

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 2 9 6 - 9
(3) 事業主体 雲仙市
(4) 団地面積 約 8. 1 9 ha
(5) 分譲予定面積 約 6. 2 6 ha
(6) 造成工事完了時期 令和 4 年 1 2 月末完了予定
(7) 引渡し時期 令和 5 年 5 月以降予定

2 分譲区画、面積、価格

区画	地 目	分譲予定面積(m ²)	単価 (円/m ²)
A	雑種地	20,545.0	8,620
B	雑種地	10,539.4	
C	雑種地	11,517.3	
D	雑種地	11,048.9	
E	雑種地	8,998.8	

※ 分譲予定面積は現時点での概算面積であり、分譲面積は造成後の測量により確定し、分譲金額は確定測量後の実測面積により算出する。

※ 土地売買契約については、確定した実測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）

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 JR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：350t/日）
- (3) 排水 合併処理浄化槽
- (4) 電力 九州電力（普通高圧6,600V）
- (5) 通信 令和3年度中に光通信整備工事完了予定

6 応募者の資格

- (1) 港湾法上の臨港地区（工業港区）に適合する構築物を建築できる業種を営むものであること。
- (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) 本市と譲受人における分譲地の売買契約（以下「土地売買契約」という。）の対象となる分譲地及び当該分譲地上に設置した事業所等の全部又は一部について、土地売買契約を締結した日から10年間は、市長の承認を得ないで、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) 所有権移転登記と同時に、所有権移転の日から10年間の買戻し特約を登記する。
- (3) 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) 市長の承認を得ないで分譲地を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) 市長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) 市内の労働者を積極的に雇用すること。
- (7) 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

時 期	概 要
令和3年11月1日 ～令和4年2月25日	分譲申込書の受付（4ヶ月）
令和4年3月【予定】	書類審査により買受候補者を決定・通知
令和4年4月～6月【予定】	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（約3ヶ月）
令和4年12月【予定】	造成工事の完了

令和5年1月【予定】	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)
令和5年3月【予定】	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
令和5年4月【予定】	【売買代金】請求書を受領した日から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
令和5年5月【予定】	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、買受者の負担)
	売買土地の引渡し

9 申し込み受付等

申込方法	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。 提出は、直接持参又は郵送(書留郵便)により行うこと。 申込みに係る費用は、申込者が負担すること。
申込期間	令和3年11月1日(月)から令和4年2月25日(金)まで (ただし、土日祝日を除く) ※上記期間の後は随時受付け(先着順) 受付時間: 8時30分から17時00分まで
提出場所及び問合せ先	〒859-1107 長崎県雲仙市吾妻町牛口名714番地 雲仙市観光商工部企業誘致推進室 TEL 0957-38-3111 (内線 3214) FAX 0957-38-3205 メールアドレス kigyoyuchi@city.unzen.lg.jp
質問の受付	市にあらかじめ電話連絡のうえ、所定用紙によりFAXにて問い合わせること。
提出書類	(1) 多比良港工業団地分譲申込書(様式第1号) (2) 事業計画書(様式第2号) (3) 企業概要・沿革に関する書類 (4) 決算書(過去3年分)の写し (5) 定款の写し及び商業登記簿謄本 (6) 印鑑証明書 (7) 本社所在地における国税、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 (8) その他必要書類

	<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、申込の日から過去3か月以内に発行されたものに限る。</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>
提出部数	<p>正本1部、副本5部</p> <p>※ただし、会社概要については、必要に応じ複数提出の場合あり</p>

10 分譲の決定

(1) 申し込みを受けたときは、市が審査し決定する。

なお、上記期間経過後は、随時申し込みを受け付け、各区画において先着順に審査し決定する。

※ 先着順とは、分譲申込書類一式を受け付けた順とし、持参・郵送を問わず市に届いた順とする。

ただし、分譲を希望する各区画において1者目の申込を受け付けた日から14日以内に申込が重複した場合は、下記審査基準により決定する。

(2) 審査結果については、申込者に文書により通知する。なお、審査の経過等に関する問合せには、一切応じない。

11 審査基準

(1) 2者以上の申込があった場合は、全面積一括売却を優先する。

(2) 分割分譲も可とするが、区画地の範囲において、その残地が分譲可能な敷地面積や形状であると市が判断する場合とする。

(3) 申込みが重複した場合は、土地購入により増加する雲仙市内在住者の新規雇用（正規雇用）の人数や購入する土地の利用にかかる設備投資額などの計画内容等を総合的に判断して決定する。

12 契約の締結

分譲決定後、指定する期日までに、土地売買契約を締結する。譲受人は契約に必要な契約保証金及び収入印紙代を負担すること。

なお、分譲面積の測量による確定、用地造成工事の完了後、都市計画法に定める開発許可の完了検査等の諸手続きの後、令和4年度中に本契約を締結する。

また、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条の規定に該当するときは、その規定に基づき、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、その旨を市が通知したときに本契約となるものとする。

- (1) 本契約締結と同時に、売買代金の100分の10以上の契約保証金を納入すること。
- (2) 契約保証金は、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。
- (3) 譲受人が、契約上の義務を履行しないときは、契約保証金は市に帰属するものとする。
- (4) 市が指定する期日までに契約を締結しない場合は、分譲決定を取り消す。

13 売買代金及び納入方法

- (1) 土地売買契約を締結したときは、支払請求書を受領した日から30日以内に分譲地の売買代金を一括納入すること。(振込手数料は、譲受人の負担とする。)
- (2) 期限までに分譲地の売買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防止等に関する法律(昭和24年法律第256号)第8条第1項の割合を乗じて計算した遅延利息を支払うこと。

14 所有権の移転及び登記

- (1) 土地の所有権は、市が公有水面埋立法(大正10年法律第57条)第27条第1項の許可を受け、かつ譲受人が売買代金の支払い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し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きに要する費用は、譲受人の負担とする。

15 契約の解除等

- (1) 6の応募者の資格及び7の分譲の条件に掲げる事項のいずれかに違反することとなったときは、土地売買契約を解除し、又は分譲地を買い戻す場合がある。
- (2) 市長が契約を解除し、又は分譲地を買い戻したときは、速やかに分譲地を原状に回復し引き渡すこと。

ただし、市長が分譲地を原状に回復させることが適当でないとき、分譲地を現状のまま引き渡すことができる。

16 違約金

- (1) 市長が土地売買契約を解除し、又は分譲地を買い戻したときは、違約金として売買代金の10パーセントに相当する額を支払うこと。

17 公害の防止等

- (1) 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、市長が必要と認めるときは、雲仙市環境保全条例（平成17年条例第140号）第35条の規定に基づき、市長と環境の保全に関する協定を締結することができるものとする。
- (2) 協定の締結後に公害が発生したときは、譲受人の責任及び負担において解決すること。

18 留意事項

(1) 遵守事項等

本分譲に伴う遵守事項等については、土地売買契約書に基づくものとする。

(2) 地元企業の活用

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

(3) その他

電線、電柱、支柱及び支線は、九州電力及びNTT西日本の配線計画に基づき敷設されるものとし、譲受人は原則として異議を申し立てることはできない。

19 工場等の建設にあたっての遵守事項

(1) 建築物の制限等

港湾法（昭和25年法律第218号）、雲仙市景観条例（平成25年雲仙市条例第24号）、及び建築基準法（昭和25年法律第201号）その他関係法令等に準拠すること。

(2) 工場立地法の適用

日本標準産業分類上、製造業に類する工場又は事業所であり、敷地面積が9,000㎡以上、又は建築物の建築面積の合計が3,000㎡以上である場合は、工場立地法の適用を受ける。

工場等の建設着工の90日前までに、雲仙市観光商工部企業誘致推進室へ工場

立地法上の届出を行うこと。

届出に必要な書類は以下のとおり。

- ①特定工場新設（変更）届出書（一般用）（様式第1）
- ②新設届出の概要
- ③準則計算表
- ④準則計算推移表
- ⑤事業概要説明書（様式例第1）
- ⑥生産施設、緑地、緑地以外の環境施設その他の主要施設の配置図（様式例第2）
- ⑦特定工場用地利用状況説明書（様式例第3）
- ⑧特定工場の新設等のための工事日程（様式例第4）
- ⑨緑化計画書（様式例第5）
- ⑩特定工場における生産施設の面積（別紙1）
- ⑪特定工場における緑地及び環境施設の面積及び配置（別紙2）
- ⑫工業団地の面積ならびに工業団地共通施設の面積及び配置（別紙3）

(3) 環境対策

雲仙市環境保全条例の規定を遵守すること。

(4) 上水

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が必要。

また、上水に係る敷地内への給水装置の敷設については土地購入者の負担で施工する。

(5) 排水

・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なうこと。

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うえで排水する。

なお、合併処理浄化槽に係る経費（設置工事、維持管理費等）については土地購入者（事業者）の負担にて施工する。

・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。

(6) 電力

電力の使用については、電力会社に個別に協議すること。

(7) 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。

(8) 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）に基づく奨励措置の申請

工場等の建設にあたり、雲仙市工場等設置奨励の措置を受けることができ

る。事業の着手前までに、以下の書類を提出し、奨励措置の申請を行うこと。

- ①奨励措置指定申請書(様式第1号)
- ②工場等新(増)設計画書(様式第2号)
- ③事業計画書(様式第3号)
- ④会社定款
- ⑤役員名簿
- ⑥最近1箇年の事業報告書
- ⑦新(増)設工場等用地見取図
- ⑧工場等配置図
- ⑨最近2期の貸借対照表
- ⑩最近2期の損益計算書
- ⑪最近2期の営業報告書

(9) 都市計画法

都市計画法により、3,000 m²以上の敷地で建築等を目的とした土地の区画形質変更を行う場合は、長崎県知事による開発許可が必要となります。