

岡屋地区産業用地整備事業者募集要領

令和7年12月

竜王町商工観光課
岡屋開発検討委員会

目 次

第1 事業の趣旨	1
第2 事業概要	1
第3 実施予定者の選定	4
第4 応募者の資格要件	5
第5 応募の手続き等	7
第6 質問の受付および回答	7
第7 参加表明書等	8
第8 事業提案書	10
第9 審査	13
第10 協定の締結等	15
第11 その他	15
第12 別添資料	15
参考資料「位置図」	16

第1 事業の趣旨

竜王町は、京阪神や名古屋から100km圏内に位置し、恵まれた地理的条件により、昭和40年代には県内随一の製造品出荷額を誇る大手自動車工場が立地し、また、昭和50年代には名神高速道路竜王インターチェンジが開設され、さらなる交通の利便性の向上や企業の生産効率化により、工場の進出が進みました。平成20年には新名神高速道路が供用開始となったことにより、京阪神エリアのみならず、中部エリアへのアクセスの利便性が飛躍的に高まっていることを背景に、平成26年度から分譲を開始した「滋賀竜王工業団地」は令和3年7月に全7区画が完売となり、本町への工場の集約化も進んでいる状況です。

一方で、多くの事業者から本町への進出希望ニーズを受けているものの、受け皿となる産業用地がないことから、新たな産業用地整備が緊喫の課題となっています。また、加速する少子高齢化や生産人口の減少などにより、今後、税収が減少していくことが予想され、町の財政に大きな影響を及ぼすことが考えられます。こうした町を取り巻く社会経済情勢の変化に応じ、今後、自立した町として持続的な発展を遂げていくには、雇用の安定化や税収の確保、財政基盤の強化など地域経済の活性化に向けた取り組みが必要です。

このような状況から、竜王町では、令和3年（2021年）3月に策定した第六次竜王町総合計画を踏まえ、令和4年（2022年）3月に竜王町都市計画マスタープランを改定し、土地利用の方針として、町南部エリアに立地する自動車産業の工場用地や滋賀竜王工業団地、滋賀山面工業団地、名神竜王インターチェンジ周辺などにおける新たな工場や研究開発部門を伴った企業の誘致などにより竜王町のものづくり産業の振興を図ることとし、事業予定地を最優先に新たな産業用地整備を進めるため、これまで候補地の基礎調査に加え、事業概要説明、地権者意向調査、開発事業者選考にかかる承諾書受領および事業進捗に応じた意見交換など、地元合意形成にむけた取組を進めてきました。

産業用地整備にむけては、円滑な事業の推進や財政負担の観点から行政主体で事業を実施することが困難であることから、民間活力を活用した産業用地の創出を基本とし、新規産業用地整備事業を着実に実施することができる企画力、技術力、資金力、実績等を有する民間事業者を選定する必要があることから、公募型プロポーザル方式により決定することとします。

以上のことから本募集要領に基づき募集・選定を行うこととします。

第2 事業概要

1 事業名 岡屋地区産業用地整備事業

2 事業予定地の概要

名称	岡屋地区産業用地
所在地	滋賀県蒲生郡竜王町大字岡屋
面積（地目）	約14ha （田・畑 約11.5ha、用悪水路 約1.1ha、公衆用道路 約1.4ha）

3 主催および事務局

(1) 主催

滋賀県竜王町、地権者代表組織「岡屋開発検討委員会」

(2) 事務局（お問い合わせ先）

〒520-2592 滋賀県蒲生郡竜王町大字小口 3 番地

竜王町商工観光課企業誘致対策室（竜王町総合庁舎西館 2 階）

電話 0748-58-3718 E-Mail shokan@town.ryuoh.shiga.jp

4 事業の進め方

(1) 公募型プロポーザルから協定締結まで

- ①事業への参加を希望する者は、町と岡屋開発検討委員会（以下「主催者」という。）が実施する岡屋地区産業用地整備事業者募集に対して、別紙（様式第 1 号～第 8 号）による参加表明書および事業提案書等、書面をもって応募することとします。
- ②主催者は、提案を審査し、最も優れた提案を行った者を実施予定者として選定します。
- ③町と実施予定者は事業実施に伴い、協議を実施した後、協定を締結します。なお、協定締結後、事業内容に係る協議事項が発生した場合においては、別途協議の上、随時決定するものとします。
- ④本事業は、近江八幡八日市都市計画区域区分の定期見直し(令和 8 年夏頃予定。県決定)での市街化編入を前提としているため、今回の定期見直しにて市街化編入が見送りととなった場合は、現時点において、その他手法による開発が見込めないことから、基本的に本事業は実施しないものとします。ただし、協定締結後 1 年間は実施予定者としての権利を有し、主催者とともに新たな開発手法を検討することを可とします。

(2) 事業不履行時の場合の措置

実施予定者が業務内容（別添資料 1）を履行しない場合開発事業の施行または施設の設置に起因して損害が生じる等主催者に対して不利益が生じた場合、実施予定者は町の指示するところに従い、原状回復その他損害の賠償の責めを負うものとします。

(3) 開発事業の譲渡または承継

実施予定者は、開発事業または開発区域内の土地もしくは施設についての権利を第三者に譲渡し、または承継させる場合においては、あらかじめ主催者と協議し、その同意を得ることとし、また、実施予定者が負担していた義務については、実施予定者と譲受人または承継人とが連帯してその責めを負うよう、必要な措置をとることとします。

(4) 事業の実施が困難となった場合の措置

- ①本事業に関して、事業の成否を含め、所与の条件にいかなる変化があった場合でも、主催者は一切の費用を負担しないものとし、実施予定者はこれを容認することとします。

②協定に定める事項について、不測の事態によりこれを達成することが著しく困難となる事態が生じたときは、町と実施予定者が協議のうえ、この協定を変更し、または解除することができるものとします。

第3 実施予定者の選定

1 選定方法

竜王町および岡屋開発検討委員会で構成される選考委員会において、審査基準に基づき、参加表明書および事業提案書等の内容を審査し、実施予定者1者と次点者1者を選定します。

選定方法

審 査	審査方法	選定者数
書類審査	参加表明書および事業提案書等により、参加者の能力や提案内容等を審査します。	実施予定者、 次点者を選定
プレゼンテーション審査	事業提案書のプレゼンテーションおよびヒアリングにより審査します。	

2 選定スケジュール

実施予定者選定までのスケジュールは下表のとおりです。

項 目	実施時期
募集の公告	令和7年12月 2日（火）
質問書の受付期間	12月 2日（火）～12月12日（金）
質問書への回答	12月19日（金）
参加表明書の受付期限	令和8年 1月15日（木）
事業提案書の提出期限	1月29日（木）
選考委員会（書類審査）	2月 5日（木）
選考委員会（プレゼンテーション審査） ※詳細は別途通知します	2月13日（金）
事業者の決定、結果通知の送付	2月下旬
協定の締結	3月中旬

3 審査の非公開

審査は、法人の非公開情報が含まれるため、竜王町情報公開条例（平成14年条例第31号）第8条の規定により、非公開とします。

第4 応募者の資格要件

1 基本的な要件

事業の趣旨、事業概要を踏まえ、提案する事業計画に基づいて産業用地の整備事業を着実に実施することができる企画力、技術力、資金力、実績および社会的信用を有する者とします。

本プロポーザルに参加できるのは、単体の法人、または複数の法人により構成される共同企業体(以下、「JV」という。)とします。JVの場合、構成員の中から代表者を定めてください。

2 参加資格

- (1) 参加表明書(様式第1号)を提出していること。JVの場合は、代表者が参加表明書(様式第1号)を提出し、構成員は裏面の構成事業者欄に事業者名等を記載すること。
- (2) 建設業法(昭和24年法律第100号)第3条第1項の規定に基づく、土木一式工事および建築一式工事につき特定建設業または一般建設業の許可を得ていること。
- (3) 宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第3条第1項に規定する免許を有していること。また、宅地建物取引業法第65条第2項または第4項の規定による業務停止命令を受けていない者であること。
- (4) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第1項各号のほか、客観的に明らかに経営不振に陥ったと認められる次の①～⑤までの要件に該当する者でないこと。
 - ①会社更生法(平成14年法律第154号)に基づく更生手続き開始の申立てがなされている者
 - ②民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく再生手続き開始の申立てがなされている者
 - ③破産法(平成16年法律第75号)に基づく破産手続開始の申立てがなされている者
 - ④会社法(平成17年法律第86号)に基づく特別清算開始の申立てがなされている者
 - ⑤銀行取引停止処分がなされている者
- (5) 地方自治法施行令第167条の4第2項の規定に該当する者でないこと。

該当する場合にあっては、当該事実があった日から3年を経過しない者でないこと。
- (6) 自己または自社もしくは自社の役員等が竜王町暴力団排除条例(平成23年竜王町条例第21号)第2条第1号に規定する暴力団もしくは同条第2号に規定する暴力団員に該当しないことのほか、次の①～⑤までの要件に該当する者でないこと。
 - ①暴力団員でなくなった日から5年を経過していない者
 - ②自己、自社もしくは第三者の不正な利益を得る目的または第三者に損害を加える目

的で暴力団等を利用している者

③暴力団等に対して資金等を提供し、または便宜を供与する等、直接的もしくは積極的に暴力団等の維持運営に協力し、または関与している者

④暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有している者

⑤暴力団等であることを知りながら、これを不当に利用している者

⑥暴力団等または①から⑤までのいずれかに該当する者の依頼を受けて買受けの申込みをしようとする者

(7) (6)に掲げる者がその経営に実質的に関与している者でないこと。

(8) 国税（消費税等を含む。）および地方税を完納していない者でないこと。

(9) JVの構成員はこの事業に係る他のJVの構成員になることはできない。

3 失格要件

次の各項目の1つでも該当する場合は失格となります。

(1) 提出書類が本要領に示された条件または提出方法に適合しない場合

(2) 提出書類に虚偽の内容が記載されている場合

(3) 他の応募者と共謀または他の応募者の提案、プレゼンテーション等を妨げるような不正な行為が認められた場合

(4) 応募者(JVの場合の構成員を含む。)が個別に、当事業の内容を知る意図をもって関係者に不正な接触を持つ等、審査に関する不正な行為が認められた場合

(5) 他の者のプレゼンテーション・ヒアリングを参観または聴講した場合

(6) その他本募集要領に違反するなど、主催者が不適格と認めた場合

(7) 事業実施までの間に応募者の資格要件および参加資格の要件を満たさなくなった場合

第5 応募の手続き等

1 応募に関する書類の配布方法および期間

(1) 配布方法

参加表明書および事業提案提出書など、応募に関する書類は、町ホームページから入手してください。

https://www.town.ryuoh.shiga.jp/admin_news/2025_11okaya_sangyouyouchi_jigyousha_proposal/2025_11okaya_sangyouyouchi_jigyousha_proposal.html

(2) 配布期間

期間：令和7年12月2日（火）～令和8年1月15日（木）

第6 質問の受付および回答

(1) 受付期間

期間：令和7年12月2日（火）～12月12日（金）

(2) 受付方法

質問書（様式第9号）を作成し、以下の受付先に電子メールで提出してください。

※提出にあたっては件名を「岡屋地区産業用地整備事業者募集に伴う質問について」とすること。

※質問の着信が確認できた場合は事務局から着信完了のメールを返信します。

着信完了メールが届かない場合は再度アドレスの誤りがないか等確認ください。

(3) 受付先

竜王町商工観光課企業誘致対策室

E-Mail shokan@town.ryuoh.shiga.jp

(4) 回答方法

質問に対する回答は、令和7年12月19日（金）に、町ホームページに掲載します。

なお、質問を提出した者の名称等は回答書に掲載しません。

(5) 質問書の作成および提出上の留意事項

ア 電話、訪問等上記(2)以外による質問には対応しません。

イ 個人情報に関わる質問および意図が不明な質問には回答しないことがあります。

また、回答書の公表後の再質問は原則受け付けません。

第7 参加表明書等

(1) 受付期間および時間

期間：令和7年12月2日（火）～令和8年1月15日（木）

（土曜日、日曜日および祝日を除く。）

時間：午前8時30分から午後5時00分まで

(2) 受付場所

滋賀県蒲生郡竜王町大字小口3番地

竜王町商工観光課企業誘致対策室（竜王町総合庁舎西館2階）

(3) 提出方法

持参または郵送

※一般書留郵便または簡易書留郵便とし、上記提出期限内必着とします。

(4) 提出書類および提出部数

①提出書類

ア 参加表明書（様式第1号）

イ 誓約書（様式第2号）

ウ 財務状況表（様式第3号）

エ 直近3期分の事業報告書、貸借対照表および損益計算書

（またはこれに類する書類）コピー可

オ 印鑑証明書 ※正本についてはコピー不可

・提出日から起算して3か月以内に発行されたもの（法務局発行）

カ 登記事項証明書 ※コピー可

・提出日から起算して3か月以内に発行されたもの（法務局発行）

キ 国税および地方税に滞納がないことの証明書 ※正本についてはコピー不可

・提出日から起算して3か月以内に発行されたもの

ク 役員等名簿および照会承諾書（様式第4号）

・様式第4号裏面に記載のある記載要領および注意事項を参照の上、該当する役員等について記載

・以下の許可または認定を受けている者は、証明書の写しをもって省略可

○建築業法（昭和24年法律第100号）に基づく一般建設業および特定建設業の許可

ケ 建築業法許可証の写し

コ 宅地建物取引業免許証の写し

※JVについてアは代表者のみ、イ～クの書類は全ての構成員、ケおよびコについては構成員の内、許可ならびに免許をもっているものは提出すること。

②提出部数

正・副 2 部

(5) 留意事項

ア 参加表明書の提出は、応募のための要件となりますので、応募を希望する者は、必ず提出してください。

イ 参加表明書を提出した者に応募を義務付けるものではありません。

第8 事業提案書等

1 事業提案書等の提出

(1) 受付期間および時間

期間：令和7年12月2日（火）～令和8年1月29日（木）

（土曜日、日曜日、祝日および12月29日～1月3日を除く。）

時間：午前8時30分から午後5時00分まで

(2) 受付場所

滋賀県蒲生郡竜王町大字小口3番地

竜王町商工観光課企業誘致対策室（竜王町総合庁舎西館2階）

(3) 提出方法

持参または郵送

※一般書留郵便または簡易書留郵便とし、上記提出期限内必着とします。

(4) 提出書類および提出部数

① 「2 提出書類」のうち、(1)の書類については、単体で15部提出すること。

② 「2 提出書類」のうち、(2)から(6)までの書類については、一綴りにして15部提出すること。なお資料には表紙を作成し、社名、代表者氏名を記載すること。

2 提出書類

(1) 事業提案提出書（様式第5号）

(2) 事業提案書（任意様式）

別添資料(1)「業務仕様書」を確認の上、次の内容を簡潔に分かりやすく記載した事業提案書を作成すること。

(ア) 提案のコンセプト（必須）

事業概要を十分に理解した上で、事業提案全体の方針（コンセプト）を具体的に記載すること。

特に、誘致企業に関する考え方、竜王町の人口増加や若年層の雇用増加につながり、地域への経済波及効果が期待できるなど、竜王町の経済の活性化の観点から具体的に記載すること。

また、過去にどのような企業を誘致したのか、その実績を記載すること。

(イ) 全体事業スケジュール（必須）

土地利用に関する各種許認可等の手続き、用地取得、調査・設計、造成工事等の各工程が分かるよう、全体事業スケジュールを記載すること。

(ウ) 事業収支計画の妥当性（必須）

資金調達、概算事業費、用地買収単価（方針、買収単価）および譲渡予定価格（単価）について、類似の整備事業と比較して妥当性を記載すること。

（エ）土地利用計画の妥当性（必須）

公共施設（道路、緑地、排水施設等）の配置や立地企業の業種によるゾーニングなどについて具体的に記載すること。

また、周辺の生活環境や交通環境に配慮した点について具体的に記載すること。

（オ）事業の実施体制（必須）

本事業を適正かつ確実に実施するために必要な実施体制（用地取得、企業誘致、整備等を行う役割と責任）や、豊富な経験、専門的な知識等を有する責任者・担当者配置について具体的に記載すること。

（カ）リスク管理等（必須）

調整が難航する権利者に対する同意を得るための方策や、事業予定地内の物件等に対する方策、周辺住民や周辺営農への配慮およびその懸念される事項への方策等を記載すること。

（キ）地域貢献策等の提案

地域住民の利便性向上、交流促進、地域のイメージアップ、カーボンニュートラルに向けた取組など、地域貢献に資する提案があれば記載すること。

（3）土地利用計画図（任意様式）

「土地利用計画図」の作成にあたって、以下の事項について記載すること。

なお、開発にかかる許認可および地元との調整をすすめる中において、一定程度の変更は認めることとします。

記載事項

（ア）方位

（イ）縮尺 1／2 5 0 0

（ウ）整備面積（区域面積、区画面積）※概算

（エ）開発区域の境界

（オ）公共施設の位置および境界

※公園、緑地、広場の位置、形状、面積および出入口を明示すること

（カ）開発区域内の道路の位置、形状および幅員

（キ）排水施設の位置、形状および水の流れの方向

（ク）調整池、雨水流出抑制施設の位置および形状

（ケ）河川、水路その他の公共施設の位置および形状

（コ）緩衝帯の位置および形状

（4）事業収支計画書（様式第 6 号）

（5）事業実施体制調書（様式第 7 号）

(6) 同種事業の実績報告書（様式第8号）

過去の同種事業の実績（整備面積、総事業費、面的開発および用地買収の実績等）を具体的に記載すること。

2 事業提案書の体裁

表紙を含め20ページ以内とし、ページ番号を付すこと。

提出書類の規格は、原則A4版とする。ただし、土地利用計画図面等のA4サイズより大きな書類については、A4サイズに折り込むこと。

3 留意事項

ア 事業提案書等を提出した者は、本募集要領等の記載内容に同意したものとします。

イ 提出後、事業提案書等の再提出および書類の差し替え、修正は一切認めません。

ただし、JVの場合、代表企業を除く構成員等の倒産など、構成員等を変更するやむを得ない事情がある場合は、事務局に相談のうえ必要に応じて書類を提出してください。

ウ JVの場合、代表者が応募の手続きを行ってください。なお、主催者からの連絡および通知等は代表者にのみ行います。

エ 事業提案書を提出後、参加を辞退する場合は、辞退届（様式第10号）を速やかに事務局に提出してください。

第9 審査

1 選考委員会の設置

本事業への応募者から実施予定者および次点者の選定にあたっては、選考委員会により決定します。選考委員会は、竜王町および岡屋開発検討委員会から選出され、審査基準に基づいて総合的に応募者の能力を審査します。

選考委員が採点した点数を集計し、得点の多い順に、実施予定者1者および次点者1者を選定します。なお、選考委員全員の得点合計が6割以上に達した者を選定します。

2 審査方法

(1) 書類審査

選考委員会において、提出された参加表明書および事業提案書等を、審査基準に基づいて審査します。

(2) プレゼンテーション審査

応募者のうち実際に事業を担当する者等の出席を求め、事業提案内容の説明および質疑応答を行います。

(ア) 日時および会場

日時：令和8年2月13日（金）【予定】

会場：竜王町総合庁舎内会議室

(イ) 事業提案内容の説明

提出した事業提案書等に基づき、40分以内で説明してください。

(ウ) 質疑応答

原則として20分以内とします。

(エ) 出席者

事業を実施する際の総括責任者と担当者が出席し、原則5名以内としてください。JVの場合、構成員の代表者は必ず出席してください。また、JVの構成員が6社以上の場合、各構成員から1名ずつを上限として出席を認めます。

(オ) プレゼンテーション・ヒアリングの留意事項

プレゼンテーションは、提出された事業提案書の内容説明とします。事業提案書以外の追加資料の提出、使用は一切認めません。なお、事業提案書をプロジェクターにより拡大表示することができます。プロジェクターで投影するものについては、事業提案書と同内容であればファイル形式は問いません。

※スクリーン、プロジェクターおよびケーブル(HDMIケーブル、電源延長コード)は、町で用意しますが、PCその他必要なものは各参加者が用意してください。

(3) 審査基準

当事業にかかる実施予定者としての実施方針および技術提案の内容を審査基準に基づいて審査します。

審査項目		審査の視点	配点
実施方針	適格性	○事業の目的を理解した提案となっているか ○事業実績および経験は十分なものか ○企業誘致の進め方が具体的なものか	25
	実現性	○事業全体の工程計画が適切であるか ○適切な概算事業費や資金収支計画があるか ○業務遂行のための十分な実施体制になっているか	25
技術提案	地域貢献度 リスク分担	○地域貢献にかかる提案は十分なものか ○産業団地整備事業にかかるリスクに対して十分な対策が取られているか	25
	土地利用計画図	○企業用地が有効的に確保されているか ○公共施設（道路、緑地、排水施設等）の配置や立地企業の業種によるゾーニングが適切なものとなっているか	25

3 審査結果の公表

審査結果は審査に参加したすべての者に、郵送により文書で通知します。なお、JVの場合は、代表者のみに通知します。また、審査結果は町ホームページに掲載します。

審査結果の公表・通知は、令和8年2月下旬を予定しています。なお、審査結果に対する質問・異議申し立ては一切受け付けません。

第 10 協定の締結等

1 協定の締結

竜王町と実施予定者との間で、岡屋地区産業用地整備事業における官民連携に関する協定を締結します。協定の締結は、令和 8 年 3 月を予定しています。なお、実施予定者が何らかの理由で協定締結に至らなかった場合で、次点者が最低基準点を満たしている場合は、次の実施予定者となります。

2 実施予定者の地位の喪失

協定の締結以降「第 4 2 参加資格、4 失格要件」に該当する場合、実施予定者はその地位を喪失するものとします。また、正当な理由なく事業提案書に相違する内容の協定を求める等して協定締結に至らない時にもその地位を喪失するものとします。

第 11 その他

1 提出書類に用いる言語、通貨および単位

参加表明書、質問書、事業提案書などの提出書類に用いる言語、通貨および単位は、日本語、日本円、日本の標準時間および計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定める単位に限りします。

2 提出された事業提案書について

- (1) 当事業に係る提出書類は返却しません。
- (2) 町は提出された全ての事業提案書等について、本審査以外での目的には使用いたしません。

3 配布資料等の取り扱い

町から受領した参考資料は、町の許可なく公表、転載および引用することはできません。

4 費用負担

参加表明書および事業提案書等、事業に関する書類等の作成および提出に要する費用は、参加表明者の負担とします。

第 12 別添資料

- (1) 業務仕様書
- (2) 竜王町新規産業用地整備事業に係る基礎調査報告書
- (3) 地番参考図

