

# ゆめアール大橋跡地活用事業

## 公募要項

令和4年3月29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	最低土地価格	6
4	既存建物等の解体・撤去	7
5	その他	7
IV	提案に関する内容	8
1	提案に関する要件	8
2	提案事項	9
V	応募者の構成等	11
1	基本的要件	11
2	応募者の構成	11
3	応募者の参加資格	12
4	S P Cを設立する場合の要件	13
VI	応募日程等	14
1	公募要項等の公表	14
2	説明会等の実施	14
3	公募要項等に関する質疑受付及び回答	15
4	公募要項等の変更及び追加資料の公表	15
5	参加資格審査申請書類の受付	16
6	応募の辞退	17
7	提案書の受付	18
8	担当窓口	19
VII	評価及び優先交渉権者の決定	20
1	評価方法、体制	20
2	評価の手順	21
3	応募者ヒアリング	23

4	優先交渉権者の決定等	23
VIII	契約の締結等	25
1	基本協定の締結	25
2	事業保証金の納入	25
3	建物解体条件付土地売買契約の締結	25
4	土地売買代金の納入等	26
5	開発事業計画の策定	26
6	本件土地建物の引渡し及び権利の登記	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	27
11	その他	28

【別紙1】位置図

【別紙2】確定測量図

【参考資料1】配布資料一覧

【参考資料2】関連資料等

## I 総則

### 1 本書の位置付け

本公募要項は、福岡市（以下「市」という。）が、「ゆめアール大橋跡地活用事業」（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、下記公募要項等に則り、応募に必要な提案書を提出して下さい。

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

（公募要項等の範囲）

- ・ 公募要項
- ・ 事業提案評価基準
- ・ 提案様式集
- ・ 基本協定書（案）
- ・ 建物解体条件付土地売買契約書（案）

## II 事業の内容

### 1 事業の名称

ゆめアール大橋跡地活用事業

### 2 事業の目的

福岡市南区大橋地区に位置するゆめアール大橋（大橋音楽・演劇練習場、南区おおはし子どもプラザ）については、南市民センターの改修・リニューアルにあわせて、施設機能を移転・集約化し、令和4年8月頃の移転をもって、現施設は廃止します。

このため、移転後の跡地については、同施設の恒久化や機能強化等に係る財源の確保を図るため、売却し、民間による跡地活用を行います。

跡地活用にあたっては、福岡市都市計画マスタープランに位置付ける南部広域拠点核における「まちづくりの視点」や市の重要施策を考慮するとともに、施設全体として新たな社会課題や価値観の多様化に対応した民間事業者の活用提案を評価し、地域の魅力向上や賑わいの創出に資する跡地活用とします。

### 3 事業概要

- (1) 市は、ゆめアール大橋跡地について提案公募を実施のうえ、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、ゆめアール大橋施設等の解体・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、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、建物解体条件付土地売買契約を締結します。なお、現段階で想定している事業スケジュール等は次頁に示すとおりです。

**(公募・事業スケジュール (予定))**

内容	時期	記載箇所
公募要項等の公表	令和4年3月29日(火)	P. 14
説明会・見学会の開催	令和4年4月6日(水)	P. 14
質疑の受付	令和4年4月12日(火)	P. 15
質疑の回答 (期限までに随時回答)	令和4年4月28日(木)	P. 15
参加資格審査申請書類の受付	令和4年3月29日(火)～ 令和4年5月11日(水) (土曜、日曜、祝日を除く)	P. 16
参加資格の審査結果通知	令和4年6月10日(金)	P. 17
提案書の受付	令和4年6月23日(木)～ 令和4年6月30日(木) (土曜、日曜、祝日を除く)	P. 18
応募者ヒアリング	令和4年8月中旬～下旬 (予定)	P. 23
優先交渉権者の決定	令和4年8月中旬～下旬 (予定)	P. 23
基本協定の締結	優先交渉権者決定後速やかに	P. 25
事業保証金の納入	市が指定する日まで	P. 25
建物解体条件付土地売買契約の締結	事業予定者との協議により決定	P. 25
土地売買代金の納入等	事業予定者との協議により決定	P. 26
開発事業計画の承認	土地建物の引渡しまで	P. 26
本件土地建物の引き渡し及び権利の登記	事業者との協議により決定	P. 26
事業の実施 供用開始	事業者との協議により決定	P. 27

#### 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 ゆめアール大橋施設等の解体・撤去
- ③ 事業対象地の開発（事前調査、設計、建設及び工事監理）及び開発後の管理・運営
- ④ 上記①～③に伴う各種許認可手続き、申請手続き

##### (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、以下の通りです。なお、土地の売却は一括して行うこととし、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】位置図を参照して下さい。

#### 2 事業対象地の概要

##### (1) 事業対象地の概要

所在地・ 地目・ 土地面積	地番：福岡市南区大橋一丁目 32 番 地目：宅地 面積：2,500.01 m <sup>2</sup> ※詳細は、【別紙2】確定測量図を参照して下さい。
公共施設	上水道：福岡市水道 下水道：公共下水道処理区域 ガ ス：都市ガス供給区域 ※詳細は、各事業管理者に確認して下さい。
接道状況	北：国道 385 号線（道路愛称：日赤通り）幅員 32.1m 東：市道大橋駅前 181 号線 幅員 12.0m 西：市道大橋駅前 1 号線 幅員 40.0～60.0m ※実際の道路幅員等は、道路管理者に確認して下さい。
埋蔵文化財	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、協議を行って下さい。
土壌汚染調査	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して下さい。
その他	重要無線通信伝搬障害防止区域内に近接しています。 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に基づく、保護対象施設が周辺に存在します。

## (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	400%
指定建蔽率	80%
その他の地域地区	準防火地域、駐車場整備地区
その他	航空法上の高さ規制 約 43m ※建築物の設計等に当たっては、事業者において必要な確認等を行ってください。

### 3 最低土地価格

最低土地価格は以下の通りとします。(有効期限：令和5年2月28日まで)

(金) 2,232,600,000 円

事業予定者との契約締結が有効期限を過ぎる場合は、市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。

#### 4 既存建物等の解体・撤去

- (1) 事業対象地内のゆめアール大橋施設等については、事業者の負担で事業者にて解体・撤去を行って下さい。  
ゆめアール大橋施設は、令和4年8月頃に南市民センターへ施設機能を移転し、同施設を廃止しますが、具体的な廃止時期、解体・撤去時期については、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ます。  
なお、ゆめアール大橋施設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市はその費用を負担しません。
- (2) 解体・撤去工事の施行にあたっては、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下さい。
- (3) ゆめアール大橋施設について、アスベストに係る含有調査を実施しています。その他 PCB 等の有害物質に係る含有調査は実施していませんので、建物の解体・撤去にあたっては、事業者の責任と負担において必要な対策を行って下さい。
- (4) ゆめアール大橋施設等について、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。但し、周辺的生活環境の保全に支障が生じる恐れがなく、且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。
- (5) ゆめアール大橋施設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、建物に造付けの家具類、空調設備、電気・機械設備、電気関係設備（電気、配電設備類）は存置した上で事業者に引き渡しますので、事業者の責任と負担において撤去等を行って下さい。

#### 5 その他

- (1) 公募要項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見した場合であっても、撤去及びその費用等について、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下さい。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。

#### 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、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」に記載していますので、当該資料についてもご精読下さい。

##### 1 提案に関する要件

###### (1) 提案範囲

- ・事業対象地であるゆめアール大橋跡地 2,500.01 m<sup>2</sup>のみを計画範囲として提案して下さい。

###### (2) 公募における条件

- ・施設低層部（2階以下）の用途は非住宅として下さい。
- ・接道する幹線道路（国道 385 号線及び市道大橋駅前 1 号線）からの車両進入を制限して下さい。

###### (3) 建築できない建築物

- ・風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項及び第 5 項に掲げる用途に供する建築物
- ・一住戸の専用床面積が 35 m<sup>2</sup>以下のもの

## 2 提案事項

### (1) 全体計画に関する提案事項

#### ① 基本方針

- 上位計画や立地特性を踏まえた基本方針について提案してください。
- 市の重要施策を踏まえた基本方針について提案してください。

#### ② 新たな社会課題や価値観の多様化への対応

- 施設全体として新たな社会課題や価値観の多様化に対応したコンセプトについて提案してください。

#### ③ 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。
- 本事業を実施するうえでの資金調達等の収支計画、事業の特性を踏まえたリスクの対応等について提案してください。

### (2) 施設計画に関する提案事項

#### ① 用途・機能

- 上位計画や立地特性にふさわしい地域の魅力向上や賑わいの創出に資する用途・機能について提案してください。
- 施設内において、地域住民をはじめ人々が集い・交流できる場の提供や仕組みについて提案してください。
- 誰もが利用できる広場等のゆとりある憩い空間の創出について提案してください。

#### ② 交通環境への配慮

- 安全でゆとりある歩行者空間の確保の取組みについて提案してください。
- 交通結節拠点の利便性の向上に資する提案をしてください。

#### ③ 景観・意匠

- 緑化の推進に資する提案をしてください。
- 良好な街並みの形成に資する建物景観について提案してください。

#### ④ 安全・安心への配慮

- 耐震性の向上など災害に強い施設計画について提案してください。
- 災害時の来街者の安全確保への配慮について提案してください。

**⑤ その他**

- 感染症対応シティへの取組みについて提案してください。
- 脱炭素社会の実現に寄与する環境への取組みについて提案してください。
- 文化・芸術を感じられる場の創出について提案してください。
- まちに彩りを与える取組みについて提案してください。
- 新たな社会課題や価値観の多様化に対応した施設計画について提案してください。

**(3) 維持管理・運営計画に関する提案事項**

- 適切な維持管理や大橋地区の魅力向上に資する運営計画について提案してください。

## V 応募者の構成等

### 1 基本的要件

地場企業（福岡市内に本店がある企業）、もしくは地場企業を代表とする企業等連合体であること。

応募者は、公募要項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します。
- (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します。
- (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・運営等を総括、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、提案書提出時に全ての構成企業を明らかにすることとします。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します。
- (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ません。
- (5) 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 号第 1 項の規定による役員をいう。但し、社外取締役及び社外監査役の倍を除く。）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ません。
- (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「構成企業変更承諾書」（様式 4-2）を市に提出し、承諾を得るものとします。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ません。

### 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) 公募要項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及び T M I 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「ゆめアール大橋跡地活用事業評価委員会」の設置日（令和 4 年 3 月 1 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でない事業者、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通りとします。

- (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) 建物解体条件付土地売買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、契約締結日から 10 年間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。但し、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、且つ、事前の市の承諾がある場合はその限りでない。
- (6) 建物解体条件付土地売買契約の締結日から 10 年間は、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、Ⅷ. 11 の判断に準ずるものとします。
- (7) 建物解体条件付土地売買契約の締結日から 10 年間は、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します。
- (8) 建物解体条件付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) 市とS P Cの間で建物解体条件付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。

## VI 応募日程等

### 1 公募要項等の公表

公募要項等は、市ホームページで令和4年3月29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、公募要項等に関する説明会及び現地見学会を開催します。

#### (1) 公募要項等に関する説明会

開催日時 令和4年4月6日（水）午後5時00分から

場 所 福岡市南区大橋一丁目32番

ゆめアール大橋「大橋音楽・演劇練習場」大練習室

#### (2) ゆめアール大橋の見学会

開催日時 令和4年4月6日（水）午後5時40分から

集合場所 福岡市南区大橋一丁目32番

ゆめアール大橋「大橋音楽・演劇練習場」大練習室

#### (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4年4月4日（月）正午までに、電子メールにより担当窓口へ提出して下さい。

#### (4) 注意事項

- ・1社あたりの参加者は2名を上限とします。
- ・公募要項等は、市ホームページから入手のうえ持参して下さい。
- ・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下さい。
- ・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、事務局から参加希望者へ事前に連絡します。

### 3 公募要項等に関する質疑受付及び回答

本公募要項等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、公募要項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3月29日(火)～令和4年4月12日(火)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下さい。

電子メールで送信する際のメールタイトルは、「【質疑】ゆめアール大橋跡地活用事業について」と明記して下さい。

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、当該窓口で電話にて受領の確認を行って下さい。(受領確認の連絡は、土曜、日曜、祝日を除いて行って下さい。)

#### (3) 回答方法

回答は、令和4年4月28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 公募要項等の変更及び追加資料の公表

市は、質疑等を踏まえ、公募要項等を変更する場合があるほか、本公募に関する資料を追加することがあります。公募要項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下さい。  
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3月29日(火)～令和4年5月11日(水)

午前10時～午後5時(但し、正午～午後1時及び土曜、日曜、祝日を除く。)

### (2) 提出方法

事前に担当窓口へ連絡の上、持参し提出して下さい。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(パンフレット等)
3	定款(最新のもの)
4	印鑑証明書(公募要項等公表日以降に交付されたもの)
5	納税証明書(公募要項等公表日以降に交付されたもの) ※最近2年間の滞納がな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 ・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(公募要項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下さい。

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下さい。

※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下さい。

### (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。但し、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4年6月10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4年6月22日（水）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、市に提出して下さい。

## 7 提案書の受付

提案書は、提案様式集に従って提出して下さい。

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下さい。

### (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下さい。

提案書の部数は、15部とします。

### (2) 受付期間及び時間

令和4年6月23日(木)～令和4年6月30日(木)

午前10時～午後5時(但し、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、持参し提出して下さい。

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ありません。

### (10) 著作権

提案書の著作権は、応募者に帰属します。但し、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とします。

事務局：福岡市住宅都市局地域まちづくり推進部地域計画課

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：092-711-4430

F A X：092-733-5590

E-mail：chiikikeikaku.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項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「ゆめアール大橋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とします。

#### ■委員一覧

委 員		役 職
委員長	さかい たける 坂井 猛	九州大学キャンパス計画室教授・副室長
副委員長	おがた よしと 尾方 義人	九州大学芸術工学研究院教授
委員	なかにし ゆうじ 中西 裕二	公認会計士
委員	あんどう ひさよし 安藤 久義	財政局財産有効活用部長
委員	とみた くにひこ 富田 久仁彦	住宅都市局地域まちづくり推進部長

(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（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、Ⅲ. 3に示す最低土地価格、Ⅳ. 1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、評価委員会が内容評価を行います。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。

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通りです。

評価項目			配点
内容評価 (750点)	1. 全体計画 (200点)	(1) 基本方針	50点
		(2) 新たな社会課題や価値観の多様化への対応	100点
		(3) 計画の実現性	50点
	2. 施設計画 (500点)	(1) 用途・機能	200点
		(2) 交通環境への配慮	40点
		(3) 景観・意匠	40点
		(4) 安全・安心への配慮	40点
		(5) その他	180点
3. 維持管理・運営計画 (50点)	(1) 維持管理・運営計画	50点	
価格評価 (250点)	提案価格	250点	
総合評価点			1,000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。

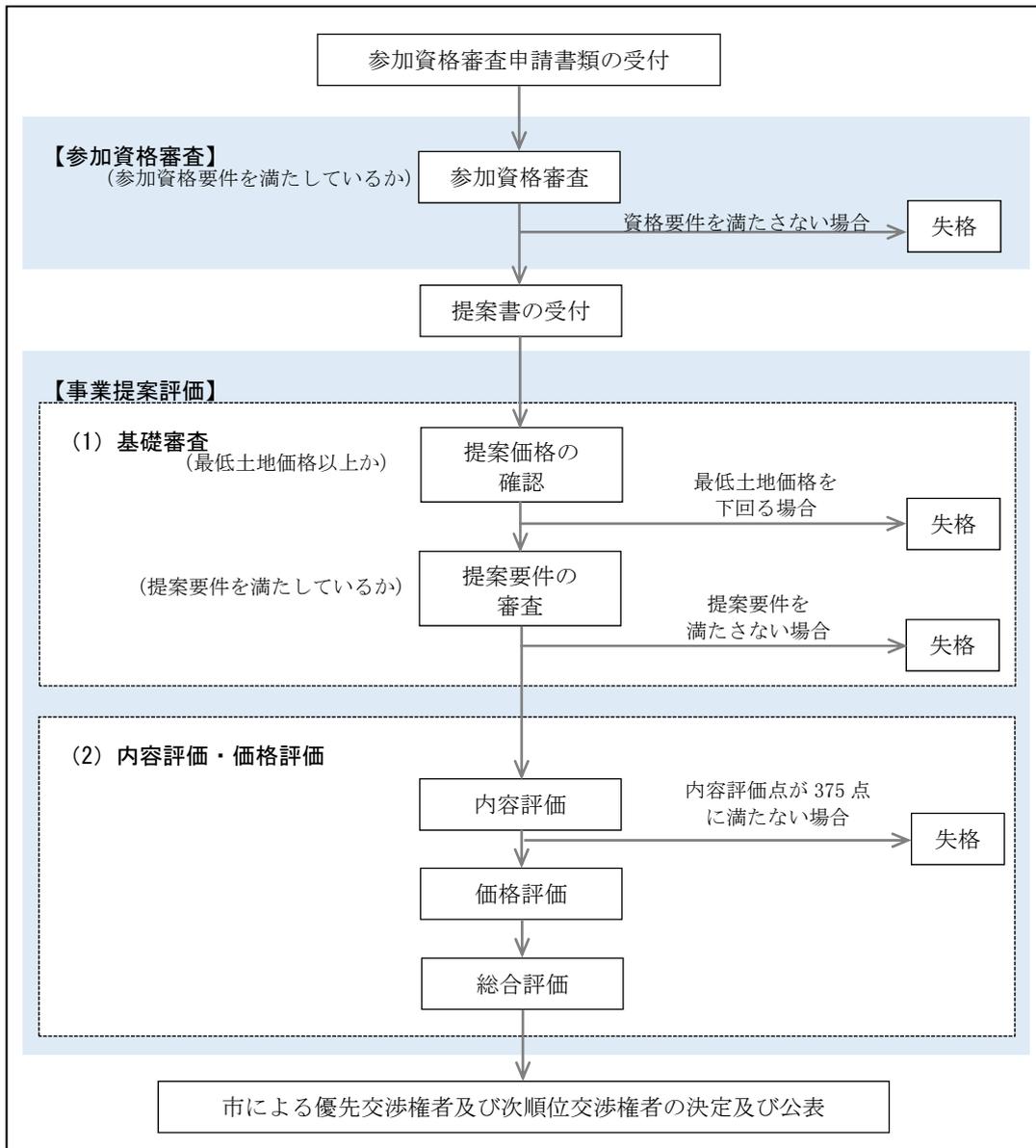
公表内容は、次の通りとします。

- ・ 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、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、本公募要項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、公募要項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

### 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との間で事業実施（建物解体条件付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、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、違約金が発生した場合はその一部に充当します。
- (5) 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。
- (6) 事業保証金には、利息は付さないものとします。

### 3 建物解体条件付土地売買契約の締結

- (1) 事業予定者が事業保証金（遅延利息が生じた場合は、遅延利息を含む。）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、速やかに建物解体条件付土地売買契約を締結することとします。
- (2) 契約の締結に至らない場合には、次順位交渉権者を事業予定者とするものとします。事業予定者となったものは、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。

#### 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により、令和5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建物解体条件付土地売買契約に定める義務を履行しない場合、土地売買代金の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、公募要項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、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、更に地域の魅力向上や賑わいの創出に資すると判断する場合に限り、公募要項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。

#### 6 本件土地建物の引渡し及び権利の登記

##### (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、現状のまま事業者を引き渡します。なお、引渡し時期は令和4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、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 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、公募要項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、公募要項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。

## 8 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。

## 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、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。

- ・所有権移転等先の事業者に、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等、所有権移転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。

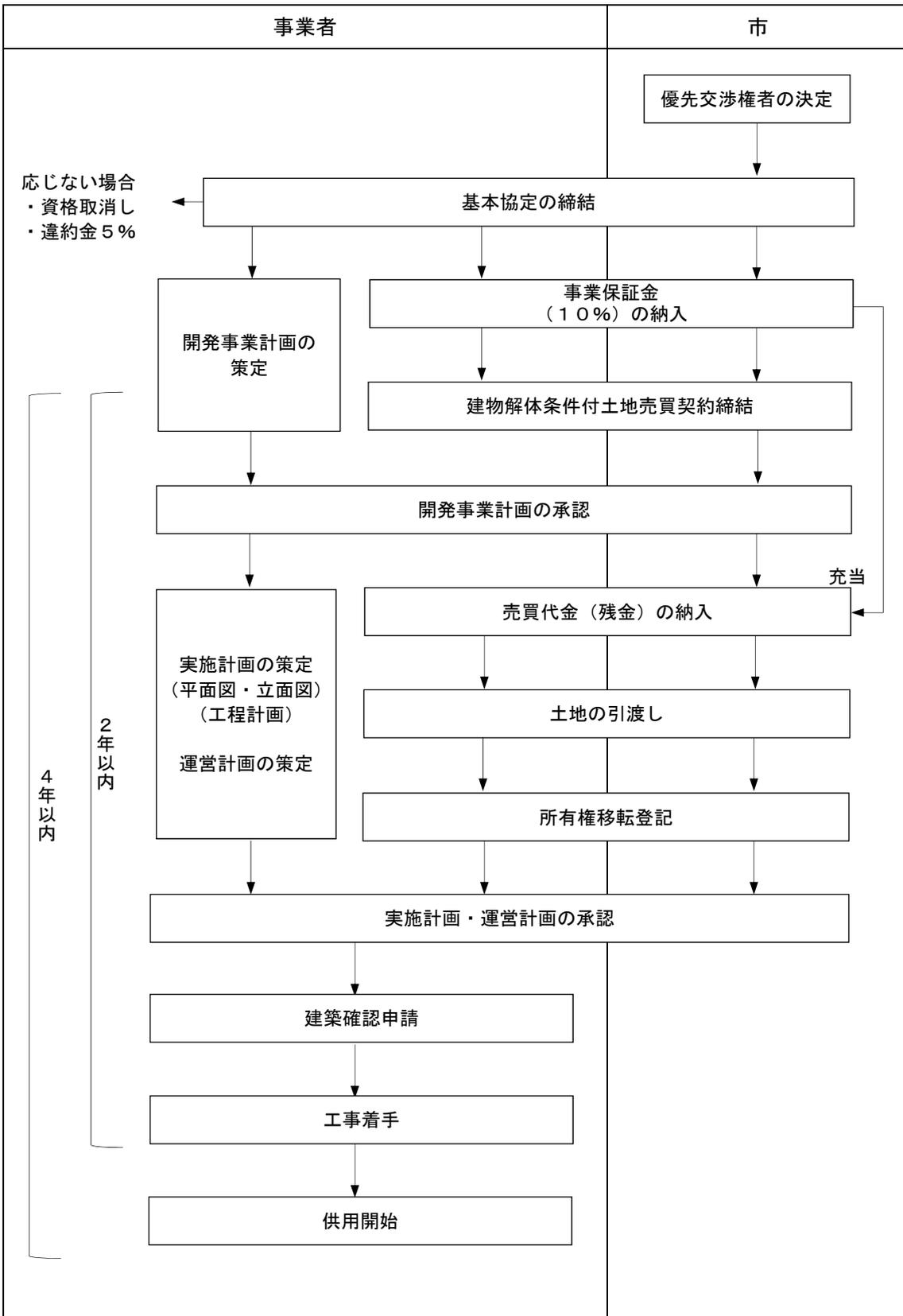
## 10 各種調整

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下さい。

## 11 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店を置く企業（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、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、事業者を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、市は買戻し特約の解除及びその登記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) 事業者が建物解体条件付土地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）



**【担当窓口】**

福岡市住宅都市局地域まちづくり推進部地域計画課

〒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 : 092-711-4430

F A X : 092-733-5590

E-mail : [chiikikeikaku.HUPB@city.fukuoka.lg.jp](mailto:chiikikeikaku.HUPB@city.fukuoka.lg.jp)