

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

1 立地企業公募の趣旨

岡山市は、平成4年から東区西大寺豊地区内に、企業団地、クリーンセンター、浄化センター、余熱利用施設などを含めた約62ヘクタールの新産業ゾーンを整備しています。

この度、地域経済の活性化と雇用の創出を図るため、新産業ゾーン企業団地の立地企業を募集いたします。

2 用語の定義

本募集要領における用語を次のとおり定義します。

(1) 分譲地

新産業ゾーン企業団地（以下「団地」という。）内の用地で、売却後、購入企業の名義となる土地

(2) 申請者

本募集要領に基づき、岡山市へ新産業ゾーン企業団地内用地買受申請書（様式1）（以下「申請書」という。）を提出した者

(3) 内定者

申請者のうち、岡山市新産業ゾーン企業団地立地企業選定委員会（以下「委員会」という。）により選定された者

(4) 買受人

岡山市と土地売買契約（以下「売買契約」という。）を締結した内定者

3 分譲地の概要

- | | |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| (1) 所在地 | 岡山市東区西大寺新地地内 |
| (2) 区画数 | 1区画 |
| (3) 区画名 | 新産業ゾーン企業団地 第13-1号企業用地 |
| (4) 土地の表示 | 岡山市東区西大寺新地125番8
岡山市東区西大寺新地133番9
岡山市東区西大寺新地170番6 |
| (5) 面積 | 13,944.44㎡ |
| (6) 地目 | 宅地 |
| (7) 都市計画等 | 岡山県南広域都市計画区域
市街化区域
準工業地域 建ぺい率60% 容積率200%
地区計画（新産業ゾーン及び西大寺内陸工業団地地区） |
| (8) 地勢 | 標高1m程度の平坦地 |
| (9) 接道 | 西側にほぼ等高に接する幅員約17m市道、北側にほぼ等高に接する幅員約11m市道あり |
| (10) 電力 | 地中線・架空線ともに高圧（標準電圧6000ボルト）・低圧電 |

力（標準電圧100ボルトまたは200ボルト）に対応可能。

- (11) 用 水 上水道
- (12) 排 水 排除基準を満たした後、原則、公共下水道へ排水
- (13) ガ ス 都市ガス導管なし
- (14) アクセス

- ア 山陽自動車道・山陽IC： 約14km
- イ 岡山ブルーライン・西大寺IC： 約1.2km
- ウ 瀬戸中央自動車道・早島IC： 約26km
- エ JR山陽新幹線・岡山駅： 約18km
- オ JR赤穂線・西大寺駅： 約3.1km
- カ 岡山桃太郎空港： 約35km

※位置図等の詳細については、「分譲地の概況資料」1～3ページをご参照ください。

4 最低分譲価格

最低分譲価格 353,784,388円

5 申請資格

- (1) 営利事業を目的とする法人であり、次のいずれかの建築物を自ら建設し、経営しようとする法人であること。ただし、周辺の環境悪化をもたらすおそれのある建築基準法別表第二（る）項に規定する建築物等（10～11ページ参照）を除く。
 - ア 日本標準産業分類（令和5年総務省告示第256号）表中「E製造業」の用途に供する工場及び研究施設並びにこれらの建築物に付属するもの
 - イ 流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年法律第110号）第2条第1項に規定する流通業務施設
 - ウ 日本標準産業分類（令和5年総務省告示第256号）表中「G情報通信業」のうち、ソフトウェア業、インターネット附随サービス業、映画・ビデオ制作業、及びアニメーション制作業の用途に供する建築物、又は「L学術研究、専門・技術サービス業」のうち、デザイン業に該当するもので、デジタル技術を用いて製品の製造又はサービスの提供を行うものの用途に供する建築物
- (2) 申込価格が本募集要領に記載する最低分譲価格以上であること。
- (3) 国税、都道府県税、市町村税（当該市町村税にかかる徴収金を含む。）の滞納がない者であること。
- (4) 次のいずれかにも該当しない者であること。
 - ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定（一般競争入札に参加させることができない事由など）に該当する者
 - イ 次の申立てがなされている者
 - ① 破産法（平成16年法律第75号）第18条又は第19条の規定による破産手続開始の申立て
 - ② 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条に基づく更生手続開始の申立て
 - ③ 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続開始の申立て
 - ウ 次に該当する者
 - ① 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

- ② 同法律第2条第6号に規定する暴力団員
- ③ 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と認められる者

6 申請手続

(1) 申請受付期間

令和7年4月22日（火）から同年7月4日（金）まで（閉庁日を除く。）の午前9時から午後5時まで（必着）

(2) 申請受付場所

岡山市産業観光局商工部産業振興課企業立地推進係
住 所：〒700-8544 岡山市北区大供一丁目1番1号
電 話：086-803-1328
メール：kigyouricchi@city.okayama.lg.jp

(3) 申請に必要な書類

- ア 新産業ゾーン企業団地内用地買受申請書（様式1）
- イ 企業概要書（様式2）
- ウ 役員等名簿（様式3）
- エ 誓約書（様式4）
- オ 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・キャッシュフロー計算書（キャッシュフロー計算書を未作成の場合は、その旨の申立書）
- カ 定款の写し
- キ 商業登記簿謄本（履歴事項全部証明書）
- ク 事業経歴書及び会社案内書（パンフレット等）
- ケ 国税、岡山県税及び岡山市税の滞納がないことの証明書（岡山市内に事務所・事業所がない場合、本店又は主たる事務所の所在地の都道府県税及び市町村税の滞納がないことの証明書）
- コ 事業計画書（様式5）・施設配置計画図（建築物、構築物、緑地等を記入したもの）
- サ 雇用に関する計画書（様式6）
- シ 環境等への配慮に関する計画書（様式7）
- ス 岡山市が必要と認める書類（提出を求められた場合は速やかに応じること。）

(4) 提出部数

上記ア～スの書類一式を書面（計6部（正本1部＋副本5部））と電子データの両方で提出してください。ただし、電子データのファイル形式はPDFとし、様式2・5～7については、Excelブック形式（拡張子は.xlsx）についてもご提出ください。

(5) 提出方法等

ア 書面は（2）の申請受付場所に持参又は郵送してください。（郵送の場合は、書留郵便、配達証明郵便その他これに準ずる方法に限り、申請受付期間内に必着のこと。）

イ 電子データは、（2）のメールアドレスへ送付してください。

※件名：新産業ゾーン企業団地内用地買受申請書の提出（企業名・提出日）

※電子メールを送付した場合は、必ず到着確認の電話を行ってください。

ウ 提出書類は、審査結果のいかんにかかわらず返却しません。
※募集要領、申請書類様式等は下記ホームページに掲載しています。

<https://www.city.okayama.jp/jigyosha/0000031139.html>



7 分譲方法及び手続の流れ

(1) 分譲方法

一括分譲

(2) 内定者の決定

令和7年8月中旬から8月下旬の見込

(3) 売買仮契約、立地協定の締結

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（以下「立地協定」という。）を締結するものとします。（令和7年8月下旬から9月上旬の見込）

(4) 市有財産売買仮契約書の本契約としての効力について

市有財産売買仮契約書は、この契約について岡山市議会の議決を経たときに、本契約としての効力を有し、改めて契約書は作成しません。

(5) 売買代金の納付

内定者は、市有財産売買仮契約書が本契約としての効力を有した後、指定期日までに売買代金を岡山市に納付するものとします。

(6) 分譲地の引渡し及び所有権移転登記

ア 分譲地の引渡しは、売買代金の支払完了後、遅滞なく行います（令和7年12月以降の見込み）。

イ 分譲地の所有権移転登記は、土地の引渡し後、岡山市が行いますが、これに要する収入印紙代や登録免許税等の費用は買受人の負担とします。

ウ 分譲地は現状有姿での引渡しとなります。

8 質問の受付等

(1) 提出様式

新産業ゾーン企業団地立地企業募集要領に関する質問書（様式8）

(2) 受付期間

令和7年4月22日（火）から同5月30日（金）午後5時まで

(3) 提出方法

提出様式に必要事項を記載の上、受付期間内に電子メールで送付してください。

件名：新産業ゾーン企業団地立地企業募集要領に関する質問（企業名・提出日）

提出先：岡山市産業観光局商工部産業振興課企業立地推進係

メール：kigyouricchi@city.okayama.lg.jp

※FAX、電話、受付窓口等での質問には、一切応じません。

※電子メールを送付した場合は、必ず到着確認の電話を行ってください。

(4) 回答方法

提出された質問及び回答は、順次、岡山市産業観光局商工部産業振興課のホームページで公表します。

9 現地説明会

現地説明会への参加を希望される方は、令和7年5月7日（水）午後5時までに、新産業ゾーン企業団地現地説明会参加申込書（様式9）にてお申し込みください。

（1）集合日時

令和7年5月15日（木）午前10時

（2）集合場所

新産業ゾーン企業団地第13-1号企業用地（岡山市東区西大寺新地地内）
（詳細は5月7日（水）の締切後、申込者に直接連絡します。）

（3）申込方法

申込書に必要事項を記載の上、電子メールでお申し込みください。

件名：新産業ゾーン企業団地現地説明会申込書（企業名・提出日）

提出先：岡山市産業観光局商工部産業振興課企業立地推進係

メール：kigyouricchi@city.okayama.lg.jp

※必ず到着確認の電話を行ってください。

（4）留意事項

現地説明会では、本募集要領に即して説明します。質問は「8 質問の受付等」に基づき、提出してください。質問及び回答は、後日岡山市産業観光局商工部産業振興課のホームページで公表します。また、現地説明会に参加した企業名を岡山市が公表することはありません。

10 審査及び選定方法

申請資格に関する書類審査を行った後、委員会において内定者を選定します。

ただし、委員会の委員いずれか1名でも、評価点の合計が40点以下となった申請者には内定を行いません。

（1）選定基準

内定者を選定する際の評価項目は、次のとおりです。（【 】内は配点）

①土地申込価格【20点】

・申込価格が高いか。

②設備投資予定額【20点】

・土地を除く設備投資予定額が高いか。

③地域経済の活性化に資する付加価値の創出【15点】

・操業を開始する日の属する年度の翌年度における付加価値の創出額が高いか。

④経営の安定性【15点】

・経営が安定し、事業を実施しうる経営基盤を有しているか。

・成長性、将来性に優れているか。

⑤雇用創出効果【10点】

・岡山市内における正規従業員等の雇用創出が期待できるか。

⑥事業計画の実現性【10点】

・事業計画及び施設の建設計画が具体的で現実性があるか。

・必要な資力及び資金計画があるか。

⑦周辺環境等への配慮【10点】

- ・悪臭、振動、騒音等の操業に伴う問題への対応や、渋滞緩和や交通安全対策が図られているか。
- ・景観への配慮や環境保全の取組に積極的であるか。
- ・施設見学や地元行事への参加等交流を通じて地域振興に積極的であるか。

(2) 選定結果の通知

選定結果は、令和7年8月中旬から8月下旬を目途に、申請者に書面で通知します。

(3) 選定に関する疑義等

選定の経過等に関する疑義照会及び質問等には、一切応じません。

11 分譲条件

(1) 契約上の主な特約

ア 市有財産売買仮契約書の締結

岡山市と買受人が締結する市有財産売買仮契約書は、その契約について岡山市議会の議決を経たときに本契約としての効力を有します。

イ 売買代金の納付

買受人は指定期日までに売買代金を納付しなければなりません。買受人が指定期日までに売買代金を納付しなかったときは、当該期日の翌日から納付のあった日までの期間に応じ、年2.5%の割合で計算した遅延利息を徴収します。

ウ 契約の解除

売買代金を期限までに納付しなかった場合、相当の期限を付して催告を行い、当該期限までに売買代金を支払わないときは契約を解除することがあります。

また、買受人の役員等が、暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係にあると岡山市が認めたときは契約を解除することがあります。

なお、解除した場合、契約に要した費用は返還しません。

エ 用途の指定

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、使用しなければなりません。

オ 事業所の建設

買受人は、分譲地の引渡しを受けた後、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する事業計画に従って原則として1年6か月以内に事業用施設の建設工事に着手しなければなりません。

カ 権利の移転又は設定の制限

買受人は、売買契約締結の日から10年間は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。また、分譲地を第三者に譲渡し、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。

ただし、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。

キ 公序良俗に反する使用の禁止

買受人は、分譲地を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その他の反社会的団体及びそれらの

構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用に使用してはなりません。

ク 実施調査等

売買契約の履行に関し、岡山市が必要があると認めるときは、買受人に対しその業務又は資産の状況等に関して質問し、実地に調査し、又は所要の報告若しくは資料の提出を求めることができ、買受人は、岡山市の調査に協力しなければなりません。

ケ 買戻しの特約

上記エ～キに違反した場合、岡山市が分譲地を買戻す場合があります。買戻しの期間は売買契約締結の日から10年間とし、所有権移転登記と同時に、買戻権（買戻特約）を登記します。

岡山市が買戻しを行った場合は、買受人は自己の負担において、分譲地を引渡し前の原状に復して返還しなければなりません。

コ 違約金

岡山市は次の各号に規定する事由が生じたときは、買受人に対してそれぞれ各号に規定する金額を違約金として請求できるものとします。買受人は岡山市から請求があった場合、これを支払わなければなりません。

① 買受人がエ～キまでの規定に違反したときは、売買代金の100分の30に相当する額

② 買受人がクの規定に違反したときは、売買代金の100分の10に相当する額

サ 契約費用

売買契約の締結及び履行に要する費用は、買受人の負担とします。

シ 契約不適合責任

売買契約締結後に、売買物件に品質不良（地中障害物、土壌汚染等を含む。）、数量の不足その他契約の内容に適合しないことを発見しても、買受人は履行の追完、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとします。

なお、当該土地は平成15年から令和7年2月まで、企業へ賃貸しており、オゾン空気清浄機等の感染制御機器の製造等の用に供する工場が建設されていました。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、更地となっています（建物や基礎杭の配置については「分譲地の概況資料」45～46ページ参照）。また、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。なお、岡山市においては地盤調査、地下埋設物及び越境物等の調査は行っておりません。必要な場合は、買受人が所有権移転後に、ご自身の費用負担と責任で行ってください。

(2) その他分譲に関する遵守事項等

ア 立地協定書の締結

売買仮契約の締結と同時に、岡山市と立地協定を締結しなければなりません。

イ 環境保全措置についての協議

買受人は、環境法令の遵守と環境汚染の未然防止を目的として、環境保全措置について岡山市環境局環境保全課と協議を実施しなければなりません。

ウ 地区計画内容の遵守

本地域は、「新産業ゾーン及び西大寺内陸工業団地地区計画」（「分譲地の概況資料」4ページ参照）を定めており、内容について遵守する必要があります。また、建築物の建築及び工作物の設置を行う場合は届け出が必要となります。詳細については、岡山市都市整備局都市計画課（TEL 0 8 6 - 8 0 3 - 1 3 7 2）にお問い合わせください。

エ 緑地率の確保について

敷地内に敷地面積の5%の緑地を確保してください。

オ 企業誘致補助金

岡山市及び岡山県の企業誘致補助金の交付要件に該当すれば、対象になる場合があります。

12 関連公共施設等

(1) 上水道

敷地西側道路に水道管（φ300mm）を敷設済みです。詳細は岡山市水道局給水課（TEL 0 8 6 - 2 7 1 - 5 4 1 1）にお問い合わせください。

なお、分譲地への引込口径・メーター口径・給水方法・負担金等については、買受人が「給水装置工事前協議について（依頼）」を提出することにより、岡山市水道局から回答いたします。また、接続工事費については買受人と指定給水装置工事事業者との直接取引となります。

(2) 下水道

敷地西側道路に敷設済みです。取付柵は敷地内に設置済みです。（公共下水道接続負担金不要）

一日あたりの平均排水量が50立方メートル以上見込まれる場合は、下水道施設整備等を検討する必要があるため、買受申請前に、排水量や水質、接続予定時期について岡山市下水道河川局下水道河川計画課（TEL 0 8 6 - 8 0 3 - 1 4 9 9）と協議をしてください。協議には、2週間程度の期間を要します。排水設備工事については、買受人にて岡山市下水道河川局下水道営業課（TEL 0 8 6 - 8 0 3 - 1 4 8 9）へお問い合わせください。

(3) 電力

地中線・架空線ともに高圧・低圧電力に対応可能です。

地中線の場合は、敷地内に地中ケーブル取り出し用のハンドホールがあります。電力供給の際にはハンドホールに路上変圧器・高圧キャビネット等の電力供給設備を新設する必要があります。

架空線の場合は、受電点によっては電柱新設等の工事が必要です。

小売電気事業者にお申し込みの上、供給を受けてください。なお、分譲地への引込に要する費用及び負担金等は、買受人の負担となります。

(4) ガス

《プロパンガス》

ガス販売会社にお申し込みの上、供給を受けてください。

(5) 電話等通信回線網

電気通信事業者へお問い合わせください。

(6) 雨水排水

買受人において敷地内で集水し、敷地外の排水路へ排水してください。

※買受申請にあたっては、事業に必要なインフラ設備容量等について、必要に応じ、事前に各担当部署・事業者と協議してください。

13 ハザードマップ

分譲地の所在地における各ハザードマップについては岡山市のホームページを参照してください。なお、問い合わせは各担当部署にお願いします。

(<https://www.city.okayama.jp/kurashi/category/1-2-1-0-0-0-0-0-0-0.html>)



14 公表

内定者の決定後に内定者の企業概要及び事業計画概要を公表します。

15 問い合わせ先

岡山市産業観光局商工部産業振興課企業立地推進係

〒700-8544 岡山市北区大供一丁目1番1号

電話：086-803-1328

メール：kigyouricchi@city.okayama.lg.jp

(参考) 【建築基準法別表第二】用途地域等内の建築物の制限(第二十七条、第四十八条、第六十八条の三関係) 抜粋

<p>(る)</p>	<p>準工業地域内に建築してはならない建築物</p>	<p>一 次に掲げる事業(特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。)を営む工場</p> <p>(一) 火薬類取締法(昭和二十五年法律第百四十九号)の火薬類(玩具煙火を除く。)の製造</p> <p>(二) 消防法(昭和二十三年法律第百八十六号)第二条第七項に規定する危険物の製造(政令で定めるものを除く。)</p> <p>(三) マッチの製造</p> <p>(四) ニトロセルロース製品の製造</p> <p>(五) ビスコース製品、アセテート又は銅アンモニアレーヨンの製造</p> <p>(六) 合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造(漆又は水性塗料の製造を除く。)</p> <p>(七) 引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造</p> <p>(八) 乾燥油又は引火性溶剤を用いる擬革紙布又は防水紙布の製造</p> <p>(九) 木材を原料とする活性炭の製造(水蒸気法によるものを除く。)</p> <p>(十) 石炭ガス類又はコークスの製造</p> <p>(十一) 可燃性ガスの製造(政令で定めるものを除く。)</p> <p>(十二) 圧縮ガス又は液化ガスの製造(製氷又は冷凍を目的とするものを除く。)</p> <p>(十三) 塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、弗ふつ化水素酸、塩酸、硝酸、硫酸、燐りん酸、苛性カリ、苛性ソーダ、アンモニア水、炭酸カリ、洗濯ソーダ、ソーダ灰、さらし粉、次硝酸蒼そう鉛、亜硫酸塩類、チオ硫酸塩類、砒ひ素化合物、鉛化合物、バリウム化合物、銅化合物、水銀化合物、シアン化合物、クロールズルホン酸、クロロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、ズルホナル、グリセリン、イヒチオールズルホン酸アンモン、酢酸、石炭酸、安息香酸、タンニン酸、アセトアニリド、アスピリン又はグアヤコールの製造</p> <p>(十四) たんぱく質の加水分解による製品の製造</p> <p>(十五) 油脂の採取、硬化又は加熱加工(化粧品の製造を除く。)</p> <p>(十六) ファクチス、合成樹脂、合成ゴム又は合成繊維の製造</p> <p>(十七) 肥料の製造</p> <p>(十八) 製紙(手すき紙の製造を除く。)又はパルプの製造</p> <p>(十九) 製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製</p> <p>(二十) アスファルトの精製</p> <p>(二十一) アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜りゆう産物又はその残りかすを原料とする製造</p> <p>(二十二) セメント、石膏こう、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造</p>
------------	----------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>(二十三) 金属の溶融又は精練（容量の合計が五十リットルを超えないつぼ若しくは窯を使用するもの又は活字若しくは金属工芸品の製造を目的とするものを除く。）</p> <p>(二十四) 炭素粉を原料とする炭素製品若しくは黒鉛製品の製造又は黒鉛の粉砕</p> <p>(二十五) 金属厚板又は形鋼の工作で原動機を使用するはつり作業（グラインダーを用いるものを除く。）、びよう打作業又は孔埋作業を伴うもの</p> <p>(二十六) 鉄釘類又は鋼球の製造</p> <p>(二十七) 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が四キロワットを超える原動機を使用するもの</p> <p>(二十八) 鍛造機（スプリングハンマーを除く。）を使用する金属の鍛造</p> <p>(二十九) 動物の臓器又は排せつ物を原料とする医薬品の製造</p> <p>(三十) 石綿を含有する製品の製造又は粉砕</p> <p>(三十一) (一) から (三十) までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業</p> <p>二 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの</p> <p>三 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの</p>
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------