

八幡地区工場跡地活用事業 募集要項

令和3年3月29日

豊川市土地開発公社

目次

第 1 総則	- 1 -
1 八幡地区工場跡地活用事業実施の背景.....	- 1 -
2 本事業の目的.....	- 1 -
3 本書の位置付け	- 1 -
4 遵守すべき法制度等.....	- 2 -
第 2 本事業の概要	- 3 -
1 本事業の名称.....	- 3 -
2 事業対象地の概要.....	- 3 -
(1) 事業対象地の概要	- 3 -
(2) 供給施設等の状況	- 4 -
3 事業内容	- 4 -
4 公社と事業者の契約.....	- 4 -
5 公社が求める条件.....	- 4 -
(1) 提案する施設及び事業内容に関する条件	- 4 -
(2) 開発にあたっての条件	- 5 -
(3) 導入を禁止する事項.....	- 5 -
(4) 土地代金の支払い	- 5 -
(5) 事業対象地の貸付に関する事項.....	- 5 -
6 事業者の業務範囲.....	- 5 -
(1) 事業対象地の開発	- 5 -
(2) 整備した住宅の販売.....	- 5 -
(3) 市が行う効果検証及び普及・波及活動への協力.....	- 5 -
7 本事業に関する留意事項.....	- 5 -
(1) 土壌汚染に関する事項	- 5 -
(2) 地下埋設物に関する事項	- 6 -
(3) 新設道路（道路 2 号及び道路 3 号）等に関する事項.....	- 6 -
(4) インフラ整備に関する事項.....	- 6 -
(5) 地質調査結果に関する事項.....	- 6 -
(6) 地役権に関する事項.....	- 6 -
(7) 土地の分筆の予定に関する事項.....	- 7 -
(8) 雨水排水等に関する事項	- 7 -
(9) その他留意すべき事項	- 7 -
8 事業者の費用負担.....	- 8 -
9 各種の申請・手続等.....	- 8 -
10 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.....	- 8 -
(1) 責任分担の考え方	- 8 -
(2) 予想されるリスクと責任分担	- 8 -

第3 応募に関する条件等	- 9 -
1 応募者の備えるべき参加条件	- 9 -
(1) 応募者の構成.....	- 9 -
(2) 応募者の参加資格要件	- 9 -
(3) 参加資格確認基準日	- 10 -
2 本事業の継続について	- 10 -
3 応募に関する留意事項	- 10 -
(1) 費用の負担	- 10 -
(2) 募集要項等の承諾	- 10 -
(3) 応募書類・提案内容について	- 11 -
4 事業対象地の売却条件	- 12 -
第4 事業者選定に関する事項	- 13 -
1 事業者選定の方法.....	- 13 -
2 事業者選定スケジュール.....	- 13 -
3 応募手続	- 13 -
(1) 募集要項等の配布	- 13 -
(2) 現地見学会の開催	- 13 -
(3) 募集要項等に関する質問書の受付及び回答	- 14 -
4 参加資格確認（第一次審査）に係る書類の提出	- 14 -
(1) 提出期間.....	- 14 -
(2) 提出方法	- 15 -
(3) 提出先.....	- 15 -
(4) その他.....	- 15 -
5 参加資格確認（第一次審査）結果の通知	- 15 -
6 参加資格がないと認められた者に対する理由の説明.....	- 16 -
7 提案審査（第二次審査）に係る書類の提出	- 16 -
(1) 提出期間.....	- 16 -
(2) 提出方法	- 16 -
(3) 提出先.....	- 16 -
8 提案審査（第二次審査）の提出書類	- 16 -
(1) 事業計画に関する提案書（A3版）	- 16 -
(2) 図面集等（提出・縮尺は任意）（A3版）	- 17 -
(3) 電子データ	- 17 -
(4) 土地購入価格.....	- 17 -
9 ヒアリング	- 17 -
10 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定並びに公表	- 18 -
第5 開発計画の条件	- 19 -
1 開発計画の条件（遵守事項）	- 19 -
(1) 全体計画に関する事項	- 19 -

(2) 戸建住宅に関する事項（すべての戸建住宅において、下記の条件を満たすこと）.- 19 -

第6 審査方法	- 20 -
1 審査体制	- 20 -
2 審査項目	- 20 -
3 採点の方法	- 20 -
4 失格事項	- 20 -
第7 優先交渉権者決定後の措置に関する事項	- 21 -
1 優先交渉権者決定後の手続	- 21 -
(1) 優先交渉権者との協議及び事業実施協定の締結	- 21 -
(2) 事業予定者との土地売買契約の締結	- 21 -
(3) 買受代金の納付、所有権移転登記及び土地の引渡し	- 21 -
2 事業者の責任分担	- 21 -
第8 その他	- 22 -
1 本事業に係る資料等の優先順位	- 22 -
2 失格について	- 22 -
3 個人情報の利用目的	- 22 -
4 その他	- 22 -
別表 リスク分担表	- 24 -

【添付資料】

<参考資料1>	豊川市八幡地区工場跡地活用事業基本方針
<参考資料2>	位置図
<参考資料3>	写真
<参考資料4>	境界確定図
<参考資料5>	都市計画情報位置図
<参考資料6>	公図
<参考資料7>	登記事項証明書
<参考資料8>	ガス現況図
<参考資料9>	鉄塔基礎形状図
<参考資料10>	地下埋設物現況図
<参考資料11>	新設道路整備予定図
<参考資料12>	污水管整備予定図
<参考資料13>	地質調査結果
<参考資料14>	地役権設定図
<参考資料15>	分筆計画図
<参考資料16>	雨水排水路蓋
<参考資料17>	雨水排水計算
<参考資料18>	豊川市水道事業承認工事に係わる取扱要綱
<別紙>	提案評価基準表

<資料 1 >	様式集
様式 1	参加表明書
様式 2	構成員調書
様式 3	誓約書
様式 4	事業実績に関する調書
様式 5	現地見学会参加申込書
様式 6	質問書
様式 7	事業提案書
様式 8	土地購入価格
様式 9	辞退届
様式 10	事業計画に関する提案書 表紙・目次
様式 11	事業計画概要
様式 12-1	全体計画 (1) 全体コンセプト
様式 12-2	全体計画 (2) 街区計画
様式 13-1	基本方針 (1) 「環境」への寄与
様式 13-2	基本方針 (2) 「安全・安心」への寄与
様式 13-3	基本方針 (3) 「豊かさ」への寄与
様式 13-4	基本方針 (4) 「健康」への寄与
様式 13-5	基本方針 (5) 「にぎわい」への寄与
様式 14-1	事業遂行性・実現性 (1) 事業実施体制
様式 14-2	事業遂行性・実現性 (2) 事業工程計画
様式 14-3	事業遂行性・実現性 (3) 資金計画
様式 14-4	事業遂行性・実現性 (4) 事業実績
様式 15	その他の提案 (自由提案)

<資料 2-1 > 事業実施協定書 (案)

<資料 2-2 > 土地売買契約書 (案)

第1 総則

1 八幡地区工場跡地活用事業実施の背景

豊川市（以下「市」という。）では、少子高齢化に伴う人口減少への対応を重点的に進めるため、まちの未来像「光・緑・人 輝くとよかわ」の実現を目指し、多くの人に「住みたい」、「訪れたい」と思っただけのまちづくりを進めています。

また、コンパクトシティを推進するため、都市機能の集約や居住の誘導、拠点との交通ネットワークの充実により、市民一人ひとりが暮らしやすさを実感でき、生涯にわたり住み続けたいまちづくりを進めています。

八幡地区工場跡地活用事業（以下「本事業」という。）対象地（以下、「事業対象地」という。）を含む八幡駅南地区は、（都）国道1号線、（都）東三河環状線、（都）姫街道線の主要幹線道路に近接するとともに、名古屋鉄道豊川線八幡駅に隣接しており、交通網が充実した環境にあります。また、地区内に豊川市民病院が立地する医療の拠点にもなっています。八幡駅南地区は、以下の2点の実現を図るために「八幡駅南地区計画」が定められています。

- ・医療拠点の環境の保全・整備を図りつつ、福祉、防災等の公的機能の増進を図る。
- ・住宅地、商業地及び工業地としての各土地利用が調和した、多様な機能を集約した複合的な地域拠点として、中心拠点を補完する「戦略的にぎわい交流エリア」を形成する。

また、事業対象地は、昭和43年に株式会社日立製作所が豊川事業所として操業を開始した土地の一部であり、平成28年3月まで電気・電子部品等の製造が行われていた場所です。その後、建物等の撤去工事を経て、平成30年1月に株式会社日立製作所と豊川市土地開発公社（以下「公社」という。）の間で本事業対象地を含む約7.4ヘクタールを対象とした土地売買契約を締結しました。平成31年4月に引渡しを受け、現在まで公社が所有・管理している土地です。

2 本事業の目的

本事業は、市が策定した「豊川市八幡地区工場跡地活用事業基本方針（参考資料1）」に基づき、市が目指す八幡駅周辺地区におけるまちづくりの方向性を踏まえた“ゆとりあるまちづくり”を進めるべく、民間事業者による先導的なアイデアやノウハウを活かした戸建住宅の供給によって定住人口の確保の実現を目的に行うものです。

3 本書の位置付け

公社の所有地を活用して民間事業者の先進的な技術やノウハウを導入した質の高い戸建住宅地の開発及び住宅の供給を行うため、戸建住宅地開発及び戸建住宅に対する企画力、販売力、事業経営力を有する事業者を選定する必要があります。そのため、事業提案内容と買受希望価格を総合的に評価する「公募型プロポーザル方式」により事業者を募集・選定することとします。

本書は、「豊川市八幡地区工場跡地活用事業基本方針」に基づき、公社が行う「公募型プロポーザル方式」による事業者の募集・選定手続を示したものです。

4 遵守すべき法制度等

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及びその関連施行令、施行細則、条例、規則、要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても適宜参考にすることとします。

第2 本事業の概要

1 本事業の名称

八幡地区工場跡地活用事業

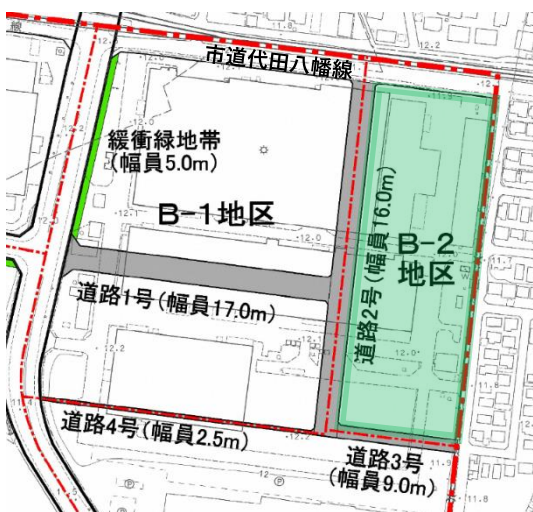
2 事業対象地の概要

(1) 事業対象地の概要

地区名	八幡駅南地区B-2地区(左下図参照)
所在地	豊川市白鳥町野口前9番117(公簿面積17,340.90㎡)(分筆予定あり) 豊川市白鳥町野口前9番11(公簿面積3,333.84㎡) 豊川市白鳥町兎足1番14(公簿面積143.26㎡)
面積	20,810.85㎡(野口前9番117は分筆後面積で算入)
用途地域等	準工業地域 (容積率 200% 建ぺい率 60%) 八幡駅南地区計画
近接道路等	道路2号(B-2地区西側) 幅員16m 道路3号(B-2地区南側) 幅員9m 市道代田八幡線(B-2地区北側) 幅員9m B-2地区東側は豊川市上下水道部が管理する雨水排水路に接しています。
現状土地利用	更地
土地所有者	豊川市土地開発公社
埋蔵文化財包蔵地	該当しません

※事業対象地の概要については参考資料2~7を参照のこと。

八幡駅南地区計画の方針(抜粋)



地区の区分	地区の名称 地区の面積	B-2地区 約2.4ha
建築物等に関する事項 地区整備計画	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち政令第130条の3に規定するもの 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4 学校、図書館その他これらに類するもの 5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 7 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 8 病院、診療所 9 自動車庫で床面積の合計が300㎡以内のもの又は都市計画として決定されたもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。) 10 巡査派出所、公衆電話所その他の公益上必要な建築物で政令第130条の4及び政令第130条の5の4で定めるもの 11 前各号の建築物に附属するもの(政令第130条の5及び政令第130条の5の5で定めるものを除く。)
	建築物の敷地面積の最低限度	120㎡
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面(建築物に地階が設けられている場合の当該地階の部分及び建築物の出窓、ベランダ、バルコニー若しくはテラス又は屋外階段その他これに類するものを除く。)から敷地境界線までの距離は0.5m以上とする。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の形態又は色彩、意匠は、周辺の環境と調和したものとする。

(2) 供給施設等の状況

上水道	事業提案を行う者（以下、「応募者」という。）において、本市上下水道部水道整備課に最新の状況を確認すること。
下水道	「きらっと☆とよかわっ！ガイドマップ」の「上下水道情報」にて確認すること。 【きらっと☆とよかわっ！ガイドマップのURL】 https://webgis.alandis.jp/toyokawa23/alandis/portal/main.html
ガス	参考資料8を参照。 ただし、応募者においてガス会社に最新の状況を確認すること
電気	応募者において電力会社に最新の状況を確認すること
鉄塔	参考資料9を参照。 令和4年度に電力会社による撤去が計画されていますが、今後の情勢等によって撤去工事が延期、若しくは中止になる場合もあるため、詳細や最新の状況については、応募者において次の連絡先へ確認すること。 【連絡先】中部電力パワーグリッド株式会社 豊橋電力センター送電課 電話 0532-88-6139

3 事業内容

本事業の実施にあたり、公社は事業対象地を事業者に対し土地を売却します。事業者は、事業対象地を本事業の目的にあった戸建住宅地として開発を行い、販売を行うものとします。

4 公社と事業者の契約

本書に基づき選定される優先交渉権者の決定後、公社と優先交渉権者は、速やかに事業実施に係る協議を行い、協議成立後に事業実施のため、「事業実施協定書（資料2-1）」に基づき、三者（市・公社・優先交渉権者）による協定を締結します。協定の締結後、事業実施協定書に即して、公社と「土地売買契約書（資料2-2）」による契約を締結するものとします。

5 公社が求める条件

(1) 提案する施設及び事業内容に関する条件

事業者は、下記の配慮すべき事項を踏まえた戸建住宅地及び戸建住宅等を整備・販売するものとします。

キーワード	本事業で配慮すべき事項
環境	環境保全や生活衛生に配慮し、緑や憩いの空間を充実するとともに、周辺環境と調和した良好な景観形成や再生可能エネルギーの活用に留意する。
安全・安心	防災・防犯、交通安全等の対策を適切に講じることにより、居住者及び来訪者の安全・安心を確保する。
豊かさ	主に子育て世帯向けの住宅供給を意識し、多世代が安心してゆとりある暮らしを長く続けられる住環境を確保する。
健康	子どもの健やかな成長や居住者の健康的な暮らしを支える住環境の形成

キーワード	本事業で配慮すべき事項
	に留意する。
にぎわい	八幡駅南地区の「戦略的にぎわい交流エリア」の一角をなす持続可能性を確保するとともに、活力あるコミュニティの形成や維持を促進する。

(2) 開発にあたっての条件

- ・関係する法令及び市の条例、各種要綱、地区計画等を遵守するものとします。

(3) 導入を禁止する事項

- ・戸建住宅地及び戸建住宅等に必要な施設以外の施設の整備を禁止します。

(4) 土地代金の支払い

- ・土地売買契約書において指定する日までに買受代金の納付を行うものとします。

(5) 事業対象地の貸付に関する事項

- ・事業対象地東側にある電力会社の鉄塔敷は、事業者へ所有権移転がされた日から当該鉄塔が撤去されるまでの間、事業者は電力会社へ貸付するものとします。契約条件等については、事業者と電力会社が協議して決定するものとします。

6 事業者の業務範囲

(1) 事業対象地の開発

- ・戸建住宅地として造成を行い、本書「第2 事業の概要～5 公社が求める条件～(1) 提案する施設及び事業内容に関する条件」を満たす戸建住宅等の整備・販売を行うものとします。

(2) 整備した住宅の販売

- ・可能な限り市外から転居する者を対象とした販売を行うものとします。なお、市外から転居される方については、「豊川市まちなか居住補助金」の対象となる場合があります。詳しくは、市ホームページをご確認ください。

【市ホームページ】

<https://www.city.toyokawa.lg.jp/smph/shisei/toshikaihatsu/toshikeikaku/machinakakyojuhojo.html>

(3) 市が行う効果検証及び普及・波及活動への協力

- ・事業者による提案に沿うかたちで市または公社が効果検証及び普及・波及活動を行う旨を基本協定に定めた場合、事業者は積極的に協力することとします。

7 本事業に関する留意事項

(1) 土壌汚染に関する事項

- ・事業対象地を含む株式会社日立製作所豊川事業所跡地について、平成27年9月から平成29年9月までに土壌汚染等調査をした結果、鉛及びその化合物による土壌汚染が確認されましたが、建物等撤去にあわせて汚染土壌はすべて掘削除去されています。

(2) 地下埋設物に関する事項

- ・事業対象地の表層から50センチメートル程度の厚さで破砕済みコンクリート片が敷設してあります。戸建住宅地として整備・販売する部分については、事業者の負担により当該コンクリート片を除去してください。
- ・事業対象地の表層から10メートル以深に従前使用されていた井戸（残存延長約60メートル）（砂による閉塞処理済み）が2箇所に残置してあります（参考資料10参照）。

(3) 新設道路（道路2号及び道路3号）等に関する事項

- ・令和4年3月までに道路2号、3号、及び市道代田八幡線歩道（事業対象地北側部分）の整備を市が実施する予定です。（参考資料11参照）。
- ・事業対象地内の開発道路を整備するにあたり、新設道路との交差点は、道路2号は最大2か所、道路3号は最大1か所までとします。
- ・事業対象地内の開発道路を整備するにあたり、市道代田八幡線（事業対象地北側）に接続する交差点は、歩行者が通行可能なものを除き、設置できないものとします。
- ・道路2号及び道路3号から各戸への乗入口や取付管の設置等はできないものとします。
- ・道路2号及び道路3号に敷設予定の污水管（参考資料12参照）等への接続は、事業対象地内に整備する開発道路と道路2号及び道路3号との交差点となる箇所以外で接続することはできません。
- ・事業者は、道路2号及び3号を工事搬入路とする場合は、必要な保護を行う必要があります。
- ・令和4年度に道路1号、4号、及び市道代田八幡線歩道（道路2号以西）の工事を市が実施する予定です。
- ・道路3号南東の先、雨水排水路上は歩行者専用となります。
- ・事業者は、市が行う道路等の整備に必要な応じて協力を行うこととします。

(4) インフラ整備に関する事項

- ・本書3ページ下段右側に示した図中、道路2号及び道路3号において、市または関連事業者が敷設すべき上下水道管、ガス管等の工事予定については、優先交渉権者の提案内容を勘案し、可能な範囲で手戻りのない工程設定に向けた協議をすることとします。

(5) 地質調査結果に関する事項

- ・地質調査結果については、参考資料13を参照してください。

(6) 地役権に関する事項

- ・白鳥町野口前9番117及び同9番11の土地については、中部電力パワーグリッド株式会社によって上空送電線の設置を目的とした地役権が設定されています（参考資料14参照）。
- ・本書「第2 本事業の概要～2 事業対象地の概要～（2）供給施設等の状況」に記載した鉄塔の撤去が完了する時期に、当該地役権は中部電力パワーグリッド株式会社によって抹消登記手続が行われる予定です。抹消登記の手続に際し、事業者は中部電力パワーグリッド株式会社に対し適宜協力するものとします。

（7）土地の分筆の予定に関する事項

- ・白鳥町野口前9番117の土地については7.15平方メートルを分筆し、市に売却する予定です（参考資料15参照）。なお、分筆登記の実施時期は令和3年秋頃を予定しています。

（8）雨水排水等に関する事項

- ・事業対象地東側にある市上下水道部が管理する雨水排水路（以下、「雨水排水路」という。）への排水は、既設の排水口（2か所）によるものに限り可能です（参考資料10参照）。ただし、既設排水口の口径や位置を変更する場合は、市上下水道部との協議が必要です。
- ・令和3年度から4年度にかけて雨水排水路へ蓋（参考資料16参照）設置工事を行う予定のため、当該工事の支障とならないよう協力するものとします。蓋設置されるまでは、落下防止に配慮してください。なお、蓋設置により、開水路が暗渠化され水路上空が使用可能となるため、将来的に利用形態の変更が生じる可能性があります。（例）歩道等
- ・排水計算により側溝サイズを決定しているため、雨水排水の接続位置の指定があります（参考資料17参照）。事業対象地における雨水流出抑制に配慮してください。

（9）その他留意すべき事項

- ・事業対象地内に事業者によって整備する污水管は、構造等の基準について市上下水道部と事前に協議してください。
- ・事業対象地内に事業者によって行う給水装置工事（既設給水装置の改造工事を含む）は、豊川市給水装置工事施行基準に従って計画してください。なお、承認工事施工前に、豊川市水道事業承認工事に係わる取扱要綱（参考資料18参照）に基づき、水道施設事前協議申請書等を提出する必要があります。
- ・事業対象地内に事業者によって整備する開発道路の施工にあたっては、脱色アスファルト舗装を避けてください。
- ・事業者は雨水排水路を横断する施設を整備することはできません。
- ・雨水排水路と事業対象地の境界付近に緩衝帯を設けるなど、事業対象地の景観保護に配慮してください。
- ・参考資料については、今後の設計、工事により変更することがあります。本事業に際し、参考資料の詳細や最新の状況については、市の各担当部署や関係機関と十分な調整を行ってください。
- ・事業対象地西側は、将来、市において文化施設や保健施設の建設が予定されています。

- ・道路2号及び3号の供用開始（令和4年3月末の予定）後でなければ、開発許可申請をすることはできません。

8 事業者の費用負担

- ・事業者は、締結した土地売買契約書に従い土地の取得費を公社に支払います。
- ・事業者は、提案を行った開発に要する一切の費用を負担します。
- ・事業者は、開発事業終了後5年間に亘り、本市が行う本事業の効果検証や普及・波及活動への協力に係る費用を負担します。

9 各種の申請・手続等

- ・事業者は、本事業の実施にあたり自己の責任において、必要な各種協議、許認可、届出、説明会開催等の諸手続一切を行うものとします。
- ・事業者は、資料の作成、申請手続等は遅滞なく行い、それぞれの許認可を取得するものとします。
- ・それぞれの許認可等に係る必要な費用は、事業者の負担とします。

10 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）責任分担の考え方

- ・事業者が実施する業務については、事業者が責任をもって遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として事業者が負うものとします。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、公社が責任を負うものとします。

（2）予想されるリスクと責任分担

- ・本事業に関し予想されるリスクと責任分担は、原則として別表「リスク分担表」によるものとします。

第3 応募に関する条件等

1 応募者の備えるべき参加条件

(1) 応募者の構成

- ①応募者は、単体の法人、若しくは、複数の法人によって構成されるグループにより応募（以下「共同応募」という。）することができます。
- ②共同応募の場合は、住宅の建設及び販売を複数の法人によって行うことのみを可能とし、事業対象地を複数の法人によって共有し、若しくは、分割して取得することは認めません。
- ③共同応募の場合は、事業対象地を取得する者を構成員の代表者と定め、当該代表者が応募手続を行うこととします。
- ④1つの法人が重複して応募をすることはできません。また、特定関係（資本関係または人的関係がある会社）にある会社同士で複数応募することもできません。

(2) 応募者の参加資格要件

単体の法人による応募の場合は、下記の①から⑧までの要件をすべて満たすことが必要です。共同応募の場合は、③から⑦までの要件をすべての構成員が満たし、①及び②の各事項に関する要件は共同応募の構成員のいずれかが満たしていればよいものとします。⑧の要件については、土地所有者となる構成員がこの要件を備えていることが必要です。

なお、これらの要件を満たさない場合は第一次審査で失格となります。

- ①応募者自ら事業対象地を取得し、活用すること。
 - ・応募者は、自らが事業対象地を取得し、住宅を建設・販売すること。
 - ・事業対象地を取得した者が、土地及び建物をあわせて分譲すること以外に、事業対象地の所有権を第三者に移転することや借家等の行為を行うことは、原則として禁止します。
- ②事業対象地の取得及び事業提案内容を実施するために必要な以下の要件をすべて満たすこと。
 - ・建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所、二級建築士事務所または木造建築士事務所のいずれかの登録を行っていること。ただし、事業提案内容の住宅設計ができること。
 - ・建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく、建築一式工事につき特定建設業または一般建設業の許可を受けていること。
 - ・宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条に規定する免許を有していること。
 - ・過去10年間に1つの開発において、事業対象地の3分の2以上の開発面積における宅地開発実績があること。
- ③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こと。
- ④健全な財務状況を有していること。
- ⑤直近1年間の法人税、所得税、消費税、地方消費税及び本市が賦課する市税を滞納していないこと。
- ⑥会社更生法（平成14年法律第154号）第17条に規定する更生手続の申立て（同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係る同法による改正前の会社更生

法（昭和 27 年法律第 172 号。以下「旧法」という。）第 30 条に規定する更生手続の申立てを含む。）がなされている者（同法第 199 条に規定する更生計画認可の決定（旧法第 233 条に規定する更生計画認可の決定も含む。））または民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条に規定する再生手続開始の申立てがなされている者（同法 174 条に規定する再生計画認可の決定を受けている者を除く。）等経営状況が著しく不健全な者でないこと。

⑦暴力団（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 項に規定する暴力団をいう。）、または、その構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）、若しくは、暴力団の構成員でなくなった日から 5 年を経過しない者の統制下にある者でないこと。

⑧市の入札参加資格を有し、かつ市が措置する入札参加資格停止期間中でないこと。

（3）参加資格確認基準日

- ・参加資格要件を確認する基準日は、「参加表明書等（第一次審査書類）（様式 1～4）」の提出締切日とします。
- ・第一次審査通過後、第二次審査書類提出日から優先交渉権者決定日までの期間に、参加資格要件を欠くことが判明したり、参加資格要件を欠くこととなった場合は、原則失格となります。ただし、共同応募の場合で、参加資格要件を欠くこととなった構成員が離脱しても応募者としての要件を満たすことができる場合かつ公社が認めた場合は、この限りではありません。
- ・優先交渉権者決定日から土地売買契約締結日までの期間に、参加資格要件を欠くこととなった場合は、土地売買契約を締結しません。ただし、共同応募の場合で、参加資格要件を欠くこととなった構成員が代表者である場合を除き、公社が認めた場合に限り、参加資格要件を欠くこととなった構成員が離脱しても応募者としての要件を満たすことができる場合、若しくは、当該構成員を変更することで応募者としての要件を満たすことができる場合は、この限りではありません。

2 本事業の継続について

- ・事業者は、本事業を継続できなくなった場合、市または公社が認めた場合に限り、「第 3 1 応募者の備えるべき参加条件」を満たし、提案内容を実施できる他の民間事業者を確保して本事業を引き継ぐことができます。
- ・共同応募の場合は、市または公社が認めた場合に限り、「第 3 1 応募者の備えるべき参加条件」を満たす他の構成員により、本事業を引き継ぐことができます。

3 応募に関する留意事項

（1）費用の負担

応募に伴う費用については、すべて応募者の負担とします。

（2）募集要項等の承諾

応募者は、「参加表明書等（第一次審査書類）（様式 1～4）」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）応募書類・提案内容について

①応募書類の知的財産等

- ・ 応募者が提出した応募書類の知的財産（知的財産基本法（平成 14 年法律第 122 号）第 2 条に規定される知的財産をいう。）に係る権利及び著作権は各応募者に帰属しますが、公表、その他市または公社が必要と認めるときは、協議のうえ、市または公社はこれが無償で使用するものとします。
- ・ 市または公社は、応募者に無断で使用することはありません。

②提案に含まれる権利

- ・ 提案に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等、日本国の法令等に基づき保護される第三者の権利の対象となっているものを使用した結果生じた責務は、応募者が負うものとします。

③応募書類の取り扱い

- ・ 応募者より提出された資料は返却しません。
- ・ 選定されなかった応募書類については、事業予定者と土地売買契約の締結後、破棄するものとします。

④情報公開請求

- ・ 市または公社に情報公開請求があった場合、応募者から提出された資料は原則公開とします（市の情報公開条例または公社の情報公開規程に従うものとします。）。

⑤公社が提示する資料の取り扱い

- ・ 公社が提供する資料については、応募に係る検討以外の目的の使用を禁じます。

⑥複数提案の禁止

- ・ 応募者は、1つの事業提案書しか提出することができないこととします。

⑦応募書類の変更禁止

- ・ 応募書類受理後における応募書類の変更、差替えまたは再提出は認めません。ただし、公社が認めた場合はこの限りではありません。

⑧使用言語、単位及び時刻

- ・ 応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とします。

⑨応募の辞退

- ・ 参加表明書を提出した応募者が応募を辞退する場合は、「辞退届（様式 9）」を下記に示す提出期限までに、提出場所に持参することとします。

提出期限：令和 3 年 7 月下旬に予定する第二次審査ヒアリング開始時刻まで

提出場所：豊川市役所財産管理課（豊川市土地開発公社） 北庁舎 3 階

⑩応募無効に関する事項

次のいずれかに該当する応募は無効とします。

- ・ 参加表明書に記載された事業者以外が行った応募

- ・事業者の記名を欠く応募または応募事項を明示しない応募
- ・参加表明書等に虚偽の記載がされた応募
- ・誤字または脱字等により意思疎通が不明確な応募
- ・その他応募参加に関する条件等に違反した応募

4 事業対象地の売却条件

- ・事業対象地の売却代金の最低入札価格は以下のとおりとします。
【最低入札価格】 1, 027, 000, 000 円
- ・公社から事業者への事業対象地の売却条件について、以下の事項のほか、「事業実施協定書（案）（資料2-1）」及び「土地売買契約書（案）（資料2-2）」のとおりとします。
- ・応募者は、本件土地の購入にあたり、融資利用の特約（融資の不成立を解除条件とする特約）付での契約を前提とした応募はできません。
- ・事業予定者は、事業対象地で造成及び戸建住宅の建設等を行うにあたり、事業予定者が提案した事業計画に基づき、騒音、振動、臭気及び粉じん等による周辺住民への悪影響を及ぼすことのないよう十分に注意するとともに周辺住民の安全の確保に配慮する義務を負います。
- ・事業予定者は、指定期間において、事業計画に記載があり、公社が承認しているものを除き、事業対象地の所有権を第三者に移転又は権利を設定してはいけません。

第4 事業者選定に関する事項

1 事業者選定の方法

- ・「公募型プロポーザル方式」により、事業提案内容と事業対象地の買受希望価格をあわせて評価し、最も優れた提案を行った応募者を優先交渉権者とし、次に優れた提案を行った応募者を次点交渉権者として選定します。

2 事業者選定スケジュール

事業者の選定にあたっての手順及びスケジュールは以下のとおりです。

日程（予定を含む）	内容
令和3年3月29日	募集要項等の公表・配布開始
令和3年4月9日	現地見学会の開催
令和3年3月29日～令和3年4月16日	募集要項等に関する質問の受付
令和3年4月30日まで	募集要項等に関する質問への回答公表
令和3年5月7日～令和3年5月14日	参加資格確認（第一次審査）に係る書類の受付
令和3年6月4日	参加資格確認通知（第一次審査結果通知）
令和3年6月4日～令和3年7月2日	提案審査（第二次審査）に係る書類の受付
令和3年7月下旬	ヒアリング ^{※1}
令和3年8月17日	提案審査（第二次審査）結果の通知及び公表
令和3年9月15日	優先交渉権者と基本協定締結
令和3年9月29日	事業予定者との土地売買契約締結 ^{※2}
令和3年10月27日	買受代金納付（所有権移転登記） ^{※3}
令和3年10月27日	土地の引渡し（登記完了後）

※1：ヒアリングは原則実施します。実施する日時・場所等の詳細については各応募者あてに通知します。

※2：優先交渉権者は基本協定書の締結を経て、事業予定者となります。

※3：買受代金納付確認後に本件土地所有権の移転登記を行います。

※4：上記スケジュールについては、変更となる場合があります。

3 応募手続

（1）募集要項等の配布

- ・本要項に係る添付書類、様式等は、市ホームページからダウンロードしてください。

【市ホームページ】

<https://www.city.toyokawa.lg.jp/shisei/toshikaihatsu/tochikaihatsukosha/index.html>

（2）現地見学会の開催

- ・現地見学会では募集要項等の配付は行いませんので、参加者各自で必要に応じご用意ください。
- ・現地見学会では募集要項に関する質問を受け付けることはできません。

①現地見学会

開催日時：令和3年4月9日（金） 午後2時～

集合場所：現地（詳細は「現地見学会参加申込書（様式5）」に記載されたE-mailへお知らせします）

※見学者は、1つの事業者につき3名までとしてください。

※少雨決行。荒天等による延期の場合は、令和3年4月12日（月）午後2時から実施します。

なお、延期する場合は令和3年4月9日（金）午前9時までに「現地見学会参加申込書（様式5）」に記載された連絡先電話番号にお知らせします。

②参加申込

現地見学会に参加を希望される場合は、事前に「現地見学会参加申込書（様式5）」に必要事項を記入して電子メールにて下記の送付先までお送りください。なお、件名は「現地見学会参加申込」としてください。

受付期間：令和3年3月29日（月）～令和3年4月7日（水）

送付先：zaisan@city.toyokawa.lg.jp

- ・現地見学会への参加は、本事業参加の必要条件ではありません。
- ・説明会において質疑は受け付けませんので、「(2) 募集要項等に関する質問書の受付及び回答」に示す「質問書（様式6）」にて質疑を提出してください。

(3) 募集要項等に関する質問書の受付及び回答

- ・募集要項等に記載の内容に関する質問について、「質問書（様式6）」に質問事項を記入して電子メールにて下記の送付先までお送りください。なお、件名は「質問書」としてください
- ・電話や口頭による質問の受付はできません。
- ・単に意見の表明と解されるもの、若しくは、公正な審査に支障をきたすと判断される場合は、回答しない場合があります。

①質問の受付期間

令和3年3月29日（月）から令和3年4月16日（金）まで

送付先：zaisan@city.toyokawa.lg.jp

②回答

- ・令和3年4月30日（金）までに、いただいた質問とそれに対する回答を市ホームページにて公表します。ただし、質問書の提出者名は公表しません。
- ・回答は本募集要項の追加または修正として扱い、応募者全員の共通認識とさせていただきます。

4 参加資格確認（第一次審査）に係る書類の提出

(1) 提出期間

令和3年5月7日（金）～令和3年5月14日（金）

開庁時間中（閉庁日を除く午前8時30分から午後5時15分まで）

（２）提出方法

持参による提出

（３）提出先

豊川市役所財産管理課（豊川市土地開発公社） 北庁舎3階

（４）その他

応募者は、参加資格確認に係る以下の書類を作成し提出してください。書類は、A4（A3書類は折綴じ）とし、ファイルに綴じて正本1部、副本1部（コピー可）を提出してください。合わせて、第一次審査結果通知用の長形3号封筒（住所氏名を記載し84円切手を貼付）も提出してください。

	提出書類	留意事項	様式
ア	参加表明書		様式1
イ	構成員調書	共同応募の場合に限る	様式2
ウ	誓約書		様式3
エ	履歴事項全部証明書	本書の公表日以降に交付されたもの	
オ	法人の定款		
カ	法人概要書	最新のもの 事業概要・実績等が分かる最新の会社案内パンフレット等でも可とします	
キ	貸借対照表	直近3期分	
ク	損益計算書	直近3期分	
ケ	キャッシュフロー計算書	直近3期分 (キャッシュフロー計算書を作成している場合)	
コ	株主資本等変動計算書	直近3期分	
サ	納税証明書	国税（法人税及び消費税）に係る納税証明書 本店所在地の都道府県税に係る納税証明書	
シ	市税完納証明書	市町村税の滞納がないことを証明するもの	
ス	事業実績に関する調書	広告等の添付	様式4
セ	印鑑証明書	本書の公表日以前3か月以内に交付されたもの	

※エ～セの書類は、共同応募の場合は全構成員分提出してください。

※キ～コの書類は、有価証券報告書を作成している法人は、有価証券報告書を提出してください。

5 参加資格確認（第一次審査）結果の通知

- 参加資格確認（第一次審査）の結果については、書面にて応募者（共同応募の場合は代表者）に対し通知することとし、令和3年6月4日（金）までに簡易書留郵便により発送します。なお、参加資格が認められた応募者は、この際に通知する受付番号を用い、提案書を作成してください。

- ・結果の通知を行う場合、参加資格がないと認められた応募者に対しては、参加資格が認められなかった旨及びその理由を記載します。

6 参加資格がないと認められた者に対する理由の説明

- ・参加資格確認（第一次審査）の結果の通知により、参加資格がないと認められた応募者（共同応募の場合は代表者）は、令和3年6月4日（金）から令和3年6月11日（金）までの各午前9時から午後5時までの間に、書面（様式自由）により、参加資格がないと認められた理由の説明を求められます。

7 提案審査（第二次審査）に係る書類の提出

参加資格確認（第一次審査）通過者に対し、本書等に基づき本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した提案書の提出を求めます。提案書の審査にあたって、公社が必要と判断した場合は、応募者（共同応募の場合は代表者）に対して個別に確認を行うこともあります。

（1）提出期間

令和3年6月4日（金）～令和3年7月2日（金）

開庁時間中（閉庁日を除く午前8時30分から午後5時15分まで）

（2）提出方法

持参による提出

（3）提出先

豊川市役所財産管理課（豊川市土地開発公社） 北庁舎3階

8 提案審査（第二次審査）の提出書類

- ・提案審査書類は、「事業提案書（様式7）」及び「土地購入価格（様式8）」については各1部、「事業計画に関する提案書（様式10～15）」及び「図面集等（様式を補完するもので提出は任意、様式は自由）」については、ファイルに綴じて10部提出してください。合わせて、第二次審査結果通知用の長形3号封筒（住所氏名を記載し84円切手を貼付）を1部提出してください。

※注意事項

- ・提案審査（第二次審査）に関する詳細は「提案評価基準表（別紙）」及び「様式集（資料1）」を確認してください。
- ・「事業計画に関する提案書」及び「図面集等」には、応募者の企業名や企業名が推測できるブランド名、ロゴマーク等は一切記入しないでください。なお、様式の所定の欄に受付番号を記載してください。

（1）事業計画に関する提案書（A3版）

①表紙・目次（様式10）	1枚
②事業計画概要（様式11）	1枚
③全体計画（1）全体コンセプト（様式12-1）	1枚
④全体計画（2）街区計画（様式12-2）	1枚
⑤基本方針（1）「環境」への寄与（様式13-1）	2枚迄
⑥基本方針（2）「安全・安心」への寄与（様式13-2）	2枚迄
⑦基本方針（3）「豊かさ」への寄与（様式13-3）	2枚迄
⑧基本方針（4）「健康」への寄与（様式13-4）	2枚迄
⑨基本方針（5）「にぎわい」への寄与（様式13-5）	2枚迄
⑩事業遂行性・実現性（1）事業実施体制（様式14-1）	2枚迄
⑪事業遂行性・実現性（2）事業工程計画（様式14-2）	2枚迄
⑫事業遂行性・実現性（3）資金計画（様式14-3）	2枚迄
⑬事業遂行性・実現性（4）事業実績（様式14-4）	2枚迄
⑭その他の提案（自由提案）（様式15）	2枚迄

（2）図面集等（提出・縮尺は任意）（A3版）

・「事業計画に関する提案書」の内容を補足するために必要な場合は、図面集等として以下の資料を提出することを認めます。

①街区計画図（土地利用計画、住宅配置計画図等）（様式は自由）	1枚
②標準的な住戸計画図（様式は自由）	2枚迄
③標準的な住宅の省エネルギー性能等の評価（様式は自由）	1枚
④鳥瞰図（様式は自由）	2枚迄

（3）電子データ

上記（1）（2）のPDFデータ DVD-R 1枚

（4）土地購入価格

- ・「土地購入価格（様式8）」は、任意の封筒に入れ、封をしてください。
- ・封筒の表面には宛先（豊川市土地開発公社 理事長宛）、書類名（八幡地区工場跡地活用事業 土地購入価格（様式5））、法人名及び法人代表者名（代表権のある支配人が法人の代表者として契約する場合は、その支配人のもの）を明記してください。なお、共同応募の場合は、法人名、法人代表者名は、応募手続を行う代表者のものとしてください。

9 ヒアリング

- ・提案書の内容の確認のために、すべての応募者に対してヒアリングを実施します。
- ・ヒアリングの実施は令和3年7月下旬を予定していますが、実施する日時・場所、実施方法等の詳細については、提案書を提出した応募者（共同応募の場合は代表者）に対し、別途通知します。

- ・ヒアリングで使用する資料は、提出された「事業計画に関する提案書」及び「図面集等」のみとし、提案書にない追加提案や追加資料の配付は認めません。
- ・ヒアリングの出席者は、提案内容を熟知している4名までとし、応募者（共同応募の場合は構成員を含む）の組織に属する者に限るものとします。

10 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定並びに公表

- ・提案書について選定委員会（詳細は第6 審査方法の項参照）で総合的に審査を行い、その結果を受け、公社が優先交渉権者及び次点交渉権者を決定し、応募者（共同応募の場合は代表者）に通知するとともに市ホームページなどで公表します。

第5 開発計画の条件

1 開発計画の条件（遵守事項）

- ・本事業の趣旨を踏まえて、「開発計画の条件（遵守事項）」を下記のとおり設定するので、遵守してください。
- ・遵守事項の内容が提案書で考慮されていない場合は失格とすることがあります。また、契約締結後に遵守されていないことが分かった場合は、違約金等の罰則対象となります。ただし、市または公社と協議の結果、市または公社が認めた場合はその限りではありません。

（1）全体計画に関する事項

- ①50戸以上の戸建住宅を建設すること。
- ②一区画当たりの敷地面積は、豊川市開発事業に関する技術基準に基づき、160㎡以上（全体区画数の2割を超えない区画について、やむを得ない場合は120㎡まで縮小することができる）とすること。
 - ・建築物の壁面後退は0.8m以上とすること。
 - ・建築物の高さは12メートル以下とすること。
- ③事業対象地内に整備する開発道路は幅員6メートル以上とすること。
- ④上記①～③を将来に亘り保全するための方策を検討し、提案すること。

（2）戸建住宅に関する事項（すべての戸建住宅において、下記の条件を満たすこと）

- ①長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）に基づく認定を受けること。
- ②構造耐力上主要な部分は20年以上の長期保証を条件とすること。
- ③耐震等級3とすること。
- ④BELS☆☆☆☆評価、若しくは、CASBEE-戸建（新築）Aランク以上の評価を得ること。

第6 審査方法

1 審査体制

- ① 本事業は、学識経験者等で構成する「八幡地区工場跡地活用事業 事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」において、応募書類（応募者に関する資料、事業計画に関する提案書、土地購入価格）の内容について審査を行い、最優秀提案応募者及び次点者を選定します。公社は、選定委員会の選定結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。次点交渉権者は、優先交渉権者が契約を締結するまでの間その地位を有効とし、優先交渉権者が何らかの理由で契約締結に至らなかった場合には、次点交渉権者が優先交渉権者となります。
- ② 選定委員会の会議は非公開としますが、審査結果の概要等については後日、市ホームページなどで公表します。

2 審査項目

- ① 応募書類の審査項目は、「提案評価基準表（別紙）」のとおりです。
- ② 審査項目の配点割合は、次のとおりとします。
事業提案内容：90点
買受希望価格：10点

3 採点の方法

提案内容の審査は、選定委員会の委員の合議により、審査項目ごとに整数で採点します。

4 失格事項

- 公社がやむを得ないと判断する事由以外で次のいずれかに該当する場合は、失格になります。
- ・ 買受希望価格が最低入札価格に満たない場合
 - ・ 応募者の参加資格要件を満たさない場合
 - ・ 開発計画の条件（遵守事項）を満たさない場合

第7 優先交渉権者決定後の措置に関する事項

1 優先交渉権者決定後の手続

(1) 優先交渉権者との協議及び事業実施協定の締結

- ・優先交渉権者決定後、公社と優先交渉権者が提案内容や契約内容について協議し、事業実施協定を締結します。事業実施協定の締結をもって、優先交渉権者は事業予定者となります。
- ・事業実施協定は、「事業実施協定書（案）（資料2-1）」を参照してください。
- ・また、公社と優先交渉権者が事業実施協定の締結に至らなかった場合は、次点交渉権者を繰り上げて協議を行います。
- ・事業予定者は、契約保証金として売買代金の10分の1に相当する額を、公社の発行する納入通知書により土地売買契約を締結する前日までに納入する必要があります。

(2) 事業予定者との土地売買契約の締結

- ・公社と事業予定者（共同応募の場合は代表者）は、土地売買及び活用に関する協議を経て土地売買契約を締結します。なお、事業提案書は契約内容の一部となります。
- ・契約書は、「土地売買契約書（案）（資料2-2）」を参照してください。
- ・土地売買契約の締結に関して必要な費用は、事業予定者の負担とします。
- ・公社と事業予定者（共同応募の場合は代表者）が何らかの理由で契約の締結に至らなかった場合は、次点交渉権者を繰り上げて（1）の協議等を行います。

(3) 買受代金の納付、所有権移転登記及び土地の引渡し

- ・事業対象地の買受代金は、令和3年10月27日（水）までに公社が入金を確認できるよう公社指定の口座に振り込んでください。買受代金の完納と同時に事業対象地の引渡しがあったものとします。なお、振込みに係る手数料は事業者の負担とします。
- ・公社が買受代金の完納を確認した後に所有権移転登記を公社が行います。所有権移転登記に関して必要な費用は、事業者の負担とします。

2 事業者の責任分担

- ・事業対象地を公社から事業者へ所有権移転後の本事業の実施に係る責任は、別表「リスク分担表」によるものとします。

第8 その他

1 本事業に係る資料等の優先順位

- ・事業者は、本要項、本要項に関する質問に対する回答、事業提案書、事業実施協定書及び土地売買契約書に基づき事業を実施します。
- ・事業者は本要項、本要項に関する質問に対する回答、事業提案書、事業実施協定書及び土地売買契約書の規定の間に矛盾または齟齬がある場合は、土地売買契約書、事業実施協定書、本要項に関する質問に対する回答、本要項、事業提案書の順にその適用及び解釈が優先されるものとします。なお、事業提案書に本要項の内容を上回る記載がある場合、当該箇所については事業提案書の記載が優先されるものとします。

2 失格について

応募者または共同応募の構成員が次のいずれかに該当すると認められた場合、その者はこの事業における資格を失うものとします。

- ・応募書類に虚偽の記載があった場合
- ・審査に関する不正な行為が認められた場合
- ・提案内容の実現が不可能と認められた場合
- ・破産または倒産等により、事業継続ができない場合
- ・その他、本事業の遂行にふさわしくないと認められた場合

3 個人情報の利用目的

公社が取得する個人情報は、公社が不動産の契約関係事務のために収集するものであり、事務の目的外の利用・保有については、豊川市個人情報保護条例により制限されています。

4 その他

- ・審査結果に対する異議申し立ては認めません。
- ・都市計画法、建築基準法等の関係法令及び条例等の適用については、応募者または共同応募者自らの責任において確認し、関係機関と協議し、遵守してください。
- ・事業者は、土地売買契約締結後であっても市または公社の求めに応じ、計画や施工に関する協議や調整を行うとともに、地元自治会等の周辺住民への積極的な情報提供に努め、周辺住民の意見には誠意をもって対処してください。
- ・必要に応じて事業提案書等の内容について応募者または共同応募者に確認の連絡をする場合があります。
- ・提案資料は必要な範囲または公開等の際に複製する場合があります。
- ・応募書類の提出をもって、募集要項及び契約関係書類の記載内容を承諾したものとします。
- ・共同応募の提案に係る責任は、共同応募の代表者にあるものとします。そのため、通知等については共同応募の代表者へのみ行います。

- ・天災等の不可抗力により、事業者選定スケジュールを変更または中止した場合であっても、応募等に要した費用を市または公社に請求することはできません。

別表 リスク分担表

リスク				リスク分担		
発生段階	リスク項目		No.	リスクの内容	市または公社	事業者
共通	募集要項リスク		1	募集要項等本事業に係り公表した資料の誤りに関するもの、内容の変更に関するもの等	●	
	応募リスク 契約締結リスク		2	応募費用に関するもの		●
			3	事業者と契約が結べない、または、契約手続に時間がかかる場合	●	●
			4	契約締結費用に関するもの		●
	資金調達リスク	資金調達リスク	5	必要な資金の確保に関するもの		●
	制度関連リスク	法制度・税制度・許認可リスク	6	土地所有に関わる法制度・税制度・許認可の新設・変更に関するもの		●
			7	上記6以外のもの		●
		許認可遅延リスク	8	事業者の申請等の手続による許認可の遅延に関するもの		●
	社会リスク	第三者賠償リスク	9	本事業実施に関する住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの（ただし、No.10～12に該当するものを除く）	●	
			10	事業用地の調査、建物の新築工事及び運営等における近隣対策に関するもの		●
			11	本件施設を建設したことに起因する周辺への影響（電波障害、風害、悪臭、日影、交通渋滞等）に関するもの		●
			12	事業期間中の事故に関するもの		●
			環境問題リスク	13	事業者が行う業務に起因する有害物質の排出・漏洩等、環境保全に関するもの	
	デフォルトリスク（事業の中止・延期）	民間に起因するもの	14	事業者の事業放棄、破綻によるもの		●
	不可抗力リスク		15	風水害、暴動、地震等		●
	金利リスク		16	金利の変動		●
計画・設計段階	発注者責任リスク		17	事業者の発注による工事請負契約の内容及びその変更に関するもの等		●
	測量・調査・設計リスク		18	市または公社が実施した測量・調査に関するもの	●	
			19	事業者が実施した測量・調査・設計に関するもの		●
	計画・設計リスク 物価リスク 建設リスク		20	事業者の要因による不備・変更によるもの		●
			21	建設期間中における物価変動に伴うリスク		●
			22	建設に要する仮設、資材置場に関するもの		●
			23	契約締結の時点で把握できていなかった地中障害物等に関するもの		●
	工事遅延・未完工リスク		24	工事が契約に定める工期より遅延する、または、完工しない場合		●
			25	市または公社の要求により完工しない場合	●	

リスク				リスク分担	
発生段階	リスク項目	No.	リスクの内容	市または公社	事業者
建設段階	工事費増大リスク	26	設計変更を行った場合の追加工事に要する費用		●
	施工監理リスク	27	施工監理に関するもの		●
	一般的損害リスク	28	使用前に工事目的物、材料、その他関連工事に関して生じた損害		●

本事業に関する問合せ先窓口

豊川市役所 総務部 財産管理課（豊川市土地開発公社）

住所 : 豊川市諏訪1丁目1番地
 TEL : 0533-89-2132
 E-mail : zaisan@city.toyokawa.lg.jp