

大更駅前線沿道商業用地取得事業者募集要項

大更駅前線沿道商業用地（以下「商業用地」という。）の取得を希望する事業者を募集します。取得を希望する事業者は、次により応募してください。

市が応募書類の内容を審査のうえ、一般競争入札により取得者を決定し、売却します。

第1 取得事業者募集の趣旨

商業用地について、駅前商店街の再配置を推進し、大更駅前の賑わい創出を図るとともに、各種店舗の誘致、賑わいの拠点づくりを目指した商業拠点エリアを形成するため、商業用地を活用して新たに事業を営もうとするものに分譲を行うことを目的として整備するものです。

商業用地に立地する事業者は、賑わいの新たな拠点形成にふさわしいものとするため、市が集積を図ろうとしている小売業飲食業又はサービス業（以下「指定事業」という。）を行う事業者とし、応募者から提出された創業計画書等を事前審査し、一般競争入札により決定し、売却するものです。

第2 商業用地の概要

売却予定の商業用地の所在地、区画等は、次のとおりです。

(1) 所在地

八幡平市大更第25地割513番地2 外9（別紙1「位置図」のとおり）。

(2) 売却予定価格、価格等

区画番号	所在地	用途	面積	売却予定価格
区画1	大更第25地割513番地2	飲食業・小売業	213.63㎡	3,952,155円
区画2	大更第25地割513番地1	飲食業・小売業	225.97㎡	4,135,251円
区画3	大更第25地割506番地6	飲食業・小売業	377.42㎡	6,642,592円
区画4	大更第25地割506番地5	飲食業・小売業	408.45㎡	7,719,705円
区画5	大更第25地割504番地5	飲食業	406.75㎡	7,768,925円
区画6	大更第25地割504番地4	飲食業	723.01㎡	9,905,237円
区画7	大更第25地割504番地3	飲食業	243.67㎡	3,776,885円
区画8	大更第25地割504番地2	飲食業	247.24㎡	3,832,220円
区画9	大更第25地割503番地1	飲食業・小売業	185.05㎡	3,497,445円
区画10	大更第25地割501番地1	飲食業・小売業	221.75㎡	3,481,475円

※ 商業用地の各区画の配置等詳細については、別紙1「位置図」をご確認ください。

※ 分譲価格は、鑑定評価額等に基づき市が決定する適正時価とします。

(3) 土地、建物規制等

商業用地は、八幡平都市計画区域内にあり、土地規制等は、次のとおりです。

ア 用途地域	商業地域
イ 建蔽率	80%
ウ 容積率	400%
エ 地区計画	なし

オ 建築基準法22条地域（屋根不燃区域）

カ 水道 八幡平市上水道

※1 市の条例により、規定の料金が発生します。

※2 上水道引込口径、引込場所等を変更する際の費用は、用地の所有者に御負担いただきます。

キ 下水（汚水） 八幡平市公共下水道（分流式）

※1 下水道公共柵の設置場所等を変更する際の費用は、用地の所有者にご負担いただきます。

※2 公共下水道に放流出来ない排水（くつ洗等排水）を道路側溝に放流する場合は、管理者への排水放流許可が必要です。

ク 電力 東北電力

※1 下記にお問い合わせ願います。

東北電力(株)お客様センター

電話対応時間 平日（月～金） 9：00～17：00

ケ 電話 NTT東日本

※1 下記にお問い合わせ願います。

NTT東日本

固定電話から ☎116

携帯電話から ☎0120-116-000

※2 電信柱が設置済の宅地があります。（区画2、区画4）

コ ガス プロパンガス（LPガス）

サ 消火水利

消火水利は、消防法に基づき消火栓1基当たりの有効距離120mとし、区域全体を包含するよう消火栓を設置しております。

シ 地盤強度

土地の状況として、整地する際に締固めを行っておりますが、あらゆる規模・構造の建築物に対して万全であることを保証するものではございません。建築物の設計上、地盤補強工事や基礎の補強工事等が必要になった場合には、購入者のご負担となりますので予めご了承ください。

また、契約後に、地下埋設物、地盤及び土壌に関する問題が発生しても、市は問題解消のための手続きや負担は行いません。

ス 敷地内及び周辺の工作物等について

売却予定の商業用地敷地内に電信柱、フェンス、塀、柵、杭、よう壁、給排水施設、舗装、車止め等の工作物及び樹木等がある場合、これらの改修・撤去費用等について、市は負担しません。

第3 応募要件

応募者は、(1)又は(2)のいずれかに該当し、かつ、(3)から(10)までのいずれにも該当する市内に主たる事業所又は本店を有する事業者とし、複数の事業者で構成される団体（以下「団体」という。）が応募する場合は、団体を構成するすべての事業者が当該要件を満た

すものとしします。なお、応募者又は団体を構成する事業者が(2)に該当する者である場合は、(2)の借受事業者についても(3)から(10)までのいずれにも該当する者でなければならないものとしします。

- (1) 商業用地を取得し、当該商業用地において指定事業を自ら行おうとする者であること。
- (2) 商業用地を取得し、当該商業用地又は当該商業用地に建設した建物を、当該商業用地において指定事業を行おうとする者に対して有償又は無償により貸付けをしようとする者（応募する時点において、当該商業用地又は当該建物を借り受けて指定事業を行おうとする者（以下「借受事業者」という。）が特定されている場合に限る。以下「立地支援事業者」という。）であること。
- (3) 取得する新商業用地（以下「応募土地」という。）において、応募書類に記載されている事業所等を建設し、取得後3年以内に操業を開始すること（立地支援事業者にあつては、応募土地において、応募書類に記載されている事業所等を建設し、又は借受事業者に建設させ、取得後3年以内に借受事業者に操業を開始させることとし、借受事業者にあつては、応募土地において、応募書類に記載されている事業所等を建設し、又は借り受けて、立地支援事業者が応募土地を取得した後3年以内に操業を開始することとする。）。なお、店舗併用住宅は認めず、原則として、操業開始後5年間は、応募書類に記載されている事業以外の用に供することはできません。
- (4) 日本標準産業分類その他関係法令を遵守すること。
- (5) 応募土地において行う事業が公害防止及び環境保全へ配慮するものであること。
- (6) 市町村税（個人又は法人の市民税、固定資産税、都市計画税及び軽自動車税をいう。以下同じ。）及び国税（所得税又は法人税並びに消費税及び地方消費税をいう。以下同じ。）を滞納していないこと。
- (7) 民事再生法（平成11年法律第 225号）の規定による再生手続開始の申立て又は会社更生法（平成14年法律第 154号）の規定による更生手続開始の申立てがない者であること。
- (8) 応募土地を風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（平成27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者であること。
- (9) 応募土地を八幡平市暴力団排除条例（平成25年八幡平市条例第16号）第2条第3号及び同条第4号に規定する暴力団等（以下「暴力団」という。）の活動を助成し、又は暴力団の運営に資するおそれがあるものの用に供しない者であること。
- (10) 役員等（応募者が個人である場合にはその者を、法人である場合にはその役員又はその支店若しくは応募する事業者の代表者をいう。）が、八幡平市暴力団排除条例（平成25年八幡平市条例第16号）第2条第3号及び同条第4号に規定する暴力団員等でないこと。

第4 応募書類

応募者は、(1)から(5)までに掲げる書類（団体での応募の場合には、(1)から(6)までに掲げる書類（(2)から(5)）までに掲げる書類については、団体を構成する各事業者がそれぞれ作

成したもの)) を提出してください。

なお、応募者又は団体を構成する事業者が立地支援事業者である場合にあっては、(7)に掲げる書類を併せて提出してください。

- (1) 大更駅前線沿道商業用地取得申込書（様式第1号。以下「取得申込書」という。）
- (2) 申立書（様式第2号）
- (3) 創業計画書（様式第3号）
- (4) 事業計画書（様式第4号）
- (5) 添付書類
 - ア 収支決算書（直近3期）
 - イ 取得申込書提出日の直近3か月以内に発行された市町村税の納税証明書（個人又は法人の市民税、固定資産税、都市計画税及び軽自動車税に滞納がないことの証明書）及び国税の納税証明書（所得税並びに消費税及び地方消費税（その3の2）又は法人税並びに消費税及び地方消費税（その3の3）に滞納がないことの証明書）
 - ウ その他創業計画書及び事業計画書の記載内容の補足資料
 - ※ 創業計画書補足資料 月別収支計画書、立地計画書
 - ※ 事業計画書補足資料 資金調達に関する詳細説明書
- (6) 団体に応募する際の添付書類

次の書類を提出してください。なお、団体の代表者及び構成する事業者の変更は、原則として認めません。

ただし、市がやむを得ないと判断した場合は、変更を認める場合があります。

 - ア 団体構成事業者一覧（様式第5号）
 - イ 大更駅前線沿道商業用地取得申込に関する承諾書（団体構成事業者用）（様式第6号）
 - ※ 団体を構成するすべての事業者のものを添付してください。
 - ウ 団体の代表者、代表権限、意思決定手続等、団体の組織に関する取決めを記載した書類（様式任意）
 - エ 土地取得後における土地等（動産、不動産を含む。）の所有権の設定方法が分かる書類（様式任意）
- (7) 応募者又は団体を構成する事業者が立地支援事業者である場合の添付書類
 - ア 借受事業者に係る(5)に掲げる書類
 - イ 大更駅前線沿道商業用地取得申込に関する承諾書（借受事業者用）（様式第7号）

第5 応募

応募は、区画単位で行ってください。なお、複数区画の取得を希望する応募も可能です。ただし、同一の区画について2以上の応募書類を提出すること及び団体に応募する場合における当該団体の構成員である事業者が単独で当該団体が応募した区画に応募することはできません。

応募に当たっては、本要項並びに事業所等の建築及び操業に係る関係法令、岩手県及び八幡平市の関係条例、要綱等による規制及び手続を確認し、創業計画及び事業計画が実現可能な内容となるよう精査してください。

(1) 応募書類の提出

応募に当たっては、第4に定める応募書類を第12の担当部署（以下「事務局」という。）に持参又は郵送により2部提出してください。郵送による提出の場合、電話で応募書類到達の確認をお願いします。

なお、第4(1)、(5)イ、(6)イ並びに(7)イは、原本1部と原本の写し1部を提出してください。提出書類等の内容について聞取りを行う場合があります。

(2) 応募書類提出後の修正等

市が応募書類を受理した後の修正は、原則として認めません。ただし、市がやむを得ないと判断した場合は、修正を認める場合があります。

(3) 事前相談

応募しようとする事業者は、事前に創業計画書や事業計画の大まかな内容等を事務局及び八幡平市商工会と相談してください。八幡平市商工会より、「大更駅前線沿道商業用地の取得」に係る支援機関による確認書（様式第8号）の提出により、八幡平市商工会への相談の有無を確認します。

(4) その他

ア 持参による応募書類の提出は、八幡平市の休日に関する条例（平成17年条例第2号）に規定する市の休日（土日、祝日、年末年始等）以外の日の午前9時から午後5時まで（午後0時から午後1時までを除く。）とします。事前相談についても同様です。

イ 第6に定めるところにより応募期限が設けられた場合における郵送による応募書類の提出は、当該応募期限必着とします。

ウ 応募に要する費用は応募者の負担とし、提出された書類は返却しません。

第6 応募期間

応募は、令和6年4月10日（水）より、随時受付するものとします。令和6年7月10日（水）をもって、応募を締め切り、第7の審査が終了した日以後の別に定める日に、一般競争入札を実施します。

募集を再開する場合には、その旨及び応募期限又は募集を再開する日を市公式ホームページでお知らせします。

第7 入札参加者の決定方法

市は、応募者から提出された応募書類の事前審査を実施し、入札参加者を決定します。なお、審査に当たり応募者のヒアリングを実施する場合があります。ヒアリングを実施する場合は、対象となる応募者に別途通知します。

第8 土地売買の手続

(1) 落札者の決定方法

ア 落札者は、市の最低売却価格以上の価格で、かつ最高の価格をもって入札したものとします。

イ 落札とすべき同価格の入札をした者が2人以上あるときは、直ちに当該入札者にく

じを引かせて落札者を決定します。なお、入札者はこのくじ引きを辞退することができません。

(2) 入札の無効

次の各号のいずれかに該当する入札は、無効とします。

- ア 入札参加資格のない者がした入札又はその権限を証する書面を提出せず、本市の確認を得ないで代理人がした入札
- イ 最低売却価格に達しない金額での入札
- ウ 指定の日時までにしなかった入札
- エ 所定の入札保証金を納付していない者の入札
- オ 入札者の記名押印がない入札
- カ 入札者又はその代理人が同一事項について2通以上の入札をしたときは、その全部の入札
- キ 入札者又はその代理人がそれぞれ入札したときは、その双方の入札
- ク 他人の代理人を兼ね、又は2人以上の代理をした者が入札したときは、その全部の入札
- ケ 入札金額又は入札者の氏名その他主要部分が識別し難い入札
- コ 入札に関し、不正な行為を行った者がした入札
- サ その他入札に関する条件に違反した入札

(3) 入札保証金

- ア 入札に参加する者は、入札保証金として、各自が見積もる金額の100分の5以上の金額を、入札開始前までに、市が発行する納入通知書により現金で一括納付しなければならない。
- イ 入札保証金の納付確認のため、入札保証金の領収書は入札会場へ持参すること。
- ウ 入札保証金は、その受入期間について利息を付さない。
- エ 落札者以外の入札保証金は、入札終了後に口座振込により還付する。
- オ 落札者の入札保証金は、契約保証金に充当することができる。

(4) 契約締結の時期及び売買代金支払条件

落札者は、落札決定の日から10日以内に契約を締結しなければならない。また、売買代金は、契約締結の日から30日以内に、市が発行する納入通知書により現金で一括納付しなければならない。

(5) 契約保証金

- ア 落札者は、契約保証金として、売買代金の100分の5以上の金額を、売買契約を締結するまでに、市が発行する納入通知書により現金で一括納付しなければならない。
- イ 契約保証金は、その受入期間について利息を付さない。
- ウ 契約保証金は、売買代金の一部に充当することができる。

(6) 所有権移転

契約土地の所有権は、買受者が売買代金を完納したことを市が確認した時点で市から買受者に移転し、同時に引渡しがあったこととします。また、所有権移転登記は市が行いますが、当該登記に係る登録免許税は買受者の負担とします。

(7) 契約解除

市は、契約後において買受者に起因する次に定める事由により契約の全部又は一部を解除する場合があります。なお、市は、契約の解除により買受者に生じた損害について、その賠償の責を負わないものとします。

ア 買受者が第3に定める応募要件を満たさなくなると認められるとき。

イ 応募書類の内容の全部又は一部に虚偽があると認められるとき。

ウ 役員等（買受者が個人である場合にはその者を、法人である場合にはその役員又はその支店若しくは契約を締結する事務所の代表者をいう。）が、暴力団員等であると認められるとき。

エ 経営又は運営に暴力団又は暴力団員等が実質的に関与していると認められるとき。

オ 自己、自社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、暴力団又は暴力団員等の利用等をしたと認められるとき。

カ 暴力団又は暴力団員等に対する資金等の供給、便宜の供与等により、直接的又は積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与していると認められるとき。

キ 暴力団又は暴力団員等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。

ク 売買代金支払義務など契約に定める義務を履行しないとき。

(8) 原状回復義務

買受者は、(7)の契約の解除に伴い、市が指定する期日までに、契約土地を買受者の負担により原状に回復して返還するとともに、所有権移転登記に必要な書類を市に提出するものとします。なお、所有権移転に係る費用は、買受者の負担とします。また、買受者が原状に回復しない場合、市が買受者に代わって原状に回復することができるものとし、その費用は、買受者の負担とします。

(9) 契約解除に伴う返還金

市は、(7)の契約の解除に伴い、収納済みの売買代金を買受者へ利子を付さずに返還するものとします。ただし、市が買受者に売買代金を返還する場合において、買受者が(8)の市が買受者に代わって行った原状回復に要する費用、(10)の違約金又は(11)の損害賠償金を市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相殺することとします。

(10) 違約金

市は、(7)の契約の解除があった場合、買受者に対し、違約金として売買代金の2割（(7)ア（第3(8)又は(9)の応募要件を満たさなくなると認められるときに限る。）又は(7)ウからクまでの事由による場合は、3割）に相当する金銭の支払いを求めます。

(11) 損害賠償金

市は、買受者が土地売買契約に定める義務を履行しないために損害を被った場合、その損害の賠償を買受者に求めることがあります。

第9 質問等

本要項に関する質問は、質問票（様式第9号）により、持参、郵送、ファクシミリ又は電子メールにより事務局あて行ってください。電話等口頭での質問は、受け付けません。また、持参以外の方法で質問票を提出した場合は、電話で質問票到達の確認をお願いしま

す。なお、評価に支障をきたす質問及び本要項に関連がないと判断される質問等への回答は行いません。

質問のうち、要項の解釈に影響を及ぼすと判断されるものに対する回答は、質問者に回答するとともに、質問者名を伏せて市公式ホームページに掲載します。

また、市公式ホームページで公表した質問に対する回答は、本要項の追加、修正を行ったものとします。

第10 その他

(1) 募集に関する注意事項

ア 商業用地への立入りの禁止

商業用地に無断で立ち入り、調査等を行うことを禁止します。現地確認等立ち入りを希望する場合は、あらかじめ市の許可を受けてください。

イ 現地説明会

希望者を対象に現地説明会を開催します。参加を希望する場合、電話又は電子メールで事務局まで申し込んでください。開催日時については、別途ご連絡します。

ウ 補足書類

応募書類提出後において市の判断で補足書類等の提出を求める場合があります。この場合、第5(2)(応募書類提出後の修正等)は、適用しません。

エ 応募書類の取扱い

受理した応募書類は、返却しません。

オ 著作権の取扱い

応募書類の著作権は、すべて応募者が保有します。ただし、市議会、報道機関等への情報提供及び市広報媒体に掲載する際の使用に当たっては、市が無償で使用できるものとします。

カ 情報開示

市に提出した書類は、八幡平市情報公開条例（平成17年八幡平市条例第14号）に定める行政文書に当たりますので、同条例に基づく情報公開請求により請求者に応募書類の一部を開示する場合があります。

(2) 大更駅前線沿道商業用地図面等

別紙1 位置図

別紙2 区画配置図・供給処理施設等設置図

別紙3 日本標準産業分類（小売業、飲食サービス業）

(3) 応募書類等様式

様式第1号 商業用地取得申込書

様式第2号 申立書

様式第3号 創業計画書（創業計画書、月別収支計画書、立地計画書）

様式第4号 事業計画書（事業計画書、資金調達に関する詳細説明書）

様式第5号 団体構成事業者一覧

様式第6号 商業用地取得申込に関する承諾書（団体構成事業者用）

様式第7号 商業用地取得申込に関する承諾書（借受事業者用）

様式第8号 「大更駅前線沿道商業用地の取得」に係る支援機関による確認書

様式第9号 質問票

参考書式第1号 立地協定書

参考書式第2号 土地売買契約書

※1 参考書式第1号から第2号までは、内容を変更する場合があります。なお、参考書式第1号立地協定書及び参考書式第2号土地売買契約書の内容を変更する場合は、立地候補者と協議することとします。

※2 市公式ホームページの下記アドレスにワード版の様式を掲載しております。ダウンロードのうえ使用してください。

<http://www.city.hachimantai.lg.jp/soshiki/shokanka/22252.html>

第11 スケジュール

応募から所有権移転までのスケジュールは、概ね次のとおりです。

予定時期	内容
応募の日からおおむね4月後	応募締切
5月後	入札参加の決定、入札保証金納付、入札、 落札者の決定、入札保証金返還、 契約保証金納付、土地売買契約締結
	6月後

※ 商業用地の売買について市議会の承認を得る必要がある場合、土地代金納付及び所有権移転は、立地候補者決定後の直近の市議会における承認から1月後となります。

第12 担当部署

- (1) 部署名 八幡平市商工観光課商工労政係（担当者氏名 沼田、三浦）
- (2) 郵便番号 028-7397
- (3) 住所 岩手県八幡平市野駄第21地割170番地
- (4) 電話 0195-74-2111（内線1311、1317）
- (5) ファックス 0195-74-2102
- (6) 電子メール shokanka@city.hachimantai.lg.jp