

「冷泉小学校跡地活用に関する民間アイデアの募集」 公募要項等に関する質問への回答

※質問内容等のあきらかな誤字や脱字等につきましては、こちらで文言を一部修正しております。

質問 No.	資料名	頁	項目	内容	回答
1	公募要項	2	1-1	説明会において、今回はアイディア募集であり、点数をつけるコンペではないとの主旨の説明がありました。本件への参加が公募時に加点される等の事業者メリットの設定はありますか。	本アイデア募集への参加は、跡地活用方針策定後の事業化に向けた手続き等において、評価対象とはなりません。 【公募要項 P11 1-7(3)】
2	公募要項	2	1-3	⑦対話の実施の後にはいわゆる提案コンペの実施を想定されているのか、それとも対話を重ねる中で任意に事業者を選定されるのか、想定プロセスとスケジュールをご開示いただきたいです。	⑦対話の実施の後、本アイデア募集等を踏まえ市が跡地活用方針を策定することとしております。 跡地活用方針策定後の事業化に向けたスケジュール、手続き等は、未定です。
3	公募要項	2	1-3	事業計画のスケジュール予定をご教示ください。	質問No.2の回答を参照ください。
4	公募要項	2	1-3	公募入札時期はいつ頃を予定されていますか。	質問No.2の回答を参照ください。
5	公募要項	3	1-4 (1)	高さ制限について、航空法による福岡空港の制限高は54.1mでしたが、小学校跡地の地盤の高さは何mでしょうか？ 測量図等レベルのわかる資料がございましたら公表頂きたいです。	参考資料をホームページに掲載します。
6	公募要項	3	1-4 (1)	周辺の状況等の項目欄にて、 「冷泉小学校跡地と櫛田神社の間にある建物の最大の高さは約20m」とありますが、高さについて ①根拠となる都市計画 ②具体的に制限がかかるエリア についてご教示ください。	冷泉小学校跡地周辺は、都市計画マスタープランの区別構想において、「歴史景観拠点ゾーン」に位置付けられており、跡地活用の際は、「歴史的景観を保全、創造するための歴史的街並みづくり」など、まちの将来像やまちづくりの視点に即した計画とする必要があると考えています。 【公募要項 P5 1-4(1)【参考2】】 このため、冷泉小学校跡地と櫛田神社の間にある建物の最大の高さ約20mを参考として記載しています。 提案者の考える、望ましい高さの考え方について、アイデア提案、対話の際、考え方をお示しください。 ※その他、法令上の高さ制限については、航空法による高さの制限、建築基準法による斜線制限等があります。
7	公募要項	3	1-4 (1)	冷泉小学校跡地と櫛田神社の間にある建物の最大の高さは約20mとありますが、建物高さは20m程度が望ましいということでしょうか。	質問No.5の回答を参照ください。

「冷泉小学校跡地活用に関する民間アイデアの募集」 公募要項等に関する質問への回答

※質問内容等のあきらかな誤字や脱字等につきましては、こちらで文言を一部修正しております。

質問 No.	資料名	頁	項目	内容	回答
8	公募要項	3	1-4 (1)	周辺の状況において最大高さ20mとの記載があるが、福岡市等のHP上では高さ制限等記載はない。 周辺の状況で記載したのは何か意図があるのか？ 本敷地において制限のありもしくは考慮すべきとなると提案内容に大きな影響があると思われる。	質問No.5の回答を参照ください。
9	公募要項	3	1-4 (1)	周辺の状況等に「冷泉小学校跡地と櫛田神社の間にある建物の最大の高さは約20mと記載がありますが、本敷地においての高さ規制はありますか？規制がある場合は、土居通り側のみ高さ20mとし、冷泉公園側は法令に則った範囲で可能な高さとすることは可能でしょうか。	質問No.5の回答を参照ください。
10	公募要項	3	1-4 (1)	「周辺の状況等」の記載に「冷泉小学校跡地と櫛田神社の間位にある建物の最大の高さは20m」とありますが、対象地において高さに関する制限はありますか？	質問No.5の回答を参照ください。
11	公募要項	4	1-4 (1) 【参考1】	「博多遺跡」の現況写真をご提供ください。	現況の写真をホームページに掲載します。
12	公募要項	4	1-4 (1) 【参考1】	国史跡「博多遺跡」指定範囲実測図において、指定範囲と敷地境界線の間2m確保されていますが、なにか条件がありますか。	遺構の指定範囲については、道路整備（歩道整備等）による影響を勘案し、道路境界から2m幅後退し設定しています。 なお、この部分も遺構は連続しているものと考えられ、史跡指定範囲と同様の取り扱いとします。
13	公募要項	4	1-4 (1) 【参考1】	上記質問は、史跡指定範囲を挟んで北東敷地、南西敷地を一敷地と考え、合計約5,800㎡において容積率400%を消化するものと考えてよいでしょうか。	建築基準法上の敷地の取扱いについては、一概にご質問の通りとはならず、ご提案の内容に応じ、場合によっては指定範囲を内包するケースや複数敷地として取り扱うケースなどが想定されます。
14	公募要項	5	1-4 (1) 【参考1】	博多遺跡の保存方法について、原則、現状保存とのことですが、現状とはどの時点のことを指しますでしょうか。現状、博多遺跡は、土で埋め立てられています、埋め立てた状態のことを指すのでしょうか。	現状保存とは遺構を地下に埋め戻してそのまま保存している状態を指します。現在は、発掘調査をして出てきた状態のまま埋め戻しておりますが、今後、史跡の見せ方を含む史跡の保存や整備活用などについて検討していきます。
15	公募要項	5	1-4 (1) 【参考1】	博多遺跡について、市において保存のための工事や、「見せる」遺跡として整備される計画または可能性がありますか。	史跡の保存活用に関しては、今後、計画を検討・策定し、史跡の整備に関しては、跡地活用の進捗に合わせて、市において行うものと考えています。
16	公募要項	5	1-4 (1) 【参考1】	今回のアイデア募集に、博多遺跡の民間事業者による整備も含まれるのでしょうか。	史跡の整備に関しては、今後策定される計画の中で具体的な検討を行い、市において行うものと考えていますが、史跡の整備や活用という観点でアイデアなどがあれば、検討の参考にしたいと考えています。

「冷泉小学校跡地活用に関する民間アイデアの募集」 公募要項等に関する質問への回答

※質問内容等のあきらかな誤字や脱字等につきましては、こちらで文言を一部修正しております。

質問 No.	資料名	頁	項目	内容	回答
17	公募要項	5	1-4 (1) 【参考1】	今後、民間の跡地活用事業者公募が行われることになる場合、博多遺跡は現状のまま引き渡されるのでしょうか。	史跡地については、今後策定される計画の中で具体的な検討を行い、市において整備を行うものと考えており、史跡の整備以外の目的で現状を変更することは想定しておりません。
18	公募要項	5	1-4 (1) 【参考1】	博多遺跡指定範囲の上は、人や車両の通行、駐車場の設置は認められますか。また上記を目的として舗装することは可能ですか。	史跡地については、今後策定される計画の中で具体的な整備を検討いたしますが、人が史跡地を巡る園路は必要と考えております。一方、車両の通行や駐車場の設置は想定しておりません。
19	公募要項	5	1-4 (1) 【参考1】	現状遺構は埋め戻され緑地化(雑草?)されているが、これを原状として保持することが求められているのですか？	史跡の保存活用に関しては、今後策定される計画の中で具体的な検討を進め、史跡の整備は市において行うものと考えており、これを現状として保持することは求めています。
20	公募要項	5	1-4 (1) 【参考1】	遺構とその他のエリアの敷地境界線は明示されるのですか？	遺構とその他のエリアの敷地境界線は、文化財保護法第115条第1項に基づき、所定の境界標で明示される予定です。
21	公募要項	5	1-4 (1) 【参考1】	遺構境界線ギリギリまで建築物を建ててよいのですか？	遺構境界線ギリギリまで建築物を建てた場合、施設の基礎構造が地下の遺構に悪影響を与える可能性が想定されますので、協議が必要と考えております。また、史跡地への連続する景観にも配慮した建物配置の提案を求めます。
22	公募要項	5	1-4 (1) 【参考1】	遺構の現状を原状とした場合、空地または緑地として、上部は人や自転車が通行してもよいのですか？	現状における人以外の通行については想定しておりません。
23	公募要項	5	1-4 (1) 【参考1】	遺構の現状が埋め戻されている状態において、「■指定範囲の隣接地においても、史跡地の景観への影響は配慮してください。」とは具体的にはどういうことを求められているのですか？ 次項の歴史景観拠点ゾーンの観点とは別の観点で言及されているのであれば具体イメージを例示していただきたいです。	史跡は、中世における国際貿易都市・博多の中核となる最初の港湾施設であり、ここで始まった貿易活動がその後、現代まで続く博多の都市の発展や独自の歴史文化の形成につながったと考えられています。史跡地は、そのような博多の発展における象徴的な存在であるため、今後、歴史的役割や背景を視覚的に伝えるような整備を検討いたします。隣接地の計画においても、その点を配慮してもらいたいと考えています。
24	公募要項	5	1-4 (1) 【参考1】	遺跡指定範囲の取扱いにおいて、既に遺跡は埋め戻し済みとの説明を受けたと思うが、埋め戻し済みで良いか	お見込みどおりです。

「冷泉小学校跡地活用に関する民間アイデアの募集」 公募要項等に関する質問への回答

※質問内容等のあきらかな誤字や脱字等につきましては、こちらで文言を一部修正しております。

質問 No.	資料名	頁	項目	内容	回答
25	公募要項	5	1-4 (1) 【参考1】	基本的に史跡の整備等以外で・・・とあるが史跡の整備を含む場合は許可の可能性があるとの認識か	史跡の整備とは、発見された遺構の内容が想起できるような復元や、見学者が理解できるような解説板、見学者のためのベンチ等の設置など、史跡の理解と周知を進めるための行為を指します。このような整備にかかる行為についても、文化庁の許可が必要であり、遺構の保存や史跡地の景観への影響がある場合は、認められないことがあります。
26	公募要項	5	1-4 (1) 【参考1】	上空を構造物で覆って景観に影響における「景観」とは何を指しているのか あくまで「史跡の景観？」に影響を及ぼすとの捉え方で良いか	ここで示す「景観」は、整備された史跡地そのものの見た目や存在感、周辺の空間との調和、さらに見学者がその場で感じ取る全体的な感覚などで構成されるものと考えております。史跡地の上空を構造物で覆うことで、これらに影響を与え、史跡が持つ本来の歴史的・文化的価値が損なわれる可能性が考えられます。 下段のご質問については、お見込みのとおりです。
27	公募要項	5	1-4 (1) 【参考1】	史跡の整備等の目的とは、具体的にどのような整備をさしているのでしょうか。土を被せたまま保全しておくのか、あるいは史跡を見学できるような施設の整備を示しているのでしょうか。禁止される構造物には、インターロッキングやアスファルトによる歩道状整備も含まれるのでしょうか。	史跡の整備とは、発見された遺構の内容が想起できるような復元や、見学者が理解できるような解説板、見学のためのベンチ等の設置など、史跡の理解と周知を進めるための行為を指します。今後、遺構の確実な保存を図ったうえで、史跡の内容が理解・実感できるような計画を具体的に検討することになります。 インターロッキングやアスファルトによる歩道状整備（園路）は、遺構の保存や史跡地の景観への影響がない限り、禁止される構築物には含まれないという認識です。
28	公募要項	6	1-4 (2)	博多遺跡指定範囲も、民間事業者への売却対象となる可能性がありますか。その場合の民間事業者の義務についてご教示ください。	公募要項6頁に示すとおり、「博多遺跡」の指定範囲を建築敷地とする場合は「貸付（借地）」のみの取扱いになります。

「冷泉小学校跡地活用に関する民間アイデアの募集」 公募要項等に関する質問への回答

※質問内容等のあきらかな誤字や脱字等につきましては、こちらで文言を一部修正しております。

質問 No.	資料名	頁	項目	内容	回答
29	公募要項	6	1-4 (2)	説明会において、「博多遺構を借地、分断された両敷地を購入とすることはできない。」また、博多遺構を建築敷地とする場合は敷地全体を借地しなければならない」との説明がありました。整理しますと、 ① 敷地全体を借地とする。(遺構も敷地として容積率を使える) ② 遺構は購入も借地もせず、分断された両敷地を購入する。の、2パターンの選択肢しかないという理解でよろしいでしょうか？他の想定ケースがあればご教示ください。 ・②の場合、遺構は市有地のままですので、管理も市が行っていただけるという理解でよろしいでしょうか？ ・①および②の場合、分断された両敷地を行き来するために遺構の地上G.L.部を徒歩または自転車等で、または橋や渡り廊下を架けることにより通行することは可能でしょうか？(換言すると通行権や利用権、地上権等を設定できますか？)	選択肢としては、以下の通りとなります。 ①「博多遺跡」の指定範囲を含めて建築敷地とする場合は、その建築敷地全体を「貸付(借地)」とする ②「博多遺跡」の指定範囲を建築敷地としない(購入も借地もしない)場合は、その他の部分で「購入又は貸付(借地)」とする ※「博多遺跡」の指定範囲の管理に関しては、①、②の別に関わらず、管理者を市として提案することも可能です。 ※「博多遺跡」の指定範囲の通行等に関しては、史跡の整備や活用という観点でアイデアなどがあれば検討の参考になりたいと考えています。 なお、「博多遺跡」の指定範囲内の整備に関しては、規制がありますので注意してください。 【公募要項 P5 1-4(1)※「博多遺跡」指定範囲の取扱い】
30	公募要項	6	1-4 (2)	「建築敷地」の解釈についてご教示ください。例えば遺跡を保全し、見せるために透明なパネルで覆うような場合にも建築敷地とみなす必要がありますでしょうか。	「建築基準法上の敷地」を指しています。 「博多遺跡」の指定範囲の整備内容に応じた建築敷地の取扱いについては、建築主事の判断等による部分もあるため、本アイデア募集においては、提案者の意向(「博多遺跡」の指定範囲は建築敷地としていないなど)を示してご提案ください。
31	公募要項	6	1-4 (2)	説明会の中で「博多遺跡」の指定範囲のみを借地、その両脇を売却とすることはできないと説明がございましたが、これは土地の取り扱いは全体売却または全体貸付のみ、という意味合いでしょうか。	質問No.29の回答を参照ください。 ※「博多遺跡」の指定範囲の売却は考えていません。
32	公募要項	6	1-4 (2)	「博多遺跡」の指定範囲を建築敷地とする場合はとありますが、指定範囲約1,000㎡分の容積率を他敷地で活用する場合を想定しているのでしょうか。	「博多遺跡」の指定範囲約1,000㎡分の容積率を他敷地で活用する提案も可能です。
33	公募要項	6	1-4 (2)	土地の売却、定借のエリアを分けることは可能でしょうか。また、「博多遺跡」を建築敷地とする場合、土居通り側敷地と一体で定借とし、残った公民館側敷地を売却とすることは可能でしょうか。	ご質問にある内容で提案することも可能です。
34	公募要項	6	1-4 (2)	貸付の場合の貸付期間について、最低期間もしくは最長期間はございますでしょうか。	借地となる場合の貸付期間は未定です。 提案者の考える望ましい期間について、アイデア提案、対話の際、考え方を示してください。

「冷泉小学校跡地活用に関する民間アイデアの募集」 公募要項等に関する質問への回答

※質問内容等のあきらかな誤字や脱字等につきましては、こちらで文言を一部修正しております。

質問 No.	資料名	頁	項目	内容	回答
35	公募要項	7	1-4 (3)	導入が必要な機能について、民設民営を基本とするとありますが、料金設定や利用者予約手続き等については、民間事業者が任意で設定してよろしいでしょうか。	任意で設定し、ご提案ください。 提案者の考える望ましい設定について、アイデア提案、対話の際、考え方をお示しください。
36	公募要項	7	1-4 (3)	災害時の収容避難所には、食料や飲料水等の備蓄が必要でしょうか。	収容避難所として最低3日分の備蓄を想定しています。 提案者の考える望ましい備蓄について、アイデア提案、対話の際、考え方をお示しください。
37	公募要項	7	1-4 (3)	収容避難所について、一人当たり4㎡を基準として100人以上収容とありますが、1ヶ所で400㎡以上のスペースを確保する必要がありますか。複数箇所に分割していても合計400㎡以上が確保されていればよろしいですか。	分割して提案することも可能です。 提案者の考える望ましい収容避難所について、アイデア提案、対話の際、考え方をお示しください。
38	公募要項	7	1-4 (3)	収容避難所について、浸水想定地域が近く建物の2階以上のフロアに設置とだけ設置条件が記載されていますが、大規模地震発生時に収容避難所としての機能を維持するため建物を受震構造等にする必要があると考えておられますか。 他にも収容避難所の設置に関しての条件があればご教示ください。	収容避難所として、「福岡市公共施設の耐震対策計画」記載の避難施設(構造体(重要度係数1.25)等)同等の性能を想定しています。 【福岡市公共施設の耐震対策計画 P6】 提案者の考える望ましい防災性能について、アイデア提案、対話の際、考え方をお示しください。 ※「福岡市公共施設の耐震対策計画」のリンクをホームページに掲載します。
39	公募要項	7	1-4 (3)	いずれも行政が負担すべき内容(例示施設も公設公営あるいはPFI)かと思われますが、説明会において民設民営が基本との説明がありました。 施設整備及び運営にあたっての補助金・助成金、あるいは市による有償利用、税制優遇策などご予定いただいている事業者誘致促進施策があればご教示ください。	補助金・助成金、税制優遇など特段の事業者誘致促進施策は現在ありません。 民設民営を基本としてご提案を募っておりますが、難しい場合は、その理由を提案書に記述するとともに、市による有償利用など、これらの機能の整備主体、及び管理運営主体や事業スキームについて提案してください。
40	公募要項	7	1-4 (3)	参考例としてP8に2施設を挙げられていますが、内容のみならず、規模も同程度のものを期待されているのですか？	【参考4】に示す機能、規模を参考に、跡地全体の土地利用や導入機能の整備主体、及び管理運営主体等をご提案ください。

「冷泉小学校跡地活用に関する民間アイデアの募集」 公募要項等に関する質問への回答

※質問内容等のあきらかな誤字や脱字等につきましては、こちらで文言を一部修正しております。

質問 No.	資料名	頁	項目	内容	回答
41	公募要項	7	1-4 (3)	以前当該地に所在し、現在福岡市博物館に一時移転しているとされる「はかた伝統工芸館」は本計画施設に戻ってくる前提で施設構成を考えた方が良いでしょうか？ また、その場合は有償で床を賃借いただけたらと考えて良いでしょうか？	「はかた伝統工芸館」は発掘調整に伴い、福岡市博物館に一時移転しており、今後については未定です。 観光の拠点施設は、博多旧市街の歴史・伝統・文化をいつでも体験できる機能や観光情報の発信機能等を有するものとして、【参考4】を参考に施設構成をご提案ください。 提案にあたっては、導入機能について民設民営を基本としてご提案ください。ただし、それが難しい場合は、その理由を提案書に記述するとともに、これらの機能の整備主体、及び管理運営主体や事業スキームについて提案してください。
42	公募要項	7	1-4 (3)	収容避難所の指定を受ける必要があるということか	収容避難所として指定することを想定しております。
43	公募要項	7	1-4 (3)	導入が必要な機能①②③が同一施設(一体)でも可能か	ご質問にある内容で提案することも可能です。
44	公募要項	7	1-4 (3)	災害時に収容避難所として利用できる施設について、通常時の多目的ホール等での利用の際の使用料金の設定につき、事業者側にて料金設定を自由に行ってもよろしいのでしょうか。	使用料金を設定し、ご提案ください。 提案者の考える望ましい設定について、アイデア提案、対話の際、考え方を示してください。
45	公募要項	9	1-5	アイデア提案にあたり、周辺施設(冷泉公民館、知的障がい児通所施設、冷泉公園等)を含む利活用のアイデア提案は可能ですか。	本アイデア募集は冷泉小学校跡地を基本とした提案を求めています。周辺施設を含めた幅広い提案をすることも可能です。
46	公募要項	9	1-5	アイデア提案にあたり、導入が必要な機能以外で、導入が禁止されている、もしくは避けるべき用途等がありますか。	本アイデア募集においては、想定していません。
47	公募要項	9	1-5	提案概要書のみの提出も可能か	提案概要書に公募要項P9、10記載の内容を記載し、かつ、公表可能であれば提案概要書のみの提案も可能です。 その場合、提案概要書を「提案書」としても取り扱います。
48	公募要項	10	1-5 (2)	導入が必要な機能以外で、他の用途の提案についての条件の記載が殆どありませんが、今回のアイデア募集の対象ではないのでしょうか。	導入が必要な機能以外については、(2)①「民間事業者の整備・運営によるまちのにぎわいの創出に資する機能に係る提案」の他、広く提案することも可能です。 提案者の考える望ましい用途について、アイデア提案、対話の際、考え方を示してください。
49	公募要項	10	1-5 (2)	集合住宅を提案する場合に、戸数制限が設定される可能性がありますか。	未定です。
50	公募要項	10	1-5 (2)	提案に住宅用途を含む場合、戸数や規模、住戸面積等の制限はありますか。	質問No.49の回答を参照ください。

「冷泉小学校跡地活用に関する民間アイデアの募集」 公募要項等に関する質問への回答

※質問内容等のあきらかな誤字や脱字等につきましては、こちらで文言を一部修正しております。

質問 No.	資料名	頁	項目	内容	回答
51	公募要項	10	1-5 (3)	冷泉通りの既存駐輪場の台数は280台ですが、敷地内整備のご要望は何台でしょうか？	公益に資する取組みのアイデアとして、駐輪場の整備等を想定しています。 提案者の考える望ましい駐輪台数について、アイデア提案、対話の際、考え方をお示ください。
52	公募要項	10	1-5 (3)	導入が必要な機能以外では、有料老人ホームの記述がありますが、一般的な価格帯とはどのような価格帯をお考えなのかご教示ください。	有料老人ホームにつきましては、事業者の方からのアイデア提案に含まれない場合についても、事業性や市場性の観点から、対話の中でご意見を伺いたいと考えております。
53	公募要項	12	2-2	施設運営を外部に委託する場合、当該運営会社が応募構成員になる必要がありますか。	本アイデア募集においてはその必要はありません。 本アイデア募集への応募の有無は、跡地活用方針策定後の事業化に向けた手続き等において、条件となるものではありません。 【公募要項 P16 3-13】
54	公募要項	12	2-4	本アイデア募集時の構成員と、公募入札時の構成員の変更は可能でしょうか。	可能です。 本アイデア募集への応募の有無は、跡地活用方針策定後の事業化に向けた手続き等において、条件となるものではありません。 【公募要項 P16 3-13】
55	公募要項	12	2-4	提案した施設を建設後、提案者以外への土地・建物の売却は可能でしょうか。その場合、売却後は提案者の施設への関与がなくなる場合も想定されますが、何らかの制約がありますか。	導入が必要な機能等については、事業の継続性等も重要と考えています。 提案者以外への売却の可能性を見込む場合は、事業の継続性を踏まえ、ご提案をお願いいたします。
56	公募要項	14	3-5 3-6	参加表明書及び提案書の受付は〆切日の何時まででしょうか。	締切日の24時までとなります。
57	冷泉小学校跡地活用だより		①検討の進め方	民間事業者の公募について、現時点で決定、もしくは想定しているスケジュールをご教示ください。	質問No.2の回答を参照ください。
58	その他		山笠	博多祇園山笠において、当該地は何流れに属しますか？(単独か複数の流れに属するのかもご教示ください)	ご質問の内容については、現時点では地域と話をしておりません。
59	その他		山笠	同祭礼期間中(6/1-7/15)において、当該地は一時的にでも利活用されていますか？	放送機材等の車両置き場として、使用した事例はございます。
60	その他			現在、市として提示している資料は説明会・HP記載のもので良いか？ ※提言等他にもあるようだが…。	その他、地域協議等で市として提示している資料がありますが、説明会・ホームページ等に全ては掲載しておりません。 その他、必要な資料があればご相談ください。