

青果市場跡地活用事業

公募要綱

平成 30 年 1 月 30 日

(平成 30 年 2 月 2 8 日修正)

(平成 30 年 5 月 2 2 日修正)

福岡市

【目次】

I	総則	1
1	公募の趣旨	1
2	本書の位置付け	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	建築物及び工作物の概要	5
4	最低売却価格	6
5	その他	7
IV	提案に関する内容	7
V	応募者の構成等	8
1	基本的要件	8
2	応募者の構成	8
3	応募者の参加資格	9
4	SPC を設立する場合の要件	10
VI	応募日程等	11
1	公募要綱等の公表	11
2	説明会等の実施	11
3	公募要綱等に関する質疑の受付及び回答	11
4	公募要綱等の変更及び追加資料の公表	12
5	参加資格審査申請書類の受付	12
6	応募の辞退	14
7	提案書類の受付	14
8	担当窓口	15
VII	評価及び事業予定者の決定	15
1	評価方法、体制	15
2	評価の手順	16
3	応募者ヒアリング	16
4	事業予定者の決定等	17
VIII	契約の締結等	19

1 基本協定の締結.....	19
2 事業保証金の納入.....	19
3 土地建物売買契約の締結.....	19
4 土地建物売買代金の納入等.....	20
5 開発事業計画.....	20
6 本件土地建物の引渡し及び権利の登記等.....	20
7 地区計画.....	21
8 事業の実施.....	21
9 供用開始.....	21
10 開発事業計画の用途に供すべき期間.....	22
11 各種調整.....	22
12 その他.....	22

【別紙1】案内図及び位置図
【別紙2】地積測量図
【別紙3】ボーリング柱状図
【別紙4】旧青果市場建物配置図及び立体駐車場の杭伏図
【別紙5】土壌汚染状況調査結果
【別紙6】橋梁の状況
【別紙7】旧青果物流センター物件調書及び関係図面
【別紙8】諸岡第8雨水幹線ヤード位置図
【別紙9】公共下水道接続箇所図

【参考資料1】青果市場跡地まちづくり構想（平成29年9月福岡市）
【参考資料2】関連上位計画等
【参考資料3】閲覧資料一覧
【参考資料4】周辺現況図
【参考資料5】平成29年3月交通量調査

I 総則

1 公募の趣旨

旧青果市場は、昭和 43 年に開場して以来、市の青果物流の拠点としての役割を担ってきましたが、施設の狭隘化・老朽化等により、平成 28 年 2 月に東区のア일랜드シティへ東部市場及び西部市場とともに統合移転し、平成 27 年度末をもって閉場しました。

青果市場跡地につきましては、新市場用地取得の財源とすることから、跡地処分を行うものですが、処分に際しては、8ヘクタールを超える敷地規模や、広域交通拠点である福岡空港、博多駅と近接した立地環境を踏まえ、地域や福岡市の魅力あるまちづくりに寄与する跡地活用が期待される一方、跡地活用が周辺に与える影響も大きいため、交通や周辺環境への配慮や、地域貢献などの視点も重要です。

このため、福岡市では、地域の代表や学識経験者などで構成する「青果市場跡地まちづくり構想委員会」を設置し、ご意見を伺いながら、平成 29 年 9 月に跡地活用の基本的な考え方となる「青果市場跡地まちづくり構想」を策定し、売却により跡地活用を行う事業者を選定する「青果市場跡地活用事業」を実施することとしました。

今回実施する、青果市場跡地活用事業の公募に際しましては、このまちづくり構想を十分に踏まえるとともに、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 本書の位置付け

本公募要綱は、福岡市（以下「市」という。）が、「青果市場跡地活用事業」（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、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
- ・提案要領
- ・事業提案評価基準
- ・様式集
- ・基本協定書（案）
- ・土地建物売買契約書（案）

II 事業の内容

1 事業の名称

「青果市場跡地活用事業」

2 事業概要

- (1) 市は青果市場跡地を売却し、事業者において跡地活用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、応募のあった事業者の中から、事業予定者を決定します。
- (3) 事業予定者として決定された事業者は、速やかに市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、速やかに市と土地建物売買契約を締結します。
詳細は土地建物売買契約書（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）

日 時	内 容	記載力所
平成30年1月30日（火）	公募要綱等の公表	P.11
平成30年2月8日（木）	説明会・見学会の開催	P.11
平成30年1月30日（火）～ 2月14日（水）	質疑の受付 (回答は期限までに随時行います)	P.11
平成30年1月30日（火）～ 3月15日（木） (土曜、日曜、祝日を除く)	参加資格審査申請書類の受付	P.12
平成30年4月17日（火）	参加資格の審査結果通知	P.13
平成30年5月24日（木）～ 5月31日（木） (土曜、日曜を除く)	提案書類の受付	P.14
平成30年6月（予定）	応募者ヒアリング (必要に応じて実施します)	P.16
平成30年7月（予定）	事業予定者の決定	P.17
事業予定者決定後速やかに	基本協定の締結	P.19
市が指定する日まで	事業保証金の納入	P.19
契約条件等の協議後速やかに	土地建物売買契約の締結	P.19

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 青果市場跡地の購入
- 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 北側道路（市道那珂 2045 号線）の拡幅等整備に関する調整
- ⑥ 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。

なお、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 29 条第 1 項の開発行為に該当する場合、原則として、開発区域の 3 パーセント以上の面積の公園、緑地又は広場（以下、公園等という。）が必要です。なお、開発区域の面積が 5 ヘクタール以上の開発行為にあたっては、1 箇所あたり 1,000 m²以上の公園等の設置が必要となります。

ただし、開発区域内に確保された公園等が、地区計画などにより担保され、かつ事業者や土地所有者により管理がなされることが確実である場合は、協議の上、市への帰属を要しないことがあります。

公園の設置等に関する詳細は、関係法令及び福岡市開発技術マニュアルをご参照ください。

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、3つの敷地及び建物（以下「本件土地建物」という。）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 青果市場跡地 地番：福岡市博多区那珂6丁目351番1、365番2、367番2 地目：宅地 面積：80,589.45㎡</p> <p>② 駐車場跡地 地番：福岡市博多区那珂6丁目440番 地目：宅地 面積：1,939.39㎡</p> <p>③ 青果物流センター跡地 地番：福岡市博多区那珂6丁目444番1 地目：宅地 面積：4,717.19㎡</p> <p style="text-align: right;">3敷地合計 87,246.03㎡</p> <p>※詳細は、【別紙2】地積測量図を参照してください。 ※また、青果物流センター跡地には、建物（旧青果物流センター）が立地しています。</p>
境界	青果市場跡地については一部水路と隣接しています。
用途地域	準工業地域（容積率200%、建ぺい率60%） ※その他法規制については、事業者にて調査を行ってください。
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、各事業者にお問い合わせください。
接道状況	<p>① 青果市場跡地 北：幅員約6mの市道那珂2045号線に接道 東：幅員約24mの市道博多駅春日原2号線に接道 南：幅員約8mの市道那珂2046号線に接道 西：幅員約16mの市道博多駅五十川線に接道 ※北側の市道那珂2045号線については、市で拡幅工事を行います。その際の敷地境界は【別紙2】を参照してください。</p> <p>② 駐車場跡地 北：幅員約8mの市道那珂2046号線に接道 西：幅員約6.5mの市道那珂2049号線に接道 東、南：隣地</p>

	<p>③ 青果物流センター跡地 北：幅員約 8m の市道那珂 2046 号線に接道 東：幅員約 6.5m の市道那珂 2049 号線に接道 南：幅員約 8m の市道諸岡 2647 号線に接道 西：隣地 ※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。</p>
地質・地盤	<p>※【別紙 3】ボーリング柱状図を参照してください。 ※【別紙 4】旧青果市場建物配置図に示す範囲のうち、旧立体駐車場については、杭径 800mm、900mm の杭を抜いた箇所（杭伏図参照）に流動化処理土を使用しています。また、地盤改良材存置範囲について地盤改良を行っています。 なお、平成 30 年度の解体工事において、【別紙 4】に示す範囲において追加で地盤改良を行う予定があります（一部施工済み）。最終的な改良範囲等については、事業予定者に提供しますが、その範囲等によらず、施工終了後の状態で引き渡します。</p>
埋蔵文化財	<ul style="list-style-type: none"> 過去の試掘調査の結果、埋蔵文化財は認められておりません。 また、埋蔵文化財包蔵地及び隣接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"> 過去の地歴調査及び土壌汚染状況調査において、土壌は汚染されていないとされています。 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となります。 <p>※【別紙 5】土壌汚染状況調査結果を参照してください。</p>

3 建築物及び工作物の概要

青果市場跡地	<ul style="list-style-type: none"> 既存建物は引渡しまでに市において解体予定です。 外周のフェンス・門柱は現状のまま引き渡します。一部敷地外に設置されているフェンスについては、事業者において移設又は撤去の必要があります。 東側の正門、東門及び南門は水路に接しているため、水路の上に橋梁が設置されています（【別紙 6】橋梁の状況を参照してください）。橋梁も現状のまま引き渡します。引き続き使用する場合、水路の使用許可及び歩道の切り下げについて、市と協議してください。
駐車場跡地	<ul style="list-style-type: none"> アスファルト舗装及び外周のフェンスは現状のまま引き渡します。 4 か所ある外灯及び引込柱はいずれも現状のまま引き渡します。
青果物流センター跡地	<ul style="list-style-type: none"> 建物概要：鉄筋コンクリート造 5 階建 登記床面積約 11,360 m² 建物の詳細は、【別紙 7】旧青果物流センター物件調書及び関係図面を参照してください。 アスファルト舗装及び外周のフェンスは現状のまま引き渡します。一部敷地外に設置されているフェンスについては、事業者において移設又は撤去の必要があります。 3 か所ある外灯及び引込柱はいずれも現状のまま引き渡します。 旧青果物流センターについては、現在、南部中継所として位置づけがありますが、市が規則で定める日までに廃止の予定です。

4 最低売却価格

最低売却価格は以下のとおりとします。(有効期限：平成 30 年 12 月 31 日まで)

11,800,000,000 円

契約にあたっては、建物に係る消費税及び地方消費税が別途必要になります。

契約金額の算出は以下のとおりです。

契約金額 = 提案価格 + 建物に係る消費税及び地方消費税

建物に係る消費税及び地方消費税の額の算出は以下のとおりです。

建物価格 = 提案価格 × 1.6%

(1円未満の端数が生じた場合は、端数切り上げ)

消費税及び地方消費税 = 建物価格 × 8%

(1円未満の端数が生じた場合は、端数切り捨て)

また、事業予定者との契約が、有効期限を過ぎる場合は、市が最低売却価格（建物を含む。以下同じ。）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。

5 その他

(1) 下水道施設工事用地

青果市場跡地周辺の浸水対策事業の一環として、事業対象地の一部（【別紙8】諸岡第8雨水幹線ヤード位置図参照）を平成30年度末まで使用する予定です。市は必要な工事ヤード等を事業対象地内に設け、工事完了まで無償にて使用することとします。

(2) 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。

(3) 事業対象地内にフェンス、擁壁等が設置されていますが、これらの工作物の補修・改修・撤去・再築造及びその費用負担等について、市は対応しません。

(4) 事業対象地内（地中を含む。）にゴミ・ガラ・砕石等が存在する場合がありますが、撤去及びその費用負担等について、市は対応しません。

(5) 現状での引渡しのため、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。

(6) 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、市は対応しません。

(7) 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。

(8) 公共下水管に接続するための既設の管が残っています。【別紙9】公共下水道接続箇所図を参照してください。

(9) 新たな開発に伴う基盤整備は事業者の負担とします。

(10) 本件土地建物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。

IV 提案に関する内容

提案にあたっては、「青果市場跡地まちづくり構想」を十分に踏まえるとともに、構想委員会資料並びに議事録等を参考に、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。

また、青果市場跡地の過去の検討状況については、下記のURLを参照してください。

「青果市場のまちづくりの検討について」

http://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/atoti_keikaku/shisei/seika_atochi.html

なお、提案に関する内容の詳細は、「提案要領」に、また、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。

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てします。

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、応募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、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、みずほ総合研究所株式会社、株式会社俊設計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。
- (8) VII 1 で示す「青果市場跡地活用事業提案評価委員会」の設置日以降に、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 を会社法以外の法律に基づく法人とする場合で、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、VIII 10 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 の間で土地建物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。

VI 応募日程等

1 公募要綱等の公表

公募要綱等は、市ホームページで平成 30 年 1 月 30 日（火）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、公募要綱等の説明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

平成 30 年 2 月 8 日（木）午後 1 時 30 分から

場所

福岡市中央区天神1丁目6・8 天神ツインビル4階 403会議室

(2) 青果市場跡地の見学会

開催日時

平成 30 年 2 月 8 日（木）午後 3 時 30 分から

集合場所

福岡市博多区那珂6丁目27・34 旧青果物流センター

(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平成 30 年 2 月 7 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。

(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

平成 30 年 1 月 30 日（火）～平成 30 年 2 月 14 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】青果市場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、平成30年2月28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場合がありますほか、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

平成30年1月30日(火)～平成30年3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。)

(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.	
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
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

※ SPCの設立を予定する場合は、No. 2～7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のみ、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のみ提出してください。

(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 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、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、平成30年4月17日（火）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、平成30年5月23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

平成30年5月24日（木）～平成30年5月31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。

(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：福岡市住宅都市局跡地活用推進部計画課

住 所：〒810-8620 福岡市中央区天神1丁目8番1号

T E L：092-711-4957

F A X：092-733-5011

E-mail：keikaku.HUPB@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の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「青果市場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、提案内容及び提案価格を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	九州大学大学院人間環境学府工学部建築学科 教授
副委員長	辰巳 浩	福岡大学工学部社会デザイン工学科 教授
委員	鷗 心治	山口大学大学院創成科学研究科工学系学域感性デザイン分野 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	津崎 善朗	財政局財産有効活用部長
委員	中田 祐二	農林水産局総務部長
委員	田梅 雅彦	住宅都市局理事

（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V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、Ⅲ 4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

応募者の提案価格が、最低売却価格以上であることを確認し、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

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。また、価格評価点は250点満点とします。

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 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。

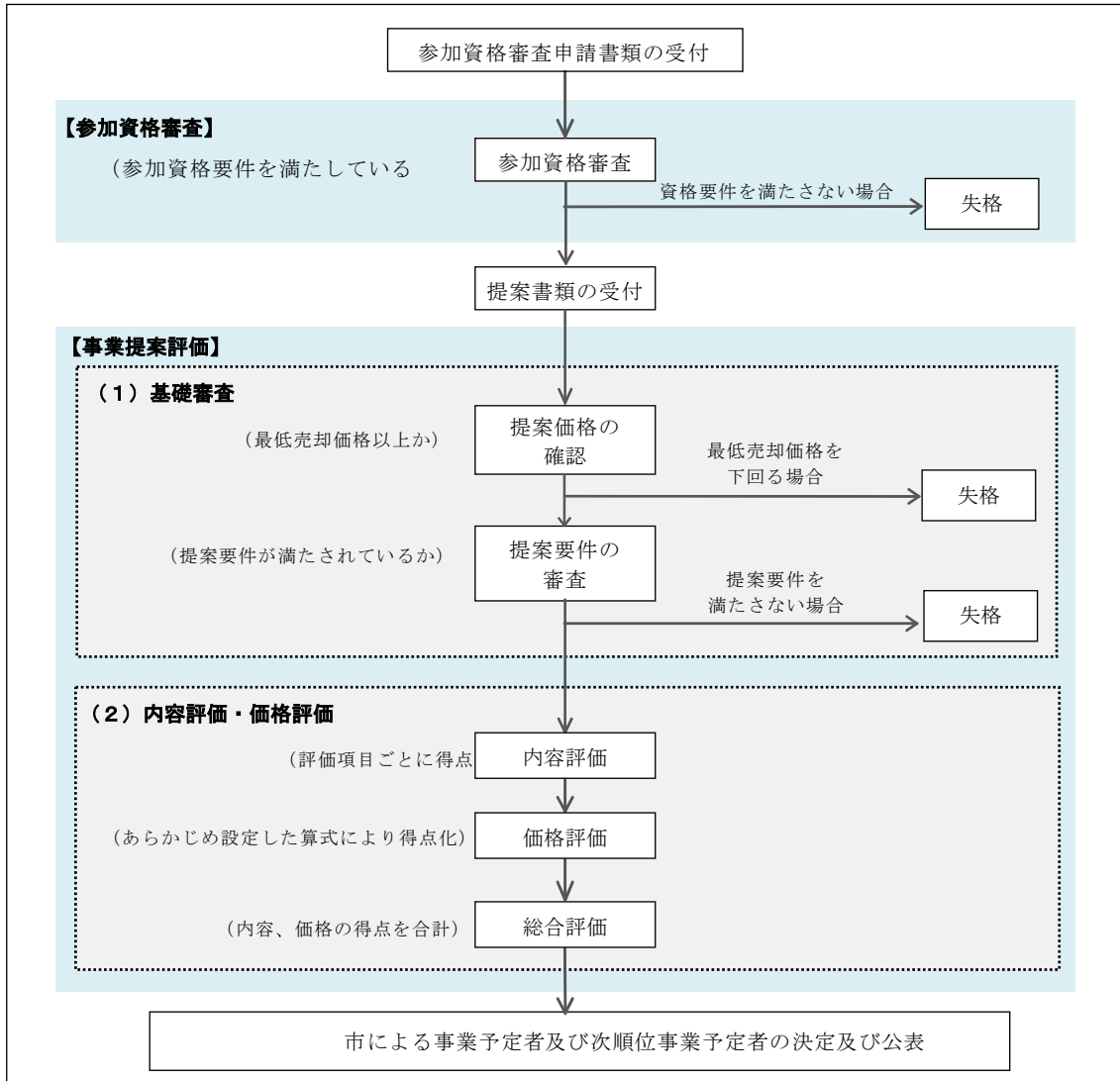
公表内容は、次のとおりとします。

- ・事業予定者等
- ・事業予定者等の決定理由
- ・応募者名

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、市との間で事業実施（土地建物売買契約の締結、開発事業計画の策定、地区計画に関する協議、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（契約締結以降は「契約保証金」という。）として土地建物売買代金の10%に相当する額を市が発行する納入通知書により、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、土地建物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、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 土地建物売買契約の締結

- (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、速やかに土地建物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、福岡市議会での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) 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ものとします。

4 土地建物売買代金の納入等

(1) 土地建物売買代金の納入について

- ① 土地建物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により、平成 31 年 3 月末までの間で市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 土地建物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

契約保証金と土地建物売買代金について、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、本件土地建物の引渡しまでに、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 本件土地建物の引渡し及び権利の登記等

(1) 土地建物の引渡し

本件土地建物は、事業者が開発事業計画を策定し、市の承認を受け、土地建物売買代金（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。なお、引渡し時期は平成 30 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、土地建物売買代金（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に示す提案に関する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以下の内容を含む運営計画を策定し、市の承認を得ることとします。

- ① 3敷地の工事及び運営の調整に関する事項
- ② 周辺の交通環境への影響を軽減する取組みに関する事項
- ③ 広場等の地域住民等の利用に関する基本的事項
- ④ 災害時の避難場所としての利用に関する基本的事項
- ⑤ 事業対象地及びその周辺地域について、継続的に魅力を高めるための運営の仕組みに関する基本的事項

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。

1 0 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、本件土地建物の売買、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。

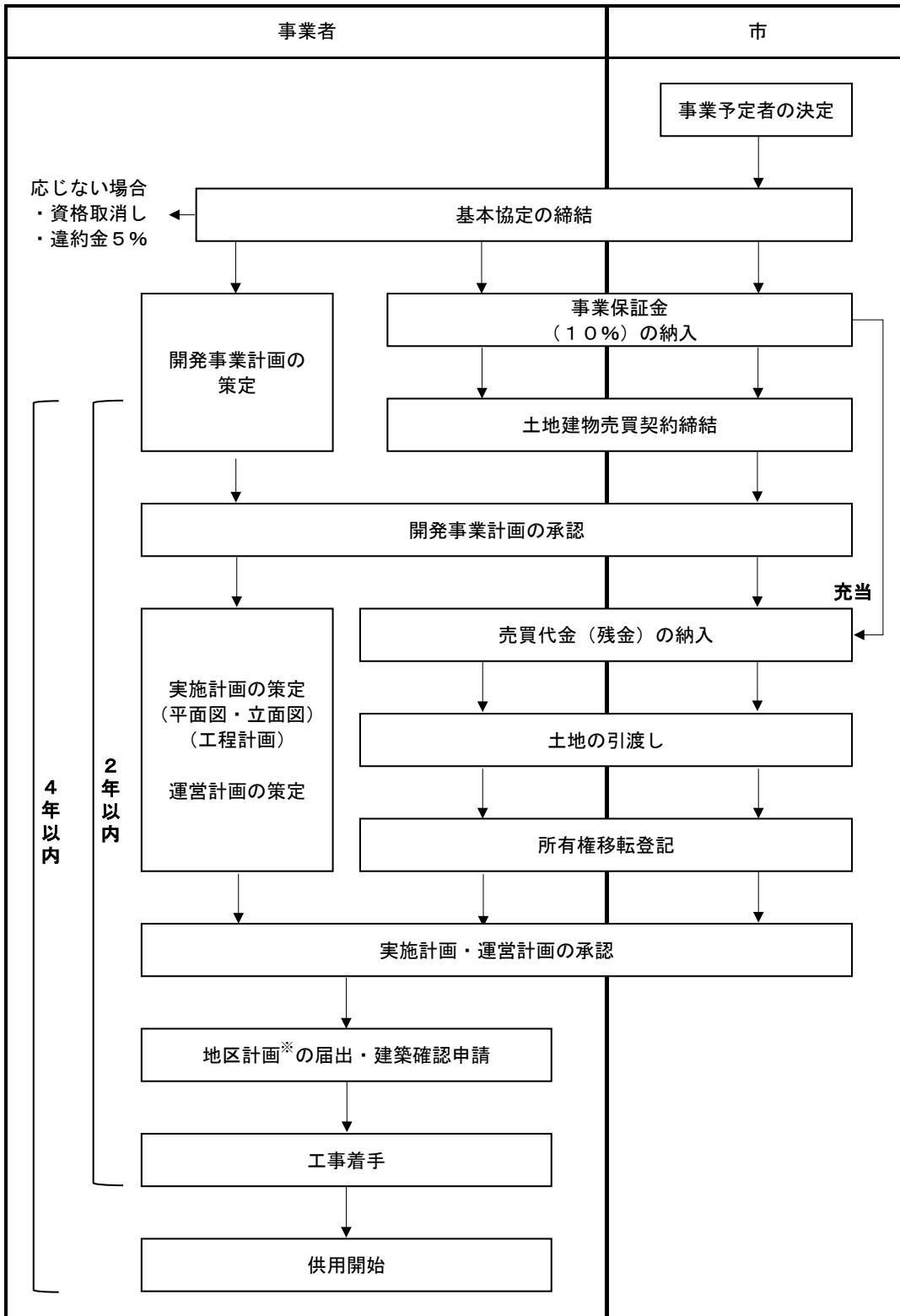
1 1 各種調整

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。

1 2 その他

- (1) 事業者が実施計画及び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) 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。
- (4) 開発事業計画の内容を確実に履行していただくため、市は契約締結日から 10 年間の買戻し特約の登記をします。契約で定める契約解除事由が発生した場合は、契約を解除し、本件土地建物の買戻しを行うことができることとします。
- (5) 事業者が土地建物売買契約に定める義務を履行しない場合等に市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、事業対象地の区域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】

福岡市住宅都市局跡地活用推進部計画課

〒810-8620 福岡市中央区天神1丁目8番1号

TEL : 092-711-4957

FAX : 092-733-5011

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