

令和4年度 千葉市産業用地整備支援事業
企画提案（プロポーザル）募集要領

千葉市経済農政局経済部
企業立地課
令和4年9月5日

令和4年度 千葉市産業用地整備支援事業
企画提案（プロポーザル）募集要領

第1章 事業概要

1 事業の目的

千葉市（以下「市」という。）では、「千葉市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略（2021改訂版）」の中で、都市の活力を支える産業の振興と人材の育成を重点戦略の一つとしており、企業立地の一層の促進と競争力のある産業集積の形成を目指していきたいと考えている。

現状、市内の産業用地は枯渇しつつあり、市において新たな産業用地の確保を図っていくことは喫緊の課題であると認識している。そこで、市内における今後10年程度の整備目標等を明確にし、更なる企業誘致へ向けて産業用地を計画的に確保していくため、「千葉市産業用地整備方針（令和4年9月）（以下「整備方針」という。）」を策定した。

本事業は、早期での新たな産業用地を創出するため、千葉市産業用地整備支援事業建設負担金交付要綱（以下「交付要綱」という。）に基づき、豊富な同種の実績を有する民間事業者の資金、経営能力及び技術力を活用した造成工事並びに企業誘致等を含めた実現可能な事業計画を募り、選定するものである。

なお、選定に当たっては千葉市産業用地整備支援事業審査会設置条例（平成28年千葉市条例第41号）に基づき設置された、千葉市産業用地整備支援事業審査会（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ある。

2 事業名

令和4年度 千葉市産業用地整備支援事業

3 事業概要

(1) 対象地域

鎌取インターチェンジ（千葉外房有料道路）より概ね2kmの範囲

(2) 規模

10ha～20ha程度

(3) 支援内容

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・下水道等）及びそれに付随する施設の整備費を建設負担金として交付する。

注）なお、負担限度額は5億円とし、市が直接整備を行った場合に算出される整備費と比較し、査定した額とする。

(4) 条件（主なもの）

- ア 提案する開発区域内の地権者の同意を得る見込みがあること。
- イ 開発に必要な各種許認可等を取得済み又は取得見込みであること。
- ウ 環境アセスメント（環境影響評価）の対象とならないこと。

4 事務局

千葉市経済農政局経済部企業立地課（千葉市役所本庁舎2階）

〒260-8722 千葉市中央区千葉港1番1号

TEL 043-245-5279

FAX 043-245-5575

E-mail kigyoritchi.EAE@city.chiba.lg.jp

5 事業予定期間

協定締結の日から令和8年12月31日迄（造成工事期間）

協定締結の日から完売の日迄（企業誘致期間）

6 造成する施設

(1) 分譲区画

(2) 道路・緑地等

ア 開発区域内の幹線道路・区画道路・その他の通路及び公園・緑地・調整池等を整備する。

イ 道路、公園等の整備には、上下水道・ガス等も含むものとする。

7 事業の進め方

(1) 企画提案（プロポーザル）から協定締結まで

ア 本事業への参加を希望する者は、市が実施する企画提案（プロポーザル）募集に対して、別紙による企画提案書等、書面をもって応募する。

イ 市は、提案を受理した後、審査会へ諮問し、答申を受けて、最も優れた提案を行った者（以下「最優秀者」という。）を認定事業者とする。ただし、本事業の目的と大きく乖離した事業計画である場合は、認定を行わないこともある。

ウ 市は認定事業者と事業実施について協議し、協定を締結する。協定締結が不調となった場合は、次点で優れた提案を行った者を認定事業者として、協定の交渉を行う。ただし、本事業の目的と大きく乖離した事業計画である場合は、協定締結を行わないこともある。なお、協定の内容については、最終的に市と認定事業者が協議し決定するが、造成地を企業に分譲又は賃借する前に、分譲又は賃借する企業の事業計画及び周辺環境への影響等を事前に審査する内容を盛り込むこととする。

エ 協定締結は、千葉市議会令和4年第4回定例会にて必要な議決（債務負担行為の設定）がなされた後、認定事業者と協議の上、速やかに行う。

オ 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する。

カ 上記の進め方に関わらず、現在見直しに着手している「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」「都市計画マスタープラン」等の策定内容によっては、事業計画の見直しを求める場合があり、それに関する費用は認定事業者の負担とする。

(2) 各種許認可について

ア 認定事業者は、産業用地整備支援事業に必要な許認可等の手続きを遅滞なく行なわなければならない。

イ 市は、アの手続きに際して、手続きが円滑に行われるよう支援を行う。

(3) 造成工事、企業誘致について

ア 認定事業者は、令和6年度から令和8年度を目途に、遅滞なく造成工事を実施する。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ついては、別途市と協議するものとする。

イ 認定事業者は、令和9年度中に誘致企業の施設稼働を図るべく、協定締結後、遅滞なく企業誘致を開始する。誘致する対象は、整備方針に基づいた業種及びその集積に必要な利便施設とする。

(4) 事業の進捗管理

ア 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。

イ 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。(報告時期は、別途市より認定事業者へ通知する。)
 ウ 協定締結後、事業内容に係る協議事項が発生した場合には、双方協議の上、随時決定することとする。

8 事業用地等の考え方

(1) 全般的な考え方

企業立地促進事業は、雇用創出、税源の涵養を図る上で、本市の極めて重要な政策である。本市の経済施策に合致した企業の誘致を行うに際して、本計画区域内での企業誘致の具体的な進め方や、事業工程及び土地利用計画の構想について提案すること。

(2) 事業用地内道路・下水・緑地等について

ア 道路計画は、既存道路との関連性を考慮し、道路ネットワークの構築に配慮する計画であること。

イ 幅員構成は、開発区域から発生する交通量、想定通行車両規格に配慮すること。

ウ 下水道(雨水・汚水)計画については、開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害を生じないように、適切な構造・能力で適当に配置される計画であること。

エ 公園・緑地等については、地区の規模等を考慮して効果的に配置する計画とすること。

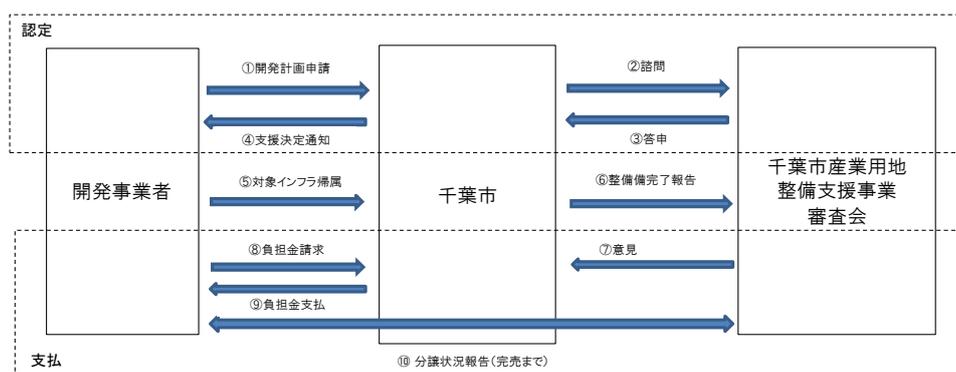
9 事業スケジュール

本事業は、以下のスケジュールを予定している。

	内容	日程
(1)	公募開始日(プレエントリー受付)	令和4年 9月 5日(月)
(2)	プレエントリー受付締切日	令和4年 9月12日(月)
(3)	質問受付締切日	令和4年 9月15日(木)
(4)	質問への回答日	令和4年 9月20日(火)
(5)	企画提案書の受付締切日	令和4年10月 6日(木)
(6)	プレゼンテーション ※	令和4年10月19日(水) 予定
(7)	計画認定通知	令和4年11月10日(木) 予定
(8)	協定締結	令和5年 1月 6日(金) 予定
(9)	事業計画(設計)の作成 許認可関係届出事務	計画認定通知以降
(10)	造成工事期間	令和6年度～8年度予定
(11)	企業誘致期間	協定締結以降～完売まで

※ 審査会を開催する。

以下が審査会の参考イメージ。



第2章 認定事業者の募集及び選定

1 基本的な考え方

- (1) 本事業への参加を希望する民間事業者を募集する。
- (2) 選定に当たっては、「公募型プロポーザル方式」を採用し、審査の結果、最も優れた技術提案を行った者を認定事業者とする。ただし、本事業の目的と大きく乖離した事業計画である場合は、認定及び協定締結を行わないこともある。

2 参加資格要件

(1) 基本的要件

対象事業者は、産業用地として宅地区画等の整備を行い、事業期間中、市民生活における安全・安心上必要な管理等を遂行し、土地分譲を行うことが可能な企画力及び経営能力を有する民間事業者とする。

(2) 対象事業者の構成等

ア 対象事業者は、本社が日本国内にある民間事業者又は本社が日本国内にある民間事業者で構成されるグループ（以下「共同企業体」という。）とする。共同企業体の場合は代表事業者を定めること。

イ 対象事業者の構成員のいずれかが他の構成員として重複参加していないこと。

ウ 対象事業者の資格が失われた場合、その構成員の資格も失われるものとする。

(3) 参加要件

参加要件として、以下のア及びイを満たし、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る。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、構成員はイを満たし、かつウ又はエのいずれかを満たすこととする。

ア 対象事業者の実績要件

過去20年間に産業用地整備（10ha以上）の実績を有する者

イ 企業要件

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) 法人税（個人にあっては所得税）、消費税及び地方消費税を完納していない者
- (キ) 千葉県内に本店又は営業所を有する者にあつては、すべての千葉県税を完納していない者
- (ク) 千葉市内に本店又は営業所を有する者にあつては、千葉市税（延滞金を含む。）を完納していない者
- (ケ) 千葉市内に本店又は営業所を有する者で、個人住民税の特別徴収を行うべき者にあつては、個人住民税の特別徴収を行っていない者
- (コ) 千葉市物品等入札参加資格者指名停止措置要領（昭和60年8月1日施行）及び千葉市建設工事請負業者等指名停止措置要領（昭和60年8月1日施行）に基づく指名停止措置等を、提案書等の提出の日から事業者の決定の日までの間に受けている者

- (サ) 千葉市入札契約に係る暴力団対策措置要綱に規定する措置要件に該当する者
 - ウ 不動産デベロッパー要件（次のすべてに該当する者）
 - (ア) 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
 - (イ) 企画提案（プロポーザル）プレエントリー申込書の申込みの日からプレゼンテーション実施日までにおいて、宅地建物取引業法第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 建設業者要件
 - (ア) 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
- (4) 参加要件確認の基準日
企画提案書等の提出日とする。

3 応募の手続等

- (1) プロポーザル募集要領等の公表
千葉市産業用地整備支援事業企画提案（プロポーザル）募集要領、千葉市産業用地整備支援事業企画提案（プロポーザル）審査要領等は、市ホームページに掲載する。様式もホームページに掲載するので、ダウンロードの上、使用すること。
- (2) 提出様式・提出サイズ（イ～ケの書類一式を「企画提案書等」という。）
- | | |
|-------------------------------------|-----------|
| ア 企画提案（プロポーザル）プレエントリー申込書 | A 4 |
| イ 企画提案書兼千葉市産業用地整備支援事業計画認定申請書（様式第1号） | A 4 |
| ウ 事業者概要書 | (様式ア) A 4 |
| エ 産業用地造成及び企業誘致実績報告書 | (様式イ) A 4 |
| オ 事業実施方針及び技術提案 | (様式ウ) A 4 |
| カ 事業収支計画書 | (様式エ) A 4 |
| キ 誓約書 | (様式オ) A 4 |
| ク 役員等名簿 | (様式カ) A 4 |
- ケ 添付書類
- (ア) 2 参加資格要件 (3) 参加要件「ア対象事業者の実績要件」に示す期間内に実施した事業を証するもの
 - (イ) 直近の所得税（法人税）の納税証明書（その1、その3の3）
 - (ウ) 決算書の写し（直近3期分）
 - (エ) 商業・法人登記に関する履歴事項全部証明書又は法人登記簿謄本（発行後3ヶ月以内に発行されたもの）
 - (オ) 印鑑証明書の写し（提出日から3ヶ月以内に発行されたもの）
 - (カ) 宅地建物取引業の免許又は建設業の許可書の写し
 - (キ) 公図及び土地の登記全部事項証明書
 - (ク) 案内図
 - (ケ) 土地利用計画図
 - (コ) 開発区域外整備図
 - (サ) 現況写真
 - (シ) 工事数量総括表（工種別）
 - (ス) その他市長が特に必要と認める書類
- (3) 企画提案書等の提出方法
- ア 応募を希望する事業者は、企画提案（プロポーザル）プレエントリー申込書に連絡先等を記入し、エの受付期間内に持参により1部提出すること。なお、郵送による提出は不可とする。

イ 企画提案（プロポーザル）プレントリー申込書を提出した者（以下「参加申込者」という。）は、企画提案書等に所要の事項を記入し、添付書類を添えてエの受付期間内に持参により6部（正本1部、副本5部）提出すること。なお、郵送による提出は不可とする。

ウ 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、使用すること。

エ 受付方法

（ア）受付期間

a プレントリー期間

令和4年9月5日（月）から令和4年9月12日（月）まで

b 企画提案書等提出期間（※）

令和4年9月5日（月）から令和4年10月6日（木）まで

（※）プレントリー申込書を提出せずに企画提案書等の提出を行った場合は無効とする。ただし、プレントリー申込書を提出した事業者を含む共同企業体からの提出は有効とする。

（イ）受付時間

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

（ウ）受付場所

千葉市中央区千葉港1番1号

千葉市経済農政局経済部企業立地課（千葉市役所本庁舎2階）

（4）記載上の留意事項

ア 様式アについて

国内に事業所が複数ある場合は、本事業に関する本社及び主要な事業所を記載すること。

イ 様式イについて

産業用地造成及び企業誘致実績報告書について、過去20年間に実施した事例を年度ごとに記載すること。

ウ 様式ウ

本事業における具体的な取組方法について、提案を求めるものである。事業の的確性（地権者との同意の見込み、企業誘致の具体的な進め方、計画する誘致企業の業種）、事業の実現性（事業工程、土地利用計画、資金計画、事業手法、企業への分譲（営業）方法）、地域貢献度（地域への貢献案、地域住民への説明方法）、地球環境・自然環境への配慮等を記載すること。それぞれ必要に応じて地権者の同意の見込みの状況や、土地利用計画図等を添付すること。

エ 様式エについて

施工経費の内訳を、事業区域内・外に分けて積み上げ、資金調達計画も明記し、事業収支が分かるように記載すること。

また、各項目の工事数量総括表を添付すること。

オ 様式オについて

内容について確認し、記名押印を行う。

カ 様式カについて

（ア）非常勤を含む役員・監査役及び支配人並びに営業所の代表者を記載すること。

（イ）複数事業者による共同提案の場合、構成員毎に作成すること。

（ウ）元号については、大正はT、昭和はS、平成はHと記載すること。

（5）書類作成に当たっての質問

ア 企画提案書等に対する質問がある場合は、企画提案書等質問書（様式キ）に所要の事項を記入し、下記の受付期間内に事務局へ持参、又はFAX、電子メールにより提

- 出すること。質問が無い場合は提出を要しない。
- イ 様式は市ホームページに記載するので、ダウンロードの上、使用すること。
- ウ 電話及び口頭による質問は受け付けない。
- エ 受付期間
 (ア) 令和4年9月5日(月)から令和4年9月15日(木)まで
 (イ) 受付時間 午前8時30分から午後5時15分まで
- オ 質問に対する回答
 質問に対する回答は、一括して質問回答書として取りまとめ、令和4年9月20日(火)午後5時15分までに市ホームページに掲載する。
 なお、回答の内容は、本募集要領の追加又は修正とみなす。
- (6) 書式等
 書類等の作成に用いる言語、通貨及び単位は、日本語、日本円並びに日本の標準時及び計量法(平成4年法律第51号)に定める単位に限る。
- (7) 費用負担
 企画提案書等の作成に係る費用は参加申込者の負担とし、参加報酬(報償費)等の費用は発生しないこととする。
- (8) 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、すべ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、提出すること。

4 提案審査に関する事項

- (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、最優秀者を選定する。
- (2) 審査方法
 ア 審査は、審査会の委員(以下「委員」という。)が千葉市産業用地整備支援事業企画提案(プロポーザル)審査要領(以下「審査要領」という。)に基づき、書類審査、プレゼンテーション及びヒアリングの内容(質疑応答を含む)の審査を行う。
 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最優秀者とする。
 ウ 本事業の目的と大きく乖離した事業計画である場合、審査段階で選定を行わないこともある。
- (3) 審査基準
 審査会は、民間活力による産業用地整備支援事業にかか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する。

審査基準の内容

評価項目	評価事項
業務遂行能力	事業者概要(財務状況・技術力)、同種事業実績
技術提案の内容	事業の的確性、事業の実現性、関係法令の順守状況、地域貢献度、地球環境・自然環境への配慮、プレゼンテーション・ヒアリングの内容

※ 詳細については、審査要領を参照すること。

- (4) プレゼンテーションの発表順番
 発表は、企画提案(プロポーザル)プレエントリー申込書の受け付け順とする。なお、

時間割については別途通知する。

(5) 審査会場

会場については未定。参加申込者に別途通知する。

(6) 出席者

プレゼンテーションへの出席者は、計3人以内とする。ただし、共同企業体の場合は構成員数に関わらず、計6人以内とする。

出席者名を事前に事務局へ報告すること。(任意書式)

(7) 実施方法及び留意事項

ア プレゼンテーション及びヒアリングは、各者の説明を受け、説明終了後、委員がヒアリングを行う。

イ プレゼンテーション及びヒアリングは、原則対面で行うこととするが、新型コロナウイルスの感染状況等によっては、オンラインで行う場合がある。

ウ プレゼンテーションは、1者について30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。(30分程度)

エ 説明資料、パソコン等の調整は、前者のヒアリング終了後の調整時間内(5分間)に行う。

オ 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。

カ プレゼンテーション及びヒアリングは非公開とする。

(8) 審査結果の通知

審査結果は、市ホームページで公表する。ただし、企業名は最優秀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。参加申込者本人が自らの審査内容について開示を希望する場合は、通知日より2週間以内に企業立地課へ来庁の上、その旨を申し出ることとし、その際は当該参加申込者が提出した事業計画における、各評価項目の合計点を開示する。

5 その他の事項

(1) 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。また、参加申込者において、提出された書類を雑誌、広報誌、その他一般の閲覧に供することは認めない。

(2) 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。

(3) プレゼンテーション及びヒアリングに出席しない場合は失格とする。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すること。

(4) ヒアリングにおいては、参加申込者の事業実績(様式イ)等についても確認する場合がある。

(5) 審査内容は原則として非公開とする。

(6) プレゼンテーション及びヒアリング出席者は、審査等で知り得た情報を漏洩してはならない。

(7) 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。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なければならない。

6 関係法令等の遵守

選定された認定事業者が本事業を実施するに当たっては、本募集要領のほか、交付要綱及び、関係する法令等を遵守すること。