

千代田町公有財産売却に係る
公募型プロポーザル実施要領
(千代田町子育て支援型共同住宅推進事業)

令和8年5月
千代田町 総務課

も く じ

第1 事業内容に関する事項

1. 募集の趣旨・目的	P2
2. 事業名称	P2
3. 売却物件の概要	P2
4. 位置図	P3
5. 提案施設の内容	P3

第2 事業者の募集及び選定に関する事項

1. 事業者選定の方法	P7
2. 選定の手順及び予定スケジュール	P7
3. 参加資格に関する事項	P7
4. 応募手続き等	P10
5. 審査及び選定に関する事項	P11

第3 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1. 事業者が提供する施設及びサービスの水準	P13
2. 責任分担の考え方	P13

第4 契約等の考え方

1. 土地売買契約	P14
2. 供用開始義務	P14
3. 町の承諾事項	P14
4. 地質調査の実施に係る条件	P14
5. 優先交渉権の解除	P14
6. 町の契約解除権に係る条件	P14
7. 次点交渉権者との契約交渉及び地位の第三者譲渡	P14
8. 不当介入に対する措置	P15
9. その他	P15

第1 事業内容に関する事項

1. 募集の趣旨・目的

千代田町では、昭和55年3月に土地を取得し、群馬県警察本部に対して千代田町警察官待機宿舎用地として貸し付けを行ってきましたが、官舎建物（共同住宅・RC造・3階建、新築、延べ面積663.46㎡）の老朽化とともに必要性がなくなったことにより、建物解体により更地として令和6年6月に町に返還され、町有地として現在のところ維持管理している現状にあります。

そこで、本町としては、当該公有地が将来的にも利用見込みがないことから、千代田町第六次総合計画に基づき、将来像として掲げている『共につくろう 人と自然が輝く 元気で活力あるまち ちよだ』を目指し、特に子育て世帯が定住するための新たな地域優良賃貸住宅の整備を推進していくこととしました。

このようなことから、本プロポーザルでは、子育て世代のための賃貸共同住宅の整備・運営を担う民間事業者（候補者）へ条件付き土地売却を行うことに関して、関係法令等に定めるもののほか、本要領によるものとします。

売却に当たっては、購入希望価格を含め事業計画を総合的に評価し、最も優れた応募者を優先交渉権者として決定する公募型プロポーザル方式により買受候補者を選定します。

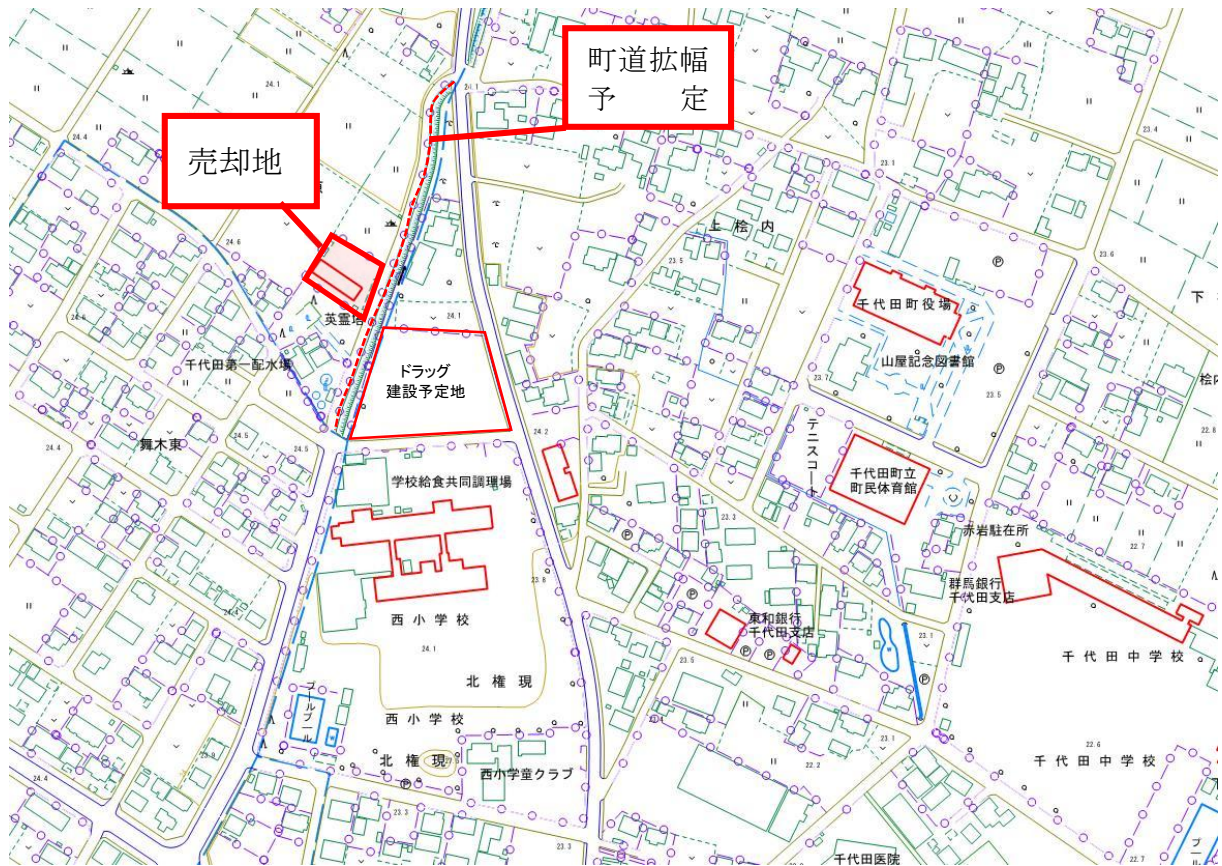
2. 事業名称

千代田町子育て支援型共同住宅推進事業（以下、「本事業」）

3. 売却物件の概要

所在地番	邑楽郡千代田町大字舞木字檜原2770番1		
地目	宅地	地籍（登記簿）	1, 173㎡
用途地域	市街化調整区域		
都市計画法第43条第1項の許可条件	1) 建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物または新設しようとする第一種特定工作物の用途 ・共同住宅（条例第3条第6号 用途変更〔15年適法建物〕） 2) 下水道の排水によって、その周辺の地域に溢水等による被害が生じないように適正な維持管理を行うこと。 3) 建築物の規模は、容積率100%以内かつ高さ10m以内とする。		
現況	更地		
最低売却価格	10, 660, 000円（約9,000円/㎡・約30,000円/坪）		
その他	1) 接道：東側 町道1-276号線（幅員約5.0m） ※1, 2年後に道路拡幅（歩道含む）整備予定あり。 2) 上水道：有り 3) 下水道：無し 4) 公営ガス：無し 5) 最寄施設：町立西小学校まで140m、町立中学校まで600m 開店予定（1年以内）のドラッグストアまで140m 医療機関まで580m、金融機関まで380m 6) その他：売却予定地は、令和8年9月30日（水）まで、敷地全体を工事現場事務所として利用中である。		

4. 位置図



5. 提案施設の内容

(1) 満たすべき条件

- ① 千代田町内の子育て世代の定住促進につながる賃貸の共同住宅の建設及び管理運営に関する提案であること。
- ② 管理期間は、入居募集開始から20年以上とする。
- ③ 提案施設については、次に示す基準をすべて満たすこと。

【事業要件】

1) 入居者	賃貸住宅の入居者（世帯）が小学生以下の子どもを養育している子育て世帯である。
2) 入居募集	賃貸住宅の入居募集は、募集開始から3か月間は子育て世帯（小学生以下の子どもを養育）に限定して居住者募集を行うこと。ただし、3か月以上の間、入居者を確保できない場合は、子育て世帯以外の者を入居させることができる。少なくとも10年間は、入れ替わりの際も同様の入居者募集とする。
3) 住戸の専有面積	40㎡以上である。
4) 耐震対応	対象住戸を含む建物は、新耐震基準に適合している。
5) 省エネ対応	住宅が省エネ基準に適合している。
6) 居住者等による交流を促す施設の設置	次のいずれかの取り組み事項を行うこと。 ○交流場所として利用できる多目的室（キッズルーム、集会室）の設置 ○プレイロット（遊具・水遊び場・砂場）の設置 ○家庭菜園の設置

	○交流用ベンチの設置
7) 1棟当たり戸数	10戸以上であること。
8) 建築物の規模	容積率100%以内かつ高さ10m以内である。 階数は、2階建または3階建である。
9) 家賃設定基準	近傍同種の共同住宅の家賃額と均衡を失しない額である。
10) 建設及び入居受入対応	所有権移転後、1年以内に工事着工し、2年以内に入居者募集を行うこと。

【子ども安全確保に資する設備の設置】

<p>1) 住宅内での事故防止</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 衝突による事故を防止する <ul style="list-style-type: none"> ・ 造りつけ家具の出隅等の衝突事故防止工事（面取り加工） ・ ドアストッパーまたはドアクローザーの設置 ○ 転倒による事故を防止する <ul style="list-style-type: none"> ・ 転倒による事故防止工事（洗面・脱衣室の床はクッション床） ・ 人感センサー付玄関照明設置 ・ 足元灯等の設置 ○ 転落による事故を防止する（バルコニー・窓などからの転落防止） <ul style="list-style-type: none"> ・ 転落防止の手すり等の設置 ○ ドアや窓での指つめ・指はさみを防止する <ul style="list-style-type: none"> ・ ドアや扉へ指詰め防止工事 ○ 危険な場所への進入や閉じ込みを防止する <ul style="list-style-type: none"> ・ 子どもの進入や閉じ込み防止のための鍵の設置 ・ チャイルドフェンス等の設置 ○ 感電や火傷を防止する <ul style="list-style-type: none"> ・ シャッター付コンセント等の設置 ・ 火傷防止用カバー付き水栓、サーモスタット式水栓等の設置 ・ チャイルドロックや立消え防止等の安全装置が付いた調理器の設置
<p>2) 子どもの様子を見守り</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 子どもの様子を把握しやすい間取りとする <ul style="list-style-type: none"> ・ 対面形式のキッチンの設置 ・ 子どもを見守れる間取りへの工事（キッチンに面したりビング）
<p>3) 不審者の侵入防止</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 不審者の侵入を防止する <ul style="list-style-type: none"> ・ 防犯性の高い玄関ドア等の設置 ・ 防犯フィルム、防犯ガラス、面格子等の設置 ・ 防犯カメラ設置（録画機能のあるカメラ付きインターホンの設置含む）
<p>4) 災害への備え</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 災害時の避難経路の安全を確保する <ul style="list-style-type: none"> ・ 家具の転倒防止措置のための下地処理工事 ・ 避難動線確保工事
<p>5) 防犯安心性の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 防犯安心性の確保を行う <ul style="list-style-type: none"> ・ 宅配ボックスの設置

(2) 禁止する用途

次に定める用途には使用できません。

- ① 青少年に有害な影響を与える用途
- ② 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号に定める暴力団その他の反社会的団体及びこれらの構成員がその活動のために利用する用途
- ③ 公序良俗に反する用途
- ④ その他、町が本事業の主旨にふさわしくないと判断する用途

(3) 整備・管理運営条件

事業者は、提案施設の整備及び管理運営にあたり、次の条件をすべて満たすこととします。

- ① 施設の整備・管理運営等の事業全体について、関係法令を遵守した計画としてください。
- ② 日影、風害、電波障害、景観など、周辺の農地や住宅等に与える影響に十分配慮した計画としてください。

(4) 補助金制度

町の補助金交付要綱に基づき、交付決定を受けることができれば、整備費にかかる事業費への一部へ充当するための補助金を定額で交付いたします。

【補助金の概要】

千代田町では、千代田町子育て世帯向け民間賃貸共同住宅建設支援事業補助金交付要綱に基づき、事業者が申請のうえ交付決定を受けることができれば、予算の範囲内において最大で 10,000,000 円の補助金 を交付します。

ただし、建物完成後の交付となるため令和8年度又は令和9年度一般会計予算（補正予算）において、町議会にて可決されなかった場合は、この限りではありません。

【交付条件の概要】

国土交通省では、共同住宅（賃貸住宅）を対象に、事故防止や防犯対策などの子どもの安全・安心に資する住宅の新築の取り組みや、子育て期の親同士の交流機会の創出に資する居住者間のつながりや交流を生み出す取り組みに対する支援事業として、「子育て支援型共同住宅推進事業」を実施しております。

そこで、国土交通省が定める、スマートウェルネス住宅等推進事業補助金交付要綱（令和8年4月7日 国住心第415号）に基づく、「子育て支援型共同住宅推進事業（賃貸住宅建設型）」の事業採択を受けて進める事業者に対して、建物完成後に別途、町から前述の補助金を交付いたします。

<参考（令和8年度情報）>

子育て支援型共同住宅推進事業 補助金交付申請等要領（抜粋）

①賃貸住宅建設型

・補助対象事業費

子育て支援型共同住宅（子どもの安全確保に資する設備の設置）及び居住者等による交流

を促す施設の新築工事に要する総工事費（子育て支援型共同住宅ではない住戸が含まれる場合など、工事費の一部に補助申請しない部分が含まれる場合は、工事費按分等により補助対象を特定します）。また、補助対象外の費用も除きます。

・補助率

補助対象事業費の 1/10 以内の額

・補助金の額の上限

次表の A・B の補助対象事業ごとに計算した上限額の合計

新築工事に係る補助金の補助率と額の上限			
事業区分	補助対象事業	補助率	補助金の額の上限
賃貸住宅 建設型	A 子育て支援型共同住宅の建設	1/10	住宅の戸数に 125 万円を乗じた額
	B 居住者等による交流を促す施設の建設		1 棟ごとに 625 万円

<計算例> 1 棟 20 戸を全て子育て支援型共同住宅として新築する場合を想定

【補助金の額】

補助金は、補助対象事業費（総工事費）に補助率を適用して計算します。

例えば、新築の総工事費が 1 棟 20 戸で 3.5 億円の場合は、

$$3.5 \text{ 億円} \times 1/10 = 3,500 \text{ 万円} \text{ が、補助金の額です。}$$

【補助金の額の上限】

表にある A・B の補助対象事業ごとに計算した上限額の合計を適用します。

例えば、子育て支援型共同住宅が 1 棟 20 戸の場合は、

$$125 \text{ 万円/戸} \times 20 \text{ 戸} + 625 \text{ 万円/棟} = 3,125 \text{ 万円} \text{ が、上限額です。}$$

以上の計算例では、補助金の額 3,500 万円が上限額 3,125 万円を上回るため、3,125 万円が最終的な補助金申請額となります。

【事前相談期間】・・・期間中に事前審査をクリアする必要があります。

<賃貸建設型>

令和 8 年 4 月 7 日（火）～令和 8 年 9 月 30 日（水）

【交付申請受付期間】・・・ J グランツ（補助金電子申請システム）利用

<賃貸建設型・賃貸改修型・分譲改修型>

令和 8 年 4 月 7 日（火）～令和 9 年 2 月 26 日（金）

●子育て支援型共同住宅推進事業の問い合わせ先●

※国土交通省 [子育て支援型共同住宅推進事業の事務事業者のホームページ](#)です。

[こちらで補助金の交付申請に係ることをご確認いただけます。](#)

事務局：子育て支援型共同住宅サポートセンター

ホームページ：<https://kosodate-sc.jp/>

電話：03-6659-8875

受付時間：10:00～17:00（土、日、祝日、年末年始を除く）

e-mail：info@kosodate-sc.jp

e-mail：takuhaibox@kosodate-sc.jp

第2 事業者の募集及び選定に関する事項

1. 事業者選定の方法

本事業は、「千代田町子育て支援型共同住宅推進事業」として、子どもと親の双方にとって健やかに子育てできる施設の整備及び管理運営を提案いただくものです。

また、事業者の募集及び選定方法は、民間事業者の有する能力・ノウハウを総合的に評価して選定するため、公募型プロポーザル方式によるものとし、最も優れた提案を行った応募者を優先交渉権者（事業予定者）として選定します。

2. 選定の手順及び予定スケジュール

選定の手順及び予定スケジュールは、次のとおりです。

項目	日程
○実施要領の公表・配布開始	令和8年5月15日（金） 町HPにより公表・配布
○現地見学会は開催予定なし	常時見学可能ですが、敷地内立入は事前協議のこと。 ※申し込み前に、現地を可能な限りご確認ください。
○質問書の受付期間	令和8年5月15日（金）～ 6月5日（金）
○質問に対する回答	令和8年6月11日（木）までに、随時回答します。
○参加申込書の提出期間	令和8年5月15日（金）～ 6月12日（金）
○参加申込書の審査・決定通知	令和8年6月15日（月）～ 6月19日（金）
○企画提案書の提出期間	令和8年6月22日（月）～ 6月26日（金）
○審査会（プレゼンテーション及びヒアリング）	令和8年7月中旬を予定 ※6月下旬に開催日の決定通知
○審査決定通知（優先交渉権者の決定）	令和8年7月下旬を予定 ※対象者への通知及び町ホームページで公表
○土地売買契約の締結	審査決定通知より2週間以内に契約を締結します。 （7月下旬～8月上旬）
○土地売買代金の納付	契約成立から30日以内に納付が必要です。
○土地所有権移転登記	代金納付後速やかに、町が所有権移転登記を行います。 ※実際の土地の引き渡しは、10月1日以降を予定。
【参考】 町補助金交付申請等	千代田町子育て世帯向け民間賃貸共同住宅建設支援事業補助金交付要綱に基づき、交付決定を受けることができれば建物完成後に、補助金を交付します。

3. 参加資格に関する事項

(1) 応募者の構成

① 応募者の定義

応募者は、町の求める条件を満たした提案施設を整備し、かつ管理運営することができる企画力、資力、社会的信用度、技術的能力、施設運営能力及び実績を有する個人又は、単独の法人並びに複数の法人（以下、「構成法人」という。）により構成されるグループ（以下、「応募グループ」という。）とします。（以下、「応募者」という。）

なお、優先交渉権者となった応募者が、本事業を遂行するために、会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社として特別目的会社（Special Purpose Company）（以

下、「SPC」という。)を設立し、町と構成法人が個別に土地売買契約を締結する代わりに、当該SPCを町と土地売買契約を締結する主体としても構いません。

ただし、SPCを設立する場合は、次の要件をすべて満たさなければなりません。

- 1) 応募グループの構成法人のうち代表法人は必ずSPCに出資すること。
- 2) 代表法人は、SPCの出資者のうち最大の出資を行うこと。
- 3) 出資者である構成法人は、本事業が終了するまでSPCの株式を保有するものとし、町の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行わないこと。

② 代表法人の選定

- 1) 応募グループにあつては、構成法人の中から、応募手続きを行う代表法人を定め、資格確認書類の提出時に明らかにするものとします。
- 2) 応募グループにあつては、代表法人は、契約協議など町との調整・協議等における窓口役を担うものとします。

③ 協利法人の選定

- 1) 応募者は、応募者以外の者で、本事業の開始後、応募者から直接業務の一部を受託又は請け負うことを予定している者（以下、「協利法人」という。）の選定ができます。
- 2) 次に該当する協利法人については、事業提案書の提出時に管理運営における実施体制について明記するものとします。
 - a 提案施設を賃借、又は運営委託する協利法人
 - b 提案施設の設計に関わる協利法人
 - c 提案施設の建設に関わる協利法人
- 3) 応募者は、千代田町建設工事請負業者等指名停止措置要綱(平成 18 年告示第 73 号)に基づく、指名停止措置を受けている者、千代田町の事務事業からの暴力団排除に関する要綱(平成 24 年告示第 103 号)に基づく入札参加除外を受けた者又は同要綱に掲げる措置要件に該当する者を、協利法人及び協利法人の資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方（以下、「協利法人等」という。）としてはならないものとします。これらの事実が確認された場合、町は応募者に対し、協利法人等への選定の解除を求めることができます。

④ 複数応募の禁止

- 1) 応募者又は応募者と資本関係（※1）若しくは人的関係のある者（※2）は、他の応募グループの構成法人になることはできないものとします。
 - （※1）資本関係のある者
以下のいずれかに該当する二者の場合。
 - a 親会社（会社法第 2 条第 4 号及び会社法施行規則第 3 条の規定による親会社をいう。以下同じ。）と子会社の関係にある場合
 - b 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合
 - （※2）人的関係のある者
以下のいずれかに該当する二者の場合。
 - a 一方の会社の代表権を有する者（個人事業の場合は代表者。以下同じ。）が、他方の会社の代表権を有する者を現に兼ねている場合

- b 一方の会社の代表権を有する者が、他方の会社の会社更生法第 63 条又は民事再生法第 64 条第 2 項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合
 - 2) 協力法人のうち、次に該当する業務の協力法人は、複数の応募者の協力法人となることはできないものとします。
 - a 提案施設の設計に関する業務
 - b 提案施設の建設に関する業務
- ⑤ 応募者に参加資格要件を欠く事態が生じた場合の措置
- 1) 公告の日から優先交渉権者決定日までの間に、応募者に参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、当該応募者は原則として失格とします。
ただし、応募グループによる応募の場合は、当該応募グループの申し出により、町の承認を条件として参加資格要件を欠く構成法人（ただし、代表法人を除く）の変更ができるものとします。
 - 2) 優先交渉権者決定日から本事業に係る土地売買契約の締結日までの間に、応募者に参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、本事業に係る土地売買契約を締結せず、優先交渉権の取り消しを行うことがあります。
この場合、町は一切責を負わないものとします。ただし、応募グループによる応募の場合は、当該応募グループの申し出により、町の承認を条件として参加資格要件を欠く応募グループの構成法人（ただし、代表法人を除く）の変更ができるものとし、町は変更後の応募グループと本事業に係る土地売買契約を締結できるものとします。

(2) 応募者の参加資格要件

応募者は、次のいずれにも該当しないものとします。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者、又はその者を代理人、支配人その他使用人として使用する者。
- ② 本事業の公告の日から契約締結日までの間に、千代田町建設工事請負業者等指名停止措置要綱に基づく、指名停止措置を受けている者。
- ③ 本事業の公告の日から契約締結日までの間に、千代田町の事務事業からの暴力団排除に関する要綱（平成 24 年告示第 103 号）に基づく入札参加除外の措置を受けている者及び入札参加有資格者でない者にあつては当該措置要件に該当する行為を行っている者。
- ④ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 26 条第 2 項の規定による事務所の閉鎖命令を受けている者。
- ⑤ 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立てをなされている者。ただし、同法に基づく再生計画認可の決定を受けている者を除く。
- ⑥ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続き開始の申立てをなされている者。ただし、同法に基づく再生計画認可の決定を受けている者を除く。
- ⑦ 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）第 64 条による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項の規定による会社整理の開始の申立て又は同条第 2 項の規定による通告がなされている者
- ⑧ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づき破産の申立てがなされている者。
- ⑨ 本事業の公告日において、法人税、所得税、消費税及び地方消費税並びに、群馬県

が課税する県税、千代田町が課税する町税の滞納がある者。

4. 応募手続き等

(1) 事業者説明会の開催

町の担当職員による本事業の説明会及び現地案内会の実施は予定していません。

(2) 質問の受付

本要項等に記載された内容に関する質問を次のとおり受け付けます。これ以外による質問の提出は無効とします。

- ① 提出方法：町ホームページより、公募型プロポーザルに関する様式集の「質問書（様式1）」のファイル入手、必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付し、下記の提出先に送信してください。なお、メールタイトルは「募集要項等に対する質問（個人名又は法人名）」と明記してください。
- ② 提出先：千代田町役場 総務課 財政係
- ③ 電子メール：zaisei@town.chiyoda.gunma.jp
- ④ 受付期間：令和8年5月15日（金）～ 6月5日（金）午後5時まで

(3) 質問に対する回答

受け付けた質問に対する回答は、次のとおり町ホームページで公表します。

- ① 公表時期：令和8年6月11日（木）午後5時までに随時公表します。
- ② 留意事項：受け付けた質問に対する回答は個別に行いません。
質問を行った個人又は法人名は、公表しません。意見の表明と解される質問及び本事業に関係のない事項等の質問に対しては、回答しません。

(4) 参加申込み

応募者（応募グループの場合は代表法人）は、参加資格に関する確認のため、参加申込書、その他参加資格審査等の必要書類を提出してください。

参加資格を審査のうえ、有資格者には令和8年6月5日（金）までにプロポーザル参加資格確認結果を通知します。

- ① 受付期間：令和8年5月15日（金）～ 6月12日（金）
※期間中の午前9時から午後5時まで
- ② 提出方法：持参による。（郵送等による提出は受け付けません。）
- ③ 提出先：千代田町役場 総務課 財政係（千代田町大字赤岩 1895-1）
- ④ 提出書類：様式集の「参加申込書（様式2）」及び「参加申込書添付書類一覧（様式2別紙）」を参照のこと。
- ⑤ 参加申込書提出後の辞退：参加申込書を提出後に辞退する場合は、速やかに様式集の「参加辞退届（様式4）」を提出してください。
なお、提出資料は返却しません。

(5) 企画提案書の受付

参加資格を有する応募者（以下、「提案者」という。）は、プロポーザル参加資格確認結果通知を受けた後、企画提案書を次のとおり提出してください。

- ① 受付期間：令和8年6月22日（月）～ 6月26日（金）
※期間中の午前9時から午後5時まで

- ② 提出方法：応募者（応募グループの場合は代表法人）の持参によること。
郵送等によるものは受け付けません。
- ③ 提出先：千代田町役場 総務課 財政係（千代田町大字赤岩 1895-1）
- ④ 提出書類：様式集の「企画提案書（様式5-1、様式5-2、様式5-3、様式5-4、様式5-5、様式5-6、様式5-7、様式5-8、様式5-9）」
をご確認のうえ、提出をお願いします。

(6) プレゼンテーション及びヒアリングの実施

提出された企画提案について、プレゼンテーション及びヒアリングを次のとおり実施します。審査は、提案者からの提出書類、企画提案書、プレゼンテーションの内容を比較・検討し、総合的に審査・採点することにより、最高点となった提案者を優先交渉権者とします。

なお、提案内容が本要項第1の5(1)に記載の満たすべき条件を満たしていない場合は、提案内容の優劣に関わらず優先交渉権者として選定しないこととします。

- ① 実施予定日：令和8年6月下旬 ※6月中旬に開催日時を通知します。
※実施順は、企画提案書の提出順とし、開始及び終了時刻は提案者（応募グループの場合は代表法人）に別途通知します。
- ② 開催場所：千代田町役場 2階 第1会議室

5. 審査及び選定に関する事項

(1) 選考委員会の設置

選考委員会において事業提案の審査を行い、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

(2) 審査の内容

企画提案の審査は、提案書に記載の提案内容について、総合的な評価を行います。

選考委員会は非公開とします。なお、最高得点を得た提案者が2者以上いる場合は、下記の①の項目中の得点が高い提案者をより上位の交渉権者とします。

なお、①の得点についても同点となった場合は、②、③、④、⑤の順にそれぞれ比較し検討します。

① 住宅・付帯施設【40点】

- ・建物・駐車場などの施設、及びその全体レイアウトに工夫が見られるか。
- ・間取り・居室空間・水回り等の住宅設備について、子育て世帯の入居に繋がる工夫が見られるか。
- ・子育て世帯の入居者等による交流を促す施設の設置に工夫が見られるか。
(例：キッズスペース、集会室、広場、遊具、ベンチ、家庭菜園の設置など)

② 管理・運営【30点】

- ・事業収支計画の実現性についてどう考えているか。
- ・住宅設置後の管理・運営方針についてどう考えているか。
- ・管理・運営期間についてどう考えているか。

③ 地域貢献【10点】

- ・千代田町内の活性化や、子育て世帯の親子が便利で快適に暮らせるまちづくりについて工夫が見られるか。(例：地域住民に好影響を与えられるような工夫や町全体のイメージアップにつながるなど)

④ 事業実績【10点】

- ・本事業と同規模程度以上の賃貸共同住宅の整備・運営に関する事業や、類似事業の実績があるか。

⑤ 購入希望価格【10点】

- ・事業用地の購入価格について、どのように考えているか。
(他者との比較：購入希望価格÷最高購入希望価格×10)

(3) 審査結果の通知及び公表

審査結果は、すべての応募者(ただし、応募グループの場合は代表法人)に対して文書で通知するとともに、町ホームページにて公表します。

なお、審査結果公表時には、すべての応募者名及び得点合計を公表します。

第3 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1. 事業者が提供する施設及びサービスの水準

町と土地売買契約を締結した提案者（以下、「事業者」という。）は、自らの業務範囲について、本要項に規定する水準の施設の整備及び賃貸サービス等を提供することとします。

2. 責任分担の考え方

町と事業者の責任分担のうち、主要なものは次のとおりとします。また本要項に示されていない事項は、双方の協議により定めるものとします。

(1) 埋蔵文化財調査に関するリスク・責任等の分担

埋蔵文化財分布図では、文化財は確認されていませんが、事業者は文化財担当部署（町教育委員会事務局）と協議のうえ、状況によっては必要な措置を講じてください。

(2) 地中障害物に関するリスク・責任等の分担

用地地中に予見することができなかった地中障害物により提案施設の整備にあたって重大な支障が生じる場合であっても、町は一切責任を負いません。

(3) 存在が確認されている既存構造物について

既存構造物の詳細については、現地調査等の実施により、事業者が自らの責任において把握するものとし、町は既存構造物に係る現況把握調査、撤去、その他一切の費用及び責任を負担しません。

(4) その他土地の瑕疵に関するリスク・責任等の分担

- ① 土壌汚染の有無に関する調査については、地歴調査（水質汚濁防止法上の届出履歴）において特定施設が確認されないため、町は法令上の自主調査は不要と判断していません。
- ② 事業者が土壌汚染に関する自主調査が必要と判断する場合は、事業者が自らの責任と負担により当該調査を行うものとします。事業者判断による自主調査を実施した結果、基準値を超える物質の存在が確認された場合でも、町は対策にかかる費用負担は行いません。
- ③ その他、新たに調査及び対策等を実施する必要があると認められる場合は、町と事業者が協議の上、方針を決定することとします。

(5) 施設の企画、設計、建設、運営に係るリスク・責任等の分担

- ① 事業者の提案内容に起因する損害については、事業者が全ての責任を負うこととします。
- ② 計画内容及び建設工事に係る近隣への説明は事業者が行うものとし、事業者がこれらに関する責任を負うこととします。
- ③ 法令変更及び不可抗力等により設計変更、工期延長、建設費用の増加等が生じた場合は、事業者が責任を負うこととします。
- ④ 提案施設に瑕疵のあることが判明した場合、事業者はその賃借人等に対して誠実な対応とともに、責任を負うこととします。
- ⑤ 事業者は、施設の安定的かつ継続的な運営について、責任を負うこととします。

第4 契約等の考え方

1. 土地売買契約

町は、優先交渉権者と土地売買契約を締結します。優先交渉権者は町と土地売買契約を締結した後、町が指定する期日（売買契約の成立から30日以内）までに売買代金の全額を納付していただきます。

前文の所有権移転に係る登記手続きは、町が行うものとし、これに係る登録免許税は、事業者の負担とします。なお、現在、隣接の商業施設の新築工事等の関係から、売却予定の土地を貸し出しているため)土地の引き渡しは、令和8年10月1日以降の引き渡しとなります。

2. 供用開始義務

原則として、事業提案書に記載された提案施設の供用開始予定日までに提案施設の建設を完了し、賃貸共同住宅の入居募集の開始を行うこととします。

ただし、社会情勢の変動等、事業者の責めによらない事由により供用開始が遅れる場合についてはこの限りではありません。

3. 町の承諾事項

次に掲げる行為については、あらかじめ町の書面による承諾が必要です。

- (1) 土地の形質を変更しようとするとき
- (2) 建物等の所有権を移転しようとするとき
- (3) 社会情勢の変動等、事業者の責めによらない事由により事業提案書の内容を変更しようとするとき

4. 地質調査の実施に係る条件

優先交渉権者は、優先交渉権者決定後の手続き等の期間において、町の承諾を得て、地質調査など敷地の掘削による事前調査を実施することができます。

5. 優先交渉権の解除

契約締結までの間に、契約を締結することが著しく不相当と認められる事情が生じた場合は、優先交渉権を取り消す場合があります。また、優先交渉権が取り消された場合について、準備等に要した費用について、町では補償しません。

6. 町の契約解除権に係る条件

- (1) 町は、事業者が本要項に定める諸条件に反したとき、又は土地売買契約に定める契約条件等に違反等したときは、催告によらず土地売買契約を解除することができることとします。
- (2) 事業者の契約違反等の理由により、町が事業者との土地売買契約を解除し、町に損害が生じた場合には町は事業者に賠償を請求することができることとします。

7. 次点交渉権者との契約交渉及び地位の第三者譲渡

優先交渉権者の辞退等により土地売買契約の締結ができない場合、次点交渉権者と契約の交渉を行います。

8. 不当介入に対する措置

- (1) 事業者は、この契約の履行に当たり、暴力団員又は暴力団密接関係者から、暴力団を利することとなるような社会通念上不当な要求又は契約の適正な履行を妨げる行為（以下、「不当介入」という。）を受けたときは、直ちに町に報告するとともに、警察に届け出るものとします。
- (2) 事業者は、協力法人等が暴力団員又は暴力団密接関係者から不当介入を受けたときは、直ちに町に報告するとともに、協力法人等に対して、警察に届け出るよう指導しなければならないものとします。

9. その他

- (1) 企画提案書作成等、本プロポーザル参加に要する費用は参加者の負担とします。
- (2) 事故の発生等により必要と判断した場合、本プロポーザルの中止、延期又は取り消しをすることができることとします。この場合において、本プロポーザルに参加しようとする者に損害が生ずることがあっても町はその責を負いません。
- (3) 提案参加者が1者の場合でも、本プロポーザルは成立し、その場合は、1者について審査した上で優先交渉権者として適当と認めた場合は、優先交渉権者に選定します。
- (4) 提出書類に虚偽または不正の記載があった場合は、参加申込書又は企画提案書を無効とします。
- (5) 提出書類の返却は行いません。
- (6) 提出後は、内容について追加・変更・差替は一切認めません。
- (7) 提出された企画提案書等は、本プロポーザルの目的以外に使用しません。
- (8) 提案における著作権等には十分注意した上で提案してください。万一これらに係る紛争等が発生した場合は、提案参加者の責任において解決してください。
- (9) 採点票及び提出された企画提案書の一部等は、千代田町情報公開条例（平成13年条例第1号）に基づき第三者から公文書開示請求があった場合、情報公開請求の対象となります。ただし、本プロポーザル選考期間中は、千代田町情報公開条例第7条第5号の規定に基づき、開示の対象にはなりません。
- (10) 優先交渉権者の通知をもって本事業の契約を確約するものではありません。