

鹿児島臨空団地分譲・貸付要領

目 次

第 1	工業団地の概要	.....	P 1
第 2	申込資格	.....	P 2
第 3	分譲条件	.....	P 3
第 4	貸付条件	.....	P 5
第 5	立地企業の選考及び契約	.....	P 8
第 6	分譲・貸付用地	.....	P 8
第 7	分譲申込みの方法	.....	P 8
第 8	申込みの受付	.....	P 9
別図	.....		P 10

第1 工業団地の概要

1. 名称

鹿児島臨空団地

2. 所在地

鹿児島県霧島市溝辺町及び隼人町

3. 団地総面積

23.5ha

4. 立地条件

(1) 交通条件

ア 道路

- ・国道504号に隣接しています。
- ・九州縦貫自動車道（溝辺鹿児島空港IC）に近接しています。
- ・鹿児島市街地まで約37キロメートルです。

イ 空港

鹿児島空港まで約1キロメートルです。

ウ 鉄道

JR九州肥薩線日当山駅まで約5キロメートルです。

(2) 用水

- ・霧島市の上水施設が整備されています。
- ・地下水が取水可能です。（各企業でボーリングが必要です。）

(3) 排水

- ・団地内道路沿いに、排水路が整備されています。
- ・汚水（工場排水及び生活排水）については、各企業の責任において県の定める基準値まで排水処理したうえで排水していただきます。

(4) 電力

国道504号沿い及び団地内に6kVの引込可能普通高圧線があります。
（九州電力㈱から供給されます。）

(5) ガス

各企業において必要な設備を設置していただきます。（導管による供給施設はありません。）

(6) 地質・地盤

- ・地質は砂礫層です。
- ・地耐力（N値）は30です。（杭打ち可能な地盤までの深さ15メートル）

- (7) 緑地及び公園
団地調整池の西側等に緑地や公園が整備されています。
- (8) 用途地域
都市計画法に基づく用途区分については、未指定となっています。
- (9) その他の地域指定
本団地は、次に掲げる指定地域に含まれています。
・重点促進区域（地域未来投資促進法）
・地方活力向上地域（地域再生法）
- (10) 他法令等による規制
- ① 公害防止
・公害防止については、公害防止関係法によるほか、「鹿児島県公害防止条例」等による規制があります。
・地元市と公害関係の協定を結ぶ必要があります。
- ② 環境施設（緑地等）等の確保（製造業等）
工場立地法により、次に掲げる面積率を確保していただきます。
・緑地面積率 3%
・環境施設面積率 5%
- ③ 緩衝帯の確保
団地の外周部に立地する製造業の場合、15mの緩衝帯が必要な場合があります。

第2 申込資格

1. 申込資格

- (1) 分譲・貸付用地を次の用途に供する者としてします。
- ア 食料品製造業，電気機械器具製造業，一般機械器具製造業，その他製造業
イ 道路貨物運送業・卸売業・倉庫業等流通関連業
ウ 公共性の高い事業で知事が特に必要と認めるもの
- (2) 次のアからクまでのいずれにも該当しない者としてします。
- なお、資格要件確認のため、鹿児島県県警本部に照会する場合があります。
- 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）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（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）
ウ 役員等（法人にあっては非常勤を含む役員，支配人，営業所等（営業所，事

務所その他これらに準ずるものをいう。以下同じ。)を代表する者その他いかなる名称を有するものであるかを問わず法人の経営を行う役職にある者若しくは経営を実質的に支配している者(以下「法人役員等」という。),法人格を有しない団体にあつては代表者,理事その他法人役員等と同等の責任を有する者又は個人にあつてはその者,営業所等を代表する者その他いかなる名称を有するものであるかを問わず個人の経営を行う役職にある者若しくは経営を実質的に支配している者をいう。以下同じ。)が,暴力団員であると認められる法人その他の団体又は個人

エ 暴力団又は暴力団員が,その経営に実質的に関与している法人その他の団体又は個人

オ 役員等が,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加える目的をもって,暴力団又は暴力団員を利用している法人その他の団体又は個人

カ 役員等が,暴力団又は暴力団員に対して,いかなる名義をもってするかを問わず,金銭,物品その他の財産上の利益を不当に提供し,又は便宜を供与するなど,直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し,又は関与している法人その他の団体又は個人

キ 役員等が,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法人その他の団体又は個人

ク 役員等が,暴力団又は暴力団員であることを知りながら不当な行為をするためにこれらを利用している法人その他の団体又は個人

2. 分譲・貸付規模

分譲・貸付面積は,流通関連業では2,000平方メートル以上,製造業では6,000平方メートル以上です。

ただし,区画割上さしつかえないと認められる場合は,この限りではありません。

第3 分譲条件

1. 用地価格

期 間	価 格		
	区分	1平方メートル当たり	1坪当たり
平成25年9月30日 から	有効敷地	28,168円	93,117円
	法 面	9,390円	31,041円

(注) 上水道及び排水路の引込経費並びに電気及び電話の敷設費は含まれていません。

2. 土地代金の納入方法

(1) 納入方法

一括払いを原則とします。

ただし、やむを得ないと認めた場合は、3年以内に限り分割納入ができます。

分割納入の方法は、次のとおりです。

納入時期	納 入 額
売買契約の日から1年以内	売買代金の50パーセント以上（ただし、売買契約締結と同時に知事が別に定める期日までに売買代金の10パーセント以上）
売買契約の日から2年以内	残額の50パーセント以上
売買契約の日から3年以内	残額

(2) 延納利息

分割納入の場合は、売買契約後納入する分割納入金について延納利息（売買契約を締結した日における財政融資資金（普通地方長期資金）の固定金利方式に基づく貸付金利に年1.0パーセントを加えて得た率の利息）が付きます。

(3) 遅延利息

分割納入金を納入期限までに支払わない場合は、その納入期限の翌日から支払いのあった日までの期間につき年2.5パーセントの割合で計算した遅延利息が付きます。

(4) 納入手続

鹿児島県が発行する納入通知書により納付していただきます。

3. 所有権の移転及び土地の引渡し

(1) 土地の所有権は、売買代金その他の支払金（延納利息など）が完納されたときに移転します。

土地は、所有権が移転した時に引渡します。

ただし、事前使用を認めます。

(2) 土地引渡し後又は事前使用開始の日以後、当該土地の管理責任（公租公課の負担を含む。）は、土地取得者が負うことになります。

4. 用途指定

土地売買契約締結の日から10年間は、当該土地を指定用途以外に使用することはできません。

5. 工場等建設操業の義務

土地売買契約締結の日から、2年以内に工場等の建設に着手し、3年以内に操業を開始しなければなりません。

6. 権利の設定等の禁止

土地売買契約締結の日から10年間は、鹿児島県の承認を得ないで当該土地に権利の設定をしたり、所有権の移転等を行うことはできません。

7. 公害防止の義務

法令等に基づき、公害防止及び予防措置を十分に行うほか、知事が特に必要があると認めて指示した具体的措置を履行していただきます。

8. 契約解除及び違約金

(1) 土地取得者が契約条件等に違反した場合は、契約を解除し、買戻すことがあります。

なお、土地売買契約時に期間を10年とする買戻しの特約をつけるとともに、その旨の登記を行います。

(2) 契約を解除し、土地を買戻した場合は、違約金として、土地売買代金の20パーセント（契約締結後1か月以内の場合は10パーセント）を徴収します。

9. その他

(1) 分譲地内に配電線及び電話線のための電柱又は支線を設置することを承諾していただきます。

(2) 団地内において、生きた家畜類、死亡獣畜の持ち込み、又は生体処理等を行うことはできません。

第4 貸付条件

1. 借地権の種類

建物の所有を目的とする土地の賃借権のうち、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に規定する事業用定期借地権とします。

2. 契約及び費用負担

(1) 契約は、公正証書によって行うものとします。この場合における手続費用は、立地企業の負担とします。

(2) 鹿児島県と立地企業は、公正証書の作成に先立ち、事業用定期借地権設定契約のための覚書を締結するものとします。

3. 借地期間

- (1) 借地権の存続期間（以下「借地期間」という。）は、10年以上50年未満の範囲内で、鹿児島県と立地企業が合意した期間とします。
- (2) 借地期間は、延長することができません。
ただし、借地期間が50年未満である場合は、当初契約から50年未満の範囲内で借地期間を延長することができます。
- (3) 借地期間中に土地の分譲を希望する場合には、当該借地に係る契約を解約し、鹿児島県と立地企業との間で土地売買契約を締結することができます。この場合の分譲条件は、上記「第3分譲条件」に定めるところによります。
- (4) 借地期間の満了に際して、以後の用地の利用方策について意向がある場合には、鹿児島県と立地企業の間で協議を行っていただきます。

4. 借地料

- (1) 借地料は、年額とし、その額は、基本借地料及び公租公課相当額の合計額とします。
ただし、1年未満の基本借地料は日割計算とし、円未満の端数は切り捨てます。
- (2) 基本借地料は、当初貸付時点の分譲価格に毎年度4月1日現在の鹿児島県企業立地資金融資における融資利率（償還期間7年超10年以内のもの）を乗じて得た額とします。社会経済情勢その他の理由により、基本借地料の額が実状に沿わなくなった場合は見直しを行うことができるものとします。
- (3) 立地企業は、鹿児島県に対し、借地初年度は公正証書作成の日から1月以内に翌年度以降は毎年度4月末日までに、借地料を納付していただきます。

※ 現在の基本借地料の額

価 格	
1平方メートル当たり	1坪当たり
563円	1,862円

5. 保証金

- (1) 立地企業は、鹿児島県に対し、公正証書作成の日から1月以内に、契約保証金（以下「保証金」という。）を納付していただきます。

- (2) 保証金の額は、借地料年額の3倍に相当する額とします。
- (3) 保証金は、借地期間終了後に、利息を付さずに立地企業に返還します。

6. 遅延利息

立地企業が、借地料及び保証金を納入期限までに納付しない場合には、その納入期限の翌日から納付した日までの期間につき年2.5パーセントの割合で計算した遅延利息が付きます。

7. 土地の引渡し及び管理

- (1) 土地の引渡しは、借地期間の初日までに行います。
ただし、事前使用を認めます。
- (2) 土地引渡し後又は事前使用開始の日以後、当該土地の管理責任（公租公課相当額の負担を含む）は、立地企業が負うこととなります。

8. 用途指定

立地企業は、賃借した土地を所定の用途以外に使用することはできません。

9. 工場等建設操業の義務

立地企業は、公正証書作成の日から2年以内に工場等の建設に着手し、3年以内に操業を開始しなければなりません。

10. 借地期間満了後の措置

- (1) 立地企業は、借地期間が満了したときは、土地を更地にして鹿児島県に返還していただきます。
- (2) 立地企業が土地を更地にしない場合は、鹿児島県が立地企業に代わって更地にすることができるものとします。この場合、借地期間が満了する日の翌日から本件土地の明け渡しを完了するまでの期間に応じ、当該期間に対応する借地料の3倍相当額の損害金を請求できるものとします。
ただし、それを超えて鹿児島県が損害を被った場合、その超えた部分についても損害を賠償していただきます。

11. 契約解除及び違約金

- (1) 立地企業が契約条件等に違反した場合は、契約を解除することがあります。
- (2) 契約を解除した場合は、違約金として、借地料に相当する額（用途指定又は権利譲渡等の禁止に違反した場合は借地料年額の3倍に相当する額）を徴収します。

12. その他

- (1) 借地した土地内に配電線及び電話線のための電柱又は電柱の支線を設置することを承諾していただきます。
- (2) 団地内において、生きた家畜類、死亡獣畜の持ち込み、又は生体処理等を行うことはできません。

第5 立地企業の選考及び契約

1. 選考

立地企業は鹿児島県工業用地立地企業選考委員会で選考し、選考結果については内定者に文書で通知します。

2. 契約

内定者は、別途指定する期間内に鹿児島県と土地売買契約又は事業用定期借地権設定契約を締結していただきます。この期間内に契約を締結されなかった場合は、立地企業としての権利を放棄したものとみなし、内定を取り消すことがあります。

第6 分譲・貸付用地

別図のとおり

第7 分譲申込みの方法

1. 必ず所定の申込書により申し込んでください。また、記載にあたっては黒インク又は黒のボールペンで鮮明に記入してください。
なお、申込書には、下記の書類を添えて1部提出してください。
 - (1) 主要施設配置図（縮尺500分の1以上。）事業計画が数期にわたる場合は、全期間の配置図。）
 - (2) 製造工程図
 - (3) 定款
 - (4) 登記事項証明書
 - (5) 貸借対照表（過去2か年分）
 - (6) 損益計算書（ " ）
 - (7) 納税証明書（ " ）
 - (8) その他必要と認められる書類

※ 共同購入，協同組合等の場合は，組合員等個々の申請書及び上記添付書類を提出のこと。

2. 申込みの際は，事業計画について質問することがありますので，申込書は回答のできる責任者が持参してください。
3. 申込書，その他の提出書類に虚偽の記載があったときは，申込みの受付及び立地企業の内定を取り消すことがあります。
4. 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，申込みの受付を取り消すことがあります。
5. 提出された書類は，返却しません。

第8 申込みの受付

1. 受付期間

随時（ただし，土曜，日曜，祝祭日は除きます。）

2. 受付場所

- 鹿児島市鴨池新町10番1号 県庁10階
鹿児島県商工労働水産部産業立地課
- 東京都千代田区平河町2-6-3 都道府県会館12階
鹿児島県東京事務所
- 大阪市北区梅田1丁目3番1-900号 大阪駅前第一ビル9階
鹿児島県大阪事務所

- 愛知県名古屋市中村区名駅3丁目20-20 名駅錦ビル1階
鹿児島県大阪事務所名古屋市駐在



お問い合わせ先

鹿児島県商工労働水産部 産業立地課

〒890-8577 鹿児島市鴨池新町 10-1
TEL / 099-286-2985
FAX / 099-286-5578
E-mail : rittis@pref.kagoshima.lg.jp

東京事務所 企業誘致課

〒102-0093 東京都千代田区平河町 2-6-3 都道府県会館 12 階
TEL / 03-5212-9062
FAX / 03-5212-9063
E-mail : kigyuu@pref.kagoshima.lg.jp

大阪事務所 企業誘致課

〒530-0001 大阪市北区梅田 1 丁目 3-1-900 号 大阪駅前第一ビル 9 階
TEL / 06-6341-5618
FAX / 06-6341-7210
E-mail : o-kigyuu@pref.kagoshima.lg.jp

大阪事務所名古屋市駐在

〒450-002 愛知県名古屋市中村区名駅 3 丁目 20-20 名駅錦ビル 1 階
TEL / 052-564-3577
FAX / 052-564-3577
E-mail : o-nagoya@pref.kagoshima.lg.jp