

匝瑳 I. C. 周辺産業用地整備

事業化検討パートナー募集要項

令和 7 年 6 月

匝瑳 I. C. 周辺まちづくり協議会

1. 事業化検討パートナー募集の趣旨

令和3年3月に匝瑳市が策定した「匝瑳市都市計画マスタープラン」では、本市を取り巻く状況の変化や現況を踏まえた都市づくりの主要課題として、銚子連絡道路等の交通体系の形成に併せた産業機能の集積による拠点形成が位置づけられています。

匝瑳市では、令和4年度から産業用地整備の候補地の検討を開始し、令和5年6月に匝瑳 I.C. 周辺の約15haを事業化想定区域（以下「匝瑳 I.C. 周辺地区」という。）として位置づけました。また、同年には市民等を対象とした住民説明会を2回開催し、事業についての説明を行うとともに、進出企業ニーズ調査を実施し、一定の企業ニーズがあることを確認しました。

さらに、令和6年度には地権者及び借地権者（以下「関係権利者」という。）を対象としたまちづくり勉強会「匝瑳 I.C. 周辺の将来を話し合う会」が3回開催され、事業についての説明を受け、令和7年1月には関係権利者で組織する「匝瑳 I.C. 周辺まちづくり協議会（以下「まちづくり協議会」という。）を設立したところです。

今後は、まちづくり協議会と匝瑳市が連携し、匝瑳市の未来を拓く産業拠点づくりを進めるため、事業化検討パートナーとともに事業手法や実現性等を検討し、農林水産業、観光産業等の地域産業やグローバル展開可能な立地等を活かし、“賑わいと交流の創出”と“先端的な産業の集積”を2本柱とした事業の実現を目指していきたいと考えております。

今回の事業化検討パートナーの募集は、匝瑳 I.C. 周辺地区における産業用地の整備に向け、調査・検討段階から、豊富な経験やノウハウを有する民間開発事業者に参加いただくことにより、実現性の高い事業化に向けた具体的な検討を行うことを目的として実施するものです。



匝瑳 I.C. 周辺の開発イメージ

2. 事業概要

(1) 所在地 匝瑳市八日市場イ

(2) 面積 約15.2ha

(3) 地権者及び借地権者 85名（令和7年5月末時点）

(4) 関連法令規制

①都市計画法

（現状）地区全域が非線引都市計画区域内の白地地域

（構想）非線引都市計画区域内の工業系用途地域に指定予定

②農振法（農業振興地域の整備に関する法律）

地区全域が農業振興地域かつ大半が農用地区域に指定

地区全域が土地改良事業（令和5年度に事業完了。線的整備事業）の受益地に指定

※農業振興地域から除外する協議を行っております。

(5) 将来土地利用 工場、物流、商業系

(6) これまでの経過

令和3年度 匝瑳市都市計画マスタープランに産業系土地利用検討地として位置付け

令和4年度 匝瑳市産業用地候補地検討調査を実施

令和5年度 事業化想定区域として選定

令和6年度 関係権利者勉強会を開催（計3回）
まちづくり協議会を設立

(7) 今後の想定スケジュール

令和7年度 事業化検討パートナーの公募、選定

事業化検討パートナーに選定された企業と覚書締結

農林調整に関する協議資料の作成

農村産業法（農村地域への産業の導入の促進等に関する法律）の実施計画変更に関する協議

令和8年度 農業振興地域除外に関する手続

都市計画変更に関する手続

令和9年度 農地転用に関する手続

用地造成

(8) 位置図及び現況図 別図1、2のとおり

(9) 土地利用計画図 別図3のとおり

3. 事業化検討パートナーの募集

(1) 事業化検討パートナーの業務

匝瑳 I.C. 周辺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求めます。

主な内容は、以下のとおりです。なお、具体的に取り組む内容は、まちづくり協議会及び匝瑳市との話し合いにより決定します。

- ①事業計画に関すること。
- ②事業手法（開発行為又は土地区画整理事業等）の検討に関すること。
- ③造成後の土地活用に関すること。
- ④地権者の合意形成支援（資料提供や勉強会への出席等）に関すること。
- ⑤企業誘致に関すること。
- ⑥その他、事業推進に必要な事項に関すること。

なお、本事業は官民共同事業として実施を想定しています。事業化検討パートナーとの検討を踏まえ、本地区が目指す産業拠点の形成に資する事業条件を設定するとともに、今後、本地区開発事業者の公募を想定しています。また、まちづくり協議会、匝瑳市及び事業化検討パートナーとの具体的な役割分担は、協議の上、決定します。

(2) 事業化検討パートナーの選定方法

選定方法は、公募によるプロポーザル方式とし、提案内容について提案者によるプレゼンテーションを踏まえて審査し、その結果、最も優れた提案者をまちづくり協議会との優先交渉権者とします。

(3) 募集・選定スケジュール

募集から選定までのスケジュールは、以下のとおりです。

内容	日程
公募の開始（募集要項等の配布）	令和7年6月25日（水）
質疑の受付期限	令和7年7月9日（水）
質疑への回答	令和7年7月16日（水）
参加表明書類等の提出期限	令和7年7月24日（木）
参加資格の確認	令和7年7月25日（金）
企画提案書の提出依頼	令和7年7月30日（水）
企画提案書の提出期限	令和7年9月17日（水）
企画提案書の評価 （プレゼンテーション及びヒアリング）	令和7年10月7日（火）
審査結果の通知・公表	令和7年10月中旬
匝瑳 I.C 周辺まちづくり協議会総会	令和7年11月中旬
覚書の締結	令和7年11月下旬

(4) 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、提案する事業計画の基本方針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としします。また、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～キの全ての要件を満たす必要があります。

また、共同企業体（以下、共同企業体を構成する企業を「構成員」、その代表となる企業を「代表企業」という。）で応募する場合は、構成員の全てがアの要件を満たす必要はありませんが、イ～キの要件については構成員の全てが満たす必要があります。

- ア 過去10年以内に、開発行為の開発事業者又は土地区画整理事業の業務代行者等としての実績を有すること。
- イ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4に該当しないこと。
- ウ 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の開始の申立てがなされた場合は、更生計画の認可の決定がなされていること。
- エ 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の開始の申立てがなされた場合は、再生計画の認可の決定がなされていること。
- オ 匝瑳市暴力団排除条例（平成24年匝瑳市条例第1号。以下「暴力団排除条例」という。）の規定による措置、匝瑳市建設工事請負業者等指名停止措置要領に基づく指名停止措置、匝瑳市契約に係る暴力団等排除措置規則（平成26年匝瑳市規則第35号）の規定による入札参加排除措置を受けていないこと。
- カ 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としていないこと。
- キ 公募開始日現在において、国税、都道府県税及び市町村税を滞納していないこと。

③留意事項

- ア 共同企業体で応募する場合は、代表企業が手続を行ってください。
- イ 構成員は、他の共同企業体に所属することはできません。
- ウ 応募後又は事業化検討パートナー決定後において、必要に応じて共同企業体の構成員の変更又は単独企業から共同企業体への変更は認めます。ただし、構成員を追加又は変更する場合は資格要件を満たすものとし、その際、次ページに定める構成員届（第4号様式）を速やかに提出してください。
- エ 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は、事業化検討パートナーの負担とします。

4. 応募手続

(1) 募集要項の配布、質問の受付及び回答

①募集要項の配布

募集要項及び応募に関する書類は、匝瑳市公式ホームページから取得してください。

②質問の受付

募集要項の内容に関する質問は、質問書（第1号様式）にまとめ、期間中にまちづくり協議会事務局に電子メールにて提出し、電話でその旨を連絡してください。なお、口頭による質問は受け付けません。

ア 受付期間

公募開始から令和7年7月9日（水）17時まで

イ 受付場所

匝瑳 I.C. 周辺まちづくり協議会事務局（匝瑳市商工観光課企業立地推進室）

E-mail : s-suishin@city.sosa.lg.jp

電話番号 : 0479-73-0014

ウ 質問に対する回答

質問に対する回答は、令和7年7月16日（水）に匝瑳市公式ホームページ上で公表します。回答内容は、本要項の追加、修正として取り扱います。

(2) 参加意向表明書の提出及び参加資格確認

①受付期間

公募開始から令和7年7月24日（木）17時まで

②提出方法

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、提出書類一式をまちづくり協議会事務局まで持参又は郵送してください。

《提出先》

宛先：匝瑳 I.C. 周辺まちづくり協議会事務局（匝瑳市商工観光課企業立地推進室）

所在地：〒289-2198 千葉県匝瑳市八日市場ハ793番地2

③提出書類

ア 参加意向表明書（第2号様式）

イ 事業者概要書（第3号様式）

以下の書類を各1部添付してください。なお、共同企業体の場合は、全構

成員分を添付してください。

- ・定款、規約、会則等その他これらに類する書類の写し
- ・会社、法人の登記事項証明書（交付から3か月以内の原本）
- ・会社概要書（会社案内、パンフレット）
- ・決算書（直近3期分）
- ・建設業許可証明書又は宅地建物取引業者免許の写し（取得している場合のみ）

ウ 構成員届（第4号様式。共同企業体で参加する場合のみ）

エ 業務実績書（第5号様式）

④参加資格の確認結果

参加資格の確認結果は、令和7年7月30日（水）までに参加意向表明書に記載された所在地（共同企業体の場合は代表企業）宛に文書にて通知するとともに、参加意向表明書に記載されたメールアドレス宛に電子メールで通知します。

5. 企画提案書の作成及び提出

（1）企画提案書の受付

①企画提案書

ア 企画提案書はA4判（縦横・製本方法は自由。カラー可、両面印刷）とし、10ページ以内とします。A3判を使用する場合は片袖折りとし、A3判1ページにつきA4判2ページと換算してください。

イ 文字の大きさは、原則として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、イラストやイメージ図、写真等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ください。

ウ 提出部数は15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ください。

エ 提出された提案書及び電子データは返却しません。

②受付期間

令和7年7月31日（木）9時から令和7年9月17日（水）17時まで
なお、提出後の修正や差替え、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により提出してください。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ください。

《提出先》

宛先：匝瑳 I.C. 周辺まちづくり協議会事務局（匝瑳市商工観光課企業立地推進室）

所在地：〒289-2198 千葉県匝瑳市八日市場ハ793番地2

④費用負担

提案書の作成、提出、プレゼンテーションに要する費用は、全て参加者の負担とします。

⑤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）を企画提案書の受付期間内に、持参又は郵送（必着）により事務局に提出してください。

（2）企画提案に求める事項

匝瑳市の立地環境や匝瑳 I.C. 周辺地区の現況等を踏まえ、下記の事項について提案してください。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ください。

- ①事業計画の基本方針（概略土地利用、想定事業スケジュール等）
- ②法規制の状況や関係権利者の意向等を踏まえた事業手法
- ③関係権利者の合意形成支援の取組方針
- ④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）
- ⑤民間開発事業者と匝瑳市、まちづくり協議会の役割分担

6. プレゼンテーション及び審査

提出された企画提案書の内容についてプレゼンテーションを実施し、審査を行います。プレゼンテーションの日程や会場等の詳細は個別に通知します。

（1）審査委員会の設置

本募集の優先交渉権者の選定にあたっては、匝瑳 I.C. 周辺産業用地整備事業化検討パートナー募集に係る審査委員会（以下「審査委員会」という。）が行います。審査委員会は、まちづくり協議会、行政機関職員及び匝瑳市職員から構成されます。

（2）プレゼンテーション

審査委員会は、プレゼンテーションの内容を踏まえて提案内容を評価項目及び評価基準に基づき審査し、まちづくり協議会との優先交渉権者を決定します。ただし、

評価得点が総得点の5割に満たない場合は、優先交渉権者を特定しないこととします。また、評価の結果、最高点の者が複数あった場合には、審査委員会の協議により優先交渉権者を特定します。

(3) 評価項目及び評価基準

企画提案書の評価項目及び評価基準、配点は下記のとおりです。

評価項目		評価基準	配点
過去の実績		・過去10年以内に、開発行為の開発事業者又は土地区画整理事業の業務代行者等として携わった実績数	10
提案事項	事業計画の基本方針	・匝瑳I.C.周辺地区の現況、企業立地の動向等を踏まえた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
	事業手法	・匝瑳I.C.周辺地区の法規制状況について理解しているか。 ・法規制や関係権利者の意向等を踏まえた具体的な事業手法が提案されているか。	15
	関係権利者の合意形成支援の取組	・関係権利者（地権者及び借地権者）の合意形成について具体的な支援の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
	企業誘致の取組方針	・ターゲット業種と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。	15
	役割分担	・民間開発事業者とまちづくり協議会及び匝瑳市の特性を理解しているか。 ・まちづくり協議会及び匝瑳市との役割分担の提案は的確であるか。	15
	その他有益な提案事項	・上記の他、有益な提案事項があるか。	5
企画提案書及び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。質問対応は的確か。	10
合 計			100

(4) 審査結果の公表

審査結果は全ての参加事業者に対し、文書で通知します（共同企業体の場合は代

表企業に通知) また、優先交渉権者は、匠瑤市公式ホームページに掲載します。

結果の公表は、令和7年10月中旬を予定しています。なお、審査結果についての異議、申立ては受け付けません。

7. 優先交渉権者決定後の流れ

(1) 優先交渉権者へのヒアリング

優先交渉権者に対し、協議会事務局からヒアリングを予定しています。ヒアリングの詳細は、優先交渉権者の決定後に通知します。

(2) 事業化検討パートナーの決定と覚書の締結

事業化検討パートナーとまちづくり協議会及び匠瑤市で取り交わす覚書の内容は、企画提案書の記載内容を基本に、まちづくり協議会、市及び優先交渉権者で協議し、覚書(案)を決定します。

覚書(案)が整った後、まちづくり協議会の合意を得て、事業化検討パートナーの決定と覚書の締結を行います。

(3) 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、下記の失格要件に該当する場合は、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。

- ・ 提出方法、受付期間に適合しない場合
- ・ 応募要件を満たさない者から提出された場合
- ・ 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
- ・ 虚偽の内容が記載されている場合
- ・ 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

なお、この場合において優先交渉権者がその地位を喪失したときは、次順位優先交渉権者を繰り上げて優先交渉権者とします。

(4) 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、又は別途協議の上で合意した日までとします。

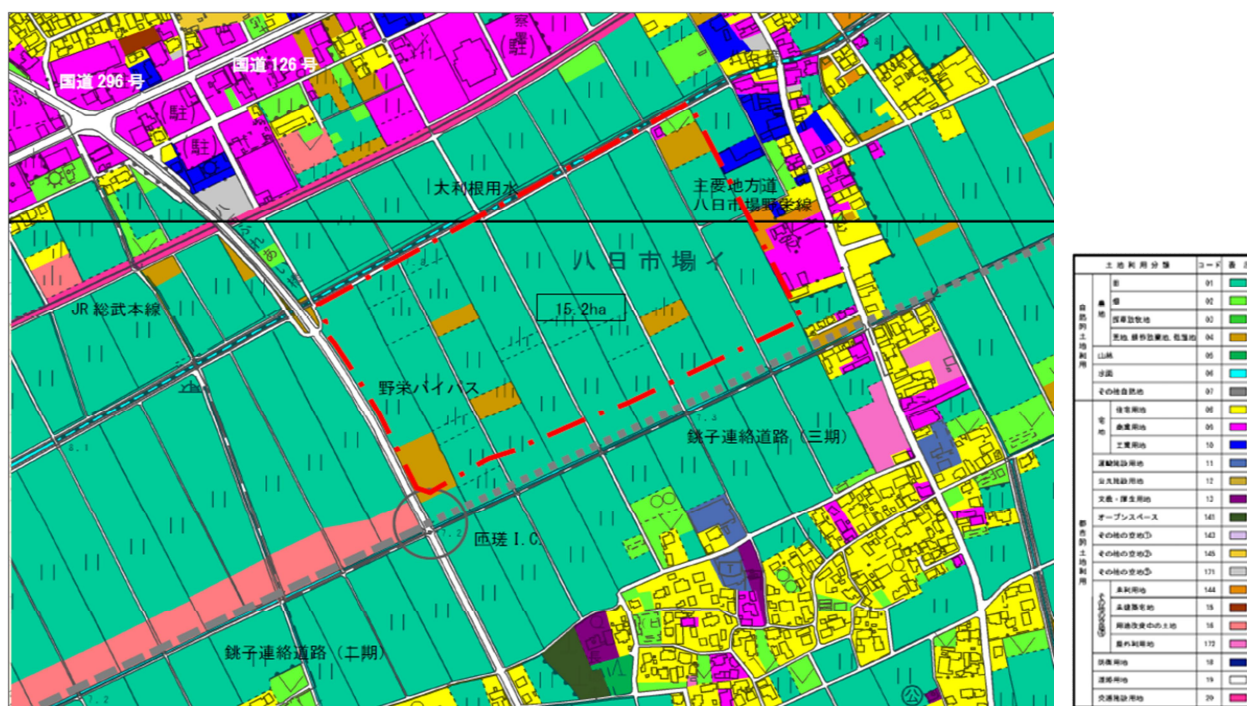
②覚書の解約

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、協議の上、覚書を解約することができます。その際、事業化検討パートナーはまちづくり協議会に対し損害が生じないよう配慮するものとします。

【別図 1 位置図】



【別図 2 現況図】



【別図3 土地利用計画図（イメージ）】

