

柏原地区企業用地売却に係る プロポーザル実施要領

令和7年7月

蒲 郡 市

公募型プロポーザル方式による募集の趣旨

本市では、少子高齢化が愛知県平均を上回るペースで進んでおり、特に今後の地域の担い手となる若い世代の人口減少が進んでいます。本市では平坦な土地が少なく、まとまった企業用地の確保が難しいことから、市内企業が周辺自治体に流出しており、働く場が少ないことが、人口の流出にもつながっています。

一方、東日本大震災以降、事業継続の観点から、内陸部において立地需要が高まっております。柏原地区企業用地は、柏原地区内の標高約60mの内陸部に位置しています。また、国道23号蒲郡バイパスの蒲郡西インターチェンジに隣接していることから、蒲郡市都市計画マスタープランにおいて工業系地区（検討地域）として位置付けられています。本市としましては、この柏原地区企業用地に事業者が進出することにより、市民の働く場を確保し、市の産業活性化に資することを目指します。

つきましては、周辺の環境に配慮しつつ、地域経済の振興に寄与いただける事業者を募集いたします。なお、売り渡しにおいては、公募型プロポーザル方式によって事業者からの提案を通して多角的な観点から総合的に評価し、選定基準以上の評価を得た事業者へ本対象地を売り渡すものです。

< 目次 >

◆ 1 公募型プロポーザル方式による売却の概要	1
◆ 2 参加者の資格	1
◆ 3 選定委員会による評価	2
◆ 4 スケジュール	3
◆ 5 参加表明から企画提案までの手順	4
◆ 6 買受候補者との協議及び買受事業者との契約の締結	7
◆ 7 売買代金の支払い、土地の引渡し及び所有権移転登記	7
◆ 8 契約不適合責任	8
◆ 9 その他の留意事項	8
◆ 10 優遇制度	8
◆ 売却物件案内書	11

1 公募型プロポーザル方式による売却の概要

(1) 売却方法

公募型プロポーザルの参加申込者が提示した企画提案書等の内容について選定委員会による審査を行い、柏原地区において行う事業について最も優秀な提案を行った事業者に売却します。

(2) 売却対象物件

売却対象物件は、次表のとおりです。

区画名	面積	最低売却価格
C	2,494.49㎡	104,519,000円

※不動産鑑定評価を行い、最低売却価格を定めました。

(3) 位置図



2 参加者の資格

応募資格は、次の要件を全て満たす法人とします。

- (1) 売却物件の引渡しを受けてから3年以内に、提案した建物を建築のうえ、操業を開始し、引渡しを受けてから10年を経過するまで当該事業を継続する者（企業にあっては、買受事業者が出資した関連企業による操業又は事業承継も可とする）
- (2) 指定期日（※「4 スケジュール」を参照）までに前払い金及び売買代金の支払が可能なる者（選定された買受事業者が指定期日までに前払い金及び売買代金残金の支払いができない場合は、契約を解除します。）

- (3) 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
- (4) 蒲郡市工事請負契約に係る指名停止等の措置要領（昭和59年12月1日施行）及び蒲郡市物品の購入、物品の製造の請負及び物品の売却に係る指名競争入札、見積書徴取事務処理要領（平成4年1月1日施行）による指名停止期間中でない者
- (5) 「蒲郡市が行う事務及び事業からの暴力団排除に関する合意書」（平成23年4月1日付け蒲郡市長・蒲郡警察署長締結）に基づく排除措置を受けていない者
- (6) 会社更生法（平成14年法律第154号）の規定に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされていない者
- (7) 国税、県税及び市税の滞納がない者
- (8) その他公序良俗を遵守し、法令に反する言動や行為を行わない者

3 選定委員会による評価

(1) 選定委員会

提案書に係る評価については、「柏原地区企業用地売却先選定委員会」（以下「選定委員会」という）を組織し、提出された提案書並びにプレゼンテーション及びヒアリングにより評価します。なお、選定委員は審査の公平を期すために非公表とします。

(2) 評価方法

選定委員会において、(1)の審査及び評価を踏まえ、買受候補者の特定を行う。各委員の採点に基づき各提案者に順位を付け、第1順位の最も多い提案者を買受候補者として特定する。ただし、第1順位の最も多い提案者が2者以上いるときは、各委員によるこの2者以上に対する評価点の合計点数が最も高い提案者を買受候補者として特定する。さらに、各委員による評価点の合計点数が最も高い提案者が2者以上いるときは、選定委員会において、各委員の採点結果を踏まえた上で、合議により買受候補者を特定する。なお、選定基準点に満たない等適当な候補者がいなかった場合、提案書提出者数に関係なく買受候補者なしとする場合もあります。

また、正当な理由なくプレゼンテーション及びヒアリングを欠席した場合は、提案を辞退したものとします。

(3) 評価基準

提案書等の評価項目及び配点は次のとおりとし、100点満点と特別加点により評価します。選定基準点は50点とします。

ア 企画提案に関する評価 50点

(ア) 事業内容に関すること

a 当該施設における事業内容

- b 投資予定額及びその内容
- c 地元企業との取引
- (イ) 雇用に関すること
 - a 就業する従業員数及びその雇用形態
 - b 蒲郡市民の雇用者数及びその雇用形態
- (ウ) 周辺環境への影響に関すること
 - a 想定される交通量、騒音、振動、悪臭等
 - b 環境保全のための取組み（地域への貢献の取組みを含む）
- イ 事業主体に関する評価 20点
 - a 現在の経営状況
 - b 今後の事業展望
- ウ 買受希望価格に関する評価 30点

最低価格の1.3倍以上の価格を提示した者は30点、それ以外の者は最低売却価格と最低売却価格の1.3倍の価格との差で点数を按分します。

以下のような内容に合致する場合は、上記評価基準とは別に加点を行います。
- エ その他特別加点 20点
 - a 市内企業による買受
 - b その他特筆すべき内容
- (4) 提案の無効

次のいずれかに該当する提案は、無効とします。

 - ア 最低売却価格を下回る買受希望価格による提案
 - イ 買受希望価格提案に所定の記名がない提案
 - ウ その他買受希望価格に関する条件に違反した提案

4 スケジュール

予定日程	内 容
令和7年7月25日（金）	参加募集の公告（実施要領の配布開始）
令和7年7月31日（木）まで	質問書の受付
令和7年8月4日（月）まで	質問書に対する回答
令和7年7月25日（金） ～令和7年8月8日（金）	参加表明書の提出
令和7年8月18日（月）まで	提案書提出者の選定通知 （参加表明結果の通知）
令和7年8月19日（火） ～令和7年9月17日（水）	提案書の提出
令和7年10月9日（木）	プレゼンテーション及びヒアリング
令和7年10月17日（金）まで	特定結果通知（買受候補者の特定）
特定結果通知日～土地売買契約締結日	契約内容等に関する調整
令和7年11月上旬	土地売買契約締結

令和7年11月下旬	前払い金支払い
令和7年12月中旬	残金支払い、所有権移転登記、引渡し

※日程は現時点での予定であり、変更となる場合があります。

5 参加表明から企画提案までの手順

(1) 実施要領の配布

ア 配布期間

令和7年7月25日（金）から令和7年8月8日（金）まで

イ 配布場所

(ア) 蒲郡市役所 産業振興部 産業政策課 産業立地推進室

開庁日の午前8時30分から午後5時15分まで

(イ) 蒲郡市ホームページ

(2) 参加表明書の提出

参加を希望される方は、次に掲げる書類を整え、提出してください。

ア 提出期限

令和7年8月8日（金）午後4時必着

イ 提出場所

蒲郡市役所 産業振興部 産業政策課 産業立地推進室

ウ 提出書類

(ア) 参加表明書（様式1）

(イ) 法人の登記事項証明書（発行から3か月以内のもの。）

(ウ) 納税証明書（発行から3か月以内のもの。）

a 未納の国税がないことを示す証明書

b 未納の県税がないことを示す証明書

c 未納の市税がないことを示す証明書

(エ) 誓約書（様式2）

エ 提出方法

持参又は電子メールとする。

電子メールの場合は、担当部局に電話連絡の上、提出すること。

オ 提案書提出者の選定通知（参加表明結果の通知）

本要領に定めた要件を満たすかを確認し、要件を満たした者に対しては提案書提出者として選定した旨を、要件を満たさなかった者に対しては提案書提出者として選定しなかった旨を、令和7年8月18日（月）までに確認結果通知書を電子メールで通知します。

カ その他

(ア) 書類に虚偽の記載があった場合は、受付を取り消します。

(イ) 書類提出後は、追加・修正を一切認めず、いかなる理由でも書類は返却しません。

- (ウ) 提出された書類は、蒲郡市情報公開条例（平成10年蒲郡市条例第1号）の規定により、公文書公開請求があったときには公開する場合があります。
 - (エ) 参加申込みに際して取得する個人情報、本契約関係事務のために収集するものであり、事務の目的外の利用・保有については、蒲郡市個人情報保護条例（平成10年蒲郡市条例第2号）により制限されます。
 - (オ) 提案書提出者として選定した者の信用調査を実施します。信用調査業者から書類提出の依頼があった場合には協力をお願いします。
- (3) 参加表明に関する質問書の受付及び回答
- ア 質問書の受付期間
令和7年7月25日（金）正午から令和7年7月31日（木）午後4時まで
 - イ 質問書の受付方法
質問書（様式3）により、蒲郡市産業振興部産業政策課産業立地推進室宛に電子メールにて提出してください。なお、受信確認のため、送信後に産業政策課産業立地推進室へ電話連絡をしてください。
 - (ア) 送付先 電子メール ricchi@city.gamagori.lg.jp
 - (イ) 連絡先 電話番号 0533-66-1211
 - ウ 質問に対する回答
 - (ア) 質問に対する回答は、令和7年8月4日（月）までに、蒲郡市ホームページ（産業政策課サイト）内に掲載します。個別に回答は行いません。
 - (イ) 回答の内容及びその他の内容修正は、本要領の追加・訂正として取り扱うものとします。
 - (ウ) 質問及び回答は、本要領に関するものとします。それ以外のものや、単なる意見表明と解されるものには回答しません。
- (4) 提案書の提出
- ア 提出書類（各7部（正本1部、副本6部）提出）
以下の書類は、申請される事業者に係るものです。
 - (ア) 提案書表紙（様式4）
 - (イ) 提案書（任意様式）
提案書は、事業内容について、3(3)の評価基準の順で作成すること。
 - (ウ) 価格調書（様式5）
 - a 買受希望価格は、算用数字を使用し、金額の前に必ず「¥」を付けてください。
 - b 金額を訂正した場合は、無効となります。
 - (エ) 定款の写し
 - (オ) 事業者の概要がわかるパンフレット等
 - (カ) 直近3期分の財務諸表（貸借対照表、損益計算書及びキャッシュフロー計算書）
- イ 提出期間

令和7年8月19日（火）午前9時から令和7年9月17日（水）午後4時まで。ただし、土・日曜日及び祝日を除く

ウ 提出場所

蒲郡市役所 産業振興部 産業政策課 産業立地推進室

※提出の有無に関するトラブルを防ぐため、直接ご持参ください。（郵送、FAX、電子メールでの提出は、受け付けません。）

エ 提案書提出にあたっての注意事項

- (ア) 書類に虚偽の記載があった場合は、受付を取り消します。
 - (イ) 提案書の作成に要した費用は、全て提案書提出者の負担とします。
 - (ウ) 提出された書類は、蒲郡市情報公開条例の規定により、公文書公開請求があったときには公開する場合があります。
 - (エ) 提案書の著作権は、提案書提出者に帰属します。また、提案書については、買受候補者を特定するためのみに使用します。なお、いったん提出された提案書は返却しません。
 - (オ) 審査にあたり、外部信用調査機関の意見を参考とします。
 - (カ) 提案書提出後の提案内容の変更は認めません。
- (5) 提案書提出に関する質問

ア 質問書の受付期間

令和7年8月19日（火）正午から令和7年8月25日（月）午後4時まで

イ 質問書の受付方法

質問書（様式3）により、蒲郡市産業振興部産業政策課産業立地推進室宛に電子メールにて提出してください。なお、受信確認のため、送信後に産業政策課産業立地推進室へ電話連絡をしてください。

- (ア) 送付先 電子メール ricchi@city.gamagori.lg.jp
- (イ) 連絡先 電話番号 0533-66-1211

ウ 質問に対する回答

- (ア) 質問に対する回答は、令和7年8月29日（金）までに、蒲郡市ホームページ（産業政策課サイト）内に掲載します。個別に回答は行いません。
 - (イ) 回答の内容及びその他の内容修正は、本要領の追加・訂正として取り扱うものとします。
 - (ウ) 質問及び回答は、本要領に関するものとします。それ以外のものや、単なる意見表明と解されるものには回答しません。
- (6) プレゼンテーション及びヒアリングの実施

ア 提案書を基に、プレゼンテーション及びヒアリングを令和7年10月9日（木）に実施します。時間及び場所については別途通知します。

イ プレゼンテーション及びヒアリングは非公開で行います。時間は、提案書の受付順に1者ずつの呼び込み方式とし、1者の持ち時間は説明20分、質疑10分の計30分とします。

ウ 説明時にディスプレイ及び HDMI ケーブルは市で準備しますが、パソコンその他必要な機器があれば、提案書提出者で準備してください。ただし、機器接続に要する時間も説明時間 20 分に含みます。また、何らかの理由により機器に接続できない場合は紙資料等で説明してください。

(7) 特定結果の公表（買受候補者の特定）

特定結果については、令和 7 年 10 月 17 日（金）までに、全ての提案書提出者に電子メールで通知します。なお、特定結果に対する質疑や異議には、一切応じません。また、結果は売買契約の締結後に、蒲郡市ホームページにて公表します。

(8) 辞退について

参加表明書を提出した後、買受候補者特定までの期間に、辞退する場合は、辞退届（様式 6）を提出してください。

6 買受候補者との協議及び買受事業者との契約の締結

(1) 買受候補者との協議

本市と買受候補者が協議し、提案内容や契約内容に関する調整を行ったうえで、当該売却物件の買受事業者として内定します。

また、買受候補者との協議の結果、売買契約を締結しないこととなった場合には、選定委員会による評価において、選定基準点以上であった提案書提出者の中から、順位が高かった順に協議を行うこととします。

(2) 契約

買受事業者として内定した者と、令和 7 年 11 月上旬を目途に売買契約を締結します。契約に係る一切の費用は、買受事業者の負担とします。

7 売買代金の支払い、土地の引渡し及び所有権移転登記

(1) 前払い金の支払い

ア 売買契約締結後、指定期日（令和 7 年 11 月下旬を予定）までに、前払い金として売買代金の 20% に相当する額（十万円未満の端数は切捨て）を納入していただきます。

イ 前払い金の放棄による契約解除はできません。

(2) 売買代金の支払い

前払い金を除く売買代金は、指定期日（令和 7 年 12 月頃を予定）までに納入していただきます。

(3) 土地の引渡し

本件土地は、現況引渡しとします。

(4) 所有権移転登記

所有権移転登記は、売買代金完納後に蒲郡市が行います。所有権移転登記に要する費用は、買受事業者の負担とします。

8 契約不適合責任

蒲郡市は本物件について、引渡し後2年間、契約不適合責任を負うものとします。

9 その他の留意事項

- (1) 現地説明会は実施しませんので、売却物件案内書等により確認をしてください。
- (2) 土地の引渡し後3年を経過する日までに、提案の土地利用を開始してください。また、引渡しの日から継続して10年間、提案の土地利用をしてください。ただし、買受事業者が出資した関連企業による操業又は事業承継も可とします。
- (3) 土地の引渡し後の土地利用に当たっては、関係法令や条例、提案内容等を遵守してください。
- (4) 建築物の建設にあたっては、計画内容等の地元説明、近隣住民との協議を、自らの責任及び負担で行ってください。
- (5) 提案事業の実施にあたって、開発許可申請の手続きによる変更等、止むを得ない事情により、提案内容を変更する場合には、事前に文書により市に申請し、承認を得ることとします。ただし、本事業の趣旨に反する変更は認めません。
- (6) 供給処理施設の引込等については、十分協議を行うとともに、必要な申請、費用負担及び工事等は事業者の自らの負担で行ってください。
- (7) 当該土地には通常の騒音、振動規制等のほか、以下のような利用制限がありますので、ご留意ください。

ア 東三河都市計画柏原工業用地地区計画

道路や緑地等の地区施設が位置付けられているほか、建築物等の用途の制限や壁面の位置の制限があります。予定する建築物の建設可否、予定する事業の操業可否については、「東三河都市計画柏原工業用地地区計画」を確認してください。

イ 開発許可上の緩衝帯

開発許可上、緩衝帯に位置付けられている部分については、建物の建設はできません。

ウ 自然環境の保全及び緑化の推進に関する条例に基づく緑地等

区画内の緑地は上記条例に基づく緑地として届出がしてあります。

エ 蒲郡市景観計画に基づく届出

一定規模の建築物や工作物を対象に形態意匠などの景観形成基準に関する届出が必要となります。

- (8) 本要項に定めのない事項は、地方自治法、同施行令及び本市契約規則等の関係諸法令に定めるところにより処理します。
- (9) その他、土地売買契約書（案）もご精読ください。

10 優遇制度

売却対象物件において立地する際に活用できる可能性のある優遇制度は、次のと

おりです。各種要件や手続き等、詳細は各担当窓口にお尋ねください。

(1) 産業立地促進税制

家屋及び家屋の敷地となる土地の不動産取得税について、中小企業は4分の3、大企業は2分の1を軽減します。

ア 詳細はこちら

<https://www.pref.aichi.jp/soshiki/ricchitsusho/yuuguu-ken.html>

イ 担当窓口

愛知県 産業労働部産業立地通商課 立地推進グループ

電話番号 052-954-6372

(2) 地方拠点強化税制

本社機能を移転又は拡充する場合、設備投資や従業員の雇用に応じて法人税を軽減します。

ア 詳細はこちら

<https://www.pref.aichi.jp/soshiki/ricchitsusho/kyotenzei.html>

イ 担当窓口

愛知県 産業労働部産業立地通商課 立地指導・調整グループ

電話番号 052-954-6100

(3) 愛知県21世紀高度先端産業立地補助金

高度先端産業の製造業にかかる工場を新增設した場合に、工場建設費・設備購入費について、中堅・中小企業は10%以内、大企業は8%以内を補助します。

ア 詳細はこちら

<https://www.pref.aichi.jp/soshiki/ricchitsusho/yuuguu-ken.html>

イ 担当窓口

愛知県 産業労働部産業立地通商課 立地推進グループ

電話番号 052-954-6372

(4) 愛知県新あいち創造産業立地補助金（Bタイプ）

サプライチェーンの中核をなす分野の製造業にかかる工場を新增設した場合に、工場建設費・設備購入費について、中堅・中小企業は10%以内、大企業は8%以内を補助します。

ア 詳細はこちら

<https://www.pref.aichi.jp/soshiki/ricchitsusho/yuuguu-ken.html>

イ 担当窓口

愛知県 産業労働部産業立地通商課 立地推進グループ

電話番号 052-954-6372

(5) 蒲郡市企業再投資促進補助金

蒲郡市内で長年工場等を営む事業者が製造業にかかる工場等を新增設した場合に、工場建設費・設備購入費について、中堅・中小企業は10%以内、大企業は8%以内を補助します。

ア 詳細はこちら

<https://www.city.gamagori.lg.jp/unit/sangyo/saitoushi2.html>

イ 担当窓口

蒲郡市 産業振興部 産業政策課 産業立地推進室

電話番号 0533-66-1211

(6) 蒲郡市企業立地促進補助金

蒲郡市内で事業者が製造業にかかる工場等を新增設した場合に、工場建設費・設備購入費について、5%以内を補助します。

ア 詳細はこちら

<https://www.city.gamagori.lg.jp/unit/sangyo/sokushin.html>

イ 担当窓口

蒲郡市 産業振興部 産業政策課 産業立地推進室

電話番号 0533-66-1211

【売却物件案内書】

1 売却物件

所在	地番	地目	地積 (㎡)
蒲郡市柏原町堂山	4 3 番 5	宅地	2,494.49

2 区域指定等

区域区分	市街化調整区域		
建ぺい率	60%	容積率	200%
地区計画	東三河都市計画柏原工業用地地区計画 ・建築物等の用途の制限 ・壁面の位置の制限 ・地区施設（道路・緑地・調整池）の配置の制限		
その他	・工場適地 ・産業立地促進税制対象区域 ・地方拠点強化税制対象区域		

3 接道状況

区画 C	市道堂山堀切1号線に接道（乗入口あり） 幅員9m（車道：片側1車線、幅員6.5m、歩道幅員2.5m）
------	---

4 供給施設の状況

電 気	前面道路に配線（引込箇所や電圧は電気事業者と協議）
上 水 道	前面道路に配管（φ150mm）（引込については蒲郡市と協議）
工業用水	なし
下 水 道	なし（浄化槽処理等で基準値以下にして排水）
都市ガス	なし
通 信	前面道路に配線（引込箇所は通信事業者と協議）

5 交通機関

高速道路	東名高速道路 音羽蒲郡 I C 約 9.8 km 新東名高速道路 岡崎東 I C 約 15 km
自動車専用道路	国道 23 号蒲郡バイパス 蒲郡西 I C 隣接
鉄 道	J R 東海道本線・名鉄蒲郡線 蒲郡駅 約 3.6 km (名古屋駅から約 40 分)
港 湾	三河港蒲郡地区 約 4.7 km
くるりんバス	本件土地の周囲を令和 7 年 10 月より通行予定

6 公共施設

市 役 所	蒲郡市役所 約 2.7 km	保 育 園	蒲郡市立西部保育園 約 2.1 km
警 察 署	蒲郡警察署 約 2.3 km	小 学 校	蒲郡市立塩津小学校 約 2.5 km
消 防 署	蒲郡市消防署 約 3.4 km	中 学 校	蒲郡市立塩津中学校 約 2.3 km

7 その他

- ・売却物件の履歴を調査した結果、過去の利用形態は宅地及び農地（露地・ハウス）であり、有害物質を取り扱う工場として利用された状況はありませんでした。
- ・土壌汚染調査を実施しましたが、有害物質は検出されませんでした。また、造成工事に際して地区外から土砂の搬入はありません。
- ・埋蔵文化財包蔵地には該当していません。
- ・造成工事の設計時に実施した地質調査の結果は、希望に応じて閲覧に供します。
- ・本件土地は、蒲郡市危機管理課が発行する、洪水・土砂災害ハザードマップの土砂災害警戒区域（土石流）に指定されています。
- ・売却物件敷地内に雨水排水用の側溝が敷設してあります。