

小倉総合庁舎等敷地有効活用事業 質問回答一覧(R5.5.24公告)

No.	種類	ページ 様式No.	章	節	項	項目名	質問	回答
1	公募要項	1	1	3	6	敷地測量図	敷地西側の崖・石垣と敷地境界線の位置関係を把握したく、既存図で結構ですので敷地測量図がございましたら提供頂けないでしょうか。	既存の地積測量図であれば写しをご提供できます。ご希望の場合は、福岡県総務部財産活用課財産活用係（092-643-3235）までご連絡ください。
2	公募要項	2	1	3	6	その他 ア	敷地高低測量及び真北測量の結果、現況と大幅な差異が生じた場合、現況を優先するという認識で宜しいでしょうか。	原則として、現況を優先としますが、大幅な差異が生じた場合は別途協議いたします。
3	公募要項	3	1	5	1	想定事業スケジュール	埋蔵文化財等調査により事業工程に遅れが生じることも想定されます。仮にそういった場合には、市との土地賃貸借契約や仮庁舎に係る追加費用は貴県の負担という理解でよろしいでしょうか。	万が一埋蔵文化財が存在することが判明した場合の取扱いについては、事業者と協議します。
4	公募要項	3	1	5	1	想定事業スケジュール	キに関して、既存建物等の解体・撤去期間中は、事業者が本件地を無償で使用できるという理解でよろしいでしょうか。	公募要項、基本協定、解体協定に従って解体を実施していただきますが、その間は無償で使用できるものとします。
5	公募要項	4	1	5	3	事業実施に係るリスク・責任等の負担	解体建物のアスベスト調査は行われているのでしょうか。	公募要項P19に記載のとおり、建物の解体・撤去を前提としたアスベストに係る含有調査は実施しておりません。
6	公募要項	4	1	5	3	事業実施に係るリスク・責任等の負担	(3) ア(エ)において仮庁舎の公租公課、維持、運営に係る費用負担が事業者となっています。仮設整備は県の負担で行い、管理は事業者負担で行うということでしょうか。	仮移転先での仮庁舎及び仮駐車場スペースについては、すべて県の費用負担により整備するほか、公租公課、維持、運営、解体、撤去に係る費用についても県が負担することとします。公募要項の修正版をホームページに掲載しておりますので、ご確認をお願いいたします。
7	公募要項	4	5	1	-	各事務所等の移転について	移転の手配者として事業者と記載があるが、費用負担はどこでしょうか。仮に事業者負担の場合には、事前に見積等の作業を行うことは可能でしょうか。	移転費用については、事業者の負担とします。事前の見積作業については、実施可能です。
8	公募要項	4	1	5	3	事業実施に係るリスク・責任等の負担	事業者の負担として、ア(エ)に仮庁舎の公租公課、維持、運営に係る費用負担とありますが、仮庁舎は県が整備して公租公課は事業者が負担するのでしょうか。また、仮庁舎の維持、運営とは具体的にどういった業務を想定していますでしょうか。	No.6の回答参照
9	公募要項	4	1	5	3	事業実施に係るリスク・責任等の負担	想定を超える費用負担が必要になった場合には、貴県と協議させて頂けないでしょうか。	公募要項P4に記載のとおり、設計変更、工期延長、建築費用の増加等（法令の改正、金利上昇、天災地変等による不可抗力の場合等、県及び事業者のいずれにも責めのない場合を含む。）に係るリスク・責任等については、原則、事業者の負担とします。例外的に、明らかに不合理かつ事業者に責めのないような状況が発生したと県が判断した場合は、協議させていただくことがありますが、協議の実施を保証するものではありません。
10	公募要項	4	1	5	3	ア 新施設の企画、設計及び建設に係るリスク・責任等(エ)	(エ)に関して、仮庁舎は貴県で整備されるため、「新施設の公租公課、及び維持、運営に係る費用負担」は貴県の負担という理解でよろしいでしょうか。その他、P20(8)等に仮庁舎の記載がありますので、誤記であれば修正又は正誤表の提示をお願いします。	No.6の回答参照
11	公募要項	4	1	5	3	イ 土地貸付に係るリスク・責任等(ア)	土壌汚染、地中埋設物が発生した場合、貸主の責任で撤去していただけるという認識で宜しいでしょうか。	公募要項P4に記載のとおり、土壌汚染、地下埋設物、埋蔵文化財等、本公募時点において県が確認できていなかった瑕疵により事業者が受けた損害に係るリスク・責任等については、すべて事業者の負担で撤去していただくものとします。例外的に、明らかに不合理かつ事業者に責めのないような状況が発生したと県が判断した場合は、協議させていただくことがありますが、協議の実施を保証するものではありません。
12	公募要項	4	1	5	3	イ 土地貸付に係るリスク・責任等(ア)	埋蔵文化財等が探掘され調査が必要となれば施設完成が遅れますが、この場合、工期延長リスクと新事務所移転の延期等のリスクの負担者は協議させていただけるという認識でよろしいでしょうか。	No.9の回答参照
13	公募要項	4	1	5	3	イ 土地貸付に係るリスク・責任等(イ)	本件地の借地料が上昇する場合、併せて建物賃料を上げることができるという認識で宜しいでしょうか。	県が賃借するスペースについては、公募要項P23.24.30の賃借料及び契約期間に記載された内容に従って改定するものとします。
14	公募要項	4	1	5	3	イ 土地貸付に係るリスク・責任等(イ)	路線価の上下に伴う借地料の変動のキャップはありますか？（他行政では5%のキャップが設けられる事例もございました。）	現状、キャップを設ける予定はありませんが、著しい変動が生じた場合は、公募要項P16を適用して協議します。
15	公募要項	4	1	5	3	ウ 既存建物等及び新施設の解体・撤去に係るリスク・責任等	有害物質の調査、撤去等に関し想定を超える費用負担が必要になった場合には協議とさせていただきます。	No.11の回答参照
16	公募要項	6	2	1	1	基本的要件 エ	SPCの設立時期が基本協定締結までにとありますが、提案の自由度を考慮して、貴県との協議により定借契約前までにすることは可能でしょうか。	SPCを活用した事業スキームを県に示していただいた上で協議を行い、県が承諾した場合は可とします。
17	公募要項	8	2	1	3	参加資格要件 ス	要件の確認は、提案書類「(様式23) 県のPRや県政策への協力に関する提案書」でされるのでしょうか。	(様式23)のほか、「(様式20) 建物機能に関する提案書」、「(様式21) 周辺地域、環境との調和に関する提案書」により確認を行うことがあります。
18	公募要項	8	2	1	3	参加資格要件 ソ	業績実績につきまして、延床面積9,800㎡以上の施設整備事業（国内案件）の施工であれば、元請・下請は問わないとの理解でよろしいでしょうか。	JV案件の場合は代表企業となった実績のみ可とし、下請は不可とします。

小倉総合庁舎等敷地有効活用事業 質問回答一覧(R5.5.24公告)

No.	種類	ページ 様式No.	章	節	項	項目名	質問	回答
19	公募要項	11	2	2	5	応募書類の添付書類	定款につきまして、原本証明は不要という理解でよろしいでしょうか。	定款については、原本証明付きの写しが必要となります。
20	公募要項	13	2	3	-	提出書類の添付図面	日影図の作成が必要とのことですが、本敷地及び周辺は商業地域であり日影規制がかからないと理解しております。添付書類から削除されると考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
21	公募要項	13	2	4	1	提案書類作成要領 イ	「企業名の秘匿は不要」とありますが、正本・副本共に秘匿不要との理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
22	公募要項	19	3	2	2	既存建物等の解体・撤去	ウ項にてアスベストやPCB等の調査はされていないとのことですが、土壌汚染も同様と考慮して宜しいでしょうか。アスベスト・PCB等の事業者側で事前調査を行うことは可能でしょうか。	土壌汚染についても同様です。アスベストやPCBの調査については可としますが、現場の事務の支障とならないよう配慮いただくほか、公募スケジュールの順守をお願いします（県警施設については、PCBのみ調査済みで該当なし。）。
23	公募要項	23	3	3	1	概要	県が賃借するスペース（県税事務所、県警事務所）から新施設の避難階段を通じて避難する際に他の民間の施設からの避難動線と共用することになりますか宜しいでしょうか。（但し、県警事務所のセキュリティは機械警備にて確保する。）	県税事務所、県警事務所の避難動線については、極力、民間の施設の避難動線と分離していただくようお願いいたします。構造上分離が困難であれば、県税事務所についても、県警事務所と同様のセキュリティを確保していただく必要があります。
24	公募要項	23	3	3	1	仮庁舎の整備、解体	仮庁舎及び仮駐車場スペースは県の負担により整備するとありますが、解体・撤去についても、県の負担となるのでしょうか。	No. 6の回答参照
25	公募要項	24	3	3	2	新北九州東県税事務所等の賃料及び契約期間	賃貸借契約は、定借契約期間満了まで継続することを前提として計画していただきとありますが、実際には解体前には、事務所の移転も必要になってきます。事業計画上は、定借期間中には、賃借料を支払っていただける計画で問題ないでしょうか。	事務所賃料は、事務所入居期間についてお支払いします。
26	公募要項	29	4	1	イ	仮移転及び移転	仮移転先への移転費用、仮移転先から新施設への移転費用の算出について対象物の特定方法をご教示ください。	No. 7の回答参照
27	公募要項	30	3	4	2	県警施設等の賃借料及び契約期間	賃貸借契約は、定借契約期間満了まで継続することを前提として計画していただきとありますが、実際には解体前には、事務所の移転も必要になってきます。事業計画上は、定借期間中には、賃借料を支払っていただける計画で問題ないでしょうか。	No. 25の回答参照
28	公募要項	30	3	4	3	県警施設等スペースの仕様及び条件 ○事務室	県警施設における事務室の利用想定人数は何名でしょうか。	事務室面積に応じた人数を想定（5㎡/人程度）しております。
29	公募要項	31	3	4	3	県警施設等スペースの仕様及び条件 ○訓練場	270㎡程度に設置される柔道場・剣道場は、公式試合に準拠する必要はないと考えて宜しいでしょうか。柔道場・剣道場それぞれのスペースとして必要な寸法をご教示頂けないでしょうか。	12m×22.5m程度（柔道場11m×11m、剣道場9m×9m他）です。
30	公募要項	31	3	4	3	県警施設等スペースの仕様及び条件 ○通信機械室エ.警察通信ネットワーク関連工事等	通信機械室および、警察通信ネットワーク関連工事等に仕様の記載のない通信機械工事については事業者が負担しない別途工事としてよろしいでしょうか。	公募要項に記載のとおり（別途協議が必要）です。
31	公募要項	35	3	4	5	県警駐車場スペースの仕様及び条件	88台の公用車を駐車する駐車場は駐車場法で定める車路高さ2.3mを満足する計画で宜しいでしょうか。可能な範囲で駐車する車両種別毎の車両寸法をご提示頂けないでしょうか。	最低でも、1階部分の車路の高さについては、梁下2.7m程度を確保してください。（現状想定大型車両、長さ506cm、幅175cm、高さ252cm）
32	公募要項	35	3	4	4	車両基地スペースの仕様及び条件 ○事務室、待機室、男子更衣室、女子更衣室、当直室	車両基地における車の動線と密接な作業場、車庫、倉庫を1階に設置した上で、事務室、待機室、男子更衣室、女子更衣室、当直室の諸室を作業場等と独立した動線とすれば2階へ設置することは可能でしょうか。	可能ですが、事務室と待機室は1階を希望します。
33	公募要項	20,29	3 3	2 3	8 6	仮庁舎への設備整備	仮庁舎に高齢者、身体障がい者等へ配慮した環境、新型コロナウイルス感染症等の予防等に配慮した設備の整備を求めています。仮庁舎の設備は事業者の提案に基づき、事業者が整備するのでしょうか。	No. 6の回答参照
34	公募要項	20,21	3	2	8.9	高齢者、身体障害者等へ配慮した環境の整備、受動喫煙の防止措置	新施設の共用部にあたる男女トイレ、多目的トイレ、給湯室、授乳室、共用の喫煙場所について県税事務所と県警施設で共用してもよろしいでしょうか。	男女トイレ、多目的トイレ、給湯室については、共用不可とします。なお、授乳室については、外来者の利用を前提とした設備であるため、県税事務所のエリアに少なくとも1か所以上設置してください。
35	定借契約書	3	10 (条)	1 (項)	2 (号)	事前承諾事項	甲の書面による承諾を要する「増改築」「大規模修繕」の定義をご教示いただけますでしょうか。	「増改築」については、床面積の増加、建て直しなど一般的な定義のほか建築基準法その他関係法令の考え方に準拠します。「大規模修繕」については、建築基準法第2条第14号と同義です。
36	様式集	様式15	1	-	-	資金需要（初期投資）	『※上記①～④については』とありますが、「①解体」が表内と※書きで不整合になっています。整合修正をお願いします。	公募要項の修正版をホームページに掲載しておりますので、ご確認をお願いいたします。