

名取市閑上東地区
産業用地募集要項
(隨時公募)

令和5年9月
名 取 市

1 事業目的

宮城県名取市閑上地区は、東日本大震災の津波により甚大な被害を受けました。現在、震災前のような活気ある職住近接のまちを目指し、地区を居住地区と産業地区に分け、二つの土地区画整理事業に取り組んできました。

居住地区につきましては、計画人口2,100人を目標に、災害公営住宅などの住まいの再建、小中学校、保育所や公民館などの公共施設が完成し、令和元年5月26日に地区のまち開きを行ったところです。

産業エリアについても、地区の観光を牽引するゆりあげ港朝市の復興、水産加工業9社による団地の形成、みちのく潮風トレイルの名取トレイルセンターのオープン、名取市サイクルスポーツセンターが復旧、さらには、なとり夏まつりが閑上で開催されるなど元気を取り戻しつつあります。

本市においては、産業地区の有効活用を図るとともに、雇用の確保と地域の復興を図ることを目指し進出企業の随時募集を行うものです。

2 用地の概要

(1) 用地の概要

所在地	名取市閑上東地内
既分譲(賃貸)総面積	約16.6ha
募集する分譲(賃貸)区画	9区画39,749㎡(各区画1,405㎡～7,998㎡)
用途地域	工業地域(建ぺい率60%以内、容積率200%以内)
規制等	<ul style="list-style-type: none">・災害危険区域(名取市平成23年東日本大震災に伴う災害危険区域の指定に関する条例)・土地区画整理事業区域(閑上東地区被災市街地復興土地区画整理事業)・地区計画・東日本大震災復興特別区域法により、工場立地法で定められた「緑地及び環境施設の敷地面積に占める割合」を「1%以上」に緩和しています。・航空法による高さ制限があります。 詳細は仙台国際空港㈱へお問い合わせ願います。TEL:022-382-4057 https://secure.kix-ap.ne.jp/sendai-airport/
分譲(賃貸)時期	応相談(区画により異なります)

(2) 公共施設等

道路	小塚原中央線(12m～17m) 閑上港線(15m) 閑上小塚原線(10.75m) 閑上港北線(10.5m) 歩道含む
上水道	名取市上水道(幹線150mm)
下水道	名取市公共下水道(流域下水道)
電力	東北電力
ガス	プロパンガス

3 募集条件

(1) 対象業種

注) 区画によって募集業種が異なります。詳細は次ページをご覧ください。

大分類		対象業種(中分類)
D	建設業	全業種
E	製造業	全業種
G	情報通信業	全業種
H	運輸業、郵便業	43 道路旅客運送業、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
I	卸売業、小売業	61 無店舗小売業を除く全業種
L	学術研究、専門・技術サービス業	71 学術・開発研究機関
M	飲食サービス業	76 飲食店、77 持ち帰り・配達飲食サービス業
R	サービス業 (他に分類されないもの)	89 自動車整備業、90 機械等修理業

(注1) ただし、募集対象業種であっても、次のものは周辺事業者への影響等を考慮して公募の対象外とします。

- ① 騒音・振動・悪臭等により地区の環境に影響を及ぼすもの。
- ② 相応の雇用や事務所を伴わない、専ら自家用倉庫、駐車場、資材置場など。

(注2) その他、当地区の環境に影響を及ぼすおそれがなく、水質汚濁防止法・騒音規制法・振動規制法・悪臭防止法の規制基準及び宮城県公害防止条例に定める特定施設に該当する場合は、条例に定める基準を満たすこと。

(2) 分譲（賃貸）物件及び募集業種【別紙、位置図参照】

物件 番号	地 目	地籍 m ² (坪)	所 在 地	募集業種 大分類（中分類）
① 済	宅 地	約 1,700 m ² (約 515 坪)	閑上東二丁目 3 番 1	1) 対象業種の全業種
②	宅 地	約 7,998 m ² (約 2,423 坪)	閑上東二丁目 2 番 1、4	E 製造業 (9 食料品製造業、10 飲料製造業) H 運輸業・郵便業 (47 倉庫業) 但し、食料品・飲料関連の倉庫業であること。
③	宅 地	約 7,085 m ² (約 2,147 坪)	閑上東二丁目 14 番 4、5	E 製造業 (9 食料品製造業、10 飲料製造業) H 運輸業・郵便業 (47 倉庫業) 但し、食料品・飲料関連の倉庫業であること。 I 卸売、小売業 (61 無店舗小売業を除く全業種) M 飲食サービス (76 飲食店、77 持ち帰り・配達飲食サービス業)
④	宅 地	約 5,292 m ² (約 1,603 坪)	閑上東二丁目 15 番 1、2、3、12	E 製造業
⑤	宅 地	約 3,438 m ² (約 1,042 坪)	閑上東二丁目 16 番 1、2	(9 食料品製造業、10 飲料製造業)
⑥	宅 地	約 6,690 m ² (約 2,027 坪)	閑上東二丁目 15 番 10、11	※④、⑤、⑥については、一体で活用する場合にのみ、複数区画での申込が可能です。
⑦ 済	宅 地	約 2,962 m ² (約 897 坪)	閑上東三丁目 1 番 13	E 製造業 L 学術研究、専門・技術サービス業 (71 学術・開発研究機関) M 飲食サービス (76 飲食店、77 持ち帰り・配達飲食サービス業)

⑧	宅地	約 3,176 m ² (約 962 坪)	閑上東一丁目 10 番 1	E 製造業 I 卸売業 (50 各種商品卸売業) L 学術研究、専門・技術サービス業 (71 学術・開発研究機関)
⑨ 済	宅地	約 1,405 m ² (約 425 坪)	閑上東三丁目 8 番 5	I 卸売、小売業 (61 無店舗小売業を除く全業種) M 飲食サービス (76 飲食店、77 持ち帰り・配達飲食サービス業)

(3) 取得方法 分譲または賃貸

(4) 分譲（賃貸）予定価格

賃貸価格	<p>固定資産税評価額の 3.6%（1 m²当り 約 540 円/年 令和 6 年度現在） 賃貸期間：10 年以上 30 年未満（事業用定期借地権） 賃料の改定：固定資産税の評価替え年度ごと（次回評価替え：令和 9 年度） 借地借家法の規定による契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）、建物の再築等による借地権の期間の延長及び建物買取請求権の行使は、できないものとなります。 事業用定期借地権の設定は公正証書で作成します。 賃料の支払いは年 2 回払いの予定です。 賃料の月割り計算は対応可能ですが、日割り計算は対応致しかねますので、ご了承承願います。</p>
分譲価格	<p>不動産鑑定に基づくため、分譲を希望される場合は個別にご相談願います。 財産処分の手続きを進めるにあたり、名取市議会の議決及び国への財産処分の協議を行う必要があります。そのため、売買契約を締結するにあたり、数ヶ月を要します。</p>

4 申込者の資格

申込者は、事業所（その事業に用に供する施設）を設置し、事業を行う単一事業所又は複数の事業所で構成されたグループとし、次に掲げる条件を全て満たすものとします。なお、グループによる応募の場合にも、構成する全ての事業者は次の要件を全て満たすものとします。

(1) 基本的な要件

- ① 自ら募集業種に適合する事業の用に供する施設（以下「施設等」という。）を経営しようとする者であること。
- ② 土地売買契約または、事業用定期借地権設定契約の日から 1 年以内に施設等の建設に着手し、2 年以内に施設を完成し、かつ、施設等の建設終了後（賃借する場合は契約期間満了までの間）

継続して施設等において事業を営むことのできるものであること。ただし、やむを得ない理由があり、市が認めた場合はこの限りではない。

- ③ 施設等の建設、経営に係る資金計画が適切であり、分譲代金及び保証金又は賃料を確実に支払うことが出来るものであること。
- ④ 国・県・市税の未納がないこと。
- ⑤ 納税及び雇用の面で本市に貢献できること。
- ⑥ 公害防止対策を十分に講じることができること。
- ⑦ 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号に掲げる暴力団及びその構成員に該当しないこと。
- ⑧ 施設等を政治的用途若しくは宗教的用途に用いないこと。

(2) 特別目的会社設立に係る要件

本事業の遂行のみを目的として特別目的会社（以下「SPC」という）を設立し、当該SPCが本用地を取得または賃貸する場合、当該SPCに参画する事業者は次に掲げる要件のいずれかを満たすものとします。

- ① SPCへの出資者となること。
- ② SPCが資産の管理及び処分に係る業務の委託をする際の業務の受託者又は、その予定者となること。

5 契約保証金

(1) 分譲の場合

契約の際に売払価格の全額を一括して支払う方法。または、保証金として売買代金の100分の10以上の額を納入していただきます。なお、当該保証金は、売買代金に充当することができます。

(2) 賃貸の場合

賃料の支払い、土地の原状回復、損害の賠償その他の契約から生ずる債務を担保するため、賃料の3か年分に相当する額を保証金として預託していただきます。

なお、当該保証金は、賃貸借期間の終了後、債権債務を相殺の上、利息を付さないで返金します。

6 立地協定の締結

進出事業者に決定した場合、本市との立地協定を締結していただきます。なお、立地協定の締結時期については、個別にお知らせすることとします。

7 募集スケジュール

募集期間	随時募集しております。
事前相談	申し込み前の事前相談が必須となります。必ず名取市商工観光課までご来庁の上、事業計画等のヒアリングを受けてください。
審査	事前相談後、申し込み順に提出された書類を審査して進出事業者を決定します。
結果通知	進出事業者を決定後、個別に通知します。
立地協定	進出事業者と個別に順次立地協定を締結します。

(留意事項)

審査から結果通知まで概ね1ヶ月を要します。

事業者の決定については、事業者ごとに個別にお知らせし、市ホームページ等では公表しません。

8 申込手続き

- (1) 申込み方法 申込者は、直接持参又は郵送により申込書類を提出して下さい。
- (2) 申込書類 申込者は以下の書類を提出して下さい。

No	必要書類等	部数
1	名取市閑上東地区産業用地分譲・賃貸申込書【様式1】	1部
2	名取市閑上東地区産業用地分譲・賃貸事業計画書【様式2】	1部
3	暴力団等の排除に関する誓約書兼同意書【様式3】	1部
4	役員名簿（暴力団等の排除関係）【様式4】	1部
5	定款又はこれに準じるもの	1部
6	法人登記事項証明書（履歴事項全部証明書）、個人事業主の場合は、住民票抄本 ※原本 交付日より3ヶ月以内のもの	1部
7	決算書または確定申告書の写し：直近3期分（損益計算書、貸借対照表）	1部
8	納税証明書（直近のもの） 【法人…①国税及び消費税：納税証明書②県税：法人県民税・法人事業税の納税証明書、③市町村税：所在市町村の法人市民税及び固定資産税の納税証明書】 【個人事業主…①国税：納税証明書、②県税：納税証明書、③市町村税：所在市町村の市町村市民税・固定資産税及び国民健康保険税の納税の証明書】	1部
9	会社概要（会社案内等パンフレット含む）	1部

(留意事項)

※必要に応じ、上記以外の資料を提出していただく場合がありますので、あらかじめご承知願います。申込書類等の作成に係る一切の費用については、申込者の負担とします。

申込書及び添付書類は返却いたしません。

(3) 申込受付場所

名取市 生活経済部 商工観光課 企業誘致係
〒981-1292 名取市増田字柳田 80 番地
TEL 022-724-7148
E-mail syousui@city.natori.miyagi.jp

(4) 申込受付時間 8 : 3 0 ~ 1 7 : 0 0 (土日祝日を除く。)

9 進出事業者の決定

提出された申込書類を審査し、市長が決定します。進出事業者については、以下の点を総合的に勘案し決定するものとします。

- ・経済波及効果（雇用者、投資額など）
- ・財務関係（納税状況、資金計画など）
- ・事業性（事業の継続性など）
- ・環境関係（周辺環境との調和など）
- ・地域貢献（名取市、閉上地区への地域貢献など）
- ・復興関係（復興への貢献）

審査の過程で、申込内容について説明を求めることがあります。

審査結果に関する問い合わせ及び異議等については、一切応じられません。

審査結果は申込者へ個別に連絡することとし、市ホームページ等での公表はいたしません。

10 契約、土地の引渡し等

本市と進出決定事業者は、土地売買契約又は事業用定期借地権設定契約を締結します。契約締結及び土地引渡し時期等については、別途、協議して定めます。契約時に、契約保証金等が必要となります。

11 その他契約の主な内容

(1) 権利等の継承

進出決定事業者は、本市の承諾を受けることなく、進出にかかる権利を第三者に転貸や譲渡することはできません。

(2) 建設義務等

進出決定事業者（契約者）は、本契約（売買契約または、事業用定期借地権設定契約）の締結日から1年以内に施設等の工事に着手し2年以内に自ら施設等を建設し、操業または事業を行うものとします。進出決定事業者（契約者）は、建築基準法（昭和25年法律第201号）その他の法令に準拠して施設等を建設しなければなりません。プレハブ等の仮設での施設建設は認めません。

(3) 契約解除権

本市は、進出決定事業者（契約者）がこの募集要項と当該土地に係る契約に違反したと本市が認めるときは、催告によらないでこの契約を解除することがあります。その場合、進出決定事業者（契約者）は、直ちに、当該土地をこの契約を締結した時の現状に回復（土壌汚染物等を含む）して、本市の定めるところに従い本市に返還するものとします。原状回復に係る費用は進出決定事業者（契約者）の負担となります。

(4) 原状回復義務

賃貸借契約期間の終了後、進出決定事業者（契約者）は、直ちに、当該土地をこの契約を締結した時の現状に回復（土壌汚染物等を含む）して、本市の定めるところに従い本市に返還するものとします。原状回復に係る費用は進出決定事業者（契約者）の負担となります。

なお、進出決定事業者（契約者）が当該土地について有益費を支出した場合において、本市に対してその償還を請求することができません。

(5) その他費用

事業用定期借地権設定に伴う公正証書作成に係る一切の費用（賃貸の場合）、所有権移転登記に係る一切の費用（分譲の場合）、上下水道の引込みに係る費用、水道開発負担金、収入印紙、振込手数料、納税証明書または登記簿取得に係る費用、その他、公募や工場等の建築及び操業に係る一切の費用は、進出予定者の負担となります。