

米子インター周辺工業用地 分譲募集要項



Yonago



米子市経済部経済戦略課
企業立地推進室

〒683-8686 鳥取県米子市加茂町1丁目1番地
TEL 0859-23-5212 FAX 0859-22-6106
E-Mail keizai@city.yonago.lg.jp
HP <http://www.city.yonago.lg.jp/>

ご応募お待ちしております

目 次

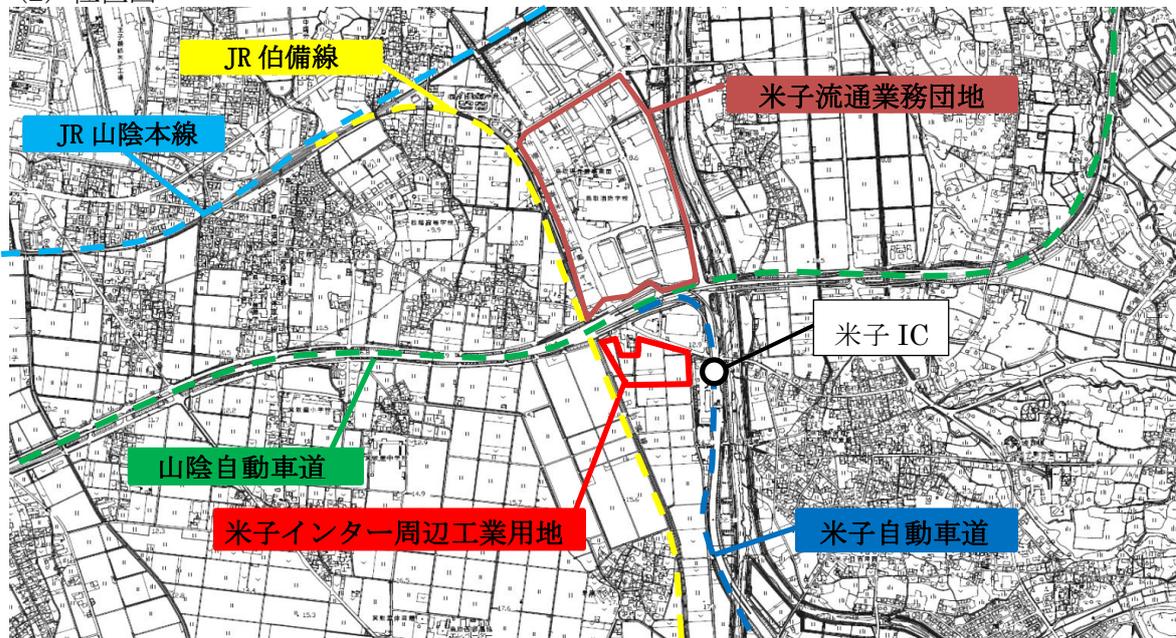
1	米子インター周辺工業用地の概要	1
2	各種支援制度	3
3	分譲・工事等スケジュール	4
4	応募資格（対象企業）	5
5	申込受付（必要書類）	6
6	譲受人の決定について	7
7	契約の締結等について	7
8	代金について	8
9	所有権移転・登記について	8
10	着工について	8
11	建築制限	9
12	留意事項	10

1 概要

(1) 所在地

米子市赤井手、今在家地内

(2) 位置図



(3) 当団地について

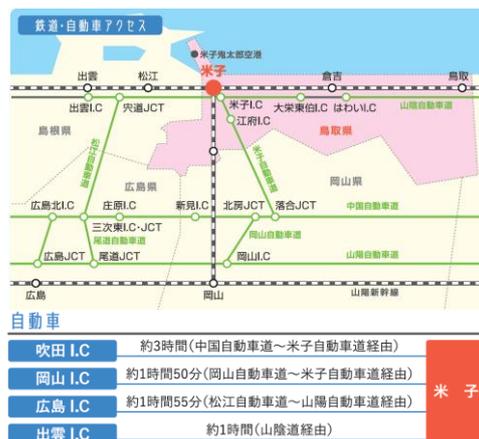
米子市は、鳥取県の西側、山陰のほぼ中央に位置しています。東には「伯耆富士」とも呼ばれる国立公園大山、北に日本海、そして西には湖として日本で 5 番目の大きさを誇り、ラムサール条約にも登録されている中海という、豊かな自然に囲まれています。

当団地は米子自動車道と山陰道の結節点に位置し、東西南北の地域外へのアクセス・利便性に優れています。その他インフラについては、JR 米子駅からは伯備線特急経由で新幹線へ接続、米子空港からは羽田空港まで 1 時間強で結ばれています。そして、隣接市境港からは上海・釜山・ウラジオストクへの定期コンテナ船や貨客船が運航されています。

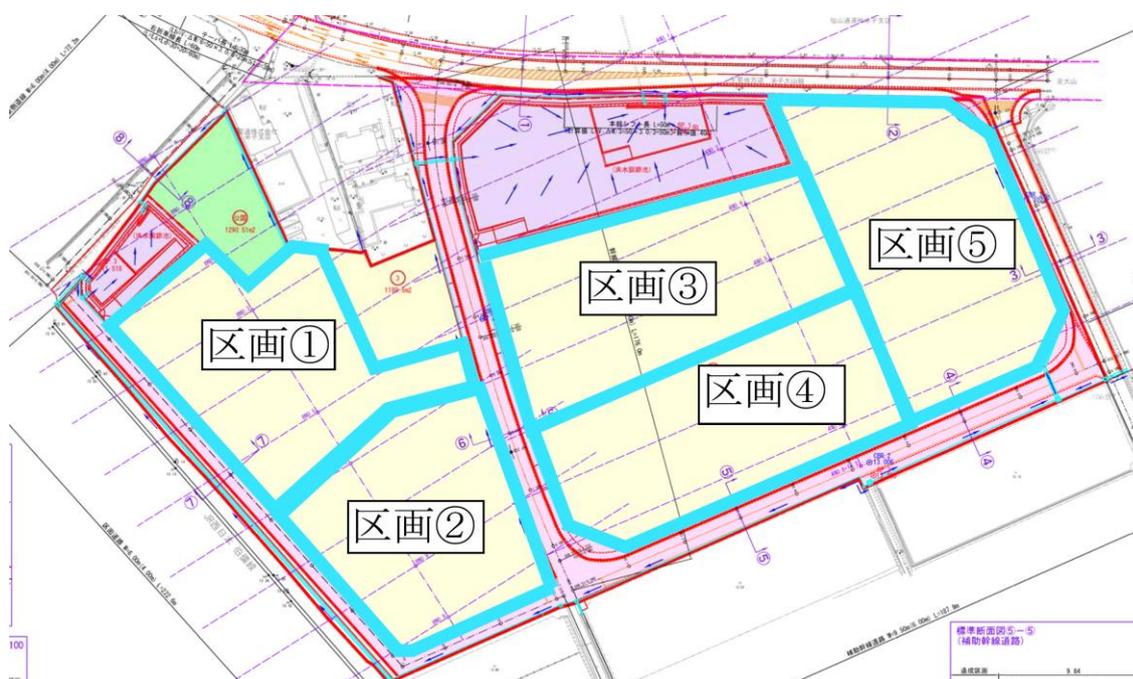
本市では、近年の市内での企業用地が不足した状況にあり、工業団地を整備することによって、一定規模の用地の迅速な確保を必要とする企業のニーズに対応し、市内企業の増設、市外企業の誘致を促進するとともに、雇用の創出等、地域経済の活性化に資することを目的としております。

【参考】その他アクセス

- ・米子 IC まで 事業区域隣接
- ・米子空港まで 約 30 分 (約 18.1km)
- ・境港(さかいこう)まで約 37 分(約 23km)
- ・米子駅まで 約 15 分 (約 8.8km)
- ・最寄り駅 約 6 分 (約 1.7km)
(伯耆大山駅)



(4) 区画図



区画	予定面積	予定価格	m ² 単価
①	約 4,935 m ²	118,440,000 円	24,000 円
②	約 4,665 m ²	111,960,000 円	
③	約 5,738 m ²	137,712,000 円	
④	約 5,735 m ²	137,640,000 円	
⑤	約 6,063 m ²	145,512,000 円	

※価格と面積については、現時点での予定であり、仮契約締結時点で確定いたします。

(5) 募集対象業種

工場（製造系、加工系）

(6) 事業主体

米子市

(7) 事業面積

約 4.2ha（うち分譲面積約 2.8ha）

(8) 周辺インフラ環境

①電力・通信

高圧 6.6kV 近接（二本木変電所）

別途、電気・通信事業者等との協議が必要です。

②上水道

米子市上水道 公衆用道路下に水道管φ75が布設されます。

※造成側への水道管への給水管の設置を企業側で行っていただきます。

③下水道

無し

④排水

区画内において排水が所定の基準以下になるように、個別に油等の流出がないよう浄化処理をして、道路側溝に接続してください。また、排水量については、日量 43 m³ 以内としてください。

⑤雨水

雨水は道路側溝に接続してください。なお、油等の流入がないよう除去対策を徹底してください。

(9) 工場立地法

緑地、環境施設の配置については、法令を遵守していただきます。

(10) 出入口

各区画の出入口の設置箇所は、別紙「計画平面図」のとおりです。（幅員 8m）

(11) 地盤

ボーリング位置等については別図参照。

B P ①は 2.15m、B P ②は 4.14m、B P ③は 7.26m でN値 50 到達。

(12) 建築制限

建ぺい率 60%、容積率 200%等を遵守していただくようお願いします。詳細については後述します。（9 ページ参照。）

2 各種支援制度

米子市企業立地促進補助金による固定資産税、用地取得に対する支援及び鳥取県による優遇制度がございます。詳しくは 11 ページの各種支援制度をご覧ください。

※申込にあたっては、本要項の内容をご確認の上、ご応募くださいますようお願いいたします。

3 分譲・工事等スケジュール

(1) 申込受付開始 (5、6 ページ)



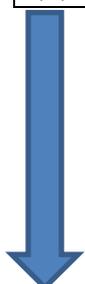
- ①申込方法 分譲申込書他 (詳細は5 申込受付参照)
- ②受付場所 鳥取県米子市東町 161 番地 2
米子市役所経済戦略課企業立地推進室 内

(2) 譲受人の決定 (7 ページ)



申込者からの提出書類等に基づき審査を行い、市において譲受人 (分譲の相手方) を選定します。(選考委員会にて選定後、分譲希望企業へ選定結果を通知します。)
選定された譲受人には、買受申込書を作成し、市へ提出していただきます。

(3) 契約の締結等 (7、8 ページ)



- ①仮契約の締結
買受申込書を提出後、市は、土地の売渡し決定を通知いたします。土地売渡し決定後、仮契約を締結していただきます。
- ②本契約の締結
仮契約を締結した次の市議会の議決を持って、本契約とみなします。
本契約へ移行した日から 20 日以内に、土地売買代金を納付していただきます。

(4) 土地の引渡し (8 ページ)



- ・土地は、土地売買代金の納付確認後、速やかに引き渡します。

(5) 造成・建設計画書の提出



- ・土地取得日から 3 年以内に着工していただくこととしますので、本契約締結後又は建物等の建設計画が決まった時点で速やかに造成・建設計画書を提出していただきます。

(6) 所有権の移転・登記 (8 ページ)



- ・所有権移転登記については、市が手続きを行います。
※なお、登記にかかる経費については、譲受人に負担していただきます。

(7) 造成・建設工事の着工

※スケジュールは公募開始時点の予定です。個別のスケジュールについては、変更となる場合がありますので、予めご了承ください。

4 応募資格（対象企業）

応募する方（申込者）は、次の各号に掲げるすべての要件を満たす必要があります。

- (1) 周辺地域の環境（優良農地）への配慮と調和を図ることのできる者であること。
※別途環境形成協定を締結していただきます。
※建物等の建設計画にあたっては、地元農業者団体との協議が必要となります。
- (2) 事業計画及び資金計画が適切で、工場等の建設及び経営に必要な資力及び信用を有する者であること。
- (3) 譲渡の対価の支払い能力がある者であること。
- (4) 土地取得日（登記完了日）から3年以内に着工できる者であること。
- (5) 役員等が、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）第2条第2号に規定する暴力団若しくは同条第6号に規定する暴力団員の利益につながる活動を行い、又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者でないこと。なお、資格要件確認のため鳥取県警本部に照会をいたします。
- (6) 市税等の滞納がない者であること。（本市担当課へ照会致します）
- (7) 公害防止についての法律、条例等を遵守するほか、譲受人の責任において積極的かつ十分に公害防止の処置を行うことができる者であること。（なお、必要に応じて公害防止協定を締結していただきます。）
- (8) 工場立地法等の関係諸法令を遵守できる者であること。

5 申込受付（必要書類）

【申込受付】

受付場所	米子市役所経済戦略課企業立地推進室（第2庁舎4階） 電話：0859-23-5212、FAX：0859-22-6106 住所：鳥取県米子市東町161番地2
提出書類	① 予約分譲希望申込書【様式1号】 ② 土地利用計画図（様式任意。建物等の配置計画がわかるもの。） ③ 市税・暴力団等状況照会に関する同意書【様式2号、様式3号】 ④ 誓約書【様式4号】 ⑤ 法人登記事項証明書 ⑥ 定款・規約の写し ⑦ 前3期分の決算関係書類（決算書・貸借対当表・損益計算書・キャッシュフロー計算書など） ⑧ 本社所在地の国税及び地方税（都道府県及び市町村）の未納がない証明書
提出方法	正本1部及び副本（写し）10部を持参又は郵送してください。

※書類提出上の注意

- ・申込の際、事業計画について、質問を行う場合がありますので、回答のできる方が対応してください。（提出書類等の内容に関するヒアリングを行う場合があります。）
- ・申込書類については、本団地の分譲に関する業務以外には使用しません。
- ・提出書類に不備があり、当該不備について別途指定する期限までに補正されない場合は、申込の受付を取り消すことがあります。
- ・申込書、その他提出書類に虚偽の記載があった場合は申込みの受付を取り消すことがあります。
- ・申込書類の作成に係る費用は、申込者の負担とします。
- ・提出された申込書類等については、返却いたしません。

※分譲区画につきまして、2区画以上の購入を希望される場合は相談に応じますが、1区画を分割することはできかねますのでご了承ください。

※現地説明について

現地説明については、個別に対応いたしますので上記連絡先までお問合せください。

6 譲受人の決定について

- ・ 申込者から提出された分譲申込書により、事業計画等の審査等を経て、市において譲受人（分譲の相手方）を選定いたします。選考委員会にて選考後、結果を分譲希望企業へ通知します。なお、選定された譲受人には別途買取申込書を作成し、市へ提出していただきます。

※審査は、申込者からの提出書類等に基づき行います。投資額、着工・操業開始日や雇用などの事業計画、企業の概要及び地域への配慮等を審査の視点にすることとしています。

※審査にあたっては、必要に応じてヒアリングを行う場合があります。（申込内容、希望区画の位置変更、分譲面積の増減等）

※選定の経過等に関する問い合わせ及び異議等には一切応じられません。

7 契約の締結等について

(1) 仮契約の締結

- ①譲受人から買取申込書が提出された後、土地の売渡決定を通知いたします。
- ②譲受人は、売渡決定通知後、売買仮契約書により、仮契約を締結していただきます。（期限までに仮契約書を締結していただけない場合、売渡決定を取り消すことがあります。）
- ③市は、譲受人が次に掲げる行為を行ったとき、仮契約を解除することができます。
 - *申込書類に虚偽の記載があったとき
 - *社会的な信用を著しく失墜させる行為をしたとき
 - *その他、仮契約に定める事項に違反があったとき

(2) 本契約への移行

- ①仮契約後、市議会の議決をもって本契約といたします。
- ②本契約へ移行した日から20日以内に土地売買代金を納付していただきます。

(3) 罰則について

契約違反等に対する措置については下記のとおりです。

- ・ 本契約（仮契約を含む）内容に違反するなど、市が必要と認めたときは、契約を解除することがあります。
- ・ 本契約（仮契約を含む）を解除した場合は、違約金として、売買代金の1/10に相当する額を徴収します。

8 代金について

(1) 納入方法

- ・一括払いを原則とし、市会計規則の定めにより納付していただきます。

(2) 遅延利息

- ・売買代金が納入期限までに支払われない場合は、その納付期限の翌日から支払いのあった日までの期間に対し年 2.7 パーセントの割合で計算した遅延利息が加算されます。

9 所有権移転・登記について

(1) 土地の引渡及び所有権移転

- ・土地は、土地売買代金の納付確認後、速やかに引き渡します。
- ・所有権移転登記については、市が手続きを行います。
- ・登記に要する登録免許税等の諸経費は、譲受人に負担していただきます。

(2) 買戻特約の設定

- ・所有権移転登記を申請する際に、所有権移転した日から 10 年間を期間とする買戻特約の登記を行います。
- ・解除に要する登録免許税は、譲受人の負担において、市が囑託登記します。
- ・土地を買い戻した場合は、違約金として、売買代金の 1/10 に相当する額を徴収いたします。

10 着工について

- ・土地取得日から 3 年以内に着工していただくこととしますので、本契約締結後又は建物等の建設計画が決まった時点で速やかに造成・建設計画書を提出していただきます。

1 1 建築制限

都市計画区域 用途地域	米子・境港都市計画区域 市街化調整区域
建築物等の 許可された用途	工場（製造系、加工系）
建築物の容積率 の最高限度	200%
建築物の建ぺい率 の最高限度	60%
道路斜線	建築基準法別表第3の3の項を遵守していただきます。
建築物等の壁面 位置の制限	建築物の外壁から道路又は隣地との境界線までの距離は以下のとおりとします。 (1) 外壁から道路（幹線道路に限る）との境界線まで5m (2) 外壁から道路（幹線道路を除く）又は隣地との境界線まで2m
建築物等の形態、 意匠の制限	(1) 美観に留意し、周囲の環境との調和のとれた景観を形成するものとする。 (2) 屋外広告物 屋外広告物法及び鳥取県屋外広告物条例の規定を遵守していただきます。（なお、点滅及び蛍光塗料は使用不可とします。） ※本用地は鳥取県屋外広告物条例に定める禁止地域に該当するため、掲出できるのは自家用広告物（10㎡以下）となります。

※本用地は、市街化調整区域を都市計画法34条の2協議による許可を経て開発した土地であるため、建築物の用途は工場（製造系、加工系）に限定されます。（**建築確認申請の際には、当該許可書の写し等をもって手続きを行っていただきます。**）なお、上記建ぺい・容積率につきましては、本来、市街化調整区域は建ぺい率70%、容積率400%と定められていますが、周辺環境や防災面を考慮し、建ぺい率60%、容積率200%としていただくこととしています。また、建築物等の壁面位置の制限についても、周辺環境・防災面を考慮し、制限を設定しています。

※排水は、日量43㎡以内を遵守してください。

※出入口は、原則別図のとおりです。

※緑地、環境施設の配置については、工場立地法を遵守してください。

※米子市景観計画を確認の上、必要に応じて手続きをしてください。

1 2 留意事項

- 区画⑤に3本電柱があるため、中国電力と土地賃貸借契約を締結していただきます。
- 造成地は、表土地盤を改良して盛土造成を行っています。(造成地の強度については、一般的な駐車場レベル(CBR8%以上))
- 米子市・日吉津村洪水ハザードマップでは、想定最大規模の降雨「日野川流域の48時間総雨量519mm」が発生すると、0.5m～3mまでの浸水および家屋倒壊のリスクがあります。
- 県道淀江岸本線側から県道米子大山線への大型車両等の進入は一部制限されています。
- 県道米子大山線尾高橋は、現状では9t以上の車両は通行できません。
- 県道米子大山線尾高橋が令和6年度まで架け替え工事が予定されているため、工期中の県道の交通に影響がでることが予想されます。

〔参考〕補助金制度について

(1)米子市企業立地促進補助金

・補助対象要件

○対象業種…製造業ほか

○立地場所…市内の工業団地、工場適地、工業地域、工業専用地域等

○投資額※

製造業…1億円（中小企業3千万円）以上

※投資額…工場等の新增設に伴う土地（立地着手前3年以内に取得したもの）、建物・償却資産の取得に要した費用の総額+5年間の固定資産リース料

○新規常用雇用者等※数

製造業…10人（中小企業1人）以上

※新規常用雇用者等…①と②の合計

①操業日1年前（又は市との協定締結日）から操業日後3年までの間に採用された、雇用期間の定めのない、所定労働時間30時間/週以上の雇用保険被保険者で、市内に住所を有する者

②操業日1年前（又は市との協定締結日）から雇用されており、工場等新設に伴い本市に転入した、雇用期間の定めのない、所定労働時間30時間/週以上の雇用保険被保険者のうち、市内に住所を有するもの

・補助内容

○工場立地促進補助金

交付要件…投下固定資産に係る固定資産税を納付したもの

補助金額…操業開始日が属する年の翌年の年度から3年間の固定資産税額相当額（本市と協定を締結した誘致企業が工場を新たに建設する場合は、5年間）

申請時期…対象年度の固定資産税第4期納付期限から20日以内

○用地取得補助金

交付要件…工場生産設備（建物、構築物、機械及び装置等）が7億円を超え、かつ新規常用雇用者の数が50人を超えるもの（※本市と協定を締結した誘致企業が市から用地を取得する場合は、雇用者数の要件はありません。）、用地取得後3年以内に操業開始するもの

補助金額…用地取得費×3/10（限度額3億円）※5年度に分割して支払います。

申請時期…操業開始日から3年以内

（注）環境保全について適切な措置を講じることが条件となります。

（注）この補助金は、事前に補助対象企業の認定を受けることが必要です。

(2)鳥取県による優遇制度

・用地購入及び工場・機械装置等の設備投資に対する補助

投下固定資産額×10%～15%（最大5億円）

別途、排水処理施設の整備については別途最大50%（最大2億円）の補助あり
・重点分野（成長ものづくり等）に該当する設備投資（県内事業者）に対する補助
投下固定資産額×20%～25%（最大10億円）

※補助金の対象となるためには各種要件があります。詳しくは下記をご覧ください。

<https://www.pref.tottori.lg.jp/286553.htm>

(3)その他

鳥取県による不動産取得税の減免、米子市による企業立地促進課税免除制度、企業立地
促進資金融資制度等がございます。

詳細はお問い合わせください。

○問合せ

鳥取県米子市役所経済戦略課 企業立地推進室

TEL：0859-23-5212 FAX：0859-22-6106