

豊橋東インターチェンジ工業用地に関するQ&A

	質問	回答
1	下水処理方法については、各会社で浄化槽が必要か？	豊橋東インターチェンジ工業用地は下水道区域ではないため、各企業で浄化槽の設置が必要となります。水質汚濁防止法に係る問い合わせは環境保全課（0532-51-2390）、浄化槽法に係る問い合わせは廃棄物対策課（0532-51-2410）へお問い合わせください。
2	資金計画の確実性の裏付けとして、銀行の融資を受ける場合、融資証明まで必要となるか？	融資証明を提出していただく必要はありません。資金計画が確実であるかについては、提出していただいた書類に基づき、確認させていただきます。
3	土地購入が本社、運営母体の子会社（新規設立も想定）となる場合、連名となる子会社は仮定の状態でもいいか？もしくは、登記が必要か？	豊橋東インターチェンジ工業用地立地企業募集要項（以下「募集要項」という。）6ページ⑤申込資格（入札参加資格）に記載のとおり、申込みできる者は、国内で法人登録をしている法人で、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ています。よって、申込み時点で国内で法人登録をしている法人である必要があります。 なお、募集要項8ページ⑧申込方法の提出書類に記載がありますが、申込みにあたっては、当該法人の登記事項証明書（履歴事項全部証明書又は現在事項全部証明書のいずれか。発行から3か月以内のもの）を提出していただく必要があります。
4	不動産賃貸業を目的としている企業の入札参加は可能でしょうか。	都市計画法上、賃貸借契約先の用途が地区計画で制限されているもの以外であれば建設可能です。ただし、申込者が製造業及び物流業の用に供する施設を建設し、製造業及び物流業として操業することが前提となりますので、不動産賃貸業を用途として当該工業用地内で営むことはできません。
5	土地購入後、不動産リートへの売却は可能でしょうか。 可能な場合、奨励金制度は使用できますでしょうか。	申込者（落札された場合はその物件の買受人）が製造業及び物流業の用に供する施設を建設し、製造業及び物流業として操業することが前提となります。申込者は当該物件を不動産投資信託証券として売却し、当該物件を製造業及び物流業以外の目的に使用することはできません。
6	建設概要書について、従業員数や売上等の欄は入居テナントが決定していない場合、弊社で開発している既存の物流施設を参考に見込数字を記載してもよろしいでしょうか。	建設概要書は募集要項8ページ⑧申込方法に記載のとおり、申込者の入札参加資格を審査するために必要な提出書類となります。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の従業員数や売上等を記載いただく必要がございます。

	質問	回答
7	土地引渡後、3年以内に操業を開始するという条件について、不動産賃貸業の場合は3年以内に入居企業を決定し、業務を開始して頂くという解釈でよろしいでしょうか。	申込みできる者は、国内で法人登録をしている法人で、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ています。売却物件の取得、売却物件内での建築物等を建設又は操業できるものは連名で申込みした者いずれかの者に限ります。申込者以外の者が操業することはできません。
8	入札要項の指定用途に「流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律供する物流施設」とありますが、添付書類（赤線箇所）の条件を満たす施設でなければならぬのでしょうか。	流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律第2条第1号では、地区計画で制限する流通業務の定義を、輸送、保管、荷さばき、流通加工（物資の流通の過程における簡易な加工をいう）その他物資の流通に係る業務と定めており、当該条件を満たす必要はありません。
9	建築物の敷地面積の最低限度を3,000㎡と定めていますが、1期、2期と計画する際は、各々の建築敷地を3,000㎡以上にしなければいけないということですか。	敷地面積の最低限度は、1期2期と工程を分ける場合の考え方ではありませんので、各々の建築敷地を3,000㎡以上にしなければならないということではありません。
10	県道中原東細谷線に接する緑地2号の部分に、乗入口をつくることは可能でしょうか。	緑地2号の部分に乗入口を配置することはできません。
11	土壤汚染調査は必要ですか。	必要ありません。 豊橋市土地開発公社の造成工事着手前に、令和元年6月11日付で土壤汚染対策法（以下「法」という。）第4条第1項の規定による「一定の規模以上の土地の形質の変更届出書」及び県民の生活環境の保全等に関する条例第39条の2第1項の規定による「過去の特定有害物質等取扱事業所設置状況等調査結果報告書」にて特定有害物質等取扱事業所の存在はないものと確認しています。 なお、各立地企業が一定規模以上の土地の形質変更を行おうとする場合は改めて届け出が必要となりますので、土壤汚染対策法及び県民の生活環境の保全等に関する条例に係る届け出等の問い合わせは環境保全課（0532-51-2390）へお問い合わせください。
12	①防火水槽と採水口と看板の正確な位置を知りたいです。データ提供をお願いできますか。またそれらの位置の自由は利きますか。 ②15tトラックが載っても荷重は大丈夫ですか。	①施設の位置は、造成工事が概ね完了した段階（9月頃）で最終調整するため、確定した位置の資料ではありませんが、現時点のCADデータを提供いたします。必要な場合は産業政策課（0532-51-2640）へお問い合わせください。 また、工業団地全体を包含する位置に配置しているため、位置の変更はできません。 ②T-25対応の構造になっており、問題ありません。

	質問	回答
13	土地売買契約締結後すぐ（土地引渡し前）に地盤調査を含め、設計に着手したいがよろしいですか。	土地売買契約締結後、地盤調査等に着手いただくことは可能です。地盤調査等の着手前に改めてお問い合わせください。
14	建設概要書「3. 設備投資」について ①建物の電気設備や給排水・空調・衛生設備工事費は「建設費」に計上してよろしいですか。 ②建設後に設置するような機械装置・生産設備・ラックは「機械設備費」に計上してよろしいですか。 ③緑地、太陽光等の再生エネルギー、周辺環境に対しての対策（防音等）を「環境整備費」に計上してよろしいですか。 ④事務所設営の机やイス、棚、パソコン等は「その他」に計上してよろしいですか。建物設計監理費、登記費用・不動産取得税等の諸経費も計上しますか。 ⑤フォークリフトはどの項目に計上しますか。それとも計上しなくて良いですか。	何をどの費目に計上するかは申込者の判断で構いません。計上するものは固定資産台帳に載せるものを目安としてくださればと思いますが、おおまかな投資のご予定を記載いただければ十分です。
15	建設概要書「4. 資金計画」について 豊橋市企業立地促進制度の申請を予定し、奨励金を想定する場合、「その他」に記載しますか。それとも納税後の申請となるため、想定せずに記載しますか。	想定せずに記載してください。
16	建設概要書「5. 周辺環境への影響」の「騒音・振動」について 騒音規制法・振動規制法で定義されている特定工場等に該当するのかが非該当なのかを記載すればよろしいですか。	騒音規制法・振動規制法で定義されている特定工場等に該当するか、該当しないかを記載してください。
17	入札参加資格の審査にあたり、具体的（客観的）な基準はありますか。また、申込資格に「事業計画及び資金計画が確実である者」と記載がありますが、具体的（客観的）な基準はありますか。	具体的な基準はありませんが、経営の状態が著しく不健全でないか、第三者機関による調査と合わせて確認いたします。
18	入札参加資格の審査は、豊橋市・愛知県の企業でも他市・他県の企業（豊橋市・愛知県に納税している企業でも他市・他県で納税している企業）でも審査基準は変わらないということよろしいですか。	入札参加資格の審査は申込者の所在地で審査するものではございません。

	質問	回答
19	建設概要書等により入札参加資格の審査を行うとのことですが、業種（製造業or物流倉庫）や従業員数（多いor少ない）は、入札参加資格の審査結果に影響を及ぼしますか。	業種や従業員数だけで審査するものではありません。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と合わせて、総合的に入札参加資格を審査します。
20	契約締結から10年間は、抵当権設定登記に売主の承諾が必要とのことですが債権額や限度額に基準はありますか。また、自己資金率（高いor低い）は、入札参加資格の審査結果に影響を及ぼしますか。	現時点で抵当権設定登記についての債権額や限度額の基準はありません。また、自己資金率だけではなく、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と合わせて、総合的に入札参加資格を審査します。
21	隣の区画との地境はどうなっていますか。（フェンス、縁石、側溝等）	工業団地内の区画境界は法面の下端になり、構造物はありません。
22	電柱の正確な位置を知りたいです。データ提供を願えますか。また位置の変更はできますか。	電柱および支線の位置は、造成工事が概ね完了した段階（9月頃）で最終調整するため、現時点で確定した位置の資料を提供することができません。また、電柱の位置は各区画への引き込みを想定して配置しているため、位置の変更は電柱管理者との協議により判断されます。
23	道路1号からの乗り入れについて。道路1号に接する斜面の部分を削って、乗入口をつくることは可能でしょうか。	原則、1区画に乗入口は1箇所となりますが、位置の変更を希望される場合や敷地の利用状況により、やむを得ず追加で乗入口が必要な場合は、道路管理者（土木管理課）との協議により判断されます。
24	操業後、環境変化に応じて運営母体を関連子会社とすることも視野に入れておりますが、その場合は、売買契約書（案）の第15条「あらかじめ売渡人の書面による承諾を受けなければならない。」とあるが、承諾を受ける必要がありますか？	あらかじめ売渡人の書面による承諾を受ける必要があります。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との連名による入札参加も可能としていることから、該当する子会社であれば認めていく予定です。
25	市税の納税証明書（滞納額の無い証明）につきまして、どの市町村の証明書が必要でしょうか。	申込者の所在地における市税の納税証明書を提出してください。
26	ハザードマップはありますか。	ハザードマップについては下記ページをご確認ください。 https://www.city.toyohashi.lg.jp/44773.htm
27	将来的に各区画の法尻下に側溝は用意されるか。	造成工事では、立地企業の土地利用の自由度を考慮し、区画内に設置する構造物を最小限とするため、法尻に素掘り側溝を施工します。土地利用形態に合わせて必要な排水構造物の計画及び施工をしてください。