

民間提案募集に関する質問への回答（募集要項の頁順に記載）

質問No	資料名	頁	項目	質問内容	回答
1	募集要項	1	-	「公共需要を把握した上で」と記されていますが、国や自治体の施設を今回の対象地内に導入する、または導入される可能性がありますか。 あるとすれば、どのような施設でしょうか。	公共施設の立地について、現在決まったものではありませんが、需要動向については、引き続き確認してまいります。 なお、地元の要望を受け、現在福岡市等により公共施設等の立地について検討されています。 公共施設の立地が決まった場合は、対話結果等を参考に、立地の時期や配置等を検討することになります。
2	募集要綱	1	-	市や国の投資の計画はありますか。ある場合はどの程度の見込みでしょうか。	公共施設の立地について、現在決まったものではありませんが、需要動向については、引き続き確認してまいります。 なお、地元の要望を受け、現在福岡市等により公共施設等の立地について検討されています。 公共施設の立地が決まった場合は、対話結果等を参考に、立地の時期や配置等を検討することになります。
3	募集要項	1	-	「高度医療施設の立地を生かして」とありますが、複数の医療機関が立地する可能性はありますか。	将来ビジョンや跡地利用計画(案)においては、周辺に高度医療施設(九州大学病院等)がある立地を生かし、医療福祉施設の誘導等による、安全・安心・快適で健やかに暮らせる環境づくりを目指すことをお示ししております。 跡地への導入機能について、現時点では業種ごとの数の制限は設けておりませんので、複数の医療施設が跡地内に立地する可能性はございます。なお医療施設の事業実施を提案される場合は、福岡県保健医療計画等の関連計画をご参照ください。
4	募集要項	2	1-1	1次募集で売却予定地すべてにつき、複数の対話事業者が決定した場合でも、2次募集は予定とおり実施されるのでしょうか。	開発事業者募集(2次募集)は実施します。1次募集は募集要項等作成のための対話を行う事業者を募集するものであり、2次募集は開発事業者の募集であります。
5	募集要項	2	1-1	2次募集の大まかなスケジュール感(〇〇年度売却完了等)をご教示下さい。	平成27年度以降に、先行まちづくりエリアから段階的に2次募集を行う予定ですが、詳細なスケジュールにつきましては、移転の進捗状況や対話会の結果等を踏まえて今後検討します。

質問No	資料名	頁	項目	質問内容	回答
6	募集要綱	4	-	都市計画上の用途に関するお考えを聞かせて下さい。	用途地域の見直しに関しては、跡地利用計画の内容や具体の土地利用計画、事業スキーム(整備主体、整備手法など)が明らかになった段階で、地域まちづくりへの貢献や周辺環境への影響等も勘案し、必要性も含めて決定権者である市と協議する予定としております。また、見直しが必要と判断された場合でも、県などの関係機関との協議とともに、住民等の意見聴取や都市計画審議会への付議などの手続きが必要と聞いております。今回の提案につきましては、規制を変更することで、より良好なまちづくり提案が可能な場合に限り、事業者としての計画の配慮事項などを付した上で提案することも可能といたします。なお、提案に関しましては、対話の論点として今後の検討の参考とさせていただきますが、今回の提案により用途地域の変更等が約束されるものではありません。
7	募集要項	4	1-3(1)	用途地域制限(第一種及び第二種住居地域)で10,000㎡超の大規模商業施設は建設できないこととなるが、広域拠点認定による制限解除の可能性はないのか。	用途地域の見直しに関しては、跡地利用計画の内容や具体の土地利用計画、事業スキーム(整備主体、整備手法など)が明らかになった段階で、地域まちづくりへの貢献や周辺環境への影響等も勘案し、必要性も含めて決定権者である市と協議する予定としております。また、見直しが必要と判断された場合でも、県などの関係機関との協議とともに、住民等の意見聴取や都市計画審議会への付議などの手続きが必要と聞いております。今回の提案につきましては、規制を変更することで、より良好なまちづくり提案が可能な場合に限り、事業者としての計画の配慮事項などを付した上で提案することも可能といたします。なお、提案に関しましては、対話の論点として今後の検討の参考とさせていただきますが、今回の提案により用途地域の変更等が約束されるものではありません。
8	募集要項	4	1-3(1)	エリア外の貝塚公園や貝塚駅前等の整備イメージを含めた提案をすることは可能でしょうか。	土地利用計画を検討する上で必要な場合は、周辺を含めて提案することは可能です。
9	募集要項	4	1-3(5)	幹線道路整備(東西道路、南北道路)、区画内道路整備のスケジュールはどうなるのか。	幹線道路(東西道路・南北道路)については、まちの骨格を形成する道路であることから、跡地利用計画策定後、関係者との協議を経て都市計画上の手続きや調査等を行われる予定であり、できるだけ土地利用のスケジュールに影響を及ぼさないよう、福岡市など関係者とともに進めてまいります。幹線道路以外の地区内の道路については、開発行為や区画整理等の事業の中で事業者により整備することを想定しております。

質問No	資料名	頁	項目	質問内容	回答
10	募集要項	4、6	1-3(1) 1-4	第一種住居地域、第二種住居地域用途地域などの規制変更を前提とした提案を行なった場合、規制変更が認められるか否かについては、どの時点でどのようなフローで判断されるのか、ご教示下さい。	用途地域の見直しに関しては、跡地利用計画の内容や具体の土地利用計画、事業スキーム(整備主体、整備手法など)が明らかになった段階で、地域まちづくりへの貢献や周辺環境への影響等も勘案し、必要性も含めて決定権者である市と協議する予定としております。また、見直しが必要と判断された場合でも、県などの関係機関との協議とともに、住民等の意見聴取や都市計画審議会への付議などの手続きが必要と聞いております。今回の提案につきましては、規制を変更することで、より良好なまちづくり提案が可能な場合に限り、事業者としての計画の配慮事項などを付した上で提案することも可能といたします。なお、提案に関しましては、対話の論点として今後の検討の参考とさせていただきますが、今回の提案により用途地域の変更等が約束されるものではありません。
11	募集要項	5	1-3(2)	福岡市営地下鉄、JR九州において、今回の対象地内または周辺で新駅設置の可能性はありますか。	地下鉄については、新駅設置の計画はありません。JR九州については、民間提案募集の主催者として回答できる情報はございません。
12	募集要項	5	1-3(4)	「・・・開発行為や土地区画整理事業等、事業者が基盤整備や造成工事を行う」とありますが、事業者が行うべきと考える基盤整備や造成工事の具体的対象となる工事の考えを示してください。	開発事業者においては、開発等の許認可に必要な地区内道路の整備(新設や拡幅等)や公園の整備等が考えられますが、対話の論点とし、詳細については今後検討する予定です。
13	募集要項	5、7	1-3(4)	段階処分により自らの事業よりも遅れて実施される事業に起因した基盤整備により、敷地形状の変更や事業に大きく影響を与える場合、それにともなう費用負担は起因者負担と考えてよろしいか。	基本的には事業者間の調整事項となりますが、隣接事業者の計画により、敷地形状等に大きく影響が与えられる場合は、起因者である隣接事業者の負担になると考えております。
14	募集要項	5	1-3(4)	自ら事業を実施想定する土地の周辺の街づくり提案においては、公共等負担とした提案としてよいのか。	周辺のまちづくりの提案を実現する事業主体や事業スキーム等については、対話の論点とする予定です。必要に応じてご提案下さい。なお、提案内容は、自ら事業者として実施する部分と自らは実施しない(他者による実施を期待する)部分が判別できるよう記載下さい。

質問No	資料名	頁	項目	質問内容	回答
15	募集要項	5	1-3(5)	平成30年度以降の先行まちづくりエリアの土地利用開始は、平成27年度に更地化をする部分の施設供用開始時期と考えてよいか。	先行まちづくりエリアは、文系地区にあるグラウンドや移転が完了した工学系地区を位置づけたものであり、更地化が完了し売却が可能となったエリアから、平成30年度以降、順次土地利用開始することを目標としております。 なお、参考資料11「箱崎キャンパス更地化スケジュール(案)」に記載のとおり、各エリアの更地化予定時期は、実施の土地処分時期や区画を示したものではありません。
16	募集要項	5	1-3(5)	土地売買契約後の土地引き渡しは、九州大学様の埋蔵文化財発掘調査後と考えて宜しいでしょうか。	原則、埋蔵文化財調査は本学が実施しますが、対話会等を通じて、埋蔵文化財の本調査完了前の土地引き渡しが、事業者および本学双方のメリットとなることが明らかな場合には、埋蔵文化財の本調査を、事業者側で実施することが想定されます。
17	募集要項	6	1-4	1次募集と2次募集で事業実施予定箇所や提案内容が異なってもよいか。	1次募集の提案内容が2次募集の提案内容を制限することはありません。
18	募集要項	6	1-4	土地利用計画や建物に関する諸元について具体的な数値を示さなくても良いか。	必須記載かつ審査対象となる項目ですので、可能な範囲で具体的な数値をお示しください。
19	募集要項	7	1-4	資金計画は、提案内容の中では評価対象になっていません。資金計画の内容検討および土地取得価格の交渉は、「対話会」で実施されるという理解でよろしいでしょうか。	対話会では、資金計画の内容について対話の論点としますが、土地取得価格の交渉は行いません。
20	募集要項	7	1-4	近代建築物の最低保存期限はあるか。	現時点で、特段の定めはしていません。 参考資料14「近代建築物の取り扱いの方向について」をご参照ください。 グループAは、原則として保存・利活用する予定です。 グループBは、民間事業者が所有し、利活用するニーズがあると認められた場合のみ保存・利活用する方針です。
21	募集要項	7	1-4	近代建築物の活用(保存)にあたり、今後、九州大学として文化庁と協議し、重要文化財の指定を目指す考えはあるか。	現時点で、本学が主体となって重要文化財の指定をめざす考えはありません。
22	募集要項	7	1-4	既存樹木の保存制約はあるか。	現時点では保存制約はありませんが、今後のまちづくりルールを策定する中で、決定される可能性があります。
23	募集要項	8	1-5	グループの構成員でない企業を協力企業という立場で対話に同席させることは可能でしょうか。	グループの構成員のみでの対話を原則としますが、必要に応じて可能とします。そのための手続き等については、別途、対話事業者にお知らせします。

質問No	資料名	頁	項目	質問内容	回答
24	募集要項	8	1-6(2)	応募状況の公表(法人名等)は、参加資格審査結果の通知日である11月4日か。	参加資格審査結果は、平成26年11月4日に結果通知書を発送しますが、公表はしません。ただし対話事業者の審査結果については、法人名等が公表されます。
25	募集要項	8	1-6(2)	対話事業者を決定するまでは、応募企業名を匿名にする(公表しない)ということで良いか。	対話事業者の決定前に、応募企業名を公表することはありません。
26	募集要項	10	2-4	跡地利用協議会でのプレゼンテーションを実施する事は、2次募集の選定において優先選定条件となるのか。	優先選定条件とはなりません。
27	募集要項	10	2-4	提案概要書の「土地利用計画」については、2次募集に不利になるため記載事項が少なくなる可能性があるが、記載事項の多寡は審査に影響するか。	記載事項の多寡は審査に影響しません。ただし、公表を前提に、提案内容について、一定の理解ができる事項を記載してください。
28	募集要項	11	2-7	参加資格審査結果等の通知につきましては、ホームページ上に掲載され、社名まで掲載されるのでしょうか。また、掲載しないようにしていただくことは可能でしょうか。	参加資格審査結果については、法人名の公表は行いません。ただし対話事業者の審査結果については、法人名等が公表されます。
29	募集要項	12	3-3	1.応募者の資格要件の1つに、「提案内容と同種・類似の事業を既に実施している者であること」とありますが、本来そのような事業をしておらず、主に事務所移転を目的としている場合、資格要件はないのでしょうか。 2.また、上記の条件で資格要件を認めていただいた場合、参加資格申請書類の1つにある、(様式7)「提案内容と同種・類似の業務実績」については、「これまでの業務実績なし」ということで提出してもよろしいでしょうか。	1.既存の事務所機能の移転を提案内容とし、かつ「1-3前提条件」および「1-4募集する提案内容」を充足する場合は、参加資格要件を満たしていると捉えてください。 2.様式7については、既存の事務所機能を記載してください。
30	募集要項	12	3-3	グループによる応募の場合、参加資格申請提出後のグループ内のメンバーの変更は可能でしょうか。	可能です。ただし構成員が追加される場合は、改めて様式3、様式4、会社概要および納税証明書「その3の3」を提出してください。
31	募集要項	12	3-3	参加資格申請後、応募資格がなくなる(失格となる)事由があればご教示願います。(例:指名停止処分等)	参加資格「3-4応募者の制限」に抵触した場合は、応募資格がなくなります。
32	募集要項	13	4-1	「提案の範囲が箱崎キャンパスの一部であっても…」とありますが、一部分とはどの程度なのか、ご教示下さい。	一部分とは概ね2ha以上とします。「1-3前提条件」をご確認ください。

質問No	資料名	頁	項目	質問内容	回答
33	募集要項	13	4-1	対話会に出席するメンバーは誰か。また、対話会にて追加で提案を必要とされる場合があるのか。	対話会には九州大学、福岡市等が参加することとし、必要に応じて、関係者も参加することがございます。参加者等、対話会の詳細については、対話事業者の決定後、個別に通知します。
34	募集要項	13	4-2	審査会の体制について、UR都市機構も会のメンバーに入っていると考えるのは宜しいですか。また、今後UR都市機構が事業主体になる可能性はありますか。	審査会は福岡県、福岡市および九州大学の関係者7名で構成されており、UR都市機構は入っていません。UR都市機構とは平成26年9月16日付で「九州大学箱崎キャンパス跡地処分の検討に関する協力協定」を締結していますが、今後のUR都市機構の事業参画を決定したものではありません。
35	募集要項	13	4-4	対話事業者の地位継承は、応募者の資格要件を満足していれば可能でしょうか。	グループで応募する場合の構成員の変更を認めることはありますが、単独の応募者やグループの代表法人は対話会終了まで変更することはできません。
36	箱崎キャンパス跡地更地化スケジュール(案)	-	-	説明会で移転完了が1年前倒しになるとの説明がありましたが、凡例の中の平成31年度以降の更地化も前倒しになるのか、ご教示下さい。	本学では、早期移転を目指しており、現在の計画より1年前倒しの平成30年度移転完了を目標に取り組んでおります。移転完了が前倒しになった場合には、更地化についても前倒しになる可能性はあります。
37	箱崎キャンパス跡地更地化スケジュール(案)	-	-	色分けされた更地化予定エリアの年度毎及び区画毎の土地のCADデータ及び測量図など面積に関するデータは頂けるのか、ご教示下さい。	CADデータ及び測量図など面積に関するデータを提供する予定はありません。平面図についてはベース図をご活用ください。
38	埋蔵文化財調査の状況について	-	-	文化財の試掘に関しては全て完了し、明示できる状態になっているのでしょうか。	現在、試掘調査を継続中です。なお、現在明示できる内容については、参考資料12「埋蔵文化財調査の状況について」をご確認ください。
39	埋蔵文化財調査の状況について	-	-	埋蔵文化財の本掘の際、原則は九州大学様が実施されるところですが、事業者が実施する場合とはどのような状況を想定されているかご教示下さい。	原則、埋蔵文化財調査は本学が実施しますが、対話会等を通じて、埋蔵文化財の本調査完了前の土地引き渡し、事業者および本学双方のメリットとなることが明らかな場合には、埋蔵文化財の本調査を、事業者側で実施することが想定されます。
40	埋蔵文化財調査の状況について	-	-	元寇防塁跡地に対する建築制限はあるか。	国史跡として指定されている部分については、原則として現状を変更することはできません。指定されていない包蔵地については、通常どおり埋蔵文化財に係る手続きを行った上で建築を行うことになります。

質問No	資料名	頁	項目	質問内容	回答
41	既存樹木の状況について	-	-	歴史的、地獄的状況で保存を必要とするものが有りましたらお教え下さい。	現時点では保存制約はありませんが、今後のまちづくりルールを策定する中で、決定される可能性があります。
42	既存樹木の状況について	-	-	資料にある各樹木の移植等は、落札者が行うこととなりますか。また、樹木の状態によって、移植が難しいと判断された場合は、撤去しても構いませんか。	参考資料15「既存樹木の状況について」に示された樹木は、全て保存・移植が決定しているものではありません。樹木の位置や状態等を踏まえ、今後のまちづくりルールを策定する中で、決定される可能性があります。保存・移植が決定された場合については、原則として事業者側で実施していただくことを想定しております。
43	既存樹木の状況について	-	-	緑地は何%とお考えでしょうか。	緑化率等の緑確保のルールについては、提案内容や対話結果等を参考に、今後、地区計画等のまちづくり全体のルールの中で検討することになります。なお、開発行為および土地地区画整理の場合は、公園の設置について、都市計画法、土地地区画整理法、福岡市開発行為の許可等に関する条例等で義務づけられています。
44	土壌汚染調査等の状況について	-	-	土壌汚染除去は、原則として九州大学様が実施されるとの事ですが、事業者が実施する場合とはどのような状況を想定されているかご教示下さい。	土壌汚染の除去は、原則本学の費用負担とします。ただし対話会等を通じて、土壌汚染除去完了前の土地引渡し、が、事業者および本学双方のメリットとなることが明らかな場合には、土壌汚染除去を、事業者側で実施することが想定されます。
45	近代建築物の取り扱いの方向について	-	-	歴史的な建築に関して、どの時代のどの程度を残すのか、どの程度を再利用するのか、想定があればお聞かせ下さい。	参考資料14「近代建築物の取り扱いの方向について」をご参照ください。グループAは、原則として保存・利活用する予定です。グループBは、民間事業者が所有し、利活用するニーズがあると認められた場合のみ保存・利活用する方針です。
46	近代建築物の取り扱いの方向について	-	-	資料にある各建物を保存することが決定した場合、耐震改修工事は、落札者が行うこととなりますか。また、保存建物の内外共にリノベーション等を行うことは可能でしょうか。	耐震改修工事は開発者負担となります。保存建物のリノベーションについては、参考資料14「近代建築物の取り扱いの方向について」をご確認のうえ、望ましい事業スキーム等があれば自由にご提案下さい。
47	別添資料1 「ベース図面」 (1/5,000)	-	-	敷地内に新設予定の東西道路と南北道路の完成予想時期について、ご教示下さい。	幹線道路(東西道路・南北道路)については、まちの骨格を形成する道路であることから、跡地利用計画策定後、関係者との協議を経て都市計画上の手続きや調査等を行われる予定であり、できるだけ土地利用のスケジュールに影響を及ぼさないよう、福岡市など関係者とともに進めてまいります。

質問No	資料名	頁	項目	質問内容	回答
48	別添資料1 「ベース図面」 (1/5,000)	-	-	道路が入った敷地のCADデータ及び敷地の高低を含む測量図など面積に関するデータや地質調査図は頂けるのか、ご教示下さい。	CADデータ及び測量図など面積に関するデータを提供する予定はありません。平面図についてはベース図をご活用ください。
49	別添資料1 「ベース図面」 (1/5,000)	-	-	新設の東西道路および南北道路の道路幅員、それぞれの道路の整備目処年度が決まっていたらお教え下さい。	幹線道路(東西道路・南北道路)の幅員については、現在、交通管理者等との協議中であり、現段階では確定していません。 ※参考(接続する道路幅員構成から、東西道路は4車線、南北道路は2車線を想定していますが、土地利用等を踏まえ、交通管理者や道路管理者等との協議により決定されることになります。 なお、東西道路の接続を考えている都市計画道路堅粕箱崎線は幅員22~25mとなっております。) 整備の時期については、幹線道路は、まちの骨格を形成する道路であることから、跡地利用計画策定後、関係者との協議を経て都市計画上の手続きや調査等を行われる予定であり、できるだけ土地利用のスケジュールに影響を及ぼさないよう、福岡市など関係者とともに進めてまいります。
50	別添資料1 「ベース図面」 (1/5,000)	-	-	県道550号線とJR鹿児島本線の間敷地(民有地と見受けられますが)についても提案内容の対象範囲として考え、既存道路線形の変更も含めて提案してもよろしいでしょうか。	土地利用計画を検討する上で必要な場合は、周辺を含めて提案することは可能です。ただし、既存道路の線形変更にあたっては、民有地の接道や周辺道路のネットワーク等を勘案し、ご提案ください。
51	別添資料1 「ベース図面」 (1/5,000)	-	-	地下鉄箱崎線沿いの既存道路は今回は計画敷地外となっていますが、全体提案の中で計画敷地に含めてもよろしいでしょうか。	土地利用計画を検討する上で必要な場合は、周辺を含めて提案することは可能です。