

# **中央児童会館等建替え整備事業**

## **募集要項**

**平成24年11月15日**

**福岡市**



## 目次

1. 本書の位置づけ .....	1
2. 事業の概要.....	1
3. 事業の内容.....	3
4. 事業の実施方式 .....	5
5. 市と事業者の業務分担.....	8
6. 市の費用分担 .....	9
7. 公共施設賃料の支払い方法.....	11
8. 土地の貸付条件 .....	12
9. 契約に関する事項.....	15
10. 事業者の選定方法.....	16
11. 応募事業者の構成及び資格等 .....	21
12. その他.....	24
参考1－事業予定地の概要－ .....	25



## 1. 本書の位置づけ

本募集要項は、福岡市（以下「市」という。）が、民間のノウハウ及び資金を活用した「中央児童会館等建替え整備事業」を実施するにあたり、応募事業者を対象に公表するものです。

なお、次の文書は、本募集要項と一体のもの（以下「募集要項等」という。）であり、応募事業者は全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。また、募集要項等と、先に市が公表した「実施方針」との間に異なる点がある場合には、募集要項等の規定が優先するものとします。

（募集要項等の範囲）

- ・ 募集要項
- ・ 要求水準書（設計、建設に関する業務要求水準書、維持管理に関する業務要求水準書）
- ・ 優先交渉権者選定基準
- ・ 様式集
- ・ 基本協定書（案）
- ・ 事業契約書（案）

## 2. 事業の概要

### （1）中央児童会館について

福岡市立中央児童会館（以下「児童会館」という。）は、児童に健全な遊びを与えて、その健康を増進し、情操をゆたかにすることを目的とした、本市唯一の「児童福祉法に基づく児童厚生施設」として、昭和45年に設置されました。以来、子どもの遊びや活動の場として、広く全市域の乳幼児親子や小学生が利用しています。また、現児童会館は中央保育園と合築して整備され現在に至っています。

### （2）事業の名称

「中央児童会館等建替え整備事業」（以下「本事業」という。）

### （3）事業の背景

現在、児童会館は築40年が経過して老朽化が著しく、耐震性に課題があることから、早急な建替えが必要な状況となっています。

早期に子どもの安全を確保する観点から、中央保育園については、現地近隣に移転改築を行い、児童会館については、利用対象者を、現在の「概ね小学校終了まで」から「18歳まで」に広げ、現在の児童会館及び中央区子どもプラザの機能に加え、「異年齢・異世代の交流」機能及び「一時預かり」など機能を拡充し、現地に建替え整備します。

また、福岡市 NPO・ボランティア交流センター「あすみん」を移設し、NPOやボランティアスタッフによる、児童会館を利用する児童や中高生への公益活動に関す

る啓発活動の実施などの相乗効果も期待しています。

#### **(4) 事業の目的**

本事業は、利用者の利便性向上や市費負担の軽減、当該地の立地特性を踏まえた資産の有効活用の観点などから、民間の活力を活用した官民協働（Public Private Partnership (PPP)）手法で整備を行います。

児童会館、NPO・ボランティア交流センター「あすみん」及び民間施設を備えた複合施設（以下「本施設」という。）を民間事業者が整備し、民間のノウハウ、技術力、資金を施設更新に最大限に活用することにより、効率的かつ質の高い施設の建替えを実現することを目指しています。

本施設は市内でも商業活動が活発な地域に立地するものであり、民間事業者（以下「事業者」という。）が公共施設と合わせて民間施設を企画、誘致することにより、当該地域経済の活性化を図ることも目指しています。

また、本事業は、PPP事業として、事業者の技術力、提案ノウハウの高度化に資するものと考えており、本事業の経験を通じた市内経済の振興・発展も期待しています。

### 3. 事業の内容

事業の概要は、以下の「公共施設」、「民間施設」、「その他施設」となります。また、本施設の階数等の施設計画は事業者提案を原則としますが、周辺地域の環境等に配慮した施設を想定しています。詳細については、別途「要求水準書」を確認してください。

なお、既存公共施設の解体撤去は、市が別途実施し、選定事業者の業務開始前に更地化します。

また、公共施設部分の内装設計及び工事は、市が別途実施します。

#### (1) 公共施設

##### ① 中央児童会館

既存の児童会館から、対象年齢や機能を拡充した施設の整備を行います。主な施設構成として、「子どもプラザ」、「一時預かり（乳幼児・ほふく室など）」、「児童体育室」、「音楽スタジオ」、「多目的ルーム」、「セミナールーム」、「屋上多目的コート」などを整備し、子どもの遊び・体験活動・交流の場や機会の充実を図ります。

##### ② NPO・ボランティア交流センター「あすみん」

NPOやボランティアなどによる市民公益活動に関する情報及び交流の場を提供します。主な施設構成として、「セミナールーム」、「打ち合わせコーナー」、「情報掲示コーナー」、「パソコンコーナー」などを整備し、市民の自主的かつ自発的な活動の促進を図ります。

#### (2) 民間施設

具体的な用途については事業者提案とします。ただし、住宅や倉庫、公序良俗に反するテナント、子どもの健全育成上相応しくない興業・物販・サービス（例：風俗、パチンコ等の遊戯施設）については認めません。

市としては、子どもの健全育成の視点に立ち、公共施設利用者の便益増進と、まちの賑わい創出や回遊性の向上に繋がる民間施設の導入を期待します。

なお、応募に際しては、具体的なテナント名の提示までは必須とはしません。

#### (3) その他施設

##### ① 共用部

エレベーター、階段、廊下、トイレ、給湯室、機械室等、公共施設と民間施設で共用となる施設を整備します。

##### ② 駐車場・駐輪場

公共施設及び民間施設利用者のための駐車場及び駐輪場を整備します。事業者は、

駐車場及び駐輪場利用者から利用料金を徴収することができるものとし、その利用料金は事業者の収入とします。また、駐車場等の利用料金は事業者提案によるものとします。

ただし、駐輪場のうち公共施設の利用者分に相当する部分については、利用者が無料で使用することができるものとします。

### ③ 外構施設

本施設利用者の安全を確保し、周辺に配慮した外構施設を整備します。

## 4. 事業の実施方式

### (1) 事業スキーム

本事業は、図 1 に示すとおり、市有地に事業用定期借地権を設定し、事業者が本施設を設計、建設、維持管理、運営します。建築形態は合築とし、本施設は事業者が所有します。市は、当該施設のうち公共施設部分を賃借します。

図 1 基本的な事業スキーム



### (2) 事業用敷地

- ① 所在…福岡市中央区今泉一丁目 139 番地 1, 2
- ② 面積…貸付対象となる事業敷地面積は 1,131.85 m<sup>2</sup>です。(なお、南側市道は建築基準法第 42 条 2 項道路に該当し、セットバック後計画敷地面積は約 1,125 m<sup>2</sup>となる見込みです。)
- ③ 条件…事業用定期借地権(借地借家法第 23 条第 1 項)(賃借権)
- ④ 所有者…福岡市(現時点では、敷地に行政財産が含まれます。ただし、平成 26 年度市が更地化した後に普通財産に転換し、139 番地 1 及び 2 を合筆します。)
- ⑤ 賃貸借期間…30 年間
- ⑥ 地代…市が決定する基準以上で事業者の提案とします。なお、保証金は地代 1 年分とします。

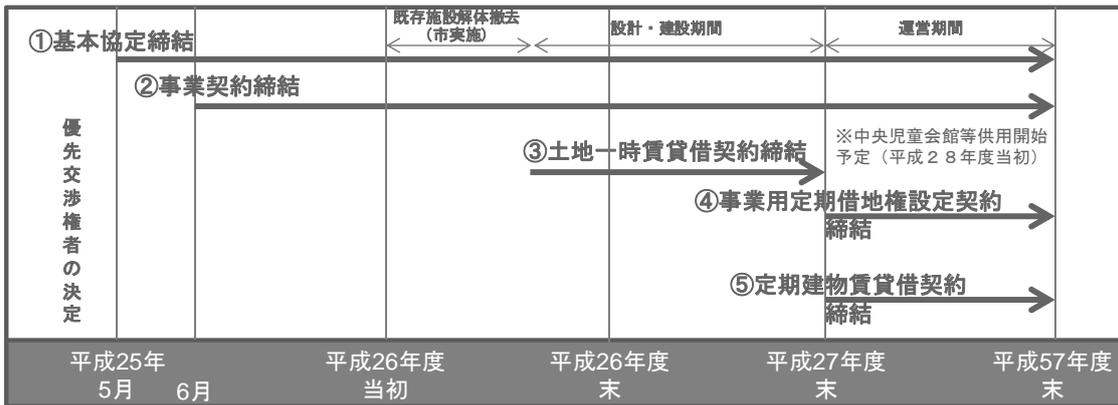
### (3) 公共施設の借受け

- ① 形態…施設完成後、市が事業者から賃借します
- ② 賃貸借期間…賃貸借契約期間は 30 年とします
- ③ 賃料…市が決定する基準(30 年間の総額)以下で事業者の提案とします。なお、保証金(敷金)は支払いません
- ④ 造作取扱い…市は、借地借家法第 33 条に規定する造作買取請求は行いません

#### (4) 契約等の流れ

事業者の募集は、公募型プロポーザル方式により行い、事業者から事業提案及び価格提案を求めることとします。公募により応募事業者の提案書を受け付け、審査を経て、優先交渉権者を選定します。

図2 市と事業者の間で締結する契約等の流れ（予定）



※時期に関する記載は現時点予定であり、今後変更の可能性があります。

##### ① 基本協定

優先交渉権者決定後速やかに、市と優先交渉権者は、事業契約締結、特別目的会社（以下「SPC」という。）設立に向けた双方の協力義務等を定めた基本協定を締結します。

##### ② 事業契約

基本協定の締結後、市と事業者（基本協定締結後設立されたSPC）は、事業契約に関する協議を経て、事業契約を締結します。事業契約では、本事業の実施にかかる市と事業者の業務分担・リスク分担に関する事項等を規定します。

##### ③ 土地一時賃貸借契約

事業者が施設の建設等に要する期間は、事業用定期借地権設定契約に定める賃貸借期間に含まないものとし、施設の建設期間中の土地使用については、別途市と土地の使用に関する一時賃貸借契約を締結します。

##### ④ 事業用定期借地権設定契約

後述する事業用定期借地権設定契約の締結予定時期を目処として、市と事業者は、本施設の所有及び維持管理を目的とする事業用定期借地権設定契約を締結します。

##### ⑤ 定期建物賃貸借契約

本施設の建設工事が完了した後、後述する定期建物賃貸借契約の締結予定時期を目

処として、市と事業者は、事業者から本施設のうちの公共施設部分を借り受けることを目的として、定期建物賃貸借契約を締結します。

## (5) 募集スケジュール

公募、提案審査、契約等のスケジュールは以下の通り想定しています。

表1 契約締結までのスケジュール

年度	時期	事項
平成24年度	10月 2日	・実施方針の公表（公表済）
	10月 12日	・実施方針への意見受付締切（締切済）
	11月 15日	・募集要項等の公表
	12月 3日	・説明会の実施
	12月 7日	・募集要項等への質問締切
	12月 21日	・質問への回答公表
	1月	・応募予定者との個別対話の実施
平成25年度	4月	・提案書締切
	5月	・優先交渉権者の決定 ・基本協定の締結
	6月	・事業契約の締結

## (6) 事業スケジュール(予定)

契約締結後の本事業のスケジュールは以下の通り想定しています。

表2 契約締結後のスケジュール

年度	時期	事項
平成25年度	後半	・既存施設の解体設計（市が実施）
平成26年度	前半	（中央保育園移転・供用開始予定） ・既存施設の解体工事開始（市が実施） ・児童会館等の内装設計（市が実施）
	後半	・市実施解体工事完了予定（10月ごろ） ・市と事業者の間で土地一時賃貸借契約締結 ・施設建設着工可能
平成27年度	-	・児童会館等の内装工事の実施（市が実施） ・市と事業者の間で事業用定期借地権設定契約、定期建物賃貸借契約締結
平成28年度	当初	・児童会館等供用開始予定
平成57年度	末	・契約期間満了

## 5. 市と事業者の業務分担

想定される市と事業者の業務分担は表3「市と事業者の業務分担」のとおりとします。  
 なお、詳細については要求水準書において示します。

表3 市と事業者の業務分担

主要分類	主な業務項目	業務	
		市	事業者
施設の設計、建設業務	既存公共施設の解体・撤去工事及びその計画・設計等	○	
	公共施設部分の性能規定	○	
	設計（公共施設の内装設計を除く）		○
	建設（公共施設の内装工事を除く）		○
	公共施設の内装設計・工事	○	
	公共施設の什器・備品の調達	○	
	工事監理		○
	各種申請及び登記		○
	完工検査業務		○
	完工確認業務	○	
維持管理業務 （保守、修繕・更新、清掃、警備等）	公共施設の維持管理	表4参照	
	民間施設の維持管理		○
	共用部の維持管理		○
	駐車場・駐輪場の維持管理		○
	外構施設の維持管理		○
運営業務	公共施設（中央児童会館及びNPO・ボランティア交流センター「あすみん」）	○	
	民間施設		○
	駐車場・駐輪場		○

表4 公共施設の維持管理に係る業務分担（詳細）

業務項目	業務範囲	業務		備考
		市	事業者	
公共施設の維持管理	建物（躯体・外装）		○	
	建築設備		○	市設置によるもの及び消耗品を除く
	内装、什器、備品	○		
	警備		○	
	清掃	○		

## 6. 市の費用分担

### (1) 公共施設賃料

#### ① 構成要素

市は、建設業務終了後、公共施設部分を事業者から賃借し、定期建物賃貸借期間中にわたり賃料を支払います。（公共施設賃料の構成は表5に示すとおりです。）

なお、公共施設賃料の総額は、下記に示す額以下であることを条件に、事業者が提案する額とします。

公共施設賃料の上限額 2, 880, 900, 000 円 (税込額)  
2, 743, 714, 286 円 (税抜額)

表5 公共施設賃料の構成

項目	支払いの対象となる費用
①初期投資相当分	a. 公共施設部分の躯体・外装・建築設備等の設計費（基本設計及び実施設計）（内装工事を除く） b. 公共施設部分の躯体・外装・建築設備等の建設費（内装工事を除く） c. 公共施設部分の躯体・外装・建築設備等の工事監理費（内装工事を除く） d. 公共施設部分の建築確認申請等の手続き及び関連費用 e. 駐車場を除くその他施設（廊下・階段、機械室、エレベーター、トイレ、給湯室等及び外構施設）の整備費のうち公共施設が負担すべき部分 f. 運営開始前に必要となる事業者経費（保険料、公租公課、地代及び借入利息等）のうち公共施設が負担すべき部分 ※公共施設部分及び公共施設が負担すべき部分の考え方については、床按分を原則とします。ただし、公共施設部分にのみ属することが明らかな費用は提案上按分しないことを認めます。また、民間施設部分にのみ属することが明らかな費用を支払いの対象に含めることはできません。
②維持管理相当分	a. 公共施設部分の維持管理費（下記業務の公共施設部分が対象） <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 各業務共通事項</li> <li>2. 建築物保守管理業務</li> <li>3. 建築設備保守管理業務</li> <li>4. 修繕・更新業務</li> <li>5. 警備業務</li> </ol> ※公共施設部分の考え方については、床按分とします。 b. 共益費 駐車場以外のその他施設の維持管理費のうち、公共施設が負担すべき部分。 ※その他施設の例としては、廊下・階段、機械室、エレベーター、トイレ、給湯室、駐輪場等及び外構施設を指します。 ※維持管理費には、光熱水費を含みます。 ※公共施設部分及び公共施設が負担すべき部分の考え方については、床按分を原則とします。ただし、公共施設部分にのみ属することが明らかな費用は提案上按分しないことを認めます。また、民間施設部分にのみ属することが明らかな費用を支払いの対象に含めることはできません。
③その他業務費	運営開始後の保険料、公租公課、地代及び借入利息等のうち、公共施設が負担すべき部分。 ※公共施設が負担すべき部分の考え方については、床按分とします。

※表 5 における床按分とは、公共施設専有面積 / (公共施設専有面積 + 民間施設専有面積) によって算出される、公共負担比率により按分してください。

## (2) その他費用

### ① 公共施設(専有部分)の電気代、ガス代、水道代、通信費その他これらに準ずる費用

市が負担します。ただし、定期建物賃貸借契約前の公共施設(専有予定部分)に係る電気代、ガス代、水道代、通信費その他これらに準ずる費用は事業者負担とします。

## 7. 公共施設賃料の支払い方法

### (1) 支払い方法

公共施設の賃料は、毎月毎の支払いとし、定期建物賃貸借契約の締結日から発生し、定期建物賃貸借期間にわたり、提案された賃料を均等に支払います。毎月分の賃料並びにこれにかかる消費税及び地方消費税を、事業者からの請求書により翌月末までに、事業者に対して支払います。

### (2) 改定方法

#### ① 物価変動に基づく改定

公共施設賃料の「②維持管理相当分」について、物価変動に基づく改定を行います。改定は、市又は事業者のいずれかによる 2 か月前までの申出に基づき行うこととし、平成 28 年 4 月を第 1 回の改定時期とし、以降、3 年毎を改定時期とします。各回の改定は下記のとおり行います。

提案年度である平成 25 年を基準とし、表 6 に示す指標と算定式で、改定年の 1 月の値を用いて求めるものとします。

なお、使用する指標は、原則として月別数値で最新のものをを用いるものとします。

改定率に小数点以下第四位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

なお、事業者の提案内容、市場の変動等により、改定に用いる指標が実態に整合しない場合には、市と事業者で協議を行うものとします。

表 6 物価変動に基づく改定に用いる指標

使用する指標	算定式
「企業向けサービス価格指数-建物サービス」 (日本銀行調査統計局)	<p>◆平成 28 年 4 月以降における改定</p> <p>■算定式：<math>F_t = F_{25} \times (I_t / I_{25})</math> (改定率：<math>I_t / I_{25}</math>)</p> <p><math>F_t</math>：物価変動等に基づく改定後の平成 [t] 年の賃料(②維持管理相当分)。税抜き。</p> <p><math>F_{25}</math>：提案時の月額賃料のうち②維持管理相当分。税抜き。</p> <p><math>I_t</math>：左記に示す指標の平成 [t] 年 1 月の確報値。(t≥28、3 年ごと)</p> <p><math>I_{25}</math>：左記に示す指標の平成 25 年 1 月の確報値。</p>

#### ② 地代増減に基づく改定

公共施設賃料等の「③その他業務費」に含まれる地代について改定を行います。改定の周期は、平成 28 年 4 月を第 1 回の改定時期とし、その後地代の改定に応じて改定することとします(8(4)③参照)。

8(4)③で示す地代改定の増減額のうち専有面積按分した額

$G_t = (P_t - P_r) \times \text{公共負担比率} \quad (28 \leq t \leq 57)$ $G_t$ ：地代増減に基づく改定額 $P_t$ ：平成 [t] 年 4 月の地代額 $P_r$ ：前回改定時の地代額 公共負担比率：公共施設専有面積 / (公共施設専有面積 + 民間施設専有面積) によって算出される比率。
---

## 8. 土地の貸付条件

### (1) 建設工事期間中の土地一時賃貸借契約

事業者が本施設建設等に要する期間は、事業用定期借地権設定契約に基づく賃貸借期間に含まないものとし、当該期間中の土地の使用については、別途市と土地一時賃貸借契約を締結します。

#### ① 土地一時賃貸借期間

土地の一時賃貸借期間は、土地一時賃貸借契約締結日から事業用定期借地権設定契約日の前日までの期間とします。

#### ② 地代

一時賃貸借期間の地代は、土地一時賃貸借契約締結日から事業用定期借地権設定契約日の前日までの期間、事業用定期借地権設定期間に対して事業者が提案する額と同額を乗じた額とします。

### (2) 土地の貸付方法等

事業者は、事業敷地について事業用定期借地権設定契約締結予定時期日（詳細は市及び事業者の協議により定める。）に借地借家法第23条第1項に定める事業用定期借地権設定契約を市と締結するものとし、その借地期間は契約締結日から30年間とします。公正証書作成に関する費用は、事業者が負担することとします。

※ 市及び事業者は、自らの責めに帰すべき事由により借地権設定契約の締結が借地権設定契約締結予定日を遅延したことに起因して相手方に損害を与えた場合は、当該損害を賠償するものとし、

### (3) 貸付対象面積

貸付対象となる事業敷地面積は1,131.85㎡です。（なお、南側市道は建築基準法第42条2項道路に該当し、セットバック後計画敷地面積は約1,125㎡となる見込みです。）

### (4) 地代

#### ① 地代の額

地代は、下記に示す基準地代単価以上であることを条件に、事業者が提案する額（以下「提案地代単価」という。）とします。

基準地代単価 4,000円/㎡・月

事業者は、事業敷地面積に提案地代単価を乗じた額を事業用定期借地権設定期間にわたって市に対して支払います。

借地権設定契約期間中にわたる地代総額は以下のとおりです。

基準地代総額 1,629,864,000円

地代総額 = 地代月額 × 12ヶ月 × 30年

※ 地代月額 =  $\frac{\text{提案地代単価 (円/m}^2 \cdot \text{月)} \times \text{事業敷地面積}}{(1 \text{円未満切捨て})}$

## ② 地代の支払い方法

地代は、各年4期に分けての支払いとし、借地権設定契約締結日から発生し、借地権設定契約期間にわたり、事業者が提案された提案地代単価（円/m<sup>2</sup>・月）に基づき市に対して支払います。4期毎の地代については、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。なお、事業者の地代支払いが遅延した場合、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。遅延損害金は、支払日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14.6%の割合で計算した額とし、年365日の日割り計算とします。

## ③ 地代の改定方法

改定にあたっては、事業敷地全体の1,131.85m<sup>2</sup>を対象とします。改定は、表7に示す指標と算定式で、市又は事業者のいずれかによる6か月前までの申出に基づき行うこととし、平成28年を第1回の改定時期とし、以降、3年毎を改定時期とします。

表7 土地の評価額に基づく改定方法

使用する指標	算定式
土地の評価額(市不動産価格評定委員会による土地評価額)	<p>【平成28年4月以降における改定】</p> <p>■算定式：<math>P_t = P_r \times (W_t / W_r)</math></p> <p>・ (28 ≤ t ≤ 57)</p> <p>(改定率：<math>W_t / W_r</math>)</p> <p><math>P_r</math>：前回改定時の地代額。</p> <p><math>P_t</math>：土地評価額に基づく改定後の平成[t]年4月から翌年3月の地代額。</p> <p><math>W_t</math>：左記に示す指標の平成[t]年1月の評価額。</p> <p><math>W_r</math>：左記に示す指標の前回改定時の評価額。</p>

## (5) 借地権の譲渡・転賃

事業者は、原則として借地権の譲渡又は転賃を行うことはできません。ただし、やむを得ない事情がある場合は、書面による市の事前承諾を要するものとします。

## (6) 事業期間中における本施設への制限

本施設に対して抵当権を設定する場合には書面による市の事前承諾を得ることとし

ます。

また事業者は、原則として本施設における地位及び権利義務を第三者に対して譲渡等を行うことはできません。ただし、やむを得ない事情がある場合は、書面による市の事前承諾を要するものとします。

#### **(7) 貸付期間終了前協議**

市及び事業者は、事業用定期借地権の期間の延長や終了に際して必要な事項を決定するために、事業用定期借地権の存続期間満了日の 3 年前から協議（以下「終了前協議」という。）を行います。

この終了前協議において、市と事業者の間で事業用定期借地権の期間の延長が合意された場合、合意された内容に基づき、事業用定期借地権を再設定することとします。

#### **(8) 貸付期間終了時の施設の取扱**

事業者は、事業用定期借地権の期間の延長が合意された場合を除き、借地期間満了後直ちに、本施設その他の工作物を自らの費用負担（事業敷地上の工作物の取去に要する期間における事業敷地にかかる地代の負担を含む。）で撤去し、当該敷地を更地にして市へ返還するものとします。ただし、市が申し出た場合に限り、事業者は無償で本施設を市に譲渡することができるものとします。

※ 本施設は、本施設の市への無償譲渡について所有権移転請求権保全の仮登記を、抵当権又はその他担保権等に関する登記に優先して、本施設の保存登記と同時に事業者の費用負担で行うものとします。

## 9. 契約に関する事項

### (1) 契約保証金

#### ① 土地一時賃貸借契約期間中

事業者は、土地一時賃貸借契約における地代の 3 カ月分に相当する額を土地一時賃貸借契約締結時に市に納付するものとします。市は、定期建物賃貸借契約に基づく公共施設の引渡日の当日に利息を付与せず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、地方債及び福岡市契約規則第 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、福岡市契約規則第 25 条の規定（市を被保険者とする履行保証保険の付保等）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。

#### ② 事業用定期借地権設定契約期間中

事業者は、支払う月額地代の 12 カ月分に相当する額を事業用定期借地権設定契約締結時に市に納付することとします。市は、事業契約終了後、速やかに利息を付与せず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、地方債及び福岡市契約規則第 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、福岡市契約規則第 25 条の規定（市を被保険者とする履行保証保険の付保等）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。

## 10. 事業者の選定方法

### (1) 募集方式

事業者の募集は、公募型プロポーザル方式により行い、事業者から事業提案及び価格提案を求めることとします。

### (2) 事業者の選定

公募により応募事業者の提案書を受け付け、審査を経て、優先交渉権者を選定します。市は、優先交渉権者を選定するため、「中央児童会館等建替え整備事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置します。選定委員会での選定結果を参考に、市は優先交渉権者、次順位交渉権者を決定します。

### (3) 応募の手続き

#### ① 募集要項等の公表

募集要項等は、市ホームページで公表する他、こども未来局こども部青少年健全育成課で閲覧可能です。なお、閲覧する場合は、本募集要項の最終頁に記載する担当窓口へ予め連絡し、日程を調整してください。

基本協定書（案）及び事業契約書（案）については、市ホームページに掲載せず、希望者に個別に配付しますので、担当窓口あてに受領希望の旨を電子メールで申し込んでください。日程を調整の上、配付日を通知します。

#### ② 説明会の実施

応募を希望する企業を対象に、募集要項等の説明会を以下の日程で開催します。参加を希望する企業は、説明会参加申込書の様式（別紙1）に所要の事項を記入し、担当窓口へ平成24年11月30日（金）午後3時までに電子メール（添付ファイル）又はファックスにて送付してください。

i)開催日時・・・平成24年12月3日（月）午後4時から

ii)開催場所・・・福岡市立中央児童会館 4階集会室

iii)内容・・・①募集要項等に関する説明

②児童会館の見学（説明付）

iv)留意点・・・1社あたりの参加者は2名を上限とします。

募集要項等は各自で市ホームページから入手のうえ持参ください。

質疑応答の時間は設けません。質問がある場合は、③募集要項等に関する質問及び回答に記載の方法により書面にて市に提出してください。

### ③ 募集要項等に関する質問及び回答

#### i) 質問の締切及び回答

質問の締切：平成24年12月7日（金）午後5時

質問に関する回答（予定）：平成24年12月21日（金）午後2時

#### ii) 質問の方法

募集要項等に関する質問を次のとおり受け付けます。なお、他の方法による質問は受け付けません。

提出方法：様式1-1に記入のうえ、担当窓口のメールアドレスに電子メールの添付ファイルとして送付してください。また、件名は「中央児童会館等建替え整備事業質問書 ●●」（●●は提出企業名）としてください。電子メール送信後は速やかに担当窓口で電話連絡をとり、着信の確認をしてください。

#### iii) 質問に関する回答

質問に関する回答を次のとおり公表します。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。

質問等を踏まえ、募集要項等を変更する場合があります。

回答方法：回答予定日の午後2時までに市ホームページにて公表します。

### ④ 応募予定者との対話

応募予定者が提案の具体的内容を作成する上での疑問点を解消し、よりよい提案を受け付けるため、応募予定者との直接対話を実施します。

i) 開催日時・・・平成25年1月を予定しています。（詳しい日時は申込者との協議により決定します。）

ii) 対話内容・・・対話参加者が予定する提案内容が要求水準へ充足しているかを確認することを主な目的とします。

iii) 参加申込・・・「直接対話の参加申込書」（別紙2）に記入し、次の申込期限までに担当窓口で電子メール（添付ファイル）により提出してください。また、件名は「中央児童会館等建替え整備事業・対話申込 ●●」（●●は応募予定企業名又は応募予定グループの予定代表企業名）としてください。電子メール送信後は速やかに担当窓口で電話連絡をとり、着信の確認をしてください。

iv) 申込期限・・・平成24年12月25日（火）午後5時必着

v) 参加人数・・・1グループ8名以内としてください。

vi) 留意点・・・募集要項、優先交渉権者選定基準、基本協定書、事業契約書の内容に係る事項は③募集要項等に関する質問及び回答において書面にて質問してください。

1 企業又はグループにつき対話回数は1回とします。1回あたりの対話時間は1時間を上限とします。

本対話は、本事業への応募を予定する企業又はグループを対象として実施するものです。ただし、対話実施時点で応募意思及び応募体制の確約を求めるものではありません。

対話の申込及び実施に際しては、対話参加企業又は対話参加グループは、設計業務、建設業務、維持管理業務及び民間施設の賃貸・運營業務の資格を全て有していることを望みます。資格充足に疑義がある企業又はグループからの対話申込については、市から照会することがあります。

対話内容は、対話参加者から提示されたノウハウ及びアイデア等に係り競争上の利益を害する恐れのある情報を除き、対話参加者の同意を得たうえで公表します。

対話の結果、募集要項等を変更することがあります。

#### (4) 本募集に関する追加資料の公表

市は、本募集要項等のほか、本募集に関する追加資料を公表することがあります。この場合は市ホームページに公表します。

#### (5) 提案内容

応募提案の内容は、次のとおりとします。

- ① 事業計画に関する提案
- ② 施設計画に関する提案
- ③ 維持管理に関する提案
- ④ 価格に関する提案

#### (6) 応募書類の提出

応募書類は次のものを提出してください。なお、各様式の記載方法や提出方法については、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 応募書類及び部数

資料名	内容	様式	綴じ方	部数
提出届・資格審査書類	正本	2-1～2-6	A4版 縦ファイル	1
	副本	2-1～2-6		1
応募資格に関する資料	応募企業（応募グループの場合は構成員全社分及び協力会社全社分）の会社概要（パンフレット、定款、現在事項全部証明書、主要業務実績リスト）	任意		1
	貸借対照表、損益計算書、個別注記表（直近3期分） ※連結決算を行っている場合は上記の決算書のほか、直近1期分の連結決算書も提出のこと ※会計監査人の監査報告を得ていない企業について	任意		

	は、上記の決算書のほか、販売費及び一般管理費内訳書ならびに製造原価報告書に相当するもの、親会社の連結決算書も提出のこと			
	設計業務を行う企業について、建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていることを証明する資料	-		
	建設業務を行う企業について、建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条の規定に基づく建築一式工事の特定建設業許可を受けていることを証明する資料	-		
	維持管理業務を行う企業について、建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）第 12 条の 2 第 1 項第 8 号に基づく事業の登録を行っていることを証明する資料	-		
	民間施設の賃貸・運営業務を行う企業について、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 3 条第 1 項の規定に基づく宅地建物取引業者の許可を受けていることを証明する資料	-		
	応募企業（応募グループの場合は構成員全社分及び協力会社全社分）の納税証明書または未納のないことの証明書 ※ 国税については 9 号書式その 3 の 3 ※ 法人事業税については、本店所在地のもの ※ 福岡市税については次のもの 1. 福岡市法人市民税及び固定資産税（償却資産を含む。） 申込み時点において終了している事業年度から直近 2 年度分の納税証明書	-		
提案書	正本	3-1~4-5及び6-1~7-11	A3 版 横ファ イル	1
	副本	同上		
函面集	正本	5-1~5-6	A3 版 横ファ イル	1
	副本	同上		
CD-R	上記、「提案書」及び「函面集」を保存したもの	-	-	3

## ② 提出期間

応募書類の提出期間は、平成 25 年 4 月 8 日（月）から平成 25 年 4 月 15 日（月）までの午前 9 時から午後 4 時とします。

## ③ 提出方法

提出時間について、担当窓口にて、あらかじめ電話で予約の上、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 虚偽の記載をした場合

応募事業者が提出した応募書類に虚偽の記載がある場合は、応募を無効とします。

## ⑥ 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に定めるところ

によるものとしします。

**⑦ 資料等の取扱い**

市が配布する資料等は、応募に関わる検討以外の目的で使用することを禁じます。

**⑧ 著作権**

提案書及び図面集の著作権は、応募事業者に帰属します。また、応募事業者の応募書類については、優先交渉権者を選定する目的以外には使用しません。それ以外で使用する場合には応募事業者の確認を得て使用します。なお、いったん提出された応募書類は返却しません。

**(7) 基礎審査**

応募書類に基づき、応募資格、関係法令及び条例・要項等の遵守、書類の不備等、本提案競技への参加資格を確認します。

**(8) 提案審査**

事業提案に対する評価（施設計画、設計・建築計画、事業計画、資金計画、経営計画等）と価格評価（地代・公共施設賃料）を総合的に評価します。審査項目や配点等については、優先交渉権者選定基準において公表します。

**(9) 選定結果の公表**

選定結果は各応募事業者へ個別に通知するほか、市ホームページで公表します。

## 11. 応募事業者の構成及び資格等

### (1) 応募事業者の構成等

応募事業者の構成等は以下のとおりとします。

- ① 応募事業者は、本事業に関する企画力、資本力等経営能力を備えた単独企業（以下「応募企業」という。）または複数の企業が参加するグループ（以下「応募グループ」という。）とし、応募グループの場合、代表企業を定め、代表企業が応募に係る手続きを行うこと。
- ② 審査の結果、優先交渉権者となった応募事業者は、本事業を実施する会社法に定める株式会社としてSPCを事業契約締結までに設立することとし、応募企業又は応募グループを構成する企業のうちSPCへの出資を予定する企業（以下「構成員」という。）は、事業契約締結までにSPCに出資を行うこと。
- ③ 応募書類の提出時には、応募企業又は応募グループの構成員及び協力会社（事業開始後設計業務、建設業務、維持管理業務、民間施設の賃貸・運営業務のいずれかの業務についてSPCから直接業務を受託又は請け負うことを予定している応募グループ参加企業のうち、構成員以外の者）の社名等を明らかにすること。
- ④ 応募企業または応募グループの構成員は、福岡市内に本店を持つ企業（以下「地場企業」という。）であること。
- ⑤ 応募企業または応募グループの構成員及び協力会社は、他の提案の応募企業又は応募グループの構成員及び協力会社となることはできない。
- ⑥ 応募事業者は、複数の提案をすることはできない。
- ⑦ 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。
- ⑧ 応募企業若しくは応募グループの代表企業は、SPCの株主の中で株式を最も多く保有する株主でなければならない。また、応募企業若しくは応募グループの代表企業及び構成員全体での出資比率は、SPCの全株式の50%を超えること。
- ⑨ SPCの株式については、市の事前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。
- ⑩ 応募書類提出以降における応募企業又は応募グループの構成員及び協力会社の変更及び追加は原則として認めない。

### (2) 応募事業者の資格

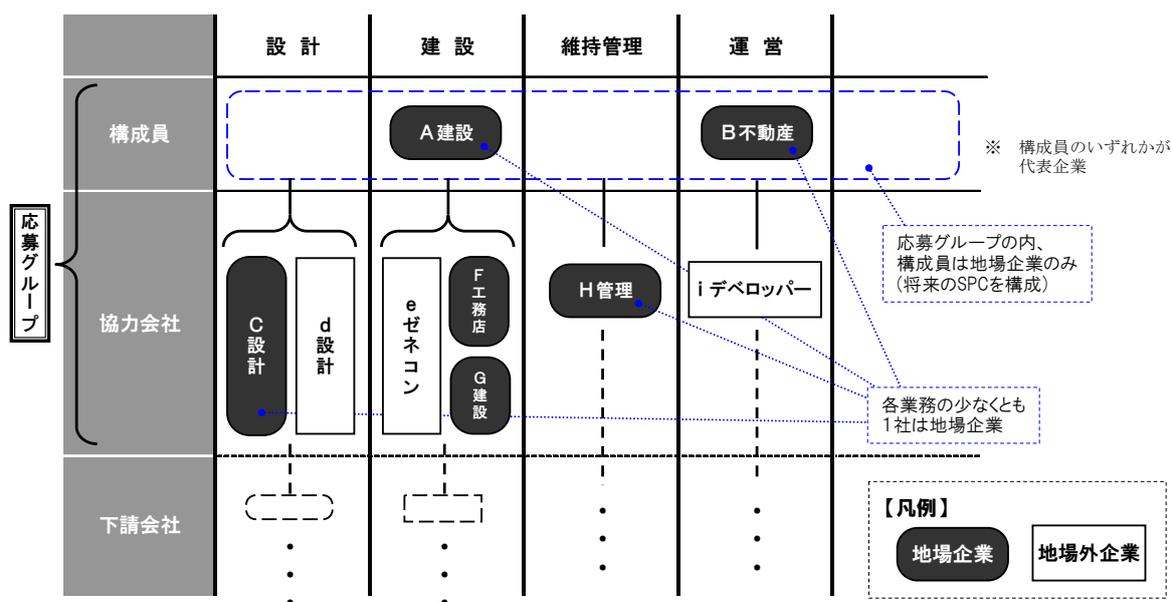
応募事業者の資格は次のとおりとします。

- ① 事業敷地を賃借し、提案施設の設計・建設を行い、契約期間中継続して施設を維持管理、運営できる企画力と資本力を有する者であること。
- ② 応募グループによる場合、設計業務、建設業務、維持管理業務、民間施設の

賃貸・運營業務について、各業務とも少なくとも1社は地場企業が構成員若しくは協力会社として参加すること。（図3参照）

- ③ 設計業務を行う企業は、建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- ④ 建設業務を行う企業は、建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。
- ⑤ 維持管理業務を行う企業は、建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）第12条の2第1項第8号に掲げる事業の登録を行っていること。
- ⑥ 民間施設の賃貸・運營業務を行う企業は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条第1項の規定に基づく宅地建物取引業者の許可を受けていること。

図3 応募事業者の構成模式図(例)



### (3) 応募事業者の制限

次のいずれかに該当する者は、応募企業又は応募グループの構成員若しくは協力会社となることはできません。

- 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
- ② 市の指名停止措置を受けている者
- ③ 破産法（大正11年法律第71号）に基づき破産手続き開始の申立がなされている者
- ④ 会社更生法（昭和27年法律第172号）に基づき更生手続き開始の申立がなされている者

- ⑤ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続き開始の申立がなされている者
- ⑥ 会社法（平成 18 年法律第 66 号）に基づき会社の特別清算の申立がなされている者
- ⑦ 最近 1 年間の法人税、消費税及び地方消費税、法人事業税、福岡市税を滞納した者
- ⑧ 本事業に係るアドバイザー業務受託者である、新日本有限責任監査法人、株式会社久米設計及びアンダーソン・毛利・友常法律事務所と資本面若しくは人事面において関連がある者
- ⑨ 選定委員会の委員若しくは委員が属する企業と資本面若しくは人事面において関連がある者
- ⑩ 役員等（受注者が個人である場合にはその者を、受注者が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは営業所（常時契約を締結する事務所をいう。）を代表する者をいう。）が、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。以下「暴対法」という。）第 2 条第 2 号に規定する団体の構成員（暴対法第 2 条第 6 号に規定する者（構成員とみなされる場合を含む。））である者

#### **（４） 資格基準日**

上記（２）及び（３）の参加資格確認基準日は、応募書類の提出時から基本協定の締結時に至るまでの期間とします。

## 12. その他

### (1) リスク分担

市と事業者のリスク分担は、別途配付の事業契約書（案）を参考にしてください。

なお、詳細な事業実施に係る責任の分担については、優先交渉権者決定後、市と優先交渉権者との協議により事業契約等において明確にすることとします。

### (2) 公共施設に関する保険

下記の保険の付保を条件とします。なお、保険契約の内容及び保険証券の内容について、保険証券の写しの提出により、市の確認を得るものとします。

- ① 建設期間
  - i) 建設工事保険
  - ii) 第三者賠償責任保険
  - iii) その他の保険
- ② 維持管理・運営期間
  - i) 火災保険
  - ii) 施設賠償責任保険
  - iii) その他の保険

### (3) 長期継続契約

市は、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 に規定する契約をいう。)を締結します。

## 参考1－事業予定地の概要－

### ① 計画地

福岡市中央区今泉一丁目 139 番地 1, 2

### ② 敷地面積

貸付対象となる事業敷地面積は 1,131.85 m<sup>2</sup>です。（なお、南側市道は建築基準法第 42 条 2 項道路に該当し、セットバック後計画敷地面積は約 1,125 m<sup>2</sup>となる見込みです。）

### ③ 地域地区等

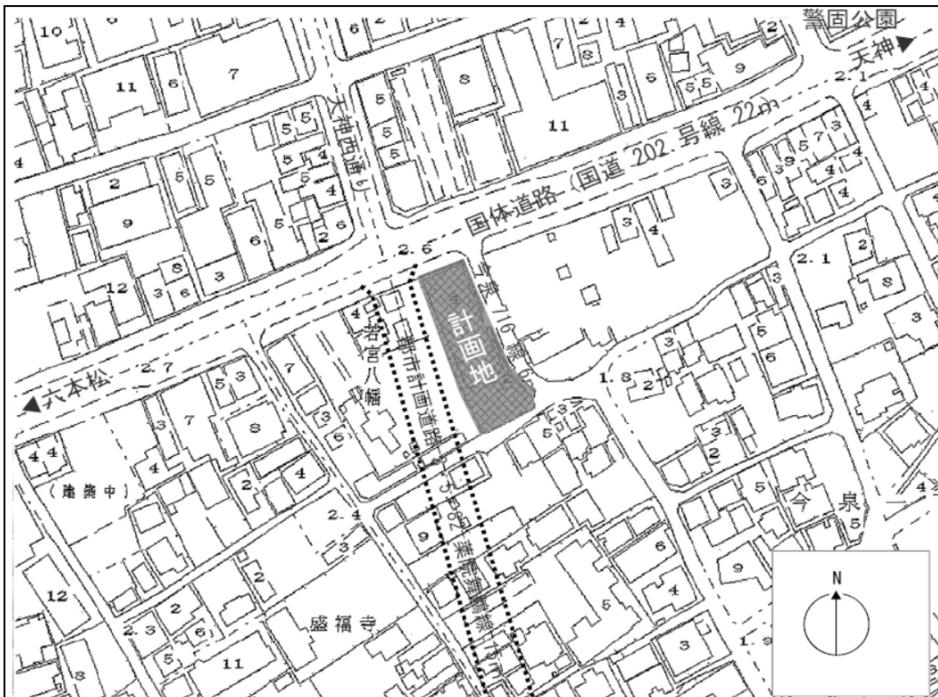
i) 用途地域：商業地域

ii) 建ぺい率：80%

iii) 容積率：500%（国道から 30m まで）、400%（国道から 30m 超）

iv) その他地域地区等：防火地域、準防火地域

### ④ 周辺状況図



（状況図中心部から下方向に延びる点線二重線は、都市計画道路を示します。本事業においては当該都市計画道路に配慮した計画・提案を求めます。）

**【担当窓口】**

福岡市子ども未来局子ども部青少年健全育成課

担当者：米倉、桑野

〒810-8620 福岡市中央区天神一丁目 8 番 1 号

TEL： 092-711-4188

FAX： 092-733-5534

E-mail： [kenzenikusei.CB@city.fukuoka.lg.jp](mailto:kenzenikusei.CB@city.fukuoka.lg.jp)