなし又は申立てがなさ

れている者でないこと。

キ 清算中の株式会社である事業者について、会社法に基づく特別清算開始命令がなされた者でないこと。

ク 手形交換所による取引停止処分を受けている者でないこと

ケ 参加表明書及び資格審査申請書類の受付日からさかのぼり、最近1年間の法人税、消費税及び地方消費税、事業税、法人市民税及び固定資産税を滞納していないこと。

コ 市が本事業に係るアドバイザー業務を委託している者及びかかる者と当該アドバイザー業務において提携関係にある者、又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。本事業に関し、市のアドバイザー業務を行う者は以下のとおりである。

・株式会社 日本総合研究所（大阪市西区土佐堀二丁目2番4号）

・株式会社 アール・アイ・エー（東京都港区港南二丁目12番26号）

・株式会社 電通九州（福岡市中央区赤坂一丁目16番10号）

・西村あさひ法律事務所（東京都港区赤坂一丁目12番32号）

なお、本実施方針において、「資本面において関連のある者」とは、総株主の議決権の100分の50を超える議決権を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資を行っている者をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有している役員を兼ねている者をいう。

サ 本実施方針「第2 事業者の募集及び選定に関する事項」の「6 審査及び選定に関する事項」に規定する検討会の構成員が属する組織、企業又はその組織、企業と資本面若しくは人事面において関連がない者であること。

シ 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）に違反し、公正取引委員会から排除措置等の命令を受けている者でないこと。

ス 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定する暴力団又は暴力団員、及び暴力団又は暴力団員と社会的に非難される関係にある者（従業員を含む。）でないこと。

（4）応募者の業務遂行能力に関する資格要件

代表企業、構成企業及び協力企業のうち設計、工事監理、建設、維持管理及び運営の各業務に当たる者は、それぞれア～オに掲げる要件をすべて満たすこと。

なお、複数の業務に係る要件を満たす者は当該複数業務を実施することができる。ただし、工事監理業務と建設業務は、同一の企業又は資本面若しくは人事面において関連がある企業同士が実施してはならない。

ア 本施設の設計業務を行う者

(ア) 北九州市測量業務、建設コンサルタント業務等競争入札参加者の資格及び審査等に関する規則（平成6年北九州市規則第60号）第7条第1項に規定する有資格業者名簿（以下「有資格業者名簿」という。）に記載されていること。

(イ) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所登録を行っていること。

- (ウ) 平成5（1993）年度以降に、観客席15,000席以上の球技専用スタジアム、陸上競技場、野球場の新築又は改修工事の実設計業務を完了した実績を有すること。
- (エ) 設計業務を行う者が複数である場合、少なくとも一者は(ア)から(ウ)のすべての要件を満たし、その他の者は、(ア)及び(イ)の要件を満たすこと。

イ 本施設の工事監理業務を行う者

- (ア) 有資格業者名簿に記載されていること。
- (イ) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所登録を行っていること。

ウ 本施設の建設業務を行う者

- (ア) 北九州市建設工事競争入札参加者の資格及び審査等に関する規則（平成6年北九州市規則第59号）第7条第1項に規定する有資格業者名簿（以下「建設工事有資格業者名簿」という。）に記載されていること。
- (イ) 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けていること。
- (ウ) 事業用地の造成業務を行う者は、建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく土木一式工事に係る特定建設業の許可を受けていること。
- (エ) 建設工事有資格業者名簿に記載されている工事の種別が建築工事であって、かつ、当該工事の種別の格付けがAであること。
- (オ) 本件工事に係る建設業法第26条第2項に規定する監理技術者（直接かつ恒常的な雇用関係（入札を行った日において雇用期間が3ヶ月以上経過していることをいう。）にある者に限る。）を専任で配置することができること。また、配置技術者の変更は原則として認めない。
- (カ) 本件工事に係る建設業法第26条第1項に規定する主任技術者（直接かつ恒常的な雇用関係（入札を行った日において雇用期間が3ヶ月以上経過していることをいう。）にある者に限る。）を専任で配置することができること。
- (キ) 平成5（1993）年度以降に、観客席15,000席以上の球技専用スタジアム、陸上競技場、野球場の、新築又は改築工事を完了した実績を有すること。
- (ク) 建設業務を行う者が複数である場合、少なくとも一者は(ア)から(キ)のすべての要件を満たし、その他の者は、(ア)及び(イ)、又は(ア)及び(ウ)のいずれかの要件を満たすこと。

エ 本施設の運營業務を行う者

- (ア) 北九州市物品等供給契約の競争入札参加者の資格及び審査等に関する規則（平成7年北九州市規則第11号）第6条第1項に規定する有資格業者名簿（以下「物品等供給契約の有資格業者名簿」という。以下同じ。）に記載されていること。
- (イ) 施設の運營業務を行うに当たり、必要な資格（許認可、登録等）を有すること。
- (ウ) 平成5（1993）年度以降に、陸上競技場、球技場、体育館等の観覧席を有するスポーツ

施設の運營業務を受託した実績を有すること。

- (エ) 運營業務を行う者が複数である場合、すべての者は(ア)及び(イ)を満たすこと。また、(ウ)については当該業務を主として担当する者が要件を満たしていればよいこととし、応募グループですべての要件を満たすこと。

オ 本施設の維持管理を行う者

- (ア) 物品等供給契約の有資格業者名簿に記載されていること。
- (イ) 施設の維持管理を行うにあたり、必要な資格（許認可、登録等）を有すること。
- (ウ) 平成5（1993）年度以降に、陸上競技場や球技場、体育館等の観覧席を有するスポーツ施設の維持管理業務を受託した実績を有すること。
- (エ) 維持管理業務を行う者が複数である場合、すべての者は上記(ア)及び(イ)を満たすこと。また、(ウ)については当該業務を主として担当する者が要件を満たしていればよいこととし、応募グループですべての要件を満たすこと。

(5) 代表企業、構成企業及び協力企業の変更

ア 参加資格確認基準日は、資格審査申請書受付日とする。

イ 参加資格確認基準日の翌日から開札日までの間、応募グループの代表企業、構成企業又は協力企業が参加資格を欠くに至った場合、当該応募者は入札に参加できない。ただし、構成企業又は協力企業が参加資格を欠くに至った場合で、当該応募者が、参加資格を欠いた構成企業、又は協力企業に代わって、参加資格を有する構成企業又は協力企業を補充し、参加資格を確認の上、市が認めた場合は入札に参加できるものとする。

なお、この場合の補充する構成企業又は協力企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業又は協力企業が参加資格を欠いた日とする。

ウ 開札日の翌日から落札者決定日までの間、応募グループの代表企業、構成企業又は協力企業が参加資格要件を欠くに至った場合、市は当該応募者を落札者決定のための審査対象から除外する。ただし、構成企業又は協力企業が参加資格を欠くに至った場合で、当該応募者が、参加資格を欠いた構成企業又は協力企業に代わって、参加資格を有する構成企業、又は協力企業を補充し、市が参加資格を確認の上、提案内容の継続性に支障をきたさないと判断した場合は、当該応募者の参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。

なお、この場合の補充する構成企業又は協力企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業又は協力企業が参加資格を欠いた日とする。

エ 落札者決定日の翌日から事業契約の締結の承認に係る議会の議決日までの間、落札者の代表企業、構成企業又は協力企業が参加資格を欠くに至った場合、市は落札者と事業契約を締結しない。この場合において、市は落札者に対して一切の費用負担を負わないものとする。ただし、構成企業又は協力企業が参加資格を欠くに至った場合で、当該応募者が、参加資格を欠いた構成企業又は協力企業に代わって、参加資格を有する構成企業又は協力企業を補充し、市が参加資格を確認の上、提案内容の継続性に支障をきたさないと判断し

た場合は、落札者と事業契約を締結する。

なお、この場合の補充する構成企業又は協力企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業、又は協力企業が参加資格を欠いた日とする。

6 審査及び選定に関する事項

(1) 審査及び選定

審査に際し入札参加者に参加表明書、資格審査に必要な書類及び本事業に関する事業計画全般の提案内容を記載した提案書の提出を求める。なお、提案の評価基準、提案書の提出方法、提出時期及び提出書類の詳細等については、入札公告において提示する。

(2) 事業者検討会

提案の審査は、市が設置する学識経験者等で構成する「北九州市スタジアム整備等PFI事業者検討会」（以下「検討会」という。）において行う。検討会においては、価格のみならず、事業全体の基本的な考え方、事業計画、施設計画、維持管理計画、運営計画及び資金計画等について総合的に評価を行い、市は、検討会の評価を受け、落札者の決定を行う。

なお、検討会の構成員は、入札公告において提示する。

また、応募グループの代表企業、構成企業又は協力企業が落札者の決定前までに検討会の構成員に対し、事業者の選定に関する接触等の働きかけを行った場合は失格とする。

(3) 選定結果の公表

選定結果については、市のホームページ等で公表する。公表内容は、原則として、応募団体数及び団体名、選定方法、検討会構成員、選定基準及び配点、審査結果（各応募団体の得点）、評価、団体の提案概要、会議録等とする。

(4) 事業者を選定しない場合

事業者の募集、提案の評価及び選定において、最終的に、応募者が無い、又は、いずれの応募者の提案においても公的財政負担の縮減の達成が見込めない等の理由により、本事業を特定事業として実施することが適当でないと判断された場合には、事業者を選定せず、特定事業の選定を取り消すこととし、この旨を速やかに公表する。

7 基本協定の締結について

市は、本事業に係る落札者との間で、本事業に係る基本的事項を定めた基本協定を締結する。

8 特別目的会社（SPC）の設立について

本事業に係る事業者選定の結果、落札者として決定された応募者は、本事業を実施する会社法に定める株式会社としてSPCを設立する。

SPCは、北九州市内に設立し、事業期間中は移転しないものとする。

なお、応募者のうち、代表企業は必ずSPCに対して出資し、株主の中で最も多く保有する株主

でなければならない。また、代表企業及び構成企業全体でのSPCに対する出資比率は50%を超えなければならない。SPCの株式については、市の事前の承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことはできない。

9 事業契約について

市は、SPCと事業契約について仮契約を締結し、北九州市議会の議決を経た後に事業契約を締結する。なお、事業契約書（案）については、入札公告において提示する。

10 提出書類の取り扱い

(1) 著作権

本事業に関する提案書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本事業に関する公表その他市が必要と認めるときには、市は提案書類の全部又は一部を無償で使用できるものとし、応募者の提案書（北九州市情報公開条例の規定に基づき非公開とすべき箇所を除く）は公表する。また、選定された応募者の提案書は、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、縦覧等により公開する。なお、提案書類は返却しない。

(2) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理及び運営方法等を使用した結果生じた責任は、原則として提案を行った応募者が負うものとする。これによって市が損失又は損害を被った場合は、当該応募者は、市に対して当該損失及び損害を補償及び賠償しなければならない。

第3 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1 予想されるリスク及び責任の分担

(1) 基本的な考え方

本事業は、SPCによる継続的かつ安定的な公共サービスの提供を目指すものであり、「リスクを最も良く管理することができる者が当該リスクを分担する」との考え方にに基づき、市及びSPCが適正に責任を分担する。

(2) 予想されるリスク及び責任分担

市及びSPCのリスク及び責任分担は原則として別紙1のとおりであるが、責任分担の程度や具体的な内容については、入札公告において提示し、最終的には事業契約書に定めることとする。ただし、SPCが自らの責任において行う民間自主事業を実施するにあたり発生すると想定されるリスクは、SPCの負担とする。

(3) 保険の付保

SPCは、市が付保を義務付ける保険を含め、保険により費用化できるリスクはSPCの判断により合理的な範囲で保険を付保するものとする。

2 事業の実施状況のモニタリング（監視・評価）

(1) 基本的な考え方

市は、本事業が継続的かつ安定的に行われることを目的として、SPCが定められた業務を確実に遂行し、要求水準書に規定された要求水準及びSPCが提案した水準を達成しているか否かを確認するため、事業の実施状況に応じて定期的に、又は必要に応じて随時、モニタリングを実施する。

(2) SPCに対する支払額の変更等

モニタリングの結果、事業契約書に定める要求水準が満たされていない場合、支払額の減額、改善勧告、契約解除等を行うことがある。

支払額の減額等の考え方については、入札公告において提示し、最終的には事業契約書に定める。

(3) SPCに対する支払額の変更等

モニタリング実施の基準として、利用日数、利用者満足度、その他の数値目標を設定、提案すること。なお、利用日数は、市が想定したフィールド利用日数（70日）以上とすること。

(4) モニタリングの費用

モニタリングに係る費用は、市が負担する。

第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1 敷地条件

敷地条件は、以下に示すとおりである。

所在地	福岡県北九州市小倉北区浅野三丁目2番13、2番170（一部）、 2番681（一部）、2番682（一部）、2番685（一部）												
事業区域面積	<table border="0"> <tr> <td>2番13</td> <td>19,804.17 m²</td> </tr> <tr> <td>2番170</td> <td>2,392.58 m²</td> </tr> <tr> <td>2番681</td> <td>524.76 m²</td> </tr> <tr> <td>2番682</td> <td>4,070.56 m²</td> </tr> <tr> <td>2番685</td> <td>512.48 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">計 27,304.55 m²</td> </tr> </table> <p>※2番13、2番170は民有地であり、平成27年度当初から市が借地を開始する予定である。 ※2番681は民有地であり、平成26年度中に市が用地を取得する予定である。</p>	2番13	19,804.17 m ²	2番170	2,392.58 m ²	2番681	524.76 m ²	2番682	4,070.56 m ²	2番685	512.48 m ²	計 27,304.55 m ²	
2番13	19,804.17 m ²												
2番170	2,392.58 m ²												
2番681	524.76 m ²												
2番682	4,070.56 m ²												
2番685	512.48 m ²												
計 27,304.55 m ²													
地域地区	商業地域、準防火地域、臨港地区（分区指定なし）												
基準容積率	400%												
基準建蔽率	80%												
周辺道路	<p>前面道路（市道浅野1号線：幅員25m（車道：10～11.5m、両側歩道：6～9m））は移設を行う。</p> <p>移設後の新道（仮設）を先行整備し、平成26年度末までに供用開始する予定である。（工事はその後も進捗に合わせて行う。）</p> <p>現道は新道（仮設）の供用開始後、道路区域から除外する予定である。</p>												
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。												

2 本施設の概要

本施設の概要は、以下に示すとおりである。詳細は、要求水準書において示す。

整備対象施設		概要
フィールド・運営関連	フィールド	<ul style="list-style-type: none"> ・サッカー、ラグビー等の公式試合可能なフィールドの整備 ・天然芝のピッチ、予備エリア、ラグビーインゴール、 ・広告看板設置スペース ・チームベンチ、第4の審判員ベンチ ・Jリーグ基準に基づく照度確保

		<ul style="list-style-type: none"> ・スコアボード、メンバー掲示、時計
	管理諸室	<ul style="list-style-type: none"> ・サッカー、ラグビー公式試合運営に必要な諸室と設備の整備 ・イベント開催等を前提とした必要諸室と設備の整備
	チーム関連諸室	<ul style="list-style-type: none"> ・チーム更衣室（ロッカー、シャワー、洗面台、マッサージ台等）、監督室 ・ウォーミングアップエリア 等
	運営進行諸室	<ul style="list-style-type: none"> ・運営本部、記録室、場内放送室、大型映像操作室、医務室、審判更衣室、マッチコーディネーションミーティング室、ドーピングコントロール室、その他諸室（ボランティアスタッフ控室、ボールパーソン更衣室、マスコット・演出控室等） 等
観客関連	観客席	<ul style="list-style-type: none"> ・15,000席以上 (将来の20,000席以上への増設を考慮すること) ・一般観客席、車椅子席、VIP席、記者席、コミッションナー席 等 ・観客席を覆う屋根の設置
	必要施設	<ul style="list-style-type: none"> ・入場券売り場、入場待機スペース、入場ゲート、総合案内所 等 ・コンコース、救護室、授乳室、トイレ（一般・多目的・屋外）、喫煙スポット 等 ・グッズ売店、飲食売店 等
	VIP	<ul style="list-style-type: none"> ・VIP受付、VIP席、VIPラウンジ・パントリー、スカイボックス 等
メディア関連		<ul style="list-style-type: none"> ・メディア受付、記者室、カメラマン室、記者会見室、ミックスゾーン ・中継実況放送室、中継スタッフ控室、カメラ設置スペース、伝送用機材等設置スペース 等
安全管理関係		<ul style="list-style-type: none"> ・警備本部室 ・警備控室、警察・消防控室
駐車場関連		<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場（車いす用、団体バス用、チーム用、緊急車両用、VIP用、メディア用、大型トラック用他） ・駐輪場、タクシー乗降所、シャトルバス用 ・サッカー、ラグビー公式試合運営に必要な駐車場の整備 ※一般用駐車場は敷地内に設けない方針とする。
その他		<ul style="list-style-type: none"> ・道路横断施設を含めた安全な歩行者動線の整備

3 本施設整備期間中における事業地の無償使用

S P Cは本施設の整備にあたり、施設整備期間中、事業地を無償で使用することができる。

4 民間自主事業の要件

(1) 趣旨

本事業の本来の目的は、公共施設の整備、維持管理・運営を行うことであるが、施設の有効活用、周辺地域のにぎわいやまちの活力向上に貢献し、市民の利便性の向上等を図る観点から、イベント、スポーツ教室、再生可能エネルギー発電事業等、S P C自らの提案による民間自主事業を実施することができる。

(2) 提案に係る主な条件

民間自主事業については、以下の条件により、提案を求める。

ア 基本的事項

- (ア) 公共施設のうち、フィールド、スタンド下、壁面等の空間を有効活用し、公共施設への運営・維持管理に支障のない範囲での民間自主事業について自由提案とする。
- (イ) 民間自主事業は独立採算とし、民間自主事業において発生すると想定されるリスクは公共施設への運営・維持管理に影響を及ぼさないこととし、民間自主事業に起因するリスクを自らの責任において負担する。
※民間自主事業の収入の考え方については、別紙3参照のこと。

イ 施設整備の方針

周辺地域のにぎわいやまちの活力向上に貢献し、集客力の向上に寄与する事業、周辺施設との連携を図る等、まちづくりへの貢献に資する施設とすること。

ウ 施設用途及び内容の制限

以下の施設は民間自主事業として、計画・整備してはならない。

- (ア) 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に規定する風俗営業及び性風俗特殊営業の用に供する施設
- (イ) 興行場法（昭和23年法律第137号）第1条に規定する興行場のうち、業として経営される教育上ふさわしくない施設
- (ウ) 射幸心を刺激する娯楽を目的として不特定多数のものが出入りする施設
- (エ) 周辺の風紀の維持の観点でふさわしくない施設
- (オ) 住宅
- (カ) その他本事業の目的との適合の観点でふさわしくない施設

5 事業用地に関する事項

(1) 事業用地の権利

事業用地の大半は民間の所有地であり、施設整備期間及び運営業務期間中の間、市が所有者との間で借地権設定を行う予定である。

第5 事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

1 係争事由に係る基本的な考え方

事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合、市とSPCは誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、事業契約書に定める具体的措置に従う。

2 管轄裁判所の指定

事業契約に関する紛争については、福岡地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

1 事業の継続に関する基本的な考え方

本事業においては、予定された期日までにSPCにより施設の整備が行われ、また、事業期間中の維持管理及び運営業務が効果的・効率的かつ安定的・継続的に行われることを確保するため、事業の継続が困難となる事由をあらかじめ具体的に列挙し、その発生事由に応じた適切な措置を定める。基本的な方針は以下のとおりであるが、詳細は、事業契約書に定める。

2 事業の継続が困難となった場合の措置

(1) SPCの責めに帰すべき事由により事業の継続が困難になった場合

市は、事業契約書に定めるところにより、SPCの責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合、又はその懸念が生じた場合、市はSPCに対してその改善を図ることを求めるものとし、改善が認められない場合、事業契約を解約することができ、若しくは解約せずにSPCの契約上の地位を市が選定した第三者に移転させることができるものとする。

この場合、SPCは市に生じた損害を賠償するものとするとともに、市は指定管理者の指定を取り消すものとする。

(2) 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

SPCは、事業契約書に定めるところにより、市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合、事業契約を解約することができるものとする。

この場合、市はSPCに生じた損害を賠償するものとするとともに、市は指定管理者の指定を取り消すことができる。

(3) その他の事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力その他、市及びSPCの責めに帰することができない事由により事業の継続が困難となった場合、市とSPCは、事業継続の可否について協議を行うものとする。協議の結果、業務の継続が困難と判断した場合、市はその指定を取り消すことができる。

第7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

S P CがP F I法に規定する法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合、市は、S P Cが措置及び支援を受けることができるよう努める。

また、本事業は、交付金、補助金、助成金等を受ける予定であり、S P Cは市が本事業に係る交付金等の申請・完了報告・検査受検等をするにあたり、市が行う資料作成等の作業に協力を行うものとする。

なお、市は、S P Cに対する出資、保証等の支援は行わない。

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 議会の議決

(1) 債務負担行為

市は、本事業に関して、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当該増減額に係る消費税及び地方消費税並びに消費税及び地方消費税の税率の引上げによる増額を加算した額」を限度額とした債務負担行為を設定している。なお、本価格に含まれる消費税率は5%である。

(2) 事業契約

市は、事業契約の締結に当たっては、あらかじめ市議会の議決を経るものとする。

2 入札に伴う費用負担

応募者の入札に係る費用は、すべて応募者の負担とする。

3 情報の公開

本事業に関する情報は、適宜かつ速やかに、ホームページ等を通じて公開する。

4 本件担当

北九州市

〒803-8501

北九州市小倉北区域内1番1号

北九州市建築都市局都心・副都心開発室

電話：093-582-2502

ファックス：093-582-2694

E-mail：toshi-toshin@city.kitakyushu.lg.jp

ホームページURL：https://www.city.kitakyushu.lg.jp/business/menu03_0041.html

別紙1 リスク分担表

(各段階共通)

リスクの種類		リスクの内容・要因等	負担者	
			市	S P C
事業計画リスク		市の帰責事由による事業計画・内容の変更、事業の延期・中止等※1	○	
		上記以外の事由（不可抗力及び法令変更を除く）による事業計画・内容の変更、事業の延期・中止		○
募集要項リスク		募集要項等の誤り・不備や内容の変更	○	
制度関連リスク	法制度変更リスク (税制含)	本事業に直接関係する法制度の変更	○	
		上記の法制度以外の法制度の変更		○
	許認可リスク	S P Cの申請手続の不備等による許認可等の遅延によるもの		○
	議会リスク※2	P F I 事業に係る議会の議決が得られない場合	○	○
政策変更リスク	政策変更による事業の延期・中止等（契約締結に係る議会不承認を除く）	○		
社会リスク	住民問題リスク	本事業を行政サービスとして実施することに対する住民反対運動・訴訟・要望等	○	
		本事業に関する上記以外の設計、建設工事、維持管理又は運営に関する住民反対運動・訴訟・要望等		○
	環境問題リスク	事業期間中のS P C独自の調査、あるいは建設工事や維持管理等の業務において発生した環境問題		○
	第三者賠償リスク	市の帰責事由による事故で第三者に与えた損害 事業期間中のS P C独自の調査、あるいは建設工事等に際しての騒音や振動・地盤沈下等、または維持管理又は運営に関してS P Cによる管理者としての注意義務懈怠による事故等の発生で第三者に与えた損害	○	○
債務不履行リスク		S P Cの帰責事由によるサービス提供の中止・停止・不能等（事業の破綻・悪化・放棄、サービスの品質等が一定のレベルを下回った場合等）		○
		市のサービス購入料の支払遅延・不能等	○	
不可抗力リスク※3		計画段階で想定していない或いは想定以上の戦争、暴動、自然災害等による、本事業の事業計画・内容の変更、事業の延期・中止等	○	△
物価リスク※4		公共施設の整備に係る費用の物価変動	△	○
		公共施設の維持管理・運營業務に係る費用の物価変動	○	○
資金調達リスク		本事業の実施に必要な資金の確保に関するもの		○

※1：市が契約する敷地賃借の変更等に関わる事業計画・内容の変更、事業の延期・中止等を含む。

※2：市とS P C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、S P C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。

※3：不可抗力によりS P Cに生じた合理的な範囲の増加費用及び損害の負担については、一定範囲まではS P Cが負担するものとし、それ以上の損害は市の負担とする。

※4：整備、維持管理・運營業務に係るサービス対価については、物価変動を考慮して見直しを行う。ただし、変動率が一定水準以下の場合は見直しを行わない。見直し方法については、入札公告時に詳細を示す。

(事業契約締結前段階)

リスクの種類	リスクの内容・要因等	負担者	
		市	S P C
応募リスク	応募費用の負担に関するもの。		○
契約リスク	市の帰責事由により契約が締結できない、契約手続に長期間を要する場合等に関するもの	○	
	S P Cの帰責事由により契約が締結できない、契約手続に長期間を要する場合等に関するもの		○

(設計・建設段階)

リスクの種類	リスクの内容・要因等	負担者	
		市	S P C
測量・地質調査リスク	市が実施した測量・地質調査等の誤り	○	
	上記以外の測量・地質調査等の誤り		○
用地リスク	資材置場等建設工事に必要な土地の確保		○
	市が事前に把握し、公表した資料等により予見できた地中障害物等の処理等		○
	上記公表資料等により、予見できないものの処理等	○	
設計変更リスク	本事業に関する市の提示条件の不備・変更又は市の指示等による設計変更（軽微なものを除く）	○	
	本事業に関する上記以外の事由（不可抗力及び法令変更を除く）による設計変更		○
工事費変更リスク	本事業に関する市の提示条件の不備・変更又は市の指示等による工事費の変更	○	
	本事業に関する上記以外の事由（不可抗力及び法令変更を除く）による工事費の変更		○
工事完了遅延リスク	本事業に関する市の提示条件の不備・変更又は市の指示等による工事完了の遅延	○	
	本事業に関する上記以外の事由（不可抗力及び法令変更を除く）による工事完了の遅延		○
要求水準未達リスク	要求水準等の未達、不適合等（施工不良を含む）		○
要求水準変更リスク	市の指示による要求水準等の変更	○	
施設損傷リスク	公共施設の引渡前に施設、材料等に生じた損傷		○
金利リスク	金利上昇に伴う工事完成までの施設整備等に係る資金調達コストの増大リスク		○
施設かし担保リスク	公共施設の隠れたかしの補修又は損害賠償		○

(維持管理・運営段階)

リスクの種類	リスクの内容・要因等	負担者	
		市	S P C
維持管理・運営開始の 遅延リスク	本事業に関する市の帰責事由による維持管理・運営開始の遅延	○	
	本事業に関する上記以外の事由（不可抗力及び法令変更を除く）による維持管理・運営開始の遅延		○
要求水準未達リスク	要求水準等の未達、不適合等（施工不良を含む）		○
要求水準変更リスク	市の指示による要求水準等の変更	○	
施設損傷リ スク	施設劣化リ スク	市の帰責事由による公共施設・設備等の劣化	○
		上記以外の事由（不可抗力を除く）による公共施設・設備等の劣化	○
	施設損傷リ スク	市の帰責事由による公共施設・設備等の損傷	○
		上記以外の事由（不可抗力を除く）による公共施設・設備等の損傷	○
修繕・改修リスク	市の帰責事由による公共施設・設備等の修繕・改修	○	
	上記以外の事由による公共施設・設備等の修繕・改修		○
住民対応	適切に維持管理・運営すべき業務に関する苦情等		○
情報の安全管理	本事業に関する個人情報の漏えいや犯罪発生等		○
維持管理・運営費の変動リ スク	市の指示による本事業に関する維持管理・運営費の変動	○	
	上記以外の事由（不可抗力、法令変更及び物価変動を除く）による本事業に関する維持管理・運営費の増減		○
	Jリーグ規約等の変更、試合数の増減等による需要の変動にともなう維持管理・運営費の増減	○	○
指定管理者の指定取消リス ク	S P Cの帰責事由による指定管理者の指定取り消し、又は期限付きの業務停止		○

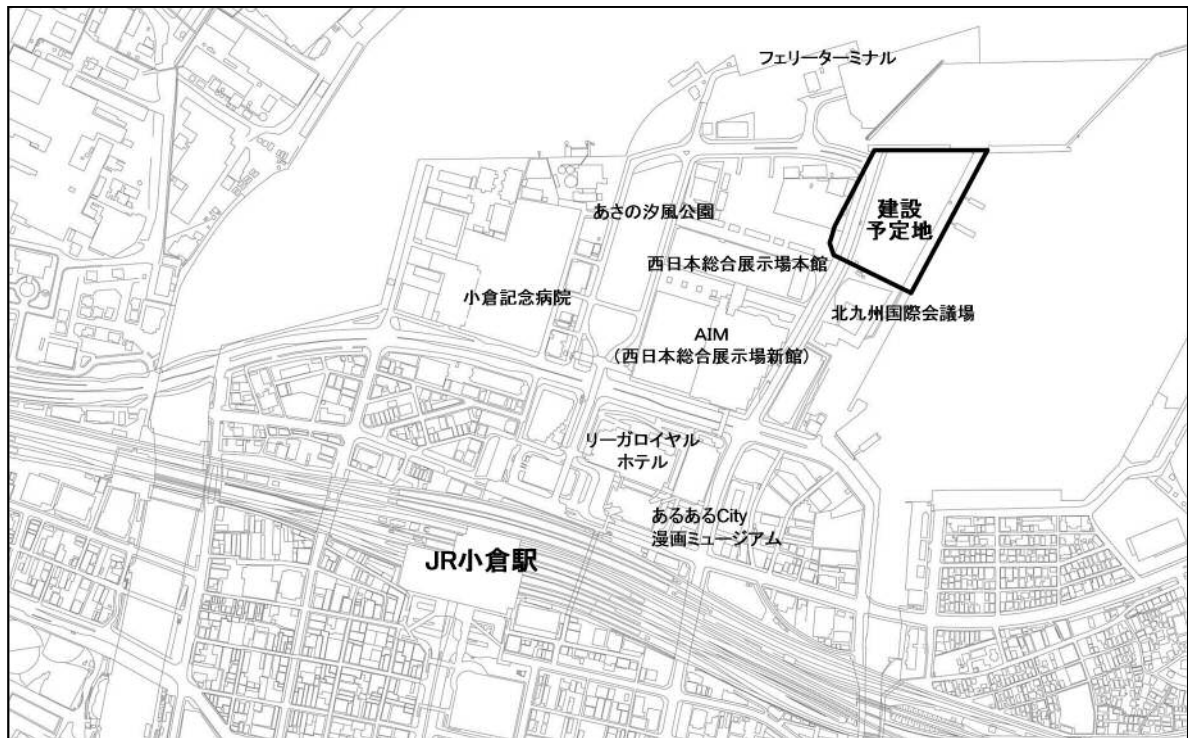
(事業終了段階)

リスクの種類	リスクの内容・要因等	負担者	
		市	S P C
施設の健全性リスク	本事業終了時の要求水準等の未達、不適合等		○
終了手続リスク	S P Cの清算等事業終了手続に伴う諸費用の負担		○

(民間自主事業)

リスクの種類	リスクの内容・要因等	負担者	
		市	S P C
リスク全般	民間自主事業の整備・維持管理・運営に係る全般		○

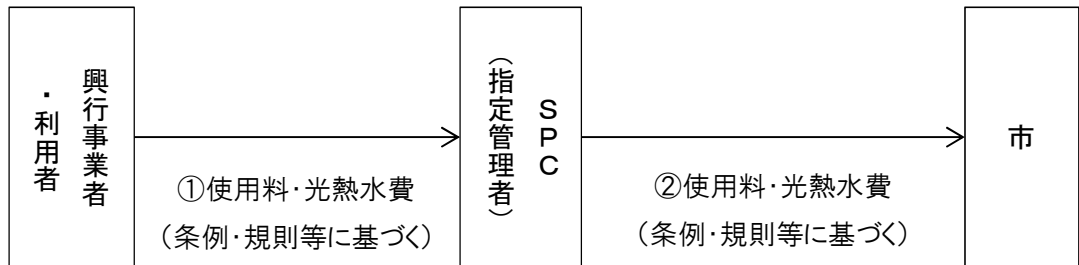
別紙2 事業地位置図



別紙3 民間自主事業の収入の考え方

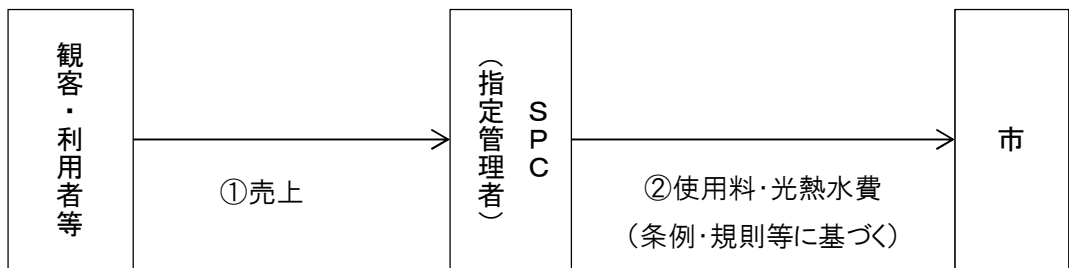
通常の指定管理施設と同様の扱いである。

(参考) 通常の指定管理業務



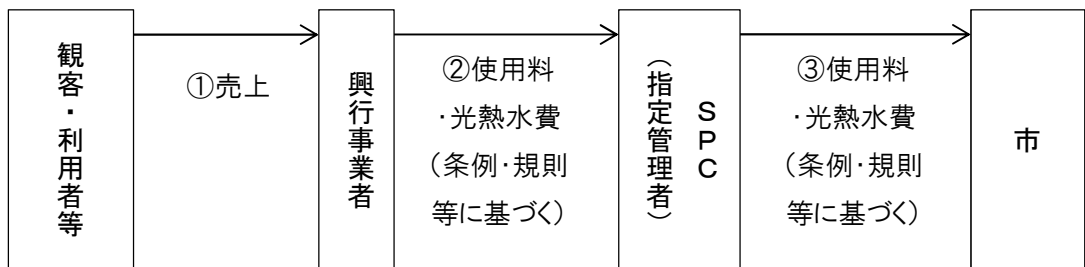
SPCの収入はない。

(1) 通常の民間自主事業 (SPCが自ら興行)



SPCの収入 = ① - ②

(2) イベント興行事業者をSPCが誘致



SPCの収入はない。(興行事業者からSPCが手数料等を徴収することは妨げない。)