

西脇市高松地区産業街区整備事業  
開発事業者決定公募型プロポーザル

実 施 要 領

令和6年11月

西 脇 市

# 目 次

<b>1</b>	<b>本プロポーザルの目的及び主催</b> .....	<b>1</b>
	(1) 目的	
	(2) 主催	
	(3) 事務局	
<b>2</b>	<b>事業概要</b> .....	<b>3</b>
	(1) 事業名	
	(2) 事業対象地区の概要	
	(3) 事業内容	
	(4) 事業の進め方	
<b>3</b>	<b>開発事業者決定の流れ</b> .....	<b>13</b>
	(1) 開発事業候補者の選定方法	
	(2) 決定までのスケジュール	
<b>4</b>	<b>応募者の資格要件</b> .....	<b>15</b>
	(1) 基本的要件	
	(2) 参加資格	
	(3) 参加資格の確認	
	(4) 失格要件	
	(5) 費用負担	
<b>5</b>	<b>応募の手続等</b> .....	<b>17</b>
	(1) プロポーザルに関する書類の配布方法 及び期間	
	(2) 質問書の受付及び回答	
	(3) 参加表明書の提出	
	(4) 事業提案書の提出	
	(5) プレゼンテーション・ヒアリング	

<b>6</b>	<b>審査</b> .....	<b>28</b>
	(1) 選定委員会の設置	
	(2) 第一次審査（参加資格の書類審査）	
	(3) 第二次審査 （プレゼンテーション・ヒアリング）	
	(4) 審査基準及び最低基準点	
<b>7</b>	<b>開発事業候補者の選定後（協定締結）</b> .....	<b>32</b>
	(1) 協定締結	
	(2) 開発事業候補者の地位の喪失	
<b>8</b>	<b>その他</b> .....	<b>33</b>
	(1) 提出書類に用いる言語、通貨及び単位	
	(2) 提出書類の著作権	
	(3) 提出書類の取扱い	
	(4) 西脇市が提示する資料の取扱い	
<b>9</b>	<b>参考資料</b> .....	<b>34</b>

# 1 本プロポーザルの目的及び主催

## (1) 目的

西脇市では、地域経済の活性化や良好な雇用の確保に向けて、産業集積や地域特性を生かした企業立地を進めています。市街化区域内にまとまった規模の工場適地を配置することが困難であることから、市街化区域周辺でこれまでの整備により積み重ねてきた都市基盤が整った地域において、産業的土地利用を求めています。

一方、地元高松町（以下「地元」という。）では、平成30年頃から地域活力の維持に向けた企業誘致の検討を行い、西脇市に企業誘致箇所の提案を行いました。

これを受け、西脇市は計画的に産業地区としての土地利用を図る生産エリアとして「高松地区」を上位計画に位置付け、令和5年度から西脇市と地元が連携して埋蔵文化財試掘調査等の事前調査を行ってきました。そして地元では、令和6年2月4日の総会で高松地区での産業街区形成事業の推進について住民の賛同を得て、令和6年4月8日に地元から西脇市に企業誘致に関する要望書を提出しました。

このような経緯から、西脇市は地区計画制度を活用し、令和6年12月には高松地区地区計画の決定を予定しています。

今後、高松地区では当該地区計画に基づき民間活力による新たな産業街区の整備（用地買収、開発計画・許可、造成工事、企業誘致及び企業への用地売却等）を進めるに当たり、高松地区での産業街区の整備を円滑かつ着実に実施することができる技術力、資金力、実績等を有する開発事業者を公募型プロポーザル方式により募集、選定することとします。

## (2) 主催

兵庫県西脇市

高松地区での産業街区の整備を実施するに当たり、西脇市が一定の役割を担うことから、本プロポーザルは地元や地権者との連携の下、西脇市が主催するものです。

(3) **事務局**

西脇市 建設水道部土地利用推進室

〒677-8511 兵庫県西脇市下戸田 128番地の1

電話 0795-22-3111 (代)

F A X 0795-22-8573

電子メール [tochiriyou@city.nishiwaki.lg.jp](mailto:tochiriyou@city.nishiwaki.lg.jp)

## 2 事業概要（「9 参考資料」参照）

### (1) 事業名

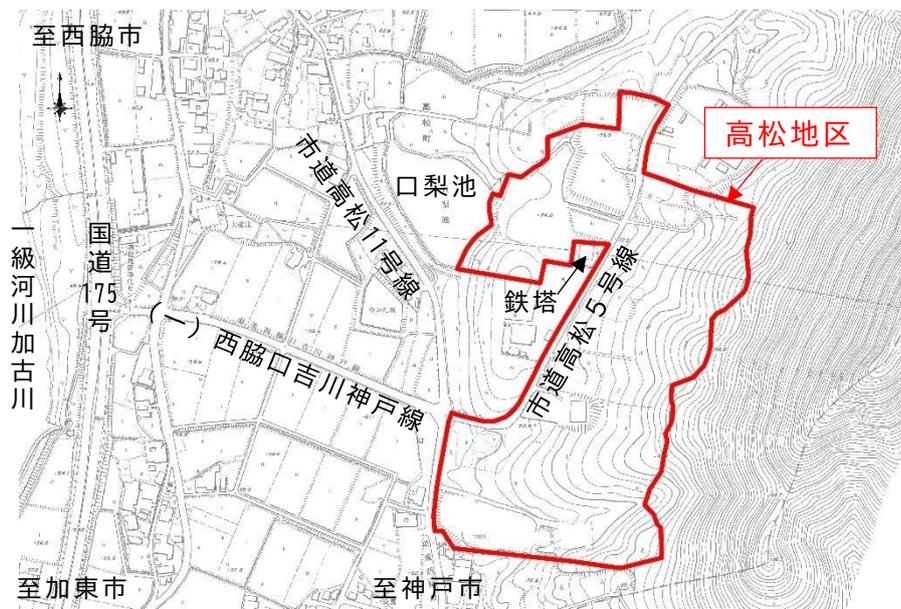
西脇市高松地区産業街区整備事業（以下「本事業」という。）

### (2) 事業対象地区の概要（下図参照）

#### ア 地区の概況（資料1及び2参照）

項目	内容
所在地	西脇市高松町字平見、字横山、字ヲナドの各一部
面積	約 9.9ha
位置	中国自動車道滝野社インターチェンジから約 4 km、JR西脇市駅から約 2 km
地形	山裾の傾斜地（標高70～ 110m）
流域	一級河川加古川流域
土地利用	大半は山林で、一部空き地、駐車場等の低未利用地及び町民グラウンドが点在
道路	地区内に市道高松5号線（幅員約6～7m）があり、（一）西脇口吉川神戸線（幅員約7～9m）に接続

#### ■ 事業対象地区（高松地区）



## イ 土地・地権者の状況

項目	内容
地権者数	20人（代表地権者数：共有については1としてカウントしています。） ※令和6年1月1日時点の情報
筆数	43筆（公共用地を除く筆数） ※令和6年1月1日時点の情報
地元・地権者の合意形成	本事業は地元からの強い要望により行うもので、令和6年2月4日の地元総会において住民の賛同を得ています。 また、令和6年10月末時点で、全地権者から高松地区における本事業に対する賛同を得ています。
その他	令和6年度から地区内の地籍調査を実施しています（担当：西脇市建設水道部用地地籍課）。

## ウ 法規制の概要（資料3、4、5-1及び5-2参照）

項目	内容
都市計画 （都市計画法）	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街化調整区域</li> <li>高松地区地区計画（令和6年12月都市計画決定告示予定）</li> </ul> ⇒ 本地区では、市街化調整区域における都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の5に基づく地区計画制度を活用した、同法第34条に基づく開発行為を行うことを想定しており、 <u>同法第29条に基づく開発行為の許可を受ける必要があります。</u>
農業振興地域・農用地区域 （農地法）	本地区の一部が農業振興地域ですが、本地区内に農地はありません。
国有林、保安林 （森林法）	本地区に含みません。

<p>地域森林計画対象 民有林（森林法）</p>	<p>一部当地区に含みます。 ⇒ 当地区内の地域森林計画対象民有林面積の25%以上の残置森林又は造成森林を配置することが必要です。 ⇒ <u>森林法（昭和26年法律第249号）第10条の2に基づく開発行為の許可を受ける必要があります。</u></p>
<p>災害の危険のある 区域</p>	<p>当地区に含みません。 なお、当地区の一部に山腹崩壊危険区域が含まれていますが、法令に基づき指定された区域ではなく、当該区域内での開発行為等に対する規制はなされていません。</p>
<p>兵庫県立自然公園 （自然公園法）</p>	<p>当地区に含みます（清水東条湖立杭県立自然公園の普通地域）。 ⇒ 北播磨県民局県民躍動室環境課協議・指導の下、ミアセスを実施し（委託業者：公益財団法人ひょうご環境創造協会）、影響がない旨を報告する予定です。 ⇒ <u>兵庫県立自然公園条例（昭和38年兵庫県条例第80号）第11条及び同施行規則第18条に基づく県立自然公園普通地域内行為届を提出する必要があります。</u></p>
<p>埋蔵文化財包蔵地 （文化財保護法）</p>	<p>当地区に含んでおり、確認調査及び試掘調査済みです。 ⇒ <u>一部（法面10m×20m）において発掘調査をする必要があります。</u></p>

## エ インフラの概要（資料 6 参照）

項目	内容
道路	<p>当地区に市道高松 5 号線（幅員約 6 ～ 7 m）があり、（一）西脇口吉川神戸線（幅員約 7 ～ 9 m）に接道しています。</p> <p>⇒ <u>当地区内の市道高松 5 号線は、高松地区地区計画に基づき幅員 9 m 以上に拡幅する必要があります。</u></p>
上水道	<p>当地区周辺の市道に配水管（2 ルート：Φ 75、Φ 100）が敷設されています。</p> <p>西脇市では令和 6 ・ 7 年度に当地区西側の隣接道路において配水管補強工事（Φ 150 埋設）を行う予定です。</p> <p>⇒ <u>当地区隣接道路の配水管から当地区内の市道高松 5 号線における配水管及び給水管は開発事業者で整備する必要があります。</u></p>
下水道	<p>地区外の市道に管路（Φ 150）が敷設されています。</p> <p>当地区は全体計画区域内に位置し、西脇市では令和 7 年度以降の公共下水道整備に向けた取組を進めています（令和 9 年度末までに整備予定）。</p> <p>⇒ <u>受益者負担金（550 円 / m<sup>2</sup>）の納付が必要となります。</u></p>

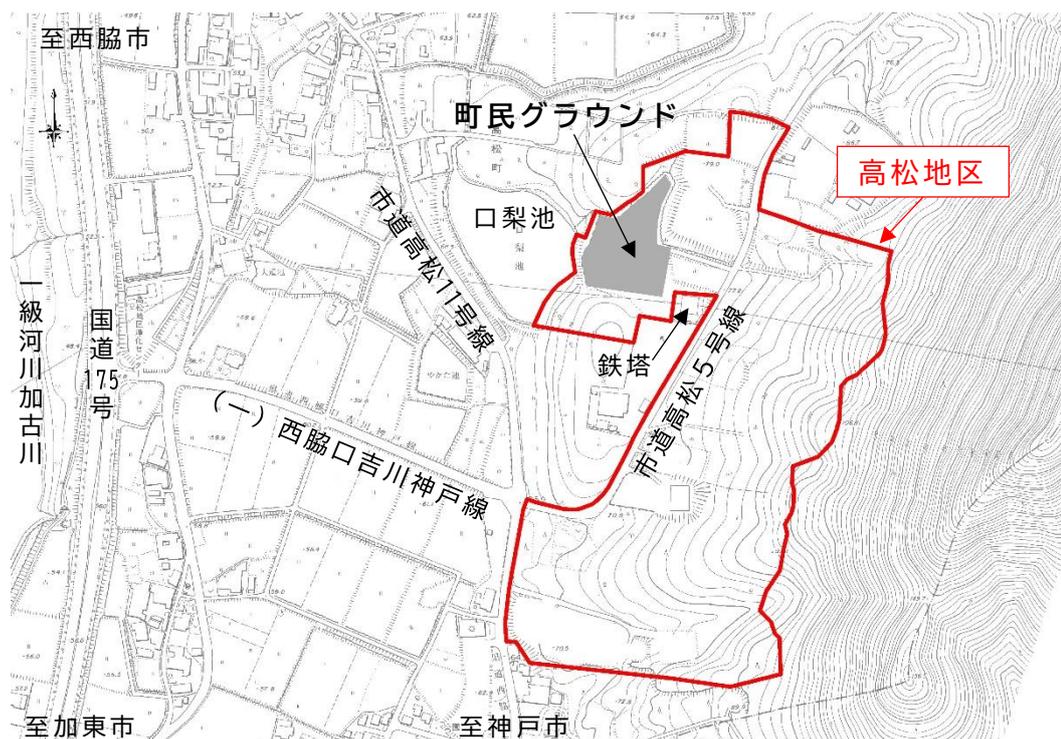
## オ 事業の想定スケジュール

項目	内容	
令和 7 年度	計画策定及び設計、用地買収、開発行為許可等申請・許可	企業誘致
令和 8 ・ 9 年度	造成工事の実施～工事完了	
令和 10 年度～	立地企業の建築工事、操業開始	

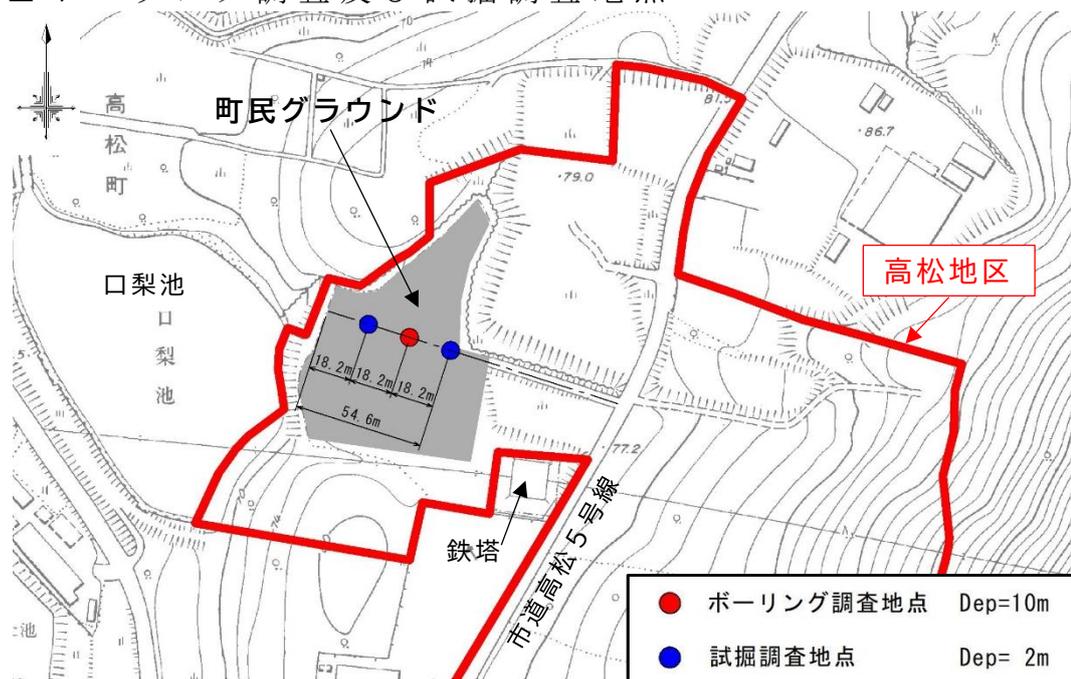
## カ その他特記事項（資料7参照）

下図に示す町民グラウンドは、昭和50年頃からため池を埋め立ててできた経緯があることから、西脇市ではボーリング調査（1箇所）及び試掘調査（2箇所）を行いました。

なお、結果は「資料7 ボーリング調査結果」のとおりです。



### ■ ボーリング調査及び試掘調査地点



### (3) 事業内容（資料 8 参照）

開発事業者と西脇市との役割分担は、「資料 8 西脇市と開発事業者の役割分担表」のとおりとし、主な内容を次のとおり示します。

#### ア 開発事業者の役割（資料 9 参照）

開発事業者は、事業対象地区における産業街区整備に伴う用地買収、計画策定及び設計、開発行為許可等申請、造成工事、企業誘致及び宅地分譲等、一切の業務を行うものとしします。

また、本事業に係る費用は、原則として開発事業者が全て負担するものとしします。

なお、開発事業者は「資料 9 西脇市高松地区産業街区整備事業に関する留意事項」を確認し、本事業を行ってください。

#### イ 西脇市の支援内容

西脇市は次に掲げる事項の支援を行います。

##### (7) 地元自治会・地権者等との協議調整及び説明会等開催の支援

これまでの西脇市の取組等を踏まえ、地元自治会・地権者等との協議調整及び説明会等開催の支援を行います。

##### (1) 関係機関協議の支援

これまでに西脇市が行った協議等取組を踏まえ、開発事業者が関係機関と円滑な協議を行えるよう支援します。

##### (2) 企業誘致活動の支援

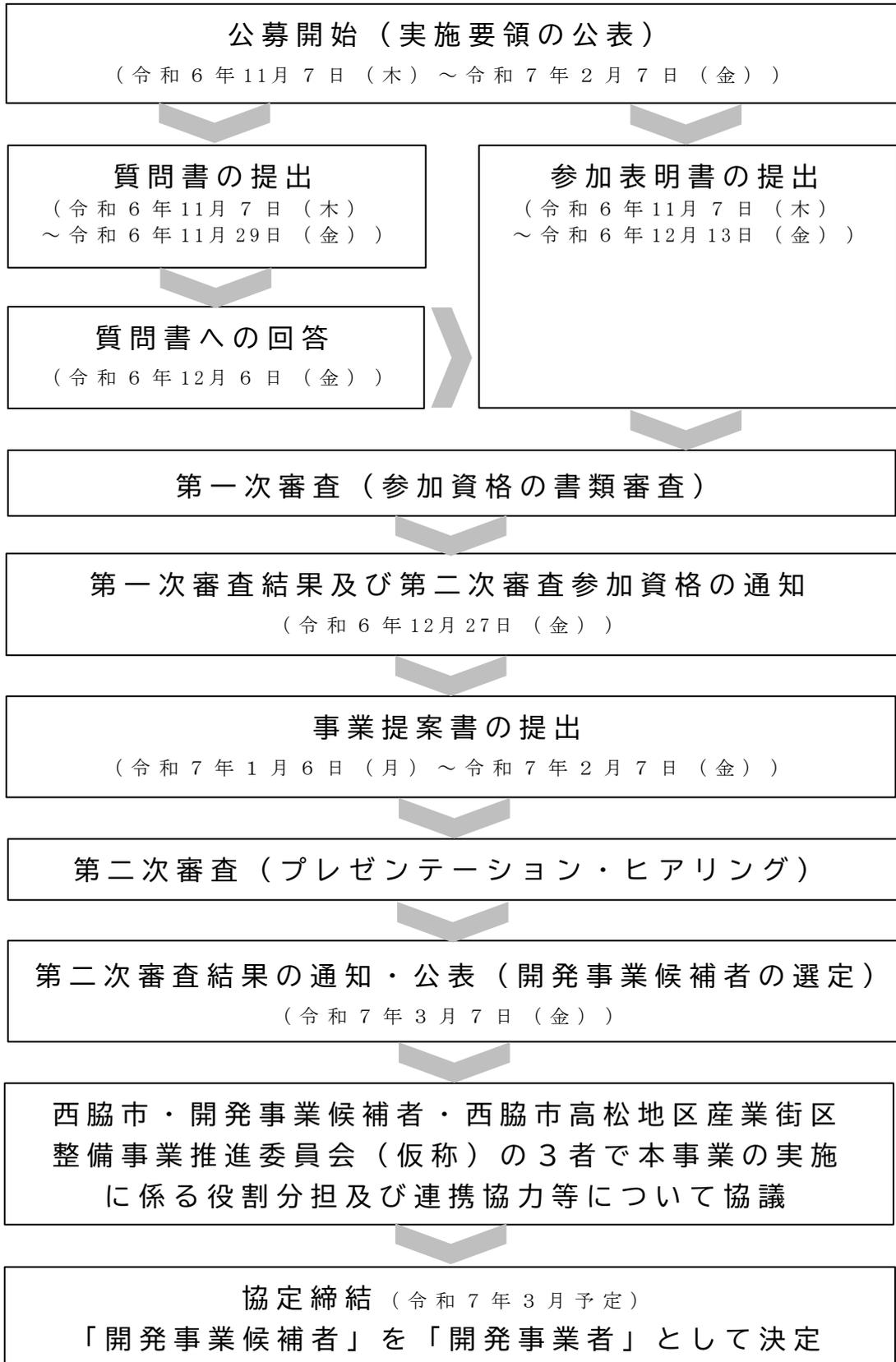
企業誘致活動に当たり、西脇市ホームページ上での情報発信及び情報提供を行います。

##### (I) その他

上記のほか、本プロポーザルによる提案を基に、本事業を円滑かつ着実に進めるために西脇市の役割として実施することが望ましいと西脇市が判断した取組については、開発事業候補者選定後に、西脇市と開発事業候補者との協議の上、決定します。

(4) 事業の進め方

ア 公募型プロポーザルから協定締結まで



- (ア) 本事業への参加を希望する者は、本プロポーザルに対して、別紙による参加表明書及び事業提案書等、書面をもって応募することとします。
- (イ) 西脇市は、西脇市高松地区産業街区整備事業開発事業者決定公募型プロポーザル選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置し、選定委員会で事業提案書等を審査して、最も優れた提案を行った応募者を開発事業候補者として選定します。なお、西脇市の意向に沿う提案がない場合は選定しない場合もあります。
- (ロ) 西脇市、開発事業候補者及び西脇市高松地区産業街区整備事業推進委員会（仮称）（以下「推進委員会」という。）は、開発事業候補者が提案した事業提案書の内容を基に、高松地区地区計画に基づく本事業の実施に係る役割分担及び連携協力等について協議し協定を締結します。開発事業者は、この協定締結をもって正式に決定します。ただし、開発事業候補者との協定締結が不調となった場合は、次点者を開発事業候補者として上記の協議を行います。
- (ハ) 協定締結が不調となった場合、いかなる理由でも協議期間中に要した費用は、開発事業候補者の負担とします。

#### イ 事業の譲渡等の制限

開発事業者は、あらかじめ西脇市の承認を得た場合を除き、本事業の権利及び義務を第三者に譲渡し、又は承継させることはできません。

#### ウ 協定の変更又は解除

- (ア) 本事業は、西脇市、開発事業者及び推進委員会が相互に連携協力しながら誠意をもって完遂するものとし、正当な理由なく一方的に協定を解除することはできません。  
なお、協定締結に際し、西脇市は開発事業候補者に銀行等の契約保証を求める場合があります。

- (イ) 西脇市は、開発事業者が次のいずれかに該当する場合、開発事業者に通知することにより、協定を即時解除することができるものとします。これにより西脇市及び地元（地権者含む）に損害が生じた場合、開発事業者はその損害を賠償する必要があります。
- a 開発事業者が事業を履行せず、西脇市が相当の期間を定めてその履行を催告したにもかかわらず、その期間内に履行しない場合
  - b 開発事業者が協定の定めに違反し、西脇市が相当の期間を定めてその是正を催告したにもかかわらず、その期間内に是正しない場合
  - c 開発事業者が本事業に関し重大な法令違反をした場合
  - d 開発事業者が西脇市における暴力団の排除の推進に関する条例（平成24年西脇市条例第26号）第2条第3号に規定する暴力団密接関係者に該当すると明らかになった場合
- (ロ) 開発事業者は、本事業を継続することが困難な事情が生じたときは、協定の変更又は解除その他の事項に関し、西脇市に対して協議を申し入れることができ、西脇市はその申し入れに合理的な理由があると認めるときは、協議に応じるものとします。その上で、西脇市、開発事業者及び推進委員会が協議し合意した場合には、協定の変更又は解除することができるものとします。これにより西脇市及び地元（地権者含む）に損害が生じた場合、開発事業者はその損害を賠償する必要があります。
- (ハ) 天災その他不可抗力の発生等、西脇市、開発事業者及び推進委員会のいずれの責めにも帰することができない事由により、協定に定める事項の履行ができなくなったときは、西脇市、開発事業者及び推進委員会が協議し合意した上で、協定を変更又は解除することができるものとします。

## 工 費用負担

本事業に係る費用は原則として開発事業者が全て負担し、西脇市及び推進委員会は負担しないものとします。ただし、本事業を継続するに当たり重大な支障を来す等のやむを得ない事態が見込まれる場合は、開発事業者から西脇市に対して費用負担に関する協議を申し入れることができ、西脇市は協議に応じるものとします。

### 3 開発事業者決定の流れ

#### (1) 開発事業候補者の選定方法

本プロポーザルは、第一次審査（参加資格の書類審査）及び第二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）の二段階により開発事業候補者の選定を行います。

なお、第一次審査及び第二次審査は非公開とします。また、選定結果に対しての異議申し立ては一切受け付けません。

#### [選定方法]

審査段階	審査方法	選定者数
第一次審査 （参加資格の書類審査）	参加表明書等の内容を審査し、その結果を選定委員会に報告して第二次審査参加資格者を選定します。	複数者（最大5者）を選定
第二次審査 （プレゼンテーション・ヒアリング）	第一次審査により選定された第二次審査参加資格者を対象に、事業提案書のプレゼンテーション・ヒアリングを実施します。 審査の上、当選者と次点者を選定します。	当選者、次点者を選定

#### (2) 決定までのスケジュール

開発事業候補者選定及び開発事業者決定までのスケジュールは下表のとおりです。

#### [決定までのスケジュール]

項目	日程
公募開始（実施要領の公表）	令和6年11月7日（木）
質問書の提出	令和6年11月7日（木） ～令和6年11月29日（金）
質問書への回答	令和6年12月6日（金）
参加表明書の提出	令和6年11月7日（木） ～令和6年12月13日（金）
第一次審査（参加資格の書類審査）	

第一次審査結果及び第二次審査参加資格の通知	令和6年12月27日（金）
事業提案書提出	令和7年1月6日（月） ～令和7年2月7日（金）
第二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）	
第二次審査結果の通知、公表 （開発事業候補者の選定）	令和7年3月7日（金）
本事業の実施に係る役割分担 及び連携協力等に関する協議	令和7年3月10日（月）～
協定締結 （開発事業者の決定）	令和7年3月予定

※ 必要に応じて実施時期を延期することがあります（西脇市ホームページ上で公表）。

## 4 応募者の資格要件

### (1) 基本的要件

本プロポーザルに参加できる事業者は、本プロポーザルの目的及び事業概要を踏まえ、提案内容に基づいて本事業を円滑かつ着実に実施することができる技術力、資金力、実績及び社会的信用を有した単体の法人又は複数の法人により構成される共同企業体（以下「JV」という。）とします。

なお、JVの場合は、構成員間で「共同企業体に関する協定」を締結し、構成員の中から代表者を定め、その代表者が応募の手続を行ってください。西脇市からの連絡及び通知等は代表者にのみ行います。

### (2) 参加資格

本プロポーザルへの参加を希望する事業者は、次の要件を全て満たすものとします。

なお、JVの場合は、いずれかの構成員が次の要件を全て満たし、かつ、他の構成員はアからカまでの要件を全て満たすこととします。

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者であること。

イ 国、県及び市等の地方公共団体から指名停止処分等の取引停止の措置を受けている期間中の者でないこと。

ウ 会社法（平成17年法律第86号）第475条若しくは第644条の規定に基づく清算の開始、破産法（平成16年法律75号）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、会社更生法（平成14年法律第154号）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（平成11年法律第225号）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こと。

エ 国税及び地方税を滞納していないこと。

オ 西脇市における暴力団の排除の推進に関する条例第2条第3号に規定する暴力団密接関係者でないこと。

カ 本事業の実施に必要な資力及び信用を有すること。なお、次に掲げる全ての項目に該当すること。

(ア) 過去3期連続で経常利益が赤字でないこと。

(イ) 直近期において債務超過でないこと。

- ウ 直近期において利払能力（事業損益（営業損益＋受取  
利子及び受取配当金）を支払利息で除した数値）が1以  
上であること。
- キ 過去10年間に、事業区域面積3 ha以上で企業を誘致した  
産業用地等の整備に係る事業の実績（土地区画整理事業の  
業務代行者として携わった実績を含む。）を有すること。
- ク 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条に規  
定する免許を有すること。

### (3) 参加資格の確認

応募者の参加資格の確認は、参加表明書等の提出日を基準  
とします。

### (4) 失格要件

- 次の各項目の1つでも該当する場合は失格となります。
- ア 提出書類が本実施要領に示された条件又は提出方法に適  
合しない場合
  - イ 提出書類に虚偽の内容が記載されている場合
  - ウ 他の応募者と共謀又は他の応募者の提案・プレゼンテー  
ション等を妨げるような不正な行為が認められた場合
  - エ 応募者が個別に本事業の内容を知る意図をもって関係者  
に不正な接触を持つ等、審査に関する不正な行為が認めら  
れた場合
  - オ その他本実施要領に違反する等、選定委員会が不適格と  
認めた場合
  - カ 協定締結までの間に応募者の参加資格の要件を満たさな  
くなった場合

### (5) 費用負担

参加表明書及び事業提案書等、本プロポーザルに関する書  
類等の作成及び提出に要する費用は、応募者の負担とします。

## 5 応募の手続等

### (1) プロポーザルに関する書類の配布方法及び期間

#### ア 配布方法

本プロポーザルに関する書類は、西脇市ホームページからダウンロードしてください。



#### イ 配布期間

令和6年11月7日（木）から令和7年2月7日（金）まで

### (2) 質問書の受付及び回答

#### ア 提出書類

質問書【様式第1号】

#### イ 提出期間

令和6年11月7日（木）から令和6年11月29日（金）まで

#### ウ 提出先及び提出方法

##### (ア) 提出先

西脇市 建設水道部土地利用推進室

電子メール [tochiriyou@city.nishiwaki.lg.jp](mailto:tochiriyou@city.nishiwaki.lg.jp)

##### (イ) 提出方法

提出期間内に、電子メールにより提出してください。

送信の際には、「開封確認メッセージの要求」の設定を行ってください。

※ 表題は「西脇市高松地区産業街区整備事業開発事業者決定公募型プロポーザル質問書」とし、本文には、電話番号、事業者名、部署名、担当者名及び電子メールアドレスを記入すること。

#### エ 回答期日及び回答方法

全ての質問に対する回答書を令和6年12月6日（金）までに西脇市ホームページ内に掲載します。

ただし、質問の内容により質問者が特定されるなど、質問者に不利益が発生するおそれがあると判断する場合は、個別に回答することがあります。

## オ 質問書の作成及び提出上の留意事項

- (ア) 電話、訪問による質問には対応しません。
- (イ) 質問及び回答は、本実施要領に関するものとし、それ以外のものには回答しません。また、個人情報に関わる質問及び意図が不明な質問には回答しないことがあります。
- (ウ) 回答書の公表後の再質問は受け付けません。
- (エ) 回答の内容は、本実施要領の追加又は修正として取り扱うものとします。

## (3) 参加表明書の提出

参加を希望する事業者は、次に掲げる提出書類を整え、期間内に提出してください。

## ア 提出書類及び提出部数

### (ア) 提出書類

※ J V の場合、④～⑩は全ての構成員が提出のこと。

No	書類名	備考
①	参加表明書（兼参加資格審査申請書）	【様式第2号】
②	共同企業体構成員調書	【様式第2号の2】 ※ J V の場合のみ
③	共同企業体に関する協定書の写し	※ J V の場合、構成員間で「共同企業体に関する協定」を締結し、協定書の写しを提出してください。（【参考様式】参照）
④	誓約書	【様式第3号】
⑤	参加資格要件確認誓約書	【様式第3号の2】
⑥	登記事項証明書（履歴事項全部証明書）	発行から3箇月以内のもの ※ 写しでも可
⑦	法人概要書	【様式第4号】 ※ パンフレット等添付可
⑧	法人の印鑑証明書	発行から3箇月以内のもの

⑨	納税証明書の写し (直近で未納の国税及び地方税がないことを示す証明書)	<p>[国税] 法人税、消費税及び地方消費税(納税証明書その3の3)</p> <p>[県(都・道・府)税] 法人県民税、法人事業税、その他県税全て</p> <p>[市(町・村)税] 法人市民税、固定資産税、その他市税全て</p>
⑩	直近3期分の財務諸表(貸借対照表、損益計算書)の写し	
⑪	類似事業実績一覧	<p>【様式第5号】</p> <p>応募者(JVの場合、構成員のうち1者以上)が、過去10年間に携わった類似事業の実績(事業区域面積3ha以上で企業を誘致した産業用地等の整備に係る事業の実績(土地区画整理事業の業務代行者として携わった実績を含む。))の一覧を作成してください。</p>
⑫	宅地建物取引業者免許証の写し	<p>発行から3箇月以内のもの</p> <p>※ JVの場合、構成員のうち1者以上が提出してください。</p>

(1) 提出部数

正本1部、副本1部(副本はコピー可)

提出書類はA4判フラットファイルに綴り提出してください。フラットファイルの表紙及び背表紙には「西脇市高松地区産業街区整備事業開発事業者決定公募型プロポーザル 参加表明書関係書類」と参加表明者の「商号又は名称」を記載してください。

## イ 提出期間

令和6年11月7日（木）から令和6年12月13日（金）までの平日（受付時間：午前8時30分から正午まで及び午後1時から午後5時15分まで）

## ウ 提出先及び提出方法

### (ア) 提出先

〒677-8511 兵庫県西脇市下戸田 128番地の1  
西脇市役所2階 建設水道部土地利用推進室

### (イ) 提出方法

提出期間内に持参又は簡易書留による郵送で提出してください（令和6年12月13日（金）午後5時必着）。

## エ その他

(ア) 書類に虚偽の記載があった場合は、受付を取り消します。

(イ) 書類提出後は追加・修正を一切認めず、いかなる理由でも書類は返却しません。

(ウ) 参加表明書を提出後、参加を辞退する場合は、辞退届【様式第16号】を速やかに事務局に提出してください。

#### (4) 事業提案書の提出

第一次審査で第二次審査参加資格者として選定された事業者は、次に掲げる提案内容を記載した事業提案書を期間内に提出してください。

##### ア 事業提案書の提案内容

当地区の立地環境や現況、高松地区地区計画の内容等を踏まえ、次の内容について具体的に提案してください。

なお、事業対象地区を変更する提案を行う場合は、その理由を含めて【様式第8号】に記載してください。

##### (7) 土地利用計画図【様式第8号】

参加表明書提出後に西脇市が提供する地形図上に、当地区内で想定される公共施設（道路、公園又は緑地・広場及び調整池）の配置、残置森林又は造成森林の配置及び画地割を図示してください。あわせて、公共施設の配置の考え方、残置森林又は造成森林の配置の考え方、画地割の考え方及びその他土地利用計画図作成に当たり留意した事項について記載してください。

作成に当たっては、「資料9 西脇市高松地区産業街区整備事業に関する留意事項」に記載している法令、条例等を遵守した内容としてください。また、「資料10 土地利用イメージ図（参考）」を参考としてください。

※ 公園又は緑地・広場は当地区面積（約9.9ha）の3%以上の面積（約0.3ha以上）を確保するとともに、残置森林又は造成森林は当地区内の地域森林計画対象民有林面積（約4.0ha）の25%以上の面積（約1.0ha以上）を確保するよう作成してください。

なお、決定した開発事業者は、提案した土地利用計画図に基づき、開発行為許可申請に向けた計画策定及び設計等を行ってください。

(イ) **想定する立地企業の業種等【様式第9号】**

当地区では、高松地区地区計画の内容に基づき、地域の魅力を発信する良好な産業街区の形成に資する工場並びに当地区内の工場で製造する食品又は物品の販売を主たる目的とする店舗及び飲食店等の立地を図ります。

これを踏まえ、立地見込企業又は誘致したいと考えている企業の具体的な業種、企業誘致の具体的な方策、時期等を提案してください。併せて、提案する企業（業種）の立地が西脇市の経済にもたらす効果等を記載してください。

西脇市にとって税収の増加、雇用の拡大、高い付加価値の創出等メリットの大きい企業の誘致を期待しています。

なお、これまで数社の企業から西脇市に当地区への進出希望の問合せがありました。開発事業者は、西脇市が持つ進出希望企業の情報も踏まえ、西脇市と協議の上、立地企業を確定することとします。

(ロ) **想定される周辺地域への影響に対する対応【様式第10号】**

本事業の造成工事に当たり、暴風や豪雨等の発生時も含め、想定される周辺地域の生活、営農及び自然等への影響に対する対応について提案してください。

(ハ) **事業工程計画【様式第11号】**

当地区では、令和9年度末までに造成工事を完了し、その後立地企業の建築工事・操業開始を目指しています。

これを目標として、本事業を円滑かつ着実に実施するための実現性の高い事業工程計画を提案してください。

(カ) **事業実施体制【様式第12号】及び【様式第12号の2】**

本事業を遂行するための実施体制の考え方及び実施体制図並びに事業の総括責任者及び事業工程計画の各業務項目の担当者を提案してください。

なお、事業実施体制を構築するに当たり、次の事項に留意してください。特に、都市計画法に基づく開発許可その他関係法令について十分理解された事業実施体制が組織されることを求めています。

a 総括責任者の配置

事業の全体を総合的に管理し、調整及び意思決定ができる者を総括責任者として定めてください。

b 担当者の配置

各業務項目の実施に必要な知識及び技能を有する者を担当者として定めてください。

c 有資格者の配置

本事業の実施に当たり、必要に応じて次の資格を有する者を配置してください。

- (a) 宅地建物取引士
- (b) 司法書士
- (c) 行政書士
- (d) 測量士
- (e) 土地家屋調査士
- (f) 弁護士

(カ) 事業を円滑かつ着実に進めるために西脇市に求める役割【様式第13号】

本事業を円滑かつ着実に進めるために、「2 事業概要 (3)イ 西脇市の支援内容」の記載事項以外に西脇市の役割として実施することが望ましい取組があれば、提案してください。

(キ) その他

a 地域のイメージアップや地域貢献に対する取組【様式第14号】

地域住民の利便性向上、交流促進、防災機能の強化など地域のイメージアップや地域貢献に対する取組があれば提案してください。

b その他良好な産業街区の形成の実現に向けた取組【様式第15号】

その他、高松地区地区計画に基づく地域の魅力を発信する良好な産業街区の形成の実現に向けた取組があれば、自由に提案してください。

イ 提出書類及び提出部数

(ア) 提出書類

No	書類名	様式番号	備考
①	事業提案書提出書	【様式第7号】	
②	事業提案書（表紙）	【様式第7号の2】	
③	土地利用計画図	【様式第8号】	
④	想定する立地企業の業種等	【様式第9号】	
⑤	想定される周辺地域への影響に対する対応	【様式第10号】	
⑥	事業工程計画	【様式第11号】	
⑦	事業実施体制	【様式第12号】	
⑧	事業実施体制調書	【様式第12号の2】	
⑨	事業を円滑かつ着実に進めるために西脇市に求める役割	【様式第13号】	

⑩	その他 a (地域のイメージアップや地域貢献に対する取組)	【様式第14号】	任意提出
⑪	その他 b (その他良好な産業街区の形成の実現に向けた取組)	【様式第15号】	任意提出

(イ) 提出部数

正本 1 部、副本 8 部 (副本はコピー可)

上記提出書類をダブルクリップで留めて提出してください。A 3 サイズの資料については A 4 サイズに折り込んでください。

ウ 提出期間

令和 7 年 1 月 6 日 (月) から令和 2 月 7 日 (金) までの平日 (受付時間: 午前 8 時 30 分から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時 15 分まで)

エ 提出先及び提出方法

(ア) 提出先

〒677-8511 兵庫県西脇市下戸田 128 番地の 1  
西脇市役所 2 階 建設水道部土地利用推進室

(イ) 提出方法

提出期間内に持参又は簡易書留による郵送で提出してください (令和 7 年 2 月 7 日 (金) 午後 5 時必着)。

## オ 事業提案書の作成及び提出上の留意事項

- (ア) 事業提案書提出者は、本実施要領の記載内容に同意したものとします。
- (イ) 第二次審査は事業提案書提出者名を明示せずに行うため、事業提案書内に事業提案書提出者が特定できる内容は記述しないでください。
- (ウ) 提出後、事業提案書の再提出、書類の差替え及び修正は一切認めず、いかなる理由でも事業提案書は返却しません。
- (エ) 事業提案書を提出後、参加を辞退する場合は、参加辞退届【様式第16号】を速やかに事務局へ提出してください。

## (5) プレゼンテーション・ヒアリング

第二次審査参加者は、事業提案書内容の説明及び質疑応答を行います。事業提案書以外の追加資料の提出及び使用は一切認めません。

## ア 日時及び会場

日時、会場（西脇市役所内の予定）及び第二次審査参加者ごとの参集時間は、別途通知します。

## イ 実施時間

プレゼンテーション30分以内、質疑応答30分以内とします。質疑応答では、事業提案書の内容のほか、類似事業の実績等についても確認する場合があります。

※ 準備・撤収は、審査前後の休憩時間に行うこととします。

## ウ 準備物

パソコン等を使用する場合は、各自で準備してください（スクリーン、プロジェクター及びケーブル（HDMIケーブル、電源延長コード）は西脇市で用意します。）。

## 工 出席者

5人以内とします。

事業を実施する際の総括責任者及び担当者が出席してください。JVの場合は、各構成員から1人以上かつ代表者は必ず出席してください。ただし、JVの構成員が6者以上の場合は、各構成員から1人ずつを上限として出席を認めます。

## 6 審査

### (1) 選定委員会の設置

西脇市は「西脇市高松地区産業街区整備事業開発事業者決定公募型プロポーザル選定委員会開催要領」に基づき選定委員会を設置します。

### (2) 第一次審査（参加資格の書類審査）

#### ア 審査方法

事務局において、審査基準に基づいて提出された参加表明書等を審査します。事務局が採点し、その結果を選定委員会に報告し、選定委員会で得点の多い順に第二次審査に参加する複数者（最大5者）を選定します。なお、応募者が1者のみの場合であっても第一次審査を行います。

#### イ 審査結果の通知

第一次審査の結果は、参加表明書等を提出した全ての者に、郵送により通知します。なお、JVの場合は、代表者のみに通知します。

第一次審査の結果の通知は、令和6年12月27日（金）を予定しています。なお、審査結果に対する疑義、質問には応じません。

### (3) 第二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）

#### ア 審査方法

選定委員会において、プレゼンテーション・ヒアリングを実施し、審査基準に基づいて総合的に応募者の能力を審査します。選定委員が採点した点数を集計し、得点の多い順に、開発事業候補者（当選者及び次点者）を選定します。

なお、第二次審査に参加する者が1者のみの場合であってもプレゼンテーション・ヒアリングを行います。

また、提案内容が最低基準点に達していないと認められる場合は、開発事業候補者の該当者なしとすることもあります。

## イ 審査結果の通知及び公表

第二次審査の結果は、第二次審査に参加した全ての者に、郵送により通知します。なお、JVの場合は、代表者のみに通知します。また、審査結果は西脇市ホームページに掲載します。

第二次審査の結果の通知及び公表は、令和7年3月7日（金）を予定しています。なお、審査結果に対する疑義、質問には応じません。

## (4) 審査基準及び最低基準点

### ア 審査基準

第一次審査及び第二次審査の審査基準（審査項目、審査内容及び配点）は、次のとおりです。

#### [第一次審査]

審査項目	審査内容	配点
参加資格	<ul style="list-style-type: none"><li>参加資格を満たしているか。</li><li>提出された書類に不備はないか。</li></ul>	—
経営状況	<ul style="list-style-type: none"><li>企業の経営状況に問題はないか。</li></ul>	25点
実績状況	<ul style="list-style-type: none"><li>類似事業の実績（件数・内容）は十分であるか。</li></ul>	25点
計		50点

#### [第二次審査]

審査項目	審査内容	配点
土地利用計画図	<ul style="list-style-type: none"><li>公共施設の配置、残置森林又は造成森林の配置及び画地割は、地区の現況を踏まえ、想定する立地企業の業種等に応じた適切な計画であるか。</li><li>周辺の自然環境や景観に配慮した計画であるか。</li></ul>	20点

想定する立地企業の業種等	<ul style="list-style-type: none"> <li>立地企業の業種の想定が適切であるか。</li> <li>企業誘致方策が効果的であるか。</li> <li>企業誘致の時期が明確であるか。</li> </ul>	20点
想定される周辺地域への影響に対する対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区の現況を踏まえ、周辺の生活環境（特に交通環境）、営農環境及び自然環境に配慮した提案であるか。</li> </ul>	20点
事業工程計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業の想定スケジュールに概ね合致した工程計画であるか。</li> <li>適切で実現性の高い工程計画であるか。</li> </ul>	25点
事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>豊富な経験、専門的な知識等を有する総括責任者及び各業務項目の担当者が配置されているか。</li> <li>円滑な事業実施に十分な担当者が配置されているか。</li> </ul>	25点
事業を円滑かつ着実に進めるために西脇市に求める役割	<ul style="list-style-type: none"> <li>提案された役割は適切であるか。</li> </ul>	20点
その他 a（地域のイメージアップや地域貢献に対する取組）	<ul style="list-style-type: none"> <li>提案された取組は適切で実現性の高いものであるか。</li> </ul>	10点
その他 b（その他良好な産業街区の形成の実現に向けた取組）	<ul style="list-style-type: none"> <li>提案された取組は適切で実現性の高いものであるか。</li> </ul>	10点
計		150点
合計		200点

## イ 最低基準点

本プロポーザルでは、最低基準点 100点と設定し、これを満たさない提案は採用しないこととします。

## **7 開発事業候補者の選定後（協定締結）**

### **(1) 協定締結**

西脇市、開発事業候補者（当選者）及び推進委員会は、当該開発事業候補者が提案した事業提案書の内容を基に、高松地区地区計画に基づく本事業の実施に係る役割分担及び連携協力等について協議し協定を締結します。

協定締結は、令和7年3月を予定しています。協定締結をもって当該開発事業候補者は開発事業者として正式に決定します。

### **(2) 開発事業候補者の地位の喪失**

開発事業候補者の選定以降であっても、「4 応募者の資格要件 (4) 失格要件」に該当する場合には、その地位を喪失するものとします。また、正当な理由なく事業提案書に相違する内容の協定を求める等により協定締結に至らないときにもその地位を喪失するものとします。

当選者との協定締結が不調となった場合は、次点者が開発事業候補者となり、前号の協議を行い、協定を締結します。

## 8 その他

### (1) 提出書類に用いる言語、通貨及び単位

質問書、参加表明書、事業提案書等の提出書類に用いる言語、通貨及び単位は、日本語、日本円、日本の標準時間及び計量法（平成4年法律第51号）に定める単位に限ります。

### (2) 提出書類の著作権

応募者から、本実施要領に基づき提出された提出書類の著作権は、原則として応募者に帰属します。ただし、西脇市は選定結果の公表等に必要な場合に、提出書類の内容を使用できるものとしします。

### (3) 提出書類の取扱い

ア 西脇市は、提出書類を必要に応じ複写（庁内及び選定委員会での使用に限る。）することがあります。

イ 開発事業候補者以外の提出書類の内容は、応募者の承諾なしには利用しません。

ウ 提出書類について、西脇市情報公開条例（平成17年西脇市条例第21号）の規定に基づき、その内容の全部又は一部を開示する場合がありますので、不開示を希望する情報が含まれている場合は、当該部分の指定とその理由を明記してください。

### (4) 西脇市が提示する資料の取扱い

西脇市が提示する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁止します。また、この検討の範囲内であっても、西脇市の了承を得ることなく、第三者に対してこれを使用させ、又は内容を提示することを禁止します。

## 9 参考資料

資料 1	位置図
資料 2	現況図
資料 3	法規制状況図
資料 4	西脇市防災マップ
資料 5 - 1	高松地区地区計画 計画図
資料 5 - 2	高松地区地区計画 計画書・理由書
資料 6	インフラ整備状況図
資料 7	ボーリング調査結果
資料 8	西脇市と開発事業者の役割分担表
資料 9	西脇市高松地区産業街区整備事業に関する留意事項
資料 10	土地利用イメージ図（参考）

※ 事務局へ参加表明書を提出した事業者には、西脇市地形図の画像データ（JPEG形式）及び事業対象地区を示したCADデータ（DWG/DXF形式）をCD-ROMにて提供します。