

滝沢地区産業用地整備事業
事業化検討パートナー募集要項

令和 6 年 7 月

東 金 市

目 次

1 事業化検討パートナー募集の趣旨	1
2 東金市滝沢地区における産業用地整備事業の概要	2
3 事業化検討パートナー募集	4
(1) 事業化検討パートナーの業務	4
(2) 問い合わせ先(事務局)	4
(3) 選定方法	4
(4) 事業化検討パートナー募集・選定のスケジュール	5
(5) 事業化検討パートナーの要件及び留意事項	5
4 応募の手続き	6
(1) 募集要項の配布、質問の受付及び質問への回答	6
(2) 参加意向表明書の提出及び参加資格審査	7
5 企画提案書の作成・提出	7
(1) 企画提案書の受付	7
(2) 企画提案書に求める事項	8
6 プレゼンテーション及び審査	8
(1) 審査会の設置	8
(2) 第一次審査(書類審査)	8
(3) 第二次審査(プレゼンテーション)	9
7 優先交渉権者決定後	10
(1) 覚書の締結及び地位の喪失	10
(2) 事業期間及び覚書の解約	10

1 事業化検討パートナー募集の趣旨

東金市では、第4次総合計画（令和3年3月）において、経営的な視点を重視するとした「とうがね10年の経営重点戦略」に基づく、「重点戦略事業」に新たな企業誘致の推進を位置付け、産業用地の整備に向けた取組を進めているところです。

令和3年度より産業用地の候補地の検討を開始し、産業用地可能性検討基礎調査により、滝沢地区を産業用地の候補地に選定しました。滝沢地区は、首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）、千葉東金道路の東金インターチェンジから北東約4kmに位置しています。

また、令和5年度には産業用地可能性検討調査を実施し、土地利用計画等の検討とともに、地権者及び民間開発事業者の意向確認を行っており、調査の結果を基に滝沢地区に新たに整備する産業用地には、成長産業をはじめとする製造業、広域交通の利便性の高さを活かした物流施設等、多様な産業の集積を図ることを想定しています。

本募集要項は、滝沢地区における産業用地の整備に向け、事業化検討パートナーを選定するものであり、産業用地の整備に向けた調査・検討段階から、豊富な経験やノウハウを有する民間事業者に参加して頂くことにより、実現性の高い事業化の検討を行うことを目的としています。



2 東金市滝沢地区における産業用地整備事業の概要

(1) 所在地 東金市滝沢字高見塚、藤井台 等（アクセス道路の一部は八街市）

(2) 面積 約 28ha

(3) 地権者数 約 60人（令和6年6月末現在）

(4) 事業計画区域の状況

現在の土地利用

- ・農地約53%、山林約40%、道路等の公有地約4%、宅地その他約3%
- ・太陽光発電施設あり
- ・民間事業者の社員寮あり

予定する将来の土地利用

- ・工場、物流施設系

(5) 法規制の状況

都市計画法

- ・現状：非線引き都市計画区域の用途地域の指定のない区域（白地地域）
- ・構想：非線引き都市計画区域、工業系用途地域の指定を想定

農振法（農業振興地域の整備に関する法律）

- ・事業計画区域全域が農業振興地域、農地（約15ha）が農用地区域

森林法

- ・事業計画区域の一部（約3ha）が保安林、斜面林等（約9ha）が地域森林計画対象民有林

(6) これまでの経緯

- ・令和3年度上期 産業用地の適地について検討
- ・令和3年度下期 産業用地可能性検討基礎調査を実施
- ・令和5年度 産業用地可能性検討調査を実施

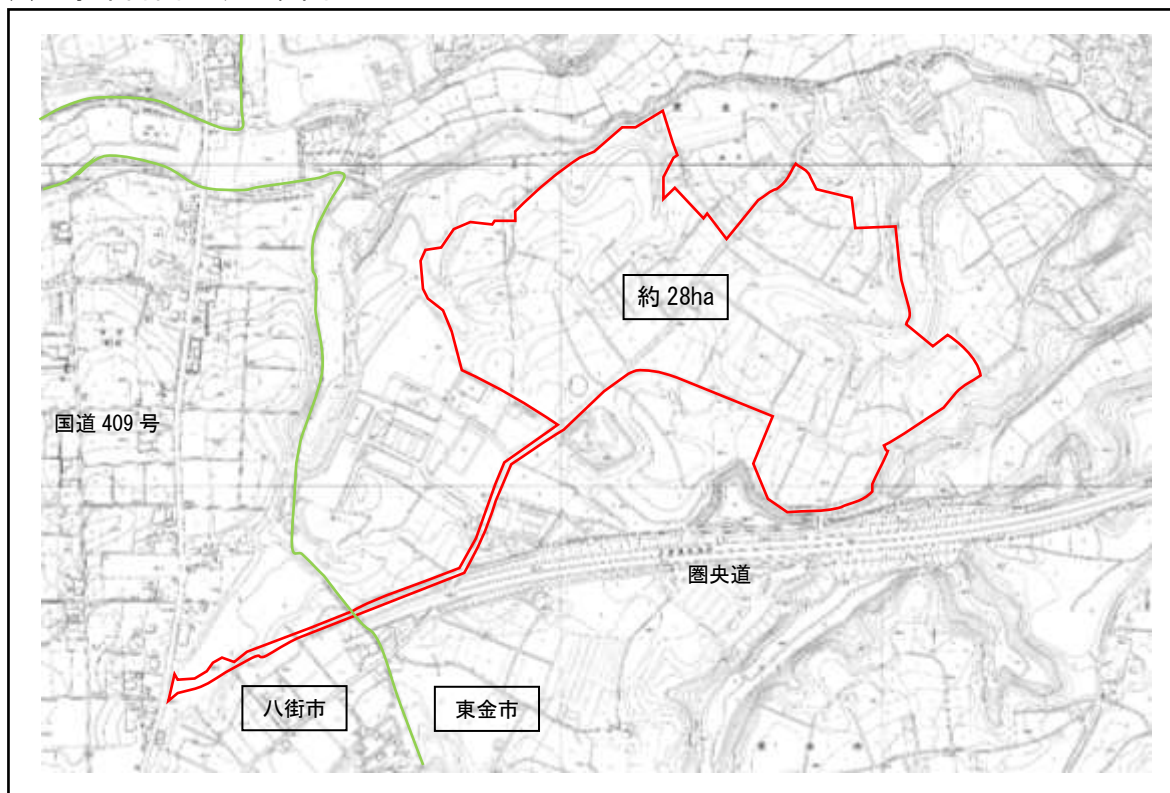
(7) 今後のスケジュール

- ・令和6年6月 事業化検討パートナーの募集
- ・令和6年10月 事業化検討パートナーに選定された企業と覚書締結
事業計画の作成支援、地権者の合意形成支援等を開始

(8) 事業計画区域の位置



(9) 事業計画区域の範囲



3 事業化検討パートナー募集

(1) 事業化検討パートナーの業務

滝沢地区における産業用地整備の円滑な実現に向け、事業化の検討及び支援を行って頂くことを想定しています。

主な業務内容は下記のとおりです。

- ① 事業計画の作成支援（土地利用計画、道路等の公共施設整備計画、概算事業費・企業用地の分譲単価等の算定、事業計画（事業手法、事業スケジュール）、企業誘致・事業の成立要件等の検討等）
- ② 事業化に向けた地権者の合意形成支援（地権者協議会の設立支援、地権者・東金市による会議等への出席等）
- ③ 滝沢地区に整備する産業用地への企業の誘致
- ④ その他の事業化に向けた技術的支援（各種協議への同席等）

(2) 問い合わせ先(事務局)

東金市経済環境部 商工観光課 企業誘致推進係

住 所：東金市東岩崎1番地1

T E L：0475-50-1197(直通)

F A X：0475-50-1293

E-mail：syokan@city.togane.lg.jp

(3) 選定方法

事業化検討パートナーの選定は、第一次審査（書類審査）、第二次審査（プレゼンテーション）の二段階により行います。その結果、最も優れた提案者を優先交渉権者とします。

審査段階	審査方法	選定者数
第一次審査 (書類審査)	提案内容及び参加資格等について、本募集要項に記載された条件に適合しているか書類審査を行います。 なお、第一次審査の結果については、参加者に対して、郵送にて書面で通知します。	複数者を選定
第二次審査 (プレゼンテーション)	第一次審査により選定された者を対象に、企画提案書のプレゼンテーションを実施します。審査のうえ、優先交渉権者となる当選者1者と次点者1者を選定します。	当選者、次点者を選定

(4) 事業化検討パートナー募集・選定のスケジュール

事業化検討パートナー選定（優先交渉権者等の決定）までのスケジュールは下表のとおりです。

項目	日程
募集の開始 (市ホームページ等における告知)	令和6年7月1日(月)
質問の受付	令和6年7月1日(月)～7月22日(月)
質問への回答	令和6年7月26日(金)
参加意向表明書の提出	令和6年7月1日(月)～7月31日(水)
企画提案書の受付	令和6年7月1日(月)～8月9日(金)
企画提案書による書類審査	令和6年8月中旬(予定)
プレゼンテーション審査	令和6年8月下旬(予定)
審査結果(優先交渉権者となる当選者、次点者の決定)の通知・公表	令和6年9月下旬(予定)

※スケジュールは応募状況等により変更することがあります。スケジュールの変更があった場合にはその旨を随時通知します。

(5) 事業化検討パートナーの要件及び留意事項

① 基本的な要件

事業の趣旨、事業の内容を踏まえ、提案する事業計画に基づいて産業用地の整備事業を着実に実施することができる技術力、資金力、実績及び社会的信用を有する者であること。

本募集に参加できるのは、法人格を有する単体の事業者、あるいは複数の事業者により構成されるグループ（以下「共同企業体」という。）とします。

② 応募資格

本募集に応募する資格は以下のとおりです。

応募する場合は、ア～カの全ての要件を満たす必要があります。

また、共同企業体の場合は、構成する事業者の全てがアの要件を満たす必要はありませんが、イ～カの要件については構成する事業者の全てが満たす必要があります。

ア 過去10年以内に、本事業の地区面積と同等以上の産業用地の整備に、事業化検討パートナー等（事業予定者、業務代行予定者、業務代行者を含む）として携わった実績を有する者であること。

イ 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更生手続き開始の申し立てがなされていないか、又は更生手続き開始の申し立てがなされた場合は、更生計画の認可決定がなされていること。

- ウ 民事再生法（平成１１年法律第２２５号）第２１条の規定による再生手続き開始の申し立てがなされていないか、又は再生手続き開始の申し立てがなされた場合は、再生計画の認可決定がなされていること。
- エ 会社法（平成１７年法律第８６号）第５１４条の規定による特別清算開始の命令がなされていないこと。
- オ 東金市暴力団排除条例第２条に規定する暴力団又は暴力団員、暴力団員等を構成員に含まないこと。
- カ 本募集要項の募集開始の日現在において、国税、都道府県税及び市税を滞納していないこと。

③ 失格要件

次の各項目の一つでも該当する場合は失格となります。

- ア 提出方法、受付期間に適合しない場合
- イ 応募資格を満たさない者から提出された場合
- ウ 記載すべき事項の全部又は一部が記載されていない場合
- エ 虚偽の内容が記載されている場合
- オ その他、法令違反等の公序良俗に反する行為があった場合

④ 費用

原則として事業化検討パートナーが期間中に検討及び協力に要した費用の支払いは致しません。

4 応募の手続き

(1) 募集要項の配布、質問の受付及び質問への回答

① 募集要項の配布

募集要項は市ホームページよりダウンロードして下さい。

② 質問の受付

募集要項の内容に関する質問は質問書（様式１）にまとめ、期間中に事務局に電子メールにて提出して下さい。また、電話により事務局に質問書の送受信を確認して下さい。電話又は口頭による質問は受け付けません。

③ 質問への回答

質問に対する回答は市ホームページで公表し、回答の公表以て本募集要項を修正又は追加したものとして取り扱うこととします。

また、原則として、質問は原文のまま公表しますので、提案内容など公表に支障のある内容については記載しないようご注意ください。なお、質問者の所属氏名等については公表しません。

(2) 参加意向表明書の提出及び参加資格審査

① 参加意向表明書の受付

参加意向を表明する応募者（共同企業体の場合は代表企業）は、提出書類一式を事務局まで持参又は郵送して下さい。

② 提出書類

ア 参加意向表明書（様式2）

イ 事業者概要書（様式3）

以下の書類を各1部添付して下さい。

また、共同企業体の場合は全構成員分を添付して下さい。

- ・定款、規約、会則等その他これらに類する書類の写し
- ・事業等紹介パンフレット等
- ・県税、市税、法人税、消費税及び地方消費税の納税証明書（発行後3か月以内の原本）
- ・法人登記履歴事項全部証明書（発行後3か月以内の原本）
- ・暴力団排除に係る照会者名簿（別表）
- ・決算書（直近の3期分）
- ・建設業許可書又は宅地建物取引業者の写し（取得している場合のみ）

ウ 業務実績書（様式4）

5 企画提案書の作成・提出

(1) 企画提案書の受付

① 企画提案書

- ・企画提案書はA4版（縦横・製本方法は自由、カラー可、両面印刷）とし、表紙と目次を除いて10ページ以内とします。また、A3版を使用する場合は片袖折りとし、A4版2ページと換算して下さい。
- ・本文中の文字のサイズは11ポイント以上とし、図表に用いる文字は判読可能な範囲とします。また、イラスト、イメージ図、写真などを使用することは差支えありません。なお、見やすい位置にページを付して下さい。
- ・提出部数は20部とします。併せて、企画提案書の電子データ（PDF形式）をCD又はDVDに記録して提出して下さい。
- ・提出された企画提案書及び電子データは返却しません。

② 受付期間

令和6年7月1日(月)午前9時から令和6年8月9日(金)午後5時まで
提出後の修正、差し換え又は再提出は認めません。

③ 提出方法

企画提案書を事務局まで持参又は郵送（必着）により提出して下さい。

また、郵送の場合は、受付期間内に必着とし、配達記録が残る書留等により郵送して下さい。

＜提出先＞

〒283-8511

東金市経済環境部 商工観光課 企業誘致推進係

住 所：東金市東岩崎 1 番地 1

T E L：0475-50-1197(直通)

④ 提案の辞退

参加意向表明書の提出以降、本募集への参加を辞退する場合は、辞退届（様式自由）を企画提案書の提出締切日までに、持参又は郵送（必着）により事務局に提出して下さい。

(2) 企画提案書に求める事項

東金市の立地環境や滝沢地区の現況等を踏まえ、下記の事項について提案して下さい。
また、下記の事項以外についての提案があれば自由に提案して下さい。

- ・事業計画の基本方針（概略土地利用、事業スケジュール等）
- ・法規制の状況等を踏まえた事業手法
- ・地権者の合意形成支援の取組方針
- ・企業誘致の取組方針（ターゲット業種等の想定、企業誘致の方策等）
- ・民間事業者と東金市の役割分担

6 プレゼンテーション及び審査

優先交渉権者の選定は、第一次審査（書類審査）、第二次審査（プレゼンテーション）の二段階により行います。

(1) 審査会の設置

本募集の優先交渉権者となる当選者、次点者の選定にあたっては、審査会により行います。

審査会は、地域の代表、行政機関の職員、東金市の行政担当者から構成されます。

(2) 第一次審査（書類審査）

提案内容及び参加資格等について、本募集要項に記載された条件に適合しているか書類審査を行います。

なお、第一次審査の結果については、参加者に対して、郵送にて書面で通知します。

(3) 第二次審査（プレゼンテーション）

① 審査方法及び審査基準

第一次審査を通過した事業者の提案について、第二次審査（プレゼンテーション）を実施し、審査基準に基づいて総合的に応募者の能力を審査します。提案内容の評価は、審査会が行います。提案者のプレゼンテーションについて、審査委員が採点した点数を合計し、最も合計点が高い者を当選者とし、二番目に高い者を次点者とします。

また、評価の結果、最高点の者が複数あった場合には、審査会の協議により、優先交渉権者を選定します。ただし、提案内容が水準に達していないと認められる場合は、優先交渉権者の該当者無しとすることもあります。

審査基準

審査項目	審査内容	配点
過去の実績	・過去10年以内に、事業化検討パートナー等（事業予定者、業務代行予定者、業務代行者を含む）として産業用地の整備に携わった実績数	10
事業計画の基本方針	・滝沢地区の現況、企業立地の動向等を踏まえた概略土地利用が提案されているか ・実現性の高い事業スケジュールが提案されているか	15
法規制を踏まえた事業手法	・滝沢地区の法規制の状況について理解しているか ・法規制を踏まえた具体的な事業手法が提案されているか	15
地権者の合意形成の取組	・合意形成について、具体的な取組が提案されているか ・効果的な合意形成方策の提案であるか	15
企業誘致の取組	・ターゲット業種・業態の想定が的確であるか ・効果的な企業誘致方策の提案であるか	20
東金市との役割分担	・民間開発事業者と行政の特性を理解しているか ・東金市との役割分担の提案は的確であるか	15
その他	・企画提案書の見やすさ、分かりやすさ ・提案に熱意と説得力があるか、質問の対応は適切か ・提案された方策は実現性の高いものであるか	10

※配点は100点満点

② 審査結果の公表

第二次審査の結果を第二次審査に参加したすべての者に、郵送により文書で通知します。なお、複数の事業者が共同で参加する場合は、代表者のみに通知します。また、審査結果は市ホームページに掲載します。

第二次審査の結果の公表・通知は、令和6年9月下旬を予定しています。

なお、審査結果に対する疑義、質問には応じません。

7 優先交渉権者決定後

(1) 覚書の締結及び地位の喪失

① 覚書の締結

事業化検討パートナーと東金市が互いに協力し、事業を推進するために、覚書を締結していただきます。覚書の締結は令和6年10月初旬を予定しています。

なお、当選者が何らかの理由で覚書の締結に至らなかった場合には、次点者が次の優先交渉権者となります。

② 優先交渉権者の地位の喪失

優先交渉権者の決定以降であっても、3(5)③の失格要件に該当する場合には、その地位を喪失するものとします。また、正当な理由なく企画提案書に相違する内容の覚書を求める等して覚書の締結に至らない時にもその地位を喪失するものとします。

(2) 事業期間及び覚書の解約

① 事業期間

事業予定者が決定する日まで、又は別途協議のうえで合意した日までとします。

② 覚書の解約

覚書の締結から相当期間の経過をもっても事業化の見込みが整わない場合、事業化検討パートナー又は東金市は、協議の上、覚書を解約することができます。

解約に際し、事業化検討パートナーは地権者等に対し損害が生じないよう配慮するものとします。