

くまもとセミコンテクノパーク
用地分譲要領

熊本県

目 次

1	分譲目的.....	3
2	分譲用地.....	3
3	分譲対象業種.....	3
4	申込資格.....	3
5	申込手続等.....	3
6	譲受人の決定.....	4
7	土地譲渡予約契約の締結.....	4
8	土地譲渡契約の締結.....	4
9	納入方法.....	4
10	所有権移転登記及び土地引渡し.....	5
11	契約条件.....	5
12	関連公共施設等.....	7
13	分譲手続の流れについて.....	9
14	第二テクノパーク分譲区画面積及び価格一覧表.....	10

セミコンテクノパーク用地分譲要領

熊本テクノポリス計画の起業化活動の拠点として、熊本県が造成整備した「セミコンテクノパーク」用地の分譲について、つぎのとおり実施します。

1 分譲目的

熊本テクノポリス計画において、その主要事業であるセミコンテクノパークの建設は、地域企業と誘致企業が活発な交流を重ねるなかで、技術力を高め新しい分野の開拓や新製品の開発を通じて発展していくことにより、先端技術の拠点及び起業化活動の拠点となることを目指しています。

今回、当パークの分譲にあたっては、上記の目的に適合し県が誘致する先端技術企業及び技術高度化を目指す地域企業等に対し分譲を行うものです。

2 分譲用地

(1)所在地

熊本県菊池郡合志町大字福原

(2)分譲面積及び予定価格等

分譲区画面積及び分譲予定価格は、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

県が誘致する先端技術企業及び技術高度化を目指す地域企業等

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)先端技術企業又は技術高度化を目指そうとする企業等であって、生産業務を自ら行おうとする者又はその他県が適当であると認めた者であること。
- (2)分譲用地の購入、建築物等の建設及び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。
- (3)土地引渡しの日から3年以内に建築物等の建設に着手し、かつ、5年以内に業務を開始できる者であること。
- (4)セミコンテクノパーク内で業務を行う場合、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、地元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)申込書の配布及び受付

(期間)

①第1期分譲区画

平成9年10月1日から

(土、日、祝祭日及び12月29日から1月3日までの期間を除く)

②第2期分譲区画

平成10年10月1日から

(土、日、祝祭日及び12月29日から1月3日までの期間を除く)

(場所) 熊本市水前寺 6 丁目 18 番 1 号

熊本県商工観光労働部 企業立地課 (県庁本館 7F)

TEL 096-383-1111 内線 5184、5189

FAX 096-385-5797

(注) 提出書類の内容について説明できる方が持参してください。

(2) 申込書類 (提出部数各 2 部)

用地分譲申込書 (用地分譲予約申込書)

用地分譲申込計画書

- ・ 会社概要
- ・ 立地計画概要

建築物等配置計画書 (縮尺 1/500 程度)

土地利用計画図 (縮尺 1/500 程度)

業務系統図

定款

法人登記簿謄本 (うち 1 部は写し)

印鑑証明書 (うち 1 部は写し)

貸借対照表、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)

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)

会社案内及び製品等の説明書

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 譲受人の決定

譲受人の決定は、申込書類に基づき選考のうえ決定し、その結果を申込者に通知します。

7 土地譲渡予約契約の締結 (分譲希望区画の分筆登記が完了するまでの間摘要)

分譲決定の通知を受けた申込者は、県が指定する日までに予約契約を締結してください。

なお、予約契約時に土地代金 (暫定) の 10% 以上を契約保証金として納入してください。

この契約保証金は、土地代金の一部として充当します。

8 土地譲渡契約の締結

上記予約契約を締結し土地譲渡契約締結の通知を受けた者又は土地譲渡契約締結の通知を受けた者は、県が指定する日までに契約を締結してください。当該期日までに土地譲渡契約を締結できない場合は、譲受人としての資格を失います。

9 納入方法

契約保証金を控除した後の土地代金の納入方法は、一括納入とし、県が指定する日までに納入してください。

10 所有権移転及び土地引渡し

- (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。

11 土地譲渡契約の契約条件

(1) 土地利用の制限

- ア 土地は、先端技術企業及び技術高度化を目指す地域企業等としての生産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。
- 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。
- ウ 地下水を揚水しないでください。

(2) 建築物の建設及び業務開始の義務

- ア 譲受人は、土地引渡しの日から6ヶ月以内に建設計画及び環境形成計画を作成し、県と協議してください。
- イ 譲受人は、協議した計画に従い、土地引渡し後、3年以内に建築物等の建設に着手し、5年以内に業務を開始してください。

(3) 権利の処分制限

譲受人は、契約締結の日から10年以内に土地及び建築物等に関して、地上権、質権、使用貸借による権利、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をし、又は合併をする場合は、県の承認を得てください。

(4) 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。買戻しの期間は、10年間とします。

この場合、違約金として土地代金の20%を徴収し、土地引渡し後は、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徴収します。

買戻権は、所有権移転登記と同時に特約登記します。

ア 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) 申込書類の虚偽記載その他不正手段により土地を譲り受けたとき。
- (エ) その他契約に違反したとき。

イ 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) 権利の処分制限に違反したとき。
- (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) 強制執行、仮差押え、仮処分、競売の申立て又は滞納処分を受けたとき。
- (ケ) 破産、和議、会社整理又は会社更正の申立てをし、又は受けたとき。
- (コ) 申込書類の虚偽記載その他不正手段により土地を譲り受けたとき。

(#)その他契約に違反したとき。

(5)公害防止

ア 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音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。

県が自主検査結果の提出を求めた場合及び熊本県公害防止条例に基づき立入検査を実施する場合は、これに協力してください。

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。

イ 地元町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。

(6)環境形成協定

ア セミコンテクノパークにふさわしい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セミコンテクノパーク環境形成協定を県と締結してください。

(7)建築物等に関する基準

a. 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とめてください。

b. 建ぺい率は60%、容積率は200%

c. 壁面線後退距離は、次のとおりです。

(a)幹線道路境界線から10m以上

(b)補助幹線道路、区画道路、緩衝緑地及び隣地境界線から5m以上

d. 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、隠ぺい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。

e. 建築物等の形態及び意匠並びに外装及び屋根の色彩は、自然環境と調和した落ち着いたものとするよう配慮してください。

f. 道路に面した部分に道路照明灯及び防犯灯を設置する場合には、構造、高さ、位置及び色彩等について、周辺の景観との調和に十分配慮して設置してください。

g. 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。

h. 門、門扉及び塀（垣、柵等を含む）を設置する場合は、次に掲げるところによってください。

(a)門扉及び塀は、金網等の見通しの得られる材料とし、構造及び色彩についても周囲の景観との調和に配慮して設置してください。

(b)門、門扉及び塀の高さは、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。

(i)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、つぎ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。

a. 企業記名等サインは、各企業敷地内に収め、隣地との境界線を越えないようにしてください。

b. 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）を原則とします。

- c. 記名以外の広告媒体（広告幕、張紙、のぼり等）の表示は、行わないでください。
- d. 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。
- e. 原則として団地内企業の敷地外でのサインは、行わないでください。なお、やむを得ず敷地外にサインを行う場合は、デザインを考慮した集合看板等により景観に配慮するとともに、極力その数を減らすよう努めてください。

(f) 緑化に関する基準

次に定める基準により緑化してください。

- a. 緑化しなければならない区域は、次のとおりとします。

(a) 道路境界線から幅最低 5m の部分。但し、10 m²当たり常緑の高木（樹高 4m 以上の樹木をいう。以下同じ。）を 1 本以上植栽した場合、あるいは、20 m²当たりの常緑の高木を 1 本及び低木（高木以外の樹木をいう。）を 20 本以上植栽した場合は、最低 2m の部分とします。

(b) 隣地境界線から幅 2m の部分（緩衝緑地との境界を除く。）

(c) 企業敷地内法面

- b. 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種の選定及び各樹木の配置等には十分配慮したうえで、積極的に行ってください。

ただし、企業敷地内法面は、その保護のために、芝その他の地被植物で植栽を行ってください。

- c. 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。

(g) その他の基準

自然環境及び生活環境の保全のために、次の定めを遵守してください。

- a. 地下水の揚水はしないでください。
- b. 有害物質により地下水を汚染することがないように、施設の設置、使用及び維持管理には十分配慮してください。
- c. 敷地内雨水に油分が混入する恐れがある場合は、油水分離設備を設置してください。

イ 環境形成計画の協議

譲受人は、土地引渡しの日から 6 ヶ月以内に環境形成協定に基づく環境形成計画を県と協議してください。

(7) 電柱等設置の承諾

区画によっては、敷地内に電柱、消火栓等を設置しており、また新たに設置する場合がありますので、契約の時に承諾していただくとともに、施設設置者からの申し出にも応じてください。

12 関連公共施設等

(1) 簡易水道・工業用水道

合志町に申し込んで、合志町営簡易水道及び工業用水道を利用してください。なお、加入時に分担金が必要となります。

(2) 排水処理（*業種により届出が必要ですので菊池保健所に事前に御相談ください。）

ア 雨水は、雨水管に接続してください。

イ 汚水は、各区画が所在する町（菊陽町又は合志町）に申し込んで、汚水管に接続してください。なお、土地の取得時に受益者負担金が必要となります。

(3) 電力

電力は、九州電力株式会社大津営業所に申込みのうえ供給を受けてください。
特別高圧電力（22kv）及び普通高圧電力（6kv）が供給可能です。

(4) 電話等通信回線網

通信回線は、第一種電気通信事業者に申込みのうえ、供給を受けてください。

(5) ガス

ガスの供給については、ガス会社等に申込みのうえ都市ガスの供給を受けてください。

13 分譲手続きの流れについて

