

仙台南部工業団地

エントリー&オーダーメイド方式による
エントリー企業 募集要領

令和5年4月

白石市土地開発公社

(事務局:白石市建設部スマートインターチェンジ・企業立地推進室)

<https://www.city.shiroishi.miyagi.jp/soshiki/43/>

はじめに

令和2年10月に（仮称）白石中央スマートインターチェンジについて、整備の必要性を認められ国から新規事業箇所へ採択されました。スマートインターチェンジの整備効果を最大限に発揮するための周辺施設整備については、令和3年9月に「（仮称）白石中央スマートインターチェンジ周辺整備基本計画」を策定し、「工業団地」「道の駅」「スポーツレクリエーション施設（防災公園）」の3つの拠点整備を目指すこととしております。

工業団地については、地権者との用地契約説明会を経て、停止条件付土地売買契約を締結しましたので、企業募集を開始することにいたしました。また、本工業団地の名称を仙台南部工業団地に決定し、令和5年4月より白石市初のエントリー&オーダーメイド方式による工業団地整備を行うこととし、今般、エントリー企業の募集受付を開始いたします。

「エントリー&オーダーメイド」方式による工業団地整備とは…

立地を検討する企業（エントリー企業）と意見交換を重ねながらオーダーメイドで区画を販売する方法です。

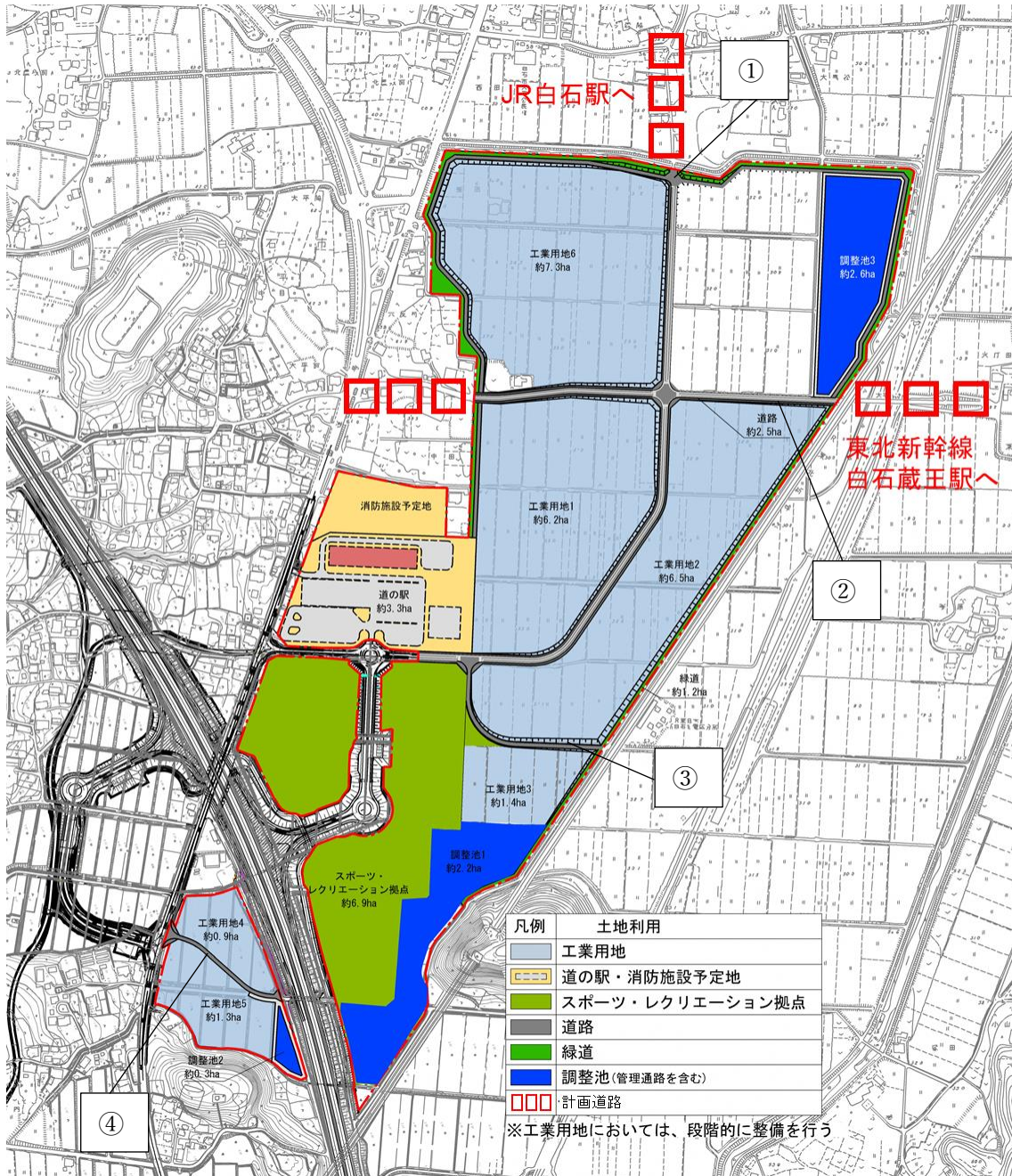
出来合いの区画を販売するレディーメイドに比べ、様々な規模の区画のニーズに対応可能であり、必要な規模の上下水道などのインフラ整備を行うなど、エントリー企業のニーズをできる限り取り入れながら、魅力ある工業団地を整備します。

また、整備計画作成時点でエントリー企業を決定することにより、立地を検討する企業は早期に工業団地の整備計画を把握することができ、スピーディーな操業が可能となります。

団地位置図



土地利用計画図



■団地内道路・幅員

- ①（仮称）市道白石中央工業団地線：幅員約 12.5m、車道幅約 6m
- ②市道六反町線：幅員約 12.5m、車道幅約 6m
- ③市道信号所通り線：幅員約 8.5m、車道幅約 6m
- ④市道深沢前線：幅員約 8.5m、車道幅約 6m

団地の概要

事業主体	白石市土地開発公社（以下「公社」という。）
分譲面積	約 23.6ha
分譲区画	6区画
所在地	白石市大平中目 地内ほか
道路交通網	<ul style="list-style-type: none"> ・東北縦貫自動車道（仮称）白石中央スマート IC 直結 ・東北縦貫自動車道白石 I C 8 k m 10 分 ・東北新幹線白石蔵王駅 3 k m 5 分 ・東北本線白石駅 3.4 k m 10 分 ・仙台空港 38 k m 50 分 ・仙台港 55 k m 70 分
団地内区画道路	幅員約 12.5m、車道幅約 6m 幅員約 8.5m、車道幅約 6m
上下水道	事業者様にて、引込・接続が必要となります。
雨水排水	調整池へ放流後、流量調整を行い、河川に放流します。

地 形 ・ 地 質	<p>地形は、山地・丘陵郡に囲まれた、盆地です。</p> <p>地質は、地形の成り立ちから、斎川の下刻作用による段丘の形成、鉢森山の東麓に分布する低位扇状地の派生、河川作用による厚い粘土の堆積によって特徴づけられています。事前のボーリング調査による地層想定断面図等の閲覧は別途ご相談ください。</p>
-----------	--

分譲面積・単価

分譲面積	分譲単価
No1. 約 6.2ha	20,000円～ /m ² 程度
No2. 約 6.5ha	
No3. 約 1.4ha	
No4. 約 0.9ha	
No5. 約 1.3ha	
No6. 約 7.5ha	

※1 区画の一部を購入することも可能ですのでご相談ください。

※分譲面積及び分譲単価は概算です。分譲単価はオーダー条件等により変動します。

土地引渡しまでに確定測量を実施し、確定後の面積に確定後の分譲単価を乗じた金額で土地売買契約を締結します。

※地番は確定測量後、合筆・分譲登記を経て決定します。

エントリー企業募集の概要

1 申込み受付

受付期間	令和5年4月1日以降、随時受付 申込書を直接お持ちになるか（土・日・祝日を除く。）又は郵送してください。
持参受付時間	午前9時から午後5時まで（土・日・祝日を除く。）
受付場所	白石市土地開発公社 （事務局：白石市役所建設部スマートインターチェンジ・企業立地推進室）〔市役所2階〕 住所 〒989-0292 宮城県白石市大手町1番1号 電話 0224-26-8884

2 エントリー対象企業

エントリーできる企業は、次に掲げる要件をすべて備えた企業とします。

(1) 製造業、その他の業種（制限有）
(2) 工場等の建設及び経営に必要な資力並びに信用を有する企業
(3) 事業計画及び資金計画が適切で、土地代金を確実に納入できる企業
(4) 税込及び雇用の面で地元へ貢献できる企業
(5) 公害防止対策が十分でき、過去に重大な水質事故など、環境に著しい影響を与えたことがない企業
(6) 役員に暴力団員又は暴力団関係者がいない企業
(7) 「白石市暴力団排除条例」を遵守する企業

3 エントリー登録に必要な書類

登録申込書（様式1）1部（次の事項などを記載していただきます。）

【立地検討施設の概要】
(1)事業の種類 ※本団地で行うもの。
(2)業務内容 ※本団地で行うもの。
(3)予定面積（敷地、建築、延床の各面積）
(4)設備投資額（土地、建物、設備等の各投資額）
(5)雇用人数・地元雇用人数（正社員、パートの各人数）
(6)その他（特別高圧電力の使用） など

4 選定申込みに必要な書類

必要書類	部数
(1) 選定申込書（様式2）	1部
(2) 会社の定款	1部
(3) 商業登記簿謄本	1部
(4) 印鑑証明	1部
(5) 直近2年間の決算報告書 ・貸借対照表、損益計算書、販売費及び一般管理費の内訳、製造原価報告書、株主資本等変動計算書、キャッシュフロー計算書 ・個人事業にあつては、所得税の確定申告書の写し	1部
(6) 直近1年間の法人税（国税）の納税証明書（その1） ・未納税でも提出してください。この場合、過去5年間のうちに納税している期間があれば、その時の納税証明書も併せて提出してください。 ・個人事業にあつては、所得税の納税証明書	1部

(7) 工場配置計画図	1部
(8) 会社概要（会社案内、会社組織図、製品カタログ等）	1部
(9) 製造（製品化）工程の写真	数枚
(10) 役員等の届出書（別紙様式）	1部
(11) その他事前エントリー企業の内定・選定審査に公社が必要と認める書類	

5 エントリー申込み後の流れ ※別添企業募集フロー参照

<p>1. エントリー希望企業の登録</p>	<p>エントリーの申込みをいただいた企業については、受付後、公社において登録申込書（様式1）等を確認の上、エントリー希望企業として登録した旨をお知らせします。エントリー対象企業の要件を満たしていない場合は登録できません。</p>
<p>2. 意見交換</p>	<p>企業と公社とで意見交換を行います。 必要に応じて、企業視察をさせていただく場合がございます。</p>
<p>3. 整備計画案の調整</p>	<p>意見交換後、選定申込書（様式2）等を提出いただき、企業が検討している立地計画等を参考に本工業団地の整備計画案を調整します。</p>
<p>4. エントリー企業の内定</p>	<p>本工業団地の整備計画案にご理解いただいた企業をエントリー企業として内定し、その旨をお知らせします。</p>
<p>5. 基本協定締結</p>	<p>エントリー企業と公社で詳細な打合せの後、面積、概算価格など基本的な事項について調整を行い、基本協定を締結します。</p>
<p>6. 土地売買契約の締結</p>	<p>造成工事後、確定測量を実施し、確定後の面積に確定後の分譲単価を乗じた金額で土地売買契約を締結します。 なお、土地引渡しは、基本協定締結後から2～3年後を予定しています。</p>

参 考 资 料

分譲の条件

1. 確定測量の実施	造成工事終了後、各区画の確定測量を行い、面積を確定します。この測量成果に基づき、各区画の地番、地積を登記します。
2. 売買契約の締結	<p>確定測量後の面積に分譲単価を乗じた金額で契約を締結していただきます。契約締結に要する費用は、譲渡企業等に負担していただきます。</p> <p>契約締結時に前払金として、土地代金の50%をお支払いいただきます。</p>
3. 所有権移転登記及び公租公課	<p>前記2の前払金受領後、速やかに公社が嘱託登記します。</p> <p>登記に要する登記免許税及び譲渡した土地に係る公租公課（不動産所得税、固定資産税等）は、譲渡企業等の負担となります。</p>
4. 売買代金の納入	前記3の所有権移転登記後、土地代金（残金）をお支払いいただきます。
5. 現場立合い	土地引渡し前に現場立合いを行います。
6. 土地の引渡し	<p>前記4の売買代金の納入確認後、土地の引渡しを行います。</p> <p>※土地の引渡し前に地盤調査のためのボーリングが可能な場合もあります。</p> <p>詳しくは、白石市スマートインターチェンジ・企業立地推進室へお問い合わせください。</p>
7. 売買契約に関する事項	<p>(1) 公社が負う契約不適合責任は、契約締結時に提示する分譲地の土地の状況に適合しない品質であり、その事実を譲渡企業が知った日から1年以内（引渡し日以後5年間に限る）に公社に通知したときに限ります。</p> <p>(2) 契約締結日から5年以内において、譲渡企業が売買契約書に定める売買物件の用途に供しないときや、その用途を中止したときは、契約を解除し、公社が売買物件を買い戻すことがあります。この場合、当該物件に設定された第三者の抵当権、賃借権等一切の権利を抹消し公社に更地にして引き渡していただきます。</p> <p>(3) 契約に違反したときは、契約を解除することがあり、併せて、売買代金の20%の違約金をいただきます。</p>

工場との立地に関する条件等

1 建築物等の制限

用途地域等	当工業団地は、非線引き都市計画区域にあり、用途地域の定めはありません。また、防火地域、準防火地域の指定はなく、地区計画の定めもありません。
建築物等の用途の制限	建築物等の用途の制限は、建築基準法に基づく制限のとおりです。 詳しくは、白石市都市創造課へお問い合わせください。
建蔽率・容積率	建蔽率は70%、容積率は200%です。
建築物等の高さの最高限度	建築基準法に基づく下記の制限があります。 道路斜線制限：距離 20m、勾配 1.25 隣地斜線制限：1.25 (+20m)、2.5 (+31m) 日陰による制限：対象 高さ 10mを超えるもの 測定高さ 4m 日影時間 5時間/3時間 規制の詳細は宮城県大河原土木事務所建築班へ、お問い合わせください。
建築物省エネ法	建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に基づき、一定規模以上の建築物について建築物エネルギー消費性能基準に適合させる必要があります。
宮城県建築物環境配慮制度	事業活動における環境配慮推進ガイドラインの趣旨に基づき、環境配慮の取組を実施する場合、県及び市との間で基本的事項を定めた包括的な「環境配慮基本協定」を締結します。 詳しくは、宮城県環境対策課環境影響評価班へお問い合わせください。
景観	適用はありません。
屋外広告物	屋外広告物法とこれに基づく「宮城県屋外広告物条例」により、屋外広告物について必要な規制を行っています。 詳しくは、宮城県都市計画課行政班へお問い合わせください。
河川法	適用はありません。

2 出入り口の制限

道路法	<p>新たに区画道路への出入り口を設置する場合については、道路法に基づき市長の承認を受けてください。</p> <p>雨水排水については、道路法に基づき市長の許可を受けてください。</p> <p>詳しくは、白石市建設課へお問い合わせください。</p>
出入口の設置場所及び切下げ工事	<p>新たな出入口の設置に伴う歩道等の改修は、譲渡企業の責任（負担）において施工してください。</p> <p>設置する出入口については、基準をもとに、道路管理者や交通管理者と協議する必要があります。</p> <p>詳しくは、白石市建設課へお問い合わせください。</p>

3 緑地等の確保

工場立地法適用企業	<p>製造業等に係る工場又は事業場で、敷地面積 9,000 m²以上、又は建築物の建築面積が 3,000 m²以上の工場等は、工場立地法が適用されます。緑地の面積を敷地面積の 5%以上確保するとともに、環境施設面積を敷地面積の 10%以上を確保してください。</p> <p>詳しくは、白石市スマートインターチェンジ・企業立地推進室へお問い合わせください。</p>
緩衝緑地	<p>緩衝緑地帯には緑化を施し、その維持管理等、緑環境の保全に努めてください。</p>

4 給水

上水道	<p>白石市が供給します。</p> <p>詳しくは、白石市上下水道事業所へお問い合わせください。</p>
工業用水道	<p>工業用水道の供給はありません。</p>

5 排水の処理

生活排水及び工場排水	<p>白石市公共下水道へ接続してください。</p> <p>下水道法に基づき、公共下水に適切に接続してください。</p> <p>事業所等の建設及び操業において、排水路等の水質を維持するため、自らの責任において適切な排水処理設備を設置し、公害を未然に防止する措置を積極的に行うようにし</p>
------------	--

	<p>てください。また、事故等が発生した場合に備えて、生活排水及び工場排水が事業場敷地外に流出することがないように、適切な対策を講じてください。</p> <p>詳しくは、白石市上下水道事業所へお問い合わせください。</p>
雨水排水	<p>雨水排水は、道路に直接流出しないように排水の計画をして、適切に接続してください。</p> <p>事故等が発生した場合に備えて、雨水排水経路に生活排水及び工場排水が流出することがないように、適切な対策を講じてください。</p> <p>詳しくは、白石市建設課へお問い合わせください。</p>

6 地下水の採取規制

地下水の採取規制	<p>白石市には宮城県公害防止条例の指定区域がないため、規制対象外です。</p> <p>詳しくは、宮城県環境対策課水環境班へお問い合わせください。</p>
----------	---

7 環境保全等

環境保全	<p>工場等の建設及び操業にあたっては、環境に関する法令等を遵守し、環境保全に努めてください。</p>
公害防止	<p>工場等の建設及び操業にあたっては、公害防止のための適切な措置を講ずるとともに環境に関する法令に基づく届出を提出してください。</p> <p>詳しくは、白石市市民生活課へお問い合わせください。</p>
土壌汚染対策法等による届出等	<p>3,000 m²以上の土地を改変しようとする際は、工事の着手30日前までに土壌汚染対策法の規定による届出等が必要です。</p> <p>詳しくは、宮城県環境対策課水環境班へお問い合わせください。</p>
土砂等の埋立て等	<p>3,000 m²以上の土地を埋立て等しようとする際は、土地等の埋立て等の規制に関する条例に基づき、宮城県の許可が必要です。</p> <p>詳しくは、宮城県循環型社会推進課不法投棄対策班へお問い合わせください。</p>

事業系廃棄物の処理	<p>事業に伴い発生する廃棄物は事業系廃棄物に該当するため、事業者の責任において適正に処理をしてください。</p> <p>事業活動に伴って生じる廃棄物は、再生利用を積極的に行うとともに減量化に努め、自らの責任において適正に処理してください。</p> <p>産業廃棄物の処理を委託する場合は、委託する許可業者を自らの責任で決定し、書面で契約をしてください。また、マニフェストを使用し産業廃棄物の処理状況を把握してください。</p> <p>詳しくは、産業廃棄物に関しては宮城県仙南保健福祉事務所環境廃棄物班へ、一般廃棄物に関しては白石市市民生活課へお問い合わせください。</p>
-----------	---

8 消防関係

消防水利施設等	<p>区画内の建築物を包含できるように既存の消防水利の確認をしてください。</p> <p>詳しくは、白石消防署へお問い合わせください。</p>
消防用設備等の設置について	白石消防署へお問い合わせください。
危険物等の取扱いについて	白石消防署へお問い合わせください。

9 電力・電話

電力・電話の申込み	電力の供給・電話回線は、直接電力会社・通信会社等に申し込んでください。
電柱等	団地内や近隣への電力・電話を供給するための電柱等を分譲地内に設置しますので、ご協力ください。

10 ガス

<p>ガスの供給は、直接ガス供給会社等に申し込んでください。(都市ガス管は敷設されていません。)</p>
--

11 鉄道

線路近接工事	線路に近接する工事や列車運行に支障がある工事を施工する場合は、事前に東日本旅客鉄道株式会社と協議していただく必要があります。また、近接工事の施工に伴う事故を防止するため、必要な安全対策をお願いする場合があります。
--------	--

12 その他

当工業団地の情報交換や地域との連携等を図るため、立地企業で構成する団体を組織してください。
