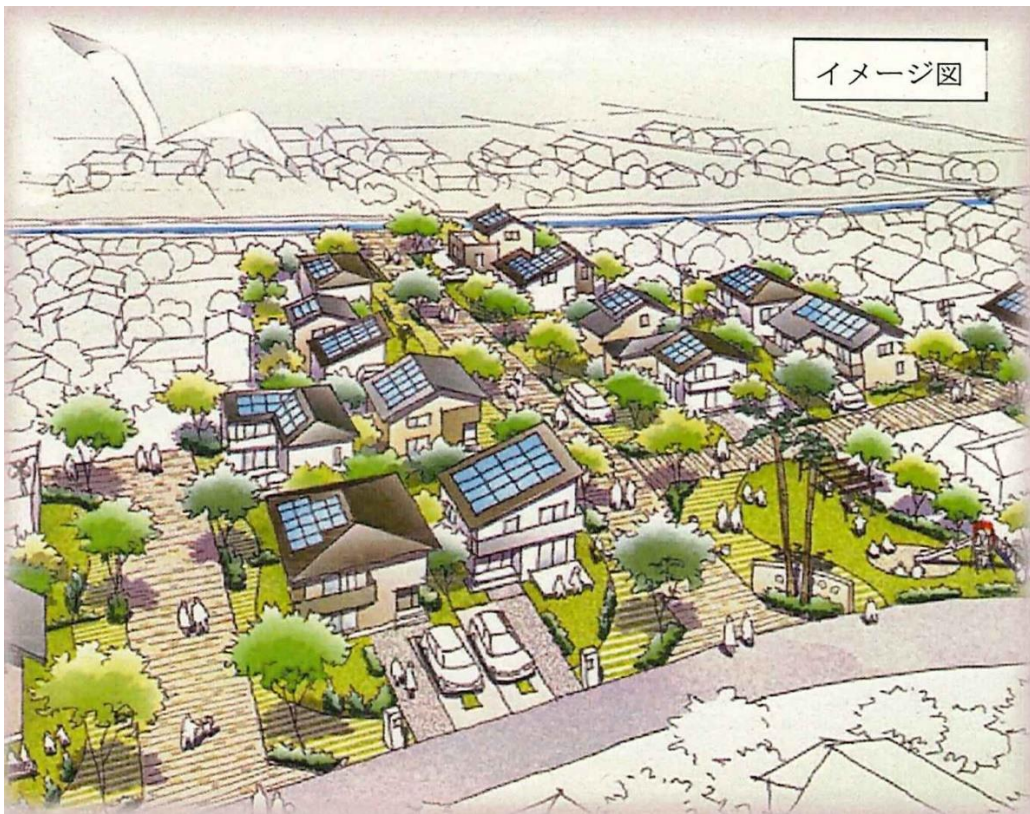


令和5年度

吉富町町有地公募方式による売却実施要領



令和5年

吉 富 町

目次

第1 売却事業の主旨及び概要等	1
1 事業の主旨	
2 売却物件	
3 宅地分譲計画	
4 売払い設定条件	
5 売払い設定条件	
6 事業スケジュール	
第2 応募に関する事項	5
1 実施要領の配布・公表	
2 本事業に関する質疑及び回答	
3 参加者の資格	
4 参加表明書の提出	
5 参加資格確認結果の通知	
6 提案書の提出	
7 参加に関する留意事項	
第3 事業実施者の選定に関する事項	10
1 事業実施予定者の選定方法	
2 審査結果の通知及び公表	
第4 売買契約に関する事項	10
1 本契約の締結	
2 土地代金の納付	
3 所有権の移転及び土地の引渡し	
第5 その他	11
第6 物件調書	12
第7 参考資料	14
図面	
第8 審査基準（事業実施者の選定に係る審査基準）	15
1 基礎審査	
2 内容審査	
3 結果評価	
4 価格評価	
5 審査項目と配点表	
6 その他	

第1 売却事業の主旨及び概要等

1 事業の主旨

本事業は、「若者世帯・子育て世帯」を中心とした定住人口の増加を図ることを目的とし、吉富町（以下「町」という。）が所有している土地（以下「町有地」という。）について、民間事業者等の高い発想力と豊かな創造性・販売力を最大限に活用するため、購入価格や宅地分譲計画等の提案を受け、それらを総合的に審査するプロポーザル（事業企画提案）方式により事業者を選定し、未利用町有地の有効な土地活用による居住環境の整備を行う。

2 売却物件

物件番号	所在地	地目	現況	地 籍	最低売却価格
1	吉富町大字小犬丸 496 番 1	雑種地	雑種地	1,702.00 m ²	40,000,000 円 ※算定根拠 (約 2 万円/坪) (約 6,050 円/m ²)
	吉富町大字小犬丸 496 番 4	雑種地	雑種地	1,999.00 m ²	
	計			3,701.00 m ²	
現況道路を除く売却予定面積 (参考値)			3,674.50 m ²		
2	吉富町大字直江 9 番	宅地	宅地	3,465.38 m ²	
	吉富町大字直江 15 番 3	宅地	宅地	118.46 m ²	
	吉富町大字直江 15 番 4	宅地	宅地	12.92 m ²	
	計			3,596.76 m ²	
現況道路を除く売却予定面積 (参考値)			2,919.84 m ²		
売却予定面積 計				6,594.34 m ² (約 1,994.78 坪)	

※ 売買物件の詳細は、「物件調書」に記載のとおりです。

(1) 現地確認等

現地説明会は行いませんので、位置図等により現地確認を行ってください。

現地確認の際は、違法駐車等周辺住民の方に迷惑にならないよう特に御配慮ください。

なお、本物件の埋設物調査は実施しておりません。

3 宅地分譲計画

(1) 宅地分譲計画に係る条件

本事業に係る造成・分譲の条件は下記のとおりとし、一筆ごとの売却はできません。

- ① 戸建て住宅用地又は併用住宅用地の分譲を目的とした計画とすること。
ただし、直江県営住宅跡地（物件番号2）については、集合住宅建設も可とする。
- ② 分譲価格は国土交通省が公示する地価公示等を参考とし、周辺の土地取引に影響を与えない価格設定とすること。
- ③ 若者世帯・子育て世帯を基本とした販売計画とすること。

- ④ 分譲地造成に際しては都市計画法、福岡県開発許可制度の手引きに準じた関係機関との事前協議を必ず行うこと。

なお、道路計画、防犯灯、消防設備、ゴミ収集庫（ゴミステーション）などについては、役場主管課と協議のうえ整備を進めることとし、これに係る設置費用等は事業者の負担とする。

※ゴミ収集庫(ゴミステーション)については地元自治会との協議が必要となります。

- ⑤ 事業完了後の分譲地内の道路（道路法第2条第2項に規定された道路付属物を含む）及び都市計画法施行令第25条第6号に定められている公園等については町の完了検査を受けた後、町に帰属するものとし、町へ所有権移転登記を行って下さい。

上下水道施設、防犯灯等についても町の完了検査後、町に帰属するものとし、

- ⑥ 地域経済循環のため、町内の関係事業者との事業連携に配慮してください。

- ⑦ その他宅地分譲に係る条件は以下の表のとおりとし、本要領に定めのない事項については、町と事業者協議の上決定するものとする。

項 目	内 容
雨水処理	分譲地内には雨水排水用施設を必ず整備し、隣接した道路側溝又は公共水路への放流は可能ですが、雨水を放流する場合は建設課、地域振興課及び土地改良区との協議又は同意が必要となります。 なお、分譲地内から排水される雨水量が既存道路側溝又は公共水路では排水能力に不足が生じる恐れがある場合は、事業者の責において改修を行うこととし、その場合も各施設管理者との協議又は同意が必要となります。
下水道 (汚水処理)	分譲地内の污水管は公共下水道污水管へ接続するものとし、下水道污水管整備に際し、整備基準等の詳細及び下水道事業受益者負担納入については上下水道課と協議が必要となります。
上水道	町道の既設配水管とループとなるように接続し、給水装置工事申込に伴う分譲地内の配水管の口径決定や区画(宅地内)への給水引込管(甲型止水栓・量水器箱まで)の整備基準等の詳細及び口径別分担金納入については上下水道課と協議が必要となります。
分譲地内道路	新設道路は基本的に通り抜けとし、道路構造令、建築基準法第42条(道路の定義)、都市計画法第32条(公共施設の管理者の同意等)、都市計画法第39条(開発行為等により設置された公共施設の管理)、吉富町町道の構造の技術的基準に関する条例等の関係法令等を遵守した計画とし、隣接里道・水路敷を含んだ道路計画案とする場合は建設課及び給

	<p>務財政課との協議が必要となります。</p> <p>なお、物件2の隣接地の直江16番には2m以上の幅員で接する通路を確保すること。</p> <p>また、分譲地内道路の道路認定等は事業進捗毎に以下の手続きを行うので、事業進捗毎に建設課との協議が必要となります。</p> <p>※路線認定（工事計画確定後）、区域決定（路線認定後） 供用開始（町の完了検査後）</p>
公園、緑地又は広場	<p>都市計画法第33条、都市計画法施行令第25条の関係法令を遵守して下さい。</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 分譲地に設置するゴミ収集庫(ゴミステーション)は、分譲地内住宅から持ち込まれるゴミの量を格納できる収集庫を設置すること ・ 引き渡しは現状有姿とし、売買契約後の事業整備において、引き渡し時点で土地上に存する電柱、植栽、塀柵等の残存物及び地下埋設物についても売却物件に含むものとし、買受実施事業者にこれを無償で譲渡するものとする。 <p>なお、地下埋設物調査・土壌汚染調査については実施していないので、地下埋設物等の撤去、土壌汚染調査や対策費用等に要する費用は買受実施事業者の負担とする。</p> <p>また、地質調査（ボーリング）も実施なし。</p>

※上記に記載のないものについては別途協議とする。

(2) 宅地分譲計画に係る提案事項

前頁（1）宅地分譲計画に係る条件を踏まえ、以下の5点については必ず事業企画を提案して下さい。

- ① 分譲団地のコンセプト
- ② 分譲団地の造成計画
- ③ 分譲単価及び宅地販売促進計画
- ④ 建築基準法等の建築のルールや、まちづくりの方針
- ⑤ 土地買受希望価格

※審査内容及び評価内容の詳細については、本実施要領（P15以降）に記載。

※物件番号2を集合住宅建設の場合は、分譲団地を集合住宅に置き換えた事業企画として下さい。

4 売払い設定条件

(1) 住宅、併用住宅または集合住宅建設時期の指定

分譲地購入者には契約後2年以内に住宅、併用住宅または集合住宅建設を遵守するものとし、その旨を契約書等に必ず明記すること。

(2) 所有権移転の禁止

宅地造成が完了し分譲を開始するまで、または集合住宅を建設するまでは、町の許可を得た場合を除き、当該土地売買等、所有権の移転を禁止します。

(3) 目的外使用の禁止

土地の引渡し完了日から10年を経過する日まで、当該物件を戸建住宅、併用住宅または集合住宅の用途以外に供することを禁止しますので、土地売買契約書にはその旨明記をお願いいたします。

また、分譲開始後住宅メーカー等に土地を売却した場合についても、引き続き目的外使用を禁止します。

(4) 事業計画書の遵守

事業実施にあたって、提案した事業計画書を遵守し、分譲開始後に住宅メーカー等に土地を売却した場合についても、引き続き事業計画を担保してください。

(5) 法的手続きの遵守

本要領の「2 売却町有地の概要（1）物件の概要」の法令等の規制欄に掲げる事項及びこれ以外に法手続きが必要な場合は、事業者の責任において各種手続きを行ってください。

(6) 売却面積

売却面積は公募面積とし、土地登記簿に記載された地積と実測面積に差異があった場合は、土地登記簿に記載された地積を優先します。

本物件の分譲地整備に掛かる用地測量・分筆登記等に係る費用については、現況道路部分の分筆を含め、事業者の負担となります。

5 事業スケジュール

参加者募集から土地引渡しまでのスケジュールは、次のとおり予定しています。

内 容	時 期 (予定も含む)
実施要領の公表 (町HP)	ホームページ公開の日から 令和 5年 9月29日 (金) まで
実施要領・企画提案書に対する質疑書提出期限	令和 5年 9月11日 (月) まで
質疑に対する回答期限	令和 5年 9月25日 (月) まで
参加表明書の提出期間	ホームページ公開の日から 令和 5年 9月29日 (金) まで
参加資格確認結果通知・企画提案書要請通知	令和 5年10月 4日 (水) まで
企画提案書等の提出期限	令和 5年10月27日 (金) まで
プレゼンテーション・ヒアリングの実施	令和 5年11月初旬
審査結果通知	令和 5年11月中旬
土地の売買契約締結・契約保証金に納付	令和 5年12月初旬
売買代金納付・土地引き渡し	令和 5年12月中旬

※実施要領に関する質疑については、全参加者に回答します。

第2 応募に関する事項

1 本事業に関する質疑及び回答

(1) 質疑の方法

- ① FAXでの受付とし、質疑書の郵送、直接持参及び電話等での質疑は一切受付いたしません。
- ② 質疑書の提出は、件名を「吉富町町有地公募方式による売却実施要領に係る質疑」とし、質疑書 (様式4) を下記へ送信して下さい。

(2) 送信先

吉富町役場 総務財政課 財政管財係
FAX番号 0979-24-3219

※FAX送信後、必ず電話により受信確認をして下さい。

(3) 回答方法

質疑の回答は、「6 事業スケジュール」の質疑回答日までに、質疑内容並びに回答について、参加事業者すべてにFAXにて回答します。

3 参加者の資格

参加要件については、次の要件を全て満たしていることが条件となります。

(1) 単一（単独）事業者の場合

- ① 参加者自ら土地を取得し、活用すること。ただし、集合住宅については賃貸経営受託も可とする。

また、町が指定する納期限までに土地売買代金の納付ができること。

- ② 過去に建売分譲又は集合住宅の供給実績があり、提案した事業計画を適切に実施できること。

- ③ 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 3 条に規定する免許等を有していること。

- ④ その他事業実施に必要な免許、知識、経験、資力、信用及び技術的能力を有すること。

- ⑤ 次のいずれの項目にも該当しないこと。

ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しないものであること。

イ 会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 824 条の規定による解散命令を受けていないものであること。

ウ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条の規定による破産手続き開始の申立てがなされていないものであること。

エ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定による更生手続き開始の申立てがなされていないものであること。

オ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続き開始の申立てがなされていないものであること。

カ 国税及び地方税を滞納していないものであること。

キ 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 号から第 4 号及び第 6 号のいずれにも該当しないものであること。

ク 国や県より何らかの行政処分を受けていないものであること。

また、失効中であるものについては、処分の内容について町と事前協議を行うこと。

ケ 提出された書類の記載事項が虚偽でないこと。

(2) 共同事業者による参加の場合

共同事業者とは、複数の事業者が共同で事業提案及び実施を行う場合を言います。

その代表事業者及び構成員は、提案した事業の実施にあたり、連携して責任を負い、

代表事業者は構成員間の調整を行う共に、町との協議の責任者になる者としてします。

共同事業者による参加の場合は、(1)の①は共同事業者総体で満たすことが、②～③は共同事業者のいずれか、④～⑤は共同事業者を構成する全ての事業者が満たすことが参加条件となります。

なお、単独で提案参加した参加者については、共同事業者の構成員となることはできません。また、一の事業者が複数の共同事業者の構成員となることはできません。

4 参加表明書の提出

(1) 提出書類

1 本事業に参加しようとするものは、参加表明書(様式1)に下記の資料を添えて1部提出して下さい。

【単一(単独)事業者の場合】

- ① 参加表明書(様式1)
- ② 商業登記簿謄本又は法人登記簿謄本(発行から3か月以内のもの。)
- ③ 法務局に登録してある法人の印鑑証明書(発行から3か月以内のもの。)
- ④ 納税証明書(発行から3か月以内のもの。)
 - ア 法人税、消費税及び地方消費税納税証明書
 - イ 法人事務(特別税含む)納税証明書
 - ウ 町内に本社または事務所がある法人については、法人町民税の納税証明書
- ⑤ 決算書類(貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書)直近過去2期分
- ⑥ 宅地建物取引業免許の写し
- ⑦ 建設業許可書(土木一式工事・建築一式工事等)の写し
- ⑧ 誓約書(様式8)
- ⑨ 会社概要・事務経歴書(様式2)

【共同事業者の場合】

上記①は代表事業者のみ、②～⑨までは構成員毎に提出して下さい。

加えて、下記⑩共同事業者構成員調書(様式3)を提出して下さい。

- 2 提出資料には、資料名と書類番号を記した表紙、書類番号を記したインデックスを付けて下さい。
- 3 下記により難しい内容の書類がある場合には、あらかじめ町と協議し、それらに準じた内容の書類を提出して下さい。
- 4 提出期限までに必要な書類が整わない場合は、参加表明書の受付はできません。

(2) 提出方法

提出方法は持参とし、その場で不足書類の有無等を確認しますので、下記担当者の在席を確認した上で持参してください。

なお、受付期間は閉庁日を除く午前9時から午後4時までとします。

※郵送、FAX、電子メールでの提出は受け付けいたしません。

(3) 提出先

吉富町役場 総務財政課 財政管財係（庁舎2階） 担当者：赤尾

築上郡吉富町大字広津226番地1

電話：0979-24-4071（直通）

5 参加資格確認結果の通知

参加資格の審査結果は選定通知書を令和5年10月4日（水）までに参加表明者（共同事業者の場合は代表事業者）に通知し、選定通知書に併せて提案要請書を送付します。

なお、選考結果に対する異議申立てはできませんので予めご了承下さい。

6 提案書（様式第5号）の提出

(1) 提出書類

1 提出書類は下記①～⑦全てをA4サイズに統一し、各書類番号を記した表紙とインデックスを付けてください。

2 提案書はA4横長ファイルに綴じたものを10部提出して下さい。

※なお、土地利用計画図などA3サイズ以上になる場合は、図面に提案者名を必ず記載し、A4サイズに折り、袋綴じとして下さい。

① 提案書（様式5）

② 事業計画書（様式6）

※提案概要、土地利用計画の概要、事業スケジュール、資金計画、分譲計画等について記載すること。

③ 買受希望価格申出書（様式7）

④ 誓約書（様式8）

⑤ 会社案内書又はこれに相当する書類（パンフレット可）

⑥ 土地利用計画図（平面図）（縮尺：1/500以上）

※分譲計画がイメージ出来る図面（例：平面計画図及びパース図等）

※用紙サイズは最大A3サイズまでとし、A4サイズに折り袋綴じとする。

※地籍図（CAD データ）の提供可（SFC,DXF 又は JWW 形式）

- ⑦ その他、提案書のプレゼンテーション及びヒアリングを実施するにあたり、必要な資料、図面があれば添付して下さい。

（２）提出方法

提出方法は持参とし、その場で不足書類の有無等を確認しますので、下記担当者の在席を確認した上で持参してください。

なお、受付期間は閉庁日を除く午前 9 時から午後 4 時までとします。

※郵送、FAX、電子メールでの提出は受けません。

（３）提出先

吉富町役場 総務財政課 財政管財係（庁舎 2 階） 担当者：赤尾

住所：〒871-8585 吉富町大字広津 226 番地 1

電話：0979-24-4071（直通）

（４）参加を辞退する場合

参加資格が確認された事業者について、企画提案書の提出を辞退する場合は、参加辞退届（様式 9）を総務財政課に提出して下さい。

※郵送は可としますが、企画提案書等の提出期限の終了日午後 4 時までに必着のこと。

7 参加に関する留意事項

（１）費用負担

参加に際し必要となる費用は、参加者自らにおいて負担して下さい。

（２）参加者の公表

提案書の提出を受けた事業者名等を公表することがあります。

（３）提案書等の変更の禁止

提出期限以降における提案書の修正、差替え等変更は認めません。

（４）参加資格の失効

参加者が次のいずれかに該当することとなった場合は参加資格が失効します。

また、参加資格が失効した者については、参加資格失効通知書により通知します。

- ① 実施要領「3. 参加者の資格」を満たさなくなった場合。
- ② 提出書類に虚偽の記載があったことが判明した場合。
- ③ 提出を求めた書類を期限までに提出しなかった場合。
- ④ その他参加に関して不正な行為があった場合。

（５）提出された書類等の取扱い

提案書等は、提案参加者の選定及び事業実施者の特定審査以外には無断で使用しま

せんが、審査等に必要な範囲において、複製を作成することがあります。

ただし、本事業の実施に関して吉富町議会への報告等に必要な場合及び吉富町情公開条例に基づく公文書開示請求があった場合は公開するものとします。

なお、提出された書類は返却しません。

第3 事業実施者の選定に関する事項

1 事業実施予定者の選定方法

吉富町町有地公募方式売却事業実施者選定委員会委員により、提案書に基づく書類審査と提案参加者のプレゼンテーション及びヒアリングを実施し、提案内容を総合的に審査し、優先交渉権者及び次順位交渉権者を決定します。

なお、プレゼンテーション及びヒアリングは令和5年11月初旬を予定しており、詳細は参加者に別途通知します。

2 審査結果の通知及び公表審査結果の通知及び公表

提案審査結果は、全ての提案参加者に選定結果通知書（様式11）により通知します。なお、選考結果に対する異議申立てはできませんので予めご了承ください。

また、審査結果の概要については町のホームページで公表します。

第4 売買契約に関する事項

1 契約の締結

(1) 事業実施審査により決定した事業実施予定者（優先交渉権者）と土地売買契約を締結しますが、事業実施予定者（優先交渉権者）が何らかの理由で契約できなくなった場合は、次順位交渉権者と契約を締結します。

(2) 当該契約が地方自治法並びに議会の議決に付すべき契約及び財産の取得分は処分に関する条例（昭和39年3月12日条例第13号）第3条に該当する契約の場合は仮契約とし、町議会の議決を経てから本契約となりますが、当該議決が得られなかったときはこの仮契約は無効となり、この場合において町は一切の責任を負いません。

(3) 契約の締結に際し、契約保証金（契約金額の100分の10に相当する金額以上）は現金納付（指定口座への振込可）並びに契約書用の収入印紙が必要となります。

なお、指定口座へ振り込む場合は、振込確認後の契約締結となります。

2 土地代金の納付

土地売払い代金は、契約金額から既に納入された契約保証金の額を控除した額とし、町が指定する期日（土地売買契約締結の期日）までに納付が必要です。

なお、指定する期日までに土地売払い代金が納付されない場合は、契約を解除すると

共に、既に納入された契約保証金は返還しません。また、その他の理由により契約締結後に契約を解除する場合も契約保証金は返還しません。

3 所有権の移転及び土地の引渡し

(1) 所有権の移転

本地売買契約に係る物件の所有権は、町への土地売払い代金の完納をもって契約事業者に移行します。

なお、所有権移転登記に要する費用（登録免許税等）は、契約事業者の負担となります。

(2) 物件の引渡し

所有権の移転と同時に現状有姿で契約事業者へ物件を引渡します。

本土地売買契約において、町は土地引渡し後における当該土地に係る瑕疵担保責任を負いません。

なお、契約事業者が土地引渡し後に隠れた瑕疵を発見しても、土地売払い代金の減額、返金若しくは損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできません。

第5 その他

- (1) 本事業への参加に際しては、実施要領を十分にご理解いただき、現地の詳細等については必要に応じてご確認ください。
- (2) 提案された事業計画は、契約事業者の責任において実施するものであり、実施に際して必要な許認可などの諸手続きについては、契約事業者において行う必要がありますので、事業実施計画作成には十分留意願います。
- (3) 新設する公共施設等（道路、上下水道施設、消防設備、防犯灯、ゴミ収集庫等）については、各施設管理者へ協議又は同意を行ってください。
- (4) 契約事業者は、事業実施に際して発生する振動、騒音、その他周辺への影響を予測し、地元自治会、周辺住民等へ積極的に情報提供に努め、一切の事項に関し自らの責任において対応して下さい。
- (5) 事業実施に際し、本事業実施要領に定めのない事項について疑義が生じた場合は、町と協議し問題の解決に努めて下さい。

第6 物件調書

物件番号1

所在地	吉富町大字小犬丸									
地籍	<p>地番：496番1（地目：雑種地）、496番4（地目：雑種地）</p> <p>現況：雑種地（グラウンド、ゲートボール場跡地）</p> <p>地積：3,701.00 m²（登記面積）</p> <p>売却面積（②-2 地籍図及び別紙②-4 測量図）</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>496番1</td> <td>1,675.50 m²</td> </tr> <tr> <td>496番4</td> <td>1,999.00 m²</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>3,674.50 m²</td> </tr> </table> <p>※現況道路面積 3,701.00 m² - 3,674.50 m² = 26.50 m²</p> <p>別添図面：②-1 詳細位置図、②-2 地籍図、②-3 航空写真、②-4 測量図</p>				496番1	1,675.50 m ²	496番4	1,999.00 m ²	計	3,674.50 m ²
496番1	1,675.50 m ²									
496番4	1,999.00 m ²									
計	3,674.50 m ²									
法令等の規制	都市計画法	京築広域都市計画（吉富町） 無指定区域								
	建築基準法	建ぺい率	60%	容積率	200%					
		防火地域等	建築基準法第22条区域							
	その他	景観法、福岡県美しいまちづくり条例※京築広域景観計画								
埋蔵文化財包蔵地	該当なし									
接道等	町道小犬丸玄光院線、町道小犬丸児童公園線									
上下水道施設	<p>上水道 町道小犬丸玄光院線 管種：硬質塩化ビニル管 口径：VPφ75</p> <p>町道小犬丸児童公園線 管種：硬質塩化ビニル管 口径：VPφ50</p> <p>下水道 町道小犬丸玄光院線 管種：硬質塩化ビニル管 口径：VUφ200</p> <p>町道小犬丸児童公園線 管種：硬質塩化ビニル管 口径：VUφ200</p>									
周辺施設	玄光院ふれあい公園（1,873 m ² ）									
支援制度	吉富町定住化促進条例、よしとみ「エコまち」プロジェクト奨励金制度									

物件番号 2

所在地	吉富町大字直江													
地 籍	<p>地 番 : 9 番 (宅地)、15 番 3 (宅地)、15 番 4 (宅地)</p> <p>現 況 : 宅 地</p> <p>地 積 : 3,596.76 m² (登記面積)</p> <p>売却面積 (③-2 地籍図及び別紙③-4 測量図)</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>9 番 1</td> <td>2,555.19 m²</td> </tr> <tr> <td>9 番 3</td> <td>256.43 m²</td> </tr> <tr> <td>15 番 3</td> <td>95.30 m²</td> </tr> <tr> <td>15 番 4</td> <td>12.92 m²</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>2,919.84 m²</td> </tr> </table> <p>※現況道路面積 3,596.76 m² - 2,919.84 m² = 676.92 m²</p> <p>別添図面 : ③-1 詳細位置図、③-2 地籍図、③-3 航空写真、③-4 測量図</p>				9 番 1	2,555.19 m ²	9 番 3	256.43 m ²	15 番 3	95.30 m ²	15 番 4	12.92 m ²	計	2,919.84 m ²
9 番 1	2,555.19 m ²													
9 番 3	256.43 m ²													
15 番 3	95.30 m ²													
15 番 4	12.92 m ²													
計	2,919.84 m ²													
法令等の規制	都市計画法	京築広域都市計画 (吉富町) 第 1 種低層住居専用地域												
		最低敷地面積 165 m ²												
	建築基準法	建ぺい率	50%	容積率	80%									
		防火地域等	建築基準法第 22 条区域											
その他	景観法、福岡県美しいまちづくり条例※京築広域景観計画													
埋蔵文化財包蔵地	該当なし													
接道等	町道 直江井田線													
	※既設 6m 道路は分譲に伴う新設道路と併せて町道認定予定													
上下水道施設	上水道 町道直江井田線 管種: 硬質塩化ビニル管 口径: VP φ 75													
	下水道 町道直江井田線 管種: 硬質塩化ビニル管 口径: VU φ 150													
支援制度	吉富町定住化促進条例 ※住宅建設・購入者に限る													
	よしとみ「エコまち」プロジェクト奨励金制度													
	吉富町新婚家庭新生活応援補助金 ※集合住宅入居者に限る													

第7 参考資料

・図 面

- | | | |
|----------|-------|---------|
| 1. ① | 位置図 | (吉富町全図) |
| 2. ② - 1 | 詳細位置図 | (物件番号1) |
| 3. ② - 2 | 地籍図 | (物件番号1) |
| 4. ② - 3 | 航空写真 | (物件番号1) |
| 5. ② - 4 | 測量図 | (物件番号1) |
| 6. ③ - 1 | 詳細位置図 | (物件番号2) |
| 7. ③ - 2 | 地籍図 | (物件番号2) |
| 8. ③ - 3 | 航空写真 | (物件番号2) |
| 9. ③ - 4 | 測量図 | (物件番号2) |

※ハザードマップは町ホームページを参照してください

<https://www.town.yoshitomi.lg.jp/gyosei/n162/r393/>

第8 審査基準

事業実施者の選定に係る審査基準

この基準は、事業の実施者を公募型プロポーザル方式で選定するにあたり、審査を円滑に行うことを目的に定める。

1 基礎審査

次の要件をすべて満たしていること。

- (1) 提案参加者の選定通知書の交付を受けていること。
- (2) 「実施要領第1 売却事業の趣旨及び概要等」に即した提案内容であること。

2 内容審査

審査項目は、評価委員会において提案内容を審査する「計画評価」と買受希望価格の比較による「価格評価」により満点を100として採点します。

なお、各審査項目の評価基準については以下によるものとします。

※評価点の算出は以下の計算式により行います。

$\begin{aligned} \text{総合評価点} &= \text{【計画評価点】} + \text{【価格評価点】} \\ (\text{満点}100\text{点}) &= (\text{満点}70\text{点}) + (\text{満点}30\text{点}) \end{aligned}$
--

3 計画評価（提案内容）

【審査項目と配点】

審査項目	配点
分譲地のコンセプト	10点
分譲地の造成計画	10点
分譲単価及び宅地販売促進計画	20点
町内への経済循環のしくみ	5点
建築のルール等まちづくりの方針	10点
財務状況	5点
ヒアリング時の対応	10点
計	70点

【採点の方法】

① 分譲団地のコンセプト

優れている	やや優れている	普通	やや劣っている	劣っている
10	8	6	4	2

② 分譲団地の造成計画

優れている	やや優れている	普通	やや劣っている	劣っている
10	8	6	4	2

③ 分譲価格及び宅地販売促進計画

優れている	やや優れている	普通	やや劣っている	劣っている
20	16	12	8	4

④ 町内への経済循環のしくみ

優れている	やや優れている	普通	やや劣っている	劣っている
5	4	3	2	1

⑤ 建築のルール等まちづくりの方針

優れている	やや優れている	普通	やや劣っている	劣っている
10	8	6	4	2

⑥ 財務・経営状況

優れている	やや優れている	普通	やや劣っている	劣っている
5	4	3	2	1

⑦ ヒアリング時の対応

優れている	やや優れている	普通	やや劣っている	劣っている
10	8	6	4	2

4 価格評価（買受希望価格）

【審査方法】

全参加者が提示した買受希望価格のうち、最も高い買受希望価格を提示した参加者の価格点を30点とし、その他の参加者の価格点は、最高買受希望価格との比率を乗じて価格点を算出します。

価格点 = 30点 × (当該参加者の提示した買受希望価格 / 最も高い買受希望価格)

※評価点は小数点以下第1位を四捨五入

計算例

最も高い買受希望価格

A社 50,000,000円 30点

当該参加者の提示した買受希望価格

B社 45,000,000円 27点

$30 \text{点} \times (45,000,000 \text{円} / 50,000,000 \text{円}) = 27 \text{点}$

C社 40,000,000円 24点

$30 \text{点} \times (40,000,000 \text{円} / 50,000,000 \text{円}) = 24 \text{点}$

5 審査項目と配点表

① 計画評価（提案内容）

審査項目	主な評価内容	配点	採点
分譲団地の コンセプト	セールスポイント、コンセプトはどうか	10点	
分譲団地の 造成計画	<ul style="list-style-type: none"> 区画割り、道路計画、附属施設計画等が町有地の有効活用を図った適切な計画となっているか。 ゆとりある良好な町並み形成計画となっているか。 例) 敷地面積等 	10点	
分譲単価及び宅 地販売促進計画	<ul style="list-style-type: none"> 若者世帯及び子育て世帯の購入に繋がる分譲価格とされているか。 分譲価格設定の考え方や積算根拠があるか。 早期販売に向けた販売計画及び販売を強力に押し進める取り組みがあるか。 また、実現可能な提案か。 町が推進する脱炭素に配慮した計画となっているか 良好な分譲団地等を形成するため、建築物等を建築する場合の建築ルールについての具体的な計画や手法があるか 例) 区画、配置、景観、意匠、緑地等 	20点	
町内への経済循 環のしくみ	<ul style="list-style-type: none"> 町の経済活性化に向けた取り組みが計画されているか。 例) 町内業者との連携、協力等 	5点	
建築のルール等 まちづくりの方 針	<ul style="list-style-type: none"> 提案内容と収支計算書との妥当性 	10点	
財務・経営状況	<ul style="list-style-type: none"> 事業の安定性、持続性が見込めるか。 説得力：提案内容の説明を評価。 	5点	
ヒアリング時の 対応	<ul style="list-style-type: none"> 質疑応答：質問に対する回答を評価。 取組姿勢：業務に対する取組姿勢を 評価。 	10点	

② 価格評価

土地購入金額 (買受希望価格)	最も高い者を満点とし、その他の者は最高額との比率により配点する。	30点	
--------------------	----------------------------------	-----	--

6 その他

内容審査の計画評価が下記水準に達していない場合は、選考から除外します。

- ① 計画評価7項目が全て普通以下
- ② 計画評価及び価格評価点の合計が50点以下