

(仮称) 各務山工業団地 1 工区 1 期分 (2 次募集)

分 譲 募 集 要 項

令和 4 年 7 月

各務原市土地開発公社

1 募集の趣旨・方法

(仮称)各務山工業団地は、市内の工業用地が不足している中で、新たな企業の積極的な誘致により、雇用機会の創出と地域経済の発展を目的として、各務原市土地開発公社(以下、「市公社」という)が、令和3年6月から8月にかけて募集をし、一般競争入札により分譲企業を選定しました。今回、先の分譲販売で分譲候補が決定しなかった区画について、2次募集を行います。

各務原市のさらなる産業発展の一翼を担うのにふさわしい先進的かつ発展的な企業を対象に、(仮称)各務山工業団地への立地を希望する企業を募集します。

なお、本分譲地は一般競争入札により売り払います。条件を満たした入札参加者のうち、市公社が事前に定める最低分譲価格以上で、最も高い価格で入札された企業を売買契約の相手方とします。

2 分譲地の概要

- (1) 所在地：岐阜県各務原市各務西町四丁目・各務山の前町一丁目地内
※所在地の東側エリアでは採石事業者による採石事業が営まれています。
- (2) 分譲面積：約 4.02ha
- (3) 分譲区画：2区画
- (4) 完 成：令和5年3月(予定)
- (5) 分譲地引渡：令和5年4月(予定)
- (6) 地域地区：市街化調整区域(引渡時までに令和5年11月末までに市街化区域編入予定)
地区計画(工業専用地域に準拠)
- (7) 建ぺい率：60%
- (8) 容 積 率：200%
- (9) 分譲地の標高：海拔 約 50m
- (10) 電 力：有(特別高圧は要相談)
- (11) ガ ス：プロパンガス
- (12) 上 水 道：有
- (13) 下 水 道：有(公共下水道(汚水))
- (14) 分譲地内道路：市道(幅員 12m、9.55m及び 8m)
- (15) 交通アクセス等
 - ①高速道路：東海北陸自動車道 岐阜各務原 IC まで 約 8 km
関 IC まで 約 9km
 - ②国 道：国道 21 号まで 約 0.7 km
 - ③鉄 道：J R 高山線 各務ヶ原駅まで 約 1.5 km
名鉄各務原線 名電各務原駅まで 約 2.1 km
二十軒駅まで 約 1.2km
 - ④空 港：中部国際空港まで 約 72 km

県営名古屋空港まで 約 20 km

⑤港 湾：名古屋港まで 約 40 km

3 分譲区画、面積及び予定価格

分譲区画 ※1	分譲予定面積 ※2	最低分譲価格 ※3
2	27,789 m ²	847,120,000 円
3	12,376 m ²	364,480,000 円

※1：別添図面参照。申し込みは、1企業1区画のみとなります。

- ・分譲区画には中部電力パワーグリッド株式会社の送電線が通過しているため、送電線下に地役権が設定されており、高さ制限があります。
- ・区画内に中部電力パワーグリッド株式会社の鉄塔敷地があります。
- ・区画内に電柱を建てる予定がありますので、該当区画については中部電力パワーグリッド株式会社と土地使用契約を締結していただきます。

※2：分譲予定面積は、造成工事前を表示してあります。分譲予定面積にて契約を締結しますが、造成工事後に用地確定測量を行い、分譲面積が変更した場合には、土地引渡前に面積と売買金額の変更契約を締結します。

※3：各区画の最低分譲価格で表示してあります。価格には量水器口径 25mm の上水道給水負担金等の費用を含んでいます。

4 その他

(1) 地区計画、上水道給水、公共下水道（污水）、重点風景地区等については、市ウェブサイトおよび担当課にて確認してください。

■地区計画制度

<https://www.city.kakamigahara.lg.jp/business/tochi/1009077/1009088.html>

■上水道給水負担金等

<https://www.city.kakamigahara.lg.jp/life/suidou/1001633/1001635/1001636/1001649.html>

■公共下水道（污水）の水質規制（事業用排水と下水道）

<https://www.city.kakamigahara.lg.jp/life/suidou/1001696/1001706/1001713.html>

■重点風景地区

<https://www.city.kakamigahara.lg.jp/shisei/shisaku/1008207/1008297/1008302/index.html>

■航空法にかかる高さ制限（航空自衛隊岐阜基地からのお知らせ）

<https://www.city.kakamigahara.lg.jp/life/kichi/1001956.html>

■景観地区【参考：下記は他地区の情報です。（仮称）各務山工業団地は令和4年度決定予定】

<https://www.city.kakamigahara.lg.jp/shisei/shisaku/1008207/1008297/1008313.html>

詳細は、以下へお問い合わせください。

各務原市役所 都市建設部 都市計画課 計画係

TEL 058-383-1983

(2) 中部電力の地役権については、以下へお問い合わせください。

中部電力パワーグリッド株式会社 岐阜電力センター送電課

岐阜市六条江東 3-5-7 TEL 058-272-3222

(3) 企業立地助成制度があります。

■各務原市企業立地助成

固定資産税（土地・建物・償却資産）相当額の 1/2 を上限に助成。期間は 3 年間を限度。

<https://www.city.kakamigahara.lg.jp/business/shokogyo/1009042.html>

■岐阜県企業立地促進事業補助

詳しくは、岐阜県企業誘致課へお問い合わせください。

5 位置図 別紙1のとおり

6 土地利用計画図 別紙2のとおり

7 各区画のイメージ図 別紙3のとおり

8 応募資格

(1) 対象業種：製造業（日本標準産業分類・大分類 E 製造業）の本社及び工場・研究所

(2) 応募要件：以下のすべての要件を満たす必要があります。

- ・自ら募集業種に適合する事業の用に供する施設を経営するもの
- ・分譲地引渡の日から 3 年以内に分譲申込書に記載の事業計画に従い工場等の建設に着手し、分譲地引渡の日から 5 年以内に操業を開始し、操業後継続して当該地において事業を営むこと
- ・施設の建設、経営に係る資金計画が適切であり、売買代金及び保証金を確実に支払うことができること
- ・国税、都道府県税及び市町村税の滞納がないこと
- ・公害防止に係る関係法令を遵守し、公害防止策等を十分に講じることができること
- ・各務山西部重点風景地区の規制を遵守すること
- ・建築基準法等各種関係法令を遵守できること
- ・地方自治法施行令第 167 条の 4 第 1 項に該当しない者であること
- ・地方自治法施行令第 167 条の 4 第 2 項各号のいずれかに該当すると認められるとき

は、その事実があった日から2年を経過した者

- ・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号から第6号に該当しない者であること
- ・無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律第8条第2項第1号に掲げる処分を受けている団体又は当該団体の役員若しくは構成員でないこと

特に、航空機関連産業、ロボット IoT 関連産業、医療機器関連産業を目的とする企業のほか、自動車産業、工作機械関連産業、その他高度な技術力を持つ企業や地域の発展に貢献する意思のある企業の申し込みをお待ちしています

9 分譲申込手続

(1) 申込方法

各務山工業団地1工区1期分(2次募集) 分譲申込書及び添付書類一式(正本1部・副本3部)を、申込場所に持参または郵送してください。(下記(3)申込書類の提出先参照)。申込書は市ウェブサイトからダウンロードできます。

<https://www.city.kakamigahara.lg.jp/business/shokogyo/1011136.html>

なお、申し込みは1企業1区画となりますので、申込書の複数提出はできません。

(2) 申込書類

①各務山工業団地1工区1期分 分譲申込書

②希望区画地位置図

③工場配置図及び緑化計画書

※工場立地法に基づく緑化率は公共緑地で充たしています。

④会社の定款及び法人登記簿謄本(3か月以内のもの)

⑤直近3期分の決算報告書

⑥損益実績及び利益計画(別紙様式1)

⑦公害防止対策(別紙様式2)

⑧暴力団の排除に関する同意書(別紙様式3)

⑨申込時点(申込1カ月以内)の国税、都道府県税及び市町村税の納税証明書(滞納がないことの証明するもの)

※都道府県税および市町村税については、

市内に事業所がある場合：岐阜県および各務原市の納税証明書をご提出ください。

市内に事業所がない場合：本社機能を有する事業所がある都道府県および市町村の納税証明書をご提出ください。

⑩会社概要(会社パンフレット等)

⑪その他市公社が必要と認める書類

(3) 申込書類の提出先及び問い合わせ先

○提出先：各務原市土地開発公社 事業課

〒504-8555 各務原市那加桜町 1-69

(各務原市産業文化センター6階・市役所商工振興課内)

TEL：058-383-7284 E-mail：syoko@city.kakamigahara.gifu.jp

○問い合わせ先

・応募要件、申込書類等

各務原市土地開発公社 事業課 (市役所 商工振興課)

TEL：058-383-7284 FAX：058-389-0765 E-mail：syoko@city.kakamigahara.gifu.jp

・分譲地の概要等

各務原市土地開発公社 事業課 (市役所 土地活用推進室)

TEL：058-383-7254 FAX：058-383-6365 E-mail：tochi@city.kakamigahara.gifu.jp

・入札等

各務原市土地開発公社 事業課 (市役所 契約経理課)

TEL：058-383-1463 FAX：058-383-6365 E-mail：keiyaku@city.kakamigahara.gifu.jp

※お問い合わせ内容は、電子メール又は FAX で提出してください。公平性を保つために、後日、回答と共にHPに掲載させていただきます。

※本募集要項の記載内容についての問い合わせ期限は令和4年8月24日(水)午後5時までとさせていただきます。

(4) 申込期間：令和4年7月1日(金)～令和4年8月31日(水)

※最終日は午後5時必着。ただし郵送の場合は、当日消印有効。

(5) 留意事項

申込書類作成に係る一切の費用は申込企業の負担とします。

提出された申込書類等は返却しません。

提出された申込書類等は当該分譲に関する業務以外には使用しません。

また、次のいずれかに該当する場合は、応募を無効とする場合があります。

- ・申込書類等の不備、不足があった場合。
- ・申込書類等の提出方法、提出先、提出期限等に過失があった場合。
- ・申し込み手続き等に不正な行為があった場合。
- ・申込書類等に虚偽の内容が記載されていた場合。
- ・募集要項に定める条件に違反した場合。または募集要項の趣旨に反する場合。

10 分譲予定企業の決定方法

(1) 募集期間内に申し込みのあった企業に対し、次の審査項目における分譲資格審査を行います。

また、必要により書面による確認を行う場合があります。

- ①製造業の本社及び工場・研究所であること

- ②税の滞納がないこと
 - ③3年以内に建設に着手し、5年以内に操業を開始する工場建設計画があること
 - ④公害防止対策が施されていること
 - ⑤資金計画が明確であること
 - ⑥暴力団等や反社会的勢力との繋がりが無いこと
- (2) 分譲資格審査を通過した企業につき、専門家（外部機関）による経営分析（①企業の成長性、生産性、収益性 ②企業の健全性）を行います。
- (3) (1)・(2)を通過した企業については、入札案内を通知します。
なお、通過しなかった企業については、欠格の通知を行います。
- (4) 入札参加企業は事前に入札保証金の支払が必要です。
- (5) 分譲地の一般競争入札は、令和4年11月中旬頃に行います。
- (6) (5)により落札した企業については、工場用地売買確約書（以下「確約書」という。）提出後、市公社理事会での議決をもって正式な分譲企業に決定します。（契約締結に至らなかった場合は、次順位の企業を落札者とします。）

11 入札結果の開示

入札結果については、入札参加者数と落札金額のみ開示します。

12 入札結果（決定等）の通知

郵便入札で参加された場合は、入札参加者に、入札日の翌営業日までに入札結果を電話等により通知します。

（電話等での照会には応じられません）

13 決定後の流れ

分譲が決定した企業（以下「分譲企業」という。）は、以下の手続きを経た後、正式な分譲用地の取得となります。

- (1) 確約書（別紙4）の提出（入札日から30日以内に提出、実印を押印）
※原則として印鑑証明書の原本を確約書提出時に添付してください。
※30日以内に確約書を提出しなかった場合は、次順位の企業を落札者とします。
- (2) 市公社理事会にて分譲企業の議決後、工場用地売買契約書（別紙5）の締結（契約締結日は議決日の翌日、実印を押印）※(1)の確約書及び工場用地売買契約書につきましては、別紙4、5を使用します。
- (3) 契約保証金の納付（契約締結の日から30日以内）
- (4) 工業団地造成工事の完成
- (5) 造成工事後の用地測量結果の確定通知（分譲面積に変更が生じた場合は、変更契約を締結）
- (6) 売買代金の納付（確定通知日又は変更契約日から30日以内）

(7) 分譲土地の引き渡し

(8) 所有権の移転登記

※分譲企業の企業情報に変更が生じた場合は、随時書面にて報告をお願いします。

14 費用分担

契約書の作成に必要な費用は各自の負担とし、所有権移転の登記に要する費用は、分譲企業の負担とします。

15 売買代金等の支払い

入札保証金：入札前

- ・入札に参加される企業は、市公社が予め指定する日（概ね開札日の3営業日前を予定）までに、入札保証金（入札しようとする金額の5%以上の額、円未満切り上げ）を納付していただきます。
- ・入札保証金は、原則として現金で納付していただきます。金融機関で納付する際は電信扱いに限ります。また、振込手数料は入札参加者にご負担していただきます。ただし、銀行等の保証証書等の提供をもって入札保証金に代えることができます。
- ・入札保証金を納付した後で入札を辞退された場合は、入札保証金を全額返還します。
- ・落札者が入札保証金を現金で納入された場合、契約保証金、売買代金へ充当します。落札者以外の方には、2ヶ月を目処に、返還先としてあらかじめ指定された銀行口座への振込により返還します。
- ・落札した企業は、落札決定の日（次順位の企業を落札者とした場合は市公社より通知のあった日）から30日以内に確約書を提出することとします。なお、落札した企業が確約書を提出しない場合、又は分譲申込書の記載に違反する事実が判明したときは、その企業の納付に係る入札保証金（政令の定めるところによりその納付に代えて提供された担保を含む。）は、市公社に帰属するものとします。ただし、分譲企業が次のいずれかに該当し、市公社が確約書の提出を求めなかった場合は、入札保証金は全額返還します。
 - ア 解散又は営業の譲渡若しくは休廃止したとき。
 - イ 強制執行、仮差押、仮処分、滞納処分又は競売の申立てを受けたとき。
 - ウ 分譲企業に対し、破産手続又は特別清算の開始の申し立てがあったとき。

契約保証金：契約締結後

- ・契約締結後においては、契約保証金（売買代金の10%相当額、円未満切り上げ）の納入が必要です。なお、契約保証金の納入については、入札保証金と同様の取扱いとし、契約締結の日から30日以内に納入していただきます。

入札保証金を現金で納入された場合は、契約締結と同時に、契約保証金に充当します。また、この契約保証金は、売買代金の一部に充当する事となります。ただし、入札保証金を、現金に代わる担保でご提供いただいた場合は、契約保証金や売買代金に充当できません。

売買代金：造成工事完了後

- ・造成工事後の用地確定測量の結果により、土地面積の確定を通知します。分譲面積に変更がない場合は、その通知日から 30 日以内に、売買代金を納付していただきます。分譲面積に変更がある場合は、変更契約を締結しますので、その変更契約日から 30 日以内に、売買代金を納付していただきます。
- ・分譲面積が変更となった場合は、変更前の売買代金を変更前の分譲面積で除し、その金額に変更後の確定分譲面積を乗じた金額の千円未満を切り上げる方法で計算します。
- ・納付期日までに売買代金の納付がない場合、納付期日の翌日から納付完了までの日数に応じて、納付すべき金額に対して契約日における政府契約の支払遅延防止等に関する法律(昭和 24 年法律第 256 号) 第 8 条第 1 項の規定に基づき財務大臣が決定した率の割合で計算した額を遅延利息としてお支払いいただきます。

16 土地の引き渡し等

分譲企業が売買代金を完納した後に、市公社は 7 日以内に協議の上分譲企業に土地を引き渡すものとします。また、市公社は土地の引渡し後直ちに所有権移転登記手続を行うものとし、これに要する費用は分譲企業の負担とします。

17 分譲土地の利用制限等

- ① 分譲土地は、工業用地（本社及び工場・研究所）以外の用途に使用する事はできません。
- ② 分譲土地は、所有権移転後 5 年間は第三者に譲渡若しくは使用させることはできません。
- ③ 分譲企業が工場建設完了までの間に分譲土地に地上権、質権、抵当権その他の権利を設定しようとする場合は、事前に市公社の承認が必要です。
- ④ 分譲企業が特別の事情により工場等建設計画を変更しようとする場合は、事前に市公社への協議が必要です。

18 契約解除等

分譲企業が次のいずれかに該当したときは、市公社は確約書を失効又は契約を解除することができるものとします。

確約書提出後契約締結前

- ・分譲申込書の記載に違反する事実が判明したとき。
- ・次のいずれかに該当する場合で、市公社が必要と認めたとき。
 - ア 解散又は営業の譲渡若しくは休業したとき。
 - イ 強制執行、仮差押、仮処分、滞納処分又は競売の申し立てを受けたとき。
 - ウ 分譲企業に対し、破産手続又は特別清算の開始の申し立てがあったとき。
- ・確約書を提出したにもかかわらず、上記以外の理由により契約を締結しないとき。

契約締結後工場建設完了まで

- ・この契約に違反し、市公社が期間を定めて催告しても当該期間内に是正しないとき
- ・次のいずれかに該当する場合で、市公社が必要と認めたとき。

- ア 解散又は営業の譲渡若しくは休廃止したとき。
 - イ 強制執行、仮差押、仮処分、滞納処分又は競売の申立てを受けたとき。
 - ウ 分譲企業に対し、破産手続、特別清算、会社更正手続又は民事再生手続の開始の申し立てがあったとき。
- ・分譲申込書の記載に違反する事実が判明したとき。
 - ・経済情勢等による本人以外の責めによる原因のため、分譲企業より解約の申し出があったとき。

19 違約金

下記の事由により契約を解除し、又は土地を買い戻した場合は、分譲企業は、確約書提出後契約締結前においては入札保証金の120%の額を、契約締結後においては原則として売買代金の20%の額を違約金として市公社に支払うものとします。

確約書提出後契約締結前

- ・確約書を提出したにもかかわらず、下記以外の理由により契約を締結しないとき。
 - ア 解散又は営業の譲渡若しくは休廃止したとき。
 - イ 強制執行、仮差押、仮処分、滞納処分又は競売の申立てを受けたとき。
 - ウ 分譲企業に対し、破産手続又は特別清算の開始の申し立てがあったとき。
- ・分譲申込書の記載に違反する事実が判明したとき。

契約締結後工場建設完了まで

- ・契約に違反し、市公社が期間を定めて催告しても当該期間内に是正しないとき。
- ・次のいずれかに該当するときで、市公社が必要と認めたとき。
 - ア 解散又は営業の譲渡若しくは休廃止したとき。
 - イ 強制執行、仮差押、仮処分、滞納処分又は競売の申立てを受けたとき。
 - ウ 分譲企業に対し、破産手続、特別清算、会社更正手続又は民事再生手続の開始の申し立てがあったとき。
- ・分譲申込書の記載に違反する事実が判明したとき。
- ・経済情勢等による本人以外の責めによる原因のため、分譲企業より解約の申し出があったとき。

20 買戻しの特約

所有権移転の際、5年間の買戻し特約をするとともに、市公社は当該事項を登記するものとします。

21 契約不適合責任

分譲企業は引渡しを受けた土地に関し、契約不適合を理由として、履行の追完の請求、代金減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできません。

22 環境保全

分譲企業は、公害防止に関する法令等を遵守し、環境保全に関して万全の措置を講ずるものとし、万が一公害が発生したときは、分譲企業の責任と負担において解決するものとし、

23 建築行為

- ・敷地面積 9,000 m²または建築面積 3,000 m²を超えるときは、建築確認申請とは別に工場立地法第 6 条の届け出が必要になります。
- ・航空法による高さ制限があります。
- ・中部電力パワーグリッド株式会社の地役権が設定されている区画では、地役権設定範囲で建物などの物件等について高さ制限があります。

(別紙1) 位置図



(別紙2) 土地利用計画図











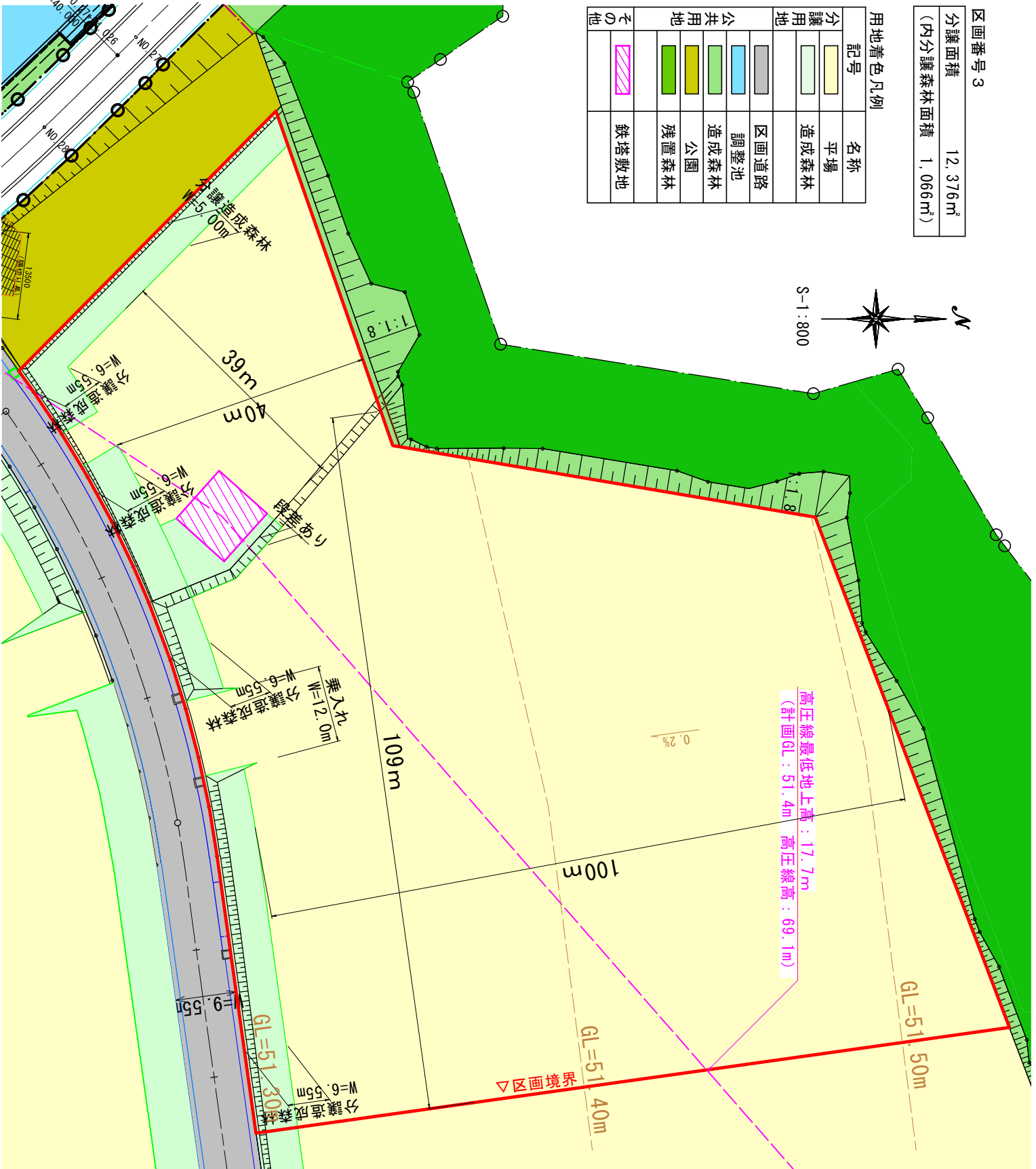
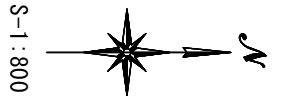
区画番号 3

分譲面積 12,376㎡

(内分譲森林面積 1,066㎡)

用地着色凡例

記号	名称
	平場
	造成森林
	区画道路
	調整池
	造成森林
	公園
	残置森林
	铁塔敷地
その他	



(別紙4) 確約書

工場用地売買確約書

弊社は、各務原市土地開発公社理事会の議決があった場合には、「(仮称) 各務山工業団地 1 工区 1 期分 (2 次募集) 分譲募集要項」及び「(仮称) 各務山工業団地 1 工区 1 期分 (2 次募集) 分譲申込書」を遵守のうえ、分譲入札結果に基づき、別添の「工場用地売買契約書」のとおり契約を締結することを確約します。

令和 年 月 日

所在地

商号又は名称

代表者職氏名

⑩

各務原市土地開発公社

理事長 古田澄信 様

記

1 件名

2 工場用地売買契約金額 金 円

3 分譲区画

4 分譲地の所在

5 分譲面積

以上

工場用地売買確約書に関する追補事項

第1条 工場用地売買確約書（以下「確約書」という。）の提出後から契約の締結前の期間において、〇〇〇〇（以下「甲」という。）が次の各号の一に該当したときは、各務原市土地開発公社（以下「乙」という）は、確約書を失効させることができる。

- (1) 甲が、解散又は営業の譲渡若しくは休廃止したとき。
- (2) 甲が、強制執行、仮差押、仮処分、滞納処分又は競売の申立てを受けたとき。
- (3) 甲に対し、破産手続又は特別清算の開始の申立てがあったとき。
- (4) 甲が乙に提出した土地の分譲申込書の記載に違反する事実が判明したとき。
- (5) 甲が確約書を提出したにもかかわらず、第1号から第4号以外の理由により契約を締結しないとき。

第2条 確約書が前条第4号又は第5号に規定する事由により失効されたときは、入札保証金の120%に相当する金額は乙に帰属するものとし、その他の事由により失効されたときは、入札保証金の全額を甲に返還するものとする。

2 前項により、乙が甲に返還する入札保証金には、利息を付さないものとする。

第3条 甲は、確約書の提出と同時に印鑑証明書を乙に提出するものとする。

以上

工場用地売買契約書

●●●● (以下「甲」という。)と各務原市土地開発公社(以下「乙」という。)は、「(仮称)各務山工業団地」内の工場用地の売買に関し、次の条項により契約を締結する。

(売買土地)

第1条 乙は、別紙図面に表示の位置に、甲の提出した分譲申込書記載の面積(以下「売買面積」という。)を確保するための必要な措置を講じたうえ、当該土地(以下「土地」という。)を令和 年 月 日までの期限内に甲に売り渡し、甲はこれを買受ける。ただし、天災地変又は当初予見できない事由等により売り渡し時期の遅延が見込まれる場合は、甲乙協議のうえ、期限を延期することができるものとし、甲がこれによって損害を受けても乙はその補償の責めを負わないものとする。

(売買代金)

第2条 土地の売買代金(以下「売買代金」という。)は、令和 年 月 日付工場用地売買確約書に記載の工場用地売買契約金額とする。

2 乙が甲に売り渡す土地の売買面積に、乙が行う確定測量の結果により変更が生じた場合は、売買面積及び売買代金の変更契約を行うものとする。

(契約保証金)

第3条 甲は、この工場用地売買契約(以下「この契約」という。)を担保するため、契約保証金(以下「保証金」という。)として売買代金の10%相当額(円未満切上)を乙に支払うものとする。

2 保証金は、乙の請求に基づきこの契約を締結した日から30日以内に支払うものとする。なお、甲が入札保証金を現金で納付した場合は、保証金に充当する。

(売買代金の支払)

第4条 甲は、売買代金を、乙が発行する請求書に基づき、確定測量による面積の確定通知日(売買面積に変更が生じた場合は、変更契約日)から30日以内に乙に支払うものとする。なお、甲が保証金を現金で納付した場合は、売買代金に充当する。

(遅延利息)

第5条 甲は、売買代金を前条に定める支払期日までに支払わなかったときは、支払期日の翌日から支払を完了する日までの日数に応じ、契約日における政府契約の支払遅延防止等に関する法律(昭和24年法律第256号)第8条第1項の規定に基づき、財務大臣が決定した率の割合で計算した金額を、遅延利息として乙に支払わなければならない。

(土地の引渡し等)

第6条 乙は、売買代金の支払を受けた日から7日以内で甲乙協議して定める日に、双方立会いのうえ土地を甲に引渡すものとする。

(所有権移転の時期)

第7条 土地の所有権移転の時期は、前条に定める引渡しの日とする。

2 乙は、土地の引渡し完了後、直ちに所有権移転登記手続を行うものとし、これに要する費用は甲の負担とする。

(公租公課)

第8条 土地に対する公租公課は、土地の引渡しの日以後は甲の負担とする。

(契約不適合責任)

第9条 甲は、土地の引渡しを受けた以後は、契約不適合を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

(工場建設義務及び用途制限)

第10条 甲は、この土地の引渡しを受けた日から3年以内に分譲申込書に記載の工場建設の計画に従い工場等の建設に着手するものとする。

2 甲は、第12条の規定により、乙の承認を受けて事業計画書を変更した場合は、前項の規定にかかわらず、当該変更後の事業計画書に従い工場等を建設することができるものとする。

3 甲は、乙から買い受けた土地を工場用地以外の用途に使用してはならない。

(甲の禁止行為)

第11条 甲は、土地の全部又は一部について、引渡しを受けた日から5年間は他に譲渡又は転貸することができない。ただし、乙がやむを得ない理由があると認めた場合はこの限りでない。

2 乙は、甲が前条第3項又は前項に定める義務に違反した場合は、土地の買戻しをすることができる。

(承認事項)

第12条 甲は、次の各号の一に該当する行為をしようとするときは、あらかじめ乙の承認を受けなければならない。

(1) 分譲申込書に記載の事業計画を著しく変更しようとするとき。

(2) 工場の建設に伴い、通常必要とされる程度を超えて土地の形状を変更しようとするとき。

(通知義務)

第13条 甲は、工場の建設が完了するまでの間に、次の各号の一に該当する事由が生じたときは、直ちにその旨を乙に通知しなければならない。

(1) 甲が、主たる事務所、名称、商号又は代表者を変更したとき。

(2) 甲が解散、合併又は営業の譲渡若しくは休廃止したとき。

(3) 甲が、強制執行、仮差押、仮処分、滞納処分又は競売の申立てを受けたとき。

(4) 甲に対し、破産手続、特別清算、会社更正手続又は民事再生手続の開始の申立てがあったとき。

(乙の解除権又は買戻し)

第14条 乙は、甲がこの契約を締結した日から工場の建設を完了するまでの間に、次の各号の一に該当することとなったときは、この契約を解除し、又は土地を買い戻すことができるものとする。

(1) 甲がこの契約に違反し、乙が期間を定めて催告しても当該期間内に甲が是正しないとき。

(2) 次のいずれかに該当する場合で、乙が必要と認めたとき。

ア 甲が、解散又は営業の譲渡若しくは休廃止したとき。

イ 甲が、強制執行、仮差押、仮処分、滞納処分又は競売の申立てを受けたとき。

ウ 甲に対し、破産手続、特別清算、会社更正手続又は民事再生手続の開始の申立てがあったとき。

(3) 甲が乙に提出した土地の分譲申込書の記載に違反する事実が判明したとき。

(4) 経済情勢その他の本人以外の責による原因により、甲から解約の申出があったとき。

2 甲は、乙が第7条第2項の所有権移転登記を行うにあたって、向こう5年間の買戻特約登記を併せて行うことに同意するものとし、この登記手続に必要な書類を乙に提出するものとする。

(買戻金額)

第15条 乙が土地を買い戻すときの買戻金額は、売買代金と同額とし、利息を付さないものとする。

(原状回復等)

第16条 甲は、乙が第14条第1項の規定に基づいてこの契約を解除し、又は土地を買い戻した場合は、直ちに土地をこの契約を締結したときの状態に復して乙に返還するものとする。

2 乙は、この契約を解除し、又は土地を買い戻した場合において、甲がこれによって損害を受けてもその賠償の責めは負わないものとする。

(違約金)

第17条 甲は、乙が第14条第1項の規定に基づきこの契約を解除し、又は土地を買い戻した場合は、乙に対し売買代金の20パーセントに相当する金額を違約金として、乙の定めるところにより支払わなければならない。ただし、乙は、契約の解除又は土地の買戻しに至る経緯などの事情を検討し、違約金の額を減額することができるものとする。

(買戻代金等の支払い)

第18条 乙は、第14条第1項の規定に基づきこの契約を解除し、又は土地を買い戻した場合において、既に甲から売買代金を受領している時は、当該売買代金の額から前条に規定する違約金を差し引いた金額を甲に支払うものとする。

(損害賠償)

第19条 乙が、この契約を解除したとき又は甲がこの契約に違反したことにより、乙が損害を受けたときは、甲はその損害を賠償しなければならない。

(公害の防止)

第20条 甲は、工場の建設及び操業にあたっては、公害防止に関する諸法令を遵守するとともに、公害が発生しないよう適切かつ十分な措置を講じなければならない。

2 万一公害が発生したときは、関係官庁の指導のもとに甲の責任と負担において解決するものとする。

(施設の移動等)

第 21 条 甲は、工場を建設する場合において、道路、水道その他の施設等を移動し、又は損傷してはならない。ただし、乙がやむを得ないと認めたときはこの限りではない。この場合には、甲は自らの費用負担において乙の指示に従い修復等の適切な措置を講ずるものとする。

(土地引渡し後の責任)

第 22 条 土地の引渡しの日以後における保全管理（除草、排水溝の清掃及び飛砂防止等並びに天災地変等の場合の復旧を含む。）は、全て甲の責任と負担において行うものとする。

(土地の使用)

第 23 条 乙は、第 6 条の土地の引渡しを行うまでの間に、甲から工場建設のため土地使用の申出があったときは、土地を無償で使用させることができる。

2 前項の甲の申出及び乙の許可は書面により行うものとする。

3 甲は、土地の使用にあたっては、周辺の造成工事に支障を及ぼさないよう配慮しなければならない。

(容認事項)

第 24 条 甲は、電力等の供給のための電柱等が設置されてあることを容認するものとする。

(地元への協力)

第 25 条 甲は、工場の建設及び操業にあたっては、関係地方公共団体の施策を理解し、これに協力するとともに、地域住民との融和を図るものとする。

(紛争の解決)

第 26 条 この契約の内容又はこの契約の履行に関し、甲又は乙の関係者から異議の申出等があったときは、各自が責任を持って解決するものとする。

2 この契約に関し、甲乙間に紛争が生じたときは、岐阜地方裁判所を管轄裁判所として、双方誠意をもって解決するものとする。

3 この契約の内容又はこの契約の履行に関し、第三者から異議の申出等があったときは、甲又は乙は責任を持って解決するものとする。

(契約費用の負担)

第 27 条 この契約書の作成に要する費用は、各自の負担とする。

(疑義の決定)

第 28 条 この契約書の内容に関し疑義が生じたとき、又はこの契約書に定めのない事項については、必要に応じ、甲乙協議して定めるものとする。

この契約の成立を証するため、本書 2 通を作成し、甲乙記名押印のうえ各自 1 通を保有する。

令和 年 月 日

甲

印

乙 各務原市那加桜町一丁目69番地
各務原市土地開発公社
理 事 長 古 田 澄 信

印

土 地 の 表 示

区画番号	所 在	地 目	分譲面積 (㎡)

別紙図面のとおり