

競争的対話に係る質問及び意見に対する回答

【入札説明書に関する質問・意見】

No	タイトル	該当箇所								質問・意見	回答
		頁	第1	1	(1)	①	ア	(ア)	a		
1	入札予定価格	16	4	3						<p>予定価格が税抜:4,016,017千円、税込:4,259,362千円とあり、消費税額は243,345千円となります。消費税額が当該額となるためには課税対象の金額が243,345千円／0.08＝3,041,813千円となります。この場合、非課税対象の金額は、4,016,017千円－3,041,813千円＝974,205千円となり、予定価格におけるサービス対価A-3(割賦金利)に対応すると考えますが、この理解でよろしいでしょうか。契約条件及び現在の金利市場を鑑みても、割賦金利部分が非常に高額となっていると思慮します。</p>	<p>市の債務負担行為の金額の設定の都合上、既に公表のとおり金額を予定価格としてお示ししていますが、ご質問の中でお示しされている計算方法により算出された金額974,205千円が、割賦金利に相当するわけではありません。</p>
2	提案書類の提出方法	16	4	3						<p>法令変更後では消費税について竣工時に還付を受けることが出来ないため、建中に資金調達を行った消費税ローンが事業期間にわたって返済する必要があります。事業者として事業期間にわたる消費税ローン金利の変動リスクを負うことは元々想定しておらず、質疑回答でも予定価格は平成30年度税制改正前の前提(竣工後の消費税ローン金利は予定価格に含んでいない)で試算しているとしてご回答いただいております。</p> <p>消費税に対する金利価格を予定価格に追加いただいた上で消費税まで元本に含むことによって金利変動リスクを発注者様にて御負担いただくか、竣工時に消費税のみを一括でお支払いいただく等の対応をお願いいたします。</p>	<p>法令変更に伴う消費税の取り扱いについては、現在検討中です。</p> <p>別途お示しする予定ですが、基本的には、先行している「福岡市第2期展示場等整備事業」の「官民対話の結果(平成30年4月9日公表)」に関する質問及び意見書(第二次)のNo.1に記載の回答と同じ方針で検討しております。</p>
3	提案書類の提出方法	20	6	3						<p>様式B-2に記載の下請けとはSPCからみた下請企業という意味合いで構成企業と協力企業のことでしょうか。</p> <p>もし下請企業という意味でしたら様式B-2に書かれている下請企業に全て記載する必要があるということでしょうか。実際に現状で下請け企業を決定することは困難です。また、下請けは名前を書いて記載するのでしょうか。</p>	<p>ここで意味しているのは、構成員及び協力企業からみた下請企業です。構成員及び協力企業を除き、地場下請け企業の採用による、地域社会への貢献のアピールを行いたい場合、現時点で確定している下請企業について記載してください。記載内容は、下請企業の企業数や役割(担当する業務)等について記載してください。</p> <p>下請企業の企業名についても、記載頂いて構いません。</p>

4	提案書類の提出方法	21	6	4	(1)	④				<p>図書館分館管理運営業者の施設使用方法によって大きく変動します。事業者では現状使用方法について検討仕様がありません。</p> <p>また、図書館の営業日数の変更や、図書館が事業期間中に電力需要の大きな設備を追加で入れた場合等、事業者では予見しようがなく、電力使用量増加を防ぎようのない事態が発生する恐れがあります。15年にわたる長期事業でこのようリスクを事業者側で負担する場合対策として費用を積むこととなり全体のコスト増につながりかねません。</p> <p>よって図書館分館の光熱水費管理運営業者の負担としてください。 もし事業者の負担とするのであれば、運営当初3年間は実費精算し、その後は3年間の平均値等で固定化する方法など、御検討下さい。</p>	<p>条例改正に伴う運営時間の拡大や図書館分館が事業期間中に電力需要の大きな設備を追加で配置するなどした場合は、法令改正や市による要件の変更に該当するものとして、対価の改定について協議します。</p> <p>予定価格には、図書館分館の光熱水費も含めており、原案どおりとします。</p> <p>ご提案のような3年間実費精算の方法も採用しません。</p>
---	-----------	----	---	---	-----	---	--	--	--	---	---

【要求水準書に関する質問・意見】

No	タイトル	該当箇所								質問・意見	回答
		頁	第1	1	(1)	①	ア	(ア)	a		
1	本事業の目的	1	1	2						<p>本施設は、「区レベルの行政サービスを補完するために設置する」とありますが、本事業において”行政サービス”とは具体的に何を想定しているのでしょうか？ コミュニティが醸成する場(市民が立ち寄り集まることのできる場)の提供と図書館機能のみを指すのでしょうか？ 証明サービスのように、市による直接的な行政サービスの提供は想定していないという理解でよろしいでしょうか？</p>	<p>福岡市基本計画では、市民センター(図書館分館含む)、地区体育館、市民プールを区レベルの行政サービスとして位置づけています。</p> <p>本事業における“行政サービス”は、図書館分館機能の他、ホールや会議室等の貸館機能、ロビーや交流プラザ等の公共空間が担う交流機能、一時避難所としての災害対策機能等の各種機能を指します。</p> <p>なお、証明サービスの提供は行いません。</p>
2	本事業の目的	1	1	2						<p>本事業で考える”地域”とは具体的にどういった範囲をお考えでしょうか？</p>	<p>本施設は、主に早良区中南部にお住まいの方を中心とした市民のために整備する施設です。</p> <p>なお、“早良区中南部”については、具体的な定義はなく、市民センターや区役所が集中する藤崎エリアに代表される“早良区北部”との相対的な位置関係を表したものです。</p> <p>なお、市がこれまでに本事業の導入機能等に関して意見聴取したのは、小学校8校区(飯倉校区・賀茂校区・田隈校区・田村校区・野芥校区・四箇田校区・入部校区・内野校区)の自治協議会長等です。</p>

3	敷地概要	7	2	1	(1)				敷地レベル、各境界、測量図など確定できる資料をご提示いただけますでしょうか。特に、西・南西・南の貞島川及び水路側について、敷地境界線及びポイントの位置を現況と照らし合わせ明確にご教示ください。現状未確定であれば、提案に当たって基準をお示しいただき、着工時に乖離があれば、契約変更として頂けますでしょうか。	現在、整備敷地周辺の一体整備工事の実施設計を行っており、提供できる資料等はありません。実施設計の進捗に応じて、必要となる図面等は提供します。本市が行う実施設計に事業者の意向を反映させることが可能です。『境界確認協議申請書』等の資料の提供は可能です。
4	敷地概要	7	2	1	(1)				6月7日公表の別紙6のCADデータに、別紙5記載内容に合わせて(ポイントS5-8から西に38mのポイントで、前面道路境界線と90°の位置)四箇田公園との境界線を記載したところ、別紙5と一致しません。別紙5記載のポイントS5-8からの距離(38m)が誤りではないでしょうか？(別紙5のPDFで測っても38mではありません。)	CADデータを正としてください。また、「ポイントS5-8から西に38mのポイント・前面道路境界線と90°の位置」という点は間違いありません。
5	敷地概要	7	2	1	(1)				貞島川及び水路の擁壁の設計図等をご提示ください。(敷地内法面の改修検討のため)	貞島川は県、水路は市の所管となります。擁壁の設計図書等は、事業者において確認してください。
6	計画条件	8	2	1	(2)	①			貴市が新たに暗渠化する水路の計画図(断面図等)をご提示ください。	No.3の回答をご参照ください。
7	計画条件	8	2	1	(2)	①、②			整備後の四箇田公園と新設道路の計画地盤レベルをご教示ください。	No.3の回答をご参照ください。
8	計画条件	8	2	1	(2)	②			本敷地外の四箇田公園敷地部分は、公園整備工事着手前に工事用地として借地可能でしょうか？	基本的には、本事業敷地で実施してください。必要に応じて、四箇田公園の所管部署に確認します。
9	計画条件	8	2	1	(2)	②			四箇田公園に現在設置されている公衆トイレや資源物回収ボックスは今後の整備によりどのような取扱いになるのでしょうか。	市が撤去する予定です。
10	計画条件	8	2	1	(2)	④			四箇田公園との一体的な利用を想定した計画を行うにあたり、公園の要件等を確認する場合は、市のどの部署に問い合わせれば良いでしょうか。	住宅都市局みどり政策課が所管です。
11	計画条件	8	2	1	(2)	④			工事期間における想定に係わるものとして以前建っていた建物の基礎が撤去されているかお教えいただけますでしょうか。	UR四箇田団地住棟の基礎及び杭は全て撤去しています。万が一、撤去したはずの基礎及び杭が出てきた場合は、事業契約書に従い、市と事業者で対応について協議することとなります。

12	計画条件	8	2	1	(2)	④			以前建っていた建物の柱状図があれば提供して頂けますでしょうか。また地盤調査した等の資料があれば提供して頂けますでしょうか。	独立行政法人都市再生機構が四箇田団地造成時に行った地質調査資料を後日、公表又は個別に提供します。
13	駐車場の軽自動車率について	10	2	2	(3)				敷地CADデータを踏まえ駐車場をレイアウトしなおしましたが、当初想定により作図した敷地境界よりも多少形状が異なり、また、敷地面積も10500m ² 程度と狭まっており、要求されている駐車台数240台の確保は非常に厳しい状況となりました。 台数確保が優先であれば軽自動車の比率を全体の30%まで許容としていただきたい。	可能な限り普通乗用車、小型乗用車用の区画を設けるよう努めてください。 なお、駐車場台数240台以上は要求水準として遵守して頂く必要があります。
14	施設内	11	2	2	(4)	①	ク		⑥ 入札説明書等に関する第1回質問に対する回答【要求水準書】の質疑No.35で、「夜間に、図書館分館の貸出図書の返却が可能とすること。とありますが、夜間とは図書館の閉館時間との理解でよろしいでしょうか。」という質問に対し、「ご理解の通りです。」との回答でしたが、これは、図書館分館は閉館しているが、センターは開館している時間と考えてよろしいでしょうか。もしくは、センター全体が閉館している時間も含むのでしょうか。	センター全体が閉館している時間も含まれます。
15	共通	11	2	2	(5)	①	コ		「福岡市公共サインマニュアル」及び「福岡市都市サインデザインマニュアル(案)」を参考にしよう規定されていますが、インターネットで公開されているものが確認できません。確認方法を教えて頂けないでしょうか。	「福岡市公共サインマニュアル」を提供します。 なお、「福岡市都市サインデザインマニュアル(案)」については、検討中であり公表できないため、参考図書から削除します。
16	発電設備	12	2	2	(6)	①	ウ		要求水準書(案)に関する質問に対する回答No.20より、要求水準としては消防法における非常電源、建築基準法における予備電源という位置づけであり、避難所に求められる非常用発電ではないという理解でよろしいでしょうか。また、発電設備への燃料備蓄量は10時間の運転が求められていますが、上記の理解であれば10時間の運転は過剰と考えられます。どのような利用を想定していますでしょうか。 加えて、本施設が避難所となった場合は、給湯室での調理が求められていますが、これはインフラ途絶時に対応する必要がありますでしょうか。	基準は「建設大臣官房官庁営繕部監修 官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説」P20に基づき、10時間としています。 本施設が避難所となった場合は、事務所等、避難所として機能するための対応は求めますが、ホール等の空調を効かせるなどの対応は不要です。 インフラ途絶時の給湯室での調理等への対応は求めません。
17	舞台設備	18	2	2	(6)	⑦			ホールで行う演目等の想定があれば御教示下さい。	演目の想定は特にありません。地域の伝統である和太鼓の演奏や、地域の文化祭の発表会等での使用を想定しています。

18	倉庫	27	2	3	(1)	③	イ	(イ)	防災備品等補完倉庫は、面積200㎡以上とありますが、収納は立体で考えるため、どのくらいの収納ボリュームを想定しているかお示してください。	特別大きな物品への対応や、大空間の必要性を想定していませんが、天井が低く、狭隘で細長い形状などは避けてください。
19	周辺施設等	35	4	2	(2)	②			URから本土地を購入した際に要求水準書記載の下記記載事項以外にURから施設設置に伴う条件、要望等はあったでしょうか？ ・四箇田団地敷地への通り抜けが可能な計画としない。 ・樹木の枝葉等が四箇田団地に侵入しない。 ・四箇田団地に影響の少ない工事の仮設、施工計画。 ・敷地北側の四箇田団地住棟への騒音や日影の影響を最小限とする建物配置。 ・四箇田団地13号棟の南側開口部において冬至日における4時間以上の日照を確保。	記載されている記載事項に合わせて、要求水準書28頁第23(1)④カ(エ)に記載している「別紙6 現況平面図」に記載の排水施設は利用しない計画とするようにとの要望を受けております。 また、地域交流センターの車両が団地敷地内に入ってこないようにして欲しいとの要望もあり、市としては標識等の対応を行う予定です。
20	修繕・更新業務	49	7	2	(3)	②			本事業で調達する備品等については、修繕・更新の対象ですが、施設利用者の故意による破損については規模や状況により協議を行うとありますが、協議により貴市の負担になる可能性もありますか	ご理解のとおりです。
21	本施設の維持管理業務 (別紙12 図表4 業務実施体制図)	2	1	4	(3)	⑤			第一回質疑回答において、No1の回答は、「図書館分館の書架等の備え付け什器の維持及び修繕は本事業の業務範囲に含まれません。」と回答頂いているのに対し、No.2では「図書館分館で使用する設備・備品についても、事業の対象に含まれます。」とあります。 備品リストに図書館分館の書架等の備え付け什器も入っておりますがどのように理解すればよろしいでしょうか。利用方法頻度等が分からないため対象範囲から外してください。	以下のとおりです。 【第1回質疑回答(要求水準書)のNo2の回答】 図書館分館における施設、設備の修繕の対象は、建設業務で事業者が整備する空調・電気設備等に関するものです。 事業者が整備した書架等の備え付け什器は、事業期間中の耐用年数満了に伴う更新は想定していません。 図書館分館の書架等の備え付け什器の維持及び修繕は本事業の業務範囲に含まれません。 なお、第1回質疑回答(要求水準書)のNo77については、設備(空調・電気等)の保守管理業務を示しています。
22	設備備品保守管理業務	51	7	2	(5)	①				
23	警備業務	53	7	2	(9)	①	ウ		既存地域交流センターは常駐警備を基本とした仕様書になっています。本施設については貴市として常駐警備を特段望んでいるわけではないということによろしかったですか。	ご理解のとおりです。
24	警備業務	53	7	2	(9)	①			大規模イベント時に必要な臨時警備については、有人警備が必要な場合は、主催者と協議を行い別途費用で対応する事でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。費用負担についても、主催者と協議してください。

25	開館日及び時間について	58	9	1	(1)	②			施設の維持管理上、特に認める場合は、休館日及び開閉時間を変更できるとありますが、設備点検を理由に臨時休館もしくは開館時間を変更可能と理解でよろしいでしょうか？	市と協議のうえ、必要最低限の範囲で休館日及び閉館時間の変更が可能です。
26	防災対応	61	9	2	(1)	①			本施設は災害が起こった時の避難所となりますが、受入可能避難者数及び備蓄対応可能避難期間の想定をお教えいただけますでしょうか。	平成29年度版 福岡市地域防災計画によると、一時避難所は1人につき2㎡程度の面積を基準として50人以上を収容できる施設と定義されています。 本施設では多目的ホール及び会議室等で3～400名程度の収容が可能として、マンホールトイレ4基(避難想定人数100人あたり1基)設置することとしています。 なお、あくまで一時避難所であり、避難期間の想定はありません。
27	利用受付等に関する業務	63	9	2	(2)	②			多目的ホール、練習室、会議室、研修室について、稼働率は何%程度が理想とお考えでしょうか？	理想は100%に近くなることですが、既存の地域交流センターより高い稼働率を期待します。 なお、さいとびあの多目的ホールの平成26年度の実績は、約61.7%でしたが、この水準でも、利用者が希望する曜日や時間帯は重なり易いため、その点にご留意下さい。
28	現地の造成レベルについて	別紙6							現地の造成レベルが四箇田公園レベルより1mほど高いようです。 市で整備される四箇田公園の整備レベルは、どのようになるのでしょうか。交流プラザの計画に大きく影響してきます。	現在、整備敷地周辺の一体整備工事の実施設計を行っており、具体的な整備レベルの提示が出来ませんが、UR四箇田団地跡地のレベルに合わせることを想定しています。 提案にあたっては、図面データに基づくUR四箇田団地跡地のレベルで計画頂くことを想定していますが、改めて提案の条件はお示しします。 本市が行う一体整備の実施設計及び、公園の再整備計画に事業者の意向を反映させる予定です。
29	敷地内の電柱・電線について	別紙6							敷地内に電柱及び電線が設置されています。施設計画及び工事に大きく影響してきますので移設を強く要望しますが、現段階の計画についてご教示いただきたい。	施設の配置計画により支障となる電柱及び電線については、市側で移転します。

【様式集に関する質問・意見】

No	タイトル	該当箇所							質問・意見	回答	
		頁	第1	1	(1)	①	ア	(ア)			a
1	提案書記載方法	4	4	1	(2)					提案書には提出者を特定できるような記載は一切行わないこととありますが、構成員・協力企業以外の企業名の記載は可能という認識でよろしいでしょうか。	本事業の入札参加者が特定できるような記載でなければ可能です。

【事業契約書(案)に関する質問・意見】

No	タイトル	該当箇所				質問・意見	回答		
		頁	条	項	号				
1	本施設の引渡し前の解除	36	108	3				SPCに対して支払うというのは現実的でなく、DAにて協議をお願いします。事業契約からは当該文書の削除をお願いします。	市が支払う先を事業者に限定しない規定に修正します。
2	本施設の引渡後の解除	37	109	1				当該文書の場合、SPCは違約金とは別に残存期間の存続費用やブレイクファンディングコストを資金として積んでおくことが必要となる可能性があり、資金調達の大きな障害となります。	
3	第三者の攻めに帰すべき事由による本施設の損害	40	115	4				本条項は第三者を知ることが出来ない場合の条項です。そのため施設利用者かどうか明確な判断が出来ないことが予想されます。第4項の「本施設の損害が利用者によって生じたものであるとき」は削除願います。難しい場合施設利用者を除外する合理的理由をご説明ください。	施錠や鍵の管理の不備など、事業者が適切に管理していなかったために生じる、個人を特定できないが、施設利用者による損害が明らかな事案を想定しており、合理性があると考えているため、原案のとおりとします。
4	保険金請求権質権設定	45	128	1	(5)			いつの決定になりますでしょうか。融資契約までには決定している必要があります。	融資契約までには、直接協定を締結する予定です。
5	サービス対価の算出方法	47	別紙1	3	(1)	①		入札説明書の事業スケジュールでは、 【第一回A-2支払期間】 2021年7月～9月 【交付金確定】 2022年4月 割賦元本が決まらない中で、支払をどのように想定されていますでしょうか。 また当該スケジュールで実施する場合、交付金額が変更となった際、ローン契約の変更が必要であり、手続きが煩雑となります。交付金【増】の場合、ローン金額が減るため、ブレイクファンディングコストは福岡市にて負担いただけるのでしょうか。また、交付金【減】の場合、金融機関は調達について承認を取り直すこととなり、スケジュールに遅れが生じることや、調整コストが別途必要となります。	第1回質疑回答 事業契約書案No54で、交付金の確定は2022年4月としておりましたが、正しくは、2021年4月です。