

**吉川美南駅東口周辺地区事業者募集要項**

**「第1回産業ゾーン」  
(食料品製造業対象)**

**令和元年8月**

**吉 川 市**

## 目 次

1. 募集から土地引渡しまでの流れ	1
2. 事業の趣旨	2
3. 吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業の概要	2
4. 募集画地の概要	2
5. 募集業種及び利用制限	4
6. 設計に関する要求水準	5
7. 申込者の資格	6
8. 申込方法	6
9. 申込みに必要な書類	7
10. 優先交渉権者の決定及び申込書類の審査	9
11. 基本協定の締結等	10
12. 土地売買契約等について	11
13. 土地の売買条件について	11
14. 保留地について	13
15. 地権者用地について	14
16. 吉川市土地開発公社用地について	15
17. 事業上の留意点	15
18. 参考	19
19. 位置図	20

## 1. 募集から土地引渡しまでの流れ

募集要項配布期間  
(令和元年8月6日から令和元年9月27日まで)

質問受付期間  
(令和元年9月5日、6日)

質問回答  
(令和元年9月13日)

申込受付期間  
(令和元年9月24日から令和元年9月27日まで)

1次審査(令和元年10月中旬頃)  
(資力・事業企画提案書等)

2次審査(令和元年11月中旬頃)  
(事業企画提案・価格審査)

優先交渉権者決定  
(令和元年12月上旬頃)

基本協定締結  
(令和2年2月下旬頃)

保留地  
基本協定保証金20%支払い

土地売買契約締結  
(令和2年5月頃予定)

地権者・公社用地  
土地引渡し(支払い)  
所有権移転登記  
(令和2年5月頃予定)

保留地  
土地引渡し(残金支払い)  
(令和4年度予定)

換地処分公告  
所有権移転登記  
(令和8年度予定)

※上記スケジュールは現時点の予定であり、変更になる場合があります。

## 2. 事業の趣旨

吉川市（以下「市」という。）では、吉川美南駅周辺地域を複合拠点として位置付け、平成29年度より吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業をスタートしました。

本事業では、まちづくりのコンセプトを「笑顔と緑あふれるみんなの庭～Everyone's Garden～」とし、当地区を市に住むすべての市民の庭として捉え、都市と自然の共生の中に笑顔と交流があふれ、市民一人ひとりが幸福感を感じられるまちづくりを目指しています。

そうした中、市の新たな玄関口となる当地区のシンボルとなり、地域の魅力づくりを担う事業者を募集します。

## 3. 吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業の概要

事業名称	越谷都市計画事業吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業
施 行 者	吉川市
事業面積	約59.1ha
事業期間	平成29年度～令和8年度（清算期間含まず） ※事業の進捗状況によってスケジュールに変更が生じる場合があります。
計画人口	約4,500人
土地利用	商業・業務ゾーン、産業ゾーン、沿道サービスゾーン、住宅ゾーン、公園・調整池を配置する計画
インフラ	幹線道路 幅員18～20m、区画道路 幅員6～18m、 上水道、公共下水道、電気（特別高压未整備）、都市ガス
交 通	JR武蔵野線「吉川美南」駅隣接 県道越谷流山線隣接

## 4. 募集画地の概要

### （1）募集条件

画地 番号	街区画地		売買面積 (㎡)	最低売買単価 (円/㎡)	最低売買価格 (円)
1	1街区	1画地	7,000.00	106,000	742,000,000
2	1街区	2画地	7,000.00	104,000	728,000,000

（注1）画地を分割して一部のみでのお申込みはできません。

（注2）土地引渡し（使用収益開始日）による境界杭の設置に伴い、売買面積に変更が

生じた時は、申込者が提出した価格提示書の金額を上記表中の売買面積で除し、1円未満の端数を切上げた金額に変更後の面積を乗じて得た額を売買価格（1円未満切上げ）とします。あらかじめご承知おきください。

（注3）当該募集では、複数の法人による共同申込みも可とします。共同申込みの際には、売主に対して共同して申込を行った各法人が連帯して債務を負うこととなります。あらかじめご承知おきください。

（注4）画地番号1、2それぞれの画地への申込みも可能とします。ただし、複数の画地（2画地）を契約することはできません。

## （2）法規制等（各画地共通）

地目 (予定)	用途地域 (予定)	建蔽率／容積率 (予定)	準防火地域 (予定)	地区計画 (予定)
宅地	工業地域	60%/200%	あり	あり

※用途地域、準防火地域、地区計画は令和2年度に定める予定です。

## （3）画地に関する留意事項

今回募集する画地は、保留地及び換地（吉川市土地開発公社（以下「公社」という。）及び地権者（37名）の土地が含まれております。

今後、画地に対する契約者数及びそれぞれの面積等が変更になる場合があります。

また、公社及び地権者の土地については、仮換地となる為、売買契約、所有権移転の対象となる土地は従前地となります。

### ① 産業ゾーン全体面積の内訳について

土地区分	面積
保留地	約33,200㎡
換地	約23,800㎡
計	約57,000㎡

### ② 土地区分毎の各画地に対する面積割合について

以下の数式により、画地毎の面積割合とします。

保留地：売買面積×33,200㎡÷57,000㎡

換地：売買面積×23,800㎡÷57,000㎡

## （4）地区計画等

当地区は、今後、都市計画法（昭和43年法律第100号）に規定する地区計画を定める予定です。

地区整備計画に定める建築物等に関する事項は、「用途の制限」、「敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」、「高さの最高限度」、「形態又は色彩その他の意匠の制限」、「緑化率の最低限度」、「垣又は柵の構造の制限」などを予定しております。

また、現在、この募集画地で想定している主な制限内容は、以下のとおりとなります。

- ・建築物等の高さの最高限度 概ね2.5m以下
- ・壁面の位置の制限 道路面（緑地面含む）：5m以上  
隣地面：2m以上
- ・緑化率の最低限度 20%（緩衝緑地帯、壁面緑化、屋上緑化等は緑化率に含むことができます。埼玉県緑化計画届出制度の手引きを参考としてください。）
- ・緩衝緑地帯の設置 道路・緑地に面する部分の敷地内に幅員：概ね4mの緩衝緑地帯を配置

※上記の地区計画の制限内容などについては、今後、利害関係者のご意見を伺いながら定めることになり、変更となることもあります。優先交渉権者には、策定される地区計画の内容について遵守していただきますので、あらかじめご承知おきください。

また、まちづくりコンセプトの具現化に向け、「吉川美南駅東口周辺地区まちづくりガイドライン」の策定を今後予定しております。優先交渉権者には、良好なまちなみ景観形成に向け協力をお願いします。

## 5. 募集業種及び利用制限

### 食品製造業における工場等の単独又は複合用途

ただし、次の各号の一に該当する用途での利用はできません。

- ① 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項及び第5項に規定する施設その他これらに類する施設（ただし、同法第2条第1項第8号に規定されるもののうち、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律等の解釈運用基準について」（平成25年8月27日付警察庁丙保発第16号、警察庁丙少発第18号）第3に定義する施設で、同法第3条に規定する都道府県公安委員会の営業許可を要しないもの及び当該営業許可を受けたものを除く。）
- 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、その他反社会的団体及びそれらの構成員が利

用する事務所等、反社会的行為の用に供する施設

- ③ 換金性のある遊技場その他これらに類する施設
- ④ 宗教法人法（昭和26年法律第126号）第3条に規定する境内建物の用に供する施設その他これらに類する施設
- ⑤ 前各号に附帯する施設等

## 6. 設計に関する要求水準等

### (1) 申込者に提案を求める施設・機能、提案等（要求水準）

- ① 工場見学機能  
一般の方々や地域の小中高生を対象とした工場見学機能を設置すること
- ② 地域貢献策  
申込者の独自の提案や、以下の事例等を参考に、取り組みを行う地域貢献策を示すこと
  - イ 防災機能の設置
  - ロ 休日等における駐車場開放機能
  - ハ 地元雇用

### (2) 本施設の設計等に関する配慮

- ① 環境対策の取組み
  - イ 低炭素への配慮の取組みをすること
  - ロ 省エネルギー、創エネルギー、蓄エネルギー等の検討をすること
- ② 景観への配慮
  - イ 画地周辺の住環境に配慮した建築物（デザイン、高さ、外構）とすること
- ③ 周辺環境対策
  - イ 騒音・振動・臭気の発生が予想される施設については、周辺建物に影響を与えない提案をすること

※騒音規制法、振動規制法、悪臭防止法、特定工場における公害防止組織の整備に関する法律、埼玉県生活環境保全条例、吉川市環境保全条例、吉川市騒音及び振動の規制基準等を定める規則等をご確認ください。
- ④ 火災・災害対策
  - イ 火災対策、防火設備等の具体的な対策をすること
  - ロ 災害に対する施設の検討をすること
- ⑤ 歩行者・車両の動線等
  - イ 歩行者の安全性を確保する計画とすること
  - ロ 車両の交通動線を考慮し、周辺交通環境への配慮をすること
  - ハ 駐車場の適正規模（台数）について、検討をすること

## 7. 申込者の資格

申込者は、次に掲げる全ての条件を備えている法人とします。なお、複数の法人で申込み場合も、各申込者が全ての条件を備える必要があります。

- ① 土地引渡しの日（使用収益開始日）から3年以内に「5. 募集業種及び利用制限、6. 設計に関する要求水準等」及び各種関係法令等に適合した建物の建設に着手すること。
- ② 会社更生法（平成14年法律第154号）、破産法（平成16年法律第75号）、若しくは民事再生法（平成11年法律第225号）の適用を受けていない者又は会社法（平成17年法律第86号）による特別清算を行っていない者であること。
- ③ 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当していないこと。
- ④ 吉川市暴力団排除活動推進条例第2条（1）、（2）の規定に該当していないこと。
- ⑤ 不法な行為を行い、若しくは行うおそれのある団体、法人又はこれらの団体や法人に属する者で組織される団体、法人で申込者として市が適当でないことと認める者でないこと。

## 8. 申込方法

### （1）募集要項配布期間

令和元年8月6日（火）から令和元年9月27日（金）まで  
午前9時から午後5時まで（土・日・祝日は除く。）

### （2）申込受付期間及び方法

令和元年9月24日（火）から令和元年9月27日（金）まで  
午前9時から午後5時まで

※ 直接持参又は郵送（書留）によるものとする。なお、郵送の場合は、事前に市へ連絡するものし、申込受付期間の消印有効とします。

### （3）申込受付場所・問い合わせ先

吉川市 都市整備部 吉川美南駅周辺地域整備課

住 所：〒342 - 8501 埼玉県吉川市きよみ野一丁目1番地

電 話：048 - 982 - 9425

E-mail：minami-seibi2@city.yoshikawa.saitama.jp

担 当：小林、田口

### （4）募集要項等に関する質問

本募集要項等に関する質問は、質問書（様式8）に必要事項を記入のうえ、



電子メールで上記（３）まで送信してください。（持参、郵便、ファクシミリでの提出、電話による質問は受付いたしません。）

期間：令和元年９月５日（木）、６日（金）

#### （５）質問に対する回答

質問に対する回答は、市の公式ホームページに掲載します。ただし、回答にあたっては、質問書提出者の名称は記載しません。

回答日：令和元年９月１３日（金）

回答の内容及びその他の内容修正等は、本募集要項の追加・訂正として取り扱います。

#### （６）申込後の辞退

申込書提出後に辞退する場合は、速やかに、申込辞退届（様式９）を提出してください。なお、申込書類等は返却しません。

## ９．申込みに必要な書類

申込みに際しては、次の（１）～（４）に記載する書類を作成してください。

（１）、（２）の書類はA４サイズのファイルに綴じ提出してください。（３）の事業企画提案書はA４サイズのファイル又はファイルボックスに入れて提出してください。

なお、（４）価格提示書は書類提出時に併せて提出してください。

また、申込書類等の作成に係る一切の費用については、申込者の負担とします。

※ 共同申込の場合、下記（１）、（２）の書類等はすべての申込者が提出してください。ただし、「⑤ 資金調達の証明書類」については、代表幹事会社が提出してください。

※ 複数画地の申込の場合は、（１）申込書、（２）申込添付書類は省略可能ですが、「⑤ 資金調達の証明書類」については、画地番号１の最低売買価格を確保できる資料が必要となります。なお、画地番号１又は２では画地の形状、条件が異なりますのでご注意ください。

#### （１）申込書（正・副各１部、副本はコピー可）

申込書（様式１－１又は１－２）に必要事項を記入し、押印（印鑑登録されている印鑑）してください。

#### （２）申込添付書類（正・副各１部、副本はコピー可）

- ① 会社定款
- ② 法人登記簿又は商業登記簿謄本（申込時から３ヶ月以内のもの）
- ③ 代表者の資格証明書及び印鑑証明書（申込時から３ヶ月以内のもの）
- ④ 貸借対照表、損益計算書及び剰余金処分計算書（直近期）
- ⑤ 資金調達の証明書類（最低売買価格を確保できることを示す資料として、金融機関の融資証明書、預金残高証明書、所有する不動産の評価証明書等）

- ⑥ 営業報告書、会社案内書等
- ⑦ 有価証券報告書（上場会社のみ）
- ⑧ 最近期の法人税の納税証明書（申込時から3ヶ月以内のもの）
- ⑨ 食料品製造業の工場を操業するに際して必要な免許等  
※不要な場合は除く
- ⑩ 誓約書（暴力団排除に関する事項、会社更生法等対象者でない誓約）

**（様式2）**

- ⑪ 事業スケジュール（様式6）

※以下、a、bのいずれかの資料を提出することにより、申込添付書類⑤の省略が可能です。

- a 申込者が東証1部・2部及び名証1部・2部の上場会社であることを示す資料（証券コード等。ただし、申込時点において、監理・整理ポスト割当て銘柄、猶予期間入り銘柄に指定されている企業は除きます。）
- b 申込者が東証1部・名証1部上場企業の連結対象50%を超える出資子会社であることを示す資料（親会社の証券コード及び出資比率のわかる資料等。ただし、その親会社が申込時点において、監理・整理ポスト割当て銘柄、猶予期間入り銘柄に指定されている企業は除きます。）

**（3）事業企画提案書の提出（15部）**

- ① 計画概要書（様式3）

当地区のまちづくりコンセプト、本募集要項を十分理解し、別に定める審査基準書と照らし合わせながら具体的な計画を説明してください。

また、審査基準書の「2 審査基準（2）事業企画提案の評価項目」の各項目について、項目別に対応方針等を説明してください。（様式4）

なお、申込者の提案内容が「6.設計に関する要求水準等（1）申込者に提案を求める施設・機能、提案等（要求水準）」に示す要件を満たしていない場合は失格とします。

- ② 設計概要書（様式5）

図面等の縮尺は任意としますが、サイズは最大A3版横使いとしてください。

イ 建物等のリスト

建設する建物毎に概要を記載してください（構造、階数、建築面積、延床面積、建物の最高高さ、建ぺい率、容積率）。

ロ 配置計画図（カラーも可）

建物の配置、緩衝緑地帯、緑地、広場、通路、駐車場、植栽、擁壁等の位置について示してください。

ハ 平面計画図（カラーも可）

各階の平面計画図について示してください。なお、工場見学の動線等についても示してください。

## 二 立面計画図（カラーも可）

4方向からの建物の立面について示してください。

## ホ 交通計画

駐車場の動線、出入口の配置計画、適正規模（台数）、搬入出経路等について示してください。なお、駐車場については、吉川市まちづくり基準条例施行規則に基づき、建築物の延べ床面積200㎡あたり1台以上を確保してください。

## （4）価格提示書

価格提示書（様式7）に必要事項を記入、実印にて押印し、長形3号封筒に「吉川美南駅東口周辺地区 第1回産業ゾーン 画地番号● 価格提示書」と記載し封入、封かん、封印してください。（複数画地に申込みする場合には、画地毎に作成。）

なお、封筒裏面には申込者名（法人名）を記載してください。

## 10. 優先交渉権者の決定及び申込書類の審査

### （1）評価方法

申込みをいただいた申込書類、事業企画提案書、価格提示について総合的に評価したうえで決定いたします。

### （2）事業企画提案に関する審査の実施

本募集の審査は、学識経験を有する者、企業立地又は地域振興等の知識を有する者と市職員で構成する「吉川美南駅東口周辺地区事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において行います。

1次審査は申込者から提出していただいた申込書類等について、資力、事業企画提案書について書類審査を行ない、画地番号毎に最大5者程度に絞り込みます。

### （3）1次審査結果の通知及び2次審査について

1次審査の結果については、書面により通知するものとします。また、2次審査（事業企画提案、価格審査）は、令和元年11月中旬頃を予定しています。

なお、日程等の詳細は、後日、1次審査を通過した申込者（代表者）に書面により通知します。

### （4）優先交渉権者の決定

本募集の2次審査は、事業企画提案に関するプレゼンテーションと価格審査により審査を行ない、画地毎に優先交渉権者、第2順位交渉権者及び第3順位交渉権者を選定します。なお、選定の結果、優先交渉権者等について、該当な

しとする場合があります。

第2順位交渉権者の地位は、優先交渉権者が土地売買契約（以下「売買契約」という。）を締結するまでの間有効とし、契約締結に至らなかった場合、第2順位交渉権者が優先交渉権者となります。

第3順位交渉権者の地位は、優先交渉権者または第2順位交渉権者が売買契約を締結するまでの間有効とし、契約締結に至らなかった場合、第3順位交渉権者が優先交渉権者となります。

#### **（5）2次審査結果の通知及び公表**

審査結果は、令和元年12月上旬頃に、申込者（代表者）に書面により通知します。また、審査の結果は市ホームページにおいて第3順位までの優先交渉権者名を公表します。なお、審査の内容、結果に対する問合せ及び異議等については、一切応じません。

#### **（6）申込書類の帰属**

事業企画提案書等の知的財産（知的財産基本法第2条に規定する知的財産をいう。）に係る著作権については各申込者に帰属します。

優先交渉権者の申込書類については、市が必要と認める場合に、申込者と協議のうえ、これを無償で使用できるものとします。

#### **（7）優先交渉権者の辞退について**

審査の結果、複数画地の権利を得た優先交渉権者がいた場合は、2次審査結果の通知があった日から2週間以内に希望する画地を選択していただき、一方の画地については、申込辞退届（様式9）により辞退をしていただきます。複数の画地を契約することはできませんのでご承知おきください。

また、優先交渉権者が辞退をした場合は、第2順位交渉権者に地位が移行し、第2順位交渉権者が辞退した場合は、第3順位交渉権者に地位が移行します。

なお、優先交渉権者等の辞退によって複数画地の権利を得た場合は、その通知があった日から2週間以内に希望する画地を選択していただき、一方の画地については、申込辞退届（様式9）により辞退をしていただきます。

## **11. 基本協定の締結等**

### **（1）基本協定の締結**

市は、選定委員会での審査結果を踏まえ、令和2年2月下旬頃までに、優先交渉権者と「吉川美南駅東口周辺地区 産業ゾーン土地売買契約に向けた基本協定書」（以下「協定」という。）を締結します。この協定は申込画地における保留地及び換地（公社、地権者）について、不可分一体のものとして締結していただきます。優先交渉権者が協定を締結しない場合は、辞退したものとみなし、第2順位交渉権者を優先交渉権者とします。また、第2順位交渉権者も

協定を締結しない場合は、同様に辞退したものとみなし、第3順位交渉権者を優先交渉権者とします。

#### (2) 基本協定保証金の支払い等

優先交渉権者は、協定の締結にあたり、売買契約を担保するため、保留地の売買代金の20パーセント相当額を基本協定保証金として納付していただきます。なお、1万円未満の端数が出た場合は、切捨てるものとします。

#### (3) 有効期間

協定の有効期間は、本協定締結の日より、土地売買契約日までとします。

#### (4) 解約金

優先交渉権者が、市の定める期日までに売買契約を締結しない場合、市は、協定を解除することがあります。なお、市が協定を解除した場合は、基本協定保証金は解約金として返金いたしません。

## 12. 土地売買契約等について

### (1) 土地売買代金について

売買代金は、優先交渉権者が提出した価格提示書の金額とし、保留地及び換地（公社、地権者）の土地持分の面積割合に応じた額が各土地の売買代金となります。なお、画地に対する契約者数及びそれぞれの面積等が変更になる場合があります。また、土地引渡し（使用収益開始日）による境界杭の設置に伴い、売買面積に変更が生じ売買代金が変わる場合があります。

### (2) 土地売買契約の締結

優先交渉権者は、申込画地内の仮換地指定が完了した後、令和2年5月頃（予定）までに、上記（1）の売買代金で保留地及び換地（公社、地権者）それぞれ個別に売買契約を行います。なお、市の定める期日までに、売買契約を締結できない優先交渉権者については、優先交渉権者としての資格を失うことがあります。

## 13. 土地の売買条件について

### (1) 基盤整備事業の一部が未完了により生じる損失の受忍

優先交渉権者は、市が施行する基盤整備事業の一部が未完了であるときは、これにより生じる損失を受忍するものとします。

### (2) 清算金の納付又は受領

土地区画整理法（昭和29年法第119号）第110条第1項の規定に基づき清算金が徴収又は交付される場合があります。

※換地として本来お渡しすべき面積（従前の面積から減歩を差し引いた面積）と、施行者が指定した換地の面積との間に差がある場合に清算金が発生しま

す。

### (3) 地権者への説明等に係る協力

協定締結後、売買契約、所有権移転登記等の手続きについて、地権者に説明を実施することとなります。優先交渉権者には、説明会への出席等について協力していただくこととなりますので、あらかじめご承知おきください。

### (4) 建設工事着手可能な時期について

土地の引渡し（使用収益開始日）は令和4年度を予定していますが、各画地の工事が完了し、周辺の造成工事等に支障がなければ、建設工事の着手が可能となります。

なお、建設工事に着手する場合は、売買代金の残額をお支払いいただきます。詳細は市にご確認ください。

### (5) 建設義務等

- ① 優先交渉権者は、すべての土地の引渡しの日（使用収益開始日）から3年以内に、申込時に提出した設計概要書に基づき、施設等の建設に着手したのち、継続して営業してください。なお、施設等の建設に関し、第三者から苦情、異議の申立て損害賠償請求等があったときは、優先交渉権者の責任と負担においてこれを解決するものとしてください。
- ② 優先交渉権者は、土地に施設等（これに付属する建築物を含む。）以外の建物を建設しないものとします。
- ③ 優先交渉権者は、建築基準法その他の法令に準拠して施設等を建設しなければならないものとします。

### (6) 施設建設計画

優先交渉権者は、施設等を建設するにあたっては、各関係機関との協議終了後、施設の建設計画図（以下「建設計画図」という。）を「8. 申込み方法（3）申込受付場所・問い合わせ先」に記載の場所に提出し、本募集要項に違反しない施設か確認を受けてください。

また、建設計画図の提出後、その内容を変更しようとするときも同様とします。なお、申込時の選定委員会における審査は、関係法令等に係る適否について具体的に判断する行政機関等と確認のうえ審査したものではありませんので、あらかじめご承知おきください。

### (7) 用途外使用の禁止

優先交渉権者は、申込時の用途・業種以外に土地を使用することは原則としてできません。

### (8) 瑕疵担保責任

土地に隠れた瑕疵があった場合、土地の引渡し日（使用収益開始日）から1年間に限り、市はその責務を負うものとします。

#### (9) 土地の引渡し時期について

保留地の引渡し時期（使用収益開始日）については、市が指定する日で令和4年度を予定しています。

また、換地（公社、地権者）については、土地売買代金の支払いと同時に引渡しとなりますが、使用収益開始は令和4年度を予定しています。

なお、地盤改良の圧密沈下状況など、工事の進捗によっては、引渡し時期が前後する場合がありますのでご承知おきください。

### 14. 保留地について

#### (1) 収入印紙について

売買契約に必要となる収入印紙は、優先交渉権者の負担となります。

#### (2) 土地売買代金の支払い

優先交渉権者は、売買契約と同時に市が発行する納入通知書により、遅滞なく保留地に対する売買代金の20%相当額を支払うものとします。なお、「1. 基本協定の締結等（2）基本協定保証金の支払い等」に定める基本協定保証金は、この売買代金の一部に充当することができます。

残金については、土地の引渡し時（使用収益開始日）に、市が発行する納入通知書により支払うものとします。

#### (3) 土地の引渡し

土地の引渡しは、使用収益開始日以降、優先交渉権者が売買代金残金の支払いを完了し、市が指定する日に、現状有姿による引渡しとなります。優先交渉権者は引渡しを受けた日以降に、土地を使用し、又は収益することができることとします。

#### (4) 所有権の移転登記

土地の所有権は、優先交渉権者が売買代金を完納し、土地区画整理法に基づく換地処分の公告があった日の翌日に移転するものとします。

所有権移転登記に要する費用（登録免許税及び登記費用）は、優先交渉権者が負担するものとします。

#### (5) 契約解除

土地の引渡しの日（使用収益開始日）から10年間に優先交渉権者が本募集要項及び売買契約に違反したとき、市は催告せず、売買契約を解除することができます。この場合、優先交渉権者は、売買代金の20パーセント相当の違約金と市が定める土地使用料相当額を支払うこととします。

#### (6) 公租公課について

土地に賦課される固定資産税・都市計画税は、優先交渉権者への土地の引渡しの翌年度から課税されます。

## (7) 市の承諾を要する事項

優先交渉権者は、土地の引渡し（使用収益開始日）から10年間は、「13. 土地の売買条件について（6）施設建設計画」に定める建物及び用途の変更、土地の全部又は一部について所有権を移転しようとするときは、事前に市の承諾を得てください。

## (8) 市への通知義務

優先交渉権者は、下記①～⑤に掲げる事由が生じた場合は、直ちに、その旨を市に通知してください。

- ① 合併、会社分割、事業譲渡、株式交換、株式移転、その他会社の組織に大きな変更をもたらす行為があったとき又は解散若しくは営業を停止若しくは廃止したとき。
- ② 名称若しくは代表者又は住所若しくは主たる事務所の所在地を変更したとき。
- ③ 滞納処分、強制執行、仮差押え、仮処分若しくは競売の申立てを受け、又は再生手続開始の申立てをしたとき若しくは申立てを受けたとき。
- ④ 特別清算開始の申し立てがあったとき。
- ⑤ 企業担保権実行手続の開始、破産又は更正手続開始の申立て（自己申立てを含む。）があったとき。

## 15. 地権者用地について

### (1) 収入印紙について

売買契約に必要となる収入印紙は、優先交渉権者及び地権者、双方の負担となります。

### (2) 土地売買代金の支払い

優先交渉権者は、売買契約締結後速やかに、地権者が発行する請求書により、遅滞なく売買代金を支払うものとします。

なお、振込みに要する費用は優先交渉権者が負担するものとします。

### (3) 土地の引渡し

土地の引渡しは、土地売買代金の支払い後、現状有姿による引渡しとなります。なお、土地は使用収益開始の日まで使用することはできません。

### (4) 所有権の移転登記

土地の引渡し後、速やかに土地の所有権移転の登記を行いません。優先交渉権者は、これに協力するものとし、所有権移転登記に要する手続き（登録免許税及び登記費用）は優先交渉権者が負担するものとします。

### (5) 分筆登記

地権者が所有する土地については、地権者間における不公平を無くすため、



面積按分によって、「4. 募集画地の概要（3）画地に関する留意事項」のとおり各画地に配分します。優先交渉権者には、地権者が所有する従前地について、優先交渉権者の費用負担で分筆登記等を行なっていただきます。詳細は優先交渉権者決定後、市と協議してください。

## 16. 吉川市土地開発公社用地について

### （1）土地売買の手続きについて

公社用地については、所有権を市へ移転した後に優先交渉権者との売買契約を予定しています。

また、売買契約については、市での調整などにより、契約締結時期は令和2年5月以降となる場合がありますのでご承知おきください。

### （2）収入印紙について

売買契約に必要な収入印紙は、優先交渉権者の負担となります。

### （3）土地売買代金の支払い

優先交渉権者は、売買契約締結後速やかに、市が発行する納入通知書により支払うものとします。

### （4）土地の引渡し

土地の引渡しは、土地売買代金の支払い後、現状有姿による引渡しとなります。なお、土地は使用収益開始の日まで使用することはできません。

### （5）所有権の移転登記

土地の引渡し後、速やかに土地の所有権移転の登記を行ないます。所有権移転登記に要する費用（登録免許税及び登記費用）は優先交渉権者が負担するものとします。

### （6）分筆登記

優先交渉権者には、公社が所有する従前地についても、優先交渉権者の費用負担で分筆登記等を行なっていただきます。詳細は優先交渉権者決定後、市と協議してください。

## 17. 事業上の留意点

### （1）関係機関との協議

関係法令、条例等の適用については、優先交渉権者自らの責任で確認し、関係機関と協議し、遵守してください。なお、申込時の選定委員会の審査は、関係法令等に係る適否について具体的に判断する行政機関等と確認のうえ審査したものではありませんので、あらかじめご承知おきください。

また、事業系ゴミの処理、画地内の消防水利（防火水槽等）については、関係機関と協議し、指導に従ってください。

## (2) 宅地の地盤

当地区の宅地造成に伴う地盤改良は、載荷盛土（プレロード）工法による圧密沈下促進の対策を実施しておりますが、引渡し後も地表面で沈下等の変化が生じる場合があります。

なお、ボーリングデータについては閲覧できますので市へ問合せください。

## (3) 建設工事等

- ① 地盤強度（支持力）は位置により異なりますので、優先交渉権者は建築物の基礎工事にあたっては、優先交渉権者の責任（負担）において、地盤等を十分調査した上で必要に応じて補強などの適切な措置を講じてください。

なお、当画地は、盛土材として建設発生土を用いているため、碎石・転石等が混入している場合がありますが、現状での引き渡しとなります。

- ② 画地の地盤高は、引渡し時の造成高とし、原則として変更しないでください。やむを得ず変更の必要が生じる場合は、市及び関係機関との協議の上、優先交渉権者の責任（負担）により施工してください。また、優先交渉権者の工事により発生する建設発生土（泥土含む）については、全て優先交渉権者の責任（負担）において関係法令に基づき適正に処理してください。

- ③ 建設工事に際し、道路上でのコンクリートの混練又は歩道上への車の乗り入れ等の行為は、道路を破損させる原因となります。また、残ったコンクリートを直接街渠柵や排水管等に洗い流す等の行為は、排水側溝や管渠を閉塞させる原因となります。このような行為により道路等の公共施設を破損又は閉塞させた場合は、優先交渉権者の責任（負担）で補修していただきます。

- ④ 電柱・支線・電線類については、民地内に設置する事となります。建柱計画図は、閲覧できますので市へ問い合せください。また、人孔、植栽帯及び道路標識等の位置については、今後関係機関と協議を行っていくため未定です。

- ⑤ 看板等を設置する場合には、「埼玉県屋外広告物条例」に従って設置するほか、屋外照明等の使用等にあたっては、周辺への環境に配慮してください。

- ⑥ 画地内の法面は、その時点での現状有姿でのお引渡しになります。必要に応じて、優先交渉権者の責任及び負担により法面保護対策や排水対策を講じてください。

- ⑦ 画地の引渡しに当たっては、造成工事及び地盤改良等の実施に伴い、以下のものが地表又は地中に設置された状態となる事を想定していますので、予めご了承願います。

- ・圧密沈下の促進、観測のための沈下板
- ・集排水のための素掘側溝（取付管含む。）、板柵柵、排水暗渠管（有孔塩ビ管）（取付柵・管含む。）

- ⑧ 当画地は地中埋設物の調査を行っており、支障のあるガラ等については撤去を行っております。調査結果については、閲覧が可能ですので市へ問い合せください。なお、引渡し後に地中埋設物等が出てきた場合は、市と協議を行ってください。また、併せて土地の地歴についても閲覧可能です。
- ⑨ 画地内への車両の出入については、出入口の設置場所によって制限される場合があります。設置にあたっては、関係機関と協議し指導に従ってください。また、募集要項 第1回産業ゾーン 図面集「3. 道路平面図」をご確認ください。

#### (4) 供給処理施設等

- ① 当画地には供給処理施設の引込みがございません。なお、供給処理施設の新設・改修・移設等については、市及び各管理者等と事前に十分協議し、優先交渉権者の責任（負担）において施工してください。
- ② 水道加入者負担金については、優先交渉権者のご負担となりますので、関係機関にご確認ください。
- ③ 電気、ガスについては、今後関係機関と協議を行い設置について決定していきます。
- ④ 地下水については、埼玉県生活環境保全条例による、採水制限の対象地域となっています。採取する場合は、届出等の手続きが必要となりますのでご注意ください。

#### (5) 近隣住民等への対応

- ① 優先交渉権者が行う建設工事等の近隣住民等への周知、説明対応等については、優先交渉権者において誠意をもって行い、紛争等が生じた場合も責任をもって対応してください。
- ② 建設工事等に伴う騒音、振動、ほこり等の工事公害及び施設を建設したこと起因する電波障害、風害、悪臭、日影等の周辺への影響については、優先交渉権者の責任（負担）において対策を講じてください。

#### (6) 土壌汚染等

- ① 令和元年8月6日時点において、当画地は土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）第6条に規定する要措置区域又は第11条に規定する形質変更時要届出区域に指定されておられません。
- ② 土壌汚染対策法の規定に基づき、土地の掘削その他土地の形質の変更であって、その対象となる土地の面積が環境省令で定める規模以上のものをしようとする者は、埼玉県知事に届け出なければなりません。
- ③ 当画地において、市は土壌汚染状況調査を実施していません。
- ④ 優先交渉権者は、土壌汚染対策法に基づき、土壌汚染状況調査を命ぜられることがあります。

**(7) 土壌調査費用等の負担**

土壌汚染対策法に基づき優先交渉権者が実施する土壌汚染状況調査、その他優先交渉権者が任意に実施する調査に要する費用は、優先交渉権者の負担となります。

**(8) 地中障害物の有無等**

地中障害物の有無を確認するため契約締結後に優先交渉権者が試掘調査等を実施する場合、その調査に要する費用は、優先交渉権者の負担となります。

**(9) 土地利用計画等**

現在の土地利用計画は、越谷都市計画事業吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業事業計画（第2回変更）（平成31年4月1日決定）時点のものです。

**(10) 地区内の保留地及び民有地における建築物等について**

当地区は、土地区画整理事業の施行区域であるため、地区内には相当数の民有地が点在しています。周辺の保留地及び民有地には、法令の許す範囲内において建築等行為が行われます。

**(11) その他**

- ① 都市計画道路等への出入口の設置については、道路管理者及び警察等の関係者と協議の上、その指導に従ってください。
- ② 市では地域コミュニティの形成のため、自治会、商工会への加入と参加をお願いしています。地域の人々がつながる地域社会の実現にご協力ください。

## 18. 参考

項目	内容	保留地	公社用地	地権者用地
基本協定書	契約者	吉川市	—	—
	保証金の支払い	保留地代金の 20%相当額	—	—
土地売買契約	契約者	吉川市		地権者(37名)
	締結時期	令和2年5月頃		
	支払時期	※契約時	引渡し時	契約時
	支払金額	※20%	残金	全額
	収入印紙	優先交渉権者のみ負担		双方の負担
土地の引渡し		使用収益開始時	契約時	
分筆登記	時期	—	基本協定締結後	
	登録免許税	—	優先交渉権者の負担	
	登記費用	—	優先交渉権者の負担	
移転登記	時期	換地処分公告に伴う 区画整理登記後	土地引渡し時	
	登録免許税	優先交渉権者の負担		
	登記費用	優先交渉権者の負担		

※基本協定保証金は、土地売買契約時の売買代金の一部に充当することができます。

# 19. 位置図

