

新産業ゾーン企業団地 立地企業募集に関する質問及び回答【最終版】

No.	質問	回答	回答日
1	排水に関しては「原則として下水道」と記載されておりますが、下水道への排出はコスト面で非常に厳しい状況です。河川への放流につきまして、可能かどうかご教示いただけますでしょうか。	下水道法第10条により、公共下水道の排水区域内の土地の所有者、使用者又は占有者は、その土地の下水を公共下水道に流入させるために必要な排水設備を設置しなければならないため、ご質問にあるコスト面を理由とした公共下水道以外への排出は認められません。	R7.5.16
2	『入札参加用書類のフォーマット変更について』 指定書式(様式5,6,7)は、様式内全項目でフォント数(文字の大きさ)変更、行数変更などフォーマットを変えても良いですか？ 項目によって変更可能の記載があります。すべての回答箇所で書式変更や文字フォントは許可されていますか。	必要に応じて文字の大きさや行の高さの変更、行数の追加をしても問題ありませんが、項目の追加は審査に影響が出る可能性があるため行わないでください。	R7.5.21
3	『添付書類について』 入札参加用書類にデータや表、グラフなど資料を添付しても良いですか？ 事業や雇用、環境に関する当社計画をよりご理解いただくために添付書類の提出をしたいと考えています。	各欄に記入する内容との関連性を明確にするため、データ、表、グラフなどの資料については、必要な情報を抜粋して各欄内に記入してください。 記入内容が増えたことで、資料の枚数が増加することは問題ありません。	R7.5.21
4	事業計画書、施設配置計画図、雇用に関する計画書、環境等への配慮に関する計画書の提出にあたり、どの程度の精度が必要でしょうか。 今後の事業計画の中で、いろいろなパターンをシュミレーションしており、完全に固まっていない部分があります。	募集要領 11 (1)ケ・コ記載のとおり、大幅な事業計画の変更は、買戻し又は違約金の対象となる可能性がありますので、各種計画書には、確実に実現できると判断された計画を記載してください。 また、募集要領 11(1) エ記載のとおり、買受人は用途指定期間中は分譲地を申請書に添付する事業計画書(様式5)及び新産業ゾーン企業団地立地協定書に記載した用途にのみ使用しなければなりません。	R7.5.29
5	食品及び、一般家庭用品向け香料で危険物を含む原料を使用した製造工場の建設は可能でしょうか。 また、製造所および、倉庫(貯蔵所)に於きまして、何倍容量までであれば可能かなど、基準があればご教示いただければと存じます。	建築基準法別表第二(る)に該当する建築物は、建築することができません。 建築物が上記に該当するか不明な場合は、具体的な事業計画をもとに岡山市建築指導課(086-803-1446)または指定確認検査機関へお問い合わせください。	R7.5.29
6	敷地西側の市道からの敷地出入口は、花壇、縁石により開口部は幅10m程度かと思われます。トラック等が安全でスムーズに出入りできるように一部花壇、縁石を撤去し敷地出入口の幅を15m程度までに広げることが可能ですか。	市道の縁石や植樹帯を撤去する場合には、道路法第24条の規定に基づき、道路管理者である岡山市に道路工事施工承認申請書を提出し、承認を得る必要があります。 施工の可否については、担当課である東区役所地域整備課(086-944-5048)と事前に協議してください。	R7.5.29

新産業ゾーン企業団地 立地企業募集に関する質問及び回答【最終版】

No.	質問	回答	回答日
7	『定款の写し』について 定款の写しに原本証明は必要でしょうか。 また、原本証明が必要な場合には、記載に必要な事項をご教示頂きますと幸甚です。	原本証明は不要です。	R7.5.29
8	『キャッシュフロー計算書を未作成の場合の「申立書」について』 キャッシュフロー計算書を未作成の場合、「申立書」をご提出する必要がありますが、「申立書」に所定の様式はございますでしょうか。 もし所定の様式が無いようでしたら、弊社にて適宜作成させて頂ければと存じます。	所定の様式はございませんので、適宜作成してください。	R7.5.29

新産業ゾーン企業団地 立地企業募集に関する質問及び回答【最終版】

No.	質問	回答	回答日
9	①新産業ゾーン企業団地第13-1号企業用地立地企業募集要領の11分譲条件の(1)契約上の主な特約のシ契約不適合責任に記載がある「当該土地は、従前の立地企業により土壌汚染調査が実施されており、除去等の処置が必要な汚染は確認されておりません」に關しまして、当該土壌汚染調査報告書一式(巻末添付資料を含む)を開示して下さい。②また、当該土壌汚染調査報告書とは別に土地利用履歴調査(地歴調査)の資料や報告書がある場合は、それらも開示して下さい。	法人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがある情報を除き、開示いたします。 岡山市産業振興課で閲覧が可能ですので、閲覧を希望される際は、事前に企業立地推進係(086-803-1328)へご連絡ください。	R7.6.4
10	新産業ゾーン企業団地第13-1号企業用地立地企業募集要領の11分譲条件の(1)契約上の主な特約のシ契約不適合責任に記載がある「賃貸借契約終了後に建物やその基礎杭等の埋設物は除去されて、更地になっています」に關しまして、立地企業は、解体工事に際して、土壌汚染対策法4条1項及び2項の届出を岡山市(岡山市環境局環境部環境保全課水質土壌係)に提出していると思われませんが、土壌汚染対策法4条1項及び2項の届出資料を開示できる範囲で開示して下さい。		
11	50立方メートル以上の排水が見込まれる場合、下水道施設整備等を検討とありますが、下水につながず、排水することは可能でしょうか。 (排水の水質基準はクリアしたものとして。)	公共下水道の排水区域内のため、下水道法第10条に基づき、公共下水道へ排水していただく必要があります。	R7.6.4
12	今回の用地に於きまして、地下水の状況を知りたいと思います。周辺含め、地下水くみ上げの実績はございますでしょうか。可能であれば、水質についても確認できればと存じます。	今回の分譲地における地下水の汲み上げ実績は把握しておりませんが、分譲地周辺における地下水の汲み上げ実績はあります。 なお、市が保有する地下水の水質に関する情報については、岡山市情報公開条例(平成12年市条例第33号)第2条に規定する公文書に該当するため、開示請求の対象となりますが、法人又は事業を営む個人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものなど、同条例第5条に規定する非開示情報に該当する場合、非開示となることがありますので、岡山市産業振興課企業立地推進係(086-803-1328)へお問い合わせください。	R7.6.6

新産業ゾーン企業団地 立地企業募集に関する質問及び回答【最終版】

No.	質問	回答	回答日
13	募集要項 5 申請資格(1) 該当する建築物を自ら建設の上、該当する業種の企業に対して賃貸するスキームは可能でしょうか。	分譲地で行う事業が、募集要項 5 申請資格(1) に該当する建築物を自ら建設し、該当する業種の企業に賃貸して行う事業であっても、申請資格に該当します。 ただし、募集要領 11(1) エ記載のとおり、買受人は用途指定期間中は分譲地を申請書に添付する事業計画書(様式5)及び新産業ゾーン企業団地立地協定書に記載した用途にのみ使用しなければならないため、上記には建築物を賃借して行う事業である旨を記載してください。	R7.6.9
14	募集要項11 分譲条件(1)カ 権利の移転又は設定の制限について 借入による担保設定をする際は、土地に対しては設定できず、建設する建物だけに限定されるという解釈で宜しいでしょうか。	募集要領 11(1) カ 記載のとおり、分譲地に地上権、賃借権その他の使用又は収益を目的とする権利や、抵当権、根抵当権、質権その他債権の担保を目的とする権利を設定することはできませんが、あらかじめ市の承諾を得たときは、この限りではありません。 よって、分譲地に対しても、事前に市と協議した上で、借入の担保権が設定できる可能性があります。	R7.6.9
15	立地企業募集要領2ページ目。5申請資格(1)に記載されている流通業務施設について、流通業務市街地の整備に関する法律を確認したところ、第5条第1項の第1号から第6号までの施設と記載がありました。 第5条には11項目の記載があり、そのうちの1から6までが今回の申請資格に該当する流通業務施設という認識であっていますでしょうか。	お見込みのとおり、募集要領 5 申請資格(1)に記載する、流通業務市街地の整備に関する法律第2条第1項に規定する「流通業務施設」とは、同法第5条第1項第1号から第6号までに掲げる施設をいいます。	R7.6.9
16	募集要項 10 審査及び選定方法(1)選定基準 各項目の点数付けについては、申請した企業の中で相対評価をされるのでしょうか。例えば①土地申込価格においては、最低分譲価格から+5%内が5点、+10%内が10点という基準を設けられているのでしょうか。	選定基準に関する評価項目の詳細については、岡山市情報公開条例(平成12年市条例第33号)第2条に規定にする公文書に該当するため、開示請求の対象となりますが、内定者が決定するまでの期間は、同条例第5条第4号に規定する事務事業執行情報に該当するため、非開示情報となります。 内定者の決定以降は、開示することにより、当該法人又は当該事業を営む個人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、開示の対象とします。	R7.6.11

新産業ゾーン企業団地 立地企業募集に関する質問及び回答【最終版】

No.	質問	回答	回答日
17	弊社グループ内のA社とB社について、昨年4月にグループ企業をホールディングス化するため、A社の社名をホールディングスの名称に変更しました。 それと同時に、令和2年に設立されたB社(社名は従来のA社と同名)へA社から事業を譲渡し、今までA社が行っていた業務内容はそのままB社が行っております。 なお、A社はB社の株式を100%保有しております。 B社にて申請を行う場合、提出書類の下記の点はどのように記入、準備をすればよいかご指示を頂きたく存じます。 申請様式2 ・設立年月日(登記上は令和2年に設立になるため) ・業績(名称変更前のもの提出してよいのか) 添付書類 ・前3期分の貸借対照表、損益計算書・株主資本等変動計算書・キャッシュ計算書(名称変更前のもの提出してよいのか) ・商業登記簿謄本(履歴事項全部証明書)(名称変更前のものも提出が必要か)	法人の設立年月日については、B社の設立年月日を記入してください。 申請様式2の業績欄については、今回の分譲地で実施する事業に関する業績を記入してください。具体的には、A社の令和6年4月以前の業績と、B社の令和6年4月以降の業績を記入してください。 添付書類のうち「前3期分の貸借対照表、損益計算書・株主資本等変動計算書・キャッシュ計算書」については、A社の令和6年4月以前のものと、B社のものをご提出いただき、「商業登記簿謄本(履歴事項全部証明書)」についてはA社とB社両方をものをご提出ください。 なお、A社とB社の資本関係がわかる書類と、A社からB社へ事業を譲渡した事実が確認できるもの(譲渡契約書や覚書等の書類)をご提出ください。	R7.6.13

新産業ゾーン企業団地 立地企業募集に関する質問及び回答【最終版】

No.	質問	回答	回答日
18	新産業ゾーン企業団地第13-1号企業用地立地企業募集要領の11分譲条件の(1)契約上の主な特約の 力権利の移転又は設定の制限に関しまして、 ①A社にて応札し、土地売買契約または決済時にA社の100%出資するTMK(特定目的会社)に地位承継することは可能でしょうか？ ②当初申請した内容の建物が完成し、A社グループ会社にて建物管理を継続し、一定の関与を継続する場合において、A社またはA社が100%出資する特定目的会社が本件土地に信託受益権を設定したうえで受益権の譲渡を行うことをあらかじめ許可をいただくことは可能でしょうか？ ※登記としては、 ①A社またはA社が100%出資する特定目的会社が信託契約し、土地を信託銀行に所有権移転。 ②甲区は信託銀行のままで、信託受益権をA社またはA社が100%出資する特定目的会社からその他の法人に譲渡。 ③ ②が不可の場合、②を条件とした応札は可能でしょうか？また、可能な場合、選考にはどのような影響がございますでしょうか？ ④ ①にて記載した100%子会社TMKの、出資譲渡(=M&A)することによる実質的な不動産の売却は禁止されていないという理解でよろしいでしょうか？	① 募集要領7(3)に記載のとおり、内定者は、岡山市と「市有財産売買仮契約書」を締結すると同時に、岡山市と事業所立地の基本協定を締結するものとします。 ただし、内定者(A社)の100%出資する特定目的会社(資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号)第2条第3項に規定するものをいう)は、次の要件を満たす場合に限り、本市と市有財産売買仮契約書を締結することができます。 ・A社が内定の通知を受けた後、市が指定する期日までに特定目的会社を組成すること ・分譲地及び分譲地に建築される建築物の開発型証券化を目的として組成されていること ・事業の実施主体がA社もしくはA社が経営を支配している法人(会社法第2条第3号に規定する者をいう。以下、同じ。)であること。 上記条件を満たす旨を、事業計画書(様式5号)に必ずご記載ください。 ②③ 当該ご質問におけるA社グループ会社が分譲地に建設される建物を管理することは可能です。 A社またはA社が100%出資する特定目的会社が本件土地に信託受益権を設定したうえで受益権の譲渡を行うことについては、受益権の譲渡先を事業計画書(様式5号)に明記したうえで、A社が経営を支配している法人へ譲渡する場合に限り認められます。 ④ 募集要領11(1)エ・カに記載の通り、買受人は、売買契約締結の日から10年間は分譲地を申請書に添付する事業計画書(様式5号)及び新産業ゾーン企業団地立地協定書に記載した用途にのみ使用しなければならない、原則として売買契約に基づく権利、義務を第三者に移転、承継させることはできません。	R7.6.18