：

東松島市みそら工業団地

分譲（賃貸）募集要項

令和３年３月

東　松　島　市

**みそら（大曲浜）地区の概要**

当地区は、本市沿岸部に位置し、航空自衛隊松島基地と石巻工業港に隣接する地域です。

東日本大震災により、甚大な被害を受けましたが、防潮堤の整備や造成基盤の嵩上げ（約２～３ｍ程度）、避難道路（大曲堺堀線）の増設等の復興事業を実施し、新たに産業用地として整備した地区です。

**１　分譲（賃貸）用地の概要**

(１)　分譲（賃貸）用地の概要

|  |  |
| --- | --- |
| 所在地 | 東松島市　みそら　一丁目、二丁目　地内 |
| 用途地域 | 工業地域（建ぺい率６０％以内、容積率２００％以内） |

(２)　公共施設等

|  |  |
| --- | --- |
| 道路 | 幹線道路（幅員１７ｍ）、区画道路（道路幅員９ｍ） |
| 上水道 | 宅地内まで配管　給水可能量（地区全体）５３５㎥／日 |
| 下水道 | －　（浄化槽の設置が必要です。） |
| ガス | － |
| 規制 | 航空法により高さが制限されている区域があります。（TP+18m～+46.3m） |
| その他 | ・区画の盛土（約2ｍ）の下には、マンホール等の残存物がある場合があります。  ・本市においては、建築基準法第39条に基づく津波防災区域の指定を行っており、本地区はその「第2種区域」に指定されています。 |

位　置　図

矢本IC

石巻港IC

矢本駅

東矢本駅

陸前赤井駅

東松島市役所

　　　　●

航空自衛隊

松島基地

石巻港

計画道路

区画図

**２　募集条件**

(１)　分譲（賃貸）単位　　　区画ごと

(２)　取　得　方　法　　　　分譲又は賃貸（定期借地）を選択できます。

(３)　分譲（賃貸）予定価格

|  |  |
| --- | --- |
| 分譲価格 | １㎡当り　11,000円程度  ※上記単価は予定価格です。正式単価については、造成工事完了後、区画に応じて土地の評価を適正に行い、価格を決定します。このため、時期、区画により、価格が異なる可能性があります。 |
| 賃貸価格 | １㎡当り　440円程度/年  賃貸期間：原則10年以上30年未満／賃貸価格の改定：3年ごと  （ただし、東日本大震災からの復興に資する事業等に係る市有財産の貸付に関する要綱の適用を受ける場合は、令和８年度までの賃借料の免除など優遇措置を受ける事ができます。） |

(４)　募集業種

①　日本標準産業分類のうち、次に掲げる業種とします。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 大　分　類 | | 対象業種（中分類又は小分類） | |
| Ｂ | 漁業 | 全業種 | |
| Ｄ | 建設業 | 全業種 | |
| Ｅ | 製造業 | 全業種 | ※ただし、騒音・振動等により地区の環境の悪化をもたらすおそれのある工場は除く |
| Ｆ | 電気・ガス・熱供給・水道業 | 全業種 |  |
| Ｇ | 情報通信業 | 全業種 | |
| Ｈ | 運輸、郵便業 | (43)道路旅客運送業　(44)道路貨物運送業　(48)運輸に付帯する サービス業【(485）運輸施設提供業を除く】 | |
| Ｉ | 卸売、小売業 | (50)各種商品卸売業 (51)繊維・衣服等卸売業 (52)飲食料品卸売 業 (53)建築材料、鉱物、金属材料等卸売業【（536）再生資源卸売業を除く】 (54)機械器具卸売業 (55)その他の卸売業 | |
| Ｑ | 複合サービス業 | (87)協同組合（他に分類されないもの） | |
| 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 | |

②　住居（併設を含む）及び事務所等を伴わない自家用倉庫、駐車場、資材置場等は対象外とします。

③　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。また市長が特に認めるもの。

④　募集業種による応募であっても、再生資源リサイクル業・産業廃棄物処理業等を扱っている業者は、周辺事業者への影響を考慮して、進出をお断りさせて頂く場合があります。

(６)　申込者の資格

申込者は、次に掲げる条件をすべて備えることが必要です。

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　契約締結日から３年以内に施設等の建設に着手し、５年以内に建設を完成し、かつ、施設等 の建設終了後（賃貸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。

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。

(７)　保証金

　　　ア　分譲の場合

　　　　　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。

　　　イ　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。

(８)　立地協定の締結

分譲(賃貸)予定者と決定した場合、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。

**３　募集スケジュール**

|  |  |
| --- | --- |
| 募集期間 | 随時 |
| 審　　査 | 申込書が提出された後、審査委員会を開催して進出事業者を決定します。 |
| 結果通知 | 審査委員会にて進出事業者を決定後、１週間以内に通知します。 |
| 協定締結 | 進出事業者と個別に随時協定を締結します。 |

（留意事項）

※分譲（賃貸）予定者の決定については、個別事業者ごとにお知らせすることとし、市ホームページ等では公表しないものとします。

**４　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 | 東松島市みそら工業団地分譲（賃貸）申込書 | １部 |
| ２ | 東松島市みそら工業団地分譲（賃貸）事業計画書 | 1部 |
| ３ | 事業計画図 | 1部 |
| ４ | 暴力団排除に関する宣誓及び調査同意書 | 1部 |
| ５ | 役員全員の本人確認書類（運転免許証等）の写し | 各１部 |
| ６ | 定款又はこれに準じるもの | 1部 |
| ７ | 法人登記事項証明書（全部事項・現在事項）、個人事業主の場合は、住民票抄本 | １部 |
| ８ | 決算書または確定申告書：直近３期分（損益計算書、貸借対照表） | １部 |
| ９ | 国・県・市税完納証明書 | １部 |
| 10 | 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)　申込期限

　　　分譲（賃貸）区画が無くなり次第終了とさせて頂きます。※事前に通知はいたしません。

(４)　申込受付場所

東松島市産業部商工観光課商工振興・企業誘致係　（東松島市役所鳴瀬庁舎１階）

〒981-0303　東松島市小野字新宮前５番地

TEL 0225-82-1111（内線5151） 　　FAX 0225-87-3804

E-mail [syoko@city.higashimatsushima.miyagi.jp](mailto:syoko@city.higashimatsushima.miyagi.jp)

　　　なお、申込様式は本市ホームページ（下記ＵＲＬ）から入手いただけます。

　　　　http://www.city.higashimatsushima.miyagi.jp/index.cfm/18,628,56,136,html

(５)　申込受付時間　　８：３０　～　１７：００（土日祝日を除く。）

**５　分譲（賃貸）予定者の決定**

提出された申込書類を審査し、東松島市企業立地選定委員会での審議を踏まえ、市長が決定します。

分譲（賃貸）予定者については、次の優先順位により決定する決定するものとします。

|  |
| --- |
| 第一順位　東日本大震災以前に市内に存する又は存していた事業者等  第二順位　東日本大震災で被災し、現有地での事業再開が困難な事業者等  第三順位　上記に掲げるもののほか、本市の復興に資すると市長が特に認める事業者等 |

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。

**６　契約、土地の引渡し等**

本市と譲受予定者が売買契約又は定期借地契約（借地期間は、原則１０年以上３０年未満）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、契約保証金や公正証書作成費用（賃貸の場合）が必要となります。

**７　その他契約の主な内容**

(１)　権利等の継承

分譲（賃貸）予定者は、本市の承諾を受けることなく、分譲（賃貸）予定者の権利を第三者に継承させてはなりません。

(２)　建設義務等

分譲（賃貸）契約者は、売買契約又は定期借地契約の締結日から３年以内に施設等の工事に着手し５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。

分譲（賃貸）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。

(３)　本市の契約解除権等

本市は、分譲（賃貸）契約者がこの募集要項と売買契約又は定期借地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、分譲（賃貸）契約者は、直ちに、土地をこの契約を締結した時の状態に復して、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。

**８　優遇制度(令和3年3月現在)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 制度（関係部署） | | 主な制度内容 |
| １ | 東松島市企業立地優遇制度  （東松島市産業部商工観光課） | ○企業立地促進奨励金  〇雇用奨励金  ○工業用水確保補助金  〇排水設備等補助金  ○環境整備推進補助金  ○従業員送迎用車両購入補助金 |
| ２ | 東日本大震災からの復興に資する事業等に係る市有財産の貸付に関する要綱  （東松島市総務部財政課） | ○環境の保全や地場産業の復旧復興など基準に該当する場合に、「市有財産を無償」又は「時価よりも低い価額」で貸し付けを受けることができます。 |
| ３ | 宮城県企業立地優遇制度  （宮城県経済商工観光部産業立地推進課） | ○みやぎ企業立地奨励金制度  ※令和3年度に大幅な変更を予定  ○税制優遇措置（県独自の優遇制度）  ○融資制度（県独自の制度で企業立地に関するもの） |
| ４ | 民間投資促進特区における優遇制度  （宮城県経済商工観光部産業立地推進課） | ○国税（法人税）の特例  ○地方税の特例  ○工場立地に係る緑地等規制の緩和 |
| ５ | 津波・原子力災害被災地域雇用創出企業立地補助金  （宮城県経済商工観光部産業立地推進課） | ○対象経費：工場立地に係る初期投資額（当該事業の用に供するものに限る）  ○補助率：中小企業　２分の１以内  大企業　　３分の１以内  ○上限額：30億円 |

※詳しくは関係機関のホームページ等でご確認ください。