

川部操車場跡地開発事業
分譲住宅地エリアの売却に係る
公募型プロポーザル実施要項

令和8年10月

田舎館村

目 次

1. 事業概要	1
2. 事業実施者の募集及び選定	1
3. 分譲住宅地エリアの最低売却価格	1
4. 事業実施者が行う業務等	2
5. 応募者の資格要件	2
6. 事業実施に係るリスク、責任等の分担	3
7. スケジュール	3
8. 応募の手続	4
(1) 応募申込書類・プロポーザル企画提案書類の配布	4
(2) 質問及び回答	4
(3) 現地公開	4
(4) 受付窓口	4
9. 応募申込書類の受付	5
10. プロポーザル企画提案書類の受付	6
11. プロポーザル審査の実施	6
12. 事業実施者の選定方法	7
(1) 応募申込書類審査	7
(2) プロポーザル審査	7
13. 所有権の移転時期等	7
14. その他の事項	8
15. 分譲住宅地エリアの概要	9～11
別表 川部操車場跡地開発事業 分譲住宅地エリアの売却に係る 公募型プロポーザル選定基準表	12
別紙 ・ 田舎館村開発指導要綱（別紙１） ・ 田舎館村開発指導要綱技術基準（別紙２）	

1. 事業概要

田舎館村では、JR 川部駅東側に位置する操車場跡地等を人口減少の抑止に向けた優良な住宅用地として有効活用する「川部操車場跡地開発事業」を実施しています。

現在、操車場跡地等において、村が JR 川部駅に東側乗車口（田舎館村川部駅交流施設）を設置し、利用者のための無料駐車場や駅前広場等の整備を含めたまちづくりを進めています。

このうち、分譲住宅地エリアについては、民間の事業者（以下「事業実施者」という。）に売却をしたうえで、事業実施者が独立採算により開発計画の提案、工事着工、住宅用地の販売等を行い、村との協議を踏まえながら、民間の幅広いノウハウを活用した魅力ある宅地造成事業を実施するものとします。

2. 事業実施者の募集及び選定

- (1) 本事業においては、村が整備をする田舎館村川部駅交流施設、駅前広場、無料駐車場、幹線道路、上下水道本管等の関連事業を除き、分譲住宅地エリアを独立採算で開発計画の提案、工事着工、住宅用地の販売等を行うものとし、宅地造成事業を実施する事業実施者を公募します。
- (2) 事業実施者の選定に当たっては、「公募型プロポーザル方式」を採用し、審査の結果、最も優れた提案を行った応募者を優先交渉権者とします。
- (3) 優先交渉権者は、村と本事業に関する仮契約を締結し、田舎館村議会で「財産の処分について」が可決された後に、本契約となるものとします。

3. 分譲住宅地エリアの最低売却価格

金 8, 9 1 2, 0 0 0 円	(1 m ² あたり 1,600 円 × 5,570 m ²)
---------------------	--

4. 事業実施者が行う業務等

(1) 事業実施者が行う業務等は下記のとおりとします。

ア) 分譲住宅地エリアの用地購入に関すること。

イ) 分譲住宅地エリアの宅地造成調査設計及び宅地造成工事に関すること。

ウ) 上水道管の引き込み及び下水道公設枳の設置工事に関すること。

(上下水道本管は前面村道歩道に布設されておりますので、分譲住宅地への上水道管の引き込み及び下水道公設枳の設置は事業者が行うこと。)

エ) 電気、通信工事、その他関連工事に関すること。

オ) 分譲住宅地エリアの宅地販売に関すること。

(2) 事業実施者が行う業務に関する費用は、事業実施者が負担するものとします。

なお、当該費用については、国、県、村からの助成金はないものとします。

(3) 本事業の実施に必要な都市計画法、建築基準法、宅地建物取引業法、その他関係法令に基づく許可、届出、協議等は、事業実施者の責任と費用負担により行うものとします。

5. 応募者の資格要件

応募できる者は、法人又は法人の企業共同体（以下、「応募者」という）とし、以下の要件をすべて満たしていることとします。

なお、企業共同体で応募する場合は代表法人を定め、全構成員が以下をすべて満たしていることを要件とします。（様式1、様式2、様式3）

(1) 事業実施者の業務等の遂行に必要な許可、免許又は登録を有し、かつ概ね過去10年間に於いて同等の業務実績が2件以上あること。（様式4）

(2) 経常損益が3期連続で赤字となっておらず、本事業の実施に必要な資金力を有していること。（様式5）

(3) 弘前圏域市町村（弘前市、黒石市、平川市、藤崎町、板柳町、大鰐町、田舎館村及び西目屋村）に、本社、支社、営業所等の営業拠点を有する者

(4) 次のいずれにも該当しないこと。

ア) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当する者

イ) 事業者応募申込書の提出時点で、田舎館村から指名停止を受けている者

ウ) 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）に基づく再生・更生手続き中の者

エ) 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号に規定する暴力団又は第2条第6号に規定する暴力団員である者

オ) 国税及び地方税（法人税、自動車税及び固定資産税など）を滞納している者

6. 事業実施に係るリスク、責任等の分担

事業実施に係るリスク、責任等の分担は以下の内容を基本とします。

- (1) 事業実施者の提案内容に起因する損害については、事業実施者がその責任を負う。
- (2) 事業実施者の業務範囲における設計内容及び建設工事に係る近隣住民等への説明は、事業実施者が行うものとし、事業実施者がこれらに関する責任を負う。
- (3) 土地売買後に地中障害物、土壌汚染、埋蔵文化財及び測地系の違いによる誤差等、本事業の実施を妨げる支障物等が明らかになった場合、村は一切の責を負わない。
- (4) 法令改正及び不可抗力等により設計変更、工期延長、建設費用の増加等が生じた場合は、事業実施者がその責任を負う。
- (5) 事業実施者は、村の承諾なしに、売買物件を第三者に一括譲渡し又は事業内容を変更することはできない。

7. スケジュール

① 応募申込書類・プロポーザル 企画提案書類の配布	令和8年10月29日（木）～11月27日（金）
② 質問受付	令和8年10月30日（金）～11月18日（水）
③ 質問回答	令和8年11月20日（金）まで
④ 応募申込書類の受付	令和8年10月30日（金）～11月27日（金） 原本1部、副本1部（コピー可）
⑤ 応募申込書類の審査	令和8年12月2日（水）まで
⑥ プロポーザル企画提案書類の 受付	令和8年10月30日（金）～11月27日（金） 原本1部、副本5部（コピー可）
⑦ プロポーザル審査の通知	令和8年12月上旬まで
⑧ プロポーザル審査	令和8年12月中旬～12月下旬
⑨ 優先交渉権者及び次点交渉権 者の決定・通知	令和8年12月下旬まで
⑩ 詳細協議	令和8年12月下旬～令和9年1月中旬
⑪ 仮契約の締結	令和9年1月中旬～1月下旬
⑫ 議会審議	令和9年3月上旬

8. 応募の手続

(1) 応募申込書類・プロポーザル企画提案書類の配布

応募申込書類・プロポーザル企画提案書類は、受付窓口で配布します。電子メール及び郵送による配布は行いませんが、村ホームページで下記配布期間中にダウンロードをすることができます。

配布期間は、令和8年10月29日（木）から11月27日（金）（土曜日、日曜日及び祝日を除く。）、午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く。）とします。

(2) 質問及び回答

ア) プロポーザル実施に対する質問がある場合には、質問書（様式6）を、受付窓口まで持参、FAX又は電子メールにより提出してください。口頭、電話による質問は受け付けしません。

また、質問は本プロポーザルに関するものとしします。本プロポーザルに関係のないものや、単なる意見表明と解されるものには回答しません。

受付期間は、令和8年10月30日（金）から11月18日（水）（土曜日、日曜日及び祝日を除く。）、午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く。）とします。

イ) 質問に対する回答は、令和8年11月20日（金）までに、村ホームページに順次掲載します。なお、村のホームページに質問内容と回答内容を公表するため、質問者が特定できるような記載は出来るだけ避けてください。

(3) 現地公開

操車場跡地等の現地踏査等は、村への連絡は不要とし自由に行って構いません。ただし、近隣住民への十分な配慮を行い、ご迷惑とならないようにお願いします。

(4) 受付窓口

田舎館村役場 企画観光課 企画係

住 所：〒038-1113

青森県南津軽郡田舎館村大字田舎館字中辻 123-1

T E L : 0172 (58) 2111 内線 241

F A X : 0172 (58) 4751

E-mail : kikaku_proposal@vill.inakadate.lg.jp

9. 応募申込書類の受付

- (1) 応募者は、次の書類を受付窓口まで持参してください。

応募申込書類	名 称	部数
事業実施者応募申込書	様式 1	原本 1 部 副本 1 部 (コピー可)
企業共同体届	様式 2 (該当者のみ)	
法人・会社概要書	様式 3	
同種業務の実績	様式 4	
経営状況表	様式 5	
定款等に類する書類	定款、寄付行為、規約又はこれらに類する書類	
登記事項証明書	交付から 3 か月以内のもの	
印鑑登録証明書	交付から 3 か月以内のもの	
滞納がないことを示す 証明書 (納税証明書等)	国税及び地方税 (直近のもの) (法人税、自動車税及び固定資産税など)	
財務諸表	直近 3 か年のもの 貸借対照表、損益計算書、株主 資本等変動計算書	

- (2) 応募申込書類は紙媒体とし、文書及び図等を用いて作成してください。

指定様式以外の添付資料の体裁は自由としますが、原則として A 4 判・タテ置き
の片面印刷 (A 3 ヨコの場合は A 4 タテサイズに折り込むこと) とし、上記の表に
掲げる記載順に整理したうえで、A 4 判ファイル等に綴じて提出してください。

- (3) 応募申込書類の受付は、令和 8 年 10 月 30 日 (金) から 11 月 27 日 (金) (土
曜日、日曜日及び祝日を除く。)、午前 9 時から午後 5 時まで (正午から午後 1 時
までを除く。) とします。
- (4) 企業共同体で応募する場合は、企業共同体届 (様式 2) を提出してください。

10. プロポーザル企画提案書類の受付

- (1) 応募者のうち企画提案をしようとする者は、次の書類を受付窓口まで持参してください。

プロポーザル企画提案書類		部数
公募型プロポーザル企画提案書	様式 8	原本 1 部 副本 5 部 (コピー可)
1. 事業内容	様式 9 - 1	
2. 事業計画	様式 9 - 2	
3. 事業実績・経営状況	様式 9 - 3	
4. 収支計画	様式 9 - 4	
購入希望価格書	様式 10	

- (2) プロポーザル企画提案書類は紙媒体とし、文書及び図等を用いて作成してください。

指定様式以外の添付資料の体裁は自由としますが、原則として A 4 判・タテ置き
の片面印刷（A 3 ヨコの場合は A 4 タテサイズに折り込むこと）とし、上記の表に
掲げる記載順に整理したうえで、A 4 判ファイル等に綴じて提出してください。

- (3) プロポーザル企画提案書類の受付は、令和 8 年 10 月 30 日（金）から 11 月 27 日
（金）（土曜日、日曜日及び祝日を除く。）、午前 9 時から午後 5 時まで（正午から
午後 1 時までを除く。）とします。
- (4) プロポーザル審査に参加しようとする者は、「出席者届出書（様式 11）」を、プ
ロポーザル企画提案書類の受付時に提出してください。提出後に参加者等に変更
がある場合は、審査実施日の前日までに、変更後の「出席者届出書」を電子メー
ルにて提出してください。なお、審査への出席者は 3 人以内とします。

11. プロポーザル審査の実施

- (1) プロポーザル審査は、村が設置する審査委員会が行います。

審査委員会は、田舎館村副村長及び役場職員をもって構成します。

- (2) 審査委員会の選定評価は、プロポーザル企画提案書類による審査のほか、応募
者のプレゼンテーション及びヒアリングによって実施します。

審査は、応募受付順とし、応募者によるプレゼンテーションを 20 分以内、ヒ
アリングを 10 分程度とします。また、プレゼンテーションに際し、スクリーン
及びプロジェクターは村で準備しますが、パソコンその他の機器は応募者におい
て準備してください。プロジェクターの接続端子は HDMI となります。

- (3) 審査会場における録音、録画及び写真撮影等は一切禁止とします。

12. 事業実施者の選定方法

(1) 応募申込書類審査

応募者から提出された応募申込書類による審査を行います。

要件を満たさないと判断された応募者は、この時点で失格（不採用）となります。

資格要件を満たしている応募者には、プロポーザル審査の日時、場所等を通知します。

(2) プロポーザル審査

ア) 審査委員会は、別表「川部操車場跡地開発事業 分譲住宅地エリアの売却に係る公募型プロポーザル選定基準表」により点数審査をします。

最も点数の高い応募者を優先交渉権者とし、次に点数の高い応募者を次点交渉権者とします。

イ) 優先交渉権者は、事業に関する事項について村と協議を行い、この協議結果に基づき土地売買仮契約を締結します。なお、協議において双方の合意に至らなかった場合、優先交渉権者の提出書類に虚偽事項が発覚した場合及び優先交渉権者が辞退（参加辞退申出書 様式7）した場合は、次点交渉権者を優先交渉権者として協議を進めます。

ウ) 審査結果は、すべての応募者（共同応募者の場合は代表応募者）に通知をするとともに、村ホームページで公表します。

エ) 審査に係る質問や審査結果についての異議申し立てはお受けできませんので、あらかじめ御了承ください。

13. 所有権の移転時期等

(1) 事業実施者は、本契約後、納付期限内に売買代金を納付するものとします。

(2) 売買物件の所有権は、事業実施者が売買代金（遅延利息を含む。）を完納したとき、事業実施者に移転するものとします。

(3) 村は、上記により売買物件の所有権が事業実施者に移転したときに、現状有姿で引き渡すものとします。

(4) 事業実施者は、売買代金を納付した後すみやかに、所有権移転登記を行うものとします。この場合において、登記に要する費用は、事業実施者の負担とします。

(5) 事業実施者は、前項の登記を完了したときは、その登記完了証（写）又は全部事項証明書（写）を村に提出しなければなりません。

(6) 事業実施者は、本契約を締結した日から起算して1年以内に、提案内容に即した事業に着手するものとします。ただし、やむを得ず期限までに着手できない場合は、あらかじめ村から承諾を得なければなりません。

14. その他の事項

- (1) 応募者は、提案にあたり本事業に関して審査委員と接触をしてはなりません。
- (2) 提出された書類等の著作権は、それぞれの応募者に帰属しますが、公表、展示、その他、村が必要と認めるときには、これを無償で利用できるものとします。
なお、提出された書類等は返却しませんのでご了承ください。
- (3) 村が配布する資料等は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。
- (4) 応募に要する一切の費用は、応募者の負担とします。
- (5) 応募者は、事業計画の内容や村との協議事項、交渉内容等について、守秘義務を遵守することとし、これらの内容を公表してはなりません。
- (6) 提出された書類は、田舎館村情報公開条例等に基づく情報公開請求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がある情報については、関係法令及び条例に基づき適切に取り扱います。

15. 分譲住宅地エリアの概要

都市計画等	第一種住居地域、建ぺい率：60%、容積率：200%		
悪臭防止法	悪臭防止法第3条に基づく指定地域内		
上下水道	本管は前面村道歩道に布設		
開発条件	<p>○市街化区域における開発面積 1,000 m²以上の開発行為については、次の内容に適合させるとともに、村長と事前協議を行わなければなりません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・田舎館村開発指導要綱（別紙1） ・田舎館村開発指導要綱技術基準（別紙2） 		
参考事項	<p>○本物件は、現状での引き渡しとなります。</p> <p>○「川部操車場跡地開発事業」における令和5年度の田舎館村川部駅交流施設、駅前広場及び無料駐車場等の整備に際し、建設廃材・がれき類などの地中障害物を確認しています。</p>		
物件の表示	所在地	地目	地積（m ² ）
	田舎館村大字川部字村元 61 番 3	雑種地	249
	田舎館村大字川部字村元 62 番 4	雑種地	132
	田舎館村大字川部字中西田 62 番 26	雑種地	300
	田舎館村大字川部字中西田 62 番 28	雑種地	1,692
	田舎館村大字川部字中西田 91 番 18	雑種地	965
	田舎館村大字川部字中西田 92 番 5	雑種地	10
	田舎館村大字川部字中西田 92 番 9	雑種地	14
	田舎館村大字川部字中西田 107 番 1	雑種地	589
	田舎館村大字川部字中西田 107 番 16	雑種地	1,310
	田舎館村大字川部字中西田 142 番 6	雑種地	265
	田舎館村大字川部字中西田 162 番	雑種地	10
	田舎館村大字川部字中西田 163 番	雑種地	34
	合 計		5,570

○現場写真

南側（JR 川部駅東側乗車口）



北側



○位置図

■生活道路網（出典：田舎館村観光ロードマップ）



○詳細図（分譲住宅地エリア 黄色部分）

別表

川部操車場跡地開発事業 分譲住宅地エリアの売却に係る

公募型プロポーザル選定基準表

選定基準 の項目	評価内容	配点
1. 事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業の目的にあった提案となっているか ・ 事業内容が現実的であり、適切に遂行することができるか ・ 分譲住宅地の区画割り・販売計画等は適切であるか 	30
2. 事業計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業計画は適切であるか ・ 用地取得から分譲住宅地販売完了までの事業スケジュールは妥当であるか 	20
3. 事業実績・ 経営状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 類似宅地開発事業等の実績を有しているか ・ 実績や経験を本事業に活かすことができるか ・ 経営状況は、健全であるか 	20
4. 収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業に係る収支計画は適正であるか ・ 分譲住宅地販売価格、調査設計費、宅地造成工事費等の収支内訳は適正であるか 	20
5. 購入希望 価格	<ul style="list-style-type: none"> ・ 価格点は以下の計算式により算出する。 <ul style="list-style-type: none"> ①最高購入希望価格を提示した応募者を第1位とし、満点（10点）を付与する。 ②その他の応募者の点数は、次の計算式により算出する。 $\text{点数} = (\text{購入希望価格} \div \text{最高購入希望価格}) \times \text{配点（10点）}$ ※小数点第一位は四捨五入し、整数で価格点を算出する。 	10
合 計		100