

**富山市総合体育館Rコンセッション事業
実施方針及び要求水準書（案）に対する意見**

令和5年11月

富山市

No.	文書名	該当箇所					項目名	意見内容	
		頁	項目						
1	実施方針	1	1	(1)	2)		対象となる公共施設	富山駅北エリア一体の賑わいを創出するために、親水広場についても指定管理者の設置許可の付与と運営権の対象範囲としてご検討ください。	
2	実施方針	4	1	(1)	6)	②	ク	ネーミングライツ業務	設計・改修期間中からネーミングライツを付与できる建付けをご検討ください。
3	実施方針	5	1	7)	ウ	④		事業者の収益等の帰属について	公平性の観点よりプロフィットシェアに加えてロスシェアの導入をご検討ください。
4	実施方針	6	1	(1)	8)	①		追加投資等の取扱い	貴市の所有となる追加投資については、運営権対価の一部となる理解ですが、運営期間の途中で追加投資したものについて、簿価が残る投資に関しては運営期間満了時に貴市にて買い取りいただく方針としていただきたく、ご検討ください。
5	実施方針	7	1	(1)	11)			事業スケジュール	事業スケジュールについては、事業者による提案を受けることを想定しているとのことですが、改修の内容によっては、設計・改修期間が貴市が設定している期間よりも伸びる可能性があります。仮に設計・改修期間が伸びた際には、維持管理・運営期間の終了日を2039年9月末日とせずに事業者の提案によっては、終了日を延ばしていただくこと希望します（併せて、期間延長となった際の予算措置の対応も行っていただくこと求めます）
6	実施方針	9	2	(2)				募集及び選定スケジュール	入札公告から提案書提出までの期間が少なくとも4か月以上あるスケジュールを希望いたします。（スケジュールの年月に上・中・下旬の記載がなく、場合によっては4か月未満のスケジュールとなる可能性もあるため）
7	実施方針	21	別紙3					法令変更	「本事業のみならず、広く一般的に適用される法制度の新設・変更に関するもの」は事業者のリスクとなっておりますが、事業者では予見できない事象のため、その費用については貴市の負担ではないでしょうか。
8	実施方針	21	別紙3					リスク分担表（案） 法令変更	「自主事業の実施に影響を及ぼす法制度の新設・変更に関するもの」は事業者側の負担となっておりますが、予見できない事象となるため、協議の上判断とし、市と事業者双方のリスクとして頂きたく存じます。
9	実施方針	21	別紙3					許認可の遅延等	「事業者の自由による許認可の取得遅延、失効」に修正頂きたく存じます。
10	実施方針	21	別紙3					住民対応	「事業者の自由に関する反対運動、訴訟等」に修正頂きたく存じます。
11	実施方針	21	別紙3					地下埋設物	「予め想定されていた地下埋設物による費用増加、遅延」に修正頂きたく存じます。
12	実施方針	21	別紙3					議会承認	議会承認を受けるにあたっては貴市と事業者の合意を前提としているため項目の削除をお願いします。
13	実施方針	21	別紙3					議会承認	議会承認リスクは事業者側がコントロールできるものではないため、事業者リスクから除外していただきたく存じます。
14	実施方針	21	別紙3					物価変動	近年、物価変動が激しいため、物価変動の基準とする日を事業契約時点より前（債務負担行為が議会承認を得た時点又は入札公告時点）に設定していただくことを強く要望します。
15	実施方針	21	別紙3					不可抗力	事業者欄の△を削除して頂きたく存じます
16	実施方針	21	別紙3					事業中止・延期	「事業者の帰責事由による事業中止・延期」に修正いただきたく存じます。
17	実施方針	21	別紙3					契約締結	「事業者の帰責事由による契約締結遅延・未締結」に修正いただきたく存じます。

No.	文書名	該当箇所					項目名	意見内容	
		頁	項目						
18	実施方針	21	別紙3				測量・調査	「事業者が実施した測量・調査に関するもの」に修正いただきたく存じます。	
19	実施方針	21	別紙3				設計変更	「事業者の帰責事由による設計変更、費用増加」に修正いただきたく存じます。	
20	実施方針	21	別紙3				リスク分担表 法令変更	「本事業のみならず、広く一般的に適用される法制度の新設・変更に関するもの」について、事業者負担となっております。 これについては、事業者側が予測できない項目のため、「本市」側の負担とすることをお願いいたします。	
21	実施方針	22	別紙3				設計完了の遅延	「事業者の帰責事由による設計完了の遅延」に修正いただきたく存じます。	
22	実施方針	22	別紙3				工事費増大	「事業者の帰責事由による工事費増大」に修正いただきたく存じます。	
23	実施方針	22	別紙3				工期遅延	「事業者の帰責事由による工期遅延」に修正いただきたく存じます。	
24	実施方針	22	別紙3				期中改修・維持管理・運営開始遅延	「事業者の帰責事由による期中改修・維持管理・運営開始遅延」に修正頂きたいと存じます。	
25	実施方針	22	別紙3				情報漏洩リスク	「事業者の帰責事由による情報漏洩」に修正いただきたく存じます。	
26	実施方針	22	別紙3				期中改修・維持管理・運営費増大	「事業者の帰責事由によるもの」に修正いただきたく存じます。	
27	実施方針	22	別紙3				需要変動	施設使用料収入の変動リスクについて、原則事業者側負担となっております。県や民間企業による競合施設の建設に関しても変動リスクの要因としていただき、事業者側の減収に関わらず負担方法の協議事項としていただきたく存じます。	
28	実施方針	22	別紙3				リスク分担表 第三者賠償	「設計業務に起因する騒音、振動、電波障害及び有害物資の流出等に関するもの」とあります。 設計業務に起因するとなると、すべての設計業務ととらえられる可能性があります。 「予見できるもの」に限定でお願いいたします。	
29	実施方針	22	別紙3					工事費増大は、「本市の帰責事由に寄る工事費増大」以外は事象者負担とあります。 また、P23 *2「物価変動は、事業契約に基づき、サービス購入費の増減を行うことを予定している。これ以外の物価変動リスクについては、民間事業者の負担」とあります。 物価変動への対応を明確にしていきたいです。 また現在、急激に物価上昇していることから、物価上昇変動については入札公告時点からの変動としていただきたいです。	
30	実施方針	23	別紙3				リスク分担	総合体育館の需要変動による収入の増減について、※4に記載の「不可抗力等のやむを得ない事象に起因して想定外かつ大幅な減収が生じた場合は、負担方法について貴市と民間事業者で協議する」とありますが、不可抗力等で想定外かつ大幅な減収となる場合は事業計画に織り込むことが困難となります。したがって、このような場合は事業者でリスクを負担することが困難と想定されるため貴市での負担としていただけないでしょうか。	
31	要求水準書（案）	9	1	7	1	(2)	a	火災保険	事業者は火災保険に加入するとの記載がありますが、現指定管理者も火災保険に加入しているのでしょうか。 火災保険については、一般的に所有者である公共側で付保されるのが通例です。また、近年火災保険の料率値上げは著しく、長期間の事業計画に盛り込むのも困難な状況です。つきましては、運営権者所有の資産に付保する事は構いませんが、建物・備品等貴市所有資産については、貴市にて継続して付保されるようご再考いただけないでしょうか。

No.	文書名	該当箇所					項目名	意見内容	
		頁	項目						
32	要求水準書（案）	9	1	8	2		要求水準書の変更手続き	「要求水準書を変更する場合、事前に事業者に通知する」とありますが、要求水準の変更は事業運営に大きく影響することから事業者との事前協議が必要と考えます。	
33	要求水準書（案）	10	1	10	1	a	著作権	「本市が必要と認めるとき」では片務的であると考えます。「事業者と協議の上」に変更願います。	
34	要求水準書（案）	10	1	10	1	c	著作権	事業者に無条件に許諾させるのは非常に片務的と考えます。事前協議にて事業者が認めたものとしていただきたく存じます。	
35	要求水準書（案）	15	2	2	2		費用に関する事項	光熱水費については全て事業者負担との記載がありますが、契約締結時から著しく高騰した場合は協議の場を希望します。	
36	要求水準書（案）	18	2	6	3		スポーツ協会による事務所利用について	「現在の場所において事務所利用を継続すること」とありますが、本事業は改修のため限られたスペースとなります。事務所は別施設への移設を要望します。	
37	要求水準書（案）	19	2	7	1		本市の所有となる追加投資	「追加投資の対象部分(施設・設備・備品等)は市の所有物となり」とありますが、追加投資の具体的な内容について、協議の上で決定することを強く希望いたします。	
38	要求水準書（案）	20	2	8	2	c	留意事項	長寿命化に資する見直しの場合、サービス対価の変更の可能性も考えて頂きたく、「原則」との記載を追加頂くことを希望します。	
39	要求水準書（案）	20	2	8	2	C	留意事項	期初改修及び期中改修について公表内容に瑕疵があった場合についてはサービス対価の見直しをお願いいたします。	
40	要求水準書（案）	21	3	1	3	(3)	b	統括管理責任者	「本市及び事業者間の会議」について開催頻度の想定をご教示ください。
41	要求水準書（案）	25	4	1	2	d		前提条件	期初改修工事については市側で実施した老朽化調査に基づき必須判断をしているため、必須とされた部分以外に起因する修繕については、当該前提の対象外との整理をお願いしたく存じます。
42	要求水準書（案）	25	4	1	2	e		前提条件	改修工事中のスポーツ協会の事務所利用については、第三者への安全確保、工事施工性の向上のため、代替場所の提供にて事業継続を希望します。
43	要求水準書（案）	25	4	1	2	b		前提条件：事前調査	「事前調査として劣化調査を実施」とあります。貴市で調査された内容と改修内容をお示しいただいたうえで、その内容を現地確認するというようお願いいたします。お示しいただいた期間を考慮しても、相当な業務期間を要します。またその期間を見込んだうえでの事業スケジュール、事業費想定になっておりますでしょうか。
44	要求水準書（案）	25	4	1	2	d		前提条件：事前調査	「期初改修完了後、事業期間中に休館を要する大規模な改修を行わないこと」とあります。貴市で調査された内容をもとに、期初、期中に行う必要な大規模改修を明確にさせていただきようお願いいたします。
45	要求水準書（案）	25	4	1	2	e		前提条件：事前調査	「スポーツ協会事務室及び使用する通信設備、トイレ等の付帯設備は、休館中においても常に利用可能な状態に維持すること」とあります。この条件であると、居ながら工事となるため、安全性の確保ができないことが予想されます。また設計期間の増、工事期間の増、工事費増となります。そのため、貴市で別な場所をご準備いただき、業務行っていただくようお願いいたします。

No.	文書名	該当箇所					項目名	意見内容
		頁	項目					
46	要求水準書（案）	25	4	1	2	c	前提条件	「指定した期初改修及び期中改修の内容や実施時期を見直すことを可能・・・」なお、見直しに伴うサービス対価の変更は行わない」とあります。 事前調査によって追加になった改修や長寿命化提案による改修の場合であっても、設計費・工事費の追加は行わないと読み取れます。 市で想定された改修内容以外に追加があった場合は、費用の追加をお願いいたします。
47	要求水準書（案）	28	4	2	1	a	事前調査・修繕計画策定業務	「施設及び設備の性能・機能を要求水準に規定する水準に保つために必要な処置（保守・修繕、更新等）を判断するため事前調査を実施」とありますが、調査仕様が不明です。 必要な調査仕様を明確にするため、調査業務仕様書の作成をお願いいたします。
48	要求水準書（案）	28	4	2	1	a	事前調査・修繕計画策定業務	「施設及び設備の性能・機能を要求水準に規定する水準に保つために必要な処置（保守・修繕、更新等）を判断するため事前調査を実施」とあります。 貴市にて、必要な処置を考慮したうえで、事業費を設定することが一般的だと考えられます。 貴市で調査された内容をもとに、必要な改修内容、処置を明確にしていた要求水準書としていただくようお願いいたします。 加えてその事業費を見込んでいただくことをお願いいたします。
49	要求水準書（案）	28	4	2	1	d	事前調査・修繕計画策定業務	劣化調査では、「目視や触診、打診による調査」とありますが、足場なし、仕上げを撤去せずに、目視できる部分のみをお願いいたします。 休館等が必要になること、調査時間がかかることが理由です。
50	要求水準書（案）	29	4	2	4	h	期初改修施工業務	改修工事中のスポーツ協会の事務所利用については、第三者への安全確保、工事施工性の向上のため、代替場所の提供にて事業継続を希望します。
51	要求水準書（案）	29	4	2	4	g	期初改修施工業務	予期せぬ改修工事が必要となった場合、費用負担に関しては別途協議として頂きたいよう希望します。
52	要求水準書（案）	29	4	3	3	C	各種申請等業務	関係官署等との協議や届出により、必要となる申請、検査については、その内容により大幅な期間を要する場合がございます。事前に想定できないものもあるため、事業スケジュールに支障がでる場合は協議をお願いいたします。
53	要求水準書（案）	29	4	2	3		各種申請業務	「関係官署等との協議や届出、申請、検査等が必要な際は、事業者が実施」とあります。 既存改修でもあり、許認可関係の有無、また不確定な要素が多いため、申請料は貴市側の負担でお願いいたします。
54	要求水準書（案）	31	5	1	2	d	前提条件	期中改修業務は原則定期休館日および閉館後の時間を利用することとするが、内容によって全館休館日を設定できるフレキシブルな運用を希望します。
55	要求水準書（案）	33	5	2	2	c	期中改修業務	やむを得ず休館する可能性もあるため、「原則」休館を行わない計画として頂きたいと存じます。
56	要求水準書（案）	53	9	1	2	f	Bリーグ改修：前提状況	現状は「体育館又はスポーツの練習場」であるが、事業者の提案によって用途変更が必要となる場合は、事業者によって対応する」とあります。 事業者の提案によって用途を変更する必要がある場合を除き、現状でもBリーグ用として使用している実績で貴市として問題がなければ、用途変更をしないという方針もあるかと思われます。 今回の計画が、補修とBリーグ改修の場合、市として用途変更まで必要なかどうかを決めていただくようお願いいたします。 また用途変更が必要となる場合、工期、設計仕様、工事費用も見込んでいただくようお願いいたします。

No.	文書名	該当箇所						項目名	意見内容
		頁	項目						
57	要求水準書（案）	53	9	1	2	g	Bリーグ改修：前提状況	<p>「第1アリーナを対象とする興行場としての許可をうけることとし、手続きを行うこと。」とあります。</p> <p>興行場法への対応については、利用形態や協議内容によって、設計期間、工事費用などの変動が多く発生します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・興行場法に対応する目的 ・興行の内容、頻度 ・最新の興行場の施設基準に対するの対応状況（新築時の法規ではなく、現在の法規） ・興行場としての許可を受ける場合の消防設備の考え方 <p>興行場法への対応方針を明確にさせていただきようお願いいたします。</p>	
58	要求水準書（案）	53	9	1	2	h	Bリーグ改修：前提状況	<p>「消防法上の指導をうける場合は、事業者にて対応」とあります。</p> <p>事業者の提案によって使い方の変更がある場合を除き、現状での体育館の利用状況、またBリーグ用として使用している実績において、貴市と消防で、消防設備の考え方について共有いただき、改修後の消防設備の方向性を出して頂くようお願いいたします。</p> <p>個々の防火対象物ごとに消防庁または消防署長が判断あるために消防設備の設計ができませんので是非とも調整をお願いいたします。</p>	
59	要求水準書（案）	54	9	1	4	h	Bリーグ改修：特記事項	<p>「以下の設備については、本事業における更新・継続使用・配置変更・追加・廃棄等の改修方針について提案を行うこと」とあります。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 大型映像設備 ② 4面映像装置（H29更新済。本施設内における再利用又は継続使用を優先して検討すること。） ③ 固定席 ④ 第1アリーナの特殊照明設備 ⑤ 第1アリーナの音響設備（R元更新済。） <p>コストが高く、事業費に影響されるため、劣化状況、交換部品の有無等、改修対象、仕様等を明確にさせていただきようお願いいたします。</p>	
60	要求水準書（案）	55	9	2	3	b	Bリーグ改修	<p>「新B1リーグのライセンス申請が行われる際に、事業者は、申請主体に対して、必要となる設計図書の提出や協議について、協力に応じること」とあります。</p> <p>ライセンス申請に協力では、業務量を見込めないため、業務範囲外でお願いいたします。</p>	
61	要求水準書（案）	59	10	2	4	d	ネーミングライツの期間	<p>ネーミングライツについて、興行の誘致・宣伝やSNSと連動したアリーナの周知を行う為、運営権付与前にもネーミングライツ企業を露出する必要がある認識です。運営権付与前のネーミングライツ露出に対する認識をお示しください。</p>	