# 市営八千代町団地6号棟売却事業
# 事業者募集要項

令和８年 11 月　一部内容の見直し
令和８年９月

北九州市

# 目　次

Ⅰ　提案募集の概要
1　事業名称・趣旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
2　地域概況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
3　対象となる物件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
4　用語の定義・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
5　事業実施に関する条件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
6　物件の売却に関する条件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4

Ⅱ　建物の現況
1　主な改修及び調査事跡・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・8
2　現在の建物の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・8
3　提供データ一覧・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・11
4　閲覧資料一覧・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・11

Ⅲ　募集、最優秀提案者選定、契約スケジュール（予定）・・・・・・・・・・・ 12

Ⅳ　応募者の資格要件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・13

Ⅴ　提案募集・最優秀提案者の選定方法の概要
1　提案内容・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・14
2　応募方法等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・14
3　リスク(負担)分担・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・23

Ⅵ　最優秀提案者選定後の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・24

Ⅶ　事務局・問い合わせ先・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・26

【別添資料】
1　物件調書
2　提出書類等作成様式

# Ⅰ　提案募集の概要

## １　事業名称・趣旨

### （１）事業の名称

「市営八千代町団地６号棟売却事業」（以下「本事業」とする。）

### （２）事業の趣旨

本事業は、市営八千代町団地６号棟を建物付きで売却し、民間事業者のノウハウや資金を活用して「高齢者や子育て世帯など多様な世帯が共生する良質な住まいの創出」と「地域コミュニティの活性化」を図ることを目的とします。

対象物件（昭和 47 年竣工）は、耐震性能を有しており、公営住宅法施行令の法定耐用年数までの期間を残していることから、既存建物の利活用又は建替えを想定し、建物付きで売却することとしました。民間の創意工夫と活力を最大限に導入し、公募型プロポーザル方式により事業者を募集します。

## ２　地域概況

市営八千代町団地６号棟（以下、「本物件」という。）は、JR 黒崎駅から南東約 850ｍの北九州市八幡西区南八千代町に位置する、市営住宅及びその敷地です。

近年、黒崎駅周辺はマンション供給が増加するなど都心居住への傾向が高まっているエリアです。本物件が存する地域は、商業背後地として古くから戸建や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域を形成しています。

周辺には小学校やスーパーなどの生活利便施設が充実しており、住環境は良好です。JR 黒崎駅にも徒歩圏内で、路線バスも運行していることから各方面へのアクセスも良好であり、優れた交通利便性と心地よい住環境を兼ね備えた、人気の高いエリアに位置しています。

## ３　対象となる物件

### （１）建設経緯

| | |
|---|---|
| 昭和 47 年（1972 年） | 市営住宅として建設 |
| 昭和 47 年～令和５年 11 月 | 約 50 年間、市営住宅として使用 |
| 令和８年８月 | 市営住宅の用途廃止 |

### （２）物件情報

① 表示土地

・地名地番：　北九州市八幡西区南八千代町 24 番 11
・地　　目：　宅地
・敷地面積：　691.07 ㎡
・用途地域：　第一種住居地域(容積率 200％、建蔽率 60％)

【 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%) |
| 近隣商業地域 | (容積率200%、建蔽率80%) |
| 商業地域 | (容積率400%、建蔽率80%) |

② 表示建物

・名　　称：　市営八千代町団地６号棟
・所 在 地：　北九州市八幡西区南八千代町５番６
・延床面積：　895.20 ㎡
・建 築 年：　昭和 47 年(1972 年)
・構 造 等：　鉄筋コンクリート造、５階建、20 戸
・耐震基準：　有（[令和８年１月 27 日] 耐震評価書）
・付 属 屋：　機械室(鉄筋コンクリート造、13.80 ㎡)
　　倉庫(コンクリートブロック造、3.68 ㎡)
　　自転車置場(鉄骨造、9.31 ㎡)

※　詳しくは、「別添資料：物件調書」をご覧ください。

## ４　用語の定義

本募集要項における用語の定義は、以下のとおりとします。

**（１）提案事業者**

本公募に対して、提案を行う事業者

**（２）最優秀提案者**

提案事業者のうち「市営八千代町団地６号棟売却事業事業者検討会」（以下、「事業者検討会」）において最優秀提案候補者として選定された事業者で、事業者検討会の結果を基に、北九州市（以下「本市」という。）が最優秀提案者として決定した事業者

**（３）実施事業者**

売買契約を締結した最優秀提案者を指し、改修等整備及び運営等を行う事業者

## ５　事業実施に関する条件

**（１）基本的な考え方**

本市おける住生活に関する計画（「北九州市住生活基本計画」）では、多様な世帯のニーズに対する住まいの充実、住宅セーフティネット機能の拡充、良質な住宅ストックの形成と住宅市場の活性化、地域特性に応じた持続可能な住環境の形成を基本目標としています。その実現に向けて、多様な世帯が共生する良質な住宅、地域コミュニティ活性化に寄与する事業内容としてください。

**（２）事業内容**

提案にあたっては、以下の条件を遵守し企画立案してください。

①既存建物の改修や建替えにより、良質な賃貸住宅を整備すること。

②住宅確保要配慮者が入居可能な住宅（戸数は任意）を含むこと。

③入居者への生活支援体制など、多様な世帯が安心して暮らせる機能を備えること。

④入居者同士や地域住民との地域コミュニティの形成に寄与すること。

⑤売買契約締結日から２年以内に事業供用開始すること。

⑥売買契約締結日から 10 年間は企画提案書に基づき事業実施すること。

⑦本事業用地周辺の住宅地等に与える影響（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）について配慮すること。

## ６　物件の売却に関する条件（契約の要旨）

**（１） 物件**

土地・建物・工作物・立木・埋設物等一切について、現状有姿で引き渡します。

なお、一部分の売却は行いません。

**（２） 契約内容**

本事業の契約は、以下の条件を基本として締結します。提案事業者は、本公募への提案をもって、以下の条項が売買契約に盛り込まれることに同意したものとみなします。

①事業実施の履行

売買契約締結日から２年以内に事業供用開始してください。ただし、本市が了承した場合はこの限りではありません。事業供用開始とは、提案事業を実施するための改修等や事業実施に必要な許認可の申請等が完了し入居可能な状態であることを指します。

②契約保証金

売買契約と同時に、契約保証金として売買代金の１割に相当する額を本市に納付していただきます。納付した契約保証金は売買代金に充当できるものとします。ただし、売買契約書にて締結した期日までに支払が履行されないときは、納付された契約保証金は本市に帰属するものとします。

③売買代金の納入

売買代金は売買契約書にて締結した期日までに一括納入するものとします。

④所有権の移転及び売買物件（土地・建物）の引渡し

本物件の所有権は売買代金が完納されたときに移転し、それと同時に売買物件の引渡しがされたものとします。

移転登記は売買代金が完納されたことを確認のうえ本市が行うものとします。

⑤契約に必要な費用

売買契約書に貼付する収入印紙（本市保管分１部。なお、本市は印紙税法第５条により非課税となるため、最優秀提案者保管用には印紙の貼付は行いません。）、所有権移転登記に必要な登録免許税等、売買契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、最優秀提案者負担とします。

### （３）買戻し特約

本市は、実施事業者が企画提案書に記載している内容の確実な履行を担保するため、以下の条件で不動産登記法に基づく「買戻し特約」の登記を行います。

①　買戻し期間

売買契約締結日から 10 年間

②買戻権の設定

本市は、以下のとおり買戻権を設定します。

[改修の場合]表示土地・表示建物

[建替の場合]表示土地

③買戻権の行使事由

本市と合意した企画提案書とは異なる計画や施設運営がなされた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、本物件の買戻しを行うことがあります。

・本要項【Ⅰ－５　事業実施に関する条件】に違反したとき
・契約締結から２年以内に事業供用を開始しないとき
・本市の承諾なく所有権を第三者に移転したとき
・法令違反又は公序良俗に反する用途に使用したとき

④買戻金額

本市は、買戻権を行使するときは、以下のとおり返還します。

［改修の場合］

利息を付さずに売買代金を返還するものとし、その他の費用は一切償還しません。

［建替の場合］

利息を付さずに売買代金のうち土地代金のみを返還するものとし、その他の費用は一切償還しません。

**（４）契約の解除**

①本市は、実施事業者について、売買契約締結日から10年間に、本市と合意した企画提案書とは異なる計画や施設運営がなされたと認められるときなどは、本契約を解除し、又は買戻し権を行使することができます。

②返還金等

・本市が契約を解除し、又は買戻権を行使した場合は、本市は実施事業者に対し、以下のとおり返還します。

［改修の場合］

利息を付さずに売買代金を返還します。

［建替の場合］

利息を付さずに売買代金のうち土地代金のみを返還します。

・実施事業者が支出した契約の費用は返還しません。また、実施事業者が支出した工事費、維持管理費等の必要費や有益費その他一切の費用は償還しません。

・本市が契約を解除し又は買戻権を行使した時点での買戻し対象の不動産鑑定評価額が、本市が実施事業者に返還する金額よりも低い場合は、実施事業者はその差額を市に支払わなければなりません。なお、不動産鑑定評価は本市が実施します。

③契約解除時の原状回復義務等の特約

本市が契約を解除する場合、実施事業者は、本市の指示に従い、自己の責任と負担において、売買物件を以下の状態にしたうえで、本市に返還しなければなりません。

［改修の場合］

契約解除時の現状有姿の表示土地及び表示建物。

［建替の場合］

表示建物はすべて除却し、表示土地は本契約締結時の状態に復さなければなりません。

**（５）**譲渡および使用の制限

実施事業者は、売買契約締結日から 10 年間は、本物件を第三者に譲渡しようとする場合は、あらかじめ本市に申し出て、本市による承諾を受けるものとします。

また、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定する暴力団等の事務所、その他公序良俗に反する用途に使用することを禁じます。借家人その他使用者等においても、同用途に使用することを禁じます。

## （６）違約金及び損害賠償

① 実施事業者の責に帰すべき事由により契約が解除された場合、又は買戻権が行使された場合、実施事業者は売買代金の３割相当額を違約金として本市に支払わなければなりません。

② 納付済みの契約保証金（売買代金の１割相当額）は違約金の一部として本市に帰属し、不足分を追徴します。

③ 本市が被った損害額が違約金額を超える場合は、その超過額についても賠償を請求します。

## （７）最低売却価格

下記最低売却価格以上の買受希望提案価格（税込）を提案してください。また、価格の内訳を記載してください。なお、提出された買受希望提案価格が最低売却価格未満の場合は失格とします。

最低売却価格　　５３，４２４，０００円

（内訳）　土地　：４５，９００，０００円

建物　：　６，８４０，０００円

消費税（建物）：　６８４，０００円

## （８）事業実施にあたっての留意事項

① 現状有姿での売買と契約不適合責任の免除

土地・建物・工作物・立木・埋設物等一切について、現状有姿で引き渡すものとし、本市は種類、品質又は数量に関する一切の契約不適合責任（修繕義務、代金減額、損害賠償、契約解除）を負いません。

建物躯体及び各種設備の現況は、【Ⅱ　建物の現況】を参照してください。建物災害保険（火災保険）は、実施事業者において加入してください 。

② 関係法令の遵守

提案内容に応じて適用される関係法令、条例等を遵守してください。特に建築基準法や消防法等への対応については、企画提案する際に明記し、実施事業者の責任において対応してください 。

③ 各供給処理等

上下水道、電気、ガス、電話、通信回線等のインフラ設備は、実施事業者の責任（費用負担等）により手配してください 。

④ 周辺への配慮

工事期間中は、周辺住民や通行人の安全の確保、騒音、交通対策等には配慮を行ってください。

⑤ 実地調査等

実施事業者の事業実施状況等により本市が必要があると認めるときは、実施事業者に対し、質問し、立入検査を行い、帳簿、書類の提出等を求めることができます。実施事業者は、正当な理由なく、本市による調査を拒むことはできません。

⑥ 契約履行の調査等

実施事業者は、事業実施にあたり建築確認申請の提出前、並びに確認済証及び検査済証の交付を受けた場合は、速やかに本市に対し、その写し等を提出するものとします。

## Ⅱ　建物の現況

### １　主な改修及び調査事跡

平成 17 年度　外壁改修工事
平成 17 年度　屋上防水工事
平成 19 年度　水道直圧化工事
令和　５年度　定期点検・赤外線調査実施
令和　６年度　建材等の石綿含有確認調査実施
令和　７年度　耐震診断　評価取得

### ２　現在の建物の状況

昭和 47 年に竣工後、市営住宅として使用していましたが、令和５年 11 月に全ての入居者が退去し、現在空き住宅となっています。

建物の各部位、電気設備、機械設備の設置状況については下記のとおりです。

**（１）建物の状況**

①　耐震評価取得　耐震診断結果概要

二次診断の結果、判定基準である Is 値基準 0.6 を上回っており、地震の震動及び衝撃に対して倒壊又は崩壊する危険性は低いと評価された。

**【令和７年度耐震評価取得 耐震診断結果概要（ビューローベリタスジャパン株式会社）】**

(判定結果)

「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の法令およびその解説、「既存壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断指針（(一財）日本建築防災協会)」、「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準　同解説（(一財）日本建築防災協会)」に基づく診断方法により診断した結果、平成 18 年１月 25 日国土交通省告示第 184 号でいう「地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。」に該当する。

(2 次診断結果)

・桁行方向（Ｘ方向）のＩｓ値は、1 階 0.72、2 階 0.75、3 階 1.07、4 階 1.57、5 階 1.95 となり、全階において判定基準(Iso=0.6)を満足している。

CTu・ＳD 値は、1 階 0.42、2 階 0.53、3 階 0.61、4 階 0.89、5 階 1.08 となり、全階において判定基準(CTu・ＳD=0.3)を満足している。

・張間方向（Ｙ方向）のＩｓ値は、1 階 1.00、2 階 1.13、3 階 1.61、4 階 1.97、5 階 2.68 となり、全階において判定基準(Iso=0.6)を満足している。

CTu・ＳD 値は、1 階 0.56、2 階 0.43、3 階 0.90、4 階 1.68、5 階 2.28 となり、全階において判定基準(CTu・ＳD=0.3)を満足している。

以上の結果より、Ｘ方向、Ｙ方向共、補強の必要性は、無いと判断する。

（考察）

・壁式鉄筋コンクリート造で平面的にはバランスよく耐力壁が配置されているので各階共に剛心・重心がほぼ一致している。立面的にも各階の剛性が建物全体でバランスよく分布している。

・外部に面した耐力壁の一部に中性化が進行しているが鉄筋の腐食グレードとしてはⅡが最大である。

・北側のベランダ部分に一部露筋があるので対応が望まれる。

（備考）

・既に水道は、直圧給水方式に更新されているため高架水槽を使用することはない。高架水槽の位置についても、階段室の屋上の中ほどにあり構造的にも問題ない。

・便所、浴室の界壁コンクリートブロック壁はスラブへの鉄筋の定着確認を行っていない為、使用にあたっては鉄筋の定着の有無を確認して必要に応じて転倒防止策を講じることが望まれる。

② 建材等の石綿含有確認調査 結果概要

6号棟（28か所）、機械室（２か所）、倉庫（２か所）について、石綿含有調査（JIS A 1481-1）を行った結果、6号棟外壁サッシ周りシーリングにクリソタイル（推定石綿質量分率0.1～5%）の含有を確認しました。

③ 屋根・屋上

平成17年度に屋上防水改修工事（塩ビシート防水）を実施していますが、防水層、ドレイン、樋等は経年により老朽化が進んでいます。

④ 外部

平成17年度に外壁改修工事を実施していますが（仕上げ材:改修用薄付仕上塗材）、経年により外壁モルタル塗部分の浮き、塗装仕上げ材の劣化が進んでいます。

⑤ 建具

各住戸の窓（アルミ製）及び鋼製建具は、建付け状態が悪い部分が各所に見られます。またサッシ廻りのシーリングに劣化が見られます。

⑥ 内部仕上げ

40年以上修繕を行っていない住戸もあるため、塗装の塗り替え、床材の張り替え等、全面的な改修を行う必要がある住戸が各所にあります。住戸内にはモルタル塗り仕上げ部分が各所にあるため、その部分のモルタルの浮きの調査・補修が必要な部分があります。

⑦ 内部雑

住戸内に浴槽及び給湯器又は風呂釜、流し台等が設置されていますが、そのほとん

どが老朽化しており交換が必要です。

**（２）電気設備の状況**

① 受変電設備

設置されていません。 各住戸の電気容量は 30A です。

② 発電・静止電源

設置されていません。

③ 通信・情報設備

各住戸までの電話線配管は設置済です。なお電話線及びＭＤＦなどは電話会社の所有物です。

④ 避雷・屋外設備

設置されていません。

⑤ 電灯設備

専用部、共用部とも照明器具が設置されていますが老朽化しているものが多く、またＬＥＤ対応されていないため交換が必要です。

⑥ 昇降機設備

設置されていません。

**（３）機械設備の状況**

① 空調設備

設置されていません。

② 換気設備

各住戸に壁付け台所用換気扇が設置されていますが、その多くが老朽化しており交換が必要です。

③ 給排水衛生設備

直圧給水方式（屋上からの給水方式、貯水槽なし）を採用しています。各住戸には給水設備（台所、脱衣室、浴室、便所）、及び排水設備（汚水、雑排水、雨水）は設置されていますが、更新されていないため老朽化が進んでおり対応が必要です。

屋上の高架水槽、付属屋の機械室（内部に機械類なし）は、現在使用していません。

④ 消火設備

消火設備は設置されていません。住宅用火災報知器は各住戸の居室に設置されていますが、使用期間を過ぎているため交換が必要です。

## ３　提供データ一覧　※下記データは現地見学会申込書記載のメールアドレスへ別途送付します。

（１）建物復元図面（ＣＡＤ）

## ４　閲覧資料一覧　※北九州市 住宅計画課（北九州市役所本庁舎 14 階）において閲覧可能です。

**位置図関係**

（１）位置図
（２）広域図
（３）案内図
（４）北九州市小中学校通学区域図
（５）航空写真
（６）基図
（７）都市計画図

**供給施設**

（８）上水道調査票
（９）水道配管図
(10) 下水道調査票
(11) 下水道施設平面図
(12) 下水道事業受益者負担金 賦課 調査票
(13) 西部ガス株式会社 都市ガス埋設管確認サービス 回答図
(14) 建物平面図
(15) 建物立面図
(16) 伏図①
(17) 伏図②／部材リスト
(18) 軸組図①
(19) 軸組図②
(20) 付属屋図面（機械室、倉庫、自転車置場）
(21) 建物外観写真
(22) 建物内部写真
(23) 耐震判定書
(24) 耐震診断報告書
(25) 石綿分析結果報告書

**測量図関係**

(26) 測量図面
(27) 用地境界杭設置
(28) 面積計算
(29) 地籍測量図作成
(30) 参考資料①　字図
(31) 参考資料②　全部事項証明書
(32) 参考資料③　地積測量図

## Ⅲ　募集、最優秀提案者選定、契約スケジュール（予定）

| 内　　容 | 日　　程 |
|---|---|
| 事業者募集要項等の配布 | 令和８年９月24日(木)～令和９年１月22日(金) |
| 現地見学会受付期間 | 令和８年９月24日(木)～10月8日(木)<br>上記以降、随時受付 |
| 現地見学会開催 | 令和８年10月14日(水)<br>上記以降、個別協議のうえ日程決定 |
| 質問受付期間 | 令和８年９月24日(木)～10月15日(木)<br>上記以降、随時受付 |
| 質問回答 | 令和８年10月下旬頃　(10月22日目途)<br>上記以降、随時回答 |
| 応募申込書類受付期間 | 令和８年11月２日(月)～令和９年１月22日(金) |
| 提案事業者の資格要件審査 | 令和９年１月下旬頃 |
| 企画提案書類の受付期間 | 令和９年１月４日(月)～１月２９日(金) |
| 提案内容のﾌﾟﾚｾﾞﾝﾃｰｼｮﾝ・質疑応答 | 令和９年２月中旬頃 |
| 最優秀提案者の決定<br>評価結果の通知・公表 | 令和９年２月下旬頃 |
| 売買契約の締結 | 令和９年３月下旬頃 |
| 売買代金納付 | 令和９年４月下旬頃 |

## Ⅳ　応募者の資格要件

次の（1）～（5）の全ての要件を満たす法人であること。

又は法人による共同企業体での応募の場合は、代表者は（1）～（5）、構成員は（5）の資格基準を満たすものとし、共同企業体を組織したことが確認できる書類を提出するとともに、代表者を選任し、その代表者が本市と責任をもって対応してください。

※応募後、下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）自ら当該物件を取得し、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。~~

（2）本募集要項【Ⅲ募集、最優秀提案者選定、契約スケジュール(予定)】に定める期間内に応募申込書類の提出を行うこと。

（3）建築基準法や消防法等関連法令適合の観点から、本事業を適切に実施するため、実施事業者の実施体制の中に建築士法に基づく一級建築士を１名以上参画させること。

（4）居住サポート住宅を提案する場合、居住支援（安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎ等）を行う居住支援法人（北九州市を業務エリアとする福岡県指定）等を参画させること。

（5）次に掲げる全ての事項に該当しないこと。

①　他の提案事業者の構成員として重複している者

②　北九州市からの入札参加資格（指名）停止を受けている期間中である者

③　地方自治法施行令第 167 条の４第１項の規定に該当する者

④　地方自治法施行令第 167 条の４第２項各号のいずれかに該当し、３年を経過しない者及びその者を代理人、支配人その他の使用人又は入札代理人として使用する者

⑤　北九州市が行う財産売却に関し、下記の事実があった後２年経過していない者

（イ）入札を取り消されたことがある者

（ロ）落札者として資格を取消されたことがある者

（ハ）申込を取消されたことがある者

（ニ）最優秀提案者（その他の呼称も含む）として選定されたものの、最優秀提案者の非により契約の締結及び代金の納入に至らなかった者

⑥　北九州市と現在係争中にある者

⑦　電子交換所による取引停止処分を受けている者

⑧　以下の申し立てがなされている者

（イ）会社更生法第 17 条の規定に基づく更生手続開始の申立て

（ロ）民事再生法第 21 条の規定に基づく再生手続開始の申立て

（ハ）破産法第 18 条又は第 19 条の規定に基づく破産手続開始の申立て

⑨　北九州市及び福岡県暴力団排除条例に定める暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者

⑩　公租公課を滞納している者

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、事業者検討会の委員・事務局への接触等の働きかけを行った者

⑫　他の提案事業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

## Ⅴ　提案募集・最優秀提案者の選定方法の概要

### １　提案内容

以下に掲げる内容等について、具体的な検討を行い、実現可能と考えられる内容を各自作成の企画提案書等に所定の書類「様式 11～15、企画提案書(自由様式)」を添えて提出してください。

**（１）事業理念・基本方針**

事業の趣旨や本市における住生活に関する計画や施策に適合する理念や基本方針

**（２）建物計画**

市民（住宅確保要配慮者を含む）の居住の安定に資する機能を備えた建物計画
入居者への生活支援体制、多様な世帯が安心して暮らせるような取組

**（３）地域コミュニティ活性化**

にぎわいの創出、地域コミュニティ醸成や地域自治会活動等へ貢献

**（４）事業計画**

事業実施体制、施設整備、維持保全計画、事業スケジュール、収支計画等

**（５）買受希望価格**

最低売却価格以上の価格を提案してください。

**（６）その他特記事項**

提案において特にアピールしたい点(他都市での実績等)に関して記載してください。

### ２　応募方法等

**（１）応募手続き**

①募集要項の配布

配布期間　令和８年９月 24 日（木）～令和９年１月 22 日（金）（土日祝を除く）
配布時間　８時 30 分～17 時 00 分（12 時～13 時を除く）
配布場所　北九州市都市整備局住宅部住宅計画課（事務局）
担当者：増田・宇佐美
(北九州市小倉北区城内１番１号　北九州市役所 14 階)
募集要項及び応募に関する様式等は以下の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/contents/074_00009.html

②現地見学会

開 催 日　令和８年 10 月 14 日（水）、左記以外は個別協議のうえ日程決定

第一部　10 時 00 分～11 時 00 分

第二部　11 時 00 分～12 時 00 分

第三部　14 時 00 分～15 時 00 分

第四部　15 時 00 分～16 時 00 分

※現地見学会受付期間終了後、見学時間について本市から連絡します。

集合場所　鳴水小学校裏門前（北九州市八幡西区東鳴水１丁目１番１号）

※車で参加される場合は、裏門より学校敷地内に入り駐車してください。台数は、共同企業体の場合も含め、申込者１者につき２台までとしてください。（２台を超える場合はご相談ください。）

参加人員　申込者１者あたり３名程度（３名を超える場合はご相談ください。）




受付期間　令和８年９月 24 日（木）～10 月８日（木）　17 時 00 分まで

上記以降、随時受付

申込書の様式は、以下本市ホームページからダウンロードできます。

https://www.city.kitakyushu.lg.jp/contents/074_00009.html

受付方法　申込書を受付期間迄に住宅計画課まで電子メールにて提出のうえ、受付確認を電話で行ってください。

③質問受付

受付期間　令和８年９月 24 日（木）～10 月 15 日（木）17 時 00 分まで

上記以降、随時受付

受付方法　「様式１　質問書」を受付期間迄に住宅計画課まで電子メールにて提出のうえ、受付確認を電話で行ってください。

質問回答　令和８年 10 月 15 日までに受け付けた質問の回答を 10 月 29 日に本市ホームページにて掲載しました。これ以降は随時、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。

④応募申込

受付期間　令和８年 11 月２日（月）～令和９年１月 22 日（金）（土日祝を除く）

受付時間　８時 30 分～17 時 00 分（12 時～13 時を除く）

※受付期間最終日については、17 時必着とします。

提出方法　次頁に示す書類を【Ⅶ事務局・問い合わせ先】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。

〔応募申込書類一覧〕

| 様式番号 | 提出書類名称 | 部数 |
|---|---|---|
| 様式２ | 応募表明書兼誓約書 | 正１部<br>副１部 |
| 様式３ | 構成員一覧表（共同企業体として応募する場合のみ） | 正１部<br>副１部 |
| 様式４（＊） | 会社概要・事業経歴書（＊） | 正１部<br>副１部 |
| 様式５（＊） | 役員等名簿（＊） | 正１部<br>副１部 |
| 様式６（＊） | 財務状況表 | 正１部<br>副１部 |
| 様式７（＊） | 支店等への委任状（必要な場合のみ） | 正１部<br>副１部 |
| 様式８（＊） | 代表構成員への委任状（共同企業体として応募する場合のみ） | 正１部<br>副１部 |
| 様式９（＊） | 構成員変更届（共同企業体として応募する場合のみ） | 正１部<br>副１部 |
| 様式１０ | 応募辞退届 | 正１部<br>副１部 |
| 自由様式（＊）<br>（様式４の添付） | 会社概要（パンフレットなど）（＊） | 正１部<br>副１部 |
| 写し（＊） | 定款等（＊） | 正１部<br>副１部 |
| 写し（＊） | 法人登記簿謄本及び印鑑証明書<br>（発行後３か月以内のもの）（＊） | 正１部<br>副１部 |
| 写し（＊） | 過去３年分の各納税証明書（＊）<br>（法人税、消費税、地方消費税、市税の未納がないことを証明するもの） | 正１部<br>副１部 |
| 写し（＊）<br>（様式６の添付） | 直近３年間の決算資料（＊）<br>（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、法人税申告書の写し、勘定科目内訳書、固定資産台帳）、有価証券報告書（上場企業の場合のみ） | 正１部<br>副１部 |

※上記（＊）の資料は共同企業体構成員分を提出してください。

※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。

※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断できない箇所は白黒とせず、カラーで複写してください。

※上記資料を確認し、【Ⅳ応募者の資格要件】を満たさないことが判明した場合失格とします。

※応募表明書提出後、応募を辞退する場合は【様式 10　応募辞退届】を提出してください。

⑤企画提案書の受付

受付期間　令和９年１月４日（月）～１月 29 日（金）（土日祝を除く）

受付時間　８時 30 分～17 時 00 分（12 時～13 時を除く）

※受付期間最終日については、17 時必着とします。

提出方法　以下に示す書類とその電子データを【Ⅶ事務局・問い合わせ先】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。

〔企画提案書類一覧〕

| 様式番号 | 提出書類名称 | 部数 |
|---|---|---|
| 様式11 | 提案申込書 | 正１部<br>副１部 |
| 様式12 | 買受希望価格見積書 | 正１部 |
| 様式13－１<br>様式13－２<br>様式13－３<br>様式13－４ | 提案概要書（A3版片面印刷） | 正１部<br>副 10 部 |
| 自由様式 | 企画提案書（様式自由、A3版片面印刷、表紙を除き10枚以内）<br>（様式13－１、様式13－２、様式13－３、様式13－４の詳細がわかるもの）<br>※【Ⅰ．５事業実施に関する条件】、【Ⅴ．１提案内容】、【Ⅴ．２（４）〇企画提案の主な審査ポイント】を参照のうえ、作成してください。 | 正１部<br>副10部 |
| 様式14 | 事業収支計画書 | 正１部<br>副 10 部 |
| 様式15 | 事業収支計画書における設計費・工事費等内訳書 | 正１部<br>副 10 部 |
| 自由様式 | 事業スケジュール | 正１部<br>副 10 部 |
| 自由様式 | 資金調達が確認できる資料（預金残高証明書、預金通帳の複写、融資関心表明書（ＬＯＩ）など） | 正１部<br>副 10 部 |

※予定する工事内容が、大規模な修繕・改修、新築等の建築確認申請を必要とする場合は企画提案書提出前に関係法令等に適合するか確認を行ってください。

※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。

※様式 13-1、13-2、13-3、13-4、14、15 及び企画提案書は、提案内容の評価等で使用するため、提案事業者名が特定される表現は禁止します。

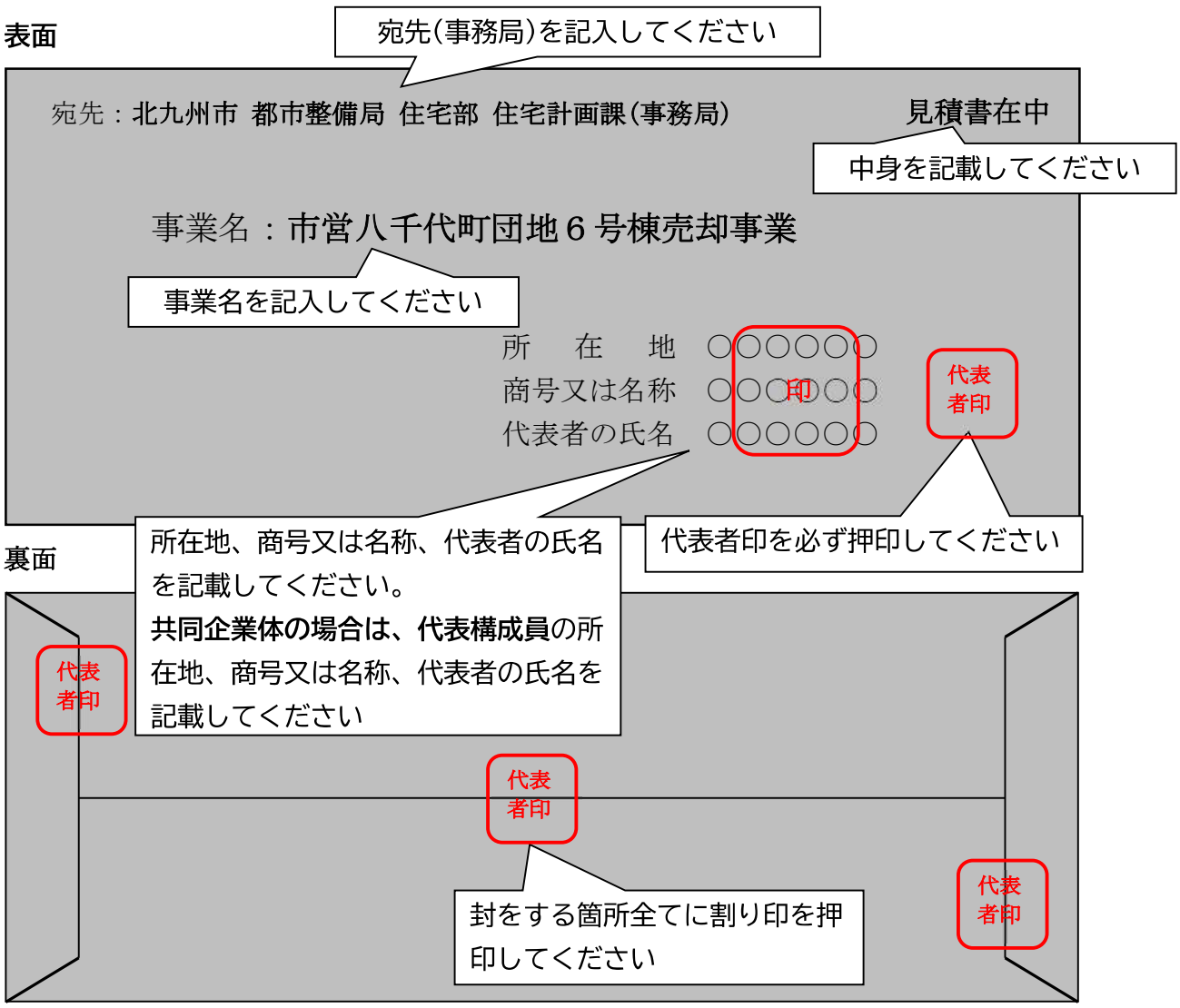
※審査内容については、【（４）提案内容の評価 〇企画提案の主な審査ポイント】をご確認ください。

※買受希望価格見積書の提出にあたっては、次頁の手順に従ってください。

## 買受希望価格見積書（様式 12）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。




**見積書を封筒に入れます**

◆買受希望価格見積書（様式 12）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。

### （２）応募申込書類及び提案書類の取扱い

① 応募申込書類及び提案書類の著作権は、最優秀提案者が決定するまでの間はそれぞれの提案事業者に、最優秀提案者の決定後は本市に帰属します。

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 応募申込書類及び提案書類及び電子データは返却しません。

③ 企画提案受付期間後の書類の追加、変更などは受け付けません。なお、事務局から追加で資料を求める場合があります。

④ 本要項の記載事項は、売買契約書において「特約事項」又は「遵守事項」として詳細に規定されます。提案事業者は、本要項の内容が契約上の法的義務となることを十分に理解した上で提案を行ってください。

### （３）最優秀提案候補者の選定手続き

最優秀提案候補者は、有識者等で構成される事業者検討会において選定され、その結果を基に最優秀提案者を、市長が決定します。

提案事業者が１者の場合でも評価を行います。

① 審査について

応募者の資格要件を満足する提案事業者の提案について、【（４）提案内容の評価 ○企画提案の主な審査ポイント】の各項目に対し、提案書類及び提案事業者によるプレゼンテーション及び質疑応答を基に審査を行い、評価します。

② 審査日時、場所の通知

応募書類確認後、提案事業者による企画提案のプレゼンテーション及び事業者検討会による質疑応答の日時、場所を通知します。共同企業体での応募の場合、代表構成員に通知します。ただし、買受希望価格が最低売却価格未満である提案事業者は失格とし、失格となった提案事業者はプレゼンテーション及び質疑応答は行いません。その場合は、該当する提案事業者には、本市からその旨を通知します。

③ プレゼンテーション及び質疑応答

提案事業者による企画提案のプレゼンテーション及び事業者検討会による質疑応答を実施します。なお、プレゼンテーションは、提案書類に基づき 20 分以内とします。ただし、提案事業者数によってプレゼンテーションの時間は短縮する可能性があります。事前に申し出があればプロジェクターなどを使用したプレゼンテーションを行うことも可能です。プレゼンテーションは、提出済の提案書類のみを用いて提案内容の説明を行い、その後質疑対応（20 分程度）をしていただきます。当日、追加資料を用いた説明は認めません。また、オンラインでの参加は不可とします。

事業者検討会では提案内容に基づき審査を実施し、最高順位の提案事業者を最優秀提案候補者として決定します。最優秀提案候補者の辞退その他の理由により当該物件の売買契約の締結に至らなかった場合は、その際の現況を踏まえて次点の提案事

業者を最優秀提案候補者とする場合があります。

なお、上記契約等を締結したのちに、最優秀提案者が事業から撤退した場合は再度公募を行うものとします。

### （４）提案内容の評価

評価は「企画提案」と「買受希望価格」を評点化することで行います。

「企画提案」と「買受希望価格」の点数割合は以下の通りです。

総合評価点（１００点）＝(A)企画提案評価点（７５点）＋(B)価格評価点（２５点）

① 企画提案評価点(A)

・事業者検討会の各委員は、企画提案書類の内容について、以下の基準に基づき評価を行う。評価点の満点は７５点とする。

・各委員が採点した評価点を、評価項目ごとに合計し平均点を算出する。評価項目ごとの平均点を合計したものが、各事業者の評価点(A)となる。

（小数点第二位を四捨五入し、小数点第一位までで算出）

※評価点(A)が、企画提案評価点（７５点満点）の６割未満（４５点未満）である提案事業者は失格とします。

② 価格評価点(B)

・「買受希望価格」の評価点については、最も高い価格を提示した提案事業者の評価点を２５点（満点）とし、その他の提案事業者の評価については、

【価格評価点(B)＝買受希望価格／最高買受希望価格×２５(点)】で算出します。

（小数点第二位を四捨五入し、小数点第一位までで算出）

※提出された買受希望価格が、最低売却価格未満である提案事業者は失格とします。

③ 総合評価点

・「企画提案評価点」と「価格評価点」の合計により算出します。

※総合評価点が 60 点未満である提案事業者は失格とします。

○企画提案の主な審査ポイント

| 番号 | 評価項目(配点) | 主な審査内容 | 配点 | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 事業理念・基本方針 | ◆「北九州市住生活基本計画」など、本市の計画施策に寄与する事業理念となっているか。 | 10点 | 5点 |
| | | ◆事業理念を実現するための基本方針が具体的に示されているか。 | | 5点 |
| 2 | 建物計画 | ◆多様な世帯の受入れ<br>高齢者世帯、子育て世帯、障害者世帯など多様な世帯が安心して暮らせる機能を備えた計画となっているか。(例／居住サポート住宅など) | 35点 | 15点 |
| | | ◆フロア運用<br>誰もが安心かつ快適に暮らせるように配慮したゾーニング計画や仕様の提案となっているか。 | | 10点 |
| | | ◆居住性能<br>断熱性能（遮熱フィルム等）や、手すり設置、バリアフリー対応が具体的に図面等で示されているか。 | | 5点 |
| | | ◆防犯対策<br>防犯カメラ、外灯のＬＥＤ化など、安心して暮らせる対策となっているか。 | | 5点 |
| 3 | 地域ｺﾐｭﾆﾃｨ活性化 | ◆スペース活用<br>敷地内の空地や建物内を活用し地域コミュニティの活性化に寄与する提案となっているか。 | 15点 | 5点 |
| | | ◆防災<br>災害時に地域住民が一時避難できるスペースや、防災備蓄倉庫の設置等に配慮した提案となっているか。また、入居者間に限らず、地域住民とも助け合う工夫があるか。 | | 5点 |
| | | ◆自治会連携<br>自治会への加入促進や地域イベント企画の提案があるか。 | | 5点 |
| 4 | 事業計画 | ◆事業実施体制<br>提案手法に基づいた、確実性・安定性のある事業運営が可能な実施体制が計画されているか。 | 15点 | 4点 |
| | | ◆継続性<br>将来に渡り入居者の居住の安定が図られる計画となっているか。(事業実施期間など) | | 4点 |
| | | ◆実現性<br>収支計画に事業の実現性があるか。 | | 4点 |
| | | ◆早期運用開始<br>引渡し後、速やかに施設整備を行い、募集・入居を開始するスケジュールとなっているか。 | | 3点 |

## ３　リスク(負担)分担

リスク分担の基本的な考え方は、以下のとおりです。なお、詳細は、本市と最優秀提案者との契約内容に関する協議の際に決定します。

| 責任(リスク)の種類 | 責任(リスク)の内容 | 責任(リスク)分担 | |
|---|---|---|---|
| | | 本市 | 事業者 |
| 応募書類に関する権利の帰属 | 最優秀提案者が決定するまでの間 | | ○ |
| | 最優秀提案者の決定後 | ○ | |
| 応募提案 | 応募提案に関して必要となる費用<br>（企画提案書等の作成及び印刷費、検討及び作成費(事業理念・基本方針、建物計画、地域コミュニティ活性化、事業計画)、現地調査費、各種公的証明書の交付手数料、人件費、交通費等) | | ○ |
| 建物計画 | 選定された企画提案内容の建物計画、調査等の費用（実施設計図書の作成費、構造計算費、建物現況の詳細調査費、石綿等の追加分析調査費、地盤調査費、建築確認申請等の諸手続き費用等) | | ○ |
| 売買契約が締結できなかった場合 | 応募に関して負担した費用(応募提案に関して必要となる費用、資料収集費、契約締結に向けた協議に要した費用、人件費、その他本公募への参加に伴い発生した一切の費用等)及び生じた損害 | | ○ |
| | 建物計画のための詳細調査にかかる費用(給排水管等の調査費、インフラ引込状況調査費等)及び現状復旧責任 | | ○ |
| | 運営準備のために負担した費用及び損害<br>（入居者募集のための広告宣伝費、従業員の募集・研修費、管理運営システムの導入費、損害保険料、什器・備品の購入費、人件費等) | | ○ |
| 住民等団体への対応 | 事業者が騒音、振動、悪臭等の発生により周辺住民等第三者の生活環境を阻害し損害を与えた場合 | | ○ |
| 事故等に伴う損害賠償 | 管理上の瑕疵による事故又は運営事業者の責めに帰すべき行為により利用者に損害を生じた場合 | 所有権者が責任を負う | |
| その他 | 建築物定期点検 | | |
| | 自然災害等による損傷 | | |
| | 老朽化による損傷 | | |
| | 躯体にかかる一般的な日常修繕 | | |

## Ⅵ　最優秀提案者選定後の概要

### （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、企画提案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本物件の売買契約を締結します。ただし、本要項に記載された条件の削除又は緩和を求める交渉には一切応じられません。

本要項は本契約の主要な内容をまとめたものであり、規定の内容に相違がある場合は、契約書本文の定めを優先します。

土地及び建物の引き渡し及び所有権の移転は、令和９年４月下旬の予定です。

### （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こと
③　契約不適合責任に関すること
④　企画提案内容の実施に関すること
⑤　契約義務違反に関すること
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【Ⅳ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、次点の提案事業者との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、契約保証金として売買代金の１割に相当する額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。

また、解除に伴う一切の損失については損害賠償請求など名目の如何を問わず本市に請求できないものとします。

※最優秀提案者又は次点の提案事業者は、売買契約締結後、市営八千代町団地６号棟売却事業の実施事業者となります。

また、売買契約書に貼る収入印紙は、実施事業者の負担とします。

### （５）売買代金の納付、土地及び建物の引き渡し

① 本物件の売買代金（契約保証金との差額）は、本市が発行する「納入通知書」により全額を一括納入していただきます。（共同企業体の場合、代表構成員が代表して一括納入してください。）指定の期日までに納入に至らなかった場合、契約保証金は本市に帰属します。

② 売買代金の納入期限は、令和９年４月下旬を予定しています。

③ 売買代金の納入が完了した時に、本物件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、本市が所有権移転登記を行います。
所有権移転登記に必要な登録免許税は、実施事業者の負担となります。
※本市が嘱託登記するため、所有権移転登記の手続費用は必要ありません。

② 売買契約締結日から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継承する場合で、本市の承諾を得たときはこの限りではありません。
本市の承諾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、本物件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、売買契約締結日から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、本市が所有権移転登記と同時に行います。
※本市が嘱託登記するため、買戻し特約登記の手続費用は必要ありません。

③ 買戻し期間満了後、買戻し特約の抹消登記は、実施事業者の責任において手続きを行ってください。買戻し特約抹消登記に必要な登録免許税は、実施事業者の負担となります。

### （８）その他特記事項

① 契約後、やむを得ない事由により企画提案書に記載している内容を変更しようとする場合は、変更を必要とする事由及び変更後の内容について、予め本市の承諾が必要となります。
また、表示土地及び表示建物並びに建物について、所有権を移転し、又は抵当権、質権、譲渡担保権その他の担保を目的とする権利、地上権等を設定し、変更し、若しくは移転しようとするときは、予め本市の承諾が必要となります。

② 実施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、実施事業者は自己の負担により、本物件を【Ⅰ．６物件の売却に関する条件】に従い返還するものとします。

④　本市は、引き渡し後、物件に契約不適合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契約不適合責任は負いません。

⑤　事業実施に伴い、近隣住民その他の第三者との間で騒音、振動、プライバシー侵害等の紛争が生じた場合は、全て実施事業者の責任と負担において解決するものとし、本市は一切の責任を負いません。

⑥　契約書に関し疑義があるとき又はこの契約に定めていない事項で約定する必要があるときは、本市と実施事業者による協議のうえ決定する。

⑦　本事業および売買契約に関して訴訟の必要が生じたときは、北九州市役所の所在地を管轄する地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とします。

## Ⅶ　事務局・問い合わせ先

北九州市 都市整備局 住宅部 住宅計画課

担当：増田、宇佐美

〒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
電話：　０９３（５８２）２５９２
Ｅメール：seibi-juutakukeikaku@city.kitakyushu.lg.jp