

福岡市医師会 福岡大学西新病院跡地活用事業公募要項

1. 公募の趣旨

一般社団法人 福岡市医師会(以下「貸主」表記)では、保有する土地について、借地による有効活用の可能性を検討しています。

本公募は、土地の特性を活かしながら、安定した収益の確保を目指すとともに、地域の利便性向上や地域経済への貢献にもつながる提案を広く募集するものです。

事業の実現性、継続性、収益性を重視しつつ、周辺環境との調和や、長く地域に受け入れられる計画について、事業者の皆さまからご提案をいただきたいと考えています。

2. 公募の考え方

本公募では、次のような考え方を基本とします。

- 土地の価値を高める、実効性のある活用提案であること
- 貸主にとって、安定的かつ魅力的な収益が見込めること
- 地域住民や周辺環境への配慮がなされていること
- 建物の外観や外構が周辺景観と調和していること
- 環境負荷の低減に配慮した計画であること
- 長期的に継続可能で、管理運営体制が明確であること
- 法令等を遵守し、円滑に事業実施できること

3. 対象物件の概要

3-1.概要

所在地（地番）	福岡市早良区祖原364番地1、370番地10		
住居表示	福岡市早良区祖原15－7		
土地面積 （登記簿による）	所在地①364 番地 1	3,205.10 m ²	合計 3,549.03 m ²
	所在地②370 番地 10	343.93 m ²	
建物床面積 （登記簿による）	地上 1～5 階	5,473.76 m ²	合計 7,050.85 m ²
	地下 1 階	1,577.09 m ²	
建物構造	種類:病院 構造:鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・ルーフィング葺地下 1 階付 5 階建 築年月:昭和 58 年 2 月 17 日新築、平成 7 年 6 月 8 日変更、増築、付属 建物合棟		
用途地域等	第一種住居地域(容積率 200%/建ぺい率 60%) 第二種20m高度地区		

3-2.開示資料

参加希望事業者(以下「事業者」表記)が適切な提案・積算を行えるよう、以下の資料を貸与・開示いたします。

※下記資料の開示については、守秘義務誓約書の提出が必要となります。

- 既存建物図面
- アスベスト調査報告書

※土壌汚染、PCB 等の調査:未実施

4. 公募する提案の内容

対象土地を借地として活用する事業提案(既存建物は解体し、新たな建物に建替え)を募集します。提案内容は、土地の特性や周辺環境を踏まえたものであり、貸主との協議を経て実現可能なものとしてください。

4-1. 望ましい提案の方向性

- 安定した賃料収入が期待できること
- 事業計画に無理がなく、継続性があること
- 地域にとって一定の利便性や価値があること
- 土地の魅力を十分に引き出せること
- 周辺景観や街並みに配慮した計画であること
- 環境負荷の低減に向けた工夫があること

4-2. 建物の活用（用途）

- 用途は、共同住宅（分譲、もしくは賃貸）のみとします。
- 建物1階部分に、貸主が使用するスペース(床面積 500 m²程度)の無償提供をお願いします。(譲渡もしくは使用貸借のどちらの形態でもかまいません)。

※貸主は、そのスペースを利用して、福岡市と連携のうえ公共的かつ地域の利便性向上に資する施設を誘致する予定です。

※貸主が使用するスペース(床面積 500 m²程度)については、誘致する施設の規模によって、床面積が縮小する場合があります。

4-3. 提案の要件

- 土地、既存建物は現状渡しとします。
- 既存建物の解体費、土壌汚染調査や改良費、アスベスト除去費用、PCB 調査や処理費用、既存杭等の地下埋設物の撤去・処理費用などについては、事業者負担といたします。

※ただし、土壌汚染調査や改良費用については、その状況により大きく変動することが想定されます。応募時に合理的に想定した額を著しく超える場合その他事業者に着しい負担が生じる場合は、事業者は貸主と協議を行うことができるものとします。

4-4. 建物の外観デザイン・周辺景観への配慮

提案にあたっては、建物の機能性に加え、周辺環境との調和や外観の印象にもご配慮ください。

具体的には、周辺の街並みとの調和、建物の形状や色彩、素材感、サイン計画、夜間照明、外構・植栽計画などについて、できる限りわかりやすくご提案ください。

必要に応じて、完成イメージ図、外観パース、立面図等のご提出をお願いする場合があります。

4-5. 環境配慮への取り組み

本公募では、収益性や事業実現性に加え、環境への配慮も歓迎します。

省エネルギー性能の高い建物計画、太陽光発電や蓄電池の導入、高効率設備の採用、緑化やヒートアイランド対策、雨水利用、EV 充電設備の設置など、環境負荷の低減につながる工夫についてご提案ください。

5. 契約条件の基本的な考え方

契約条件は、提案内容および協議を踏まえて決定します。基本的な考え方は次のとおりです。

5-1. 契約形態

- 一般定期借地権契約(50 年以上)

詳細については、事業内容に応じて協議のうえ決定します。

5-2. 契約期間

- 長期的な活用を前提とした期間を想定しています。
- 具体的な年数は、事業内容、投資内容、収益計画等を踏まえて協議します。

5-3. 地代等

- 地代は、原則として固定賃料を基本とします。必要に応じて変動賃料のご提案も可能ですが、貸主にとって総合的な収益性を重視のうえ評価します。
- ただし、固定資産税、都市計画税その他本件土地に係る公租公課の増加、法令の制定・改廃その他貸主の責めに帰さない事由により貸主の負担が著しく増加した場合には、貸主は賃料の見直しについて借主と誠実に協議を申し入れることができるものとします。

なお、当該協議は賃料改定を当然に約するものではなく、改定の有無及び内容は別途合意によります。

5-4. 契約終了時の取扱い

- 契約終了時には、原則として事業者の負担により原状回復のうえ、更地にて土地を明け渡していただきます。

5-5. 禁止・制限事項

次のような計画は対象外とします。

- 法令に違反するもの
- 周辺環境に著しい悪影響を与えるもの
- 貸主が不適当と判断するもの
- その他、土地の条件に照らして著しく実現性を欠く提案
- 事業の第三者への譲渡（住宅部分の区分譲渡は可）

6. 審査の考え方

提案内容は、提出資料および必要に応じたヒアリング等を通じて総合的に審査します。

貸主は、収益性を重視しながら、事業の確実性、地域との調和、建物の外観、環境配慮も含めて評価します。

6-1. 評価項目の例

評価項目	配点(総計 100 点)	主な確認ポイント
収益性	70 点	賃料総額の水準、収入の安定性、契約条件、その他(貸主に対するその他有益提案など)
事業実現性	10 点	資金力、実績、計画の具体性、実施体制
地域貢献性	5 点	周囲の利便性向上、地域経済への効果
持続性・安定性	5 点	長期運営の見込み、撤退リスクの低さ
建物外観・景観配慮	5 点	周辺環境との調和、デザイン性、外構計画
環境配慮	5 点	省エネ、緑化、脱炭素、資源循環への配慮

6-2. 評価のポイント

- 提案賃料は重要な評価要素です。
- ただし、金額のみではなく、長期的な安定収益が見込めるかも重視します。
- 地域貢献については、事業の魅力を高める要素として評価します。
- 建物の外観や外構が周辺環境と調和しているかも確認します。
- 環境配慮の工夫がある提案は、長期的な社会的価値の観点から評価します。
- 総合的に見て、貸主にとって最も有益な提案を優先します。

7. 審査方法

7-1. 書類審査

提出された書類に基づき、参加資格や提案内容の確認を行います。

7-2. プレゼンテーション

必要に応じて、提案内容のご説明をお願いし、質疑応答を行う場合があります。

7-3. 優先交渉者の選定

総合評価が最も高い提案者を優先交渉者として選定します。

なお、協議が整わない場合は、次順位の提案者と協議を行う場合があります。

8. 参加資格

本公募への参加は、次の条件を満たす事業者を対象とします。

1. 日本の会社法に基づき日本国内で設立された法人・企業であり、かつ福岡市内に事業所(本社・支社営業所等)を有する企業であること
2. 提案内容を実現するための資力・信用力を有していること
3. 提案事業を適切に実施・管理できること
4. 過去に重大な法令違反や契約違反がないこと
5. 反社会的勢力と関係がないこと
6. 必要に応じて、共同事業体での参加が可能であること
7. 定期借地事業の実績、又は大規模な複合施設の開発・運営実績を有すること

※詳細な参加条件は、必要に応じて別途定めることがあります。

9. 申込時の提出書類について

事業者は、申込書のほか、以下の資料をご提出ください。

※提案書、事業計画書、収支計画書の書式は任意で構いません。

必要書類の提出期限(2027年1月22日、17:00 必着)までに、指定募集窓口宛に郵送または持参のうえ、3部ご提出をお願いいたします。

9-1. 必須書類

- 参加申込書兼誓約書
- 守秘義務誓約書
- 提案書
- 事業計画書
- 収支計画書
- 会社概要書
- 会社謄本
- 納税証明書
- 直近3期分の決算書(上場企業の場合は、有価証券報告書での代用が可能です。)
- 類似事業の実績資料
- その他、必要に応じて貸主が指定する書類

9-2. 提案書に記載いただきたい内容

- 事業の概要

- 施設の計画内容
- 収益計画
- 賃料条件
- 投資計画、資金計画
- 工程計画
- 運営体制
- 建物の外観コンセプト
- 周辺景観との調和に対する考え方
- 外構・植栽、サイン計画
- 環境配慮の具体的な内容
- 省エネルギー・脱炭素への取り組み
- 騒音、照明、交通等への対策
- 雨水・排水・緑化に関する配慮
- リスク対応策
- 契約終了時の対応方針

10. 提案にあたっての留意事項

事業者は、以下の留意事項についてあらかじめご確認いただき、貸主および指定募集窓口に対して、異議を申し立てないことをご了承ください。

1. 事業者は、優先交渉権を取得した後に提示条件を変更したり、正当な理由なく一方的に辞退したりすることはできません。
2. 提示プランの内容や条件が貸主の希望に満たない場合、建築基準法その他の法令に適合しない場合、または貸主の事情その他の理由により、本件募集を取りやめる場合がございます。その場合、事業者は、貸主および指定募集窓口に対して、提示プラン作成費用等を含む一切の金銭請求を行わないものとします。
3. 貸主は、賃貸借契約が締結されるまで、本件を賃貸する義務その他一切の義務を負いません。
4. 選定結果に関する審査基準、賃料条件、順位等については、お答えいたしません。
5. 質疑応答は、指定募集窓口まで電子メールでお問い合わせください。指定募集窓口以外へのご質問には対応いたしません。また、指定募集窓口以外へお問い合わせいただいた場合、応募資格を失うことがあります。
6. ご提出いただいた資料等は、返却いたしません。
7. 事業者は、貸主または指定募集窓口の承諾なく、本要項を第三者に提示または公開することはできません。ただし、共同企業体を構成する各企業や、提案に必要な協力会社に対して、本業務遂行の目的に限って開示する場合は、この限りではありません。
8. 共同企業体による応募について

1. 複数の企業が共同で応募する場合(以下「共同企業体」といいます)は、代表企業を1社定め、代表者がすべての書類提出および連絡窓口を担うものとします。
2. 共同企業体の構成員は、他の共同企業体の構成員となること、または単独で応募することはできません。
3. 優先交渉権付与後は、原則として共同企業体の構成員の変更は認められません。
ただし、やむを得ない事情がある場合は、貸主と協議のうえ変更を認めることができるものとします。
9. 優先交渉権付与後の契約締結業務等は、西日本不動産開発株式会社が行うため、同社との媒介契約の締結が必要となります。

11. 今後のスケジュール(案)

下記スケジュールについては、諸般の事情や優先交渉権者との協議の進捗度合いにより、変更となる場合がございます。

時 期	項 目
2026 年 10 月	公募開始
2026 年 11 月	現地見学会(※見学会の日程や申込方法は、後日ホームページに掲載いたします。)
2026 年 12 月 18 日	質疑応答期限
2027 年 1 月 22 日	提案書類締め切り
2027 年 2 月末頃	審査・優先交渉候補先の選定
2027 年 3 月末頃	優先交渉権者決定
2027 年 4 月末頃	優先交渉権者との条件協議、契約締結(基本協定締結)
2027 年 5 月以降	病院移転後、引渡し 解体工事、土壌汚染調査、土壌改良等の事業着手

12. 契約締結までの流れ

1. 優先交渉者の決定
2. 条件協議
3. 契約内容の整理
4. 必要な社内手続き
5. 契約締結

なお、協議が整わない場合は、次順位の提案者と協議を行うことがあります。

13. 失格となる場合

次のいずれかに該当する場合は、失格とすることがあります。

- 提出書類に重大な虚偽がある場合
- 募集条件に明らかに適合しない場合
- 審査の公正性を損なう行為があった場合

- 参加資格を満たさないことが判明した場合
- その他、貸主が不適当と判断した場合

14. その他

- 本要項に定めのない事項については、貸主と提案者との協議により定めます。
- 本公募は、関連法令、条例、行政指導等を踏まえて実施します。
- 実際の契約条件については、法務・税務・建築等の観点から必要に応じて確認を行います。
- 提案内容の検討にあたり、現地確認や追加ヒアリングをお願いする場合があります。

15. 指定募集窓口

本件に関する質疑および書類提出は、以下の指定窓口を通じて行います。

事 業 名	福岡市医師会 福岡大学西新病院跡地活用事業
指 定 窓 口	西日本不動産開発株式会社
住 所	福岡市中央区舞鶴二丁目 2 番 3 号
担 当 者	大村、緒方
E - m a i l	omura@nfk.co.jp
TEL	:092-712-6081

以上