

岡崎市阿知和地区工業団地
進出予定企業募集事業（第1期）
【オーダーメイド対応分】

募集要項

令和3年6月

岡 崎 市

目次

1 募集事業の目的.....	1
2 阿知和地区工業団地の概要.....	2
(1) 所在地.....	2
(2) 開発面積等.....	2
(3) 高速道路アクセス.....	2
(4) 都市計画等.....	2
(5) インフラ等.....	3
(6) 位置図.....	4
3 事業スキームと進出予定企業の役割.....	5
(1) 阿知和地区工業団地の事業スキーム.....	5
(2) 進出予定企業の役割.....	5
4 阿知和地区工業団地整備に係る事業スケジュール.....	6
5 募集及び選定に関する事項.....	7
(1) 募集スケジュール.....	7
(2) 募集要項の配布.....	7
(3) 募集に関する条件.....	7
(4) プレゼンテーション参加に係る提出書類.....	10
(5) 選定方法.....	11
7 基本協定の締結に関する事項.....	12
(1) 基本協定書.....	12
8 その他の事項.....	13
(1) 議会議決等.....	13
(2) 募集に伴う費用負担.....	13
(3) 工場及び物流施設の建設に対する支援.....	13
9 貸与資料.....	14
10 質問・問合せ先.....	15
(1) 質問.....	15
(2) 問合せ先.....	15

1 募集事業の目的

岡崎市（以下「市」という。）は、自動車を始めとする輸送用機械、生産用機械など愛知県内有数の製造業の集積地であり、東名高速道路岡崎インターチェンジ、新東名高速道路岡崎東インターチェンジ、伊勢湾岸自動車道豊田東インターチェンジが開設し、さらに、東西・南北の主要道路交通網の整備により企業立地への優位性の高い地域特性を有しています。

そのような優位性を背景に本市への工業用地の需要が高まることが予測され、その需要に応えるため岡崎市第7次総合計画、岡崎市産業労働計画等において新たな工業団地として「阿知和地区工業団地整備事業」を主な推進事業等として位置づけています。

阿知和地区工業団地（以下「本工業団地」という。）は、東阿知和町、西阿知和町周辺に開発面積約65.9ha、分譲面積約27haの造成を予定しており、本工業団地の隣接箇所には、(仮称)岡崎阿知和スマートインターチェンジが整備される予定となっており、さらなる交通アクセスの利便性が高まると考えられます。

本市では、本工業団地の整備に際しては、進出いただく企業のニーズに的確に対応するためオーダーメイド型の分譲地の提供が有効な手法と考えています。

そこで、**「大規模用地（平場面積 10ha 以上）を必要とする企業」**を対象とした本工業団地の設計段階から参画可能な立地企業（以下「進出予定企業」という。）の選定を目的に、阿知和地区工業団地進出予定企業募集事業（第1期）（以下「本募集事業」という。）を行います。

【設計段階から進出企業を募集する理由】

本事業箇所は、高低差のある地形、アクセス道路の取付け等の影響により宅盤設計の難易度が高いとともに、事前に企業が必要とする宅盤面積が判断できないことが課題となっていました。

そこで、設計段階から企業ニーズを踏まえた宅盤設計を行うことが課題解決策として有効と考え、特に宅盤設計の難易度が高い大規模宅盤用地を希望する企業を対象としたオーダーメイド型の立地企業の募集を行うこととしました。

【本事業におけるオーダーメイドとは】

進出予定企業は、設計・施工に係るアドバイザーとして、設計・施工を一括して行う事業者に対して、宅盤の配置、仕上げなど設計・施工について意見することができます。

ただし、要望に当たっては、(仮称)岡崎阿知和スマートインターチェンジ及びアクセス道路の形状、用地、関係機関との協議などから一定の制約があるとともに、市の造成事業費の増加が必要となる要望については、その増加分の費用を進出予定企業が負担することを条件として採用することがあります。

なお、市は、費用の追加のない要望は極力採用するよう事業者に対して交渉をさせていただきます。

2 阿知和地区工業団地の概要

(1) 所在地

岡崎市東阿知和町、西阿知和町及び真福寺町地内

(2) 開発面積等

ア 開発面積：約 65.9ha

イ 分譲面積：約 27ha

※基本設計段階での面積であり、確定した面積ではありません。

(3) 高速道路アクセス

ア 岡崎 IC（東名高速道路）から約 6 km

イ 豊田東 IC（伊勢湾岸自動車道）から約 6 km

ウ（仮称）岡崎阿知和スマート IC（東名高速道路）が工業団地内道路に直結

(仮称)岡崎阿知和スマート IC の概要

- ・ 供用開始：立地企業の操業開始の頃には供用開始予定
- ・ 接続形式：本線直結型
- ・ 出入方向：全方向（東京方面、名古屋方面の出入り）
- ・ 利用時間：24 時間



※基本設計段階のイメージであり実際とは異なります。

(4) 都市計画等

項目	内容
区域区分	市街化区域
用途地域	工業専用地域
容積率	200%
建ぺい率	60%
地区計画制限	名称：阿知和地区計画 面積：約 65.9ha 建築できない建築物：神社、寺院、教会その他これらに類するもの、カラオケ

	<p>ボックスその他これらに類するもの、公衆浴場 最低敷地面積：3,000 m²（一部例外あり） 壁面制限：道路境界線及び隣地境界線からの後退距離は4 m以上（一部例外あり） 建築物等の色彩の制限：周囲の自然環境と調和した街並みをつくりだすため、建築物の外壁及び屋根の色彩は原色を避け、周辺の自然環境と調和のとれた落ち着いた色調とすることを定めています。</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(5) インフラ等

区分	整備主体、供給先等	備考
アクセス道路 (整備予定)	岡崎市 北アクセス道路、南アクセス道路 西アクセス道路	(6)位置図参照
上水道	岡崎市 最大給水量 1,200t/日（団地全体）	近傍に工業用水はない
下水道	整備されていない	自己敷地内処理、調整池を経た後河川放流
電気	一般送配電事業は、中部電力パワーグリッド株式会社の供給区域 特別高圧は、中部電力パワーグリッドに要相談（費用は進出希望企業負担）	特別高圧線は、近隣にある花園工業団地では利用されている。
ガス	プロパンガス（都市ガスは東邦ガス株式会社に要相談）	

(6) 位置図



※いずれかのアクセス道路は令和9年3月末までに供用開始予定です。

3 事業スキームと進出予定企業の役割

進出予定企業は、本工業団地整備において別途募集する設計・施工等を一括で行う事業者（以下「設計施工事業者」という。）に対し設計・施工に係るアドバイザーとして、オーダーメイド型の宅盤設計・施工に主体的にご協力いただきます。

(1) 阿知和地区工業団地の事業スキーム



(2) 進出予定企業の役割

本募集事業の対象となる進出予定企業の役割を以下に示します。

ア 設計・施工アドバイザー

進出予定企業は、設計・施工アドバイザーとして、設計・施工を一括して行う設計施工事業者に対して、宅盤設計・施工に関する意向が反映されるよう要望することができます。

本工業団地に関する調査、設計、施工期間中に市と設計施工事業者との三者による関係者会議を定期的に行う（四半期毎年4回程度を想定）することを予定しており、進出予定企業は、本会議にご参加いただきます。

なお、設計当初は、全体スケジュール、役割分担等の取決めを行うため頻度の高い関係者会議を行うことを予定しております。

設計・施工アドバイザーに関して、進出予定企業に発生する費用（当該会議の人的費や交通費等）は全て進出予定企業の負担とします。

イ 自然環境保全への対策

本工業団地整備箇所は、環境アセスメントにより重要猛禽類等の動物類が確認されています。進出予定企業は、取得用地（緑地）内に 7,000m²以上の餌場環境の代償措置となるビオトープ等の整備、維持管理を自己の負担で行っていただきます。

4 阿知和地区工業団地整備に係る事業スケジュール

市が想定する土地売買契約締結までの事業スケジュールを以下に示します。

【阿知和地区工業団地整備事業スケジュール（予定）】

日程（予定）	内容
令和4年1月中旬	設計施工事業者と市により仮契約を締結
令和4年1月中旬	進出予定企業選定
令和4年2月中旬	進出予定企業と市により基本協定を締結 進出予定企業と設計施工事業者により設計施工協力協定を締結
令和4年3月	設計施工事業者と市により本契約を締結
令和4年4月～令和9年3月末	関連公共施設の整備及び宅地造成業務（調査、設計、施工）
令和9年3月末	造成工事の完了
令和9年4月	土地売買仮契約締結
令和9年6月以降	議会議決後、土地売買契約締結 代金納入後、所有権移転等登記 市から進出予定企業に用地の引渡し

その他造成事業に関する事項は、別途岡崎市総合政策部地域創生課が公表する「岡崎市阿知和地区工業団地造成事業 実施方針」及び「岡崎市阿知和地区工業団地造成事業に係る募集要項」をご確認ください。

5 募集及び選定に関する事項

(1) 募集スケジュール

進出予定企業募集に係るスケジュールを以下に示します。

【進出予定企業募集スケジュール（予定）】

日程（予定）	内容
令和3年6月7日	募集要項の公表
令和3年6月7日～令和3年12月6日	提出書類の受付期間
令和3年12月下旬	プレゼンテーション
令和4年1月上旬	選定結果通知
令和4年2月	基本協定の締結

(2) 募集要項の配布

ア 配布開始日

令和3年6月7日（月）

イ 配布時間

9時～16時（12時～13時30分は除く。）

ウ 配布場所

岡崎市 経済振興部 商工労政課 ものづくり支援係（西庁舎地下1階）

※本募集要項は、市のホームページからもダウンロードいただけます。

(3) 募集に関する条件

ア 企業の申込条件

次の各号のいずれかに該当する企業の方は申込みができないものとします。

ア) 会社更生法（平成14年法律第154号）、民事再生法（平成11年法律第225号）等の規定に基づき更生又は再生手続きを行っている者

イ) 破産法（平成16年法律第75号）第18条若しくは第19条の規定による破産の申立てがなされている者

ウ) 国税及び地方税を滞納している者

エ) 岡崎市暴力団排除条例（平成23年岡崎市条例第31号）第2条第2号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）若しくは同条第1号に規定する暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者（以下「暴力団関係者」という。）又は役員に暴力団関係者がいる法人その他の団体

イ 取得用地に関する条件

本募集事業は、10ha以上15ha以下の平場面積を希望する企業を対象とします。

本市の計画的な分譲のため、本募集事業においては15haを分譲面積の上限とします。

平場面積の下りの面用地は、緑地として取得いただきます。造成計画にもよりますが、緑地面積は敷地面積に対して、25%以上としていただくことを想定しています。

10ha 未満の平場面積を希望する企業は、本募集事業の申込対象としておりませんのでご注意ください。(10ha 未満の用地に関しては、造成事業が一定程度進んだ段階で、本工業団地への第2期進出予定企業募集を行う予定です。)

ウ 企業の業種に関する条件

市は、本工業団地整備に際し産業振興、地元雇用の継続的な確保等、地域経済の活性化を期待しており、原則として日本に法人格を有する「製造業」、「運輸業、郵便業」及び「製造業及び運輸業、郵便業」に供する建物を建築し、賃貸等によって他者に提供する企業」の参加を求めます。

※製造業とは、日本標準産業分類（総務省）の「大分類E製造業」と定義します。

※運輸業、郵便業とは、日本標準産業分類（総務省）の「大分類H運輸業、郵便業」と定義します。

市は以下に示す業種、機能を有した企業の誘致を目指しています。

区分	業種、機能
A	本工業団地に本社機能を有した製造業及び運輸業、郵便業 (本社機能とは、事務所(調査及び企画部門、情報処理部門、研究開発部門、国際事業部門、その他管理部門のいずれかのために使用されるもの)、研究所(研究開発において重要な役割を担うもの)、研修所(人材育成において重要な役割を担うもの)と定義します。)
B	上記以外の製造業
C	運輸業、郵便業で市の地域経済活性化に資する業種
D	製造業及び運輸業、郵便業に供する建物を建築し、賃貸等によって他者に提供する企業

エ 基本協定締結に関する同意条件

本募集事業は、進出予定企業に対しオーダーメイド型の設計・施工を行うことを想定しており、募集時点において本工業団地へ進出可能な企業の方を対象とさせていただきます。具体的には、市と基本協定締結に同意いただくことを条件とします。

基本協定書の内容については、別紙「基本協定書」をご確認ください。

オ 分譲に関する条件

分譲方法は、土地の一括分譲方式とし、市と土地売買契約を締結します。

カ 権利の制限に関する条件

土地の引渡しがあつてから10年間、事業計画に基づく用途以外の用途に土地を利用することはできません。また、土地の引渡しから3年以内に施設等を建設し、操業を開始してください。

なお、土地売買契約締結の日から10年以内に次の行為をするときは、あらかじめ市の承諾が必要です。承諾にあたっては、事前に示された事業計画に沿ったものであるかを基準に判断します。

- ・土地の一部又は全部について、売買・譲与・交換・出資等による所有権の移転をし、又は抵当権・質権・地上権・使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定を

すること。

- ・工場等の一部又は全部について、所有権の移転をし、又は権利の設定をすること。
- ・事業計画の重要な変更をすること。

キ 契約解除等に関する条件

ア) 契約解除

契約に定める義務が履行されない次のような場合に、契約を解除することがあります。

- ・売買代金を支払期限までに支払わないとき。
- ・土地の引渡しを受けた日から3年以内に、施設等を建設し操業を開始しないとき
- ・土地の引渡しがあつてから10年以内に事業計画に基づく施設等の用地以外の用途に利用したとき。
- ・土地売買契約締結の日から10年以内にあらかじめ市の承諾を得ないで、所有権の移転をし、権利の設定を行ったとき。
- ・その他、違反行為があつたとき。

イ) 買戻し

次のような場合に、受領済みの代金を返還して、土地の買戻しをすることがあります。

- ・土地の引渡しを受けた日から3年以内に、施設等を建設し操業を開始しないとき
- ・土地の引渡しがあつてから10年以内に事業計画に基づく施設等の用地以外の用途に利用したとき。
- ・土地売買契約締結の日から10年以内にあらかじめ市の承諾を得ないで、所有権の移転をし、権利の設定を行ったとき。

ク 契約不適合責任に関する条件

岡崎市の契約不適合責任は、免責とします。

ケ 分譲単価に関する条件

分譲単価は、市が設定した単価とします。

現時点で想定する分譲単価（平場面積）の目安は56,000円/m²（185,000円/坪）です。

※上記単価は、現時点での想定単価であり、今後、不動産鑑定士による鑑定評価及び造成工事等に要する原価を参考とし、決定する予定です。

コ 地域経済の活性化に資する条件

新規雇用を含む地元雇用を行うことを条件といたします。

なお、市は、多数の地元雇用の確保、正規社員による雇用形態を期待しています。

カ 猛禽類の餌場環境確保に関する条件

取得用地（緑地）内に7,000 m²以上の猛禽類の餌場環境となるビオトープ等を、進出予定企業の負担で整備、維持管理いただきます。ただし、設計・施工アドバイザーとして本工業団地造成事業に要望することで、一定の範囲での粗造成を造成事業として実施することができます。

※希望者には、環境アセスメント及びビオトープ等に係る資料を貸与いたします。詳細は「9 貸与資料」の手続きをご参照ください。

シ 環境の保全に関する条件

市と「環境の保全に関する協定」を締結していただきます。協定のひな形は、申出に基づき岡崎市環境保全課から提供します。

また、環境保全の取組方針及び再生可能エネルギー・エネルギーの高度利用などの導入方針について、事業計画概要書に記載してください。

なお、事業に伴う温室効果ガス排出量に関しては、法律、愛知県条例等を踏まえ排出量を規定いたします。

(4) プレゼンテーション参加に係る提出書類

ア 提出書類

【提出書類一覧表】

番号	提出書類	様式番号
①	申込書	様式 4
②	誓約書	様式 5
③	事業計画概要書	様式 6
④	法人登記簿謄本（全部事項証明書）	—
⑤	主たる事業所の納税証明書直近 1 年（国税、都道府県税、市税）	—
⑥	決算書（損益計算書、貸借対照表）直近 3 年	—
⑦	会社概要資料（パンフレット等）	—

その他、必要に応じて追加資料の提出や事業所の視察等をお願いする場合があります。

イ 事業計画概要書（様式 6）の作成

セールスポイントや市の経済活性化への貢献、概略の経営計画（設備投資額や売上目標等）等を踏まえ作成してください。

詳細設計前の段階ですので、申込段階で想定できる概略レベルでの計画書で結構ですが、企業内の社内稟議等のコンセンサスを得た計画書であることを求めます。

ウ 提出書類受付期間等

【受付期間】

令和 3 年 6 月 7 日～令和 3 年 12 月 6 日（開庁日は除きます。）

受付時間は、9 時～16 時（12 時～13 時 30 分は除く。）とします。

エ 提出部数

A4判縦（図面はA3判まで可）左綴じとしファイル等に綴じて11部ご提出ください。

その際、原本1部、副本として③⑥⑦を10部としてください。

提出された書類・資料等は、非公表とし、返却いたしません。

オ 提出方法等

【提出方法等】

書類は、持参又は郵送でご提出ください。

持参に際して受付時間は、9時～16時（12時～13時30分は除く。）としますが、時間等を事前にご連絡ください。

【提出先】

岡崎市 経済振興部 商工労政課 ものづくり支援係（西庁舎地下1階）

(5) 選定方法

ア プレゼンテーションの開催

事業計画概要書（様式6）に関する「プレゼンテーション」を開催します。

プレゼンテーションは、提出資料のほか、動画などの補助資料を用いることができますが、その場合は事前に申し出てください。

本募集事業への参加を辞退する場合は、【様式9】辞退届を提出書類の受付期間終了から1週間以内にご提出ください。

イ 開催日時、場所

ア) 日時

令和3年12月下旬 1社あたり1時間を予定します。（質疑含む。）

イ) 場所

岡崎市役所 会議室

※開催日時、場所については、担当者に電子メールにてご連絡いたします。

ウ 選定方法

選定は、「阿知和地区工業団進出予定企業選定委員会（以下「選定委員会」という）」が非公開にて行います。

事業計画等の内容に基づき、優先交渉権者を1者、次点の1者を選定します。

選定された候補者が市と基本協定締結に向けて協議を行いますが、協議が不調になった場合は、次点者と協議を行うものとします。

エ 評価方法

事業計画概要書（様式6）及びプレゼンテーションの内容を審査します。

オ 審査基準

以下の項目などを踏まえて総合的に判断します。

- ア) 企業の成長性、事業計画の優良性及び実現性
 - ・経営が安定し、成長性、将来性に優れている企業である
 - ・事業計画及び施設の建設計画が具体的である
- イ) 地域への波及効果
 - ・地域における雇用創出が期待できる
 - ・既存産業と調和がとれ、市内企業の業務の拡大、企業間のネットワークの形成等市内産業の発展に寄与できる
- ウ) 地域への貢献度
 - ・地域社会に融和し、社会貢献に積極的な企業である
- エ) 周辺環境への配慮並びに環境保全の取組方針の優良性及び実現性
 - ・交通対策が適正である
 - ・公害防止対策及び景観への配慮が適正である
 - ・地域環境の保全はもとより、環境の活用、創成に積極的である
- オ) 市が目指すまちづくり（第7次総合計画（令和3年3月策定）、産業労働計画（令和3年3月策定）への寄与
 - ・産業の変革期や、労働力の不足が見込まれる社会にあっても、国内屈指の製造業拠点の一角を担うものづくり産業が科学や新技術と連携して地域経済の柱であり続けるまちづくり、企業立地を促進するまちづくりに寄与できる
 - ・市のブランド力、シティープロモーションの向上につながる企業である

カ 選定結果の通知等

選定結果は、プレゼンテーション参加企業に対して書面で可否を通知します。

次点の1者は該当者にのみ通知し、公表はしません。

なお、選定結果についての問合せ又は不服申立て等には一切応じません。

キ その他

提出された書類・資料等は、非公表とし、返却いたしません。

ク 失格に該当する事項

次のいずれかに該当した場合は、失格となります。

- ア) 本募集事業の選定委員又は関係者に対して援助を直接又は間接に求めた場合
- イ) 提出書類等に虚偽の内容が含まれている場合

7 基本協定の締結に関する事項

(1) 基本協定書

進出予定企業は、設計・施工を一括して行う設計施工事業者の選定後から土地売買契約締結（議会議

決)を予定する令和9年6月までの間を期間とした基本協定を市と協議のうえ、締結します。
基本協定書の内容については、別紙「基本協定書」をご確認ください。

8 その他の事項

(1) 議会議決等

本募集事業の選定結果及び基本協定締結に関する事項は、令和3年度岡崎市議会3月定例会にて報告します。

進出予定企業が市と締結する土地売買契約締結に際しては、岡崎市議会の議決が必要となります。

(2) 募集に伴う費用負担

本募集に伴う費用は、全て申込者の負担とします。

(3) 工場及び物流施設の建設に対する支援

一定の要件を満たすことにより、岡崎市工場等建設奨励条例により事業所税及び固定資産税相当分の奨励金が交付されます。

9 貸与資料

本募集事業に関して以下の資料を貸与します。

【貸与資料一覧表】

NO	資料名
1	平成 27 年度～平成 28 年度 岡崎市阿知和地区工業団地造成事業に係る生活環境等影響調査業務報告書（抜粋版）
2	平成 28 年度～平成 29 年度 岡崎市阿知和地区工業団地造成事業に係る生活環境等影響調査補完調査業務報告書（抜粋版）
3	平成 28 年度 阿知和地区工業団地造成事業に伴う周辺道路検討業務報告書
4	平成 30 年度 阿知和地区工業団地基本設計業務報告書
5	平成 30 年度 阿知和地区工業団地造成事業に係る地質調査業務報告書
6	平成 30 年度 阿知和地区工業団地周辺航空レーザー測量業務報告書
7	平成 30 年度（仮称）岡崎阿知和スマートインターチェンジ準備段階調査検討業務報告書
8	平成 30 年度（仮称）岡崎阿知和スマートインターチェンジ予備設計業務報告書
9	平成 31 年度 阿知和地区工業団地仮設防災実施設計業務報告書
10	令和元年度 阿知和地区工業団地配水施設基本計画策定業務報告書
11	令和元年度 市道岡崎阿知和スマートインター線取付道路予備設計業務報告書
12	令和元年度 阿知和地区工業団地整備に伴う都市計画協議資料作成業務報告書
13	阿知和地区工業団地造成事業基本設計業務に係る計画平面図（CAD 図面）
14	阿知和地区工業団地周辺航空レーザー測量業務に係る回転翼計測成果（点群データ）
15	航空レーザー測量に係る地形図の集合版
16	北部一般廃棄物最終処分場竣工図
17	平成 30 年度 岡崎市阿知和地区ビオトープ基本計画策定業務成果報告書

資料の貸与を希望される方は、以下に示す様式に必要事項を記載のうえ提出してください。

【貸与資料に係る提出様式一覧】

様式番号	内容	提出方法
様式 7	貸与資料申込書	メールまたは持参
様式 8	守秘義務の遵守に関する誓約書	持参または郵送

【提出先】

岡崎市 経済振興部 商工労政課 ものづくり支援係（西庁舎地下1階）

【貸与方法等】

様式7「貸与資料申込書」に記載の貸与希望日に、商工労政課に提出し貸与を受けてください。（市から別途、連絡等があった場合はこの限りではありません。）

貸与資料を格納した電子媒体（ブルーレイまたはDVD）を直接または郵送にてお渡しします。

貸与資料の受取に当たっては、様式8「守秘義務の遵守に関する誓約書」を提出してください。

貸与資料の受取日から2週間以内に、商工労政課に返却してください。

10 質問・問合せ先

(1) 質問

本募集要項の内容に対するご質問は様式3「質問書」に必要事項を記載のうえ提出してください。

(2) 問合せ先

岡崎市 経済振興部 商工労政課 ものづくり支援係（西庁舎地下1階）【担当：滝川・深見】

〒444 - 8601 愛知県岡崎市十王町二丁目9番地

T E L : 0564-23-6287

F A X : 0564-23-6213

Email : shoko@city.okazaki.lg.jp