

壬生町ひばりヶ丘町有地の売却に係る公募型
プロポーザル実施要領

令和5年2月

目次

1	町有地活用に伴う公募型プロポーザルの趣旨	1
2	プロポーザルの概要	1
	(1) 名称	1
	(2) 主催者及び事務局	1
	(3) 提案の内容	1
3	プロポーザルの条件	2
	(1) プロポーザルの対象とする宅地	2
	(2) 売却価格	2
	(3) 壬生町の承諾が必要な事項	2
	(4) 土地利用に関する条件	2
4	応募者の資格	4
	(1) 応募資格	4
	(2) 構成企業の変更	5
	(3) 応募資格の喪失	5

5	プロポーザルの手続き	6
	(1) スケジュール	6
	(2) 応募の手続き	6
	(3) 注意事項	8
6	提案書の内容	9
7	審査の方法	10
	(1) 選定委員会の設置	10
	(2) 審査について	10
	(3) 審査のポイント	10
	(4) 応募者の失格	10
	(5) 審査項目	11
	(6) 事業候補者の選定及び事業者の内定	12
	(7) 審査結果の公表	12
8	売買契約に関する事項	13
	(1) 土地売買契約の締結及び契約保証金の納入	13
	(2) 売買代金の納入・所有権移転・土地引渡し	13

1 町有地売却に係る公募型プロポーザルの趣旨

壬生町ひばりヶ丘町営住宅は東武宇都宮線国谷駅より北方向へ直線距離約1kmの町の中央からやや東寄りに位置する平屋の戸建て・長屋住宅として、昭和38年から建設が開始されました。敷地は概ね平坦地で東武鉄道国谷駅から徒歩5分程度であることや県道宇都宮・栃木線、県道羽生田・上蒲生へのアクセスもよく、周辺は第一種住居地域に指定されているため、木造の民家や新しいアパート、4階建ての町営住宅などが混在する住宅地となっております。

昭和38年に建設した平屋の戸建て・長屋住宅は建物の老朽化が著しく、居住者の安全性を確保することが困難となったため、平成28年度に全ての建物の撤去を終え用途廃止となりました。

今回、以下の壬生町町営住宅跡地（以下「公募対象地」という。）において、周辺環境と調和した良好な住環境の保全を図り、地域のまちづくりに寄与する優れた企画力と開発力のある民間事業者による住宅分譲での事業提案を広く募集し、併せて提示された買取希望価格を含めて総合的に判断し、最も優れた提案者を事業予定者として選定し土地を売却することといたします。

2 プロポーザルの概要

(1) 名称

壬生町ひばりヶ丘町有地の売却に係る公募型プロポーザル

(2) 主催者及び事務局

主催者：壬生町

事務局：壬生町総務部総務課管財係

【連絡先】

壬生町総務部総務課管財係

下都賀郡壬生町大字壬生甲3841番地1 壬生町役場2階

T E L 0282-81-1809 F A X 0282-82-8262

e-mail : soumu@town.mibu.tochigi.jp

(3) 提案の内容

- ・壬生町が所有する公募対象地の活用について、事業者（プロポーザルにより土地の譲渡先等として特定された共同企業体または企業グループ）自身の活用を前提とした実現性のある具体的な提案を求めます。
- ・提案にあたっては、以下の点に留意し、適切な事業内容の提案を求めます。
 - ①敷地全体の活用方法について提案すること。
 - ②敷地は、売却とする。
 - ③事業者は、提案した事業内容に基づき自己資金等で事業を実施すること。
 - ④事業者は、提案した事業について、土地の売買契約締結後から2年以内に提案内容に即した土地利用を行うこと。

3 プロポーザルの条件

(1) プロポーザルの対象とする宅地（以下「対象地」という。）

所在地	壬生町大字壬生丁281番地4
面積	9,134㎡
地目	宅地
都市計画等の状況	区域区分：市街化区域 第一種住居区域 建ぺい率：60% 容積率：200%
土地の引渡し	土地の引渡しについては現状有姿とし、当該土地について壬生町の定める様式による「土地売買契約」の締結後の引渡しとなります。必ず応募者において、現地や周辺状況及び諸規制について調査確認を行ってください。
譲渡した場合の登記	所有権移転登記は町で行いますが、登記に要する費用は事業者の負担とします。

(2) 売却価格

①最低売却価格は 金62,000,000円です。

②譲受申出価格調書（様式5）に記入する価格は、最低売却価格以上とします。

(3) 壬生町の承諾が必要な事項

① 権利の移転

事業者は、提案した事業について、提案内容に即した土地利用を行ってください。

② 事業計画書の内容の変更

事業を行うにあたって、やむを得ない事情により、応募申込時に提出した土地利用事業提案書の計画案を変更する場合には、事前に文書により壬生町に申請し、壬生町の承認を得てください。ただし、壬生町ひばりヶ丘町有地の売却に係る公募型プロポーザル実施要領（以下「募集要領」という。）の趣旨を損なうような変更は認められません。

(4) 土地利用に関する条件

土地利用は住宅分譲とすること、事業者が直接販売することとします。

店舗併用住宅としての販売は認めません。

また、本事業の主旨から、以下に該当する土地利用は認めません。

- ・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
- ・無差別大量殺人行為をおこなった団体の規制に関する法律第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
- ・前項目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

4 応募者の資格

(1) 応募資格

応募しようとする者（以下「応募者」という。）は、次に掲げる条件をすべて満たしていることを要件とします。

なお、応募にあたっては、他社と企業体を組んで共同応募することができます。（以下「企業グループ」という。）

共同応募する場合は、企業グループ内から代表する応募者1社を選定し、代表応募者が町との連絡窓口となり、契約等諸手続きを行い、業務遂行の責を負うものとし、また、企業グループの全構成員が、以下に掲げる条件をすべて満たしていることを要件とします。

※単独で応募する者は、他の共同応募の構成員となることはできません。

※同一事業者が複数の共同応募の構成員となることはできません。

ア 日本国籍を有する個人若しくは国内に本店を有する法人

イ 自ら提案した土地利用計画を、適切に滞りなく、実施し速やかに販売できる者

ウ 地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の3に規定する公有財産に関する事務に従事する職員でないこと

エ 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こと

オ 次に該当する者がいないこと

- ・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号に規定する暴力団員であると認められる者
- ・暴力団（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項に規定する暴力団をいう。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められる者
- ・役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどをしたと認められる者
- ・役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められる者
- ・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）に基づく処分を過去及び現在において受けている団体及びその代表者、主催者またはその他の構成員

カ 契約締結に際し、犯罪による収益の移転防止に関する法律（平成19年

法律第22号) に準じて必要に応じて行う本人確認※に応じることができること
※本人確認により取得した個人情報については、法令の規定に準じ、本人の同意なく行政庁に提供することがあります。

キ 国税及び地方税に滞納がないこと

ク 個人が応募する場合は、破産者であった者は、既に復権を得ていること

(2) 構成企業の変更

応募者が単独の法人企業である場合、応募登録申込書を一度提出された後は、応募者の変更は認められません。ただし、企業グループのその他の構成員については、応募提案申込までは変更可能です。

(3) 応募資格の喪失

次の事項に該当していることが判明した場合、その時点で町は当該応募者の応募資格を喪失させます。

なお、企業グループを構成する一事業者でも該当した場合は応募資格を喪失させます。

- ① 前記の(1) 応募資格を失った場合
- ② 応募提出書類に不備又は虚偽の記載があった場合
- ③ 公正な審査に影響を与える行為があった場合

5 プロポーザルの手続き

(1) スケジュール

募集要領の公表・配布	令和 5年2月 6日(月)～
応募者の登録	2月 6日(月)～3月3日(金)
質疑の受付	2月 6日(月)～2月22日(水)
質疑に対する回答	3月 1日(水)を最終回答日として随時回答
応募提案書類の受付	2月 6日(月)～3月17日(金)
プレゼンテーション 及びヒアリング等	3月28日(火)～3月29日(水) ※予定であり、変更となる場合もあります。
事業候補者の決定	4月中旬
契約等の締結(※)	4月下旬 仮契約 6月 議会承認 6月下旬 本契約

※対象地の売却は、議会承認案件となっております。事業候補者として仮契約を締結した場合でも、最終的に壬生町議会で承認されないと本契約を締結できませんのでご了承ください。

(2) 応募の手続き

① 募集要領の公表・配布

事務局にて配布します。町公式WEBサイトからもダウンロードできます。

配布期間	令和5年2月 6日(月)～ ※土、日、祝日を除く。
配布時間	8時30分～17時15分まで
場 所	事務局(壬生町役場本庁舎2階 総務部総務課管財係)

② 応募者の登録

ア 登録の方法

プロポーザルへの応募を希望される方は、応募登録申込書(様式1-1)等を、受付期間内に事務局まで提出してください。

受付期間	令和5年2月 6日(月)～3月3日(金) ※土、日、祝日を除く。
受付時間	8時30分～17時15分まで
受付場所	事務局(壬生町役場本庁舎2階 総務部総務課管財係)
提出書類	「応募登録申込書(様式1-1)」……………1部 ※企業グループの場合は、「企業グループ調査書(様式1-2)」 1部も提出してください。

イ 応募登録者の変更

企業グループのその他の構成員の変更をする場合、「応募登録企業グループ構成企業変更届出書（様式1-3）」と新たな「企業グループ調査書（様式1-2）」を事務局へ提出してください。

ウ 注意事項

応募登録をしていない方は、応募提案申込をすることはできませんので、注意してください。なお、応募登録者が、応募提案申込を辞退するのは、特に支障ありません。

③ 質疑の受付

プロポーザルに関する質疑については、全て所定の質問書によって行います。所定の質問書（様式2）を、下記問い合わせ先に電子メールで送信してください。口頭、電話による質疑は一切受け付けません。

また、質疑内容は、具体の項目について、簡潔・明瞭に表記してください。抽象的・不確定な質疑には、回答しない場合があります。

なお、質疑を行う方は応募登録者に限ります。質疑を行う方は、事前に応募者の登録を行ってください。

受付期間	令和5年2月 6日（月）～2月17日（金）17時迄 ※土、日及び祝日を除く。
問合せ先	soumu@town.mibu.tochigi.jp （壬生町総務課）
提出書類	「質問書（様式2）」……1部

④ 質疑に対する回答

質疑に関する内容及び回答（以下、質問回答書）は応募登録申込書を提出した応募者全員に対して、応募登録申込書に記載された電子メールアドレス宛に送信します。

なお、質問回答書をもって、本募集要領の補完、追加、修正及び解釈に関する補足等とします。

回答予定日	令和5年2月24日（金）を最終回答日として随時回答
-------	---------------------------

⑤ 応募提案書類の受付

ア 応募提案書類の提出方法・受付期間

応募登録者のうち、応募提案をしようとする方は、事前に事務局に電話連絡の上、指定する日時に事業提案書等の応募書類を事務局まで持参してください。

なお、応募申込の際、応募提案書類等に対し、事務局から質問する場合がありますので、質問に回答できる方が持参してください。

受付期間	令和5年2月 6日（月）～3月17日（金） ※土、日及び祝日を除く。
受付時間	8時30分～17時15分まで
受付場所	事務局（壬生町役場本庁舎2階 総務部総務課管財係）

イ 提出書類

提出書類として、下記の書類を提出していただきます

名称	書式等	部数
誓約書（様式3）	所定の様式に従って作成してください。	企業毎に1部
提案書（表紙） （様式4）	・ A3判 横向き ・ 右下隅に応募者名を明記 ・ 簡易製本（左綴じ）	6部
提案書（内容） （自由様式）	・ A3判 横向き ・ 簡易製本（左綴じ） ・ 紙質、表現方法は自由	
同上、データCD （提案書）	・ Word及びExcelで処理可能な文書形式 ・ ラベルに応募者名を明記	1枚
譲受申出価格調書 （様式5）	・ 応募者名を記載した封筒に入れ、密封して提出してください。	1枚
企業概要、経営内容等にかかる書類		1式
表紙（様式6-1）	所定の様式に従って作成してください。	
企業概要 （様式6-2）	同上	企業毎に1部
事業実績に関する 調書（様式6-3）	同上	同上
法人登記簿謄本	・ 交付から3か月以内のもの	同上
印鑑証明書	・ 交付から3か月以内のもの	同上
最近1年間の財務 諸表（写し）	・ 貸借対照表、損益計算書 ・ 株主資本等変動計算書	同上
国税及び地方税の 納税証明書	過年度分を含めて未納がないことを証明する もので、交付から3か月以内のもの	同上

（3）注意事項

① 費用の負担

応募に関し必要な費用は、すべて応募者の負担とします。

② 書類等の変更の禁止

一度提出した書類の訂正・変更等は、原則認めません。ただし、誤字等の修正及び
壬生町が必要と認めるときは、この限りではありません。

③ 使用言語及び単位

応募書類等における使用言語は日本語、単位はメートル法で行うこととします。

④ 著作権

提案図書等の著作権は応募者に帰属します。ただし、主催者（壬生町）が必要と認
めるときは、提案図書の全部又は一部を無償で使用できるものとします。

⑤ 応募書類の取り扱い

応募のあった事業計画につき、応募企業名・事業計画概要・その他応募内容について公開することがあります。著作権及び工業所有権（特許権・実用新案・意匠権・商標権）等無体財産権その他の権利を応募提案に使用する場合、応募者は権利者の承諾を得たものとします。

なお、応募書類は返還いたしません。

⑥ 補足資料の提出

審査において提案内容についての補足資料の提出を求める場合があります。

⑦ その他

提案にあたって、応募者自らの責任において、関係法令等を十分調査し、事業実施に当たり、関係法令等に違反しない実現可能な計画とします。

(4) プレゼンテーション

(1)実施期日 令和5年3月28日(火)、3月29日(水) 予定

※詳細は、応募者に別途通知する。

(2)実施方法

- ・提出した企画提案書に基づき実施するものとするが、提案内容の理解を助けるためにパワーポイント等のスライドの使用も可とする。
- ・業務への意欲や提案内容の具体性、実現性等を確認する。
- ・参加資格者によるプレゼンテーション（20分以内）
- ・審査員によるヒアリング（15分程度）

(3)実施場所 町が指定する場所

(4)留意事項

- ・出席者は、3名以内とする。
- ・企画提案書の内容の訂正や記載の無い追加提案に係る説明を行った場合、提出された企画提案書を評価しない場合がある。
- ・プロジェクター及びスクリーンは、町で準備する。使用を希望する場合は、事前に申出ること。また、その他必要なパソコンやケーブル等は各自で準備すること。
- ・実施日時・場所等に、変更がある場合には参加者に通知する。

6 提案書の内容

自由様式になりますが、下記事項について記載してください。

- ・全体計画の概要（事業の趣旨・ポイントなど）
- ・土地利用計画に関する基本的な考え方
- ・施設計画に関する基本的な考え方（施設の概要・ポイントなど）
- ・地域活性化への寄与

- ・土地利用計画図・施設配置図（イラスト、文章等で表現）
- ・自動車や歩行者などの動線計画
- ・完成予想図
- ・事業実施の仕組み
- ・運営体制
- ・事業スケジュール（整備～造成・販売まで）
- ・事業費概算書（初期投資）
- ・資金調達計画書
- ・事業（収支）計画書
- ・長期収支計画書

7 審査の方法

(1) 審査について

当プロポーザル事業にて行われる審査は、町が本募集要領等で提示した要件の確認と、事業提案等の内容を評価することを目的とした審査であり、提案された土地利用計画に関して、法令等に基づく許認可等の可否について審査を行うものではありません。また、本審査の結果は、許認可等を保証するものではありません。

土地引渡し後の土地利用にあたり、必要となる届出や許認可等については、事業者自らが各関係機関に、必要な届出や許認可等を受ける必要がありますので、十分ご理解の上、応募してください。

(2) 審査のポイント

提案された土地利用計画は、以下の点に着目して評価します。

- 【①影響力】 周辺地域への影響や町への波及効果
- 【②実現性】 契約日から2年以内に実施可能なもの

(3) 応募者の失格

次の事項に該当していることが判明した場合、その時点で壬生町は当該応募者を失格とします。

また、審査項目のいずれかの項目において、著しく劣り「不適」と判断された提案は、総合点の如何にかかわらず、失格とする場合があります。

- ① 提出期限を超過して提出された場合
- ② 募集要領に定める事項に違反した場合
- ③ 応募書類に不備、または明らかに虚偽の記載があった場合
- ④ 審査の公平性に影響を与える行為を行った場合
- ⑤ その他、本事業の遂行にふさわしくないと認められた場合

(4) 審査項目

壬生町は、応募書類を基にプレゼンテーション及びヒアリング審査を実施し、次の審査項目に基づいて総合的に評価をいたします。

① 参加資格

応募者が募集要領に規定する資格要件を満たしていること。

② 基本的な事項

提案書類が募集要領に規定する応募書類の要件、関係法令及び条例・要綱等を満たしていること。

③ 審査基準

内容点80点、価格点40点とし、その合計を総合得点とします。

内容点に係わる審査項目及び配点（配点80点） ※配点項目ごとに全審査員の合計点を審査員数で除した値の合計	
影響力 (40点)	<input type="radio"/> 地域活性化に繋がる提案 <input type="radio"/> 災害・防犯対策 <input type="radio"/> SDGsへの貢献度
実現性 (40点)	<input type="radio"/> 事業の実現性の高さ（2年以内に実施可能であるか） <input type="radio"/> 資金計画の健全性、確実性、安定性
価格点に係わる点数化の計算式（配点40点） ※小数点以下切捨	
当該応募者の譲渡申出価格 得点 = 40点 × $\frac{\text{-----}}{\text{最高譲渡申出価格}}$	

【重要】 本事業の主旨から、以下の基準に満たないものは、失格とします。

・内容点に係わる得点が48点以上であること。

(5) 事業候補者の選定及び事業者の内定

ア 壬生町において、事業候補者及び次位事業候補者を選定します。

イ 審査結果は、全ての応募者（応募グループの場合は、代表者にのみ）に対して文書により通知します。なお、審査にかかる質問や異議の申立ては、お受けできませんので、予めご了承ください。

ウ 壬生町は事業候補者と、提案内容や契約内容について確認等を行い、契約を締結する相手として適正であると判断する場合に、決定を通知し、当該対象物件の事業者として内定します。

※契約の締結について合意に至らない場合や、事業候補者が町の交渉相手として不適切であると判断される場合には、次位事業候補者との協議を開始します。

エ 応募者が1者であっても、本プロポーザルは成立するものとしますが、選定については、壬生町で決定するものとします。

(6) 審査結果の公表

審査結果の概要については、候補者に通知するとともに、町公式WEBサイトで公表します。

8 売買契約に関する事項

(1) 土地売買契約の締結

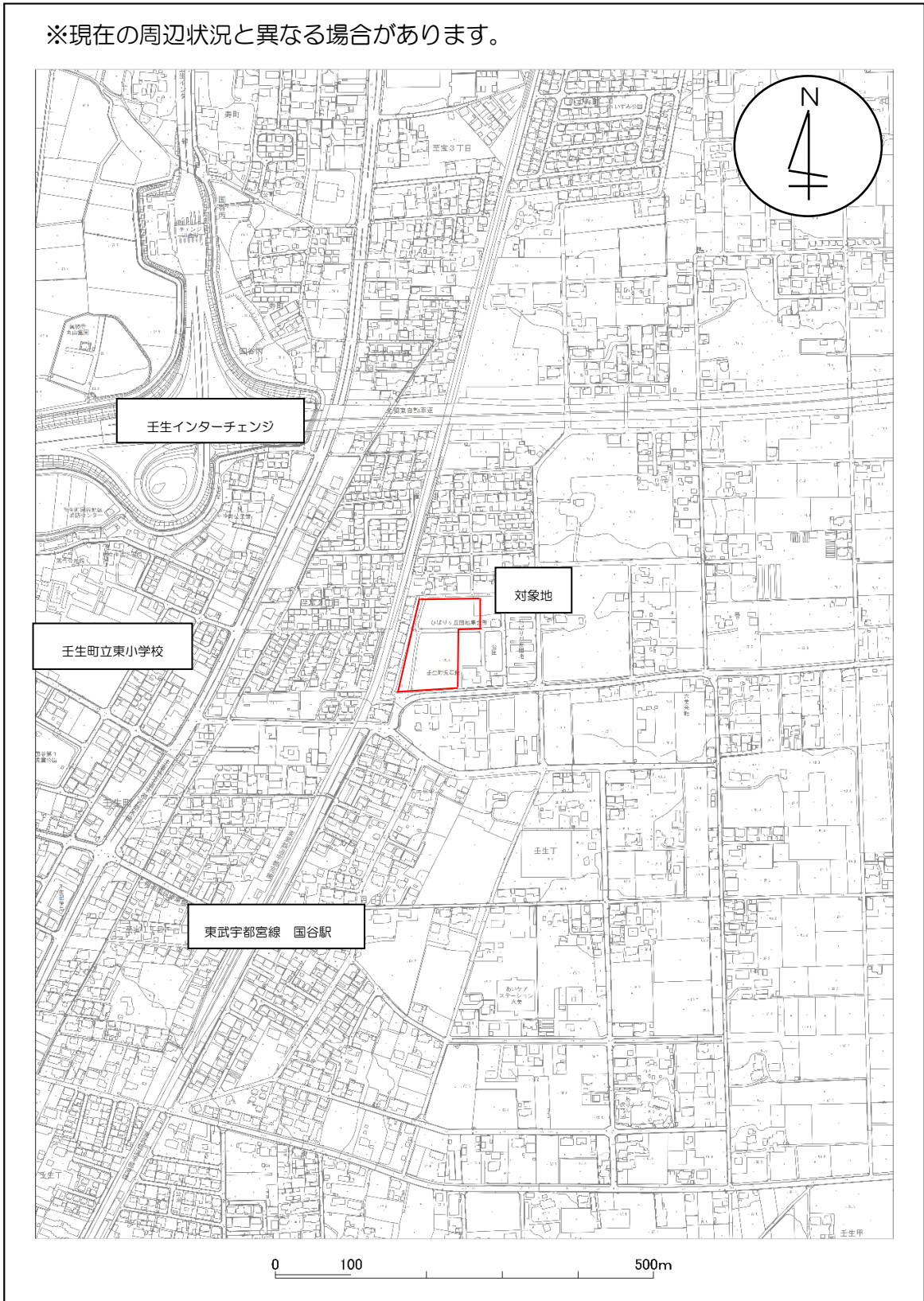
- ① 土地売買契約は、まず事業候補者として仮契約を締結した後、町議会の承認を得た上で、事業者として本契約を締結いたします。よって、仮契約を締結したとしても、最終的に町議会で承認されないと本契約を締結できませんのでご了承ください。
- ② 事業者が、何らかの理由により、町と契約を締結できなくなった場合は、次順位事業候補者と協議を開始します。

(2) 売買代金の納入・所有権移転・土地引渡し

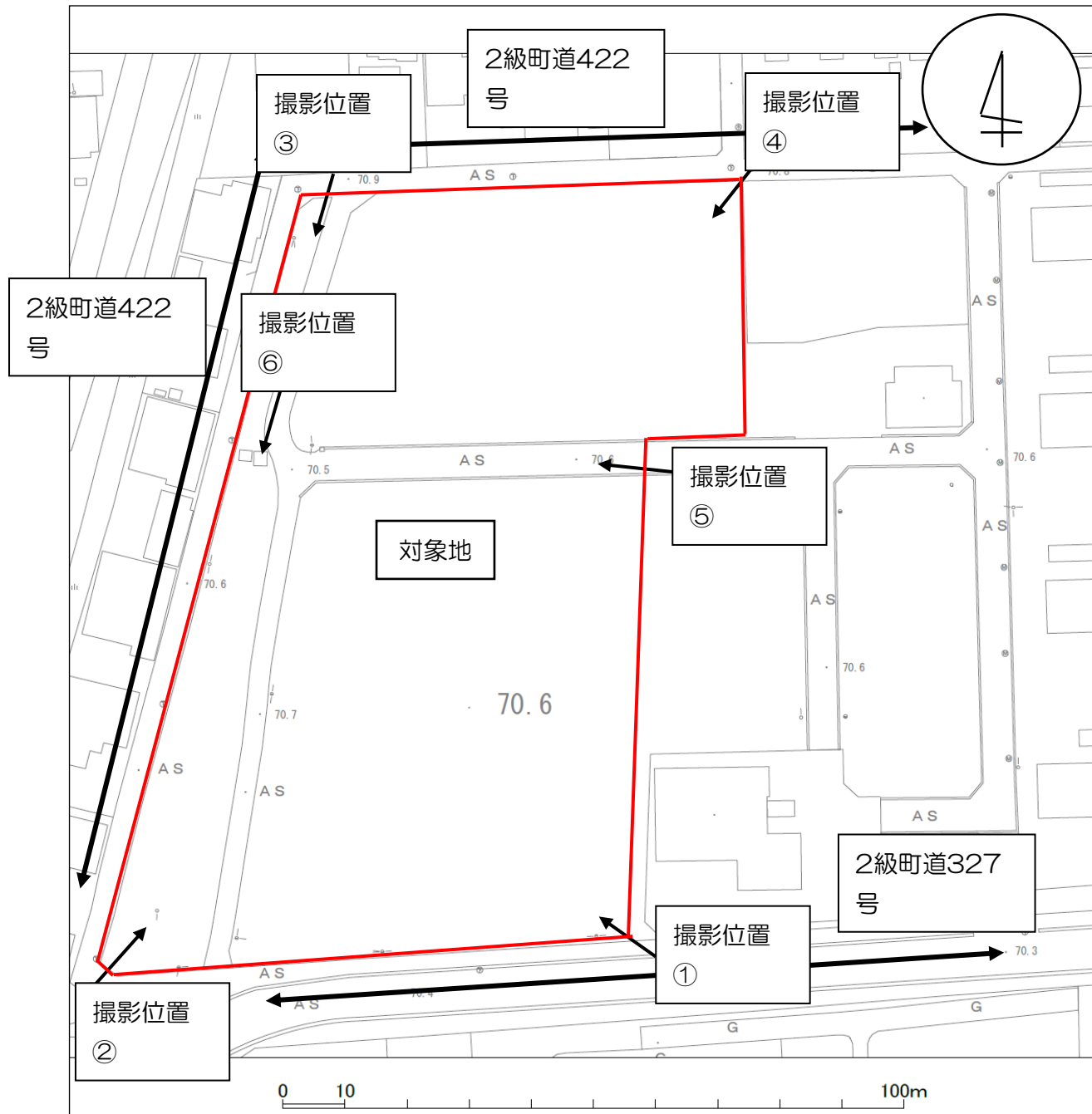
- ① 売買代金は、売買契約締結後、町が請求した日から30日以内に納入しなければなりません。
- ② 売買代金は、町が指定する口座への振り込みになります。なお、振込手数料は事業者の負担になります。
- ③ 所有権移転の時期は、売買代金の完納があった日とし、同時に対象物件を現状のまま引き渡します。
- ④ 所有権の移転登記は、土地引渡し後、嘱託登記により町が行いますが、登記に要する一切の費用は、事業者の負担となります。

周辺図

※現在の周辺状況と異なる場合があります。



画地図



対象地の様子 R5.1. 撮影

撮影位置①



撮影位置②



撮影位置③



撮影位置④



撮影位置⑤



撮影位置⑥



上水道図

※この図面は参考図であり、現地の相違があった場合でも一切の責任は負いません。



北西側及び北側の舗装町道（2級422号線）に100mmの配管がある。

下水道図

※この図面は参考図であり、現地の相違があった場合でも一切の責任は負いません。



南側の歩道付舗装町道（2級327号線）に、北西側の舗装町道（2級422号線）に、北側の舗装町道（2級422号線）にそれぞれ有。

物件調書

物件番号	1	最低売却価格	62,000,000 円		
所在地	町丁目	地番	地目	登記面積	
	壬生町大字壬生丁	281 番 4	宅地	9,134 m ²	
形状	画地図のとおり				
都市計画法等	区域区分	市街化区域			
	用途地域	第一種住居地域			
	建ぺい率	60%			
	防火指定	防火・準防火地域はなし 建築基準法の 22 条区域（屋根の耐火構造）は町全域が指定			
文化保護法	埋蔵文化財包蔵地 対象外				
接面道路	南側約 82mが幅員約 10mの片側（対象地側）歩道付舗装町道（2 級 327 号線）に、北西側約 128mが幅員約 3.6mないし約 4mの舗装町道（2 級 422 号線）に、北側約 72mが幅員約 3.8mないし約 4mの舗装町道（2 級 422 号線）にそれぞれほぼ等高に接面する。				
上水道	別紙のとおり				
下水道	別紙のとおり				
ガス	プロパン				
公共施設	壬生町役場	物件の南西 約 1,700m			
	町立壬生東小学校	物件の西 約 600m			
	町立壬生中学校	物件の南西 約 3,800m			
	町立児童館	物件の東 約 50m			
交通機関	東武宇都宮線国谷駅	物件の南東 約 400m			
特記事項					
<ul style="list-style-type: none"> ・現状有姿での引き渡しになります。 ・電気、上水道などの引込み手続き及び費用負担は事業者が行ってください。 ・対象地に東京電力等の電柱が設置されており、売却後の電柱の取扱については、東京電力等との協議が必要になります。電柱移設等及びその費用負担、協議などについて本町は対応いたしません。 ・本事業に関し、近隣住民や既存自治会等への配慮、説明対応については、応募者の責任において誠意をもって十分に行い、整備事業の前後にも関わらず紛争等が生じた場合には、応募者の責任と費用負担において対応し、解決してください。 ・対象地に近隣自治会で使用しているごみステーションが設置されており、機能の維持が必要になります。地域内に代替のごみステーションの設置をしてください。 ・対象地に隠れた瑕疵があっても、当町は担保責任を負いません。 					