

道明地区新産業等用地第一事業区取得事業者募集要項（第5回）

道明地区新産業等用地第一事業区（以下「新産業等用地」という。）は、令和元年7月に造成工事に着手し、令和3年2月に完了する予定です。これに伴い、新産業等用地の取得を希望する事業者を募集します。取得を希望する事業者は、次により応募してください。

市が応募書類の内容を審査のうえ立地候補者を決定し、造成工事完了後、正式に土地売買契約を締結し、土地を売却します。

第1 取得事業者募集の趣旨

新産業等用地は、市総合計画が掲げる4つの基本目標のひとつである「人が集い活力を生むまちづくり」及び市工業振興ビジョンが目指す将来像である「ものづくり・人づくりが育む豊かなまち盛岡」の実現に向け、「盛岡市新産業等用地整備基本計画」に基づき、新たな「ものづくり拠点」として整備するものです。

新産業等用地に立地する事業者は、産業の新たな拠点形成にふさわしいものとするため、市が集積を図ろうとしている製造業、ソフトウェア業、自然科学研究所、環境計量証明業、情報処理サービス業、情報提供サービス業、非破壊検査業、デザイン業、機械設計業、エンジニアリング業、I L C 関連産業及びこれらに関連する研究開発等を行う事業者とし、応募者から提出された立地計画、事業計画等を評価するプロポーザル方式により決定し、造成工事完了後に売却するものです。

第2 新産業等用地の概要

売却予定の新産業等用地の所在地、区画等は、次のとおりです。なお、令和元年度から令和2年度にかけて造成工事を実施するため、内容が変更となる場合があります。

(1) 所在地

盛岡市向中野字幅地内 外 別紙1「位置図」のとおり。

(2) 売却予定区画及び各区画面積

区画名	区画A, 区画B, 区画C	区画F
土地面積※	約3,570㎡	約6,980㎡

※ 新産業等用地の各区画の配置等詳細については、別紙図面をご確認ください。

なお、上記土地面積は、設計上の面積であり、造成工事完了後に市が売買用地の測量を行い、面積を確定します。

(3) 土地、建物規制等

新産業等用地は、盛岡広域都市計画道明地区地区計画（平成29年盛岡市告示第143号）区域内にあり、土地規制等は、次のとおりです。

ア 用途地域 準工業地域

イ 建蔽率 60%

ウ 容積率 200%

エ 地区計画 道明地区地区計画区域(建築物等に関する制限の詳細は、市公式ホームページ <http://www.city.morioka.iwate.jp/shisei/keikaku/toshikei/1009896/1009898.html>, 広報 I D 番号1009898) で御確認をお願いします。)

オ 工場立地法(昭和34年法律第24号)に基づく特定工場における緑地面積確保割合 20% (募集時点における確保割合であり、今後、緩和することがあります。)

カ 水道 盛岡市上水道(引込管口径50mm)

※造成工事完了後に上水道引込口径、引込場所等を変更する際の費用は、用地の所有者に御負担いただきます。

キ 下水(汚水) 盛岡市下水道

※ 造成工事完了後に下水道公共柵の設置場所等を変更する際の費用は、用地の所有者に御負担いただきます。

ク 下水(雨水)

道路側溝及び各区画に設置する雨水浸透柵での処理。

ケ 電力 東北電力

※ 電柱の設置位置は、今後各事業者と協議し決定する予定です。なお、高電圧の電力供給を希望する場合、応募書類の立地計画書にその旨を記入してください。

コ ガス 都市ガス使用可

(4) 造成工事完了予定時期 令和3年2月

(5) 売買参考単価

1平方メートル当り40,000円※

※ 売買参考単価は、募集時における売買の参考金額であり、全区画同額でお示しています。正式な売買価格は、造成工事完了後、市が用地測量及び不動産鑑定評価を行ったうえで区画ごとに決定し、立地候補者に通知します。

(6) その他

盛岡市水道事業給水条例(昭和35年盛岡市条例第14号)で定める加入金が別途賦課される場合があります。

第3 応募要件

応募者は、次のすべての要件を満たす事業者とします。複数の事業者で構成される団体(以下「団体」という。)が応募する場合は、団体を構成するすべての事業者が次のすべての要件を満たすものとします。

(1) 取得する土地において、製造業、ソフトウェア業、自然科学研究所、環境計量証明業、情報

処理サービス業，情報提供サービス業，非破壊検査業，デザイン業，機械設計業，エンジニアリング業，I L C 関連産業及びこれらに関連する研究開発等を行う事業を行おうとする者であること。

- (2) 取得した土地において，応募書類に記載されている事業所等を建設し，取得後5年以内に操業を開始すること。なお，原則として，操業開始後5年間は，応募書類に記載されている事業以外の用に供することはできません。
- (3) 工場立地法その他関係法令を遵守すること。
- (4) 取得する土地において行う事業が公害防止及び環境保全へ配慮するものであること。
- (5) 市税（個人又は法人の市民税，固定資産税，都市計画税及び軽自動車税に限る。以下同じ。），所得税又は法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納していないこと。
- (6) 民事再生法（平成11年法律第 225号）の規定による再生手続開始の申立て又は会社更生法（平成14年法律第 154号）の規定による更生手続開始の申立てがない者であること。
- (7) 取得する土地を風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（平成27年法律第 122号）第2条第1項に規定する風俗営業，同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供しない者であること。
- (8) 取得する土地を盛岡市暴力団排除条例（平成27年盛岡市条例第 9号）第2条第1号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）の活動を助成し，又は暴力団の運営に資するおそれがあるものの用に供しない者であること。
- (9) 役員等（応募者が個人である場合にはその者を，法人である場合にはその役員又はその支店若しくは応募する事業者の代表者をいう。）が，盛岡市暴力団排除条例第9条第1項に規定する暴力団員等（以下「暴力団員等」という。）でないこと。

第4 応募書類

応募者は，（1）から（5）までの書類を提出してください。団体での応募の際は，（1）から（6）までの書類（（2）から（5）までの書類については，団体を構成する各事業者がそれぞれ作成したもの）を提出してください。応募に際して必要となる費用は，応募者の負担とします。

- (1) 道明地区新産業等用地取得申込書（様式第1号。以下「取得申込書」という。）
- (2) 立地計画書（様式第2号）
- (3) 事業計画書（様式第3号）
- (4) 立地・事業計画説明書（様式第4号）
- (5) 添付書類
 - ア 法人登記事項証明書
 - イ 決算書（直近3期）

ウ 取得申込書提出日の直近3か月以内に発行された直近2年分又は2事業年度分の納税証明書又はその写し（市税，所得税又は法人税並びに消費税及び地方消費税）

エ 企業概要（会社紹介パンフレット等応募者の事業内容，経歴等が分かるもの）

オ 応募者役員等名簿（様式第5号）

※ 提出された名簿に基づき，第3（9）に定める応募要件の該当の有無について盛岡東警察署長へ照会します。

カ 主な取引先リスト（様式第6号）

キ その他立地計画書及び事業計画書の記載内容の補足資料

（6）団体で応募する際の添付書類

次の書類を提出してください。なお，団体の代表者及び構成する事業者の変更は，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は，変更を認める場合があります。

ア 団体構成事業者一覧（様式第7号）

イ 道明地区新産業等用地取得申込に関する承諾書（様式第8号）

※ 団体を構成するすべての事業者のものを添付してください。

ウ 団体の代表者，代表権限，意思決定手続等，団体の組織に関する取決めを記載した書類（様式任意）

エ 土地取得後における土地等（動産，不動産を含む。）の所有権の設定方法が分かる書類（様式任意）

第5 応募

応募は，区画単位で行ってください。なお，複数区画の取得を希望する応募も可能です。ただし，同一の区画について2以上の応募書類を提出すること及び団体で応募する場合における当該団体の構成員である事業者が単独で当該団体が応募した区画に応募することはできません。

応募に当たっては，本要項並びに事業所等の建築及び操業に係る関係法令，岩手県及び盛岡市の関係条例，要綱等による規制及び手続を確認し，立地計画及び事業計画が実現可能な内容となるよう精査してください。

（1）応募書類の提出

応募に当たっては，第4に定める応募書類を第14の担当部署（以下「事務局」という。）に持参又は郵送により7部提出してください。郵送による提出の場合，電話で応募書類到達の確認をお願いします。なお，第4（1）及び（5）ア，ウ並びに（6）イは，原本1部と原本の写し6部を提出してください。提出書類等の内容について聞取りを行う場合があります。

（2）応募書類提出後の修正等

市が応募書類を受理した後の修正は，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は，修正を認める場合があります。

(3) 事前相談

応募しようとする事業者は、事前に立地計画や事業計画の大まかな内容等を事務局と相談してください。

(4) その他

応募に要する費用は応募者の負担とし、提出された書類は返却しません。

第6 応募期間

応募期間は、令和2年7月13日（月）から令和2年8月31日（月）までとします。

応募書類の提出は、応募期間内の土曜日、日曜日、祝祭日を除き、午前9時から午後5時まで（午後0時から午後1時までを除く。）とします。事前協議についても同様です。また、郵送による提出の場合は、令和2年8月31日必着とします。

第7 立地候補者の決定方法

市は、応募者から提出された応募書類の内容を評価し、立地候補者を決定します。なお、評価に当たり応募者のヒアリングを実施する場合があります。ヒアリングを実施する場合は、対象となる応募者に別途通知します。

(1) 評価

評価は、応募書類の内容について一般評価と加点評価により行います。

一般評価及び加点評価に当たっての評価項目は、次のとおりです。

ア 一般評価項目

一般評価は、立地計画書等を基に次の項目を評価します。

- ア) 敷地面積、事業所等配置の妥当性
- イ) 操業開始時期
- ウ) 環境負荷軽減策の妥当性
- エ) 事業計画の妥当性及び事業の継続性及び発展性
- オ) 資金計画の妥当性
- カ) 過去の経営状況
- キ) 雇用の創出
- ク) 地域経済への波及効果

イ 加点評価項目

加点評価は、立地計画書等を基に次の特性等を評価します。

- ア) 業種及び事業内容が市として特に集積を図ろうとしている業種又は事業（ヘルステック事業^{※1}又はリーディング産業^{※2}）であること。

※1 ヘルステック事業：先端的な技術を活用した医療、介護、健康増進等のための機械器具、医薬品、

ソフトウェア等の製造又は研究開発を行う事業

※2 リーディング産業：食料品製造業、金属製品製造業及び情報サービス業

- イ) 研究開発を行う事業であること。
 - ロ) 盛岡広域8市町の新規学卒者、転職希望者を雇用する計画があること。（雇用者数が減少する場合は、減点とします。）
 - ハ) 地域経済牽引企業に選定されている又は地域経済牽引事業計画の承認を受けている企業であること。
 - ニ) 再生可能エネルギーの利用等環境負荷の軽減に積極的に取り組もうとしていること。
 - ホ) 産学官連携、産々連携等又は新製品若しくは新技術開発の実績又は計画（進行中のものを含む。）があること。
 - ヘ) 工場等の拡充又は規模を拡大して移転することにより事業拡大が図られること又は工場等の移転により現在の操業場所周辺の環境負荷の軽減が図られること。
 - ヘ) 盛岡市内に事業所（営業所等専ら宣伝・販売、メンテナンス等を行うためのものを除く。）を有しない企業が製造、研究開発のための事業所を新たに設置すること。
 - コ) 将来性のある独自技術の研究開発、市産業支援施設からの移転その他特に評価すべき事項があること。
- ウ 各評価項目の配点、評価基準等

評価は、応募書類の内容について、イ及びロに掲げる評価項目ごとに採点することにより行います。

採点方法は、各評価項目について次表の評価基準により評価し、その評価に応じた係数を各評価項目の重要度に応じた配点（各評価項目の配点は、評価票をご参照ください。）に乗じて採点するものとし、その合計点数を評価点とします。

評価基準及び係数は、次のとおりです。

評価基準	係数
A：内容が優れている。	1.0
B：内容は標準的であるが、優れている部分がある。	0.8
C：内容が標準的である。	0.6
D：内容が劣っている。	0.3
E：評価できない。	0

※評価基準B及びCの係数については、評価者の裁量で、0.1を加算することができる。

(2) 立地候補者の決定

(1) の評価結果に基づき、評価者全員の評価点を合計し、その合計した点数（以下「合計評価点」という。）が最も高い応募者を立地候補者として決定します。ただし、一般評価欄の評価者全員の合計が満点の1/2未満、又は一般評価の立地計画欄、事業計画欄それぞれの小

計が満点の1／3未満とした評価者が半数を超える場合は、失格とします。なお、評価結果に対する異議申立ては受け付けませんので、ご了承ください。

また、立地候補者決定後、立地候補者が未定の区画があり、希望した区画において候補者とならなかった応募者（前段ただし書による失格者を除く。）がいる場合は、合計評価点が高い順に、応募者との間で未定の区画の立地候補者とすることについて協議する場合があります。

（3）立地候補者決定の通知

（1）の評価結果に基づき立地候補者を決定したときは、立地候補者として決定した応募者にその旨を通知するとともに、市公式ホームページにおいて当該応募者名を公表するものとする。売却先として決定されなかった応募者に対しては、その旨を評価結果の概要を付して通知するものとする。

第8 立地協定

（1）立地協定の締結

市は、立地候補者を決定したときは、当該立地候補者に通知し、市と立地候補者の間で立地協定（参考書式第2号）を締結します。

（2）立地協定の失効等

立地協定締結後、土地売買契約締結までの間に立地候補者が次のいずれかに該当することとなった場合は、当該立地協定は失効します。なお、この場合において市が立地候補者に対し、損害賠償を求める場合があります。

ア 立地候補者が第3に定める応募要件を満たさなくなったと認められるとき。

イ 応募書類の内容の全部又は一部に虚偽があると認められるとき。

ウ 立地候補者から立地協定の失効を求められ、市が認めたとき。

（3）立地協定の存続期間

立地協定の存続期間は、（2）の立地協定の失効の場合を除き、第10（3）の土地売買契約締結日の前日までとします。

第9 売買土地面積の確定

市は、造成工事完了後、売買予定区画の用地測量を行い、その結果を立地協定を締結した立地候補者（以下「立地協定締結者」という。）へ通知します。なお、測量の結果、第2（2）の面積に変更があった場合、立地協定締結者は、これを了承するものとします。

第10 土地売買の手続

土地売買の手続は、盛岡市財務規則（昭和46年盛岡市規則第33号）の規定に基づき、次により行います。

(1) 売買価格の決定及び買受申込書の提出

市は、第9の測量後に売買する区画ごとに不動産鑑定評価を行ったうえで売買価格を決定し、立地協定締結者に通知します。立地協定締結者は、売買価格を了承したときは、買受申込書（様式第10号）を提出してください。申込書の添付書類その他留意事項等は、別途通知します。

(2) 土地売買契約

ア 土地売買契約の締結

市は、立地協定締結者から買受申込書の提出があったときは、当該立地協定締結者との間で土地売買契約（以下「契約」という。）を締結します。なお、当該土地の売買金額又は土地面積が盛岡市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和38年盛岡市条例第15号）第3条に規定する売買金額又は土地面積を超える場合は、市議会で承認を得るまでの間、仮契約とし、市議会の承認をもって本契約とします。

イ 契約保証金

買受申込書を提出した立地協定締結者（以下「買受者」という。）は、契約の締結に当たり、契約金額の100分の5に相当する額（その額に1円未満の端数が生じたときは、これを切り上げた額）以上の額の契約保証金を市に納入してください。契約締結、契約保証金の納入方法その他留意事項等は、別途通知します。

契約保証金は、買受者の申出により売買代金の一部に充てることができます。また、契約保証金は、売買代金の一部に充当した場合を除き、契約の履行後に還付します。なお、契約保証金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないこととします。

(3) 売買代金の納入

売買代金は、市が発行する納入通知書により、契約を締結した日の翌日から起算して30日以内に金融機関窓口等で納入していただきます。なお、納入期限内に売買代金の支払いが行われなかった場合で、かつ、納付することができないと市が認めたときは、契約を解除することがあります。この場合、納入された契約保証金は市に帰属し、返還されませんので御注意ください。

(4) 所有権移転

契約土地の所有権は、買受者が売買代金を完納したことを市が確認した時点で市から買受者に移転し、同時に引渡しがあったこととします。また、所有権移転登記は市が行いますが、当該登記に係る登録免許税は買受者の負担とします。

(5) 契約解除

市は、契約後において買受者に起因する次に定める事由により契約の全部又は一部を解除する場合があります。なお、市は、契約の解除により買受者に生じた損害について、その賠償の責を負わないものとします。

- ア 買受者が第3に定める応募要件を満たさなくなると認められるとき。
- イ 応募書類の内容の全部又は一部に虚偽があると認められるとき。
- ウ 役員等（買受者が個人である場合にはその者を、法人である場合にはその役員又はその支店若しくは契約を締結する事務所の代表者をいう。）が、盛岡市暴力団排除条例第9条第1項に規定する暴力団員等（以下「暴力団員等」という。）であると認められるとき。
- エ 経営又は運営に暴力団又は暴力団員等が実質的に関与していると認められるとき。
- オ 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図り、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等の利用等をしたと認められるとき。
- カ 暴力団又は暴力団員等に対する資金等の供給、便宜の供与等により、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とき。
- キ 暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
- ク 売買代金支払義務など契約に定める義務を履行しないとき。

(6) 原状回復義務

買受者は、(5)の契約の解除に伴い、市が指定する期日までに、契約土地を買受者の負担により原状に回復して返還するとともに、所有権移転登記に必要な書類を市に提出するものとします。なお、所有権移転に係る費用は、買受者の負担とします。また、買受者が原状に回復しない場合、市が買受者に代わって原状に回復することができるものとし、その費用は、買受者の負担とします。

(7) 契約解除に伴う返還金

市は、(5)の契約の解除に伴い、収納済みの売買代金を買受者へ利子を付さずに返還するものとします。ただし、市が買受者に売買代金を返還する場合において、買受者が(6)の市が買受者に代わって行った原状回復に要する費用、(7)の違約金又は(8)の損害賠償金を市に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺することとします。

(8) 違約金

市は、(5)の契約の解除があった場合、買受者に対し、違約金として売買代金の2割（(5)ア(第3(8)又は(9)の応募要件を満たさなくなると認められるときに限る。）又は(5)ウからクまでの事由による場合は、3割）に相当する金銭の支払いを求めます。

(9) 損害賠償金

市は、買受者が土地売買契約に定める義務を履行しないために損害を被った場合、その損害の賠償を買受者に求めることがあります。

第11 質問等

本要項に関する質問は、質問票（様式第9号）により、持参、郵送、ファクシミリ又は電子メールにより事務局あて行ってください。電話等口頭での質問は、受け付けません。また、持

参以外の方法で質問票を提出した場合は、電話で質問票到達の確認をお願いします。なお、評価に支障をきたす質問及び本要項に関連がないと判断される質問等への回答は、行いません。

質問のうち、要項の解釈に影響を及ぼすと判断されるものに対する回答は、質問者に回答するとともに、質問者名を伏せて市公式ホームページに掲載します。また、市公式ホームページで公表した質問に対する回答は、本要項の追加、修正を行ったものとします。

第12 スケジュール

公募開始から所有権移転までのスケジュールは、概ね次のとおりです。

予定時期	内 容	備 考
令和2年7月13日	要項の配布，公募開始	質問の受付開始
2年8月31日	公募締切	
2年9月下旬	候補者評価，立地候補者決定	
2年10月上旬	立地協定締結，公表	
3年1月上旬	不動産鑑定評価	
3年2月中旬	工事竣工・用地面積測量	
3年2月中旬	売買価格及び確定面積の通知	
3年2月下旬	買受申込書提出	
3年2月～3月	土地売買契約締結	契約保証金納付
3年5月上旬	引渡し，所有権移転	土地代金納付

第13 その他

(1) 募集に関する注意事項

ア 新産業等用地への立入りの禁止

新産業等用地に無断で立ち入り，調査等を行うことを禁止します。現地確認等立入りを希望する場合は，あらかじめ市の許可を受けてください。

イ 現地説明会

希望者を対象に現地説明会を開催します。参加を希望する場合，電話又は電子メールで事務局まで申し込んでください。開催日時については，別途ご連絡します。

ウ 補足書類

応募書類提出後において市の判断で補足書類等の提出を求める場合があります。この場合，第5（2）（応募書類提出後の修正等）は，適用しません。

エ 応募書類の取扱い

受理した応募書類は，返却しません。

オ 著作権の取扱い

応募書類の著作権は、すべて応募者が保有します。ただし、市議会、報道機関等への情報提供及び市広報媒体に掲載する際の使用に当たっては、無償で使用できるものとします。

カ 情報開示

市に提出した書類は、盛岡市情報公開条例（平成12年盛岡市条例第51号）に定める行政文書に当たりますので、同条例に基づく情報公開請求により請求者に応募書類の一部を開示する場合があります。

(2) 第一事業区整備計画図面

別紙1 位置図

別紙2 区画配置図

別紙3 供給処理施設等設置図

(3) 応募書類等様式

様式第1号 道明地区新産業等用地取得申込書

様式第2号 立地計画書

様式第3号 事業計画書

様式第4号 立地・事業計画説明書

様式第5号 応募者役員名簿

様式第6号 主な取引先リスト

様式第7号 団体構成事業者一覧

様式第8号 道明地区新産業等用地取得申込に関する承諾書

様式第9号 質問票

様式第10号 買受申込書

参考書式第1号 評価票

参考書式第2号 立地協定書

参考書式第3号 土地売買契約書

※1 参考書式第1号から第3号までは、内容を変更する場合があります。なお、参考書式第2号立地協定書及び参考書式第3号土地売買契約書の内容を変更する場合は、立地候補者と協議することとします。

※2 市公式ホームページの下記アドレスにワード版の様式を掲載しております。ダウンロードのうえ使用してください。

<http://www.city.morioka.iwate.jp/jigyousha/shien/kigyoyuchi/1031631.html>

市公式ホームページ広報ID番号 1031631

(4) 参考資料

公募に係る参考資料については、市公式ホームページをご覧ください。

ア 盛岡市総合計画

<http://www.city.morioka.iwate.jp/shisei/keikaku/sogotekiplan/1009760/index.html>

市公式ホームページ広報 I D 番号 1009760

イ 盛岡市工業振興ビジョン

<http://www.city.morioka.iwate.jp/jigyousha/sangyo/kogyo/1008223.html>

市公式ホームページ広報 I D 番号 1008223

ウ 地区計画

<http://www.city.morioka.iwate.jp/shisei/keikaku/toshikei/1009896/1009898.html>

市公式ホームページ広報 I D 番号 1009898

エ 盛岡市新産業等用地整備基本計画

<http://www.city.morioka.iwate.jp/jigyousha/sangyo/kogyo/1008225.html>

市公式ホームページ広報 I D 番号 1008225

第14 担当部署

- (1) 部署名 盛岡市商工労働部新産業拠点形成推進事務局
(担当者氏名 小向 克典, 千葉 典也)
- (2) 郵便番号 020-8531
- (3) 住所 岩手県盛岡市若園町 2-18 盛岡市役所若園分庁舎 1 階
- (4) 電話 019-613-8341 (直通)
- (5) ファックス 019-626-4153
- (6) 電子メール sinsangyoukyoten@city.morioka.iwate.jp