

**横芝光 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 5 年 1 0 月

横芝光町銚子連絡道路横芝光インターチェンジ周辺
まちづくり推進協議会

目次

1. 事業化検討パートナー募集の趣旨	1
2. 事業概要	2
3. 事業化検討パートナーに求める事項	4
4. 提案及び審査に関する事項	5

(様式1) 質問書

(様式2) 参加意向表明書

(様式3) 会社概要

(様式4) 構成員届

(様式5) 業務実績書

～ Sustainable Interchange 横芝光～

人やモノや地域がつながる持続可能な産業拠点づくり



1. 事業化検討パートナー募集の趣旨

横芝光町周辺では、成田空港の更なる機能強化による第3滑走路の建設や、圏央道の大栄～横芝間の開通見込、銚子連絡道路の横芝光～匝瑳市間の延伸など、大規模な社会インフラの整備が進められています。その中でも銚子連絡道路の横芝光インターチェンジに隣接する周辺地域は、「横芝光町土地利用ビジョン(平成31年3月)」や「横芝光町都市計画マスタープラン(令和4年3月)」において、都市拠点及び複合拠点に位置付けられており、開発の促進により地域の産業・雇用・賑わいの創出など大きな経済効果が期待されています。

こうした状況の中、町と地権者が関係団体と連携して横芝光町銚子連絡道路横芝光インターチェンジ周辺まちづくり推進協議会(以下、「協議会」という。)を設立し、人やモノや地域がつながる持続可能な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、官民が連携して事業の実現を目指していきます。

今回の事業化検討パートナーの募集は、民間事業者が業務代行者あるいは開発事業者として本事業へ参加する際に、民間事業者の持つ豊富な経験と技術的能力を基に、事業計画等における様々な条件の洗い出しを事業初期の段階で行うことで、リスク低減を図り、本事業の実現性を高めることを目的として実施するものです。



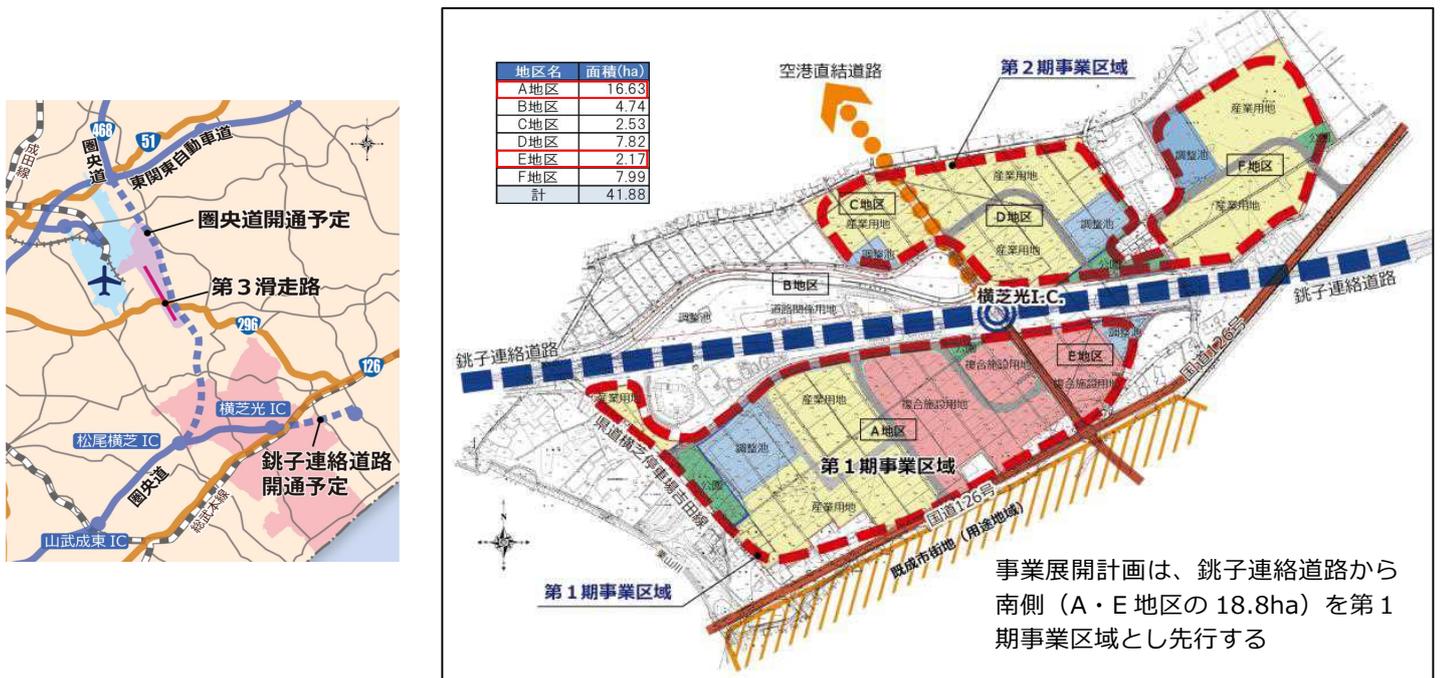
【横芝光 IC 周辺土地利用イメージ図】

2. 事業概要

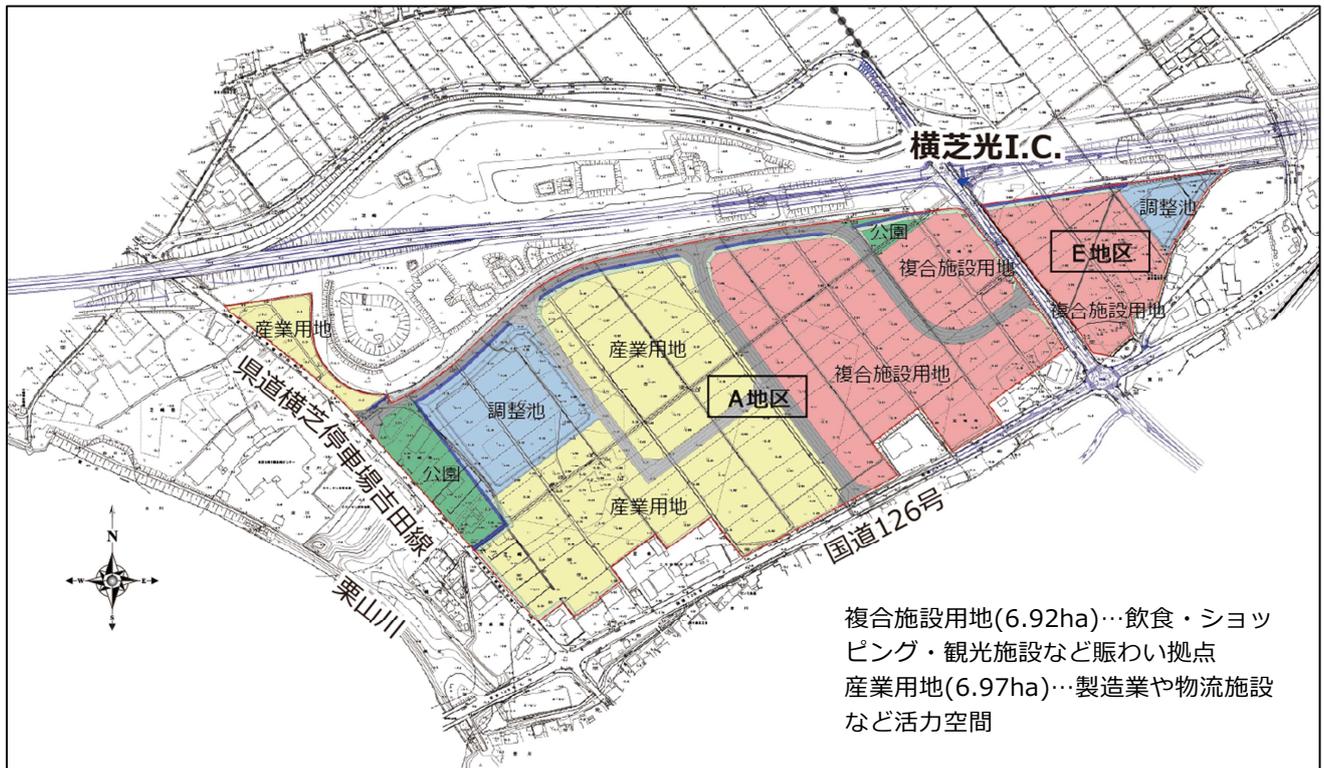
2-1 地区の概況

- (1) 面積 : 約 18.8ha
- (2) 関係権利者 : 75名 (令和5年9月現在) ※未相続は1名にカウント
- (3) 関連法規制 :
- ①都市計画関係
 - (現状) 都市計画区域内 区域区分非設定 (非線引き) 用途地域 無指定
 - (構想) 都市計画区域内 区域区分非設定 (非線引き) 工業系用途地域を指定予定
 - ②農業関係
 - 地区内のほとんどの農地が農業振興地域 農用地区域に指定
 - 地区内のほとんどの田が県営かんがい排水事業 (両総南条支線地区) 受益地に指定
 - ※事業の受益地区域から除外する手続きが進行中
- (4) 将来土地利用 : 商業・業務系
- (5) 主な土地利用 :
- (現状) 農地16.4ha (約88%)、公共用地1.3ha (約7%)、その他0.9ha (約5.0%)
 - (構想) 複合施設用地6.9ha (約37%)、産業用地7.0ha (約38%)、公共用地約4.7ha (約25%)
- (6) 本地区のこれまでの経過
- 平成30年度 土地利用ビジョンの重点戦略に位置づけ
 - 令和2年度 横芝光町産業導入拠点形成戦略策定調査
 - 令和3年度 地形図作成1/1000、地番図作成、集落アンケート調査、集落勉強会 (1回)、都市計画マスタープランに位置づけ
 - 令和4年度 横芝光IC周辺産業用地整備基本計画作成、地権者勉強会 (3回)
 - 令和5年度 地権者勉強会 (2回)、地権者アンケート調査、県営かんがい排水事業影響調査
- (7) 今後のスケジュール
- 令和5年度 (下半期)
 - 事業化検討パートナーの公募・選定・覚書締結
 - 農林調整に関する協議資料の作成
 - 県営かんがい排水事業計画変更資料作成
 - 令和6年度 (予定)
 - 地盤調査、境界確認、事業協力者の募集などを検討中
- 令和7年度以降のスケジュールは、事業手法等の検討に併せて決定しますが、土地区画整理事業の場合、基本計画概要版7ページをイメージしています。

2-2 位置図



2-3 土地利用計画図（イメージ図）



3. 事業化検討パートナーに求める事項

3-1 業務内容

事業化検討パートナーには、以下のような業務の支援を求めますが、具体的に取り組む業務内容は協議会との話し合いにより決定します。

また、以下の事項に関わらず追加の提案事項があれば提案して下さい。

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

3-2 検討期間

事業化検討パートナーとして役割を完了した日（約1年）、または別途協議のうえ合意した日までとします。

ただし、提携期間中、どちらかが合理的理由をもって提携解除を申し出た場合は、双方協議のうえ、解除できるものとします。

3-3 費用負担

提案等に係る業務に要する費用は、原則、事業化検討パートナーで負担できる範囲としますが、調査費用などの検討に必要な経費は、協議会との話し合いにより決定します。

4. 提案及び審査に関する事項

4-1 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、提案書の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、協議会との優先交渉権者を決定します。

4-2 募集スケジュール

募集から選定までのスケジュールは以下のとおりです。

項目	日程
募集開始（募集要項の公表） 町ホームページ、業界新聞に掲載	令和5年10月10日（火）
質疑の受付	令和5年10月10日（火）9時から 令和5年10月24日（火）17時まで
質疑への回答	令和5年10月27日（金）
参加意向表明書の受付	令和5年11月6日（月）9時から 令和5年11月10日（金）17時まで
参加資格の確認・結果の通知	令和5年11月17日（金）
企画提案書の受付	令和5年12月6日（水）9時から 令和5年12月13日（水）17時まで
プレゼンテーション審査 （横芝光IC周辺まちづくり推進協議会）	令和5年12月19日（火）時間未定
優先交渉権者の決定・結果通知	令和5年12月下旬（予定）
地権者勉強会にて選定結果の報告	令和6年1月下旬（予定）
覚書の締結	令和6年1月下旬（予定）

※スケジュールは応募状況により変更することがあります。

4-3 応募者の体制及び資格要件

（1）応募者の体制

- ① 応募することができるのは、3-1に示す業務内容の履行が可能な単体企業、又は複数の企業で構成するグループ（以下「共同企業体」という。）とすること。
- ② 単独企業で応募する場合は、（2）応募者の資格要件を全て満たすこと。
- ③ 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、次の要件を満たすこと。
 - a 構成員は、（2）応募者の資格要件の①基本条件を全て満たすこと。
 - b 構成員は、（2）応募者の資格要件の②特記条件を全て満たす必要はないが、共同企業体

として、当該条件を全て満たすこと。

c 応募の手続きは、代表企業が行うこと。

d 構成員は、単体企業で応募すること・他の共同企業体に所属することはできない。

- ④ 応募後若しく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若しくは単体企業から共同企業体への変更は認めます。ただし、構成員を追加若しくは変更する場合は、資格要件を満たすものとし、事前に協議会の承認を得る必要があります。

(2) 応募者の資格要件

応募者の要件は以下のとおりとし、資格要件の基準日は令和5年10月10日（火）とします。

① 基本要件

- a 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当しないものであること。
- b 横芝光町建設工事請負業者等指名停止措置要領に基づく、指名停止措置を受けていないものであること。
- c 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された場合は、更生計画の認可がなされているものであること。
- d 民事再生法（平成11年法律第255号）第21条の規定による再生手続きの開始の申立てがされた場合は、再生計画の認可の決定がなされているものであること。
- e 横芝光町入札契約に係る暴力団対策措置要綱に基づく入札参加の除外を受けていないものであること。

② 特記条件

- a 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第3条第2項の土地区画整理組合から委託を受け、認可公告を受けた土地区画整理事業の業務の全部又は一部を代行した実績を有する者であること（ただし、実績要件として平成25年度以降に認可公告を受けた土地区画整理事業に限る。）。
- b 施行面積3ヘクタール以上の産業施設整備又は商業施設整備に係る開発（宅地造成事業※や開発行為等の区域内において行う投資事業を含む）の実績を有する者であること（ただし、実績要件として平成25年度以降に着手したものに限る。）。

※宅地造成事業とは、臨海土地造成事業、内陸工業用地等造成事業、流通業務団地造成事業、都市開発事業（土地区画整理事業、市街地再開発事業）及び住宅用地造成事業等をいう。

4-4 応募手続き

(1) 募集要項の公表

- ① 日程：令和5年10月10日（火）から町ホームページよりダウンロードしてください。

② URL : <https://www.town.yokoshibahikari.chiba.jp/>

(2) 質疑及び回答

- ① 受付期間：令和5年10月10日（火）～10月24日（火）
- ② 本募集に関する質問等は、質問書【様式1】を協議会事務局に電子メールで提出し、協議会事務局に電話にて着信を確認してください。電話または口頭による質疑は受け付けしません。
- ③ 提出先電子メールアドレス：kikakuko@town.yokoshibahikari.chiba.jp
- ④ すべての質問と回答を取りまとめ令和5年10月27日（金）に町ホームページで公表します。

(3) 参加意向表明書の受付

- ① 受付期間：令和5年11月6日（月）9時から11月10日（金）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、提出書類一式を事務局まで持参又は郵送してください。
- ③ 提出書類
 - a 参加意向表明書【様式2】
 - b 会社概要【様式3】（以下の書類を各1部添付してください。共同企業体は全構成員分）
 - ・定款
 - ・会社、法人の登記事項証明書（交付から3ヶ月以内のもの）
 - ・会社概要書（会社案内、パンフレット等）
 - ・直近事業年度分の財務諸表（損益計算書、貸借対照表、余剰金処分計算書など）
 - ・建設業許可書または宅地建物取引業免許の写し（取得している場合のみ）
 - c 構成員届【様式4】（共同企業体で参加する場合のみ）
 - d 業務実績書【様式5】

(4) 参加資格の確認結果

参加資格の確認結果は、令和5年11月17日（金）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、参加申込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。

4-5 企画提案の内容及び審査

(1) 企画提案書の受付

- ① 提出書類
 - a 提案書はA4版（縦横・製本方法は自由、カラー可、両面印刷）表紙と目次を除いて10

ページ以内とします。A3版を使用する場合は片袖折とし、その場合はA4版2ページと換算してください。

- b 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。イラスト、イメージ図、写真等を様式中に使用することは差支えありません。
- c 見やすい位置にページを付して下さい。
- d 提出部数は20部とします。併せて、提案書の電子データ（PDF形式）をCDまたはDVDに記録して提出して下さい。
- e 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5年12月6日（水）午前9時から令和5年12月13日（水）17時【必着】
なお、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

下記の事務局に持参又は郵送にて提出してください。

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で郵送して下さい。

協議会事務局：横芝光町企画空港課企業誘致班
住 所：〒289-1793 千葉県山武郡横芝光町宮川11902番地
TEL：0479-84-1279

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、本プロポーザルを辞退する場合は、辞退届（様式自由）を提案書の提出締切日までに持参または郵送（必着）にて提出して下さい。

(2) 提案を求める事項

本地区では、横芝光インターチェンジ周辺という立地を活かし、人やモノや地域がつながる持続可能な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事業の実現性等を検討し、官民が連携したまちづくりを目指しています。

今回の事業化検討パートナーの募集は、民間事業者が今後、業務代行者あるいは開発事業者として本事業へ参加する際の実施体制、民間事業者の持つ豊富な経験と技術的能力を基に、本地区の問題点やその解決策、事業の早期完了に向けた具体的な方策、造成後の土地（保留地を含む）活用の可能性、まちの魅力向上や地域への貢献という視点を踏まえた具体的な土地利用イメージなどを提案して下さい。

提案に必要な前提条件については、公表している横芝光IC周辺産業用地整備基本計画概要版を参照して下さい。なお、事業化検討パートナー決定の際は、横芝光町より「横芝光IC周

「辺産業用地整備基本計画策定業務」の成果の全部を貸与する予定です。

(3) 提案審査及びプレゼンテーション

① プレゼンテーション

提出された提案書の内容について、協議会にてプレゼンテーションを実施します。プレゼンテーションの日程や会場等の詳細は別途通知します。

② 提案審査

協議会はプレゼンテーションの内容を踏まえて提案内容を、下記の評価項目及び評価基準に基づき審査し、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1/2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。

提案内容については、優先交渉権者に選定された企業に限り、地権者勉強会等に公開することがありますので予めご了承ください。

(4) 審査項目

事業提案書の評価基準および配点は次のとおりとします。

評価項目		評価基準	配点	
過去の実績		平成25年度以降に土地区画整理組合から認可公告を受けた土地区画整理事業の業務の全部又は一部を代行した実績数	10	20
		平成25年度以降に着手した施行面積3ha以上の産業施設整備又は商業施設整備に係る開発の実績数	10	
提案事項	実施体制	提案内容が実施できる体制になっているか	10	70
		地権者との協力体制がとられているか	10	
	当地区への理解度	本地区の問題点やその解決策が提案されているか	10	
		事業の早期完成に向けた具体的な方策が示されているか	10	
	土地利用に対する提案	造成後の土地活用の可能性があるか	20	
		具体的な土地利用イメージが提案されているか	10	
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	5	10
		提案に熱意と説得力があるか、質疑の対応は適切か	5	
合 計			100	

(5) 審査結果の通知

審査結果については、後日、全ての参加企業（共同企業体の場合は代表企業）に対し、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。なお、審査結果についての異議、申立ては受け付けません。

(6) 優先交渉権者決定後の予定

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行うことを予定しています。ヒアリングの詳細は、優先交渉権者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協議会で取り交わす覚書の内容は、提案書の記載内容を基本に、協議会事務局と優先交渉権者で協議し、覚書（案）を決定します。

覚書（案）の協議が整った後、権利者会議（勉強会）を経て、事業化検討パートナーの決定と覚書の締結を行います。

ただし、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、協議のうえ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。

(7) 失格要件

次に掲げるいずれかに該当した場合は失格とします。

- ① 提出方法、受付期間に適合しない場合。
- ② 応募要件を満たさない者から提出された場合。
- ③ 記載すべき事項の全部または一部が記載されていない場合。
- ④ 虚偽の内容が記載されている場合。
- ⑤ 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。