

JT 跡地住宅用地整備に係る公募型プロポーザル実施要領

常陸太田市企画部企画課

令和6年4月

1. 目的

平成 29 年 9 月に「少子化・人口減少対策に資する土地活用」を図ることを目的に、日本たばこ産業株式会社（以下「JT」という。）から無償譲渡を受けた常陸太田市栄町地内の土地（以下「JT 跡地」という。）について、住宅用地として整備することで、移住・定住の促進を図ることを目的とします。

2. 土地の概要

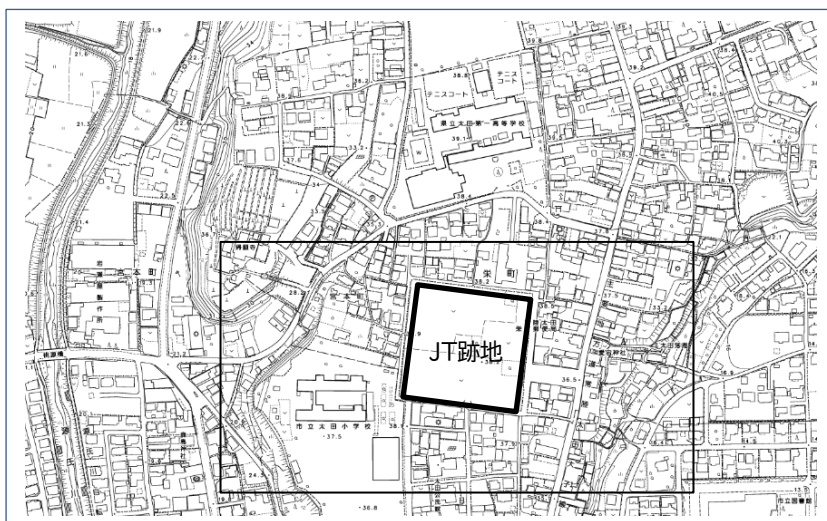
JT 跡地は、教育施設（幼稚園、小学校、高等学校及び図書館等）に近く、大雨等の災害に対して安全な高台に位置しています。

また、今後は、JT 跡地周辺エリアを、当該地区の歴史的な背景も活かした文化的エリアとして整備（佐竹氏関連の紹介施設や周遊コースの整備等）する予定としています。

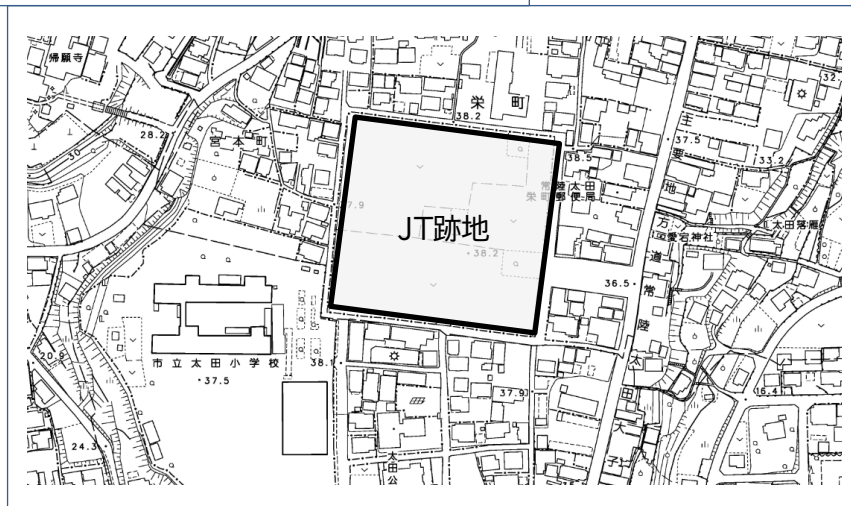
○JT 跡地

- ・所在地 常陸太田市栄町 102-1
- ・地目 宅地
- ・面積 15,079.20 m²
- ・都市計画区域 市街化区域
- ・用途地域 第1種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）
- ・その他 埋蔵文化財包蔵地

※常陸太田市（以下「本市」という。）において、一部、埋蔵文化財発掘調査を実施しています。



【周辺図】



3. 譲渡の条件等

JT跡地を、市外からの移住者を呼び込むとともに市民にも定住を促す、周辺エリアとの調和のとれた魅力ある住宅用地として整備（宅地分譲）を行うことを条件として、無償で譲渡します。

（1）土地利用条件等

- ① 土地の用途は、「戸建専用住宅」を建築するための「住宅地」とすること。

ただし、住民の利便性を向上させるための店舗（コンビニエンスストア等）の誘致提案は可能とします。

※戸建専用住宅とは「専ら居住を目的に建築され、店舗、事務所、作業場等の業務の用に供する部分がない住宅」を指します。

- ② JT跡地の譲受者（以下「譲受者」という。）は、自らが事業主（共同企業体（整備（開発）事業者と販売事業者の共同等）も可）として住宅用地の整備を行い、かつ販売を行わなければなりません。

- ③ 良好な分譲団地を形成するため、建築ルール（協定等）についての具体的な提案をすること。

- ④ 住宅地一区画の地積は、200 m²（約60坪）以上とすること。

- ⑤ 市外からの移住（転入）世帯を、販売戸数に対して50%以上確保することとし、移住（転入）世帯確保の方策について、提案すること。

- ⑥ 販売にあたっては、子育て世帯を優先すること。

- ⑦ 譲受者は、JT跡地に係る無償譲渡契約（以下「本契約」という。）締結の日から起算して3年以内に、都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条の規定による開発行為の許可に基づいた工事が完了し、当該工事完了検査済証の交付を受けるものとします。

ただし、やむを得ず期限までに完了できない場合は、あらかじめ本市（企画部企画課）に書面による承諾を受けなければなりません。

なお、譲受者決定後の開発行為に係る詳細については、本市建設部建築住宅課に確認してください。

（2）権利設定等

譲受者は、自己の居住の用に供する者に譲渡する場合を除き、譲渡物件の所有権の移転もしくは、地上権、質権、賃借権その他の使用収益を目的とする権利の設定することはできません。

（3）埋蔵文化財発掘調査

譲受者は、住宅用地の整備に係る開発行為を行うにあたり、文化財保護法（昭和25年法律第214号）及び茨城県埋蔵文化財発掘調査等取扱い基準に基づく発掘調査等を実施することとなります。なお、譲受者決定後の発掘調査等に係る詳細については、本市教育委員会文化課に確認してください。

（4）区域内道路整備工事等

本契約締結の日から起算して3年以内に、譲受者の負担において、当市の基準に基づき、区域内道路及び上下水道を整備し、工事完了後、道路用地の分筆登記を行ったうえ、道路及び上下水道について、本市へ帰属しなければなりません。なお、譲受者決定後の整備内容の詳細については、必ず本市各担当課（建設部都市計画課、建設部建設課、上下水道部上水道課、上下水道部下水道課）に確認してください。

(5) JT 跡地外周市道拡幅工事及び JT 跡地東側市道改修工事

上記両工事は本市が行います（令和 7 年度工事開始予定）。なお、譲受者決定後の住宅用地の整備にあたり、上記両工事との調整が必要になりますので、必ず本市建設部都市計画課と調整を図ってください。

(6) JT 跡地外周市道等電線地中埋設工事

外周市道の一部等において、地中への電線埋設工事を計画（令和 8 年度工事開始予定で計画中）しております。譲受者決定後の住宅整備における電気の引込工事等に関しては、必ず本市建設部都市計画課と調整を図ってください。

(7) 公園整備案の提出

都市計画法第 33 条の開発基準に定める公園の整備については、本市が実施した埋蔵文化財発掘調査で確認された堀跡の一部を活用（復元）した公園とし、本市に基本設計となる提案書を提出すること。施工は、提案内容を基本として実施設計を行った後、本市教育委員会文化課が行います。

なお、提案書作成に当たり、「埋蔵文化財発掘調査資料」、「太田城跡周辺エリア整備全体構想」の情報を与えることとします。

(8) JT 跡地への移転等

周辺エリアを文化的エリアとして整備するにあたり、関係住民の家屋移転等が生じた場合に、JT 跡地に整備する住宅用地を移転先にすることについて、本市との協議により、決定することとします。

4. 留意事項

- (1) 無償譲渡する土地は、現状有姿での引き渡しとなり、引き渡し時点で JT 跡地内に存在する樹木や地下埋設物等についても譲渡物件に含むものとします。従って、その撤去及び廃棄等に係る費用は譲受者の負担となります。
- (2) 無償譲渡にあたっては、地方自治法第 96 条第 1 項第 6 号に基づく常陸太田市議会（以下「市議会」という。）の議決が必要であるため、契約予定事業者との仮契約の後、市議会の議決を得たときに本契約に移行します。ただし、市議会の議決を得られないときは、仮契約は無効となります。
- (3) 土地の所有権移転登記は本市が行います。なお、所有権移転登記に必要な登録免許税等、本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、譲受者の負担になります。
- (4) 本市は、契約不適合責任は負わないものとします。
- (5) JT 跡地は、公有地の拡大の推進に関する法律（昭和 47 年法律第 66 号）第 6 条第 1 項に基づき、本市が JT から取得した土地であるため、同法に準拠した開発計画とするものとします。特に、同法第 9 条第 1 項第 1 号から 3 号及び公有地の拡大の推進に関する法律施行令（昭和 47 年政令第 284 号）第 5 条第 1 項第 3 号における土地の用途制限を遵守することとします。
- (6) 土地の利用にあたっては、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）その他の関係法令等を遵守するとともに、譲受者の負担において各関係機関に確認してください。
- (7) JT 跡地内に存在する樹木等に越境物があった場合には、相隣関係で処理してください。本市は越境関係を解消するための折衝等を行いません。これは本契約締結後に越境関係が明らかになった場合でも同様となります。

- (8) JT 跡地内に存在する電柱等の移設が必要な場合には、電柱等の設置者と調整のうえ、譲受者の負担で行うこととします。
- (9) JT 跡地内に電気、ガス、上下水道等の引込工事等が必要な場合は、譲受者の負担で行うこととします。
- (10) 地元町会等周辺住民への積極的な情報提供に努めるとともに、周辺住民の意見には誠意を持って対応することとします。
- (11) 所有権移転前に、物件に立ち入って各種調査を実施しようとするときは、あらかじめ本市の許可を得てください。
- (12) 無償譲渡後の一切の費用は、譲受者の負担になります。
- (13) 建設に係る基礎工事の実施にあたっては、譲受者の責任（費用負担等）で地盤等を十分調査し、必要に応じて補強等の適切な措置を講じてください。
- (14) 建設に伴う騒音、振動等及び建設した住宅等に起因する電波障害、風害等の周辺への影響については、譲受者の責任（費用負担等）で対策を講じてください。
- (15) 日照等での争いが起こった場合も、本市は関与しません。

5. 公募型プロポーザル参加資格

このプロポーザルへの参加資格を有する事業者（以下、参加事業者）は、本契約後に JT 跡地において、住宅用地の整備（宅地分譲）を行う単独の法人または複数の法人により構成される共同企業体で、関係法令及び常陸太田市財務規則を遵守するとともに、次に掲げる要件を全て満たす事業者とします。

なお、原則として参加申し込み後の共同企業体の構成員の変更及び追加は認めません。

ただし、本市がやむを得ないと認めた場合は、企画提案書等の提出前に限り、本市に書面による承諾を受けたうえで、構成員の変更を認めることとします（ただし、代表構成員の変更は認めません。）。

共同企業体の提案に係る責任の所在は代表構成員にあるものとし、各種通知等については、代表構成員へのみ連絡するものとします。

(1) 基本的要件

- ① 日本国内において、本社を設置する法人であること。
- ② 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 3 条に規定する免許を受けている者であること。
- ③ 本業務の実施について、速やかに対応できる体制を整えており、十分な提案能力及び業務実績を有する者であること。
- ④ 令和元年度から令和 5 年度までの 5 年間に、住宅整備（宅地分譲）を実施し、完了した実績があること。
- ⑤ 国税及び地方税を滞納している者でないこと。
- ⑥ 宗教活動・政治活動のために利用しようとする者でないこと。
- ⑦ 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 3 第 1 項に規定する者に該当しないこと。
- ⑧ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項または第 2 項に規定する者に該当しないこと。
- ⑨ 宅地建物取引業法第 65 条に基づく業務の停止命令を受けていないこと。
- ⑩ 常陸太田市物品調達等契約に係る指名停止等措置要領（平成 19 年常陸太田市告

示第 71-2 号) に基づく指名停止措置及び常陸太田市建設工事等請負契約に係る指名停止等措置要領(平成 2 年告示第 21 号) に基づく指名停止措置を受けている期間中でないこと。

- ⑪ 破産法(平成 16 年法律第 75 号) 第 18 条若しくは第 19 条の規定に基づく破産手続き開始の申立てがなされている者でないこと。
- ⑫ 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号) 第 17 条の規定に基づく更生手続き開始の申立てまたは民事再生法(平成 11 年法律第 225 号) 第 21 条の規定に基づく再生手続き開始の申立てがなされている者(会社更生法の規定に基づく更生手続き開始の申立てまたは民事再生法の規定に基づく再生手続き開始の申立てがなされた者であつて、更生計画の認可が決定または再生計画の認可の決定が確定した者を除く。)でないこと。
- ⑬ 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 項各号に掲げる風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業、同条第 11 項に定める接客業務受託営業並びにこれらに類する営業の用に供する者に該当しないこと。
- ⑭ 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 77 号) 第 2 条第 2 号から第 6 号までに規定する暴力団員並びにこれらと密接な関係を有する者に該当しないこと。
- ⑮ 常陸太田市暴力団排除条例(平成 24 年常陸太田市条例第 2 号) に基づく措置要件のいずれかに該当する者でないこと。
- ⑯ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和 45 年法律第 137 号) 第 2 条に規定する廃棄物を処理するための用に供する者に該当しないこと。
- ⑰ 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) に基づく処分の対象となっている団体またはその構成員に該当しないこと。

(2) 財務状況に係る要件

- ① 経常利益が、直近事業年度 3 期連続でプラスであること。

6. 選考についての特記事項

このプロポーザルの審査は、審査委員会において審査を行います。

(1) 企画提案書の提出

JT 跡地への住宅用地整備に係る企画提案書を提出するものとします。

参加申し込みを提出し、参加資格の確認がされた事業者に対し、企画提案書作成に合わせ、「太田城跡周辺エリア整備全体構想」の情報を与えることとします。

(2) 評価

JT 跡地への住宅用地整備について、審査基準(別表 公募型プロポーザル評価基準表)に基づき審査し、審査結果の合計点数が最上位の者を契約予定事業者とし、次に合計点数が高かった者を次点の契約予定事業者(以下「次点者」という。)とします。審査の結果、審査結果の合計点数が最上位の提案が複数あった場合は、審査員の協議により審査委員会が決定し、契約予定事業者を選定します。

7. 選考スケジュール

公募から事業者選定までのスケジュール（概要）は以下のとおりです。

内 容	期 間 等
公募の開始	令和6年4月30日（火） ※常陸太田市ホームページにて、提出書類等のダウンロードをしてください。
参加申し込み	令和6年4月30日（火）から 令和6年5月27日（月）午後4時30分まで ※メール送信後、「企画課」に送信確認の電話をしてください。 ※参加資格の確認を行い、令和6年5月31日（金）までに確認の結果を電子メールで通知します。
現地説明会	日時：令和6年5月17日（金）午前9時から午後4時まで 受付：令和6年4月30日（火）から 令和6年5月14日（火）午後4時30分まで ※メール送信後、「企画課」に送信確認の電話をしてください。 ※令和6年5月15日（水）までに説明開始時間について、電子メールで通知します。
質問の受付	令和6年4月30日（火）から 令和6年7月2日（火）正午まで ※メール送信後、「企画課」に送信確認の電話をしてください。 ※質問の回答は、随時、常陸太田市ホームページでの公開または電子メールの送付にて行います。
企画提案書等の提出	令和6年5月28日（火）から令和6年7月17日（水）までの土日祝日を除く午前9時から午後4時30分まで（郵送による場合も含む） ※企画提案書のデータを電子メール（原則5MB以下）で送付してください。 ※メール送信後、「企画課」に送信確認の電話をしてください。
ヒアリング審査 （書類審査）	令和6年7月23日（火）ヒアリング審査（予定） ※ヒアリング審査の詳細案内は、企画提案書等の提出を行った参加事業者に令和6年7月19日（金）までに、連絡いたします。 ※企画提案書等の提出者が5者を超える場合は、書類審査を行い、令和6年7月19日（金）までに結果を電子メールにて通知いたします。 ※WEB会議システム等により行う場合があります。 ※審査日が変更となる場合があります。
結果通知	令和6年7月26日（金）までに、電子メールにて通知（予定）
無償譲渡契約の締結	令和6年8月上旬の仮契約締結（予定） 令和6年9月議会での議決後に本契約に移行（予定）

8. 参加申し込み

このプロポーザルに参加する意思がある場合は、「公募型プロポーザル参加申込書（単体法人の場合）（様式1-1）（以下、様式1-1）」、「共同企業体の場合）（様式1-2）（以下、様式1-2）」、「業務経歴書（様式4）（以下、様式4）」、「実施体制調書（様式5-1）（以下、様式5-1）」、「配置予定技術者調書（様式5-2）（以下、様式5-2）」を提出してください。併せて、下表の①から⑤に係る書類を提出してください。

なお、提出がない場合、このプロポーザルへの参加は認められません。

No.	提出書類		提出の注意
①	計算書類一式及び付属明細書		<ul style="list-style-type: none"> ・直近3年分を提出 ・貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表、販売費及び一般管理費内訳書、製造原価報告書、営業報告書、法人税申告書の写し、有価証券報告書（上場企業のみ）、キャッシュ・フロー計算書（可能な限り提出）
②	登記事項証明書の写し		<ul style="list-style-type: none"> ・申込日以前3ヶ月以内の証明日のものを提出 ・複写可。ただし、鮮明なものに限る。 ・両面印刷したものを提出。
③	国税	納税証明書の写し （様式その3の3（法人））	<ul style="list-style-type: none"> ・本店、支店、営業所等の事業所の所在状況に応じ提出。 ・申込日以前3ヶ月以内の証明日のものを提出 ・複写可。ただし、鮮明なものに限る。
	都道府 県民税	納税証明書の写し （様式第40号の4（イ））	
	市町村 民税	滞納がないことの証明書	
④	定款		<ul style="list-style-type: none"> ・複写可
⑤	会社案内		<ul style="list-style-type: none"> ・パンフレット可

（1）受付期間

令和6年4月30日（火）から令和6年5月27日（月）午後4時30分まで

（2）提出方法

上記、参加に係る提出様式（様式1-1、様式1-2、様式4、様式5-1、様式5-2）に必要事項を記入し、電子メールに添付して「企画課」へ提出してください。併せて、上記①から⑤に係る書類を提出してください。

なお、共同企業体による応募の場合、代表構成員、構成員それぞれについて、上記提出様式及び提出書類を提出してください。

電子メールの表題は「プロポーザル参加申込（事業者名）」としてください。

メール送信後、「企画課」に送信確認の電話をしてください。

（3）参加資格の確認

提出書類をもとに参加資格の確認を行い、令和6年5月31日（金）までに参加資格の確認結果について、申込みをした全ての事業者へ電子メールで通知します。

参加事業者は、企画提案書等の提出をお願いします。

(4) 図面データの提供

参加事業者に対し、計画平面図のデータの提供を行います。提供を希望する事業者は、「企画課」まで、「図面データ提供依頼書（様式2）（以下、様式2）」に必要事項を記入し、電子メールに添付して「企画課」へ提出してください。

メール送信後、「企画課」に送信確認の電話をしてください。

メールの確認後、電子メールの送付等により、図面データを提供いたします。

9. 現地説明会

参加希望者は、「現地見学会参加申込書（様式3）（以下、様式3）」を提出し、お申込みください。なお、現地見学会への参加は、本公募への参加申し込みを行った事業者のみとなります。

(1) 日時

令和6年5月17日（金）午前9時から午後4時まで

(2) 受付期間

令和6年4月30日（火）から令和6年5月14日（火）午後4時30分まで

(3) 提出方法

（様式3）に必要事項を記入し、電子メールに添付して「企画課」へ提出してください。電子メールの表題は「現地説明会参加申込書（事業者名）」としてください。

メール送信後、「企画課」に送信確認の電話をしてください。

(4) 説明時間の連絡等

参加希望者に対し、上記日時での説明開始時間を、令和6年5月15日（水）までに電子メールにて連絡をします。

説明時間は、1時間以内を予定しています。

説明会参加者は、社員証等身分を確認できるものを持参してください。

見学に際し、路上駐車等により、周辺住民に迷惑が掛からないようにしてください。

本見学会に参加しなかった場合も、本プロポーザルに参加することは可能です。

10. 質問の受付

このプロポーザルに関して質問がある場合は、「質問票（様式9）（以下、様式9）」を提出してください。

(1) 受付期間

令和6年4月30日（火）から令和6年7月2日（火）正午まで

(2) 提出方法

（様式9）に必要事項を記入し、電子メールに添付して「企画課」へ提出してください。電子メールの表題は「プロポーザル質問票（事業者名）」としてください。

メール送信後、「企画課」に送信確認の電話をしてください。電子メール以外での質問（電話での問い合わせ等）については回答いたしません。

(3) 回答

質問の回答は、随時、常陸太田市ホームページへの公開または電子メールの送付にて行います。

11. 企画提案書等の提出

参加事業者は、以下のとおり選考に必要な書類（以下、提出書類）を持参または郵送により提出してください。1者につき1つの提案の提出に限ります。

なお、そのデータを電子メール（原則5MB以下）で送付してください。

(1) 提出期間

令和6年5月28日（火）から令和6年7月17日（水）までの土日祝日を除く午前9時から午後4時30分まで（郵送による場合も含む）

提出期限に遅れた提出書類は、その追加及び修正を含め、いかなる理由があっても受理しません。

(2) 提出物

提出物は次の表のとおりです。提出書類は、日本産業規格によるA4判の規格によることとし、左綴じで1部作成してください。なお、②～⑥の書類については、作成した事業者名を特定できる内容の記述はしないでください。

番号	提出書類	部数	注意事項
①	公募型プロポーザル参加に係る誓約書	1部	指定様式による（様式10） ※代表者印を押印してください。
②	業務経歴書	1部	指定様式による（様式4）
③	実施体制調書	1部	指定様式による（様式5-1）
④	配置予定技術者調書	1部	指定様式による（様式5-2）
⑤	企画提案書	1部	指定様式（様式6-1～6-11）及び任意様式 <ul style="list-style-type: none"> ・土地利用・施設配置計画図 （外構を含め開発地の全てを一括表現） ・区画断面図 （開発地の全てを一括表現、個別各地（住宅地の各画地を含む）の各面積を記載） ・公園計画図 （本市が実施した埋蔵文化財発掘調査での堀跡の一部を活用（復元）した公園とし、本市に基本設計となる提案書を提出すること） ・動線・道路計画図 （周辺の道路や住宅・公園等の位置関係を踏まえた自動車、歩行者等の交通動線が分かるように作成） ・イメージパース（着色図） （任意の2方向から各1枚作成。どの方位からの図かを記載。） ・事業実績（直近3ヶ年以内の住宅供給実績を1枚にまとめた資料（実績整理資料）と販売用パンフレット等の資料）
⑥	業務行程表	1部	指定様式による（様式7）

12. 選考方法

選考は、市役所でのヒアリング審査により行います。

審査方法については、令和6年5月31日（金）の参加資格確認結果通知時に併せて連絡します。なお、通知後に審査方法が変更となる場合があります。

企画提案書の提出者が5者を超えた場合については、企画提案書等を審査し（書類審査）、上位5者をヒアリング審査の対象とします。書類審査を行った場合、令和6年7月19日（金）までに審査結果を電子メールで通知します。

ヒアリング審査は、提出した企画提案書に基づきプレゼンテーションを行っていただきます。その際、プレゼンテーションへの出席者は3名以内とし、配置予定技術者を含むものとします。プレゼンテーションの時間は30分以内で、その後の質疑応答（15分程度）を行う予定です。5分程度の準備（片付け）時間を含めた各参加事業者の配分時間は、合計50分以内の予定です。

なお、審査当日の時間等の詳細は、令和6年7月19日（金）までに電子メールで通知します。

（1）評価

評価は、令和6年7月23日（火）に、別紙「公募型プロポーザル評価基準表」により行います（予定）。ヒアリング審査による評価の合計点が最上位の者を契約予定事業者に決定し、次に点数の高かった者を、次点者として決定します。審査結果の合計点数が最上位の提案が複数あった場合は、審査委員会が決定します。

なお、選考にあたり、審査委員会において最低基準を設けます。参加事業者の数に関わらず選考を行い、全ての参加事業者の提案が最低基準を満たさなかった場合は、再度公募を行うものとします。

（2）選考結果

選考結果は、令和6年7月26日（金）までにヒアリング審査に参加した参加事業者に電子メールで通知します。

（3）その他

市役所でのヒアリング審査においてパソコン、スクリーン、プロジェクター等を使用する場合は「企画課」に相談してください。その際、スクリーン及びプロジェクターについては、「企画課」で用意しますが、パソコン及びその関係機材は、各参加事業者にて用意してください。

ヒアリング審査の場において、参加事業者名が特定可能な内容の表現（参加事業者名、参加事業者のロゴ、標語等の表示等）はしないでください。

なお、審査委員会での選考は非公開とします。

また、選考結果に対する異議申立ては受理しません。

13. 結果の公表

選考結果については、常陸太田市ホームページで公表する予定です。

14. 事業実施計画書の作成

契約予定事業者の決定後に契約予定事業者は、JT跡地の事業実施計画について、本市と協議を行います。契約予定事業者は、協議が合意に達し、事業実施内容を本市が承認した後、「JT跡地の事業実施計画書」を作成し、本市に提出することとします。

15. 契約の締結

契約予定事業者から提出された「JT 跡地の事業実施計画書」について、本市が承認後、契約予定事業者は、本市と協議のうえ、契約に必要な書類を揃え、JT 跡地の無償譲渡に係る仮契約を締結するものとします。市議会での無償譲渡の議決を経た後、本契約として成立することとなります。

なお、市議会の議決を得られないときは、無償譲渡に係る仮契約は効力を失うものとし、当該仮契約が効力を失ったことに関して、本市は一切の責任を負わないものとします。

契約予定事業者が何らかの理由により、契約を行えなかった場合には、次点者を契約予定事業者とします。

次点者の地位は、上記本契約をもって消滅するものとし、その旨を書面で通知します。

なお、第三者に当該次点者の地位を移譲することはできません。

16. 住民説明会

本契約後から1ヶ月以内に、提案のあった事業実施計画書の内容について、譲受者主催で行う住民説明会を開催してください。

17. 参加事業者の失格

次のいずれかに該当する場合、または共同企業体の構成員のうち1者が次のいずれかに該当した場合は、失格とします。

- (1) 「公募型プロポーザル参加資格」の要件を満たさなくなった場合
- (2) 「企画提案書等の提出」の提出期限までに提出書類が提出されなかった場合
- (3) 提出書類に虚偽の記載があった場合
- (4) ヒアリング審査に参加しなかった場合
- (5) 選考の公平性を害する行為があった場合
- (6) 前各号に定めるものほか、提案にあたり著しく信義に反する行為等、審査委員会が失格であると認めた場合

18. その他の事項

- (1) このプロポーザルに参加する全ての費用は、参加する事業者の負担とします。
- (2) 提出書類の提出後の修正及び変更は一切認めません。
- (3) 一事業者が複数の提案を行うことはできません。
- (4) 本業務に関して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるところによるものとします。
- (5) 本市と契約を締結する事業者は、「JT 跡地の事業実施計画書」に記載する内容を基に本市と協議を行い、決定した業務内容に基づき業務を実施するものとし、本市の許可なく変更はできないものとします。
- (6) 本市が配布及び公表する資料は、応募に関する検討以外の目的で使用することはできません。
- (7) 提案内容や本市との協議事項、交渉内容等について守秘義務があり、本市の事前の承諾なく、これらの内容を公表することはできません。
- (8) 提出書類の著作権は参加する事業者に帰属します。ただし、本市がこの公募型プロポーザル結果の報告、公表等のために必要な場合は、提出書類の内容を無償で使用で

きるものとしします。

(9) 提出された書類は返却しません。

(10) このプロポーザルに係る情報公開請求があった場合は、常陸太田市情報公開条例（平成11年常陸太田市条例第20号）に基づき提出書類の公開について判断します。

(11) 参加申込を行った後に辞退する場合は、辞退届（様式8）を提出するものとしします。

なお、辞退者に対して、今後、不利な取り扱いはいたしません。

19. 担当課（提出及び問合せ先）

常陸太田市 企画部 企画課（担当：黒羽、大町）

住所 〒313-8611 茨城県常陸太田市金井町 3690

電話 0294-72-3111（内線 311）

E-mail kikaku@city.hitachiota.lg.jp

H P <http://www.city.hitachiota.ibaraki.jp/>

20. 関係課（各問合せ先等）

部署名		内線番号	
常陸太田市 代表番号 0294-72-3111	建設部	建設課	225
		都市計画課	229
		建築住宅課	234
	上下水道部	上水道課	513
		下水道課	523
	教育委員会	文化課	8140

別表 JT 跡地住宅用地整備に係る公募型プロポーザル評価基準表

評価項目		主な評価の視点	配点
1	業務遂行性について	<ul style="list-style-type: none"> 当整備を安定的に実施できる業務実績を有しているか。 当整備に係る資金調達の確実性と資金計画の安全性は確保されているか。 	10点
2	現状把握について	<ul style="list-style-type: none"> 本市の特性や現状を十分に把握し、市政の現況について知識や関心を持っているか。 当整備にあたり、本市の地理的な状況や交通状況等を的確に把握した提案となっているか。 	10点
3	業務体制について	<ul style="list-style-type: none"> 業務履行に係る人員体制や連絡体制が十分であるか。 主任技術者等は、住宅用地整備に係る専門的な知見や経験等があるか。 	10点
4	業務行程について	<ul style="list-style-type: none"> 提案内容に見合った期間が確保され、業務行程が実現可能であるか。 埋蔵文化財包蔵地であることに配慮した業務行程となっているか。 	10点
5	事業効果 (移住・定住の促進) について	<ul style="list-style-type: none"> 本市への移住・定住の促進に向け、市外からの移住者を呼び込むとともに、市民にも定住を促すような魅力ある住宅用地整備計画となっているか。 市外からの移住(転入)者の確保に向けた明確な方策が示されているか。 予定分譲価格について、現実的に入手意欲が湧く価格帯となっているか。 	15点
6	住宅用地整備について	<ul style="list-style-type: none"> 本市が計画している「太田城跡周辺エリア整備全体構想」と調和のとれた整備内容となっているか。 良好な分譲団地を形成するため、建築ルール(協定等)についての具体的な提案や手法があるか。 住宅の整備戸数及び1戸当たりの敷地面積が妥当なものであり、区域内通路やごみ置き場等が適切に配置してあるか。 住宅の配置がバランスのとれた計画であり、子育て世帯や多世帯世帯等の幅広い住居ニーズに対応できるような工夫等がなされているか。 	20点
7	動線・道路計画について	<ul style="list-style-type: none"> 動線・道路計画(速度抑制、隅切、外周道路への接続等)は歩行者等の安全性・利便性を考慮したものとなっているか。 外周道路への車両交通量の負荷を分散させる計画となっているか。 	10点
8	公園整備について	<ul style="list-style-type: none"> 埋蔵文化財掘削調査での堀跡の一部を活用(復元)した公園整備案について、市民や来訪者の回遊性の向上、賑わいの創出等に向けた有効な提案がなされているか。 	10点
9	良好な住環境の確保 について	<ul style="list-style-type: none"> 近隣住民の快適な住環境の維持及び周辺景観等に配慮した整備内容となっているか。 災害発生を未然に防ぐ、あるいは、減災につながる提案がなされているか。 自然エネルギーの導入等、先進性のある提案がなされているか。 	15点
10	店舗等の誘致提案について	<ul style="list-style-type: none"> 住民の利便性を向上させるための店舗(コンビニエンスストア等)等の誘致提案があるか。 	10点
11	自由提案	<ul style="list-style-type: none"> 業務目的を達成するための独自の・効果的な提案があるか。 	10点
合 計			130点