

知多都市計画事業東海加木屋中部土地地区画整理事業
企業募集要項



令和6年（2024年）3月
加木屋中部地区共同利用推進協議会
（事務局 東海市）

－ 目 次 －

1	企業募集の要旨	1
2	土地区画整理事業の概要	2
3	募集の対象街区	8
4	応募体制、資格要件及び条件	9
5	募集告知から基本協定締結までのスケジュール	10
6	募集要項及び参考資料の配布	11
7	募集に関する質疑及び回答	12
8	参加表明書類の提出	12
9	事業提案書の作成依頼	13
10	参加辞退届の提出	13
11	事業提案書の提出	13
12	書類審査、プレゼンテーション及び優先交渉権者等の決定	14
13	基本協定書の締結	15
14	失格事項	15
15	その他	16
16	問い合わせ先	17

1 企業募集の要旨

東海加木屋中部地区（以下「本地区」という。）は、東海市の上位計画において、保健医療福祉拠点に位置付けられ、「医職住」が整った市街地の整備に向けた拠点の形成の一翼を担うため、知多都市計画事業東海加木屋中部土地区画整理事業（以下「本事業」という。）による宅地の整備と合わせ、幹線道路沿いに日常生活を支える商業施設などの立地誘導を進めております。

本地区周辺は、東海市立地適正化計画における分析からスーパー等のサービス圏外^{※1}となっており、将来、生活買回り品の確保に困る人たちが増える可能性が示唆されているため、本事業により、市道名和加木屋線（旧主要地方道名古屋半田線）及び都市計画道路養父森岡線の交差部に大規模な街区（以下「本街区」という。）を計画し、生活利便施設^{※2}の誘致を目指しております。

また、本街区において仮換地の指定を受けた地権者が共同で、生活利便施設の誘致のための企業募集及び選定並びに各々の土地売買契約又は借地契約を確実にを行うことを目的に加木屋中部地区共同利用推進協議会（以下「協議会」という。）を立ち上げ、企業募集を行い共同利用の安定化を目指しております。

※1 スーパー等のサービス圏外

東海市立地適正化計画（令和4年（2022年）3月改定版）の108頁参照。

※2 生活利便施設

本募集要項における生活利便施設とは、「生鮮品を扱うスーパー等で店舗面積が1,000㎡以上のもの」を示す。

2 土地区画整理事業の概要

東海市では、都市計画マスタープラン（平成31年（2019年）3月改定版）や立地適正化計画に位置付けられた新駅を中心としたまちづくりの一環として、公立西知多総合病院や保育園、小中学校に近接した生活利便性の高い地域のポテンシャルを十分に生かした人口増加に対する都市居住の受け皿となる適切な都市基盤の総合的な整備を進めることとしています。

本地区では、快適で良好な居住環境の構築と地域生活拠点として日常生活を支える生活利便施設の誘導を図ることを目的としています。

<土地区画整理事業の概要>

事業名称	知多都市計画事業東海加木屋中部土地区画整理事業
施 行 者	東海市
事業面積	約 11.0ha
事業期間	令和3年(2021年)3月22日～令和12年(2030年)3月31日
計画人口	約 620人

○本地区の位置

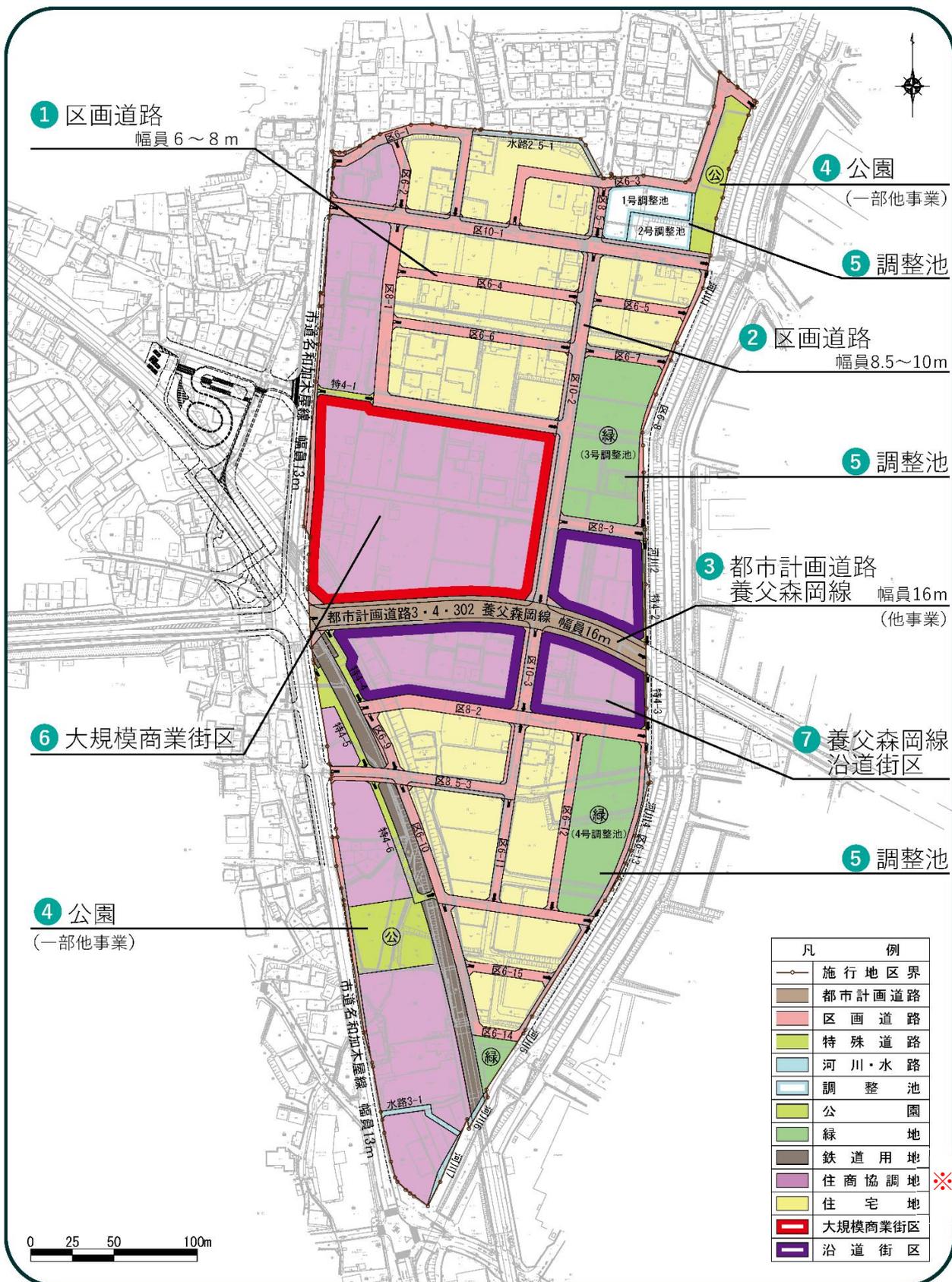


○まちのイメージ



※イメージのため、道路配置等は、実際の事業計画とは異なります。

○土地利用計画図



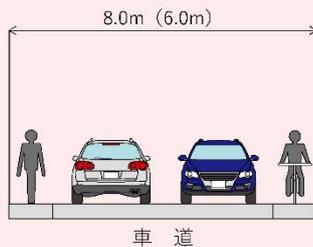
※住商協調地とは、良好な住環境を確保しつつ、生活利便施設の立地を
図り、地域生活拠点としてふさわしい土地利用の増進を図る地区

● 主な整備内容

① 区画道路 幅員 6～8 m

住宅地の区画道路は、適正な街区形状となるよう計画し、地区内外の道路ネットワークを考慮して配置します。交差点部には、隅切りを設けます。

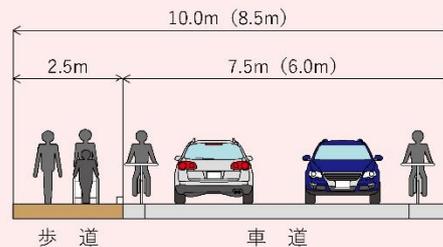
例) 区画道路 (幅員 6～8 m) 断面図



② 区画道路 幅員 8.5～10 m

主要な区画道路として、地区内の東西・南北方向に配置します。歩行者等の通行の安全性に配慮し、歩道 (幅員 2.5 m) を設けます。

例) 区画道路 (幅員 8.5～10 m) 断面図



③ 都市計画道路養父森岡線 幅員 16 m (他事業)

地区中央の東西方向に配置され、他事業により整備します。既に道路用地は確保されており、令和 6 年度末の供用開始予定です。

例) 養父森岡線 (幅員 16 m) 断面図



④ 公園 (一部他事業)

街区公園として、地区の南北に配置し、地区住民の憩いの場や緊急時の避難場所として整備します。遊具等の公園施設は、他事業により整備します。

⑤ 調整池

本地区は、各排水区の流末に位置していることから、施行区域外からの流入分も含めた容量を確保した調整池を整備します。河川の氾濫を未然に防ぐ効果があります。

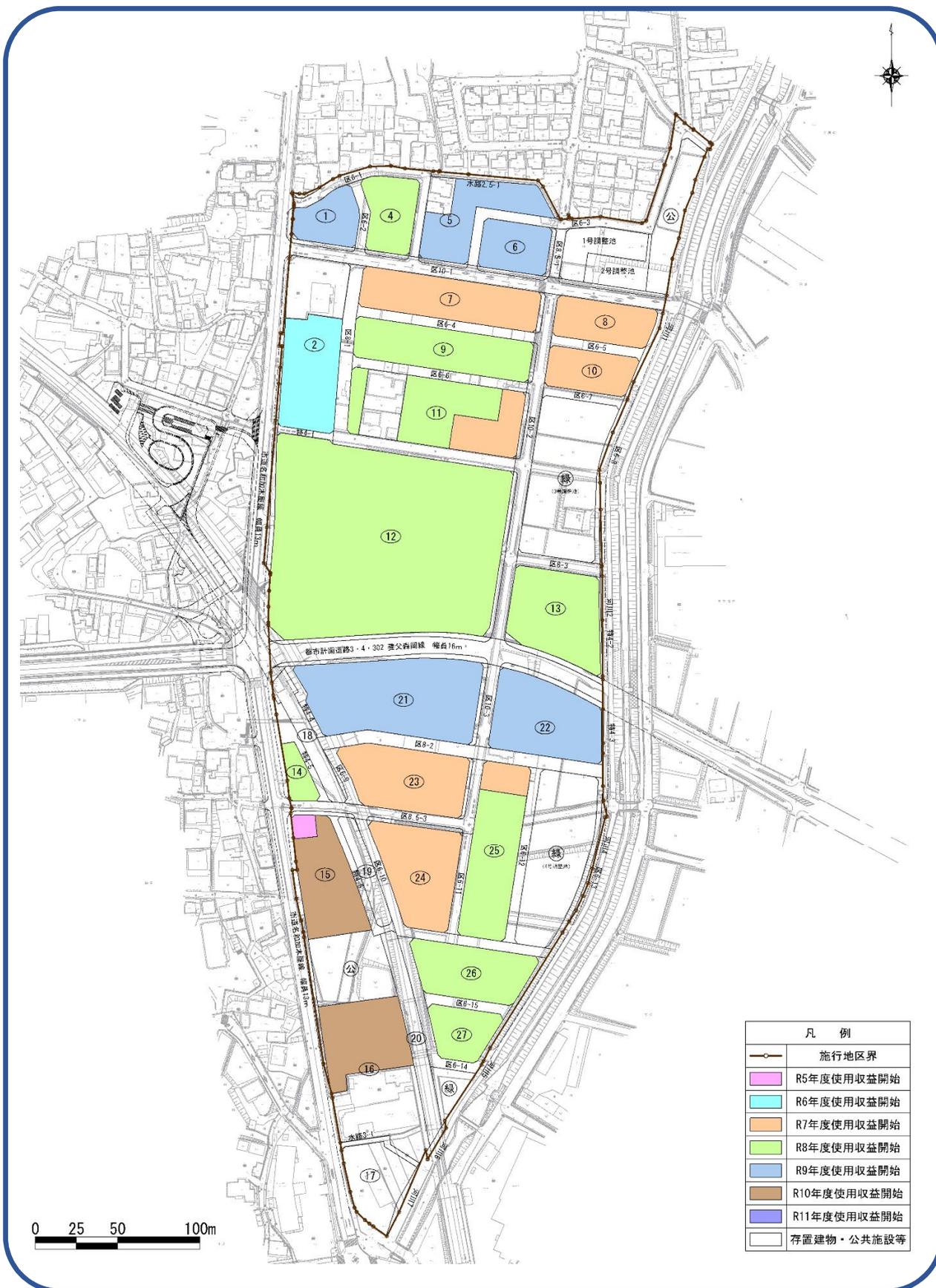
⑥ 大規模商業街区

本地区周辺で不足している機能として、日常生活で必要となる商業機能を持つ、生活利便施設を誘致します。用地の確保には、申出換地を用います。

⑦ 養父森岡線沿道街区

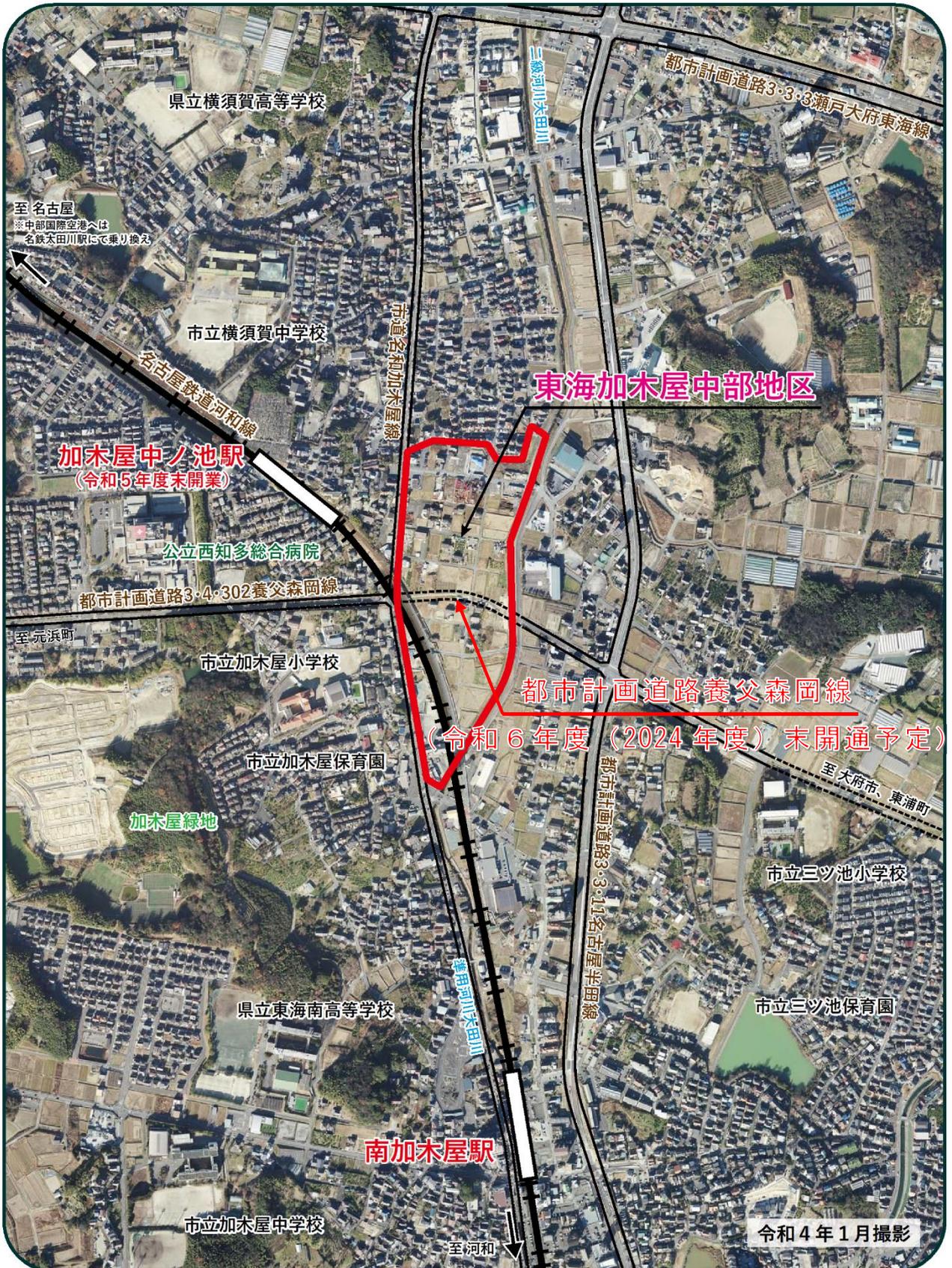
飲食店、コンビニエンスストア、事務所、マンション・アパートなど、個人による土地活用を誘導します。用地の確保には、申出換地を用います。

○使用収益開始予定時期



※本計画は今後事業の進捗により変更が生じる場合があります。

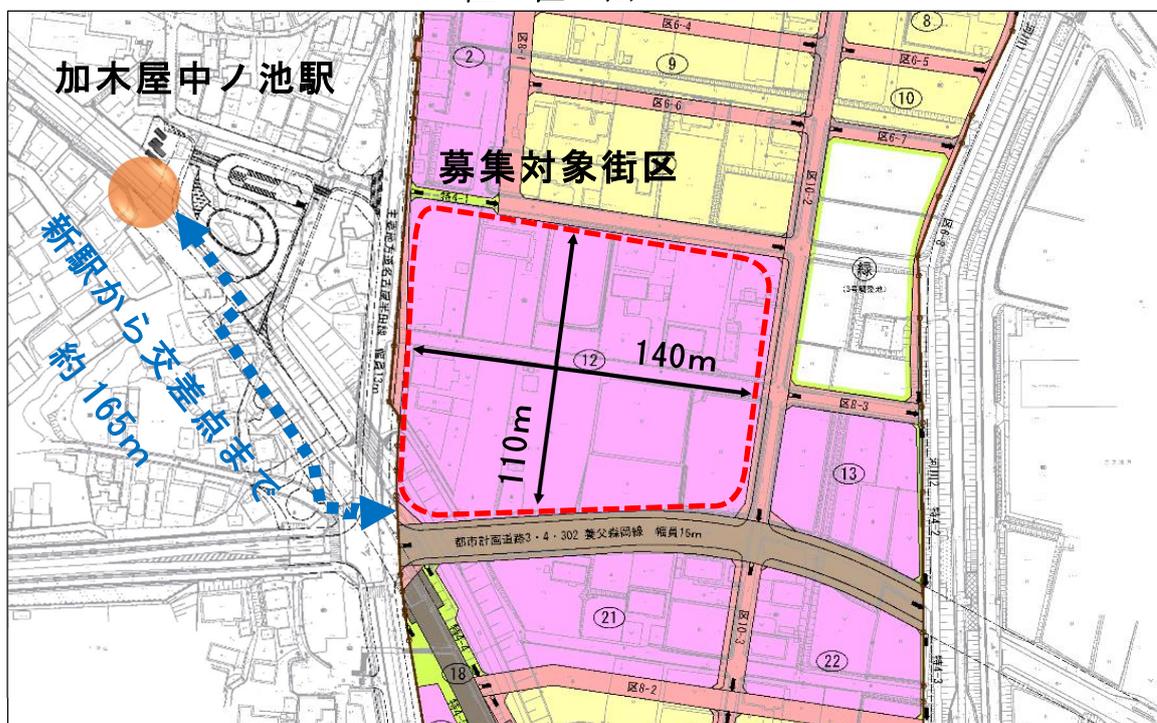
○本地区の周辺状況



3 募集の対象街区

位置	東海加木屋中部土地区画整理事業第12街区
面積	約 15,500 m ²
売買希望 仮換地面積	約 4,600 m ² 売買を希望する地権者 17名/26筆
賃貸希望 仮換地面積	約 10,900 m ² 賃貸を希望する地権者 34名/69筆
主な土地利用	生活利便施設：生鮮品を扱うスーパー等で店舗面積が1,000 m ² 以上のもの
交通 (整備完了時)	名鉄河和線「加木屋中ノ池」駅(新駅)から対象画地南西部(交差点)まで 約165m(徒歩約2分) 西側道路：主要地方道名古屋半田線(W=13)に約125m接道 南側道路：都市計画道路養父森岡線(W=16)に約135m接道 東側道路：区画道路(W=10・片側歩道付)に接道 北側道路：区画道路(W=8)、特殊道路(W=4)に接道
供給処理	上水道、公共下水道、電気、都市ガス
都市計画 (予定)	第二種住居地域(建蔽率60%/容積率200%) 加木屋中部地区計画
使用収益開始 (予定)	令和8年度 ※事業進捗により、変更となる場合があります。

— 位置図 —



4 応募体制、資格要件及び条件

(1) 応募者の体制

応募者は、次に掲げる体制のいずれかを構成し、応募してください。

- ア 1者での応募の場合は、4(2)の資格要件を全て満たしてください。
- イ 複数の企業により構成されるグループ（以下、グループを構成する企業を「構成員」といい、その代表となる企業を「代表構成員」という。）での応募の場合は、構成員で4(2)の資格要件を全て満たしてください。応募の手続きは、代表構成員が行ってください。なお、構成員のいずれかが、他の応募者、構成員として重複参加することは認めません。

(2) 応募者の資格要件

応募者の資格要件は次のとおりとします。なお、応募者の資格要件基準日は、参加表明書類の提出開始日とします。

応募者は、次の条件を満たしてください。

- ア 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企業であること。
- イ 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条又は民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による更正手続き又は再生手続きの開始の申し立てがなされた場合は、更正計画の認可決定又は再生計画の認可決定がなされている企業であること。
- ウ 東海市暴力団排除条例（平成23年12月26日条例第29号）第2条第1号及び第2号の規定に該当しないこと。

(3) 応募条件

- ア 募集街区の全てを一体的に土地利用すること。
- イ 地権者の仮換地(売買用地及び賃貸用地)により構成され、売買地権者用地の譲受及び賃貸地権者用地の借受すること。

なお、売買に係る所有権移転に要する費用（契約書の作成、登録免許税、所有権移転登記費用等）及び賃貸に係る事業用定期借地権設定契約及びその契約に関わる費用は原則、事業者の負担とし、公正証書作成に要する手数料はそれぞれ負担するものとします。

- ウ 地権者の仮換地(売買用地)については、本事業による土地区画整理法

第 110 条第 1 項に係る清算金の徴収または交付に係る事項は、同条の規定に関わらず売主に帰属することに承諾すること。

エ 本事業の事業計画及び関連事業との整合が図られていること。

5 募集告知から基本協定締結までのスケジュール

内 容	日 時
募集告知	令和 6 年(2024 年)3 月 25 日 (月)
募集要項等の配布	令和 6 年(2024 年)3 月 25 日 (月) から 令和 6 年(2024 年)4 月 5 日 (金) まで
募集に関する質疑受付期限	令和 6 年(2024 年)4 月 12 日 (金)
募集に関する質疑回答	質疑受付より 2 週間を目処に回答します。
参加表明書類の提出期限	令和 6 年(2024 年)5 月 17 日 (金)
事業提案書の作成依頼	令和 6 年(2024 年)5 月 29 日 (水)
参加辞退届の提出期限	令和 6 年(2024 年)6 月 21 日 (金)
事業提案書の提出期限	令和 6 年(2024 年)6 月 28 日 (金)
書類審査	令和 6 年(2024 年)7 月中旬 (予定)
プレゼンテーション	令和 6 年(2024 年)8 月下旬 (予定)
優先交渉権者等の決定 (結果通知)	令和 6 年(2024 年)10 月中旬 (予定)
基本協定締結	令和 6 年(2024 年)12 月中旬 (予定)

※スケジュールは募集状況により変更することがあります。

6 募集要項及び参考資料の配布

配布期間：令和6年(2024年)3月25日(月)午前9時から

令和6年(2024年)4月5日(金)午後5時まで

配布場所：東海市都市建設部市街地整備課

(中心街整備事務所：東海市大田町的場1087番地)

※東海市ホームページにも掲載しています。

URL：

<https://www.city.tokai.aichi.jp/shisei/1003593/1003594/1003626/1008047.html>

参考資料の配布：

参考資料の受領を希望する者は、参考資料受領申込書(様式第1)に所要の事項を記入し、令和6年(2024年)4月10日(水)までに東海市都市建設部市街地整備課宛てに持参、郵送又は電子メールにて提出し、事務所に資料の受け渡しをします。なお、お越しの際は、事前にその旨の御連絡をお願いします。

配付資料：

資料①設計図

資料②造成計画図

資料③道排水路等計画図

資料④交差点平面図

資料⑤仮換地図(名無し)

資料⑥都市計画決定(変更)予定図書

資料⑦東海市立地適正化計画(抜粋)

資料⑧基本協定締結後から土地引渡までの流れ

資料⑨評価項目

7 募集に関する質疑及び回答

(1) 質疑の提出

提出期限：令和6年(2024年)4月12日(金)午後5時まで

提出方法：質問書(様式第2)を電子メールにて提出してください。

※提出した旨の御連絡をお願いします。

提出場所：東海市都市建設部市街地整備課

(中心街整備事務所：東海市大田町的場1087番地)

(2) 質疑の回答

質疑受付から2週間を目処に、参考資料受領申込みをした者(様式第1に記載する連絡先)に電子メールにて適時回答します。

(3) その他

事業推進上守秘が求められる事項や個人情報に関わる質疑については、お答えできない場合があります。

8 参加表明書類の提出

応募者は、参加表明書(様式第3)に必要事項を記入し、8(1)の書類を添付の上、事業提案に参加する意思を表明し、応募資格を確認します。

(1) 参加表明書類

- ・会社概要
- ・法人登記簿又は商業登記簿謄本(申込時から3ヶ月以内のもの)
- ・代表者の資格証明書及び印鑑証明書(申込時から3ヶ月以内のもの)
- ・直近3年間の財務諸表(有価証券報告書又は決算書)
- ・誓約書(暴力団排除に関する事項、会社更生法等対象者でない旨等)

(2) 参加表明書類の提出

提出期限：令和6年(2024年)5月17日(金)午後5時まで

提出方法：持参又は郵送(一般書留配達証明郵便とし、提出期限必着)

提出場所：東海市都市建設部市街地整備課

(中心街整備事務所：東海市大田町的場1087番地)

提出部数：書類3部及び電子データ(PDF形式)

9 事業提案書の作成依頼

参加表明書類の確認後、令和6年(2024年)5月29日(水)に東海市都市建設部市街地整備課より、応募者又は代表構成員宛に電子メールにて依頼します。

10 参加辞退届の提出

参加を辞退される場合は、令和6年(2024年)6月21日(金)午後5時までに、随時、東海市都市建設部市街地整備課まで任意様式にて御持参をお願いします。

11 事業提案書の提出

以下の内容で構成される事業提案書を作成し、御提出をお願いします。

(1) 提案内容

ア 提案内容1：施設計画（規模概要）

(ア) 周辺住環境への配慮

I 交通処理対策や入荷時間

II 治安（防犯）対策

III 機械設備の配置位置

(イ) 環境への配慮

イ 提案内容2：売買契約に関する事項

(ア) 売買価格

最低制限価格：97,700円/㎡

(イ) 土地の売買契約時の手付金額

最低制限価格：売買金額の20%以上

ウ 提案内容3：賃貸契約に関する事項

(ア) 賃貸借単価、契約形態及び契約期間

最低制限価格：325円/月・㎡

(イ) 土地の賃貸借契約時に保証金（敷金）額

最低制限価格：月額賃料の6ヵ月分

(ウ) 工事着手時から施設開業時までの期間の賃料

最低制限価格：提案賃料の30%以上

エ 提案内容4：契約に至るまでの支援

オ 提案内容5：独自提案

(2) 作成方法

- ・提案書は、A4版又はA3版による任意様式とします。
- ・出力は片面印刷とします。
- ・文章は原則横書きとします。
- ・作成に用いる言語は日本語、通貨は日本円、単位は日本の標準時及び計量法によるものとします。
- ・文字サイズは原則12ポイント以上とし、図表等を挿入する場合には判読可能な範囲とします。
- ・ページ数は概ねA4版10ページ以内（A3版は2ページとして取り扱います。）としてください。

(3) 事業提案書の提出

提出期限：令和6年(2024年)6月28日(金)午後5時まで

提出書類：事業提案書提出届(様式第4)、事業提案書(任意様式)

提出方法：持参又は郵送(一般書留配達証明郵便とし、提出期限必着)

提出場所：東海市都市建設部市街地整備課

(中心街整備事務所：東海市大田町的場1087番地)

提出部数：提出書類15部及び電子データ(PDF形式)

12 書類審査、プレゼンテーション及び優先交渉権者等の決定

本募集の書類審査及びプレゼンテーションは、選定委員会において行います。

(1) 書類審査

応募者から提出していただいた事業提案書については、評価項目に基づき書類審査を行います。

(2) プレゼンテーション

書類審査結果を踏まえ、上位者を対象に実施します。

実施日：令和6年(2024年)8月下旬(予定)

※詳細は、事業提案書の書類審査後に連絡します。

(3) 優先交渉権者等の決定

書類審査及びプレゼンテーションの結果、協議会において優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

13 基本協定書の締結

(1) 基本協定書の締結

優先交渉権者は、事業の実施にあたり、基本協定締結に向けた協議の上、事業者の責任において提案内容の確実な履行の担保、役割分担等についての基本的な事項を取り決めた「(仮)東海加木屋中部地区 商業街区企業立地に向けた基本協定書」(以下「協定」という。)を協議会と締結します。

この協定は申込画地における仮換地(売買用地及び賃貸用地)について、一体不可分のものとして締結していただきます。優先交渉権者が協議会の定める期日までに協定を締結しない場合は、辞退したものとみなし、次点交渉権者を優先交渉権者とします。

(2) 有効期間

協定の有効期間は、本協定の締結日を始期とし、売買契約等の締結日までを終期とします。

(3) 違約金

優先交渉権者が、協議会の定める期日までに売買契約等を締結しない場合、協議会は、協定を解除することがあります。なお、協議会が協定を解除した場合、協議会が優先交渉権者に対して違約金等を請求することもありますので、ご承知おきください。

14 失格事項

(1) 参加する資格が認められない場合。

(2) 提案書等提出書類の提出方法、提出期限等について本募集要項を守らなかった場合。

- (3) 提案書等提出書類に記載すべき内容の一部または全部が記載されていない、記載上の注意事項を守らなかった場合。
- (4) 虚偽の内容を提案した場合。
- (5) 本募集に対して公正な競争を妨げる行為をした場合。
- (6) 最低制限価格を下回る提案をした場合
- (7) その他、失格が妥当であると判断される事項があった場合。

15 その他

(1) 費用の負担

本募集に要する費用は、全て応募者の負担とします。

(2) 事業提案書の取扱い

ア 提出された事業提案書は変更できないものとし、応募者が提出した事業提案書等は返却しません。

イ 事業提案書等の著作権は、それぞれの応募者に帰属しますが、公表する必要があると認めるときは、応募者の承諾を得た上で、無償で公表・開示できるものとしします。

ウ 優先交渉権者は、事業者の責任において提出された提案書の内容を誠実に履行し、基本協定書、土地売買契約及び土地賃貸借契約において拘束力を持つものとしします。

(3) 選定の結果

選定結果に対する問い合わせには、応じないものとしします。また、選定結果に対する異議申し立ても受け付けませんものとしします。

(4) 資料等の取扱い

配布する募集要項をはじめとした資料は、応募に係る用途以外の目的で使用することを禁止します。

(5) 関係機関との協議

大規模小売店舗立地法（大店立地法）に基づく手続き等、関係法令等の規定に基づき関係機関と協議してください。

(6) 近隣住民等への対応

企業が行う建設工事等の近隣住民等への周知、説明対応等については、

責任をもって対応してください。

(7) 地域周辺の公共事業への協力

地域環境の向上を図るため、新たに公共施設の整備を計画する場合には、行政から協力要請（土地譲渡を含む。）をする場合があります。

(8) 本要項に定めのないものは、別に定めるものとします。

16 問い合わせ先

加木屋中部地区共同利用推進協議会

事務局：東海市都市建設部市街地整備課

住所：〒477-0031 東海市大田町的場1087番地（中心街整備事務所）

電話：0562-33-7761 / FAX：0562-33-7775

電子メール：shigaichi@city.tokai.lg.jp