八戸北インター第２工業団地（第１工区）
分譲募集要項
（第２次募集）

令和６年 10 月

八戸市商工労働まちづくり部産業労政課

目　次

１　団地概要　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ２

２　位置図　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ３

３　区画図　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ４

４　分譲予定価格　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ５

５　分譲地に係る留意事項　・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ６

６　資格要件　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ６

７　申込方法　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ７

８　優先交渉者の決定　・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ８

９　分譲スケジュール（予定）　・・・・・・・・・・・・・Ｐ９

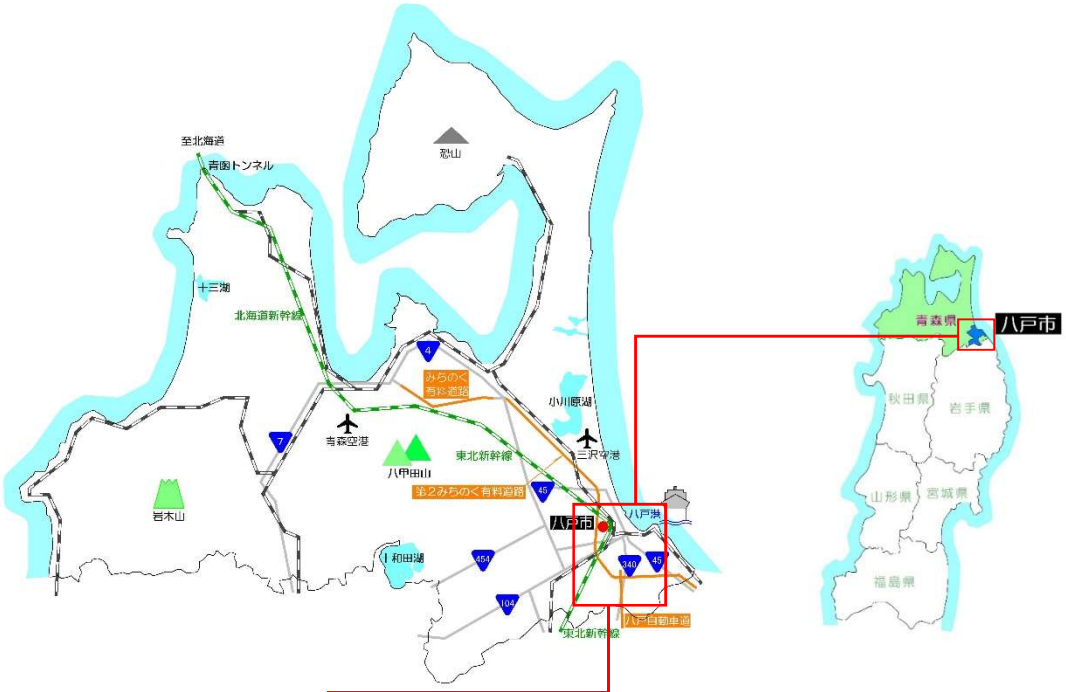
10　土地売買契約の締結等　・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ９

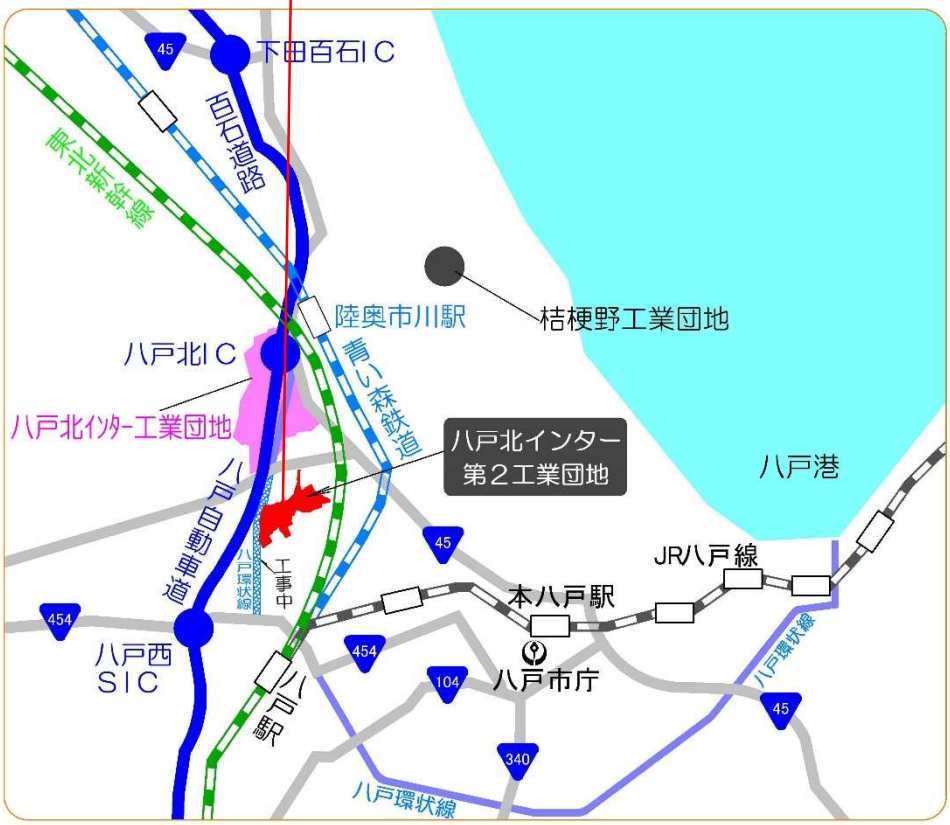
11　環境景観形成協定　・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ10

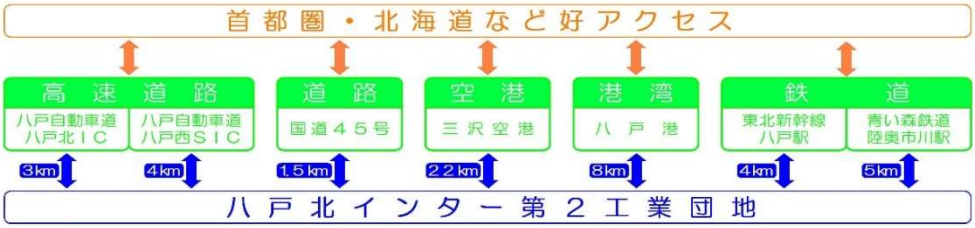
1　団地概要

名称		八戸北インター第２工業団地
事業主体		八戸市
所在地		八戸市大字河原木字平、字程ノ沢及び字見立山の各一部 八戸市大字尻内町字笹ノ沢、字下毛合清水、字毛合清水及び字杉子沢の各一部
事業面積		約 49ha
分譲面積		約 24ha（うち第１工区　約 20ha）
制限等	都市計画	市街化調整区域（地区計画あり） ・八戸北インター第２工業団地地区計画（令和元年八戸市告示 445 号） ・八戸市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例
	建ぺい率	60％
	容積率	200％
	緑地率	工場立地法による工業団地特例を適用予定 市と環境景観形成協定を締結
	高さ制限	航空法による建築高さ制限あり
供給設備等	電力	東北電力㈱より受電（特別高圧は、東北電力㈱と要協議）
	ガス	ＬＰガス等により供給
	水道	（上水道）八戸圏域水道企業団より給水 （井戸水）不明 （工業用水）なし
	排水	個別に合併処理浄化槽や特定処理施設等を設置する必要あり 敷地内で適切に処理後、専用排水管へ接続（1 区画あたり日最大 50 ㎥）
	道路	幹線道路：車道 Ｗ＝8m、歩道 Ｗ＝2m（片道・両側） 区画道路：車道 Ｗ＝7m、歩道 Ｗ＝2m（一部片側）
アクセス		・八戸北ＩＣまで　　約３㎞ ・八戸西ＳＩＣまで　約４㎞ ・国道 45 号まで　　約１．５㎞ ・八戸駅まで　　約４㎞ ・三沢空港まで　　約２２㎞ ・八戸港まで　　約８㎞

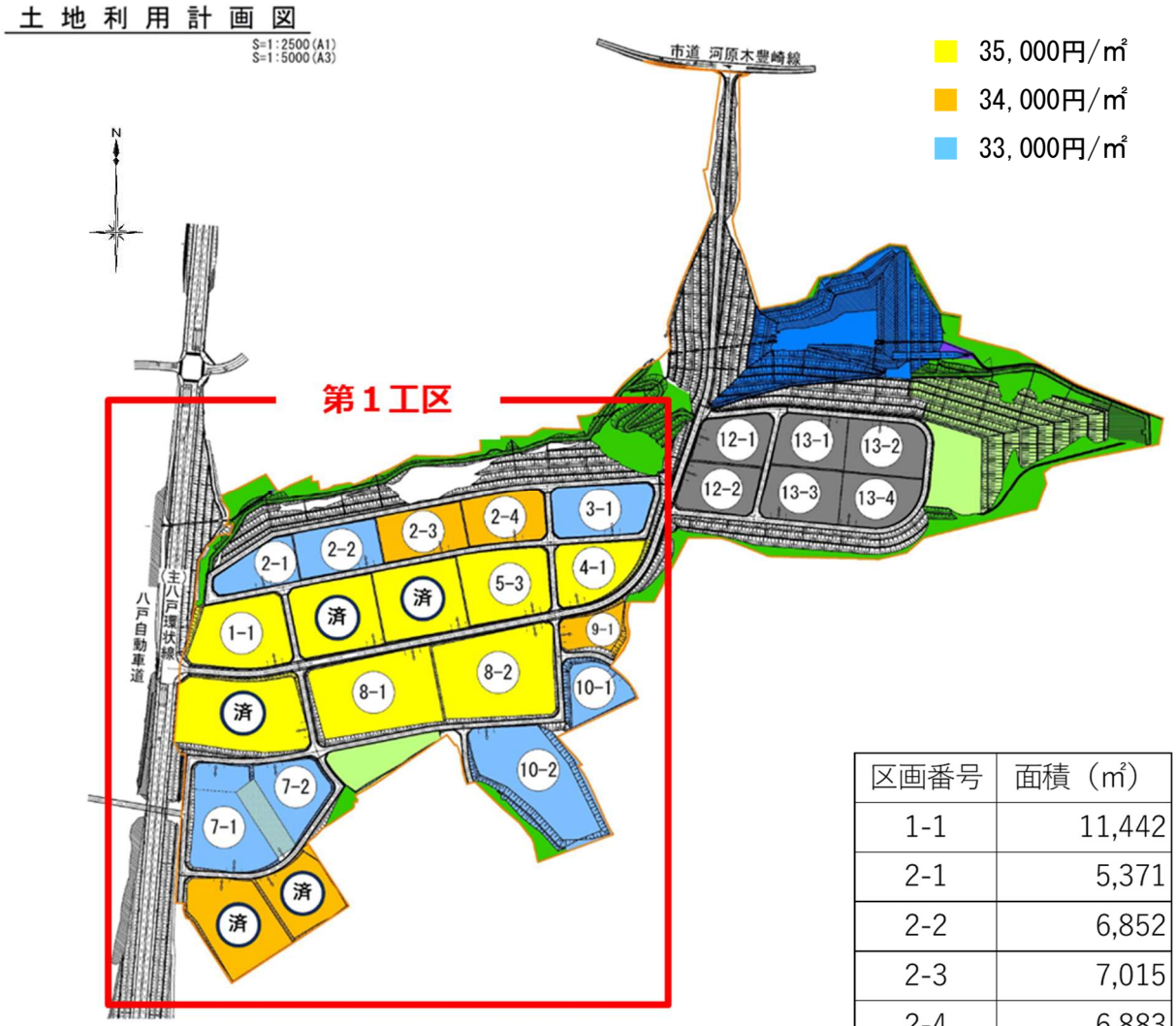
2　位置図


至北海道
青函トンネル
恐山
十三湖
北海道新幹線
小川原湖
青森空港
三沢空港
八甲田山
東北新幹線
岩木山
みちのく有料道路
八戸市
八戸港
一和田湖
八戸自動車道
東北新幹線
青森県
秋田県
岩手県
山形県
宮城県
福島県


下田百石ＩＣ
百石道路
青い森鉄道
陸奥市川駅
桔梗野工業団地
八戸北ＩＣ
八戸北インター工業団地
八戸北インター
第２工業団地
八戸港
八戸自動車道
八戸環状線
工事中
JR八戸線
本八戸駅
八戸西
ＳＩＣ
八戸駅
八戸市庁
八戸環状線
八戸環状線
45
454
104
340


首都圏・北海道など好アクセス
高速道路
八戸自動車道
八戸北ＩＣ
八戸自動車道
八戸西ＳＩＣ
道路
国道４５号
空港
三沢空港
港湾
八戸港
鉄道
東北新幹線
八戸駅
青い森鉄道
陸奥市川駅
3km
4km
1.5km
22km
8km
4km
5km
八戸北インター第２工業団地

3　区画図



※㊈は優先交渉者が決定している区画となります
（令和６年 10 月 21 日現在）

種　別
道路・道路法面
公園・公園法面
調整池
水路等
緑地

区画番号	面積（㎡）
1-1	11,442
2-1	5,371
2-2	6,852
2-3	7,015
2-4	6,883
3-1	8,535
4-1	7,938
5-3	10,387
7-1	11,576
7-2	7,158
8-1	15,980
8-2	16,790
9-1	4,603
10-1	6,245
10-2	18,672

4　分譲予定価格

区画	分譲面積	予定単価（円／㎡）	分譲予定価格	備考
1-1	11,442 ㎡	35,000 円	400,470,000 円	
2-1	5,371 ㎡	33,000 円	177,243,000 円	
2-2	6,852 ㎡	33,000 円	226,116,000 円	
2-3	7,015 ㎡	34,000 円	238,510,000 円	
2-4	6,883 ㎡	34,000 円	234,022,000 円	
3-1	8,535 ㎡	33,000 円	281,655,000 円	
4-1	7,938 ㎡	35,000 円	277,830,000 円	
5-1				優先交渉者決定済
5-2				優先交渉者決定済
5-3	10,387 ㎡	35,000 円	363,545,000 円	
6-1				優先交渉者決定済
7-1	11,576 ㎡	33,000 円	382,008,000 円	
7-2	7,158 ㎡	33,000 円	236,214,000 円	
8-1	15,980 ㎡	35,000 円	559,300,000 円	
8-2	16,790 ㎡	35,000 円	587,650,000 円	
9-1	4,603 ㎡	34,000 円	156,502,000 円	
10-1	6,245 ㎡	33,000 円	206,085,000 円	
10-2	18,672 ㎡	33,000 円	616,176,000 円	
11-1				優先交渉者決定済
11-2				優先交渉者決定済

※　上記の価格は令和６年 10 月現在での予定金額であり、正式な分譲価格は令和７年 12 月頃に決定する予定です。

※　上記の各区画の面積は設計上の面積であり、工事完了後に測量を行い、確定します。

※　優先交渉者の決定は順次行っていくため、分譲募集区画の最新情報は、市ホームページをご確認ください。

５　分譲地に係る留意事項

⑴地質・地盤等の状況について

造成前の地質調査試験等の閲覧を希望される方は、事務局までお問い合わせください。

⑵受水槽の設置について

区画 No.6-1、7-1、7-2、8-1、8-2、9-1、10-1、10-2、11-1、11-2 は、消火栓使用時に低水圧区域が発生する場合があるため、立地企業の使用水量によっては受水槽の設置が必要となる可能性があります。

⑶分譲地内の排水施設について

区画 No.1-1、2-1～2-3、3-1、10-2 は盛土宅地であることから、造成中の雨水の処理と造成完了後の盛土内排水処理をする施設及び湧水を処理するための排水施設が残置されています。位置等の詳細につきましては、事務局までお問い合わせください。

⑷建築物の制限について

分譲地は「市街化調整区域」ですが、開発許可を受けた区域であり、八戸北インター第２工業団地地区計画（令和元年八戸市告示 445 号）に適合する建築物は建築可能です。

なお、建築物の用途制限は、工業地域をベースとしておりますが、住宅等は建築できない内容となっております。建築可否を確認の上でお申し込みください。

⑸都市計画道路 3･3･8 白銀市川環状線の開通見通しについて

八戸北インター第２工業団地に隣接する主要地方道八戸環状線（都市計画道路名：3･3･8 白銀市川環状線）天久岱工区については、現在、青森県において整備が進められており、当該工区は令和９年度までの完成が予定されています。

⑹電柱等の移設について

工業団地内に設置された電柱・支線等は、原則として、移設対応できません。

６　資格要件

申込者は、以下の要件をすべて満たす必要があります。

①分譲地において工場等を建設し、事業を行うこと。
②事業計画及び資金計画が適切であること。
③分譲地の引渡しの日から５年以内に操業を開始し、継続して事業を営むこと。

④民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定に基づく再生手続開始の申立て、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定に基づく更生手続開始の申立て、破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条の規定に基づく破産手続開始の申立て及び会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 511 条の規定に基づく特別清算開始の申立てがなされていないこと。

⑤国税及び地方税に滞納がないこと。

⑥八戸市暴力団排除条例（平成 23 年八戸市条例第 48 号）第２条第１号に規定する暴力団でなく、役員等 が同条第２号に規定する暴力団員でないこと。

⑦都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）その他関係法令を遵守できること。

⑧必要な公害防止対策を講じ、周辺環境を良好に保全できること。

7　申込方法

⑴受付開始

令和６年 10 月 22 日（火）以降、随時受付

※郵送の場合は、書類の到着日を受付日とします

⑵申込手続の流れ・提出書類

【第１段階】事前協議申出書の提出

・申込を希望する事業者は、申込前に希望区画や立地計画等の大まかな内容について事前協議申出書を提出し、市と協議を行ってください。

・原則として、事前協議申出書の提出日から３か月以内に申込の意思表示を行っていただきます。この間、希望区画について他の企業との商談は進めませんが、期間内に申込の意思表示がない場合は、事前協議を終了し、他の企業との商談を進めます。

《提出物》各１部

・事前協議申出書（様式１）

・会社概要及び製品等の説明書（会社パンフレット等）

【第２段階】申込書の提出

《提出物》各１部

・申込書（様式２）

・定款の写し

・法人の登記事項全部証明書（発行後３か月以内のもの）

・直近３年の決算書（貸借対照表、損益計算書又はこれらに類する書類）

・本社所在地の直近１年の国税、地方税の滞納がない旨の証明書

・八戸市税の滞納がない旨の証明書又は同意書（様式３）

・誓約書（様式４）

⑶提出方法

①事前協議申出書（添付資料含む）

持参、郵送、Ｅメールのいずれかの方法

②申込書（添付資料含む）

持参又は郵送

⑷提出先

八戸市商工労働まちづくり部産業労政課　企業誘致推進グループ

住所：〒031-8686　青森県八戸市内丸一丁目１番１号（八戸市庁別館５階）

Ｅメール：sangyo@city.hachinohe.aomori.jp

※郵送の場合は、必ず書留又は簡易書留で送付してください

※持参の場合は、土日祝日を除く、午前８時 15 分～午後５時までにご持参ください

⑸注意事項

・提出された書類は、原則として返却しません。

・提出書類の作成等に係る一切の費用は、申込者の負担とします。

・提出された書類は、八戸市情報公開条例（平成 14 年八戸市条例第６条）に基づき、提出書類を公開する場合があります。

・提出書類の作成等に当たり、不明な点はメール等でお問い合わせください。

・現地確認等を希望する場合は、個別に日程調整を行いますので、メール等でご相談ください。

８　優先交渉者の決定

⑴ 決定方法

提出書類により、八戸市商工労働まちづくり部において申込資格の審査を行い、優先交渉者を決定します。なお、優先交渉者の審査・決定は、申込書等の提出順に随時実施します。

⑵審査結果の通知

優先交渉者の審査結果は、書面で申込者に通知します。なお、審査経過に関する問合せ及び結果に対する異議等には、一切応じられません。

⑶決定の取消

優先交渉者が以下のいずれかに該当したときは、優先交渉者の決定を取り消すことがあります。

①申込資格を満たしていないことが判明したとき
②申込書、その他提出書類に虚偽の記載があったとき
③社会的な信用を著しく失墜させる行為があったとき
④その他、土地売買契約を締結することが困難となる重大な事案が発生したとき

⑷決定の辞退

優先交渉者は、経済情勢その他特殊事情に限り、優先交渉者の権利を辞退することができます。その場合は、仮契約を締結するまでに書面で届け出する必要があります。

⑸留意事項

・事前協議中および申込書が提出された区画については、原則として他の企業との商談を進めることはありません。
・分譲募集区画の最新情報は市ホームページでご確認ください。

９　分譲スケジュール（予定）

年月	内容
令和６年６月	《第１次募集》申込受付（令和６年６月３日～９月２日まで）
令和６年９月	《第１次募集》審査
令和６年 10 月	《第１次募集》優先交渉者決定 《第２次募集》申込受付（令和６年 10 月 22 日から随時受付）
令和７年 12 月	分譲価格決定 優先交渉者と売買契約締結に向けた最終協議
令和８年１月	土地売買契約（仮契約）締結
令和８年３月	土地売買契約（本契約）締結
令和８年４月	所有権移転登記

※現時点における予定のため、工事の進捗や市議会の議決状況等により、スケジュールが変動する可能性があります。なお、引き渡しの遅延が生じた場合でも、市は損害賠償責任を負わないものとします。
※優先交渉者は、契約締結までの期間に、市の工事等に支障のない範囲で、当該分譲区画に係る調査等を実施できる場合があります。実施には市の承認が必要となりますので、調査内容や調査希望時期等については、あらかじめ事務局までご相談ください。

１０　土地売買契約の締結等

⑴土地売買契約の締結

分譲価格決定後、優先交渉者と市で最終協議を行い、分譲候補者として決定した後、土

地売買契約を締結します。なお、当該土地の売買金額及び土地面積が八戸市議会の議決を経るべき契約及び財産の取得又は処分を定める条例（昭和 38 年条例第 48 号）第３条の規定に規定する予定価格及び面積を超える場合は、市議会で承認を得るまでの間、仮契約とし、市議会の承認をもって本契約とします。

⑵売買代金の支払い

本契約締結後、市が指定する期日までに売買代金を一括で納付していただきます。

⑶土地の引渡し及び所有権移転登記

土地の所有権は、売買代金の完納を確認したときに移転するものとします。

土地の所有権移転登記は、土地の引き渡し後に市が行いますが、これに要する登録免許税は、買受者の負担になります。

⑷留意事項

①指定用途

・分譲地は、建設計画に記載した用途（指定用途）に供さなければなりません。

・やむを得ない事情等により、指定用途を変更しようとするときは、市に対し、変更を必要とする理由及び変更後の計画を記載した書面により申し出るものとし、承認を得る必要があります。

②権利の設定等の禁止

・土地売買契約締結の日から 10 年間は、市の承認を得ないで、分譲地に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定、若しくは売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をすることはできません。

③違約金

・上記の指定用途の義務や権利の設定等の禁止に違反した場合は、違約金を支払わなければなりません。

④買戻し特約

・売買契約締結の日から 10 年間の買戻し特約を設定するとともに、当該事項を登記するものとします。

１１　環境景観形成協定

⑴協定の締結

八戸北インター第２工業団地の健全な発展と良好な環境の形成を図るため、分譲決定企業は市と環境景観形成協定を締結していただきます。

⑵景観形成計画の提出

買受者は、建築物等の建設及び緑化に関する景観形成計画を建築基準法に定める建築確認

申請の 15 日前までに市に提出して、承認を受けなければなりません。

⑶建築物等に関する主な基準

・建築物等の形態及び意匠については、周囲の自然環境、景観と調和するよう計画するものとする。
・建築面積の合計は、敷地面積の 60%以下とする。
・建築延床面積の合計は、敷地面積の 200%以下とする。
・敷地境界線から建築物の外壁の面までの距離の最低限度は、道路境界線から４ｍ、その他の境界線から２ｍとする。
・建築設備は、外部から見えない設計とするか、又は建築物と同一の意匠とするなど、十分景観を考慮するものとする。
・屎尿浄化槽の設置に当たっては、屎尿と生活雑排水とを併せて処理する合併処理浄化槽とする。
・門、門扉及び塀等の施設を設置する場合は、次のとおりとする。
  ➢生垣並びに鉄柵等の見通しの得られる材料とし、構造及び色彩については、周囲の景観との調和及び道路からの景観を考慮するものとする。
  ➢高さは、1.8ｍを超えないものとする。
・屋外広告物は、必要最小限の数及び面積に抑え、極力建築物等と一体となるような設計とし、その構造、色彩、意匠については、周囲の景観を十分考慮するものとする。
・駐車場は計画的かつ集約的に配置し、周囲を緑化する等の修景を行うものとする。

⑷緑化に関する基準

・敷地内の緑化に努め、周囲の景観との調和及び道路からの景観を考慮するものとする。
・草刈りや樹木の剪定、病害虫防除及び施肥等、適切に緑地を管理するものとする。

【お問い合わせ先】
〒031-8686
青森県八戸市内丸一丁目１番１号
八戸市商工労働まちづくり部　産業労政課　企業誘致推進グループ（別館５階）

電　話　0178-43-9048（直通）
ＦＡＸ　0178-43-2146
メール　sangyo@city.hachinohe.aomori.jp