

高崎スマート I C 産業団地
A 地区及び B 地区の分譲に関する
公募型プロポーザル実施説明書

令和 4 年 8 月

高崎工業団地造成組合

目次

1	公募の趣旨	1
2	分譲地概要と関係法令等	2
	(1) 分譲地概要	
	(2) 関係法令等	
3	応募者の構成、参加資格要件、分譲条件	4
	(1) 応募者の構成	
	(2) 参加資格要件	
	(3) 分譲条件	
4	事業提案書等の提出	5
	(1) 事業提案書等の提出	
	(2) その他書類の提出	
	(3) 提出部数等	
5	優先交渉権者決定の流れ	6
	(1) プロポーザルスケジュール	
	(2) 参加表明書の提出方法	
	(3) 現地見学会	
	(4) 質問書の提出方法	
	(5) 決定までの流れ	
	(6) 審査基準	
	(7) 審査結果の通知及び公表	
	(8) 失格	
6	留意事項、担当窓口	8
	(1) 留意事項	
	(2) 担当窓口	

添付資料一覧

1 公募の趣旨

高崎工業団地造成組合（以下「当組合」という。）が開発、分譲を行う高崎スマート I C 産業団地は、高崎市の東部に位置し、平成 26 年 2 月に開設した高崎玉村スマートインターチェンジと国道 354 号（東毛広域幹線道路）が接続する交通の要衝に位置しています。

平成 24 年 3 月に高崎市が策定した「高崎市スマート I C 周辺工業団地（仮称）開発基本計画」では、基本方針の一つとして、「ヒト・モノを呼び込む仕掛けを創る（賑わい交流拠点の創造）」を設定し、具体的な施策として、高崎産農畜産物のブランド力向上及び海産物などの観光型直売施設等を主体とした集客力のある中核的な地域振興施設などの誘致を図ることとしております。

このたび、当組合が行う高崎スマート I C 産業団地 A 地区及び B 地区の分譲に当たり、この基本方針の趣旨に沿った計画案はもとより、さらなる地域の活性化や付加価値の向上につながる開発を実現させるため、民間事業者独自の創意工夫による提案を広く募集し、最も優れた提案を行った民間事業者を分譲先の優先交渉権者として選定するために、公募型プロポーザルを実施します。

なお、選定に当たっては、土地の分譲価格は固定とし、審査の対象には含めません。

2 分譲地概要と関係法令等

(1) 分譲地概要

	A地区	B地区		
分譲価格	1,940,070,000円 (単価110,000円/坪)			
所在地	従前地：高崎市下斎田町379番地1他38筆 仮換地：高崎スマートIC産業団地土地区画整理事業A1街区① (添付資料1 計画位置図参照)	従前地：高崎市下滝町592番地4他39筆 仮換地：高崎スマートIC産業団地土地区画整理事業B1街区① (添付資料1 計画位置図参照)		
地目	畑ほか(土地区画整理事業施行中)			
面積	58,310.49㎡ (58,310.49㎡/3.306㎡=17,637坪) (A地区32,154.39㎡ B地区26,156.10㎡)			
接道状況	区域南：国道354号 (群馬県管理) 区域東：市道G369号線	区域南：国道354号 (群馬県管理) 区域南西：市道G737号線		
法令に基づく制限				
種類	内容	内容		
区域区分	高崎都市計画区域内市街化区域	同左		
用途地域	準工業地域	同左		
建ぺい率	60%	同左		
容積率	200%	同左		
防火地域	指定なし	同左		
市立地適正化計画	都市機能誘導区域外 居住誘導区域外	同左		
その他の都市計画等	特別用途地区(大規模集客施設制限地区)、土地区画整理、地区計画、景観計画区域	同左		
開発許可	必要な場合あり	同左		
供給処理施設の状況				
種類	内容	状況	内容	状況
電気	可	東京電力(株)供給区域	可	東京電力(株)供給区域
ガス	可	東京ガス(株)と要協議	可	東京ガス(株)と要協議
上水道	可	区域東(市道G369号線)側から引き込み可能	可	区域南西(市道G737号線)側から引き込み可能
下水道	可	区域南西角のマンホールにつなぎ込み可能	可	区域南西(市道G737号線)側につなぎ込み可能

(2) 関係法令等

ア 開発行為等について

(ア) 建設計画策定に当たっては、別紙「特別用途地区」について遵守してください。なお、分譲地は、大規模集客施設制限地区に該当します。

(イ) 建設計画策定に当たっては、別紙「スマート I C 周辺工業団地地区 地区計画の内容」について遵守してください。なお、分譲地は、スマート I C 周辺工業団地地区の A 地区、B 地区に該当します。

(ウ) 開発行為を行う場合は、高崎市宅地開発指導要綱（平成 3 年高崎市告示第 5 5 号）の規定による事前協議及び都市計画法（昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号）第 2 9 条の開発許可が必要となります。

(エ) 予定建築物の階数が 5 以上（地下階を除く）又は地盤面からの高さが 1 5 メートルを超える場合は、高崎市中高層建築物の建築に関する指導要綱（平成 3 年高崎市告示第 5 6 号）により事前協議の対象となりますので、設計に当たっては事前の確認を行ってください。

イ 国土利用計画法について

国土利用計画法（昭和 4 9 年法律第 9 2 号）第 2 3 条に基づく届出は、不要です。

ウ 公有地の拡大の推進に関する法律について

公有地の拡大の推進に関する法律（昭和 4 7 年法律第 6 6 号）第 4 条に基づく届出は、不要です。

エ 都市再生特別措置法について

都市機能誘導区域外の区域のため、都市機能誘導施設を設置する場合は、あらかじめ都市再生特別措置法（平成 1 4 年法律第 2 2 号）第 1 0 8 条第 1 項に基づく届出が必要です。

オ 雨水排水について

敷地に隣接している排水路へ放流してください。雨水流出抑制対策として、雨水を浸透させる施設を設置してください。

カ 埋蔵文化財調査について

調査が必要な場合があります。土地取得者の責任（費用負担等）において調査してください。

キ 地盤調査等について

建設に係る基礎工事の実施に当たっては、土地取得者の責任（費用負担等）において地盤等を十分調査し、必要に応じて補強等の適切な措置を講じてください。

ク 出入口の設置について

土地取得者の責任において各道路管理者と協議してください。また、安全対策や渋滞対策について適切な措置を講じてください。工事費用は土地取得者の負担となります。

ケ 東京電力（株）の鉄塔敷地について

敷地内に、東京電力（株）の鉄塔敷地及び高圧線下の補償対象となる箇所があります。設備点検及び緊急時のため、常時管理車両が進入できるようにしてください。

コ ガスのガバナ（整圧器）設置について

ガスの供給を受けるため減圧用のガバナを敷地内に設ける必要があります。ガバナ設置位置については当組合と東京ガス（株）との協議になります。土地取得者において、ガバナ設置工事や用地取得のための費用負担はありません。

3 応募者の構成、参加資格要件、分譲条件

(1) 応募者の構成

本プロポーザルに参加できる事業者（以下「応募者」とします。）はプロポーザルの提案内容を実現することができる、総合的な企画力、技術力、資金力及び経営能力を有する単体の法人又は複数の者で構成するグループとします。

グループでの応募の場合は、土地所有者となる構成員（単体の法人）を代表者としてください。

(2) 参加資格要件

本プロポーザルに応募するためには、次の要件を満たす必要があります。グループでの応募の場合は、すべての構成員が要件を満たすことが必要です。

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当しないこと及び同条第2項の規定に基づく市の入札制限を受けていないこと。

イ 次の申立てがなされていないこと。

（ア）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立て

（イ）会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更生手続開始の申立て

（ウ）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

ウ 高崎市競争入札参加資格者指名停止措置要綱（平成16年高崎市告示第288号）の規定による指名停止期間中でないこと。

エ 国税及び地方税を滞納していないこと。

オ 高崎市暴力団排除条例（平成24年高崎市条例第72号）第2条第2号に規定する暴力団員または同条第3号に規定する暴力団員等でないこと。

カ その他法令等に違反していないこと又は違反するおそれのないこと。

(3) 分譲条件

ア 土地の賃貸借による事業提案には応じられません。

イ A地区又はB地区のみの分譲による事業提案には応じられません。

ウ 分譲後の当該土地に係る所有権については、共有名義、共有持分の設定はできません。

エ その他、分譲に当たっては、次の条件をすべて満たすことが必要です。

- (ア) 施設内に応募者による直営販売部分があること。
- (イ) 土地代金を、契約時に定める指定期日までに確実に支払えること。
- (ウ) 契約締結後、3年以内に操業を開始できること。
- (エ) 操業開始から10年を経過するまで事業を継続できること。
- (オ) 契約締結日から10年を経過する日まで、本土地の全部又は一部について、所有権、地上権、抵当権、質権、使用貸借による権利又は賃借権、その他の使用及び収益を目的とする権利を設定又は移転しようとする場合には、当組合の承認を受けること。
- (カ) 市内での雇用促進に努め、地域経済の発展に貢献できること。
- (キ) 造成、設備及び建設工事並びに施設運営に係る維持管理に当たっては、積極的に市内業者に発注できること。
- (ク) 地域住民、周辺企業等と協調し、活力と魅力のある地域づくりに寄与できること。
- (ケ) 公害防止について関係法令を遵守するほか、積極的に公害防止を行えること。

4 事業提案書等の提出

(1) 事業提案書等の提出

- ア 提出書類 事業提案書（様式5-1から5-3）は、様式中の記載事項に従って作成してください。
- イ 事業提案書に記載する課題
 - (ア) 高崎産の農畜産物を内外にアピールし、販売するための具体的計画
 - (イ) 高速交通網を活かして集積した海産物を販売するための具体的計画
 - (ウ) ゆとりのある空間で、農畜産物・海産物を食することができる具体的計画
 - (エ) 高崎市及び群馬県観光の起終点となるような具体的計画
 - (オ) A地区、B地区及び周辺の施設が有機的に連携できる具体的計画
 - (カ) (任意) 高崎市及び当該エリアの発展に資すると思われる自由な発想提案

(2) その他書類の提出

- ア 法人概要（様式4）
- イ 提案がある場合は、地域貢献提案（様式6）
- ウ 納税証明関係
 - ・国税（法人税、消費税及び地方消費税）の納税証明書
〔税務署発行の「その3の3」様式を提出〕
 - ・群馬県税の納税証明書（群馬県内に本店又は委任先営業所がある場合）
〔県内業者：最寄りの行政県税事務所発行の「第45号の3」様式（完納証明書）を提出
県外業者：群馬県内に委任先営業所がある場合のみ、上記証明書を提出〕
 - ・市町村税の納税証明書（群馬県内に本店又は委任先営業所がある場合）
〔市町村発行の完納証明書（未納のない証明）を提出〕

(3) 提出部数等

正本1部、副本20部（コピー可）を提出してください。

提出書類は正本、副本ともにフラットファイル（A4縦2穴）に綴じて提出してください。

納税証明関係は正本1部提出とし、副本の提出は不要です。

ア 受付締切 令和4年12月23日（金）

イ 提出方法 持参又は郵送（当日必着）

持参の場合は、開庁日の午前8時30分から午後5時まで受け付けます。

郵送の場合は、配達記録が残る方法で送付してください。

ウ 提出先 〒370-8501

高崎市高松町35番地1 高崎市役所10階

高崎工業団地造成組合事務局

5 優先交渉権者決定の流れ

(1) プロポーザルスケジュール

公告	令和4年 8月24日
説明書配布期間	令和4年 8月24日から令和4年 9月14日まで
現地見学会	令和4年 9月16日から令和4年 9月22日まで
質問書提出期間	令和4年 8月24日から令和4年 9月30日まで
質問書回答期限	令和4年10月 7日
参加表明期限	令和4年10月31日
事業提案書等提出期限	令和4年12月23日
プレゼンテーション、審査	令和5年 1月中旬を予定
優先交渉権者の決定、発表	令和5年 2月上旬を予定

※契約締結、土地の提供時期等は優先交渉権者決定後に協議、調整します。

(2) 参加表明書の提出方法

ア 提出様式 参加表明書（様式1）

イ 受付期限 令和4年10月31日（月）午後5時まで

ウ 提出方法 電子メール

件名：高崎スマートIC産業団地A地区及びB地区のプロポーザル参加
表明（企業名、提出日）

エ 提出先 高崎工業団地造成組合事務局

電子メール：takakoudan@city.takasaki.gunma.jp

(3) 現地見学会

ア 日時 令和4年9月16日（金）から9月22日（木）まで（土日・祝日を除く）

各日2回（10時からの部、14時からの部）の内、希望される回

イ 場所 現地

参加を希望する場合は、現地見学申込書（様式2）により令和4年9月2日（金）から9月8日（木）午後5時までに電子メールにて申込みしてください。

集合場所等詳細は、申込者に対し別途案内いたします。なお、現地見学会への参加は、プロポーザル参加の必須条件ではありません。

(4) 質問書の提出方法

ア 提出様式 高崎スマート I C 産業団地 A 地区及び B 地区の分譲に関する質問書
（様式 3）

イ 受付期間 令和 4 年 8 月 2 4 日（水）から令和 4 年 9 月 3 0 日（金）
午後 5 時まで

ウ 提出方法 電子メール
件名：高崎スマート I C 産業団地 A 地区及び B 地区の分譲に関する質問
（企業名、提出日）

エ 提出先 高崎工業団地造成組合事務局
電子メール：takakoudan@city.takasaki.gunma.jp

オ 回答 質問に対する回答は、質問事業者名を伏せ、令和 4 年 1 0 月 7 日（金）までに、随時ホームページ内に掲載します。

URL <https://www.city.takasaki.gunma.jp/docs/2014011900363/>

カ その他 電話、窓口、F A X など、電子メール以外の質問は一切受け付けません。
また、本公募に関する内容以外の質問には回答しません。

(5) 決定までの流れ

ア 応募者が 4 社以上の場合は、提出書類による事前審査を行います。

イ 優先交渉権者の選定は「高崎スマート I C 産業団地 A 地区及び B 地区分譲審査会」で、書類審査、プレゼンテーション及びヒアリングを行い、総合的に審査します。なお、プレゼンテーションに係る詳細は、参加表明後に案内します。

ウ 応募者が 1 社のみでも、審査、評価は実施します。ただし、評価が一定水準に達しない場合は、優先交渉権者として選定しません。

(6) 審査基準

審査する際の基準は、概ね次のとおりとします。

審査項目	審査内容
事業計画	1 課題を解決するための具体的計画が提案されているか 2 事業スケジュールが適切であるか 3 経営計画は実現性が高く確実であるか 4 当地の交通利便性を活用した提案がされているか
実現力・地域への貢献度	1 事業提案は実現性を担保したものとなっているか 2 工事及び維持管理においては、市内業者の活用が期待できるか 3 (地域貢献提案がある場合) 地域に貢献し、地域の価値・魅力を高める提案となっているか 4 農畜産物・海産物の生産者との連携が保たれているか
事業遂行	1 確実に事業を推進するための資金力があるか 2 事業を実施するための実行力があり、実績を兼ね備えた実施体制を備えているか 3 施設稼働後の維持管理、運営形態が適切なものであるか

※ 各項目、内容の配点は、審査会において設定する予定です。

(7) 審査結果の通知及び公表

審査結果については、書面により通知します。なお、審査会は非公開ですが、審査の結果については後日ホームページにて公表します。

(8) 失格

次のいずれかに該当する場合は失格となります。

ア 提出書類に、虚偽又は不正の記載をした場合

イ 前号のほか、著しく信義に反する行為等、審査会が失格と認定した場合

ウ 応募関係書類提出日から優先交渉権者決定までの期間に、参加資格要件を欠くことになった場合（ただし、グループで応募し、構成員が応募者の参加資格要件を欠くことになった場合、審査会における審査を経て、当該構成員の変更を認めることがあります。）

6 留意事項、担当窓口

(1) 留意事項

ア 高崎工業団地造成組合が提示する資料は、事業提案に係る検討以外の目的で使用することはできません。

イ 事業提案に係る全ての提出物は返却しません。

ウ 応募された事業提案書の著作権は、その応募者に帰属します。ただし、優先交渉権者からの事業提案書については、高崎工業団地造成組合及び高崎市が広報活動等において使用できるものとします。

エ 応募者は複数の事業提案を行うことはできません。

オ 提出期限を過ぎても必要書類が提出されない場合は棄権したものとみなします。

カ 事業提案に関し必要な費用は応募者の負担とします。

キ 優先交渉権者が何らかの理由で土地売買契約の締結に至らない場合には、交渉権を失います。その場合、審査会による評価において、選定基準点以上であった応募者の中から、順位が高かった順に協議を行うこととします。

ク 提出された書類は、高崎市情報公開条例（平成14年高崎市条例第42号）の規定により、公開する場合があります。

(2) 担当窓口 〒370-8501

高崎市高松町35番地1 高崎市役所10階

高崎工業団地造成組合事務局 担当 松本・浅見

電話番号 027-321-1259（直通）

電子メール takakoudan@city.takasaki.gunma.jp

添付資料

計画位置図、敷地概要図、都市計画図、仮換地図、周辺道路図

高崎玉村スマートインターチェンジ交通量（高崎市統計季報より抜粋）

特別用途地区、地区計画の内容