

元岡地区研究開発次世代拠点形成事業

公募要綱



令和2年7月2日
(令和2年8月5日修正)
福岡市

【目次】

I	総則	1
1	公募の趣旨	1
2	本書の位置づけ	1
II	事業の内容	2
1	事業の名称	2
2	事業概要	2
3	事業者の役割	3
4	法令等の遵守	3
III	公募対象の概要	4
1	事業対象地の位置	4
2	事業対象地等の概要	4
3	工作物の概要	5
4	その他	5
IV	応募者の構成等	6
1	基本的要件	6
2	応募者の構成	6
3	応募者の参加資格	7
4	S P Cを設立する場合の要件	8
V	提案に関する内容	9
1	土地利用の考え方	9
2	提案を求める事項	9
3	提案価格に関する条件	12
VI	応募日程等	13
1	公募要綱等の公表	13
2	現地見学会の実施	13
3	公募要綱等に関する質疑の受付及び回答	14
4	公募要綱等の変更及び追加資料の公表	14
5	参加資格審査申請書類の受付	14
6	応募の辞退	16
7	提案書類の受付	16
8	担当窓口	17
VII	評価及び事業予定者の決定	18

1	評価方法, 体制	18
2	評価の手順	18
3	応募者ヒアリング	21
4	事業予定者の決定等	22
VIII	契約の締結等	24
1	基本協定の締結	24
2	事業保証金の納入	24
3	土地売買契約の締結	24
4	土地売買代金の納入等	26
5	開発事業計画	26
6	本件土地の引渡し及び権利の登記等	26
7	事業の実施	27
8	供用開始	27
9	開発事業計画の用途に供すべき期間	27
10	各種調整	28
11	その他	28

I 総則

1 公募の趣旨

元岡地区については、第9次福岡市基本計画において、「学生や研究者などが、新たな知を創造し、発信する、研究開発拠点の形成を図る地区」と位置付けられています。また、平成20年10月に策定された地区計画においては、産学連携・交流のための研究・開発・交流機能や、居住機能を誘導することとされています。

当該地区においては、これまでに福岡市産学連携交流センターの開設と増床、有機光エレクトロニクス実用化開発センターの誘致など研究開発拠点の形成が進行しており、更なる発展に向け隣接する未活用地の利用について検討を進めているところです。

令和2年3月には「研究開発次世代拠点形成事業に係る土地活用方針」を策定しており、今後は本方針を踏まえ、新産業・新事業が次々に生まれる研究開発拠点の展開を目指していくこととしております。

今回実施する、提案公募に際しましては、元岡地区における次世代の研究開発拠点の形成を目指し、民間事業者の皆さまのノウハウやアイデアを活かした企画力と実行力のある事業提案をお待ちしております。

2 本書の位置づけ

本公募要綱は、福岡市（以下「市」という。）が、「元岡地区研究開発次世代拠点形成事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者を公募・選定するにあたって公表するものです。本事業に提案参加を希望される事業者におかれましては、下記公募要綱等に則り、公募に必要な提案書を提出してください。

なお、次の書類は、本公募要綱と一体のもの（以下「公募要綱等」という。）として取り扱います。

（公募要綱等の範囲）

- ・公募要綱
- ・提案様式集
- ・基本協定書（案）
- ・土地売買契約書（案）

II 事業の内容

1 事業の名称

「元岡地区研究開発次世代拠点形成事業」

2 事業概要

- (1)市及びダイハツ九州は、市が取得予定の福岡市土地開発公社所有地（以下「土地開発公社所有地」という。）及びダイハツ九州所有地（以下、土地開発公社所有地及びダイハツ九州所有地を総称して「本件土地」という。）を売却します。事業者は、取得した本件土地を活用して研究開発次世代拠点形成に関する事業を実施することとします。
- (2)市は、本事業に関する提案内容を公募型プロポーザル方式により募集し、応募者の中から、事業予定者を決定します。
- (3)事業予定者は、速やかに市及びダイハツ九州との間で事業実施に関する事項について、基本協定を締結します。
詳細は基本協定書（案）を参照してください。
- (4)事業予定者は、基本協定締結後、市が指定する日までに事業保証金を納入し、契約条件等の協議を行い、速やかに市、ダイハツ九州それぞれと土地売買契約を締結します。
詳細は土地売買契約書（案）を参照してください。
なお、現段階で想定しているスケジュールは以下に示すとおりです。

■契約締結までのスケジュール（予定）

日時	内容	記載か所
令和2年7月2日（木）	公募要綱等の公表	P13
令和2年7月9日（木）	現地見学会の開催	P13
令和2年7月2日（木）～7月17日（金）	質疑の受付	P14
令和2年8月5日（水）	質疑の回答期限 （期限までに随時行います。）	P14
令和2年8月27日（木）～9月1日（火） （土曜、日曜、祝日を除く）	参加資格審査申請書類の受付	P14
令和2年9月29日（火）	参加資格の審査結果通知	P15
令和2年10月12日（月）～10月15日（木）	提案書類の受付	P16
令和2年11月（予定）	応募者ヒアリング （評価委員会開催）	P21
令和2年11月（予定）	事業予定者の決定	P22
事業予定者決定後速やかに （令和2年12月を予定）	基本協定の締結	P24
市が指定する日まで	事業保証金の納入	P24
契約条件等の協議後速やかに （令和3年1月を目途）	土地売買契約の締結	P24

3 事業者の役割

本事業の事業者は、以下の役割を担うものとします。

(1) 本件土地の開発

- ① 土地開発公社所有地及びダイハツ九州所有地の購入
- ② 本件土地における事前調査，設計，建設及び工事監理
- ③ 上記②に伴う各種行政手続き
- ④ 地域及び関係機関との協議・調整
- ⑤ 開発事業計画及び開発実施計画の策定

(2) 開発後の管理運営

- ① 運営計画の策定
- ② 開発後の施設等の管理・運営

(3) その他

その他，(1)本件土地の開発及び(2)開発後の管理運営を実施する上で必要な業務

4 法令等の遵守

本事業の実施にあたっては、各種法令・基準を遵守してください。

III 公募対象の概要

本事業の公募対象は、以下のとおりです。なお、土地開発公社所有地及びダイハツ九州所有地を一括して売却することとし、分割や部分的な譲渡は行いません。

1 事業対象地の位置

事業対象地の位置については、【別紙1】案内図及び位置図を参照してください。

2 事業対象地等の概要

所在地・地目・ 土地面積	<p>① 土地開発公社所有地 地番：福岡市西区九大新町5番2から13 地目：宅地 面積：14,224.15 m²</p> <p>② ダイハツ九州所有地 地番：福岡市西区九大新町5番1 地目：宅地 面積：17,000.53 m² 2敷地合計 31,224.68 m²</p> <p>※詳細は【別紙2】確定測量図を参照してください。</p>
境界	都市計画道路学園通線沿いの境界は水路と隣接しています。
用途地域	第1種住居地域（容積率200%、建ぺい率60%） （都市計画道路学園通線沿道50m） 第1種中高層住居専用地域（容積率100%、建ぺい率60%）
公共施設	ガス：都市ガス供給区域 上水道：市営水道 下水道：公共下水道処理区域 ※詳細については、各事業者にお問合せください。
接道状況	北東：一部、幅員約4mの農業用道路に接道 北西：幅員約8mの市道九大新町2731号線に接道 南東：幅員約8mの市道元岡2733号線に接道 南西：幅員約36mの県道桜井太郎丸線に接道
地盤・地質	※【別紙3】隣接する福岡市産学連携交流センター敷地内の地質柱状図を参照ください。
埋蔵文化財	<ul style="list-style-type: none"> 市及びダイハツ九州による事前の試掘調査の結果、埋蔵文化財は認められておりません。 また、埋蔵文化財包蔵地外となっていますが、工事中に埋蔵文化財を発見した場合は、現状を変えることなく速やかに福岡市経済観光文化局埋蔵文化財課まで連絡し、協議を行ってください。 なお、建築工事等で新たに埋蔵文化財が発見された場合は事業者において対応することになります。

土壌汚染調査	<ul style="list-style-type: none"> ・これまでの土地の履歴から特定有害物質を使用等する施設は存在せず、関係法令による特定有害物質の使用等に関する届け出等についても該当する情報がないことを確認しています。 ・事業対象地は、元岡土地区画整理事業の完了以降に土地利用はされていません。 ・なお、建築工事等で新たに土壌汚染が発見された場合は事業者において対応することになります。
--------	---

3 工作物の概要

土地開発公社 所有地	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内の工作物（仮設沈砂池（仮設たて集水桝、有孔管等）、擁壁等）は現状のまま引渡します。
ダイハツ所有 地	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内の工作物（仮設沈砂池（仮設たて集水桝、有孔管等）、木柵等）は現状のまま引渡します。 ・南西側は水路に接しているため、水路の上に橋が設置されています。（【別紙4】橋梁の状況を参照してください。）橋梁も現状のまま引渡します。引き続き使用する場合、水路の占用許可等について、市と協議してください。

4 その他

- (1) 公募要綱等記載事項と現況が異なる場合には現況を優先します。
- (2) 3に記載している事業対象地内の工作物の補修・改修・撤去・再築造及びその費用負担等については、事業者が対応するものとします。
- (3) 事業対象地内（地中を含む。）においてゴミ・ガラ・砕石等をはじめ、通常では予見できない地下埋設物等が発覚した場合であっても、撤去及びその費用負担等について、事業者が対応するものとします。
- (4) 現状での引き渡しのため、現地の除草・伐採及びその費用負担等について、事業者が対応するものとします。
- (5) 事業対象地及び隣接地の擁壁・ブロック・フェンス等について、地上及び地中にて境界を越えていても、移設・撤去・再築造及びその費用負担等について、事業者が対応するものとします。
- (6) 事業対象地内及び敷地上空又は隣接地等に電柱・支線等がある場合の移設・撤去等の可否等の取扱いについては、設置者又は管理者等にお問合せください。これらについては、事業者が対応するものとします。
- (7) 新たな開発に伴う基盤整備は事業者の負担とします。
- (8) 本件土地に数量の不足その他土地売買契約の内容に適合しないことを発見した場合において、事業者の負担とします。

IV 応募者の構成等

1 基本的要件

応募者は、公募要綱等に基づき行った提案について、実施・継続することができる企画力及び十分な資本力、信用を有する者とします。

2 応募者の構成

応募者の構成は次のとおりとします。

- (1) 応募者は単独の企業又は複数の企業からなる企業等連合体とする。
- (2) 応募者が企業等連合体の場合、構成する企業（以下「構成企業」という。）の中から代表企業を定め、応募及び事業の諸手続きを行うものとする。
- (3) 代表企業は、開発事業計画に基づく開発の総括及び構成企業間の調整、代表企業以外の構成企業は、事業分担計画に基づいて役割を分担するものとし、参加資格審査申請書類提出時に全ての構成企業を明らかにすることとする。また、事業予定者決定後も、その地位及び役割等は継承されるものとする。
- (4) 応募者の代表企業及び構成企業は、他の応募者の代表企業及び構成企業となることはできない。
- (5) 応募者の代表企業及び構成企業は、他の応募者の代表企業及び構成企業と以下の資本関係又は人事関係がある者ではないこと。
 - ・資本関係とは、親会社（会社法（平成17年法律第86号）第2条第4号及び会社法施行規則第3条の規定による親会社をいう。）と子会社の関係にある場合、若しくは、親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合をいう。
 - ・人事関係とは、一方の企業の役員（会社法第329条第1項の規定による役員をいう。ただし、社外取締役及び社外監査役の場合を除く。）が他方の企業の役員を兼ねている場合をいう。（以下、3(7)及び(8)において同じ。）
- (6) 応募者の代表企業は、提案書提出までに構成企業を変更又は追加する場合は、様式集の「構成企業変更承諾願」（様式4-2）を市に提出し、承諾を得るものとする。やむを得ない場合を除き、提案書提出後の変更及び追加はできない。

3 応募者の参加資格

応募者が備えるべき参加資格は次のとおりとします。

- (1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者でないこと。
- (2) 公募要綱等公表日から事業予定者決定までの間に、福岡市競争入札参加停止等措置要領（以下「措置要領」という。）に基づく競争入札参加停止の措置又は排除措置を受けている期間がある者でないこと。
- (3) 措置要領別表第 1、第 2 及び第 3 の各号に規定する措置要件に該当しない者であること。
- (4) 最近 2 年間の市町村税を滞納していない者であること。
- (5) 最近 2 年間の消費税及び地方消費税を滞納していない者であること。
- (6) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続開始の申立がなされている者、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立がなされている者、破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産手続開始の申立がなされている者又は会社法に基づく特別清算開始の申立がなされている者、手形交換所による取引停止処分を受けている者その他の経営状態が著しく不健全であると認められる者でないこと。
- (7) 本事業に係るアドバイザー業務受託者である、株式会社日建設計総合研究所及びペーカー&マッケンジー法律事務所と資本関係又は人事関係がある者ではないこと。
- (8) VII 1 で示す「元岡地区研究開発次世代拠点形成事業提案評価委員会」の公表日以降に、本事業について委員に接触を試みた者ではないこと。また、委員又は委員が属する企業と資本関係又は人事関係がある者ではないこと。
- (9) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 6 及び福岡市暴力団排除条例（平成 22 年福岡市条例第 30 号。以下「本条例」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団ではない事業者、又は、法人でその役員に暴力団員に該当する者のない事業者、若しくは、本条例第 2 条第 1 号に規定する暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する事業者ではないこと。

4 SPCを設立する場合の要件

応募者は、本事業のみを実施する特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立することができます。SPCを設立する場合の要件は次のとおりとします。

- (1) SPCは会社法（平成17年法律第86号）等に定める法人であること。
- (2) 契約締結までにSPCを設立すること。
- (3) 応募書類の提出時には、SPCを設立する予定であることを明記すること。
- (4) SPCは福岡市内に設立し、契約締結日（福岡市議会の議決が得られ、本契約となった日をいう。以下同じ。）から10年間は市外に移転しないこと。
- (5) SPCの出資持分は、応募者の代表企業の出資比率及び議決権保有割合が最大となること。また、応募者の議決権保有割合の合計が50%を超えること。ただし、SPCを会社法に基づく株式会社以外の法人とする場合で、かつ、事前の市の承諾がある場合はその限りではない。
- (6) 契約締結日から10年間は、SPCの出資持分については、事前に市の承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことはできない。なお、応募者の代表企業が出資持分を譲渡する場合は、Ⅷ9で示す所有権移転等の判断に準ずるものとする。
- (7) 契約締結日から10年間は、SPCの新株の発行や増資等については、事前に市の承諾を得ることとし、出資持分は、上記(5)の要件を満たすことを条件とする。
- (8) 契約の締結にあたり、法人の登記簿謄本の写し及び出資者名簿を提出すること。提案書提出日以降に出資者名簿に追加された法人については、当該法人の役員名簿も併せて提出すること。
- (9) 市とSPCの間で土地売買契約を締結するにあたっては、事業予定者の代表企業が連帯保証人となること。

V 提案に関する内容

1 土地利用の考え方

(1) 土地活用の基本的な考え方

本件土地の活用により、以下のコンセプトに基づき、研究者や学生、民間企業（研究開発型企業、スタートアップ企業）が集積・交流する職住近接の環境を形成し、新産業・新事業が次々に生まれる研究開発拠点の展開を目指します。

九州大学を活用した研究開発次世代拠点へ

～研究開発×交流×生活利便×居住～

(2) 導入機能の考え方

必須の導入機能である研究開発機能、交流機能に加え、研究開発等を支援する生活利便機能、居住機能等の導入により、各機能が相互連携することで研究開発の次世代拠点の実現を目指します。

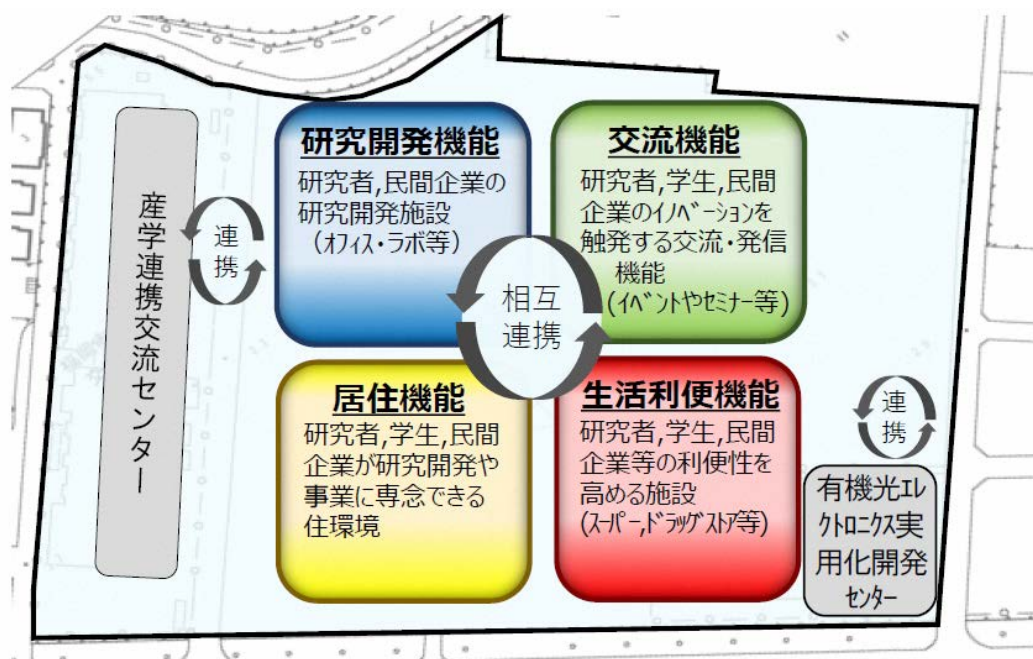


図 導入機能の相互連携イメージ

2 提案を求める事項

提案で求める事項は以下のとおりです。

なお、現在新型コロナウイルスに対応した新しい生活様式の実践が求められており、引き続き社会の在り方を模索していく必要がある状況です。提案にあたっては、新たな日常生活のスタイルや働き方のスタイルにも留意して提案してください。

(1) 全体計画に関する提案内容

① 基本方針

事業対象地における土地活用のコンセプトについて、上位計画（第9次福岡市基本計画、元岡地区地区計画など）や「研究開発次世代拠点形成に係る土地活用方針」を踏まえ提案してください。

② 土地利用計画

周辺の土地利用（研究施設の立地や商業環境、住環境など）や景観に配慮した施設計画について提案してください。

③ 地域経済・地域社会への貢献

導入機能の実現による九大発スタートアップ企業をはじめとした国内外の研究開発企業や市内企業の参入促進、市内人材や学生の雇用創出（数値目標を含む）に寄与する取組み、地域への貢献など、本事業の実施による地域経済や地域社会への貢献について提案してください。

※研究者や学生、市内企業の新たなチャレンジの場の提供・新たな事業展開等に資する取組み、入居促進に向けたインセンティブ、地域とのコミュニケーションや情報発信など

④ 計画の実現性

本事業の実施体制や事業スケジュールについて提案してください。あわせて、本事業を実施する上での資金調達や収支計画、リスクの想定及びその対応について提案してください。

(2) 導入機能に関する提案内容

提案にあたっては許認可等（用途地域による制限や容積率の緩和など）を前提とした施設計画は行わないでください。なお、事業予定者として決定後、必要な手続きを経て許認可を得ることを妨げるものではありませんが、事業予定者としての決定が、許認可等を担保するものではありません。

① 研究開発機能（必須機能）

大学や高度な技術を有する研究機関の研究者・学生・企業などで、産学連携に関心があり、新産業・新事業の創出に意欲的な方を対象とした研究開発機能について、以下に留意して提案してください。また、賃料（円/㎡）の目安についても提案してください。

- ・研究需要を踏まえた十分な施設規模及び、幅広い事業分野に対応可能な部屋の区画の柔軟性（最小面積・最大面積の考え方等を含む）

- ・入居者が設置する実験設備機器設置への対応性
※ドラフトチャンバーや安全キャビネット，実験台等の設置が想定されます
- ・研究者等の知的生産性を高める室内環境や動線

なお，参加資格審査申請書類を提出した応募者には，入居意向のある企業等のリストをお渡しします。ただし，リストに記載のある企業が必ず入居するものではありません。

また，福岡市産学連携交流センターの施設概要については，【別紙5】をご参照ください。

② 交流機能（必須機能）

研究者や学生，企業に加え，起業家など国内外の様々な分野の人々が集うことで新たな研究やビジネスのきっかけが生まれる交流機能について，以下に留意して提案してください。

- ・研究者や学生，民間企業等の交流を促す空間
※知の交流が生まれるカフェ機能やホール機能 など
- ・オンラインによる外部との円滑な交流を実現する設備

③ 生活利便・居住機能など研究開発等を支援する機能（望ましい機能）

生活利便機能や居住機能（滞在型を含む）など，研究開発等を支援する機能について提案してください。また，当該提案機能について，研究成果等の実証の場としての活用など，研究開発機能や交流機能との相互連携を図る仕組みについて提案してください。

※住居の提案にあたっては，ワンルーム形式集合建築物の提案を基本とします

(3) 運営計画に関する提案内容

① 運営計画

研究開発次世代拠点としてのブランディングや福岡市産学連携交流センター，有機光エレクトロニクス実用化開発センター及び外部との広域的な連携を図る体制など，研究開発事業の発展につながる企画，運営の仕組みについて提案してください。あわせて，公募対象地の内外に関わらず，研究者や学生，企業など国内外の様々な分野の人々の交流・出会いの好循環を生み出すためのイベント等の活動について提案してください。

3 提案価格に関する条件

最低売却価格は以下のとおりとします。(有効期限：令和3年6月30日)

本件土地合計：1,818,130,000円

うち、土地開発公社所有地分：782,330,000円

うち、ダイハツ九州所有地分：1,035,800,000円

事業予定者との契約が、有効期限を過ぎる場合は、市及びダイハツ九州が最低売却価格を再評価します。このため、再評価された最低売却価格（以下「再評価額」という。）が、上記最低売却価格を上回った場合は、再評価額を最低売却価格とし、再評価額が、事業予定者の提案価格を上回っている場合は、事業予定者に再評価額での契約の意思を確認し、辞退する場合は、次順位事業予定者を事業予定者に変更することができることとします。

なお、提案価格は、土地開発公社所有地分とダイハツ九州所有地分のそれぞれの価格も提案してください。

VI 応募日程等

1 公募要綱等の公表

公募要綱等は、市ホームページで令和2年7月2日（木）から公表します。

なお、一部の参考資料（研究開発機能に供する施設への入居意向のある企業等リスト）は、参加資格審査書類を提出した応募者に配付します。当該資料の配付方法は、「別紙6：入居意向企業リストの配付方法について」を参照してください。

2 現地見学会の実施

本事業への参加希望者向けに、現地見学会を開催します。なお、公募要綱等の説明会は実施しません。

(1) 現地見学会

開催日時

令和2年7月9日（木） 午後3時から

集合場所

福岡市西区九大新町4番1号 福岡市産学連携交流センター

※なお、現地見学会では、現地に加え、隣接する福岡市産学連携交流センターも案内します。

(2) 参加申し込み方法

現地見学会への参加希望者は、「現地見学会参加申込書」（様式1-1）に必要事項を記入し令和2年7月8日（水）正午までに、電子メールにより担当窓口へ提出してください。

(3) 注意事項

1社あたりの参加者は2名を上限とします。

当日は、質疑応答の時間は設けません。質問がある場合は3の質疑により行ってください。

3 公募要綱等に関する質疑の受付及び回答

本公募に関する質疑については、以下のとおり受け付け、回答します。回答については公募要綱等の一部を構成するものであり、同等の効力を有するものとなります。

なお、他の方法による質疑は受け付けません。

(1) 受付期間及び時間

令和2年7月2日（木）～令和2年7月17日（金）午後5時まで

(2) 提出方法

「質疑書」（様式 1-2）を、担当窓口で電子メールで提出してください。電子メールで送信する際のメールタイトルは「【質疑】元岡地区研究開発次世代拠点形成事業について」と明記してください。

また、電子メール送信後、土曜、日曜、祝日を除く 24 時間以内に当該メール到着の確認に関する返信がない場合は、担当窓口で電話にて受領の確認を行ってください。（受領確認の電話は土曜、日曜、祝日を除いて行ってください。）

(3) 回答方法

回答は、令和2年8月5日（水）午後5時まで随時、市ホームページにて行います。その際、質疑者名は公表しないこととします。なお、意見には回答しないことがあります。

4 公募要綱等の変更及び追加資料の公表

市は、質疑等を踏まえ、公募要綱等を変更する必要があるほか、本公募に関する資料を追加することがあります。公募要綱等の変更や資料の追加がある場合は、市ホームページで公表します。

5 参加資格審査申請書類の受付

本事業への応募者は、下表に示す参加資格審査申請書類を提出してください。提出する書類は様式集に記載のとおりとします。

(1) 受付期間及び時間

令和2年8月27日（木）～令和2年9月1日（火）

午前10時～午後5時（ただし、正午～午後1時及び土曜、日曜、祝日を除きます。）

(2) 提出方法

事前に担当窓口で連絡の上、持参又は郵送により提出してください。（郵送の場合は書留又は信書便とし、提出期限内に必着するものとします。）

■参加資格審査申請時の提出書類

No.	提出書類
1	参加資格審査申請関係書類（様式 2-1～2-9） ・代表企業参加資格審査申請書兼応募者構成表，構成企業参加資格審査申請書 ・暴力団対策に関する誓約書，役員名簿 等
2	会社概要（パンフレット）
3	定款（最新のもの）
4	印鑑証明書（公募要綱公表日以降に交付されたもの）
5	納税証明書（公募要綱公表日以降に交付されたもの） ※最近2年間の滞納が無いことを証明できるもの ・市町村税：本社所在地の市町村が発行する市町村税に滞納がないことの証明書 ・消費税及び地方消費税：納税証明書（その3の3）
6	法人登記簿謄本（公募要綱公表日以降に交付されたもの）
7	事業報告書及び決算報告書（直近3期分） ・事業報告書及び決算報告書 ・貸借対照表，損益計算書，株主資本等変動計算書，個別注記表及び附属明細書

※ No. 2～7 は全構成企業分を提出してください。

(3) 参加資格の審査

① 審査

市は，提出された参加資格審査申請書類をもとに，応募者（応募者が企業等連合体の場合，代表企業及び構成企業）について，Ⅶ 2 (1)に基づき，本事業への参加資格を審査します。

② 参加資格の審査基準日

参加資格の審査基準日は，参加資格審査申請書類を市に提出した日とします。なお，事業予定者の決定までの間に，応募者の代表企業が参加資格を失った場合は失格とします。ただし，構成企業が参加資格を失った場合は，Ⅳ 2 (6)に基づき，書面による市の承諾を得た場合に限り当該構成企業を除外・変更することができることとします。

③ 審査結果

参加資格の審査結果は，応募者（企業等連合体の場合は代表企業）に対して，令和2年9月29日（火）に書面により通知します。

6 応募の辞退

応募者（企業等連合体の場合は代表企業）は、参加資格審査申請書類を市に提出した後、公募への参加を辞退する場合は、令和2年10月14日（水）午後5時までに、様式集の「参加辞退届」（様式4-1）に所要の事項を記入し、市に提出してください。

7 提案書類の受付

提案書は、様式集に従って提出してください。

なお、各様式の記載内容や方法は、様式集のⅡ提案書等作成要領やⅢ提案書等提出要領を参照してください。

(1) 提案書及び部数

応募者は様式集に定める提案書を提出してください。

提案書の提出部数は、15部とします。

(2) 受付期間及び時間

令和2年10月12日（月）～令和2年10月15日（木）

午前10時～午後5時（ただし、正午～午後1時及び土曜、日曜、祝日を除きます。）

(3) 提出方法

事前に担当窓口へ連絡の上、持参又は郵送により提出してください。（郵送の場合は書留又は信書便とし、提出期限内に必着するものとします。）

(4) 費用の負担

応募に必要な費用は、応募者の負担とします。

(5) 複数の提案の禁止

提案書の提出は、応募者につき一つとし、複数の提案を行うことはできません。

(6) 提案書の変更等の禁止

市に提出した後の提案書の変更、差し替え及び再提出は、評価に影響を与えない範囲での軽微な変更（誤字、脱字の修正等）以外は認めません。

(7) 虚偽の記載をした場合

提案書に虚偽の記載がある場合は、応募を無効とします。

(8) 使用言語及び単位

本事業に関して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法（平成4年法律第51号）の定めによるもの、通貨単位は円とします。

(9) 市が提供する資料等の取扱い

市が提供する資料等は、応募に関する検討以外の目的で使用することはできません。

(10) 著作権

提案書の著作権は、応募者に帰属します。ただし、市が福岡市情報公開条例に基づき提案内容の公表をする場合、その他市が必要と認めときには、市は応募者（企業等連合体の場合は代表企業）と協議の上、提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとします。

8 担当窓口

本事業の担当窓口は以下のとおりです。

- ・事務局：福岡市経済観光文化局創業・立地推進部産学連携課
- ・担当：平川，迎
- ・住所：〒810-8620 福岡市中央区天神1丁目8番1号
- ・TEL：092-711-4030
- ・FAX：092-733-5901
- ・E-mail：sangaku.EPB@city.fukuoka.lg.jp

VII 評価及び事業予定者の決定

1 評価方法、体制

応募者から提出された提案書等について、「2 評価の手順」に従い市において参加資格及び提案要件等の基礎審査を行います。

審査を通過した提案は、評価の公平性及び透明性を確保するとともに、客観的な評価等を行うため市が設置する「元岡地区研究開発次世代拠点形成事業提案評価委員会」（以下「評価委員会」という。）において、提案内容の評価を行った上で、市が算出する価格評価点を加えて総合的に評価します。

なお、評価委員会の委員は以下のとおりです。

■委員一覧

区分	氏名	所属・役職
委員長	坂井 猛	九州大学 キャンパス計画室 教授・副室長
副委員長	古川 勝彦	九州大学 学術研究・産学官連携本部 教授
委員	山田 淳	九州先端科学技術研究所 研究所長
委員	平田 エマ	九州経済調査協会 事業開発部 次長
委員	河上 康洋	河上康洋税理士事務所 所長
委員	宮原 修	福岡市 住宅都市局 九大まちづくり推進部長
委員	吉田 宏幸	福岡市 経済観光文化局 理事

(敬称略, 順不同)

2 評価の手順

(1) 参加資格審査

① 参加資格審査申請書類の確認

市は、応募者に求めた参加資格審査申請書類がすべて揃っていることを確認します。

② 参加資格審査

市は、提出された参加資格審査申請書類をもとに、応募者がIVに示す参加資格を満たしているか審査します。

また、市は、提出された参加資格審査申請書類を審査した上で必要があると判断した場合は、当該参加資格審査申請書類の補正若しくは再提出又は追加書類の提出を求めることがあります。

参加資格を確認できない場合は、失格とします。

(2) 基礎審査

基礎審査は、内容評価・価格評価の前に行うもので、Vに示す最低売却価格、公募要綱等に示す提案に関する要件への適合について審査します。

① 提案価格の確認

応募者の提案価格について、本件土地合計価格に加え、土地開発公社所有地分及びダイハツ九州所有地分の価格が、それぞれ最低売却価格以上であることを確認し、いずれかの価格が最低売却価格を下回る場合は失格とします。

② 提案要件の審査

提案書の内容について、公募要綱等で示す提案要件を満たしていることを審査し、提案要件を満たしていない項目がある場合は失格とします。

(3) 内容評価・価格評価

評価委員会において評価された内容評価点と市において応募者の提案土地価格を基に算出した価格評価点を合計した総合評価点で評価します。なお、応募者が1者であっても評価します。

内容評価点は800点、価格評価点は200点、合計1000点満点とします。

総合評価点（1000点） = ①内容評価点（800点） + ②価格評価点（200点）
--

① 内容評価点（800点）

応募者から提出された提案書等を基に、下表の項目にて採点します。

項目	主な評価の視点	配点	様式
1 全体計画			
(1)基本方針	○上位計画（第9次福岡市基本計画や元岡地区地区計画など）や「研究開発次世代拠点形成に係る土地活用方針」を踏まえたコンセプトの提案となっているか	40	3-2-1
(2)土地利用計画	○周辺の土地利用（研究施設の立地や商業環境、住環境など）や景観に配慮した施設計画が提案されているか	40	3-2-2 3-6-2 3-6-3
(3)地域経済・地域社会への貢献	○研究者や学生、九大発スタートアップ企業をはじめとした国内外の研究開発企業や市内企業の参入促進、市内人材や学生の雇用促進（数値目標含む）に寄与する取組み、地域への貢献など、地域経済や地域社会に貢献する取組みについて提案されているか	60	3-2-3
(4)計画の実現性	【事業の実施体制等】 ○代表企業、構成企業の役割分担及び責任分担、連携、協力、補完体制、市との窓口等が明確となっているか ○早期の土地活用を目指し、実現可能なスケジュールとなっているか	40	3-2-4 3-2-5
	【事業収支計画等】 ○財務の健全性や安定性が確保できる計画が示されているか ○初期投資や収支計画について、提案内容に対する具体的な項目と積算根拠が示されているか ○事業の特性を踏まえた適切なリスクの想定及びその対策の具体的な提案がされているか	60	3-2-6 3-5-1 3-5-2 3-5-3
2 導入機能			
(1)研究開発機能	○大学や高度な技術を有する研究機関の研究者・学生・企業などで、産学連携に関心があり、新産業・新事業の創出に意欲的な方を対象とした研究開発機能について、以下に留意した提案がされているか ・研究需要を踏まえた十分な施設規模及び、幅広い事業分野に対応可能な部屋の区画の柔軟性（最小面積・最大面積の考え方等を含む） ・入居者が設置する実験設備機器設置への対応性 ・研究者等の知的生産性を高める室内環境や動線	160	3-3-1
(2)交流機能	○研究者や学生、企業に加え、起業家など国内外の様々な分野の人々が集うことで新たな研究やビジネスのきっかけが生まれる交流機能について、以下に留意した提案がされているか ・研究者や学生、民間企業等の交流を促す空間 ・オンラインによる外部との円滑な交流を実現する設備	160	3-3-2

項目	主な評価の視点	配点	様式
(3)生活利便・居住機能など研究開発等を支援する機能	○生活利便機能や居住機能（滞在型を含む）など，研究開発等を支援する機能について提案されているか。 ○上記導入機能について，研究成果等の実証の場としての活用など，研究開発機能や交流機能との相互連携を図る仕組みが提案されているか	80	3-3-3
3 運営計画			
(1)運営計画	○研究開発次世代拠点としてのブランディングや福岡市産学連携交流センター，有機光エレクトロニクス実用化開発センター及び外部との広域的な連携を図る体制など，研究開発事業の発展につながる企画，運営の仕組みについて提案されているか ○公募対象地の内外に関わらず，研究者や学生，企業など国内外の様々な分野の人々の交流・出会いの好循環を生み出すためのイベント等の活動について提案されているか	160	3-4-1

※各評価の採点は委員全員の平均値とします。（小数点以下第3位を四捨五入とします）

※各評価項目の採点は以下の5段階評価とします。

区分	評価基準	加算割合
A	非常に優れている	配点×1.00
B	優れている	配点×0.75
C	適切な提案がされている	配点×0.50
D	やや劣っている	配点×0.25
E	劣っている	配点×0

② 価格評価点（200点）

価格評価点は，下記の計算式に基づき応募者が提案する提案価格から算定します。

$\text{価格評価点} = 200 \text{ 点} \times \frac{\text{提案価格}}{\text{最高提案価格}}$

※小数点以下第3位を四捨五入とします

3 応募者ヒアリング

評価委員会は，必要に応じ応募者に対し，提案書の内容に関するヒアリングを実施する予定です。具体的な実施方法は，後日，市より応募者（企業等連合体の場合は代表企業）に対して通知します。

4 事業予定者の決定等

(1) 事業予定者の決定

評価委員会において提案に対する評価を行い、市は評価結果を参考に、事業予定者、次順位事業予定者（以下、事業予定者等という。）を決定する予定です。

なお、契約前に事業予定者が暴力団員等でないことを警察本部に照会させていただきます。

(2) 事業予定者の公表等

選定結果は応募者（企業等連合体の場合は代表企業）に対して書面により通知するほか、市ホームページで公表します。選定結果に対する質疑・異議等には、一切応じません。

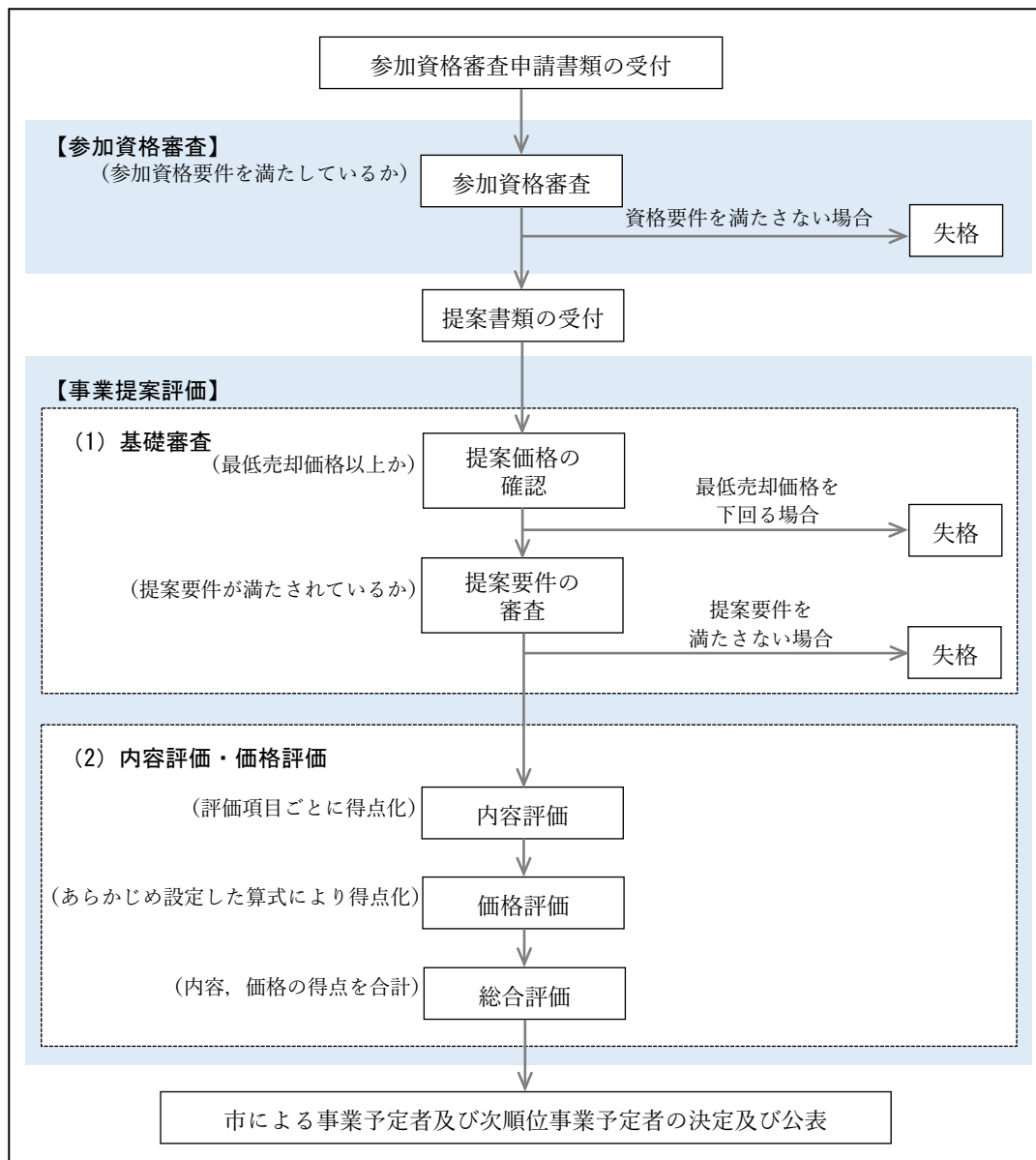
公表内容は、次のとおりとします。

- ・事業予定者等
- ・主な提案内容

なお、契約締結までに、事業予定者が下記の事由に該当する場合は、次順位事業予定者を事業予定者に変更することがあります。

- ・事業予定者が、本公募要綱に記載する参加資格を満たさなくなったと市が判断した場合。
- ・事業予定者の提案内容が、公募要綱等に記載する条件に反することが判明した場合。
- ・事業予定者が、事業推進に必要な手続きを行わない場合。

(参考) 事業予定者決定フロー



VIII 契約の締結等

1 基本協定の締結

- (1) 事業予定者は、事業予定者決定後速やかに、市及びダイハツ九州との間で事業実施（土地売買契約の締結、開発事業計画の策定、開発実施計画の策定、運営計画の策定）に関する基本協定を締結していただきます。締結に応じなかった場合は、事業予定者としての資格を取消し、提案した売買価格の5%相当額を違約金としてお支払いいただきます。
- (2) 基本協定に違反したときは、事業予定者としての資格を取消し、提案した売買価格の10%相当額を違約金としてお支払いいただきます。
- (3) 基本協定については、原則として「基本協定書(案)」の内容にて締結していただきます。

2 事業保証金の納入

- (1) 事業予定者は、事業保証金（土地売買契約締結以降は「契約保証金」という。）として土地売買代金の10%に相当する額を市が発行する納入通知書及びダイハツ九州が発行する請求書により、市が事業予定者との協議を踏まえて指定する日までに納入していただきます。
- (2) 事業保証金は、土地売買代金の一部に充当します。
- (3) 事業保証金は、民法第557条に定める手付金とは解しません。
- (4) 事業保証金は、福岡市議会の議決を得ることができなかった場合は返還します。
- (5) 事業保証金は、土地売買契約の締結に至らなかった場合または土地売買代金の一部に充当される前に土地売買契約が解除された場合には、違約金の一部に充当します。
- (6) 事業保証金は、損害賠償金の予定又はその一部とは解しません。
- (7) 事業保証金には、利息は付さないものとします。

3 土地売買契約の締結

- (1) 事業予定者が事業保証金（延滞利息が生じた場合は、延滞利息を含む。）を完納し、市と契約条件等の協議を行い合意形成されたら、速やかに市及びダイハツ九州と土地売買契約を締結することとします。
- (2) 当該契約は、仮契約とし、福岡市議会の議決が得られたとき、本契約となります。なお、福岡市議会で議決が得られなかった場合において、市は事業予定者に対していかなる責任も負いません。
- (3) 仮契約を締結後、福岡市議会の議決を得るまでの間に、事業予定者（企業等連合体の場合は構成企業を含む。）が次のいずれかに該当するときは、市及びダイハツ九州は、仮契約を解除することができることとします。この場合において、市及びダイハツ九州は事業予定者に対していかなる責任も負いません。
 - ・著しく信義に反する行為があったことが明らかになり、契約の相手方として不適當で

あると認められるとき。

・ 契約の履行が困難と認められる事由が生じたとき。

(4) 契約の締結に至らない場合には、次順位を事業予定者とすることとします。

4 土地売買代金の納入等

(1) 土地売買代金の納入について

- ① 土地売買代金から契約保証金を除く金額（残金）を市が発行する納入通知書及びダイハツ九州が発行する請求書により，令和3年4月末までの間で市及びダイハツ九州が事業者との協議を踏まえて指定する日までに納入していただきます。
- ② 土地売買契約に定める義務を履行しない場合，売買代金の20%に相当する違約金を支払うこととし，基本協定違反に係る違約金（10%）とあわせ，合計30%の違約金を支払うこととします。

(2) 遅延利息について

契約保証金と土地売買代金について，市が指定する期限までに納入しないときは，納入期限の翌日から納入の日までの期間に応じ，年14.6%の遅延利息を納入していただきます。この場合において10円未満の端数があるときは，これを切り捨てることとします。

5 開発事業計画

事業者は，公募要綱等及び提案書に基づき，本件土地の引渡しまでに，事業対象地に係る開発事業計画を策定し，市の承認を得るものとします。なお，開発事業計画の策定にあたっては，本事業の評価委員会から出された付帯意見にも留意することとします。

6 本件土地の引渡し及び権利の登記等

(1) 土地の引渡し

本件土地は，事業者が開発事業計画を策定し，市の承認を受け，市及びダイハツ九州へ土地売買代金（遅延利息が生じた場合は，遅延利息を含む。）を完納したとき，現状のまま事業者へ引渡します。

(2) 所有権移転登記

所有権移転登記は，土地売買代金（遅延利息が生じた場合は，遅延利息を含む。）の納入確認後，市及びダイハツ九州から交付された移転登記に必要な書類を用いて事業者が行います。

(3) 登記費用

所有権移転登記に要する費用は，事業者の負担とします。

7 事業の実施

事業者は、開発実施計画及び運営計画を策定し市の承認を受けた後、事業を実施するものとします。

(1) 開発実施計画

事業者は、開発許可申請及び建築確認申請を行う前までに、公募要綱等及び開発事業計画に基づいて開発実施計画を策定し、市の承認を得ることとします。

(2) 運営計画

事業者は、開発実施計画と並行し、公募要綱等及び開発事業計画に基づいて以下の内容を含む運営計画（素案）を作成し市に提出することとします。また、供用開始前（段階的に供用開始する場合は最初の供用開始施設の供用開始前）までに運営計画を策定し、市の承認を得ることとします。

- ① 研究開発次世代拠点としてのブランディングや外部との広域的な連携など、研究開発事業の発展につながる企画、運営の仕組みに関する基本的な事項
- ② 事業対象地の内外に関わらず、様々な分野の人々の交流・出会いの好循環を生み出すための活動に関する基本的な事項

8 供用開始

事業者は、開発事業計画において定める必須機能（研究開発機能及び交流機能）に供する施設について、原則として土地売買契約締結日から2年以内に工事を開始し、土地売買契約締結日から4年以内に供用開始することとします。ただし、社会情勢の変化等の理由から、市がやむを得ない事情があると認めた場合は、この限りではありません。

9 開発事業計画の用途に供すべき期間

土地の利用について開発事業計画の用途に供すべき期間は、開発事業計画において定める必須機能（研究開発機能及び交流機能）に供する施設の供用開始から10年間とします。

それまでの間は、事前に市の承諾がある場合を除き、本件土地の売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転又は所有権の移転を主たる目的とした合併（以下「所有権移転等」という。）を行うことができません。

市は、次の条件に加え、事業の安定性や提案内容の実行性、所有権移転等先の事業者の適格性等を総合的に判断し、所有権移転等の承諾を行うこととします。

- ・所有権移転等先の事業者は、提案内容や事業者が負う本事業に関する全ての義務を承継すること。
- ・所有権移転等を行った場合でも、本事業における権利や義務、市に対する事業者の窓口が分散しないこと。

また、事業者は事業対象地の全部または一部に抵当権等の担保権設定を行う場合や信託契約を行う場合には、事前に書面による市の承諾を得ることとします。市の承諾については、所有権移転等の承諾の判断に準じます。

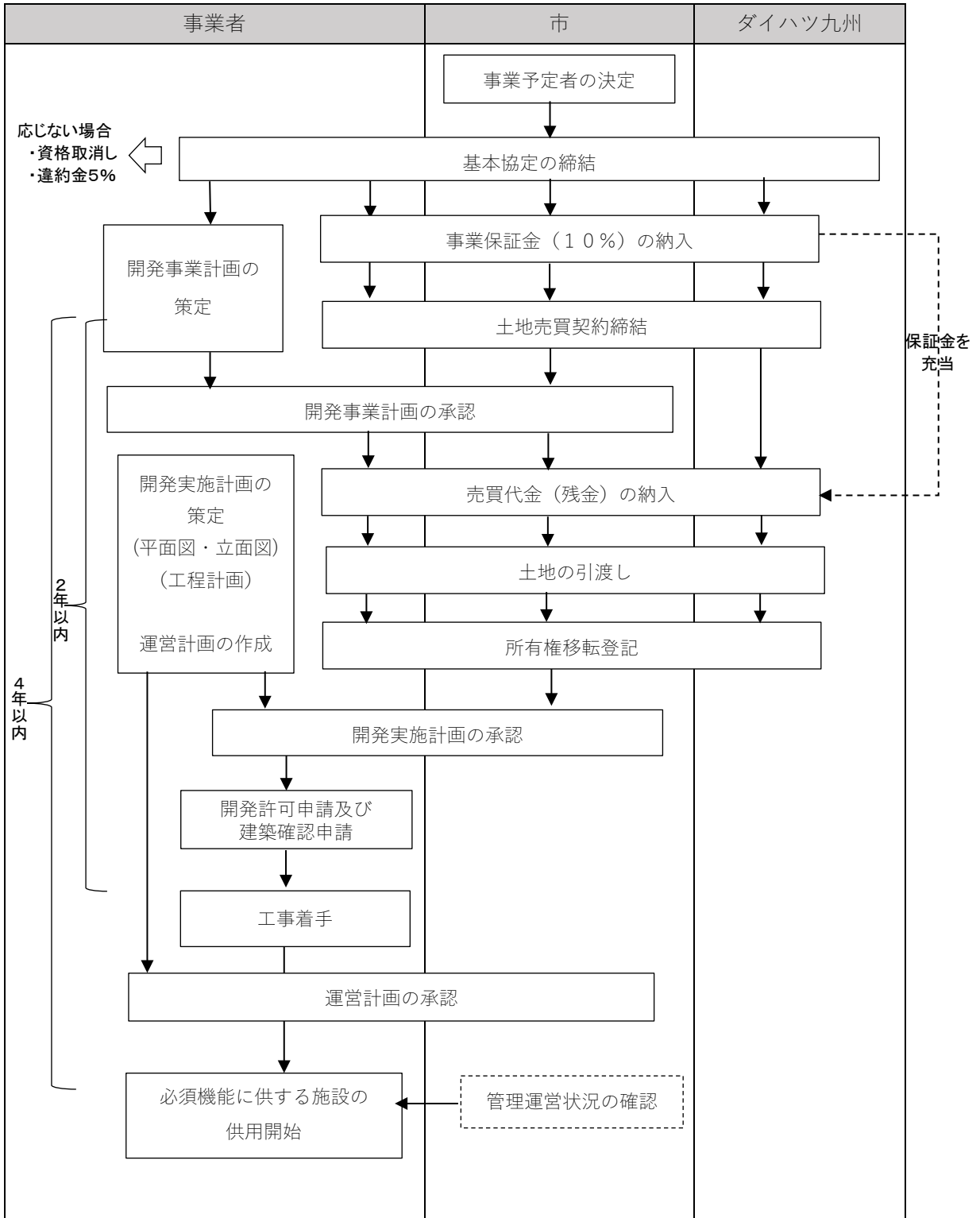
10 各種調整

本事業の実施に必要な関係機関・地域や関係者との調整や、事業実施に伴い近隣等とトラブルが生じた場合の対応については、事業者の責任により行ってください。

11 その他

- (1) 事業者が開発事業計画及び開発実施計画、運営計画を変更する場合は、市の承認を得るものとします。
- (2) 事業者が直接発注する設計・監理業務、建設業務に福岡市に本社を置く企業（以下「地場企業」という。）が、それぞれ一社以上含まれるようにしてください。地場企業への発注については、契約書等により確認することとします。また、事業の実施に際しては、地場企業の積極的な活用をお願いします。
- (3) 開発事業計画において定める必須機能（研究開発機能及び交流機能）に供する施設の供用開始から10年間は、市の求めに応じた報告及び協議を義務づけます。
- (4) 開発事業計画の内容を確実に履行していただくため、市及びダイハツ九州は土地売買契約締結日から10年間の買戻し特約の登記をします。契約で定める買戻し事由が発生した場合は、本件土地の買戻しを行うことができることとします。なお、契約解除条項も別途定めます。
- (5) 事業者が基本協定又は土地売買契約に定める義務を履行しない場合等には、事業者の違約金支払義務が発生します。

■手続きフロー（予定）



【担当窓口】

福岡市経済観光文化局創業・立地推進部産学連携課

〒810-8620 福岡市中央区天神1丁目8番1号

T E L : 092-711-4030

F A X : 092-733-5901

E-mail : sangaku.EPB@city.fukuoka.lg.jp