

モデルプロジェクト再配置計画（大里地域）
「居住ゾーン」
事業者募集要項

令和元年 1 1 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 事業計画地（売買物件）の概要.....	2
3 募集内容.....	3
(1) 期待する効果	
(2) 土地活用の条件	
(3) 事業条件の制限	
4 売却条件.....	5
(1) 最低売却価格	
(2) 土地の引渡し	
(3) 開発の履行	
(4) 指定期間	
(5) 買戻し特約	
(6) 瑕疵担保責任	
(7) 土壤汚染対策法対応	
5 応募者の資格要件.....	6
6 募集のながれ.....	8
7 応募手続き等.....	9
(1) 事業者募集要項の配布	
(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 最優秀提案者の選定方法.....	16
(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	17
(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	19
(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	19

別紙

1 企画提案に関する評価項目及び配点	20
2 買受希望価格見積書の提出について	21

【別添資料】

- 1 物件調書
- 2 公募図面
- 3 旧門司競輪場跡地空洞ブロック塀改修工事設計図
- 4 公募資料作成様式
- 5 公募資料作成様式（記入例）
- 6 公園広場ゾーン計画図

1 事業の趣旨

(1) 地域概況

門司区は、三方を海に囲まれ、多くの自然に恵まれた風光明媚なところです。

関門海峡を隔てた対岸の下関市と、最も狭い場所では、わずか680mほどで向かい合い、壇ノ浦の戦いで知られた平家滅亡の哀史を偲ばせる歴史的な地でもあります。

関門海峡は「早鞆の瀬戸」とも呼ばれ、潮流の速さは最高時速18kmに達し、鳴門海峡・来島海峡と並ぶ日本三大急潮流の一つです。関門海峡の潮騒と外航船の汽笛は、環境省の「残したい“日本の音風景100選”」にも選ばれています。平成29年には、「関門ノスタルジック海峡」として文化庁の日本遺産にも認定されました。

今回対象の大里地域には、門司駅海峡側に国の登録有形文化財である「旧サッポロビール九州工場」の門司麦酒煉瓦館や周辺の煉瓦建築物が残っており、商業施設、住宅地、公園などの整備も進み、門司区の新しい顔として、「大里赤煉瓦タウン」の愛称で親しまれています。門司港レトロ地区とあわせて回遊性のある観光スポットとして注目を集めています。

(2) 開発の必要性

本市は、人口減少と高齢化を重要な課題と認識し、平成30年に改定した北九州市都市計画マスタープランにおいてコンパクトシティを掲げ、取り組みを進めています。その中で、大里地域は、本市全体と比較して、人口の減少が非常に大きい地域となっています。

そのような中、門司競輪場が平成13年度末に廃止された後、跡地の有効活用が図られていなかったことから、本市公共施設マネジメント方針を踏まえ、ここに周辺スポーツ施設を集約し、複合化・多機能化することで、市民サービスの効率化及び公共施設に係るコスト縮減を図るとともに、魅力的な公園や居住空間を創出するモデルプロジェクト再配置計画（大里地域）を策定しました。

プロジェクトの目的である「大里地域の魅力あるまちづくりと持続的な活性化」の実現を図るため、街なか居住の促進に向け、斜面地が多い大里地域において住宅地に適した貴重なまとまった土地である当該地を、今回、柔軟な発想や実行力を有する民間事業者へ売却し、「居住ゾーン」として住宅開発していただくこととしました。

なお、本市は、2018年6月に国から「SDGs未来都市」に選定されたことを受け、全市一丸となってSDGsの達成に向け取り組んでいるところであり、本プロジェクトの推進に当たっても、これに配慮することとしております。

(3) 事業手法

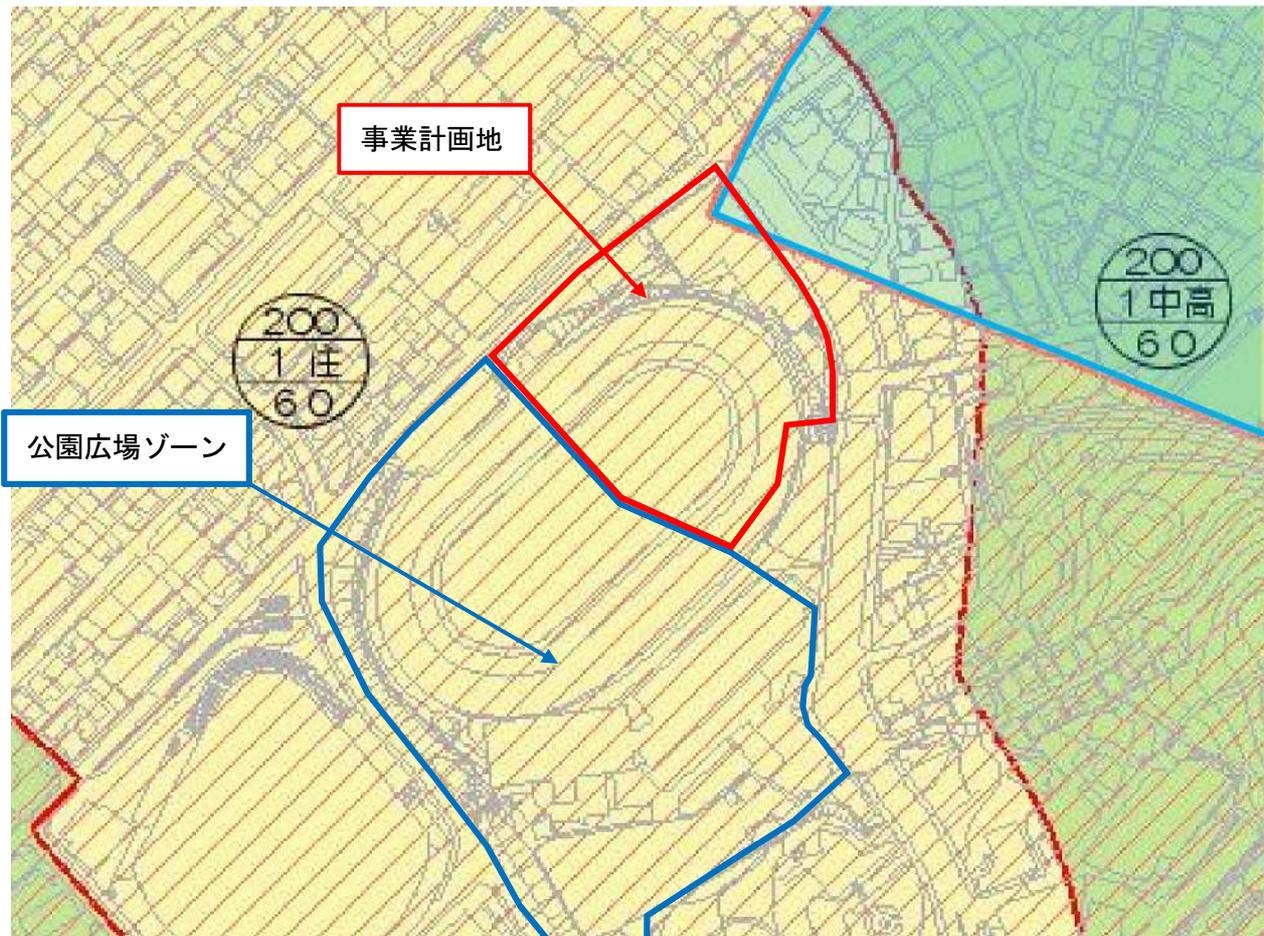
民間活力を最大限に活用し、大里地域のまちづくりに資する土地活用を図るため、提案内容と価格の両方を審査する公募型プロポーザルにより、優秀な事業者を選定し、売却します。

事業者におかれましては、本プロジェクトの開発趣旨をご理解いただき、積極的に応募いただきますようお願いいたします。

2 事業計画地（売買物件）の概要

(地名地番) 北九州市門司区不老町一丁目1番12		
地目	面積	用途地域、容積率/建ぺい率、公法規制
公園	13,480.52㎡	第一種住居地域 200% / 60%、 居住誘導区域、土砂災害警戒区域（一部）

【事業計画地の概要図】



(凡例)

- 第一種住居地域（容積率 200%、建ぺい率 60%）
- 第一種中高層住居専用地域（容積率 200%、建ぺい率 60%）
- 居住及び都市機能誘導区
- 土砂災害警戒区域

3 募集内容

3（1）「期待する効果」を踏まえ、3（2）「土地活用の条件」を遵守した計画として下さい。
また、参加者自身において、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）に該当する提案は、失格とします。

（1）期待する効果

- ①地域の魅力向上
- ②地域の安全・安心の向上
- ③街なか居住の促進
- ④良好な街並みの形成と維持
- ⑤地域の生活利便性の向上、生活支援の充実

（2）土地活用の条件

提案に当たっては、下記の条件を遵守し計画を立案して下さい。

- ① 公園や複合公共施設との隣接を生かし、周辺地域に波及するコンセプトを設定すること。
- ② 公園や複合公共施設との円滑な連携を図ること。
- ③ 公園利用者や周辺地域の安全・安心向上に資すること。
- ④ 環境負荷の軽減を図ること。
- ⑤ 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。

（開発条件）

- ・ 共同住宅及び戸建住宅の複合開発
 - ・ 共同住宅：80戸以上
 - ・ 戸建住宅：20戸以上、かつ、土地面積50坪（165㎡）/戸以上
- ⑥ 良好な街並みの形成や、格調高くゆとりのある生活に資する住環境を形成すること。
 - ⑦ 開発時の良好な街並みの維持に資する計画とすること。
 - ⑧ 地域の生活利便性の向上や生活支援の充実につながるサービス施設を導入すること。
※サービス施設の導入は任意とする。
 - ⑨ 地域コミュニティの形成に寄与すること。
 - ⑩ SDGsの達成に配慮すること。
 - ⑪ 住宅計画について、以下の項目を遵守すること。
 - ・ 「共同住宅エリア」「戸建住宅エリア」「サービス施設エリア」を明確にすること。
 - ・ 「戸建住宅エリア」に単独で店舗・事務所を建築してはならない。なお、住宅兼用で建築する場合、店舗・事務所の延床面積は、建築物の総延床面積の2分の1以下とすること。
 - ・ 「戸建住宅エリア」として指定した箇所に、共同住宅を建築してはならない。
 - ・ 共同住宅の配置については、戸建住宅の日照確保を考慮すること。
 - ⑫ 土地利用計画について、以下の項目を遵守すること。
 - ・ 居住ゾーンの出入口（車両、歩行者）を、周辺市道側に1箇所以上設けること。
 - ・ 居住ゾーンの車両出入りに当たり、円滑かつ安全な交通計画を立案すること。
 - ・ 居住ゾーンと公園広場ゾーン間に歩行者動線を1箇所以上設けること。
ただし、歩行者動線は居住ゾーンの市道に接続することとし、居住ゾーンの建築物敷地から直接公園広場ゾーンへの出入口を設けてはならない。

- ※ 隣接する「ハイビジョンシアター門司」（本市公営競技局所管）は、令和2年度末に営業を終了し、令和4年度内に施設廃止の手続が完了する予定です。

[参考]

- ※1 「元気発進！北九州」プラン（北九州市基本構想・基本計画）
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」
<https://www.city.kitakyushu.lg.jp/files/000821753.pdf>
（地域別構想／門司区）
<https://www.city.kitakyushu.lg.jp/files/000821585.pdf>
- ※3 「北九州市公共施設マネジメント実行計画」
<https://www.city.kitakyushu.lg.jp/files/000758713.pdf>
- ※4 「モデルプロジェクト再配置計画（大里地域）基本計画」
<https://www.city.kitakyushu.lg.jp/files/000842125.pdf>
- ※5 「モデルプロジェクト再配置計画（大里地域）基本計画 参考資料」
<https://www.city.kitakyushu.lg.jp/files/000819426.pdf>
- ※6 「北九州市立地適正化計画」
<https://www.city.kitakyushu.lg.jp/files/000764451.pdf>
- ※7 「門司区まちづくり方針」
<https://www.city.kitakyushu.lg.jp/files/000804945.pdf>

（3）事業条件の制限

下記の施設を含む提案は、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 売却条件

(1) 最低売却価格

金 606,000,000円

※ 提出された買受希望価格が、最低売却金額未満である場合、失格とします。

(2) 土地の引渡し

- ・現地の残置物（擁壁や樹木、立体駐車場の基礎杭等）を含め、当該土地は、現況の状態で引き渡します。（残置物の詳細は、別添資料2をご参照下さい。）
- ・ただし、土地の外周に残置されている空洞コンクリートブロック塀については、土地引き渡しまでの間に、市において一部改修工事を実施します。（別添資料3をご参照下さい。）
- ・引渡時期は、売買代金の全額納入時とします。

(3) 開発の履行

本契約締結から2年以内に開発行為に関する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) 指定期間

本契約締結から10年を指定期間として定め、この間は、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。）に供することは認めません。

(5) 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ために、本契約締結日から10年間の買戻し特約の登記をします。

(6) 瑕疵担保責任

本市は、物件の引渡しの後、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瑕疵担保責任を負いません。

(7) 土壌汚染対策法対応

当該土地は、市において実施した土壌汚染対策法に係る自主調査の結果を受け、一部でふっ素及びその化合物が土壌汚染対策法の溶出量基準を超えていることが判明したため、平成31年2月5日付で要措置区域に指定されましたが、令和元年6～9月に、市において基準値超過箇所の土壌除去工事を実施し、同年9月25日付で区域指定が解除されています。

よって、土地開発に係る土壌対応は市において実施済みであることから、今後については、開発者の責任で土壌汚染対策法に対応していただきます。

なお、契約締結後、下記資料を市から提供します。

* 自主調査報告書

* 土壌除去工事計画書・完了報告書

* 実施措置完了報告書

* 市公報（写）（要措置区域の指定 H31. 2. 5 付、及び解除 R1. 9. 25 付）

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）本募集要項 7（４）に定める期限内に応募申込書類の提出を行うこと。

（４）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

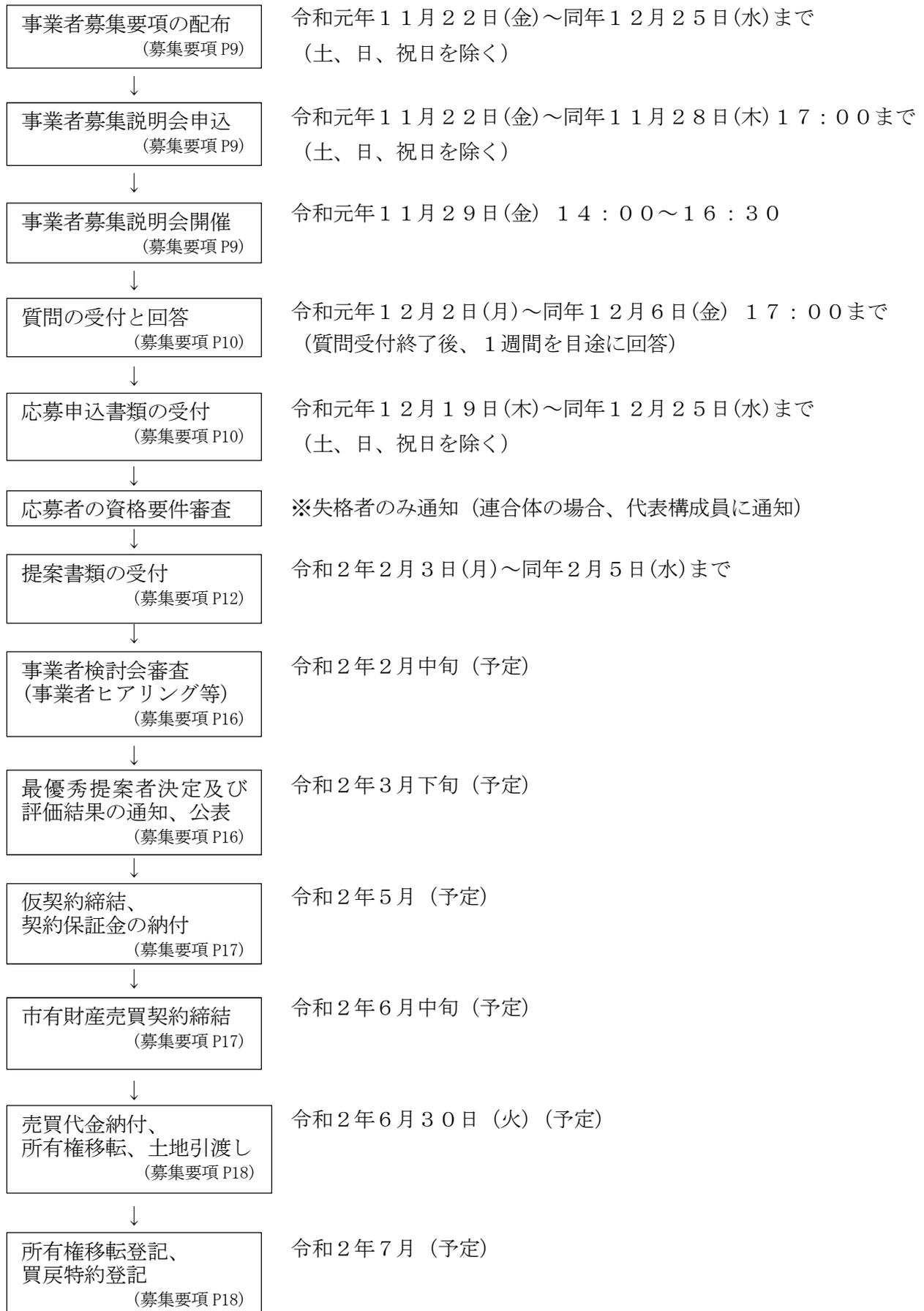
- ・当該物件を暴力団の事務所その他これに類するものの用に供しようとする者

※「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、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
- (5) 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)～(4)を満たしていること。

6 募集のながれ



7 応募手続き等

(1) 事業者募集要項の配布

- 配布期間：令和元年11月22日(金)～同年12月25日(水) (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 北九州市小倉北区内1番1号 北九市役所本庁舎3階
北九州市 企画調整局 都市マネジメント政策課 (事務局)
担当者：菊地、下田
電話：093-582-2076、FAX：093-582-2176
電子メール：kikaku-toshimanagement@city.kitakyushu.lg.jp

※ 募集に関する各資料は、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/kikaku/25801192.html>

(2) 事業者募集説明会の開催

- 開催日時：令和元年11月29日(金) 14：00～16：30
 - ①14：00～15：00 現地見学会 ※雨天決行
 - ②15：00～16：30 事業者募集説明会
- 集合・開催場所 ※下図参照
 - ①現地見学会：事業計画地 **集合場所** (北九州市門司区不老町一丁目1番12号)
※車で参加される場合は、こちらに駐車して下さい。
※終了後、徒歩で②説明会会場へ移動します。
 - ②説明会会場：大里柳市民センター 多目的ホール(北九州市門司区高田2丁目2番18号)
※市民センターの駐車場には駐車しないで下さい。
- 参加人員：1社あたり3名まで
- 参加申込要領：令和元年11月28日(木) 17：00までに、様式1「モデルプロジェクト再配置計画(大里地域)「居住ゾーン」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にて送付して下さい。

- ※注) 1 応募申込を予定している事業者様は、説明会にご参加下さい。
2 電子メールまたはFAX送信後、事務局へ電話連絡により到着確認を行って下さい。
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)を当日ご持参下さい。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。



(3) 質問の受付と回答

- 受付期間：令和元年12月2日(月)～同年12月6日(金) 17:00まで
- 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で送付して下さい。
 ※ 訪問、電話、郵送による質問受付はできません。
 ※ 「質問書」を提出した時は、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/kikaku/25801192.html>

(4) 応募申込書類の受付

- 受付期間：令和元年12月19日(木)～同年12月25日(水) (土、日、祝日を除く)
- 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下さい。
 ※ 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(連合体として応募表明する場合のみ)	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 委任状(連合体として応募表明する場合のみ)	様式5	正1部 副2部
	7 会社概要(パンフレットなど)(*)	—	正1部 副2部
	8 定款等(*)	写し	正1部 副2部
	9 法人登記簿謄本及び印鑑証明書 (発行後3ヶ月以内のもの)(*)	—	正1部 副2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2部
	11 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	写し	正1部 副2部

	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下さい。（*）		
--	---	--	--

- ※注) 1 連合体の場合、上記（*）印資料は、全構成員分を提出して下さい。
- 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下さい。
- 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、カラーで複写して下さい。
- 4 構成員が変更となる場合は、様式6「構成員変更届」を提出して下さい。
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) 提案書類の受付

- 受付期間：令和2年2月3日(月)～同年2月5日(水)
- 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下さい。

※ 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 2 提案申込書	様式 8	正 1 部 副 1 部					
	1 3 買受希望価格見積書	様式 9	正 1 部 副 1 部					
	1 4 提案概要書（A 3 版片面印刷）	様式 1 0-1 様式 1 0-2	正 1 部 副 1 5 部					
	1 5 提案事項のまとめ（A 3 版片面印刷） ※評価項目 4 「SDG s 達成に向けた取り組み」 については、企業としての取り組み状況を記載 して下さい。（連合体の場合は、構成員全ての 取り組み状況を記載すること。）	様式 1 1	正 1 部 副 1 5 部					
	1 6 事業提案書 （A 3 版横片面印刷。表紙を除き 1 0 枚以内。 様式は自由ですが、以下の項目及び提案内容が確認できる資料 を提出して下さい。）		正 1 部 副 1 5 部					
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>項 目</th> <th>提案内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 事業計画</td> <td>○事業スキームや実施体制、事業スケジュール(ガントチャート等)、事業収支計画等を示し実現性について記述して下さい。</td> </tr> <tr> <td>2. 施設計画</td> <td>○開発計画図について 必ずしも詳細な建築図面は必要としませんが、提案内容が分かるように、できるだけ分かりやすく表現して下さい。 ・敷地利用・配置計画図（外構も含めて、全体を表現して下さい）、敷地断面図、造成計画図、土地利用・建物利用面積、建築概要及び施設内容、施設の平面図・立面図、イメージ図、動線計画、交通アクセス計画など ※平面図は、「共同住宅エリア」「戸建住宅エリア」「サービス施設エリア」を明記し、境界を明確に図示して下さい。 なお、サービス施設を共同住宅もしくは戸建住宅に合築する場合は、「共同住宅・サービス施設エリア」「戸建住宅・サービス施設エリア」と明記して下さい。 ※居住ゾーンの出入口（車両、歩行者）を、周辺市道側に 1 箇所以上設けて下さい。 ※居住ゾーンの車両出入りに当たり、円滑かつ安全な交通計画を立案して下さい。</td> </tr> </tbody> </table>	項 目	提案内容	1. 事業計画	○事業スキームや実施体制、事業スケジュール(ガントチャート等)、事業収支計画等を示し実現性について記述して下さい。	2. 施設計画	○開発計画図について 必ずしも詳細な建築図面は必要としませんが、提案内容が分かるように、できるだけ分かりやすく表現して下さい。 ・敷地利用・配置計画図（外構も含めて、全体を表現して下さい）、敷地断面図、造成計画図、土地利用・建物利用面積、建築概要及び施設内容、施設の平面図・立面図、イメージ図、動線計画、交通アクセス計画など ※平面図は、「共同住宅エリア」「戸建住宅エリア」「サービス施設エリア」を明記し、境界を明確に図示して下さい。 なお、サービス施設を共同住宅もしくは戸建住宅に合築する場合は、「共同住宅・サービス施設エリア」「戸建住宅・サービス施設エリア」と明記して下さい。 ※居住ゾーンの出入口（車両、歩行者）を、周辺市道側に 1 箇所以上設けて下さい。 ※居住ゾーンの車両出入りに当たり、円滑かつ安全な交通計画を立案して下さい。
項 目	提案内容							
1. 事業計画	○事業スキームや実施体制、事業スケジュール(ガントチャート等)、事業収支計画等を示し実現性について記述して下さい。							
2. 施設計画	○開発計画図について 必ずしも詳細な建築図面は必要としませんが、提案内容が分かるように、できるだけ分かりやすく表現して下さい。 ・敷地利用・配置計画図（外構も含めて、全体を表現して下さい）、敷地断面図、造成計画図、土地利用・建物利用面積、建築概要及び施設内容、施設の平面図・立面図、イメージ図、動線計画、交通アクセス計画など ※平面図は、「共同住宅エリア」「戸建住宅エリア」「サービス施設エリア」を明記し、境界を明確に図示して下さい。 なお、サービス施設を共同住宅もしくは戸建住宅に合築する場合は、「共同住宅・サービス施設エリア」「戸建住宅・サービス施設エリア」と明記して下さい。 ※居住ゾーンの出入口（車両、歩行者）を、周辺市道側に 1 箇所以上設けて下さい。 ※居住ゾーンの車両出入りに当たり、円滑かつ安全な交通計画を立案して下さい。							

			<p>※居住ゾーンと公園広場ゾーン間に歩行者動線を1箇所以上設けて下さい。ただし、歩行者動線は居住ゾーンの市道に接続することとし、居住ゾーンの建築物敷地から直接公園広場ゾーンへの出入り口を設けてはいけません。</p> <p>○評価項目について 各評価項目について、どのように対応しているのか具体的に記述して下さい。</p> <hr/> <p>2-1 全体計画</p> <p>○公園や複合公共施設との隣接を生かし、周辺地域に波及するコンセプトを提案して下さい。 (周辺地域の居住促進や住宅開発に波及するような、地域ブランド価値の向上に資する実現性のあるコンセプト)</p> <p>※スローガンだけでなく、具体的に開発方針をコンセプトとしてとりまとめて下さい。</p> <p>○公園や複合公共施設との円滑な連携について提案して下さい。 (公園との境界部の整備計画や、快適な居住空間の確保に資する施設配置・住宅設備など)</p> <p>○公園利用者や周辺地域の安全・安心の向上に資する提案をして下さい。 (当該ゾーンの住民の存在感が公園や周辺地域に伝わるとともに、周辺地域から孤立しない計画の立案など)</p> <p>○環境負荷の軽減について提案して下さい。 (再生可能エネルギーの活用や省エネルギー・省資源につながる設備や資材の使用、循環型社会の構築に資するコミュニティ活動づくりなど)</p> <hr/> <p>2-2 住宅</p> <p>○街なか居住の促進に資する計画を提案して下さい。 〔開発条件〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅：80戸以上 ・戸建住宅：20戸以上、かつ、 土地面積50坪(165㎡)/戸以上 <p>※「戸建住宅エリア」に単独で店舗・事務所を建築することは認めません。なお、住宅兼用で建築する場合、店舗・事務所の延床面積は、建築物の総延床面積の2分の1以下として下さい。</p> <p>※「戸建住宅エリア」として指定した箇所に、共同住宅を建築することは認めません。</p> <p>※「戸建住宅エリア」については、1区画1戸として、現在想定している区画割で事業提案書を作成して下さい。本契約締結後、区画割を変更する場合、原則として、上記条件を満足する必要があります。(変更に当たっては、予め市の</p>
--	--	--	---

		承認が必要となります。) ○良好な街並みの形成と維持について提案して下さい。 (住みたくなる良好な街並みや、格調高くゆとりある生活に資する住環境の形成と、周辺地域や開発地の特徴を踏まえた、開発時の良好な街並みの維持など)
		2-3 生活利便・支援施設 ○地域の生活利便性の向上や生活支援の充実につながるサービス施設の導入を提案して下さい。 ※サービス施設の業態については問いません。 ※非導入の場合は、その理由を明記して下さい。 ※利用者像や施設の管理運営主体等を明示して下さい。
	3. 地域コミュニティの形成	○新規住民の自治会・町内会加入の促進や、住民間のコミュニティ形成について提案をして下さい。
	4. SDGs 達成に向けた取り組み	○SDGs 達成に向けた、企業としての取り組み状況を記載して下さい。 ※連合体の場合は、構成員全ての取り組み状況を記載して下さい。
	5. その他	○アピールしたい自由提案があれば記載して下さい。
17	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) ※預金残高証明書等は令和2年1月1日以降のものを提出して下さい。	— 正1部 副15部

- ※注) 1 事業提案書の作成に当たっては、「開発行為の手引き」(平成19年11月北九州市建築都市局宅地指導課)に従い、必要に応じて開発行為に係る事前確認を行って下さい。
(確認先: 建築都市局開発指導課、各管理者など)
- 2 都市計画法施行令第25条第6号に規定する公園、緑地又は広場の設置は不要です。
(北九州市建設局緑政課と協議済み)
- 3 公園広場ゾーンの整備計画については、別添資料6「公園広場ゾーン計画図」をご参照下さい。なお、公園広場ゾーンとの境界部は当初暫定形で整備されます。
公園広場ゾーンとの歩行者動線の設置や境界部の整備に係る調整、将来整備計画の確認などについては、本市建設局みどり・公園整備課と協議して下さい。
- 4 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下さい。
- 5 様式10-1、10-2、11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。
- 6 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下さい。
- 7 買受希望価格見積書の提出にあたっては、別紙2の手順に従って下さい。

(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7「応募辞退届」を提出して下さい。

8 最優秀提案者の選定方法

最優秀提案者は、有識者で構成される『モデルプロジェクト再配置計画（大里地域）「居住ゾーン」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事業者の提案について、検討会は、別紙1「提案に関する評価項目及び配点」の各項目に対し、提案書類及び事業者ヒアリングを基に審査を行い、評価（評点化）します。
なお、各事業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 事業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2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 事業者ヒアリングは、提出された書類のみを用いて、応募事業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。

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

- 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 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、市長へ報告します。
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

検討会の結果等は、各応募者に通知します（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2年5月予定）。北九州市議会の議決（令和2年6月中旬予定）後、仮契約書を本契約書とみなします。

（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。
なお、契約に関する諸費用は、最優秀提案者の負担とします。

※ 仮契約締結後、最優秀提案者は仮契約事業者（以下、「事業者」という。）となります。

(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) 瑕疵担保責任に関する事
- 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。

(5) 売買代金の納付、土地の引渡し

- ① 当該土地の売買代金（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2年6月30日(火)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 本契約日から指定期間満了日まで、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たうえで当該土地の買戻しを行います。

(7) 買戻し特約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、本契約締結日から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、市が所有権移転登記と同時に行います。登記に要する費用は事業者の負担とします。
- ③ 本市が合意した開発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たうえで、当該土地の買戻しを行います。
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できる場合のみ行います。
「共同住宅エリア」及び「サービス施設エリア」については、施設建築完了後、建築確認申請の検査済証及び事業提案書の履行に関する内容を付した書面により申請していただき、市が申請を承認する場合に、各々の登記を抹消するものとします。
「戸建住宅エリア」及び開発行為により市に移管を予定している箇所については、開発行為の完了後、開発行為の検査済証及び事業提案書の履行に関する内容を付した書面により申請していただき、市が申請を承認する場合に、一括して登記を抹消するものとします。
登記の抹消は市が行いますが、登記抹消に要する費用等は事業者の負担とします。
- ⑤ 買戻し特約登記抹消後においても、指定期間満了日まで、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 本契約後、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事業者が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、当該土地を原状に回復するものとしします。
- ④ 本市は、引渡しの後、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

当該土地の開発にあたり、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開発行為に関する工事並びに共同住宅及びサービス施設の建築工事に着手するとき、及び、各々の工事が竣工したときは、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します。
- ③ 住宅購入者に対しては、本プロジェクト基本計画の内容を周知し、物件状況確認書（告知書）の項目とするなど、売買契約の締結前に計画内容に対する理解を得るよう努めて下さい。

(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

北九州市 企画調整局 都市マネジメント政策課 担当：菊地、下田

〒803-8501 北九州市小倉北区内1番1号

北九州市役所 本庁3階 都市マネジメント政策課

電話：093-582-2076

FAX：093-582-2176

電子メール：kikaku-toshimanagement@city.kitakyushu.lg.jp

別紙 1 提案に関する評価項目及び配点

評価項目		配点		評価内容
1 事業計画		10点		○事業スキームや実施体制、事業スケジュール、事業収支計画についての実現性
2 施設 計画	2-1 全体計画	35点	15点	○公園や複合公共施設との隣接を生かし、周辺地域に波及するコンセプト設定
			5点	○公園や複合公共施設との円滑な連携
			10点	○公園利用者や周辺地域の安全・安心向上
			5点	○環境負荷の軽減
	2-2 住宅	30点	10点	○街なか居住の促進
			20点	○良好な街並みの形成と維持
2-3 生活便利・支援施設	15点		○地域の生活利便性の向上、生活支援の充実	
3 地域コミュニティの形成	5点		○自治会・町内会への加入促進、住民間のコミュニティの形成	
4 SDGs達成に向けた取り組み	5点		○SDGs達成に向けた取り組み状況	
合計		100点		

※合計得点に0.5を乗じた値が提案内容評価点となります。

例えば、上記表の合計点が70点の場合、70点×0.5＝35.0点が評価点となります。

別紙2 買受希望価格見積書の提出について

(見積書を入れる封筒について)

- ・封筒の大きさの規定はありません。(A4を三つ折りした状態のものが入る程度。)
- ・封筒表面には図示した項目を記入して下さい。(縦書き・横書き等記入の様式は問いません。)

(封筒の割り印について)

- ・様式9「買受希望価格見積書」を上記封筒に入れ、封のある箇所全てに割り印を押して下さい。
- ※封の箇所が図と違う場合でも、封のある箇所全てに割り印をすること。

表面

宛先（事務局）を記入

宛 先：北九州市 企画調整局 都市マネジメント政策課（事務局）
見積書在中

中身を記入

事業名：モデルプロジェクト再配置計画（大里地域）
「居住ゾーン」事業者募集

事業名を記入

所在地 ○○○○○○
商号及び名称 ○○○○印○○○
代表者の氏名 ○○○○○○

代表者印

代表者印を押印

・所在地、商号又は名称、代表者の氏名を記載
・連合体の場合は、代表構成員のものを記入

裏面

代表者印

代表者印

封のある箇所全てに割り印を押印

代表者印