

# 募集要項

---

市営住宅子安団地跡地  
環境配慮型住まいづくりモデル事業

令和5年（2023年）6月

八王子市

あなたのみちも、  
あるけるまち。  八王子

## 目次

第1	事業の概要 .....	2
第2	募集条件 .....	5
第3	スケジュール.....	11
第4	参加手続等 .....	12
第5	評価・選定方法等.....	15
第6	事業主との契約手続等.....	16
第7	事業実施に係るリスク・責任等.....	18

### 【 別紙資料 】

- (1) 物件調書
- (2) 参加申込書及び提案書類作成要領
- (3) 評価・選定基準
- (4) 基本協定書（案）
- (5) 土地売買仮契約書（案）

事務局（担当課）：八王子市 契約資産部資産管理課

住 所：東京都八王子市元本郷町三丁目 24 番 1 号

T E L：042-620-7210

メールアドレス：[b640200@city.hachioji.tokyo.jp](mailto:b640200@city.hachioji.tokyo.jp)

ホームページ URL：

<https://www.city.hachioji.tokyo.jp/tantoumadoguchi/008/007/p032277.html>

※各様式は、この URL からダウンロードできます。

## 第1 事業の概要

### 1. 背景

「八王子市地球温暖化対策地域推進計画<sup>1)</sup>（以下「推進計画」という。）」では、温室効果ガスの削減目標として、2030年度に2013年度比で46%削減、2050年度には実質ゼロをそれぞれ設定し、市民・事業者・行政の「オール八王子」で脱炭素社会の実現に向けて、市として全力で取り組むこととしています。

温室効果ガスの排出に関する本市の特徴としては、他の自治体と比較して民生部門<sup>2)</sup>からの排出量の割合が大きく、全体の排出量のうち約66%（2013年度）を占めており（国全体では約32%（2013年度））、首都圏のベッドタウンとして市域に多くの住宅を擁する土地利用を反映したものであると考えられます。

また、推進計画に示されている削減目標については、国の計画等を踏まえて部門別に設定されており、民生部門において、826千t-CO<sub>2</sub>（2013年度）を2030年度までに278千t-CO<sub>2</sub>の減少（66.3%減）と、最も厳しい削減目標が設定されており、今後、住宅内におけるエネルギー消費をいかに抑えるかが、本市におけるゼロカーボンの達成を大きく左右する要素の一つとなります。

そのため本市では、令和4年（2022年）2月に「ゼロカーボンシティ宣言」を表明し、脱炭素社会の実現に向け、推進計画に示す基本目標「資源循環とエネルギーの有効活用で、地球環境にやさしいまちをつくる」を達成するための取り組みを進めていくこととしています。

---

1) 「八王子市地球温暖化対策地域推進計画」（令和5年3月）

<https://www.city.hachioji.tokyo.jp/kurashi/life/004/a546973/a4568/p026131.html>

2) 民生部門とは、最終エネルギー消費のうち、家計及び第三次産業が住宅・事業所内で消費したエネルギー消費を示すものである。

## 2. 目的

本事業は、市有地の売却に伴い、売却後の土地利用に係る事業計画と売却価格の双方を審査する「公募型プロポーザル方式」により事業予定者を選定することにより、下記に示す事項の取組を促し、推進計画に示す基本目標「資源循環とエネルギーの有効活用で、地球環境にやさしいまちをつくる」を達成することで、ゼロカーボンシティの実現に資するものです。

### (1) 先進的な環境配慮型住まいづくりの普及促進

省エネルギー化や再生可能エネルギー機器を活用した「環境配慮型住宅」の整備とともに、周辺の住環境と調和した持続可能性の高い「街区<sup>3)</sup>の住環境」を誘導し、今後の本市における住宅建築の優良事例として市民に広く周知し普及促進を図っていきます。

### (2) 市内事業者の技術力向上と地元経済の活性化

本事業の実施に伴う環境配慮型住宅の設計・施工等に、市内事業者の主体的参画を促すことで、市内事業者の技術力向上と市内産業の振興を図っていきます。

## 3. 基本的な方向性

本事業を実施するにあたり、実施方針、募集要項及び市の計画等を踏まえ、環境に配慮された「環境配慮型住宅」、「街区の住環境」の取組を誘導することにより推進計画に示す基本目標の達成を目指します。

### (1) 環境配慮型住宅について

本事業地において、省エネルギー化や再生可能エネルギー機器を活用した ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）を満たす性能以上の住宅等の整備等、環境負荷の少ない「環境配慮型住宅」を整備することで、住宅内におけるエネルギー消費の削減を目指します。

### (2) 街区の住環境整備について

街区整備において、緑の配置や環境負荷軽減を図る整備を行うことで、環境に優しく快適な暮らし方の実現などを通じ、将来にわたり持続可能な「街区の住環境」を目指します。

### (3) 事業の実施方法について

本事業においては、市内事業者が環境配慮型住宅の設計・建築を行うことで、技術力の向上を図るとともに、“環境配慮型住まいづくり”の姿を広く市民に周知・普及することを目指します。

---

<sup>3)</sup> 街区とは、事業地及び南子安公園等を含む四方を道路で囲まれた土地のこと。

#### 4. 事業地概要

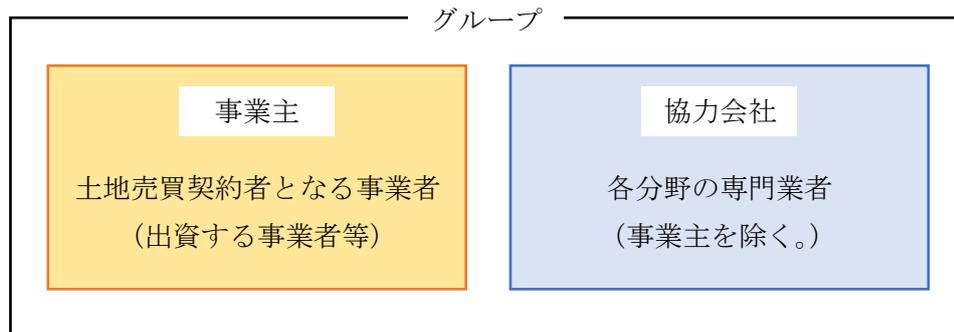
- (1) 場 所 : 八王子市子安町二丁目 593 番 1 外 4 筆
- (2) 実測地積 : 6,435.68 m<sup>2</sup>
- (3) 区域区分 : 市街化区域
- (4) 用途地域 : 第一種低層住居専用地域
- (5) 指定建蔽率 : 50%
- (6) 指定容積率 : 100%
- (7) その他地域地区 : 第1種高度地区、準防火地域
- (8) 日影規制 : (一)
- (9) 周辺道路 : 市道認定幅員 東側 8m、北・西側 6m、南側 11m



## 第2 募集条件

### 1. 参加者の資格要件

参加者は、次に掲げる要件を満たしている土地売買契約者となる事業主（買受者）と各分野の専門業者となる協力会社でグループを構成してください。（設計事務所，建設業者，工務店，不動産業者等）



- (1) 次の要件のいずれも該当すること。
  - ア プロポーザルに参加できる者は、日本国の法律に基づき設立され、国内に本店を置く複数の法人であること。
  - イ グループにおいて、市内に本店を置く事業者が1社以上含まれていること。
  - ウ 土地の分譲並びに戸建住宅等の設計及び建築並びに街区整備を行うことができること。
  - エ グループの事業主及び協力会社において、下記（2）の要件を満たしていること。
- (2) 次の要件のいずれ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第1項の規定に該当する者。
  - イ 法人税、消費税及び地方消費税並びに市町村税を滞納している者。
  - ウ 市における八王子市競争入札等参加有資格者指名停止措置要綱（平成7年9月1日）第2条第1項の規定に基づき、指名停止の措置を受けている者。
  - エ 破産法（平成16年法律第75号）第18条若しくは第19条の規定による破産手続開始の申立て又は同法附則第3条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件に係る同法施行による廃止前の破産法（大正11年法律第71号）第132条又は第133条の規定による破綻申立てがなされている者。
  - オ 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開始の申立て又は同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係る同法施行による改正前の会社更生法（昭和27年法律第172号）第30条に基づく更生手続開始の申立てがなされている者。（民事再生法（平成11年法律第225号）第174条に規定する再生計画認可の決定を受けている場合を除く。）

- カ 民事再生法（平成 11 年法律 225 号）第 21 条の規定による再生手続開始の申立て又は平成 12 年 3 月 31 日以前に、同法附則第 3 条の規定によりなお従前の例によることとされる和議事件にかかる同法施行による廃止前の和議法（大正 11 年法律第 72 号）第 12 条第 1 項の規定による和議開始の申立てがなされている者。
- キ 清算中の株式会社である事業者について、会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 511 条に基づく特別清算の申立てがなされている者。
- ク 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 号に規定する団体若しくはその構成員又はその構成員でなくなった日から 5 年を経過しない者の統制下にある団体であること。
- ケ 八王子市暴力団排除条例（平成 23 年条例 23 号）第 2 条に該当する者。
- コ 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 8 条第 2 項第 1 号に掲げる処分を受けている団体及びその役職員又は構成員であること。
- サ 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 3 第 1 項に規定する公有財産に関する事務に従事する本市の職員であること。

### (3) 事業主での参加

事業主として参加する場合は、以下の事項に留意してください。

- ア 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り、事業地を一括して買い受けることとします。
- イ グループの事業主の中で、代表となる参加者（以下「代表者」という。）を定めてください（協力会社は不可）。なお、参加申込以降に係る連絡は、代表者に行います。
- ウ 上記イで定めた代表者以外の事業主については、連帯してその責務を負うものとします。
- エ グループの事業主となる法人は、他のグループの事業主又は協力会社として重複参加することはできません。

### (4) 協力会社での参加

協力会社として参加する場合は、以下の事項に留意してください。

- ア 複数のグループに重複して参加することを可能とします。
- イ グループの事業主との間で本事業プロポーザルの参加（事業実施を含む。）に関して双方が合意した旨を記載した書類を取り交わしてください。

なお、複数のグループに協力会社として参加する場合は、全てのグループの事業主との間で本事業プロポーザルの参加（事業実施を含む。）に関して双方が合意した旨を記載した書類を取り交わしてください。

## 2. 事業に関する条件

「第1 事業の概要」を踏まえ、次の内容及び「第2・3. 売却に関する諸条件」を遵守し、本事業においての提案を行ってください。

### (1) 市の計画等との関連

- ア 「推進計画」に示されたゼロカーボンシティ実現に向け、住宅・建築物における徹底した省エネ、再エネ設備等の導入により、二酸化炭素の排出削減を実現するとともに、“ゼロカーボンシティを実現したまちの姿”を意識した計画としてください。
- イ 「都市づくりビジョン八王子」<sup>4)</sup>に示された当該地の土地利用方針「戸建住宅など低層住宅を主体に、周辺のみどり等と調和した良好な住環境づくりを進めるとともに、日常生活の利便性向上を目指す」に適合した計画としてください。
- ウ 「八王子駅南口周辺地区まちづくり方針」<sup>5)</sup>に示された当該地の取り組み方針「緑やうるおい、住民の利便性を高め、坂の上に広がる閑静な住宅地としての価値の保全・向上に取り組む」に適合した計画としてください。

### (2) 事業計画に関する遵守すべき条件

#### ア 全体計画に関する事項

- (ア) 事業地について一体の整備を行い、戸建住宅等を主体とした良好な住環境づくりの実現を図った計画としてください。
- (イ) 上記(1)に掲げる計画及び下記の計画を踏まえた計画としてください。
  - a 「八王子市景観計画」に示された景観形成の基本方針及び事業地が属する地域の景観形成方針に即した計画としてください。
  - b 「八王子市景観ガイドライン」に示した内容を踏まえ、上記 a に即した周辺の景観資源とのつながりを意識した計画としてください。
  - c 「八王子市水循環計画」に基づき、六本杉公園湧水池の湧水保全強化地区であることから、雨水浸透の水量確保と地下水の水質保全に配慮した雨水浸透計画としてください。
- (ウ) 関係法令等を遵守した計画としてください。
- (エ) 制限事項
  - a 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 122 号）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業及び同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業に供するものでないこと。
  - b 公序良俗に違反する用途に供するものでないこと。

---

4) 「都市づくりビジョン八王子」（平成 27 年 3 月）

<https://www.city.hachioji.tokyo.jp/shisei/001/006/001/002/p014661.html>

5) 「八王子駅南口周辺地区まちづくり方針」（平成 25 年 2 月）

<https://www.city.hachioji.tokyo.jp/shisei/001/006/001/002/p009575.html>

- c 墓地及びこれに類する用途に供するものでないこと。
- d 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の用途等に供するものでないこと。
- e 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 年第 147 号）第 5 条に規定する観察処分を受けた団体の用途等に供するものでないこと。
- f その他、法令等により制限されているものでないこと。

#### イ 戸建住宅等の整備に関する事項

- (ア) 戸建住宅等において、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）を満たす性能以上としてください。

なお、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）性能等については、下記 URL から参照してください。

[https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving\\_and\\_new/saving/general/housing/index03.html](https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saving/general/housing/index03.html)

掲載元：「経済産業省 省エネルギー庁」ホームページ

- (イ) 1 戸当たりの最低敷地面積は 130 m<sup>2</sup>以上としてください。
- (ウ) 市内産業の振興及び市内事業者の技術力向上の契機となるよう、工務店等の市内に本店を置く事業者 1 社以上がグループの事業主又は協力会社として、供給する全区画数の 30%以上の区画において戸建住宅等の設計、建築を行う計画としてください。

#### ウ 街区整備に関する事項

- (ア) 周辺の住環境に調和した自立性の高い住環境づくりをめざすための維持管理などの取り組みを計画してください。
- (イ) エネルギーの効率的利用等の環境に配慮した計画としてください。
- (ウ) 事業地内に新住民及び周辺住民の安全・安心に寄与する防災機能を有する空地（公園・緑地等）を事業地の地積のうち 3%以上配置し、既存の南子安公園（以下、「既存公園」という。）と一体的になるように計画してください。
- (エ) 上記（ウ）において、既存公園と地盤面の高低差がないように計画（既存フェンスの移設含む。）してください。なお、やむを得ず既存公園の地盤面と高低差が生じる場合は、空地（公園・緑地等）又は事業地のいずれかに土砂等が流入・流出しないよう、擁壁又は土留め等の工作物を設置する等の対策を講じてください。
- (オ) 事業地内に地域の回遊や往来に必要な通り抜けの機能を有する通路・緑道等を計画してください。
- (カ) 周辺環境との調和を図るため、道路境界線から建物の壁面については、

0.5m以上を確保した計画としてください。

(キ) 周辺河川及び地域への流入負荷軽減の観点から、降雨強度 60 mm/h 以上の降雨に対応した雨水流出抑制施設を設置してください。

(ク) 南側歩道について、既存切下げ部分を使用しない計画とする場合は、連続する歩道構造とし、事業地との境界に合わせて道路構造物等を移設した計画としてください。

なお、道路との境界については土地境界図を確認してください。

### (3) 事業実施に関する事項

ア 工事及び重機・資材等の搬入・搬出に際しては、影響の及ぶ範囲の住民及び町会・自治会等に対し、事前に十分な説明をし、理解を得るとともに、周辺環境に与える影響が最小限となるように配慮し、実施してください。

イ 工事の作業期間中は、当該地の周辺住民や前面道路の通行人の安全確保及びプライバシーの確保に配慮してください。

ウ 法令等を遵守し、インフラ等の各管理者と協議したうえ、整備してください。また、計画に必要な事項及び事業地の現況等は、各管理者に確認してください。

## 3. 売却に関する諸条件

### (1) 最低売却価格

ア 最低売却価格 1,229,266,365 円

※提出された買受希望価格が、最低売却価格未満である場合、失格とします。

### (2) 事業期間

事業期間は、本契約締結日の翌日から5年以内とします。

### (3) 事業の業務範囲

ア 事業地の買い受け

事業主は、市から事業地を現状有姿で買い受けるものとします。

イ 事業地における土地の分譲並びに戸建住宅等の設計及び施工並びに街区整備  
基本協定書に基づき、環境配慮型住まいづくりを実現するため、土地の分譲並びに戸建住宅等の設計及び建築並びに街区整備を行うこととします。

ウ 事業の公開

工事プロセス及び完成後の現場を一般に公開することとします。具体的な公開方法は提案により、基本協定書に基づいて定めることとします。

エ 事業の履行に係る提出

上記イを実施するにあたり、第三者機関等を活用し、上記「2. 事業に関する条件・(2)・イ・(ア)」に掲げる ZEH (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス) を満たす性能以上であることを証明した書類を取得後、写しを市に提出してください。

(4) 事業に係る費用の負担

負担する費用は以下のとおりとします。

- ア 市から買い受ける土地代金
- イ 土地売買契約に要する諸費用
- ウ 事業地内における残存物の撤去・処分等に係る費用
- エ 土地の分譲並びに戸建住宅等の設計及び建築並びに街区整備に係る費用
- オ 戸建住宅等の工事プロセス及び完成後の現場公開に係る費用
- カ その他、本事業を遂行するために必要となる費用

(5) 違約金

事業主は、基本協定書及び土地売買契約書に掲げる違反をした場合は、買受価格の一定割合を支払っていただきます。詳細については、別紙「基本協定書（案）」及び「土地売買仮契約書（案）」を参照してください。

### 第3 スケジュール

1	募集要項の公表	○令和5年(2023年)6月7日に市ホームページに公表(参加に必要な書類含)
2	募集要項の説明会	○令和5年(2023年)6月19日に説明会を実施します。 ○説明会への参加は、令和5年(2023年)6月7日から令和5年(2023年)6月16日までに申込をお願いします。
3	質問の受付及び回答の公表	○令和5年(2023年)6月7日から令和5年(2023年)6月28日まで質問の受付をします。 ○提出された質問の回答を令和5年(2023年)7月12日までに市ホームページにて公表します。
4	審査書類の受付	○令和5年(2023年)6月7日から審査書類の受付を開始します。
5	1次審査書類の提出期限	○参加グループは令和5年(2023年)8月14日までに1次審査書類を書面(持参又は郵送)で、事務局へ提出してください。併せて電子メールで電子データを提出してください。
6	1次審査	○参加者の資格要件や提出された書類の不備等を審査します。 ○令和5年(2023年)8月31日までに、1次審査の結果について、電子メールにより通知します。
7	2次審査書類の提出期限	○令和5年(2023年)9月29日までに2次審査書類を書面(持参又は郵送)で、事務局へ提出してください。併せて電子メール等で電子データを提出してください。 (参加に際して提出された書類は返却しません。)
8	2次審査	○令和5年(2023年)10月3日から令和5年(2023年)11月6日までの期間に提案内容及び買受希望価格の審査を行います。 ○提案内容の審査についてはプレゼンテーション(対面形式)を実施します。
9	事業予定者の決定	○令和5年(2023年)11月30日までに最優秀提案者及び次点提案者を決定し、最優秀提案者を事業予定者とします。 (市ホームページに公表)
10	基本協定書の締結	○事業予定者と基本協定書を締結します。
11	土地売買仮契約締結	○令和5年(2023年)12月中旬(予定) ○土地売買契約により、土地売買仮契約を締結します。 ○契約保証金として、契約金額の100分の10以上の金額を納付していただきます。
12	土地売買契約締結	○令和6年(2024年)3月上旬(予定) ○市議会での議決をもって、本契約の締結となります。
13	住宅等整備完了期限	○本契約締結日の翌日から5年以内に整備を完了してください。 ○工事プロセス及び完成後の、現場を一般公開してください。

## 第4 参加手続等

### 1. 募集要項の公表（配布）

本事業に関する各様式等の配布は、以下のとおりです。また、市ホームページからもダウンロードできます。

- (1) 配布期間：令和5年（2023年）6月7日（水）から8月14日（月）まで  
※土・日曜、祝日（以下「閉庁日」という。）を除く。
- (2) 配布時間：午前9時から午後5時まで
- (3) 配布場所：八王子市役所契約資産部資産管理課（以下「事務局」という。）

### 2. 説明会

本募集要項に関する説明会を以下のとおり実施します。参加を希望される方は、参加申込をしてください。

- (1) 実施日時：令和5年（2023年）6月19日（月）午後1時から1時間程度
- (2) 実施場所：八王子市役所 本庁舎事務棟8階 801・802会議室
- (3) 受付期間：令和5年（2023年）6月7日（水）から6月16日（金）まで
- (4) 提出先：事務局
- (5) 提出方法

参加申込は、別紙「参加申込書及び提案書類作成要領」（以下「様式集」という。）に定める様式1「説明会参加申込書」を事務局へ電子メールで提出してください。

件名には「子安モデル事業 説明会申込書」と記載してください。

### 3. 質問の受付と回答

- (1) 受付期間：令和5年（2023年）6月7日（水）から6月28日（水）まで
- (2) 提出先：事務局
- (3) 提出方法

質問事項は、別紙「様式集」に定める様式2「質問書」を使用して内容を簡潔にまとめ、事務局へ電子メールで提出してください。

件名には「子安モデル事業 質問書」と記載してください。

- (4) 回答方法

提出された質問事項の回答は、令和5年（2023年）7月12日（水）までに市ホームページに質問者名を伏せて公表します。なお、回答については、本募集要項の修正又は追加として扱います。

#### 4. 1次審査書類の提出

以下のとおり、1次審査書類を提出して下さい。

(1) 受付期間：令和5年（2023年）6月7日（水）から8月14日（月）まで  
※閉庁日を除く。

(2) 受付時間：午前9時から午後5時まで

(3) 提出先：事務局

(4) 提出方法

ア 書類の提出については、郵送又は持参してください。

(ア) 持参による提出の場合

閉庁日を除く午前9時から午後5時までとし、来庁前に事務局まで連絡をお願いします。

(イ) 郵送による提出の場合

受付期間内の消印を有効とします。また、不達及び遅配を原因とする参加者の不利益に対して本市は責任を負いません。参加者において配達完了を確認する等の対策を講じてください。

イ 持参又は郵送した書類一式の電子データを、電子メールにより提出してください。

(ア) 件名に「子安モデル事業 1次審査書類」と記載してください。

(5) 提出書類

提出書類の作成については、別紙「様式集」を参照してください。

(6) 留意事項

受付期間内（上記（4）ア（イ）を除く。）に提出がない場合は受けられませんので、余裕をもって提出してください。

(7) 参加要件の確認

グループから提出された書類を基に1次審査（適格審査）を行い、「第2・1. 参加者の資格要件」及び別紙に定める「評価・選定基準」を満たしていることを確認します。その結果を令和5年（2023年）8月31日（木）までに代表者へ電子メールで通知します。

なお、参加資格要件の確認基準日については1次審査書類受付日とします。

## 5. 2次審査提案書類の提出

以下のとおり、2次審査提案書類を提出して下さい。

(1) 提出期限：令和5年（2023年）9月29日（金）

(2) 提出先：事務局

(3) 提出方法

ア 書類の提出については、郵送又は持参してください。

(ア) 持参による提出の場合

閉庁日を除く午前9時から午後5時までとし、来庁前に事務局まで連絡をお願いします。

(イ) 郵送による提出の場合

提出期限内の消印を有効とします。また、不達及び遅配を原因とする参加者の不利益に対して本市は責任を負いません。参加者において配達完了を確認する等の対策を講じてください。

イ 持参又は郵送した書類一式の電子データを、電子メール等により提出してください。

(ア) 電子記録媒体（CD-R 又は DVD-R）による提出の場合は、上記アにおいて提出する際に同封して提出してください。

(イ) 電子メールによる提出の場合は、件名に「子安モデル事業 2次審査提案書類」と記載してください。

(4) 提出書類

提出書類については、別紙「様式集」を参照し、作成してください。

(5) 留意事項

受付期間内（上記（3）ア（イ）を除く。）に提出がない場合は受け付けられないので、余裕をもって提出してください。

## 6. 参加申込書類及び提案書類の取扱

(1) 本事業の参加に際して提出された書類は、返却しません。様式の指定があるものについては、別紙「様式集」に定める当該様式を使用してください。

(2) 提出された書類の著作権はそれぞれのグループ（作成者）に帰属します。ただし、提案内容の公表及びその他本市が必要と認める場合、本市は、提出された書類の全部又は一部を代表者と協議の上、無償で使用できるものとします。

## 7. 参加者資格の喪失及び参加辞退

### (1) 参加者資格の喪失

1次審査書類受付日の翌日から仮契約締結までの間に、参加者が「第2・1. 参加者の資格要件」に示す参加者資格を満たさなくなった場合、当該参加者は本募集の参加者資格を喪失することがあります。

### (2) グループの代表者及び参加者変更等

代表者の変更、参加者の追加及び辞退については、別紙「様式集」に定める様式16「参加者等変更届」を使用し、事務局へ速やかに提出するとともに、市の承諾を受けることとします。なお、上記「5. 2次審査提案書類の提出・(1)」を過ぎた後の変更は、原則認めないものとします。

参加者に変更等が生じた場合、変更後の参加者資格を「第2・1. 参加者の資格要件」で確認し、代表者へ電子メールで通知します。

### (3) 参加辞退

1次審査書類提出後に辞退する場合は、別紙「様式集」に定める様式15「参加辞退届」を使用し、事務局へ提出してください。提出にあたっては、代表者が届け出るものとします。

## 第5 評価・選定方法等

### 1. 評価・選定方法

グループから提出された提案書等の審査は、別紙に定める「評価・選定基準」に従い、評価会議で評価を行い、評価点の合計（総合評価点）により、事業予定者となる最優秀提案者及び次点提案者を選定し、市が決定します。

1次審査は適格審査を行い、2次審査は、1次審査通過者からの事業計画及び買受希望価格の審査を行います。審査項目、審査方法については、別紙「評価・選定基準」によるものとします。

※詳細については、別紙「評価・選定基準」を参考にしてください。

### 2. 最優秀提案者及び次点提案者の選定結果通知・公表

市は、選定結果を各代表者へ通知し、最優秀提案者及び次点提案者は市ホームページで公表します。

なお、基本協定を締結したグループの事業計画（概要）、買受希望価格等を市ホームページで公表します。

## 第6 事業主との契約手続等

基本協定は、事業予定者（最優秀提案者）と締結します。また、土地売買契約は、事業予定者のうち事業主と締結します。

### 1. 基本協定書の締結

事業予定者は、本事業に係る土地の事業実施計画等に関して、土地売買仮契約の締結までに市と「基本協定書」を締結します。

また、事業予定者と基本協定書の内容について合意に至らなかった場合等の何らかの理由で基本協定書を締結できなかったときなどは、次点提案者と基本協定書についての協議を行うことができるものとします。

### 2. 土地売買契約の締結

- (1) 事業予定者のうち事業主は、市と「土地売買契約」により、土地売買仮契約を締結することとします。
- (2) 正当な理由なく、期日までに「土地売買仮契約」が締結に至らなかった場合は、最優秀提案者の地位は消滅します。
- (3) 売買仮契約締結時には、印鑑（代表者印）、法人の登記事項証明書及び定款が必要になります。
- (4) 本事業に係る土地の売却については、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第8号、並びに、議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和39年条例第6号）第3条の規定により、八王子市議会の議決が必要となるため、土地売買仮契約を締結し、議決を経て本契約となります。
- (5) 次点提案者の地位は、本契約成立をもって消滅するものとし、その旨を書面で通知します。なお、次点提案者の地位を第三者に移転することはできません。
- (6) 八王子市議会の議決を得られない場合は、土地売買仮契約は無効とし、全てのことに關して、市は一切責任を負いません。
- (7) 土地売買仮契約の締結及び契約保証金の納付
  - ア 土地売買仮契約の締結時には、契約保証金として契約予定金額の100分の10以上を納付していただきます。なお、契約保証金は売買代金に充当するものとし、当該保証金には利息を付さないものとします。
  - イ 土地売買仮契約締結後、契約解除事由に該当する場合や売買代金の全額が納付されない場合、本市は契約を解除できるものとし、この場合、契約保証金は本市に帰属するものとします。
  - ウ 土地売買仮契約及び本契約に関する費用は、事業主の負担となります。

(8) 売買代金の納付及び土地の引き渡し

- ア 本事業地は、現状のまま引き渡します。敷地の整備、草木の除去、敷地内外の電柱・交通安全施設、並びに囲障・擁壁等の撤去、移設は市では行いません。  
※詳細については、別紙「物件調書」を参照してください。
- イ 本契約締結日（議決日）から本事業地の引き渡し日までの間において、市の責めに帰することのできない理由により、本事業地が滅失、き損等の損害が生じた場合、市は責任及び損害を負担しません。
- ウ 本事業地の活用にあたっては、「第2 募集条件」及び別紙「評価・選定基準」に掲げる事項並びに法令等の規制を遵守してください。
- エ 売買代金の支払期限は、令和6年（2024年）4月30日（火）までを予定しています。
- オ 売買代金の入金完了したとき、事業地の所有権移転及び事業主への引き渡しがあったものとします。

3. 所有権移転登記等

- (1) 本事業地の全面積を譲渡対象とし、所有権を移転します。
- (2) 売買代金の入金を確認後、市が所有権移転登記を囑託します。なお、登記に要する費用は、事業主の負担とします。
- (3) 提案書に記載する事業内容に基づく、工事の着手及び本事業が完了した旨を市に通知するものとします。
- (4) 所有権移転完了後も、事業主は市の求めに応じ、提案書に記載する事業内容の実施に関する協議及び調整に協力することとします。
- (5) 事業地に賦課される公租公課については、事業主の負担とします。

## 第7 事業実施に係るリスク・責任等

現在、以下のようなリスク・責任等を予定しています。具体的には、市と事業主が締結する契約等で規定いたします。

### 1. 事業地における住宅の整備に係る事項

- (1) 提案書に記載する事業内容に起因する損害については、事業主及び協力会社が責任を負うこととします。
- (2) 提案書に記載する事業内容及び建設工事に係る近隣への説明は事業主及び協力会社が行うものとし、これらに関する責任を負うこととします。
- (3) 法令の改正、不可抗力等により、設計変更、工期延長、建設費の増加等が生じた場合は、事業主及び協力会社が責任を負うこととします。
- (4) 整備した住宅に瑕疵があることが判明した場合、事業主及び協力会社はその取得者に対し責任を負うこととします。
- (5) 地質調査、土壌汚染調査及び地下埋設物調査は実施していません。売買契約後、事業整備において地下埋設物が発生した場合の撤去に生じる費用及び地盤調査、土壌改良等にかかる費用は事業主（買受者）の責任と負担において実施するものとし、市はそれらの責任、費用の負担には応じません。

### 2. 土地売買に係る事項

事業地を市より買い受けた後の土地に関する事項（数量の不足等の瑕疵、義務等）は、事業主が責任を負うこととします。

### 3. 住宅の分譲に係る事項

整備した住宅の分譲に関する義務等は、事業主及び協力会社はその取得者に対し責任を負うこととします。