

須賀川テクニカルリサーチガーデン企業用地分譲要綱

(目的)

第1条 この要綱は、須賀川テクニカルリサーチガーデン企業用地(以下「企業用地」という。)を分譲するための必要な措置を講ずることにより、企業用地の健全かつ適正な分譲を図り、須賀川市における産業の育成と振興に寄与することを目的とする。

(対象地等)

第2条 企業用地の対象地等は、次の表に掲げるとおりとする。ただし、市長が必要と認めたときは、分譲単価を変更することができる。

名称	須賀川テクニカルリサーチガーデン企業用地
所在地	福島県須賀川市虹の台地内
分譲単価	平場 11,000円/平方メートル 法面 5,500円/平方メートル
分譲価格	分譲区画面積に分譲単価を乗じた額

2 企業用地の分譲後において、事業用地拡張のため企業用地を追加分譲する場合の分譲価格は、別表に定める割引率適用後の額とする。

(対象企業)

第3条 企業用地の分譲を受けようとする企業(以下「申込企業」という。)は、次に掲げる要件を満たしていなければならない。ただし、市長が必要と認めたときは、この限りでない。

(1) 分譲の対象企業は、次の各号のいずれかに該当する業種を営む企業とする。

ア 製造業、道路貨物運送業、倉庫業、こん包業及び卸売業(日本標準産業分類(平成25年総務省告示第405号)による。)

イ 産業支援サービス業(日本標準産業分類による自然科学研究所、情報処理サービス業、機械設計業、ソフトウェア業、エンジニアリング業、デザイン業、情報提供サービス業、広告代理業、ディスプレイ業、経営コンサルタント業、機械修理業、非破壊検査業、産業用設備洗浄業、総合リース業、産業用機械器具賃貸業及び事務用機械器具賃貸業)

ウ その他本市産業の活性化に貢献するものとして特に市長が認める業種

(2) 施設の建設及び経営に必要な資力並びに信用を有する企業であること。

(3) 公害について、関係法令を遵守し、自らの責任において予防及び防除の措置を講ずることができる企業であること。

(分譲申込み)

第4条 申込企業は、須賀川テクニカルリサーチガーデン企業用地分譲申込書(第1号様式。以下「分譲申込書」という。)により市長に申し込まなければならない。

(分譲企業の決定)

- 第5条 市長は、前条の規定による分譲申込みを受けたときは、その内容を審査し、分譲する相手企業（以下「分譲企業」という。）の適否を決定する。
- 2 市長は、前項の規定により分譲企業を決定したときは、速やかに須賀川テクニカルリサーチガーデン企業用地分譲（承諾・不承諾）通知書（第2号様式）により申込企業に通知する。

(土地売買契約)

- 第6条 分譲企業は、市が指定する日までに市と須賀川テクニカルリサーチガーデン企業用地への立地に関する基本協定書（第3号様式）及び須賀川テクニカルリサーチガーデン企業用地土地売買契約書（第4号様式）を締結（以下「土地売買契約」という。）しなければならない。
- 2 分譲企業と土地売買契約した企業用地の区画（以下「分譲区画」という。）について、土地売買契約代金が20,000,000円以上のときは、前項に規定する契約は仮契約となり、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年須賀川市条例第18号）第3条の規定により議会の議決に付し、議決を得たときに、本仮契約の内容をもって本契約とする。

(契約保証金)

- 第7条 分譲企業は、契約保証金として土地売買代金のうち100分の10に相当する金額を、市が交付する納入通知書により土地売買契約を締結した日から60日以内に納入しなければならない。

(土地売買代金の支払い)

- 第8条 分譲企業は、土地売買代金から前条に規定する契約保証金として納入した額を控除した額（以下「土地売買代金の残金」という。）を、市が交付する納入通知書により土地売買契約を締結した日から120日以内に納入しなければならない。
- 2 前項に規定する土地売買代金の残金を市に納入した場合において、分譲企業が納入した契約保証金を土地売買代金に充当する。

(所有権の移転)

- 第9条 分譲区画の所有権は、分譲企業から土地売買代金の全額を市が受領したとき、市から分譲企業に移転するものとする。
- 2 市は、前項の規定により分譲区画の所有権が移転したときは、分譲企業の請求により、分譲区画の所有権移転登記を速やかに行うものとする。
- 3 前項の場合において、分譲区画の所有権移転登記に要する登録免許税その他の登記に必要な費用は、すべて分譲企業の負担とする。

(土地の引渡し)

第10条 市長は、前条の所有権移転登記が完了したときは、分譲区画を土地売買契約を締結したときの現状有姿の状態に分譲企業に引渡すものとする。

2 分譲企業は、分譲区画の引渡しを受けたときは、分譲区画受領書（第5号様式）を市へ提出するものとする。

(事業計画)

第11条 分譲企業は、分譲区画を分譲申込書に記載した事業計画（以下「事業計画」という。）のとおり操業を開始しなければならない。

2 分譲企業は、事業計画を変更しようとする場合は、あらかじめ変更内容を明らかにした書面により市長の承認を受けなければならない。

(所有権移転等の制限)

第12条 分譲企業は、土地売買契約を締結した日から10年以内は、分譲区画の所有権を第三者に移転又は分譲区画に使用及び収益を目的とする権利を設定してはならない。

2 分譲企業は、前項の規定による期間が経過したときにおいても、分譲区画について公序良俗に反する目的の第三者に所有権の移転及び収益を目的とする権利を設定してはならない。

(契約の解除)

第13条 市は、分譲企業が土地売買契約を締結した日から10年間は、分譲企業が土地売買契約の条項に違反したと判断したとき、土地売買契約を解除することができる。

(違約金)

第14条 分譲企業は、市から前条の規定により土地売買契約を解除されたときは、土地売買代金の100分の50に相当する金額を違約金として市に支払わなければならない。

(原状回復の義務)

第15条 分譲企業は、第10条に規定する土地の引渡し後、市から第13条の規定により土地売買契約を解除されたときは、市の指定する期日までに分譲区画を土地売買契約を締結したときの状態に復元して返還しなければならない。

2 分譲企業は、前項の規定により分譲区画を市に返還するときは、市の指定する期日までに分譲企業の費用負担により、市への所有権移転登記をしなければならない。

3 前項の場合において、土地に所有権以外の権利が設定されているときは、市への所有権移転登記をするまでに当該権利を分譲企業の責任において消滅させるものとし、当該権利が登記されているときは、当該登記を抹消させるものとする。

(損害賠償)

第16条 分譲企業は、この契約に定める義務を履行しないため市に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償金として市に支払わなければならない。

(その他)

第17条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、平成23年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成23年8月10日から施行する。

附 則

この要綱は、平成24年11月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成27年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成30年10月19日から施行する。

別表（第2条関係）

取得済区画数及び取得済面積計に応じた割引率			
取得済区画数	1区画	2区画	3区画以上
割引率	10%	20%	30%
取得済面積計	2ha以上5ha未満	5ha以上8ha未満	8ha以上
割引率	10%	20%	30%
適用要件			
<p>(1)割引率は、事業用地拡張を目的とした分譲申込時における、取得済区画数又は取得済面積計で判断し、高い割引率を適用する。</p> <p>(2)操業開始時に、須賀川市工場等立地促進条例に基づく工場等立地奨励金の交付要件に該当する場合の奨励金額は、割引後の分譲価格に奨励率を乗じた額とする。</p>			

須賀川市長

所在地

法人名

代表者氏名

⑩

須賀川テクニカルリサーチガーデン企業用地分譲申込書

須賀川テクニカルリサーチガーデン企業用地に係る分譲等条件を了承のうえ、関係書類を添えて分譲を申し込みます。

記

1 分譲申込内容

希望区画・面積	区画 (m ²)
進出形態	新設 移転 その他 ()

2 法人の概要

本社所在地	
会社名	
代表者	
設立年月日	年 月 日
資本金	千円
業種	
事業概要	
主要製品名	
売上高	千円
従業員数	人

3 事業計画

事業計画の概要	操業内容		
	着工予定		年 月
	操業開始予定		年 月
	建築面積		m ²
	設備投資金額	建物	千円
		設備	千円
		その他	千円
		計	千円
	生産計画	生産品目	
		生産量	/年
当初従業員数		人（うち地元新規採用 人）	

4 添付書類

- (1) 定款
- (2) 法人の登記事項全部証明書
- (3) 貸借対照表、損益計算書、原価計算報告書（いずれも直近3期分）
- (4) 印鑑証明書
- (5) 会社案内及び製品等の説明書

【担当者の連絡先】

所属部署	
役職・氏名	
所在地	
T E L	
F A X	
E-m a i l	

第 号
年 月 日

様

須賀川市長

須賀川テクニカルリサーチガーデン企業用地分譲(承諾・不承諾)通知書

年 月 日付の須賀川テクニカルリサーチガーデン企業用地分譲申込書については、審査の結果、分譲を承諾します(承諾できません)ので通知します。

なお、分譲に当たっては、下記の条件を遵守して下さい。

記

- 1 市が指定する日までに市と須賀川テクニカルリサーチガーデン企業用地への立地に関する基本協定及び須賀川テクニカルリサーチガーデン企業用地土地売買契約を締結すること。

第3号様式（第6条関係）

須賀川テクニカルリサーチガーデン企業用地への立地に関する基本協定書

須賀川市（以下「甲」という。）と（以下「乙」という。）
とは、須賀川テクニカルリサーチガーデン企業用地（以下「企業用地」という。）への乙の
工場等立地に関して、次のとおり基本協定を締結する。

（目的）

第1条 乙が企業用地への工場等立地に当たり、甲と乙との間において立地に関する基
本的な事項について協定し、乙の工場等立地計画を円滑に促進することを目的とする。

（工場等立地の決定）

第2条 甲は、企業用地の分譲申込書に記載した乙の事業計画（以下「事業計画」とい
う。）により、企業用地に工場等立地を決定するものとする。

（工場等立地の受け入れ）

第3条 甲は、乙の工場等立地に関し、乙の事業計画に基づき支援を図るものとする。

（契約の基本的事項）

第4条 甲と乙とは、速やかに甲を売主とし、乙を買主とする「土地売買契約」の締結
に向け協議するものとする。

（工場等建設の基本事項）

第5条 乙は、工場等の建設に際しては、環境保全のため、必要な措置を講じなければ
ならない。

2 建築物の用途、構造、意匠及び建築施設については、企業用地周辺の景観との調和
に配慮するものとする。

3 乙は、その生産活動の実施に当たっては、環境、衛生、公害、防災等の面から、常
に良好な状態で保持できるよう努めなければならない。

（企業用地の使用上の義務）

第6条 乙は、企業用地を事業計画の用途に供しなければならない。

(従業員の雇用確保)

第7条 乙は、工場等の操業に際し、従業員の雇用確保について地元採用に努めなければならない。

(相互の協力)

第8条 甲と乙とは、前条までの協定事項を遵守するとともに、乙の事業計画が円滑に実現できるよう、お互いに協力するものとする。

(その他)

第9条 本協定に定めのない事項又は疑義が生じたときは、必要に応じ、甲、乙協議して定めることとする。

上記協定の締結を証するため、本書2通を作成し、各記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

年 月 日

甲 須賀川市
代表者 須賀川市長

Ⓔ

乙

Ⓔ

工場等立地計画書

区分	計画内容
1 立地企業用地の名称	須賀川テクニカルリサーチガーデン企業用地（ 区画）
2 企業用地面積	m ²
3 工場建設計画	(1) 建設工事着工予定 年 月 (用地取得見込時期 年 月) (2) 操業開始予定 年 月 (3) 建築面積 m ²
4 生産計画	生產品目
5 雇用計画人員	当初従業員数 人（うち新規地元雇用 人）
6 設備投資計画	・建 物 億円 ・設 備 億円 計 億円
備 考	



須賀川テクニカルリサーチガーデン企業用地

土地売買契約書

須賀川市（以下「甲」という。）と（以下「乙」という。）は、
次の条項により須賀川テクニカルリサーチガーデン企業用地の土地売買契約を締結する。

（分譲区画）

第1条 甲は、次の表に掲げる企業用地（以下「分譲区画」という。）を乙に売渡しするものとする。

土地の所在	地目	面積	備考
		m ²	別紙図面 のとおり
		m ²	
合計		m ²	

（土地売買代金）

第2条 分譲区画の土地売買代金は、円とする。

（契約保証金）

第3条 乙は、契約保証金として、土地売買代金のうち100分の10に相当する金額
円を甲が発行する納入通知書により、土地売買契約を締結
した日から60日以内に納入しなければならない。

2 前項の契約保証金には、利子を付さない。

（土地売買代金の納入方法）

第4条 乙は、土地売買代金から前条の規定により契約保証金として納入した額
を控除した額（以下「土地売買代金の残金」という。）を、甲が発行する納入
通知書により、土地売買契約を締結した日から120日以内に納入しなければならない。

2 乙が前項に規定する土地売買代金の残金を甲に納入したときに、乙が納入
した契約保証金を土地売買代金に充当するものとする。

（所有権の移転）

第5条 分譲区画の所有権は、甲が土地売買代金の全額を受領したときに、甲から乙に移転
するものとする。

(所有権移転登記)

第6条 乙は前条の規定により分譲区画の所有権が移転したときは、速やかに甲に対し所有権移転登記を請求するものとし、甲はその請求により遅滞なく所有権移転登記を囑託するものとする。

2 前項の場合において、所有権移転の登記に要する登録免許税その他の登記に必要な費用は、乙の負担とする。

(土地の引渡し)

第7条 甲は、前条第1項の所有権移転登記が完了したときは、分譲区画を土地売買契約を締結したときの現状有姿の状態乙に引渡すものとする。

2 乙は、分譲区画の引渡しを受けたときは、分譲区画受領書を甲に提出するものとする。

(危険負担)

第8条 土地売買契約を締結した日から分譲区画の引渡しまでの間に、甲の責めに帰すことのできない事由により分譲区画が滅失し、又は損傷した場合は、その損失は乙の負担とする。

(瑕疵担保)

第9条 乙は、第7条に規定する土地の引渡し後、分譲区画に隠れた瑕疵があることを発見した場合は、甲に対して、土地の引渡しの日から起算して5年間に限り、協議を申し出ることができるものとし、甲は協議に応じるものとする。ただし、天災地変による場合は、この限りでないものとする。

(事業計画)

第10条 乙は、土地の分譲申込書に記載した事業計画（以下「事業計画」という。）のとおりに操業を開始しなければならない。

2 乙は、やむを得ない事由により事業計画を変更しようとする場合は、あらかじめ変更内容を明らかにした書面により甲の承認を受けなければならない。

(実地調査等)

第11条 甲は、事業計画に定めた時期まで、乙に対し、事業計画の進捗を調査し、又は必要な報告を求めることができる。

2 乙は、前項の調査を拒み、妨げ、又は報告を怠ってはならない。

(所有権移転等の制限)

第12条 乙は、土地売買契約を締結した日から10年間は、分譲区画の所有権を第三者に移転し、又は分譲区画に使用及び収益を目的とする権利を設定してはならない。

2 乙は、前項の規定による期間が経過した場合においても、公序良俗に反する目的の第三者に分譲区画の所有権を移転し、又は分譲区画に使用及び収益を目的とする権利を設定し

てはならない。

(契約の解除)

第13条 甲は、土地売買契約を締結した日から10年間は、乙が土地売買契約の条項に違反したと判断したとき、土地売買契約を解除することができる。

(違約金及び返還金)

第14条 乙は、甲から前条の規定により土地売買契約を解除されたときは、土地売買代金の100分の50に相当する金額を違約金として甲に支払わなければならない。

2 前項の違約金は、第16条の損害賠償金と解釈しない。

3 甲は、土地売買代金の一部又は全部を受領している場合は、受領している土地売買代金に利息を付さないで返還するものとする。ただし、第1項に規定する違約金の一部又は全部を相殺できるものとする。

4 乙が第16条に規定する損害賠償金を甲へ支払う義務があるときは、前項の返還金から損害賠償金の一部又は全部を相殺できるものとする。

(原状回復の義務)

第15条 乙は、第7条に規定する土地の引渡し後、甲から第13条の規定により土地売買契約を解除されたときは、甲の指定する期日までに分譲区画を土地売買契約を締結したときの状態に原状回復して返還しなければならない。

2 乙は、前項の規定による原状回復に要した費用を、甲に請求することができない。

3 乙は、前項の規定により分譲区画を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに乙の費用負担により、甲への所有権移転登記をしなければならない。

4 前項の場合において、土地に所有権以外の権利が設定されているときは、甲への所有権移転登記をするまでに当該権利を乙の責任において消滅させるものとし、当該権利が登記されているときは、当該登記を抹消させるものとする。

(損害賠償)

第16条 乙は、この契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償金として甲に支払わなければならない。

(有益費等の請求権の放棄)

第17条 乙は、甲から第13条の規定により土地売買契約を解除されたときは、分譲区画に投じた有益費、必要経費その他の費用があってもこれを甲に請求することができない。

(公租公課)

第18条 土地の引渡し日以後に賦課される公租公課については、乙の負担とする。

(契約の費用)

第19条 土地売買契約の締結に要する費用は、全て乙の負担とする。

(契約成立)

第20条 契約金額が20,000,000円以上で、かつ、1件5,000平方メートル以上の場合は、この契約は仮契約とし、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年須賀川市条例第18号）第3条の規定により議会の議決に付し、議決を得たときに、本仮契約の内容をもって本契約とする。

(疑義の決定)

第21条 この契約に関して疑義があるとき又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議の上、定めるものとする。

(管轄裁判所)

第22条 この契約に基づく訴訟の管轄裁判所は、甲の所在地を管轄する裁判所とする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、各記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

年 月 日

須賀川市

甲

代表者 須賀川市長

Ⓜ

乙

Ⓜ

第5号様式（第10条関係）

分譲区画受領書

年 月 日

須賀川市長

所在地

会社名

代表者

Ⓜ

担当者

(連絡先)

下記土地及び登記関係書類を受領しました。

記

1 土地の表示

土地の所在	地目	面積
		m ²
		m ²
合 計		m ²

2 登記関係書類

- (1) 登記事項全部証明書
- (2) 分譲区画の公図