

# 大豆島地区（エムウェーブ南）産業用地 開発候補地について

商工観光部商工労働課

## 【協議事項】

1. 立地開発提案の募集について

## 【方向性の共有】（非公開部分）

1. 産業用地開発方針（①開発区域の考え方、②土地利用の方針）
2. 市の支援（①助成金の充実、②防災対策への支援 ほか）

# 1. これまでの経過

期日	内容
令和3年8月18日	部長会議において、次の3点を決定 ①新たな工業系の産業用地を開発すること ②開発にあたっては地域未来投資促進法による民間主体の開発を第一に考えること ③大豆島地区(エムウェーブ南)を第一候補地とすること
8月24日	政策説明会で市会議員に上の内容を説明
9月15日	下区、東風間区住民説明会
9月18日	地権者説明会
9月末～10月	地権者意向調査①(未回答者等は個別に対応)
10月22日～11月5日	H30年度の事業者アンケートの追加調査
11月30日～12月10日	事業者に対するヒアリング調査(以降、随時)
12月1日～12月14日	東京23区内製造業等1000社アンケート調査
令和4年1月31日、2月1日	地権者勉強会
2月7日～21日	地権者意向調査②事業を次の段階に進めることについて
3月29日	地権者説明会

## 2. 地権者の状況(1)

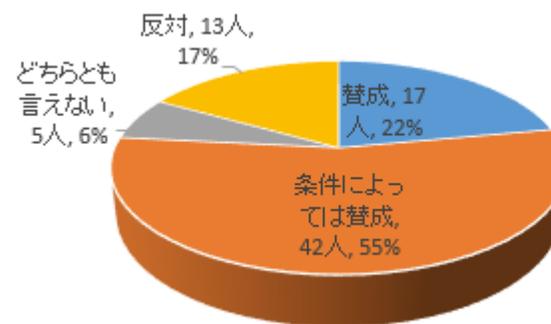
### 意向調査①

- ・調査期間9月27日～10月15日
- ・その後、未提出者に個別に働き掛け(3月11日現在)

- ・ 回答者数 77名／77名 (回収率:100%)

#### 設問 自己所有地が産業用地になることについて

1 賛成	17名 (22%)
2 条件付き賛成	42名 (55%)
3 どちらとも言えない	5名 (6%)
4 反対	13名 (17%)



#### 2 条件付き賛成の主な意見

- ・優良企業を誘致してほしい
- ・環境破壊につながる企業は困る
- ・民間主体の開発は不安
- ・土地の買取価格を少しでも高く
- ・商業用地も含めた複合開発を望む

#### 4 反対の主な意見

- ・この場所ではなく、角藤の西側の広い農地へ
- ・大豆島には既に3カ所の工業団地が存在しているが、人流がなく暗いイメージ
- ・工業で地域が活性化するのか
- ・絶対反対ではないが、しばらくは営農したい

## 2. 地権者の状況(2)

### 意向調査②

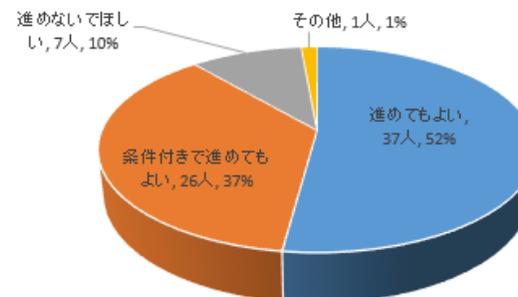
#### 【再意向調査の趣旨】

これまで地権者と意見交換した内容の中には、買取価格など事業者が決まらなると説明が難しいものもあることから、「事業者募集など次の段階へ進めていくこと」について、地権者の意向を確認のするもの

- 回答者数 71名／77名（回収率：約92%）
  - ・調査期間2月7日～2月21日
  - ・その後、未提出者に個別に働き掛け(3月15日現在)

#### 設問 事業者募集など次の段階へ進めることについて

1 進めてもよい	37名 (52%)
2 条件付きで進めてもよい	26名 (37%)
3 進めないでほしい	7名 (10%)
4 その他	1名 (1%)



#### 2 「条件付きで進めてもよい」の主な意見

- 買取価格が納得できるものであること
- 騒音・悪臭等や廃棄物処理業ならば絶対反対
- 今と同条件の代替地を確保すること
- 民間主体だが市が責任を持って対応を望む

#### 3 「進めないでほしい」の主な意見

- 区画整理済の優良農地あり売渡に反対
- 他の場所で実施すればよい
- 産業用地開発に反対
- 米作りを続けたい

### 3. 事業者の状況

#### サウンディング型市場調査対話結果

期 間：令和3年11月30日(火)～令和3年12月10日(金)

参 加 団 体：15事業者（立地希望：12事業者、開発希望：3事業者）

対話実施方法：対面又はオンライン方式のいずれかにより事業説明・質疑応答

#### (1)立地希望事業者の主な業種(日本標準産業分類中分類)

食料品製造業(3社)、電気機械器具製造業(2社)、道路貨物運送業(2社)、  
金属製品製造業、情報サービス業、建築材料、鉱物・金属材料等卸売業、  
その他の卸売業、廃棄物処理業

(2)希望面積：最大16,500㎡(5,000坪)  
最小 1,200㎡(約360坪)

#### (3)主な意見

- ・物流面で候補地は魅力がある
- ・長野市内でまとまった工業用地を取得する機会は少ない
- ・分譲価格を安くしてほしい
- ・分譲価格が分からないと立地の検討が困難
- ・立地にあたって、市から助成金などの支援をしてほしい

この12社のほか、  
○道路貨物運送業  
○その他の卸売業  
○医薬品製造業  
○汎用機械器具製造業  
○電子部品・デバイス・電子回路製造業  
各1社とも個別対話を実施

## 4. 事業進捗の方針

協議事項

### (1) 立地開発提案募集を実施する

事業実施の可否を含めた判断の材料を得るため次の段階へ進めることとし、地権者対応を行う民間事業者を特定するための立地開発提案募集を行う

### 立地開発提案募集・選定の考え方

#### (1) 募集対象：主軸となる立地事業者と開発事業者のグループ

##### 【立地事業者】

- 基本は、ものづくり産業や食品関連産業分野の工業用地とする。
- サウンディング調査等で立地意向が示された、交通利便性を活かした物流・流通分野やIoTやAI、ビッグデータ活用などの第四次産業革命分野の立地も想定する。
- 長野市が推進している「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立地も可能とする。
  - ※バイオマス事業など廃棄物の収集・搬入・貯留を伴う事業所については対象外
- 地域未来投資促進法の地域特性に合致する場合は、基本の土地利用を妨げない程度の小規模な生活利便施設(商業系)の立地提案も可とする。

※ 「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」を想定

(2) 募集内容：候補地への立地による地域経済牽引事業の提案 及び、当該提案を含む候補地の面的整備に関する提案

## 【提案内容】

- ① 提案のコンセプト
- ② 事業スケジュール
- ③ 開発費用計画
- ④ 実施体制
- ⑤ 建築計画
- ⑥ 地域経済牽引提案
- ⑦ 周辺的生活環境への影響
- ⑧ 地域貢献提案 など

## 選定委員会の構成(案)

- ◎副市長
- ・企画政策部長
- ・環境部長
- ・新産業創造推進局長
- ・農林部長
- ・建設部長
- ・都市整備部長
- 商工観光部長

(3) 提案の選定：各事業者からの説明、質疑を踏まえ、庁内選定委員会で選定

## 【選定の視点】

- ① 立地事業者による地域経済牽引効果
- ② 開発事業者の事業遂行能力
- ③ 周辺環境への影響 など

(4) 基本協定の締結：選定後、市と事業者との役割分担等を定めた基本協定を締結

市：未来法の手続き、国・県協議等

事業者：地権者への説明・調整、立地事業者の調整 ほか

※市は、引き続き主導的な立場で事業に関与

## 事業化に向けた考え方

○候補地全体を事業化する条件

① 地権者の事業推進意向  
があること(条件付きも含め)

② 立地事業者の見込  
があること

③ 開発を希望する  
事業者が存在すること

反対の方(2割弱)の土地が  
点在しており面的開発が困難

サウンディング型市場調査等において、  
一定の立地意向及び開発希望を確認

事業を進めることについて  
意向調査(令和4年2~3月)

意向状況をフォローアップ

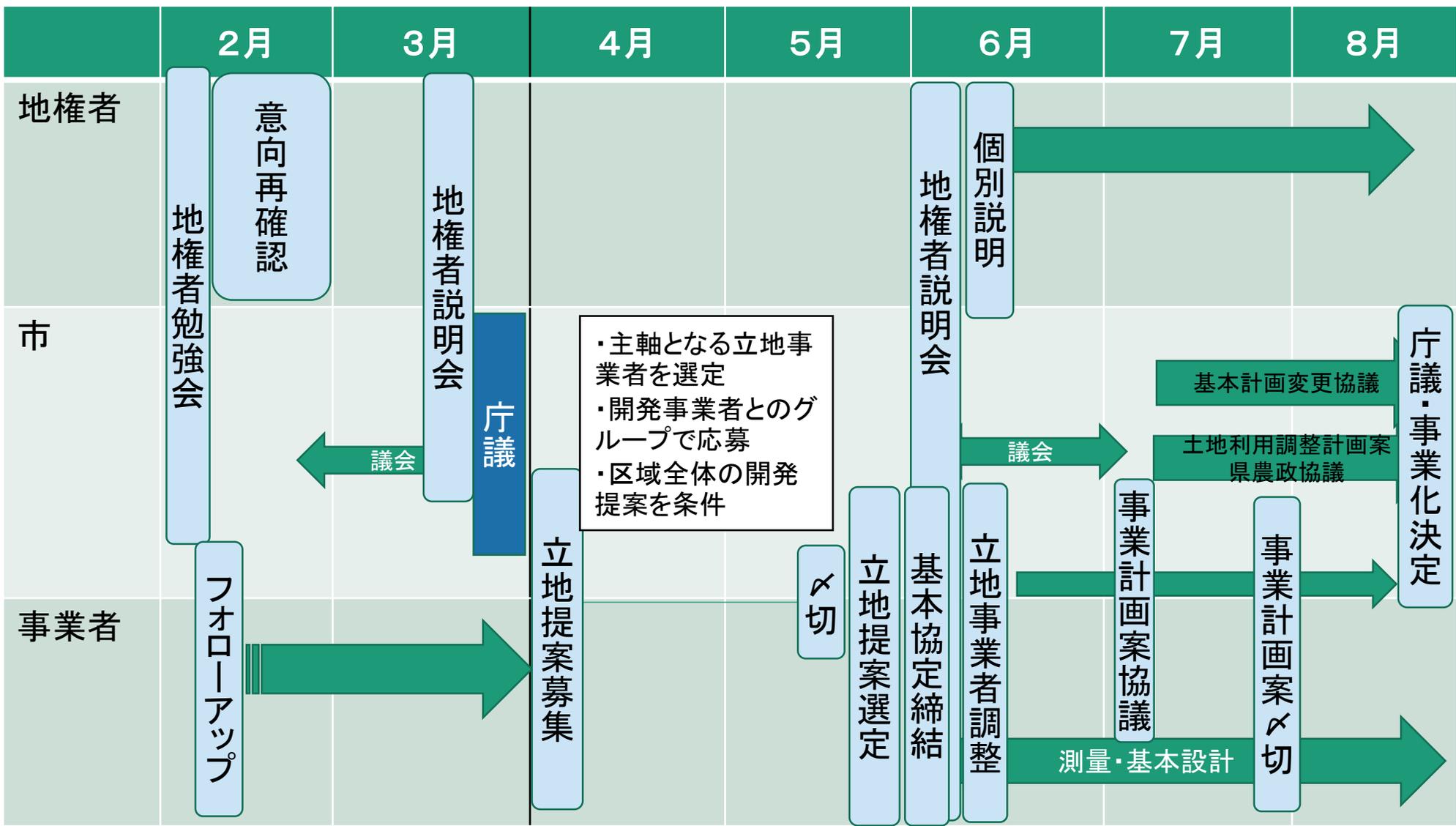
現状 約9割の方が事業者募集など  
次の段階に進めることに同意

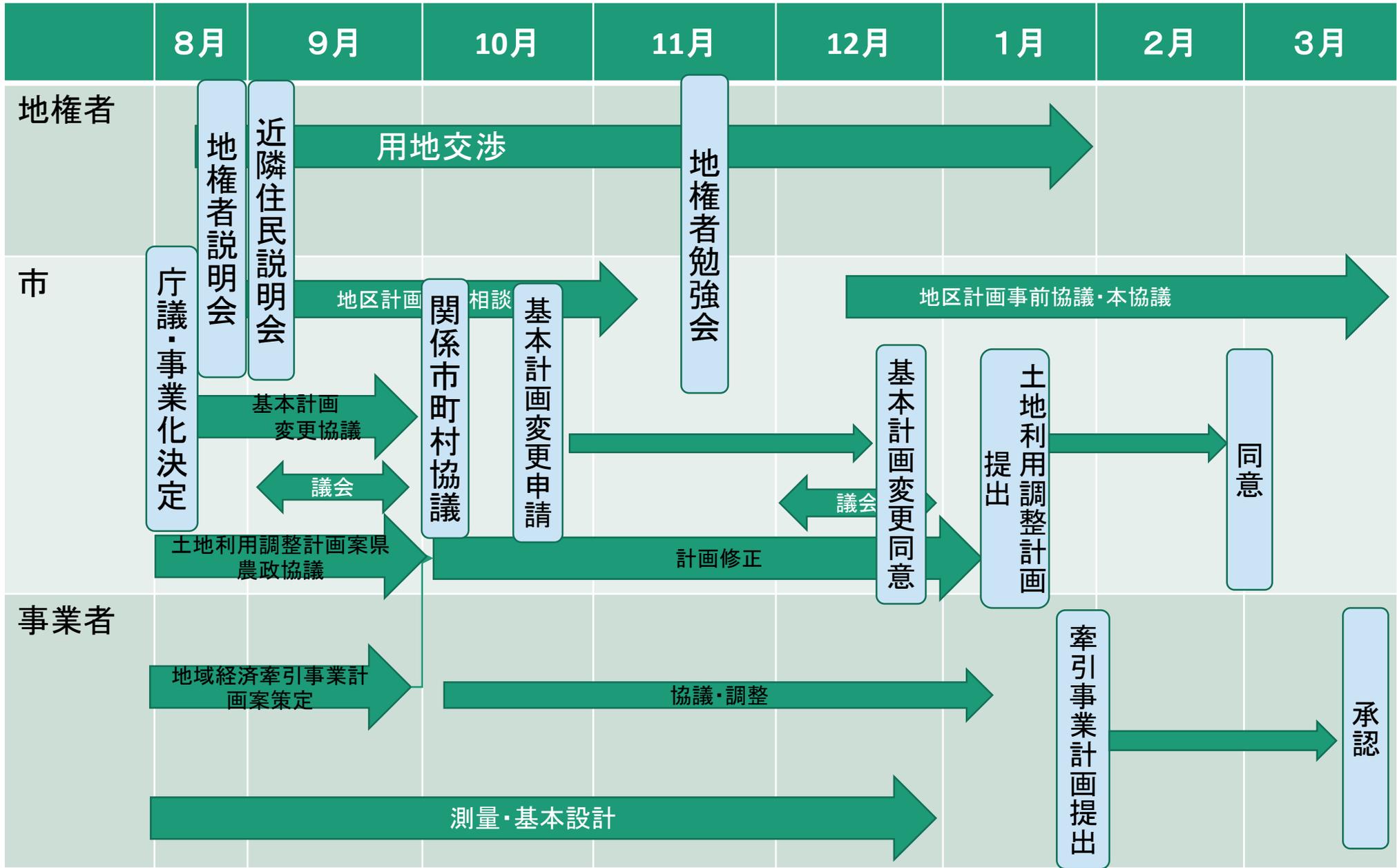
一定の立地・開発意向が見込まれている

対応 立地開発提案を募集し、選定した事業者による個別説明等を経て  
地権者の意向も踏まえ事業化の可否を8月までに判断していく

# 8. 今後の予定(1)

## (1) 令和4年度の工程(イメージ)





## (2) 当面の予定

期 日	内 容
令和4年	
4月1日(金)	募集要領公表
4月14日(木)	立地開発募集 参加申し込み・事前質問締め切り
4月18日(月)	参加資格審査結果通知
4月22日(金)	事前質問回答
5月20日(金)	提案書提出期限
5月26日(木)	提案プレゼンテーション、審査委員会
6月上旬まで	基本協定締結
6月上旬	地権者説明会(市、選定事業グループ)
6月から7月	選定事業グループによる地権者個別説明
7月末	選定事業グループによる立地開発計画提出
8月末	事業化の可否判断