

新東名島田金谷 IC 周辺工業用地内
堤間地区工業用地
(第 2 期工区)
立地企業募集要項

令和 3 年 8 月

島田市土地開発公社

目次

1	募集の趣旨	1
2	ふじのくにフロンティア推進区域	1
3	工業用地の概要	2
4	スケジュール	3
5	応募要領	3
	(1) 応募資格	
	(2) 受付期間	
	(3) 提出先	
	(4) 提出書類	
	(5) 質問の受付・回答	
	(6) 事業者の選考方法	
	(7) 選考基準	
	(8) 事業者の決定	
6	契約等	5
	(1) 代金支払方法	
	(2) 土地の引渡し	
	(3) 通知義務	
7	その他	6
8	問い合わせ先	6
9	資料	別紙
	(1) 平面図	
	(2) 断面図	
	(3) ボーリング柱状図	
	(4) 新東名島田金谷 IC 周辺基本計画図	

1 募集の趣旨

堤間地区工業用地は、新東名島田金谷 IC 周辺地区に位置しており、地域経済の活性化と雇用創出のための新たな産業拠点として島田市土地開発公社が整備し、販売いたします。

当公社では、島田市のさらなる産業発展の一翼を担うのに相応しい先進的かつ発展的な企業を対象に、堤間地区工業用地へ立地を希望する企業を募集することといたします。

2 ふじのくにフロンティア推進区域


新東名島田金谷 IC 周辺地区は、平成 26 年 5 月に防災減災地域成長モデルとして静岡県が推進する、内陸フロンティア推進区域（現「ふじのくにフロンティア推進区域」）の指定を受けました。

その後、島田市は新東名島田金谷 IC 周辺まちづくり基本計画を策定し、用途地域や地区計画の都市計画決定を行いながらまちづくりを進めています。

堤間地区工業用地は、この区域内に島田市との連携により当公社が整備する工業用地です。既に堤間地区工業用地第 1 期工区は令和元年に造成工事が完了し、2 者に引渡しを実施済みです。本募集では、残る堤間地区工業用地第 2 期工区へ進出を希望する企業の公募を行います。

17 島田市:新東名島田金谷IC周辺都市的土地利用推進区域

一部完了
工業

目的・事業内容	<ul style="list-style-type: none"> 【工業用地の整備】 ・都市計画用途地域の指定による工業用地の創出 【賑わい交流拠点施設の整備】 ・農業の6次産業化による都市的土地利用を推進 【企業との災害時協力体制の構築】 ・災害時には、緊急輸送路である新東名や国道1号からの物資供給拠点・食料供給拠点を創出 	 <p style="font-size: small; text-align: center;">(当初) 21.2ha造成完了 (変更) 10.7ha造成完了 (当初) 250区画造成完了 (変更) 24区画造成完了</p>
全体計画	工業用地整備 10.7ha、住宅団地整備24区画	
R2実施内容	工業用地造成工事、造成用地引き渡し、用地買収、道水路整備、埋蔵文化財調査、賑わい交流拠点建築工事・開業、企業との災害協定の締結	
県支援事業	地域づくり構想等策定支援アドバイザー派遣事業 内陸フロンティア推進区域調査事業費助成 地域産業立地事業費助成 工業用地安定供給促進事業費助成 豊かな暮らし空間創生事業費(予定)	
進捗状況・課題対応	<ul style="list-style-type: none"> ・令和2年4月に工業用地造成工事(堤間1期)を完了し、企業への引渡しを実施、10月に堤間2期の造成工事に着手、牛尾山地区工業用地は令和元年12月に着手した埋蔵文化財調査を継続。 ・令和2年11月に賑わい交流拠点における、物販飲食複合施設(KADODE OOIGAWA)、観光案内施設(おおいなび)、大井川鐵道新駅(門出駅)が同日開業、年間来場者数80万人を目指す。本拠点を中心に今後の大井川流域の交流人口の拡大に期待。 ・宅地整備は遅れているものの、令和元年度に整備した補助制度をPRしながら、開発事業者の誘致に注力。 	

事業内容		~2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
【工業用地の整備】	計画								
【住宅地の整備】	計画								
【賑わい交流拠点施設の整備】	実施								
【企業との災害時協力体制の構築】	計画								

“ふじのくに” のフロンティアを拓く取組 (抜粋)

3 工業用地の概要

区 画		第2期工区	
基本事項	所在地	島田市牛尾地内	
	予定面積	3.65ha (11,087坪) ※うち、調整池0.29ha、事業用地3.36ha	
	事業主体(造成・販売)	島田市土地開発公社	
	予定価格	940,337,300円 (25,700円/㎡) ※面積確定後、決定	
	引渡し予定時期	令和4年3月末(見込み)	
都市計画等	用途地域	工業地域	
	建ぺい率/容積率	60%/200%	
	緑地面積率等	緑地面積率 10%以上 環境施設面積率15%以上 (工場立地法による)	
	道路	幅員9.0m (島田市道上ノ島中原線) ※供用開始令和4年12月末(予定)	
	高さ制限	道路斜線、隣地斜線	
	日影制限	なし	
	防火、準防火地域	なし(建築基準法第22条区域内)	
	地区計画	新東名島田金谷インターチェンジ周辺地区計画A-1地区	
供給設備	景観	島田市景観計画における景観重点地区	
	上水道	大井上水道企業団	
	地下水	制限付さく井可 最大1,008t/日 (当該地区は、「静岡県地下水の採取に関する条例」の対象地域)	
	工業用水	利用不可	
	排水	浄化槽設置による河川放流	
	電力	普通高圧6,600V、特別高圧相談可(付近に77,000Vの送電線あり)	
	ガス	LPGガス	
	通信	光回線引き込み可	
交通アクセス	消防水利	敷地内への設置を要する	
	道路	新東名高速道路島田金谷IC	約0.9km
		国道1号島田・金谷バイパス大代IC	約2.8km
	鉄道	JR東海道線金谷駅	約5.0km
		大井川鐵道大井川本線門出駅	約1.2km
空港	富士山静岡空港	約12.5km	
港	清水港(国際拠点港湾)	約50km	
	御前崎港(重要港湾)	約34km	
	大井川港(地方港湾)	約22km	

その他	制限	<ul style="list-style-type: none"> ・河川法による河川保全区域あり（河川法第55条許可申請が必要） ・上空送電線あり（高さ、屋根材に制限※中部電力と要協議）
	洪水ハザード	<p>最大1.0m未満の浸水</p> <p>※平成30年に「平成の大改修（牛尾山開削事業）」が完了し、大井川の川幅が広がったことによって、洪水リスクの低減が見込まれております。</p> <p>（現在の洪水ハザードマップには反映していません）</p>
	その他の届出	静岡県自然環境保全条例に基づく協定締結済み（変更届の提出）

4 スケジュール

<主な内容>

時期	内容
令和3年8月2日（月）～	募集要項配布開始
令和3年8月2日（月） ～令和3年10月29日（金）	申込受付期間
令和3年11月上旬 ～令和3年12月上旬	事業計画等のヒアリング
令和3年12月中旬	審査・選考会
令和3年12月下旬	進出企業の決定（審査結果は非公表）
令和4年1月上旬	土地売買契約締結、島田市と立地協定締結
契約から30日以内	契約保証金の支払い（売買代金の10%）
令和3年8月上旬（予定）	造成工事完了、土地面積の確定
令和4年3月末（予定）	残金の支払い、土地引渡し、所有権移転登記

5 応募要領

(1) 資格（以下の全ての要件を満たす必要があります。）

- ア 製造業（日本標準産業分類に掲げる大分類Eー製造業）もしくは6次産業化（1次産業を担う農林漁業者が、加工（2次産業）、流通・販売（3次産業）にも取り組む経営形態）にかかる工場又は研究施設（以下「工場等」という。）を建設し、自ら事業を営むこと
- イ 工場等の建設、運営に必要な資力及び信用を有する者
- ウ 土地の売買代金の支払い能力を有する者
- エ 土地売買契約締結後、3年以内に事業活動を開始すること
- オ 土地の所有権を取得した日から10年間は、公社の承諾を得ずして、所有権の移転又は転貸を行わないこと

- カ 公害防止対策が確立され、周辺環境に配慮し良好な環境維持が出来る者
- キ 都市計画法、建築基準法等各種関係法令を遵守できる者
- ク 島田市暴力団排除条例（平成 24 年条例第 31 号）に規定する暴力団または暴力団員若しくは暴力団員と関係を有する者ではない者
- ケ 応募申込書提出日現在、租税の滞納がない者
- コ 当地区への立地にあたり、島田市と環境保全等に関する協定及び大規模災害時の支援・協力に関する協定を締結できる者

(2) 受付期間

令和 3 年 8 月 2 日（月）～10 月 29 日（金）

午前 8 時 30 分から午後 5 時 15 分まで（土曜日、日曜日及び祝日を除く。）

(3) 提出先

島田市土地開発公社事務局（プラザおおるり東棟 2 階）

提出書類は窓口に持参し、提出してください。

※やむを得ず郵送の場合は、配達までの送達過程の記録が確認できる簡易書留等により、提出期限必着とします。

（郵送先）〒4 2 7 - 8 5 0 1

静岡県島田市中央町 1 番の 1

島田市土地開発公社

(4) 提出書類（各 1 部）

- ア 購入申込書（様式第 1 号）
- イ 事業者概要書（様式第 2 号）
- ウ 事業計画書（様式第 3 号）
- エ 誓約書（様式第 4 号）
- オ 直近 3 期分の決算書
- カ 直近の法人税納税証明書及び市町村税完納証明書
- キ 商業・法人登記簿謄本又は登記事項証明書（原本・3 ヶ月以内に交付されたもの）
- ク 印鑑証明書（原本・3 ヶ月以内に交付されたもの）
- ケ 会社案内（会社パンフレット等）
- コ その他審査において公社が必要とする書類

※上記提出書類における代表者欄の印は、印鑑登録印を押印してください。

(5) 質問の受付・回答

ア 受付期間

令和 3 年 10 月 15 日（金）午後 5 時まで

イ 提出方法

原則として電子メールによる提出とする。

送付先メールアドレス：shimada-kousha@ck.tnc.ne.jp

「件名」に「質問：堤間地区工業用地第2期工区の募集について」と明記すること。

ウ 回答方法

受け付けた質問事項に対する回答は、随時、島田市土地開発公社ホームページに掲載する。

(6) 事業者の選考方法

事業者の選考は、当公社において審査を行い決定します。

(7) 選考基準

事業者を決定する際の基準は、概ね以下のとおりとします。

審査項目	審査内容及び評価ポイント	配点
事業計画の 先進性	①進出内容 ・投資規模や進出形態	50
	②将来性 ・将来を見据えた事業計画であるか ・特筆した技術、独自の商品を持っているか	
地域振興の 貢献度	③雇用 ・地元からの新規雇用を計画しているか	40
	④社会的貢献 ・地域の活動に積極的に参加しているか ・障害者雇用を行っているか ・災害時において、地元と協力することは可能か	
周辺地域への 影響	⑤波及効果 ・工場を立地することによる地元への波及効果はあるか ・市内企業（下請けや製品納付先等）に与える効果があるか	45
	⑥環境 ・周辺環境の保全に対し、十分な取組みがされているか ・地球環境の保全に対し、十分な取組みがされているか	
事業計画の 実現性	⑦業績 ・事業計画が実現可能な業績（財務内容）、企業規模であるか ・事業の実施に係る資金計画は適正か	35
外部評価	⑧企業診断 ・外部機関による企業診断	30
合計点		200

(8) 事業者の決定

事業者の決定は、書面にて申込者全員に通知します。なお、審査の内容、選考結果は非公表とし、これに関する問合せ及び異議については一切応じません。

なお合計点の5割を最低基準点と定め、最低基準点に満たない場合は、事業者の決定を見送る場合があります。

6 契約等

審査の結果、選定された事業者は土地売買契約を締結します。当社の定める期間内に土地売買契約がなされない場合には、事業者の決定を取り消す場合があります。

締結する土地売買契約の主要な内容を以下に記載します。

(1) 代金支払方法

第1回 土地売買契約締結時 土地売買代金の10%以上

第2回 土地引渡し時 残金（残金入金確認後、所有権移転登記）

※造成工事完了後に面積を確定します。確定した面積に基づき、再算出した金額にて契約を締結し、お支払いいただきます。

(2) 土地の引渡し

ア 社は、売買代金の全額を事業者が支払ったことを確認したときは、速やかに土地の引渡しを行います。

イ 土地の引渡しは立会の上行い、土地の引渡し後は、事業者の責任において管理してください。

ウ 土地の引渡し後、社が囑託により所有権移転登記を行うものとし、登記等に要する費用は事業者の負担となります。

エ 所有権移転後に賦課される租税は事業者の負担となります。

(3) 通知義務

土地売買契約締結後10年の間に、次に定める事項等が生じた場合には、直ちに当社へ通知することとします。

ア 解散、合併、営業停止や営業譲渡したとき

イ 滞納処分、強制執行、仮差押え、仮処分若しくは競売の申し立てを受け、又は再生手続き開始の申し立て（自己申し立てを含む）をしたとき

ウ 会社整理の開始若しくは特別清算開始の申し立て（自己申し立てを含む）又は通告による、これらの開始の命令があったとき

エ その他、土地売買契約に定める事項

7 その他

- (1) 応募にかかる一切の費用については、応募者の負担とします。
- (2) 提出書類は返却しません。
- (3) 提出書類に係る著作権は各応募者に帰属します。
- (4) 応募に係る事業者の情報は、他への転用等、一切いたしません。

8 問い合わせ先

島田市土地開発公社事務局（プラザおおるり東棟2階）

T E L : 0547-36-7174

F A X : 0547-37-8111

E-mail : shimada-kousha@ck.tnc.ne.jp