

立地企業（矢巾町大字東徳田、間野々地区）募集要項

国道4号沿線（矢巾町大字東徳田、間野々地区）において、町の土地利用方針に即した地区計画の決定を前提として、土地を取得又は借地をして立地を希望する事業者を募集します。希望する事業者は、次により応募してください。

第1 募集の趣旨

国道4号沿線（矢巾町大字東徳田、間野々地内）は、町が掲げる「矢巾町総合計画基本構想」、「国土利用計画矢巾町計画」、「矢巾町都市計画マスタープラン」、「矢巾町市街化調整区域における土地利用方針」及び「矢巾町市街化調整区域における地区計画ガイドライン」により、業務施設等を誘導する区域と位置づけています。そのため、市街化を促進するおそれのない業種等の事業者を募集し、町が審査し、審査によって決定した順位一位の応募者（以下、第一立地候補者）を、町が土地所有者に紹介します。第一立地候補者は、町と立地に伴う協定書（参考書式第1号）を締結し、土地所有者との交渉及び立地のための各種許認可手続き（開発許可及び農地転用許可等）の外、必要な手続等を行ってください。町は、地区計画の決定及び各種手続きの支援を行います。

第2 立地企業募集区画の概要

区画名、所在地等は、次のとおりです。

（1）区画名、所在地、地目及び面積

ア 区画名：区画A

所在地：矢巾町大字東徳田第6地割地内

矢巾町大字間野々第1地割地内

矢巾町大字間野々第2地割地内

登記地目：宅地、田、畑、公衆用道路、用悪水路

地区計画面積（予定）：約4.0ha（図上計算）

自社使用可能面積：約3.7ha（図上計算）

イ 区画名：区画B

所在地：矢巾町大字間野々第10地割地内

登記地目：田、公衆用道路、用悪水路

地区計画面積（予定）：約0.7ha（図上計算）

自社使用可能面積：約0.7ha（図上計算）（東側に農地があるため、当該土地の所有者及び耕作者の土地利用に影響がないように関係者と協議すること。）

ウ 区画名：区画C

所在地：矢巾町大字間野々第10地割地内

登記地目：宅地、田、公衆用道路、用悪水路

地区計画面積（予定）：約 1.0ha（図上計算）

自社使用可能面積：約 1.0ha（図上計算）（東側に農地があるため、当該土地の所有者及び耕作者の土地利用に影響がないように関係者と協議すること。）

別紙 1「位置図」のとおり。航空写真上で位置を示していますので、多少ずれが生じる場合があります。

面積は、図上で計測したもので実測ではありません。

（２）土地、建物規制等

ア 募集業種（建築物等の用途の制限）

- ・ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に基づく事務所、研究所、工場（同法別表第二（る）項第一号を除く）、自動車車庫、倉庫、自動車修理工場
- ・ 道路の円滑な交通を確保するために設けられる沿道サービス施設で、次の要件を具備するもの。

次のいずれかの建築物であること。

自動車の運転者の休憩のための施設（いわゆるドライブイン、日本標準産業分類によるコンビニエンスストア）で、他の用途と兼ねないもの。

ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド、自動車用天然ガススタンド、自動車用水素スタンド、自動車用充電スタンド又はこれらに類する燃料補給施設であるもの。

ドライブインにあつては、規模に応じた適切な規模の駐車場を有すること。

コンビニエンスストアにあつては、次の要件を具備すること。

規模に応じた適切な規模の駐車場を有すること。

敷地面積は、原則として 1,000 m²以上とすること。

延べ床面積は、原則として 250 m²未満とすること。

ガソリンスタンド等にあつては、自動車整備のための施設を併設する場合、延べ床面積（キャノピーを除く。）の過半を超えないこと。

- ・ 上記に掲げる建築物に附属するもの。

判断しかねる場合は、事前に第 12 の担当部署（以下「事務局」という。）に確認すること。

イ 区域区分

- ・ 市街化調整区域

ウ 建蔽率/容積率

- ・ 70%/200%

エ 地区計画

- ・ 地区計画を決定し、土地所有者との合意が整った立地候補者の業種を地区計画の用途に反映予定。

オ 地区計画区域内に関する条例

- ・町の各種計画等に基づき適正な都市環境等を保つため、地区計画の区域内における建築物等について、制限を定める条例を制定する場合があります。

カ 開発許可等に関すること

- ・区画 A、B 及び C

都市計画法第 33 条に適合すること。

造成は、周囲の道路の高さを基本とすること。

国道 4 号沿いの為、造成及び出入口設置等について盛岡西国道維持出張所と協議すること。

敷地内の雨水排水は、道路側溝及び各区画内に自ら設置する雨水浸透枳等で処理すること。区域外に放流する際は、流量計算に基づき流量調整し、放流すること。必要に応じて、調整池機能を有する施設及びグリストラップを設置すること。

下水（汚水）は、浄化槽で対応すること。

- ・区画 A

西側接道道路は、南側からの道路に倣い、幅員 9 m（車道及び歩道）の道路に整備すること。

国道 4 号沿いに上水道の本管口径 150mm あり。矢巾町水道事業給水条例（平成 9 年矢巾町条例第 36 号）で定める費用が別途賦課されます。

- ・区画 B 及び C

国道 4 号沿いに上水道の本管口径 75mm あり。矢巾町水道事業給水条例（平成 9 年矢巾町条例第 36 号）で定める費用が別途賦課されます。

キ 電力

- ・電力に関することは、自ら関係機関と協議すること。

ク ガス

- ・プロパンガスを前提として、自ら関係機関と協議すること。

ケ 農地転用許可等に関すること

- ・農地法第 5 条の農地転用許可を取得できること。

事前に、矢巾町農業委員会事務局に協議してください。

コ 埋蔵文化財包蔵地について

- ・一部、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当する場合があるため、事前に矢巾町文化スポーツ課と協議すること。

カ その他

- ・周辺環境（住宅等）及び周辺土地利用に対して配慮すること。（大型車両の通行、騒音等の影響及び周辺土地利用に対する影響がないようにすること。）
- ・公害防止及び環境保全への配慮をすること。

- ・ 必要な場合は、土地改良区等との協議調整をすること。
- ・ 必要な場合は、国土利用計画法に基づく届出をすること。
- ・ 必要な場合は、工場立地法に基づく届出をすること。(同法第4条の2第1項の規定に基づく準則あり。)

- ・ 必要な場合は、景観法に基づく行為の届出をすること。
- ・ 国道4号は重要物流道路(直轄)である。交通アセスメントについては、重要物流道路のうち、一般国道(指定区間)の沿道に立地を予定している施設であって、次の から までに掲げる全ての要件を満たすものを対象とします。

施設が次の 又は に掲げる条件のいずれかに該当するもの。

小売業(飲食店業を除くものとし、物品加工修理業を含む。)を行うための店舗であって、その店舗面積が1,000㎡を超えるもの。

施設の延床面積が20,000㎡以上のもの。

施設の立地に際し、都市計画法第32条、条例等に基づき、道路管理者に対する協議が必要とされていること。

施設から半径2km以内の重要物流道路上に主要渋滞箇所が存在すること。

施設の立地に際し、道路法第24条に基づく乗入れ工事の承認申請を予定しているもの。

- ・ その他関係法令を順守すること。

上記において、詳細に確認したい場合は、事前に事務局に確認してください。

(3) 売買価格又は借地価格

町は第一立地候補者を土地所有者に紹介します。売買価格又は借地価格は、土地所有者と直接交渉(各種手続きを含む。)していただきます。

第3 応募要件

応募者は、次の要件を満たすものとし、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、団体を構成する全ての事業者が次の要件を満たすものとし、

- (1) 複数社又は一社で募集区画の全面積を取得又は借地して立地すること。なお、区画割は応募者側で調整済みであること。
- (2) 第2(2)に示す規制及びその他関係法令等を遵守し、立地する企業が明確であること。
- (3) 町税(個人又は法人の町民税、固定資産税及び軽自動車税に限る。以下同じ。)及び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。
- (4) 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。

- (5) 取得する土地を、矢巾町暴力団排除条例（平成 24 年矢巾町条例第 17 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団の活動を助成し、又は暴力団の運営に資するおそれがあるものの用に供する者でないこと。
- (6) 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、矢巾町暴力団排除条例第 2 条第 3 号に規定する暴力団員等でないこと。また、それに関係する者で、町が適切でないと判断する者でないこと。

第 4 応募書類

応募者は、次の（ 1 ）から（ 3 ）までの書類を提出してください。団体で応募する場合は、次の（ 1 ）から（ 4 ）までの書類を提出してください。（ 2 ）及び（ 3 ）の書類については、団体を構成する各事業者のうち立地を希望する事業者がそれぞれ作成したものとしてください。なお、実現可能である内容にしてください。

(1) 立地企業（矢巾町大字東徳田、間野々地区）募集申込書（様式第 1 号。以下「申込書」という。）

(2) 事業計画書（様式第 2 号）

(3) 添付書類

ア 法人登記事項証明書

イ 直近 3 期分の決算書

ウ 直近 3 年分又は 3 事業年度分の納税証明書又はその写し（町税及び所得税又は法人税並びに消費税及び地方消費税）

申込書を提出した日の直近 3 か月以内に発行されたものを添付してください。

エ 確定申告書（直近 3 年分）

オ 応募する企業の概要資料（事業内容、経歴が分かるもの）

カ 応募者の役員等名簿（様式第 7 号）

町は、提出された名簿に基づき、第 3（ 6 ）について関係機関へ照会し確認します。

キ その他補足資料

(4) 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認めません。ただし、町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 団体を構成する事業者一覧（様式第 8 号）

イ 立地企業（矢巾町大字東徳田、間野々地区）募集申込に関する承諾書（様式第 9 号）

団体を構成する全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、意思決定手続及び団体組織の取決めについて記載した書類（様式任意）

第5 応募

本要項、建築に係る法令、操業等に係る法令、条例及び要綱等を確認してください。なお、応募書類は1件までです。複数の応募書類を提出することはできません。団体で応募する場合は、当該団体の構成員である事業者が、団体での応募とは別に応募することはできません。

（1）応募書類の提出

応募は、第4に定める応募書類を1部、事務局に持参又は郵送により提出し、応募書類のPDFデータを事務局のメールアドレスに送信してください。また、電話により、応募書類及び応募書類のPDFデータの到達状況を確認してください。必要提出物を確認できましたら、受領書をお渡しします。なお、提出書類等について聞き取りを実施する場合があります。

（2）応募書類提出後の修正及び補足書類の提出

町が応募書類及び応募書類のPDFデータを受領した後は、原則として修正することは認めません。ただし、町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。又、町の判断で補足書類の提出を求める場合があります。

（3）事前確認

応募する場合、事業計画の大まかな内容について、事前に事務局にお知らせください。

（4）応募に要する費用

応募に要する費用は応募者負担とし、提出された書類は返却しません。

（5）著作権

応募書類の著作権は、全て応募者が保有します。ただし、町議会、報道機関への情報提供及び町の広報媒体に掲載する等、町が妥当だと判断したものについては無償で使用できるものとします。

（6）情報開示

町に提出した書類は、矢巾町行政情報公開条例（平成11年矢巾町条例第1号）に定める行政情報に当たりますので、同条例に基づく公開請求により請求者に応募書類の一部を公開する場合があります。

第6 応募期間

応募期間は、令和5年6月1日（木）から10月31日（火）までとします。応募書類の提出及び事前確認は、応募期間内の土曜日、日曜日、祝祭日を除く、午前8時30分から午後5時15分まで（午後0時から午後1時までを除く。）とします。なお、

応募書類のPDFデータについては、応募期間内に事務局が受信できるように送信してください。

第7 第一立地候補者の決定方法

町は、応募者から提出された応募書類の内容を審査し、第一立地候補者を決定します。必要に応じて、応募者に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、対象応募者に別途通知します。

(1) 評価

評価は、応募書類の内容及び必要に応じてヒアリング等により、複数の審査委員等が審査項目毎に採点して評価点を決定します。評価項目は、次のとおりです。

ア 評価項目（審査例）

- ・ 企業理念（将来性、経済情勢を見越している、等）
- ・ 企業の強み（独自の技術開発がある、特許を活かした開発がある、公的機関の顕彰制度の受賞歴がある、等）
- ・ 経営成績（経営成績が良く信頼できる、等）
- ・ 財政状態（財政状態が良く信頼できる、等）
- ・ 法人町民税（納付見込み額、等）
- ・ 固定資産税（納付見込み額、等）
- ・ 雇用計画（実現可能性がある、積極的である、盛岡広域からの採用者数が多い、地域人材活用の計画がある、等）
- ・ 主要取引先（町内又は盛岡広域の企業との取引社数、取引額の増加期待度が高い、等）
- ・ CSRへの意欲（これまでの実績が今後の計画の地域貢献度が高い、実現可能性がある、社員に対するCSRがある、等）
- ・ 業務内容の具体性（計画が具体的である、事業発展の見込みがある、営業（運営）内容が現実的である、等）
- ・ 開発事業に関する事業計画（募集要項に沿っている、実現可能性のある計画である、開発の組織体制及びスケジュールが整っている、周辺住民及び土地利用への配慮方針が具体的である、環境対策が検討されている、各種法令に抵触していない、等）
- ・ 開発事業に関する財務計画（資金計画が具体的で実現可能である、等）
- ・ 周辺環境への影響（環境配慮方針及び対応策が具体的である、各種法令等に基づき計画されている、等）
- ・ 申込等に関する実直な対応（提出物の記載内容が具体的かつ分かりやすい、ヒアリング時の対応がよい、等）

イ 評価点の決め方

採点方法は、各評価項目を、次の評価基準に基づき評価し点数を決め、その点数に、評価項目の重要度による倍率を乗じて採点し、その合計を評価点とします。

評価基準	点数
A：特に優れている。	5
B：優れている。	4
C：標準的である。	3
D：劣っている。	2
E：特に劣っている。	1
F：問題がある、評価できない。	0

(2) 第一立地候補者の決定

審査委員等の評価点を基に、審査委員会において第一立地候補者を決定します。なお、評価結果に対する異議申立ては受け付けません。第一立地候補者決定後、第一立地候補者を立地企業募集区画の土地所有者等に紹介します。両者の交渉が成立しなかった場合、次点の応募者がいる場合は、次点の応募者を立地企業募集区画の土地所有者等に紹介します。次点の応募者と立地企業募集区画の土地所有者等との交渉が成立しなかった場合も同様とします。

(3) 第一立地候補者決定の通知

第一立地候補者を決定したときは、第一立地候補者にその旨を通知します。

また、町ホームページに第一立地候補者名を公表します。第一立地候補者と決定しなかった応募者には、その旨を通知します。

第8 協定

(1) 協定の締結

町は、第一立地候補者を決定し、第一立地候補者と土地所有者との交渉が成立したときは、町と第一立地候補者の間で協定（参考書式第1号）を締結します。

(2) 協定の失効

協定締結後、協定の存続期間が終了するまでの間に第一立地候補者が次のいずれかに該当した場合、当該協定は失効します。

ア 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。

イ 経済社会の変動、不測の事故等により、町に対し協定の失効の申出を行い、町がその申出をやむを得ないと認め了承したとき。

ウ 町が、協定締結の失効が適切と判断したとき。

(3) 協定の存続期間

協定の存続期間は、(2)の協定の失効の場合を除き、立地企業が事業を開始する日までとします。

第9 質問

本要項に関する質問は、質問票（様式第10号）により、持参、郵送、FAX又は電子メールにより事務局に提出してください。電話及び口頭では受け付けません。持参以外で提出した場合は、電話で質問票の到達を確認してください。評価に支障をきたす質問及び関連がない質問には回答しません。質問のうち、要項の解釈に影響を及ぼすと判断するものは、質問者への回答とともに、質問者名を伏せ、町ホームページに掲載します。町ホームページで公表した回答は、本要項に追加又は修正をしたものとして扱います。

第10 スケジュール

スケジュールについては、次のとおり予定しています。なお、進捗状況によって、スケジュールが変更となる場合があります。

令和5年6月1日：立地企業（矢巾町大字東徳田、間野々地区）募集要項の配布、
町ホームページへの掲載、募集開始、質問の受付開始

令和5年10月31日：募集締切

令和5年11月：応募者の評価、第一立地候補者の決定

令和5年12月：第一立地候補者の公表

令和5年12月以降：第一立地候補者と土地所有者との交渉、町と第一立地候補者
で協定を締結

上記後、地区計画決定、農地転用許可及び開発許可等の手続きが必要です。手続等の期間は、約1年間を想定しています。これらの手続き完了後、造成等を着手できるようになります。

第11 その他

（1）注意事項

ア 現地説明会

希望者を対象とした現地説明会を開催する予定です。開催日時等については、別途通知する予定です。

イ 立地企業募集区画への立入りについて

立地企業募集区画への無断立ち入り又は調査等を行うことは禁止します。現地の立入り等を希望する場合は、町に相談をしてください。

（2）別紙図面等

別紙1 位置図

（3）様式等

様式第1号 立地企業（矢巾町大字東徳田、間野々地区）募集申込書

様式第2号 事業計画書

様式第 3 号 現在の主要取引先（全国）リスト
様式第 4 号 現在の主要取引先（矢巾町内）リスト
様式第 5 号 立地後の主要取引先（全国）リスト
様式第 6 号 立地後の主要取引先（矢巾町内）リスト
様式第 7 号 応募者の役員等名簿
様式第 8 号 団体を構成する事業者一覧
様式第 9 号 立地企業（矢巾町大字東徳田、間野々地区）募集申込に関する承諾書
様式第 10 号 質問票
参考書式第 1 号 立地企業（矢巾町大字東徳田、間野々地区）募集に関する協定書
別紙図面及び様式等は、内容を変更する場合があります。変更した場合は、町ホームページに掲載します。
参考書式第 1 号の立地企業（矢巾町大字東徳田、間野々地区）募集に関する協定書を変更する場合は、締結者と協議します。
町ホームページに様式を掲載しています。

(<https://www.town.yahaba.iwate.jp/docs/2023051900028/>)

(4) 参考

ア 矢巾町総合計画基本構想

(<https://www.town.yahaba.iwate.jp/docs/2016033000052/>)

イ 矢巾町都市計画マスタープラン

(<https://www.town.yahaba.iwate.jp/docs/2016020800344/>)

ウ 矢巾町市街化調整区域における土地利用方針

(<https://www.town.yahaba.iwate.jp/docs/2019052300042/>)

エ 矢巾町市街化調整区域における地区計画ガイドライン

(<https://www.town.yahaba.iwate.jp/docs/2019052300042/>)

オ 岩手県開発許可に関する資料

(<https://www.pref.iwate.jp/kendozukuri/toshigesui/kaihatsu/1010013.html>)

第 12 担当部署

矢巾町役場 未来戦略課 未来戦略係

郵便番号 028-3692

住所 岩手県紫波郡矢巾町大字南矢幅第 13 地割 123 番地

電話 019-697-2111 (内線 2732)

FAX 019-697-3700

メールアドレス mirai@town.yahaba.lg.jp