

幸田萩谷土地区画整理事業

商業用地事業者募集要項

令和8年2月

幸田萩谷土地区画整理組合

<目 次>

1.はじめに -----	1
2.幸田荻谷の区画整理に関する位置付け -----	1
3.募集の概要-----	1
4.商業事業者の基本的な役割-----	1
5.土地区画整理事業の概要 -----	1
6.募集対象地の概要 -----	3
7.参加資格 -----	5
8.公募スケジュール-----	7
9.参加方法 -----	7
10.企業公募・評価の骨子 -----	9
11.公募参画条件-----	10
12.事業提案書の項目-----	12
13.評価基準と選定方法 -----	13
14.契約手続きに関してかかる費用 -----	14
15.問い合わせ先-----	14

【様式1】：参加資格申請書

【様式2】：企業等概要説明書

【様式3】：事業提案書

【様式4】：質問書

1. はじめに

幸田荻谷土地区画整理組合（以下「本組合」という。）は、幸田荻谷土地区画整理事業の商業用地に関し、保留地売却（場合により換地売却も含む）及び集約換地の貸付を行います。

つきましては本区画整理事業施行区域内の土地であることを理解し、周辺環境と調和のとれた施設を計画・整備・運営する商業事業者を公募型企画競争入札にて選定します。

本公募では、公募参加者が参加資格を満たしていることを確認した上で、実施事業の企画提案及び公募参加者の経営の健全性等を評価し、公募参加者の中から「商業用地進出企業」を決定します。

2. 幸田荻谷の区画整理に関する位置付け

幸田荻谷土地区画整理事業は、幸田町の都市計画の中核を担うプロジェクトであり、農地中心の地区を計画的に市街地へと転換し、住みやすく持続可能なまちづくりを推進するための基盤整備事業として位置付けられています。

3. 募集の概要

1) 募集の実施主体

募集者：幸田荻谷土地区画整理組合

事務局：株式会社オオバ（東京都千代田区神田錦町3-7-1 興和一ツ橋ビル）

2) 募集の目的

募集対象地である商業用地へ進出する企業を募集し、まちづくり、土地利用の協議を組合と一体となって取り組む企業を商業事業者として選定します。

4. 商業事業者の基本的な役割

1) 円滑な土地区画整理事業推進に協力すること。

2) 保留地の購入、集約換地の賃借について柔軟に対応すること。

3) 事業の実現に向けて土地区画整理組合（地権者）と協議を行うこと。

※本公募にかかる費用は商業事業者の負担となります。

5. 土地区画整理事業の概要

1) 事業名称

西三河都市計画事業 幸田荻谷土地区画整理事業

2) 事業施行者

幸田荻谷土地区画整理組合

3) 事業区域

愛知県額田郡幸田町大字荻字焼野の全部、字西野・字姫田・字稲原・字荒井・字仲田の各一部、大字芦谷字伯楽の一部（JR 東海道本線幸田駅から東へ約 1 km）

4) 施行面積

約 14.84ha

5) 地権者数

121 人

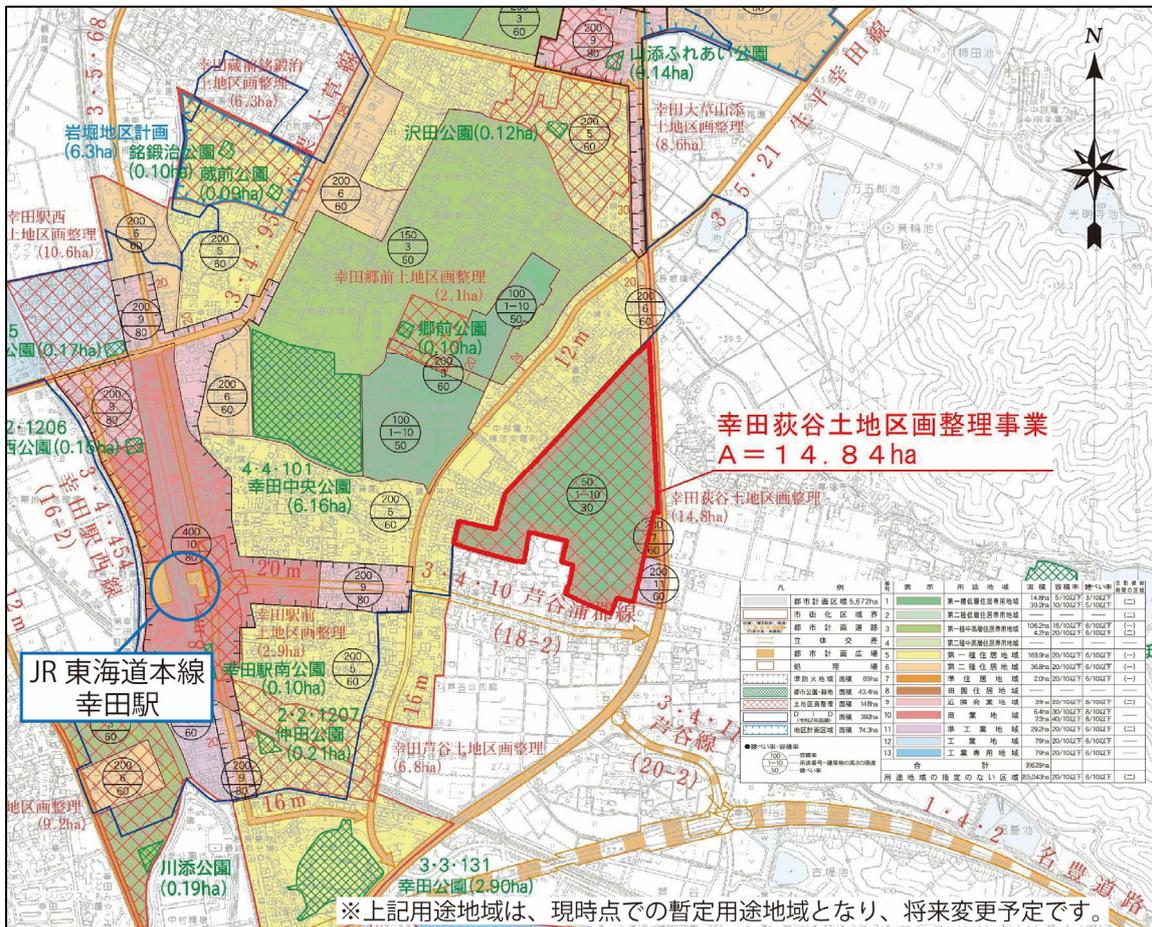
6) 施行期間

令和 7 年 12 月～令和 16 年 3 月（予定）

7) 都市計画マスタープランにおける本地区の位置付け

本地区は、幸田町都市計画マスタープランの都市づくりの方針において、「既存の市街化区域の縁辺部や鉄道駅周辺において計画的な市街地整備を進め、長期的には市街地が連なる一体的な市街地の形成を図る一体的市街地誘導地区」に位置付けられています。

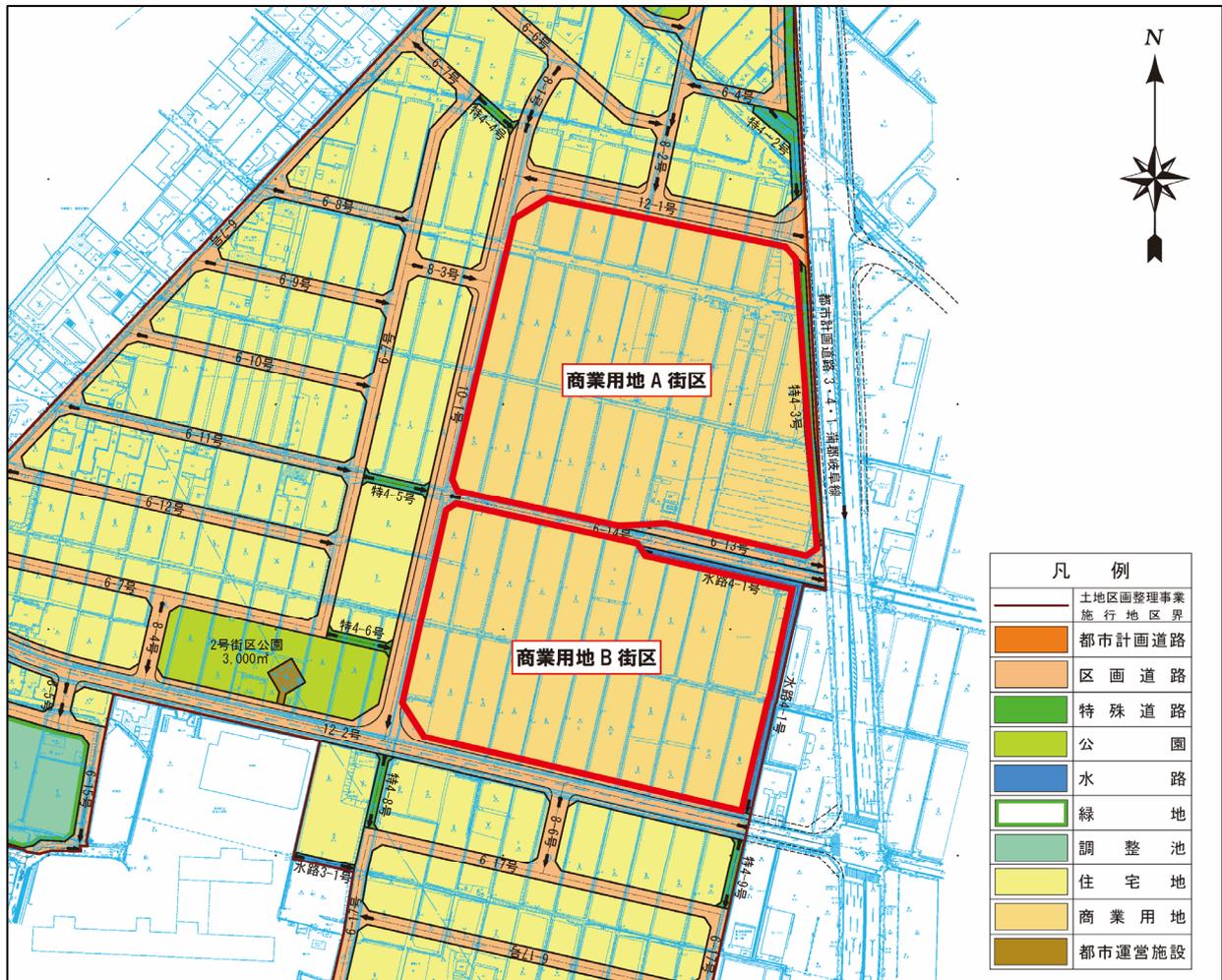
8) 位置図



6. 募集対象地の概要

1) 土地利用計画図

商業用地 A 街区 (19,125 m²)、商業用地 B 街区 (15,983 m²)



2) 用途地域

現状は暫定的に第一種低層住居地域が指定されています。土地区画整理事業の進捗により、商業用地の用途は仮換地指定後に準住居地域（建ぺい率 60%/容積率 200%）に変更予定です。

将来の用途地域は【別紙①】をご確認ください。

3) 接道状況・前面道路幅員・国道 248 号線交差点

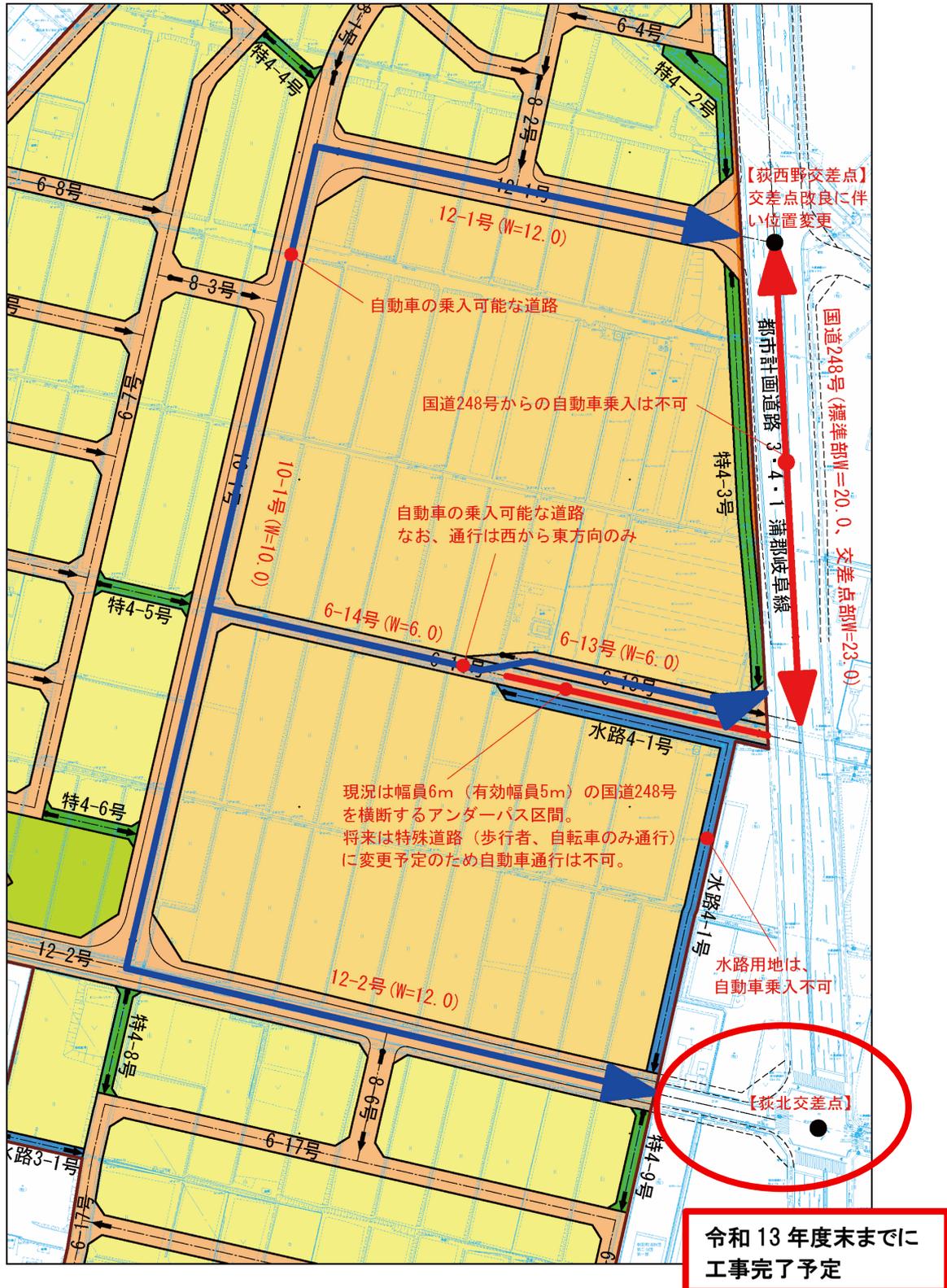
本地区は、地区東側を主要幹線道路の都市計画道路 3・4・1 蒲郡岐阜線（国道 248 号）に隣接しています。

ただし、商業用地 A 街区・商業用地 B 街区への国道 248 号からの直接乗入れは不可で、事業地区内の各道路からの間接乗入れのみとなります。

国道 248 号線との接続にかかる交差点（荻西野交差点・荻北交差点）の詳細図面は【別紙②～③】の通りで、組合にて令和 13 年度末までに工事完成を目指します。

また、土地区画整理事業の事業認可取得にあたり公安委員会との交差点形状の協議をした際の交差点解析資料【別紙④】を参考添付します。

本資料は都市計画決定済の交差点ラインとの整合を図るために令和4年当時の想定により作成したのですが、商業事業者の各社計画により大店立地法協議を行う必要がありますので、出店にあたり個別に公安委員会との協議（合意）をお願いいたします。なお、これに伴う各種設計・申請手続き等は企業の負担となります。



4) 造成計画

土地区画整理事業における現時点での事業計画上の造成計画及び道路計画は【別紙⑤】の通りです。なお、商業事業者による造成計画の変更希望があれば組合と協議をお願いします。ただし、組合が想定する造成工事費以上となる場合は、商業事業者でご負担いただきます。

7. 参加資格

参加者は、本要項に定める内容、条件等を十分理解し、事業運営を行うための十分な資本金、経営力及び信用を有し、国内で法人登記している法人またはそれらの法人で構成されたグループ（以下「法人等」という。）とします。グループである場合は、代表者を定めることとします。

次のいずれかの項目に該当する場合は、参加資格を有しないものとします。また、参加以降、審査終了までに該当した場合は、参加資格を失うものとします。参加資格の基準日は、様式「参加申請書」の申請日とします。

- 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) 参加書類提出時点において、幸田町の一般競争入札の参加停止又は指名競争入札の指名停止措置を受けている者
- 3) 会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）等により更正又は再生手続きを開始している者
- 4) 法人税及び消費税等納付すべき税を滞納している者
- 5) 以下（「反社会的勢力」という。）のいずれかに該当している者
 - (1) 役員等（役員又はその支店若しくは営業所（常時契約を締結する事務所をいう。）を代表する者をいう。）が、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。以下「暴対法」という。）第2条第2号に規定する団体（以下「暴力団」という。）の構成員（暴対法第2条第6号に規定するもの（構成員とみなされる場合を含む。）、社会運動標ぼうゴロ（社会運動を仮装し又は標ぼうして、不正な利益を求めて暴力的不法行為等を行うおそれがあり、市民生活の安全に脅威を与える者）又は政治運動標ぼうゴロ（政治運動を仮装し又は標ぼうして、不正な利益を求めて暴力的不法行為等を行うおそれがあり、市民生活の安全に脅威を与える者）、その他これらに準ずる者（以下「暴力団構成員等」という。）であるとき
 - (2) 暴力団又は暴力団構成員等が経営に事実上参加していると認められるとき
 - (3) 暴力団又は暴力団構成員等に対して、資金的援助又は便宜供与をしたと認められるとき

- (4) 自社、自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団又は暴力団構成員等を利用するなどしたと認められるとき
- (5) 暴力団構成員等であることを知りながら、その者を雇用し、又は使用していると認められるとき
- (6) 役員等又は使用人が個人の私生活上において、自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団、暴力団構成員等を利用したとき、又は暴力団、暴力団構成員等に資金援助若しくは便宜供与をしたと認められるとき
- (7) 役員等又は使用人が、暴力団又は暴力団構成員等と密接に交際し、又は社会的に非難される関係を有していると認められるとき
- (8) 反社会的勢力の依頼を受けて公募に参加していると認められるとき
- 6) 政治団体（政治資金規正法第3条第1項に規定する政治団体及びこれに類する団体）
- 7) 宗教団体（宗教法人法第2条に規定する宗教団体及びこれに類する団体）
- 8) 代表者、役員又はその使用人が刑法（明治40年法律第45号）第96条3又は第198条に違反する容疑があったとして逮捕若しくは送検され、又は逮捕を経ないで公訴の提起された日から2年を経過していない者
- 9) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条第1項に規定する観察処分を受けている者
- 10) 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条に規定する風俗営業、接待飲食業、性風俗特殊営業及びこれらに類する業を営んでいる者
- 11) 賭け事に係る業種に属している者
- 12) 公募に参加しようとする者の間に資本関係又は人的関係がある者（資本関係又は人的関係がある者すべてがグループの代表者以外の構成員である場合を除く）
- 13) 事務局である株式会社オオバ、並びにこれらの企業と資本面若しくは人事面において関連がある者。なお、「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有し、又は企業の出資総額の100分の50を超える出資をしている者をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいう
- 14) その他契約相手方として不相当と認めた者

8. 公募スケジュール

- 1) 募集要項の配布 令和8年2月27日
2) 参加資格申請（企業等概要説明書等、質問書提出） 令和8年2月27日～3月13日

◆提出書類	
【様式1】	参加資格申請書 1部
【様式2】	企業等概要説明書 20部
添付書類：商業登記事項証明書 原本1部、写し20部	

- 3) 参加資格結果通知、質問書回答 令和8年3月24日
4) 事業提案書提出期間 令和8年4月10日～4月24日

◆提出書類	
【様式3】	事業提案書 20部

- 5) プレゼンテーション等審査 令和8年4月下旬～5月上旬
6) プレゼンテーション等審査結果通知 令和8年5月11日
7) 地権者説明会(協力事業者選定結果の報告等) 令和8年5月頃
8) 覚書締結 令和8年5月頃

9. 参加方法

参加資格申請書提出期間内(令和8年2月27日～3月13日)に参加資格申請書（添付書類含む）を、事業提案書提出期間内(令和8年4月10日～4月24日)に事業提案書（添付書類含む）を幸田町役場都市整備課（幸田荻谷土地区画整理組合事務局）まで持参してください（土日祝日を除く午前9時～午後4時の間）。郵送、宅配便等での提出も可能とします（締切日午後4時必着）。

【提出先】
〒444-0192
愛知県幸田町大字菱池字元林1番地1
幸田町役場都市整備課（幸田荻谷土地区画整理組合事務局）

参加は1法人1提案とし、グループを構成する場合であっても、ひとつの法人が複数の応募の参加者となることはできません。

また、事業提案書は、企業決定の基礎となる重要な内容となりますので、各社所定の社内決裁等の手続きを経たのちに提出をお願いいたします。

1) 質問及び回答方法

募集に関して疑義がある場合には、質問を次のとおり受け付けます。

(1)提出方法：質問書【様式4】を、株式会社オオバあてに電子メールにより送付してください。

株式会社オオバ事業ソリューション部 担当 鎌田（かまた）、棚瀬（たなせ）

メールアドレス：contact@k-ohba.co.jp

(2)受付期間：令和8年2月27日～3月13日

(3)回 答：令和8年3月24日

質問者に限らず、参加者全員に電子メールで回答いたします。

回答内容については、募集要項と同等の効力を持つものとします。

2) 事業提案書作成上の留意点

(1)様式1～3及び添付図面等については、データを入力したCD-Rもあわせて提出すること。データ形式は、マイクロソフト社のWord形式とし、PDFファイルをあわせて提出すること。

(2)事業提案書で使用する文字の大きさは、原則として10.5ポイント以上とする。図を用いる場合等の文字については、この限りではないが、文字が十分読み取れる程度とすること。

(3)関係法令及び条例を遵守し、かつ募集要項に記載された条件を満たすとともに、必要な協議確認を行った上で参加書類を作成すること。

(4)事業提案書作成及び提出に必要な諸経費は、参加者の負担とする。

3) 提出書類の取扱い

この公募に関して、提出された書類については、当地区に進出する企業を決定する目的以外には使用しません。また、提出された書類は一切返却しません。

10. 企業公募・評価の骨子

企業公募に関し、公募参加者に求める内容は以下の構成となります。

公募参画条件【A】

- ・敷地確保の柔軟な対応
- ・確実な進出にかかる確約・契約対応

※公募参加者に最低限約束頂きたい事項を明確化＝本条件を遵守頂くことが参加資格

提案項目

定量項目【B】

- ・購入単価
- ・月額賃料等

定性項目【C】

- ・土地利用構想
- ・地域貢献等

評価内容

11. 公募参画条件【A】

条件1：商業用地への進出について柔軟性をもった対応が可能であること

- 対象地：商業用地の2街区（A街区・B街区）をセットで、かつ柔軟性をもって申し込み頂くこと

□商業用地 A 街区（19,125 m²）・・・保留地として購入頂きます

□商業用地 B 街区（15,983 m²）・・・地権者で借地を希望する方を集約換地しますので、一括して借地して頂きます

※ただし、地権者の借地希望は組合が今後正式に募集する内容となります。

その結果、B街区全体が借地希望者で埋まらない場合は、保留地として購入もしくは保留地と同条件で仮換地を購入頂くこととなりますので、B街区に関しては柔軟性を持った対応をお願いいたします。

（現時点でのアンケート調査による借地希望者はB街区全体面積のおおむね5割です。仮に一部購入となる場合は国道248号線側：東側を借地、幸田駅側：西側を購入土地として配置する計画です。）

※仮換地の購入にあたっては、企業側のリスク低減のため、万が一の再減歩・賦課金・清算金などの購入後の費用負担は地権者負担として売買契約を締結する予定です。

※いずれも街区を分割しての一部申し込みは不可とします。

条件2：事業スケジュールにおいて商業用地進出に向けた確約・各種契約が可能であること

- 現時点で予定しているスケジュールは以下のとおりとなります。
- 特に令和8年度予定の「進出に関する覚書締結（違約条件付き）」、令和9年度の「保留地売買契約」は契約必須となりますので、公募条件としてご理解ください。

・令和7年度 組合設立認可・公募実施

・令和8年度予定 当地区進出に関する覚書締結（撤退時の違約条件※付き）

※違約条件としては、企業公募を再度やり直すための事務手続き費用、関係者との協議調整にかかる費用として見積もり作成し、組合名で撤退企業に請求いたしますのでご留意ください。（費用目安として概ね4百万円程）

・令和9年度予定 仮換地指定（保留地位置決定）

保留地（換地）売買契約締結（売買価格の20%の違約条件）

借地契約締結（月額賃料の1か月分の違約条件付き）

・令和13年度予定 保留地処分（使用収益開始）

12. 事業提案書の項目

事業提案書は「定量的評価項目【B】」と「定性的評価項目【C】」の2項目として具体的には以下内容を提案頂きます。

提案1：定量的提案内容【B】

➤ 購入

- ・ 購入面積 商業用地 A 街区全て (19,125 m²)
- ・ 購入単価 最低単価 100,000 円/m²以上でご提案ください。
参考：事業計画における保留地平均単価 104,000 円/m²
- ・ 支払い割合 ①契約時、②中間金、③残金決済時の支払い割合をご提案ください
※なお、契約時の最低支払割合は 10%以上とします。

➤ 借地

- ・ 賃貸面積 商業用地 B 街区 (15,983 m²) の一部もしくは全部
※11.公募参画条件に記載のとおり、賃貸面積は現時点で確定しており
ませんので、面積に関しては柔軟性をもった対応を考慮ください。
- ・ 月額賃料 最低単価 500 円/月・坪以上でご提案ください。
- ・ 賃借期間 最低借地期間 30 年以上でご提案ください。
- ・ 借地形態 普通借地・事業用定期借地等希望する借地形態をご提案ください。
- ・ 敷金・礼金・権利金等 契約時等に賃料以外に支払いを予定している内容を具体金額も含めてご提案ください。

提案2：定性的提案内容【C】

定性的提案内容として以下の各項目に対して具体的に提案頂きます。

審査項目	評価する観点
1 土地利用構想	①計画コンセプトの明確性（地域特性・持続可能性） ②テナント構成の妥当性（多世代対応・地域ニーズ） ※まちづくりの観点から以下建物用途に関しては好ましくないと判断しております。地区計画等により将来にわたり制限をするものではありませんが、公募要件としては以下建物用途としないことを確認させていただきます。（パチンコ店、ナイトクラブ） ※上記のほか、まちづくりの観点から幸田町が望む施設に関して協議をお願いいたします ③施設配置イメージ図の具体性（動線・緑地や公園・公共交通考慮）
2 地域連携・地域貢献	①地域貢献策（雇用創出、地域企業連携・イベント連携） ②住宅地との協調性（騒音や交通対策） ③地域賑わい創出・多世代利用の提案
3 防災・防犯	①防災対策（雨水対策等） ②災害時地域連携（避難場・備蓄等） ③防犯設備（監視、防犯カメラ・巡回等）
4 安定性・実績・運営体制	①事業安定性・継続性 ②運営実績 ③管理、運営体制（体制図・責任区分等）

13. 評価基準と選定方法

公募参加者からの事業提案書を下記評価基準に基づいて各審査員が採点した上で、上位3社の中から審査員合議の上で1社を選定します。

なお、審査員は組合役員（理事・監事）、幸田町役場から構成します。

◆基準1) 参画条件を満たしているか → 満たしていない場合は失格

◆基準2) 「定量的」評価項目：金額条件などの評価項目になります。

No.	評価項目	評価内容	評価点（満点）
1	購入単価	最上位提案単価=50点満点とし、以後は以下により採点	50点
2	借地単価	評価点 = (50点 ÷ 最上位提案単価) × 各社提案単価	50点
小 計			100点

◆基準3) 「定性的」評価項目：金額以外の評価項目になります。

No.	評価項目	評価内容	評価点（満点）
1	土地利用構想	各項目について以下により採点	25点
2	地域連携・地域貢献	極めて優れている 25点 優れている 20点	25点
3	防災・防犯	普通 15点 やや劣る 10点	25点
4	安定性・実績・運営体制		25点
小 計			100点
合 計			200点

14. 契約手続きに関してかかる費用

本件募集に係る要項作成・行政との打ち合わせ等の準備対応、参加者からの問合せ対応、各種手続き、説明対応などの募集全般の諸手続きを事務局＝株式会社オオバにて実施いたします。

また、公募結果により選定された企業に関しては、売買契約など各種契約締結から土地引き渡しに至るまで一連の対応が必要となります。その手続き費用として、株式会社オオバとの間で保留地売買にかかる媒介契約を締結し、(売買価格の0.5%+6万円)+別途消費税をお支払いいただくものとします。

※上記のほか、地権者土地活用に係る仮換地の借地および仮換地の売買についても上記保留地と同様の対応として、株式会社オオバとの間で媒介契約を締結し、仮換地の売買に関しては(売買価格の0.5%+6万円)+別途消費税、仮換地の借地に関しては(月額借地料の0.5か月分)+別途消費税をお支払いいただくものとします。なお、仮換地の売買・借地に関しては、地権者からも同額の媒介報酬を受領する予定です。

15. 問い合わせ先

〒101-0054

東京都千代田区神田錦町3丁目7-1 興和一橋ビル

株式会社オオバ 事業ソリューション部 担当：鎌田(かまた)、棚瀬(たなせ)

電話：03-5931-5937

FAX：03-5931-5870

メール：contact@k-ohba.co.jp