

## 山形北インター産業団地分譲要領

山形市では、地域産業の活性化と雇用創出による持続可能なまちづくりの実現に向けて、山形北インター産業団地の整備を進めています。

この産業団地は、山形自動車道山形北インターチェンジと国道13号に隣接し高い交通利便性を有し、団地内に立地する企業と県内の産業団地、更には仙台圏に立地する企業との強い繋がりを生み出すなど、地域経済を牽引する重要な役割を担うこととなります。

また、山形市の自然災害の少なさや地盤の強さ、さらには山形大学や東北芸術工科大学をはじめとする教育機関との連携による人材確保やイノベーションの創出が、立地企業の更なる成長を後押しします。

地域経済を牽引する企業の集積を目指し、本要領に基づき、立地企業を募集します。

### 1 団地の概要

- (1) 所在地 山形市千石及び西越 地内
- (2) 総面積 事業用地約22.4haうち分譲用地約16.1ha
- (3) 用途 市街化調整区域  
山形北インター産業団地地区地区計画
- (4) 建ぺい率 60%
- (5) 容積率 200%
- (6) 分譲区画及び面積 全23区画(分譲予定図 参照)

区画	面積	区画	面積
No.1	3,380㎡	No.13 <sub>(※2)</sub>	3,950㎡
No.2	3,380㎡	No.14	7,100㎡
No.3	2,620㎡	No.15	7,100㎡
No.4	3,300㎡	No.16	7,550㎡
No.5	3,300㎡	No.17	7,000㎡
No.6	3,300㎡	No.18	4,000㎡
No.7	4,380㎡	No.19	6,360㎡
No.8	4,000㎡	No.20	4,000㎡
No.9	4,600㎡	No.21	4,000㎡
No.10	4,000㎡	No.22	26,460㎡
No.11	8,000㎡	No.23	26,460㎡
No.12	12,690㎡	合計	160,930㎡

※1 分譲区画の面積は、造成工事完了後に出来形確認測量を実施し登記手続きにより確定します。分譲は原則として区画単位とし、隣接する区画を合わせた一体利用での申込は可能ですが、区画の分割申込は受けません。

※2 No.13は生活利便施設向けの商用区画とします。

## 2 分譲価格及び分譲区画予定

区画番号	分譲単価
No. 3、No. 13	28,000円/㎡
上記以外	31,000円/㎡

分譲予定図



### 3 申込要件

申込者は、次に掲げる要件のうち(1)から(3)のいずれかに該当し、且つ(4)から(11)までの全てに該当する事業者とする。なお、申込者が(3)に該当する者である場合は、用地及び建物を借り受けて指定事業を行おうとする者(以下、「借受事業者」という。)についても同様に(4)から(11)までの全てに該当する者でなければならない。

(1) 分譲用地(区画No. 13を除く。)を取得し、当該産業用地において次に該当する事業(以下、「指定事業」と言う。)を自ら行おうとする者であること。

- ①製造業
- ②情報通信業(情報サービス業に限る。)
- ③運輸業(道路貨物運送業、倉庫業、その他市長が特に認める業種に限る。)
- ④卸売業
- ⑤サービス業(自動車整備業、機械修理業、その他市長が特に認める業種に限る。)
- ⑥建設業
- ⑦その他、市長が特に認める業種

(2) 区画No. 13の分譲用地を取得し、当該区画において次に該当する地域への生活利便施設としての商業事業(以下「指定商業事業」と言う)を自ら行おうとする者であること。

- ①小売業(コンビニエンスストア、ドラッグストア等)
- ②飲食店(日本標準産業分類 小分類765:酒場、ビアホール 766:バー、キャバレー、ナイトクラブ以外)
- ③その他、市長が特に認める商業事業

(3) 分譲用地を取得し、用地に建設した建物を、当該産業用地において指定事業又は指定商業事業を行おうとする者に対して貸付けをしようとする者(以下、「立地支援事業者」という。)であること。ただし、申込をする時点で借受事業者が特定されている場合に限る。

(4) 工場等の建設及び経営に必要な資力及び信用を有する者であること。

(5) 売買代金等の支払能力を有する者であること。

(6) 土地の引渡しの日から3年以内に工場等を建設し、且つ操業開始ができる者であること。

(7) 地元の労働力を積極的に雇用するなど、地域の経済発展に貢献できる者であること。

(8) 公害の発生を防止するとともに、敷地内緑化も含む環境施設の整備に配慮できる者であること。

(9) 国税及び地方税を滞納していない者

(10) 次の申し立てがなされていない者

- 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き開始の申し立て
- ②会社更生法(平成14年法律第154号)第17条に規定する更正手続きの申し立て
- ③民事再生法(平成11年法律第225号)第21条に規定する再生手続き開始の申し立て

(11) 次のいずれにも該当しない者

- ①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。)

- ②暴力団員等(同法第2条第6号に規定する暴力団員及び暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。以下同じ。)
- ③役員が暴力団員等である者

#### 4 申込手続き

##### (1) 申込みに必要な書類

##### ア 指定事業の用に供する区画の申込(No. 13商用区画以外)

- ①産業用地分譲申込書(様式1)
- ②事業計画書(様式2)
- ③工場等配置計画図(概ね縮尺1/1,000以上)

※申込者が立地支援事業者である場合は「産業用地取得申込に関する承諾書(借受事業者用)(様式3)」を併せて提出して下さい。

##### イ 指定商業事業の用に供するNo. 13(商用区画)の申込

- ①区画No.13商業用地分譲申込書(様式1-2)
- ②企画提案書(様式2-2)
- ③建物・駐車場配置計画図(概ね縮尺1/300程度)

※申込者が立地支援事業者である場合は「産業用地取得申込に関する承諾書(借受事業者用)(様式3)」を併せて提出して下さい。

##### ウ 共通の添付書類

- ①誓約書(様式4)
- ②役員等名簿(様式5)
- ③定款
- ④法人登記事項証明書及び印鑑証明書(申込日より6ヶ月以内のもの)
- ⑤直近3期分の決算関係書類(貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書、株主資本等変動計算書)
- ⑥直近1年間の納税証明書(国税及び地方税)
- ⑦会社概要(事業内容や沿革などがわかるパンフレット等)

※申込者が立地支援事業者である場合は借受事業者に係る上記①～⑦に掲げる書類を併せて提出して下さい。

##### (2) 提出方法

持参又は郵送により原本1部及び写し1部の提出をお願いします。郵送による提出の場合、書類発送後、下記(4)の提出先まで電話連絡ください。

##### (3) 事前相談

申しようとする事業者は、事前に事業計画等の大まかな内容を山形市産業政策課へ相談してください。

(4) 提出先

山形市 商工観光部 産業政策課(山形市役所6階)  
〒990-8540 山形県山形市旅籠町二丁目3番25号  
TEL 023-641-1212 内線417

(5) 受付期間

令和6年12月2日(月)から令和7年2月28日(金)までとする。  
郵送の場合は、令和7年2月28日(金)必着とする。

(6) 受付時間

午前8時30分から午後5時15分(午後0時から午後1時までを除く。)  
ただし、土曜日・日曜日・祝祭日を除く。

(7) 書類提出上の注意

- ①提出された書類は、原則として返却しません。
- ②申込書類の作成に係る費用は、申込者の負担とします。

## 5 買受人の決定

(1) 決定方法

買受人の決定は、申込書の受理後、申込者から提出された申込書類の内容やヒアリング等による聴取内容を山形市企業立地審査会において総合的に評価し審査の上、決定します。  
審査・選定の経過等に関する問い合わせ及び異議等には一切応じられません。

(2) 審査のポイント

- ①事業計画の妥当性、継続性、発展性
- ②資金計画の妥当性
- ③雇用の創出効果
- ④経済波及効果(新産業創出、新規取引の増加、付加価値額の増加等)
- ⑤環境への配慮
- ⑥その他、地域貢献への取組等

(3) 決定時期

令和7年4月から5月に決定する予定です。

(4) 決定通知

決定結果については、書面により申込者に通知するものとします。

(5) 買受人決定の無効

買受人の決定後、下記6から8に定める手続きを期限までに行わない場合は、買受人の決定通知は無効になるものとします。

## 6 契約の締結

### (1) 覚書の締結

買受人の決定通知を受けた者は、令和7年7月頃までに、市と土地売買契約に関する覚書を締結するものとします。

### (2) 土地売買契約の締結

覚書の締結後、造成工事の完了・出来形確認測量等の諸手続きが完了後、速やかに土地売買契約を締結するものとします(令和8年10月頃を予定しています)。

ただし、契約及び財産の取得又は処分並びに財産の管理等に関する条例(昭和39年3月28日条例第29号)第3条の規定により山形市議会の議決を要する場合は、その議決を得るまでは仮契約とし、当該議決を得たときに、本契約として成立することになります。

## 7 契約保証金の納入

山形市議会の議決を要する場合は、土地売買の仮契約締結時(令和8年10月頃を予定)に、契約保証金として売買代金の100分の10以上の金額を、市が発行する納入通知書により、市が指定する期日までに納入するものとします。

契約保証金は、本契約後に売買代金の一部に充当することができるものとします。この場合、契約保証金に利子は付きません。

## 8 売買代金の納入

売買代金は、契約締結後(仮契約の場合は本契約成立後)、市が発行する納入通知書により、市が指定する期日までに全額納入するものとします。分割払いは認めません。

## 9 土地の引渡し

土地の所有権は、売買代金の支払いが完了したときに、買受人に移転するものとし、同時に土地の引渡しがあったものとします。

## 10 所有権移転登記

所有権が移転した後、買受人の請求により市が登記を行います。登記完了後に買受人に登記識別情報を交付します。

## 11 契約条件

### (1) 操業の義務について

土地の引渡し後、3年以内に工場等を建設し、かつ操業を開始する義務があります。

### (2) 権利義務の設定について

売買契約締結の日から10年間は申込書類に記載されている事業以外で市の同意なく土地の所有権の移転、地上権、賃借権、その他使用若しくは使用収益を目的とする権利の設定はできません。

(3) 土地利用用途の制限について

買受人は、市の同意なく土地の利用用途を変更することはできません。

## 12 買戻し特約

買受人が契約条件に違反したときは、市は土地の買戻しができるものとします。このため市は土地の所有権移転登記と同時に買戻し特約を設定するものとします。

(1) 買戻しの期間

買戻しの期間は、契約締結の日から10年間とします。

(2) 違約金について

市が買戻しをした場合、買受人は違約金として売買代金の100分の30に相当する金額を市に支払うものとします。

(3) 原状回復と費用負担について

市が買戻し権を行使する場合は、市が指定する期日までに、契約土地を買受人の負担により原状に回復して返還するとともに、所有権移転登記に必要な書類を市に提出してください。なお、所有権移転に係る費用は買受人の負担となります。

(4) 買戻し特約の登記抹消の手続き

土地売買契約から10年間が経過した後、買受人の請求により、市が抹消登記を行います。なお、抹消登記に係る費用は買受人の負担となります。

## 13 契約の解除

買受人が、次のいずれかに該当するときは、市は契約の解除を行うことができるものとします。契約が解除された場合、契約保証金は、市に帰属するものとします。

- (1) 売買代金を納入期限まで納入しなかったとき。
- (2) 自己の都合その他正当な理由がなく契約の解除を申し入れたとき。
- (3) 市への届出書等に虚偽の記載があったとき。
- (4) 公害防止に関する確約書が期限まで提出されないとき。
- (5) その他契約に違反したとき。

## 14 契約不適合責任

買受人は分譲地に係る売買契約締結後、分譲地について契約内容に適合しないものを発見しても代金の減額請求、損害賠償請求及び契約解除はできません。

市及び買受人は、誠意ある協議を行い、解決・合意に導くものとします。

## 15 諸経費

契約締結に要する費用及び登記に要する費用は、買受人の負担とします。

## 16 公害の防止

### (1) 法律の遵守について

工事の実施及び操業にあたっては、公害の防止に係る関係法令及び別紙に定める排出指導基準を遵守して下さい。

### (2) 公害防止に関する確約書の提出について

決定通知を受領後30日以内に、山形市環境部環境課へ公害防止に関する確約書をご提出下さい。確約書が提出された後、土地売買契約の手続きとなります。

### (3) 公害防止に係る事前協議について

建築確認申請提出前(施設・設備等の設計が確定する前)に、必ず山形市環境部環境課と公害防止に向けた事前協議を行って下さい。

## 17 緑地の確保

本地区の良好な環境の保全のために、工場立地法(昭和34年法律第24号)に基づく届出義務対象業種(製造業・電気供給業(水力、地熱、太陽光発電所は除く)・ガス供給業・熱供給業)は、定められた緑地面積及び環境施設面積を確保すること。また、買受人は山形北インター産業団地地区地区計画を遵守すること。

## 18 供給処理施設

### (1) 上水道及び用水について

①上水道は、山形市上下水道部業務課給排水センターへ申し込みのうえ、供給を受けて下さい。分譲区画毎に口径50mmの分岐栓を引き込んでいます。事業用途に応じ、山形市上下水道部業務課給排水センターでメーター口径毎の加入手続きを行って下さい。

②地下水を利用する場合は、「山形県地下水の採取の適正化に関する条例」に基づき届出が必要なため、山形市環境部環境課と事前協議を行って下さい。

### (2) 汚水について

山形市上下水道部業務課給排水センターへ申し込みのうえ、公共下水道へ接続して下さい。事業用途によっては、除外施設の設置や特定施設の届出が必要となるため、山形市上下水道部業務課給排水センターと事前協議を行って下さい。

### (3) 電力・ガス・電話・通信設備について

事業用途に応じ、各事業者へ申し込みのうえ供給を受けて下さい。

## 19 建設(建築)にあたっての注意事項

(1) 建築確認申請の際には、地区計画適合通知書が必要となります。地区計画の内容に適合した建築等の計画であることを確認するため、建築確認申請前に必ず山形市まちづくり政策部まちなみデザイン課と事前協議を行って下さい。

- (2) 建築物の建築面積が1,000㎡を超える場合、又は、建築物の高さが15mを超える場合は、景観法に基づく行為の届出が必要となるため、山形市まちづくり政策部まちなみデザイン課と事前協議を行って下さい。なお、山形市景観計画に定める景観形成基準(田園内産業景観)への配慮をお願いします。
- (3) 土壌汚染対策法に基づき、3,000㎡以上の土地の形質の変更(掘削・盛土・整地・杭打ち等)を行う場合は、山形市環境部環境課と事前協議を行って下さい。
- (4) 危険物を取り扱う製造工場等(将来計画も含む)については、建築確認申請前に必ず山形市消防本部予防課と事前協議を行って下さい。
- (5) 工場立地法第6条第1項に基づく届出が必要となる特定工場を建築する場合は、建築確認申請前に必ず山形市商工観光部産業政策課と事前協議を行って下さい。

## 20 指定商業事業設置運営に関する条件

- (1) 山形北インター産業団地地区地区計画(産業団地A地区)を遵守し、周辺環境と調和した良好な都市計画の形成と維持を図ること。
- (2) 店舗に供する床面積の合計は500㎡以下とすること。
- (3) 交通計画
  - ①分譲地内での交通事故を防止する設計とすること。
  - ②契約土地と隣接する路線の交通導線に配慮し、分譲地への入出庫事故を防止する設計とすること。

## 21 その他

- (1) 敷地内に設置されている電柱(支柱、支線を含む)は、原則として撤去及び移動はできません。ただし、設置者が認めた場合は可能となりますが、工事等に要する費用は買受人の負担となります。
- (2) 新たに道路から敷地への乗入れ口を設ける場合は、山形市都市整備部道路維持課と協議してください。なお、工事等に要する費用は、買受人の負担となります。
- (3) 分譲地から農道及び緑地等への乗り入れ、市道から農道への乗り入れはできません。
- (4) 当該区域は、山形市屋外広告物条例で規定する第2種特別規制地域となります。屋外広告物を設置する場合は、山形市まちづくり政策部まちなみデザイン課と事前協議を行って下さい。

## 22 分譲等のスケジュール(予定)

予定時期	造成工事等	分譲手続き等
令和6年12月～ 令和7年2月		分譲申込期間
令和7年4月～5月頃		審査、立地企業決定
令和7年6月～7月頃		決定通知発送、覚書締結
令和8年2月～3月頃	造成工事完了	
令和8年度中	出来形確認測量 完了検査等手続き ↓ 土地売買に係る議会の議決	・議決前に土地売買仮契約締結、契約保証金納入(10月頃を予定) (議決後に本契約成立、売買代金納入) ※議決不要の場合は土地売買契約の締結後、売買代金納入 ↓ ・立地企業へ引渡し ・所有権移転登記

### 23 各種手続きに関する問い合わせ先

内 容	担 当 課	電話番号
建築確認申請に関すること	山形市まちづくり政策部 建築指導課	023-641-1212 内線477
地区計画に関すること	山形市まちづくり政策部 まちなみデザイン課	023-641-1212 内線513
公害の防止に関すること 地下水利用に関すること	山形市環境部環境課	023-641-1212 内線685
工場立地法に関すること	山形市商工観光部産業政策課	023-641-1212 内線417
上水道・下水道の接続に関すること	山形市上下水道部 業務課給排水センター	023-645-1177 内線132
市道に関すること	山形市都市整備部道路維持課	023-641-1212 内線489
危険物の取り扱いに関すること	山形市消防本部予防課	023-634-1195

### 24 本申込に関する問い合わせ先

山形市 商工観光部 産業政策課 企業誘致係  
〒990-8540 山形県山形市旅籠町二丁目3番25号  
TEL 023-641-1212 内線417  
FAX 023-616-3535  
e-mail [sangyou@city.yamagata-yamagata.lg.jp](mailto:sangyou@city.yamagata-yamagata.lg.jp)