【参考資料】

中鶴市営住宅跡地活用に関する
開発条件付公募型プロポーザル募集要領

※ 参考資料として掲載するものであり、
この公募は、受付を終了しています。

令和8年7月

中間市

－目 次－

第1 公募趣旨に関する事項 ……1
1 趣旨 ……1
2 対象用地の概要……1

第2 公募概要に関する事項 ……2
1 公募概要 ……2
2 決定方法 ……2
3 生活支援施設等の運営方針……3
4 公募スケジュール ……3

第3 売買条件に関する事項 ……3
1 売買の基本条件 ……3
2 売買の具体条件 ……4

第4 公募参加資格要件に関する事項 ……5
1 公募参加者の資格要件 ……5
2 公募参加者の制限 ……6

第5 公募参加手続きに関する事項 ……6
1 募集要領等に関する事項 ……6
2 公募参加資格確認申請等及び提案書類等に関する事項 ……7

第6 審査及び選定に関する事項 ……9
1 審査に関する事項 ……9
2 審査基準 ……10
3 選定に関する事項 ……10
4 失格事項 ……10

第7 契約締結等に関する事項 ……10
1 土地分筆に関する事項……10
2 契約に関する事項……10
3 売買代金等に関する事項……11
4 所有権移転登記に関する事項……11
5 計画提案内容等の遵守等に関する事項……11
6 禁止用途に関する事項……11
7 契約の解除に関する事項……12
8 転売制限等に関する事項……12
9 本市への報告義務等に関する事項……12
10 違約金に関する事項……12
11 買戻しの特約及び買戻権の行使に関する事項……12
12 損害賠償に関する事項……13
13 原状回復義務に関する事項……13
14 契約解除に伴う返還金及び費用等の請求権に関する事項……13
15 契約不適合責任等に関する事項……13

第8 その他留意事項……14

第9 問い合わせ ……14

第1 公募趣旨に関する事項

1 趣 旨

中鶴地区は西側を一級河川遠賀川、東側を鹿児島本線（福北ゆたか線）に囲まれた中間市の北部に位置しており、公営住宅（県営、市営）を中心に、北側にはスーパーマーケットやコンビニエンスストア等の生活利便施設があり、その他周辺は戸建て住宅等により、住宅市街地を形成しています。

当地区の公営住宅は昭和 45 年度～50 年度に建設された県営住宅及び市営住宅により構成されていたことから、建物や設備の老朽化・陳腐化が進み建替えが必要な状況となっていました。

こうした状況を踏まえ、本市は、福岡県と連携を図り、国の補助事業として老朽化した公営住宅等の建替えを中心とした地域居住機能再生推進事業（以下「再生推進事業」という。）に取り組んでいます。対象用地は再生推進事業において、将来活用地と位置づけられており、地域全体のコミュニティ活性化を図るために子育て支援施設や福祉施設等の生活支援施設を整備することとされています。

そこで、生活支援施設の整備を必須条件として当該用地の有効活用を実現する民間事業者をプロポーザル方式により決定するため、市有地売却の公募を実施します。

なお、本公募については、令和8年3月9日～同年3月25日で本市において行ったサウンディング調査の結果を参考としています。

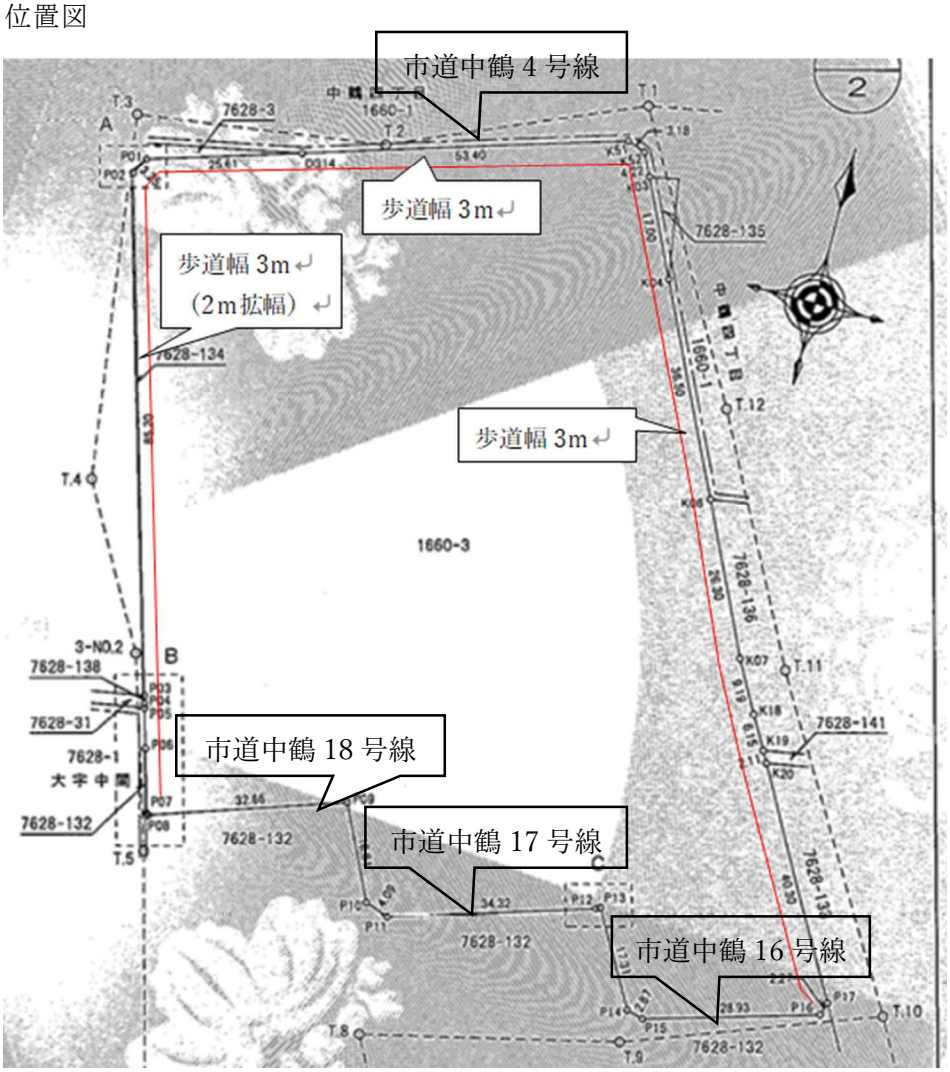
2 対象用地の概要

所在地	中間市中鶴三丁目 1660 番 3
地 積	11,735.81 ㎡ （上記地積の内、3,000㎡以下を売却します。）
既存建物の概要	解体済（旧市営住宅）
用途地域等	第 1 種中高層住居専用地域（建ぺい率:60％、容積率:200％）
地 目	宅地
開発条件に関する事項	①再生推進事業を活用していることから、対象用地の活用にあたっては、子育て支援施設や福祉施設等（※）を一部整備していただくことが条件となります。 ※公募参加資格確認申請書書類受理後、提案施設が再生推進事業の条件を満たしているか本市が関係機関に確認をします。 ②購入した土地全体を再生推進事業として活用する必要はありません。一部の土地のみを再生推進事業として活用することも可能です。

詳細は、物件調書を確認してください。

契約事業者と協議のうえ、本市が対象用地外周の歩道整備を実施予定です。また、対象用地内の既存の電柱の移設が必要な場合は、本市が電柱の移設を実施予定です。なお、電柱の移設に関する工事内容によっては、移設工事に長期間を要する可能性があります。

位置図



上記図の赤線は歩道整備（既設の歩道がある場合も拡幅し、幅 3 mとする予定）実施予定をイメージしたものです。

第2 公募概要に関する事項

1 公募概要

再生推進事業の一環として生活支援施設を整備・運営することを条件に対象用地を売却するにあたり、公募により土地売買契約締結を希望する民間事業者の提案を受け付けます。

2 決定方法

公募型プロポーザル方式により、民間事業者の基本的な考え方や与えられた条件下における提案をもとに評価し、土地売買契約を締結する民間事業者（以下「契約事業者」という。）について優先交渉権者及び次点者の選定を行います。プロポーザル審査後は、優先交渉権者と協議が整った時点で土地売買契約を締結します。ただし、優先交渉権者との協議が整わない場合は、次点者と土地売買契約の締結について交渉を行います。

3 生活支援施設等の運営方針

契約事業者又は契約事業者から本物件の一部又は全部を借り受けた者は、以下の方針に基づき生活支援施設等を運営する必要があります。

(1)令和14年3月31日までに生活支援施設の運営を開始すること。

(2)生活支援施設は、運営開始から10年間は継続して運営すること。

(3)生活支援施設以外の土地の利用については、周辺の居住環境に配慮したものとすること。

4 公募スケジュール

内 容	日 時
募集要領等の公表	令和8年7月31日(金)午前9時
募集要領に関する質問書の受付期間	令和8年7月31日(金)午前9時から 令和8年8月25日(火)午後5時まで(必着)
提案書類に関する質問書の受付期間	令和8年7月31日(金)午前9時から 令和8年9月30日(水)午後5時まで(必着)
公募参加資格確認申請書の提出期間	令和8年8月17日(月)午前9時から 令和8年8月31日(月)午後5時まで(必着)
公募参加資格確認期間	令和8年8月17日(月)から 令和8年9月10日(木)まで
公募参加資格確認結果の通知	令和8年9月11日(金)頃
提案書類等の提出期間	公募参加資格確認結果の通知から 令和8年10月5日(月)午後5時まで(必着)
提案内容等に関するプレゼンテーション審査及びヒアリング	令和8年10月 20 日(火)又は21 日(水)
優先交渉権者等の決定	令和8年10 月下旬(予定)
土地分筆	令和8年11月下旬～令和9年1月中旬頃
契約	令和9年1月下旬頃

第3 売買条件に関する事項

1 売買の基本条件

(1)最低提案単価 8,460円/㎡

売買単価は、提案された単価をもとに、土地売買契約締結前の協議において最終決定します。

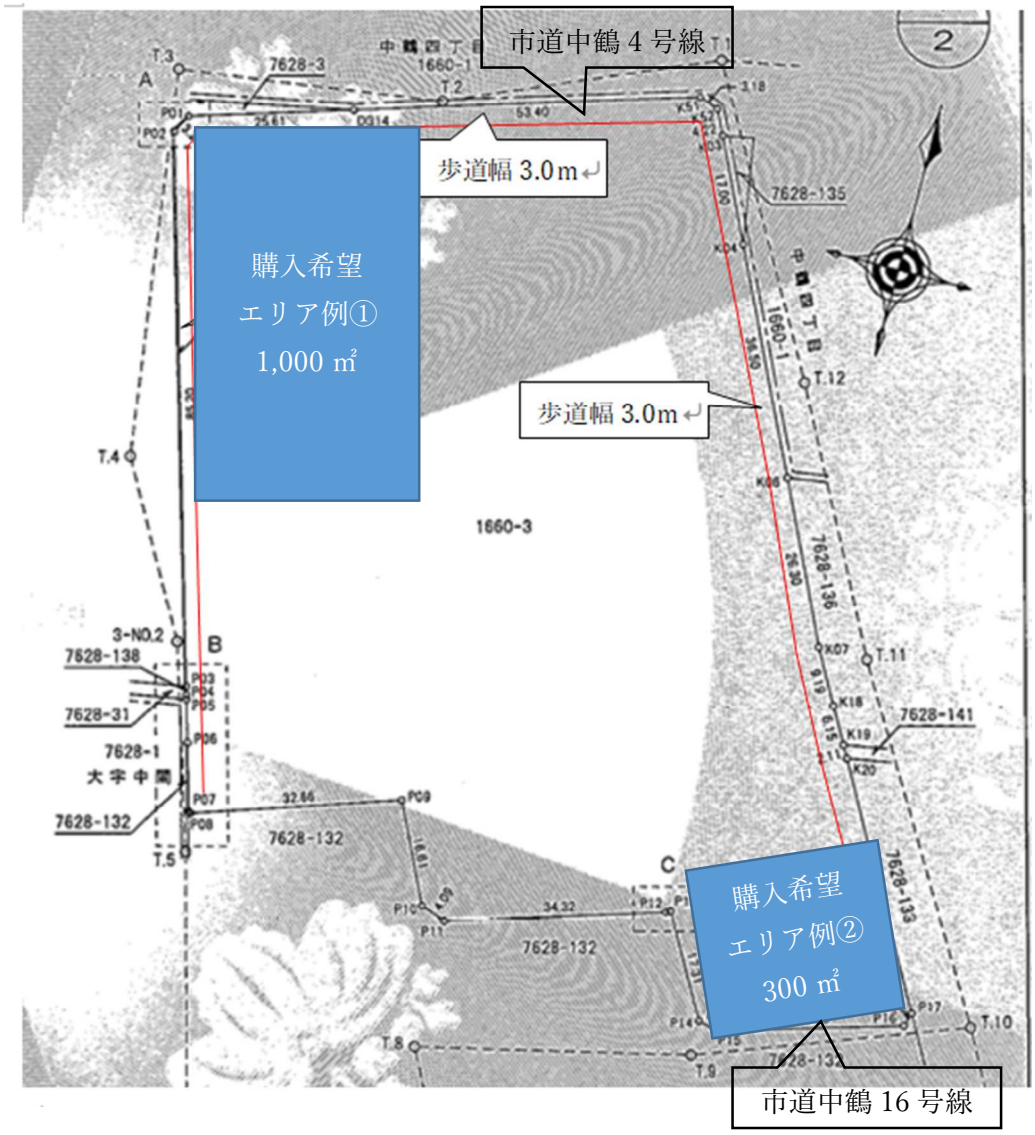
(2)売却範囲

「第1 2 対象用地の概要」及び物件調書に記載の範囲です。

(3)購入希望エリア及び面積

購入希望エリアは北側道路(市道中鶴4号線)の全部又は一部もしくは、南側道路(市道中鶴16号線)の全部又は一部に接するエリアとします。また、購入希望面積は、3,000㎡以下とします。

購入希望エリア及び面積例



上記図は購入希望エリアと面積の一例になります。あくまで参考です。

(4)引渡し時期

所有権移転登記後、土地を引渡します。

2 売買の具体条件

(1)禁止をする施設

①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号に定める暴力団、その他反社会団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等、公序良俗に反するように利用する施設

②政治的用途・宗教的用途に供する施設

③悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染等、近隣環境を損なうと予想される用途に供する施設

④墓地・霊園・葬祭場等、近隣・周辺地域との調整が難しいことが予想される施設

（2）生活支援施設事業に係る土地の転売の制限

生活支援施設事業に係る土地については、生活支援施設として運営開始から10年を経過する日までの間、契約事業者は本物件を第三者に転売することはできません。ただし、書面により、本市の事前の承認を得た場合はこの限りではありません。また、その場合は、土地売買契約書（案）第16条に掲げる義務の履行を第三者に書面により承継させ、第三者に対して履行させなければなりません。なお契約事業者は、本物件の所有権を第4の2の（7）に該当する者に移転し、又は権利を設定してはなりません。

（3）用途指定等の制限

本物件は、本プロポーザルにおいて提案した用途のみに供するものとします。ただし、やむを得ない事由により提案書類等に記載した事項を変更する場合は、あらかじめ本市と協議し、承諾を得る必要があります。

（4）その他特記事項

①土地に係る土壌汚染調査及び地質調査については、本市は実施していません。

②本物件は、地下埋設物及び地盤調査は行っていません。

③立木の伐採、雑草の草刈、切株の除去、フェンス・囲障・擁壁・井戸等、地下・地中工作物の補修・撤去等の負担及び調整は、物件敷地の内外及び所有権等権利の帰属主体の如何を問わず、市は一切行いません。

④本物件に係る土地利用に関し、隣接土地所有者及び地域住民と調整が必要な場合については、すべて事業者において行ってください。

⑤プロポーザルのために提出された書類等に記載された個人情報は、契約事務のみに使用し、その他の目的には使用しません。

⑥売買物件を利用するにあたっては公序良俗に反することなく、また建物建築や開発行為にあたっては、建築基準法等及び関係地方公共団体の条例等による指導がなされる場合がありますので、あらかじめ関係機関に確認してください。

⑦この要領に定めのない事項については、地方自治法、同法施行令、中間市財産管理規則、中間市契約事務規則等その他関係法令の定めるところによって処理します。

第4 公募参加資格要件に関する事項

1 公募参加者の資格要件

（1）基本的要件

公募参加者は、本物件を買受け、買受けた土地の一部又は全部を活用し、生活支援施設を運営又は管理できる企画力と資力を有する単独の法人格を有する団体若しくは複数の法人格を有する団体で構成されるグループ（以下「共同事業者」という。）とします。

（2）公募参加者の構成等

本プロポーザルの参加者の構成等は次のとおりとします。

①共同事業者を構成する法人は単独で参加することはできません。また、他の参加者の共同事業者の構成員となることもできません。

②公募参加資格確認申請書類提出後、本市が特に認める場合を除き、共同事業者の構成員の変更及び追加はできません。

③共同事業者は、本市との協議において担当となる代表事業者を定め、構成員との調整を行ってください。

2 公募参加者の制限

公募参加者は、次の要件を全て満たす必要があります。なお、共同事業者による参加については、代表事業者を含めた全ての構成員が満たす必要があります。

(1)地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4に該当するものではないこと

(2)公募参加申し込み時点において、国又は地方公共団体から、それぞれの規定による指名停止措置を受けていないこと。又は、受けることが明らかでないこと。

(3)会社更生法(平成14年法律第154号)に基づく更生手続き開始の申立てをしていないこと。

(4)民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく再生手続き開始の申立てをしていないこと。

(5)破産法(平成16年法律第75号)に基づく破産の申立てをしていないこと。

(6)法人市町村民税、法人都道府県民税及び法人税を滞納していないこと。

(7)公募参加者又はその役員が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号及び第6号に規定する暴力団、暴力団員又は暴力団員等並びに暴力団経営法人及び個人又は法人の役員等が暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者でないこと。また、公募参加者又はその役員が、暴力団、暴力団員又は暴力団員等並びに暴力団経営支配法人等と密接な関係を有しないこと。

(8)公募参加者又はその役員が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の対象となっている団体又はその団体の役職員又は構成員と密接な関係を有していないこと。

第5 公募参加手続に関する事項

1 募集要領等に関する事項

(1)募集要領等の配布

①配布日時

令和8年7月 31 日(金)午前9時～

②配布場所

中間市役所 本館 2階 未来創造部公共施設管理課

※本市公式ホームページからもダウンロードできます。なお、郵送での配布はしません。

(2)質問事項の受付

①受付期間

・募集要領に関する事項:令和8年7月31日(金)午前9時から令和8年8月25日(火)午後5時まで

・提案書類に関する事項:令和8年7月31日(金)午前9時から令和8年9月30日(水)午後5時まで

②受付方法

募集要領等に関する質問事項を記入(様式1)し、電子メールにより提出してください。電子メール送信後は、提出先へ電話で受信確認をしてください。

なお、電子メール以外の方法での提出での質問は受け付けません。

③提出先

中間市役所 本館 2階 未来創造部公共施設管理課　アドレス:shisetsukanri@city.nakama.lg.jp

(3)質問者への回答

質問に対する回答は、競争上の地位、その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、本市公式ホームページ に掲載します。その際、質問者については公表しません。

なお、意見や表明と解されるものには回答しない場合があります。

2 公募参加資格確認申請等及び提案書類等に関する事項

(1)公募参加資格確認申請書類の受付

①受付期間

令和8年8月17日(月)午前9時から令和8年8月31日(金)午後5時まで(必着)

②受付方法

公募参加者は、次の公募参加資格確認申請書類をへ直接持参又は、郵送(簡易書留)にて提出してください。

③公募参加資格確認申請書類

1 公募参加資格確認申請書(様式2)	・代表事業者用
2 公募共同参加資格確認申請書(様式3)	・構成員用※
3 誓約書(様式4)	・構成員分も必要※
4 印鑑証明書	・3か月以内に発行のもの ・構成員分も必要※
5・事業所所在地の市町村税に滞納がない証明書 ・国税に滞納がない証明書(納税証明書「その3の3」)	・3か月以内に発行のもの ・構成員分も必要※
6・履歴事項全部証明書 ・役員名簿(様式5)	・3か月以内に発行のもの ・構成員分も必要※
7 生活支援施設概要書(様式6)	

※代表事業者は、構成員分を取りまとめて代表事業者が提出してください。

④公募参加資格確認結果通知

公募参加資格確認申請書類をもとに参加資格の確認を行い、令和8年9月11日(金)頃に確認結果を通知いたします。

(2)提案書類等の受付

①受付期間

公募参加資格確認結果の通知から令和8年10月5日(月)午後5時まで(必着)

②受付方法

公募参加資格確認結果通知書において、公募参加資格があることが認められた公募参加者は、次の書類を直接持参又は、郵送(簡易書留)にて提出してください。

③提案書類等

提案書類名称	作成上の留意点
1 全体計画書（任意様式） ・生活支援施設の事業コンセプト及び事業コンセプトを踏まえた土地利用計画（縮尺 1/1000 程度）（購入希望エリア及び面積は、必ず記載してください。）を提案してください。ただし、購入希望エリアは北側道路（市道中鶴4号線）の全部又は一部もしくは南側道路（市道中鶴16 号線）の全部又は一部に必ず接するエリアとします。また、購入希望面積は、3,000㎡以下とします。この際、土地活用の着意した点について提案してください。	・正本 1 部、副本 17 部、計 18 部を用意してください。 ・1～7の順にインデックスを付け、A4版縦型ファイル等に綴り、頁番号を振ってください。A3版が含まれる場合は、外3つ折で綴ってください。 ・提案内容は、必ず関係法令等を遵守し、実施できる計画としてください。
2 生活支援施設計画書（任意様式） ・生活支援施設運営方針、方針理由、施設利用者の想定、提供サービス、施設の維持管理、衛生管理及び利用者の安全性等について提案してください。 ・地域の既存サービスとの重複、補完性、地域全体のコミュニティ活性化に関する考慮した点について提案してください。	
3 事業実現に向けた実施体制及び仕組み（任意様式） ・生活支援施設の運営体制について提案してください。 ・行政との協力体制について提案してください。	
4 価格提案書（様式7） ・希望する購入単価を価格提案書に記載し、提案してください。ただし、提案価格は「第3売買条件に関する事項 1売買の基本条件（1）最低提案単価」の金額以上とすることを条件とします。	
5 資金計画書（様式8）	
6 事業スケジュール等（任意様式） ・運営開始から10年間の事業計画について提案してください。 ・リスク分析と対策を具体的に提案してください。	
7 財務諸表（任意様式） ・直近3年の賃借対照表、損益計算書	

④提案書類等の受理等

・提案書類等提出後の追加・修正はできません。提案書類等に虚偽の記載があった場合は失格とします。

・提出された提案書類等は返却しません。

⑤提案書類提出時の留意事項

・提案書類等の作成にあたっては、募集要領等の趣旨を理解し、十分に踏まえたものとしてください。

各種提案書類（質疑を含む。）の使用言語は日本語とし、単位はメートル法、数字はアラビア数字を用いてください。

・共同事業者を結成して提案を行う場合は、公募参加に関する事務を全て当該共同事業者の代表者を通じて行うこと。また、本市が当該代表事業者に対して行った行為は、当該共同事業者全ての構成員に対して行ったものとみなします。

（3） 提出先

〒809－8501 福岡県中間市中間一丁目1番1号

中間市役所 本館 2階 未来創造部公共施設管理課

第6 審査及び選定に関する事項

1 審査に関する事項

（1）審査方針

審査は、本市職員で組織された「中鶴市営住宅跡地活用に関する開発条件付公募型プロポーザル審査委員会」（以下「審査委員会」という。）で行います。審査委員会は提案の審査を行い、優先交渉権者及び次点者を選定します。

なお、公募参加者が1者であっても審査委員会は開催することとし審査の結果、優先交渉権者を選定しない場合があります。なお、審査委員会は公募参加者の企業秘密及び知的財産等を保護する観点から非公開とし、審査内容についても非公開とします。

（2）提案内容に関するプレゼンテーション審査及びヒアリングの実施

提案書類等を提出した公募参加者から提案内容についての説明を受け、公募参加者に関する事項や内容について確認するためのプレゼンテーション審査及びヒアリングを実施します。

①開催時期

令和 8 年10月20日（火）又は21日（水）

②開催場所

中間市役所 別館 3階 特別会議室（予定）

③実施方法

・プレゼンテーション審査を実施してそれぞれの評価点を算出し、それに価格点を加算した総合評価点により優先交渉権者を決定します。

・プレゼンテーションの説明は 20 分以内、ヒアリングは15 分程度とし、中間市役所内での対面形式とます。

・出席者は最大5名までとし、説明は公募参加者自らが行うものとし、提案書類等のほかパワーポイントを利用した説明を可能とします。ただし、パワーポイントの内容は、提案書類等に記載された内容及びその

補足事項に限ります。プレゼンテーション審査の際にパソコン等の使用を認めますが、スクリーン、プロジェクター及びHDMI ケーブル以外の機器は各自用意をお願いします。

・提案内容確認のため、公募参加者に対して追加の資料提出を求める場合があります。

2 審査基準

別紙「中鶴市営住宅跡地活用に関する開発条件付公募型プロポーザル評価基準」に基づくものとします。

3 選定に関する事項

(1)優先交渉権者の決定

本市は、審査委員会の審査を受けて、公募参加者の企画提案の内容について総合評価点が高い順に順位付けを行い、総合評価点が最高位の者を優先交渉権者、第2位の者を次点者と決定します。順位付けに当たり、総合評価点が同点の場合は、プレゼンテーション審査の点数の高い者を上位とし、プレゼンテーション審査の点数も同点の場合は、審査委員会の協議により順位を決定するものとします。ただし、最低基準点(全ての評価項目が満点である場合の総合評価点の60%)以上の者を選定の対象とするものとし、最低基準点以上の者がいない場合は、優先交渉権者及び次点者を選定しません。また、優先交渉権者との交渉が整わない場合及び優先交渉権者がその資格を喪失した場合、次点者との交渉を行います。

(2)選定結果の通知・公表

選定結果は、すべての公募参加者(共同事業者の場合は代表事業者)に対して結果を文書で通知し、選定結果を本市公式ホームページに公表します。選定理由、結果に対する問い合わせ及び異議等については一切応じません。

4 失格事項

(1)提出された提案書類等に虚偽の記載があった場合又は期限内に提出書類が提出できなかった場合

(2)優先交渉権者決定までの間、審査委員会の委員及び本市職員に対して審査に関するはたらきかけを行うなど、本公募に関する不正な接触の事実が認められた場合

(3)契約までに「第4 公募参加資格要件に関する事項 2 公募参加者の制限」の要件に該当することが判明した場合(優先交渉権者として決定した場合も含む。)

第7 契約締結等に関する事項

1 土地分筆に関する事項

(1)優先交渉権者又は次点者と本市は、土地分筆に関して協議をします。

また、土地分筆に必要な費用は、本市が負担します。

(2)土地分筆に係る登記は、本市が実施します。

(3)土地分筆完了後、売買面積を確定させ、売買代金を確定後、土地売買契約を締結します。

2 契約に関する事項

(1)土地売買契約の締結は、公募参加資格確認結果通知書に記載された名義で行います。

(2)土地売買契約書(案)は別添資料を参照してください。
(3)契約書に貼付する収入印紙(契約金額に応じた額)は、契約事業者の負担とします。
(4)契約書作成に係る費用は契約事業者の負担とします。

3 売買代金等に関する事項
(1)売買代金は、土地分筆によって確定した売買面積に、売買単価を乗じた金額とします。
(2)契約保証金は、売買代金の100分の10以上となります。
(3)本市が発行する「契約保証金納入通知書」により、契約保証金を本市の指定する日までに指定の金融機関にて納入してください。
(4)納入後の契約保証金は、売買代金に全額を充当することができます。
(5)契約保証金を売買代金に充当した場合、売買代金の残金は、売買代金から事前に納付した契約保証金を差し引いた金額になります。
(6)契約保証金を売買代金に充当した場合、売買代金の残金は、本市の発行する所定の納入通知書により、土地売買契約の締結日から50日以内に支払うものとします。※契約事業者が納入期限までに売買代金を納入しない場合は、契約を解除することとし、契約保証金は本市に帰属します。この場合、次点者と交渉をします。

4 所有権移転登記に関する事項
(1)売買代金が完納されたことを確認した後、本市が所有権移転登記を行います。
(2)土地売買契約を締結した名義人から変更することはできません。
(3)登録免許税及びその他の費用は、契約事業者の負担とします。

5 計画提案内容等の遵守等に関する事項
(1)契約事業者又は契約事業者から本物件の一部又は全部を借り受けた者は、本物件に関し、本プロポーザルにおける提案書類の内容に沿った開発を行わなければなりません。ただし、社会環境・情勢等の変化及び行政協議・関係者調整によりやむを得ず提案書類の内容に変更が生じた場合で、変更内容について遅滞なく書面により本市に届出・承認を得た場合はこの限りでなく、承認された内容を遵守しなければなりません。
(2)契約事業者又は契約事業者から本物件の一部又は全部を借り受けた者は、本物件の引渡し後、2年以内に生活支援施設の建設工事に着手しなければなりません。また、令和14年3月31日までに工事を完了し、提案内容の生活支援施設の運営を開始しなければなりません。生活支援施設の建設工事開始及び生活支援施設運営開始時に2週間以内に書面をもって本市に生活支援施設の建設工事開始及び生活支援施設運営開始を報告しなければなりません。ただし、天災等のやむを得ない理由により、建設工事着手又は生活支援施設の運営開始が延期される場合で、その旨について書面により本市の事前承認を得る場合はこの限りではなく承認された期限を遵守しなければなりません。

6 禁止用途に関する事項
(1)供用期間について、生活支援施設の運営開始日の翌日から10年間(以下「指定期間」という。)、本物件を「5 計画提案内容等の遵守等に関する事項」(1)に定める用途以外に供することはできません。ただし、暫定的な利用を行う場合で書面により、本市の事前承認を得る場合にはこの限りではありません。

(2)暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に規定する暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供することはできません。

7 契約の解除に関する事項

(1)本市は、契約事業者が土地売買契約書(案)の内容に違反したときは、契約を解除することができます。

(2)本市は(1)に定めるほか、「第4 公募参加資格要件に関する事項 2 公募参加者の制限」の要件を満たしていないと認められた場合には、この契約を直ちに解除します。

(3)契約締結以降、契約事業者が本プロポーザルにおいて、不正な行為を行ったこと又は、公募参加資格がないことが判明した場合は、その契約を解除することがあります。

8 転売制限等に関する事項

(1)契約事業者は、契約締結の日から指定期間満了の日まで、本市の承認を得ないで、生活支援施設に供する土地に地上権、質権、使用賃借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定(以下「権利の設定」という。)をし若しくは売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転(以下「所有権の移転」という。)をしてはなりません。ただし、書面による本市の事前の承認を受け、生活支援施設計画書(本市が当初計画の変更を承認しているときは、変更後の生活支援施設計画書をいう。)の承継をする場合はこの限りではありません。この際、本契約に係る義務の履行を第三者に書面により承継させ、第三者に対して、履行させなければなりません。

(2)契約事業者は、本物件の所有権を「7 契約の解除に関する事項」(2)に該当する者に移転し、又は権利を設定してはなりません。

9 本市への報告義務等に関する事項

(1)本市は、「5 計画提案内容等の遵守等に関する事項」「6 禁止用途に関する事項」「8 転売制限等に関する事項」に定める履行状況を確認するため、必要があると認める時は、本物件を調査し又は、契約事業者から所要の報告を求めることができるものとします。

(2)契約事業者は、本市から要求があった場合は、本物件の利用状況を本市に報告しなければなりません。正当な理由なく実施調査等を阻み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはなりません。

10 違約金に関する事項

(1)契約事業者は、「5 計画提案内容等の遵守等に関する事項」「6 禁止用途に関する事項」「8 転売制限等に関する事項」に定める義務に違反したときは、それぞれ売買代金総額の 100 分の 30 に相当する金額(1円未満切捨て)を違約金として、本市の指定する期間内に本市に支払わなければなりません。

(2)(1)に定める違約金は、損害賠償の予定とは解釈しません。

11 買戻しの特約及び買戻権の行使に関する事項

(1)本市は、契約事業者又は、「8 転売制限等に関する事項」(1)ただし書きの第三者が「5 計画提案内容等の遵守等に関する事項」「6 禁止用途に関する事項」「8 転売制限等に関する事項」の定めに違反した場合には、本物件の買戻しをすることができるものとします。なお、買戻しをできる期間は土地売買契約締結の日か

ら10年間とします。

(2)本市が買戻しの特約の登記手続を行うので、契約事業者はこれに同意するものとし、当該登記に必要な承諾書を本市に提出してください。

(3)本市が特にやむを得ないと認めるときは、契約事業者の申出により買戻特約登記を抹消します。抹消に要する費用は、当該抹消登記時点における本物件の所有者の負担とします。

(4)買戻し代金は、本物件の売買に伴い契約事業者が支払った売買代金総額より、「10 違約金に関する事項」に定める金額を差し引いた額とします。ただし、当該代金に利息は付されません。

(5)契約事業者は、買戻権を行使するまでにかかった費用(土地売買契約締結のために支出した費用等)及び損害について、本市に対し、損害賠償請求を行うことはできません。

12 損害賠償に関する事項

「7 契約の解除に関する事項」により、本契約を解除した場合、本市に損害があるときは、本市は契約事業者に対し、その賠償を請求することがあります。なお、契約事業者に損害があっても本市に対し損害賠償請求を行うことはできません。

13 原状回復義務に関する事項

(1)本市が買戻権を行使したときは、本市の指示する期日までに、契約事業者の負担において本物件を原状に回復し、本物件受領後に生じた果実と合わせて、本市立会のもとに本市に返還しなければなりません。ただし、本市が本物件を原状に回復させることが適当でないと認めるときは、この限りではありません。

(2)契約事業者が(1)の義務を怠り又は履行しないときは、本市は原状回復にかかる費用を契約事業者に請求することができます。

(3)(1)の定めにより本物件を本市に返還するときは、本市の指示する期日までに、本物件の所有権移転登記に必要な書類を提出しなければなりません。

14 契約解除に伴う返還金及び費用等の請求権に関する事項

(1)本契約を解除した場合、本市と契約事業者は、互いに有する金銭債権の相当額について相殺し、差額がある場合はその差額について返還し、又は請求するものとします。なお、本市が契約事業者に対して相殺の意思表示を行う場合、本市は相殺の順序を指定することができるものとします。また、本市から契約事業者に対する返還金があるときは、これに利息を付しません。

(2)本契約を解除した場合、契約事業者が本契約締結のために支出した費用及び本物件に投じた必要費、有益費等の費用並びに本物件に係る公租公課を請求することはできません。

15 契約不適合責任等に関する事項

本市は、民法第562条第1項本文、第563条第2項及び第565条の定めにかかわらず、本物件の種類、品質(地中障害物、土壌汚染等を含む。)、数量(末尾記載の地積等の記載を含む。)、その他が本契約の内容に適合しない場合でも、その一切の責任を負いません。

第8 その他留意事項

（1）提出期限を過ぎてからの公募参加申込は受け付けません。

（2）提案に要する経費は、すべて公募参加者の負担とします。

（3）公募参加を辞退するときは、必ず参加辞退届（様式9）を提出してください。なお、辞退することによって、今後の本市との契約等について不利になることはありません。

（4）公募参加資格確認申請書類の提出をもって、公募参加申込者は本募集要領の記載内容に同意したものとみなします。

第9 問い合わせ

〒809-8501 福岡県中間市中間一丁目1番1号

【各種申し込みに関する問合せ】

中間市未来創造部公共施設管理課財産活用係　アドレス:shisetsukanri@city.nakama.lg.jp
TEL:093-246-6262
FAX:093-245-5598

【再生推進事業の提案内容・条件等に関する問合せ】

中間市建設産業部都市計画課住宅対策係　アドレス:juutakukoutuu@city.nakama.lg.jp
TEL:093-246-6155
FAX:093-244-1342

物　件　調　書

物件番号　1	【開発条件付】

最低売却単価	8,460 円/㎡
	約3,550坪　　坪当たり約　27,967 円

土地の所在地（地番）	現況地目	登記地目	地積(㎡)
中間市中鶴三丁目1660番3	宅地	宅地	11,735.81

接面道路の幅員 及び構造	四方路地： ・西側：幅員約8.5m(車道約6.5m、両側歩道約1m)の舗装市道に接道 ・北東側：幅員約６ｍの舗装市道に接道 ・北側幅員約６ｍの舗装市道に接道 ・南側幅員約4～6mの舗装市道に接道 間口：約100m 奥行：約80～100m（中庸値約95m） 形状：不整形地

法令等に基づく制限				
	都市計画区域	市街化区域（1,000㎡を超える開発行為は中間市、福岡県と協議が必要）		
	用途地域	第１種中高層住居専用地域		
	建ぺい率	60 %	容積率	200 %
	その他	建築基準法第22条（不燃屋根）の指定区域、 景観計画区域、宅地造成等工事規制区域		

私道の負担等に関する事項		
私道負担の有無	無	
道路後退の有無	無	

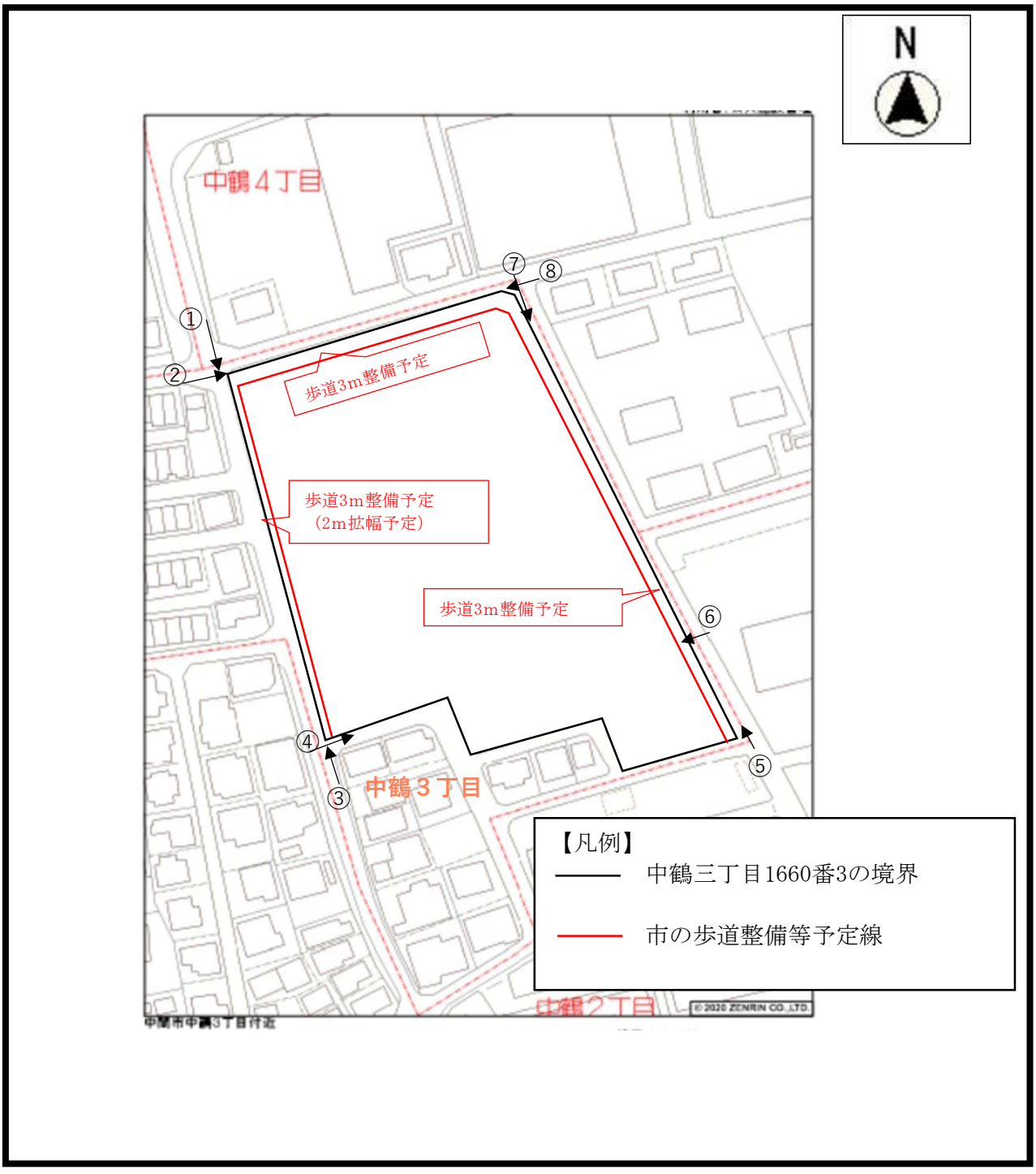
供給処理施設の状況				
電気	引込可	九州電力送配電（株）	0800-777-9401
上水道	引込可	中間市上水道課	093-246-6263
下水道	引込可	中間市下水道課	093-246-6256
都市ガス	未整備		

教育機関	中間小学校まで約850m、中間中学校まで約2.6ｋｍ
交通機関	JR筑豊本線 中間駅まで約1.1ｋｍ
公共施設	中間市役所まで約1.9km

参考事項	＜売却物件＞ １．本物件調書及び図面と現況とが異なる場合には現況を優先します。 ２．電気・上下水道・ガス等の引き込み、その他売却物件を使用するために必要な手続き及び費用は買受者負担となります。詳細については、関係企業者及び関係行政機関にご確認ください。ただし、電柱の移設については、買受者と協議をして、市が移設をします。電柱の移設に関する工事内容によっては、移設工事に長期間を要する可能性があります。 ３．売却物件は、市営住宅跡地であり、既設杭が存在しています。また、地下埋設物等が存在していても市では撤去いたしません。残存物については買受人の責任において関係法令を遵守の上、適切に処理してください。 ４．売却物件は、土壌汚染調査、地下埋設物調査、地盤調査を行っていません。所有権移転後に土壌汚染、地盤沈下、地下埋設物等が発見されても市は一切の責任を負いません。 ５．売却物件は、上水道管が引き込み可能です。上水道管の口径及び口径別納付金について、詳しくは、中間市上水道課（TEL：093-246-6263）へお問い合わせください。 ６．売却物件は、下水道が供用されています。また、下水道受益者負担金を納付済みです。ただし、土地利用計画によっては、汚水桝の設置が必要となる場合があります。詳しくは、中間市下水道課（TEL：093-246-6256）へお問い合わせください。 ７．売却物件は、中間市ハザードマップ上、浸水深 0.5～3.0 未満の洪水浸水想定区域に該当します。また、浸水深 0.5～1.0 未満（一部約 1.0～3.0 未満）の高潮浸水想定区域に該当します。なお、土砂災害警戒区域には該当していません。 ８．当該地の使用にあたり、建築基準法等の各種法令や規制などを買受者自身でご確認のうえ、これらを遵守してください。 ９．売却物件の用途地域による建築物の用途制限については、北九州土木整備事務所建築指導課建築審査係（TEL：093-691-4585）へお問い合わせください。 １０．開発される際には、事前に中間市都市計画課との協議、福岡県開発・盛土指導課の許可が必要です。 １１．市営住宅の既設杭や地積測量図等の各種図面は中間市公共施設管理課にて閲覧することができます。

	＜開発条件＞ １．当該地の一部は、生活支援施設の用に供しなければなりません。なお、各施設の整備等については落札者の負担と責任により、それぞれの許認可権者等と協議してください。また、次の各号を遵守してください。 (1)土地の引渡しの日から２年を経過する日までに、生活支援施設の建設工事に着手しなければなりません。また、令和１４年３月３１日までに生活支援施設の建設工事を完了させ、生活支援施設の運営を開始しなければなりません。建設工事開始したとき及び生活支援施設運営開始したときはそれぞれ２週間以内に書面をもって本市に建設工事開始及び生活支援施設の運営開始を報告しなければなりません。ただし、天災等のやむを得ない理由により、建設工事着手又は生活支援施設の運営開始が延期される場合で、その旨について、書面により本市の事前承認を得る場合はこの限りではなく承認された期限を遵守しなければなりません。 (2)生活支援施設を運営開始した日の翌日から10年間は、生活支援施設の用に供しなければなりません。 ２．売買物件を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第２条第２号に規定する暴力団の事務所又はその他これに類するものの用途に供してはなりません。これらの用途に供されることを知りながら売買物件の所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸すことはできません。 ３．公害等の防止 電波障害、騒音、風害及び日照阻害等の防止並びに売買物件に流入している雨水排水等の対策に留意するとともに、自らの責任において必要な措置を講じなければなりません。 ４．地元協議等 (1)関係機関及び近隣住民等地元関係者との協議、調整等が必要な場合は、自らの責任で行わなければなりません。 (2)十分な注意をもって売買物件を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないよう留意してください。

位置図


N
中鶴４丁目
①
②
③
④
⑤
⑥
⑦
⑧
歩道3m整備予定
歩道3m整備予定
（2m拡幅予定）
歩道3m整備予定
中鶴３丁目
中鶴２丁目
【凡例】
中鶴三丁目1660番3の境界
市の歩道整備等予定線

現場写真

①

②

現場写真

③

④

現場写真

⑤

⑥

現場写真

⑦

⑧