大野神戸インターチェンジ周辺まちづくり整備事業

企画提案募集 実施要領

(公募型プロポーザル方式)

大野町

大野神戸インターチェンジ周辺まちづくり整備事業 企画提案募集(公募型プロポーザル方式) 実施要領

令和 3 年 5 月 24 日 (大野町 産業建設部 建設課)

はじめに

- 1. 企画提案募集手続きの概要
- 2. 対象用地の概要
- 3. 事業の進め方と注意点

役割分担 用地費負担方法 対象用地の用途に関する条件 対象用地の利活用時期に関する条件

4. 応募に関すること

スケジュール 応募者の構成・資格要件 実施要領(本書)公表 質疑の受付 質疑への回答 応募登録書類の受付 事業提案書の受付 応募手続きに関する留意事項

5. 審査に関すること

スケジュール 審査方法 審査基準 審査結果の通知・公表 審査手続きに関する留意事項

6. 契約に関すること

スケジュール 大野町と優先交渉事業者による協議 基本協定 用地売買契約(当初) 用地売買契約(変更) 契約手続きに関する留意事項

- 7. まちづくり整備事業に関する注意点等
- 8. 参考資料
- 9. 問合せ先

はじめに

大野町では、東海環状自動車道大野神戸インターチェンジ開通を機に地域経済の活性化や地元 雇用の促進を図るため、大野町が事業主体となって開発を進める「大野神戸インターチェンジ周 辺まちづくり整備事業」の実施を検討しています。事業実施に先立ち、令和3年2~3月に本事 業の対象用地に対する民間事業者ニーズの把握を目的とした「進出意向調査」を実施したところ、 利活用方法や事業スキームについて、複数の提案・要望を頂きました。

今回実施する「企画提案募集」手続きは、対象用地への進出を希望する事業者から具体的な企画提案を募集し、その中から大野町が目指すまちづくりに最も適していると思われる企画提案(事業者)を公募型プロポーザル方式にて選定するものです。選定された企画を提案いただいた事業者には、大野町との協議・調整を経て、事業の実施に関する基本的な事項等を定めた基本協定及び対象用地の売買契約を締結していただきます。

先に実施した「進出意向調査」では、対象用地全体 15ha を一括で利活用いただくことや、造成等に要する費用を全額前払いで負担いただくことを想定スキームとして提示したところ、特に事業費負担の方法については慎重な意見が複数寄せられました。それを踏まえ、今回の企画提案募集手続きでは、事業費(用地費)のうち大野町が地権者から用地取得する際に必要となる額相当のみを"預り保証金"として前払い負担いただき、残額については、調査設計・造成工事などいくつかの段階において大野町が支出した実費相当額をその都度負担いただくよう変更し、進出事業者のリスク低減を図ることとしました。また、対象用地全体 15ha を一括で利活用いただくという基本的な考え方に変更はありませんが、その時期に幅を持たせることや、複数事業者による連名での事業提案も可能とするなど、進出に際しての条件を大きく緩和しています。これにより、市況を見ながら一部のエリアのみ先行して利活用することや、共同事業体の設立など複雑な事務を経ることなく、工場と商業店舗といった全く異なる利活用を計画する複数の事業者が連名で提案いただく、といった応募手法も可能です。

『快適で 笑顔あふれるやすらぎのまち おおの』の実現に向け、大野町と一緒になって、将来を 担う次世代の人材を育み、持続可能なまちづくりを進めていく意欲のある事業者の応募をお待ち しています。

なお、本手続きの審査に際して、先に実施した「進出意向調査」への応募の有無やその内容については一切考慮しません。また、本手続きに応募が無い場合や、審査の結果すべての企画提案内容が大野町の目指すまちづくりに合致しないと判断された場合などは、必要に応じて事業スケジュールやその他条件を変更の上、再度本手続きを実施することがあります。

1. 企画提案募集手続きの概要

本手続きは「企画提案募集(公募型プロポーザル方式)実施要領(本書:以下「実施要領」という)」に基づき、大野町が「大野神戸インターチェンジ周辺まちづくり整備事業(以下「本事業」という)」により整備する事業用地(以下「対象用地」という)を利活用いただく事業者をプロポーザル方式にて選定するものです。本手続きにより選定された事業者(以下「優先交渉事業者」という)は、他の応募者に優先して、対象用地の利活用に関する条件等を大野町と協議し、事業の実施に関する基本的な事項等を定めた基本協定及び対象用地の売買契約を締結することができます。

なお、本手続きを含めた事業完了までの流れと概ねの想定時期は以下のとおりです。

| R3年5月 | Δ | 企画提案の募集開始(実施要領公表) |
|----------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| R3年8月 | | 企画提案の応募 - 本手続きの範囲 |
| // | Δ | 企画提案の審査 (ヒアリング)・優先交渉事業者の選定 |
| " | 0 | 大野町と優先交渉事業者による協議 事業実施全体に関すること(役割分担/費用負担方法/事業実施困難時の扱い) 利活用計画に関すること(財政面・まちづくり面での効果の具現化手段) 町営事業に関すること(造成高・乗入れ位置等造成計画/各種スケジュール) 引渡し後の施設整備に関すること(整備スケジュール/施設諸元/施工方法) |
| R3年9月 | 0 | 大野町と優先交渉事業者(協定締結後は「事業者」という)による基本協定の締結 |
| // | 0 | 事業者から大野町に"預り保証金"の差し入れ(大野町による用地取得費用相当額) |
| R3年10月 | Δ | 用地交渉·用地売買契約(所有者⇔大野町) |
| R3年11月頃 | 0 | 大野町と事業者による対象用地の売買契約締結("預り保証金"を一部用地費に充当 |
| R3年9月~ | Δ | 造成設計 |
| R3年11月 | Δ | 開発許可等各種手続き |
| R4年1月 | 0 | 事業者から大野町に一部用地費の支払い①(測量設計業務等実費相当額) |
| // | Δ | 造成工事(着工) |
| R4 年 2 月 | 0 | 事業者から大野町に一部用地費の支払い②(造成工事実費の4割相当額) |
| R5年夏頃 | Δ | 造成工事(完成) |
| // | 0 | 大野町と事業者による対象用地の売買変更契約締結 |
| // | 0 | 事業者から大野町に用地費残額の支払い③(造成工事実費の6割相当額) |
| // | | 対象用地の名義変更等各種手続き(引渡し) |
| R5年夏以降 | | 建築工事 |
| // | | 供用開始 |
| | | |

(△:大野町が実施するもの □:事業者(優先交渉事業者)が実施するもの) ※ スケジュールは大幅に変更となる可能性があります

2. 対象用地の概要

所在地 岐阜県揖斐郡大野町大字下磯地内(別添①~③のとおり)

面積 全体約 15 ha (測量未実施のため概数/調整池等開発許可条件施設面積を含む)

(基本協定は実測面積を基に締結予定)

売渡価格目安 総額 35 億円程度 (23,000 円/m² (77,000 円/坪) 程度)

(事業に要した実費による売渡しであり造成工事内容により大きく増減します)

(売渡価格の確定は造成工事概成後となります)

都市計画等 都市計画区域内/非線引き/用途地域指定なし/特定用途制限地域指定あり

(開発計画が確定した段階で特定用途制限地域指定は変更もしくは撤廃予定)

建築規制等 建ペい率 70%/容積率 400%/防火指定なし

上下水等 上水道工事必要/下水道なし(浄化槽)/地下水取水制限 1,000t/日

(地下水利用の場合は「西濃地区地下水利用対策協議会」への加入が必要)

電力・ガス等 事業者にて整備(都市ガス未供給地域)

接続道路 東側:(主)92 号 岐阜巣南大野線(幅員 25m(4 車線)にて拡幅工事中)

その他:(別添②③のとおり)

周辺アクセス 東海環状自動車道 大野神戸 IC 0.2 km

 名神高速道路
 大垣 IC
 14.0 km

 養老鉄道
 広神戸駅
 3.2 km

 J R東海道本線
 大垣駅
 8.1 km

 J R東海道新幹線
 岐阜羽島駅
 16.0 km

 中部国際空港
 約 90.0 km

 名古屋港
 約 60.0 km

想定浸水深さ 5m 超 (概ね 1000 年に1回の降雨により揖斐川・根尾川の堤防が決壊した場合)

浸水被害履歴 平成 14 年 7 月台風により 0.5~1.0m 程度の浸水被害が発生

治水対策 平成 20 年度に「徳山ダム」が完成(揖斐川の洪水調節)

平成 21 年度に「花田川排水機場」が完成(対象用地を含む区域の内水排除) 平成 22 年度に「下座倉排水機場」が完成(対象用地を含む区域の内水排除)

※ 両排水機場は平成 14 年浸水被害を受けて国交省・岐阜県により整備されたものです

引渡し前状態 接続道路 (乗入れ)・水路等は完成

接続道路と同等の高さまで良質土にて盛土造成

(接続道路や造成高さなど希望に応じて整備した状態で引き渡すことも可能)

合筆・地目変更手続きは実施済、所有者は大野町

その他 土壌汚染対策法の指定区域ではない

対象用地東端部(岐阜巣南大野線沿い)10m 程度の範囲には電柱等の建柱は不可 (地震時などの電柱倒壊により県道の通行が妨げられるリスクを回避するため)

スケジュール・引渡し時状態などは優先交渉事業者選定後の協議にて決定

対象用地の北側・西側には住宅地が隣接しているため事業計画時に配慮が必要

埋蔵文化財包蔵地外で試掘調査は不要

対象用地のうち大部分では過去に砂利採取を実施済

3. 事業の進め方と注意点

優先交渉事業者の選定後、大野町と優先交渉事業者による協議を経て、整備内容(スケジュール・引渡し時状態など)や役割分担、費用負担等について定める基本協定を締結します。協定締結後、大野町が事業者に対し速やかに「大野町が対象用地のすべてを地権者から買収するに要する費用」に相当する額(15 億円)を"預り保証金"として差し入れるよう求めます。"預り保証金"の受け入れ後、大野町が対象用地のすべてを地権者から買収(大野町名義)し、確実な事業実施が可能となった段階で、大野町と事業者による用地売買契約を締結(引渡し時までは大野町名義)します。この際、先に受け入れた"預り保証金"は全額をその売買代金の一部に充当します。なお、大野町が対象用地のうち一部でも地権者から買収することができなかった場合には、本事業の中止も選択肢に含め、基本協定に基づき速やかに事業者と協議を行います。

次に、大野町は基本協定及び用地売買契約に基づき、造成等の設計業務や各種事務手続きの委託業務、造成工事等(以下「町営事業」という)を実施します。概ね2年を要する町営事業完了までの間、設計業務等完了時、造成工事着手時の各段階において、大野町が事業者に対し一部用地費の中間支払い(①回目/②回目)を求めます。それぞれ、設計業務等委託費、造成工事着手時前渡金に相当する額とし、その時期や額については用地売買契約時に定めるものとします。

町営事業完了後、大野町が事業者から用地費残額の支払い(③回目)を受け、対象用地全体を一括で事業者に引渡します。引渡し後、事業者において名義変更や必要に応じて開発許可の変更など各種手続きを行い、事業者が必要とする施設の整備工事への着手が可能となります。用地費残額の支払いに際し、町営事業の実施に要した実費(確定額)と用地売買契約時に定めた額に差異が生じた場合には、契約額変更のため用地売買変更契約を締結し、その変更契約に基づいた用地費残額の支払いを求めることとなります。具体的には、用地売買契約締結後に事業者からの申し出により造成計画を変更した場合や、盛土材等資材調達見込みに変更が生じた場合、町営事業発注時に請負差金が発生した場合のほか、「大野町が対象用地のすべてを地権者から買収するに要した費用」と"預り保証金"に差異が生じた場合が考えられます。なお、地元説明や用地交渉、地権者と大野町との用地買収契約手続き等、町営事業実施に伴う事務に要する費用は大野町が負担するため、用地売買契約には含みません。

基本的な事業の進め方や役割分担は本項に記載のとおりですが、基本協定締結に向けた協議の中で変更することは可能です。変更を希望する場合には、企画提案応募の段階でその意向について説明いただく必要があります。特に、対象用地の引渡しについて、造成完了区域から順次分割での引渡しを希望する場合や、用地費の支払いについて回数や割合の変更を希望する場合には、本事業の全体スケジュールや事務手続きに大きな影響が生じる可能性があるため、明確な意向表明をお願いします。また、複数事業者が連名で応募し選定された場合には、大野町と各事業者の間でそれぞれ同様の手続きを行うことを基本としますが、道路など共用部の扱いは、優先交渉事業者の選定後に実施する協議の中で調整を行います。その他、実施要領で明確にならない事項がある場合にも、基本協定締結までの間に調整を行います。

(役割分担)

- 大野町の役割
 - ・基本協定等本事業の前提となる事務
 - ・地元説明、用地交渉、地権者と大野町の用地買収契約手続き
 - 各種調査設計業務、造成工事等町営事業の発注、監理
 - ・農地転用、開発許可など各種行政手続き (建物設計が確定している場合は併せて大野町が開発許可申請を行うことも可能です)
 - ・対象用地区域外の公共施設(県道交差点付近道路など)に関する業務や工事の発注、監理
- 事業者の役割
 - ・用地売買契約に基づく用地費の支払い (町による用地買収・各種調査設計業務委託・造成工事に要した実費に相当する額)
 - ・建物に関する開発許可など各種行政手続き事務(造成工事と一体で行わない場合)
 - ・水道、電力、ガス、浄化槽など造成工事以外の施設整備等に関する事務手続き及び工事
 - ・建築工事その他(用地引渡し後)

(預り保証金)

基本協定の締結後、大野町から事業者に対し、速やかに"預り保証金"を差し入れるよう求めます。この"預り保証金"は協定締結から用地売買契約締結までの間、事業者の用地売買意向を担保するもので、用地売買契約締結後すぐに全額をその売買代金の一部として充当します。金額は以下のとおり大野町が地権者からの用地買収に要すると見込まれる費用に相当する額とします。なお、大野町が対象用地のうち一部でも地権者から買収することができず、事業者との協議により本事業が中止となった場合には、"預り保証金"の全額を無利息にて事業者に返還します。

| ・"預り保証金"[用地売買契約締結後に全額を用地費の一部に充当] | | | 15 億円 |
|----------------------------------|-------|---|-------|
| | <確定額> | 計 | 15 億円 |

(用地費負担方法)

大野町が地権者からの用地買収及び町営事業の実施に伴う費用を支出した直後に実費相当額を 負担していただくことを原則とし、以下のとおり4段階での支払いを基本とします。ただし基本 協定締結前の協議により、町営事業の実施に支障を来さない範囲で支払いの時期や回数等につい ての変更は可能です。その場合、企画提案応募の段階でその意向についての説明が必要です。

| ・用地売買契約締結後 ["預り保証金"を充当] | (用地費相当額) | 15 億円 |
|-------------------------|---------------|----------|
| •各種調査設計業務完了後 | (各種調査設計業務相当額) | 約 0.5 億円 |
| ・造成工事着手時 | (造成工事前渡金相当額) | 約 8億円 |
| ・用地引渡し時 | (造成工事完成払相当額) | 約 12 億円 |
| | | |

(対象用地の用途に関する条件)

具体的な施設・機能は事業者の自由提案としますが、次の用途としての使用はできません。該当の判断は企画提案審査時に行います。

- ・風俗営業又はそれに類する用途
- ・犯罪に関わる又は助長する可能性のある用途
- ・地域の品位や価値を損なう可能性のある用途
- ・騒音・振動・塵埃・悪臭等を発生するなど環境悪化の可能性のある用途
- ・大野町暴力団排除条例(平成24年条例第1号)に規定する暴力団等の利用が想定される用途
- ・その他総合病院に隣接するに相応しくないと判断される用途

(対象用地の利活用時期に関する条件)

具体的な施設・機能の供用開始時期は事業者の自由提案とします。ただし、対象用地の利活用開始時期は審査上の重要な事項となるため、対象用地を分割して順次供用開始する可能性のある場合には、その計画について、後述する事業提案書に詳細に記載してください。

4. 応募に関すること

(スケジュール)

実施要領(本書)公表 令和3年5月24日(月)

(応募者の構成・資格要件)

・本手続きへの応募は、大野神戸インターチェンジ周辺まちづくり整備事業に進出意向がある企業(連名での応募も可)とします。

- ・連名で応募する場合、代表事業者を定める必要はありません。
- ・提案内容を確実に実施し得る十分な資金力、経営能力、社会的信用を有する者で、以下をすべて満たす者に限ります。連名で応募する場合、すべての事業者が本項を満たす必要があります。
 - 1. 地方自治法施行令 (昭和 22 年政令第 16条) 第 167条の4の規定に該当しないこと
 - 2. 応募時に経営不振の状態でないこと

会社更生法 (平成 14 年法律第 154 号) に基づく更生手続開始の申立て 民事再生法 (平成 11 年法律第 225 号) に基づく再生手続開始の申立て 会社法 (平成 17 年法律第 86 号) に基づく特別清算開始の申立て 銀行取引停止机分

銀行取引停止処分 など

- 3. 最近1年間に国税・地方税の滞納をしていないこと
- 4. 大野町暴力団排除条例 (平成24年大野町条例第1号) に規定する暴力団等に該当しないこと

(実施要領(本書)公表)

- ・令和3年5月24日(月)に大野町ウェブサイトにて公表します。(https://www.town-ono.jp/)
- ・併せて大野町役場建設課の窓口でも配布します。
- ・窓口での配布は令和3年5月24日(月)~7月9日(金)のうち開庁日の9~17時とします。

(質疑の受付)

- ・質疑は電子メールでのみ受け付けます。
- ・受付期間は令和3年5月25日(火)~6月11日(金)とします。
- ・電子メールの件名を「大野神戸インターチェンジ周辺まちづくり事業」としメール本文に質問 内容を記載もしくは任意様式による質問書を添付してください。
- ・「事業者名」「担当者名」「連絡先」を記載してください。
- ・送信先は本書「9.問合せ先」に記載のメールアドレスとします。
- ・送信後は電話により受信確認をお願いします。

(質疑への回答)

- ・令和3年6月25日(金)までに送信元メールアドレス宛にメールにて回答します。
- ・併せて、質問と回答の内容を大野町ウェブサイトにも掲載します。
- ・大野町ウェブサイトには事業者名や事業者名の推察が可能な個別施設名称等は掲載しません。
- ・大野町ウェブサイトへの掲載に当たっては、事前に大野町から事業者に掲載内容の確認をする ことがあります。
- ・実施要領とそれらに関する質疑への回答に相違のある場合は、質疑への回答を優先します。

(応募登録書類の受付)

・事業提案書の提出に先立ち、応募資格要件審査のため次の書類(以下「応募登録書類」という) を紙書類にて1部提出してください。

応募書(様式応-1)

応募者構成表(様式応-2) ※複数事業者が連名で応募する場合のみ

会社定款及び会社紹介資料(パンフレット等任意資料)

法人登記簿(履歴事項全部証明書)(交付日から3か月以内のもの)

決算報告書(直近3か年分)

納税証明書 (原本)

最近期の有価証券報告書 ※上場企業のみ

提案業種に必要な免許等の写し ※提案事業の実施に際し免許等が必要な場合のみ

- ・複数事業者が連名で応募する場合にはすべての事業者からの提出が必要です。その際、各事業 者から個別に提出いただいて構いません。
- ・事前に電話連絡の上、直接持参にて「9.問合せ先」に提出して下さい。
- ・受付は令和3年7月5日(月)~7月9日(金)の9~17時とします。
- ・応募登録書類の提出後は、応募者の構成を変更、追加することはできません。

(事業提案書の受付)

・事業提案内容を説明する次の書類(以下「事業提案書」という)を紙書類にて9部提出してください。併せて、事業提案書一式のPDFデータをCD-Rなどのメディアに保存して提出してください。

事業計画概要書(様式提-1)

事業計画に関する説明資料 (任意様式:以下は記載内容の例)

事業方針/事業内容/実施体制/事業の確実性・継続性/事業収支計画/全面供用開始までのスケジュール/資金調達計画/施設運営計画/リスク対応

施設計画に関する説明資料(任意様式:以下は記載内容の例)

施設配置/外構/意匠/周辺交通対策/環境対策/災害対策/周辺施設との連携/にぎわい創出への配慮

建設に関する説明資料(任意様式:以下は記載内容の例)

全面供用開始までの建設工事工程/工程の確実性や工夫/施工中の周辺対策

事業効果に関する説明資料(任意様式:以下は記載内容の例)

大野町が目指すまちづくりとの整合性/町財政面への効果(税収見込み)/にぎわい創出への効果/雇用予定

- ・複数事業者が連名で応募する場合にはすべての事業者からの提出が必要です。その際、各事業 者から個別に提出いただいて構いません。
- ・事前に電話連絡の上、直接持参にて「9.問合せ先」に提出して下さい。
- ・受付は令和3年8月2日(月)~8月13日(金)のうち開庁日の9~17時とします。

(応募手続きに関する留意事項)

- ・応募登録書類の提出をもって、応募者が実施要領等に記載された条件等について承諾したも のとみなします。
- ・資格要件の基準日は応募登録書類の提出日とします。
- ・実施要領に定める資格要件を満たさなくなった場合、提出書類に虚偽の記載があった場合、 提出を求めた書類が期日までに提出されなかった場合などは、応募資格が失効します。
- ・応募に関する費用は、すべて応募者の負担とします。
- ・応募者から提出された書類はすべて大野町に帰属するものとし、大野町が必要と認める用途 に用いる場合、その一部又は全部を将来にわたって無償で使用できるものとします。
- ・応募者から提出された書類は返却しません。
- ・提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権など、第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法などを使用した結果生じる責任は応募者が負うものとします。
- ・事業提案書は提出後に変更することはできません。ただし、疑義等があり大野町から補正や 改善を求めた場合には差し替えなどを行ってください。
- ・応募者は、事業提案書の提出以後、優先交渉事業者選定までの間は、提案内容について公表 することはできません。
- ・応募に際して使用する言語は日本語、通貨単位は円、時刻は日本標準時としてください。
- ・応募者は、大野町から審査結果についての通知を受け取る前であれば応募を辞退することが できるものとします。その場合は、その旨を書面(任意様式)にて提出してください。
- ・大野町に対し「大野町情報公開条例」に基づく公開請求があった場合には、応募登録書類お よび事業提案書について、事業者のノウハウに関する部分などを除き、原則公開します。
- ・応募者は、大野町との協議事項、交渉内容等について守秘義務を負うものとし、大野町の承 諾なくこれらを公表することはできません。
- ・大野町が天災等の不可抗力やその他事由により本手続きを公正に執行することができないと 判断した場合、本手続きを延期もしくは中止することがあります。その場合、応募者は本手 続きに要した費用を大野町に請求することはできません。
- ・複数事業者による連名での応募の場合は、構成するすべての事業者をもって1応募者として 扱います(以降の手続きにおいても同様です)。
- ・応募登録書類の受付期間終了後、すべての応募者の同意が得られた場合には、事業提案書の 受付期間および後述する審査に関するスケジュールを繰上げることがあります。

5.審査に関すること

(スケジュール)

プレゼンテーション(ヒアリング) 令和3年8月23日(月)

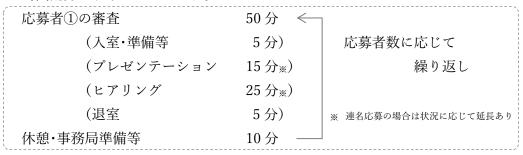
審査委員会による審査 令和3年8月23日(月)※プレゼンテーション終了後

審査結果の公表 令和3年8月25日(水)頃を目途

(審査方法)

・審査は審査基準に精通する有識者らによる「大野神戸インターチェンジ周辺まちづくり整備 事業企画提案審査委員会」(以下「審査委員会」という)が行います。

- ・審査委員会の構成員(以下「委員」という)による意見交換・採点により、「優先交渉事業者」 と「次点交渉事業者」を選定します。
- ・獲得得点が同点となった場合には、審査基準中の「④事業効果に関する評価」の得点の高い 応募者を上位とし、それでもなお同点の場合には「⑤ 各評価項目のバランスを考慮した総合 的な評価」の得点の高い応募者を上位とします。
- ・審査は応募者名記名式とし、提出された事業提案書とプレゼンテーションにより応募者単位で行います。
- ・審査の流れと時間配分は以下のとおりです。



- ・プレゼンテーション(ヒアリング)の実施は応募登録書類の提出順とします。
- ・プレゼンテーション(ヒアリング)への参加は5名以内とします。
- ・プレゼンテーションに必要となる資料(事業提案書は事前に紙書類にて提出された9部から 事務局が各委員に配布予定)や機器等は応募者による準備を原則としますが、パソコンやプロジェクター、スクリーンなどは事前に申し出があれば審査委員会事務局にて準備可能です。

(審査基準)

- ・大野町の目指す『快適で 笑顔あふれるやすらぎのまち おおの』の実現にどの程度寄与できるか、「財政面での効果」とにぎわい創出など「まちづくり面での効果」を主眼とし、事業遂行能力や資金調達計画の確実性、リスク負担能力といった事業者の能力やノウハウを総合的に評価します。
- ・評価は5段階(A:優れている:加算率100% ~ E:物足りない:加算率20%)とし、審査項目 ごとに配点×加算率を得点とし、委員ごとに各応募者の得点を算出します。
- ・委員の平均値(少数点以下第3位を四捨五入)を各応募者の最終得点とし、その高い順に「優 先交渉事業者」「次点交渉事業者」に選定します。
- ・審査項目や配点等の詳細は以下のとおりです。

[審査項目と配点]

| | 審査項目と評価の視点 | 配点 |
|---|-----------------------------------------------------------------|-----|
| (|) 事業計画の前提事項に関する評価 | 20 |
| | 1. 事業方針/事業内容 | _ |
| | 大野町の目指すまちづくりを踏まえた事業計画となっているか | 5 |
| | ・対象用地に対する大野町の期待やニーズを反映した事業計画となっているか | |
| | 2. 事業実施体制 | 2 |
| | ・提案事業を確実に実施できる体制が確保されているか ・提案事業に類似する事業の実施実績を有するなど事業遂行能力があるか | |
| | 3. 事業の実現性/継続性 | |
| | ・社外を含めた関係者との調整が図られるなど提案の実現性が確保されているか | |
| | · 適切な管理運営計画が検討されているか | 5 |
| | 財務状況に不安はないか | |
| | ・長期的な事業継続に向けた提案がなされているか | |
| | 4. 事業収支計画 | |
| | ・資金調達計画や返済計画などに確実性はあるか ・不測の事態にも耐えうるだけの備えを含め、資金計画の安定性が図られているか | 3 |
| | ・収益が見込める事業であるか | |
| | 5. 事業スケジュール | |
| | - ・早期に整備効果が発現できるか(利活用されない状態が長期間続くことはないか) | 3 |
| | ·準備工程を含めたスケジュールが緻密に管理されているか、またその見込みはあるか | |
| | 6. リスク対応 | 2 |
| | · 想定されるリスクを適切に評価し具体的な対応が検討されているか | ۷ |
| 0 | ② 提案された施設計画に関する評価 | 20 |
| | 1. 施設配置/外構/意匠/周辺施設との連携/にぎわい創出への配慮 | |
| | ・大野町の玄関口として相応しい施設計画であるか | 12 |
| | ・隣接する(仮称)西濃厚生病院との連携など周辺施設への配慮はあるか | '2 |
| | ・接続する都市計画道路や近接する道の駅など周辺環境を活用したにぎわい創出への提案があるか | |
| | 2. 周辺交通対策 | 3 |
| | ・出入り車両数などを想定した十分なハード対策を検討し、関係機関との調整が図られているか | 3 |
| | ・供用開始後に問題が発生し得ることを十分想定しているか 3.環境対策 | |
| | O. 塚境が水 ・省エネルギーや廃棄物抑制など環境負荷軽減の取り組みを検討しているか | 3 |
| | ・騒音や振動等への対策など周辺住宅地への十分な配慮はあるか | |
| | 4. 災害対策 | |
| | 地震や洪水など自然災害発生時の対応(事業継続計画)が検討されているか | 2 |
| | ·自然災害発生時に周辺住民の避難場所とするなど、地域防災力の向上に配慮しているか | |
| | 別用地引渡し後から全面供用開始までの計画に関する評価 | 10 |
| | 1. 施設の建設スケジュール | |
| | ・実現性の高いスケジュールとなっているか | 8 |
| | ・都市計画道路など周辺整備スケジュールを踏まえた調整は可能か(柔軟性はあるか) | |
| | 2. 施工中の周辺対策 | 2 |
| | ・工事に伴う騒音振動対策や交通安全対策が十分に検討されているか | _ |
| (| 事業効果に関する評価 (提案事業間における相対評価) | 40 |
| | 1. 財政面での効果 | |
| | ・供用開始後にどの程度の税収増が見込まれるか | 20 |
| | ・供用開始後にどの程度の新規雇用人口増が見込まれるか | |
| | ・供用開始後にどの程度の交流人口増が見込まれるか 2. まちづくり面での効果 | |
| | と、よりフトり回じの効果 ・どの程度のにぎわい創出が期待できるか | |
| | ・町民が望む事業か(町民が事業そのものに対して評価するか) | 20 |
| | ・町民が望む施設か(町民の利便性向上や安心感向上を期待できるか) | |
| | ・地域の魅力向上につながるか | |
| (| 各評価項目のバランスを考慮した総合的な評価 (提案事業間における相対評価) | 10 |
| | 1. 総合的な評価 | 10 |
| | ・「快適で笑顔あふれるやすらぎのまちおおの」の実現に寄与できるか | 10 |
| | 合計 | 100 |

(審査結果の通知・公表)

- ・令和3年8月25日(水)頃を目途にすべての応募者に対し文書で通知するとともに、後日、大野町ウェブサイトにて公表します。
- ・ウェブサイトでの公表内容は、優先交渉事業者名とその企画提案内容、得点のほか、次点交 渉事業者として選定もしくは選外となった企画提案の概要と得点とします。
- ・優先交渉事業者として選定された企画提案については、提出された事業提案書のうち事業計画概要書(様式提-1)をそのままウェブサイトに掲載することを原則としますが、事前に優先交渉事業者に公表内容確認を行います。
- ・次点交渉事業者として選定もしくは選外となった企画提案については、事業者名や事業計画 概要書(様式提-1)の公表は行わず、その用途のみを端的に("○○の製造工場"や"○○に関する小売店舗"など)示すこととします。

(審査手続きに関する留意事項)

- ・委員と応募者との間に利害関係が生じることや、応募者から委員への不正行為目的での接触 を防止するため、委員名の公表は審査手続きの終了後とします。
- ・図らずして審査委員会開催以前に委員名が判明した場合においても、本事業に関して応募者 が委員に接触を求めること(第三者をして接触を求めることも含む)や、応募者の PR 資料 を送付するなど、自らを有利(他者を不利)にするよう働きかけることを禁止します。
- ・こうした行為が明らかになった場合には、該当する応募者は失格とします。
- ・すべての応募内容が大野町の目指すまちづくりに合致しないと判断された場合には、優先交 渉事業者の選定をしないことがあります。
- ・先述の応募手続きにおいてすべての応募者の同意が得られた場合には、審査に関するスケジュールを繰上げることがあります。(再掲)

6. 契約に関すること

(スケジュール)

大野町と優先交渉事業者による協議

基本協定の締結

"預り保証金"の差し入れ

用地売買契約の締結

一部用地費の支払い ["預り保証金"を充当]

一部用地費の支払い①

一部用地費の支払い②

用地売買変更契約の締結

一部用地費(用地費残額)の支払い③

対象用地の引渡し

令和3年8月25日(水)頃~8月31日(火)

令和3年9月10日(金)頃

令和3年9月10日(金)頃

令和3年11月中旬頃

令和3年11月中旬頃

令和4年1月下旬頃

令和4年2月上旬頃

令和5年夏頃

令和5年夏頃

令和5年夏頃

(大野町と優先交渉事業者による協議)

・優先交渉事業者選定後、速やかに基本協定締結に向けた協議を行います。

- ・協議の前提となる事業実施計画は提出いただいた事業提案書を基本としますが、その趣旨に沿 う範囲での変更協議を含むものとします。
- ・協議事項の例を下記に示します。

事業実施全体に関すること

役割分担

費用負担の方法

事業実施困難時の扱い(対象用地のすべてを買収できなかった場合の方針)

対象用地の引渡し方法

事業者間の役割分担(複数事業者による提案の場合)

その他実施要領で明らかにならない事項

利活用計画に関すること

「財政面での効果」の具現化手段 「まちづくり面での効果」の具現化手段

町営事業に関すること

造成工事計画(造成高・乗入れ位置・排水等各種施設構造) 開発許可等各種手続きのスケジュール

造成工事スケジュール

引渡し後の施設整備に関すること

整備スケジュール

施設諸元

施工方法

- ・協議により優先交渉事業者の提案に基づく本事業の実施が困難であると判断した場合には、大 野町、優先交渉事業者いずれかの申し出により協議を打ち切りとし、優先交渉事業者による本 手続きは終了するものとします。
- ・その際、優先交渉事業者選定以後に生じた費用等については、すべて優先交渉事業者の負担と します。
- ・協議打ち切りにより優先交渉事業者との手続きが終了した場合、大野町は次点交渉事業者に対 し事業実施意向を確認し、基本協定締結に向けた協議を開始します。
- ・その際のスケジュールは実施要領に依らず、次点交渉事業者との調整により決定します。

(基本協定)

- ・基本協定は本事業にかかる義務や実施方法、用地売買契約から引渡しまでの基本的な事項について定め、その締結後、軽微なものもしくは基本協定締結後に決定するものを除き変更しないものとします。
- ・事業者は、基本協定締結後速やかに、基本協定を補足する資料として事業の実施体制や事業 スケジュール、各業務の内容等を記載した事業計画書(任意様式)を作成、大野町に提出し 了解を得るものとします。

(用地売買契約(当初))

- ・基本協定締結後、大野町が地権者との交渉を経て対象用地を取得します。取得後速やかに事業者と大野町による用地売買契約を締結します。
- ・契約内容は別添の用地売買契約書(案)によるものとします。
- ・対象用地の引渡しは町営事業がすべて完了した後に一括で行うことを基本としますが、基本協 定締結前の協議により変更も可能です。なお、引渡し日は町営事業が完了し事業者により所有 権が移転された日とします。
- ・契約額は大野町が地権者からの用地買収及び町営事業の実施に伴い要する実費相当額とし、基本協定に定めた整備内容を前提とした大野町による積算額とします。

(用地売買契約(変更))

- ・町営事業の概成後、大野町は事業実施に要した費用を確定し、用地売買契約で定めた額との間 に差異が生じた場合には、契約額変更のため用地売買変更契約を締結します。
- ・用地売買変更契約締結後、大野町は当該変更契約に基づき事業者に対し用地費残額の支払いを 求めます。
- ・用地売買契約で定めた額と町営事業実施に要した実費に差異が生じる要因としては、用地売買契約締結後に事業者からの申し出により造成計画を変更した場合や、盛土材等資材調達見込みに変更が生じた場合、町営事業発注時に請負差金が発生した場合のほか「大野町が対象用地のすべてを地権者から買収するに要した費用」と"預り保証金"に差異が生じた場合が想定されます。

(契約手続きに関する留意事項)

- ・基本協定締結後、大野町は速やかに地権者から対象用地の取得を行いますが、対象用地のうち 一部でも取得することができなかった場合には、本事業の中止も含め、基本協定に基づき速や かに事業者と協議を行います。
- ・事業者は用地引渡し日から 10 年間(以下「事業期間」という)、事業提案書および事業計画書 に沿った事業を実施するものとし、万一事業計画を変更する必要が生じた場合には、その都度 大野町の承認を得るものとします。
- ・用地売買契約、用地売買変更契約ともに契約の締結には大野町議会の承認が必要となるため、 大野町と事業者の間で事前に仮契約を締結し、大野町議会での議決後に本契約を締結すること となります。
- ・優先交渉事業者が複数の事業者となる場合(連名で応募した場合)は、基本協定については構成するすべての事業者と大野町による連名での締結、用地売買契約については各事業者と大野町による個別での締結を基本としますが、基本協定締結前の協議により変更は可能です。

7. まちづくり整備事業に関する注意点等

- ・事業者は事業期間終了までの間、事業提案書および事業計画書に基づいた事業を実施することが必要です。
- ・ただし、その収支状況等から運営の継続が困難となった場合には、6か月前までに大野町に 協議し、承諾を得た上で、事業の中止もしくは用途変更等を行うことができるものとします。
- ・事業期間内は大野町がその事業計画に関与するものとし、事業計画を変更する場合には、そ の都度大野町の承認が必要です。
- ・事業期間内に事業者が対象用地および対象用地内に整備した施設の全部もしくは一部を第三者に売却もしくは賃貸するときには、事前に書面により大野町に協議を行い、承認を得るものとします。その際、実施要領や事業提案書、事業計画書に記載された事項、および基本協定や用地売買契約での合意事項については、売却もしくは賃貸する第三者に継承するものとします。
- ・大野町と事業者は、基本協定締結後から施設の全面供用開始までの間、事業の実施状況について定期的に協議を行うものとします。また、全面供用開始後も事業期間内は必要に応じて協議を行うものとします。その際、事業者による資料作成に要する費用は事業者が負担するものとします。
- ・提案事業にかかる関係法令等の適用や規制については、事業者の責任において所管する行政 機関に確認し、遵守してください。
- ・対象用地引渡し後、事業予定地内に埋設配管等の通常想定しうる規模の地中障害物が存在した場合、事業者の費用負担により撤去等の対策を行うものとします。

8. 参考資料

・大野町の目指すまちづくりや企業立地に伴う優遇措置については、下記資料を参考としてください。

大野町第六次総合計画 後期基本計画 (https://www.town-ono.jp/0000000094.html) おおの創生総合戦略/人口ビジョン (https://www.town-ono.jp/00000001219.html) 大野町グランドデザイン (https://www.town-ono.jp/0000000075.html) 大野町都市計画マスタープラン (https://www.town-ono.jp/0000000838.html) 優遇措置関係 (https://www.town-ono.jp/category/5-8-2-0-0-0-0-0-0.html)

9. 問合せ先

大野町役場 産業建設部 建設課 都市計画係 (大野町庁舎2階)

住所:〒501-0592 岐阜県揖斐郡大野町大字大野80番地

電話:0585-35-5376 (直通)

メールアドレス: kensetsu@town-ono.jp

応 募 書

大野町長 宇佐美 晃三 様

| 応募者 | 所在地 | |
|-----|----------|---|
| | 商号·名称 | 印 |
| | 代表者 | |
| | 担当者役職·氏名 | |
| | 電話番号 | |
| | メールアドレス | |

「大野神戸インターチェンジ周辺まちづくり整備事業 企画提案募集」 の手続きに応募します。

(添付書類)

- ・応募書(様式応-1)
- ・応募者構成表(様式応-2)
- ・会社定款及び会社紹介資料(パンフレット等任意資料)
- ・法人登記簿(履歴事項全部証明書)(交付日から3か月以内のもの)
- ・決算報告書(直近3か年分)
- ·納稅証明書(原本)
- ・最近期の有価証券報告書
- ・提案業種に必要な免許等の写し

※ 該当なき項目は見え消しとすること

応募者構成表

|--|

本手続きには下記事業者による連名にて応募します。

| 事業者名(商号·名称) | ○○株式会社 ※①欄には(様式応-1)と同じ内容を記載してください | | | | | |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|
| 所在地 | 岐阜県揖斐郡大野町大字大野 80 番地 | | | | | |
| 代表者名 | 大野 太郎 | | | | | |
| (担当者連絡先) | | | | | | |
| 役職·氏名 | | | | | | |
| 電話番号 | 0585-34-1111 | | | | | |
| メールアドレス | oono@town.gifu-ono.lg.jp | | | | | |
| | | | | | | |
| 事業者名(商号·名称) | ○○株式会社 | | | | | |
| 所在地 | 岐阜県揖斐郡大野町大字大野 80 番地 | | | | | |
| 代表者名 | 大野 太郎 | | | | | |
| (担当者連絡先) | | | | | | |
| 役職·氏名 | | | | | | |
| 電話番号 | 0585-34-1111 | | | | | |
| メールアドレス | oono@town.gifu-ono.lg.jp | | | | | |
| | | | | | | |
| 事業者名(商号·名称) | ○○株式会社 | | | | | |
| 所在地 | 岐阜県揖斐郡大野町大字大野 80 番地 | | | | | |
| 代表者名 | 大野 太郎 | | | | | |
| (担当者連絡先) | | | | | | |
| 役職・氏名 | | | | | | |
| 電話番号 | 0585-34-1111 | | | | | |
| メールアドレス | oono@town.gifu-ono.lg.jp | | | | | |
| | 所在地 代表者名 (担当者連絡先) 役職・氏名 電話番号 メールアドレス 事業者名(商号・名称) 所在地 代表者名 (担当者連絡先) 役職・氏名 電話番号 メールアドレス 事業者名(商号・名称) 所在地 代表者名 (担当者連絡先) のである。 (担当者連絡先) といって、といって、といって、といって、といって、といって、といって、といって、 | | | | | |

- ※ ②以降の記載順は問いません
- ※ 構成するすべての事業者から提出してください
- ※ 4者以上で構成する場合には複数枚に渡って記載してください

事業計画概要書

|--|

■事業概要

| ■事業概要 | |
|------------------------------|--------------------|
| -==用途=== | |
| 西区画:工場 / 東区画:商業施設 | ※赤字は記載例です |
| | |
| ===西区画(工場)の概要=== | |
| 食品関係の加工工場 | |
| 材料の下処理を行い、飲食店での調理前段階の状態 | 長としたものを出荷 |
| 従業員数=約 100 名、うち 40 名は新規雇用(正規 | 雇用 5 名、アルバイト 35 名) |
| ※新規雇用 40 名中 30 名は大野町在住者を採用条件 | ‡とする |
| 売上予定額=1,200,000 千円/年 | |
| 稼働時間=19:00~11:00(2 交代制) | |
| 出入車両数=納品·出荷用車両 120 台/日、従業員車 | 重両 80 台/日 |
| 交通影響=朝夕のラッシュ時と工場出入り車両ピー | -クは重複しない |
| 井戸水利用予定 | |
| | |
| ===東区画(商業施設)の概要=== | |
| 000 | |
| 000 | |
| 000 | |
| | |
| | |
| | |

| ■施設計画 | |
|-------------------------------|--------------|
| ===西区画(工場)=== | |
| 棟数=3棟(加工棟・事務棟・倉庫棟) | |
| 構造=軽量鉄骨造2F建(事務棟·倉庫棟)、重 | 量鉄骨造平屋建(加工棟) |
| 床面積=事務棟 100m²、倉庫棟 10,000m²、加口 | 二棟 30,000m² |
| トラックバース数=20 (倉庫棟)、10 (加工棟) | |
| 駐車場=乗用車用平面式 120 台 | |
| 照明=24 時間点灯 | ※赤字は記載例です |
| | |
| ===東区画(商業施設)=== | |
| 000 | |
| 000 | |
| | |

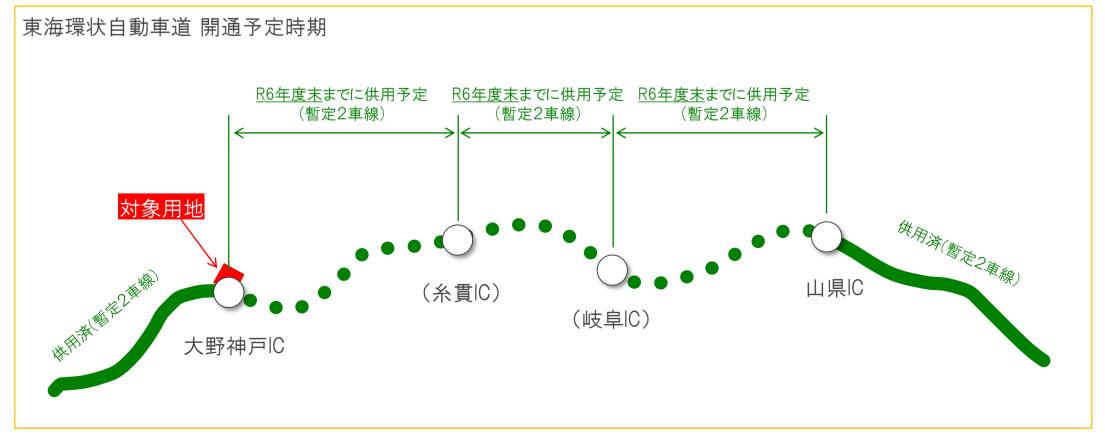
■運営計画

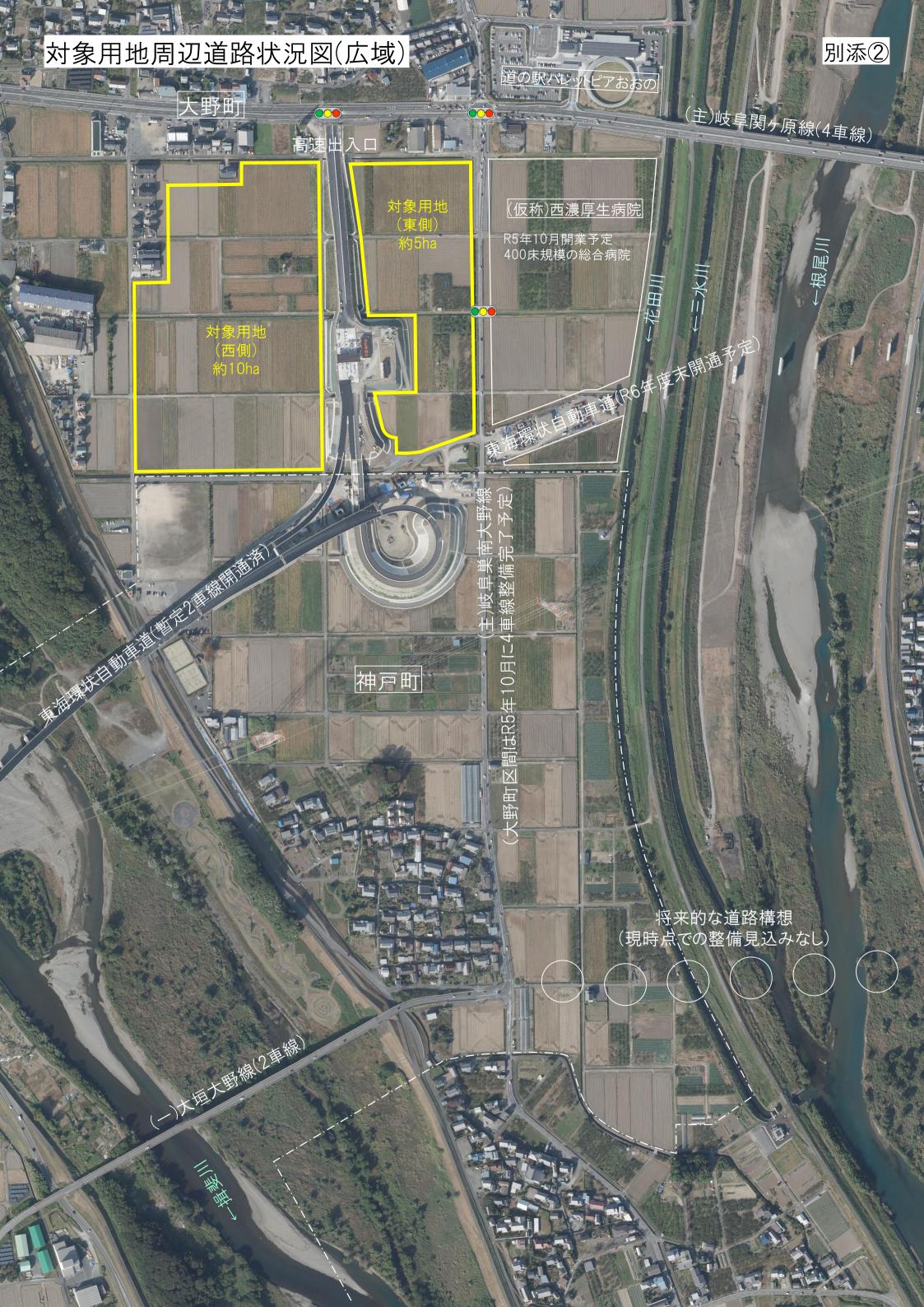
===西区画(工場)=== すべて自社所有+自社管理

===東区画(商業施設)===

- △△棟=自社所有+管理含み賃貸契約×4者予定(入居者は未定)
- ××棟=自社所有+維持管理委託予定、一部店舗区画のみテナント賃貸予定
- (○○関係のサービス店舗、○○関係の小売店舗が入居予定)
- 営業時間外は駐車場出入り不可
- ※赤字は記載例ですので、評価に必要だと思う項目を適宜記載してください (記載例は必須項目ではありません)
- ※ 優先交渉事業者に選定された場合には本書を公表しますので、分かりやすく記載してください (公表前に「公表を希望しない項目の有無」を大野町から優先交渉事業者に確認します)
- ※ 記載欄は適宜拡大して利用してください(ページ数は問いません)









大野町特定用途制限地域の概要

能性が高まることが予想されます。そこで、既存の建物はそのままに、新たに立地が懸念される建築物の規制と誘 こ、平成25年9月1日より、特定用途制限地域を指定しまし チェンジ※が、令和元年12月14日に開通しました。インタ チェンジの開通により、人と物の動きが大きく変化し、地域間交流の促進や工場、商業施設等の新たな立地の可 C~大野神戸I C間は、2024年度開通見通し) 導をすることで、良好な住環境を維持・形成するために 大野町では、東海環状自動車道 大野神戸インター た。(※開通は、大野神戸IC~大垣西IC間。山県

2 特定用途制限地域とは

都市計画法(第9条第15頃)では、用途地域が定められていない土地の区域(市街化調整区域を除く。)内にお いて、その良好な景観の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべ き特定の建築物等の用途の概要を定める地域とされています。

簡単に言うと、良好な住環境の保全のために迷惑施設の立地を制限する地域です

特定用途制限地域内において、建築してはならない建築物を「大野町特定用途制限地域における建築物等の制限に 関する条例」で定めています。

改築又は移転等についてルールを定めています 条例内では、前述の他にも既存不適格建築物の増築・

4 開発・建築等に伴う建築確認申請について

築確認が必要な場合には、必ず大野町役場内の関連部署に問い合わせを行い、適正な開発行為の実施を徹底いただき 開発·建築等、 下表左側のとおりとなっています。 建築形態規制がかかっています。 大野町の都市計画の概要は下表右側のとおりとなっており、 また、大野町の建築確認申請に関する各種内容については、

嫐 圅 K

ますようお願いします。

令和2年1月1日現在

菜

河

毌

黜

都市計画区域内 (H7.4.1~)

画 尔 英

盂 X

문

鹄 X

名 初

(非線引き)

非設定

英

無指定

厾

炲

Щ

無指定 無指定 (中間部)

N

(中地部)

K

築形態規制

英

X

巛

22

囝

耞

쏫

臣

400%

9.0

前面道路幅員に乗じる倍率

ک

踵 角

200%

9.0 %09 10% 31m+∠2.5

31m+∠2.5

聖

燊

粱

厾

趃 積 绺

Z1.5

線制

路斜

熏

70%

쮸 贸 照

鐖

耔 %

70cm

71.5

70cm

| 〇 関連諸官庁一覧表 | 西濃建築事務所 (大垣市江崎町422-3) | 根尾川出張所 (大野町黒野2269-3) | 揖斐川第一出張所 (揖斐川町下岡島317) | 揖斐土木事務所 (揖斐川町上南方1-1) | 揖 斐郡消 防組合消防本部 (大野町中之元824) | 法務局 大垣出張所 (大垣市丸の内17目19) |
|------------|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| | 確認申請 許可 | 河川法(根尾川) | 河川法(揖斐川) | 河川法(三水川・花田川) | 消防同意 | 公図 |
| | 0584-73-1111 | 0585-32-1011 | 0585-22-1108 | 0585-23-1111 | 0585-32-0119 | 0584-78-3347 |

| 2.場内関連部署 農林課 指東土地改良区 政策財政課 建設課 環境水道課 | | 農業振興地域指定の確認 ・ 農地転用 | 火 (占用、白費工事申請等)排水のための意見書 | 可・砂利採取について | 都市計画(53条許可)・ 道路(位置指定) | 可 ・ 自費工事 | 浄化槽設置通知書 | 高度処理浄化槽への補助金について | 上水道配水管 | 文化財保護法 | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------|-------------------------|------------|-----------------------|------------|----------|------------------|--------|--------|--|
| ○ 役場内関連部署 ⑤ 指東土地改良区 ⑥ 財東土地改良区 ⑥ 政策財政課 ① 建設課 ① 環境水道課 ① 環境水道課 本 教育委員会 | | 農業排 | 農業用 | 開発記 | 都市言 | 占用語 | 浄化権 | 高度处 | 上水道 | 文化則 | |
| | 場内関連部署 | 農林課 | 揖東土地改良区 | 政策財政課 | 2# 5.0 ÷E | 严 医 | | 環境水道課 | | 教育委員会 | |
| | 〇後 | (2) | 0 | 8 | Ę | 9 | | = | | × | |

※ 上記に示したほか、建築場所により、さまざまな規制がありますまた、開発、砂利採取等については、別途、問い合わせ下さい。

- ・都市計画道路・ ブ川法 (保全区域28m)・ 文化財保護法・ 大野町埋め立て等の規制に関する条例・ 土石流・急傾斜地崩壊危険区域

など

TEL 0585-34-1111 (代表) 建設課 大野町役場 (問合せ先)

n(3)

無

> 祟 無 無

後協

壁屋口

椢 毲 쨋

規

無

硘 恩 띬

衣

2

建築基準法(第49条の2)上では、特定用途制限地域内における建築物の用途の制限は、当該特定用途制限地域に 関する都市計画に即し、政令で定める基準に従い、地方公共団体の条例で定めることとなっています

建築物の用途制限一覧表 9

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 1 | יל. | 一 |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------------------|------------------------|-------------|----------------------------------------|--------------|--------------------------|---------------------------------|----------------------|----------------------------------------|-----------|---------|-----------------|---------------|-------------------|-----------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------|----------|------------------------------|---------|-------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 関ヶ 原線北側地域主要地方道岐阜 | | | | | | | | | | × | | × | × | × | × | | | | | | | | | | | | | | × | × | × | × (% 1) | | × | × | × |
| 對保壓決盟軍額益 | | | | | | | | | | × | | | | | × | | | | | | | | | | | | | | | × | × | | | | × | × |
| 周辺地域 インター チェンジ | | | | | | | | | | × | | | | | × | | | | | | | | | | | | | | | × | × | | | | , | × |
| 製器 構製 抵 反帐 I 抵 川 腎 田 | | | | | | | | | | ((二) 項4号 | | (1) 項3号 | (3)項2号 | (人) 項3号 | (以)項2、3号 | | | | | | | | | | | | | | (2) 項3号 | (如) 項3号 | (名) 項1号 | (人) 項2号 (と) 項2号 (約) 項2号 | | (と)項4号 | (約)項4号 | (3) 填2号 |
| 施 | は存み割分の田澤書開めり | 1 日用品販売店舗 喫茶店、理容店 及び建具屋等のサービス業用店 | 籍のみ。2階以下 2 1に加えて、物部部占指、飲食 店、掃保代理店・銀行の文店・宅地 建物物の実業のケービス乗用店舗 | のみ。 3 2階以下 4 物品販売店舗 飲食店を除く | 5 | | ▲ 2階以下 | | | ▲ 3,000m2以下 | ▲ 3.000m21以下 | ▲ 10,000m2以下 | ▲ 10,000m2以下 | ▲ 容席200m2未溝 (客席10,000m2超の場合) | ▲ 個室付浴場等を除く | | | | | | | ▲ 600m2以下 | ▲ 3.000m2以下 ▲ 300m2以下 2階以下 | 1 600m2以下 1階以下 2 8700m2以下 2 8700m2以下 2 8 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 | 3 2階以下 | ▲ 3,000m2以下 | 原動機の制限あり | 原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 | | 2 150m2以下 3 無産物を生産 編荷 如理及び | 貯蔵するものに限る | 1 作業場の床面積50m2以下 2 150m2以下 3 300m2以下 (原動機の 割関あり) | 1 1,500m2以下 2階以下 | 2 3,000m2以下 | | |
| 工業専用地域 | | 4 | 4 | 4 | 4 | | | | | Ì | | 1 | | | Ì | | | | | | | | | | | | | 4 | | | | | | | | |
| 工業 地域 | | | | | | | | | | | | 4 | 4 | | | | Ш | | | Ш | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 準工業地域 | | | | | | | | | | | | | | | 4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Ц | | |
| 商 業 地 城 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | て別に割関あり | | | 2 | 2 | | | 00 | | | | |
| 近隣商業地域 | | | | | | | | | | | | | | | | | Ш | | | Ш | | | | | 1 | | | 2 | 2 | | | m | | | | 胀 |
| 田園住居地域 | | - | 2 | | | | | | | | | | | | | | Ш | | | Ш | | ◀ | | - | 821 | | | 00 | | | | | | | | 1 × 1 |
| 準住居地域 | | | | | | | | | | | | 4 | 4 | ◀ | | | | | | | | | | |] <u>[]</u> | | | - | | | | - 24 | | | | 照 |
| 第二種住居地域 | | | | | | | | | | | | 4 | 4 | | | | Ш | \perp | | Ш | | | ◀ | m | 他の敷地内 | | | - | | | | - | | | | |
| 第一種住居地域 | | | | | | | | | | 4 | 4 | | | | | | | | | | | | 4 4 | m | (Sept) | - | | - | | | | - | 2 | | | 17(2) |
| 第二種中高 層住居専用地域 | | ~ | 00 | m | | | - ■ | | | | | | | | | | Ш | \perp | | Ш | | | • | 2 |] \[\tag{\tau} \] | | ◀ | | | | | | - | | | £ 2 |
| 第一種中高 層住居専用地域 | | 2 | 2 | | | | | | | Ш | | | | | | | Ш | | | Ш | | | • | 2 |] | | - 1 | | | | | | | | _ | ₽ |
| 第二種低層 住居専用地域 | | - | | | | | | | | Ц | | Ш | | | | | Ш | | | Ш | _ | 4 | | - | | | ■ 1 | | | | | | | | _ | |
| 第一種低層住居専用地域 | | | | | | | | | | | | | , de | | | | Ш | _ | | Ш | _ | 4 | | - | Щ | | | | | | | | | | | 體 |
| 建てられる用途 建でられない用途 、2、3、4 ▲、■、面積、路数等の制限あり | 住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50m2以下かつ建築物 | (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) | | 店舗等の床面積が、500m2を超え、1,500m2以下のもの | - 店舗等の床面積が、1,500m2を超え、3,000m2以下のもの | 店舗等の床面積が、3,000㎡を超えるもの | 事務所等の床面積が、1,500m2以下のもの | 事務所等の床面積が1,500m2を超え、3,000m2以下 のもの | 事務所等の床面積、3,000m2を超えるもの | JL、旅館 | ボーリング編、スケート場、水泳縄、ゴルフ練習編、 バッティング練習場等 | カラオケボックス等 | 麻雀屋、(ばちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等 | 學場、映画館、演芸場、観覧場 | キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等 | 幼稚園、小学校、中学校、 高等学校 大学、 高等専門学校、 事修学校等 | 金融 | 細則 | 神士,寺院,教会等 病院 | 公衆治場、診療所、保育所等 | 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等 | | 自動車教習所 単独車庫(附属車庫を除く) | 建築物的属自動車車庫 123については、建築 | | 倉庫楽倉庫 富舎 (15m2を超えるもの) | | 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない 工場 | | 危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場 | 危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるお それがある工場 | 自動車修理工場 | 火薬、石 量が非常に少ない施設 | | のできなから、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では | 軍が多いが設 3、と蓄場、汚物処理場、ごみ焼紅場 |
| - | 推 無 | 9 | 柘 | 첉 | 妝 | | 10 | 探告 | 妝 | ホテ | 楔 | 麗撰: | K • 196 | | | | <4# | とは、 | · 低 | 医・非 | - 核等 | ' | | | | | Н | 華 | • | 4mi | 世 | Hr. | | | | 紫 |

※1 作業場の床面積の合計が300m.2を超えるもの ただし、農業振興地域の整備に関する法律施行規則第一条(特作又は養害のために必要な農業用施設)は除く 本表は平成30年4月1日改正後の建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。

別添④

