

第2回検討委員会まとめ

検討委員会の概要

日時: 令和4年7月28日(木) 10時00分～11時30分

場所: 田川市役所1階 大会議室

議題: 事業者選定について

内容: 事業者選定に向けた提案条件、選定方法、スケジュールなどを協議。

⇒委員からの意見を踏まえて、実施要領等を作成し、事業者の募集を行う。

主な意見及び回答

- ・資料2の4P「報告書抜粋」を踏まえることとなっているが、生鮮食品直売所や農産物直売所など記載されている施設以外の店舗を提案してもいいのか。
⇒報告書にあるメイン・サブ機能を整備することが望ましいとしているが、そのほかの様々な店舗についても提案してもらいたいと考えている。
- ・たがわ情報センター建物は、事業者解体してもらい、その解体費相当分は貸付料から免除するということであるが、事業者が提案する価格が不当に高い場合等も考えられるため、市で適正価格をある程度試算するなど何らかの対策した方がいいのではないか。
⇒対策を検討する。
- ・田川にとって有益な施設を整備するにあたり、募集期間は、十分な期間となっているのか。
⇒他の自治体の事例等を参考にしながら作成しており、十分な期間を確保している。

田川東高校跡地活用事業の事業者選定について

1 田川東高校跡地活用事業の概要

(1) 基本内容

ア 田川市は、田川東高校跡地に事業用定期借地権を設定し、事業者へ貸し付ける。

イ 事業者は、施設の設計、建設、管理運営、契約期間終了時の撤去及びこれらに付随する一切の業務を実施する。

ウ たがわ情報センター建物は、事業者へ無償譲渡（無償譲渡契約を締結）し、事業者が解体・撤去を行うこととする。

(2) 貸付期間

事業者が提案する期間

※借地借家法に基づく事業用定期借地期間内（10年以上30年未満）とする。

(3) 貸付料

事業者が提案する金額

※田川市が算出する最低貸付料以上の額とする。

※貸付料は、契約期間開始日から最終日まで発生する。

〈最低貸付料の算出方法（月額）〉

田川市土地処分価格評価基準に基づき算出した価格 × 3 / 1000

（※田川市財務規則で規定）

○田川市財務規則第35条 抜粋

第35条 公有財産の貸付けを受けた者は、財産の取得、管理、処分等に関する条例（昭和39年条例第21号）第6条の規定により無償で貸付けを受けた場合を除くほか、貸付料を納付しなければならない。

2 前項の貸付料の額は、次に掲げる区分による額とし、消費税法（昭和63年法律第108号）の規定による消費税及び地方税法（昭和25年法律第226号）の規定による地方消費税が課されるものについては、当該貸付料の額に消費税及び地方消費税の相当額を加算した額とする。

(1) 土地 1月につき当該土地の適正な価額に1,000分の3を乗じて得た額以上の額

(2) 建物 1月につき当該建物の適正な価額に1,000分の4を乗じて得た額と当該建物の敷地である土地について前号の規定により計算して得られる貸付料相当額を合算

(4) 解体費用（たがわ情報センター解体分）

事業者が提案する金額

※たがわ情報センター建物の解体費用は田川市の負担とし、解体費用相当額に達するまでの期間について貸付料を免除することで相殺する。

(5) 契約保証金

貸付料の2年分の額とする。

(6) 概要図

資料3のとおり

2 選定方法等

選定手法	公募型プロポーザル
応募者条件	単独企業又は複数企業からなる企業連合体
審査方法	公開プレゼンテーション ※審査は、別途、審査委員会を設置し実施する。
審査委員会	【審査委員構成】計9名 有識者 2名 地元住民 2名 地元団体、法人の代表 2名 経営・会計に関する専門家 1名 市職員 2名 ※各審査委員による採点結果の合計点を踏まえ、合議により総合的に評価する。

3 スケジュール（予定）

項目	予定時期
実施要領等の公表	令和4年10月
参加資格審査申請書の提出期間	令和4年11月～12月
提案書等の提出期間	令和5年1月
審査（公開プレゼンテーション）	令和5年2月
優先交渉権者の決定	令和5年2月
基本協定の締結	優先交渉権者決定後速やかに締結
伊田中学校仮設校舎撤去	令和5年4月～7月（予定）
田川市議会による議案の審議 ※1 ・たがわ情報センター廃止条例に関する議案 ・たがわ情報センター無償譲渡に関する議案 ・土地の減額貸付に関する議案	令和5年6月
事業用定期借地権設定契約の締結 ※2 たがわ情報センター無償譲渡契約の締結	令和5年9月
たがわ情報センターの廃止	令和5年9月末
施設整備（たがわ情報センター解体含む）開始	令和5年10月

※1 議会の議決が得られなかった場合、※2の契約は締結せず、以降の項目は実施しない。

4 審査項目と配点

審査項目	配点
1 計画の実現性、継続性	10点
・事業の実施体制や収支計画 ・建設等に係るスケジュール（整備期間、運営開始時期等） ・事業者の財務状況の健全性など	
2 維持管理・運営	10点
・施設の運営方法や安全対策及び維持管理の考え方	
3 整備内容	30点
・整備コンセプト、整備内容 「旧田川東高校跡地における活用方策について」（報告書）を踏まえること（別紙添付）	
4 交通・周辺環境	10点
・周辺地域（田川伊田駅、伊田商店街等）との回遊性	
・遠方からの移動手段（バス、タクシー、自転車等）の利便性	
・歩行者の安全性 ・周辺道路における渋滞対策など	
5 意匠・景観・自然環境	10点
・周辺のまちなみに調和し彦山川との連続性に配慮した景観、デザイン、緑地配置等	
6 安全・安心への配慮	10点
・地震や浸水等の災害への備えや発生時の対策、来街者の安全確保 ・災害時における市との連携・協力体制、取組支援など	
7 地域貢献	10点
・地元住民の生活利便性の向上、建設時等における地場企業の活用、地元での雇用など地域貢献に資する取組み	
8 提案価格	10点
・土地貸付料・たがわ情報センター解体費の提案価格	

5 その他

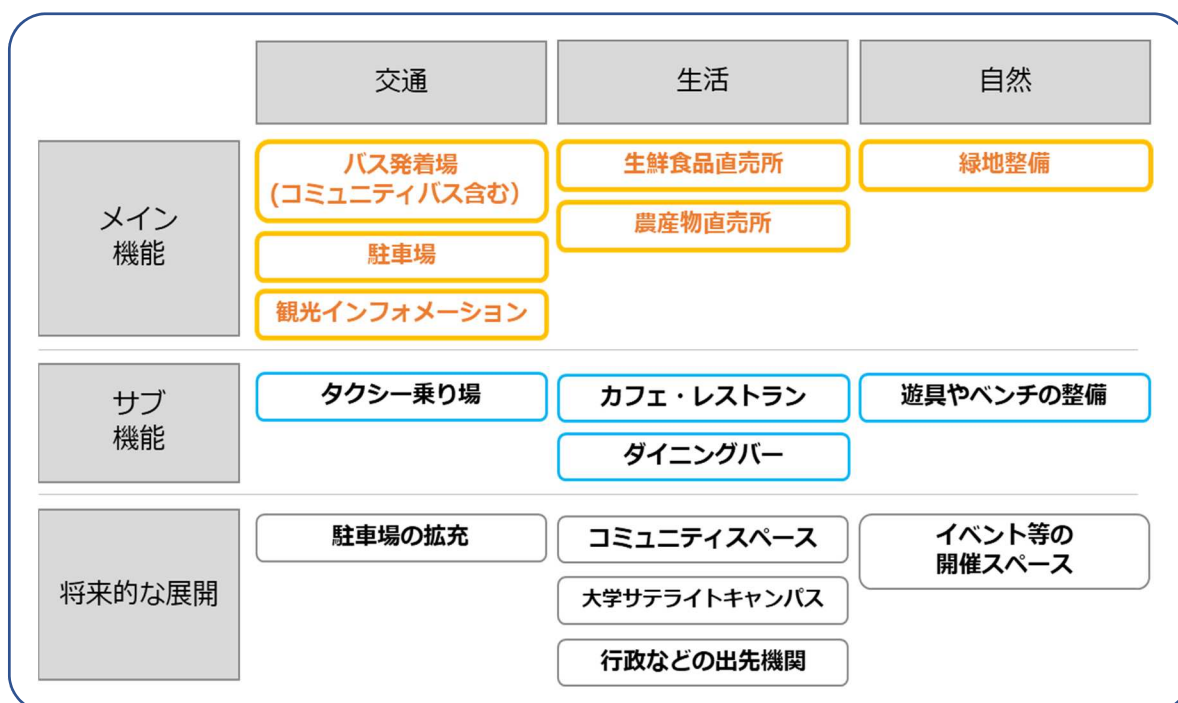
- (1) 将来的に予定されている彦山川の河川拡幅工事に伴い、河川の形状、堤防の位置、河川側の道路形状が変わる可能性がある。
- (2) 浸水をはじめとする各種災害、第三者による被害、整備・解体時における通常では予見できないゴミ・ガラ・砕石等の地下埋設物の発覚等の場合、事業者の責において対応することとする。市は一切費用負担を行わない。
 ※洪水浸水想定区域については、市HPを参照
 URL：https://www.joho.tagawa.fukuoka.jp/bousai/ki_ji0032734/index.html
- (3) 議会の議決が得られず、本事業が契約できない場合において、事業者は田川市に対する損害賠償、補償等の請求は、一切行わないものとする。

(参考) 報告書より抜粋

<旧田川東高校跡地における活用方策について(抜粋)>

○基本コンセプト

- ▶ 田川地域の新たな拠点。新しい田川の顔。田川地域の住民が誇りを持って、自慢できる場所。
- ▶ 地域住民、県立大生、来訪者など、誰もが利用でき、交流ができる拠点。
- ▶ 田川伊田駅、福岡県立大学などの主要な施設の結節点としての役割を果たす機能
- ▶ 広域的な拠点としての機能向上に向け、「交通」「生活」「自然」を3本の柱とした機能を整備



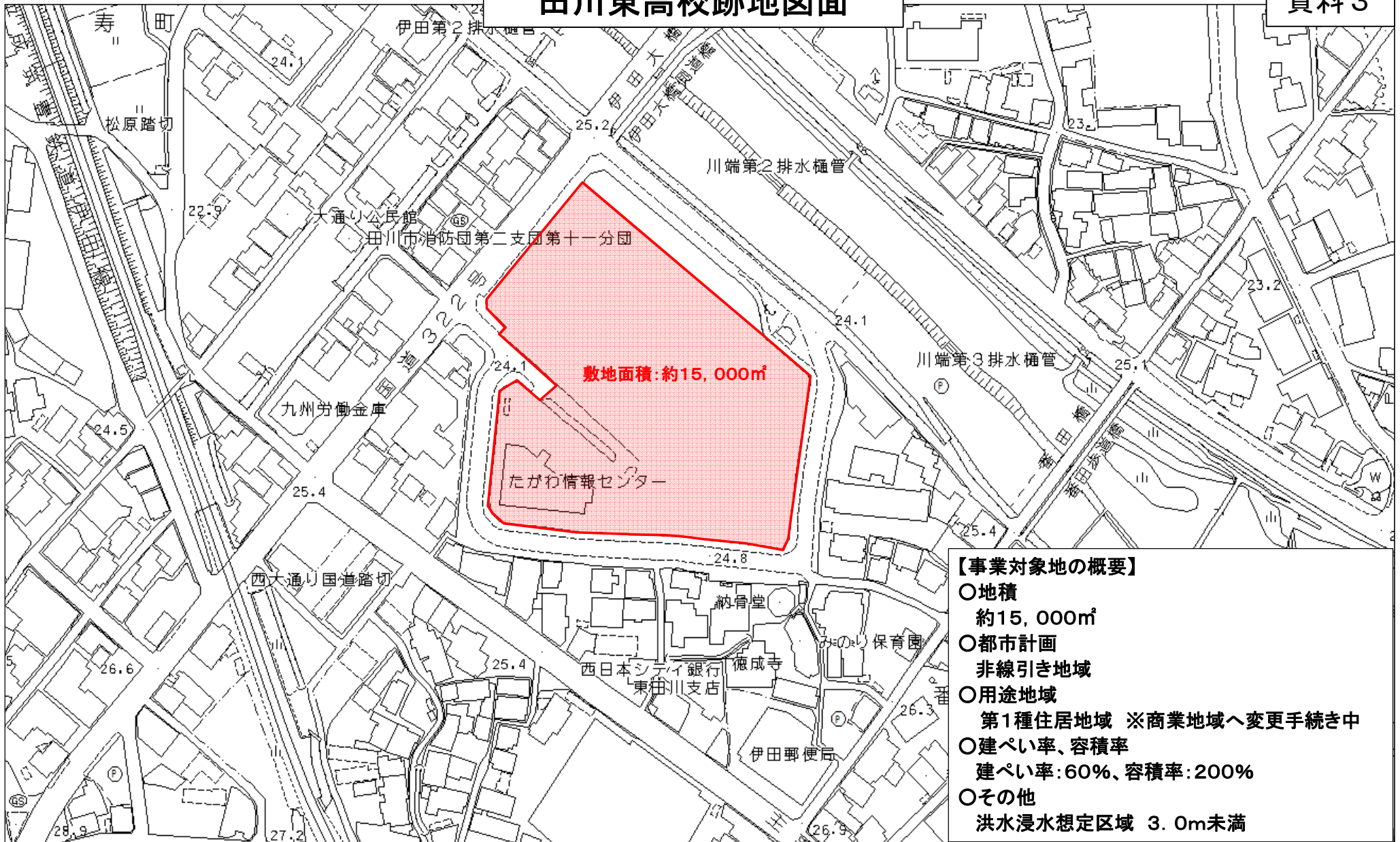
※上図に示す各機能は全てを満たす必要はないが、メイン・サブ機能は満たすことが望ましい。

※「観光インフォメーション」については、本報告書作成後に田川伊田駅舎内に整備されたため、不要とする。

※「生鮮食品直売所」、「農産物直売所」については、「生鮮食品・農産物を取り扱っている店舗(スーパーマーケットなど)」と読み替えてよい。

田川東高校跡地図面

資料3



敷地面積: 約15,000㎡

たがわ情報センター

【事業対象地の概要】

- 地積
約15,000㎡
- 都市計画
非線引き地域
- 用途地域
第1種住居地域 ※商業地域へ変更手続き中
- 建ぺい率、容積率
建ぺい率: 60%、容積率: 200%
- その他
洪水浸水想定区域 3.0m未満