

愛媛県四国中央市
城山下臨海土地造成事業埋立地
分譲要領



令和8年2月

愛媛県



四国中央市



目 次

	ページ
1. 分譲場所	1
2. 分譲単位	4
3. 分譲予定面積及び分譲予定単価	4
4. 申込者の資格	4
5. スケジュール	5
6. 契約の内容等に関する質問の受付及び申込書類の配布期間	5
7. 申込手続	6
8. 分譲契約候補者の決定	7
9. 予約契約の締結及び予納金	8
10. 土地売買代金の支払方法	8
11. 面積の決定及び譲渡契約の締結	9
12. 譲渡契約上の主な条件等	9
13. 所有権の移転登記	9

愛媛県四国中央市建設部港湾課が行う城山下臨海土地造成地の予約分譲に参加される方は、次の各事項をお読みの上、お申込みください。

1. 分譲場所 愛媛県四国中央市川之江町地先



城山下臨海土地造成事業 分譲区画図



分譲箇所は、上図のうち①、②、③、④、⑤、⑥、⑨、⑩、⑪、⑫とします。

○公法上の指定・制約

・工場立地法

製造業等で敷地面積9,000㎡、または建築面積3,000㎡以上の工場を新設するときは、着工の90日前までに四国中央市長宛の届出が必要です。

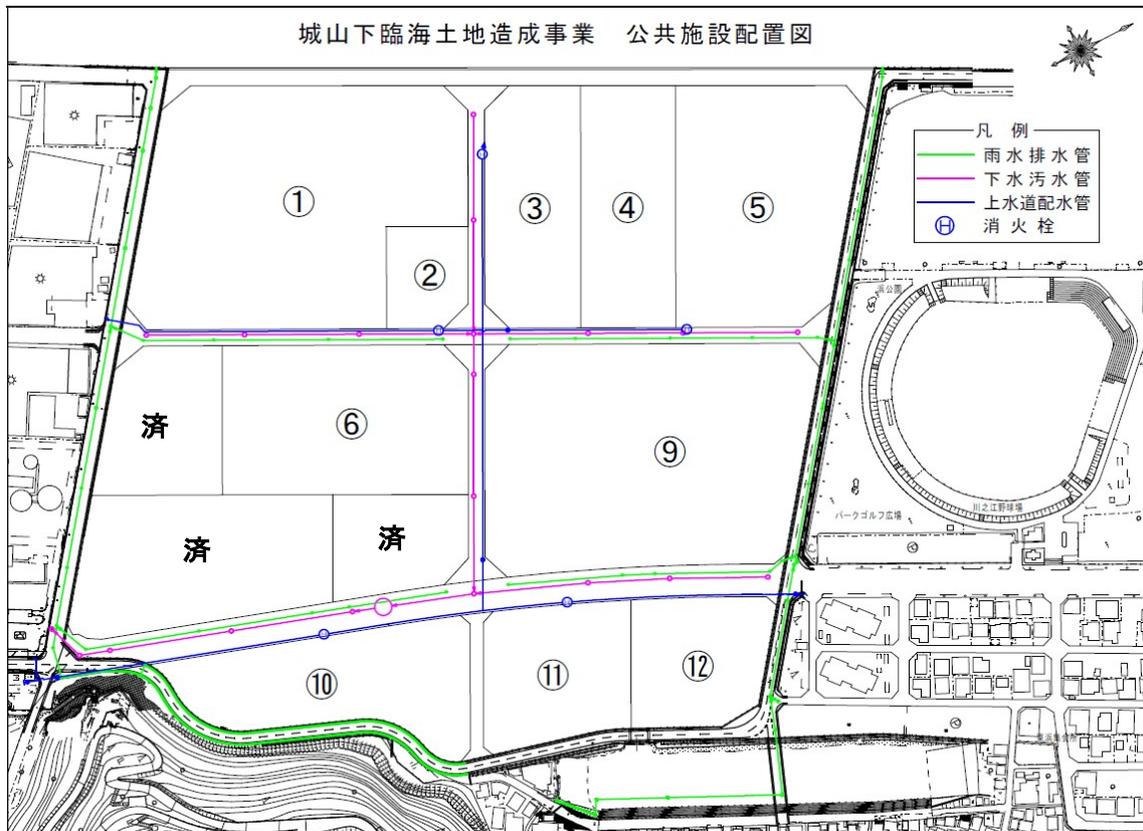
緑地面積及び環境施設の設置は工場立地法によります。緩衝緑地分の面積については、按分し算入することとします。

・建築基準法

現行の建築基準法によります。

○公共施設の配置及び規模の概要

施設	規模	注意事項
道路	幅員 8m、10m 及び 20m	
雨水排水路	(排水管) 内径 600mm～1,200mm (排水溝) 幅員 500mm～1,400mm 高さ 500mm～1,300mm	各企業において、開渠又は暗渠を企業用地内へ配置し、雨水排水路へ排水してください。
上水道	内径 75mm～200mm	当市水道局より給水を受けていただきます。敷地内への引込工事は買受人の負担となります。
下水道	内径 150mm, 200mm, 250mm	四国中央市下水道条例を遵守して接続を行ってください。ただし、日量 50 トン以上の特定事業所からの排水は受入れできません。なお、受益者負担金については、買受人負担となります。
工業用水	なし	必要な場合は、当市水道局と協議を行ってください。費用は原則自社負担となります。
消防水利	単口消火栓	造成時に有効範囲 120m で包含するよう配置しますが、区画番号④、⑤については一部範囲外となるため土地利用時に事前に消防部局と協議してください。



2. 分譲単位 原則として 3,000 m²(約 907 坪)以上

3. 分譲予定面積及び分譲予定単価

分譲予定単価:1m²当たり 51,320 円(1坪当たり 169,653 円)

区画番号	用途	利用計画	分譲予定面積	分譲予定単価
①※1	保管施設用地	倉庫敷	26,229 m ²	51,320 円/m ²
②※1			3,013 m ²	
③			8,559 m ²	
④			8,643 m ²	
⑤			15,524 m ²	
⑥	製造業用地	生産用機械器具製造業敷	13,748 m ²	
⑨		パルプ・紙・紙加工品製造業敷	26,673 m ²	
⑩			10,404 m ²	
⑪		食料品製造業敷	7,482 m ²	
⑫			6,443 m ²	

※1 ①、②は2区画まとめた分譲とします。

※2 面積及び所在は、竣功後、測量、分筆登記後に法務局に備え付けられる地積測量図記載の面積及び記録される所在とします。土地売買代金は地積測量図記載の面積に応じて変動します。

※3 引渡し時期は造成工事の状況等により変更となる場合があります。なお、実際の引渡しが予定している引渡し時期より遅れた場合、市はその責任を一切負いません。

※4 原則利用計画を満たす区画での受付となります。利用計画が異なる場合は申し込むことができますが、別途協議が必要となる場合があります。例) ⑥の区画を「生産用機械器具製造業敷」ではなく「食料品製造業敷」として利用する場合 等

4. 申込者の資格

(1) 申込資格は次のとおりとし、すべての要件を満たす必要があります。

- ① 日本国内に本店又は主たる事業所を有し、継続的な企業活動を行っている者。
- ② 分譲地において、自ら倉庫業、食料品製造業、パルプ・紙・紙加工品製造業、または生産用機械器具製造業を営む者。
- ③ 工場等の建設及び経営に必要な資力を有し、事業計画が適切である者。
- ④ 本市の埋立事業の基本方針及び本市の総合計画等に賛同する者。
- ⑤ 大気汚染、水質汚濁、騒音などの公害に対し、大気汚染防止法、水質汚濁防止法、瀬戸内海環境保全特別措置法、騒音規制法、振動規制法、ダイオキシン類対策特別措置法

及び愛媛県公害防止条例等の環境保全対策関連法を遵守し十分な環境保全対策を実施できる者。

- ⑥ 土地の譲渡後おおむね5年以内に操業開始できる者。
 - ⑦ 地域の災害対策への寄与等、周辺地域へ貢献できる者。
- (2) 次に該当する方は、申込みすることができません。
- ① 会社再生法(平成14年法律第154号)、民事再生法(平成11年法律第225号)等の規定に基づき、更生手続等をしている者。
 - ② 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、同条第6号に規定する暴力団員である役職員を有する団体又はそれらの利益となる活動を行う者。
 - ③ 市税等を滞納している者。
 - ④ 契約を締結する日までにおいて、四国中央市建設工事等入札参加資格停止措置要綱(平成16年4月1日告示第35号)による指名停止の措置を受けている者。
 - ⑤ 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8条第2項第1号の処分を受けている団体及びその役職員又は構成員である者。
- (3) その他

2者以上が法人等連合体として共同で申込みことは可能とします。ただし、2者以上が共同で申込み場合は、代表者を定め、申込み以降の主な手続きは当該代表者が行うものとします。また、法人連合体として共同で申し込む場合は、(様式6)連合体構成法人等一覧表内に、すべての連合体構成法人の代表者印を押印してください。(1区画の分割可)

5. スケジュール

内 容	日 程 (予 定)
公募開始及び公募への質問受付、申込書類の配布	令和8年2月18日～5月18日
申込開始	令和8年6月1日
申込締切り	令和8年6月30日
審査	令和8年8月頃
分譲契約候補者の決定	令和8年9月頃
分譲予約契約の締結及び予納金納付	令和8年10月頃
土地代金の納付(年2回分割納付予定)※1	毎年度8月末、2月末
分譲面積の決定	令和11年4月頃
譲渡契約の締結・精算	令和11年度中

※1 P8,9「10. 土地売買代金の支払方法」を参照のこと。

6. 契約の内容等に関する質問の受付及び申込書類の配布期間

(1) 受付期間

令和8年2月18日(水)から令和8年5月18日(月)

午前8時30分から午後5時15分

郵送の場合は令和8年5月18日(月)必着

(四国中央市の休日を定める条例(平成16年4月1日条例第3号)第1条第1項各号に規定する市の休日(以下「休日」という。)を除く)

(2) 質問方法

質問の趣旨を質問書(任意様式)に簡潔にまとめ、以下の場所に郵送、メールまたは持参してください。口頭、電話等による質問はお受けできません。

メールによる場合は、メールの件名を「【城山下臨海造成事業埋立地分譲公募質問書】(質問者名)」としてください。

〒799-0413 愛媛県四国中央市中曾根町 500 番地

四国中央市 消防防災センター5階 建設部港湾課

電話(0896)28-6036 FAX(0896)28-6241

Email: rinkai@city.shikokuchuo.ehime.jp

(3) 回答

質問に対する回答は、順次四国中央市ホームページ(建設部港湾課のページ)上において行います。なお、四国中央市ホームページ(<https://www.city.shikokuchuo.ehime.jp/>)
トップページ→組織で探す→港湾課→お知らせ に掲載予定です。

(4) 申込書類の配布方法及び期間

申込書類の配布は、メールで行います。メールの件名を「城山下臨海造成事業埋立地分譲公募申込書類配布依頼(依頼者名)」とし、(2)に記載されたEmailアドレスへメールを送信してください。依頼メールに返信する形で、申込書類を配布します。

配布期間:令和8年2月18日(水)から令和8年5月18日(月)

午前8時30分から午後5時15分(休日を除く)

※申込を予定されている方は必ず申込書類を入手してください。配布期間内に市が配布した申込書類以外での申し込みはできません。

7. 申込手続

(1) 申込書類(令和8年5月18日(月)までに配布した申込書類を使用してください)

① 提出期間

令和8年6月1日(月)から令和8年6月30日(火)

午前8時30分から午後5時15分(休日を除く)

② 提出方法

申込書類を正本1部、副本10部を準備の上、持参または郵送してください。(Emailでの提出は不可)

③ 提出場所

〒799-0413 愛媛県四国中央市中曾根町 500 番地

四国中央市 消防防災センター5階 建設部港湾課

電話(0896)28-6036 FAX(0896)28-6241

(2) 申込みに必要な書類

① 分譲申請書一式(上記6(4)にて配布した様式を使用すること)

ア. 城山下臨海土地造成地(公有水面埋立地) 分譲申請書(様式1)

- イ. 誓約書(様式2)
- ウ. 申込人の概要(様式3)
- エ. 事業計画書(様式4)
- オ. 環境問題・災害対策等計画書(様式5)
- ② 以下に示す関係書類(申請日前3カ月以内に発行されたもの)
 - (法人の場合)
 - ア. 定款
 - イ. 法人の登記事項証明書(全部事項証明)
 - ウ. 営業案内書等
 - エ. 印鑑証明書
 - オ. 納税地となる自治体における市税等の納税証明書(未納がない証明書)
 - (個人の場合)
 - ア. 住民票の写し
 - イ. 印鑑登録証明書
 - ウ. 納税地となる自治体における市税等の納税証明書(未納がない証明書)
- ③ 連合体構成法人等調書

連合体を構成する場合は、構成する者全ての①(アを除く)、②の書類及び連合体構成法人等一覧表(様式6)が必要となります。

(3) 留意事項

- ① 申込みに要した費用は、分譲申込者の負担とします。
- ② 法人等連合体の構成員としての申込みを含め、1者につき1申込みしかできません。
- ③ 区画番号①、②は2区画まとめた分譲とします。
- ④ 1申込みにつき、2つ以上の区画を申込みことは可能とします。
- ⑤ 複数の区画を申込み場合は、その区画が連続しなければなりません。連続とは、隣り合う区画がいずれかの辺で接することをいい、点のみで接する場合は連続とみなしません。
- ⑥ 原則、1区画をさらに分割した予約分譲は行いません。ただし、希望する面積が3,000㎡以上で市が判断した場合のみ、分割の分譲申請書を受け付けることとします。(①、②の分割は対象外)
- ⑦ 原則、利用計画を満たす土地区画での受付となります。利用計画が異なる場合は申し込むことができますが、別途協議が必要な場合があります。
- ⑧ 提出された申込書類等(以下「提出書類等」という。)は返却しません。
- ⑨ 提出書類等に虚偽の記載が判明した場合は、失格とします。
- ⑩ 提出書類等の申込受付後の修正又は変更は、軽微な補正を除き認めません。
- ⑪ 申込みいただいても、審査によりお断りする場合があります。

8. 分譲契約候補者の決定

(1) 審査方法

① 適格審査

提出書類に基づき、城山下臨海土地造成事業担当課において資格要件等の以下の基本

的事項の適格審査(必要に応じてヒアリング)を行います。

ア.申込者の資格要件の審査

分譲要領に記載する資格要件を満たしているか審査します。

イ.提出書類等の基本的事項の審査

建築基準法上の規定などに対して重大な不適格箇所がないか、事業計画書の内容に重大な不適格箇所がないか等審査します。

※審査により軽微な補正が必要となる場合は、市が補正を求めることがあります。

②選定委員会による審査

四国中央市城山下臨海土地造成事業埋立地分譲契約候補者選定委員会(以下「選定委員会」という。)において、別紙の審査基準表により、申込人の概要、事業計画、及び環境問題・災害対策計画等の内容について、書類審査を実施した上で総合的に行います。市は、選定委員会からの報告に基づき、分譲契約候補者を決定します。評価点が同点となった場合は、抽選とします。

(2) 失格事項

以下の事項に該当する場合は失格とします。

- ①適格審査不合格の場合
- ②審査基準の失格に該当した場合
- ③提出書類等に虚偽の記載があった場合
- ④不正な行為があった場合
- ⑤その他失格となり得る特段の事由が認められる場合

(3) 審査結果及び分譲契約候補者の公表

審査結果については、分譲契約候補者の決定の通知に合わせて公表します。同時に、選考時点で分譲契約候補者に選定されなかった事業者に対しても通知します。なお、異議の申し立ては受け付けません。

(4) 次点の分譲契約候補者の繰り上げ

分譲契約候補者に決定した事業者が、予約契約を締結しない場合や、予約契約締結後に特段の事由により契約の解除を行った場合等において、分譲契約候補者としての資格を失ったと認められる場合は、次点の分譲契約候補者が繰り上がります。ただし、当初の提出書類等の内容から計画等が大幅に変更される場合はこの限りではありません。

9. 予約契約の締結及び予納金

- (1) 分譲契約候補者は特段の事由がない限り、当市が指定する日までに予約契約の締結をしていただきます。なお、指定する日までに契約を締結しない場合は、分譲契約候補者としての効力を失います。

- (2) 予約契約と同時に、予納金を納付していただきます。

予納金＝分譲予定面積×5,200円(1㎡当たり) ※千円未満切り捨て

10. 土地売買代金の支払方法

土地売買代金から予納金を差し引いた額を、原則令和6年度から令和11年度までの6年間、

年割で分納していただきます。毎年の支払いは年2回、8月末と2月末にお支払いいただきます。今回の申込みにて予約契約を締結していただいた場合は、原則令和6年度上・下期分及び令和7年度上・下期分並びに令和8年度上期分の土地売買代金(負担金)について、予約契約を締結していただいた年度内にお支払いいただきます。(ご請求額目安:分譲予定面積×51,320円×約37.5%)ただし、支払方法について別の方法を希望される場合は、個別に協議に応じます。

11. 面積の決定及び譲渡契約の締結

造成工事が完了し、土地の表示及び保存登記等の諸手続きが済んだ時点で正式に譲渡面積を決定します。土地代金の完納が確認できた後、譲渡契約を締結します。

12. 譲渡契約上の主な条件等

- (1) 竣功認可告示日から起算して10年間は、指定された用途に供することとし、分譲物件の全部又は一部に対して、売買、贈与、交換、出資等による所有権の第三者への移転をし、担保を供し、若しくは事実上の処分をし、又は地上権、質権、使用貸借による権利、その他使用収益を目的とする権利設定をすることは原則として禁止します。ただし、やむを得ない事情がある場合は、書面により市に協議の上、あらかじめ承認を得ることとします。
- (2) 引渡し後の分譲物件に関し、以下の場合において、売買代金の減額、損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできません。
 - ①数量の不足が生じた場合
 - ②理由の如何を問わず地盤沈下等による地盤の変動が発生した場合
 - ③建物その他の施設に損傷等が発生した場合
 - ④何らかの地中埋設物が存在し、これにより当該物件上に建築物を建て、工作物を設置し、あるいは物資を置く等の土地利用をするに際し、別に費用を要することになった場合
 - ⑤土壌から何らかの有害物質が発見された場合

13. 所有権の移転登記

- (1) 原則として、譲渡代金完納後、所有権移転登記を行います。代金完納前でも必要がある場合は、四国中央市を第1順位とする抵当権及び買戻特約の設定を条件として、所有権移転登記を行うことができます。この場合、所有権移転登記に係る費用については、買受人の負担となり、未納の土地売買代金は、譲渡代金として引き続き納付していただきます。
- (2) 土地の引渡しは、所有権移転登記完了後、速やかに行います。
- (3) 譲渡契約書(市保管のもの一部)に貼付ける収入印紙及び所有権移転登記に必要な登録免許税等、本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、買受人の負担となります。

