

真岡てらうち産業団地分譲要綱

令和 6 年 2 月 1 日

真岡市告示第 3 号

（目的）

第 1 条 この要綱は、真岡てらうち産業団地（以下「産業団地」という。）の分譲に関し必要な手続等を定めることにより、円滑な分譲に資することを目的とする。

（分譲方式）

第 2 条 産業団地の分譲方式は、一括払いを原則とする。

（予約分譲）

第 3 条 真岡市長（以下「市長」という。）は、産業団地の造成に立地企業の希望を反映させる、オーダーメイド方式を取り入れるため、造成工事の完了前に分譲の予約（以下「予約分譲」という。）の受付を公募により行うものとする。ただし、市長が特に必要と認める場合は、この限りではない。

2 市長は、公募による予約分譲の受付を行う際、次に掲げる事項を事前に公表するものとする。

- （1）予約分譲の受付をする期間
- （2）予約分譲の受付をする街区及びその面積
- （3）街区の分譲単価
- （4）土地の引渡しが可能となる見込みの時期
- （5）その他必要と認める事項

（申込資格）

第 4 条 産業団地の予約分譲の申込資格を有する企業は、原則として次

に掲げる要件を全て備える者とする。

- (1) 産業団地において事業を営むため本社機能、研究開発機能、工場機能、流通機能等の施設（以下「施設」という。）を建設しようとする者であること。
- (2) 施設の建設及び事業経営に必要な資力及び信用を有する者であること。
- (3) 譲渡の対価の支払能力を有する者であること。
- (4) 施設の建設及び事業経営に係る資金計画及び事業計画が適正であること。
- (5) 国税及び地方税に未納がない者であること。
- (6) 土地売買契約の締結をした日から５年以内に施設を建設し、かつ、操業を開始できる者であること。
- (7) 公害の防止については、関係法令を遵守し、自らの責任において防止の措置を講ずることができ、かつ、真岡市（以下「市」という。）と公害防止に関する協定の締結ができる者であること。
- (8) 代表者及び役員が、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３２条第１項各号に該当しない者であること。
- (9) 事前に市へ進出意向調査書を提出している者であること。

- 2 予約分譲の申込みをする企業（以下「申込企業」という。）と操業企業が異なる場合は、資本関係や経営の実態等から判断し、市長が適当と認める場合に限り、申込資格を有するものとする。

（予約分譲の申込み）

第５条 申込企業は、真岡てらうち産業団地予約分譲申込書（様式第１

号。以下「申込書」という。)に、次に掲げる書類を添付して市長に申し込むものとする。

- (1) 企業概要書（様式第2号）
- (2) 事業計画書（様式第3号）
- (3) 施設等配置計画図（建築物、構築物、緑地等を記入した平面図等）
- (4) 誓約書（様式第4号）
- (5) 定款（原本証明添付）
- (6) 法人登記現在事項全部証明書
- (7) 国税、都道府県税及び市町村税の納税証明書（未納がないことを証する書類）
- (8) 会社概要書（営業案内書、会社パンフレット等）
- (9) 直近3期分の財務諸表（貸借対照表、損益計算書等）
- (10) 事業継続計画書（BCP）（策定済みの場合に限る。）
- (11) その他市が必要と認める書類
（街区の分割）

第6条 市長は、申込企業から街区を分割して分譲を希望する申込みがあった場合、他の企業からの申込状況や街区の形状等を総合的に勘案しながら、分割して分譲すべきかの判断をするものとする。

（申込企業の審査）

第7条 市長は、申込企業から予約の申込みがなされたときは、真岡工業団地企業誘致調査委員会（以下「委員会」という。）に、当該企業の立地の適否について次に掲げる項目に基づき、審査を行わせるものとする。

- (1) 地域経済への波及効果
- (2) 本社機能等の付与及び維持
- (3) 事業計画等の具体性及び実現性
- (4) 雇用の創出及び維持
- (5) 公害・環境保全対策
- (6) 企業の経営状況
- (7) その他市の産業振興に寄与すると認める項目

2 市長は、委員会の審査結果を踏まえ、予約分譲の内定企業を決定し、申込企業に内定の適否を通知するものとする。

3 市長は、申込企業等からの選考経過の理由、結果等に対する問合せ及び異議については、一切応じないものとする。

(予約協定の締結)

第8条 予約分譲に係る内定を受けた企業（以下「内定企業」という。）は、予約分譲に関する協定（以下「予約協定」という。）を市長と締結するものとする。

2 予約協定の締結に伴う諸費用は、内定企業の負担とする。

(予約協定の保証金)

第9条 予約協定の締結後、内定企業は、土地売買予定代金の20パーセントに相当する額（1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）を保証金として市に納入するものとする。

2 保証金には利息を付さず、造成工事完了後に締結する土地売買契約の売買代金の一部に充当するものとする。

3 内定企業の都合により、予約協定を解除する場合には、保証金は市に帰属するものとする。

（予約協定の解除）

第 10 条 市長は、内定企業が次条の土地売買契約を締結するまでの間に、次の各号のいずれかに該当したときは、予約協定を解除することができる。

- （1）譲渡の対価の支払能力に疑義が生じる事由が生じたとき。
- （2）申込書等に虚偽の記載があったとき。
- （3）本要綱、予約協定等に定める事項に違反があったとき。
- （4）市長が指定する期日までに次条の土地売買契約を締結しないとき。
- （5）社会的な信用を著しく失墜させる行為があったとき。

（土地売買契約の締結）

第 11 条 市長は、造成工事等の完了後、内定企業に対し、引渡しが可能となった旨の通知をするものとする。

2 前項の通知を受けた内定企業は、改めて買受けの申込みを行うものとする。

3 市長は、前項の申込みを受けたときは、内定企業との間で、予約分譲が内定した土地（以下「売買土地」という。）の売買に関する契約（以下「土地売買契約」という。）を締結するものとする。ただし、当該契約が、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 13 号）第 3 条の規定に該当する場合は、議会の議決を得た後、本契約として認められるものとする。

4 土地売買契約の締結に伴う諸費用は、土地売買契約を締結した企業（以下「買受け企業」という。）の負担とする。

（所有権の移転等）

第 12 条 売買土地の所有権は、買受け企業が売買代金を完納したとき

に当該企業に移転するものとする。

2 市長は、売買代金が完納されたことを確認したときは、買受け企業から登記に必要な書類の提出を受け、遅滞なく所有権移転の登記及び土地売買契約の日から10年間を期間とする買戻特約の登記を嘱託するものとする。

3 前項の登記に要する費用は、買受け企業の負担とする。

4 市長は、所有権移転登記後30日以内に、売買土地をその所在する場所において買受け企業に引き渡すものとする。

（売買土地の目的外使用の禁止）

第13条 買受け企業は、土地売買契約の日から10年間は、申込書に添付した事業計画書の内容を著しく変更して、売買土地を使用することはできないものとする。ただし、買受け企業が変更事業計画書を提出し、市長が認めた場合は、この限りではない。

（売買土地の転売等の制限）

第14条 買受け企業は、土地売買契約の日から10年間は、市長の承認を得ずに、売買土地又は売買土地の上に建設された施設に関する所有権の移転又は地上権、質権、使用貸借による権利、賃借権その他使用若しくは収益を目的とする権利を設定することはできないものとする。

2 買受け企業は、土地売買契約の日から10年間は、市長の承認を得ずに、通常必要とされる程度を超えて当該売買土地の現状を変更することはできないものとする。

（買戻し）

第15条 市長は、土地売買契約の日から10年間、買受け企業が次の

いずれかに該当したときは、当該売買土地の買戻しをすることができる。

(1) 土地売買契約を締結した日から５年以内に操業を開始しないとき。

(2) 第１３条又は前条の規定に違反したとき。

(3) 強制執行、仮差押、仮処分又は競売の申立てを受けたとき。

(4) 会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始又は破産の申立て（自己申立てを含む。）等があったとき。

(5) 支払停止の状態に陥り、又は手形交換所の取引停止処分を受けたとき。

(6) 解散又は事業を廃止したとき。

(7) 申込書等の記載事実を偽る等不正な行為により売買土地の譲渡を受けたことが明らかになったとき。

２ 市長は、前項の規定に基づき、売買土地を買い戻す場合には、買受け企業に対し、土地売買代金を返還するものとする。この場合において、返還する額に対しては利息を付さないものとする。

３ 市長は、第１項の規定に基づき、売買土地を買い戻したときは、買受け企業が支出した予約協定及び土地売買契約の締結に伴う諸費用（以下「諸費用」という。）については返還しないものとする。

（土地売買契約の解除）

第１６条 市長は、土地売買契約の日から１０年を経過する日までの間に、買受け企業が土地売買契約に違反したときは、相当な期間において履行を催告の上、当該土地売買契約を解除することができる。

２ 市長は、前項の規定に基づき、土地売買契約を解除した場合には、買受け企業に対し、土地の売買代金を返還するものとする。この場合

において、返還する額に対しては利息を付さないものとする。

- 3 市長は、第1項の規定に基づき、土地売買契約を解除したときは、買受け企業が支出した諸費用については返還しないものとする。

(違約金等)

第17条 市長は、第15条第1項の規定に基づき売買土地を買い戻したとき、又は前条第1項の規定に基づき土地売買契約を解除したときは、買受け企業から違約金を徴収するものとする。

- 2 前項の違約金の額は、土地の売買代金の20パーセントに相当する額とする。

(相殺)

第18条 市長は、買受け企業が支払うべき前条第1項の違約金と第15条第2項又は第16条第2項に基づき市長が返還する売買代金を相殺できるものとする。

(原状回復)

第19条 買受け企業は、第15条の買戻し又は第16条の土地売買契約の解除があったときは、市長の指定する期日までに、自己の負担において売買土地の原状に回復して返還するものとする。ただし、市長が特に認めた場合は、この限りではない。

(その他)

第20条 この要綱に定めるもののほか、産業団地の予約分譲に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、令和6年2月1日から適用する。