

宮崎港東地区分譲地分譲・貸付要領

平成9年7月3日
令和7年7月1日一部改正
県土整備部港湾課

第1条 趣旨

この要領は、地域経済の活性化や宮崎港の振興に寄与する宮崎港東地区の分譲地（以下「分譲地」という。）の効率的な土地利用を目的とした分譲及び貸付に関し、その取扱いについて必要な事項を定めるものとし、この要領に定めのない事項については、公有財産取扱規則（昭和39年宮崎県規則第20号。以下「規則」という。）及び、別途定める宮崎港分譲地貸付実施要領（令和7年7月1日定め。以下「実施要領」という。）のほか、別に定めるところによる。

第2条 分譲地の所在地等及び用途

1 分譲地の所在地等

(1) 所在地 宮崎市港東1丁目及び2丁目

(2) 地目 雑種地

(3) 分譲面積 別図のとおり

(4) 規制関係

ア 該当する法令

(ア) 都市計画法（昭和43年法律第100号）

第8条第1項第1号「工業専用地域」及び第9号「臨港地区」

(イ) 港湾法（昭和25年法律第218号）

第39条第1項第1号「商港区」及び第3号「工業港区」

イ 建築物等

(ア) 建築物の構造

建ぺい率60% 容積率200%

(イ) 建築できる物の種類

宮崎県が管理する港湾の臨港地区の分区における構築物の規制に関する条例（昭和40年宮崎県条例第12号）第3条による。

(ウ) 接道義務

建築物を建築する場合は、分譲地に接する道路が道路法（昭和27年法律第180号）でいう道路ではなく港湾法第2条第5項第4号に定める港湾施設としての道路（以下「臨港道路」という。）であるため、建築確認申請前に宮崎市へ事前協議すること。

(5) 希望区画の設定

別図の①から③ 県と協議の上設定する。

(6) 公共施設

ア 上水道は臨港道路内の土中にφ100～200mmの配水管を布設している。

イ 下水道は雨水と汚水の流れ方式となっており、汚水は前面道路に布設したφ100～200mmの汚水管で処理し、宮崎市終末処理場で最終処理されている。

ウ 都市ガスの供給区域外である。

(注) 上記の各供給施設については、分譲地の購入者が別途に各供給事業者に対し、供給等の申込みを行い、諸手続を経た後、供給を受けることとなる。

(8) 道路

分譲地周辺の道路は、幅員9.5m(2車線)から20m(4車線)で整備している。

(9) 交通条件

ア JR宮崎駅まで約5km

イ 宮崎空港まで約10km

ウ 重要な交通結節点までの距離

(ア) 国道10号まで約6km

(イ) 国道220号まで約4km

(ウ) 一ツ葉有料道路まで約2.5km

(エ) 九州縦貫自動車道「宮崎」インターチェンジまで約8km

2 分譲地の用途の指定

宮崎港港湾計画に定める土地利用区分に基づき、以下の用途に供することができる。

(1) 港湾関連用地(商港区)

港湾における輸送活動を増進・支援する施設の用地

(2) 工業用地(工業港区)

工場の用に供する用地及びその附帯施設の用地

第3条 分譲価格

1㎡あたり27,600円

※ 分譲価格は、不動産鑑定評価額を基に決定しており、定期的を実施する不動産鑑定評価の結果に基づき、価格が変動する場合がある。

※ 貸付料の算定については、実施要領に定めるとおり行う。

第4条 申込資格

1 分譲地の分譲及び貸付の申込みを行うことができる者は、次に掲げる条件を全て満たしている者とする。

(1) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第1項及び第2項の規定により一般競争入札の参加資格を有しない者でないこと。

(2) 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若しくは同条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)でないこと又は代表者若しくは役員が暴力団員でないこと。

- (3) 事業計画が適切であり、分譲地の購入、借受、施設建設等に必要な資力及び信用を有していること。
 - (4) 地域経済に寄与する健全な法人又は個人であり、第2条第2項の用途に則して分譲地を自ら利用すること。
 - (5) 団体及び共同で一括して応募する場合は、共同化、協業化により施設建設や事業等を行うこと。
 - (6) 現在又は将来において、商品、原材料等の全部又は一部について宮崎港を利用した海上運送により取り扱うこと。
 - (7) 公害関係法令を遵守し、騒音、振動、水質汚濁、大気汚染、悪臭、廃棄物等による公害が発生しないよう適切かつ十分な措置を講ずることができること。
- 2 申込み後、上記の要件のいずれかに該当しないことが判明した場合には、申込者は申込資格を失うものとし、契約締結後であっても契約を解除することができる。

第5条 申込方法

1 申請書類

(1) 分譲

宮崎港東地区分譲地分譲申込書（別記様式第1号）に、次の書類を添付して申し込むこと。

- ア 事業計画書（別記様式第2号）
- イ 商業登記簿の謄本
- ウ 営業報告書（損益計算書及び貸借対照表）最近2年分
- エ 会社案内又はこれに代わるもの
- オ その他必要と認めるもの

(2) 貸付

公有財産借受申請書及び役員等一覧（規則様式第6号の2（第14条関係））に、次の書類を添付して申し込むこと。

- ア 事業計画書（別記様式第2号）
- イ 商業登記簿の謄本
- ウ 営業報告書（損益計算書及び貸借対照表）最近2年分
- エ 会社案内又はこれに代わるもの
- オ その他必要と認めるもの

2 提出部数

1部

3 受付場所

宮崎市橘通東2丁目10番1号
宮崎県県土整備部港湾課（防災庁舎8階）

4 提出方法

持参又は郵送（郵送の場合は書留郵便とすること。）

- 5 申込費用の負担
申込みに関する費用は、全て申込者の負担とする。

第6条 資格審査

- 1 申込者が提出した書類に基づき分譲・貸付資格の審査を行う。
- 2 申込者に対し、申込内容について照会・確認を行うことがある。
- 3 審査結果は申込者に文書で通知する。

第7条 申込書類の取扱い

- 1 申込書類その他申込者から提出された書類については、公表しない。ただし、当該書類について、宮崎県情報公開条例（平成11年宮崎県条例第36号）の規定に基づく公文書の開示請求が行われた場合には、同条例の規定に基づいて開示する。
- 2 申込書類その他申込者から提出された書類は、原則返却しない。

第8条 契約

- 1 第6条により分譲・貸付資格を認められた者と不動産売買契約又は賃貸借契約を締結する。
- 2 当該契約につき宮崎県議会の議決が必要な場合は、1の契約は仮契約として締結し、当該契約に係る議会の議決を経たときに本契約となる。
- 3 10年以上の貸付けについては借地借家法（平成3年法律第90号）第23条の適用を受ける。

第9条 納入方法

- 1 売買代金は、県が発行する納入通知書により、指定する期日（土地引渡し前）までに一括納入すること。この場合、売買代金の10%に相当する額を契約保証金として、契約の際に徴収する。なお、契約保証金は最終の売買代金の一部に充当することができる。
- 2 売買代金は期限までの一括納入を原則であるが、売買代金が1億円を超える場合で、一時に納入することが困難であり、かつ将来の納付が確実に認められる場合に限り、売買代金の20%以上を即納金として納入し、残りの売買代金について10年を超えない期間において年賦払いにより延納することができる。なお、延納期間中は、次の利率による延納利息の支払が毎年必要となる。
 - (1) 延納期間が3年以内のとき
契約を締結した日における普通地方長期資金貸付利率（財政融資資金の管理及び運用の手續に関する規則（昭和49年大蔵省令第42号）第15条第2項に規定する普通地方長期資金の貸付利率をいう。以下同じ。）のうち、元金均等方式による貸付期間が5年以内で据置期間が最短の利率に10分の8を乗じ、年0.9パーセントを加えた利率（0.1パーセント未満の端数については、これを切り捨てる。）

(2) 延納期間が3年を超え、5年以内のとき

契約を締結した日における普通地方長期資金貸付利率のうち、元金均等方式による貸付期間が5年以内で据置期間が最短の利率に年0.9パーセントを加えた利率

(3) 延納期間が5年を超え、10年を超えないとき

契約を締結した日における普通地方長期資金貸付利率のうち、元金均等方式による貸付期間が9年を超え10年以内で据置期間が最短の利率に年0.9パーセントを加えた利率

3 貸付料の納入方法については、実施要領のとおりとする。

第10条 遅延利息

1 納入期限までに売買代金を支払わない時は、支払の日までの日数に応じ、当該金額に宮崎県財務規則（昭和39年宮崎県規則第2号）第108条第2項に規定する割合を乗じて得た金額を遅延利息として徴収する場合がある。

2 貸付料の延滞金については、実施要領のとおりとする。

第11条 所有権の移転及び土地引渡し

1 所有権移転と土地引渡しの時期

(1) 分譲の場合

所有権の移転については、売買代金（遅延利息が生じた場合は、遅延利息を含む。延納の場合は即納金。）を納入した時に移転するものとし、土地の引渡しも同時に行われたものとする。

なお、所有権移転の手続は県が行い、所有権移転登記に要する費用は全て買受人の負担とする。

(2) 貸付の場合

土地の引渡しは、貸付期間の初日に行うものとする。

なお、貸付契約及び現地測量に係る費用は、全て借受人の負担とする。

2 土地は、その所在する場所において現状のまま引渡しを行う。

第12条 特約条項等

1 用途の指定

売買物件について、所有権が移転した日から起算して10年間、宮崎港分譲地分譲申込書に添付した事業計画書に記載した用途（以下「指定用途」という。）に供さなければならない。

2 指定用途に供すべき始期

分譲地の引渡しの日から起算して3年以内に指定用途に供しなければならない。

3 譲渡等の制限

所有権が移転した日から起算して10年間は、県の承諾を得ないで、売買、贈与、交換、出資等による所有権移転又は合併に関する一切の行為をしてはならない。

4 構築物等の規制

港湾法の規定及び宮崎県が管理する港湾の臨港地区の分区における構築物の規制に関する条例に定める事項を遵守しなければならない。

5 違約金

県の承認を受けることなく契約に定める義務に違反したときは、違反事項に応じた金額の違約金を支払わなければならない。

6 契約の解除

契約に定める義務を履行しないときは、県は、契約の解除を行うことができる。

7 買戻特約

第9条第2項による購入の場合で、買受人が次の事項に該当する場合は、県は、分譲地の買戻しができるものとする。買戻しができる期間は、所有権移転の日から起算して10年間とする。

この場合、違約金として売買代金の20%を徴収し、土地引渡し後は、更に土地使用料相当額として売買代金の4%を年額とし使用日数に応じて徴収する。

- (1) 土地の所有権移転登記後に解散又は事業廃止したとき。
- (2) 土地利用の制限に違反したとき。
- (3) 建築物等の建設及び業務開始の期限に違反したとき。
- (4) 権利の処分制限に違反したとき。
- (5) 必要な公害防止措置を講じないとき。
- (6) 強制執行、仮差押え、仮処分、競売の申立て又は滞納処分を受けたとき。
- (7) 破産、民事再生、会社整理又は会社更正の申立てをし、又は受けたとき。
- (8) 申込書類の虚偽記載その他不正手段により土地を譲り受けたとき。
- (9) その他契約に違反したとき。

8 出入口の設置

出入口の設置については、買受人又は借受人が関係機関と協議の上、自らの負担で工事を行うこと。

9 電柱等設置の承諾

区画によっては、敷地内に電柱等の施設を設置しており、また新たに設置する場合もあるため、契約時にその旨を承諾するとともに、施設設置者からの申出にも応じること。

附 則

- 1 この要領は、平成9年7月3日から施行する。
- 2 この要領は、平成13年8月21日から施行する。
- 3 この要領は、平成14年5月31日から施行する。
- 4 この要領は、平成15年4月28日から施行する。
- 5 この要領は、平成22年10月1日から施行する。
- 6 この要領は、平成23年5月20日から施行する。
- 7 この要領は、平成24年6月1日から施行する。
- 8 この要領は、平成25年8月1日から施行する。

- 9 この要領は、平成26年4月1日から施行する。
- 10 この要領は、平成27年4月1日から施行する。
- 11 この要領は、平成28年4月1日から施行する。
- 12 この要領は、平成29年4月1日から施行する。
- 13 この要領は、令和2年4月1日から施行する。
- 14 この要領は、令和4年4月1日から施行する。
- 15 この要領は、令和7年7月1日から施行する。