

今泉公園整備・管理運営事業：第2回公募要綱等に関する質問書に対する回答

No	資料名等	項目	該当箇所						質問	回答
			頁	章	1	(1)	①	ア		
1	公募要項	第3章 Park-PFI事業に関する事項 (7)原状回復の義務	29						20年後の原状回復における杭・地業工事の撤去に関し、敷地地下の雨水幹線や周辺地盤へ影響(振動や荷重変化)を与えないために、市が指定する技術的制約や防護基準があればご提示ください。	現時点で共通にお示しできる基準等はありません。 下水施設等への影響については、提案内容を踏まえ事業者選定後に管理者と協議するものとします。
2	公募要項	第3章 Park-PFI事業に関する事項 (8)保証金	30						20年間の事業期間終了時における建物の解体・原状回復に際し、市に事前に預け入れる保証金の具体的な算定根拠(平米単価等)をご教示ください。	市から提示可能な算定基準等はありません。 保証金の設定のベースとなる公募対象公園施設の撤去・処分費と原状回復に要する費用の相当額については、一般的な市場価格から著しく乖離していないことを前提に事業者からの提案価格に基づき決定します。
3	公募要綱	必須特定公園施設について	31	第3章	2	(2)	①		必須特定公園施設の整備における工事費用は、照明施設整備のための電気工一式(既存分電盤等の改修など)も算定に含める認識でよろしいでしょうか。	必須特定公園施設の整備に必要となる工事についてはご理解のとおりです。 なお、必須特定公園施設とその他公園施設の整備費用は、分離して費用計上する必要がありますが、その他公園施設整備の整備対象を特定公園施設として事業者負担で整備する提案は市の負担軽減に寄与するものとして評価対象になりえます。
4	要求水準書	公募対象公園施設に求める整備の水準	15	第3章	1	(4)	①		高い開放性を有する建築物とした場合、公園利用者に開かれた空間を備えていれば建築面積が300㎡を超える店舗利用なども可能との理解で良いか。	屋上開放などにより300㎡を超えて認められる建築面積の緩和部分(最大150㎡)については、公園利用者に開かれた空間であることに加え都市公園法施行規則第2条に該当する空間である必要があります。 したがって、店舗利用などの都市公園法施行規則第2条に該当しない部分の建築面積は最大300㎡までとなります。  【参考 都市公園法施行規則第2条】 (高い開放性を有する建築物) 第二条 令第六条第一項第三号の国土交通省令で定める高い開放性を有する建築物は、屋根付広場、壁を有しない雨天用運動場、壁を有しない休憩所及び屋根付野外劇場とする。
5	事業実施協定書(案)	運営における第三者使用	13	第2章	第32条	(3)			本項目において、賃借人が転貸を行うことを禁止すること、とありますが、当該協定書は、代表企業及び構成企業を総称して「乙」という、とあります。建物の所有者が代表企業となった場合に、その企業と、管理運営業務を実施する構成企業との間で賃貸借契約を締結し、構成企業と実際に運営を行う賃借人とで賃貸借契約を行う場合は、転貸ではない、と考えて良いのか確認したい。	事業実施協定に基づき市と事前協議を行うことを条件に、管理運営業務を実施する構成企業を介して第三者と賃貸借契約を締結することは可能とします。
6	個別対話議題回答	NO2							既存トイレの改修について、個別対話の回答にありました「原状回復時の残存に関する具体的構成イメージ」の事前協議は、どのタイミングで提示すべきかご教示ください。	提案書において、事業者が想定する案をご提示ください。詳細は事業者選定後の協議により決定するものとします。
7	提案書								公募対象公園施設について、今後テナントの具体的な要望などを反映して内装レイアウトの効率化や利用者の上りやすさを配慮した階高の調整を行う場合、これは提案評価に影響を及ぼさない範囲の改善提案として、変更可能と考えられるでしょうか。	提案評価への影響については、具体的な調整の程度によるため現時点で判断することはできません。 なお、階高を調整することがより良い改善提案となり、当初の提案内容に対してマイナスの影響を及ぼすものがないと判断できれば、変更協議は可能です。
8	提案書								公募対象公園施設の意匠、規模、テナント選定に関して、福岡市側が関与(指導や変更指示など)を行う具体的な基準や範囲、過去の事例における許容度についてご教示ください。	意匠・規模、施設整備に関する事項は、公募要綱等や関係法令、マニュアル等に基づき、各水準や基準の未達などによる指摘を行うことはありえます。 テナント選定については、公募要綱や関係法令等を逸脱するものでなく都市公園内の施設として不適切でない判断できれば、詳細は事業者任せます。