荏原東産業用地買受申請者募集要領

１　募集の目的

井原市（以下「本市」という。）の産業振興を図るため、地域経済への波及効果及び雇用機会の創出効果が期待できる企業を募集するものです。

２　用語の定義

本買受申請者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

荏原東産業用地内の用地で、販売後、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、本市へ荏原東産業用地買受申請書（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、荏原東産業用地立地企業選定委員会により選定された者

（４）買受人

本市と土地売買契約（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）分譲区画等

所　在　地	岡山県井原市東江原町地内
事業主体	井　原　市
分譲面積（予定）	約10,794㎡ ※上記の面積は予定面積であり、整地完了後の外周測量により面積を決定した上で売買契約を締結します。
最低分譲予定価格	118,000,000円 ※上記の最低分譲予定価格は概算であり、変更となる場合があります。変更後の金額は申請者へ個別に通知します。
最低分譲単価	11,000円/㎡
地域指定等	非線引都市計画区域
用途地域等	無指定　　建ぺい率60%　　容積率200%

（２）電　　力　普通高圧（6.6ｋＶ）に隣接（特別高圧設備は隣接しておりません）

（３）用　　水　上水道

※供給可能水量については事業者の立地計画により要相談。

（４）排　　水　自社の排水処理槽などで処理し、河川へ排水

（５）ガ　　ス　都市ガス未供給区域

（６）アクセス等

ア　国　　道　486号：隣接

イ　国　　道　　2号：約14ｋｍ

ウ　山陽自動車道：笠岡ＩＣから約11ｋｍ

エ　ＪR山陽本線・山陽新幹線：福山駅から約23ｋｍ

オ　岡　山　空　港：約62ｋｍ

４　申請資格

（１）次のいずれかの建築物を自ら建設し、経営しようとする者であること。

ア　製造工場

日本標準産業分類(令和5年総務省告示第256号)表中の大分類Ｅ「製造業」の用途に供する施設。

イ　物流施設

道路貨物運送業、倉庫業、貨物運送取扱業、港湾運送業若しくは卸売業を営む者が自ら使用するために建設する倉庫、配送センター又は流通加工場、及び製造業もしくは小売業を営む者が自ら使用するために建設する倉庫、配送センター、流通加工場

ウ　研究所等

次の各号のいずれかに該当する施設

・工業製品に係る研究所
・バイオテクノロジーに係る研究所
・光通信又は電気通信に係る研究所
・ソフトウェアハウス
・システムハウス
・高度情報処理産業に係る事業所
・高度な機械修理業に係る事業所
・ディスプレイ業に係る事業所
・非破壊検査業に係る事業所
・デザイン業に係る事業所
・機械設計業に係る事業所
・エンジニアリング業に係る事業所
・その他産業構造の高度化及び多角化に寄与するとして市長が認める研究所又は事業所

エ　卸売業、サービス業、またはこれらに準ずる産業施設

オ　その他、本市の産業振興に資すると市長が特に認める業種の施設

（２）申込価格が本募集要領に記載する最低分譲単価以上であること。

（３）事業用施設の建設、経営に必要な資力及び信用を有する者であること。

（４）内定後、速やかに本市と事業所の立地に関する立地協定を締結する者であること。

（５）本市との売買契約を締結後、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する者であること。

（６）国税、都道府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ないものする。

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条または第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 暴力団員等（井原市暴力団排除条例（平成23年井原市条例第23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（井原市暴力団排除条例第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

５　申請手続

本物件の分譲は一括して行うことを基本とします。ただし、分譲区画の分割を希望する場合は、事前に本市と協議の上、申請書類を提出してください。

（１）申請受付締切

随時受付（土日祝日を除く 午前9時から午後5時まで）
※立地企業が決定次第、受付を終了します。

（２）申請受付場所

井原市役所　建設経済部　商工課　企業誘致係
住　所：〒715-0014　岡山県井原市七日市町10番地
電　話：0866－88－0050
ＦＡＸ：0866－62－8853

（３）申請に必要な書類

ア　荏原東産業用地買受申請書（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　事業者の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、岡山県税及び井原市税の滞納がないことの証明書（岡山県内及び井原市内に事業所がない場合は岡山県税及び井原市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　雇用に関する計画書（様式7）
ス　周辺環境等への配慮・環境保全の取り組みに関する計画書（様式8）
セ　その他産業振興や地域振興に関する提案書(様式9)
ソ　本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

12 部（正本 1 部＋副本 11 部）

（５）提出方法等

ア　(2) の申請受付場所に持参又は郵送するものとする。
イ　提出書類は、審査結果のいかんにかかわらず返却しないものとする。

※　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。
井原市ＨＰ「荏原東産業用地」ページ
https://www.city.ibara.okayama.jp/soshiki/22/21274.html

荏原東産業用地
ＱＲコード

６　分譲方法及び手続の流れ

買受申請から土地の引渡しまでの手続等は次のとおりです。

（１）申請受付期間

5（1）のとおり

（２）審査及び選定期間

買受申請書の受付締切後、約1ヵ月程度

（３）内定者の決定、通知

審査、選定後、概ね2週間程度

（４）議会への内定者の報告、立地協定の締結

内定者は、議会への報告後、本市と立地協定を締結するものとする。

（５）売買仮契約の締結

内定者は、分譲面積が確定後、土地売買の仮契約を締結するものとする。

（６）売買契約の締結

仮契約は、「井原市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和39年条例第43号）」第3条の規定による議会の議決をもって本契約とする。

（７）売買代金の納付

内定者は､売買契約締結後､指定期日までに売買代金を本市に納付するものとする。

（８）契約保証金

内定者は、契約保証金として契約金額の100分の10以上の金額を納付するものとする。契約保証金を除く売買代金が納入されたときは、契約保証金は売買代金に充当することとする。

（９）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、速やかに行うこととする。また、土地の所有権移転登記は、土地の引渡し後、本市が行うものとする。

７　質問の受付等

本募集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

荏原東産業用地買受申請者募集要領に関する質問書（様式10）

（２）受付締切

随時受付

※立地企業が決定次第、受付を終了します。

（３）提出方法

提出様式に必要事項を記載の上、電子メールで送付するものとする。

件　名：荏原東産業用地買受申請者募集要領に関する質問（企業名・提出日）
提出先：井原市役所　建設経済部　商工課　企業誘致係
メール：shoko@city.ibara.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するものとする。

※受け付けた質問及び回答の内容は、井原市ＨＰ「荏原東産業用地」ページ（https://www.city.ibara.okayama.jp/soshiki/22/21274.html）で公表する場合があります。

８　現地説明

現地の視察を随時行いますので希望者はメール又は電話にて連絡してください。

井原市役所　建設経済部　商工課　企業誘致係
メール：shoko@city.ibara.lg.jp
電話：0866－88－0050

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、荏原東産業用地立地企業選定委員会において評価を行い、内定者を決定します。ただし、過半数の委員において、評価点の合計が18点以下であった場合、または同一の評価項目を、5点評価で1点、10点評価で1点又は2点、15点評価で1～3点と評価した場合、申請者は選定されません。

また、選定委員会の場において、ウェブ形式により、提出書類等についての企業への質疑応答の場を設けますので対応してください。選定委員会の開催についての詳細は申請者に別途通知します。

（１）選定基準

内定者を決定する際の評価項目は、次のとおりとする。

① 事業計画の実現性、経営の安定性【15点】
- 事業計画が具体的で実現性があり、必要な資力及び資金があるか。
- 経営に安定性があり、事業を継続しうる経営基盤を有しているか。
- 成長性及び将来性が期待できるか。

② 地域経済への波及効果【15点】
- 市内企業との取引拡大等や井原市で生産された資材の利用が見込まれるか。
- 長年にわたり市内で事業を継続し、地域経済の維持・発展を支えてきた実績はあるか。
- 関連企業や取引先企業の新たな進出が見込めるか。

③ 設備投資予定額【10点】
- 土地代を除く設備投資予定額が大きいか。

④ 雇用創出効果【5点】
- 市内における雇用創出が期待できるか。
- 市外からの転入者が見込まれ、定住人口の増加が期待できるか。

⑤ 周辺環境への配慮・環境保全の取り組み【5点】
- 操業に伴う大気汚染、騒音、振動、悪臭等の問題への対応、廃棄物の適正な処理などの取組みがなされるか。
- 渋滞緩和や交通安全対策、景観への配慮などの取り組みが期待できるか。

⑥ その他本市の産業振興や地域振興に向けた取り組み【5点】
- ＳＤＧｓの取り組み、災害等の際の避難所の提供、施設見学や地元行事への参加等、地域への貢献が期待できるか。

⑦ 申込価格【5点】

（２）選定結果の通知

選定結果は、選定後概ね2週間後を目途に、申請者に書面（様式11、様式12）で通知するものとする。

（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、一切応じない。

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本市に納付するものとする。

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14.6％の割合で計算した遅延利息を徴収するものとする。

イ　土地の引渡し及び所有権移転等

①引き渡し時における土地の状態は整地済みとし、都市計画法に基づく開発許可等の各種手続きは、事業計画に従って買受人が行うものとする。

②土地の引渡しは、売買代金の支払完了後、遅滞なく行うものとする。

③土地の所有権移転登記は、土地の引渡し後、本市が行うものとするが、これに要する費用は買受人の負担とする。

ウ　用途の指定

買受人は、売買契約締結の日から10年間は分譲地を買受申請書に記載した用途にのみ、使用するものとする。

エ　事業所の建設

買受人は、分譲地の引渡しを受けた後、買受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するものとする。

オ　処分等の制限

買受人は、売買契約締結日から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ない。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ない。

ただし、あらかじめ本市の承諾を得たときは、この限りではない。

カ　買戻しの特約

上記ウ 用途の指定、エ 事業所の建設、オ 処分等の制限に違反した場合、本市が分譲地を買戻す場合があるものとする。買戻しの期間は売買契約締結日から10年間とし、所有権移転登記と同時に、買戻権（買戻特約）を登記するものとする。

本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現状に復して返還するものとする。

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本市が認めたときは、本市は売買契約を解除することがある。

ク　違約金

上記ウ 用途の指定、エ 事業所の建設、オ 処分等の制限、その他契約に違反した

ときは、本市は売買代金の10％相当額を違約金として徴収することがある。

ケ　契約費用

売買契約の締結に要する費用は、買受人の負担とする。

コ　区画の分割分譲

分割分譲を希望する場合は、分割後の各区画について、道路への接道状況や土地の形状が、操業に支障のないようにすること。また、分割による残地が、単独で分譲可能な形状・面積に保たれること。ただし、分割に伴う測量、分筆登記その他一切の費用は、購入者の負担とする。

（２）留意事項

ア　環境施設面積率（緑地を含む）の確保について

工場立地法に定める特定工場については、環境施設面積率（緑地を含む）を満たす必要があり、届出が必要である。

イ　岡山県崖条例について

分譲地に隣接する井原鉄道敷地の高さと建築物の地盤面の高低差が５ｍ以上の場合、崖の上端から高低差の2倍以内の居室を有する建築物の制限がある。

ウ　盛土規制法について

本分譲地は「宅地造成等工事規制区域」に指定されており、造成や建築に伴う切土・盛土を行う際は、盛土規制法に基づく県の許可や事前の手続きが必要となる場合がある。

（３）その他の分譲条件等

ア　立地協定の締結

買受人は、議会への内定報告後、本市との間で企業立地協定を締結するものとする。

イ　公害防止に係る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て、企業立地協定の締結後速やかに、本市との間で環境保全協定を締結するものとする。

ウ　企業立地補助金

企業立地に関する補助制度を整備していますので、詳細は本市ＨＰをご覧頂くか、下記問い合わせ先へお尋ね下さい。

１１　公表

買受申請者について選定されなかった企業についての企業名や事業計画等の公表は行いません。

内定企業についての企業概要（企業名、資本金等）及び事業計画概要（建設計画、投資額等）は公表を予定しています。ただし、内定企業からの要望及び選定委員会において必要と判断した場合は非公表とすることがあります。

１２　問い合わせ先

井原市役所　建設経済部　商工課　企業誘致係
〒715-0014　岡山県井原市七日市町10番地
電　話：0866－88－0050
ＦＡＸ：0866－62－8853
メール：shoko@city.ibara.lg.jp