

福岡西総合庁舎敷地有効活用事業
公 募 要 項

令和6年7月2日

福 岡 県

目 次

第1	事業の目的及び概要について	1
1	事業の目的	1
2	事業名称	1
3	対象地（本件地）	1
4	応募者・事業者等の定義について.....	2
5	事業の概要	2
6	募集・審査の概要.....	4
第2	応募について	6
1	応募の条件	6
2	応募から提案までの流れ.....	10
3	提案書類	12
4	提案書類作成要領.....	13
第3	事業実施条件について	15
1	土地の貸付条件	15
2	施設計画及び施設整備の条件.....	18
3	新西福岡県税事務所等の公募条件について.....	23
第4	優先交渉権者等の決定について	32
1	最優秀提案者等の選定.....	32
2	優先交渉権者等の決定等.....	32
3	その他	32
第5	優先交渉権者決定後の手続について	33
1	優先交渉権者決定後の手続.....	33
	【参考資料】	34
	（別紙1）案内図	34
	（別紙2）物件調書	35
	（別紙3）配布資料一覧.....	36
	（別紙4）関係法令の一部抜粋.....	37
	【別 冊】	
	（別冊1）選定基準	
	（別冊2）様式集	

第1 事業の目的及び概要について

1 事業の目的

福岡県（以下「県」という。）では、今回、民間事業者の資金やノウハウ等を活用しながら、この要項の対象となる県有地（以下「本件地」という。）を借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に規定する定期借地方式により有効活用を図ることとし、公募型プロポーザル方式により優良な開発ノウハウを有する民間事業者を選定するため、この公募要項（以下「本公募要項」という。）を策定し、公表します。

以上の趣旨を踏まえ、県は本事業を実施する事業者の選定を行うため、本公募要項に基づき、本件地を活用した事業の提案を募集します。

なお、別冊の「選定基準」、「様式集」及び本公募要項に係る配布資料（別紙3参照）は本公募要項と一体のものとします。

2 事業名称

福岡西総合庁舎敷地有効活用事業

3 対象地（本件地）

本件地の概要は以下のとおりです。

（1）所在地

福岡市中央区赤坂1丁目8-8

（別紙1、別紙2及び配布資料1「公図（写）、地積測量図（写）、全部事項証明書（写）」参照）

（2）敷地面積

3,562.68㎡（約1,077.71坪）

（3）都市計画に基づく土地規制等（別紙2参照）

○区域区分：市街化区域 ○用途地域：商業地域
○指定建ぺい率：80% ○指定容積率：400%

（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、福岡県福岡西総合庁舎の建物（以下「既存建物」という。）及び地下工作物（102番1及び102番4の地下の一部に送電・配電ケーブル洞道）が存在しています。

（既存建物の現況）

○福岡西総合庁舎

竣工時期：昭和59年1月

建物構造：鉄筋コンクリート造（本館 地下1階地上6階建 + 附属棟 平家建）

延床面積：8,230.04㎡（本館7,193.00㎡ + 附属棟1,037.04㎡）

用途：行政庁舎（西福岡県税事務所、福岡農林事務所、福岡労働者支援事務所が入居中）

(6) その他

ア 敷地高低測量図（レベル）及び真北測量図については特に作成しておりません。

イ 過去に、本事業の支障となる紛争等が近隣との間で発生したことはありません。

ウ 過去に、本件地内において本事業の支障となると考えられる事件・事故又は冠水・浸水等が発生したことはありません。

4 応募者・事業者等の定義について

(1) 応募者

本事業に係る事業者公募（以下「本公募」という。）に関し、応募書類を提出し応募申込を行った企業又は企業グループを「応募者」とします。

(2) 優先交渉権者

本公募に応募、また提案書類（及びプレゼンテーション）による提案を行い、選定委員会による審査を経てその選定結果に基づき、県が本事業の実施主体に最もふさわしいと考えられる応募者として決定した企業又は企業グループを「優先交渉権者」とします。

(3) 事業予定者

県と基本協定を締結した後の優先交渉権者を「事業予定者」とします。

(4) 事業者

さらに事業予定者が県と定期借地契約を締結し、本事業の実施主体となる場合、当該事業予定者を「事業者」とします。

なお、事業予定者が別途「第2 1 (1) 基本的要件」に記載のSPC（以下「SPC」という）を設立し、「第3 1 (8) 定期借地権及び借地権付建物の譲渡」に記載された条件を満たす形で当該SPCが定期借地契約を締結又は定期借地権の譲渡を受け、事業を実施する場合は、当該SPCを「事業者」とし、その場合の事業予定者は「応募事業者」とします。

5 事業の概要

(1) 想定事業スケジュール

ア 令和6年7月2日

県は、本公募を開始します。

イ 令和7年3月下旬頃

県は、本事業に係る事業者（「第4 優先交渉権者等の決定について」において決定される、本事業に係る優先交渉権者）を決定し、発表します。

ウ 令和7年7月頃

県と優先交渉権者は、詳細を協議の上、本事業に関する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）。

エ 令和7年7月頃 ～ 令和9年2月頃

事業者（事業予定者）は、上記ウにおいて県が所有する別地上に仮庁舎及び平置駐車場を整備します。

- オ 令和9年3月頃 ～ 令和12年2月頃
 県は、上記エにおいて事業者（事業予定者）が整備した仮庁舎に、仮移転（約3年間）します。
- カ 令和9年4月頃 ～ 令和10年2月頃
 事業者（事業予定者）は、本件地上に所在する既存建物等（地下駐車場を含む。ただし、九州電力送配電の洞道は含まない。）を解体・撤去の上、本件地を更地の状態にします。
- キ 令和10年1月頃
 県と事業者（事業予定者）は、本件地に関する一般定期借地権設定契約（借地借家法（平成3年法律第90号）第22条）（以下「定借契約」という。）を締結します。
- ク 令和10年3月頃
 事業者は、本件地の借地を開始するとともに、自らの提案する建設物（地下部分を含む。以下「新施設」という。）の建設を開始し、令和12年2月頃までに完成させます。
- ケ 令和12年1月頃
 県と事業者は、新施設における西福岡県税事務所、県専用会議室、県駐車場（以下「新西福岡県税事務所等」という。）に関する建物賃貸借契約を締結します。
- コ 令和12年3月上旬
 事業者の新施設が完成後、県は、西福岡県税事務所等を新施設内に移転させます。
- サ 令和12年4月頃 ～ 令和13年2月頃
 県が西福岡県税事務所等を新施設に移転させた後、事業者は上記エにおいて事業者が整備した仮庁舎を撤去し、当該地を更地の状態にします。

※事業スケジュールは、事業者の提案内容等にもよることとなりますが、県税事務所等の移転作業に支障がない時期との関係から、提案に当たっては可能な限り、上記の想定事業スケジュールに従ってください。

※各事務所等の移転について

対象事務所		仮移転先	移転先	移転の手配者
現西福岡県税事務所等	西福岡県税事務所	県有地 (福岡市中央区 鳥飼二丁目)	新施設	事業者
	県専用会議室			
	県駐車場			
県事務所その他	福岡農林事務所	—	※1	※2
	福岡労働者支援事務所	—	千代合同庁舎	県

※1 福岡高等技術専門校跡地（福岡市東区千早）に移転

※2 福岡高等技術専門校跡地有効活用事業（令和4年9月22日公募）の事業者が手配

(2) 定期借地期間

50 ～ 70年間（提案事項）

(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 仮庁舎及び新施設の企画、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) 計画内容及び建築工事に係る近隣への説明等の対応

(ウ) 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、県及び事業者のいずれにも責めのない場合を含む。）

(エ) 仮庁舎及び新施設の公租公課、及び維持、運営に係る費用負担

(オ) 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県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（現時点において、県では土壌汚染や地下埋設物の存在等について、確認・把握はしておらず、今後も調査予定なし）

(イ) 本件地に係る路線価の上昇等に伴う、県への支払い借地料の上昇

ウ 仮庁舎、既存建物等及び新施設の解体・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) 解体・撤去に係る近隣への説明等の対応

(ウ) 有害物が存在した場合の解体・撤去に係る費用及び損害

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

6 募集・審査の概要

(1) 募集方式と優先交渉権者の決定について

この事業者募集は、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です。

(2) 本公募の担当部署（以下「担当部署」という。）

担当部署	〒812-8577 福岡県福岡市博多区東公園7番7号 福岡県 総務部 財産活用課 財産活用係（県庁9階） 電 話 092（643）3235（直通） F A X 092（643）3093 E-Mail z-katsuyou@pref.fukuoka.lg.jp
------	--

(3) 募集スケジュール概要（予定）

本公募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、本公募要項の公表	令和 6年 7月 2日 (火)
本公募要項に係る資料の配布、閲覧	令和 6年 7月 2日 (火) ~ 11月13日 (水)
現地説明会の参加受付	令和 6年 7月 2日 (火) ~ 7月16日 (火)
現地説明会の開催	令和 6年 7月31日 (水)
第1回質問書受付	令和 6年 8月 1日 (木) ~ 8月 8日 (木)
第1回質問書回答	令和 6年 8月23日 (金) まで
応募申込及び参加資格確認申請の受付	令和 6年 8月30日 (金) ~ 9月13日 (金)
参加資格確認結果の通知	令和 6年 9月30日 (月) まで
第2回質問書受付	令和 6年10月 7日 (月) ~ 15日 (火)
第2回質問書回答	令和 6年10月31日 (木) まで
提案書類受付	令和 6年11月11日 (月) ~ 22日 (金)
事業提案審査 (最優秀提案者等の選定)	令和 6年11月下旬 ~ 令和7年2月下旬頃 (予定)
優先交渉権者等の 決定結果の通知・公表	令和 7年 3月下旬頃 (予定)

第2 応募について

1 応募の条件

(1) 基本的要件

応募者は、本件地について県から一括して貸付を受け、自らが提案する新施設を整備し、定期借地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企業又は企業グループとします。なお、下記の要件を満たすSPCを設立し、事業を実施することも可とします（SPCにおいて事業を行う場合は、以下〈SPCの要件〉に記載する事項のほか、「第3 1 (8) 定期借地権の譲渡」に記載された条件を満たす必要があります）。

〈SPCの要件〉

ア SPC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。

イ 後記(2)に定める応募企業グループ（事業実施時は応募事業者）の構成員全員（代表企業を含む）が合計でSPCの議決権保有割合の50%超を出資することを原則とし、応募企業グループが事業の実質的な決定権を有すること。また、SPC設立後も応募企業グループが本事業に関し一定の関与を行うこと。

なお、SPCにおいて代表企業の出資比率及び議決権保有割合が原則最大となるようにすること。

ウ SPCへの出資持分については、県の事前承諾がある場合を除き、原則として応募企業グループ以外の第三者への割当・譲渡又は担保権設定等の処分を行うことはできない（同一企業グループの構成員間であれば、県に事前に報告した上で、SPCの出資比率を変更することは可とするが、代表企業の出資比率が最大となる必要があるため、出資比率の変更に伴い代表企業を変更する必要がある場合は、県の事前承諾が必要）。

エ SPCは本件事業のみを目的とし、優先交渉権者決定後、基本協定締結までにすみやかに設立すること。なお、設立後は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。

オ SPCは福岡県内に設立し、原則として県外へ移転させないこと。

カ SPCを活用した事業スキームの詳細について、本公募提案の中で説明すること（様式14-1「事業スキーム及び土地建物の権利関係の概要」等を活用すること）。

(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。

なお、他の応募者の代表企業又は構成員と重要な資本関係がある（他の応募者の構成員である会社の議決権の20%以上を実質的に所有している等）又は重要な人的関係がある（会社の代表者又は役員が関係者の代表者又は役員を兼ねていることをいうが、社外取締役や監査役は除く。）場合も重複参加に含めます。

(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～ス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、セ・ソは応募者の構成員のうち代表企業が満たすこととします。

なお、タ～ツについては、後記「(6) 協力業者の決定」に記載する協力業者が満たすことでも可とします。

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 福岡県建設工事に係る建設業者の指名停止等措置要綱（昭和62年6月30日総務部長依命通達）に基づく指名停止期間中でないこと。

ウ 福岡県建設工事競争入札参加者の格付及び選定要綱（昭和54年9月22日総務部長依命通達）第7条第2項の規定に基づく措置期間中でないこと。

エ 県税、消費税及び地方消費税に未納がないこと。

オ 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。また、暴力団員でなくなった日から5年を経過していない者がいないこと。

※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。

カ 法人の役員等が、福岡県暴力団排除条例（平成21年福岡県条例第59号）第6条に記載する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でないこと。

キ 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。

ク 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

ケ 前記オ～ク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。

コ 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。）。

サ 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。

シ 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。

ス 本公募要項の「第3 2 施設計画及び施設整備の条件」に掲げた県の施策・方針のうち、(7)～(16)に関してそれぞれの項目の趣旨を理解し、本件以外の事業においても可能な範囲で積極的に取り組む意向を有する者であること。

セ 優先交渉権者として決定後、県やその他の関係者との協議を行い、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。

ソ 概ね過去10年間（平成26年4月1日以降）において、延床面積5,700㎡以上の施設整備事業（施設の種類、用途及び場所は問わないが、国内の案件に限る）の業務実績があること又はこれらと同等以上の能力を有していると認められること（上記期間中に、業務実績となり得る施設を建設中であつたとしても、その後、本公募に係る応募申込受付締切日までの間に、当該施設の建設が完了したことを証明できる実績であれば可（SPCを組成して実施した案件についても同様））。ただし、JV（共同事業）案件の場合は、代表企業となった場合の実績のみ可とする。

タ 設計・監理業務を行う法人は建築士法（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登録がなされていること。また、提案内容と同等以上の規模及び構造の建物の設計実績がある企業が含まれていること。

チ 建設業務を行う法人は、建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく建築一式工事の特定建設業許可を得ていること。また、提案内容と同等以上の規模及び構造の建物の工事实績がある企業が含まれていること。

ツ 新施設の賃貸・管理運営業務を行う法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条1項の規定に基づく免許を受けていること（ただし、新施設を自社使用する場合は不要）。また、概ね過去10年間において、施設面積が提案内容と同等以上の施設の賃貸、管理運営の事業実績を有すること。

(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) 本公募における県との連絡

(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県との連絡

ウ 企業グループ内においては、代表企業の出資比率が最大となるようにすること（企業グルー

プ全体の出資比率については、提案書類等において明示すること。

エ 企業グループ単位で県と基本協定を締結すること（別途、SPCを設立し事業を行う場合も含む）。

オ 企業グループ単位又は別途、優先交渉権者が設立したSPCにおいて、県と定期借地契約を締結すること。

(5) 参加資格要件確認の基準日

ア 参加資格要件の確認は参加申込受付時点とします。

イ 参加受付から定借契約締結までの期間に、応募の条件の制限に抵触した場合は、原則として失格とします。ただし、企業グループでの参加であり、代表企業以外の者が本制限に抵触した場合、応募者が、県が指定する期間内に当該構成員を除外するとともに、県の事前承諾を得て、応募及び事業実施に必要な全ての要件を満たすための手続き（出資の変更等）を行うときは、その限りではありません。

ウ 企業グループでの参加の場合、提案書類提出後の構成員の追加・脱退・変更は、県の承諾がない限り原則として認めません（定借契約締結後についても同様）。また、応募申込み後、応募者同士が合併し、同一企業グループとなることは不可とします。

エ 代表企業に変更が生じる場合、原則として応募を辞退するものとします。

ただし、基本協定締結後に、県がやむを得ないと認める理由により代表企業に変更が生じる場合、県の承諾を得て、事業実施に必要な全ての要件を満たすための手続き（出資の変更等）を行うときは、その限りではありません。

(6) 協力業者の決定

ア 応募者は必要に応じて、「(3) 参加資格要件」のタ～ツを満たし、設計・監理業務、建設業務及び新施設の賃貸・管理運営業務の全部又は一部を行う法人（以下「協力業者」という。）を基本協定の締結までに決定してください。

イ ある単独企業又は企業グループの協力業者となっている者は、他の「単独企業若しくは企業グループの協力業者」又は「企業グループの代表企業若しくは構成員」となることはできません。また、その場合は単独企業としての応募もできません。

ウ 代表企業及び構成員は出資を行い、本事業に関する責任を負担し、場合によっては、設計、建設、開発事業、管理業務も行いますが、協力業者は本事業に関する責任の負担まではせずに、応募者から委託された業務の請負のみを行います。

なお、資金調達を行う金融機関は、協力業者としては扱いません。

(7) 県内企業の参加

登記簿上の本店所在地が福岡県内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、県内企業の参加形態により、配点は異なります（詳細は別冊「選定基準」を参照）。

(8) 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 応募から提案までの流れ

(1) 本公募要項に係る資料の配布、閲覧

ア 本公募要項及び本公募要項に係る配布資料（別紙3参照）を以下のとおり配布します。

イ 既存建物等の竣工図面等の資料は、担当部署において閲覧することができます。

配布期間	令和6年 7月 2日（火）～令和6年11月13日（水） 土曜日、日曜日及び祝日を除く 9：00～11：30、13：30～17：00
------	---

(2) 現地説明会の開催

本件地の見学及び公募についての現地説明会を下記のとおり開催します。

開催日時	令和6年 7月31日（水）14：00～（受付開始 13：45～）
開催場所	福岡県福岡西総合庁舎 2階 大会議室 （福岡市中央区赤坂一丁目8番8号）

参加を希望する場合は、下記により担当部署宛に申込を行ってください（福岡西総合庁舎では受付不可）。現地説明会では質疑応答の時間は設けませんので、後記「（3）質問書受付」に記載の手続により質問を行ってください。

なお、現地説明会に申込を行った者の名称等は公表しません。

受付期間	令和6年 7月 2日（火）～ 7月16日（火）
提出方法	・様式9「現地説明会参加申込書」を提出すること ・提出に際しては、 <u>E-mail</u> で提出すること ※会場の都合上、参加人数は1企業当たり2名までとすること

(3) 質問書受付

ア 本公募要項等に関する質問がある場合は、別冊2様式10「福岡西総合庁舎敷地有効活用事業 質問書」に必要事項を記入の上、担当部署宛にE-mailで提出してください。

イ 質問書は極力応募者単位（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	第1回 令和6年 8月 1日（木）～ 8月 8日（木） ※受付期間最終日の受信確認分まで
	第2回 令和6年10月 7日（月）～ 15日（火） ※受付期間最終日の受信確認分まで

なお、単なる意見、要望又は本事業と直接関係ないと県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、本公募要項等、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。

(4) 本公募要項等に関する質疑への回答書の公表

本公募要項等に対する質疑への回答は、「第16 (3) 募集スケジュール概要 (予定)」に示す期日までに県のホームページにおいて公表します。

(5) 応募申込及び参加資格確認申請の受付

ア 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。

イ 応募申込時点で協力業者が決定していない場合は、各種様式への記入は不要です。

受付期間	令和6年 8月30日 (金) ~ 9月13日 (金) 土曜日、日曜日及び祝日を除く 9:00~11:30、13:30~17:00
------	--

表1 応募書類

応募書類 (各1部)	
(様式1)	応募書類確認一覧
(様式2)	福岡西総合庁舎敷地有効活用事業 応募申込書兼参加資格確認申請書
(様式3)	企業グループの構成員及び協力業者の概要
(様式4)	委任状
(様式5)	誓約書
(様式6)	役員一覧 (※1)
(様式7-1)	開発事業の実績に関する調書 (※2)
(様式7-2)	参加資格要件に関する調書

応募書類の添付書類 (各1部) (※3)	
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 (本公募要項の公表日以降に交付されたもの)
4	県税に未納のないことの証明書 (福岡県の県税事務所発行) (県内に本店・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 (本公募要項の公表日以降に交付された現在事項全部証明書)
7	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。)
8	(様式7-1) 開発事業の実績に関する調書の添付資料 (※2)
9	(様式7-2) 参加資格要件に関する調書に関し、各業務の登録があること若しくは免許を受けていることを証明する書類 (写し)

※1 様式6「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 様式7-1の添付書類として、企業グループでの応募の場合、代表企業分を提出すること

と。

- ※3 様式2の添付書類として、全ての構成員分を提出すること。
- ※4 2枚以上となる様式は様式右上部に「企業グループ名+通し番号」を記入し、また袋とじすること。
- ※5 押印及び割印については、印鑑登録印を使用すること（企業グループの場合、割印については、代表企業のもののみで可）。
- ※6 応募申込、参加資格確認書類はA4用紙縦で作成するものとし、全てA4サイズの紙ファイル（フラットファイル）に綴じて提出すること。
- ※7 キャッシュ・フロー計算書について、監査人の監査を受けたものがない場合は、提出用に作成したもので代用可とするが、その際は未監査であることを明記すること。
- ※8 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。

(6) 参加資格確認結果の通知

参加資格確認結果は、応募者に対して「第16 (3) 募集スケジュール概要（予定）」に示す予定時期までに書面により通知します。

(7) 応募の辞退

応募者が辞退する場合は、後記(8)の提案書類受付期限までに、「応募辞退届（様式8）」を提出してください。

(8) 提案書類の提出

提案書類の提出については、次の受付期間中に担当部署に持参又は郵送（配達証明を得ることができる手段）により提出してください。

受付期間	令和6年11月11日（月）～ 22日（金）（必着） 土曜日、日曜日及び祝日を除く 9：00～11：30、13：30～17：00
------	---

(9) 問い合わせの対応時間帯

本公募について、上記「(3) 質問書受付」以外の一般的・事務的なお問い合わせについては、開庁日の9：00～11：30、13：30～17：00の時間帯に対応します。

3 提案書類

提出が必要な提案書類は表2のとおりです。様式集の様式に基づいて作成してください。また、提案書類提出時には、正本1部、副本10部を提出することとします。

表2 提案書類

提案書類		正本 1部	副本 10部
(様式11)	提案書類提出届、確認一覧	○	○
(様式12)	本件地の借地料提案書	○	—
(様式13)	提案内容の概要一覧	○	○
(様式14-1)	事業スキーム及び土地建物の権利関係の概要	○	○
(様式14-2)	事業リスク及び対応策に関する提案書	○	○

(様式14-3) 事業スケジュール	○	○
(様式15) 資金需要及び資金調達計画表	○	○
(様式16-1) 事業収支(賃貸経営収支)の前提条件	○	○
(様式16-2) 事業収支計画表(全事業期間)	○	○
(様式17) 施設全体の計画、コンセプト	○	○
(様式18) 建物の設計、施工及び施設に関する説明	○	○
(様式19) 施設の配置及び動線計画	○	○
(様式20) 建物機能に関する提案書	○	○
(様式21) 周辺地域、環境との調和に関する提案書	○	○
(様式22) 施設の維持管理及び修繕計画	○	○
(様式23) 県のPRや県政策への協力に関する提案書	○	○
(様式24) 新西福岡県税事務所等に関する提案書	○	○
(添付図面) <ul style="list-style-type: none"> ・ 配置図(縮尺1/250) ・ 各階平面図(縮尺1/250) ・ 立面図(縮尺1/250、4面) ・ 断面図(縮尺1/250、2面) ・ 日影図(当時間日影、時刻日影) (※冬至、測定面 = 平均地盤面 + 4m) ・ 斜線等高さ制限チェック図(分かり易い任意の縮尺) (※天空率を採用する場合、チェック資料の提出が必要) ・ 外観透視図(取付道路方面からの鳥瞰、原則2カット以内) ・ 各階面積表(用途毎の内訳が分かるようにすること) 	○	○

4 提案書類作成要領

(1) 各様式の作成要領(共通)

表2に示す各提案書類は、本公募要項等の内容を踏まえ、別冊の様式集に示す所定の様式、及びページ数で簡潔に作成し、「提案書類提出届、確認一覧」(様式11)を付けた上で提出してください。その他、以下の取り扱いとします。

ア 提案書類(様式12を除く)はA3用紙横で作成するものとし、様式11、13~24を全てA3サイズの紙ファイル(フラットファイル)に閉じて提出すること(リングファイル等での提出は不可)。

イ 各様式の「企業グループ名」の欄は、企業グループで応募する場合はその企業グループ名称を、単独企業での応募の場合はそのまま企業名をそれぞれ記入すること(企業名の秘匿は不要)。

ウ 提案書類(様式12を除く)各様式で2枚目以降を作成する場合は、様式右上部及び左下部の企業グループ名の欄に「企業グループ名+通し番号」を記載すること(例:「○○グループ②」)。

エ 提案書類(様式12)は、A4用紙縦で作成するものとし、封筒に封入して1部のみ提出すること。

オ 提案書類は全て片面印刷とすること。

カ その他書類作成に当たっては、各様式の「留意事項」を参照すること。

(2) 添付図面の取り扱い

ア 製図に関係する日本産業規格に従うこと

イ 右下に図面名称を記載し、通し番号を付すこと

ウ 原則として、A3用紙横で作成すること

エ 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) 提案書類データの提出

提案書類のデータ（PDF形式を原則とするが、PowerPointの使用も可とし、様式16-1及び16-2については、PDF形式とは別にExcel形式のものも含めること）をCD-Rに保存の上、提出してください（データ容量が多い場合、分割も可としますが、DVDは使用不可）。また、CD-R及び収納ケースには、「福岡西総合庁舎敷地有効活用事業 提案書類」の文字、応募者名（企業グループ名）及び提出年月日を記載してください。

(4) 提案書類の変更の禁止

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。

(5) 提案書類の著作権

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、提案書類は返却しません。

(6) 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) 土地の貸付を受ける者

本件地の貸付を受ける者は、以下のいずれかとします。

ア 事業予定者

※企業グループである場合は、グループ単位（代表企業及び構成員全員）で貸し付けを受けるものとし、グループで連帯して責任及び債務を負うものとする。

イ 優先交渉権者が設立し、応募事業者が実質的な事業の決定権を有する特別目的会社（「第2 1 (1) 基本的要件」に掲げるSPC）

(2) 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、県との協議を経て、県と定借契約（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、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。

(3) 定期借地権の設定期間等

定期借地権の設定期間の開始日から、「50～70年間」（提案事項）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・撤去期間を含むものとします。

なお、中途解約オプションの設定は想定しておらず、設定期間中の新施設の増改築や、期間満了後の再契約を希望する場合は、その都度、個別に県と協議を行うものとします。

(4) 定期借地権の設定範囲

本件地全体（面積：3,562.68㎡）とします。

(5) 本件地に係る土地権原の取得、借地権の種類

ア 事業者は前記(2)の定借契約の締結により、県から本件地について貸付を受け、県に対して下記の借地料を支払うものとします。

イ 県からの土地の貸付は、借地借家法第22条に規定された一般定期借地権によるものとします。

ウ 定借契約の締結に当たっては、公正証書を作成し、賃借権の登記を行うことを必須条件とします。なお、地上権の設定は認めません。

(6) 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。

本件地の借地料については、県においてあらかじめ下記のとおり定めた最低価額以上の金額で提案するものとします。

なお、事業収支の計画を立案する際は、提案した借地料を用いて収支計算を行ってください。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 118,000千円/年

イ 借地料は、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す。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ます。なお、新築工事期間中及び新施設の解体・撤去期間中であっても、借地料の減額は不可とします。

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

エ 初回の定借契約における借地料は、応募者の提案金額で設定するものとし、定借契約締結後3年毎に以下の算定方式により改定するものとします（この改定の結果、借地料が上記の最低価額を下回ることはあり得ます）。

（算定方式）

改定借地料 = 従前の借地料 × 路線価変動率

※路線価変動率 = 借地料改定時に判明している最新の路線価
÷ 契約時又は従前の借地料改定時に判明している最新の路線価
（本件地東側の前面道路（福岡市道赤坂828号線）の相続税路線価）

（改定のタイミング）

（ア）契約～初回借地料改定

定期借地権存続期間の開始日を含む年度の4月1日から3年後の4月1日とする。

（イ）2回目以降の改定

前回改定時から3年を経過した4月1日とする。

オ 前項にかかわらず、新施設の経年劣化等以外の通常想定し得ない各種経済変動が生じ、県がやむを得ないものと認めるとき又は借地料が近傍類似地の地代等に比較して著しく不相当となったと県が認めるときなど、事業の継続に重大な影響が発生するような事態が発生した場合は、その都度、双方が協議の上、借地料の改定ができることとします。

（7）契約保証金

契約締結時の借地料の「3年分」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現金で支払うものとします（企業グループでの応募の場合は、代表企業が全額を一括支払）。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、契約保証金は県に帰属し、事業者は契約保証金返還請求権を失います。

なお、契約保証金に代わる担保として債券等を納付又は提供することや、履行保証保険の付保による免除等は認めません。

(8) 定期借地権及び借地権付建物の譲渡

ア 例えば、下記のような定期借地権の譲渡は認めません。

- ・マンション分譲等、不特定又は多数の者に対して定期借地権を分割して譲渡・転貸
- ・使用貸借であっても、事実上の転貸に類似し、本件地上で不特定又は多数の者による占有が発生する状況となるような土地利用形態

イ 以下の全てに該当することを条件として、県は定期借地権及び借地権付の提案新施設建物（以下、借地権付建物とします）のSPCへの譲渡、SPCによる事業実施を認めることとします。

- ・定期借地権及び借地権付建物の譲渡先となるSPCが、「第2 1 (1) 基本的要件」及び上記「1 (1) 土地の貸付を受ける者」に記載された条件を満たすこと
- ・県に対してあらかじめ提示した内容に基づき、応募事業者がその実質的な支配権及び決定権を有するSPCに対する定期借地権及び借地権付建物の譲渡であり、かつそのスキーム（GK-TK等）も含め、県が譲渡先の事業者としての適格性や事業の安定性及び実現性について総合的に勘案し、支障がないと判断すること
- ・SPCへの譲渡を行った場合でも、本事業における権利義務、県に対する事業者の窓口が分散しないこと、また応募事業者が継続して事業に関与すること

ウ 上記イに関わらず、同一企業グループに属する代表企業又は構成員間で定期借地権の持分を譲渡する場合は、「第2 1 応募の条件」に記載の条件を満たすことを前提に、県は原則として承諾するものとします（持分の譲渡に関する県の承諾については、譲渡承諾料は不要）。

エ 応募事業者がSPCに対して定期借地権を譲渡する際に、県と応募事業者との間に特段の取り決めがない場合、本公募の提案内容及び定借契約等の内容において、応募事業者が有していた権利・義務は、譲受者に引き継がれるものとします。

(9) 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（県を除く）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3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、県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。

エ 上記ア・イに関わらず、県と事業者の間で締結する本件地の定借契約の内容が担保されると認められる場合は、普通借家契約に借地借家法第39条に基づく特約を追記する契約を事業者と第三者の間で締結することも可とします。

(10) 引渡し

土地の引き渡しは、既存建物等の解体・撤去、県への契約保証金の入金確認及び定借契約締結後に行うこととします。

(1 1) 土地の管理

定借契約期間中、下記に掲げる事項について、事業者において嚴重に管理するとともに、問題が発生した際には、直ちに県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（隣地との境界は平成6年12月に測量実施済）

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

(1 2) 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（地上・地下を含めた全ての建築物・工作物等の定着物や建材ゴミ等が完全に撤去され、整地作業が実施された状態の土地）の状態にして、速やかに県に返還しなければなりません。

(1 3) 新施設の買取請求

県に対して、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。

(1 4) 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22条の規定に基づき、公正証書により一般定期借地権の設定及び賃借権の登記を事業者の負担により行います。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、権利の設定に係る費用はすべて事業者の負担とします。

(1 5) 新施設の維持管理・運営・事業運営

事業者は、新施設を所有するとともに、新施設の維持管理・運営を行うこととし、セキュリティに配慮した施設管理を行い、安全確保に努めることとします。なお、施設管理に当たっては、公的機関である県税事務所が入居することを踏まえ、監視員による24時間常駐管理も含め、適切な管理方法を検討するものとします。

また、毎年1回以上及びその他県が必要と認めるときは、事業運営状況についての報告を行うこととします。

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5号に規定する指定暴力団等の活動の用に供すること

エ 土壤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 その他県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、県と協議の上、基本協定締結後に、別途、解体・撤去に関する協定（配布資料3「既存建物等の解体・撤去に関する協定書（案）」参照）を締結することとしますが、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、現西福岡県税事務所等が仮移転した後、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県と協議を行い決定しますが、概ね1年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、建物の解体・撤去を前提としたアスベストやPCB等の有害物質に係る含有調査は実施しておりません（ただし、5階、6階の一部については、アスベスト含有検査を実施済みです。）ので、事業者の責任と負担において必要な対応を行ってください。

エ 既存建物等について、不要となった工作物については、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）」の適用を受けるため、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、事業者と県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、定期借地期間終了後の県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）新施設の構造等

新施設は、公共機関が入居することを踏まえ、一般的な事務所ビル等において通常求められる水準と同程度、若しくはそれ以上の耐用年数及び耐震性・耐久性を有する建物構造・仕様とし、また上記「（1）土地利用・用途・事業内容等の制限」にも記載した条件を満たし、品位を有する建物としてください。

（4）新施設の譲渡について

新施設の譲渡は、「第3-1（8）定期借地権及び借地権付建物の譲渡」に記載の内容で県が承諾した場合を除き、原則として認めません（区分所有の場合についても同様）。ただし、金融機関等による新施設への担保権設定は可とします。

（5）新施設のネーミング

具体的な施設名称については、優先交渉権者決定後に県との協議により決定することとしま

すが、新施設名称案の提案を妨げるものではありません。

なお、施設名称に係る命名権（ネーミングライツ）の設定は認めません。

(6) 新施設における賃借について

新施設において、西福岡県税事務所及び県専用会議室として使用するスペース並びに駐車場44台分（自走式）を県が使用します。

その具体的な仕様、条件を「第3 3 新西福岡県税事務所等の公募条件について」を参照して提案してください。その後、県と事業者とで十分な協議を行い、建物賃貸借契約を締結することとします。

(7) 埋蔵文化財について

本件地は、埋蔵文化財包蔵地（福岡城跡）内に存するため、建て替え及び造成等の際には確認調査・発掘調査が必要となる可能性があります。そのため、工事の実施に当たっては、福岡市教育委員会と事前に協議・確認してください。

(8) 九州電力赤坂変電所に係る設計・施工上の協議・対応

本件地北側（102番1及び102番4）の地下の一部に九州電力送配電株式会社の送電・配電ケーブル洞道が存在し、今後も長期間にわたって現状どおり運営される見込みです。このため、事業者は、既存建物等の解体・撤去及び新施設の設計・施工に当たっては、必ず九州電力送配電株式会社との十分な事前・施工中の協議を行い、事業者の責任と負担において、必要な対策を実施してください。

(9) 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 「福岡市建築物環境配慮に関する指導要綱」により、環境負荷への低減及び環境に配慮した建築物の建築に努めてください。

イ 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。

ウ 優先交渉権者決定後において施設の設計、開発にあたり必要となる、隣地地主等の本件地近隣の関係者、また福岡市等との具体的な協議については、それぞれ各事業者において行うものとします。

エ 「福岡県安全安心まちづくり条例」（平成19年福岡県条例第70号）、「福岡県美しいまちづくり条例」（平成12年福岡県条例第66号）、各種景観計画、景観形成指針及び福岡市の景観条例等に適合した計画としてください。

オ 新施設について、外観設計やテナントの業種・業態の選定に際しては、公用施設（県税事務所）が入居することに十分配慮して行ってください（望ましくない例：雑居ビルの様な雑多な外観、風俗営業の店舗や貸金業の営業所等の入居）。

カ 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。また、道路から敷地への入口、新施設の入口に県税事務所の案内表示（看板等）を設置してください。

(10) 高齢者、身体障がい者等へ配慮した環境の整備

仮庁舎及び新施設については、以下の環境を整備してください。

ア 各階の男性用トイレ及び女性用トイレのそれぞれに、福岡県福祉のまちづくり条例（平成1

0年福岡県条例第4号)に定める福祉型便房(車椅子使用者が利用できる広さや手すりなどを備えた個室トイレ)を少なくとも1か所以上、設置してください。また、トイレの出入口や通路の有効幅員についても、同条例の望ましい基準に沿って確保してください。

イ 多目的(多機能)トイレ(車椅子使用者が利用できる広さや手すりなどに加えて、オストメイト対応の設備、おむつ替えシート、ベビーチェアなどを備えることで、障がい者、高齢者、子ども連れなどの多様な人が利用可能な個室のトイレ)については、十分な設置数を確保するとともに、可能な限り、男性用トイレ及び女性用トイレから均等な位置に配置してください。

ウ 福祉型便房及び多目的トイレについては、視覚障がいの方への対応のため、自動水洗を原則とするとともに、レイアウト、設備やボタンの配置等については、「JIS S 0026:2007 高齢者・障がい者配慮設計指針—公共トイレにおける便房内操作部の形状、色、配置及び器具の配置」に準拠してください。また、非常呼び出しを確認した場合の確認ランプを便房内に、便所の出入口には非常呼び出し装置作動ランプを設置し、事務所、監視室等、常時人がいる所に通報できる仕組みとしてください。

エ 各トイレについては、照明は人感センサー感知式、洗面台は自動水洗、個室便所については温水洗浄便座の設置を原則としてください。

オ 授乳室については、外来者等が利用可能とし、屋内の共用部分に少なくとも1か所以上設置してください。

カ 階段(非常階段含む)やスロープ部分については、両側に手すりを設置し、スリップ防止策を十分に講じてください。

キ 非常階段については、補装具使用者や要避難支援者も使用することを前提とした幅員を確保してください。

ク 災害発生時の周知については、新施設内(トイレや倉庫等も含む)のすべての視覚障がい・聴覚障がいの方にも災害発生が速やかに伝わるよう、音声案内が組み込まれた避難誘導灯や点滅装置等の情報伝達設備を設置してください。

ケ 出入口・廊下・通路等については、車椅子使用者が容易に方向転換・転回・離合等が可能な幅員や動線を確保するなど、バリアフリーに十分配慮してください(休日、夜間時の入退室の動線も含む)。また、出入口からエレベーターに至るまでの動線上に視覚障がい者用のブロックを設置するとともに、受付又は監視室についても、可能な限り、当該動線上に設置するよう配慮してください。

コ 屋外部分については、タイルを使用する場合、スリップ防止機能を備えたものを使用するなど、通行者のスリップ・転倒防止に十分配慮するとともに、外灯を設置するなどにより、夜間でも通行に十分な明るさを確保してください。

サ エレベーターについては、施設の主要な出入口から容易に視認できる場所に設置し、高齢者や障がいのある方でも容易に利用できるような一般的な操作機能としてください。また、視覚障がいの方への対応のため、到着階、ドアの開閉及び昇降方向等を音声案内する機能及び点字表示などの手触りで階数を認識できる仕様を備えてください(特に、到着時の音声案内については、到着階を先に案内し、次にドアの開閉を案内すること)。なお、仮庁舎におけるエレベーター

ターの設置条件については、後記3（2）イ③にて記載しております。

シ 給湯室については、廊下からの段差がないバリアフリー構造とし、濡れても滑りにくい材質、車椅子使用者にも配慮した流し台、少ない握力でも使用可能な蛇口及び人感センサー感知式の照明を備えてください。

ス 「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」（平成18年法律第91号）及び「福岡県福祉のまちづくり条例」に定める「望ましい基準」に適合させてください。

（11）受動喫煙の防止措置

新施設は屋内又は屋外部分に共用の喫煙場所（壁・屋根付き）を、仮庁舎は屋外に専用の喫煙場所（壁・屋根付き）を事業者の負担により設置し、受動喫煙を防止するために必要な措置をとってください。喫煙場所の設置に当たっては、「健康増進法」（平成14年8月2日法律第103号）を遵守し、同法の基準に合致した仕様で整備してください。

（12）県産木材及び県産緑化木の利用の促進

「福岡県内の建築物等における木材の利用の促進に関する方針」を踏まえ、木造・木質化及び備品等における木材の利用に努めてください。木材利用の検討に当たっては、CLT（Cross Laminated Timber（直交集成板）の略。板の層を各層で互いに直交するよう積層接着した厚型パネルをいう。）や木質耐火部材等の新たな木質部材の活用についても検討してください。

また、可能な限り県産木材の使用に努めてください。

なお、県産木材であることを示すため、「福岡県産木材供給体制推進協議会」（事務局：（一社）福岡県木材組合連合会 092-714-2061）の県産木材認証事業体又は福岡県産木材供給連絡協議会（事務局：福岡県森林組合連合会 092-712-2171）が発行する証明書の写しを、後日、県に提出してください。

また、緑化を目的として樹木を植栽する場合は、原則として県内で育成された県産緑化木を使用してください。

（13）認定リサイクル製品及び県産認定リサイクル製品（ふくくる）の優先使用

「福岡県リサイクル製品認定制度」及び「福岡県県産リサイクル製品認定制度」において認定された認定リサイクル製品及び県産認定リサイクル製品（ふくくる）について、可能な限り使用に努めてください。

（14）「食べもの余らせん隊」への登録

新施設に飲食店、宿泊施設又は食料品小売店を設置する場合、「福岡県食品ロス削減県民運動協力店」（通称：「食べもの余らせん隊」）への登録を義務付けることとします。

（15）「プラごみ削減協力店」への登録

新施設に入居する事業所に対して、「ふくおかプラごみ削減協力店」への登録を義務付けることとします。

（16）地球温暖化対策及び環境保全に配慮した省エネルギー対策

「福岡県地球温暖化対策実行計画」及び「福岡県環境保全実行計画」を踏まえ、再生可能エネルギーの導入や省エネルギー・省資源対策等、地球温暖化対策を実施するように努めてください。

(17) 新型コロナウイルス感染症等の予防等に配慮した感染症対策

各関連法令等及び公的機関から発出されている通知や基準等を踏まえ、新型コロナウイルス感染症をはじめとする各種感染症の予防等に十分に配慮した感染症対策を実施してください（例：来所者対応窓口等のパーテーション構造、外気取込等の空調・換気設備や開閉しやすい窓構造、手の接触が少ないトイレ出入口の構造など）。

(18) その他

現在の福岡西総合庁舎に設置されている掲揚台や外壁上の懸垂幕掲示用のレール等の設備については、新施設では不要です。

また、本公募要項に記載されていない事項については、国土交通省大臣官房官庁営繕部（建設大臣官房官庁営繕部）が制定又は監修した各種基準等（「公共建築工事標準仕様書」等）によることとします。

ここに記載がない事項については、優先交渉権者決定後に県と協議の上、決定することとします。

3 新西福岡県税事務所等の公募条件について

(1) 概要

ア 県が賃借するスペース

県は、新施設において、下記（5）西福岡県税事務所等の事務所スペース、（6）県専用会議室スペース及び（7）駐車場スペース（自走式）を賃借します。

イ 県賃借部分の配置条件

新施設において県が賃借するスペースを配置する階層は、原則として低層階（建設計画上、困難な場合や、特に望ましい理由や根拠がある場合等はこの限りではないが、必ず連続した階層に配置）とし、他の民間の施設とはエリアを分離するものとします。なお、施設内に賃貸マンション等の事務所以外の用途の施設を配置する場合は出入口を分離するものとします。

(2) 仮移転について

ア 仮移転及び仮庁舎整備についての概要

- ・本事業においては、既存建物等の解体・撤去工事着工時～完了・新施設建設着工～新施設竣工・供用開始後の入居までの期間においては、西福岡県税事務所、県専用会議室は以下の県有地に仮移転する予定です。

(仮移転予定地)

- ・所在地：福岡市中央区鳥飼2丁目156番

- ・地目：宅地

- ・地積：3,643.81㎡

- ・その他：仮移転予定地については、次の点に留意してください。

①予定地上の一部を九州電力送配電株式会社に支線敷地（1本）を貸し付け中

②予定地上に井戸（直径約1.2m）が残存

③上水道本管から引き込み管が地中に残存

④対象地の前面道路が市道（建築基準法第42条第2項の道路として認定）であるが、幅員約2.7～3.0mであり、セットバックが未了

⑤公法上の規制：都市計画区域内（市街化区域）、用途地域…第1種住居地域（指定建ぺい率60%、指定容積率200%）、準防火地域、第二種20M高度地区

- ・仮移転先での仮庁舎及び駐車場（自走式）については、全て事業者の負担により、整備して

ください（使用後の解体・撤去の上、更地の状態への復旧、整備に係る関係官庁等への一切の手続きまで含む）。

- ・仮移転予定地の周辺道路の幅員が狭いため、車両の動線や安全対策については、優先交渉権者決定後、県と協議し決定するものとします。

イ 仮庁舎等の具体的な条件

①構造

仮庁舎であることからプレハブ等の構造を想定していますが、庁舎として来庁者の対応、また執務の使用に耐えうるものとしてください。

②県税事務所・県専用会議室スペースの仕様及び条件に関する原則

仮庁舎における必要面積、各室ごとの配置条件、設計方針、ネットワーク等のインフラ、必要駐車台数等の施設整備の仕様及び条件は、「2 施設計画及び施設整備の条件（1）、（5）、（8）～（16）」、「下記（3）～（8）（カを除く）」に記載のとおり、原則として新事務所と同様の条件で提案してください（必要面積や各種仕様のほか、電気設備、給排水設備、空調設備、換気設備、消防設備、電話回線等の庁舎としての基本的性能の整備、職場環境への配慮、障がい者等への配慮及び感染症対策等が仮庁舎においても十分に確保される仕様で提案してください）。

ただし、優先交渉権者決定後の県との協議において、一部条件を緩和する可能性があります。

③特に仮庁舎整備時に考慮する条件等

上記②に関わらず、特に仮庁舎整備時の条件として以下を考慮してください。

- ・仮庁舎は平屋建て～2階建て程度の階層を想定していますが、2階建てとするときは、車椅子利用者等への配慮から、エレベーターを設置してください。
- ・駐車場（敷地出入口及び駐車スペースから仮庁舎までの歩道部分を含む。）は舗装してください。

④仮庁舎及び仮駐車場の権利関係及び賃料負担について

- ・事業者による仮庁舎及び駐車場の整備にあたり、県は事業者に対して土地の貸し付けを行います。

借地料：6, 580千円／年

貸付期間：令和8年7月～令和12年6月（4年間）

- ・仮移転に際し、県は事業者が整備した仮庁舎及び駐車場を賃借します。

県税事務所、県専用会議室、駐車場 消費税及び地方消費税・共益費込賃料総額

：63, 922千円／年以下

⑤その他

- ・現時点において、仮移転・移転に伴って西福岡県税事務所の業務内容及び開庁時間等を変更する予定はありません。
- ・また、ここに記載がない事項について定める必要が生じたとき、又はここに定める事項について疑義が生じたときは、必要に応じて県と十分協議の上、県の指示に基づいて対応してください。

(3) 仮移転・移転時の引っ越し作業について

- ・仮移転・移転に関し、それぞれ内装工事を含めた仮庁舎・新施設の工事完了次第、西福岡県

税事務所、県専用会議室及び県駐車場スペースは、仮庁舎・新施設に移転する予定であり、現在使用中の什器類や保管中の書類等は、原則として全て移転対象とすることを想定しています。

- ・仮移転時に什器類の新設が発生する場合は、県から仕様について別途指定することとし、本移転時にも移設可能なものとするを想定しています。
- ・これらの移転に係る具体的な時期等の詳細については、県と十分に協議した上で、決定するものとし、各移転の手配全般（県側の指示・監督に基づく荷物の梱包・開梱、指定場所への収納・整理作業及び梱包材の回収・清掃等を含む）については、全て事業者の負担により実施してください。
- ・ここに記載がない事項について定める必要が生じたとき、又はここに定める事項について疑義が生じたときは、必要に応じて県と十分協議の上、県の指示に基づいて対応してください。

(4) 新施設入居に当たっての賃料の提案及び敷金・保証金等の取り扱いについて

ア 新西福岡県税事務所等の賃借料及び契約期間

○新西福岡県税事務所等の消費税及び地方消費税・共益費込賃料総額

「142,636千円/年」以下

※新施設における県税事務所等の賃料支払対象施設...西福岡県税事務所、県専用会議室、県税駐車場
※事業者が提案、設計する新施設における新西福岡県税事務所等の面積等が、下記(5)ア及び(6)アの合計より増加する場合でも、消費税・共益費込賃料総額は、原則として上記の金額とすること。

※消費税及び地方消費税の税率については、賃借契約時の最新の税率を採用するが、その後、税率の改定があった場合は、それに応じて賃借料を改定すること。

新西福岡県税事務所等の初回の賃借料については、原則として以下の金額とします。なお、**新西福岡県税事務所等の賃借料については、上記総額により当初の契約額を設定した上で、原則として、「第3 1 (6)本件地の借地料」のエに掲げる「路線価変動率」及び「改定のタイミング」に準じて改定することとします。**

また、賃貸借契約の終期については特に定めていませんが、基本的に定借契約期間の満了まで賃貸借契約が継続することを前提として計画してください。その他、契約形態（普通借家・定期借家）等の詳細な賃貸借の条件については、優先交渉権者決定後に県と協議の上、決定することとします。

イ その他の費用

新西福岡県税事務所等の賃借について、消費税及び地方消費税・共益費込賃料、県賃借部分の清掃費用及び水光熱費用は県が負担しますが、それ以外の敷金・保証金や手数料等は負担しません。

また、県が排出するごみの処理（県専用部分における収集を除く。）費用については、共益費に含まれるものとしてします。

なお、原則として、修繕費については事業者負担とし、県の賃借部分における職員又は県事務所への来庁者の過失に起因する修繕費は県又は来庁者が負担します。

(5) 新西福岡県税事務所等の事務所スペースの仕様及び条件

ア 必要賃借面積

1,674.88㎡（以上）（共用通路、トイレ及び給湯室等の共用部分は除外）

イ 主な仕様と配置条件等

各室と面積	主な仕様と配置条件等
<p>○所長室 (44㎡程度)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・応接用にも使用することがあるため、事業者の負担により、一般的なオフィス仕様をベースとし、応接室としても使用可能な仕様・内装を整備 ・課税第一課総務係に隣接して配置すること
<p>○事務室(執務室) (合計855㎡程度)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・複数の階層に配置する場合は、課税課(第一～二課)については上層側の階層に、収税課(第一～二課)については下層側の階層に、それぞれ配置すること(例:新施設の2～3階に配置する場合、課税課を3階、収税課を2階に配置)とし、現状の各課係の配置・レイアウトを基本とすること ・約80名が勤務予定であり、年間延べ1万人程度の来所者に対応するため、事業者の負担により、以下の内容を目安として、整備・設置を行うこととし、執務室の内装と一体的なデザインとなるよう配慮すること <ul style="list-style-type: none"> <窓口スペース> <ul style="list-style-type: none"> ・収納窓口・・・1(県から別途指示) ・受付ハイカウンター・・・7(総務3、事業税2、収税2) ・受付カウンター・・・12(不動産4、事業税2、収税3、自動車3) ※各種受付カウンターについては、パーテーションでカウンター間を仕切る等、プライバシーに配慮した仕様とすること。 <待合スペース> <ul style="list-style-type: none"> ・来所者用ベンチ・・・12(不動産2、事業税2、収税2、自動車2、収納4) ・記載台・・・2 ・案内サイン・・・4課11係、各室分を基本に必要な数分・特に、自動車税係の受付カウンターについて、障がい者の方を対象とする手続きを行っているため、車椅子使用者が円滑に利用できるよう、転回スペースを十分に確保すること ・収納窓口は収税課に設置することとし、事務室の出入口から視認が容易な位置に設置 ・収納窓口は、現金や小切手等有価証券を取り扱うため、カウンターの高さや上部ガラス壁等において、現状以上の仕様を備え、防犯上の厳重な整備を実施するとともに、個人情報保護に配慮 ・郵便物の仕分けや発送作業を行うための郵便物対応スペースを、課税第一課(総務係)に隣接して1箇所(約16㎡)を設置 ・税務関連書類の整理作業を行うための作業スペースを、課税第一課(不動産取得税係)に隣接して1箇所(約18㎡)、課税第二課(事業税係)に隣接して2箇所(①約18㎡、②約9㎡)を設置 ・現有の耐火金庫2台(※)を移設する予定 ※金庫A

	<p>サイズ:縦55cm × 横67cm × 高さ115cm 重量:約230kg</p> <p>※金庫B サイズ:縦33.5cm × 横41cm × 高さ33.5cm 重量:約25kg</p> <p>・全自動血圧計1台(移動可)を県において設置する予定のため、待合スペースの一部に設置場所(約2㎡程度)及び電源を確保</p>
○会議室 (62㎡程度)	<p>・入口は2か所以上とし、2分割しての使用を可能とするため、可動式パーテーションを事業者の負担により設置</p>
○相談室 (合計48㎡程度)	<p>・課税課及び収税課の配置エリア毎に1室以上配置</p> <p>・仕様・内装は、会議室と同等で可</p> <p>・出入口付近等、外来者を容易に案内可能な位置に配置</p>
○倉庫 (合計102㎡程度)	<p>・課税課(総務係を除く)及び収税課の配置エリア毎に1室以上、事務室に隣接して配置</p> <p>・別途、総務係専用の倉庫(20㎡程度確保)を総務係に隣接して設置</p> <p>・書類や庶務物品(文房具、各種消耗品等)を保管</p> <p>・事業者の負担により、壁面固定の収納棚を設置することとし、その他の部分については、現在使用中の棚等の備品を、事業者の負担により移設</p>
○書庫 (合計333㎡程度)	<p>・課税課及び収税課の配置エリア毎に1室以上配置</p> <p>・事務室に隣接して配置</p> <p>・主に書類(個人情報等の重要情報を含む)を保管</p> <p>・事業者の負担により、壁面固定の収納棚を設置することとし、その他の部分については、可動式書架を設置(積載荷重に留意)</p>
○情報通信機器室 (合計18㎡程度)	<p>・福岡県共用ネットワークに関連した機器や電話交換機等を格納するための個室を執務室に隣接して配置</p>
○休養室 (男・女各6㎡程度)	<p>・現在使用中のベッド等の備品を、事業者の負担により移設</p> <p>・県が賃借するスペース内に、男女1室ずつで可</p>
○休憩室 (男・女各24㎡程度)	<p>・事業者の負担により、畳を敷設するほか、一部テーブル、椅子での休憩スペースを設置</p> <p>・県が賃借するスペース内に、男女1室ずつで可</p>
○更衣室 (男・女各57㎡程度)	<p>・現在使用中のロッカー等の備品を、事業者の負担により移設</p> <p>・課税課及び収税課の配置エリア毎に男女1室ずつ配置</p> <p>・更衣時の足場確保、安全性の観点から畳又は靴を脱いで上げられる床を更衣室1室ずつ設置</p>
○現業控室 (23㎡程度)	<p>・公用車運転士(1名)の待機場所</p>
○シャワー室(脱衣所含む) (男・女各9㎡程度)	<p>・事業者の負担により、男女それぞれに脱衣所を併設</p> <p>・県が賃借するスペース内に、男女1室ずつ設置</p>

※書庫及び倉庫については、空調の設置やレイアウト上の工夫により、極力、執務室と同程度の温度環境を確保できる計画としてください。

※表中の県が賃借するスペース内において、コンセント付き洗面化粧台4台(うち車椅子対

応2台)を設置してください(休憩室や更衣室、シャワー室付近の設置を想定していますが、具体的な設置場所や詳細な仕様については、優先交渉権者決定後、協議により決定します)。

※内装設備の仕様や各室の配置の検討に当たっては、「2 施設計画及び施設整備の条件」の内容も十分に考慮した上で検討を行ってください。

ウ 新西福岡県税事務所等の設計・提案・施工等

新西福岡県税事務所等のレイアウト等に係る詳細な条件については、優先交渉権者決定後に協議を行って決定しますが、動線・配席レイアウト案の設計・提案及びすべての内装工事(県の要望に応じた壁面収納等の設置やキャビネット等の転倒防止用の耐震補強措置等を含む)の施工等については、県と十分に協議した上で、すべて事業者の負担により実施してください。

なお、動線・配席レイアウトについては、組織機構の改編等に伴い、変更される場合があるため、県と協議の上、必要に応じ可能な限りの対応を行ってください。来庁者の動線についてはエレベーターの利用を前提とした配置とし、1階のエントランスホールやE Vホール等の共用部分から、新西福岡県税事務所等へ直接アクセス可能な専用階段(滑り止め・両側手摺付き)を設置してください。

また、休日や夜間など、新西福岡県税事務所等の開所時間以外の時間においても、職員の入退室が可能な動線を確保し、バリアフリー(スロープ・手摺等の設置)仕様としてください(この場合、開所時間と異なる動線となることも可)。さらに、将来的なレイアウト変更にも柔軟に対応できる計画としてください。

エ 福岡県共用ネットワークの利用

新西福岡県税事務所では、(株)Q T n e t「Q T P R O V L A N」、N T T西日本(株)「フレッツ光」の回線を用いる福岡県共用ネットワークの利用を予定しているため、新施設の設計に当たっては、県と協議を行う必要があります。

なお、詳細については、優先交渉権者決定後に協議を行うこととしますが、これらネットワーク関連のテナント工事については、原則として県の負担において実施します。

また、事業者の負担において以下の条件を遵守してください。

- ・新事務所部分については、O Aフロア(フリーアクセスフロア)とすること。
- ・屋外から県賃借部分まで、通信事業者の光ケーブルが敷設できるスペース(例:内径22mm以上の配管、ダクト等)が確保されていること。また、電柱やハンドホールから、建物までのケーブル引込経路が確保されていること。
- ・E P S室等の共用部分には弱電系の共用端子盤を設け、(株)Q T n e t、N T T西日本(株)の機器設置スペースを設けること。また、サーバラック設置フロアのE P S室に成端箱を取り付けるスペースを設けること。
- ・共用部分の共用端子盤から県が指定するネットワーク機器まで光ケーブルを敷設できるスペース(例:内径22mm以上の配管、ダクト等)が確保されていること。また、E P S室に成端箱からサーバラックまでの配管を設けること。
- ・県が設置するネットワーク機器から各執務エリアまでL A Nケーブルを敷設するため、部屋をまたぐ場合はフリーアクセス下にL A Nケーブルを敷設できるスペースが確保されていること。
- ・新西福岡県税事務所賃借部分から、後記の県専用会議室賃借部分まで、L A Nケーブルが複数(5本程度)敷設できるスペース(例:内径22mm以上の配管、ダクト等)が確保されていること。また、E P S室から天井裏に回って会議室の天井裏までL A Nケーブルを敷設するための貫通孔を設けること。
- ・新西福岡県税事務所賃借部分及び県専用会議室賃借部分内において、県が設置するネットワーク機器のための専用回路(専用ブレーカ(例:20Aトリップの配線用遮断器等))

を設けること（県が設置するネットワーク機器専用回路は、非常用発電機を設置する場合は非常用発電機から電源を取ること）。また、サーバラック設置場所にも電源回路を設けること。

- ・無線LAN環境の構築にも対応可能であること。
- ・上記のネットワークにトラブルが発生した場合には、復旧作業を行う必要があるため、夜間や休日であっても速やかに、県関係者（委託業者等）がEPS（共用部分）へ入室可能な施設運営を行うこと。

オ 県専用放送設備の設置

県が賃借するスペース内のみでの放送が可能な放送設備（始業・終業時間等を告知するためのタイマー制御によるチャイム放送機能を搭載）及び格納ラックを、事業者の負担により設置してください。

カ 内装・設備等の維持管理や修繕・更新

新施設について、敷地や建物に付随し、一体不可分な内装・設備については、すべて事業者の所有であり、将来的な維持管理や修繕・更新も事業者の負担となります。

ただし、県の賃借部分内における、建物に付随せず、分離可能な内装・設備や消耗品等については、将来的な維持管理や修繕・更新及びレイアウト変更等は原則として県が負担します。

（6）県専用会議室スペースの仕様及び条件

ア 必要賃借面積

86.16㎡（以上）

イ 主な仕様等

県専用会議室については、レイアウトに支障がない範囲で可能な限り新西福岡県税事務所に隣接とし、スクリーン（天井吊下げ式）、ホワイトボード（壁面収納式）及び音響設備（マイク3本以上を含む）を、事業者の負担により設置してください。

ウ 県専用会議室の設計・提案・施工等

県専用会議室に係る詳細な条件については、優先交渉権者決定後に協議を行って決定しますが、動線等の設計・提案及びすべての内装工事の施工等については、県と十分に協議した上で、すべて事業者の負担により実施してください。

なお、県専用会議室の鍵の管理等は、新西福岡県税事務所が行いますが、開所日ではない休日における県専用会議室の利用も想定されるため、EVホールや階段室等の共用部分から新西福岡県税事務所内を通過せずに県専用会議室に直接入退室可能な動線を確保するとともに、新施設の監視室等でも会議室の鍵を管理する必要があります。

（7）駐車場スペースの仕様及び条件

ア 必要台数

44台

【内訳】

- 公用車用 : 2台（鍵付きシャッターを備えた車庫を整備）
- 県職員用 : 14台（県職員の通勤や公務出張用等）
- 外来者用 : 23台（外来者用であることを明示する看板・標識等を設置）
- 身体障がい者用 : 3台（新施設入口までの屋根を設置）
- 差押自動車保管用 : 2台（鍵付きシャッターを備えた車庫を整備）

将来的に、県の必要台数が減少する可能性はありますが、空いたスペースの転用については、その都度、県と協議してください。

イ 公用車等用の駐車スペースにおける屋根等の設置

県の公用車用、身体障がい者用及び差押自動車保管用の駐車スペースについては、事業者の負担により屋根を設置してください（地下駐車場・立体駐車場・ピロティ形式等で対応しても可）。特に、身体障がい者用の駐車スペースについては、新施設入口までの屋根を設置してください。

また、県の公用車用及び差押自動車保管用の駐車スペースについては、外部からの侵入防止のために、事業者の負担により鍵付きのシャッターを備えた車庫を整備してください。外来者用の駐車場については、その旨を明示する看板・標識等を複数設置してください。

なお、身体障がい者用の駐車スペースについては、出入口に近く駐車しやすいとともに、ビル風等の強風の影響を受けにくい位置関係や設備の工夫を施すなど、利用者の安全に十分に配慮して設置してください。

ウ 電気自動車の充電設備

県が賃借する公用車駐車場スペースに、将来的な公用電気自動車の充電設備を、事業者の負担により、複数設置する設計としてください。

エ その他の条件

県が賃借する駐車場スペースについては、完全な自走式（機械式は不可）としますが、それ以外の駐車場スペースについては、機械式で提案していただいても差し支えありません。

また、県が使用しない日時（例：夜間や閉庁日等）においても、時間貸駐車場としての他者への貸出や一般開放等は実施しない前提であることから、バー式カーゲート等により不法駐車防止対策を行ってください。

なお、ここに記載のない事項については、優先交渉権者決定後に県と協議の上、決定することとします。

（８）その他の仕様及び条件

ア AED（自動体外式除細動器）の設置

新施設の屋内共用部分の視認性が良い場所（エントランスホール等）に、1台以上のAEDを事業者の負担により設置してください。

イ 給湯室の設置

新施設において、県の賃借スペースが配置される階層については、給湯機能、給排水機能（洗い場）及び熱源機能等を備えた給湯室を、各階の共用部分に少なくとも1か所以上、事業者の負担により設置してください。

ウ ごみの仮保管場所の設置

新施設の屋内の共用部分（県賃借部分の階のみで可）にごみの仮置き場（扉付き、1～2㎡程度）を可能な限り事業者の負担により設置してください。

エ 新施設におけるサイン計画

新施設及び新西福岡県税事務所の出入口には、事務所の名称及び各課係の業務案内を表示してください（表示内容については、現在の施設における表示内容を参考）。

また、各室に室名札を設置するなど、利用者に対して分かりやすく表示するとともに、将来的な室名の変更などにも柔軟かつ迅速に対応できるサイン計画としてください。

なお、新西福岡県税事務所の出入口の扉については、自動ドア又は少ない力でも開閉が容易なスライドドア（吊り戸式の半自動片引き戸等）とし、来所者（車椅子使用者も含む。）が事務所内部を共用部分から見えるようにするためガラス製とするなど、良好な視界を確保してください。

オ 県専用掲示板等の設置

新施設の屋外部分（歩道の通行人から視認しやすい位置）に、施錠可能な県専用掲示板（公示送達等のために使用）及び施錠可能な県専用収受箱（それぞれ現状のサイズ・仕様と同等程度のもの）を、事業者の負担により設置してください。なお、収受箱については、可能な限り、風雨が直接当たらない場所に設置してください。

カ 公用車専用の洗車スペース及び屋根の設置

新施設の敷地内に、県公用車を洗車するための水栓、排水機能、高圧洗浄機（電源の確保を含む）及び屋根を備えた洗車スペースを、事業者の負担により1か所以上設置してください。また、洗車時の水飛沫等が、通行人にかからないよう配慮してください。

キ 駐輪場・バイク置場及び屋根の設置

新施設の屋外部分に、屋根を備えた駐輪場・バイク置場を設置してください。

なお、台数の指定は特にありませんが、現在の西福岡県税事務所における現状のスペース（ $13.65\text{m} \times 2.20\text{m} \approx 30.00\text{m}^2$ ）と同程度のスペースを確保してください。

ク 新型コロナウイルス等の感染症の予防等に配慮した感染症対策

新西福岡県税事務所等については、来所者対応窓口等のパーテーション構造、外気取込等の空調・換気設備、開閉しやすい窓構造、手の接触が少ないトイレ出入口構造等、新型コロナウイルス感染症等の予防等に特に配慮した設備を仮庁舎、新施設に整備してください。

なお、県は、共用部分に係る整備費、賃借料及び維持・管理費（光熱水費含む）等については、原則として負担しません。

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

県では、最優秀提案者及び次点提案者を選定するため、学識経験者及び県職員により構成する「福岡西総合庁舎敷地有効活用事業 事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置しています。

その選定委員会において、応募者より提出された提案書類について、定量的事項、定性的事項及び県内企業の参加の提案内容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。

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

県は、選定委員会による選定結果を受けて、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

(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、「第1 6 (3) 募集スケジュール概要(予定)」の期日までに、文書により通知します。なお、応募や提案の状況のほか、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

県は、決定した結果（各応募者の得点、順位及び提案概要等）について、県ホームページで公表する予定としています。特に、優先交渉権者については、主な提案内容（基本方針、事業内容、施設配置図、イメージパース図等）についても公表することがあります。

なお、選定委員会における委員のコメント等については、公表は予定しておりません。

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県が判断した場合は、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県が判断したとき

ウ その他、違法又は不正行為、県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県が判断したとき

(2) 決定の取消し

ア 正当な理由がなく、県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県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県が判断した場合は、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、速やかに県と優先交渉権者は、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（配布資料2「基本協定書（案）」参照）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 優先交渉権者は提案書類提出時に協力企業が未定の場合は、基本協定の締結前までに協力企業を決定し、県に報告してください。

ウ 事業提案に基づいてSPCを設立する場合、優先交渉権者として決定後、県と協議の上、SPCを設立してください。この場合においても、基本協定は優先交渉権者において締結することとします。

エ 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、併せて選定委員会における審査結果に基づいて、新たな次点交渉権者を決定します。

(2) 西福岡県税事務所等の仮移転

「第3 3（2）仮移転について」を参照してください。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 新西福岡県税事務所等の移転

「第3 3 新西福岡県税事務所等の公募条件について（3）～（6）」を参照してください。

(7) 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、優先交渉権者から辞退の申し出がなされた場合は、県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、県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年額借地料1年分相当の金額を県に対して支払うものとします。

(8) 注意点

本公募に係る事業者の決定は、あくまでも本件地の賃借人となる契約当事者を決定するものであり、都市計画法、建築基準法等の建築関係法規その他関係法令に基づく申請、届出等、及び近隣地主等との調整、協議は事業者の責任と負担により別途必要となります。

【参考資料】

(別紙1) 案内図

土地の地番： 福岡市中央区赤坂一丁目101番、102番1、102番4、103番
交通： 地下鉄空港線「赤坂駅」 約300m 徒歩約4分

〇広域図 (※「Google マップ」を加工して作成)



〇詳細図 (※「Google マップ」を加工して作成)



(別紙2) 物件調書

所在及び地番		地目	現況	公簿面積	実測面積	坪面積
福岡市中央区赤坂一丁目102番1外3筆 (赤坂1-8-8)		宅地	建付地	3,562.68 m ²	3,562.68 m ²	約 1,078 坪
合計3筆				3,562.68 m ²	3,562.68 m ²	約 1,078 坪
接面道路幅員 及び接面状況		西側 幅員約14mの市道に接面 南側 幅員約6mの市道に接面 東側 幅員約8mの市道に接面 北側 幅員約6mの市道に接面				
法令等に基づく制限	都市計画区域	市街化区域				
	用途地域	商業地域	建ぺい率	80%	指定容積率	400%
	高さ制限	約89m(航空法による制限)		最低敷地面積	-	
	その他	準防火地域 駐車場整備地区				
文化財保護	周知の埋蔵文化財包蔵地(福岡城跡遺跡)内に存するため、土木工事等の開発に際しては、文化財保護法に係る事前手続きが必要になります。					
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	無	負担の内容	-		
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	九州電力送配電株式会社		-
	上水道	接面道路配管	有	福岡市		-
	下水道	接面道路配管	有	福岡市		-
	都市ガス	接面道路配管	有	西部ガス株式会社		-
交通機関(道路距離)	鉄道	地下鉄「赤坂」駅 約300m 徒歩約4分				
	バス	西鉄バス「赤坂門」バス停 約250m 徒歩約4分				
公共機関等(直線距離)	市役所等	中央区役所 物件の北東方 約500m				
	小学校	赤坂小学校 物件の南西方 約400m				
	中学校	警固中学校 物件の西方 約600m				
近隣の状況	高級分譲マンション、事務所ビル等が建ち並ぶ地域					
■特記事項 1層の地下駐車場有り						

(別紙3) 配布資料一覧

No	資料名等
1	公図（写）、地積測量図（写）、全部事項証明書（写）
2	基本協定書（案）
3	既存建物等の解体・撤去に関する協定書（案）
4	定期借地権設定契約書（案）
5	福岡西総合庁舎平面図
6	西福岡県税事務所配席図

(別紙4) 関係法令の一部抜粋

○地方自治法施行令（一部抜粋）

（一般競争入札の参加者の資格）

第百六十七条の四 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（一部抜粋）

（定義）

第二条 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。

○福岡県暴力団排除条例（一部抜粋）

（県の事務及び事業における措置）

第六条 県は、公共工事その他の県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県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。