

青果市場跡地活用事業 公募要綱等に関する質疑及び回答

平成30年2月28日公表

No	資料名	頁	項目	タイトル	質問	回答	
1	公募要綱	3	II	4	法令等の遵守	開発行為に該当する場合について記述がありますが、敷地のレベルのわかる資料をご提示願います。	地盤の高さについての資料はありません。国土地理院ホームページの地理院地図や都市計画基本図等を参考にしてください。 【都市計画総括図・都市計画基本図の販売について】 http://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/toshikeikaku/machi/soukatsuzu_kihonzu.html
2	公募要綱	4	III		公募対象の概要	敷地をA・Bに分筆して、代表企業がA敷地、構成企業がB敷地を同時に購入するという事業スキームは可能でしょうか。	本件土地建物は、3敷地及び建物を一括で売却し、分割や部分的な譲渡は行わないこととしており、敷地を分筆して購入することはできません。
3	公募要綱	4	III	2	事業対象地等の概要	青果市場跡地の面積80,589.45㎡は、道路拡幅前の面積ということで宜しいでしょうか。その場合、北側道路拡幅後の面積をご提示ください。（地積測量図から算定可能と思われませんが、確認のため。）	青果市場跡地の面積80,589.45㎡は、道路拡幅後の面積です。
4	公募要綱	4	III	2	事業対象地等の概要	東：市道博多駅春日原2号線の道路境界線沿いに水路がありますが、歩行者用通路や自動車用車路のための橋梁を計画することは可能でしょうか。	水路の占用については、管理者との協議が必要です。
5	公募要綱	5	III	2	事業対象地等の概要	「過去の地歴調査・・・において」とありますが、地歴調査結果報告書を開示していただくことは可能でしょうか。	地歴調査報告書の閲覧が可能です。参考資料3をご参照ください。
6	公募要綱	5	III	2	事業対象地等の概要	別紙5にて土壤汚染状況調査結果を配布されておりますが、土壤汚染調査報告書をご提示いただけないでしょうか。	土壤調査報告書の閲覧が可能です。参考資料3をご参照ください。
7	公募要綱	5	III	2	事業対象地等の概要	【別紙5】土壤汚染調査結果が1枚開示されていますが、 (1)調査箇所数は1ヶ所の実施ですか？ (2)調査地点や詳細結果等が分かる詳細資料を追加で開示して頂けないでしょうか。	質問No.6を参照してください。
8	公募要綱	5	III	3	建築物及び工作物の概要	「一部敷地外に設置されているフェンス」の位置をお知らせ下さい。	一部敷地外に設置されているフェンスの位置は、青果市場跡地の筑紫通り側及び南西の水路に面する部分と青果物流センター跡地の南東部分です（【質疑回答別紙1】参照）。ただし、公募要綱III 5(2)に記載のとおり、現況と異なる場合には現況を優先します。なお、北側道路拡幅部分のフェンスについては市で撤去します。
9	公募要綱	5	III	3	建築物及び工作物の概要	青果物流センター跡地は建物が不要である場合、解体撤去の上で引渡しを受けることは可能でしょうか。	旧青果物流センターは市では解体しません。公募要綱IIIに記載のとおり、本件土地建物を一括して売却します。
10	公募要綱	7	III	5	その他(4)	(4)にて事業対象地内（地中を含む）にゴミ・ガラ・砕石等が存在する場合がありますが、撤去およびその費用負担等について、市は対応しません。とありますが、ゴミ・ガラ・砕石を超える地中障害物が存在した場合は、市にて対応可能でしょうか。	公募要項III 5(4)及び土地建物売買契約書（案）第23条第1項に記載のとおりとします。

No	資料名	頁	項目		タイトル	質問	回答
11	公募要綱	7	III	5	その他(6)	事業対象地及び隣接地の擁壁・ブロック・フェンス等が地上及び地中にて境界を越えているものについて、現在市が認識しているものがあればお知らせ下さい。	フェンスを除き、市で把握しているものはありません。
12	公募要綱	7	III	5	その他(7)	事業対象地内及び敷地上空又は隣接地等に電柱・支線等がある箇所について、現在市が認識しているものがあればお知らせ下さい。	市で把握しているものはありません。
13	公募要綱	7	III	5	その他(10)	「本件土地建物に数量不足その他隠れた瑕疵を発見した場合において、市はその責任を負いません。」とありますが、そのような数量不足・瑕疵等は契約締結時点では選定事業者も知りえないため、「市と事業者が双方協議する」という条件に変更していただけないでしょうか。またこれに伴い「土地建物売買契約書(案)第8条についても見直しを検討願います。	公募要項III 5 (10)及び土地建物売買契約書(案)第23条第1項に記載のとおりとします。
14	公募要綱	8	V	2	応募者の構成(1)	「応募者は単独の企業又は複数の企業からなる企業連合体とする」とありますが、デベロッパー1社が買受人となり、当該デベロッパーが設計、建設業務を発注する場合、設計企業及び建設企業は構成企業として、応募者を構成する必要があるのでしょうか。	設計企業及び建設企業を構成企業とする必要はありません。
15	公募要綱	8	V	2	応募者の構成(3)	「応募書類提出時に全ての構成企業を明らかにすること」とありますが、デベロッパー1社が代表企業として土地買受人となる場合、参加資格申請時には代表企業だけがでもよろしいでしょうか。	応募は単独の企業でも可能としています。
16	公募要綱	8	V	2	応募者の構成(3)	構成企業は事業分担計画に基づいて役割を分担するもの、とありますが、事業推進の連帯責任は負わないと考えてよろしいでしょうか。	構成企業は連帯して事業推進の責任を負います。基本協定書(案)第1条及び土地建物売買契約書(案)第1条を参照してください。
17	公募要綱	8	V	2	応募者の構成(4)	参加資格審査書類を提出した後に、所定の手続きを行って応募の辞退をした場合、参加資格審査を有する他企業の構成企業として事業に参画することは可能でしょうか。	可能です。公募要綱V 2 (4)(7)を参照してください。
18	公募要綱	10	V	4	SPCを設立する場合の要件	SPCの構成企業は、様式2-1『代表企業参加資格審査申請書兼応募者構成表』で申請した代表企業及び構成企業のみで設立しなければならないのでしょうか。それともその他の企業もSPCの構成員となることも可能でしょうか。	応募者以外の企業もSPCの構成員となることは可能です。ただし、応募者の議決権保有割合の合計が50%を超えることとしています。公募要綱V 4 (5)を参照してください。
19	公募要綱	10	V	4	SPCを設立する場合の要件	様式2-1で構成企業として応募した企業は全て、SPCを設立する場合のSPC構成企業とならなければならないのでしょうか。その場合、SPC構成企業として出資をしなければならないのでしょうか。	構成企業のすべてが必ずしもSPCの出資企業となる必要はありません。ただし、応募者の議決権保有割合の合計が50%を超えることとしています。公募要綱V 4 (5)を参照してください。
20	公募要綱	12	VI	5	参加資格審査申請書類の受付	応募者は、参加資格審査申請時の提出書類No.1からNo.9の全てを提出する必要がありますか。	企業等連合体の場合、No. 8は、建築士法(昭和25年法律第202号)第3条に規定する設計又は工事監理を行う構成企業のみ、No. 9は、建設業法(昭和24年法律第100号)第2条に規定する建設工事を行う構成企業のみ提出してください。

No	資料名	頁	項目	タイトル	質問	回答	
21	公募要綱	13	VI	5	参加資格審査申請書類の受付	参加資格審査申請書類の受付の注釈欄に「SPCを設立する場合は全出資企業分の申請書類を提出すること」とあるが、この場合、応募書類の提出時にSPCを設立する予定であることを明記した上で、実際の出資企業の選定も含めたSPC組成は事業予定者として選定された後に実施する（資格申請書類提出の段階ではSPCの出資企業は決まっていない）ことは認められないということでしょうか。それともその場合は公募要綱P22「開発事業計画の用途に供すべき期間」の内容が適用され、市の承諾が必要になるという理解でよろしいでしょうか。	参加資格審査申請時の提出書類の注釈（公募要綱P13）については、申請時点で決まっているものについて提出してください。また、SPCを設立する場合の要件については、公募要綱V4を参照してください。
22	公募要綱	13	VI	5	参加資格審査申請書類の受付	参加資格審査申請書類提出時において、本事業における「建築士法第3条に規定する設計又は工事監理を行う者」及び「建設業法第2条に規定する建設工事を行う者」を特定して参加資格審査の申請をする必要がありますか。	参加資格審査申請書類提出時において、本事業における「建築士法第3条に規定する設計又は工事監理を行う者」及び「建設業法第2条に規定する建設工事を行う者」を特定する必要はありません。
23	公募要綱	13	VI	5	参加資格審査申請書類の受付	「複数企業の出資による事業実施を予定する場合」とはどのような場合を指しますか。例えば、土地を複数企業で分割所有する場合のことを示しているのでしょうか。	公募要綱13ページ及び、様式集16ページ(様式2-8)から「複数企業の出資による事業実施を予定する場合」を削除します。
24	公募要綱	19	VIII	3	土地建物売買契約の締結	JV事業の場合、土地所有権は分割できるか。	本件土地建物は、3敷地及び建物を一括で売却し、分割や部分的な譲渡は行わないこととします。また、公募要綱VIII10に記載のとおり、契約締結日から10年間は、事前に市の承諾がある場合を除き、本件土地建物の所有権移転等を行うことができません。なお、所有権移転等については、事業の安定性や提案内容の実効性等を踏まえ、総合的に判断し、承諾を行うこととしています。
25	公募要綱	19	VIII	3	土地建物売買契約の締結	一体の敷地を特定の区画に分筆してそれぞれ単独所有(A社8ha, B社1ha)させることを前提として応札可能か。	質問No.24を参照してください。
26	公募要綱	19	VIII	3	土地建物売買契約の締結	一体の敷地を共有持分(A社50%, B社50%)とすることを前提として応札可能か。	3敷地及び建物を一括として共有で契約することを前提に、応札することは可能です。また、公募要綱VIII10に記載のとおり、契約締結日から10年間は、事前に市の承諾がある場合を除き、本件土地建物の所有権移転等を行うことができません。なお、所有権移転等については、事業の安定性や提案内容の実効性等を踏まえ、総合的に判断し、承諾を行うこととしています。
27	公募要綱	20	VII	6(1)	土地建物の引渡し	本件土地建物について、福岡市を当初委託者兼受益者とする信託受益権での売買は可能でしょうか。	本件土地建物は売却するため、信託は行いません。
28	公募要綱	20	VIII	6(1)	土地建物の引渡し	事業対象地が青果市場跡地、駐車場跡地、物流センター跡地と3敷地あるが、引渡し先を敷地ごとに企業体を組む事業者に分けることは可能でしょうか。又、青果市場跡地について引渡しまでに分筆頂いた上で、引渡し先を企業体を組む事業者に分けて頂くことは可能でしょうか。	本件土地建物は、3敷地及び建物を一括で売却し、分割や部分的な譲渡は行わないこととしているため、3敷地をそれぞれ別の事業者が購入することや、敷地を分筆して購入することはできません。

No	資料名	頁	項目		タイトル	質問	回答
29	公募要綱	20	VIII	6(3)	登記費用	登録免許税額等を算出したく、仮の評価額があればご教示願います。	仮の評価額はありません。所有権移転登記までに仮評価する予定としています。
30	公募要綱	20	VIII	7	地区計画	地区計画（都市計画決定を含む）の手続きに要する概ねの期間（参考になる事例など）をご提示ください。	【質疑回答別紙2】に示す地区計画の策定フローを参照してください。なお、地区計画決定までの流れは標準的なものであり、都市計画審議会の開催時期等の変更や協議に時間を要した場合等による事業スケジュール変更について、市は一切の責任を負いません。
31	公募要綱	20	VIII	7	地区計画	地区計画の策定について、協議・手続きは本契約・土地の引き渡し前から可能でしょうか。（開発事業計画と並行して実施） それとも、本契約後からとなりますでしょうか。（開発事業計画の承認後、実施計画の策定等と並行して実施）	質問No.30を参照してください。
32	公募要綱	22	VIII	10	開発事業計画の用途に供すべき期間	提案書の内容に沿った形で土地の一部を事業用定期借地等にて第三者に賃貸することに制限はないという理解でよろしいでしょうか。又、提案書には記載のない運用（例えば開発後に駐車場の一角を事業用定期借地にて第三者に賃貸するなど）に対して制限はありますでしょうか。	契約締結日から10年間は、事業対象地に借地権を設定する場合、事前に市の承諾を必要とすることとします。市の承諾については、所有権移転等の承諾の判断に準じます。
33	公募要綱	22	VIII	10	開発事業計画の用途に供すべき期間	事業者が信託契約を行う場合には、事前に書面による市の承諾を得ることとしますとありますが、「開発事業計画の用途に供すべき期間」に記載の要件を満たす限りは、原則としてご承諾いただけるとの認識でよろしいでしょうか。	信託契約等については、公募要綱VIII10に記載のとおり事業の安定性や提案内容の実効性等を踏まえ、総合的に判断し、承諾を行うこととしています。全体のスキームを様式3-2-7に記載してください。
34	公募要綱	22	VIII	10	開発事業計画の用途に供すべき期間	契約締結日から10年間は本件土地建物の売買は出来ない、とありますが、提案書に売買前提である旨明記して提案することは可能でしょうか。具体的には、当社が組成する私募リート等への売却（AM・PMは当社グループが引き続き関与）することや、構成企業へ敷地の一部を売却をする（事業は全体敷地一体で実施する）、等が考えられます。	提案書に売買前提である旨明記して提案することは可能です。全体のスキームを様式3-2-7に記載してください。また、所有権移転等については、公募要綱VIII10に記載のとおり、事業の安定性や提案内容の実効性等を踏まえ、総合的に判断し、承諾を行うこととしており、事業予定者の決定が、所有権移転等の承諾を担保するものではありません。
35	公募要綱	22	VIII	12	その他(2)	発注する設計・監理業務、建設業務に福岡市に本社を置く企業をそれぞれ一社以上含まれるように致しますが、（様式2-1）の構成企業として参画させる必要はないという理解でよろしいでしょうか。また、地場企業を含むJVへの発注は条件を満たすと考えてよろしいでしょうか。併せて、提案書類への記載の要否についてもご教示ください。	ご理解のとおりです。 また、公募要綱VIII12(2)に記載のとおり、地場企業への発注については、契約書等により確認するため、提案書類へ記載する必要はありません。
36	公募要綱	23			手続きフロー（予定）	土地建物売買契約締結～工事着手まで2年以内という条件がありますが、福岡市様による「開発事業計画の承認」に要する期間は最大何日程度を見込めば宜しいでしょうか。	開発事業計画の承認については、土地建物の引き渡しまでに行う予定としています。円滑に承認手続きを進めるため、事業スケジュールを踏まえながら、公募要綱等、提案書に基づき早期の段階から事業予定者の協議に対応していく予定です。

No	資料名	頁	項目	タイトル	質問	回答	
37	公募要綱	23		手続きフロー（予定）	土地建物売買契約締結～工事着手まで2年以内という条件がありますが、福岡市様による「実施計画・運営計画の承認」に要する期間は最大何日程度を見込めば宜しいでしょうか。	実施計画及び運営計画の承認については、開発許可申請及び建築確認申請までに行う予定としています。円滑に承認手続きを進めるため、事業スケジュールを踏まえながら、公募要綱等、提案書及び開発事業計画に基づき早期の段階から事業予定者の協議に対応していく予定です。	
38	公募要綱	23		手続きフロー（予定）	地区計画を定めることについて、市と協議を行うこと、とありますが、手続きフローの中の、どの段階で地区計画の協議・策定を行うことが必要となりますでしょうか。	質問No.30を参照してください。	
39	提案要領	2	II	1	提案に関する要件(1)⑤	「（屋内屋外は問わない）」とありますが、屋内に設置した場合、夜間等にはセキュリティ確保のために通り抜けることができなくなる時間帯が生じることを許容するものと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
40	提案要領	2	II	1	提案に関する要件(2)	青果物流センター跡地への緑化について、現在の流通センターを利用することが可能と考えるならば、建物に緑化することが可能かどうか、確認する方法をお知らせ下さい。	旧青果物流センター竣工図の閲覧が可能です。参考資料3をご参照ください。
41	提案要領	2	II	1	提案に関する要件(2)	「都市緑地法第34条第2項に規定する緑化率」とありますが、その緑化率の算定方法については、同法施行規則第9条に規定される算定方法を用いるものと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
42	提案要領	2	II	1	提案に関する要件(2)	「緑化率」は都市緑地法に規定する緑化率ということですが、都市緑地法に規定される緑化施設には、樹木や芝・花壇等に付随して設けられる園路等も対象となるため、緑化率の算定においては、広場の舗装部分（アースカラー等色彩や素材に配慮したもの）も含むことができるという認識で宜しいでしょうか。	緑化率の算定の基礎となる緑化施設の面積は、都市緑地法施行規則第9条に基づき算定してください。
43	提案要領	2	II	1	提案に関する要件(2)	緑化率は事業対象敷地全体の敷地面積に対し20%以上とありますが、開発行為により公園等を設ける場合、公園等の緑化も算定に含むことは可能でしょうか。 それとも、公園面積を差し引いた敷地面積に対し20%となりますでしょうか。 公園等を地区計画等で担保し、市に帰属しない場合は、どのような扱いになりますでしょうか。	開発行為に該当し公園等を設置する場合、公園等の敷地とその他の敷地について、それぞれ必要な緑化率を確保することとします。なお帰属する公園については、福岡市都市緑化マニュアルに基づき30%以上の緑被率が必要となります。 また、公園等を帰属をせず、公園等の敷地面積を建築物の敷地面積に参入する場合は、当該公園等の緑化施設を緑化率の算定に含むことは可能です。
44	提案要領	3	II	2(1)	事業対象地全体に関する提案内容⑥	本事業における市内企業、市内人材の定義についてご教示願います。	市内企業とは福岡市に本社を置く企業、市内人材とは市内居住者とします。
45	提案要領	5	II	2(2)	各施設に関する提案内容	「提案にあたっては許認可等を前提とした施設計画は行わないでください」とありますが、「許認可等」が指す対象が広すぎ曖昧です。具体的な許認可対象または範囲をお知らせ下さい。	提案要領II 2(2)の「許認可等を前提とした施設」とは、特別養護老人ホームや認可保育所など地域や定員を限って市が募集するものや、病床の新設または増加を伴う病院及び診療所を想定しています。なお、上記「許認可等を前提とした施設」の提案があった場合、当該施設は評価対象外とします。

No	資料名	頁	項目	タイトル	質問	回答	
46	提案要領	5	Ⅱ	2(2)	各施設に関する提案内容	「提案にあたっては許認可等を前提とした施設計画は行わないでください。」とありますが、建築確認や開発許可、有料老人ホーム設置届など、各種許認可等を要する施設計画を検討する場合、事業者となる前提で、施設計画を提案させて頂きたいと考えておりますが、よろしいでしょうか。	質問No.45を参照してください。
47	提案要領	5	Ⅱ	2(2)	各施設に関する提案内容	要領に記載のある「許認可等」には、認可保育園は含まれるのでしょうか。また、大店立地法（届出）などは該当するのでしょうか。	質問No.45を参照してください。
48	提案要領	5	Ⅱ	2(2)	各施設に関する提案内容	許認可等を前提とした施設計画は行わないこと、とされていますが、事業予定者の決定が許認可等を担保するものではないことを理解した上で、提案内容に盛り込むことは可能という認識で宜しいでしょうか。（事業者決定後に、許認可に向けた協議・検討を行う）許認可等が必要な施設は幅広く考えられますので、提案に盛り込むこと自体不可という施設がありましたら、対象施設・根拠法等を示して頂けますでしょうか。	質問No.45を参照してください。
49	提案要領	5	Ⅱ	2(2)	各施設に関する提案内容	提案内容に許認可を前提とした施設計画を提案して、認可にならなかった場合、その部分の提案内容の変更を認めていただけますか。	提案内容については、開発事業計画、実施計画等に反映することとしております。また、内容を変更する場合は、基本協定書（案）に記載のとおり、必要に応じ市の承認を得ることとしております。なお、「許認可等を前提とした施設」の提案があった場合、当該施設は評価対象外とします。
50	提案要領	5	Ⅱ	2(2)	各施設に関する提案内容②	広域交通拠点である博多駅との近接性や青果市場跡地の立地環境を活かすため、また、交通環境への配慮施策の一環として、本件土地建物に面した市道博多駅五十川線側に、用地の付け替え等を前提とした交通施設を計画し、提案してよろしいでしょうか。	事業対象地以外の用地における交通環境への配慮の提案については、様式3-2-4の記載事項に留意し、実現手法や実施実績等について、具体的に記載してください。なお、道路形状の変更を伴う場合などは、関係部局との協議が必要となります。
51	提案要領	5	Ⅱ	2(2)	各施設に関する提案内容②	竹下まつりなど地域の行事やまちづくり推進についての資料をご提示願います。	下記ホームページ等を参考にしてください。 【第33回竹下まつりが開催されました！】 http://www.city.fukuoka.lg.jp/hakataku/kikaku/life/komyu/koukuiikizyouhou/29nendo/takesita-maturi2017.html 【竹下商店街振興組合】 http://www.city.fukuoka.lg.jp/shimin/community/life/takesitayoutennngaisinnkoukumiai.html 【商店街のイベント情報】 http://www.city.fukuoka.lg.jp/keizai/c-syogyo/business/shotengai2017_2_2.html

No	資料名	頁	項目	タイトル	質問	回答
52	提案要領	5	Ⅱ 2(2)	各施設に関する提案内容②	災害時に被災地への支援物資等の受入・保管・出荷を担う空間は通常は別の用途に供してよいのでしょうか。また、同時に使用するトラック台数の想定や仕分けスペースの面積などイメージ若しくは事例をご教示ください。	災害時に被災地への支援物資等の受入・保管・出荷を担う空間については、災害時にのみ利用することを想定しているため、通常は別の用途に供するなど有効に活用していただいて構いません。また、後段につきましては、国土交通省「支援物資供給の手引き」等を参考にしてください。
53	提案要領	6	Ⅱ 2(2)	各施設に関する提案内容③	「高齢者向け施設等」とありますが、有料老人ホームも含まれていると理解してよろしいでしょうか。	高齢者向け施設等については、提案要領や事業提案評価基準のほか、まちづくり構想や上位計画等を踏まえ提案してください。
54	提案要領	8	Ⅱ 2(2)	各施設に関する提案内容④	周辺道路から敷地内を東西方向、南北方向に歩行者が通り抜けることのできる通路（屋内外は問わない）と記載がありますが、通り抜け通路の使用可能時間は事業者提案と考えてよろしいでしょうか。また、2階レベルなども可能でしょうか。	前段はご理解のとおりです。また、後段も含め通り抜け通路の提案については、提案要領や事業提案評価基準を踏まえるとともに、様式3-3-9に記載している事項に留意して提案してください。
55	提案要領	10	Ⅱ 3(1)	北側道路（市道那珂2045号線）①	道路拡幅及び雨水幹線の整備に伴い、児童生徒や近隣住民の方々の安全のために、歩車道境界にガードレールの設置や、北側住宅地側から跡地側への横断歩道の整備等を考慮に入れた計画を検討中であると考えるとよろしいでしょうか。	市で整備する市道那珂2045号線におけるガードレール等の交通安全施設については、交通管理者等の意見や開発計画を踏まえ、検討することとしております。また、横断歩道の新設については、地域等の意見や開発計画を踏まえ、交通管理者が必要性の可否を判断することとなります。
56	提案要領	10	Ⅱ 3(1)	北側道路（市道那珂2045号線）①	道路拡幅部分について、拡幅後は貴市に移管されるという認識で宜しいでしょうか。	道路拡幅部分（地番：那珂6丁目351-8）は事業対象地に含まれておりません。
57	提案要領	10	Ⅱ 3(1)	北側道路（市道那珂2045号線）①	【別紙10】と【別紙11】に示される用地境界のラインが西端（図の左端）部分で異なりますが、地積測量図に近い【別紙10】が正と考えてよろしいでしょうか。	用地境界については、【別紙2】地積測量図を参照してください。
58	提案要領	10	Ⅱ 3(1)	北側道路（市道那珂2045号線）①	拡幅整備で事業対象地を使用する使用期間は、拡幅整備を単独で工事の施行を行うと想定した場合、どれくらいの期間を見込んでおられるかをお知らせ下さい。	現時点では、予定として平成31年6月から1年間程度を見込んでいます。ただし、工事の進捗や予算の都合等により変更となる可能性があります。
59	提案要領	10	Ⅱ 3(1)	北側道路（市道那珂2045号線）①	【別紙10】において、道路南側の路側帯（500巾）と用地境界の間の利用方法が不明です。歩道状に整備する等の方針があればお知らせ下さい。	歩道形態として整備する予定としておりますが、詳細については今後検討します。
60	提案要領	10	Ⅱ 3(2)	筑紫通り	筑紫通りの事業対象地と接する部分には、新たな信号機設置を前提としない計画としてくださいますとありますが、既存の「青果市場前」信号の（移設等を含めた）活用についても提案の前提としてはいけないという理解でよろしいでしょうか。 ※例えば開発行為により「青果市場前」信号部分を交差点とし、博多駅方面からの来街車両を右折させる、又、事業対象地側から弓田方面に右折させるなど。	ご理解のとおり、新たな信号機設置を前提としない計画としてください。
61	事業提案評価基準	4	Ⅱ 2	内容評価の項目及び配点(2)②(iv)	②で要求のある「災害時の空間」と③(ii)「広場等の空間」に記載のある「災害時に利用できる多目的な空間」は別の空間という理解でよろしいでしょうか。	空間の確保の仕方（別の空間とするか同一の空間とするか）について制限はありません。提案要領や事業提案評価基準等を踏まえ提案してください。

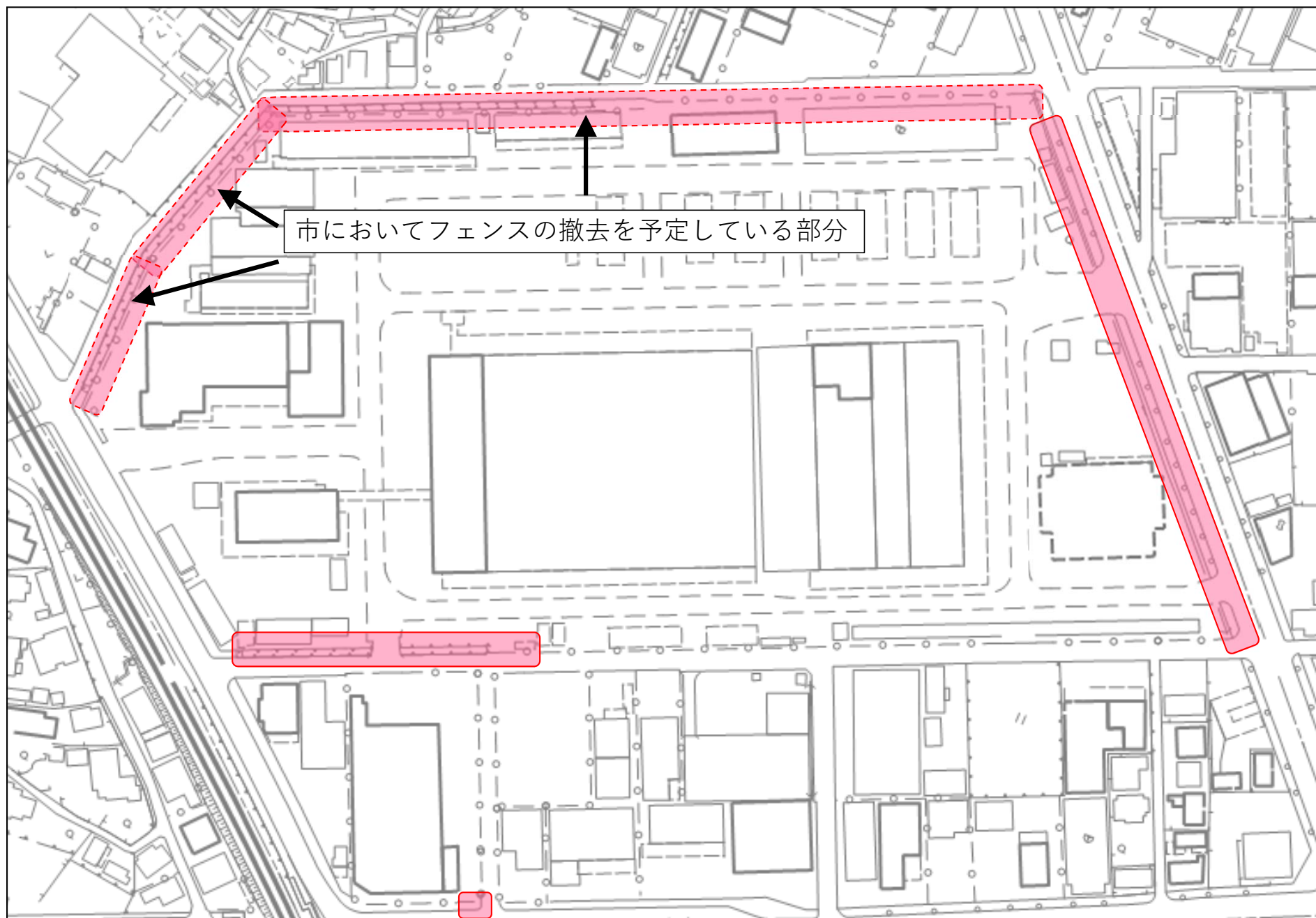
No	資料名	頁	項目		タイトル	質問	回答
62	事業提案評価基準	5	II	2	内容評価の項目及び配点(2)③(ii)	跡地3敷地及び隣接道路の地盤高さの情報を開示して下さい(特に青果市場跡地に接道する4道路と跡地との高さ関係がわかるものを希望します)。	質問No.1を参照してください。
63	事業提案評価基準	5	II	2	内容評価の項目及び配点(2)④(ii)	周辺道路から敷地内を東西、南北方向に通り返れることができる通路の幅員等の基準があればご教示ください。	基準はありません。提案要領や事業提案評価基準を踏まえるとともに、様式3-3-9に記載している事項に留意して提案してください。
64	様式集	1	I	3	提案時の提出書類	枚数は、1枚や必要枚数と記載がありますが、両面は使用せず、片面のみの使用と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
65	様式集	1~2	I	3	提案時の提出書類	(2)から(6)のA3判サイズの提出書類については、A3判片面のみの使用と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
66	様式集	3	II	3	企業名の記載	提出書類には代表企業及び構成企業については社名の記載及び類推できる記載(ロゴマーク等)はできないとあるが、提案が求められている「交通環境へ配慮」における効果や根拠、「事業の実施体制」における類似事業等の項目で既存店名の記載をすることは問題ないでしょうか。	様式集II 3に記載のとおり、提案時の提出書類は代表企業及び構成企業の企業名及び企業名を類推できる記載(ロゴマーク等)はしないでください。なお、様式集28ページ(様式3-2-7)から「名称」を削除します。
67	様式集	3	II	3	企業名の記載	代表企業及び構成企業以外の企業名やテナント名、事業協力者名等を提案書の提案内容の中で記載することは可と考えて宜しいでしょうか。 また、市内企業の参画促進等については、市内企業が構成企業等に含まれる場合、企業名を記載することにより取り組み内容について具体的に伝えられることも考えられますが、いかがでしょうか。	前段については、ご理解のとおりです。 後段については、市内企業が構成企業の場合は、様式集II 3に記載のとおり、様式2-1で設定した役割及び記号を組み合わせた標記としてください。なお、取組み内容については様式3-2-6に具体的に記載してください。
68	様式集	4	III	3	提案時の提出書類	A3ファイルに綴じるとありますが、A3ファイルは自由に選定してよろしいでしょうか。	A3ファイルに指定はありません。
69	様式集	4	III	3	提案時の提出書類	様式3-2-1から様式3-4-1はPowerPointも可とされていますが、テキストを拾えるようにする必要があるということでしょうか。 図中や表中のテキストについては、他のソフトで作成したものを画像として貼り付けることが想定されますが、宜しいでしょうか。	図中や表中のテキストについては、他のソフトで作成したものを画像として張り付けていただいて構いません。
70	様式集	14	IV	様式2-6	複数応募の禁止等に関する資本関係調書	親会社を同じくする子会社(兄弟会社)の子会社まで記載する必要がありますか。	「親会社を同じくする子会社(兄弟会社)の子会社」が会社法施行規則第3条の規定による親会社の子会社に該当する場合には、記載いただく必要があります。
71	様式集	14	IV	様式2-6	複数応募の禁止等に関する資本関係調書	資本関係にある海外会社も記載する必要がありますか。又、記載の必要がある場合、法人番号の欄は空欄という認識でよろしいでしょうか。	前段については、記載する必要があります。 後段については、法人番号の指定を受けていない場合は空欄で結構です。

No	資料名	頁	項目	タイトル	質問	回答	
72	様式集	16	IV	様式2-8	参加資格審査申請関係書類提出確認書	この度の公募では設計・監理/建設会社については構成企業に入れることが必須要件ではないものの、構成企業に入れる場合は「8：一級建築士事務所登録を証明する書類、9：特定建設業許可を証明する書類」を提出するとの記載がありますが、設計・監理/建設会社について構成企業に入れることが「⑦計画の実現性(i)事業の実施体制」等の項目でプラス評価となることがあるのでしょうか。	評価については、提案要領や事業提案評価基準に基づき評価します。
73	様式集	25	IV	様式3-2-4	交通環境への配慮	「発生集中交通量」の定義をご教示ください。	跡地活用により生じるもので、事業対象地から出発する交通と到着する交通を合わせた量のことです。
74	様式集	28	IV	様式3-2-7	計画の実現性－事業の実施体制	全体スキームの記載対象範囲は、代表企業・構成員に限られるのでしょうか。 運営等については、33頁の予定企業の関与も想定されますが、本頁(模式図等)に企業名・コンテンツの記載は想定されているのでしょうか。	全体スキームには、事業の実施体制が分かるように必要に応じ、代表企業・構成企業以外を記載することは可能です。様式3-3-2の運営を予定する企業についても、事業の実施体制を示すうえで必要な場合は記載していただいて構いません。
75	様式集	33	IV	様式3-3-2	南部地域の新たな顔づくり－福岡・九州の魅力向上に資する機能	運営企業とは入居するテナントも含まれるのでしょうか。 また、関心表明書等の書式・記載内容は自由と考えるとよろしいでしょうか。運営予定企業は複数の応募者に意向表明することが可能と考えるとよろしいでしょうか。	運営企業とは入居するテナント等も含まれます。後段はご理解のとおりです。
76	様式集	33	IV	様式3-3-2	南部地域の新たな顔づくり－福岡・九州の魅力向上に資する機能	提出書類には代表企業及び構成企業については社名の記載及び類推できる記載(ロゴマーク等)はできない一方、様式3-3-2に運営を予定する企業等がある場合は企業名を記載して下さいとあり、結果的に構成企業でなければ企業名を記載できるということになるが、そのことが評価上プラスに働くことはあるのでしょうか(構成企業に入れたが故に提案書に記載ができず、評価されないということはあるのでしょうか)	様式3-3-2(南部地域の新たな顔づくり－福岡・九州の魅力向上に資する機能)については、提案する機能の内容により評価します。また、運営を予定する企業が構成企業の場合は、様式集Ⅱ3に記載のとおり、様式2-1で設定した役割及び記号を組み合わせた標記としてください。
77	様式集	34	IV	様式3-3-3	南部地域の新たな顔づくり－周辺施設との連携機能	「地域の資源を活かした回遊性向上」とありますが、「地域」とは具体的にどの範囲かをご教示ください。	提案要領、事業提案評価基準、参考資料4(周辺現況図)等を踏まえ、具体的な範囲は提案内容に応じて設定してください。
78	様式集	34	IV	様式3-3-3	南部地域の新たな顔づくり－周辺施設との連携機能	具体的な記載について、代表企業・構成員の企業名類推可能な表現は可能でしょうか。	様式集Ⅱ3に記載のとおり、提案時の提出書類は代表企業及び構成企業の企業名及び企業名を類推できる記載(ロゴマーク等)はしないでください。
79	様式集	37	IV	様式3-3-6	周辺地域の生活の質の向上－周辺地域の生活の質の向上に資する機能	「高齢者向け施設」とは具体的にどのような施設のことを指しているのでしょうか。また、「高齢者向けサービス」を提供することで、「高齢者向け施設」と同等の評価がなされるのでしょうか。	質問No.53を参照してください。
80	様式集	45	IV	様式3-5-2	資金調達計画書	複数の応札意向グループ(企業)に対して、一つの金融機関がそれぞれに関心表明書を発行することは可能か。	可能です。
81	様式集	50	IV	様式3-6-3	全体配置図	縮尺は1/1,000程度とありますが、A3判では3敷地全体を記載することはできません。縮尺目安の再考をお願いします。	縮尺は目安として示しています。計画内容に応じ、全体が記載できる適切な縮尺としてください。

No	資料名	頁	項目	タイトル	質問	回答	
82	様式集	51	IV	様式3-6-4	日影図	日影図作成のベースとなる、跡地と真北の関係を示す情報の開示をお願いします。	跡地と真北の関係を示す資料はありませんが、国土地理院ホームページの地理院地図において真北と磁北の偏角が確認できますので、提案においてはこれらを活用していただいても構いません。なお、事業者となり建築確認申請を行う場合は、改めて確認機関と協議してください。
83	様式集	52	IV	様式3-6-5	主要階平面図	様式3-6-5主要階平面図とありますが、各階平面図は不要と考え、主だった階の平面図を作成するという理解でよろしいでしょうか。	立体駐車場など基準階がある場合または、各階の平面が概ね同じ場合には主要階平面図としてご提示ください。各階の平面内容が変わる場合はそれぞれ平面図をご提示ください。
84	基本協定書(案)	1		第3条第1項		「甲の承認を得る」とありますが、承認手続きの内容・フロー及び手続きに要するおおよその期間をお知らせください。	質問No.36を参照してください。
85	基本協定書(案)	2		第4条		事業保証金につき、代表企業と構成企業が、応募者側で取り決めた割合で、それぞれ支払うことは可能でしょうか。	事業保証金は、土地建物売買の当事者となる事業者が支払うものです。なお、土地建物を共有する場合は、原則として、共有持分の割合に応じて、支払うこととします。
86	基本協定書(案)	2		第5条		応募者(グループ)が売買契約の当事者となっていますが、実際に売買契約の当事者となるのは、デベロッパー1社を想定している場合、応募者の構成企業として設計企業、建設企業を売買契約の当事者から除外することは可能でしょうか。	質問No.15を参照してください。
87	基本協定書(案)	2		第7条		「地区計画を定めることについての協議」は、土地売買契約の締結・議決成立の前に、土地売買契約の条件として行うと考えてよろしいでしょうか。	【質疑回答別紙2】に示す地区計画の策定フローを参照してください。なお、提案に関する要件や開発事業計画において定めた内容のほか、良好な市街地環境の形成に向け、提案内容を踏まえ市と事業者の双方が合意した事項などの履行を将来にわたり担保するため、事業対象地に地区計画を定めることについて、市と協議を行うこととしています。
88	基本協定書(案)	3		第8条第1項及び第9条第1項		「甲の承認を得る」とありますが、承認手続きの内容・フローをお知らせ下さい。	質問No.37を参照してください。
89	基本協定書(案)	3		第10条		土地建物売買契約締結の日から10年間は本件土地を第三者に譲渡できない、とありますが、10年経たずして、代表企業から構成企業、または構成企業から代表企業へ一部持分を譲渡することは可能でしょうか。	質問No.34を参照してください。
90	基本協定書	3		第10条第2項		事業の安定性確保の観点から、土地を複数事業者で所有することが考えられますが、提案書にその旨を記載した場合は、分割所有を認めていただけますでしょうか。	質問No.24を参照してください。
91	土地建物売買契約書(案)	1		頭書		買受人とは代表企業及び構成企業のことを指すのでしょうか。その場合、それぞれ記名捺印するのでしょうか。	買受人とは代表企業及び構成企業のうち、土地建物売買の当事者となるものであり、買受人が複数となる場合は、それぞれ記名捺印が必要です。
92	土地建物売買契約書(案)	2		第6条	本件土地建物の引渡し	敷地をA・Bに分筆して、代表企業がA敷地、構成企業がB敷地を同時に購入するという事業スキームは可能でしょうか。	質問No.2を参照してください。

No	資料名	頁	項目	タイトル	質問	回答
93	別紙2, 別紙10				市道那珂2045号線と筑紫通りの交差点部分（下水道用地部分）が公募対象地から外れていると思われるが、交差点改良や歩道拡幅等で、当該地の活用を提案してもよろしいでしょうか。	市道那珂2045号線と筑紫通りの交差点の南西部分については、下水道用地として公募対象外としていますが、事業者による交差点改良等を目的とした活用の提案は可能です。ただし、活用にあたっては、地下に下水道施設がありますので、関係部局と協議が必要になります。
94	別紙10				差し支えなければCADデータの提供をお願いします。	現在検討中のものであるため、データの提供はできません。

【質疑回答別紙1】敷地外に設置されているフェンスの位置



【質疑回答別紙 2】 地区計画の策定フロー

(回答)

地区計画の流れは、以下のとおりとなりますので、スケジュール検討の参考としてください。
 なお、流れは一般的なものであり、開催時期の変更や協議に時間を要した場合等による事業スケジュール変更について、市は一切の責任を負いません。

<参考：地区計画決定までの流れ>

		参考※1	参考※2	
1	事業予定者の決定	○H30. 7頃予定。	H28. 10	H22. 8
	↓			
2	評価委員会からの付帯意見への対応及び契約条件等の協議	○契約内容の確認等を行います。 ○地区計画に定める内容について協議します。		
	↓			
3	仮契約・議決	○H30. 12月議会に議案として上程予定。	H28. 11 (仮契約) H28. 12 (議案上程)	H22. 10 (契約)
	↓			
4	地区計画原案の作成	○公募要綱や提案内容等を基に作成します。		
	↓			
5	地区計画原案の公告・縦覧	○縦覧期間2週間、意見書の提出が可能。	H29. 4	H23. 4
	↓			
6	地区計画案の作成	○5の意見書等を踏まえ作成します。		
	↓			
7	議会報告	○地区計画案について議会報告します。	H29. 6	
	↓			
8	地区計画案の公告・縦覧	○縦覧期間2週間、意見書の提出が可能。	H29. 7	H23. 7
	↓			
9	都市計画審議会	○8での意見書を踏まえ審議します。 ○8, 11, 2月に開催予定。	H29. 8	H23. 8
	↓			
10	都市計画決定告示	○都市計画審議会の翌月予定。 ○法的な拘束力が発生します。 ※決定後に確認申請等が可能となります。	H29. 9	H23. 9
	↓			
11	建築条例化	○より法的な拘束力を持たせるため、 建築条例に定めます。	H29. 12	H23. 12

※1 H28に実施した公募（東部市場跡地）における地区計画（下原四丁目地区）の都市計画決定のスケジュール

※2 H22に実施した公募（月隈団地地区）における地区計画（月隈団地地区）の都市計画決定のスケジュール