

半済産業用地売却に係る プロポーザル実施要領

令和8年7月

静岡県菊川市

公募型プロポーザル方式による募集の趣旨

菊川市では、人口減少や少子高齢化に伴う産業の収縮や消費低迷という課題に直面しています。特に令和5年度以降、出生数が300人を下回る状況が続いており、早急かつ適切な対策が求められています。このような地域課題に対応するため、企業誘致や既存事業の強化を進め、魅力的な産業を創出し、若者世代を地域に呼び込むことが急務となっています。

しかし、現状では菊川市内において企業誘致のためのまとまった産業用地が不足しており、企業の進出や事業拡張のニーズに十分に対応できていない状況です。そこで本事業では、当該産業用地の売却を通じて企業誘致を推進し、「魅力的な産業の創出」「地域経済および産業の活性化」「新たな税収の確保」を目指します。

つきましては、本事業の趣旨に賛同し、地域貢献と周辺環境に配慮した産業用地整備及び企業誘致を実施していただける民間事業者を公募します。売却にあたっては、事業者からの提案を多角的な観点から総合的に評価するため、公募型プロポーザル方式により、最も優れた計画を提案した事業者に土地を売却します。

地域経済の発展に貢献する事業計画を積極的に提案していただき、菊川市の持続可能な発展に向けた一翼を担っていただけることを期待しております。

《目 次》

1	募集概要	3
2	応募資格	6
3	提案にあたり求める事項	7
4	決定事業者選定の手続き	8
5	募集の手順	8
6	決定事業者の選定基準	10
7	審査結果の通知および公表	12
8	失格要件	12
9	契約事項	12
10	注意事項	12
11	問い合わせ先	13

1 募集概要

- (1) 事業名 半済産業用地有効活用事業
- (2) 売却方法 公募型プロポーザルの参加申込者が提示した事業計画書等の内容について審査を行い、半済産業用地において行う事業（開発～企業誘致）について最も優秀な提案を行った事業者売却します。
菊川市の考えをより多く踏まえた提案を高評価とします。
- (3) 事業形態 条件付き市有地売却（公募型プロポーザル方式）
- (4) 事業内容 ①各種法令に基づく対象用地の開発に向けた準備及び開発事業
②開発に向けた関係法令に基づく許認可申請
③許認可に基づく土地造成
④市指定業種企業の誘致
⑤その他、開発準備及び開発に際し必要な事務

本事業に選定された事業者（以下、「決定事業者」という。）は、上記事業を行う場合にその一部を第三者に委託することも可能とします。

(5) 市指定業種及び主な用途

項目	内容		
業種	製造業	研究所	物流業
主な用途	工場	研究施設	物流施設、倉庫

※魅力ある産業の創出、地域産業の活性化及び新たな税収の確保に資する企業立地を促進するため、対象用地に建築する施設の主な用途は、工場、研究施設又は物流施設等とします。

(6) 最低売却価格 132,300,000円

(7) 停止条件

本公募は、本契約締結前に菊川市議会の議決を得ることを前提とした停止条件付の公募となります。

(8) 対象区域

所在地：菊川市半済511番1、同511番2、同511番5、同511番6、同511番7



《アクセス》

- 最寄り駅：JR菊川駅まで約3.6km
- 最寄りIC：東名高速道路 菊川ICまで約1.7km
- 最寄り港湾：御前崎港まで約24km
- 最寄り空港：富士山静岡空港まで約15km

(9) 対象用地

面積・地目	(公簿) 55,510.00㎡・学校用地、雑種地
区域区分	非線引都市計画区域(用途地域無指定地域)
建ぺい率/容積率	60%/200%
ハザードマップ	半済511番2の一部が土砂災害特別警戒区域又は土砂災害警戒区域に指定されています。 https://www.city.kikugawa.shizuoka.jp/anzen/hazardmap/hazardmap.html
上水道	県道川上菊川線敷設済(DIP200)
下水道	既認可区域外(敷設なし)
工業用水	敷設あり(最大800t/日取水可能) (供給主体:東遠工業用水道企業団) 取水接続可能位置については別添図面(大井川用水 菊川左岸幹線水路位置図)のとおり。なお、利用にあたっては東遠工業用水道企業団との別途契約・申請手続きが必要となります。工業用水の条件の詳細については、買受人が自らの責任において関係機関に確認ください。
道路	・県道川上菊川線(道路幅員8.80m~19.50m) ・市道半済牛渕線(接道、道路幅員7.00m~8.00m) ※都市計画法に基づいた拡幅が必要
希少野生生物調査	静岡県自然環境保護条例に基づき、希少野生生物調査を実施し、静岡県と自然環境保全協定の締結が必要となります。静岡県自然保護課と協議を行ってください。
森林法	対象用地の一部が5条森林に該当します。菊川市農林課と事前協議を行ってください。
消防用水	敷地面積20,000㎡以上かつ建物の延べ床面積が5,000㎡以上となる場合、消防用水(消防法施行令第27条)の設置が必要となる可能性があるため、消防本部(予防課)と事前協議を行ってください。
埋蔵文化財	埋蔵文化財包蔵地には該当しておりませんが、埋蔵文化財が発見された場合には、事業者(買受人)において関係法令に基づき対応をしてください。
地下埋設物	半済511番7については、大井川用水の地下トンネルが埋設されているため、区分地上権が設定されています。開発時には大井川右岸土地改良区や関東農政局との協議が必要となります。また、その他地下埋設物が発生した場合は、事業者(買受人)の負担において撤去等の対応をしてください。この場合において、市は費用を負担せず、売買代金の減額、契約の解除および損害賠償の請求にも応じません。

土壌汚染	土壌汚染対策法に基づく指定区域には該当しません。なお、事前に土壌汚染調査は行っていません。発覚した場合は、事業者（買受人）の負担において対応をしてください。この場合において、市は費用を負担せず、売買代金の減額、契約の解除および損害賠償の請求にも応じません。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・現況での引渡しとなります。 ・半済511番1、同511番2、同511番5、同511番6及び同511番7の5筆セットでの売却となりますが、区画については、分割した開発も可能とします。 ・対象用地に隣接する農地の地権者から、現在の農地への進入路の確保及び整備を求められているため、当該地権者と協議の上、進入路を確実に確保してください。 ・各種工事や進出企業の操業に際しては、周辺の自然環境、住環境（騒音、臭気など）、交通環境（通学路など）等へ配慮するとともに、周辺住民の理解を十分に得るための取組みを実施してください。

(10) 留意事項

対象用地は、土地利用を進めるにあたり、都市計画法、建築基準法、土砂災害防止法、盛土規制法等の関係法令、条例等に基づき制限を受けます。また、施行区域の面積が5ha以上となる場合は、静岡県土地利用事業の適正化に関する指導要綱に基づく手続きの確認が必要となります。決定事業者は、関係法令等の確認や関係機関との事前相談を適宜実施することとしてください。また、本市における秩序ある土地利用を図るため、菊川市土地利用事業の適正化に関する指導要綱を遵守し、事前の届出や協議等の手続きを適正に行ってください。書類を提出する段階で、正式な許認可等の手続きを完了している必要はありませんが、関係法令等の制限を踏まえた土地利用の検討を行ってください。

2 応募資格

本事業に参加する者は原則として、単独企業またはグループ（複数の企業・団体の共同体）とし、次に掲げる①～⑨の要件を全て満たす必要があります。なお、グループとして応募する場合は、代表者を1者選定することとし、代表者は法人格を有するものとします。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項に規定する者でないこと。
- ② 消費税及び地方消費税並びに国税、静岡県税及び菊川市税（菊川市に納税義務があるものに限る）の滞納がないこと。
- ③ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立てがなされている者（更生手続開始の決定を受けている者を除く。）又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者（再生手続開始の決

定を受けている者を除く。)でないこと。

- ④ 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「暴力団対策法」という。）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）でないこと。
- ⑤ 暴力団員等（暴力団員（暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。以下同じ。）に該当する者でないこと。
- ⑥ 役員等が、自己、当該団体若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用したと認められる者でないこと。
- ⑦ 役員等が、暴力団又は暴力団員等に対して財産上の利益の供与又は不当に有利な取扱いをする等直接的又は積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与していると認められる者でないこと。
- ⑧ 本募集を開始した日において、菊川市工事請負契約等に係る指名停止等措置要綱（平成17年1月17日施行）による指名停止措置を受けていないこと。
- ⑨ 本事業に必要な資金力及び信用を有し、以下に掲げる全ての項目に該当すること。
 - （ア） 3期連続で経常利益が赤字でないこと
 - （イ） 直近期において債務超過でないこと

3 提案にあたり求める事項

【提案にあたり必ず満たすべき事項】

- ① 対象用地を製造業又は研究施設若しくは物流業に類する事業を主たる用途とする施設の建設を目的とした開発を行うこと。
- ② 対象用地や周辺の自然環境、住環境、交通環境等への配慮など、周辺住民の理解を十分に得るための取組みを実施すること。
- ③ 操業開始までの工程を示した事業スケジュール（案）を提示すること。
- ④ 売買物件の引渡しを受けてから5年以内に提案した事業で操業を開始するとともに、操業開始から10年以上は提案した事業を継続すること。

【提案において期待する事項】

- ① 菊川市の人口減少対策に資するものとして、対象用地への企業立地を通じて魅力ある雇用を創出すること。
- ② 対象用地の地域特性・立地優位性を生かすこと。
- ③ 対象用地への企業立地を通じて、新たな地場産品や魅力的な産業の創出など、地域産業及び地域経済の活性化に資すること。

4 決定事業者選定の手続き

(1) スケジュール

内容	日程
プロポーザル実施要領等の公開	令和8年7月6日(月)
質問書受付期間	令和8年7月6日(月)～令和8年7月17日(金)
質問回答公表	令和8年7月28日(火)
公募受付(参加申込・提案受付)	令和8年7月29日(水)～令和8年9月7日(月)
書類審査(必要に応じてヒアリング)	令和8年9月8日(火)～令和8年10月14日(水)
審査決定通知	令和8年10月15日(木)
売買契約(仮契約)締結	令和8年11月
代金入金、土地引き渡し	令和9年1月～令和9年3月

※現地説明会は実施いたしません。

※上記スケジュールは予定であり、変更となる場合があります。

(2) 選定方法

応募資格を確認のうえ、参加申請書及び添付書類を基に書面にて審査し、決定事業者を決定します。詳細については「6 決定事業者の選定基準」参照。

5 募集の手順

(1) プロポーザル実施要領の公表

- ① 公開日 令和8年7月6日(月)
- ② 公表方法 市ホームページ
<https://www.city.kikugawa.shizuoka.jp/shoukoukankou/koubo.html>

(2) 質問書受付

- ① 受付期間 令和8年7月6日(月)～令和8年7月17日(金)
- ② 提出方法 質問書(様式1)に記載のうえ、菊川市商工観光課まで持参又は電子メールで送信してください。なお、受信確認のため送信後は各日午後5時までに菊川市商工観光課産業振興係へ電話連絡をしてください。
●送付先電子メール：shoukou@city.kikugawa.shizuoka.jp
●連絡先電話番号：0537-35-0936
- ③ 回答 質問に対する回答は、令和8年7月28日(火)までに市ホームページに掲載する予定です。(個別に回答は行いません。)

(3) 応募関係書類の受付

応募を希望する事業者は、次のとおり参加申込書類を提出してください。

- ① 受付期間 令和8年7月29日(水)～令和8年9月7日(月)
- ② 受付時間 午前9時～午後5時
- ③ 提出場所 静岡県菊川市建設経済部商工観光課
住所：〒439-8650 静岡県菊川市堀之内61
- ④ 提出方法 本要項に規定する所定の書類を、持参又は郵送により商工観光課へ提出してください。
- ⑤ 注意事項
 - ・ファックス、電子メールでの提出は受け付けません。
 - ・郵送の場合は、配達記録される方法で送付するとともに、受付期間内での必着とします。
 - ・受付期間以外に到着した場合は、理由の如何を問わず受け付けません。

(4) 提出書類

応募資格等の要件を満たしているかを確認し、事業計画書により土地利用の提案内容を審査するために以下を提出してください。

- ① 参加申請書（様式2）
- ② 事業計画書（任意様式）
 - ・A4サイズ（JIS規格）の用紙に日本語で記載してください。
 - ・計画書は、6(2)表に記載された審査の着眼点を十分に踏まえ、審査項目番号順に記載してください。
 - ・グループで提案を行う場合は、各構成員の役割や責任について明記してください。

③ 添付書類

【必須・すべての構成員分提出】

- ・会社概要・事業経歴書（様式3）
- ・履歴事項全部証明書（法人登記簿謄本）
（提出日3か月以内に取得したもの）
- ・定款
- ・直近3期分の決算概要（直近3期分の財務諸表）
- ・直近の納税証明書（提出日3か月以内に発行された原本）
 - ・国税：「法人税」及び「消費税及び地方消費税」について未納がないことの証明書（その3の3）
 - ・県税：県税に未納がないことの証明書
 - ・市税：市税に未納がないことの証明書（菊川市に納税義務がある場合は、完納証明書）
- ・誓約書（様式4）
- ・その他の参考資料

【グループ応募の場合のみ提出】

- ・委任状（様式5）

- ・構成員名簿（様式6）

○注意事項

- ・ 提出する事業計画書等については、開発に関する関係法令等を踏まえたものとし、実効性のある内容としてください。
- ・ 様式の指定がある書類は、指定された様式を使用してください。
- ・ 提出された書類は、返却しません。
- ・ 提出された書類は本件以外の目的での使用はしません。

(5) 提出部数

- ・ 参加申請書及び添付書類 原本1部、写し1部
- ・ 電子データ（PDF） CD又はDVD 1部

6 決定事業者の選定基準

(1) 審査方法

審査は、提出された参加申請書、事業計画書及び添付書類により行い、(2)審査項目に従い、審査項目ごとに数値化して採点し、最も点数が高い者を決定事業者に選定します。

なお、各選定者の合計点数の平均が60点未満の場合は、決定事業者に選定しません。

(2) 審査項目

審査項目及び配点は下表のとおりとします。

	審査項目	審査の着眼点	配点
1	事業内容	<ul style="list-style-type: none"> 対象用地で実施する事業の内容・アピールポイントが明確に示されているか。 対象用地を最大限有効かつ効率的に利用する事業計画となっているか。 	15点
2	事業の実現性	<ul style="list-style-type: none"> 事業計画書の内容は実現性のある内容になっているか。 用地取得、調査・設計、造成工事等の開発全体のスケジュール、資金計画が明確に示されているか。 収支計画を示したうえで、概算事業費や資金調達方法が記載されているか。 計画全体を円滑に遂行できる能力や体制、必要な資格者・技術者の適切な配置が記載されているか。 企業誘致に関する計画（誘致方針、対象業種、立地促進策等）が具体的に示されているか。 <p>※誘致を予定している企業がある場合は、当該企業名及び進捗状況（協議中、意向確認済み等）を記載してください。</p>	15点
3	買受希望価格	<ul style="list-style-type: none"> 買受価格が高額な提案から順に点数化する。 	10点
4	地場産品の創出・地域経済効果	<ul style="list-style-type: none"> 誘致企業による地場産品の創出が期待できるか。 地域ブランド力の向上や関連産業への波及効果が期待できるか。 	10点
5	製造機能の付加価値	<ul style="list-style-type: none"> 誘致企業は完成品の製造を含む提案、又は食品加工等、製品の付加価値化につながる工程を有しているか。 	10点
6	設備投資規模	<ul style="list-style-type: none"> 設備投資が相当規模見込まれるか。 将来的な設備増設や事業拡張の可能性はあるか。 	15点
7	雇用創出効果	<ul style="list-style-type: none"> 新規雇用者数が見込まれるか。 地元人材の雇用が期待できるか。 	10点
8	地域への貢献・周辺環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> 造成工事実施中及び完成後の周辺環境（自然環境、住環境、交通環境等）への配慮や地域への貢献につながる取組みや考え方が示されているか。 対象用地に隣接する農地への進入路が失われないよう配慮がされているか。 事業を行うにあたり臭気、騒音、振動等により周辺の生活環境に支障を及ぼす恐れがないか。 	15点
		（合計）	100点

7 審査結果の通知および公表

審査結果については、応募者全員に対し、文書で通知するとともに、土地売買の仮契約締結後、決定事業者名をホームページにて公表します。

また、審査結果等（選定経過・内容等も含む）の問い合わせには回答しません。

8 失格要件

次の①～⑥のいずれかの要件に該当する場合は、失格とします。

なお、グループで応募を行う場合は、構成員のうち1者でも次の①～⑥のいずれかの要件に該当する場合は、失格とします。

- ① 「2 応募資格」を喪失した場合
- ② 提出書類に虚偽の記載等があった場合
- ③ 透明性・公平性を害する行為があった場合
- ④ 提出した参加申込書に不備があり、市が指定する期日までに修正に応じない場合
- ⑤ 審査に影響を及ぼすおそれがある不正行為を行った場合
- ⑥ その他、本要領に示された条件に適合しない場合

9 契約事項

(1) 土地売買契約の締結

市は決定事業者との間で協議を行い、合意後、土地の売買契約（仮契約）を締結し、菊川市議会の議決を経た時に契約が成立します。なお、契約に係る一切の費用は、決定事業者の負担とします。

決定事業者との協議の結果、売買契約を締結しないこととなった場合には、市は決定事業者と代わって次点者と協議及び合意のうえ、契約を締結できるものとします。

(2) 代金支払

土地売買契約の締結後、市が指定する期間内に、指定口座へ一括支払いすることとします。なお、本契約に関する契約保証金は免除します。

(3) 所有権移転

所有権移転登記は、売買代金完納後に菊川市が行います。所有権移転登記に要する費用は、決定事業者の負担とします。

10 注意事項

- (1) 応募関係書類や事業協定の作成等に必要な費用は、全て応募者の負担とします。
- (2) グループで応募した場合、応募後の代表者及び構成員の変更は原則として認めません。ただし、市がやむを得ないと判断した場合、変更を認める場合があります。
- (3) 提出書類は、提出後の内容変更を認めません。
- (4) 書類提出後、辞退する場合には、辞退届（様式7）を受付締切日（令和8年8月21日（金））までに直接、郵便または電子メールで提出してください。なお、辞退届を提出した場合においては、これを理由として、以降、何ら不利益な取り扱いを受

- けることはありません。
- (5) 提出書類は返却いたしません。
 - (6) 提出後、追加資料等の提出を求める場合があります。
 - (7) 応募者が1者の場合においても、本募集は成立するものとします。
 - (8) 提出書類にかかる著作権は各応募者に帰属します。ただし、市が必要と認めたとときは、提出書類等の内容を無償で使用できることとします。
 - (9) 応募関係書類等の作成のため、当該土地において測量、地質調査、その他の調査を実施する場合に要する費用は、すべて応募者の負担とします。なお、当該土地において調査を実施する場合は、事前に市の許可を得たうえで行ってください。
 - (10) 提案時点において進出企業が未定である場合は、決定事業者は進出企業の決定に当たり、あらかじめ市長の承認を得なければなりません。
 - (11) 開発行為の許可等の手続きに係る経費、開発行為の許可を得るために必要な工事に係る費用、土の切り盛り等の造成工事費用、残土処分費用等については、市は一切負担しません。特に残土処分先については、市では確保していないため、残土の搬出先を確保したうえで、整備スケジュールや資金計画を立ててください。
 - (12) 造成工事を実施する場合は、騒音・振動・粉塵防止対策等の周辺の環境に配慮したものとしてください。また、周辺地域への丁寧な説明や対応を行ってください。
 - (13) 決定事業者は、売買契約締結後、対象用地に面積の不足その他隠れた瑕疵があることを発見しても、損害賠償の請求をすることはできません。
 - (14) 敷地内に工作物がある場合は、それらの工作物の補修、改修、撤去、再構築等に要する費用については、市は一切負担しません。
 - (15) 埋設物調査は行っておらず、現地調査の結果、地下埋設物が発見されたとしても市は責任を負いません。また、撤去及びその費用についても、市は一切負担しません。
 - (16) 土壌汚染調査は行っておらず、土壌汚染が発見されたとしても市は責任を負いません。また、除染等に係る費用については、市は一切負担しません。
 - (17) 静岡県自然環境保護条例に基づく希少野生生物調査は行っておりません。静岡県自然保護課と事前協議を行い、県の指示に従い必要な調査を実施してください。また、調査に係る費用については、市は一切負担しません。
 - (18) やむを得ない理由により、10年以内に操業を中止し、又は土地を第三者へ譲渡しようとするときは、あらかじめ市長の承認を得なければなりません。
 - (19) 本要領に定めることのほか、必要な事項が生じた場合は、市と決定事業者との協議の上、これを定めることとします。

11 問い合わせ先

菊川市建設経済部商工観光課産業振興係
〒439-8650 菊川市堀之内61番地
電話：0537-35-0936
E-mail：shoukou@city.kikugawa.shizuoka.jp