

石嶺市営住宅活用用地（第4期分）売却要項

令和5年6月

那覇市

石嶺市営住宅活用用地（第4期分）売却要項

令和5年6月

那覇市まちなみ共創部市営住宅課

はじめに

本市では、老朽化した市営住宅の建替事業を実施し、住棟を高層化することで活用用地を創出している。活用用地は、地域住民の福祉や利便性の向上又は地域の活性化及び建替事業の財源確保を目的として、民間事業者へ制限付一般競争入札を実施し、売却を行う。尚、応募書類の審査を行った後、入札参加資格を得たものに対し入札を実施する。

1 対象となる石嶺市営住宅活用用地（第4期分）の概要

(位置図については別紙参照)

所在地番	那覇市首里石嶺町四丁目335番11
地目	宅地
売却面積	1,266.11m ²
用途地域	第二種住居地域 容積率200% 建ぺい率60%
地区計画	石嶺北翔・福祉地区地区計画
接道	市道石嶺64号（道路幅員約10.5m） 市道石嶺62号（道路幅員約13.0m） 市道前田石嶺線（道路幅員約19.0m） （石嶺福祉センター線）
備考	【隣地高低差】 ・市道石嶺64号との高低差 約4.0m ・市道石嶺62号との高低差 約0～3.5m ・市道前田石嶺線との高低差 約0～1.0m ・北側隣接地との高低差 約3.5m

2 予定価格

245,625,000円

※落札価格は、予定価格以上の最高入札価格とする。

3 活用用地の買受条件

石嶺市営住宅活用用地（第4期分）（以下「本活用用地」という。）を買い受けるには、以下のすべての要件を満たしている必要がある。尚、契約内容については、売買契約書（案）を参照すること。

(1) 建物用途条件・制限

- ① 地域住民の福祉や利便性の向上又は地域の活性化に資する用途に供すること。
- ② 本活用用地を買い受けることとなった事業者（以下「買受事業者」という。）は、申し込み時に提出した石嶺市営住宅活用用地（第4期分）整備計画書に記載の用途（以下「提案用途」という）に供すること。
- ③ 神社、寺院、教会その他これらに類する用途に供してはならない。

(2) 指定用途条件

買受事業者は、契約の締結日から10年間提案用途に供すること。この用途指定に伴い、10年間の買戻特約を設定する。尚、やむを得ない理由により本市の承認を得た場合はこの限りでない。

(3) 建物の屋上の一部又は壁面の一部を緑化すること。

(4) 沖縄県福祉のまちづくり条例を遵守すること。

(5) 工事着手

本活用用地の引渡しを受けた日から2年以内に必要な工事に着手し、適正な期間で工事を完了すること。尚、やむを得ない理由により本市の承認を得た場合はこの限りでない。

(6) 建設工事等の発注条件

買受事業者は、提案用途の建設にあたり、本市内に本店（又は主たる事業所）を有する法人に配慮し発注しなければならない。

(7) 制限事項

買受事業者は、本活用用地又は本活用用地に建築された建物に関して、第三者に対し、そ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、使用借権その他使用及び収益を目的とする権利の設定をしてはならないものとする。ただし、本市の書面による承認を得た場合は、この限りではない。

(8) 禁止事項

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、公序良俗に反する利用を行わないこと。

(9) 関係する法令及び例規等を遵守すること。

4 応募者の資格

応募するには、以下のすべての要件を満たしていること。^{注1}

- (1) 売買契約成立後30日以内に、土地売買代金の一括支払いが可能なこと。
- (2) 日本の法律により設立され、日本国内に本店（又は主たる事業所）を有する法人又は日本の法律により日本国内で事業を行っている個人事業者^{注2}。
- (3) 応募者が本活用用地を買い受け、土地活用に関する事業を適切に実施できること。
- (4) 土地活用に関する事業の実施（開発、建設、販売若しくは管理・運営等）に必要な資格、経験、資力、技術力、信用を有すること。
- (5) 7（6）のとおり引渡しにあたる重要な事項に係る資料を確認の上、閲覧場所に備え付けている閲覧受付簿に閲覧者の氏名等を記載すること。

注1：応募後であっても、要件を満たさない者となったことが判明した場合は、入札参加者や落札者として失格とする。

注2：個人事業者とは、個人で事業を行っている者で、開業時に個人事業の開業・廃業等届出書を、納税地を所轄する税務署長に提出した者。

5 共同事業者による応募

共同事業者とは、複数の応募者が共同して事業を行うための代表事業者及びその他の構成員からなるものをいう。共同事業者は、市と締結する本活用用地の売買の相手方となり、提案用途の実施に連帯して責任を負う。

また、代表事業者は、その他の構成員との調整を行うとともに本市との協議の窓口となるものとする。

共同事業者の応募の場合、上記「4 応募者の資格」については、すべての法人又は個人事業者が該当する必要がある。共同事業者の応募については、重複申込を避けるため以下の注意事項がある。

- (1) 単独で応募する法人又は個人事業者は、共同事業者の代表事業者又はその他の構成員となることはできない。
- (2) 法人又は個人事業者は、複数の共同事業者の代表者又はその他の構成員となることはできない。

6 応募者の制限

以下のいずれかに該当する者又は団体は、応募できない。^{注3 注4}

- (1) 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者又は団体。
- (2) 会社更生法に基づく更生手続開始の申立て、若しくは民事再生法に基づく

再生手続開始の申立てがなされている者。

- (3) 市町村税、国保税等を滞納している者。
- (4) 本活用用地を反社会活動のために利用するなど公序良俗に反する用途に使用しようとする者。
- (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条第6号の暴力団員又は同条第2号の暴力団若しくは同条第6号の暴力団員と密接な関係を有する者。（法人の場合は、その役員もしくは役員予定者も含む）

注3：応募後であっても、制限に該当する者となったことが判明した場合は、入札参加者や落札者として失格とする。

注4：共同事業者に関しては、共同事業者の構成員であるすべての法人又は個人事業者の内、1法人、1個人事業者でも該当すると応募できない。

7 引渡し条件

- (1) 本活用用地に定着又は附帯する擁壁やフェンス、ブロック塀などの構造物、排水設備、地中にある残存杭及びポンプ室の地下部分等は現状のまま本活用用地と共に引渡すこととする。
その他、本活用用地に定着又は附帯する地下埋設物があるなど、本活用用地に契約の内容に適合しない内容があることを発見しても、撤去の費用とその責は買受事業者が負うものとする。
- (2) 本活用用地の南側と東側に存する間知ブロック積みの道路擁壁の水抜き穴等から、本活用用地へ雨水等が流入する場合もあるが、現状のまま引渡すこととする。
- (3) 本活用用地内に存在している隣接地権者の所有物件（花壇や塀、建築物の一部など）については、所有権はそのままに物件は現地に存する状態で本活用用地の引渡しを行う。本市と隣接地権者とは境界立会を行っているが、これら物件の取扱いについては必要に応じて買受事業者が当該隣接地権者と協議することとする。
- (4) 本活用用地の土地定着物である擁壁の一部が土地境界を越えて隣接地に存するが、買受事業者は、本活用用地引渡し後、当該工作物の越境解消の責を負う。買受事業者は、土地売買契約書締結後速やかに当該隣接地権者と当該擁壁の越境解消に係る覚書を締結すること。
- (5) 本活用用地の所有権は、土地売買代金の一括支払い（契約締結後30日以内）が完了した後、移転するものとする。なお、所有権移転登記は本市が囑託により行うものとし、契約締結や登記等に要する費用は買受事業者の負担とする。

- (6) (1)、(4)に記す土地定着物や附帯構造物、(2)、(3)に記す物件の状況を示した資料の閲覧期間・場所は次のとおりとする。これらは引渡しにあたり重要な事項となるため、応募者は必ず資料を確認すること。

期間	令和5年6月30日(金)～令和5年9月8日(金) 閲覧時間 午前9時～正午、午後1時～午後5時 ※期間中の土・日・祝日を除く。
場所	〒900-8585 沖縄県那覇市泉崎1丁目1番1号 8階 那覇市役所 まちなみ共創部 市営住宅課

8 買戻特約

以下の要件に該当するときは、本市は本活用用地を買戻すことができ、買戻し期間は、契約締結の日から10年を経過する日までとする。

- (1) 契約書における用途の指定等の規定に違反したとき。
- (2) 契約書における権利の設定の制限等の規定に違反したとき。
- (3) 契約書における利用の禁止の規定に違反したとき。
- (4) 契約書における権利・義務の承継措置の規定に違反したとき。
- (5) 虚偽の報告若しくは申告その他不正な行為によりこの契約を締結したとき。

9 危険負担

契約締結日以降から引渡しまでの間に本市の責めに帰すことのできない事由により本活用用地が滅失し、又は毀損した場合は、その損失は買受事業者の負担とする。

10 契約不適合責任

- (1) 買受事業者は、契約締結後本活用用地に契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、追完請求、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。
- (2) 本活用用地の面積を双方確認し、後日当該面積との差異が発見された場合においても、本市と買受事業者は売買代金の増額又は減額の請求、地籍更正の請求その他一切の請求及び異議を申し述べることができない。

11 違約金

契約の解除をしたとき又は本活用用地を買い戻したときは、買受事業者は違約金を支払わなければならない。また、割合については契約書で定める。

12 使用料相当額の支払い

契約の解除をしたとき又は本活用用地を買い戻したときは、買受事業者は使用料相当額を支払わなければならない。また、金額については契約書で定める。

13 スケジュール

スケジュールは次のとおり予定しているが、諸事情により変更することがある。

	日 程	内 容
令和 5 年	6 月 30 日 (金)	売却要項の公表(配布)、応募受付開始
	7 月 10 日 (月)	質疑受付開始
	8 月 4 日 (金)	質疑受付締切
	8 月 18 日 (金)	質疑回答期限
	9 月 8 日 (金)	応募締切、応募者審査開始
	10 月 16 日 (月)	入札参加資格審査結果通知、入札参加申込受付開始
	10 月 30 日 (月)	入札参加申込受付締切
	11 月 2 日 (木)	入札実施
	11 月半ば以降	売買契約の締結、土地引渡

14 応募書類

応募の際は以下の書類①～⑦を揃えて各一部、提出すること。⑦については法人と個人事業者で提出書類が異なっているため注意すること。また、④～⑦は共同事業者の構成員についても提出し、⑤については共同事業者のみ提出すること。

- ①石嶺市営住宅活用用地（第4期分）応募申込書（様式1）
- ②石嶺市営住宅活用用地（第4期分）整備計画書（様式2）
- ③応募資格要件に該当することの申立書（様式3）
- ④誓約書（暴力団関係）（様式5）
- ⑤構成員調書（様式6）
- ⑥市町村税の納税（完納）証明書
- ⑦その他

【法人】

- ア 法人の定款
- イ 法人登記に係わる履歴事項全部証明書（受付日より3ヶ月以内に発行されたもの）
- ウ 法人代表者の印鑑証明書（受付日より3ヶ月以内に発行されたもの）
- エ 社会保険料納入確認書（受付日より3ヶ月以内に発行されたもの）

【個人事業者】

- ア 住民票抄本（世帯主、本籍の記載のあるもの）
（受付日より3ヶ月以内に発行されたもの）
- イ 印鑑証明書（受付日より3ヶ月以内に発行されたもの）
- ウ 身分証明書
- エ 行政機関が発行する個人事業者を証明する書類
- オ 国民健康保険税の納税（完納）証明書（受付日より3ヶ月以内に発行されたもの）（ただし、国民健康保険税の被保険者以外の場合
は医療保健手帳の写し又は社会保険手帳の写し）

上記①～⑤については、令和5年6月30日（金）から、本市ホームページに掲載します。本市ホームページ（<https://www.city.naha.okinawa.jp>）からダウンロードすること。

15 応募にあたっての留意事項

- (1) 本事業へ応募される方は、必ず各自で現地を確認すること。
- (2) 応募書類提出後の内容の変更は認めません。ただし、応募書類の不足又は不備等があった場合は、事務局が連絡した日から7日以内に応募書類の追加提出又は訂正等を行うこと。
- (3) 応募に際して使用する言語は日本語、単位は計量法に定められるもの、通貨単位は円を使用すること。
- (4) 応募に係る一切の費用は応募者の負担とする。
- (5) 応募書類の提出期限後の受付は行わない。
- (6) 応募書類の返却は行わない。
- (7) 応募書類は、公表されることを前提に提出すること。

16 応募書類の提出方法等

(1) 応募書類の提出方法

応募書類は、提出場所に持参し提出すること。尚、本件応募においては、郵送での受付は行わない。応募書類は、A4縦左綴じ、インデックス

等をつけ、見やすくすること。

(2) 応募の期間・場所

期間	令和5年6月30日(金)～令和5年9月8日(金) 受付時間 午前9時～正午、午後1時～午後5時 ※期間中の土・日・祝日を除く。
場所	〒900-8585 沖縄県那覇市泉崎1丁目1番1号 8階 那覇市役所 まちなみ共創部 市営住宅課

17 質疑受付及び回答

受付期間 : 令和5年7月10日(月)～令和5年8月4日(金)午後5時15分
までとする。再質問の受付は行わない。

提出方法 : 質疑書(様式4)にまとめ、次の連絡先までFAX又はEメール
にて提出すること(送信後、電話で着信の確認を行うこと。)
電話、口頭での質疑は受付けない。内容によっては、回答でき
ない場合もある。

TEL : 098-951-3262

FAX : 098-951-3243

Eメールアドレス : naha_b_zyu001@city.naha.lg.jp

回答方法 : 随時、本市ホームページで公表する。質疑者名は非公表とす
る。最終回答は、令和5年8月18日(金)までに行うことと
する。

18 入札参加申込書の提出

提出した応募書類の審査を行った後、入札参加資格を得たものに対し審査結
果を通知し、以下の書類を送付する。審査結果は、令和5年10月16日
(月)に通知を予定している。

- ① 制限付一般競争入札参加申込書
(入札参加申込の際に使用すること。)
- ② 入札保証金納付申請書
(入札保証金納付の際に使用すること。)
- ③ 入札保証金納付免除申請書
(保険会社等と入札保証金契約を締結した者が、入札保証金納付免除申
請を行う際に使用すること。)
- ④ 委任状
(入札当日に代理人による入札を行う際に使用すること。)
- ⑤ 入札書

(入札の際に使用すること。入札会場でも配付する。)

入札に参加しようとする者は、制限付一般競争入札参加申込書を申込期間内に次の場所まで持参又は郵送(書留)すること。

入札参加資格の有無については、入札参加資格認定通知書又は入札参加資格不認定通知書により応募者に通知する。

期間内に申し込まない者は、入札に参加することができない。入札参加申込書の受付期間・場所は、次のとおりとする。

期間	令和5年10月16日(月)～令和5年10月30日(月) 受付時間 午前9時～正午、午後1時～午後5時 ※期間中の土・日・祝日を除く。 書留郵便による提出は、令和5年10月30日(月)必着。
場所	〒900-8585 沖縄県那覇市泉崎1丁目1番1号 8階 那覇市役所 まちなみ共創部 市営住宅課

19 土地売買契約書(案)

落札者は、土地売買契約書(案)により契約を締結することになるので、入札に参加しようとする者は、土地売買契約書(案)を熟読の上、入札に参加すること。

20 入札保証金

入札保証金納付申請書の提出を受けて市より納付書を交付するので、期間内に入札保証金を納付すること。また、申請時に入札保証金の返還時振込口座の写しを併せて提出すること。

(1) 納付期間・申請受付場所

期間	令和5年10月16日(月)～令和5年11月1日(水) 受付時間 午前9時～正午、午後1時～午後3時 ※期間中の土・日・祝日を除く。
場所	〒900-8585 沖縄県那覇市泉崎1丁目1番1号 8階 那覇市役所 まちなみ共創部 市営住宅課

(2) 入札保証金の額

入札保証金の額は、入札に参加しようとする者が見積もる売買契約金額の100分の5以上とする。

(3) 入札保証金納付の免除

- ① 入札に参加しようとする者が、保険会社との間に本市を被保険者とする入札保証保険契約を締結したときは、入札保証金の納付の全部

又は一部の免除を受けることができる。これらの場合、入札保証保険契約書を提出すること。また、過去2か年の間に国（公社、公団を含む。）又は地方公共団体とその種類及び規模を同じくする契約を2回以上締結し、これらをすべて誠実に履行した者で、その者が契約を履行しないこととなるおそれがないと認められるときも免除を受けることができる。

- ② 入札保証金の納付の免除を希望する者は、入札保証金納付免除申請書により申請してその免除承認書を受けること。

(4) 入札保証金の返還

- ① 入札保証金は、入札後返還する。ただし、落札者に対しては、契約締結後返還する。
- ② 天災その他やむを得ない理由があること、公正な入札が行われないと認められること又は入札者が入札条件に反したことにより入札が取り消されたときは、入札保証金を返還する。

(5) 落札者が契約を締結しない場合は、その者が納付した入札保証金は市に帰属する。

(6) 入札保証金には利息を付さない。

21 入札の日時・場所

日時	令和5年11月2日（木）午後2時30分
場所	〒900-8585 沖縄県那覇市泉崎1丁目1番1号 8階 那覇市役所 801会議室

22 入札方法

- (1) 入札は、入札参加資格者として決定された者で、入札保証金を納付した者又は納付を免除された者及びそれらの代理人が出席して行う。
- (2) 入札参加者は、入札前に入札保証金の領収証書、又は免除承認書を提示すること。
- (3) 代理人は、入札前に委任状を提出すること。
- (4) 入札は、係員の指示により行う。
- (5) 入札の場所において、入札の執行を妨げるおそれのある者は、入札に参加させない場合がある。
- (6) 入札の時刻に出席しない者の入札は、認めない。
- (7) 入札は入札書を使用する。
- (8) 制限付一般競争入札参加申込書、入札書及び委任状の押印は、同一のものでなければならない。
- (9) 入札した入札書の書換え、引換え又は撤回は認めない。
- (10) 郵便、電話又はメールによる入札は、認めない。
- (11) 入札書は、入札後その場で公開する。
- (12) 落札候補者となるべき同価の入札をした者が2人以上あるときは、直

- ちに当該入札者のくじにより落札候補者を決定する。この場合くじを辞退することはできない。くじの方法は、適切な方法により行う。
- (13) 落札候補者の入札が無効であることが判明したときは、次順位の者を落札候補者とする。
- (14) 次の入札は、無効とする。
- ① 入札参加資格のない者のした入札
 - ② 同一事項について2通以上した入札
 - ③ 他人の代理を兼ね又は2人以上の代理をしてなした入札
 - ④ 連合その他不正行為によってなされたと認められる入札
 - ⑤ 入札保証金を納付すべき場合において、入札保証金が納付されていない入札又はその額が所定の額に達していない入札
 - ⑥ 入札書に入札金額、入札者の氏名及び押印のない入札又はこれらが明かでない入札
 - ⑦ その他入札に関する条件に違反した入札
- (15) 天災その他やむを得ない理由があるとき、公正な入札が行われないと認められるとき、又は入札者が入札条件に反したときは、入札を延期し、若しくは取り消すことがある。

23 落札者の決定

落札者には落札決定通知書によりその旨通知する。

24 契約保証金

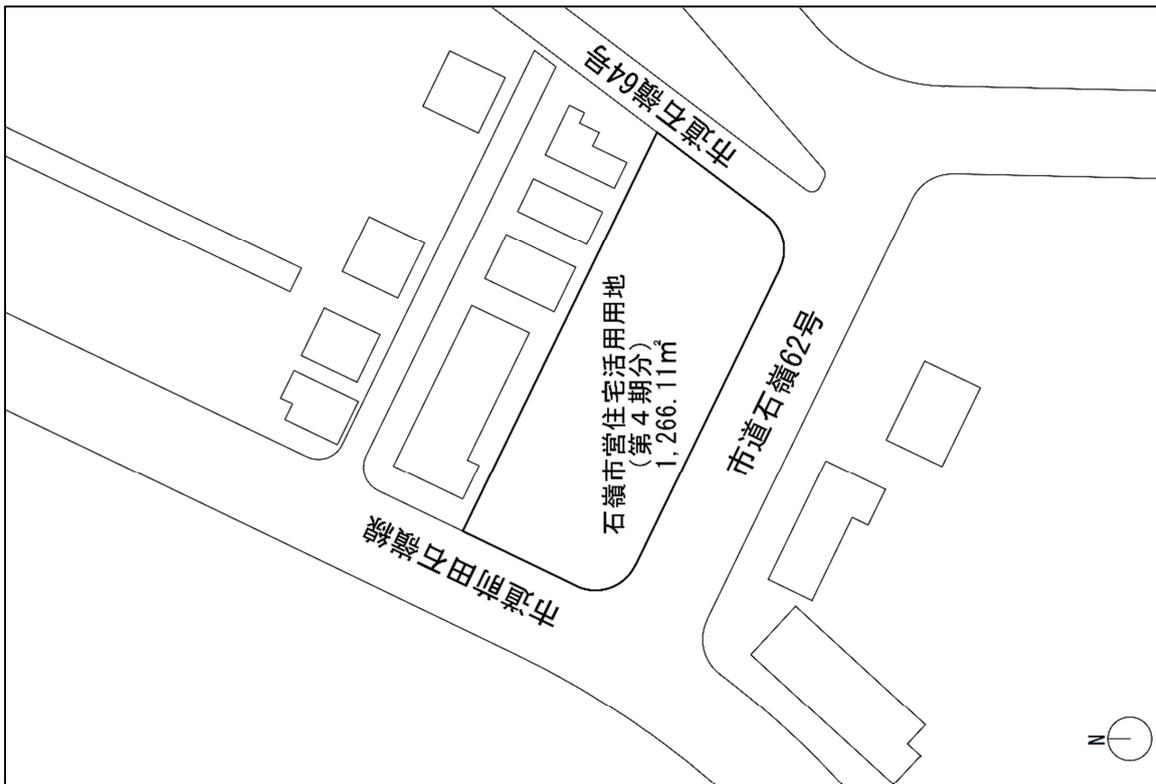
那覇市契約規則（平成26年那覇市規則第59号）第30条第1項第11号の規定により、契約保証金は免除とする。

25 その他

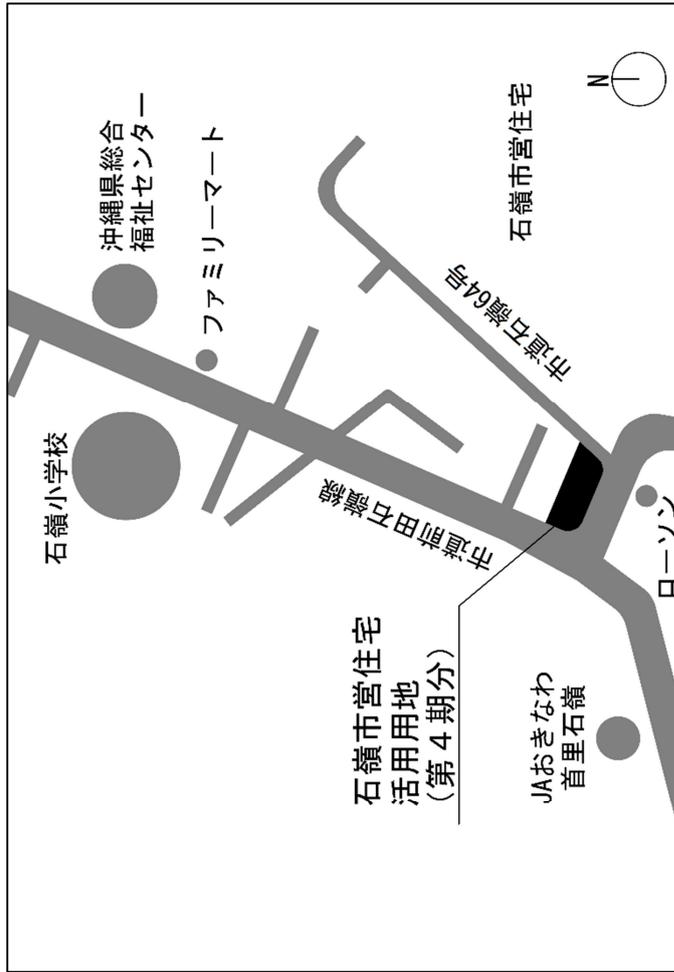
- (1) 計画に当たっては関係機関への事前確認等、法令適合や技術的適応を十分精査し、応募者自ら事前に事業内容の実現性を確認すること。
- (2) 買受事業者に決定したことは、申込時に提出した書類の内容について、本市が建築確認等関係法令に係る審査を行ったことを意味しない。
- (3) 本活用用地の高低差・乗入口に起因した交通問題(安全面、渋滞等)について対策を講ずること。
- (4) 事業内容の実現は、買受事業者がすべての責任を負うものであり、本市が特別のはからいをするものではない。
- (5) 施設建設の留意事項
 - ① 各種法令に基づく届出、許可等の手続きは、買受事業者が行うこと。
 - ② 健全な近隣関係の保持と良好な住環境の保全のために、計画・工事説明及び周辺環境対策等の地元説明を実施すること。
 - ③ 施設建設に伴う騒音、振動、粉塵等及び周辺への影響については、買

受事業者の責任で対応すること。

- ④ 給排水設備の接続については、上下水道局料金サービス課へ事前に確認すること。
 - ⑤ 石嶺市営住宅敷地内の柵に排水管等を接続するときは、本市の承諾を得ること。
 - ⑥ 本活用用地内に存する擁壁を既存のまま活用する場合でも、沖縄県建築基準法施行条例第5条に適合した造成計画及び建築計画としなければならない。
 - ⑦ 本活用用地に建設する建築物は、地区計画の規定により1階部分に昼間型商業施設を配置する必要があることから、業態や営業形態によっては買受事業者が計画する施設がこれに該当しないこともある。買受条件である地域住民の福祉や利便性の向上又は地域の活性化に資する施設の計画にあつては、施設全体で地区計画の規定を満たせるよう留意すること。
 - ⑧ 本活用用地は地区計画の規定により、地盤面（道路面）と敷地境界線を基準に壁面の位置の制限を受ける。
 - ⑨ 本活用用地の南側と東側には間知ブロック積みの道路擁壁が存する。道路区域内の施工を伴う建築・造成計画を行う場合は、道路境界の明示方法や道路法第24条に係る協議等が必要となるため、本市の道路管理課に事前確認を行うこと。
- (6) 開発許可の要否に関わらず開発行為などを行う際には、埋蔵文化財の有無を確認すること。
 - (7) 本庁舎地下駐車場の利用は、無料・割引の対象とはならないので、来庁の際はバス・モノレール等の公共交通機関を利用されたい。
 - (8) 本活用用地の土地の境界及び敷地の状況に関しては、那覇市 まちなみ共創部 市営住宅課にて7(6)に示す資料を必ず確認した上で応募すること。



配置図



位置図



写真

石嶺市営住宅活用用地（第4期分）売却要項に伴う様式一覧表

様式番号	名称	備考
様式1	石嶺市営住宅活用用地（第4期分）応募申込書	
様式2	石嶺市営住宅活用用地（第4期分）整備計画書	
様式3	応募資格要件に該当することの申立書	
様式4	質疑書	
様式5	誓約書（暴力団関係）	
様式6	構成員調書	

(様式1)

石嶺市営住宅活用用地(第4期分) 応募申込書

令和 5 年 月 日

那覇市長 知念 覚 宛

石嶺市営住宅活用用地(第4期分)売却要項に基づき[単独・共同]にて応募したいので、必要な書類を添えて申し込みます。

応募者名 ※(代表事業者)	事業者名
	代表者 印
	所在地
	電 話

※共同事業者による応募の場合は、代表事業者についてのみ記載してください。
代表者印は印鑑証明と同一の印を捺印してください。

「共同事業者による応募の場合」

代表事業者を除く構成員の総数 (提出する構成員調書の枚数)	
----------------------------------	--

連絡担当者	(所属部署)	(担当者氏名)
	(所在地) 〒	
	(TEL)	(FAX)
	(Eメールアドレス)	
売却要項 7(6) 閲覧資料	(所属部署)	(担当者氏名)

※上記[]内のいずれかを○で囲ってください。
※共同事業者による応募の場合は、代表事業者に属する連絡担当者を記載してください。
※この様式に従いA4サイズで作成し、提出してください。
※連絡担当者が応募者以外(設計コンサルタントなど)となる場合は、委任状を提出してください。

(様式2)

石嶺市営住宅活用用地（第4期分）整備計画書（1/3）

●整備計画の概要

事業コンセプト、全体計画の概要等の要点を説明して下さい。

(様式2)

石嶺市営住宅活用用地（第4期分）整備計画書（2/3）

●整備計画の地域への貢献について

地域住民の福祉や利便性の向上又は地域の活性化に資する用途であることを具体的に説明して下さい。

（提案用途による効果を地域住民が直接享受しない場合は、期待できる間接的な効果をより具体的に説明してください。また、土地活用事業による貢献で地域住民への併設施設等の開放を計画している場合、その内容を具体的に説明してください。）

●周辺住環境への配慮

周辺住環境への配慮事項等を説明して下さい。

●交通問題への対応策について

高低差・乗入口に起因した交通問題(安全面、渋滞等)の対処方法を説明して下さい。

（当該地は周辺道路と高低差があり、現状は乗入口が交差点に位置しているため、用途次第では交通問題を招く恐れがある。）

※実際の事業着手に際した交通管理者や道路管理者との協議で、今回提示した対応策に変更が必要となった場合でも、管理者からの指示や要望に誠意をもって対応し、最善の交通対応策を講ずること。

(様式2)

石嶺市営住宅活用用地（第4期分）整備計画書（3/3）

[事業実施体制]

建物所有予定者	
施設管理者	
入居テナント	
その他	

[施設概要]

全体計画		延床面積(m ²)	
		容積率(%)	
		建築物の高さ(m)	地盤面からの高さ m
		建築物の階数(階)	
個別施設	商業系施設	床面積(m ²)	
		店舗の種類	
	住宅系施設	床面積(m ²)	
		戸数(戸)	
		賃貸・分譲の別	賃 貸 ・ 分 譲
	福祉施設	床面積(m ²)	
		施設の種類	
	その他施設	床面積(m ²)	
		主な用途	
	駐車場	総台数	
		うち福祉施設専用	
		うち商業系専用	
		うち住宅系専用	
		その他()	

※敷地を区分又は分割して使用する場合は、別葉を追加して、その区分毎に各事項をご記入ください。

(様式3)

応募資格要件に該当することの申立書

令和5年 月 日

那覇市長 知念 覚 宛

所在地

法人名(共同事業者の代表)

印

代表者

電話番号

弊社(共同事業者)は、石嶺市営住宅活用用地(第4期分)の制限付一般競争入札の応募に当たり、法人および役員、個人事業者、共同事業者を構成する構成員が下記の事項に該当することを申し立てます。

応募者の資格

- (1) 売買契約成立後30日以内に、土地売買代金の一括支払いが可能なこと。
- (2) 日本の法律により設立され、日本国内に本店(又は主たる事業所)を有する法人又は日本の法律により日本国内で事業を行っている個人事業者。
- (3) 応募者が活用用地を買い受け、土地活用に関する事業を適切に実施できること。
- (4) 土地活用に関する事業の実施(開発、建設、販売若しくは管理・運営等)に必要な資格、経験、資力、技術力、信用を有すること。

共同事業者による応募

- (1) 単独で応募する法人又は個人事業者は、共同事業者の代表事業者又はその他の構成員となることはできない。
- (2) 法人又は個人事業者は、複数の共同事業者の代表者又はその他の構成員となることはできない。

応募者の制限・入札参加資格

- (1) 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者又は団体。
- (2) 会社更生法に基づく更正手続き開始の申し立て、若しくは民事再生法に基づく再生手続き開始の申し立てがなされている者。
- (3) 市町村税、国保税等を滞納している者。
- (4) 活用用地を反社会活動のために利用するなど公序良俗に反する用途に使用しようとする者。
- (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条第6号の暴力団員又は同条第2号の暴力団若しくは同条第6号の暴力団員と密接な関係を有する者。
(法人の場合は、その役員もしくは役員予定者も含む)

※印は、印鑑証明と同じ印を捺印すること。

(様式4)

質 疑 書

令和5年 月 日

那覇市長 知念 覚 宛

質 疑 者

応募者		
所 属	所 属 部 署	
	担 当 者 氏 名	
連 絡 先	所 在 地	〒
	電 話 番 号	
	F A X 番 号	
	Eメールアドレス	

石嶺市営住宅活用用地（第4期分）売却要項について、次のことを質問します。

質 疑 内 容

項 目	売却要項関連項目名：
	売却要項（ ）ページ
内 容	

※売却要項の関連項目及び関連ページを付記してください。

※この様式に従いA4サイズで作成し、持参又はFAX、Eメールで提出してください。

(様式5)

誓約書（暴力団関係）

那覇市長 知念 覚 宛

私は暴力団員ではないこと及び暴力団密接関係者（下記1～6に該当する者）でないことを誓約し、併せて裏面の同意書の事項についても同意いたします。

もしも私が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当する場合、又は裏面の同意書に反する場合は、上記那覇市発注工事等の契約を解除され、その旨公表されても、異議はありません。

記

- 1 会社の代表役員等又は一般役員等が、暴力団関係者であると認められる者（代表役員等及び一般役員等以外の者で、経営に事実上参加している者が暴力団関係者であると認められる者を含む。）
- 2 会社又は会社の役員等が、自社、自己若しくは第三者の不正の利益を図り、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団の威力又は暴力団関係者を利用するなどしている者
- 3 会社又は会社の役員等が、暴力団又は暴力団関係者に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど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
- 4 会社又は会社の役員等が、暴力団又は暴力団関係者と密接な交際を有し、社会的に非難されるべき関係を有している者
- 5 会社又は会社の役員等が、暴力団関係業者であることを知りながら、これを不当に利用するなどしている者
- 6 会社又は会社の役員等が、那覇市の発注工事等に関し、暴力団又は暴力団関係者から不当介入を受け、あるいは不当介入による被害を受けたにもかかわらず那覇市に報告せず、又は所轄の警察署に届けなかった者

※上記1～6について、個人事業者等（一人親方や個人を含む）である場合は、会社の代表役員等又は一般役員等及び会社の役員等は、個人事業者等（一人親方や個人を含む）と読み替えるものとします。

※印は、印鑑証明と同じ印を捺印してください。

令和5年 月 日

所在地
法人名（共同事業者の代表）
代表者

印

(様式6)

構 成 員 調 書

令和5年 月 日

那覇市長 知念 寛 宛

石嶺市営住宅活用用地（第4期分）売却要項について、下記の者を共同事業者の構成員とします。

応募者名 (代表事業者名)	(法人名又は個人事業者名)
------------------	---------------

構成員 (構成員番号 —番)	法人名又は 個人事業主名	
	代表者	印
	所在地	
	電 話	

※構成員調書は代表事業者を除く構成員分を作成してください。

※構成員番号は共同事業者内部にて決定してください。

※印は、印鑑証明書と同じ印を捺印してください。

構成員の 連絡担当者	(所属部署)	(担当者氏名)
	(所在地) 〒	
	(TEL)	(FAX)
	(E メールアドレス)	

※共同事業者のみ提出してください。

※この様式に従いA4サイズで作成してください。

※構成員の連絡担当者が構成員以外(設計コンサルタントなど)となる場合は、委任状を提出してください。

土地売買契約書（案）

売主 那覇市（以下「甲」という。）と、買主 _____（以下「乙」という。）は、次のとおり、土地の売買に関する契約を締結する。

（契約の目的）

第1条 甲は、その所有に係る末尾記載の土地（土地に定着又は附帯する構造物等も含む。以下「活用用地」という。）を現状のまま乙に売渡し、乙はこれを買受けるものとする。

（売買代金）

第2条 活用用地の売買代金は、金 _____ 円とする。

（契約保証金の免除）

第3条 甲は、那覇市契約規則（平成26年規則第59号）第30条第1項第11号の規定により、この契約に係る契約保証金を免除する。

（売買代金の支払）

第4条 乙は、売買代金の全額を、甲が指定する口座への振込みにより、令和5年 月 日（以下「支払期限」という。）までに支払わなければならない。

（遅延利息）

第5条 乙は、売買代金を支払期限までに支払わないときは、那覇市税外収入金の督促及び滞納処分に関する条例第4条及び同条例付則第4項（昭和38年那覇市条例第28号）の例に準じて算定した金額を遅延利息として甲に支払わなければならない。

2 甲は、遅延につきやむを得ない事由があると認めるときは、前項に規定する遅延金を減免することができるものとする。

（所有権の移転及び登記）

第6条 活用用地の所有権は、乙が売買代金（前条の遅延金がある場合は、当該遅延金を含む。）の支払いを完了したときに、乙に移転するものとする。

2 乙は、前項の規定による活用用地の所有権の移転があった後、甲に対して当該所有権の移転登記に必要な書類を添えて所有権移転登記の請求をするものとし、甲は、乙の当該請求に基づき、遅滞なく所有権移転登記を囑託するものとする。この場合の登記に要する費用は乙の負担とする。

（活用用地の引渡し）

第7条 甲は、前条第1項の規定により所有権が乙に移転したときに、乙に現状のまま活用用地の引渡しを行い、乙は、活用用地の受領書を甲に提出する。

2 甲は、別紙のとおり甲以外の第三者の所有物件の一部が活用用地内に存した状態で、活用用地を引渡す。

3 甲は、別紙のとおり活用用地の土地定着物である擁壁の一部が隣接地（那覇市首里石嶺町四丁目 _____、以下「関係隣接地」という。）に存した状態（以下、「越境状態」という。）で活用用地を引渡し、乙は、活用用地の所有権移転後、越境状態解消の責を負う。

(危険負担)

第8条 この契約の締結の日以降、前条の引渡しの日までの間に、甲の責めに帰することのできない事由により活用用地が滅失し、又は毀損した場合は、その損失は乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第9条 乙は、この契約の締結後、活用用地にこの契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、追完請求、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

2 甲及び乙は、活用用地の面積が末尾記載のとおりであることを確認し、後日に当該面積との差異が発見された場合においても、売買代金の増額又は減額の請求、地積更正の請求その他一切の請求及び異議を申し述べることができない。

(工作物の解体撤去等)

第10条 甲は、第7条の引渡し時点において活用用地に存するすべての工作物について、解体撤去する義務を負わない。

(用途の指定等)

第11条 乙は、活用用地を石嶺市営住宅活用用地（第4期分）売却要項に基づき申込時に提出した石嶺市営住宅活用用地（第4期分）整備計画書に基づいた利用の用途（以下「指定用途」という。）に供さなければならない。ただし、やむを得ない理由により指定用途に供することができないことについて、理由書を甲に提出してその承認を得た場合は、この限りでない。

2 乙は、第7条の引渡しを受けた日から2年を経過する日（以下「着工期間」という。）までに、工事に着工しなければならない。ただし、やむを得ない理由により着工期間までに着工することができないことについて、理由書を甲に提出してその承認を得た場合は、この限りでない。

3 乙は、前項の工事及びその工事に関連する業務を本市内に本店又は主たる事務所を有する法人に配慮し発注しなければならない。

4 乙は、活用用地における、建築物の配置又は形態若しくは意匠等について、甲から要望等があった場合は、誠意をもって対応するよう努めるものとする。

また、建築物等については、高齢者等が利用しやすいよう、沖縄県福祉のまちづくり条例（平成9年沖縄県条例第5号）を遵守することとする。

5 建築物の屋上の一部又は壁面の一部を緑化しなければならない。

6 乙は、石嶺市営住宅敷地内の柵に排水管等を接続するときは、管理者の承諾を得ること。

7 乙は、活用用地の高低差・乗入口に起因した交通問題（安全面、渋滞等）について対策を講ずること。

8 乙は、活用用地に起因する住環境に関する問題が生じた場合は自らの責任で解決に努めなければならない。

9 乙は、この契約書の締結後速やかに、第7条第3項に規定する越境状態解消の方法と期限について、関係隣接地権者と覚書を締結すること。

(指定用途の内容の変更)

第12条 乙は、やむを得ない理由が発生したときは、当該理由を記載した書面を甲に提出し、その承認を得た場合に限り、指定用途の内容を変更することができる。

(権利の設定の制限等)

第 13 条 乙は、活用用地又は活用用地に建築された建物に関して、第三者に対し、そ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、使用借権その他使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「活用用地等に関する権利の設定等」という。）をしてはならないものとする。ただし、甲の書面による承認を得た場合は、この限りではない。

(利用の禁止)

第 14 条 乙は、活用用地及び活用用地に建築された建物の利用に関し、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等、公序良俗に反する利用に供してはならない。

(権利・義務の承継措置)

第 15 条 乙は、第三者が指定用途に供する場合又は第 13 条ただし書きの規定より、第三者に対し、活用用地等に関する権利の設定等を行おうとする場合は、当該権利者に対し、この契約に基づく乙の権利・義務を承継させるために必要な措置をとらなければならない。

(報告等の義務)

第 16 条 指定用途の確認を行うため、乙は、開発許可、建築確認等の諸手続を行おうとする場合は、事前に、建築計画の概要を示す書類を甲に提出しなければならない。

- 2 甲は、第 11 条から前条までに規定する事項に関し必要があると認めるときは、乙に対し、必要な報告若しくは資料の提出を求め、又は実地に立入り調査を行うことができるものとする。
- 3 乙は、解散、合併、営業譲渡、営業停止、破産、民事再生、会社更生又は会社整理の申立て等の事由が生じるおそれのあるときは、速やかに甲に対し書面でその通知をしなければならない。
- 4 乙は、正当な理由なくして、前 3 項に規定する報告若しくは資料の提出等を怠り、若しくは拒み、又は甲の立入り調査を拒み、若しくは妨げてはならない。

(契約の解除)

第 17 条 甲は、乙がこの契約に規定する義務を履行しないときは、相当の期間を定めて催告をし、その期間内に履行がないときは、この契約を解除することができる。

- 2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当するときは、甲は、催告を要しないで直ちにこの契約を解除することができる。
 - (1) 乙が第 14 条の規定に違反したとき。
 - (2) 乙に、この契約締結に関し虚偽の報告若しくは申告その他不正な行為があったとき。
 - (3) 乙に、解散、破産手続開始、民事再生手続開始又は会社更生手続開始の申立等の事由が発生し、かつ、これによりこの契約に規定する義務を履行することができないと認められるとき。
- 3 前 2 項の規定により甲がこの契約を解除した場合において、第三者から異議の申出があったとき、乙又は第三者に損害が生じたときは乙の責任で解決するものとし、甲はその責任を負わない。

(買戻特約)

第 18 条 甲は、乙が次の各号に該当するときは、活用用地を買戻すことができる。

- (1) 第 11 条、第 13 条、第 14 条又は第 15 条の規定に違反したとき。
 - (2) 虚偽の報告若しくは申告その他不正な行為によりこの契約を締結したとき。
- 2 前項の規定による買戻しができる期間は、この契約の締結の日から 10 年を経過する日までとする。
- 3 乙は、買戻しの特約登記に必要な登記承諾書を甲に提出しなければならない。
- 4 甲が活用用地を買戻した場合において、乙又は第三者から異議の申出があったとき、乙又は第三者に損害が生じたときは乙の責任で解決するものとし、甲はその責任を負わない。

(買戻特約の登記)

第 19 条 前条第 1 項に規定する買戻しに係る登記は、甲が、第 6 条第 2 項の規定による所有権移転の登記と同時に嘱託するものとする。

- 2 甲は、前条第 2 項の期間が満了したときは買戻特約の登記を抹消するものとし、当該抹消登記の申請に必要な書類を乙に提出するものとする。
- 3 第 1 項、第 2 項に要する費用は乙の負担とする。

(原状回復)

第 20 条 乙は、甲が第 17 条第 1 項、第 2 項の規定によりこの契約を解除したとき又は第 18 条第 1 項の規定により活用用地を買戻したときは、甲が指定する期日までに、活用用地を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が活用用地を原状に回復することを必要としないと認めるときは、この限りではない。

- 2 乙は、前項の規定により活用用地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、活用用地の所有権移転又は抹消の登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

(違約金)

第 21 条 乙は、次の各号のいずれかに定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。この場合において第 1 号及び第 2 号のいずれにも該当するときは、第 1 号のみを適用する。

- (1) 甲が第 17 条の規定によりこの契約を解除したとき又は第 18 条第 1 項の規定により活用用地を買戻したとき 売買代金の 3 割に相当する額。
- (2) 乙が、第 11 条、第 13 条、第 14 条、第 15 条又は第 16 条の規定に違反したとき 売買代金の 3 割を上限として甲が定める割合に相当する額。

(使用料相当額の支払)

第 22 条 乙は、甲が第 17 条第 1 項、第 2 項の規定によりこの契約を解除したとき又は第 18 条第 1 項の規定により活用用地を買戻したときは、前条第 1 号に規定する違約金とは別に、第 7 条の引渡しを受けた日の属する月から第 20 条第 1 項により甲が指定する期日の属する月までの間の使用料相当額を甲に支払わなければならない。

- 2 前項の使用料相当額の年額の計算については、次に掲げる計算式による額を基準とする。

(活用用地の当該年度毎の固定資産税評価額に準ずる額) × 0.035 × 0.61

(損害賠償)

第 23 条 乙は、この契約に定める義務を履行しないために甲に損害を与えたときは、第 21 条の違約金及び前条の使用料相当額とは別に、その損害を賠償しなければならない。

(返還金等)

第 24 条 甲は、第 17 条第 1 項、第 2 項の規定によりこの契約を解除したとき又は第 18 条第 1 項の規定により活用用地を買戻しするときは、乙が第 20 条に規定する原状回復義務を完全に履行した後、乙が支払った売買代金の額を、甲の指定する期日に乙に返還するものとする。なお、この返還金には利息を付さないものとする。

2 乙は、自らが負担したこの契約の締結に要した費用及び活用用地を所有していたことにより支出した必要経費、有益費、違約金その他一切の費用を甲に請求することができない。

3 第 21 条の違約金、第 22 条の使用料相当額及び前条に規定する損害賠償金その他乙が甲に支払うべき金銭があるときは、第 1 項の返還金と相殺する。

(契約費用)

第 25 条 この契約の締結に要する一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第 26 条 この契約に関する訴訟の管轄裁判所は、活用用地の所在地を管轄する那覇地方裁判所とする。

(信義誠実の義務)

第 27 条 甲及び乙は、信義に従い誠実にこの契約を履行しなければならない。

(協議)

第 28 条 この契約に定めのない事項又は疑義が生じた事項については、法令（那覇市の条例、規則等を含む）の定めるところによるほか、甲、乙双方協議して定めるものとする。

この契約を証するため、本書 2 通を作成し、甲乙双方記名押印のうえ、各自がその 1 通を所持する。

令和 5 年 月 日

甲 那覇市泉崎 1 丁目 1 番 1 号
那覇市
那覇市長 知念 覚

乙

土地の表示

所 在	地 番	地 目	地 積（登記簿面積）
那覇市首里石嶺町四丁目	3 3 5 番 1 1	宅地	1, 2 6 6. 1 1 m ²

問い合わせ先

〒900-8585

沖縄県那覇市泉崎1-1-1 那覇市役所 本庁舎8階

まちなみ共創部 市営住宅課

TEL 098-951-3262

FAX 098-951-3243

【市営住宅課にある閲覧資料にてご確認ください】