

豊橋東インターチェンジ工業用地 立地企業募集要項

豊橋市土地開発公社

令和4年4月21日

目次

① 売却までの流れ	．．．．．	P 2
② 売却物件	．．．．．	P 3
③ 売却方法	．．．．．	P 5
④ 用途の指定等	．．．．．	P 5
⑤ 申込資格（入札参加資格）	．．．．．	P 6
⑥ 現地見学	．．．．．	P 7
⑦ 質問・回答	．．．．．	P 7
⑧ 申込方法	．．．．．	P 8
⑨ 入札、落札者の決定及び入札結果の公表	．．．．．	P 9
⑩ 契約と代金の納付	．．．．．	P 12
⑪ 所有権の移転及び公租公課	．．．．．	P 14
⑫ 申込みに当たっての注意事項	．．．．．	P 14
⑬ 助成制度	．．．．．	P 15
⑭ 換地処分	．．．．．	P 15
⑮ 地区計画	．．．．．	P 16
⑯ 建築物等の用途の制限（地区計画）	．．．．．	P 18
資料集	．．．．．	別添 1
様式集	．．．．．	別添 2
記載例集	．．．．．	別添 3

豊橋東インターチェンジ工業用地の分譲に当たって

豊橋東インターチェンジ工業用地は、新たな企業の立地を促進することにより雇用機会を創出し、地域経済を発展させていくため、豊橋市土地開発公社（以下「公社」という。）が整備、販売するものです。

分譲に当たっては、立地を希望する企業を公募し、入札参加資格要件を満たした企業による一般競争入札により売却先を決定することとします。なお、本入札は、公社が事前に定める分譲価格以上で、最も高い価格で入札された企業を落札者とします。

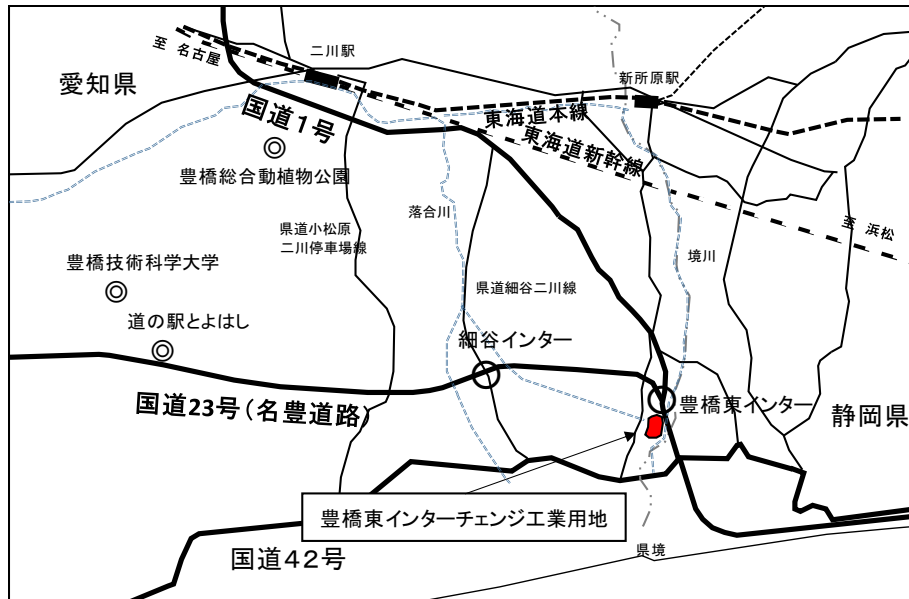
① 売却までの流れ

分譲開始から契約、土地の引渡しまで、以下のスケジュールを予定しています。詳細は、3ページ以降をご覧ください。

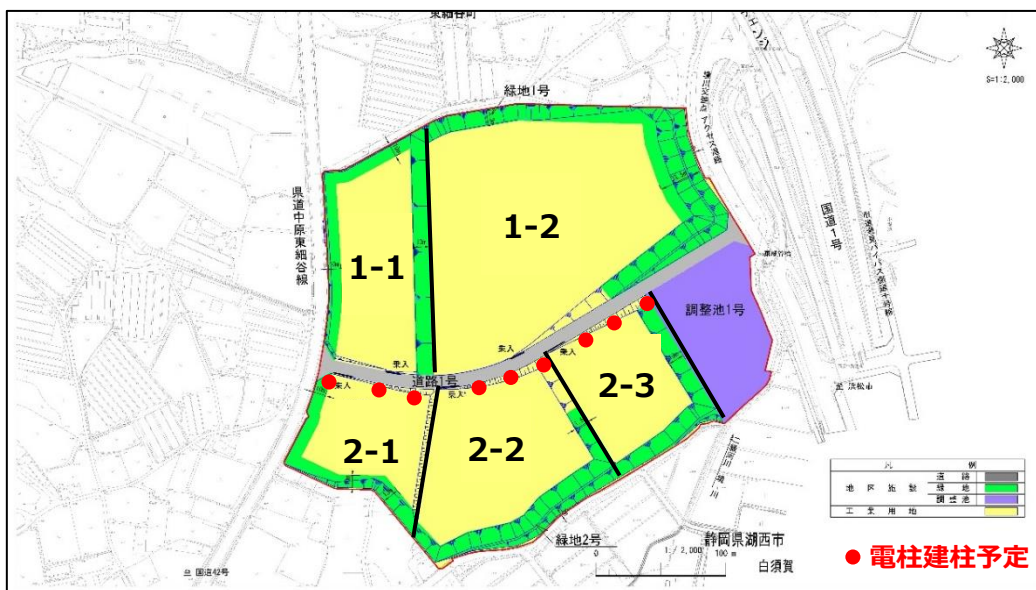
内容	時期
1 質問受付及び回答	受付期間 令和4年5月9日(月)～令和4年6月17日(金) <ul style="list-style-type: none">・ 質問は、指定様式により、電子メールで提出してください。・ 回答は、公社ホームページにて随時公表します。 https://www.city.toyohashi.lg.jp/48405.htm
2 分譲申込書の提出	受付期間 令和4年7月1日(金)～令和4年7月29日(金) <ul style="list-style-type: none">・ 公社分譲担当（豊橋市産業政策課（東館 10 階））まで、持参又は郵送で提出してください。・ 受付期間内に申込みのあった企業に対し、参加資格の審査を行った上で、入札参加の通知をします。（9月上旬予定）・ 審査の進捗により、入札案内の送付時期等を変更することがあります。
3 一般競争入札	入札日 令和4年10月5日(水) <ul style="list-style-type: none">・ 入札に参加する企業は、入札保証金を納めていただきます。
4 土地売買契約	<ul style="list-style-type: none">・ 原則として、落札決定の日から3か月以内に行います。
5 契約保証金納入	<ul style="list-style-type: none">・ 土地売買契約締結日の翌日から起算して15日以内に、契約保証金を納めていただきます。
6 造成工事完了	工事完了日 令和5年4月(予定) <ul style="list-style-type: none">・ 造成工事に合わせて確定測量を行います。・ 確定測量により、分譲面積が変更した場合には、面積と売買金額の変更契約を締結します。
7 売買代金納入	支払期日 令和5年5月(予定) <ul style="list-style-type: none">・ 売買代金から契約保証金を差し引いた金額を指定期日までに納めていただきます。
8 所有権の移転登記	<ul style="list-style-type: none">・ 売買代金の全額が支払われたときに所有権が移転します。・ 所有権移転登記の手続については、原則として公社が行います。・ 所有権移転登記に要する登録免許税その他費用は、分譲が決定した企業（以下「分譲企業」という。）に負担していただきます。
9 土地の引渡し	<ul style="list-style-type: none">・ 所有権が移転した後、分譲企業と公社が両者立ち会いの上、引渡します。

② 売却物件

位置図



分譲区画図



区画番号	分譲予定面積	最低分譲価格	(参考)㎡単価
1-1	13,698 ㎡ (内緑地 4,577 ㎡)	457,513,200 円	33,400 円/㎡
1-2	35,685 ㎡ (内緑地 7,404 ㎡)	1,266,817,500 円	35,500 円/㎡
2-1	9,000 ㎡ (内緑地 2,002 ㎡)	319,500,000 円	35,500 円/㎡
2-2	16,643 ㎡ (内緑地 3,692 ㎡)	590,826,500 円	35,500 円/㎡
2-3	10,182 ㎡ (内緑地 2,434 ㎡)	361,461,000 円	35,500 円/㎡

※ 申込みは、**1企業1区画までとなります**。申込資格については、P6の⑤申込資格(入札参加資格)をご参照ください。

※ 分譲予定面積に基づき契約締結しますが、造成工事に合わせて確定測量を行い、分譲面積が変更した場合には、土地引渡し前に面積と売買金額の変更契約を締結します。

※ 分譲用地内の緑地は、分譲企業に継続して維持管理していただきます。詳細は、別添1の資料集をご参照ください。

※ 区画2-1、2-2及び2-3には、上記分譲区画図「●」の位置に電柱が建柱される予定です。該当区画については電柱の管理会社と土地使用契約を締結していただきます。

詳細	
項目	内容
所在地	豊橋市東細谷町地内
地目	田、畑（造成工事完了後、宅地に変更予定）
開発面積	約 9.7 h a
分譲面積	約 8.5 h a
接面道路	全区画が 10m幅員の市道に接道
主な法規制等	(1) 区域区分等：市街化調整区域（地区計画制定区域） (2) 建ぺい率：60% (3) 容積率：200% (4) その他主な規制 <ul style="list-style-type: none"> ・ 豊橋東インターチェンジ工業団地地区計画 ・ 豊橋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（平成 10 年豊橋市条例第 40 号）
供給施設	(1) 電気：高圧供給（詳細は、供給業者へお問合せください。） (2) 上水道：水道供給地区（給水管口径 100mm）整備予定 (3) 工業用水：不可 (4) 排水：水質基準以下に処理後、地区内排水路を通じ排水 (5) 都市ガス：原則不可（供給業者と要相談）
交通アクセス	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国道 1 号に近接 ・ 国道 23 号豊橋東バイパス「豊橋東」ICに近接 ・ 東名高速道路「豊川」ICから約 17 k m ・ 東名高速道路「三ヶ日」ICから約 15 k m ・ JR 豊橋駅（東海道新幹線）から約 12 k m ・ JR 二川駅から約 6 k m
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 分譲地内の緑地及び調整池は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）に基づく地区施設になっているため、用途の変更はできません。 ・ 購入した区画内の緑地は、分譲企業の所有及び管理物となります。 ・ 分譲地内は、造成工事前に地下埋設物の調査を実施しています。調査及び造成工事等による掘削により確認された地下埋設物（埋蔵文化財及び産業廃棄物）は、全て撤去しています。 ・ 土壌汚染に関する調査は、実施していません。

③ 売却方法

売却物件は、**一般競争入札**により売却します。この一般競争入札による売却とは、入札参加者が価格を競い、公社が設定する予定価格（最低分譲価格）以上で、最も高い価格を付けた入札参加者に物件を購入していただく方法です。

入札参加希望者は、必ずこの「豊橋東インターチェンジ工業用地立地企業募集要項」のほか、「入札心得書」、「公告」及び「売買契約書（案）」をお読みください。

【注意事項】入札書に記載された金額が予定価格（最低分譲価格）未満の場合、その入札は無効となります。

④ 用途の指定等

指定用途

- ・ 製造業（日本標準産業分類（平成 25 年総務省告示第 405 号）に掲げる大分類 E - 製造業に該当するものに限る。）の用に供する工場又は研究施設
 - ・ 流通業務（流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成 17 年法律第 85 号）第 2 条第 1 号に規定する流通業務をいう。）の用に供する物流施設
- ※ 詳細は、P16 の⑮「地区計画」及び P18 の⑯「建築物等の用途の制限（地区計画）」をご参照ください。

操業義務

原則として、売却物件の引渡しを受けた日から 3 年以内に、建築物等を建設し、操業を開始してください。

⑤ 申込資格（入札参加資格）

申込みできる者は、以下に掲げる事項を全て備えている者とします。

- ・ 日本国内で法人登録をしている法人（会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 2 条第 3 号に規定する子会社、同条第 4 号に規定する親会社の関係又はこれに準ずる関係のある事業者のいずれかとの連名による入札参加も可能とします。この場合において、連名で申し込む者は、売却物件の取得、売却物件内での建築物等の建設又は操業のいずれかを行う者でなければなりません。）
- ・ 豊橋市が制定した豊橋東インターチェンジ工業用地地区計画を遵守した建築物等を建設する者
- ・ 事業計画及び資金計画が確実である者
- ・ 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者
- ・ 原則として、売却物件の引渡しを受けた日から 3 年以内に建築物等を建設し、操業を開始できる者

※ 募集期間内に申込みのあった企業より提出された建設概要書等により、入札参加資格の審査を行います。この審査を通過した企業に入札案内を送付します。

※ 連名による申込みの場合、申込者全員が入札参加資格を備えていることが必要です。

※ 申込者が入札参加者（落札された場合はその物件の買受人）となります。

※ 受付後に申込者及び希望区画を変更することはできませんので注意してください。

※ 次に掲げる者は、入札に参加できません。

- ・ 市税を滞納している者
- ・ 地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の 4 第 1 項に規定する者
- ・ 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し 3 年を経過しない者及びその者を代理人、支配人その他の使用人又は入札代理人として使用する者
- ・ 本要項の公表の日から入札の日までの期間において、「豊橋市が行う事務又は事業からの暴力団排除に関する合意書（平成 26 年 3 月 26 日、豊橋市長・愛知県豊橋警察署長締結）」に基づく排除措置を受けている者
- ・ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業若しくは同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業又はその他これらに類する業に供しようとする者
- ・ 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の事務所若しくは無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 5 条に規定する観察処分を受けた団体の事務所又はその他これらに類するものの用に供しようとする者
- ・ 破壊活動防止法（昭和 27 年法律第 240 号）第 5 条第 1 項第 3 号に規定する処分若しくは同法第 7 条に規定する解散の指定を受けた団体の事務所又はその他これらに類するものの用に供しようとする者

- ・ 用地分譲申込書（一般競争入札参加申込書）及び必要書類を指定した期日までに提出しない者
- ・ 公社の保有財産に関する事務に従事する職員

⑥ 現地見学

現地見学を希望される場合は随時ご案内しますので、電子メールにてご連絡ください。メール受領後、希望者に対し個別にご連絡いたします。

※ 現地見学は、申込みにおける必須事項ではありません。

申込先

公社分譲担当（豊橋市産業部産業政策課）

電子メール：sangyoseisaku@city.toyohashi.lg.jp

⑦ 質問・回答

売却物件及び申込み等の内容に関する質問は、次のとおり受付します。

受付期間

令和4年5月9日（月）～令和4年6月17日（金）

質問方法

質問書（様式第7）により、電子メールで送付してください。

送付先

公社分譲担当（豊橋市産業部産業政策課）

電子メール：sangyoseisaku@city.toyohashi.lg.jp

回答方法

回答内容は、公社ホームページで随時公開していきます。

<https://www.city.toyohashi.lg.jp/48405.htm>

電話・FAXでの質問受付・回答は致しませんので、ご承知おきください。

⑧ 申込方法

受付期間

令和4年7月1日（金）から令和4年7月29日（金）まで
午前9時から午後5時まで（※土曜日、日曜日、祝日の受付は行いません。）

受付場所

公社分譲担当（豊橋市産業部産業政策課（東館10階））
〒440-8501 愛知県豊橋市今橋町1番地

提出書類

- ① 用地分譲申込書（様式第1）
- ② 申込人情報（様式第1-2）（※連名による申込みの場合）
- ③ 建設概要書（様式第2）
- ④ 誓約書（様式第3）
- ⑤ 法人役員に関する調書（様式第4）
- ⑥ 会社案内等（パンフレット等）
- ⑦ 定款又は規約
- ⑧ 法人の登記事項証明書（履歴全部事項証明書又は現在事項全部証明書のいずれか。発行日から3か月以内のもの）
- ⑨ 直近3期分の決算報告書（貸借対照表、損益計算書）
- ⑩ 市税の納税証明書（滞納額の無い証明。発行日から1か月以内のもの）

※ 様式は、公社ホームページからダウンロードできます。

<https://www.city.toyohashi.lg.jp/48405.htm>

※ 連名による申込みの場合、②に加え、④から⑩までの書類が全員分必要です。

提出部数

2部（原本1部及び写し1部）

提出方法

提出書類を申込者が受付場所に直接持参又は特定記録郵便など必ず郵便物を追跡できる方法による郵送（受付期間内必着）で提出してください。

※ 申込みに必要な費用は、申込者の負担とします。

※ 電話、FAX、メールによる申込みはできません。

注意事項

- ・ 申込みのあった法人情報について、事業内容、経営状況等を確認するため、第三者機関へ調査を依頼させていただきます。
- ・ 申込資格の確認のため、必要に応じて税務資料を閲覧させていただきます。したがって、このことに同意した上で申込みされているものとみなします。

- 提出書類に記載された個人情報、入札事務のみに使用しその他の目的には使用しませんが、「豊橋市が行う事務又は事業からの暴力団排除に関する合意書」に基づき、排除措置対象法人等に該当するか否かの確認のため、豊橋警察署へ情報提供する場合があります。

入札案内

- 提出書類一式を受付後、事業内容、経営状況等について第三者機関による調査を依頼すると合わせて、建設概要書等により、入札参加資格の審査を行います。
 - 入札参加資格の審査を通過した申込者あてに、令和4年9月上旬頃、一般競争入札参加申込受付証と合わせて入札案内を送付する予定です。なお、審査を通過しなかった申込者へは、その旨の通知を行います。
- ※ 審査の進捗により、入札案内の送付時期等を変更することがあります。

⑨ 入札、落札者の決定及び入札結果の公表

入札日時・場所等

(1) 入札日時 令和4年10月5日(水) 午前10時30分

(2) 場 所 豊橋市役所 東館13階講堂

※入札保証金受付時間等の詳細については、入札参加資格の審査を通過した申込者あて、別途ご案内いたします。

(3) 持ち物

持ち物リスト	注意事項等
① 一般競争入札参加申込受付証	<ul style="list-style-type: none"> 申込書類一式を提出後に公社から発行されたもの
② 委任状(様式第5) ※代理人が入札する場合	<ul style="list-style-type: none"> 代理人や法人の代表権の無い方が入札に参加する場合 連名による申込みの場合で、全員が入札に参加できない場合
③ 入札保証金	<ul style="list-style-type: none"> 入札書に記載する入札金額の100分の2以上に相当する額(1円未満切上げ)の納付が必要です。 銀行等が振り出した自己宛小切手(以下「小切手」という。)により納付してください。 小切手は「銀行渡り」にし、振出人と支払人を同一にしてください。また、振出しの日から起算して、5日以内のものにしてください。
④ 入札書	<ul style="list-style-type: none"> 入札書(様式第6)を使用してください。
⑤ 身分証明書	<ul style="list-style-type: none"> 入札参加者が申込者又は代理人本人であることが証明できる公的機関が発行し、顔写真が入ったもの(例:運転免許証等)を用意してください。
⑥ 収入印紙 (200円分)	<ul style="list-style-type: none"> 入札保証金の還付時、領収書に貼付していただきますので、1枚お持ちください。

入札保証金

(1) 入札保証金の納付

- 入札参加者は、入札執行日の入札保証金受付時間までに、入札保証金として入札書に記載する入札金額の100分の2以上に相当する額（1円未満切上げ）を小切手（※小切手についての注意事項は前ページの持ち物リストに記載）により持参してください。入札保証金の額が入札金額の100分の2以上の額に達しない者のした入札は、無効となりますのでご注意ください。

(2) 入札保証金の還付等

- 入札保証金は、落札者以外の入札者に対しては入札執行後に還付します。
- 落札者に対しては契約締結後に還付しますが、申し出により契約保証金に充当することができます。なお、入札保証金を納付した日からその還付を受ける日までの期間に対する利息の支払いを請求することはできません。
- 落札者が契約締結期限までに契約を締結しない場合には、その落札は無効となり、入札保証金は公社に帰属することになります。

入札書の作成方法

様式及び記載例については、別添2の様式集及び別添3の記載例集を参照してください。

- 入札書の作成においては、手書きの場合には黒色のボールペンか万年筆を使用し記入してください。（ゴム印の使用も可。鉛筆、消えるボールペン等の容易に消すことができるものの使用は不可）
- 入札書には、申込者の所在地、名称及び代表者名を記入してください。（代理人が入札する場合は、申込者の欄に入札参加申込者の所在地、名称及び代表者名を記入し、その下に代理人の個人の住所、氏名を記入してください。）
- 金額の記入は、算用数字（0、1、2、3・・・）を使用し、最初の数字の前に「金」の文字を記入してください。
- 入札書の金額は訂正できません。

入札の方法等

- 入札会場には、受付をした入札者及び傍聴者が入室できます。ただし、新型コロナウイルス感染拡大の状況により、傍聴者の入場を制限する場合があります。
 - 入札書は、公社の担当者の指示に従い、入札会場に設置された入札箱に差し出さなければなりません。
 - 提出した入札書は、その理由のいかんにかかわらず書換え、引換え又は撤回することはできません。
- ※ 入札は、1つの物件の参加者が1者であっても実施します。
- ※ 1つの入札箱を用意し、一斉に入札書をいれていただきます。

入札の無効

次の各号のいずれかに該当する入札は、無効とします。なお、入札の当日出席しなかった者又は入札執行時刻に遅刻した者は、棄権とみなします。

1. 入札参加申込をしなかった者がした入札
2. 入札参加者の資格を有しない者がした入札
3. 所定の入札保証金を納付しない者がした入札及び入札保証金が入札金額の 100 分の 2 以上の額に達しない者のした入札
4. 同一物件について 2 通以上の入札をした入札
5. 複数物件に入札をした者の入札
6. 入札書の入札金額、氏名（法人にあっては名称及び代表者名）の確認し難いもの、鉛筆書きのもの、その他主要な事項が確認できないもの
7. 入札書の金額の表示を改ざんし、又は訂正したもの
8. 入札書の入札金額が予定価格（最低分譲価格）に達しないもの
9. 郵送による入札
10. 虚偽の記載をした者の入札
11. 担当職員の指示に従わなかった者の入札
12. 入札に関し談合等の不正行為があった入札
13. 他人の代理を兼ね又は 2 以上の代理をした者の入札
14. その他担当職員があらかじめ指示した事項に違反した入札

開札

開札は、入札終了後直ちに入札者の面前で行います。

ただし、入札者又はその代理人が開札場所に同席しない場合には、入札に関係のない会社の職員を立ち合わせて開札します。この場合、異議の申し立てはできません。

※ 札入れ終了後、区画番号 1 - 1 から順番に落札者を決定します。

落札者の決定

落札者は、次の方法により決定します。

- (1) 区画ごとに有効な入札を行った者のうち、入札書に記載された金額が会社の定める予定価格（最低分譲価格）以上で、かつ、最高の価格をもって入札した者を落札者とします。
- (2) (1) に該当する者が 2 者以上あるときは、直ちに「くじ」によって落札者を決定します。この場合、入札者は「くじ」を辞退することができません。
- (3) 開札をした場合において、落札者があるときは、その法人名称及び金額を、落札者がいないときはその旨を、開札に立ち会った入札者に直ちに口頭で知らせます。この場合において、落札者となった者が開札に立ち会わなかったときには、その者に落札者となった旨を通知します。

入札結果の公表

- (1) 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。なお、土地売買契約後において、分譲企業に決定した事業者名と契約金額を公社ホームページにて公開します。したがって、本物件の入札に参加する者は、このことを了承した上で、申込みされているものとみなします。
- (2) 豊橋市情報公開条例（平成8年豊橋市条例第2号）に基づき、個人情報等を除いた入札及び落札に関する情報等について、情報公開請求があれば開示しますので、あらかじめご承知おきください。
- (3) 入札者がいない区画があったときや落札者が土地売買契約を締結しない場合などは、2次募集を行う予定です。

入札参加の辞退について

申込み後に、入札への参加を辞退したい場合は、辞退届（様式任意）を提出してください。

⑩ 契約と代金の納付

土地売買契約の締結期日

- ・ 落札者は、原則として、落札決定の日から3か月以内に売買契約を締結するものとします。
- ・ 契約締結に必要な書類等は以下の通りとなります。
 - ① 実印
 - ② 印鑑証明書（印鑑登録証明書） 1通 ※発行から3か月以内のもの
 - ③ 契約書（公社保管用のもの1部）に貼付する収入印紙※ 契約締結及び履行に必要な費用は、落札者の負担となります。

※ 契約は、必ず「落札者」名義で締結していただきます。連名で参加した場合は、申込者全員の名義で締結してください。

※ 落札者が期限までに契約を締結しない場合は、落札を無効とします。その場合、入札保証金は公社に帰属することになります。

契約保証金の納付

- ・ 契約締結日の翌日から起算して15日以内に、契約金額に100分の10以上を乗じ、1円未満を切り上げた額を契約保証金として納めなければなりません。
- ・ 契約保証金は、売買代金に充当します。入札保証金を契約保証金の一部に充当した場合は、差額分をお支払いいただくことになります。
- ・ 契約保証金は、土地売買契約の締結時に公社の指示する方法により、お支払いください。

売買代金の納付

- ・ 落札者が入札した金額が売買代金となります。
- ・ 公社の指定する期日までに、指定する方法により、お支払いください。
 - ※ 契約保証金を売買代金の一部に充当しますので、残金をお支払いください。
- ・ 売買代金が期限までに支払われない場合は、契約保証金が公社に帰属することになります。
- ・ 売買代金の支払いを遅延したときは、日数に応じて一定の割合での遅延利息が発生します。
- ・ 契約保証金には、利息を付しません。

変更契約

- ・ 造成工事に合わせて行う確定測量の結果により、分譲面積が変更となった場合は、変更契約を締結します。
- ・ 売買代金については、変更前の売買代金を変更前の分譲面積で除して得た金額に変更後の確定分譲面積を乗じて得た金額の1円未満を切り捨てる方法で計算します。

契約に付す主な条件

- ・ 売却物件は、現状有姿で引渡します。
- ・ 公社は、土地を引渡した日から2年間、分譲企業に対し、契約不適合責任を負うものとしします。
- ・ 土地の引渡し後は、速やかに工場等の建設に着手してください。土地の引渡しを受けた日から3年以内に操業を開始しないとき、引渡し後10年以内に建設概要書に記載した用途を変更したとき、他社に譲渡したとき又は土地売買契約に違反したとき等は、公社が売却物件を買戻すことがあります。なお、買戻しの期間は、契約締結の日から10年間とします。また、所有権移転登記時に、併せて買戻し特約の登記をします。
- ・ 売却物件は、契約締結の日から10年間、売買、譲渡、交換、出資等による所有権の移転（以下「所有権の移転」という。）をし、又は抵当権、質権、使用貸借による権利若しく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（以下「権利の設定」という。）をする場合は、事前に公社の承認が必要になります。
- ・ 建築物等の所有権の移転をし、又は権利の設定をする場合は、事前に公社の承認が必要になります。

契約解除等

- ・ 分譲企業が土地売買契約に定める義務に違反したとき等は、公社は契約を解除することができるものとしします。
- ・ 公社は、上記により契約が解除された場合において生じた公社の損害の賠償を分譲企業に請求することができるものとしします。

⑪ 所有権の移転及び公租公課

- (1) 売買物件の所有権は、分譲企業が売買代金を完納し公社の収入となったときに移転するものとします。
- (2) 所有権移転の手続は公社が行いますが、登録免許税その他費用は分譲企業が負担し、買戻し特約にかかる費用は公社が負担します。
- (3) 所有権移転登記の手続を、分譲企業自らが指定の司法書士等にて行う場合は、契約時に申し出てください。
- (4) 所有権移転後の公租公課は、分譲企業の負担となります。
- (5) 登記済を証する書類は登記完了後、分譲企業にお渡しします。

⑫ 申込みに当たっての注意事項

物件の地積

- ・ 契約は、契約時点での登記面積で行います。
- ・ ただし、造成工事に合わせて確定測量を実施予定ですが、これにより分譲面積に変更があった場合は、変更契約を締結します。

危険負担

売買契約締結から物件引渡しまでの間に、当該物件が公社の責に帰すことのできない事由により滅失又は毀損した場合には、書面により公社へ申し入れることにより、売買契約を解除することができます。売買契約が解除された場合、公社は受領済みの売買代金を返還しますが、当該返還金には利息を付しません。

開発行為、建築物の建築等について

開発行為、建築物の建築等を行う場合には、様々な規制や遵守事項がありますので、事前に確認していただく必要があります。詳しくはお問い合わせください。

工場等の建設計画について

建設工事着工の30日前までに、工場等の建設計画書（所定の様式あり）及び図面を提出していただきます。詳細につきましては、分譲企業に対しご案内します。

防火施設について

- ・ 区画ごとに防火水槽等の防火施設を設置します。土地と一体のものとして分譲企業へ引渡します。
- ・ 防火水槽の維持管理は、分譲企業により行っていただきます。万一に備え緊急車両が防火水槽へ近づける状態とするとともに、適切な維持管理をお願いします。
- ・ 詳細は、別添1の資料集をご覧ください。

⑬ 助成制度

豊橋東インターチェンジ工業用地に立地する企業に対する支援制度として、「**豊橋市企業立地促進制度**」があります。詳細については、お問い合わせください。

概要

土地取得費用に対する奨励金 (() : 研究施設)	取得費の 15%(20%)	3 億円(4 億円)限度
家屋・償却資産に対する奨励金	評価額の 20%	3 億円限度
固定資産税・都市計画税・事業所税に対する 奨励金	土地・家屋 5 年間 償却資産 3 年間	限度額なし

その他、雇用に対する奨励金や環境施設の整備に対する奨励金もご用意しています。

⑭ 換地処分

豊橋東インターチェンジ工業用地は、当該地域一帯で土地改良事業を実施することにより創出される非農用地を区域としています。そのため、土地改良事業の**一時利用地指定（仮換地）の状態での売買**となります。土地改良事業は、令和 9 年頃に完了(予定)し、土地改良事業の事業主体である愛知県において換地処分が行われます。

権利者会議

換地処分の前に、換地に当たっての権利者会議が行われます。出席の依頼があった際はご出席をお願いします。

換地処分によって変わる内容

換地処分によって町名地番が変更され、不動産登記情報の「表題部」に記載されている、所在・地番・地積・家屋番号が、法務局によって書き換えられます。

換地処分にかかる手続

登記名義人の住所変更は、登記名義人（本人）の申請がなければ変更できないため、商業登記簿、法人登記簿等の本店・支店の所在地の変更登記の手続をお願いします。

なお、換地処分とともに土地改良事業の事業主体（愛知県）から「町字名地番の変更証明書」が発行されるので、変更登記時に添付すれば登録免許税が免除されます。

⑮ 地区計画

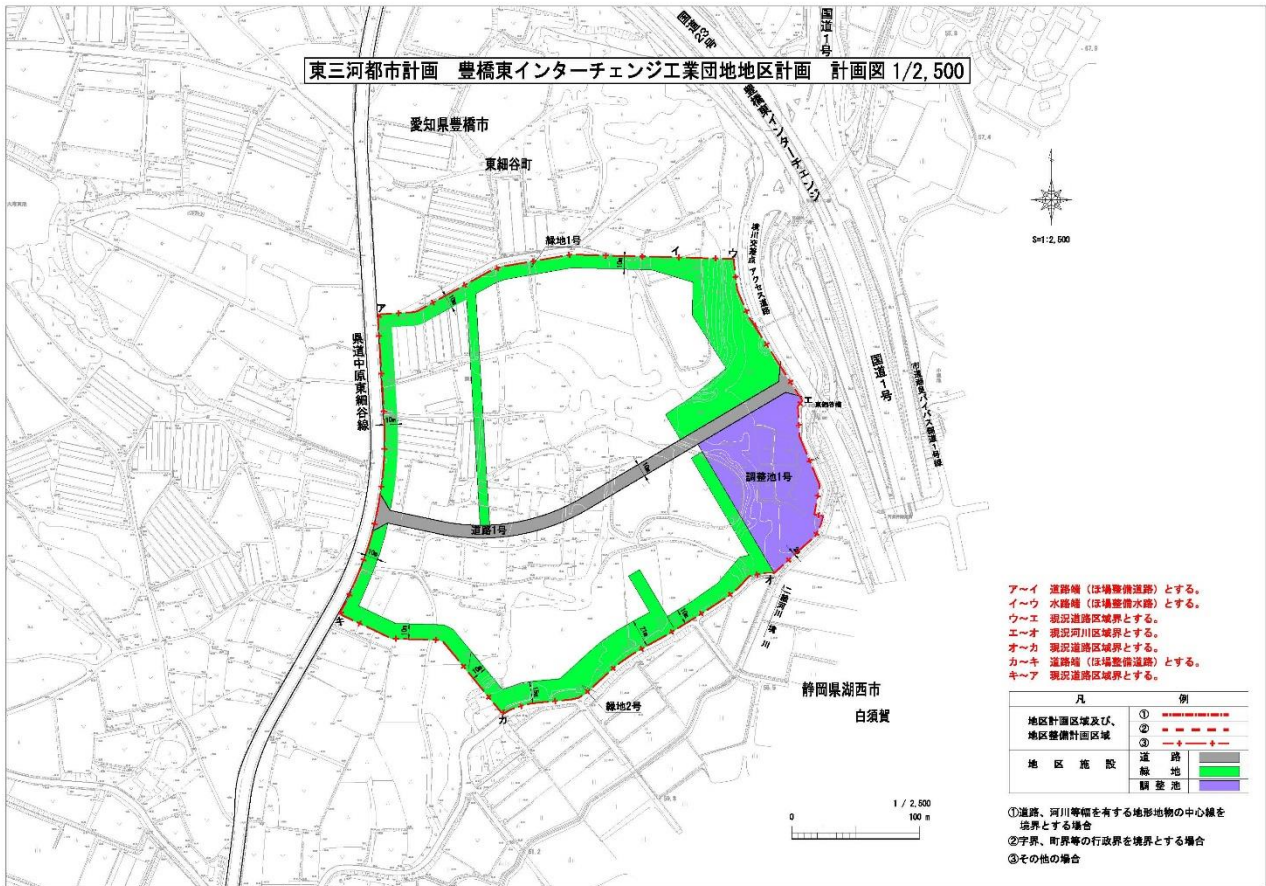
東三河都市計画地区計画の決定（豊橋市決定）

都市計画豊橋東インターチェンジ工業団地地区計画を次のように決定する。

名称		豊橋東インターチェンジ工業団地地区計画				
位置		豊橋市東細谷町地内				
面積		約 9.7 ha				
地区計画の目標		<p>本地区は、豊橋市南東部、二級河川境川沿いに位置し、市街化調整区域として、一帯には田園風景が広がっている。一方で、国道1号及び国道23号名豊道路豊橋東バイパス豊橋東インターチェンジに近接し、県道中原東細谷線が西側に隣接するなど、広域幹線道路へのアクセスに優れた地区である。</p> <p>そこで、地区計画を定めることにより、周辺環境に配慮しながら、本市の産業活性化を担う新たな産業拠点となる工業団地の形成を目標とする。</p>				
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	本地区は、周辺環境に配慮しながら、交通利便性を活かした良好な工業団地として、適正かつ合理的な土地利用を図る。				
	地区施設の整備の方針	周辺環境に配慮するため、地区内に調整池、緑地を配置し、これらの機能が損なわれないよう維持・保全を図る。				
	建築物等の整備の方針	良好な工業団地を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を定める。				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	配置
		道路	道路1号	約10m	約360m	計画図表示のとおり。
		種類	名称	面積		配置
		公共空地	調整池1号	約0.8ha		計画図表示のとおり。
		緑地	緑地1号	約1.1ha		計画図表示のとおり。ただし、県道中原東細谷線に接する乗入口及び水路については計画上やむを得ない部分をのぞくことができる。乗入口は最大1箇所とする。
				緑地2号	約0.8ha	

建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 工場（統計法（平成 19 年法律第 53 号）第 2 条第 9 項に規定する統計基準である日本標準産業分類の大分類 E－製造業に属すものに限る。）、当該工場に関連する研究開発施設。ただし、次に掲げるものを除く。</p> <p>ア 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）別表第 2（ぬ）項第 3 号 8 の 3、9、13 及び 13 の 2 並びに（る）項第 1 号に掲げる事業を営む工場</p> <p>イ 法別表第 2（る）項第 2 号に掲げるもの</p> <p>ウ 産業廃棄物（廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）第 2 条第 4 項に規定するもの。以下、「産業廃棄物」という。）の収集、運搬又は処分の用に供するもの</p> <p>2. 物流施設（流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成 17 年法律第 85 号）第 2 条第 1 号に規定する流通業務の用に供する建築物【配送センター、倉庫等】）。ただし、次に掲げるものを除く。</p> <p>ア 産業廃棄物の収集、運搬又は処分の用に供するもの</p> <p>イ 法別表第 2（る）項第 2 号に掲げるもの</p> <p>3. 上記 1 及び 2 の建築物に附属するもの。</p>
	建築物の容積率の最高限度	10 分の 20
	建築物の建蔽率の最高限度	10 分の 6
	建築物の敷地面積の最低限度	3,000 m ²
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離は 4 m 以上、隣地境界線までの距離は 2 m 以上でなければならない。ただし、軒の高さ 3 m 以下の守衛室又はこれに類する用途に供する建築物は除く。</p>
備考		

「区域及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」



⑯ 建築物等の用途の制限（地区計画）

指定用途

- 製造業（日本標準産業分類 大分類E—製造業に該当するものに限る。）の用に供する工場又は研究施設
- 流通業務（流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律）の用に供する物流施設

建設できない施設

- 指定用途であるが、本計画において除外される建築物（建築基準法で規定される次のもの）

別表第2（ぬ）項 商業地域内に建築してはならない建築物	
三 次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて商業その他の業務の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場	
(ハの三)	魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造
(九)	羽又は毛の洗浄、染色又は漂白
(十三)	鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉砕で原動機を使用するもの
(十三の二)	レディーミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が二・五キロワットを超える原動機を使用するもの

別表第2(る)項 準工業地域内に建築してはならない建築物	
一	次に掲げる事業(特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。)を営む工場
	(一) 火薬類取締法(昭和二十五年法律第百四十九号)の火薬類(玩具煙火を除く。)の製造
	(二) 消防法(昭和二十三年法律第百八十六号)第二条第七項に規定する危険物の製造(政令で定めるものを除く。)
	(三) マッチの製造
	(四) ニトロセルロース製品の製造
	(五) ビスコース製品、アセテート又は銅アンモニアレーヨンの製造
	(六) 合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造(漆又は水性塗料の製造を除く。)
	(七) 引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造
	(八) 乾燥油又は引火性溶剤を用いる擬革紙布又は防水紙布の製造
	(九) 木材を原料とする活性炭の製造(水蒸気法によるものを除く。)
	(十) 石炭ガス類又はコークスの製造
	(十一) 可燃性ガスの製造(政令で定めるものを除く。)
	(十二) 圧縮ガス又は液化ガスの製造(製氷又は冷凍を目的とするものを除く。)
	(十三) 塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、 ^{ぶつ} 弗化水素酸、塩酸、硝酸、硫酸、 ^{りん} 磷酸、苛性カリ、苛性ソーダ、アンモニア水、炭酸カリ、洗濯ソーダ、ソーダ灰、さらし粉、次硝酸 ^{そう} 蒼鉛、亜硫酸塩類、チオ硫酸塩類、 ^ひ 砒素化合物、鉛化合物、バリウム化合物、銅化合物、水銀化合物、シアン化合物、クロールズルホン酸、クロロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、ズルホナル、グリセリン、イヒチオールズルホン酸アンモン、酢酸、石炭酸、安息香酸、タンニン酸、アセトアニリド、アスピリン又はグアヤコールの製造
	(十四) たんぱく質の加水分解による製品の製造
	(十五) 油脂の採取、硬化又は加熱加工(化粧品 ^の 製造を除く。)
	(十六) ファクチス、合成樹脂、合成ゴム又は合成繊維の製造
	(十七) 肥料の製造
	(十八) 製紙(手すき紙の製造を除く。) ^の 又はパルプの製造
	(十九) 製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製
	(二十) アスファルトの精製
	(二十一) アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸 ^り 溜 ^り 産物又はその残りかすを原料とする製造
	(二十二) セメント、石膏、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造
	(二十三) 金属の溶融又は精練(容量の合計が五十リットルを超えないつぼ若しくは窯を使用するもの又は活字若しくは金属工芸品の製造を目的とするものを除く。)
	(二十四) 炭素粉を原料とする炭素製品若しくは黒鉛製品の製造又は黒鉛の粉砕
	(二十五) 金属厚板又は形鋼の工作で原動機を使用するはつり作業(グラインダーを用いるものを除く。)、びよう打作業又は孔埋 ^{あな} 作業を伴うもの
	(二十六) 鉄釘類又は鋼球の製造
	(二十七) 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が四キロワットを超える原動機を使用するもの
	(二十八) 鍛造機(スプリングハンマーを除く。)を使用する金属の鍛造
	(二十九) 動物の臓器又は排せつ物を原料とする医薬品の製造
	(三十) 石綿を含有する製品の製造又は粉砕
	(三十一) (一)から(三十)までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業
二	危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの

○指定用途であるが、本計画において除外される建築物
(廃棄物の処理及び清掃に関する法律で規定される次のもの)

次に掲げる産業廃棄物（廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）第 2 条第 4 項に規定するもの。）の収集、運搬又は処分の用に供するもの
事業活動に伴って生じた廃棄物のうち、燃え殻、汚泥、廃油、廃酸、廃アルカリ、廃プラスチック類その他政令で定める廃棄物
輸入された廃棄物（前号に掲げる廃棄物、船舶及び航空機の航行に伴い生ずる廃棄物（政令で定めるものに限る。）並びに本邦に入国する者が携帯する廃棄物（政令で定めるものに限る。）を除く。）

— 問 い 合 わ せ 先 —

豊橋市土地開発公社 分譲担当

(豊橋市産業部産業政策課)

〒440-8501 豊橋市今橋町1番地 (東館 10階)

電 話 : 0532-51-2640(直通)

メー ル : sangyoseisaku@city.toyohashi.lg.jp