

中央児童会館等建替え整備事業

実施方針

平成24年10月2日

福岡市

目次

1. 事業の概要.....	1
2. 事業の内容.....	3
3. 事業の実施方式	4
4. 市と事業者の業務分担.....	7
5. 市の費用分担	8
6. 土地の貸付条件	9
7. 事業者の選定方法.....	11
8. 応募者の構成及び資格等	12
9. その他.....	15
参考1－民間事業者との責任等の分担について－	16
参考2－事業予定地の概要－	18
様式1－実施方針への意見書－.....	19

1. 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、民間事業者の技術力、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。

(5) 本実施方針について

この実施方針は、本事業を実施する民間事業者（以下、「事業者」という。）を公募型プロポーザル方式で選定するにあたり、応募者を対象に公表するものです。応募者は本実施方針の内容を参考とし、11月に公表予定の募集要項等の内容を踏まえ、応募に必要な書類を提出することとします。なお、11月公表予定の資料（以下、「募集要項等」という。）は、次のとおり予定しています。

- ✓ 募集要項
- ✓ 業務要求水準書
- ✓ 審査基準
- ✓ 様式集 等

2. 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、複合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」（今後、募集要項とともに公表予定）で示します。

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

既存の中央児童会館から、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」、「音楽室」、「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「あずみん」

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」、「情報揭示コーナー」、「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。

（３）その他施設

① 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。

② 外構施設

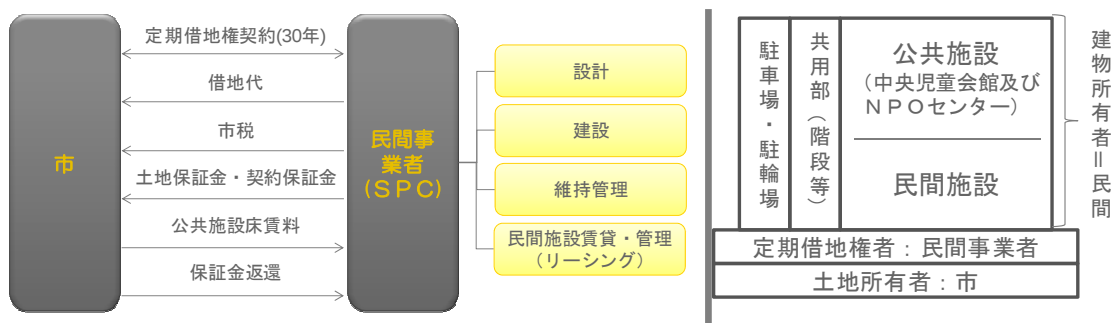
本施設利用者の安全を確保し、周辺に配慮した外構施設を整備します。

3. 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、事業者が複合施設を設計、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

- A) 所在…福岡市中央区今泉一丁目 139 番地 1, 2
- B) 面積…貸付対象となる事業敷地面積は 1,131.85 m²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 m²となる見込みです。)
- C) 条件…事業用定期借地権(借地借家法第 23 条第 1 項)(賃借権)
- D) 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。)
- E) 賃貸借期間…30 年間
- F) 土地賃借料…市が決定する基準(募集要項で提示)以上で事業者の提案とします。なお、保証金は土地賃借料 1 年分とします。

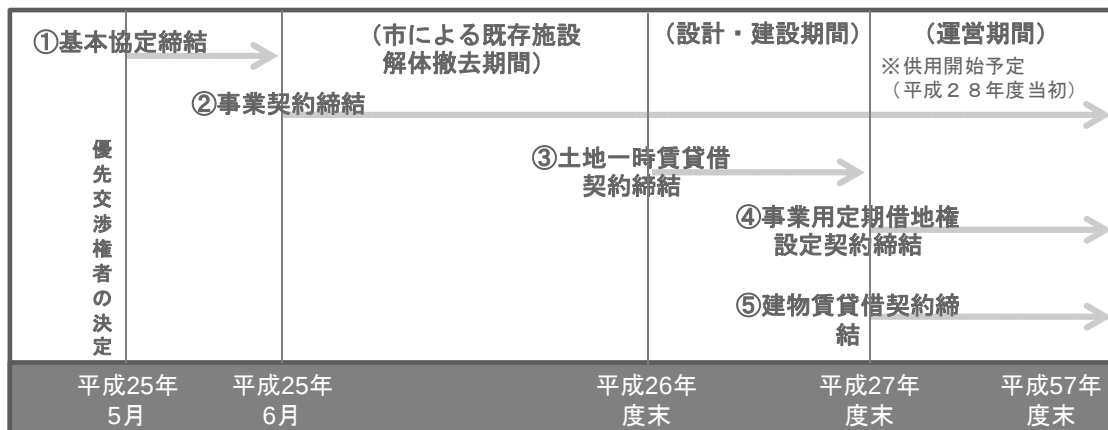
(3) 公共施設の借受け

- A) 形態…施設完成後、市が事業者から賃借します。
- B) 賃貸借期間…賃貸借契約期間は 30 年とします。
- C) 賃料…市が決定する基準(30 年間の総額: 募集要項で提示)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。
- D) 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・リスク分担等に関する事項等を規定する予定です。

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、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市と締結します。

⑤ 建物賃貸借契約

本施設の建設工事が完了した後、後述する建物賃貸借契約の締結予定時期を目処として、市は、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、事業者と建物賃貸借契約を締結します。

(5) 募集スケジュール(予定)

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	月	事項
平成 24 年度	10 月上旬	・ 実施方針の公表
	10 月中旬	・ 実施方針への意見受付締切
	11 月中旬	・ 募集要項等の公表
	11 月下旬	・ 説明会の実施 ・ 募集要項等への質問締切
	12 月上旬	・ 質問への回答公表
	12 月中旬	・ 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（市が実施）
	後半	・ 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	-	・ 児童会館等の内装設計・工事の実施（市が実施） ・ 市と事業者の間で定期借地権設定契約、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

4. 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「業務分担表」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		○
	建設		○
	工事監理		○
	各種申請及び登記		○
	公共施設の内装にかかる設計・工事及び工事監理、什器・備品の調達	○	
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		○
	共用部分の維持管理		○
	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)		○	
	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	○		
	清掃、警備		○	

5. 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、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、市が定める基準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。基準額は11月に公表する募集要項で示します。

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.公共施設部分の設計費（基本設計及び実施設計） b.公共施設部分の建設費 c.公共施設部分の工事監理費 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
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） 1. 各業務共通事項 2. 建築物保守管理業務 3. 建築設備保守管理業務 4. 修繕・更新業務 5. 清掃業務 6. 警備業務 b.共益費 駐車場・駐輪場以外のその他共用施設（民間施設と公共施設以外で共用となる施設）の維持管理費のうち、公共施設が負担すべき部分。 その他共用施設の例としては、廊下・階段、機械室、エレベーター、給湯室等及び外構施設を指す。
③その他業務費	保険料、公租公課、地代等

② 改定方法

現時点では、下記に基づく改定を想定しています。詳細は募集要項で示します。

- ✓ 物価変動に基づく改定
- ✓ 地代増減に基づく改定

(2) その他費用

① 公共施設部分の電気代、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、建物賃貸借契約前の公共施設部分に係る電気代、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。

6. 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。

(2) 土地の貸付方法等

事業者は、事業敷地について 3 (6) に示す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ます。

(3) 貸付対象面積

貸付対象となる事業敷地面積は 1,131.85 m²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 m²となる見込みです。）

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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、借地期間満了時まで、本施設その他の工作物を自らの費用負担で撤去し、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。

7. 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) 基礎審査

提出資料に基づき、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。

(4) 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、募集要項において公表します。

(5) 審査結果の公表

審査結果は各応募者へ個別に通知するほか、市ホームページで公表します。

8. 応募者の構成及び資格等

(1) 応募者の構成等

応募者の構成等は以下の通りとします。

- A) 応募者は、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、グループでの応募の場合、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。
- B) 審査の結果、優先交渉権者となった応募者は、本事業を実施する会社法に定める株式会社として特別目的会社（以下、「SPC」という。）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。
- C) 提案書の提出時には、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・運營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。詳細は募集要項にて指示する。
- D) 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。
- E) 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。
- F) 応募者は、複数の提案をすることはできない。
- G) 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。
- H) 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。
- I) SPCの株式については、市の事前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。
- J) 提案書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企業の変更及び追加は原則として認めない。

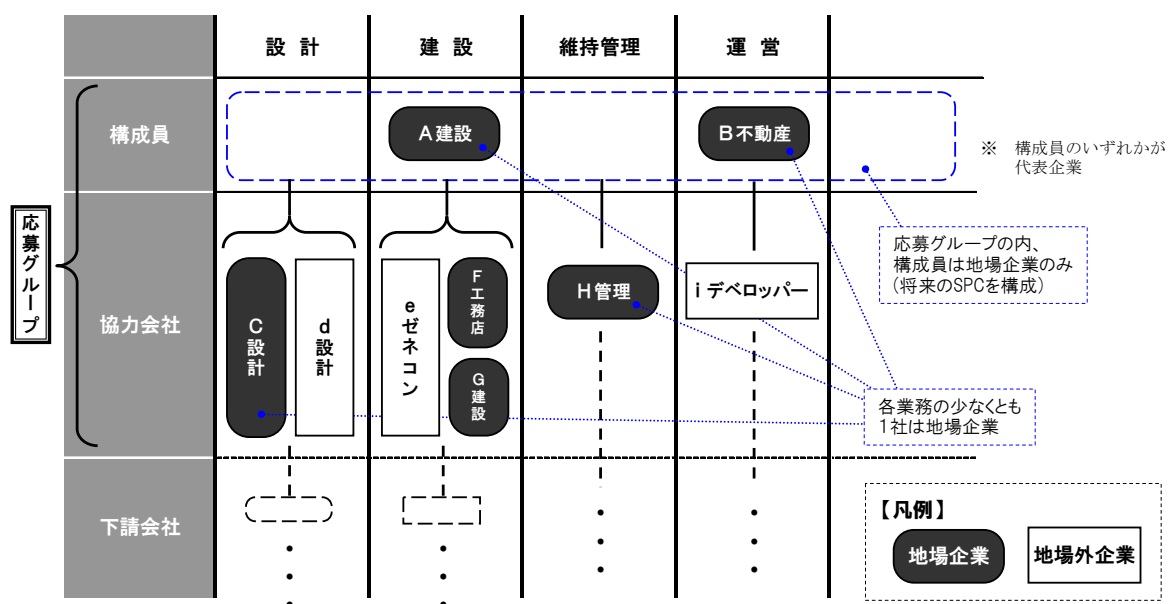
(2) 応募者の資格

応募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、運営できる資力と企画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・運営業務について、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受けていること。
- ⑥ 民間施設の賃貸・運営業務を行う企業は、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有していること。

図3 応募者の構成模式図(例)



(3) 応募者の制限

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企業となることはできません。

- A) 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
- B) 市の指名停止措置を受けている者
- C) 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
- D) 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
- E) 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。
- F) 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
- G) 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
- H) 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もしくは人事面において関連がある者
- I) 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
- J) 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、提案書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。

9. その他

(1) リスク分担

市と民間事業者のリスク分担は、参考 1 に示す通り想定しています。

(2) 事務局・問い合わせ先

福岡市子ども未来局子ども部青少年健全育成課
担当 米倉、桑野
〒810-8620 福岡市中央区天神一丁目 8 番 1 号
TEL： 0 9 2－7 1 1－4 1 8 8
FAX： 0 9 2－7 3 3－5 5 3 4
E-mail： yonekura.t01@city.fukuoka.lg.jp

(3) 本実施方針に関する意見の受付

本「実施方針」について下記のとおり意見を受け付けます。

① 受付期間

平成 2 4 年 1 0 月 2 日（火）から 1 0 月 1 2 日（金）まで

② 提出方法

実施方針に関する意見書（様式 1）にまとめ、事務局まで持参、郵送、F A X 又は E メールで送信してください。

③ 留意点

- ✓ 意見書は 1 9 ページ記載の様式 1 により作成してください。
- ✓ 電話又は口頭による意見は受け付けません。
- ✓ 持参の場合の受付時間は、開庁日の午前 9 時から午後 5 時までとします。
- ✓ 郵送、F A X 及び E メールの場合、最終日の午後 5 時必着とします。
- ✓ 提出された意見書について、個別にはお答えしません。
- ✓ 提出された意見書について、内容確認のため必要に応じて照会することがあります。

(4) 実施方針の変更

実施方針公表後における事業者等からの意見を踏まえ、実施方針の内容を見直し、実施方針を変更する場合があります。なお、変更を行った場合は、速やかにその内容を市ホームページへの掲載やその他の方法により公表します。

参考1－民間事業者との責任等の分担について－

段階	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担	
			市	事業者
共通	募集資料リスク	事業者募集資料の誤り又は変更によるもの	○	
	法令等の変更リスク	公共施設に影響を及ぼす法令（税制含む）の変更によるもの	○	
		民間施設に影響を及ぼす法令（税制含む）の変更によるもの		○
		その他施設に影響を及ぼす法令（税制含む）の変更によるもの		○
	許認可等取得リスク	本事業遂行のための許認可の取得に関するもの	△	○
	金利変動リスク	金利の変動によるもの		○
	本事業の中止・延期に関するリスク	市の責めに帰すべき事由によるもの（市の債務不履行、その他施設に影響を及ぼす法令（税制含む）の変更によるもの）	○	
		事業者の責めに帰すべき事由によるもの（事業者の事業放棄、破綻によるもの等）		○
	不可抗力リスク	公共施設における天災・暴動等不可抗力によるもの	○	
		民間施設における天災・暴動等不可抗力によるもの		○
		その他施設における天災・暴動等不可抗力によるもの		○
	応募リスク	応募費用及び応募図書作成等に関するもの		○
	公共施設に関するリスク	公共施設の設計・建設・維持管理に関わるリスク（市が設置する機器の維持管理除く）		○
		公共施設の維持管理に関わるリスク（市が設置する設備、什器、備品、内装）	○	
		公共施設の運営に関わるリスク	○	
	民間施設に関するリスク	民間施設の設計・建設・維持管理・運営に関わるリスク		○
資金調達リスク	事業者が行う必要な資金の確保に関するもの（出資・借入れ等）		○	
設計計画段階	用地リスク	事業敷地の確保及び地下埋設物に関すること、土壌汚染の発覚等	○	△
	設計変更リスク	市の条件提示・指示の不備、変更によるもの	○	
		事業者の判断によるもの		○
建設段階	用地リスク	事業敷地の確保及び地下埋設物に関すること、土壌汚染の発覚等	○	△
		事業者の判断によるもの		○
	設計変更リスク	市の条件提示・指示の不備、変更によるもの	○	
		事業者の判断によるもの		○
	施工監理リスク	施工監理に関するもの		○
	性能リスク	要求水準不適合（施工不良を含む）によるもの		○
	工事遅延リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
事業者の責めに帰すべき事由によるもの			○	

	工事費増大リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
		事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	施設の損傷リスク	完工前の工事目的物や材料他、関連工事に関する損害等		○
	第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由による第三者への損害	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による第三者への損害		○
	物価変動リスク	インフレ・デフレ		○
維持管理・運営段階	性能リスク	要求不適合（施工不良を含む）によるもの		○
	瑕疵リスク	施設の瑕疵によるもの		○
		事業者の設置した機器・備品の瑕疵によるもの		○
		市の設置した機器・備品の瑕疵によるもの	○	
	維持管理費上昇リスク	市の責めに帰すべき事由による維持管理費、修繕費の増大	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による維持管理費、修繕費の増大		○
	施設の修繕リスク	修繕及び更新にかかる費用の負担		○
	大規模修繕リスク	大規模修繕及び更新にかかる費用の負担		○
	施設、機器・備品の損傷リスク	市の責めに帰すべき事由による施設、機器・備品の損傷	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による施設、機器・備品の損傷		○
	第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由による第三者への損害	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による第三者への損害		○
	物価変動リスク	インフレ・デフレ	○	△
事業期間終了	契約期間延長リスク	期間延長に伴う大規模修繕及び更新による費用の負担		○
		事業継続に伴う民間施設維持管理・運営コスト増大		○
		事業継続に伴う公共施設維持管理・運営コスト増大	○	
契約終了	建物譲渡リスク	施設移管手続きに伴う諸経費の負担		○
		公共施設床無償譲渡に伴う税負担		○
	建物除却リスク	建物除却に伴う諸費用及び諸手続きの負担		○
		用地の原状回復に関するもの		○

表中凡例 ○：リスク負担者又は主たるリスク負担者 △：一部リスク負担者

参考2－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

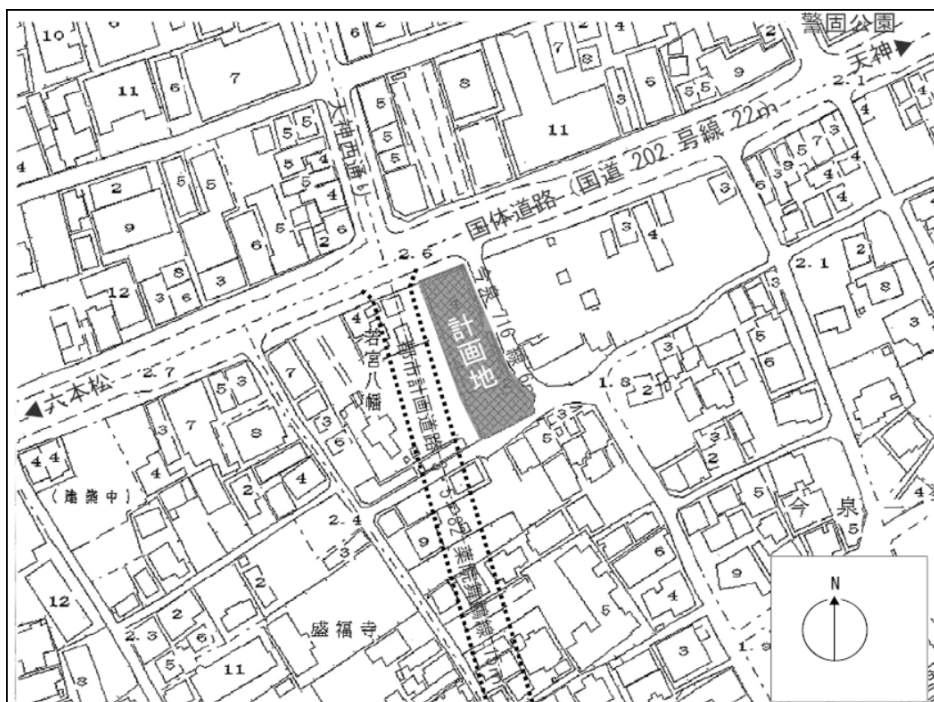
② 敷地面積

貸付対象となる事業敷地面積は 1,131.85 m²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 m²となる見込みです。）

③ 地域地区等；

- A) 用途地域：商業地域
- B) 建ぺい率：80%
- C) 容積率：500%（国道から30mまで）、400%（国道から30m超）
- D) その他地域地区等；防火地域、準防火地域

④ 周辺状況図



※本図において下方向に延びる点線は都市計画道路を示しています。

様式1—実施方針への意見書—

(締切 10月12日午後5時事務局必着)

中央児童会館等建替え整備事業
実施方針に関する意見書

平成 年 月 日

福岡市長 高島 宗一郎 あて

意見提出者	(法人名)	
担当者連絡先	(所属)	
	(氏名)	
	(所在地)	
	(電話番号)	(FAX)
	(E-Mail)	

(ページ数・項目名称等記載欄)

(意見記入欄)

※ページ数・項目名称等記載欄を必ず記入してください。
※1様式につき、1意見を作成してください。
※頂いたご意見には個別に回答しません。
※内容確認のため必要に応じて照会を行うことがあります。