

西尾駅西B地区市有地活用事業 公募型プロポーザル実施要項



令和 8 年 7 月
西 尾 市

目次

1 趣旨	1
2 プロポーザル実施の概要	1
(1) プロポーザル対象地の物件概要	1
(2) 位置図	2
(3) 募集スケジュール（予定）	2
3 プロポーザルの条件	3
(1) 提案内容の基本条件	3
(2) 誘致禁止施設	3
(3) 事業手法及び提案	3
(4) 土地の使用条件	4
(5) 売買価格・賃貸借料	4
(6) 近接民有地について	4
ア 市の不関与	4
イ 取得不調時の取扱い	5
ウ 契約締結までの条件	5
エ スケジュール調整	5
4 契約事項	6
(1) 共通事項（売買・賃貸借）	6
ア 事業者の責務	6
イ 基本協定	6
ウ 契約不成立時の費用負担	6
エ 損害賠償	6
オ 関係法令等の遵守	7
カ 権利制限等	7
キ 用途指定	7
ク 買戻特約・契約解除	7
ケ 通知義務	8
コ 契約解除	8
サ 契約不適合責任	8
シ 契約保証金	9
ス 売買代金・賃貸借料の支払方法	9
セ 越境等の取扱い	9
(2) 売買に関する事項	10
ア 所有権の移転	10
(3) 賃貸借に関する事項	10
ア 借地権の種類	10

イ	公正証書の作成.....	10
ウ	事業用定期借地権設定期間	10
エ	事業用定期借地権設定期間満了時の取扱い	10
オ	賃貸借料の改定.....	10
カ	借地権の登記.....	10
キ	グループでの応募の場合	11
5	応募資格等.....	11
(1)	応募形態.....	11
(2)	応募資格.....	11
(3)	応募資格の基準日.....	12
(4)	応募手続きに伴う費用負担	12
6	実施要項に関する質問の受付及び回答	12
(1)	提出書類.....	12
(2)	提出期間.....	12
(3)	提出方法.....	12
(4)	提出先.....	12
(5)	質問の回答.....	12
7	参加登録.....	12
(1)	提出書類.....	12
(2)	提出期間.....	13
(3)	提出方法.....	13
(4)	提出先.....	13
(5)	信用力等調査の実施.....	13
(6)	参加登録通知書の送付.....	13
8	企画提案.....	13
(1)	企画提案書等.....	13
ア	提案趣旨.....	13
イ	事業計画.....	14
ウ	施設管理運営計画.....	14
エ	事業収支計画.....	14
(2)	施設計画書(様式自由).....	14
(3)	提出部数.....	14
(4)	提出期間.....	15
(5)	提出方法.....	15
(6)	提出先.....	15
(7)	提案書等の提出にあたっての注意事項	15
(8)	提案書等の記載内容.....	15
(9)	その他.....	15

9 選定委員会による審査.....	16
(1) 選定委員会.....	16
(2) 選定方法.....	16
(3) 評価基準（最大 130 点）	17
(4) 企画提案の無効.....	20
(5) 審査結果の公表.....	20
(6) 優先交渉権者又は次点交渉権者との協議及び事業者の内定	20
10 事務局(担当部署).....	20

【資料集】

- ・ 資料 1-1 物件調書（区画 A）
- ・ 資料 1-2 物件調書（区画 B）
- ・ 資料 1-3 物件調書（区画 C）
- ・ 資料 2 測量図
- ・ 資料 3 現況図（区画 C 花ノ木町三丁目 20-1）

1 趣旨

西尾駅西B地区は、「にしお未来創造ビジョン」及び「西尾市都市計画マスタープラン」において、西尾市（以下「市」という。）の中心的な「都心拠点」に位置しています。また、当該地区では、過去に、市街地再開発事業が検討されていましたが、社会経済状況の変化等により再開発には至らず、その後、市や地権者等による研究会において有効活用が検討されてきました。令和3年には、西尾駅西B地区まちづくり研究会から「市有地の民間への売却、賑わい空間や都心居住空間としての活用」を求める要望書が提出され、その後、地権者への意向調査の実施や関係事業者ヒアリングを行う等の検討を重ねてきましたが、現時点において、当該地区内の市有地（約1,900㎡）は、駐輪場や駐車場として暫定的に利用されている程度であり、具体的な事業化には至っていない状況です。西尾駅西B地区が有する、市の玄関口として、また駅前一等地としての利便性を活かした土地利用を実現し、地域のにぎわい創出及び活性化を図るため、民間事業者の企画力、資金力及び事業ノウハウ等を活用した事業提案を募集することを目的として、公募型プロポーザルを実施します。

2 プロポーザル実施の概要

(1) プロポーザル対象地の物件概要

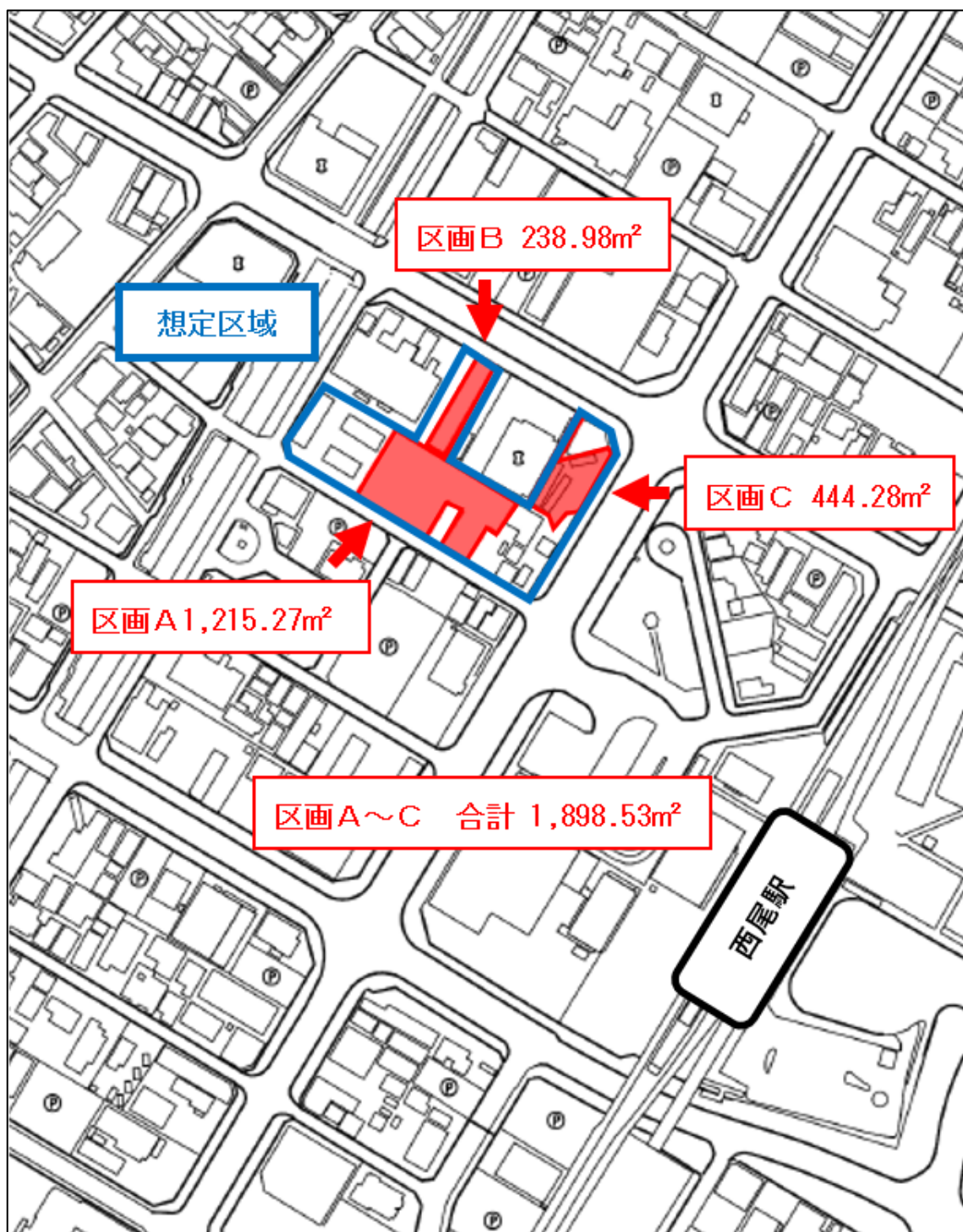
所在地	区画A 西尾市桜木町三丁目40番2 西尾市桜木町三丁目45番 西尾市花ノ木町三丁目48番 区画B 西尾市桜木町三丁目31番 区画C 西尾市花ノ木町三丁目20番1
実測面積	区画A 1,215.27㎡ 区画B 238.98㎡ 区画C 444.28㎡ 合計 1,898.53㎡
用途地域	商業地域 建ぺい率 80% 容積率 400%
高度制限	無
日影規制	無
防火地域	準防火地域
西尾市立地適正化計画	居住誘導区域 都市機能誘導区域

※測量を令和6年2月15日に実施。公簿面積と一致しています。

※建ぺい率及び容積率については、関係法令等に基づく緩和又は制限が適用される場合があります。

※区画Cにおいて、民地側から一部越境が存在します。詳細は別添資料「現況図（区画C 花ノ木町三丁目20-1）」をご参照ください。

(2) 位置図



(3) 募集スケジュール (予定)

令和8年 7月22日(水)	実施要項公表
令和8年 8月12日(水)	質問の受付期限
令和8年 9月24日(木)	参加登録申込書の提出期限
令和8年11月30日(月)	企画提案書の提出期限
令和8年12月中旬	プレゼンテーション・選定委員会
令和8年12月下旬	優先交渉権者及び次点交渉権者の選定

3 プロポーザルの条件

(1) 提案内容の基本条件

ア 市の玄関口としての魅力向上、多様な機能の集積、民間活力の導入を通じて、地域経済の活性化、交流人口の増加、ひいては持続可能なまちづくりに貢献する事業を期待します。特に、**当市を訪れる多様な来訪者（ビジネス、観光、市民等）の活動拠点となり、快適な滞在と活発な交流を促進する中核機能と、それに付随する複合的な賑わい・サービス機能の集積を重視します。これらの機能が、地域経済の更なる活性化、広域からの誘客促進、新たなビジネス機会創出に資する提案を高く評価します。**

イ 区画A、区画B及び区画Cのうち、**区画Aの利用を必須とし、区画B及び区画Cは希望により追加できることとします。**市有地の有効活用の観点から、提案事業計画においては、**より広範な計画提案を高く評価します。**

ウ 市有地のみでの事業展開も可能ですが、近接民有地と一体的に開発・利活用することで、さらなる事業価値と公益性を創出し得ると考えております。そのため、提案事業計画においては、**市有地の利用にとどまらず、近接民有地の取得・活用を含めた計画提案を高く評価します。（P2 2(2) 想定区域参照）**

(2) 誘致禁止施設

ア 政治的施設

イ 宗教的施設

ウ 青少年健全育成を妨げると考えられる興行、物販、サービスを提供する施設

エ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業、その他これらに類する施設

オ 公営競技（競馬、競輪、競艇及びオートレース）に関する施設

カ 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施設

キ 公序良俗に反する施設

ク その他市長がふさわしくないと認める施設

(3) 事業手法及び提案

事業手法は、売買又は事業用定期借地権の設定とし、事業用定期借地権の設定期間は、10年以上50年未満とします。事業手法の提案は、事業手法提案書（様式第4号）に明記し、企画提案書（様式第3号）に添付して提出してください。なお、市の財政健全化及び行政効率化の観点から、売買の計画提案を高く評価します。

(4) 土地の使用条件

土地の使用条件については、事業手法で示した条件に基づき、対象地の売買希望又は賃貸借希望のいずれかの意思及びその範囲、又は土地の賃借期間、方法等について提案に含めてください。

① 対象地 区画A

区画	所有者	実測面積	地目	引渡条件	取扱い
A	西尾市	1,215.27 m ²	宅地	現状有姿	売買可。賃貸借可。

② 追加提案可能地 区画B、区画C

区画	所有者	実測面積	地目	引渡条件	取扱い
B	西尾市	238.98 m ²	宅地	現状有姿	売買可。賃貸借可。
C	西尾市	444.28 m ²	宅地	現状有姿	売買可。賃貸借可。

③ 追加提案可能地 近接する民有地

近接する民有地を範囲に含める場合は、事業手法提案書(様式第4号)提出時に、「(別紙)近接民有地範囲届出書」を添付し、希望範囲を明確化してください。

(5) 売買価格・賃貸借料

売買価格又は賃貸借料については、事業者が事業手法提案書(様式第4号)で提案した金額で最終的に契約することを基本とします。売買又は賃貸借のいずれの場合も、以下に定める金額以上の価格を提案してください。

区画	所有者	実測面積	最低売却価格(総額)	最低賃貸借料(月額)
A	西尾市	1,215.27 m ²	109,000,000 円	355,000 円
B	西尾市	238.98 m ²	23,000,000 円	83,000 円
C	西尾市	444.28 m ²	51,600,000 円	185,000 円

※ 最低価格は、不動産鑑定評価額を基礎として設定しています。なお、最低賃貸借料(月額)については、算出額を1,000円単位に切り上げた額としています。

(6) 近接民有地について

ア 市の不関与

近接民有地との一体開発を提案する場合、今回のプロポーザルによって優先交渉権者として内定したことをもって、地権者との土地の取得又は使用に関する協議が整うことを市が約束するものではありません。近接民有地の取得(所有者との交渉、売買契約の締結、登記手続き、測量費用、取得費用、その他関連する一切の費用及び手続き)は、全て事業者の責任と費用負担において行ってください。

イ 取得不調時の取扱い

市は、近接民有地の取得に関して、その結果を保証するものではありません。一体利用を前提とした提案が選定された後、近接民有地の取得が困難となった場合、選定された事業計画の実現が不可能となる可能性があります。その際は、市と事業者双方協議の上、以下のいずれかの対応を検討します。

- ・事業地の範囲を見直した上での事業実施に向けた計画の変更

事業者が一体開発に向けた誠実な努力を行った上で、やむを得ず近接民有地の取得ができないと判断した場合、事業地の範囲を変更した事業実施の代替案を提案することを妨げません。この場合、代替案は一体開発の評価基準とは別に評価し、改めて事業の継続可能性を検討します。ただし、当初の提案から大幅な変更が生じる場合や、一体利用の趣旨が損なわれると市が判断した場合は契約を締結しません。

- ・本事業に関する優先交渉権者の決定の取消し又は契約の解除

事業者は、近接民有地の取得交渉が不調に終わる可能性も考慮し、その場合の代替案や事業継続の方針についても検討しておくことを推奨します。

ウ 契約締結までの条件

本件市有地に関する契約の締結は、一体利用を前提とする場合、近接民有地について、以下のいずれかの状況が確認できた時点で行うものとします。

- ① 近接民有地所有者との間で、土地売買（賃貸借）に関する正式な予約契約又は売買契約が締結されていること。
- ② 近接民有地取得に向けた具体的な合意（例：購入価格、引渡し時期等に関する覚書等）が形成され、市がその取得の確実性を確認できる状況であること。

上記条件が満たされない場合、本件市有地に関する契約締結は保留又は見送られる場合があります。ただし、交渉が不調に終わった場合においても、事業者は、その状況について市に報告し、市は、市有地活用計画の修正を含めた今後の対応について協議に応じるものとします。

エ スケジュール調整

選定された提案が近接民有地との一体利用を前提としている場合、市は、事業者が近接民有地の取得交渉及び契約手続きを円滑に進められるよう、市有地に関する契約締結時期について、令和9年度中をめどに合理的な範囲で調整に応じます。ただし、協議期間の長期化や交渉の停滞等により、本事業全体のスケジュールに著しい遅延が生じる場合は、市と事業者双方で協議を行い、契約の保留又は事業計画の見直し、あるいは優先交渉権者の決定の取消しを含む対応を検討することがあります。

4 契約事項

(I) 共通事項（売買・賃貸借）

ア 事業者の責務

審査の結果、選定された優先交渉権者は、市と事業計画及び基本協定に関する協議を行い、1か月程度以内をめぐり、基本協定を締結します。その後、基本協定の条件等が整った後、令和9年度中をめぐり土地売買契約又は事業用定期借地契約を締結します。なお、市は、契約を原則として「代表企業」と締結するものとします。優先交渉権者の決定日の翌日以降、契約の締結までの間、優先交渉権者が、「5.（2）応募資格」に定める応募資格を欠くような事態が生じた場合には、市は契約を締結しない場合があります。事業者は、契約締結後1年以内に提案事業に着手し、おおむね3年以内に全ての事業を完成してください。なお、期間内での完成が困難である場合、市に通知し、当該通知を市が認めた場合は、期間の延長ができるものとします。

建築物の建設に当たって、計画内容等の地元説明、紛争や周辺への影響に係る近隣住民との協議を、事業者自らの責任及び負担で行ってください。

道路、上下水道、電気、ガス、通信等に関する必要な手続と調整は、事業者自らの責任及び負担で行ってください。

イ 基本協定

審査の結果選定された優先交渉権者が辞退したとき、又はその他理由で協議が成立しないときは、「次点交渉権者」と協議を行うものとします。なお、市は、基本協定を原則として「代表企業」と締結するものとします。また、応募時点で法人でない事業者が、基本協定の締結前までに法人化されていない場合は、市は基本協定を締結しません。優先交渉権者の決定日の翌日以降、基本協定の締結までの間、優先交渉権者が、「5.（2）応募資格」に定める応募資格を欠くような事態が生じた場合には、市は基本協定を締結しない場合があります。基本協定の締結後、事業者側の都合により契約の締結をしない等基本協定を破棄する場合には、市は事業者に対して損害賠償金を請求することができるものとします。

ウ 契約不成立時の費用負担

本プロポーザルで選定された応募者が、上記の近接民有地の取得交渉の不調、その他の事由により、本市有地に係る契約を締結できなかった場合、応募者が当該近接民有地の取得交渉や本プロポーザルへの応募、事業計画の策定等に要した一切の費用（例：測量費、設計費、コンサルティング費用、弁護士費用、交通費等）は、全て応募者の負担とし、本市は一切補償いたしません。

エ 損害賠償

事業者が事業実施の不履行等で市に損害を与えたとき又は違約金を超える損害が発生したときは、その超過額を損害賠償金として支払うものとします。

オ 関係法令等の遵守

本件土地での事業計画で示した施設整備においては、その行為に適用される関係法令等を遵守してください。

- ・西尾市建築開発事業指導要綱による手続
- ・都市計画法(開発許可制度 1,000 m²以上の土地の形質変更)など。

カ 権利制限等

売買の場合は、土地売買契約締結日から所有権移転日までの間及び所有権移転日から10年間、賃貸借の場合は契約期間中、事業者が次の行為をしようとするときは、事前に市の承認を得ることとします。

- ① 本件土地又は建物の全部又は一部を第三者に譲渡し、又は貸与し、若しくは抵当権その他の権利を設定しようとするとき。
- ② 事業者が提出した事業計画及び施設計画の内容を変更するとき。
- ③ 建築物の建設に伴い通常必要とされる程度を超えて、本件土地の原状を変更しようとするとき。

キ 用途指定

売買の場合は所有権移転後10年間、賃貸借の場合は契約期間中、提案した用途の変更を認めません。ただし、書面により市の承認を受けた場合については、この限りではありません。

ク 買戻特約・契約解除

- ① 上記「ア 事業者の責務」、「カ 権利制限等」、「キ 用途指定」に定める規定に違反したとき、又は虚偽や不正な行為により基本協定若しくは契約を締結したときは、売買の場合は所有権移転後10年間、賃貸借の場合は契約期間中、市は本件土地の買戻し、あるいは催告によらず契約を解除することができるとします。
- ② ①により、契約を解除し又は本件土地を買戻した場合の、土地の返還、土地売買代金の返還、違約金等は次のとおりとします。
 - ・事業者は、直ちに土地を市に返還するものとします。この場合、施設を除却・解体し、更地にした状態で返還することとします。
 - ・買戻しは事業者が市に支払った土地売買代金のみの返還とし、利息は付さないこととします。
 - ・事業者が負担した契約に要した費用、必要経費、有益費その他一切の費用は返還しません。
 - ・土地引渡し日の属する月から、事業者より土地の返還を受けた日の属する月までの使用料相当額を事業者は市へ支払うものとします。
 - ・事業者は、売買の場合は土地売買代金の20%相当、賃貸借の場合は賃貸借料(月額)の12月分相当額の違約金を市へ支払わなければならないものとします。

- ・市は、本件土地について買戻登記を嘱託することができるものとします。
- ・土地の買戻特約登記の費用については市の負担とし、買戻特約抹消登記の費用については事業者の負担とします。

ケ 通知義務

売買の場合は所有権移転後１０年間、賃貸借の場合は契約期間中、次に定める事項等が生じた場合は、直ちに市へ通知することとします。

- ① 解散、合併、営業停止や営業譲渡をしたとき。
- ② 滞納処分、強制執行、仮差押え、仮処分若しくは競売の申立てを受け、又は再生手続開始の申立て（自己申立てを含む。）をしたとき。
- ③ 会社整理の開始若しくは特別清算開始の申立て（自己申立てを含む。）又は通告によるこれらの開始の命令があったとき。
- ④ その他基本協定又は契約に定める事項。

コ 契約解除

市は、事業者が契約に定める義務を履行しないときは、催告を要せず、直ちに契約を解除できることとします。また、基本協定及び契約を解除せざるを得ない事由等が発生した場合、協議の上、契約を解除できることとします。いずれの場合も、事業者は市に損害賠償を請求できないこととします。

サ 契約不適合責任

本件土地の引渡しは現状有姿で行うものとし、本市は、本件土地の引渡し後において、種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないこと（契約不適合）がある場合であっても、一切の責任（追完請求、代金減額請求、損害賠償請求及び契約解除を含む。）を負わないものとします。応募者は、この条件を承諾の上、応募に際しては、自らの責任と負担において、本件土地に関する事前の調査（境界、地歴、地中埋設物、土壤汚染の有無、法令上の制限、その他利用上の制約等に関する調査を含むがこれらに限らない。）を十分に行い、本件土地の状況について十分確認するものとします。なお、本市が引渡し時までには判明した本件土地に関する重要な情報（土壤汚染調査結果、過去の利用履歴など）であって、応募者の事業計画に重大な影響を及ぼす可能性があるものと判断されるものについては、必要に応じて開示します。ただし、その開示が本市の契約不適合責任を発生させるものではありません。

シ 契約保証金

契約締結と同時に、以下の基準に基づき契約保証金を納付するものとします。ただし、総額が多額にのぼる場合や、事業スキームの特性上特に必要があると市が認める場合は、市との協議により納付額を調整することができるものとします。また、事業者が保険会社との間に市を被保険者とする履行保証保険契約を締結したときは、市が認める範囲において、契約保証金の全部又は一部の納付に代えることができるものとします。

① 売買の場合

契約締結と同時に契約金額の 10/100 以上（1 円未満の端数は切り上げ）の契約保証金を納付するものとします。

② 賃貸借の場合

契約締結と同時に賃貸借料（月額）の 12 月分相当額を、契約保証金として市に預託するものとします。なお、預託期間中、市は保証金に利息を付さないものとします。契約の期間が満了したとき、市は事業者からの土地の返還を確認した後に、保証金から事業者の市に対する未払い債務等を差し引いた金額を、利息を付さずに事業者に返還するものとします。保証金から事業者の市に対する未払い債務等を差し引いた結果、なお不足がある場合は追加徴収するものとします。

ス 売買代金・賃貸借料の支払方法

① 売買の場合

売買代金と契約保証金の差額を、市が定める期日までに納付するものとします。なお、契約締結と同時に売買代金を一括で支払うことも可とします。

② 賃貸借の場合

別途協議し、市が定める期日までに納付するものとします。

セ 越境等の取扱い

区画 C における越境物については、契約締結後、当該土地の買受者（又は借受者）が、隣接所有者と協議の上、その責任と負担において適切に処理（撤去、是正、又は継続使用に関する合意形成等）を行うものとします。

ただし、契約締結前に、市と隣接所有者との協議により、当該越境物に係る土地の全部又は一部について、隣接所有者への売却その他必要な処理を行う場合があります。この場合における区画 C の契約対象範囲、面積、売買代金又は賃貸借料その他契約条件については、市と優先交渉権者が協議の上、決定するものとします。

(2) 売買に関する事項

ア 所有権の移転

所有権は、土地売買代金を完納した時点で移転するものとします。また、登記等に要する費用は事業者の負担とします。

(3) 賃貸借に関する事項

ア 借地権の種類

借地を希望する場合は、借地借家法(平成3年法律第90号)に基づく事業用定期借地権を設定します。事業者は、市と協議の上、提案した計画内容に基づいて、適切な工期を設定して施設を建設し、事業を行うものとします。

イ 公正証書の作成

契約は、借地借家法(平成3年法律第90号)第23条第3項の規定に基づき、公正証書により締結します。公正証書作成に要する費用は、事業者が負担するものとします。

ウ 事業用定期借地権設定期間

事業用定期借地権設定期間の設定は、10年以上50年未満とします(ただし、施設の建設工事期間を含みます。)。事業用定期借地権は、契約の更新を行いません。ただし、事業用定期借地権設定期間満了前に当事者の合意により、再契約することができます。

エ 事業用定期借地権設定期間満了時の取扱い

事業者は自らの責任と費用負担により、借地期間の満了時までには施設を完全に除去し、更地の状態で市に返還するものとします。ただし、事業者からの申し出を、市が認めた場合はこの限りではありません。なお、返還時に更地にされない場合は、契約時に預託された保証金を更地化等に要する費用に充当するものとし、それでもなお不足がある場合は追加徴収するものとします。また、事業者は自らの責任と費用負担により、施設の除去後は、建物の抹消登記等の必要な法的手続きを遅滞なく行うものとします。

事業用定期借地権設定期間満了時に際して必要な事項を決定するため、満了日の2年前から市と事務手続の協議を行うこととします。

オ 賃貸借料の改定

固定資産の評価替えを行った場合は、賃貸借料の改定を行う予定です。

カ 借地権の登記

事業者が希望する場合は、契約締結後に借地権の登記を行うことができますが、この登記に要する費用は事業者の負担とします。

キ グループでの応募の場合

複数の事業者によるグループでの応募の場合、市は、基本協定及び定期借地権設定契約を原則として「代表企業」と締結するものとします。

5 応募資格等

(1) 応募形態

応募形態は、「単独の事業者による応募（以下「単独応募」という。）」又は「複数の事業者からなるグループによる応募（以下「グループ応募」という。）」のいずれかとします。グループ応募の場合は、グループ内で定めた「代表企業」が応募手続きを行い、参加登録通知書の送付及び提案内容等に関する問合せ等については、市は代表企業に対して行うものとします。なお、グループ応募の場合は「代表企業」以外の事業者を「構成員」とし、単独応募の場合は単独の応募事業者を「代表企業」とします。

(2) 応募資格

ア 事業者は、以下の①及び②のいずれにも該当している必要があります。

- ① 提案施設を所有、運営及び維持管理するために必要な一定の信用力及び資力等を有している。
- ② 本事業の実施にあたり必要な資格を有している。なお、応募時点で運営等を行う事業者が確定していない場合は、応募時点で確定している事業者が行う業務について資格を有している。

イ 以下の①から⑨のいずれかに該当する事業者は、応募することができません。

- ① 法人でない者。ただし、応募時点で法人でない場合でも、基本協定の締結前までに法人化が確実に見込まれる場合等、市が認めた場合はこの限りではない。
- ② 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し立て、民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続き開始の申し立て、破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産の申し立てがなされている。
- ③ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4に該当する。
- ④ 国税及び地方税を滞納している。
- ⑤ 西尾市競争入札参加資格停止措置要綱（平成21年4月1日施行）に基づく停止措置を受けている。
- ⑥ 西尾市が行う事務及び事業からの暴力団排除に関する合意書（平成24年3月27日締結）に規定する「排除措置の対象となる法人等」に該当する。
- ⑦ 子会社又は親会社が上記②から⑥までのいずれかに該当する。
- ⑧ 単独応募をしていながら他のグループにも参加している又は1つのグループに参加していながら他のグループにも参加している。

- ⑨ 単独応募をしている者又は１つのグループに参加している者の子会社又は親会社でありながら、単独応募をしている又は他のグループに参加している。

(3) 応募資格の基準日

応募資格の基準日は、「企画提案書（様式第３号）」の提出があった日とします。なお、応募資格の基準日に応募資格を満たした事業者について、その後に応募資格がない又はなくなったことが判明した場合は、市は応募資格の喪失を決定するものとします。

(4) 応募手続きに伴う費用負担

応募手続きに伴う費用は、全て事業者の負担とします。

6 実施要項に関する質問の受付及び回答

(1) 提出書類

実施要項等に関する質問書(様式第１号)

(2) 提出期間

公募開始の日から令和８年８月１２日(水)正午まで

(3) 提出方法

電子メールで提出してください。ただし、電子メール送信後は、開封確認・電話連絡等で市への到着を確認してください。

(4) 提出先

西尾市都市整備部都市計画課

e-mail tokei@city.nishio.lg.jp

電話 0563-65-2145(直通)

(5) 質問の回答

令和８年８月１７日(月)午後５時までに、随時、回答内容を市ホームページに掲載します。なお、質問等により、本実施要項の一部内容を修正することがあります。その場合は速やかに市ホームページで公表します。

7 参加登録

(1) 提出書類

本プロポーザルに参加を希望する場合は、期限までに下記の参加登録申込書等を提出してください。

ア 参加登録申込書（様式第２号-１）

イ グループ応募構成員一覧表（様式第２号-２）

ウ 誓約書（様式第２号-３）

エ 会社概要資料（※パンフレット等適宜）

オ 法人登記簿謄本（全部事項証明）

カ 印鑑証明書（原本又は写し）

キ 納税証明書（原本又は写し ※発行から３カ月以内のもの）

※下記【税】のうち、納税義務のあるものについて提出

① 国税：税務署発行の「納税証明書（その３の３「法人税」「消費税及び地方消費税」について未納税額のない証明用）」

② 愛知県税：愛知県発行の「納税証明書（法人県民税、法人事業税及び地方法人特別税について未納の税額のない証明）」

③ 西尾市税：西尾市発行の「納税証明書（完納証明用）」

ク 財務諸表（貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書）の直近３期分の写し

(2) 提出期間

令和８年８月２４日（月）から令和８年９月２４日（木）

(3) 提出方法

持参又は郵送（書留等）※郵送事故が発生した場合、市は責任を負いません。

(4) 提出先

西尾市 都市整備部 都市計画課(西尾市役所２階)

住 所 〒445-8501 愛知県西尾市寄住町下田 22 番地

(5) 信用力等調査の実施

応募事業者に係る信用力及び資力等について、調査会社に審査を依頼する場合があります。なお、調査会社に審査を依頼するにあたっては、(Ⅰ)「提出書類」のNo.④～⑧を調査会社に提示する場合があります。また、調査会社又は募集事務局から、別途審査に必要な書類の提出を求める場合があります。

(6) 参加登録通知書の送付

応募資格があると認められた代表企業に対して参加登録通知書を送付します。

8 企画提案

(Ⅰ) 企画提案書等

参加登録通知書の送付を受けた代表企業は、企画提案書等を提出してください。企画提案書は、表紙(様式第３号)及び添付資料、並びに事業手法提案書(様式第４号)に加え、以下の内容について実施要項に基づき作成してください。以下の提案内容は自由様式とし、図面等はＡ３サイズでの提出を可能とします。

ア 提案趣旨

事業のコンセプト(基本的な考え方)と土地利用計画(全体の土地利用計画がわ

かるものを図示)について記載してください。

- ① 開発コンセプト、土地活用や施設計画の基本方針
- ② 独自にアピールしたい事項
- ③ 土地利用計画図

区画ＢＣ又は近接民有地を含む場合は、全体の土地利用がわかる図面等を提出してください。

イ 事業計画

計画の基本的な考え方、進出計画の具体的内容を記載してください。

- ① 計画する施設の業種、業態
- ② 事業スキーム、土地建物所有者、施設管理者、施設利用者、入居テナント

ウ 施設管理運営計画

事業実施体制(施設整備段階及び管理運営段階)、施設の管理運営計画及び事業スケジュールを記載してください。

エ 事業収支計画

概算事業費、資金計画(資金調達計画を含む。)、施設の供用開始から期間終了時までの収支計画を記載してください。

※ 必要に応じて上記計画等に関する参考資料を添付してください。

(2) 施設計画書(様式自由)

施設の計画内容がわかるよう、施設の規模、内容、配置計画など、各種図面等を用いて具体的に記載してください。

ア 施設全体の構成と内容説明等

イ 敷地利用、配置計画図(施設配置計画や外構空間計画等)

ウ Ⅰ階及び基準階、主要階の平面図

エ 各施設の規模(面積)

オ 立面図、断面図

カ 駐車場及び駐輪台数

キ 動線計画図(人や車両の動線)

ク 環境、景観計画(周辺環境や景観への配慮、環境負荷低減の取組、周辺地域への配慮事項等)

ケ イメージ図又は完成パース等

(3) 提出部数

ア 紙媒体 Ⅰ０部

イ DVD—ROM Ⅰ枚

※ 用紙サイズはＡ４を基本としますが、図面等はＡ３も可能です。

※ 原本の表紙には応募者の名称を明記してください。副本は不要です。

(グループの場合は代表者)

※ 必要に応じて上記以外の資料を提供していただく場合があります。

(4) 提出期間

令和8年11月24日(火)から令和8年11月30日(月)

(5) 提出方法

持参又は郵送（書留等）※郵送事故が発生した場合、市は責任を負いません。

(6) 提出先

西尾市 都市整備部 都市計画課(西尾市役所2階)

住 所 〒445-8501 愛知県西尾市寄住町下田 22 番地

(7) 提案書等の提出にあたっての注意事項

ア 企画提案書・施設計画書(自由様式)は、各10枚以内とします。

イ 企画提案書等の作成に要する費用は、全て応募者の負担となります。

ウ 提出書類は、西尾市情報公開条例等に基づき公開の対象となる場合があります。ただし、応募者の正当な利益を害するおそれのある情報については、関係法令等に基づき適切に取り扱います。著作権は応募者に帰属しますが、市は審査結果の公表等に必要の場合は、無償で使用できるものとします。

エ 企画提案書等の提出後の内容変更等はできません。

オ 提出された企画提案書は返却できません。

カ 企画提案書の提出は区画Aとしますが、区画B、区画C及び近接する民有地との一体利用の場合は、一括して内容をまとめて提出してください。

(8) 提案書等の記載内容

応募者は、提案書等について、様式及び提案書等作成要領に基づき、以下の事項について記載してください。

ア 応募者の概要

応募者の構成、各構成員の企業概要、各構成員の役割及び資格等条件

イ 商業施設立地の実績(提案しようとする施設と同種・同規模のもの)

ウ 提案の趣旨

エ 進出企業

進出企業の名称又は業種、規模、配置、建築物その他施設概要、地域貢献、雇用創出、防災への取組、環境配慮及び交通流動・交通安全対策の考え方

オ 合意形成から建築物の竣工までの工程

カ 地権者及び市の調整に係る対応

キ 契約及び地代等の希望や考え方

(9) その他

ア 次のいずれかに該当する場合は、参加を無効とします。

- ① 審査の公平性に影響を与えた場合
- ② 著しく信義に反する行為があった場合
- ③ 提案書類に虚偽記載があった場合
- ④ 上記に掲げるもののほか、本実施要項に違反すると認められる場合

イ グループ応募における代表企業及び構成員の変更は、やむを得ない場合を除き、認めません。

ウ 提案書等の提出後、本プロポーザルへの応募を辞退しようとする場合は、参加辞退書(様式第5号)を提出してください。

9 選定委員会による審査

(1) 選定委員会

企画提案書に係る審査については、「西尾駅西B地区市有地活用事業公募型プロポーザル選定委員会(以下「選定委員会」という。)」を組織し、提出された企画提案書及びプレゼンテーションの評価により審査します。なお、選定委員会の会議は、応募者の企画提案内容に含まれる営業上の秘密、ノウハウ等の保護及び審査の公正性・中立性を確保するため、非公開とします。また、委員の氏名等については、応募者その他関係者からの接触、働きかけ等を防止し、公正な審査を確保するため、審査期間中は非公表とします。

(2) 選定方法

選定委員会では企画提案書及びその付属資料の内容について審査を行い、総合的に評価を行い、優先交渉権者を選定します。また、応募者数が一社でも審査を行うこととしますが、適切な提案が無い場合は、応募者数に関係なく「採用する提案の該当なし」となる場合もあります。なお、正当な理由なくプレゼンテーションを欠席した場合は、審査及び選定から除外します。選定方法の詳細は以下のとおりです。

ア (3)アからオまでに示す評価基準(最大130点)に基づき、各選定委員が各応募者を採点し、採点結果により応募者の順位を付けます。各選定委員から第1位の評価を最も多く得た応募者を優先交渉権者とし、優先交渉権者を除く応募者のうち、第1位の評価を最も多く得た応募者を次点交渉権者とします。

イ 第1位の獲得数が同数である場合は、その応募者のうち第2位をより多く獲得した応募者を優先交渉権者とします。

ウ 第1位及び第2位の獲得数が同数である場合は、各選定委員が評価した評価点の合計点が高い応募者を優先交渉権者とします。

エ 第1位及び第2位の獲得数が同数であり、かつ、評価点の合計点も同点である場合は、選定委員会の採決により選定します。

オ (3)アで示す企画提案に関する評価点について、選定委員全員の評価点の平均が 60 点未満の場合は、優先交渉権者又は次点交渉権者として選定しません。

カ 応募者が 1 者の場合であっても、企画提案書の審査を実施します。この場合において、オで示した最低基準を下回った場合、又は(3)アで示す企画提案に関する評価において、いずれかの選定委員がいずれかの評価項目を「劣っている」と評価した場合は、優先交渉権者として選定しません。

(3) 評価基準（最大 130 点）

ア 企画提案に関する評価(最大 90 点)

企画提案の審査において、以下の項目について評価するものとします。

- ① 基本方針との適合性 20 点（10 点×2）
 - ・西尾駅西 B 地区の賑わい創出及び経済活性化に向けたビジョンが明確かどうか。
 - ・多様な来訪者の活動拠点となり得る中核機能が提案されているかどうか。
- ② 事業計画の実現性 30 点（10 点×3）
 - ・近接民有地との一体開発に向けた手法が現実的かつ具体的に示されているか。
 - ・資金調達計画及び事業収支計画が妥当な根拠に基づいているかどうか。
 - ・撤去・造成・建設工事等の工程計画が具体的であるかどうか。
- ③ 施設運営計画 20 点（5 点×4）
 - ・施設運営の持続可能性と管理体制が確保されているかどうか。
 - ・類似施設の運営実績は十分か。
 - ・滞在快適性やバリアフリー対応など利用者ニーズへの配慮がなされているか。
 - ・テナント誘致の具体性及び周辺エリアへの波及効果が期待できるかどうか。
- ④ 周辺環境対策 10 点（5 点×2）
 - ・駅前の交通環境及び歩行者動線に対して適切な配慮がなされているか。
 - ・防音、防塵等の工事中及び完成後の周辺住民との共生計画が策定されているか。
- ⑤ 地域連携・貢献 10 点（5 点×2）
 - ・地元雇用や地域産品の活用を通じて地域経済へ還元される計画になっているか。
 - ・まちづくり活動やイベント等を通じて地域活性化へ参画する意欲があるかどうか。

イ 提案価格評価（区画 A）（最大 10 点）

① 売買の場合

$10 \text{ 点} \times \text{応募者の参考提案価格} \div \text{応募者の参考提案価格の最高額(小数点第 2 位以下を四捨五入)}$

② 賃貸借の場合

$10 \text{ 点} \times \text{応募者の参考提案賃貸借料} \div \text{応募者の参考提案賃貸借料の最高額}$ (小数点第2位以下を四捨五入)

ウ 追加提案(区画B、区画C)の評価(最大10点)【各5点満点】

① 売買の場合

$5 \text{ 点} \times \text{当該区画に係る応募者の参考提案価格} \div \text{当該区画に係る応募者の参考提案価格の最高額}$ (小数点第2位以下を四捨五入)

② 賃貸借の場合

$5 \text{ 点} \times \text{当該区画に係る応募者の参考提案賃貸借料} \div \text{当該区画に係る応募者の参考提案賃貸借料の最高額}$ (小数点第2位以下を四捨五入)

※ 追加提案(区画B、区画C)がない場合は0点とします。

エ 追加提案(近接民有地)の評価(10点)

近接民有地の追加は、一律10点を配点加算します。ただし、「桜木町三丁目45番1及び桜木町三丁目45番4」については加算の対象外とします。

※ 近接民有地を含まない場合は0点とします。

オ 売買又は賃貸借に関する評価(10点)

売買希望の場合は、一律10点を配点加算します。

※ 賃貸借の場合は0点とします。

評価基準まとめ

評価項目	小項目	配点
ア 企画提案	① 基本方針との適合性	20 点
	・ 西尾駅西 B 地区の賑わい創出・活性化ビジョンの明確性	10 点
	・ 多様な来訪者の活動拠点となる中核機能の提案	10 点
	② 事業計画の実現性	30 点
	・ 近接民有地との一体開発手法の現実性・具体性	10 点
	・ 資金調達及び事業収支計画の妥当性	10 点
	・ 撤去・造成・建設工事等の工程計画の具体性	10 点
	③ 施設運営計画	20 点
	・ 施設運営の持続可能性と管理体制の確保	5 点
	・ 類似施設の運営実績	5 点
	・ 利用者ニーズ（快適性・バリアフリー等）への配慮	5 点
	・ テナント誘致の具体性と周辺エリアへの波及効果	5 点
	④ 周辺環境対策	10 点
	・ 交通環境及び歩行者動線への配慮	5 点
	・ 工事中及び完成後の周辺住民との共生計画（防音・防塵等）	5 点
	⑤ 地域連携・貢献	10 点
	・ 地元雇用や地域産品活用による地域還元計画	5 点
	・ まちづくり活動やイベントを通じた地域活性化への参画意欲	5 点
イ 提案価格	区画 A の評価	最大 10 点
ウ 追加提案	区画 B・C の追加提案	最大各 5 点
エ 追加提案	近接民有地の一体開発提案	一律 10 点
オ 契約形態	売買希望の場合の加点	一律 10 点
合計		最大 130 点

ア企画提案の 評価項目	5 段階	10 点配点項目	5 点配点項目
	優れている	10 点	5 点
	やや優れている	8 点	4 点
	標準	6 点	3 点
	やや劣っている	4 点	2 点
	劣っている	2 点	1 点

イ・ウ 算出式	【売買の場合】 (イ→10 点 ウ→各 5 点) × 当該区画に係る応募者の参考提案価格 ÷ 当該区画に係る応募者の参考提案価格の最高額(小数点第 2 位以下を四捨五入)
	【賃貸借の場合】 (イ→10 点 ウ→各 5 点) × 当該区画に係る応募者の参考提案賃貸借料 ÷ 当該区画に係る応募者の参考提案賃貸借料の最高額(小数点第 2 位以下を四捨五入)

※アの合計点（90 点満点）において、選定委員の採点の平均が 60 点未満の場合は失格となります。

※ウ、エについて、追加提案がない場合は 0 点とします。

※エについて「桜木町三丁目 45 番 1 及び桜木町三丁目 45 番 4」については加算の対象外とします。

(4) 企画提案の無効

次の条件を満たさない企画提案は、無効となります。

ア 提案内容に係る事業について、原則として、供用開始日から継続して 10 年間運営すること。

イ 近隣・地域住民との調和に配慮した事業計画であること。

(5) 審査結果の公表

優先交渉権者及び次点交渉権者は、令和 8 年 12 月下旬に決定する予定とし、応募者全員に書面により通知します。なお、市ホームページでの審査結果の公表は、活用事業者の決定後に行うものとします。

※ 審査結果に対する質疑や異議には応じられません。

(6) 優先交渉権者又は次点交渉権者との協議及び事業者の内定

優先交渉権者と提案内容や契約内容に関する協議・調整を行ったうえで、活用事業者として内定します。また、優先交渉権者との協議の結果、売買又は借地契約を締結しないこととなった場合は次点交渉権者との協議を行うこととします。

10 事務局(担当部署)

西尾市都市整備部都市計画課(西尾市役所 2 階)

住 所 〒445-8501 愛知県西尾市寄住町下田 22 番地

電 話 0563-65-2145(直通)

F A X 0563-54-6644

e-mail tokei@city.nishio.lg.jp