

菊池テクノパーク

用地分譲要領

熊本県

## 目 次

1	分譲の目的	3
2	分譲の用地	3
3	分譲対象業種	3
4	申込資格	3
5	申込手続等	3
6	分譲の決定	4
7	土地譲渡仮契約の締結	4
8	土地代金等の支払方法	4
9	所有権移転、土地引渡し等	4
10	土地譲渡契約の契約条件	4
11	関連公共施設等	7
12	分譲手続の流れについて	8
別表	分譲区画面積及び分譲価格	9
別図	分譲区画図	10

## 菊池テクノパーク分譲要領

菊池テクノパークの用地分譲について、次のとおり実施します。

### 1 分譲の目的

本県の産業振興並びに経済の活性化を図るため、誘致企業及び地域企業等に対し分譲を行うものです。

### 2 分譲の用地

#### (1) 所在地

熊本県菊池市旭志川辺地内

#### (2) 分譲面積及び分譲価格等

分譲区画面積及び分譲価格は、別表のとおりです。

分譲区画面図は、別図のとおりです。

### 3 分譲対象業種

熊本県産業成長ビジョンに掲げる重点基幹産業等における製造業及び運輸業。ただし、知事が特に必要と認める場合は、この限りではありません。

### 4 申込資格

次の事項を全て満たすことを申込の資格要件とします。

- ① 事業実施に必要な資力並びに信用を有する者であること。
- ② 土地引渡しの日から3年以内に建築物等の建設を完了し、業務を開始できる者であること。
- ③ 操業する場合、公害を発生させず、かつ、環境を維持し、県と環境形成協定を、菊池市と公害防止協定を締結できる者であること。

### 5 申込手続等

#### (1) 申込書の受付・手続の場所は、次のとおりです。

〒862-8570 熊本市中央区水前寺六丁目18番1号

熊本県商工労働部 産業振興局 企業立地課（県庁本館7F）

TEL 096-333-2328（直通）

FAX 096-385-5797

#### (2) 申込書類（提出部数各2部）

- ① 用地分譲申込書
- ② 用地分譲申込計画書
  - ア 会社概要
  - イ 立地計画概要
- ③ 建築物等配置計画書（縮尺1/500程度）
- ④ 土地利用計画図（縮尺1/500程度）

- ⑤ 業務系統図
- ⑥ 定款
- ⑦ 法人登記簿謄本（うち1部は写し）
- ⑧ 印鑑証明書（うち1部は写し）
- ⑨ 賃借対照表、損益計算書、原価計算報告書  
（最近3期分、年2回決算の場合は6期分。株式上場会社の場合は有価証券報告書）
- ⑩ 最近期の法人税、法人事業税及び固定資産税の納税証明書  
（本社（店）分のみ。うち1部は写し）
- ⑪ 会社案内及び製品等の説明書
- ⑫ その他必要書類  
（注）個人企業の場合は、上記に準じる書類

## 6 分譲の決定

分譲は申込書類に基づき選考、審査のうえ決定し、その結果を申込者に通知します。

## 7 土地譲渡契約の締結

上記6の通知を受けた方は、県が指定する日までに契約を締結してください。

## 8 土地代金等の支払方法

土地譲渡契約による土地代金の支払方法は、契約締結の日から15日以内に契約保証金（土地代金の10%）を支払い、その契約保証金を控除した残金を一括して県が指定する日までに支払ってください。

## 9 所有権移転、土地引渡し等

- (1) 土地の所有権は、土地代金が完納されたときに譲受人に移転し、同時に引き渡されます。
- (2) 所有権移転登記及び買戻特約登記は、土地の引渡し後、県が囑託により行います。なお、所有権移転登記及び買戻特約登記に係る費用は、すべて譲受人の負担となります。

## 10 土地譲渡契約の契約条件

- (1) 土地利用の制限
  - ① 土地は、3で挙げた対象業種の業務に必要な建築物及び関連施設の敷地の用に供してください。
  - ② 二次造成はしないでください。ただし、特別の理由があり、道路や隣接地に対し、県で影響がないと認めた場合を除きます。
  - ③ 地下水を揚水しないでください。ただし、県で必要やむを得ないと認める場合を除きます。
- (2) 建築物の建設及び業務開始の義務
  - ① 譲受人は、土地の引渡しの日から6ヶ月以内に建設計画を県へ提出し、承認

を得てください。

② 譲受人は、承認した計画に従い、土地の引渡し後、3年以内に建築物等の建設を完了し、業務を開始してください。

(3) 土地譲渡契約における譲渡禁止

譲受人は、契約締結の日から10年を経過する日までに、土地の所有権を第三者（業務に密接な関連のある企業を除く。）に譲渡することはできません。ただし、あらかじめ県の承認を得た場合は、この限りではありません。

(4) 土地譲渡契約における契約の解除、買戻特約

譲受人が次の事項に該当する場合は、県は土地譲渡契約の解除又は土地の買戻しができるものとします。

この場合、違約金として土地代金の20%を収納し、土地の引渡し後は、更に土地使用料相当額として土地代金の4%を年額とし、使用日数に応じて収納します。買戻期間は10年とし、買戻権は、所有権移転の登記と同時に登記を行います。

① 土地譲渡契約の解除ができる場合

- ア 土地代金を納入期限までに納入しないとき。
- イ 土地の引渡し前に解散、又は事業廃止したとき。
- ウ その他契約に違反したとき。

② 土地の買戻しができる場合

- ア 土地の引渡し後に解散、又は事業廃止したとき。
- イ 土地利用の制限に違反したとき。
- ウ 建築物等の建設及び業務開始の期限に違反したとき。
- エ 譲渡禁止等に違反したとき。
- オ 環境形成協定に違反したとき。
- カ 必要な公害防止措置を講じないとき。
- キ 公害防止協定に違反したとき
- ク その他契約に違反したとき。

(5) 環境形成協定

① 菊池テクノパークの良好な環境及び景観の形成を図るため、土地譲渡契約の締結時に次の内容の菊池テクノパーク環境形成協定を県と締結してください。

ア 敷地内出入口

出入口は新たに設けないでください。ただし、特別の理由があり、かつ、通路及び隣接土地に対して交通上の影響がないと県が認めたときは、この限りではありません。

イ 建築物等に関する基準

- (ア) 建築物等の建設に伴う造成は、最小限の土地の形質変更に合わせてください。
- (イ) 建ぺい率は60%以下、容積率は200%以下。
- (ウ) 壁面線後退距離は、次のとおりです。
  - a 本団地内幹線道路境界線から5m以上。
  - b その他敷地境界線（緩衝緑地を除く）から（宅地平地部から）5m以上。
- (エ) 建築物等の形態及び意匠、並びに外装及び屋根の色彩は、周囲の環境、

景観と調和するよう配慮してください。

- (オ) 高架水槽、クーリングタワー等の建築設備を屋上又は建築物等の周囲に設置する場合は、隠蔽するなどの意匠上の配慮を行い、景観に十分配慮してください。

#### ウ 敷地内整備に関する基準

- (ア) 門、門扉及び塀（垣、柵等を含む）を設置する場合は、次のとおり周囲の景観との調和、緑化に配慮してください。
  - a 門、門扉については、道路境界線より後退を原則とし、緑化に努めてください。
  - b 塀は、生垣、金網等見通しの得られる材料とし、周囲の景観との調和、緑化に配慮してください。塀の高さは1.2mを超えないでください。ただし、これにより難い特別の理由があると県が認めたときは、この限りではありません。
- (イ) 駐車場の設置にあたっては、道路からの景観に配慮するとともに、車庫及び車路以外の敷地部分については、可能な限り植栽を行ってください。
- (ウ) 道路に面した部分に照明灯を設置する場合には、構造、高さ、位置、色彩等について、周辺の景観との調和に配慮して設置してください。

#### エ 緑化に関する基準

次に定める基準により緑化を行ってください。

- (ア) 緑化しなければならない区域は、次のとおりとします。ただし、工場立地法の基準を満たす場合は、この限りではありません。
  - a 造成法面部分。
  - b 法面肩から2m幅員部分。
  - c 幹線道路に面する部分。
  - d 隣接企業用地との境界から2m幅員部分
- (イ) 樹木等の植栽にあたっては、公共の安全な通行の妨げとならないよう樹木の選定、配置等に配慮したうえで、積極的に行なってください。
- (ウ) 植栽は、建築物等の完成後概ね1年以内に完了させてください。
- (エ) 樹木等は、良好な維持管理を行なってください。また、敷地境界に隣接した公的用地の植栽の維持管理にも協力してください。

#### オ 企業記名等サインに関する基準

企業記名等サインを設置する場合は、次のとおり周囲の環境及び景観と調和するよう配慮してください。

- (ア) 企業記名等サインは、各企業敷地内に収め、敷地外に出ないようにしてください。
- (イ) 表示地色に関しては、蛍光色は使用せず、輝度の高い演出を避けたモノトーン（同系統色）を使用してください。
- (ウ) 記名以外の広告媒体（広告幕、張紙等）の表示は、行わないでください。
- (エ) 屋上利用タイプの企業記名サインは、行わないでください。
- (オ) 回転灯、動滅灯、ネオンサイン等による企業記名等サインは、行わないでください。

② 環境形成協定の更新

環境形成協定は、初回協定締結の日から10年毎に更新しなければなりません。

(6) 公害防止

- ① 譲受人は、公害関係法令を遵守し、水質汚濁、大気汚染、騒音、振動、悪臭又は廃棄物等による公害が発生しないよう適切かつ十分な防止措置を講ずるとともに、定期的に自主検査を実施してください。

万一、公害が発生した場合は、自己の責任において解決してください。

- ② 菊池市から公害防止協定の締結について申し出があったときは、譲受人はこれに応じてください。

(7) 電柱等設置の承諾

菊池テクノパーク内に必要な電力及び通信を供給するため、自社用地に電柱、支柱及び支線等を設置し、上空を電線、電話線等が通過することを承諾し、その設置及び通過の申し出があったときは協力をしてください。

1.1 関連公共施設等

(1) 工業用水、飲料水

工業用水、飲料水は地下水源により、自己で確保してください。

(2) 排水処理（\*業種により届出が必要ですので、熊本県菊池地域振興局衛生環境課に事前に御相談ください。）

- ① 雨水は、枳等により集水し、団地内排水路に接続し排出してください。
- ② 生活排水は、浄化槽により排水基準を満たした上で、団地内排水路に接続し排出してください。
- ③ 工場排水は、自己用地内で排水量を調整し、排水基準を満たした上で、団地内排水路に接続し排出してください。

(3) 電力

電力は、電力会社に申込みのうえ供給を受けてください。なお、引き込み電柱は自社用地に建ててください。

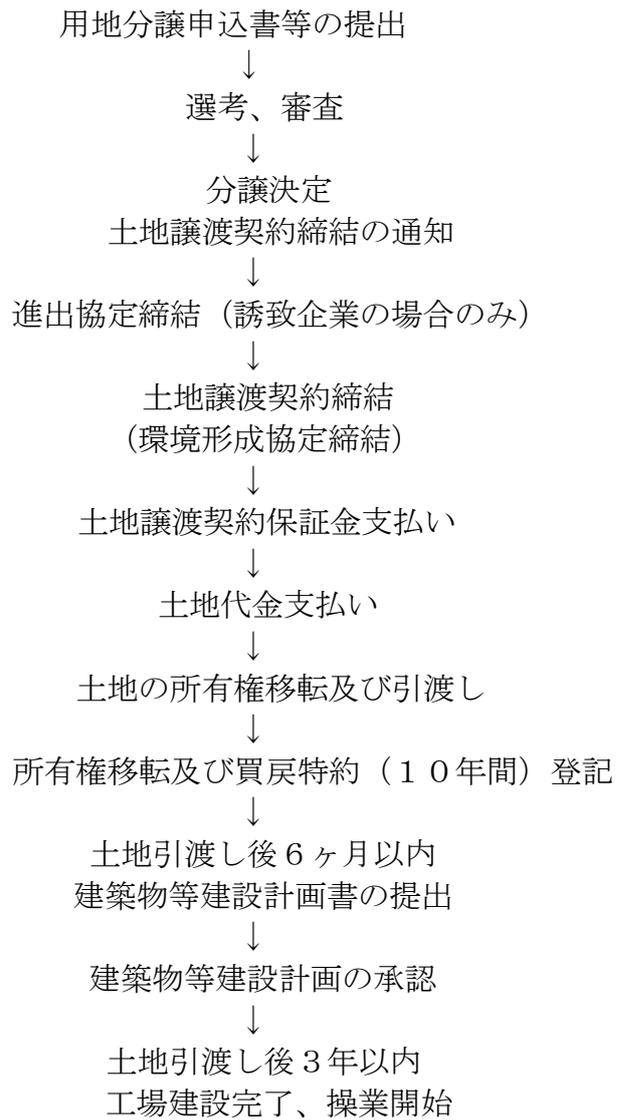
(4) 電話等通信回線網

通信回線は、通信回線会社等に申込みのうえ、供給を受けてください。なお、引き込み電柱は自社用地に建ててください。

(5) ガス

ガスの供給は、ガス会社等に申込みのうえプロパンガスの供給を受けてください。

## 1 2 分譲手続きの流れについて



## 分譲区画面積及び分譲価格

区画	地目	所 在	面積 (㎡)	分譲価格 (円)
A	宅地	菊池市旭志川辺字二東沖 987-2 外 3 筆	128, 773. 74	1, 674, 058, 620