

# 安城南明治第一地区市有地有効活用事業（第２７街区）

## 事業者募集要項

令和６年８月２０日  
安城市都市整備部区画整理課

### 第１ 事業内容

#### １ 事業名称

安城南明治第一地区市有地有効活用事業（第２７街区）

#### ２ 事業目的

本事業は、安城市が施行している安城南明治第一土地区画整理事業施行区域内において、民間の活力により事業を推進し、土地の有効活用を図ることを目的としています。

本事業の対象地域は、第３次安城市都市計画マスタープランにおける「ＪＲ安城地域」に位置し、安城駅周辺における商業・業務機能や居住機能の複合誘導等による本市の中心商業・業務地にふさわしい多様な都市機能の立地誘導が求められています。

対象となる市有地は、ＪＲ安城駅から第２８街区「DENCITY」、センターゾーン共同化街区を結びつける重要な地区にあり、「ＪＲ安城地域」の中でも特に、商業・業務機能を強化することにより、まちの賑わいを醸成することが期待されています。

#### ３ 事業概要

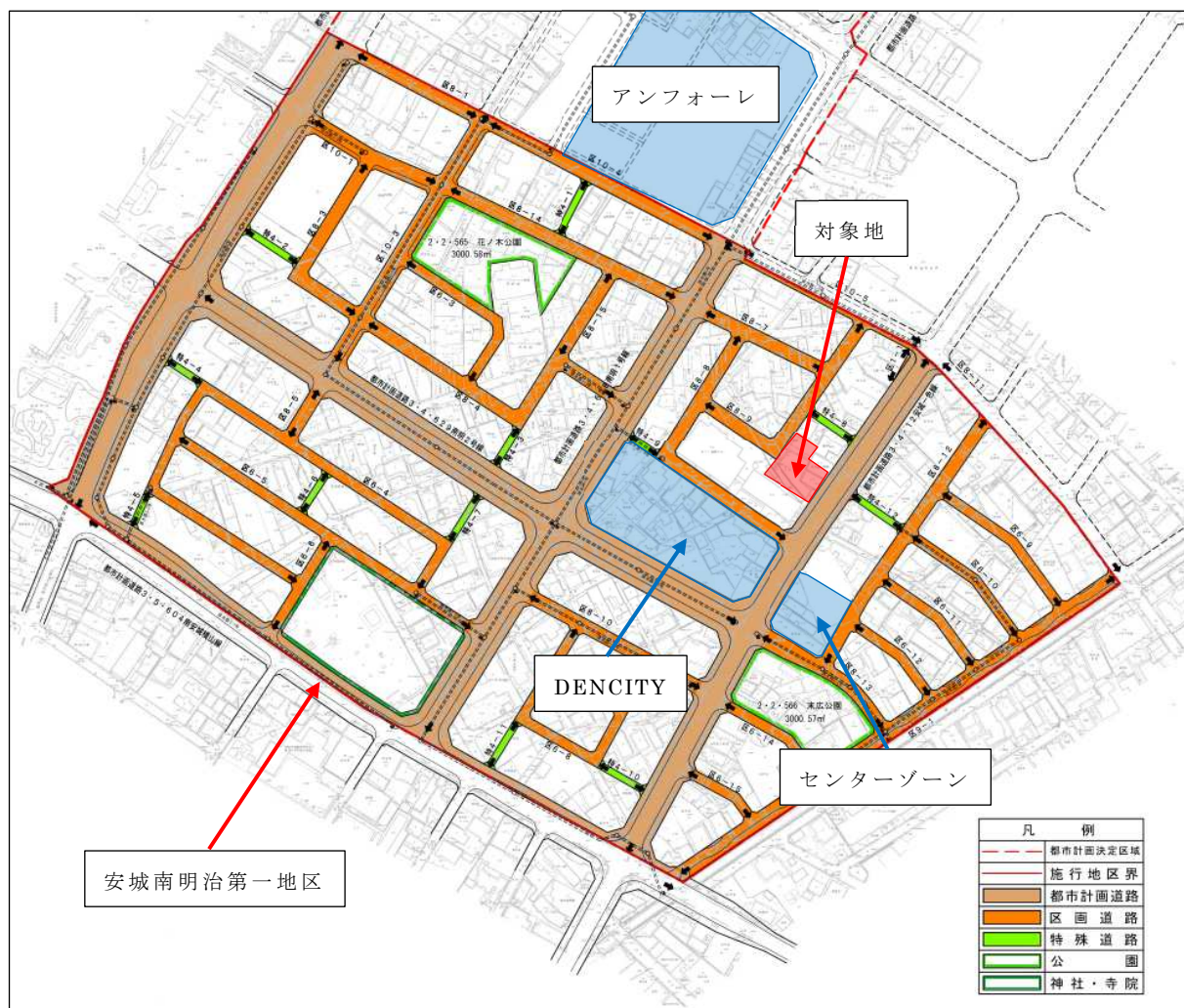
事業者は下記を実施します。

- （１）市有地を取得する。
- （２）条件に適合する提案施設を整備する。

#### 4 地区の概要

|         |                                                             |
|---------|-------------------------------------------------------------|
| 所在地     | 安城南明治第一土地区画整理事業<br>第27街区第6号画地                               |
| 計画敷地    | 816.08㎡ ※仮換地指定面積                                            |
| 用途地域    | 商業地域                                                        |
| 防火地域    | 準防火地域                                                       |
| 容積率     | 400%                                                        |
| 建ぺい率    | 80%                                                         |
| その他地域地区 | 土地区画整理事業区域<br>(事業施行期間H20.1.10～R13.3.31)<br>駐車場整備地区(附置義務条例有) |
| 接道状況    | 南東側：都市計画道路3・4・12安城一色線(幅員18m)<br>北西側：区画道路8-9(幅員8m)           |
| 位置      | JR安城駅から南へ約400m                                              |
| 権利状況    | 所有権：安城市                                                     |
| 現況      | 更地                                                          |

## 参考図



## 第2 事業計画に関する事項

### 1 事業計画の条件

本事業の対象地は、J R 安城駅から約 4 0 0 m に位置する重要な場所に位置するため、その立地を踏まえた機能誘致が求められています。

既存施設や先行整備地区（アンフォーレ、DENCITY、センターゾーン）に、対象地区の整備が加わることで中心市街地の魅力と活力が補完されることを期待しています。

本事業は土地区画整理事業により一新された中心市街地において、昼間人口の増加に寄与する施設や、そのためのまちの賑わいや回遊性を向上させる施設を整備することにより、賑わいある中心市街地の形成を目指す事業です。

以上の内容を踏まえ、本事業では次の施設を整備して下さい。

#### （1）賑わい形成施設

賑わいのある中心市街地を形成するために相応しい、次のような施設の提案を求めます。複合用途も可とします。

- ア 昼間人口の増加に寄与する施設（オフィスなど）
- イ 賑わいを創出する施設（商業施設など）

#### （2）不可施設

以下に該当する施設の導入は不可とします。

- ア 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 2 3 年法律第 1 2 2 号）第 2 条第 1 項に規定する「風俗営業」又は同条第 5 項に規定する「性風俗関連特殊営業」に該当する施設
- イ 安城市暴力団排除条例（平成 2 4 年安城市条例第 1 7 号）に基づく排除措置の対象となるものが関係する施設
- ウ 宗教活動を営む施設
- エ 安城市の取得や運営を前提とした公共公益施設

### 2 事業実施上の条件

（1）令和 1 2 年 3 月 3 1 日までに提案施設を竣工することとします。

（2）土地区画整理事業の完了予定は令和 1 3 年 3 月 3 1 日※です。完了後の所有者は土地区画整理事業の清算対象者となります。

※土地区画整理事業の進捗状況によっては、完了予定日が延期になる場合があります。

（3）敷地は現状のまま引き渡します。なお、地下埋設物が敷地内に存在した場合は事業者が撤去することとします。

- (4) 土地売買契約締結後に、当該計画敷地に数量の不足その他隠れた瑕疵（土壌汚染及び地下埋設物を含む。）が発見されても、売買代金等の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとします。
- (5) 市有地の買受価格等は本要項の「第2 事業計画に関する事項」のうち「3 市有地の売却条件」で示す水準以上で提案してください。
- (6) 工事に伴う騒音、振動等並びに提案施設を建設したことに起因する電波障害、日影等の周辺への影響及び住民説明等の一切の事項に関し、事業者は自らの責任において対応するものとします。
- (7) 事業者は、本事業の実施にあたり、本市の求めに応じ、計画や施工に関する協議や調整を行うとともに、近隣等への説明は事業者の責任において十分に実施してください。
- (8) 事業者は、本事業の実施にあたり、事業内容に応じて関連する関係法令を遵守してください。

### 3 市有地の売却条件

| 売却対象土地の所在                     | 面 積                   | 最低売却価格        |
|-------------------------------|-----------------------|---------------|
| 安城南明治第一土地区画整理事業<br>第27街区第6号画地 | 816.08 m <sup>2</sup> | 150,158,720 円 |

- (1) 買受希望価格が最低売却価格を下回る場合は、その応募者を失格とします。
- (2) 土地売買契約は買戻特約付きとし、契約締結と同時に売買代金の10%以上（1円未満切り上げ）に当たる契約保証金を納入していただきます。なお、契約保証金を除いた売買代金の残金は、契約締結後60日以内に納入していただきます。
- (3) 本市が売買代金の完納を確認後、事業者に対し速やかに市有地の引渡しを行うとともに、事業者から買戻特約に関する登記承諾書等の提出を受け、本市が所有権移転登記及び買戻特約登記の手続きを行います。なお、添付資料①のとおり仮換地のため、登記は従前地にて行います。
- (4) 買戻特約登記の抹消については提案施設の建物検査完了後、事業者の申請により本市が抹消するものとします。
- (5) 土地売買契約に要する費用及び登録免許税はすべて事業者の負担とし

ます。

- (6) 契約上の債務不履行があった場合には、本市は契約を解除することができるものとします。
- (7) 事業者が契約に違反した場合は、本市は契約を解除することができるものとします。また、本市が被った損害に対し、損害賠償請求ができるものとします。
- (8) 売買契約書で規定する制約条件等に違反した場合は、本市は売買代金の30%の範囲内において違約金を徴収するものとします。

## 第3 応募に関する条件等

### 1 応募資格

(1) 本事業に応募できる事業者は、安定的な事業の運営、適切な維持管理を行うことができる企画力、技術力及び経営能力を有する企業です。単独企業又は複数の企業で構成するグループでも応募できます。

(2) 以下のいずれかに該当する者は応募することができません。グループの場合は全ての構成員を対象とします。

なお、複数の応募グループに重複して参加することは認めません。

ア 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続き開始の申し立てを受けているもの。

イ 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続き開始の申し立てを受けているもの。

ウ 破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産の申し立てを受けているもの。

エ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4に該当するもの。

オ 直近1年間において法人税、消費税、地方税等を滞納しているもの。

カ 役員等（非常勤を含む役員及び支配人並びに営業所の代表者をいう。）に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。以下「暴対法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は暴力団員ではないが暴対法第2条第2号に規定する暴力団と関係を持ちながら、その組織の威力を背景として暴力的不法行為等を行う者がいると認められるもの。

キ 安城市暴力団排除条例（平成24年安城市条例第17号）に基づく排除措置の対象となるもの。

ク 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）第5条第1項による観察処分を受けた団体及び当該団体の役員若しくは構成員。

### 2 留意事項

(1) 書類作成・提出にあたっての費用は全て応募者負担とします。

(2) 応募者は、参加表明書等の提出をもって、本募集要項等の記載内容を承諾したものとします。

(3) 次のいずれかに該当する場合は、応募を無効とします。

ア 審査の公平性に影響を与えた場合

イ 著しく信義に反する行為があった場合

- ウ 提出書類に虚偽の記載があった場合
- エ 応募構成員が他の応募グループにも参加して重複している場合
- オ その他、本募集等に違反すると認められた場合

- (4) 参加表明書を提出後、応募を辞退する場合には、提案書提出の期限までに書面にて辞退を申し出て下さい。なお、辞退の場合に罰則はありません。
- (5) 提出書類は返却しません。
- (6) 応募書類等に係る著作権は各応募事業者に帰属しますが、市が必要と認めるときには、市は応募事業者から提出された資料の全部又は一部を無償で使用できるものとします。

## 第4 事業者選定に関する事項

### 1 事業者の選定方法

公募型プロポーザル方式で審査の上、最優秀提案者及び優秀提案者を決定します。

### 2 募集スケジュール

|                  |               |
|------------------|---------------|
| 募集開始日            | 令和6年8月20日（火）  |
| 質疑書提出期限          | 令和6年9月3日（火）   |
| 質疑回答             | 令和6年9月11日（水）  |
| 参加表明書提出期限        | 令和6年9月20日（金）  |
| 企画提案書提出期限        | 令和6年10月21日（月） |
| 企画提案会（プレゼンテーション） | 令和6年11月5日（火）  |
| 企画提案会 予備日        | 令和6年11月6日（水）  |
| 審査結果通知           | 令和6年11月中旬頃予定  |

### 3 応募手続き

#### （1）参加表明書の受付

本事業提案に応募を希望する者は、参加表明書を下記のとおり提出してください。

##### ア 提出期限

令和6年9月20日（金）午後5時まで（必着）

##### イ 提出方法

参加表明書（様式1）を募集事務局まで持参または郵送してください。

※参加表明書を提出したことにより、事業提案への参加を義務付けるものではありません。

※応募状況の照会には回答しません。

#### （2）募集要項等への質疑

募集要項等の内容に関する質疑は、下記により受付けます。

##### ア 受付期間

令和6年9月3日（火）午後5時まで

##### イ 提出方法

質疑書（様式7）に記入し、電子メールに添付して提出して下さい。

募集事務局：安城市都市整備部区画整理課

電子メールアドレス：[kukaku2@city.anjo.lg.jp](mailto:kukaku2@city.anjo.lg.jp)

ウ 回答

質疑に対する回答は、質問者の名称等を伏せたうえ、令和6年9月11日（水）までに市公式ウェブサイトにて随時掲載します。

※質疑に対する回答内容及び選考結果に関する質問・異議は一切受け付けません。

※本募集要項に記載のある内容については回答しません。

（３）提出書類

応募者は、参加表明書（様式１）を提出の後、提案書提出期限までに次の書類を提出してください。

ア 応募申込書（様式２）

イ 応募者構成員表（様式３）

ウ 応募者構成員会社概要（様式４）

エ 実績調書（様式５）

オ 提案書（様式６－１～６－５）

カ 法人登記事項証明書（履歴事項全部証明書）

キ 印鑑証明書

※エについては、該当する実績がある場合のみ提出してください。

※グループによる応募の場合は、ウ、カ及びキについて全構成員のものを提出し、他の書類については代表企業のみ提出してください。

※代表企業が参加表明書を提出していれば、グループとしての応募も可能です。

※各様式の指示に従って記入してください。

※上記ア～オに定めるもののほか、選定委員会が必要と認める書類の提出を求める場合があります。

（４）企画提案書の提出方法

応募者は下記にしたがって、事前連絡した上で、必ず持参により提出してください。

※参加表明書を提出していない者からの提案書等の提出は受け付けません。

ア 提出期限

令和6年10月21日（月）午後5時まで

イ 提出部数

（３）提出書類のうち

提案書（様式６－１～６－５） 10部（1部は原本、9部は写し）

その他の書類 原本1部

ウ 提出方法

① A4版横書・縦用紙（A3版の様式はA4の大きさに折り込むこと）に統一しファイルに綴じてください（提案書10ファイル、その他の書類1ファイル）。

- ②提案書(様式6-1～6-5)を前述①のファイルの綴りとは別に、PDF形式でCD-Rへ保存の上、1部を提出してください。CD-Rはハードケースに入れ、CD-R及びケースそれぞれに下記のタイトルを記載してください。なお、提出するCD-Rは必ずウイルスチェックを行ってください。

※提案書類貼付タイトル

安城南明治第一地区市有地有効活用事業(第27街区)  
企画提案書

事業者の名称  
(グループの場合は代表企業名)

(5) 提案書作成方法

様式6-1～6-5に従って提案書を作成してください。提案については、様式の指示及び下記の項目に基づき作成してください。

※提出された提案書(PDF形式)は企画提案会でスクリーンに投影します。

※企画提案会においては、提出された提案書以外の資料は用いることができません。

ア 事業実施方針について(様式6-1)

- ①取組意欲、取組体制、企業の特徴、本事業に活用できる自社の能力、その他の配慮事項を簡潔に記述し、本事業への取り組み姿勢を示してください。
- ②提案施設と安城市の上位計画との関係を解説してください。
- ③本社・支社からの支援体制、指示系統、担当部局、担当者等を記載してください。  
※グループの場合には構成会社を含む本事業への支援体制について記載してください。
- ④事業実施による地域への貢献事項を記載してください。

イ 提案施設について(様式6-2)

- ①提案施設について解説してください。(用途、建築最高高さ、建築面積、延床面積、建ぺい率、容積率)
- ②提案施設が次の施設のいずれか又は複数に該当していることを具体的に示してください。
  - ・昼間人口の増加に寄与する施設
  - ・賑わいを創出する施設

- ③周辺への波及や既存施設との関わり、回遊性の向上など、提案施設を整備することによるまちづくりへの効果を解説してください。

ウ 設計及び施工の方針について（様式 6－3）

- ①全体計画及びデザインについての基本的な考え方や配慮事項を示してください。（配置及び断面構成を示す概略図は必ず記載してください。）
- ②工事工程、工事上の安全管理の方針、配慮事項等、工事に関する基本的な考え方を示してください。

エ 管理運営計画について（様式 6－4）

- ①各用途の所有形態や運営方法について提案してください。
- ②提案施設の管理運営について想定している体制や効率的な管理運営計画について提案してください。
- ③提案施設の機能を持続させるための考え方や仕組み等について解説してください。

オ 経済条件について（様式 6－5）

- ①市有地の買取価格を提案してください。
- ②全体事業の収支がわかる資金計画を示してください。

## 第5 審査に関する事項

### 1 事業者の選定方法

事業者の選定については、安城南明治第一地区市有地有効活用事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）を設置し、「選定委員会における候補者の選定方法（添付資料⑤）」により選定を行います。

#### （1）選定委員会の構成

|     | 職 名                     |
|-----|-------------------------|
| 委員長 | 安城市都市整備部長               |
| 委 員 | 安城市都市整備部まちづくり推進監        |
| 委 員 | 安城市都市整備部区画整理課長          |
| 委 員 | 安城市都市整備部区画整理課主幹         |
| 委 員 | 安城市都市整備部区画整理課課長補佐（換地担当） |

#### （2）審査概要

選定委員会は、応募者の事業への対応力や資力、信用力、実績等を踏まえ、提案内容を総合的に勘案して審査を行います。審査は非公開で行いますが、審査の結果については後日公表します。

#### （3）審査方法

選定委員会による企画提案会を実施し、総合点が最も高い応募者を最優秀提案者とします。ただし、審査結果により最優秀提案者の該当なしとなる場合もあります。

### 2 企画提案会

応募者に企画提案会の案内を送付しますので、該当者はその案内に従って出席してください。

企画提案会の概要（案）は次のとおりです。

#### （1）開催日

令和6年11月5日（火）

予備日：令和6年11月6日（水）

#### （2）会場及び時間

企画提案会の案内で通知します。

(3) 実施内容

ア 提案説明 (15分)

イ 質疑応答 (15分)

(4) 留意事項

ア 出席者は3名までとします。総括責任者と担当予定者は必ず出席して下さい。

イ 企画提案会における説明者は、担当予定者とします。

ウ プロジェクター及びスクリーンは会場に準備します。ただし、投影は提出済みの提案書(PDF形式)のみとします。

エ 提案書は再度提出する必要はありません。また、追加資料は認めません。

オ その他、企画提案会の案内に従ってください。

### 3 審査項目・審査基準及び配点

下表の審査項目・審査基準及び配点に基づき審査を行います。

| 審査項目             |                                |                   | 審査基準                                                                    |  | 配点  |    |
|------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------|--|-----|----|
| 計<br>画<br>提<br>案 | 事業実施方針<br>（様式 6－1）             | 事業の理解度<br>取組み意欲   | 目的、条件、内容が十分理解されているか。<br>取組み意欲は十分か。                                      |  | 20  | 85 |
|                  |                                | 上位計画との<br>整合性     | 上位計画との関係が具体的に示されている<br>か。                                               |  |     |    |
|                  |                                | 組織の充実度            | 事業に対する体制、企業の特徴等から確実<br>な事業推進が期待できるか。実績は十分あ<br>るか。                       |  |     |    |
|                  |                                | 配慮事項              | 地域貢献が期待できるか。事業上の特別な<br>配慮や工夫が示されているか。                                   |  |     |    |
|                  | 提案施設<br>（様式 6－2）               | 賑わい形成施設<br>の適性    | 昼間人口の増加、交流の促進、賑わいの創出<br>が期待できる施設であるか。                                   |  | 45  |    |
|                  |                                | 波及効果、回遊<br>効果の具体性 | 周辺施設との具体的な連携提案、期待され<br>る波及効果が示されているか。施設整備に<br>より回遊性の向上が図られると認められる<br>か。 |  |     |    |
|                  | 設 計 及 び 施 工<br>の方針<br>（様式 6－3） | 設計方針の適性           | 設計の考え方、配慮事項、施設の構成、景観<br>づくり、デザイン方針等が拠点形成にふさ<br>わしいか。                    |  | 10  |    |
|                  |                                | 施工管理方針の<br>適性     | 工事工程、安全管理、配慮事項等、工事に関<br>する基本的な考え方が十分に整理されてい<br>るか。                      |  |     |    |
|                  | 管理運営計画<br>（様式 6－4）             | 管理運営方針            | 施設の所有形態や管理運営体制が具体的か<br>つ適正に示されているか。都市拠点機能の<br>持続性が期待できるか。               |  | 10  |    |
| 経済条件<br>（様式 6－5） |                                | 市有地の買取<br>価格      | 無理のない資金計画のなかで有利な買取価<br>格の提案がなされているか。                                    |  | 15  | 15 |
| 合 計              |                                |                   |                                                                         |  | 100 |    |

#### 4 契約の締結等

最優秀提案者（グループの場合は構成する全ての企業が対象）は選定後、速やかに本市と協議のうえ、事業実施に関する基本的な事項を定めた事業実施協定を締結し、提案書に基づく事業の完遂を約束するものとします。ただし、最優秀提案者が辞退したとき又はその他理由で協議が成立しない場合は、次点者と協議を行うものとします。

## 第 6 募集事務局及び参考資料

### 1 募集事務局

安城市役所都市整備部区画整理課

住所：〒446－8501

安城市桜町18番23号

安城市役所内（北庁舎4階）

電話：0566－71－3751（直通）

Mail：[kukaku2@city.anjo.lg.jp](mailto:kukaku2@city.anjo.lg.jp)

担当：花井、神谷、木田

受付時間：午前9時～正午、午後1時～午後5時（土日祝を除く）

### 2 参考資料

#### （1）上位計画

第三次安城市都市計画マスタープラン

<https://www.city.anjo.aichi.jp/kurasu/machidukuri/toshikeikaku/toshimasu.html>

第9次安城市総合計画

<https://www.city.anjo.aichi.jp/shisei/joreikeikaku/sogokeikaku/index.html>

#### （2）添付資料

- ①仮換地図
- ②画地確定測量図
- ③街なみづくりルールの基本方針
- ④市有地物件説明書
- ⑤選定委員会における候補者の選定方法