

旧九州厚生年金会館大規模改修事業等に関するサウンディング調査質問回答

No	項目等	質問内容	回答	回答日
1	消費税額について	調査表にて、「設計・工事監理費」「改修工事費」「維持管理費」「運営費」における事業費妥当性の回答を求められておりますが、資料1事業概要説明資料でお示しの下記金額には、消費税額が含まれていますか。 ①P-3 1.3 現状の運営形態 (2)1)市の収入(a)(b) ②P-5 1.4 施設運営状況 (2)ホテル部分の運営売上 ③P-14 4 事業費の想定. 表4-1, 4-2, 4-3, 4-4	消費税額の取扱いについては下記の通りとなっております。 ①税込 ②税込 ③税抜	R4.2.4
2	施設の稼働状況	事業概要説明資料でお示しの施設の稼働状況につきまして、令和2年度(2020年度)の、表1-4施設の稼働状況、表1-5、表1-6を公開いただけませんか。	令和2年度は、コロナウイルス感染症及びホテルリニューアルのため、ほぼ稼働していません。	R4.2.4
3	大規模改修の内容:数量根拠	事業概要説明資料P-11,12 3.3.3 表3-2でお示しの改修項目について、作業㎡数がお示しの項目がありますが、簡易で結構ですので、作業箇所を資料2-旧九州厚生年金会館参考図や数量表などでお示しただけでいいでしょうか。作業箇所に応じて作業足場などの直接仮設費の算出に差が生じやすいため、考察精度を上げるためにご開示いただけますと幸いです。	現在、想定する改修項目及び数量表を示します。なお、現時点での想定であり、今後の検討・調査の中で適宜見直す可能性はあります。	R4.2.4
4	大規模改修の内容:積算時期	事業概要説明資料P-11,12 3.3.3 表3-2でお示しの改修項目について、近頃の建設労務単価と資器材の価格相場変動を思うと、北九州市様で見積算出された時期と、現時点での民間事業者算出の時期とで、相場差が産む価格差が容易に発生するため、検討成果を上げる意味でも、北九州市様におけるこれら金額の積算時期をお示しいただけますか。	令和3年度に積算を行ったものです。	R4.2.4
5	大規模改修の内容:施工時期ギャップ	事業概要説明資料P-11,12 3.3.3 表3-2でお示しの改修項目について、P-16 5.表5-1でお示しの「令和7年度～・事業開始」を鑑みるに、設計期間を思えば、令和7年度末～令和8年度にかけての改修工事施工かと理解しておりますが、この「約5年後における設計・監理・改修工事費用」を想定して、アンケート調査表で事業費妥当性を考察するものでしょうか。	質問No.4の通り、令和3年度時点での積算費用となります。そのため、あくまで現時点での事業費の妥当性をご回答ください。なお、今回のアンケート結果により事業費を決定するわけではありません。今後、大幅な物価上昇等があり事業費の見直しが必要となった場合には再協議することも可能です。	R4.2.4
6	設計・改修工事期間の市への支払	事業スキーム混合型Cにおいて、「改修コンセッション」と「DB+建物賃貸借契約」のいずれにおいても、「運営権対価」や「賃借料」の支払いを、「設計・改修工事期間」においても実施する必要がありますか。どの契約手法であれ、収入を産まない期間における北九州市への支払をどのように資金調達するかについて、調達コストを算出するのに参考にするためお示しいただけますと幸いです。	「運営権対価」は施設供用開始後、「賃借料」は設計・改修工事期間からの支払いを想定していますが、これにおいても今回のサウンディングの中で検討を行いたいと考えていますので、アンケートにご記載ください。	R4.2.4
7	舞台設備写真一式	要求水準で“現状の施設機能を維持する”こととお示しですが、資料3-舞台設備写真一覧でお示しの設備で、メーカーや型式が判明しているものをお示しいただけますか。どれほどの機能を維持する必要があるか、金額妥当性を検討するのに参考となるためです。	舞台設備の一覧を示します。	R4.2.4
8	パイプオルガン維持管理費	実績ある企業が少ないことと思料しておりますが、パイプオルガンの維持管理にかかる年間費用や、数年に1度などの定期的なメンテナンス費のトラックレコードをお示しいただけますか。事業期間中における維持管理費の検討に必要なためです。	パイプオルガンの維持管理に係る費用は、年間約100万円(税込)となっております。また、パイプオルガンのオーバーホールを10年前に行っています。なお、パイプオルガンの維持管理業務については、本事業の事業範囲に含めることを想定していますが、今後、民間事業者の意向を把握する中で検討を行います。	R4.2.4

No	項目等	質問内容	回答	回答日
9	設備系統	資料2.旧九州厚生年金会館参考図の地下1階平面図を拝見するに、ホール部分に電気室、空調機械室(1)(2)、自家発電室があり、ホテル部分に機械室、ボイラー室がありますが、これらの設備系統は、それぞれ、ホール部分とホテル部分に独立して別れていますか。事業スキーム混合型Cの場合、官民での費用負担がホールとホテルで別れるため、どちらの改修工事費に含まれるかが、事業収支検討の上で大きく影響を受けるためです。	地下1階の設備機器等については、ホール部分及びホテル部分で共用しているものがあります。これらの共用設備の改修工事に係る費用については、ホール部分、ホテル部分のそれぞれの床面積から按分した事業費を事業概要説明資料へ記載しています。そのため、現時点では、共用設備の費用負担についても、面積按分により市と事業者が負担することを想定していますが、こちらの考え方についても幅広くご意見いただければと考えています。	R4.2.4
10	石綿含有処理	ホールとホテルにおける天井の石綿等の処理について、隔離作業に伴う費用を算出するためにも、石綿施工の対象箇所を図示いただけませんか。	石綿含有処理の対象箇所を示します。現時点では、材料ごとの製造年代から推測を行っており、今後の調査の中で精査します。	R4.2.4
11	現在の運営形態	本サウンディング調査対象施設の現行運営形態は独立採算型に該当しますでしょうか。	現在、ホテルについては施設修繕や運営含めて運営事業者負担の独立採算型となっています。一方、ホールについては運営事業者の負担となるものの、大規模な改修・修繕については市の負担となっております。今回アンケートに示す、完全な独立採算型とはなりません。	R4.2.4
12	調査票(問2)	PFI・PPP 事業への応募は参加経験に該当しますでしょうか。	PFI・PPP 事業への「応募」は、参加経験に含みません。アンケート調査票問2に関しては、受託実績に基づき、ご回答ください。	R4.2.4
13	施設用途	ホール部分については、ホールとしての機能を継続するとの理解でよろしかったでしょうか。ホテル部分については、ホテル以外の用途として活用することも可能でしょうか。施設用途として市が考える望ましいものや、不可なものがありましたら、ご教示ください。	ホール部分の機能継続は必須とします。ホテル部分については、ホテル機能に限らず、民間事業者からの幅広い提案を期待しています。用途制限について設置可能施設は、都市公園内に位置するため、事業概要説明資料のP7に示す、都市公園法により設置可能な施設となります。	R4.2.4
14	大規模改修	ホテル部分について、ホテル以外での活用が検討可能な場合、大規模改修を実施した施設を活用することが前提となるのでしょうか。	現時点では、施設の機能保全を目的とした大規模改修を実施した上での活用を前提と考えています。ただし、活用案の内容に応じて、大規模改修の実施範囲の協議は可能と考えています。	R4.2.4
15	事業手法	「改修を含めたコンセッション方式」の場合、ホール部分の大規模改修に係る費用と運営権対価は相殺されることを想定していますでしょうか。また、運営権対価がマイナスとなることも許容可能でしょうか。敷地や施設等の一部売却などの検討可能性はありますでしょうか。	ホール部分の大規模改修に係る費用と運営権対価は必ずしも相殺されることを想定している訳ではありません。ホール部分の大規模改修に係る費用は市が負担することも選択肢として考えており、本サウンディング調査の結果等を踏まえ、今後方針を決める予定です。運営権対価は、あくまでも大規模改修費は加味せず、運営段階で必要となる経費と想定収入等を踏まえ、ご回答ください。敷地や施設等の一部売却は、現時点では想定していません。	R4.2.4
16	ホール及びホテルの稼働状況	天災等の不測の事態や感染症拡大等による営業規制により、ホールやホテルの稼働状況に影響が生じた場合、運営権対価や建物賃借料の見直しは想定されておりますでしょうか。	今後、検討を行う予定ですが、民間事業者の過度なリスク負担とならない様配慮します。本サウンディング調査の結果や他事例の動向、国の指針・ガイドライン等を踏まえ、事業公募時に事業契約書等の中で示すようにします。	R4.2.4
17	ホール部分の大規模改修に係る費用	ホール部分の大規模改修に係る費用の支払方法は、一括又は割賦のどちらを想定しておりますでしょうか。	現時点では、「改修を含めたコンセッション方式」の場合、割賦での支払いを想定しています。「DB+建物賃借契約」の場合、一括での支払いを想定しています。	R4.2.4
18	施設の売上及び稼働状況	平成30年度及び令和元年度のホールの稼働状況や施設毎の売上をお示し頂いておりますが、令和2年度から直近までの情報をお示しいただけますでしょうか。	質問No.2の回答のとおりです。	R4.2.4
19	ホール部分の稼働状況	事業概要説明資料P4～5に、ホール部分の稼働状況とホテル部分の運営売上(平成30年度と令和元年度)が記載されていますが、令和2年度等、直近年度の資料をご提示頂くことは可能でしょうか。	質問No.2の回答のとおりです。	R4.2.7

No	項目等	質問内容	回答	回答日
20	事業費	概算で構いませんので、ホテル部分の事業者の収支や市の支出額(施設改修、修繕費、備品等)をお示し頂くことは可能でしょうか。	質問No.11の回答のとおり、ホテル部分に関して、市からの支出額はありません。 ホテル部分の事業者の収支については、資料を提示します。ホール部分と明確に切り離している訳ではないため、ホテル・ホール部分を合算した収支となっています。	R4.2.7
21	コロナ禍	新型コロナウイルス等の感染症により稼働が制限されることも想定されますが、そのような場合には何らかの救済措置は取られるのでしょうか。	質問No.16の回答のとおりです。	R4.2.7