

北広島市青葉浄水場跡地利活用事業
公募型プロポーザル

— 募集要項 —

令和4年8月

北広島市上下水道事業

目 次

1	公募型プロポーザルの趣旨	1
2	当該土地の概要	1
3	スケジュール	2
4	応募者の参加資格	3
5	既存施設の解体撤去等に関する工事	4
6	開発における留意事項	4
7	募集の手順等	7
8	選定方法	12
9	契約締結と解除等	13
10	参加辞退	14
11	情報公開	14
12	評価基準	15

※以下の様式・資料も、本要項の一部として取り扱います。

○様式

1-1～1-2、2-1～2-9、3-1～3-6、4

○資料

①提出書類一覧表

②物件調書

③位置図

④外観等参考写真確認用平面図

⑤外観等参考写真（④平面図に対応）

⑥別紙【自転車道整備に伴う接道の確保について】

⑦登記事項証明書

⑧開発行為及び宅地造成を行う場合の関係法令協議先一覧

⑨北広島市まちづくり指針（宅地開発指導要綱）

⑩公開データ

1【参考図】青葉浄水場施設図面

※浄水場内の施設図面、土工図面、場内撤去施設図面等

2【参考】施設解体数量総括表 ※1の図面を根拠に数量を算出した集計表

3【参考】青葉浄水場アスベスト調査結果

※青葉浄水場内施設のアスベスト調査結果表（写真有）

4用地平面図

⑪土地売買契約書（案）

⑫残土の概要

⑬当該土地の出入口に関する追加資料

1 公募型プロポーザルの趣旨

北広島市青葉浄水場跡地（以下「当該土地」という。）が位置する北広島団地地区（地区の愛称「さんぽまち」）は、JR北広島駅西側の丘陵地に広がる緑豊かで閑静な住環境が形成されている地域です。北広島市上下水道事業では、当該土地の売却先を選定するにあたり、子育て世代を中心とする若年層の定住を促進し当該地区の活性化を図るとともに給水需要増加による水道事業の経営基盤強化に向け、民間事業者の創意工夫、活力を最大限に活かした地域への貢献度がより高い土地利活用が実現されるよう、民間事業者からの企画提案を総合的に審査し、市のまちづくりに最も有効と認められる提案者を契約候補者として選定する公募型プロポーザルを実施します。

なお、旧浄水場及び関連施設が現存していますが、より早期に利活用が実現されるよう既存施設の解体撤去を条件とする現状有姿で売却することとします。

この公募型プロポーザルに参加を希望される方は、事業の趣旨をご理解いただき、本要項をよく読んでお申し込みください。

2 当該土地の概要

(1) 所在地番 北海道北広島市青葉町4丁目58番1 ~~の内~~

(2) 売却面積 12,655㎡

~~※登記簿上の面積は12,955㎡ですが、一部売却しない箇所があり、契約締結までに当該箇所の分筆登記を行う予定のため、売却面積は上記面積となります。詳しくは「6 開発における留意事項(6)」をご覧ください。~~

(3) 地目 水道用地

(4) 都市計画区域 都市計画区域内市街化区域内

(5) 用途地域 第1種中高層住居専用地域

(6) 地区計画 北広島団地青葉町地区地区計画

(7) 宅地造成等規制区域 宅地造成等規制区域内

(8) 建ぺい率 60%

(9) 容積率 200%

(10) 既存施設（残存する建築物等）

当該土地には建築物、工作物等が残置されており、すべて売却物件に含め現状有姿での無償譲渡としますので、当該土地を買い受けた事業者の責任と費用負担により撤去、搬出処理をしてください。

①建築物等の内容は「公開データ」を参照してください（市ホームページ上で公開しています）。

②建築物、設備等に使用されている建築資材、配電設備及び機械設備等について、その撤去に際し法令上の義務を遵守してください。

③当該土地内に存する建物（管理棟、倉庫等）はすべて未登記ですが、市では、建物の登記は行いません。

④当該土地に存する主な建築物等は以下のとおりです。

管理棟	着水井	導水管薬注室
倉庫（車庫）	フェンス・塀	門扉
植樹	場内舗装道路	浄水池・汚泥処理槽
配水管・送水管等配管	電柱	立木

⑤当該土地に存する建築物等の内部には、浄水設備（各種配管、ポンプ等の機械、電気設備、浄水池など）が残置されています。

(11) 土地の引き渡し及び現状確認

当該土地は、現状有姿で引き渡します。既存施設の詳細は物件調書、土地所在図、既存施設配置図及び公開データ並びに現地見学会によりご確認ください。また、現状と図面等が異なる場合は現状が優先されます。

(12) 本プロポーザルの担当（問い合わせ先）

北広島市水道部経営管理課 財務担当

〒061-1192 北広島市中央4丁目2番地1 北広島市役所4階

電話番号 011-372-3311（内線4303）

F A X 011-376-9147

E-mail keiei@city.kitahiroshima.lg.jp

3 スケジュール

- | | | |
|--------------------|------------|---|
| ①公募開始 | | 令和4年8月25日（木） |
| ②説明会 | | 令和4年9月13日（火）
※開催に代えて説明資料を配布 |
| ③現地見学会 | | 令和4年9月13日（火） |
| ④質問書の受付 | 1回目 | 令和4年9月13日（火）から
令和4年9月20日（火）まで |
| | 2回目 | 令和4年9月28日（水）から
令和4年10月3日（月）まで |
| ⑤質問への回答 | 1回目の質問への回答 | 令和4年9月27日（火）まで |
| | 2回目の質問への回答 | 令和4年10月7日（金）まで |
| ⑥参加申込書受付期間 | | 令和4年10月19日（水）まで |
| ⑦参加資格審査結果通知・企画提案要請 | | 令和4年10月21日（金） |
| ⑧企画提案書受付期間 | | 令和4年11月17日（木）まで |
| ⑨一次審査（応募者多数の場合実施） | | 令和4年11月下旬～12月上旬 |
| ⑩プレゼンテーション | | 令和4年12月中～下旬 |
| ⑪優先交渉権者及び次点者の選定 | | 令和4年12月中～下旬 |
| ⑫契約内容協議・契約締結 | | 令和5年2月下旬まで |
| ⑬土地代金の納入及び引渡し | | 令和5年3月末日まで |

※日程は現時点での予定であり、変更する可能性があります。

4 応募者の参加資格

応募者は、単体の法人又は複数の法人によって構成される共同事業体（ただし、1法人が重複して応募することはできません。）であり、次のすべての条件を満たすことを条件とします。

なお、共同事業体として応募する場合は、すべての構成員が各条件を満たしていなければなりません。また、応募後は共同事業体の構成員を変更できません。

- (1) 応募申込みの日において、3年（事業年度）以上の事業実績がある者
- (2) 国税（法人税、消費税及び地方消費税）及び道税の滞納がない者
- (3) 北広島市税の滞納がない者
- (4) 日本国内に本店を有し、かつ北海道内に事業所（本店、支店、営業所等をいう。）を有する者
- (5) 会社更生法（平成14年法律第154号）、民事再生法（平成11年法律第225号）及び破産法（平成16年法律第75号）に基づく手続開始の申立てがなされていない者等経営状態が著しく不健全でない者
- (6) 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又は北広島市暴力団の排除の推進に関する条例（平成26年3月20日条例第4号）第7条第1項に規定する暴力団関係事業者（以下「暴力団関係事業者」という。）でない者
- (7) 公募型プロポーザル方式に参加しようとする者の間に次に掲げる資本関係又は人的関係を有しない者

① 資本関係

次のいずれかに該当する2者の場合。ただし、子会社（会社法（平成17年法律第86号）第2条第3号の規定による子会社をいう。以下同じ。）又は子会社の一方が会社更生法第2条第7項に規定する更生会社又は民事再生法第2条第4号に規定する再生手続が存続中の会社（以下「更生会社等」という。）である場合を除く。

ア 親会社（会社法第2条第4号の規定による親会社をいう。以下同じ。）と子会社の関係にある場合

イ 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合

② 人的関係

次のいずれかに該当する2者の場合。ただし、アについては、会社の一方が更生会社等である場合を除く。

ア 一方の会社の役員が、他方の会社の役員を現に兼ねている場合

イ 一方の会社の役員が、他方の会社の会社更生法第67条第1項又は民事再生法第64条第2項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合

③ ①、②と同視し得る資本関係又は人的関係があると認められる場合

④ その他公募型プロポーザル方式の適正さが阻害されると認められる場合

5 既存施設の解体撤去等に関する工事

(1) 既存施設の解体撤去、埋戻しについて

- ①解体撤去、埋戻しに伴い、騒音、振動、悪臭、粉じん、工事車両の出入り等に関して近隣住宅地、一般車両や歩行者に及ぼす諸影響を考慮して必要な調査・検討を行い、対応が必要な場合には関係機関と協議の上、適切な処置を行ってください。
- ②解体撤去の範囲は、当該土地に存する全ての建築物、地下構造物、地下埋設物とし、建築物に附帯する各種設備も含むものとします。ただし、売却地に隣接する市有地との境界を越え連続して設置されている構築物（埋設管、フェンス等）の撤去については、施工にあたり担当課と協議、調整を行うものとします。
- ③建物にはアスベストが含まれていることから、必要な飛散防止策を講じてください。アスベストに関する調査結果は、公開データをご確認ください。
- ④解体撤去の着手前に、市への報告及び住民説明を行うこととし、同様に完了後に市への報告を行ったうえ、市の完了確認を受けてください。
- ⑤「公開データ」にない設備及び管、杭等が事前調査や工事において確認された場合、事業者の責任と費用負担により、撤去・処分をしてください。
- ⑥解体撤去にあたり、事業者は各種関連法令及び工事の安全などに関する指針等を遵守し、工事を実施してください。
- ⑦工事に係る調査、申請等は事業者の責任と費用負担において実施してください。
- ⑧工事現場には常時工事記録を保管し、市から要請があった場合には資料の開示及び説明を行ってください。
- ⑨施工状況、完了状況の確認及び工事に伴う是正事項等が生じた場合は、市から期限を定めて事業者へ書面をもって指示します。指示を受けた場合は、期限までに是正処置を行った上で、書面にて報告してください。
- ⑩解体撤去後の埋め戻し及び盛土等に使用できる残土を市が調達できることとなった場合、市ホームページでお知らせします。

(2) 土壌汚染について

当該土地は、土壌汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域等には指定されていません。また、土壌汚染調査は行っていません。

6 開発における留意事項

(1) 当該土地の周辺は、閑静な住宅地域であることから、周辺住環境の保全及び調和に配慮してください。

(2) 本事業の趣旨から、以下に該当する土地利用及び分譲並びに転売は認めません。

- ①建築基準法（昭和25年法律第201号）第48条第3項ただし書きの許可を要する用途
- ②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上第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用途
- ③暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団その他

反社会的団体及びそ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用途

④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条の規定による観察処分を受けた団体及びその関係者が使用する用途

⑤前項目に掲げるもののほか、公序良俗に違反する用途又は公共の福祉に反する用途

(3) 土地利用計画は、売却地全体を一体で作成してください。開発を行うにあたり、関係法令の適用や、供給処理施設等に関連する手続については事業者自らの責任で確認し、関係機関との協議、調整を行ってください。

①開発指導関連全般

開発行為の実施にあたっては、北広島市まちづくり指針（宅地開発指導要綱）に基づき、関係部署と協議、調整を行ってください。

②供給処理施設等

ア 供給処理施設の一般事項について

既存の施設を使用する場合には、必ず現状調査を行い使用に堪えうることを確認してください。新規に施設を設置する必要がある場合には、関係機関と協議、調整を行ってください。

イ 下水道関連

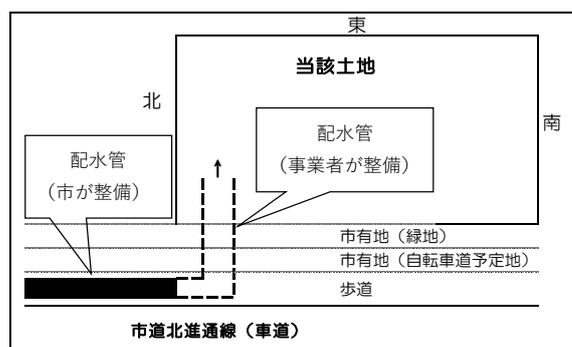
污水管については事業者が整備し、市の污水管に接続のうえ市に無償で引き継ぐものとします。

雨水管については、戸建住宅を計画する場合には事業者が整備し、市の雨水管に接続のうえ市に無償で引き継ぐものとします。1,000㎡を超える土地に設置する施設等の場合には、雨水流出抑制対策が必要な場合がありますので、市ホームページの「大規模施設の雨水流出抑制対策」をご覧ください。具体的な整備及び接続方法は市水道部下水道課と協議、調整を行ってください。

ウ 上水道関連

現在、当該土地に水道水を供給する配水管が整備されていないため、令和5年度に市道北進通線東側に北方向から当該土地と北側隣接地との境界線上まで、φ100mmの配水管を市が整備します。当該土地に引き込む配水管については、事業者が整備し市に無償で引き継ぐものとします。土地利用計画においてφ100mmを超える口径が必要と見込まれる場合は、市水道部水道施設課に協議してください。

【配水管整備イメージ】



エ ガス関連

北海道ガス株式会社が対応窓口となります。当該土地前面まで集中プロパン（都市ガスタイプ）のガス本管が埋設されています。開発行為の内容により各住居等への供給管の施工方法が変わり、また、工事負担金等が発生する可能性がありますので、北海道ガス株式会社と協議、調整を行ってください。

オ 電気関連

北海道電力株式会社が対応窓口となります。現在、敷地内建物で電気を使用しており、敷地内に引込柱が存在していますが、電柱の移設や電線の新設などの工事は、北海道電力株式会社と協議、調整を行ってください。

(4) 試掘調査費等の負担

試掘調査等を実施する場合、事業者が自らの費用負担により行ってください。

(5) 道路関連

開発に伴い整備される道路（私道を除く。）は、市に無償で引き継ぐものとします。市道北進通線の中央分離帯開口については、開発に伴い出入口箇所が取付道路（私道）となる場合は市建設部土木事務所との協議、市道交差点となる場合は土木事務所及び北海道警察との協議を行ってください。

(6) 自転車歩行者専用道路関連

※別紙【自転車道整備に伴う接道の確保について】を参照してください。

(7) 周辺住民等への対応

- ①周辺住民等への周知、説明対応等については、事業者の責任において誠意をもって十分に行ってください。
- ②周知、説明対応等を要する範囲は、最低限当該土地に隣接する青葉町4丁目としますが、予想される影響と周辺の状況に応じて行ってください。
- ③解体工事着手前に、開発計画までを含めた内容で住民説明会を実施してください。また、解体工事着手後においても、看板等の掲示や文書の配布だけではなく、必要に応じて説明を行ってください。
- ④事業者が行う建設工事等に伴う騒音、振動、悪臭、粉じん等の工事公害及び建設に起因する電波障害、風害等の環境問題が生じないように努めるとともに、周辺への影響が想定される場合については、十分な施工上の配慮や環境対策、また工事損失補償対策を実施するなど事業者自らの責任と費用負担において対策を講じてください。

(8) 自治会、公益施設等

開発事業による人口増加の見込みに対応した、自治会の設立（既存自治会への編入を含む）や集会所の建築、ごみステーションや街灯の設置等を検討してください。

(9) 市への定期的な進捗報告

契約締結後に利活用事業の進捗管理を行うため、解体撤去作業及び開発事業の状況について、市水道部経営管理課に毎月1回文書で報告してください。

7 募集の手順等

(1) 募集の開始及び募集要項等の公開

①募集の開始：令和4年8月25日（木）

②募集要項等の公開：募集要項等は配布しませんので、市ホームページからダウンロードしてください。

※市ホームページ

<https://www.city.kitahiroshima.hokkaido.jp/hotnews/detail/00147341.html>

(2) ~~説明会~~・現地見学会の開催 ~~※説明会と現地見学会は同日に行います。~~

①開催日：令和4年9月13日（火）~~※説明会に代えて説明資料を配布します。~~

実施時間：参加者が確定次第、集合時間をお知らせします。

②場所：~~【説明会】北広島市役所5階委員会室（北広島市中央4丁目2番地1）~~

【現地見学会】北広島市青葉浄水場跡地（北広島市青葉町4丁目58番1）

~~※北広島市役所での説明会後に現地見学会を実施します。~~

※現地までの交通手段は参加者が確保してください。車両駐車スペースは敷地内に用意します。

※現地見学会では、各自安全具等をご用意ください。また、建物内で水が溜まっている場所がありますので、長靴等をご用意ください。

③参加申込方法：説明会・現地見学会参加希望者は令和4年9月6日（火）までに参加申込書【様式1-1】に必要事項を記入し電子メール又はFAXにて送信してください。送信後、必ず電話で着信確認を行ってください。

④その他：既存建物の内部に立ち入りできるのは、現地見学会のみです。建物外観や土地の形状、隣地との境界等については、応募期間中は自由に確認いただいて構いませんが、当該土地は工事資材置場として利用されていますので、作業員、車両、重機等に十分注意してください。なお、当該土地内の事故については、市は一切責任を負いません。

「公開データ」で確認できない部分や不明な点については、現地見学会に参加されたうえで、現状を確認してください。

~~説明会~~・現地見学会での質問は受け付けません。質問等がある場合は、次項により質問書を提出してください。

(3) 質問書の受付

募集要項等について質問のある方は、下記の期間内に、質問書【様式1-2】に必要事項を記入し電子メールにて送信してください。なお、送信後は、必ず電話で着信確認を行ってください。

【質問の受付期間】

第1回目 令和4年9月13日（火）から9月20日（火）午後5時00分まで

第2回目 令和4年9月28日（水）から10月3日（月）午後5時00分まで

- ・電話等による質問及び受付期間以外の質問は受け付けません。
- ・評価基準に関する質問には回答しません。

- ・回答に対する質問には回答しません。
- ・プロポーザル審査委員会委員、応募状況に関する質問には回答しません。

(4) 質問への回答

第1回目の質問への回答 令和4年9月27日(火)まで

第2回目の質問への回答 令和4年10月7日(金)まで

- ・質問及び回答は、質問者名を記載せず市ホームページに掲載することとし、個別の回答は行いません。

(5) 参加申込書等の提出

提出期間：令和4年10月19日(水)午後5時00分まで

- ・提出場所：北広島市水道部経営管理課
- ・応募図書は部数を揃え、持参又は郵送(一般書留又は簡易書留)により提出してください。メール又はFAXでの提出は受け付けません。持参提出の場合、事前に担当に連絡して日時を調整のうえ提出してください。
- ・応募者は、当該土地の購入にあたり、融資利用の特約(融資の不成立を解除条件とする特約)付での契約を前提とした応募はできません。
- ・代理人による応募は認めません。【様式2-4】の委任状は、共同事業体として応募する場合の代表事業者への委任状です。

①参加申込書【様式2-1】 1部

※共同事業体の場合、構成員の中から代表法人を定め、その者が申し込んでください。

②参加申込書(共同事業体構成員)【様式2-2】 1部

※共同事業体の構成員のみ提出してください。

③業務分担調書【様式2-3】 1部

※共同事業体のみ提出してください。

④委任状【様式2-4】 1部

※共同事業体のみ提出してください。

⑤法人概要書【様式2-5】 10部

※共同事業体の場合、全構成員分を提出してください。

⑥誓約書【様式2-6】 1部

⑦暴力団の排除に関する誓約書【様式2-7】 1部

※構成員1法人ごとに1部ずつ作成してください。

⑧添付書類(共同事業体は、すべての構成員の資料を提出してください。)

ア 履歴事項全部証明書(発行後3か月以内) 1部

※提出後に変更があった場合は、速やかに差し替えてください。

イ 決算書類直近3期分 10部

※貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書

※連結決算を行っている場合、連結計算書を合わせて提出してください。

※キャッシュフロー計算書を作成していない場合、作成してください。

ウ 納税証明書(未納がないことの証明書、発行後3か月以内) 各1部

※国税（法人税、消費税及び地方消費税）

※道税（個人道民税及び地方消費税を除く。）

※北広島市税（発行後3か月以内）：**北広島市内に事業所を有する場合のみ提出してください。**

エ 法人の印鑑証明書（発行後3か月以内） 1部

⑨事業実績調書【様式2-8】 1部

※提案内容と類似する事業の実績（過去5年間の実績で、規模の大きい順に5件まで）を記載してください。

※記載した事業実績を確認できる書類を添付してください。

(6) 参加資格審査結果通知及び企画提案要請

- ・提出資料に基づき「4 応募者の参加資格」に規定する条件を満たしているか、関係法令及び条例等に抵触していないか、書類に不備がないか審査し、結果を全参加申込者に通知します。資格不備の場合、又は虚偽の記載がある場合は失格とします。
- ・「4 応募者の参加資格」を有する参加申込者に対して、企画提案要請を行います。
- ・通知等日時：令和4年10月21日（金）発送予定

(7) 企画提案書類の提出 様式3-1は1部、その他様式（様式4以外）は10部

提出期間：令和4年11月17日（木）まで

- ・提出場所：北広島市水道部経営管理課
- ・企画提案書類は、持参又は郵送（一般書留又は簡易書留）により提出してください。メール又はFAXでの提出は受け付けません。提出の際は事前に担当に連絡し、日時を調整のうえ提出してください。
- ・企画提案書類は、穴あけ、ファイリング、ホチキス留めを行わず様式番号順に重ねてください。

※その他の事項は、必要に応じ企画提案要請時示すこととします。

【企画提案書に求める考え方】

北広島市では、総合計画及びその他の関連計画において、子育て世代を中心とする定住人口の増加を大きな目標としています。市の各種計画を踏まえ、周辺の住民及び住環境に十分に配慮したうえで、魅力ある企画提案を行ってください。

以下に各種計画の概要を示しますが、計画の詳細は市ホームページ等から確認してください。

○北広島市総合計画（第6次）における位置づけ

青葉浄水場跡地が位置する北広島団地地区は、少子高齢化の進行とともに、空き家が増加している状況にあり、緑豊かな美しい住環境や住民主体のコミュニティを維持するため、子育て世代の定住を促進する地区としています。

○第2期北広島市まち・ひと・しごと創生総合戦略における位置づけ

北広島団地地区は市内で最も高齢化率が高く、人口減少が進む地区となっているため、北広島団地地区への新しい人の流れをつくり、再びまちの発展をけん引する地区として成長することを目指し、団地活性化につながる施策に取り組むこととしています。

○[北広島市都市計画マスタープラン（第2次）](#)における位置づけ

北広島団地地区の将来像について、緑豊かな住環境を大切にしつつ地区（まち）の再生を進めながら、子どもから高齢者まで多くの人が交流し、暮らしやすさを実感できる地区（まち）としています。

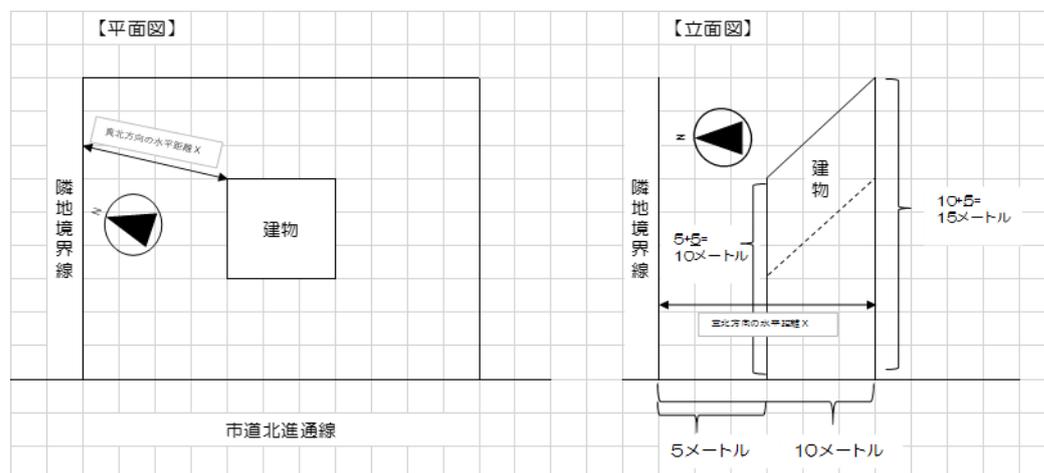
○[北広島市立地適正化計画](#)における位置づけ

人口減少・高齢化による課題が顕在化している北広島団地地区について、課題解決と活性化に先導的に取り組み、その取り組みの効果を他の地区に波及させ、市全体の活性化を実現することが重要としています。

○[都市計画の地区計画](#)における制限

青葉浄水場跡地は「北広島団地青葉町地区」として特に地区計画が定められています。一般住宅地区として土地利用を図るとともに、周辺住環境の保全を目標としています。建築物等に関する事項として壁面の位置、高さ、形態又は意匠の制限が定められていますので、市ホームページから内容をご確認ください。

なお、建物の高さについて、下に模式図を示します。



○[北広島団地活性化計画](#)における位置づけ

地域の活力を維持していくためには、多様な世代がバランスよく居住していることが求められ、高齢化が進んでいる北広島団地地区においては、子育て環境の充実と転入促進のための仕組みづくりを行うことで、子育て世代の転入を円滑に進めていくことなどが計画されています。

○[北広島市緑の基本計画（第2次）](#)における位置づけ

緑の基本計画は、環境保全、防災、景観、レクリエーションといった多様な機能をもつ都市の緑の保全と創出を図りながら、やすらぎとおいのある快適な生活環境を有するまち北広島をめざし、まちづくりの主体である市民、事業者、森林等土地所有者、行政の共通の「緑のまちづくり」の指針となるものです。

①企画提案書類の記載事項等

記載する内容、枚数、留意点については、各様式記載の指示に従ってください。
様式3-2から3-6までは、提案者の社名を特定できる記載を行わないでください。

ア 企画提案書【様式3-1】

- ・共同事業者の場合は、代表事業者が提出してください。

イ 事業計画概要【様式3-2】

- ・提案する事業計画のコンセプト、基本方針を整理のうえ、敷地全体の活用計画の概要を記載してください。
- ・資金調達可能額の証明として、融資（予定）証明書又は残高証明書等を1部添付して下さい。なお、基準日は企画提案の日前1か月以内とします。

ウ 定住人口の増加、子育て世代の定住促進、地域住民の利便性向上についての提案書【様式3-3】

- ・地域住民の利便性向上に関する項目は、提案は任意ですが加点の対象となります。

エ 周辺環境との調和についての提案書【様式3-4】

オ 地域経済活性化、地域コミュニティへの貢献、防犯・地域防災対策についての提案書【様式3-5】

- ・地域経済活性化に関する項目は、提案は任意ですが加点の対象となります。

カ ア～オ以外の自由提案【様式3-6】

- ・提案は任意ですが加点の対象となります。

②買受希望価格申出書【様式4】

《最低提案価格》 金1円

※提案価格は既存施設の解体撤去相当額その他全ての費用を反映させた上で、最低提案価格以上の価格としてください。最低提案価格未満である場合には失格とします。

- ・買受希望価格申出書は、封筒に入れ、代表法人の代表者印にて封印してください。封筒の表面には買受希望価格申出書在中と朱書きし、代表法人名、代表法人の代表者名を明記してください（別図を参照してください。）。

③留意事項

ア 複数提案の禁止

提案は一事業者につき一件とします(共同事業者として参加する場合を含む。)

イ 企画提案費用の負担

企画提案に必要な一切の費用は、応募者の負担とします。

ウ 企画提案書類の変更

応募者は、提出した一切の申請書類の書き換え、引き換え、又は撤回をすることができません。

(8) プレゼンテーションの実施

- ・対象者 企画提案書の形式的要件を満たし、最低提案価格以上の金額を提示した全応募者。ただし、応募者多数の場合、書類による一次審査を実施し、評価点の高い順に4～5者程度をプレゼンテーションの対象者とします。
- ・一次審査の結果通知 令和4年12月上旬に全応募者に通知します。
- ・プレゼンテーション実施日時

令和4年12月下旬(対象者が決まり次第お知らせします。)

- ・説明者人数 4名以内。関連会社、設計事務所等の参加・説明を認めます。
- ・内容 企画提案内容についてのプレゼンテーション
- ・使用できる資料 事前に提出した企画提案書類を使用するものとし、追加資料の配布や映像の使用等は認めません。
- ・予定時間 質疑応答を含め30分以内
- ・公開の有無 非公開

8 選定方法

(1) 審査体制

- ①学識経験者及び市の職員により構成するプロポーザル審査委員会において、提出された企画提案書について審査を行います。
- ②審査委員会の会議は非公開とします。審査委員名は選定終了後公表します。

(2) 優先交渉権者及び次点者の選定方法

プレゼンテーションを基に企画提案書の内容について審査委員が審査基準に従い評価を行い、各委員の評価点の平均点を事業評価点とし、これに提案価格点を加えた総合評価点が最も高い者を優先交渉権者と選定し、2番目に高い評価点を得た者を次点者と選定します。次点者は、市と優先交渉権者との契約成立までの間、その地位を有効とし、優先交渉権者が何らかの理由で契約締結に至らなかった場合は、次点者と契約交渉を行います

なお、総合評価点が最も高い者が二者以上となった場合は、事業評価点が高い者を優先交渉権者と選定し、2番目に高い者が二者以上となった場合も同様とします。

なお、審査結果（優先交渉権者及び次点者名、優先交渉権者の提案内容の概要及び計画案、全応募者の買受希望価格及び総合評価点等（匿名とします。））は市ホームページ等で公表しますが、審査内容、審査経過は非公開とします。また、審査結果に対する問い合わせ、質疑、異議には一切応じられませんのであらかじめご了承ください。

(3) 評価方法

審査委員会委員は、審査項目ごとにS、A、B、C、Dの5段階による評価を行い、配点に対応する評価点は、下表のとおりとします。

なお、事業評価項目において、任意提案項目を除き1つでもD評価がある場合は、失格とします。

また、応募者が1者の場合で、事業評価点が配点の6割に達しないときは、失格とします。

評価	評価の目安	評価点
S	特に優れた提案となっている	配点×1.0
A	優れた提案となっている	配点×0.8
B	標準的な提案となっている	配点×0.6
C	評価できる提案が多少ある	配点×0.2
D	特に評価できる提案がない	失格

(4) 提案内容に関する審査基準

審査項目、配点及び評価項目は「12 評価基準」のとおりです。

9 契約締結と解除等

(1) 優先交渉権者との契約締結

- ・既存施設の解体工事を含む開発事業計画の内容や契約に関する条件等について優先交渉権者と確認、協議、調整のうえ契約を締結します。
- ・共同事業者による応募の場合、契約及び所有権移転の相手方は原則として代表事業者とします。共同所有としたい場合には、市と協議を行い承認を得るものとします。
- ・契約締結に先立ち、提出された企画提案書類に基づき解体撤去から利活用までの事業実施計画書を提出してください。事業実施計画書の記載事項は、優先交渉権者と協議しますが、企画提案書類の内容をより具体化したものを想定しています。
- ・本契約は建物等解体撤去条件付契約かつ買戻特約付契約とします。建物等の解体撤去については令和5年中に着手(建物として使用せずに解体撤去に着手してください。)し、引渡しから3年以内に分譲又は利活用を開始することを契約の条件とします。
- ・優先交渉権者は、令和5年2月末日までに本事業の契約を締結していただきますが、その時点において当該事業者(共同事業者の場合は構成員のいずれか)が「4 応募者の参加資格」を失っている場合、契約を締結しません。
- ・契約書作成に要する費用(収入印紙代含む)は事業者の負担とします。
- ・優先交渉権者が市と契約を締結できなくなった場合は、次点者と契約を締結します。なお、優先交渉権者の都合で契約を締結しなかった場合で、市に損害が生じた際は、賠償等を請求することがあります。
- ・契約の締結は、開発事前協議及び建築確認等の手続とは一切関係がありません。事業の実施に向けた関係機関との協議や手続きは、事業者の責任において実施してください。

(2) 買受代金の納付、所有権移転登記及び引渡し

- ・当該土地の買受代金は市が指定する方法により、契約締結から30日以内にその全額を納入していただきます。
- ・所有権の移転は、売買代金納入の日とし、同時に目的物の引渡があったものとします。
- ・当該土地は、現状有姿で引き渡します。また、建物等の既存施設の所有権も同時に移転しますので、事業者は十分な注意をもって建物及び施設等の管理を行ってください。
- ・当該土地の所有権移転登記は、物件の引渡し後に市が行います。登記に要する費用は事業者の負担とします。

(3) 買戻し特約の登記等

- ・市は、提案された事業計画が確実に履行されるよう、所有権移転のあった日から10年間の買戻特約登記を行います。登記に要する費用は、事業者の負担とします。なお、所有権移転後やむを得ない理由により、事業計画を変更しようとするときは、変更を必要とする事由及び変更後の内容について、あらかじめ市の承認が必要となります。
- ・企画提案書に基づく事業に係る開発行為を完了(都市計画法(昭和43年法律第100

号) 第36条第3項に基づく公告をもって開発行為の完了とします。) した場合は、買戻し特約の抹消登記を行います。登記に必要な費用は事業者の負担とします。

(4) 契約不適合責任

市は、本件土地の引渡し後、本件土地についての種類、品質又は数量に関する一切の契約不適合責任を負わないものとし、事業者は、契約に不適合であることを理由として履行の追完、代金の減額、損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできません。

(5) 転売、転貸等の制限

企画提案書に基づくもの又は市の承認がある場合を除き、転売及び転貸は認めません。また、自己以外のプロポーザル参加者への販売委託及び自己以外のプロポーザル参加者による建築条件付き販売も認めません。

また、事業者は、道路及び緑地などを除く利活用面積の6割以上を自ら利活用することとし、市の承認を得て転売及び転貸を行う場合であっても、これを下回ることにはできません。ただし、開発行為完了後、宅地分譲に伴う権利移転及び抵当権設定登記については制限しません。

なお、共同事業体の代表事業者から構成員への所有権移転及び貸借は可能としますが、買戻し特約登記は抹消できません。

(6) 契約の解除

事業者が契約内容を履行しない場合、プロポーザルの提案趣意とは異なる内容で事業が実施され、又はその恐れがあると市が判断した場合は、市は催告その他何等の手続きも用いることなく、直ちに契約を解除することができるものとします。

(7) 違約金

市が、契約の解除をした場合、事業者は原状回復義務を負うほか、その損害に相当する金額を損害賠償として市に支払うものとします。

10 参加辞退

参加申込み後、事業者の都合により参加辞退を申し出る場合には、【様式2-9】を提出してください。なお、辞退した場合でも提出書類は返却しません。

11 情報公開

契約締結後、事業者の商号又は名称、事業計画概要、パース等を市ホームページ等で公表します。また、報道機関に提供することがあります。

なお、北広島市情報公開条例(平成11年条例第2号)第5条による公文書公開請求があった場合、同条例第6条第1項の各号に定める非公開情報に該当しない限り、本プロポーザルにおける提出書類等は公開の対象となります。

1.2 評価基準

事業評価

評価項目			提案区分	評価の視点・基準等	配点
事業計画	事業コンセプト・基本方針	良好なまちづくりの実現に向けたコンセプト、基本方針	○	地域の現状や特性を理解した事業コンセプト、事業方針となっているか	10点
実現性	事業実績	提案内容と同種、同規模の事業実績	●	過去5年間の事業実績を評価する	10点
	事業スケジュール・資金計画	全体工程、計画事業費、資金調達計画、収支計画	○	計画工程、想定事業費が具体的に現実的か、早期利活用が図られるか、また資金調達、事業における収支計画が適切か	
事業効果	定住人口の増加	定住人口増加に関する企画提案、誘導年齢層	○	定住人口の増加が図られる提案か、定住の継続性が認められるか	30点
		良好な都市空間の形成	○	快適で安心感のある空間形成が図られる提案となっているか	
		転入人口の増加	○	市外からの転入者の増加を促進する方策、提案がなされているか	
	子育て世代の定住促進	子育て世代が住みたくする施設、設備等の工夫	○	子育て世代に魅力的な施設や設備の提案があるか	25点
安全安心な子育て環境の整備		○	不安なく子育てのできる環境整備が図られているか		
予定分譲価格又は予定賃貸料	○	現実的に入手(入居)意欲が湧く価格帯となっているか			
地域住民の利便性向上	地域住民の利便性向上への寄与	●	当該地域や団地住民の生活利便性が向上する提案、工夫があるか		
環境保全	周辺環境との調和	建物解体撤去、建設工事施工時の配慮	○	建物解体工事や、造成、新築工事における周辺環境(特に北側住宅地)への配慮がなされているか	10点
		日照確保、景観保全への配慮	○	整備後、近隣住宅地への影響や調和に配慮した工夫、提案となっているか	
地域貢献	地域経済活性化	市内事業者の活用見通し	●	本事業における、市内事業者との連携、活用の見通しはあるか	15点
	地域コミュニティへの貢献	地域住民の交流が図られる提案	○	子育て世代と高齢者世帯の交流が図られ、地域の活性化が期待できる提案があるか	
	防犯、地域防災対策	防犯や災害発生時における配慮	○	防犯対策、災害発生時の避難対策、二次災害防止対策などの提案がなされているか	
その他	上記項目以外の提案	※その他上記項目以外の提案があれば提出を認める	●	事業者として特に提案したい項目があれば提出可 最大10点を付与	10点
事業評価点					110点

提案価格評価

$\text{提案価格点} = \text{提案価格} \div \text{最高提案価格} \times 20$	事業評価点が第1位となる者との差が15点以上となる者については、提案価格点を付与しない。また、左記計算式による提案価格点が10点以下となるときは、当該数値に0.7を乗じた数値を最終的な提案価格点とする。	20点
総合評価点		130点

※提案区分欄が「○」印の項目は、必須提案項目で、D評価(募集要項12ページ参照)がある場合、失格となります。

※提案区分欄が「●」印の項目は、提案を必須としない任意項目(提案があれば加点するが、提案がない場合も失格とならない。)です。