

筑紫野市旧上下水道庁舎用地活用事業
公募型プロポーザル募集要項

令和 2年 6月

筑紫野市

【目 次】

第1	事業の目的及び概要について	P. 1
1.	事業の目的	
2.	事業名称	
3.	対象地（本件地）	
4.	事業の概要	
5.	募集・審査の概要	
第2	応募について	P. 4
1.	応募の条件	
2.	応募の手続き	
3.	応募書類作成要領	
第3	事業実施条件について	P. 9
1.	土地の貸付条件	
2.	施設計画及び施設整備の条件	
第4	優先交渉権者等の決定について	P. 13
1.	最優秀提案者等の選定	
2.	優先交渉権者等の決定等	
3.	その他	
第5	優先交渉権者決定後の手続について	P. 14
1.	優先交渉権者決定後の手続	
(別紙1)	案内図	P. 15
(別紙2)	登記簿・字図	P. 16
(別紙3)	物件調書	P. 18
(別紙4)	石綿分析調査報告書	P. 19
(別紙5)	関係法令等（一部抜粋）	P. 21

第1 事業の目的及び概要について

1. 事業の目的

筑紫野市旧上下水道庁舎用地（以下「本件地」という。）が属する二日市地域は、本市の北西部に位置し、各種行政機関や教育文化施設等の公共公益施設が集積しており、本市のなかで最も都市的な土地利用が進んでいる地域です。

第二次筑紫野市都市計画マスタープランでは、当該地域は、本市の中心市街地の拠点である JR 二日市駅や西鉄二日市駅、集積した公共公益施設などの都市機能を活かし、商業、医療、福祉、教育などの質の高い都市的サービスを提供し、賑わいのある地域を目指すこととしております。

これを踏まえ、本市では民間事業者の資金やノウハウ等を活用しながら、本件地の有効活用を図り、もって第六次筑紫野市総合計画に掲げる施策の推進に寄与することを目指し、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第1項に規定する事業用定期借地方式により、本件地の貸し付けを受け、事業を実施する事業者を選定するため、本募集要項に基づき、本件地を活用した事業の提案を募集します。

（参考文献）

○第二次筑紫野市都市計画マスタープラン

<https://www.city.chikushino.fukuoka.jp/kensetsubu/toshikeikakuka/toshikeikakumasutapurann/2thcityplan.html>

○第六次筑紫野市総合計画

<https://www.city.chikushino.fukuoka.jp/sougouseisakubu/senryakukikaku/senryakukikaku/sougoukeikaku/6soukei.html>

2. 事業名称

筑紫野市旧上下水道庁舎用地活用事業

3. 対象地（本件地）

本件地の概要は以下のとおりです。

（1）所在（P. 15 参照）

筑紫野市二日市中央2丁目1025番1号

（2）敷地面積（P. 16 参照）

883.78㎡（約267坪）

（3）都市計画に基づく土地規制等（P. 18 参照）

○区域区分：市街化区域

○用途地域：商業地域

○建ぺい率：80%

○容積率：500%

（4）インフラの整備状況

上水道、下水道、ガス、電気及び電話の供給施設は本件地の接面道路まで整備されています。新たな開発に伴って必要なインフラ整備は、事業者の負担とします。

(5) 現在の使用状況

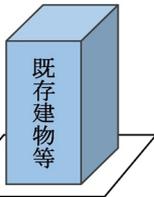
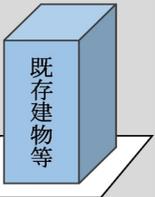
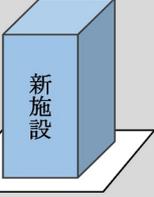
本件地内に、旧上下水道庁舎の建物及び擁壁等工作物（以下「既存建物等」という。）が存在しています。

(既存建物等の現況)

- 竣工時期：昭和33年4月
- 建物構造：鉄筋コンクリート造地上2階建
- 延床面積：919.92㎡

4. 事業の概要

(1) 事業概要

事業開始	事業期間中				事業終了
	①基本協定締結	②既存建物等 解体・撤去	③定借契約締結 ④新施設建設	⑤管理・運営 ⑥新施設解体・ 撤去	
予定時期	令和2年8月頃	令和2年12月頃	令和3年1月頃	～契約満了	定借契約満了時
					
			定期借地権	定期借地権	市に本件地を返還

※事業者決定後のスケジュールは、事業者の提案によることとなりますが、提案にあたっては極力上記「予定時期」に従ってください。

- ア 市と事業者は、本件事業に関する基本協定（①）を締結します。
- イ 事業者は、既存建物等を解体・撤去（②）します。
- ウ 市と事業者は、事業用定期借地権設定契約（借地借家法第23条第1項）（以下「定借契約」という。）を締結（③）し、市に借地料を支払い、事業者は、自らの提案する建築物（以下「新施設」という。）を建設（④）します。
- エ 事業者は、新施設を管理・運営（⑤）しながら、上記ウで締結した定借契約の借地期間満了時までには新施設を解体・撤去（⑥）の上、本件地を更地の状態にして市に返還します。

(2) 事業用定期借地期間

30年間

(3) 事業実施に係るリスク・責任等の負担

次の事項については、すべて事業者の負担とします。

- ア 新施設の企画、設計及び建設に係るリスク・責任等
 - (ア) 提案内容に起因する損害
 - (イ) 設計変更、工期延長、建築費用の増加等（法令の改正、金利上昇、天災地変等による不可抗力の場合等、市及び事業者のいずれにも責めのない場合を含む。）
 - (ウ) 新施設の公租公課、及び維持、運営に係る費用負担
 - (エ) 事業者の破綻に関するリスク、事業者の構成員の破綻に関するリスク
- イ 土地貸付に係るリスク・責任等
 - (ア) 土壌汚染、地下埋設物、埋蔵文化財等、本公募時点において市が確認できていなかった瑕疵により事業者が受けた損害
- ウ 既存建物等の解体・撤去に係るリスク・責任等
 - (ア) 解体・撤去（一般及び産業廃棄物処分を含む）に伴う費用及び損害
 - (イ) アスベスト等の有害物が存在した場合の解体・撤去に係る追加費用及び損害
- エ その他提案内容の実現に必要な関係者等との一切の対応

5. 募集・審査の概要

(1) 募集方式

この事業の募集方式については、公募型プロポーザル方式により優先交渉権者等を決定するものとします。

(2) 審査方法

この事業の審査方法については、事業提案審査において各応募者からのプレゼンテーション及び各応募者へのヒアリングを行い、各提案について審査項目ごとの評価を行うものとします。

(3) 本事業の担当部署（以下「担当部署」という。）

担当部署	〒 8 1 8 - 8 6 8 6 福岡県筑紫野市石崎一丁目 1 番 1 号 筑紫野市 総務部 管財課 管財担当（筑紫野市役所 3 階） 電 話： 0 9 2 （ 9 2 3 ） 1 1 1 1 （内線 2 4 1） F A X： 0 9 2 （ 9 2 3 ） 9 6 4 4 E-Mail： kanzai@city.chikushino.fukuoka.jp
------	--

(4) 募集・審査スケジュールの概要（予定）

本募集要項の公表から優先交渉権者等の決定結果の通知までのスケジュールは、次のとおりです。ただし、事業の性質上、やむをえない事情により変更することがあります。

スケジュール	予定時期
公募開始、本募集要項の公表	令和2年 6月 3日（水）～7月10日（金）
質問書受付	令和2年 6月 3日（水）～6月19日（金）
質問書回答	令和2年 6月26日（金）
応募書類受付	令和2年 6月22日（月）～7月31日（金）
参加資格確認結果及び 事業提案審査日時 の通知	提案書類の受付後10日以内
事業提案審査（最優秀提案者等の選定）	令和2年 8月中旬頃
優先交渉権者等の決定結果の通知	令和2年 8月下旬頃

第2 応募について

1. 応募の条件

(1) 基本的要件

応募者は、市から本件地を一括して貸付を受け、自らが提案する新施設を整備し、定借契約期間中安定して事業を継続できる企画力、技術力及び経営能力を有する民間企業又は企業グループとします。

(2) 応募者の構成

ア 応募者は法人格を有する民間事業者とし、複数の民間事業者の組み合わせも可とします。

イ 1社での応募の場合、「単独企業」とします。

ウ 応募者が複数の民間事業者の組み合わせの場合、「企業グループ」とします。この場合、「代表企業」を定めることとし、代表企業以外の他の民間事業者を「構成員」とします。

エ 応募者が、他の応募者として重複参加することは禁止します。

(3) 参加資格要件

応募者は、次の資格要件を満たすこととします。

ただし、企業グループでの応募の場合については、ア～サについては代表企業を含めた全ての構成員が満たすこととします。

ア 地方自治法施行令第167条の4に該当する者ではないこと。

イ 筑紫野市指名停止等の措置に関する規則（平成24年規則第38号）に基づく指名停止期間中でないこと。

ウ 市税、消費税及び地方消費税に未納がないこと。

エ 法人の役員等（※）が、暴力団員（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2号に規定する暴力団員をいう。)又はその構成員(暴力的組織の構成団体の構成員を含む。)でないこと。

※役員等とは、「法人の役員又は法人の経営に事実上参画している者」をいう。

オ 当該物件を、暴力団の事務所その他これに類するものの用に供しようとする者でないこと。

カ 次のいずれかに該当する者でないこと。

(ア) 暴力団員がその経営に実質的に関与している者

(イ) 自己、自社又は第三者の不正の利益を図る目的若しくは第三者に損害を加える目的をもって暴力団を利用するなどしている者

(ウ) 暴力団又は暴力団員に対して資金を提供し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持運営に協力し、若しくは関与している者

(エ) 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者

(オ) 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用している者

キ 前記エ～カに該当する者の依頼を受けて公募に参加しようとする者でないこと。

ク 会社更生法(昭和27年法律第172号)に基づく更生手続開始の申立がなされている者又は民事再生法(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でないこと(更生手続開始の決定後又は再生手続開始の決定後、手続開始決定日以降の日を審査基準日とする経営事項審査を受けている場合を除く。)

ケ 本事業に関し応募者の提案する計画内容の施設建設及び事業運営に必要な資力、信用、知識、経験及び実績を有する者であること。

(ア) 直近の決算期末において、債務超過でないこと。

(イ) 経常損益について直近を含む3期の決算において連続の赤字でないこと。

コ 事業を長期的に安定して運営できる体制、安定的、現実的な収支及び資金計画を有し、事業の履行及び借地料の支払いについて高い確実性を有していること。

サ 優先交渉権として決定後、市はもとより関係諸官庁との協議を行い、速やかに事業を実施できる(業務実績等により判断)者であること。

(4) 企業グループでの応募における参加資格要件

前号の要件に加え、企業グループでの参加の場合には、下記の条件も全て満たしていることとします。なお、応募以降の企業グループ名称の変更は不可とします。

ア 公募条件に基づき、共同して行う事業提案及び事業の実施に関し、連帯して責任を負うこと。

イ 企業グループの構成員との調整を図り、次に掲げる事項を確実に実施できる適切な代表企業を選定すること。

(ア) 本公募における市との連絡。

(イ) 優先交渉権者に決定した後の事務手続き及び協議に係る市との連絡。

ウ 企業グループ単位において、市と基本協定及び定借契約を締結すること。

(5) 市内企業の参加

登記簿上の本店所在地が筑紫野市である企業が本事業に参加する場合、審査において得点を付与します。なお、市内企業の参加形態により、配点は異なります（別冊「選定基準」第3-4 市内企業の参加の得点化方法を参照）。

(6) 応募に関する費用の負担

すべて応募者の負担とします。

2. 応募の手続き

(1) 本募集要項に係る資料の公表

ア 本募集要項及び本募集要項に係る配布資料については市公式ホームページ上で公表します。なお、配布資料を担当部署窓口及び郵送等での配布はおこないません。

(2) 質問書受付及び質問回答

ア 本募集要項等に関する質問がある場合は、(様式1)「筑紫野市旧上下水道庁舎用地活用事業質問書」に必要事項を記入の上、「第1-5-(3) 本事業の担当部署」に示すE-mailアドレス宛に、メールで提出してください。なお、質問書を送信した際には必ず電話でその旨連絡してください。

イ 質問書は応募者単位（単独企業又は企業グループ）で作成し、提出してください。なお、持参、電話、FAX、口頭等による質問は受け付けません。

受付期間	令和2年6月3日（水）～6月19日（金） 17時00分まで
------	----------------------------------

なお、単なる意見、要望又は本事業と直接関係ないと市が判断したもの等については、回答しない場合があります。また、本募集要項等、既に公開されている資料に記載されているものについては、質問自体が不要と判断されるため、該当部分を質問者に個別に提示し、説明すること等によって対応し、質問書を受け付けない場合があります。

ウ 本募集要項等に対する質疑への回答は、「第1-5-(4) 募集スケジュール概要（予定）」に示す予定時期までに、市公式ホームページにおいて公表します。

(3) 応募書類の受付

本公募に参加を希望する者は、次の受付期間に、以下表1に示す応募書類を持参又は郵送（配達証明を得ることができる手段）により担当部署に提出してください。

受付期間	令和2年6月22日（月）～7月31日（金） （ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除く、9：00～ 12：00、13：00～17：00の時間帯に限る）
------	---

表1 応募書類

応募書類	部数
(様式2) 応募書類確認一覧	1部
(様式3) 筑紫野市旧上下水道庁舎用地活用事業応募申込書兼参加資格確認申請書	1部
(様式4) 応募辞退届	必要に応じて
(様式5) 委任状	1部
(様式6) 誓約書	1部
(様式7) 役員一覧(※1)	1部
(様式8) 企業グループの構成員の概要	15部
(様式9) 事業スキーム及び土地建物の権利関係の概要	15部
(様式10) 事業スケジュール	15部
(様式11) 施設全体の計画、コンセプト	15部
(様式12) 建物の設計、施工及び施設に関する説明	15部
(様式13) 地域活性化等の市の施策への協力、貢献に関する提案書	15部
(様式14) 本件地の借地料提案書	15部
(その他) 財務諸表(貸借対照表、損益計算書、キャッシュ・フロー計算書、株主資本等変動計算書を直近3年分、連結決算を実施している場合は連結分も提出すること。)	15部

応募書類の添付書類(各1部)
1 定款(最新のもの)
2 会社概要(最新のもの(例:パンフレット等))
3 印鑑証明書(本募集要項の公表日以降に交付されたもの)
4 市税に滞納のない証明書(筑紫野市収納課発行) (市内に本店・支店・営業所等がない場合は不要)
5 消費税及び地方消費税に未納のないことの証明書(税務申告した税務署発行)
6 法人登記簿謄本(本募集要項の公表日以降に交付された現在事項全部証明書)

- ※1 様式7「役員一覧」には、法人登記簿謄本に記載の就任中の役員を全て記載すること。
- ※2 2枚以上となる様式は様式右上部に「通し番号」を記入すること。
- ※3 押印及び割印については、印鑑登録印を使用すること。
- ※4 各様式の取り扱い詳細は各様式下部の留意事項も参照すること。
- ※5 応募書類は全て片面印刷とすること。

(4) 参加資格確認結果の通知及びプレゼンテーションの案内

参加資格確認結果及びプレゼンテーションの案内は、応募者に対して「第1-5-(4)募集スケジュールの概要(予定)」に示す予定時期までに書面により通知します。

(5) 応募の辞退

応募申し込み後、応募者が辞退する場合は、応募書類受付期限までに、「応募辞退届（様式4）」を提出してください。

(6) 問い合わせの対応時間帯

本公募に関するお問い合わせについては、平日の9：00～12：00及び13：00～17：00の時間帯に対応します。

3 応募書類作成要領

(1) 各様式の作成要領（共通）

本公募要項等の内容を踏まえ、所定の様式、及びページ数で簡潔に作成をおこなってください。様式2～様式7については、A4判のファイルに様式・書類ごとのインデックスを貼って提出してください。また、様式8～14及び財務諸表についてはA3判のファイルに様式・書類ごとのインデックスを貼って提出してください。

(2) 添付図面の取り扱い

- ア 添付図面は、提案書類とは別冊とし、製図に関する日本工業規格に従うこと
- イ 右下に図面名称を記載し、通し番号を付すこと（表紙等の装丁は自由）
- ウ 添付図面への表紙等の装丁は任意とするが、サイズはA3に統一すること

(3) 応募書類の変更の禁止

審査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。

(4) 応募書類の著作権

提案書類の著作権は、応募者に帰属します。

ただし、応募された提案については、応募者に公表可能な範囲・内容等を事前に確認の上、その概要を公表することがあります。

なお、応募書類は返却しません。

(5) 使用言語及び単位

ア 提案書類、質問等の言語は日本語とし、通貨は円を単位とします。

イ 文字の種類はフォントを10.5pt以上（設計図面中の文字は除く）、MS明朝、MSゴシック体を基本としますが、強調したい場合等、見やすい体裁であれば必要に応じて別フォントを使用することも可とします。

ウ 長さ及び距離、面積の単位はメートル法とします。なお適宜「坪」等の表記を入れることは差し支えありません。

第3 事業実施条件について

1. 土地の貸付条件

(1) 定借契約の締結

前号の土地の貸付を受ける者は、基本協定（「第5-1-(1)基本協定の締結」参照）締結及び既存建物等の解体・撤去（「第3-2-(2)既存建物等の解体・撤去」参照）後、市との協議を経て、市と定借契約（配布資料4「定期借地権設定契約書（案）」参照）を締結するものとします。この際、事業者の負担において、公正証書の作成及び賃借権の登記を行うものとします。

(2) 定期借地権の設定期間等

定借契約の種別は事業用定期借地権とし、定期借地権の設定期間の開始日から、30年間とします。

この期間には、新施設の建設に要する期間及び新施設の解体・撤去期間を含み、既存建物等の解体・撤去期間は含まないものとします。

なお、設定期間中の新施設の増改築についてはその都度協議を行うものとします。

また、設定期間の延長については、設定期間の終了日時点の2年前から更新協議を行い、合意に至った場合のみ認めるものとします。

(3) 中途解約

中途解約オプションの設定は想定していませんが、事業者が当該契約を継続することができない事由が発生した場合又は定借契約等の定めに違反し、契約を解除するに至った場合の取り扱いは下記のとおりとします。

ア 契約保証金は違約金として市が没収します。

イ 事業者は借地料の年額分に相当する額を違約金として市に支払うものとします。

ただし、市が解除により被った被害が、上記保証金額及び違約金の合計額を超える場合には、市は当該超過損害の賠償を事業者に請求することができます。

(4) 本件地の貸付条件

第6次筑紫野市総合計画で掲げる本市の施策の推進に寄与するものとします。

（例：企業主導型保育施設、自主避難所機能を備えた施設 等）

(5) 本件地の借地料

ア 借地料（年額）は、事業者の提案に基づき契約において定める金額です。

本件地の借地料（円／年）については、市があらかじめ定めた下記の最低価額以上の金額で提案するものとします。

また、権利金（借地料の前払い的性格を有する一時金）の支払いはありません。

本件地の借地料最低価額 6,000,000円/年

イ 借地料は、事業用定期借地権の設定期間の開始日から発生し、設定期間を通して支払うものとし、設定期間の終了日をもって支払いが終了するものとし、また、契約初年及び最終年については、年額借地料を日割り計算するものとし、

ウ 事業者は、借地料を市が指定した方法で指定する期日までに支払うものとし、具体的な支払方法は、優先交渉権者決定後に市と協議を行い、決定します。

(6) 契約保証金

借地料の年額分とします（減額不可）。

事業者は、契約締結日までに契約保証金全額を一括して支払うものとし、（企業グループでの応募の場合は、代表企業が全額を一括して支払う）。契約保証金は、契約期間が満了し、又は契約が解除されたとき、本件地の原状回復を確認後、事業者の請求に基づき利子を付さずに返還します。

ただし、事業者の責めに帰すべき事由により契約が解除された場合は、契約保証金は市に帰属し、事業者は契約保証金返還請求権を失います。

(7) 定期借地権の譲渡・転貸

事業者は、書面による市の事前承諾を得ることなく借地権の譲渡又は転貸を行うことはできない。

(8) 新施設の第三者への賃貸時の注意事項

事業者は、新施設を第三者へ賃貸するにあたり、以下のことを遵守することとします。

ア 事業者と建物賃借人の建物賃貸借契約は定期建物賃貸借とし、借地借家法第38条第1項の規定に従い、契約の更新がないこととする旨を定めること。

イ 建物賃貸借契約の締結に先立ち、建物の賃借人に対し、借地借家法第38条第2項の規定による説明を行うこと。

ウ 定期建物賃貸借契約の期間が、市と事業者の間で締結する本件地の定借契約の期間を超えないこと。

(9) 引き渡し

土地の引き渡しは、事業者による既存建物等の解体・撤去及び定借契約締結後に行うこととします。

(10) 土地の管理

定借契約期間中、下記に掲げる事項について、事業者において厳重に管理するとともに、問題が発生した際には、直ちに市に連絡することとします。

- ア 本件地の隣地地権者との境界に係る越境等（現時点では、隣地との境界は全て確定済み）
- イ 本件地内及び周辺における天災、地盤沈下、地下埋設物の発見、不法投棄等
- ウ その他、本件地の管理及び本件地上の施設運営に重大な影響を及ぼすもの

(11) 新施設の解体・撤去及び本件地の返還

事業者は、定借契約が解除されたとき又は契約期間の満了までに、新施設（地下部分を含む本件地上の施設全て）を自己負担で解体・撤去の上、本件地を更地の状態にして、速やかに市に返還しなければなりません。

(12) 新施設の買取請求

市に対して、契約期間満了時に新施設の買取を請求することはできません。

(13) 権利の設定

契約期間満了時に本件地の返還を確実にするため、借地借家法第23条第1項及び第3項の規定に基づき、公正証書により事業用定期借地権の設定及び賃借権の登記を行います。また、事業者による新施設の表題及び保存登記、抵当権設定登記は可とします。なお、地上権の設定は不可とし、権利の設定に係る費用はすべて事業者の負担とします。

(14) 新施設の維持管理・運営

事業者は、新施設の維持管理・運営を行うとともに、市が必要と認めるときは、市は事業者に対して事業運営状況についての報告を求めることとします。なお、新施設の所有は、事業者によるものとします。

2. 施設計画及び施設整備の条件

本事業の施設計画及び施設整備については基本的に自由な提案を募集しますが、下記の条件を遵守してください。

(1) 土地利用・用途・事業内容等の制限

都市計画法、建築基準法や地区計画その他の公法規制を遵守した施設計画及び施設整備の内容としてください。なお、本件地においては、以下に示す土地利用・施設用途・事業内容の施設計画及び施設整備は禁止します。

- ア 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等周囲に迷惑を及ぼすおそれのあること
- イ 風俗営業又はそれに類すること、犯罪に関わる又は助長すること、深夜営業を主とすること、公序良俗に反すること、その他新施設や街区の品位や価値を損なうこと

- ウ 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2号に規定する暴力団等の活動の用に供すること
- エ 土壌汚染を発生させるおそれのあること
- オ 法令に違反する用に供すること
- カ その他市が不相当と認めること（個別に判断）

（2）既存建物等の解体・撤去

解体・撤去に係る詳細については、市と協議の上、決定します。主な条件は以下のとおりです。

- ア 本件地内の既存建物等については、事業者の負担で事業者にて解体・撤去を行ってください。具体的な解体・撤去期間については、優先交渉権者決定後に市と協議を行い決定しますが、概ね6ヶ月以内として提案してください。
- イ 解体・撤去工事の施工に当たっては、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ください。
- ウ 既存建物等について、平成17年に「石綿分析調査」を実施しています。（P.19参照）その他の有害物質等の調査を実施する必要がある場合は、事業者の責任と費用負担において行ってください。
- エ 既存建物等について、不要となった工作物については、撤去のうえ適正に処理しなければなりません。ただし、周辺的生活環境の保全に支障が生じるおそれがなく、か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。この場合においても、定借契約期間終了後の市への土地返還時には、原則として新施設に係るものを含め、全ての杭等の地中工作物の撤去を事業者の責任と負担において行ってください。

（3）新施設の譲渡について

新施設の譲渡は市が承諾した場合を除き原則として認めません。（金融機関等による新施設への担保権設定は可）

（4）埋蔵文化財について

本件地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していませんが、工事の実施に当たっては、市教育委員会と事前に協議、確認してください。もし、埋蔵文化財が存在することが判明した場合の取り扱いについては、別途、市と協議することとします。

（5）施設整備における良好な環境の確保及び地域との調和

- ア 日影や周辺の景観及び環境に十分配慮するとともに、都市計画法、建築基準法や地区計画等の公法規制の内容にも留意の上、周辺環境との調和がとれた計画としてください。
- イ 車両の出入りについては、交通規制及び交通実態に配慮した計画としてください。

(6) 現地見学会

現地確認を希望する場合は、令和2年6月19日（金曜日）までに担当部署へメール及び電話にて連絡してください。なお、見学会においては、カメラ及びビデオカメラ等による撮影を認めるものとします。

第4 優先交渉権者等の決定について

1 最優秀提案者等の選定

市は、最優秀提案者及び次点提案者を選定するため、「筑紫野市旧上下水道庁舎用地活用事業プロポーザル審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置します。

この審査委員会において、応募者より提出された提案書類について、定性的事項、定量的事項に関する提案内容及び市内企業の参加の有無に係る総合的な審査を行います。選定方法の詳細については、別冊の「選定基準」を参照してください。なお、審査委員会は、応募者の企業秘密及び知的財産等を保護する観点から非公開とし、議事内容についても非公開とします。

2 優先交渉権者等の決定等

(1) 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定

市は、審査委員会による選定結果を踏まえて、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

なお、優先交渉権者との交渉が整わない場合又は優先交渉権者が資格を喪失した場合は、次点交渉権者と交渉をおこないません。この場合、本要項における優先交渉権者の規定は次点交渉権者に適用します。

(2) 決定結果の通知

優先交渉権者及び次点交渉権者の決定結果は、各応募者に文書により通知します。なお、審査の過程や結果等に関するお問い合わせには、応じられません。

(3) 決定結果の公表

市は、決定した優先交渉権者の名称、得点及び提案内容（パース図等を含む）について公表する場合があります。また、応募者数及び優先交渉権者以外の各応募者の提案内容についても、匿名で公表する場合があります。

3 その他

(1) 失格

別冊の「選定基準」に掲げるほか、応募者が以下のいずれかに該当すると市が判断した場合は、その応募者は失格となります。なお、優先交渉権者として決定した場合でも、定借契約までに失格要件に該当した者は、失格となります。

ア 応募書類又は提案書類に虚偽の記載又は不備があり、補正が困難であるとき

- イ 投機を目的とした借地権の先行取得であり、事業の継続意思がないと市が判断したとき
- ウ その他、違法又は不正行為、市との信頼関係を損なう行為、社会的信用を損なう行為等があったことにより事業者としてふさわしくないと市が判断したとき

(2) 決定の取消し

- ア 正当な理由がなく、市の指定する期日までに基本協定の締結に応じなかった場合は、優先交渉権者としての決定を取り消すことがあります。
- イ 優先交渉権者について、資金事情の変化等により契約の履行が確実でないと市が判断した場合又は著しく社会的信用を損なう等により、本事業の事業者としてふさわしくないと市が判断した場合は、基本協定を締結しないことがあります。

第5 優先交渉権者決定後の手続について

1 優先交渉権者決定後の手続

(1) 基本協定の締結

- ア 優先交渉権者の決定後、速やかに市と優先交渉権者は、提案書類の内容及び双方の協力義務等を定めた基本協定を締結します。これにより、優先交渉権者は「事業予定者」となります。
- イ 優先交渉権者が何らかの事情により定借契約の締結に至らなかった場合、次点交渉権者が優先交渉権者になります。また、併せて審査委員会における審査結果を踏まえて、新たな次点交渉権者を決定します。

(2) 既存建物等の解体・撤去

「第3 2 (2) 既存建物等の解体・撤去」を参照してください。

(3) 定借契約の締結

「第3 1 土地の貸付条件」を参照してください。

(4) 新施設の整備

「第3 2 施設計画及び施設整備の条件」を参照してください。

(5) 辞退の申し出

優先交渉権者決定後から基本協定の締結までの期間に、優先交渉権者が辞退を申し出る場合、市と協議するものとします。

また、基本協定締結後から定借契約の締結までの期間に、市に起因するもの以外の理由により事業予定者から辞退の申し出がなされた場合は、事業予定者は応募時に提案した本件地の貸付料の年額分の金額を市に対して支払うものとします。

(別紙1) 案内図

土地の所在：筑紫野市二日市中央二丁目1025番1

交通：JR鹿児島本線「二日市」駅 徒歩約1分

○広域図



(※「基盤地図情報 (国土地理院)」を加工して作成)

○詳細図



(※「基盤地図情報 (国土地理院)」を加工して作成)

(別紙2) 登記簿・字図

公用 福岡県筑紫野市二日市中央2丁目1025-1 全部事項証明書 (土地)

表題部 (土地の表示)	調製	平成2年10月11日	不動産番号	2912000023725
地図番号	U34-4-2、U34-4-4	筆界特定	余白	
所在	筑紫野市大字二日市		余白	
	筑紫野市二日市中央二丁目		平成14年2月25日変更 平成14年2月25日登記	
①地番	②地目	③地積	㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
1025番1	宅地	620	56	余白
余白	余白	881	40	③1026番1を合筆 ③1025番1、1025番8に分筆 国土調査による成果 〔昭和50年4月30日〕
余白	余白	883	65	③錯誤 〔昭和55年3月11日〕
余白	余白	余白		昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成2年10月11日
余白	余白	883	78	③錯誤 〔令和1年5月13日〕

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	昭和55年5月10日 第10603号	原因 昭和55年4月1日売買 所有者 筑紫野市 順位1番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成2年10月11日



これは登記記録に記載されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記載されている事項はない。

令和2年3月5日
福岡法務局筑紫支局

登記官

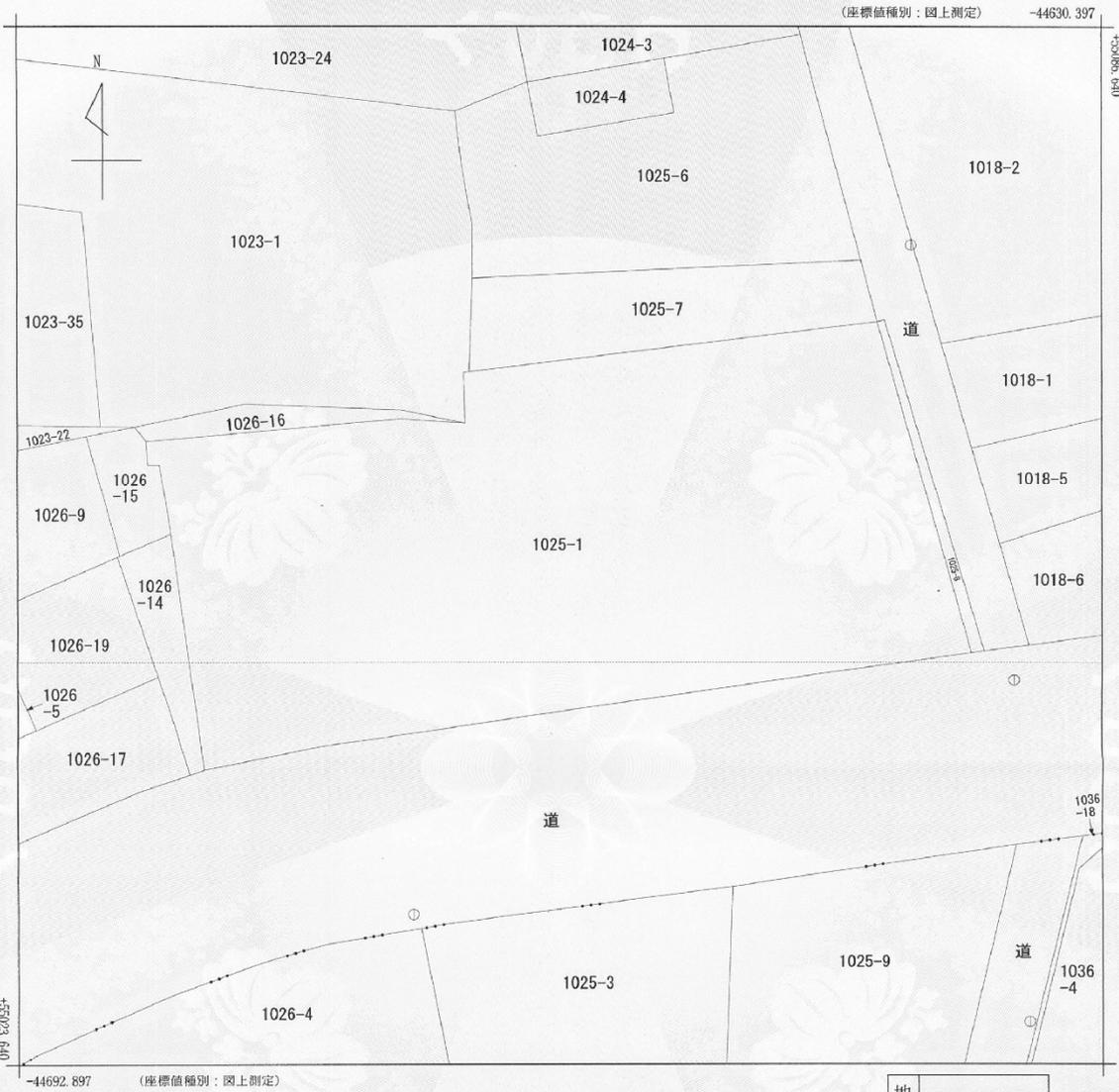
今岡康志



* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D65369 (1/3)

1/1



地番区域見出
 二日市中央
 2丁目
 二日市中央1丁目

請求部分	所在 筑紫野市二日市中央二丁目					地番	1025番1			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)				補事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和2年3月5日
 福岡法務局筑紫支局
 請求番号：34-1
 (1/1)

今岡康志


公用

(別紙3) 物件調書

所在及び地番		地目	現況	公募面積	実測面積	坪面積
筑紫野市二日市中央2丁目1025番1号		宅地	建付地	883.78 m ²	—	約260坪
合計1筆				883.78 m ²	—	約260坪
接面道路幅員及び接面状況		南側：幅員約12mの県道に接面（ただし、都市計画道路として決定済） 東側：幅員約3.4mの市道に接面				
法令等に基づく制	都市計画区域	市街化区域				
	用途地域	商業地域	建ぺい率	80%	容積率	500%
	高さ制限	航空法による高さ制限規制	最低敷地面積			
	その他	準防火地域				
文化財保護	周知の埋蔵文化財包蔵地外					
私道の負担等に関する事項	私道負担	無	負担の内容			
	道路後退	有	負担の内容	筑紫野市開発行為等整備要項に準ずる道路後退		
供給処理施設の状況	種別	配管等の状況		事業所名		電話番号
	電気	接面道路配線	有	九州電力(株) 福岡南営業所		0120-986-207
	上水道	接面道路配管	有	筑紫野市（上下水道工務課）		092-923-1111
	下水道	接面道路配管	有	筑紫野市（上下水道工務課）		092-923-1111
	都市ガス	接面道路配管	有	筑紫ガス(株)		092-923-3111
交通機関（直線距離）	鉄道	JR鹿児島本線「二日市」駅 約100m 徒歩約1分				
	バス	西鉄バス「JR二日市」バス停 約100m 徒歩約1分				
公共機関等（直線距離）	市役所	筑紫野市役所 物件の南方 約1.1km				
	小学校	二日市小学校 物件の西方 約300m				
	中学校	二日市中学校 物件の東方 約550m				
近隣の状況	飲食店やオフィス、中高層住宅が建ち並ぶ商業地域					
特記事項	※上記の法規制などは一般的かつ主要なもののみを記載しています。					

(別紙4) 石綿分析調査報告書

No. 90-1845

2005年8月29日

筑紫野市公営企業管理者 筑紫野市長 平原四郎 殿

ニチアス材
環境管理セ
作業環境測定
TEL: 03-343

石綿分析調査報告書

貴社よりご依頼のありましたサンプルを簡易分析（偏光顕微鏡使用）に基づき、石綿の有無を判定いたしました。その結果を下記の通りご報告致します。
但し、本分析の結果は、入手しましたサンプルの範囲に限定させていただきます。

記

1. 物件名 筑紫野市水道局

(施工年) (サンプル採取日 2005年8月11日)

2. 分析結果詳細 サンプル数 1点

No.	採取箇所	石綿の含有		備考
		有無	種類	
1	1F 駐車場 天井・梁	無		ロックウール

以上

(1/1)

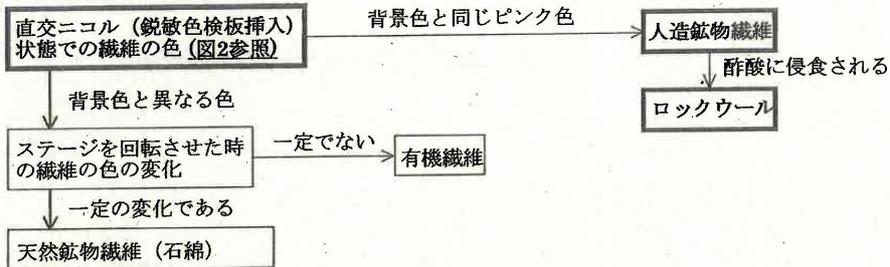
(サンプル No. 1 分析判断手順)

採取箇所名 1階 駐車場 天井・梁

分析方法	偏光顕微鏡法	分散染色法
------	--------	-------

- ・偏光顕微鏡法 色、形態、結晶性からサンプルを同定する方法である。
- ・分散染色法 鉱物特有の屈折率から同定する方法であり、偏光顕微鏡法で同定が困難であったものに対して行う。

[石綿有無の判定 (図2参照)]



[石綿種類の判定]

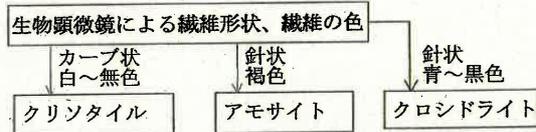


図1 分析判断手順のフローシート

- ・使用偏光顕微鏡：ニコン製 X2TP-11型
- ・マウント液：10%酢酸水溶液



図2 試料の顕微鏡写真

- ・直交ニコル状態 (鋭敏色検板挿入)
- ・倍率 100倍

（別紙５）関係法令等（一部抜粋）

○借地借家法

（事業用定期借地権等）

- 第 2 3 条の 1 専ら事業の用に供する建物（居住の用に供するものを除く。次項において同じ。）の所有を目的とし、かつ、存続期間を三十年以上五十年未満として借地権を設定する場合においては、第 9 条及び第 16 条の規定にかかわらず、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに第 13 条の規定による買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。
- 2 専ら事業の用に供する建物の所有を目的とし、かつ、存続期間を十年以上三十年未満として借地権を設定する場合には、第 3 条から第 8 条まで、第 13 条及び第 18 条の規定は、適用しない。
- 3 前二項に規定する借地権の設定を目的とする契約は、公正証書によってしなければならない。

○地方自治法施行令（抄）

（一般競争入札の参加者の資格）

- 第 1 6 7 条の 4 普通地方公共団体は、特別の理由がある場合を除くほか、一般競争入札に当該入札に係る契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者を参加させることができない。
- 2 普通地方公共団体は、一般競争入札に参加しようとする者が次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、その者について三年以内の期間を定めて一般競争入札に参加させないことができる。その者を代理人、支配人その他の使用人又は入札代理人として使用する者についても、また同様とする。
- 一 契約の履行に当たり、故意に工事若しくは製造を粗雑にし、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をしたとき。
- 二 競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げたとき又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合したとき。
- 三 落札者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げたとき。
- 四 地方自治法第二百三十四条の二第一項の規定による監督又は検査の実施に当たり職員の職務の執行を妨げたとき。
- 五 正当な理由がなくて契約を履行しなかつたとき。
- 六 この項（この号を除く。）の規定により一般競争入札に参加できないこととされている者を契約の締結又は契約の履行に当たり代理人、支配人その他の使用人として使用したとき。

○暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（抄）

（定義）

- 第 2 条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。
- 一 暴力的不法行為等別表に掲げる罪のうち国家公安委員会規則で定めるものに当たる違法な行為をいう。

- 二 暴力団その団体の構成員（その団体の構成団体の構成員を含む。）が集団的に又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長するおそれがある団体をいう。
- 三 指定暴力団次条の規定により指定された暴力団をいう。
- 四 指定暴力団連合第四条の規定により指定された暴力団をいう。
- 五 指定暴力団等指定暴力団又は指定暴力団連合をいう。
- 六 暴力団員暴力団の構成員をいう。
- 七 暴力的要求行為第九条の規定に違反する行為をいう。
- 八 準暴力的要求行為一の指定暴力団等の暴力団員以外の者が当該指定暴力団等又はその第九条に規定する系列上位指定暴力団等の威力を示して同条各号に掲げる行為をすることをいう。

○筑紫野市暴力団排除条例（抄）

（市の事務及び事業における措置）

第6条 市は、公共工事その他の市の事務又は事業により暴力団を利することとならないよう、暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者を市が実施する入札に参加させない等の必要な措置を講ずるものとする。