

仕 様 書

1 物件の概要

- (1) 所 在：筑後市大字山ノ井字扇田 7 6 6 番 2
- (2) 地 目：宅地
- (3) 地 積：2, 7 7 2. 1 4 m² (実測)

2 公法上の規則

非線引都市計画区域

(商業地域、指定建ぺい率 8 0 %、指定容積率 4 0 0 %、準防火地域、立地適正化計画)

3 貸付期間

貸付開始日より 2 5 年間

なお、貸付期間満了日までに、賃貸借物件を原状に復して福岡県に返還しなければならない。
ただし、予め福岡県の承諾を得た場合については、この限りではない。

4 借地権の種類

借地借家法第 2 3 条第 2 項に規定された事業用定期借地権によるものとする。

定期借地権設定契約の締結に当たっては、公正証書を作成し、賃借権の登記を行うことを必須条件とする。なお、地上権の設定は認めない。

また、賃借人が建設する建物について、表示登記及び保存登記を行う場合は、完了後、建物に係る全部事項証明書 1 通を県に提出すること。この場合、期間満了等により原状回復した時には、賃借人において建物の滅失登記を行うこと。

上記各種手続きに係る費用については、落札者（契約者）の負担とする。

5 貸付条件等

(1) 事業実施に係るリスク・責任等の負担

次の事項については、すべて落札者（契約者）の負担とする。

- ① 計画内容及び建築工事に係る近隣住民への説明等の対応
- ② 新施設の公租公課、維持及び運営に係る費用負担
- ③ 土壌汚染、地下埋設物、埋蔵文化財等、本公告時点において県が確認できていなかった瑕疵により契約者が受けた損害
- ④ 本件土地に係る路線価の上昇等に伴う、県への支払い借地料の上昇

(2) 定期借地権の譲渡・転貸等

次のような定期借地権の譲渡・転貸等は認めない。

- ① マンション分譲等、不特定又は多数の者に対して定期借地権を分割しての譲渡・転貸
- ② 使用貸借であっても、事実上の転貸に類似し、本件土地上で不特定又は多数の者による占有が発生する状況となるような土地利用形態
- ③ 信託受益権の設定
- ④ 県の承諾のない担保提供
- ⑤ 県の承諾のない、本件土地の区画形質の変更及び本件土地上の建物を増築若しくは改築、又は建替

⑥ 契約更新や建物再築による契約期間の延長

(3) 土地の管理

定借契約期間中、次に掲げる事項について、落札者（契約者）において厳重に管理するとともに、問題が発生した際には、直ちに県に連絡することとする。

- ① 本件土地の隣地地権者との境界に係る越境等
- ② 本件土地内及び周辺における天災、地盤沈下、地下埋設物の発見、不法投棄等
- ③ その他、本件土地の管理及び本件土地上の施設運営に重大な影響を及ぼすもの

(4) 埋蔵文化財

本件土地は埋蔵文化財包蔵地に該当しないが、工事の実施に当たっては、筑後市教育委員会と事前に協議・確認すること。埋蔵文化財が存在することが判明した場合の取り扱いについては、別途、県と協議することとする。

(5) 施設整備における良好な環境の確保及び地域との調和

- ① 日影や周辺の景観及び環境に十分配慮するとともに、都市計画法、建築基準法や地区計画等の公法規制の内容にも留意の上、周辺環境との調和がとれた計画とすること。
- ② 施設の設計、開発にあたり必要となる、隣地地主等の本件土地近隣の関係者、また筑後市等との具体的な協議については、それぞれ各事業者において行うこと。
- ③ 各種景観計画、景観形成指針及び景観条例等に適合した計画とすること。
- ④ 車両の出入りについては、交通規制及び交通実態に配慮した計画とすること。

(6) 歩道の切り下げ

歩道の切り下げ等を行う場合は、道路管理者と協議の上、必要な対応を行うこと。
なお、上記に係る費用については、落札者（契約者）の負担とする。

(7) 基礎杭

敷地内に基礎杭が73本残存している。杭を撤去する場合に係る費用については、落札者（契約者）の負担とする。

(8) 禁止する用途

- ① 居住（入所を含む。）の用に供すること。
- ② 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特殊営業その他これに類する業の用に供すること。
- ③ 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の事務所又はこれに類するものの用に供すること。
- ④ 土壤汚染を発生させるおそれのあること。
- ⑤ 社会的な非難を受けるおそれのあること。
- ⑥ 公序良俗に反すること。
- ⑦ 法令に違反する用に供すること。
- ⑧ 政治的用途・宗教的用途に使用すること。

- ⑨ 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供すること。
- ⑩ 公害等により近隣環境を著しく損なうと予想される用途に使用すること。
- ⑪ その他県が不適當と認めること。

(9) 廃棄物及び汚染土壌の処理

廃棄物及び汚染土壌の全部又は一部を処理した場合は、必ず県に提出すること。

また、一部を処理した場合については、未処理部分と処理済み部分が明確に分かるようにすること。

(10) その他

- ・ 落札者（契約者）への引渡しは、工作物その他物件に存するものすべてを含め現状有姿により行うこと。
（※物件明細に記載した面積その他の事項について、実地に符号しないことがあっても、これを理由として契約を拒み又は貸付料の減免を請求することはできない。）
- ・ 必ず事前に、各自で現地確認を行うこと。
（※図面が現状と相違している場合は、現状を優先する。）
- ・ 落札者（契約者）が自ら運営、管理等を行うこと。
- ・ 善良な管理者の注意義務をもって運営、管理を行うこと。
- ・ 隣地境界にフェンス、擁壁等を設置し、隣地へ越境することがないようにすること。
- ・ 現在設置しているフェンス、擁壁等の工作物については、現状のまま又は一部改変の上、使用しても差し支えないこと。（撤去・新設しても可）
- ・ アスファルト舗装、L形側溝、コンクリート柵等が一部残存しているため、使用しない場合は撤去して差し支えないこと。
- ・ 現在設置している看板については、撤去又は改変を認めないこと。
- ・ 本件土地内にある電柱については、九州電力送配電株式会社に1年間（令和7年4月1日～令和8年3月31日）貸付を行っており、その後（令和8年4月1日以降）も県において貸付予定であること。支障のないよう運営、管理を行うこと。
- ・ 貸付期間中、本件土地について、適宜、除草や清掃等を行うこと（看板敷地及び電柱敷地を含む）。
- ・ 対象地に自動販売機の設置及び現在設置している工作物の一部改変を希望する場合には、事前に文書で申請のうえ、県の承諾を得ること。
- ・ 履行状況を確認するため、必要に応じて県が実地調査又は所要の報告を求めることができること。
- ・ 入札参加申込みに際して提出して頂いた書類は、申込みを取り下げた場合を含めて理由の如何を問わず返却できないこと。
- ・ 上記以外で詳細に定めのないもの等、疑義が生じたときについては、県と協議を行い、県の指示に従うこと。