

# 多比良港工業団地分譲募集要領

## 1 分譲地の概要

- (1) 名 称 多比良港工業団地  
(2) 所 在 地 雲仙市国見町土黒甲 296-25, 296-26  
(3) 事業主体 雲仙市  
(4) 分譲面積 30,400.54 m<sup>2</sup>  
(5) 引渡し時期 分譲申込書受付日から約9ヶ月以内

※多比良港工業団地の分譲面積約6.27haのうち、32,399.07m<sup>2</sup>は売却済みのため、現在の分譲面積は30,400.54m<sup>2</sup>。

## 2 分譲区画、地番、地目、面積及び価格

分譲区画	地番	地 目	分譲面積(m <sup>2</sup> )	分譲金額(円)	単価(円/m <sup>2</sup> )
①	296-25	雑種地	9,108.05	78,511.391	8,620
②	296-26	雑種地	21,292.49	183,541.263	

※申込者が各区画の分割分譲を希望する場合は、事前に市と協議すること。

※ただし、分割分譲の土地売買契約については、確定測量後実測面積により算出された分譲面積及び分譲金額で締結する。

## 3 建築規制等

- (1) 都市計画区域：臨港地区  
(2) 分区区分：工業港区  
(3) 建築基準：建ぺい率 70%、容積率 200%  
(4) 工場立地法（昭和34年法律第24号）による工業団地特例措置適用区域  
　・緑地面積率 5/100以上  
　・環境施設面積率 10/100以上（緑地面積を含む。）  
(5) 都市計画法（昭和43年法律第100号）、港湾法（昭和25年法律第218号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）並びに雲仙市景観条例（平成25年雲仙市条例第24号）及び雲仙市環境条例（平成17年雲仙市条例第140号）等を遵守すること。

#### 4 交通アクセス

- (1) 高速道路 長崎自動車道（諫早IC）まで約32km
- (2) 道路 国道251号隣接
- (3) 鉄道 J R長崎本線（諫早駅）まで約33km  
島原鉄道（多比良駅）まで約700m
- (4) 空港 長崎空港（高速道路経由）まで約52km
- (5) 港湾 多比良港まで約650m

#### 5 インフラ

- (1) 道路 団地内道路幅員8m
- (2) 用水 市上水道（日最大使用可能水量：350m<sup>3</sup>/日）  
※工業用水道又は地下水の利用を希望する場合は、市と事前協議を行うこと。
- (3) 排水 市公共下水道なし  
※買受人による合併処理浄化槽設置が必要。  
雨水排水については、団地内側溝へ接続。
- (4) 電力 普通高圧6, 600V  
※買受人が供給会社に引込みについて、協議・申込みをすること。
- (5) 通信 光回線可  
※買受人が供給会社に引込みについて、協議・申込みをすること。

#### 6 申込者の資格

- (1) 港湾法上の臨港地区（工業港区）に適合する建築物その他の構築物を建築できる事業を営むものであること（原料又は製品の一部の輸送を海上運送又は港湾運送に依存する製造事業又はその関連事業を営む工場及びこれらの附帯施設）。
- (2) 分譲地に6(1)に掲げる業種の事業所等を設置し、及び自らその経営を行う者であること。
- (3) 6(1)に掲げるいずれかの業種の事業所等の設置及び経営に関し、必要な資力及び信用を有する者であること。
- (4) 本社所在地における直近の国税、都道府県税及び市区町村税並びに雲仙市税を滞納していないこと。
- (5) 次の①から⑧までに該当しない者であること。  
①申込者又は申込者の役員等（その支店又は営業所等の代表者を含む。以下同じ。）が、暴力団員（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6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）である又は暴力団員が申込者の経営に実質的に関与している。

- ② 申込者又は申込者の役員等が、自社、自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員を利用している。
- ③ 申込者又は申込者の役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的又は積極的に暴力団の維持又は運営に協力し、又は関与している。
- ④ 申込者又は申込者の役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している。
- ⑤ 申込者又は申込者の役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながら、これを不正に利用するなどしている。
- ⑥ 民事再生法（平成11年法律第225号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続の開始が決定されている者
- ⑦ 会社更生法（平成14年法律第154号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの更正手続の開始が決定されている者
- ⑧ 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5条及び第8条に規定する処分を受けている団体又はその構成員が関与している団体

## 7 分譲の条件

- (1) 市と買受人における分譲地の売買契約（以下「土地売地売買契約」という。）の対象となる分譲地及び当概分譲地上に設置した事業所等の全部又は一部について、買受人は土地売買契約を締結した日から10年間は、市の承認を得ないで、第三者に所有権を移転し、又は地上権、賃借権その他の権利の設定を行わないこと。
- (2) 買受人は、市が所有権移転登記と同時に、土地売買契約を締結した日から10年間の買戻特約を登記することについて承諾すること。
- (3) 買受人は、土地売買契約を締結した日からおおむね3年以内に操業を開始すること。
- (4) 買受人は、市の承認を得ないで土地売買契約を締結した日から10年間は、分譲地を6(1)に掲げるいずれかの業種の事業所等の用に供する目的以外の用途に使用しないこと。
- (5) 買受人は、市の承認を得ないで事業計画書に記載した事項を変更しないこと。
- (6) 買受人は、市内の労働者を積極的に雇用するよう努めること。
- (7) 買受人は、公害の防止に万全を期するとともに、環境の保全（緑地等の整備その他良好な環境の創出を含む。）を図ること。

8 スケジュール（※あくまで目安です。実際の時期は前後することがあります。）

時 期	概 要
随時	分譲申込書の受付
受付から約 1 ヶ月	書類審査により買受候補者を決定・通知
決定・通知から約 2 ヶ月	分割による分譲の場合は、確定測量により実測面積の確定
実測面積の確定から約 2 週間	土地売買に係る契約の締結 (議会での審議が必要な分譲については、仮契約の締結)
(仮) 契約締結から約 1 ヶ月～4 ヶ月	市議会での審議 市からの議決結果通知により仮契約が本契約となる 【契約保証金（※）】 分譲価格の 100 分の 10 以上を本契約日に納付
本契約日から 30 日以内	【売買代金】請求書を受理した日から 30 日以内に納付 ※契約保証金は、売買代金に充当することが可能
売買代金納付から約 2 週間	売買代金の納入確認後、市が所有権移転登記手続 (登録免許税等の諸費用は、買受人の負担) 売買土地の引渡し

## 9 申し込み受付等

申込方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>申込みに当たっては、あらかじめ電話連絡の上、申込書等を提出すること。</li> <li>提出は、直接持参又は郵送（書留郵便）により行うこと。</li> <li>申込みに係る費用は、申込者が負担すること。</li> </ul>
申込期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>随時受付（土日祝日を除く。）</li> <li>受付時間：8時30分から17時まで</li> </ul>
提出場所及び問合せ先	<p>○雲仙市觀光商工部企業誘致推進室</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住所 〒859-1107 長崎県雲仙市吾妻町牛口名714番地</li> <li>TEL 0957-47-7837（直通）</li> <li>FAX 0957-38-3205</li> <li>メールアドレス kigoyuchi@city.unzen.lg.jp</li> </ul>
提出書類	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 多比良港工業団地分譲申込書（様式第1号）</li> <li>(2) 事業計画書（様式第2号）</li> <li>(3) 企業概要・沿革に関する書類</li> <li>(4) 決算書（過去3年分）の写し</li> <li>(5) 定款の写し及び商業登記簿謄本</li> <li>(6) 印鑑証明書</li> <li>(7) 本社所在地における直近の国税、都道府県税及び市区町村税並びに雲仙市税に係る滞納が無い旨の納税証明書</li> <li>(8) 誓約書（暴力団排除及び法令上の規制遵守）</li> <li>(9) 役員名簿（雲仙市各種契約等からの暴力団等の排除に関する要綱（平成24年雲仙市告示第97号）第3条に規定する照会用）</li> <li>(10) その他市が必要とする書類</li> </ul> <p>※決算書及び定款については、原本証明を行うこと。</p> <p>※商業登記簿謄本、印鑑証明書、納税証明書については、申込みの日から過去3ヶ月以内に発行されたものに限る。</p> <p>※国税の納税証明書はその3の3「法人税」及び「消費税及び地方消費税」について未納税額のない証明用、その3未納税額のない証明用とする。</p> <p>※役員名簿については雲仙市各種契約等からの暴力団等の排除に関する要綱第3条に規定する雲仙警察署長に対して照会を行うために用いるものであるため、不備（記載漏れ等）がないよう十分に注意すること。</p> <p>※提出書類は、返却しない。</p> <p>※提出書類は、分譲に伴う審査以外の目的には使用しない。</p>

	※提出書類は、分譲に伴う審査以外の目的には使用しない。
提出部数	正本 1 部

## 1 0 買受候補者の決定

- (1) 市が申込みを受けたときは、先着順で雲仙市工業団地分譲要綱及び雲仙市工業団地分譲審査要領の規定に基づき審査し、買受候補者を決定する。  
ただし、申込者が分譲を希望する各区画において、市が 1 者目の申込みを受け付けた日から 7 日以内に別の申込みと重複した場合は、雲仙市工業団地分譲要綱が定める審査委員会による審査を経て買受候補者及び区画割を決定する。
- (2) 審査結果については、市は申込者に文書により通知する。なお、市は審査の経過等に関する問合せには、一切応じない。

## 1 1 契約の締結

- (1) 市及び買受人は、買受候補者の決定及び分譲面積の測量による確定等の諸手続の後、指定する期日までに土地売買契約を締結する。  
ただし、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（平成 17 年条例第 54 号）第 3 条の規定（土地 1 件当たり 5, 000 m<sup>2</sup> 以上）に該当するときは、その規定に基づき、市及び買受人は土地売買の仮契約を締結し、当該物件の処分について議会の議決を得た後、その旨を市が買受人へ通知したときに本契約となるものとする。
- (2) 買受人は、契約締結と同時に、市へ売買代金の 100 分の 10 以上の契約保証金を納入し、契約に必要な収入印紙代を負担すること。
- (3) 買受人は、契約保証金を、売買代金の一部に充当することができる。なお、契約保証金には利息を付さない。
- (4) 買受人が、契約上の義務を履行しないとき、又は買受人の責に帰す事由により所有権の移転前に契約を解除したときは、既に納付された契約保証金を市に帰属するものとする。
- (5) 市が指定する期日までに買受人が契約を締結しない場合は、買受候補者の決定を取り消す。

## 1 2 売買代金の納入方法

- (1) 土地売買契約を締結したときは、買受人は支払請求書を受理した日から 30 日以内に売買土地の代金を一括納入すること（振込手数料は、買受人の負担とする。）。
- (2) 買受人が期限までに売買土地の代金を支払うことができなかつたときは、未納

元金に、遅延した日数に応じ、政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率を定める告示（昭和24年12月12日大蔵省告示第991号）で定める割合を乗じて計算した延滞金を支払うこと。

### 1.3 所有権の移転及び登記

- (1) 土地の所有権は、買受人が土地売買代金の支払を完了したときに移転する。
- (2) 土地売買契約の締結に要する費用、土地の所有権の移転登記に要する費用及び買戻特約登記の解除に要する費用並びにこれらに関連する手続に要する費用は、買受人の負担とする。

### 1.4 契約の解除等

- (1) 買受人が6申込者の資格及び7分譲の条件に掲げる事項及び土地売買契約のいずれかに違反したときは、市は土地売買契約を解除することができる。
- (2) 買受人が6申込者の資格及び7分譲の条件に掲げる事項及び土地売買契約のいずれかに違反したときは、市は無条件で売買代金から違約金として100分の10に相当する金額を控除した残金をもって売買土地を買い戻すことができる。
- (3) 市が土地売買契約を解除したとき、又は売買土地を買い戻したときは、買受人は速やかに自己の費用と責任において、売買土地を原状に回復し、市に引き渡すこと。ただし、市が売買土地を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、買受人は売買土地を現状のまま引き渡すことができる。

### 1.5 公害の防止等

- (1) 買受人は、操業に先立ち、排水、ばい煙、粉じん、ガス、臭気、騒音、振動等による公害が発生しないよう、適切かつ十分な防除の措置を講ずるとともに、市が必要と認めるときは、雲仙市環境保全条例（平成17年雲仙市条例第140号）第35条の規定に基づき、市と環境の保全に関する協定を締結するものとする。
- (2) 協定の締結後に公害が発生したときは、買受人の責任及び負担において解決すること。

### 1.6 留意事項

#### (1) 環境対策

雲仙市環境保全条例の規定を遵守すること。また、悪臭防止法（昭和46年法律第91号）に基づく臭気指数規制を遵守すること。なお、買受人は規制基準である敷地境界線上の臭気指数15未満を遵守すること。

(2) 上水道

上水の供給を受ける場合は、雲仙市環境水道部水道課への届出を行うこと。  
また、上水に係る敷地内への給水装置の敷設については、買受人の負担で施工すること。

(3) 工業用水道、地下水

工業用水道又は地下水の供給を必要とする場合は、雲仙市観光商工部企業誘致推進室へ事前協議をすること。

(4) 排水

① 汚水

- ・工場等の設置に伴い、雲仙市環境水道部環境政策課と協議を行うこと。
- ・雑排水及び工場排水については、合併処理浄化槽による処理を行った上で排水すること。なお、合併処理浄化槽に係る経費（設置工事、維持管理費等）については、買受人の負担にて施工すること。

② 雨水

購入した土地内の雨水については、市が予め設置した排水溝に排水すること。

(5) 電力・通信

電力・通信の使用については、買受人が各供給会社に引込みについて、協議・申込みをすること。

(6) 敷地の管理

購入した土地は除草を適宜行うなど、適切な管理をすること。

## 1 7 その他

(1) 地元企業の活用

- ① 買受人は、造成工事及び施設等の建築工事に当たっては、雲仙市内に本社、本店又は主たる営業所を有する業者へ発注するよう努めるものとする。
- ② 買受人は、当該工事に関する下請負、主要資材の購入については、雲仙市内に本社、本店又は主たる営業所を有する業者へ発注するよう努めるものとする。

(2) 雲仙市工場等設置奨励に関する条例（平成17年雲仙市条例第162号）に基づく奨励措置

買受人は、工場等の建設に当たり、要件を満たした場合は、市による工場等設置奨励の指定を受け、対象奨励金の交付を受けることができる。

(3) 雲仙市過疎地域における固定資産税の課税免除に関する条例（平成17年雲仙市条例第193号）に基づく支援措置

買受人は、条例及び本分譲募集要領に沿った事業の用に供する設備を取得する等し、対象要件を満たした場合は、固定資産税の課税免除を受けることが

できる。