

長野市大豆島地区(エムウェーブ南)産業用地 立地開発提案募集要領

1 募集の趣旨

現在、長野市では産業立地に供する大規模な用地がなく、業務拡張による移転や新規に進出を希望する事業者のニーズに答えられていない状況にあることから、事業者のニーズに応え、製造品出荷額を増加させ、経済基盤の底上げを図るとともに新たな雇用を創出することを目的に工業系の新たな産業用地(工業系)の開発を目指しています。

開発に当たっては、事業者のニーズに迅速に応える必要があることから、地域未来投資促進法(地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律)を活用することとし、長野市大豆島地区(エムウェーブ南)を産業用地開発候補地(以下「候補地」という。)といたしました。

本募集は、候補地において地域未来投資促進法に基づく地域経済牽引事業計画の認定を受けて事業を行う立地事業者及び当該候補地の開発を担う開発事業者を選定するため立地開発提案を募集するものです。

【候補地周辺の現況】



最寄国道:国道18号線まで約3km

最寄 IC:上信越自動車道 須坂・長野東 IC まで約3.5km

最寄駅:JR 長野駅まで約5km

2 事業の概要

(1) 事業名:長野市大豆島地区(エムウェーブ南)産業用地立地開発事業

(2) 候補地の概要

名称	長野市大豆島地区(エムウェーブ南)産業用地
所在地	長野市大字大豆島、大字風間
面積(地目)	約11ha(田8.7ha、畑0.9ha、雑種地0.1ha、道・水路1.3ha)
地権者	77名(114筆)令和3年11月12日現在 市が行った意向調査では、自己所有地が産業用地になることについて、17名(22%)の方が賛成、42名(55%)の方が条件付き賛成となっています。令和4年3月11日現在
土地利用規制	現況:市街化調整区域、農業振興地域内農用地区域(青地)
ハザード	洪水による浸水の深さ5.0~10.0m未満(1000年に1回程度の降雨)

(3) 事業の内容

候補地において、地域未来投資促進法における地域経済牽引事業計画の認定を受けて行う複数事業者の立地及びそれに先立って行う用地開発(調査・設計、各種協議、用地買収、造成工事、立地事業者の調整、地域未来投資促進法の手続きに関わる図面等資料の作成、産業用地の権利移転等候補地における立地事業者の操業まで一切の業務を含むものとします。)

(4) 立地事業者

立地可能な事業者は、地域未来投資促進法の長野地域基本計画の条件に合致する事業者とします。

※ 県道三才大豆島中御所線沿いへの沿道サービスの立地など、産業用地(工業系)という基本的な土地利用を妨げない小規模な商業的施設の提案も可能です。

① 地域の特性を活用すること

ア デバイス関連企業や装置関連企業等の産業集約を活用とした成長ものづくり分野

イ りんご、ぶどう等の特産品を活用した食品関連産業分野

ウ 善光寺、松代城等の観光資源を活用した観光・スポーツ・文化・まちづくり分野

エ 素材産業、加工組立型産業、食品製造業の集積を活用した第4次産業革命関連分野

オ 上信越自動車道や長野自動車道など交通インフラを活用した建設関連分野

※ 交通・物流インフラを活用した物流・流通関連分野及び、スマートシティNAGANO構想の重点領域に特化した産業に関連する分野の追加を検討中

ただし、廃棄物(専ら再生利用の目的となる廃棄物を含む)の収集、搬入、貯留を行う事業者及び、騒音、振動、悪臭等を伴う事業者は立地できません。

② 高い付加価値を創出すること

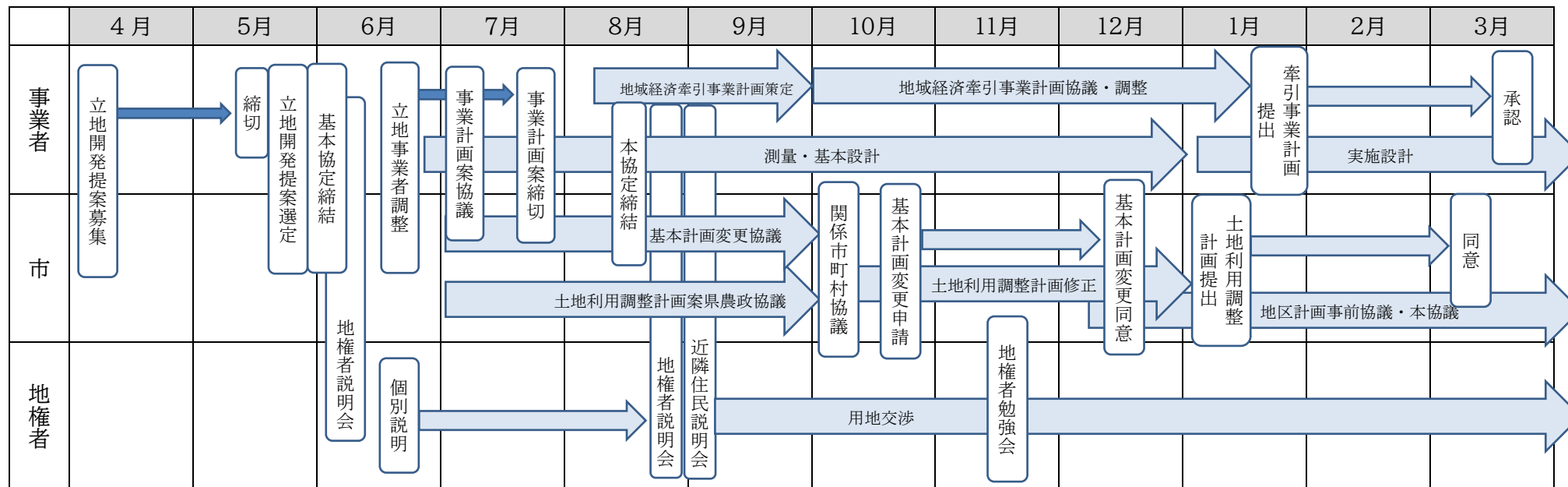
付加価値増加分:3,685万円超

③ いずれかの経済的効果が見込まれること

ア 取引額:6%増加 イ 売上げ:6%増加 ウ 雇用者給与等支給額:10%増加

(5) 想定スケジュール

① 令和4年度



② 令和5年度以降

年度	内容
令和5年度	農振除外、農地転用、用地買収、地区計画策定、開発行為許可申請
令和6年度	造成工事
令和7年度	造成工事、立地事業者への土地所有権移転、建設開始
令和8年度	建設工事
令和9年度	操業開始(計画認定後5年以内の付加価値額の創出が必要)

(6) 法規制概要

項目	内容
都市計画法	本事業による農振除外及び地区計画策定後、市街化編入(工業系用途)を想定 ※なお、本地区の開発にあたっては、地区計画を策定し、住宅等の建築を認めない予定です。
農地法	農業振興地域内農用地区域(青地)
文化財保護法	埋蔵文化財包蔵地外
環境アセスメント	開発に関しては不要、入居企業の業種により必要な場合あり
環境保全法令	「長野市の環境関連基準のしおり」参照

(7) インフラの概要

項目	内容
道路	県道三才大豆島中御所線(東外環状線)拡幅予定あり、 市道等については別紙のとおり
河川	大豆島3号雨水渠の付替え予定あり
上水道	φ200 mm 地区東側県道に埋設予定あり
下水道	φ800 mm幹線(深さ約5m) 区域内南西部に埋設あり φ250 mm 地区東側県道に埋設予定あり
電力	特別高圧対応可能(要協議)
都市ガス	中圧A、中圧B 北側市道に埋設あり

(8) 市の支援内容

災害対策として土盛りを行う場合は、千曲川河道掘削に伴い発生する土砂の確保について、市は国との調整を行います(無償での受け入れを予定)。

3 募集選定手続き

(1) 選定スケジュール

優先交渉権者選定までのスケジュールは下表のとおりです。

項目	日程
① 募集要領の公表	令和4年4月1日(金)
② 参加申請期限	令和4年4月14日(木)午後5時まで 必着
③ 参加資格審査の結果通知	令和4年4月18日(月)
④ 質問書の提出	令和4年4月14日(木)午後5時まで
⑤ 質問書への回答	令和4年4月22日(金)
⑥ 提案書提出期限	令和4年5月20日(金)午後5時まで 必着
⑦ 提案内容の発表・説明会(選定委員会)	令和4年5月26日(木)
⑧ 結果発表	決定後速やかに通知

(2) 選定方法

立地開発事業者は、提案により募集するものとし、参加資格の審査(書類審査)、選定委員会(プレゼンテーション・ヒアリング)の二段階により行います。

選定方法

審査段階	審査方法
参加資格審査 (書類審査)	参加申請書の内容等を審査し、選定委員会への参加要請者を選定します。
選定委員会 (プレゼンテーション等)	参加資格審査により選定された者を対象に、事業提案書のプレゼンテーション・ヒアリングを実施します。審査のうえ、当選者1者と次点者1者を選定します。

(3) 参加資格審査及び選定委員会の非公開

参加資格審査及び選定委員会は、非公開とします。

また、選定結果に対する異議申し立ては一切受け付けません。

4 応募者の資格要件

(1) 基本的な要件

参加申請にあたっては、立地提案を行う事業者と開発提案を行う事業者がグループを組成し、その内1者を代表者としてください。なお、複数の立地事業者又は開発事業者を含むグループとしても差し支えありません。

(2) 参加資格

① 立地事業者

- ア 本要領 2(4)に該当する事業所を立地する事業者
- イ 候補地において、自らが募集業種に該当している事業を行うもの

② 開発事業者

- ア 産業用地等の開発を着実に実施することができる技術及び実績を持つ事業者
- イ 面的開発の設計実績があること
- ウ 用地買収の実績があること

③ 共通

- ア 構成員間で適切な役割分担がなされ、提案事業を実施するために各構成員がそれぞれの担当業務を実施するために必要な資力及び信用を有すること。また、各構成員がそれぞれの負担割合において支払い能力を有すること

※上記条件アについては、下表に掲げるすべての項目について、該当する基準を満足していることを必須とします。

項目	基準
経常損益	過去3期連続で赤字を計上していないこと
自己資本額	最近期末において債務超過状態でないこと
利払能力＝事業損益÷支払利息	最近期末において利払能力が1倍未満でないこと

イ 次のいずれかに該当する場合は、申請を受け付けません。

- ・グループを構成する一つの事業者が他の提案グループの構成員と重複している場合
- ・市税の滞納をしている場合(令和3年度)
- ・地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4及び長野市契約規則(昭和60年長野市規則第4号)の規定(一般競争入札に参加させないことができる理由)に該当する者
- ・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団又は第2条第6号に規定する暴力団員が経営に関与している者

(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又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、あるい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る場合
- ④ その他本募集要領に違反するなど、選定委員会が不適格と認めた場合
- ⑤ 協定締結までの間に応募者の資格要件及び参加資格の要件を満たさなくなった場合

(4) 費用負担

参加申請書、事業提案書等など、提案に関する書類等の作成及び提出に要する費用は参加申請者の負担とします。

5 応募の手続き等

(1) 提案に関する書類の配布方法及び期日

① 配布方法

本募集の関係書類の入手は、次のいずれかの方法により入手してください。

- ・長野市商工観光部商工労働課のホームページからダウンロード

<https://www.city.nagano.nagano.jp/soshiki/skr/702776.html>

- ・長野市商工観光部商工労働課の窓口で配布

なお、上のいずれか方法によることが困難な場合は「11 問い合わせ先」までご相談ください。

② 配布期間

令和4年4月1日(金) ~ 5月20日(金)

(2) 参加申請書の提出

参加を希望する者は、以下の書類を電子メール又は郵送で提出してください。電子メールの場合は、到着確認のため「11 問い合わせ先」まで電話でご連絡をお願いします。

① 提出期限 令和4年4月14日(木)午後5時(必着)

② 提出先 長野市商工観光部商工労働課

③ 提出書類

ア 参加申請書 様式1

イ 事業者概要調書 様式2

ウ 誓約書 様式3 ※電子メールの場合は、押印したものをPDF化し送信してください。

エ 財務状況表 様式4

オ 定款

カ 登記簿又は履歴事項全部証明書

キ 市税の未納がないことを証明する書類(令和3年度分納税証明書)

ク 直近3期分の事業報告書、貸借対照表及び損益計算書(又はこれらに類する書類)

※ ア 様式1は、参加グループとして一部、イ 様式2以降の書類については、グループを構成する事業者ごとにそれぞれ提出してください。

④ 参加資格の審査結果 令和4年4月18日(月)(合否結果は電子メールで通知します)

(3) 応募に関する質問

募集の実施方法等について、事前質問を受け付けます。質問がある場合は、期日までに様式5「質問書」に必要事項を記入の上、電子メールにて提出してください。メール送信後、到着確認のため「11 問い合わせ先」まで電話でご連絡をお願いします。

① 提出期限 令和4年4月14日(木)午後5時まで

② 回答方法

提出された全ての質問に対する回答をまとめた回答書を令和4年4月22日(金)までに、参加資格の審査に合格した者に電子メールにて回答します。

なお、質問を提出した者の名称等は回答書に記載しません。また、同様の趣旨の質問については、まとめて回答する場合があります。

③ 注意事項

ア 電話並びに口頭による質問、指定の様式によらない質問書及び提出期限を過ぎた質問書は受け付けません。

イ 質問内容に不明な点等がある場合は、質問者に電話等で確認します。

6 事業提案書

(1) 提案内容

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してください。

① 提案のコンセプト

- ・開発の方針や土地利用計画
- ・土地利用計画図(道水路等公共施設の配置、各区画の土地利用方針、提案事業者立地位置)
- ・グループを構成する事業者での立地面積と立地可能面積とに差がある場合における差分の調整方針及びその方法

② 事業スケジュール

- ・選定後から操業開始までの工程

③ 開発費用計画 様式6

- ・産業用地造成までの費用見込み及び収支計画
- ・様式に従い、概算事業費の内訳、積算の根拠を記載してください。

④ 実施体制

- ・本事業の実施にあたってのグループ企業での役割分担
- ・開発を担う事業者における従業員の体制
- ・個人情報の取り扱い方法

⑤ 建築計画

- ・敷地内の建物配置、建物の用途、建築面積、延べ床面積

⑥ 地域経済牽引提案

- ・地域の雇用創出効果、付加価値の拡大見込み、市内からの原材料の調達、市内企業との取引状況と拡大の見込み、製造品出荷額の拡大の見込み

⑦ 周辺的生活環境への影響

- ・想定される影響と必要な予防措置

⑧ 地域貢献提案

- ・地域住民の利便性向上、交流促進、社会機能、防災機能の強化など地域のイメージアップや地域

貢献に資する取組

(2) 事業提案書の体裁

- ① 様式として示した部分以外については、様式、ページ数は任意とします。
- ② 各ページにはページ番号及び代表者名を記載してください。
- ③ A4 サイズで印刷されることを想定し、文字サイズ等に御配慮願います。なお、A3 サイズの資料については A4 サイズへ折り込んでください。

(3) 提出方法

- ① 提出期限 令和4年5月20日(金)午後5時(必着)
- ② 提出先 長野市商工観光部商工労働課
- ③ 提出方法 郵送又は持参
- ④ 提出部数 15部

(4) 事業提案書等の作成及び提出上の留意事項

- ① 事業提案書等を提出した者は、本募集要領の記載内容に同意したものとします。
- ② 提出された全ての書類は返却しません。
- ③ 提出後の差し替え、追加及び削除はできません。
- ④ 応募の手続きは、代表者が行ってください。市からの連絡事項及び通知等は代表者のみに行います。

7 プレゼンテーション・ヒアリングの実施

(1) 実施概要

選定委員会を開催し、参加者のうち実際に事業を担当する者の出席を求め、事業提案内容の説明及び質疑応答を行い、優先交渉権者となる当選者1者、次点者1者を選定します。

① 日時及び会場

ア 日時 令和4年5月26日(木) 時間については別途連絡します。

イ 場所 長野市役所第一庁舎 4階 141会議室

② 事業提案内容の説明

提出した事業提案書に基づき説明してください。

③ 質疑応答

事業提案内容のほか、類似事業の実績等についても確認する場合があります。

④ 出席者

5名以内としてください。事業を実施する際の担当責任者と担当者が出席してください。また、グループの構成員が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。

(2) 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。

8 審査

(1) 選定委員会(プレゼンテーション・ヒアリング)

① 審査方法

選定委員会は、プレゼンテーション・ヒアリングを実施し、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。選定委員が採点した点数を集計し、得点の多い順に、優先交渉権者となる当選者1者及び次点者1者を選定します。なお、選定委員会に参加する者が1者のみの場合であってもプレゼンテーション・ヒアリングを行います。また、提案内容が最低基準点を満たしていない場合は、優先交渉権者該当なしとすることもあります。

② 審査結果の公表

審査の結果は、プレゼンテーションに参加したグループの代表者に通知します。また、審査結果の公表については、優先交渉権者となったグループの代表者及び提案内容のうち提案のコンセプト及び同意が得られた部分とします。グループを構成するその他の事業者については、公表の可否について参加申請書に記載ください。

なお、審査結果に対する疑義、質問には応じません。

(2) 審査基準

① 審査基準

審査項目	審査内容
経営基盤	経営状況が安定しているか
事業実績	事業実績(件数・内容)は十分であるか
提案のコンセプト	市の産業振興やイメージ向上に資する内容か 開発の方針や土地利用計画は適切か 区域が有効利用されているか 立地企業の調整が適切に行われているか
事業スケジュール	適確な事業スケジュールが示されているか
資金収支計画	必要な資力・資金収支計画があるか 概算事業費が適切か
実施体制	グループ企業での役割分担が適切か 開発を担う事業者における従業員の配置 個人情報の取り扱いが適切か
建築計画	建物規模が適切か

地域経済牽引提案(雇用・売上)	地域の雇用創出効果があるか 市内企業との取引増加が見込めるか 製造品出荷額の拡大がみられるか
周辺の生活環境への影響	想定される影響への必要な予防措置が取られているか 騒音、振動、悪臭等発生の恐れがあるか
地域貢献提案	地域住民の利便性向上など地域のイメージアップや地域貢献

② 次の申し立てがなされている者は選定しません。

- ・破産法(平成16年法律第75号)第18条又は第19条の規定による破産手続開始の申し立て
- ・会社更生法(平成14年法律第154号)第17条に基づく会社更生手続開始の申し立て
- ・民事再生法(平成11年法律第225号)第21条の規定による再生手続開始の申し立て

9 優先交渉権者の決定後

(1) 協定の締結

長野市と優先交渉権者は、大豆島地区(エムウェーブ南)産業用地立地開発事業計画策定に向けた両者の役割分担に関する基本協定を速やかに締結します。

なお、優先交渉権者が何らかの理由で協定締結に至らなかった場合は、次点者を優先交渉権者に繰り上げます。

(2) 優先交渉権者の地位の喪失

優先交渉権者の決定以降であっても「4 (3)失格要件」に該当する場合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と相違する内容の協定を求める等して協定に至らない時にもその地位を喪失するものとします。

(3) 令和4年度の工程

地域経済牽引事業計画の承認期限が令和4年度末(令和5年3月31日)であることから、市と事業者が連携し令和4年度中に長野地域基本計画の変更、土地利用調整計画を策定し事業を推進する必要があります。

時期	内容
令和4年12月まで	長野地域基本計画変更の国同意 申請は概ね3か月前 申請前に構成市町村の協議会で変更を承認 事前に変更内容について国に協議
令和5年2月まで	土地利用調整計画の県同意 申請は概ね1か月前 申請前に県の農政担当など関係機関との事前協議・ 計画修正に約6か月

令和5年3月まで	地域経済牽引事業計画の県承認 申請は概ね1か月前 地域基本計画と土地利用調整計画に整合する内容であることが必要
----------	---

(4) 地権者説明会への出席

令和4年6月3日(金)午後2時から長野市大豆島総合市民センターにて地権者説明会を開催しますので、グループ代表者は出席してください。

(5) 事業計画案の提出

協定締結事業者は、立地事業者を調整後、7月末までに事業計画案を市あてに提出してください。

10 その他

(1) 立地希望事業者の情報提供

参加申請グループが希望する場合、これまで市に候補地への立地意向を示した事業者のうち同意が得られた事業者の情報について、秘密保持を条件に資格審査後審査に合格した事業者に提供します。

(2) 免責事項

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、市は一切の費用を負担しません。

11 申請先及び問い合わせ先

長野市商工観光部商工労働課 工業振興担当(長野市役所 第二庁舎 5階)

〒380-8512 長野市大字鶴賀緑町 1613 番地

電話:026-224-8343(直通)

FAX:026-224-5078

E-mail:kigyo-richi@city.nagano.lg.jp