

# 大杉町団地跡地 事業運営者

## 募集要領

2025年1月



福岡県住宅供給公社

# 募集要領

## 1 はじめに

この度、福岡県住宅供給公社（以下「公社」という）は、公社大杉町団地跡地において、地域の方々の生活利便性を高めることを目的として、下記要領にて事業運営者（以下「賃借人」という）を募集することとしましたので、ご案内申し上げます。

## 2 大杉町団地跡地について

### (1) 借地区画概要

借地区画の概要は以下のとおりです。

所在地：北九州市門司区大里戸ノ上2丁目19-1

面積：772.42㎡

用途地域：第1種住居地域

建ぺい率：60%

指定容積率：200%

### (2) 現況

更地

### (3) 道路

北側：市道寺内大里戸ノ上1号線

南側：市道大里戸ノ上36号線

西側：市道大里戸ノ上22号線

※東側接道無し

### (4) インフラ

上水道：隣接道路配管 有

下水道：隣接道路配管 有

都市ガス：隣接道路配管 有

### (5) その他

埋蔵文化財：周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし

地耐力調査：未実施

土壌汚染調査：未実施

## 3 募集に際しての基本条件

### (1) 申込資格

次の条件をいずれも充足していることが必要です。

- ・ 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)に基づき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 条)に基づき再生手続開始の申立がなされている者ではないこと。
- ・ 反社会勢力との関わりがないこと
- ・ 福岡県内に本支店(社)があり、資本金 1,000 万円以上の法人

## (2) 欠格事項

次のいずれかの要件に該当する場合は、選定審査の対象から除外します。

- ・ 複数の応募書類を提出した場合
- ・ 受付期間内に応募書類が提出されなかった場合
- ・ 応募書類に明らかな虚偽の記載がある場合
- ・ 募集要項に違反または著しく逸脱した場合
- ・ 提案書類に虚偽の記載があった場合

## 4 賃貸借条件

主な賃貸借条件は以下のとおりです。

### (1) 業種・利用目的

- ① 賃借人は地域住民の生活利便性向上に寄与する事業を運営するものとします。(商店、福祉施設、教育施設等およびそれに付帯する施設等)
- ② 賃借人は用途制限に違反しない業種を営業するものとします。
- ③ 住居としての土地使用は不可とします。
- ④ その他、公序良俗に反する使用、悪臭・騒音その他近隣住民の迷惑となるような使用を禁止します。

### (2) 引き渡し条件

- ① 公社がお貸しする土地は、現状更地(一部ブロック塀あり)です。したがって、建物・設備・外構等の工事は、賃借人において設計・施工していただきます。

### (3) 設計及び工事について

- ① 施設の設計及び工事につきましては、事前に公社と協議していただきます。
- ② 歩道の切り下げ等、市役所との協議及びこれらに要する費用は賃借人の負担とします。
- ③ 施設の全面または周囲に看板等の工作物を設置することは、監督官庁の許可を得られる場合、原則可能です。ただし、公社と事前に協議していただきます。
- ④ 電気・ガス・上下水道・通信等の必要なインフラ施設については、各事業管理者と調整し、賃借人の負担で整備していただきます。
- ⑤ 日陰・風害・騒音・電波障害など周辺環境への影響に十分配慮していただきます。周辺環境へ影響が生じた場合、賃借人が周辺住民等と調整し、賃借人の負担で対応していただきます。
- ⑥ 既設のブロック塀は撤去いたしません。盛り土、舗装を行う際には、ブロック塀に土圧をかけないようにご注意ください。また、日頃の管理やその他工事等に際し、ブロック塀に影響があった場合は、事業者責任のもとご対応いただきます。事業の運営上ブロック塀の撤去が必要な場合はその旨を当公社へ申告し、協議のうえ対応を決定します。

- ⑦ 工事や日頃の運営等に際し、排水機能に問題が生じないようにしてください。問題が生じた際は、事業者責任のもとご対応いただきます。
- ⑧ 区画内には樹木がございますが、伐採した場合の原状回復は必要ありません。なお、伐採後の樹木は賃借人の責任のもと、適切に処理してください。
- ⑨ 関連法規・条例等を遵守していただきます。

#### (4) 募集区画での営業にあたって

- ① 施設の営業及び取扱品目などについて監督官庁の許認可を必要とする場合には、賃借人において所定の許可（承認）を受けていただきます。
- ② 施設は、賃借人において直接経営にあたっていただきます。ただし、加盟店、フランチャイズ等の契約関係または施設の運営に関し責任者を置ける場合は除きます。

#### (5) 契約内容

公社と締結する賃貸借契約の主な条件は以下のとおりとします。

##### ① 賃貸借期間及び契約形態

公社と締結する賃貸借契約は、事業用定期借地権設定契約にて 10 年以上 30 年未満とし、落札業者と協議のうえ決定します。最初の契約期間終了後、最長 30 年未満となるまで延長が可能です。また、本契約の終了後、再契約の締結を協議することができます。ただし、契約期間は令和 38 年 12 月末日までとします。なお、貸付期間には、建物等の建築に係る期間及び退去時の建物解体等原状回復に要する期間を含みます。また、契約金額は期間賃料の総額で契約させていただきます。

##### ② 出店保証金・敷金

月額賃料の 5 ヶ月分を敷金として、契約時に公社に納入していただきます。

##### ③ 借地面積

申込区画は借地区画全体としていただきます（部分貸しはいたしません）。土地の形状等は区画図面を参照して下さい。

##### ④ 賃料

賃料の条件としては、申込者が希望賃借額提案書（様式 2）に記載した賃料を、原則、賃貸借契約の賃料とします。ただし、公社が定めた参考賃料以上の賃料とします。なお、参考賃料は公表いたしませんのでご了承願います。

##### ⑤ 賃料の支払い

賃料の支払いは各月払いとし、翌月分を当月の末日までにお支払いいただきます。月額賃料は契約金額を契約月数で除し、10 円未満の端数が生じたときは、これを四捨五入し、端数の合計を最初の賃料に加算させていただきます。

##### ⑥ 退去時の原状回復について

退去しようとするとき（公社が契約を解除し、または、契約の更新を拒絶した場合を含みます）、借地権の存続期間満了日までに、賃借人のご負担により施設その他工作物等を収去し、土地を原型に復して明け渡していただきます。

なお、事業者がこれを怠ったときは、公正証書に基づき、契約終了の日の翌日から明渡し済みに至るまで、1 か月当たり契約終了時の賃料の 2 倍に相当する額の遅延損害金が発生するものとします。

⑦ その他条件

契約締結後に土地面積の相違やその他の瑕疵があることが判明した場合でも、賃料、敷金の減免及び損害賠償の請求をすることはできません。

5 申し込みについて

(1) 申込方法

申込に必要な書類は、以下のとおりです。

- ① 借地申込書（様式1）
- ② 事業計画書兼希望賃借額提案書（様式2）
- ③ 企業等概要書（様式3）
- ④ 事業者役員等一覧（様式4）
- ⑤ 商業登記簿謄本又は履歴事項全部証明書

(2) 受付場所

福岡県住宅供給公社 賃貸事業部 賃貸管理事業課（TEL 092-781-8020）

〒810-8538 福岡市中央区天神5丁目3-1（須崎ビル3階）

※郵送、持参問いません。

(3) 借地申込にあたっての留意事項

- ① 受付期間終了後は、受付は一切いたしません。
- ② 提出物は、理由を問わず返却いたしません。
- ③ 提出物に不備があった場合は、入札の対象とならないことがあります。
- ④ 提案書に虚偽の記載があった場合または欠格事項に該当した場合は、貸付を拒否します。この場合の提案事業者に生じた損害は賠償いたしません。
- ⑤ 借地申込書等に関して必要となる経費は申込者のご負担となります。

(4) 募集に係る主な予定

①	募集要領・申込書類の配付	2025年1月15日（水）～2025年1月29日（水）
②	申し込み書類の受付	2025年1月22日（水）～2025年2月5日（水）
③	選定結果の通知	2025年2月19日（水）
④	契約の締結	2025年3月末頃（予定）
⑤	引き渡し予定	2025年3月末頃（予定）

(5) 募集要領の配付方法

◎ 配付期間：2025年1月15日（水）～2025年1月29日（水）午後5時

◎ 配付方法：上記期間において、会社のホームページ上でダウンロードが可能です。

ホームページアドレス [https://lsf\(エルエスエフ\).jp/](https://lsf(エルエスエフ).jp/)（新着情報・お知らせを参照）

## 6 運営会社の選定方法

### (1) 選定方法

応募者が複数のときは最も高い希望賃借額を提示した運営会社と契約します。また、応募者が1社であっても会社が規定する最低価格に到達しない場合は、契約を締結しない場合があります。また、事業内容等に法令上等の違反が認められる場合や募集要領から逸脱している場合、申告事項に虚偽が判明した場合も契約を締結いたしません。

### (2) 結果の通知

選定結果は「借地申込書」に記載された代表者へ、公社より書面にて通知いたします。

## 7 辞退

申込書類を提出した事業者が提案を辞退する場合は、辞退届（様式7）を提案書類受付日の前日までに提出してください。

## 8 その他

全ての提出書類において、使用する言語は日本語とし、単位は計量法（平成4年5月20日法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とします。

以上