

〔旧大名小学校跡地活用事業〕 公募要綱等に関する質問及び回答

平成29年11月24日公表

No.	資料名	タイトル	頁	項目			質問	回答
1	公募要綱	公募事業者の構成等	24	第4	1	①	「応募事業者は、複数の企業で構成されるグループであること。」とされていますが、単独企業で行うことはできないのでしょうか。	応募事業者として、公募要綱第4 1及び2に記載の要件を満たす複数の企業で構成されるグループとしてください。
2	公募要綱	構成員	24	第4	1	④	構成員の中に設計・監理、建設及び維持管理業務に従事する全ての企業を含める必要があるか？例えば、建設業務はA社（福岡市に本社）とB社（福岡市以外に本社）で行うが、構成員はA社のみ明示でもよいか？また、構成員のこれまでの業務実績が評価対象となる場合があるか？（類似の規模の建設業務の業務実績の有無が評価対象となる場合等）	構成員は、提出時に確定している企業名を提出してください。 なお、提出された参加資格審査申請書類に基づき、代表企業及び構成員が公募要綱第4の各要件を満たしているか審査することとしています。
3	公募要綱	公募事業者の構成等	24	第4	1	⑤	応募事業者の構成員の定義をご教示下さい。「福岡市に本社を置く企業が、応募事業者の設計・管理業務、建設業務及び維持管理業務にそれぞれ一社以上含まれること。」とありますが、この要件の企業とは構成員そのものを指すのでしょうか。それとも、応募事業者から各業務を受託すれば足りるのでしょうか。 （代表企業参加資格審査申請書兼応募事業者構成表）の構成メンバーに入れる必要がありますでしょうか。	構成員は、応募事業者の代表企業以外の企業であり、「出資やSPCの設立等を伴って代表企業と共同で事業を実施する企業」又は「各業務の主たる部分を直接受託又は請け負う企業」とします。なお、各業務を間接的に受託又は請け負う企業は、構成員には含まないものとします。 様式2-1代表企業参加資格審査申請書兼応募事業者構成表は、提出時に確定している企業名を記載してください。
4	公募要綱	応募事業者の構成等	24	第4	1	⑦	資本関係にある親会社・子会社が別の応募事業の構成員となった場合でも、それぞれの事業提案グループ内で守秘義務を結び、相互にファイヤーウォールを引いている場合で、かつ落選した構成員は、他の事業グループに参画できないので、資本関係があっても問題がないと思われそうですが、いかがでしょうか？	公募要綱第4 1 ⑦のとおりとします。

〔旧大名小学校跡地活用事業〕 公募要綱等に関する質問及び回答

平成29年11月24日公表

No.	資料名	タイトル	頁	項目			質問	回答
5	公募要綱	応募事業者の構成員の変更・追加について	24	第4	1	⑨	構成員の定義をご提示ください。委託先も構成員になるのでしょうか？また、優先交渉権者決定後における構成員の変更・追加は可能でしょうか。	質問No. 3を参照してください。 また、提案書提出（平成30年1月30日締切）から基本協定締結までの構成員の変更又は追加は、提案書提出時点での事業の実施体制を評価し優先交渉権者を決定するため、公募要綱第4 1 ⑨に記載のとおり原則として認めておりません。 基本協定締結後の構成員の変更及び追加は、市の事前の承諾を得れば可能としています。
6	公募要綱	公募事業者の構成等	24	第4	1		応募事業者の構成員以外の建設会社に業務を発注してもよろしいでしょうか。	質問No. 5を参照してください。
7	公募要綱	応募企業の構成員	24	第4	1		応募企業の構成員の定義をご教示ください。⑤の条件等を見ると、設計会社、施工会社、ビルの維持管理会社を決定した上で提案書提出しなければならないと読み取れますが、現時点で各種協力会社を決定しまう事は事業の自由度が失われ、事業性が損なわれますので、再検討をお願い出来ないでしょうか。	質問No. 3及び質問No. 5を参照してください。
8	公募要綱	公募事業者の構成等	24	第4	1		金融機関または、出資のみの企業については、構成員と考えず、様式2-1の応募事業者構成表に記載不要と考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。 様式3-1-4「計画の実現性－事業収支計画等」及び様式3-4-3「資金調達計画書」に記載してください。
9	公募要綱	維持管理業務	24	第4	1	⑤	維持管理業務とは、具体的にどのような業務でしょうか？提案施設の運営管理（テナント管理や新規テナントリーシング等）、広場の運営管理、緑の維持管理、設備管理、警備、清掃業務をイメージしておりますが、具体的にご教示願います。	事業対象地全体の日常管理・安全管理や広場、提案施設の維持管理（公共施設の専用部分を除く）としています。 テナント管理や新規テナントリーシングは、運営業務としています。

〔旧大名小学校跡地活用事業〕 公募要綱等に関する質問及び回答

平成29年11月24日公表

No.	資料名	タイトル	頁	項目			質問	回答
10	公募要綱	SPCを設立する場合の要件	26	第4	3	①	通常、不動産事業を運営するSPCには、合同会社や特定目的会社を用いることが一般的だと考えておりますが、株式会社でなければならないのでしょうか。	株式会社以外の法人を提案する場合は、SPCの体制、代表企業及び構成員の関係等を示す事業スキームを様式3-1-2「事業の実施体制」に記載してください。 なお、SPCを設立する場合の事業契約の当事者は、SPCを想定しておりますが、提案された事業スキームでSPCと代表企業の関係が分かりづらい場合は、代表企業も当事者とします。
11	公募要綱	SPCを設立する場合の要件	26	第4	3	①	開発事業者にとっては合同会社や特定目的会社等の別形態のSPCが望ましく、再検討をお願い出来ないでしょうか。	質問No. 10を参照してください。
12	公募要綱		26	第4	3	①	SPCは、合同会社や特定目的会社等ではなく、株式会社に限定される理由をご教示頂きたい。	質問No. 10を参照してください。
13	公募要綱	SPCを設立する場合の要件	26	第4	3	⑤	「応募事業者の出資比率は、SPCの全議決権株式の50%を超えること。」とありますが、公募要綱P24 第4の1の①で「応募事業者は、複数の企業で構成されるグループであること」とあるため、応募事業者＝複数企業で構成されるグループの出資比率が、SPCの全議決権株式の50%を超えるという解釈で間違いないでしょうか。すなわち、応募事業者の代表企業が出資の50%を超える必要はないという解釈でよろしいでしょうか。又、株式の50%未満は応募事業者以外の者が(匿名で)出資しても構わないのでしょうか。	ご理解のとおりです。 SPCの出資者については、様式3-1-4「計画の実現性－事業収支計画等」及び様式3-4-3「資金調達計画書」に記載してください。なお、匿名組合出資については、議決権株式の出資比率の計算対象には含みません。

〔旧大名小学校跡地活用事業〕 公募要綱等に関する質問及び回答

平成29年11月24日公表

No.	資料名	タイトル	頁	項目			質問	回答
14	公募要綱	SPCを設立する場合の要件	26	第4	3	⑤	応募事業者の出資比率は、SPCの全議決権株式の50%を超えることとされていますが、SPCへの出資について、議決権を持たない種類株式の発行も可能でしょうか。又種類株式や匿名組合出資を活用する場合に、当該種類株式等による出資を出資比率に含めることは可能でしょうか。それとも議決権株式のみが出資比率の計算対象となりますでしょうか。	議決権を持たない種類株式の発行も可能です。応募事業者の議決権保有割合は、50%を超えるものとしてください。
15	公募要綱		26	第4	3	⑤	代表企業のSPCへの出資比率に規定は無く、筆頭株主であれば、応募事業者の出資比率の合計が50%超でよいのか？	ご理解のとおりです。
16	公募要綱	SPCの株式の譲渡	26	第4	3	⑥	SPCの株式の一部のみを分割して譲渡する事はできないという理解でしょうか。	株式分割して譲渡する場合は、事前に市の承諾を得ることとしています。
17	公募要綱	SPCを設立する場合の要件	26	第4	3		優先株式や匿名組合出資を活用してSPC財務基盤を強化することは構わないでしょうか。優先株主や匿名組合出資者も提案書中に開示いたします。また、SPCの借入について、シニアローンと劣後ローンと条件を変えて階層別の調達を行うことも構わないでしょうか。	優先株式や匿名組合出資を活用する提案や優先劣後構造の借入を行う提案は可能です。様式3-1-4「計画の実現性―事業収支計画等」に想定する事業スキームを記載した上で、様式3-4-3「資金調達計画書」に予定する出資者、匿名組合員及び借入する金融機関を記載してください。
18	公募要綱	SPCを設立する場合の要件	26	第4	3		SPCが匿名組合契約を締結することは、要件違反とみなされるでしょうか。（匿名組合員がSPC（営業者）に出資をして、事業の利益配当を受け取ることを想定しています。）	匿名組合契約を締結する提案は可能です。様式3-1-4「計画の実現性―事業収支計画等」に想定する事業スキームを記載した上で、様式3-4-3「資金調達計画書」に予定する匿名組合員を記載してください。

〔旧大名小学校跡地活用事業〕 公募要綱等に関する質問及び回答

平成29年11月30日公表

No.	資料名	タイトル	頁	項目			質問	回答
19	公募要綱	本事業の対象となる敷地	3	第2	3	(1)	事業対象地は記載の敷地のみとし、他敷地は計画の対象地として含まないと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
20	公募要綱	本事業の対象となる敷地	3	第2	3	(1)	隣接敷地棟の提案を事業対象地と一緒に提案した場合は、評価の対象としないと考えてよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
21	公募要綱	本事業の対象となる敷地の位置及び規模	3	第2	3	(1)	本事業地の隣地との一体開発は可能ですか。可能な場合、本事業地外（隣地）における開発は評価の対象となりますか。	事業対象地のみを計画範囲として提案してください。
22	公募要綱	都市計画等の内容	4	第2	3	(2)	航空法上の高さ制限が115mに緩和されましたが、それに伴い、当地区にふさわしい道路斜線制限、隣地斜線制限の緩和を想定した計画としてもよろしいでしょうか。	道路斜線制限及び隣地斜線制限の緩和は、建築基準法に基づく建物のセットバックや天空率の適用、複数の建物について同一の敷地とみなす一団地認定制度の適用は可能です。 なお、地区計画区域外に対する隣地斜線制限の緩和は想定しておりません。
23	公募要綱	地区計画	4	第2	3	(3)	地区計画における容積率の最大25%加算は、本件の優先交渉権を得るタイミングで加算されるのでしょうか。それとも別途、申請等が必要になりますでしょうか。申請等が必要な場合は、どのタイミングで容積率が加算されることになりますでしょうか。	地区計画に基づく容積率は、確認申請前に都市計画法に基づく地区計画の届出及び建築基準法に基づく容積率の認定手続きを行うことになっています。 なお、今回の場合は提案書提出前に協議を行いますので、公募要綱第2 3 (3)に記載のとおり、担当窓口（住宅都市局都心創生課）にお問い合わせください。

〔旧大名小学校跡地活用事業〕 公募要綱等に関する質問及び回答

平成29年11月30日公表

No.	資料名	タイトル	頁	項目			質問	回答
24	公募要綱	容積率の最高限度	4	第2	3	(3)	加算される容積率はいつ確定するのでしょうか。	質問No. 23を参照してください。
25	公募要綱	地区計画について	4	第2	3	(3)	地区計画について、「地区計画（容積緩和基準を含む）については、担当窓口（住宅都市局都心創生課）にお問い合わせ下さい」とありますが、事前協議により利用可能な容積が確定するという理解でよろしいのでしょうか。	質問No. 23を参照してください。
26	公募要綱	容積率の最高限度	4	第2	3	(3)	優先交渉権者決定後に応募事業者の想定加算容積率と貴市の判断に乖離が生じた場合、提案内容の変更は可能でしょうか。	質問No. 23を参照してください。
27	公募要綱	地区計画	4	第2	3	(3)	「まちづくりの取り組みに応じて250%の範囲内で上記に加算」とありますが、福岡市都心部機能更新誘導方策に沿った協議を行うものと考えてよろしいのでしょうか。	質問No. 23を参照してください。
28	公募要綱	地区計画	4	第2	3	(3)	上記指導内容を確認するため、提案書作成時に所管部署との協議を行うことは可能でしょうか。	質問No. 23を参照してください。
29	公募要綱	地区計画	4	第2	3	(3)	地区計画認定時の企画評価書をご提示ください。	添付資料6「市が提供する資料等の一覧」の「2配布資料」の「2-1大名二丁目地区地区計画における容積率の評価について」を参照してください。
30	公募要綱	(3)地区計画（容積率）	4	第2	3	(3)	地区計画による容積緩和に加えて、福岡市の「ハイクオリティホテル建設促進制度」の活用により更なる容積緩和を受けることは可能ですか。	「ハイクオリティホテル建設促進制度」は、地区計画の誘導方針に定めるまちづくりの取り組みに応じた容積率250%の加算に含みます。

〔旧大名小学校跡地活用事業〕 公募要綱等に関する質問及び回答

平成29年11月30日公表

No.	資料名	タイトル	頁	項目			質問	回答
31	公募要綱	地区計画	4	第2	3	(3)	地区計画で広場からえのき通りに接続を求められている幅員6mの南校舎敷地歩道の整備は、事業者で行うものと考えてよろしいでしょうか。	えのき通りからの幅員6m以上の歩行者動線は、公募要綱第3 2 (1)に記載のとおり、市が南校舎の一部を改修することで確保する予定です。歩行者動線の位置や意匠等は、建物の安全面やスタートアップ支援事業の実施等を考慮したうえで、市が決定しますが、必要に応じて市と事業者で協議を行うこととしています。
32	公募要綱	土壌汚染	4	第2	3	(4)	調査結果を開示頂きたい。	土壌汚染調査は、過去の登記簿、地図、航空写真を基に確認のうえ、土壌汚染の有無について確認を行ったものです。 事業対象地は、これまでの土地の履歴から特定有害物質を使用等する施設は存在せず、また、水質汚濁防止法、下水道法、消防法等の関係法令による特定有害物質の使用等に関する届出等についても該当する情報がなかったことを踏まえ、土壌汚染は確認できないと判断しています。 なお、3,000㎡以上の土地の形質変更を行う場合は、土地の形質変更を行う30日前までに土壌汚染対策法に基づく届出が必要となります。
33	公募要綱	埋蔵文化財	4	第2	3	(5)	調査結果を開示頂きたい。	埋蔵文化財調査は、市経済観光文化局埋蔵文化財課に事前調査を依頼し、平成29年9月に事業対象地内における埋蔵文化財の有無の事前調査（試掘調査）を実施したところ、事業対象地に埋蔵文化財は認められないため、工事の実施に支障はないとの回答を得ています。 なお、工事中に埋蔵文化財を発見した場合は、文化財保護法第97条の規定により、現状を変えることなく速やかに埋蔵文化財課へ連絡し、協議が必要です。

〔旧大名小学校跡地活用事業〕 公募要綱等に関する質問及び回答

平成29年11月30日公表

No.	資料名	タイトル	頁	項目			質問	回答	
34	公募要綱	事業の実施	6	第2	4	(2)	⑤	<p>地下換気塔は、譲渡後、維持管理が単独で可能であれば、提案施設と一体的に合築することは可能と考えてよろしいでしょうか。</p>	<p>地下鉄換気塔は、地下鉄の運営上不可欠な施設であり、要求水準書第4 1に記載のとおり、駅間のトンネル排気や火災時の排煙を行う機能を有しています。</p> <p>提案施設との合築は、要求水準書第4 1及び2を満足すること及び市が換気塔の維持管理が適切に行うことができることを原則としており、あわせて、換気塔が有する機能を十分ご理解いただいていることや、定期借地期間終了時に提案施設解体後も換気塔機能を継続して確保できることを要件に提案することは可能です。</p> <p>また、提案施設の改築を想定する場合は、換気塔機能を継続して確保してください。</p> <p>なお、換気塔の構造や仕様等は、市と事業者との協議により決定することとしています。</p>
35	公募要綱	仮設の公民館・老人憩いの家及び消防分団車庫	7	第2	5	(1)		<p>仮設公共施設は、同一敷地内に計画通知の施設と同時に確認申請である民間施設の建設は可能でしょうか。</p>	<p>仮設公共施設と本事業の提案施設について、同一敷地内での建設は可能です。建築基準法に基づく計画通知や確認申請の手続きは、事業スケジュール等を踏まえ、市と事業者で協議を行うこととしています。</p>
36	公募要綱	事業対象地で本事業とは別に市が実施する事業	7	第2	5	(1)		<p>仮設の公民館・老人いこいの家及び消防分団車庫は、事業対象地の一部を使用し、と記載がありますが、仮設施設配置は提案することによろしいでしょうか。</p>	<p>仮設公共施設の配置は、地域との協議により市が決定することとしています。また、仮設公共施設は、平成30年秋頃までに市が建設する予定です。</p>
37	公募要綱	仮設の公民館・老人いこいの家及び消防分断車庫	7	第2	5	(1)		<p>仮設公共施設と提案施設の工事工程を併せて計画するため、仮設公共施設の計画概要（必要諸室とその位置等）をご教示頂きたい。</p>	<p>仮設公共施設の計画概要は、地域との協議により市が決定することとしています。また、仮設公共施設は、平成30年秋頃までに市が建設する予定です。</p>
38	公募要綱	スタートアップ支援施設運営事業	7	第2	5	(2)		<p>11年後以降の提案も必要とされているのか？校舎は残すのか？残す場合、校舎の所有権は福岡市か？11年後以降に関しても、①スタートアップ支援機能、②構造耐力上主要な部分は扱わないという条件か？</p>	<p>11年後以降の提案は、必要はありません。南校舎及び南校舎敷地は、公募要綱第3 6（6）を参照してください。</p>

〔旧大名小学校跡地活用事業〕 公募要綱等に関する質問及び回答

平成29年11月30日公表

No.	資料名	タイトル	頁	項目			質問	回答
39	公募要綱	(表2-5) 事業スケジュール (予定)	8				事業スケジュールはどこまで遵守を求めるのか？例えば平成34年供用開始でもよいのか？(要綱には平成33年頃供用開始[予定]と記載)	公募要綱第2 表2-5事業スケジュール (予定)は、市が想定するスケジュールであり、実際の事業スケジュールは事業者から提案を受けることとしています。 なお、早期の事業化が可能であり、かつ、実現可能なスケジュールの提案を評価することとしています。
40	公募要綱	事業スケジュール (予定)	8				提案施設等の供用開始予定時期が平成33年頃とありますが、供用開始時期の期限や限度の想定はあるのでしょうか。	質問No. 39を参照してください。
41	公募要綱	地域貢献について	9	第3	1	(3)	「地域貢献」という言葉「地域」が指す具体的な範囲の定義はあるか。	地域貢献は、地域経済・地域コミュニティへの貢献策を提案していただくこととしており、事業提案評価基準 別表の主な評価の視点を踏まえ、具体的な範囲は提案内容に応じて設定してください。
42	公募要綱	土地利用計画	9	第3	1	(4) ②	「えのき通り沿いのゆとりある歩行者空間の形成」とありますが、南校舎の敷地は建設期間中の土地一時賃貸借契約の対象外とされていますので、応募事業者が提案して、貴市が整備を実施すると解釈して良いのでしょうか。	事業対象地全体の日常管理や安全管理を事業者が一括して実施することとしており、南校舎の敷地部分は、管理を実施する観点から必要な取り組みについて提案していただき、その提案を基に市が決定することとしています。
43	公募要綱	土地利用計画	9	第3	1	(4) ②	えのき通りの歩行空間を整備するため、事業対象地外の南校舎廻りの外構工事は事業者が提案し、事業者負担にて建設を行うものと考えてよろしいでしょうか。 また本工事は、容積の割り増し評価の対象と考えてよろしいでしょうか。	質問No. 42を参照してください。
44	公募要綱	土地利用計画	9	第3	1	(4) ②	「事業対象地及び周辺地域との回遊性向上に向けた取り組み」とあるが、審査対象は周辺民地は含まれないとの認識で良いのでしょうか。	ご理解のとおりです。

〔旧大名小学校跡地活用事業〕 公募要綱等に関する質問及び回答

平成29年11月30日公表

No.	資料名	タイトル	頁	項目			質問	回答
45	公募要綱	土地利用計画	9	第3	1	(4) ②	南北方向の歩行動線確保が求められておりますが、建物構造上の制限（通り抜け機能だけ満たしていれば良いのか？風除室などを介して中を通過する構造でも良いのか？開放空間である必要はあるのか？）はございますでしょうか。	南北方向の歩行者動線は、原則24時間、広場の利用者が自由に行き来できるものとしてください。明治通り側の歩行者動線は、事業者決定後、市と事業者との協議により決定することとし、えのき通り側の歩行者動線は、事業者からの提案を基に、市が決定することとしています。
46	公募要綱	土地利用計画	9	第3	1	(4) ②	要求水準書P4にて原則24時間利用可能とすることになっていますが、広場空間は建物に囲まれた閉鎖的な空間となるため、安全上の観点から深夜については一定の規制（深夜通行禁止など）をかけるべきと考えておりますが、協議できないでしょうか。	公開空地である広場は、原則24時間利用可能としています。ただし、周辺施設の利用時間、防災・防犯等の管理面などを考慮して、一般の利用に支障のない範囲において開放時間や利用方法などを設定する場合があります。
47	公募要綱	土地利用計画	9	第3	1	(4) ②	提案施設のためのアプローチ路も南校舎敷地部分を経由して計画することは問題ないと考えてよろしいでしょうか。	広場や提案施設利用者のえのき通りへの日常動線の確保や災害時の避難経路の計画は、事業対象地全体の日常管理や安全管理上の観点から必要な取り組みについて提案してください。 なお、建築基準法上は別の敷地として計画してください。
48	公募要綱	意匠・景観	10	第3	1	(5) ②	明治通りとのまちなみの連続性に配慮とありますが、具体的に配慮すべきものはありますか。	明治通りとの連続性に配慮したまちなみの形成等の取り組みを評価項目としています。事業者にて検討のうえ、提案してください。
49	公募要綱	意匠・景観	10	第3	1	(5) ③	緑化率12%以上を求められていますが、算定方法は都市緑化法に基づくものと考えてよろしいでしょうか。壁面緑化など多様な緑化の提案を検討しております。	沿道の緑など、目に映える緑の空間の創出に向けた取り組みを評価項目としています。 なお、緑化率は、都市緑地法に基づき算出することとしており、平成29年6月に都市緑地法の一部（壁面緑化等）が改正されていますので、参照してください。
50	公募要綱	意匠・景観	10	第3	1	(5) ③	緑化率は地区計画で定める最低限度の10%より高い12%とすることは、容積の割り増し評価の対象と考えてよろしいでしょうか。	地区計画において、効果的な見える緑化を誘導するため、緑化率10%の最低限度とあわせて、沿道の緑化を容積評価項目としています。 なお、公募要綱における緑化率12%は、事業要件として示したものです。

〔旧大名小学校跡地活用事業〕 公募要綱等に関する質問及び回答

平成29年11月30日公表

No.	資料名	タイトル	頁	項目			質問	回答
				第3	2	(1)		
51	公募要綱	広場	11	第3	2	(1)	「憩いやこどもの遊び場等に利用できる公開空地として、広く一般に公開することを基本とする。」とあるが、無償・有償の制限はありますか	広場は、原則24時間、利用者が自由に利用できる公開空地であるため、原則無償としています。
52	公募要綱	広場の活用に関する地域利用等のルール	11	第3	2	(1)	地域の運動会や夏祭り等の校区行事とございますが、校区行事の過去事例、年間スケジュール等及び今後検討されている行事をお教えてください。	平成28年度の校区行事における主な旧大名小学校運動場の利用状況は、ラジオ体操（夏休み期間の朝）、夏祭り（8月）、地域運動会（10月）、地域祭り（10月）、餅つき大会（12月）、グラウンドゴルフ大会（3月）です。 なお、広場の活用は、事業者決定後、地域・市・事業者の三者による協議の場を設置し、校区行事等の具体的な利用等の調整を行うこととしています。
53	公募要綱	広場について	11	第3	2	(1)	広場の使用方法として、「地域の運動会や夏祭り等の校区行事の利用を優先する」と記載がありますが、利用頻度（回数及び期間）をご提示ください。	質問No. 52を参照してください。
54	公募要綱	校区行事	11	第3	2	(1)	予定される校区行事その他応募事業者提案外行事の実施主体、内容、頻度及び規模等の予定を明示頂けないでしょうか。	質問No. 52を参照してください。
55	公募要綱	広場	11	第3	2	(1)	地域の運動会や夏祭りなどがありますが、現在、及び将来予定の校区行事の年間スケジュール等があればご提示ください。	質問No. 52を参照してください。
56	公募要綱	広場	11	第3	2	(1)	利用を優先すべき校区行事（運動会、夏祭り以外）の内容、時期、頻度等をご教示頂きたい。	質問No. 52を参照してください。
57	公募要綱	広場の地域利用について	11	第3	2	(1)	広場で開催を予定している地域行事の回数と、準備期間を含めた使用予定日数を教えていただきたい。	質問No. 52を参照してください。

〔旧大名小学校跡地活用事業〕 公募要綱等に関する質問及び回答

平成29年11月30日公表

No.	資料名	タイトル	頁	項目			質問	回答
58	公募要綱	えのき通りからの動線確保	11	第3	2	(1)	えのき通りからの歩行者動線の位置について、建物の安全面やスタートアップ支援事業の実施等を考慮したうえで決定とあるが、現時点で改修不可の範囲を明示頂けないでしょうか。	歩行者動線確保のための南校舎の改修は、必要最低限の範囲とするとともに、構造耐力上主要な部分（柱、梁、床、耐震壁（トイレ部分を除く）、耐震ブレース等）を扱わない提案としてください。 また、現在スタートアップカフェが入居する部分は扱わない提案としてください。 なお、詳細は、参考資料「南校舎の改修において扱わない部分」を参照してください。
59	公募要綱	広場	11	第3	2	(1)	「えのき通りからの歩行者動線について2案以上提案」とあるが、必ず維持すべき機能等あればご教示頂きたい。	質問No. 58を参照してください。
60	公募要綱		11	第3	2	(1)	「市が南校舎の一部を改修する」設計及び工事工程をご提示ください。	南校舎の改修は、平成30年度及び平成31年度に設計・改修工事を行う予定としています。なお、市の予算状況により変更する場合があります。
61	公募要綱		11	第3	2	(1)	南校舎の端部を取り壊して、えのき通りと接続する計画も考えられますが、スタートアップ事業に必要な最低限の区画・面積の提示をいただけませんか。	スタートアップ支援施設運営事業は、南校舎全部を残したうえで活用することとしており、えのき通りからの歩行者動線の確保による南校舎の改修は、必要最低限の範囲で提案してください。
62	公募要綱	歩行者導線について	11	第3	2	(1)	明治通りから広場へ続く歩行者導線の確保の方法について、幅員以外に与件や制約はあるか（路面カラー、その他敷地との物理的分離方法など）。	質問No. 45を参照してください。
63	公募要綱	多目的空間（ギャラリーを含む）	12	第3	2	(2) ②	多目的空間内のギャラリーについて具体的な配置場所の指定はございますでしょうか。	要求水準書第3 1（2）を参照してください。
64	公募要綱	多目的空間（ギャラリーを含む）	12	第3	2	(2) ②	多目的空間の使われ方として、「地域活動等の利用」とあるが、具体的にどのような活動が想定されるのかご教示頂けないでしょうか。	多目的空間の利用は、人権学習や公民館文化祭をはじめとする校区行事、空手道等の活動を想定しています。

〔旧大名小学校跡地活用事業〕 公募要綱等に関する質問及び回答

平成29年11月30日公表

No.	資料名	タイトル	頁	項目			質問	回答	
65	公募要綱	オフィス要求水準	12	第3	2	(3)	①	「ワンフロア当たりの大規模なオフィス面積の確保」が求められているが、天神ビッグバンの受け皿機能や企業誘致の観点から、総貸床面積規模も重要な要素として求められているとの理解で良いでしょうか。	オフィスの評価は、事業評価基準（別紙）内容評価の項目及び配点を参照してください。
66	公募要綱	オフィス 入居対象	13	第3	2	(3)	①	入居対象で望ましいと定義されている企業とは、事業者公募において定性評価の対象となる企業という理解でよろしいでしょうか。テナント決定の際、福岡市の承諾は不要と考えております。	ご理解のとおりです。
67	公募要綱	オフィス 入居対象	13	第3	2	(3)	①	建物の完成時期、スペック等が決まっていない中、テナント企業側も入居期間を約束する事は困難と思料されますので、関心を示して頂けた企業名の記載だけでもよいでしょうか。	入居する企業及び入居期間は評価項目としており、必ず提案して頂く必要はありませんが、入居する企業の予定がある場合は、企業名だけでも提案してください。
68	公募要綱	入居テナントについて	13	第3	2	(3)	①	オフィスに入居する企業及びホテル運営会社を提案した場合、その後の変更は認められるのでしょうか。	提案内容の変更は、合理的な変更がある場合に限り市に申し出ることができるとしています。変更の申出を行う場合は、提案内容を逸脱しない変更内容としてください。
69	公募要綱	ホテル 運営会社	13	第3	2	(3)	②	建物の完成時期、スペック等が決まっていない中、ホテル運営会社も運営期間を約束する事は困難と思料されますので、関心を示して頂けた企業名、想定ブランドの記載だけでもよいでしょうか。	運営する企業やブランド及び運営期間は評価項目としており、必ず提案して頂く必要はありませんが、ホテルの運営を行う企業の予定がある場合は、企業名や想定ブランドだけでも提案してください。
70	公募要綱	複数ホテルの提案がある場合の評価について	13	第3	2	(3)	②	本事業地内において基準を満たすホテルが2つ以上ある場合の評価方法について詳しくご教示ください。	評価対象となる複数のホテルを提案する場合は、より高質なホテルを評価することとしています。
71	公募要綱	ホテルブランドに関して	13	第3	2	(3)	②	提案書提出時点ではホテルブランドとの契約はできないので、運営開始までに同等クラスのブランドであれば、変更可能という理解でよろしいでしょうか。	質問No. 68を参照してください。

〔旧大名小学校跡地活用事業〕 公募要綱等に関する質問及び回答

平成29年11月30日公表

No.	資料名	タイトル	頁	項目			質問	回答	
72	公募要綱	ホテルブランドに関して	13	第3	2	(3)	②	提案書に記載したブランド名は、契約締結前のため、公表されないという理解でよろしいでしょうか。（他の自治体で実施された同様のプロポーザル案件では公表されませんでした）	事業契約を締結する時点では、ブランドなど事業概要を公表する予定としています。
73	公募要綱	民間施設	13	第3	2	(3)		オフィス入居予定企業、ホテル運営企業等提案書に記載した企業について、事業者決定後に変更することは認められるか？	質問No. 68を参照してください。
74	公募要綱	市の保育の実情について	14	第3	2	(3)	④	受入児童数について、市の保育の実情を踏まえた受入児童数の確保とありますが、“市の保育の実情”について、詳細がわかる資料をご提示ください。	市の保育の実情については、添付資料6「閲覧・配布資料等一覧」の「2配布資料」の「2-5福岡市における保育の現状について」を参照してください。
75	公募要綱	地下鉄換気塔の移設	15	第3	2	(4)		地下鉄換気塔の移設を提案することになっておりますが、新換気塔は、提案建物の一部を兼ねてもよろしいでしょうか。	質問No. 34を参照してください。
76	公募要綱	地下鉄換気塔の移設	15	第3	2	(4)		維持管理に関する協定の主な項目中の一時的な形質変更とは具体的にどのようなことであるかご提示ください。	一時的な形質変更は、事業期間内に行う換気塔の維持管理において、必要に応じて、換気塔が敷設されている箇所を掘削する場合等を想定しております。
77	公募要綱	事業対象地全体の日常管理等	16	第3	3	(1)		事業対象地全体の日常管理や安全管理について事業者が一括して実施する前提となっておりますので、公共施設や南校舎についてもエリアのルールに従って頂く認識でよろしいでしょうか。	事業対象地全体の日常管理や安全管理の方策は、事業者からの提案内容を踏まえ、市と事業者との協議により決定することとします。
78	公募要綱	広場の維持管理等	16	第3	3	(2)		「地域・市・事業者との三者による協議」における地域の定義を明示頂けないでしょうか。	「地域・市・事業者との三者協議」における地域は、大名地区自治協議会等となります。
79	公募要綱	広場活用に関する地域利用等のルール	16	第3	3	(2)		地域に対して事前申し込み期間を設定し、期間を過ぎた後は優先的に取り扱わないと考えておりますが、見解に相違ないでしょうか。	広場の活用は、「広場の活用に関する地域利用等のルール」に基づき、校区行事を優先することとしています。具体的な利用等は、地域・市・事業者の三者による協議の場を設置し、調整を行うこととしています。

〔旧大名小学校跡地活用事業〕 公募要綱等に関する質問及び回答

平成29年11月30日公表

No.	資料名	タイトル	頁	項目			質問	回答
80	公募要綱	事業対象地全体の日常管理等	17	第3	3	(2)	質問No. 77と同様にセキュリティ計画についてもエリアのルールに従って頂く認識でよろしいでしょうか。	質問No. 77を参照してください。
81	公募要綱	土地の貸付け及びその期間	17	第3	4	(1)	現在、公民館・老人いこいの家及び消防分団車庫は仮設の必要は無いのか？仮設建築物を対象敷地外に建設する計画は認められないか？また、仮設建築物の機能を南校舎で確保させて頂くことは可能か？	現在の公民館・老人いこいの家及び消防分団車庫は、事業対象地北側の既存建物を利用しており、当該建物の解体工事の着手までに、仮設公共施設の整備を行う予定です。仮設公共施設の配置は事業対象地内とし、南校舎での機能確保はできません。
82	公募要綱	仮設公民館・老人いこいの家	17	第3	4	(1)	仮設公民館・老人いこいの家には、別紙①要求水準書P6記載のすべての諸室が含まれるのか？	質問No. 37を参照してください。
83	公募要綱	貸し付けの範囲	17	第3	4	(2)	仮設消防分団車庫から工事期間中も明治通り側へのアクセスが必要でしょうか。	仮設消防分団車庫は、明治通り側以外の出動経路となる配置も可能としています。ただし、出動経路は、安全かつ合理的な出動を確保できるか検討し決定することとしており、詳細は市と事業者との協議により決定することとしています。
84	公募要綱	工事中の仮設公共施設の動線確保	17	第3	4	(2)	工事中に仮設消防分団車庫の出動経路を明治通り側に確保する必要があるのでしょうか。	質問No. 83を参照してください。
85	公募要綱	建設期間中の地代	17	第3	4	(3)	基準地代の評価者及び手法を予め明示または例示頂けないでしょうか。	基準地代の評価は、市が不動産鑑定士に鑑定評価を依頼するとともに、福岡市不動産価格評定委員会における当該不動産の適正な価格の評定を経て、決定することとしています。
86	公募要綱	地代の再評価	17	第3	4	(3)	基準地代を再評価する予定はあるのでしょうか。再評価の算定方法も合わせてご教授ください。	地代の再評価は、公募要綱第3 4 (3) 及び5 (3) に記載のとおり、土地一時賃貸借契約及び定期借地権設定契約の締結前に実施する予定です。再評価の方法は、質問No. 85を参照してください。

〔旧大名小学校跡地活用事業〕 公募要綱等に関する質問及び回答

平成29年11月30日公表

No.	資料名	タイトル	頁	項目			質問	回答
87	公募要綱	南校舎敷地について	17				市が転借する南校舎敷地内において、植栽やサイン等の設置は可能か。	南校舎敷地への植栽及びサインの設置は、スタートアップ支援施設の運営に支障がない範囲で設置可能としています。詳細は、市と事業者で協議を行うこととしています。
88	公募要綱	連帯保証人	18	第3	4	(6)	連帯保証人が必要とされない条件を開示してください。	連帯保証人を必要としない条件は、契約保証金の納付に加え、連帯保証人に代えて契約に定める地代年額相当額以上の履行保証（金融機関による保証、市を被保険者とする履行保証保険、事業者の所有する不動産への第一抵当権設定等）を提供する場合です。
89	公募要綱	連帯保証人が必要	18	第3	4	(6)	連帯保証人が必要とされる場合、連帯保証人が必要とされない場合をご教授ください。またSPCまたはリートの場合の基準はどうなるのでしょうか。	質問No. 88を参照してください。 SPCやリートも同様の取り扱いとなります。
90	公募要綱	土地の引き渡し条件	18	第3	4	(7)	既存建物の基礎及び杭も撤去していただけるのでしょうか。	既存建物の基礎及び杭は撤去する予定です。
91	公募要綱	土地の引渡し条件	18	第3	4	(7)	事業対象地にある建物及び工作物の一覧と撤去スケジュールをご教示頂きたい。また、仮設公共施設はいつまでに建てる必要があるのか？	事業対象地にある建物及び工作物等（南校舎及び地下鉄換気塔を除く）の一覧はありませんが、主に樹木等があります。撤去は、公募要綱第3 4（7）に記載のとおりです。 仮設公共施設は、平成30年秋頃までに市が建設する予定ですが、市の予算状況により変更する場合があります。
92	公募要綱	借地権の種類	19	第3	5	(1)	本件により生じる借地の権利は地上権及び賃借権を選択できるという形でのよろしいでしょうか？	本事業における借地の権利は賃借権としています。
93	公募要綱	運営期間中の地代	19	第3	5	(3)	基準地代の評価者及び手法を予め明示または例示頂けないでしょうか。	質問No. 85をご参照ください。
94	公募要綱	地代	19	第3	5	(3)	基準地代の算出方法についてご教示頂きたい。	質問No. 85をご参照ください。

〔旧大名小学校跡地活用事業〕 公募要綱等に関する質問及び回答

平成29年11月30日公表

No.	資料名	タイトル	頁	項目			質問	回答
95	公募要綱	地代 地代の改訂方法	19	第3	5	(3) (5)	誰がどのように再評価するのでしょうか。鑑定会社等の第三者機関が評価するのでしょうか。再評価地代が改訂前の地代を下回った場合は減額改訂できるのでしょうか。	再評価の方法は、質問No. 85を参照してください。 なお、地代の改定は、公募要綱第3 5 (5)に記載のとおり、社会経済情勢の変動その他の事由により、市又は事業者が地代を相当でない認めるときは、原則3年ごとの改定時期の定めによらず、市及び事業者は改定の申し出を行うことができることとしています。
96	公募要綱	地代の支払い方法	19	第3	5	(5)	「再評価地代が改訂前の地代を上回った場合は、再評価地代に改訂することとします。」とありますが、下回った場合は改訂前地代が据え置きと考えてよろしいでしょうか。	質問No. 95を参照してください。
97	公募要綱	地代の改定方法	19	第3	5	(5)	「再評価地代が改定前の地代を上回った場合は、再評価地代に改定することとします。」を公共施設賃料の改定方法同様に「市又は事業者のいずれかから地代の改定の申し出があり、市と事業者で協議して合意した場合は、地代の改定を行うことができることとします。」に変更頂けないでしょうか。	公募要綱第3 5 (5)のとおりとします。
98	公募要綱	地代の改定方法	19	第3	5	(5)	原則3年毎に市が基準地代を再評価し、地代改定できるものとなっておりますが、基準地代の算定方法をご開示下さい。	質問No. 85を参照してください。
99	公募要綱	地代の改定方法	19	第3	5	(5)	再評価地代が改定前の地代を上回った場合は再評価地代に改定するとあるが、「改定の協議ができる」として頂けないか？	公募要綱第3 5 (5)のとおりとします。
100	公募要綱	契約保証金	20	第3	5	(6)	転借部分も含む2年分の地代という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
101	公募要綱	連帯保証人	20	第3	5	(7)	連帯保証人が必要とされない条件を開示してください。	質問No. 88を参照してください。

〔旧大名小学校跡地活用事業〕 公募要綱等に関する質問及び回答

平成29年11月30日公表

No.	資料名	タイトル	頁	項目			質問	回答
102	公募要綱	連帯保証人について	20	第3	5	(7)	事業者は、定期借地権設定契約締結時に連帯保証人を立てることになっていますが市長及び管理者が必要ないと認めるときは、この限りでないとなっています、例外となる条件をご提示ください。	質問No. 88を参照してください。
103	公募要綱	借地権の譲渡・転貸に関する制限等	20	第3	5	(8)	提案建物の信託に伴う借地権の信託会社への譲渡は承諾頂けますでしょうか。	提案建物の信託に伴う借地権の信託会社への譲渡は可能としています。譲渡にあたっては、公募要綱第3 5 (8)に記載のとおり、事業の安定性や提案内容の実行性等を踏まえ総合的に判断し、譲渡の承諾を行うこととしています。
104	公募要綱	借地権の譲渡・転貸に関する制限等	20	第3	5	(8)	代表企業又は構成員2者による借地権の共有は可能でしょうか。	公募要綱第3 5 (8)に記載のとおり、借地権の分割譲渡は認めていないため、借地権の準共有は認められませんが、転借地権の準共有については、事前に市の承諾がある場合は可能としています。
105	公募要綱	借地権の譲渡・転貸に関する制限等	20	第3	5	(8)	事業の安定性や実行性の観点から借地権の譲渡又は転貸に制限を設けていると思慮しますが、当該目的を考えると、譲渡承諾が得られる事業者とは一定の資本金額や同種の施設運営の実績等が必要という理解で良いでしょうか？また個人の場合も同様に、資力や責任負担能力等を鑑み、適格性が判断されるということでしょうか？	公募要綱第3 5 (8)に記載のとおり、譲渡又は転貸先の事業者の適格性等を総合的に判断し、承諾を行うこととしています。また、個人への借地権の譲渡又は転貸も同様ですが、複数の個人への転貸など、提案内容によります。
106	公募要綱	借地権の譲渡・転貸に関する制限等	20	第3	5	(8)	借地権の転貸について、複数の先に転貸をすることは可能でしょうか（福岡市への転貸を含めて、転貸先が3つ以上となることは可能でしょうか）。尚、市及び地域に対する事業の窓口は分散しないことを前提とします。	借地権の転貸は、公募要綱第3 5 (8)に記載する条件を満たす場合は可能としています。

〔旧大名小学校跡地活用事業〕 公募要綱等に関する質問及び回答

平成29年11月30日公表

No.	資料名	タイトル	頁	項目			質問	回答
107	公募要綱	借地権の譲渡・転貸に関する制限等	20	第3	5	(8)	「事業者は、提案建物の全部または一部に抵当権等の担保権設定を行う場合は、事前に書面による市の承諾を得ることとします。市の承諾は、借地権の譲渡の承諾の判断に準じます。」とありますが、抵当権の担保設定に関する具体的な承諾基準をご教示頂けますでしょうか。（借地権の譲渡の承諾を、抵当権に読み替えても不明な部分があります。例：譲渡又は転貸先の事業者は、事業者による提案内容や事業者が負う本事業に関する義務を承継すること。）	抵当権の担保設定は、事業の安定性や提案内容の実効性、抵当権設定先の適格性等を総合的に判断し、承諾を行うこととしています。
108	公募要綱	借地権の譲渡に関する制限	20	第3	5	(8)	福岡市の事前承諾を得るプロセスをご教示ください。議会での承認を必要とする事項になるのでしょうか。	借地権譲渡の手続きは、譲渡の方法等により異なるため、現段階ではお示しすることはできません。
109	公募要綱	借地権の譲渡に関する制限	20	第3	5	(8)	合理的な理由ない限りは、承諾頂けると考えてよろしいでしょうか。	借地権の譲渡は可能としています。公募要綱第35（8）に記載のとおり、事業の安定性や提案内容の実行性等を踏まえ総合的に判断し、譲渡の承諾を行うこととしています。
110	公募要綱	借地権の譲渡	20	第3	5	(8)	建物竣工後、信託や、事業者がスポンサーとなっているリートへの転売は事前に市の承諾を得られれば可能との理解でよろしいでしょうか？	借地権の譲渡については、ご理解のとおりです。
111	公募要綱	借地権の一部譲渡	20	第3	5	(8)	運営開始後に特定の用途のみ切出での売却でも、市の承諾を得られれば可能との理解でよろしいでしょうか。	公募要綱第35（8）に記載のとおり、借地権の分割譲渡は認めていません。
112	公募要綱	借地権の一部転貸	20	第3	5	(8)	借地権を一部転貸する形式であれば、市の承諾を得て、特定用途の建物のみを売却する事は可能との理解でよろしいでしょうか。	質問No. 106を参照してください。

〔旧大名小学校跡地活用事業〕 公募要綱等に関する質問及び回答

平成29年11月30日公表

No.	資料名	タイトル	頁	項目			質問	回答
113	公募要綱	転借の範囲	21	第3	6	(2)	転借の範囲は建築基準法上の同一敷地と考えてよろしいですか。建築基準法上の別の敷地と考える場合は、正確な敷地境界線の位置情報をご提示ください。	南校舎の敷地は、事業者が提案する施設とは建築基準法上、別の敷地としてください。また、転借の範囲は、えのき通り沿いの敷地境界から約18.2m、面積約1,890㎡としています。なお、転借の面積は、市と事業者の協議により決定することとしています。
114	公募要綱	転借の内容の変更	22	第3	6	(6)	南校舎敷地の福岡市による転借が終了し、事業者が新たな施設を整備する場合において、事業対象地で地区計画に基づき加算された容積率が適用されると解釈してよろしいでしょうか。あるいは、南校舎敷地単体で改めて協議することになるのでしょうか。	南校舎敷地の転借が終了する場合は、改めて事業者と協議することとしています。
115	公募要綱	公共施設の借受け	23	第3	7	(1)	公共施設に関する貴市と事業者との契約種別、期間等を予め契約書案として明示頂けないでしょうか。また、様式3-4-4長期収支計画書における表示方法を明示願います。	公共施設に関する契約は、事業契約書（案）別紙4を参照してください。長期収支計画における公共施設の賃料は、応募事業者が提案する事業期間にわたって市が賃借するものとして計上してください。
116	公募要綱	公共施設の借受け	23	第3	7	(1)	建物賃貸借契約は定期借家契約・契約年数は土地の賃貸借期間と同期間との認識でよろしいでしょうか。	建物賃貸借契約は、借地借家法第26条から第37条までに規定する期間の定めのない建物の賃貸借としています。応募事業者が提案する事業期間にわたって市が賃借することを想定しています。
117	公募要綱	公共施設賃料の改定方法	23	第3	7	(4)	公共施設賃料の改定方法をご教授ください。	公共施設賃料の改定方法は、公募要綱第3 7（4）に記載のとおりです。
118	公募要綱	評価委員によるヒアリングの実施	27	第5	2		平成30年3月に評価委員によるヒアリングの実施とありますが、提案者すべてででしょうか。提案者すべてではない場合、いつ、どのように公表されるのでしょうか。	評価委員によるヒアリングは、参加資格要件、地代、公共施設の条件及び要求水準を満たしている提案を行ったグループに対して実施することとしています。ヒアリングの詳細は、提案書提出後、代表企業に文書により通知する予定です。

〔旧大名小学校跡地活用事業〕 公募要綱等に関する質問及び回答

平成29年11月30日公表

No.	資料名	タイトル	頁	項目			質問	回答
119	公募要綱	評価委員によるヒアリングの実施	27	第5	2		平成30年3月に評価委員によるヒアリングの実施とありますが、ヒアリング時のプレゼンテーション方法、持ち込み可能物、参加人数、会場等ご教示ください。	評価委員によるヒアリングの詳細は、提案書提出後、代表企業に文書により通知する予定です。
120	公募要綱	提案書の提出	31	第5	5	①	別紙3提案様式集に定める提案書と記載がありますが、表紙を添付してよろしいでしょうか。その場合、表紙の書式は自由と考えてよろしいでしょうか。	提案時の提出書類は、提案様式集 第3「提案書等提出要領」を参照してください。
121	公募要綱	提案書の提出	31	第5	5	①	提案書の提出部数は15部とありますが、綴じ方等体裁の指定はありますでしょうか。	質問No. 120を参照してください。
122	公募要綱	(3)その他	35	第6	1	(3)	「通常では予見できない地下埋設物等」についての市側の定義をご教示ください。事業者側でも予見が難しいものと考えており、発見された場合に市と事業者が話し合いの上、解決方法を見出すなど、一方的に事業者がその責任・コストを負担しないような方針をお示しいただけるとありがたいのですが。	「通常では予見できない地下埋設物等」は、社会通念上要求される注意義務を果たした上で予見できない地下埋設物等をいい、その責任・費用負担は、公募要綱第6 1 (3)のとおりとします。
123	公募要綱	その他	35	第6	1	(3)	地下埋設物及び土壌汚染についての調査は終了しているが、「通常では予見できない地下埋設物等が発覚」することがあるのか？	質問No. 122を参照してください。
124	公募要綱	公共施設の管理	7・23				P23の公共施設賃料が共益費込みと記載されていますが、P8(表2-4)業務分担の概要では公共施設の維持管理は市が行うとされています。公共施設の維持管理は市が行い、共益費は全体共用部の管理費を含むという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
125	公募要綱	定期借地マンション					提案内容に定期借地権付分譲マンションを入れる事は可能でしょうか。	借地権の分割譲渡は、公募要綱第3 5 (8)に記載のとおり認めていません。転借地権設定による定期借地権付分譲マンションは可能としています。
126	要求水準書	広場の要求水準	3	第2	1	①	面積は、約3000㎡とありますが、上下何%程度まで計画可能でしょうか。	広場の面積は、旧大名小学校の運動場の面積3,000㎡と同等面積を整備する必要があるため、3,000㎡を確保することとしています。

〔旧大名小学校跡地活用事業〕 公募要綱等に関する質問及び回答

平成29年11月30日公表

No.	資料名	タイトル	頁	項目			質問	回答
				第2	1			
127	要求水準書	広場の要求水準	3	第2	1		④ 広場整備に当たり、6 m幅の歩行者動線は、3000㎡に含めてよいという理解でよろしいでしょうか？	幅員6mの歩行者動線は、添付資料5「大名二丁目地区地区計画」に記載のとおり、広場面積には含みません。
128	要求水準書	広場の要求水準	3	第2	1		④ 広場に上部に建物がオーバーハングする場合、下部天井高さを何m確保すれば、3000㎡の広場として、認められますでしょうか？	広場の上部の建物の部分は、添付資料5「大名二丁目地区地区計画」を参照してください。
129	要求水準書	設計・整備に関する要求水準	3	第2	1		④ 校舎改修費について想定予算があればご教示いただけますでしょうか。	えのき通りと広場をつなぐ、地区計画に基づく幅員6m以上の歩行者動線の確保に伴う南校舎の改修は、事業者からの提案を基に市が決定することとしています。
130	要求水準書	広場の要求水準	3	第2	1		広場上空に一部屋根を設置することは可能でしょうか。また、可能である場合の条件等があればご教示ください。	質問No. 128を参照してください。
131	要求水準書	設計・整備に関する要求水準	3	第2	1		広場の床仕上げの仕様については自由に提案をしてよろしいでしょうか。	広場の床仕上げの仕様は、校区行事での利用等を踏まえ、提案してください。
132	要求水準書	設計に関する市や地域との協議	4	第2	2		意見を聞く場を設け、対応可能な範囲に限り反映させるという理解でよろしいでしょうか。	広場の設計は、事業契約書（案）第22条及び第24条に記載のとおり、市及び地域と適宜協議調整を行い、当該協議の内容に従って誠実に業務を実施しなければならないこととしています。
133	要求水準書	公民館・老人いこいの家	5	第3	1	(1)	③ 「玄関付近への搬出入用車両のスペース」とあるが、想定されている具体的な車種、台数をご教示頂きたい。	「玄関付近への搬出入用車両スペース」で想定する車両は、検診車（大型バス程度）1台分です。
134	要求水準書	公民館・老人いこいの家	5	第3	1	(1)	③ 玄関付近への搬出入用車両のルート及び待機スペース等は、アクセスを考慮した上で地下への設置も可能でしょうか。	玄関付近への搬出入用車両のルート及び待機スペース等は、地下に設置することは可能としています。
135	要求水準書	公民館・老人いこいの家	5	第3	1	(1)	③ 車両待機のスペースは具体的にどの程度の広さを確保する必要があるでしょうか。設計方針の駐車場の考え方を踏襲するという理解でよろしいでしょうか。	質問No. 133を参照してください。

〔旧大名小学校跡地活用事業〕 公募要綱等に関する質問及び回答

平成29年11月30日公表

No.	資料名	タイトル	頁	項目			質問	回答
136	要求水準書	公民館・老人いこいの家の施設内容	6	第3	1	(1)	最下段に「基準面積を遵守すること」とありますが、上限下限何パーセントまで可能でしょうか。	公民館・老人いこいの家の面積は、添付資料6「2 配布資料」の「2-4福岡市公民館・老人いこいの家設計要領（建築・機械・電気）」に基づき561㎡としています。なお、公共施設は、提案施設の内容を踏まえ計画や設計を実施することとしており、最終的なプランは、提案施設の設計内容と調整を行いながら、提案施設の設計完了までに決定することとしています。
137	要求水準書	表3-1 公民館・老人いこいの家の施設内容	6	第3	1	(1)	基準面積の合計の配慮事項に「基準面積を遵守すること」とあるが、具体的に561㎡に合わせる必要があるのか。561㎡以上となった場合に、どこまでが許容範囲となるのかご教示頂けないでしょうか。	質問No. 136を参照してください。
138	要求水準書	多目的空間	7	第3	1	(2)	工事期間中の仮設期間において、多目的空間の機能を校舎で確保して頂くことは可能か？また、校舎は重要度係数1.25以上の耐震性が確保されているのか？	多目的空間については、仮設の設置を予定していません。
139	要求水準書	消防分団車庫	8	第3	1	(3) ④	「消防分団車両への出入り」とあるのは、消防団員の出入りを指し、消防分団車両に関しては、常時出動が可能であることを前提として、一部民間施設部分を通することは問題ないと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
140	要求水準書	表3-3	9	第3	1	(3)	付帯設備等欄に「召集用サイレン設備」とありますが、消防分団施設内及び、専用空地におよぶ範囲内に伝わる設備と考え、事業敷地全体、または明治通りにサイレンが伝わる必要はないと考えてよろしいでしょうか。	サイレン設備は半径1km程度の範囲に吹鳴音が伝達する設備です。
141	要求水準書	消防分団車庫専用空地	9	第3	1	(3)	他用途のスペースと兼用可とのことですが、これを広場の約3,000㎡内に含めることは可能でしょうか。	消防分団車庫専用空地と広場を兼用することはできません。
142	要求水準書	表3-3 消防分団車庫の仕様	9	第3	1	(3)	専用空地は青空空地とする必要がありますか。ピロティ空間でも可能ですか。	消防分団車庫専用空地は、ピロティ空間とすることは可能としています。ピロティ空間とする場合は天井高さ4.3m以上確保することとし、詳細は、市と事業者との協議により決定することとしています。

〔旧大名小学校跡地活用事業〕 公募要綱等に関する質問及び回答

平成29年11月30日公表

No.	資料名	タイトル	頁	項目			質問	回答
143	要求水準書	提案施設との区画	10	第3	2		公共施設部分は消防施行令第8条に規定する壁で区画するとありますが、新たな土地利用として計画する建物と接続することで、よりよい公共施設の提案が可能である場合、令8区画ではなく、法令を遵守した区画として提案することは可能でしょうか。	今回の公募要綱等においては、公共施設が入居する提案施設の規模や用途により、設置すべき消防用設備等の種類や設置方法が異なることから、公共施設部分は消防法施行令第8条に規定する区画とすることとしており、これを満たすよう提案してください。
144	要求水準書	提案施設との区画	10	第3	2		「消防法施行令第8条に規定する区画」は法的には必要のない区画に思われますが、採用する理由をご教示ください。また、給排水、空調、電気設備等についても消防法施行令第8条の基準を遵守した計画が求められますか。	質問No. 143を参照してください。
145	要求水準書	公共施設部分の工事区分	11	第3	4		契約期間満了時、原状回復義務は市が負うということによろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
146	要求水準書	公共施設の要求水準	6 - 12	第3			講堂及び多目的空間など公共施設の中で天井高について基準があればご教示頂きたい。	公民館・老人いこいの家については、添付資料6「市が提供する資料等の一覧」の「2 配布資料」の「2-4福岡市公民館・老人いこいの家設計要領（建築・機械・設備）」を参照してください。 多目的空間及び消防分団車庫については、要求水準書第3 1（2）表3-2及び表3-3を参照してください。
147	要求水準書	地下鉄換気塔の要求水準	13	第4	1		地下鉄換気塔を提案建物と一体として計画することは可能ですか。	質問No. 34を参照してください。
148	要求水準書	地下鉄換気塔（移設）の要求水準	13	第4	1		新たな地下鉄換気塔を整備後、機能移転したうえで、既存地下鉄換気塔の撤去を行うこととありますが、先行して仮設的な換気塔を設置することで、工事着手時期に既存換気塔を撤去することは可能でしょうか。	換気塔の移設は、公募要綱第3 2（4）のとおり、換気機能を確保した後に既存換気塔を撤去することとしており、先行して換気塔の機能が確保されれば、工事着手時期に既存の換気塔を撤去することは可能です。 ただし、仮設的な換気塔であっても、要求水準書第4 1及び2を満たすものとし、あわせて、既存地下鉄施設へ雨水等が浸入しないよう、対策を講じる必要があります。 なお、換気塔の構造や仕様等は、仮設を含め市と事業者との協議により決定することとしています。

〔旧大名小学校跡地活用事業〕 公募要綱等に関する質問及び回答

平成29年11月30日公表

No.	資料名	タイトル	頁	項目			質問	回答
149	要求水準書	地下鉄換気塔（移設）の要求水準	13	第4	1		「新設洞道の工事は舗道（歩道）部分を工事に必要な部分を占有しての工事ができるものと考えますがよろしいでしょうか。」	換気塔の移設にあたっては、施工方法等について市と協議を行うこととしており、新設洞道の工事で歩道等を占有する場合は、事業者又は施工者において、道路管理者や交通管理者の許可を得てください。
150	事業提案評価基準	提案時の提出書類について	4	第3			記載以外の資料（動画等）の提出は可能でしょうか。	提案様式集に記載以外の書類の提出は認めていません。
151	事業提案評価基準	地域経済・地域コミュニティへの貢献	9	別表	1	(3)	① 地場産品の活用とあるが、ここでいう地場とは福岡市内を指すのでしょうか。	地場産品は、福岡市内で生産・製造・加工等が行われたものを想定しています。地域経済への貢献等を踏まえ提案してください。
152	事業提案評価基準	民間施設（ホテル）について	10	別表	2	(3)	② 「より一層の国際対応力」とありますが、これは、外資系の会社を意図されているのでしょうか。国内の事業者での提案も可能でしょうか。	ホテルは国内の事業者での提案も可能です。より一層の国際対応力やブランド力、魅力向上に資する品質と品格を備えたホテルやこのホテルを運営する企業やブランド及び運営期間を評価することとしています。
153	事業提案評価基準	その他提案施設等	11	別表	2	(3)	⑤ 「市民に開放されるスペース」には有料スペースも含まれると考えてよろしいですか。	「市民に開放されるスペース」は、有料、無料は問いません。市の魅力向上や知名度の向上につながる提案を期待します。
154	提案様式集	枚数	1	第1			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。
155	提案様式集	施設計画に関する提案書	2	第1	3	(2)	様式毎に枚数が指定されていますが、民間施設毎で評価配点が異なります。評価配点が高い項目に関しては、記載内容も多くなるため、要求枚数を超えて提案することは可能でしょうか。	提案様式集に記載の枚数以内での提案をお願いします。
156	提案様式集	提案図面集	2	第1	3	(5)	イメージパースにキャプションや説明文を入れることは可能でしょうか。	イメージパースにキャプションや説明文を入れることは可能です。記載方法は、提案様式集 第2 「提案書等作成要領」を参照してください。

〔旧大名小学校跡地活用事業〕 公募要綱等に関する質問及び回答

平成29年11月30日公表

No.	資料名	タイトル	頁	項目			質問	回答
157	提案様式集		34				南校舎の構造耐力上主要な部分（柱、梁、耐震壁（トイレの部分除く））がどこなのか図面上にて具体的に明示頂きたい。	質問No. 58を参照してください。
158	提案様式集		34				南校舎の改修範囲は、①「確保する通路部分」のみでしょうか？それとも、②「確保する通路部分」と「構造耐力上主要な部分以外」も改修可能でしょうか？また、どのような意図で南校舎改修の提案をすべきか、ご教示頂きたい。（必要最低限の改修にすべき、美観まで配慮すべき、等）	南校舎の改修範囲は、「確保する通路部分」のみとしています。 南校舎の改修は、スタートアップ支援施設事業の実施に影響が少なく、既存校舎の魅力を損なわないデザイン性を兼ね備えた提案を期待します。
159	提案様式集	関心表明書等	36-39				提案書への「オフィス入居予定企業名」、「ホテル運営ブランド名」等の記載が求められているが、公表されることがあるのか？（関心表明書についても同様）公表されるとしたら、時期はいつ頃か？	質問No. 72を参照してください。
160	提案様式集	提案図面集	48-54				施設計画、図面等について、事業者決定後にやむを得ず変更することは認められるか？	提案内容の変更は、合理的な変更理由がある場合に限り、変更の協議を市に申し出ることができることとしています。
161	基本協定書（案）	用語の定義	1	第2条		(6)	別紙2に記載する必要のある委託又は請負先の業務について明示頂きたい。	別紙2には、代表企業から主たる業務を直接受託又は請け負う企業を記載してください。なお、基本協定（案）は、優先交渉権者の代表企業と締結することを想定していますが、優先交渉権者がSPCの設立や複数の企業による事業実施の提案の場合は、締結当事者及び各条項を適宜修正することとしています。
162	基本協定書（案）	権利義務の譲渡等	5	第13条			やむを得ない事情とは何か？具体例をご教示頂きたい。	権利義務の譲渡は、事業予定者による事業の継続性や安定性を確保できない場合等を想定しています。
163	基本協定書（案）	基本協定書締結前の辞退について					優先交渉権者決定後から基本協定締結までの間において辞退をした場合※、何かしらのペナルティが発生しますか。 ※やむを得ない事情により辞退しなければならない等、万が一の場合を想定しております。	優先交渉権者がやむを得ない理由により基本協定を締結を行わない場合は、公募要綱第5-7に記載のとおり、次順位交渉権者に変更することとなります。優先交渉権者と基本協定締結を行わない場合で、市及び市交通局に損害が発生した場合は、損害に対する賠償請求を行うことがあります。

〔旧大名小学校跡地活用事業〕 公募要綱等に関する質問及び回答

平成29年11月30日公表

No.	資料名	タイトル	頁	項目			質問	回答
164	事業契約書（案）	市等及び事業者の役割等	4	第8条		(1)	想定されている事業対象地の事前調査の内容を具体的に明示頂きたい。	事前調査は、設計や施工業務を実施するにあたり必要な調査を想定しています。
165	事業契約書（案）	是正要求	21	第68条			「事業者は、第1項に基づく是正要求を受けた場合（ただし、前項に基づき市等が要求を取り下げた場合を除く。）、・・・」の下線部については、片務的と思われるため、是正要求について、「両者が合意のもと、一定期間を経て是正をするものとする」と修正することは可能でしょうか。	事業契約書（案）のとおりと考えています。
166	事業契約書（案）	第69条	22	第68条			上記質疑（質問No.165）における下線部の事象発生の場合は、不可抗力として第69条2に倣い処理することをお認めいただけませんか。	事業契約書（案）のとおりと考えています。
167	事業契約書（案）						市の事前承諾については、「合理的な理由なく承諾を留保出来ない」と追記させて頂けないでしょうか。	事業契約書（案）は、事業者の提案内容等を踏まえ、市、市交通局及び事業者との協議により、各条項を適宜変更することとしています。
168	添付資料2	今後の方向性					「東校舎は解体する」とありますが、現状2階、3階に入居のオフィスの移転先等はどのようにお考えでしょうか。	現在のスタートアップ支援施設の入居者は、入居契約の満了により退去されますので、移転先等については、入居者自身で検討されます。
169	添付資料3	敷地形状					敷地、及び明治通り、えのき通りの高低レベルがわかる測量図等があればご提示ください。	平成25年に調査した敷地の高低レベルに関する図面を添付資料6「市が提供する資料等の一覧」の「2 配布資料」に追加します。 配布を希望する場合は、様式1-3及び1-4に所要の事項を記載し、担当窓口へ電子メール（添付ファイル）にて提出してください。
170	添付資料3						敷地のレベルが分かる資料をご提供ください。	質問No. 169を参照してください。

〔旧大名小学校跡地活用事業〕 公募要綱等に関する質問及び回答

平成29年11月30日公表

No.	資料名	タイトル	頁	項目			質問	回答
171	添付資料3						現状の「地下鉄換気塔」と「南校舎」の敷地に対する正確な位置情報をご提供ください。	地下鉄換気塔及び南校舎の位置情報を添付資料6「市が提供する資料等の一覧」「2 配布資料」に追加します。 配布を希望する場合は、様式1-3及び1-4に所要の事項を記載し、担当窓口へ電子メール（添付ファイル）にて提出してください。
172	添付資料6	配布資料					個別の配布資料に対しての質疑は、担当する市役所内の部署に対して直接行ってもよろしいですか。	添付資料6「1 閲覧資料」及び「2 配布資料」の閲覧及び配布の期間は、平成30年1月29日までとしていますので、閲覧資料及び配布資料の質問は、担当窓口（住宅都市局都心創生課）に問い合わせてください。
173	配布資料2-5	園庭要件の緩和	1				大名小跡地内の「広場」を屋外遊技場の代替地として活用することは可能でしょうか。	添付資料6「1 閲覧資料」及び「2 配布資料」は公表資料ではないため、閲覧資料及び配布資料の質問は、担当窓口（住宅都市局都心創生課）に問い合わせてください。
174	その他						南校舎の耐震補強後の診断結果では構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性が「Ⅱ：大規模な地震の震動及び衝撃に対して倒壊、又は崩壊する危険性有」に該当しています。官庁施設としてさらなる改善を実施する必要はないものとして考えてよろしいでしょうか。	平成21年に「特定建築物の耐震診断及び耐震改修の指針」及び「2001年改訂版 既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に準拠し、耐震診断及び耐震改修工事を実施しております。必要な耐震補強は実施しているため、さらなる改善の実施は考えていません。
175	その他						当該敷地の地質調査結果（ボーリングデータ等）があればご提示ください。現地のデータがない場合は各社への共通資料として参考ボーリングデータをご提示ください。	ボーリング柱状図を添付資料6「市が提供する資料等の一覧」の「2 配布資料」に追加します。資料の配付を希望する場合は、様式1-3及び1-4に所要の事項を記入し、担当窓口へ電子メール（添付ファイル）にて提出してください。
176	その他	インフラ情報					計画地に接続可能なインフラ（電気、電話、ガス、上水道、下水道）の敷設情報をご提供ください。	インフラの敷設情報は、各管理者に確認及び協議を行ってください。

〔旧大名小学校跡地活用事業〕 公募要綱等に関する質問及び回答

平成29年11月30日公表

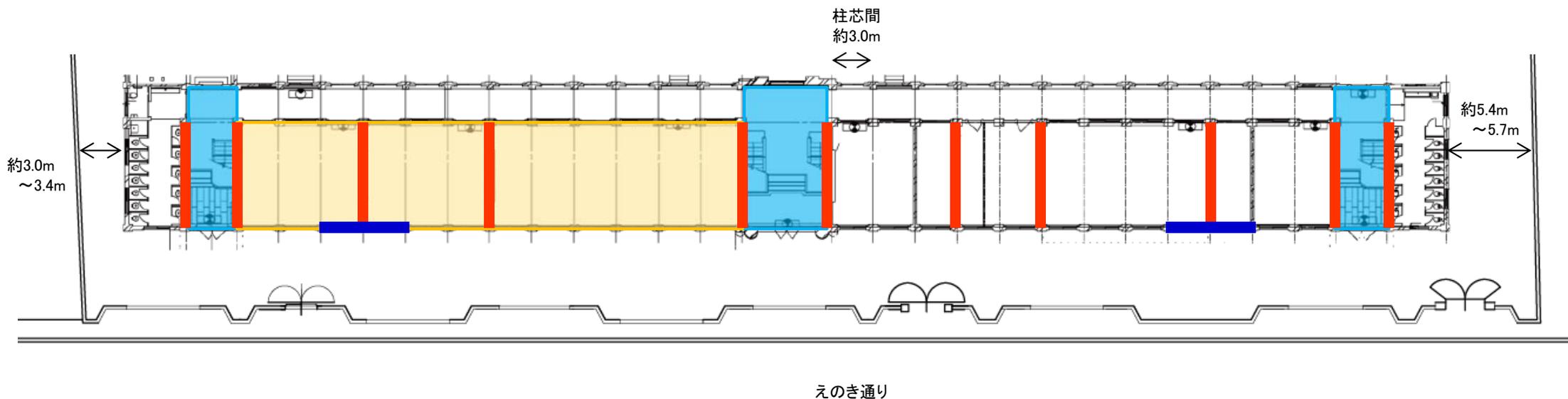
No.	資料名	タイトル	頁	項目			質問	回答
177	その他	既設井戸					もし計画地に既設井戸が計画されているようでしたら、その情報（位置、揚水可能量等）をご提供ください。	既設井戸位置図を添付資料6「市が提供する資料等の一覧」の「2 配布資料」に追加します。資料の配付を希望する場合は、様式1-3及び1-4に所要の事項を記入し、担当窓口へ電子メール（添付ファイル）にて提出してください。 なお、当該井戸は撤去予定です。

【参考資料】南校舎の改修において扱わない部分

えのき通りと広場をつなぐ、地区計画に基づく幅員6m以上の歩行者動線を確保するため、実施する南校舎の改修において、扱わない部分としている耐震壁、耐震ブレース、階段及びスタートアップカフェの位置は以下のとおりです。

なお、歩行者動線は有効幅員6m以上が必要なことから、柱芯間2スパンでは確保できません。

(構造耐力上主要な部分等については、添付資料6「閲覧・配布資料等一覧」の「2 配布資料」2-3南校舎耐震補強図を参照してください。)



南校舎 配置図・1階平面図

- 耐震壁
- 耐震ブレース
- 階段
- スタートアップカフェ