

**阿見町荒川本郷地区中心エリア事業化検討事業
事業化検討パートナー募集**

公募型プロポーザル実施要項

令和6年4月

阿見町

目次

1. 事業化検討パートナー募集の趣旨	1
2. 事業概要	2
(1) 事業名称	2
(2) 地区の位置	2
(3) 地区概要	3
(4) 事業手法	4
(5) 事業スケジュール	5
(6) まちづくりコンセプト及び土地利用構想の一例	5
3. 事業化検討パートナーに関する事項	7
(1) 事業化検討パートナーの業務内容	7
(2) 業務期間	8
(3) 業務代行予定者への移行	9
4. 応募に関する事項	10
(1) 参加資格	10
(2) 参加表明書の提出(第1次選考)	11
(3) 質疑の受付と回答	12
(4) 事業提案書の提出(第2次選考)	13
5. 選考方法	15
(1) 第1次選考(資格審査)	15
(2) 第2次選考(事業提案審査)	15
(3) 評価基準等	15
(4) 結果の通知	17
6. 事業化検討パートナー決定後の予定	18
(1) 決定後の予定等	18
7. 募集スケジュール	19
8. 留意事項	20
9. 担当窓口(提出先及び連絡先)	20

1. 事業化検討パートナー募集の趣旨

東京都心から北東方向へ約 50km に位置し、JR 常磐線「荒川沖」駅の南東方向へ 1～3km に広がる荒川本郷地区は、阿見町都市計画マスタープランにおいて、「市街地形成ゾーン」に位置付けられ、かつ、商業拠点及び交流拠点の形成が求められている。

また、荒川本郷地区は、旧都市基盤整備公団(現UR都市機構:以下「UR」という。)による土地区画整理事業の中止・撤退以降、UR が所有していた土地(以下「町有地」という。)を町が無償で譲り受け、「定住促進に向けた住宅の受け皿」、「定住人口増加に伴う公共施設等の種地」として有効活用しつつ、地区の骨格となる都市計画道路の整備を中心に、地区計画を活用した良好な市街化促進を図ってきたところである。

この結果、町有地の処分とあわせ、複数のエリアでの民間主導の住宅地整備等が進展しつつある。さらに、阿見町荒川本郷地区中心エリア(以下「本地区」という。)周辺では、商業施設等が新たに建設されたこと等から、更なる賑わい・発展に向けたまちづくりの機運が高まりつつある。

一方、荒川本郷地区の中心に位置する本地区は、本郷第一地区の商業施設と連携しながら、地域の賑わい及び生活拠点として、地区内外の人々に親しまれる賑わいと生活利便性に優れたゾーン(賑わいゾーン)の形成により、本町西部地域の生活支援機能を担うこと及び施設立地誘導に伴う人口の集積が期待される。今後は、地権者のご理解・ご協力をいただきながら、本地区内にある町有地を活用し、土地区画整理事業等による都市基盤整備や、都市機能や居住誘導による荒川本郷地区の中心核としての拠点形成の実現を目指し、事業化を検討するため、本町が事業化検討パートナーを募集するものである。

これらを踏まえ、本事業の実施にあたっては、参加表明者(配置する技術者を含む。)に係る業務実績、専門性、技術力、企画力、創造性等を勘案し、総合的な見地から判断して最適な事業者と連携する必要があることから、公募型プロポーザル方式により、連携の相手方となる候補者(以下「優先交渉権者」という。)及び優先交渉権者の次に連携の相手方となる候補者(以下「次点者」といい、優先交渉権者及び次点者を「優先交渉権者等」という。)を選定するものとする。

2. 事業概要

(1) 事業名称

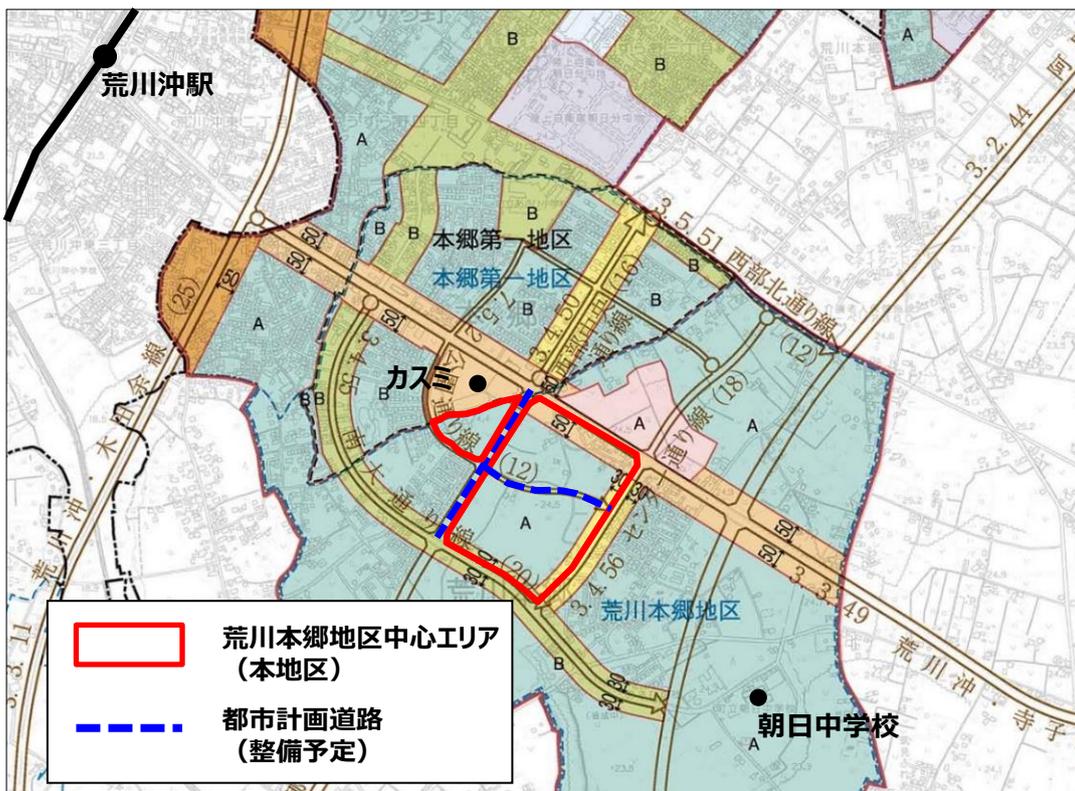
阿見町荒川本郷地区中心エリア事業化検討事業

(2) 地区の位置

(ア) アクセス

本地区は、東京の都心から北東方向へ約 50km、土浦市中心部から南西方向へ約 6.5km、JR 常磐線「荒川沖」駅から南東方向へ約 1.4km に位置する。

(イ) 位置図



(3) 地区概要

- (ア) 所在 茨城県稲敷郡阿見町大字荒川本郷字大塚、字鶴原、
字丸山及び字北古辺の一部
- (イ) 地区面積 約 16.4ha(図上求積)
- (ウ) 地権者数 筆数 約 230 筆、土地所有者 86 名(令和5年1月1日現在)
※地番図(参考資料1)参照

(エ) 都市計画等

1) 用途地域(建ぺい率/容積率)

第一種低層住居専用地域 (40%/80%)

第一種中高層住宅専用地域 (60%/200%)

第一種住居地域 (60%/200%)

第二種住居地域 (60%/200%)

※今後、施設の立地計画により協議の上、変更することも可能とする。

2) 都市施設

都市計画道路 7.5.2 公園通り線 (幅員 12m)(平成8年4月都市計画決定)

3) 地区計画

荒川本郷地区地区計画(まちづくりガイドライン)

※今後、施設の立地計画により協議の上、変更することも可能とする。

4) 景観計画等

屋外広告物条例

景観形成道路の景観形成ガイドライン

(オ) 供給処理施設

供給処理施設の埋設状況や供給エリアについて下記に示す。

- 1) 上水道 荒川沖・寺子線、センター通り線及び地区内道路の一部に
上水道管敷設済
- 2) 下水道 荒川沖・寺子線、センター通り線及び地区内道路の一部に
公共下水道(枝線)敷設済
- 3) ガス 都市ガスの供給エリア内
- 4) 電気 東京電力パワーグリッドの供給エリア内

(カ) 埋蔵文化財

本地区は、文化財保護法(昭和 25 年法律第 214 号)に基づく埋蔵文化財包蔵地に
含まれない。詳細については、阿見町教育委員会生涯学習課で確認を行う。

(キ) 土壌汚染の状況

本地区は、土壌汚染対策法に基づく要措置区域、形質変更時要届出区域には指定
されていない。

(ク) その他

1) 町有地

本地区内に町有地(約 4.1ha(図上求積))が点在する。本町はこれらの土地を活

用し、都市拠点にふさわしい土地利用の実現を目指している。

具体には、都市計画道路及び近隣公園等の種地の他、地域の賑わい拠点となる公共公益施設の種地としての活用が考えられる。

2)都市計画道路:7.5.2 公園通り線(幅員 12m)

本地区のシンボルロードとして、賑わいの創出に向け近隣公園と一体的な活用を図り、人中心の歩いて楽しいウォークアブルな道路整備を目指している。

なお、令和5年度に路線測量を実施済である。

3)近隣公園(約 1.5ha)

本地区の整備に合わせて、近隣公園の整備を予定している。

都市拠点にふさわしい、地区のシンボルとなる空間形成を図るとともに、様々な人が出会い、交流する、賑わい空間の創出を目指している。

加えて、地域の中核を担う公園として、環境面への配慮や災害時に防災拠点としての役割を担うため防災機能の導入を図り、地域のレジリエンスを高めることを目指している。

4)上位計画

- ・令和6年3月に策定された「阿見町第7次総合計画」において、本地区を含む荒川本郷地区全体について、①町有地を活用した民間開発を適正に誘導し良好な市街地の形成と都市施設の整備を図ること、及び②町有地を活用した民間開発を適正に誘導し、賑わいの創出とともに緑豊かでゆとりある市街地の形成を図ることが個別施策として挙げられている。

- ・平成 28 年3月に策定(令和6年3月一部改訂)された「阿見町都市計画マスタープラン」において、本地区は、市街地ゾーンに位置付けられ、商業拠点及び交流拠点の形成が求められている。また、公園と道路を一体的に整備し、快適な公共空間を創出することにより、さまざまな人が集い地域の新たな交流拠点の形成を目指すとされている。

- ・令和3年3月に策定された「阿見町立地適正化計画」において、都市機能誘導区域に指定され、本町南東部地域の生活支援機能を担うこととし、誘導施設として保育機能を特に求めている。

5)その他参照すべき基準等

本地区の整備にあたっては、以下の基準等を参照するものとする。

- ・茨城県開発行為の技術基準

- ・荒川本郷地区まちづくり方針(令和4年3月)

※上記については茨城県または本町ホームページからダウンロード可能

- ・その他参考資料(本実施要項と共に窓口にて配布中、12 ページ参照)

(4)事業手法

本事業は、組合施行による土地区画整理事業とする。また、民間事業者のノウハウ、資金等を活用した円滑な事業推進と、事業費の縮減及び確実な保留地処分を行うため、土

地区画整理組合設立後に一括業務代行方式の導入を前提とする。

なお、本地区に隣接する都市計画道路 3.3.54 本郷・中根線(幅員 27m)は、町施行の道路事業を予定している。

(5) 事業スケジュール

令和6年4月	事業化検討パートナー募集
令和6年7月	事業化検討パートナー決定
	以降、本町と事業化検討パートナーが連携しながら、事業化検討に着手
令和6年度中	土地地区画整理組合設立に向け、概ね令和6年度中に発起人会(地権者代表等で構成される任意組織)の結成を目指す
令和8年度中	発起人会結成後、概ね2年内の組合設立認可を目指す

(6) まちづくりコンセプト及び土地利用構想の一例

現時点での本地区のまちづくりコンセプト及び土地利用構想(ゾーニング案)の一例を参考に示す。

(ア) まちづくりコンセプト

～「阿見町」の新たな中心エリアにふさわしい官民協働まちづくりの展開～

【まちづくりコンセプト】

**この場所で、新しい暮らしを楽しみ、
生きがいを感じながら、新たな価値を創り出していく**

- ◆賑わいの中心にふさわしい「歩いて楽しい」空間の創出
- ◆近隣公園を活用した、商業施設との連携による新たな賑わい核の創出
- ◆町有地と民有地を融合し一体的な新たなまちのインフラの創出
- ◆「使う側」の視点にたったまちづくりの徹底
- ◆地権者の方々や企業等周辺関連団体との協働による土地活用との連携
- ◆様々な主体が愛着を持って参画できるしくみと器(うつわ)の提供

(イ) 土地利用構想の一例

【ゾーニング図】



3. 事業化検討パートナーに関する事項

(1) 事業化検討パートナーの業務内容

本町は、本地区での地域の賑わい及び生活拠点の形成及び本事業の確実かつ効率的な推進を目指して適切な民間事業者を選定し、土地区画整理組合設立に向けた業務の協力を依頼する。

事業化検討パートナーの業務内容及び業務内容に対する費用については、次のとおりとする。

(ア) 事業化検討パートナーの業務内容

1) 事業スキーム検討

- ・事業区域設定
- ・町有地の活用方法検討
- ・補助金、公共管理者負担金制度等の活用検討

2) 概略事業計画の検討

- ・事業期間、概算事業費、概算事業フレーム(保留地の予定地積、増進率、平均減歩率等)の算定等、概略事業計画の検討

3) 土地利用計画等の検討

- ・土地利用(ゾーニング)、街区設定、保留地設定等の土地利用計画
- ・道路・公園等の公共施設計画の検討

4) 土地活用に関すること

- ・地権者の土地活用に関する支援方策の検討、土地活用方策の提案
- ・保留地設定、施設立地誘導方策の検討

5) 地権者合意形成支援

- ・地権者(相続人含む)情報の整理
- ・勉強会・地元説明会等運営支援
- ・地元合意形成支援(個別交渉を含む)
- ・発起人会等の運営支援

6) その他事業推進に必要な事項

(イ) 業務内容に対する費用

(ア)の業務及び今後業務代行予定者または業務代行者移行後に予定される業務のうち、以下の費用については、協議の上、必要な部分を予算の範囲内において、町が負担する。なお、本町が負担することになった費用以外は、一切の費用を事業化検討パートナーで負担いただくこととする。

1) 地権者合意形成に関する費用

- ・勉強会、地元説明会等開催・運営に係る費用
- ・発起人会開催・運営に係る費用

2) 発起人会結成後の調査費用

- ・事業調査費用、測量費用

3) 都市計画決定手続き関連

- ・用途地域変更、地区計画変更に係る都市計画決定手続きに関する費用
- ・都市計画決定手続きに係る地元説明会開催、周知活動に関する費用

4) その他

本地区においては、組合設立認可後に、「阿見町荒川本郷地区土地区画整理事業補助金交付要綱」に基づく補助金及び7.5.2 公園通り線、近隣公園整備に係る用地補償費相当に係る公共管理者負担金の活用等が考えられるが、その取扱いについては、本公募にて選定された事業化検討パートナーまたは業務代行予定者と設立予定準備組合が町と協議の上、定めることができるものとする。

(ウ) 事業化が不調に終わった場合の取扱い

本事業の事業化が不調に終わった場合、本町は一切の責任を負わないものとし、損害賠償、補償等その他一切の請求をしない範囲での事業化推進支援とする。

なお、不調の判断は、本町と事業化検討パートナーとの間で覚書締結後、概ね1年以内に①発起人会設立を前提とする準備会(地権者等による任意の準備組織)が設立できなかった場合、または②施行地区となる区域内の土地所有者及び借地権者のそれぞれ3分の2以上(土地所有者及び借地権者の地積の合計についても3分の2以上)の仮同意が得られなかった場合のいずれかに該当する場合とする。

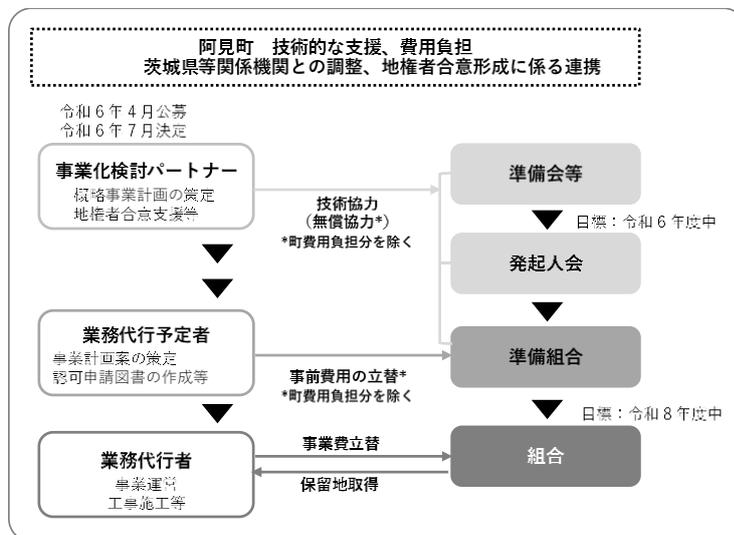
(2) 業務期間

事業化検討パートナーと本町との業務期間(提携期間)は、覚書の締結後、発起人会結成までを予定している。

ただし、業務期間中、どちらかが合理的理由をもって提携解除を申し出た場合は、双方協議の上、解除できるものとする。

事業化検討パートナーは、業務代行予定者として継続して業務を行うことを前提とするが、発起人会より業務の継続が不適当と判断された場合はこの限りではない。

なお、事業化にあたっての、事業推進スキームを下図に示す。



(3) 業務代行予定者への移行

前項に示したとおり、事業化検討パートナーは、組合設立認可前から円滑な事業推進を図る体制を整えるため、本同意収集の見通しが立った段階で、発起人会等との協議により業務代行予定者へ移行できるものとする。

なお、業務代行予定者移行時には、組合設立後に業務代行者となることを前提として、発起人会等と改めて覚書を締結することができるものとする。

4. 応募に関する事項

(1) 参加資格

(ア) 応募体制

参加表明者の体制は、参加資格を満たす単一の企業、個人または複数の企業が構成する共同企業体であること。なお、共同企業体の場合は、その構成員の中から、代表者が応募手続きを行うこととする。

また、構成員のいずれかが、他の共同企業体の構成員として重複参加しないこととする。

(イ) 参加資格

次の1)のすべてを満たし、かつ、2)または3)のいずれかのすべてを満たす企業、個人または共同企業体に限り応募することができる。

ただし、共同企業体として応募する場合、すべての構成企業が1)の①～⑧を満たし、かつ構成企業のうち少なくとも1者が1)の⑨を満たし、同じく少なくとも1者が2)または3)のいずれかのすべてを満たすこととする。また、構成企業に建設コンサルタントを含む場合は、その企業は4)を満たすものとする。

1) 法人要件

① 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当しないこと。

② 会社更生法(平成14年法律第154号)に基づき更生手続き開始の申し立てがなされている者または民事再生法(平成11年法律第225号)に基づき再生手続き開始の申し立てがなされている者でないこと。(再生手続き開始決定がなされ、競争参加資格の再認定を受けた者を除く。)

③ 阿見町建設工事等請負業者指名停止等措置要領及び阿見町物品調達等業者指名停止等措置要綱に基づく指名停止等の措置を受けていないこと。

④ 国税、都道府県税または市区町村税を滞納していない者。

⑤ 役員等(個人である場合にはその者を、法人である場合には役員(役員として登記又は届出されていないが実質上経営に関与している者を含む。)をいう。以下同じ。)が、阿見町暴力団排除条例(平成23年条例第19号)第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団員等(以下「暴力団関係者」という。)でない者及び役員等が、暴力団関係者と社会的に非難されるべき関係を有する者でないこと。また、阿見町建設工事等暴力団排除対策措置要綱に基づく入札参加排除措置を受けていないこと。

⑥ 提出された書類の記載事項が虚偽でないこと。

⑦ 他の参加表明者の応募を妨害した者でないこと。

⑧ 応募に関して、不正な行為が明らかになった者でないこと。

⑨ 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第3条第2項の土地区画整理組合から委託を受け、土地区画整理事業を一括で業務代行した実績(ただし、実績要件

として令和5年度以前の直近10事業年度のうちに認可公告を受けた土地区画整理事業に限る。)を有する者であること。

2) デベロッパー要件

- ・宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第3条第1項の免許を受けている者で、応募申込の日から選定の日までの間において、宅地建物取引業法第65条第2項または第4項の規定による業務の停止命令を受けていない者であること。

3) 建設業者要件

- ・建設業法(昭和24年法律第100号)第3条第1項の許可を受けている者(許可業種として土木工事業を含むこと)であり、当該許可を有しての営業年数が5年以上である者で、応募申込の日から選定の日までの間において、建設業法第28条第3項または第5項の規定による営業の停止命令を受けていない者であること。

4) 建設コンサルタント要件

- ・阿見町測量・建設コンサルタントに競争入札参加資格を有している者で、応募申込の日から選定の日までの間において、本町の指名停止等措置要領に基づく指名停止を受けていない者であること。

(2) 参加表明書の提出(第1次選考)

本プロポーザルへの参加を希望する者は、次により応募すること。なお、参加表明者多数の場合、提出書類に基づく第1次選考を実施することがある。

- (ア) 提出期間 令和6年5月13日(月)～令和6年5月31日(金)
- (イ) 提出方法 郵送または持参
- (ウ) 提出先 〒300-0392 茨城県稲敷郡阿見町中央一丁目1番1号
阿見町産業建設部都市計画課
電話:029-888-1111(内234) FAX:029-887-9560
※直接持参する場合は、上記提出先にあらかじめ来訪時間を連絡して下さい。また、郵便の場合は、必ず「配達記録郵便」にすること(提出期限までに必着のこと)。

- (エ) 提出書類等
- 1) 公募型プロポーザル参加表明書(様式第1号)
 - 2) 参加資格申出書(添付書類1)
 - 3) 実績報告書(添付書類2)
 - 4) 管理者及び主担当者等経歴書(添付書類3)
 - 5) 会社概要(添付書類4-1、4-2)
 - 6) 会社案内パンフレット
 - 7) 法人定款(その他これに準ずる書面)
 - 8) 法人登記事項証明書(発行後3ヶ月以内のもの)
 - 9) 決算書(過去3年における財産目録、貸借対照表、損益計算書、その他団体の財務状況を明らかにする書面)
 - 10) 納税証明書(発行後3ヶ月以内のもの)

※参加表明者が個人の場合は、成年被後見人、被保佐人及び被補助人で不動産取引制限のある者でないこと、または破産者で復権を得ていない者でないことを条件とし、5)～8)に代えて「構成員名簿」(任意様式)、「住民票」(発行後3ヶ月以内のもので、個人番号省略のもの)、「印鑑証明書」、9)に代えて「資産状況等を証する書面」を提出するものとする。

- (オ) 実施要項の配布窓口 阿見町産業建設部都市計画課にて配布。
実施要項は阿見町ホームページにも記載するが、茨城県及び本町ホームページに公表済以外の参考資料は、産業建設部都市計画課(町役場2階)にて配布するので、募集要項及び参考資料をご入用の方は来庁して下さい。
配布期間:令和6年4月15日(月)～令和6年5月10日(金)の土日・祝日を除く午前8時30分～午後5時15分まで
- (カ) 選考結果の通知 令和6年6月7日(金)までに郵送(または電子メール)により通知する。

(3) 質疑の受付と回答

参加表明書を提出した者のうち、本実施要項に関して不明な点がある場合には、次により質問書(添付書類5)を提出することができる。

- (ア) 提出期間 令和6年5月13日(月)～令和6年5月31日(金)
- (イ) 提出方法 押印後PDF化し、これを添付した電子メールによる。
(持参等その他の方法は受け付けない)
- (ウ) 提出先 阿見町産業建設部都市計画課
電子メール: toshikeikakuka-ofc@town.ami.lg.jp
- (エ) 回答方法 参加表明者より質問があった場合、すべての事項を取りまとめの上、回答書を電子メールにて参加表明者全員に送信する。
(回答は6月7日(金)を予定)

(4) 事業提案書の提出(第2次選考)

参加表明者(第1次選考実施の場合は、選考通過者)は、提案書等提出依頼通知書に基づき、次により事業提案書を提出すること。

- (ア) 提出期限 令和6年6月10日(月)～令和6年7月3日(水)
- (イ) 提出方法 郵送または持参

(ウ) 提出先

〒300-0392 茨城県稲敷郡阿見町中央一丁目1番1号

阿見町産業建設部都市計画課

電話:029-888-1111(内234) FAX:029-887-9560

※直接持参する場合は、上記提出先にあらかじめ来訪時間を連絡して下さい。また、郵便の場合は、必ず「配達記録郵便」にすること(提出期限までに必着のこと)。

(エ) 提出書類等

事業提案書については、書式は様式第2-1号から様式第2-5号までを使用し、A3版用紙横向き10枚以内で作成し、左綴じした簡易製本とすること。

事業提案書には表紙(事業名称、作成日、参加表明者の名称(共同企業体の場合は連名)及び目次をつけるものとする。)(表紙及び目次は枚数に含めない)

※参加表明者の提案内容に応じて、事業提案書の枚数・各項目の割合等は自由に設定可。

(オ) 事業提案書に記載を求める内容

1)事業化検討パートナーとしての取組み方針の提案(様式第2-1号)

・提案内容の取組み方針、実施体制、提案の実現に向けた取組み手順、スケジュールを提案して下さい。

2)事業化に係る現状把握・分析(様式第2-2号)

・本地区のまちづくりの経緯、地域特性及び事業化に係る条件等、本地区の現状として把握していることを整理して下さい。さらに、現状把握を踏まえ、本地区において、想定される事業化に係る課題を挙げ、それぞれの課題について解決方策を提案して下さい。

3)まちづくり方針の実現に向けた考え方と実現化方策の提案(様式第2-3号)

・以下の①～④について、それぞれ提案して下さい。(順不同可)

①事業化区域、事業スキーム

②概算事業フレーム等事業実現性

③「荒川本郷地区まちづくり方針」等を踏まえた土地利用、施設立地誘導方針及び町有地活用方策

④地権者合意形成に係る取組みや地権者への土地活用の提案等、地権者対応に関する方策

4)「阿見町ゼロカーボンシティ宣言」を踏まえた本地区における取組みの提案(様式第2-4号)

・「阿見町ゼロカーボンシティ宣言」及び「阿見町第7次総合計画」(令和6年3月)を踏まえ、本地区で実行可能な、省エネルギーや脱炭素に向けたライフスタイルの見直しや技術の普及と対策に係る取組みを提案して下さい。

5)その他まちづくりの実現、事業推進に係る取組み提案(様式第2-5号)

・上記1)～4)以外で、本地区におけるまちづくりの実現、事業推進にあたって提案したい内容があれば、記述して下さい。

(カ) 提出部数

10 部(正本 10 部)

(キ) その他

- 1)事業提案書等の提出後、これに係る一切の修正等は認めない。ただし、明らかな誤りであって、その修正を本町が認めた場合、または、本プロポーザルの公正な実施に支障の恐れがある場合等で本町からの指示があったものについては、この限りではない。
- 2)応募は、1 事業者(法人、企業、共同企業体、個人等)につき 1 提案とする。
- 3)単独で応募した参加表明者が、他の参加表明者の構成員となることまたは同一事業者が複数の参加表明者の構成員となり、同一若しくは複数の提案を行うことはできない。
- 4)提出された事業提案書は、発起人会結成後に発起人会に開示する場合がある。
- 5)本町及び発起人会は、事業化検討パートナーに選定された者が提出した事業提案書を、地権者への説明や報告等のため、無償にて公表・使用することができるものとする。なお、説明資料等への掲載方法等については、事業化検討パートナーに選定された者と協議するものとする。
- 6)選定されなかった者の提案内容については非公表とし、提案者独自の提案等については転載・使用等を行わない。

5. 選考方法

(1) 第1次選考(資格審査)

選定委員会において、参加表明者から提出された資格要件関連書類等により資格審査を行う。資格審査は非公開とする。

(2) 第2次選考(事業提案審査)

(ア) プレゼンテーションの実施及び事業提案審査方法

企画提案書の内容について、(3)審査基準等(ア)に定める選定委員会に諮り、事業提案書をもとに次のとおりプレゼンテーション及びヒアリングを実施する。

- 1)日時 令和6年7月16日(火)(予定)9時から17時の間より指定する時間
- 2)場所 阿見町役場の指定する会議室
- 3)内容 提出した事業提案書の内容説明(20分以内)
- 4)質疑応答 10分程度
- 5)出席者 説明者は3名以内
ただし、本業務にて予定される管理者及び主担当者を含むこと。
- 6)使用機器等 パソコン、プロジェクター、その他を持参し使用することができる。
(本町では電源及びスクリーン以外の用意はしない)
- 7)配布資料 提出のあった事業提案書を本町が用意する。
なお、事業提案書以外の資料を配布することは一切認めない。
- 8)失格 欠席または遅刻した者は失格とする。
- 9)その他 準備にあてることのできる時間は、5分程度とする。

(3) 評価基準等

(ア) 審査体制

経験と技術力に基づいた本業務に対する企画・提案をもとに、学識者・土地地区画整理事業実務経験者等で構成する「阿見町荒川本郷地区中心エリア事業化検討事業プロポーザル選定委員会」において審査を行う。

(イ) 審査方法

選定委員会の各委員の評価点を合算した合計総合評価点により選考を行う。また、合計総合評価点の満点(160点×委員人数)の50%を最低基準点とする。最低基準点を満たし、かつ最も合計総合評価点の高い参加表明者を優先交渉権者とし、次点の参加表明者を次点者とする。ただし、合計総合評価点と同点の場合は、委員の協議により、順位を決定する。

なお、参加表明者が1者の場合は、合計総合評価点が最低基準点を満たす場合に優先交渉権者として選定する。

(ウ) 評価項目及び配点等

評価点は160点満点とし、16ページに評価項目及び評価基準、配点を示す。

評価項目	評価基準	配点
①事業実績	<ul style="list-style-type: none"> ・過去 10 事業年度の組合区画整理における一括業務代行者としての経験 ・過去 10 事業年度の商業・業務施設、または住宅地を含む開発事業者(開発面積 5ha 以上)としての経験 	16
②取組み方針	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の趣旨を的確に理解しているか否か ・提案内容を実施できる体制か否か ・事業化に向けた手順やスケジュールに問題はないか 	24
③現状把握・分析	<ul style="list-style-type: none"> ・本地区のまちづくりの経緯、地域特性及び事業化に係る条件等、現状を的確に把握しているか ・現状把握を踏まえ、本地区の課題と解決方策が明確に提示されているか 	32
④実現化方策	<ul style="list-style-type: none"> ・事業化区域や事業スキームが実現性のあるものとなっているか ・概算事業フレームや事業実現性の検討が無理のないものとなっているか ・土地利用や施設立地誘導のイメージ及び町有地活用方策が上位計画やまちづくり方針に整合し、かつ具体的に実現性のあるものとなっているか ・地権者合意形成のための取組みや地権者の土地利用方策が、事業推進に積極的な提案となっているか 	56
⑤ゼロカーボンシティの取組み	<ul style="list-style-type: none"> ・ゼロカーボンシティの取組みが明確に提示され、かつ具体的に実現性のあるものとなっているか 	12
⑥その他の取組みの提案	<ul style="list-style-type: none"> ・独自の取組み提案があるか、また実現性のあるものとなっているか。なお、以下の内容を含む場合に高く評価するものとする <p>【その他の取組の例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「歩いて楽しい空間」(ウォークアブルなまちづくり)を前提としたデザインや基盤整備方法 ・地権者と企業等周辺関連団体との協働による土地利用方法や土地利用例 ・様々な主体が本地区のまちづくりに参画できる仕組みやそれに基づく基盤整備方法 ・戸建住宅地の持続可能なまちづくりに向けた、維持管理方法やまちの運営方法・仕組み 	12
⑦事業提案書及びプレゼンテーション	<ul style="list-style-type: none"> ・提案に熱意、説得力、信憑性があるか 	8
合計		160

(4) 結果の通知

(ア) 選定結果の通知方法と通知時期

- 1)通知予定日 令和6年7月19日(金)までに通知する。
- 2)通知の方法 電子メールとともに、文書をもって参加表明者全員に結果を通知する。
- 3)通知の内容 最低基準点を満たし、かつ最も合計総合評価点の高い参加表明者を優先交渉権者とし、次点を次点者として通知する。(順位のみ参加表明者全員に通知する)
- 4)その他 優先交渉権者等がいずれも何らかの事由により覚書締結に至らない場合、合計評価点の高い参加表明者の順により、覚書締結に向けた協議を行う。
選考結果及びその審議の内容に関し、参加表明者からの照会は一切応じない。

(イ) 辞退

- 1)参加表明者の都合により辞退する場合には、辞退届(任意様式)に必要事項を記載し、記名押印の上、持参または郵送すること。
- 2)辞退をした場合であっても、その後辞退したことによる不利益は一切生じない。

(ウ) 失格等

- 1)提出書類に虚偽の記載が認められた場合は、応募を無効とする。
- 2)提出書類が本実施要項に定める条件に適合しない場合は、失格とする。
- 3)覚書締結に至るまでの間、本町が不適格と認める事由が発生した場合は、失格とする。
- 4)第2次選考において、委員全員の最低基準点に満たない場合は、失格とする。
- 5)各失格要件に該当した場合は、都度、失格理由を明記した文書等により通知する。

(エ) 条件の付与

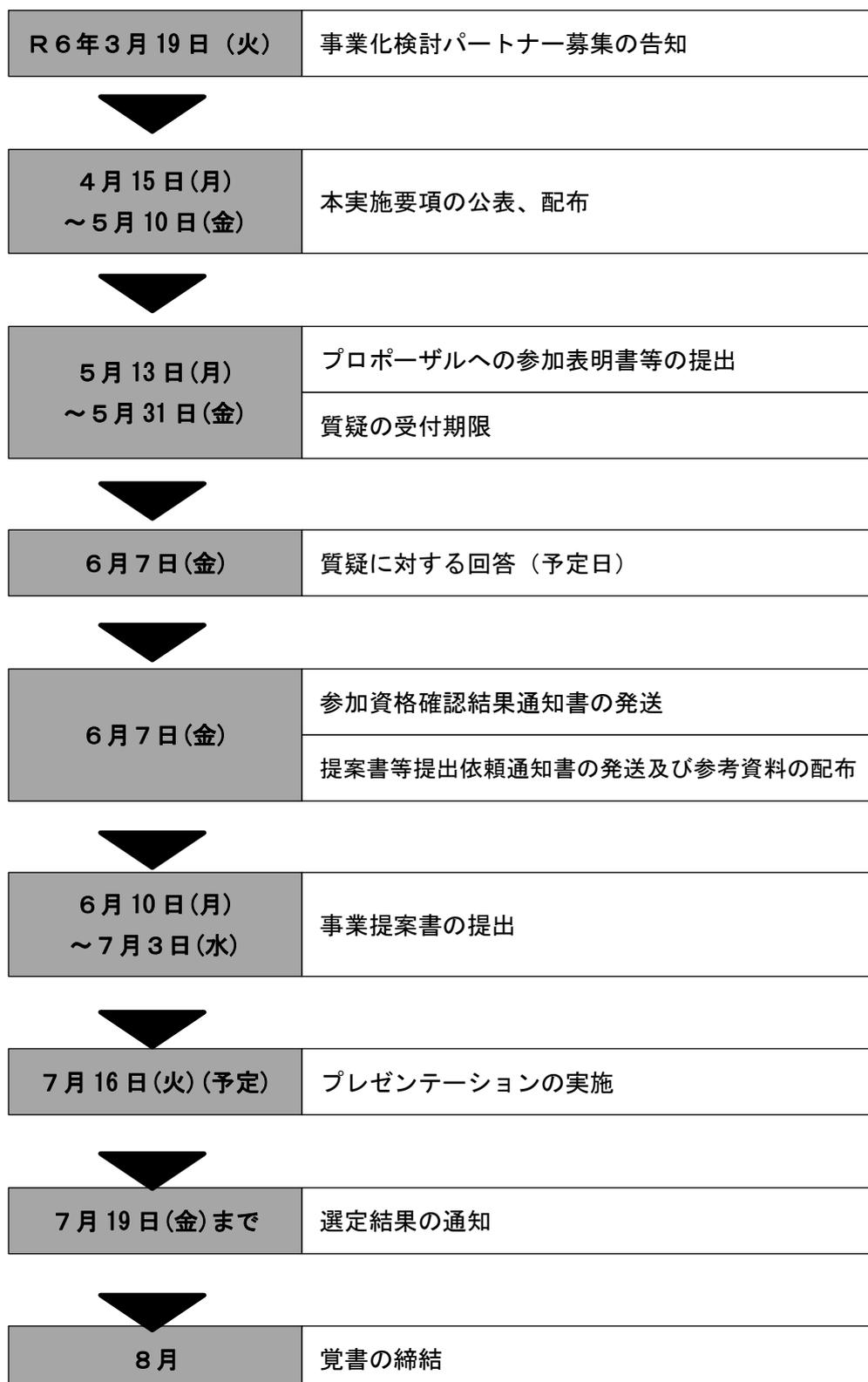
第2次選考において、合計評価点が委員全員の最低基準点を満たしていても、審査結果において不十分・劣ると判断された項目がある場合、事業提案内容等に条件が付されることがあるので、本町と協議のうえ改善に努めるものとする。

6. 事業化検討パートナー決定後の予定

(1) 決定後の予定等

- (ア) 優先交渉権者を事業化検討パートナーとして、事業化検討パートナーと本町の2者で覚書の締結に向けた協議を行う。
- (イ) 優先交渉権者から提示された事業提案内容等を基本として、本実施要項に基づき覚書を締結する。なお、優先交渉権者と協議が整わない場合、または優先交渉権者が覚書を締結するまでの間に、失格条件に該当した場合、次点者を優先交渉権者として、覚書締結に向けた協議を行うものとする。
- (ウ) 優先交渉権者が覚書を締結した時点で、次点者の権利は消滅する。
- (エ) 覚書締結予定日は、令和6年8月を予定する。
- (オ) 覚書締結後に、本事業の事業推進に向け、覚書の内容に変更が必要となる事象が生じた場合は、本町と事業化検討パートナーで協議の上、覚書等の見直しを行うものとする。
- (カ) 本町は、事業化検討パートナーがこの覚書に定める義務を履行しないとき、もしくは不適切な行為があったと本町が判断した場合は、催告なしにこの覚書を破棄することができるものとする。また、事業化検討パートナーが、この覚書に定める義務を履行せず、本町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。

7. 募集スケジュール



8. 留意事項

- (ア) 本町が提示する書類及び資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁ずる。
- (イ) 本プロポーザルに関する費用は、すべて参加表明者の負担とする。
- (ウ) 提出書類等は返却しない。また、本町が提示する資料の著作権は本町及び作成者に帰属し、参加表明者の提出する書類の著作権はそれぞれの参加表明者に帰属する。なお、本町が必要と認めるときは、本町は提出書類の全部又は一部を無償で使用できるものとする。
- (エ) 提出書類等に記載された個人情報、本プロポーザル選考に関する事務においてのみ使用し、それ以外には使用しない。
- (オ) 本プロポーザルの契約締結に至るまでのスケジュールは、概ね 7. 事業スケジュール(19 ページ)のとおりとする。
- (カ) 応募事業者の応募申込みをもって、本実施要項等の記載内容を承諾したものとみなす。
- (キ) 応募事業者は提案に際し、阿見町職員及び選定委員会の委員から、協力、助言等を受けることは一切できない。
- (ク) 応募に関する提出書類、調整及び覚書等の言語は日本語、単位は計量法(平成 4 年法律第 51 号)に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時を使用するものとする。

9. 担当窓口(提出先及び連絡先)

〒300-0392 茨城県稲敷郡阿見町中央一丁目1番1号
阿見町産業建設部都市計画課
電話:029-888-1111(内 234) FAX:029-887-9560
電子メール: toshikeikakuka-ofc@town.ami.lg.jp