

市営大原団地跡地開発事業 事業者募集要項

令和3年3月

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)	瑕疵担保責任	
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)	質問の受付と回答	
(3)	応募申込書類の受付	
(4)	提案書類の受付	
(5)	応募申込書類及び提案書類の取扱い	
(6)	応募の辞退	
(7)	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

1 事業の趣旨

(1) 地域概況

大原小学校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。

大原小学校区は、黒崎繁華街から約5km南寄り、国道211号より東側の山手に広がる住宅地域です。近隣には北九州都市高速道路4号線が通り、また、国道211号の拡幅工事や、町上津役土地区画整理事業の開発等により、交通のインフラ整備と共に、生活利便性が向上している地区です。一方で、校区内には未利用地などが残っており、新たな開発が望まれています。

(2) 開発の必要性

本市はまち・ひと・しごと創生総合戦略において、女性と若者の定着により、社会動態のプラスを目指し地方創生の推進に取り組んでいるところです。大原小学校区は、近年、少子高齢化の状況が全市平均よりも進行している地域となっています。

一方で、大原小学校区近隣は交通のインフラ整備と共に、商業施設の建設により生活利便性の高いまちが生まれつつあります。特に、本事業用地は国道付近の好立地を生かして活用をすることで、子育て世帯の定住・移住に向けた、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。

(3) 事業手法

民間活力を最大限に活用し、これからの本市における子育て世帯定住のモデルの実現、地域の顔となる良好な街並みや住環境の形成と維持など、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。

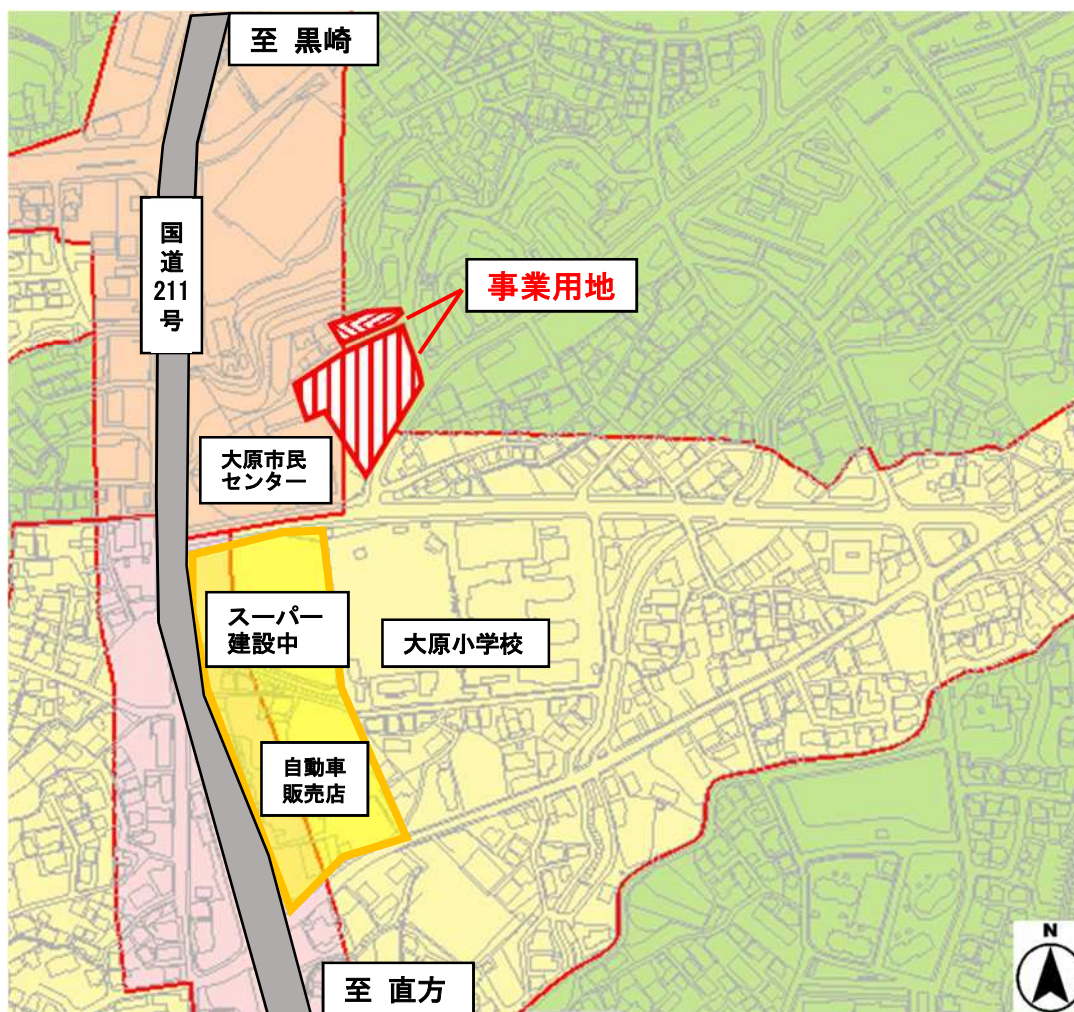
応募を検討されている事業者におかれましては、大原地区全体のまちづくりの必要性をご理解いただき、積極的に応募いただきますようお願いいたします。

2 事業用地（売買物件）の概要

(地名地番) 北九州市八幡西区上上津役三丁目 1394-28 外 1 筆		
地目	面積	用途地域、容積率/建蔽率、公法規制
宅地	4,003.30 m ²	第一種中高層住居専用地域、200% / 60% 第一種住居地域、200% / 60% 第二種住居地域、200% / 60%

※ 詳しくは、物件調書をご覧ください。

【 事業用地の概要図 】



北九州市基本図
DM データを複製

【凡例】

- 第一種住居地域 (容積率 200%、建蔽率 60%)
- 第二種住居地域 (容積率 200%、建蔽率 60%)
- 第一種中高層住居専用地域 (容積率 200%、建蔽率 60%)
- 近隣商業地域 (容積率 200%、建蔽率 80%)
- 町上津役土地区画整備事業 (2020 年 3 月末完了)

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」プランにおいて大原小学校区周辺は「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、八幡西区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」において大原小学校区周辺は、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 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。
- ⑤ 上記及び開発の必要性を踏まえ、本事業用地では、SDGsや、脱炭素社会の推進を図りつつ、子育て世帯向け住宅や教育・子育て支援施設などを中心に、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>

（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 立地特性などを生かした土地の有効活用を図ること。
- ② 街なか居住を推進するため、主たる用途は住宅とすること。
- ③ 良好な街並みの形成や、ゆとりのある生活に資する住環境を形成すること。
- ④ 開発時の良好な街並みの維持に資する計画とすること。
- ⑤ 地域コミュニティの形成に寄与すること。
- ⑥ 地域の利便性を向上させる教育・子育て支援施設の導入について検討すること。

(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 122,094,238 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。
※ 詳しくは、物件調書をご覧ください。
- ・引き渡し時期は、令和3年9月末を予定しています。

(3) 開発の履行

所有権移転のあった日から2年以内に、全ての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。ただし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

埋蔵文化財の影響については、試掘の結果、特別に考慮する必要はないと考えています。地下埋設物調査については、コンクリート殻や杭、水道管が一部見つっていますが現状のまま売却予定です。

土壌汚染については、土壌汚染対策法に定める要措置区域、形質変更時要届出区域の指定等はなく、評価対象地及び周辺における土地利用の履歴から汚染の可能性は低いと考えられ、また、現地調査等において、土壌汚染が存在する明確な証拠が得られなかったため特別に考慮する必要はないと考えています。

（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）～（５）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事が判明した場合は、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。

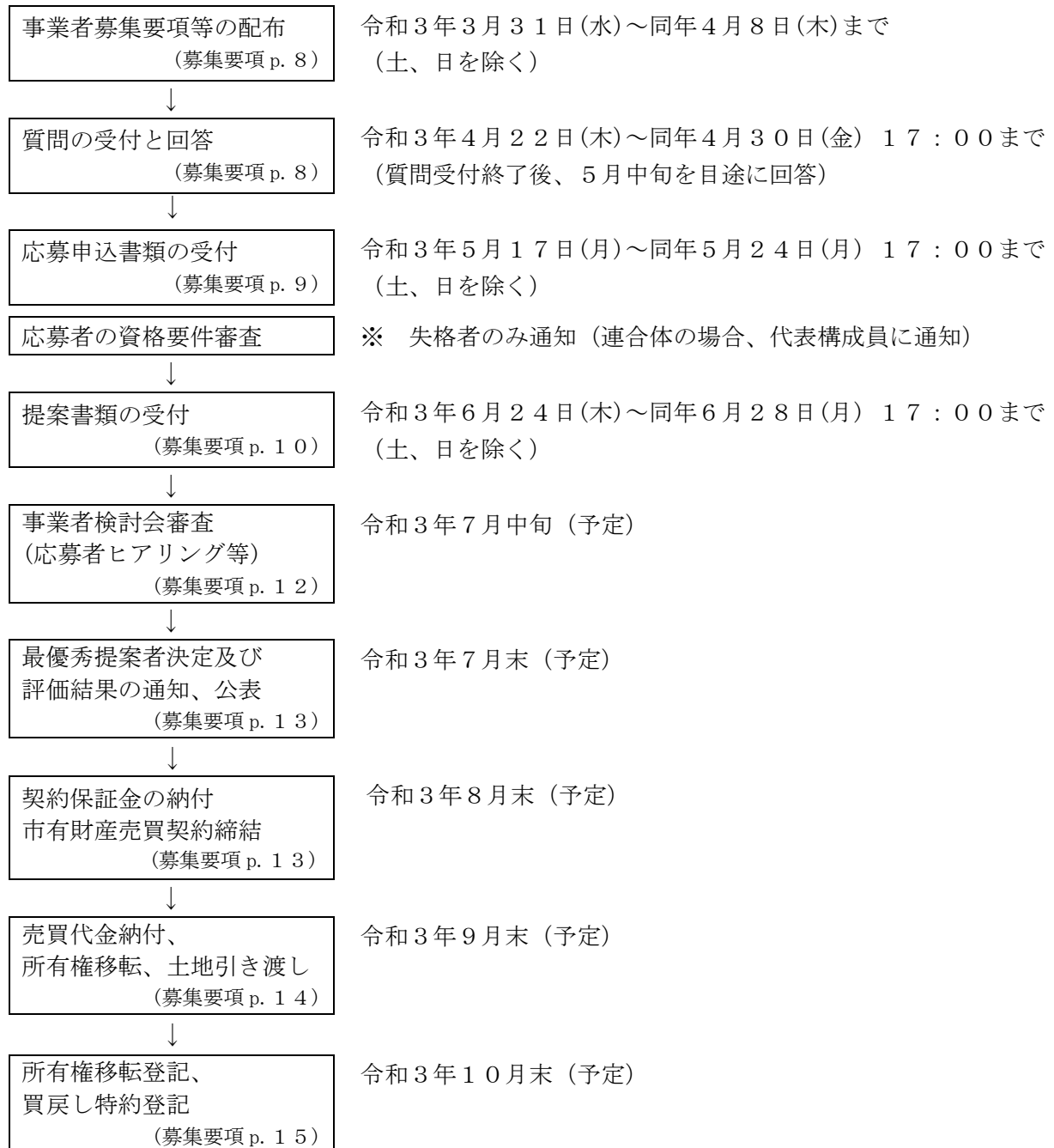
- （１）自ら当該土地を取得し、活用する資力及び実績を有する法人であること。
- （２）本市内に本店、支店、営業所等、事業活動実態のある事業所を有する法人であること。
- （３）直近５年間で、一団のエリアで戸建て７戸以上又はマンション１５戸以上の住宅供給実績を有する者（連合体応募の場合、構成員で供給実績戸数を加算可能）。
- （４）本募集要項７（３）に定める期限内に応募申込書類の提出を行うこと。
- （５）次の全ての事項に該当しないこと

- 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却に関し、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、検討会の委員・所管局への接触等の働きかけを行った者
- ⑫ 他の応募団体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

(6) 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)～(5)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3年3月31日(水)～同年4月8日(木)（土、日を除く）
- 配布時間：10：00～16：00（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14階 建築都市局 住宅計画課（事務局）

事務局担当者：堀野、有田

電話：093-582-2592

電子メール：toshi-juutakukeikaku@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。

北九州市ホームページ：<https://www.city.kitakyushu.lg.jp/ken-to/07400185.html>

(2) 質問の受付と回答

- 受付期間：令和3年4月22日(木)～同年4月30日(金)17：00まで
- 受付方法：様式1「質問書」に記入の上、7(1)に記す事務局まで電子メール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、5月中旬を目途に回答を本市ホームページに掲載します（質問を行った事業者名は非公表）。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/07400185.html>

(3) 応募申込書類の受付

- 受付期間：令和3年5月17日(月)～同年5月24日(月)（土、日を除く）
- 受付時間：10:00～16:00（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2	正1部 副1部
	2 構成員一覧表（連合体として応募する場合のみ）	様式2 (別添1)	正1部 副1部
	3 会社概要・事業経歴書（*）	様式2 (別添2)	正1部 副1部
	4 役員等名簿（*）	様式2 (別添3)	正1部 副1部
	5 支店等への委任状（必要な場合のみ）	様式3	正1部 副1部
	6 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4	正1部 副1部
	7 会社概要（パンフレットなど）（*）	—	正1部 副1部
	8 定款等（*）	写し	正1部 副1部
	9 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1部
	10 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1部
	11 類似の開発経験や実績が記載されたパンフレット等（*）	様式任意	正1部 副1部
	12 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1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5「構成員変更届」を提出してください。
 なお、P10の7（4）「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 P5の応募者の資格要件（3）直近5年間で、一団のエリアで戸建て7戸以上又はマンション15戸以上の住宅供給実績を有する者（連合体応募の場合、構成員で供給実績戸数を加算可能）であることが分かるように、様式2（別添2）に実績を記載してください。

(4) 提案書類の受付

- 受付期間：令和3年6月24日(木)～同年6月28日(月)（土、日を除く）
- 受付時間：10:00～16:00（12:00～13:00を除く）
- 提出方法：P8の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	1 提案申込書	様式7	正1部 副1部
	2 買受希望価格見積書	様式8	正1部
	3 提案概要書（A3版片面印刷）、	様式9-1, 9-2	正1部 副15部
	4 提案事項のまとめ（A3版片面印刷）	様式10	正1部 副15部
	5 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15部
	項目	提案内容	
1 施設計画		○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、開発の全体像や住戸プラン等提案内容が分るように、できるだけ分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）、土地利用・建物利用面積、平面図、立面図、動線計画、イメージ図等で表現することが考えられます。 ○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わかるように記述してください。	
		1-1 地域の顔づくりと新たな機能導入 ○立地特性を生かした子育て世帯の移住・定住に資するコンセプト設定等を提案してください。 ○地域の顔となる、良好な住環境の形成と維持及び地域が求める機能導入について提案してください。 （子育て世帯が住みたくなる良好な街並み・住環境や、計画地及び周辺地域の生活利便性の向上や生活支援の充実につながる施設の計画など）	

	1－2 子育て世帯向け住宅のモデル提案 ○子育てのしやすさや新たな生活様式を取り入れた住戸プランの計画を提案してください。 〔最低条件〕 <u>下記の条件を満たさない場合失格とします。</u> ・住宅規模： - 戸建て住宅：延べ床面積 100 ㎡以上かつ敷地面積 165 ㎡以上 - 共同住宅：一戸あたりの床面積 65 ㎡以上 ・住宅戸数： - 戸建て住宅のみを供給する場合：15 戸以上 - 共同住宅及び戸建て住宅を供給する場合：30 戸以上 ○共働き世帯や親子同居・近居世帯のニーズへの対応について提案してください。なお最低住宅供給戸数をカウントするうえで、親子同居のために計画する二世帯住宅 1 戸は 2 戸とみなします。 ○防犯性能、安全性能、健康面の配慮について提案してください。		
2 子育て世帯等を呼び込む販売計画	○子育て世帯（予備軍含む）や、その親世帯に移住・定住を促す幅広い販売計画とその実現力について提案してください。 ○住宅販売における類似実績。		
3 地域コミュニティの形成	○住宅購入者の自治会等への加入や、地域間のコミュニティ形成を促進・維持していく仕組みづくりについて提案してください。		
4 脱炭素社会に向けた取り組み	○CO2 排出量削減などの積極的な温暖化対策について記載してください。		
5 その他	○アピールしたい自由提案があれば記載してください。		
	<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 3 年 6 月 1 日以降のものを提出してください。	—	正 1 部 副 1 5 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 9－1、9－2、10 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 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。

（５） 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利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、変更などは受付けません。なお、事務局から追加で資料を求めることがあります。

(6) 応募の辞退

応募を辞退する場合は、様式6「応募辞退届」を提出してください。

(7) 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「市営大原団地跡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、「企画提案内容」と「買受希望価格」を評点化することで行います。「企画提案内容」と「買受希望価格」の点数の割合は、以下のとおりです。

$$\text{総合評価点(100点)} = \text{企画提案評価点(75点)} + \text{価格評価点(25点)}$$

(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、企画提案評価点（75点満点）の5割未満（37.5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3年7月中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。
- ⑤ 7 (4) 5 事業提案書 1 施設計画 1-2 (P11) に記す最低条件を満たさない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。

$$\text{価格評価点} = \frac{\text{買受希望価格}}{\text{最高買受希望価格}} \times 25 \text{点}$$

- 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 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。
- ② 市は、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3年7月末を予定）。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）、全ての応募者の買受希望価格、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) 契約の手順

- ・本市と最優秀提案者で、市有財産売買契約と、事業提案書を基礎として契約内容に関する協議を行います。
- ・契約内容に合意した後、本市と最優秀提案者との間で土地の売買仮契約を締結します。
- ・土地の引き渡し及び所有権の移転は、令和3年9月末以降となります。

(2) 市有財産売買契約の項目

市有財産売買契約の主な項目は、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こと

- 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

(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は、次点者と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) 市有財産売買契約の締結・契約保証金の納付

- ① 売買契約締結の際、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 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、売買契約締結後、市営大原団地跡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、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3年9月末を予定しています。
- 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。又、次回以降の指名・応募受付を停止することがあります。

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 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 本市は、引き渡しの後、物件に隠れた瑕疵があることが発見されても、売買代金の減免若しくは損害賠償の請求などの瑕疵担保責任を負いません。

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、情報提供

- 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、及び販売したときは、その旨を直ちに本市に通知するものとします。脱炭素社会の実現に向けた取り組みについては、提案通りの性能が設計・建設等されているか証明するため、公的機関等の発行した文書の写しを提出して下さい。その他の提案内容について、提案通りの計画となっているか確認を行うため、追加の資料提出を求めることがあります。
- 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 この開発事業は、これからの本市における子育て世帯定住のモデルの実現等を趣旨としており、この事業から得られる成果を今後の住宅施策の取り組みに活かします。このため、個人情報を除く販売情報や設計情報等について、市の求めに応じて提出していただきます。

(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 住宅計画課 担当：堀野、有田

○ 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14階 建築都市局 住宅計画課（事務局）

事務局担当者：堀野、有田

電話：093-582-2592

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

**市営大原団地跡地開発事業 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	1 施設計画	1－1 地域の顔づくりと新たな機能導入	・ 立地特性を生かした子育て世帯の移住・定住に資するコンセプト設定	10点
			・ 地域の顔となる良好住環境の形成と維持及び地域が求める機能導入	10点
		1－2 子育て世帯向け住宅のモデル提案	・ 子育てのしやすさや新たな生活様式を取り入れた住戸プランの計画	10点
			・ 共働き世帯や親子同居・近居世帯のニーズへの対応	10点
			・ 防犯性能、安全性能、健康面の配慮	10点
	2 子育て世帯等と呼び込む販売計画	・ 子育て世帯(予備軍含む)や、その親世帯に移住・定住を促す幅広い販売計画とその実現力	20点	
		・ 住宅販売における類似実績	10点	
	3 地域コミュニティの形成	・ 住宅購入者の自治会等への加入や、地域間のコミュニティ形成を促進・維持していく仕組みづくり	10点	
	4 脱炭素社会の実現に向けた取り組み	・ CO2排出量削減など積極的な温暖化対策	10点	
	企画提案評価点合計			100点 (75点)
※合計得点に0.75を掛けた値が企画提案評価点になります。 例えば、上記表の合計点が80点の場合、 $80 \times 0.75 = 60$ 点が評価点となります。				
価格	$\frac{\text{買受希望価格}}{\text{最高買受希望価格}} \times 25$			25点
合計得点				100点

買受希望価格見積書(様式8)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 住宅部 住宅計画課(事務局)

見積書在中

中身を記載してください

事業名：市営大原団地跡地開発事業 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。

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

代表者印を必ず押印してください

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8)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。