

高松競輪場再整備事業 事業概要に関する質問に対する回答

No	書類名	頁	項目名	質問内容	回答
1	事業概要	4-②	事業手法についての評価	評価の視点にある「コスト縮減の可能性」において、優れる手法として「DBO」のみを挙げている合理的な理由を説明願います。他の手法はコスト縮減の可能性が無い、又は「DBO」よりも低いのでしょうか。一括発注、性能発注により一定割合のコスト縮減が実現するのは、いずれの手法においても同様ではないのでしょうか。	一定の想定条件のもとで、コスト縮減の可能性においてDBOが他の手法に比べて「優れている」との評価を表しています。
2	事業概要	4-③	余剰地活用に係る事業手法	評価の視点にある「敷地ポテンシャルの最大化」において、一体的に実施（施設整備事業と付帯事業を一括発注）する場合の評価が、施設整備事業と付帯事業を別発注する場合よりも高くなる合理的な理由を説明願います。別発注する場合は敷地ポテンシャルを最大化できる付帯事業者を選定できますが、一括発注する場合は敷地ポテンシャルを最大化できる付帯事業者が施設整備事業（競輪場維持管理運営業務を含む。）を実施（受託）する施設整備事業者と共に応募しなければならないという制約が生じます。	ご指摘の様な制約は生じるものの、同一グループの提案により競輪施設の整備と競輪開催業務等及び余剰地における民間収益事業を一体的に実施することにより、競輪事業の活性化と余剰地の活用について相乗効果が期待できることとなり、余剰地のみならず競輪場を含む敷地全体のポテンシャルの最大化が図れるとの判断をしたところです。
3	事業概要	4-③	余剰地活用に係る事業手法	評価の視点にある「運営段階でも競輪事業と付帯事業の相乗効果」において、一体的に実施（施設整備事業と付帯事業を一括発注）する場合の評価が、施設整備事業と付帯事業を別発注する場合よりも高くなる合理的な理由を説明願います。施設整備事業（競輪場維持管理運営業務を含む。）を実施（受託）する施設整備事業者を選定した後に、新競輪施設の整備計画案や管理運営計画案を提示した上で余剰地活用の付帯事業者を別途に選定した方が、一括発注する場合と同等以上の相乗効果が期待できるのではないのでしょうか。	No 4の回答を参照願います。
4	事業概要	4-③	余剰地活用に係る事業手法	評価の視点にある「余剰地の利活用の対価を競輪施設整備に活用」において、一体的に実施（施設整備事業と付帯事業を一括発注）する場合の評価が、施設整備事業と付帯事業を別発注する場合よりも高くなる合理的な理由を説明願います。別発注する場合は余剰地の利活用の対価を競輪施設整備に活用できないのでしょうか。	一体的に実施した場合には、DBO事業者を選定した時点で、余剰地活用の対価を確定できることから、一体的には「○」、別途に実施には「△」の評価としています。
5	事業概要	4-③	余剰地活用に係る事業手法	評価の視点にある「整備費用と余剰地の両事業を合算した定量的評価」において、一体的に実施（施設整備事業と付帯事業を一括発注）する場合の評価が、施設整備事業と付帯事業を別発注する場合よりも高くなる合理的な理由を説明願います。別発注する場合は、一括発注する場合よりも整備費用が高くなり、余剰地の利活用の対価が低くなるのでしょうか。	一括発注することにより、工事規模の増加による購買力の増加、仮設の共用化、順次施工による工事ヤードの確保等のメリットが想定され、全体としての整備費用の低減が想定されます。
6	事業概要	4-④	定性評価	「余剰地における大規模投資と競輪施設の再整備の相乗効果で、自転車文化をテーマとした周辺地域を含むまちづくり。」の効果が期待されていることから、「余剰地における大規模投資」は、「自転車文化をテーマとした周辺地域を含むまちづくり」に資する利活用を図ることを前提としている理解でよいのでしょうか。	ご理解のとおりです。
7	事業概要	4-⑤	定量評価	現在価値へ割引計算を行わずに名目値での事業費を比較した時点で、従来型事業よりもPPP（DBO+定期借地）の方が低くなっているのではないのでしょうか。つまり、一括発注、性能発注により一定割合のコスト縮減が実現するという想定のみで財政負担の軽減が期待できるとしたものの理解でよいのでしょうか。	定量評価にあたっては現在価値による比較を行っております。なお、算定の詳細については公表できません。
8	事業概要	6-①	設計コンセプト・設計方針	高松市長の「令和3年度における市長マニフェストに関連する施策の進捗状況」にある「サイクルスポーツ・ツーリズムの拠点施設の整備」の令和4年度の目標値に「基本設計への反映」と示されており、設計方針にも「（5）サイクルスポーツ・ツーリズムの拠点となる環境整備」が掲げられているが、具体的にはどのような形で基本設計に反映されているのでしょうか。	自転車競技場としての快適な施設整備計画として反映しております。
9	事業概要	6-③	配置・動線計画	余剰地エリア内に南北に「建築不可エリア」と示された太い点線部分がありますが、これはどのような理由によるどのような制約でしょうか。	下水道管が埋設されているため、当該範囲については、建築物・構造物の建設が不可となります。

高松競輪場再整備事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	書類名	頁	大項目		中項目							項目名	質問内容	回答
			第	数	(数)	小項目				(英)				
						カナ	加)	加)	英					
1	実施方針	2	1	1	(5)							事業の概要	「募集要項等」には、「高松競輪場再整備基本設計等業務委託」により実施された地質調査報告書、整備に伴うバンクへの影響に対する措置計画の検討結果、基本設計図書一式の他、解体撤去する既存施設等の設計図書一式、アスベスト等の調査報告書等も併せて提示されるものと理解でよいでしょうか。	公平性、透明性を勘案して応募に必要な範囲で提示します。なお、選定された民間事業者にはすべての資料を提示します。
2	実施方針	2	1	1	(5)							事業の概要	「事業契約書(案)」には、「基本契約書(案)」及び「事業用定期借地権設定契約書(案)」は含まれないとの理解でよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
3	実施方針	2	1	1	(5)	ア						事業管理業務	事業管理業務は、事業用地(余剰地を含む。)内を対象として実施するものと理解でよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
4	実施方針	2	1	1	(5)	イ	イ)					建設業務等	建設業務等には、仮設場外車券場整備、バンクの改築工事、チータカ広場移転工事などは含まれないのでしょうか。	仮設場外車券場整備はウ 競輪場維持管理運営業務のイ) 競輪場運営業務のウ) 仮設場外車券売場設置運営業務に、チータカ広場移転工事は同じくイ) 競輪場運営業務の(エ) チータカ広場移転維持管理業務に含み、バンクの改築工事はイ 新競輪場施設等整備業務に含みます。
5	実施方針	3	1	1	(5)	エ		(イ)				競輪場用駐車場整備運営業務	付帯事業者は余剰地の貸付を受けた上で、独立採算型の事業として競輪場用駐車場の整備運営業務を実施するのでしょうか。	業務の詳細は募集の公告時に公表する資料において提示します。
6	実施方針	3	1	1	(5)	エ		(ウ)				場内管理棟整備運営業務	付帯事業者は余剰地の貸付を受けた上で、独立採算型の事業として場内管理棟の整備運営業務を実施するのでしょうか。また、場内管理棟とはどのような建物なのでしょうか。	業務の詳細は募集の公告時に公表する資料において提示します。
7	実施方針	3	1	1	(7)							本事業の実施に関する契約等の形態	「事業契約」には「基本契約」及び「事業用定期借地権設定契約」が含まれ、「事業契約書(案)」には「基本契約書(案)」及び「事業用定期借地権設定契約書(案)」は含まれないとの理解でよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
8	実施方針	4	1	1	(8)							民間事業者の収入及び負担	本事業の実施に対する債務負担行為は、競輪事業特別会計において設定するとの理解でよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
9	実施方針	4	1	1	(8)	ア						事業管理業務に対する対価	「～事業管理業務及び競輪場維持管理運営業務を合わせた対価を上限として、事業管理業務に対する対価を民間事業者自らが提案することができる」との記載があるが、競輪場維持管理運営業務には別に定める率による上限があり、事業管理業務の上限は民間事業者の提案により設定するとの理解でよいでしょうか。	市が示す上限の範囲内において応募者にその率を提案していただきます。
10	実施方針	6	2	1	(1)							基本的な考え方	「～資金調達能力等を総合的に評価する」との記載がありますが、独立採算で付帯事業を実施する付帯事業者の資金調達能力を評価するのでしょうか。	応募者が提案する内容を実施できるかどうかを判断するために、応募者の資金調達能力を評価します。
11	実施方針	6	2	1	(2)							民間事業者の募集及び選定方法	公募型プロポーザル方式により民間事業者の募集及び選定を行うにあたり、「～競争性・透明性の確保に配慮」とのことから、2グループ以上からの応募があるように募集及び選定条件を設定し、応募者が1グループであるような場合は民間事業者の募集及び選定を取り止めるとの理解でよいでしょうか。	募集及び選定の詳細は、募集の公告時に公表する資料において提示します。
12	実施方針	13	2	4	(2)	ア						応募者の参加資格要件(共通)	本市が本事業について「高松競輪場再整備基本設計等業務」を委託した者は応募できるのでしょうか。	参加資格を満たしていれば応募できます。
13	実施方針	19	2	4	(6)	ア						契約手続き	「～本市はSPCと事業契約を締結する」との記載がありますが、市とSPCとの間で、基本契約、各業務に関する契約、付帯事業に関する契約(事業用定期借地権設定契約)を締結するとの理解でよいでしょうか。	市とSPCは、各事業に関する契約及び事業用定期借地権設定契約のうち、SPCが実施する部分について契約を締結します。
14	実施方針	21	4	1								公共施設等の立地に関する事項	「～用途地域を見直す見込み」との記載がありますが、用途地域が見直すことが見込まれる時期はいつごろを想定しているのでしょうか。また、どのような用途地域に見直すことを想定しているのでしょうか。	未定です。
15	実施方針	24	6	1								民間事業者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	付帯事業における事業用定期借地権設定契約書は、事業契約書に含まれないのでしょうか。	ご理解のとおりです。

高松競輪場再整備事業 実施方針別紙に関する質問に対する回答

No	書類名	頁	大項目	項目名	質問内容	回答
			数			
1	別紙 1	31		リスク分担表（共通：資金調達リスク）	資金調達リスクの負担者は市とされていますが、実施方針の第2の1の（1）の基本的考え方において、民間事業者の資金調達能力等を評価する理由を説明願います。	長期間にわたる事業期間において、応募者が提案する内容を実施できるかどうかを判断するために、応募者の資金調達能力を評価します。
2	別紙 1	34		リスク分担表（新競輪場維持管理運営業務：施設損傷リスク）	競輪場施設の損傷に係るリスクが市と民間事業者の双方の負担となっていますが、民間事業者が負担するのは民間事業者の帰責事由による競輪場施設の損傷に係るリスクとの理解でよいでしょうか。	ご理解のとおりです。詳細については、募集の公告時に公表する資料において提示します。
3	別紙 1	34		リスク分担表（付帯事業：事業実施に関するリスク）	用途地域の見直しの遅延、又は民間事業者が提案した時期までに用途地域が見直されなかった、又は、民間事業者が提案した用途の建物が建築できない用途に見直された場合のリスクについては市の負担という理解でよいでしょうか。	ご理解のとおりです。