

■福岡高等技術専門学校跡地有効活用事業 質問回答一覧<令和4年5月31日公募(※一部抜粋)>
(※ // 同条件(同回答)のものについて掲載)

令和4年9月22日(木)
福岡県総務部財産活用課

No.	種類	ページ 様式No.	章	節	項	項目名	質問	回答
1	公募要項	3	1	4	(3) ア	事業実施に係るリスク・責任等の負担	天災地変等による貴県、事業者いずれの帰責にもよらない事由により、事業者が受けた損害については貴県にも費用負担頂くのが合理的かつ一般的と考えますが、いかがでしょうか。	公募要項P3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ない場合を含む。)に係るリスク・責任等については、すべて事業者の負担とします。 なお、応募・提案に当たっては、各事業者において、そのリスクについても十分ご検討いただきますようお願いいたします。
2	公募要項	3	1	4	(3) ア	事業実施に係るリスク・責任等の負担	天災地変等により事業者が損害を受け、事業の継続が困難となった場合の措置についてはどのようにお考えでしょうか。	ご質問の内容にかかるような事象が将来発生した場合は、その都度個別に協議します。
3	公募要項	3	1	4	(3) イ	事業実施に係るリスク・責任等の負担	土壌汚染、地下埋設物等、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ついては、土地所有者である貴県が負担頂くのが合理的かつ一般的と考えますが、いかがでしょうか。	公募要項P3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とします。 【No.1の回答参照】
4	公募要項	3	1	4	(3) ア	計画内容及び建築工事に係る近隣への説明等の対応	近隣説明対応は県の協力もあると考えてよいでしょうか。	公募要項P3に記載のとおり、原則すべて事業者の負担とします。 ただし、県の協力が必要な事象が発生した場合は、その都度個別に協議します。
5	公募要項	3	1	4	(3) イ	土壌汚染、地下埋設物、埋蔵文化財等、本公募時点において...事業者が受けた損害	提案書提出前に、事前調査を実施することは可能でしょうか。	公募要項P1に記載のとおり、本件地については、令和3年4月から令和6年3月までの3年間、民間事業者(アマノマネジメントサービス(株))に駐車場用地として貸付中です。そのため、当該事業者と協議の上、承諾が得られれば、事前調査を実施することができる可能性はあるものと考えられます。 ただし、県と当該事業者が締結済みである、賃貸借契約の内容に反しないことが前提となります。
6	公募要項	3	1	4	(3) イ	本件地に係る路線価の上昇に伴う、県への支払い借地料の上昇	地価上昇に伴うリスクは協議とさせていただきますでしょうか。	公募要項P3に記載のとおり、本件地に係る路線価上昇等に伴う、県への支払い借地料の上昇については、すべて事業者の負担とします。 ただし、公募要項P15に記載のとおり、新施設の経年劣化等以外の通常想定し得ない各種経済変動が生じ、県がやむを得ないものと認めるとき又は借地料が近傍類似地の地代等に比較して著しく不相当となったと県が認めたときなど、事業の継続に重大な影響が発生するような事態が発生した場合は、その都度、双方が協議の上、借地料の改定ができることとします。
7	公募要項	6	2	1	(3) ス	優先交渉者として決定後、県及び市等の関係者との協議を行い、速やかに事業を実施できる(業務実績等により判断)者であること	「業務実績等により判断」とありますが、具体的な基準はありますでしょうか。	公募要項P6~7に記載のとおり、概ね過去10年間(平成24年4月1日以降)において、延床面積5,200㎡以上の施設整備事業(施設の種類の種類、用途及び場所は問わないが、国内の案件に限る)の業務実績があること又はこれらと同等以上の能力を有していると認められること(上記期間中に、業務実績となり得る施設を建設中であつたとしても、その後、本公募に係る応募申込受付締切日までの間に、当該施設の建設が完了したことを証明できる実績であれば可(SPCを組成して実施した案件についても同様))とします。ただし、JV(共同事業)案件の場合は、代表企業となった場合の実績のみ可とします。
8	公募要項	7	2	1	(3) ソ~チ	参加資格要件	「提案内容と同等以上の規模」とは、提案内容と同じか、それ以上の延床面積を有する実績があればよいのでしょうか。	お見込みのとおりです。
9	公募要項	12	2	4	(3)	提案書データの提出	CD-Rは1部の提出でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
10	公募要項	14	3	1	(3)	定期借地の設定期間等	埋蔵文化財の調査等が発生した場合は借地代は発生しないという理解で宜しいでしょうか。	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。
11	公募要項	17	3	2		施設計画及び施設整備の条件	建物の構造で、県施設が入居するにあたり、制震構造、免震構造にする必要性がありますか。	制震構造及び免震構造については、公募要項における条件ではありませんが、同要項P23に記載のとおり、重要度係数1.25以上の耐震性を確保してください。
12	公募要項	20 26	3 4			施設計画及び施設整備の条件	県施設(農林事務所・公民館)の断熱性能でご希望の等級はありますか。	等級の指定はありませんが、建築基準法及び建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(建築物省エネ法)を遵守した断熱性能とさせていただきます。 新千早公民館については、外部サッシについては複層ガラス以上の外皮性能を持つものを設置してください。
13	公募要項	20 26	3 4			施設計画及び施設整備の条件	県施設(農林事務所・公民館)の防音・遮音性能でご希望の等級はありますか。	等級の指定はありませんが、建築基準法及び建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(建築物省エネ法)を遵守した防音・遮音性能とさせていただきます。 新千早公民館については、公民館内で会議や学習を行う上で、支障のない程度の防音・遮音性能とさせていただきます。

■福岡高等技術専門学校跡地有効活用事業 質問回答一覧<令和4年5月31日公募(※一部抜粋)>
(※ " 同条件(同回答)のものについて掲載)

令和4年9月22日(木)
福岡県総務部財産活用課

No.	種類	ページ 様式No.	章	節	項	項目名	質問	回答
14	公募要項	20 26	3 4			施設計画及び施設整備の条件	県施設(農林事務所・公民館)の上階機能における床衝撃音の性能でご希望の等級・値はありますか。	等級・値の指定はありませんが、新福岡農林事務所で行う業務、新千早公民館で行う会議や学習等に支障のない程度の上階機能における床衝撃音の性能としてください。
15	公募要項	18	3	2	(4)	新施設における賃借について	新施設における賃借料と地代は相殺可能でしょうか。	相殺することは想定しておりません。
16	公募要項	20	3	2	(9)	県産木材の利用及び内装等の木質化の促進	証明書の写しの「後日」提出は、提案書の提出後でもよいのでしょうか。	新施設の供用開始までに、県にご提出いただく必要があります。
17	公募要項	20 26	3 4			県産木材の利用及び内装等の木質化の促進	県施設(農林事務所・公民館)は木質化をご希望されますか。	新福岡農林事務所について、「福岡県内の建築物等における木材の利用の促進に関する方針」において、県は、その整備する公共建築物について、直接又は報道機関等を通じて間接的に県民の目に触れる機会が多いと考えられる部分を中心に、内装等の木質化を図ることが適切と判断される部分について、内装等の木質化を推進しております。上記を踏まえ、木造・木質化及び備品等における木材(可能な限り県産木材。特にスギ・ヒノキについては、原則として県産木材)の積極的な利用を希望します。 新千早公民館については、市の負担で施工する内装工事の中で木質化を予定しています。
18	公募要項	20	3	2	(11)	「食べもの余らせん隊」への登録	提案までの登録が必須でしょうか。	新施設に入居する飲食店等が未定であることも想定されるため、必須ではありません。 ただし、新施設において飲食店等が入居する場合は、飲食店等が営業を開始するまでには登録いただく必要があります。
19	公募要項	20	3	2	(11)	地球温暖化対策及び環境保全に配慮した省エネルギー対策	ノンカーボン等運用面におけるESGへの考慮は必要でしょうか。	公募要項P20に記載のとおり、「福岡県地球温暖化対策実行計画」及び「福岡県環境保全実行計画」を踏まえ、地球温暖化対策や環境保全に十分に配慮した省エネルギー対策を実施するように努めてください。
20	公募要項	21	3	3	(1) ア	県が賃借するスペース	エリア及び動線を他の施設と分離するということは、階段や廊下 ^が 専用スペースとなるため、専有面積として賃料発生するという認識で間違いはないでしょうか。	公募要項P21に記載のとおり、事業者が提案、設計する新施設における新しい県事務所等の面積が、公募要項P22(3)ア及び(4)アの合計より増加する場合でも、消費税・共益費込賃料総額は、原則として50,539千円/年とします。

■福岡高等技術専門校跡地有効活用事業 質問回答一覧<令和4年5月31日公募(※一部抜粋)>
(※ // 同条件(同回答)のものについて掲載)

令和4年9月22日(木)
福岡県総務部財産活用課

No.	種類	ページ 様式No.	章	節	項	項目名	質問	回答
21	公募要項	21	3	3	(1) ア	県が貸借するスペース	「福岡農林事務所」について、2階以上の低階層と記載されていますが、低階層とは具体的に何階までを想定されているのでしょうか。	可能であれば1フロアで2階、1フロアが困難な場合は、2フロアで3階までを想定しています。
22	公募要項	21	3	3		県が貸借するスペース	新福岡農林事務所の駐車場はフェンスで囲む必要がありますか。	新福岡農林事務所に用件のない者の無断駐車を防止するため、他の施設等の駐車場と明確に区別できるようにしてください。特に、公用車駐車場は、事故防止の観点から、子ども等の進入がないよう区分してください。
23	公募要項	21	3	3		県が貸借するスペース	新福岡農林事務所の駐車場の出入り口には門扉やゲート(手動または自動)が必要になりますか。	門扉やゲートがあるほうが望ましいです。
24	公募要項	21	3	3		県が貸借するスペース	屋根材料の仕様は自由と考えてよいですか。	建築基準法を遵守した屋根材料の仕様としてください。 また、公用車駐車場屋根については、強風等で屋根が潰れ、公用車が使用できなくなれば業務に支障をきたすので、耐久性があるほうが望ましいです。
25	公募要項	21	3	3	(2) ア	入居にあたっての賃料の提案及び敷金・保証金等の取り扱いについて	「・・・また、賃貸借契約の終期については特に定めていませんが、・・・」について、事業者と同様の期間、貴県にはスペースを賃借してもらうようお願いしたいと考えておりますが、いかがでしょうか。	新福岡農林事務所賃貸借契約の終期については、現時点では未定です。 詳細な賃貸借契約の条件については、優先交渉権者決定後に県と協議の上、決定することとします。
26	公募要項	22	3	3		新福岡農林事務所用の事務所スペースの仕様及び条件	エレベーターは他の施設用途と共用でしょうか。独立でしょうか。	公募要項P21に記載のとおり、他の施設等とはエリア及び動線を分離するものとしますので、独立とします。 【No.23の回答参照】
27	公募要項	22	3	3		新福岡農林事務所用の事務所スペースの仕様及び条件	セキュリティ計画で配慮すべき項目はありますか。	防犯上、勤務時間外に職員以外の者が立ち入れないようにしてください。
28	公募要項	22	3	3		新福岡農林事務所用の事務所スペースの仕様及び条件	屋上階に上がることが出来なくてもよいでしょうか。	公募要項P24に記載のとおり、「福岡県防災・行政情報通信ネットワーク」の関連機器を新福岡農林事務所内及び新施設の屋上等に設置する予定としているため、機器設置や保守点検等のために、事業者が出入りすることを可能としてください。 なお、アンテナ等の設置レイアウトや配線等に係る詳細な条件については、優先交渉権者決定後に協議を行って決定しますが、関連機器の調達、電波状況等の調査、設計、施工及び維持管理・運営等については、すべて県の負担により行うものとします。ただし、県は、機器設置や保守点検等のために必要となるスペースに係る賃借料については負担しません。
29	公募要項	22	3	3		新福岡農林事務所用の事務所スペースの仕様及び条件	バルコニーを作ることができたとしても、バルコニーは不要と捉えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
30	公募要項	22	3	3		新福岡農林事務所用の事務所スペースの仕様及び条件	事務所機能において、CASBEE取得のご希望はありますか。その場合、取得ランクはAでしょうか。	公募要項の記載事項以外の環境性能については、条件としませんが、環境性能に配慮した施設計画及び施設整備が望ましいです。 【No.21の回答参照】
31	公募要項	22	3	3		主な仕様と配置条件等	新福岡農林事務所の各諸室に必要とされる備品、数量、サイズを示したリストはありますか。	現時点ではありません。
32	公募要項	22	3	3		主な仕様と配置条件等	新福岡農林事務所のゴミ置き場の記載がありませんが、不要と考えてよろしいでしょうか。もしも、必要な場合には必要面積を教えてください。	共用部に3㎡程度必要です。

■福岡高等技術専門学校跡地有効活用事業 質問回答一覧<令和4年5月31日公募(※一部抜粋)>
(※ // 同条件(同回答)のものについて掲載)

令和4年9月22日(木)
福岡県総務部財産活用課

No.	種類	ページ 様式No.	章	節	項	項目名	質問	回答
33	公募要項	22	3	3		主な仕様と配置条件等	新福岡農林事務所のポスト、宅配ボックスの最低限必要とする規模はありますか。	福岡農林事務所にある現状のポストの規模については、下記のとおりです。下記を参考に計画してください。 なお、宅配ボックスについては、ありません。 (規模) 横幅 縦幅 奥行 30cm × 28cm × 33cm ※上記サイズのもの各課ごと計7つあります。 詳細については、優先交渉権者決定後に県と協議の上、決定することとします。
34	公募要項	23	3	3	(3) イ	主な仕様と配置条件等	各倉庫の面積は提案事項でよいでしょうか。	福岡農林事務所にある各倉庫の現状の面積内訳については、下記のとおりです。下記を参考に計画してください。 (内訳) ○文書保存庫 :113㎡ ○各課倉庫 :161㎡ ・総務課 :13㎡ ・森林土木課 :19㎡ ・農山村振興課 :28㎡ ・農業振興課 :26㎡ ・農村整備第一課 :26㎡ ・農村整備第二課 :27㎡ ・林業振興課 :22㎡ ○物品倉庫① :16㎡ ○物品倉庫② :14㎡ ○災害備蓄倉庫 :26㎡ 詳細については、優先交渉権者決定後に県と協議の上、決定することとします。
35	公募要項	23	3	3	(3) ウ	新福岡農林事務所の設計・提案・施工等	重要度係数1.25以上の耐震性を確保とありますが、本計画を免震構造とした場合は、重要度係数1.25以上の耐震性であると考えるて宜しいでしょうか。	制震構造及び免震構造については、公募要項における条件ではありませんので、同要項P23に記載のとおり、重要度係数1.25以上の耐震性で計画してください。 ただし、詳細については、優先交渉権者決定後に県と協議の上、決定することとします。 【No.13の回答参照】
36	公募要項	23	3	3	(3) ウ	新福岡農林事務所用の事務所スペースの仕様及び条件	非常用の発電機について、想定した負荷容量をご教授ください。	負荷容量の想定はありませんが、公募要項P23～24に記載のとおり、停電時には、非常用発電機から電源を確保できること、また100kVA以上で72時間は外部からの供給なしに連続稼働できるよう、あらかじめ燃料等を備蓄しておくこととし、災害時にも確実に稼働させるため、浸水想定深より上部への設置や転倒防止の措置など、非常用電源に対する浸水や揺れに備えた対策を図ることとしてください。
37	公募要項	26	3	4	(1) ア	市が賃借するスペース	エリア及び動線を他の施設と分離するという事は、廊下等共用部が専用スペースとなるため、専有面積として賃料発生するという認識で間違いはないでしょうか。	公募要項P26に記載のとおり、新千早公民館等の初回の賃借料については、消費税及び地方消費税・共益費込賃料総額13,932千円/年以上とし、最終的な賃料については、優先交渉権者決定後に市と協議の上、決定することとします。
38	公募要項	27	3	4		新千早公民館等スペースの仕様及び条件	セキュリティ計画で配慮すべき項目はありますか。	新千早公民館等スペースのみの独立した機械警備を導入できるようにしてください。 なお、機械警備については市が警備会社と直接契約し、設置します。
39	公募要項	27	3	4		主な仕様と配置条件等	新千早公民館の各諸室に必要とされる備品、数量、サイズを示したリストはありますか。	備品については、市の負担で行う基本設計の中で決定する各諸室の大きさに合わせて決定します。なお、備品は市の負担で配備し、家具等の収納スペースは専用部分に市の負担で設置します。
40	公募要項	27	3	4		主な仕様と配置条件等	新千早公民館のゴミ置き場の記載がありませんが、不要と考えてよろしいでしょうか。もしも、必要な場合には必要面積を教えてください。	新千早公民館等が排出するゴミの量は1週間程度であれば専用のごみ置き場を設置せずに、専用スペース内で保管可能な量と考えております。 ごみの収集方法、間隔等の詳細については、優先交渉権者決定後に市と協議の上、決定することとします。
41	公募要項	27	3	4		主な仕様と配置条件等	新千早公民館のポスト、宅配ボックスの最低限必要とする規模はありますか。	現時点で想定している参考図を添付しますので、そちらをご参照ください。
42	公募要項	27	3	4		主な仕様と配置条件等	研修室、ユニットシャワーに記載の「地域協議」とはいつ行われるのでしょうか。	地域との協議は、基本設計の中で行うもので、優先交渉権者決定後、令和5年度以降に予定しています。

