

東折尾地区市有地開発事業 事業者募集要項

令和2年4月（6月改定）

北九州市

目 次

1	事業の趣旨	1
	(1) 地域概況	
	(2) 開発の必要性	
	(3) 事業手法	
2	事業用地（売買物件）の概要	2
3	募集内容	3
	(1) 土地利用にあたっての基本的な考え方	
	(2) 土地活用の条件	
	(3) 事業条件の制限	
4	売却条件	4
	(1) 最低売却価格	
	(2) 土地の引き渡し	
	(3) 開発の履行	
	(4) 買戻し特約	
	(5) 埋蔵文化財・地下埋設物・土壌汚染について	
	(6) 契約不適合責任	
5	応募者の資格要件	5
6	募集の流れ	7
7	応募手続き等	8
	(1) 事業者募集要項等の配布	
	(2) 事業者募集説明会の開催	
	(3) 質問の受付と回答	
	(4) 応募申込書類の受付	
	(5) 提案書類の受付	
	(6) 応募申込書類及び提案書類の取扱い	
	(7) 応募の辞退	
	(8) その他	
8	最優秀提案者の選定方法	12
	(1) 評価方法	
	(2) 結果の通知	
	(3) 結果の公表	
9	市有財産売買契約締結の流れ等	13
	(1) 基本的な考え方	
	(2) 市有財産売買仮契約の項目	
	(3) 最優秀提案者との協議不成立等の場合	
	(4) 市有財産売買仮契約の締結・契約保証金の納付	

- (5) 売買代金の納付、土地の引き渡し
 - (6) 所有権移転登記の手続き、所有権移転の禁止
 - (7) 買戻し特約の登記及び抹消の手続き
 - (8) その他特記事項
- 10 開発にあたっての留意事項 16
- (1) 法令等の遵守
 - (2) 通知義務、地元説明
 - (3) 公租公課の負担
- 11 事務局・問い合わせ先 16

別紙

- 1 評価項目及び配点
- 2 買受希望価格見積書の提出について

【別添資料】

- 1 物件調書
- 2 用地平面図
- 3 公募資料作成様式
- 4 公募資料作成様式（記入例）

1 事業の趣旨

(1) 地域概況

東折尾地区のある八幡西区は、本市の西部に位置し、遠賀川を西に望み、直方市、中間市など2市3町と境をなす、市内では人口が最も多い区です。東折尾地区の大部分は昭和57年に閉鎖された旧日本国有鉄道東折尾貨物駅の跡地であり、旧日本国有鉄道清算事業団所有の遊休地となっていました。周辺の状況を見ると、北部は工業、南部は住工混在の市街地が形成されています。

東折尾地区では、平成9年度から平成13年度にかけて、旧日本国有鉄道東折尾貨物駅の跡地を活用して土地区画整理事業を実施し、基盤整備やJR新駅を設置、駅前広場の整備など、優れた交通機能を生かした新たな都市拠点として整備を行いました。

今回売却する市有地（以下、本事業用地）は、JR陣原駅南口の駅前広場に隣接した、約2ヘクタールの広さの土地で、陣原駅南口地区地区計画において商業業務地区に位置付けており、駅前の立地条件を生かし商業業務を中心とした施設が集積する地区として土地利用を図ることとしています。現在は、民間事業者2社と事業用定期借地契約を結び、生活利便施設等が立地しています。

(2) 開発の必要性

東折尾地区では区画整理事業後にマンション等の住宅が整備され、地区内の人口が大きく増加しており、周辺にはJR鹿児島本線や国道3号、県道有毛引野線が通るなど、交通のインフラが整備された利便性の高い地区です。特に本事業用地は駅前の好立地を生かして活用をすることで、陣原周辺地区全体のにぎわい創出や生活利便性の向上を図り、新たなまちづくりを推進することのできるポテンシャルの高い土地であると考えています。

現在締結している事業用定期借地契約が令和3年12月31日に借地期限を迎えることから、定期借地の期限後は民間事業者へ売却し、その企画力やノウハウを活用してまちづくりを進めていきたいと考えています。

(3) 事業手法

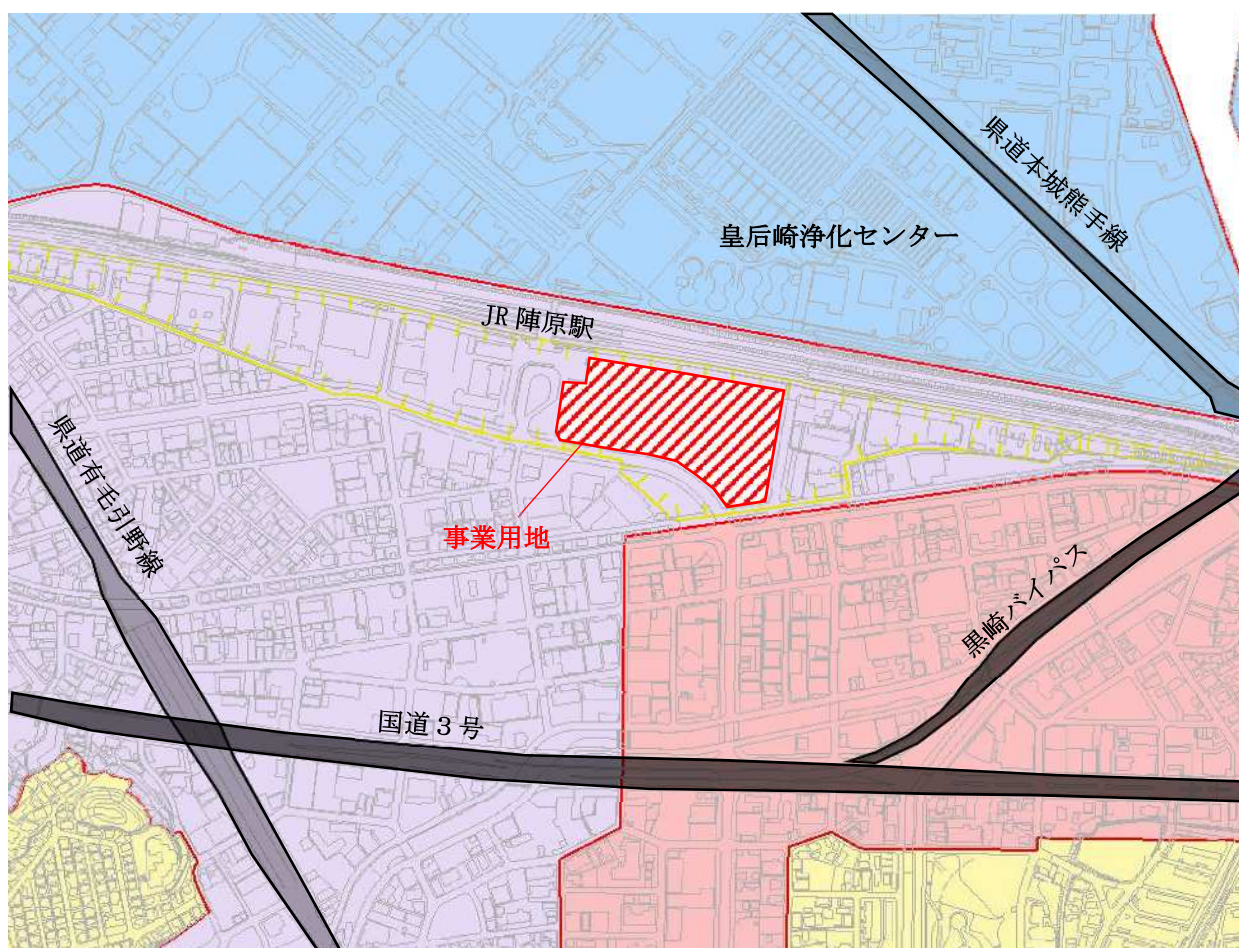
民間活力を最大限に活用し、JR陣原駅周辺のにぎわい創出、生活利便性の向上などまちづくりに資する土地活用を図るため、提案内容と価格の両方を審査する公募型プロポーザル方式により、優秀な民間事業者を選定し、売却します。

応募を検討されている事業者におかれましては、地区全体のまちづくりの必要性をご理解いただき、積極的に応募いただきますようお願いいたします。

2 事業用地（売買物件）の概要

(地名地番) 北九州市八幡西区陣原一丁目2番103		
地目	面積	用途地域、容積率/建蔽率、公法規制
宅地	20,500.01 m ²	準工業地域、200% / 60% 北九州市立地適正化計画（居住誘導区域） 陣原駅南口地区地区計画（商業業務地区）

【 事業用地の概要図 】



【凡例】

- 準工業地域 (容積率 200%、建蔽率 60%)
- 商業地域 (容積率 400%、建蔽率 80%)
- 工業専用地域 (容積率 200%、建蔽率 60%)
- 第1種住居地域 (容積率 200%、建蔽率 60%)
- 陣原駅南口地区地区計画

3 募集内容

3（1）「土地利用にあたっての基本的な考え方」を踏まえ、**3（2）「土地活用の条件」**を遵守した提案としてください。

また、応募者自身において、現地及び諸規制についての調査確認を行い、関係法令及び条例要綱等を遵守してください。

3（3）事業条件の制限に該当する提案は、失格とします。

（1）土地利用にあたっての基本的な考え方

- ① 市の基本構想・基本計画である「元気発進！北九州」プランにおいてJR陣原駅周辺は「街なか」に位置付けています。
- ② 「北九州市都市計画マスタープラン（地域別構想／八幡西区）」においては、JR陣原駅周辺のまちづくりの課題として、今後も商業、医療などの生活支援施設の立地・集積を図るとともに、さらなる利便性・快適性の向上を図る必要があるとしています。
- ③ 「北九州市立地適正化計画」においては、居住を誘導する「居住誘導区域」に位置付けられています。
- ④ 「陣原駅南口地区地区計画」においては、「商業業務地区」に位置付けています。
- ⑤ 本市は、平成30年6月に国から「SDGs未来都市」に選定されたこと受け、全市一丸となってSDGsの推進に向けて取り組んでいます。
- ⑥ 上記及び開発の必要性を踏まえ、本事業用地では、SDGsの推進を図りつつ、商業・業務や生活利便施設などを中心に、周辺も含めた街なか居住の促進を図る事業計画が望ましいと考えています。

[参考]

※1 「元気発進！北九州」プラン https://www.city.kitakyushu.lg.jp/soumu/file_0238.html

※2 「北九州市都市計画マスタープラン（地域別構想／八幡西区）」

<https://www.city.kitakyushu.lg.jp/files/000821663.pdf>

※3 「北九州市立地適正化計画」 <https://www.city.kitakyushu.lg.jp/ken-to/07900223.html>

※4 「陣原駅南口地区地区計画」 <https://www.city.kitakyushu.lg.jp/files/000760675.pdf>

（2）土地活用の条件

提案にあたっては、下記の条件を遵守し事業計画を立案してください。

なお、本事業用地周辺の住宅地等にあたえる影響（住宅地への圧迫感・プライバシー・日照・騒音、周辺環境との調和等）について配慮してください。

- ① 駅前の優位性などを生かした土地の有効活用を図ること
- ② 地域の利便性を向上させる生活利便施設の導入について検討すること
- ③ 上記を踏まえ、住宅単独の提案は不可とする

（3）事業条件の制限

下記の施設を含む提案を行った応募者は、失格とします。

- ① 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及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業に供するもの

- ② 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用途等に供するもの
- ③ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条に規定する観察処分を受けた団体の用途等に供するもの
- ④ その他法令及び条例要綱等により制限されているもの

4 売却条件

(1) 最低売却価格

金 1, 414, 501, 000 円

※提出された買受希望価格が、最低売却価格未満である場合、失格とします。

(2) 土地の引き渡し

- ・本事業用地は、原則、更地の状態で引き渡します。
ただし、既存の建物等を活用した提案が採用された場合は、この限りではありません。
※ 詳しくは、物件調書をご覧ください。
- ・引き渡し時期は、令和4年3月を予定しています。

(3) 開発の履行

所有権移転のあった日から2年以内に建築物等の工事に着手することを約定していただきます。

※ 本市が了承した場合は、この限りではありません。

(4) 買戻し特約

本市は、事業提案書に記載している内容を確実に履行していただくよう、所有権移転のあった日から10年間の買戻し特約の登記をします。

(5) 埋蔵文化財・地下埋設物・土壌汚染について

区画整理事業実施時に試掘調査を行い、埋蔵文化財はないことを確認しており、地下埋設物に関する影響については、過去の土地利用履歴を調査した結果、特別に考慮する必要はないと考えています。

また、市において実施した土壌汚染対策法に係る自主調査及び指定調査機関が実施した地歴調査の結果では、土壌汚染の恐れがないことを確認しています。

※ 詳しくは、物件調書をご覧ください。

(6) 契約不適合責任

本市は、物件の引き渡しの後、物件についての種類、品質又は数量に関する一切の契約不

適合責任を負わないものとし、契約に不適合であることを理由とする履行の追完請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできません。

5 応募者の資格要件

次の1)～4)の全てを満たすことを要件とします。

※ 応募後、上記資格要件を満たしていないことが判明した場合は、失格とします。

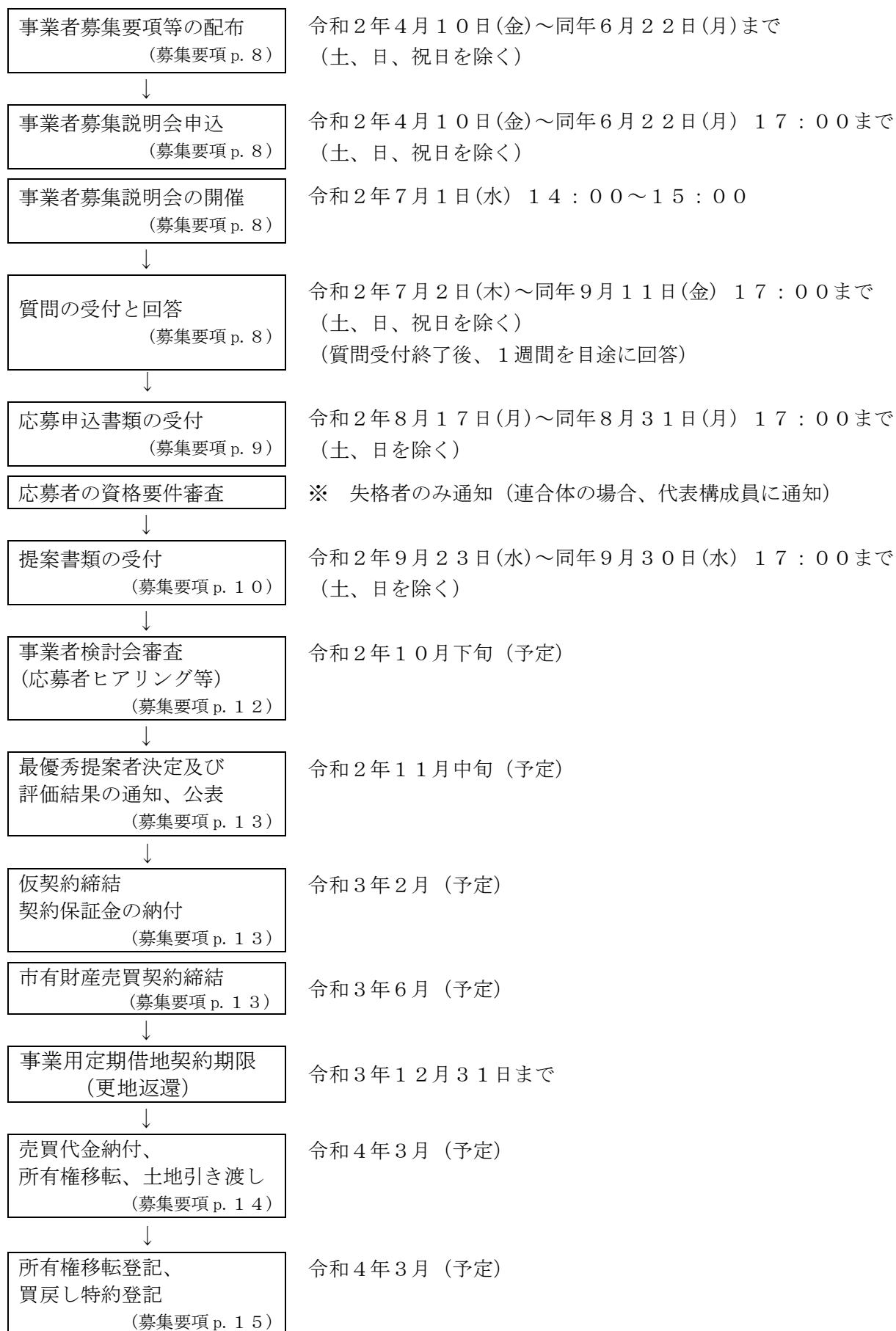
なお、応募者の資格要件は、関係各署などへ照会し確認することがあります。

- 1) 自ら本事業用地を取得し、活用する資力及び実績を有する法人であること
- 2) 本募集要項9P(4)に定める期限内に応募申込書類の提出を行うこと
- 3) 次の全ての事項に該当しないこと
 - ① 他の応募者の構成員として重複している者
 - ② 本市が行う市有地売払に関し、下記の事実があった後2年を経過していない者
 - ・入札を取消されたことがある者
 - ・落札者として資格を取消されたことがある者
 - ・申込を取消されたことがある者
 - ・当選者若しくは補欠者としての資格を取消されたことがある者
 - ・落札者及び当選者(補欠者が繰上げにより当選者となった場合を含む)及び先着順買受申請者で契約の締結及び代金の納入に至らなかった者
 - ③ 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者
 - ④ 法人税、消費税、地方消費税及び市税を滞納している者
 - ⑤ 本市から指名停止措置を受けている者
 - ⑥ 本市と現在係争中にある者
 - ⑦ 以下の申立てがなされている者
 - ・破産法第18条又は第19条の規定による破産手続開始の申立て
 - ・会社更生法第17条に基づく更生手続開始の申立て
 - ・民事再生法第21条の規定による再生手続きの申立て
 - ⑧ 手形交換所による取引停止処分を受けている者
 - ⑨ 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。以下、「法」という。)第2条第2号に規定する暴力団(以下、「暴力団」という。)のほか、次に掲げる者
 - ・当該物件を暴力団の事務所その他これに類するものの用に供しようとする者
 - ※ 「これに類するもの」とは、公の秩序又は善良な風俗に反する目的その他社会通念上不適切と認められるものをいう。
 - ・法第2条第6号に規定する暴力団員(以下、「暴力団員」という。)又は暴力団員でなくなった日から5年を経過していない者
 - ・役員等(法人の役員又はその支店若しくは営業所等を代表する者で役員以外の者)が暴力団員である者又は暴力団員がその経営に実質的に関与している者

- ・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を利用している者
 - ・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
 - ・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
 - ・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している者
- ⑩ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律の適用を受ける団体若しくはこの団体に属している者及びこれらの者と取引のある者
- ⑪ 最優秀提案者の選定に関して自己の有利になる目的のため、本募集要項 P 1 2 に定める東折尾地区市有地開発事業者検討会の構成員・事務局への接触等の働きかけを行った者
- ⑫ 他の応募者の応募を妨害した者
- ⑬ 応募に関して、不正な行為が明らかになった者
- ⑭ ①から⑬に該当する者の依頼を受けて、応募しようとする者

4) 連合体で応募の場合は、代表構成員を定め構成員の役割分担を明確にするとともに全ての構成員が上記1)～3)を満たしていること。

6 募集の流れ



7 応募手続き等

(1) 事業者募集要項等の配布

- 配布期間：令和2年4月10日(金)～6月22日(月)（土、日、祝日を除く）
- 配布時間：9：00～17：00（12：00～13：00を除く）
- 配布場所：〒803-8501

北九州市小倉北区城内1番1号

北九州市役所 本庁舎13階 建築都市局 都市再生整備課（事務局）

事務局担当者：上甲、有田（恵）

電話：093-582-2469

FAX：093-561-7525

電子メール：toshi-saiseiseibi@city.kitakyushu.lg.jp

※ 募集に関する各様式などは、本市ホームページからもダウンロードできます。

<https://www.city.kitakyushu.lg.jp/ken-to/06300098.html>

(2) 事業者募集説明会の開催

- 開催日時：令和2年7月1日(水) 14：00～15：00
- 開催場所：〒803-0811
北九州市小倉北区大門一丁目6番43号(生涯学習総合センター3Fホール)
- 参加人員：1社あたり3名まで
- 参加申込：令和2年6月22日(月) 17：00までに、様式1「東折尾地区市有地開発事業者募集説明会の参加申込書兼連絡先届出書」を7(1)に記す**事務局まで電子メールまたはFAXで送付してください。**

- ※注) 1 応募申込を予定している事業者様は、説明会にご参加ください。
- 2 電子メール、FAX送信後、事務局へ電話連絡により到着確認を行ってください。
- 3 事業者募集要項、物件調書、公募資料作成様式、公募資料作成様式（記入例）は、当日、必ずご持参ください。当日は、これらの書類の配布はいたしません。
- 4 説明会当日は、報道機関等が取材する可能性がありますので、ご了承ください。
- 5 駐車場は準備していませんので、公共交通機関にてお越しください。

(3) 質問の受付と回答

- 受付期間：令和2年7月2日(木)～9月11日(金) 17：00まで(土、日、祝日を除く)
- 受付方法：様式2「質問書」に記入の上、7(1)に記す事務局まで**電子メールまたはFAXで送付してください。**(訪問、電話、郵送による質問受付はできません)
※ 「質問書」を送付した時は、事務局まで連絡をお願いします。
- 回答方法：質問受付終了後、事業者募集説明会における質疑応答と併せ、1週間後を目途に回答を本市ホームページに掲載します（質問を行った事業社名は非公表）。なお、質問者に対し、個別には回答しません。

<https://www.city.kitakyushu.lg.jp/ken-to/06300098.html>

(4) 応募申込書類の受付

- 受付期間：令和2年8月17日(月)～8月31日(月)（土、日を除く）
- 受付時間：9：00～17：00（12：00～13：00を除く）
- 提出方法：7（1）に記す事務局まで**直接持参**してください。
 ※ 提出書類の確認等を行うため、来庁前に事務局まで連絡をお願いします。
- 提出書類

	提出書類	提出様式	部数
応募 申込 書類 関係	1 応募表明書兼誓約書	様式3	正1部 副2部
	2 構成員一覧表（連合体として応募する場合のみ）	様式3 (別添1)	正1部 副2部
	3 会社概要・事業経歴書（*）	様式3 (別添2)	正1部 副2部
	4 役員等名簿（*）	様式3 (別添3)	正1部 副2部
	5 財務状況表（*）	様式4	正1部 副2部
	6 支店等への委任状（準市内団体として応募する場合のみ）	様式5	正1部 副2部
	7 代表構成員への委任状（連合体として応募する場合のみ）	様式6	正1部 副2部
	8 会社概要（パンフレットなど）（*）	—	正1部 副2部
	9 定款等（*）	写し	正1部 副2部
	10 法人登記簿謄本及び印鑑証明書 （発行後3か月以内のもの）（*）	—	正1部 副2部
	11 過去3年分の各納税証明書（*） （法人税、消費税、地方消費税、市税の未納がない事を証明 するもの）	—	正1部 副2部
	12 直近3年間の決算資料（貸借対照表、損益計算書及びキャッ シュフロー計算書等、事業報告書、法人税申告書（別表1～ 別表5までの写し）、減価償却明細（勘定科目別総括表）、 上場企業の場合は、有価証券報告書も提出してください。 （*）	写し	正1部 副2部
	13 類似の開発経験や実績が記載されたパンフレット等（*） （該当がある場合のみ）	様式任意	正1部 副2部
	14 北九州市SDGsクラブへの加盟が確認できる証明書（*）（該 当がある場合のみ）	様式任意	正1部 副2部

- ※注) 1 連合体の場合、上記（*）印資料は、全構成員分を提出してください。
- 2 書類の不備を含め、期限までに提出がない場合、受け付けられませんので、余裕を
もってご提出ください。
- 3 副本は正本複写による提出を可とします。ただし、カラーでしか詳細を判別できな
い箇所は白黒とせず、カラーで複写してください。
- 4 構成員が変更となる場合は、様式7「構成員変更届」を提出してください。
 なお、7（5）「提案書類の受付」後は、構成員の変更や追加は認めません。
- 5 各納税証明書について
- ① 市税について

北九州市内に本社、支社、営業所等の事業者がある場合は、本市で発行される「市税に滞納がないことの証明」を提出してください。なお、市外に本社がある場合は、本社所在地の市区町村等で発行される納税証明書を提出してください。

※北九州市税を納付して間もない（約2週間）場合は、納付の確認ができないことがあるので、最新の市税の領収書、振替記入済の通帳又は振替済通知書等を持参してください。

② 法人税、消費税、地方消費税について

納税地を所管する税務署において発行される「納税証明書（その1）」を提出してください。

(5) 提案書類の受付

- 受付期間：令和2年9月23日(水)～9月30日(水)（土、日を除く）
- 受付時間：9：00～17：00（12：00～13：00を除く）
- 提出方法：7（1）に記す事務局まで**直接持参**してください。
 - ※ 提出書類の確認等を行うため、来庁前に事務局まで連絡をお願いします。
- 提出書類

提出書類		提出様式	部数
提案 書類 関係	15 提案申込書	様式9	正1部 副1部
	16 買受希望価格見積書	様式10	正1部
	17 提案概要書（A3版片面印刷）	様式11	正1部 副1.5部
	18 提案事項のまとめ（A3版片面印刷）	様式12	正1部 副1.5部
	19 事業提案書 （※ <u>A3版横片面印刷、表紙を除き10枚以内。</u> <u>様式は自由</u> ですが、以下の項目及び提案内容が確認できる資料を提出してください。）		正1部 副1.5部
	項目	提案内容	
	1 開発理念 基本方針	市の都市計画に基づき、事業の開発理念、基本方針を総括的に記載してください。	
2 施設計画	<ul style="list-style-type: none"> ○ 建築計画図について 必ずしも詳細な建築図面は必要としませんが、提案内容が分るように、できるだけ分かりやすく表現してください。 建築概要及び施設内容、敷地利用・配置計画図（外構も含めて、全体を表現してください）、土地利用・建物利用面積、平面図、立面図、動線計画、イメージ図等 ○ 審査内容について 主な審査内容の項目に、どのように対応しているのか具体的に記述してください。 		

3 地域貢献	提案する事業が地域に与える影響についての審査内容の項目ごとについて、どのように対応しているのか具体的に記述してください。		
4 土地の有効活用	本事業用地が有する土地の優位性をどのように生かした提案となっているか、具体的に記述してください。		
5 実現性	事業スキームや事業スケジュールなどを示し、実現性について記述してください。		
6 継続性	事業の収支計画や管理運営計画を示し、継続性について記述してください。		
7 SDG s 推進に向けた取り組み	今回の計画におけるSDG s 推進に向けた企業としての取り組み予定を記載してください。 ※ 連合体の場合は、構成員全ての取り組み予定を記載してください。		
8 その他	アピールしたい自由提案があれば記述してください。		
	<u>資金調達が確認できる資料</u> (預金残高証明書、預金通帳の複写、融資関心表明書 (LOI) など) ※ 預金残高証明書等は令和2年7月31日以降のものを提出してください。	—	正1部 副15部

- ※注) 1 書類の不備を含め、期限までに提出がない場合、辞退したものとみなしますので、余裕をもってご提出ください。
- 2 様式11、12及び事業提案書は、提案内容の評価等で使用するため、応募者名が特定される表現は禁止します。
- 3 審査内容については別紙1をご確認ください。
- 4 事業提案書の体裁等は、別添資料4に記載しているのでご確認ください。
- 5 買受希望価格見積書の提出にあたっては、別紙2の手順に従ってください。

(6) 応募申込書類及び提案書類の取扱い

- ① 提出する書類の著作権は、それぞれの応募者に帰属します。
ただし、提案内容の公表その他本市が必要と認める場合、本市は、提出された書類の全部又は一部を許可なく無償で使用できるものとします。
また、提出された書類は、北九州市情報公開条例の規定に基づき非公開とすべき箇所を除き公開することがあります。
- ② 提出された書類は返却しません。
- ③ 提出された書類について、原則、追加、変更などは受けません。なお、事務局から追加で資料を求めることがあります。

(7) 応募の辞退

応募を辞退する場合は、様式8「応募辞退届」を提出してください。

(8) その他

応募に際して必要となる費用については応募者で負担することとし、採用結果にかかわらず市が費用負担することはありません。

8 最優秀提案者の選定方法

最優秀提案者は、有識者等で構成される「東折尾地区市有地開発事業者検討会」（以下、「検討会」という。）において評価された結果を基に、市長が決定します。

応募者が1社の場合でも評価を行います。

評価は、「提案内容」と「買受希望価格」を評点化することで行います。「提案内容」と「買受希望価格」の点数の割合は、以下のとおりです。

$$\text{総合評価点(100点)} = \text{提案内容評価点(50点)} + \text{買受希望価格評価点(50点)}$$

(1) 評価方法

ア 応募者の資格要件審査

- ① 応募者の資格要件や提出された書類の不備を審査します。
- ② 5 「応募者の資格要件」を満たさないことが判明した場合は失格とします。

イ 提案内容の評価

- ① 上記アの要件を満足する応募者の提案について、検討会は、別紙1「評価項目及び配点」の各項目に対し、提案書類及び応募者ヒアリングを基に審査を行い、評価（評点化）します。
なお、各応募者の提案内容を評点化した結果、提案内容評価点（50点満点）の5割未満（25点未満）となる事業者は失格とします。
- ② 応募者ヒアリングの日程、場所、内容などについては、電子メールで通知します。
現時点では、令和2年10月下旬を予定しています。
なお、連合体で応募の場合、代表構成員に通知します。
- ③ 応募者ヒアリングは、提出された書類のみを用いて、応募者に提案内容の説明をしていただきます。当日、追加資料を用いた説明などは認めません。
- ④ 3 (3)「事業条件の制限」に該当する提案がなされている場合は失格とします。

ウ 買受希望価格の評価

- ① 応募者の買受希望価格は、以下式により評価（評点化）します。小数点第二位を四捨五入し、少数第一位まで算出します。

$$\text{買受希望価格評価点} = \frac{\text{買受希望価格}}{\text{最高買受希望価格}} \times 50\text{点}$$

- ② 提出された買受希望価格が、最低売却価格未満である応募者は失格とします。

エ 地元企業に対する優遇措置

地元企業の育成を目的として、地元企業に対し、本選考時の評価基準において下記優遇措置を設けます。なお、連合体の場合は、構成団体のうち1社でも下記企業に該当する場合に加点対象とします。

区分	基準	優遇措置
市内企業	本社または本店が北九州市内にある企業	2点
準市内企業	北九州市内にある支店、営業所等の長等に基本協定締結等に関する権限を委任しており、法人市民税の均等割の課税対象※となっている企業	1点

※ 各納税証明書によって確認ができることが加点の要件となります。

オ 評価の取りまとめ、最優秀提案者の決定

① 検討会は、各応募者の提案に対する総合評価結果を取りまとめます。

※総合評価の結果、総合評価点が100点満点の6割未満（60点未満）となる応募者は失格とします。

② 市長は、検討会の結果を基に、最優秀提案者を決定します。

(2) 結果の通知

結果については、各応募者に通知します（令和2年11月中旬を予定）。なお、連合体で応募の場合、代表構成員に通知します。

なお、結果に対する質問や異議には応じません。

(3) 結果の公表

最優秀提案者名（連合体で応募の場合、全ての構成員名）、買受希望価格、提案内容、評価点等は、本市ホームページにおいて公表する場合があります。この場合、最優秀提案者以外は、匿名とします。

9 市有財産売買契約締結の流れ等

(1) 基本的な考え方

契約には、北九州市議会の議決が必要なため、事前に仮契約を締結していただきます（令和3年2月を予定）。北九州市議会の議決（令和3年6月下旬を予定）後、仮契約書を本契約書とみなします。

土地の引き渡し及び所有権の移転は、事業用定期借地契約の期限後の令和4年1月以降となります。

(仮契約の手順)

- ・本市と最優秀提案者で、仮契約内容に関する協議を行います。
- ・仮契約内容に合意した後、本市との間で土地の売買仮契約を締結していただきます。

(2) 市有財産売買仮契約の項目

市有財産売買仮契約の主な項目は、次のとおりですが、最終的には、最優秀提案者と協議の上、決定します。

- ① 市有財産売買契約締結に関する事
- ② 所有権の移転に関する事
- ③ 契約不適合責任に関する事
- ④ 事業計画の実施に関する事
- ⑤ 契約義務違反に関する事
- ⑥ その他、市長が必要と認める事

(3) 最優秀提案者との協議不成立等の場合

最優秀提案者との仮契約内容について合意しなかった場合若しくは 5 「応募者の資格要件」を満たさない事が判明した場合等、何らかの理由で最優秀提案者が本市との契約を締結できなくなった場合等は、次点者と仮契約についての協議を行うことができることとします。

(4) 市有財産売買仮契約の締結・契約保証金の納付

- ① 売買仮契約締結の際、契約保証金として契約予定金額の10分の1を納付していただきます。

なお、契約保証金は売買代金に充当しますが、保証金には利息を付さないものとします。

- ② 仮契約締結後、契約解除事由に該当する場合や売買代金の全額が納入されない場合、本市は契約を解除することができるものとします。

なお、この場合、契約保証金は本市に帰属するものとします。

※ 最優秀提案者又は次点者は、売買仮契約締結後、東折尾地区市有地開発事業の事業予定者（以下、「事業者」という。）となります。

また、仮契約及び契約に関する諸費用は、事業者の負担とします。

(5) 売買代金の納付、土地の引き渡し

- ① 本事業用地の売買代金（契約保証金との差額）は、市が発行する「納入通知書」により全額を一括納入していただきます（連合体の場合、代表構成員が代表して一括納入して下さい）。指定の期日までに売買代金の納入に至らなかった場合、契約保証金は北九州市に帰属します。
- ② 売買代金の納付期限は、令和4年3月を予定しています。
- ③ 売買代金の納入が完了した時に、本件土地についての所有権移転及び引き渡しが

あったものとします。

(6) 所有権移転登記の手続き、所有権移転の禁止

- ① 売買代金の納入を確認した後、市が所有権移転登記を行います。登記に要する費用は事業者の負担とします。
- ② 所有権移転のあった日から10年間は、第三者への所有権の移転は認めません。ただし、本事業を確実に履行できる第三者に承継する場合や住宅等を分譲する場合で、本市の承認を得たときはこの限りではありません。
- ③ 本市の承認を得ることなく所有権の移転登記を行った場合、売買代金の3割相当額を違約金として徴収します。その場合、本事業用地の買戻しを行うことがあります。

(7) 買戻し特約の登記及び抹消の手続き

- ① 本市は、事業を確実に履行していただくよう、所有権移転のあった日から10年間の買戻し特約の登記をします。
- ② 買戻し特約登記は、市が所有権移転登記と同時にを行います。登記に要する費用は事業者の負担とします。
- ③ 本市が合意した事業計画とは異なる計画や建築がなされ、その修正が不可能であると本市が判断した場合など、本事業の趣旨を逸脱すると認められるときは、売買代金の3割相当額を違約金として徴収します。その場合、本事業用地の買戻しを行うことがあります。

買戻しに当たっては、利息を付さず売買代金を返還するものとし、その他の費用は一切返還しません。

- ④ 買戻し期間満了前の買戻し特約の登記の抹消は、事業者の申請内容を本市が承認した場合のみ行います（提案した事業計画に基づく分譲等が行われる場合等は、事業者の申請により買戻し特約の登記を抹消します）。

登記の抹消手続き及び費用の負担は事業者が行うものとします。

- ⑤ 買戻し特約登記抹消後においても、所有権移転のあった日から10年間は、本市の承認を得ることなく事業提案書に記載している内容以外の用途（事業提案書に記載している内容に供するための工事を行う場合を除く。）に供した場合、売買代金の3割相当額を違約金として徴収します。

(8) その他特記事項

- ① 仮契約後、やむを得ない事由により事業提案書に記載している内容を変更しようとする時は、変更を必要とする事由及び変更後の内容について、予め市の承認が必要となります。
- ② 事業者が不正な手段により契約を締結した場合又は契約に基づく債務を適正に履行できないと本市において判断した場合には、契約を解除することがあります。

- ③ 買戻しや契約解除を行う場合、事業者は自己の負担により、本事業用地を原状に回復するものとします。
- ④ 事業者は、売買物件について種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことを理由とする履行の追完請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできません。

10 開発にあたっての留意事項

(1) 法令等の遵守

本事業用地の開発にあたり、法令等を事業者自らの責任において確認し、関係機関と協議し、遵守するものとします。

(例) 地方自治法、建築基準法、その他関連法規（条例を含む）

(2) 通知義務、地元説明

- ① 事業者は、事業提案書に基づく建築物等の工事に着手するとき及び建築物等が竣工したときは、その旨を直ちに本市に通知するものとします。
- ② 事業者は、本契約の締結後であっても、本市の求めに応じ、事業の実施に関する協議や調整を行うと共に、地元町内会・自治会等周辺住民への積極的な情報提供に努め、事業者の責任で周辺住民の意見には誠意をもって対処するものとします。

(3) 公租公課の負担

売買物件に対して賦課される公租公課（固定資産税、都市計画税等）については、所有権移転日の属する年の翌年の1月1日を起算日とし、事業者の負担となります。

11 事務局・問い合わせ先

○ 事務局

北九州市 建築都市局 都市再生整備課 担当：上甲、有田（恵）

○ 問い合わせ先

〒803-8501

北九州市小倉北区城内1番1号

北九州市役所 本庁舎13階 建築都市局 都市再生整備課（事務局）

事務局担当者：上甲、有田（恵）

電話：093-582-2469

FAX：093-561-7525

電子メール：toshi-saiseiseibi@city.kitakyushu.lg.jp

東折尾地区市有地開発事業 事業者公募
評価項目及び配点

	評価項目	主な審査内容	配点
提案内容	開発理念 基本方針	・開発事業の趣旨や上位計画等に適合する理念や基本方針	5点
	施設計画	・土地ポテンシャルを生かした一体的有効活用 ・施設全体の計画及び用途構成 ・ゾーニングや車両及び歩行者動線計画 ・良質な景観デザイン ・環境負荷低減、ユニバーサルデザイン、バリアフリーへの配慮 ・災害に強いまちづくり	10点
	地域貢献	・にぎわいの創出 ・地域住民の生活利便性の向上 ・地域コミュニティの醸成 ・本市経済の活性化に向けた取り組み(建設工事の市内業者発注など)	15点
	土地の有効活用	・優れた交通環境を生かした来街者などの増加 ・周辺地域に配慮した回遊性の向上及び周辺開発への波及	4点
	実現性	・土地活用事業スキーム(事業実施の確実性など) ・事業スケジュール(事業計画・工程計画の実現性など)	5点
	継続性	・概算事業費、資金調達計画、管理運営事業費を考慮した収支計画 ・管理運営方針、管理運営体制、長期修繕計画等の管理運営計画	4点
	財政基盤 経験・実績	・開発を確実に実行できる財政基盤 ・開発に係る同種・類似の開発経験や実績	3点
	市内企業	・市内企業を含む ・準市内企業を含む	2点
	SDGs 推進に 向けた取り組み	・北九州 SDGs クラブに加盟している ・取り組み方針の策定、具体的な取り組みの計画	2点
	提案内容得点合計		
価格	$\frac{\text{買受希望価格}}{\text{最高買受希望価格}} \times 50 \text{点}$		50点
合計得点			100点

買受希望価格見積書(様式10)の提出について

- ◆ 封筒の大きさの規定はありませんが、A4を三つ折りした状態のものが入る程度としてください。
- ◆ 封筒は図に指示された項目が必ず入るように作成してください。

縦書き横書き、社名があらかじめ印刷されている封筒を利用して作成するなど、様式は問いません。

表面

宛先(事務局)を記入してください

宛先：北九州市 建築都市局 都市再生推進部 都市再生整備課(事務局) 見積書在中

中身を記載してください

事業名：東折尾地区市有地開発事業 事業者公募

事業名を記入してください

所在地 ○○○○○○
 商号又は名称 ○○○○印○○○
 代表者の氏名 ○○○○○○

代表者印

裏面

所在地、商号又は名称、代表者の氏名を記載してください。

代表者印を必ず押印してください

連合体の場合は、代表構成員の所在地、商号又は名称、代表者の氏名を記載してください

代表者印

代表者印

封をする箇所全てに割り印を押印してください

代表者印

見積書を封筒に入れます

- ◆ 買受希望価格見積書(様式10)を封筒に入れ、封をしたところに割り印を押します。

封をするべき箇所が図と違う場合でも、封のある箇所全てに割り印をお願いします。