回　答　書

令和８年 10 月２日

西部臨海土地造成地分譲等に係る
公募型プロポーザル参加予定事業者　各位

四国中央市都市整備部港湾課

西部臨海土地造成地分譲等に係る公募型プロポーザルについて、照会のありました質問事項に対する回答は、次のとおりです。

質問番号	質問箇所	質問内容	回答
1	分譲等要領（Ｐ４） ２．分譲等の単位 〇利用形態	利用形態の（２）暫定利用後取得型には「希望対象地の一部を購入、一部を貸付」とした提案は含まれますか。	お見込みのとおり、（２）暫定利用後取得型には、「希望対象地の一部を購入、一部を貸付」とするご提案も含まれます。ただし、以下のとおり一部の施設等につきましては制限がございます。 岸壁【①、②】につきましては、その施設の性質上、１つの岸壁の中で分割して「一部購入・一部貸付」とするご提案は認められません。 なお、岸壁ごとに利用形態を分けるご提案（例：岸壁【①】を購入、岸壁【②】を貸付とする）につきましては可能です。 一方、その背後地【③】及び背後地【④】につきましては、お見込みのとおり「希望対象地の一部を購入、一部を貸付」とするご提案が可能となります。
2	分譲等要領（Ｐ４） ２.分譲等の	「（３）大江３号岸壁【①】及び背後地【③】の一部」及び「（４）大江４号岸壁	岸壁【①、②】につきましては、その施設の性質上、それぞれを分割してのご提案は認められません。

	単位	【②】及び背後地【③】の一部」の「背後地【③】の一部」に関し、企業側で希望する広さ・形状を提案・申請することは可能でしょうか。また、最小・最大面積、形状変更の制約（道路・インフラ・他区画との調整等）があればご教示ください。	一方、その背後地【③】につきましては、ご希望の面積や形状によるご提案が可能であり、背後地【④】につきましても同様に、ご希望に応じたご提案が可能となります。 また、区画の分割を伴うご提案につきましては、最小・最大面積や形状の変更に関する特段の制約は設けておりませんが、最終的な場所、範囲及び面積につきましては、本市との協議により決定することとなります。 なお､区画の分割を伴うご提案の場合、分譲又は貸付予定単価が変動することがあります。
3	分譲等要領（Ｐ４） ３.分譲又は貸付予定単価	価格の設定について、可能な範囲で概要をご教示ください。	価格につきましては、岸壁を含む当該地の造成に要した費用並びに起債償還完了年度である令和 17 年度末までの収支見通しを踏まえ、分譲予定単価を設定しております。
4	分譲等要領（Ｐ14,15） ○公共施設の配置及び規模の概要	募集対象地への進入路（車両・重機搬入路）について、現在は整備されていないとの認識でよろしいでしょうか。今後、公道からのアクセスのための道路整備の予定はありますか。	お見込みのとおり、現状におきましては西側に隣接する臨港道路以外の進入路はありません。 今後、提案事業の内容、交通動線、防災機能、公共性その他行政上必要と認める場合には、本市において対象地内に管理用道路や排水施設、その他公共施設を設置又は整備することができることとしております。
5	分譲等要領（Ｐ５,６） ６.提案者の資格	２者以上による法人等連合体として提案し、優先交渉権者に選定された場合、当該連合体を構成する法人が出資して新たに設立する事業会社（SPV）を、土地売買予約契約、土地売買契約、暫定利用	優先交渉権者に選定された法人等連合体が、新たに特別目的事業体（SPV）を設立し、当該 SPV を契約当事者とすることにつきましては、提案内容の実現性、SPV の事業遂行能力及び資力､構成員の関与･責任体制等を確認の上、本市との協議及び承認を条件として取り扱うものとします。また、SPV 設立後に土地売買予約契

		予約契約、暫定利用契約その他の契約上の当事者とすることは可能でしょうか。 また、優先交渉権者決定後にSPVを設立し、当該SPV へ契約上の地位・権利義務を承継させる場合の市の承認手続その他の条件についてご教示ください。	約、土地売買契約又は暫定利用に係る契約等の地位及び権利義務を承継（移転）する場合につきましても、本市の事前承認を必要とし、契約の目的、分譲等要領の条件及び優先交渉権者としての選定内容を変更しないことを前提とします。 なお、SPV の設立及び契約上の地位の承継に係る具体的な手続き、提出書類その他の条件につきましては、優先交渉権者の決定後､別途協議するものとします。
6	分譲等要領（Ｐ４，８，９） ２.分譲等の単位 10.分譲又は貸付の優先交渉権者の決定	複数の関連施設を一体的に配置することを前提として、対象地①～④のうち、どの範囲を一括して取得することが可能でしょうか。 また、事業計画及び施設配置に応じて、対象地の境界や分譲面積を協議により変更することは可能でしょうか。	対象地【①②③④】につきましては、複数の関連施設を一体的に配置する事業計画を前提として、対象地の全部又は一部を一体的に取得するご提案が可能です。ただし、公益上必要があると認められる場合は、募集対象範囲の全部又は一部を変更することがあります。なお、変更にあたっては、応募者に対し必要な説明を行います。 また、事業計画及び施設配置計画に応じた対象地の境界、分譲面積及び区画割りの変更につきましても、協議の対象とします。ただし、土地の形状、測量結果、土地利用上の制約、港湾計画その他の関係法令及び公募条件との整合性を確認するとともに、事業の実現性及び公募の公平性・透明性を確保する必要があることから、本市との協議及び承認を条件とします。
7	分譲等要領（P11～13） ○安定型産業廃棄物最終処分場跡地及び管理	複数の施設・設備を設置する場合、それぞれについて設置可能な区画、利用制限のある区画、設置が認められない区画をご教示ください。	対象地における施設・設備の設置につきましては、土地の造成履歴、土地利用上の制約、港湾計画及び関係法令等を踏まえ、施設の用途、構造及び設置方法に応じて個別で判断するものとします。 特に、管理型・安定型産業廃棄物最終

	型産業廃棄物最終処分場跡地について	特に、管理型・安定型産業廃棄物最終処分場跡地における各種施設・設備の設置可否について、区画ごとの条件をご教示ください。	処分場跡地につきましては、跡地の構造及び維持管理上の条件等を踏まえ、施設・設備の設置の可否及び条件を確認する必要があります。(安定型産業廃棄物最終処分場跡地は、平成10年6月17日以降の現行法の安定型産業廃棄物最終処分場の跡地です。) このため、各対象地における施設・設備の設置可能範囲及び利用の制約につきましては、別途提示する土地利用条件及び関係資料を確認の上、提案される施設の用途、規模、構造及び施工方法等に応じて、本市及び関係機関との協議により判断するものとします。 なお、施設・設備の設置にあたっては、関係法令等に基づく必要な手続き及び許認可等を適切に行うことを条件とします。
8	分譲等要領（P15） ○現在の都市計画上の用途 ○現在の港湾計画及び埋立免許上の用途	現在の港湾計画上の用途は「都市再開発用地」、埋立免許上の用途は「パルプ・紙・紙加工品製造業用地」とされています。 当該土地に複数の事業施設、製造施設、貯蔵施設、物流関連施設等を設置する場合、港湾計画または埋立免許の変更が必要となるでしょうか。 必要となる場合、変更手続きの主体、所要期間、費用負担及び事業者側で準備すべき資料をご教示ください。	当該土地の利用にあたっては、提案される事業内容（施設の用途、規模及び配置等）により、港湾計画や埋立免許の変更等の手続きが必要となる場合があります。 なお、公募対象地に係る変更手続きの主体は愛媛県及び本市となります。必要な手続きの内容、期間及び費用負担につきましては、事業者の提案内容を踏まえ、関係機関と協議が必要となります。
9	分譲等要領（P11, 15）	各種施設の設置にあたり、工場立地法上の生産	工場立地法及び都市計画法に基づく各種規制につきましては、提案される施設

	○公法上の指定・制約 ○現在の都市計画上の用途	施設面積率､緑地面積率、環境施設面積率等の適用条件をご教示ください。 また、今後用途地域が指定される可能性について、現在想定されている用途地域及びその指定時期をご教示ください。	の用途、規模及び配置等に応じて適用されます。(分譲等要領 11 ページをご確認ください。)具体的な適用条件につきましては、関係法令及び関係機関との協議により確認してください。
10	分譲等要領（P11） 16. 所有権の移転登記	土地取得に先立ち、土質調査、地盤調査、測量、ボーリング調査、地中埋設物調査その他の事前調査を実施するため、土地の一時使用賃貸借契約を締結することは可能でしょうか。 また、将来的な土地取得を前提として、調査、設計、各種許認可取得等を進めるために必要な期間について、一定期間の暫定利用を認めていただくことは可能でしょうか。	土地取得に先立つ土質調査､地盤調査、測量等の事前調査につきましては、本市との協議の上、必要な手続きを経て実施することが可能です。 また、将来的な土地取得を前提とした一定期間の暫定利用につきましては、利用目的や期間等を踏まえ、個別に協議することとなります。
11	分譲等要領（Ｐ５，６） ６. 提案者の資格	分譲後おおむね５年以内の操業開始が応募資格の条件とされていますが、複数の施設を段階的に整備する場合、最初の施設の操業開始をもって条件を満たすものとされるでしょうか。 また、各種許認可、港湾関係手続き、インフラ整備等に相当の期間を要する場合、操業開始期限の延長について協議する	事業の操業開始時期につきましては、分譲等要領に定める条件を基本とします。ただし、複数施設の段階的な整備や、各種許認可の取得、港湾関係手続及びインフラ整備等に相当の期間を要する場合につきましては、具体的な事業計画を踏まえ、必要に応じて協議することとなります。

		ことは可能でしょうか。	
12	分譲等要領（P10, 11, 15） 11. 予約契約の締結及び予納金 16. 所有権の移転登記 ○その他注意事項	土地取得の予約契約における予納金は、原則として分譲予定面積と予定単価の積の 10％とされています。 複数区画を段階的に取得する場合、予納金の分割納付や、取得時期に応じた支払方法を協議することは可能でしょうか。 また、予約契約から正式な譲渡契約及び所有権移転までの期間について、想定されるスケジュールをご教示ください。	予納金につきましては、分譲等要領に定める取り扱いを基本とします。複数区画を段階的に取得する場合の予納金の分割納付や支払い方法につきましては、取得計画等を踏まえ、個別に協議することとなります。予約契約から正式な譲渡契約及び所有権移転までのスケジュールにつきましては、優先交渉権者決定後、関係機関との協議や必要な手続きを経て進めることとなります。
13	分譲等要領（P11, 15） ○公法上の指定・制約 ○現在の都市計画上の用途	対象地において、製造設備、貯蔵設備、物流関連設備等の事業関連設備、その他の付帯設備を設置することは可能でしょうか。 また、各設備の設置に関して、土地利用上の制限、必要な離隔距離、設置可能な区画等についてご教示ください。	対象地において、製造設備、貯蔵設備、物流関連設備等の事業関連設備、その他の付帯設備につきましては、分譲等要領に定める土地利用条件及び関係法令等に適合する範囲で可能です。ただし、設備の設置にあたっては、用途、規模、配置等に応じ、関係機関との協議や必要な許認可等の手続きが必要となる場合があります。土地利用上の制限、必要な離隔距離及び設置可能な区画等につきましては、具体的な事業計画に基づき、関係法令及び関係機関との協議により確認することとなります。
14	分譲等要領（P14） ○公共施設の配置及び規模の概要	対象地において、船舶、車両その他の輸送手段による原材料・製品等の受入れ及び搬出を行うことは可能でしょうか。 また、海上輸送による受入れ・搬出を行う場合、	対象地において、船舶、車両その他の輸送手段による原材料・製品等の受入れ及び搬出を行うことは、事業計画及び関係法令等に適合する範囲で可能です。また、海上輸送に伴う岸壁の利用、荷役及び関連設備の設置につきましては、本市や国等との協議・許可等が必要となる場

		岸壁の利用、荷役及び関連設備の設置について、必要となる港湾管理者等との協議・許可についてご教示ください。	合があります。 なお、岸壁の利用条件や荷役設備の設置に係る具体的な条件につきましては、利用する施設、貨物の種類及び荷役方法等に応じ、関係機関との協議により確認することとなります。
15	分譲等要領（P14） ○公共施設の配置及び規模の概要	ばら積み貨物その他の貨物を取り扱うための荷役設備、搬送設備、コンベヤー、配管その他の関連設備を設置することは可能でしょうか。 また、岸壁上の設備設置範囲、設備の高さ・重量制限、岸壁への荷重制限及び基礎工事等の条件をご教示ください。	ばら積み貨物その他の貨物を取り扱うための荷役設備、搬送設備、コンベヤー、配管その他の関連設備の設置につきましては、事業計画及び関係法令等に適合する範囲で可能です。ただし、岸壁上への設備設置にあたっては、設置範囲、設備の高さ・重量制限及び基礎工事等について、本市との事前協議及び許可等が必要となる場合があります。 なお、大江３号、４号岸壁の設計上の上載荷重は常時 3.0tf/m2 となっております。 具体的な設置条件につきましては、設備の使用及び設置計画に基づき、関係機関との協議により確認することとなります。
16	分譲等要領（P14） ○公共施設の配置及び規模の概要	大江３号、４号岸壁を利用する場合、事業者による専用利用、共同利用その他の利用形態について、それぞれの条件をご教示ください。 また、第三者の船舶や他の事業者による共同利用について、必要となる協議・契約等についてご教示ください。 さらに、三島川之江港の港湾整備計画に記載されている防波堤の整備につ	大江３号、４号岸壁につきましては購入いただいた事業者の専用岸壁となりますので、基本的には所有者による専用利用となりますが、事業計画及び関係法令等に適合する範囲内での共同利用を妨げるものではありません。 貸付の場合は、本市との事前協議等が必要となる可能性があります。 三島川之江港港湾計画に記載されている防波堤につきましては、計画はされておりますが、具体的な整備時期等は未定です。

		いて、今後の予定及び見通しをご教示ください。	
17	分譲等要領（P14） ○公共施設の配置及び規模の概要	大江３号、４号岸壁について、接岸可能な船舶の船型、最大喫水、船長、載貨重量、荷役可能時間帯その他の条件をご教示ください。 また、船舶の入港に必要となる航路･泊地の制限、タグボート等の利用条件についてご教示ください。	標準的な岸壁のスペックにつきましては､分譲等要領の 14 ページをご参照ください。 なお、対象船型以外の船舶の利用につきましては、関係機関との協議により確認することとなります。 荷役可能時間帯につきましては、周辺の公共岸壁において 24 時間荷役を実施しているところもありますが、具体的な事業計画に基づき協議が必要となる可能性があります。 また、船舶の入港に必要となる航路・泊地の制限、タグボート等の利用条件につきましては、関係法令及び関係機関との協議により確認することとなります。
18	分譲等要領（P14～16） ○公共施設の配置及び規模の概要 ○その他注意事項	岸壁の使用料、荷役設備の設置費用、岸壁補強費用、浚渫費用、航路・泊地の維持管理費等について、事業者の負担範囲をご教示ください。 また、既存設備・構造物等の撤去や設備更新が必要となる場合の費用負担についてもご教示ください。	大江３号、４号岸壁につきましては購入いただいた事業者の専用岸壁となりますので、岸壁の使用料は不要です。 荷役設備の設置費用、岸壁補強費用、浚渫費用、航路・泊地の維持管理費等につきましては愛媛県及び本市と別途協議が必要となります。 また、既存設備・構造物等の撤去や設備更新が必要となる場合の費用負担につきましては、現状有姿での引渡しとなりますので、応募者の負担となります。
19	分譲等要領（P14～16） ○公共施設の配置及び規模の概要 ○その他注意事項	土地取得後、荷役設備、搬送設備その他の関連設備を事業者が所有・運営することは可能でしょうか。 また、他の事業者が当該設備を利用する場合、港湾管理者への届出、利用	大江３号、４号岸壁につきましては購入いただいた事業者の専用岸壁となりますので、荷役設備、搬送設備その他の関連設備を事業者が所有・運営することが可能です。 他の事業者が当該設備を利用する場合につきましては、具体的な利用計画に沿って協議を行うこととなります。

		契約、使用料等について必要となる条件をご教示ください。	
20	分譲等要領（Ｐ３,15, 16） 西部臨海土地造成地分譲等対象地平面図 ○その他注意事項	一般区画及び制限区域について、それぞれ設置可能な設備、必要となる安全設備、管理設備その他の条件をご教示ください。 また、既存フェンスその他の既存構造物について、移設・撤去・改修等が可能か、その場合の手続き及び費用負担についてご教示ください。	以前はSOLAS条約（重要国際埠頭施設の基準）の制限区域に該当しておりましたが、現在は該当しておりません。制限区域に今後該当する可能性がある場合は、関係法令等に基づく必要な手続き及び許認可等を適切に行ってください。 既存フェンスその他の既存構造物につきましては移設・撤去・改修等が可能です。その場合の手続きにつきましては、関係法令等に基づく必要な手続き及び許認可等を適切に行ってください。また、費用負担につきましては、現状有姿での引渡しとなりますので、応募者の負担となります。
21	分譲等要領（P10,11, 15,16） 15.貸付契約上の主な条件等 16.所有権の移転登記 ○その他注意事項	分譲等要領において、将来的な土地取得を前提とした暫定利用が認められていますが、暫定利用の契約期間について、次の事項をご教示ください。 1. 暫定利用の契約期間について､最長期間又は標準的な期間の定めはありますか。 2. 暫定利用期間の延長又は契約更新は可能でしょうか。また、可能な場合､その回数及び期間に制限はありますか。 3. 暫定利用期間中	１、２、３、４. 暫定利用の契約期間の最長期間設定は現状行っておりません。標準的な貸付期間は３年間となり、土地一時使用賃貸借契約を締結します。契約の終了時期が到来するまでに、本市と協議を行い、本市が認めた場合延長することが可能です。ただし、一時使用賃貸借契約期間中であっても、同地の新たな分譲契約者が決定した場合､中途解約の可能性があります。 更新回数の制限につきましては現状定めておりません。 なお、今後、最長期間及び更新回数の制限を定める可能性があります。 ５. 必要な時期に別途協議が必要となります。

		に土地取得の準備が完了しない場合、契約期間の延長について協議することは可能でしょうか。 4. 暫定利用の開始時期及び終了時期は、どのような手続きにより決定されますか。 5. 暫定利用期間中に土地取得を行う場合、取得時期に応じて賃貸借契約を終了し、譲渡契約へ移行することは可能でしょうか。	
22	該当ページなし	対象地における電力の受電可能容量、受電条件及び受電時期についてご教示ください。 また、将来的な需要増加等に伴う受電容量の変更・増強について、どのような協議が必要となるかご教示ください。	対象地における電力の受電可能容量、受電条件及び受電時期、将来的な需要増加等に伴う受電容量の変更・増強につきましては、直接電力関係機関へお問い合わせください。
23	分譲等要領（P14） ○公共施設の配置及び規模の概要	対象地における工業用水の利用可否、供給可能量、供給条件、単価その他の利用条件についてご教示ください。 また、将来的な使用量の増加や供給能力の増強について、協議可能な範囲	工業用水の具体的な利用につきましては、四国中央市水資源部との協議が必要となります。

		をご教示ください。	
24	分譲等要領（Ｐ３，４） 西部臨海土地造成地分譲等対象地平面図 ２.分譲等の単位 ３.分譲又は貸付予定単価	土地、建物の面積及び売却希望金額についてご教示ください。	対象地につきましては、分譲等要領３及び４ページをご確認ください。 分譲予定単価につきましては、分譲等要領４ページ３．分譲又は貸付予定単価をご確認ください。 なお、区画の分割がある場合は、分譲予定単価が変動することがあります。
25	該当ページなし	現在の操業状況(稼働中、縮小予定、閉鎖予定、閉鎖済）についてご教示ください。	対象地において、現在操業中の施設はございません。
26	該当ページなし	受電電圧、契約電力及び受電可能容量についてご教示ください。	対象地において、現状受電設備等はございません。
27	該当ページなし	特別高圧受電設備、変電所の有無についてご教示ください。	対象地において、特別高圧受電設備はございません。対象地から約１㎞に変電所がございます。
28	該当ページなし	既存電力設備を継続利用できる可能性についてご教示ください。	対象地において、既存電力設備はございません。
29	分譲等要領（Ｐ14） ○公共施設の配置及び規模の概要	工業用水の供給能力、使用条件はありますか。	「質問番号 23 番」の回答をご参照ください。
30	該当ページなし	通信、光ファイバー環境についてご教示ください。	対象地において、光ファイバー等の通信設備は整備されておりません。
31	該当ページなし	津波、洪水、地震、液状化等の災害リスクはありますか。	想定される浸水深や想定区域につきましては、公開されている以下のデータやハザードマップ等をご確認ください。

			四国中央市公式ハザードマップ（防災情報） https://www.city.shikokuchuo.ehime.jp/soshiki/6/4062.html 愛媛県津波浸水想定 https://www.pref.ehime.jp/page/8453.html 地震動や液状化に対するご検討や必要な対策等につきましては、応募者の責任において実施していただくこととなります。
32	分譲等要領（P11，15） ○公法上の指定・制約 ○現在の都市計画上の用途	用途地域、工業地帯等の法規制についてご教示ください。	「質問番号９番」の回答をご参照ください。
33	分譲等要領（P15） ○現在の都市計画上の用途 ○現在の港湾計画及び埋立免許上の用途	埋立地の用途転換可能性はありますか。	「質問番号８番」の回答をご参照ください。
34	分譲等要領（P16） 問い合わせ先	地方自治体の企業誘致制度、補助金制度についてご教示ください。	分譲等要領 16 ページをご参照いただき、四国中央市産業創生部紙国再興課及び愛媛県経済労働部産業雇用局企業立地課へお問い合わせください。
35	該当ページなし	電力会社との増設、追加受電協議の可能性はありますか。	「質問番号 22 番」の回答をご参照ください。
36	分譲等要領（P14）	岸壁の平方メートル当たりの耐荷重をご教示くだ	大江３号、４号岸壁の設計上の上載荷重は常時 3.0tf/m2 となっております。

	○公共施設の配置及び規模の概要	さい。	
37	該当ページなし	岸壁前面の海域を占有する可能性がありますが、問題ありませんか。また、海上での作業内容や利用範囲の制限はありますか。	占有の状況や作業内容により関係機関との協議や手続きが必要となる場合があります。
38	別添「図面集」	岸壁の断面図をお示しいただけますか。	本市ホームページ（この回答書掲載ページ）に別添「図面集」を公開しておりますので、ご参照ください。

※質問内容につきましては、提案内容の漏洩や企業の特定等を防ぐため、実際の質問内容の一部を変更して掲載する場合があります。