

芝山町 田園型居住地創出拠点整備事業

事業者募集要項

令和4年2月

芝山町 企画空港政策課

目 次

1	はじめに	1
2	募集の趣旨	1
3	事業概要	2
	(1) 事業概要	2
	(2) これまでの主な経過	9
	(3) 今後想定される事業実施スケジュール	9
	(4) 事業用地（計画地）に係る事業予定者の行う手続等	9
4	町からの支援	10
	(1) ハード面に関する支援	10
	(2) ソフト面に関する支援	11
5	プロポーザル（事業計画提案型の募集）に関する条件等	12
	(1) 参加者の資格要件等	12
	(2) 留意事項	13
6	事業予定者選定の手続き	15
	(1) 事業予定者選定の実施手順	15
	(2) 参加意向表明書の受付	15
	(3) 事業計画提案書の受付	16
	(4) 事業計画提案内容に関するプレゼンテーション審査の実施	18
	(5) プレゼンテーション審査の参加辞退	18
	(6) 結果通知	19
	(7) 質疑及び回答	19
	(8) 様式	19

7 事業予定者の選定..... 20

(1) 事業予定者の審査方法	20
(2) 事業予定者の決定方法	20
(3) 事業予定者決定後の手続き等について	20
(4) 事業予定者の審査基準	21

1 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 J C T～松尾横芝 I C 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。

その実現に向けて、町では令和2年度に「芝山町拠点創出可能性調査業務（その2）」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策定しました。また、今年度は「芝山町田園型居住地創出拠点事業化検討パートナー」を選定し、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の提案を受けながら、「芝山町川津場地区官民連携基盤整備推進調査業務」を実施し、より実現性の高い事業計画案の作成や法規制変更に係る関係機関協議等を進めています。

2 募集の趣旨

この募集要項は、公募型プロポーザル方式により、町と連携して田園型居住地創出拠点形成に係る住宅地整備を行う事業予定者を選定することを趣旨とするものです。

また、本地区では、町が道路、下水道等のインフラ整備に要する経費を支援しながら、事業主体となる民間事業者（事業計画の策定から事業用地の確保、関係法規制の手続き、住宅地整備までを行うこととなる民間事業者（以下「事業予定者」という。）が都市計画法第29条に基づく開発行為により住宅地整備を行うことを予定しております。

3 事業概要

(1) 事業概要

1) 位置

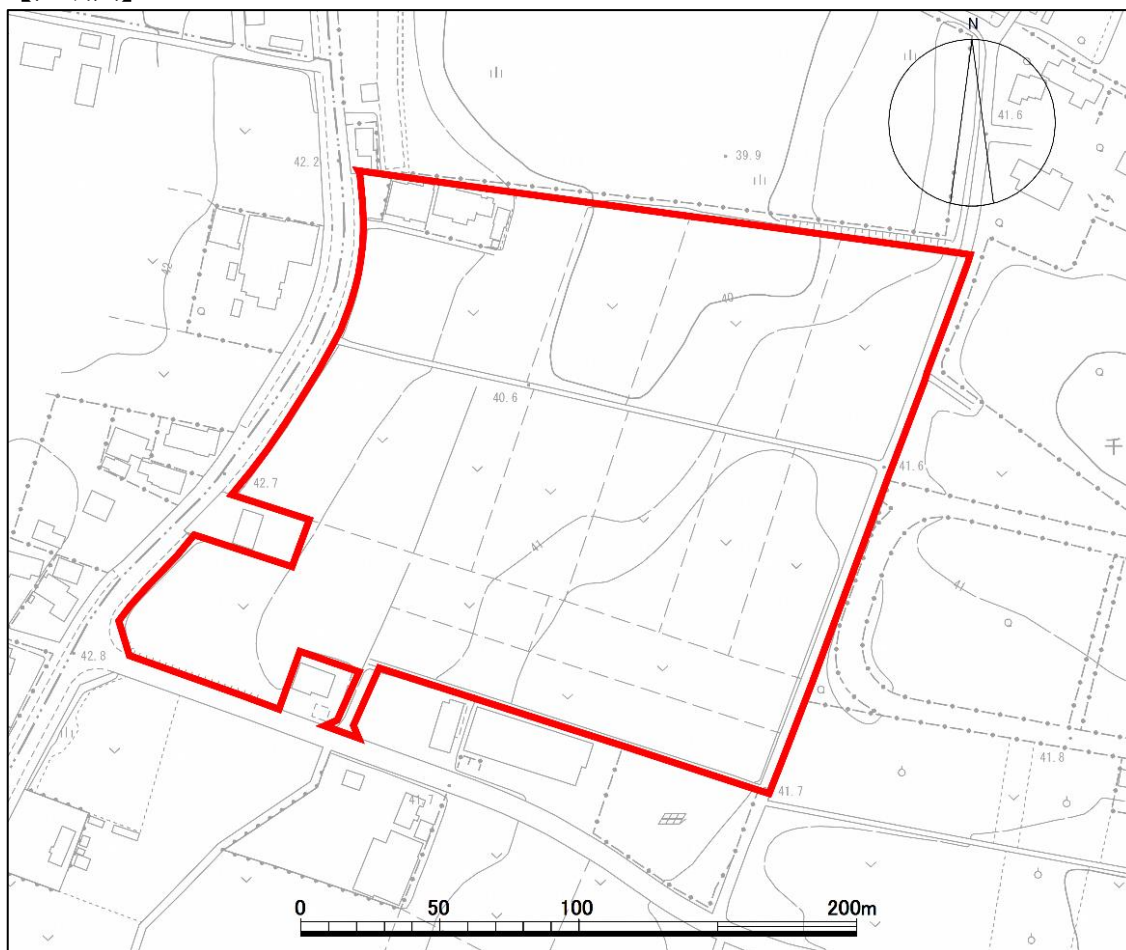
本地区は、成田国際空港の南西側約2kmに位置し、地区面積約8.2ha※となっています。地区西側を主要地方道八街三里塚線が、地区界南端から約500mの位置に国道296号が通っています。

※移転住宅区域（北側：4.1ha）、民間開発区域（南側：4.1ha）の合計面積（4ページ参照）

【地区位置図】



【区域図】



【事業用地（計画地）について】

所在	山武郡芝山町岩山2301番地-1 他
面積	約4.1ha（計測面積）、約3.0ha（公簿面積）
現況	住宅、農地（畑）、水路
周囲状況	計画地の大半は農地（畑）となっており、東側に千代田牧場が隣接している。 主要地方道八街三里塚線沿道には沿道型サービス施設が集積しており、近傍に本町の拠点病院が立地しているなど、高い生活利便性を有している。 計画地の北側では、成田国際空港株式会社が成田空港機能強化に伴う移転住宅地の開発を行う予定となっている。
交通アクセス	芝山千代田駅から6.6km（車で約10分） 高根病院から900m 芝山町福祉センターから6.7km
周辺インフラの整備状況	接道状況 東側：町道3BL-0005号線 西側：主要地方道八街三里塚線 南側：町道3BL-0010号線

2) 地区の現況、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

開発区域内の農地の約8割が農業振興地域農用地区域に指定されています。



(ウ) 道路

■主要地方道八街三里塚線
（幅員：車道7.5m、歩道－西側3.1m・東側3.2m）

地区の西側の行政界に沿って位置し、歩道の改良工事が概ね完了しております。

■町道3BL-0005号線
（幅員：7.5m、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が、現在変更手続き中です

■町道3BL-0010号線
（幅員：4.2m～6.0m、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。

(エ) 土地利用

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。

(オ) 地権者数

6人（芝山町を含む）

3) 田園型居住地創出拠点の基本方針

【まちづくりの基本方針】

A 気軽に農を楽しみ・学べる住宅地の創出

成田空港の機能強化に伴う移転者と新規流入者を含め、広域から修農希望者を募り、気軽に農業を楽しみ・学べる環境を兼ね備えた良好な住環境を創出する

B 周辺集落環境の保全と改善

営農希望者のために居住地を適切に確保するとともに、住宅開発の影響を配慮し、必要な対策を講じることにより、周辺集落環境の保全と改善を図る

C 農に関わる人々の交流による地域振興

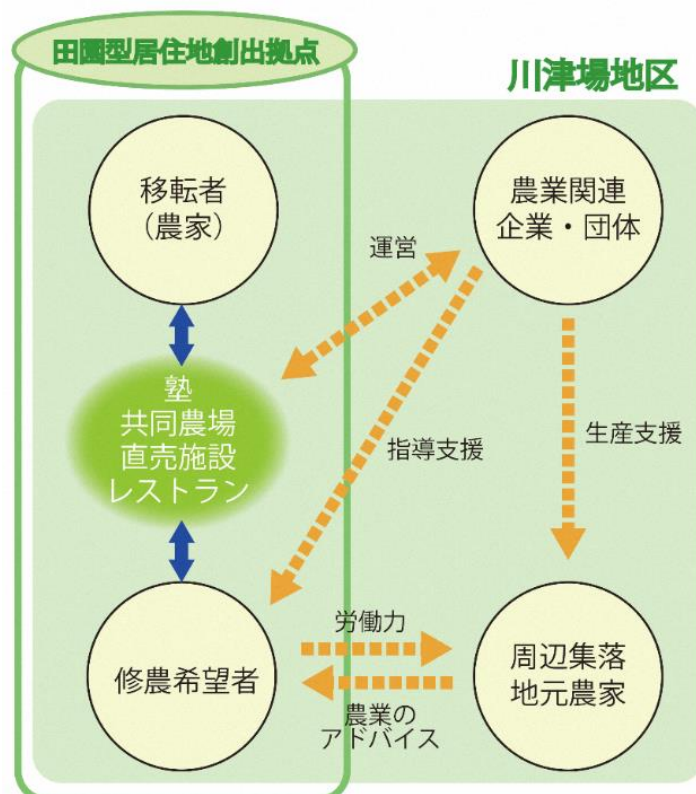
農業関連の団体・企業、地元の農家と連携して、修農希望者にアドバイスを行ったり、逆に農業イベントや繁忙期の農作業を手伝ってもらったりすることを通じて、地域振興に結びつけ、就農者を育てるといった展開を図る拠点とする

【まちづくりのコンセプト】

★修農希望者を受入れ就農のきっかけとなるまち

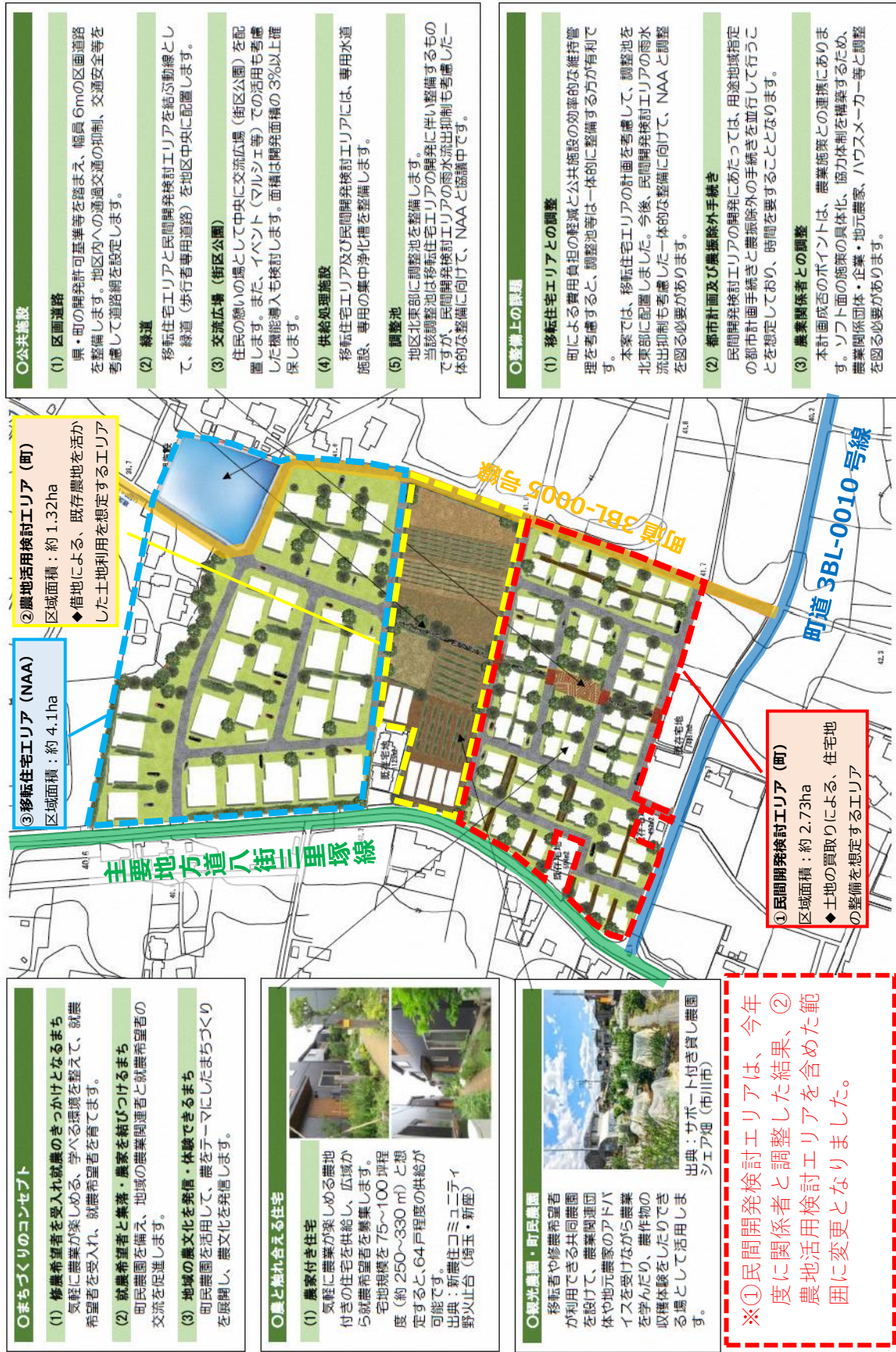
★就農希望者と集落・農家を結びつけるまち

★地域の農文化を発信・体験できるまち



4) 土地利用構想

【土地利用構想図】



(注) 上図は町が令和2年度芝山町拠点創出可能性調査業務（その2）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。

5) 公共施設整備計画

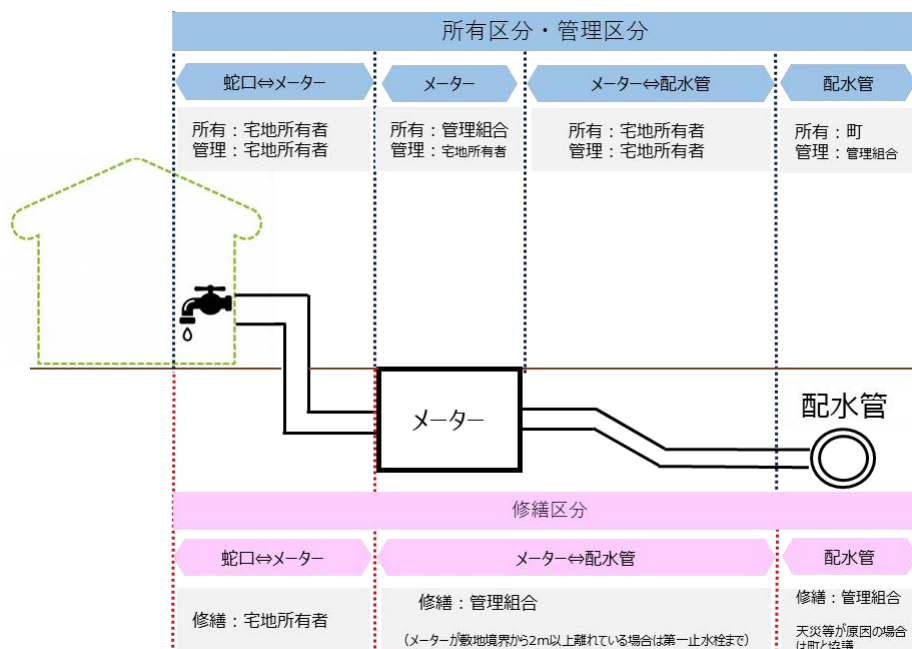
宅地開発に必要な道路、公園、下水道等の公共施設整備等は事業予定者が行い、整備後（令和6年度予定）は町に移管することとします。

公共施設整備等の実施にあたっては、千葉県の開発許可制度の解説（都市計画法編・開発許可の技術基準）に基づき計画し、町及び関係機関の協議を要することとなります。

区分	項目	主な要件
公共施設	道路	原則幅員6m、なお、保護路肩や蓋のない排水溝等は道路幅員に含まない。必要に応じて地盤改良を行う。（歩行者専用道も移管の対象とできる）
	公園	街区公園、開発区域面積3%以上確保、公園施設等は提案によるが水飲場を設置する場合は専用の井戸を整備する。（専用水道と別系統、町に移管）
	消防水利	消火栓または貯水槽を設置する。
	污水排水施設	共同浄化槽で整備する場合は、污水管で共同浄化槽（BOD20mg/ℓ以下）に集め、浄化処理して既存排水路に放流する。維持管理用水道を整備する場合は専用の井戸を整備する。（公園用と併用可、専用水道と別系統、町に移管） ※戸別の合併処理浄化槽での整備も可とする。（ただし、町への移管対象外）
	雨水排水施設	既存排水路と別系統の雨水排水施設（5年降雨強度に対応）で雨水流出抑制施設に集め、流量調整を行い水路に放流する。
	水路	地区外の雨水排水に係る水路（4ページ現況図を参照）は、適宜、事業予定者が移設する。 ボックスカルバート600×600程度の想定。
	雨水流出抑制施設	民間開発検討エリアを対象にした雨水流出抑制施設を整備する。
	給水施設（配水管及び管路附属設備）	専用水道で整備する。 令和10年度（予定）から町営水道（簡易水道）により給水する予定であることから、配水管及び管路附属設備は町に移管し、令和10年度（予定）まで町より管理組合へ無償貸与する。その間の修理等は管理組合が行う。 ※管理組合…専用水道により給水を受ける者で組織される組合をいう。
成田用土地改良区所有施設	農業用埋設管	町道3BL-0005号線等に占用する農業用埋設管（4ページ現況図を参照）は、適宜、事業予定者が移設する。

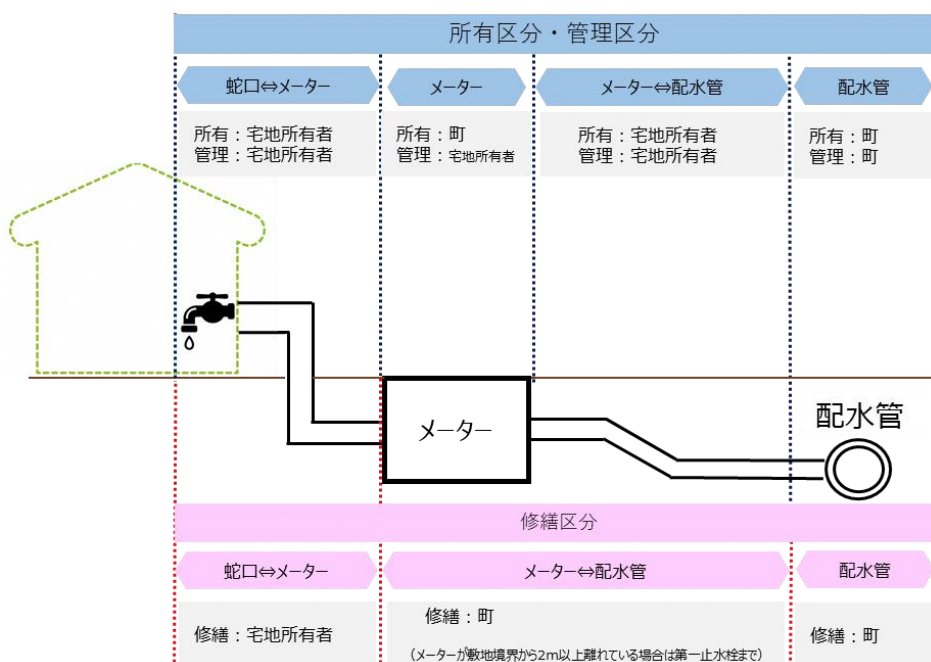
【給水施設の管理区分】

町営水道接続前（R6～R10 年度） 予定



※整備後、給水施設のうち配水管及び管路付属設備は町に移管し、町から管理組合へ無償貸与することとします。

町営水道接続後（R10 年度以降）



※町営水道接続時に「水道メーター」の交換工事を町が実施します。

(2) これまでの主な経過

令和元年12月	芝山町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	芝山町拠点創出可能性調査業務（その2）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 ～令和3年7月	芝山町田園型居住地創出拠点事業化検討パートナーの選定 ・土地利用計画への提案、計画へのアドバイス等
令和3年9月 ～令和4年3月	芝山町川津場地区官民連携基盤整備推進調査業務の実施 ・土地利用計画、概算事業費、現地測量、地質調査等
令和4年2月～	事業予定者の公募

(3) 今後想定される事業実施スケジュール

令和4年度	基本設計、実施設計、地権者交渉・用地取得 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

(4) 事業用地（計画地）に係る事業予定者の行う手続等

地権者交渉・ 用地取得	・本事業に係る地権者への趣旨説明は町が行う。 ・条件交渉と同意の取り付け・用地取得は事業予定者が行う。
農振除外・ 農地転用申請	・農振除外の申請は、令和4年7月までに事業予定者が 行い、農振除外手続きは町が行う。 (民間開発検討エリアに係る農振除外の許可は、令和 5年5月頃を予定) ・農地転用の申請、手続きは事業予定者が行う。 ※農振除外に係る関係機関との協議等の状況により、時期に 変更が生じる場合がある
用途地域等設定	・民間開発検討エリア及び移転住宅エリア（3ページ参 照）は、農振除外後に用途地域及び地区計画の設定を行 う予定である。
開発許可申請	・開発許可申請は事業予定者が行う。

4 町からの支援

(1) ハード面に関する支援

本事業の実施にあたり、事業予定者は、以下の条件に基づき町からの補助を受けることができるものとします。

提案する事業計画については、町に補助を要望する額を明記するものとします。また、国、県、その他から財政的支援を受ける予定がある場合には、その詳細（期間、金額等）を事業計画に記載することとします。

1) 補助対象事業

別添の「芝山町田園型居住地創出拠点整備事業事業者指定要綱」（以下「指定要綱」という。）及び「芝山町田園型居住地創出拠点整備事業補助金交付要綱」（以下「補助金交付要綱」という。）に規定する要件を満たす公共施設整備事業とします。

2) 補助対象経費及び補助金の額

補助金の対象となる経費は、補助金交付要綱第4条に規定する経費とします。

- ア 工事費 : 公共施設の工事及び付帯工事に要する経費
- イ 設計費 : 工事施工に必要な調査、測量、試験及び設計に要する経費
- ウ 用地費 : 公共施設の用に供する敷地の取得に要する経費

補助金の額は、補助金交付要綱に基づく交付申請書に添付された申請年度の補助対象事業にかかる補助対象経費の総額は6.2億円ですが、年度毎の上限額の目安は下表に示すとおりとします。

(単位：百万円)

	令和4年度	令和5年度	令和6年度	合計
合計	200	200	220	620

3) 手続き等

指定要綱及び補助金交付要綱に基づく申請手続きを受けて交付決定を行うこととします。

(2) ソフト面に関する支援

町は、3.(1)3) 田園型居住地創出拠点の基本方針（5 ページ参照）の実現に資する事業予定者の取り組みに対し、ソフト面での連携・協働・情報提供等の支援等を検討します。

ソフト面での支援を希望する場合は、事業計画提案書において支援を要するソフト事業と支援の概要を提案するものとします。なお、支援事業等の実施にあたっては、事業予定者が主体性をもって取り組む事業等に対する支援であることが望まれます。

《想定される支援事業等》

ア 移住者誘致の側面支援

- ・田園型居住地創出拠点の情報発信、移住相談、活躍の場の紹介など。
- ・当町の住宅取得奨励金交付制度、子育て支援制度等の紹介など。

住宅取得を検討の方必見！ 住宅取得奨励金



事前
申し込み
不要

移住定住を促進するため、芝山町に住宅を取得した方に奨励金を交付します。

【お問合せ先】企画調整係 ☎0479-77-3926
【URL】<https://www.town.shibayama.lg.jp/0000004053.html>

対象
住宅

- 台所、便所、浴室、玄関及び居室を有していること
- 居住の用に供する面積が50㎡以上であること
- 新築住宅の場合は土地代を除いて500万円以上
- 中古住宅の場合は土地代を含めて500万円以上 等

対象者

- 自らが居住する目的で住宅を取得していること
- 5年以上居住する意思があること
- 世帯全員に町税等に滞納がないこと 等

奨励
金額

基準額		50万円
加 算	町内建築業者による 新築の場合	+20万円
	若者夫婦世帯(*1)又は 子育て世帯(*2)の場合	+30万円
	転入者(*3)の場合	+20万円

*1 夫婦ともに満年齢40歳以下の世帯 *2 交付対象者の属する世帯に中学生以下の子ども(出産予定含む)がいる世帯
*3 転入日から起算して2年未満の者で、転入日前1年間、芝山町に居住していない方

イ 農業振興・観光振興との連携の側面支援

- ・当町の就農支援制度の紹介など。
- ・関係機関や周辺集落・農家との調整の側面支援など。
- ・交流・体験・イベント等の側面支援など。

5 プロポーザル（事業計画提案型の募集）に関する条件等

（1）参加者の資格要件等

1）参加者の体制

参加者の体制は、次に掲げる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、2）の参加者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、2）の参加者資格要件の（ア）基本条件を全て満たすこと。
 - b 構成員は、2）の参加者資格要件の（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、他の参加者の構成員として重複参加することは認めない。

2）参加者資格要件

参加者の資格要件は、次のとおりとします。なお、参加資格要件の基準日は、令和4年2月4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 個人にあつては、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。法人にあつては、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。

(2) 留意事項

1) 募集要項等の承諾

参加者は、事業計画提案書等の提出をもって、募集要項等の記載内容を承諾したものとします。

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。

2) 費用負担

事業計画提案書作成、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。

3) 事業計画提案書等の取扱い

(ア) 著作権

事業計画提案書等の著作権は参加者に帰属するものとします。

ただし、最優秀提案者として選定された参加者の事業計画提案書等については、本事業において公表する場合、その他町が必要と認める場合には、町は事業計画提案書等の全部または一部を使用できるものとします。

また、選定に至らなかった参加者の事業計画提案書等については、本事業の選定結果の公表以外には参加者に無断で使用しないものとします。なお、参加者への事業計画提案書等の返却は行わないこととします。

(イ) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令

に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、提案を行った参加者が負うものとしします。

4) 審査委員会委員等への接触

本募集の公表の日から本事業の協定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。

参加意向表明書を提出した参加者は、事業予定者決定までに、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、失格としします。

5) 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、事業計画提案書は無効とします。

- (ア) 「5 (1) 2) 参加者資格要件」に規定する条件を満たさないこととなったとき。
- (イ) 参加意向表明書及び事業計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事業計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。

6) 秘密保持義務

参加意向表明書を提出した事業予定者は、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。

6 事業予定者選定の手続き

(1) 事業予定者選定の実施手順

事業予定者選定のスケジュールは次のとおりです。

内 容	日 程
公募開始の公表（募集要項の公表）	令和4年2月4日(金)※芝山町HPに掲載
質疑の受付	令和4年2月10日(木)まで
質疑への回答	令和4年2月15日(火)
参加意向表明書の提出	令和4年2月17日(木)まで
参加資格の審査	令和4年2月18日(金)
事業計画提案書の提出依頼	令和4年2月22日(火)
質疑の受付	令和4年3月2日(水)まで
質疑への回答	令和4年3月3日(木)
事業計画提案書の提出	令和4年3月9日(水)まで
プレゼンテーション審査	令和4年3月22日(火)
決定の通知、審査結果の公表	令和4年3月24日(木)
協定書の締結（事業者の決定）	令和4年5月（予定）

※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。

(2) 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4年2月4日（金）から令和4年2月17日（木）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）

（3）事業計画提案書の受付

【提出依頼】

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4年3月1日（火）に事業計画提案書の提出を依頼し、次の提出期間・提出方法で受け付けます。

【提出期間】

令和4年2月22日（火）から令和4年3月9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

【事業計画提案書の様式】

事業計画提案書は、A4版縦置き・横書き・左綴じによる任意様式で、15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こと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事業計画提案書は認めません。

【提出部数】

事業計画提案書を12部提出してください。

【提案を求める内容】

提案項目	提案内容	頁数
(1) 事業の基本方針	本事業に取り組む上での事業の基本方針・コンセプトを、事業の目的や町の基本方針等を踏まえ、実現性ならびに将来的な発展性を考慮して、以下の視点で提案してください。 ①田園型居住地創出拠点の形成に係る提案 ②安心・安全で持続可能なまちづくりに係る提案 また、事業全体のマネジメントや推進体制、事業スケジュール（住宅販売計画を含む）等を提案してください。	4
(2) 土地利用に対する提案	田園型居住地創出拠点の形成を考慮し、民間開発検討エリア（4ページ参照）における本事業の土地利用計画図を作成してください。作成に当たっては、各機能の連携や公共施設等の配置・動線の考え方等が分かるようにしてください。 また、公共施設の整備方針を提案してください。	4
(3) 田園型居住地創出拠点の実現に向けた提案	田園型居住地創出拠点の実現に向けた、本事業における導入機能やまちづくりの展開及び地元自治会等と連携した地区の維持管理や価値向上への貢献について、以下の視点で提案してください。 ①農業施策と連携したまちづくりに関する提案 ②定住促進に関する提案 ③エリアマネジメントに関する提案（管理組合等）	3
(4) 事業推進に向けた提案	事業推進に向けて、以下の視点で提案してください。 ① 農振除外、農地転用に関する提案 ② 地権者調整に関する提案	2
(5) 事業収支計画	提案に基づく概略の事業収支がわかる資料を作成してください。また、公共施設整備に関して、町の補助金の用途を含めた概略の資金計画を作成してください。	2
合計		15

【上位計画等の情報提供】

提案に際し必要な資料の電子データを、各提案者にメールで送付します

- ・芝山町都市計画マスタープラン
- ・令和2年度 芝山町拠点創出可能性調査業務（その2）報告書
- ・令和3年度 測量及び地質調査成果（現況図、柱状図、地質断面図）

（４）事業計画提案内容に関するプレゼンテーション審査の実施

事業計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4年3月22日（火）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、参加者が提出した事業計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40分、その後に、審査委員からの質疑応答等のヒアリングを20分程度行う予定です。なお、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。

（５）プレゼンテーション審査の参加辞退

事業計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、事業計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

(6) 結果通知

提案の結果及び事業予定者の決定については、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。

(7) 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】

(ア) 募集要項について

令和4年2月4日（金）から令和4年2月10日（木）まで

(イ) 事業計画提案書について

令和4年2月22日（火）から令和4年3月2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（ア）にあっては令和4年2月15日（火）に、（イ）にあっては令和4年3月3日（木）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。

(8) 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. 事業計画提案書	A4版、A3版任意様式
7. 辞退届	様式6
8. 質問票	様式7

7 事業予定者の選定

(1) 事業予定者の審査方法

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事業計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」は事業計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。

(2) 事業予定者の決定方法

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合計得点の高い応募企業又は共同企業体を、審査委員会による審議を経て、事業予定者として決定します。

(3) 事業予定者決定後の手続き等について

(ア) 事業計画に関する協議

本事業に係る事業計画は、事業予定者の提出した事業計画提案書等の内容に基づき、町及び関係機関等において協議し決定する。

(イ) 協定の締結

事業計画の決定後、町と事業予定者は、決定された事業計画に基づき、本事業を確実かつ円滑に推進するために必要となる事項を定めた協定を締結する。

(4) 事業予定者の審査基準

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
1	企業の安定性・体制等		■提案事業を遂行するに十分な経済的基礎（資金力）があるか。
			■事業推進体制に宅地建物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。
2	開発行為等の実績		■施行面積 5ha 以上の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。
3	提案内容	(1) 事業の基本方針	■事業の基本方針・コンセプトは、事業の目的や町の基本方針等を踏まえた提案となっているか。また、実現性ならびに将来的な発展性を考慮した提案となっているか。 ①田園型居住地創出拠点の形成に係る提案 ②安心・安全で持続可能なまちづくりに係る提案
			■事業全体のマネジメントや推進体制は、事業推進に係る役割分担及び責任の所在が明確に示されているか。
			■事業スケジュール（住宅販売計画を含む）は適切か。
		(2) 土地利用に対する提案	■事業の基本方針・コンセプトを考慮した土地利用計画図となっているか。 ■各機能の連携や公共施設等の配置・動線の考え方は適切か。 ■公共施設の整備方針は適切か。
		(3) 田園型居住地創出拠点の実現に向けた提案	■田園型居住地創出拠点の基本方針への実現策が提案されているか、地元自治会等と連携した地区の維持管理や価値向上に対して積極的に取り組む姿勢があるか。 ①農業施策と連携したまちづくりに関する提案 ②定住促進に関する提案 ③エリアマネジメントに関する提案（管理組合等）
		(4) 事業推進に向けた提案	■事業推進に向けた提案がされているか。 ①農振除外、農地転用に関する提案 ②地権者調整に関する提案
		(5) 事業収支計画	■提案に基づく概略の事業収支及び公共施設整備に関する町の補助金の使途を含めた概略の資金計画は適切か。 ①概略事業収支は適切か ②補助金の使途は適切か
4	事業計画提案書及びプレゼンテーション		■事業計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