那珂川市松木新池等売却事業者公募要項

（公募型プロポーザル方式）

１　募集の趣旨

本公募の対象地である松木新池（以下「ため池」）は、農業用ため池として使用されていましたが、令和 3 年に水利関係者より水利権が放棄されたことから、ため池を含む周辺用地（以下、事業用地という。）の新たな利活用について検討を行ってきました。

今回、サウンディング調査の結果及び検討結果を踏まえ、魅力あるまちづくりや良好な景観の形成と保全を図り、当該地域の活性化を実現するため、土地利用計画案と購入希望価格を総合的に評価する手法である「公募型プロポーザル方式」を採用し、開発事業者を募集します。

２　事業用地の概要

（１）所在地　那珂川市松木５丁目

（２）実測面積　20,360.68 ㎡

【内訳】地番／登記地目／面積

- 那珂川市松木５丁目 1／公園／1,712.29 ㎡
- 那珂川市松木５丁目 2-1／雑種地／7,366.91 ㎡
- 那珂川市松木５丁目 3／宅地／7.11 ㎡
- 那珂川市松木５丁目 81／宅地／32.05 ㎡
- 那珂川市松木５丁目 82／公園／447.79 ㎡
- 那珂川市松木５丁目 458-1／ため池／9,773.92 ㎡
- 那珂川市松木５丁目 458-4／雑種地／128.28 ㎡
- 那珂川市松木５丁目 458-8／公園／134.35 ㎡
- 那珂川市松木５丁目 459-5／山林／3.27 ㎡
- 那珂川市松木５丁目 459-6／山林／24.97 ㎡
- 那珂川市松木５丁目 459-7／山林／422.35 ㎡
- 那珂川市松木５丁目 459-10／雑種地／79.29 ㎡
- 那珂川市松木５丁目 459-11／雑種地／9.57 ㎡
- 那珂川市松木５丁目 459-30／公園／161.86 ㎡
- 那珂川市松木５丁目 1096-2／公衆用道路／8.31 ㎡
- 那珂川市松木５丁目 1096-6／公園／15.03 ㎡
- 那珂川市松木５丁目 2113／用悪水路／33.33 ㎡

（３）所有者　全 17 筆那珂川市

（４）都市計画法による制限（詳細は都市計画図参照）

・第１種低層住居専用地域　60／40

建築物の高さの限度　10m

外壁の後退距離の限度　1.5m

建築物の敷地面積の最低限度　165 ㎡

（５）現況　農業用ため池として活用していたが、現在農業利用はなく、水利関係者より水利権が放棄されたことから、今後の利用予定なし。

（６）アクセス

〇徒歩

JR 博多南駅から約 25 分（1.7 ㎞）

〇自動車

福岡都市高速野多目から約 15 分（5.1 ㎞）

（７）道路状況

北側：福岡県道 580 号　那珂川大野城線

東側：那珂川市道　西鉄ハイツ 23 号線

西側：福岡県道 575 号　山田中原福岡線

（８）予定価格（最低見積価格）　182,260,000 円

３　契約にあたって付する主な特約

（１）土地利用条件等

①買受者は、仮契約締結前及び開発許可申請前に本要項の条件等を厳守した事業計画書（土地利用計画書図含む）等を那珂川市に提出し、承認を受けてください。

②買受者は、契約締結の日から起算して 10 年以内に、事業計画に基づく開発工事を完了するものとします。

また、建築物の建築を伴う場合は、当該事業計画に基づく建築物の建築を完了するものとします。

なお、開発工事及び建築工事の実施にあたっては、宅地造成及び特定盛土等規制法、都市計画法、建築基準法その他関係法令を遵守するものとします。

（２）用途の制限

①公序良俗に反する使用の禁止

那珂川市暴力団排除条例（平成２２年那珂川市条例第１５条）第２条第１号、第２号に規定する暴力団、暴力団員その他の反社会的団体及びその構成員の活動のために利用するなど公序良俗に反する用途

②風俗営業等の禁止

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、同条第５項に規定する性風俗関連特種営業及び同条第 13 項に規定する接客業務受託営業の事務所の用途

（３）権利設定等

買受者は、売買物件の買戻特約の登記を抹消するまでは、売買物件の所有権の移転もしくは、地上権、賃借権その他の使用収益を目的とする権利を設定することができません。

（４）義務の承継

買受者は、契約締結の日から起算して 10 年間、本件土地の全部又は一部について、所有権を移転し、又は地上権、賃借権その他の使用収益を目的とする権利を設定しようとするときは、あらかじめ市の承認を得るものとします。

ただし、市が承認した事業計画書に基づく事業の実施又はその実現のために必要な本件土地の全部又は一部の譲渡については、この限りではありません。

この場合において、買受者は、当該譲受人その他の権利取得者に対し、当該譲渡又は権利設定の対象となる土地について、本募集要項及び市が承認した事業計画書に基づき必要となる義務を承継させるものとします。

（５）違約金

買受者が契約に違反し、那珂川市がこの契約を解除したときは、売買代金の100 分の３０を違約金として那珂川市に支払わなければならないものとします。

（６）買戻特約

所有権移転と同時に、買戻特約登記を行い、買戻し期間は 10 年間とします。ただし、都市計画法第 29 条の規定による開発行為の許可に基づいた工事及び建築物を建てる場合にあっては、建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 201 号）第 6 条及び第 7 条が完了し、当該工事完了検査済証の交付を受けた場合は、買受者の請求により抹消することができるものとします。

４　売却条件

（１）売買物件は、現状有姿での引渡しとなります。したがって、立木の伐採、雑草の草刈、切株の除去、フェンス、擁壁など撤去・移設などの費用負担及び調整は、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、一切那珂川市では行いません。現地及び周辺環境の状況は必ず申込者自身でご確認ください。

（２）売買物件の敷地内にゴミ、ガラ、粉砕、埋設物等が存在した場合の撤去に要する費用等は買受者の負担となります。

（３）売買物件の土壌汚染対策法に基づく土壌汚染調査は行っていません。買受者は、売買物件に土壌汚染が判明した場合でも、売買代金の減額、損害賠償の請求又は契約の解除はできないものとし、那珂川市は一切の責任を負わないものとします。

（４）売買物件の地盤改良工事の費用及び埋蔵文化財の発掘調査に係る費用等は買受者の負担とします。また、ボーリング調査等を実施したうえで、地盤沈下等の対策を講ずることとし、所有権移転後の事故については、那珂川市は一切の責任を負わないものとします。

（５）土地の境界確定測量について

当該土地の境界確定測量は実施済みです。売買代金は、価格提案書の㎡単価に面積を乗じた額とします。

（６）開発工事について

開発に係る道路、水路、調整池、公園等について、都市計画法及び那珂川市開発行為等整備要綱に合致するよう計画してください。また、各種法令や条例等を遵守したうえで、必要に応じて計画し整備してください。

また、開発工事にあたり、宅地造成及び特定盛土等規制法の対象となる場合は、福岡県の技術基準に準じて施工を行ってください。

なお、工事完了後、那珂川市の工事完了検査を受け、工事完了の承認を受けてください。開発に伴い道路等の公共施設を作ったときは、承認後に買受者の負担において当該箇所の分筆登記を行い、帰属してください。

（７）水路、調整池について

水路、調整池等の雨水排水施設については、開発区域内の雨水に加え、現在、松木新池に流入している雨水及び下流への流出を考慮したうえで、周辺地域及び下流域に支障が生じないよう、必要な排水施設、調整施設等を設置してください。

松木新池に現在流入している雨水については、売却後の土地利用における雨水排水計画において、その処理方法及び排水経路を明確にしてください。

その際、既存の排水施設等を排水先とする場合は、当該施設等の計画流量その他の排水能力を考慮するとともに、必要な調整等を行い、下流域に支障が生じない計画としてください。

提案書には、開発区域内の雨水及び松木新池に現在流入している雨水を含めた雨水流出量について、必要な流量計算を行ったうえで、雨水排水計画の概要、排水経路、必要となる排水施設・調整施設等及び下流域その他周辺地域への影響について示してください。また、既存の排水施設等を排水先とする場合は、当該施設等の計画流量その他の排水能力を踏まえた検討結果を示してください。

なお、具体的な雨水排水計画については、関係法令及び開発協議に基づき、関係部署と協議のうえ決定するものとし、提案書に基づく検討の結果、追加で必要となる排水施設、調整施設その他の対策については、事業者の負担により実施してください。

（８）公園の整備について

生活環境の利便性向上のため、売却区域に含めている松木南公園（311.24 ㎡）及び王塚台北公園（2,160.08 ㎡）の現在の合算した公園面積が確保される2,500 ㎡以上の公園を一つ整備してください。

なお、都市計画法施行令（昭和四十四年政令第百五十八号）第 25 条第 1 項第 6 号に定める「面積の合計が開発区域の面積の三パーセント以上の公園、緑地又は広場」の条件は、上記 2,500 ㎡以上の公園を整備することを持って、条件を満

たすこととなることは、福岡県に確認しておりますが、買受者は開発許可申請時に改めて確認してください。

公園の配置、形状、出入口、園内通路、遊具、照明、フェンスその他の施設については、那珂川市開発行為等技術基準に基づき、子ども、高齢者その他の利用者の安全性及び利便性に配慮した計画とし、買受者の責任により整備することとしますが、松木南公園及び王塚台北公園に設置されている遊具や照明等の設備で使用可能な施設は移設して整備することも可能とします。具体的には買受者と市の協議にて移設施設は決定するものとします。また、公園のフェンスについて、公園内でボール遊び等を行えるよう、原則、公園外周を 4m以上のフェンス等で囲むこととします。（出入口等、どうしても設置ができない範囲はこの限りではない。）その他遊具等については、利用者の利便性向上につながる提案がある場合は、追加提案を行ってください。

（９）盛土材等の搬入及び使用

買受者は、盛土材に使用する土砂等について、関係法令を遵守するとともに、国土交通省の「発生土利用基準」に基づく第３種建設発生土以上の土質区分に該当するものを原則として使用してください。

ただし、これと異なる土砂等を使用しようとする場合は、事業者の責任及び負担において、地盤工学等の専門的知見を有する者による技術的な検討を行い、当該土砂等の使用によっても必要な安全性及び品質が確保されることを示す資料を市に提出し、あらかじめ市の承認を得るものとします。市は、必要に応じて追加資料の提出、第三者の専門家による確認その他の必要な対応を求めることができるものとします。

また、使用する土砂等は、事業計画及び造成設計に適合し、土地利用及び周辺環境に支障を及ぼすおそれのないものとします。廃棄物、汚染物質その他関係法令又は市が定める受入条件に適合しない土砂等は、搬入及び使用してはならないものとします。

土砂等の搬入開始前に、発生場所、土砂の種類、予定数量、品質確認資料、運搬方法及び施工計画等を記載した土砂等利用計画書を市に提出し、承認を得てください。搬入元、土砂の種類、数量等を変更する場合も同様とします。

買受者は、土砂等の搬入及び仕様に係る記録、品質確認資料及び施工記録を作成・保存し、市からの求めがあった場合は提出してください。また、市は必要に応じて報告や資料の提出を求め、現地確認を行うことができます。

受入条件に適合しない土砂等が搬入された場合、買受者は自己の責任及び費用により、市の指示に従い、撤去その他必要な措置を講じてください。

（１０）地元行政区との調整

売買物件の利用、又は管理にあたっては、以下のことを厳守するとともに、具体的な方法等について、地元行政区及び近隣住民に対し、丁寧な対応を心がけ、工事

着工前に工事説明を必ず行ってください。

①工事施行の際は、騒音、振動、埃等を抑えるよう配慮して作業を行うこと。また、盛土材の搬入に多くの大型車両の通行が想定されることから、売却物件付近を通行する際は、徐行等を行うなど、特に配慮を行ってください。

②工事施行の際の工事車両の通行にあたっては、道路管理者及び地元行政区と協議し、十分な安全対策を講じるとともに、近隣住民に迷惑のかけることのないよう配慮してください。特に、通勤や通学の時間帯においては、渋滞の発生や、児童生徒の登下校、園児の送迎等も行われるため、交通渋滞の抑制や近隣住民の安全性に配慮した施行計画を作成してください。

③引き渡し後の売買物件の管理は、近隣住民に迷惑のかけることがないよう除草等を適切に行うとともに、侵入防止柵等を設置するなど十分な安全対策を講じてください。

（１１）契約の履行について確認するために、那珂川市が必要であると認めるときは、実地調査等に協力することとします。

（１２）各種供給処理施設（ガス・上下水道・電話・電気等）の利用にあたっては、各供給機関と十分協議してください。なお、利用にあたって必要な工事等について、那珂川市は、必要な費用の負担、供給処理施設への負担金の支出等は一切行いませんので、買受者の負担において行ってください。

（１３）越境物に関して、那珂川市は越境状態の解消や承諾書等の取付は行っておりません。越境物に関する隣接土地所有者との協議や電柱等の移設等については、すべて買受者において行っていただきます。（契約後に判明した場合でも同様です）

（１４）本要項等の内容と現況が相違している場合は、現況を優先します。買受者は、面積その他物件調書に記載した事項について、実地に適合しないことが後日発覚しても、これを理由として契約の締結を拒み、落札の無効を主張し、または代金の減免を請求することはできません。

（１５）建築行為をするにあたっては、都市計画法、建築基準法等の各種関連法令、那珂川市開発行為等整備要綱等を遵守する必要がありますので、事前に関係機関に確認してください。

（１６）売買契約締結の日から売買物件の引き渡しの日までの間において、那珂川市の責に帰すことができない事由により、売買物件に滅失、き損等の損害が生じたときは、その損害は買受者の負担とします。

（１７）買受者は、売買契約締結後、売買物件に数量の不足又は契約の内容に適合しないことを発見した場合であっても、売買代金の減額もしくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできません。ただし、消費者契約法（平成 12 年法律第 61 号）第２条第１項に規定する消費者に該当する場合は、売買物件の引き渡しの日から２年間、先の権利を行使することができます。

（１８）買受者は、売買契約に定める義務を履行しないために那珂川市に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならないものとします。

５　スケジュール※１

募集開始	令和８年１１月２４日（火）
現地調査可能期間開始※２	令和８年１１月３０日（月）
質疑（第１回）の締め切り	令和８年１２月４日（金）１７時
質疑（第１回）に対する回答	令和８年１２月１１日（金）
質疑（第２回）の締め切り	令和８年１２月１８日（金）１７時
質疑（第２回）に対する回答	令和８年１２月２５日（金）
質疑（第３回）の締め切り	令和９年１月１５日（金）１７時
質疑（第３回）に対する回答	令和９年１月２２日（金）
書類の提出期限	令和９年２月２４日（水）１７時
書類審査※３	令和９年３月 17 日（水）※予定
審査通過者への通知※３	
プレゼンテーション審査※４	令和９年３月 30 日（火）※予定
審査結果通知	令和９年３月下旬
協定書の締結及び協定保証金の納付	令和９年４月下旬
関係機関との協議及び各種手続きの確認	令和９年４月～令和９年６月
仮契約書の契約及び契約保証金の納付	令和９年７月中旬
那珂川市議会での議決	令和９年９月下旬
売買契約書の締結及び売買代金の支払い	令和９年 10 月下旬
対象物件の引渡し及び所有権の移転登記	契約締結後 30 日以内

※1　日程については、応募状況や選考経過、協議の進捗等により変更となる場合があります。

※2　入札物件の現地調査可能期間を設けます。詳細は**７　現地調査可能期間**をご確認ください。

※３　参加申込者が６者以上となった場合は、事前書類審査を行い、５者選定します。申込者が６者に満たない場合は、参加申込者すべてを対象にプレゼンテーション審査を行います。

※４　プレゼンテーション審査の日程等については、審査参加対象者へ文書にて個別に連絡を行います。

６　申込参加資格等

応募者は、以下の条件を全て満たす者とします。複数の個人及び複数の法人により申込みされる場合は、その構成員全てが要件を満たすこととします。共同申込者の構成員は、他の

共同申込者の構成員を兼ねることはできません。申込み以降、共同申込者の構成員の変更及び追加は原則認めません。

また、共同申込者の場合、事業の円滑な実施を期するため、共同申込者のうち 1 者を仮契約書の締結に至るまでの事務及び契約締結にかかる一切の債務を代表する代表事業者を定めてください。

（1）プロポーザルに応募できる者は、日本国内に住所を有する個人又は日本国内で法人登録をしている法人であること。

（2）指定した期日までに売買契約書に示された契約保証金及び売買代金の支払いが可能であること。

（3）提案した事業を、自ら適正に実施することができること。

（4）安定した経営能力、優良なサービス提供ができることなど、事業に関する実績があること。

（5）周辺住民や近隣事業者と協調、協力できること。

（6）次のいずれにも該当しないこと。

①地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4（同令第 167 条の 11 において準用する場合も含む。）の規定に該当する者

②会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条に規定する更生手続開始の申立てがなされている者（同法第 199 条に規定する更生計画認可の決定を受けている者を除く。）

③民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条に規定する再生手続開始の申立てがなされている者（同法第 174 条に規定する再生計画認可の決定を受けている者を除く。）

④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 条に掲げる営業に該当する者

⑤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 条に規定する暴力団又は同条第 6 号に規定する暴力団員

⑥法人の場合、法人税、法人住民税、消費税及び地方消費税を滞納している者。個人の場合、申告所得税、事業税、住民税、固定資産税、国保税の滞納がある者。

（7）SPC または SPC の設立を予定しているものは、以下の要件も満たすこと。

ア　事業用地を取得し、開発型証券化を目的する SPC であること。（SPC 事業実施計画書を提出すること。）

イ　申込時に SPC が設立されていない場合で、開発型証券化を目的とする SPC へ事業予定者の地位を承継する予定のものは以下の要件を全て満たすこと。

ａ　仮契約締結前に SPC を組成すること。（仮契約及び契約は、同一の SPC と締結します。）

ｂ　事業予定者の地位を SPC に承継する旨を申込書に記載すること。

ｃ　SPC への出資者となること。（ただし、全員が出資者となる必要はありません。）

なお、手続きにあたっては、必ず代表事業者（既設の SPC を除く）を選任し、その代表事業者が行うこと。

７　現地調査可能期間

応募を予定する事業者は、敷地内に進入して現地調査を行うことができます。現地調査を希望する場合は、あらかじめ那珂川市に現地調査申込書（様式第７号）を提出し、次の事項を遵守したうえで調査を行ってください。

なお、現地調査の参加は、公募型プロポーザル審査の申込み条件ではありません。また、これ以外の日は中に入ることはできません。

（１）実施期間：令和８年１１月３０日（月）～令和９年１月１５日（金）

（２）調査期間：１事業者あたり５日間まで（土日除く）

※複数事業者による同一期間での調査を避けるため、参加申込は先着順とし、１調査期間に調査できる企業は１事業者とします。

（３）参加申込：参加を希望される方は、現地調査申込書（様式第７号）をダウンロードし、必要事項を記載のうえ、令和８年１１月２４日（火）から令和９年１月６日（水）までに、那珂川市地域戦略課あて、電子メールにより申し込んでください。

・申込みメールアドレス：senryaku@city-nakagawa.fukuoka.jp

※件名は、「【松木新池の活用に係る開発事業者公募】現地調査」としてください。電子メール受信後、着信した旨のメールを返信します。調査希望期間の２営業日前までに返信メールが届かない場合は、担当者までお問い合わせください。

（４）鍵の管理：現地調査に必要な鍵は、那珂川市役所地域戦略課にて貸し出しします。調査を行う当日に市役所で鍵を受け取り、当日中に返却をしてください。調査２日目以降も同様の対応となります。

（５）調査時間：調査期間中の調査時間については９：00～16：00 までとします。また、鍵の貸し出し及び返却は原則として市役所の開庁時間内に行うものとします。

（６）費用負担：現地調査に必要な費用は、原則申込者の負担とします。

（７）その他：現地調査に際しては、近隣住民その他第３者の安全及び周辺環境に十分注意してください。また、現地調査により、物件、工作物、樹木、その他財産等を損傷しないよう十分注意してください。申込者の責めに帰すべき事由により損害を与えた場合は、申込者の責任において原状回復その他必要な処置を講じてください。

那珂川市が管理上必要と認める場合は、現地調査の方法、日時等について協議または制限を行うことがあります。

また、現地に駐車場はありません。近隣住民に迷惑のかけることのないよう配慮し、調査を行ってください。

８　質疑の受付・回答

（１）質疑の受付方法

要領等に関する事項及びその他本開発事業者公募に関する事項について不明な点がある場合は、以下のとおり質疑を受け付けます。

①　質疑の提出方法

質疑事項について簡潔にまとめたうえ、質疑書（様式第１０号）をダウンロードし、必要事項を記載のうえ、電子メールにて次の提出先へ受付期間内に提出してください。

・提出先メールアドレス：senryaku@city-nakagawa.fukuoka.jp

②　質疑の受付・回答期間

１回目　受付：令和８年１１月２４日（火）～令和８年１２月４日（金）１７時まで
　　回答：令和８年１２月１１日（金）

２回目　受付：令和８年１２月１４日（月）～令和８年１２月１８日（金）
　　１７時まで
　　回答：令和８年１２月２５日（金）

３回目　受付：令和９年１月４日（月）から令和９年１月１５日（金）１７時まで
　　回答：令和９年１月２２日（金）

③　質疑への回答

受け付けた質疑及び質疑に対する回答は、ホームページに掲載します。質疑提出者に対して原則、直接、個別の回答は行いません。回答の公表にあたっては、質疑者名等は記載しません。

④　注意点

ア　所定の様式を用いない質疑や、質疑者氏名（法人名）・住所等の記載がないもの、所定の方法以外での質疑の提出（電話、郵送、FAX 等）は一切受け付けません。

イ　質疑者の特殊な技術、ノウハウ等に係る事項、質疑者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害する恐れのあるものと認められたものについては、個別に回答することもあります。

ウ　本開発事業者公募に関わりのない質疑や意見の表明と解されるものについては回答しないことがあります。

９　参加申し込み手続き

参加申し込みを行う場合、募集要項、協定書（案）、売買仮契約書（案）の各条項をすべて承知したうえで、ご参加ください。

（１）申込受付（郵送受付）

ホームページから、様式をダウンロードし、必要事項を記載のうえ、申込書類がそろっていることを確認し、①～②に定める方法でご提出ください。

①申込受付の日時　令和９年２月１５日（月）～令和９年２月２４日（水）必着

②申込送付先　〒811-1224　那珂川市大字安徳 702-1
那珂川市地域振興部地域戦略課（都市整備部庁舎 1 階）
電話：092-408-5220

※封筒には、【松木新池の活用に係る開発事業者公募申込】と記載してください。

※電話、FAX、インターネット等によるものは受付けません。

※共同申込者により申込みされる場合、事業の円滑な実施を期するため、共同申込者のうち 1 者を仮契約書の締結に至るまでの事務及び契約締結にかかる一切の債務を代表する代表事業者として定めてください。申込後の共同申込者の変更は、原則認められません。

③注意点

ア　申込書類が申込締切日以降に郵送で到着した場合は、理由の如何を問わず、受付けません。配達事情等を考慮して、余裕をもって送付してください。

イ　申込書類が揃っていないことが確認された場合や申込書類に虚偽の記載が確認された場合、また申込み後に参加資格がないことが判明した場合には、申込みを取消し、文書によりその旨を通知します。

ウ　申込書類を郵送で提出された場合、事務局において申込書類の到着を確認した後、申込者（共同申込者の場合は、代表事業者のみ）に対して、受付けした旨を申込書に記載されている申込者の連絡先に記載されているメールアドレスあてに連絡します。

エ　事業予定者決定後の仮契約及び所有権移転登記は、申込書に記載された申込者の名義（共同申込者の場合はその構成員の名義及び取得持ち分）以外は行いませんので、あらかじめ十分に確認してください。（但し、申込時に SPC の設立予定があり、仮契約及び契約までに SPC を設立した場合はこの限りではありません）

オ　申込書類の提出後に申込みを辞退する場合は、申込辞退届（様式第８号）を提出してください。

（２）申込書類

参加申し込みは下記書類を揃えて提出してください。

【提出書類】

①不動産購入申込書（様式第 1-1 号、様式第 1-2 号）　1 部

※共同申込者の場合は、代表事業者を定め、全ての構成員を申込者に記入（必要に応じて複数枚）し、取得の持ち分を記入してください。

②暴力団の排除に関する誓約書（様式第２号）　1 部

③事業計画書（企画提案書）　10 部（正本 1 部　副本 9 部）

④価格提案書（様式第３号）　10 部（正本 1 部　副本 9 部）

⑤定款及び会社経歴書　　10 部（正本 1 部　副本 9 部）　※副本は写し可

⑥事業概要及び役員経歴書　10 部（正本 1 部　副本 9 部）　※副本は写し可

⑦直近３ケ年の財務諸表　　10 部（正本１部　副本９部）　※副本は写し可
ア　貸借対照表
イ　損益計算書
ウ　株主資本等変動計算書
エ　キャッシュフロー計算書
⑧直近３ケ年の営業報告書　10 部（正本１部　副本９部）　※副本は写し可
⑨法人登記簿謄本　１部（発行から３ケ月以内のもの）（個人の場合は不要）
⑩代表者の印鑑証明書（個人の場合は印鑑登録証明書）（発行から 3 ケ月以内のもの）
⑪直近３ケ年の納税証明書（発行後３ケ月以内のもの）
ア　法人税・法人事業税
イ　所得税
ウ　消費税及び地方消費税
エ　市税の納税証明書（那珂川市に市税を納める義務のある者の場合）
⑫申込者が SPC または SPC の成立を予定している場合
ア　SPC 事業実施計画書（様式第４号）
　SPC 事業実施計画書には、SPC の資金調達方法、エクイティ出資者、アセットマネジメント及びプロパティマネジメント業務等を担う企業名を付した全体スキーム図や設立に向けたスケジュールを明記してください。
イ　SPC 事業及び資金調達の全体概要図（様式第５号）
ウ　SPC の設立に関する誓約書（様式第６号）

※共同申込者で申込みする場合、①不動産購入申込書（様式第１-２号）、③事業計画書、④価格提案書（様式第３号）を除き、全ての構成員が提出してください。（SPC の場合、全ての出資者ごとに提出してください。）

（３）事業計画書（企画提案書）
本開発事業者公募の趣旨を理解し、諸条件等を十分に踏まえ、作成してください。
①活用方針及び全体計画
　活用方針については、対象地の特性や地域特性、環境、公益性への配慮などを踏まえた具体的な活用方針を明記してください。
　計画された事業の全体が分かる全体計画書を作成してください。作成にあたっては、審査用の詳細版と公表用の概要版の２種類作成してください。また、完成予想パースを作成してください。他の記載内容に含まれている場合は、代用可能とします。
②事業実施体制
　事業の実施にあたっての体制を明示してください。具体的には、事業の実施主体、共同提案者または構成員とその体制、各構成員の役割分担・責任範囲、統括責任者・窓口担当者、設計・施工・運営等の関わる実施体制など、事業の実施に係る体制を具

体的に記載し、それらが分かる体制図を作成してください。

③事業計画

対象物件の利活用方法や道路・水路・調整池・公園等の公共施設、住宅等の配置及び規格等の詳細が分かるように図示された施設計画を作成してください。また、必要に応じて、各施設の詳細図を添付してください。

道路については、供用開始後の利用や安全性の観点より、開発地域及び周辺道路の交通に係る考え方を示した概要書を作成してください。

水路・調整池等に係る排水計画ついては、開発区域内外からの雨水の流入、開発に伴う流出量の変化及び放流先の流下能力を考慮し、関係法令等に基づき、必要な容量及び機能を有する調整池その他の排水施設を整備した計画を作成してください。また、計画には調整池及び排水施設の位置、規模、貯留容量、流入・放流経路が分かるよう記載し、今後の浚渫及び改修等に伴い想定される概算の維持管理費についても記載してください。

公園については、公園の配置、形状、出入口、園内通路、遊具、照明、フェンスその他の施設を、子ども、高齢者その他の利用者の安全性及び利便性に配慮した計画とし、園内の施設等の詳細が分かる図面も別途、提出してください。

盛土や造成等については、施工を行う際の工事車両の搬入方法や施工方法、工程など、周辺地域に配慮した事業計画が分かるように記載してください。また、土砂の種類、予定数量、品質が分かるように記載してください。さらに、開発区域全体の大雨等の災害時における避難等を想定した考え方を示してください。

④地域貢献性

事業を実施するにあたり、那珂川市や周辺地域への貢献性や SDGs、環境保全、防災・防犯への配慮について、具体的な方法を記載してください。

⑤事業スケジュール

全体計画期間（調査～設計～施工～事業開始～完了まで）を作成してください。全体計画では、関係機関との協議・調整や許認可、盛土、造成、分譲開始等の計画の詳細が分かるように記載してください。

⑥事業収支・資金計画

事業への投資額や資金調達方法、想定収益モデル等、事業の実施に係る事業収支及び資金計画を作成してください。

⑦法令・条例等への対応

都市計画法や宅地造成及び特定盛土等規制法など、各種法令や条例等への遵守方針を記載してください。

⑧類似事業の実績及びノウハウの有無

同種またはこれに準ずると認められる事業や参考となる事業の実績を記載してください。また、住宅の開発やため池の廃止、改良等の事業の実績又はそれらを適切に実施できることが分かるノウハウの有無と具体的な事例を記載してください。なお、

共同提案者や主要構成員の実績も分かるように記載してください。

【事業計画書作成に係る留意事項】

・文章だけでなく、イラスト、イメージ図等を用いてわかりやすく作成してください。寸法、面積等についても可能な限り表現してください。

（４）申込書類に係る留意事項

提出にあたっては、以下の事項に留意し、申込みに必要な書類を提出してください。

①下部中央に通し番号（ページ番号）をつけ、左側綴じで A4 ファイルに書類を綴り、提出してください。併せて、PDF 方式で記録した CD-R 等の電子記録媒体を 1 部提出してください。

②提出された書類は、本開発事業者公募で計画提案審査を行うためのもので、関係法令等に基づく許可、承認及び適合の確認等を行うものではありません。

③申込書に記載された取得持ち分により仮契約、売買契約及び所有権移転手続きを行うことから、申込み後の取得持ち分の変更はできません。（SPC を設立予定の場合を除く。）

（５）その他留意事項

①申込みにあたって必要な費用は、申込者の負担とします。

②提出後の書類の差し替え、修正、追加等は認めません（提出期限内の場合を除く）。また理由の如何を問わず提出された書類は返却しません。

③申込書類の提出後、必要に応じて追加書類の提出を求めることやヒアリングを実施することがあります。

④著作権及び特許権等

ア　著作権

申込書類の著作権は、申込者に帰属します。ただし、那珂川市が事業予定者の公表その他において必要と認める用途に用いる場合には、申込書類の一部または全部を、将来にわたって無償で使用できるものとします。

イ　特許権等

申込者の提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法等を使用した結果生じた責任は、申込者が負うものとします。

⑤申込書類の提出により、要項等、協定書、仮契約書の記載内容及び条件等を申込者が承諾したものとみなします。

⑥那珂川市からの提供資料の取扱い

那珂川市が提供する資料は、本開発事業者公募に係る検討以外の目的で使用することはできません。

⑦申込者（共同申込者の場合は、その全ての構成員）は、複数の提案を行うことはできません。

⑧原則、申込み後における共同申込者の構成員の加入及び脱退は認められません。ただし、契約後において、構成員の破産等、やむを得ない場合に限り、那珂川市との協議により認められる場合があります。

⑨申込者は、申込書類の提出から事業予定者の決定までの期間において、ホームページ、広告、その他の媒体を通じて自らの提案内容を公表及び宣伝することはできません。

⑩本募集は、売却候補者の選定を目的として行うものであり、必ずしも提案どおりの業務内容を確約するものではありません。

⑪本募集にて知り得た情報は、本募集以外の目的での使用を固く禁止します。

⑫参加申込者が１者の場合でもプレゼンテーション審査は行うものとします。なお、「那珂川市松木新池等売却事業者公募要項」に定める点数を下回る得点であった場合は、候補者を選定しません。

１０　提案書の審査

（１）審査方法

①申込者の参加資格を事務局で確認したうえで、提出された企画提案書及び申込者に関する資料の内容について以下に示す「審査項目・審査の視点・配点」に基づき、那珂川市松木新池等売却事業者選定委員会にて審査を行います。

審査項目及び審査の視点は下表のとおりです。

なお、提案書が本要項の諸条件を満たさない場合は失格とします。

項目	審査の視点	配点
Ａ　活用方針及び全体計画	・那珂川市総合計画等、その他、那珂川市の施策、各種計画、方針等が反映されているか。 ・旧ため池及び周辺土地の土地利用として、周辺の住環境と調和した全体計画となっているか。 ・当該地域の特性を活かすとともに、魅力あるまちづくりや将来の地域活性化に繋がる具体的なコンセプトが示されており、具体的かつ実現性の高い提案がされているか。	20
Ｂ　事業実施体制	・計画提案から計画策定、工事、施設管理まで、提案の実現のための体制整備が図られているか。	10

C　事業計画及び地域貢献性	a　施設計画	・開発される住宅の戸数等の施設配置計画が周辺地域や居住予定者の利便性の高い配置計画となっているか。 ・周辺地域の住民や環境負荷軽減等に配慮した施設計画となっているか。 （10）	75
	b　道路・交通計画	・当該地域周辺の状況を踏まえ、適切な交通（自動車、歩行者等）ネットワーク、交通計画を提案しているか。 ・周辺地域の交通を考慮するとともに、歩行者等の安全性に配慮した提案となっているか。 ・施設整備に伴う交通量の増加により、排気ガスや騒音、振動等、周辺環境に与える影響を考慮した提案となっているか。 （10）	
	c　排水計画	・大雨等の想定や対象地域の特性、外水位条件などを総合的に考慮した施設の配置や規模等、適切な排水計画となっているか。 ・周辺地域の環境も考慮した計画となっているか。（10）	
	d　公園計画	・様々な人たちにとって、憩いの場となる計画となっているか。 ・子ども、高齢者その他の利用者の安全性及び利便性に配慮した計画となっているか。（10）	
	e　施工計画	・宅地造成及び特定盛土等規制法の技術基準に準じて施工を行う計画となっているか。 ・盛土材に使用する土砂等について、関係法令を遵守するとともに、国土交通省の「発生土利用基準」に基づく第３種建設発生土以上の土質区分に該当するものを使用する計画となっているか。 （25）	

	f　防災・防犯計画	・大雨等、災害発生時における事業継続計画や、減災対策等の具体策が盛り込まれた計画となっているか。 ・道路や住宅地等の配置に関して、周辺地域及び居住予定者の防犯に資する計画となっているか。（10）	
D　事業実現性	a　事業スケジュール	・諸手続きに要する期間等を除き、工事着手から完了までのスケジュールが速やかなものとなっているか。（5）	35
	b　事業収支・資金計画	・企業経営が安定しており、事業実施に必要な資金調達力を有しているか。事業運営の収支計画が合理性を有しているか。（10）	
	c　法令・条例等への対応	・各種法令等を熟知し、各種法令等を遵守した計画とそれらを実行できる事業計画なっているか。（5）	
	d　事業実績	・本公募における提案と同程度以上の規模（面積）の事業実績を有しているか。（15）	
E　価格提案		順位点及び価格点の合計を点数とする。 ①順位点（30） 　価格提案が高い順に 1 位から順位を付し、1 位を 30 点、2 位を 20 点、3 位を 10 点、4 位を 5 点、5 位以下を 0 点とする。 ②価格点（30） 満点（30 点）× $\frac{\text{自社の提案価格}}{\text{各社提案価格のうち最高提案価格}}$ ※小数点第 1 位を四捨五入	60
配点合計			200

（評価方法）

　項目ごとに委員一人当たりの平均点数（小数点第 1 位を四捨五入）を算出し、全項目の合計を評価点とします。

（審査対象からの除外）

上記「審査項目・審査の視点・配点」に基づく審査の結果、次の（ア）～（オ）のいずれかに該当する場合、審査対象から除外することとします。

（ア）審査項目の「A」において、配点の 60%（12 点）未満の評価点のもの
（イ）審査項目の「B」において、配点の 60%（6 点）未満の評価点のもの
（ウ）審査項目の「C」において、配点の 60%（45 点）未満の評価点のもの
（エ）審査項目の「D」において、配点の 60%（21 点）未満の評価点のもの
（オ）審査項目の「E」において、予定価格よりも低い金額で提案したもの

②審査は原則として、企画提案書、申込者に関する資料及びプレゼンテーションに基づいて行い、最も評価点が高い申込者を事業予定者とします。
③プレゼンテーションは、提案審査日に行うこととしますが、具体的な時間等については、申込み後メールにて別途通知します。
④プレゼンテーションにおいて口頭で説明した事項及び委員からの質問に回答した事項については、事業計画書に反映させてください。
⑤審査の結果、審査基準を満たしている提案がないと評価した時には、「該当者なし」とすることがあります。
⑥委員会の委員名は、非公表とします。
⑦審査に対する質疑や意義等については、一切応じません。
⑧本審査はあくまで提案書としての審査であり、各種法令に合致することを保証するものではありません。

（２）審査日時・場所

①日時

令和９年３月 30 日（火）※予定

②審査場所

那珂川市役所都市整備部庁舎外会議室を予定（後日、通知）

１１　事業予定者の決定

（１）事業予定者の決定

委員会において企画提案書及び申込者に関する資料の審査、評点を行い、最も評価点が高い申込者を事業予定者とします。申込者が１者である場合においても、その評価点が有効である場合は、予定事業者として決定します。

委員会の会議は非公開としますが、審査の結果については、後日公表します。

（２）最高評価点の者が複数あった場合の事業予定者の決定方法

最高評価点の者が複数あった場合においては、提案価格が最も高い申込者を事業予定者とし、提案が同額の場合はくじ引きにより決定します。

１２　審査結果の通知及び公表

（１）通知

審査結果については、委員会終了後、全ての申込者にメール及び書面で通知します。また事業予定者がないときはその旨を通知します。

なお、事業予定者には協定保証金納付書を併せて送付します。

（２）公表

候補者選定後、プレゼンテーション審査参加者全員に選定又は非選定の結果を通知します。通知する内容は下記のとおりとします。

- 優先交渉権者は、その名称、点数
- 次点者は、優先交渉権者と次点者の名称、点数
- その他の者は、優先交渉権者と次点者の名称、点数と貴社の順位と点数

また、選定結果通知日翌営業日に那珂川市ホームページにおいて公表するものとします。公表する内容は下記のとおりとします。

- 優先交渉権者について、その名称、点数、提案価格及び提案内容の概要
- 次点者について、その名称、点数
- その他の者について、点数

なお、審査に対する質問等については、一切応じません。

１３　協定書の締結

（１）協定書の締結

事業予定者は、提案内容、売却条件、プレゼンテーションの内容（事業予定者の発言及び質疑に対する回答）等に基づき、協定書を令和９年４月下旬頃までに那珂川市と締結していただきます。共同申込者の場合、その後の協定書、仮契約書及び売買契約書に係る一切の債務について、共同で責任を負うこととします。「協定書（案）」は、那珂川市ホームページに掲載しています。

- 提出書類（当日持参するもの）

ア　審査結果通知書

イ　身分証明書または委任状（様式第９号）

当日は、各書類等の受渡しを行います。これらの行為は、事業予定者が法人の場合は、当該法人に所属する役員または社員に行っていただきますので、これらの行為を行っていただく方の所属が確認できる社員証（写真付）が必要となります。名刺は、社員証の代わりになりません。社員証がない場合は、委任状を提出してください。

事業予定者が個人の場合は、マイナンバーカード、運転免許証など個人が確認できるもの（写真付）が必要となります。当日、出席できない場合は、これらの行為を行っていただく代理人に対する委任状を提出してください。

（２）協定書の締結手続き

協定書の締結日は事業予定者と調整のうえ決定します。また、手続きの日時については、事業予定者に通知します。協定書締結の際、協定締結に係る保証金（以下、「協定保証金」という。）として提案価格の 100 分の２以上（円未満切上げ）を那珂川市へ納付してください。

（３）協定保証金の還付等

①協定保証金は、仮契約締結後（契約保証金の納付後）に還付します。
②協定保証金には、利子はつきません。
③協定保証金は、契約保証金に充当することができます。
④協定保証金は、売買代金に充当することができます。
⑤事業予定者が正当な理由なく、指定する期限までに仮契約を締結しないときは、事業予定者の効力を失い、既納の協定保証金は、那珂川市に帰属し返還しません。

１４　仮契約書の締結

（１）仮契約書の締結

事業予定者は、本要項の条件等を厳守した事業計画書（土地利用計画書図含む）等を那珂川市に提出し、承認を受けてください。その後、那珂川市と仮契約書を締結します。契約者は、申込書に記載された事業予定者の名義（共同申込者の場合は、その構成員の名義及び取得持ち分。SPC を設立予定の場合は、成立後の SPC の名義となります。）となります。

仮契約書の締結までに、契約保証金として売買価格の 100 分の 10 以上（円未満切上げ）を那珂川市へ納付して下さい。ただし、協定保証金を契約保証金に充当することもできます。

仮契約書については、市有財産の財産処分に係る那珂川市議会での議決をもって本契約とします。

（２）契約手続きに係る留意事項

那珂川市議会の議決が得られなかった場合は、事業予定者の決定は無効になりますが、那珂川市に対する損害賠償の請求、その他一切の請求は認めません。

仮契約書の締結にあたっては、あらかじめ提出いただいている印鑑証明書または印鑑登録証明書に登録されている印鑑（実印）での押印が必要です（SPC を設立予定の場

合は設立後の SPC の印鑑になります。この場合 SPC の印鑑証明書の提出が必要です)。

なお、仮契約書の締結に要する費用は、全ての事業予定者が負担するものとします。

仮契約書（案）は、那珂川市ホームページに掲載しています。

（３）締結場所（予定）

場所：那珂川市総務部総務課

住所：那珂川市西隈 1-1-1

（４）売買代金の納付

本契約が成立後、売買代金を那珂川市が発行する納入通知書又は請求書により、直ちに全額納入していただきます。なお、その際に発生する振込手数料は買受者の負担とします。また、契約保証金は、売買代金の納付後に還付します。（売買代金に充当する場合は除く）

（５）契約保証金の還付等

①契約保証金は、仮契約締結後（売買代金の納付後）に還付します。

②契約保証金には、利子はつきません。

③契約保証金は、売買代金に充当することができます。

④事業予定者が正当な理由なく、指定する期間までに売買代金を納入しないときは、事業予定者の効力を失い、既納の契約保証金は那珂川市に帰属し、返還しません。

１５　企画提案内容等の遵守等

（１）事業計画書の提出

事業者は、事業用地の開発に際し、開発許可申請の前に、協定書に基づく事業計画書（土地利用計画図含む）を那珂川市に提出し、承認を得なければなりません。（那珂川市都市計画課への事前協議は別途行う必要があります。）

この場合において、事業計画書は、本開発事業者公募において提案した企画提案書（プレゼンテーションでの回答を含む）の内容を遵守しなければなりません。

（２）事業計画書の遵守

事業者は、事業用地の開発に際し、承認を得た事業計画書を遵守しなければなりません。ただし、開発許可申請後、社会環境・情勢の変化及び行政協議・関係者間調整により、やむを得ず事業計画書を変更する必要が生じた場合、書面により那珂川市に届出し、承認を得なければなりません。

（３）工事の完了

事業者は、事業計画書を遵守し、売買契約締結日から 10 年以内に都市計画法（昭和４３年法律第 100 号）第２９条の規定による開発工事及び建築物を建てる場合にあっては、建築基準法（昭和 25 年５月 24 日法律第 201 号）第６条及び第７条の規定により、工事を完了してください。

工事完了後、直ちに書面をもって那珂川市に工事完了の報告をしなければなりません。ただし、やむを得ない理由により、工事の完了が延期される場合で、書面により那珂川市の事前承認を得た場合は、事前承認された期限を遵守しなければなりません。

（４）土地に関する権利の制限

事業者は、事業計画書に記載されている用途の供した日（建築物を建設する場合は、建築基準法第 7 条に基づく検査済証が交付された日とし、建築物を建設しない場合は、都市計画法第 36 条に基づく開発許可完了検査済証が交付された日）から 10 年間は、事業計画書に記載する目的以外で事業用地を使用してはなりません。ただし、事業計画書の内容の実現に支障がないものとして、書面による那珂川市の事前の承認を得た場合はこの限りでありません。

（５）事業計画書に記載の目的以外への使用禁止

事業者は、事業計画書に記載されている用途の用に供した日から 10 年間は、事業計画書に記載する目的以外で事業用地を使用してはなりません。

１６　所有権の移転等

（１）所有権移転登記及び土地の引渡し

事業用地の所有権は、売買代金の完納後に移転するものとします。また、所有権移転登記に併せて、10 年間の買戻特約を登記します。事業者は登記に必要な書類（登記承諾書及び印鑑証明書等）をあらかじめ那珂川市に提出してください。

所有権移転に要する費用は、買受者の負担とします。所有権の移転をもって、工作物や設備配管などの地下埋設物、その他本件に存ずる全てを含め、現状有姿のまま買受者に引き渡したものとします。

（２）売買契約等の解除

①売買契約等の解除及び事業用地の買戻し

事業者が仮契約書１８条に該当すると認められる場合は、那珂川市は、仮契約書に定めるところにより、売買契約の解除または事業用地の買戻しを行うことがあります。

②違約金

売買契約書に定めるところにより、売買契約の解除または事業用地の買戻しを行ったときは、事業者から土地売買代金の 30%相当額を違約金として徴収します。

１７　その他

（１）事業用地を利用するにあたっては、公序良俗に反することのないようにしてください。また、建築確認や開発許可にあたっては、建築基準法、都市計画法及び福岡県及び那珂川市の条例等により指導がなされる場合がありますので、事前に関係機関にご確認ください。

（２）福岡県土壌汚染対策指導要綱（平成２２年６月１４日）に基づく土壌汚染状況調査については、事業者の責任において調査報告等が必要です。

（３）事業者が仮契約書に定める義務を履行しないために那珂川市に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければなりません。

（４）要項、協定書、仮契約書等において定めのない事項、明確でない事項等については、事業者の決定後、別途協議します。

１８　那珂川市からの提供資料

事業計画書（企画提案書）の作成に必要となる下記書類を募集要項公表時に那珂川市から提供いたします。なお、管渠流量計算表等下水道関係資料に記載された区域、寸法、面積、地盤高等は、現況と異なる場合があります。事業者は、計画内容及び現地条件を踏まえ、必要な調査、測量及び流量計算等を自らの責任において実施してください。

また、提供資料は、本公募以外の目的で使用しないでください。また、本市の許可なく転載、複製、改変又は第三者へ提供することを禁止します。

（１）確定測量図

（２）管渠流量計算表等下水道関係資料

１９　提出・お問い合わせ

各種書類の提出、お問い合わせ等は、下記までお願いいたします。

那珂川市地域振興部地域戦略課　髙木・羽根
〒811-1224　那珂川市大字安徳 702-1（都市整備部庁舎 1 階）
電話　092-408-5220　　FAX　092-953-4563
メールアドレス　senryaku@city-nakagawa.fukuoka.jp