

広島サッカースタジアム指定管理者応募要領等に関する質問と回答

No.	資料名等	頁	項目	質問内容	回答
1	応募要領	P 8	1 1 提出書類・提出部数	申請に伴う各指定様式書類への社印の押印は必要ですか。	提出書類への押印は必要ありません。
2	応募要領	別記 1	納付額の下限額に係る年度別内訳（見込額）	自主事業収入からの納付金について、感染症の流行等不可抗力により事業者が努力をしてもなお自主事業収入が落ち込んだ場合、軽減又は免除されますか。	不可抗力におけるリスク負担は、市と指定管理者の協議により決定しますが、過去の事例としては、新型コロナウイルス感染症対策に伴う施設の臨時休館等を不可抗力と判断し、本市の要請により休館した期間分の納付額等を軽減した事例があります。 なお、不可抗力に該当するかどうかは、事案の内容や施設管理等の影響など、それぞれの状況を踏まえて個別に判断することとなります。
3	応募要領	別記 2	多機能化施設及び売店の設置に係る目的外使用料について	目的外使用料の計算根拠（㎡単価、使用日数等）を教えてください。	具体的な㎡単価はお示しできませんが、目的外使用料は、広島市財産条例に基づき、使用部分に相当する建物の適正な評価額の 10%とその敷地の適正な評価額の 4%を合計した額を基に算出しています。 また、使用日数については、多機能化施設及び売店がスタジアム内に常設する施設となるため、指定管理期間中（9 年 3 か月間）、常時使用することを前提としています。 なお、対象面積など、その他の算定条件は応募要領別記 2 に記載のとおりです。
4	応募要領	様式 4-1（別紙）	広島サッカースタジアム条例及び同条例施行規則に定める利用料金の額（上限額）	対象施設の申込受付後にキャンセルとなった場合においても、利用料金を収受することは事業者の裁量で実施可能ですか。	指定管理業務仕様書 2(1)ウ(エ)利用料金の減免・返還（P 4）に記載のとおり、利用料金の返還等については、市長の承認を得て、指定管理者が基準を定めて対応することとなります。 基準を定めるに当たり、キャンセル時の利用料金収受に係る提案も可能ですが、当該内容を本市が不適当と判断する場合は、提案を承認しない場合があります。

No.	資料名等	頁	項目	質問内容	回答
5	応募要領	様式4-2	多機能化施設及び売店の設置運営に係る計画詳細	業種・業態や販売内容等は、周辺環境や社会情勢の変化を踏まえ、提案時の内容よりもサービス・収益を向上できる余地があれば、柔軟に変更してよいですか。	自主事業は、基本的には公募時の提案内容を基に本市の承認を得て決定した内容を行っていただくこととなりますが、御質問の観点に加え、その内容が年間を通じたにぎわいの創出に寄与するものかなど、変更の妥当性を本市が認める場合は、協議の上で変更することも可能です。
6	指定管理業務仕様書	P 5・6	2(2)ア 施設管理	設備消耗品や衛生消耗品に係る負担について、事業者負担と読み取れますが、参考となる実績値等があれば教えてください。	当該費用については、指定管理者の負担となります。 当該費用を含めた個別の管理運営経費は、類似施設の実績額や本施設の設計内容等を踏まえた業者算定額を基に積算していますが、これらは管理運営経費の積算根拠資料となるため、お示しすることはできません。
7	指定管理業務仕様書	P 6	2(2)ア(カ) 施設修繕	「修繕の実施に当たっては、費用が一件当たり100万円未満の修繕については指定管理者が、一件当たり100万円以上の修繕については広島市が、それぞれ負担する」とありますが、当該100万円未満は、消費税及び地方消費税相当額を含む額という理解でよいですか。	お見込みのとおりです。
8	指定管理業務仕様書	P 7	2(2)ウ(ア) 駐車場及びバイク置場の概要	「屋外駐車場については、終日開放することについて提案することができる」とありますが、屋外駐車場とはどこを指しますか。 また、屋外駐車場は何台ありますか。	屋外駐車場は、別添資料12「駐車場・バイク置場エリア図」のうち、建物西側(94台)と北西デッキ下部の(6台)の駐車エリアが該当箇所となり、台数は計100台となります。
9	指定管理業務仕様書	P 7	2(2)ウ(ウ) 利用料金(駐車料金)の収受等	「条例で定める額の範囲内で、市長の承認を得て、駐車場の利用料金の額を定めること」とありますが、平日、休日という考え方や、繁忙期、閑散期という考え方で駐車料金を変更することは可能ですか。 また、運営開始後に変更する場合、承認までの程度の期間を要しますか。	利用料金については、曜日や時期で区分した料金設定の提案も可能です。ただし、当該内容を本市が不適当と判断する場合は、提案を承認しない場合があります。 また、利用料金の変更手続に要する期間は、変更内容の妥当性の整理状況等によって変わります。

No.	資料名等	頁	項目	質問内容	回答
10	指定管理業務仕様書	P 8	2(2)ウ(エ) その他	「Jリーグ公式戦開催時については、駐車場を一般開放しないこと。ただし、施設関係者や障害者等の駐車場利用は認める」とありますが、障害者等の車両とは関係者ではなく一般利用の障害者等の車両ということでよいでしょうか。	お見込みのとおりです。
11	指定管理業務仕様書	P 8	2(2)ウ(エ) その他	「指定管理業務区域内に放置されている自転車等の車両について、広島市が別途行う指示に基づいて放置車両撤去に係る警告書の添付、放置車両の整理、台数の報告及び撤去作業に係る調整等を行うこと」とありますが、貴市所定の手続方法に則り貴市が実施され、それをP-PFI事業者（中央公園広場エリア指定管理者）が補助するとの理解でよいですか。 また、撤去・調整等費用については、貴市負担との理解でよいですか。	仕様書に記載のとおり、指定管理区域内に放置車両があった場合は指定管理者において、市が別途行う指示に基づいて放置車両撤去に係る警告書の添付、放置車両の整理、台数の報告及び撤去作業に係る調整等を行うこととなります。 放置場所がスタジアムと中央公園広場エリアにまたがる場合は、中央公園広場エリアの指定管理者と調整の上で作業を行うことがあると考えられます。 撤去については、市の委託業者が行うため、指定管理者の負担はありませんが、上記の調整等業務は指定管理者の負担により行っていただくこととなります。
12	指定管理業務仕様書	P 14	5(1) 休場日	休業日は、12月29日から翌年1月3日までと定められていますが、駐車場も同じ考え方でよいですか。 また、駐車場部分のみ営業する場合の手続き等について教えてください。	指定管理仕様書に記載のとおり、駐車場の供用時間は、スタジアムの休場日及び開場時間に準ずることとしていますので、原則、駐車場の休業日は12月29日から翌年1月3日となります。 また、休業日に駐車場部分のみ開業することについては、本市と事前に協議し、利用者へのサービス向上のため必要であることを確認できた場合に承認することとなります。
13	指定管理業務仕様書	P 14	5(2) 開場時間	開場時間は、午前9時から午後9時までと定められていますが、駐車場部分は渋滞緩和を考慮し、前後数時間を開閉時間帯とすることは問題ないですか。	指定管理者の裁量により、必要に応じて駐車場の開閉時間を変更することは可能です。 ただし、現行の開場時間を維持することが最低条件となるため、開場時間を短縮するなどサービス低下につながる変更はできません。

No.	資料名等	頁	項目	質問内容	回答
1 4	指定管理業務仕様書	P 1 4	6 リスク分担	「物価の変動」及び「需要の変動」について、指定管理者の負担とありますが、指定期間中に、事業計画の変更、自然災害等の発生、賃金・物価水準の大幅な変動、その他やむを得ない事由による変動があった場合、指定管理料の変更協議は可能ですか。	事業計画の変更については、原因者が市であれば本市のリスク負担となりますが、それ以外は指定管理者のリスク負担となります。 賃金を含む物価変動については、仕様書のとおり原則指定管理者のリスク負担となります。 自然災害の発生とその他やむを得ない事由による変動があった場合に、指定管理料の変更協議を行うことは可能です。その上で本市が不可抗力として認められる内容が変更の対象となります。
1 5	指定管理業務仕様書	P 1 4	6 リスク分担	「自然災害等の不可抗力」について、現状貴市と指定管理者のリスク分担は協議となっていますが、想定される協議の指標があれば教えてください。(例：損失額〇円の範囲で1%までは指定管理者にて負担しそれを除く額を貴市にて負担。損失額〇円を超えるものは全て貴市にて負担。等)	本市としての協議の指標は特段ありません。 不可抗力により指定管理者に損害、損失又は増加費用が発生した場合、損害状況の確認を行った上で、当該費用について合理性が認められる範囲で本市が負担することとなります。
1 6	指定管理業務仕様書	P 1 4	6 リスク分担	感染症は不可抗力に含まれるか教えてください。 また、感染症等不可抗力により発生した逸失利益について、貴市に負担いただく協議は可能ですか。	不可抗力に該当するかどうかは、事案の内容や施設管理等の影響など、それぞれの状況を踏まえて個別判断することから、全ての感染症が不可抗力になるわけではありません。 なお、感染症を不可抗力と判断した事例としては、新型コロナウイルス感染症対策に伴う施設の臨時休館等を不可抗力と判断し、本市の要請により休館した期間分の利用料金減少額等を本市が負担した事例があります。
1 7	指定管理業務仕様書	P 1 5	7(1) 職員配置	配置人員は6人を標準とし、自主事業に係る人員は別途配置するとありますが、事業者が可能と判断する範囲で指定管理業務の人員が自主事業を兼務することは可能ですか。	指定管理業務を適切に行う人員を確保した上で、指定管理業務の人員が自主事業を兼務することは可能です。 その場合は、事業計画書(様式4-1) 3(2)ア(イ)の人員体制欄について、注釈記載のとおり当該兼務人員の指定管理業務と自主事業の業務割合を記載してください。

No.	資料名等	頁	項目	質問内容	回答
18	指定管理業務仕様書	P19	13(7) 光熱水費	光熱水費の負担が事業者負担と読み取れますが、参考となる実績値等がありましたら教えてください。	当該費用については指定管理者の負担となります。 また、指定管理料の上限額設定時における光熱水費は、本施設の設計内容を踏まえ、設備の用途に応じて季節や施設の使用形態（試合日・イベント開催日・休館日等）ごとの使用量を想定し、積み上げにより算出しています。
19	指定管理業務仕様書	P19	13(8) 国有財産の貸付料	「施設を使用する内容によっては、広島市が施設使用者から土地貸付料相当額を徴収する場合がある」とありますが、当該土地貸付料相当額の基準額（㎡単価〇円／年・税込）といった指標がありましたら教えてください。	国有財産貸付料は、施設の使用内容が決まった段階で、その内容に応じて国において個別に算定されるものであり、お示しできる具体的な基準額等はありません。
20	指定管理業務仕様書	P20	13(9) スタジアムの命名権に関する事項	「命名権を設定する場合は、命名権取得者が命名権に係るサインの計画や設置・修繕など必要な費用を負担する」とありますが、当該サインの計画や設置・修繕など(原状回復も含めて)、指定管理者自身が命名権を取得する場合を除き、指定管理者による当該必要費用の負担は一切ないという理解でよいですか。	命名権サインの設置・修繕等の費用は、命名権取得者の負担であり、基本的には指定管理者の費用負担はありませんが、修繕に係る調整等について指定管理者に対応していただく場合があります。
21	指定管理業務仕様書	別紙1 (P2)	11	駐車場はスタジアムの附属施設とされていますが、駐車場の減免対象は、別紙1の11に記載している障害者等が運転する車両に対する2時間分の減免のみということでしょうか。	お見込みのとおりです。 なお、別紙1の11は、「身体障害者等に対する駐車料金の減免要綱」に準じた取り扱いのため、今後、同要綱の改正により対象者等の拡大等があった場合は、指定管理者は別紙1の11の変更の協議に応じた上で、拡大等に伴う負担は指定管理者が負うこととなります。

No.	資料名等	頁	項目	質問内容	回答
2 2	指定管理業務仕様書	別紙 2 (P 1)	消防用設備点検	消火器使用期限は概ね 10 年のため、指定期間（9 年 3 か月間）内の交換は見込まなくてよいですか。 また、各種ホース、連結送水管の配管の耐圧点検は設置から 10 年で実施となりますが、指定期間内の実施は必要ですか。	指定期間（9 年 3 か月間）中の消火器の交換は不要です。 また、各種ホース、連結送水管の配管の耐圧点検は、指定期間中に実施していただくこととなります。
2 3	指定管理業務仕様書	別紙 2 (P 1)	自家用電気工作物の運転及び保守管理	停電を含む点検業務は、日中作業の想定でよいですか。又は、全て夜間作業を想定していますか。	点検業務は日中の作業を想定していますが、指定管理者で想定する施設運営計画に基づいて実施してください。
2 4	指定管理業務仕様書	別紙 2 (P 1)	非常用照明設備保守点検	建築基準法第 1 2 条第 3 項の規定による定期点検とは、非常照明設備点検を含む建築設備点検との理解でよいですか。	お見込みのとおりです。
2 5	指定管理業務仕様書	別紙 2 (P 1)	エレベーター・エスカレーター保守管理	エレベーター保守管理について、エレベーターは専門性の高い機器であるため、メーカーによるフルメンテナンス点検にて実施するという理解でよいですか。	お見込みのとおりです。
2 6	指定管理業務仕様書	別紙 2 (P 1)	電動シャッター保守点検	シャッターメーカーを教えてください。 また、電動シャッター点検は、管理シャッター 23 台だけでなく、防火シャッター 36 台、防煙シャッター 7 台も含むという理解でよいですか。	シャッターのメーカーは未定です。 また、電動シャッター点検の対象は、お見込みのとおりです。なお、防火シャッターの台数は 39 台が正となります。
2 7	指定管理業務仕様書	別紙 2 (P 2)	空気環境測定	測定ポイント数が不明なため、測定ポイント数を教えてください。	別添資料 4「スタジアム配置図・平面図」より、測定ポイント数を想定してください。
2 8	指定管理業務仕様書	別紙 2 (P 2)	水質検査	水質検査について、雑用水水質検査の頻度が年 1 回とありますが、年 6 回の誤りではないか教えてください。 ※「大腸菌及び濁度検査」の 2 月に 1 回の検査と上記「雑用水水質検査」が同様の検査という認識です。	お見込みのとおり、年 6 回が正です。

No.	資料名等	頁	項目	質問内容	回答
29	指定管理業務仕様書	別紙2 (P3)	空調設備保守点検	点検作業は、平日日中の作業の想定でよいですか。又は、夜間作業を想定していますか。	平日日中の作業を想定していますが、指定管理者で想定する施設運営計画に基づいて実施してください。
30	指定管理業務仕様書	別紙2 (P3)	空調設備保守点検	空調設備保守点検で別途高所作業台や足場が必要な個所はありますか。	屋内機については、天井面や天井内に設置するものがほとんどであり、指定管理者にて高所作業台を準備する必要があります。 なお、屋外機については、点検が可能な屋外機置場に設置する計画としています。
31	指定管理業務仕様書	別紙2 (P3)	フロン定期点検	フロン定期点検は、室外機18台のみが対象との理解でよいですか。	現段階におけるフロン排出規制法の対象機器は当該室外機のみですが、別添資料9「主要機器一覧表」記載のとおり、今後の施工調整等により数量等が変更となる場合があります。
32	指定管理業務仕様書	別紙2 (P3)	空調フィルター清掃	予備フィルターは用意されているか教えてください。 また、予備が用意されている場合は、全体数の何割程度か教えてください。	空調屋内機の予備フィルターは用意していません。
33	指定管理業務仕様書	別紙2	—	10年毎の外壁打診検査を見込む必要があるか教えてください。	本施設は外装材にタイル・石貼り・モルタル塗りを採用しておらず、外壁打診検査の対象外となるため、当該検査を見込む必要はありません。
34	指定管理業務仕様書	別紙2	—	以下の建築付随設備や機器の台数に誤りがないか教えてください。 (1) エスカレーター：(誤)5基→(正)6基 (2) 管理シャッター：(誤)23台→(正)20台 (3) 自動ドア(片開き・両開き合計)：(誤)12台→(正)36台 (4) フロン定期点検：(誤)室内機170台、室外機18台→(正)室外機24台のみ (5) グリストラップ清掃：(誤)14台→(正)13台	(1) エスカレーターは5基が正です。 (2) 管理シャッターは23台が正です。 (3) 自動ドア(片開き・両開き合計)は12台が正です。 (4) お見込みのとおり、フロン定期点検の対象は室外機のみであり、17台を計画しています。 (5) お見込みのとおり、グリストラップ清掃の対象は13台が正です。 ※ 管理シャッターや自動ドアの数量は別添資料4をご参照ください。 ※ 設備機器の数量は、別添資料9「主要機器一覧表」記載のとおり、建築施工の調整等により変更となる場合があります。

No.	資料名等	頁	項目	質問内容	回答
3 5	指定管理業務仕様書	別紙 2	—	以下の各種設備のメーカーを教えてください。 (1) 大型映像設備 (2) スタジアム照明 (3) 屋根膜 (4) 演出照明 (5) 競技音響設備 (6) 総合演出設備 (7) 入退室管理設備 (8) 監視カメラ (9) 報道関係設備 (10) 自動制御設備 (11) 雨水再利用ろ過設備 (12) 移動観覧席 (13) 自家発電機	(1) 製作者は、ソニービジネスソリューション株式会社です。なお、施工の調整等により変更する場合があります。 (2) 製作者は、シグニファイ合同会社です。なお、施工の調整等により変更する場合があります。 (3) メーカーは未定です。 (4) 製作者は、シグニファイ合同会社です。なお、施工の調整等により変更する場合があります。 (5) 製作者は、ボーズ合同会社です。なお、施工の調整等により変更する場合があります。 (6) メーカーは未定です。 (7) メーカーは未定です。 (8) メーカーは未定です。 (9) メーカーは未定です。 (10) メーカーは未定です。 (11) メーカーは未定です。 (12) メーカーは未定です。 (13) メーカーは未定です。
3 6	指定管理業務仕様書	別紙 4	清掃業務	日常清掃の体制について、清掃責任者 1 名、清掃員 7 名とありますが、清掃ロボットの活用等の効率化により清掃員を減らすことは可能ですか。	別紙 4 の備考欄に記載の人員数は、「清掃作業基準表」に定める作業を適切に行うために想定される人員数を示したものであり、これらの業務内容を適切に実施できると本市が認めた場合は、清掃員を減らすことも可能です。
3 7	指定管理業務仕様書	別紙 4	廃棄物処理業務	廃棄物処理業務について、事業者負担と読み取れますが、参考となる実績値等あればご教示いただけますでしょうか。	当該費用については、指定管理者の負担となります。 当該費用を含めた個別の管理運営経費は、類似施設の実績額や本施設の設計内容等を踏まえた業者算定額を基に積算していますが、これらは管理運営経費の積算根拠資料となるため、お示しすることはできません。

No.	資料名等	頁	項目	質問内容	回答
38	別添資料9 主要設備機器 一覧表	P47	大型映像装置 (パークビジョン)	スタジアムの大型映像装置（パークビジョン）について、現仕様では運用上の負担が懸念されますが、設置位置等を変更してもらうことは可能ですか。	本募集に係る提案については、提示した公募資料に沿って事業計画等を作成してください。 なお、設置位置等の変更については、指定管理者の決定後、別途協議することは可能です。 変更に当たっては、その内容が、施設整備スケジュールや事業費等に影響がなく、かつ施設の管理運営上適当と本市が認めるものである必要があります。