

アイランドシティ事業提案公募要綱

(香椎照葉5丁目26番37)

平成28年2月19日

博多港開発株式会社

- 目 次 -

1. 趣旨	1
2. 公募対象地	1
3. 開発の考え方	1
4. 事業提案・実施にあたっての留意事項	2
5. 応募者等	6
6. 応募書類等	7
7. 日程	9
8. 審査及び事業予定者の決定	10
9. 土地分譲における条件	13
10. 基盤施設・公共施設等	14
11. その他	17

〈添付書類〉

○ 事業提案申込書【様式1】	20
○ 質疑書【様式2】	21
○ 役員等名簿【様式3】	22
○ 協定書《標準例》【様式4】	23
○ 公募対象地所在地・アイランドシティ土地利用ゾーニング図【図1】	27
○ 公募対象地位置図・公募対象地概況図【図2】	28
○ 自動車専用道路の延伸について【図3】	29
○ 壁面後退について【図4】	30
○ 道路の整備状況について・インフラ施設の整備状況について【図5】	31
○ 埋立工事の経緯【図6】	32

アイランドシティ事業提案公募要綱（香椎照葉5丁目26番37）

1. 趣旨

アイランドシティまちづくりエリアでは、高質な住環境の形成、新しい産業の集積拠点の形成など、先進的モデル都市づくりを推進しております。

平成17年12月の入居開始から10年が経過し、現在、約2,300世帯、7,100名（平成28年1月末時点）の方々が生活を営まれており、自然豊かでコミュニティを大切にした魅力ある住宅地が形成されています。また、「生活」と「産業」の両面から、生涯を通じて誰もが健康で生きいきと暮らすことができる「健康・医療・福祉」のまちづくりを目的とし、平成15年6月の「ふくおか健康未来都市構想」の策定以来、健康・医療・福祉関連施設等の集積に合わせて、平成22年9月には「アイランドシティ生涯すこやかタウン協議会」を設立し、他の地域にはない先進的なまちづくりを進めてきました。

こうした健康未来都市づくりを進めるため、公募対象地（約4.1ha）につきましては、まちづくりの核として、“超高齢社会対応型”健康ネクストタウン計画を新たに策定し、住民のためのコミュニティセンター機能に加え、高齢者向け住宅や多世代交流住宅等を複合的に配置した拠点施設及びそれを補完する施設を誘致したいと考えており、今回、以下の内容に基づき、事業提案を広く募集するものです。

2. 公募対象地【図1・2参照(P27,28)】

対象区画	福岡市東区香椎照葉5丁目26番37
面積	対象区画41,332㎡のうち約31,000㎡を分譲の対象とする。 ※上記分譲対象面積（約3.1ha）のうち一部のみについての提案は不可 ※原則、分譲対象面積（約3.1ha）を対象とした事業提案を募集するが、区画全体（約4.1ha）を対象とした事業提案も可能。ただし、その場合、分譲対象面積以外は、賃貸借とし、借地期間等については当社と事業者で協議し決定する。
位置・形状	分譲対象の画地（約3.1ha）の位置・形状については当社と事業者で協議し決定する。ただし、分譲対象以外の画地の位置・形状については、公募対象地の南側区画と北側道路または東側道路に隣接し、土地利用等に支障のないものを提案すること。
地目	雑種地
用途地域	第二種住居地域
建ぺい率/容積率	60%/300%
土地価格	分譲予定単価 110,000円/㎡ ※事業者の希望する土地の位置・形状等により変動する場合があります。

※応募者が複数の事業者からなる連合体（以下「事業者連合体」という。）である場合は、公募対象地を分筆し、各構成事業者が分筆した土地を購入することも可能です。なお、画地分割に必要な費用（分筆登記費用等）は事業者にて負担していただきます。

3. 開発の考え方

（1）土地利用計画

アイランドシティは、「アイランドシティ事業計画」（平成21年12月）に基づき、「環境共生を実感できるまち」、「多様な都市機能と良質な住環境が共存する交流のまち」、「多彩な

人々が学び、新たな産業を創出するまち」を目標としたまちづくりを行っています。

公募対象地は、「新産業・研究開発ゾーン」として、健康・医療・福祉関連施設や研究開発施設を中心とした開発を進めて行くこととしており、特に、生涯を通じて誰もが健康で生きいきと暮らすことができる「健康未来都市づくり」を目指す「ふくおか健康未来都市構想」の推進に寄与する施設・機能を求めています。

公募対象地は、この「ふくおか健康未来都市構想」に基づき、福岡市港湾局が策定した「“超高齢社会対応型”健康ネクストタウン計画」における中核施設として、高齢者向け住宅、多世代交流住宅及びそれらをサポートするまち全体のコミュニティセンター機能を一体的に整備する区画と位置付けられているため、事業の提案・実施にあたっては、同計画を確認の上、趣旨に合致した機能・施設を検討し、提案してください。

◆「アイランドシティ事業計画」は、下記 URL をご参照ください。

○前半部（P 1～P27）http://island-city.city.fukuoka.lg.jp/download/pdf/Business_scheme_a.pdf

○後半部（P28～P75）http://island-city.city.fukuoka.lg.jp/download/pdf/Business_scheme_b.pdf

◆「ふくおか健康未来都市構想」は、下記 URL をご参照ください。

<http://island-city.city.fukuoka.lg.jp/download/pdf/future.pdf>

◆「ふくおか健康未来都市構想の評価・再構築について～“超高齢社会対応型”健康ネクストタウン計画」の策定～」は、下記 URL をご参照ください。

<http://island-city.city.fukuoka.lg.jp/js/kcfinder/upload/files/other/hyouka.pdf>

◆「“超高齢社会対応型”健康ネクストタウン計画」は、下記 URL をご参照ください。

<http://island-city.city.fukuoka.lg.jp/js/kcfinder/upload/files/other/nexttown.pdf>

（２）多世代・多様な世帯による持続可能で活力あるコミュニティの形成

高齢者、障がい者、子育て、夫婦、単身等の多世代・多様な世帯が交流しながら、それぞれのライフスタイルを実現できる住環境づくり、住み替え促進等の仕組みを検討し、提案してください。

（３）地域貢献・まちづくりへの参画

先進的なモデル都市であるアイランドシティでは、まちづくり拠点としてアイランドシティ・アーバンデザインセンター（以下「UDCIC」という。）を開設しており、「公」「民」「学」それぞれの多様な組織や個人が協働し、市民活動・イベント・都市開発などのプロジェクトをまちのデザインにつなげていくと共に、持続的なまちのマネジメントの仕組みを構築する「公・民・学の連携」を推進しています。こうした活動や、地域イベントへの参加・協賛等、地域貢献・まちづくりへの参画を積極的に検討し、提案してください。

◆「UDCIC」については、下記 URL をご参照ください。

<http://www.udcic.jp/>

4. 事業提案・実施にあたっての留意事項

事業提案・実施にあたっては、上記「3. 開発の考え方」及び以下の諸条件を踏まえ、ハード面だけではなくソフト面も含めた幅広い観点から検討を行ってください。

(1) 景観等への配慮

①「アイランドシティ・デザインガイドライン」及び「都市景観形成地区」の遵守

アイランドシティでは、良好かつ全体として調和した景観形成を図るため、福岡市において「アイランドシティ・デザインガイドライン」を定めるとともに、福岡市都市景観条例に基づく「都市景観形成地区」に指定されております。これらを踏まえ、景観等に配慮した計画としてください。

本公募対象地では、特に下記のことを踏まえてください。

- ・ 同ガイドライン及び同景観形成地区の地区区分は、「産業・複合地区」です。
 - ・ 通り景観の連続性確保や快適な歩行空間の形成のため、道路、隣地との境界において3m～1mの壁面後退に取り組むものとします。【図4参照（P30）】
 - ・ 壁面後退空間の緑化にあたっては、並木を形成するため周辺の樹種や植樹ピッチとの調和を図るなど、道路空間などと一体となったうるおいのある空間の形成に取り組むものとします。
 - ・ 敷地内の緑化率を20%以上確保してください。
- ◆「アイランドシティ・デザインガイドライン」については、下記ホームページをご参照ください。
<http://island-city.city.fukuoka.lg.jp/js/kcfinder/upload/files/other/guideline.pdf>
- ◆「都市景観形成地区」については、下記ホームページをご参照ください。
http://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/toshikeikan/keikan_plan/area.html

②事業実施にあたっての手続き

事業実施にあたっては、以下の手続きが必要になります。

- (ア) デザインガイドラインに基づく、福岡市との協定締結や建設計画書の提出
- (イ) 都市景観条例に基づく、景観形成区域内における行為の届出

(2) 「アイランドシティ環境配慮指針」の遵守

福岡市では、アイランドシティにおいて、先進的な環境共生都市を目指すため、「アイランドシティ環境配慮指針」を策定しています。敷地内・屋上・壁面の緑化や、省エネ、自然・未利用エネルギーの利用など、同指針を踏まえ、レベル1の対策導入に取り組むとともに、レベル2以上の対策導入にも配慮してください。

なお、事業実施にあたっては、同指針に基づき、福岡市との協定書の締結や環境配慮対策を明らかにした施設整備計画書の届出など必要な手続きを行う必要があります。

- ◆「アイランドシティ環境配慮指針」は、下記URLをご参照ください。
<http://island-city.city.fukuoka.lg.jp/download/pdf/environment.pdf>

(3) ユニバーサルデザインへの配慮

福岡市は、みんながやさしい、みんなにやさしいユニバーサル都市・福岡をまちづくりの目標像として掲げ、市政の柱の一つとして推進しています。

高齢者、障がい者、外国人など、その空間を利用する全ての人にとって安全かつ快適・円滑な活動空間の整備を図る計画としてください。

なお、福岡市では、施設のバリアフリーを推進するため、「福岡市福祉のまちづくり条例」を制定しており、これに基づき適切な対応を行ってください。

- ◆「福岡市福祉のまちづくり条例」は、下記URLをご参照ください。
http://www.city.fukuoka.lg.jp/hofuku/keikaku/life/11_2.html

(4) 介護保険事業及び福祉関係事業等

介護保険事業及び福祉関係事業等については、福岡市による事業採択が必要な場合がありますので、事前に福岡市と協議を行ってください。

(5) 安全・安心への配慮

安全で安心して暮らすことができる地域社会を目指して制定された「福岡県安全・安心まちづくり条例」、「防犯環境指針」及び「福岡市犯罪のない安全で住みよいまちづくり推進条例」を踏まえ、死角を作らないなど適切な対応を行ってください。

◆「福岡県安全・安心まちづくり条例」、「防犯環境指針」は、下記 URL をご参照ください。

<http://www.anzen-fukuoka.jp/>

◆「福岡市犯罪のない安全で住みよいまちづくり推進条例」は、下記 URL をご参照ください。

http://www.city.fukuoka.lg.jp/shimin/seikatsuanzen/shisei/anzenanshinjourei_2.html

(6) 教育環境への配慮

子どもたちが安心して学ぶことができる教育環境を確保するため、多世代交流住宅（分譲・賃貸マンション等）の供給時期等について、十分配慮してください。

なお、必要に応じて、当社や関係機関と協議を行っていただきます。

(7) 先行開発事業等との調和【図 2 参照（P28）】

アイランドシティにおいては、先行して住宅開発等が進められており、環境と共生した緑豊かな住宅街が形成されています。また、本画地の近隣に、福岡市立こども病院、温浴施設等が開院・開設しておりますので、事業実施にあたっては、先行開発事業との調和や周辺住民の生活環境に十分配慮してください。なお、本画地に調剤薬局を開設することはできません。

(8) 建設してはならない建築物 ※今後、地区計画で規制予定です。

① マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、勝舟投票券発売所、その他これらに類するもの

② カラオケボックスその他これに類するもの

(9) まちなみの形成・保全

① 地区計画等による誘導

アイランドシティでは、良好な住環境、市街地景観の形成・保全を図るため、地区計画等を定めることとしております。

公募対象地においても、良好なまちなみの形成・保全の観点から地区計画等を定める予定です。

◆「地区計画」については、下記ホームページをご参照ください。

<http://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/toshikeikaku/machi/chikukeikakunotodokede.html>

②住宅市街地総合整備事業

福岡市では、公募対象地を含む香椎・臨海東地区において、周辺の豊かな自然環境と共生し、利便性の高い、交流と潤いのある居住・生活環境と、安全・快適で、活力と魅力ある住宅市街地の形成を推進するため、「香椎・臨海東地区住宅市街地総合整備事業」を実施しています。

詳細については、下記担当課までお問い合わせください。

◆福岡市住宅都市局 住宅部 住環境整備室

T E L 092-711-4285 F A X 092-711-4597

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

(10) 立地交付金

福岡市では、市内への企業立地を促進するため、立地交付金制度が設けられています。

アイランドシティは、重点地域に指定されており、平成27年度末まで、交付金の額が拡充されています。

※同制度の適用にあたっては、事前の事業認定を受ける必要があります。

◆詳細は下記URLをご参照ください。

<http://www.city.fukuoka.lg.jp/keizai/k-yuchi/business/rittikoufukinnseido.html>

(11) 大規模小売店舗立地法の届出

店舗のうち、小売業に使用する面積（バックヤード等は含まない）が1,000㎡を超えるものは、大規模小売店舗立地法による福岡市への届出が必要となります。

◆大規模小売店舗立地法に基づく届出等については、下記URLをご参照ください。

http://www.city.fukuoka.lg.jp/keizai/keieishien/business/daiten_top.html

(12) 工事における諸注意

工事全般にわたり、事業者の責任において、下記事項の対策を講じてください。

- ①関係車両等の出入りに伴う安全管理や周辺道路の維持管理等
- ②騒音、振動等の環境対策
- ③他の工事との工程調整等
- ④その他工事に係る対策

(13) 自動車専用道路（都市高速道路）の延伸【図3参照（P29）】

アイランドシティへの自動車専用道路の延伸については、平成25年7月に都市計画決定されています。将来、公募対象地の西側に隣接して自動車専用道路（都市高速道路）が整備される予定です。

(14) その他

- ①事業提案・実施にあたっては、本要綱に定めるもののほか、都市計画法、建築基準法その他関係法令・条例等を遵守してください。
- ②風害及び電波障害等の建設障害については、事業者の責任において対策を講じてください。
- ③事業実施の際に必要な関係機関・団体との調整については、事業者の責任において行ってください。

5. 応募者等

(1) 応募者の資格要件

①応募者は、本要綱及び関係法令等に従い、事業を遂行できる十分な資力、信用、技術的能力等を有する事業者又は事業者連合体であることとします。

※応募者が事業者連合体である場合

(ア)事業者連合体の構成事業者の中から代表事業者を定めるものとします。

(イ)応募時の事業者連合体における代表事業者及び構成事業者は、事業予定者決定後も、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、計画に基づく開発の総括及び当社と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。

②福岡市暴力団排除条例（平成 22 年福岡市条例第 30 号。以下「条例」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）でないこと。

③役員のうちに暴力団員に該当する者がいる法人でないこと。

④次に掲げる条例第 2 条第 1 号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）若しくは暴力団員と密接な関係を有する者でないこと。

(ア)暴力団員が経営に事実上参加している事業者

(イ)暴力団員の親族等が代表取締役を務めているが、実質的には当該暴力団員がその運営を支配している事業者

(ウ)暴力団員であることを知りながら、その者を雇用・使用している者

(エ)暴力団員であることを知りながら、その者と下請契約又は資材、原材料の購入契約等を締結している者

(オ)暴力団（員）に経済上の利益や便宜を供与している者

(カ)役員等が暴力団（員）と社会通念上ふさわしくない交際を有するなど社会的に非難される関係を有する者

※②③④については、P20「事業提案申込書（様式 1）」で同意のうえ、警察本部へ照会します。

(2) 応募の方法

原則として、公募対象区画のうち分譲対象面積（約 3.1ha）を対象とした事業提案を募集します（分譲対象面積（約 3.1ha）を分割し、その一部のみについて提案することはできません）。ただし、区画全体（約 4.1ha）を対象とした事業提案も可能とします。その場合、分譲対象面積以外は、賃貸借とします（この場合の借地期間等の条件は事業者と協議し決定いたします）。

分譲対象の画地（約 3.1ha）の位置・形状については当社と事業者で協議し決定します。ただし、分譲対象以外の画地の位置・形状については、公募対象地の南側区画と北側道路または東側道路に隣接し、土地利用等に支障のないものを提案してください。

また、事業者連合体に参加する場合を含め、一つの事業者が 2 つ以上の提案をすることはできません。

(3) 費用の負担

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。

6. 応募書類等

本要綱及び関係法令等に基づき、下記の事項に関する応募書類を作成し提出してください。

(1) 応募書類

①事業提案申込書【様式1(P20)】

②開発計画提案書

(ア)提案趣意書

本要綱の趣旨を踏まえて、開発計画の基本コンセプト、街区の名称、特徴などについて記載してください。

(イ)事業計画書

■全体計画の概要

- ・事業内容、事業スキーム(施設運営計画)、建築物の概要、事業スケジュール 等
- ・テナントを入居させる計画の場合は、主なテナントの業種・業態や、具体的な候補がある場合は、その店舗名等を示してください。(提案者名が推定されるもの(ブランド名や広告フレーズ等)は除く。)

■計画概要図

- ・鳥瞰図／土地利用計画図／平面図／立面図／イメージ図(アイレベルパース等)

■建築物の計画等

- ・建築物の詳細(施設別)
建築面積／延床面積／建ぺい率・容積率／階数／構造／工期 等
- ・建設計画
配置計画／景観形成計画／緑化計画／環境配慮計画 等
- ・付帯施設(駐車場等)計画
面積／駐車台数／工期 等
- ・交通処理の考え方(方面別)
発生交通量／歩行者・車両の導線計画 等

■業務体制計画等

- ・業務体制計画 (設計, 施工, 融資などの主な業務体制を記載)
- ・事業分担計画 (事業者連合体の場合のみ, 各事業者の分担を記載)

※事業者連合体等で区画内を分割する場合は、分割内容が分かる図面にそれぞれの土地の概算面積・事業者等を明示してください。

■収支計画

- ・年度別収支計画
- ・事業収支計画
- ・資金計画

投資内訳(土地(購入代金), 建物, 設備等)資金調達内訳(自己資金及び借入金 等)

※各種補助金(交付金)については、適用が不確実であるため、収支計画には見込まないでください。

(ウ)事業提案書

下記の項目について、文章での説明や解説を基本としながら、表・イラスト・写真・CG等を用いるなど、わかりやすく提案してください。

■施設そのものが持つ機能や魅力

- ・施設そのものが持つ機能や魅力で、「ふくおか健康未来都市構想」や「“超高齢社会対応型”健康ネクストタウン計画」の推進にどの程度寄与できるか。

- ・「環境共生」「安全・安心」「子ども」「学び」など、まちづくりのコンセプトに適合しているか。

- ・周辺住民の利便性の向上にも寄与するか。 など

■施設が立地することによる、地域貢献やまちづくりへの寄与

- ・地域コミュニティやまちづくりの活動への積極的な貢献を目指しているか。

- ・周辺施設との機能の連携・分担による相乗効果を創出できるか。

- ・新たな住民や事業者をアイランドシティに惹きつける魅力があるか。 など

■景観や環境、ユニバーサルデザインへの配慮

- ・周辺と調和した良好な景観形成や、省エネ技術の導入などの環境配慮対策がなされているか。

- ・誰もが安全かつ円滑に活動できる空間の整備を目指しているか。 など

■その他の特徴的な取組み

- ・上記の他、応募者による特徴的かつ有効な提案があるか。

※開発計画提案書（「業務体制計画等」を除く。）には、提案者名が推定されるもの（ブランド名や広告フレーズ等）は記載しないでください。

③事業者説明書

(ア)事業者概要

定款又は寄附行為／事業者案内（パンフレットでも可）／事業経歴書／事業（営業）報告書及び財務諸表（過去3期分）／商業登記簿の現在事項全部証明書／役員等名簿【様式3（P22）】

※事業者連合体の場合は、参加法人すべてについて提出してください。

(イ)事業資金に関する書類

- ・自己資金の場合は、残高証明

- ・銀行や出資者から資金を調達する場合は、融資関心表明書など、その協議状況等を説明する書類

(2) 提出部数

①事業提案申込書： 1 部

②開発計画提案書：10 部（A3版・横 左とじ裏白のものを9 部 とじ込みしないものを1部）

③事業者説明書：各1部

※提出書類のうち「②開発計画提案書の収支計画」については、計算根拠等が確認できるようエクセル形式によりデータ化したものも提出してください。

(3) 質疑

本公募に関する質疑については、P21「質疑書（様式2）」に記載し、受付期限【平成 28 年 2 月 29 日(月)】までに提出してください。

①質疑があった場合の回答は、受付期限から 1 週間を目途に質問者に送付するとともに、当社ホームページ（<http://www.port-hakata.co.jp>）に掲載し、本要綱の一部とみなします。なお、質疑に対する回答後の再質疑は受け付けません。

②公募に関して補足すべき事項があった場合、随時、当社ホームページに掲載し、本要綱の一部とみなします。

③回答の公表にあたっては、質疑を行った質問者名は公表しません。また、質問者独自のアイデア、ノウハウ等に関する質疑については、公表しないことがあります。

(4) 応募書類の取扱い

- ①当社及び審査委員会が認めた場合を除き、提出後の変更は、原則として認めません。
- ②応募書類その他応募者から提出された書類は、返却いたしません。
- ③応募書類の著作権は応募者に帰属しますが、公表等において必要と認める場合は、協議のうえ、無償で使用できるものとします。
- ④応募者の提案については、福岡市情報公開条例に基づき、その内容を公開する場合があります。原則として提案の全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。【「8. 審査及び事業予定者の決定（3）事業予定者の公表について」参照（P11）】
- ⑤当社及び審査委員会からの質疑に基づき提出した書類については、本要綱の条件を承諾のうえ、応募者の提案書の一部とみなします。

(5) 失格条件

公募条件を満たさない提案を行った場合、提出書類に虚偽の記載があった場合及び審査委員等に対する不正な行為が認められた場合は、失格とすることがあります。

(6) 使用言語及び単位

本公募の応募に関する提出書類の言語は「日本語」とし、単位は「計量法」（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円とします。

(7) その他の注意事項

応募書類の作成にあたって、ボールペン等を使用する際は、温度変化や摩擦熱によって文字の消えるものは使用しないでください。

7. 日程

(1) 公募要綱の配布

○期 日 平成28年2月19日(金)

○場 所 博多港開発株式会社

福岡市博多区沖浜町12番1号 博多港センタービル7F

TEL 092-263-0108

※公募要綱は、当社ホームページからもダウンロードできます。

<http://www.port-hakata.co.jp>

(2) 事前協議

応募にあたっては、公募条件や本公募の求めるまちづくりの趣旨等を十分理解の上、計画を検討していただく必要があるため、計画を検討する段階で事前協議を行ってください。

○協議先 博多港開発株式会社 事業開発グループ

福岡市博多区沖浜町12番1号 博多港センタービル7F

TEL 092-263-0108

※事前協議にあたっては、あらかじめ上記までご連絡ください。

(3) 質疑・回答

本公募に関する質疑は、質疑書【様式2(P21)】に記載し、提出してください。

○受付期限 平成28年2月29日(月)まで 9:00~17:00(12:00~13:00は除く)
ただし、土曜日、日曜日及び祝日は受付しません。

○受付場所 博多港開発株式会社 事業開発グループ
福岡市博多区沖浜町12番1号 博多港センタービル7F
TEL092-263-0108

○回答日 質疑受付期限後、概ね1週間程度

○回答方法 文書で質問者に回答を送付するとともに、当社ホームページで公表します。

(4) 提案受付

○受付期限 平成28年3月24日(木)まで 9:00~17:00(12:00~13:00は除く)
ただし、土曜日、日曜日及び祝日は受付しません。
※提出にあたっては、必ず下記まで事前に連絡の上ご持参ください。

○受付場所 博多港開発株式会社 事業開発グループ
福岡市博多区沖浜町12番1号 博多港センタービル7F
TEL 092-263-0108

(5) 事業予定者の決定

○期 日 平成28年3月下旬

○通 知 応募者全員に文書で通知します。

※本公募にかかる事業予定者の選定状況などの詳細は当社ホームページに随時掲載していきますのでご確認ください。

(6) 公募の継続

- ①(4)の受付期限までに応募がなかった場合については、引き続き公募を継続するものとし、随時、提案を受け付けます。
- ②応募があった場合は、当社ホームページで提案受付をお知らせするとともに、当該受付の概ね1~2ヶ月後を目安とする受付終了日を周知します。
- ③なお、事業予定者の決定に至らなかった場合についても、引き続き公募を継続するものとし、①、②と同様の取扱いとします。

8. 審査及び事業予定者の決定

(1) 審査等について

応募された提案については、当社が設置する学識経験者を含む「審査委員会」を開催し、下記の事項について総合的に審査し、事業予定者を決定します。

項目及び配点で審査します。

- ①本公募において定める条件を満たしていること。
- ②本公募の求める趣旨に基づいた提案であること。
- ③事業遂行能力(事業実現性)を有していること。

(2) プレゼンテーションの実施等について

審査にあたり、提案内容についてのプレゼンテーション・質疑応答を実施するとともに、必要に応じ、追加資料の提出等を求める場合があります。

(3) 事業予定者の公表について

事業予定者決定後、事業予定者名及び提案内容の概要を、当社ホームページで公表します。

なお、事業予定者以外の応募者名・具体的な提案内容については、当該応募者の正当な利益を害する恐れがあることから、公表いたしません。

(4) その他

①選考結果に対する異議等については、一切応じません。

②事業予定者は、事業予定者としての地位を第三者に譲渡することはできません。

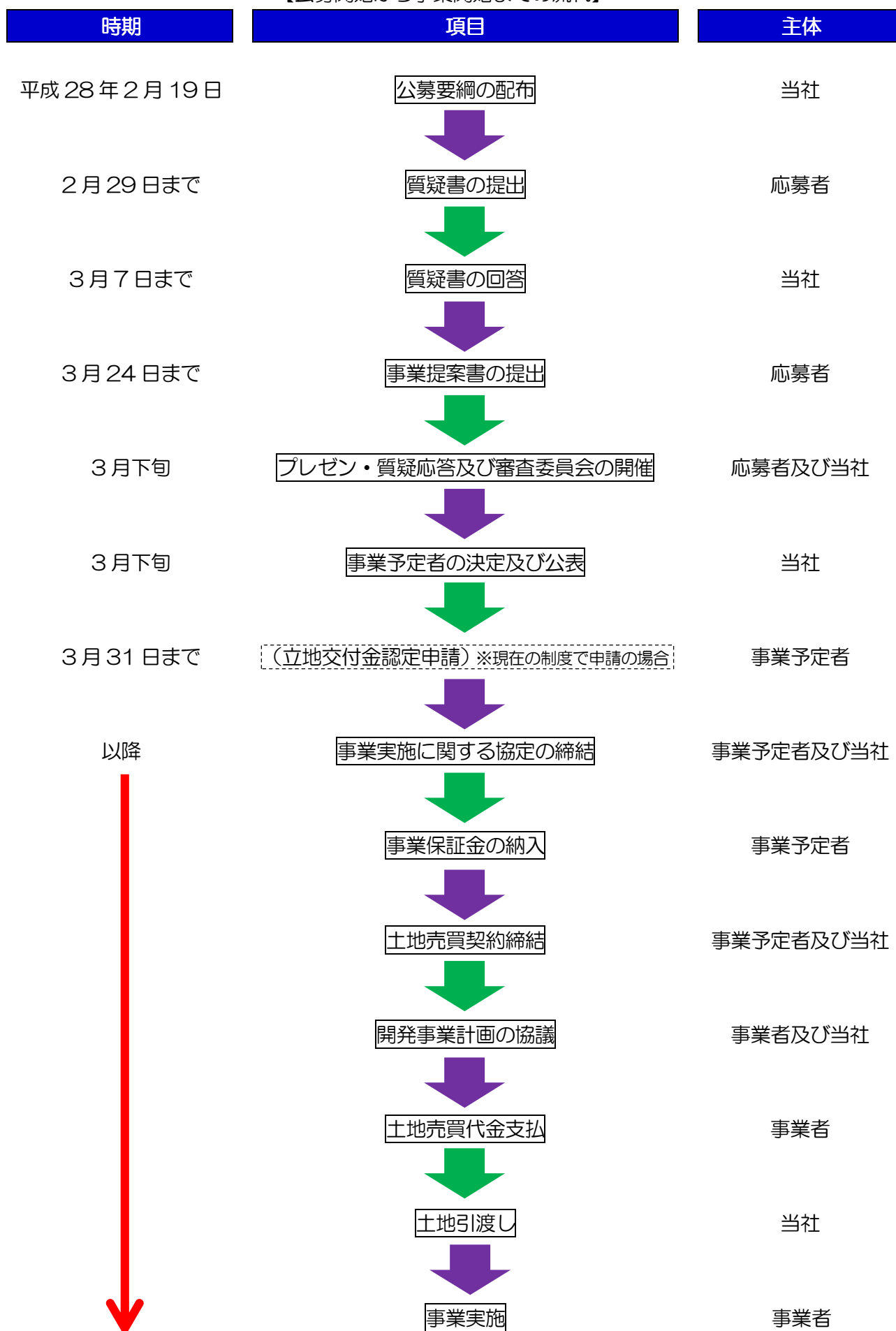
③事業予定者が、事業着手前に、下記の事由に該当する場合等は、応募事業者のうち、第二位順位者を事業予定者に変更することがあります。

(ｱ)事業予定者が、本要綱に記載する応募資格（事業遂行できる資力等）を満たさなくなったと当社が判断した場合

(ｲ)事業予定者が、本要綱に記載する土地の分譲における条件等に反することが判明した場合

(ｳ)事業予定者が、事業推進に必要な手続きを行わない場合

【公募開始から事業開始までの流れ】



9. 土地分譲における条件

(1) 事業実施に関する協定の締結について

- ①事業予定者として決定された事業者（又は事業者連合体）は、事業予定者決定通知を受領した日の翌日から起算して原則として 60 日以内に、当社との間で事業実施（土地売買契約の締結、開発事業計画の策定、実施計画の策定等）に関する協定を締結していただきます。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、土地売買代金の 5%相当額を違約金としてお支払いいただきます。
- ②事業予定者は、本要綱及び提出した応募書類に基づき、開発事業計画を策定し、当社の承認を得た後、本事業を確実に実施するものとします。また、開発事業計画を変更する場合も、その承認を得るものとします。
- ③事業予定者は、開発事業計画に基づき実施計画を策定し、その内容について当社と協議し、承認を得るものとします。
- ④本件協定に違反したときは、事業予定者としての資格を取消し、提案した土地売買代金の 10%相当額を、違約金としてお支払いいただきます。
- ⑤本件協定については、原則として P23「事業実施に関する協定書（標準例）（様式 4）」の内容にて締結していただきます。

(2) 区画内の分割について

- ①事業者連合体等で区画内を複数に分割する必要がある場合は、事業予定者決定後、土地売買契約締結の前までに、当社と協議のうえ土地の分筆登記を行い、それぞれの土地を確定します。当該分筆登記にかかる費用は、事業者にて負担していただきます。
- ②区画内の分割については、当社と協議のうえ提案の内容を変更していただく場合があります。

(3) 事業保証金について

事業予定者は、事業実施に関する協定を締結するとともに、原則として協定締結後 14 日以内に、土地売買代金の 10%相当額を事業保証金として当社指定金融機関において納入していただきます。

なお、事業保証金の取扱いについては、以下のとおりです。

- ①土地売買代金の一部に充当します。
- ②違約金が発生した場合は、その全部を違約金に充当します。
- ③上記①②の場合には利息は付しません。

(4) 土地売買契約の締結について

- ①事業予定者が事業予定者決定通知を受領した日の翌日から起算して原則として 120 日以内に、当社との間で土地売買契約を締結していただきます。
- ②事業予定者は、土地売買契約を締結するとともに、原則として土地売買代金の 10%に相当する手附金を指定日までに納入していただきます。ただし、事業保証金を納入いただいている場合は、手附金として充当いたしますので、新たな納入は不要です。
手附金の取扱いについては、以下のとおりです。
(ア)事業実施に関する協定及び契約に違反した場合は、違約金に充当します。
(イ)利息は付しません。

- (ウ)協定と同時に土地売買契約を締結し、原則として 45 日以内に土地売買代金の入金・引渡しが実施される場合は納入不要です。
- ③土地の引渡しは、土地売買代金の支払確認後、現状のまま行います。なお、所有権移転登記に要する費用は、買主の負担とします。
- ④事業者が土地売買契約に定める義務を履行しないとき、当社は契約を解除し、土地売買代金の 10%相当額を違約金としてお支払いいただきます。
- ⑤分譲代金の延べ払いを希望する場合、相談に応じます。

(5) 土地利用の制限

- ①土地の全てを開発事業計画に基づく事業の用に供することとし、所有権移転後5年間は、他目的での利用及び第三者への譲渡等を禁じます。ただし、それらが社会経済情勢の変化等に照らして、適当な変更であると当社が認める場合は、この限りではありません。
- ②引渡し後の土地における未利用地についても、原則として当初の目的以外の使用ができないものとします。

(6) 開発スケジュール

- ①土地売買契約締結の日から2年以内に工事を開始し、土地の引渡しから3年以内に指定用途に供していただくことを原則とします。ただし、やむを得ない事情があると当社が認める場合は、この限りではありません。
- ②具体的な開発スケジュール等については、事業予定者として決定した後、当社と協議することとなります。

10. 基盤施設・公共施設等 ※平成 28 年 1 月現在の状況

(1) 交通アクセス

①バス（西鉄バス）

こども病院バス停まで約 50m

（天神まで約 25 分（都市高速経由））、千早駅まで約 15 分

②鉄道

(ア)西鉄貝塚線

「香椎花園前駅」まで約 2.4km（「香椎花園前駅」から天神まで約 30 分（地下鉄経由））

※アイランドシティと香住ヶ丘を結ぶ「あいたか橋」（海上遊歩道）経由

(イ)JR鹿児島本線

「千早駅」まで約 3.8km（「千早駅」から「博多駅」まで約 10 分）

③自動車

(ア)国道3号まで約 2.9km

(イ)都市高速道路「香椎浜」ランプまで約 2.6km

※アイランドシティへの自動車専用道路(都市高速道路)の延伸を平成 25 年7月に都市計画決定済み。

(2) 公募対象地周辺の立地状況（まちづくりエリア）【図2参照(P28)】

①小学校・中学校

(ア)平成 19 年4月に照葉小学校が、平成 20 年4月に照葉中学校が、それぞれ開校しています。

(イ)「照葉小中学校」北側の小学校予定地

福岡市が新設小学校の平成31年度開校を目指しています。

②公民館

平成21年7月に、照葉公民館・老人いこいの家複合施設が開館しています。

③保育所・幼稚園

(ア)平成22年4月に、民間の保育施設（認可保育所）が開園されています。

(イ)平成24年4月に、民間の幼稚園が開園されています。

(ウ)平成26年6月に、民間の保育施設（認可外保育施設）が開園されています。

(エ)平成27年4月に、民間の保育施設（小規模保育施設（認可））が開園されています。

④スポーツ関連施設

平成30年12月に、福岡市総合体育館が開館する予定です。

⑤医療関連施設

(ア)平成19年12月に民間の歯科医院が、平成21年5月に民間の膝・股関節外科病院が開設されています。

(イ)平成26年11月に、福岡市立こども病院が開院しています。

(ウ)平成26年11月に、民間の調剤薬局が開設されています。

(エ)平成27年6月に、民間の高度・多機能型リハビリテーション病院が開院されています。

(オ)平成27年8月に、調剤薬局を含むメディカルビルが開設されています。

(カ)平成28年度に、全天候型高度リハビリ・トレーニングセンターが開設される予定です。

⑥福祉関連施設

(ア)平成22年10月に、民間の特別養護老人ホームが開設されています。

(イ)平成25年4月に、民間の地域密着型高齢者施設（特別養護老人ホーム、認知症高齢者グループホーム、ショートステイ）が開設されています。

⑦商業店舗等

(ア)民間のコンビニエンスストアが、3ヶ所開設されています。

(イ)東区香椎浜に、民間の大規模商業施設が開設されています。

(ウ)平成27年8月に、民間の温浴施設が開設されています。

(エ)平成28年3月に、民間の産直マーケットが開設される予定です。

⑧公園等

(ア)広さ約15.3haの、福岡市立のアイランドシティ中央公園を整備しています。

(イ)市5工区に、アイランドシティはばたき公園（計画）を整備する予定です。

(ウ)グリーンベルト（アイランドシティ中央公園とアイランドシティはばたき公園（計画）をつなぐ南北方向の新しい「緑の軸」を創出する緑地空間）を整備する予定です。（一部供用済み）

(エ)まちづくりエリアの海岸線には、外周緑地を整備する予定です。（一部供用済み）

※上記記載の「予定」とは、あくまでも現時点での予定であり、変更となることがあります。

(3) 道路施設【図5参照（P31）】

○下記の通り道路及び車両出入口は整備が完了しています。

○車両出入口の位置変更等にあたっての関係機関との協議や設置工事は、事業者の責任と負担において行っていただきます。その際は、極力集約して歩行者の安全とまちなみの保全を図るようにしてください。なお、西側道路は車両の乗り入れはできません。

方位	名称	整備状況	中央分離帯
①東側	アイランド西2号線	幅員 30m, 4車線, 両側歩道(整備済み)	有
②北側	道路	幅員 15m, 2車線, 両側歩道(整備済み)	無
③西側	アイランドシティ1号線	幅員 60m, 6車線, 両側歩道(整備済み)	有

(4) 下水道施設(雨水・污水)施設【図5参照(P31)】

○下水道(雨水)本管は, 上記(3)の①～③の道路に, 下水道(污水)本管は, 上記(3)の①～②の道路に整備済みです。

○接続等にあたっては, 福岡市と協議が必要です。

○下水道施設は分流式とし, 「福岡市開発技術マニュアル」に準拠し計画してください。

◆「福岡市開発技術マニュアル」は, 下記 URL をご参照ください。

<http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/1860/1/1591053137615.pdf>

(5) 水道施設【図5参照(P31)】

○水道本管は, 上記(3)の①～③の道路に整備済みです。

○接続等については, 福岡市と協議が必要です。

○水道施設は, 「福岡市開発技術マニュアル」及び「福岡市水道給水条例」等に準拠し計画するとともに, 水の有効利用について, 「福岡市節水推進条例」等に従って必要な策を講じてください。

◆「福岡市水道給水条例」は, 下記 URL をご参照ください。

<http://www.city.fukuoka.lg.jp/mizu/eigyo/0033.html>

◆「福岡市節水推進条例」は, 下記 URL をご参照ください。

<http://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/shinsa/life/O2O.html>

(6) 再生水【図5参照(P31)】

アイランドシティは, 再生水の供給区域に指定されており, 建物建設にあたっては, 「福岡市節水推進条例」及び「福岡市再生水利用下水道事業に関する条例」に準拠し, 計画してください。なお, 再生水管は, 上記(3)の①～③の道路には整備済みです。接続等にあたっては, 福岡市と協議が必要です。

◆福岡市の再生水事業に関する内容は, 下記 URL をご参照ください。

<http://www.city.fukuoka.lg.jp/doro-gesuido/kanri/hp/water-recycle.html>

(7) 電力・通信等【図5参照(P31)】

○電線類(電力・電話等)は, 地中化(電線共同溝)により, 上記(3)の①～②の道路に整備済みです。

○取り出し口については, 供給事業者と協議が必要です。

○画地内の電線類は, 全て地中化するものとし, 架空線及び電柱(仮設のものは除く)は設置できません。TV等のアンテナも, 原則として屋外に設置できません。

(8) ガス【図5参照(P31)】

○ガス本管は, 上記(3)の①～②の道路に整備済みです。

○接続等については, 供給事業者と協議が必要です。

11. その他

(1) 埋立工事の経緯について【図 6 参照(P32)】

公募対象地の地盤は、埋立によるものです。埋立工事の経緯等及び仮護岸等の状況は、図 6 のとおりです。また、公募対象地には、仮護岸を築造する材料の一部として砂を使用しています。

(2) アイランドシティの安全性について

アイランドシティでは、地震や大雨・台風などの自然災害に強いまちづくりとして、液状化しにくい埋立工事、倒壊や断線の恐れが少ない電線類の地中化などのライフラインの強化策、耐震性に優れた橋の整備を行っています。

また、災害発生時に速やかに避難できる複数の避難場所や緑地を各所に設けているほか、災害時に物資輸送・緊急輸送を行う緊急輸送道路や耐震強化岸壁が整備されています。

◆アイランドシティの安全性については、下記URLをご参照ください。

<http://island-city.city.fukuoka.lg.jp/about/safety.html>

(3) 地盤の概要について

アイランドシティでは、埋立後に圧密排水などの地盤改良工事を行っており、地耐力 1.0 t / m²を目途に造成しています。【図 6 参照(P32)】

埋立柱として主に博多港の浚渫土を用いていますが、このうち液状化しにくいとされる粘性土が約 85%と多くを占め、残りの 15%が砂礫や一般的に液状化現象※の一因とされる砂で構成されており、場所によっては粘性土と砂・礫の割合や混ざり方が異なるため、埋め立てた地盤の状態は均一ではありません。

また、公募対象地の一部には、埋立工法上必要な仮護岸を築造する材料の一部として、一般的に液状化現象※の一因とされる砂を使用しています。

これらのことから、アイランドシティは全体としては液状化しにくい土地といえますが、公募対象地内での液状化に対する強さには箇所ごとに差異があります。

※液状化は緩く堆積した砂層で、地下水位が高い場合に発生しやすい。

(4) 地盤強化について

地耐力や液状化に対する地盤強化については、公募対象地における土地利用の形態、施設の配置、計画する施設の荷重や強度、想定する地震の規模※などにより、事業者のリスクのとらえ方や、対応の必要性の有無が異なってくるため、必要に応じて事業者において実施していただくこととなります。

※警固断層南東部を震源とする地震が発生した場合の、アイランドシティにおいて予測される震度は、東区揺れやすさマップ（下記 URL）をご参照ください。

http://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/bid_safe/bousai/map_2.html

(5) 地盤調査について

公募対象地の地盤について、土地の引渡し前にボーリング調査の実施を希望される場合は、お申し出があればこれを認めます。

(6) 土壌調査について

アイランドシティの土壌については、平成 17 年 7 月に福岡市が設置した医学、地質学等の

専門家からなる「アイランドシティ土壌調査専門委員会」の指導・助言に基づく調査が実施されています。まちづくりエリアにおける溶出量調査では、砒素が本区画を含む数地点で基準値を超えて検出されました。検出された砒素については、「アイランドシティ土壌調査専門委員会」において、『検出された砒素はいずれも自然由来のもので、北部九州域の一般土壌と変わらないものであり、地下水を飲んだとしても健康に影響を及ぼすことはない。』と評価されています。

なお、平成22年4月の土壌汚染対策法の改正に伴い、一定規模以上の掘削等が生じる工事については、事前に福岡市環境局への届出が必要となります。

◆土壌調査については、下記URLをご参照ください。

<http://www.city.fukuoka.lg.jp/kowan/kankyotaisaku/shisei/icdojou006.html>

◆土壌汚染対策法に基づく福岡市環境局への届出等については、下記URLをご参照ください。

<http://www.city.fukuoka.lg.jp/kankyo/k-hozen/life/kankyohozen/>

(7) 公募要綱の変更及び改訂

アイランドシティの開発状況や社会経済情勢の変動等に応じて、本要綱の一部を変更する場合があります。また、公募を継続する場合（P10「7. 日程(6)公募の継続」）についても、本要綱を改訂する場合があります。

変更・改訂内容や、その他本公募に関し周知すべき事項がある場合は、随時、当社及び福岡市アイランドシティホームページ(<http://island-city.city.fukuoka.lg.jp>)に掲載しますので、ご確認をお願いします。

～お問い合わせ先～

【事務局】《博多港開発株式会社 事業開発グループ》

〒812-0031 福岡市博多区沖浜町 12 番 1 号 博多港ビル 7F

TEL 092-263-0108 FAX 092-271-2393

当社ホームページ：<http://www.port-hakata.co.jp>

《添付書類》

アイランドシティ事業提案公募（香椎照葉5丁目26番37）
事業提案申込書

平成 年 月 日

博多港開発株式会社
代表取締役 角 原 孝 様

アイランドシティ事業提案公募要綱（香椎照葉5丁目26番37）の記載内容を承知の上、必要書類を添えて申し込みます。

この申込書及び関係書類の記載事項については、事実と相違ないこと及び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（法人の場合、当該法人の役員が暴力団員に該当する法人を含む。）でないことを誓約します。また、確認のために必要な、官公庁への照会を行うことについて、承諾します。

住 所	
会社名	
代表者	印
連絡先	担当部課： 担当者名： 連 絡 先：

※事業者連合体の場合、代表事業者が記入・捺印してください。

（事業者連合体の場合、構成事業者名を記入してください。）

構成事業者名	

※会社名のみ記載してください。

【様式 2】

アイランドシティ事業提案公募（香椎照葉 5 丁目 26 番 37）
質 疑 書

平成 年 月 日

博多港開発株式会社 御中

住 所
会 社 名
担当部課
担当者名
（連絡先： ）

アイランドシティ事業提案公募（香椎照葉 5 丁目 26 番 37）に関し、以下のこと
について質問します。

質問番号	1	要綱の記載箇所	
(質問内容)			

質問番号	2	要綱の記載箇所	
(質問内容)			

役 員 等 名 簿

【法人名】

区分	役 職	フリガナ	氏 名	生年月日				性別
				明治：M 大正：T 昭和：S 平成：H	年	月	日	
1								男・女
2								男・女
3								男・女
4								男・女
5								男・女
6								男・女
7								男・女
8								男・女
9								男・女
10								男・女
11								男・女
12								男・女
13								男・女
14								男・女
15								男・女

※収集した個人情報については当該事務に関して警察本部への照会確認のみに使用し、その他の目的には使用しません。

アイランドシティ事業提案公募(香椎照葉 5 丁目 26 番 37)事業実施に関する
協定書《標準例》

（＊個々の状況に応じて、条項が異なることがあります。）

_____（以下、「甲」という。）と博多港開発株式会社（以下、「乙」という。）
とは、アイランドシティ事業提案公募（香椎照葉 5 丁目 26 番 37）事業（以下、「本件事業」という。）に関し、次のとおり協定を締結する。

（目的）

第 1 条 本協定は、アイランドシティ事業提案公募要綱（香椎照葉 5 丁目 26 番 37）（以下、「公募要綱」という。）並びに甲が乙に提出した開発計画提案書（以下、「提案書」という。）等に基づき、甲と乙とが協力して計画的で良好なまちづくりの実現及び事業の円滑な推進を図るため、土地売買に関する事項及び本件事業の実施に関する基本的な事項を定めることを目的とする。

（事業用地）

第 2 条 本協定の対象となる事業用地は、次に掲げる土地とし、末尾添付の図のとおりとする。

所 在	面積（予定）
福岡市東区香椎照葉 5 丁目 26 番 37 の一部	㎡

2 甲は、事業用地が公募要綱に示したとおり、埋立により造成した土地であることを了解し、現状の地盤のまま取得する。地盤改良等が必要な場合は、甲の負担と責任において実施するものとする。

（土地の取得）

第 3 条 甲は、平成__年__月__日までに金_____円で取得するものとし、本協定締結後、平成__年__月__日までに土地売買契約を締結する。

（事業保証金）

第 4 条 甲は乙に対し、本協定締結後、事業保証金として 14 日以内に、土地売買代金 10% を支払うものとする。なお、本事業保証金は、土地売買契約に定める手附金に充当するものとする。

2 前項により支払われた事業保証金は、土地売買代金の一部に充当するものとし、本協定又は土地売買契約に違反した場合は、違約金に充当する。ただし、この事業保証金には、利息は付さないものとする。

3 乙は事業保証金に対する保全措置を講じるものとする。

4 事業保証金の支払いは振込によるものとし、振込手数料は甲の負担とする。

◇銀 行 名：

◇口座種類：

◇口座番号：

◇口座名義：博多港開発株式会社

（事業計画）

第5条 甲は、公募要綱及び提案書等に基づき、乙と協議の上、速やかに事業計画を策定し、乙の承認を得るものとする。

2 次の各号に該当する場合は、乙の承認を得て事業計画を変更することができるものとする。ただし、軽微な変更については届出で足りるものとする。

(1) 社会経済情勢の著しい変動により、事業計画の内容が不適切、もしくはその達成が困難となった場合

(2) その他、乙がやむを得ないと認めた場合

3 甲は、事業計画に基づき、施設の建設、管理運営等を誠実に実施するものとする。
(実施計画)

第6条 甲は、事業実施に伴う建築確認申請に先立ち、前条の事業計画に基づき、実施計画(計画概要、建設スケジュール、平面図、立面図等)を策定し、乙の承諾を得るものとする。なお、実施計画の策定にあたっては、関係法令等を遵守するものとする。

2 甲は、実施計画の内容を変更する場合は、乙と協議し承認を得るものとする。ただし、軽微な変更については届出で足りるものとする。

3 甲は、実施計画に基づき、施設の建設、管理運営等を誠実に実施するものとする。
(景観形成計画等)

第7条 甲は、アイランドシティでの良好な景観形成及び先進的な環境共生都市づくりの実現を図るため、施設整備に着手する前までに、福岡市と次の各号について、必要な手続きを行うものとする。

(1) 景観形成計画

福岡市が定めた「アイランドシティ・デザインガイドライン」に基づく協定書の締結及び建設計画の届出等

(2) 環境配慮計画

福岡市が定めた「アイランドシティ環境配慮指針」に基づく協定書の締結及び環境配慮対策を明らかにした施設整備計画の届出等

2 甲は、前項に係る手続き完了後速やかに、前項各号の書類のうち、協定書及び計画書の写しを乙に提出するものとする。

(土地利用の制限)

第8条 甲は、土地売買契約に基づく土地引渡し後3年以内に、実施計画で定めた用途に供さなければならない。ただし、乙がやむを得ないと認めた場合は、当該始期を延期できるものとする。

2 甲は、事業用地の全てを、事業計画に基づく事業の用に供することとし、土地売買契約に基づく土地引渡し後5年間は他の目的での利用を禁じるものとする。ただし、他の目的での利用が、社会経済情勢の変化等に照らして適当であると乙が認めた場合は、変更できるものとする。

3 甲は、土地売買契約に基づく土地引渡し後5年間は、売買土地を第三者に譲渡することができない。ただし、乙がやむを得ないと認めた場合は、この限りではない。

(開発協議)

第9条 甲及び乙は、事業の円滑な推進を図るため、必要に応じて協議を行うものとする。

2 前項の協議の際は、必要に応じ、関係機関を参加させることができるものとする。

3 乙は、甲と本件事業の実施にかかる諸条件等を定める協定を、必要に応じて締結するものとする。

(土地の使用)

第10条 甲は、事業実施にかかる調査・設計等に際して、乙所有の事業用地を使用する必要がある場合は、土地の引渡し前においても、乙の承認を得た上で、無償にて使用できるものとする。

(工事)

第11条 甲は、工事の施工に当たり、騒音・振動等の環境対策並びに他工事との工程調整等に十分配慮し対策を講じるものとし、工事車両の出入りに伴う安全・環境対策や道路の維持管理にかかる費用等を負担するものとする。

(協定の解除等)

第12条 次の各号に該当する場合、甲及び乙は、協議の上、本協定を解除できることとする。

(1) 土地引渡し前に事業用地が滅失・毀損した場合

(2) 甲が本協定の規定に違反した場合

2 前項第1号により本協定を解除した場合は、乙は、第4条により支払われた事業保証金を甲に返還するものとする。また、第2号により本協定を解除した場合は、甲は、土地売買代金の10%に相当する額を違約金として支払うこととする。

(情報公開)

第13条 甲は、情報公開請求、福岡市議会への報告等により、本協定の内容が第三者に公開されることについて同意するものとする。

(暴力団の排除)

第14条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、つぎの各号の事項を確約する。

一 自らが、暴力団・暴力団関係企業・総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員(以下総称して「反社会的勢力」という)ではないこと。

二 自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう)が反社会的勢力ではないこと。

三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本協定を締結するものでないこと。

四 事業用地の引渡し及び土地売買代金全額の支払いのいずれもが終了するまでの間に、自ら又は第三者を利用して、本協定に関してつぎの行為をしないこと。

ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

2 甲又は乙の一方について、つぎのいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、本協定を解除することができる。

ア 前項一又は二の確約に反する申告をしたことが判明した場合

イ 前項三の確約に反し協定を締結したことが判明した場合

ウ 前項四の確約に反した行為をした場合

3 甲は、乙に対し、自ら又は第三者をして事業用地を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供しないことを確約する。

4 乙は、甲が前項に反した行為をした場合には、何らの催告を要せずして、本協定を解除することができる。

5 第2項又は前項の規定により本協定が解除された場合は、第12条の規定に準じるものとする。

6 第2項又は第4項の規定により本協定が解除された場合には、解除された者は、解除により生じる損害について、その相手方に対し一切の請求を行わない。

(信義則条項)

第 15 条 甲及び乙は、相互に本協定の各条項を誠実に履行するものとし、本協定の各条項に定めのない事項が生じたときや、本協定の各条項の解釈について疑義等が生じたときは、甲、乙誠意をもって協議の上、解決するものとする。

以上、本協定の締結を証するため、本書 2 通を作成し、甲、乙は記名押印の上、各自 1 通を保有するものとする。

平成 年 月 日

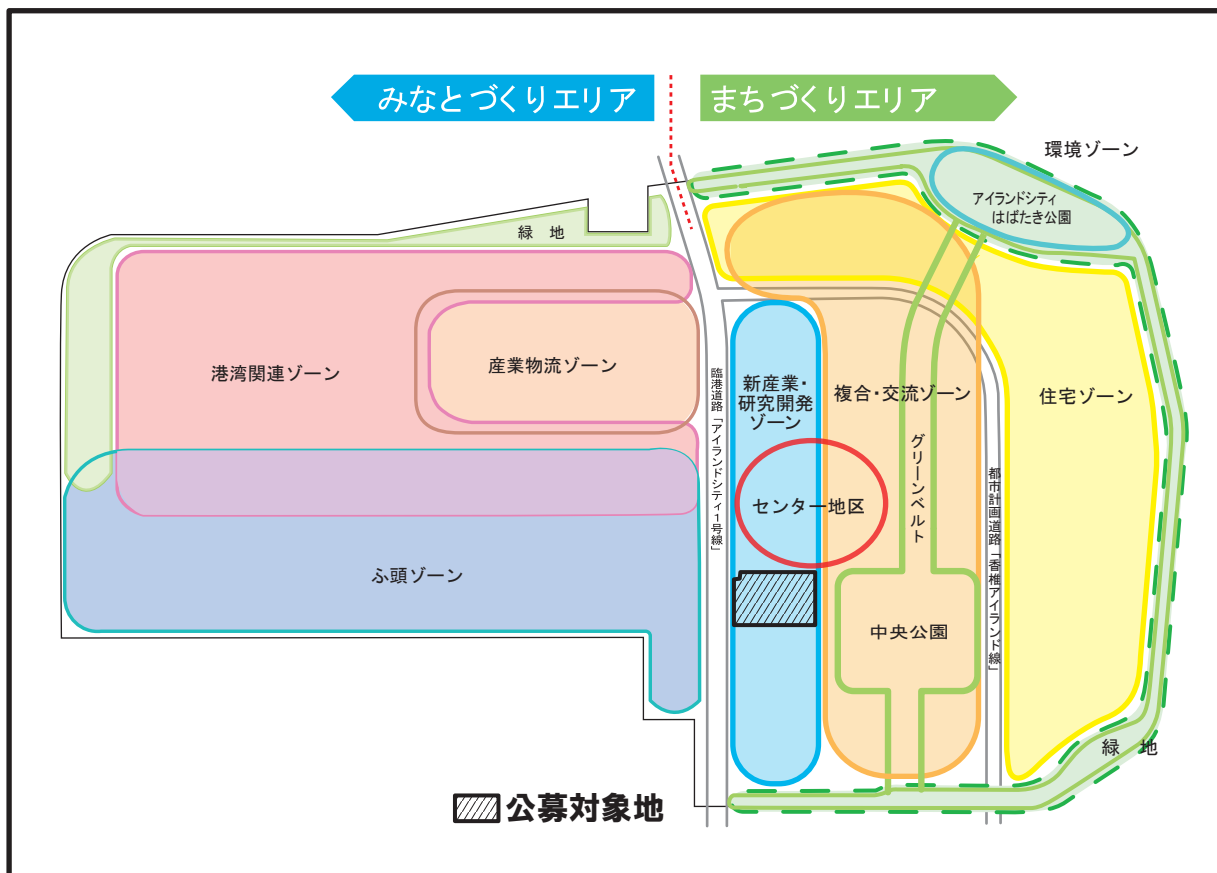
甲 _____

乙 福岡市博多区沖浜町 1 2 番 1 号
博多港開発株式会社
代表取締役 角 原 孝

公募対象地 所在地



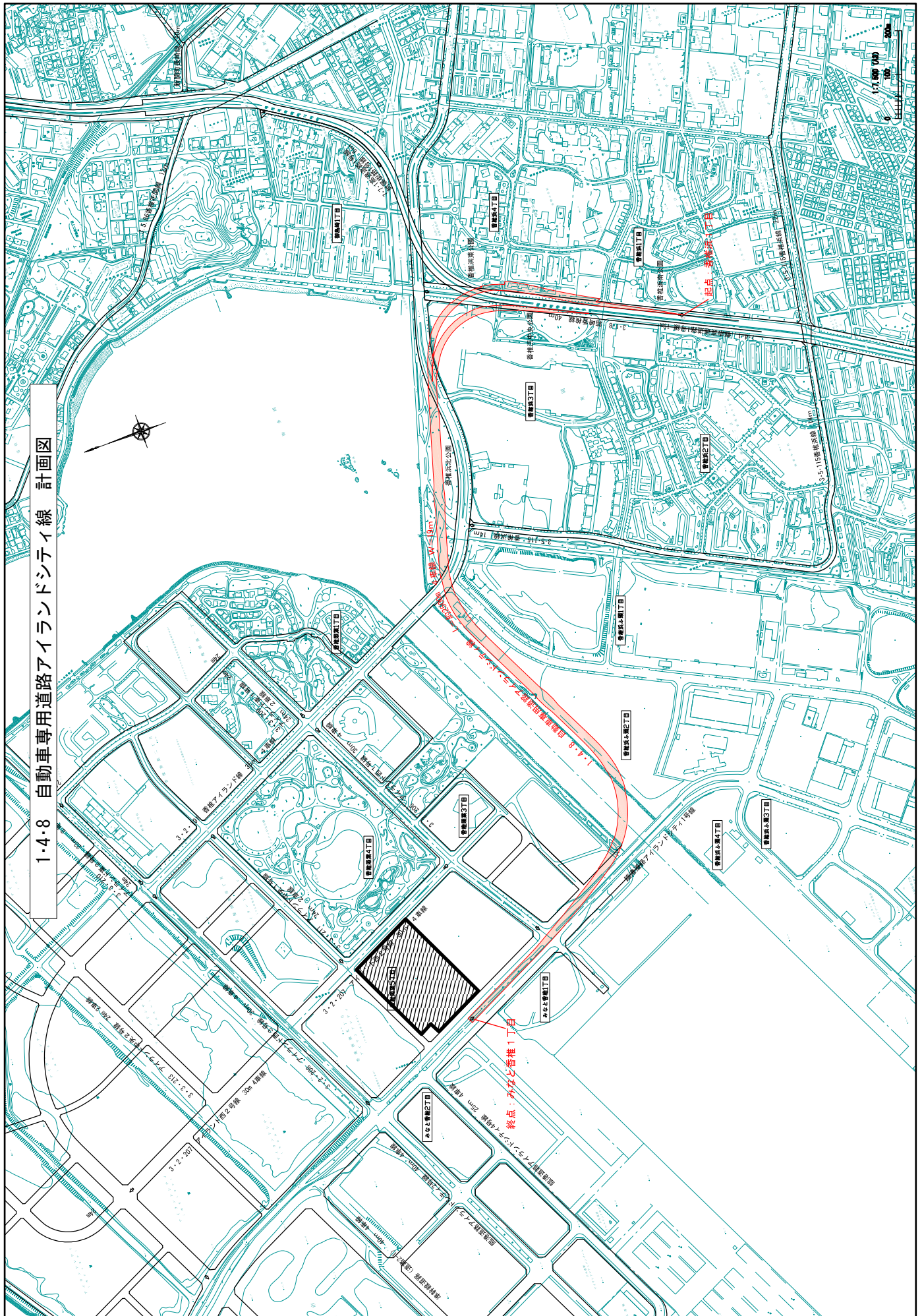
アイランドシティ土地利用ゾーニング図



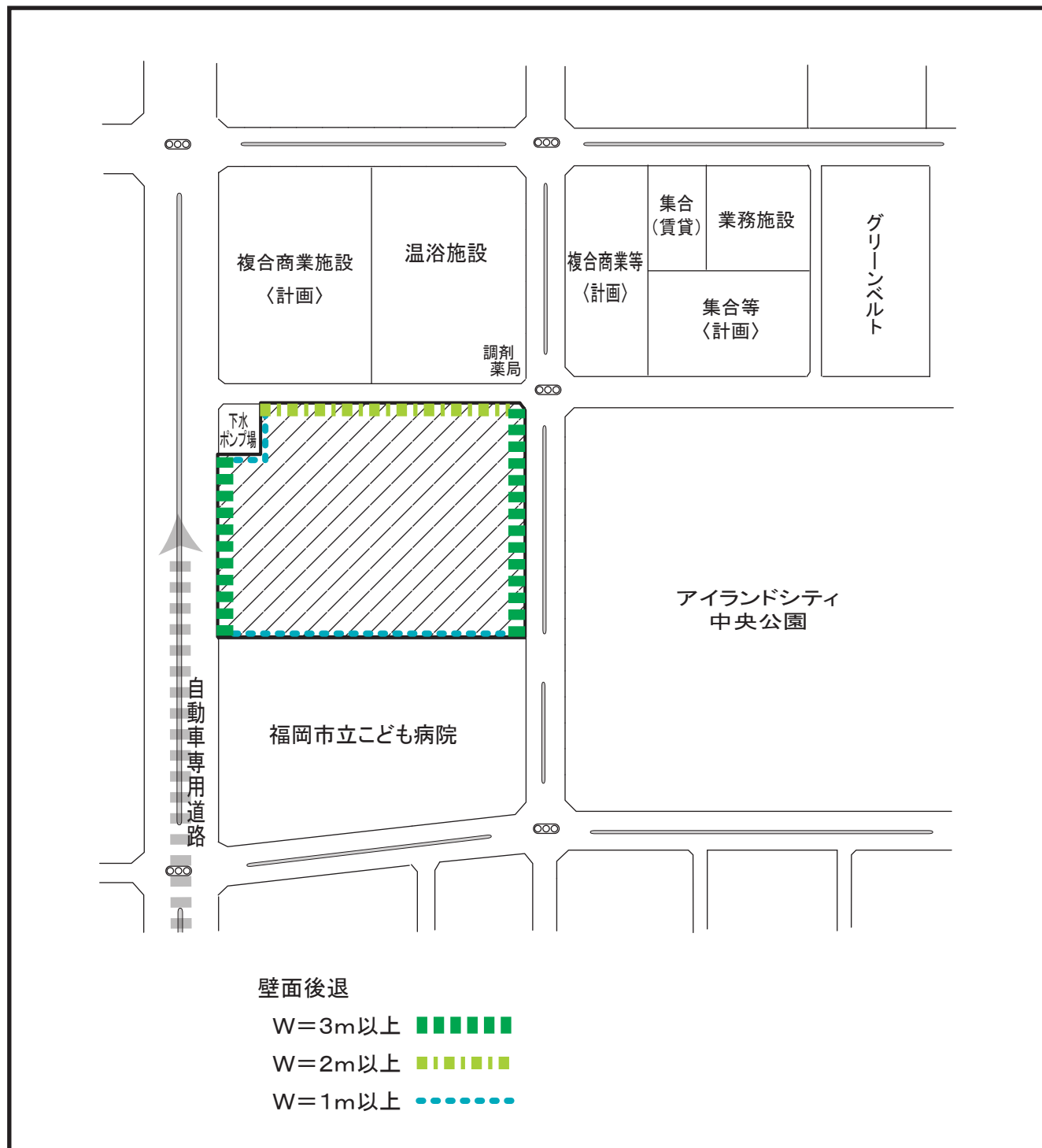


地番	(A)26-37			
NO	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
NO.5	73487.9730	-53775.5114	-6088654.93418520	5.000
NO.6	73489.6160	-53780.2337	-13139039.41852320	193.365
E36	73405.4071	-53954.2991	-11178960.83104397	50.000
E35	73360.3975	-53932.5244	-1044138.53761750	40.000
E34	73342.9778	-53968.5321	1605309.09519306	132.942
E4-1	73223.3048	-53910.6367	19854557.67516384	236.900
E7-1	73326.4731	-53697.3813	9908261.67557943	179.406
△計			-82665.27543354	
△計面積			41332.637716770	
地積			41332.63 m ²	

自動車専用道路の延伸について

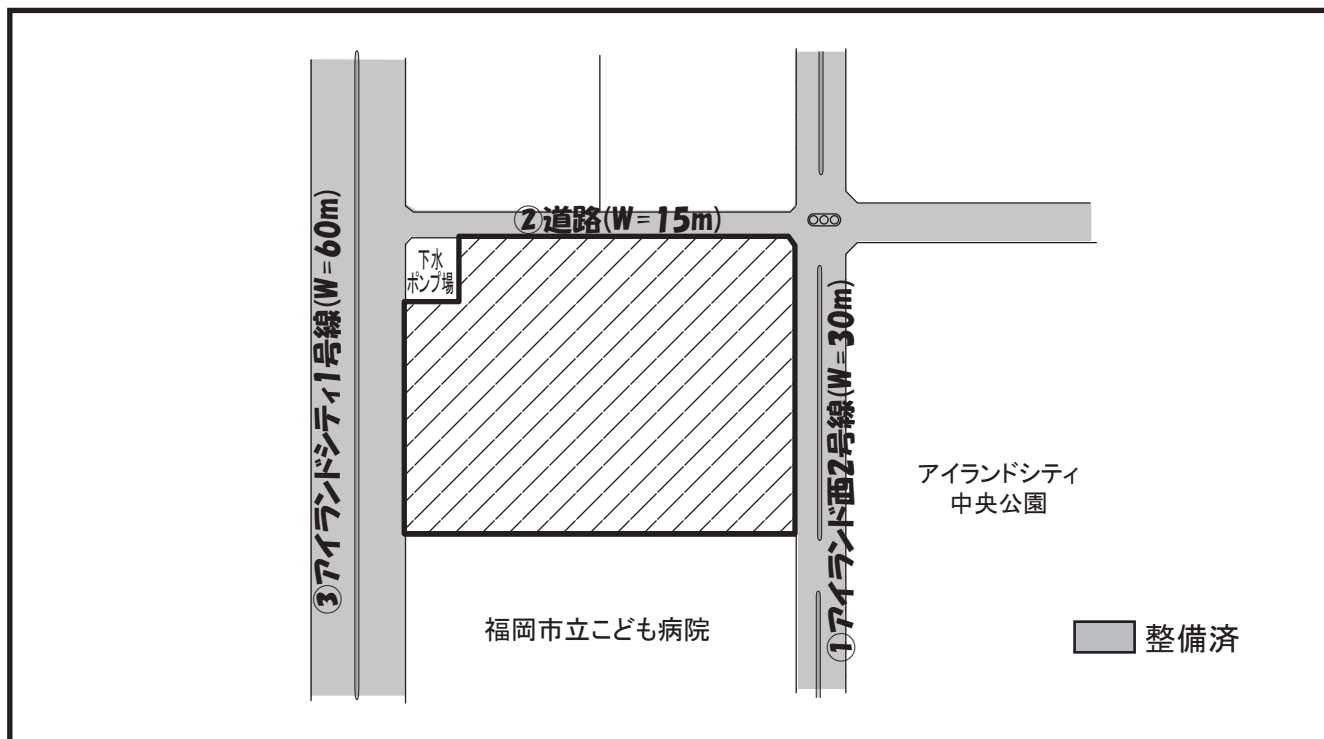


壁面後退について



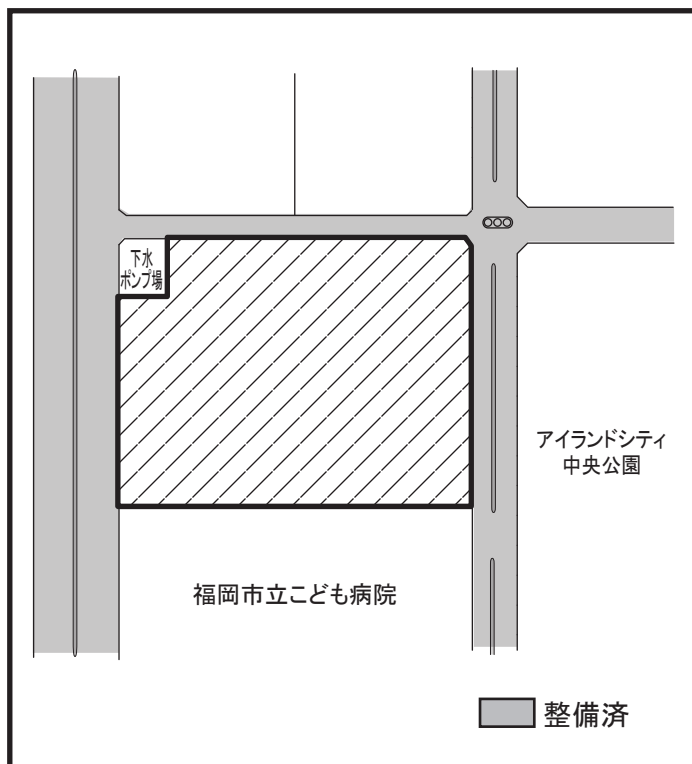
※壁面後退空間の利用イメージについては、「アイランドシティ・デザインガイドライン」P41～45 を参照してください。

道路の整備状況について

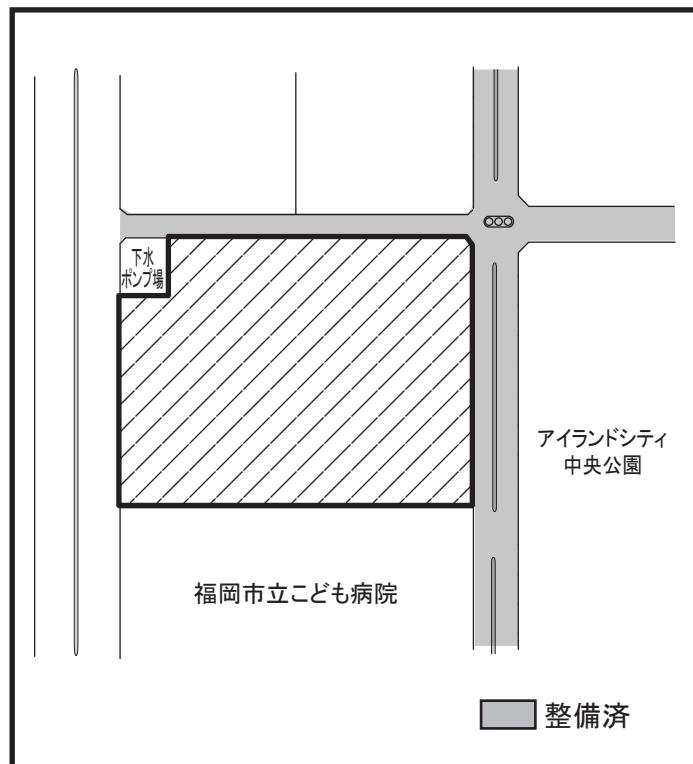


インフラ施設の整備状況について

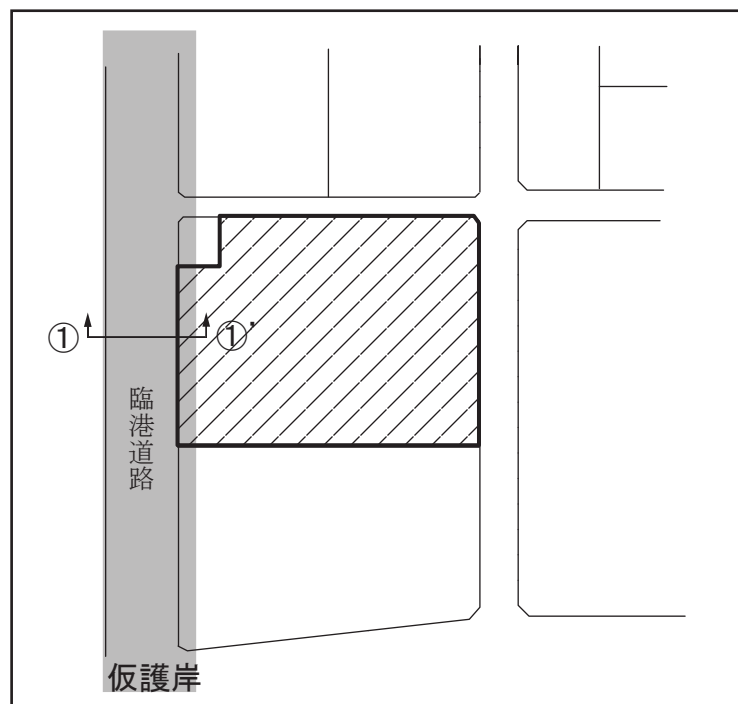
■ 下水道(雨水)/水道/再生水



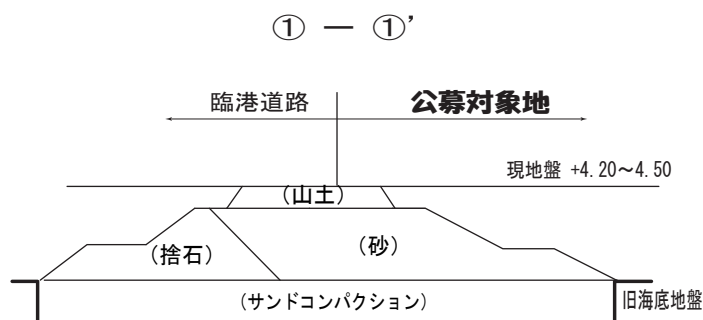
■ 下水道(汚水)/電力・通信等/ガス



埋立工事の経緯



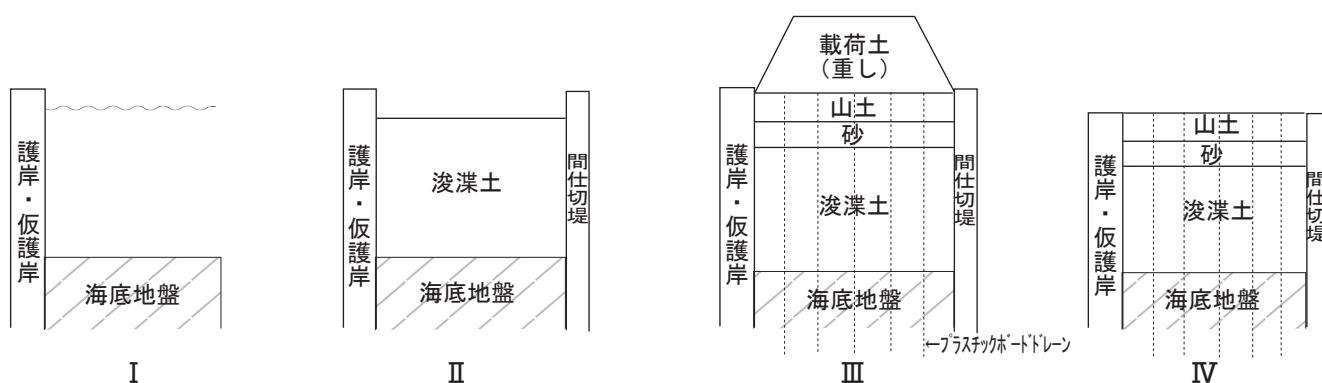
《仮護岸の標準的な断面》



※上記断面図は、標準的な断面を示したものであり、
現況とは異なる場合があります。

- I. 埋立区域を囲む護岸・仮護岸を築造
- II. 埋立区域内を博多港の航路整備で生じた浚渫土(主として粘性土※)により埋立。
あわせて間仕切堤により埋立区域内を分割。
- III. 浚渫土は、水分を含んでいるため、排水管の役割を果たすプラスチックボード・ドレーンを土中に打設し、
重しとなる載荷土により圧密排水。
- IV. 十分な水抜きが完了し、地盤が安定したら、載荷土を撤去し、工事完了。

※浚渫土は、主として粘性土ですが、砂・砂礫等も含んでいます。



■地盤条件等について

- ・地盤高は、博多港基本水準面から+4.20m～+4.50m程度です。(注)博多港基本水準面は、TP(東京湾平均海面)-0.97mです。
- ・N値50以上の層は、現地盤から概ね-20m付近以深です。(近隣地の値です)
- ・地盤については、将来の上載荷重(1t/m²)に対し、沈下が発生しないよう地盤改良工事を行っています。
(地盤改良の工法:プラスチックボード・ドレーン及びフレード工法)

※ 地盤条件等は、当社の調査によるもので、あくまでも目安としてください。
詳細については、事業者において調査を実施してください。