

## 第4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7月3日(木) 10:30~15:30		
場所	AIMビル 313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、羽田野構成員、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	
	事業者	九電工グループ	
	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"> <li>・ 前回(第3回)検討会議事録</li> <li>・ 検討会の開催スケジュール</li> <li>・ 土壌汚染対策法について(パンフレット)</li> <li>・ PFI事業選定に関する情報公開について</li> <li>・ ヒアリングシート集計表(事業者回答入り)</li> <li>・ 提案審査シート(個別審査用)</li> <li>・ 審査シート集計表(構成員意見交換・合議用)</li> </ul>		

### 1. 前回(第3回)検討会の構成員意見への対応について

(事務局) 前回検討会での意見のなかで、2点宿題があった。

1点目は、「敷地が土壌汚染の指定区域であり、人体への影響が心配」ということ。2点目は、「検討会での議論についての情報公開の考え方」である。

まず、「土壌汚染による人体への影響」であるが、土壌汚染対策法では、土壌に有害物質が含まれる区域として、「要措置区域」又は「形質変更時要届出区域」が規定されている。「要措置区域」は、汚染土壌により健康被害の恐れがある区域、「形質変更時要届出区域」は、汚染土壌の摂取経路がなく健康被害の恐れがない区域となっている。

スタジアム敷地の区域指定は、後者の「形質変更時要届出区域」であり、健康被害の恐れはない。ただし、要届出区域では、形質変更によって人の健康被害が生じないようにするため、法律により50cm以上の土砂、10cm以上のコンクリート又は3cm以上のアスファルトで土地全体を覆土することとなっており、本事業でもこれに従うこととしている。

本敷地は、部分的とはいえ有害物質が検出され、要届出区域に

指定されているので、芝生の上で活動する選手や一般市民に健康被害が生ずることがないように、今回の工事では、現表土を汚染のない土砂等で覆うこととしている。

また、「芝が根をはり、地中深くの有害物質を吸い上げるのではないか」との懸念される意見があったが、フィールドは、汚染のない土砂で50cm以上覆土される部分であること、芝の根は、深さ15cm程度までしか伸びないため汚染のない土砂の範囲内に収まることから、心配はないと考えている。

続いて、本事業の「情報公開」の方針であるが、第1回検討会で説明したが、事業者選定中の現在、構成員の名前、落札者決定基準以外は、何も公開していない。議事要旨も自由な発言が阻害されないよう非公開としている。

事業者選定後は、応募グループ数、選定グループの名前、提案概要書等と併せて、議事要旨と審査結果の公開を行う予定である。

(座長) 意見や質問をした構成員の方々は事務局の回答についていかがか。

(構成員) 了解した。

## 2. 事業者ヒアリング等

(事業者) (事業者によるプレゼンテーション)

(座長) これからヒアリングを行う。事前に提出いただいたヒアリングシートに対して、事業者から回答をもらっている。ヒアリングシートにある質問でも、それ以外の質問でも構わない。

(事業者と構成員による質疑応答)

(座長) 他に質問がないようなので、これでヒアリングを終了する。事業者には要求水準に対応頂いたと思っている。ただ、このヒアリングで意見や要望もたくさん出たので、しっかり検討して欲しい。

## 3. 提案書審査

(事務局) まず、審査シートによる個別審査をしていただく。「評価の視点」を踏まえ、事務局が整理した「提案内容の特徴」を参考にしながら、全18項目、審査を行っていただき、コメントと評価をお願いする。評価は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、それぞれの間程度の評価である。

シートへの記入が終わったら、事務局にご提出いただく。事前にシートを作成し、持参している構成員は、プレゼンテーションやヒアリングを踏まえて、修正していただいても構わない。

(各構成員審査シート作成)

(座 長) 個別審査が終了したので、検討会としての評価点を決定する。まずは各構成員の評価について事務局より説明をお願いします。

(事務局) 個人審査結果を、事務局で集計した「構成員審査シート集計表」を配布している。

表中、項目ごとに、最高評価と最低評価を表示している。評価が3段階以上離れた場合、構成員間の評価にバラツキがあるということで、この項目について協議していただき、検討会としての評価点を決定していただきたい。

個別審査結果のバラツキが小さい、評価が2段階の範囲内に収まっている項目は、各構成員の点数の平均点がそのまま検討会としての評価点となる。

要協議は9項目であった、これらの項目について協議のうえ評価点を決めていただき、検討会としての提案書評価点を決定して頂く。

(座 長) 評価は個人差が出ているので、意見を聴き調整した上で、平均点としたい。事務局はそういうことで良いか。

(事務局) 了解した。

(構成員) 資材価格や人件費の高騰等、限られた予算の中で提案してくれてはいるが、全体的に要求水準をぎりぎり超えている程度の提案と判断し、厳しい評価とした。

項目「1-1 実施方針」、「2-1 設計趣旨」は、総合的な評価項目であるため厳しい評価となっている。最大のポイントとして、サイドスタンドに屋根が付いていない点で評価が低い。

(座 長) 屋根設置の要望は高い。検討会からの意見として提言する。

(構成員) 提言するのであれば、評価を上げて良い。

(座 長) 続いて項目「2-1 設計趣旨」についてはどうか。

(構成員) 項目「1-1 実施方針」と同様の意見から低い評価をしているが、評価を上げて良い。

(座 長) 項目「2-3 配置計画及び動線計画」についてはどうか。

- (構成員) 小倉駅小倉城口も含めた賑わいを検討して欲しいということで、評価を厳しくしている。
- (構成員) 現実的に期待感を込めて高い評価を与えた。項目「2-3 配置計画及び動線計画」、「2-4 建築計画」は、評価を少し下げたい。
- (座長) 項目「2-6 付帯施設・親水空間等の計画」はどうか。
- (構成員) スタジアムのセールスポイントは海が見えることということだが、本当にそうになっているか疑問である。賑わいの創出や、新幹線口に人が集まるようにするといった計画をセールスポイントにすべきである。もっと工夫できることがあるのではないかと考えている。
- (座長) 同意見である。楽しませる工夫、演出の工夫にもっと配慮しなければならぬと思った。賑わいの創出について、検討会からの意見として提言する。
- (構成員) 提言するのであれば、評価を少し上げたい。
- (座長) 項目「3-1 施設の維持管理の実施方針」はどうか。
- (構成員) ソフト事業を重視して評価した。資料や提案書を見た率直な感想として、事業に「わくわく感」が少ない。市民がスタジアムに行く目的としてサッカー以外に何があるのかという点が重要であるが、そういう点で弱い提案である。
- (座長) 同意見である。事業者の提案は少し余裕がない印象を受けた。もっと「わくわく感」のある提案ができるはずである。エリアマネジメントの提案も具体性に若干欠ける。
- (構成員) そのようなことなら、評価を少し下げたい。
- (構成員) 私も同様に下げることとしたい。
- (座長) 項目「4-2-1 民間自主事業」はどうか。
- (構成員) 提案は、事業の作りこみの段階で、マーケティングとプロダクトが弱いと思った。施設が完成するまでにまだ時間があるので、事業者が決まってもソフト事業の企画は提案のままではなく、建築計画に併せ、同時進行できちんと作り直すことが前提であれば、評価を上げて良い。
- (構成員) まちの賑いづくりのための工夫が必要ということで、賑わい創出にあたり各種団体と連携する必要がある、等の提言としてはどうか。ソフト事業はみんなでやっていくべきといった提言を示すべきである。
- 項目「4-2-1 民間自主事業」は期待値を込めて、評価を少し上げたい。
- (座長) 項目「4-3-1 エリアマネジメント」はどうか。

(構成員) 関係者と協議した上で決まってくることなので、現状ではこの提案内容でも仕方がないかもしれない。評価を少し上げることとしたい。

(座長) 全ての項目の評価点が決まった。集計した結果、検討会の結論として、提案書評価点を 40.78 点とする。入札価格の得点が 40 点なので、合計 80.78 点となる。よろしいか。

(一同合意)

#### 4. 検討会から市への提言

(事務局) 事務局にて、これまでの意見を整理する。  
観客をまちに誘導して滞在時間を長くする具体的な方策が必要である、

スポーツプロダクトの考え方を踏まえて、試合がないときのスタジアムの利用方法を検討すべき、

芝生を適切に維持管理して欲しい、少なくともホーム側サイドスタンドには屋根の設置が望ましい、

屋根の要望が強いといことを認識すべき、

可動式スプリンクラーは新スタジアムに相応しくないが、芝生の状態を踏まえて適切に管理をして欲しい、

屋根設置による芝生の育成への悪影響も考慮すべき、

という意見があった。整理すると、賑わい創出の工夫、サイドスタンドの屋根の設置、芝生の適切な維持管理について、意見を頂いた。

デザインについては、スタジアムのデザインそのものが市の PR につながるののでしっかり検討して欲しい、

市のブランド戦略とあわせて、ひまわりを活用してはどうか、という意見があった。整理すると、市のブランド戦略と整合性を合わせて、デザインをより良いものとなるよう検討してはどうか、という意見を頂いた。

その他、メインスタンド側にも車椅子座席を設置すべき、

女性用トイレにおいて、パウダールームを確保すべき、

という意見があり、整理すると、車椅子席や女性用トイレの工夫等、ユニバーサルデザインや女性へ配慮した、人に優しく使いやすい施設にして欲しいとの意見を頂いた。

また、市への要望として、敷地が土壌汚染対策法の形質変更時

要届出区域に指定されているので、事務局から説明があったように、人への健康被害がないようきちんと対策をして欲しい、観客数増加に伴って、市の使用料収入が増加するスキームを導入すべき、との意見を頂いた。

(座長) 他に指摘や意見はあるか。

(構成員) 財務・会計については、しっかり提案されていると思う。民間自主事業にスポーツ教室等があるが、内容をもう少し工夫して欲しい。わくわくするような内容が良い。試合がないときもスタジアムを活気のある状態にして欲しい。

(構成員) 動線計画について、小倉駅とのアクセスを考えたときに、南側をホームスタンドにしたほうが良いと思う。市、Jリーグ、ギラヴァンツ北九州、事業者でしっかり協議し、検討して欲しい。明らかに南側スタンドのほうが条件が良い。北側スタンドは機械諸室があり、飲食売店スペースや駅から遠い。ホーム側の条件が悪いのは良くない。

(事務局) サイドスタンドのホーム側をどちらにするのかは重要である。事業者が決まった後に、利用者の利便性や試合の運営を考慮し、ギラヴァンツ北九州やJリーグにも相談しなければならないと思っている。

(構成員) 動線計画に関する指摘はもっともである。ギラヴァンツ北九州は、この図面を見ていないので意見を聞けないのが残念だが、サイドスタンドのホーム側とアウェイ側を入れ替える事例は他のクラブでもあり、手続きはそれほど面倒ではない。理事会にきちんと説明すれば良い。ただし、入れ替えると、大型映像装置の位置等を再度検討する必要があるので、使う側のギラヴァンツ北九州を含めて、できるだけ早く協議したほうが良い。ホーム側を現提案のまま北側にするのであれば、「にぎわいプラザ」からの出入口を設けたほうが良いし、アウェイ側に変更したとしても、アウェイ客とホーム客が交わらないように出入口の配置を考えたほうが良い。歩道橋からスタジアムに直接入れるようになっていることも、歩道橋上の滞留の問題がある。まだ動線には課題がある。

(構成員) 芝生の管理についてであるが、Jリーグの中でも上級、国際大会でも通用する芝生を目指して欲しい。

(構成員) 芝生へのスプリンクラーによる散水は、通常早朝に行う。日照があると撒いた水が温かくなり、根腐れするためである。コスト削減という視点もあるが、可動式だと誰かがスイッチを押さないといけない。芝生の維持管理をきちんとできるか心配である。

(構成員) 賑わいについて、市も様々な視点から取り組んでいる中で、スタジアムを中心に小倉のまち全体を盛り上げないといけないが、新幹線口を賑わせること、ひいてはまち全体の盛り上がりを検討して欲しい。モノレール、リバーウォーク、清張記念館、到津の森公園まで含めた、賑わいづくりを考えて欲しい。事業者には、まちの賑いづくりがスタジアムにかかっているということをしっかり認識してほしい。

(構成員) 提案は、まちの賑わいに関する点が弱い。これについて再度工夫してもらいたい。検討会としての意見を強く示す必要があるだろう。

(事務局) ハードに関する意見であれば、契約後設計協議の中で調整する。また、運営を開始するまでに2年半あるので、本日いただいた意見をもとに事業者と協議をしながら進めていく。賑わいづくりは非常に重要なテーマと理解しているので、官民力を合わせて取り組んでいきたい。

(座長) 本日の議論を項目でまとめ提言として文章化し、附帯書類とするというのはどうか。

項目としては、ソフト事業に「わくわく感」がないので、ソフト事業の充実を図り、更なる取り組みを検討して欲しいこと、サイドスタンドの屋根を設置すること、デザインそのものを市のPRに相応しいものにする、芝生の管理をしっかりとって欲しいこと、等となるだろう。座長の責任で文章化して、後ほど構成員の承認を得るということによろしいか。

(一同合意)

(構成員) 事業者へのヒアリングで、事業者は利用者の意見をまだしっかりと聞いていないことが分かった。Jリーグで使用する施設として、ギラヴァンツ北九州の意見を聞いて進めて欲しいということ、市民や今後の利用者の意見を聞いて、それを反映した設計として欲しい、という点も要望として加えて欲しい。

(構成員) 今後のことであるが、施設が完成するまで市民が何も知らないというのは良くない。タウンミーティングはするのか。

(事務局) 現時点では予定していないが、今回検討会の議事録の公表や、事業者決定の公表、また、従来から取り組んでいる市民説明会は継続的に実施していく。さらに、これまでも何度か掲載しているが、市政だよりを活用した市民へのお知らせも行う。

- (構成員) インフラ工事の見学ツアーがあちこちで行われているようで、そういうことをしても良いのではないか。
- (事務局) 見学会は行いたい。事業者が決定したら協議する。工事現場でも作業内容が分かるような掲示をすることとなるだろう。また、現場が一望できる場所もあるので、そのような場所を活用して市民にアピールしていきたい。
- (構成員) サッカー教室等により子どものサッカー利用を促進して欲しい。子どもの憧れの場所になるようにして欲しい。その子どもたちから将来Jリーガーが生まれるかもしれない。夢のあるスタジアムにして欲しい。
- (事務局) 事務局としても、コンセプトの一つとして、Jリーグと同じ場所で子どもたちがサッカーをできれば、夢を与えることができる、としている。年間70日程度、芝生の利用が可能なので、サッカーの試合だけでなく、そのような利用も予定している。