

大熊町大野駅西町有地
賃貸オフィスビル整備事業
公募型プロポーザル実施要領

第1 事業の目的

大熊町（以下「本町」という。）は、2011年に発生した東日本大震災と福島第一原子力発電所の事故により、町全体が避難を余儀なくされました。2019年4月の大川原・中屋敷地区を皮切りに、大野駅周辺でも避難指示が解除され、現在も生活環境の回復をはじめ町の本格的な復興に向けた取組を進めています。

大熊町に存する町有地（以下「本件土地」という。）は、J R大野駅へのアクセスが容易であるなど立地条件に恵まれていることから、非常に高い将来性を有しています。

本町の復興においては、町内で事業を営む事業者を増やし活気のあるまちづくりを行うことが不可欠であり、地域活性化と事業持続のためには柔軟で創造的な設計や運営、地域貢献、持続的な事業を実現できる民間事業者の力が必要だと考えています。そこで、本町では知見ある民間事業者の本件土地を貸し出し、町内で数の少ない賃貸オフィスビルの建設および運営を民間事業者に担っていただく方針を採ることに至りました。

本公募では、本件土地の貸付相手方を公募型プロポーザルにより広く募集し、本件土地で賃貸オフィスビルの建設・運営を行う最優秀提案者を決定することを目的とします。

第2 事業内容

2-1 事業名称

大熊町大野駅西町有地賃貸オフィスビル整備事業

2-2 本件土地の概要

(1) 概要

所有地等	所在地	登記地目	面積
	双葉郡大熊町大字下野上字 大野415番2の一部、 鮎沢120番12の一部	雑種地	約4,689㎡ (業務街区A:2,918㎡、 業務街区B:1,771㎡)
所有者	大熊町		
道路条件	敷地南北側：町道西3号線 幅員 約3.03～4.79m 敷地西側：町道西126号線 幅員 約7.2m		
都市計画法	都市計画区域内（区域区分未設定） 用途地域：近隣商業地域 建ぺい率/容積率：80/200 下野上地区一団地の復興再生拠点市街地形成施設内		
現況用途	更地		
景観に関する規制	福島県景観条例 景観計画区域		
現況構造物	なし		

上水道	別紙 1 「配管図」 参照 ※町上水道に接続の際は加入金必要
下水道	別紙 1 「配管図」 参照 ※町下水道に接続
ガス	プロパンガス
電力	大熊るるるん電力との契約が基本となります。
埋蔵文化財	なし
事業実施に係る 土地利用契約関係	賃貸（事業用定期借地権設定）
その他	①建築基準法 22 条区域 ②大熊町まちづくりのための建築に係る手続き条例 ③福島県屋外広告物条例 ④福島県建築基準法施行条例 ⑤宅地造成等工事規制区域

(2) 位置図 別紙 2 のとおり

(3) 現況図 別紙 3 とおり

(4) 敷地条件

・ JR 路線近接協議

当該敷地は JR 常磐線に接しており、建築条件や作業内容等により路線近接協議の対象となる可能性があります。

2-3 公募概要

(1) 公募内容

大熊町大野駅西町有地賃貸オフィスビル整備事業（以下、「本事業」という。）では、本件土地で賃貸オフィスビルを建設・運営する事業者の選定にあたり、専門的な知識と豊富な経験を有し、かつ最も優れた提案を行う事業者を選定するため、公募型プロポーザルにより参加事業者を募集します。

本プロポーザルによって決定した最優秀提案者は、優先交渉権者として本町と本事業の推進を図るために必要な基本的事項を定めた協定（以下、「基本協定」という。）を締結し、提案内容に基づき事業着手することとします。

(2) 優先交渉権者の決定方法

本町が設置する「大熊町大野駅西町有地賃貸オフィスビル整備事業公募型プロポーザル審査委員会」（以下、「審査委員会」という。）において、企画提案書類等およびプレゼンテーション等の審査により最優秀提案者を選定し、最優秀提案者を優先交渉権者として決定します。

なお、本プロポーザルは、地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 2 号の規定により実施するもので、随意契約の相手方となる契約候補者（優先交渉権者）を特定する手続きです。

(3) 主催者および事務局

主催者：大熊町

事務局：企画調整課 地域振興係

所在地：大熊町大字大川原字南平 1 7 1 7

電 話：0240-23-7586

e-mail：kikakuchosei@town.okuma.fukushima.jp

(4) 追加情報

本実施要領に関する追加情報等の提供は、本町のホームページで行います。

2-4 事業スケジュール

本事業の予定スケジュールは下記の通りです。ただし、優先交渉権者決定後の協議により変更する場合があります。

予定時期	項目
令和8年10月～令和9年1月下旬	公募・プロポーザル
令和9年2月初旬	優先交渉権者を決定
令和9年3月まで	企画提案書内容等について協議・調整
令和9年3月頃	基本協定の締結
令和9年5月頃	事業用定期借地権設定契約締結・土地引き渡し
借地権設定契約から2年以内	賃貸オフィスビル開業

第3 事業条件

3-1 基本条件

本事業の基本条件は次のとおりとします。なお、企画提案書の内容をできる限り尊重し、決定した優先交渉権者と改めて協議の上、事業の条件を確定します。

(1) 事業の条件

企画提案を行う者は、賃貸オフィスビルの整備および運営を行うこととし、その条件は次に示すとおりです。

ア 必須条件

- ① オフィスビル全体で 80 名以上が執務できる環境及び会議スペースを設置できる環境を有すること。
- ② 賃貸区画数は問わないが、一賃貸区画あたりの最低面積は 20 名程度が執務できるものとするとともに、入居者の要望に応じて、最大 80 名程度まで一体的に執務できる構造とする。
- ③ 共用部として会議室、トイレ及び給湯室を備えること。3 階以上の建物の場合は、エレベーターを備えること。なお、会議スペースについては定員 10 名程度の会議スペースを 1 つ以上設けることとする。

- ④ 建物外に駐車場を 60 台分以上確保すること。一般開放の必要は無し。
- ⑤ 本町との事業用定期借地権設定契約締結後、2 年以内に賃貸オフィスビルを開業すること。ただし、やむを得ない理由がある場合は、本町と協議・合意の上、開業時期を調整することができる
- ⑥ 賃貸オフィスビルの開業後、20 年以上は提案した事業を継続すること。
- ⑦ 賃貸オフィスビルの建設および運営に際しては関係法令等を遵守すること。
- ⑧ 本事業において必要な供給処理施設（上下水道、電気、ガス他）の整備については、運営事業者が公共施設管理及び供給処理施設事業者と協議を行い、必要な手続を行うこと。また、引き込みに係る費用（工事費、負担金等）はすべて運営事業者の負担とする。

イ 推奨条件

- ① 建物や看板等施設は、周辺環境になじむ色やデザインとなるよう配慮すること。
- ② 周辺既存建築物（CREVA おおくま）からの眺望の影響について配慮すること。
- ③ JR 大野駅や商業施設など周辺環境を考慮し、利用しやすい配置計画とすること。
- ④ 賃貸オフィスビル整備及び運営にあたっては、地域住民等の理解を得るとともに、交流や連携を大切に、良好な信頼関係形成や周辺の住環境の影響に配慮すること。
- ⑤ 開発、施設配置にあたっては、近隣に対する日照、施設からの騒音、臭い等に配慮すること。施工の際は、町内または福島県浜通り地区の業者への発注を優先するよう配慮すること。
- ⑥ 賃貸オフィスビルの営業に際し、資材調達等に関しては町内及び福島県浜通り地区の業者へ発注を行うなど地域貢献及び町全体への経済波及効果につながるよう努めること。
- ⑦ 大熊町ゼロカーボンビジョンの方針を考慮した内容とするよう努めること。

ウ 任意条件

- ① 任意提案により「賃貸オフィス以外」の用途の施設を同一建物内または同一敷地内へ設置することを可能とする。具体的には、町内在住者の雇用促進、交流の場の提供及びテナント入居者の利便性を向上させるような飲食店等を入居させること。ただし、居住の用に供する施設は認めない。なお、その場合の任意提案施設の合計床面積は、賃貸オフィスビルの合計床面積を超えないこと。
- ② 「ウ任意条件」①による提案については、優先交渉権者選定後町と協議の上で、土地の形状・配置を決定するものとする。

3-2 本件土地の使用条件

- (1) 本件土地の使用に際して、事業用定期借地権設定契約を締結します。
- (2) 賃貸借の場合における賃貸借期間は 20 年以上 50 年未満とし、事業者の提案に基づき、本町と協議の上決定するものとします。また、期間満了後の更新は行わないものと

します。ただし、本町との合意がある場合においては新たに契約を締結できるものとします。

- (3) 1年間の貸付料は以下のとおりとします。ただし、貸付料は5年毎に本町と協議の上、社会情勢等を踏まえ見直すこととします。

年額 128 円/㎡（ただし、施設の開業までは貸付料全額を免除します。）

- (4) 事業者は、事業用定期借地権を第三者に譲渡又は転貸をすることはできないものとします。ただし、本事業の趣旨に鑑み、事前に本町の承諾を得た場合はこの限りではありません。
- (5) 事業者は建築物の所有権及び事業の譲渡、その他権利の設定、移転等を行う場合は、事前に本町の承諾を必要とすることとします。
- (6) 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 23 年法律第 122 号)第 2 条 第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途に使用することはできません。
- (7) 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等に指定されているものの事務所その他これらに類するものなど、公序良俗に反する用途に使用することはできません。
- (8) 政治的又は宗教的用途に使用することはできません。
- (9) 居住の用に供することはできません。
- (10) 本件土地は本町が更地の状態で引き渡すものとし、その後の敷地造成等に係る一切の費用は、事業者の負担とします。
- (11) 賃貸借期間開始日は、本件土地の引渡し日とします。
- (12) 賃貸借期間満了時には借地借家法第 23 条の規定により、すべての建築物その他の工作物を収去し、本件土地を本町へ返還することを原則とします。
- (13) 事業者は借地権設定契約の締結時に保証金として貸付料の 1 年分相当額を本町に支払うこととし、賃貸借の終了後に、債権債務を相殺のうえ無利息で事業者に返還します。
- (14) 公正証書の作成及びそれに要する費用は事業者の負担とします。
- (15) 開発、建設のために必要な各種法令等に基づく届出は、事業者が行うこととします。

3－3 契約の途中終了等

- (1) 事業者の債務不履行等による場合

事業者が次の事項に該当すると認められる場合は、必要に応じて事業者と事業の継続方法等について協議を行います。その結果、本町が事業の継続の見込みがないと判断した場合は基本協定を解除し、事業用定期借地権設定契約を締結しない、または既に締結したこれらの契約を解除することができるものとします。

ア 当該プロポーザルの応募申込みに際して虚偽の記載をした場合

イ 本町の催告にもかかわらず事業者の債務不履行が是正されない場合（賃貸借の場

合は貸付料の支払について、3 か月以上遅延した場合)

ウ 本件土地を基本協定及び事業用定期借地権設定契約の内容以外の用途に供した場合

エ 事業者が支払不能を表明した場合、解散若しくは営業停止、民事再生手続の申立て(自己申立てを含む。)、破産手続開始、会社更生手続開始、会社整理の開始、特別精算開始の申立て(自己申立てを含む。)その他これに類する法的倒産処理手続の申立てがあった場合または手形交換所の取引停止処分を受けた場合

オ 営業譲渡の決議がされた場合、強制執行の申立て、競売申立て、仮処分の申立てを受けた場合

カ その他基本協定及び事業用定期借地権設定契約の内容を継続することができない理由が発生し、事業者が書面により契約の解除を申し出た場合

なお、これにより事業用定期借地権設定契約を解除した場合、事業者は、貸付料の1年分相当額を違約金として本町に支払わなければならないものとします。この場合、施設を解体し更地にして返還することを基本として、本町と事業者の協議により施設の取扱いを決定します。その際、事業者が負担した設計費用、建設費等、必要経費、有益費その他一切の費用について本町が支払うことはありません。

(2) 不可抗力または法令変更による場合

不可抗力または法令変更により、長期にわたる事業停止等が生じ、または事業実施に過大な追加費用が発生する等、事業の継続が困難であると認められる場合に、本町と事業者は協議の上、事業を終了し、本事業関連契約を締結しない、または解除することができます。この場合、当該事態の発生時点における施工状況及び事業実施状況等を鑑み、本町と事業者の協議により施設の取扱いを決定します。

3-4 権利制限等に関する事項

事業者が以下の行為をしようとするときは、事前に書面により本町の承認を得ることとします。

(1) 事業者が提出した事業計画及び施設計画の内容を変更するとき。

(2) 建築物の建設に伴い、通常必要とされる程度を超えて、本件土地の原状を変更しようとするとき。

3-5 通知義務

基本協定締結後、次に定める事項等が生じた場合、事業者は直ちに本町に通知することとします。

(1) 事業者が支払不能を表明した場合、解散若しくは営業停止、民事再生手続の申立て(自己申立てを含む。)、破産手続開始、会社更生手続開始、会社整理の開始、特別精算開始の申立て(自己申立てを含む。)その他これに類する法的倒産処理手続の申立てがあっ

た場合または手形交換所の取引停止処分を受けた場合

- (2) 営業譲渡の決議がされた場合、強制執行の申立て、競売申立て、仮処分の申立てを受けた場合
- (3) 合併の決議をした場合
- (4) 滞納処分、仮差押えを受けた場合

第4 賃貸オフィスビル等立地に対する優遇制度

4-1 優遇制度

本事業の実施にあたり、次に掲げる優遇制度が活用できます。ただし、補助要件は公募開始日現在のものであり、採択可否、対象合否、補助要件および制度の詳細等については、それぞれ制度を所管している国や団体等へ確認してください。

- ・大熊町ゼロカーボン推進補助金

第5 公募型プロポーザル参加資格

5-1 応募者の資格

本プロポーザルに応募できる者は、次の要件をすべて満たす事業者とします。

- ① 単独の法人又は複数の法人等で構成するグループ
- ② 以下のすべての者が含まれていること
 - ア 本件土地の借主となる者
 - イ 賃貸オフィスビル等の設計者・施工者
 - ウ 賃貸オフィスビル等の所有者となる者
 - エ 賃貸オフィスビル等の運営者となる者
- ③ 業として本事業に関連する業務を営んでいること

5-2 応募者の制限

以下のいずれかに該当するものは本プロポーザルに応募することができません（グループの場合はすべての構成員が対象）。

- ① 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者。
- ② 工事等の請負契約に係る指名競争入札参加者の資格審査及び指名等に関する要綱に基づく基準等（昭和61年大熊町訓令第2号）により、実施要領を公示した日から契約締結日までの期間において、入札参加制限中の者。
- ③ 会社更生法（平成14年法律第154号）の規定による更生手続開始の申立てをした者若しくはなされた者（同法第41条第1項に規定する更生手続開始の決定を受けたものを除く。）又は民事再生法（平成11年法律第225号）の規定による再生手続開始の申立てをした者若しくはなされた者（同法第33条第1項に規定する再生手続開始の決定を受けた者を除く。）。

- ④ 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 2 号に規定する暴力団（以下暴力団という。）に該当するほか、次に掲げる者。
- ア 役員等（提出者が個人である場合にはその者を、提出者が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約をする事務所の代表者をいう。以下同じ。）が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（以下「暴力団員」という。）。
- イ 暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与している者。
- ウ 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加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどした者。
- エ 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者。
- オ 役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者。
- ⑤ 大熊町税を滞納している者。
- ⑥ 消費税または地方消費税を滞納している者。
- ⑦ 宗教活動や政治活動を主たる目的とする法人及び団体。

5-3 その他

- (1) グループによる応募の場合は、グループの名称と構成員の中からグループ代表者（本町と基本協定等を締結する法人等）を定めてください。グループ代表者は、事業完了時まで事業の責任を負う事業者とします。
- (2) 単独で応募した一つの法人等は、他のグループの構成員となることはできません。また、一つの法人等は、複数のグループの構成員となることはできません。
- (3) 公募開始から優先交渉権者の決定に係る通知までの期間に、応募者が資格要件を欠くこととなった場合は失格とします。

第 6 参加に関する手続き

6-1 公募型プロポーザルのスケジュール

本プロポーザルの実施スケジュールは、下記のとおりとします。なお、スケジュールは予定であり、変更する場合があります。

公募の開始(本町ホームページへ掲載)	令和 8 年 1 0 月 1 3 日(火)
質問書受付期限	令和 8 年 1 1 月 1 3 日(金) 午後 3 時まで
質問に対する回答期限	令和 8 年 1 1 月 2 0 日(金)
参加意思表明書提出期限	令和 8 年 1 2 月 1 1 日(金)午後 3 時まで
企画提案書等提出期限	令和 9 年 1 月 1 5 日(金)午後 3 時まで
審査(プレゼンテーションによる審査)	令和 9 年 1 月 2 9 日(金)
審査結果通知(優先交渉権者選定)	令和 9 年 2 月 5 日(金)

6-2 実施要領等の公表

町は令和8年10月13日(火)に本事業の公募と同時に、次に示す書類を公表します。

(1) 実施要領

- ・実施要領

(2) 別紙

- ・別紙1 (配管図)
- ・別紙2 (位置図)
- ・別紙3 (現況図)

(3) 参考資料

下記参考資料のボーリングデータについては、DVD-R ディスクを事務局に受け取りに来た者に「秘密保持に関する確認書(様式2)」及び「印鑑証明書」(3か月以内のものに限る。)の提出と引き換えに配布します。配布期間は令和8年12月11日(金)午後3時までとします。

- ・参考資料1 (周辺地盤調査位置図)
- ・参考資料2 (ボーリングデータ) ※宅地整備に伴い調査したものであるため、参考資料であることに留意すること

(4) 様式

- ・様式1 (質問書)
- ・様式2 (秘密保持に関する確認書)
- ・様式3 (プロポーザル参加意思表明書 兼 参加資格確認申請書)
- ・様式4 (グループ名簿兼委任状)
- ・様式5 (会社概要書)
- ・様式6 (公募型プロポーザル参加に係る誓約書)
- ・様式7 (企画提案書提出書)
- ・様式8 (辞退届)

(5) 参考様式

- ・参考様式1 (企業立地に関する基本協定書(案))
- ・参考様式2 (事業用定期借地権設定契約締結に関する覚書(案))

6-3 現地立会

現地見学については事前に事務局に連絡いただければ随時実施可能ですが、職員の立会を求める場合は次のとおりとなります。

(1) 期日

令和8年11月12日(木)

(2) 時間 午前9時～午後5時(正午～午後1時を除く)

(3) 申し込み

- ① 令和 8 年 1 1 月 5 日(木)までに事務局に電子メールでお申込みください。メール送信後は必ず電話での受領確認をお願いします。
- ② 同一日時での立会可能事業者数は 1 社（2 名）までとし、先着順で決定します。
- ③ 申込先 企画調整課 メールアドレス kikakuchosei@town.okuma.fukushima.jp
電話番号 0240-23-7586

(4) その他

- ① 本件土地に係る諸規制の調査確認は、必ずご自身の責任において行ってください。
- ② 本件土地について、本実施要領と現状が異なる場合には現状を優先します。
- ③ 見学のみの場合でも事前に事務局までご連絡ください。
- ④ 現地立会において、公募内容に関するご質問はお受けできません。

6－4 質問書の受付

(1) 提出期限 令和 8 年 1 0 月 1 3 日(金)～令和 8 年 1 1 月 1 3 日(金)午後 3 時まで

(2) 提出方法

- ① 実施要領等の記載事項及び企画提案書類作成に関し疑義がある場合は質問書（様式 1）に内容を記載し、企画調整課地域振興係に電子メールで提出してください。口頭での質問は回答できません。

なお、質問書を送信した際には、必ず電話でその旨を連絡することとし、送信誤り等により期限内に届かなかった場合は、その質問は無効とします。

- ② 電子メール送信先：kikakuchosei@town.okuma.fukushima.jp
- ③ メールの件名は「大野駅西町有地賃貸オフィスビル整備事業質問書」としてください。
- ④ 連絡先 企画調整課地域振興係 0240-23-7586

(3) 回答方法

質問に対する回答は、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、令和 8 年 1 1 月 2 0 日(金)午後 5 時までに本町のホームページに掲載します。なお、回答は本要領の追加及び修正とみなします。

6－5 参加意思表明書の受付

(1) 提出期限

令和 8 年 1 2 月 1 1 日(金)午後 3 時（必着）

(2) 提出方法

企画調整課地域振興係まで持参または郵送するものとします。持参の場合は土日祝日を除き、午前 8 時 3 0 分から午後 5 時 1 5 分までの間受け付けます。ただし提出期限日の受付は午前 8 時 3 0 分から午後 3 時までとします。

提出先：〒979-1306

福島県双葉郡大熊町大字大川原字南平1717

大熊町役場企画調整課地域振興係

(3) 提出書類

下記の書類を提出してください。

- ・プロポーザル参加意思表明書兼参加資格確認申請書（様式3）※グループの応募の場合、グループ代表者が提出。

- ・グループ名簿兼委任状（様式4）※グループの応募に限る。

(4) プロポーザル参加意思表明書兼参加資格確認申請書（様式3）には以下の資料を添付してください。なお、グループで応募の場合、全ての構成員分を提出してください。

- ・会社概要書（様式5）

- ・公募型プロポーザル参加に係る誓約書（様式6）

- ・定款

- ・直近3期分の事業報告書

- ・法人登記簿謄本（履歴事項全部証明書で申請前3か月以内に発行されたもの）

- ・「法人税」及び「消費税及び地方消費税」について未納額がない納税証明書（所管税務署発行、直近年度の納税証明書で申請前3か月以内に発行されたもの）

(5) 提出部数 2部（正本1部 副本1部）

(6) 参加意思表明書提出期限までに参加意思表明書の提出がなかった場合は、本プロポーザルにおける企画提案書等の受付はできません（以降のプロポーザル手続きに参加できないものとします。）。なお、参加表明書の提出をもって、本実施要領の記載内容を承諾したものとします。

6-6 企画提案書の提出

(1) 提出期限

令和9年1月15日(金)午後3時（必着）

(2) 提出方法

企画調整課地域振興係まで持参又は郵送するものとします。持参の場合は、土日祝日を除き、午前8時30分から午後5時15分までの間受け付けます。ただし、提出期限日の受付時間は午前8時30分から午後3時までとします。

提出先：〒979-1306

福島県双葉郡大熊町大字大川原字南平1717

大熊町役場企画調整課地域振興係

電子メール：kikakuchosei@town.okuma.fukushima.jp

(3) 提出書類

次の①及び②により書類を作成・提出してください。なお、提出書類は2穴を開け、

フラットファイルに綴じてください。

① 企画提案書提出書（様式 7）

ファイルの 1 ページ目にとじてください。（副本及び PDF は添付不要）

② 企画提案書（様式任意）

ア 様式は任意としますが、用紙は A4 判または A3 判（A3 判の場合は「Z 折」として
ください。）とし、文字サイズは 10.5 ポイント以上、20 ページ程度としてください（20
ページを大きく超える際には御相談ください。）。

イ 印字は白黒、カラーの別は問いませんが、図表等が見やすいものとしてください。

ウ 提案書の内容は指定しませんが、以下の資料は必ず添付又は企画提案書中に記載し
てください。

- ・提案内容の概要（賃貸オフィスビル以外も含む事業構想、事業規模等）
- ・施設配置図
- ・各階平面図
- ・パース図、立面図
- ・月次収支計画(予測)のわかるもの(事業収支計画書、損益計算書等)
- ・資金計画書(補助金等を活用見込みの場合は当該補助等の名称を記載)
- ・返済計画書(自己資金以外の資金(借入金等)がある場合)
- ・本事業の実施体制資料
- ・賃貸区画の貸付料(単価及び収入見込み)
- ・開業後の運営体制図
- ・事業実施に必要な資金を確保できる資料（金融機関の融資証明書、預金残高証明書
等）
- ・直近 3 期分の決算報告書

(4) 企画提案書に記載する内容

企画提案書には、「第 8 企画提案審査基準等」の「8－1 審査項目及び配点」の項目・
順番に応じた記載とすることを原則とし、必要に応じて見出しを作成してください。な
お、企画提案書内において、内容が再掲となることは差し支えありません。

(5) 提出部数

2 部（正本 1 部、副本 1 部）

提出書類とともに、pdf 形式にて作成した電子データを電子メールで提出してくださ
い。

なお、副本 1 部及び pdf データに関しては、法人名が特定される記述及びマーク等を
伏して提出してください。

(6) その他

提出された企画提案書をもとに選考を行います。必要に応じて本町から追加資料
の提出を求める場合がありますので、その際は速やかに対応してください。

6－7 参加に際しての留意事項

(1) 著作権・特許権等

提出書類の内容に含まれる著作権、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本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、維持管理手法等を用いた結果生じた事象に係る責任は、すべて応募者が負うものとします。

(2) 複数提案の禁止

本業務に関して、複数の企画提案書を提出することはできません。

(3) 提出書類の変更及び追加書類の提出の禁止

受理された後の提出書類の変更及び再提出並びに応募者側からの申出による追加書類の提出をすることはできません。

(4) 返却等

提出書類は、原則として返却しません。

(5) 費用負担

企画提案書等の作成、提出等参加に要する一切の費用は、すべて応募者の負担とします。

(6) その他

- ・応募者は、企画提案書等の提出をもって、実施要領の記載内容に同意したものとします。
- ・募集の概要、選定結果等については、本町のホームページで公表します。
- ・審査結果に関する異議は一切受け付けません。
- ・参加意思表明書の提出後に辞退する場合は、辞退届（様式8）を企画調整課地域振興係に持参又は郵送してください。

第7 選考に関する事項

7－1 選考方法

選考は、下記の方法により審査委員会が行います。その際、評価項目に沿って企画提案内容及び業務実施能力等を精査し、競争性・透明性の確保に十分配慮しながら、構成員の評価・採点により実施します。

(1) 審査は書類及びプレゼンテーションにより採点します。

(2) 提出された書類とプレゼンテーションを踏まえ、審査委員会において総合的に評価、審査します。

(3) プレゼンテーションは、令和9年1月29日(金)の午後を予定しています。また、1者あたりの説明時間は20分程度、質疑時間は15分程度を予定しています。なお、プレゼンテーションの日時等の詳細又は期日に変更がある場合は令和9年1月22日(金)午後5時までに企画提案書類提出書に記載されている担当者へ連絡します。

- (4) 企画提案書等の提出後、プレゼンテーションを実施するまでの間に、本町から応募者に対し質問をすることがあります。
- (5) 当日の説明は事前提出された企画提案書により行うことを原則とし、企画提案書の抜粋等を使用する場合は別途用意することを認めます。ただし、当初企画提案している内容を変更することはできません。
- (6) プレゼンテーションの説明は原則として、代表者における事業実施責任者より行うこととします。ただし、部分的に他の担当者より説明することも可能とします。出席者は最大5名までとします。
- (7) プロジェクター及びスクリーンは本町が準備しますが、それ以外にプレゼンテーションで使用する物品等は応募者をご持参ください。なお、準備にかかる時間は、プレゼンテーションの前後で概ね5分とします。
- (8) 審査結果は、令和9年2月上旬までに、参加した者すべてに文書で通知します。なお、審査結果に対する異議には応じません。

7-2 審査する項目

次の「8-1 審査項目及び配点」のとおりとし、その内容についての質問は受け付けません。

第8 企画提案審査基準等

8-1 審査項目及び配点

(1) 書類審査

評価項目	評価事項	点
① 事業コンセプト	・実効性が高く明確な事業コンセプトが提案されているか ・本町の復興計画や復興関連事業状況のほか、町内で展開されている様々な取り組みを踏まえた適切な事業計画となっているか	10
② 施設整備	外観等 ・大熊町の中心地である大野駅前エリアにふさわしい質の高いデザイン性を持ち、周辺の街並みに配慮しつつ、大熊町のにぎわい創出に寄与する魅力ある空間を創出するものか	5
	施工・運営 ・本要領に定める「イ 推奨条件⑥、⑦」を満たしているか	5
	賃貸区画 ・より多くの雇用を創出するための十分な賃貸区画が用意されているか	10
	環境配慮 ・環境負荷低減への配慮がなされているか ・本町の目指すゼロカーボンビジョン実現へ寄与する提案となっているか	10

	その他	・ユニバーサルデザイン、バリアフリー等へ配慮されているか	5
③ 実施能力	事業収支計画等	・事業実施における損益計画(想定する賃貸区画の貸付料等)及び資金計画が適切であるか	10
	経営安定性と信用力	・経営状況及び信用力が良好で、長期的・安定的な事業運営が見込まれる財務・事業基盤を有しているか	10
	事業スケジュール	・賃貸オフィスビル等の建設、開業までの事業スケジュールが適切に計画され、実現性の高いものになっているか	10
④ 地域貢献・経済波及効果	・本要領に「ウ 任意条件①」として定めているように、「賃貸オフィス以外」の用途の施設（飲食店等）を同一建物内または同一敷地内へ設置できるか		15
⑤ 事業計画・実施体制	・事業計画及び実施体制が具体的かつ適切に構築されているか		10
	合計		100

8-2 審査項目の得点化方法

(1) 審査項目の得点化

「8-1 審査項目及び配点」の各項目に基づき各審査委員が審査を行い、次に示す5段階評価により得点化し、評価点を算定します。

評価	判断基準	得点化方法
A	特に優れている	各項目の配点×1.0
B	優れている	各項目の配点×0.8
C	標準的	各項目の配点×0.5
D	やや物足りない	各項目の配点×0.2
E	物足りない	各項目の配点×0.0

(2) その他

- ① 審査後、最優秀提案者（優先交渉権者）との契約に関する協議が不調となった場合は、最優秀提案者に次ぐ評価点の提案者を新たな優先交渉権者とします。
- ② 1応募者のみ参加の場合であっても選考は行うものとし、審査の結果、提案内容が基準を満たしていると認められた場合には、その応募者を最優秀提案者として選定します。
- ③ 審査の結果、最優秀提案者が「該当なし」となる場合があります。
- ④ 応募者によるプレゼンテーション及び審査委員会による審査は非公開とします。
- ⑤ 審査に関する質問や問い合わせについては、お答えできません。また、審査結果に対する異議等はお受けできませんのでご了承ください。

8-3 失格事項

- (1) 審査委員会の委員に対し、審査について自己の提案が有利な扱いを受けるように働きかけを行った場合。
- (2) 提出された企画提案書について、次のいずれかの事項に該当する場合も失格とします。
 - ア 企画提案書に虚偽の記載等があった場合
 - イ 企画提案書に重大な不備・不足があった場合
 - ウ 審査の公平性に影響を与える行為があった場合
 - エ 本実施要領等に違反すると認められる場合（本要領3-1基本条件(1)事業の条件ア必須条件を全て満たさない場合を含む）
 - オ 企画提案書の内容に重大な問題点があるなど、審査委員会が失格と判断した場合
 - カ その他不正行為があった場合

第9 協定の締結

(1) 協定締結の目的と時期

- ① 審査委員会では、応募者それぞれの得点を決定したうえで、上位の応募者2者を、

点数が高い順に、最優秀提案者および次点者とします。応募者が1者の場合は、最優秀提案者のみを決定します。

本町は、審査委員会の審議を踏まえ優先交渉権者および次順位交渉権者を選定します。応募者が1者の場合は、優先交渉権者のみを選定します。

- ② 交渉権者の選定後、企画提案書について協議・調整を行います。優先交渉権者との協議が不調となった場合は、次順位交渉権者と協議を行います。
- ③ 協定締結の期限は令和9年3月とします。ただし、本町と協議・合意の上、時期を変更することができます。

(2) 協定事項

協定事項は、本実施要領と「企業立地に関する基本協定書（案）」（参考様式1）を基に本町と優先交渉権者の双方協議により取り決めるものとします。

(3) グループで応募の場合

優先交渉権者がグループの場合は、グループ代表者が本町と協定を締結するものとします。

- (4) 優先交渉権者が上記の期限までに協定を締結しない場合、優先交渉権者の地位はその効力を失います。

第10 契約の締結等

- (1) 優先交渉権者に決定した事業者は、「3-2 本件土地の使用条件」に基づき、事業用定期借地権設定契約を締結します。
- (2) 契約内容及びその他の条件については、本実施要領と「事業用定期借地権設定契約締結に関する覚書（案）」（参考様式2）を基に本町と優先交渉権者の双方協議により取り決めるものとします。
- (3) 事業用定期借地権設定契約締結に関する覚書締結後、公正証書締結となります。

第11 その他

- (1) 本実施要領に修正、変更、追加等があった場合には、速やかに本町ホームページで公開します。
- (2) 本事業への応募に要する全ての費用は、応募者の負担とします。
- (3) 提出書類の著作権は応募者に帰属します。ただし、本町が本案件の報告、公表等のために必要な場合は、応募者にあらかじめ通知することにより提出書類の内容を無償で利用できるものとします。
- (4) 文書等の送達は、届出のあった所在地へ、グループで応募する場合は、グループ代表者への到達をもって、グループ全員への到達があったものとみなします。
- (5) 本実施要領に定めのない事項は、大熊町財務規則その他関係法令の定めるところによります。