

諫早西部団地開発事業

公募要項

令和7年3月

長崎県住宅供給公社

1. 事業の趣旨	1
2. 事業の概要	1
(1) 公募名	1
(2) 公募の実施主体	1
(3) 公募の目的	1
(4) 事業地の概要	2
3. 応募の条件	3
(1) 公募区域	3
(2) 事業方式	3
(3) 事業者選定方式	4
(4) 売却対象地面積及び最低売却価格	4
(5) 事業費用	5
(6) 事業スケジュール	5
(7) 段階的施工	5
4. 整備予定地の概要	6
(1) 整備予定地	6
(2) 土地利用規制	7
(3) ゾーニング図	8
5. 事業の内容	9
(1) 宅地等造成・販売	9
(2) 関係機関協議	9
(3) 関連公共施設の整備	9
(4) 維持管理	9
(5) 公園	9
(6) 調整池	10
(7) その他の一般的事項	10
(8) 上下水道	10
(9) 無電柱化	10
(10) 整備に関する条件等	10
(11) 埋蔵文化財調査	11
(12) 環境調査	12
(13) 土砂災害警戒区域	12
(14) 公社及び市が整備する施設	12
(15) 公社の支援	12
(16) 参考資料	13

(17) 事業における役割分担	13
6. 応募資格	14
(1) 次の 1)～2)に該当すること。	14
(2) 以下の①～⑦のいずれにも該当しないこと。	14
7. 提案書の項目	15
(1) 事業実施体制等	15
(2) 資金計画・収支計画	15
(3) まちづくり・土地利用計画等	15
(4) 地域貢献・事業工程	15
(5) 購入価格	15
8. 公募スケジュール	16
9. 応募手続き	17
(1) 提出先	17
(2) 配布資料送付依頼書及び秘密保持誓約書の提出	17
(3) 参加表明書等の提出	17
(4) 提案書の提出	18
(5) 質問及び回答	18
10. 応募に関する注意事項	19
(1) 応募者	19
(2) 費用負担	19
(3) 提出書類の取り扱い	19
(4) 守秘義務	19
(5) 失格	20
11. 審査・選定・契約手続き	21
(1) 審査対象	21
(2) 審査の方法	21
(3) 優先交渉権者等の選定	21
(4) 基本協定の締結	21
(5) 契約手続きにおける交渉の有無	22
(6) 契約の締結	22
(7) 契約の締結にかかる諸費用の負担	22
12. 事業の適正かつ確実な実施の確保	23
(1) 基本的考え方	23
(2) 予想されるリスクと責任分担	23
(3) 事業期間中の事業者と公社の関わり	23

1. 事業の趣旨

長崎県住宅供給公社（以下「公社」という。）は、良好な住宅地の大量供給を目的に、平成10年から諫早西部団地の造成・販売を進め、これまでに、南側エリア、東側エリアや商業エリアにおいて住宅等を供給してきた。

一方、西側及び北側の約35haの未整備エリアは、近年の社会情勢や住宅ニーズが大きく変化していることから、これに対応したまちづくりに見直す必要があり、令和4年10月に長崎県（以下「県」という。）、諫早市（以下「市」という。）及び公社で「諫早西部団地の未処分地におけるまちづくり方針」（以下「まちづくり方針」という。）をとりまとめた。

本公募要項は、このような経緯を踏まえ、諫早西部団地開発事業の一環として、約35haのうち約21haについては、民間事業者（以下「事業者」という。）へ土地を売却し、まちづくり方針に沿った宅地等造成・整備を行う事業者の公募、応募した事業者の審査、優先交渉権者の選定及び契約の締結の諸手続きを定めるものである。

2. 事業の概要

(1) 公募名

諫早西部団地開発事業

(2) 公募の実施主体

公 募 者：長崎県住宅供給公社

住 所：〒850-0035 長崎県長崎市元船町17番1号

(3) 公募の目的

公社が保有する事業地のうち約21haを売却のうえ、まちづくり方針に沿った土地利用となるように効率的・効果的な開発を行う事業者を公募する。

(4) 事業地の概要

場 所：諫早市破籠井町外

面 積：約 35 h a のうち売却対象地面積は約 21 h a（登記簿面積）

地 権 者：長崎県住宅供給公社 ※一般地権者なし

区域区分：市街化区域（B・C・D ゾーンの一部に市街化調整区域あり）

図 3、図 4 参照

用途制限：A ゾーン：第 1 種中高層住居専用地域

B ゾーン：第 1 種低層住居専用地域

C ゾーン：第 2 種中高層住居専用地域

D ゾーン：第 1 種住居地域

3. 応募の条件

(1) 公募区域

区域は A～D ゾーンのパ募とする。

複数のゾーンにまたがる応募が好ましいが、単独のゾーンでの応募も可能とする。

A～D ゾーン内に公社が保有する土地を公募対象地面積とする。ただし、公社及び市が整備する公園及び道路等の面積は除く。

公募区域に隣接する民有地については、公社による買収は実施しない。ただし、事業者が独自で用地買収等の交渉を行うことは妨げない。

(2) 事業方式

事業手法については、開発許可制度または土地区画整理事業の適用を想定しているが、事業者提案によるものとする（図 1、図 2 参照）。

なお、土地区画整理事業の場合、個人施行（公社の同意を得た者が施行者として、本事業を実施：同意施行方式）を想定している。

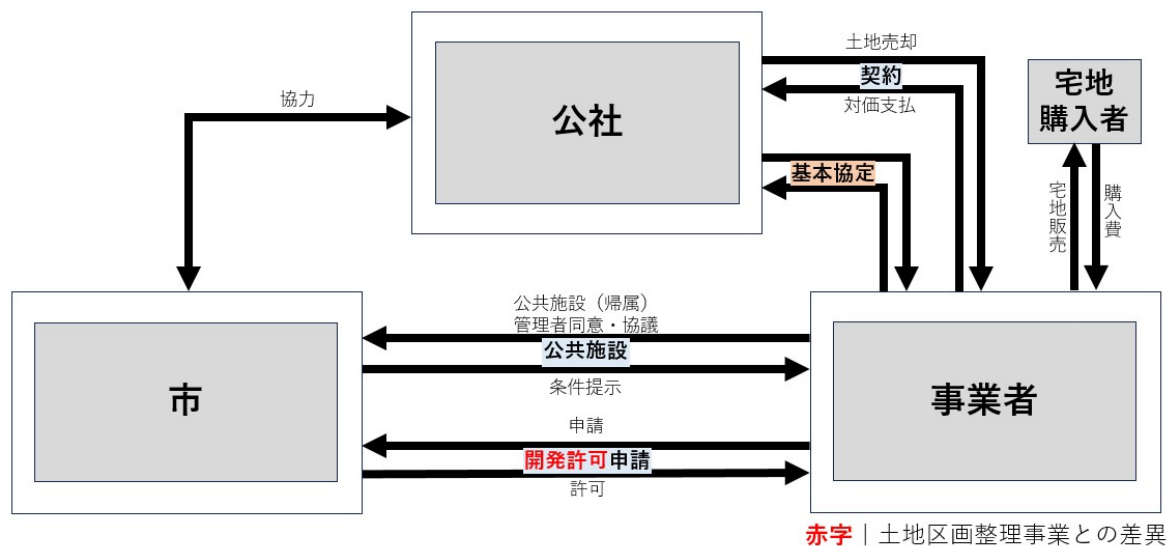


図 1 開発許可制度の事業スキーム

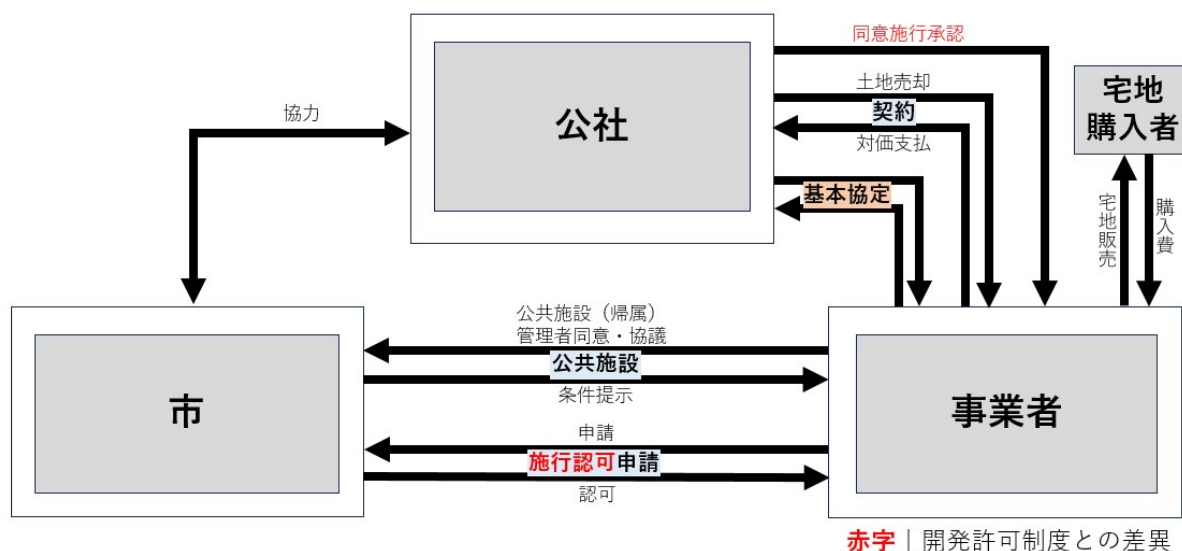


図 2 土地区画整理事業の事業スキーム

(3) 事業者選定方式

事業者選定方式はプロポーザル方式とする。

審査・選定は、外部委員及び行政で組織する審査委員会の審査を経て、公社が審査結果に基づき優先交渉権者等を決定する。

(4) 売却対象地面積及び最低売却価格

ゾーン	売却対象地面積 (㎡)	最低売却価格 (円)
A	5 1, 5 9 8. 5 7	8 3 4, 7 2 4, 0 0 0
B	1 6, 4 9 8. 4 1	2 6 2, 9 1 6, 0 0 0
C	5 0, 3 0 4. 6 3	8 5 6, 3 0 4, 0 0 0
D	8 9, 2 0 5. 7 1	6 4 3, 2 5 9, 0 0 0

- ・登記簿面積を売却対象面積として、実測面積と相違しても売買金額の精算は実施しない。
- ・売買金額は、最低売却価格以上とする。
- ・契約額の支払いは、売却対象地面積に占める完成宅地等面積の割合で契約額を按分した金額を、完成宅地に係る販売開始前までに一括支払い又は複数年の分割で支払うこと。

例) 第 1 期分譲として A ゾーン 2 ha 内の宅地等を先行販売する場合の支払い額は、
 $2 \text{ ha} \div 5.1 \text{ ha} \times \text{契約額}$ で算出

- ・分割支払いの場合は、契約日から４年以内に第１回の支払いを行うこと。それ以降は２年間に１回以上の頻度で支払いを行うこと。ただし、全ての契約額の支払い期限は契約日から１０年以内とする。

(5) 事業費用

公社及び市が行うインフラ整備以外は、全て事業者の費用負担とする。

(6) 事業スケジュール

- ・公募時期 令和６年度
- ・契約時期 令和７年度
- ・整備期間 契約日から１０年以内とする

なお、宅地供給ができる所から段階的に販売するなど早期分譲に努めること。

(7) 段階的施工

段階的施工による各ゾーンの開発手順は事業者の判断とするが、実施にあたっては各インフラ管理者と協議する必要がある。

4. 整備予定地の概要

(1) 整備予定地

ゾーン面積：A約 6.1 ha、B約 2.1 ha、C約 15.1ha、D約 11.7ha 合計約 35ha

売却面積：A約 5.2 ha、B約 1.6 ha、C約 5.0 ha、D約 8.9 ha 合計約 21ha

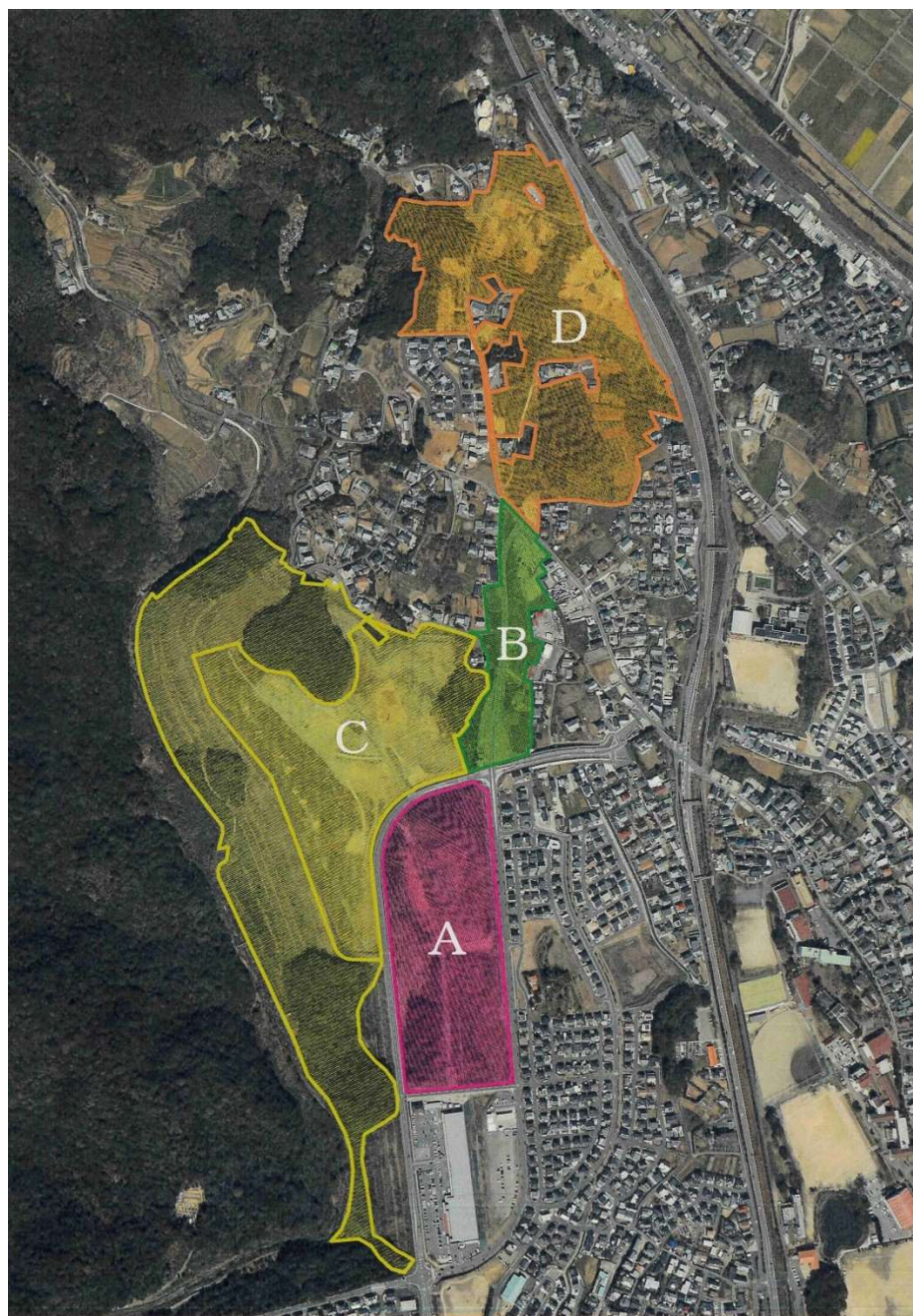
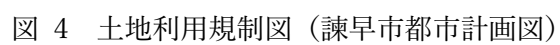


図 3 整備予定地

・市街化区域及び市街化調整区域（無着色部）



(3) ゾーニング図

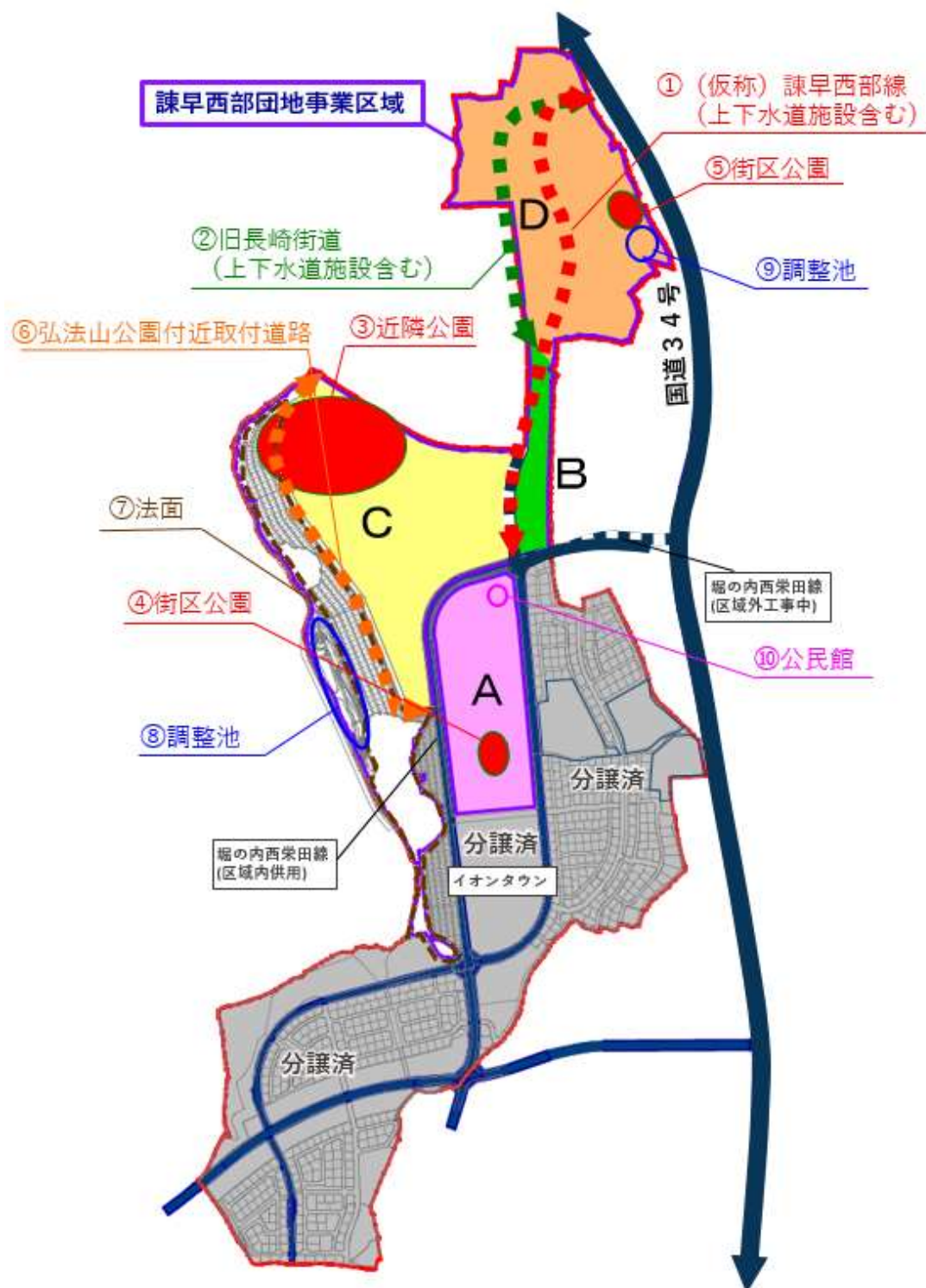


図 5 ゾーニング図

5. 事業の内容

事業者が実施する業務の概要は以下のとおりである。なお、事業者は関連公共施設の整備を含め、まちづくり方針に沿った開発を行うこと。以下、丸囲み番号は図 5 のゾーニング図の関連公共施設の番号を示す。

【事業者が実施】

(1) 宅地等造成・販売

宅地等造成・整備に関して調査、測量、設計、施工及び宅地等の販売は事業者が行う。

(2) 関係機関協議

宅地等造成に関する関係機関との協議（市街地調整区域を含む）は事業者が行う。なお、県及び市との協議については、必要に応じて公社が支援を行う。

(3) 関連公共施設の整備

宅地等造成に関する区画道路、上下水道施設、緑地公園等の関連公共施設の調査、測量、設計及び施工の各業務は事業者が行い、整備後に市へ移管する。なお、公社及び市が整備する施設は除く。

(4) 維持管理

契約後、売却対象地の除草等の維持管理は事業者の負担で行う。

事業者が整備した関連公共施設は、市へ移管した後、事業者において維持管理を5年間行う。

(5) 公園

Aゾーンの④街区公園、Cゾーンの③近隣公園の位置、範囲等については都市計画決定されている。また、Dゾーンの都市計画決定されている⑤街区公園の整備は事業者が行うこととなるが、広場を想定した公園整備であるため、市及び公社と協議すること。

(6) 調整池

Dゾーンの⑨調整池は、事業者が整備を行う。

(7) その他の一般的事項

1) 協議・許認可の取得

本事業における許認可の取得等は、事業者が行う。

2) 登記事務・確定測量

本事業に係る確定測量及び土地の地目変更、分筆、合筆等の登記事務は事業者が行う。

【留意事項】

(8) 上下水道

事業区域の上水道の給水能力は、1 日当たり 500 m³程度である。また、下水道は大村湾南部流域関連諫早市公共下水道の事業計画区域である。

(9) 無電柱化

各ゾーン内は無電柱化を条件としない。ただし、無電柱化している既存住宅地との関連から、①（仮称）諫早西部線及び A ゾーンを囲む周辺道路の道路敷地内に電柱は設置できない。

(10) 整備に関する条件等

- ・ 整備に伴って発生する残土は、事業者間で調整を行い、開発事業区域内で処理することを原則とする。なお、搬出先ゾーンの事業者が決定していない場合は、公社の指示により盛土等の施工管理を行い、その費用は事業者負担とする。
- ・ 売却対象地に存在する既存道路や水道等の撤去は事業者負担で行い、撤去方法については施設管理者と協議を行うこと。
- ・ ①（仮称）諫早西部線及び堀の内西栄田線の歩道を有する道路から宅地への進入は、歩行者の安全性を考慮し車両の直接乗り入れはできないため、各ゾーンの区画道路から車両乗り入れを行う必要がある。
- ・ A ゾーンの④街区公園及び⑩公民館の用地の造成切土は、事業者負担で行うこと。なお、公民館及び街区公園の用地は売却対象面積に含めない。

(11) 埋蔵文化財調査

D ゾーンには、下峰原高場遺跡、下峰原遺跡及び上峰原遺跡が含まれる。平成12年度までに埋蔵文化財発掘調査は一部実施済みであるが、工事実施においては関係機関との協議及び届け出が必要である。

なお、令和7年5月下旬に、D ゾーン内の図6の赤色枠内の【No1】～【No5】の5か所において今後、文化財保護法に基づく埋蔵文化財試掘調査を要することが判明した。なお、その試掘には2年間程度の期間がかかると想定されている。

【No1】区域は、その調査結果によっては、新たに埋蔵文化財包蔵地に追加指定される可能性がある。

また、既存の埋蔵文化財包蔵地内にある【No2】～【No5】の区域についても、試掘調査の結果によっては本調査が必要となる。なお、保存の必要性が低いことが判明した場合は、文化財保護法でいう「慎重工事」による開発事業が可能となる。その場合、工事中に文化財と思しき物がみつかった場合は市の文化財部局へ連絡し、その部局の指導に従うことが必要となる。

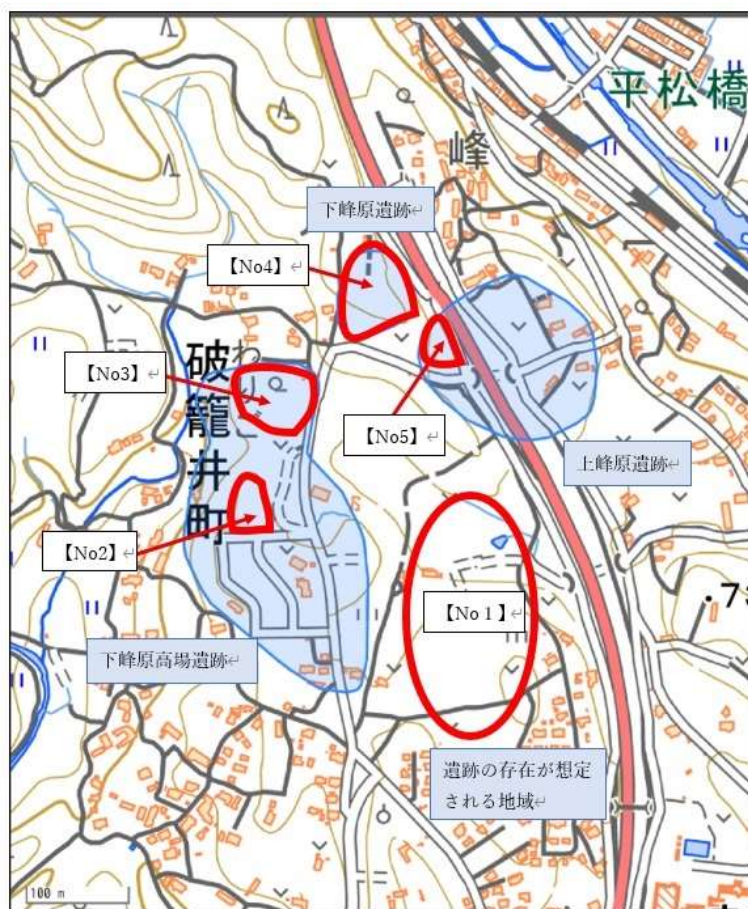


図6 文化財保護法に係る埋蔵文化財試掘調査を要する区域

(12) 環境調査

事業区域の環境影響評価（環境アセスメント）調査は、平成10年度までに実施済みであり、追加調査の必要はない。

【行政側が実施】

(13) 土砂災害警戒区域

Cゾーンの一部には、土砂災害警戒区域（通称「イエローゾーン」のうち、急傾斜地、地すべり）が指定されている。今後、警戒区域の見直しについて、公社は事業者と連携して県などの関係機関と協議する。

(14) 公社及び市が整備する施設

公社及び市は、下記の施設を整備する。 ※（17）の役割分担表を参照

- ①（仮称）諫早西部線及び②旧長崎街道（上下水道施設含む）、③近隣公園、④街区公園、⑥弘法山公園付近取付道路、⑦法面、⑧調整池、⑩公民館
なお、①（仮称）諫早西部線沿いの既存交差点においてラウンドアバウト交差点を計画している。

(15) 公社の支援

公社が実施した、地質調査、測量、設計等に関する資料、データ等を配布する。事業実施に係る法手続き、管理者協議、地元調整などについて、公社は事業者を支援する。

【A ゾーン】

- ・ A ゾーン用地概測図
- ・ 平成8年度地質調査 1箇所の柱状図

【B ゾーン】

- ・ B ゾーン用地概測図
- ・ 平成8年度地質調査 1箇所の柱状図
- ・ （仮称）諫早西部線の計画平面図、縦断面図、横断面図、標準断面図

【C ゾーン】

- ・ C ゾーン用地概測図
- ・ 盛土時の暗渠排水管配置図
- ・ 平成8年度地質調査 6箇所の柱状図
- ・ 令和3年度地質調査 2箇所の柱状図
- ・ 弘法山公園付近取付道路の計画平面図、縦断面図、横断面図、標準断面図

【D ゾーン】

- ・ D ゾーン用地概測図
- ・ 平成8年度地質調査 6箇所の柱状図
- ・ （仮称）諫早西部線の計画平面図、縦断面図、横断面図、標準断面図

(16) 参考資料

- ・諫早西部団地開発事業
<http://www.njkk.jp/kaihatsu.html>
- ・諫早西部団地の未処分地におけるまちづくり方針
<http://www.njkk.jp/images/sub/machidukuri-policy-fix.pdf>
- ・長崎県埋蔵文化財センター
<http://www.nagasaki-maibun.jp/index.html>
- ・土砂災害ハザードマップ（真崎町・破籠井町・堂崎町・白岩町・真崎本村名）
[3229.pdf \(city.isahaya.nagasaki.jp\)](http://www.city.isahaya.nagasaki.jp/3229.pdf)

【その他】

(17) 事業における役割分担

項 目	諫早市	公 社	事業者
測量調査設計	②旧長崎街道	①（仮称）諫早西部線（上下水道含む） ②旧長崎街道の上下水道施設 ③近隣公園 ④街区公園 ⑥弘法山公園付近取付道路 ⑦法面 ⑧調整池 ⑩公民館	①、②、③、④、⑥、⑦、⑧、⑩ 以外の施設の測量調査設計
道路の整備	①（仮称）諫早西部線 ②旧長崎街道 ⑥弘法山公園付近取付道路	①（仮称）諫早西部線の整備に必要な土工事 ⑥弘法山公園付近取付道路	①、②、⑥以外の道路の整備
公園の整備	③近隣公園及び④街区公園の整備	③近隣公園の整備に必要な造成	④街区公園の整備に必要な造成 ⑤街区公園の造成及び整備
上下水道の整備	①（仮称）諫早西部線及び②旧長崎街道に埋設する上下水道施設		①及び②に埋設する上下水道施設以外の整備
その他の公共施設の整備		⑦法面 ⑧調整池 ⑩公民館	⑨調整池 ⑩公民館用地の造成 公社及び市が整備する以外の道路、公園、調整池などの整備
公共施設の移管		整備した公共施設は市へ移管	
地元調整	施設等の計画、整備にあたっては、地元住民との協議、調整を十分行った上で県・市・公社・事業者が協力して実施するものとする		

6. 応募資格

応募する事業者は、長期にわたり継続して事業を行うことができる、十分な経験、信用、資力、運営能力等を有する単体企業又は共同企業体とする。

(1) 次の 1)～2)に該当すること。

1) 単体企業及び共同企業体

単体企業については、以下①②の要件及び（２）を満たす者、共同企業体については、以下②を代表構成員の要件とし、構成員の中に以下①の要件を満たす者が１者以上含まれること及び全ての構成員が（２）を満たす者であること。

- ① 建設業法第３条の規定に基づく土木工事業に係る建設業の許可を有すること。
- ② 宅地建物取引業法第３条の宅地建物取引業の免許を受けて宅地建物取引業を営んでいること。

2) 共同企業体の要件は以下①～②のとおり

- ① 構成員は、２者以上とし、代表構成員は１者とする。
- ② 代表構成員は、共同企業体による出資比率が最大の者であること。

(2) 以下の①～⑦のいずれにも該当しないこと。

- 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
- ② 長崎県が発注する工事等の契約に係る入札参加資格者の指名停止の措置要領に基づく入札参加停止処分を受けている期間にある者
- ③ 清算中の株式会社である事業者について、会社法に基づく特別清算開始命令がなされている者
- ④ 会社更生法に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法に基づく民事再生手続開始の申立てがなされている者
- ⑤ 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）による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条の規定による整理開始の申立て若しくは通告がなされている者
- ⑥ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条若しくは第 19 条の規定による破産の申立てがなされている者
- ⑦ 国税及び長崎県税を滞納している者

7. 提案書の項目

提案書は、以下の項目に基づき作成すること。

(1) 事業実施体制等

事業遂行能力があるかを確認するため、過去 15 年間の開発実績や規模を示すとともに当該地における実施体制、事業運営ができることを具体的に示すこと。

(2) 資金計画・収支計画

十分な信用、資力を有していることを確認するため、資金計画、収支計画を具体的に示すこと。整備期間が長いため、収支計画どおり進まなかった場合の対応策を検討すること。

(3) まちづくり・土地利用計画等

提案にあたっては、具体的に示すこと。

- ・ゾーン毎に誘導する施設の配置、実現性に配慮した土地利用計画の提案
- ・地震や豪雨など災害リスクが高まっているため、それに対する備えや日常生活における住環境の安全性などに配慮した提案
- ・対象地の周辺環境への配慮、2050 年カーボンニュートラル実現のため、環境負荷低減や持続可能な社会の形成に配慮したまちづくりの提案
- ・既存の住宅地など周辺環境及び他のゾーンと調和のとれたまちづくりのため、景観や街並みを確保しつつ、独自性、創造性ある革新的な提案

(4) 地域貢献・事業工程

地元企業や県産資材の活用や事業期間中の地域貢献を具体的に示すこと。また、市の定住人口拡大には、住宅地を確保する必要があるため、行政側のインフラ整備スケジュールとの整合性に配慮した早期分譲のスケジュールを示すこと。整備期間が長いため、事業工程どおり進まなかった場合の対応策を検討すること。

(5) 購入価格

売却対象地の購入価格を示すこと。

8. 公募スケジュール

内 容	日 時
公募要項の配布	令和7年3月27日（木）
参加表明書等の提出期限	令和7年5月9日（金）
資格審査の結果通知 事業提案書の作成依頼	令和7年5月16日（金）
提案書の提出期限	令和7年7月25日（金）
提案書・ヒアリングによる審査	令和7年8月下旬
優先交渉権者決定・結果通知	令和7年9月上旬

※応募企業数や提案条件により、公募スケジュールは変更する可能性がある。

9. 応募手続き

(1) 提出先

応募する事業者は、「別添資料 1：様式集」を参考に書類を提出すること。

- ① 提出先：長崎県住宅供給公社 技術部
- ② 住所：〒850-0035 長崎県長崎市元船町 17 番 1 号 大波止ビル 5 階
- ③ 電話番号：095-824-1254
- ④ 電子メールアドレス：njkk-seibu@njkk.jp

(2) 配布資料送付依頼書及び秘密保持誓約書の提出

- ① 提出書類：配付資料送付依頼書【様式 1】、秘密保持誓約書【様式 2】
- ② 提出期間：令和 7 年 3 月 27 日（木）～ 令和 7 年 5 月 9 日（金）
- ③ 提出方法：持参または郵便書留に限る。郵送の場合は期間内に必着のこと。
※郵送で提出した場合、必要事項が記載、押印された様式 1、2 の到着確認後、CD
または DVD にて配付資料を郵送する。
※配布資料は、「5 事業の内容 (15) 公社の支援」の関係資料を郵送する。

(3) 参加表明書等の提出

- ① 提出書類：参加表明書【様式 3】、会社概要書【様式 4】、暴力団排除に関する誓約書【様式 5】、直近 3 年間の財務諸表（有価証券報告書又は決算書）
< 6. 応募資格（1）1）に該当する資料 >
 - ・建設業法第 3 条の規定に基づく土木工事業に係る建設業の許可を受けていることを証明する資料
 - ・宅地建物取引業法第 3 条の宅地建物取引業の免許を受けて宅地建物取引業を営んでいることを証明する資料
- ② 提出期間：令和 7 年 3 月 27 日（木）～令和 7 年 5 月 9 日（金）
- ③ 提出方法：持参または郵便書留に限る。郵送の場合は期間内に必着のこと。
- ④ 提出部数：正 1 部、副 2 部を提出すること。

※参加表明書提出後に辞退することは可能である。その場合には、提案書提出期限の 1 週間前までに、提出先まで参加辞退届【様式 6】を提出すること。

※参加表明書提出後に共同企業体の構成員を変更する場合は、構成員変更届（任意様式。辞退者を含む全構成員の押印が必要。）を提出し、新たな構成員で共同企業体を構成し、改めて提案書提出期限の2週間前までに参加表明書等、資格審査書類を提出すること。ただし、代表構成員の変更は認めない。

(4) 提案書の提出

提案書を作成の上、以下のとおり提出すること。

① 提案書類：提案書【様式7-1～7-7】

提案書には「7. 提案書の項目」の(1)から(5)の各項目について、具体的に記述すること。

（提案内容は、A～Dのゾーン別に、別葉で作成すること。）

※その他、説明資料については別途添付することを可能とする。

② 提出部数：正1部、副7部綴じ込む際は表紙をつけること。

様式7-1には会社名等を記載し、様式7-2～7-5には個別の会社名を記載しないこと。

提出書類及び説明資料をCDまたはDVDに記録し、提出すること。

③ 提出期間：令和7年5月16日（金）～ 令和7年7月25日（金）まで

④ 提出方法：持参または郵便書留に限る。郵送の場合は期間内に必着のこと。

(5) 質問及び回答

配付資料送付依頼書、秘密保持誓約書を提出した企業は、公募内容について、質問をすることができる。受け付けた質問の回答は、随時公社ホームページへ掲載する。

質問は、電子メールで受け付ける。質問書【様式8】を提出先に送信すること。

・受付期間：令和7年3月27日（木）～ 令和7年6月27日（金）

10. 応募に関する注意事項

(1) 応募者

「6. 応募資格」の(1)に該当し、(2)のいずれにも該当しないこと。

(2) 費用負担

応募に関する書類の作成及びその他一切の費用は、応募者の負担とする。

(3) 提出書類の取り扱い

1) 著作権

提案書、その他応募者から提出された書類の著作権は応募者に帰属する。

ただし、本事業の公表及びその他公社が必要と認めるときには、公社は提案書の全部または一部を無償で使用するすることができる。

2) 特許権等

提案書、その他応募者から提出された書類の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、施工方法等を使用した結果生じた責任は、原則として応募者が負うものとする。

3) 提出書類の返却

提案書、その他応募者から提出された書類については返却しない。

(4) 守秘義務

公社から提供された情報、ならびに口頭により開示された情報に関し、応募者が知り得た情報は、厳に秘密とし、第三者には一切開示、漏洩、または提供することを禁止する。

(5) 失格

参加表明から優先交渉権者の決定までの間に、次のいずれかに該当した場合は、その時点で失格となる。また、企業グループの代表構成員やその他構成員が該当した場合は、企業グループ全体が失格となる。

- ① 公募対象地と異なる場所を提案した場合
- ② 書類を期限までに提出しなかった場合
- ③ 提出書類に虚偽の記載があった場合
- ④ 審査における便宜を図ることを依頼する等、審査の公平を害する行為があった場合
- ⑤ 応募者が応募資格を満たさなくなった場合
- ⑥ その他、本公募要項に違反した場合

11. 審査・選定・契約手続き

審査・選定は、「別添資料2：事業者審査基準」に基づき実施する。

審査は、透明性及び公平性を確保して評価するために、外部委員及び行政によって構成する審査委員会が行う。審査結果に基づき、公社が優先交渉権者及び次点交渉権者を選定する。

なお、審査委員会は非公開とし、審査の経過等審査に関する問い合わせには応じない。

また、審査委員に対して、本件応募について直接・間接問わず接触を禁じる。

(1) 審査対象

参加表明書の受理後、提出された資料に基づき、公募要項に記載した応募資格を満たしているか確認する。要件を満たす場合は、提案書作成を依頼し、要件を満たさない場合は失格となる。

(2) 審査の方法

1) 資格審査

「6. 応募資格」を満たしているか公社が審査する。

2) 書類審査及びヒアリング審査

提案書の内容を確認するため、30分のプレゼンテーションを実施する（説明20分、質疑10分を予定）。提案書に基づき、パワーポイント等の映写資料を用いてプレゼンテーションをすること（未提出の資料による説明、模型の持ち込みはできない）。また、説明に利用するパワーポイント等のデータは事前に提出すること。

(3) 優先交渉権者等の選定

公社は、その審査結果に基づき、ゾーン別に優先交渉権者及び次点交渉権者を選定する。なお、複数ゾーン組合せの優先交渉権者はゾーンの一部を辞退することはできない。

(4) 基本協定の締結

基本協定は、ゾーン別に締結し、複数ゾーン組合せの場合は、対象ゾーンを統合した基本協定を締結する。

優先交渉権者は、公社を相手方として、「別添資料3：基本協定書」に基づき、基本協定を令和7年9月下旬までに締結しなければならないが、期限内に締結に至らない場合は、次点交渉権者と締結の手続きを行う。

(5) 契約手続きにおける交渉の有無

契約手続きにおいては、プロポーザルの条件の変更を伴う交渉は行わない。ただし、土地売買契約の締結までの間に、条文の意味を明確化するために文言の修正及び提案内容の意味の確認を行うことがある。

(6) 契約の締結

契約は、A～D のゾーン別に締結するが、複数ゾーン組合せの優先交渉権者の場合は、対象ゾーンを統合した契約を締結する。

公社は、優先交渉権者と公募要項等に基づき契約に関する協議を行い、「別添資料4：土地売買契約書（案）」に基づき、令和7年10月に契約を締結することを予定している。

なお、事業者が土地区画整理事業を実施する場合は、当該契約書（案）を基本として、必要に応じて文言の修正等を行う。

(7) 契約の締結にかかる諸費用の負担

基本協定、契約の締結にかかる諸費用（印刷、製本、収入印紙等を含む）は事業者の負担とする。

12. 事業の適正かつ確実な実施の確保

(1) 基本的考え方

本事業における責任分担の基本的な考え方は、公社と事業者が適正にリスクを分担し、本事業の各種業務等の責任は、原則として事業者が負うものとする。ただし、公社が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、公社が責任を負うこととする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

公社と事業者の基本的なリスク分担については、「別添資料4：土地売買契約書（案）」における該当条文の規定内容に委ねるものとする。

(3) 事業期間中の事業者と公社の関わり

本事業は事業者の責において遂行される。また、事業者は公社が要請したときは、事業の履行状況を公社に報告する。

原則として公社は単体企業及び共同企業体の代表構成員に対して連絡等を行う。