

たきさわ
滝沢地区産業用地整備事業
事業者募集要項

令和 7 年 6 月

滝沢地区産業用地整備事業地権者会

東 金 市

目 次

1	事業者募集の趣旨	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	事業者募集	4
(1)	事業者の業務	4
(2)	支援内容（建設負担金）	4
(3)	問い合わせ先（事務局）	4
(4)	選定方法	4
(5)	事業者の提案に求める事項	4
(6)	事業者募集・選定のスケジュール	5
(7)	事業者の要件及び留意事項	5
4	応募の手続き	6
(1)	提出様式・提出サイズ	6
(2)	提出方法	7
(3)	質問	7
(4)	費用負担	8
(5)	その他	8
5	プレゼンテーション審査	8
(1)	審査体制	8
(2)	審査方法	8
(3)	審査基準	8
(4)	出席者	9
(5)	実施方法及び留意事項	9
(6)	審査結果の通知	10
6	その他の事項	10
7	認定事業者決定後	10
(1)	協定の締結及び地位の喪失	10
(2)	各種許認可について	10
(3)	造成工事、企業誘致について	11
(4)	事業の進捗管理について	11

1 事業者募集の趣旨

東金市（以下「市」という。）は、成田空港に近く、千葉東金道路と首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）の結節点にあるという立地上の優位性を活かし、企業の進出、地域経済の発展、雇用の促進を図ってきましたが、千葉東テクノグリーンパークの分譲が全て終了したことで、市内の産業用地が不足している状況です。

そこで、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、雇用の創出や市の発展につながる多様な産業の受け皿づくりにむけて、産業用地の整備に向けた取組を進めているところです。

なお、新たな産業用地の整備は、円滑な事業の推進のため、民間活力を活用することとし、新たな企業誘致を実現するため、市と民間事業者が協力して滝沢地区において産業用地を整備するものです。

そのため、東金市産業用地整備事業建設負担金交付要綱（以下「交付要綱」という。）に基づき、産業用地整備事業を着実に実施することができる技術力、資金力、実績等を有する民間事業者を募集・選定します。

なお、選定に当たっては東金市産業用地整備事業審査会設置条例（令和7年東金市条例第2号）に基づき設置された、東金市産業用地整備事業審査会（以下「審査会」という。）の諮問・答申を経て、計画の認定をするものです。



2 東金市滝沢地区における産業用地整備事業の概要

- (1) 事業名 滝沢地区産業用地整備事業
- (2) 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）
- (3) 面積 約 28ha
- (4) 地権者数 56人（令和7年4月末現在）
アクセス道路拡幅部分に該当する可能性がある地権者が別途16人

(5) 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

(6) 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が地域森林計画対象民有林（約9ha）
事業計画区域に隣接する区域拡大可能性がある保安林（約3ha）

(7) 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

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。

- ・令和6年度 事業化検討パートナーを選定

豊富な経験やノウハウを有する事業化検討パートナーと共に地権者を対象とした事業説明会や令和5年度に続き、地権者の意向確認を行いました。また、土地利用規制の解除に向けた千葉県との協議を重ねてきました。

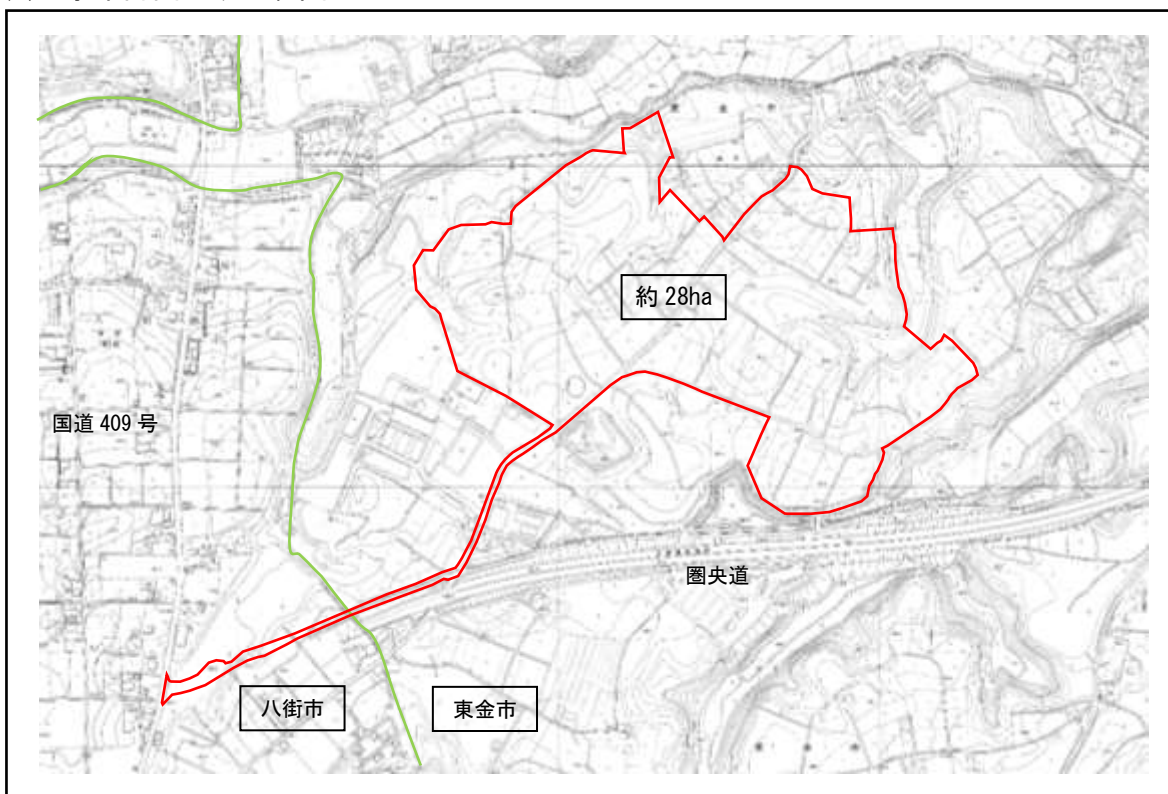
(8) 今後のスケジュール

- ・令和7年7月 募集・受付の開始
- ・令和7年9月 認定事業者との協定締結

(9) 事業計画区域の位置



(10) 事業計画区域の範囲



3 事業者募集

(1) 事業者の業務

滝沢地区は、先行造成分譲方式による産業用地の整備を想定しており、事業内容には、調査・設計・各種協議、用地買収、造成工事、立地企業の誘致、企業用地の分譲等、滝沢地区における産業用地整備に伴う一切の業務を含むものとします。

なお、企業誘致活動は、千葉県、市、事業者が共同で取り組むものとしませんが、千葉県立地企業補助金の活用を視野に入れていることから、分譲面積の1/2以上を製造業の工場の用に供する施設とすること。

(2) 支援内容（建設負担金）

産業用地整備に必要な周辺環境の整備をするための、市に帰属するインフラ（道路・排水施設等）及びそれに付随する施設の整備費を交付要綱に基づいて交付します。

なお、交付額は、事業完了後に交付要綱第12条に定められた額を算定することとします。（上限額10億円）

(3) 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

(4) 選定方法

事業者の選定は、プレゼンテーション審査により行います。その結果、最も優れた提案者を認定事業者とします。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、認定事業者の該当者無しとすることもあります。

(5) 事業者の提案に求める事項

産業用地整備事業は、雇用創出、税源の涵養を図る上で、市の極めて重要な政策であることから本計画区域内での企業誘致の具体的進め方や事業工程及び土地利用計画の構想に係る以下の事項について提案してください。

① 事業の的確性（地権者との同意の見込み、市の施策との適合性（誘致企業の業種）、企業誘致の進め方）

② 事業の実現性（事業工程、土地利用計画、資金計画、企業への分譲（営業）方法）

※滝沢地区の事業計画区域内に保安林が約3haあり、森林法による制約があります。

市では、これまで千葉県と保安林の解除に向けた協議を重ねてきたものの本募集開始時点では協議が整っていません。

このことを踏まえ、保安林を事業計画区域に含めたまま協議を継続し、保安林部分の活用を模索するか又は、保安林を事業計画区域から除くこととするか保安林の取扱いについて提案してください。

- ③ 地域貢献度（地域への貢献案、周辺環境への配慮、地域住民への説明方法）
- ④ 自然環境への配慮（脱炭素社会や持続可能な社会等に向けた視点や計画地の周辺の生態系・景観等に向けた視点）

(6) 事業者募集・選定のスケジュール

項目	日程
募集・受付の開始	令和7年7月1日(火)
参加意向表明書受付締切日	令和7年7月14日(月)
質問受付締切日	令和7年7月22日(火)
質問への回答日	令和7年7月25日(金)
企画提案書の受付締切日	令和7年8月8日(金)
プレゼンテーション審査	令和7年8月下旬（予定）
審査結果の通知・公表	令和7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。

(7) 事業者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、あるいは複数の法人格を有する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、ア及びイを満たし、かつウ若しくはエのいずれかを満たす法人又は共同企業体に限り応募することができます。ただし、共同企業体として応募する場合、代表事業者は以下のア及びイを満たし、かつウ又はエのいずれかを満たすこととし、構成員はイを満たすこととします。

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、事業者等（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

イ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者で、次のいずれにも該当しない者

(ア) 手形交換所による取引停止処分を受けてから2年間を経過しない者

(イ) 当該業務の申込日前6か月以内に不渡手形又は不渡小切手を出した者

- (ウ) 会社更生法（昭和14年法律第154号）の更生手続開始の申立てをした者で同法に基づく裁判所からの更生手続開始決定がなされていない者
- (エ) 民事再生法（平成11年法律第225号）の再生手続開始の申立てをした者で同法に基づく裁判所からの再生計画認可決定がなされていない者
- (オ) 都市計画法（昭和43年法律第100号）に違反している者
- (カ) 本募集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完納していない者
- (キ) 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む者
- ウ 営業を行うに当たり、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条第1項の免許を受けている者で同法第65条第2項又は第4項の規定による業務停止命令を受けていない者
- エ 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく、土木工事につき特定建設業の許可を受けている者

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 応募の手続き

(1) 提出様式・提出サイズ（②～⑨の書類一式を「企画提案書等」という。）

- | | | |
|---------------------|---------|-----|
| ① 参加意向表明書 | | A 4 |
| ② 企画提案書兼認定申請書 | (第1号様式) | A 4 |
| ③ 事業者概要書 | (様式ア) | A 4 |
| ④ 産業用地造成及び企業誘致実績報告書 | (様式イ) | A 4 |
| ⑤ 事業実施方針及び技術提案 | (様式ウ) | A 4 |
| ⑥ 事業収支計画書 | (様式エ) | A 4 |
| ⑦ 誓約書 | (様式オ) | A 4 |
| ⑧ 役員等名簿 | (様式カ) | A 4 |
| ⑨ 添付書類 | | |

ア 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）

イ 直近3期分の決算書、確定申告書（別表）、勘定科目内訳明細書の写し

ウ 法人登記履歴事項全部証明書（発行後3か月以内の原本）

- エ 印鑑証明書（発行後 3 か月以内の原本）
- オ 宅地建物取引業の免許又は建設業の許可書の写し
- カ 土地利用計画図
- キ 開発区域外整備図
- ク その他市長が必要と認める書類

(2) 提出方法

- ① 応募を希望する事業者は、参加意向表明書、誓約書（様式オ）、役員等名簿（様式カ）を 7 月 14 日（月）までに 1 部事務局まで持参又は郵送して下さい。
- ② 参加意向表明書を提出した者（以下「参加申込者」という。）は、企画提案書等を 8 月 8 日（金）までに 6 部（正本 1 部、副本 5 部）事務局まで持参して下さい。
- ③ 様式は市ホームページに掲載するので、ダウンロードの上、使用して下さい。
- ④ 受付方法

ア 受付期間

- (ア) 参加意向表明書、誓約書（様式オ）、役員等名簿（様式カ）の提出期間
令和 7 年 7 月 1 日（火）～7 月 14 日（月）
- (イ) 企画提案書等（誓約書（様式オ）、役員等名簿（様式カ）を除く）提出期間
令和 7 年 7 月 1 日（火）～8 月 8 日（金）

イ 受付時間

受付期間中の土曜日、日曜日及び祝祭日を除く午前 8 時 30 分から午後 5 時 15 分まで

ウ 受付場所

東金市東岩崎 1 番地 1

東金市役所 経済環境部 商工観光課 企業誘致推進係（事務局）

(3) 質問

- ① 募集要項等に対する質問がある場合は、質問書（様式キ）を下記の受付期間内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。
- ② 様式は市ホームページに掲載するので、ダウンロードの上、使用して下さい。
- ③ 受付期間
令和 7 年 7 月 1 日（火）～7 月 22 日（火）
- ④ 電話受付時間
受付期間中の土曜日、日曜日及び祝祭日を除く午前 8 時 30 分から午後 5 時 15 分まで
- ⑤ 質問に対する回答
質問に対する回答は令和 7 年 7 月 25 日（金）までに、質問者及び参加意向表明書の提出がなされた者へメールにて送付いたします。

(4) 費用負担

本募集の応募に係る費用は参加申込者の負担とします。

(5) その他

共同企業体として応募する場合は、共同企業体構成員表（様式ク）に所要の事項を記入し、全ての構成員の添付書類と併せて企画提案書等に添付の上、提出して下さい。

5 プレゼンテーション審査

(1) 審査体制

参加申込者から提出された企画提案書等の審査は、審査会が行い、認定事業者を選定します。

(2) 審査方法

ア 審査方法は、審査会の委員（以下「委員」という。）が書類及びプレゼンテーション審査により行います。

イ 評価項目ごとに委員が評価を行い、各委員の評価点の合計が一番高い提案を行った参加申込者を認定事業者とするものとします。

ウ 評価点の合計が同点となった場合、審査基準の審査項目「業務遂行能力」「事業の的確性」についての評価点の合計が高かった参加申込者を認定事業者とします。

エ それでもなお同点となる場合は、委員の協議により決定します。

オ 各委員の評価点の合計が5割に満たない場合は、提案内容が水準に達していないものとします。また、審査基準の各審査項目について各委員の平均点が著しく低い項目がある場合も提案内容が水準に達していないものとします。

(3) 審査基準

審査会は、民間活力による産業用地整備事業に係る実施予定者としての適格性及び技術提案の内容を重点にした審査基準に基づいて選定します。

審査基準

審査項目	着眼点	配点
業務遂行能力	・財務状況 ・技術力 ・同種事業の実績	25
事業的的確性	・地権者との同意の見込み ・市の施策との適合性（誘致企業の業種） ・企業誘致の進め方	25
事業の実現性	・事業計画の妥当性 ・資金計画	20
地域貢献度	・公共施設等の配置（周辺への配慮） ・地域への波及効果（雇用機会の創出、地域経済の活性化） ・地域への説明（計画への反映）	15
法令遵守	・関係法令の遵守状況	5
自然環境への配慮	・脱炭素社会や持続可能な社会等に向けた視点 ・計画地の周辺の生態系・景観等に向けた視点	5
プレゼンテーション	・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	5

※配点は 100 点満点

(4) 出席者

プレゼンテーション審査への出席者は、計 3 人以内とします。ただし、共同企業体の場合は、構成員数に関わらず、計 6 人以内とします。

(5) 実施方法及び留意事項

- ① プレゼンテーション審査は、参加申込者の説明を受け、説明終了後、委員がヒアリングを行うこととします。
- ② プレゼンテーション審査は、1 者について 20 分以内で説明し、その後、委員からのヒアリングに対応することとします。
- ③ プレゼンテーションに際しては、事務局で用意したパソコン及びプロジェクターを用いて説明できるものとします。
- ④ プレゼンテーションに際しては、企画提案書等とは別に任意様式で作成した資料を用いることができるものとしますが、あくまでも企画提案書等の内容に準ずる内容とすることとします。
- ⑤ プレゼンテーション用に作成した資料がある場合は、企画提案書等と同様に 6 部（正本 1 部、副本 5 部）提出することとします。
- ⑥ プレゼンテーション審査は非公開とします。

(6) 審査結果の通知

審査結果は、市ホームページで公表します。ただし、企業名は認定事業者のみを公表することとし、参加申込者には別途郵送により通知することとします。

なお、審査結果に対する疑義、質問には応じません。

6 その他の事項

- ・提出書類は、審査に必要な範囲において複製することができるものとし、返却はしないものとします。
- ・企画提案書等は、提出後の差し替え及び再提出は認めないものとします。
- ・プレゼンテーション審査に出席しない場合は、失格とします。ただし、交通機関等の乱れ等、やむを得ない理由がある場合は、速やかに事務局に連絡して下さい。
- ・プレゼンテーション審査出席者は、審査等で知り得た情報を漏洩してはならないものとします。
- ・認定事業者は、業務上知り得た個人情報を目的外に使用し、または第三者へ漏らしてはならないものとします。また、個人情報の管理について「個人情報の保護に関する法律（平成15年5月30日法律第57号）を遵守し、適正な管理を行い、漏洩、紛失、毀損等のないよう必要な措置を講じるものとします。

7 認定事業者決定後

(1) 協定の締結及び地位の喪失

① 協定の締結

滝沢地区産業用地整備事業地権者会と市、認定事業者との三者間で、滝沢地区における産業用地整備事業に関する協定を締結します。

なお、何らかの理由で協定の締結に至らなかった場合には、次点者が次の認定事業者となります。

また、協定締結を行わない場合、その理由にかかわらず、交渉期間中に要した費用は認定事業者の負担とします。

② 認定事業者の地位の喪失

認定事業者の決定以降であっても、3(7)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等に相違する内容の協定書を求めるなどして協定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) 各種許認可について

- ・認定事業者は、産業用地整備事業に必要な許認可等の手続きを遅延なく行わなければならないものとします。
- ・市は、上記の手続きが円滑に行われるよう支援を行うものとします。

(3) 造成工事、企業誘致について

- ・認定事業者は、令和9年度から令和11年度までを目途に、遅延なく造成工事を実施するものとします。やむを得ない事情で工事の一部について工期の延長を行う場合には、別途市と協議するものとします。
- ・認定事業者は、令和12年度中に誘致企業の施設稼働を図るべく、協定締結後、遅延なく企業誘致を開始するものとします。

(4) 事業の進捗管理について

- ・協定締結後、認定事業者は事業に係る実施計画書を市へ提出するものとします。
- ・協定締結後、認定事業者は事業の進捗に関する情報を一元的に管理し、年2回程度市へ報告するものとします。（報告時期は、別途市より認定事業者へ通知します。）
- ・協定締結後、事業内容に係る協議事項が発生した場合においては、三者協議の上、随時決定するものとします。