

北別館跡地活用事業

公募要綱

令和3年1月29日

(令和3年3月4日修正)

福岡市

【目次】

I	総則	1
1	本書の位置付け	1
II	事業の内容	2
1	事業の名称	2
2	事業の目的	2
3	事業概要	2
4	事業者の役割	4
5	法令等の遵守	4
III	公募対象の概要	5
1	事業対象地の位置	5
2	事業対象地等の概要	5
3	最低貸付料	8
4	既存建物等の解体・撤去	9
5	その他	10
IV	提案に関する内容	11
1	提案に関する条件	11
V	応募者の構成等	12
1	基本的要件	12
2	応募者の構成	12
3	応募者の参加資格	13
4	S P Cを設立する場合の要件	14
VI	応募日程等	15
1	公募要綱等の公表	15
2	説明会等の実施	15
3	公募要綱等に関する質疑の受付及び回答	16
4	公募要綱等の変更及び追加資料の公表	16
5	参加資格審査申請書類の受付	17
6	応募の辞退	18
7	提案書の受付	19
8	担当窓口	20
VII	評価及び優先交渉権者の決定	21
1	評価方法、体制	21
2	評価の手順	22
3	応募者ヒアリング	24
4	優先交渉権者の決定等	24

VIII	契約の締結等	26
1	基本協定の締結	26
2	既存建物等の解体・撤去に関する協定の締結	26
3	事業計画の策定	26
4	事業契約の締結	26
5	設計の確認	26
6	土地一時賃貸借契約の締結	27
7	建設状況等の確認	27
8	定期借地権設定契約の締結	28
9	供用開始	30
10	用途	30
11	借地権の譲渡・転貸に関する制限等	30
12	各種調整	30
13	運営状況等の確認	30
14	その他	31

【別紙1】位置図

【別紙2】地積測量図

【参考資料1】天神明治通り地区 地区計画

【参考資料2】配付資料一覧

I 総則

1 本書の位置付け

本公募要綱は、福岡市（以下「市」という。）が、「北別館跡地活用事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者を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、応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
- ・ 事業提案評価基準
- ・ 提案様式集
- ・ 基本協定書（案）
- ・ 既存建物等の解体・撤去に関する協定書（案）
- ・ 事業契約書（案）
- ・ 土地一時賃貸借契約書（案）
- ・ 定期借地権設定契約書（案）

II 事業の内容

1 事業の名称

北別館跡地活用事業

2 事業の目的

北別館については、築44年が経過し、福岡市関連事務所の再編により北別館の入居事務所はすべて移転することとなり、維持管理コストの縮減を図るため、北別館は廃止することとなりました。

用途廃止後の北別館跡地については、当面の間、公共利用の予定がなく、都心部の一等地に位置し高い資産価値を有することから、新たな事務所機能の整備等に係る財源の確保を図るため、民間活用による跡地活用を行います。

跡地活用に当たっては、「天神明治通り地区地区計画」の目標である「都市機能の強化及び魅力ある質の高い市街地環境」を形成するため、都心部の機能強化や国際競争力の強化に資する機能などの当該地区計画のまちづくりの取組みに沿った機能の誘導を図るとともに、天神ビッグバン、新型コロナウイルス感染症対応、グローバル創業・雇用創出特区などの市の重要施策や都心部における課題等を踏まえた民間事業者の活用提案を評価することとしております。

3 事業概要

- (1) 市は、北別館跡地に定期借地権を設定し、事業者に貸し付けます。
- (2) 事業者は、事業対象地に自らの責任と費用により、本事業において、北別館庁舎等の解体・撤去、提案する施設（以下「提案施設」という。）の設計、建設、管理運営、管理運営終了時の撤去並びにこれらに付随する一切の業務を実施します。
- (3) 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、応募のあった事業者の中から、優先交渉権者を決定します。
- (4) 優先交渉権者は、優先交渉権者決定後速やかに、事業予定者として市と事業実施等に関する基本的な事項及び事業契約締結までの必要な手続き等を規定する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。
- (5) 事業予定者は、基本協定締結後、契約条件等の協議を行い、本事業の事業者として市と、事業者の責任による提案内容の確実な履行の担保や役割分担、市による実施状況の確認等に関する事項及び本事業実施に必要な各種契約の締結等を規定する事業契約を締結します。詳細は事業契約書（案）を参照してください。
- (6) その後、事業契約に基づき、事業者は事業を実施するとともに、定期借地権設定契約締結等に必要となる手続きを行います。
なお、現段階で想定している事業スケジュールは以下に示すとおりです。

(公募・事業スケジュール (予定))

内容	日時	記載箇所
公募要綱等の公表	令和3年1月29日(金)	P. 15
説明会・見学会の開催	令和3年2月8日(月)	P. 15
質疑の受付〆切	令和3年2月19日(金)	P. 16
質疑の回答 (期限までに随時行います)	令和3年3月4日(木)	P. 16
参加資格審査申請書類の受付	令和3年1月29日(金)～ 令和3年3月18日(木) (土曜、日曜、祝日を除く)	P. 17
参加資格の審査結果通知	令和3年4月16日(金)	P. 18
提案書の受付	令和3年4月23日(金)～ 令和3年4月30日(金) (土曜、日曜、祝日を除く)	P. 19
応募者ヒアリング	令和3年6月(予定)	P. 24
優先交渉権者の決定	令和3年6月下旬～ 7月上旬(予定)	P. 24
基本協定の締結	優先交渉権者決定後速やかに	P. 26
事業契約の締結 既存建物等の解体・撤去に関する協定の締結	令和3年度中(予定)	P. 26
北別館入居事務所の移転 北別館の廃止	令和4年1月～4月頃(予定)	P. 9
北別館の解体工事	北別館の廃止後速やかに (優先交渉権者との協議により決定)	P. 9
土地一時賃貸借契約の締結 提案施設の建設工事 定期借地権設定契約等の締結 提案施設の供用開始	優先交渉権者との協議により決定	P. 27 P. 28 P. 30

4 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) 事業対象地の開発、開発後の管理・運営

- ① 北別館庁舎等の解体・撤去
- ② 事業対象地の借地
- ③ 事業対象地の開発（事前調査、設計、建設及び工事監理）及び開発後の運営・管理
- ④ 上記①③に伴う各種許認可手続き、申請手続き

(2) 貸付期間終了時の撤去

- ① 事業対象地にある建物及び工作物等の撤去

(3) その他

その他、「(1) 事業対象地の開発、開発後の管理・運営」及び「(2) 貸付期間終了時の撤去」を実施する上で必要な業務及び市が実施する本事業に関する業務への協力

5 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、敷地を一括して貸し付けることとし、分割や部分的な貸付は行いません。

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】位置図を参照してください。

2 事業対象地等の概要

(1) 事業対象地の概要

所有地・ 地目・ 土地面積	<ul style="list-style-type: none">・地番：福岡市中央区天神一丁目 76 番 1・地目：宅地・面積：1,499.59 m² ※詳細は、【別紙2】地積測量図を参照してください。
公共施設	<ul style="list-style-type: none">・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、各事業者にお問い合わせください。
接道状況	<ul style="list-style-type: none">・南：幅員約 16m の市道天神 2 号線に接道・東：幅員約 6.2m の市道天神 10 号線に接道 ※実際の道路幅員等については、事業者においてご確認ください。
埋蔵文化財	<ul style="list-style-type: none">・埋蔵文化財包蔵地外となっておりますが、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。
土壌汚染調査	<ul style="list-style-type: none">・地歴調査の結果、土壌汚染は確認されていません。・なお、建築工事等で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となります。
越境	<ul style="list-style-type: none">・事業対象地に存する市所有の建物の一部が事業対象地の隣地に越境し、また隣地に所在する建物又は建造物の一部が事業対象地に越境しています。・事業者は、市が隣地所有者との協定書に基づき協議した内容に基づいて行う指示に従ってください。

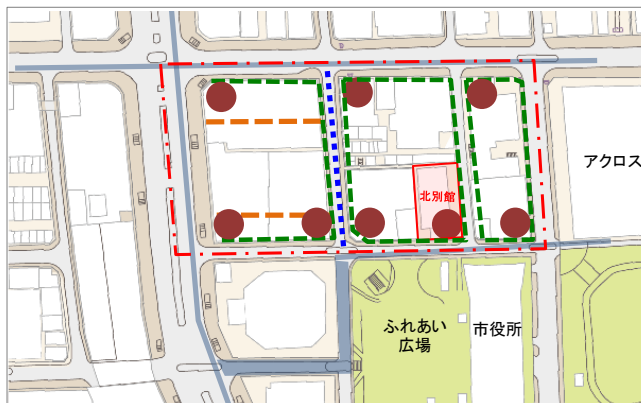
(2) 都市計画等の内容

区域区分	市街化区域
用途地域	商業地域
指定容積率	800%
指定建ぺい率	80%
その他の地域地区	防火地域、駐車場整備地区
地区計画	天神明治通り地区地区計画
その他	航空法上の高さ規制 約 86m～90m

(3) 地区計画

天神明治通り地区 地区計画（天神1丁目南ブロック）（以下「地区計画」という。）で定める地区整備計画の概要は、次のとおりです。詳細は、【参考資料1】を参照してください。

ア 主要な公共施設、地区施設の配置及び規模



凡例		
	地区整備計画範囲	
	主要な公共施設	通路 幅員6m (地下部)
	地区施設	広場(約100㎡) (地上部、地下部)
		通路 幅員3m (地下部)
	壁面の位置の制限	2m

※ 既存の地下ネットワーク

イ 建築物等に関する事項

建築物等の用途制限	風俗営業施設、パチンコ・マージャン、工場用途（小規模なものを除く）、住宅用途（最上階及びその直下階は除く）
建築物の容積率の最高限度	900% ※因幡町通り（市道天神3号線）に面する街区において、地下鉄天神駅、天神地下街、及び市道天神2号線・市道天神3号線の地下通路から地上部に至る出入口を確保する建築物のうち、主要な公共施設の整備等に寄与する建築物の容積率については1,050% ※まちづくりの取組みに応じて最大1,400%
壁面の位置の制限	接道道路から2m
建築物等の形態又は意匠の制限	屋根、外壁等は周辺の環境と調和するよう形態、意匠及び色彩に配慮

ウ 主なまちづくりの取組み

立体的な歩行者ネットワークの拡充と快適で質の高い歩行者空間の創出	● 立体広場の設置(地上地下) ☆ 歩道の高質化
連続性と個性が融合したまちなみの形成	● 壁面後退によるゆとりある歩行者環境の形成 ☆ 沿道や建物壁面等への見える緑化 ☆ 回遊動線沿い建物低層部の賑わい施設の導入
円滑で安全な交通環境の形成	☆ 利用しやすい駐輪場の確保
誰もが安心して安全なまちづくり	☆ 建物の耐震性能の向上 ☆ 防災備蓄倉庫などによる防災性能の向上
環境負荷の低減に配慮したまちづくり	☆ 建築物の環境負荷の低減
都心機能の強化	☆ アジアビジネス、創業支援、文化、情報発信、観光

- 必ず実施する項目（地区整備計画に記載）
- ☆ 取組みを誘導する項目（取組みに応じて容積率緩和）

※福岡市都心部機能更新誘導方策（容積率緩和）については、担当窓口（住宅都市局都心創生課）にお問い合わせください。なお、担当者が不在の場合もあるため、来庁の際はあらかじめ電話で日程を調整してください。

3 最低貸付料

最低貸付料は以下のとおりとします。(有効期限：令和4年1月31日まで)

(年額)：151,764,000円

なお、事業者とのⅧ6に示す土地一時賃貸借契約の締結やⅧ8に示す定期借地権設定契約の締結時には、有効期間を過ぎるため、それぞれ締結前に市が最低貸付料を再評価します。このため、最低貸付料を再評価した結果、再評価した最低貸付料(以下「再評価貸付料」という。)が、事業者が提案する価格(年額)(以下「提案価格」という。)を上回った場合は、再評価貸付料によりそれぞれ契約を締結するものとします。

4 既存建物等の解体・撤去

- (1) 事業対象地内の北別館庁舎等については、事業者の負担で事業者にて解体・撤去を行ってください。

北別館は、令和4年1月から4月頃にかけて、入居事務所の移転、行政用途の廃止を行う予定ですが、具体的な北別館の廃止時期、解体・撤去期間については、優先交渉権者決定後に市と協議を行い決定することとし、北別館庁舎等の解体・撤去の後、事業対象地の土地一時賃貸借契約（27 ページ）及び定期借地権設定契約（28 ページ）の締結を行うこととします。

なお、北別館の廃止時期の変更により優先交渉権者に追加費用が生じても市はその費用を負担しません。

- (2) 解体・撤去工事の施工に当たっては、十分な調査、振動・防音対策等の近隣対応を事業者の責任と負担において行ってください。
- (3) 北別館庁舎等について、建物の解体・撤去を前提としたアスベストやPCB等の有害物質に係る含有調査は実施しておりませんので、事業者の責任と負担において必要な対応を行ってください。
- (4) 北別館庁舎等について、不要となった工作物については、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）」の適用を受けるため、撤去のうえ適正に処理しなければなりません。ただし、周辺的生活環境の保全に支障が生じるおそれがなく、かつ有用性がある工作物（杭等）を残置する場合には、事業者と市がその対応について協議することとします。この場合においても、定期借地期間終了後の市への土地返還時には、原則として全ての杭等の地中工作物の撤去を事業者の責任と負担において行ってください。
- (5) 北別館庁舎等における残置物について、移動可能な什器・事務機器等は市において撤去しますが、建物に造り付けの家具類、空調設備、電気・機械設備、各階電気関連設備（電気、配電設備類）は存置したうえで事業者を引き渡すこととしますので、事業者の責任と負担において撤去等を行ってください。

5 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) 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、市は対応しません。
- (3) 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、市は対応しません。
- (4) 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い合わせください。市ではこれらについて対応しません。
- (5) 事業対象地に数量の不足その他隠れた瑕疵を発見した場合において、市はその責任を負いません。
- (6) 現在の北別館の地下1階から地下通路へ接続する通路については、新たな施設の整備後においても、引き続き使用することは可能です。新たな通路を再整備し、地下通路への接続口の変更を行うなど仕様の変更を行う場合には、新たな通路の整備や地下通路への接続口の変更に係る整備費、必要な許認可手続き、整備リスク等については、事業者の責任において担うこととし、市は対応しません。

IV 提案に関する内容

提案にあたっては、2 ページ「2 事業の目的」を十分に踏まえ、民間事業者の皆様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提案を期待しています。

なお、配点及び評価の視点など評価の基準は「事業提案評価基準」に記載しておりますので、当該資料についてもご精読ください。

1 提案に関する条件

(1) 提案範囲

事業対象地である北別館跡地 1,499.59 m²のみを計画範囲として提案してください。

(2) 建築できない建築物

以下の建築物は提案できません。

①「天神明治通り地区地区計画」における「建築物等の用途の制限」に記載されている「建築をしてはならない建築物」

ア. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第6項に掲げる用途に供する建築物

イ. 建築物の最上階及びその直下階以外の部分を建築基準法別表第2(イ)項第1号から第3号までに掲げる用途に供する建築物

ウ. 建築基準法別表第2(ヘ)項第2号に掲げる工場

エ. 建築基準法別表第2(ト)項第3号に掲げる工場

②風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条各項に掲げる用途に供する建築物

(3) 定期借地の期間

定期借地権設定契約に基づく定期借地の期間は、10年以上60年以下の期間で事業者が提案した期間（提案施設の運営開始から解体完了までの期間）とします。

V 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う提案について、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、事業計画書に基づく開発及び開発後の管理・運営の総括、並びに構成企業間の調整の役割を担うものとし、代表企業以外の構成企業は、事業分担計画に基づいた役割を分担し、提案書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、事業者決定後も、その地位及び役割等は承継されるものとする。
- (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、VI 5 における参加資格審査申請書類の提出以降は変更できない。
- (7) 応募者の代表企業は、構成企業を変更又は追加する場合は、提案書提出までに提案様式集の「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優先交渉権者決定までの間に、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) 事業に係るアドバイザー業務受託者である、みずほ総合研究所株式会社及び西村あさひ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。
なお、みずほ総合研究所株式会社は、令和 3 年 4 月 1 日にみずほ情報総研株式会社と統合し、新会社となることに留意すること。
- (8) VII 1 で示す「北別館跡地活用事業提案評価委員会」の設置日（令和 3 年 1 月 26 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 S P C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「S P C」という。）を設立することができます。S P Cを設立する場合の要件は次のとおりとします。

- (1) S P C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) 事業契約の締結日までにS P Cを設立すること。
- (3) 提案書の提出時には、S P Cを設立する予定であることを明記すること。
- (4) S P Cは福岡市内に設立し、事業期間中は市外に移転しないこと。
- (5) S P C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、S P C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) 事業期間中は、S P C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、Ⅷ11の判断に準ずるものとする。
- (7) 事業期間中は、S P C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) 会社法に基づく株式会社以外のS P Cについては、提案された事業スキームではS P Cに対する出資者（代表企業等）の関与が明確でない場合、事業契約を締結するにあたって、出資者も契約の当事者に加え、一定の役割を担うこと。

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3年1月29日（金）から公表します。

2 説明会等の実施

本事業への参加希望者向けに、公募要綱等に関する説明会及び現地見学会を開催します。

(1) 公募要綱等に関する説明会

開催日時

令和3年2月8日（月）午後1時30分から

場所

福岡市中央区天神1丁目8番1号 福岡市役所15階 1507会議室

(2) 北別館の見学会

開催日時

令和3年2月8日（月）午後2時30分から

集合場所

福岡市中央区天神1丁目8番1号 福岡市役所15階 1507会議室

(3) 参加申し込み方法

説明会等への参加希望者は、「説明会等参加申込書」（様式1-1）に必要事項を記入し、令和3年2月4日（木）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。

(4) 注意事項

- ・1社あたりの参加者は2名を上限とします。
- ・公募要綱等は、市ホームページから入手のうえ持参してください。
- ・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3年1月29日（金）～令和3年2月19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】北別館跡地活用事業について」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3年3月4日（木）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。
提出する書類は提案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3年1月29日(金)～令和3年3月18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。)

(2) 提出方法

事前に担当窓口へ連絡の上、持参し提出してください。郵送による受付は行いません。

(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2-1～2-10) ・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 ・経営状況調書、事業実績申告書 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(公募要綱等公表日以降に交付されたもの)
5	納税証明書(公募要綱等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(公募要綱等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、個別注記表及び付属明細書
8	一級建築士事務所登録を証明する書類
9	特定建設業許可を証明する書類

※No. 2～7は、全構成企業分を提出してください。なお、SPCの設立を予定する場合は、全出資企業分を提出してください。

※No. 8は、建築士法(昭和25年法律第202号)第3条に規定する設計又は工事監理を行う構成企業を含む場合のみ当該企業分、No. 9は、建設業法(昭和24年法律第100号)第2条に規定する建設工事を行う構成企業を含む場合のみ当該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、応募者の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 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、優先交渉権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、Ⅴ 2 (7) 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3年4月16日（金）に書面により通知します。

6 応募の辞退

応募者は、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3年4月22日（木）午後5時までに、提案様式集の「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 提案書の受付

提案書は、提案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、提案様式集の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

応募者は提案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3年4月23日(金)～令和3年4月30日(金)

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、持参し提出してください。郵送による受付は行いません。

(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)の定めによるものとし、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るときには、市は応募者と協議の上、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：福岡市財政局財産有効活用部財産管理課

住 所：〒810-8620 福岡市中央区天神1丁目8番1号（本庁舎10階）

T E L：092-711-4173

F A X：092-711-4833

E-mail：zaisankanri.FB@city.fukuoka.lg.jp

Ⅶ 評価及び優先交渉権者の決定

1 評価方法、体制

応募者から提出された提案書について、2の評価の手順に従い市において参加資格及び公募要綱等で示す提案に関する要件（以下「提案要件」という。）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した「北別館跡地活用事業提案評価委員会」（以下「評価委員会」という。）において、提案内容を評価するとともに、市において提案価格を評価の上、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

委 員		役 職
委員長	ひたか けいいちろう 日高 圭一郎	九州産業大学 建築都市工学部 建築学科 教授
副委員長	し が つとむ 志賀 勉	九州大学 人間環境学研究院 准教授
委員	なかにし ゆうじ 中西 裕二	公認会計士
委員	まつおか あつし 松岡 淳	住宅都市局 都市計画部長
委員	みねかわ たかゆき 峯川 貴之	財政局 財産有効活用部長

（敬称略、委員長、副委員長を除き順不同）

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、提出され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Ⅴに示す応募者の構成等に関する要件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。なお、参加資格審査において応募者が暴力団員等でないことを警察本部に照会します。

参加資格審査の結果は、事業提案評価における評価には反映させないものとします。

(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、市が、Ⅲ 3 に示す最低貸付料、公募要綱等に示す提案に関する要件を満たしているか審査します。

① 提案価格の確認

応募者の提案価格が、最低貸付料以上であることを確認し、最低貸付料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、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

内容評価点は 500 点満点とし、評価委員会が内容評価を行います。内容評価点が 250 点に満たない場合は失格となります。

価格評価点は 250 点満点とし、市が提案価格を基に算出します。

内容評価点と価格評価点を合算し、総合評価点とします。

内容評価及び価格評価の配点は以下に示すとおりです。

評価項目		配点	
内容評価 (500点)	1. 全体計画 (100点)	(1) 基本方針	20点
		(2) 計画の実現性	50点
		(3) 交通環境への配慮	15点
		(4) 歩行者空間	15点
	2. 施設計画 (370点)	(1) 用途	100点
		(2) 安全・安心への配慮	80点
		(3) 感染症対応	80点
		(4) 環境への配慮	60点
		(5) 意匠・景観	50点
	3. 維持管理・ 運営等 (30点)	(1) 維持管理・運営	10点
		(2) 定期借地の期間	20点
価格評価 (250点)	提案価格	250点	
総合評価点		750点	

評価の詳細については、「事業提案評価基準」をご参照ください。

3 応募者ヒアリング

評価委員会は、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 優先交渉権者の決定等

(1) 優先交渉権者の決定

市は総合評価点を参考に、優先交渉権者、次順位交渉権者（以下、「優先交渉権者等」という。）を決定する予定です。

なお、契約前に優先交渉権者が暴力団員等でないことを警察本部に照会します。

(2) 優先交渉権者等の公表等

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。

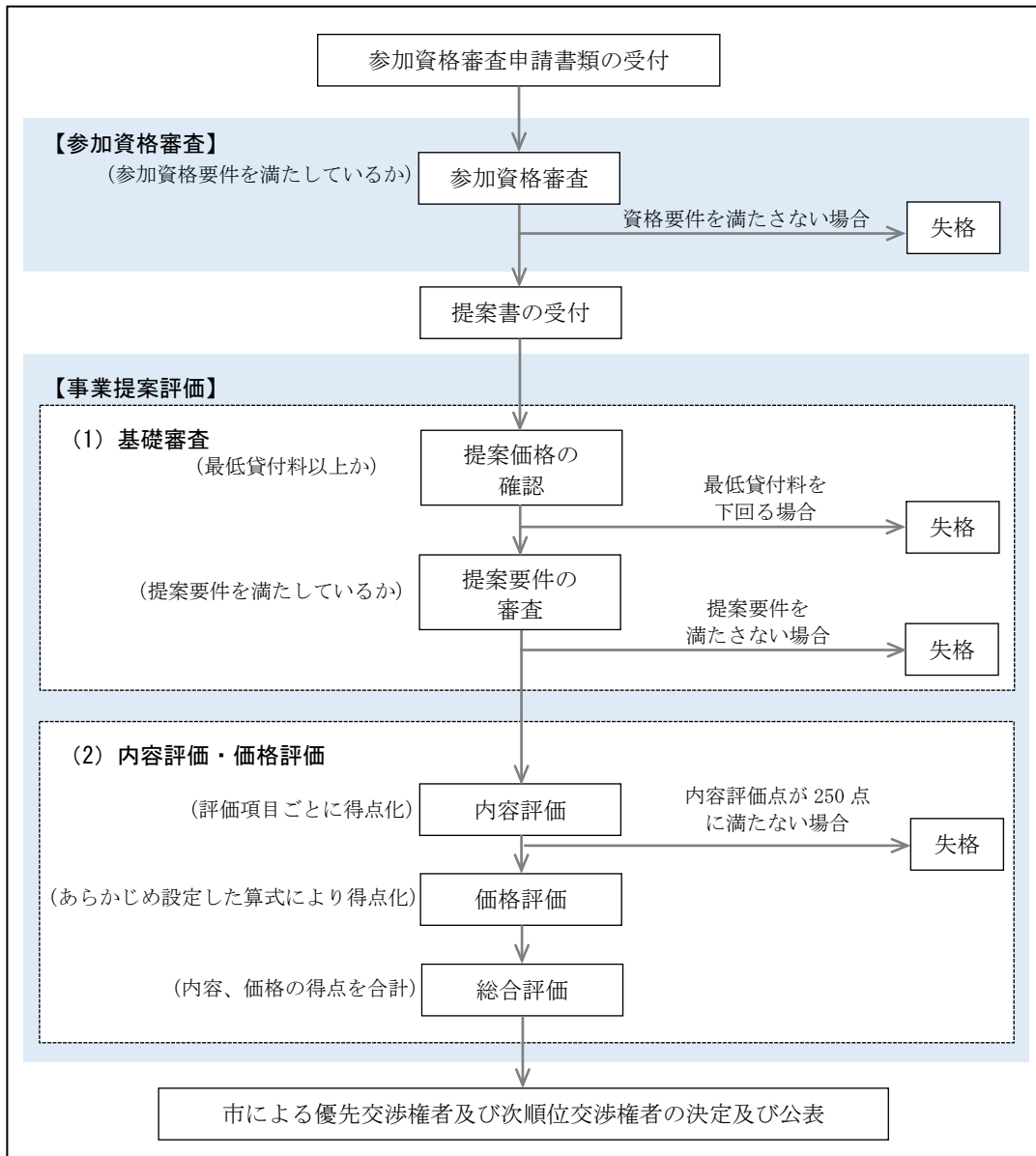
公表内容は、次のとおりとします。

- ・ 優先交渉権者等
- ・ 優先交渉権者等の決定理由
- ・ 応募者名

なお、事業契約締結までに、優先交渉権者が下記の事由に該当する場合は、次順位交渉権者を優先交渉権者に変更することがあります。

- ・ 優先交渉権者が、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。
- ・ 優先交渉権者の提案内容が、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。
- ・ 優先交渉権者が、事業推進に必要な手続きを行わない場合。

(参考) 優先交渉権者決定フロー



VIII 契約の締結等

詳細は、基本協定書（案）、既存建物等の解体・撤去に関する協定書（案）、事業契約書（案）、土地一時賃貸借契約書（案）、定期借地権設定契約書（案）を参照してください。

1 基本協定の締結

優先交渉権者は、優先交渉権者決定後速やかに、基本協定を事業予定者として締結します。

2 既存建物等の解体・撤去に関する協定の締結

基本協定締結後に、北別館庁舎等の解体・撤去に関する協定を締結します。なお、北別館の具体的な解体・撤去期間については、市と協議を行い決定することとし、北別館庁舎等の解体・撤去の後、事業対象地の土地一時賃貸借契約（27ページ）及び定期借地権設定契約（28ページ）の締結を行うこととします。

3 事業計画の策定

事業予定者は、公募要綱等及び提案書に基づき、事業契約の締結までに、本事業の事業計画を策定し、市の承諾を得るものとします。なお、事業計画の策定にあたっては、事業者は、本事業の評価委員会から出された付帯意見等も尊重するとともに、より良いまちづくりに資すると判断する場合等に関し、公募要綱等及び提案書以外の内容を含めて事業計画を策定することができます。

4 事業契約の締結

事業予定者は、3に示す事業計画について市の承諾を得た上で、提案内容を踏まえ事業実施条件等の協議を行い、事業者として事業契約を締結します。

なお、事業契約の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、提案価格の6ヶ月相当分を違約金として市に支払うものとします。

5 設計の確認

事業者は、公募要綱等及び事業計画に基づき施設計画を行い、基本設計について市の承諾を得るものとします。

6 土地一時賃貸借契約の締結

(1) 土地の貸付け及びその期間

提案施設の建設期間中は、借地借家法（平成3年法律第90号）第25条に定める土地の一時使用を目的とした賃貸借契約（以下「土地一時賃貸借契約」という。）の締結により、事業者に貸し付けます。

貸付期間は、提案施設の建設の着手日から定期借地期間開始の前日までの期間とし、詳細は、事業者決定後、市と事業者との協議により決定します。

(2) 貸付けの範囲

貸付けの範囲は、事業対象地全体（1,499.59㎡）とします。

(3) 貸付料

事業者が市に支払う土地一時賃貸借契約に関する貸付料（年額）は、Ⅲ3に示す最低貸付料以上で、提案価格とします。

なお、土地一時賃貸借契約の締結前に最低貸付料を再評価した結果、再評価貸付料が、提案価格を上回った場合は、再評価貸付料により土地一時賃貸借契約を締結するものとします。

(4) 貸付料の支払い方法

貸付料は、原則、各年度4期に分けての支払いとし、4期ごとの貸付料は、第1期5月、第2期8月、第3期11月、第4期2月のそれぞれ15日までに、事業者が市に対して支払います。事業者が貸付料の支払いを遅延した場合、市は、事業者に対し遅延損害金を請求することができるものとします。遅延損害金の額は、支払期限の翌日から当該支払いの完了した日までの期間の日数に応じ、年率14.6%、一年を365日として日割り計算した額とします。

(5) 契約保証金

事業者は、土地一時賃貸借契約に定める貸付料の1年分に相当する額を、土地一時賃貸借契約締結時に契約保証金として、市に納付するものとします。ただし、貸付期間が1年を超えない場合で、契約後速やかに貸付料を全額納付するときはこの限りではありません。市は、土地一時賃貸借契約が終了したときは、事業者の請求に基づき、利息を付与せず契約保証金を事業者に返還します。

また、上記の保証金の納付は、国債、地方債並びに福岡市契約事務規則第24条に規定する、市長が確実と認める担保の提供をもって代えることができます。

7 建設状況等の確認

市は、提案施設の建設の実施状況や建設内容の把握のため、必要に応じて、建設現場への立ち入り等を行うことができるものとし、事業者はこれに協力しなければならないものとします。

8 定期借地権設定契約の締結

(1) 土地の貸付け及びその期間

市は、借地借家法（平成3年法律第90号）第22条又は第23条に定める定期借地権設定契約の締結により、事業者に事業対象地を貸し付けます。

定期借地権設定契約の締結にあたっては、公正証書を作成し、公正証書作成の費用は、事業者が負担するものとします。

定期借地の期間（貸付期間）は、10年以上60年以下の期間で事業者が提案した期間（提案施設の運営開始から解体完了までの期間）とします。

(2) 貸付けの範囲

貸付けの範囲は、事業対象地全体（1,499.59 m²）とします。

(3) 貸付料

事業者が市に支払う貸付料（年額）は、Ⅲ3に示す最低貸付料以上で、提案価格とします。

なお、定期借地権設定契約締結前に最低貸付料を再評価した結果、再評価貸付料が提案価格を上回った場合は、再評価貸付料により定期借地権設定契約を締結するものとします。

(4) 貸付料の支払い方法

貸付料は、原則、各年度4期に分けての支払いとします。4期ごとの貸付料は、第1期5月、第2期8月、第3期11月、第4期2月のそれぞれ15日までに、事業者が市に対して支払います。

事業者が貸付料の支払いを遅延した場合、市は、事業者に対し遅延損害金を請求することができるものとします。遅延損害金の額は、支払期限の翌日から当該支払いの完了した日までの期間の日数に応じ、年率14.6%、一年を365日として日割り計算した額とします。

(5) 貸付料の改定方法

貸付料は、定期借地権設定契約締結以降、原則、3年ごとに市が最低貸付料を再評価し、再評価貸付料が改定前の貸付料を上回った場合は、再評価貸付料に改定することとします。

ただし、社会経済情勢の変動その他の事由により、市又は事業者が貸付料を相当でないとするときは、上記の改定時期の定めによらず、市及び事業者は改定の申し出を行うことができるものとします。

(6) 契約保証金

事業者は、支払う貸付料の2年分に相当する額を、定期借地権設定契約締結時に契約保証金として、市に納付することとします。市は、定期借地権契約が終了し、又は、契約が解除されたときは、事業対象地にある事業者が所有権又はその他の権利を有する工作物等の撤去を確認したのち、事業者の請求に基づき、利息を付与せず契約保証金を事業者に返還します。

また、上記の保証金の納付は、国債、地方債並びに福岡市契約事務規則第24条に規定する、市長が確実と認める担保の提供をもって代えることができます。

(7) 貸付期間終了前協議

市及び事業者は、定期借地権設定契約終了日の3年前から、契約の終了に際して必要な事項を決定するための協議を行います。

(8) 貸付期間終了時の施設の取り扱い

事業者は、定期借地権設定契約終了日までに、事業対象地にある事業者が所有権又はその他の権利を有する建物及び工作物等を撤去し、事業対象地を市に返還するものとします。

9 供用開始

供用開始時期については、事業者予定者との協議により、事業計画及び事業契約において、その時期を定めることとします。

10 用途

事業者は、定期借地権の存続期間中は、事業対象地を事業契約、公募要綱等及び提案書に基づく範囲内の用途に供しなければならないものとします。

施設を第三者に賃貸する場合は、事業者と賃借人の間で、定期建物賃貸借契約を締結することとし、当該契約期間は定期借地権設定契約の存続期間を超えることはできません（転貸借、再転貸借等すべての賃貸借契約に適用）。

11 借地権の譲渡・転貸に関する制限等

借地権の準共有を行うことはできません。

事業者は、事前に市の承諾がある場合を除き、借地権の譲渡、転貸、転貸の準共有（以下「譲渡等」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、譲渡又は転貸先の事業者の適格性等を総合的に判断し、譲渡等の承諾を行うこととします。

- ・譲渡又は転貸先の事業者は、事業者による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。
- ・譲渡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とし、借地権は、分割譲渡を行わないこと。

また、事業者は、提案建物の全部又は一部に抵当権等の担保権設定を行う場合は、事前に書面による市の承諾を得ることとします。市の承諾は、借地権の譲渡の承諾の判断に準じます。

12 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。

13 運営状況等の確認

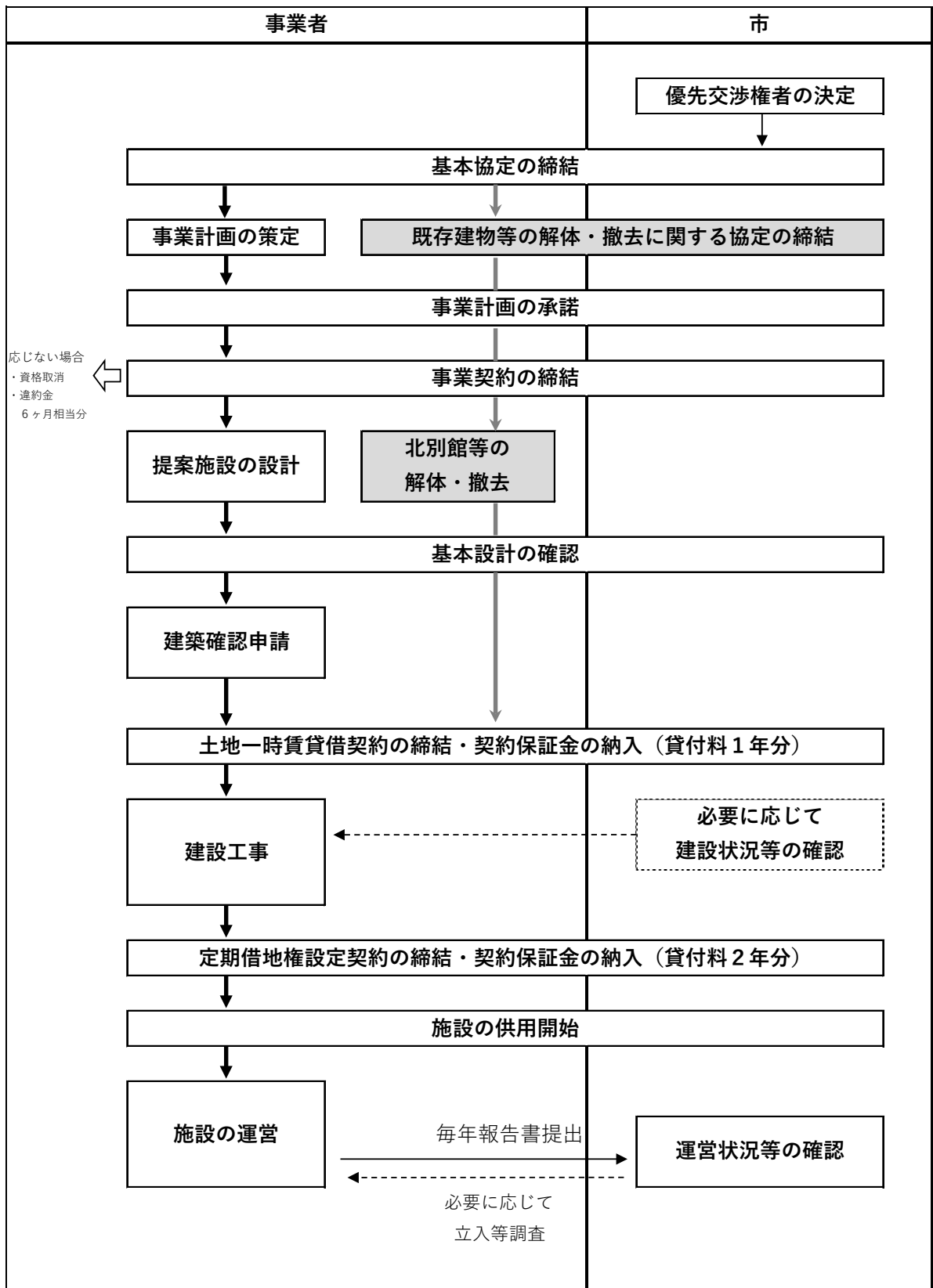
市は、事業者が実施する業務内容の確認及び事業者の財務状況の把握等を目的に、運営状況等の確認を行います。

- 事業契約に規定する本事業に関する財務状況を事業者の毎会計年度終了後3ヶ月以内に市に提出し、確認を得ることとします。
- 市は、事業者の経営状況及び各業務の実施内容の確認等を目的に、事前に通知の上、立ち入りを含めた調査を行うことができるものとし、事業者はこれに協力しなければならない。

14 その他

- (1) 事業者は、市の承諾を得た場合に限り、事業計画を変更することができるものとします。
- (2) 事業者が直接発注する設計・監理業務、北別館庁舎等の解体・撤去業務、建設業務及び維持管理業務に、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。

■ 手続きフロー（予定）



【担当窓口】

福岡市財政局財産有効活用部財産管理課

〒810-8620 福岡市中央区天神1丁目8番1号（本庁舎10階）

T E L : 092-711-4173

F A X : 092-711-4833

E-mail : zaisankanri.FB@city.fukuoka.lg.jp