

【再公募】
長岡北スマート流通産業団地
第3期予約分譲 応募要領



1	長岡北スマート流通産業団地の概要・・・・・・・・・・・・・・・・	2頁
2	第3期予約分譲について・・・・・・・・・・・・・・・・	4頁
3	募集対象業種・・・・・・・・・・・・・・・・	4頁
4	申込資格・・・・・・・・・・・・・・・・	4頁
5	予約分譲の申込受付・・・・・・・・・・・・・・・・	5頁
6	分譲企業の選定方法・・・・・・・・・・・・・・・・	6頁
7	進出協定及び契約の締結等・・・・・・・・・・・・・・・・	6頁
8	分譲スケジュール・・・・・・・・・・・・・・・・	8頁
9	留意事項・・・・・・・・・・・・・・・・	8頁
10	各種優遇制度の概要・・・・・・・・・・・・・・・・	10頁
11	お問い合わせ・・・・・・・・・・・・・・・・	11頁
参考	長岡北スマート流通産業団地地区地区計画・・・・・・・・	12頁

長 岡 市
令和4年11月

1 長岡北スマート流通産業団地の概要

長岡北スマート流通産業団地（以下、「産業団地」という。）は、長岡市の長岡地域北西部に位置し、北陸自動車道（長岡北スマートＩＣ）に隣接し、関越自動車道（長岡ＩＣ・長岡ＪＣＴ）に近接しています。

また、新潟県内を縦断する国道８号をはじめ、上越新幹線が発着するＪＲ長岡駅を含む市街地にも近く、交通アクセスに優れた団地です。

美しい田園風景に囲まれた、工場等の立地に適した平坦な地形であり、製造業の生産拠点をはじめ、さまざまな企業ニーズへの対応が可能です。

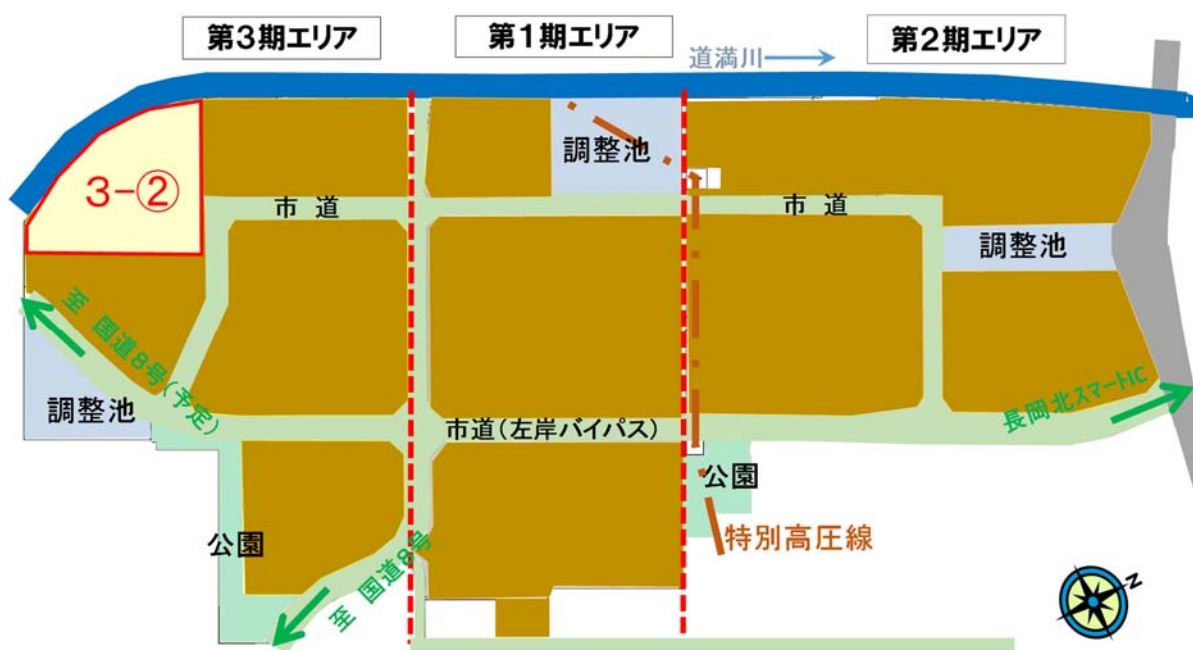
(1) 産業団地の位置



(2) 産業団地の概要

基本情報		
事業主体	長岡地域土地開発公社（以下、「公社」という。）	
所在地	新潟県長岡市蓮潟町ほか地内	
団地総面積	約 36.4 h a	
分譲面積	約 26.7 h a のうち 約 1.5 h a 第 3 期エリア：1 区画 約 1.5 h a	
道路幅員	幹線道路：車道幅員 11.5 m（＋両側歩道） 区画道路：車道幅員 11.0 m（＋両側歩道）	
建築制限等		
用途地域	工業地域、地区計画あり（P12 参照）	
建ぺい率	60%	
容積率	200%	
工場立地法 （予定）	緑地面積率	100分の5以上
	環境施設面積率	100分の10以上 ※届出義務要件有
緩衝帯	一部に建築不可となる緩衝帯を含みます。	
交通アクセス		
最寄り I C 等	北陸自動車道：長岡北スマート I C 直結 関越自動車道：長岡 J C T まで約 5 km（約 4 分：北陸自動車道経由）	
国 道	国道 8 号近接（約 1.1 km）	
市 道	長岡市道上川西 147 号線等隣接	
最 寄 り 駅	J R 上越新幹線、上越線、信越本線：長岡駅まで約 6 km	
供給設備等		
用水等	上水道	[管轄]長岡市水道局 （大口使用の場合は要相談。使用量に制限がかかる場合があります。 ⇒P11「11 お問い合わせ」まで）
	地下水	要相談 （取水に関して制限を設ける場合があります。 ⇒P11「11 お問い合わせ」まで）
下水道	公共下水道：[管轄]長岡市	
電力	高圧供給、特別高圧供給可能 ※電力契約時に供給にかかる負担金が生じる場合があります。 ※分譲用地内に電柱を建柱する場合があります。	
ガス	都市ガス供給エリア内	
通信回線	光通信対応可能	
消雪施設	団地内道路に敷設整備中 （維持管理組合を設立、加入、運営いただきます。P9 参照）	

(3) 第3期分譲区画（1区画）



- ・区画3-②は道路交通法の規定により乗り入れ設置場所に制限がかかる場合があります。
- ・区画3-②には電柱があるため、乗り入れ設置場所に制限がかかる場合があります。

2 第3期予約分譲について

土地の引渡しは、令和4年12月末頃を予定しています。

(1) 予約分譲面積及び分譲単価

区画	分譲面積	分譲単価		金額
		(円/㎡)	(円/坪)	
3-②	15,189.99 ㎡	15,800 円	52,140 円	240,001,842 円

※分譲単価（円/坪）は（円/㎡）に3.3を乗じて算出しています。

(2) 区画の申込み

希望区画に関する其他のご要望は、「産業用地譲渡（予約）申込書」の「其他特記事項」欄にご記入ください。

3 募集対象業種

製造業のほか、地域経済の活性化に寄与し、工業地域に立地可能な業種

※都市計画・地区計画により制限される建築物があり、地区整備計画の制限がかかります。詳細はP12「長岡北スマート流通産業団地地区地区計画」をご確認ください。

4 申込資格

申込者は、事業を営むための工場や事務所、倉庫など（以下、「工場等」という。）を建設しようとする方で、原則として次に掲げる全ての要件を満たす必要があります。

- (1) 土地売買契約締結から3年以内に自ら工場等を建設し、操業を開始できる企業であること。
- (2) 工場等の建設及び経営に必要な資力及び信用を有する企業であること。

- (3) 工場等の建設及び経営に係る事業計画及び資金計画が適切であること。
- (4) 税金等の滞納をしていない企業であること。
- (5) 申込者が次のいずれにも該当していないこと。
- (ア) 地方自治法施行令（昭和22年5月3日政令第16号）第167条の4の規定（一般競争入札の参加者の資格）に該当する者
- ・契約を締結する能力を有しない者
 - ・破産手続開始の決定を受けて復権を得ていない者
 - ・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32条第1項各号に掲げる者
- (イ) 次の申立てがなされている者
- ・破産法（平成16年法律第75号）第18条または第19条の規定による破産手続開始の申立て
 - ・会社更生法（平成14年法律第154号）第17条に基づく更生手続開始の申立て
 - ・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立て
 - ・会社法（平成17年法律第86号）第511条に基づく特別精算開始の申立て
- (ロ) 次に該当する者
- ・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。以下「法」という。）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）
 - ・法第2条第6号に規定する暴力団員または暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下、「暴力団員等」という。）
 - ・暴力団または暴力団員等がその事業活動を実質的に支配していると認められる者
 - ・暴力団または暴力団員等が活動について特別の利害関係を有する者

※ 申込者（譲受人）と操業を行う者が異なる場合は、それぞれが資本、役員等について密接な関係を有すると認められる場合で、かつ、それぞれが上記の必要な要件を満たす場合に申込資格を有することとします。

5 予約分譲の申込受付

受付期間	令和4年11月1日（火）から11月22日（火）まで <u>申込みを希望する場合は、まず電話でお問い合わせください。申込みに必要な様式等のご案内をいたします。</u>
受付場所 (申込・事前相談)	長岡市商工部産業立地課 住 所：〒940-0062 新潟県長岡市大手通2-6 フェニックス大手イースト6階 電 話：0258-39-2298 E-mail： sangyou@city.nagaoka.lg.jp
提出書類	(1) 産業団地譲渡（予約）申込書（様式第1号） (2) 企業概要書（様式第2号） (3) 事業計画概要書（様式第3号） (4) 誓約書（様式第4号） (5) 定款（原本証明表示） (6) 現在事項全部証明書 (7) 本社所在地における都道府県税、市区町村税の未納がないことの証明書

	(8)直近3期分(年2回決算の場合は6期分)の決算報告書(貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び勘定科目内訳明細書)各1部 (9)会社概要(パンフレット)2部 (10)その他、市が必要と認める書類(指示された場合のみ) <u>※提出書類(1)～(4)様式は別途お渡しいたします。</u> ※(6)、(7)は3か月以内のものとしします。
提出方法	上記提出書類を、持参又は郵送(令和4年11月22日まで必着)してください。 ※郵送の場合、簡易書留等、配達記録が残る方法による書類のみ受付けます。 ※提出書類は返却いたしませんのであらかじめご了承ください。 ※提出書類の作成に係る一切の費用は、申込者の負担とします。 ※提出書類については、本団地の分譲に関する業務以外には使用しません。

6 分譲企業の選定方法

(1) 選定方法

申込者からの提出書類により、事業計画等の審査及び必要に応じてヒアリング等を行い、分譲(予約)先企業(以下、「譲受人」という。)を選定します(選定結果については、別途書面で通知します)。

※選定の経過等に関する問い合わせ及び異議等には、一切応じません。

(2) 主な審査内容

◇企業の概要

(経営内容の健全性、安定性、製品やサービスの付加価値、生産性、雇用形態など)

◇事業計画の内容

(設備投資計画、人員配置計画、公害防止対策、スケジュールなど)

◇地域経済への寄与及び市内既存産業への貢献度 など

(3) 譲受人選定後の公表

- ・ 譲受人選定後、報道発表や長岡市のホームページ等で企業概要及び事業内容等を公表させていただきます。

(4) その他

- ・ 長岡市が必要と認めた書類について、追加提出をお願いする場合があります。
- ・ 譲受人が選定されなかった場合は、随時に予約分譲を行います。

7 進出協定及び契約の締結等

(1) 進出協定の締結

- ・ 譲受人は、長岡市と別途調整の上、産業団地に係る進出協定を締結していただきます。
- ・ 長岡市は、譲受人が次に掲げる行為を行ったとき、進出協定を解除することができます。
 - (ア) 「産業団地譲渡(予約)申込書」等に虚偽の記載があったとき
 - (イ) この募集案内に定める事項に違反があったとき
 - (ウ) 社会的な信用を著しく失墜させる行為をしたとき
- ・ 進出協定に基づく進出協定締結者の権利を、第三者に承継させることはできません。
- ・ 譲受人は進出協定締結後、公社と調整の上、土地の譲渡申込をしていただきます。

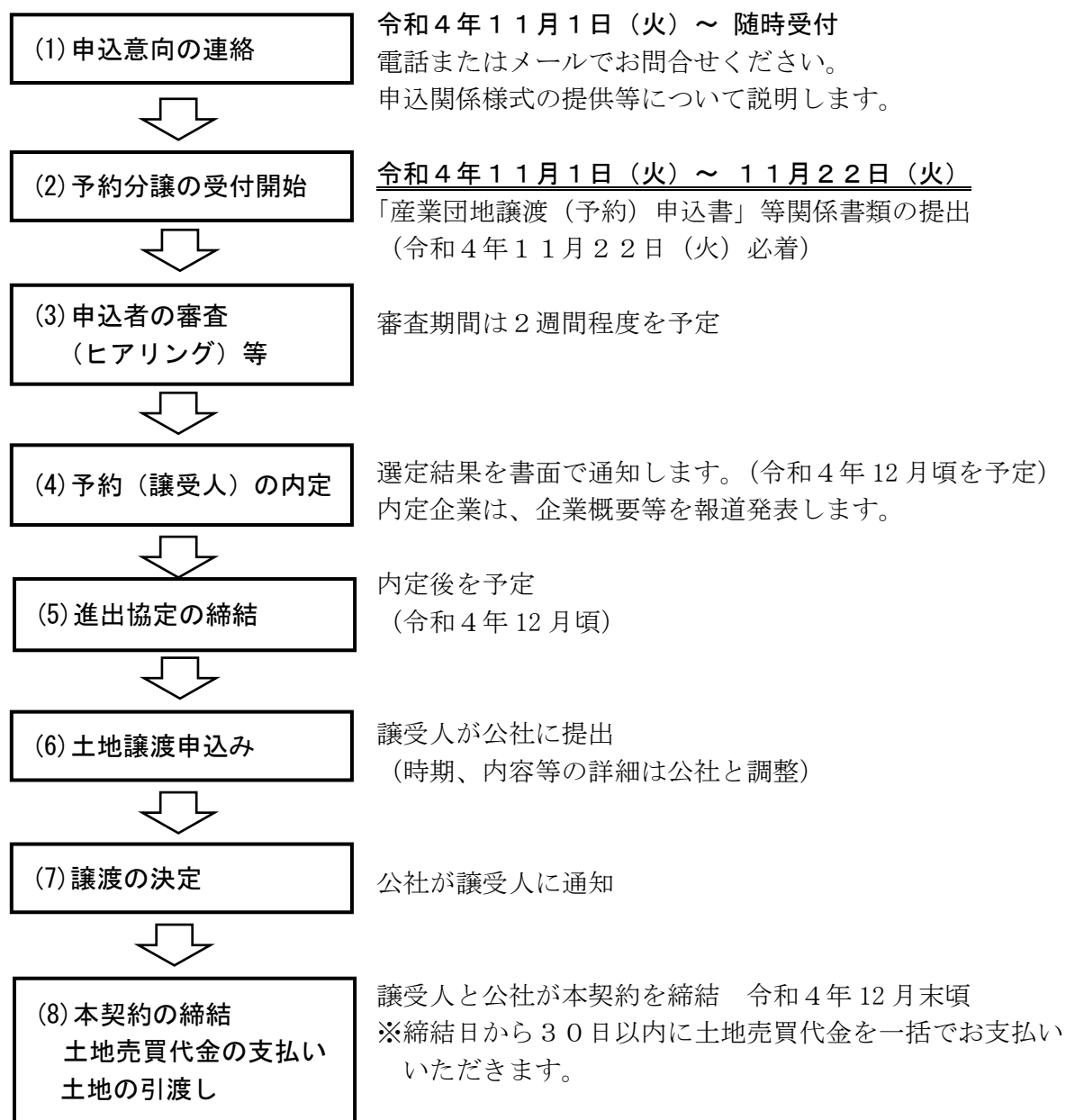
(2) 土地売買契約の締結

- ・ 譲渡する区画の現地立ち合い完了後、土地売買契約（以下、「本契約」という。）を締結します。
- ・ 本契約の締結後 30 日以内に土地売買代金を一括納入していただきます。
- ・ 本契約の締結に伴う諸経費は、譲受人の負担となります。

(3) 土地の引渡し及び所有権移転

- ・ 土地は、土地売買代金の納入確認後、速やかに引渡します。
- ・ 所有権移転登記については、公社が手続きを行います。
- ・ 登記に必要な登録免許税等の諸経費は、譲受人の負担となります。

8 分譲スケジュール



※ 上記のスケジュールは目安であり、事業の進捗状況により変更になることがあります。

9 留意事項

(1) 操業の義務等

- ・ 本契約を締結した日から3年以内に、操業していただきます。

(2) 土地の目的外使用の禁止及び転売等の制限

- ・ 所有権移転後10年間は、事業計画概要書に定めた用途以外の使用はできません。
- ・ 所有権移転後10年間は、公社の承認を得ずに、土地の全部又は一部について、第三者に譲渡又は賃貸することはできません。
- ・ 所有権移転後10年間は、公社の承認を得ずに、売買土地又は売買土地の上に建設された事業所等の施設に関する所有権の移転又は地上権、質権、使用貸借による権利、賃借権その他の使用若しくは収益を目的とする権利を設定又はその他の権利を設定す

ることはできません。

(3) 契約違反等に対する措置

- ・ 本契約の内容に違反するなど、公社が必要と認めたときは、契約を解除することがあります。
- ・ 契約が解除された場合は、違約金を徴する場合があります。

(4) 環境保全

- ・ 譲受人は、公害防止に関する諸法令を遵守するとともに、自然環境の保全及び廃棄物の適正処理に関して万全の処置を講ずるものとします。
- ・ 譲受人は、本契約の締結の際に長岡市と公害防止に関する協定書等を締結するものとします。

(5) 事業継続計画（BCP）の策定

- ・ 操業開始日までに、自然災害や感染者の危機に対応するためのBCPを策定していただきます。

(6) 消雪施設

- ・ 団地内道路には消雪パイプおよび関連設備を整備中です。
譲受人は消雪組合に加入し、当該設備の共有及び維持管理をしていただきます（購入区画と消雪パイプ敷設道路との接道距離等に応じた維持管理費用の負担が毎年生じます）。

10 各種優遇制度の概要

◇長岡市の優遇制度

固定資産税・都市計画税課税免除（長岡市企業立地促進条例）

対象業種	(1) 製造の事業を行う事業所 (2) 製品の設計又は開発を行う事業所 (3) 技術開発又は試験研究を行う事業所 (4) 電気通信及び情報処理・提供サービスを行う事業所 (5) 道路貨物運送又は寄託を受けた物品の倉庫における保管、梱包もしくは卸売を行う事業所
要件	・投下固定資産額（土地、家屋、償却資産の取得額）：3,000万円以上 ※操業を行う者が取得する場合に限る ・常用雇用者数：【新設】5人以上（小規模事業者は3人以上） 【増設】5人以上増加（小規模事業者は3人以上）
対象資産	・事業の用に供するために取得した固定資産 ・用地は取得してから3年以内に家屋の建築又は償却資産の設置に着手したもの ・家屋及び償却資産は用地購入後5年以内に事業の用に供したもの
免除期間	当該固定資産が事業の用に供された年の翌年度から3年間

長岡市工場等立地促進資金融資

対象経費限度額	・用地取得費の2/3 ・工場等取得費の2/3（2億円限度）
対象	1,000㎡以上の用地を購入し、3年以内に操業を開始する企業
融資利率	年1.65%（令和4年4月1日現在）
償還期間	10年以内（うち据置2年以内）

◇県の優遇制度

不動産取得税課税免除・事業税及び法人県民税不均一課税（新潟県産業立地条例）

対象者	県が指定する地域において、事業用地・事業用家屋を取得した製造業、情報通信業（情報サービス業、インターネット付随サービス業、映像・音声・文字情報制作業）、情報通信技術利用業、道路貨物運送業、倉庫業、梱包業、卸売業、植物工場、データセンター、漁場（生育環境を制御する陸上での水産動植物の養殖業）を営む法人及び個人
要件	・家屋（建物・同付属設備）、構築物の取得価格の合計額が1億円超 ・当該事業の用に供したことによって伴って増加する県内に住所を有する常用雇用者が3人以上 ・当該事業用家屋において従事する、次のいずれかに該当する者 ア 新規採用者 イ 県外の事業所からの配置転換者 ウ 県内の事業所からの配置転換者で、当該配置転換元事業所において、「ア」又は「イ」に該当する者が従事する場合

優 遇 措 置	・不動産取得税 課税免除 ・事業税（所得割）及び法人県民税（超過課税分） ①新規常用雇用者 10 人以上… 6 年間の不均一課税（適用税率の 1 / 2） ②新規常用雇用者 3 ～ 9 人… 3 年間の不均一課税（適用税率の 1 / 2）
課税免除等の額	○不動産取得税 事業用家屋及び事業用土地全体にかかる税額 ※土地は事業用家屋の敷地である土地を対象とし、その取得後 2 年以内に事業用家屋の建設着手がある場合に限る ○事業税（所得割） 県内の事務所・事業所の従業員数に対する新築・増築した事業用家屋に係る従業員数の割合に応じた所得に係る税額 ○法人県民税（超過課税分） 所定の方法により計算された税額

◇国の優遇制度

原子力発電施設等周辺地域企業立地支援給付金(通称：F 補助金)

金 額	電気料金の概ね 20 ～ 50 %
対 象	(1) 製造業等 (2) 当該立地場所において適用される、県又は市町村の企業立地に係る条例・規則で定める業種 (3) 県又は市町村の企業立地に係る補助金等による支援を受けているもの
要 件	・工場等を新設、増設し、電力会社との受給契約に基づき電気の供給を開始、又は、変更契約等に基づき契約電力が増加すること ・常用雇用者 3 人以上の増加（通電日から 2 か月前以降の雇用者を対象）
期 間	概ね 8 年間
募 集 時 期	毎年 2 回（上期：5 月頃、下期：10 月頃）

※各種優遇制度については、造成完了後の適用に向けて調整中のものを含みます。

11 お問い合わせ

〒940-0062

長岡市商工部産業立地課

住所 新潟県長岡市大手通 2 - 6

フェニックス大手イースト 6 階

電話 0258-39-2298

FAX 0258-36-7385

E-mail sangyou@city.nagaoka.lg.jp

参考：長岡北スマート流通産業団地地区地区計画

長岡都市計画地区計画の決定（長岡市決定）

都市計画長岡北スマート流通産業団地地区地区計画を次のとおり決定する。

名 称		長岡北スマート流通産業団地地区地区計画			
位 置		長岡市蓮潟町、巻島町、福道町の各一部			
面 積		約 38.7 ha			
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、広域交通網の新たな玄関口に位置付けられる北陸自動車道長岡北スマートインターチェンジに隣接し、地区内に左岸バイパス延伸道路が縦貫する交通利便性の高い地区である。さらに、隣接する長岡鉄工団地は、金属加工、工作機械、精密部品などの企業が集積し、本市の産業を支える工業団地の一つとなっており、周辺においても土地区画整理事業等により、良好な住宅市街地が形成されている。新たに整備する産業団地では、この高い交通利便性や既存工業団地と隣接する地区特性を活かした、新たな企業の受け皿と雇用の場の創出の他、周辺の環境にも配慮した良好な産業団地としての土地利用が期待されている。 このため地区計画を策定することにより、地域内外の利便性向上と環境の悪化を防止する適切な工業系土地利用を将来にわたり保全することを目標とする。			
	土地利用の方針	産業団地としての立地環境を保全するため、建築物等の用途の混在を防止し、工場・事業所等の立地が適正に誘導される健全な土地利用の実現を図る。			
	地区施設の整備方針	地区施設として、区画道路及び公園・緑地を適切に配置し整備することにより、地域内外の利便性及び安全性、並びに市街地環境の向上を図る。			
	建築物の整備方針	良好な市街地環境を形成するため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を定める。また、敷地内には極力植栽を行い地区の緑化に努めるものとする。			
地区整備計画	位 置	長岡市蓮潟町、巻島町、福道町の各一部			
	面 積	約 36.4 ha			
	地区施設の配置及び規模	区画道路	幅員	18.5m	総延長 約1,100m
			幅員	16.0m	総延長 約1,150m
	公 園	面積	約4,800㎡		
	緩衝緑地等	面積	約13,000㎡		
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 2. 兼用住宅 3. 老人ホーム、福祉ホーム等 4. 図書館、博物館等 5. 神社、寺院、教会等 6. 公衆浴場 7. 老人福祉センター等 8. 巡査派出所、公衆電話所等 9. 店舗、飲食店 ただし、以下に該当するものは除く。 ・当該地区内の工場において製造加工する製品を主に販売又は提供する店舗、飲食店で、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの。 ・日用品の販売を主たる目的とする店舗で、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの。 ・ガソリンスタンド等の自動車関連サービス業を営む店舗で、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの。 10. 集会場 11. ボーリング場、スケート場、水泳場等 12. 自動車教習所			

地区整備計画	建築物等に関する事項	13. 畜舎 14. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等 15. カラオケボックス等 16. 危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場 17. 火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が多い施設
	建築物の敷地面積の最低限度	1, 000㎡
	壁面の位置の制限	道路に面する建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、幅員16.0m以上の道路に対しては3.0m以上とし、その他の道路に対しては1.0m以上とする。
	建築物等の意匠の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の色は、原色の多用を避け明るく落ち着いた色調とし、周辺環境との調和に努めるものとする。 屋外広告物は、原則として事業所等の名称を表示するもので、自己の用に供するものとし、色彩・表示については、周辺の景観との調和に努めるものとする。また、建築物一棟につき一箇所とする。
	かき又はさくの構造の制限	道路に面する部分のかき又はさく（門柱及び門扉を除く）の構造は、生垣又はフェンス若しくは鉄柵等で透視可能なものとする。 ただし、道路面からの高さが1.2m以下のものにあつては、この限りではない。

「区域は都市計画図表示のとおり」

理 由

交通利便性や既存工業団地との隣接性などの地域特性を活かし、良好な産業団地としての土地利用を将来にわたり保全する必要があるため、地区計画を決定する。

