

未広町一丁目地区第一種市街地再開発事業
商業保留床取得者 募集要項（公募）

当要項の閲覧により知り得た情報について、
文中記載の守秘義務誓約の有無に関わらず、当組合の許可無く再利用
（新聞・雑誌等・ホームページ・SNS 等、書面・電子媒体を問わず
記事の掲載等）することを禁じます。

未広町一丁目地区市街地再開発組合

令和7年1月

1. 事業概要及び施設概要

事業名称 : 末広町一丁目地区第一種市街地再開発事業

施行者 : 末広町一丁目地区市街地再開発組合

区域面積 : A街区 : 約0.3ha/約3,130㎡

B街区 : 約0.1ha/約840㎡

所在地 : 大分県大分市末広町一丁目地区内

地域・地区 : 商業地域・防火（一部準防火）地域

建築敷地面積 : A街区 : 約2,130㎡

B街区 : 約590㎡

構造・規模 : A街区 : RC造・地上27階、地下1階

B街区 : RC造・地上14階

延べ面積 : A街区 : 約31,300㎡

B街区 : 約5,700㎡

構成 : A街区 : 共同住宅（217戸）、商業・業務（16区画）、
駐車場（158台）、駐輪場（368台）

B街区 : 共同住宅（72戸）、商業・業務（2区画）、
駐輪場（8台）

引き渡し : A街区 : 令和9年10月（予定）

B街区 : 令和9年2月（予定）

オープン : 上記引渡しと同じ（予定）

2. 譲渡区画

街区	階数	用途	業種	区画番号	専有面積 (㎡)	専有面積 (坪)	最低取引価格 (税込・円)
A	2	店舗 事務所	重飲食	A 2 0 1	123.57	37.37	
A	2	店舗 事務所	重飲食	A 2 0 5	66.37	20.07	
A	2	店舗 事務所	重飲食	A 2 0 6	68.83	20.82	
A	2	店舗 事務所	サービス	A 2 0 7	271.86	82.23	
A	2	店舗 事務所	サービス	A 2 0 8	116.99	35.38	
A	2	店舗 事務所	軽飲食	A 2 0 9	91.16	27.57	

* 取引価格につきましては、組合までお問い合わせください。

* 公募対象区画図面は、別紙をご参照ください。

* 譲渡区画は、区分所有建物です。

3. 応募資格

本募集に応募できる者は、以下の事由に該当しない「個人」又は「法人」とし、当事業により建設される本地区の施設計画の特性を十分に理解し、かつ資力・信用力を有すると判断できる者に限ることとします。

- (1) 公序良俗に反する行為を行う団体及びその関係者
- (2) 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）に定める暴力団及び暴力団員
- (3) 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）に基づき処分を受けた団体及び当該団体の役職員又は構成員
- (4) 風俗営業等の規制及び業務適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に定める「風俗営業」、第5項に定める「性風俗関連特殊営業」、その他これに類する業を行う者
- (5) 組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律（平成11年法律第136号）第10条第1項に定める犯罪収益等の隠匿及び同法第11条に定める犯罪収益等の收受を行い、又は行っている疑いのある者
- (6)本地区で運営しようとする事業に関する資格や免許に関して、無資格や欠格事由にあたる者
- (7)その他、反社会勢力等の疑いがあると判断した者

4. 応募及び選定の手続き・スケジュール

5. 事 項	内 容
(1) 募集要項の配布 令和7年 1月 27日 (月) から 令和7年 2月 21日 (金) まで	・再開発組合事務所にて 「商業保留床取得者 募集要項」を配布します。 ※来所の際は事前連絡が必要です。
(2) 質疑応答 令和7年 2月 17日 (月) から 令和7年 3月 7日 (金) まで	・6ページの「11.本募集に関する質疑応答」を参照 してください。 ※ご提出頂いた資料の返却は行いません。
(3) 「購入申込書」、「申込必要書類」 の提出 令和7年 3月 3日 (月) から 令和7年 3月 21日 (金) 必着	・商業保留床取得を希望する者は、「商業保留床 購入申込書（様式1）」及び下記の「申込必要 書類」を、左記期間内に提出してください。 「申込必要書類」 ① 印鑑証明書（法人・個人共） ② 商業登記簿謄本、法人登記簿謄本（法人の場合） 住民票の写し（個人の場合） ③ 会社概要書又は事業概要書（法人・個人共） ④ 過去3ヶ年決算報告書写し（法人・個人共） ⑤ 納税証明書写し（法人・個人共） ⑥ 守秘義務誓約書（様式2）（法人・個人共） ⑦ 反社会的勢力でないことの誓約書（様式3） （法人・個人共） ⑧ 参加資格チェックリスト（様式5） ※ご提出頂いた資料の返却は行いません。
(4) 選考 令和7年 3月下旬	・ご提出頂いた資料をもとに、再開発組合にて厳正 に審査します。
(5) 商業保留床取得者の決定通知 令和7年 4月上旬	・選定結果を申込者全員に書面にて通知します。 ※選考過程については公表しません。
(6) 契約 令和7年 4月中旬以降	・契約時期は別途調整となります。

5.商業保留床の公募条件

- ①商業保留床取得者又は営業者には、関連諸法規及び行政官庁（大分県、大分市、所轄警察、所轄消防、その他機関）の指導を遵守して頂きます。
- ②商業保留床取得者は、今後、再開発組合及び設立予定の管理組合が中心となって定める管理規約を遵守して頂きます。
- ③管理等費（管理費・修繕積立費）については、管理規約に基づき、毎月の負担額をお支払頂きます。なお、引渡し以降、営業開始前であっても負担が発生しますので、予めご了承ください。
- ④水光熱費、電話料金、ごみ処理費、個別警備費、公租公課等の個別経費は管理費に含まれておりませんので、商業保留床取得者又は営業者の負担となります。
- ⑤施設設備の一斉点検による休館、部分的休業要請等があった場合は、指示に従って頂きます。
- ⑥内装設計及び施工は、再開発組合が定める内装設計指針及び施工指針等に基づき、組合委託の内装監理者の指示に従って頂きます。
- ⑦サイン計画（位置、仕様、施工方法）については、今後再開発組合又は設立予定の管理組合によって定められる規約に従って頂きます。
- ⑧引渡し前に店舗内装工事（B・C 工事）を施工する場合は、その工事費用をご負担いただく他、内装監理者に対しての内装監理費、ならびに現場管理者より提示される現場管理費を負担して頂きます。また、C 工事の内容により計画変更申請の費用を一部負担いただく場合がございます。
- ⑨商業用駐車場は、地区外に提携先を設けますが、今後再開発組合又は設立予定の管理組合によって定められる商業用駐車場運営方針に従って頂きます。
- ⑩商業用駐輪場は、今後再開発組合又は設立予定の管理組合によって定められる商業用駐輪場運営方針に従って頂きます。
- ⑪商業保留床取得者又は営業者には、出店者会等が発足し、同会への参加を求められた場合には、同会に加入して頂きます。
- ⑫商業保留床取得者には、各自の商業床に係る火災保険契約に、営業者には店舗内の商品、内装設備、什器等に係る損害保険契約に加入して頂きます。
- ⑬公募対象区画図については、添付の資料にて御確認ください。
- ⑭その他、行政指導等によって、計画が一部変更される場合があります。
- ⑮上記に記載のない事項については、応募手続きに記載する「質疑応答」時にお問い合わせください。

6. 専有部の使用条件

(1) 大分市都市計画 未広町一丁目地区 地区計画に則り、以下の事項に該当する使用は出来ないものとします。

- ① 建築基準法別表第2 (と) 項第2号、第3号、第4号に該当するものとしての使用
- ② 倉庫業を営む倉庫としての使用
- ③ 畜舎としての使用
- ④ 風俗営業等の規制および業務の適正化に関する法律の第2条第6項に該当する施設としての使用
- ⑤ 1階部分について、住宅の用途に供している施設としての使用

(2) その他以下の事項に該当する使用は、原則出来ないものとします。

- ① マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券場その他これらに類する使用
- ② 反社会的組織（「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項2号に定義する暴力団、及び「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5条の観察処分又は第8条の再発防止処分を受けた団体をいう。）の名称、活動等に関する看板、名札、写真、絵画、提灯、代紋その他これに類する物の掲示又は搬入、及び反社会的組織の構成員（準構成員を含む）の居住や入退室させる使用、並びに専有部分又は専有部分に近接する場所においての暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物損壊、監禁、凶器準備集合、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤、拳銃、火薬類等に関する犯罪の実行、又は占有者と関係ある者のこれらの犯罪行為となる使用
- ③ 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9項の店舗型電話異性紹介営業としての使用
- ④ 「貸金業法」（昭和58年法律第32号）第5条に規定する貸金業者登録簿に登録を行っていない者の貸金業に係る営業場所としての使用
- ⑤ その他保安、風紀、衛生又は良好な環境を損なうおそれのある使用及び他の区分所有者の迷惑となるような使用

7. 選定方法

- ① 商業保留床取得者は、「商業保留床購入申込書」、「商業保留床購入条件書」、「申込必要書類」をもとに、再開発組合で厳正に審査し決定します。
- ② 金額の他、組合にとって有利な条件（一括での購入希望者の優先等）、応募者が示す店舗保留床利用の方法等を加味し、審査を行います。
- ③ 審査の結果、適切な応募者がいないと判断したときには、該当者なしとします。
- ④ 購入希望金額が譲渡最低価格を下回る応募、申込必要書類に虚偽の記載がある場合は失格とします。

- ⑤選考結果については、結果が決まり次第、各申込者に文書で通知します。なお、選考過程については、公開しません。
- ⑥申込書に虚偽の記載がある場合は、その申込は無効となります。不正防止のため署名捺印欄を除き記入は全てワープロ印字又は刻印で作成してください。（署名欄以外の手書き不可）
※署名欄は手書きの他、ワープロ印字、法人の場合はゴム印可
- ⑦今回公募において売却先が確定しなかった区画について、公募終了後は先着申込順での売却とします。

8. 売買契約と売買代金の支払い

- ①商業保留床の契約条件の合意後、再開発組合内部の準備が整い次第、速やかに本契約を締結します。（令和7年4月中旬以降を予定）
- ②売買代金の支払いについては以下のとおりです。
 - 第一回：本契約締結時に、契約保証金として売買代金の20%相当額をお支払い頂きます。
 - ※引渡し前に、商業保留床取得者の都合で解約される場合は、契約保証金を違約金とさせていただきますので、返還はいたしません。
 - ※引渡し前に店舗内装工事（B・C 工事）に着手し、商業保留床取得者の都合で解約される場合は、解約された方のご負担で原状回復していただきます。
 - ※売買契約書の印紙代をご負担いただけます。
 - 第二回：売買代金残金につきましては、商業保留床の引渡し時で、都市再開発法第101条登記（建物の登記）申請（令和9年11月下旬予定）までに、一括でお支払い頂きます。
 - ※所有権に関する登記費用は引渡し時の所有者にてご負担いただけます。

9. その他

- ①応募に係る費用は、応募者の負担とします。
- ②本募集に関連しての再開発組合員、大分市等の関係者への問い合わせはご遠慮ください。
- ③本募集により知り得た情報の一切は、商業保留床購入申込書の作成においてのみ扱うものとし、第三者への開示は禁止します。

10. 書類の配布と提出書類の受け

- ① 提出書類：4ページの4.「応募及び選定の手続き・スケジュール（3）」を参照してください。
- ② 受付期間：4ページの4.「応募及び選定の手続き・スケジュール」を参照してください。
- ③ 受付時間：午前9時から午後5時まで（ただし、土・日・祝日を除く）
- ④ 受付場所：末広町一丁目地区市街地再開発組合 事務局
〒870-0021
大分市府内町一丁目1番15号 府内センタービル401号室
TEL (097) 536-3366
FAX (097) 536-3356 担当：榮永、赤星、上久保
- ⑤ 書類の提出方法：受付場所まで郵送又は直接持参してください。
※持参の場合は、事前のご連絡をお願いします。

11. 本募集に関する質疑応答

- ① 質疑については、質疑書（様式4）を用いて必要事項を記載し、Eメールにて、下記の指定アドレスに送付してください。後日、回答いたします。
- ② 受付は、4ページの4.「応募及び選定の手続き・スケジュール」記載の期間とします。
アドレス：末広町一丁目地区市街地再開発組合 事務局
e-mail：suehiroPJ@outlook.jp 担当：榮永、赤星、上久保
※質疑は1回にまとめて送付してください。
※「質疑書」のデータが必要な方は、上記のアドレスに申し入れていただくと、メールにて送付いたします。
※質疑書様式は組合事務局にお問合せください。

12. 問い合わせ先

その他、お問い合わせについては、下記担当までご連絡ください。

末広町一丁目地区市街地再開発組合 事務局
受付時間：午前9時から午後5時まで（但し、土・日・祝日を除く）
〒870-0021
大分市府内町一丁目1番15号 府内センタービル401号室
TEL (097) 536-3366
FAX (097) 536-3356 担当：榮永、赤星、上久保