

福岡市第2期展示場等整備事業「入札説明書」に関する質問及び意見書(第二次)

No	タイトル	頁	該当箇所			質問・意見	質問又は意見	回答
			第1	1	(1)			
1	応募者プレゼンテーション	21	第4	3	(10)	質問	[応募者プレゼンテーションは、提案書により実施するものとし、動画の使用、模型などの持ち込みなどは禁止する]とありますが、提出した資料の抜粋版を作成し提示することは可能でしょうか。	抜粋版を作成することは可能です。ただし、新たな提案や新たな提案を想像させるような内容を付加することは認められません。抜粋版を作成した場合は事前に事務局にて確認させていただきます。
2	応募者プレゼンテーション	21	第4	3	(10)	意見	応募者プレゼンテーションの日時・場所・人員・使用資機材等の詳細をなるべく早く公表いただきますよう お願いいたします。	ご意見として承ります。

福岡市第2期展示場等整備事業「要求水準書」に関する質問書(第二次)

No	タイトル	頁	該当箇所						質問・意見	質問	回答
			第1	1	(1)	①	ア	(ア)			
1	大屋根広場の法的取り扱い	13	第2	2	(2)				エ		福岡市は土地所有者という立場で、「大屋根広場」を福岡市建築基準法施行条例第13条4項に規定する「道」または「広場」と認定する事は可能でしょうか。 「道」または「広場」の判断は、特定行政庁及び建築主事によるものとなります。 なお、マリンメッセ福岡と第2期展示場整備予定地間は、マリンメッセ福岡の避難先として「福岡市建築物の敷地と道路との関係の建築許可運用基準(建築基準法第43条第1項ただし書き許可基準)」規則2号の「公共の用に供する道」と取り扱うことは可能です。 ただし書き許可基準の取扱いについては、福岡市住宅都市局建築指導部建築指導課と協議を行ってください。
2	事前 造成工事	13	第2	2	(2)				イ		別に発注されるという「第2期展示場予定地造成工事(市発注)」の工期を教えてください。また、当工事への競争入札へ、当事業者構成員が加入することは可能でしょうか。 1つ目の造成工事の工期については、現時点では平成30年度当初に着工予定としており、第2期展示場の建設工事が着工するまでには完了公告予定としております。 2つ目の入札参加については、現時点では発注形態及び入札参加資格は未定ですが、構成員が入札参加資格を満たす事業者であれば、入札への参加は可能です。
3	地中障害	14	第2	2	(4)	③			ウ		前回質疑NO.13において、立体駐車場敷地において地中埋設物が支障とならないよう計画とありましたが、今回の要求台数を満たす為には地中埋設物と杭及び基礎が重なることが懸念されます。できる限り地中埋設物を避けて建物計画を検討致しますが、どうしても避けられない地中埋設物がある場合には貴市にて撤去して頂くものと理解して宜しいでしょうか？ 立体駐車場敷地において、市が地中埋設物を撤去することは想定していません。事前に詳細な調査を行い、地中埋設物が支障とならないよう、計画を行ってください。なお、入札説明書等の内容と著しく異なる埋設物が発見された場合の対応については、事業契約書(案)第25条及び第37条をご参照ください。

福岡市第2期展示場等整備事業「要求水準書」に関する質問書(第二次)

No	タイトル	頁	該当箇所						項目名	質問・意見	質問	回答
			第1	1	(1)	①	ア	(ア)				
4	歩行者用通路のシェルター等について	33	第2	4	(2)	②	ウ	(ア)		質問	北側歩行者通路「シェルター等(幅4m以上)」を設けるとありますが、将来的に整備される立体駐車場3階レベルと結ぶ「歩行者デッキ」と上下で重なります。今回はシェルターは、立体駐車場の北側隣地境界線沿いのみと考えて宜しいでしょうか。(国際会議場北側部分は、将来歩行者デッキ設置のため、シェルターを設けない。)	国際会議場北側も対象です。別紙10 立体駐車場配置図に記載の「既存シェルター」に接続してください。なお、市HP記載の「MICE関連施設整備の検討状況について(平成29年6月議会報告)」に歩行者デッキのイメージを記載しておりますのでご参照ください。
5	緑化面積の算定方法	34	第2	4	(4)					質問	「福岡市公共施設緑化水準」に基づく壁面緑化の面積算定根拠について、来年改正予定の都市緑化法に準じて立面投影面積を有効面積と考えて宜しいでしょうか？ (みどりのまちづくり課にヒアリングしたところ法改正に従って福岡市基準も改めていくとのことでした)	法改正及び福岡市の緑化基準の改定はまだなされていませんので、現状の基準に基づいて算定してください。 なお、「要求水準書」に関する質問書(第一次)No.42において回答している緑被率(20~30%程度)は、一般的な公共施設における数値を記載したものであり、本事業における要求水準ではありません。計画に際しては、要求水準や施設機能、維持管理等に配慮したうえで、緑の確保に努めてください。
6	立体駐車場の要求水準	35	第2	4	(6)				安全 防災 防犯 計画	質問	駐車場棟単独で考えた場合、非常警報設備は非常ベルの設置で消防法的には問題ないと考えます。非常放送設備ではなく、一般放送設備としてもよろしいでしょうか。	非常放送設備としてください。
7	立体駐車場管制設備について	37	第2	4	(11)	④				質問	第1回質疑No.50の回答に、駐車券購入が事業者想定とありますが、駐車場貸館業務上の駐車場売上に対しての必要経費であり、利用台数により大幅に変動します。施設運営者での購入と認識しておりましたが如何でしょうか。	原則として、「要求水準書」に関する質問書(第一次)No.50の回答のとおりとします。ただし、合理的な範囲で協議に応じることがあります。

福岡市第2期展示場等整備事業「要求水準書」に関する質問書(第二次)

No	タイトル	頁	該当箇所						項目名	質問・意見	質問	回答
			第1	1	(1)	①	ア	(ア)				
8	開業前準備支援業務	53	第5	2	(4)				ア	開業前準備支援業務	質問 「開館準備期間において、・・・本施設の施設運営者が行う開業前準備に対して協力すること。」とあり、第2期展示場の本業務は5頁で開館準備期間が明示されている一方、立体駐車場の本業務は「設計・建設期間中に開業前準備支援業務を行うものとする。」としか記載されていません。立体駐車場における本業務の実施期間は事業者の計画にゆだねられているとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。 供用開始日に間に合うように、開業前準備に必要なとなる期間を設定してください。
9	施設運営想定	57	第7	1	(4)						質問 維持管理業務計画書を作成するに当たり、施設の運営想定を教えてくださいたいのですが、休館日などを想定されていますか？(停電点検等の開始時間等を想定するため。)	現時点では、第2期展示場の休館日は確定していませんが、既存施設の運営状況を参考に決定したいと考えています。 既存施設の施設運営については、基本的には年末年始(12月29日～1月3日)を休館日としていますが、催事利用の申請があれば、開館しています。 また、保守点検等の実施については、点検等による休館を極力避けるため、空き日や催事内容によっては準備日に点検作業を調整するなど行っていますが、停電・消防設備など休館が必要となる点検は、あらかじめ空き日を確保しています。
10	施設運営想定	60	第7	2	(2)	②					質問 運転・監視のため、人員配置が必要ですが、ベースとなる運転監視対応時間の設定はありますでしょうか。 また、時間外対応が発生した場合の人件費(残業代)は施設運営者から事業者に払われる認識でよろしいでしょうか。	現時点では、利用時間は確定していませんが、既存施設の運営状況を参考に決定したいと考えています。 既存施設(マリンメッセ福岡)の基本的な利用時間は8時～21時となっており、その前後を含めて運転監視業務等が発生するほか、特殊な催事等で時間外の対応も発生することがあります。 運転監視を含む施設の維持管理に必要な人員については、利用時間を超えるなど特殊事情のある催事等を含め対応できる体制としてください。

福岡市第2期展示場等整備事業「要求水準書」に関する質問書(第二次)

No	タイトル	頁	該当箇所						質問・意見	質問	回答
			第1	1	(1)	①	ア	(ア)			
11	保守管理業務	62	第7	2	(2)	③	コ	(ア)		質問 コ その他(ア)設備や備品の交換・追加に伴う業務対象の追加とありますが、追加とは何を想定されていますか？	現時点での想定はございません。
12	施設運営想定	62	第7	2	(3)	②				質問 本施設が正常に機能するために必要な修繕・更新をすべて実施する事とありますが、修繕サイクルを作成するため、施設の年間稼働日数(想定)をお伝えいただけますか？	具体的な年間稼働日数はありませんが、既存施設と同等以上の稼働率を目標としています。参考に所管事務調査にて報告している、H26～28年度の既存施設の利用状況等の資料を別紙にて添付いたします。
13	修繕業務	62	第7	2	(3)	①				質問 「修繕業務の対象は、本事業で整備する建築物・設備」と記載があります。要求水準書別紙08の什器備品は対象外と認識していますが、同別紙09に記載された設備備品も対象外であると考えてよろしいでしょうか？ ※事業契約書(案)第58条も関連	別紙09 設備備品リストに記載の設備備品は、修繕業務の対象です。
14	設備備品保守管理業務	64	第7	2	(5)	③	ア			質問 要求水準書別紙09に記載された設備備品は、展示場の利用者数や利用頻度により補修・更新の頻度が異なるものがあると考えます。想定している年間利用者数、利用率等についてご教示ください。	「要求水準書」に関する質問書(第二次)No.12の回答及び要求水準書「第2 1 (1)」を参考に、ご提案ください。
15	展示場西敷地	別紙02-2								質問 展示場敷地の西側敷地を残土置き場として利用することは可能でしょうか。	第2期展示場の建設工事中において、展示場敷地の西側敷地は駐車場等の利用を予定しているため、残土置き場としての利用は原則不可です。
16	盛土	別紙03-1,2								質問 「造成工事は市で行う予定であり、施設整備時の残土処分を抑える目的で…」とのことですが、第2期展示場用地における盛土部(図中緑色のハッチングがしてある部分、別紙03-2によれば、0.45～0.89m程度)の盛土材料については、どのような土質材料を想定されておられますでしょうか。ご教示下さい。	第2期展示場用地の盛土部については、購入土(真砂土)の使用を想定しています。

福岡市第2期展示場等整備事業「要求水準書」に関する質問書(第二次)

No	タイトル	頁	該当箇所							質問・意見	質問	回答
			第1	1	(1)	①	ア	(ア)	項目名			
17	盛土	別紙03-1,2								質問	「造成工事は市で行う予定…」とのことですが、造成の盛土が施工上効率が悪くコストが嵩むことから、現況での施工としたい場合、開発で予定されていたコストを含め協議が可能でしょうか。	施設の着工前に造成工事を完了し、開発行為における完了公告を受ける必要があるため、原則現況での施工は認められません。
18	管理エリア(仮眠室)	別紙07								質問	施設運営者が事業主体となる警備業務従事者は、宿直または夜勤を行う予定でしょうか？	第2期展示場については、現時点で確定していませんが、既存施設(マリンメッセ福岡)では、日勤1名で、2名が夜間勤務を行っています。
19	映像設備	別紙9							防犯カメラ	質問	監視カメラの画像保存向け設備について、レコーダーではなくクラウド保存とすることで要求水準以上を確保したいと考えますが、このような提案は可能でしょうか。	クラウド保存とすることについては、セキュリティ面、別会社保存による点検・不具合等があった場合等の利用支障などの観点から、原則不可とします。
20	設備備品リスト	別紙9							防犯カメラ	質問	防犯カメラの台数はどのような条件で決定されていますでしょうか。また、その条件を満たしたうえで、設置台数を変更することは可能でしょうか。	1つ目の台数については、各施設内外の全体が見渡せる範囲を想定しています。 2つ目の台数の変更については、別紙09 設備備品リストに記載の台数以上の確保をお願いします。
21	備品リスト	別紙9							防犯カメラ用テレビモニター	質問	駐車場の管理を国際会議場の防災センターで行うことを提案する場合、天吊大型モニターとITV架を両方設置すると設備が重複すると考えますので、どちらか一方とし、代わりに管理室ではPCにてモニター監視を行うことは可能でしょうか。	別紙09 設備備品リストに記載のとおりとしてください。
22	備品リスト	別紙9							事前清算機	質問	事前精算機を複数台並べて設置した場合、高額紙幣対応機を限定して設置し、高額紙幣非対応機を併せて設置することは可能でしょうか。	併せて設置することは可能ですが、別紙09 設備備品リストに記載のとおり、高額紙幣対応機を8台以上確保してください。

福岡市第2期展示場等整備事業「様式集」に関する質問書(第二次)

No	タイトル	頁	該当箇所				質問・意見	質問	回答
			第1	1	(1)	①			
1	様式一覧	2	第1	4	(4)		質問	様式4-4-4建設業務(建設一式工事)に関わる業務実施計画と4-4-7建設業務(土木一式工事)に関わる業務実施計画の別について、第一次の際に、「建設業法に基づく建築一式工事と土木一式工事で施工可能な範囲で、事業者よりご判断ください」とのご回答をいただきましたが、その記述に基づき、建築工事一式の範囲にあり、土木一式工事がないと判断した場合は、様式4-4-7建設業務(土木一式工事)については、提出しなくても良いという解釈でよろしいでしょうか。	該当する工事がない場合は、「建築一式工事にすべて含まれるため該当する工事はありません」等と記載して提出をお願いします。
2	完成予想図(外観図)	9	第3	4	(7)	①	質問	「A3版 第二期展示場3枚以上・・・」とありますが、これはA3版完成予想図を3枚以上の意味でしょうか、あるいは3カット以上の完成予想図の意味でしょうか	A3版の用紙1枚に1カットレイアウトしたものを、3カット以上とし、提案に当たり必要と考えられる箇所について適宜作成をお願いします。
3	内観透視図	9	第3	4	(7)	②	質問	「A3版 各5枚以上・・・」とありますが、これはA3版内観透視図を各5枚以上の意味でしょうか、又は複数カットの内観透視図をA3版5枚以上にまとめる、あるいは5カット以上の内観透視図の意味でしょうか	第2期展示場と立体駐車場でそれぞれA3版5枚以上であれば、何カットでも結構です。なお、立体駐車場については、完成予想図(外観図)と内観透視図の合計が7枚以上であればよいものとします。
4	内観透視図	9	第3	4	(7)	②	質問	「A3版 各5枚以上・・・」とありますが、立体駐車場の内観において5枚以上必要でしょうか。内観の枚数を減らし、その分を外観にするなど、外観内観の合計が7枚以上であれば宜しいでしょうか。	「様式集」に関する質問書(第二次)No.3の回答をご参照ください。
5	平面図	9	第3	4	(7)	⑥	質問	「A1判」は、A3あるいはA4サイズに折って提出となりますでしょうか。あるいは、折らずに巻いて提出となりますでしょうか。提出の様態をお教え下さい。	A1版は不要とします。様式集を修正します。
6	様式4-1-5 要求水準チェックリスト						質問	「要求水準等」の列において、グレーの塗りつぶしがかかっている項がございますが、グレーの塗りつぶしがかかっている項目とそうでない項目の違いをお教え下さい。	グレーで着色している項目は、要求水準書において、市の考え方などを記載している項目です。内容を理解して頂いたうえで、「内容」の欄に「要求水準書を遵守」と記載してください。「様式番号/該当頁」の欄の記載は不要です。

福岡市第2期展示場等整備事業「様式集」に関する質問書(第二次)

No	タイトル	頁	該当箇所				質問・意見	質問	回答
			第1	1	(1)	①			
7	様式4-1-5 要求水準チェックリスト						質問	チェックリストの各項目(各行)において、法令・条例の遵守、閲覧資料の取り扱い、臨港道路廃止など、提案内容とは直接関わらないものに関しては、「様式番号/該当頁」「内容」について記載をしなくても良いでしょうか。	内容を理解して頂いたうえで、「内容」の欄に「要求水準書を遵守」と記載してください。「様式番号/該当頁」の欄の記載は不要です。
8	様式4-1-5 要求水準チェックリスト						質問	チェックリストの各項目(各行)において、法令・条例の遵守、閲覧資料の取り扱い、臨港道路廃止など、提案内容とは直接関わらないものに関しては、「様式番号/該当頁」「内容」の欄において、内容を理解し誓約をする旨の記載を別列などに記載した方がよろしいでしょうか。	「様式集」に関する質問書(第二次)No.7の回答をご参照ください。
9	様式4-3-2立体駐車場 施設設計・建設費の内訳書						質問	「その他の初期投資費」のうち、「公租公課」はどのような費用を想定されているかご教示頂けますでしょうか。様式4-3-3と様式4-3-4も同様です。	SPCが支払う租税公課を想定しております。
10	様式4-3-2立体駐車場 施設設計・建設費の内訳書						質問	「その他の初期投資費」のうち、「融資関連費用」にはアレンジャーフィーや銀行側のリーガルフィー等が含まれる理解です。様式4-3-3と様式4-3-4にも「融資関連費用」の項目ございますが、金融機関との協議の上、融資関連費用を施設毎に分けない予定です。様式4-3-2「融資関連費用」に一括で計上することで宜しいでしょうか。	一括計上でも構いませんが、備考欄に内容が分かるように記載してください。
11	様式4-3-7 サービス対価B-1支払予定表						質問	「項目の内訳は原則上記によりますが、必要に応じて追加又は細分化することは可能です。」と記載ありますが、当該様式の最小単位である「[労務費][委託費][消耗品費][一般管理費][その他]」の不要な項目は削除可能でしょうか。様式4-3-2～4-3-4、4-3-8における項目の削除可否についても合わせて確認させてください。	不要な項目は削除ではなく空欄での対応をお願いします。様式4-3-2～様式4-3-4、様式4-3-8においても同じとします。
12	様式4-3-11投資計画及び資金調達計画書						質問	「(1)投資計画書」は、様式4-3-2、4-3-3、4-3-4から「不動産に係る登録免許税及び不動産取得税」を除いた金額を基に記入する理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。

福岡市第2期展示場等整備事業「様式集」に関する質問書(第二次)

No	タイトル	頁	該当箇所				質問・意見	質問	回答
			第1	1	(1)	①			
13	様式4-3-11投資計画及び資金調達計画書						質問	「(4)借入金明細表」の「返済方法」につき、「一般的に考えられる返済方法等とは異なった返済方法を採用する場合は、「毎年度の返済額等」を記入するよう注意書きがございます。この場合は指定様式におさまらないと思料致しますが、別資料を添付する理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
14	様式4-3-12 長期収支計画表及びサービス対価支払予定表						質問	SPCの設立は平成29年なので、費用は平成29年度から発生しますが、当該様式の項目は平成30年度からしかありません。必要に応じて列を追加することはできますでしょうか。様式4-3-2、4-3-3、4-3-4の「その他の初期投資費」の費用発生時期は平成29年度となります。	必要に応じて、列を追加してください。
15	様式4-6-1-7 リスクへの対応に関する提案書						質問	「A4 縦 2枚以内」とありますが、「本事業におけるリスクが適切に想定され」を検討した結果、標準的な文字の大きさを記載した場合、リスク件数がこの枚数以内に収まらない場合、リスク表などの別添をつけることは可能でしょうか。	別添は不可としますが、様式4-6-1-7に限り文字の大きさを10ポイント未満(ただし8ポイント以上)とすることを認めます。

福岡市第2期展示場等整備事業「事業契約書(案)」に関する質問書(第二次)

No	タイトル	頁	該当箇所						質問・意見	質問	回答
			第1	1	(1)	①	ア	(ア)			
1	立体駐車場の外構工事	5	6	3					質問	立体駐車場の周辺における外構・植栽工事を、展示場整備期間に一括して実施すること、また、そのような建設工事発注、サービス対価割付を行うことは可能でしょうか。	立体駐車場の外構・植栽工事は、立体駐車場の設計・建設期間に実施してください。
2	事業契約締結後の即座の委託契約書控提出	5	6	3					質問	「事業者は、この契約締結後速やかに、～当該契約書の写しを～市へ提出しなければならない」とありますが、維持管理業務は、平成31年8月からスタートと、契約締結から委託開始まで相当の期間があります。 1) 委託内容の精査を、建設期間中にも熟慮したく思うので、協議うえでご確認させて維持管理委託契約書を、直ちに提出すべきでしょうか。 2) 言及のある覚書の提出を直ちに行い、平成31年に入り、概要が固まってから市へ提出することは可能でしょうか。	本条項は、事業者に、維持管理業務を維持管理企業に委託し、又は請け負わせることを、事業契約締結後速やかに担保して頂くことが趣旨です。2つ目のご質問にあるように、事業契約締結後速やかに、事業者と維持管理企業との間で覚書を締結してその写しを市に提出頂き、維持管理委託契約等の写しについては、別途市と合意した日までに市に提出頂くことで構いません。
3	事業契約締結後の即座の委託契約書控提出	5	6	3					質問	セルフモニタリングの補助を目的としたような、事業者以外の外部委託契約においては、提出の必要がないと解釈してよいでしょうか。	ご理解のとおりです。 本条項は、基本協定において、設計企業、建設等企業、工事監理企業、維持管理企業として規定する企業に対する契約書の写しの提出を求めているものです。 ただし、建設業務における下請け契約書の写しについては、第42条第4項のとおり、公共工事同等の対応をお願いします。
4	周辺住民との調整	15	39						質問	現状で、本件整備事業の実施に係るもので、福岡市で把握されている周辺住民との係争事項を開示いただけないでしょうか。	現時点では、周辺住民との係争事項で把握していることはありませんが、要求水準書に記載のとおり、第2期展示場、立体駐車場の計画、工事等につきましては、周辺住民や周辺道路の利用者等への十分な配慮を行ってください。
5	周辺住民との調整	15	39						質問	市にて事前に開催された地域住民説明会(近隣都市計画決定においてなど)の、議事録をご開示いただけないでしょうか。	特に議事録はありません。

福岡市第2期展示場等整備事業「事業契約書(案)」に関する質問書(第二次)

No	タイトル	頁	該当箇所						質問・意見	質問	回答	
			第1	1	(1)	①	ア	(ア)				
6	市による竣工確認	18	47	1					質問	この「市による竣工確認」までを、入札説明書における各建設期間「平成33年1月31日」「平成31年7月1日」迄に終わらせる必要があるのでしょうか。それとも、建設期間の両最終日まで、事業者による竣工検査を済ませれば足りるのでしょうか。	立体駐車場については立体駐車場の設計・建設期間中に、第2期展示場については第2期展示場の設計・建設期間中に、市による竣工確認までを完了させる必要があります。	
7	別紙2 事業者等が加入する保険等	42	第1	3					質問	同等以上の保険内容・付保条件であれば、異なる保険を付保することは可能でしょうか。	可能です。	
8	請負業者賠償責任保険	43	第2	2	(3)			カ	質問	要求水準で什器備品は施設運営者担当になっており、什器備品に対する賠償損害も施設運営者側の担当と認識しておりますが如何でしょうか。	ご指摘のとおりです。事業契約書(案)を修正します。	
9	別紙5 サービス対価の金額と支払スケジュール及び支払手続	50 ～ 52		1	(2)	②		ア	(イ)	質問	「市は、事業者に対し、サービス対価B-1を四半期毎に年4回(10月請求分、1月請求分、4月請求分、7月請求分)、計66回に渡って支払う。」と記載ありますが、計67回ではないでしょうか。「(エ)サービス対価B-1の算定方法」も同様です。	ご指摘のとおりです。事業契約書(案)を修正します。
10	別紙5 サービス対価の金額と支払スケジュール及び支払手続	52 ～ 53		1	(2)	②		ウ	(イ)	質問	「市は、事業者に対し、サービス対価B-3を四半期毎に年4回(10月請求分、1月請求分、4月請求分、7月請求分)、計66回に渡って支払う。」と記載ありますが、計67回ではないでしょうか。「(エ)サービス対価B-3の算定方法」も同様です。	ご指摘のとおりです。事業契約書(案)を修正します。