

長府駅前駐輪場跡地等の売却に係る
公募型プロポーザル募集要領

令和7年8月
下関市

＜目次＞

	ページ
第1 募集の内容.....	- 1 -
1 趣旨・目的.....	- 1 -
2 本物件の概要.....	- 1 -
3 提案を求める内容.....	- 1 -
第2 参加資格.....	- 2 -
1 参加制限.....	- 2 -
2 資格要件.....	- 3 -
第3 売却の条件.....	- 4 -
1 事業の条件.....	- 4 -
2 買受希望価格.....	- 4 -
3 本物件の引渡し.....	- 4 -
第4 参加手続き.....	- 4 -
1 担当部署及び問合せ先.....	- 4 -
2 募集要領の配布.....	- 4 -
3 現地見学会（希望者のみ）.....	- 4 -
4 質問及び回答.....	- 5 -
5 参加申込書等の提出.....	- 5 -
6 提案書の提出.....	- 6 -
7 その他.....	- 6 -
第5 評価及び選定手続き.....	- 7 -
1 評価基準.....	- 7 -
2 評価方法.....	- 7 -
3 プレゼンテーション及びヒアリングの実施.....	- 7 -
4 売却先候補者の選定方法.....	- 7 -
5 失格事項.....	- 8 -
6 選定結果の通知・公表.....	- 8 -
第6 売買契約.....	- 8 -
1 契約の手順.....	- 8 -
2 売却先候補者との協議不成立等の場合.....	- 8 -
3 契約の締結.....	- 8 -
4 売買代金の支払い.....	- 9 -
5 所有権の移転登記.....	- 9 -
6 購入者の義務.....	- 10 -
7 その他の注意事項.....	- 11 -
別紙1 物件調書.....	- 12 -
別紙2 現地見学会参加申込書.....	- 23 -
別紙3 質問書.....	- 24 -
別紙4 参加申込書及び提案書提出書類一覧.....	- 25 -
別紙5 評価基準.....	- 27 -
別紙6 市有財産売買契約書（案）、不動産売買契約書（案）.....	- 28 -

*この「長府駅前駐輪場跡地等の売却に係る公募型プロポーザル募集要領」を以下「本要領」、本要領に係る公募型プロポーザルを以下「本プロポーザル」という。

*本プロポーザルは、下関市及び西日本旅客鉄道株式会社の二者の土地を合同で売却するものであり、係る事務については下関市が一括して行うものとする。

第1 募集の内容

1 趣旨・目的

下関市（以下「甲」という。）が所有する土地（下関市長府松小田本町2番13及び2番14）及び西日本旅客鉄道株式会社（以下「乙」という。）が所有する土地（下関市長府松小田本町2番47、2番48及び下関市長府松小田北町12番15）（以下これらを「本物件」という。）について、本要領に基づき、公募型プロポーザル方式により事業者を広く公募し、最も優良な提案を行った事業者に売却する。

2 本物件の概要

	所在・地番	登記地目	地積(㎡)
甲所有の土地	下関市長府松小田本町 2 番 13	雑種地	1, 445. 52
	下関市長府松小田本町 2 番 14	雑種地	198. 21
	計		1, 643. 73
乙所有の土地	下関市長府松小田本町 2 番 47	鉄道用地	1, 293. 95
	下関市長府松小田本町 2 番 48	鉄道用地	22. 27
	下関市長府松小田北町 12 番 15	鉄道用地	71. 99
	計		1, 388. 21
合 計			3, 031. 94

※詳細別紙1「物件調書」のとおり

3 提案を求める内容

本物件を活用する事業（施設整備計画及び実施する事業等）を提案すること。ただし、次の「（1）土地利用に当たっての基本的な考え方」を踏まえ、地域住民へ配慮した提案とすること。

（1）土地利用に当たっての基本的な考え方

本物件の土地利用に当たっては、第3次下関市総合計画におけるまちづくりの基本理念「可能性を築くまち」を踏まえ、本物件の立地特性を活かし、まちなかの賑わいを創出する必要がある。また、長府駅周辺都市再生整備計画においては、歴史と産業の調和を図ったJR長府駅周辺整備等により、子どもからお年寄りまで地域住民及び来訪者が安全で快適に過ごすことのできるまちづくりを目指すこととしている。

ア 下関市総合計画の位置付け

本物件を含むJR長府駅エリアは、第3次下関市総合計画において、高度な都市的サービスを担う市街地機能を有する「都市拠点ゾーン」と豊かな自然と共生し、その恵みを生かしたまちづくりを推進する「田園環境共生ゾーン」を形成し、各ゾーンを地域連携軸（鉄道等の交通網）で繋ぎ、経済の活性化や生活の利便性の向上に資する機能維持・強化を図ることとしている。

イ 下関市都市計画マスタープランの位置付け

本物件を含むJR長府駅エリアは、交通結節機能の充実に図るとともに、市街地内

で身近な地域における日常生活サービスの提供、都市活動の維持を図るための拠点として、コンパクトな市街地の維持・活用を図る地域拠点エリアとされている。

ウ 下関市立地適正化計画の位置付け

本物件を含むＪＲ長府駅エリアは、居住の誘導や人口密度を維持するための「居住誘導区域」に位置付けられている。

エ 長府駅周辺地域への配慮

本物件の活用に際しては、以下の事項に配慮した提案に努めることが望ましい。

- ・長府駅周辺地域の状況を踏まえた、地域に不足しているサービスや施設の提案
- ・地域経済活性化を図るための、市内企業の積極的な活用
- ・事業の計画段階及び実施段階における、地域住民への十分な配慮

(2) 公募・選定スケジュール

募集要領の配布	令和 7 年 8 月 8 日（金）
現地見学会	令和 7 年 10 月 28 日（火）
質問・回答	令和 7 年 10 月 29 日（水）～11 月 14 日（金）
参加申込書の提出期間	令和 7 年 10 月 29 日（水）～11 月 28 日（金）
参加資格の確認・通知	令和 7 年 12 月中旬まで
提案書の提出	令和 7 年 12 月 26 日（金）
プレゼンテーション ※実施する場合	令和 8 年 1 月下旬
評価・選定結果の通知	令和 8 年 2 月上旬
各土地所有者と売買契約締結	令和 8 年 3 月上旬

第 2 参加資格

1 参加制限

次に掲げる者は、参加資格を有しない。

- (1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- (2) 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立てをした者にあつては再生計画の認可決定がなされていない者、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続開始の申立てをした者にあつては更生計画の認可決定がなされていない者
- (3) 国税及び下関市税を滞納している者
- (4) 契約締結日までの期間に、下関市競争入札参加有資格者指名停止等措置要綱及び本市のその他の機関が定める入札参加停止等の基準に基づく入札参加停止措置を受けている者
- (5) 次のいずれかに該当する者

ア 役員等（法人の役員、その支店又は常時契約を締結する事務所の代表者その他経営

に実質的に関与している者、使用人その他の従業員若しくは構成員をいう。以下この項において同じ。）が、暴力団（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。以下「暴力団対策法」という。）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この項において同じ。）又は暴力団員（暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下この項において同じ。）であると認められるとき。

イ 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していると認められるとき。

ウ 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と認められるとき。

エ 役員等が、暴力団又は暴力団員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と認められるとき。

オ 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と認められるとき。

カ 暴力団若しくは暴力団員又はアからオまでに該当する者の依頼を受けて、本プロポーザルに参加していると認められるとき。

（6）公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体又はこれに属する者

2 資格要件

（1）基本的要件

応募者は、提案事業の実施において、以下の業務を行う能力を有すること。

ア 本物件の売買契約の締結

イ 本物件を活用した事業の運営

ウ その他提案事業に必要な業務

（2）応募者の構成

ア 単独の法人又は複数の法人により構成されるグループであること。なお、法人とは日本国内で商業・法人登記をしている者をいう。

イ 応募は1法人又は1グループにつき1提案に限る。なお、グループで応募する場合、当該グループの構成員は、別のグループの構成員となることはできず、又は単独で応募することはできない。

ウ グループで応募する場合、グループの代表となる法人（以下「代表法人」という。）

1 社を定め、代表法人が提出書類を取りまとめ、一括して提出すること。

エ グループで応募する場合、上記（1）の役割について、代表法人は少なくともアの役割を担い、他の構成員はイ又はウの役割を担うこと。

（3）法令等の遵守

本要領及び関係法令等を遵守する者であること。

第3 売却の条件

1 事業の条件

本物件の売買契約締結の日から5年間は、第1の3により提案した内容に基づき事業を実施すること。

2 買受希望価格

(1) 応募者は、次の費用を自ら負担することを前提として、買受希望価格を提案すること。

ア 本物件の購入に係る諸費用

イ 本物件内（地中を含む。）における埋設物・廃棄物・土壌・その他残存物の解体・撤去・処分に係る諸費用

ウ 提案内容に基づく施設の整備、維持管理及び運営に係る諸費用

エ その他提案内容に基づく事業の実施に必要な費用

(2) 最低売却価格以上の価格を、買受希望価格として提案すること。

最低売却価格 98,265,000円

3 本物件の引渡し

本物件は、甲及び乙から購入者への引渡し時点における現状有姿での引渡しとなる。

第4 参加手続き

1 担当部署及び問合せ先

〒751-8521 下関市南部町1番1号（下関市役所本庁舎東棟4階）

下関市総務部資産経営課公共施設マネジメント推進室

電話 083-231-1472 FAX 083-231-3158

電子メールアドレス fmsys@city.shimonoseki.lg.jp

※なお、電子メールを送付した場合は、必ず電話により到達を確認すること。

2 募集要領の配布

(1) 配布期間

令和7年8月8日（金）～令和7年11月28日（金）（第4の1の担当部署での配布は、土曜日、日曜日及び祝日を除く。）

(2) 配布時間（第4の1の担当部署での配布に限る。）

午前9時～午後5時（正午から午後1時までを除く。）

(3) 配布方法

第4の1の担当部署での配布又は下関市ホームページからのダウンロード

URL：<https://www.city.shimonoseki.lg.jp/site/nyuusatu/134899.html>

3 現地見学会（希望者のみ）

（1）日時

令和7年10月28日（火）午後2時～午後3時

※希望者多数の場合は、別途時間を設ける場合がある。

（2）集合場所

本物件（現地）

なお、現地には駐車場がないため、公共交通機関等を利用するか、周辺の駐車場を確保すること。

（3）参加申込

参加希望者は、別紙2「現地見学会参加申込書」に必要事項を記入の上、上記第4の1の電子メールアドレスあてに、令和7年10月27日（月）までに提出すること。電子メール送信後、電話により到達を確認すること。なお、参加人数は1法人又は1グループにつき3名までとする。

（4）その他

現地見学会は、甲及び乙において実施する。ただし、質疑応答の時間は設けない。質問及びその回答は、第4の4「質問及び回答」による。

4 質問及び回答

（1）受付期間

令和7年10月29日（水）～令和7年11月14日（金）

別紙3「質問書」に内容を簡潔にまとめた上で、上記第4の1の電子メールアドレスあてに提出すること。なお、電子メール送信後、電話により到達を確認すること。

（2）回答方法

質問に対する回答は、受付期間終了後に取りまとめ、質問者の名称等を伏せた上で、受付期間終了から約1週間後を目途として下関市ホームページに掲載する。

5 参加申込書等の提出

（1）提出書類及び提出部数

別紙4「参加申込書及び提案書提出書類一覧」（1）参加申込書類のとおり

（2）提出期間

令和7年10月29日（水）～令和7年11月28日（金）

（3）提出方法

ア 持参

平日の午前9時から午後5時までに持参すること。

（正午から午後1時までを除く。）

イ 郵送

必ず簡易書留やレターパック等、到達したことが確認できる方法で郵送するとともに、提出期間内に必着とすること。なお、到達の確認は応募者が行うこととし、甲からの連絡は行わない。

※なお、上記ア及びイともに、様式4（ファイル形式：Excel）については、上記

第4の1に記載の電子メールアドレスあてに併せて送付すること。

(4) 提出場所

上記第4の1のとおり

(5) 参加資格の確認

参加申込書等により第2に示した参加資格の有無を確認した後、その結果を令和7年12月中旬頃に、応募者（グループで参加を申し込んだ場合にあっては、代表法人）へ文書にて通知する。

参加資格を満たしていない場合は、参加申込を無効とする。

6 提案書の提出

(1) 提出書類及び提出部数

別紙4「参加申込書及び提案書提出書類一覧」(2) 提案書類のとおり

(2) 提出期間

令和7年12月26日（金）まで

(3) 提出方法

上記第4の5（3）のとおり

(4) 提出場所

上記第4の1のとおり

7 その他

(1) 提出書類の取扱いは、次のとおりとする。

ア 本プロポーザルにおける売却先の選定以外の目的では使用しない。

ただし、提案された事業に関して権限を有する行政機関等へ意見聴取をするために提供する場合があるほか、公文書公開請求があった場合は、下関市情報公開条例（平成17年下関市条例第16号）に基づき取り扱うこととする。なお、公正又は適正な候補者選定に影響を及ぼすと認められる内容については、契約締結後に開示する。

イ 選定を行う作業に必要な範囲において、複製し、乙へ提供することがある。

ウ 提出された書類は返却しない。

エ 提案内容等の著作権は、応募者に帰属する。

オ 提案内容等に含まれる著作権、特許権など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ものを使用した結果、生じた責任は応募者が負う。

(2) 応募者は、本要領、物件調書、甲の市有財産売買契約書（案）及び乙の不動産売買契約書（案）の各規定並びに上記第4の4「質問及び回答」の内容を全て承知した上で応募すること。

(3) 参加申込書等の提出後に辞退する場合は、書面により第4の1記載の担当部署に届け出るものとする。

(4) 提出書類は提出後に差替、訂正又は再提出をすることはできない。

(5) 提出書類を提出した後、甲又は乙が必要と認める場合は、修正等を指示し、又は追加書類の提出を求めることがある。

- (6) 提出書類の作成、提出及びプレゼンテーション等に要する経費は、応募者の負担とする。
- (7) 提出書類の作成に用いる言語、通貨及び単位は、日本語、日本円、日本の標準時及び計量法（平成4年法律第51号）に定める単位とする。

第5 評価及び選定手続き

1 評価基準

別紙5「評価基準」のとおり

2 評価方法

- (1) 長府駅前駐輪場跡地等の売却に係る公募型プロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」という。）において、評価基準に基づき提出書類の内容について、審査及び評価を行う。
- (2) 審査委員会の評価（採点）は、評価項目ごとに平均値を算出（小数点第三位を四捨五入）した上で集計し、客観的な評価項目の価格点との合計により総合点を算出する。
- (3) 応募者が多数等により、審査委員会が必要と判断した場合は、1次審査（書面）を実施し、2次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）に進む応募者を選定し、通知する。

3 プレゼンテーション及びヒアリングの実施

- (1) プレゼンテーション

原則として、実施しない。

ただし、審査委員会が必要と判断した場合は、プレゼンテーションを行うこととする。実施する場合は、次のとおりとする。

（参考）

実施通知：令和8年1月16日（金）までに通知する。

実施予定日：令和8年1月下旬頃

※日時、場所、出席者人数等の詳細は、実施通知により案内する。

※土地所有者の立場として、乙が参考人として参加する場合がある。

- (2) ヒアリング

提出書類に疑義がある場合には、適宜ヒアリングを実施する。

4 売却先候補者の選定方法

- (1) 失格者を除いた者のうち、評価の結果、総合点が最も高く、かつ、総合点が60点以上の応募者を、売却先候補者として選定する。
- (2) 最高点の者が複数の場合は、買受希望価格の金額が最も高額な者を売却先候補者として選定する。なお、価格も同額の場合は、該当するそれぞれの者が、当初提案の価格を下限として価格提案書を再作成し、再提出された買受希望価格の金額が最も高額な者を売却先候補者として選定する。

5 失格事項

次に掲げる事項に該当する場合は、失格とする。

- (1) 第2に定める参加資格を満たさない場合
- (2) 提出書類に虚偽の内容を記載した場合
- (3) 本要領に示した条件に違反した場合
- (4) 買受希望価格の金額が第3の2の最低売却価格未満の場合
- (5) 評価の公平性に影響を与える行為があった場合
- (6) 評価に係る審査委員会に対して、直接、間接を問わず故意に接触を求めた場合
- (7) その他選定結果に影響を及ぼすおそれのある不正行為を行った場合

6 選定結果の通知・公表

売却先候補者選定後、応募者全員（グループで参加を申し込んだ場合にあっては、代表法人）に選定又は非選定の結果を令和8年2月上旬頃に通知する。また、選定結果通知日の翌営業日に、下記項目を下関市ホームページにおいて公表するとともに、第4の1の担当部署において閲覧に供するものとする。

【公表事項】

- (1) 売却先候補者の名称、総合点
- (2) (1) 以外の応募者の数

第6 売買契約

1 契約の手順

- (1) 提案された事業計画の記載内容等について、甲、乙及び売却先候補者で協議を行う。
- (2) 契約内容に合意した後、甲又は乙と売却先候補者との間で売買契約を締結する。なお、売買契約は、甲乙それぞれと締結することとし、甲は「市有財産売買契約書(案)」を、乙は「不動産売買契約書(案)」を使用する。

2 売却先候補者との協議不成立等の場合

売却先候補者との契約内容について合意しなかった場合若しくは、上記第5の5に該当することが判明した場合等、何らかの理由で売却先候補者が甲乙それぞれとの契約を締結することができなくなった場合は、次点売却先候補者と契約についての協議を行うこととする。

3 契約の締結

- (1) 売買契約は、必ず様式1「参加申込書」に記載の「法人名称及び代表者」名義で締結すること。複数の法人により構成されるグループで応募する場合は、代表法人の名称及び代表者名義で売買契約を締結すること。
- (2) 売却先候補者（グループで応募する場合にあっては、代表法人。以下この項（3）（4）（5）に同じ。）は、選定結果通知日の翌日から起算して30日以内に契約を締結すること。

- (3) 売却先候補者が期限までに契約を締結しない場合は、選定結果は無効とし、本プロポーザルへの応募は取り下げられたものとみなす。
- (4) 売買契約書(甲及び乙用各1部)に貼付する収入印紙は、売却先候補者の負担とする。
- (5) 売却先候補者が、本物件を公序良俗に反する用途に供するおそれがあるときには、売買契約を締結しない場合がある。

4 売買代金の支払い

売買代金の支払い方法は、次のとおりとする。

(1) 売買代金の決定

売却先候補者の買受希望価格を甲と乙が別に定める比率によって按分し、甲乙それぞれの土地の売買代金を決定する。

- (2) 甲の土地について、売却先候補者（グループで応募する場合にあつては、代表法人）は、売買契約の締結までに、甲に対して契約保証金を納付し、契約締結日の翌日から20日以内に売買代金と契約保証金の差額を納付すること。

ア 契約締結までに契約保証金（売買代金の100分の10に相当する額）を納付すること。

イ 売買代金の支払いに当たっては、契約保証金を売買代金に充当するため、その差額を支払うこと。

※契約保証金は、甲に帰属することとし、売買代金の一部と対当額で売買代金に充当する。

ウ 売買契約締結後（以下、売買契約締結後の売却先候補者を「購入者」という。）、購入者が上記イの差額の支払いを期限までに行わなかった場合には、売買契約を解除の上、契約保証金は違約金として甲に帰属するものとする。

エ 購入者が売買契約に定める義務を履行しないために契約を解除された場合も、契約保証金は違約金として甲に帰属するものとする。

- (3) 乙の土地について、売却先候補者（グループで応募する場合にあつては、代表法人）は、乙の土地の売買代金について乙と不動産売買契約の締結と同時に乙に対し、乙の指定金融機関への振込をもって納付すること。

5 所有権の移転登記

- (1) 本物件の所有権は、売買代金の支払いが完了したときに移転する。
- (2) 所有権移転登記の手続きは、甲所有物件については甲が行い、乙所有物件については購入者が行う。
- (3) 所有権移転登記に必要な「登録免許税」等の諸費用は、購入者の負担とする。
- (4) 購入者は、本物件の所有権移転登記前に、本物件に係る一切の権利義務を第三者に譲渡することはできない。
- (5) 売買代金完納後、購入者を義務者として課される公租公課等は、甲所有物件は、購入者の負担とし、乙所有物件は、乙及び購入者間で締結した契約書の該当する条項に基づいて清算することとする。

6 購入者の義務

(1) 本プロポーザルによる提案事業の履行義務

所有権移転後は、次の各項目を厳守の上、提案した内容に基づいた事業を履行すること。なお、グループで応募する場合は、代表法人が総括し、他のグループ構成員と連携して事業を履行すること。

ア 売買契約締結日から1年以内に提案事業に係る設計又は工事契約等を締結し、事業に着手することとし、契約締結日から5年間は提案内容に基づく用途以外に供さないこと。

イ 上記アの用途指定期間が満了するまでは、甲及び乙の承諾を得ない提案用途の変更、第三者への譲渡及び貸付等の権利の設定等を禁止する。

ウ 売買契約締結後の本物件の利用に当たっては、関係法令等を遵守すること。なお、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及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業並びに下関市暴力団排除条例（平成23年下関市条例第42号）第2条第1項第1号及び第2号に規定する暴力団及び暴力団員の関連施設その他周辺住民に著しく不安を与える施設の用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、本物件の所有権を第三者に移転し、若しくは本物件を第三者に貸与しないこと。

エ 購入者は、本物件の引渡し後、本物件上に存する構築物を撤去する場合は、購入者自らの負担により行わなければならない。この場合において、本物件上の定着物その他一切の残置物について、甲及び乙は、所有権を主張せず、購入者の負担により、購入者がこれらを処分することに異議を申し立てない。ただし、乙の所有地に隣接する構築物の撤去については、鉄道設備に関連する可能性があることから事前に乙と協議すること。

オ 新たな建築物の建設にあたっては、計画内容等の地元説明、近隣住民との協議を自らの責任及び負担で行うこと。

カ 提案事業の実施に当たり、開発許可申請の手続きによる変更等、止むを得ない事情により、提案内容を変更する場合には、事前に文書により甲及び乙に説明し、承認を得ること。ただし、本プロポーザルの趣旨に反する変更は認めない。

キ 道路、上下水道、電気、ガス、通信等の施設の整備については、それらの事業者と調整し、自らの責任及び負担で行うこと。

ク 甲は、売却した甲の物件について、提案事業の履行に違反がないかを確認するための実地検査等を行うことができるものとし、その上で、上記のアからエに違反した場合には、甲は、売却した甲の物件を買い戻すことができるものとする。買い戻す場合は、甲が指定する期間内に、購入者は、甲から買い受けた物件を更地にして引き渡すものとする。更地とは、地上及び地下の基礎構造までを除却し、整地した状態とする。ただし、具体的な原状回復の範囲、内容については、甲及び購入者で協議を行うものとする。買戻しのための除却及び更地化等に係る一切の費用は、購入者の負担とし、買戻しの期間は、契約締結日から5年間とする。なお、本項は、甲と購入者間にのみ適用される。

ただし、甲が必要と認める場合は、買戻しの特約期間の満了前に、買戻し特約の登記を抹消することができるものとし、当該抹消に係る一切の費用は事業者が負担するものとする。

7 その他の注意事項

- (1) 本物件の所有権は、売買代金全額の支払を完了したときに、甲又は乙から購入者に直接移転するものとし、何らの手続を要しないで引渡しを終わったものとする。
- (2) 売買契約締結の日から本物件の引渡しの日までにおいて、甲又は乙の責めに帰すことのできない事由により、本物件に滅失、毀損等の損害を生じたときは、その損害は、購入者が負担するものとする。
- (3) 上記(2)の場合においても、購入者は、契約の解除をすることができない。
- (4) 購入者は、物件調書の内容を承諾して購入するものとし、売買契約締結後、本物件が物件調書の記載に適合しないことを発見したとき、又は引き渡された物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの（地中埋没物、土壌汚染、地下水汚染、地盤、地質、水質等を含む。）であったときでも、甲及び乙は責任を負わないものとし、購入者は履行の追完、売買代金の減免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。

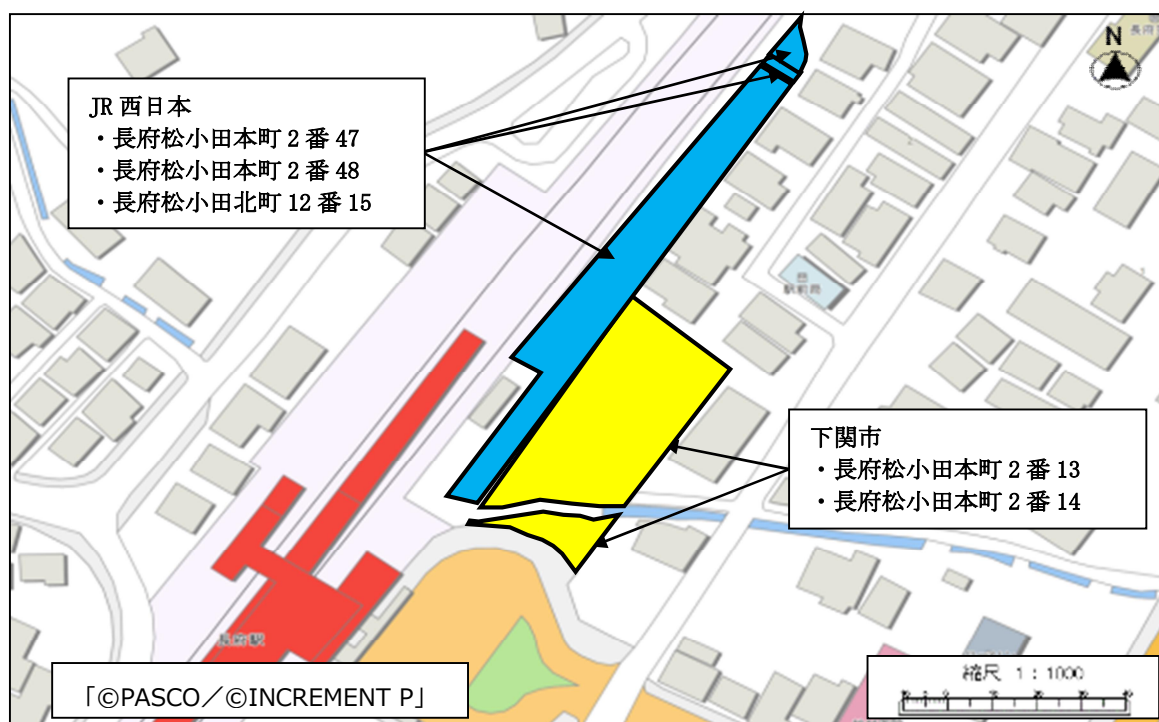
物 件 調 書

所 在 地		下関市長府松小田本町 2 番 1 3 ・ 2 番 1 4				
住 居 表 示		下関市長府松小田本町 4 番街区				
登記簿数量		1, 6 4 3. 0 0 m ²	登記地目	雑種地	形 状	明細図の とおり
実 測 数 量		1, 6 4 3. 7 3 m ²				
接 面 道 路 の 幅員及び構造		南西面が幅員約 15.5mの市道に等高に接面した、 間口約 30m、奥行約 65mのほぼ台形地			私道の負担等 に関する事項	無
都市計画		都市計画区域	下関都市計画区域		指定建ぺい率	8 0 %
		用途地域	商業地域		指定容積率	4 0 0 %
		その他	準防火地域、居住誘導区域			
供給 施設		状 況	事業所名		電話番号	
	電 気	可	中国電力 株式会社 下関セールスセンター		0 1 2 0 - 7 0 7 - 6 1 4	
	上水道	可	下関市上下水道局 お客さまサービス課		0 8 3 - 2 3 1 - 3 1 1 7	
	下水道	可				
	都市ガス	可	山口合同ガス 株式会社 新下関営業所		0 8 3 - 2 5 6 - 2 3 0 0	
交通機関		バス	サンデン交通「長府駅」バス停		南西方	約 5 0 m
		鉄道	J R 山陽本線「長府」 駅		南西方	約 5 0 m
公共施設		下関市役所長府支所			南方	約 2, 6 0 0 m
		下関市立長府小学校			北西方	約 1, 0 0 0 m
		下関市立長成中学校			南西方	約 1, 5 0 0 m

参考 事項	・ 2筆：2番13（1,445.52㎡）・2番14（198.21㎡） ・ <u>本物件は現状のまま引渡しとなります。</u> ・ 本物件は、長府駅前自転車駐車場跡地で、平成26年4月までに用途廃止し、現在は、2番13は全面にアスファルト舗装が存在し、2番14は更地となっています。 ・ 供給施設の整備状況等につきましては、事前に必ず購入希望者ご自身で各事業所へご確認ください。 ・ 土地利用に当たっては、都市計画法、建築基準法の制限を受けることがありますので、下関市都市計画課、下関市建築指導課まで事前に必ず購入希望者ご自身でご確認ください。また、その他諸規制についても、事前に必ず購入希望者ご自身でご確認の上、関係先までお問合せください。 ・ 本物件の土地利用に関し、隣接所有者等又は地域住民等との調整等は全て買受人において行っていただきます。 ・ 本物件は、土壌汚染、地下埋設物、地質調査及び地盤に関する調査は行っていないので、調査の必要があれば<u>買受人の負担とし、市は一切の責任を負いません。</u> ・ 本物件に種類、品質、数量に関して契約の内容に適合しない状態があっても、市は契約不適合責任を負いません。（消費者契約法に規定される消費者が買受人の場合にはこの限りではありません。） ・ 本物件の利用にあたる整地等の造成費は、買受人の負担となります。 ・ 本物件敷地内地上には、アスファルト舗装、フェンス、側溝、その他構造物及び工作物等が残置されており、配管やその他埋設物が存在する可能性があります。本物件は、現状のまま引渡しとなりますので、<u>構造物、工作物及び埋設物等の移設、撤去及び処分等にかかる一切の費用は買受人の負担とし、市は一切の責任を負いません。</u> ・ 越境物等に関する隣接所有者等との協議などは、全て買受人において行っていただきます。 ・ 本物件敷地内には、電柱が2本及び電柱支線が2本存在しており、敷地上空には各電柱につながる電線が存在しています。電柱、電柱支線及び電線の取扱い等については、全て買受人において関係者と協議等（移設や撤去等の関係も含む）を行っていただきます。（問合せ先：中国電力（株））
----------	---

	・本物件は、2 番 13 と 2 番 14 の間に幅約 2 m の水路が横断するように介在しております。水路を占用等される場合には下関市道路河川管理課との協議が必要となりますので、事前に必ず購入希望者ご自身でお問合せください。なお、<u>水路に係る占用申請手続き等は、全て買受人において行っていただきます。</u> ・各種ハザードマップ（高潮、洪水等）に関することは、事前に必ず購入希望者ご自身で下関市防災危機管理課までお問合せください。 ・本物件は、現状では周知の埋蔵文化財包蔵地ではありません。土木工事に際して、現段階では文化財の保護に係る法令上の手続きは必要ありませんが、掘削工事等によって遺物や遺構など埋蔵文化財と思われるものを発見した場合には、現状を変更することなく、下関市文化財保護課までお問合せください。 ・<u>この物件調書は、物件の概要を把握するための参考資料ですので、事前に必ず購入希望者ご自身において、現地及び諸規制等についての調査確認を行ってください。</u>
--	---

案 内 図



明 細 図



物件調書

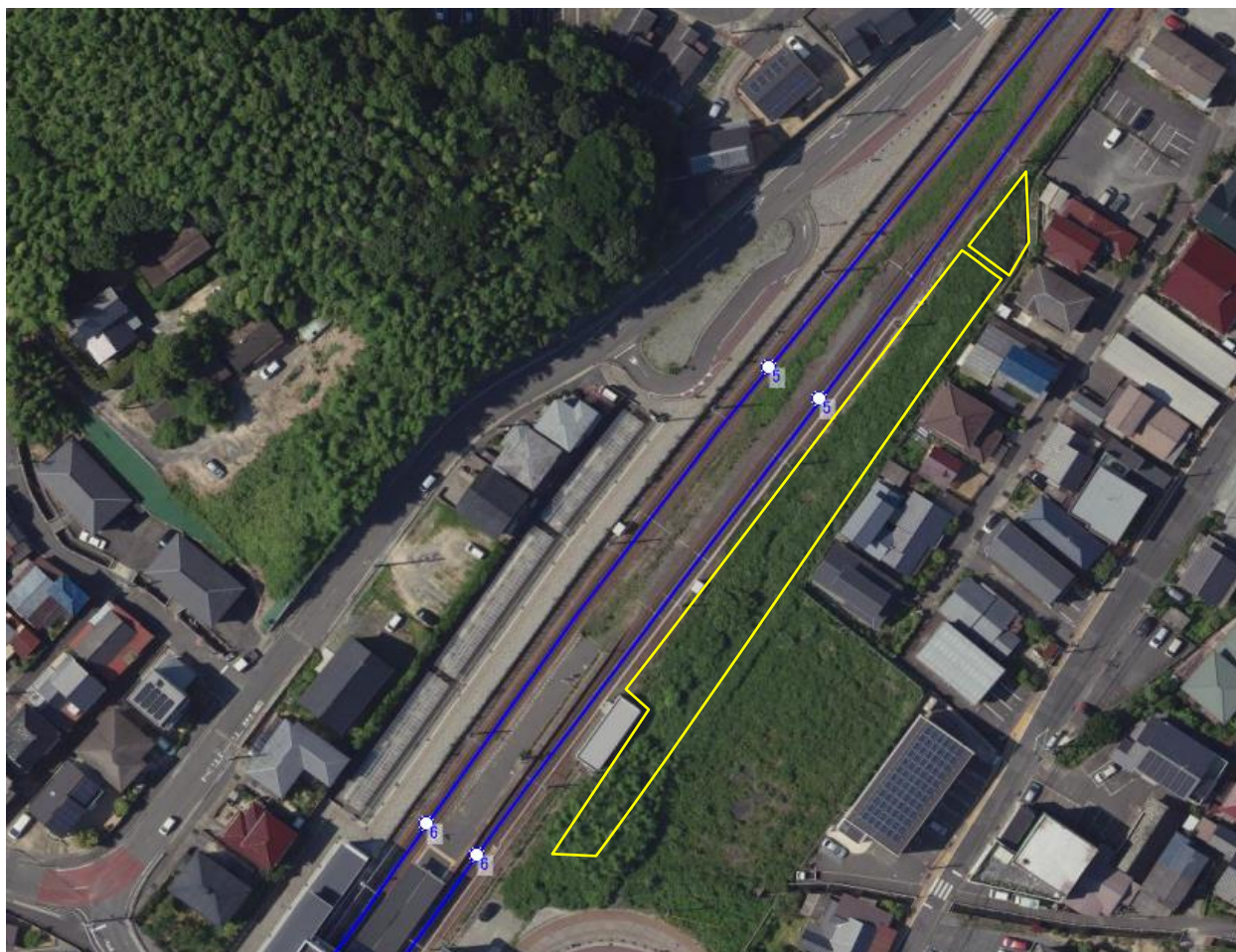
所在地		下関市長府松小田本町2番47外2筆				
1 土地の概要						
面	積	地番	地目		地積(㎡)	
			(登記)	(現況)	(登記)	(実測)
		長府松小田本町2番47	鉄道用地	雑種地	1,293	1,293.95
		長府松小田本町2番48	鉄道用地	雑種地	22	22.27
		長府松小田北町12番15	鉄道用地	雑種地	71	71.99
	計			2,774	1,388.21	
接面道路の状況		接面道路無し				
地勢等		形状:不整形(带状地) 地勢:概ね平坦(一部傾斜地有り)				
法令等による制限	都市計画区域	都市計画区域内		区域区分	市街化区域	
	用途地域	商業地域				
	建蔽率	80%	容積率	400%		
	高度規制	—	防火指定	準防火地域		
	その他の規制	居住誘導区域				
私道の負担等に関する事項		負担の有無	無	負担の内容		
供給処理施設状況		利用可能な施設	配管等の状況		事業所番号	
	電気	中国電力	無し		中国電力(株)下関セールスセンター 0120-707-614	
	ガス	山口合同ガス	無し		山口合同ガス(株) 新下関営業所 083-256-2300	
	上水道	市営水道	無し		下関市上下水道局 お客さまサービス課 083-231-3117	
	下水道	公共下水	無し		下関市上下水道局 お客さまサービス課 083-231-3117	

現地までの交通機関	鉄	道	JR山陽本線「長府駅」北東方	道路距離	約50m
	バ	ス	サンデン交通バス停「長府駅」北東方	道路距離	約50m
公 共 施 設	市 役 所		下関市役所長府支所	物件の南方	道路距離 約2,600m
	小 学 校		下関市長府小学校	物件の北西方	道路距離 約1,000m
	中 学 校		下関市長府中学校	物件の南西方	道路距離 約1,500m

備 考

- 1 本物件の境界は確定されています。
- 2 上水道の利用に当たっては、工事及び加入金等の支払いが必要になる場合があります。
(お問合せ先: 下関市上下水道局お客さまサービス課 TEL083-231-3117)
- 3 下水道の利用に当たっては、工事及び負担金の支払いが必要になる場合があります。
(お問合せ先: 下関市上下水道局お客さまサービス課 TEL083-231-3117)
- 4 本物件は、買主及び第三者が施工する工事等を起因して、列車の運転保安、旅客公衆、売主の施設に影響・危害を及ぼす恐れのある範囲内に存します。列車運行又は鉄道施設の維持管理・補修により、騒音、振動、塵埃、臭気、鉄粉の飛散、電波障害、鉄道車両洗車設備からの水の飛散等が生じる場合があります。列車の運行又は鉄道設備の維持・補修は夜間も行われ、夜間工事照明の影響が生じる場合がありますを予めご了承ください。
- 5 買主は、本物件引渡し後にその責任と費用負担において、本物件と隣接する売主所有地との間に高さ1.5m以上のフェンス等の設置により、線路への進入を防止する対策を講じる必要があること、線路に近接するため、設置位置及び施工方法等については、売主と協議のうえ実施する必要があることを予めご了承ください。
- 6 本物件内に構造物(ホーム跡)が存置されています。当該構造物の撤去等工事については線路に近接するため、施工方法等について、売主と協議のうえ実施する必要があることを予めご了承ください。
- 7 本物件内に伏びが存置されています。当該伏びについては既に使用されていません。なお、売主にて2025年度に売主土地の伏びの閉塞作業を予定しており、買主はその工事施工に協力する必要があることを予めご了承ください。
- 8 本物件敷地上空に、売主所有地内につながる電線が存在しています。電線の取扱い等については、全て買主において関係者と協議等(移設や撤去等の関係も含む)を行っていただきます。(問合せ先: 中国電力(株))
- 9 地番2番47と2番48との間に旧建設省所有の土地(地番2番10)が存在しています。
- 10 本物件は、土壤汚染調査及び地下埋設物調査を行っておりません。所有権移転後に土壤汚染、地盤沈下、地下埋設物等が発見されても売主は責任を負いません。
- 11 敷地内の構造物、工作物、埋設物、残存物も含め、あくまで現状有姿での引き渡しであり、これらの移設、撤去及び処分等にかかる一切の費用は買主の負担とし、売主は一切の責任を負いません。
- 12 買主は、上記の記載事項を含め、隣接所有者、近隣者又は関係機関等と協議が必要な場合はすべて買主が行い、売主は協議又は協議の結果について一切関与いたしません。
- 13 登記簿の面積と実測面積に違いが生じてても売買代金の精算は行いません。

位置図

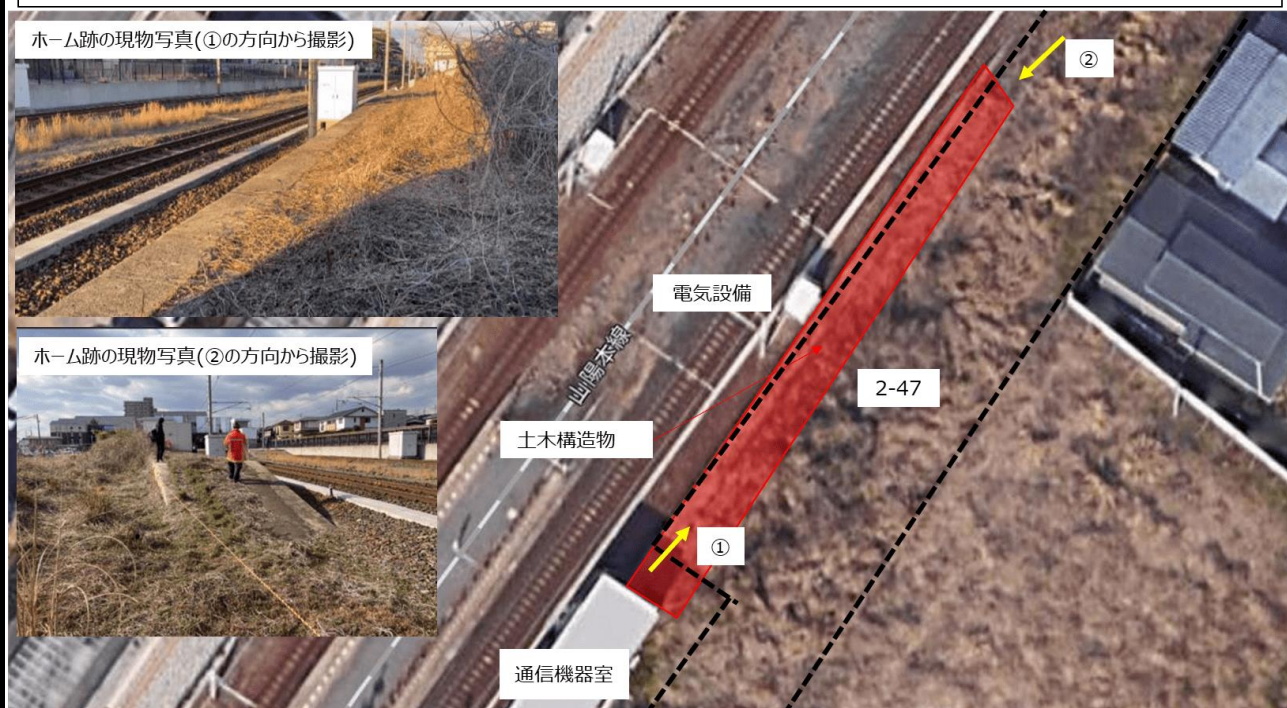


(注) 黄線は、土地の範囲を示す目安であり、境界と完全に一致しているものではありません。

物 件 状 況

土木構造物

・土木構造物（ホーム）が売却予定地(2-47)と売却予定地外(2-2)にまたがり残置



地図データ©2025 Google

(注) 赤ハッチング部は、土木構造物の範囲を示す目安であり、現地と完全に一致しているものではありません。

物 件 状 況

伏び(暗渠)

- ・12-15内に伏びあり
- ・2025年度内にJR所有地の暗渠部分は閉塞予定



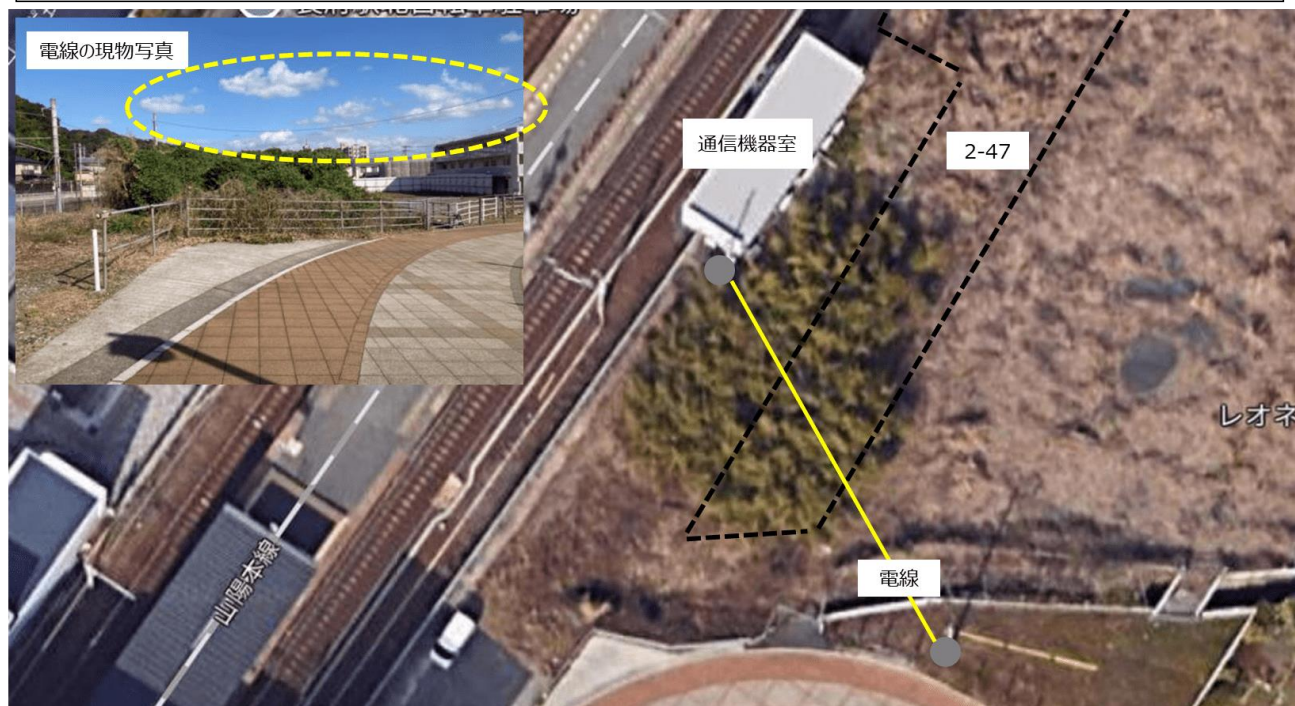
地図データ©2025 Google

(注) 黄点は、伏びの位置を示す目安であり、現地と完全に一致しているものではありません。

物件状況

電線架空

・売却地上空に電線架空あり



地図データ©2025 Google

(注) 上図は、電線の位置を示す目安であり、現地と完全に一致しているものではありません。

下関市総務部資産経営課 宛
(電子メールアドレス fmsys@city.shimonoseki.yamaguchi.jp)

現地見学会参加申込書

参加法人名	
部署名	
担当者名	
連絡先	
参加者氏名	1 : 2 : 3 : ※1 法人 3 名まで

申込期限：令和 7 年 10 月 27 日

下関市総務部資産経営課 宛
 (電子メールアドレス fmsys@city.shimonoseki.yamaguchi.jp)

質 問 書

提出者	法人名 (グループの場合は代表法人)	
	部署名	
	担当者名	
	電子メール	
	電話番号	
No.	質 問 内 容	
1		
2		
3		
4		
5		

(注意)

- ・ 行数が不足する場合には適宜追加の上、「No.」に通し番号を記入すること。
- ・ 電子メール送信後、電話(083-231-1472)により到達を確認すること。

受付期間

令和 7 年 10 月 29 日(水)～11 月 14 日(金)

参加申込書及び提案書提出書類一覧

(1) 参加申込書類

参加申込みに当たり、次の書類(No. 1～10)を提出すること。

No	様式 番号	提出書類	備 考	部数
1	1	参加申込書	複数の法人により構成されるグループで応募する場合は、グループの代表となる法人1社を定め、代表法人が応募に係る手続きを行うこと。 なお、代表法人は、本物件の売買契約を締結する者とし、グループ構成員とその役割(公募要領第2の2(1)に規定)を記載すること。	1
2	2	誓約書	—	1
3	—	申込事業者の概要※	事業内容、沿革、運営方針、組織体制等が分かるものを提出すること。	1
4	—	法人登記簿謄本※	発行日から3箇月以内のもの。原本に限る。	1
5	—	法人定款※	最新のもの	1
6	3	事業実績書※	様式3に加えて任意様式による補足資料の提出も可とする。	1
7	4	役員等一覧表※	—	1
8	—	印鑑証明書※	発行日から3箇月以内のもの。原本に限る。	1
9	—	下関市税納税証明書※	市税の未納がないことを証明するもの 発行日から3箇月以内のもの。原本に限る。	1
10	—	法人税、消費税及び地方消費税納税証明書※	法人税、消費税及び地方消費税の未納がないことを証明するもの 発行日から3箇月以内のもの。原本に限る。	1

(2) 提案書類

提案に当たり、次の書類(No. 1～8)を提出すること。

No	様式 番号	提出書類	備 考	部数
1	5	提案申込書	複数の法人により構成されるグループで応募する場合は、代表法人が応募に係る手続きを行うこと。	1
2	6	事業計画書	別表「整備スケジュール」を併せて作成すること。 様式5に加えて任意様式による補足資料の提出も可とする。 グループ応募の場合は、1つの計画書にまとめて記入すること。	10 〔正本1 副本9〕
3	—	施設配置図及び平面図	縮尺等は任意	10
4	7	初期投資計画書	施設整備費をはじめとした初期費用の見込みについて調達資金と併せて記載すること。 グループ応募の場合は、1つの計画書にまとめて記入すること。	10
5	—	長期収支計画書	本事業に関する支出及び収入の見込みについて、収支の前提条件(利用者数・職員数等)とともに、項目ごとに可能な限り詳細に記載した計画を作成すること。様式は任意とするが、当該法人の財務諸表を基に作成すること。	10

6	—	長期損益計画書		1 0
7	—	直近3箇年の 財務諸表※	貸借対照表・損益計算書・キャッシュフロー計算書・勘定科目 内訳明細書等の法令等に基づき作成された決算書類	1 0
8	8	価格提案書	—	1 0

※複数の法人グループで応募する場合は、全構成員分を提出すること。

(注意)

- ・原則、A4判により提出すること((2) 資料 No. 3 を除く)。
- ・提出書類には、真に必要な場合を除き、個人情報に記載しないこと。
- ・様式の記載欄が不足する場合には行等を適宜追加すること。
- ・提出書類はファイル等にまとめ、各資料ごとに「資料 No. 」を記載したインデックスラベルを貼り付けること。
- ・(1) 資料 No. 7 (様式4)は、電子データ(Excel)も併せて提出すること。
提出先電子メールアドレス：fmsys@city.shimonoseki.yamaguchi.jp
- ・様式は下関市ホームページからダウンロードが可能
<https://www.city.shimonoseki.lg.jp/site/nyuusatu/134899.html>

評 価 基 準

評価項目	評価内容		主な 審査書類	配点
資力及び 収支計画	収益や資産、資本等からみて事業遂行するために必要な資力を有しているか。		提案書類 No. 4～7	10点
	収入及び支出の内容並びにその額の見込みが適切に設定されており、持続可能な収支計画であるか。			
事業実績	提案内容に活かせる過去の事業内容や運営実績があるか。		参加申込書類 No. 6	5点
活用計画	都市拠点としての利便性、快適性及びシンボル性を備えた駅前空間を創出する計画であるか。	日常生活サービスの提供など市民の利便性の向上に繋がること。	提案書類 No. 1～3	15点
		長府駅周辺のにぎわい創出、定住人口及び交流人口の拡大に資すること。		15点
		周辺地域の特性や景観に配慮し、地域振興に貢献すること。		15点
小 計				60点
価格点	満点(40点)× (当該買受希望価格／全提案内容のうち最高価格) ※小数点以下四捨五入		提案書類 No. 8	40点
小 計				40点
合 計				100点

市 有 財 産 売 買 契 約 書 (案)

売出人下関市（以下「甲」という。）と買受人（以下「丙」という。）とは、市有財産の売買について、次の条項により契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第 1 条 甲丙両者は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（本物件）

第 2 条 甲は、その所有する次の市有財産（以下「本物件」という。）を現状有姿のまま丙に売り渡し、丙は、これを買受ける。

所 在 地	登記地目	数量（㎡）	備 考
下関市長府松小田本町 2 番 13	雑種地	1,445.52	
下関市長府松小田本町 2 番 14	雑種地	198.21	

2 甲丙両者は、本物件の所在地等及び別紙 1 容認事項を確認し、この契約締結後は、一切の異議を述べないものとする。

（売買代金）

第 3 条 本物件の売買代金（以下「売買代金」という。）の額は、金 円とする。

（契約保証金）

第 4 条 丙は、契約保証金として金 円を、この契約締結と同時に、甲の指示する手続により甲に納付しなければならない。

2 契約保証金は、第 23 条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

3 契約保証金には利息を付さない。

4 甲は、丙が次条に定める義務を履行したときは、契約保証金を売買代金に充当するものとする。

5 甲は、丙が次条に定める義務を履行しないときは、契約保証金を甲に帰属させるものとする。

（売買代金の支払）

第 5 条 丙は、売買代金の額から契約保証金の額を除いた金 円を、甲の発行する納入通知書により、契約締結の日から 20 日以内に甲に支払わなければならない。

（所有権の移転）

第 6 条 本物件の所有権は、丙が売買代金を完納した時に甲から丙に移転する。

（登記嘱託請求書等）

第 7 条 丙は、この契約締結と同時に、登記嘱託請求書に登録免許税の領収書又は登録免許税相当額の収入印紙を添えて甲に提出しなければならない。

（本物件の引渡し）

第 8 条 本物件は、第 6 条の規定により本物件の所有権が甲から丙に移転した時に引渡し

があったものとする。

- 2 丙は、前項の規定により本物件の引渡しが完了した後、遅滞なく、市有財産受領書を甲に提出しなければならない。

(遅延利息)

第9条 丙は、第5条に規定する期限内に売買代金を完納しなかったときは、当該期限の翌日から未払金額を納付する日までの期間の日数に応じ、当該未払金額に年14.5パーセントの割合を乗じて得た金額を遅延利息として甲に支払わなければならない。

(用途指定)

第10条 甲は、本物件について次項から第4項までに定めるところにより丙と用途指定の特約をする。

- 2 丙は、本物件を長府駅前駐輪場跡地等の売却に係る公募型プロポーザル募集要領（以下「公募要領」という。）に従い提案した事業の用途（以下「指定用途」という。）に供しなければならない。

- 3 丙は、本物件について、この契約締結の日から1年以内に指定用途に係る工事等に着手しなければならない。

- 4 丙は、本物件をこの契約締結の日から起算して5年間（以下「指定期間」という。）は指定用途に供さなければならない。

(事業計画書の変更)

第11条 丙は、公募要領に従い提案した事業計画書について、やむを得ない事由により内容を変更しようとするときは、あらかじめ変更を必要とする事由及び変更後の計画を詳細に記載した書面をもって甲に説明し、その承認を受けなければならない。

(用途の制限)

第12条 丙は、本物件を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事務所の用に供しない。

- 2 丙は、この契約締結の日から指定期間満了の日まで、本物件を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殊営業その他これらに類する業の用に供しない。

(権利の設定及び所有権の移転等の禁止)

第13条 丙は、この契約締結の日から指定期間満了の日まで、甲の承認を得ないで、本物件に地上権、質権、抵当権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「権利の設定」という。）をし、又は本物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転（以下「所有権の移転」という。）をしてはならない。ただし、あらかじめ甲の書面による、承認を受けたときは、この限りではない。

- 2 丙は、第三者に対し前項に定める権利の設定をするときは、当該第三者に対して第10条に定める指定用途及び第12条に定める用途の制限に関する義務に違反する使用をさせてはならない。

3 丙は、第1項ただし書に定めるところにより第三者に対して本物件の所有権の移転をするときは、当該第三者に対して第10条に定める用途指定及び第12条に定める用途の制限に関する義務を承継させなければならない。

4 前項に定める義務の承継は書面によるものとし、丙は、甲に対し書面の内容を報告し、承認を受けなければならない。

(近隣住民等への配慮)

第14条 丙は、この契約締結の日から、本物件を善良なる管理者の注意をもって管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないようにしなければならない。

(買戻しの特約)

第15条 甲は、丙がこの契約締結の日から指定期間満了の日まで、第10条、第12条又は第13条の規定に違反する場合には、本物件を買い戻すことができる。

2 甲は、前項の規定により本物件を買い戻すときは、売買代金を丙又は転得者に返還し、契約費用は返還しないものとする。この場合において、当該売買代金には、利息を付さない。

3 第23条の規定は、第1項の規定により買戻しを行った場合に準用する。

4 買戻しの特約は、登記により設定する。

(実地調査等)

第16条 甲は、この契約締結の日から指定期間満了の日まで、本物件について甲が必要と認めるときは、使用状況等を実地に調査し、又は丙に対して所要の報告を求めることができる。

2 丙は、甲から要求があるときは、本物件について使用状況等の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて本物件の使用状況等を甲に報告しなければならない。

3 丙は、正当な理由なく第1項に定める実地調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は前項の規定による報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(危険負担)

第17条 丙は、この契約締結の時から第8条の規定による本物件の引渡しの時までの間において、本物件が甲の責めに帰することのできない事由により滅失し、又は毀損した場合においては、甲に対して売買代金の減額を請求することができない。

2 前項の場合において、丙は同項の事由をもってこの契約の解除をすることができない。

(契約不適合責任)

第18条 丙は、甲に対し、民法（明治29年法律第89号）及び商法（明治32年法律第48号）の規定並びにこの契約の他の条項にかかわらず、引き渡された本物件が種類、品質又は数量に関して契約内容に適合しないことを理由として、この契約の解除、損害賠償、本物件の修補又は売買代金の減額の請求等の一切の法的請求をすることができない。

(違約金)

第19条 丙は、次の各号に掲げ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う。

- (1) 第 10 条、第 12 条又は第 13 条第 1 項から第 3 項までに定める義務に違反したとき

売買代金の 100 分の 30 に相当する金額

- (2) 第 11 条又は第 13 条第 4 項に定める義務に違反し、又は正当な理由なく第 16 条に定める義務に違反したとき

売買代金の 100 分の 10 に相当する金額

- 2 前項の違約金は、第 23 条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

- 3 次に掲げる者がこの契約を解除した場合は、第 1 項第 1 号に掲げる事由に該当するものとみなして、同号に定める金額の違約金の支払を適用する。

- (1) 丙について破産手続開始の決定があった場合において、破産法（平成 16 年法律第 75 号）の規定により選任された破産管財人

- (2) 丙について更生手続開始の決定があった場合において、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の規定により選任された管財人

- (3) 丙について再生手続開始の決定があった場合において、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の規定により選任された再生債務者等

（契約の解除権）

- 第 20 条 甲は、丙がこの契約に定める義務を履行しないときは、催告を行うことなく、この契約を解除することができる。

- 2 丙は、前項の規定による契約の解除により損害を受けた場合であっても、その損害の補償を甲に請求しない。

（売買代金の返還等）

- 第 21 条 甲は、前条第 1 項に定める解除権（以下「解除権」という。）を行使したときは、丙が支払った売買代金を返還する。この場合において、当該返還金には利息を付さない。

- 2 丙は、甲が解除権を行使した場合においては、支払った違約金、本物件に支出した必要費、有益費その他の費用があっても、これを甲に請求しない。

（丙の原状回復義務）

- 第 22 条 丙は、甲が第 15 条の規定により本物件を買い戻すとき、又は解除権を行使した場合には、甲の指定する期日までに丙の負担において本物件を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が本物件を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

- 2 丙は、前項ただし書の場合において、本物件が滅失し、又は毀損しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。

- 3 丙は、第 1 項の規定により本物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記に係る必要書類を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第 23 条 丙は、この契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

(返還金の相殺)

第 24 条 甲は、第 15 条第 2 項及び第 21 条第 1 項の規定により売買代金を返還する場合において、丙が甲に支払うべき第 19 条に定める違約金、第 22 条第 2 項の減損額又は前条に定める損害賠償金（以下「違約金等」と総称する。）があるときは、返還する売買代金と違約金等とを対当額をもって相殺する。

(契約の費用)

第 25 条 この契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、全て丙の負担とする。

(下関市暴力団排除条例による措置に係る特記事項)

第 26 条 この契約に関する下関市暴力団排除条例（平成 23 年下関市条例第 42 号）による措置については、別紙 2 下関市暴力団排除条例による措置に係る特記事項のとおりとする。

(契約事項以外の事項)

第 27 条 この契約に定めのない事項については、甲丙協議の上、定めるものとする。

(裁判管轄)

第 28 条 この契約に関する訴えの管轄は、山口地方裁判所下関支部とする。

以上の契約締結を証するため、この証書 2 通を作成し、甲丙記名押印の上、各自その 1 通を保有する。

令和 年（ 年） 月 日

甲 下関市
下関市長 前 田 晋 太 郎

丙 住所
氏名

(ご注意)

- ・実際の契約段階において、契約書の内容が変更になる場合がありますので、予め御承知置きください。

別紙 1

容認事項

1. 本物件の引渡しは、現状有姿とすること。
2. 法令及び条例には、土地の売買のために土壤汚染を調査し、及び報告する義務等の規定はなく、本物件においても土壤汚染の調査は行っていないため、土壤汚染の有無については不明である。この契約の締結後に土壤汚染の調査、報告等が必要となった場合の費用、土壤汚染が判明した場合にその汚染された土壤の除去に係る費用その他土壤汚染の措置に係る一切の費用は、全て丙が負担すること。
3. 本物件への越境物等に関する当該越境物等の所有者、隣接地所有者等との協議、調整等については、全て丙において行うこと。
4. 本物件の利用に関し、隣接地所有者、地域住民等との協議、調整等は、全て丙において行うこと。
5. 本物件の利用のために整地等が必要な場合の造成費その他の費用の一切は、全て丙が負担すること。
6. 本物件敷地内には、アスファルト舗装、フェンス、側溝等が残置されているが、現状のまま引き渡すこととし、残置物、埋設物等の移設、撤去、処分等が必要な場合に係る一切の費用は、全て乙の負担とする。
7. 本物件の敷地内には電柱が2本及び電柱支線が2本存在しており、敷地上空には各電柱につながる電線が存在している。電柱、電柱支線及び電線の取扱いについて、必要がある場合は、全て乙において各事業者と協議等（移設、撤去等を含む。）を行うこと。

別紙 2

下関市暴力団排除条例による措置に係る特記事項

(総則)

第1条 甲と丙は、下関市暴力団排除条例（平成23年下関市条例第42号）第3条に規定する基本理念に基づき、同条例第6条の規定による措置として、この特記事項を設ける。

(暴力団排除に係る契約の解除)

第2条 甲は、丙が次の各号のいずれかに該当するときは、丙に対しなんらの催告を要せず、この契約を解除することができる。

- (1) 役員等（丙が個人である場合にはその者を、丙が法人である場合にはその役員又はその支店若しくはこの契約を締結する事務所の代表者をいう。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。以下「暴力団対策法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。
 - (2) 暴力団（暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が、経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - (3) 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したと認められるとき。
 - (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、若しくは便宜を供与するなど直接的若しくは積極的に暴力団の維持及び運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
 - (5) 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と認められるとき。
 - (6) 下請契約又は資材、原材料等の購入契約の締結に当たり、その相手方が前各号のいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
 - (7) 丙が、第1号から第5号までのいずれかに該当する者を下請契約又は資材、原材料等の購入契約の相手方としていた場合（第6号に該当する場合を除く。）に、甲が丙に対して当該契約の解除を求め、丙がこれに従わなかったとき。
- 2 前項の規定により契約を解除した場合の契約保証金の帰属及び損害賠償については、この特記事項が付加される契約の規定による。

(関係機関への照会等)

第3条 甲は、暴力団を排除する目的のため、必要と認めるときは、丙に対して、役員等についての名簿その他の必要な情報の提供を求め、その情報を管轄の警察署に提供して、丙が前条第1項各号に該当するか否かについて、照会できるものとする。

- 2 丙は、前項の規定により、甲が当該警察署に照会を行うことについて、承諾するものとする。

(本契約の履行の妨害又は不当要求の際の措置)

第4条 丙は、自ら又はこの契約の下請若しくは受託をさせた者（この条において「下請事業者等」という。）が、暴力団又は暴力団員から、この契約の適正な履行の妨害又はこの契約に係る不当要求を受けたときは、き然として拒否し、その旨を速やかに甲に報告するとともに、管轄の警察署に届け出なければならない。

2 甲、丙及び下請事業者等は、前項の場合において、管轄の警察署と協力して、この契約の履行の妨害又はこの契約に係る不当要求を排除する対策を講じるものとする。

不 動 産 売 買 契 約 書 （ 案 ）

西日本旅客鉄道株式会社（以下「乙」という。）及び_____（以下「丙」という。）は、契約外下関市（以下「甲」という。）と丙との間で売買契約が締結される物件と一体に売買されることを条件として、次の条項により乙所有不動産の売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 乙及び丙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第2条 乙は、次に掲げる物件（以下「売買物件」という。）を丙に売り渡し、丙はこれを買受けるものとする。

（土地の概要）

土地 の 表 示	所在地番	地 目	地積(登記簿)
	下関市長府松小田本町 2 番 47	鉄道用地	1293 m ²
	下関市長府松小田本町 2 番 48	鉄道用地	22 m ²
	下関市長府松小田北町 12 番 15	鉄道用地	71 m ²
	合 計 3 筆		1,386 m ²
	特記事項	上記土地に存する埋設管路・ケーブル・フェンス・構造物・側溝・境界標など構築物一切を含む。	

（売買代金）

第3条 売買代金は、金_____円とする。

（売買代金の納付）

第4条 丙は、乙に対し、売買代金の全額を本契約締結と同時に、売主の指定銀行への振込をもって支払う。なお、振込手数料は、買主の負担とする。

（所有権の移転及び売買物件の引渡し）

第5条 売買物件の所有権は、丙が乙に売買代金の支払を完了したときに、乙から丙に直接移転するものとする。

2 売買物件は、現状有姿のまま引き渡すものとし、乙、丙は売買物件の引き渡しに際し、引き渡しを完了した日を記載した書面を作成する。

（所有権の移転登記）

第6条 乙は、丙に対し、売買代金全額の受領と同時に売買物件について、買主への所有権移転登記の申請手続きに必要な書類を交付し、丙はすみやかに売買物件の所有権移転登記申請手続きを行うものとする。

2 前項の登記に要する費用は、丙の負担とする。

（用途指定）

第7条 乙は、売買物件について次項から第4項までに定めるところにより丙と用途指定の特約をする。

- 2 丙は、売買物件を、甲が定める「長府駅前駐輪場跡地等の売却に係る公募型プロポーザル募集要領」（以下「本要領」という。）に従い提案した事業の用途（以下「指定用途」という。）に供しなければならない。
 - 3 丙は、売買物件について、本契約締結の日から 1 年以内に指定用途に係る工事等に着手しなければならない。
 - 4 丙は、売買物件を本契約締結の日から起算して 5 年間（以下「指定期間」という。）は指定用途に供さなければならない。
（事業計画書の変更）
- 第 8 条 丙は、公募要領に従い提案した事業計画書について、やむを得ない事由により内容を変更しようとするときは、あらかじめ変更を必要とする事由及び変更後の計画を詳細に記載した書面をもって乙に申請し、その承認を受けなければならない。
（風俗営業等の禁止）
- 第 9 条 丙は、本契約締結の日から指定期間満了の日まで、売買物件を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及び同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業並びに山口県暴力団排除条例（平成 22 年山口県条例第 37 号）第 2 条第 1 項 4 号に規定する暴力団事務所その他周辺住民に著しく不安を与える施設の用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し、若しくは売買物件を第三者に貸してはならない。
（権利の設定及び所有権移転等の禁止）
- 第 10 条 丙は、本契約締結の日から指定期間満了の日まで、乙の承認を得ないで、売買物件に地上権、質権、抵当権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「権利の設定」という。）をし、若しくは売買物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権移転（以下「所有権の移転」という。）をしてはならない。
- 2 丙は、第三者に対し前項に定める権利の設定をするときは、当該第三者に対して第 7 条に定める指定用途及び第 9 条に定める風俗営業等の禁止に関する義務に違反する使用をさせてはならない。
 - 3 丙は、第三者に対し第 1 項に定める所有権の移転をするときは、当該第三者に対して第 7 条に定める指定期間及び指定用途並びに第 9 条に定める風俗営業等の禁止に関する義務を承継させなければならない。
 - 4 前項に定める義務の承継は書面によるものとし、丙は、乙に対し書面の内容を報告し、承認を受けなければならない。
（近隣住民等への配慮）
- 第 11 条 丙は、本契約締結の日から、売買物件を善良なる管理者の注意をもって管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないようにしなければならない。
（実地調査等）
- 第 12 条 乙は、本契約締結の日から指定期間満了の日まで、売買物件について乙が必要と認めるときは、使用状況等を実地調査し又は丙に対し、所要の報告を求めることができる。
- 2 丙は、乙から要求があるときは、売買物件について使用状況等の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて売買物件の使用状況等を乙に報告しなければならない。
 - 3 丙は、正当な理由なく第 1 項に定める実地調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は前項に定める報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。
（違約金）
- 第 13 条 丙は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ各号に定める金額を違約金として乙に支払わなければならない。
- (1) 第 7 条及び第 9 条及び第 10 条第 1 項から第 3 項までに定める義務に違反したときは、売買代金の 100 分の 20 に相当する金額
 - (2) 第 8 条及び第 10 条第 4 項又は正当な理由なく前条に定める義務に違反したときは、売買代金の 100 分の 10 に相当する金額

- 2 前項の違約金は第 20 条に定める損害賠償額の予定又はその一部としない。
- 3 次の各号に掲げる者が本契約を解除した場合は、本条第 1 項第 1 号に該当するとみなす。
- (1) 丙について破産手続開始の決定があった場合において、破産法（平成 16 年法律第 75 号）の規定により選任された破産管財人
 - (2) 丙について更生手続開始の決定があった場合において、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の規定により選任された管財人
 - (3) 丙について再生手続開始の決定があった場合において、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の規定により選任された再生債務者等（危険負担等）
- 第 14 条 本契約締結の日から売買物件の引渡しの日までにおいて、乙の責めに帰すことのできない事由により、売買物件に滅失、き損等の損害を生じたときは、その損害は、丙が負担するものとする。
- 2 前項の場合においても、丙は、前項の理由をもって契約の解除をすることができない。
- （契約不適合責任）
- 第 15 条 丙は、物件調書の内容を承諾して購入したものとし、売買契約締結後、売買物件が物件調書の記載に適合しないことを発見したとき及び引渡された物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの（地中埋没物、土壤汚染、地下水汚染、地盤、地質、水質等を含む。）であったときでも、責任を負わないものとして、履行の追完、売買代金の減免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。
- （特約条項）
- 第 16 条 丙は、別紙に定める特約条項の内容を承諾して購入したものとする。
- （反社会的勢力の排除）
- 第 17 条 乙及び丙（法人である場合には役職員、自己の代理人若しくは媒介をする者、自己の主要な出資者又は経営に実質的に関与する者を含む。）は、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から 5 年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者、暴力団関係企業、総会屋、社会運動標ぼうゴロ、政治運動標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずるもの（以下、総称して「反社会的勢力」という。）でないことを確約する。
- 2 乙及び丙は、相手方が反社会的勢力に該当し、又は、以下の各号の一に該当することが判明した場合には、何らの催告を要せず、本契約及び本契約に関わる相手方との全ての契約（以下、「本契約等」という。）を解除することができる。
- (1) 反社会的勢力が経営を支配していると認められるとき
 - (2) 反社会的勢力が経営に実質的に関与していると認められるとき
 - (3) 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する等、不当に反社会的勢力を利用したと認められるとき
 - (4) 反社会的勢力に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等の関与をしていると認められるとき
 - (5) 反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有しているとき
- 3 乙及び丙は、相手方が自ら又は第三者を利用して以下の各号の一に該当する行為をした場合には、何らの催告を要せず、本契約等を解除することができる。
- (1) 暴力的な要求行為
 - (2) 法的な責任を超えた不当な要求行為
 - (3) 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
 - (4) 風説を流布し、偽計又は威力を用いて相手方の名誉・信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為
 - (5) その他前各号に準ずる行為
- 4 乙及び丙は、本条により本契約等を解除した場合、相手方に損害が生じたとしても、これによる一切の損害賠償責任を負わないことを確認する。また、本契約等を解除した場合、これにより解除者が被った損害の賠償請求を相手方に行うことができる。

(契約の解除)

第 18 条 乙は、丙が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

(返還金等)

第 19 条 乙は、前条の規定により契約を解除したときは、丙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 乙は、本契約を解除したときは、丙の負担した本契約第 22 条に規定する費用は返還しない。

3 乙は、本契約を解除したときは、丙が支払った違約金及び丙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(損害賠償)

第 20 条 丙は、本契約に定める義務を履行しないために乙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。

(返還金の相殺)

第 21 条 乙は、第 19 条第 1 項の規定により売買代金を返還する場合において、丙が第 13 条に定める違約金又は前条に定める損害賠償金を乙に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と対等額で相殺することができる。

(契約の費用)

第 22 条 本契約の締結にかかる費用（測量費、図面作成費、登記費用等）は、丙の負担とする。

(公租公課の負担)

第 23 条 乙、丙は売買物件に対して賦課される固定資産税、都市計画税等の公租公課について、引渡完了日の前日までの分を乙の負担とし、引渡完了日以降の分を丙の負担として、引渡完了日において清算する。なお、公租公課の起算日は 4 月 1 日とする。

(法令等の規制の遵守)

第 24 条 丙は、売買物件の法令等の規制を熟知の上、本契約を締結したものであることを確認し、売買物件を利用するに当たっては、当該法令等を遵守するものとする。

(管轄裁判所)

第 25 条 本契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えについては、広島地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第 26 条 本契約に定めのない事項又は本契約に関し疑義を生じた事項については、乙丙協議の上、これを定めるものとする。

本契約の締結を証するため、本書 2 通を作成し、乙丙記名押印の上、各自その 1 通を保有する。

年 月 日

乙 住所 広島県広島市東区上大須賀町 15 番 20 号
氏名 西日本旅客鉄道株式会社
執行役員 中国統括本部長 佐伯 祥一

丙

特約条項（乙を売主、丙を買主とする）

1. 売買物件の引渡し後、境界について隣地所有者との間に紛争が発生したとしても売主は一切責任を負わず、買主の責任と負担で処理解決するものとします。
2. 売主は、買主が売買物件を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5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する用途で使用したときは、本契約を解除することができます。
3. 前項の規定により本契約が解除された場合には、買主は、売主に対し、違約金（損害賠償額の予定）として売買代金の20%相当額を支払います。
4. 買主は、売買物件を第三者に貸し付ける場合及び所有権を第三者に移転する場合には、第3項に規定する用途での使用を禁止する義務を賃借人及び売却先に承継するものとします。
5. 買主は、次の各号の事項について十分承知のうえ売買物件を買受けるものとし、それを前提として本契約書所定の代金で売買物件を購入するものであり、売買価格は地中埋設物撤去費、土壌汚染対策費等が買主負担となることを斟酌済みの価格であることを、売主、買主は合意しているものとします。
 - (1) 売主は、売買物件の土壌汚染に関する専門家による調査は行っておらず、土壌汚染の有無は不明であること。
 - (2) 売主は、売買物件の地中埋設物に関する専門家による調査は行っておらず、地中に建物基礎、支持杭、給排水ガス管等の管路類、電気ケーブル、通信ケーブル、コンクリートガラ等が残存している可能性があること。
 - (3) 売買物件は、買主及び第三者が施工する工事等を起因して、列車の運転保安、旅客公衆、売主の施設に影響・危害を及ぼす恐れのある範囲内に存すること、列車運行又は鉄道施設の維持管理・補修により、騒音、振動、塵埃、臭気、鉄粉の飛散、電波障害、鉄道車両洗車設備からの水の飛散等が生じる場合があること、列車の運行又は鉄道設備の維持・補修は夜間も行われ、夜間工事照明の影響が生じる場合があること。
 - (4) 買主は、売買物件引渡し後にその責任と費用負担において、売買物件と隣接する売主所有地との間に高さ1.5m以上のフェンス等の設置により、線路への進入を防止する対策を講じる必要があること、線路に近接するため、設置位置及び施工方法等については、売主と協議のうえ実施すること。
 - (5) 売買物件の隣接地及び周辺の土地は第三者の所有であるため、現在の周辺環境（臭気・日照・眺望・採光・通風・電波障害等）が将来変化することがあり、また周辺に将来合法的な建物が建築又は増改築される可能性があること。
 - (6) 売買物件に建物を建築する場合、建築を依頼する工務店・住宅メーカー等から地盤・地耐力調査を要請される場合があり、調査結果によっては地盤補強工事等（建物の構造・規模・重量等や建築を依頼する工務店・住宅メーカー等により内容が異なる）が必要となる場合があること、並びに地盤・地耐力調査及び地盤補強工事等については費用が発生すること。
 - (7) 売主は電波障害に関する調査を行っていないこと、及び売買物件が電波障害に係る地域であった場合、買主の責任と負担で対応すること。
6. 本特約の定めと本契約の定めが異なる場合、本特約の定めが優先します。