

折尾土地地区画整理事業  
18街区集約売却

制限付一般競争入札  
実施要領

制限付一般競争入札 1件

入札参加表明 令和8年5月8日（金）～6月30日（火）

入札参加申込受付 令和8年7月9日（木）、10日（金）

入札日時 令和8年8月7日（金）午前10時00分～

入札会場 折尾総合整備事務所 会議室

北九州市 都市整備局  
折尾総合整備事務所 事業調整課  
電話：093-602-3108

## 目次

	頁
<物件一覧表> .....	2
<制限付一般競争入札のながれ> .....	3
<制限付一般競争入札実施要領> .....	5
1: 趣旨	
2: 入札物件	
3: 入札参加資格	
4: 土地売却条件	
5: 申込方法	
6: 入札参加資格の審査	
7: 入札保証金	
8: 入札及び開札	
9: 市有地の売買契約締結の流れ等	
10: 民有地の売買契約締結の流れ等	
11: その他	
<物件購入Q&A> .....	14
<物件> .....	15
1: 物件調書	
2: 位置図	
3: 座標図	
4: 宅地造成図	
<様式>	
市有財産売買仮契約書(案)           (契約書様式1)	
覚書(案)                               (契約書様式2)	
土地売買契約書(案)【民有地用】   (契約書様式3)	
制限付一般競争入札参加表明書	(様式1)
制限付一般競争入札参加申込書【単独参加者用】	(様式2-A)
制限付一般競争入札参加申込書【共同参加者用】	(様式2-B)
共同事業者についての調書	(様式2-C)
役員一覧	(様式3)
質問書	(様式4)
委任状【単独参加者用】	(様式5-A)
委任状【共同参加者用】	(様式5-B)

# 制限付一般競争入札物件一覧表

入札参加表明 : 令和8年5月8日(金)～令和8年6月30日(火)

入札参加申込 : 令和8年7月9日(木)、10日(金)

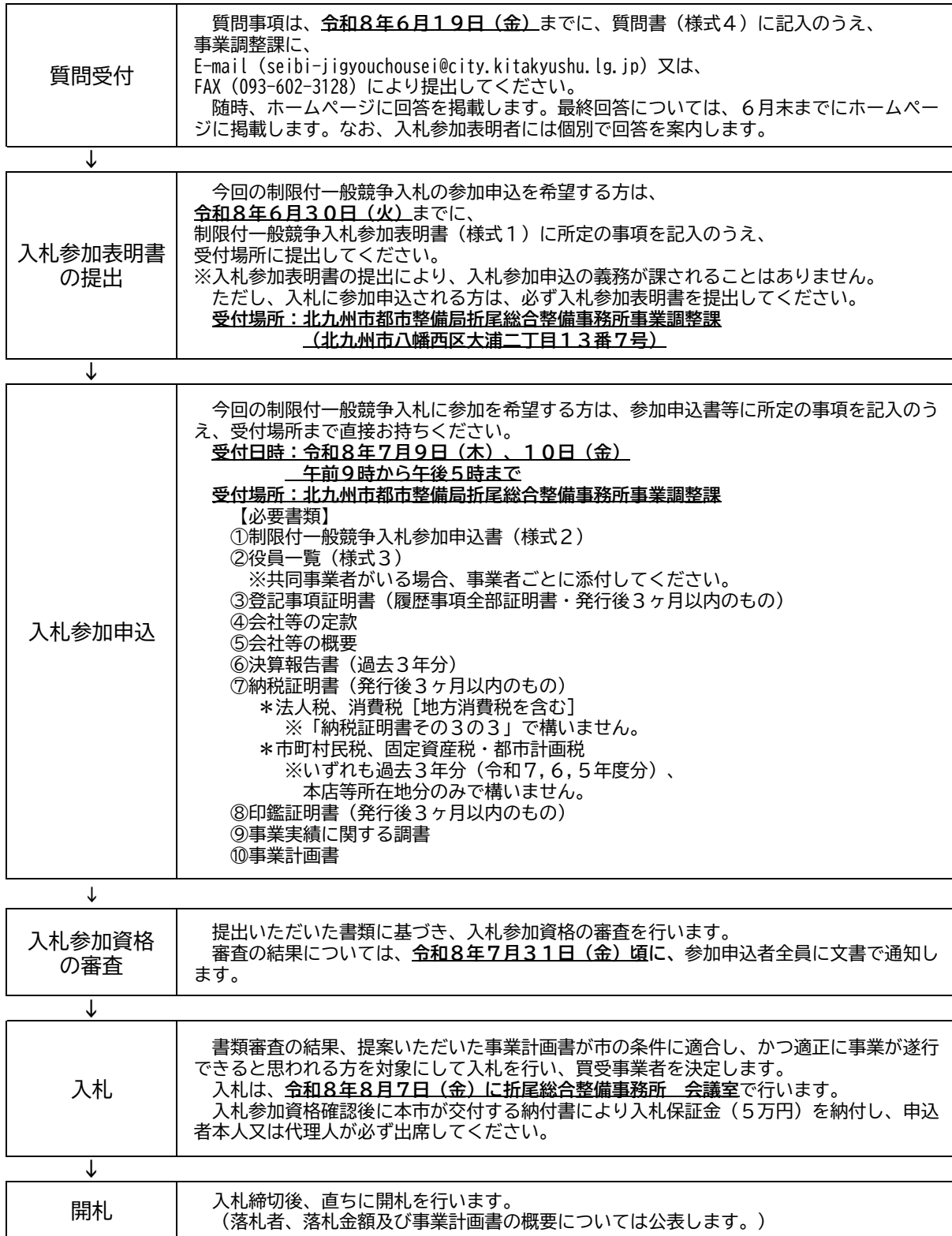
入 札 日 : 令和8年8月7日(金)

入札会場:折尾総合整備事務所 会議室  
(北九州市八幡西区大浦二丁目13番7号)

※時間になりましたら始めますので、時間を厳守してください。

物件番号	所在地	公簿地目(現況)	実測面積(m <sup>2</sup> )	最低売却価格(円)	入札日	開始時間
1	折尾土地区画整理事業地内 18街区 画地番号①-1、①-2、 ②-1、②-2、②-3 ③-1、③-2、④、⑤、⑥	宅地	1,248.92	225,804,736	8月7日(金)	午前 10時00分

## 制限付一般競争入札のながれ



## <市有地に関する手続き>

### 市有財産売買仮契約の締結

買受事業者に決定した者は、**令和8年8月27日(木)**までに市有地売買代金の1割以上の金額を契約保証金として納入し、北九州市の定める様式により、市有地売買仮契約を締結していただきます。なお、契約保証金は市有地売買代金の一部に充当することができます。

### 本契約への移行・市有地売買代金の納入

市有財産売買仮契約は、売買物件の各民有地の全てが買受事業者へ所有権移転が完了した時、本契約に移行します。買受事業者は、市有地売買代金の全額を、本契約移行後**30日以内**に、納入していただきます。なお、既納の契約保証金をこの売買代金に充当することができます。

### 市有地の所有権移転登記

市有地売買代金の納入を確認した後、北九州市が市有地の所有権移転登記を行います。登記に要する費用（登録免許税）は事業者の負担とします。  
市有地については、使用収益を開始した時に引渡しがあったものとします。

使用収益を開始した日（令和9年6月頃）から1年以内に建築工事に着手、3年以内に竣工

## <民有地に関する手続き>

### 覚書の締結

買受事業者に決定した者は、**令和8年8月27日(木)**までに、各民有地売買代金の合計の1割以上の金額を契約保証金として納入し、北九州市の定める様式により、覚書を北九州市と締結していただきます。なお、契約保証金は市有地売買代金の一部に充当することができます。

### 民有地売買契約の締結・民有地売買代金の納入

買受事業者は覚書締結後、**40日以内**に各民有地所有者とそれぞれ土地売買契約を締結していただきます。また、土地売買契約の内容は、事前に北九州市の同意を得てください。なお、各民有地所有者との契約締結の際には、原則として北九州市が立ち会うこととします。  
買受事業者は、全ての民有地所有者との契約成立後**60日以内**に、売買代金を各民有地所有者に納入していただきます。各民有地について、売買代金の納入が完了した時に、所有権移転及び引き渡しがあったものとします。

### 民有地の所有権移転登記

民有地全ての売買契約を締結し、民有地売買代金の支払いが完了した後に、買受事業者が所有権移転登記の手続きを行います。なお、各民有地の所有権移転登記は買受事業者の責任において行うこととし、所有権移転登記にかかる費用は全て、買受事業者の負担とします。

# 制限付一般競争入札実施要領

## 1 趣 旨

入札物件は、折尾地区土地区画整理事業地内18街区で、10の仮換地で構成されています。（うち3つが市有地、7つが民有地です。）本案件は、売却希望の民有地と隣接する市有地をセットで入札・売却するものです。

今回、土地利用に一定の制限を設けた上で土地買受希望者を公募し、その提案する事業計画書（土地利用計画等）が北九州市の定める条件に適合し、かつ最低売却価格以上の最高の価格で落札した方に当該地を売却します。

## 2 入札物件

物件調書のとおり。

※本物件は、令和8年度に造成工事を行い、令和9年6月頃に使用収益を開始する予定です。

使用収益開始後でなければ建築工事に着手することはできません。

（地盤調査等は、造成工事との調整により実施可。）

## 3 入札参加資格

(1) 土地利用に関する事業の実施に必要な知識や技術的能力等を有し、指定期日までに売買代金の支払いが可能な法人であること。また、土地利用に関する事業を、確実かつ速やかに実施できること。

(2) 次の各事項に該当しないこと。

ア 北九州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
- ・正当な理由がなく契約を締結せず、又は履行しなかった者

イ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定又は北九州市契約規則（昭和39年北九州市規則第25号）第2条の規定に該当する者

ウ 法人税又は消費税【地方消費税を含む】の滞納がある者

エ 過去3年間に市町村民税、固定資産税又は都市計画税の滞納がある者

オ 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のほか次に掲げる者

(ア) 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。

(イ) 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

(ウ) 次のいずれかに該当する者

a 法人の役員等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

※役員等とは、「法人の役員又はその支店若しくは営業所を代表する者で役員以外の者」をいう。

b 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

c 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

d 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

e 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

(エ) 前記(ア)から(ウ)までに掲げる者の依頼を受けて入札に参加しようとする者

カ 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条第1項に規定する観察処分を受けている団体及びその役職員または構成員

なお、土地利用に関する事業の実施が共同企業体等による場合は、共同参加者を含めたすべての者が上記(1)、(2)を備えていることとします。

#### 4 土地売却条件

物件調書に記載。

#### 5 申込方法

(1) 入札参加表明書の提出

入札への参加申込を希望される方は、制限付一般競争入札参加表明書(様式1)に所定の事項を記入のうえ、受付場所に提出してください。郵送の場合は、書留等、到達が確認できる方法としてください。

ア 受付期限

令和8年6月30日(火)まで

イ 受付場所

北九州市 都市整備局 折尾総合整備事務所 事業調整課

北九州市八幡西区大浦二丁目13番7号 TEL 093-602-3108

(2) 入札参加申込の受付

ア 受付日時

令和8年7月9日(木)、10日(金) 午前9時から午後5時まで

イ 受付場所

北九州市 都市整備局 折尾総合整備事務所 事業調整課

北九州市八幡西区大浦二丁目13番7号 TEL 093-602-3108

※あらかじめ来庁日時を事業調整課に電話で連絡してください。

※郵送等での申込は受け付けないので、必ず持参してください。

※申込受付の際、申込書記載事項についてヒアリングを行う場合があるので、説明のできる方が申込に来てください。

(3) 申込に必要な書類等（提出部数は各1部）

ア 制限付一般競争入札参加申込書（様式2）

※代表者印で押印してください。共同企業体等で応募するに当たっても、共同事業者を含めた全ての者が代表者印で押印してください。

イ 役員一覧（様式3）

※共同事業者がいる場合、事業者ごとに添付してください。

ウ 登記事項証明書（履歴事項全部証明書・発行後3か月以内のもの）

エ 会社等の定款

オ 会社等の概要

カ 決算報告書（過去3年分）

キ 納税証明書（発行後3か月以内のもの）

（ア）法人税、消費税〔地方消費税を含む〕

※「納税証明書その3の3」で構いません。

（イ）市町村民税、固定資産税・都市計画税

※いずれも過去3年分（令和7, 6, 5年度分）、本店等所在地分のみで構いません。

ク 印鑑証明書（発行後3か月以内のもの）

ケ 事業実績に関する調書

- ・ 今回の事業計画書の内容と関係があると思われる実績を中心に記載すること。
- ・ 特別に様式はないが、文章についてはA4判縦を使い横書き両面使用、図面等についてはA3判横を使い片面使用とすること。
- ・ これら資料は左とじとし、A3判資料については片面を折込むこと。

コ 事業計画書

- ・ 建築物の用途（建築基準法上の用途）や規模（概ねの階数、面積）を明記すること。
- ・ 参考図（平面図、イメージスケッチ等）を添付すること。
- ・ 特別に様式はないが、文章についてはA4判縦を使い横書き両面使用、図面等についてはA3判横を使い片面使用とすること。
- ・ これら資料は左とじとし、A3判資料については片面を折込むこと。

※同一の者が複数の事業計画書の提出を行うことはできません。

※共同参加者ごとに、上記イ～ケの書類を添付してください。

※申込者が非課税団体である等の理由から添付書類が揃わない場合は、上記書類を参考に可能な範囲で添付してください。

## 6 入札参加資格の審査

参加申込をした方の中から、事業計画書が市の条件に適合し、かつ適正に事業が遂行できる方を、提出された書類等により審査・選定します。そのうえで、選定された事業者全員により入札を行い、最低売却価格以上の最高の価格で買受申込をした方を買受事業者とします。

(1) 書類審査の結果については、**令和8年7月31日（金）**頃に参加申込者に通知します。

(2) 審査の過程で、提出した書類等の内容について説明を求めることがあります。

(3) 提出した事業計画書が北九州市の条件に適合し、かつ適正に事業が遂行できると認められる参加申込者が1者であった場合でも入札は実施します。

## 7 入札保証金

入札に参加するには、入札参加資格確認後に本市が交付する納付書により入札保証金を納めていただきます。

### (1) 入札保証金額

**5万円**

### (2) 納付方法

本市が交付する納付書により、北九州市公金取扱機関（納付書の裏面に記載）で納付してください。

（注1）落札者が納付した入札保証金は、全額を契約保証金に充当することができます。ただし、落札者が落札物件の売買契約を締結しないときは、入札保証金は本市に帰属し、返還はいたしません。

（注2）落札者以外の方の入札保証金は、「入札保証金提出書兼返還請求書」に記載された金融機関の口座へ振込により返還します。入札保証金には利子は付しません。なお、返還には開札後5週間程度要しますので、ご了承ください。

（注3）納付書の領収書の原本がなければ入札には参加できません。また、入札保証金の返還にも時間を要する可能性がありますので、領収書の原本の保管は十分お気を付けてください。

## 8 入札及び開札

### (1) 入札及び開札の日時及び場所

- ア 入札日時 **令和8年8月7日（金）午前10時（時間厳守）**
- イ 開札時間 入札締切後直ちに開札を行います。
- ウ 入札及び開札場所 **折尾総合整備事務所 会議室**  
(北九州市八幡西区大浦二丁目13番7号)

### (2) 入札当日持参するもの

- ア 入札参加資格審査結果通知書
- イ 代表者印※実印（代理人が入札に参加する場合は不要）
- ウ 委任状（様式5）
- エ 代理人の印鑑 } ※代理人が入札を行う場合のみ
- オ 出席者の身分証明書※顔写真付き（運転免許書又はマイナンバーカード等）
- カ 入札保証金提出書兼返還請求書
- キ 入札保証金・契約保証金充当申請書 } ※詳細は入札参加資格審査後にご案内します

### (3) 入札方法等

- ア 入札者は所定の入札書に必要な事項を記載し、記名押印のうえ、入札箱に投入してください。
- イ 入札は代理人に行わせることができます。  
代理人は、所定の入札書に必要な事項を記載し、記名押印（委任状に押印されている代理人の印）のうえ、入札箱に投入すること。

### (4) 入札書の書替え等の禁止

入札者は、その投入した入札書の書替え、引替え又は撤回はできません。

(5) 開札

ア 開札は、入札締切後直ちに入札者立会いのもとで行います。

イ 入札者が開札に立ち会わなかった場合は、開札の結果について異議を申し立てることはできません。

(6) 入札の中止

ア 入札の実施が困難な特別の事情が生じた場合は、入札を中止又は延期することがあります。

イ 入札を中止又は延期した場合、入札者及び入札に参加しようとする者が損失を受けても、北九州市は補償の責任を負いません。

(7) 入札の無効

次のいずれかに該当する入札は、無効とします。

ア 入札参加の資格がなくて入札したとき

イ 入札保証金を納付しないとき又はその額が不足するとき

ウ 入札書に記名押印のないとき、入札首標金額を訂正したとき又は記載事項について判読できないとき

エ 同一事項について2通以上の入札書を提出したとき

オ 代理入札で委任状を提出しないとき又は他人の代理を兼ね若しくは2人以上の代理をしたとき

カ 入札者が協定して入札したと認められるとき

キ 入札価格が最低売却価格を下回るとき

ク その他入札に際し不正の行為があったとき

(8) 落札者

落札者は、最低売却価格以上の価格のうち、最高の価格をもって入札した者としてします。

(9) くじによる落札者の決定

落札者となるべき同価の入札をした者が2以上あるときは、直ちに当該入札者にくじを引かせて落札者を決定します。この場合において、くじを引かない者があるときは、これに代えて当該入札事務に関係のない北九州市職員にくじを引かせます。

(10) 落札者が落札後の手続きに応じない場合の対応

落札者が入札後の契約手続きに応じない場合、次点価格で入札した者を落札者としてします。次点価格で入札した者も契約手続きに応じない場合は、同様の基準に従い落札者を決定します。ただし、落札価格は必ず最低売却価格以上であることを条件としてします。

(11) 入札結果の公表

落札者及び落札金額、落札者の土地利用計画の概要については、公表します。また、落札者が提出した事業計画書については公表することがあります。

## 9 市有地の売買契約締結の流れ等

### (1) 市有財産売買仮契約の締結・契約保証金の納入

買受事業者に決定した者は、令和8年8月27日（木）までに市有地売買代金の1割以上の金額を契約保証金として納入し、北九州市の定める様式（契約書様式1）により、市有地売買仮契約を締結していただきます。市有地売買仮契約の締結に要する費用は全て買受事業者負担とします。なお、契約保証金は市有地売買代金の一部に充当することができます。

※市有地売買代金は、市が算定します。（落札金額を換地設計基準に基づき算定した評価指数で按分して算出。）

### (2) 本契約への移行・売買代金の納入

市有財産売買仮契約は、売買物件の民有地の全てが買受事業者へ所有権移転した時、本契約に移行します。買受事業者は、市有地売買代金の全額を、本契約に移行後30日以内に、納入していただきます。なお、既納の契約保証金をこの売買代金に充当することができます。

### (3) 所有権移転登記

市有地売買代金の納入を確認した後、北九州市が所有権移転登記を行います。登記に要する費用（登録免許税）は事業者の負担とします。事業計画書に基づく共同住宅等の分譲の場合を除き、仮契約締結の日から指定期間満了の日まで、売買物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権移転若しくは法人の合併を認めません。

### (4) 買戻し特約の登記

ア 事業計画書に記載した事業を確実に履行していただくよう、本契約成立の日から10年間の買戻し特約の登記を売買物件の市有地部分に行います。買戻し特約の登記は、北九州市が所有権移転登記と同時に行います。登記に要する費用（登録免許税）は事業者の負担とします。

イ 仮契約締結の日から買戻し期間満了の日までにおいて、北九州市の承認を得ないで、買受事業者が次のいずれかに該当する場合には、北九州市は売買物件の市有地部分の買戻しをすることができるものとします。

(ア) 市有地の引渡しの日から1年以内に、建築物本体の杭打ち工事、地盤改良工事、山留め工事又は根切り工事に係る工事に着手しない場合。

(イ) 市有地の引渡しの日から10年以内（以下、「指定期間」という。）に、事業計画書に記載した用途以外に供した場合。

(ウ) 事業計画書に基づく共同住宅等の分譲の場合を除き、市有財産仮契約締結の日から指定期間満了の日まで、売買物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権移転をした場合。

ウ 北九州市は買戻し権を行使するときは、買受事業者に市有地売買代金を返還します。ただし、当該売買代金には利子を付しません。また、買受事業者が既に支払った契約等の費用や違約金などは返還いたしません。

エ 買受事業者は、買戻し期間満了前に、買戻し登記を抹消する必要がある場合には、抹消を必要とする事由及び事業計画書の履行に関する内容を付した書面により、北九州市に申し出ることができます。ただし、買戻し登記の抹消には、北九州市の承認が必要です。

(5) 市有地の引渡し

市有地の使用収益を開始した時に、北九州市から買受事業者に引渡しがあったものとします。なお、使用収益開始時期は、令和9年6月を予定しております。

(6) 契約の解除等

市有財産売買契約に違反した場合には、違約金の徴収や契約の解除を行う場合があります。

## 10 民有地の売買契約締結の流れ等

(1) 覚書の締結・契約保証金の納付

買受事業者に決定した者は、令和8年8月27日(木)までに、各民有地売買代金の合計の1割以上の金額を契約保証金として納入し、北九州市の定める様式(契約書様式2)により、覚書を北九州市と締結していただきます。なお、契約保証金は市有地売買代金の一部に充当することができます。

※各民有地売買代金は、市が算定します。(落札金額を換地設計基準に基づき算定した評価指数で按分して算出。)

(2) 民有地売買契約の締結・売買代金の納入

ア 買受事業者は覚書締結後、40日以内に各民有地所有者とそれぞれ土地売買契約を締結していただきます。また、土地売買契約の内容は、事前に北九州市の同意を得てください。(原則として契約書様式3とします。)土地売買契約の締結に要する費用は全て買受事業者負担とします。なお、各民有地所有者との契約締結の際には、原則として北九州市が立ち会うこととします。

イ 買受事業者は、全ての民有地所有者との契約成立後60日以内に、売買代金を各民有地所有者に納入していただきます。各民有地について、売買代金の納入が完了した時に、所有権移転及び引渡しがあったものとします。

ウ 公租公課は、土地引渡し日より後は、買受事業者負担とし、売買代金の納入にあわせて、各地権者と日割り清算してください。

(3) 所有権移転登記の手続き

民有地全ての売買契約を締結し、民有地売買代金の支払いを北九州市が確認した後に、買受事業者が所有権移転登記の手続きを行います。なお、各民有地の所有権移転登記は買受事業者の責任において行うこととし、所有権移転登記にかかる費用は全て、買受事業者の負担といたします。必要に応じて、司法書士等を手配してください。

(4) 契約の解除

買受事業者が民有地の一部で売買契約を締結できなかった、又は解除した場合で、かつ北九州市から指示された場合は、全ての民有地売買契約を解除していただきます。これにより、買受事業者に生じた損害について、北九州市は賠償いたしません。

※全ての民有地について、北九州市と各地権者は、最低売却価格以上の応札があった場合、地権者に土地売買契約に応じる義務を課す覚書(契約)を締結済です。

※全ての民有地について、相続や抵当権等がないことは確認済です。(令和8年4月末時点)

※各民有地の所有者情報や従前地番は、北九州市と買受事業者が覚書を締結した後、お知らせします。なお、福岡県以外(山口県、大分県、宮崎県※令和8年4月末時点)にお住まいの所有者もいるため、契約手続き等を県外で行うことも想定されます。

※本集約売却に基づき、買受事業者が民有地の所有権移転及び引渡しを受けても、土地区画整理法第101条に規定する補償は生じません。

**【参考】土地売買契約の流れ（P.10,11）の補足**

項目	市有地	民有地
(1) 契約保証金	市との仮契約に基づき、市有地の売買代金の1割以上を市に納付	市との覚書（契約書様式2）に基づき、民有地全体の売買代金の1割以上を市に納付
(2) 土地売買契約	買受事業者と市が「市有財産売買仮契約」を締結（契約書様式1） ※全ての民有地の所有権移転登記完了後、本契約に自動移行	買受事業者と各地権者がそれぞれ「土地売買契約」を締結（原則として契約書様式3） ※原則、市が立ち合い
・契約に要する費用（収入印紙等）	買受事業者負担（契約書1通分の印紙代）	買受事業者負担（契約書2通分の印紙代） ※電子契約とする場合は、手数料等を買受事業者が負担
(3) 代金支払い（土地引渡し）	仮契約が本契約に移行後、30日以内に市に納入	全ての民有地の「土地売買契約」締結後、60日以内に各地権者に納入
(4) 所有権移転登記	市が囑託登記により実施	買受事業者が実施（司法書士等を要手配）
・登録免許税	買受事業者負担 ※領収証書等を市に提出	買受事業者負担
(5) 公租公課	所有権移転登記完了後の翌年から、買受事業者に賦課	土地引渡し日より後は買受事業者負担 ※売買代金決済に合わせて、日割り精算

## 1.1 その他

- (1) 今回の制限付一般競争入札に参加しようとする方は、本要領及び添付の契約書や覚書について、十分に熟知しておいてください。
- (2) 質疑応答について
  - ア 作成にあたっての不明な事項については、令和8年6月19日(金)までに、所定の質問書(様式4)に記入のうえ、北九州市都市整備局折尾総合整備事務所事業調整課にE-mail (seibi-jigyouchousei@city.kitakyushu.lg.jp) 又は、FAX (093-602-3128) により提出してください。  
※必ず送信確認を行ってください TEL (093-602-3108)  
ただし、北九州市はファクシミリに起因するトラブルによる責任は負いません。なお、電話や口頭による質問は受け付けません。
  - イ 期間経過後の質疑については、回答しません。
  - ウ 質問内容1件ごとに1枚の質問書を使用してください。
  - エ 随時、ホームページに回答を掲載します。最終回答については、6月末までにホームページに掲載します。なお、入札参加表明者には個別で回答を案内します。
  - オ 入札と直接の関連性が認められない質問については、回答しない場合があります
- (3) 事業計画書の作成の際は、『土地売却条件』(物件調書に記載)に記載の事項のほか、関係法令を遵守するとともに、あらかじめ関係行政機関等とよく協議しておいてください。
- (4) この要領に定めるもののほか、必要な事項については、北九州市の定めるところによるものとします。

## 物件購入Q & A

**Q1** 書類審査において、最も優れた提案を行った者でも、入札の時点で最も高い額を提示することができなければ買受者となることはできないのですか。

A1 書類審査は、土地利用条件等を満たしているかどうかを判断するためのものであり、どの提案が最も優れているかを判断するためのものではありません。

買受者は、入札参加資格の確認を受けた者のうち、最低売却価格以上の最高の価格で入札した者になります。

**Q2** 一般競争入札と言いながら、このような土地利用の条件等を設けることができるのですか。

A2 地方公共団体が行う一般競争入札に参加する者に、一定の資格制限を設けることは、地方自治法施行令の中でも認められています。

今回北九州市が土地利用条件を定めたのは、当該地の活用事業者には、これらの土地利用条件を満たすことができる者がふさわしい、つまり、『土地利用条件を満たすことができる者＝当該地の買受者としての資格を有する者』と判断したためです。

**Q3** 書類審査で選定された場合、事業計画書の内容は、北九州市における開発又は建築行為の法令規定に適合していると審査されたものと考えてもいいのですか。

A3 書類審査は、土地利用条件等を満たしているかどうかを判断するためのものであり、北九州市の開発又は建築行為の法令規定に適合しているかを審査するものではありません。

買受者が土地の開発等を行う場合、通常通り、建築関係の窓口での手続きが必要です。

**Q4** 事業計画書等を作成するに当たって発生する費用の負担はどうなりますか。

A4 すべて買受希望者の負担となります。

**Q5** 土地を共有にしたいときは、どのように申込みばいいのですか。

A5 制限一般競争入札参加申込書【共同参加者用】(様式2-B)を使用して申し込んでください。なお、「5 申込方法 (3) 申込に必要な書類等」(6～7ページ記載)のイ～ケの書類についても、共同参加者ごとに提出してください。

また、入札についても、共同で行ってください。

【申込書の種別】

提出すべき参加申込書等	買受者となった場合の市との土地売買契約締結の相手方
(様式2-A) 制限付一般競争入札参加申込書 【単独参加者用】	A社
(様式2-B) 制限付一般競争入札参加申込書 【共同参加者用】	A社・B社・C社

# 1 物件調書

所在	公簿地目（現況）	実測面積（㎡）
折尾土地区画整理事業地内18街区 画地番号①-1、①-2、②-1、②-2、②-3、③-1、 ③-2、④、⑤、⑥	宅地	1,248.92
合計		1,248.92
【最低売却価格】		225,804,736円

※最低売却価格は不動産鑑定評価により決定したものと見なされています。

用途地域	商業地域	建ぺい率	80%	容積率	400% ※容積率500%に変更する都市計画提案が 北九州市に提出されています。
その他法令等に基づく制限	市街化区域、準防火地域、宅地造成等工事規制区域、景観計画区域、景観重点整備地区、 居住誘導区域内、都市機能誘導区域内 ※上記のほか、建築基準法（道路斜線、日影規制など）等による制限や届出義務があります。 ※準防火地域から防火地域に変更する都市計画提案が北九州市に提出されています。				

道路の状況	①北側が幅員約21.0mの市道（北鷹見町堀川町1号線）に接面 ②東側が幅員約18.0mの市道（東筑21号線）に接面 ③西側が幅員約6.0mに市道（東筑27号線）に接面 ④南側が幅員約6.0mの市道（東筑27号線）に接面 ※①②の市道は、建築基準法第42条第1項第四号道路です。 ③④の市道は、市有地引渡しまでに建築基準法第42条第1項第四号道路に指定される 予定です。 ①～④の市道については、市有地引渡し時点（令和9年6月頃）で車の通行は可能ですが、 引渡し後も一部工事が行われる可能性があります。
-------	--

電気	【問合せ先】九州電力送配電株式会社 八幡配電事業所	TEL：0800-777-9401
ガス	【問合せ先】西部ガス株式会社 北九州リビング営業部	TEL：093-591-6601
上水道	【問合せ先】北九州市 上下水道局 西部工事事務所 水道課	TEL：093-644-7821
下水道	【問合せ先】北九州市 折尾総合整備事務所 整備課 工事係	TEL：093-691-2522

※周辺インフラの配管状況については、事業調整課窓口で閲覧可能です。

※電気、ガス、上・下水道の配管状況や引き込みに関しては、入札前に必ず関係機関にお問い合わせください。

交通機関	西鉄バス・市バス	折尾駅バス停	北方	約0.2km	（直線距離）
	J R	折尾駅	北方	約0.2km	（直線距離）

公共施設	北九州市立則松小学校	南東方	約0.4km	（直線距離）
	北九州市立則松中学校	南東方	約0.8km	（直線距離）
	八幡西区役所折尾出張所	北東方	約0.8m	（直線距離）
	産業医科大学病院	北方	約1.6km	（直線距離）

<p>土地売却条件</p>	<p>1 用途の制限 市有地引渡しの日から10年間（以下「指定期間」という。）は、次に掲げるものを建築してはならない。  (1) 住宅  (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの  (3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの  (4) 風営法第2条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物  (5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの  (6) 倉庫業を営む倉庫  ※「住宅」とは、「一戸建て住宅」や「長屋」を指すものであり、「共同住宅」や「寄宿舍」は含まない。  ※「駅前にぎわいゾーン」として、商業系（飲食店舗・物販店舗等）や住居系（集合住宅）、福祉・医療系（保育園・診療所等）、サービス・業務系（オフィス・ホテル等）の立地が望ましい。</p> <p>2 所有権移転の禁止 事業計画書に基づく共同住宅等の分譲の場合を除き、市有財産売買仮契約締結の日から指定期間満了の日まで、売買物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権移転若しくは法人の合併を禁止する。</p> <p>3 土地利用計画の履行  (1) 買受事業者は、市有地引渡しの日から1年以内に、建築物本体の杭打ち工事、地盤改良工事、山留工事又は根切り工事に係る工事に着手すること。  (2) 買受事業者は、売買物件について、建築物等の工事を完了させ、市有地引渡しの日から3年以内に、事業計画書に記載している内容の用途に供すること。  (3) 買受事業者は、指定期間満了の日までは、事業計画書に記載している内容以外の用途に供してはならない。やむを得ない事由により事業計画書の内容を変更しようとするとき（軽微な変更を除く。）は、あらかじめ変更を必要とする事由及び変更後の内容を詳細に記載した書面をもって北九州市に申請し、承認を受けること。</p> <p>4 その他売却条件  (1) 当該土地を使用するときは、騒音、悪臭、粉塵などの環境問題がおこらないように配慮すること。  (2) 当該土地を使用するときは、近隣住民等地元関係者（以下「地元関係者」という。）への積極的な情報提供に努め、地元関係者の意見には誠意を持って対応し、地元関係者と協議調整を行うこと。</p>
<p>その他</p>	<p>【地中残存物に関する事項】  ・基本的に、建築物の基礎などの地中埋設物は撤去してあります。  ・土地の引渡し後に、万が一地中埋設物が発見されたとしても、北九州市は一切の責任を負いかねます。  ・現況地盤高から30cmは、良質土に置き換えています。</p> <p>【土壌汚染に関する事項】  ・本物件の所在地は、土壌汚染対策法に基づく指定区域外にあります。  ・土壌汚染対策法第4条第1項の規定により、一定規模以上の土地の形質の変更について、届出を行っていますが、汚染の恐れなしのため、土壌汚染状況調査は行っていません。</p> <p>【埋蔵文化財に関する事項】  ・本物件は、埋蔵文化財調査を実施済みです。</p> <p>【その他】  ・本物件は工事中です。引渡しまでに宅地造成図のとおり造成工事を完了します。  ・土地区画整理事業中のため、登記については従前地の所有権移転を行うものとなります。  ・土地区画整理事業における換地処分の結果、本物件に関する清算金の交付及び徴収が生じた時は買受事業者は一切の権利・義務が生じます。  ・本物件の現況に加えて、インフラ引き込み工事や造成工事を行う場合は、買受事業者自身で行っていただく必要があります。  ・現時点で、本物件での地盤調査は実施していませんが、引渡しまでにスウェーデン式サウンディング試験を行い、地盤の長期許容応力度が30KN/m<sup>2</sup>以上であることを確認します。</p>

## 2 位置図

### <物件概要>

(所在) 折尾土地区画整理事業地内18街区

(画地番号) ①-1、①-2、②-1、②-2、②-3、③-1、③-2、④、⑤、⑥

(地積) 1,248.92㎡

(地目) 宅地

(用途地域) 商業地域

(建ぺい率) 80%

(容積率) 400% ※容積率500%に変更する都市計画提案が北九州市に提出されています。

※下の位置図に示す各街区や道路等は、折尾地区総合整備事業完了後の姿で、現在は工事中の箇所もあります。

本物件は、令和8年度に造成工事を行い、令和9年6月頃に使用収益を開始する予定です。

使用収益開始後でなければ建築工事に着手することはできません。

折尾地区総合整備事業は、令和13年度を完了目標としています。

