

新保々工業用地土地活用事業に係る公募型プロポーザル 審査結果について

四日市市では、新たな産業需要に対応する生産拠点として、里山の保全に配慮した新保々工業用地の有効活用を進めるとしています。

新保々工業用地は、東海環状自動車道の東員 IC、新名神高速道路の菰野 IC に近接する良好な交通環境を有しています。このような特性を活かして、新保々工業用地の土地活用を進めるため、「新保々工業用地土地利用基本方針」を作成しました。

「新保々工業用地土地利用基本方針」に基づき、民間事業者との連携による生産拠点整備や企業進出を図るため、四日市市と協力して新保々工業用地の土地活用事業を実施する事業協力者の決定に向け、公募型プロポーザルを実施しました。その結果、下記のとおり、優先交渉権者（候補者）を選定しましたので公表します。

記

1 審査結果

優先交渉権者（候補者）：矢作建設工業株式会社

2 審査委員会 委員名簿（順不同・敬称略）

委員長	浅野 純一郎	豊橋技術科学大学	建築・都市システム学系	教授
委員	佐々木 勝己	佐々木不動産鑑定士事務所		
委員	別府 孝文	株式会社	三十三総研	
委員	鈴木 淳	四日市市	都市整備部	都市計画課長
委員	早川 伸次	四日市市	都市整備部	開発審査課長
委員	釜瀬 俊之	四日市市	商工農水部	工業振興課長
委員	赤堀 剛寛	四日市市	環境部	環境政策課長
委員	矢澤 賢太郎	四日市市	政策推進部	政策推進課長

3 審査日時

令和7年 2 月 6 日（木）

9 時 30 分～12 時 00 分（出席委員 8 名）

4 審査経緯

- (1) 令和6年7月10日に実施要領等を公表するとともに公募を行いました。
- (2) 令和6年12月20日までの参加表明書の受付期間に、2者から参加表明書を受理しました。
- (3) 令和7年1月10日までの提出書類の提出期間に、参加表明書を受理した2者から提出書類の提出がありました。参加資格要件について確認した結果、参加資格を満たしていたため、提案書類を受理しました。
- (4) 募集要項及び審査要領に基づき、企画提案書類について審査を行い、令和7年2月6日のヒアリングでは、事業者からプレゼンテーションを受けた後に、質疑応答の中で企画提案内容を詳しく審査し、得点評価を行いました。
- (5) 得点評価を踏まえ、評価に至ったポイントの整理など書類作成を進め、審査結果の内容を審査委員会において確認した上で、矢作建設工業株式会社を優先交渉権者（候補者）に選定することとしました。

5 審査基準

本件プロポーザルの審査にあたっては、審査委員会が別に定めた「新保々工業用地土地利用事業に係る公募型プロポーザル審査 評価表 評価項目、評価の基準及び配点」に従って、厳正な審査を実施しました。

本審査基準について、次のとおり示します。

新保々工業用地土地活用事業に係る公募型プロポーザル審査 評価表
評価項目、評価の基準及び配点

○審査

企画提案書類は下記の評点で評価する。
 (評点)

A(係数 1.0)	B(係数 0.8)	C(係数 0.5)	D(係数 0.3)	E(係数 0.1)
優秀である。 高度の能力を有している。	満足できる。 十分な能力を有している。	平均的である。	物足りなさを感じる。 能力が若干乏しい。	まったく満足できない。 任せることが不安である。

評価項目	評価の基準	配点	
1. 事業コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> 企画提案の内容は、土地利用基本方針と整合性がとれているか。 	10	
2. 提案者の適格性	<ul style="list-style-type: none"> 安定的かつ効果的に事業を管理・遂行する企画力、技術力、経営基盤、資金調達能力、組織体制を備えているか。 	10	5
	<ul style="list-style-type: none"> 造成事業、企業誘致に係る知見、専門性、経験、実績を備えているか。 		5
3. 土地利用計画	<ul style="list-style-type: none"> 「新保々工業用地土地利用基本方針」に適合した提案となっているか。 	35	
	<ul style="list-style-type: none"> 土地利用計画について、自然環境、生態系に配慮した計画となっているか。 		
	<ul style="list-style-type: none"> 周辺地域との調和に配慮した計画となっているか。 		
	<ul style="list-style-type: none"> オオタカの生息環境の保全の取組みがあるか。 		
	<ul style="list-style-type: none"> 【注】道路、公園、調整池等のインフラ整備に関する提案事項は、整備後の維持管理を踏まえて、工業用地としての特性に応じた各種基準を満足するものとし、評価対象外とする。 	—	

評価項目	評価の基準	配点	
4. 事業計画・ 事業スケジュール	・ 測量、造成から誘致企業の操業開始までの実施内容及びスケジュールが具体的に示されているか。	30	20
	・ 誘致企業の操業開始まで期間について、期間短縮を踏まえたスケジュールとなっているか。		
	・ 実施可能なスケジュールとなっているか。		
	・ 用地の取得、進出企業との調整その他諸条件の進捗・変化に柔軟に対応可能であり、事業の継続性が高い事業計画となっているか。		
	・ 誘致企業の立地の確実性が確認できるか。		
	・ 事業収支計画が現実的な計画となっているか。	10	
5. 事業効果	・ 本市内で域内調達が図られることで、地域経済の活性化と雇用が見込まれるか。	10	
6. 地域貢献	・ その他、地域貢献の提案について加点する。	5	
合計		100	

7. 入札金額	・ 評価点＝配点× { 1 - (最高入札額－該当入札額) ÷ (最高入札額－最低売買単価) }	50
---------	--	----

総合計		150
-----	--	-----

6 選考理由

本プロポーザル参加者である矢作建設工業株式会社について、各評価項目に対して以下のような評価となり、本事業遂行に十分な能力があると認め、優先交渉権者（候補者）として選定しました。

○事業コンセプトについて

「進出企業のニーズに柔軟に対応し、地域発展に寄与する持続可能な工業団地」、「人と自然、双方の環境に配慮した開発計画」が示されており、本市が示した「新保々工業用地土地利用基本方針」に沿った提案がなされていることが評価されました。

○提案者の適格性について

経営基盤が安定しており、自己資金によって事業を実施することや、本事業と類似する事業実績を有していることが評価されました。また、企業誘致に対する本事業の立地の優位性や人材確保面からの優位性、ハザード面からの優位性等、本事業地の強みの明確化に加え、現状の企業ニーズを幅広く調査した上で提示されるなど、企業誘致に係る知見を豊富に有していることが評価されました。

○土地利用計画について

周辺地域で進む開発計画による外的要因を踏まえた製造業等の導入や、電気・水道など既存のインフラ整備状況と事業地に引き込む場合の工程が考慮された誘致企業の可能性の明示、都市計画運用指針を踏まえた街区設定、地域の植生に配慮した緩衝緑地の設置等の提案がなされており、「新保々工業用地土地利用基本方針」に対応する内容かつ具体的な提案となっていました。

また、周辺環境への取組として、オオタカの保全については、「新保々工業用地土地利用基本方針」に沿った提案がなされていることに加え、その他の希少野生動植物の保全や、施工時の周辺地域への配慮について、独自の対策が示されていた点が評価されました。

○事業計画・事業スケジュールについて

事業実績や関係者へのヒアリングに基づく事業収支計画や物価高騰を見据えた予備費の設定が評価されました。

また、多数の法規制に従い事業を進めることが求められる中で、調整が必要な機関への事前ヒアリング等も踏まえたスケジュール提示や、必要な申請のタイミング、施工期間短縮の取り組み等も示されており、事業を進める上で必要な能力を十分に有しているとの評価となりました。

○事業効果について

地元企業や四日市市との協働体制が示されていることや雇用が見込まれる製造業の誘致が明示されていることが評価されました。

○地域貢献について

進出企業に対する地域防災協定の締結の提案、地元からの要望に対して地元と対話しながら事業を進めていくことが提案され評価されました。

○入札金額について

入札額においても最低売買単価を上回る金額が提示されました。

7 おわりに

本事業に要する計画・設計～造成・建築は複数年に及ぶため、この間の企業ニーズの変動や物価高騰等のリスクを伴うものです。また、地元雇用や地域貢献等の事業効果については、事業を進めていく段階で発揮されるものとなります。加えて、法規制や開発基準等に準拠しながら事業を進めていくには、四日市市等の関係機関との調整や地権者や周辺住民との調整等が多く必要となります。

こうした点を踏まえて審査を実施し、矢作建設工業株式会社には、事業を進める上での遂行能力が十分であると判断し、優先交渉権者（候補者）の選定に至りました。

そのため、優先交渉権者（候補者）が有する多くの実績や、総合的な専門技術力を活かすとともに、地域と連携し、真摯に事業に取り組んでいくことに加え、今後の協議や調整の中でさらなる魅力的な提案をされていくことに期待しております。

最後に、本プロポーザルに対して真摯に取り組まれ、貴重な時間と労力を費やし御参加いただいた提案者に敬意を表すとともに、審査に多大なるご協力とご尽力をいただいた審査委員各位並びに関係者の皆様に、この場をお借りして厚く御礼申し上げます。

令和7年3月17日

新保々工業用地土地活用事業に係る公募型プロポーザル審査委員会
委員長 浅野 純一郎