

小寺地区造成事業に関する
公募型プロポーザル実施要領

(令和8年8月7日)

岐阜県 池田町 建設課

- 1 公募の趣旨・概要
- 2 事業用地の概要
- 3 参加条件
- 4 留意点
- 5 土地売却価格
- 6 応募手続き
 - (1) 選定方法
 - (2) スケジュール
- 7 参加希望者への配布書類
 - (1) 配布期間
 - (2) 配布場所
 - (3) 配布書類
- 8 質問及び回答
 - (1) 質問書の受付期間（提出期限）
 - (2) 提出方法
 - (3) 提出先
 - (4) 回答方法と回答時期
- 9 申込方法（参加申込書の提出）
 - (1) 参加申込書の受付期間（提出期限）
 - (2) 提出物
 - (3) 提出部数
 - (4) 提出方法
 - (5) 提出先
- 10 参加申込書の取扱
- 11 辞退
 - (1) 辞退書の受付期間（提出期限）
 - (2) 提出方法
 - (3) 提出先
- 12 審査方法
 - (1) 審査（書類審査、プレゼンテーション、ヒアリング及び質疑応答）
 - (2) 審査結果
 - (3) その他
- 13 審査基準
- 14 基本協定書の締結
- 15 預り保証金
- 16 資格の喪失
- 17 その他の留意事項
- 18 事務局（問合せ先）

1 公募の趣旨・概要

池田町は木曽三川によって形成された広大な濃尾平野の北西部に位置し、西に 924 メートルの池田山を背負い、山地の面積は町の総面積の 1/3 にも及びます。東は神戸町、南は大垣市、西は垂井町、北は揖斐川町に隣接し、町の中央を国道 417 号線と養老鉄道が南北に縦断しており、大垣市に 12 キロ、県庁所在地の岐阜市へは 20 キロの位置にあります。また、名古屋市をはじめ都市部や湾岸部等の人口密集地、物流拠点へのアクセス道路となる東海環状自動車道は、当町より 6 キロの位置に大野・神戸 I C の開設がされました。全線開通を間近に控えている中で当町が人や物の流れの重要な位置となってくることが予想されます。

池田山とその周辺地域は、豊かな自然環境や優れた眺望があり、四季を通じて多くの方が訪れる観光エリア（池田山・池田温泉・霞間ヶ溪の桜・大津谷公園など）を有しています。

今回、観光エリアの魅力向上と地域経済の活性化、産業・観光の振興、交流人口の拡大に向けて、池田町小寺地内において新たに観光拠点となる商業施設を整備するため、土地造成事業を計画しました。本エリアにまちづくりの核となる商業施設を誘致するため、池田町が事業主体となって商業用地の整備を行います。

「ぬくもりがあふれるまち池田町」の実現に向け、民間事業者の創意工夫やノウハウを活かした魅力ある商業施設の整備・運営を池田町と一緒に担う意欲のある事業者を新たに求めています。

本事業では、池田町が造成整備した土地を取得し、本エリアで商業施設を運営しようとする者（以下、「参加希望者」といいます。）を募集するべく、公募型プロポーザルを実施します。参加希望者には公募趣旨に沿った計画案を提案していただき、評価委員会における総合的な審査を行ったうえで、本エリアに進出する優先交渉権者を決定します。

優先交渉権者には本エリアの整備の初期段階から参画していただき、商業施設の開発に向けて池田町に対して具体的な企画案やノウハウ等を提供していただきます。商業用地の整備後は、池田町から土地を取得し、商業施設を運営していただきます。

2 事業用地の概要

項目	内容
所在地	岐阜県揖斐郡池田町小寺字山下（附属資料の所在地図をご参照ください）
用地面積	約 0.9ha（造成完了後の測量結果に基づき確定）
区画数	1 区画

項目	内容
完成予定	令和 1 1 年（2029 年）2 月頃
引渡予定	令和 1 1 年（2029 年）3 月頃
地域地区	都市計画区域外
用途地域・建ぺい率・容積率	—
インフラ	電力・上水道・下水道（農業集落排水）・プロパンガス
交通アクセス	- 高速道路：東海環状自動車道 大野・神戸 IC 約 10km - 国道：417 号線 約 3km - 鉄道：JR 東海道線 大垣駅 約 12km・養老鉄道 北池野駅 約 3km・池野駅 約 4km - 空港：中部国際空港 約 104km、県営名古屋空港 約 59km - 港湾：名古屋港 約 69km
その他	- 一部が土砂災害警戒区域に指定 - 造成に伴い擁壁等の整備が必要 - 自然公園法普通地域で手続きが必要

※ 用地面積は造成完了後の確定測量により変更の可能性があります。その場合は変更後の面積で土地売買契約を締結します。

なお、歩道、公衆便所及び駐車場用地は用地面積から除きます。

3 参加条件

参加については、次に掲げるすべての事項を条件とします。

（１）地方自治法施行令（昭和 2 2 年政令第 1 6 号）第 1 6 7 条の 4 の規定に該当しない者であること。

（２）国税及び地方税を滞納していない者であること。

（３）破産法（平成 1 6 年法律第 7 5 号）、会社更生法（平成 1 4 年法律第 1 5 4 号）及び民事再生法（平成 1 1 年法律第 2 2 5 号）に基づく手続き開始の申し立てをしていない者であること。

（４）池田町暴力団排除条例（平成 2 4 年条例第 4 号）第 2 条に規定する暴力団、暴力団員、暴力団員等ではないこと。

（５）事業の実施について、実施要領の内容を承諾したうえで、現地に適用される関係法令、

条例等を遵守し、参加すること。

(6) 公募の趣旨に沿った出店計画を作成し、本エリア内に商業施設（物販・飲食等）を設置すること。ただし、接道西側に歩道（幅員 2m 以上）、エリア内中央付近に公衆便所（男子用・女子用・多目的用）及び駐車場（30 台程度、大型バスが旋廻可能）を整備する造成計画案とすること。

(7) 参加希望者は、整備後の土地について実際に売買契約を締結する法人であること。ただし、共同で申し込む場合は、法人ごとの役割を明記し、売買契約を締結する法人を明らかにすること。

(8) 適切な情報セキュリティポリシーおよび情報管理体制が整備されていること。

(9) 商業施設の運営にあたっては、極力、池田町内または周辺地域からの雇用の創出に努めること。また、池田町の特産品等の販売に協力すること。

(10) 公序良俗その他法令等に違反していないこと、又は違反するおそれのないこと。

(11) 池田町が造成した土地を購入し、事業の用に供すること。また、土地の購入にあたっては本エリアの一部ではなく、全体を購入すること。ただし、歩道、公衆便所及び駐車場を除く。

(12) 池田町が整備を進めていくにあたり、池田町との協議に応じ、町民等への説明に協力できること。

(13) 将来的に池田町と土地売買契約を締結するにあたり、本エリアにおいて商業施設が継続して営業されることを担保するために、池田町が買受人に対して所有権移転の制限や買い戻し特約を設定する場合があることについて承諾すること。

(14) 整備完了後の本エリアを取得し、商業施設を建設、運営していくための資金力を有し、かつ、建設、運営していく際のリスク管理がなされていること。

(15) 対象地の一部が土砂災害警戒区域指定されているが、造成地が土砂災害特別警戒区域とならないよう適切な防災対策（擁壁・排水計画等）を計画すること。

4 留意点

- **地権者交渉状況**：令和 8 年（2026 年）7 月末時点で本事業にかかる用地は取得済みです。
- **造成工事費**：対象地が山麓地域であり造成計画により工事費が大きく変動することがあります。
- **自然公園法普通地域**：手続きが必要です。必要書類は県ホームページに掲載されています。

5 土地売却価格

造成事業完了後、下記算定要素例に基づき優先交渉権者と池田町との協議により決定します。

- **算定要素例**
 - 造成工事費（設計費用含む）
 - 用地取得費（事業用地取得済）
 - 補償費用（物件・道路・水路等）
 - 必要経費（環境対策・公共施設整備・事務手数料等）

6 応募手続き

（１）選定方法

公募型プロポーザル方式（書類審査＋プレゼンテーション＋質疑応答）

（２）スケジュール

内容	実施日または期限
公告	令和８年８月７日（金）
参加希望者への書類配布	令和８年８月７日（金）午前９時から 令和８年１０月３０日（金）午後４時３０分まで
質問書の受付	令和８年８月７日（金）午前９時から 令和８年１０月９日（金）午後４時３０分まで
質問に対する回答	令和８年８月１０日（月）から 令和８年１０月２３日（金）にかけて順次回答予定
参加申込書受付期間	令和８年１１月２日（月）午前９時から 令和８年１１月２７日（金）午後４時３０分まで
提案内容評価（書類審査・プレゼンテーション・質疑応答）	令和８年１２月上旬
優先交渉権者（及び次点者）決定	令和８年１２月下旬

※ 上記は目安です。変更が生じた場合は池田町ホームページにて随時公表します。

7 参加希望者への配布書類

（１）配布期間

令和8年8月7日（金）午前9時から令和8年10月30日（金）午後4時30分まで

（2）配布場所

〒503-2492 岐阜県揖斐郡池田町六之井1468番地の1

池田町役場 建設部 建設課 窓口

※配布書類は、池田町ホームページからもダウンロードできます。

（3）配布書類

- ・公告の写し
- ・小寺地区造成事業に関する公募型プロポーザル実施要領
- ・実施要領別添資料（位置図・平面図・縦断図・横断図）
- ・参加申込書（単独申請用）（様式1-1）
- ・参加申込書（共同申請用）（様式1-2）
- ・会社概要及び実績（様式2）
- ・出店計画書（様式3-1）
- ・出店計画説明書（様式3-2）
- ・誓約書（様式4-1）
- ・暴力団排除誓約書（様式4-2）
- ・質問書（様式5）
- ・辞退書（様式6）
- ・審査評価基準表

8 質問及び回答

本要領に不明な点がある場合は質問書（様式5）を次の方法で提出してください。ただし、質問を行うことができる者は、参加申込書を提出する予定の者に限ります。

（1）質問書の受付期間（提出期限）

令和8年8月7日（金）午前9時から令和8年10月9日（金）午後4時30分まで

（2）提出方法

- ・質問書を電子メールで提出してください。
- ・電子メールのタイトルは「プロポーザルに関する質問（小寺地区造成事業に係る質疑応答）」としてください。
- ・電話、窓口による口頭質問とFAX及び期限後の質問は一切受付しません。
- ・質問書の提出後は、電子メールを送信した旨の確認電話をお願いいたします。

（3）提出先

〒503-2492 岐阜県揖斐郡池田町六之井1468番地の1

池田町役場 建設部 建設課 企業誘致係 宛

電話 0585-45-3111（内線268・259）

電子メール kensetsu@town.gifu-ikeda.lg.jp

（４）回答方法と回答時期

- ・質問に対する回答は、質問者に電子メールで回答するとともに、回答内容を池田町ホームページにて公表します。ホームページでの公表内容は、質問内容と回答内容のみです。
- ・ただし、質問内容が軽易なものであった場合は、質問者のみの回答となる場合があります。
- ・質問に対する回答は、令和８年８月１０日（月）から令和８年１０月２３日（金）にかけて順次行います。質問の内容によっては、回答まで時間を要する場合がありますので、予めご了承ください。

９ 申込方法（参加申込書の提出）

本プロポーザルに関する参加申込書は、次の方法で提出してください。

（１）参加申込書の受付期間（提出期限）

令和８年１１月２日（月）午前９時から令和８年１１月２７日（金）午後４時３０分まで。

ただし、期間中の平日に提出してください。

（２）提出物

参加申込書は、所定の様式で下記の添付書類とともに提出してください。

申請者が単体の場合は、下記の提出物をすべて提出してください。複数の法人が共同で申し込む場合には、代表申請者は提出物のすべてを提出し、構成員に関しては構成員欄に○印のあるものを提出してください。

記号	提出物	構成員
ア	参加申込書（単独申請用）（様式１－１） 又は 参加申込書（共同申請用）（様式１－２）	
イ	会社概要及び実績（様式２）	○
ウ	会社案内（パンフレット可）	○
エ	定款	○
オ	履歴事項全部証明書	○
カ	過去３期分の決算書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表）又は有価証券報告書	
キ	国税、都道府県税、市町村税の納税証明書（３カ月以内発行のもの）	○
ク	印鑑証明書（３カ月以内発行のもの）	○
ケ	出店計画書（様式３－１）	
コ	出店計画説明書（任意様式、様式３－２でも可）	
サ	土地利用計画図（任意様式）	
シ	造成計画図（任意様式）	

ス	完成イメージパース（任意様式）	
セ	事業費計算書（任意様式）	
ソ	誓約書（様式４－１）	○
タ	暴力団排除誓約書（様式４－２）	○

※用紙の規格は、日本産業規格に準ずるものとします。ア参加申込書（様式１－１又は様式１－２）、イ会社概要及び実績（様式２）、ケ出店計画書（様式３－１）、ソ誓約書（様式４－１）、タ暴力団排除誓約書（様式４－２）は、Ａ４サイズとしてください。

※イ会社概要及び実績（様式２）について、「主な事業内容や事業の実績」、「商業施設への出店または商業施設の運営実績」及び「売上及び経常利益」は審査対象となる項目です。具体的に記載するとともに、記載漏れがないよう、十分に留意してください。

※キ国税、都道府県税、市町村税の納税証明書は、発行から３か月以内のものを提出してください。

※コ出店計画説明書（任意様式、様式３－２でも可）は、Ａ４サイズとしてください。枚数は、後述のプレゼンテーションで説明可能な枚数としてください。

※サ土地利用計画図（任意様式）、シ造成計画図（任意様式）、ス完成イメージパース（任意様式）は、Ａ４又はＡ３サイズとし、１枚に収めるようにしてください。

※セ事業費計算書（任意様式）は、Ａ４サイズとし、造成設計費、造成工事費等、造成に関する事業費を算出した根拠資料を添付してください。なお、造成工事費については「国土交通省 土木工事標準積算基準」に基づき算出してください。

（３）提出部数

①参加申込に係る書類

- ・（２）提出物のア参加申込書（様式１－１又は様式１－２）からタ暴力団排除誓約書（様式４－２）までの書類を順番で綴り、インデックスを付け、簡易なＡ４ファイルに綴じこんだうえで１部提出してください。

②審査用書類

- ・（２）提出物のコ出店計画説明書及びサ土地利用計画図、シ造成計画図、ス完成イメージパース、セ事業費計算書を各１５部提出してください。

③電子データ（ＰＤＦ形式）

- ・①参加申込に係る書類、②審査用書類と同様のものを電子データ（ＰＤＦ形式）で一式提出してください。

※提出した書類の追加、差替え、訂正等はできません。（本町から指示があった場合を除く。）

（４）提出方法

- ・書類の提出は、原則として池田町役場建設課へ持参するものとします。
- ・郵送する場合は、提出期限までに必着するように、必ず「特定記録郵便」又は「書留郵便」としてください。電子メールによる提出は不可とします。また、郵送の場合は表面に

「小寺地区造成事業申込書類在中」と朱書きしてください。

・電子データ提出は、電子メールより提出してください。ただし、電磁的記録媒体（CD-R）での提出を希望する場合は、事前に申し出てください。

（５）提出先

〒５０３－２４９２ 岐阜県揖斐郡池田町六之井１４６８番地の１

池田町役場 建設部 建設課 企業誘致係 宛

電話 ０５８５-４５-３１１１（内線２６８・２５９）

電子メール kensetsu@town.gifu-ikeda.lg.jp

10 参加申込書の取扱

- ・提出された書類は一切返却しません。
- ・提出された書類は参加者に無断で本プロポーザル以外の目的に使用しません。
- ・提出された参加申込書は、提案者の営業上の秘密に該当する部分が含まれている可能性があることから原則として公開しないものとしますが、池田町情報公開条例（平成１５年池田町条例第１６号）の規定に基づき、開示することがあります。このため、企業秘密等、公開させることにより事業者が不利益を被る恐れのある情報については、極力含めないものとし、当該情報が含まれている場合には、マル秘マークを付加する等、適切な措置を講ずるようにしてください。

11 辞退

参加申込書の提出後、本プロポーザルへの参加を辞退する場合は、辞退書（様式６）を次の方法で提出してください。

（１）辞退書の受付期間（提出期限）

令和８年１１月２４日（火）午前９時から令和８年１１月３０日（月）午後４時３０分まで。

ただし、期間中の平日に提出してください。

（２）提出方法

- ・原則として池田町役場建設課へ持参するものとします。
- ・郵送する場合は、提出期限までに必着するように、必ず「特定記録郵便」又は「書留郵便」としてください。電子メールによる提出は不可とします。また、郵送の場合は表面に「小寺地区造成事業辞退書在中」と朱書きしてください。

（３）提出先

〒５０３－２４９２ 岐阜県揖斐郡池田町六之井１４６８番地の１

池田町役場 建設部 建設課 企業誘致係 宛

電話 ０５８５-４５-３１１１（内線２６８・２５９）

12 審査方法

審査は池田町プロポーザル実施要綱に基づき、評価委員会が審査を実施します。なお、参加申込書の提出者（以下、「参加者」といいます。）が1者のみであってもプロポーザルが成立することとし、審査及び優先交渉権者の決定を行います。

（1）審査（書類審査、プレゼンテーション、ヒアリング及び質疑応答）

ア 日時 令和8年12月上旬

イ 場所 池田町役場 3階 協議会室

ウ 出席者 4名程度

※複数の法人が共同で申し込む場合は、すべての法人から1名以上出席するようにしてください。ただし、出席者が4名を超える場合は、事前に事務局へご相談ください。

エ 審査方法

- ・審査にあたっては、書類審査、プレゼンテーション、ヒアリング及び質疑応答の内容をもとに別紙「評価基準表」に基づき評価委員が採点し、評価点の和が最も高い参加者（以下、「最高得点者」といいます。）を優先交渉権者とします。

- ・最高得点者が2者以上ある場合は、委員の評価順位において最も上位とした委員が多い参加者を優先交渉権者とし、最も上位とした委員が同数の場合には評価委員会における協議をもって決定します。

- ・最高得点者の次に評価点の和が高い参加者を次点の優先交渉権者とします。

- ・評価の対象となる参加者が1社の場合、評価委員による評価点の和が満点の10分の6以上かつ、本事業を実施し得る能力があると判断した場合に、当該参加者を優先交渉権者とします。

オ プレゼンテーション・ヒアリング時間

- ・参加者からの説明時間 30分間程度

- ・池田町からの質問時間 15分間程度

カ プレゼンテーション方法

- ・説明者は実際に業務を担当する者を含むものとし、提出書類のコ出店計画説明書、サ土地利用計画図（任意様式）について説明を行います。なお、提出した資料の修正及び新たな資料の提出は不可とします。

- ・プロジェクター及びスクリーンが使用可能です。いずれも必要な場合は事務局にて準備するため、参加申込書提出時に申し出てください。

キ その他

- ・プレゼンテーション開始時間の詳細については、審査の実施日の10日前を目途に参加申込書記載の電子メールアドレス宛てに通知します。

（2）審査結果

- ・審査結果は、令和8年12月下旬に電子メールで通知し、後日書面でも通知を行います。

す。

(3) その他

- ・優先交渉権者及び次点の優先交渉権者については池田町ホームページで公表します。その他の審査結果等については公表しません。
- ・結果に対する異議申し立ては受け付けません。

13 審査基準

別紙「評価基準表」のとおり審査を行います。

14 基本協定書の締結

優先交渉権者は、本件に基づく事業の実施に向けて、町と協議を行い、令和9年1月上旬を目途に事業実施に向けた基本協定書を締結するものとします。

基本協定書は、町と事業者の間で本件に基づく事業の事業主体として、事業者が提案した事業を推進することを誓約するものです。本件事業の円滑な実施のために双方の義務等基本的な事項を定めます。優先交渉権者はその内容に従った基本協定書を締結する義務を負うものとします。

なお、基本協定書締結後に正式に売買契約書を締結するものとします。

15 預り保証金

基本協定書の締結後、全体事業費の20%程度の預り保証金を池田町の発行する納入通知書により指定する期限までに支払うものとします。なお、池田町が地権者から対象用地の取得ができない場合など、事業を中止する場合には優先交渉権者と協議し、優先交渉権者に預り保証金を返還するものとします。ただし、利息はつかないものとします。

16 資格の喪失

参加申込書を提出した者がその後、次に掲げるいずれかに該当することになった場合は、本プロポーザルの参加資格を失います。

- (1) 参加資格を満たさなくなった場合
- (2) 提出期限までに提出書類が提出されなかった場合
- (3) 提出した書類に虚偽の内容を記載した場合
- (4) プレゼンテーションに参加しなかった場合
- (5) その他、著しく信義に反する行為等があった場合

17 その他の留意事項

- (1) 本プロポーザルに係る一切の費用は、参加者の負担とします。
- (2) 本プロポーザルの手続きにおいて使用する言語は、日本語とします。

（３）提案は１法人につき、１件とします。ただし、複数の法人が共同で申し込む場合は、共同申込者を含めて１件とします。また、共同申込者と申込をした法人は、個別に申込をすることはできません。

（４）複数の法人が共同で申し込む場合の責任の所在は、代表の法人にあるものとします。このため、各種通知等については代表の法人へのみ連絡することとします。

（５）本プロポーザルに関することについて、実施要領に定めるもののほかは、評価委員会において決定します。

18 事務局（問合せ先）

〒503-2492 岐阜県揖斐郡池田町六之井1468番地の1

池田町役場 建設部 建設課 企業誘致係

電話 0585-45-3111（内線268・259）

電子メール kensetsu@town.gifu-ikeda.lg.jp