

加西インター産業団地優先交渉事業者募集要領

1 募集の目的

加西市においては、本市の農業と産業の持続的かつ均衡ある発展を図るため、加西インター産業団地への企業立地を促進し、地域内の兼業農家や非農家の安定した就業機会の確保により、農家及び地域資源管理の担い手を育成するとともに、地域経済への波及効果及び雇用創出を目指すものです。

ついては、加西インター産業団地に企業を誘致するため、今後、本市が優先的に誘致交渉を行う事業者（優先交渉事業者）を用地造成に先行して募集するものです。

2 用語の定義

本募集要領における用語を次のとおり定義します。

(1) 申請者

本募集要領に基づき、加西市へ加西インター産業団地先行募集用地買受申請書（様式1）（以下「申請書」という。）を提出した者

(2) 優先交渉事業者

申請者のうち、加西インター産業団地優先交渉事業者審査委員会により選定された者

(3) 買受人

加西市と売買契約を締結した優先交渉事業者

(4) 先行募集用地

加西インター産業団地内の土地で、造成後、買受人の名義となる土地

3 先行募集用地の概要

(1) 先行募集用地等

名称	1-1工区	1-2工区	2工区	4工区
所在地	加西市殿原町 地内	加西市中富町 地内	加西市越水町 加西市中富町 地内	加西市中富町 地内
土地面積 (有効面積)	約76,900㎡	約69,900㎡	約33,600㎡	約50,300㎡
完成予定時期 (市が造成した場合)	2022年度	2020年 10月頃	2026年度	2024年度
土地単価	30,250円/㎡(約100,000円/坪)			
地域指定等	市街化調整区域(すべての先行募集用地への企業立地に目途が立った時点で市街化区域に編入)			
用途地域等	指定なし(市街化区域編入時には、工業地域に指定予定)			
道路幅員	10.5m(車道6m・歩道2.5m他)			
建ぺい率	60%			

容 積 率	200%
緑 地 率	工場立地法及び兵庫県環境の保全と創造に関する条例による
地 区 計 画	加西インター産業団地地区 地区計画

※ 別紙「位置図」及び「土地利用計画図」参照

※ 先行募集用地は宅地造成の完成後に引き渡します。

※ 各工区は、全ての土地面積（有効面積）に買受人が決定するまで造成工事は着手しません。

※ 1-1工区、2工区、4工区の完成予定時期は市が造成した場合ですが、優先交渉事業者が、市と協議のうえ工区全域を自ら造成（施設建設を含む）することも可能であり、その場合は、完成予定時期から前倒しすることも可能です。

また、（1）先行募集用地等の「土地単価」も異なりますので、詳しくは13の問い合わせ先（9ページ）までご質問ください。

(2) 電 力 普通高圧（6.6kV）・特別高圧（33kV）に対応

(3) 用 水 上水道、地下水（工業用水はありません。）

(4) 汚 水 下水道法（昭和33年法律第79号）及び加西市下水道条例（平成2年加西市条例第18号）に規定する排除基準を遵守するよう必要に応じて除外施設を設置し、公共下水道へ排水

(5) 雨 水 側溝から調整池を通して、河川放流

(6) ガ ス 都市ガス未供給区域

(7) アクセス等

ア 国道372号：繁昌交差点まで約5km

イ 中国自動車道：加西I.C.まで約0.75km

山陽自動車道：加古川北I.C.まで約1.2km

ウ 北条鉄道：北条町駅まで約5km

JR山陽本線・山陽新幹線：姫路駅まで約2.4km

JR山陽本線：加古川駅まで約2.2km

エ コミュニティバス：中富・中富口 下車すぐ（平日：北条町駅との便12本）

オ 空港：大阪国際空港まで約50km

4 申請資格

(1) 先行募集対象業種（10・11ページ）に適合する事業の用に供する施設を建設しようとする者であること。

(2) 先行募集用地について、10,000㎡（1ha）以上の面積を買受申請する者であること。

(3) 施設の建設、経営に必要な資力及び信用を有する者であること。

(4) 先行募集用地の引渡し後、3年以内に操業を開始する者であること。

- (5) 本産業団地が、地元の労働者、特に農業従事者（その家族を含む）が積極的に雇用されることで地域農業と地域経済の持続可能性を高めるために用意されたものであることを十分に理解していること。
- (6) 国税、本社所在地の都道府県税及び市町村税並びに加西市税の滞納がない者であること。
- (7) 次のいずれかに該当する者でないこと。
- ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定（一般競争入札に参加させないことができる事由など）に該当する者
- イ 次の申立てがなされている者
- ① 破産法（平成16年法律第75号）第18条または第19条の規定による破産手続開始の申立て
 - ② 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条に基づく更生手続開始の申立て
 - ③ 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続開始の申立て
- ウ 次のいずれかに該当する者
- ① 暴力団（加西市暴力団排除条例（平成24年加西市条例第1号）第2条第1号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）に該当する者
 - ② 暴力団員（加西市暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）に該当する者
 - ③ 暴力団及び暴力団員と密接な関係を有する者（加西市暴力団排除条例第2条第3号に規定する暴力団密接関係者をいう。以下同じ。）
- (8) 市の整備計画上の事情等により、優先交渉事業者が先行募集用地を予定どおり取得できない可能性があることを了承する者であること。

5 先行募集対象業種

日本標準産業分類のうち、10・11ページに掲げる業種を先行募集対象とします。

ただし、対象業種であっても、騒音・振動・悪臭等により環境の悪化をもたらすおそれがある事業の用に供する施設は建設することができません。

6 申請手続

(1) 申請内容

先行募集用地は、10,000㎡（1ha）以上で希望面積に応じた申請（第2希望まで）を受け付けします。

※ 1-1工区、2工区、4工区においては、優先交渉事業者が市と協議のうえ工区全域を自ら造成（施設建設を含む）することも可能です。

その場合は、市が造成した場合の完成予定時期から前倒しすることも可能です。

また（１）先行募集用地の「土地単価」も異なりますので、詳しくは13の問い合わせ先（9ページ）までご質問ください。

（２）申請受付期間

2019年4月15日（月）から同年4月26日（金）まで（閉庁日を除く。）の午前9時から午後5時まで

（３）申請受付場所

加西市都市整備部 開発推進課

住 所：〒675-2395 兵庫県加西市北条町横尾1000番地

電 話：0790-42-8755（直通）

メール：project@city.kasai.lg.jp

（４）申請に必要な書類

ア 加西インター産業団地先行募集用地買受申請書（様式1）

イ 企業概要書（様式2）

ウ 事業計画書（様式3）

エ 直近3期分の貸借対照表・損益計算書・株主資本等変動計算書・キャッシュフロー計算書（キャッシュフロー計算書を未作成の場合は、その旨の申立書）

オ 先行募集用地利用計画図（建物や駐車場、緑地等の配置がわかる平面図等）

※ 第1希望のみで可

カ 定款の写し

キ 履歴事項全部証明書（商業登記簿謄本）

ク 事業経歴書及び会社案内書（パンフレット、製品カタログ等）

ケ 国税、本社所在地の都道府県税及び市町村民税並びに加西市税の滞納がないことの証明書（本市において課税がない場合は、その旨の申立書）

コ 誓約書（様式4）

サ 役員等名簿（様式5）

シ 地域労働者の雇用に関する計画書（様式6）

ス 地域経済の活性化に関する計画書（様式7）

セ 環境配慮及び地域貢献に関する事業計画（様式8）

ソ 本市が必要と認める書類（提出を求められた場合は速やかに応じること。）

（５）提出部数

計7部（正本1部＋副本6部）

（６）提出方法等

ア 上記（3）の申請受付場所に直接持参してください（郵送による提出は受け付けません）。

イ 提出書類は、審査結果のいかんにかかわらず返却しません。

7 募集から土地の引渡しまでの手続の流れ（市が造成する場合）

審査・選定から土地の引渡しまでの手続等は次のとおりです。

〔※（３）売買仮契約の締結以降の流れは１－２工区のみ。１－１工区、２工区、４工区の（３）売買仮契約の締結の時期は２０２１年以降となる予定です。〕

（１）審査及び選定期間

買受申請書の受付締切後、概ね２週間以内

（２）優先交渉事業者の決定（２０１９年５月上旬頃）

審査、選定後、概ね３日以内

（３）売買仮契約の締結（２０１９年７月上旬頃）

優先交渉事業者は、10の契約条件にかかる協議が整った場合、土地売買の仮契約を締結します。ただし、本契約への議会の可決が得られなかった場合は、仮契約の効力がなくなります。

（４）仮契約保証金の納付期限（２０１９年７月下旬頃）

優先交渉事業者は、仮契約後、指定期日までに仮契約保証金（売買代金の２０％以上）を加西市に納付するものとします。

（５）議会の議決（２０１９年９月下旬頃）

「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４２年条例第６３号）」第３条の規定による議会の議決をもって本契約となります。仮契約保証金は契約保証金に充当します。

（６）売買代金の納付及び土地の引渡し（２０２０年１０月頃）

土地の引渡しは、造成が完成し売買代金を納付後、速やかに行います。契約保証金は売買代金に充当します。

（７）所有権移転登記

土地の所有権移転登記の手続きは、土地の引渡し後、加西市が行います。

※ １－１工区、２工区、４工区においては、優先交渉事業者が市と協議のうえ工区全域を自ら造成（施設建設を含む。）する場合はこの限りではありません。詳しくは13問い合わせ先までご質問ください。

8 質問の受付等

本先行募集要領に関する質問を行う方法は、次のとおりです。

（１）提出様式

加西インター産業団地先行募集要領に関する質問書（様式９）

（２）受付期限

２０１９年４月２３日（火）午後５時まで

(3) 提出方法

提出様式に必要事項を記載の上、受付期限内に電子メールで送付してください。

件名：加西インター産業団地先行募集要領に関する質問（企業名・提出日）

提出先：加西市都市整備部 大型プロジェクト推進課（組織改編4月～ 開発推進課）

メール：project@city.kasai.lg.jp

※FAX、電話、受付窓口等での質問は、応じられません。

(4) 回答方法

提出された質問への回答は、順次、質問者に電子メールで回答します。

なお、受け付けた質問及び回答の内容は、加西市のホームページで随時公表します。

9 審査及び選定方法

申請者について、担当部署において申請資格に関する書類審査を行った後、加西インター産業団地優先交渉事業者審査委員会において審査及び評価を行い、優先交渉事業者を決定します。

※ 工区単位で評価し、評価点が同じで競合する場合は、希望面積が大きい申請者を優先交渉事業者として決定します。

また、審査の結果、下記の各評価項目において、10点未満の項目があった申請者には優先交渉事業者の決定を行いません。

(1) 選定基準

優先交渉事業者を選定する際の評価項目は、次のとおりです。（【 】内は配点）

ア 投資規模（投資額）【20点】

- ・投資額が大きく、投資対効果が期待できるか。

イ 雇用創出効果【20点】

- ・市内地域（地元）における雇用創出が期待できるか。
- ・農業従事者（その家族を含む）の雇用が十分に期待できるか。
- ・市外地域からの転入者が見込まれ、定住人口の増加が期待できるか。

ウ 地域経済への波及効果【20点】

- ・関連企業や取引先企業の新たな進出が見込めるか。
- ・市内企業との取引拡大又は新たな取引等が見込めるか。

エ 環境への配慮及び地域貢献への期待度【20点】

- ・周辺住民への騒音、公害等への心配がなく、対策が取られるか。
- ・地域住民と協力関係を築き、調和した企業活動が期待できるか。

オ 経営の安定性、事業の実現性【20点】

- ・経営に安定性があり、成長性及び将来性が期待できるか。
- ・事業計画が具体的で実現性があり、必要な資力及び資金計画があるか。

(2) 選定結果の通知

選定結果は、2019年5月上旬を目途に、申請者に書面で通知します。

(3) 選定に関する疑義等

選定の経過等に関する疑義照会及び質問等には、一切応じません。

10 契約条件

(1) 主な契約条件（市が造成する場合）

ア 売買代金の納付

- ① 優先交渉事業者は、売買仮契約締結後、指定期日までに仮契約保証金（売買代金の20%以上）を本市に納付しなければなりません。
- ② 買受人は、造成工事完了後、指定の期日までに契約保証金を差し引いた残りの売買代金を本市に納付しなければなりません。
- ③ 買受人が指定期日までに売買代金を納付しなかったときは、当該期日の翌日から納付のあった日までの期間に応じ、年5.0%の割合で計算した遅延利息を徴収します。

イ 土地の引渡し及び所有権移転等

- ① 土地の所有権は、売買代金を完納した時に移転するものとします。
- ② 土地の所有権移転登記は、土地の引渡し後、加西市が行いますが、これに要する費用は買受人の負担とします。

ウ 用途の指定

買受人は、加西市議会の議決を経て、本契約となった日（以下、「本契約締結日」という。）から起算して10年間は先行募集用地を買受申請書に記載した用途にのみ、使用しなければなりません。

エ 事業所の建設

買受人は、買受申請書に記載した事業計画に従って遅滞なく施設の建設に着手すること。また、土地の引き渡し後3年以内に操業を開始しなければなりません。

オ 権利義務の譲渡等

買受人は、本契約締結日から起算して10年間は売買契約に基づく権利、義務を第三者に譲渡、承継させる場合、加西市に協議を要することとします。

カ 契約の解除

仮契約保証金及び売買代金を期限までに納付しなかったとき又は買受人の役員等が暴力団若しくは暴力団員等と社会的に非難されるべき関係にあると市が認めたときは、市は売買契約を解除することがあります。

キ 違約金

上記ウ 用途の指定、エ 事業所の建設、オ 権利義務の譲渡等、その他契約に違反したときは、市は売買代金の20%相当額を違約金として徴収することがあります。

ク 契約費用

売買契約の締結に要する費用は、買受人の負担とします。

(2) その他留意事項

ア 公害防止協定の締結

買受人は、操業開始までに加西市及び関係自治会との間で公害防止協定を締結しなければなりません。

イ 建築物の制限及び地元との協議、調整

建築物の建築にあたっては、都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）、その他関係法令等を遵守するとともに、関係機関及び近隣等地元関係者との協議、調整は、買受人自らの責任において行ってください。

ウ 企業誘致補助金等

進出初期における採算性確保、新工場等の操業安定を図るため、固定資産税の課税免除、水道料金補助等の加西市企業立地促進優遇制度の適用対象（要件有り）となります。

11 関連公共施設等

(1) 上水道

隣接する道路から約1mまでの給水管（1次側）は布設いたしますが、区画内給水管（2次側）は、買受人の施工となります。

また、区画内の受水槽を含む給水施設等は、買受人の施工となります。

なお、別途水道管引込工事の申請手数料、水道加入負担金が必要です。

(2) 工業用水道

工業用水道はありません。

(3) 地下水

取水可能水量は、最大200m³/日が見込まれています。取水制限はありません。

(4) 下水道

公共下水道へ排水管が布設されますが、下水道法（昭和33年法律第79号）及び加西市下水道条例（平成2年加西市条例第18号）に規定する排除基準を遵守するよう必要に応じて除外施設を設置し、排水して頂きます。

隣接する道路までの排水管及び汚水柵は布設いたしますが、区画内排水管は、買受人の施工となります。

なお、下水道受益者負担金が必要です。

(5) 電力

普通高圧6.6kV、特別高圧33kVに対応します。小売電気事業者にお申し込みの上、供給を受けてください。

なお、区画内での引込みに要する費用及び負担金等は、買受人の負担となります。

(6) ガス

都市ガス供給区域ではありません。

(7) 電話等通信回線網

加西市は電話等通信回線及び光回線（インターネット）の提供エリアとなっております。詳しくは、電気通信事業者にご相談ください。

12 再募集（随時受付）

本募集の結果、全ての土地面積（有効面積）に優先交渉事業者が決定しなかった工区は、加西市ホームページで再募集を行います。

13 問い合わせ先（質問受付期間はメールのみ対応します。）

加西市都市整備部 大型プロジェクト推進課（組織改編4月～ 開発推進課）

〒675-2395 兵庫県加西市北条町横尾1000番地

電話：0790-42-8755

メール：project@city.kasai.lg.jp

先行募集対象業種

大分類	中分類	小分類
E 製造業	09 食料品製造業	091 畜産食料品製造業
		094 調味料製造業
		097 パン・菓子製造業
		099 その他の食料品製造業
	10 飲料・たばこ・飼料製造業	101 清涼飲料製造業
	18 プラスチック製品製造業	181 プラスチック板・棒・管・継手・異形押出製品製造業
		182 プラスチックフィルム・シート・床材・合成皮革製造業
		183 工業用プラスチック製品製造業
		184 発砲・強化プラスチック製品製造業
		189 その他プラスチック製品製造業
	22 鉄鋼業	223 製鋼を行わない鋼材製造業
		225 鉄素形材製造業
		229 その他の鉄鋼業
	23 非鉄金属製造業	235 非鉄金属素形材製造業
	24 金属製品製造業	242 洋食器・刃物・手道具・金物類製造業
		243 暖房・調理等装置、配管工事用附属品製造業
		244 建設用・建築用金属製品製造業
		245 金属素形材製品製造業
		247 金属線製品製造業
248 ボルト・ナット・リベット・小ねじ・大ねじ等製造業		
249 その他の金属製品製造業		
25 はん用機械器具製造業	251 ボイラ・原動機製造業	
	252 ポンプ・圧縮機器製造業	
	253 一般産業用機械・装置製造業	
	259 その他のはん用機械・同部分品製造業	
26 生産用機械器具製造業	265 基礎素材産業用機械製造業	
	266 金属加工機械製造業	
	269 その他の生産用機械・同部分品製造業	
27 業務用機械器具製造業	272 サービス用・娯楽用機械器具製造業	
	273 計量器・測定器・分析機器・試験機・測量機械器具・理化学機械器具製造業	
28 電子部品・デバイス・電子回路製造業	282 電子部品製造業	
	289 その他の電子部品・デバイス・電子回路製造業	

	29 電気機械器具製造業	291 発電用・送電用・配電用電気機械器具製造業
		292 産業用電気機械器具製造業
		293 民生用電気機械器具製造業
		297 電気計測器製造業
	30 情報通信機械器具製造業	300 管理、補助的経済活動を行う事業所
	31 輸送用機械器具製造業	311 自動車・同附属品製造業
		315 産業用運搬車両・同部分品・附属品製造業
H 運輸業、 郵便業	44 道路貨物運送業	441 一般貨物自動車運送業
	47 倉庫業	471 倉庫業(冷蔵倉庫業を除く)
この表に掲げる中分類の業種に係る管理、補助的経済活動を行う事業所		