

川内港久見崎みらいゾーン 分譲要領(2次募集)

令和5年10月

薩摩川内市土地開発公社

目次

- 1 用地分譲の趣旨
- 2 用地の概要
 - (1) 事業主体
 - (2) 所在地
 - (3) 分譲用地面積
 - (4) 緑地・環境施設
 - (5) 分譲価格
 - (6) 用水
 - (7) 排水
 - (8) 電力
 - (9) ガス
 - (10) 情報インフラ
 - (11) 地盤
 - (12) 景観
 - (13) 交通アクセス
 - (14) 出入り口等
 - (15) 区域区分
 - (16) 用途制限等
 - (17) その他
- 3 用地分譲までの流れ
 - (1) 分譲予約
 - (2) 応募条件
 - (3) 分譲予約希望用地
 - (4) 受付
 - (5) 提出物
 - (6) 質問
- 4 分譲予約について
 - (1) 選定方法
 - (2) 審査
 - (3) 分譲予約の決定取り消し
- 5 分譲について
 - (1) 分譲方法
 - (2) 分譲開始の予定時期
 - (3) 譲受人の決定
 - (4) 分譲の決定取り消し
 - (5) 契約の締結
 - (6) 分譲代金の支払い
 - (7) 分譲地の引渡し
 - (8) 分譲スケジュール

1 用地分譲の趣旨

川内港久見崎みらいゾーンでは、令和2年10月に策定した「川内港久見崎みらいゾーン産業立地ビジョン」における産業立地の基本方針（①SDGs、循環経済モデル、先端素材、次世代エネルギーを取り入れた21世紀型産業の育成、②川内港との連携による川内港背後地機能の強化、③南九州西回り自動車道の全線開業を見据えた物流拠点の整備、④地元地区の活性化）に基づき、川内港久見崎みらいゾーンへの立地を希望する企業等を募集します。 **令和5年10月6日より、2次募集として分譲予約を再開します。**

2 用地の概要

電力、水道、情報インフラ等については、使用規模等により別途負担金が発生する場合があります。各事業者にお問い合わせください。

(1) 事業主体：薩摩川内市土地開発公社（以下、「土地開発公社」という。）

(2) 所在地：薩摩川内市久見崎町字前田570番2地先外

(3) 分譲用地面積：約14.8ha **※2次募集分譲用地面積：約2.8ha**

（準住居エリア0.1ha、準工業エリア1.0ha、工業エリア1.7ha）

※配置図は街区割図（資料1）を参照

（単位：ha）

区分	1工区							2工区		計
	準住居エリア				準工業エリア		工業エリア	工業エリア		
	1街区	2街区	3街区	4街区	5街区	6街区	7街区	9街区	10街区	
R5.1時点	0.4	0.2	0.8	0.5	1.7	1.1	2.0	5.0	3.1	14.8
2次募集 (10月6日現在)	—	0.1	—	—	—	1.0	1.7	—	—	2.8

※分譲予約希望用地については本要領「3 用地分譲までの流れ（3）分譲予約希望用地」の項を参照の上、提出してください。

(4) 緑地・環境施設：工場立地法等の関係法令を遵守してください。

(5) 分譲価格：1、2、3、4、7街区：6,700円/㎡

5、6、9、10街区：6,000円/㎡

※1街区、3街区、4街区、5街区、9街区、10街区の募集は、現在行っておりません。

※分譲価格は1㎡当たりの単価に分譲面積を乗じたものとし、確定測量完了後の分譲面積により計算し確定します。

(6) 用水：市上水道

※給水施設計画平面図（資料2）を参照。

※市上水道の引込工事は、譲受人の負担となります。

(7) 排水：基準以下になるよう個別に浄化処理した上、排水路に接続します。

※水質汚濁防止法の特定施設に該当する場合は排水基準を遵守してください。

(8) 電力：九州電力送配電株から配電予定

※負担金が必要な場合があります。特別高圧については、九州電力送配電株に別途協議が必要です。

- (9) ガス：LPガス
- (10) 情報インフラ：光回線
- (11) 地盤：別途ボーリング調査を実施しています。詳細情報が必要な場合は土地開発公社までお問い合わせください。
- (12) 景観：薩摩川内市景観条例を遵守してください。
 ※今後、薩摩川内市が当該用地に地域の景観や建築物等に関するルールを設定する可能性がありますので、その際には市との協議にご協力ください。
- (13) 交通アクセス：
 南九州西回り自動車道 薩摩川内水引IC、薩摩川内高江IC：約6km（車9分）
 川内駅：約11km（車19分）、川内港：約3.5km（車6分）
- (14) 出入り口等：各街区から道路への出入り口等については、譲受人選定後に、譲受人と事業主体の双方協議の上、詳細（位置、負担等）を決定します。
- (15) 区域区分：都市計画区域外
- (16) 用途制限等：

当該地区は都市計画区域外にありますが、エリア毎に下記のとおり建築物の用途制限等を設けます。また、今後、エリア毎の用途制限に準じた都市計画法に基づく用途地域の指定を行う予定です。

騒音規制基準、振動規制基準及び悪臭防止法に基づく敷地境界における規制については、薩摩川内市において受付期間中に変更を行う予定であり、以下に変更後の内容を記載してあります。

	準住居エリア	準工業エリア	工業エリア
都市計画用途区域（予定） ※資料3を参照。	準住居地域	準工業地域	工業地域
建築物の容積率	200%以内	200%以内	200%以内
建築物の建ぺい率	60%以内	60%以内	60%以内
騒音規制基準	第2種区域	第3種区域	第4種区域
振動規制基準	第1種区域	第2種区域	第2種区域
悪臭防止法に基づく敷地境界における規制	B1地域	B1地域	B1地域
緑地面積率／環境施設面積率	—	10%/15%以上	5%/10%以上

※用途指定までの期間、エリア毎の用途制限を厳守していただくため、土地売買契約時に別途協定を締結します。その際に、建築物等についての計画図面等を提出いただき、上記内容が遵守されていることを改めて確認します。

※騒音、振動、悪臭に係る規制は、資料4のとおり。

- (17) その他：
 薩摩川内市は、「薩摩川内市未来創生SDGs・カーボンニュートラル宣言」をしています。脱炭素に資する取組を積極的に行ってください。今後、これらの取組について協力をお願いする可能性がありますので、その際には市との協議にご協力ください。

3 用地分譲までの流れ

(1) 分譲予約

川内港久見崎みらいゾーンの分譲開始時期は、1工区を令和5年度第3四半期、2工区を令和5年度第4四半期を予定しており、用地造成の完了に先行して用地の譲受人を募集・選定します。

譲受人予定者の選定後は、各工区の分譲開始後に譲受人の決定を行い、土地売買契約を締結し、分譲地を引き渡すこととなります。※分譲フロー図（資料5 vol 1）を参照。

(2) 応募条件

令和2年10月に策定した「川内港久見崎みらいゾーン産業立地ビジョン」に位置づけられた ア「産業立地の基本方針」及び イ本要領で定める用途制限等 ウその他の要件を満たす者。

ア 「産業立地の基本方針」①から④のいずれかに合致する事業を自ら営む者。

- ① SDGs、循環経済モデル、先端素材、次世代エネルギーを取り入れた21世紀型産業の育成
- ② 川内港との連携による川内港背後地機能の強化
- ③ 南九州西回り自動車道の全線開通を見据えた物流拠点の整備
- ④ 地元地区の活性化
 - i 地元住民の生活利便性向上
 - ii 若い世代の移住者の増加
 - iii 住民参加イベント等による久見崎エリアの活性化
 - iv 周辺環境に配慮した開発（環境基準の順守）
 - v 地元住民等からの意見・要望を踏まえた取組

イ 「2 用地の概要」(16) 用途制限等に適合した事業を営む者。

※分譲エリアイメージ（資料3）を参照。

ウ その他、下記の①から⑧の条件を満たす者。

- ① 土地の購入及び事業計画の実施に必要な資力及び信用を有する者。
- ② 土地の所有権を移転した日から2年以内に事業活動を開始できる土地所有者。
但し、土地開発公社理事長の承認を受けた場合はこの限りではありません。
- ③ 土地の所有権を移転した日から5年間は、所有権の移転又は転貸をしない者。
但し、土地開発公社理事長の承認を受けた場合はこの限りではありません。

※土地所有者と事業の実施者は原則、同一の者としますが、親子関係にある法人の子会社が事業の実施者となる場合等、土地建物の所有者と事業の実施者が異なる形態の場合、その関係性が分かる書類を提出ください。

- ④ 公害防止対策が確立され、周辺環境に配慮し良好な環境維持ができる者。
※事業所の規模等で大気汚染や水質汚濁などが懸念される場合、環境保全協定の締結を求めることがあります。
- ⑤ 申込書提出日現在、公租公課の滞納がない者。

- ⑥ 建築基準法等各種関係法令を遵守できる者。
- ⑦ 誘致対象企業の場合、薩摩川内市と立地協定を締結できる者。
- ⑧ 薩摩川内市暴力団排除条例（平成24年薩摩川内市条例第36号）第2条第2号に規定する暴力団員等を雇用していない者であって、同条第1号に規定する暴力団等でない者。

(3) 分譲予約希望用地

分譲予約申込書（様式第1号）に希望する土地の面積、街区番号、位置について第1希望から第3希望まで記載してください。なお、応募状況等によりご希望に沿えない場合があります。

(4) 受付

ア 受付期間

令和5年10月6日（金）から **随時**

イ 受付時間 午前9時～午後5時

ウ 受付場所 薩摩川内市土地開発公社

〒895-8650 薩摩川内市神田町3番22号（薩摩川内市役所本庁3階）

電話：0996-23-5111（内線3850） FAX：0996-22-4018

E-mail: tochikai@city.satsumasendai.lg.jp

エ 申込方法 提出物をご準備の上、提出期限までに原則、窓口を持参し提出してください。やむを得ず郵送により提出される場合は、事前にご連絡ください。

(5) 提出物：（各1部）

ア 分譲予約申込書（様式第1号）

イ 事業計画書（様式第2号）

ウ 定款又は規約

エ 納税証明書もしくは滞納のない証明書

オ 法人の登記簿謄本（交付から3ヶ月以内のもの）

カ 企業概要書（様式第3号）

キ 会社案内（パンフレット等）

ク 直近2期分の決算書

ケ 誓約書（様式第4号）

コ その他参考となる書類

(6) 質問

本要領や分譲手続き等に関して質問がある場合は、質問書（様式第10号）を提出してください。

ア 提出方法 電子メールで提出してください。

E-mail: tochikai@city.satsumasendai.lg.jp

イ 回 答 随時ご回答させていただきます。

4 分譲予約について

(1) 選定方法

- ア 書類審査により譲受人予定者を選定します。
- イ 必要があればヒアリングにより確認等を行う場合があります。
- ウ 結果は申込締め切りから概ね2ヶ月後、書面により通知します。
- エ 分譲用地の位置、面積等については、必ずしもご希望に添えない場合があります。
- オ 選定経過、結果等に対する異議には、一切、対応いたしません。

(2) 審査

本要領で示した応募条件のほか、実現性、発展性、持続性、環境適合性についても審査を行い、譲受人予定者の選定を行います。

(3) 分譲予約の決定取り消し

譲受人予定者として選定を受けたものが次に掲げる行為を行った場合は、土地開発公社は分譲予約の決定を取り消すことができますものとします。

- ア 申込書類に虚偽の記載があった場合
- イ 社会的な信用を著しく失墜させる行為をした場合
- ウ 事業計画の実施が困難になった場合
- エ 選定された譲受人予定者から予約辞退届が提出され、土地開発公社が承認する場合

5 分譲について

(1) 分譲方法

分譲予約申込書（様式第1号）の分譲予約希望用地を参考に分譲用地を決定し、確定測量完了後の分譲面積により分譲します。

(2) 分譲開始の予定時期

- ア 1工区：令和5年度第3四半期
- イ 2工区：令和5年度第4四半期

(3) 譲受人の決定

- ア 譲受人予定者の選定後に、分譲予約の内容を尊重の上、分譲に向けた現場での説明・協議等を行い、譲受人予定者と事業主体の双方合意の上、譲受人を決定します。
- イ 決定後、速やかに書面により通知します。
- ウ 決定等に対する異議には、一切、対応いたしません。

(4) 分譲の決定取り消し

譲受人の決定を受けたものが次に掲げる行為を行った場合は、土地開発公社は分譲の決定を取り消すことができますものとします。

- ア 申込書類に虚偽の記載があった場合
- イ 社会的な信用を著しく失墜させる行為をした場合
- ウ 事業計画の実施が困難になった場合

(5) 契約の締結

- ア 確定測量完了後、速やかに土地売買契約を締結するものとします。
- イ 土地売買契約時に融資見込証明を提出してください。

ウ 土地売買契約に要する経費は譲受人の負担となります。

(6) 分譲代金の支払い

契約締結から2ヶ月以内に土地開発公社が示す方法により納入してください。

(7) 分譲地の引渡し

ア 分譲代金が完納された後に分譲地の所有権移転登記を行うものとします。

イ 所有権移転登記に関する税や諸経費は譲受人の負担となります。

※土地の所有権移転後、事業開始により雇用等の一定の条件を満たした場合、鹿児島県や薩摩川内市等の企業立地に対する支援の対象となる場合があります。制度の詳細については薩摩川内市経済シティセールス部産業戦略課にお問い合わせください。

[産業戦略課]

〒895-8650 薩摩川内市神田町3番22号(薩摩川内市役所本庁5階)

電話：0996-23-5111(内線5761)

E-mail：kigyo@city.satsumasendai.lg.jp

【参考URL】

◆本分譲に関すること(市HP)

<https://www.city.satsumasendai.lg.jp/www/contents/1668561766391/index.html>

◆川内港久見崎みらいゾーン産業立地ビジョン

<https://www.city.satsumasendai.lg.jp/www/contents/1620879240888/index.html>

◆薩摩川内市企業立地ガイド(補助制度等の情報)

<https://kigyo-satsumasendai.jp/>

◆薩摩川内市景観条例

<https://www.city.satsumasendai.lg.jp/www/contents/1254122602953/index.html>