

八戸駅西地区駅前保留地 購入事業者募集要項

令和5年8月
八戸市

目次

第1章 はじめに

1. 八戸市の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
2. 地区概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
3. 近況及び売却手法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

第2章 売却対象地

1. 物件表示・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
2. 売却条件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

第3章 申込手続

1. 申込資格・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
2. 失格事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
3. 無効の申込・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
4. 手続日程の流れ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
5. 質問受付及び回答・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
6. 募集要項等の変更及び追加資料の公表・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
7. 参加表明・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
8. 申込提出書類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
9. 申込期間及び申込場所・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
10. 申込後の辞退・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10

第4章 審査

1. 最優秀提案者（優先交渉者）選定方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
2. 審査方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
3. その他・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11

第5章 契約

1. 契約締結及び支払・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
2. 引渡時期・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14

第6章 その他

1. 開発にあたっての留意事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15
2. 登記手続・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15
3. その他・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16

第1章 はじめに

1. 八戸市の概要



青森県南東部、太平洋を臨む八戸市は、年平均気温が10.5℃と夏でも冷涼な気候で、雪深い青森県のイメージとは違い、冬は降雪量が極端に少ないことが特徴です。また、仙台市と同程度の日照時間があり、特に冬の日照時間が長いことから、一般的に穏やかな気候とされています。

人口は、約23万人、県内第2位の都市で、平成29年1月1日に中核市へ移行（全国で48番目）しました。臨海部には大規模な工業港、漁港、商業港を整備し、その背後には工業地帯を形成しています。このため、優れた漁港施設や背後施設を有する全国屈指の水産都市であり、さらには東北有数の工業都市となっています。

2. 地区概要

当該地区は中心市街地から西方約5kmに位置し、JR東北新幹線八戸駅の西側に隣接する南北約1.5km、東西約1.0kmの地区です。地区の北側を国道454号、地区の中央を一級河川浅水川が東西に流れており、土地の状況は平坦な地形です。

八戸駅西土地区画整理事業は、施行面積約96.7ha、八戸駅周辺地区を北奥羽地域の玄関口として相応しい都市基盤施設の整備と宅地の利用増進を図り、広域交通結節点という恵まれた立地条件を活かした八戸市の顔となるまちづくりを行うことを目的とし、平成9年度に事業に着手しました。



3. 近況及び売却手法

当該地区は事業開始から20年を越す歳月を経て、駅前広場やシンボルロードの整備が進み、同ロード沿線の土地利用が始まる段階を迎えたことから、八戸市は平成30年度に同地区の今後のまちづくりの道しるべとなる「八戸駅西地区まちづくり計画」を策定しました。同まちづくり計画の実現に向け、民間の資本力・企画力・経験豊かな手法等を効果的に導入するため、本要項に基づき提案された内容について、公募型プロポーザル方式により審査を行い、売却先を決定します。

第2章 売却対象地

1. 物件表示

名 称	八戸駅西地区駅前保留地	
位 置	49B 5 L	
底 地	八戸市大字尻内町字内矢沢 15-36 の全部、15-1、15-34、15-35、16-1、16-6、20-9、24-4、25-3、26-1、26-21、26-23、26-24、26-26、26-27、26-28、27-1、27-16、27-17、道路、水路の各一部	
面 積	5,525.20 m ²	
最低売却価格	372,398,000 円	
立 地 特 徴	<ul style="list-style-type: none"> ・八戸駅西口 徒歩1分 ・フラット八戸 徒歩1分 ・八戸西スマートインターチェンジ 自動車5分 	
接 面 道 路	<ul style="list-style-type: none"> ・シンボルロード 幅員40m ・シンボルロード裏側道路 幅員8m ・八戸駅側道路 幅員20m 	
供 給 施 設	<ul style="list-style-type: none"> ・上水道 周辺道路にあるが敷地内未引込 ※敷地内の引込は事業者負担 ・下水道 柵設置済 ・ガ ス 各自設置 ・電 気 各自設置 	
用 途 地 域	商業地域	
建ぺい率、容積率	建ぺい率80%、容積率400%	
地 区 計 画	<p>八戸駅西地区計画</p> <p>※詳細については八戸市 都市整備部 都市政策課 都市計画グループまでお問い合わせください（お問い合わせ先：0178-43-9420）。</p>	
造成宅地防災区域	区域外	
土砂災害警戒区域	区域外	
津波災害警戒区域	区域外	
洪水ハザードマップ	有(0.5~3.0m未満)	無

※区画の面積及び寸法は当事業換地処分に伴う確定測量の実施により変更になることがあります。面積が増減した場合は、1 m²当たりの単価（売買代金を面積で割った単価）をもって売買代金の変更契約をします。



2. 売却条件

(1) 最低売却価格

金 372,398,000 円

※提示された価格が最低売却価格未満である場合は、失格とします。

(2) 土地の引渡

未完成物件ではなく完成物件となるため、現状有姿での引渡となります。

(3) 任意に実施する調査費用について

事業者の負担となります。

(4) 契約不適合責任

本募集要項 14 ページをご確認ください。

(5) 買戻し特約

本募集要項 14 ページをご確認ください。

(6) その他

- ① 当該募集では、複数の法人等によるグループでの申込も可とします。申込の際には、八戸市に対して申込を行った各法人が連帯して債務を負うこととなります。あらかじめご承知おきください。
- ② 当該地を分割しての一部のみでの申込はできません。
- ③ 申込に関する保証金（入札保証金）は免除とします。

第3章 申込手続

1. 申込資格

(1) 要件

- ① 次のいずれかに該当する者は、申込者となることはできません（グループの場合は、当該グループを構成する法人等がいずれも該当しないこと）。
- ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項に規定する者又は八戸市財務規則（昭和54年八戸市規則第1号）第114条の規定に該当する者
 - イ 当該募集の日から審査の日までのいずれの日において、八戸市建設業者等指名停止要領（平成16年6月1日実施）に基づく指名停止の措置を受けている者
 - ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者（手続開始の決定後、市長が入札参加資格審査の再認定をした者を除く。）
 - エ 国税及び八戸市税を滞納している者
 - オ 法人等（個人、法人又は団体をいう。以下同じ。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所（常時、契約を締結する事業所をいう。）の代表者で役員以外の者又は団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。）が、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（以下「暴力団」という。）又は同法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）である者
 - カ 法人等の役員等が、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、暴力団又は暴力団員を利用するなどを行っている者
 - キ 法人等の役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与している者
 - ク 法人等の役員等が、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。
- ② 換地処分時に当該保留地が不動産登記されることから、その際に登記が可能な名義であること。

(2) 複数の法人等によるグループでの申込に関して

- ① 複数の法人等によるグループでの申込は、グループ構成員調書（第7号様式）を添付のうえ、申込すること。
- ② 複数の法人等によるグループの内から代表者（代表法人等）を選定し、代表者が諸手続きを行うこと。
- ③ 事業提案書の受付後は、グループを構成する法人等の変更は原則認めない。
ただし、次の条件をすべて満たす場合に限り、一部の法人等がグループから脱退することは法人等の変更には当たらず、その場合はグループ構成員変更届（第8号様式）を提出すること。
ア 当該一部の法人等の脱退後であっても、当該地で事業を行う法人等が残り、事業継続が可能であること。
イ 当該地を残る法人等で購入すること。

2. 失格事項

申込者及び提出した書類が次に掲げる事項のいずれかに該当する場合は、失格とします。なお、失格となった者には、その理由を記し、通知します。

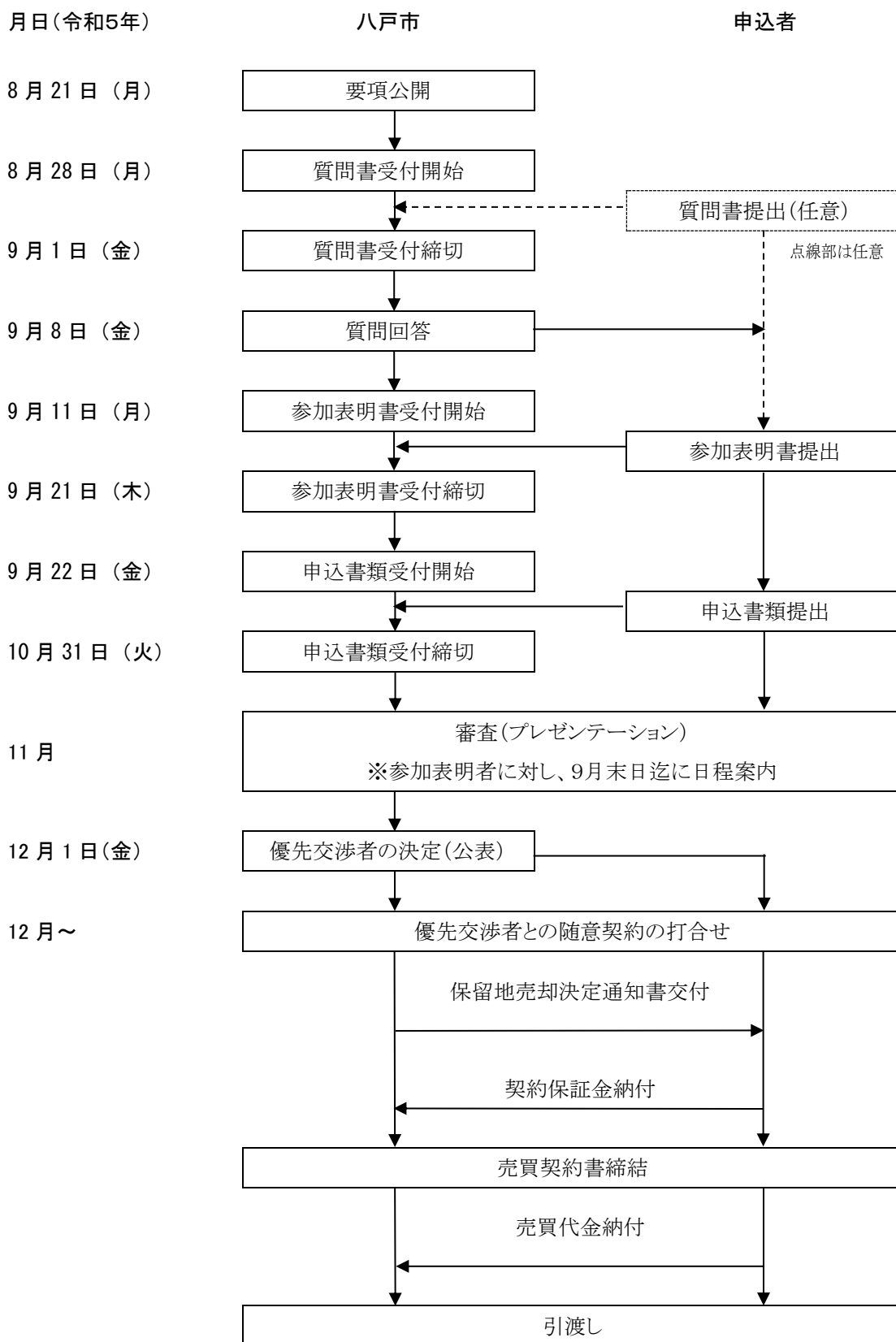
- ① 申込者が申込資格要件を満たさない場合
- ② 提出書類に虚偽の記載があった場合
- ③ 本要項の公表（令和5年8月21日）後、審査委員に接触を求めた、または接触した場合。
- ④ 本要項の公表（令和5年8月21日）後、手続を除き、担当職員へ接触した場合
- ⑤ 入札額（契約希望金額）を、最低売却価格未満の額とした場合
- ⑥ 八戸駅西シンボルロード周辺地区の関係者（八戸駅西シンボルロード周辺地区まちづくり準備協議会等／本募集要項11ページ参照）に対して、提案内容を提示し、その内容について意見を求めること及び協議を図った場合（地権者から苦情があり、事実関係が確認できた場合には失格とする。）

3. 無効の申込

次のいずれかに該当する申込は無効とします。

- ① 申込資格の無い者がした申込
- ② 名称若しくは氏名、印影若しくは重要な文字が誤脱した入札（見積）書を提出した申込
- ③ 識別しがたい又は金額を訂正した入札（見積）書を提出した申込
- ④ その他申込の条件に違反した申込

4. 手続日程の流れ（時刻等の詳細は、本要項の各項目を確認ください。）



5. 質問受付及び回答

質問がある場合は、質問書（第1号様式）をEメールにより提出してください。

①質問受付

期 間	令和5年8月28日（月）～令和5年9月1日（金）午後5時まで
提 出 先	八戸市 都市整備部 都市政策課 区画整理グループ Eメール toshisei@city.hachinohe.aomori.jp 電 話 0178-43-9128
注意事項	※Eメールに限ります。 ※Eメール送信後、都市政策課区画整理グループの担当者まで電話連絡し、受領確認を確実に行ってください。 ※持参、郵送又はFAXによる質問には回答しません。

②質問回答

令和5年9月8日（金）午後5時までに、質問者に対しEメールで回答するとともに、質問回答を市ホームページに掲載します。ただし、本業務に必要無いと判断した質問には回答しません。

6. 募集要項等の変更及び追加資料の公表

質問等を踏まえ、募集要項等を変更する場合があるほか、募集に関する資料を追加することがあります。募集要項等の変更や追加がある場合には、八戸市ホームページで公表し、その旨を質問者、参加表明者、申込者にお知らせします。

7. 参加表明

申込をしようとする者は、次の期間内に必ず参加表明書（第2号様式）を提出してください。参加表明の名義は、以後の各種手続きと同一となるので留意してください。

グループで参加をする予定の者は、代表となる申込者が参加表明書の提出をしてください（グループでの参加の場合は、参加申込書提出の際にグループ構成員調書（第7号様式）を提出することになります）。

期 間	令和5年9月11日（月）～令和5年9月21日（木）午後5時まで
提 出 先	八戸市 都市整備部 都市政策課 区画整理グループ Eメール toshisei@city.hachinohe.aomori.jp 電 話 0178-43-9128
注意事項	※持参もしくはEメールに限ります。 ※Eメール送信後、都市政策課区画整理グループの担当者まで電話連絡し、受領確認を確実に行ってください。 ※持参の場合は事前に電話連絡のうえ、来庁ください。

8. 申込提出書類

次に記載されている書類及び部数を提出してください。

提案書で施設関係図面を用いる場合は、必ずしも詳細な建築図面や土地利用関係図は必要としませんが、提案内容がわかるようにできるだけ分かりやすく表現してください（施設利用・配置計画図、平面図、立面図、動線計画図等）。

なお、株式会社以外の名義（例：個人、一般社団法人等）で申込を希望される方は別途余裕をもってお問い合わせください。

	項目	内容	部数	
			正本	副本
1	参加申込書	(第3号様式)	1	7
2	法人概要 (※)	会社概要パンフレット等	1	7
3	印鑑証明書 (※)	申込日前3か月以内に発行されたもの	1	
4	法人登記簿又は 商業登記簿謄本 (※)	申込日前3か月以内に発行されたもの	1	
5	誓約書 (※)	(第4号様式)	1	
6	財務諸表 (※)	①貸借対照表 ②損益計算書 ③株主資本等変動計算書及び注記表 ※令和4年度（任意最新の）時点において直近2事業年度分を提出。ただし、最低1事業年度分の決算を終えていること。	1	7
7	金融機関取引証明書 (※)	(第5号様式) 取引先金融機関に作成を依頼してください。	1	
8	納税証明書 (※)	各申込日前3か月以内に発行されたもの ①（国税）その3の3又はその3 ②（市税）八戸市税の滞納がないことの証明書 ※八戸市内の法人の場合提出	1	
9	提案概要書	直下に記載されている提案書の内容を、1枚（A4版、縦・横自由）にまとめて、提案概要書として提出してください（自由様式）。	1	7
10	提案書	※A4版に統一してください（縦・横自由）。 ただし、図面を添付する場合、その図面はA3版でも構いません。 ※カラー印刷	1	7

		※自由様式 ※文字サイズ 10.5 ポイント以上 ※片面印刷 ※表紙を除き 20 ページ以内 (図面含む) にしてください。 ※別紙「評価項目及び配点」を基に作成		
	イメージ図 (イメージパース)	提案書の中に任意の 1 方向から作成したイメージ図を含むものとしてください。 ※任意の縮尺で構いません。 ※複数のイメージ図を作成しないこと。(イメージ図には、施設利用・配置計画図、平面図、立面図、動線計画図は含みません。)		
11	入札 (見積) 書	(第 6 号様式) 契約希望価格 (税抜) を記載し、参加申込書と同じ印を使用してください。	1	
12	グループ構成員調書	(第 7 号様式) グループによる参加の場合	1	7

※グループの場合、上記 (※) の資料は全構成員分を提出してください。

9. 申込期間及び申込場所

申込期間	令和 5 年 9 月 22 日 (金) ~ 令和 5 年 10 月 31 日 (火) ※閉庁日除く 午前 8 時 15 分 ~ 正午及び午後 1 時 ~ 午後 5 時まで
申込場所	青森県八戸市内丸一丁目 1 番 1 号 八戸市 都市整備部 都市政策課 区画整理グループ Eメール toshisei@city.hachinohe.aomori.jp 電 話 0178-43-9128
注意事項	※前日までに来庁日時を電話調整のうえ、来庁してください。 ※「持参」のみ受け付けます。 ※提出書類について、事務局から確認を行う場合があります。 ※書類提出後、申込者が失格事由に該当することが判明した場合、並びに資格の要件に該当しないことが確認された場合には、この申込は無効とします。 ※提案書の受付後は、原則として提案書類の変更を行うことができません。ただし、誤記載等の軽微な変更については、八戸市と協議のうえ、対応することとします。

10. 申込後の辞退

参加申込書提出後に辞退する場合は、速やかに辞退届（取下書）（第9号様式）をEメールで提出した後、原本を持参してください。また、Eメール提出の前に都市政策課区画整理グループの担当者まで電話連絡してください。

なお、申込書類等は返却しません。

第4章 審査

1. 最優秀提案者（優先交渉者）選定方法

以下で構成される審査委員会において評価された結果を基に、最優秀提案者（以下、「優先交渉者」という。）から第2順位交渉権者まで（失格者を除く）を八戸市長が決定します。評価は提案内容と価格を評点化することで行い、順位をつけます（申込が1社の場合でも実施）。提案内容と価格の点数は以下のとおりです。

提案内容 100 点 + 価格 50 点

※提案内容 100 点について

後述 2. 審査方法（1）提案内容の審査をご確認ください。

（審査委員会委員構成）

1	八戸工業大学	工学部 教授	武山 泰 氏
2	八戸工業高等専門学校	産業システム工学科 環境都市・建築デザインコース 准教授	金 善旭 氏
3	八戸学院大学	地域経営学部 講師	井上 丹 氏
4	八戸商工会議所	八戸商工会議所 副会頭	塚原 隆市 氏
5	VISIT はちのへ	事務局次長兼物産振興課長	木村 聡 氏
6	八戸市	都市整備部長	石上 勝典

2. 審査方法

（1）提案内容の審査

提案者が明らかになった時点で、八戸市は審査委員と提案者の関係を調査し、利害関係があると認める場合、当該審査委員を審査から外すこととします。

提案について、審査委員1人あたりの持点は100点で、別紙「評価項目及び配点」の各項目に対し、提案書類を審査（評点化）します。

審査は、申込者によるプレゼンテーションを受け、申込者と審査員の質疑応答時間を設けた後、審査員間で審議を行います。提案における評点化は、審査員の評点の中から、最も高い審査員の評点及び最も低い審査員の評点を除外し、残った委員

の評点（最大 100 点）の平均点（小数点以下の端数は切り上げ）を提案内容における評点とします。

なお、提案内容における評点が 6 割（60 点）未満の場合は失格とします。

また、上記の 6 割（60 点）未満の場合で失格となった申込者については、価格の審査を行わず、他申込者における価格の審査の算出に影響しないものとします。

（2）価格の審査

当該地は消費税および地方消費税が発生しません。よって、契約希望金額を税抜価格で提示してください。（第 6 号様式）関係

価格は以下の式により評点化します（小数点第 2 位を四捨五入し、小数点第 1 位まで算出）。

なお、提出された価格が最低売却価格未満である場合は、失格とします。

$$\text{価格} = \left(\frac{\text{提示価格}}{\text{最高提示価格}} \right) \times 50 \text{ 点}$$



まず、四角に囲まれた数字を計算します（その際の小数点については、小数点第 4 位を四捨五入し、小数点第 3 位まで算出）。算出された数字に 50 点をかけ、小数点第 2 位を四捨五入し、小数点第 1 位まで算出します。

（3）プレゼンテーションの実施

実施日	11 月予定（9 月末日迄に別途案内）
会場	八戸市庁予定（9 月末日迄に別途案内）
注意事項	実施にあたっては別紙「プレゼンテーション及びヒアリング実施要領」を参照すること。 プレゼンテーション及び審査員の審議については非公開とします。

（4）審査結果の通知及び公表

結果を文書で通知します（グループでの申込の場合、代表者に通知）。

また、審査の結果、選定した事業内容及びその点数については、八戸市ホームページで公表します（優先交渉者の事業者名、事業内容、点数は公表し、それ以外の者については匿名としたうえで、提案者数、事業内容を公表）。

なお、結果に対する問い合わせ及び異議には一切応じません。

3. その他

（1）八戸駅西シンボルロード周辺地区まちづくり準備協議会について

本プロポーザルに関連して、まちづくり計画 P15 の「まちづくり準備協議会」に

相当する、八戸駅西シンボルロード周辺地区まちづくり準備協議会が地元関係者において組織化されています。

八戸市で発行している八戸駅西地区シンボルロードニュースレター第10号及び第15号をご参照ください。ニュースレターは市のHP上で公開しています。

なお、プロポーザル提案の中では、まちづくり準備協議会に対して、どのような連携・取組を行うのが評価ポイントになりますが、この提案内容については提案者としてどのように考えているのかをまとめるにとどめ、予め提案内容をまちづくり準備協議会関係者と協議するのは控えてください。

提案者については、地権者や八戸駅西シンボルロード周辺地区まちづくり準備協議会の関係者との利害関係の有無は問いません。(会員が自ら提案を行うことを妨げるものではありません。)

(2) 八戸駅西シンボルロード周辺地区まちづくり準備協議会に対する禁止事項

提案者が本要項を知り得た以降、八戸駅西シンボルロード周辺地区まちづくり準備協議会会員や、シンボルロード沿線の地権者に対し、その提案内容について意見を求めること及び協議を図ることは混乱を招くことから厳しく禁止します(地権者から苦情などがあり、事実関係が確認できた場合には失格とします)。

提案者自らに会員・地権者が含まれる場合は、その会員・地権者は該当しません。

(3) 優先交渉者との随意契約

八戸市は優先交渉者と随意契約を行います。

(4) 優先交渉者決定以降の市の担当部署の変更について

八戸市においてプロポーザルの開始(公表)から優先交渉者の決定までの事務は八戸市都市整備部都市政策課が担当となりますが、優先交渉者決定以降の事務(契約交渉、契約締結、売買代金等收受、引き渡し等)は八戸市都市整備部駅西區画整理事業所が担当となりますので予めご了承ください。

(5) 優先交渉の辞退について

辞退する場合は、速やかに辞退届(取下書)(第9号様式)をEメールで提出した後、原本を持参にて提出してください。また、Eメール提出前に駅西區画整理事業所の担当者まで電話連絡してください。

(6) 地位の移行について

優先交渉権者が辞退をした、もしくは辞退と見なされる場合は、第2順位交渉権者に地位が移行します(失格でない場合に限り)。)

(7) 優先交渉者の取り消し

次のいずれかに該当する場合は、優先交渉者としての決定を取り消します。

- ① 正当な理由なく契約を締結しない場合
- ② 申込書又は関係書類に虚偽の事項を記載していたことが明らかになった場合
- ③ 契約締結前に申込資格のいずれかの要件を満たさなくなった場合
- ④ 著しく社会的信用を損なう行為等により、契約の相手方としてふさわしくないと八戸市が判断した場合

第5章 契約

1. 契約締結及び支払

(1) 契約の締結

- ① 優先交渉者決定後、「保留地売却決定通知書」を優先交渉者へ送付します。
- ② 売買契約の締結は、保留地売却決定通知書を受けた日の翌日から起算（土・日・祝日含む）して10日目午前中までに行ってください。
※10日目が土・日・祝日の場合、その前の平日午前中とします。
- ③ 契約に要する費用（収入印紙等）は優先交渉者の負担となります。

(2) 契約保証金

「契約保証金」として契約金額の10/100以上の金額を契約締結までに八戸市が発行する納入通知書により納付してください。納入した「契約保証金」は売買代金納入後に返還します。

なお、八戸市が認めた場合は、「契約保証金」を売買代金に繰り入れることができますが、その場合の売買代金残金の納入期限は契約締結の日から15日以内（土・日・祝日含む）となります。

(3) 契約の締結時に用意するもの

- ① 保留地売却決定通知書
- ② 登録印鑑（実印） ※契約書に事前に押印している場合は必要ありません。
- ③ 収入印紙
- ④ 契約保証金納入済通知書
- ⑤ 保留地売買契約書（八戸市から送付をうけたもの）

(4) 売買代金の支払

売買代金は、契約締結の日から起算して20日以内（土・日・祝日含む）に八戸市が発行する納入通知書により納付してください（契約保証金を売買代金に繰り

入れる場合は、売買代金の残金を契約締結の日から 15 日以内（土・日・祝日含む）に納付）。なお、納入期限までに売買代金を納入されない場合は契約を解除することになり、契約保証金は原則返還しません。

（５）契約の解除

解除事項や違約金については、詳しくは契約書（案）をご確認ください。

なお、その際には土地を原状に回復して返還し、その負担及び損失に対し八戸市はその責任を負わず、契約保証金も返還しません。

（６）契約不適合責任

売主が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない目的物を引き渡した場合の売主の責任をいいます。詳しくは契約書（案）をご確認ください。

（７）買戻し特約

八戸市は契約書に記載された「指定用途に供すべき始期」までに指定用途に供されなかった等の場合は、保留地を買戻すことができることとし、その場合は契約解除となり、契約解除に伴う違約金（契約金額の 20%）が発生します。詳しくは契約書（案）をご確認ください。

なお、買戻すことができる期間は引渡しの日から 5 年間とします。

2. 引渡時期

売買代金全額の納付が確認できた後、「保留地受領書」の写しを交付し、当該地を引き渡します。現地で引渡しを行う場合は、日時を双方にて調整します。引渡し後から建築物の建築等、土地の使用が可能となります。

第6章 その他

1. 開発にあたっての留意事項

(1) 関係機関との協議

関係法令、条例等の適用については、事業者の責任で確認し、関係機関と協議し、遵守して施設等を建設してください。

なお、申込時の審査は、関係法令等に係る適否については具体的に判断する行政機関等と確認のうえ審査したものではありませんので、あらかじめご承知おきください。

(2) 供給処理施設

電気・上水道・下水道・ガス・通信等の新設等については、八戸市及び各管理者等と十分協議し、事業者の責任（負担）において施工してください。

(3) 地元説明

地元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行い、紛争等が生じた場合も責任をもって対応してください。

(4) 公租公課等の負担

売買物件に対して賦課される公租公課等（印紙税、不動産取得税、固定資産税、登録免許税、下水道受益者負担金等）については事業者の負担となります。

2. 登記手続

(1) 保留地の所有権移転登記

- ① 所有権移転登記は、土地区画整理事業の換地処分後に八戸市で行います。
- ② 所有権移転登記は原則契約者名義で行います。
- ③ 所有権移転登記に必要な登録免許税は事業者の負担となります。
- ④ 所有権移転登記までの間、原則として八戸市の承認を得なければ保留地の権利を第三者に譲渡することはできません。

(2) 建物の登記

法務局に建築物等の登記を行う場合、添付書類として八戸市が発行する保留地証明書が必要となります。

3. その他

(1) 八戸市への通知義務

事業者は契約締結後から所有権移転登記が完了するまでの間において、次に掲げる事由が生じた場合は、直ちにその旨を八戸市に通知してください。

- ① 合併、会社分割等会社の組織に大きな変更をもたらす行為があった場合
- ② 氏名、名称もしくは代表者又は住所、主たる事務所の所在地を変更した場合
- ③ 提案書の内容について大幅な変更を検討する場合

(2) 住所

土地区画整理事業施行中は、底地（建築確認申請時に記載している地番）の町名地番が住所となりますが、換地処分時には町名地番の整理を行うため、住所が変更となる予定です。

(3) 注意事項

- ① 書類郵送トラブルによる損害等については、八戸市は一切責任を持ちません。
- ② 書類提出に関する費用は申込者負担とします。
- ③ 本要領に関し必要な書類等の様式は、八戸市（都市政策課）のホームページからもダウンロードできます。
- ④ 現地の状況等の確認は、自身の責任において行ってください。
- ⑤ 各種手続等のため土地調査等が必要な場合は、八戸市（都市政策課または駅西區画整理事業所）の了解を得て行うことができます。
- ⑥ 地盤状況は当該地付近の工事で調査したデータがありますので、八戸市（駅西區画整理事業所）で確認することができます（参考情報であり、閲覧となります）。
- ⑦ 提出書類は返却しません。
- ⑧ 公募開始から申込書受付期間終了まで、八戸市（都市政策課）ホームページで契約書（案）の縦覧ができます。
- ⑨ 現場説明会は実施しません。
- ⑩ 申込及び提案並びに契約手続きにおいて使用する言語及び通貨は日本語及び日本国通貨に限ります。
- ⑪ 本要項に定めのない事項は、地方自治法、同施行令及び八戸市規則等の関係諸法令に定めるところにより処理します。

お問い合わせ先

【プロポーザル全般について（優先交渉者の決定まで）】

八戸市 都市整備部 都市政策課 区画整理グループ

住 所：〒031-8686 八戸市内丸一丁目1番1号

電 話：0178-43-9128

Eメール：toshisei@city.hachinohe.aomori.jp

担 当：田鎖

留意事項：プロポーザル提案手続きそのものについての問い合わせは、本要
項に定める質問受付期間内に規定の方法によってのみ受付となり
ますのでご注意ください。

【土地調査・地盤状況調査、優先交渉者決定以降の事務手続き等について】

八戸市 都市整備部 駅西区画整理事業所 計画換地グループ

住 所：〒039-1101 八戸市大字尻内町字鴨ヶ池20番地5

電 話：0178-70-7555

Eメール：ekinishi@city.hachinohe.aomori.jp

担 当：夏堀