

ポートレース福岡パーク化事業 第1回募集要項等に関する質問に対する回答

No	資料名	該当箇所						質問	回答
		頁							
1	募集要項等全般	-	-	-	-	-	-	令和6年5月10日付け「実施方針等に関する質問書及び意見書に対する回答」の記載内容については、募集要項・要求水準に記載されていない内容でも適用されるとの認識でよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
2	募集要項	4	II	5	-	-	-	為替の大幅な変動により、物価高騰が著しいときは、事業費、運営費など追加予算などの可能性があるのか。	原因を問わず、大幅な物価変動等の事由が生じた場合は、各契約書に定める方法により各費用の見直しや変更等を行うことが可能です。
3	募集要項	4	II	5	-	-	-	今回、整備に係る費用(設計費・工事監督費・工事費)+管理運営費(開業準備費・管理運営費)で全体23億円となっているが、事業者が管理運営費などをにぎわい施設での収益などで補填を行うことを前提に、23億円の整備に係る費用と管理運営費の配分を変えてもよいのか。	本事業の魅力創出事業を実施するための費用として市が事業者を支払う費用の内訳は提案に委ねます。ただし、募集要項P4に記載のとおり、95,000千円(消費税及び地方消費税相当額を含む。)以上については、要求水準書に規定する「市の提示する金額に応じた提案を求める設備等」の工事費として充てることとします。
4	募集要項	20	VII	1	(1)	-	-	福岡市那の津1丁目11番(地番)の土地地目が公園となっているが、長期間にわたり駐輪場・駐車場として利用されているため、宅地(雑種地)として扱い建築に支障はないとの認識でよいでしょうか。	事業対象エリアの土地の地目の種類にかかわらず、提案を行ってください。提案内容の履行にあたり必要がある場合は、市にて地目の変更等の対応を行います。
5	募集要項	20	VII	1	(1)	-	-	福岡市那の津1丁目44番(地番)の土地地目が鉄道用地となっているが、長期間にわたり駐車場として利用されているため、宅地(雑種地)として扱い建築に支障はないとの認識でよいでしょうか。	質問No.4の回答をご参照ください。
6	募集要項	23	VII	5	-	②	-	確保された駐車場とは、にぎわい施設建設に必要な付置義務駐車場台数のことを意味されているのでしょうか？または、来場客が利用する駐車場のことを意味されているのでしょうか？その際の具体的な駐車場の賃借料の金額はいくらでしょうか。	にぎわい施設の駐車場に係る附置義務台数分を意味しています。当該駐車場の貸付料は、令和6年度は1台あたり66,742円(年額・税込)としており、3年に1度(次回は令和7年4月予定)土地等の評価に応じて見直します。
7	要求水準書	9	II	1	(2)	-	-	「基盤整備工事」のスケジュールとその図面(更地化された状態)はいつ頃入手できるのか。 解体・造成後のレベル設定、周辺道路の高さの分かる資料の提供をお願いします。	基盤整備工事は、要求水準書P9に記載のとおり令和7年6月末まで行うことを想定しています。基盤整備工事後の更地化された状態を表す図面作成は、令和6年8月末に完了するため、完了でき次第、参加資格保有者に提供します。 なお、本回答にあわせて、周辺道路高さ入り・事業対象エリアの微修正を行った「添付資料1 事業対象エリア現況図修正版」及び「添付資料4 事業対象エリアのCADデータ修正版」のPDF及びCADデータを貸与します。 貸与を希望する場合は、募集要項「別紙1 貸与資料について」を参照し、貸与の手続きを受けてください。なお、募集要項 別紙1の2(1)申込受付期間及び(2)申込方法並びに3(1)資料の受渡期間は以下のとおり読み替えます。 ■申込受付期間 令和6年7月26日(金)～8月9日(金) 午後5時まで ■申し込み方法 資料の貸与を希望する者は、「第1回募集要項等に関する質問に対する回答に係る資料貸与申込兼誓約書」(様式1-4)を市ホームページからダウンロードし、必要事項を記入の上、電子メール(ファイル添付)にて提出すること。なお、メールタイトルは「【ポートレース福岡パーク化事業】資料貸与申込(法人名)」とすること。 ■資料の受渡期間 令和6年7月26日(金)～8月9日(金) 午後5時まで 午前9時から午後5時まで(※正午から午後1時の間を除く。)
8	要求水準書	11	II	3	(1)	-	-	避難動線として指定された幅員の中に、歩行を面的に妨げないと考えられる施設や構造物を配置しても良いでしょうか。例えば、ポアード、街路灯、樹木など。	避難動線として確保する幅員8m以上の空地内には、施設や構造物を設けないことが望ましいですが、設ける計画とする場合は、応募者自ら、計画する建築物及び配置計画等を踏まえ、指定確認検査機関等に避難動線としての考え方・満たすべき条件等を確認のうえ、提案することとします。

No	資料名	該当箇所						質問	回答	
		頁								
9	要求水準書	11	II	3	(1)	-	-	-	避難動線として指定された幅員の地面の状態について指定はあるでしょうか。例えば歩行に支障のない勾配のついた斜路や階段などでも良いか。例えば芝や地被植物など、有事の際にその上を歩行することが可能な状態であれば良いか。判断の基準となる考え方があれば教えてください。	避難動線として確保する幅員8m以上の空地について、避難の支障となる階段等を設けないことが望ましいですが、設ける計画とする場合は、応募者が自ら計画する建築物及び配置計画等を踏まえ、指定確認検査機関等に避難動線としての考え方・満たすべき条件等を確認のうえ、提案することとします。
10	要求水準書	12	II	3	(2)	-	-	-	ボートレース場とボートレースパークを行き来しやすくすることが求められる一方で「ボートレース場の閉場中は、ボートレースパークからボートレース場への立ち入りを制限できるよう、フェンス・門扉などを設置すること。そのフェンス・門扉等は、高さ2m程度とすること。」との記載があります。物理的な構造物や高さで立ち入りを制限するのではなく、チェーン付きのボラードに進入禁止のサイン等を組み合わせることで対策をすることなども提案可能でしょうか。	ボートレース場の閉場中は、ボートレースパークとの間にフェンスや門扉等を設置することにより、物理的に立ち入り制限することができる状態としてください。チェーン付きのボラードに進入禁止のサインを組み合わせることは不可とします。
11	要求水準書	18	II	4	(2)	②	イ	-	雨水流出抑制に関して、担当課と事前に庁内協議を行った経緯はあるか。ある場合にはその内容を共有して頂けますでしょうか。	検討を実施するにあたり、関係部署と協議を行っていますが、事業者の計画内容によって必要な対応が異なってくるため、応募者自ら必要に応じて確認するものとします。なお、雨水流出抑制に関する問い合わせ先は以下のとおりです。道路下水道局 計画部 下水道計画課 計画係 (TEL:092-711-4515)
12	要求水準書	18	II	4	(2)	③	-	-	設計照度は10lx以上とあるが、メイン以外の植栽地等も全ての照度確保が必要なのでしょうか。	芝生広場、遊具・スポーツ設備等、エントランス部、主要な動線となる通路において、10lx以上の照度を確保できるよう設計することとします。
13	要求水準書	21	II	5	(1)	③	-	-	イベント時の観覧席増設は、イベント事業者の費用負担により都度仮設を設置するということがよいでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、大会・イベント開催時には500名以上が観覧できるような施設とするために、必ずしも仮設の座席を設ける必要はなく、立ち見ができる観覧スペースでも可とします。
14	要求水準書	21	II	5	(1)	③	-	-	観覧スペースは、立見席の場合は0.2㎡/人(消防法)で算定して良いでしょうか。	ご理解のとおりです。
15	要求水準書	30	V	2	(3)	⑥	-	-	取材、ロケの対応等について、貴市との事前協議のうえ、内容によっては必要に応じて有償対応とすることも可能でしょうか？また、その場合、事業者の収入として差し支えないでしょうか。	ボートレースパークに対する取材等については、原則として無償で対応していただきます。ただし、取材の目的やロケの対象等によっては、市は協議に応じます。
16	要求水準書	33	VI	1	(4)	②	-	-	翌月10日までとあるが、10日が休日の場合は翌営業日と理解してよいでしょうか。	10日が休日(ボートレース事業部の職員が1人も出勤しない日。土日祝日とは限らない。)の場合の提出期限は前営業日とします。
17	要求水準書	33	VI	1	(4)	③	-	-	四半期翌月10日までとあるが、10日が休日の場合は翌営業日と理解してよいでしょうか。	質問No.16の回答をご参照ください。
18	要求水準書	33	VI	1	(4)	④	-	-	4月30日までとあるが、30日が休日の場合は翌営業日と理解してよいでしょうか。	4月30日が休日(ボートレース事業部の職員が1人も出勤しない日。土日祝日とは限らない。)の場合の提出期限は前営業日とします。
19	要求水準書	44	VI	2	(9)	-	-	-	P6・I・10に「イベント広場等は、本事業の事業期間終了に伴い、営業を終了することを想定している。」とあるが、営業を終了する場合は引継ぎ業務は発生しないと理解してよいでしょうか。	本事業の事業期間終了に伴い営業を終了することとなり、後任の事業者が存在しない場合は、市に対して引継ぎを行ってください。なお、その場合であっても、事業期間終了までの間、ボートレースパークの性能が要求水準書に定められた水準を満たしていることを求めているため、後任の事業者がいる場合と業務内容に大きな差異はないと想定していますが、仮に後任の事業者が存在する場合に特別な対応を行うことを前提とした計画がなされていた場合は、その対応は不要です。
20	要求水準書	46	VII	1	(4)	②	-	-	翌月10日までとあるが、10日が休日の場合は翌営業日と理解してよいでしょうか。	質問No.16の回答をご参照ください。
21	要求水準書	47	VII	1	(4)	③	-	-	四半期翌月10日までとあるが、10日が休日の場合は翌営業日と理解してよいでしょうか。	質問No.16の回答をご参照ください。
22	要求水準書	47	VII	1	(4)	④	-	-	4月30日までとあるが、30日が休日の場合は翌営業日と理解してよいでしょうか。	質問No.18の回答をご参照ください。

No	資料名	該当箇所							質問	回答
		頁	項							
23	要求水準書	47	VII	2	(1)	③	-	-	営業日数年間360日について、5日の休業日はいつを想定しておりますでしょうか。また毎年固定でしょうか。	外向発売所の休業日は、設備メンテナンス実施日等に応じて決まるため、毎年、日付・日数は変わります。各年度の外向発売所の営業日は、前年度(1月頃を想定していますが確定ではありません。)に市から事業者にお伝えします。
24	要求水準書	48	VII	2	(1)	④	ア	-	文中にIV・2・(12)とあるが、VII・2・(12)の誤植でしょうか。	ご理解のとおりです。「IV・2・(12)」は、「VII・2・(12)」に修正します。
25	要求水準書	48	VII	2	(1)	④	イ	-	文中にIV・2・(12)及びIV・2・(13)とあるが、VII・2・(12)及びVII・2・(13)の誤植でしょうか。	ご理解のとおりです。「IV・2・(12)」のイベントの実施業務及びIV・2・(13)のスケートボードスクール実施業務は、「VII・2・(12)」のイベントの実施業務及びVII・2・(13)のスケートボードスクール実施業務に修正します。
26	要求水準書	48	VII	2	(1)	⑤	-	-	事業者がイベントの実施及びスケートボードスクールの実施等のためにイベント広場及びスケートボードパークを占有利用する際の早期の利用予約について、早期の利用予約の枠の上限等の設定はないと考えてよいでしょうか。	特に制限は設けませんが、利用目的や利用状況に応じて協議を行うこととします。なお、要求水準書P48に記載のとおり、市がイベントの実施等のために占有利用する場合、優先して利用予約ができることに留意してください。
27	要求水準書	49	VII	2	(2)	④	-	-	収受代行した利用料等について、貴市に振り込む際の振込手数料は貴市負担とし、差し引いて振り込むとの理解で宜しいでしょうか。	事業者が収受代行した利用料等を市の指定する口座に振り込むための振込書を発行しますので、その用紙に金額等の必要事項を記入し振り込むこととします。当該振込書を用いて振り込む場合、事業者に手数料負担は発生しません。
28	要求水準書	53	VII	2	(5)	-	-	-	文中にV・2・(3)・②とあるが、V・2・(3)・③の誤植でしょうか。	ご理解のとおりです。「V・2・(3)・②」は、「V・2・(3)・③」に修正します。
29	要求水準書	53	VII	2	(5)	-	-	-	スケートボードパーク内の大型モニターには営利目的の広告等は流してはいけなどあるが、イベント広場も含め常設の看板掲出は問題ないか。	イベント広場等での常設の看板掲出は認めません。なお、要求水準書P53 VII・2・(5)映像・音響設備の活用業務の「営利目的の広告等(にぎわい施設のテナントの広告やイベント開催の告知等を含む)は原則として流してはならない。」は、「営利目的の広告等(にぎわい施設のテナントの広告やにぎわい施設のイベント開催の告知等を含む)は原則として流してはならない。」に修正します。
30	要求水準書	55	VII	2	(11)	-	-	-	近隣住民との意見交換等を含む説明会については、事業実施の背景の説明や事業実施主体である福岡市の考えを説明いただくことが重要であると考えており、説明会には市も参加いただくことを想定しているがよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
31	基本契約書(案)	14	別紙4	1	-	-	-	-	不可抗力リスクについて、不可抗力事由により、「事業者に追加費用その他損害が発生した場合、又は第三者に損害が発生し市または事業者において当該第三者に対して責任を負うべき場合は、一定の金額までを事業者の負担、それを超えるものについては市の負担とする。」と記載するが、一定の金額の規定はございますでしょうか。	設計・施工一括契約書(案)第101条(不可抗力による損害)第4項及び第6項並びに管理運営委託契約書(案)第74条(不可抗力)第2項及び第4項のとおりとします。
32	基本契約書(案)	15	別紙4	2	-	-	-	-	契約不調リスクについて、「土地賃貸借契約」とあるが、「事業用定期借地権設定契約」のことを指すと理解してよいでしょうか。	ご理解のとおりです。「土地賃貸借契約」は、「事業用定期借地権設定契約」に修正します。
33	様式集	2	II	-	-	-	-	-	様式2-2参加資格確認申請書において、一つの用紙に構成企業全ての押印が必要になるが、参加表明及び参加確認申請書等の受付まで時間が短いため、構成企業1社に対して1枚という方法での提出が可能でしょうか。	可能とします。
34	優先交渉権者決定基準	-	-	-	-	-	-	-	万一、応募者が1グループの場合でも、本プロポーザルは有効に実施されるという理解でよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
35	その他	-	-	-	-	-	-	-	ペナルティの発生時期の記載がございませんが、公募辞退に対するペナルティの発生時期、内容があれば教えて下さい。	本事業の公募にあたり、参加辞退する場合のペナルティは設けていません。