

第2花見工業団地 分譲要項

令和6年1月

宮崎市土地開発公社

1 要項の趣旨

この要項は、宮崎市土地開発公社が実施する第2花見工業団地の分譲に関し、必要な事項を定めるものです。

2 分譲の目的

宮崎市における企業立地の促進による産業の高付加価値化及び良質な雇用機会の確保を図るため、工業団地を分譲し、もって宮崎市経済の発展及び豊かな市民生活の実現に寄与することを目的とします。

3 事業主体等

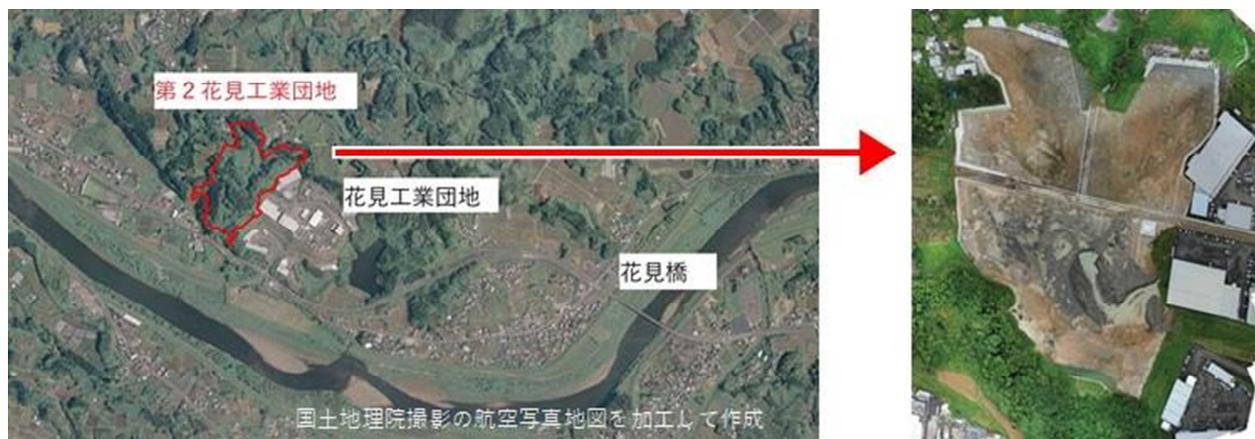
第2花見工業団地は、宮崎市土地開発公社が所有し、開発から販売までを行っています。

4 募集の流れ

時期	内容
令和6年 1月11日	分譲申込書の受付 開始
6月 28日	分譲申込書の受付 締切
7月中旬	選定委員会にて審査
8月中	分譲候補者を決定し、通知
8月以降	売買契約締結

5 分譲物件

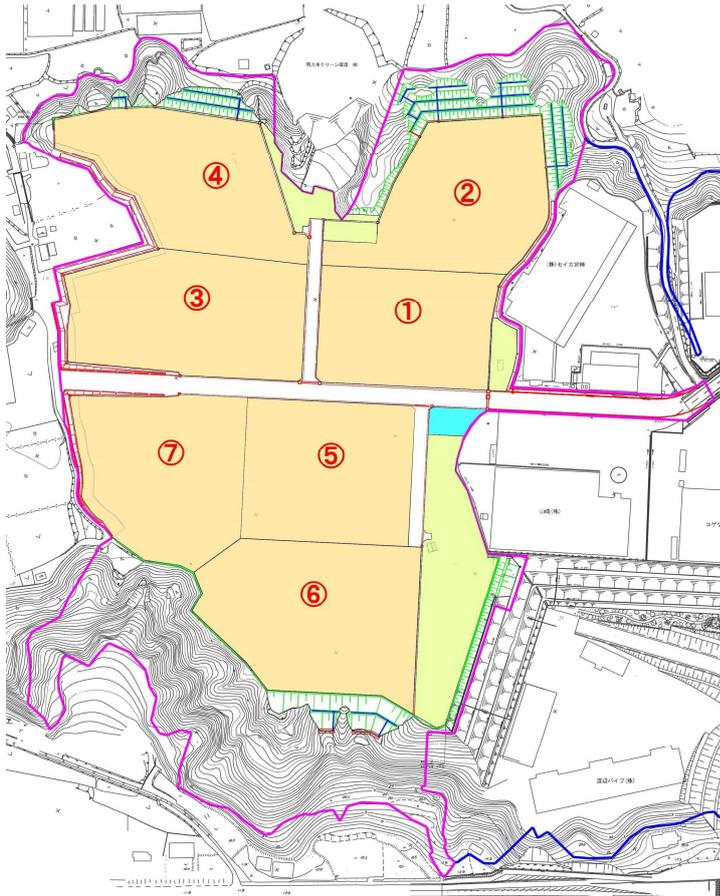
位置図



団地詳細

名称	宮崎市第2花見工業団地	
事業主体	宮崎市土地開発公社	
所在地	宮崎市高岡町花見（宮崎市高岡町花見 2142-5 西側）	
総面積	約 12.0ha	
予定分譲面積	約 7.0ha	
予定分譲区画数	7 区画(有効面積約 0.8~1.2ha/区画)	
予定分譲価格	・1 区画あたり平均分譲価格 約 3.2 億円 ・平均分譲単価 約 32,400 円/㎡(約 107,000 円/坪) ※建設資材の高騰等により造成工事費が上がった場合には、分譲価格が増額となる可能性があります。	
各種奨励制度	有	
用途地域等	宮崎広域都市計画区域＞市街化調整区域＞地区計画区域(花見工業団地地区 地区計画)	
造成工事完了時期	令和 6 年 3 月予定	
引渡し時期	令和 6 年 8 月以降	
電力	高圧電力(6kV)1.0km 特別高圧(66kV)1.8km	
用水	宮崎市上水道 140 m ³ /日(1 区画あたり 20 m ³ /日)	
排水	・雨水:道路側溝→調整池→大淀川 ・浄化槽等で処理した生活・工業排水:排水管→道路側溝→大淀川 ※公共下水道認可区域外	
道路	幹線道路:幅員 12m(歩道含む) 区画道路:幅員 9m(歩道含む)	
建築基準	建ぺい率 60%、容積率 200%	
工場立地法(条例)	緑地 6%以上、環境施設(緑地含む)10%以上 また、工業立地に関する準則第5条に基づく「工業団地に工場等を設置する場合における特例」が適用されます。 ※団地全体面積:120,342 m ² うち、緑地面積 34,986 m ² (約 29%) ※面積は計画値のため、正確な面積は確定測量後に示します。	
農産法(立地可能業種)	農村地域への産業の導入に関する実施計画に定めるとおり ※ただし、本要項による分譲に即して実施計画を変更する予定です。	
交通アクセス	高速道路	東九州自動車道 宮崎西 IC 約 5km(約 10 分) 宮崎自動車道 宮崎 IC 約 15km(約 25 分)
	空港	宮崎空港約 18km(約 30 分)
	鉄道	JR 宮崎駅約 12km(約 25 分)
	港湾	宮崎港約 15km(約 30 分)

分譲区画図



(令和6年1月11日現在)

区画	予定分譲面積		うち平地部		予定分譲単価 (単位面積あたり) 上段 円/㎡ 下段 円/坪(参考)	予定分譲価格 円
	上段 ㎡ 下段 坪(参考)		上段 ㎡ 下段 坪(参考)			
①	8,100 約 2450.2		8,000 約 2,420.0		35,100 約 116,000	284,310,000
②	9,600 約 2904.0		9,500 約 2,873.7		29,500 約 97,500	283,200,000
③	11,200 約 3,388.0		10,800 約 3,267.0		33,400 約 110,400	374,080,000
④	10,200 約 3,085.5		9,800 約 2,964.5		28,700 約 94,900	292,740,000
⑤	9,300 約 2,813.2		9,300 約 2,813.2		35,100 約 116,000	326,430,000
⑥	11,700 約 3,539.2		11,700 約 3,539.2		31,800 約 105,100	372,060,000
⑦	9,900 約 2,994.7		9,900 約 2,994.7		32,500 約 107,400	321,750,000

工事出来高・測量結果により変動します。

※一定の要件を満たす場合、次項に示す優遇制度等を活用できます。

6 優遇制度等（※令和 6 年 1 月 11 日現在。令和 6 年度以降、変更の可能性あり。）

業種や投資額、新規雇用者数などの要件を満たす場合、宮崎市企業立地の促進等に関する条例に基づく奨励措置等の優遇制度を受けることができます。

【奨励措置】

（令和 6 年 1 月 11 日現在）

対象業種	交付要件		助成内容	
	投資額	雇用者割 {一人あたり} *1	投資割 {助成率}	限度額*3
製造業	1 億円以上	50 万円 *2 (10 万円)	10%	3 億円
流通関連等の事業			3%	
(全対象業種共通) 企業立地促進地区加算	指定事業者であること	土地の取得に要した経費(市長が定める要件を満たす者に限る)に100分の10を乗じて得た額(端数切捨)		
<p>【備考】</p> <p>(*1) 操業開始日の前後それぞれ 1 年以内に新たに雇用された者で以下の全ての条件を満たすもの ①雇用契約上の就業場所が宮崎市内であること ②雇用保険加入後、継続 1 年超の実績が確認できること ③申請時点で雇用が継続していること</p> <p>(*2) 雇用保険加入者で以下の全ての条件を満たすもの ①無期雇用 ②健康保険加入かつ標準報酬月額等級第 15 級以上 ③厚生年金保険加入 上記の条件を満たさない場合は、()内の金額</p> <p>(*3) 限度額は、雇用者割と投資割の合計</p> <p>※投資額が50億円以上かつ助成対象雇用者 50 人以上の大型案件の場合は、助成金の額の設定が異なる。</p>				

この他に、宮崎県の要件を満たす場合には県の企業立地促進補助を申請できます。

【優遇制度】

○中小企業等経営強化法による償却資産および家屋に係る固定資産税の特例措置

対象者 先端設備等導入計画を策定し、**市の認定を受けた者**

認定を受けることができる者 ←

市内に事業所を有する中小企業等(固定資産税の特例については、資本金額 1 億円以下、従業員数 1,000 人以下の個人事業主等に限る)

効果 ・認定を受けた先端設備等の固定資産税を 3 年間 2 分の 1 に軽減
 賃上げ方針を表明した場合…最大 5 年間 3 分の 1 に軽減
 ・事業に必要な資金繰りを支援(信用保証)

7 申込方法

(1) 提出書類

分譲の申し込みを行う場合、下記書類を宮崎市土地開発公社まで提出してください。

- ① 第2花見工業団地分譲申込書兼誓約書(様式第1号)
- ② 法人登記事項全部証明書(発行後3か月以内のもの)
- ③ 土地利用計画図(第一希望の区画分)
- ④ 定款等の写し
- ⑤ 直近3期分の決算書
- ⑥ 宮崎市滞納無証明書
- ⑦ 暴力団排除に関する誓約書兼同意書

※提出書類は返却いたしません。

(2) 提出期限

令和6年6月28日(金)まで[必着]

(3) 提出方法

持参又は郵送(郵送の場合は、提出期限までに必着とします。)

(4) 提出部数

原本1部 写し10部

(5) 提出先

宮崎市土地開発公社
〒880-0852 宮崎市高洲町2-11

8 申込資格

(1) 宮崎市税の未納がないこと。

(2) 公害(※1)発生のおそれがなく、周囲環境の保全に取り組むこと。

※1 環境基本法(平成5年法律第91号)第2条第3項に規定する公害をいいます。

(3) 分譲条件に規定する業種に該当する事業者であること。

(4) 既に市内に工場等を有する企業については、工業団地への進出に起因する既存工場等の面積及び既存工場等で生み出される付加価値額の減少がないこと。

(5) 当該工業団地への新規雇用については、市民の採用に努めること。

(6) 次の全ての要件を満たす者であること。

① 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当しない者

② 次の申立てがなされていない者

ア 破産法(平成16年法律第75号)第18条又は第19条の規定による破産手続開始の申立て

イ 会社更生法(平成14年法律第154号)又は民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく更生手続開始又は再生手続開始の申立て

ウ 会社法(平成17年法律第86号)第511条に基づく特別清算開始の申立て

③ 自己又は自社の役員等が、次のいずれにも該当する者ではないこと及び掲げる者が、その経営に実質的に関与していない者

ア 暴力団(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号。以下「暴対法」という。)第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)

- イ 暴力団員(暴対法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)
- ウ 暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者
- エ 自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって暴力団又は暴力団員を利用している者
- オ 暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど、直接的若しくは積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者
- カ 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者
- キ 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれらを利用している者

9 分譲条件等

(1) 分譲条件

- ① 立地する業種が以下のとおりであること。

業種(日本標準産業分類の分類項目)

大分類E 製造業	中分類 09-食料品製造業 10-飲料・たばこ・飼料製造業 11-繊維工業 12-木材・木製品製造業(家具を除く) 13-家具・装備品製造業 14-パルプ・紙・紙加工品製造業 15-印刷・同関連業 16-化学工業 18-プラスチック製品製造業 19-ゴム製品製造業 21-窯業・土石製品製造業 22-鉄鋼業 23-非鉄金属製造業 24-金属製品製造業 25-はん用機械器具製造業 26-生産用機械器具製造業 27-業務用機械器具製造業 28-電子部品・デバイス・電子回路製造業 29-電気機械器具製造業 30-情報通信機械器具製造業 31-輸送用機械器具製造業 32-その他の製造業
大分類H 運輸業・郵便業	中分類 44-道路貨物運送業 47-倉庫業 48-運輸に附帯するサービス業
大分類I 卸売業・小売業	中分類 50-各種商品卸売業 51-繊維・衣服等卸売業 52-飲食料品卸売業 55-その他の卸売業

- ② 都市計画法(昭和43年法律第100号)第12条の4第1項第1号の規定に基づき定める宮崎市都市計画地区計画(※3)を遵守すること。

※3 別添「宮崎市都市計画地区計画(花見工業団地地区地区計画)」を参照ください。

- ③ 宮崎市と環境保全に関する協定を締結すること。
- ④ 土地売買契約を締結した日から5年以内に事業計画に基づく操業を開始すること。
- ⑤ 土地の所有権移転後10年間は事業計画の用途に供すること。

複数の事業者による共同申込の場合、当該申込における全ての事業者が上記条件を全て満たす必要があります。ただし、共同申込を行う場合は必ず事前に宮崎市土地開発公社までご相談ください。

(2) 分譲区画

原則として区画割りごとに線引きしていますが、連続する複数の区画を同時に購入することや、一つの区画を複数の事業者で共同購入することも可能です。なお、複数の事業者で

共同購入される場合は、それらの事業者の希望に応じ、申し込まれた区画内で分筆することは可能です。ただし、それに伴い発生する諸工事(水道引き込み等)などの費用は、各事業者の負担となります。

※複数社で申し込む場合は、様式第1号の所在地、名称、代表者名、電話番号は並列で記入し、それ以降の書類については法人ごとに作成のうえ、あわせてご提出ください。

(3) 所有権の移転・登記

以下のとおりとします。なお、登記に要する登録免許税等の諸費用は、譲受人の負担となります。

① 土地の引渡し及び所有権移転

ア 土地は、土地代金の支払い確認後、速やかに引渡します。

土地売買契約時に土地代金の10/100以上の契約保証金の納入を要します。なお、契約保証金は売買代金に充当できます。

イ 所有権移転登記については、宮崎市土地開発公社が行います。

② 買戻し特約の設定

ア 所有権移転登記を申請するときに、所有権移転後10年間を期間とする買戻し特約の登記を行います。

10 分譲候補者の選定方法

(1) 選定内容 ご提出いただいた第2花見工業団地分譲申込書兼誓約書などを選定基準(別紙)に基づき、第2花見工業団地立地企業選定委員会で審査の上、分譲候補者を決定します。なお、選定委員会の結果、いずれの申込企業も分譲候補者として選定されない場合がありますことをご了承ください。

(2) 分譲可否等の通知 令和6年8月中を目途に分譲の可否を申込企業宛に通知します。

※審査内容の公表はいたしません。

(3) 分譲可の通知を受けた分譲候補者と売買契約を結ぶ合意が得られた場合、当該分譲候補者が譲受人となります。

11 留意事項

(1) 当該工業団地は宮崎市上下水道局の下水道供用エリアに位置しないため、企業ごとに合併処理浄化槽を設置していただき、専用排水管に接続していただきます。

(2) 当該工業団地は大淀川に近接しておりますが、川から直接取水することはできません。

(3) 当該工業団地から国道への接道は1か所です。出勤・退勤時間など、混雑する可能性があります。

(4) 当該工業団地は西側の市道と接続していますが、原則として、非常時以外は通行をご遠慮ください。

(5) 隣接する花見工業団地には立地する企業等で組織する花見工業団地連絡協議会があります。