

水島港玉島地区（玉島ハーバーアイランド）分譲要領

1 募集の目的

岡山県の産業振興を図るため、地域経済への波及効果及び雇用創出が期待できる企業を募集するものです。

2 用語の定義

本分譲要領における用語を次のとおり定義します。

(1) 分譲地

水島港玉島地区（玉島ハーバーアイランド）（以下「玉島HI」という。）内の土地で、売却後、購入企業の名義となる県有地

(2) 申請者

本分譲要領に基づき、岡山県へ買受申請書（様式1）（以下「申請書」という。）を提出した者

(3) 内定予定者

申請者のうち、玉島HI立地企業選定委員会により選定された者

(4) 内定者

内定予定者のうち、知事が分譲の内定を決定した者

(5) 買受人

岡山県と売買契約を締結した内定者

3 分譲地の概要

(1) 分譲区画等

区画の名称	1号地	2号地
所在地	岡山県倉敷市玉島乙島字新湊8268-3	岡山県倉敷市玉島乙島字新湊8268-4
分譲面積	23,796.60㎡	19,506.46㎡
平地面積	23,796.60㎡	19,439.76㎡
法面等面積	—	66.70㎡
地目	雑種地	
地域指定等	市街化区域	
用途地域等 (予定)	都市計画法：工業専用地域（建ぺい率60%、容積率200%） 臨港地区 港湾法：工業港区	
最低分譲価格	436,667,610 円	328,683,851 円
最低分譲単価	18,350 円/㎡	16,850 円/㎡

区画の名称	3号地	
所在地	岡山県倉敷市玉島乙島字新湊8268-5	
分譲面積	10,084.40㎡	
平地面積	10,076.90㎡	
法面等面積	7.50㎡	
地目	雑種地	
地域指定等	市街化区域	
用途地域等 (予定)	都市計画法：準工業地域 (建ぺい率60%、容積率200%) 、臨港地区、特別用途地区(大規模 集客施設制限地区) 港湾法： <u>商港区</u>	
最低分譲価格	195,637,360 円	
最低分譲単価	19,400 円/㎡	
区画の名称	4号地	5号地
所在地	岡山県倉敷市玉島乙島字新湊8268-6	岡山県倉敷市玉島乙島字新湊8268-7
分譲面積	24,013.32㎡	23,858.70㎡
平地面積	23,799.72㎡	23,299.80㎡
法面等面積	213.60㎡	558.90㎡
地目	雑種地	
地域指定等	市街化区域	
用途地域等 (予定)	都市計画法：工業専用地域(建ぺい率60%、容積率200%) 臨港地区 港湾法：工業港区	
最低分譲価格	437,042,424 円	428,263,665 円
最低分譲単価	18,200 円/㎡	17,950 円/㎡

※ 11ページ「位置図」及び17,18ページ「地積測量図」参照。

※ 分譲地は現況のままで引き渡します。

※ 土壌汚染に関する調査は行っていませんが、海洋汚染防止法の基準を満たした浚渫土を埋立に使用しています。

※ 1号地及び2号地の一部については、浅層混合処理工法による地盤改良後に浚渫土改良土で盛土を施工しています。また、2号地及び5号地の一部については、水砕スラグで盛土を施工しています。13ページ「地盤改良平面図」参照。

- (2) 電力 高圧(6.6kV)・特別高圧(22kV)に隣接
- (3) 用水 上水道、工業用水道
- (4) 排水 買受人で工場廃水処理槽又は合併処理浄化槽により高度処理し、瀬戸内海へ排水
- (5) ガス 都市ガス未供給区域
- (6) アクセス等
- ア 国道2号：約7km
- イ 山陽自動車道：玉島ICから約11km
- ウ JR山陽本線・山陽新幹線：新倉敷駅から約8km
- エ 岡山桃太郎空港：約47km

4 申請資格

(1) 県内の港湾施設を利用して原材料又は製品の一部を搬入若しくは搬出する製造業又は運輸業を営む者であること。

＊製造業及び運輸業とは、日本標準産業分類（平成25年総務省告示第405号）に定める「大分類E 製造業」及び「大分類H 運輸業、郵便業」のうち、「中分類44 道路貨物運送業」から「中分類48 運輸に附帯するサービス業」をいう。

(2) 申込価格が本分譲要領に記載する最低分譲価格以上であること。

(3) 事業用施設等の建設、経営に必要な資力及び信用を有する者であること。

(4) 売買契約締結後、遅滞なく事業用施設等の建設工事に着手し、3年以内に操業を開始する者であること。

(5) 売買契約締結後、岡山県及び倉敷市と事業所立地に係る基本協定（以下「立地協定」という。）を締結し、その後、環境保全上の必要に応じ、倉敷市と環境保全協定を締結する者であること。

(6) 国税、岡山県税及び市町村税の滞納がない者であること。

(7) 次のいずれかに該当する者は申請することができません。

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ないことができる事由など）に該当する者

イ 次のいずれか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 次のいずれかに該当する者

① 暴力団員等（岡山県暴力団排除条例（平成22年岡山県条例第57号）第2条第3号に規定する暴力団員等をいう。以下同じ。）に該当する者

② 暴力団（岡山県暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員等の統制下にある者

③ 暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有している者

【環境・リサイクル関連事業者のみ】

(8) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第14条第5項第2号イからへまでのいずれにも該当しないこと。

(9) 岡山県循環型社会形成推進条例施行規則（平成14年岡山県規則第37号）第9条第1項第1号に規定する事業であること等、循環型社会形成を図る上で先駆的、モデル的事业を行うものであること。

事業の先駆性、モデル性等については、別途審査を行います。

5 申請手続

(1) 申請内容

区画ごと一括分譲します。

複数区画を一体とした申請も可能です。

1区画の取得を希望する者は第三案まで、複数区画の取得を希望する者は第二案までの申請が可能です。なお、申請にあたり希望区画数は同一とし、申請ごとに事業計画の提出が必要です。

(2) 申請受付期間

令和5年4月3日(月)から同年6月30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)

(3) 申請受付場所

岡山県産業労働部 企業誘致・投資促進課

〒703-8278 岡山県岡山市中区古京町一丁目7番36号

電話：086-226-7374

FAX：086-226-7800

(4) 申請に必要な書類

- ア 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 直近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 履歴事項全部証明書(商業登記簿謄本)
 - ク 事業経歴書及び会社案内書(パンフレット、製品カタログ等)
 - ケ 国税、岡山県税及び市町村税(申請者の事務所・事業所が所在する岡山県内市町村に限る。)の滞納がないことの証明書(岡山県内に事務所・事業所が無い場合は、岡山県税及び市町村税の滞納がないことの証明書に替えて、その旨の申立書)
 - コ 事業計画書(様式5)
 - サ 地域経済の活性化に関する計画書(様式6)
 - シ 分譲地利用計画図(事業用施設や駐車場、緑地等の配置がわかる平面図等)
 - ス その他岡山県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。)
- 【環境・リサイクル関連事業者のみ】
- セ 資格審査申請書(様式7)
 - ソ 事業用施設の処理工程・構造等を明らかにする平面図、工程図等
 - タ 事業実施及び再生品の使用に当たり安全性及び周辺環境への影響を記載した書類
 - チ 申立書(様式8)

※ 本分譲要領、申請書等の様式は、岡山県産業労働部企業誘致・投資促進課のホームページで公表しています。

<https://www.pref.okayama.jp/site/presssystem/840462.html>

(5) 提出部数

計7部(正本1部+副本6部)

(6) 提出方法等

- ア 上記(3)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じる方法に限る。申請受付期間内に必着のこと。)
- イ 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。

6 分譲方法及び手続の流れ

審査・選定から土地の引渡しまでの手続等は次のとおりです。

(1) 審査及び選定期間

申請書の受付締切後、概ね2か月程度

(2) 内定者の決定（令和5年9月下旬頃）

審査、選定後、概ね1か月程度

(3) 売買契約、立地協定の締結

ア 2号地及び3号地を単独で取得する場合（令和5年11月中旬頃）

内定者は、岡山県用地調整幹事会及び岡山県公有財産審議会の審議を経て、売買契約を締結します。その後、岡山県及び倉敷市と立地協定を締結するものとします。

イ 上記ア以外の場合（令和5年12月下旬頃）

内定者は、岡山県用地調整幹事会及び岡山県公有財産審議会の審議を経て、売買仮契約を締結します。その後、「議会の議決を経なければならない契約及び財産の取得または処分に関する条例（昭和39年条例第2号）」第3条の規定により議会の議決をもって本契約となります。本契約移行後に、岡山県及び倉敷市と立地協定を締結するものとします。

(4) 売買代金の納付期限（令和5年12月から令和6年1月頃）

内定者は、売買契約締結後又は本契約移行後、指定期日までに売買代金を岡山県に納付するものとします。

(5) 土地の引渡し及び所有権移転登記

土地の引渡しは、売買代金の納付後、速やかに行います。

土地の所有権移転登記の手続きは、土地の引渡し後、岡山県が行います。

7 質問の受付等

本分譲要領に関する質問を行う方法は、次のとおりです。

(1) 提出様式

玉島HI分譲要領に関する質問書（様式9）

(2) 受付期間

令和5年3月15日（水）から同年6月20日（火）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：玉島HI分譲要領に関する質問（企業名・提出日）

提出先：岡山県産業労働部 企業誘致・投資促進課

メール：kiyuu@pref.okayama.lg.jp

(4) 回答方法

提出された質問への回答は、順次、質問者に電子メールで回答します。

なお、受け付けた質問及び回答の内容は、岡山県産業労働部企業誘致・投資促進課のホームページで公表します。

<https://www.pref.okayama.jp/site/presssystem/840462.html>

8 現地説明会

公募に参加される方は、令和5年4月10日（月）午後5時までに、別添「現地説明会参加申込書（様式10）」によりお申し込みください。

(1) 開催日時

令和5年4月20日（木）及び26日（水）午後2時から2時間程度

(2) 集合場所

玉島HI 3号地西側（岡山県倉敷市玉島乙島地内）

(3) 申込み方法

参加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：玉島HI現地説明会参加申込（企業名・提出日）

提出先：岡山県産業労働部 企業誘致・投資促進課

メール：kiyuu@pref.okayama.lg.jp

(4) 留意事項

現地説明会に参加した企業名を岡山県が公表することはありません。

9 審査及び選定方法

担当部署において申請資格に関する書類審査を行った後、玉島HI立地企業選定委員会において申請ごとに審査及び評価を行います。得点の高い申請から区画を割り当て、内定予定者を決定します。なお、同点の申請が複数あった場合は、評価項目のうち、地域経済への波及効果の得点が高い申請を優先します。

ただし、審査の結果、委員いずれか1名以上の評価点の合計が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

内定予定者を選定する際の評価項目は、次のとおりです。

評価項目	配点	備考
地域経済への波及効果	25点	※1
・関連企業や取引先企業の新たな進出が見込めるか。		
・県内企業との取引拡大又は新たな取引等が見込めるか。		
・研究・開発部門等の本社機能を設置しているか。 (本社機能とは、通常本社が有する総務、人事、経理、企画、研究開発部門の中核機能をいう。)		
・EV関連、グリーン成長分野の業種であるか。 (EV関連の業種とは、車載電池システム、パワーユニット、ドライブトレインを構成する主要部品(バッテリー、インバーター、駆動モーター等)を製造する業種をいう。また、グリーン成長分野の業種とは、経済産業省が掲げる「2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略」における成長が期待される14分野をいう。)		
経営の安定性、事業の実現性	5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。		
・事業計画が具体的で実現性があり、必要な資力及び資金計画があるか。		
雇用創出効果	10点	※2
・県内地域における雇用創出が期待できるか。		
・県外地域からの転入者、定住人口の増加が期待できるか。		
申込価格	20点	※2
・申込価格が高いか。		
設備投資予定額	20点	
・土地代を除く設備投資額が大きく、投資効果が期待できるか。		

※1 選定委員が選定基準により総合的に評価します。

※2 各数値を面積当たりに割り戻し、評価します。

(2) 資格認定【環境・リサイクル関連事業者のみ】

企業立地資格認定審査委員会において申請資格に関する書類審査及びヒアリングを行います。

日程等については個別に連絡します。

不認定となった申請者には内定を行いません。

(3) 選定結果の通知

選定結果は、令和5年9月下旬を目途に、申請者に書面（様式11、様式12）で通知します。

(4) 選定に関する疑義等

選定の経過に関する疑義照会及び質問等には一切応じません。

10 分譲条件

(1) 主な契約条件

ア 売買代金の納付

① 内定者は、売買契約締結後、指定期日までに売買代金を岡山県に納付しなければなりません。

② 買受人が指定期日まで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8.65%の割合で計算した遅延利息を徴収します。

イ 土地の引渡し及び所有権移転等

① 土地の引渡しは、売買代金の納付後、速やかに行います。

② 土地の所有権移転登記は、土地の引渡し後、岡山県が行いますが、これに要する費用は買受人の負担とします。

ウ 用途の指定

買受人は、売買契約締結の日又は本契約と見なされた日から起算して10年間は分譲地を買受申請書に記載した用途にのみ、使用しなければなりません。

エ 事業所の建設

買受人は、分譲地の引渡しを受けた後、申請書に記載した事業計画に従って遅滞なく事業用施設の建設工事に着手し、3年以内に操業を開始しなければなりません。

オ 処分等の制限

買受人は、売買契約締結の日又は本契約と見なされた日から起算して10年間は売買契約に基づく権利、義務を第三者に譲渡、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、分譲地に抵当権、地上権、賃借権又はその他の権利を設定することはできません。

ただし、あらかじめ本県の承諾を得たときは、この限りではありません。

カ 買戻しの特約

上記ウ、エ及びオに違反した場合は、岡山県が分譲地を買戻す場合があります。買戻しの期間は、売買契約締結の日又は本契約と見なされた日から起算して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。

岡山県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現状に復して返還しなければなりません。

キ 契約の解除

売買代金を期限までに納付しなかったとき、又は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県が認めたときは、岡山県は

売買契約を解除することがあります。

ク 違約金

上記ウ、エ及びオその他契約に違反したときは、岡山県は売買代金の10%相当額を違約金として徴収することがあります。

ケ 契約費用

売買契約の締結に要する費用は、買受人の負担とします。

(2) その他の分譲条件等

ア 立地協定の締結

買受人は、売買契約締結後に、岡山県及び倉敷市との間で立地協定を締結しなければなりません。

イ 環境保全に係る事前協議及び環境保全協定の締結

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た工場建設・環境保全計画書を作成し、倉敷市と事前協議を実施しなければなりません。

また、事前協議の終了後、環境保全上の必要に応じ、操業開始までに、倉敷市との間で環境保全協定を締結しなければなりません。

ウ 企業誘致補助金等

分譲地の取得、事業用施設の建設及び償却資産の取得に係る費用は、岡山県新企業立地促進補助金等優遇制度の適用対象となります。

また、事業用施設の建設に係る費用は、倉敷市企業立地促進奨励金等の適用対象となります。

11 関連公共施設等

(1) 上水道

分譲地付近までの給水管は布設しており、分譲地内への引込給水管は買受人の施工となります。

使用水量については買受人において倉敷市水道局給水課へお問い合わせください。別途水道管引込工事の申請手数料、水道利用加入金が必要です。

接続に際しては、買受人において岡山県備中県民局水島港湾事務所へお問い合わせください。

なお、分譲地への接続に要する費用は、買受人の負担となります。

(2) 工業用水道

現在の供給可能水量は1,800 m³/日であり、この水量を超える場合は、施設の増強に一定の期間を要するため、別途協議が必要となります。

給水を希望する際は、買受人において岡山県企業局へお問い合わせください。

なお、配水管は玉島HIの臨港道路7号ふ頭線まで布設しており、分譲地への引込みに要する費用は買受人の負担となります。また、分譲地内の受水槽を含む給水施設等は買受人の施工となります。

(3) 下水道

公共下水道は布設されていません。買受人で工場排水処理槽又は合併浄化槽で処理し、排水してください。

排水管は、分譲地付近まで布設していますが、分譲地内への接続管は、買受人の施工となります。

接続に際しては、買受人において岡山県備中県民局水島港湾事務所へお問い合わせください。

なお、分譲地への接続に要する費用は、買受人の負担となります。

(4) 電力

玉島H I 内に変電所があります。(高圧6.6kV、特別高圧22kV)

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、分譲地への電力供給に要する費用及び工事費負担金等は、買受人の負担となります。

(5) 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。

(6) 電話等通信回線網

玉島H I は電話等通信回線及び光回線(インターネット)の提供エリアとなっています。

詳しくは、電気通信事業者にお問い合わせください。

(7) 分譲地の条件等

ア 地盤状況

港湾工事から発生する浚渫土を利用して埋立・造成した用地(令和3年2月公有水面埋立竣工認可)であるため、地盤は軟弱です。また、分譲地内の地盤強度等が均一ではない場合があるため、地質調査は十分に実施し、建設計画(基礎工事等)を立ててください。

なお、地盤高は、東京湾平均海面上+約5~6mとなります。

イ 分譲地南側計画道路

3号地、4号地及び5号地の南側に臨港道路(予定幅員16.5m(車道6.5m)の片側1車線道路)を整備する計画がありますが、供用開始次期は未定です。

ウ 法面

隣接道路より分譲宅盤の方が高くなっている箇所があります。

2号地の南東側、5号地の北東及び南東側は臨港道路と最大約2mの高低差があります。

エ 雨水排水

分譲地境界付近に敷設した側溝への排水となります。接続に関しては買受人の施工となります。

接続に際しては、買受人において岡山県備中県民局水島港湾事務所へお問い合わせください。

なお、分譲地への接続に要する費用は、買受人の負担となります。

オ 敷地内緑地の確保

工場立地法上の団地特例(緑地等の面積率の特例)の適用団地ですが、倉敷市自然環境保全条例に基づく緑地(敷地面積の8%)が必要となる場合があります。

カ 港湾運送

港湾施設において、船舶への貨物の積み下ろしを行う荷役や貨物の仕分けを行う上屋等への搬出入等は港湾運送事業の許可事業者が行う必要があります。(関連法令:港湾運送事業法)

12 公表

申請書類等に記載されている内定者の企業概要(企業名、資本金、年間売上高、従業員数、事業内容等)及び事業計画概要(建設計画、施設概要、投資金額、投資内容、生産品目、経済波及効果、雇用人数等)は、内定者の決定後に公表します。

13 問い合わせ先

岡山県産業労働部 企業誘致・投資促進課

〒703-8278 岡山県岡山市中区古京町一丁目7番36号

電話：086-226-7374

F A X：086-226-7800

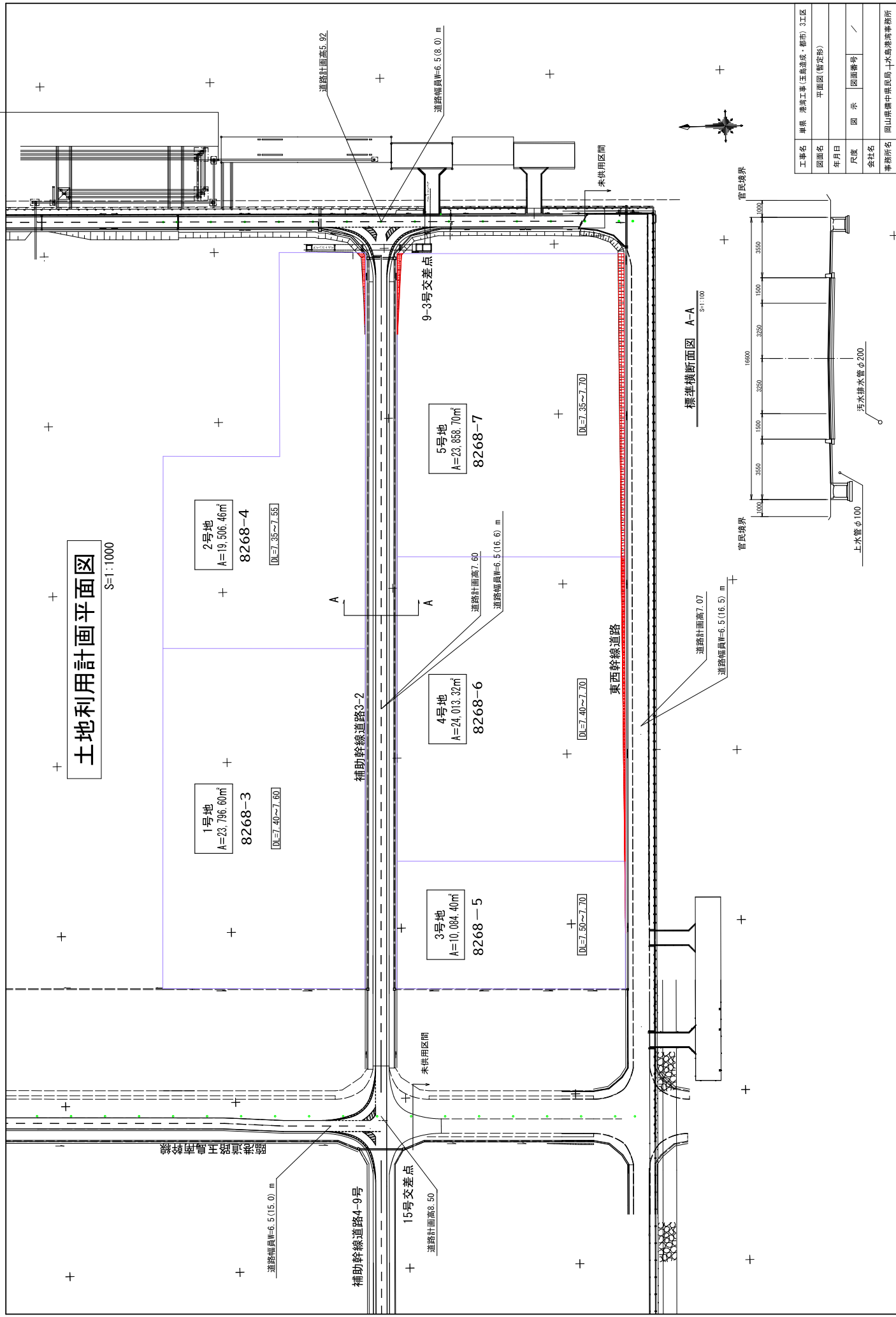
メール：kiyuu@pref.okayama.lg.jp

玉島ハーバーアイランド位置図



土地利用計画平面図

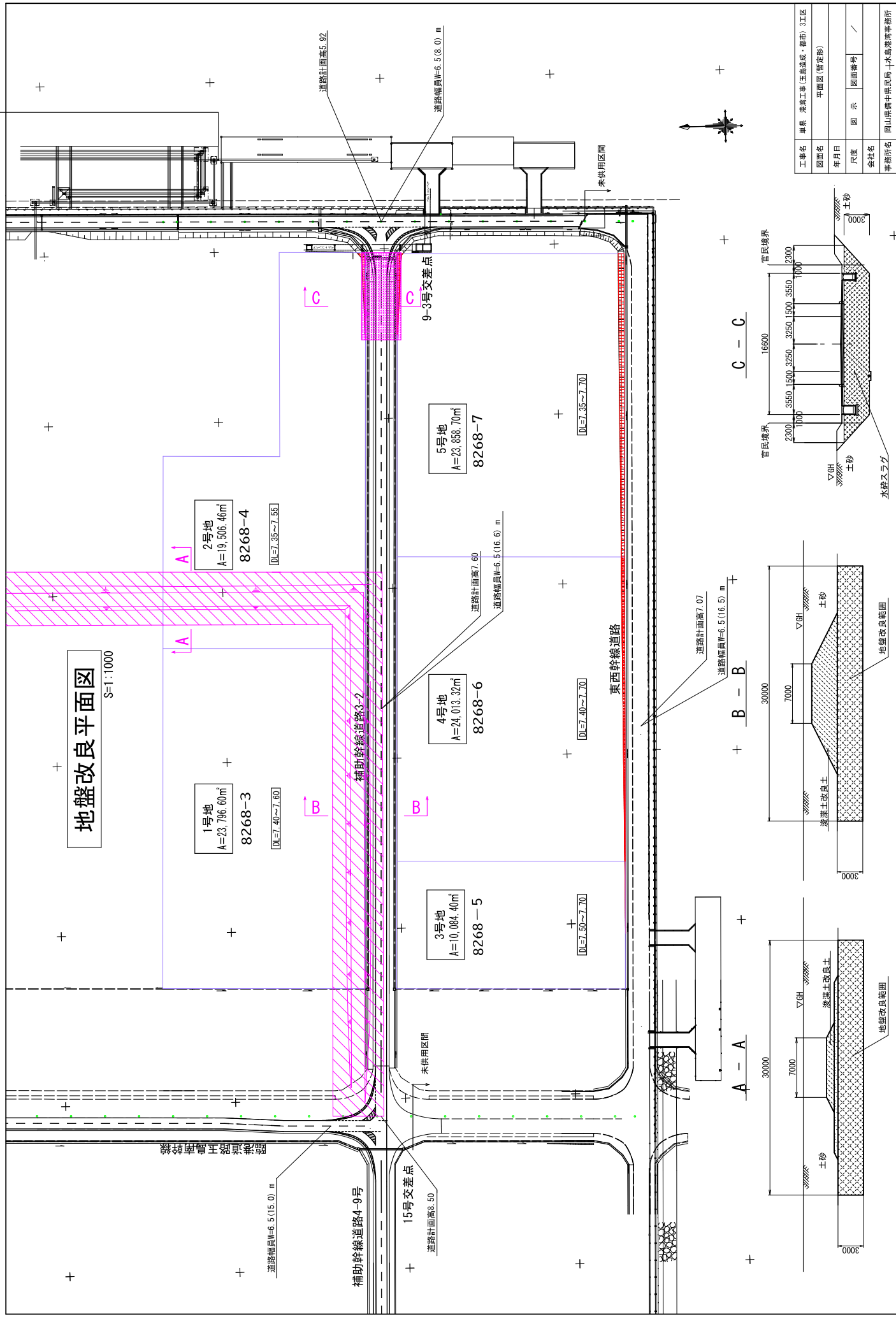
S=1:1000



工事名	千葉県 港湾工事(玉島港防波堤・新防波堤) 3工区
図面名	平面図(暫定形)
年月日	
尺度	図示
会社名	〃
事務所名	岡山県中民局 土木港湾事務所

地盤改良平面図

S=1:1000



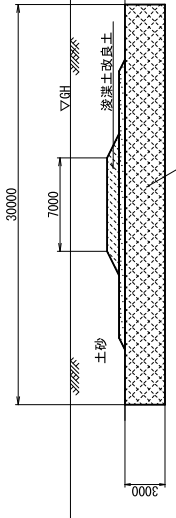
1号地
A=23,796.60㎡
8268-3
D=7.40~7.60

2号地
A=19,506.46㎡
8268-4
D=7.35~7.55

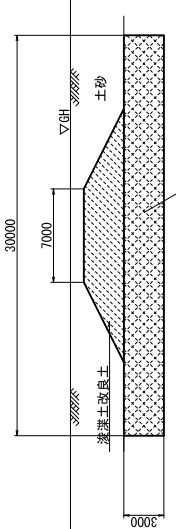
3号地
A=10,084.40㎡
8268-5
D=7.50~7.70

4号地
A=24,013.32㎡
8268-6
D=7.40~7.70

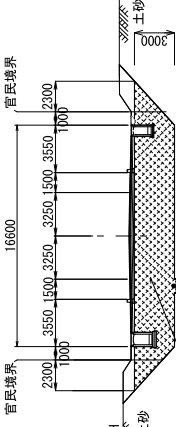
5号地
A=23,858.70㎡
8268-7
D=7.35~7.70



A - A



B - B

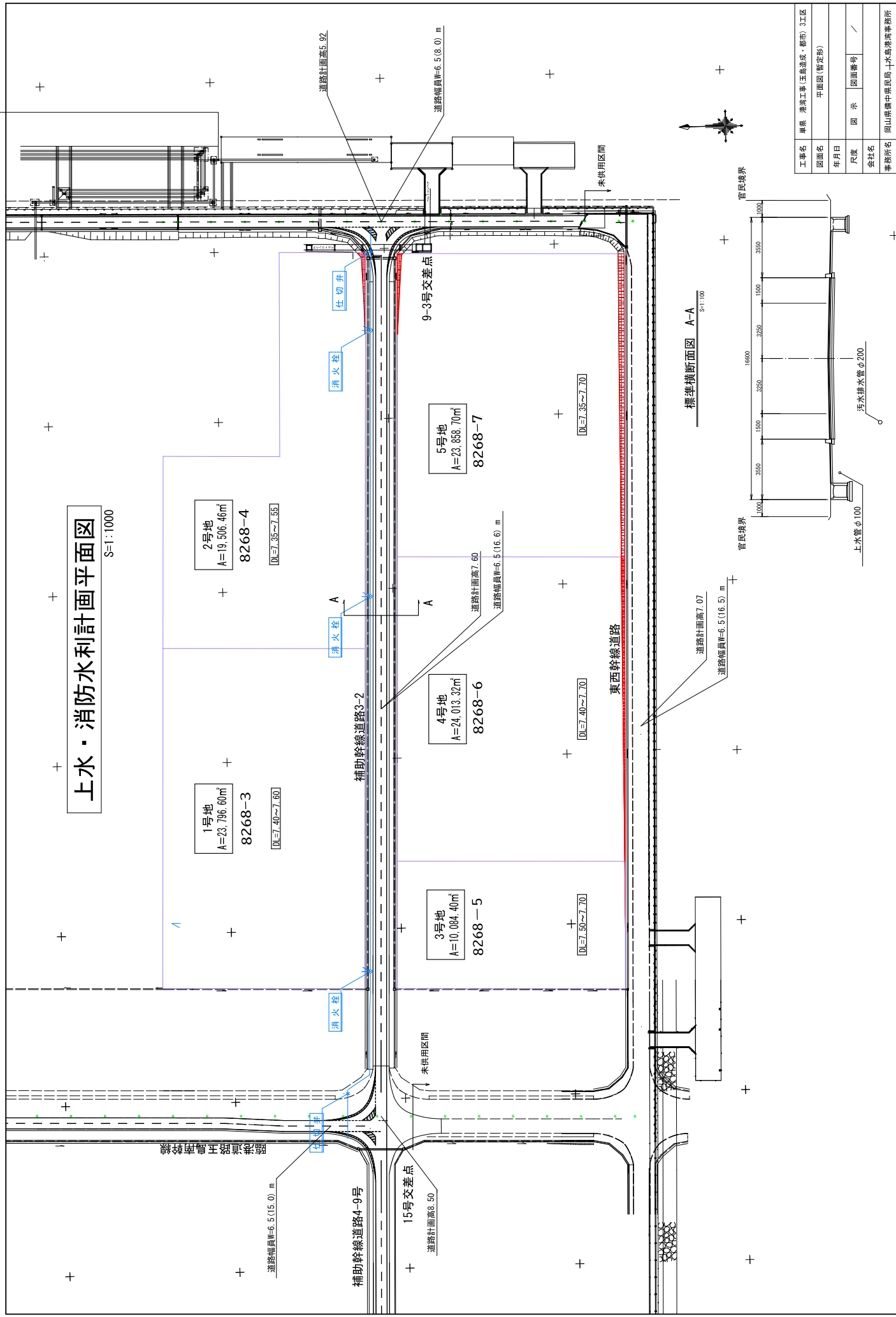


C - C

工事名	県県 港湾工事(玉島港埠・新市) 3工区
図面名	平面図(暫定形)
年月日	
尺度	図面番号 /
会社名	
事務所名	岡山県南中民局 土木港湾事務所

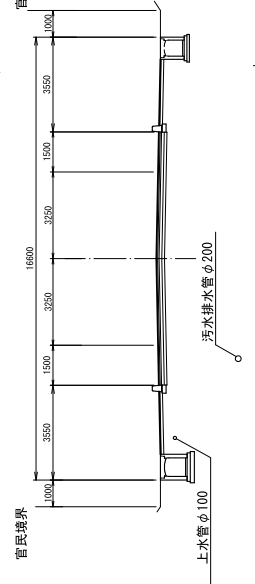
上水・消防水利計画平面図

S=1:1000



標準横断面図 A-A

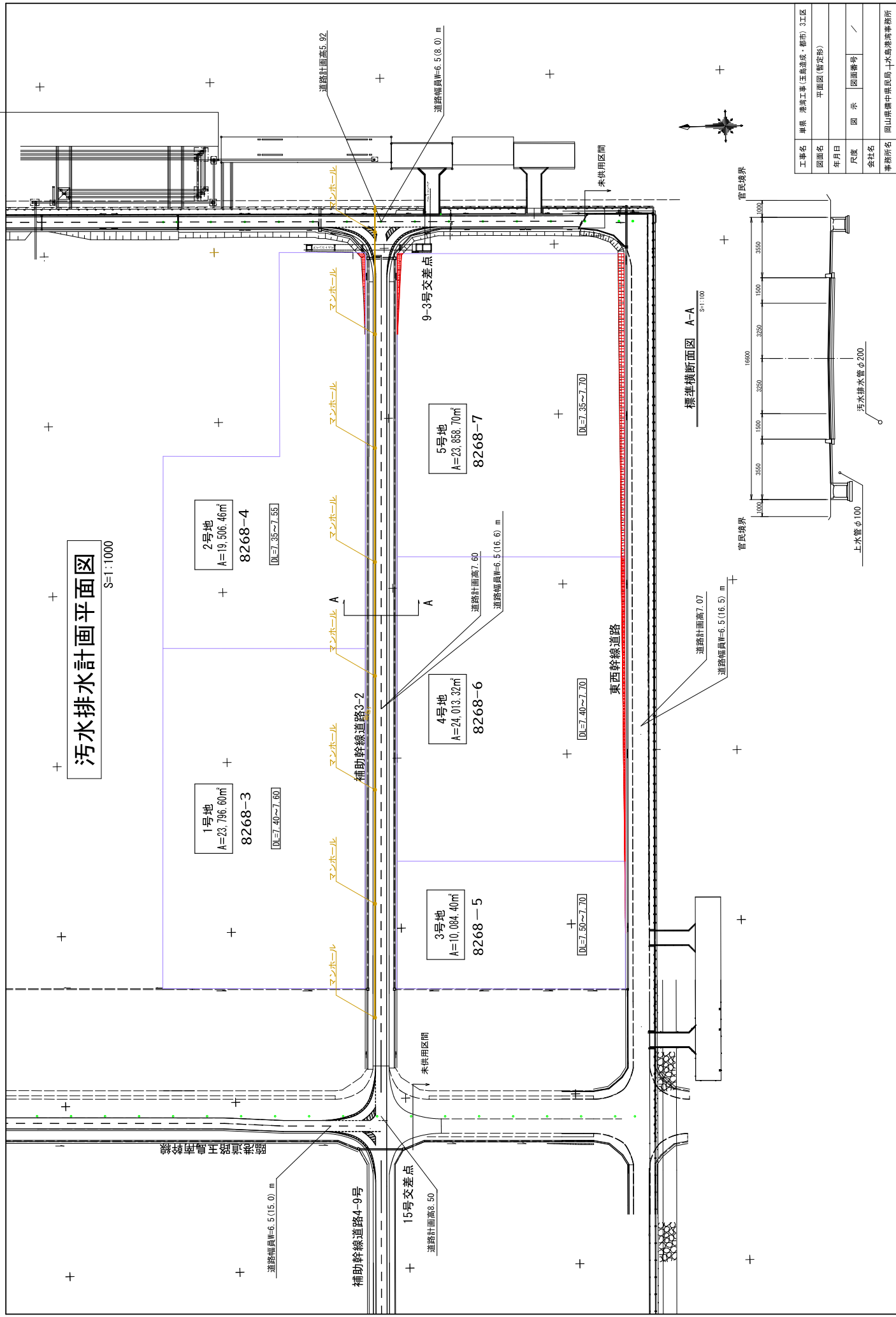
S=1:100



工事名	千葉県 港湾工事(玉島道路・新市)3工区
図面名	平面図(暫定形)
年月日	
尺度	図面番号 /
会社名	
事務所名	岡山県中民局 土木港湾事務所

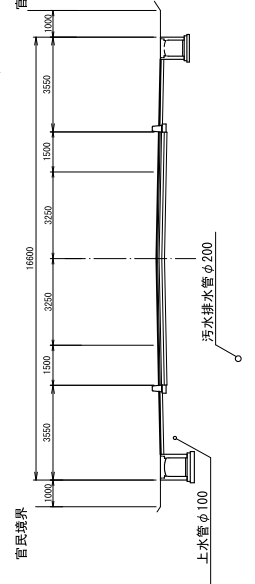
污水排水計画平面図

S=1:1000



標準横断面図 A-A

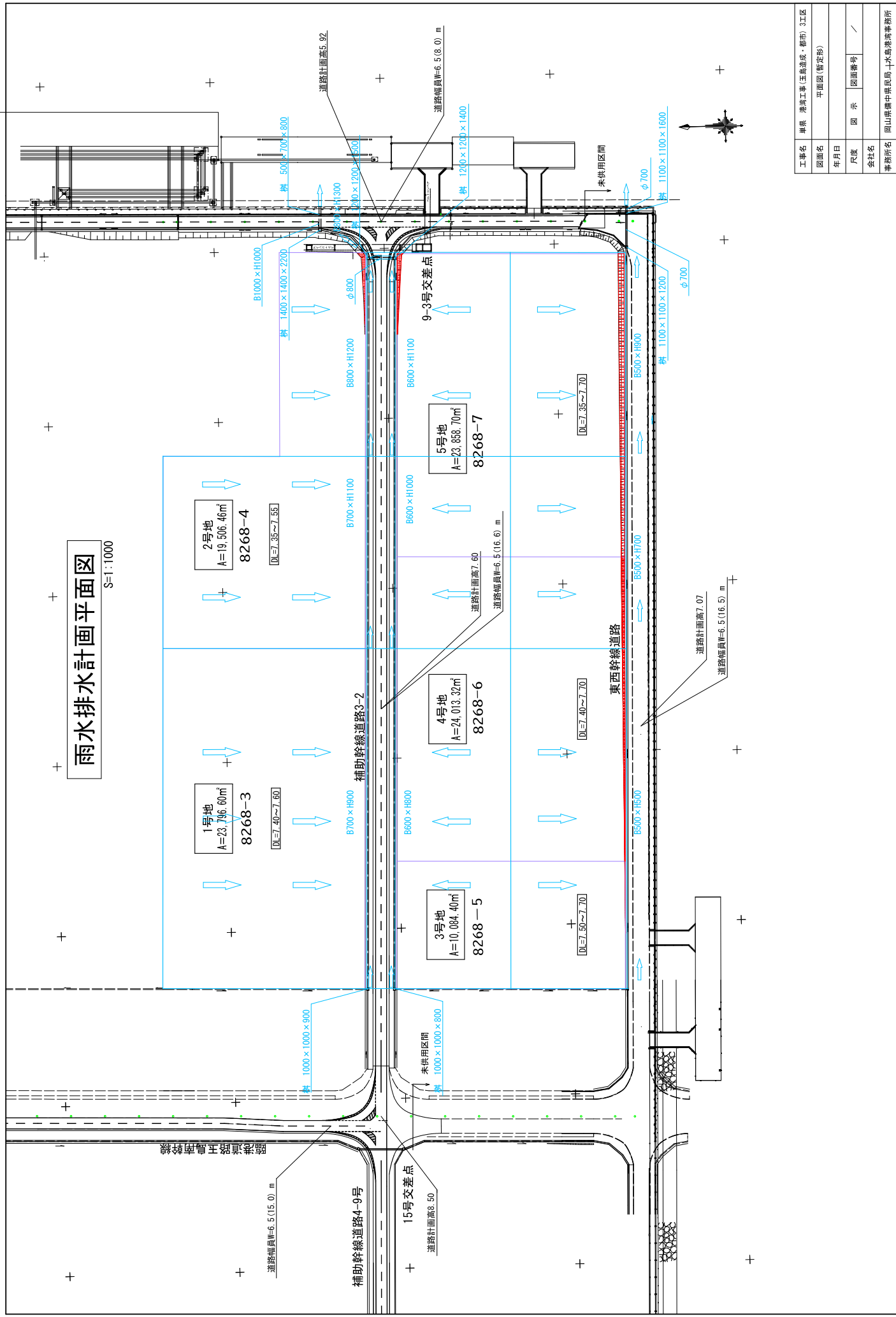
S=1:100



工事名	千葉県 港湾工事(玉島道路・新市)3工区
図面名	平面図(暫定形)
年月日	
尺度	図面番号 /
会社名	
事務所名	岡山県中民局 土木港湾事務所

雨水排水計画平面図

S=1:1000



工事名	千葉県 港湾工事(玉島港埠・新埠) 3工区
図面名	平面図(暫定形)
年月日	
尺度	図示
会社名	／
事務所名	岡山県南中民局 土水島港事務所