

芝山町 田園型居住地創出拠点 事業化検討パートナー募集要項

令和3年5月

芝山町 企画空港政策課

目 次

1 募集の趣旨	1
2 事業概要	2
(1) 事業概要	2
(2) これまでの主な経過	5
(3) 今後想定される事業スケジュール	5
3 プロポーザル（企画提案型の募集）に関する事項	6
(1) 提案を求める事項	6
(2) 事業化検討パートナーの審査方法	6
(3) 参加資格要件	7
(4) 事業化検討パートナーの決定	8
(5) 事業化検討パートナー選定の実施手順	9
4 評価基準	15
5 事業化検討パートナーの取組概要	16
(1) 内容	16
(2) 期間	16
(3) 費用	16

はじめに

本町では、成田空港の更なる機能強化や圏央道大栄 JCT～松尾横芝 IC間の整備といった国家プロジェクトの進行を町発展の大きなチャンスと捉え、より快適で安全・安心なまちづくりを実現し、町の人口増に繋げるために、「時と人が交わるスカイゲートシティ～誰もが暮らしやすい持続的に成長する都市～」を目標に掲げ、「芝山町都市計画マスタープラン」を令和元年12月に策定しました。

成田国際空港の南西側約2kmに位置する本地区は、都市計画マスタープランにおいて住居系拠点の一つである田園型居住地創出拠点として位置付けており、成田空港の更なる機能強化に伴う移転対象者や新規定住者を受け入れるための新たな居住地の創出を目指すこととしています。

このことから、町では令和2年度に田園型居住地創出拠点創出可能性調査を実施し、本地区の拠点整備に係る基本方針や土地利用構想を定め、計画の実現に向けた調査・検討を進めているところです。

本事業の実施にあたっては、周辺の営農環境との調和に配慮しつつ、町の人口増に繋がる居住地形成を実現するための、より詳細な検討が不可欠と考えていることから、事業実施に向けた調査・検討の段階において、民間事業者の持つ豊富な経験とノウハウを基に具体的な土地利用計画等に係る提案などを受け、より実現性の高い事業計画案を作成することを目的としています。

1 募集の趣旨

この募集要項は、田園型居住地創出拠点の形成の実現に当たり、公募型プロポーザル方式により、事業化検討パートナーを選定することを趣旨とするものです。なお、本地区では、町が上下水道等のインフラ整備などに要する経費を支援しながら、民間事業者が開発行為による住宅地整備を行うことを予定しておりますが、事業化検討パートナーの選定により事業者を確約したものではありませんので念のため申し添えます。

2 事業概要

(1) 事業概要

ア 位置

本地区は、成田国際空港の南西側約2kmに位置し、地区面積約7.7ha※となっています。地区西側を主要地方道八街三里塚線が、地区界南端から約500mの位置に国道296号が通っています。

※移転住宅区域（北側：3.65ha）、民間開発区域（南側：4.05ha）の合計面積（P.3を参照）

【地区位置図】

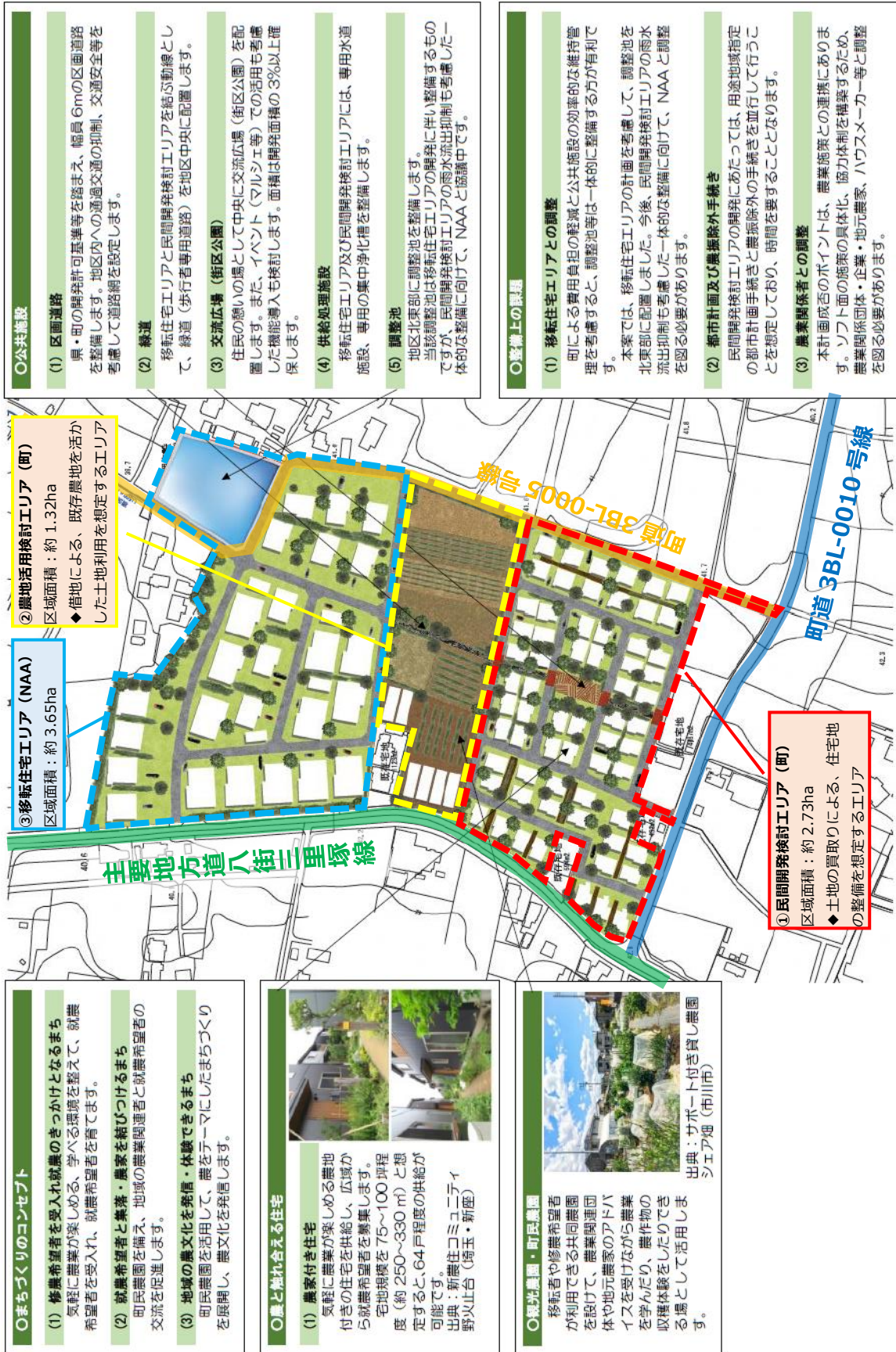


イ 地区の状況

本地区は主に農地として利用されておりますが、一部には住宅や事業所が点在しています。

ウ 土地利用構想

【土地利用構想図（令和2年度田園型居住地創出拠点創出可能性調査報告書を基に作成）】



工 地権者数 6人（芝山町を含む）

(注) 上図は町が令和2年度田園型居住地創出拠点創出可能性調査報告書を基に作成したイメージであり、地権者や関係者の同意を得たものではないことにご留意ください。

才 関連法規制 等

(ア) 都市計画

現状：都市計画区域内 区域区分非設定（非線引）

用途地域 無指定

構想：都市計画区域内 区域区分非設定（非線引）

用途地域 住居系用途地域の指定を予定

(イ) 農業関連

地区内の農地の約4割が農業振興地域農用地域に指定されています。

(ウ) 道路

・主要地方道八街三里塚線

（車道：W=7.5m、歩道：西側－W=3.1m、東側－W=3.2m）

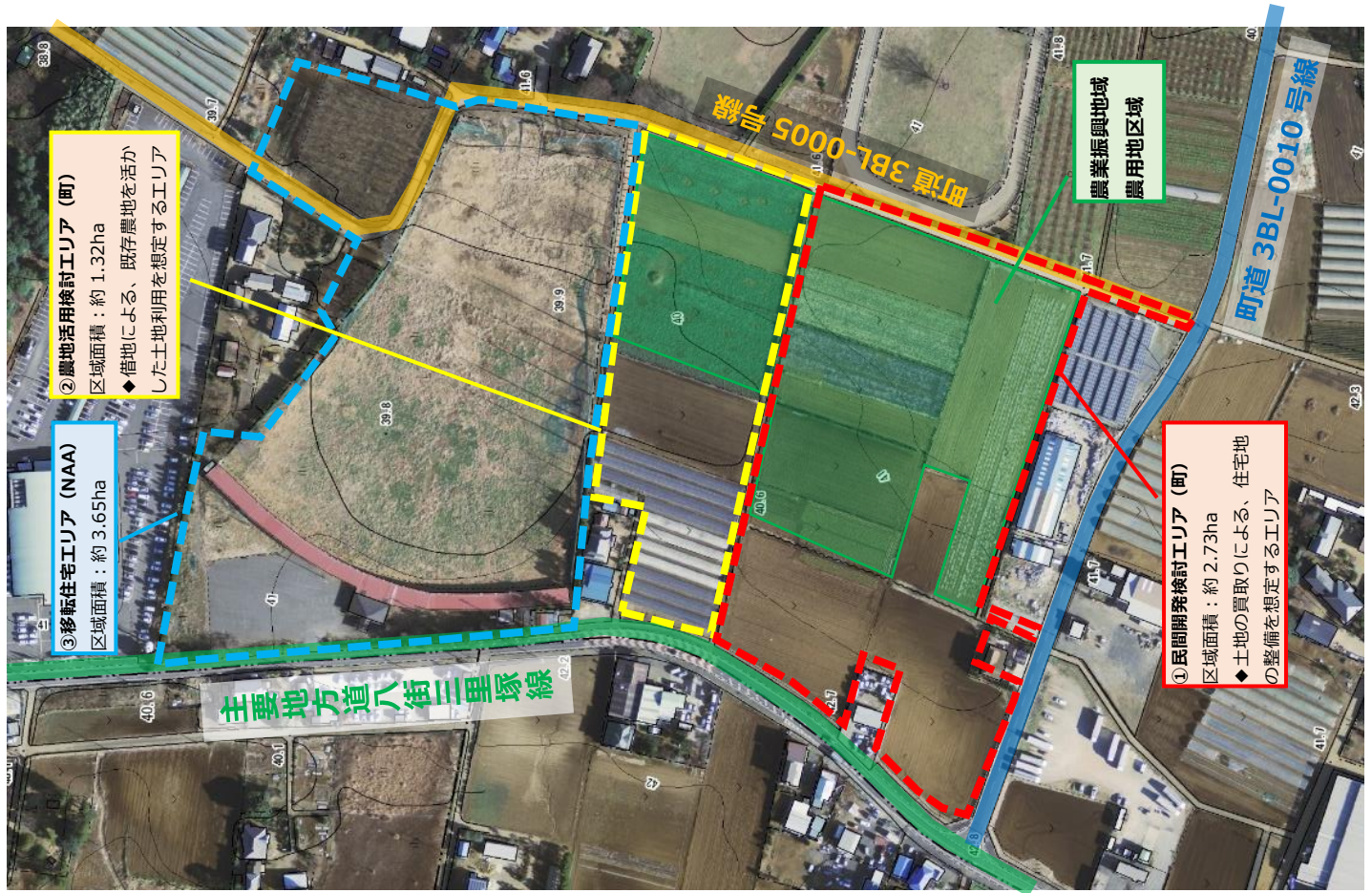
・・・地区の西側の富里市との行政区界に沿って位置しており、歩道の改良工事が概ね完了しております。

・町道3BL-0010号線（W=7.5m、歩道無し）

・・・地区の南側に位置し、改良工事が完了しております。

・町道3BL-0005号線（W=4.2m～6.0m、歩道無し）

・・・地区の東側に位置する未改良の路線で、土地の分筆・所有権移転登記が完了していない未登記道路となっております。



(2) これまでの主な経過

令和元年12月	都市計画マスタープランの見直し ・当地区を「田園型居住地創出拠点」として位置づけ、 空港機能強化に伴う移転対象者や新規定住者を受け 入れる新たな居住地の創出を目指すこととした。
令和2年8月 ～令和3年3月	拠点創出可能性調査の実施 ・当地区の基本方針、土地利用構想の作成
令和3年5月～	事業化検討パートナーの公募

(3) 今後想定される事業実施スケジュール

令和3年度	事業化検討パートナーの選定 概略設計、測量・地質調査 事業者の選定
令和4年度	基本設計、実施設計、用地交渉 都市計画手続き、農林協議
令和5年度	施設整備（公共施設・造成）
令和6年度～	宅地分譲、住宅販売

3 プロポーザル（企画提案型の募集）に関する事項

（１）提案を求める事項

ア 本事業に対する基本方針

 a 都市計画マスタープラン及び土地利用構想（P.3 ウ）を踏まえたコンセプトの提案

イ 本事業の土地利用に対する提案について

 a 土地利用構想（P.3 ウ）を踏まえた土地利用における具体的な導入機能の提案

 b 農地活用検討エリア（P.3 ウ②）に関する提案

 c 交流・体験・イベント等に関する提案

 d 定住促進、その他に関する提案

ウ 事業推進にあたっての課題と対応策について

※提案内容は、提案者において実施可能な範囲とします。

※提案に際し必要な下記資料の電子データを、各提案者にメールで送付します。

①芝山町都市計画マスタープラン

②令和2年度 田園型居住地創出拠点創出可能性調査 報告書

（２）事業化検討パートナーの審査方法

公募によるプロポーザル方式とします。

審査は、「審査委員会」において「提案審査」及び「プレゼンテーション審査」により行います。

「提案審査」は参加意向表明書及び企画提案書による書面審査とします。

「プレゼンテーション審査」は企画提案書に基づくプレゼンテーション及びヒアリングによる審査とします。

なお、審査の経緯等は公開しません。また、審査結果についての異議、申立ては受け付けません。

(3) 参加資格要件

ア 応募者の体制

応募者は、次に掲げる体制のいずれかで構成することとします。

- (ア) 1社で応募する場合は、イ 応募資格要件を全て満たすこと。
- (イ) 複数の企業により構成される共同企業体（以下共同企業体を構成する企業を「構成員」、その代表となる企業を「代表企業」という。）での応募の場合は、次の要件を満たすこと。
 - a 構成員は、イ 応募資格要件の(ア)基本条件を全て満たすこと。
 - b 構成員は、イ 応募資格要件の(イ)特記条件を全て満たす必要はないが、共同企業体として、当該条件を全て満たすこと。
 - c 応募の手続きは、代表企業が行うこと。
 - d 構成員が、他の応募者の構成員として重複参加することは認めない。

イ 応募資格要件

応募者の資格要件は、次のとおりとします。

なお、応募資格要件の基準日は、令和3年5月21日とします。

- (ア) 基本条件
 - a 千葉県内に本店又は支店を有すること。
 - b 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者であること。
 - c 本募集要項公表日から審査選定までの間において、芝山町建設工事請負業者等指名停止措置要領（平成6年策定）の規定による指名停止措置の期間中の者でないこと。
 - d 本募集要項公表日において、会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項又は第2項の規定による更生手続開始の申立て（同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件（以下「旧更生事件」という。）に係る同法による改正前の会社更生法（昭和27年法律第172号。以下「旧法」という。）第30条第1項又は第2項の規定による更生手続開始の申立てを含む。（以下「更生手続開始の申立て」という。））をしていない者又は更生手続開始の申立てをなされていない者であること。ただし、同法第41条第1項の更生手続開始の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生手続開始の決定を含む。）を受けた者が、その者に係る同法第199条第1項の更生計画の認可の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生計画認可の決定を含む。）があった場合にあっては、更生手続開始の申立てをしなかった者又は更生手続開始の申立てをなされなかった者とみなす。
 - e 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開始の申立て

をしていない者

- f 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3条又は第4条の規定に基づき都道府県公安委員会が指定した暴力団等の構成員を役員、代理人、支配人その他の使用人又は代理人として使用している者でないこと。
- g 個人にあっては、芝山町暴力団排除条例（平成24年条例第1号）第2条に規定する暴力団員又は暴力団員等でないこと。法人にあっては、暴力団員又は暴力団員等を構成員としていないこと。

（イ） 特記条件

- a 施行面積5ha以上の住宅地整備に係る開発行為（都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第4条第12項）の実績を有する者であること。
- b 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条の規定に基づき、土木一式工事に係る特定建設業の許可を受けている者であること。
- c 建設業法第28条第3項又は第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。
- d 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あること。
- e 宅地建物取引業法第65条第2項又は第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。

（４） 事業化検討パートナーの決定

町では、総合的な審査結果に基づき、最も優秀な提案を行った応募企業又は共同企業体（以下「参加者」という。）を、審査委員会による審議を経て、事業化検討パートナーとして決定します。

(5) 事業化検討パートナー選定の実施手順

ア 応募の手続き・スケジュール

内 容	日 程
公募開始の公表(募集要項の公表)	令和3年5月21日(金)※芝山町HPに掲載
質疑の受付	令和3年5月27日(木)まで
質疑への回答	令和3年5月28日(金)
参加意向表明書の提出	令和3年6月2日(水)まで
参加資格の審査	令和3年6月3日(木)
企画提案書の提出依頼	令和3年6月4日(金)
質疑の受付	令和3年6月9日(水)まで
質疑への回答	令和3年6月11日(金)
企画提案書の提出	令和3年6月16日(水)まで
プレゼンテーション審査	令和3年6月30日(水)
決定の通知、結果の公表	令和3年7月1日(木)

※日程及び期間は、応募・審査等の状況に応じて変更となる場合があります。

イ 質疑及び回答

本募集に関して質問がある場合は、質問書【様式7】を次の要領で提出してください。なお、電話及び窓口での対応は行いません。

【受付期間】

①募集要項について

…令和3年5月21日(金)から令和3年5月27日(木)まで

②企画提案書について

…令和3年6月4日(金)から令和3年6月9日(水)まで

【提出方法】

事務局(芝山町企画空港政策課市街地整備準備室)までメールにて提出してください。

E-mail : shigaichi@town.shibayama.lg.jp

【質問に対する回答】

全ての質疑応答をまとめた質疑応答集を上記受付期間①にあつては令和3年5月28日(金)に、②にあつては令和3年6月11日(金)に事務局(芝山町企画空港政策課市街地整備準備室)のホームページに掲載します。

【留意事項】

提案内容の是非又は事前の審査に該当するような質問については、回答しません。
また、前記以外の受付期間・提出方法による質問についても、回答しません。

ウ 参加意向表明書の受付

参加意向表明書を次の期間に受け付けます。

【提出期間】

令和3年5月21日（金）から令和3年6月2日（水）までの午前8時30分から午後5時15分まで（土曜日、日曜日及び休日を除く）

【提出方法】

事務局（芝山町企画空港政策課市街地整備準備室）に持参又は郵便にて提出してください。

なお、持参の場合には、事前に連絡し調整してください。また、郵便の場合は、提出期間に必着するよう郵送してください。

〒289-1692 千葉県山武郡芝山町小池992番地

芝山町役場 企画空港政策課 市街地整備準備室

TEL：0479-77-3927

【提出書類】

- ・参加意向表明書【様式1】
- ・会社概要【様式2】※
- ・構成員届【様式3】（必要な場合）
- ・体制表【様式4】
- ・業務実績書【様式5-1、5-2】（添付書類（写し）含む）
- ・建設業許可書（写し）
- ・宅地建物取引業免許（写し）

※ 様式2と併せて次の書類を各1部提出してください。（共同企業体で取り組む場合は全社分の書類を提出してください。）

- ・定款又は寄付行為
- ・会社・法人の登記事項証明書（発行から3箇月以内のもの）
- ・会社概要書（会社案内書、営業経歴書、パンフレット等）
- ・決算報告書（写し）（直近事業年度分の決算諸表）
（損益計算書、貸借対照表、余剰金処理計算書、損金処理計算書等）

エ 企画提案書の受付

提出された参加意向表明書について、審査委員会で参加資格要件に適合するか確認し、適合すると認められた参加者に対し令和3年6月4日（金）に企画提案書の提出を依頼し、次の期間に受け付けます。なお、期限までに企画提案書の提出がなかった場合は、辞退したものとみなします。

【提出期間】

令和3年6月4日（金）から令和3年6月16日（水）までの午前8時30分から午後5時15分まで（土曜日、日曜日及び休日を除く）

なお、提出期間以降の修正、差替え又は再提出は認めません。

【提出方法】

事務局（芝山町企画空港政策課市街地整備準備室）に持参又は郵便にて提出してください。

なお、持参の場合には、事前に連絡し調整してください。また、郵便の場合は、提出期間に必着するよう郵送してください。

〒289-1692 千葉県山武郡芝山町小池992番地

芝山町役場 企画空港政策課 市街地整備準備室

TEL：0479-77-3927

オ 企画提案書の様式・部数

【企画提案書の様式】

企画提案書はA4版縦置き・横書き・左綴じによる任意様式で、8ページ以内（両面印刷・カラー印刷可、表紙・目次を除く。A3版を使用する場合は片袖折りとし、A3版1ページにつきA4版2ページと換算する。）に収めて提出してください。

文字サイズは11ポイント以上を原則とし、文字を補完するためのイラスト、イメージ図等を様式中で使用する事は差し支えありません。図表等を挿入する場合には判読可能な範囲でお願いします。なお、鉛筆、消せるボールペン書きによる企画提案書は認めません。

書類の作成に用いる言語は、日本語、通貨は日本国通貨、単位は日本標準時及び計量法（平成4年法律第51号）に定める単位とします。

【提出部数】

企画提案書を10部提出してください。

なお、提出された企画提案書は返却しません。

カ 企画提案内容に関するプレゼンテーション審査の実施

企画提案書の内容に関して、参加者からのプレゼンテーション及びヒアリング（以下「プレゼン等」という。）による審査を以下のとおり実施します。

- (ア) プレゼン等への出席は、体制表【様式4】に記載した担当者を含む2名以内とします。
- (イ) プレゼン等の日程は、令和3年6月30日（水）を予定しており、開始予定時刻については個別に通知します。
- (ウ) プレゼン等は、参加者が提出した企画提案書の記載内容をパワーポイント等にて表現したもののみとし、新たな内容の資料提示は認めません。スライド用のパソコンは持参してください。プロジェクター※及びスクリーンは町で用意します。
※ PCとの接続ケーブル含む。接続端子はアナログRGB D-Sub15ピン（VGA）若しくはHDMI（タイプA）となるため、対応していないPCを使用する場合は、当該端子へ変換するためのアダプタを持参してください。
- (エ) プレゼン等の持ち時間は20分※、その後に、審査委員からの質疑応答等のヒアリングを10分程度行う予定です。
※ PCセッティング等の準備時間は別途設けることとします。
- (オ) 新型コロナウイルス感染症対策として、手指消毒やマスク着用等の飛沫感染防止に関する事務局からの要請に協力してください。
- (カ) 事業化検討パートナーに選定された場合、提出された企画提案書の内容を、町民等への説明のためにその一部又は全部を公開する可能性があります。

キ 費用負担

企画提案書作成、提出、提案審査及びプレゼンテーション審査に要する費用は、全て参加者の負担とします。

ク その他

- (ア) 応募書類の著作権は参加者に帰属します。ただし、町が必要と判断した場合は無償で使用及び修正する権利を持つものとし、参加者は著作者人格権を主張しないものとします。なお、公表する内容は提案した参加者の同意を得て行うものとします。
- (イ) 提出された書類について、本事業以外の目的で使用しません。
- (ウ) 本募集の公表の日から本事業の覚書締結に至るまでの間、町又はその関係者に対して、本募集の公正な執行を妨げるような行為の一切を禁止します。
- (エ) 本募集要項等に定めのない事項又は疑義が生じた場合は、質問及びその回答を通じて行うものとします。
- (オ) プロポーザルに参加する者は、審査選考後において、この募集要項の内容について、不明又は錯誤等を理由に異議を申し立てることはできません。
- (カ) 募集に係る問合せは、令和3年5月21日（金）から令和3年6月2日（水）までの土曜日、日曜日及び休日を除く、午前8時30分から午後5時15分までとします。

(キ) 提出された書類について、返却はできません。

ケ 様式

提出書類	様 式
1. 参加意向表明書、誓約書(※両面印刷)	様式 1
2. 会社概要	様式 2
3. 構成員届	様式 3
4. 体制表	様式 4
5. 業務実績書	様式 5 - 1、5 - 2
6. 企画提案書	A4版、A3版任意様式
7. 辞退届	様式6
8. 質問票	様式7

コ プレゼンテーション審査の参加辞退

企画提案書提出後において、プレゼンテーション審査を辞退するときは、速やかに所定の辞退届【様式6】を提出してください。なお、共同企業体の場合は、代表企業が手続きを行ってください。

【提出方法】

事務局（芝山町企画空港政策課市街地整備準備室）に持参又は郵便にて提出してください。

なお、持参の場合には、事前に連絡し調整してください。また、郵便の場合は、企画提案書の提出期間に必着するよう郵送してください。

〒289-1692 千葉県山武郡芝山町小池992番地

芝山町役場 企画空港政策課 市街地整備準備室

TEL:0479-77-3927

サ 結果通知

提案の結果及び事業化検討パートナーの決定については、速やかに決定された参加者（代表企業）に文書にて通知します。

シ 審査委員会委員等への接触

参加意向表明書を提出した参加者は、事業化検討パートナー決定までに、審査委員会委員や本件に直接関係する町職員に対し、自己の審査において有利な扱いを受けようとすることを目的として、審査に関する照会・接触等の働きかけを行った場合は、失格とします。

ス 提案資格の喪失等

次のいずれかに該当する場合は、当該事業に係る提案を行うことができません。また、既に提出された場合は原則として失格とし、企画提案書は無効とします。

- (ア)「3 プロポーザル（企画提案型の募集）に関する事項（3）参加資格要件イ 応募資格要件」に規定する本事業に係る参加資格を満たさないこととなったとき。
- (イ)参加意向表明書及び企画提案書に虚偽の記載をしたとき。
- (ウ)所定の日時及び場所に企画提案書を提出しないとき。
- (エ)2以上の提案をしたとき。
- (オ)提案に関して談合等の不正行為があったとき。
- (カ)その他、審査委員会が指示した事項及び本提案に関する条件に違反したとき。

セ 秘密保持義務

参加意向表明書を提出した事業者は、次の事項を遵守してください。

- (ア)事業の構築の履行に際して知り得た秘密を他に漏らしてはなりません。本募集実施期間終了後及び職を退いた場合においても同様とします。
- (イ)事業の構築の履行に係るデータを町が指示する目的以外に使用し、第三者に提供してはなりません。また、町の承認を得ずして、用紙、記録媒体等に複写し、又は複製してはなりません。
- (ウ)町から提供された媒体等の取扱いについて、作業者及び作業場所を特定し、情報の無断持ち出しの禁止を徹底させなければなりません。また、紛失、損傷、焼失等の事故が生じないように安全かつ適切な管理体制を整備し、作業が終了したときには速やかに町に返還しなければなりません。

4 評価基準

提案審査及びプレゼンテーション審査の実施にあたっては、次の評価項目及び評価の視点に基づき評価します。

評価項目		評価の視点
企業の安定性・体制等		■ 経済的な基礎（資金力）があるか
		■ 事業推進体制に宅地建物取引取引士を含む体制となっているか
		■ まちづくりに関する受賞実績があるか
開発行為等の実績		■ 施行面積5ha以上の住宅地整備に係る開発行為又は宅地開発事業の実績があるか
		■ 国又は地方公共団体の補助制度を活用したまちづくりに関する施設整備事業の実績があるか
提案内容	基本方針	■ 事業の目的や町の上位計画等を意識した提案となっているか ①芝山町都市計画マスタープラン ②令和2年度田園型居住地創出拠点創出可能性調査 報告書
		■ 魅力ある持続可能なまちづくりを進めるためのコンセプトが提案されているか ①町のまちづくりのコンセプト（P.3）を踏まえた提案 ②安心・安全で持続可能なまちづくりに関する提案
	土地利用に対する提案	■ 土地利用構想への改善案や具体的な土地利用、導入機能の提案がされているか ①町の土地利用構想への改善案に関する提案 ②農地活用検討エリア（P.3,4）の土地利用に関する提案 ③交流、体験、イベント等に関する提案 ④定住促進、その他に関する提案
	事業推進に向けた対応	■ 本地区の事業推進における課題への対応策が提案されているか ①農振農用地の除外、農業施策との連携に関する提案 ②町と連携した地権者調整に関する提案
企画提案書及びプレゼンテーション		■ 企画提案書の見やすさ、分かりやすさ
		■ プレゼンテーションの分かりやすさ、事業に対する取組意欲

5 事業化検討パートナーの取組概要

選定された事業化検討パートナーは、本地区の事業計画案の作成等に当たり、豊富な経験やノウハウを基に、次の提案を行うものとします。

(1) 内容

- ア まちづくりのコンセプト提案の検討
- イ 土地利用計画案の検討、導入機能の検討
- ウ 街区・画地の規模及び形状の提案
- エ その他、事業推進に必要な事項の提案、実現化方策の提案、住民への意識啓発方法の検討等

(2) 期間

覚書※を締結した日からおおむね1年とします。

ただし、町と事業化検討パートナーとの協議により、変更ができるものとします。

※「覚書」とは、町と事業化検討パートナーの双方が本募集要項に示す取組内容を実施する上で合意した内容を文章としてとりまとめたものとします。

(3) 費用

提案等に係る一切の費用は、全て応募者の負担とします。