

騒音遮合施設「大井その2」区画賃借人  
公募要綱

令和7年12月1日

独立行政法人空港周辺整備機構



## 目 次

1.	趣旨	1
2.	貸付施設（令和7年12月現在）	2
3.	応募者の構成等	3
	（1）応募者の参加資格	3
	（2）応募者の構成	3
4.	スケジュール	4
5.	貸付施設の活用及び貸付料等基本条件	4
	（1）契約形態	4
	（2）貸付期間	4
	（3）貸付料	4
6.	契約に関する基本条件	5
	（1）基本協定の締結	5
	（2）賃貸借契約の締結	5
	（3）敷金	5
	（4）遅延利息	6
	（5）違約金等	6
	（6）賃借人の契約解除権	6
	（7）機構の契約解除権等	6
	（8）損害賠償	7
	（9）第三者への賠償	7
	（10）その他	7
7.	貸付施設に関する事業条件	7
	（1）貸付施設の引渡し	7
	（2）各種インフラの供給	7
	（3）滅失又は毀損の報告	8
	（4）滅失又は毀損の原状回復	8
	（5）貸付施設の維持管理	8
	（6）保全義務等	8
	（7）契約不適合責任	8
8.	応募の手続き等	8
	（1）基本的な考え方	8
	（2）公募要綱等に関する質疑の受付及び回答	9
	（3）関連資料の閲覧・配付	9
	（4）公募要綱等の変更及び追加資料の公表	9
	（5）参加申込書類の受付	9
	（6）参加申込の辞退	10
9.	提案	10
	（1）提案書類の提出	10
	（2）事業提案書に求める内容	11
	（3）提案書類の受付	11
10.	賃借候補者の選定	12
	（1）参加資格審査及び基礎審査	12
	（2）提案評価	12
	（3）評価方法	12

(4) 貸借候補者の決定等 .....	14
1 1. 問い合わせ先 .....	14

## 1. 趣旨

独立行政法人空港周辺整備機構（以下「機構」という。）では、福岡空港周辺地域における地域の振興に寄与するため、移転補償事業等により国が取得した土地を当機構が有償で借受け、周辺の生活環境へ配慮しながら、騒音遮音施設（航空機騒音によりその機能が害されるおそれの少ない、駐車場、倉庫、物販施設など）を整備し、貸付けをすることによって移転補償跡地の有効活用を図る再開発整備事業を実施している。

このうち、大井地区再開発事業第二期整備（以下「大井その2」という。）区画において、現賃借人が令和8年8月末で退去するため、新たな賃借人を公募するものである。

本公募要綱は、「大井その2」区画に立地する本施設及びその存する土地（以下「貸付施設」という。）を一体的に活用する賃借候補者を総合評価公募型プロポーザル方式により募集及び選定するために公表するものである。

なお、公募内容の検討にあたり実施したサウンディング型市場調査等において、A棟からE棟までの5棟全てを賃借することが可能であると回答した事業者はいなかった。延床面積や構造が異なるほか、それぞれの建物が独立しているため、検討にあたっての用途が限られることが主な理由であった。また、集客を見込んでいる事業者からは、立地的に駐車場の台数不足等を懸念する声が挙がった。

これらの意見を踏まえ、より多くの事業者の参画を促すため、同じ構造で隣接するA棟及びB棟を一括して公募対象とともに、C棟・D棟・E棟は機構で解体し、跡地は駐車場等へ変更することを前提とする。

なお、屋外トイレ及び廃棄物集積場の解体の有無については、優先交渉権者と機構で協議のうえ決定する。

また、本公募要綱と様式集等は一体のもの（以下「公募要綱等」という。）であり、応募者は、全ての文書を精読の上、応募に必要な書類を提出することとする。

## 2. 貸付施設（令和7年12月現在）

貸付施設の概要は以下のとおりである。

所在地	福岡市博多区大井二丁目10-1外									
土地	<p>法令に基づく土地制限（都市計画法、建築基準法）</p> <table border="1"> <tr> <td>面 積</td><td>3,970.40 m<sup>2</sup></td><td>7,833.74 m<sup>2</sup></td></tr> <tr> <td>区域区分</td><td>市街化区域</td><td>市街化調整区域</td></tr> <tr> <td>用途地域</td><td>準工業地域</td><td>指定なし</td></tr> </table>	面 積	3,970.40 m <sup>2</sup>	7,833.74 m <sup>2</sup>	区域区分	市街化区域	市街化調整区域	用途地域	準工業地域	指定なし
面 積	3,970.40 m <sup>2</sup>	7,833.74 m <sup>2</sup>								
区域区分	市街化区域	市街化調整区域								
用途地域	準工業地域	指定なし								
対象施設	<p>同一敷地内にあるA棟・B棟の2棟の建物、駐車場用地、敷地を囲むブロック塀・フェンス</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>建築年月：平成18年7月</li> <li>敷地面積：11,804.14 m<sup>2</sup>（実測）</li> <li>駐車台数：約150台（現状）</li> <li>各建物の構造及び延床面積 A棟：鉄骨造平家建 1,983.60 m<sup>2</sup>（公募） B棟：鉄骨造平家建 995.60 m<sup>2</sup>（公募） 合計： 2,979.20 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>※別途、B棟の屋外にトイレ（鉄骨造平家建 26.62 m<sup>2</sup>）、廃棄物集積場（コンクリートブロック造平家建 26.13 m<sup>2</sup>）あり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>当該建物は開発許可を受けている。建築確認申請の内容は次のとおり。</li> <li>A棟：百貨店、マーケットその他</li> <li>B棟：日用品の販売を主目的とする店舗</li> <li>国の使用許可の用途制限：物販施設（主たる施設）及び駐車場</li> </ul>									
現賃借人の 退去日	令和8年8月末									
解体日程等	<ul style="list-style-type: none"> <li>C棟・D棟・E棟の3棟は、機構が令和8年9月から解体を実施する予定であり、解体の完了は、令和9年6月末を予定している。</li> <li>屋外のトイレ及び廃棄物集積場の解体については、協議のうえ決定する。</li> <li>解体後の土地の活用に必要な工事は全て新賃借人で実施する。</li> </ul>									
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>当該施設の土地は国が所有しており、国の使用許可を得て、機構が施設を建設している。</li> <li>本公募は当該施設等の賃貸借契約である。</li> <li>貸付施設は一括貸付とする。ただし、一括貸付後の転貸は可能とする。</li> <li>新たな建物を建築することは認めない。</li> <li>建物の基礎、柱、壁、屋根などの躯体以外の、設備、上下水道管、駐車場用地の舗装・白線・入退場ゲート、広告塔等は賃借人が設置し、賃借人の所有物として維持管理を行う。なお、前賃借人が設置</li> </ul>									

	<p>した設備や上下水道管等を引き継ぐ場合は、両者で協議を行い、優先交渉権者決定後の機構との賃貸借契約締結前を目途として造作譲渡契約書等を作成し、機構の承諾が必要である。新賃借人と前賃借人の経費節減を考慮した現況有姿にて新賃借人へ引き継ぐことを想定している。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場施設は、地元要望を踏まえた運用とする必要があるため、機構と協議のうえ決定する。</li> <li>・提案内容については関係法令を遵守し、法令等への適合の可否は応募者の負担において、関係機関に確認するものとする。</li> <li>・A棟・B棟の改修や新たな工作物を設置する場合は、建築基準法・消防法・都市計画法・大規模小売店舗立地法・その他の関係法令に違反しないことを事前に確認のうえ応募すること。なお、これらの工事は事前に機構の承諾を受け、賃借人において実施し、当該部分の維持管理は賃借人で担うこと。工作物等設置の際は規模等により、別途保証金を定める場合がある。</li> <li>・大規模小売店舗立地法に関する届出に必要な書類は、新賃借人が作成し、機構を通じて福岡市の担当部署へ提出する。作成にあたり必要な費用は、新賃借人が負担する。</li> <li>・地元住民や関係団体等との良好な関係構築に努めること。</li> <li>・令和11年3月末に機構は廃止され、4月以降は福岡国際空港株式会社への事業承継を予定している。</li> </ul>
--	---

### 3. 応募者の構成等

#### (1) 応募者の参加資格

本公募に参加する者及び賃借人は、少なくとも次に掲げる条件を備えている者でなければならない。

- (ア) 当該貸付施設をその設置の目的に応じて経営する能力を有すること。
- (イ) 当該貸付施設と同種若しくは類似の業種の経営経験又は従事経験を有すること。
- (ウ) 地元事業者と競合するおそれの少ない事業を営む者であること。
- (エ) 貸付料等の支払の見込みが確実であること。
- (オ) 会社更生法に基づく更生手続開始及び民事再生法に基づく再生手続開始の申立をしていない者又は申立をされていない者であること。
- (カ) 暴力団関係者又はその他反社会的暴力活動を行う団体の関係者でないこと。なお、暴力団関係者でないことの認定については、「行政財産を使用又は収益させる場合の取扱いの基準について」(昭和33年1月7日蔵管第1号通達) 第3節第3の2の規定を準用する。
- (キ) 本公募に係る支援業務受託者である、三菱UFJリサーチ＆コンサルティング株式会社及び弁護士法人関西法律特許事務所と資本関係又は人事関係がある者ではないこと。

#### (2) 応募者の構成

応募者は単独の法人を基本とする。

#### 4. スケジュール

予定しているスケジュールは以下のとおりである。

内容	時期
公募要綱等の公表	令和7年12月1日（月）
質問の受付期間	令和7年12月1日（月）から 令和7年12月22日（月）まで
参加申込書の受付期間	令和7年12月1日（月）から 令和8年1月9日（金）まで
質問の回答（予定）	令和8年1月23日（金）
提案書類の提出期間	令和8年2月2日（月）から 令和8年2月20日（金）まで
賃借人選定委員会の開催	令和8年3月中旬
賃借候補者（優先交渉権者）の決定	令和8年3月下旬
基本協定締結	令和8年3月下旬
契約締結（貸付期間の開始）	令和8年9月1日（火）（予定）

※提案書類作成に係る現地内覧は、A棟及びB棟の一部は現賃借人と協議のうえ対応可能とするが、残りのB棟の一部は令和8年7月末まで入居中のため、図面のみで対応する。

#### 5. 貸付施設の活用及び貸付料等基本条件

##### （1）契約形態

民法第601条に基づく土地及び建物等貸付施設の賃貸借契約とする。

なお、本募集においては、貸付施設を一体的に活用する賃借人の提案を求めるものであるため、貸付施設の一部のみの貸付けは行わない。

##### （2）貸付期間

貸付期間は、貸付施設を引き渡した日から起算して3年とする。

なお、賃貸借期間の満了に際し、機構と賃借人の協議により、賃貸借期間を3年間更新できるものとし、以降の更新された契約についても同様とする。

##### （3）貸付料

（ア）賃借人が機構に支払う貸付料（月額・税抜）は、次に示す最低貸付料以上で賃借人が応募時において提案した金額とする。

最低貸付料（消費税等を抜いた月額）	8,000,000円
-------------------	------------

- (イ) 貸付料支払の開始日は、本施設に係る工事等が完了し、営業開始日の属する月分からとする。
- (ウ) 営業開始日が、月の中途であった場合又は賃貸借契約が月の中途に解除され、もしくは更新を拒絶された場合における当該月の貸付料は、1月を30日として日割計算した額を収納するものとし、その日割計算した額に10円未満の端数が生じたときは、これを四捨五入する。
- (エ) 貸付料は前払とし、機構が別途送付する納入通知書に記載した期日までに翌月分を支払うものとする。支払いに際しての振込手数料は賃借人の負担とする。
- (オ) 機構は、次に該当するときは、貸付料を改定することができる。
  - ① 経済情勢の変動に伴い、必要があると認めるとき。
  - ② 近隣の類似貸付施設との間における貸付料の均衡上必要があると認めるとき。
  - ③ 貸付施設の増改築及び敷地に改良等を施したとき。
  - ④ 移転跡地の使用料に変動があったとき。
  - ⑤ 公租公課等に変動があったとき。

## 6. 契約に関する基本条件

### (1) 基本協定の締結

賃借候補者（優先交渉権者）の決定後、貸付施設の賃貸借に関する協議を行い、協議が調い次第、速やかに基本協定を締結する。

基本協定の締結は令和8年3月下旬を予定する。

### (2) 賃貸借契約の締結

賃借候補者（優先交渉権者）は、基本協定に基づき、協議が調い次第、速やかに賃貸借契約を締結する。賃貸借契約の締結は令和8年9月1日を予定している。

なお、機構は賃借候補者と契約締結に至らない場合は、次点者を賃借候補者とする。

契約協議に関する条件は次のとおりである。

- (ア) 貸付施設の貸付料は、賃借候補者が応募時に提案した額とする。
- (イ) 本契約の締結に係る費用は、賃借人の負担とする。
- (ウ) 本契約の締結に至らなかったとき、賃借候補者は、本公募要綱に定める賃借候補者としての地位を失うものとする。

### (3) 敷金

賃借人は、貸付料（月額）の6か月分に相当する額を敷金として、本契約締結後速やかに、機構が指定する方法により支払うこととする。敷金には利息を付さないものとする。また、貸付料が改定された場合は、敷金の額も増減されるものとし、貸付料改定後請求を受けた日の翌日から起算して30日以内に不足分を納入すること。

敷金をもって貸付料その他の費用の支払に充当することはできない。また敷金に関する債権を第三者に譲渡し、又はこれを担保に供してはならない。契約期間満了等により本契約が終了し、機構が貸付施設の明渡しを受けたときは、その日から30日以内に敷金を一括返済する。

なお、敷金の返還に際し、当該賃借人が貸付料その他の債務金を有しているときは、当該賃借人に返還すべき敷金からこれを控除する。この場合において、未払債務金の額が敷金の額を超えるときは、当該賃借人に、直ちに、その差額を納付させる。

#### (4) 遅延利息

機構は、貸付料又は敷金の支払を納付期限までに納入しなかった賃借人に対して、納入しなかった額につき、納付期限の翌日から収納した日までの日数に応じて民法第404条に定める利率により算定した額を遅延利息として請求する。

#### (5) 違約金等

- (ア) 機構は、賃借候補者の責めに帰すべき事由により基本協定または賃貸借契約の締結に至らない場合は、敷金相当額の違約金の支払を賃借候補者に対して請求できるものとする。
- (イ) 機構は、賃借人による貸付施設の利用が本公募要綱及び契約書に違反し、賃借人が正当な理由無く調査、報告又は資料の提出を拒み、若しくはその他賃借人が本契約に定める義務を履行しないときは、賃借人に対し相当の期間を定めて是正を求めることができるものとする。
- (ウ) 機構は、期間内に賃借人による是正が完了していないと認めるときは、敷金相当額の違約金の支払を賃借人に対して請求できるものとする。
- (エ) 賃借人は、(ア) または(ウ)により、違約金支払の請求を受けたときは、機構が定める期間内に違約金を支払わなければならぬ。
- (オ) 違約金の支払が遅延したときの遅延利息は、「(4) 遅延利息」と同様とする。
- (カ) 違約金は、損害賠償額の予定とは解釈しない。

#### (6) 賃借人の契約解除権

賃借人は、賃貸借契約締結後に解除しようとするときは、解除しようとする日の6月前までに機構に書面で予告し、敷金相当額に相当する額の違約金を支払うことで、本契約を解除することができるものとする。

#### (7) 機構の契約解除権等

- 機構は、次のいずれかに該当する場合は、本契約を解除することができるものとする。また、その際、機構は損害について賃借人に賠償を請求することができるものとする。
- (ア) 本契約の義務に違背したとき。
  - (イ) 本物件の賃借申込書に虚偽の事項を記載し、その他不正な手段により本物件を賃借したとき。
  - (ウ) 貸付料その他の費用の支払を3カ月以上怠ったとき。
  - (エ) 本契約及びこれに附帯して締結した契約、協定の各条項に違反したとき。
  - (オ) 賃借人が解散し、他に合併され、又は銀行取引停止処分を受け、破産、会社更生及び民事再生手続きの申立てを受け、若しくはこれらの申立てをしたとき。
  - (カ) 仮差押、仮処分、強制執行若しくは競売の申立てを受け、又は公租公課の滞納処分を受けたとき。
  - (キ) 本契約に基づく乙の権利を譲渡し、又はこれを担保に供したとき。

- (ク) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。）が、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。）又は暴力団員（同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であるとき。
- (ケ) 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ているとき。
- (コ) 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き。
- (サ) 役員等が、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するなどしているとき。
- (シ) 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き。

#### (8) 損害賠償

賃借人は、賃借人若しくはその使用人、代理人、請負人その他の賃借人の関係者の故意又は重大な過失により貸付施設を毀損した場合については、機構に損害を賠償しなければならない。（ただし、「7.（4）滅失又は毀損の原状回復」の規定により当該物件を原状に回復した場合は、この限りではない。）

#### (9) 第三者への賠償

賃借人は、賃借人が貸付施設に設置した工作物等により、第三者が損害を被ったときには、一切の責任を負担するものとし、全て賃借人において処理を行い、機構に何らの負担も生じさせないものとする。

#### (10) その他

- (ア) 契約締結後に賃借人が施設を利用するにあたって改修が必要な場合は、賃借人の責任、負担において実施することとし、あらかじめ機構の許可を受ける必要がある。
- (イ) 契約終了時に賃借人は、原状回復して機構に引き渡すものとする。ただし、事前に機構の承諾を受けた場合はその限りではない。

### 7. 貸付施設に関する事業条件

#### (1) 貸付施設の引渡し

- (ア) 契約締結日に、A棟とB棟を賃借人に引き渡す。引き渡し後から、A棟とB棟の維持管理（電力・ガス・上下水道契約、消防設備点検、防犯対策等）は賃借人が行う。
- (イ) C棟・D棟・E棟の解体後、当該用地及びその他用地を引き渡す。

#### (2) 各種インフラの供給

本施設のインフラは前賃借人が設置しているため、前賃借人から引き継がない場合は、賃借人において、電気やガス、上下水道等のインフラの供給者との契約等の諸手続きを行うこととし、使用に係る費用は賃借人が負担することとする。

### (3) 滅失又は毀損の報告

賃借人は、貸付施設の全部又は一部が滅失し、又は毀損した場合には、直ちに機構にその状況を報告することとする。

### (4) 滅失又は毀損の原状回復

賃借人の責めに帰する事由により貸付施設を滅失し、又は毀損したときは、賃借人の責任、負担において速やかに原状に回復することとする。

### (5) 貸付施設の維持管理

貸付施設については、清掃、日常点検、消耗品の交換等の維持管理は賃借人が実施することとする。また、施設の保全のために機構が行う修繕や改修について、賃借人は調整及び協力することとする。

なお、貸付施設の修繕等を実施する必要がある場合、その緊急性や営業に与える影響等を踏まえ、あらかじめ機構と賃借人は協議できることとする。ただし、賃借人の責めに帰すべき事由により修繕等が必要となった場合はこの限りではない。

### (6) 保全義務等

- (ア) 賃借人は、善良なる管理者としての注意をもって貸付施設の維持保全に努めなければならない。
- (イ) 賃借人は、前項の規定に従い貸付施設を使用し、土壤の汚染等により原状回復が困難となるような使用をしてはならない。
- (ウ) 原則として貸付施設の形状を変更することは認めない。
- (エ) 機構が貸付施設の管理上必要な事項を賃借人に通知した場合は、その事項を遵守すること。
- (オ) 貸付施設の使用に当たっては、近隣住民の迷惑とならないように、充分に配慮しなければならない。

### (7) 契約不適合責任

賃借人は、引き渡し時点における現況有姿をもって貸付施設が本契約の目的に適合することを容認し、賃貸借契約の締結後、貸付施設に数量の不足その他契約の内容に適合しないことを理由として、機構に対し貸付料の減額、貸付施設の修補、損害賠償その他の請求又は本契約の解除をすることはできない。

## 8. 応募の手続き等

### (1) 基本的な考え方

賃借候補者の選定に当たっては、総合評価公募型プロポーザル方式により、提案内容等を総合的に評価し、総合評価点を参考に、賃借候補者及び次点者を決定する。

賃借候補者と契約締結に至らない場合には、次点者を賃借候補者とする。  
評価内容により次点者を定めない場合がある。

## (2)公募要綱等に関する質疑の受付及び回答

本公募に関する質疑については、以下のとおり受け付け、回答する。回答は公募要綱等の一部を構成するものであり、同等の効力を有するものとする。

なお、他の方法による質疑は受け付けない。

### (ア)受付期間及び時間

令和7年12月1日（月）から令和7年12月22日（月）午後5時まで

### (イ)提出方法

- ① 「質問書」（様式A）を、問い合わせ先（14ページ）に電子メールで提出すること。電子メールで送信する際のメールタイトルは「【質問】「大井その2」区画賃借人公募について」と明記すること。
- ② また、電子メール送信後、土曜、日曜、祝日を除く24時間以内に到着確認に関する返信がない場合は、担当窓口に電話にて受領の確認を行うこと。（受領確認の電話は土、日、祝日を除くこと。）

### (ウ)回答方法

回答は、令和8年1月23日（金）午後5時まで（予定）に機構ホームページで公表する。その際、質問者名は公表しない。

## (3)関連資料の閲覧・配付

本公募に関する関連資料の閲覧・配付を希望する場合、以下のとおり受け付ける。

### (ア)受付期間及び時間

令和7年12月1日（月）から令和7年12月22日（月）午後5時まで

### (イ)提出方法

- ① 「公募要綱等関連資料閲覧・配付申請書」（様式B）を、問い合わせ先（14ページ）に電子メールで提出すること。電子メールで送信する際のメールタイトルは「【関連資料】「大井その2」区画賃借人公募について」と明記すること。
- ② また、電子メール送信後、土曜、日曜、祝日を除く24時間以内に到着確認に関する返信がない場合は、担当窓口に電話にて受領の確認を行うこと。（受領確認の電話は土、日、祝日を除くこと。）

## (4)公募要綱等の変更及び追加資料の公表

機構は、質問及び回答等を踏まえ、公募要綱等を変更する場合や本公募に関する資料を追加することがある。

公募要綱等の変更や資料の追加がある場合は、機構ホームページで公表する。

## (5)参加申込書類の受付

応募者は、次頁の表に示す参加申込書類を提出すること。提出する書類は様式集に記載のとおりとする。

### (ア)受付期間及び時間

令和7年12月1日（月）から令和8年1月9日（金）午後5時まで（必着）

### (イ)提出方法

持参または郵送により問い合わせ先（14ページ）へ提出すること。

#### (ウ)提出書類

提出書類は次のとおりとする。

	書類	部数
1	参加申込書（様式1－1）	1部
2	現在事項全部証明書（原本） (公募要綱等公表日を起点として過去3か月以内に交付されたもの)	1部
3	役員名簿（様式1－2）、役員略歴書及び事業概要書（パンフレット等）	1部
4	誓約書（様式1－3）	1部

※上記1及び4は押印のうえ、提出すること。

#### (6)参加申込の辞退

応募者は、参加申込書類を提出した後、公募への参加を辞退する場合は、令和8年1月30日（金）午後5時までに、様式集の「参加辞退届」（様式2）を、問い合わせ先（14ページ）に電子メールで提出すること。

電子メールで送信する際のメールタイトルは「【辞退】「大井その2」区画賃借人公募について」と明記すること。

また、電子メール送信後、土曜、日曜、祝日を除く24時間以内に当該メール到着の確認に関する返信がない場合は、担当窓口に電話にて受領の確認を行うこと。（受領確認の電話は土、日、祝日を除いて行うこと。）

### 9. 提案

#### (1)提案書類の提出

応募者は、次に示す提案書類を提出すること。

	書類	部数
1	騒音齊合施設賃借申込書（様式3）	1部
2	定款又は寄付行為	7部
3	賃借対照表及び損益計算書（直近2か年分）	7部
4	前年度の法人税納付済証明書（原本） (公募要綱等公表日を起点として過去3か月以内に交付されたもの)	1部
5	事業提案書（任意様式・別紙「事業提案書作成要領」参照）	7部
6	2、3及び5を保存したCD-R（電子データ）	2部

※上記1は押印のうえ、提出すること

## (2)事業提案書に求める内容

本募集において提案を求める内容は次のとおりとする。

対象	項目	提案内容
法人全体	財務状況及び組織体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法人の財務状況</li> <li>・法人の組織体制</li> </ul>
貸付施設	事業計画・資金計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画（商圈・想定されるターゲット・C棟、D棟、E棟の跡地活用等）</li> <li>・優先交渉権者決定から営業開始までのスケジュール</li> <li>・同種または類似の事業の実績</li> <li>・事業内容や中期経営計画と貸付施設活用の関係性・親和性</li> <li>・資金計画・経営計画（年間売上額等）</li> </ul>
	地域への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地元住民や地域との関係性や地域に求められる機能の導入</li> <li>・雇用創出・確保や経済活性化等成果の地域への還元（新規採用予定者数等）</li> <li>・環境・エネルギー・防災への配慮・向上</li> </ul>
	貸付料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・貸付料の提案額（月額・税抜）</li> </ul>

## (3)提案書類の受付

提案書類は、下記及び「(別紙) 事業提案書作成要領」を参照のうえ、提出すること。

### (ア)提出部数

提案書類の提出部数は、(1)を参照すること。

### (イ)受付期間及び時間

令和8年2月2日（月）から令和8年2月20日（金）午後5時まで（必着）

### (ウ)提出方法

提案書類は、持参または郵送により問い合わせ先（14ページ）へ提出すること。

### (エ)費用の負担

応募に必要な費用は、応募者の負担とする。

### (オ)複数の提案の禁止

提案書の提出は、応募者につき一つとし、複数の提案を行うことはできない。

### (カ)提案書の変更等の禁止

機構に提出した後の提案書の変更、差し替え及び再提出は、評価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）以外は認めない。

### (キ)虚偽の記載をした場合

提案書に虚偽の記載がある場合は、応募を無効とする。

### (ク)使用言語及び単位

使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法（平成4年法律第51号）の定めによるもの、通貨単位は円とする。

#### (ヶ) 提供情報の使用、取扱い

機構が提供する資料等は、応募に関する検討以外の目的で使用することはできないものとする。

#### (コ) 著作権等

提案書の著作権は、応募者に帰属する。ただし、機構が「独立行政法人等の保有する情報の公開に関する法律（平成 13 年法律第 140 号）」（情報公開法）に基づき提案内容の公表する場合、その他機構が必要と認める時には、機構は応募者と協議の上、提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

### 10. 貸借候補者の選定

#### (1) 参加資格審査及び基礎審査

応募者からの参加申込書類をもとに参加資格を審査するとともに、提案内容について、貸付料、提案に関する項目への適合を審査する。

##### (ア) 参加資格審査

提出された申込書類をもとに、応募者の参加資格を審査する。

なお、優先交渉権者の決定までに参加資格を失った場合は失格とする。

##### (イ) 基礎審査

###### ① 貸付料の確認

応募者が提案する貸付料が、機構が定める最低貸付料以上であること。

###### ② 提案項目の確認

提案書の内容が、公募要綱項等で示す項目を満たしていること。

#### (2) 提案評価

資格審査及び基礎審査により審査を通過した提案は、機構が設置する騒音齊合施設設賃借人選定委員会（以下「選定委員会」という。）において提案内容を評価する。

#### (3) 評価方法

提案書等を評価基準に従い評価を行う。

##### (ア) 評価点

評価点は、提案評価点 80 点、価格評価点 20 点、合計 100 点満点とする。

##### (総合評価点)

総合評価点	総合評価点 100 点 = 提案評価点 80 点 + 価格評価点 20 点
-------	---------------------------------------

##### (イ) 提案評価

提案書の内容について、以下に示す項目ごとに、評価基準に基づき評価を行い、加点する。

提案評価点の加点の付与基準は、以下に示す 5 段階評価とし、評価に従い各項目の配点に対応する係数を乗じて加点を算出する。

なお、提案評価点が 48 点に満たない場合は失格とする。

(評価基準及び視点)

対象	項目	評価基準	配点
法人全体	財務状況及び組織体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法人の財務状況は健全性を有しているか。</li> <li>・安定的な事業を実施するための人員体制を有しているか。</li> </ul>	5 5 10
貸付施設	事業計画・資金計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域事情や将来の需要動向等を踏まえたうえで、具体的な提案がなされているか。</li> <li>・開店までの現実的なスケジュールが検討されているか。</li> <li>・貸付施設の活用に必要な実績を十分に有しているか。</li> <li>・事業を実現、継続するための工夫が検討されているか。</li> <li>・継続的な事業実施に向けた資金計画・経営計画（売上・利益等）が検討されているか。</li> </ul>	15 5 5 10 5 40
	地域への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地元住民や地域との良好な関係が構築される事業展開が期待できるか。</li> <li>・雇用創出・確保や経済活性化等成果が地域へ還元される事業展開が期待できるか。</li> <li>・環境・エネルギー・防災等の観点から地域への配慮が考慮されているか。</li> </ul>	15 10 5 30
	提案評価点合計		80

(5段階評価の加点付与基準)

評価区分	評価内容	係数
A	特に優れた提案である	1.00
B	優れた提案である	0.75
C	評価できる提案である	0.50
D	評価できる提案が乏しい	0.25
E	提案内容が乏しく、評価が困難である	0.00

(ウ) プレゼンテーション・ヒアリング審査

貸借人選定委員会における評価に際して、応募者によるプレゼンテーションの審査を実施する予定である。

具体的な実施日時や方法については、後日、機構から応募者へ通知する。

(エ) 価格評価

応募者による本募集に対する貸付料（月額・税抜）の提案額について、次の計算式により価格点を算出する。

(価格評価点算出式)

価格評価点	価格評価点（20点）
-------	------------

	= 20点 × 貸付料の提案価格 ÷ 貸付料の最高提案価格
--	-------------------------------

#### (4)賃借候補者の決定等

##### (ア)賃借候補者の決定

機構は、提案評価点と価格評価点により総合評価点を算出し、その評価結果を基に賃借候補者及び次点者を決定する。

##### (イ)審査結果の通知

審査結果は、応募者全員に文書で通知するほか、機構のホームページにおいて公表する。

##### (ウ)その他

- ① 結果に対する異議等については、一切応じない。
- ② 賃借候補者は、賃借候補者としての地位を第三者に譲り渡すことはできない。
- ③ 契約締結までに、賃借候補者が下記の事由に該当する場合は、次点者を賃借候補者とする。
  - ・賃借候補者が、本公募要綱に記載する参加資格を満たさなくなったと機構が判断した場合
  - ・賃借候補者が、本公募要綱に記載する応募条件等に反することが判明した場合
  - ・賃借候補者が、事業の推進に必要な手続きを行わない場合

#### 1.1. 問い合わせ先

公募要綱等に関する問い合わせは次のとおりとする。

##### 【担当窓口】

独立行政法人空港周辺整備機構 地域振興課

〒812-0013 福岡市博多区博多駅東2丁目17番5号 ARKビル9階

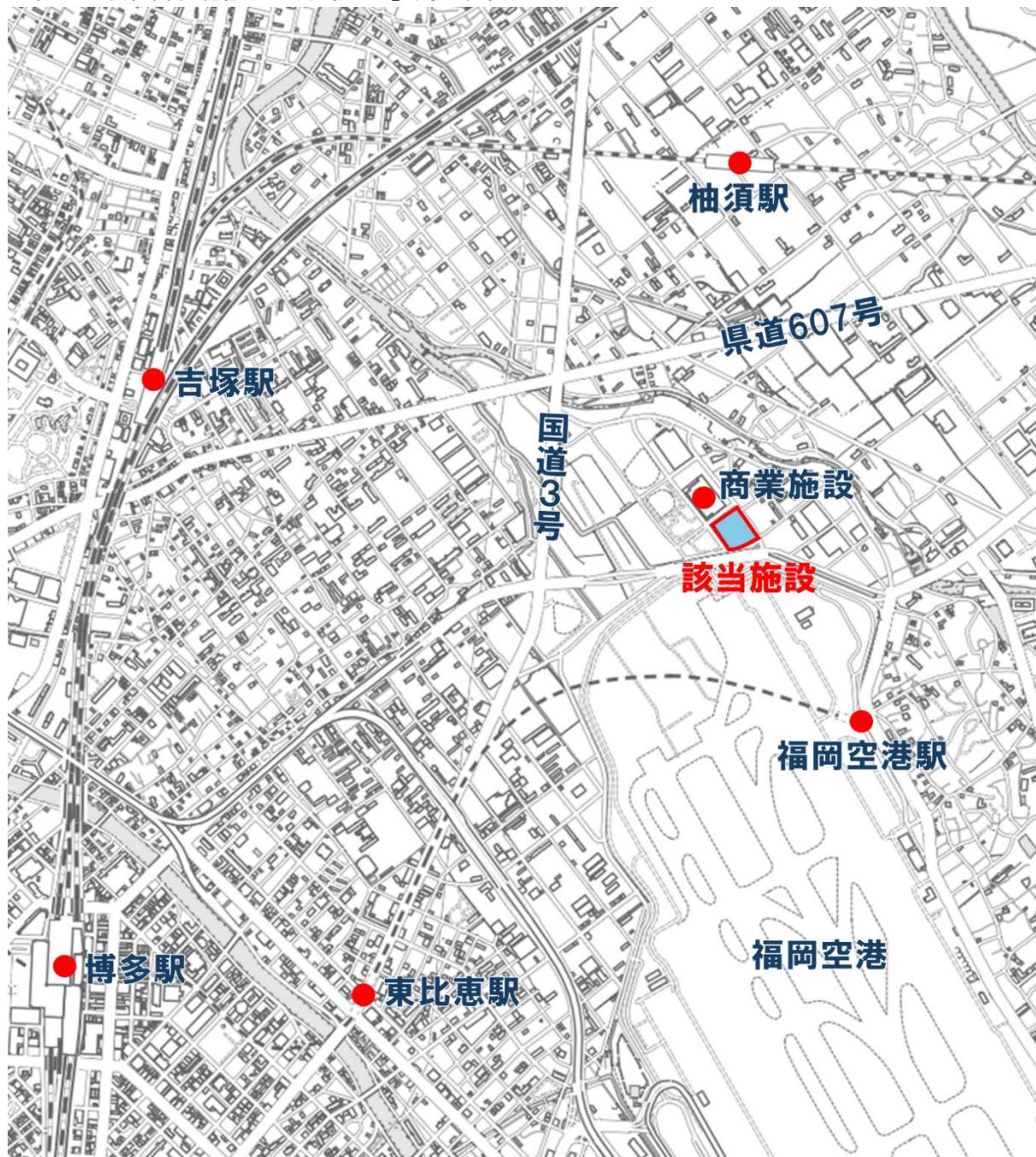
担当：梶原・新保・三浦

電話：092-472-4595

E-mail：jigyo-2@oeia-fuk.ne.jp

HP：<https://www.oeia.or.jp/>

別紙1 騒音遮合施設「大井その2」周辺位置図



別紙2 騒音遮合施設「大井その2」全体配置図

