

# こども病院跡地活用事業

## 公募要綱

令和4年7月20日

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   | 事業対象地の概要 .....           | 5  |
| 3   | 工作物等の概要 .....            | 6  |
| 4   | 最低土地価格 .....             | 7  |
| 5   | その他 .....                | 7  |
| IV  | 提案に関する内容 .....           | 8  |
| V   | 応募者の構成等 .....            | 9  |
| 1   | 基本的要件 .....              | 9  |
| 2   | 応募者の構成 .....             | 9  |
| 3   | 応募者の参加資格 .....           | 10 |
| 4   | SPC を設立する場合の要件 .....     | 11 |
| 5   | その他 .....                | 11 |
| VI  | 応募日程等 .....              | 12 |
| 1   | 公募要綱等の公表 .....           | 12 |
| 2   | 説明会等の実施 .....            | 12 |
| 3   | 公募要綱等に関する質疑の受付及び回答 ..... | 12 |
| 4   | 公募要綱等の変更及び追加資料の公表 .....  | 13 |
| 5   | 参加資格審査申請書類の受付 .....      | 13 |
| 6   | 応募の辞退 .....              | 15 |
| 7   | 提案書の受付 .....             | 15 |
| 8   | 担当窓口 .....               | 16 |
| VII | 評価及び優先交渉権者の決定 .....      | 17 |
| 1   | 評価方法、体制 .....            | 17 |
| 2   | 評価の手順 .....              | 18 |
| 3   | 応募者ヒアリング .....           | 19 |
| 4   | 優先交渉権者の決定等 .....         | 19 |

|                          |    |
|--------------------------|----|
| VIII 契約の締結等 .....        | 21 |
| 1 基本協定の締結.....           | 21 |
| 2 事業保証金の納入.....          | 21 |
| 3 土地売買契約の締結.....         | 21 |
| 4 土地売買代金の納入等 .....       | 22 |
| 5 開発事業計画の策定.....         | 22 |
| 6 事業対象地の引渡し及び権利の登記.....  | 22 |
| 7 地区計画.....              | 23 |
| 8 事業の実施.....             | 23 |
| 9 供用開始.....              | 23 |
| 10 開発事業計画の用途に供すべき期間..... | 23 |
| 11 各種調整.....             | 24 |
| 12 その他 .....             | 24 |

【別紙 1】 案内図・位置図

【別紙 2】 地積測量図

【別紙 3】 地質調査資料

【別紙 4】 埋蔵文化財試掘調査結果

【別紙 5】 残置する工作物の状況

【別紙 6】 既存の擁壁・塀に関する図面

【別紙 7】 杭伏図

【別紙 8】 新設の擁壁に関する図面

【参考資料 1】 こども病院跡地活用方針

【参考資料 2】 関連資料等

【参考資料 3】 配付・閲覧資料一覧

## 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、「こども病院跡地活用事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を選定するにあたって公表するものです。また、下記の書類は、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。

本事業に提案参加を希望される民間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。

（公募要綱等の範囲）

- ・公募要綱
- ・提案要領
- ・事業提案評価基準
- ・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

こども病院跡地活用事業

### 2 事業の目的

旧福岡市立こども病院は、平成 26 年 11 月のアイランドシティへの移転に伴い跡地となりました。

こども病院跡地については、地方独立行政法人福岡市立病院機構（以下「病院機構」という。）の所有地であり、平成 20 年 12 月に策定した新病院基本構想において、新病院の整備費用に充てるために売却することを基本に検討することとしていました。

跡地については、都心近郊に位置し交通利便性が高く、約 1.7ha のまとまった敷地規模を有していることから、これらの立地環境等を活かし地域や福岡市にとって魅力ある跡地活用とするため、令和 4 年 3 月に「こども病院跡地活用方針」を策定し、事業者に売却した上で跡地活用を行う本事業を実施することとしました。

### 3 事業概要

- (1) 市は、こども病院跡地について提案公募を実施し、病院機構が売却します。
- (2) 事業者は、事業対象地に自らの責任と費用により、本事業において提案する施設（以下「提案施設」という。）の設計、建設、管理運営及び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を公募型プロポーザル方式により募集し、応募のあった民間事業者の中から、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及び病院機構（以下「市等」という。）と本事業の実施に関する基本的な事項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、病院機構が指定する日までに事業保証金を納入し、市等と契約条件等の協議を行い、病院機構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契約締結までのスケジュールは次に示すとおりです。

(契約締結までのスケジュール (予定))

| 内容                 | 時期  | 記載箇所 |
|--------------------|---|------|
| 公募要綱等の公表           | 令和4年7月20日(水)                                | p12  |
| 説明会・見学会の開催         | 令和4年8月3日(水)                                 | p12  |
| 質疑の受付              | 令和4年7月20日(水)～<br>8月31日(水)                   | p12  |
| 質疑の回答(期限までに随時回答)   | 令和4年9月22日(木)                                | p13  |
| 参加資格審査申請書類の受付      | 令和4年7月20日(水)～<br>10月7日(金)<br>(土曜、日曜、祝日を除く)  | p13  |
| 参加資格の審査結果通知        | 令和4年11月9日(水)                                | p14  |
| 提案書類の受付            | 令和4年11月25日(金)～<br>12月2日(金)<br>(土曜、日曜、祝日を除く) | p15  |
| 応募者ヒアリング(必要に応じて実施) | 令和5年1月(予定)                                  | p19  |
| 優先交渉権者の決定          | 令和5年1月(予定)                                  | p19  |
| 基本協定の締結            | 優先交渉権者決定後速やかに                               | p21  |
| 事業保証金の納入           | 病院機構が指定する日まで                                | p21  |
| 土地売買契約の締結          | 契約条件等の協議後速やかに                               | p21  |

#### **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 事業対象地の購入
- ② 事業対象地の開発（事前調査、設計、建設及び工事監理）及び開発後の管理・運営
- ③ 上記②に伴う各種許認可手続き、申請手続き
- ④ 地域及び関係機関等との協議・調整
- ⑤ 開発事業計画の策定、地区計画策定に係る協議及び実施計画、運営計画の策定

##### **(2) その他**

その他、「(1) 事業対象地の開発、開発後の管理・運営」を実施する上で必要な業務

#### **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。事業対象地を一括して売却することとし、分割や部分的な売却は行いません。

#### 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・位置図を参照してください。

#### 2 事業対象地の概要

##### (1) 事業対象地の概要

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>所有者</b>                   | 地方独立行政法人福岡市立病院機構  |
| <b>所在地・<br/>地目・<br/>土地面積</b> | 地番：福岡市中央区唐人町二丁目 133 番 2<br>地目：宅地<br>面積：16,925.85 m <sup>2</sup><br>※詳細は、【別紙2】地積測量図を参照してください。  |
| <b>公共施設</b>                  | ガ ス：都市ガス供給区域<br>上水道：市営水道<br>下水道：公共下水道処理区域<br>※詳細については、各事業者にお問い合わせください。  |
| <b>接道状況</b>                  | 北：幅員約 35m の市道港福浜線（愛称：よかトピア通り）に接道<br>南：民地に隣接（境界に病院機構所有の擁壁等あり）<br>東：幅員 4m 未満を主とする市道唐人町 1229 号線に接道<br>西：幅員約 13m の市道唐人町草ヶ江線に接道<br>※実際の道路幅員等については、道路管理者にご確認ください。   |
| <b>地質・地盤</b>                 | ※【別紙3】地質調査資料をご参照ください。   |
| <b>埋蔵文化財</b>                 | ・事業対象地の南側の一部は埋蔵文化財包蔵地（文化財の名称：0116 元寇防塁）に指定されていますが、市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。<br>・今後新たに工事を行う際は、事前に、福岡市経済観光文化局埋蔵文化財課に届出を行い、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同課に連絡し、協議を行ってください。<br>※【別紙4】埋蔵文化財試掘調査結果をご参照ください。 |
| <b>土壌汚染調査</b>                | ・土壌汚染調査の結果、土壌汚染は確認されていません。<br>・なお、工事で土壌汚染が発見された場合は、事業者において対応してください。   |

(2) 都市計画等の内容

|          |   |
|----------|---|
| 区域区分     | 市街化区域   |
| 用途地域     | よかトピア通りから 50m は第二種住居地域<br>それ以外は第一種住居地域  |
| 指定容積率    | 200%  |
| 指定建ぺい率   | 60%   |
| その他の地域地区 | 第二種 20m 高度地区、準防火地域  |
| その他      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業対象地の南側及び北側の一部は電波法による重要無線通信伝搬障害防止区域内</li> <li>・ 航空法による高さ規制あり</li> </ul> <p>※詳細やその他法規制については、事業者にて確認してください。</p> |

3 工作物等の概要

|      |  |
|------|--|
| 工作物等 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地外周の既存工作物（擁壁（RC・レンガ）や塀（RC、RC・レンガ）、フェンス、仮囲い）、地下杭、電柱、雨水排水枿、ガス管は残置し、現状のまま引き渡します。（概要は、【別紙 5】残置する工作物の状況、【別紙 6】既存の擁壁・塀に関する図面、【別紙 7】杭伏図をご参照ください）</li> <li>※既存の擁壁や塀の一部が隣接地に越境しています。越境については隣地所有者と覚書を締結し、合意を得ています。</li> <li>※電柱の取扱いについては、提案要領Ⅱ 1（2）を参照してください。</li> <li>・ 病院機構において、事業対象地を事業者を引き渡すまでに、上記既存擁壁の内側に新たに擁壁を整備し、事業者を引き渡す予定です。</li> <li>※新たに整備する擁壁の概要は【別紙 8】新設の擁壁に関する図面をご参照ください。なお、内容は工事において変更が生じることがあります。最終的な図面等は事業者に提供し、施工終了後の状態で引き渡します。</li> </ul> |
|------|--|

#### 4 最低土地価格

最低土地価格は以下のとおりとします。(有効期限：令和5年6月30日まで)

5,450,130,000 円

また、事業予定者との契約締結が、有効期限を過ぎる場合は、市等が最低土地価格を再評価します。再評価された最低土地価格（以下「再評価額」という。）が、上記最低土地価格を上回った場合は、再評価額を最低土地価格とし、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、次順位交渉権者を優先交渉権者に変更することができることとします。

#### 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) III 3 に記載している事業対象地内に残置や整備する工作物等の補修・改修・撤去・再築造及びその費用負担等について、市等に対応しません。
- (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、撤去及びその費用等について、市等に対応しません。
- (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について、市等に対応しません。
- (5) 事業対象地及び隣接地の擁壁や塀などの工作物等について、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、市等に対応しません。
- (6) 事業対象地の近隣に井戸のある民地があります。工事説明会等において地域と協議の上、工事の前に井戸水調査等を行ってください。また、本件工事により井戸水への影響が認められる場合は、適切に対応してください。
- (7) 事業対象地内及び敷地上空又は隣接地等に電柱・支柱等がある場合の移設・撤去等の可否等の取扱い等については、設置者又は管理者等にお問い合わせください。市等ではこれらについて対応しません。
- (8) 事業対象地に数量の不足等の契約の内容に適合しないものがある場合において、市等はその責任を負いません。

#### **IV 提案に関する内容**

提案にあたっては、「こども病院跡地活用方針」を十分に踏まえ、民間事業者の方々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、提案内容に関する詳細は「提案要領」に、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、また、提案書の作成要領や様式は「提案様式集」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。

## 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、技術力及び十分な資本金、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決め、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及び開発後の管理・運営等の総括、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、開発事業計画に基づいた役割を分担し、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。また、提案書提出時に全ての構成企業を明らかにすること。
- (4) 応募者（応募者が企業等連合体の場合は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「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。構成企業を変更又は追加する場合は、VII 2（1）の参加資格審査の期間を考慮の上、提出すること。

### 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通りとします。

- (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、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、みずほリサーチ&テクノロジーズ株式会社、株式会社俊設計及び TMI 総合法律事務所と資本関係又は人事関係がある者でないこと。
- (8) VII 1 で示す「こども病院跡地活用事業提案評価委員会」の設置日（令和 4 年 5 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) 応募者及びその役職員が、福岡市暴力団排除条例（平成 22 年福岡市条例第 30 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団員でない者、並びに、同条例第 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通りとします。

- (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) 土地売買契約の締結日までに SPC を設立すること。
- (3) 提案書に、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ない。
- (6) 土地売買契約の締結日から 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、VIII10 の判断に準ずるものとする。
- (7) 土地売買契約の締結日から 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) 土地売買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) 病院機構と 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。

#### 5 その他

事業を実施する際に、市の承諾を要する所有権移転等を予定している場合は、提案書にスキームを明記してください。

## 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4年7月20日（水）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4年8月3日（水）午後1時30分から  
場 所 福岡市中央区舞鶴2丁目5番1号  
あいれふ 10階 講堂

#### (2) こども病院跡地の見学会

開催日時 令和4年8月3日（水）午後2時45分から  
集合場所 福岡市中央区唐人町2丁目133番2（こども病院跡地）

#### (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4年8月1日（月）午後5時までに、電子メールにより担当窓口に提出してください。

#### (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。
- ・新型コロナウイルス感染症の感染状況等によっては、開催方法の変更や開催の延期・中止の可能性があります。この場合、事務局から説明会等参加申込書の担当者へ事前に連絡します。

### 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、以下の通り受け付け、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4年7月20日（水）～令和4年8月31日（水）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】こども病院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 4 年 9 月 22 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通りとします。

### (1) 受付期間及び時間

令和 4 年 7 月 20 日(水)～令和 4 年 10 月 7 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、祝日を除く。)

### (2) 提出方法

事前に担当窓口で連絡の上、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)<br>・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<br>・暴力団対策に関する誓約書、役員名簿<br>・経営状況調書、事業実績申告書 等 |
| 2   | 会社概要(パンフレット等)   |
| 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)   |

| No. | 提出書類  |
|-----|---|
| 5   | 納税証明書（公募要綱等公表日以降に交付されたもの）<br>※最近2年間の滞納がないことを証明できるもの<br>・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<br>・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）<br>・事業報告書及び決算報告書<br>・貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、<br>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.7は、法律で作成が義務付けられているもの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、Ⅶ2（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、Ⅴ2（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4年11月9日（水）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4年11月24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、価格等に関する提示書は1部、それ以外は15部とします。

詳細については提案様式集をご確認ください。

### （2）受付期間及び時間

令和4年11月25日（金）～令和4年12月2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、祝日を除く。）

### （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を公表する場合、その他市が必要と認める時には、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通りです。

事務局：福岡市住宅都市局地域まちづくり推進部跡地計画課

住 所：〒810-8620 福岡市中央区天神1丁目8番1号（本庁舎4階）

T E L : 092-711-4957      F A X : 092-733-5590

E-mail : keikaku.HUPB@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「こども病院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通りです。

#### ■委員一覧

| 委員   |        | 役職                     |
|------|--------|------------------------|
| 委員長  | 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 | 萩島 理   | 九州大学大学院総合理工学研究院 教授     |
| 委員   | 有馬 隆文  | 佐賀大学芸術地域デザイン学部 教授      |
| 委員   | 行正 晴實  | 行正晴實公認会計士事務所 公認会計士・税理士 |
| 委員   | 安藤 久義  | 財政局財産有効活用部長            |
| 委員   | 衣笠 有紀  | 保健医療局健康医療部長            |
| 委員   | 大場 真一郎 | 住宅都市局理事                |

(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（以下「参加申請書類」という。）が全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、III4に示す最低土地価格、提案要領II 1に示す提案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、最低土地価格以上であることを確認し、最低土地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、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750点満点とし、評価委員会が提案書の内容について評価を行います。内容評価点が375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。

市において、内容評価点と価格評価点を合算し、総合評価点とします。

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、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 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、土地売買契約締結前に優先交渉権者が暴力団員等でないことを県警本部に照会します。

#### (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・異議等については、一切応じません。

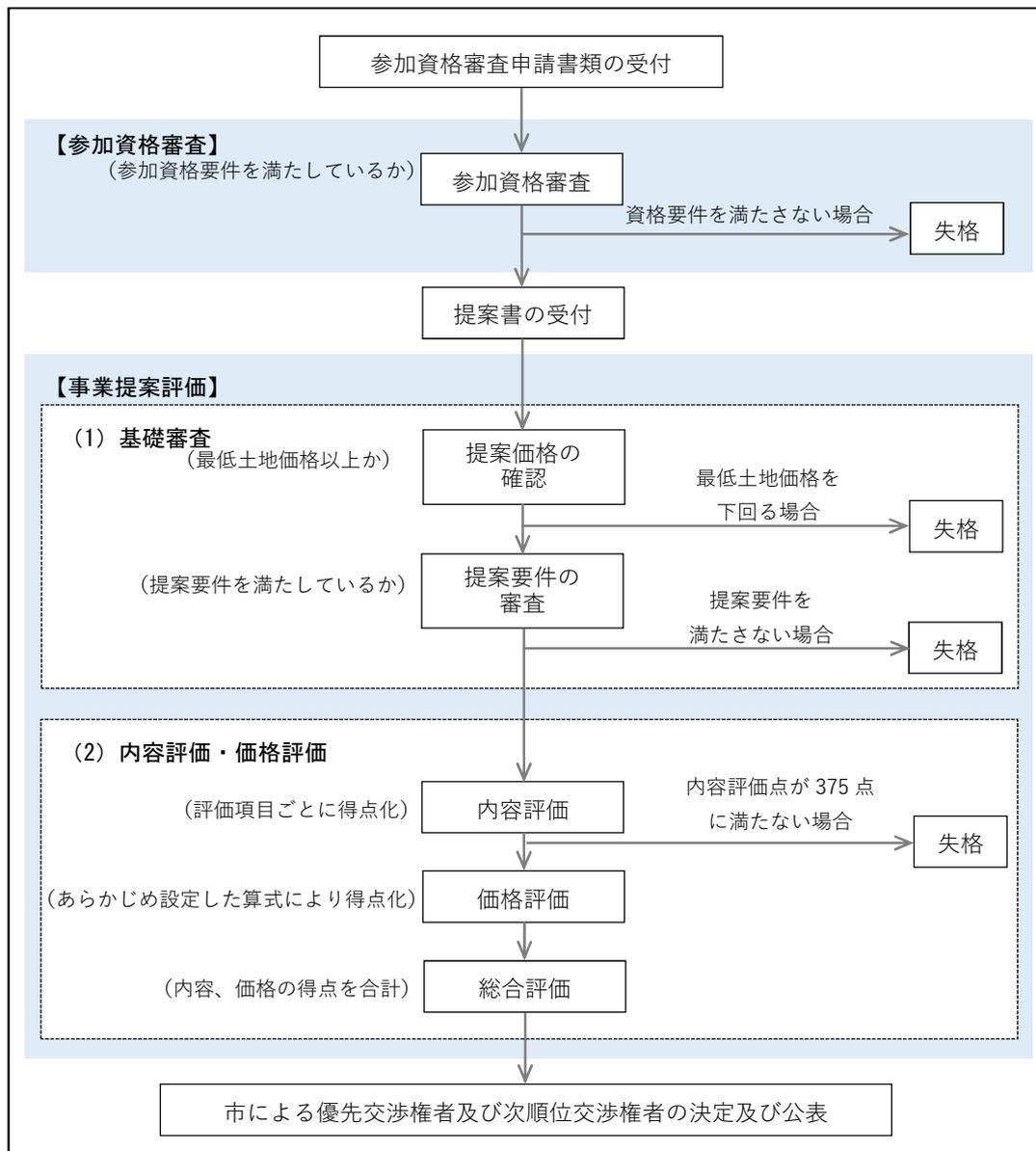
公表内容は、次の通りとします。

- ・ 優先交渉権者等
- ・ 優先交渉権者等の決定理由
- ・ 応募者名
- ・ 提案の概要

なお、土地売買契約締結までに、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）及び土地売買契約書（案）を参照してください。

### 1 基本協定の締結

- (1) 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等との間で事業実施（土地売買契約の締結、開発事業計画の策定、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、優先交渉権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（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%に相当する額を病院機構が指定する金融機関の口座へ、病院機構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。なお、納入に要する費用は、事業者の負担とします。
- (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、病院機構理事会の議決、福岡市議会の議決又は福岡市長の認可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、違約金が発生した場合はそ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、市等と契約条件等の協議を行い合意形成されたら、速やかに病院機構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、病院機構理事会の議決及び福岡市議会の議決を経た上で、福岡市長が事業対象地の譲渡を認可したときに、本契約となります。なお、病院機構理事会や福岡市議会の議決が得られない場合又は福岡市長が事業対象地の譲渡を認可しない場合において、市等は事業予定者に対していかなる責任も負いません。

- (3) 上記(1)の土地売買について本契約の締結に至らない場合には、次順位交渉権者を優先交渉権者とするものとします。

#### 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)を病院機構が指定する金融機関の口座へ、令和6年3月末までの間で病院機構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。なお、納入に要する費用は、事業者の負担とします。
- 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、病院機構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100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 開発事業計画の策定

事業者は、公募要綱等及び提案書に基づき、事業対象地の引渡しまでに、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、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こととします。

#### 6 事業対象地の引渡し及び権利の登記

##### (1) 土地の引渡し

事業対象地は、事業者が開発事業計画を策定し、市の承認を受け、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、現状のまま事業者に引き渡します。なお、引渡し時期は令和5年度中を予定しています。

##### (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、病院機構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 地区計画

事業者は、提案要領Ⅱ 1 に示す提案要件や開発事業計画において定めた内容のほか、提案内容を踏まえ市と事業者の双方が合意した事項などの履行を将来にわたり担保するため、事業対象地に地区計画を定めることについて、市と協議を行うこととします。

また、事業スケジュールを立てる際には、地区計画に定める内容を確実に履行するため、都市計画決定告示後に建築確認申請を行うなど、地区計画の検討・手続きに要する期間を十分考慮したものとしてください。

## 8 事業の実施

事業者は、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) 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、実施計画と並行して、公募要綱等及び開発事業計画に基づいて運営計画を策定し、市の承認を得ることとします。

## 9 供用開始

事業者は、原則として契約締結日から2年以内に工事を開始し、4年以内に開発事業計画において定める用途に供することとします。なお、住宅を提案した場合は、当該部分は6年以内に供用開始することとします。

## 10 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、契約締結日から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、事業対象地の売買、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等の組織再編（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、所有権移転等先の企業等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。

- ・所有権移転等先の企業等が所有権移転等の範囲における提案内容や事業者が負う本事業に関する義務を承継する等、所有権移転等後も提案内容や事業者が負う本事業に関する全ての義務が履行されること。
- ・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、病院機構及び地域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又はその他の処分を行う場合には、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。

## 11 各種調整

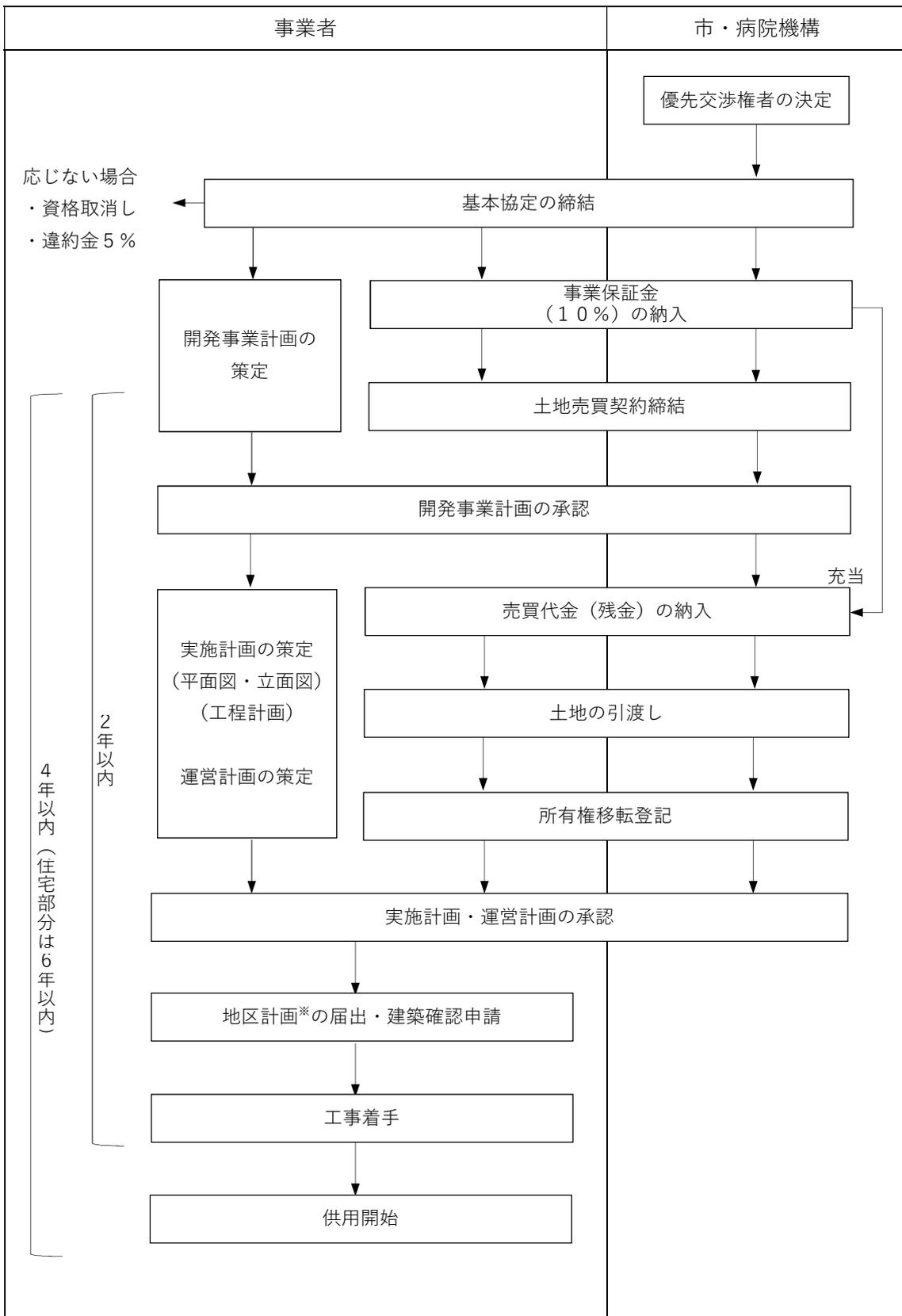
本事業の実施に必要な関係機関・地域及び関係者との調整や、事業実施に伴い近隣とトラブルが生じた場合の対応については、事業者の責任により行ってください。

## 12 その他

- (1) 事業者は、市の承諾を得た場合に限り、開発事業計画、実施計画及び運営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、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) 契約締結日から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。また、市は、実施計画及び運営計画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りません。
- (4) 開発事業計画の内容を確実に履行していただくため、病院機構は契約締結日から10年間の買戻し特約の登記をし、契約で定める契約解除事由が発生した場合は、契約を解除し、事業対象地の全部又は一部の買戻しを行うことができることとします。

ただし、契約締結日から10年以内であっても、事業者に買戻し特約の解除及びその登記の抹消を必要とするやむを得ない理由があり、かつ開発事業計画の内容を確実に履行できると市が認めた場合には、病院機構は買戻し特約の抹消を承諾します。なお、当該登記の抹消に係る一切の費用は事業者が負担するものとします。
- (5) 事業者が土地売買契約に定める義務を履行しない場合等に病院機構が契約を解除した場合には、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）



※事業者は、事業対象地に地区計画を定めることについて、市と協議を行うこと。



**【担当窓口】**

福岡市住宅都市局地域まちづくり推進部跡地計画課

〒810-8620 福岡市中央区天神1丁目8番1号

TEL : 092-711-4957

FAX : 092-733-5590

Email : keikaku.HUPB@city.fukuoka.lg.jp