

空港南産業団地分譲要領

1 募集の目的

本県の産業振興を図るため、地域経済への波及効果及び雇用創出効果が期待できる企業を募集するものです。

2 用語の定義

本分譲要領における用語を次のとおり定義します。

(1) 分譲地

空港南産業団地（以下「団地」という。）内の用地で、販売後、購入企業の名義となる土地

(2) 申請者

本分譲要領に基づき、岡山県へ空港南産業団地買受申請書（様式1）（以下「申請書」という。）を提出した者

(3) 内定者

申請者のうち、空港南産業団地立地企業選定委員会（以下「委員会」という。）により選定された者

(4) 買受人

岡山県と土地売買契約（以下「売買契約」という。）を締結した内定者

(5) リース事業者

他の事業者に賃貸することを目的として売買契約を締結し、分譲地に流通業務施設を建設する買受人

3 分譲地の概要

(1) 分譲区画等

区画の名称	1号地	2号地	3号地
所在地	岡山県岡山市北区富吉地内		
分譲面積（予定）	15,390.18 m ²	37,286.34 m ²	70,557.40 m ²
平地面積（予定）	9,779.72 m ²	32,285.26 m ²	59,299.61 m ²
法面等面積（予定）	5,610.46 m ²	5,001.08 m ²	11,257.79 m ²
地目	雑種地		
地域指定等	市街化調整区域（空港南産業団地 地区計画あり）		
用途地域等	無指定 建ぺい率60% 容積率200%		

※上表の面積は予定面積であり、工事完了後の確定測量により面積を決定した上で売買契約を締結します。

(2) 電力 普通高圧（6.6 kV）に隣接、特別高圧（22 kV、110 kV）に近接

(3) 用水 上水道
使用水量については、1、2、3号地合計250m³/日とする。ただし、区画ごとに使用水量の上限あり。（5（2）を参照）

(4) 排水 排除基準を満たした後、公共下水道へ排水

(5) ガス 都市ガス導管（中圧A）に近接

(6) アクセス等

- ア 国道 2 号：約 17 km
- イ 山陽自動車道：岡山 IC から約 8 km
- ウ JR 山陽本線：岡山駅から約 14 km
- エ JR 山陽新幹線：岡山駅から約 14 km
- オ 岡山桃太郎空港：約 4 km

4 分譲地及び最低分譲価格（参考資料「土地利用計画平面図」参照）

区画の名称	1号地	2号地	3号地
分譲面積（予定）	15,390.18 m ²	37,286.34 m ²	70,557.40 m ²
平地面積（予定）	9,779.72 m ²	32,285.26 m ²	59,299.61 m ²
法面面積（予定）	5,610.46 m ²	5,001.08 m ²	11,257.79 m ²
最低分譲価格	249,320,916 円	769,962,921 円	1,337,062,730 円
最低価格単価	16,200 円/m ²	20,650 円/m ²	18,950 円/m ²

※上表の面積は予定面積であり、工事完了後の確定測量により面積を決定した上で売買契約を締結します。

5 申請資格

(1) 次のいずれかの建築物を自ら建設し、経営しようとする者（イについてはリース事業者を含む。）であること。（ただし、周辺の環境悪化をもたらすおそれのある建築基準法別表第2（る）項に規定する建築物等を除く。）

- ア 日本標準産業分類（平成25年総務省告示第405号。以下「産業分類」という。）表中の大分類E「製造業」の用途に供する建築物並びにこれに関連する研究施設及び事業所
- イ 流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年法律第110号）第5条第1項に掲げる流通業務施設等であって、産業分類表中の大分類H「運輸業、郵便業」及び大分類I「卸売業、小売業」のうち各種卸売業の用途に供する建築物
- ウ データセンターの用途に供する建築物並びにこれに関連する研究施設及び事務所

(2) 区画ごとに、次の使用水量の上限を超えないこと。

区画	1日に利用可能な使用水量の上限
1号地	20 m ³ /日
2号地	80 m ³ /日
3号地	150 m ³ /日

- (3) 申込価格が本分譲要領に記載する最低分譲価格以上であること。
- (4) 事業用施設の建設、経営に必要な資力及び信用を有する者であること。
- (5) 売買契約を締結後、遅滞なく事業用施設の建設工事に着手し、3年以内に操業を開始する者であること。
- (6) 売買契約の締結と同時に、岡山県及び岡山市と事業所立地の基本協定（以下「立地協定」という。）を締結する者であること。
- (7) 国税、都道府県税及び市町村税の滞納がない者であること。

(8) 次のいずれかに該当する者は申請することができません。

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定（一般競争入札に参加させないことができる事由など）に該当する者

イ 次の申立てがなされている者

① 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

② 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

③ 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 次に該当する者

① 暴力団員等（岡山県暴力団排除条例（平成22年岡山県条例第57号）第2条第3号に規定する暴力団員等をいう。以下同じ。）に該当する者

② 暴力団（岡山県暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員等の統制下にある者

③ 暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有している者

6 申請手続

(1) 申請内容

区画ごとに一括分譲とします。

申請は区画単位とし、**複数区画への申請も可能です。**複数区画への申請には、区画ごとの事業計画が必要です。

なお、複数区画へ申請する場合、6（4）アの申請書（様式1）は区画ごとに作成すること。6（4）イからケの企業概要に関する書類及びソの審査結果による分譲希望については、原本をいずれかの区画の申請書に添付することとし、その他の区画の申請書には写しを添付してください。6（4）コからセの事業計画に関する書類については、区画ごとに作成が必要です。

(2) 申請受付期間

平成31年1月24日（木）から同年5月17日（金）まで（閉庁日を除く。）の午前9時から午後5時まで（必着）

(3) 申請受付場所

岡山県産業労働部 企業誘致・投資促進課

住 所：〒700-8570 岡山県岡山市北区内山下二丁目4番6号

電 話：086-226-7374

FAX：086-226-7800

(4) 申請に必要な書類

ア 空港南産業団地買受申請書（様式1）

イ 企業概要書（様式2）

ウ 役員等名簿（様式3）

エ 誓約書（様式4）

オ 前3期分の貸借対照表・損益計算書・株主資本等変動計算書・キャッシュフロー計算書（キャッシュフロー計算書を未作成の場合は、その旨の申立書）

カ 定款の写し

- キ 商業登記簿謄本（履歴事項全部証明書）
- ク 事業経歴書及び会社案内書（パンフレット等）
- ケ 国税、岡山県税及び市町村税（岡山県内に事務所・事業所が無い場合は、岡山県税及び市町村税の滞納がないことの証明書に替えて、その旨の申立書）
- コ 事業計画書（様式5）
- サ 地域経済の活性化に関する計画書（様式6）
- シ 雇用に関する計画書（様式7）
- ス 環境等への配慮に関する計画書（様式8）
- セ その他の提案（様式9）
- ソ 審査結果による分譲希望について（様式10）（複数区画へ申請を行う場合のみ）
- タ 岡山県が必要と認める書類（提出を求められた場合は速やかに応じること。）

(5) 提出部数

計7部（正本1部＋副本6部）

(6) 提出方法等

- ア (3)の申請受付場所に持参又は郵送してください。（郵送の場合は、書留郵便、配達証明郵便その他これに準じる方法に限り、申請受付期間内に必着のこと。）
- イ 提出書類は、審査結果のいかんにかかわらず返却しません。
- ※ 分譲要領、申請書類様式等は下記ホームページに掲載しています。
HP「やっぱり岡山！企業立地ガイド」
<http://yappari-okayama.com/info/topics/post-88.html>

7 分譲方法及び手続の流れ

買受申請から土地の引渡しまでの手続等は次のとおりです。

(1) 申請受付期間

平成31年1月24日（木）から同年5月17日（金）まで（閉庁日を除く。）の午前9時から午後5時まで（必着）

(2) 審査及び選定期間

買受申請書の受付締切後、約6週間程度

(3) 内定者の決定

審査、選定後、概ね2週間以内（平成31年7月中旬の見込）

(4) 売買契約、立地協定の締結

ア 1号地について（平成31年9月中旬の見込）

内定者は、岡山県用地調整幹事会及び岡山県公有財産審議会の審議を経た後、売買契約を締結すると同時に、岡山県及び岡山市と立地協定を締結するものとします。

イ 2号地及び3号地について（平成31年10月上旬の見込）

内定者は、岡山県用地調整幹事会及び岡山県公有財産審議会の審議を経た後、土地売買の仮契約を締結します。その後、「議会の議決を経なければならない契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和39年条例第2号）」第3条の規定による議会の議決をもって本契約となります。本契約移行と同時に、岡山県及び岡山市と立地協定を締結するものとします。

(5) 売買代金の納付

内定者は、売買契約締結後（2号地及び3号地については本契約移行後）、指定期

日までに売買代金を岡山県に納付するものとします。

(6) 土地の引渡し及び所有権移転登記

土地の引渡しは、売買代金の納付後、速やかに行います。また、土地の所有権移転登記は、土地の引渡し後、岡山県が行います。

8 質問の受付等

本分譲要領に関する質問を行う方法は、次のとおりです。

(1) 提出様式

空港南産業団地分譲要領に関する質問書（様式11）

(2) 受付期間

平成31年1月24日（木）から同年4月19日（金）午後5時まで

(3) 提出方法

提出様式に必要事項を記載の上、受付期間内に電子メールで送付してください。

件名：空港南産業団地分譲要領に関する質問（企業名・提出日）

提出先：岡山県産業労働部 企業誘致・投資促進課

メール：kiyuu@pref.okayama.lg.jp

※FAX、電話、受付窓口等での質問には、一切応じません。

(4) 回答方法

提出された質問への回答は、順次、質問者に電子メールで回答します。

なお、受け付けた質問及び回答の内容は、岡山県産業労働部企業誘致・投資促進課のホームページ「やっぱり岡山！企業立地ガイド」で公表します。

(<http://yappari-okayama.com/info/topics/post-88.html>)

9 現地説明会

現地説明会への参加を希望される方は、平成31年1月28日（月）午後5時までに、「現地説明会参加申込書」（様式12）にてお申し込みください。

(1) 集合日時

平成31年1月30日（水）及び2月8日（金）のいずれも午後2時

(2) 集合場所

空港南産業団地（岡山県岡山市北区富吉地内）

（詳細は、別添「現地説明会のご案内」をご覧ください。）

(3) 申込方法

申込書に必要事項を記載の上、FAX又は電子メールでお申し込みください。

提出先：岡山県産業労働部 企業誘致・投資促進課

FAX：086-226-7800

メール：kiyuu@pref.okayama.lg.jp

※件名：空港南産業団地現地説明会申込書（企業名・提出日）

(4) 留意事項

現地説明会に参加した企業名を岡山県が公表することはありません。

10 審査及び選定方法

担当部署において申請資格に関する書類審査を行った後、委員会において、区画ごとに審査及び評価を行い、内定者を決定します。

ただし、審査の結果、委員会の委員いずれか1名でも、評価点の合計が21点以下となった申請者には内定を行いません。

(1) 選定基準

内定者を選定する際の評価項目は、次のとおりです。（【 】内は配点）

①地域経済への波及効果【15点】

- ・ 県内企業との取引拡大が見込めるか。
- ・ 関連企業の集積が見込めるか。

②申込価格【15点】

- ・ 申込価格が高いか。（他の申請企業の申込価格との相対評価）

③設備投資予定額【15点】

- ・ 土地代を除く設備投資予定額が大きいか。（他の申請企業の金額との相対評価）

④雇用創出効果【10点】

- ・ 岡山県内地域における雇用創出が期待できるか。

⑤事業計画の実現性【5点】

- ・ 事業計画及び施設の建設計画が具体的で現実性があるか。
- ・ 必要な資力及び資金計画があるか。

⑥経営の安定性【5点】

- ・ 経営が安定し、事業を実施しうる経営基盤を有しているか。
- ・ 成長性、将来性に優れているか。

⑦周辺環境等への配慮【5点】

- ・ 匂い、振動、騒音等の操業に伴う問題への対応や、渋滞緩和や交通安全対策が図られているか。
- ・ 景観への配慮や環境保全の取組に積極的であるか。
- ・ 施設見学や地元行事への参加等交流を通じて地域振興に積極的であるか。

⑧優先業種等＜加点＞【10点】

- ・ 研究・開発部門等の本社機能を設置しているか。（本社機能とは、通常本社が有する総務、人事、経理、企画、研究開発部門等の中核機能をいう。ただし、岡山県外からの移転に限る。）
- ・ EV関連の業種であるか。（EV関連の業種とは、車載電池システム、パワーユニット、ドライブトレインを構成する主要部品（バッテリー、インバーター、駆動モーター等）を製造する業種をいう。）

(2) 選定結果の通知

選定結果は、平成31年7月中旬頃を目途に、申請者に書面（様式13、様式14）で通知します。

(3) 選定に関する疑義等

選定の経過等に関する疑義照会及び質問等には、一切応じません。

11 分譲条件

(1) 主な契約条件

ア 売買代金の納付

- ① 内定者は、売買契約締結後、指定期日までに売買代金を岡山県に納付しなければなりません。
- ② 買受人が指定期日まで売買代金を納付しなかったときは、当該期日の翌日から納付のあった日までの期間に応じ、年8.85%の割合で計算した遅延利息を徴収します。

イ 土地の引渡し及び所有権移転等

- ① 土地の引渡しは、売買代金の支払完了後、遅滞なく行います。
- ② 土地の所有権移転登記は、土地の引渡し後、岡山県が行いますが、これに要する費用は買受人の負担とします。

ウ 用途の指定

買受人は、売買契約締結の日から10年間は分譲地を買受申請書に記載した用途にのみ、使用しなければなりません。

エ 事業所の建設

買受人は、分譲地の引渡しを受けた後、買受申請書に記載する事業計画に従って遅滞なく事業用施設の建設工事に着手し、3年以内に操業を開始しなければなりません。

オ 処分等の制限

買受人は、売買契約締結の日から10年間は売買契約に基づく権利、義務を第三者に譲渡、承継させることはできません。また、分譲地を第三者に譲渡し、分譲地に抵当権、地上権、賃借権その他の権利を設定することはできません。

ただし、あらかじめ県の承諾を得たときは、この限りではありません。

カ 買戻しの特約

上記ウ、エ及びオに違反した場合、岡山県が分譲地を買戻す場合があります。買戻しの期間は売買契約締結の日から10年間とし、所有権移転登記と同時に、買戻権（買戻特約）を登記します。

岡山県が買戻しを行った場合は、買受人は自己の負担において、分譲地を引渡し前の現状に復して返還しなければなりません。

キ 契約の解除

売買代金を期限までに納付しなかったとき、又は買受人の役員等が暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係にあると岡山県が認めたときは、岡山県は売買契約を解除することがあります。

ク 違約金

上記ウ、エ及びオその他契約に違反したときは、岡山県は売買代金の10%相当額を違約金として徴収することがあります。

ケ 契約費用

売買契約の締結に要する費用は、買受人の負担とします。

(2) その他の分譲条件

ア 立地協定の締結

買受人は、売買契約を締結すると同時に、岡山県及び岡山市との間で立地協定を締結しなければなりません。

イ 環境保全計画書の提出

買受人は、環境法令の遵守と環境汚染の未然防止を目的とした環境保全計画を作成し、岡山市へ提出の上、岡山市が必要と認めるときは、環境保全措置について岡

山市と協議を実施しなければなりません。

ウ 企業誘致補助金

今回の募集（公募）について、分譲地の取得、施設の建設及び償却資産の取得に係る費用は、補助金の対象となりません。

12 関連公共施設等

(1) 上水道

1号新設市道（φ150）から敷地内へ（φ75）引込済み。（参考資料「上水・消防水利計画平面図」参照）

使用水量については、買受人にて岡山市水道局給水課へお問い合わせください。なお、別途岡山市水道局指定給水装置工事事業者を通じた給水申請が必要となります。

また、それに伴い設計審査等の手数料及び加入負担金が必要となります。

(2) 下水道

敷地内に設置済み。（公共下水道接続負担金不要）

接続に際しては、買受人において岡山市下水道営業課へお問い合わせください。

(3) 電力

小売電気事業者にお申し込みの上、供給を受けてください。

なお、分譲地への引込に要する費用および負担金等は、買受人の負担となります。

(4) ガス

《都市ガス》

岡山ガス(株)の都市ガス導管（中圧A）に近接していますが、接続等の詳細については、ガス小売事業者にご相談ください。

《プロパンガス》

ガス販売会社にお申し込みの上、供給を受けてください。

(5) 電話等通信回線網

電話等通信回線及び光回線（インターネット）の提供エリアとなっています。

詳しくは、電気通信事業者にご相談ください。

(6) 分譲地の条件等

ア 地区計画策定内容の遵守

本地域は、市街化調整区域であり、岡山市が策定している「空港南産業団地地区計画」（別添のとおり）の内容を遵守する必要があります。詳細については、岡山市都市計画課にお問い合わせください。

イ 区画への車両出入り口

参考資料「土地利用計画平面図」で示す1号新設市道への接道（幅員W=12.0m）あり。別途設ける場合は、道路管理者（岡山市）の許可が必要となります。

ウ 法面

参考資料「土地利用計画平面図」で示す造成森林範囲（1号地法面3,600㎡、2号地法面2,070㎡、3号地法面2,980㎡）については、分譲後も山林として買受人において適切に管理（山林として保存）しなければなりません。

※上記の面積はいずれも予定面積であり、工事完了後の確定測量により面積を決定した上で土地売買契約をします。（関係機関：岡山県備前県民局森林企画課）

エ 雨水排水

各敷地（平地）及び敷地法面については、排水路を通じて新設調整池へ排水されます。開発許可時に流域計算を行った上で調整池の容量を決定しているため、敷地

(平地)の雨水は、計画時に決められた水路に排水させる必要があります。

オ 地盤状況

現場掘削土を流用して敷地を造成しており、外部からの土砂の受入はありません。

なお、部分的に硬い岩盤を掘削して敷地を造成した区域もあるため、基礎工事等の計画検討の際はご注意ください。

カ 緑地率、環境面積率の確保について

工場立地法上の団地特例（緑地率、環境面積率の特例）の適用団地となる予定のため、敷地毎に緑地率、環境面積率を満足する必要はありません。ただし、地区計画に基づく植栽帯として設定されている範囲があります。

キ 緩衝帯について

製造業に限り、緩衝帯の設定範囲について、建築物等の建築に制限があります。

詳細は、岡山市開発指導課へお問い合わせください。

ク 防火水槽について

3号敷地については、防火水槽を設置しており適切に管理する必要があります。

13 公表

申請書類等の審査及び評価を経て内定者を選定することから、申請書類等に記載されている内定者の企業概要（企業名、資本金、年間売上高、従業員数、事業内容等）及び事業計画概要（建設計画、施設概要、投資金額、投資内容、取扱品目、経済波及効果、雇用人数、環境配慮、その他）については、内定者の決定後に公表します。

14 問い合わせ先等

岡山県産業労働部 企業誘致・投資促進課

〒700-8570 岡山県岡山市北区内山下二丁目4番6号

電話：086-226-7374

FAX：086-226-7800

メール：kiyuu@pref.okayama.lg.jp