

シーサイドももち 開発計画公募要綱

平成 1 7 年 8 月

福 岡 市

シーサイドももち開発計画公募要綱

公募の趣旨

「シーサイドももち」では、博多湾を展望するウォーターフロントの環境と都心に近い立地を活かして、「国際化」、「情報化」、「生活様式の多様化」など新しい時代のニーズに対応し、多様な機能が相互に連携、複合することにより、人・情報・文化等が交流する新しいまちづくりを推進してきました。

この度、福岡市は、シーサイドももち地区のまちづくりを完成させる重要な役割を担う以下の対象地について、優れた計画力と開発力のある民間事業者の開発計画を募集いたします。

公募対象地

(1) 所在地 福岡市早良区百道浜3丁目901-60、61、62、63

【図-1】

(2) 面積 23,117㎡(登記簿面積と実測面積は、同じである。)

901-60、62(西側):20,956㎡

901-61、63(東側):2,161㎡

【図-2】

(3) 売却価格等 56億円(約242千円/㎡)

当該用地には、埋立工事の時に築堤した仮護岸が埋まっておりますが、上記価格は撤去費用を考慮したものとなっております。

【図-3】

(4) 地目 雑種地

(5) 用途地域等 901-60、62(西側)

第一種中高層住居専用地域、第二種15メートル高度地区
建ぺい率60%、容積率150%

901-61、63(東側)

商業地域、準防火地域、地行浜・百道浜地区地区整備計画
建ぺい率80%、容積率400%

地行浜・百道浜地区地区計画及びシーサイドももち都市景観形成地区に指定されています。

対象用途

1 整備・開発の考え方

シーサイドももち地区は、職・住・遊の諸機能が複合・交流し、新しい魅力と活気にあふれた都市空間の形成とともに良好な市街地環境の保全を図ることを目標として、計画的にまちづくりを進めてきました。

対象地は、当地区において中学校用地として確保していた土地の位置づけを廃止したこと、また、これに隣接した情報文化施設用地の一部が未利用となっていることから、これを一体的に活用し、まちづくりを進めるため、今回公募により新たな施設の利用に供しようとするものです。

新たな施設の整備が、既存の機能とも調和しつつ、活力あるまちづくりに繋がることを期待するものです。

2 対象用途

用途は教育及び福祉関連施設とし、これに付随する施設またはこれらの機能を支援する施設については都市計画に適合する範囲で複合できるものとします。

なお、住宅については、これまで計画的に配置されてきたことから、新たに住宅専用用地としての土地利用は行わないものとします。

(1) 教育関連施設

シーサイドももち地区は、文教施設の外、医療・福祉系施設、情報通信系施設が配置されており、これらと連携し、多彩な人材の育成や新たな技術・産業の振興に寄与する施設の利用に供するものとします。

(2) 福祉関連施設

少子高齢社会に対応し、人々が相互に支え合い、市民一人ひとりが自分にあった健康づくりに努め、生きがいを持ち生き生きと暮らしていけるよう、健康増進や社会参加を促す施設の利用に供するものとします。

応募者の資格・条件等

1 応募資格

- (1) 本要綱に従い土地を自ら利用し、事業者として施設の計画・建設・管理及び運営などを行うにふさわしい社会的信用、資金力及び経営能力等を備えた、企業等又は企業等連合体とします。
- (2) 応募者が企業等連合体の場合、構成事業者の中から選任された代表事業者が、諸手続きを行うものとします。
- (3) 応募時の企業等連合体における代表事業者及び構成事業者は、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し、代表事業者及び構成事業者の役割を以下のとおりとします。

代表事業者は、事業計画に基づく開発の総括及び構成事業者間の調整を行うものとします。

構成事業者は、事業分担計画に基づいて役割を分担します。

- (4) 応募に関して必要とする費用は、すべて応募者の負担とします。

2 応募条件

- (1) 一括の土地利用（23,117㎡）での申し込みとなります。
なお、企業等連合体での申し込みの場合、土地の分割所有はできません。
- (2) 本公募においては、保育所、特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、ケアハウス及び認知症高齢者グループホームは対象外とします。
また、その他の福祉施設の場合も、補助採択を前提とすることはできません。
- (3) 施設の計画については、自由な発想により、画期的かつ機能的な空間を確保し、シーサイドももちをより魅力あるまちとするものとします。また、計画施設の設計にあたっては関連法規に規定されている設置基準を満たすとともに、周辺の住宅地等への影響に十分配慮した施設配置計画を提案していただきます。
- (4) 土地利用にあたっては、都市計画法、建築基準法その他の関係法令を遵守していただきます。
- (5) 空間形成、景観形成にあたっては、シーサイドももち都市景観形成地区景観形成基準を遵守していただきます。
- (6) すべての利用者が、安全かつ円滑に、快適に使いやすく利用できるようユニバーサルデザインへの配慮に努めていただきます。
- (7) 周辺の歩行者動線のつながりを良くするために、地行百道線と百道2号緑地（図-1に表示）を結ぶ通り抜け自由な歩行者通路を配置し、広場や緑地などのうるお

いと憩いの空間を、事業計画案に盛り込んでいただきます。

- (8) 応募者は、この公募について、一つの提案に限り応募することができるものとします。なお、一つの企業等が複数の企業等連合体への参加を通じて、二つ以上の提案をすることはできません。

3 分譲条件

- (1) 指定用途に供すべき始期

土地の引渡しの日から3年以内に指定用途に供するものとします。

ただし、本市がやむを得ない事由があると承認したときは、当該始期を延長することができます。

- (2) 譲渡等の制限

所有権移転後10年間は、本市が承認した場合を除き、土地を第三者に対し、譲渡又は使用収益させることを禁止します。

- (3) 売買契約の解除と当該用地の買戻し

契約条項の義務に重大な違反をしたときは、本市は買い戻し、あるいは契約の解除を行い、あわせて土地売買代金の30%に相当する額の違約金及び土地売買代金に対し年6%相当額の土地使用料(当該土地の所有権移転をした日から買戻し等の事由に至った日までの間)をあわせて徴収します。

買戻し期間は、所有権移転後10年間とし、所有権移転登記と同時に買戻し特約の登記を付記します。ただし、本市が契約の目的を達したと認めるときは、買戻し特約を解除します。

また、買戻し特約登記及び買戻特約抹消登記申請手続きに要する費用は、購入予定者の負担とします。

応募書類等

1 応募書類(日本語に限る。)

- (1) シーサイドももち開発計画公募申込書【別紙様式1、様式1-2】

企業等連合体での申し込みの場合は、様式1と様式1-2を一つの文書とし、提出していただきます。

- (2) 事業計画案

提案趣意書

募集の趣旨を踏まえ、事業計画及びまちづくりの基本理念を簡潔かつ具体的に記述していただきます。

施設等概要書

計画する施設の種別などの概要を簡潔かつ具体的に記述していただきます。

施設等利用計画書

施設用途及び規模（施設が複数の場合は各々）を明記していただきます。また、複合させる施設がある場合は、その施設に関する計画内容も明記していただきます。

（複数階になるものは、各階層ごとに記載すること。）

建築基本計画書

1) 建築基本計画書

ア 建築計画の考え方

イ 建築物の意匠、構造、規模及び設備の概要

ウ 面積表（各階別及び用途別床面積の概要）

エ 工程表（設計から事業開始まで（施設が複数ある場合は最後の施設が事業開始するまで））

オ 工事費概算

2) 関係図書

ア 配置図（1階平面図と兼用）

イ 各階平面図

ウ 立面図 4面

エ 断面図 2面

オ 鳥瞰図（福岡タワー方面より） 1面

カ 外観パース 2方向以上

キ その他の計画説明書（特に説明を加えたいもの）

経営計画書

1) 経営計画の考え方

2) 当初資金計画書【別紙様式3】

契約日の属する事業年度から開業初年度までを作成していただきます。

3) 長期資金計画書【別紙様式4】

開業初年度から概ね10年間分を作成していただきます。

4) 収支計画書【別紙様式5】

開業初年度から概ね10年間分を作成していただきます。

開業後、当分の間赤字が続くことが予想される場合は、この収支計画とこれを償う企業全体ないし企業グループ全体の収支計画との関係を明記していただきます。

5) 管理運営計画書

(3) 事業者説明書

会社等の定款

商業登記簿の謄本

営業報告書（貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書）の直近3期分

印鑑証明書

福岡市税に係る徴収金に滞納がないことを証明するもの。ただし、福岡市内に事業所がない場合は、本社所在地の市町村が証明するもの。

類似の開発実績がある場合は、それを示すもの。

会社案内又はこれに代わるもの

企業等連合体で申し込む場合は、参加企業分が必要となります。

- (4) 企業等連合体で申し込む場合は、公募対象地の所有形態及び建物利用等形態、施工担当など各責任分野を明示した協定書を提出していただきます。

2 提出部数

- (1) シーサイドももち開発計画公募申込書【別紙様式1、様式1 - 2】 1部
- (2) 事業計画案 一括製本（A3版、横、左綴じ）し20部
- (3) 事業者説明書 各1部
- (4) 協定書（企業等連合体で申し込む場合） 1部

3 提出方法

責任ある回答ができる方が、直接窓口を持参していただきます。

なお応募書類については、原則として提出後の変更は認められません。

4 応募書類の取扱い

- (1) 応募内容については、審査終了後など必要に応じ、その内容を公開する場合があります。原則として、応募内容のすべてが公開の対象となりますが、応募者の正当な利益を害する恐れがあるものについては、非公開とします。
- (2) 応募書類その他応募者から提出された書類は、原則として返却しません。
- (3) 応募書類の著作権は応募者に帰属しますが、審査等において必要な場合は無償で使用できるものとします。

日程

(1) 公募要綱の配布期間

期 日 平成17年8月25日(木)～平成17年9月9日(金)
ただし、土曜日、日曜日は除く。

時 間 午前9時～午後5時

(2) 公募要綱の説明会

期 日 平成17年9月9日(金)

時 間 午後2時～

場 所 博多港国際ターミナル3階 ホールA
(福岡市博多区沖浜町14番1号)

(3) 質問の受付期間

期 日 平成17年9月12日(月)～平成17年9月16日(金)
当日消印まで有効。

方法等 質問については、提案する開発計画を策定するにあたり、必要となる内容に限ります。シーサイドももち開発計画公募質問書【別紙様式2】に記載の上、郵送にて提出してください。口頭、電話、FAX等での受け答えはいたしません。

回答は文書にて行い、平成17年9月末を目処に回答書送付希望者全員に送付いたします。

(4) 応募書類の受付締切

期日 平成17年10月31日(月)まで

時間 午後5時まで

(5) 配布場所、問合せ先及び提出場所

福岡市博多区沖浜町12番1号 博多港センタービル8階

福岡市港湾局総務部土地利用推進課

担 当：三河、花田

電 話：092-282-7282

FAX：092-282-7771

審査及び結果等

1 審査及び決定

本市が設置する「シーサイドももち土地処分委員会」（以下「委員会」という。）において、応募提案の内容を総合的に審査し、最も優れた計画内容を有するものを選考し、これに基づき本市が事業予定者を決定いたします。

2 追加説明等

委員会が審査のために必要があると認める場合は、応募者に対し追加資料（融資証明書等）を求め、また当該提案内容について説明を求めることがあります。

3 審査結果

平成17年12月上旬頃に、応募者全員に文書で通知します。

その他特記事項

（1）事業予定者と契約条件等の協議を行い、合意形成されたときに土地売買契約を締結します。

なお、必要に応じ、土地売買契約締結前に仮契約を締結する場合があります。

（2）代金の納入等

土地売買代金は、本市が発行する納入通知書により、指定する期日までに納入していただきます。

土地売買代金の納入については、平成17年度内の一括納入を原則とします。

納入期限までに土地売買代金を納入しないときは、納入期日の翌日から納入の日までの期間に応じて、当該金額に対し、年14.6%の割合を乗じて得た額に相当する遅延利息を徴収します。

（3）権利の登記等

所有権移転登記は、土地売買代金（遅延損害金が生じたときは、遅延損害金を含む。）の納入確認後、本市が行います。

所有権移転登記に要する費用は、事業予定者の負担とします。

（4）土地の引渡

土地売買代金が納入されたことを確認後、現状のまま、事業予定者に対し、すみやかに行います。植栽につきましては、極力活用していただくようお願いします。

植栽、フェンス、アスファルト等の撤去費用については、事業予定者の負担とします。

なお、駐車場管理のために使用しておりますゲート等につきましては、引渡し前

までに現管理者により撤去を行います。

(5) 事業計画の実施

事業者は、本要綱及び提出した「事業計画案」に基づき、実施計画を策定し、本市の承認を受けた後、事業を実施するものとします。また、実施計画を変更する場合も、本市の承認を得るものとします。

提出された「事業計画案」に基づき、売却予定地において当該計画を実施するものとし、所有権移転の日から 10 年間は事業計画に従った利用をしなければなりません。

ただし「事業計画案」の趣旨に反しないもので本市の承諾を得たときはこの限りではありません。

所有権移転の日から 10 年間経過後においても、「事業計画案」に沿った利用を行うよう努めなければなりません。

(6) 建築計画についての協議

建物の建築確認申請に先立ち、その建築計画の内容について本市と協議し、その承諾を得なければなりません。