

簗子小学校跡地活用事業

公募要綱

2019年3月18日

(2019年5月23日修正)

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	3
5	市の役割	4
6	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	事業対象地等の概要	5
3	建物及び工作物等の概要	6
4	最低貸付料	6
5	その他	6
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	S P Cを設立する場合の要件	10
5	その他	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	13
7	提案書の受付	14
8	担当窓口	15
VII	評価及び優先交渉権者の決定	16
1	評価方法、体制	16
2	評価の手順	16

3	応募者ヒアリング	17
4	優先交渉権者の決定等	17
VIII	契約の締結等	19
1	基本協定の締結	19
2	事業計画の策定	19
3	事業契約の締結	19
4	設計の確認	19
5	地区計画	19
6	土地一時賃貸借契約の締結	20
7	建設状況等の確認	21
8	利用協定及び防災協定の締結	21
9	定期借地権設定契約の締結	21
10	利用調整の場の設置	23
11	供用開始	23
12	事業計画の用途に供すべき期間	23
13	各種調整	24
14	運営状況等の確認	24
15	その他	24

【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】植栽帯概要図

【参考資料 1】簗子小学校跡地活用方針（平成 30 年 11 月福岡市策定）

【参考資料 2】関連資料等

【参考資料 3】配付資料一覧

【参考資料 4】周辺現況図

I 総則

1 本書の位置付け

本公募要綱は、福岡市（以下「市」という。）が「簗子小学校跡地活用事業」（以下「本事業」という。）を実施する事業者を選定するにあたって公表するものです。また、下記の書類は、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。

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、応募に必要な提案書を提出してください。

（公募要綱等の範囲）

- ・ 公募要綱
- ・ 提案要領
- ・ 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）

II 事業の内容

1 事業の名称

簀子小学校跡地活用事業

2 事業の目的

簀子小学校は、都心部の教育環境整備により、平成26年4月の舞鶴中学校区の小中学校再編に伴い跡地となりました。

簀子小学校跡地は、地域と福岡市において跡地の取り扱いを定めた「舞鶴中学校区の小中学校再編に関する計画書」（以下「計画書」という。）に基づき、舞鶴小中学校の第2運動場・第2体育館として学校や地域の利用に供する中で、学校施設としての利用上の制約や既存体育館の老朽化により、地域行事等や災害時の避難場所としての機能継続に課題を抱えていました。

このため、福岡市では、計画書の趣旨を踏まえ、地域行事等の場や災害時の避難場所としての機能継続を図るとともに、立地特性などを活かした地域や福岡市にとって魅力ある跡地活用とするため、地域の代表や学識経験者などで構成する「簀子小学校跡地活用会議」を設置し、ご意見を伺いながら、平成30年11月に、跡地全体を民間活力による活用を図ることとした「簀子小学校跡地活用方針」を策定し、民間事業者に貸付た上、跡地活用を行う事業を実施することとしました。

3 事業概要

- (1) 市は、簀子小学校跡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責任と費用により、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、建設、管理運営、管理運営終了時の撤去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及び事業契約締結までの必要な手続き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、契約条件等の協議を行い、本事業の事業者として市と、事業者の責任による提案内容の確実な履行の担保や役割分担、市による実施状況の確認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。詳細は事業契約書（案）を参照してください。
- (6) その後、事業契約に基づき、事業者は事業を実施するとともに、定期借地権設定契約締結等に必要となる手続きを行います。

なお、現段階で想定している事業スケジュールは以下に示すとおりです。

(事業契約締結までのスケジュール (予定))

日時	内容	記載箇所
2019年3月18日(月)	公募要綱等の公表	P. 11
2019年4月8日(月)	説明会・見学会の開催	P. 11
2019年3月18日(月)～5月9日(木)	質疑の受付	P. 11
2019年5月23日(木)	質疑の回答期限 (期限までに随時行います)	P. 12
2019年3月18日(月)～6月5日(水) (土曜, 日曜, 祝日を除く)	参加資格審査申請書類の受付	P. 12
2019年7月8日(月)	参加資格の審査結果通知	P. 13
2019年7月16日(火)～7月23日(火) (土曜, 日曜, 祝日を除く)	提案書の受付	P. 14
2019年9月(予定)	応募者ヒアリング (必要に応じて実施します)	P. 17
2019年9月(予定)	優先交渉権者の決定	P. 17
優先交渉権者決定後速やかに	基本協定の締結	P. 19
2020年3月(予定)	事業契約の締結	P. 19

4 事業者の役割

本事業の事業者は、以下の役割(「5市の役割」に示す役割を除く)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 事業対象地の借地
- ② 事業対象地の開発(事前調査, 設計, 建設及び工事監理)及び開発後の運営・管理(存置工作物(市の所有のままで残す工作物をいう。以下同じ。)の清掃・点検や樹木剪定・消毒などの日常管理を含む)
- 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 地区計画策定に係る協議
- ⑥ 利用協定, 防災協定に係る協議及び利用調整の場の設置・運営

(2) 貸付期間終了時の撤去

- ① 事業対象地にある事業者所有の建物及び工作物等の撤去

(3) その他

その他, 「(1) 事業対象地の開発, 開発後の管理・運営」及び「(2) 貸付期間終了時の撤去」を実施する上で必要な業務及び市が実施する本事業に関する業務への協力

5 市の役割

市の役割は以下のとおりとします。

- ① 事業対象地にある市所有の建物及び工作物等の撤去・移設等（ただし、存置するもの・現状のまま引き渡すものを除く）
- ② 事業対象地にある存置工作物の維持管理（ただし、貸付期間中の清掃・点検や樹木剪定・消毒などの日常管理は事業者の役割とする）
- ③ 利用協定・防災協定に係る協議及び利用調整の場の設置

6 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、以下のとおりです。なお、敷地を一括して貸し付けることとし、分割や部分的な貸付は行いません。

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

所有地・土地面積	<ul style="list-style-type: none">・地番：福岡市中央区大手門3丁目315番・面積：8,560.36㎡ ※詳細は、【別紙2】地積測量図を参照してください。
用途地域	<ul style="list-style-type: none">・商業地域（容積率400%，建ぺい率80%）・準防火地域・航空法上の高さ規制有り（航空法第56条第3項の円錐表面内） ※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。
公共施設等	<ul style="list-style-type: none">・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	<ul style="list-style-type: none">・北：幅員約25mの市道千鳥橋唐人町線に接道・南：簗子公園に隣接・東：幅員約15mの市道大手門800号線に接道・西：幅員約10mの市道大手門807号線に接道 ※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。 ※簗子公園は、都市計画決定されており、都市公園法に基づき設置された公園です。
地質・地盤	※【別紙3】ボーリング柱状図を参照してください。
埋蔵文化財	<ul style="list-style-type: none">・市による事前の試掘調査の結果、埋蔵文化財は認められておりません。・また、埋蔵文化財包蔵地外となっていますが、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">・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ください。

3 建物及び工作物等の概要

- ・ 既存建物（体育館棟など）及び工作物，地下埋設物等は，事業者の建設工事の着手までに市において撤去又は移設予定です。
- ・ 敷地南側の植栽帯内の工作物（階段，スロープ，ベンチ，モニュメント及び植栽等），隣接するレンガ塀は存置するものとします。それ以外の敷地内のモニュメント及び植栽等のうち，市と地域が取り扱いを協議し存置することとなったものは，事業者の建設工事の着手までに市において敷地南側の植栽帯内に移設予定です。（当該区域の詳細は，【別紙4】植栽帯概要図をご参照ください。）
- ・ レンガ塀は，事業者の建設工事の着手までに市において安全性確保のための対策を予定しています。
- ・ 道路に面するブロック・フェンス，木柵等は現状のまま引き渡します。

4 最低貸付料

最低貸付料は以下のとおりとします。（有効期限：2020年2月29日（土）まで）

（年額）：33,000,000円

なお，事業者とのⅧ6に示す土地一時賃貸借契約の締結やⅧ9に示す定期借地権設定契約の締結時には，有効期間を過ぎるため，それぞれ締結前に市が最低貸付料を再評価します。このため，最低貸付料を再評価した結果，再評価した最低貸付料（以下「再評価貸付料」という。）が，事業者が提案する貸付料（年額）（以下「提案価格」という。）を上回った場合は，再評価貸付料によりそれぞれ契約を締結するものとします。

5 その他

- （1）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。
- （2）3に記載している道路に面するブロック・フェンス，木柵等の補修・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。
- （3）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覚した場合であっても，撤去及びその費用負担等について，市は対応しません。
- （4）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等について，市は対応しません。
- （5）事業対象地及び隣接地のブロック・フェンス，木柵，レンガ塀等の工作物や歩道等について，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。
- （6）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。
- （7）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、「簗子小学校跡地活用方針」を十分に踏まえるとともに、簗子小学校跡地活用会議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、簗子小学校跡地活用についてのこれまでの検討状況については、下記の URL を参照してください。

「簗子小学校跡地活用の検討について」

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

なお、提案内容に関する詳細は「提案要領」に、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、また、提案書の作成要領や様式は「提案様式集」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う提案について、実施・継続することができる企画力、技術力及び十分な資金力、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及び開発後の管理・運営の総括、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、事業分担計画に基づいた役割を分担するものとする。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。また、提案書提出時に全ての構成企業を明らかにすることとする。
- (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、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。構成企業を変更又は追加する場合は、VII 2（1）の参加資格審査の期間を考慮の上、提出すること。

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) 事業に係るアドバイザー業務受託者である，株式会社日建設計総合研究所及びベーカー&マッケンジー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 に示す「簗子小学校跡地活用事業提案評価委員会」の設置日（平成 30 年 12 月 18 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 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とおりとします。

- (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) 事業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、事業期間中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、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、かつ、事前の市の承諾がある場合はその限りではない。
- (6) 事業期間中は、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 9（8）の判断に準ずるものとする。
- (7) 事業期間中は、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) 会社法に基づく株式会社以外のS P Cについては、提案された事業スキームではS P Cに対する出資者（代表企業等）の関与が明確でない場合、事業契約を締結するにあたって、出資者も契約の当事者に加え、一定の役割を担うこと。

5 その他

事業を実施する際に市の承諾を要する借地権の転貸やリースバック方式等を予定されている場合は、提案書に事業スキームを明記すること。

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2019年3月18日（月）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、公募要綱等に関する説明会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

2019年4月8日（月）午後1時30分から

場所

福岡市中央区大手門3丁目15 旧簗子小学校体育館棟2階 体育館

(2) 簗子小学校跡地の見学会

開催日時

2019年4月8日（月）午後2時15分から

集合場所

福岡市中央区大手門3丁目15 旧簗子小学校体育館棟2階 体育館

(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、2019年4月5日（金）正午までに、電子メールにより担当窓口に提出してください。

(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

2019年3月18日（月）～2019年5月9日（木）午後5時まで

(2) 提出方法

「質疑書」(様式 1-2) を、担当窓口にて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】箕子小学校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、担当窓口にて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、2019 年 5 月 23 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必要があるほか、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。提出する書類は提案様式集に記載のとおりとします。

(1) 受付期間及び時間

2019 年 3 月 18 日(月)～2019 年 6 月 5 日(水)

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

事前に担当窓口にて連絡の上、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.	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 ・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)
3	定款(最新のもの)
4	印鑑証明書(公募要綱等公表日以降に交付されたもの)

5	納税証明書（公募要綱等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ください。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 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。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、2019年7月8日（月）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、2019年7月12日（金）午後5時までに、提案様式集の「参加辞退届」（様式4-1）に必要事項を記入し、市に提出してください。

7 提案書の受付

提案書は、提案様式集に従って提出してください。

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ください。

(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ください。

提案書の提出部数は、価格等に関する提示書は1部、それ以外は15部とします。
詳細については提案様式集をご確認ください。

(2) 受付期間及び時間

2019年7月16日(火)～2019年7月23日(火)

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

事前に担当窓口へ連絡の上、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るときには、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。なお、2019年4月1日付で組織変更を予定していますのでご注意ください。

(2019年3月31日まで)

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（本庁舎3階）

T E L：092-711-4957

F A X：092-733-5011

E-mail：keikaku.HUPB@city.fukuoka.lg.jp

(2019年4月1日から〔予定〕)

事務局：福岡市住宅都市局地域まちづくり推進部跡地計画課

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：092-711-4957

F A X：092-733-5590

E-mail：keikaku.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綱等で示す提案に関する条件（以下「提案条件」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「簗子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。）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とおりです。

■委員一覧

区分	氏名	所属・役職
委員長	日高 圭一郎	九州産業大学建築都市工学部建築学科 教授
副委員長	萩島 理	九州大学大学院総合理工学研究院 教授
委員	美原 融	大阪商業大学公共学部 教授
委員	伊藤 伸浩	あさくら税理士法人 天神事務所（公認会計士，税理士）
委員	津崎 善朗	福岡市財政局財産有効活用部長
委員	西村 孝志	福岡市教育委員会教育環境部長
委員	山川 修	福岡市住宅都市局理事

（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。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 4 に示す最低貸付料、公募要綱等に示す提案条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、最低貸付料以上であることを確認し、最低貸付料を下回る場合は失格とします。

② 提案条件の審査

提案書の内容について、提案条件を満たしていることを審査し、提案条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 800 点満点とし、評価委員会が内容評価を行います。価格評価点は 200 点満点とし、市が提案価格を基に算出します。市において、内容評価点と価格評価点を合算し、総合評価点を算出します。

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 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警察本部に照会します。

(2) 優先交渉権者の公表等

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。

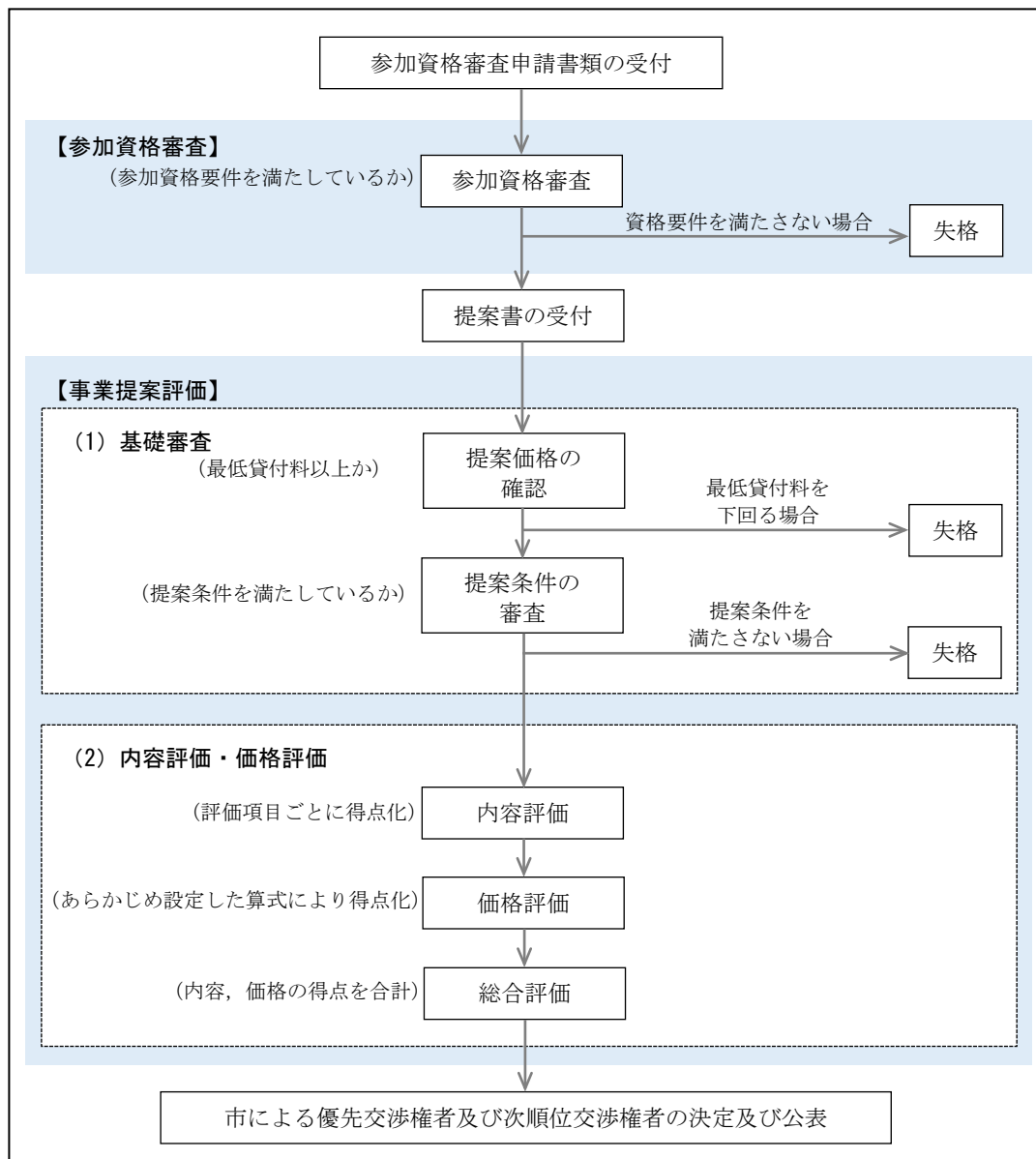
公表内容は、次のとおりとします。

- ・ 優先交渉権者等
- ・ 優先交渉権者等の決定理由
- ・ 応募者名

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、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。
- ・ 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

詳細は、基本協定書（案）及び事業契約書（案）を参照してください。

1 基本協定の締結

優先交渉権者は、優先交渉権者決定後速やかに、基本協定を事業予定者として締結します。

2 事業計画の策定

事業予定者は、公募要綱等及び提案書に基づき、事業契約の締結までに、本事業の事業計画を策定し、市の承諾を得るものとします。なお、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等も尊重することとします。

3 事業契約の締結

事業予定者は、2に示す事業計画について市の承諾を得た上で、提案内容を踏まえ事業実施条件等の協議を行い、事業者として事業契約を締結します。

なお、事業契約の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、提案価格の6ヶ月相当分を違約金として市に支払うものとします。

4 設計の確認

事業者は、公募要綱等及び事業計画に基づき施設計画を行い、基本設計についての承諾を得るものとします。なお、広場や体育館の設計については、市・地域と協議するものとします。

5 地区計画

事業者は、提案要領Ⅱに示す提案条件や事業計画において定めた内容のほか、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、地区計画に係る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。

6 土地一時賃貸借契約の締結

(1) 土地の貸付け及びその期間

提案施設の建設期間中は、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、事業者に貸し付けます。

貸付けの期間は、提案施設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、事業対象地全体（8,560.36㎡）とします。

(3) 貸付料

事業者が市に支払う土地一時賃貸借契約に関する貸付料（年額）は、Ⅲ 4 に示す最低貸付料以上で、提案価格とします。

なお、土地一時賃貸借契約の締結前に最低貸付料を再評価した結果、再評価貸付料が、提案価格を上回った場合は、再評価貸付料により土地一時賃貸借契約を締結するものとします。

(4) 貸付料の支払い方法

貸付料は、原則、各年度4期に分けての支払いとします。4期ごとの貸付料は、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、事業者が市に対して支払います。事業者が貸付料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。なお、遅延損害金に10円未満の端数があるときは、これを切り捨てます。

(5) 契約保証金

事業者は、土地一時賃貸借契約に定める貸付料の1年分に相当する額を、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。ただし、貸付期間が1年を超えない場合で、契約後速やかに貸付料を全額納付するときはこの限りではありません。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ます。

(6) 連帯保証人

事業者は、市長が必要と認める場合は、契約保証金に代え、連帯保証人を立てさせることができます。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。
- ・貸付料の年額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は、存置することとしているものや現状のまま引き渡すこととしているものを除き、提案施設の建設に着手するまでに市が撤去又は移設等を行います。なお、引渡時期は2020年度中を予定しています。

ただし、提案施設の建設に着手するまでに撤去等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又は移設等を行います。

7 建設状況等の確認

市は、提案施設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、建設現場への立ち入り等を行うことができるものとし、事業者はこれに協力しなければならないものとします。

8 利用協定及び防災協定の締結

事業者は、運営開始までに、事業契約に基づき、現在の施設開放ルールを参考に、市・地域との三者で広場や体育館の地域利用の具体的な取り扱いについて協議・調整し、利用協定を三者で締結します。

また、同様に、事業契約に基づき、市と事業者は災害時における施設の取り扱いについて協議・調整し、福岡市地域防災計画における避難場所や避難所としての利用に関する協定（防災協定）を締結します。

9 定期借地権設定契約の締結

(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（8,560.36㎡）とします。

(3) 貸付料

事業者が市に支払う貸付料（年額）は、提案価格とします。

なお、定期借地権設定契約締結前に最低貸付料を再評価した結果、再評価貸付料が提案価格を上回った場合は、再評価貸付料により定期借地権設定契約を締結するものとします。

(4) 貸付料の支払い方法

貸付料は、原則、各年度4期に分けての支払いとします。4期ごとの貸付料は、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、事業者が市に対して支払います。

事業者が貸付料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。なお、遅延損害金に10円未満の端数があるときは、これを切り捨てます。

(5) 貸付料の改定方法

貸付料は、定期借地権設定契約締結以降、原則3年ごとに市が最低貸付料を再評価し、再評価貸付料が改定前の貸付料を上回った場合は、再評価貸付料に改定できることとします。

ただし、社会経済情勢の変動その他の事由により、市又は事業者が貸付料を相当でないとするときは、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、支払う貸付料の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ます。

(7) 連帯保証人

事業者は、市長が必要と認める場合は、契約保証金に代え、連帯保証人を立てさせることができます。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。
- ・貸付料の年額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、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建物及び工作物等を撤去し、事業対象地を市に返還するものとし、ます。

10 利用調整の場の設置

事業者は、利用協定に基づき、運営開始後、市・地域と三者で広場や体育館の利用調整の場を設置の上、運営し、具体の地域利用について調整することとします。

また、調整の結果を踏まえた年間利用などの利用計画を作成し、市に提出し、確認を得ることとします。

11 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年以内に事業計画において定める用途に供することとします。

12 事業計画の用途に供すべき期間

事業者は、定期借地権の存続期間中は、事業対象地を事業契約、公募要綱等及び提案書に基づく範囲内の用途に供しなければならないものとし、ます。

13 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。

14 運営状況等の確認

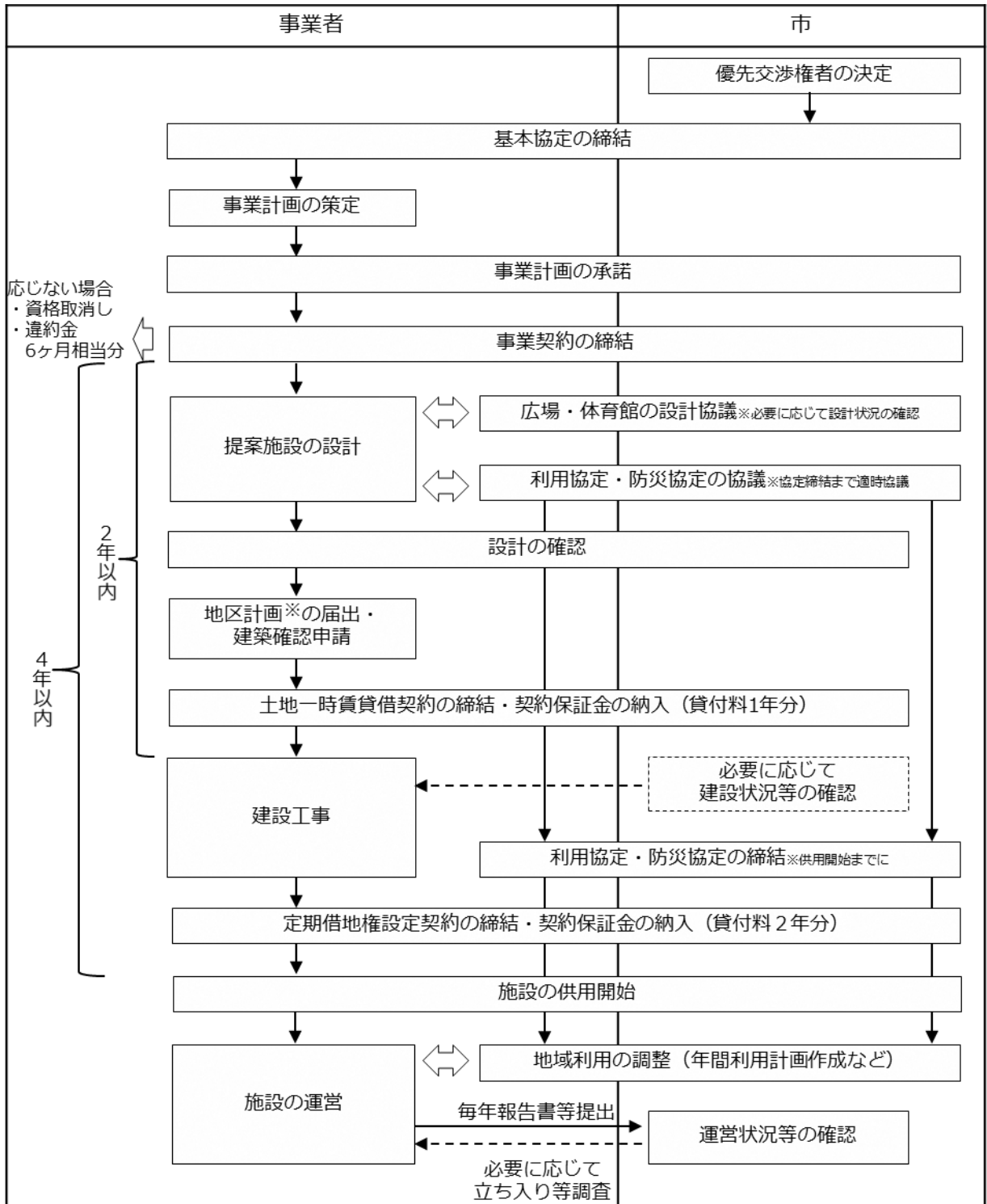
市は、事業者が実施する業務内容の確認及び事業者の財務状況の把握等を目的に、運営状況等の確認を行います。

- ① 事業者は、広場や体育館の地域利用に関する報告書、並びに事業契約に規定する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。
- ② 市は、事業者の経営状況及び各業務の実施内容の確認等を目的に、事前に通知の上、立ち入りを含めた調査を行うことができるものとし、事業者はこれに協力しなければならない。

15 その他

- (1) 事業者は、市の承諾を得た場合に限り、事業計画を変更することができるものとします。
- (2) 事業者が直接発注する設計・監理業務、建設業務及び維持管理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。

■手続きフロー（予定）



※事業者は、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。

【担当窓口】

(2019年3月31日まで)

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

(2019年4月1日から〔予定〕)

福岡市住宅都市局地域まちづくり推進部跡地計画課

〒810-8620 福岡市中央区天神1丁目8番1号

TEL : 092-711-4957

FAX : 092-733-5590

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