

出来町公園休養施設等設置・管理運営事業 募集要項等に関する質問書への回答

令和7年12月19日公表

No	資料名等	該当箇所			項目	質問	回答
		頁	第1	1 (1)			
1	募集要項	7	1	3	事業の枠組み	駐輪場や公園の植栽等の管理運営は今回の事業範囲外という理解でよいでしょうか。	業務範囲には含まれませんが、募集要項P18の第2_2(1)⑬、および様式4-4に記載のとおり、公園との連携・貢献の観点から公園全体の管理等に関して提案いただくことは可能です。なお、具体的な管理運営方法については、市と事業者との協議により決定することとします。
2	募集要項	7	1	3	事業の枠組み	事業における清掃等の管理範囲は休養施設（トイレ・観光振興スペース含む）と観光バス乗降場という認識でよいでしょうか。	業務範囲における清掃等はお見込みのとおりですが、募集要項P18の第2_2(1)⑬に記載のとおり、休養施設等以外の公園区域においても、公園全体の管理等との連携・貢献に努めてください。
3	募集要項	7	3	2	観光バス乗降場の管理運営業務	現状の観光バス乗降場の利用数、利用料を教えてくださいませんか。	令和6年度は約1,800台、令和7年度は11月末時点で1,400台超の利用となっております。利用料は無料としております。
4	募集要項	8	1	3	使用料の賦課	使用料は更新時に原則見直すとするが、当初10年間は見直しがないと考えていいか。また、見直し幅はどのくらいになる予想なのか。	「基本協定書（案）」第22条第6項に記載のとおり、更新時に関わらず、福岡市公園条例および施行規則の改正により、公園使用料の単価を改定することがございます。なお、更新時の使用料につきましては、募集要項P8の第1_3(4)および、「基本協定書（案）」第22条第4項に記載のとおり、地価の変動等を勘案し、決定します。
5	募集要項	8	1	4	運営期間	最長22年間の運営になるが、22年後は解体するのかそれとも継続使用するのか。	募集要項P22の第2_8に記載のとおり、休養施設等が営業を終了するときには、速やかに事業者は自己の負担において、事業用地を原状回復、又は福岡市が指示する状態に回復することとします。
6	募集要項	9	1	5	事業のスケジュール	この公園工事は、休養施設等設置を行う外構工事等との関係で、安全に配慮して連続して工事を行うことが可能ですか。	公園工事については、市が別途工事を予定しており、事業者が行う外構工事にあわせて着手することを想定しております。円滑に工事に着手できるように施工計画や工程について、事前に調整をお願いします。なお、募集要項P13の第2_2(1)⑤に記載のとおり、事業者の負担での整備の提案は可能としております。
7	募集要項	10	2	5	令和9年6月オープンに向けた関連工事スケジュール例	設計期間について、表3に記載されているものでは約4か月の設計期間となっておりますが、基本設計、概算見積、実施設計、本見積、確認申請と順当な手順を踏む場合現状の審査機関の対応等を考慮すると、5～6か月は見込んでおく必要があると思われませんか。	募集要項P9～10 第1_5に示している事業のスケジュールは目安であり、詳細な設計期間や建設工事期間等は事業者決定後、市と事業者との協議により決定することとします。
8	募集要項	10	2	5	令和9年6月オープンに向けた関連工事スケジュール例	工事期間について、表3に記載されているものでは約7か月の工期となっておりますが、仮に建築面積400㎡の2階建てであれば一般的に木造/7か月、S造/9か月、RC造/11か月程度は見込んでおく必要があると思われませんか。	回答No.7をご参照ください。
9	募集要項	13	2	2	⑤休養施設等の設置に関する要件	事業者提案可能範囲の施設外に・・・とありますが、この施設外のウッドデッキ等設置範囲は、「延床面積の50%」を算定する際の面積に含めて良いのでしょうか。	休養施設以外のウッドデッキ等については、算定の対象外となります。なお、募集要項P15の第2_2(1)⑨に記載のとおり、屋根や柱等を有し、建築面積に算入される屋外の休憩機能・空間については休憩スペースの面積に含めることが可能です。この場合、建物の外周に沿って分散配置するのではなく、一体的な空間として一カ所にまとめて設置するとともに、広場等の周囲との連続性を確保してください。

No	資料名等	該当箇所			項目	質問	回答
		頁	第1	1 (1)			
10	募集要項	13	2	2	1	⑤休養施設等の設置に関する要件 施設名等を示す工作物を景観に配慮して設置してもいいか。	募集要項P13の第2_2(1)⑤に記載のとおり、休養施設等の施設名や店舗名など本事業の効果を高めるための看板等については設置することが可能です。
11	募集要項	13	2	2	1	⑤休養施設等の設置に関する要件 施設内のイベント告知等、来場者に知らせるための案内ボード等を壁面に設置してもいいか。	本事業の効果を高める掲示物は設置が可能です。内容や形状、掲示箇所等については事前に本市と協議をお願いします。
12	募集要項	14	2	2	1	⑤休養施設等の設置に関する要件 「1階に各機能を設ける」とは、1階に⑧休養施設等の機能の全ての機能を設けることでしょうか。	ご理解のとおりです。
13	募集要項	15	2	2	1	⑩休養施設等内のトイレに関する要件 「おもてなし」に視点とはどのようなことでしょうか。通常の公共施設のトイレとどう違うのでしょうか。	「【別紙6】出来町公園休養施設等内トイレ整備計画(案)」を参考に、年齢、性別、国籍を問わず様々な方が利用されることに配慮し、誰もがスムーズに利用できる工夫を盛り込んだ整備計画とさせていただきます。
14	募集要項	16	2	2	1	⑩休養施設等内のトイレに関する要件 トイレの所有権は事業者に帰属するとのことですが、使用料の控除がありますか、不動産取得税や固定資産税の減免や控除はありますか。	一般の公園利用者が自由に利用可能な設計としたトイレは公園使用料の控除を検討可能です。固定資産税等の減免措置等はありません。
15	募集要項	16	2	2	1	⑩休養施設等内のトイレに関する要件 ⑪観光振興に資するスペースに関する要件 修繕にあたっては福岡市と事前に協議することとあるが、基本的に修繕費用は福岡市が負担する理解でいいか。	募集要項P17の第2_2(1)⑩に記載のとおり、日常的な清掃・維持管理・修繕等については事業者の負担で行うこととしています。なお天災地変等の不可抗力により施設等が毀損した場合は「基本協定書(案)」第27条及び別紙2リスク分担表のとおりとします。
16	募集要項	17	2	2	1	⑬休養施設等の管理運営に関する要件 営業時間に特に制限はないとのことですが、営業が必要な時間設定はありますか。また、休業日の設定に関して何か制限はありますか。	営業時間および営業日に制限はありませんが、事業目的や公園の利用状況等を踏まえ、日中を含む営業時間を設定し、土日祝日も営業することが望ましいと考えられます。なお、営業時間については、近隣住民への配慮の上、設定をお願いします。
17	募集要項	18	2	2	1	⑬休養施設等の管理運営に関する要件 施設周辺の公園区域の清掃は理解できますが、公園全体の清掃などの管理となると、現在出来町公園公園の清掃・管理を委託している費用の一部を活用できるのでしょうか。	回答No. 2に記載のとおり、休養施設等以外の公園区域の清掃は業務範囲に含まれていません。公園との連携・貢献の観点から清掃等の提案を行う場合は、事業者負担により実施してください。
18	募集要項	19	2	2	2	④観光バス乗降場の管理運営に関する要件 観光バス等の緊急的な受け入れをした実績はあるのか。	観光バス乗降場以外での車両受入につきまして、対応実績はございません。
19	募集要項	20	2	2	2	④観光バス乗降場の管理運営に関する要件 観光バス乗降場の運営をするにあたり、このような地域や福岡市主催のイベントで車両の受入が必要な既存イベントはあるのでしょうか。また、不定期にそのようなイベントがある場合は、何ヶ月前にお知らせがあるのでしょうか。	既存のイベントで車両の受入を要した事例はございません。不定期のイベントでの車両受入に関する規定については、事業者決定後に市と事業者との協議により決定することとします。
20	募集要項	20	2	2	2	④観光バス乗降場の管理運営に関する要件 管理運営経費とはいくらののでしょうか。福岡市が決めるのでしょうか、それとも事業者でしょうか。	事業者による運営開始後の管理運営経費は、運営手法に合わせて事業者が算定してください。

No	資料名等	該当箇所				項目	質問	回答
		頁	第1	1	(1)			
21	募集要項	20	2	4		第三者による使用等	第三者に使用させる場合、その用途に制限や基準はありますか。	第三者に使用させる場合においても、募集要項P17の第2_2(1)⑬に記載している休養施設等の管理運営に関する要件を満たす必要があります。 なお、第三者に使用させる場合は、募集要項P20の第2_4に記載のとおり、借地借家法第38条の定期建物賃貸借契約によるものとし、契約内容等について事前に本市の承認を得ていただく必要がございます。
22	別紙3 施設平面図						施設平面図のCADデータ(dxfもしくはdwg)の提供は可能でしょうか。	図面(CAD)データの提供を希望される場合は、募集要項P36の問い合わせ先にメールにて依頼をお願いいたします。受領後、各事業者にメールにて提供させていただきます。なお、提供データの形式は「.sfc」とし、変換等については各事業者で対応をお願いいたします。
23	別紙3 施設平面図						図1に事業者が休養施設等の設置を提案できる範囲(赤枠)とありますが、具体的な面積はありますか。	CAD図面上で計測した面積値は約570㎡です。 なお、提案にあたっては現地での実測等による確認をお願いします。
24	様式2-6様式4-6-2①様式4-6-2②					経理状況調書 (1)損益計算書 (2)資金収支計算書	金額の表記は、消費税別で宜しいですか。	消費税別で問題ありません。
25	基本協定書 (案)	4				第17条4項、18条4項	負担金の「全額」を返還することが定められていますが、サンクションとして大きすぎようにも受け止めています。「全額又は一部」等への修正は可能でしょうか。	原案のとおりとします。
26	基本協定書 (案)	6				第20条2項	「賃借人が第28条第2項に抵触」というのは、「第30条第2項」等の誤記ではないでしょうか。	第20条第2項について「…賃借人が第30条第2項に抵触」に修正いたします。
27	基本協定書 (案)	6				第22条5項	「全額減免」というのは、「免除」の趣旨であると理解してよろしいでしょうか。あるいは、「減額又は免除」という趣旨でしょうか。	免除の趣旨となります。
28	基本協定書 (案)	7				第23条2項	現時点で、保証金の額の目安などはございますでしょうか。	事業者の提案内容に応じた費用となるため、目安はありません。 事業者の提案内容に基づき、休養施設等及び観光バス乗降場の運営のため事業者が自ら設置する設備の解体・撤去・処分に必要な額と原状回復に要する費用の相当額としてください。
29	基本協定書 (案)	10				第30条1項(1)	軽微な違反の場合も、解除、違約金(24条1項)となるため、サンクションが大きいに思われますので、「…関係法令等に著しく違反する行為」等と修正される余地はございますでしょうか。	原案のとおりとします。
30	基本協定書 (案)	10				第30条1項(9)	法人格の軽微な変動の場合も、解除、違約金(24条1項)となるため、サンクションが大きいに思われますので、「…法人格の著しい変動」等と修正される余地はございますでしょうか。	第30条1項(9)について「事業者が、合併、会社分割等により法人格の変動が生じた場合で、本事業の継続が困難と判断される場合」に修正いたします。
31	基本協定書 (案)	14				第38条4項	成果物の公表も原則不可となっておりますが、事業者としても積極的な広報に努めなければならないと考えております。「正当な理由がなく公表する」等と修正される余地はございますでしょうか。	原案のとおりとします。 なお第38条第4項に記載のとおり、あらかじめ市の承諾を得た場合は、成果物等の内容を公表することは可能です。

No	資料名等	該当箇所				項目	質問	回答
		頁	第	1	(1)			
32	その他						<p>休養施設の利用試算を検討するため、参考として駐輪場の利用者数等、利用状況を教えていただけないでしょうか。</p>	<p>出来町公園駐輪場の収容台数は231台であり、令和6年度の利用率は、71.0%です。</p>
33	その他						<p>歩行者や自転車移動者などの交通量調査結果などがあれば共有いただけないでしょうか。</p>	<p>下記のホームページをご参照ください。 https://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/kaihatsu/toshi/hokousya_kotsuryo.html</p>