

(仮称) 大潟工業団地土地区画整理事業の
施行者募集

募集要領

令和 8 年 6 月



目 次

1 事業概要	P2
2 スケジュール	P3
3 募集する事業者	P4
4 提出書類	P7
5 特記事項	P10
6 現況(参考資料)	P10
7 事業提案に係る設計条件	P11
8 審査及び選定方法	P14
9 事業施行予定者決定後の手続等	P19

1 事業概要

1-1 事業趣旨

近年、市内外の企業の投資意欲が高まり、大規模な工業用地の需要が増えています。一方、上越市内においては、直ちに供給可能な工業用地が限られており、企業立地の受皿の確保が喫緊の課題となっています。

上越市では、企業の立地及び事業拡大を一層促進し、地域経済の活性化と雇用を創出するため、民間事業者が有する土地の整備・分譲と企業誘致に係る知見やノウハウを最大限活用し、効率的かつ効果的に大潟工業団地を整備することとします。

1-2 事業内容

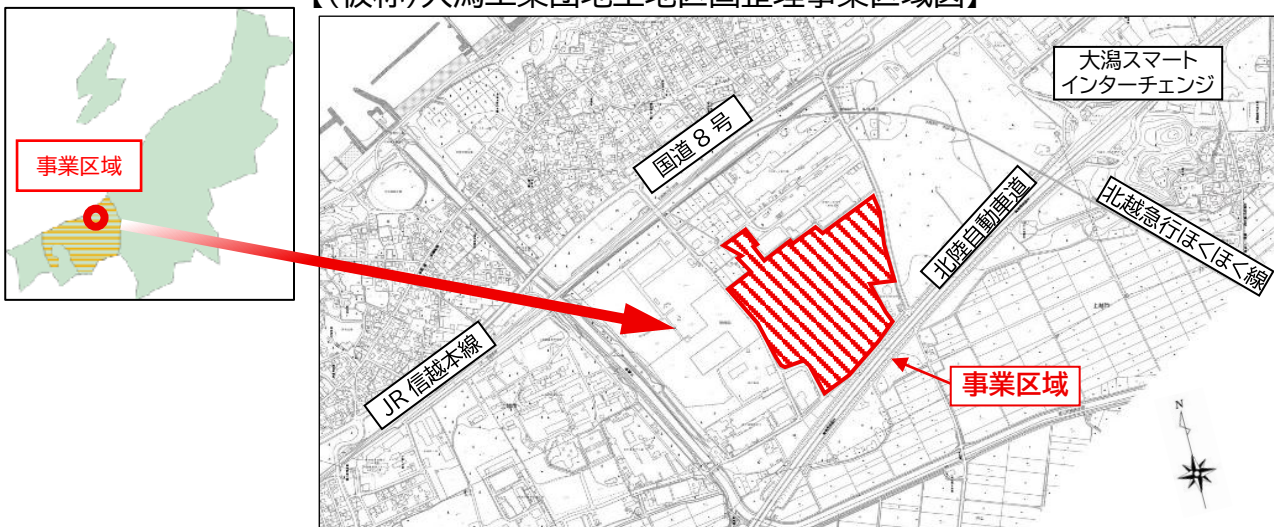
上越市が指定した区域(以下、「事業区域」という。)において、工業団地造成に係る個人施行の土地区画整理事業及び企業誘致等を実施する事業の施行者を募集するものです。

事業名称	(仮称)大潟工業団地土地区画整理事業 ※土地区画整理法第3条第1項
土地利用計画	工業用地造成
事業期間	令和8年度～令和10年度(予定)
施行者の役割	①本事業における土地区画整理業務全般 ②本事業における企業誘致 ③その他事業の実施に必要な事項

1-3 事業区域の現況

事業区域	上越市大潟区渋柿浜字砂原 645 番 2 他 ※位置は以下の事業区域図のとおり
面積	約 14.0ha
現況	畑、山林など
地権者	上越市
用途地域など	市街化区域、工業専用地域

【(仮称)大潟工業団地土地区画整理事業区域図】



2 スケジュール

項目	期間及び期日等	備考
募集開始	令和8年6月4日(木)～	市(産業立地課)のホームページから募集要領をダウンロードしてください。
質問書の提出期限	令和8年6月18日(木) 17:00まで	必要に応じて、様式1に必要事項を記入し、市(産業立地課)へ電子メールで提出してください。また、提出する場合は必ず電話により送受信の確認を行ってください。 なお、電話又は口頭による質問は受付できません。
参加申込書の提出期限	令和8年6月19日(金) (電子メールは17:00まで)	
質問書に対する回答	令和8年6月25日(木) (予定)	受付した質問は、回答書として取りまとめ、応募者全員に電子メールで送付するとともに、上越市のホームページに掲載します。
資格要件関連書類の提出期限	令和8年7月3日(金)	—
事業提案書の提出期限	令和8年8月3日(月) (持参の場合は17:00まで)	—
1次審査結果通知	①応募が5者以内の場合 令和8年8月5日(水) (予定) ②応募が6者以上の場合 令和8年8月18日(火) (予定)	書類審査により上位5者を選定します。結果は市(産業立地課)から応募者へ電子メールで通知します。
事業提案内容プレゼンテーション(審査会)	①応募が5者以内の場合 令和8年8月中旬 (予定) ②応募が6者以上の場合 令和8年9月上旬 (予定)	開催の時期、方法等については、別途、市(産業立地課)から応募者にお知らせします。
審査結果通知 (施行予定者の決定)	①応募が5者以内の場合 令和8年9月上旬 (予定) ②応募が6者以上の場合 令和8年9月下旬 (予定)	所定手続完了後、審査結果を文書で通知します。 通知後、最優秀提案者と市が協議を行い、正式に施行予定者を決定し、公表します。 ※施行予定者の決定以降の流れは、「9 事業施行予定者決定後の手続等」を参照ください。

3 募集する事業者

次のア、イのいずれかに該当する1者の企業(以下「単独企業」という。)、該当する複数の企業によるグループ(以下「企業グループ」という。)、該当する企業によって構成される当該事業の実施を目的として設立される特別目的会社(設立予定を含む。以下「SPC」という。)とします。

ア 上越市内に本社を有する企業

イ 新潟県内に本社を有し、かつ上越市内に営業所等を有している企業

3-1 応募における資格要件

資格要件関連書類の提出日から事業提案書の提出期限までの間において、土地区画整理法施行令第67条の2第3号口に該当し、かつ下表の全ての要件を満たすものとします。

なお、(3)については1者(単独企業を除く。)が全ての要件を満たす必要はなく、いずれか1者(代表者又は構成員)以上が要件を満たすことを条件としています。(要件を満たしている具体例[ABCによる企業グループ(代表者:Aの場合):Aが①、Bが②、Cが③を満たしている。Aが①②、Bが③を満たしている。Aが①②③を満たしている。など])

区 分	要 件
(1) 企業 ※単独企業のほか、企業グループ及び SPC は代表者を含む全ての構成員が当該要件を満たす必要があります。	① 上越市建設工事入札参加資格者名簿、上越市建設コンサルタント等業務入札参加資格者名簿、上越市物品入札参加資格者名簿のいずれかに登録されている者であること ② 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しない者であること ③ 会社更生法第17条の規定に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法第21条の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされていない者(会社更生法の規定に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされた者であっても、更生計画の認可が決定された者又は再生計画の認可の決定が確定された者を除く。)であること ④ 会社法第475条若しくは第644条の規定に基づく清算の開始又は破産法第18条若しくは第19条の規定に基づく破産手続開始の申立てがなされていない者であること ⑤ その他、以下に該当しない者であること ア 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第1項第2号に規定する暴力団及びその利益となる活動を行う者 イ 公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体又は公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体に属する者 ウ 上越市建設工事請負業者指名停止措置要領又は上越市物品調達等業者指名停止措置要領に基づく指名停止の措置を受けている者
(2) 単独企業のほか、企業グループ又は SPC の代表者 ※単独企業又は代表者(企業グループ又は SPC)が当該要件を満たす必要があります。	① 本事業の施行に必要な相当程度の資本金、自己資本等を有し、予定事業費の相当部分について自己資本又は銀行借入などにより手当てができると見込まれる企業であること ② 国税、都道府県税、市町村税を滞納していないこと

区 分	要 件
(3) 単独企業のほか、 企業グループ又は SPC の代表者・構 成員のいずれか 1 者 ※代表者を含む構成員 のいずれか 1 者が要件 を満たす必要があります。	① 令和 8・9 年度上越市建設工事競争入札参加資格の審査結果における土木総合点が 790 点以上(格付け:A ランク)であり、かつ 1 級土木施工管理技士の資格を有する者を当該業務の統括責任者として専任で配置することができる者であること ② 宅地建物取引業法第 3 条第 1 項の免許を有しており、かつ過去 5 年以内に監督処分を受けていない者であること ③ 都市計画法第 12 条に定める市街地開発事業の施行、土地区画整理法第 3 条各項に規定する土地区画整理事業の施行又は業務の全部又は一部を代行して施行した実績を有する者であること

3-2 企業グループで応募する場合の要件

土地区画整理法第 96 条第 1 項に規定する保留地に関して、企業グループ内の持分の割合(※)を定め、事業提案書に明記するものとします。

(※)…土地区画整理法第 104 条第 11 項の規定により施行者が保留地を取得する際の割合

3-3 SPC を設立する場合の要件

SPC を設立する場合、SPC の株主は原則として本事業が完了するまで SPC の株式を保有することとし、事前に市の書面による承認がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他一切の処分を行わないこととします。

3-4 応募時の留意事項

項 目	内 容
応募の無効	応募者(参加を申し込む事業者)が次のいずれかに該当する場合は、応募を無効とします。 1 参加申込書、資格要件関連書類、事業提案書等に虚偽の記載があった場合 2 その他、不正な行為を行ったと認められた場合
参加申込書、資格要件関連書類、事業提案書等の取扱い	<ul style="list-style-type: none"> ・提出された参加申込書、資格要件関連書類、事業提案書等は返却しません。 ・審査に必要な範囲において、複製を作成する場合があります。 ・本事業提案における契約(協定)の相手方を決定すること以外の目的で使用しません。
情報公開	<ul style="list-style-type: none"> ・提出された書類について情報公開請求があった場合は、上越市情報公開条例に基づき対応します。 ・公開・非公開の取扱いは、次頁の「各情報の情報提供・公開一覧表」に基づき決定することとします。

各情報の情報提供・公開一覧表

情報名	事業者 選定前	事業者選定後		
		情報提供 (HP 掲載)	情報公開請求	
選定委員会運営要綱	○	○	○	
募集要領	○	○	○	
参加申込書 資格要件関連書類		×	選定事業者	非選定事業者
			○	○
事業提案書		×	選定事業者	非選定事業者
			△ (本事業の性質上、事業が開始又は完結するまでの間、時限非公開の場合あり) (法人等の正当な利益を害するおそれのある情報は非公開)	△ (法人等の正当な利益を害するおそれのある情報は非公開)
審査要領	○	○	○	
選定委員会委員名簿	×	○	○	
審査結果		△ ※選定されなかった事業者名は非公表	△ (評価と結び付く委員の氏名は非公開) (法人等の正当な利益を害するおそれのある情報は非公開)	
議事録		×	△ (評価と結び付く委員の氏名は非公開) (法人等の正当な利益を害するおそれのある情報は非公開)	

○:公開等 △ 部分公開等

- ※ 事業者選定後の情報公開請求時における○(公開等)、△(部分公開等)の区分では、非選定事業者を含め、事業者名は公開とします。また、○(公開等)の区分であっても、担当者等の氏名等、個人が識別される情報は部分公開として処理します。
- ※ 情報公開請求があった場合における法人等の情報の△(部分公開等)の取扱いについては、上越市情報公開条例に基づき、第三者意見照会を行った上で、市において判断します。
- ※ 選定前後とは、契約締結の前後ではなく、審査結果に基づき契約の相手方(事業施行予定者)として市が選定する前後を指します。
- ※ 以上を原則としますが、公開することにより法人等の正当な利益を害するおそれのある情報がある場合は、個別に相談に応じます。

4 提出書類

4-1 参加申込書(提出期限:令和 8 年 6 月 19 日(金))

提出書類	備考
①参加申込書	様式 2
②宣誓書	様式 2 別紙

4-2 参加申込書の提出方法等

市(産業立地課)宛てに、期限までに郵送により提出してください。(当日消印有効)

あわせて、提出書類(押印した写し)を PDF 形式にした上で、期限日の 17 時までに、市(産業立地課)宛てへ電子メールにより提出してください。

4-3 資格要件関連書類(提出期限:令和8年7月3日(金))

提出書類	内容	備考
①会社概要	様式3	企業グループ及び SPCの場合は 代表者のみ
②定款	寄附行為、規約その他類する書類でも可	
③登記事項証明書	会社・法人の履歴事項全部証明書	
④納税証明書類 (国税、都道府県税、市 町村税)	直近2年間に本店所在地において、以下の全ての 税を完納していることを確認できる書類 ・国税:法人税、消費税及び地方消費税 ・都道府県税:法人事業税、法人都道府県民税 ・市町村税:法人市町村民税、固定資産税	
⑤財務諸表	直近3期分の次の書類 ・貸借対照表 ・損益計算書 ・キャッシュフロー計算書 (作成義務がない場合は省略可) ・附属明細書	
⑥事業報告書	直近のもの	
⑦会社案内等	会社の事業内容が分かるパンフレット等	
⑧宅地建物取引業法 の免許証(写し)	—	企業グループ及び SPCの場合は 代表者、構成員の いずれでも可
⑨市街地開発事業・土 地区画整理事業の受 託契約書(写し)	実績を確認できる事業計画書でも可	
⑩建設業許可証明書 (写し)	—	
⑪建設工事に関する技 術者が在職しているこ とが分かる書類	1級土木施工管理技士の資格書(写し)	

※③、④は参加申込書の提出日を基準日として3か月以内に発行されたものを提出してください。

4-4 資格要件関連書類の提出方法等

市(産業立地課)宛てに、期限までに郵送により提出してください。(当日消印有効)

4-5 事業提案書(提出期限:令和8年8月3日(月))

(1) 共通

提出書類	備考
①事業提案書提出届	様式4
②(仮称)大湊工業団地土地区画整理事業提案書	様式5
・土地の種目別施行前後対照表	様式5-1
・減歩率計算表	様式5-2
・保留地の予定地積	様式5-3
・公共施設別調書	様式5-4
・資金計画書(1.収入、2.支出)	様式5-5
・年度別歳入歳出資金計画書	様式5-6
③(仮称)大湊工業団地土地区画整理事業類似業務実績一覧表	様式6
④地域貢献提案	任意様式(A4 縦)
⑤事業スケジュール	任意様式(A4 縦)
⑥実施体制	任意様式(A4 縦)

※②の資金計画書(1.収入、2.支出)及び年度別歳入歳出資金計画書、⑤事業スケジュールには、提案内容に必要な関係法令に定める調査・手続に係る費用・処理期間等を見込んでください。

※資金計画書(1.収入、2.支出)及び年度別歳入歳出資金計画書には、保留地の売却益を見込むこととします。

(2) 土地区画整理事業

提出書類	備考
①道路計画図	任意様式(A3 横)
②排水計画図	任意様式(A3 横)
③宅地整地計画図	任意様式(A3 横)

(3) 換地計画

提出書類	備考
①換地計画(案)	任意様式 (図面は A3 横)
②換地の購入計画	任意様式(A4 縦) ※該当する場合

(4) 企業誘致

提出書類	備考
①誘致企業(案)	様式7

4-6 事業提案書の仕様・部数

項目	内容
提出部数	電子データ(CD-R 又は DVD)、紙媒体(正本1部、副本10部)
用紙サイズ	A4 用紙(縦向き)、A3 は A4 に折り込む。
図表の使用	図表を使用し、可能な限り分かりやすい資料としてください。

4-7 事業提案書の提出方法等

市(産業立地課)宛てに、期限までに持参又は、郵送により提出してください。(持参は期限日の 17 時まで、郵送は当日消印有効)

5 特記事項

5-1 事業提案における留意事項

- ・簡潔で根拠が明確な提案を高く評価します。
- ・プレゼンテーションは事業提案書に記載した内容に関する詳細・補足説明となることから、必要事項は事業提案書に全て記載してください。
- ・選定委員会から求めがあった場合を除き、事業提案書は提出期限後における資料の修正や追加資料の提出を認めません。
- ・本事業提案に要する全ての費用は、応募者の負担とします。
- ・本事業提案において提案された土地区画整理事業の事業計画は、事業施行予定者を選定するために提案されたものであり、今後の土地区画整理法による事業認可時における事業計画として認めるものではありません。
- ・当市に提出された事業提案書は事業施行予定者の選定を行うことを目的に、当市が必要と認めた関係者と共有できるものとしします。
- ・参加申込書の提出後に申込みを辞退する場合は、参加申込辞退書(様式 8)を提出してください。

5-2 その他

- ・土地区画整理法・都市計画法・建設業法・宅地建物取引業法その他の関係法令を遵守することとします。
- ・当市が所有する測量調査、地質調査などの資料、データ等について事業提案のため提供することが可能ですので、ご希望がある場合には市(産業立地課)まで申し出てください。

6 現況(参考資料)

【別冊】現況説明書・設計概要案を参照ください。

7 事業提案に係る設計条件

基本的な設計条件は下表及び【別冊】現況説明書・設計概要案【別図 10】のとおりです。

本設計条件に記載のない事項は、開発に必要となる関係法令及び上越市開発行為許可申請技術基準等に適合するよう設計してください。なお、設計条件の数量等は現時点での想定値であり、事業実施の際は、測量・調査に基づく設計及び将来の施設管理者との協議等が必要となります。

項目	内容
事業区域	約14.0ha(【別冊】現況説明書・設計概要案に示す範囲)
事業手法	土地区画整理事業 ※法第3条第1項に規定する個人施行(当市の同意を得た者が施行者として本事業を実施)とします。
洪水調整池	設置は不要です。
埋蔵文化財	考慮は不要です。
土壌汚染	考慮は不要です。
地質	・建物の設計、建設に必要な地質調査等は事業者の負担で行うものとします。 ・提案資料の作成に必要な場合は、市のデータを貸与します。
当市の支援	・当市が過去に実施し、所有する測量調査、地質調査などの資料、データ等を提供します。 ・事業実施に係る手続、管理者協議、地元調整及び企業等誘致などについて、当市は施行者を支援します。
立木伐採・伐根	・伐採、伐根及び処分が必要なもの 面積:79,000 m ² 立木本数:20,800 本(胸高直径平均 18 cm) ・現地伐採済みで、伐根及び処分が必要なもの 面積:27,000 m ² 立木本数:7,100 本(胸高直径平均18cm) ・上記伐採、伐根及び処分が必要なもの(面積:79,000 m ²)のうち、2,000 m ² 分(約 520 本)は、処分せず市が指定する場所に集積してください。 ※方法は提案可能です。
土砂の利用	・造成工事及び道路工事等で不足する土砂は、市が保管する建設発生土を現地確認の上、使用することが可能です。なお、積込み運搬は施行者負担となります。 保管先:上越市柿崎区馬正面地内(所管課:ガス水道局下水道課) 数量:約 V=5,000 m ³ 運搬距離:約 L=10km 上越市中門前地内(所管課:農林水産整備課) 数量:約 V=2,000 m ³ 運搬距離:約 L=13km
宅地造成	※内容、方法は提案可能です。

項目	内容
道路	
道路新設	<p>・都市計画道路大湊工業団地線 ※次の条件により設計してください。 L=470m W=16m(うち歩道 W=3.5m×両側) 舗装構成(車道) 表層 t= 5cm 密粒度As(新 20FH) 上層路盤 t=12cm 粒度調整碎石40mm 下層路盤 t=40cm ARC40mm 路床 t=40cm CBR30%以上 RC40mm 舗装構成(歩道) 表層 t= 4cm 密粒度As(13F) 路盤 t=15cm ARC40mm 路床 t=50cm CBR3%以上 RC40mm</p> <hr/> <p>・区画道路 ※区画道路の有無は、誘致企業や区画割りの内容を踏まえての提案とします。 区画道路を整備する場合は、次の条件により設計してください。 W=9m 以上(うち歩道 W=2.5m×片側) 舗装構成(車道) W=9mの場合は次のとおりとし、9mを超える場合は、上記都市計画道路と同一の舗装構成とします。 表層 t= 5cm 密粒度As(新 20FH) 上層路盤 t=15cm 粒度調整碎石40mm 下層路盤 t=20cm ARC40mm 路床 t=40cm CBR30%以上 RC40mm 舗装構成(歩道) 表層 t= 4cm 密粒度As(13F) 路盤 t=15cm ARC40mm 路床 t=50cm CBR3%以上 RC40mm</p>
道路改良	<p>・市道大湊 21 号線、大湊 1012 号線 ※既存市道を事業区域外の幅員に合わせて拡幅するため、次の条件により設計してください。 延長:L=320m、幅員:W=7.5m(現況幅員:4.0m) 舗装構成(車道) 表層 t= 5cm 密粒度As(新 20FH) 上層路盤 t=15cm 粒度調整碎石40mm 下層路盤 t=20cm ARC40mm 路床 t=40cm CBR30%以上 RC40mm</p>
側溝改良	<p>※既存市道の側溝を提案の排水計画により改良・整備してください。参考に側溝の改良等の断面を以下に示します。</p> <p>・市道大湊 17 号線 (改良延長:L=540m) L=120m U型300×400 L=120m U型400×500 L=210m U型400×600 L= 90m U型400×700</p> <p>・市道大湊 9 号線 (改良延長:L=430m) L=265m U型800×800 L=165m U型900×900</p> <p>・市道大湊 19 号線 (整備延長:L=80m) L=80m U型300</p>

項目	内容
緑地帯	<ul style="list-style-type: none"> ・面積 4,200 m²を確保してください。 ※配置は提案とします。 ・緑地帯には上越市森林整備計画書に基づき、次の植栽を行ってください。 クロマツ(苗木 L=20cm以上 径 5mm以上) 840 本
消防水利施設	<ul style="list-style-type: none"> ・消火栓(多雪式)を事業区域のいずれの地点からも 100m以内に位置するように設置してください。 N=7基程度、1 基当たりの施設面積1.2m×1.2m=1.44 m²
雨水排水管布設	<ul style="list-style-type: none"> ・事業区域外の既設排水管に接続する管を提案の排水計画により設計してください。 雨水排水管:L=350m (管径:φ1,800mm)※排水計画による (既設排水管HPC型2種、φ1,800mm 90度基礎、基礎杭なし)
ガス管布設	<ul style="list-style-type: none"> ・全ての区画にガスが供給できるよう、道路全線にポリエチレン管φ100mm布設を想定し、設計してください。(全額施行者負担)
水道管布設	<ul style="list-style-type: none"> ・全ての区画に水道が供給できるよう、道路全線にポリエチレン管φ100mm布設を想定し、設計してください。(全額施行者負担)
既存送水管移設等	<ul style="list-style-type: none"> ・市道大湊 21 号線、大湊 1012 号線沿いに埋設されている送水管が、道路拡幅に伴い道路占用物件となるため、道路法施行令に合致するよう道路内に移設してください。 地下水送水管移設:L=300m、既存管材質:FCDφ200mm
既存物件解体撤去	<ul style="list-style-type: none"> ・以下の物件の解体除却が必要となります。 打ち込み井戸 N=35本 農作業物置 N=5棟 鳥獣用ネット N=1式 木杭 N=1式 ブロック塀 N=1 式 土間コンクリート N=1 式 鉄スクラップ N=1式
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・可能な限り市内企業が製造した製品の積極的な使用に努めてください。

8 審査及び選定方法

8-1 審査方法等

(1) 審査方法

- ① 1次審査及び2次審査は、プロポーザル方式により段階的に実施します。
- ② 1次審査は、当市が設置する選定委員会において参加申込書及び事業提案書などに基づき、書類審査を行います。2次審査は事業提案書やプレゼンテーションなどに基づき、同選定委員会において審査します。なお、当該選定委員会の会議等は非公開とします。
- ③ 選定委員会が審査に必要があると認めるときは、提案者に対して提案内容についての追加説明や追加資料の提出を求める場合があります。
- ④ 市(産業立地課)が形式審査(応募者の資格要件に関する審査)を行い、選定委員会が事業提案内容等を審査します。
- ⑤ 選定委員会等の審査を経て、市長が事業施行予定者を決定します。また、提案内容を審査した結果、事業施行予定者を選定しない場合があります。
- ⑥ 事業提案をより良いものとするため、提案者に対して、選定委員会から事業提案内容について意見を付することがあります。

(選定委員会委員の構成)

区 分	所 属	
外部委員	1	学識経験者
	2	学識経験者
	3	法人等の財務会計に関する識見を有する人
	4	不動産の鑑定に関する識見を有する人
内部委員	5	市の職員
	6	市の職員

(2) 1次審査

1次審査の審査項目は次のとおりとし、事業提案書等に基づき、審査を行います。全委員の合計点により上位5者を選定します。ただし、応募が5者以内の場合、1次審査は形式審査のみとします。

1次審査に合格しなかった提案者は、2次審査の対象とはなりません。また、本要領における「3 募集する事業者」に定める資格要件を全て満たしていない場合も2次審査の対象とはなりません。

	審査項目		評価の視点	採点	加算率 (満点)
1	土地区画 整理事業	事業計画	・事業の妥当性	5-4-3-2-1	2 (10)
2		換地計画	・計画の具体性・実現性、地権者の納得性	5-4-3-2-1	2 (10)
3	企業誘致		・誘致の実現性	5-4-3-2-1	2 (10)
4	地域貢献・地元企業活用		・地元企業・人材の活用	5-4-3-2-1	1 (5)
合計(基礎項目)					35
5	財務状況・資金調達力		・財務の健全性、資金調達力、資金調達の 実現性 など	5-4-3-2-1	3 (15)
総合計(基礎項目・財務審査)					50

※極めて優秀=5点、優秀=4点、普通=3点、やや劣る=2点、劣る=1点と点数化し、それぞれ項目ごとに設定した加算率を乗じた上で合計点を算出します。

(3) 2次審査

1次審査に合格した提案者の事業提案書について、2次審査を行います。

事業提案書の内容に関する詳細・補足説明を行うプレゼンテーションの場を設けます。プレゼンテーションの開催の時期、場所、方法等については、別途、市(産業立地課)よりお知らせします。

なお、1次審査に合格した提案者が1者のみの場合であっても2次審査を行います。また、2次審査の審査項目、評価の視点は下表のとおりであり、下表に示す全ての視点について評価を行います。

	審査項目		評価の視点	採点	加算率 (満点)
1	土地区画 整理事業	事業計画	①事業費の積算根拠の具体性 ②収支計画の妥当性 ③宅地価格の妥当性 ④道路計画、排水計画、宅地造成計画の妥当性	5-4-3-2-1	4 (20)
2		換地計画	①保留地と換地のバランス ②計画の妥当性	5-4-3-2-1	4 (20)
3	企業誘致		①企業誘致の具体性・実現性 ②市との連携の考え方	5-4-3-2-1	8 (40)
4	地域貢献・地元企業活用		①地元企業・人材の活用 ②取組の具体性	5-4-3-2-1	2 (10)
合計(基礎項目)					90
5	財務状況・資金調達力		①財務の健全性 ②資金調達力 ③資金調達の実現性	5-4-3-2-1	2 (10)
合計(財務審査)					10
6	事業スケジュール・実施スキーム		①全体スケジュール ②実施スキーム	5-4-3-2-1	2 (10)
7	事業遂行能力(実績・実施体制)		①類似事業の実績 ②プロジェクト体制・人員配置 ③主要技術者の資格・経験	5-4-3-2-1	2 (10)
合計(加点項目)					20
総合計(基礎項目・財務審査・加点項目)					120

※プレゼンテーションに使用する資料は事業提案書又は事業提案書を簡略化・補足する資料とします。

※合計点は、基礎項目・財務審査(100点)に加点項目(20点)を加算した点数(満点120点)とします。

※極めて優秀=5点、優秀=4点、普通=3点、やや劣る=2点、劣る=1点と点数化し、それぞれ項目ごとに設定した加算率を乗じた上で合計点を算出します。

(4) 最優秀提案者等の選定方法

- ① 最優秀提案者は、各委員が提案者ごとに評価し、その採点結果に基づき各提案者に順位を付け、第 1 順位の最も多い提案者とします。
- ② 第 1 順位の最も多い提案者が 2 者以上いるときは、第 1 順位の最も多い提案者のうち第 2 順位の最も多い者を最優秀提案者とします。以下、同数の場合は、同様に第 3 順位、第 4 順位と続けます。
- ③ 次点者は①と同様に順位を付け、最優秀提案者を除いて第 1 順位の最も多い提案者とします。
- ④ 最優秀提案者を除いて、第 1 順位の最も多い提案者が 2 者以上いるときは、第 1 順位の最も多い提案者のうち第 2 順位の最も多い者を次点者とします。以下、同数の場合は、同様に第 3 順位、第 4 順位と続けます。
- ⑤ ①～④によっても決まらない場合は、全委員の合計点が高い提案者の順に最優秀提案者又は次点者を決定します。
- ⑥ ①～⑤によっても決まらない場合は、選定委員会において、各委員の採点結果を踏まえた上で、合議により決定します。

(5) 事業施行予定者の決定

市長は、選定委員会の審査結果を尊重し、最優秀提案者を事業施行予定者として決定します。

ただし、以下①、②のいずれかの場合は事業施行予定者を決定しないことがあります。

- ① 2 次審査の結果が以下のア、イのいずれかに該当する場合
 - ア 全委員の合計点が満点の 50%に満たない審査項目が 1 つ以上ある場合
 - イ 全委員の合計点が満点の 70%に満たない場合
- ② 最優秀提案者との協議が不調に終わった場合(この場合、次点者と協議を行うことがあります。)

(6) 次点者の取扱い

- ① 選定委員会の審査において第 2 順位の応募者を次点者とします。
- ② 次点者は以下のア、イ、ウのいずれかに該当する場合、事業施行予定者になります。ただし、(5)①に該当する場合、事業施行予定者として決定しないことがあります。
 - ア 最優秀提案者との協議が不調に終わった場合
 - イ 最優秀提案者が辞退した場合
 - ウ 最優秀提案者について、参加申込書、事業提案書への虚偽記載、参加資格要件の喪失、法令違反など市長が事業施行予定者として不適當と認める事由が生じた場合
- ③ 次点者の地位は、最優秀提案者との覚書締結の日、又は事業施行予定者の決定通知の発出日から起算して 6 か月を経過した日のいずれか早い日をもって消滅します。
- ④ ②ア、イ、ウのいずれかに該当し、かつ次点者との協議も不調に終わった場合などは、本公募を不調とし、速やかに要因を分析した上で再公募に向けた手続を進めます。

8-2 結果の通知及び公表

- (1) 1次審査の結果は、市(産業立地課)から提案者(企業グループ又は SPC の場合は代表者)に電子メールで通知します。
- (2) 2次審査の結果は、市(産業立地課)から2次審査を受けた提案者(企業グループ又は SPC の場合は代表者)に文書で通知します。
- (3) 2次審査の結果通知後、以下の事項を当市ホームページで公表します。
 - ① 事業施行予定者に決定した提案者(企業グループ又は SPC の場合は代表者のほか、全ての構成員)の名称のほか、当該提案者の選定委員会委員の合計点及び第 1 順位等とした選定委員会委員の数等(2 次審査)
 - ② ①以外の提案者における選定委員会委員の合計点及び第 1 順位等とした選定委員会委員の数等(2 次審査)
 - ③ 選定委員会委員名簿(所属・役職名、氏名)
- (4) 結果に関する問合せ異議等については一切応じません。

9 事業施行予定者決定後の手続等

事業施行予定者決定後、本市と事業施行予定者との間で以下の覚書及び協定書を締結します。今後の主な流れについては次頁の<事業施行予定者決定後の手続及びスケジュール>のとおり予定しています。

なお、主な流れについては事業施行予定者と本市との協議により変更する場合があります。

(1) 本事業区域の土地区画整理事業に関する覚書

事業施行予定者選定後に締結する予定です。本募集における事業施行予定者からの事業提案内容を踏まえ、土地区画整理事業認可に向けた相互協力、事業施行予定者の事業認可に関する調査等の実施などに関して、相互協議の上、覚書を締結する予定です。

なお、覚書の締結に関する協議は、事業施行予定者決定の通知の発出日から起算して2か月を期限とします。

(2) 本事業区域の土地区画整理事業に関する協定書

土地区画整理事業の事業計画認可申請前に締結する予定です。本募集における事業施行予定者からの事業提案内容や要望、土地区画整理事業の事業認可へ向けた調査等や関係者協議などを踏まえ、相互協議の上、協定書を締結する予定です。

(3) 覚書及び協定書の締結に関する条件

覚書及び協定書の締結に当たっては、本要領における「3 募集する事業者」に定める全ての要件を満たしていることを条件とします。

<事業施行予定者決定後の手続及びスケジュール>

目標時期

今回の事業施行予定者募集・決定



R8 夏～

本事業区域の土地区画整理事業に関する覚書の締結

現地調査・測量・設計、事業計画書等の作成、当該調査等に
必要な将来管理者協議や地元調整など実施



本事業区域の土地区画整理事業に関する協定書の締結

事業施行予定者が土地区画整理事業の施行予定者として事業計画申請



R9 春～

事業計画認可後、造成工事着手、仮換地指定
分譲開始、造成工事順次完了、土地引渡

R9 年度～

順次、誘致企業等の立地

※目標時期は今後の検討、関係者協議等により変更される場合があります。



上越市
JOETSU CITY

新潟県上越市 産業部 産業立地課

〒943-8601 新潟県上越市木田1丁目1番3号

TEL:025-520-5736(直通)

FAX:025-520-5852

e-mail:sanritu@city.joetsu.lg.jp