

ゆめアール大橋跡地活用事業 公募要項等に関する質疑及び回答

令和4年4月28日公表

No	資料名	頁	項目	タイトル	質問内容	回答
12	公募要項				ゆめアール大橋当初のコンセプトや設立背景など、共有可能な資料があればいただきたいです。	大橋駅前に賑わいと文化交流の場を創出することを目的に、現施設を開業しています。なお、提供可能な資料はありません。
13	公募要項				既存建物の建築確認申請を開示頂けますでしょうか。	開示は行いませんが、確認済証を受けた内容については、配布している竣工図と相違がないことを確認しています。
14	公募要項	2		既存施設の移転について	敷地内に大橋警察官連絡所がありますが、他施設と同様令和4年8月に移転すると考えて宜しいでしょうか。また、跡地活用において同等の機能を必須とする条件はありますか？	前段の施設については、令和4年8月に廃止する予定となっています。後段については、条件はありません。
15	公募要項	5	Ⅲ 2	事業対象地の概要	隣地及び道路との境界を確定した書類はありますか。	令和3年度に、境界確定測量を実施しており、別紙2確定測量図及び境界確認証明書があります。
16	公募要項	5	Ⅲ 2	事業対象地の概要	越境物・被越境物は存在しますでしょうか。存在する場合、越境覚書はありますか。	隣接する建築物の屋外配管の一部が越境しています。覚書等はありません。
17	公募要項	5	Ⅲ 2	事業対象地の概要	事業対象地の周辺で本掘実績はありますか。	事業対象地の周辺の発掘等の状況については、福岡市経済観光文化局文化財活用部埋蔵文化財課にお問い合わせください。
18	公募要項	5	Ⅲ 2	事業対象地の概要	土壌汚染の地歴調査の資料は開示できますでしょうか。	対象地における過去の事績、地図を基に、これまでの地歴において特定有害物質を使用等する施設は存在しなかったことを確認の上、土壌汚染は確認できないと判断しています。
19	公募要項	5	Ⅲ 2	事業対象地の概要	提案書受付締切前に土壌汚染に関する地歴調査報告書を開示して頂けますでしょうか。	質問No.18を参照してください。
20	公募要項	5	Ⅲ 2 (1)	土壌汚染調査	調査結果を開示頂けますでしょうか。	質問No.18を参照してください。
21	公募要項	5	Ⅲ 2	事業対象地の概要	重要無線通信伝搬障害防止区域に関する資料は開示できますでしょうか。	建築物の設計等にあわせ、事業者において、伝搬障害防止区域や手続きの有無など、必要な確認を行ってください。
22	公募要項	5	Ⅲ 2 (1)	重要無線通信伝搬障害防止区域内の近接について	今回の計画に係る重要無線通信伝搬障害防止区域内の近接について、個別に所管官庁等との事前協議が必要でしょうか。また必要な場合その窓口をご提示頂けますか？	質問No.21を参照してください。
23	公募要項	5	Ⅲ 2 (2)	都市計画等の内容	総合設計制度を適用し、指定容積率400%を超える計画として良いか。	総合設計制度の適用を前提に指定容積率400%を超える提案をすることは差し支えありませんが、提案をもって総合設計制度の許可を担保するものではありません。
24	公募要項	6	Ⅲ 2 (2)	高さ制限について	航空法上の高さ規制について、「約43m」とありますが、大阪航空局等への協議により最高高さを設定してよろしいでしょうか？	建築物の設計等にあわせ、事業者において必要な確認等を行ってください。
25	公募要項	7	Ⅲ 4	既存建物等の解体・撤去	建物の杭の状況が分かる資料は、ございますか。(杭伏図など) 使用している杭の種類や本数を教えていただけますか。	配布している竣工図をご確認ください。
26	公募要項	7	Ⅲ 4	既存建物等の解体・撤去	杭の残地が可能な場合の具体例はありますか。	具体的な例はありません。
27	公募要項	7	Ⅲ 4 (1)	追加費用について	ゆめアール大橋の廃止時期の変更を行う予定はありますか。また、改めての確認になりますが、廃止時期変更による追加費用(物価スライド、工事費の高騰等)のリスクは全て事業者負担という認識でよろしいでしょうか。	前段については、現在のところ、変更を行う予定はありません。後段については、ご理解のとおりです。
28	公募要項	7	Ⅲ 4	既存建物等の解体・撤去	施設の廃止時期の変更により追加費用が生じても市はその費用を負担しませんが、市の都合により廃止が大幅に遅延する可能性はございますでしょうか。またその場合でも全て事業者の負担となるのでしょうか。	質問No.27を参照してください。

ゆめアール大橋跡地活用事業 公募要項等に関する質疑及び回答

令和4年4月28日公表

No	資料名	頁	項目	タイトル	質問内容	回答
29	公募要項	7	Ⅲ 4	既存建物等の解体・撤去	PCBについてはPCB廃棄物特別措置法17条により、譲渡、又は譲受が禁止されていますが、解体時にPCBを含有する物品が発見された場合、搬出・管理又は処理について協議に応じて頂けますでしょうか。	事業者の責任と負担による処分を原則としますが、状況等によっては協議に応じます。
30	公募要項	7	Ⅲ 4 (3)	PCBについて	万が一PCB含有製品等があった場合、PCB特措法等に従い、売主(福岡市)にてPCB廃棄物の処理を行う、という認識でよろしいでしょうか。	質問No.29を参照してください。
31	公募要項	7	Ⅲ 4 (4)	残置物について	現在把握されている地中残置物等がありますでしょうか。	配布している竣工図をご確認ください。
32	公募要項	7	Ⅲ 4 (5)	残置物について	事業者の負担で撤去を行うもので多額の費用がかかるかと想定されるものはありますでしょうか。	事業者の負担で解体・撤去を行うこととしているため、配布している竣工図をご確認のうえ、事業者による想定をお願いします。
33	公募要項	7	Ⅲ 4	既存建物等の解体・撤去	既存建物に過去・現在を含めゴミ焼却施設、オイルタンク等は存していますでしょうか。	ゴミ焼却施設、オイルタンク等は確認されていません。
34	公募要項	7	Ⅲ 4	既存建物等の解体・撤去	建物に残置される造付けの家具、設備等については品目、数量を明示して頂けますでしょうか。	公募要項7頁Ⅲ4(5)に記載のとおり、建物に造付けの家具類、空調設備、電気・機械設備、電気関係設備(電気、配電設備類)は存置することとしています。残置物の品目、数量を明示できる資料はありません。
35	公募要項	7	Ⅲ 5 (2)	ゆめアール大橋の図面について	ゆめアール大橋の図面を資料として受領可能とありますが、図面内に地下構造物や基礎・杭の資料が含まれていますか？またもし地下構造物に残存物がある場合、図面へその対象範囲等を明記し提示頂けませんでしょうか？	配布している竣工図に、基礎等に関する資料は含まれています。資料内容については、事業者において確認を行ってください。
36	公募要項	7	Ⅲ 5 (2)	地下埋設物について	地歴調査結果の開示をお願いします。予見できない地下埋設物も事業者負担とのことですが、地歴の開示をいただき予見できるものは把握したいと考えております	対象地における過去の事績、地図を基に、地歴を確認しています。なお、配布している竣工図に示す地下埋設物以外は把握していません。
37	公募要項	7	Ⅲ 5 (2)	地下埋設物について	現存する「ゆめアール大橋」以外に以前建物が存在していた形跡がありますが、以前あった建物の地下構造物は撤去済でしょうか？	九州大学大橋サテライトが存在していましたが、令和元年度に建物解体とあわせて、地下構造物等を撤去しています。
38	公募要項	7	Ⅲ 5	その他	現在の建物を建設する前の利用状況が分かる資料はございますでしょうか。	資料はありませんが、本跡地は、塩原地区土地区画整理事業において、区画整理事務所用地として事業完了まで使用しておりました。その後、平成17年に現在のゆめアール大橋が開業しました。
39	公募要項	7	Ⅲ 5	その他	事業対象地と隣接地との境界において、建物、塀や樹木等の越境又は被越境はございますでしょうか。	質問No.16を参照してください。
40	公募要項	8	Ⅳ 1 (1)	提案に関する要件	優先交渉権者決定を受けた際に、隣地を含めた提案内容の変更は可能でしょうか。	公募要項26頁Ⅷ5に記載のとおり、提案された内容に加え、更に地域の魅力向上や賑わいの創出に資すると判断する場合に限り、公募要項等及び提案書以外の内容を含めて策定することができます。

No	資料名	頁	項目	タイトル	質問内容	回答
41	公募要項	8	IV 1 (2)	公募における条件	P.8の1の提案に関する要件とP.9の2の提案事項に関して、医療施設や福祉施設等を設ける必要はありますか。	医療施設や福祉施設等を設けることについて、提案に関する要件として設定しておりませんが、提案することは差し支えありません。
42	公募要項	8	IV 1 (2)	公募における条件	「施設低層部(2階以下)の用途は非住宅として下さい。」とありますが、3階以上を住宅とする場合、エントランスやメールコーナー、共用部分といった住宅専有部分以外を2階以下に計画しても問題ないでしょうか。住宅を検討する場合、1階・2階で住宅共用部分の設置が必要と考えます。	住宅専有部分以外を2階以下に計画することは差し支えありませんが、事業提案評価基準3頁記載のとおり、地域の魅力向上や賑わいの創出に資する用途・機能を評価することとなりますので、この趣旨を十分踏まえ用途・機能を検討して下さい。
43	公募要項	8	IV 1 (2)	提案に関する要件 (2)公募における条件	施設低層部(2階以下)の用途は非住宅として下さいとのことですが、住宅の専有部分は設けられないが、管理人室などの共用部分は設置可能ですか。	質問No.42を参照してください。
44	公募要項	8	IV 1 (2)	非住宅部分について	2Fにマンションの共用部を設けるのは問題ないでしょうか。	質問No.42を参照してください。
45	公募要項	8	IV 1 (2)	施設低層部の用途について	施設低層部(2階以下)の用途は非住宅とありますが、低層階の一部を上層部に計画する住宅の共用ロビー・エントランス・ラウンジなどの、住宅入居者のための専用空間とすることは可能でしょうか？また住宅入居者専用の空間とした場合に、評価基準において、減点の対象となりますか？	質問No.42を参照してください。
46	公募要項	8	IV 1	公募における条件	1階部分に住宅の共用部分を設置することは可能でしょうか。またその場合の制限はございますでしょうか。	質問No.42を参照してください。
47	公募要項	8	IV 1 (2)	提案に関する要件 (2)公募における条件	住宅については、賃貸と分譲いずれも可能でしょうか。	提案可能です。
48	公募要項	8	IV 1 (2)	提案に関する要件	用途に関しては、全て事務所、全て店舗、全てホテル等の、住宅が含まれない提案でも問題ないか。	提案可能です。
49	公募要項			提案内容	一部機能について、福岡市の行政機能の誘致に関する提案は考えられますか。	福岡市の行政機能の誘致に関する提案をすることは差し支えありません。なお、令和3年11月及び令和2年3月に実施した行政需要調査においては、公共利用の希望はありません。
50	公募要項	8	IV 1 (2)	車両進入について	幹線道路からの車両進入ですが、サービス車両(搬入車やキッチンカー等)の進入は問題ないでしょうか。	公募要項8頁IV1(2)に記載している幹線道路からの車両進入の制限については、本跡地周辺において、歩行者と車両の輻輳を防ぎ、安全な歩行者空間の確保を目的に設定しているものです。緊急車両や福祉車両、搬入車両については、その進入を制限しませんが、上記の趣旨を踏まえ車両進入について検討して下さい。 なお、検討にあたっては、事業者において、各管理者への必要な確認等を行ってください。
51	公募要項	8	IV 1 (2)	車両進入制限について	車両進入制限については、全ての車両が進入不可となりますか？例えば軽車両や福祉車両、一時的な搬入用車両等は可能でしょうか？	質問No.50、質問No.52を参照してください。

ゆめアール大橋跡地活用事業 公募要項等に関する質疑及び回答

令和4年4月28日公表

No	資料名	頁	項目	タイトル	質問内容	回答
52	公募要項	8	IV 1 (2)	提案に関する内容	接道する幹線道路(国道385号線及び市道大橋駅前1号線)からの進入に関して、バイク・自転車・歩行者の制限はありますでしょうか。	自動二輪車、原動機付きバイク、自転車及び歩行者の進入について、制限するものではありませんが、質問No.50に記載している趣旨を踏まえ検討して下さい。
53	公募要項	8	IV 1	公募における条件	接道する幹線道路からの侵入を制限する車両について、自転車は含まれますでしょうか。	質問No.52を参照してください。
54	公募要項	8	IV 1 (2)	提案に関する要件	国道385号線及び市道大橋駅前1号線からの車輛侵入を制限する事となっているが、自動二輪車や原動付バイク、自転車など侵入路は上記部分へ計画して良いか。	質問No.52を参照してください。
55	公募要項	8	IV 1 (2)	提案に関する要件	国道385号線及び市道大橋駅前1号線からの車輛侵入を制限する事となっているが、駐車場への主要な出入口を大橋181号線とし、車椅子利用者用駐車場や搬入用駐車場など、一部の駐車場を国道385号線及び市道大橋駅前1号線に設ける事は可能か。	質問No.50を参照してください。
56	公募要項	8	IV 1 (3)	住戸の形式について	住宅部分の事業形態(分譲・賃貸・サービス付高齢者住宅・有料老人ホーム等)について条件・基準等がありますか？	条件・基準等はありません。
57	公募要項	8	IV 1 (3)	住戸専用面積35㎡の基準について	住戸専用面積35㎡の対象範囲について、その住戸のメーターボックスは含まないと考えてよろしいでしょうか？	住戸専用面積に含めます。
58	公募要項	8	IV 1 (3)	建築できない建築物	一住戸の専有面積を35㎡に定めた理由、有料老人ホームも適用されますか。	福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例において、ワンルーム形式集合建築物の専用床面積が35㎡以下に定められていることから、本要件を設定しています。また、有料老人ホームについては、適用しません。
59	公募要項	9	IV 2 (1) ②	新たな社会課題や価値観の多様化への対応	「新たな社会課題」「多様な価値観」について、市はどんな課題に取り組むべきと考えているのか、課題認識をお聞かせください。	近年、様々な新たな社会課題が顕在化しており、これら課題への対応が、跡地活用においても求められるものと考えます。このような課題に直面する中で、暮らし方や社会の在り方に関する新たな価値観が生まれており、これら価値観の多様化を踏まえた対応も必要であると考えます。 本公募においては、事業者から様々な創造性のある提案を求めたいと考えます。
60	公募要項	9	IV 2 (1) ②	新たな社会課題や価値観の多様化への対応	新たな社会課題として何か想定されているものは具体的にありますか。	質問No.59を参照してください。
61	公募要項	9	IV 2 (1) ③	計画の実現性	「様式3-5-3事業収支計画」の記載にあたっては消費税等及び物価変動を除くとありますが、損益計算書の下段部分の「貸借対照表」「キャッシュフロー計算書」「財務指標」も同様に消費税抜きの金額を記載すると考えて宜しいでしょうか？	貸借対照表、キャッシュフロー計算書及び財務指標も消費税抜きの金額を記載してください。
62	公募要項	9	IV 2 (2) ①	用途・機能	地域の魅力向上や賑わいの創出、人々が集い・交流できる場の提供や仕組みとありますが、敷地内に限らず、周辺施設との連携によるものも可能でしょうか。	敷地内における提案がある上で、提案評価基準に記載の評価項目や主な評価の視点の趣旨を踏まえた提案内容については、周辺施設との連携等も評価対象となります。

ゆめアール大橋跡地活用事業 公募要項等に関する質疑及び回答

令和4年4月28日公表

No	資料名	頁	項目	タイトル	質問内容	回答
63	公募要項	9	IV 2 (2) ①	地域住民について	地域住民の定義はありますでしょうか。(例:町内会の住民を想定している)	具体的な定義はありませんが、大橋などの周辺地区の住民をはじめとした市民を想定しています。
64	公募要項	9	IV 2 (2) ①	施設計画の提案事項	「誰もが利用できる」広場等と記載があるが、無償・有償の制限はありますでしょうか。	無償・有償の制限はありません。
65	公募要項	9	IV 2 (2) ③	緑化の推進について	緑化率・緑化方法(樹種等)・緑化の範囲・規模等に関し、具体的な基準はありますか?	緑化率等について、基準はありません。
66	公募要項	9	IV 2 (2) ③	建物景観について	今回の計画は福岡市都市景観アドバイザー制度の対象施設になりますか?	建築物の設計等にあわせ、事業者において、福岡市住宅都市局地域まちづくり推進部都市景観室へ必要な確認等を行ってください。
67	公募要項	10	IV 2	提案事項	地区の魅力向上に資する運営計画について提案とのことですが、運営計画はタウンマネジメントではなく施設計画のみ対象としたものでしょうか。	提案評価基準に記載の評価項目や主な評価の視点の趣旨を踏まえ、施設計画のみならずタウンマネジメント等について提案することは、差し支えありません。
68	公募要項	10	IV 2 (3)	維持管理・運営計画に関する提案事項	維持管理・運営計画の提案にあたり、提案に必要な事項を具体的に提示頂くことは可能でしょうか?(例:管理委託先・管理委託内容・管理委託費用及びその原資等)	提案評価基準に記載の評価項目や主な評価の視点に基づき、評価することとしています。
69	公募要項	11	V 1	基本的要件	地場企業等を代表とする企業等連合体での応募とする場合、事業持分の指定はありますか(例:代表者は事業持分50%以上等)。	指定はありません。ただし、公募要項11頁V2(3)のとおり、代表企業は、開発事業計画に基づく開発及び開発後の管理・運営等を総括、並びに構成企業間の調整の役割を担うものとしております。
70	公募要項	21	VII 2	評価の手順	点数について、評価委員会合議制で決定ということでしょうか。あるいは各評価委員の平均点での点数でしょうか。	各評価項目の評価点については、評価委員全員の平均点を点数とします。
71	公募要項	23	VII 3	応募者ヒアリング	応募者ヒアリングの際、提出書を分解したスライドを用意しても問題ないでしょうか。また、提出書にない補足資料も使用して良いものでしょうか。	評価委員によるヒアリングの詳細は、提案書提出後、応募者(企業等連合体の場合は代表企業)に文書により通知する予定です。
72	公募要項	23	VII 3	応募者ヒアリング	応募者ヒアリングの所要時間目安がわかれば教えてください。	評価委員によるヒアリングの詳細は、提案書提出後、応募者(企業等連合体の場合は代表企業)に文書により通知する予定です。
73	公募要項	23	VII 4	優先交渉権者等の公表等	公表される提案の概要に提案価格は含まれるのでしょうか。	公表する評価結果において、提案価格を含めることを想定しています。
74	公募要項	25	VIII 2	事業保証金の納入	基本協定締結後、売主買主の責に帰さない自由で協議が整わず、土地売買契約に至らなかった場合、納入した事業保証金は返還頂けるのでしょうか。	市及び事業者のいずれの責めにも帰さない事由により建物解体条件付土地売買契約の締結に至らなかった場合には、事業保証金は返還します。
75	公募要項	26	VIII 4 (1) ①	土地売買代金の納入	「令和5年3月末までの間」と記載がありますが、売買契約の締結時期によっては、納入期限が令和5年4月以降になることもありますでしょうか。	原則、令和5年3月末までを予定しています。
76	公募要項	26	VIII 5	開発事業計画の策定	評価委員会の付帯意見について、資金・計画面に鑑み、採用しないということも可能でしょうか。	個別に判断しますが、評価講評における意見その他市からの要望事項は尊重してください。
77	公募要項	26	VIII 5	開発事業計画の策定	提案及び優先交渉権取得後に事業対象地隣接地を追加取得し、地域の魅力向上や賑わいの創出に資すると認められる変更計画を提出した場合、公募要項等及び提案書以外の内容を含めて事業計画を策定することは可能でしょうか。また、本件土地建物引渡し後に隣接地を追加取得した場合も、28ページ8に定める期間内の工事及び利用開始であれば同様の対応が可能でしょうか。	前段については、提案された内容に加え、更に地域の魅力向上や賑わいの創出に資すると判断する場合であれば可能です。後段についても同様ですが、開発事業計画、実施計画(策定し、市の承認を得た後である場合)及び運営計画(策定し、市の承認を得た後である場合)の変更が必要となります。

ゆめアール大橋跡地活用事業 公募要項等に関する質疑及び回答

令和4年4月28日公表

No	資料名	頁	項目	タイトル	質問内容	回答
78	公募要項	26	VIII 5	開発事業計画の策定	公募要項等及び提案書以外の内容を含めて事業計画を策定する場合は、地域の魅力向上や賑わいの創出に資すると判断する場合に限るとありますが、具体的な判断基準や判断方法はありますでしょうか。	現時点で具体的な判断基準や判断方法はありません。
79	公募要項	26	VIII 6 (1)	土地建物の引渡し	引渡し時期は令和4年度中の予定との記載ですが、御市との実施計画・運営計画の協議・承認に時間を要する場合等、協議次第では令和5年度の引渡しも可能でしょうか。	土地建物の引渡しについて、原則、令和4年度中を予定しています。なお、実施計画及び運営計画の承認については、土地建物の引渡し後においても可能です。
80	公募要項	27	VIII 7 (1)	実施計画	承認事項として、どのような内容・項目を想定されておりますでしょうか。	実施計画は公募要項等及び開発事業計画に基づき策定しますが、具体的な内容は市と事業者の協議により定めることとします。
81	公募要項	27	VIII 7 (2)	運営計画	承認事項として、どのような内容・項目を想定されておりますでしょうか。	運営計画は公募要項等及び開発事業計画に基づき策定しますが、具体的な内容は市と事業者の協議により定めることとします。
82	公募要項	27	VIII 8	供用開始	「事業者は原則として契約締結日から二年以内に工事を開始」とありますが、優先交渉権者に選定された後、例えば周辺敷地まで含んだ開発意向を元に周辺敷地の地権者との協議を行う場合、着工時期の延期は可能でしょうか？	契約締結日から2年以内に工事を開始することを原則とします。着工時期の延期については個別に判断しますので、例示の場合における延期の可否については現時点では回答できません。
83	公募要項	27	VIII 9	開発事業計画の用途に供すべき期間	分譲マンション(低層部2階は非住居)を計画しているが、このケースは該当するか。	分譲に伴い土地の所有権も移転(持分の移転も含む)されるのであれば、所有権移転等に該当します。
84	公募要項	27	VIII 9	開発事業計画の用途に供すべき期間	「それまでの間は、事前に市の承諾～」とありますが、承諾の条件として何か想定されておりますでしょうか。また、区分所有建物等を計画する場合、土地持分の一部移転が必要となりますが、事前の協議は可能でしょうか。	公募要項27頁VIII9のとおり、市が所有権移転等の承諾を行う際は、次の条件に加え、事業の安定性や提案内容の実行性、所有権移転等先の事業者等の適格性等を総合的に判断することとします。 ・所有権移転等先の事業者に、提案内容や事業者が負う本事業に関する全ての義務を承継する等、所有権移転後も提案内容や事業者が負う本事業に関する全ての義務が履行されること。 ・所有権移転等を行った場合でも、本事業における権利や義務、市及び地域に対する事業者の窓口が分散しないこと。 また、土地持分の一部移転も所有権移転等に該当します。
85	公募要項	27	VIII 9	開発事業期間の用途に供すべき期間	売買、所有権移転等を10年間できないとの事ですが、上階部分を分譲する際、売買は、確認申請後、市の承諾を得れば売買可能なのでしょうか？	市の承諾がある場合は、土地の所有権移転を伴う建物の売買(所有権移転等)を行うことができます。 市が所有権移転等を承諾する条件については、質問No.84を参照してください。
86	公募要項	27	VIII 9	開発事業計画の用途に供すべき期間	10年間は本件土地の売買等を行うことができないとなっているが、住宅部分を分譲し、土地を敷地権付区分所有とすることは良いか。	土地の敷地権の移転・売買は所有権移転等に該当し、市の承諾が必要です。 市が所有権移転等を承諾する条件については、質問No.84を参照してください。
87	公募要項	27	VIII 9	開発事業計画の用途に供すべき期間	分譲事業の場合、所有権移転や抵当権等の担保権設定について市の承諾をしていただけるとの認識で宜しいでしょうか。	分譲事業においても、所有権移転等や担保権設定を承諾する条件は公募要項27頁VIII9のとおりとします。
88	公募要項	27	VIII 9	開発事業計画の用途に供すべき期間	契約締結日から10年間の間、事前に市の承諾がある場合を除き本件土地の売買等による所有権の移転等を行うことができないとありますが、事業対象地において3階以上の部分に分譲用共同住宅を建設し、個人または法人顧客に譲渡することは問題ないでしょうか。また、承諾頂く場合、必要な要件はございますでしょうか。	前段については、3階以上の部分を分譲用共同住宅として提案することは差し支えありませんが、譲渡に伴い土地の所有権も移転(持分の移転も含む)されるのであれば所有権移転等に該当し、市の承諾が必要です。 後段については、質問No.84を参照してください。
89	公募要項	27	VIII 9	開発事業計画の用途に供すべき期間	『事前に市の承諾がある場合を除き、本件土地の売買等による所有権の移転は行うことができない』と記載がありますが、2F以上を分譲マンションとして開発、販売は不可でしょうか。売買について事前承諾を頂けるものと認識していいでしょうか。	質問No.88を参照してください。

No	資料名	頁	項目	タイトル	質問内容	回答
90	公募要項	27	VIII 9	開発事業計画の用途に供すべき期間	質問No.88において分譲用共同住宅を個人または法人に売買する場合、住宅の買受人が事業対象地の一部に抵当権等の担保権設定を行う場合、事前の書面による市の承諾が必要でしょうか。	事前に書面による市の承諾を得ることを原則としますが、具体的には市と事業者の協議により定めることとします。
91	公募要項	28	VIII 11 (2)	その他	設計・監理業務、建設業務に福岡市に本店を置く地場企業がそれぞれ一社以上含まれるように記載されておりますが、別紙「事業提案評価基準書」内のどの項目に配点が加算されるのでしょうか？また地場企業の参加が多ければ多いほど評価項目の配点に反映されるという理解でいいのでしょうか？	公募要項28頁VIII11(2)について、内容評価において、評価する項目ではありません。また、地場企業の参加数を評価するものでもありません。
92	公募要項	28	VIII 11 (2)	その他	事業者が直接発注する設計・監理業務・建設業務に関し、地場企業を多く活用することにより、評価配点の加点となりますでしょうか。	質問No.91を参照してください。
93	公募要項	28	VIII 11 (2)	その他	『設計・監理業務、建設業務に福岡市に本店を置く企業がそれぞれ一社以上含まれるようにする』との記載がありますが、建築または設計を複数社JVとする場合の地元会社の比率について制限はありますか？	地元会社の比率について制限はありません。
94	公募要項	28	VIII 11 (4)	その他	分譲マンションを計画するにあたり、区分所有者への引渡し後も継続して、買戻し特約は設定されることになるのでしょうか。	市は契約締結日から10年間の買戻し特約の登記をしますが、契約締結日から10年以内であっても、事業者を買戻し特約の解除及びその登記の抹消を必要とするやむを得ない理由があり、かつ開発事業計画の内容を確実に履行できると市が認めた場合には、市は買戻し特約の解除及びその登記の抹消を承諾します。
95	公募要項	28	VIII 11 (4)	その他(4)	分譲事業の場合、分譲前に買戻し特約の解除及びその登記の抹消を承諾していただけたとの認識で宜しいでしょうか。また、条件や基準はありますか。	質問No.94を参照してください。
96	公募要項	28	VIII 11	その他	事業対象地において3階以上の部分に分譲用共同住宅を建設し、個人または法人顧客に譲渡する場合、当該住宅部分の土地持分について買戻し特約の解除及び登記の抹消を承諾して頂くことは問題ないでしょうか。	質問No.94を参照してください。
97	公募要項	28	VIII 11 (4)	その他	『市は契約締結日から10年間の買戻し特約の登記をし、契約で定める契約解除事由が発生した場合は、契約を解除し、本件土地の買戻しを行うことができる』と記載があります。分譲住宅事業が可能な場合、買戻し特約登記がある状態で販売を行うことは価格にも影響があると予想されます。登記まで必要でしょうか。	質問No.94を参照してください。
98	公募要項	29	VIII 11 (4)	その他	「事業者を買戻し特約の解除及びその登記の抹消を必要とするやむを得ない理由があり、かつ開発事業計画の内容を確実に履行できると甲が認めた場合は、甲は買戻し特約の解除及びその登記の抹消を承諾します。」に関して、施設建築物の完成及び引渡しをもって、抹消承諾の理由となりますでしょうか。	提案施設の完成及び引渡しのみでは買戻し特約の解除及びその登記の抹消を承諾する理由とはなりません。

ゆめアール大橋跡地活用事業 公募要項等に関する質疑及び回答

令和4年4月28日公表

No	資料名	頁	項目	タイトル	質問内容	回答
99	公募要項	28	VIII 11 (4)	その他	分譲マンションを計画するにあたり、購入者の都合により、引き渡し後、売却される可能性もありますが、何らかの制限を受けることになりませんか。	分譲に伴い土地の権利も移転(持分の移転も含む)されるのであれば、所有権移転等に該当し、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、所有権移転等を行うことができませんが、具体的には市と事業者の協議により定めることとします。
100	事業提案評価基準	3	II 2 1 (3)	内容評価の項目及び配点	(3)計画の実現性の②に関して、収支計画の積算根拠等は、指定の様式に記載となっておりますが、外部から受けた見積書等を添付して提出する必要があるのでしょうか、又は添付の有無で、配点は変わるのででしょうか。	見積書等の添付は必須ではありませんが、参考資料として添付することは差し支えありません。内容評価は事業提案評価基準3頁に従って行います。そのため、評価項目1.(3)②について、見積書等の添付の有無のみをもって評価することは想定しておりません。
101	事業提案評価基準	3	II 2 2 (1)	内容評価	「地域住民をはじめ人々が集い・交流できる場の提供や仕組みについて」に関して、地域住民や町内会からの要望はございますか。	地域からの具体的な意見等は、伺っていません。
102	提案様式集	18		事業実績申告書	事業実績は、福岡市及び福岡県内の実績となりますでしょうか。	福岡市外の実績や福岡県外の実績でも差し支えありません。
103	提案様式集	29		(様式3-3-1)用途・機能	入居を予定するテナント名を記載する際、構成企業に含まれるのでしょうか。	入居を予定するテナントを構成企業に位置付ける必要はありませんが、構成企業は、自らの責任と費用で事業を実施・継続する企業であり、代表企業及び構成企業については、公募要項12頁V3に記載の応募者の参加資格要件を確認するとともに、事業提案評価基準3頁記載のとおり、事業の実施体制を評価することとなります。これらの趣旨を十分踏まえ構成企業を検討して下さい。
104	基本協定書(案)	1	3 条 3 項	基本的合意	提案書の未充足部分について、訂正を完了し承認を得る期限はありますか。	事業者との協議を踏まえ、市が個別に判断します。
105	基本協定書(案)	2	4 条 1 項	違約	「開発事業計画を策定し、甲の承認を得る」とありますが、「承認を得られなかった場合(要求水準が相当高い場合など)」も違約(違約金の支払い)に該当するのでしょうか。	事業者が策定する開発事業計画について市の承諾が取得できないことは基本協定書(案)第14条第1項第2号に該当し、市は事業者に対して土地売買代金の10%に相当する額を違約金として請求することができます。なお、開発事業計画に対する市の要望は公募要項等及び提案書に基づくものを想定しております。
106	基本協定書(案)	3	7 条	買戻し	提案内容(開発事業計画)によっては、当初から買戻し特約の登記を行わない協議は可能でしょうか。	協議には応じますが、当初から買戻し特約の登記を行わないことは想定していません。
107	基本協定書(案)	3	8 条 1 項	違約	質問No.105に同じく、「承認を得られなかった場合(要求水準が相当高い場合など)」も違約(違約金の支払い)に該当するのでしょうか。	事業者が策定する実施計画について市の承諾が取得できないことは基本協定書(案)第14条第1項第2号に該当し、市は事業者に対して土地売買代金の10%に相当する額を違約金として請求することができます。なお、実施計画の前提となる開発事業計画に対する市の要望は公募要項等及び提案書に基づくものを想定しております。
108	基本協定書(案)	3	9 条 1 項	違約	質問No.105に同じく、「承認を得られなかった場合(要求水準が相当高い場合など)」も違約(違約金の支払い)に該当するのでしょうか。	事業者が策定する運営計画について市の承諾が取得できないことは基本協定書(案)第14条第1項第2号に該当し、市は事業者に対して土地売買代金の10%に相当する額を違約金として請求することができます。なお、運営計画の前提となる開発事業計画及び実施計画に対する市の要望は公募要項等及び提案書に基づくものを想定しております。

No	資料名	頁	項目	タイトル	質問内容	回答
109	基本協定書(案)	3	10条2項	土地利用制限	建物解体条件付土地売買契約書締結日から10年間の第三者への譲渡禁止が提案内容(開発事業計画)が制限されると考えますが、一部の持ち分に限定して期間の制限を受けないとする協議は可能でしょうか。	協議には応じますが、一部の持分であっても、建物解体条件付土地売買契約締結の日から10年間は、市が承諾した場合を除き、本件土地を第三者に譲渡できないことを原則としています。 なお、市が所有権移転等を承諾する条件については、質問No.84を参照してください。
110	基本協定書(案)	5	18条	協定の有効期間	本協定は一部売買契約書に移行するものもあり、売買契約を締結すれば協定書はほぼ達成される内容かと存じます。「売買契約締結の日から10年経過した日」まですべての条項を存続させると基本協定書と売契の重複も生まれ、売買契約書で違約金設定されている協定書の条項は、協定書の違約金を請求できない、あるいは売契に移行される条項は売契締結と同時に終了するように存続条項を明らかにして頂くことは可能でしょうか。また、本協定終了後も14条2項を存続させているのは、どのようなケースを想定されているのでしょうか。	基本協定書(案)及び建物解体条件付土地売買契約書(案)は原文のとおりとします。 第14条第2項は、本協定解除時点において事業者が本協定に違反したことが確定できない場合等を想定しています。
111	解体条件付土地売買契約書(案)	2	5条4項	違約金	「損害賠償の予定」は「違約金」を意味し、第19条には違約金額が定められているわけではなく、前項(契約保証金は違約金の一部に充当)との違いはどういったことでしょうか(損害賠償額またはその一部でしょうか?)	第20条に定める違約金と第22条に定める損害賠償はその性質等において異なるものであり、解除事由等によっては両方を請求する可能性があります。
112	解体条件付土地売買契約書(案)	6	21条1項	原状回復	建物解体後の解除の場合、建物の原状回復義務は現実的ではないかと思いますが、建物解体後の解除の場合「適当でない」場合に該当するのでしょうか。	ゆめアール大橋を解体した後に本件土地を市に返還する場合において、ゆめアール大橋の復元を求めることは想定しておりません。
113	解体条件付土地売買契約書(案)	6	21条2項	原状回復	減損額の算定方法はありますでしょうか。	減損額は買戻し時又は契約解除時の時価によるとしており、現時点で具体的な算定方法はありませぬ。
114	解体条件付土地売買契約書(案)			連帯保証人	連帯保証人は必ず必要でしょうか。連帯保証人が必要とされない条件があれば開示頂けますでしょうか。	公募要項13頁V4(9)のとおり、市とSPCの間で建物解体条件付土地売買契約を締結する場合に、事業予定者の代表企業が連帯保証人となることを条件としています。
115	その他			既存水道メーター口径について	可能な範囲内で開示いただけませんか。	大橋音楽・演劇練習場については40mm、おおはし子どもプラザについては25mmです。
116	その他			境界確認・越境物	隣接地との境界確認書は取得済みでしょうか。また御市で把握されている越境物やそれに関する覚書等は結ばれていますでしょうか。	質問No.16を参照してください。