

熊本テクノ・リサーチパーク用地分譲、貸付要領

熊本テクノポリスの中核的研究開発拠点として、県が造成整備した「熊本テクノ・リサーチパーク」の用地分譲について、次のとおり実施します。

また、用地の貸付については、別途定める熊本テクノ・リサーチパーク普通財産貸付要綱（以下「貸付要綱」という。）に定めるほか、この要領に準じて実施します。

1 分譲、貸付の目的

熊本テクノポリスの研究開発拠点として、研究開発機能の集積を図り、地域企業に熊本テクノ・リサーチパークの高度技術の集積効果を波及するために、先端技術・社会科学等の研究開発機関及びソフトウェア企業等に対し分譲、貸付けを行うものです。

2 分譲、貸付の用地

(1) 所在地

熊本県上益城郡益城町大字田原地内

(2) 分譲、貸付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、区画図は別図のとおりです。

貸付料は、貸付要綱のとおりです。

3 分譲、貸付の対象業種

先端技術・社会科学等の研究開発機関及びソフトウェア企業等とします。

4 申込資格

次の事項をすべて満たすことを申込みの資格要件とします。

- ① 分譲用地において自ら先端技術・社会科学等の研究開発及びソフトウェア企業等の業務を行おうとする者その他県が適当であると認めた者であること。
- ② 事業実施に必要な資力及び信用を有する者であること。
- ③ 土地の引渡しの日から3年以内に建築物等の建設に着手し、5年以内（貸付の場合は3年以内）に業務を開始できる者であること。
- ④ 操業にあたり公害を発生させず、かつ、環境を維持増進し、県と環境形成協定を、益城町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、手続きの場所は、次のとおりです。

熊本県商工観光労働部新産業振興局企業立地課（県庁本館7階）

〒862-8570 熊本市中央区水前寺6丁目18番1号

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、貸付）申込書
- ② 用地（分譲、貸付）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 貸借対照表、損益計算書、原価計算報告書
（直近3事業年度分。株式上場会社の場合は有価証券報告書）
- ⑩ 直近の法人税、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、貸付の決定

分譲、貸付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、貸付契約の締結

上記6の通知を受けたときは、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県が指定する日までに支払ってください。

貸付契約による貸付料の支払いは、貸付要綱のとおりです。

9 所有権移転、土地引渡し等

(1) 分譲の場合

- 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、県が嘱託により行います。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。

(2) 貸付の場合

土地の引渡しは、貸付開始日となります。

貸付契約に係る費用は、すべて賃借人の負担となります。

10 土地譲渡契約、貸付契約の契約条件

(1) 土地利用の制限（貸付も同じ）

- ① 土地は、先端技術・社会科学等の研究開発機関及びソフトウェア企業等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 建築物の高さは、18m以下にしてください。
- ③ 区画割の変更及び二次造成は、行わないでください。
- ④ 施設の整備及び操業に係る一切の水は、上水道を利用してください。

(2) 建築物の建設及び業務開始の義務（貸付も同じ）

- 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、5年以内（貸付の場合は3年以内）に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、土地譲渡契約の締結の日から10年を経過する日までは、土地の所有権を移転し、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、さら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。

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

買戻期間は10年間とし、買戻権は、所有権移転の登記と同時に登記を行います。

- 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（貸付も同じ）

- ① 熊本テクノ・リサーチ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熊本テクノ・リサーチパーク環境形成協定を県と締結してください。

ア 建築物等に関する基準

- (ア) 土地の二次造成は行わないでください。
- (イ) 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止めてください。
- (イ) 建ぺい率は40%以下、容積率は120%以下、高さ18m以内とします。
- (ウ) 壁面線後退距離は、次のとおりです。
 - a 道路境界線から8m以上。
道路境界に隣接する部分（幅員4m以内）に、20㎡当たり常緑高木樹（高さ5m以上）を1本以上及び低木（高木以外の樹木をいう。）を20本以上植栽し、修景緑化に努めてください。
 - b 緩衝緑地境界線から5m以上
 - c 隣地境界線から5m以上
- (エ) 出入口は、2箇所以内とし、その幅員は合計12m以下にしてください。
- (オ) 門、門扉及び塀は設置しないでください。ただし、設置する必要がある場合は、次の基準により設置してください。
 - a 金網等の見通しの得られる材料とし、構造、色彩については、周囲の景観と調和するよう配慮してください。
 - b 道路境界線から6.5m以上後退させて設置してください。
 - c 高さは、1.2m以下にしてください。
- (カ) 駐車場は、道路境界線から6.5m以上後退させ、道路からの景観に配慮するとともに、可能な限り植栽してください。
- (キ) 高架水槽、クーリングタワー等の建築設備は、隠ぺいするなどして、公共の場所からの景観に配慮してください。
- (ク) 電力線及び電話線は、地下埋設としてください。
- (ケ) 道路照明灯及び防犯灯を設置する場合は、構造、大きさ、位置及び色彩等について、周囲の景観との調和に配慮してください。
- (コ) 屋外広告物は、設置又は掲出ししないでください。設置する場合は、県の承認を受けてください。

イ 緑化に関する基準

- (ア) 壁面を後退させた区域は、緑地帯として高木等により緑化を図ることとし、その空地についても、緑化を十分行ってください。
- (イ) 植栽は、建築物等の完成の1年以内に完了することとし、樹木の維持管理を十分に行ってください。
- (ウ) 熊本テクノ・リサーチパークの環境を維持、増進するために、管理運営に関する組織の設立、費用の負担又は協定の締結に関して県から申出があったときにはこれに協力してください。

ウ 生活配水に関する基準

雑排水及びし尿排水等の生活活動により生じる排水の排水基準は、生物化学的酸素要求量（BOD）を最大で1ℓにつき10mg以下としてください。

② 環境形成計画書の提出

土地の引渡の日から 6 か月以内に環境形成協定に基づく環境形成計画を県に提出し、承認を得てください。

1 1 関連公共施設等（貸付も同じ）

（1）上水道等

ア 益城町に申し込んで、益城町営水道を利用してください。

イ 工業用水はありません。

（2）公共用排水路

ア 雨水は、枡等により集水し、団地内排水管に接続してください。

イ 生活排水は、浄化槽により排水基準を満たしたうえで、団地内排水管に接続してください。

ウ 産業排水は、敷地内で処理し、排水基準を満たしたうえで、団地内排水管に接続してください。

（3）電力

電力は、電力会社等に申込みのうえ供給を受けてください。

（4）電話等通信回線網

通信回線網は、通信回線会社等に申込みのうえ供給を受けてください。（地下埋設により配線）

（5）ガス

ア ガスの供給については、民間のガス会社に申込みのうえプロパンガスの供給を受けてください。

イ 都市ガスの供給はありません。

1 2 分譲（貸付）手続きの流れについて

