

大府北山特定土地地区画整理事業
商業街区(36街区)事業者募集要領

令和5年7月10日

大府北山特定土地地区画整理組合

目次

1 募集の趣旨	1
2 募集の概要	1
(1)募集の名称.....	1
(2)募集者.....	1
(3)募集案内の方法.....	1
3 対象地の概要	1
(1)所在地.....	1
(2)対象地の面積・形状.....	2
(3)土地利用規制(都市計画).....	3
4 実施スケジュール	3
(1)募集要領の公表から事業予定者等決定まで.....	3
(2)事業予定者等の決定から土地の引渡しまで.....	3
5 応募資格	4
6 応募手続き	5
(1)参加表明書の提出.....	5
(2)質問及び回答.....	5
(3)事業提案書の提出.....	6
7 応募に関する注意事項	7
(1)複数提案の禁止.....	7
(2)応募費用の負担.....	7
(3)応募書類の取扱い.....	7
(4)失格.....	7
(5)募集者が提供する資料の取扱い.....	7
8 出店計画の条件	8
(1)事業コンセプト.....	8
(2)対象地の特性に応じた土地利用計画／交通計画.....	8
(3)環境及び周辺住宅への配慮.....	8

(4) 治安対策.....	8
(5) 地域への協力・貢献.....	8
(6) 土地区画整理事業への協力・貢献.....	9
(7) 実施の確実性.....	9
(8) 企業の特徴.....	9
9 土地の売却等の条件.....	10
(1) 土地の売却および貸付について.....	10
10 審査・選定.....	11
(1) 審査項目・配点.....	11
(2) 一次審査結果の通知.....	12
(3) プレゼンテーション.....	12
(4) 選定結果の通知.....	12
(5) 事業予定に関する協定.....	12
(6) 事業の中止又は延期.....	12
様式1	参加表明書..... 13
様式2	質問書..... 14
様式3	応募申込書..... 15
様式4	購入予定価格..... 16
様式5	賃貸借料予定価格..... 17

1 募集の趣旨

大府北山特定土地区画整理組合は、大府市の中心部である市役所から北へ約2km、JR東海道本線「共和駅」から南東へ約1kmに位置する地区において、「子どもや若者が元気にまちを行き交い、緑あふれる、安心安全なまち」をめざして土地区画整理事業を施行しています。本土地区画整理事業区域は、第4次大府市都市計画マスタープランの将来都市構造において、住居系市街地ゾーンに該当し、市民のすこやかな暮らしを実現する地区に位置づけられています。

地区周辺の住民の生活利便性を向上させるため、当土地区画整理事業施行地区の中央に位置する36街区を商業街区として、当地区にふさわしい、地域貢献が期待できる優れた企画力と実行力を持つ事業者を募集します。

2 募集の概要

(1) 募集の名称

大府北山特定土地区画整理事業 商業街区(36街区)事業者募集

(2) 募集者

募集者:大府北山特定土地区画整理組合

事務局:大府北山特定土地区画整理組合

住所:〒474-0027 愛知県大府市追分町四丁目9番地1

電話:0562-51-7649 FAX:0562-77-0929

電子メールアドレス:obukitayama@ma.medias.ne.jp

(3) 募集案内の方法

大府北山特定土地区画整理組合ホームページに募集要領を掲載します。

掲載期間:令和5年7月10日(月)～ 令和5年9月27日(水)

3 対象地の概要

(1) 所在地

大府北山特定土地区画整理事業 36街区

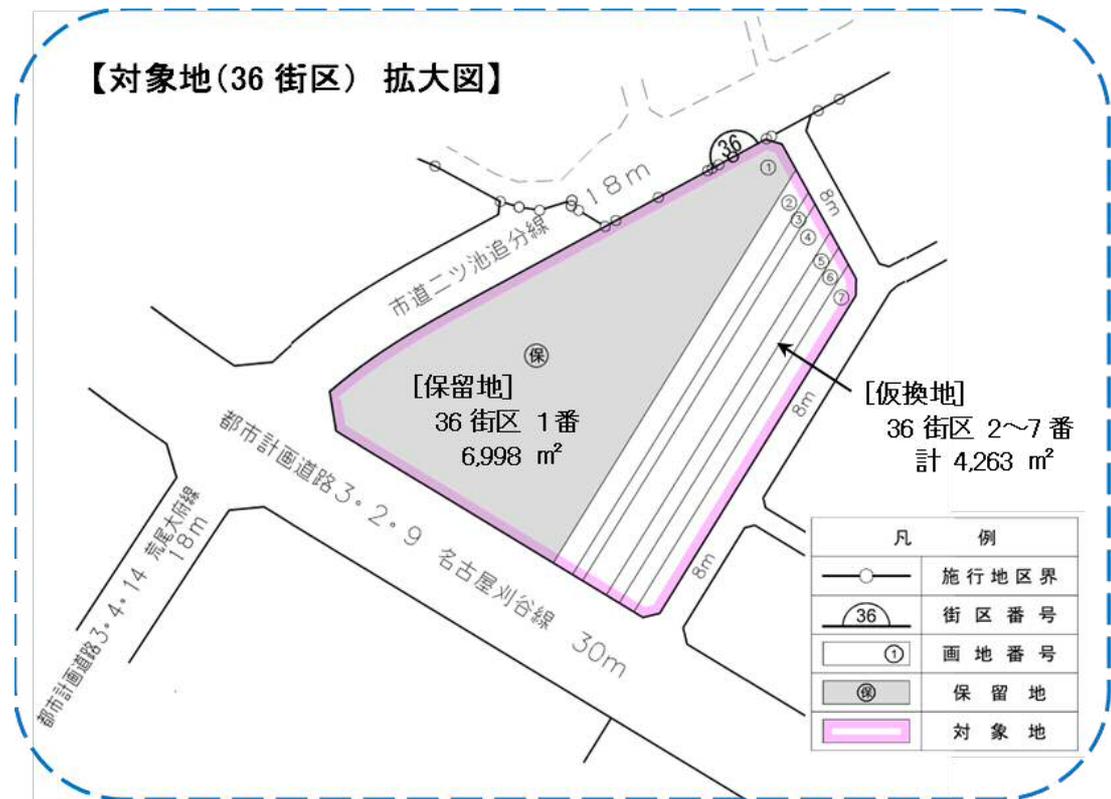
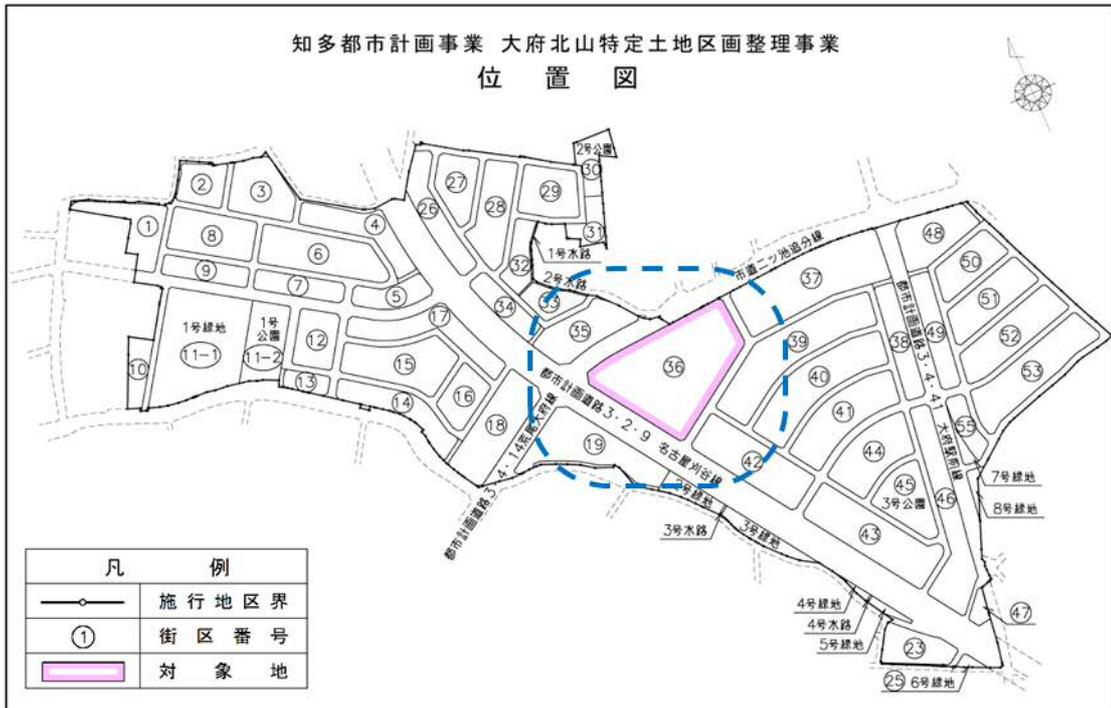
敷地該当地番:大府市北山町四丁目14番1, 1番2, 2番3, 3番1, 10番, 11番,
(底地) 12番, 13番1, 14番2, 15番1, 15番3, 16番1, 17番1, 20番,
21番, 22番, 23番, 24番, 25番, 42番3, 159番, 160番, 161番,
162番, 163番2, 164番2, 166番, 168番, 169番

(2)対象地の面積・形状

面積:約11,261㎡ 下図参照

<区分面積>

保留地面積:36街区1番 約6,998㎡ 仮換地面積:36街区2番~7番 約4,263㎡



(3)土地利用規制(都市計画)

用途地域:第二種住居地域(容積率 200%、建ぺい率 60%) 準住居地域(容積率 200%、建ぺい率 60%)
地区計画:大府北山地区計画 建築物等の用途の制限、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限、 建築物の形態又は意匠の制限、かき又は柵の構造の制限
※詳しくは、大府市役所都市政策課までお問合せください。 <大府市役所 都市政策課> 〒474-8701 愛知県大府市中央町五丁目 70 番地 TEL 0562-45-6314

4 実施スケジュール

(1)募集要領の公表から事業予定者等決定まで

募集要領の公表	令和5年7月10日(月)
参加表明書の提出期間	令和5年7月11日(火)~7月25日(火)
質問の受付期間	令和5年7月11日(火)~7月25日(火)
質問の回答	令和5年8月8日(火)
事業提案書の提出期間	令和5年9月7日(木)~ 9月27日(水)
一次審査結果通知(全者)	令和5年10月6日(金)
プレゼン実施(3者程度)	令和5年10月23日(月)
事業予定者、次点、次々点の決定	令和5年10月26日(木)

※予定につき変更になる場合あり

(2)事業予定者等の決定から土地の引渡しまで

「事業予定に関する協定書」締結	令和5年11月下旬頃を予定
(保留地)土地売買契約/土地代金の支払い	提案に基づき協議して決定
(仮換地)土地賃貸借契約	令和7年9月頃を予定
土地の引渡し	令和7年9月頃を予定

※組合工事は補助金の交付を受けて進捗を図る関係等により、土地の引渡し時期が遅れる可能性があるので、継続的に調整・協議をお願いします。

5 応募資格

応募者は、提案した出店計画に即して、施設整備を行い、長期に渡り継続して運営することができる、十分な経験・信用・資力・運営能力等を有している企業であり、以下の①、②、③のすべての要件を満たすことが必要です。

①次のア又はイに該当する法人

ア 民法(明治 29 年法律第 89 号)、商法(明治 32 年法律第 48 号)及び一般社団・財団法人法(平成 18 年法律第 48 号)に基づく法人(土地売買契約時においては「資産の流動化に関する法律(平成 10 年法律第 105 号)」に基づき設立する特定目的会社及びそれ以外の特定目的会社を含む)

②次のア～キのいずれにも該当しない法人

ア 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成 17 年法律第 87 号)第 107 条の規定により、なお従前の例によることとされる会社の整理に関する事件に係る同法の施行による改正前の商法(明治 32 年法律第 48 号)第 381 条の規定による整理の命令を命じられている者

イ 破産法(平成 16 年法律第 75 号)第 18 条若しくは第 19 条の規定による破産手続開始の申立て(同法附則第 3 条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件に係る同法による廃止前の破産法(大正 11 年法律第 71 号)第 132 条若しくは第 133 条の規定による破産の申立てを含む。)がなされている者

ウ 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)第 17 条の規定による公正手続開始の申立てがなされている者

エ 民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)第 21 条の規定による再生手続の申立てが成されている者

オ 直近事業年度の法人税、消費税及び市町村民税に係る徴収金を滞納している者

カ 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律(平成 22 年法律第 54 号)に違反し、公正取引委員会から排除措置等の命令を受けている者

キ 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 6 項の暴力団員、又は同法第 2 条第 2 項の暴力団と関係を有する法人又は団体

③食料品スーパー(いわゆるスーパーマーケット)を業態に持つ法人

6 応募手続き

(1) 参加表明書の提出

応募者は参加表明書【様式 1】に必要事項を記入、現在事項全部証明書又は履歴事項全部証明書(発行後3ヶ月以内のもの:写し可)を添付の上、下記のとおり提出してください。

①提出期間

令和5年7月11日(火)～7月25日(火) (土・日・祝日を除く)

午前9時から午後4時まで(正午から午後1時までを除く)

②提出場所

大府北山特定土地区画整理組合

③提出方法

必ず持参してください。郵送、宅配、メール等によるものは受け付けません。

(2) 質問及び回答

参加表明書を提出した応募者は、募集内容について、質問をすることができます。

①受付期間

令和5年7月11日(火)～7月25日(火) (土・日・祝日を除く)

午前9時から午後4時まで(正午から午後1時までを除く)

②質問方法

質問がある場合は、質問書【様式2】に必要事項を記入の上、問合せ先に電子メールで送信してください。なお、電子メールで送信した際、念のため電話で着信確認をお願いします。

③問合せ先

大府北山特定土地区画整理組合

住所: 〒474-0027 愛知県大府市追分町四丁目 9 番地 1

電話: 0562-51-7649 FAX: 0562-77-0929

電子メールアドレス: obukitayama@ma.medias.ne.jp

④回答日

令和5年8月8日(火)予定

⑤回答方法

質問とそれに対する回答を、参加表明書を提出した応募者全員に対して、参加表明書に記載された電子メールアドレス宛に送信します。

⑥回答の取り扱い

質問に対する回答は、募集要領の補足資料とします。

⑦その他

参加表明書を提出していない事業者からの質問は受け付けません。

(3)事業提案書の提出

応募者は、事業提案書を作成の上、下記のとおり提出してください。

①提出書類

下記のア～カを左綴じで提出してください。

ア 応募申込書【様式3:A4版片面1枚】

イ 法人概要【様式任意:A4版片面1枚】

ウ 企画提案書

企画提案書には、「8 出店計画の条件」の(1)～(8)の各項目について、具体的に記述してください。図表、写真、パース等の使用は制限しませんが、動画等の電子媒体によるものは受け付けません。

A3版片面又はA4版片面の様式任意で、枚数は12枚までとします。ただし、A3版はA4版に折り曲げて提出してください。

エ 購入予定価格(1㎡当り単価)【様式4:A4版片面1枚】

オ 賃貸借予定価格(1㎡当り単価)【様式5:A4版片面1枚】

カ 過去の類似の事業実績がわかる書類【様式任意:A4版片面3枚まで】

件数は3件までとします。

②提出部数

正1部、副9部(副は写しで可)

③提出期間

令和5年9月7日(木)～9月27日(水)

午前9時から午後4時まで(正午から午後1時までを除く)

④提出場所

大府北山特定土地区画整理組合

⑤提出方法

必ず持参してください。郵送、宅配、メール等によるものは受け付けません。

7 応募に関する注意事項

(1) 複数提案の禁止

応募は1法人につき1件とします。複数の応募をすることはできません。

(2) 応募費用の負担

応募に必要な一切の費用は、応募者の負担とします。

(3) 応募書類の取扱い

- ① 応募者から提出された書類は返却しません。
- ② 事業予定者に決定した応募者の事業提案書のうち、ウ企画提案書は公開することがあります。
- ③ 応募に使用する言語は日本語、通貨は円、計量単位は国際単位系(SI)とします。
- ④ 一次審査を通過した事業者以外の名称は、応募者の不利益を考慮して、原則として公表しません。
- ⑤ 事業提案に含まれる特許権、商標権、実用新案権、意匠権等の権利に関する責務は、応募者が負うものとします。

(4) 失格

参加表明から事業予定者、次点事業者及び次々点事業者の決定までの間に、次のいずれかに該当した場合は、その時点で失格となります。

- ① 書類を期限までに提出しなかった場合
- ② 提出書類に虚偽の記載があった場合
- ③ 審査における便宜を図ることを依頼する等、審査の公平を害する行為があった場合
- ④ 応募者が応募資格を満たさなくなった場合
- ⑤ その他、本募集要領に違反した場合

(5) 募集者が提供する資料の取扱い

本募集に関して、募集者から提供を受けた書類、図面等のすべての資料は、応募者が本募集の検討のために使用する場合を除き、他の目的で使用することはできません。

8 出店計画の条件

本募集は、食料品スーパー(いわゆるスーパーマーケット)を業態に持つ法人を対象として、以下の(1)から(8)を出店計画の条件とし、これに基づき応募者が作成した企画提案書に基づき、企画力や実行力を評価するものとします。

(1)事業コンセプト

応募者の出店計画における事業コンセプト(理念、テーマ、整備イメージ等)が、明瞭かつ魅力的であり、募集の趣旨に合致していること。

注)応募者が実施した既存店舗のうち、本出店計画に類似するモデル的な例を示したうえで、本事業におけるさらなる魅力づけや先進性を示すなど、応募者の企画提案する整備イメージが募集者にわかりやすく伝わるように工夫してください。

(2)対象地の特性に応じた土地利用計画／交通計画

当地区の用途地域及び地区計画を踏まえ、沿道エリアの中心になるにふさわしい土地利用計画を示すこと、また、自動車交通の発生集中による対象地及び周辺地域への交通影響についての対応方針を示すこと。

また、出店にあたり、周辺地域住民の理解を得るための具体的な方策を提案すること。
(例:渋滞対策や交通安全に配慮した自動車の導線計画、歩行者への配慮、駐車施設の配置等)

(3)環境及び周辺住宅への配慮

CO2 排出量の削減(例:エネルギー負荷の軽減、エネルギーの利用効率の向上、再生可能エネルギーの活用等)及び緑化への取り組みについて示すこと。また、地区計画を遵守し周辺の住宅環境と調和した景観形成及び周辺住宅への配慮を示すこと。(例:違法駐車対策、騒音対策、照明等)

(4)治安対策

周辺の住環境を悪化させない治安対策の方針を示すこと。(例:駐車場の夜間の監視システム、照明、施錠等の管理方法)

(5)地域への協力・貢献

事業者としての地域社会への協力・貢献についての方針を示すこと。(例:緑化・美化活動、防災・防犯対策等、地域活動の活動支援等)

また、本地区周辺の産業振興への配慮についての方針を示すこと。(例:地域の地産地消、小売店への配慮等)

(6) 土地区画整理事業への協力・貢献

土地区画整理事業の運営に対して協力・貢献できる内容を示すこと。(例: 地区全体のまちづくりに対する貢献、土地代金の支払い方法・時期等)

(7) 実施の確実性

提案内容が確実に実施されることが極めて重要であり、平成31年(2019年)4月1日以降に実施された商業店舗に係る事業者募集機会(プロポ、コンペ、入札等)において、応募者が事業者又は事業予定者として選定されたすべての実績と、その後の整備・オープン状況(未整備の場合はその理由)を示すこと。

実績: 募集の名称、対象地、事業予定者として選定された年月等

整備・オープン状況: 整備・オープン年月、面積等

未整備の場合の理由: 準備中、撤回、凍結等の状況及び理由

(8) 企業の特徴

応募者のオリジナリティ等を示すこと。(例: 店舗、イベント、商品、接客、その他等)

注) 上記の(1)から(8)の出店計画の条件に対する企画提案は、対象地である商業街区(36 街区)だけでなく、これと連携して大府北山特定土地区画整理事業や大府市全体のまちづくりに貢献するものについても評価します。

9 土地の売却等の条件

(1) 土地の売却および貸付について

本募集は、対象地(約11,261㎡)のうち、売却地(保留地約6,998㎡)と貸付地(仮換地約4,263㎡)により構成されます。

<保留地の売却>

①売却価格

売却価格は以下に示す最低制限価格以上とし、応募者から購入予定価格の提示を求めます。様式4により、根拠となる1㎡当り単価と購入予定価格を示してください。

最低制限価格：139,000円/㎡(約460,000円/坪)

②保留地の売買契約

保留地は、大府北山特定土地区画整理組合が定める「保留地処分規程」に基づき、組合と売買契約を締結していただく予定です。なお、確定測量の結果、敷地面積に増減があった場合は、組合が増減した面積に応じ1㎡当りの単価により算出した金額を追徴又は還付します。契約条項については、別途協議します。

③土地代金の支払い及び土地の引渡し

応募者の提案に基づき、協議して定めます。

④所有権移転登記

保留地の所有権移転登記は、土地区画整理事業の換地処分の公告の日以降になります。なお、所有権移転に要する費用はすべて事業予定者の負担とします。

<換地の貸付>

①賃貸借地の価格

貸地の借地料は以下に示す最低制限価格以上とし、応募者から予定価格の提示を求めます。様式5により、根拠となる1㎡当り単価と賃貸借予定価格を示してください。

最低制限価格：1ヶ月当り544円/㎡(約1,800円/坪)

②貸地の賃貸借契約

賃貸借契約については、借地権の種類を事業用定期借地権とし、借地期間30年以上、保証金は賃貸借料6ヶ月相当額以上とするうえで、換地所有者が組織する地権者会と別途協議していただきます。なお、事業用定期借地権設定契約及び、その契約に関わる費用は原則、事業予定者の負担とします。

10 審査・選定

審査・選定は、募集者が設置する選定会議が行います。審査方法は、応募者から提出された事業提案書に基づき一次審査(書類審査)を行い、上位3者程度を選定します。

次に、一次審査(書類審査)の通過者による二次審査(プレゼンテーション)を実施し、一次審査と二次審査の合計得点の高い順に、事業予定者、次点事業者及び次々点事業者を決定します。
なお、選定会議は非公開とし、審査の経過等審査に関する問合せには応じません。

(1) 審査項目・配点

審査基準は、以下の審査項目、配点とします。

審査の視点は、本募集要領の「8 出店計画の条件」の内容(要求事項等)に基づき、企画力に優れ、実行力の高いと判断できる提案を高く評価します。

審査項目	一次審査配点	二次審査配点
1 事業コンセプト	10	5
2 対象地の特性に応じた土地利用計画／ 交通計画	10	5
3 環境及び周辺住宅への配慮	15	5
(CO2 排出量の削減への取り組み)	-	-
(緑化への取り組み)	-	-
(周辺と調和した良好な住環境形成)	-	-
4 治安対策	5	5
5 地域への協力・貢献	10	5
6 土地区画整理事業への協力・貢献	10	5
7 実施の確実性	10	5
8 企業の特徴	10	5
9 購入予定価格	230×(予定価格/最低制限価格-1)	115×(予定価格/最低制限価格-1)
10 賃貸借料予定価格	180×(予定価格/最低制限価格-1)	90×(予定価格/最低制限価格-1)
合計	80+価格点	40+価格点

(2) 一次審査結果の通知

一次審査の結果は、応募者全員に通知文により連絡します。なお、選定についての質問や異議には一切応じません。

一次審査通過者は、通知文を受領したことを事務局に電話で連絡してください。

(3) プレゼンテーション

事業提案書の内容を補うため、一次審査を通過した応募者ごとに30分程度のプレゼンテーション(説明20分、質疑10分)を実施します。

プレゼンテーションの内容は、提案書類に記載した提案内容に基づくものとします。なお、必要に応じてパワーポイント等を用いることができるものとしますが、提案内容以外の要素を加えることは認めません。

実施の詳細な日時、要領については、別途、応募者に連絡します。

(4) 選定結果の通知

事業予定者、次点事業者及び次々点事業者の決定後、選定結果は二次審査参加者全員に通知文により連絡します。なお、選定についての質問や異議には一切応じません。

(5) 事業予定に関する協定

事業予定者の決定後、本組合と事業予定者との間で、「事業予定に関する協定書」を締結するものとします。なお、事業予定者との協議が不調に終わった場合は、次点事業者と協議させていただきます。さらに、次点事業者との協議が不調に終わった場合は、次々点事業者と協議させていただきます。

(6) 事業の中止又は延期

募集者は、事業予定者の決定後に、不測の事態により、本事業を中止又は延期することがあります。この場合、本組合と事業予定者が負担した費用は、各自の負担とし、相互に請求しないものとします。また、間接被害、結果被害の予見の有無にかかわらず生じた損害と逸失利益は免責とします。

様式1

令和 年 月 日

参加表明書

大府北山特定土地区画整理組合 御中

所在地 _____
商号又は名称 _____
役 職 _____
氏 名 _____ 印
担当者 氏 名 _____
所 属 _____
所在地 _____
電 話 _____
F A X _____
E -mail _____

大府北山特定土地区画整理事業 商業街区(36 街区)事業者募集要領に基づき、参加表明します。

※添付資料

現在事項全部証明書又は履歴事項全部証明書(発行後3ヶ月以内のもの:写し可)

様式2

令和 年 月 日

大府北山特定土地区画整理組合 御中

質問書

質問の主旨	質問の内容

上記のとおり、大府北山特定土地区画整理事業 商業街区(36 街区)事業者募集について、質問します。

所在地 _____

商号又は名称 _____

役 職 _____

氏 名 _____

担当者 氏 名 _____

所 属 _____

電 話 _____

なお、質問欄が不足する場合は、適宜枠を増やしてください。

様式3

令和 年 月 日

応募申込書

大府北山特定土地区画整理組合 御中

所在地 _____
商号又は名称 _____
役 職 _____
氏 名 _____ 印
担当者 氏 名 _____
所 属 _____
所在地 _____
電 話 _____
F A X _____
E -mail _____

大府北山特定土地区画整理事業 商業街区(36 街区)事業者募集要領に基づき、事業提案書を提出します。

様式4

令和 年 月 日

購入予定価格

大府北山特定土地区画整理組合 御中

購入予定価格

(単 価)	(面 積)	(購入予定価格)
円/m ²	× 6,998 m ²	= 円

所 在 地 _____

商号又は名称 _____

役 職 _____

氏 名 _____ 印

賃貸借料予定価格

大府北山特定土地区画整理組合 御中

1 賃貸借料予定価格

(単 価)	(面 積)	(賃貸借料)
1月当り	円/m ² × 4,263 m ² = 1月当り	円

2 希望する借地期間および保証金額を記載してください。

※この設問は審査対象項目には含みません。

- ・借地期間 年(組合条件は30年以上)
- ・保証金 円(組合条件は賃貸借料6ヶ月相当額以上)

所 在 地 _____
商号又は名称 _____
役 職 _____
氏 名 _____ 印