

No	資料名	頁	項 目 番 号					タイトル	質問内容	回答
1	募集要項	3	3					土地の更地化について	説明会にて建替建物に影響しない杭は残置するとのことでしたが、その他の地中埋設物はないと考えてよいでしょうか？	事業契約において、募集要項等から通常予測できない地中障害物が発覚した場合には、対応方法を事業者と市が協議し、対応により設計及び建設業務に生じる合理的な範囲の追加費用は市が負担することとしています。
2	募集要項	3	3					土地の更地化について	更地化後の土地に土壌汚染はないと考えてよいでしょうか？	事業契約において、募集要項等から通常予測できない土壌汚染が発覚した場合には、対応方法を事業者と市が協議し、対応により設計及び建設業務に生じる合理的な範囲の追加費用は市が負担することとしています。
3	募集要項	3	3	(1)				公共施設の建築基準法上の用途について	「NPO・ボランティア交流センター「あすみん」」の建築基準法上の用途をお教えてください。	現況のあすみんは、「その他用途(事務所)」に該当すると思いますが、市担当部署（建築審査課）と協議し、確認を行ってください。
4	募集要項	3	3	(1)				公共施設の現状について	利用者層（地域、年齢、その他特徴等）及び繁閑時期（時間帯、曜日、月）、利用目的等についてご教示ください。	別紙1のとおりです。
5	募集要項	3	3	(2)				民間施設について	テナントの制限やイメージ等についてより具体的な想定はあるのでしょうか？	募集要項等に記載の禁止事項（住宅や倉庫、公序良俗に反するテナント、子どもの健全育成上相応しくない興業・物販・サービス（例：風俗、パチンコ等の遊戯施設））以外に具体的な制約はありません。市としては、子どもの健全育成の視点に立ち、公共施設利用者の便益増進と、まちの賑わい創出や回遊性の向上に繋がる民間施設の導入を期待しています。
6	募集要項	3	3	(3)	①			共用部について	公共施設又は民間施設単独で使用する階段、廊下、トイレ、給湯室等については共用部ではなく各施設部分と考えてよいでしょうか？	公共施設階の階段、廊下、トイレ(子どもプラザ及び一時預かり内部のものを除く)、給湯室等は共用部となります。
7	募集要項	3	3	(3)	②			公共施設利用者分駐輪台数について	公共施設の運用上、利用者用駐輪場は何台程度必要という想定でしょうか？	40台程度を想定しています。
8	募集要項	3	3	(3)	②			駐車場について	駐車施設の附置場所等の特例に基づき、近隣駐車場を賃借することで付置義務台数を充足させることは可能でしょうか？	構いません。ただし、市担当部署（自転車課）と協議を済ませた上で提案してください。提案書提出後に提案内容が行政協議や指導等により変更となることは認められません。
9	募集要項	5	4	(2)	⑤			事業用敷地の賃貸借期間・公共施設の借受けの賃貸借期間について	事業用敷地及び公共施設の借受けにつきまして、その賃貸借期間が30年とありますが、経済情勢の見通しも立ちにくい所から、30年を20年に短縮できないものでしょうか。	募集要項等に記載のとおりとします。
10	募集要項	5	4	(2)					借地権設定登記及び敷金返還請求権の土地への抵当権設定登記は可能でしょうか？	ご質問の内容が明確ではありませんが、借地権設定登記は認めません。事業契約に規定のとおり、借地権を含む権利や契約上の地位について担保権を設定するには、市の事前の書面による承諾が必要です。また、本施設に対して担保権を設定する場合にも、市の事前の書面による承諾が必要です。事業契約書(案)をご確認ください。
11	募集要項	6	4	(4)	①			SPCについて	SPC設立に際し、エクイティ額の制限（最低）があれば教えてください。	制限は設けません。
12	募集要項	6	4	(4)	図2			スケジュールについて	事業契約後、設計作業期間は平成25年6月以降平成26年9月くらいまでという理解で宜しかったでしょうか？	ご理解のとおりです。別途市が行う既存杭解体工事の参考とするために必要な資料を提出してください。
13	募集要項	6	4	(4)	図2			スケジュールについて	平成28年度当初が児童館等供用開始予定ですが、民間施設の先行開業は可能でしょうか？	認められません。
14	募集要項	7	4	(6)				市の内装工事スケジュールについて	公共施設の内装設計・工事は本体確認申請期間に合わせて行われるものと考えてよいでしょうか？	市による公共施設の内装設計・工事は、事業者による本体工事とスケジュールを合わせて実施します。事業者は必要な調整を行い、市が実施する内装工事を含めた確認申請を行って下さい
15	募集要項	8	5	表3				公共施設内装工事の現場協力金について	公共施設の内装工事に際して、本体工事とラップして工事が行われる場合、内装工事業者から現場共益費の徴収を行えますか？	施工現場にかかる光熱水費等の負担については、本体工事業者と内装工事業者の協議によって決定されるものと考えております。
16	募集要項	8	5	表3, 4				維持管理業務の警備に関して	警備システム並びに警備員の併用が可能と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。詳細は事業者の提案によるものとします。

No	資料名	頁	項 目 番 号				タイトル	質問内容	回答
17	募集要項	8	5	表4			公共施設の維持管理の清掃に関して	共用部分（EVホール・廊下等）を除く公共施設の専有部分のみと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
18	募集要項	9	6	(1)			公共施設賃料について	公共施設賃料の上限額は、消費税が増税された場合は税率に応じて改定されるという理解で宜しいでしょうか？	ご理解のとおりです。
19	募集要項	10	6	(1)	①		各部専有面積について	各部専有面積とは、P3で定義された公共施設（民間施設）部分の床面積と同義と考えてよいでしょうか？	ご理解のとおりです。
20	募集要項	12	8	(1)	②		建設工事期間中の地代の支払いに関して	土地一時賃貸借の地代を事業用定期借地権設定契約日から30年間の延べ払いで支払うことは可能でしょうか。	認められません。事業契約書(案)をご確認ください。
21	募集要項	12	8	(3)			42条2項道路のセットバック部分の敷地に関して	事業用定期借地権設定契約締結前までに道路に帰属し、貸付対象面積を約1,125㎡に変更出来ないのでしょうか。	認められません。募集要項等に記載のとおりとします。
22	募集要項	14	8	(8)			貸付期間終了後の更地について	更地にする際、杭及び山留壁の撤去まで必要でしょうか？また、既存建物の杭についても含まれますか？	事業者着手前への原状回復となるため、杭及び山留壁の撤去が必要ですが、現中央児童会館の杭の撤去は不要です。
23	募集要項	14	8	(8)			期間の延長について	事業用定期借地権の延長の可否を判断するにあたり、現状想定している要件はあるでしょうか？	事業用定期借地権の再設定は終了前協議における市と事業者の合意によって可能になります。事業者が要求水準を満たす事業運営をしていることを主な要件として、終了前協議において判断します。
24	募集要項	14	8	(8)			期間の延長後の公共施設賃料について	事業用定期借地権が延長された場合、公共施設賃料にかかる契約も同様に継続となるのでしょうか？	定期建物賃貸借契約は自動更新となりません。公共施設等賃料の水準を含め、終了前協議において、事業用定期借地権再設定時の各種契約の内容について協議するものと想定しています。事業契約書（案）ご確認ください。
25	募集要項	15	9	(1)	①、②		福岡市契約規則に関して	福岡市契約規則第24条は、福岡市契約事務規則第24条と読み替えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
26	募集要項	21	11				出資償還について	SPCへの出資について、SPCの損益及びキャッシュフロー、修繕・建物取壊費積立等に支障が出ない範囲で、事業期間中に一部償還を行うことは可能でしょうか？	事業契約により、契約が終了するまでの間、資本金の額の減少は市の書面による事前承諾が必要となります。事業契約書(案)をご確認ください。
27	募集要項	21	11	(1)	②		SPCについて	本施設について信託設定を行い、信託受託者を信託銀行、信託受益者をSPCとすることは可能でしょうか？	不可能です。信託設定を含め、本施設の所有権を処分するには市の事前の書面による承諾が必要であり、また、SPCが本施設の所有権を保持することが本事業の前提となっております。
28	募集要項	21	11	(1)	④		応募企業または応募グループの構成員について	本事業においては、民間施設の賃貸・運營業務並びに資金調達部分が事業のリスクの大きな部分を占めていると思われます。この部分を地元企業に限定することにより、結果的に参加グループが限定され、他の業務で本事業に参画を希望する地元企業の弊害になるのではないかと予想します。本事業を長期的に安定した事業とし、資金調達リスク・テナントリスクの軽減を図るためにも、運営企業に地元企業のみとする要件を見直して頂きたいと思います。又、定期借地事業において運営企業のメリットは、投資を行い、事業期間内で建物の所有者となり運営する事にあると思います。この面で、構成員でなければ、運営企業として本事業に参画することは困難であります。本事業において賃貸・運營業務及び構成員に、市外企業の参加を認めて頂けないでしょうか。	募集要項等に記載のとおりとします。
29	募集要項	21	11	(1)	⑧		株式保有会社について	「応募企業若しくは応募グループの代表企業及び構成員全体での出資比率は、SPCの全株式の50%を超えること」とありますが、応募がグループによるものである場合、代表企業が出資比率の50%超とならなければならないという意味でしょうか？	応募グループとして50%超を確保することを条件とします。

No	資料名	頁	項 目 番 号					タイトル	質問内容	回答
30	募集要項	21	11	(1)	⑨			株式譲渡について	SPCの株式を譲渡する際、福岡市による承諾の可否はどのような基準で判断される想定でしょうか？	原則として、事業終了まで株式の譲渡は認められませんが、譲渡の当事者や譲渡する株式数など個別の事情に応じ、本事業の安定的遂行及びサービス水準の維持に支障がないか、合理的な理由があるか等の観点から市においてその可否を判断します。
31	募集要項	22	11	(2)	⑥			応募事業者の資格	民間施設の賃貸・運營業務は宅地建物取引業に当たらないため、宅地建物取引業者の許可を受けている企業である必要性がないように思われますが、要項記載のとおり許可を受けていないと応募資格がないということになるのでしょうか。	募集要項等に記載のとおりとします。本事業は、事業期間中に渡って安定的な民間施設の賃貸・運營業務を実現していただくことが重要と考えております。当該業務に関する専門的知見、経験、ノウハウを有する事業者たり得るか否かを判断する基準として当該免許を応募資格として設定しております。
32	募集要項	24	12	(2)	②			維持管理・運営期間の施設賠償責任保険に関して	維持管理・運営期間の施設賠償責任保険の範囲をご教示ください。	具体的な保険の付保範囲は応募者の提案によるものとします。
33	募集要項	24	12	(2)				公共施設に関する保険について	各保険の最低付保条件がございますか？また、「iii）その他の保険」の具体例をお教えてください。	「iii）その他の保険」の付保内容は、応募者の提案によるものとします。
34	募集要項	25	参考1	②				敷地面積について	建築敷地面積（確認申請用）は、1,131.85㎡という理解で宜しいでしょうか？	確認申請用の建築敷地面積については、市担当部署（建築審査課）と協議し、確認を行ってください。
35	募集要項	25	参考1	④				周辺道路幅員について	計画地周辺（北側道路、東側道路、南側道路）の道路幅員は何mと想定すれば宜しいでしょうか？	「設計、建設に関する業務要求水準書Ⅱ.施設設計要件」に記載していますので確認してください。
36	募集要項	25	参考1	④				都市計画道路について	都市計画道路は計画地内を通っていないという理解で宜しいでしょうか？	都市計画道路隅切り部分が計画地北西角を通っています。 都市計画図については、1/2,500の計画図を市担当部署（交通計画課）窓口で閲覧可能です。 また、航空写真図（都市計画道路記載 1/5,000）を福岡市役所4階建築指導部売店で販売しています。
37	募集要項	25	参考1	④				都市計画道路について	都市計画道路は計画地に接道するのでしょうか？また事業時期は未定とのことでしたが、「配慮した計画・提案」として具体的なご要望等があればお教え下さい。	前段については、No.36の回答を参照してください。 都市計画道路に配慮した計画・提案については、将来整備予定の都市計画道路側を建物の背面としないことについて要望します。 なお、都市計画道路予定線までセットバックして建築を行うことが必要です。
38	募集要項	25	参考1	④				周辺状況について	計画地北側で営業中の屋台は、建替時には別の場所に移動する予定でしょうか？	関係部署と協議中ですが、現時点で未定です。
39	設計、建設に関する業務要求水準書	4	I	2	表1			公共施設の内装設計・建設について	内装設計・建設は市業務とありますが、本プロポーザルでの公共施設部分の提案はゾーニング・動線計画程度で詳細は市の実施設計で行うと考えてよいでしょうか？	提案の程度は応募者の判断によります。応募者による創意工夫を期待していますが、ご理解のとおり、内装設計・工事は市が実施するものであり、詳細な設計を必須とするものではありません。
40	設計、建設に関する業務要求水準書	4	I	2	表1			公共施設運用業務について	中央児童会館、あすみんの運営者は別と考える必要がありますか？（運営管理、水光熱費算出等） また、子供プラザ部分は中央児童会館と同一運営者と考える区分する必要はないと考えてよいでしょうか？	中央児童会館、あすみんの運営者は別々です。また、中央児童会館と子どもプラザは同一の運営者であり区分の必要はありません。
41	設計、建設に関する業務要求水準書	4	I	2	表2			公共施設部分のサインについて	公共施設部分のサインについては市工事と考えてよいでしょうか？	公共施設内部のサインは市工事で設置します。また、共用部設置のサインは事業者工事とします。
42	設計、建設に関する業務要求水準書	6	Ⅱ	2				あすみんの用途について	あすみんについても児童福祉施設等と考えてよいでしょうか？	No.3の回答を参照してください。
43	設計、建設に関する業務要求水準書	6	Ⅱ	2				駐車場・駐輪場附置義務条例について	中央児童会館及びあすみんは福岡市の駐車場・駐輪場条例における用途は何に該当すると考えればよいでしょうか？	中央児童会館は非特定用途、あすみんは特定用途に該当すると考えますが、市担当部署（自転車課）と協議し、確認を行ってください。
44	設計、建設に関する業務要求水準書	6	Ⅱ	2				総合設計制度について	当該計画において、総合設計制度の適用は検討可能でしょうか？	総合設計制度の検討については、事前に市担当部署（建築指導課）とご協議ください。提案書提出後に応募者の提案内容が総合設計制度に基づく行政協議や指導等により変更となることは認められません。

No	資料名	頁	項 目 番 号					タイトル	質問内容	回答
45	設計、建設に関する業務要求水準書	8	Ⅲ	1	(1)	表4		水回りについて	諸室内に水回りがいくつか必要になっておりますが、躯体に絡む設計及び施工条件（床下げ、防水面積等）があればお教えてください。	設計及び施工条件（床下げ、防水面積等）は特に定めませんが、民間施設に水漏れ等の支障が生じないようにしてください。
46	設計、建設に関する業務要求水準書	9	Ⅲ	1	(1)	表4		屋上多目的コートについて	水回りの使用目的をお教え下さい。 ボール遊びはないものと考えてよいでしょうか？ 床仕上は既存床程度と考えてよいでしょうか？	夏休み期間中の子どもの遊戯（例、ビニールプール等）のために設置します。ボール遊びは想定していません。床仕上げは、現中央児童会館の床と同程度と想定しています。
47	設計、建設に関する業務要求水準書	9	Ⅲ	1	(1)	表4		中央児童会館受付について	中央児童会館と子どもプラザの受付はそれぞれ1カ所ずつとし、屋上コート・体験活動フロアには受付は不要と考えてよいでしょうか？	ご理解のとおりです。
48	設計、建設に関する業務要求水準書	11	Ⅲ	2	(1)	①	g	石碑について	石碑の保存場所について具体的に指定があればお教え下さい。	特に指定しません。
49	設計、建設に関する業務要求水準書	12	Ⅲ	2	(1)	③	b	コンクリート二重床について	YS工法は湿式と考えてよいでしょうか？ また浮きコンクリート上の仕上も含め300mmと考えてよいでしょうか？	ご理解のとおりです。現時点では、設計、建設に関する業務要求水準書に示すとおりの施工を想定しています。
50	設計、建設に関する業務要求水準書	12	Ⅲ	2	(1)	③	b	独立鉄骨フレームによる遮音天井・壁について	詳細の仕様・仕上をお教え下さい。	現時点では、別紙2に示す施工を想定しています。
51	設計、建設に関する業務要求水準書	13	Ⅲ	2	(3)	②	a	電気容量について	電気容量は一般的な事務所程度とし、特殊な機械、器具等はないものと考えてよいでしょうか？	設計、建設に関する業務要求水準書に基づき、事業者の提案によるものとします。
52	設計、建設に関する業務要求水準書	13	Ⅲ	2	(3)	②～④		公共施設部分の設備等の容量に関して	公共施設の設備設計を行ううえで参考にさせて頂きたいので、現在の使用量（電気・水道・ガス）をご教示ください。	平成23年度の年間実績は以下のとおりです。 中央児童会館：電気：144,816kwh、水道：3,398㎥、ガス：4,164㎥ あすみん：電気：26,313kwh、水道：207㎥、ガス：6,332㎥
53	設計、建設に関する業務要求水準書	14	Ⅲ	2	(3)	③	a	空気調和設備の容量等について	空気調和設備の容量等はオフィスと同等程度を想定して宜しかったでしょうか？具体のスペックがあればお教えてください。	設計、建設に関する業務要求水準書に基づき、事業者の提案によるものとします。
54	設計、建設に関する業務要求水準書	15	Ⅲ	2	(3)	④	c	給湯について	ガス給湯器はこども用トイレ用とし、その他トイレ、ランチコーナー流し台には不要と考えてよいでしょうか？	ご理解のとおりです。
55	設計、建設に関する業務要求水準書	15	Ⅲ	2	(3)	④	d	ガスについて	ガス給湯器以外でガスを使用する部屋があればお教え下さい。	想定していません。
56	設計、建設に関する業務要求水準書	15	Ⅲ	3	(1)			トイレについて	トイレの数を具体的にご教示ください。（子ども用トイレ、大人用トイレの数、男女比率）	共用部のトイレ数については設計、建設に関する業務要求水準書に基づき、事業者の提案によるものとします。なお、公共施設(専有部分を指す)のトイレ数については、現在の施設利用状況(別紙1)をふまえて想定してください。
57	設計、建設に関する業務要求水準書	17	Ⅲ	3	(2)			駐車台数について	付置義務条例等に基づく駐車台数については、隔地駐車場を想定しても宜しいでしょうか？	構いません。ただし、市担当部署（自転車課）と協議を済ませた上で提案してください。提案書提出後に提案内容が行政協議や指導等により変更となることは認められません。
58	設計、建設に関する業務要求水準書	17	Ⅲ	3	(2)			駐車台数について	公共施設利用者用駐車場についても、敷地内に確保せず、隔地駐車場を想定しても宜しいでしょうか？	No.57の回答を参照してください。
59	維持管理に関する業務要求水準書	10	Ⅱ	6	②			警備について	警備に必要な設備について、想定の様があればお教えてください。	想定の様はありません。
60	優先交渉権者選定基準	6	6	(2)	②			提案価格について	「当該提案価格」とは応募事業者が提案した事業期間中の提案価格の総額を、「最小提案価格」とは提案価格が最も低い応募事業者が提案した事業期間中の提案価格の総額をそれぞれ意味するのでしょうか？	ご理解のとおりです。
61	様式集（図面集）							縮尺について	各様式で規定されている縮尺以外の縮尺を使用することは出来ないと考えてよいでしょうか？	ご理解のとおりです。

No	資料名	頁	項 目 番 号					タイトル	質問内容	回答
62	様式集（図面集）							平面図の記載内容について	公共施設部分の諸室配置・床面積および家具・備品といった詳細についてどの程度記載する必要がありますか？	提案の程度は応募者の判断によります。応募者による創意工夫を期待していますが、内装設計・工事は市が実施するものであり、詳細な記載を必須とするものではありません。
63	様式集（様式7-11）							配当	SPCから出資会社への支払配当金については損金となる要件を充たしていると考えております。長期収支計画書に配当の入力欄がありますが、この欄には入力せず、「その他費用」としてみてよいでしょうか。	損金算入の可否については、応募者自らの責任で判断してください。また、応募者間の記載方法の統一の観点から配当は株主資本変動計算書の配当欄に記載するようにしてください。
64	その他							建物の命名権	建物の命名権は、事業者にあると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、公共施設の命名権は市にあります。
65	その他							説明会参加企業について	「中央児童会館等建替え整備事業」の説明会に参加された企業名を教えてくださいませんか？	競争性確保のため、非公表とします。