

福岡西総合庁舎敷地有効活用事業 第2回 質問回答一覧(R6.7.2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	2	1	5	1	想定事業スケジュール	想定事業スケジュールについて、「令和10年3月頃より新施設の建設開始、令和12年2月頃までに完成」とあり、工事期間24ヶ月で設定となっている。この想定事業スケジュールは、あくまで想定であり、令和12年2月の完成を超える提案は、合理的な理由があれば認められるという理解でよいか。	提案にあたっては、原則として、公募要項に記載のスケジュールを遵守していただくようお願い致します。その上で提案されたスケジュールにおいて、事業の実現性が確保されているか、施工管理、品質管理の観点から適切な期間設定であるか等の視点から審査、評価を行います。 本県の想定を超過したスケジュールが提案された場合、直ちに失格とはしませんが、要する期間の幅や理由に関し、詳細かつ合理的な説明があり、県税事務所の事務遂行の支障の有無等についても確認の上、発注者側として超過がやむを得ないものと認められない限り、厳しい評価となる可能性があります。
2	公募要項	2	1	5	1	想定事業スケジュール	既存建物等解体及び新施設の建設工事にかかる建設工期を短くするために、令和7年7月の基本協定締結以降の仮庁舎整備、移転、既存建物等解体、新築工事等の各フェーズにおける実施期間や開始時期について、事業者で提案を認めるとの理解でよいか。	各フェーズにおける実施期間については、事業者の工夫による工期の短縮を否定するものではありません。ただし、県税事務所の仮移転(R9.3)及び既存建物等の解体(R9.4)の開始時期を繰り上げることはできません。
3	公募要項	4	1	5	3	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、埋蔵文化財、既存建物のアスベスト、PCB等の有害物質等、本公募時点において県が確認できていなかった瑕疵が発見され、調査等が発生した場合、借地料の支払い及び工期の変更について協議とさせていただきますでしょうか。	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が発見された場合は、公募要項P4第1の5(3)「事業実施に係るリスク・責任等の負担」に記載のとおり、原則として事業者によるリスクを負担していただきますが、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、借地料の支払い及び工期の変更について協議させていただきますことがあります。ただし、協議の実施を保証するものではありません。
4	公募要項	17	3	1	8	定期借地権及び借地権付建物の譲渡	マンション分譲等を認めない具体的な理由は何か。	マンションの分譲等を実施した場合、定期借地契約期間中に不特定多数の者への権利譲渡や転賃、相続等が発生することが予想され、同契約期間の終了時に本件土地及び建物に多数の権利保持者による占有状態が発生していると、本件土地の返還に至るまでに多くの時間や費用を要する可能性があり、以後の県有地活用事業に支障を来すおそれがあるためです。
5	公募要項	23	3	3	2	仮移転について	施行令第136条の2第1項第1号において、「準防火地域内で延べ面積1500㎡を超えるものは耐火建築物」と定められているが、プレハブでは耐火建築物は建築不可のため、仮設申請等による条件緩和を想定して良いか。	仮庁舎用のプレハブについては、仮設申請等による条件緩和を想定して差し支えありません。なお、当該申請手続等に要する費用については事業者負担となり、所管行政庁との仮設申請に係る協議は事業者が行うものとします。
<p>第1回質問回答(R6.8.23)No.36において既に回答した内容ですが、県側が負担する仮庁舎及び駐車場の賃借料の支払期間についての説明が不足していたため、下記のとおり補足します。</p>								
6	公募要項	24	3	3	2	仮移転について	2025年7月～2026年6月までの賃借条件を教えてください。使用賃借契約を別途締結するか。	【※赤字部分が第1回質問回答への補足です。】 令和8(2026)年7月～令和12(2027)年6月の賃借条件について、 ①事業者は借地料 6,580千円/年 を県にお支払いいただきます。 ②県は仮庁舎、駐車場賃借料 63,992千円/年以下 を事業者にお支払いします。 ※②については、実際に県が仮庁舎及び駐車場を使用する令和9(2027)年3月～令和12年2月までの期間となる予定です。 なお、上記①②については、それぞれ賃貸借契約を締結する予定です。
7	公募要項	28	3	3	5	新西福岡県税事務所等の設計・提案・施工等	新西福岡県税事務所等のすべての内装工事の施工等においては、すべて事業者の負担により実施とあるが、将来的な維持管理や修繕・更新及びレイアウト変更等を原則として県が負担する部分(建物に付随せず、分離可能な内装・設備や消耗品等)についても同様か。	分離可能な内装(収納窓口、受付カウンター、ベンチ、記載台など)については、事業者負担で設置していただきます。なお、分離可能な設備(電話交換機や共用ネットワーク用通信機器など)や消耗品等については、公募要項において特段の記載がない限り、県の負担で設置、施工します。 なお、上記の分割可能な内装・設備のどちらについても、公募要項に特段の記載がない限り、将来の維持管理や修繕・更新に要する費用は県が負担します。