

オフィス機能創出事業に係る
公募型プロポーザル募集要項

令和8年9月
鳥栖市

1. 募集の趣旨

鳥栖市は、九州の陸上交通の要衝という地理的優位性を生かし、これまで発展を遂げてきました。今後の更なる発展を見据えた戦略を描くうえで、この地理的優位性を生かしていくことは重要ですが、かつての港町が物流体系の変化により衰退したように、交通のパラダイムシフトにより、本市の優位性が損なわれる可能性も排除できません。

本市が策定した第3期“鳥栖発”創生総合戦略では、「地理的優位性を生かしつつ、地理的優位性に依存しない」という考え方にに基づき、進出企業の確保や起業・創業の促進をはじめとした「しごと」づくり、移住促進や教育・子育て環境の充実による「ひと」づくり、賑わいある拠点の整備やシビックプライドの醸成による「まち」づくりを通し、地方創生に取り組むとしています。

「しごと」づくりについては、新たな産業団地「サザン鳥栖クロスパーク」の整備による製造業・物流業の誘致や、産業支援相談室による創業支援に取り組んでいますが、IT関連企業等については、市内にオフィススペースが不足していることから、多くの引き合いがありながら企業誘致の機会を逸している状況にあります。立地を希望する企業からは、ＪＲ鹿児島本線及びＪＲ長崎本線の分岐点であり、福岡・佐賀のみならず、九州全域への抜群のアクセス性を誇るＪＲ鳥栖駅周辺での物件を求める声が多く、当該地周辺でのオフィス機能の確保は、市の中心部に更なる賑わいを創出し、新たな「しごと」・「ひと」・「まち」づくりに大きく寄与するものと考えられます。

また、定住・交流センター（サンメッセ鳥栖）及びその周辺については、市の中心市街地に近接する抜群の立地環境にあり、サガン鳥栖のホームゲーム開催時には市内外を問わず多くの人々が行き交う等、市の交流拠点として一定の賑わいを見ることができ、大きなポテンシャルを秘めています。一方で、周辺的生活利便施設が乏しく、平時においては人の往来が少ない等の課題も有しており、ポテンシャルを活かしたさらなる活用策の検討が必要です。

さらに、鳥栖駅周辺は本市のまちづくりにおける重要な拠点として位置づけられており、令和８年３月に策定した「鳥栖市立地適正化計画」では、商業・業務機能に加え、スポーツや交流などの機能を有する「にぎわい中心拠点」として、都市機能の集積や多世代の交流の促進を図ることとしています。とりわけ鳥栖駅東側では、サロンパスアリーナや小郡鳥栖南スマートインターチェンジの供用開始、鳥栖駅東口の計画等により、そのポテンシャルは着実に高まっています。こうした動きを捉え、駅東側の更なる発展につなげていくことが必要です。

これらの課題を解決するため、ＪＲ鳥栖駅東側に新たな人流を生み出し、イベント時以外でも賑わう場を整備するとともに、市内で不足しているオフィス機能を供給し、クリエイティブ産業等の受け皿を確保することを目的に、オフィス機能創出事業（以下「本事業」という。）として、定住・交流センター駐車場（以下「計画地」という。）内にオフィスを新設し、運営する事業者（以下「事業者」という。）を募集します。

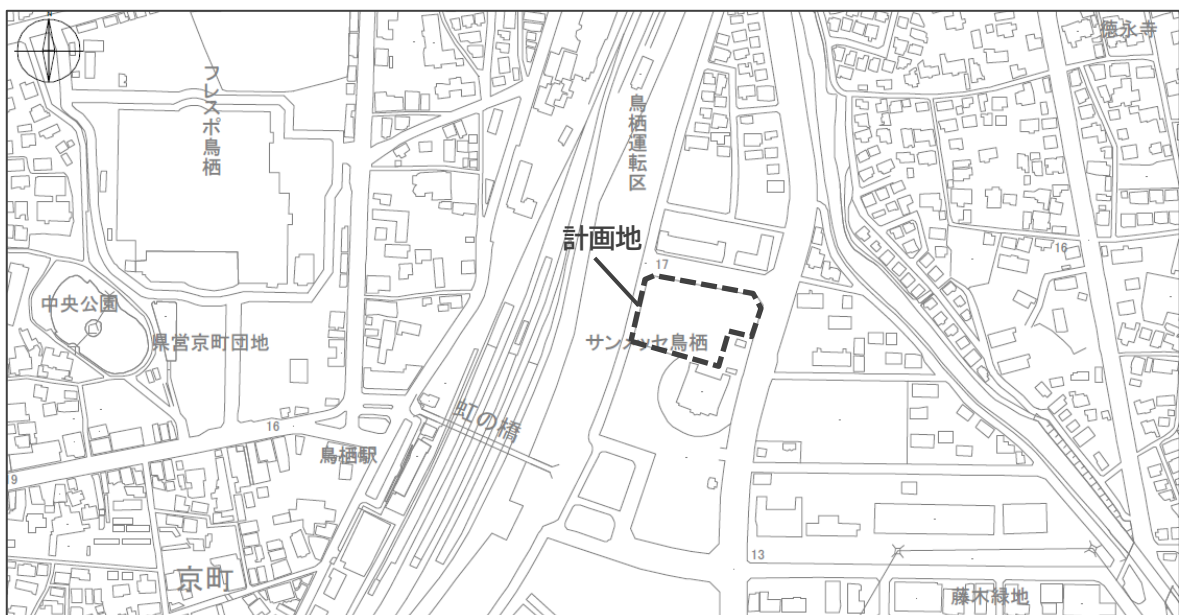
なお、本事業において新設されるオフィスは、中心市街地の近傍に位置するという抜群の立地条件を十分に生かし、働く場としての利用はもちろん、より多くの市民の方に親しまれ、交流できる施設を目指します。

2. 計画地の概要

計画地は、市の中心部、ＪＲ鳥栖駅に近接しており、周辺には中高層の住宅や商業施設等も見られます。ＪＲ鳥栖駅から博多への所要時間は最速19分と、福岡都市圏へのアクセス性に優れています。

なお、計画地（全体約6,000㎡）は、事業用定期借地権の設定対象となる「事業区域」（約4,500㎡）と、市が定住・交流センターの利用者用駐車場等として整備し管理する「市管理区域」（約1,500㎡）に区分します。市は、確定測量を行ったうえで両区域を分筆し、事業区域についてのみ事業用定期借地権を設定します。市管理区域は貸付けの対象ではありません。

所在地	鳥栖市本鳥栖町1820番地、1817番地及び1819番地の一部
地目	宅地
所有者	鳥栖市 (現状は行政財産「定住交流センター用地」。事業区域については、事業用定期借地権設定までに用途廃止し普通財産として貸付)
貸付面積	約4,500㎡ (別紙１「範囲図」の事業区域。確定測量を行い分筆したうえで、当該分筆後の区画について事業用定期借地権を設定する。)
接道条件	建築基準法上の道路に接道 (西側：市道鳥栖駅東1号線、幅員9.30m 北側：市道鳥栖駅東3号線、幅員19.00m)
都市計画区域	市街化区域
用途地域	商業地域
地域地区	準防火地域
指定建ぺい率	80%
指定容積率	400%
上下水道	既設管状況 ※別紙２「上下水道管_既設管状況箇所図」参照
その他	市管理区域（約1,500㎡）は、定住・交流センターの利用者用駐車場、設備ヤード及び同センターへの通路として市が管理する区域であり、地中に電線が埋設されている。



3. 本事業の内容

計画地内の事業区域において、市が事業用定期借地権を設定したうえで事業者がこれを賃借し、オフィスを設置及び運営するものとします。

(1) 基本条件

① 事業区域にオフィスの用に供する建物（以下、「本件建物」という。）を新設し運営すること。また、当該施設の設置に当たっては、以下の事項を遵守することとします。

ア. 工事着手及び開業の時期は、事業者の提案に基づき市と協議のうえ決定することとします。ただし、開業は基本協定の締結後概ね3年を超えないものとします。やむを得ない事由により当該時期を変更する場合は、あらかじめ市の書面による承諾を得ることとします。

イ. 事業者は、本件建物の所有権を第三者へ移転する場合、あらかじめ市と協議し書面による承諾を得ることとします。この場合において、市は、当該第三者が本事業の目的及び用途を維持し、本要項、基本協定及び事業用定期借地権設定契約に基づく事業者の一切の義務を承継し、かつ本事業を継続して遂行する意思及び能力（自ら運営するほか、運営を担う者を確保して継続する場合を含む。）を有すると認めるときに、事業の継続性及び移転先の適格性を総合的に勘案して承諾するものとします。

ウ. 本件建物の整備及び運営については、地域住民等の理解を得るとともに、交流や連携を大切にし、良好な信頼関係の形成や周辺住民の住環境への影響に配慮することとします。

エ. 本件建物は、オフィスの用途を含むものとする。あわせて、計画地周辺の利便性向上や賑わい創出、経済の活性化等に資する機能を持つ商業施設その他の用途を複合することと可能とします。

オ. オフィスの入居者については、IT関連企業等のビジネス支援サービス業や、本社機能又は支店を設置する企業を積極的に入居させることとします。

カ. 本件建物及び事業者が事業区域に整備した工作物の維持管理に要する費用は、事業者の負担とします。

キ. 本件建物に必要な駐車場は、事業区域内に確保することとし、市民利用も想定したものとする。

ク. 事業区域と市管理区域との区分について、事業者は、次のⅠ又はⅡのいずれかの方式を選択して提案することとします。

Ⅰ. 区分方式

事業区域と市管理区域との境界（事業区域内）に、フェンス、縁石、植栽その他の工作物を設けて両区域を物理的に区分する方式。この場合、本件建物の建築基準法上の敷地は事業区域（約4,500㎡）とします。区分のための工作物の設置及び維持管理に要する費用は、事業者の負担とします。

Ⅱ. 一体利用方式

両区域を物理的に区分せず、市管理区域を本件建物の建築基準法上の敷地に算入する方式。この場合、本件建物の建築基準法上の敷地は事業区域及び市管理区域（約6,000㎡）とします。また、市は事業者に対し、事業用定期借地権の存続期間を通じて市管理区域を本件建物の敷地として算入することを承諾するものとし、事業者は次の事項を遵守することとします。

a 市管理区域に、建物その他の工作物を設置しないこと。

- b 市管理区域の駐車機能及び通行機能を阻害しないこと。
 - c 本件建物の利用者が市管理区域の駐車区画を使用しないよう、案内表示その他必要な措置を講じること。
 - d 市管理区域を敷地に算入することについて、あらかじめ建築主事等の確認を得ること。
- ケ. 事業者は、いずれの方式による場合も、市又は市が指定する者が市管理区域において駐車場の管理、設備の保守点検、改修その他の維持管理を行うことを妨げてはならないものとします。
- コ. 将来的な雇用創出（300～500名規模）に対応できる面積を確保することを目的に、本件建物の延床面積のうち、オフィス空間（一般的な賃貸オフィスのほか、コワーキングスペース、シェアオフィス、サテライトオフィス、及びスタートアップ支援施設等のフレキシブルオフィスという。以下同じ。）の専用部について、入居者1人あたり10㎡を基準に3,000㎡以上を確保することとします。
- ② 本件建物を以下の事項に該当する用途、目的で使用することは不可とします。
- ア. 居住の用に供すること。
 - イ. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途に使用すること。
 - 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に指定されているものの事務所その他これらに類するものなど、公序良俗に反する用途に使用すること。
 - エ. 政治的又は宗教的用途に使用すること。
 - オ. 悪臭・騒音・土壌汚染、大型車両通行量の増加が予想される資材置場、残土置場等、近隣環境を損なうと予想される用途に使用すること。

（2）計画地の使用条件

- ① 事業区域の使用に際しては、市と事業者との間で事業用定期借地権設定契約（借地借家法（平成3年法律第90号）第23条）を締結することとします。同条第1項又は第2項のいずれによるかは、事業者の提案によるものとします。
- ② 事業用定期借地権の設定対象は事業区域とし、市管理区域は貸付けの対象としません。事業者は、市管理区域について占有その他の権利を有しないものとします。
- ③ 借地権の存続期間は、借地借家法第23条に基づく範囲（同条第2項：10年以上30年未満、又は同条第1項：30年以上50年未満）とし、事業者の提案内容に基づき、市と協議の上で決定するものとします。
- ④ 事業者は、事業用定期借地権設定契約の存続期間が満了したときはその満了日まで、契約が解除等により終了したときは市が本件建物等の撤去に要する期間を考慮のうえ指定する期日までに、全ての建築物やその他工作物等を自己負担で撤去し、原状回復した上で事業区域を市に返還することとします。
- ⑤ 事業用定期借地権設定契約が借地借家法第23条第1項に基づく場合には、契約の更新（更新請求及び土地の使用継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに同法第13条の規定による建物等の買取りの請求をしないこととする旨を定めるものとします（同条第2項に基づく場合は、これらの効果は法律上当然に生じます。）。
- ⑥ 事業者は、第三者に対し事業用定期借地権を譲渡し、又は事業区域を転貸しようとするとき

- は、あらかじめ市と協議し、書面による承諾を得ることとします。承諾の要件は（１）①イと同様とし、加えて、譲受人等が（１）①ク及びケの事項を承継することを要します。
- ⑦ 事業者は、本件建物に抵当権その他の担保権を設定し、又は担保に供しようとするときは、あらかじめ市と協議し、書面による承諾を得ることとします。承諾の要件は⑥に準じることとします。
- ⑧ 事業者が本事業のために設立した特別目的会社その他の法人である場合において、その株式若しくは出資持分の譲渡、担保権の設定その他の処分、新株の発行、増資その他当該法人の支配に重要な影響を及ぼす行為をしようとするときは、あらかじめ市と協議し、書面による承諾を得ることとします。市は、当該行為の後も本事業の目的及び用途が維持され、かつ継続して遂行する意思及び能力（運営を担う者を確保して継続する場合を含む。）が確保されることを前提に、⑥に準じて判断します。
- ⑨ 事業者は、市との事業用定期借地権設定契約締結後、事業区域において同契約の内容に適合しない事由が明らかになった場合でも、そのことを理由とする損害賠償の請求はできないものとします。
- ⑩ 事業者が、本件建物について表題登記及び保存登記をするに当たっては、その完了後速やかに、本件建物に係る全部事項証明書を市に提出することとします。また、事業者は前項④の規定における借地権の存続期間満了等により原状回復した際には、本件建物の滅失登記を行うこととします。
- ⑪ 事業区域の借地料は、鳥栖市公有財産規則第34条第5項の規定に基づき、原則３年ごとに改定するものとします。改定に当たっては、市が改定時点における適正な評価額に基づき算定した額と、事業者が提案した当初の借地料の額とを比較し、いずれか高い額をもって改定後の借地料とします。なお、３年を経過しない場合であっても、社会経済情勢等の変動その他の理由により、見直しを行う場合があります。
- ⑫ 借地料の支払は、本件建物の竣工時から行うものとし、四半期ごとに、市が指定する期日までに納めるものとします。ただし、１か月に満たない期間の借地料は、１か月を30日として日割計算し、１円未満は切り捨てるものとします。
- ⑬ 事業者が前項の期日までに借地料を支払わないときは、事業者は市に対し、納期限の翌日から支払いが完了した日までの日数に応じ、年14.6パーセントの割合（年365日の日割計算）で計算した遅延損害金を支払わなければなりません。市は、期日までに支払いがないときは、事業者に対し書面により督促するものとします。
- ⑭ 事業者は、関係法令並びに県及び市の条例・規則・要綱等を遵守し、本事業の実施に必要な全ての届出や諸手続を自らの責任と負担により行うこととします。
- ⑮ 事業者は、本事業の実施に際して、建設から運営、解体までを含めた事業期間を通して、騒音・振動・粉塵対策、車両の通行を含む交通安全対策等、必要な近隣対策を行い、周知を図ることとします。
- ⑯ 事業者は、本事業の実施に際して、効率的な設備の導入や環境に配慮した製品素材の選択など、事業期間を通して環境負荷の低減に努めるよう対策を実施することとします。
- ⑰ 事業において必要な供給処理施設（上下水道、電気、ガス他）の整備については、事業者が公共施設管理者及び供給処理施設事業者と協議を行い、必要な手続を行うこととします。また、引き込みに係る費用（工事費、負担金等）はすべて事業者の負担とします。
- ⑱ 事業者は、本件建物の全部又は一部を第三者に使用させる場合において、当該使用者に（１）②に定める用途で使用させないこととし、当該使用者がこれに違反したときには是正の

指示又は契約の解除等の措置を講じることができるよう、賃貸借契約その他の契約においてあらかじめ必要な定めを設けることとします。

- ⑱ 事業者は、事業用定期借地権の存続期間を通じて、本件建物にオフィスの用途が含まれる状態を維持することとします。
- ⑲ 本事業の運営を行う者を変更しようとするときは、あらかじめ市と協議し、書面による承諾を得ることとし、市は、変更後の運営者が本事業を継続して遂行する意思及び能力を有すると認めるときに、これを承諾するものとします。
- ⑳ 市は、事業区域を現状有姿で事業者を引き渡すものとし、区域内（地中を含む。）において、通常予見できない地下埋設物その他の障害物が発見された場合であっても、市はその撤去及び費用負担について責任を負わないものとします。ただし、当該障害物が本事業の実施に著しい支障を及ぼすと市が認めるときは、市と事業者が協議のうえ、対応を定めるものとします。
- ㉑ 市は、事業者が（１）①クⅡの方式による場合、事業用定期借地権の存続期間を通じて、市管理区域を本件建物の敷地に算入することの承諾を維持するものとし、当該承諾を撤回し、又は市管理区域について本件建物の敷地としての適格性を失わせる処分若しくは用途変更を行わないものとします。

（３）奨励制度等

本件建物の建築及び運営に当たっては、鳥栖市企業立地奨励金（鳥栖市事業所等の立地奨励に関する条例及び同条例施行規則に基づく。詳細は次のURLを参照。

<https://www.city.tosu.lg.jp/soshiki/18/2465.html>）の活用が可能です。

４．事業者選定手続き

事業者は提案により募集するものとし、参加資格の審査（書類審査）、選定委員会の二段階により行います。参加資格審査及び選定委員会は非公開とし、審査結果に対する質問・異議申立ては一切受け付けません。

（１）プロポーザルの名称

オフィス機能創出事業に係る公募型プロポーザル

（２）プロポーザルの内容

本募集要項の条件等に基づき、市から事業区域を賃借したうえで本件建物を新設し、運営する事業者を募集する。

（３）事業区域の借地料

年額借地料 12,700,000円以上

（４）選定事業者の決定方法

市が有識者等で構成する選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置・開催し、審査を行う。この審査結果に基づき、最も優れた提案を行った者を優先交渉権者（市と事業者との間で締結する基本協定の締結に当たり優先的に交渉を行うことができる資格を有する者をいう。以下同じ。）として選定します。

（５）スケジュール

項目	予定時期
募集要項の公表	令和８年９月４日（金）

現地見学会の申込期限	令和8年10月2日（金）（申込は随時受付）
現地見学会（最終）	令和8年10月16日（金）
質問書の受付期限	令和8年10月30日（金）（随時受付・回答はHP掲載）
質問書への最終回答	令和8年11月13日（金）
参加表明書の提出期限	令和8年12月11日（金）
参加資格審査の結果通知	令和8年12月25日（金）
提案書の提出期限	令和9年1月22日（金）
選定委員会（対面によるプレゼンテーション及び質疑応答）	令和9年2月中旬
優先交渉権者の決定・結果公表	令和9年2月下旬
基本協定締結	令和9年3月下旬

5. 参加資格要件

（1）基本的要件

対象となる事業者は、「3. 本事業の内容」の事業内容を着実に遂行できる技術、知識及び実績を有する民間事業者とします。

（2）対象事業者の構成等

対象となる事業者は、複数の事業者で構成されるグループでも差し支えありません。その場合、グループの代表事業者を定めることとします。

また、グループの構成員のいずれかが参加資格を失った場合は、当該グループ全体が参加資格を失うものとします。

（3）参加資格

「（1）基本的要件」に掲げる事項のほか、次に掲げる条件をすべて満たしていること。なお、グループの場合、①から⑥まで及び⑧の条件は構成員全員が満たすこととし、⑦及び⑨の条件は、代表事業者又はグループ全体として満たすこととします。なお、⑦については関連業務を担う構成員が、⑨については資金を担う構成員が満たすことで足りるものとします。

① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項各号の規定に該当しない者であること。

② 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てがなされていないこと。

③ 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始、又は破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立てがなされていないこと。

④ 次のいずれにも該当しないこと。

ア. 暴力団（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をいう。以下同じ）

イ. 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6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ）

ウ. 暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者

エ. 自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって暴力団又は暴力団員を利用している者

オ. 暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等直接的又は積極的に暴

- 力団の維持運営に協力し、又は関与している者
カ．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
キ．暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれらを利用している者
- ⑤ 鳥栖市競争入札参加資格者指名停止等の措置要領（昭和63年7月1日施行）に掲げる措置要件に該当しないこと。
- ⑥ 国税、佐賀県税及び鳥栖市税の滞納がないこと。
- ⑦ 業として本事業に関連する業務を営み、オフィスビル等の整備又は運営に関する実績又は体制等を有すること。
- ⑧ 過去3年の間、鳥栖市との契約において、違反又は不誠実な行為を行った者であって契約の相手方として不適当と市長が認めるものでないこと。
- ⑨ 本事業の整備及び運営に必要な資力及び信用を有すること。なお、以下に掲げる全ての項目に該当すること。
- ア．3期連続で経常利益が赤字でないこと。
- イ．直近期において債務超過でないこと。
- ウ．直近期において利払能力（事業損益を支払利息で除した数値）が1以上であること。

（4）失格要件

次のいずれかに該当する場合は失格とします。

- ① グループの構成員が、他の提案グループの構成員と重複している場合。
- ② 提出書類が「6．参加手続き」に適合しない場合。
- ③ 提出書類に虚偽の内容が記載されている場合。
- ④ 他の参加者と共謀、あるいは他の参加者の提案、選定委員会等を妨げるような不正な行為が認められる場合。
- ⑤ その他本募集要項に違反するなど、市長が不適格と認めた場合。
- ⑥ 協定締結までに参加資格の要件を満たさなくなった場合。
- ⑦ 選定委員会の委員に対し、直接又は間接を問わず、本プロポーザルに関して接触を図った場合。

（5）費用負担

本プロポーザルへの参加に要する費用（参加表明書及び事業提案書等の作成・提出に要する費用を含む。）は、すべて参加者の負担とします。

6．参加手続き

（1）書類の配布方法

本募集要項の関係書類は、鳥栖市ホームページから入手することとします。

URL：<https://www.city.tosu.lg.jp/soshiki/6/98249.html>

（2）参加表明書の提出

参加希望者は、参加表明書及びその他の必要書類（以下「参加表明書等」という。）を鳥栖市へ提出し、参加資格の有無について市長の審査を受けることとします。

なお、グループとして参加を希望する場合は、構成員全員が書類を作成し、代表事業者が取りまとめて提出することとします。

① 提出書類

鳥栖市に提出する参加表明書等は以下に掲げるとおりとします。

なお、オについてはコピーも可とし、カからケについてはコピー不可とします。

- ア. 参加表明書（様式第 1 号）
- イ. 誓約書（様式第 2 号）
- ウ. 財務状況表（様式第 3 号）
- エ. 役員等名簿及び照会承諾書（様式第 4 号）
- オ. 直近 3 期分の事業報告書、貸借対照表及び損益計算書（又はこれに類する書類）
- カ. 登記事項証明書
 - ・受理日から起算して 3 か月以内に発行されたもの（法務局発行）
- キ. 国税に滞納がないことの証明書
 - ・法人の場合は納税証明書その 3 の 3（法人税並びに消費税及び地方消費税）、個人の場合は納税証明書その 3 の 2（申告所得税及び復興特別所得税並びに消費税及び地方消費税）
 - ・受理日から起算して 3 か月以内に発行されたもの（税務署発行のもの）
- ク. 佐賀県税に未納がないことの証明書 ※佐賀県税の課税がある場合
 - ・未納の税額がない旨の証明（全税目）
 - ・受理日から起算して 3 か月以内に発行されたもの
- ケ. 鳥栖市税に滞納がないことの証明書 ※鳥栖市税の課税がある場合
 - ・滞納がないことの証明書（鳥栖市税務課発行）
 - ・受理日から起算して 3 か月以内に発行されたもの

② 提出期限

令和 8 年 12 月 11 日（金）午後 5 時まで

③ 提出部数

各 1 部

④ 提出先

鳥栖市政策部総合政策課（佐賀県鳥栖市宿町 1 1 1 8 番地）

⑤ 提出方法

持参の場合は午前 8 時 30 分から午後 5 時まで（閉庁日を除く）、郵送の場合は一般書留郵便又は簡易書留郵便によることとし、上記提出期限内必着とします。不慮の事故による紛失又は遅配については考慮しません。

⑥ 留意事項

各様式は、参加表明書等の提出日時点の内容を記載することとします。

また、各様式への押印は要しません。

（3）参加資格の有無

参加資格の有無についての審査結果は、書面により通知します。

（4）募集要項等に関する質問

本募集要項等について質問がある場合は、様式第 5 号「質問書」に必要事項を記入の上、電子メール（「16. 問い合わせ先」に記載するアドレス）にて提出することとします。

また、電子メールの送信後、到着確認のため電話（0942-85-3728）で確認を行ってください。

① 提出期限

質問は随時受け付けることとし、最終締切を令和 8 年 10 月 30 日（金）午後 5 時までとします。

② 回答方法

提出された質問に対する回答書を電子メールにて送付するとともに、鳥栖市公式ホームページに掲載します。

また、質問を提出した者の名称等は掲載せず、同様の趣旨の質問についてはまとめて掲載します。

なお、回答は随時行うこととし、最終回答は令和8年11月13日（金）までに掲載します。

（５）現地見学

計画地の現地見学を希望する者は、令和8年10月2日（金）午後5時までに、次の事項を記載した電子メールを市（「16. 問い合わせ先」に記載するアドレス）に送付して申し込むこととします。市は、申込者と日程を調整のうえ、令和8年10月16日（金）までに実施します。

- ① 事業者名（グループの場合は代表事業者名）
- ② 担当者の氏名、電話番号及び電子メールアドレス
- ③ 見学希望者の人数
- ④ 見学希望日時（複数の候補を挙げること）

（６）その他

参加表明書等の提出後、都合により辞退を希望する場合は、その旨を書面（任意様式）にて提出することとします。

7. 事業提案書

「6. 参加手続き（３）」の通知により参加資格があると確認された者は、次に掲げる方法に従い、事業提案書等を提出するものとします。

（１）提出書類

- ① 事業提案書提出書（様式第6号）
- ② 事業提案書（任意様式）

事業提案書については、次の事項を簡潔に分かりやすく記載した事業提案書を作成することとします。

ア. 業務遂行能力に関する提案（必須）

- ・実施体制、リスクへの対応等に関する事項
- ・資金調達計画、長期収支計画に関する事項
- ・事業スケジュールに関する事項

イ. 施設整備に関する提案（必須）

- ・オフィス空間の整備計画に関する事項
- ・その他整備計画に関する事項
- ・環境及び地域への配慮に関する事項
- ・事業区域と市管理区域との区分方式（「3. 本事業の内容（1）①ク」のⅠ又はⅡの別）及びその考え方に関する事項

ウ. 地域活性化等に関する提案（必須）

- ・地域住民の交流促進や地域経済の活性化等に関する事項

エ. 提案価格（年額借地料）（必須）

- ③ 建築計画提案書（任意様式）

建築計画提案書については、次の書類及び図書を備えたうえで作成することとします。

ア．建築計画概要書

イ．建築計画関係図書

- ・施設配置図兼 1 階平面図
- ・ 2 階以上の各階平面図
- ・断面図
- ・外観透視図
- ・内観透視図

(2) 提案書の体裁

事業提案書（提出書類②）は、表紙を含め20枚以内（両面印刷で40ページ以内）とし、ページ番号を付すこととします。なお、建築計画提案書（提出書類③）は、この枚数制限の対象外とします。

提出書類の規格は、原則A 4 判・横書き・両面とします。ただし、建築関係図書等のA 4 サイズより大きな書類については、A 4 サイズに折り込むこととします。

(3) 提出方法

- ① 郵送又は持参により提出すること。郵送する場合は、一般書留郵便又は簡易書留郵便によることとし、それ以外の方法により郵送されたものは受け付けません。
- ② 郵送の場合は、封筒の表面に「オフィス機能創出事業 事業提案書等在中」と明記すること。

(4) 提出期限

令和 9 年 1 月 22 日（金）午後 5 時まで（郵送の場合も期限内必着）。

持参の場合は午前 8 時 30 分から午後 5 時まで（閉庁日を除く）とし、不慮の事故による紛失又は遅配については考慮しません。

(5) 提出部数

- ① 「（1）提出書類①」については 1 部提出することとします。
 - ② 「（1）提出書類②及び③」については、一綴りにして12部提出すること。なお、表紙を作成し、社名、代表者氏名を記載することとします。
 - ③ 事業提案書等は、内容を記録したデータを電子メール又は電子媒体（CD-ROM等）でも提出することとします。
- ※縮尺を指定している書類については、印刷サイズを明記しておくこと。

(6) 提出先

鳥栖市政策部総合政策課（佐賀県鳥栖市宿町1118番地）

(7) 事業提案書等の作成及び提出上の留意事項

- ① 事業提案書等を提出した者は、本募集要項の記載内容に同意したものとみなします。
- ② 提出期限までに事業提案書等を提出しなかった場合は参加者として認めません。
- ③ 提出物は、審査を行う作業に必要な範囲において市が複製する場合があります。
- ④ 事業提案書等の作成及び提出並びに選定委員会に係る費用は、参加者の負担とします。
- ⑤ 提出後の差し替え、追加及び削除は不可とします。ただし、提出内容に不明な点等がある場合は、参加者に対し期限を定めたうえで提案内容の聴取、追加資料の提出及び事業提案書等の補正を求めることがあります。
- ⑥ 提出物の著作権は全て応募者が保有すること。なお、市は応募者と協議し、承諾を得た場合に限り、これを提案審査、市議会・報道機関への情報提供及び市の広報媒体での掲載のた

めに無償で使用するものとします。

- ⑦ グループの場合、事業提案の手続きは代表事業者が行うこととし、鳥栖市からの連絡及び通知等は代表事業者のみに行います。
- ⑧ 提案書は、事業において必要な供給処理施設（上下水道、電気、ガス他）について、公共施設管理者及び供給処理施設事業者と事前に協議を行い、実現性を検証したうえで作成することとします。

8. 選定委員会の実施

（1）実施概要

優先交渉権者1者を選ぶにあたり、選定委員会を開催し、参加者のうち実際に事業を担当する者の出席を求めたうえで、事業提案内容の説明及び質疑応答を行うこととします。

① 日時及び会場

令和9年2月中旬を予定。詳細な時間及び会場については、事業提案書等を提出した者に対し別途通知します。

② 事業提案内容の説明

対面によるプレゼンテーション及び質疑応答（ヒアリング）を行います。

③ 出席者

選定委員会には、事業を実施する際の担当責任者及び担当者が出席することとし、その人数は5名以内とします。ただし、グループの構成員が5者以上の場合は、代表事業者の担当責任者及び担当者に加え、各構成員から1名ずつの出席を認めることとし、この場合は5名を超えることができます。

④ 選定委員会の公開

選定委員会は非公開とします。なお、「14. 審査結果の公表」に掲げる事項については、市の公式ホームページに掲載することとします。

⑤ 制限時間

対面によるプレゼンテーション及び質疑応答（ヒアリング）の時間は50分以内とします。最初の20分以内で参加者による事業提案書等に関する説明を行った後、選定委員による質疑を30分以内で行うこととします。

⑥ 準備物

パソコン等を使用する場合、大画面及び電源は会場に用意します。その他、必要なものについては各社で準備するものとします。

（2）選定委員会の留意事項

- ① 選定委員会での説明に際しては、提出した事業提案書等のみを使用することとし、追加資料は認めません。
- ② 選定委員会を正当な理由なく欠席した場合は、この事業提案は無効とします。ただし、悪天候、出席予定者の事故等市長がやむを得ないと認める理由により欠席した場合で、公募の手続きに支障のない範囲内で選定委員会を実施できるときは、再度市長が指示した日時に選定委員会を行うものとします。

また、公募の手続きに支障のない範囲内で選定委員会を実施することが困難であると認められるときは、当該参加者の選定委員会において審査する項目は、全て0点として取り扱うものとします。

9. 審査

(1) 選定委員会

① 審査方法

選定委員会は、対面によるプレゼンテーション及び質疑応答（ヒアリング）を実施し、審査基準に基づいて総合的に参加者の能力を審査します。選定委員が採点した点数を集計し、合計が6割以上に達した参加者の内、最も得点の多いものを優先交渉権者に選定します。

なお、選定委員会に参加する者が1者のみの場合であってもヒアリングを行います。

② 採点方法

得点は満点を100点とします。審査項目アからウについては、選定委員が評価の視点に沿って1から5で評価を行い、その値に係数を乗じたものを得点とします。

エについては、評価の視点に記載のとおり点数を算出します。

③ 審査結果の公表

審査の結果は、選定委員会に参加した代表者に通知し、市の公式ホームページにより公表を行うものとします。

なお、審査結果に対する質問・異議申立ては一切受け付けません。

(2) 審査基準

提案に対する審査項目及び採点方法は下記のとおりとします。

【提案審査項目】

審査項目	評価の視点	係数	評価	得点
ア. 業務遂行能力に関する提案				
実施体制、リスクへの対応等に関する事項	① 事業の実施体制において、安定的かつ有効性の高い具体的な事業提案がなされているか。 ② 提案された事業内容に関し、重要なリスクが的確に認識され、それに対する具体的な対応策が提案されているか。 ③ 過去に同種事業を実施している等、事業実績が十分であるか。 ④ 存続期間を通じて事業を継続できる体制となっており、所有者・運営者の交代や撤退の局面でも、オフィス機能の継続が担保される具体的な備えがあるか。	3	1～5	15
資金調達計画、長期収支計画に関する事項	① 事業実施にあたり、資金調達計画が具体的かつ実現性の高いものとなっているか。 ② 資金計画について、長期収支等のリスクが的確に認識され、リスク顕在化時の対応策が具体的に提案されているか。 ③ 応募者の経営状況が健全であり、事業を安定して継続できるか。 ④ 特別目的会社（SPC）等による場合、スポンサー・出資者による信用補完（保証等）が具体的に提案されているか。	2	1～5	10
事業スケジュールに関する事項	① 開業までの期間が速やかであり、かつ、最長でも基本協定の締結から3年以内に収まる事業スケジュールとなっているか。	2	1～5	10

	② 事業スケジュールに沿った適切な工程計画が提案されているか。 ③ 関係者との協議を踏まえ、円滑に業務が遂行できるよう効率的で迅速な工程計画が提案されているか。													
イ. 施設整備に関する提案														
オフィス空間の整備計画等に関する事項	① オフィス空間の専用部面積が十分に確保され、より多くの雇用の創出につながる計画となっているか。 ＜採点基準＞ <table><tr><td>5</td><td>5,000㎡以上</td></tr><tr><td>4</td><td>4,500㎡以上～5,000㎡未満</td></tr><tr><td>3</td><td>4,000㎡以上～4,500㎡未満</td></tr><tr><td>2</td><td>3,500㎡以上～4,000㎡未満</td></tr><tr><td>1</td><td>3,000㎡以上～3,500㎡未満</td></tr></table> ② 本件建物の延床面積のうち、オフィス空間の専用部の面積が3,000㎡未満の提案については失格とする。	5	5,000㎡以上	4	4,500㎡以上～5,000㎡未満	3	4,000㎡以上～4,500㎡未満	2	3,500㎡以上～4,000㎡未満	1	3,000㎡以上～3,500㎡未満	3	1～5	15
5	5,000㎡以上													
4	4,500㎡以上～5,000㎡未満													
3	4,000㎡以上～4,500㎡未満													
2	3,500㎡以上～4,000㎡未満													
1	3,000㎡以上～3,500㎡未満													
整備計画等に関する事項	① 敷地を考慮した配置計画や周辺建物及び景観との調和に配慮したデザイン計画となっているか。 ② 提案内容が実現性の高いものとなっているか。 ③ 施設の利用者が安全かつ快適に過ごせるよう、清掃や設備の管理等を含め、維持管理方法が具体的に提案されているか。 ④ 選択した区分方式に応じ、市管理区域における市の駐車場管理及び維持管理と調和した配置・動線計画となっているか。	2	1～5	10										
環境及び地域への配慮に関する事項	① 事業期間を通し、周辺地域に対して適切な騒音・振動・粉塵対策及び配慮がなされているか。 ② 当市の「ゼロカーボンシティ宣言」を踏まえ、環境配慮に対する提案がされているか。	2	1～5	10										
ウ. 地域活性化等に関する提案														
地域住民の交流促進や、地域経済の活性化等に関する事項	① 市民が利用でき、賑わいや交流を生むスペース等が充実しているか。 ② 地域や経済の活性化等に資する提案がされているか。 ③ その他、地域の防災・減災に資する提案など、地域貢献に資する提案がされているか。	3	1～5	15										
エ. 提案価格														
提案価格を対象に、次に示す方法により点数を付与	① 借地料が最も高いものに15点を付与する。 ② ①以外の者の得点は、次の式により算出する（小数点以下は切り捨てる。）。 得点＝当該参加者の提案価格÷最も高い提案価格×15点 ③ 借地料が「4. 事業者選定手続き（3）」未満の提案については失格とする。			15										

1 0．優先交渉権者の決定

(1) 協定の締結

鳥栖市と優先交渉権者は本事業の実施にあたり、「11. 契約等の締結（1）市と優先交渉権者が締結する協定及び契約」に掲げる協定及び契約を締結することとします。

ただし、事業計画が事業提案の内容から大きく乖離する場合や、優先交渉権者の決定時に市長が付した条件を満たすことができない場合は、協定締結を行わないことがあります。

その場合、いかなる理由にかかわらず、協議期間中に要した費用は優先交渉権者の負担とします。

(2) 優先交渉権者の地位の喪失

優先交渉権者の決定以降であっても、次の①から④のいずれかに該当した場合は、その地位を喪失するものとします。

- ① 市との基本協定の締結に至らない者、又は基本協定の締結を辞退した者
- ② 「5. 参加資格要件（3）参加資格」を満たすことができなくなった者
- ③ 「5. 参加資格要件（4）失格要件」に規定する事由のいずれかに該当すると認められる者
- ④ 信用に重大な疑義が生じる客観的な事由が発生した者

(3) 次点候補者の地位

次点候補者（審査において次に高い得点を得た者をいう。）は、優先交渉権者が（2）に該当しその地位を喪失した場合に、優先交渉権者としての地位を取得することになる。

1 1．契約等の締結

(1) 市と優先交渉権者が締結する協定及び契約

市と優先交渉権者は、本事業の実施にあたり以下の協定及び契約を締結することとします。

- ① 基本協定
- ② 事業用定期借地権設定契約を締結することについての覚書（必要に応じて締結する。）
- ③ 事業用定期借地権設定契約

(2) 基本協定

① 基本協定の締結

優先交渉権者は、審査結果の公表後、速やかに市と本契約等の締結に向け協議を行い、双方の協議事項及び権利義務等についての基本的事項を規定した基本協定を締結することとし、同協定の締結をもって、優先交渉権者は事業者の地位を得るものとします。

② 基本協定の期間

基本協定の有効期間は、基本協定の締結の日から事業用定期借地権設定契約の終了する日までとします。

③ 事業用定期借地権設定契約締結の覚書

市と優先交渉権者は、基本協定の締結後、必要に応じて、事業用定期借地権設定契約を締結することについての覚書を締結するものとします。

(3) 事業用定期借地権設定契約の締結

市と事業者は、事業用定期借地権設定契約を締結することとし、締結の時期その他の具体的な条件は、基本協定において定めるものとします。本契約は借地借家法第23条の規定に基づき公正証書の作成により締結することとし、公正証書の作成及びその費用は事業者の負担とします。

なお、市は、当該契約の締結までに事業区域を普通財産とするものとします。

(4) 契約保証金

- ① 事業者は、基本協定の締結後から事業用定期借地権設定契約を締結するまでの間における市が指定する期日までに、契約保証金を市に預託するものとします。
- ② 契約保証金は、借地料の滞納や土地返還時の原状回復の不履行等があった場合、その費用に充当することを目的とします。
- ③ 契約保証金の額は、借地料の年額に相当するものとし、契約保証金には利子はつかないものとします。

(5) 連帯保証人

事業者は、事業用定期借地権設定契約の締結時に、市が認める連帯保証人を立てることとします。

- ① 事業者が特別目的会社その他これに準ずる法人である場合は、その出資者等を連帯保証人とすることを基本とします。
- ② 連帯保証人は、提案する借地料相当額以上の年額所得又は固定資産を有する法人でなければならないものとします。
- ③ 前文の規定に関わらず、事業者の信用状況その他の事情により市が必要ないと認めるとき、又は連帯保証人に代わる担保として市が適当と認めるものが提供されるときは、連帯保証人を立てることを要しないものとします。

(6) 事業区域の貸付け

事業者は、市から土地の貸付けを受けた後、速やかに施設建設に着手し、市に対して着工届を提出することとする。

(7) 違約金

事業者は、事業用定期借地権設定契約に違反した場合等において、同契約に定めるところにより、市に対し違約金を支払うこととします。

(8) 経営状況の報告

事業者は、事業期間を通じ、毎事業年度終了後3か月以内に、計算書類その他市が本事業の継続性の確認のために必要と認める財務に関する資料を市に提出することとします。

- ① 市は、経営状況の報告その他により、事業者の財務状況が著しく悪化し、本事業の継続に重大な支障が生じるおそれがあると認めるときは、事業者に対し、その状況の説明及び改善計画の提出を求めることができるものとします。
- ② 事業者が正当な事由無く①に応じないとき又は改善の見込みがないと市が認めるときは、事業者と協議の上、本事業の継続に必要な措置を求めることができるものとします。

(9) 秘密保持

市及び事業者は、本事業又は本要項、基本協定若しくは事業用定期借地権設定契約に関して知り得た情報を、相手方の書面による承諾を得ることなく第三者に開示し、又は本事業の目的以外に使用してはならないものとします。ただし、公知の情報、法令又は情報公開条例等に基づき開示すべき情報についてはこの限りではありません。

12. 基本協定の解除事由及び損害賠償

(1) 市は、事業者が次の①から⑳のいずれかに該当したときは、直ちに基本協定を解除することができることとします。

- ① 基本協定に定める条項に違反し、事業者に催告したにもかかわらず14日以内に当該違反が是正されないとき。

- ② 監督官庁より営業の許可取消し、停止等の処分を受けたとき。
- ③ 支払停止若しくは支払不能の状態に陥ったとき、その他資金決済を履行できない事態に陥ったとき。
- ④ 第三者より差押、仮差押、仮処分若しくは競売の申立て、又は公租公課の滞納処分を受けたとき。
- ⑤ 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算手続開始の申立てを受け、又は自ら申立てを行ったとき。
- ⑥ 解散、会社分割、事業譲渡又は合併の決議をしたとき。ただし、会社分割、事業譲渡又は合併に当たっては、会社の支配に重要な影響を及ぼす事実が生じたときとする。
- ⑦ 不可抗力又は法令変更により、長期にわたる事業停止等が生じ又は事業実施に過大な追加費用が発生する等、事業の継続が困難であると認められるとき。
- ⑧ 次のいずれかに該当するとき。
 - ア. 役員等（事業者が個人である場合にはその者を、事業者が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは基本協定又は本契約等を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員（以下この号において「暴力団員」という。）であると認められるとき。
 - イ. 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - ウ. 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。
 - エ. 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、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と認められるとき。
 - オ. 役員等が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と認められるとき。
 - カ. 基本協定又は本契約等に係る資材、原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方がアからオまでのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
 - キ. 事業者が、アからオまでのいずれかに該当する者を基本協定又は本契約等に係る資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（カに該当する場合を除く。）に、市が事業者に対して当該契約の解除を求め、事業者がこれに従わなかったとき。
 - ク. 事業者が、基本協定又は本契約等による債務を履行するに当たり、暴力団又は暴力団員から不当介入を受けたにもかかわらず、遅滞なくその旨を市に報告せず、又は警察に届け出なかったとき。
- ⑨ 基本協定又は本契約等に関し、次のいずれかに該当するとき
 - ア. 公正取引委員会が事業者に対し、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第7条（同法第8条の2において準用する場合を含む。）の排除措置命令をし、その命令が確定したとき。
 - イ. 公正取引委員会が事業者に対し、独占禁止法第7条の2（同法第8条の3において準用する場合を含む。）の課徴金納付命令をし、その命令が確定したとき。
 - ウ. 事業者（その役員又は使用人を含む。）が、独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号又は刑法（明治40年法律第45号）第96条の6若しくは第198条の罪を犯し、刑に処せられた

とき。

- ⑩「５．参加資格要件（３）参加資格」を満たすことができなくなったとき。
- ⑪「５．参加資格要件（４）失格要件」のいずれかに該当するとき。
- ⑫ 事業者の責めに帰すべきと認められる事由により、本契約等のいずれかの締結に至らなかったとき又は至らないことが明らかであると認められるとき。
- ⑬ 前号以外の事由により本契約等のいずれかの締結に至らなかったとき又は至らないことが明らかであると認められるとき。
- ⑭ 本契約等のいずれかが解除又は解約されたとき。
- ⑮ 著しく信義に反する行為があったとき。
- ⑯ 市の承諾を得ずに、本件建物の所有権を第三者に移転し、事業用定期借地権を譲渡し、事業区域を転貸し、又は本事業の運営を行う者を変更したとき。
- ⑰ 正当な理由なく本事業の運営を行わず、又は相当の期間にわたってこれを中止したとき。
- ⑱ 本件建物を「３．本事業の内容（１）②」に定める用途に使用し、若しくは使用させ、又は市の承諾を得ずに本件建物にオフィスの用途を含まないものとしたとき。
- ⑲ 「３．本事業の内容（１）①ク又はケ」に定める義務に違反し、市が催告したにもかかわらず相当の期間内に是正されないとき。ただし、市及び事業者が合意したときは、催告を要しないものとします。
- ⑳ その他前各号に準じる事由が生じたとき。

（２）事業者は、上記（１）各号のいずれかに該当する場合その他事業者の責めに帰する事由により、本事業の実施に関し、市又は第三者に損害を与えたときは、その損害を賠償することとします。

（３）市は、（１）⑲の規定により基本協定を解除した場合において、事業者が是正されるまでの期間について、年額借地料を365で除して得た額の２倍に相当する日額による違約金を事業者に請求することができるものとします。市が自ら原状回復又は修繕を行った場合は、これに要した費用を事業者負担させるものとします。

1 3. 通知義務

事業者は、「12. 基本協定の解除事由及び損害賠償」（１）の②から⑩までのいずれかの事項が生じた場合は、直ちに市へ通知することとします。

1 4. 審査結果の公表

市は、「10. 優先交渉権者の決定」の後、次に掲げる事項について公式ホームページ等に公表するものとする。

- （１）業務等の名称
- （２）主管課名及び履行期間
- （３）優先交渉権者の名称及び点数
- （４）次点候補者の有無や有の場合の名称
- （５）選定委員会の人数
- （６）その他、選定委員会において協議し、公表について決定した事項

1 5. その他

- （１）免責事項

本事業に関して、事業の成否を含め所与の条件にいかなる変化があった場合でも、鳥栖市は一

切の費用を負担しないこととする。

(2) 情報公開

鳥栖市情報公開条例に基づく開示請求があった場合は、原則として開示の対象文書となります。ただし、事業を営むうえで競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがある場合は不開示となる場合があります、当該情報に該当すると考える部分がある場合には、事業者はあらかじめ文書により申し出ることとします。

なお、本プロポーザルの優先交渉権者決定前において、決定に影響が出るおそれがある情報については決定後に開示するものとします。

(3) 協議事項の書面化

本要項、基本協定又は事業用定期借地権設定契約において、市と事業者が『協議のうえ決定する』又は『協議する』こととされている事項については、その決定又は協議の内容を書面（電子メールその他の電磁的方法による記録を含む。）に残し、双方がこれを保存するものとします。

16. 問い合わせ先

鳥栖市 政策部 総合政策課（鳥栖市役所 本庁舎2階）

〒841-8511 鳥栖市宿町 1118 番地

電話：0942-85-3728（直通）

E-mail：sougou@city.tosu.lg.jp