

【募集要項】

No	質問	回答
1	利用対象者を18歳まで広げるにあたり、現在想定している具体的なプログラムがあればご教示ください。	現在、具体的な想定はしていませんが、新たにフリースペースや多目的ルーム、学習室などを設けることとしており、演劇、ダンス、バンド練習等の利用内容が追加されます。
2	本事業は、「利用者の利便性向上や市費負担の軽減、資産の有効活用の観点などから、官民協働手法で整備を行う」とありますが、民間提案の自由度がかなり制限されているように思われます。事業全般にわたってより自由な提案ができれば、現在市が想定されたもの以上の効果が期待できると考えます。	本市としては、十分に民間提案の自由度を確保したと考えております。民間テナントへの誘致禁止業種を極力設定していないことや、公共施設フロアを建物内の何処に配するか、また、公共施設フロア内でどのような諸室配置とするのが適切か、という点など施設の基本的な機能を含めて、公共施設としての性格を踏まえつつ民間提案の余地を最大限残しております。
3	駐車施設150㎡以上の出入り口について	車庫部分の床面積が150㎡を越える場合、福岡市建築基準法施行条例に従い、当該出入口は、幅員6m以上の道路に接して設けなければなりません。建物をセットバックして、敷地に空地を設けることで6mを確保する対策等を行い、本市（建築指導課）の認定が必要となります。
4	テナントで望ましいもの、望ましくないものはありますか。	風営法で規制されているテナントは望ましくないが、必ずしも児童関連のテナントである必要もないと考えます。ただし、児童関連のテナントであれば、選定基準上、「民間施設の提案について」の公共施設の相乗効果の観点から評価の対象となりますが、評価については選定委員の判断によります。
5	公共施設は長期入居と考えてもよいですか。	30年間の定期建物賃貸借契約を締結するため、お見込みのとおりです。
6	PPP手法の導入は、民間のノウハウ、技術力、資金を使い、効率的かつ質の高い施設の建替を実現することを目的とすることにあるが、民間施設部分の先行開業がなぜ認められないのでしょうか。民間事業者のノウハウ、技術力等により事業性を高める（30年間の事業を長期的な安定に寄与する）ことが可能となり、提案価格の低減にもつながります。	民間施設部分を先行開業させることは、定期土地賃貸期間と定期建物賃貸借期間がずれることとなり、共に30年間として価格提案を受けるとした公募条件や、既に事業者提示している契約書(案)等に影響を及ぼすこととなるため、現時点において変更を行うことはできないと考えております。 また、民間施設と公共施設の開業を同時に早める(例えば平成28年1月に一斉に供用開始する)ことについても検討いたしました。指定管理者の選定や指定にあたっての議決を考慮すると、指定管理期間を年度の中途からとするのは、難しいのではないかと考えております。 なお、実際の事業実施にあたり、その工期・工程につきましては、優先交渉権者が決定した時点で協議させていただきたいと考えております。
7	貴市の設定する基準賃料の範囲内であれば、公共施設部分の内装工事を含めた提案は可能でしょうか。又、その際に公共施設の修繕業務を貴市の業務範囲としてもよろしいでしょうか。	内装工事は市で行うこととしております。この前提で賃料等を提示しており、また内装等の仕様が、現時点では固まっていないため、内装工事を民間事業者の業務範囲に含めることはできません。
8	地代改定の根拠となる市不動産価格評定委員会の土地評価額が非公開である。これでは、予見可能性がなく、公平ではないため、他の指標を採用することはできないのですか。	本市が土地の賃貸をする際は、当該土地評価額によることが福岡市公有財産規則に定められているため、ご理解ください。
9	解体コストの関係から無償譲渡の可能性はどのくらいありますか。	事業用定期借地権の期間の延長が合意された場合を除き、借地期間満了後、当該敷地を更地にして市に返還するものとしております。ただし、市が申し出た場合に限り、事業者は本施設を市に無償で譲渡することができるものとしております。
10	「構成員」＝「SPCへの出資者」でしょうか。（構成員は必ず出資が必要でしょうか。）	募集要項記載のとおり、SPCへの出資者が構成員となります。

No	質問	回答
11	建設において、JV比率について、「協力会社」の比率が「構成員」を上回っても宜しいでしょうか。	募集要項において、特に要件を定めておりません。
12	会社法に定める株式会社としてSPCを設立し、とありますが、出資者の配当条件等から、法人税負担を軽減し、提案価格の低減を目的に、資産流動化法上の特定目的会社とすることはできますでしょうか。	特定目的会社の仕組みは、資産の流動化に使われることを想定して作られたものであるため、株式会社と比べ社内体制が簡素化されています。本件では、市の直接の契約相手であるSPC自身が、単に施設を保有することだけでなく、民間施設の誘致等、民間のノウハウを活かした事業の実施について責任を持つ形を想定しているため、SPCを株式会社とすることが条件になります。
13	優先交渉権者獲得後に特定目的会社設立について、協議することは可能ですか。	公募条件で決定されていることについて事後的に変更することは公平性の観点から困難です。
14	今回の地場要件の詳細を教えてください。	募集要項22ページに記載のとおり、地場外のデベロッパーも協力会社という形の参入は可能です。ただし、運営担当企業に最低1社の地場企業が参画することが条件となります。
15	建設担当企業が運営担当企業の要件を満たすことも可能ですか。	資格を満たす限り、1社で複数の業務を兼ねることも可能です。 (例、募集要項記載の建設業許可と宅建業許可を持つ1企業が建設と民間施設の賃貸・運営を兼ねる)
16	建設業務と運営業務の1社での兼任は可能ですか。	No.15の回答を参照してください。
17	参加資格に自由度が少なく、参画しにくい。	本市は、福岡PPPプラットフォームを設置してセミナーを展開するなど、地場企業によるPPPへの参画促進を図っているところです。本事業は、プラットフォーム設置後の第1号案件として、また、その事業規模においても、できる限り地場企業に参画いただきたい事業であると考えておりますので、ご理解いただきますようお願いいたします。 なお、地場外企業につきましても、協力会社としての参画が可能な枠組みとしておりますので、豊富な知見・ノウハウを、是非本事業にご提供いただきたいと考えております。

【設計、建設及び維持管理に関する要求水準書】

No	質問	回答
18	警固断層についての対応はどのように考えればよいですか。設計上の免震、制震の要求、実際に地震が起きた時の責任関係はどうなっていますか。	設計に関しては本市条例に準拠するよう定めた要求水準書のとおりです。責任関係については事業契約書（案）に記載のとおりです。
19	要求水準書P8の「フリースペース」350㎡とありますが、内数の合計と合いません。130㎡と考えてよいでしょうか？	フリースペース（350㎡）の中に図書・AV・PCコーナー、ランチスペースがあります。
20	公共施設部分の市の設計により、建物のスパン割や動線計画、設備計画等が大きく変更になることも考えられますか？	要求水準書に従った計画に対して大きく変更することは考えていません。ただし、諸室の配置や広さは想定であり、諸室レイアウト等の見直しに伴う、市（内装）工事設計での廊下（共用部）の軽微な変更の可能性はあり得ます。
21	公共施設階に自動販売機スペースは必要ですか。	公共施設階については、専有部分内に設けることを想定しています。
22	園庭にある既存石碑について、移設場所や保存方法に具体的な考えがあればご教示ください。	敷地内の目に見える場所に設置をお願いします。
23	スラブを支える大梁と小梁は4000mmX3000mmを基本とありますが、スラブのXY(12m)を意味しているのでしょうか。	スラブを支える梁を4mピッチと3mピッチ程度（スラブ支配面積12㎡程度）で配置することを意図しています。小梁同士とすることも可能です。市(内装)工事側での遮音対策をこの程度の躯体を基本に検討しています。

No	質問	回答
24	荷重条件（? Kg/m）及び集中荷重条件をご提示願えますでしょうか。	要求水準書に示す他は特殊な荷重が発生する状況は想定しておりません。音楽スタジオと多目的ルームでコンクリートの二重床を想定していることを要求水準書に示しております。要求水準書に示す条件を勘案して構造計画をして下さい。
25	公共施設階でのトイレのレイアウトについて、5F男女、6F男子のみ、7F女子のみというレイアウトは可能ですか。	要求水準書上は各階ごとに男女両方のトイレを備えることを想定しています。
26	荷捌きのエレベーターを客用エレベーターと兼用することも考えていますが、公共施設部分の搬出入（特に大きな物）はどの位ありますでしょうか？また搬出入の時間帯はどうでしょうか？	供用開始時にピアノや机、ロッカーなどがあることを想定しています。供用開始後はイベント時に搬出入があるものの、特に大きなものはなく、日常的に物販のような搬出入は想定していません。利用者関係ではベビーカーの利用はあるものと想定します。
27	「天井面に表れる各種設備機器の配置は、柱のスパン割からモジュールを設定して行うこと」とありますが、天井はシステム天井を想定しているのでしょうか？	システム天井は必ずしも想定していませんが、機器が露出しないイメージで隠ぺい型を想定してください。
28	「公共施設階の一階と各エレベーターホールは間接照明（折り上げ天井）と高演色LEDダウンライト」とありますが、設計者の裁量によっては必ずしも間接照明に拘らなくてもよいと考えてよろしいでしょうか。	要求水準書に基づく計画をお願いいたします。
29	「多人数の使用に配慮した幅員を確保する」とありますが、建築基準法適合幅員以上の幅員を確保する必要があるということでしょうか。	要求水準書に示す条件を勘案して計画をして下さい。
30	監理は非常駐監理と考えてよろしいでしょうか。	提案によります。
31	福岡市廃棄物の減量及び適正処理等に関する条例に該当する施設と考えますので公共施設から発生するごみの量をご教示ください。	【現在の状況】 児童会館：50L×420枚／年 あすみん：50L×180枚／年 なお、段ボールや古紙等については、月に1回、台車1台分をリサイクルしております。 また、中央児童会館は同条例に該当する施設です。
32	管理体制に関する（有人、機械等）条件がありましたらご提示願います。	有人警備・無人(機械) 警備についての指定はありません。警備体制については、選定基準上、「利用者の安全性に関する維持管理上の配慮について」の観点から評価の対象となりますが、評価については選定委員の判断によります。

【優先交渉権者選定基準】

No	質問	回答
33	「立地エリアの将来像の認識」とは、上位計画と整合しているという意味でしょうか。または事業者なりに計画地周辺が将来どのように変わっていくか想定し、それに合致しているという意味でしょうか。または都市計画道路に対して配慮しているという意味でしょうか。	「立地エリアの将来像の認識」とは、市の上位計画である「基本構想」・「基本計画」や、上位計画に即する「都市マスタープラン」などとの整合をはかりながら、提案にあたっては、上記プランを参照のうえ、事業者自身による立地エリアの現状分析、将来予測も加味して、将来像を想定してください。 なお、都市計画道路開通に対する配慮については、選定基準上、「景観、環境、周辺生活環境について」の観点から評価の対象となりますが、評価については選定委員の判断によります。
34	「下請会社」についてはどの程度の表現が必要でしょうか。例えば、工事については着工が2014年10月以降（22ヵ月後以降）となり、現時点で具体的な下請け企業等の発注先は未定です。	下請け企業名については、今回、必須ではありません。 地場企業の関与度合いは、選定基準上、「地域経済、地域社会への配慮について」の観点から評価の対象となりますが、評価については選定委員の判断によります。

No	質問	回答
35	構成員及び協力会社、下請会社は、なるべく多くの会社（福岡地場）で構成することが評価の対象となるのでしょうか。または一社で請けてコストを抑えることの方が評価は高いのでしょうか。（リスクに対する対応策は適切にとっていることを前提として）	地場企業の関与度合については、選定基準上、「地域経済、地域社会への配慮」の観点から評価の対象となります。同様に、コストについても、本事業では評価対象としております。設定された配点及び点数付与基準に従って採点しますので、提案内容とコストのバランスは事業者にてご判断ください。
36	事業の安定性、確実性を高めるために、金融機関からの融資確約書、関心表明書等の取得を検討していますが、取得した場合は評価対象になりますでしょうか。	選定基準上、「事業収支計画について」の観点から評価の対象となりますが、評価については選定委員の判断によります。
37	応募グループが1若しくは2グループだった場合、本プロポーザルは成立するのでしょうか。	市としては、最終的な応募グループの数も確かに重要ですが、本事業の事業者選定過程において複数企業による競争性が確保できたかどうかが重要と考えております。 本事業につきましては、“説明会”，“募集要項等に関する質問及び回答”，及び今回の“応募予定者との対話”に多数の企業・企業グループの参画を得ております。 したがって、結果として応募グループ数が少数であったとしても、それは過程において十分な競争性が確保され、競争がなされた結果であり、本事業の事業者選定は成立するものと考えております。
38	今回のプロポーザルが1社のみであった場合、成立しますか。	No.37の回答を参照してください。
39	民間テナント名を具体的に提示すれば、評価されますか。	選定基準上、「民間施設入居の確実性」の観点から評価の対象となりますが、評価については、選定委員の判断によります。
40	駐車場の整備について、子供が多数来訪する施設の特性を考えたときに、立地特性から「利便性」を重視すべきでしょうか、「安全性」を重視すべきでしょうか。また、送迎用の車寄せについては必要とお考えでしょうか。	公共施設である点から、安全性を重視します。ただし、利便性も必要であるため、両者のバランスをとるような事業者の知恵をお願いしたいと考えます。 送迎用の車寄せについては、必須とはいたしません。
41	1グループの場合の審査はどのように行うのですか。要求水準さえ満たせば、通るのですか。最低点について具体的な基準はありますか。	点数による最低基準は設けておりませんが、募集要項等を満たしていれば、審査の対象となります。

【様式集】

No	質問	回答
42	長期収支計画書の財務指標（PIRR, DSCR, LLCR）において、貴市の考える基準値、上限値があればご教示ください。	特に設けませんので、選定基準をご確認のうえ、数値を設定してください。
43	様式外の項目はどのように提案すればよいか。	まずは、様式外の項目が評価項目に相当するものか確認してください。 募集要項等で添付可とされている資料を除き、追加資料は不可とします。様式集のページ数の範囲内に収めてください。
44	30年後の解体費用の見積もりが困難である。解体費用で差がつくことは、おかしいため、金額を決めることはできないですか。	事業者で判断し、適切な金額を様式にご記入ください。

【質問回答】

No	質問	回答
45	質問回答の公共施設が必要な駐輪台数40台は附置義務の内数ですか。	附置義務の内数です。
46	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されていますが、出入口を都市計画道路側に設ける必要がありますか。また、背面にしないというのは、機能面か外観面のことででしょうか。	現段階で出入口を設ける必要はありませんが、将来的には都市計画道路側と、にぎわいが連続する計画を期待します。将来的に機能面、外観面から背面としないことについて、柔軟な対応をお願いします。

No	質問	回答
47	「将来整備予定の都市計画道路側を建物の背面にしないこと」とありますが，出入口を含めどの程度対応しておく必要があるでしょうか。	No.46の回答を参照してください。
48	公共施設部分の提案及び記載は必須ではないとありますが，その部分の提案は評価されないのでしょうか？	必須ではありませんが，選定委員の評価の対象となる可能性があります。

【その他】

No	質問	回答
49	公共施設階の機能配置等の参考とするため，児童会館のスタッフへのヒアリングをさせていただくことは可能でしょうか。	別途ヒアリング機会を設けるため，担当窓口までご連絡ください。
50	前回別紙1で回答いただいた，公共施設利用者の特性をより具体的にお教えてください。両親（母親？）の年齢，客層，利用目的，リピート率など運営者の感覚をお聞きできませんか？	No.49の回答を参照してください。
51	既存施設使用の上で，満足している点，不満な点などがあればお教え下さい。	満足している点：天井が高い，屋上コートが広い，集会室に可動式ステージがある。 不満な点：エレベーターがない，施設が古い，空調が古い，駐車場がない。 具体的には指定管理へのヒアリング機会を設けるため，担当窓口までご連絡ください。
52	マスターリースによる賃貸は可能ですか。	公共施設部分ではマスターリースは想定していません。民間テナント部分については，マスターリースとする場合には，事業契約に基づく市の事前承諾を受けてください。マスターリースとした場合でも事業契約書（案）第42条に定める運営上の要件を満たしていることが必要となります。
53	今後の提案書作成段階で，改めて質疑回答期間を設けていただきたい。	対話内容を2月上旬に公表予定であり，その後に提案書作成にあたって生じた技術的な質問（提案内容や根本に影響を与えないような質問）について，再度，書面による質疑応答を行うことを検討しております。具体的なスケジュールとしては，2月上旬にホームページ上で告知を行い，1週間程度で締切り，2月中旬にホームページ上で公表いたします。
54	民間テナントから保証金を徴収してもよいですか。	保証金については，募集要項上，特に制約はありません。SPCと民間テナントとの契約に係る事項と考えております。
55	テナント入れ替え時に市との協議は必要ですか。	事前承諾が必要となります。