

幸町工場跡地活用事業 募集要綱
(事業計画案募集)

平成 29 年 4 月
三菱重工業株式会社

目次

1. はじめに
2. 募集対象地
3. 募集実施概要

<様式関係>

様式 1 参加申込書

様式 2 質問書

様式 3 開発実績

<添付資料>

概略敷地図

1. はじめに

三菱重工業株式会社では、長崎県長崎市に所有する、三菱重工業長崎造船所幸町工場（以下、幸町工場）について、当該土地を活用した事業計画案を募集します。

幸町工場では、これまでに主に特殊機械、船用大型エンジン用の過給機（MET）を生産してきましたが、平成 27 年 7 月にご案内しましたとおり、工場再編に伴い、全ての生産機能を他の拠点に移すこととしております。

全面移転完了後の幸町工場跡地につきましては、長崎市全体の土地利用動向や開発計画とも関連するため、長崎県、長崎市とも意見交換する等、活用方策の検討を進めてまいりました。

先ごろ、この検討の成果を、弊社ホームページに掲出したところでございます。

今後は、この検討の成果にもとづき、当該土地の活用事業者の募集を行って参ります。なお、募集は 2 段階で行い、本募集は第 1 段階となる当該土地活用に係る事業計画案の募集となります。

なお、今回の募集は、今後実施予定である土地活用事業者募集の事前段階の事業計画案の募集であり、土地の契約者を選定するものではありません。ただし、契約者を選定する土地活用事業者募集への参加は、今回の事業計画案の募集に応じた事業者のみを対象とさせていただきます。

現在、当該土地に建築物が現存しておりますが、平成 30 年度内を目処に撤去し、一定の土壤汚染対策を実施の上、原則、更地として募集により決定した事業者に引渡しを行う予定です。

<参考>

長崎造船所幸町工場跡地活用検討に関するお知らせ

https://www.mhi.co.jp/notice/notice_20160218.html

https://www.mhi.co.jp/notice/notice_20170131.html

2. 募集対象地

(1) 幸町工場の位置図

事業計画案を募集する対象地は、下図の通りです。



図 幸町工場の位置

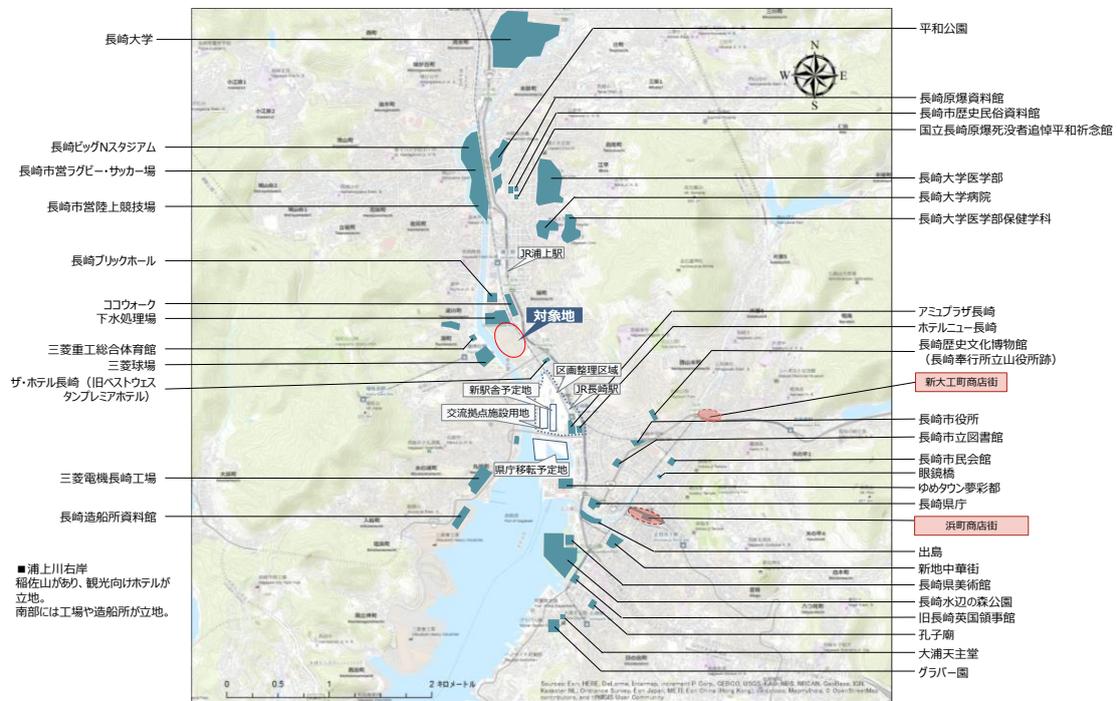


図 幸町工場の位置 (広域図)

(2) 幸町工場の現況図

別添概略敷地図をご参照ください

(3) 幸町工場の土地概況

事業計画案を募集する対象地の土地概況は下表の通りです。

表 土地概況

所在地	〒850-0046 長崎市幸町 6-12			
地積	約7ヘクタール			
地目	宅地 ※登記上の土地名目			
法令制限・都市施設等	都市計画区域	市街化区域	用途地域	工業地域
	建ぺい率	60%	容積率	200%
	防火・準防火	なし(建築基準法第22条適用区域)		
	上水道	長崎市上水道	下水道・雨水	公共下水道
	ガス	都市ガス	電気	九州電力
備考	<ul style="list-style-type: none">● 土地契約は平成30年以降を予定しています。● 現用途地域は工業地域です。土地利用に際して都市計画の変更を必要とする場合は、土地利用計画に一定の社会貢献が認められる必要があります。● 現在、建築物が現存していますが、解体除却・一定の土壌汚染対策を実施の上、原則、更地での引渡しを予定しています。● その他の法令上の各種制限、都市施設の詳細については応募者にてご確認ください。			

3. 募集実施概要

(1) 募集の名称

幸町工場跡地活用事業（事業計画案募集）

(2) 担当部署

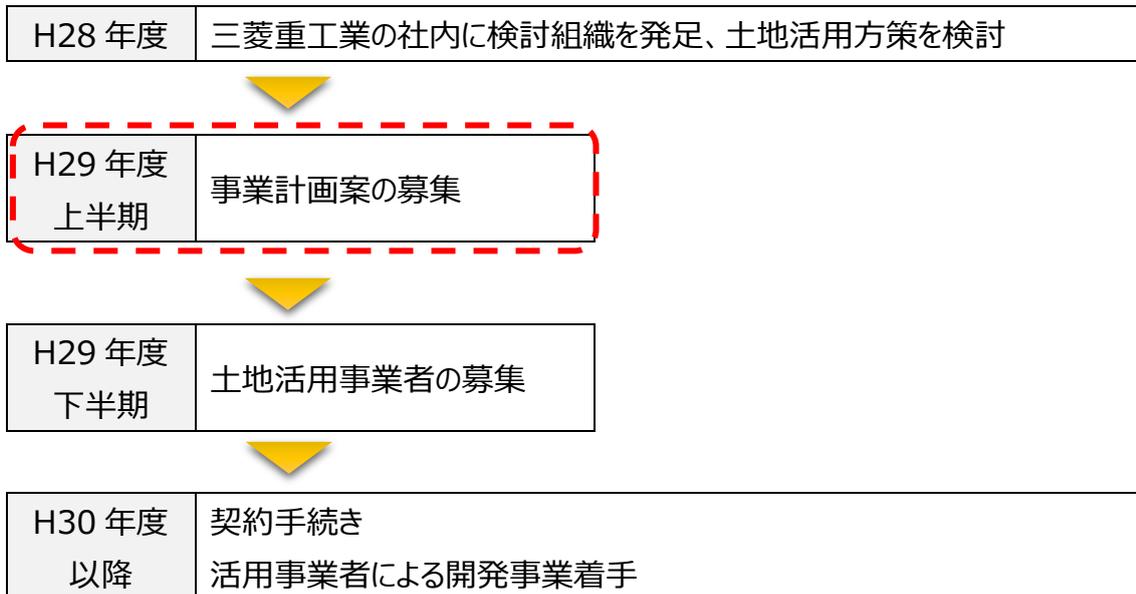
三菱重工業株式会社 グループ戦略推進室 戦略企画部
アセットマネジメントグループ

(3) 事業計画案募集の目的と位置付け・事業スケジュール

今回の事業計画案の募集の位置付けや、その後の事業スケジュールは次の通りです。

- 今回は、下半期に実施する土地活用事業者募集の条件の参考とするため、事業実現性を有する事業計画案を募集（事業計画案は複数提案可）
- 今回の事業計画案募集に提案した事業者を対象として、下半期以降、土地活用事業者募集を実施予定

事業スケジュール



 本募集の位置付け

(4) 今回提案を募集する内容

今回募集する提案内容は、以下の2点です。次項(5)事業計画案に求める条件に適合するものであれば、複数の事業計画とそれに対応した複数の取引額を提案することも可能です。提案いただいた計画案を今後の土地活用事業者募集の募集条件に反映して参りますので、積極的なご提案を期待しております。

なお、土地は当該用地全域一括売却に限定しませんので、一部借地として活用する等、自由にご提案ください。

- 当該敷地を活用する事業計画（※可能な範囲で記載願います）
 - 事業の概要（提案の特徴やコンセプトなど）
 - 計画する用途とその規模（床面積、戸数等）
 - 建物等配置図、立面図（主要断面、高さが分かる程度のもので可）
 - 道路計画（敷地内、幹線道路への接続等）
 - 事業実施スケジュール（設計・整備の所要期間等、簡易なもので可）
 - 事業実施体制（各用途の想定運営事業者）

- 上記の計画に対応した土地取引額（概算）
 - 概算土地取引額
 - 上記の価格算定にあたって前提となる条件などがあれば記載して下さい

上記に加え、提案される企業（企業グループで提案される場合は、グループの代表となる企業（以下、代表企業という）及びグループを構成する代表企業以外の企業（以下、構成企業という））は、下記の要件を満たすことを要件とします。開発実績については<様式3>に基づき1件以上提出して下さい。

- 5ha以上の土地に関する開発実績（過去10年程度）を有すること。企業グループで提案される場合は代表企業が当該実績を有すること。
- 会社更正法に基づく更正手続きや民事再生法に基づく再生手続き開始の申立てがなされているなど、経営状態が不健全でないこと
- 役員等の実質的に経営に関与しているものが、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」に規定する暴力団または暴力団員でないこと。
- 役員等が不正な利益を得るため、または債務の履行を要求するために暴力団または暴力団員等を利用していないこと。
- 役員等が暴力団または暴力団員等に対して資金提供、便宜供与などにより、暴力団の維持運営に協力もしくは関与していないこと。

- 役員等が暴力団または暴力団員等と社会的に非難される関係を有していないこと。

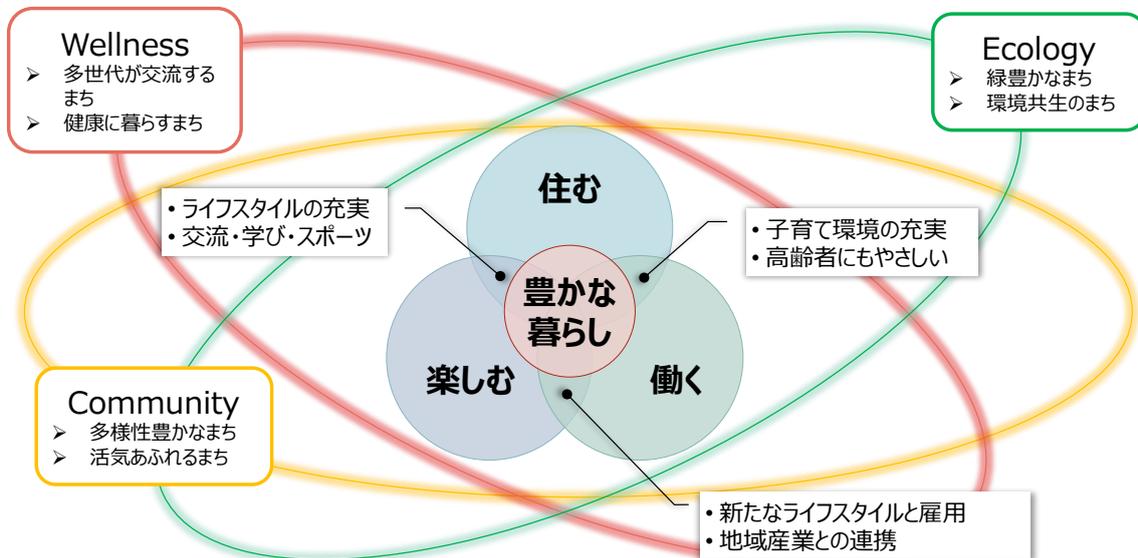
(5) 事業計画案に求める条件

事業計画案の提案に際しては、以下のコンセプトを踏まえて、事業性の観点から、実際に応募者が実現できる事業計画とすることを前提としてください。

土地活用コンセプト：「Smart& Sustainable」なまちづくりを先導する拠点

- 長崎の街に新しいライフスタイルと仕事を創出し、「住む・働く・楽しむ」という3つの視点から豊かな暮らしを実現する長崎駅北部の新拠点
- 長崎の歴史的背景や長崎らしさを活かしつつ、少子高齢化の時代においても「来訪者・住民を問わず多世代が交流し、活気あふれる持続可能なまちづくりを先導する拠点」

図 土地活用コンセプト



提案にあたっては、下表にある「必須要件」に当てはまる内容を含むことが条件となります。加えて、「期待したい要件」にあるとおり、地域の課題を鑑み、付加価値のより高い事業計画の提案があることを期待しています。

なお、必ずしも同敷地内で全ての用途を実現するものに限らず、周辺地域等と一体となって、「豊かな暮らし」を実現できる提案であれば、条件を満たすものとします。

表 提案にあたっての条件

用途レベル	用途
必須要件 (基本)	<ul style="list-style-type: none"> 新しいライフスタイルと仕事を創出し、「住む・働く・楽しむ」という 3 つの視点から豊かな暮らしを実現する用途
期待したい要件 (+a)	<ul style="list-style-type: none"> 経済性を考慮しつつ、長崎市のまちづくりにかかる各種計画との整合を図るとともに、長崎市の抱える市政課題の解決に配慮する用途（若年層に向けた良質な雇用の場、交流人口の拡大に資するような施設等）

上記用途に対し、以下の 3 つのキーワードを踏まえた機能を付加することで活気あふれる持続可能なまちづくりを実現

要件レベル	機能		
	Wellness	Community	Ecology
必須要件 (基本)	<ul style="list-style-type: none"> 多世代が交流するまち <ul style="list-style-type: none"> 子どもから高齢者まで 子育てもしやすい 健康に暮らすまち <ul style="list-style-type: none"> 豊かな公園 (レクリエーション) 	<ul style="list-style-type: none"> 多様性豊かなまち <ul style="list-style-type: none"> 様々な住民ニーズに対応できる 誰もが働きやすい 活気あふれるまち <ul style="list-style-type: none"> コミュニティ形成 	<ul style="list-style-type: none"> 緑豊かなまち <ul style="list-style-type: none"> 緑豊か、景観配慮 環境共生のまち <ul style="list-style-type: none"> 省 CO2
期待したい要件 (+a)	<ul style="list-style-type: none"> 多世代が交流するまち <ul style="list-style-type: none"> 文化・交流拠点 健康に暮らすまち <ul style="list-style-type: none"> 在街者の健康増進サポート 	<ul style="list-style-type: none"> 多様性豊かなまち <ul style="list-style-type: none"> 国際交流・産業交流 学び機能 活気あふれるまち <ul style="list-style-type: none"> コミュニティサービスの展開(エリアマネジメント) 	<ul style="list-style-type: none"> 緑豊かなまち <ul style="list-style-type: none"> 屋上緑化・市民菜園 環境共生のまち <ul style="list-style-type: none"> AEMS(EMS/EMS) 再生可能エネルギー

(6) 提案書の様式

提案書の様式は任意とします。

(7) 事業計画案募集の日程等

① 募集開始

募集開始：平成 29 年 4 月 24 日（月）

② 質疑回答の実施

参加申込書の提出にあたり、質疑がある場合には、以下の期間中に上記提出先に様式 2 により、メールもしくは FAX で質問を提出下さい。回答については、個々の企業に返信するほか、全体に開示が必要と判断される事項については、当社ホームページに掲載します。

- ・ 質問期間：平成 29 年 5 月 15 日（月）～平成 29 年 5 月 19 日（金）
- ・ 回答期間：平成 29 年 5 月 29 日（月）～平成 29 年 6 月 2 日（金）

【提出先】

株式会社三菱総合研究所

地域創生事業本部 幸町跡地担当（担当：田村、新谷、渡辺）

MAIL：saiwaimachi-keikaku@mri.co.jp

FAX：03-5157-2142

回答に疑義や不明点がある場合、以下の期間に申し出て下さい。回答について個々の企業に返信致します。

- ・ 疑義申立期間：平成 29 年 5 月 29 日（月）～平成 29 年 6 月 2 日（金）

③ 参加申込書（様式 1）の受付

事業計画案募集への参加を希望される企業又は企業グループは、「参加申込書」の提出をお願いいたします。ただし、「参加申込書」の提出は、事業計画の提案書の提出を義務づけるものではありません。

- ・ 申込期間：平成 29 年 6 月 12 日（月）～平成 29 年 6 月 16 日（金）
- ・ 提出方法：メールで送付（捺印したものを PDF で添付）

【提出先】

株式会社三菱総合研究所

地域創生事業本部 幸町跡地担当（担当：田村、新谷、渡辺）

MAIL : saiwaimachi-keikaku@mri.co.jp

FAX : 03-5157-2142

※上記メールアドレスの容量が2MBのため、これを超える場合には、上記アドレスにご一報下さい。アップロード先をご案内致します。

④ 個別説明の開催

参加申し込み時に個別説明を希望した企業または企業グループのうち、実績等の条件を満たす応募者に対しては、上記期間内で個別説明を実施致します。日程については、参加申し込み後にご連絡致します。なお、場所は都内を想定しております。

- ・ 説明期間：平成29年7月3日（月）～平成29年7月7日（金）

⑤ 募集提出書類（提案書）の受付

- ・ 受付期間：平成29年7月25日（火）～平成29年7月31日（月）

※下記に紙および電子データ（CD-ROM等）を郵送、7月31日必着とします。

【提出先】

株式会社三菱総合研究所

地域創生事業本部 幸町跡地担当（担当：田村、新谷、渡辺）

〒100-8141 東京都千代田区永田町二丁目10-3

⑥ 提案審査

事業計画案の募集は、提案内容を評価するものではありません。本年10月を目途に開始予定の土地活用事業者募集時の募集条件の設定の参考とさせていただきます。土地活用事業者募集にご提案される際には、当該募集条件を踏まえて、提案をご検討下さい。

⑦ 個人情報の取り扱い

本事業計画案募集において頂いた各事業者のご担当者様のお名前、ご住所、電話番号、メールアドレス等の個人情報につきましては、当社で責任をもって管理し、本幸町工場跡地活用事業以外では使用しません。

(8) 今後の流れ

事業計画案の募集後、平成 29 年 10 月頃を目処に、土地の契約者を選定するための土地活用事業者募集を実施させていただきます。

その際は、今回の募集（事業計画案募集）にご協力いただいた企業のみを対象とします。企業グループを構成して提案される場合、参加申込以後、構成企業の追加変更は可としますが、代表企業の変更は原則として認めません。

なお、今回の事業計画案の募集と並行して長崎県、長崎市が当該地への企業誘致の可能性を検討しています。県・市が誘致対象としている業種において、仮に立地を希望する事業者があった場合には、本募集（事業計画案募集）の提案があったものとみなします。

（契約者の選定に当たっては、土地価格および地域への貢献という観点から総合的に評価を実施いたします。）

(9) その他

- ✓ 提出書類の作成等に要する費用は、応募者の負担とします。
- ✓ 提出書類は、理由の如何に関わらず返却しません。
- ✓ 提案書類について、必要に応じて、関係行政機関へ提供する場合があります。

(参考) 提案にあたり考慮すべき事項

■ 当該地域の長崎市都市計画マスタープランにおける位置付け

長崎市都市計画マスタープラン（平成 28 年 12 月改訂）の土地利用の方針において、JR 長崎駅、浦上駅、西浦上駅を結ぶ国道 206 号の沿道部は、計画的に土地利用の転換、高度化を図る商業・業務地として位置付けられています。

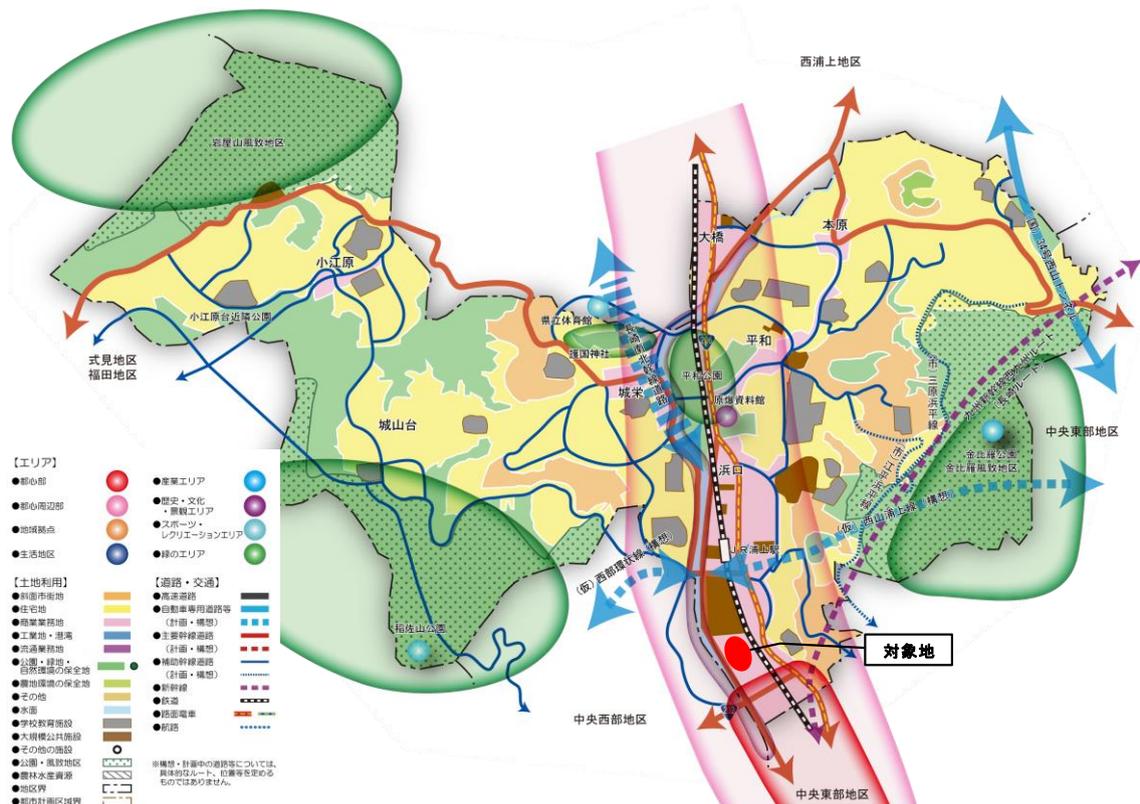


図 当該地周辺の地区別構想図

出典：長崎市都市計画マスタープラン（平成 28 年 12 月改訂）長崎市

■ 周辺で実施されている主な事業

現在、対象地周辺では、九州新幹線西九州ルート¹の整備や、JR 長崎本線連続立体交差事業²等が実施中です。



図 JR長崎本線連続立体交差事業 事業概要図

出典：長崎県ホームページ JR長崎本線連続立体交差事業 事業紹介 HP より

■ 企業立地等に係る支援措置

長崎県及び長崎市では、良質な雇用の確保が重要課題となっているため、企業誘致に関して様々な支援策を用意しています。

県外企業が長崎市へ進出される場合のそれぞれの支援制度等については、下記をご覧ください。

長崎県ホームページ

【<https://www.pref.nagasaki.jp/bunrui/shigoto-sangyo/sangyoshien/yuuchi/>】

長崎市ホームページ

【<http://www.city.nagasaki.lg.jp/jigyo/360000/363000/p008913.html>】

以上

<様式1>

平成 年 月 日

参加申込書

(あて先) 三菱重工業株式会社

事業計画案募集への応募者名(企業又は企業グループの代表企業)

住 所 _____
商号又は名称 _____ 印
代表者氏名 _____ 印

「幸町工場跡地活用事業計画案募集」への参加を希望します。

事務担当責任者の連絡先

商号又は名称	_____
所 属	_____
氏 名	_____
電 話 番 号	_____
F A X 番 号	_____
電子メールアドレス	_____

※「幸町工場跡地活用事業」に関する個別説明を

_____ 希望する ・ 希望しない

※企業グループを構成する場合には、別紙体制表を記載下さい。

(別紙)

構成企業	企業名	所在地	担当者氏名、連絡先
1			部署： 氏名： TEL： E-mail:
	主な役割：		
2			部署： 氏名： TEL： E-mail:
	主な役割：		
3			部署： 氏名： TEL： E-mail:
	主な役割：		
4			部署： 氏名： TEL： E-mail:
	主な役割：		

※ 記入欄が足りない場合は、本様式に準じて追加・作成して下さい。

<様式2>

平成 年 月 日

(あて先) 三菱重工業株式会社

質問者 住所 _____
商号又は名称 _____
連絡先 所 属 _____
氏 名 _____
電話番号 _____
FAX 番号 _____
電子メールアドレス _____

質 問 書

「幸町工場跡地活用事業」について、次のことを質問しますので、回答してください。

記

1	_____

2	_____

3	_____

※質問事項は、できるだけ簡潔にまとめ、募集要項の関連ページを付記してください。

用紙が不足した場合は、適宜、記入欄を追加してください。

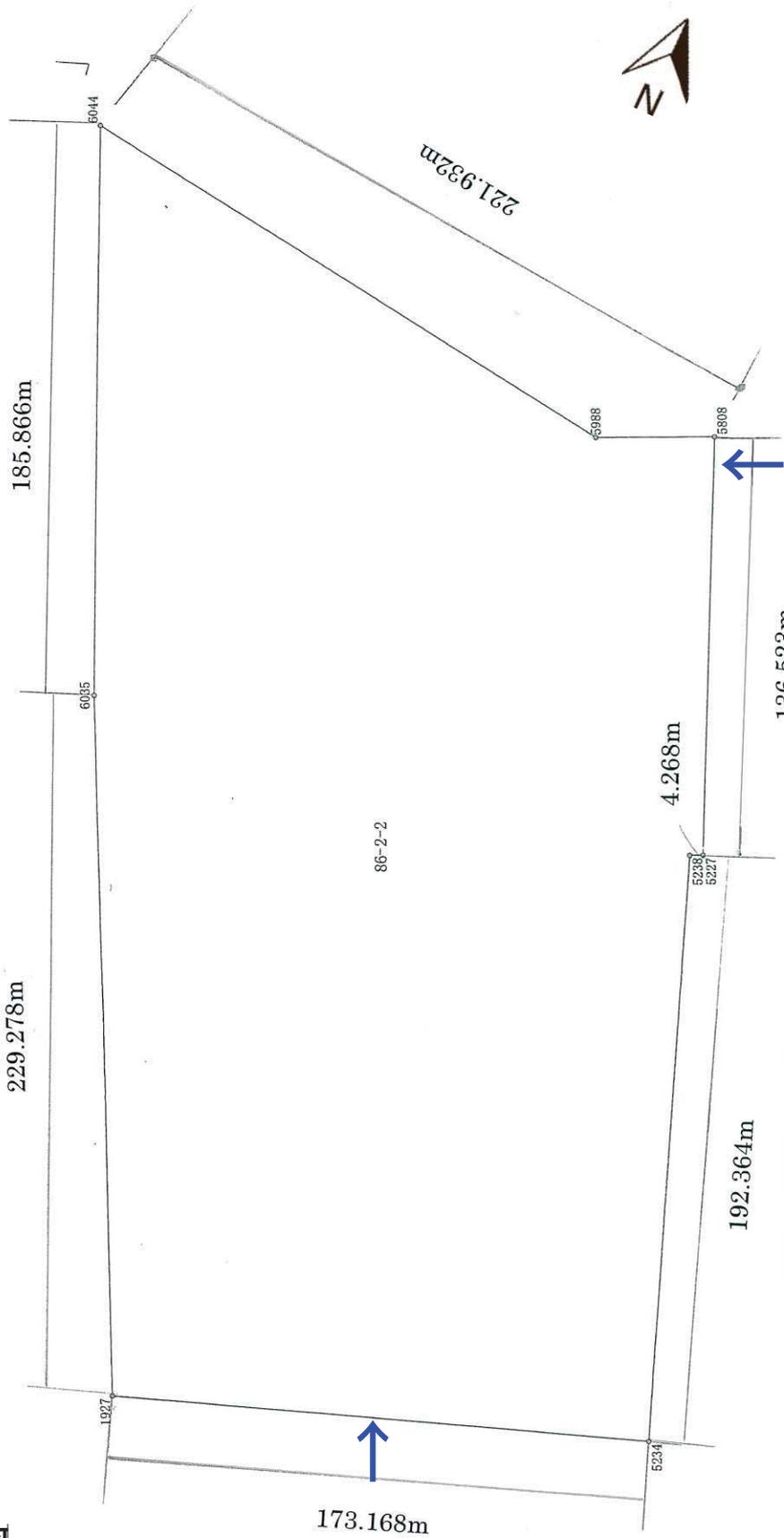
<様式3>

開発実績

企業名	
所在地	
施設概要	
施設規模 (敷地面積、延床面積等)	
開発・運営の主体と提案者の役割	

※自社単独もしくはJVによる敷地面積5ha以上の開発実績を記載して下さい。複数記載の場合は枚数を適宜追加して下さい。

概略敷地図



→: 現在の出入口

地番	Xn	Yn	(Yn-1 - Yn+1)Xn	距離
86-2-2				
6044	-26502.307	33948.894	-2032488.426137	188.943
5988	-26485.615	34137.098	-5780617.901825	38.173
5808	-26462.076	34167.149	-2910907.746228	136.523
5227	-26572.738	34247.101	-2035923.467346	4.268
5238	-26575.401	34243.766	-2730223.821735	192.364
5234	-26735.879	34349.836	1057591.165603	173.168
1927	-26829.581	34204.209	7765258.799249	229.278
6035	-26651.005	34060.407	6004401.341575	185.866
		倍面積	137089.943156	
		面積	68544.9715780	
		地積	68544.97	m ²
		埋積	20734.85	
		合計	68544.9715780	