

旧大名小学校跡地活用事業

公募要綱

平成29年10月31日

(平成29年12月5日修正)

福岡市

目次

第1	本書の位置付け	1
第2	事業の内容	2
1	事業の名称	2
2	事業の目的	2
3	本事業の対象となる敷地	3
4	事業概要	6
5	事業対象地で本事業とは別に市が実施する事業	7
第3	提案に関する内容	9
1	事業対象地全体に関する提案内容	9
2	各施設に関する提案内容	11
3	維持管理・運営計画に関する提案内容	16
4	建設期間中の土地の貸付け	17
5	運営期間中の土地の貸付け	19
6	南校舎の敷地の借受け	21
7	公共施設の借受け	23
第4	応募事業者の構成等	24
1	応募事業者の構成等	24
2	応募事業者の参加資格	25
3	SPC を設立する場合の要件	26
第5	事業者の選定	27
1	提案に対する評価及び事業者の選定	27
2	募集スケジュール	27
3	応募の手続き	28
4	公募要綱等の変更及び追加資料の公表	31
5	提案書の提出	31
6	提案内容の評価	33
7	選定結果の公表等	33
第6	その他	34
1	責任分担の考え方	34
2	モニタリング	35
3	長期継続契約	35

- 【別紙 1】 要求水準書
- 【別紙 2】 事業提案評価基準
- 【別紙 3】 提案様式集
- 【別紙 4】 基本協定書（案）
- 【別紙 5】 事業契約書（案）

- 〈添付資料 1〉 旧大名小学校跡地活用プラン（平成 29 年 9 月改訂）
- 〈添付資料 2〉 スタートアップ支援施設運営事業
- 〈添付資料 3〉 地積測量図
- 〈添付資料 4〉 既存校舎（南校舎）図面
- 〈添付資料 5〉 大名二丁目地区地区計画
- 〈添付資料 6〉 閲覧・配布資料等一覧

第1 本書の位置付け

本公募要綱は、福岡市（以下「市」という。）が、民間のノウハウや資金等を活用した「旧大名小学校跡地活用事業」（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、本事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）を選定するための手続き等を示したものです。

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。）であり、本事業に応募する者（以下「応募事業者」という。）はすべての文書を精読のうえ、応募に必要な書類を提出してください。

（公募要綱等の範囲）

- ・公募要綱
- ・要求水準書
- ・事業提案評価基準
- ・提案様式集
- ・基本協定書（案）
- ・事業契約書（案）

第2 事業の内容

1 事業の名称

「旧大名小学校跡地活用事業」

2 事業の目的

旧大名小学校跡地は、地域におけるこれまでの地域活動や災害時の避難場所としての役割を担う場所であるとともに、様々な都市機能や交通拠点が集積する天神地区に隣接し、「天神ビッグバン」の西のゲートとして、都心部の機能強化と魅力づくりを図るうえで重要な役割を担う場所でもあります。

この「旧大名小学校跡地」でのまちづくりを進めていくため、平成22年2月に地域と取り交わした「舞鶴中学校区の小中学校再編に関する計画書」を踏まえ、まちづくりのコンセプトや土地利用、事業手法、地区計画の方向性等の考え方を「旧大名小学校跡地活用プラン（以下「跡地活用プラン」という。）」として、平成29年3月（9月改訂）に取りまとめました。

本事業は、この「跡地活用プラン」を踏まえ、地域にとって、福岡市の将来にとって魅力的な場の形成を図るものです。

■舞鶴中学校区の小中学校再編に関する計画書【抜粋】(H22.2 大名校区自治協議会, 大名小PTA, 福岡市)

《大名小学校跡地の取り扱い》

- ・ 現在の運動場と同等面積の広場を整備し、校区行事の場所や災害時の避難場所として利用する。
- ・ 歴史ある大名小学校の面影を残すため、校舎の一部を保存し、災害時の避難所や校区住民の交流の場としても利用できる多目的な空間を整備する。
- ・ 中央消防署大名出張所の配置換えにあわせ、大名公民館を移転改築する。

■まちづくりのコンセプト

「跡地活用プラン」において、「人・モノ・コトが交流する新たな創造の場へ～グローバル×クリエイティブ×リレーション～」をまちづくりのコンセプトとして掲げており、このコンセプトを実現するため、次に示す3つの方向性を示しています。

- 地域特性を活かした歴史や文化、緑、賑わいをつなぐ場の創出
- 多様な人材・企業が集まり交流する新たな価値を生み出す場の創出
- 都市ブランドを高める高質で魅力的な場の創出

3 本事業の対象となる敷地

(1) 本事業の対象となる敷地の位置及び規模

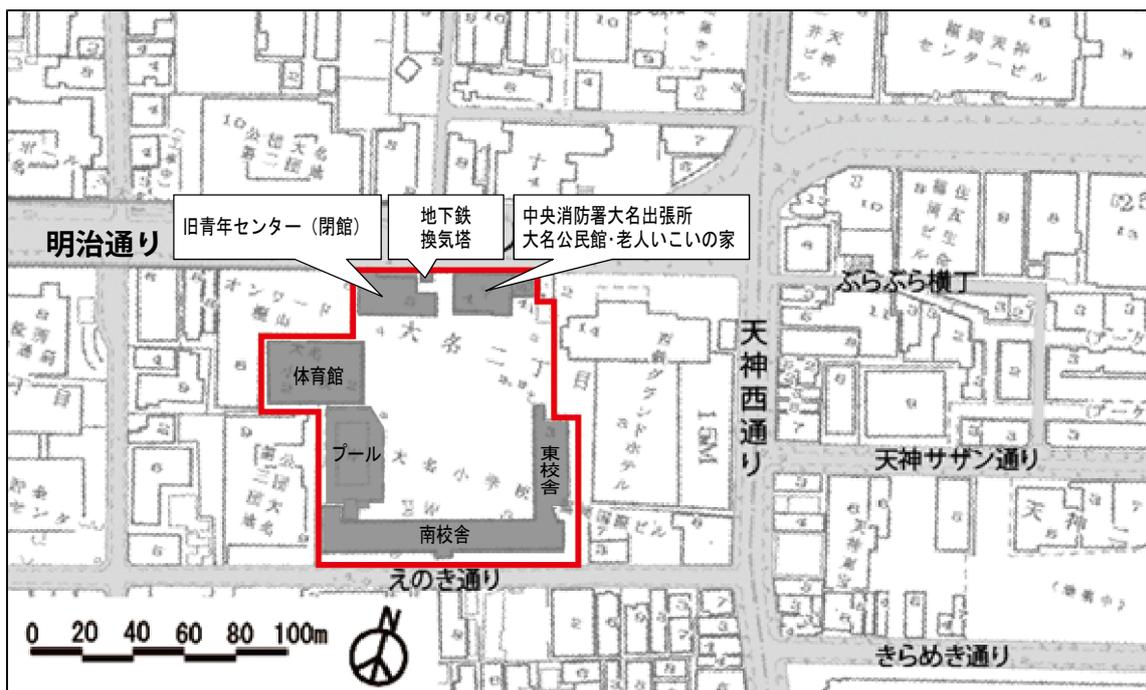
本事業の対象となる敷地（以下「事業対象地」という。）は、次のとおり旧大名小学校跡地全体（地下鉄換気塔の敷地を含む。）とします。

- ・ 所在地：福岡市中央区大名二丁目 165 番 1 及び 165 番 2
- ・ 規模：11,821.64 m²

(図 2-1) 事業対象地 広域図



(図 2-2) 事業対象地 拡大図（現況）



(2) 都市計画等の内容

(表 2-1) 都市計画等の概要

区域区分	市街化区域
用途地域	商業地域
指定容積率	明治通りから 30mは 600%，それ以外は 400%
指定建ぺい率	80%
その他の地域地区	明治通りから 30mは防火地域，それ以外は準防火地域 駐車場整備地区
地区計画	大名二丁目地区地区計画
その他	航空法上の高さ規制 約 115m (NTT コム福岡天神ビル屋上の 鉄塔と同等の高さ)

(3) 地区計画

大名二丁目地区地区計画（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、〈添付資料5〉を参照してください。

(表 2-2) 地区整備計画の概要

主要な公共施設	広場 約 3,000 m ² (明治通り及びえのき通りに接続する歩行者動線 を幅員 6m 以上で確保)
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 (小規模なものは除く) 等
建築物の容積率の最高限度	550% ただし，地区計画の方針におけるまちづくりの取 り組みに応じて 250%の範囲内で上記に加算 (最高限度 800%)
壁面の位置の制限	明治通り及びえのき通りから 2m (最低限度)
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
建築物の緑化率の最低限度	10%

※地区計画（容積緩和基準を含む）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。

(4) 土壌汚染

地歴調査の結果、土壌汚染は確認されていません。

(5) 埋蔵文化財

市による事前の試掘調査の結果、発掘調査（本調査）が必要とされる埋蔵文化財は確認されていません。

<参考>南校舎

(表 2-3) 南校舎の施設概要

建物の状況	竣工	昭和 4 年
	建築面積	1,018.168 m ²
	延床面積	2,961.362 m ²
	規模等	桁行（東西）94.9m, 梁間 10.122m
	高さ	16.648m
	構造	鉄筋コンクリート造地上 3 階建
	耐震診断	平成 21 年実施済み
	耐震改修	平成 22 年実施済み

4 事業概要

(1) 事業者の選定及び事業契約の締結

- ① 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、応募事業者の中から優先交渉権者を決定します。
- ② 市と優先交渉権者は、優先交渉権者決定後速やかに、事業実施にあたり基本的な事項を規定する基本協定を締結します。
- ③ 基本協定締結後、事業者の責任による提案内容の確実な履行の担保や業務・役割分担、モニタリング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。

(2) 事業の実施

- ① 市は、事業対象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。）の設計及び建設を行います。
- ③ 市は、提案施設の一部を借り受け、公民館・老人いこいの家、多目的空間（ギャラリーを含む）及び消防分団車庫（あわせて以下「公共施設」という。）の維持管理・運営を行います。公共施設の内装の設計及び建設は、市が行うものとします。
提案施設の公共施設以外の部分（以下「民間施設」という。）は、事業者が維持管理・運営を行います。
- ④ 事業者は、提案施設以外に、自らの費用により、地区計画に基づく広場を整備し、維持管理を行うとともに、事業対象地全体の日常管理・安全管理（南校舎及び地下鉄換気塔の管理を除く。）等を行います。
- ⑤ 事業者は、地区計画で定める壁面の位置の制限を踏まえ、事業対象地北側（明治通りに面する位置）にある地下鉄換気塔を、自らの費用により、道路との境界線から 2m 以上離れた位置に移設します。移設完了後、地下鉄換気塔の無償譲渡及び土地の無償使用を協定で定め、市が維持管理を行います。

5 事業対象地で本事業とは別に市が実施する事業

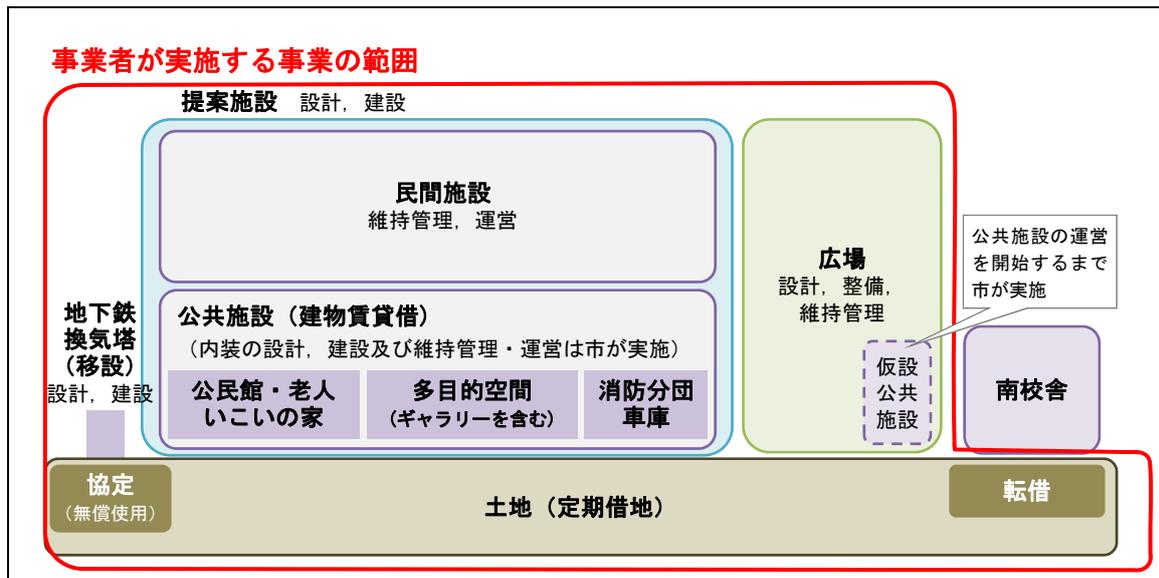
(1) 仮設の公民館・老人いこいの家及び消防分団車庫

市は、公共施設の運営を開始するまでの期間、事業対象地の一部を使用して仮設の公民館・老人いこいの家及び消防分団車庫（以下「仮設公共施設」という。）の設計、建設及び維持管理・運営を行います。

(2) スタートアップ支援施設運営事業

市は、南校舎を活用してスタートアップ支援施設運営事業（以下「スタートアップ支援事業」という。）を継続することとしており、南校舎の所有権を保有するため、市は、事業者から南校舎の敷地部分を転借します。なお、南校舎の活用期間は、まずは当初10年間を目安としています。

(図 2-3) 基本的な事業スキーム図



(表 2-4) 業務分担の概要

		設計・監理	建設 (広場は整備)	維持管理	運営
提案施設	公共施設	事業者 (内装は市が実施)		市	
	民間施設	事業者			
広場		事業者			—
地下鉄換気塔		事業者		市	—
仮設公共施設		本事業とは別に市が実施			
南校舎					

(表 2-5) 事業スケジュール (予定)

事項	予定時期
公募要綱等の公表	平成 29 年 (2017 年) 10 月 31 日 (火)
優先交渉権者の決定	平成 30 年 (2018 年) 3 月頃
基本協定の締結	平成 30 年 (2018 年) 4 月頃
事業契約の締結	平成 30 年 (2018 年) 9 月頃
土地一時賃貸借契約の締結	平成 31 年 (2019 年) 4 月頃
定期借地権設定契約の締結	平成 33 年 (2021 年) 頃
提案施設等の供用開始	平成 33 年 (2021 年) 頃
定期借地権設定契約の終了	定期借地権設定契約の締結後, 50 年以上 70 年以下の範囲で事業者の提案により決定する時期

※募集スケジュールは, 第 5 2 に記載しています。

第3 提案に関する内容

市は、「跡地活用プラン」を踏まえたまちづくりを進めるため、次に示す提案を受け付けます。

- ・ 事業対象地全体に関する計画
- ・ 広場の整備内容
- ・ 公共施設の配置や動線計画
- ・ 民間施設に導入する機能
- ・ 地下鉄換気塔の移設場所
- ・ 事業対象地全体及び広場の維持管理等の方策や、事業対象地におけるタウンマネジメント
- ・ 事業対象地の土地貸付けの地代や期間、公共施設の賃料

提案にあたっては、以下に示すそれぞれの要件や誘導する施設水準等を踏まえた内容としてください。

1 事業対象地全体に関する提案内容

(1) 基本方針

事業対象地におけるまちづくりのコンセプトについて、市の重要施策や「跡地活用プラン」を踏まえて提案してください。

(2) 計画の実現性

本事業の実施体制や事業期間のスケジュールを提案してください。あわせて、本事業を実施するうえでの資金調達や収支計画、リスクの想定及びその対応を提案してください。

(3) 地域貢献

本事業の実施による地域経済や地域コミュニティへの貢献の方策について提案してください。

(4) 土地利用計画

- ① 広場や南校舎、新たな土地利用等の一体性を持った空間の形成に向けた取り組みについて提案してください。
- ② 明治通り及びえのき通り沿いのゆとりある歩行者空間の形成や、事業対象地における南北方向の歩行者動線の確保など、事業対象地及び周辺地域との回遊性向上に向けた取り組みについて提案してください。提案にあたっては、広場や公共施設、民間施設等の利用者の明治通り及びえのき通りへの日常動線の確保や、災害時の避難経路の計画を行ってください。

③ 先進的な設備を備えた高質で付加価値の高い建物など、新たな価値や魅力の創出に向けた取り組みについて提案してください。

④ 周辺環境を踏まえた駐輪台数の確保や利用しやすい駐輪場の整備、公共交通機関の利用促進など、交通環境改善に向けた取り組みについて提案してください。

(5) 意匠・景観

① 天神ビッグバンの西のゲートとして、ランドマークとなるシンボリックなデザインについて提案してください。

② 明治通りとのまちなみの連続性に配慮した魅力あるまちなみの形成に向けた取り組みについて提案してください。

③ 沿道の緑のネットワークづくりやまとまった空地における緑豊かな空間づくりなど、目に映える緑の創出について提案してください。提案にあたっては、事業対象地から南校舎の敷地を除いた範囲で緑化率 12%以上となるよう計画してください。

④ ユニバーサルデザインの理念、考え方に基づいた取り組みについて提案してください。

(6) 安全・安心への配慮

耐震性の向上など、災害に強い都市構造に寄与する取り組みについて提案してください。あわせて、災害時の来街者の安全確保や、事業継続に向けた取り組みについて提案してください。

(7) 環境への配慮

都市環境や温暖化対策等に寄与する環境負荷の低減やエネルギーの効率化等への取り組みについて提案してください。

2 各施設に関する提案内容

(1) 広場

次に示す「地域利用等のルール」を踏まえつつ、校区行事や災害時の避難場所としての利用とともに、憩いや賑わいの場となる広場を提案してください。

■広場の活用に関する地域利用等のルール

- ・ 憩いやこどもの遊び場等に利用できる公開空地として広く一般に公開することを基本とする。
- ・ 地域の運動会や夏祭り等の校区行事の利用を優先する。
- ・ 災害時は避難場所として活用する。

また、広場の提案は、次の要件を満たす計画としてください。詳細は、【別紙 1】要求水準書を参照してください。

- ・ **規模** 約 3,000 m²
- ・ **位置** 南校舎の立地や通りから見たまちなみの連続性を考慮した配置とすること。
※地区計画に示す現在の運動場と同様の位置を想定
- ・ **形状** 校区行事や災害時の避難場所として利用可能な形状とすること。
- ・ **歩行者動線** 明治通りやえのき通りと広場をつなぐ、地区計画に基づく幅員 6m 以上の歩行者動線について、通りからの視認性の確保やアクセス性の向上に向けた計画とすること。

明治通りからの歩行者動線は、提案施設とあわせて事業者が確保することとし、えのき通りからの歩行者動線は市が南校舎の一部を改修することで確保する予定です。えのき通りからの歩行者動線について、位置や意匠、仕上げ等の計画を 2 案以上提案してください。

なお、歩行者動線の位置や意匠等は、建物の安全面やスタートアップ支援事業の実施等を考慮したうえで、市が決定します。必要に応じて、整備内容及び費用について、市と事業者は協議を行うこととします。

(2) 公共施設

利用者の利便性を考慮した公民館・老人いこいの家、多目的空間（ギャラリーを含む）及び消防分団車庫の諸室等の配置やそれぞれの施設への動線計画等を提案してください。

提案は、次に示すそれぞれの施設の要件を満たす計画としてください。詳細は、【別紙 1】要求水準書を参照してください。

なお、公共施設の具体的な諸室の配置等は、事業者決定後、市との協議により決定します。

① 公民館・老人いこいの家

- ・ **規模** 床面積 561 m²

- ・ **諸室** 講堂，老人いこいの家，学習室，和室，児童等集会室，地域団体室，研修室及び事務室 等
- ・ **位置** 開館時間内は，利用者が自由に行き来できる位置に配置すること。事務室や講堂等は，利用者の出入館の管理や災害時の避難所，地域住民の交流の場としての利用を踏まえ，提案施設の1階に配置すること。

② 多目的空間（ギャラリーを含む）

- ・ **規模** 床面積 200 m²（その他，展示スペース等として 30 m²を確保）
- ・ **位置** 災害時等における公民館の講堂との一体的な利用を想定しており，公民館の講堂と隣接した位置に配置すること。
- ・ 多目的空間の活用は，次に示す地域利用等のルールを定めています。

■多目的空間の活用に関する地域利用等のルール

- ・ ギャラリー機能を備えた教育施設として活用することを基本とする。
- ・ 校区住民の交流の場として，地域活動等の利用を優先する。
- ・ 災害時は避難所として活用する。

③ 消防分団車庫

- ・ **規模** 床面積 80 m²（別途，専用空地〔消防団活動用スペース〕約 150 m²）
- ・ **諸室** 車庫，会議室，給湯室，倉庫及びトイレ 等
- ・ **位置** 消防分団車両が明治通り方面に容易かつ安全に出動できる配置とすること。車庫及び倉庫は，提案施設の1階に配置すること。また，明治通りに面しない配置とする場合は，利用者のアクセスや消防分団車両の出動に支障がないよう措置を講じること。

（3）民間施設

事業対象地全体に関する基本方針を踏まえ，応募事業者の創意工夫により自由に提案してください。

なお，「跡地活用プラン」では，「ギャラリー（大名小の歴史や文化の継承・記憶をとどめる等）」，「オフィス（大規模なフロア面積，高度なセキュリティ等）」や「ホテル（高い質と品格，ゆとりある客室等）」，「創業支援・人材育成施設」及び「保育施設」を導入が望ましい機能と位置付けており，これらの機能を実現する施設の提案を評価することとします。これらの施設の水準は，次のとおりです。

※「ギャラリー」は，第3 2（2）②多目的空間に記載しています。

① オフィス（大規模なフロア面積，高度なセキュリティ等）

- ・ グローバルに活躍する人材・企業を引きつける，高度で創造的なビジネス環境の創出に資するオフィスの導入が望ましいと考えており，次の水準を満たすものとし

ます。

規模・形状 ワンフロア当たりの大規模なオフィス面積の確保や自由度の高い空間、働きやすいオフィス環境

セキュリティ 入居企業の資産保護等に資する高度なオフィスセキュリティシステムの構築

入居対象 今後の成長が見込まれ、かつ、市の特性を生かせる分野又は市の産業の振興に資する機能

<参考>福岡市企業立地促進条例(平成24年条例第22号)別表第1例)知識創造型産業(ソフトウェア・コンテンツ開発等)グローバルビジネス(外資系企業が日本国内において初めて行う事業等)等

入居する企業の予定がある場合は、企業名及び入居する期間を提案してください。

その他 連鎖型まちづくりの観点を踏まえた天神ビッグバンにおけるオフィス等の移転機能

② ホテル(高い質と品格、ゆとりある客室等)

- 国際的な観光・MICE都市にふさわしい高い品質と品格を備え、ゆとりのある客室を持ったホテルの導入が望ましいと考えており、次に示す「福岡市ハイクオリティホテル建設促進制度」の適用要件を満たすもので、かつ、より一層の国際対応力やブランド力、都市の魅力の向上に資するものとします。

客室面積 30m²以上(総客室数の1/4以上)

付帯施設 宿泊客の快適性・利便性を高める施設(2項目以上)

例) レストラン、バー・ラウンジ、多言語対応のコンシェルジュデスク、スパ、フィットネス等の付帯施設

デザイン 魅力あるデザイン性に優れたホテル

- ホテルの運営を行う企業の予定がある場合は、具体的なブランドや運営期間を提案してください。
- 複数のホテルの提案がある場合は、上記の水準を満たすホテルを評価対象としますので、それぞれのホテルの計画を提案してください。

③ 創業支援・人材育成施設

- 本事業とは別に市が実施するスタートアップ支援事業と連携が可能な、創業支援や人材育成を行う施設の導入が望ましいと考えており、次の施設内容を満たすものとします。

施設内容 スタートアップ関連イベントを開催するイベントスペースの確保、コワーキングスペースなどスタートアップ支援事業と連携可能な機能等

- ・ 運営を行う企業の予定がある場合は、企業名及び運営期間を提案してください。

④ 保育施設

- ・ 増加する保育ニーズに対応し、市の待機児童解消や多様な人材が働きやすい環境の実現に資するなど、安心して生み育てられる環境づくりに寄与する保育施設の導入が望ましいと考えており、次の内容を満たすものとします。

受入児童数 市の保育の実情を踏まえた受入児童数の確保

規模 想定する対象児童や受入児童数にあわせた施設規模の確保

- ・ 運営を行う企業の予定がある場合は、企業名及び運営期間を提案してください。

⑤ その他の施設等

- ①～④に示した施設以外で、都市の魅力や知名度向上につながる機能・施設、本事業の目的の実現に資する施設等の提案がある場合は、自由に提案してください。

(4) 地下鉄換気塔の移設

事業対象地内における地下鉄換気塔の敷設を担保し、道路との境界線から 2m 以上離れた位置への地下鉄換気塔の移設を提案してください。詳細は、【別紙 1】要求水準書を参照してください。

地下鉄換気塔は、地下鉄営業に必須の施設であり、機能を停止することができないため、事業者は、新たな地下鉄換気塔を整備し、機能を確保したうえで、既存の地下鉄換気塔を撤去するものとします。移設する地下鉄換気塔の設計、建設及び既存の地下鉄換気塔の撤去は、市との協議・調整により進めることとします。

なお、市と事業者は、地下鉄換気塔の移設工事に着手するまでに、移設に関する必要事項や移設完了後の無償譲渡、土地の無償使用等を規定する協定（以下「建設に関する協定」という。）を締結します。また、移設完了までに、市が行う維持管理に必要な敷地の一時使用等を規定する協定（以下「維持管理に関する協定」という。）を締結します。

■建設に関する協定の主な項目

- ・ 事業者は、地下鉄換気塔の移設完了後、新設の地下鉄換気塔を市に無償で譲渡すること。
- ・ 事業者は、事業対象地内の地下鉄換気塔が使用する土地の範囲は、市の無償使用を担保すること。
- ・ その他、建設に関する必要事項を定める。

■維持管理に関する協定の主な項目

- ・ 地下鉄換気塔の排気機能の維持のため、市が実施する日常点検や修繕等において、事業者は、必要な協力を行うこと。
- ・ 事業者は、市が地下鉄換気塔の維持管理を実施するうえで必要な場合、事業対象地内の無償での一時的な土地の使用や形質変更を承諾すること。
- ・ その他、維持管理に関する必要事項を定める。

3 維持管理・運営計画に関する提案内容

(1) 事業対象地全体の日常管理等

事業対象地全体の日常管理や安全管理（南校舎及び地下鉄換気塔の管理を除く。）を事業者が一括して実施する方策について提案してください。また、提案施設について、事業期間にわたる質を確保するための施設の維持管理や長期修繕の考え方について提案してください。提案にあたっては、南校舎におけるスタートアップ支援事業との連携等を踏まえたものとしてください。

(2) 広場の維持管理等

広場の維持管理の方策について提案してください。広場の活用は、次に示す「地域利用等のルール」を定めており、また、広場の具体的な利用等を調整するため、地域・市・事業者との三者による協議（以下「三者協議」という。）の場の設置を予定しています。これらを踏まえた広場の活用について提案してください。

■広場の活用に関する地域利用等のルール

- ・ 憩いやこどもの遊び場等に利用できる公開空地として広く一般に公開することを基本とする。
- ・ 地域の運動会や夏祭り等の校区行事の利用を優先する。
- ・ 災害時は避難場所として活用する。

(3) 事業対象地におけるタウンマネジメント

大名地区の魅力の創出に向けた活動や、事業対象地のブランド価値を高める提案施設等の運営など、持続可能な場づくりに向けた取り組みについて提案してください。

4 建設期間中の土地の貸付け

(1) 土地の貸付け及びその期間

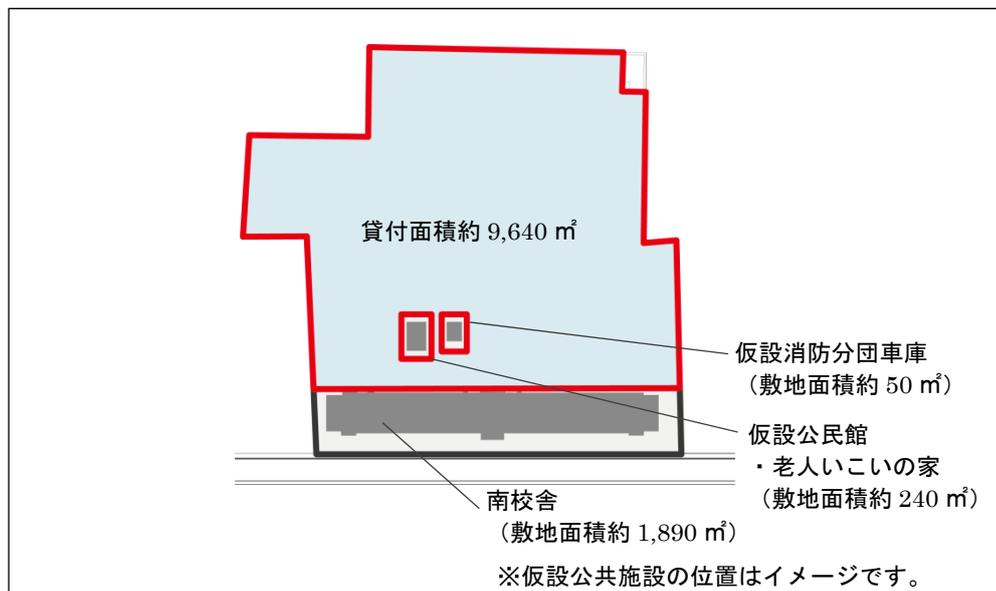
提案施設に入居を予定する公共施設の運営を開始するまでの期間、事業対象地の一部を使用し、仮設公共施設を建設、運営することとしています。このため、提案施設等の建設期間は、事業対象地から仮設公共施設等で使用する部分を除いた範囲を、借地借家法（平成3年法律第90号）第25条に定める土地の一時使用を目的とした賃貸借契約（以下「土地一時賃貸借契約」という。）の締結により貸し付けます。

貸付けの期間は、提案施設等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、事業対象地から南校舎の敷地及び仮設公共施設の敷地を除いた範囲とします。貸付けの面積は、事業者決定後、仮設公共施設の配置や利用者の動線等を踏まえ、市と事業者との協議により決定します。

(図 3-1) 建設期間中の土地の貸付け範囲



(3) 地代

事業者が市に支払う土地一時賃貸借契約に関する地代は、次の算定式による額とします。

$$\text{地代 (年額)} = \text{提案地代 (年額)} \times \text{貸付面積} / \text{事業対象地面積}$$

※提案地代 (年額) は、第 3 5 (3) に示す

なお、土地一時賃貸借契約の締結前に基準地代を再評価した結果、再評価した基準地代

(以下「再評価地代」という。)が、事業者が提案する地代を上回った場合は、再評価地代により土地一時賃貸借契約を締結するものとします。

※基準地代は、第35(3)に示す

(4) 地代の支払い方法

地代は、原則、各年度4期に分けての支払いとします。4期ごとの地代は、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。

事業者が地代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地代の3ヶ月分に相当する額を、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。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条及び福岡市交通局契約事務規程第24条に規定する、市長又は交通事業管理者(以下「管理者」という。)が確実と認める担保の提供をもって代えることができ、福岡市契約事務規則第25条及び福岡市交通局契約事務規程第25条の規定に該当する場合には、上記の保証金を納付しないこともできます。

(6) 連帯保証人

事業者は、土地一時賃貸借契約締結時に連帯保証人を立てることとします。ただし、市長又は管理者が必要ないと認めるときは、この限りではありません。なお、連帯保証人は次の条件を満たすものとします。

- ・ 市内に住所又は事務所を有すること。
- ・ 提案地代相当額以上の年額所得又は固定資産を有していること。

(7) 土地の引き渡し条件

事業対象地にある建物及び工作物等(南校舎及び地下鉄換気塔を除く。)は、市と事業者との協議の結果、存置することとなったものを除き、提案施設等の建設に着手するまでに市が撤去します。

ただし、提案施設等の建設に着手するまでに撤去が完了しない場合は、市と事業者との協議により建設の支障とならない時期までに市で撤去します。

5 運営期間中の土地の貸付け

(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。

借地期間は、50年以上70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（11,821.64㎡）とします。

(3) 地代

事業者が市に支払う地代（年額）は、次に示す基準地代以上で、事業者が提案する額（以下「提案地代」という。）とします。

基準地代（年額）	521,335,000円
----------	--------------

なお、定期借地権設定契約締結前に基準地代を再評価した結果、再評価地代が提案地代を上回った場合は、再評価地代により定期借地権設定契約を締結するものとします。

(4) 地代の支払い方法

地代は、原則、各年度4期に分けての支払いとします。4期ごとの地代は、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。

事業者が地代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) 地代の改定方法

地代は、定期借地権設定契約締結以降、原則、3年ごとに改定ができるものとし、改定にあたっては、市が基準地代を再評価し、再評価地代が改定前の地代を上回った場合は、再評価地代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、市又は事業者が地代を相当でないと認めるときは、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、支払う地代の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条及び福岡市交通局契約事務規程第24条に規定する、市長又は管理者が確実に認める担保の提供をもって代えることができ、福岡市契約事務規則第25条及び福岡市交通局契約事務規程第25条の規定に該当する場合には、上記の保証金を納付しないこともできます。

(7) 連帯保証人

事業者は、定期借地権設定契約締結時に連帯保証人を立てることとします。ただし、市長又は管理者が必要ないと認めるときは、この限りではありません。なお、連帯保証人は次の条件を満たすものとします。

- ・ 市内に住所又は事務所を有すること。
- ・ 提案地代相当額以上の年額所得又は固定資産を有していること。

(8) 借地権の譲渡・転貸に関する制限等

事業者は、事前に市の承諾がある場合を除き、借地権の譲渡又は転貸（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、市及び地域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。

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。

(9) 借地期間終了前協議

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。

(10) 借地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。

6 南校舎の敷地の借受け

(1) 土地の借受け及びその期間

市は、南校舎の所有権を保有するため、5(1)の定期借地権設定契約とあわせて、事業者と土地転貸借契約を締結し、事業者より南校舎の敷地を借り受けます(以下「転借」という。)

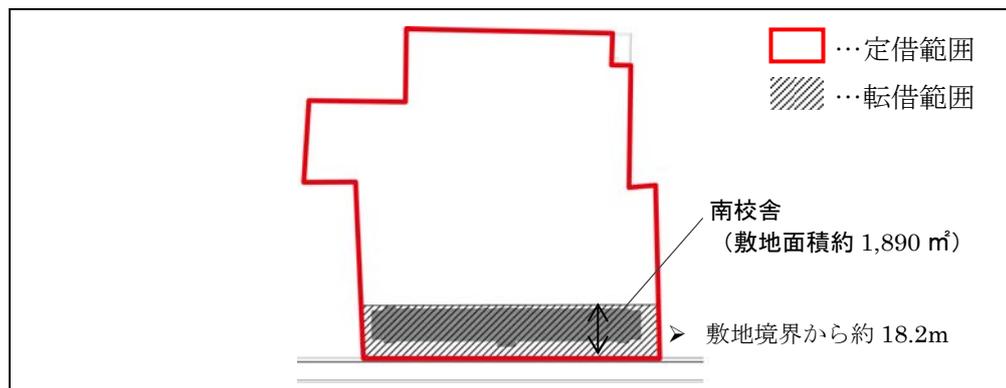
市が本事業とは別に実施するスタートアップ支援事業による校舎の活用期間は、まずは当初10年間を目安としており、転借の期間は、スタートアップ支援事業の継続期間や建物の状態・利用状況等を踏まえ、市が決定することとします。

(2) 転借の範囲

転借の範囲は、以下に示す南校舎の敷地(約1,890㎡)とします。転借の面積は、事業者決定後、市と事業者との協議により決定します。

なお、提案施設の延床面積は、事業対象地から南校舎の敷地を除いた面積を敷地面積として計画してください。

(図 3-2) 南校舎敷地の範囲



(3) 転借に対する地代

市が事業者を支払う転借に対する地代(以下「転借料」という。)(年額)は、次の算定式による額とします。なお、市は、転借に対する契約保証金等は支払わないものとします。

$$\text{転借料(年額)} = \text{提案地代(年額)} \times \text{南校舎敷地面積} / \text{事業対象地面積}$$

(4) 転借料の支払い方法

市は、原則、転借料(年額)を各年度4期に分けて支払います。4期ごとの転借料は、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、事業者の請求により市が事業者に対して支払います。

(5) 転借料の改定方法

転借料の改定は、地代の改定にあわせて行うものとし、改定方法は、5 (5) の地代の改定方法により改定された地代を提案地代（年額）とし、(3) に示す算定式により算定するものとします。

(6) 転借の内容の変更

市による南校舎の敷地の利用がある場合（市が指定する事業者による利用を含む）、事業者は、市が継続利用することに承諾するものとします。

また、市による転借が終了する際は、市と事業者が協議のうえ、「跡地活用プラン」を踏まえ、南校舎の保存の範囲や方法を決定することとし、事業者が施設を整備する場合は、整備内容について市の承認を得るものとします。

7 公共施設の借受け

(1) 公共施設の借受け

市は、公共施設を運営するため、建物賃貸借契約の締結により、事業者より提案施設の一部を借り受けます。なお、公共施設は、提案施設の内容を踏まえ計画や設計を実施することとしており、最終的なプランは、提案施設の設計内容等との調整を行いながら、提案施設の設計完了までに決定することとしています。

(2) 公共施設の床の借受けに対する賃料

市が事業者を支払う公共施設の床の借受けに対する賃料(以下「公共施設賃料」という。)(年額)は、次に示す基準額以下で、事業者が提案する額(以下「提案公共施設賃料」という。)とします。なお、公共施設賃料(年額)は、共益費込みとします。また、市は、公共施設の借受けに対する契約保証金等は支払わないものとします。

- ・ 公民館・老人いこいの家

基準公共施設賃料(年額)	26,244,000円(税抜額)
	※28,343,520円(税込額)

- ・ 多目的空間(ギャラリーを含む)

基準公共施設賃料(年額)	10,764,000円(税抜額)
	※11,625,120円(税込額)

- ・ 消防分団車庫

基準公共施設賃料(年額)	3,744,000円(税抜額)
	※4,043,520円(税込額)

(3) 公共施設賃料の支払い方法

市は、原則、提案公共施設賃料(年額)を12月で割った額を事業者の請求により毎月支払うものとし、支払いは、事業者から請求があった日から30日以内に行います。

(4) 公共施設賃料の改定方法

市又は事業者のいずれかから公共施設賃料の改定の申し出があり、市と事業者で協議して合意した場合は、公共施設賃料の改定を行うことができることとします。

第4 応募事業者の構成等

1 応募事業者の構成等

応募事業者の構成等は次のとおりとします。

- ① 応募事業者は、複数の企業で構成されるグループであること。
- ② 応募事業者の中から代表企業を定めるものとし、応募事業者の代表企業以外の企業を構成員とする。応募に関する手続きは代表企業が行うものとする。
- ③ 代表企業（SPC の設立や複数企業の出資による事業実施を予定する場合は、これらに出資する企業）は、本事業を実施・継続できる企画力、資本力等経営能力を備えた企業であること。
- ④ 参加資格審査申請書類の提出時には、応募事業者の代表企業及び構成員の社名等を明らかにすること。
- ⑤ 福岡市に本社を置く企業が、応募事業者の設計・監理業務、建設業務及び維持管理業務にそれぞれ一社以上含まれること。
- ⑥ 応募事業者の代表企業及び構成員は、他の応募事業者の代表企業及び構成員となり、本事業に応募することはできない。
- ⑦ 応募事業者の代表企業及び構成員は、他の応募事業者の代表企業及び構成員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2⑦及び⑧において同じ。）。
- ⑧ 応募事業者の代表企業は、第5-3（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。
- ⑨ 応募事業者の構成員は、提案書提出までに構成員を変更又は追加する場合は、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。

2 応募事業者の参加資格

応募事業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 本事業に関するアドバイザー業務受託者である、株式会社日本総合研究所及び渥美坂井法律事務所・外国法共同事業と資本関係又は人事関係がある者ではないこと。
- ⑧ 第 5 1 で示す「旧大名小学校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 号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応募事業者、又は、法人でその役員に暴力団員に該当する者のない応募事業者、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応募事業者ではないこと。
- ⑩ 建設業務を行う者にあつては、雇用保険法（昭和 49 年法律第 116 号）に基づく雇用保険、健康保険法（大正 11 年法律第 70 号）に基づく健康保険及び厚生年金保険法（昭和 29 年法律第 115 号）に基づく厚生年金保険に事業主として加入していること。ただし、各保険について法令で適用が除外されている場合を除く。

3 SPC を設立する場合の要件

応募事業者は、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 は会社法等に基づく法人であること。
- ② 事業契約締結までに 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、事業期間中は市外に移転しないこと。
- ⑤ SPC の出資持分は、応募事業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、応募事業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 SPC の出資持分は、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、応募事業者の代表企業が出資持分を譲渡する場合は、第3 5（8）の判断に準ずるものとする。
- ⑦ SPC の新株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。

第5 事業者の選定

1 提案に対する評価及び事業者の選定

市は、提案に対する評価を行う「旧大名小学校跡地活用事業提案評価委員会」（以下「評価委員会」という。）を設置し、評価委員会での評価結果を参考に、優先交渉権者、次順位交渉権者を決定します。

なお、評価委員会の委員は、次のとおりです。

（表 5-1）評価委員会 委員名簿（平成 29 年 8 月 8 日設置）

委員名		肩書
委員長	三島 伸雄	佐賀大学大学院工学系研究科 教授
副委員長	萩島 理	九州大学総合理工学研究院 教授
委員	美原 融	大阪商業大学総合経営学部 教授
委員	中西 裕二	中西裕二公認会計士・税理士事務所 公認会計士・税理士
委員	吉田 宏幸	福岡市経済観光文化局 観光コンベンション部長
委員	稲田 容子	福岡市教育委員会 教育環境部長
委員	大谷 雄一郎	福岡市住宅都市局 理事

（敬称略，順不同）

2 募集スケジュール

公募要綱等の公表、提案評価及び優先交渉権者選定等のスケジュールは、次のとおり予定しています。

（表 5-2）募集スケジュール

公募要綱等の公表	平成 29 年（2017 年）10 月 31 日（火）
現地説明会の実施	平成 29 年（2017 年）11 月 10 日（金）
公募要綱等質問書の受付締切	平成 29 年（2017 年）11 月 16 日（木）
公募要綱等への質問回答書の公表	平成 29 年（2017 年）11 月 30 日（木）
参加資格審査申請書類の受付期間	平成 29 年（2017 年）10 月 31 日（火）から 平成 29 年（2017 年）12 月 12 日（火）まで
参加資格審査結果通知	平成 30 年（2018 年）1 月 11 日（木）
提案書の受付期間	平成 30 年（2018 年）1 月 23 日（火）から 平成 30 年（2018 年）1 月 30 日（火）まで
評価委員によるヒアリングの実施	平成 30 年（2018 年）3 月
優先交渉権者の決定	平成 30 年（2018 年）3 月

3 応募の手続き

(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 29 年（2017 年）10 月 31 日（火）から公表します。

(2) 現地説明会の実施

現地説明会を次の日程で開催します。参加を希望する企業は、様式 1-1 に所要の事項を記入し、担当窓口へ平成 29 年（2017 年）11 月 9 日（木）午後 5 時までに電子メール（添付ファイル）にて提出してください。

- ・ **開催日** 平成 29 年（2017 年）11 月 10 日（金）午後 1 時から
- ・ **開催場所** フクオカグロースネクスト 1F イベントスペース
（福岡市中央区大名 2 丁目 6 番 11 号 旧大名小学校跡地内）
- ・ **内容** 事業対象地及び南校舎の見学、公募要綱等に関する説明
- ・ **留意点** 1 社あたりの参加者は 2 名を上限とする

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。

公募要綱等に関する質問は、応募事業者の公平性の観点から、(4) 公募要綱等に関する質問及び回答により行うこととしており、説明会当日は、質疑応答の時間は設けません。

(3) 閲覧に供する資料及び配布資料等

市が提供する資料のうち、閲覧に供する資料、配布資料及び市ホームページ等での公表資料の一覧を〈添付資料 6〉に記載しています。資料の閲覧及び配布を希望する場合は、様式 1-3 及び 1-4 に所要の事項を記入し、担当窓口へ電子メール（添付ファイル）にて提出してください。資料の閲覧及び配布は次の期間及び場所を予定しています。資料の閲覧及び配布は、あらかじめ電話で市と日程を調整してください。閲覧及び配布資料の受取の際は、様式 1-5 に所要の事項を記入し、提出してください。

- ・ **資料の閲覧及び配布の期間**
平成 29 年（2017 年）10 月 31 日（火）から平成 30 年（2018 年）1 月 29 日（月）
（土曜、日曜、祝日及び年末年始を除く。）までの午前 10 時から午後 5 時（正午から午後 1 時までを除く。）までとします。
※年末年始：平成 29 年（2017 年）12 月 29 日から平成 30 年（2018 年）1 月 3 日まで
- ・ **場所** 福岡市住宅都市局都心創生部都心創生課

(4) 公募要綱等に関する質問及び回答

① 質問の締切及び回答

質問の締切：平成 29 年（2017 年）11 月 16 日（木）午後 5 時

質問に関する回答（予定）：平成 29 年（2017 年）11 月 30 日（木）

② 質問の方法

公募要綱等に関する質問は、様式 1-2 に所要の事項を記入し、担当窓口へ電子メール（添付ファイル）にて提出してください。件名は「旧大名小学校跡地活用事業質問書 ●●」（●●は企業名）としてください。

電子メールを送信後、土曜、日曜、祝日を除く 24 時間以内に当該電子メール到着の確認に関する返信が無い場合は、速やかに担当窓口ご連絡をしてください。

なお、他の方法による質問は受け付けません。

③ 質問に関する回答

質問に関する回答は、市ホームページで公表します。なお、質問を行った企業名は公表しません。また、意見には回答しないことがあります。

(5) 参加資格審査申請書類の提出

① 受付期間

受付期間は、平成 29 年（2017 年）10 月 31 日（火）から平成 29 年（2017 年）12 月 12 日（火）（土曜、日曜、祝日を除く。）までの午前 10 時から午後 5 時（正午から午後 1 時までを除く。）までとします。

② 提出方法

応募事業者は、表 5-3 に示す参加資格審査申請書類を担当窓口へ提出してください。参加資格審査申請書類の提出は、担当窓口にあらかじめ電話で予約のうえ、持参してください。

(表 5-3) 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 2-1～2-8） ・代表企業参加資格審査申請書兼応募事業者構成表，構成員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	貸借対照表（直近3期分）
8	損益計算書（直近3期分）
9	一級建築士事務所登録を証明する書類
10	特定建設業許可を証明する書類

- ※ No.2～6 は代表企業及び全構成員分，No.7～8 は代表企業分を提出してください。
（SPC の設立や複数企業の出資による事業実施を予定する場合は，No.2～8 は全出資企業分を提出すること。）
- ※ No.9 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員のみ，No.10 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員のみ提出してください。

（6）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，応募事業者の代表企業及び構成員について，第 4 1 及び 2 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

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，応募事業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，構成員が参加資格を失った場合は，第 4 1 ⑨に基づき，書面による市の承諾を得た場合に限り構成員の変更を認めるものとします。

③ 審査結果

審査結果は，応募事業者の代表企業に対して，平成 30 年（2018 年）1 月 11 日（木）（予定）までに書面により通知します。

（7）応募の辞退

応募事業者は，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（2018 年）1 月 22 日（月）午後 5 時までに，様式 4-1 に所要の事項を記入し，市に提出してください。

4 公募要綱等の変更及び追加資料の公表

市は、質問等を踏まえ、公募要綱等を変更する場合があるほか、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 提案書の提出

提案書は、【別紙 3】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、提案様式集の提案書作成上の留意点や各様式に記載する備考等を参照してください。

① 提案書及び部数

応募事業者は【別紙 3】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 提出期間

提案書の提出期間は、平成 30 年（2018 年）1 月 23 日（火）から平成 30 年（2018 年）1 月 30 日（火）（土曜、日曜、祝日を除く。）までの午前 10 時から午後 5 時（正午から午後 1 時までを除く。）までとします。

③ 提出方法

提案書は、担当窓口にあらかじめ電話で予約のうえ、持参してください。

④ 費用の負担

応募に必要な費用は、応募事業者の負担とします。

⑤ 複数の提案の禁止

提案書の提出は、応募事業者につき一つとし、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、応募事業者に帰属します。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ときには、市は応募事業者と協議の上、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。

6 提案内容の評価

提案内容は、次に示す内容評価と価格評価に基づき評価を行います。評価項目や配点等の詳細は、【別紙 2】事業提案評価基準を参照してください。

(表 5-4) 評価内容及び配点

評価内容	評価項目		配点
内容評価 800 点	1. 全体計画 260 点	(1) 基本方針	30 点
		(2) 計画の実現性	40 点
		(3) 地域貢献	30 点
		(4) 実施方針	160 点
	2. 施設計画 480 点	(1) 広場	80 点
		(2) 公共施設	60 点
		(3) 民間施設	340 点
3. 維持管理・運営計画		60 点	
価格評価 200 点	次に示す提案価格により評価		
合計 1,000 点			

提案価格＝提案地代（年額）－提案公共施設賃料（年額）

※提案公共施設賃料：公民館・老人いこいの家，多目的空間及び消防分団車庫の合計額

※南校舎敷地の転借料は考慮しないものとする

7 選定結果の公表等

選定結果は、応募事業者の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。選定結果に対する異議等は、一切応じません。

公表内容は、次のとおりとします。

- ・ 優先交渉権者及び次順位交渉権者
- ・ 優先交渉権者の決定理由
- ・ 応募事業者名

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、本公募要綱に記載する条件等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。

第6 その他

1 責任分担の考え方

本事業における市と事業者の主な責任分担を次に示します。詳細は、【別紙 4】基本協定書（案）及び【別紙 5】事業契約書（案）を参照してください。

（1）事業者の責任等

① 事業の企画

- ・ 事業者の提案内容に起因する一切の責任及び費用

② 設計、建設、維持管理及び運営

- ・ 提案施設の設計、建設に関する一切の責任及び費用
- ・ 市が実施する仮設公共施設の維持管理・運営に関する協力
- ・ 市が実施する公共施設の内装の設計、建設に関する協力
- ・ 民間施設の維持管理及び運営に関する一切の責任及び費用
- ・ 広場の設計、整備及び維持管理に関する一切の責任及び費用
- ・ 広場の具体的な利用等を調整する三者協議の場の設置
- ・ 事業対象地全体の日常管理及び安全管理(南校舎及び地下鉄換気塔の管理を除く。)の実施に関する費用
- ・ 本事業とは別に市が実施する南校舎におけるスタートアップ支援事業への協力
- ・ 地下鉄換気塔の移設に関する設計、建設及び既存地下鉄換気塔の撤去に関する一切の責任及び費用
- ・ 移設後の地下鉄換気塔の市への無償譲渡及び土地の無償使用、市が実施する地下鉄換気塔の維持管理に関する協力等に関する協定の締結
- ・ 地下鉄空港線の近接施工範囲内の建設に関する検討・対策及び内容に関する市との協議

③ 土地の貸付け

- ・ 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を、定期借地権設定契約終了時まで撤去する一切の責任及び費用

（2）市の責任等

- ・ 本事業に関する意見や要望等への対応
- ・ 公共施設の内装の設計及び建設に関する一切の責任及び費用
- ・ 公共施設の維持管理（事業者が実施するものを除く）及び運営に関する一切の責任及び費用
- ・ 広場の具体的な利用等を調整する三者協議の場の設置

(3) その他

事業対象地にある建物及び工作物等（南校舎及び地下鉄換気塔を除く。）は、市と事業者との協議の結果、存置することとなったものを除き、提案施設等の建設着手までに市が撤去することとしており、土地一時賃貸借契約又は定期借地権設定契約締結後、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、市は一切の責任を負わないものとします。

2 モニタリング

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、モニタリングを行います。詳細は、【別紙 5】事業契約書（案）を参照してください。

(1) 施設の設計及び建設に関するモニタリング

- ① 市は、事業者が行う提案施設等の設計について、公募要綱等や応募書類、その他市と事業者との協議により定めた事項（以下「提案内容等」という。）に相違がないか確認を行います。
- ② 市は、提案施設等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、建設の工程に関する会議への参加、建設現場への立ち入り等を行います。
- ③ 事業者が行う設計及び建設の内容が、提案内容等と異なる場合には、市は設計及び建設の内容の修正を求めます。事業者は、市の修正の求めに対し、自らの費用により修正を行うものとします。

(2) 維持管理等に関するモニタリング

- ① 事業者は、敷地全体の日常管理及び安全管理に関する管理規約を作成するとともに、管理責任者を選定し、市に報告するものとします。
- ② 事業者は、広場の維持管理の状況を毎年、市に報告するものとし、広場の活用は、広場の具体的な利用等を調整する三者協議の結果を踏まえた計画書及び報告書を作成し、市に提出し、確認を得ることとします。
- ③ 事業者は、公認会計士及び監査法人による財務調査を経た計算書書類、事業報告書及びこれらの付属明細書の写しなど、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。

3 長期継続契約

市は、南校舎の敷地及び公共施設の借受けに際して、長期継続契約（地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 234 条の 3）の締結を予定しています。

【担当窓口】

福岡市住宅都市局都心創生部都心創生課

〒810-8620 福岡市中央区天神一丁目 8 番 1 号

TEL : 092-711-4426

FAX : 092-733-5590

E-mail : toshin-s.HUPB@city.fukuoka.lg.jp