

令和5年2月市議会環境経済委員会資料

第55号議案 土地の処分について

	【ページ】
1 概要 .....	3~5
2 位置図 .....	5
3 企業概要 .....	6
4 事業概要（案） .....	6~7
5 今後の予定 .....	7
6 土地売買仮契約書（写） .....	8~12
7 参考 .....	13~14

商 工 部

令和5年2月



## 土地の処分について

### 1 概要

#### (1) 物件の表示

所 在	地 番	地 目	面 積
長崎市田中町	513 番 2	雑種地	22,409.12 平方メートル

(2) 契約の相手方 京都市左京区一乗寺大新開町 42 番地の 5  
株式会社 皆藤製作所  
代表取締役 皆藤 公輔

(3) 契約方法 地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 2 号及び市有地の売払いに関する基準第 2 条第 5 項第 7 号に基づく随意契約

(4) 予定価格 266,669 千円

(5) 契約金額 266,669 千円

#### (6) 処分に至る経緯

長崎市が九州新幹線西九州ルート of トンネル工事に伴う発生土を活用し、企業立地用地として造成し企業誘致を進めてきた市営工業団地「田中町企業立地用地」のうち「区画①」（P5 位置図参照）について、長崎市田中町企業立地用地分譲先選定審査会における審査を経て、株式会社皆藤製作所を分譲先として決定したことから、売却を行うもの。

#### (7) 契約相手方の選定方法

田中町企業立地用地分譲先の企業に関する審査を行うため、外部有識者による附属機関を設置。

ア 名 称 長崎市田中町企業立地用地分譲先選定審査会

イ 委員数 5名

ウ 委員構成

審議に必要な視点	団 体 名	役職等・氏名	備考
基幹産業の発展や成長分野の育成に関する視点	国立大学法人 長崎大学経済学部	教授 西村 宣彦	会長
産学連携の視点	国立大学法人 長崎大学研究開発推進機構	准教授 竹下 哲史	
事業の実現性、財務状況の安定性に関する視点	九州北部税理士会長崎支部	雪澤 知之	
雇用機会の拡大に関する視点	公益財団法人 長崎県産業振興財団	本部長 福重 武弘	
地場企業振興、地域貢献に関する視点	株式会社十八親和銀行	地域振興部長 艶島 博	

(順不同・敬称略)

## エ 評価基準

評価項目		評価内容	評点
1 企業概要 (20点)	(1) 業種等	企業の業種等について評価する。	15
	(2) 企業情報 (適合確認)	企業の経営状況、財務状況の安定性等について評価する。	適
	(3) 企業規模	資本金、従事者数、売上高などについて評価する。	5
2 事業計画 (40点)	(1) 事業内容	本地区で展開する事業計画について評価する。	13
	(2) 事業見通し	今後5年間の事業計画と成長性、産学連携の可能性等について評価する。	8
	(3) 立地の効果	地域における産業構造等を踏まえ、本市経済に及ぼす立地の効果について評価する。	14
3 雇用計画 (20点)	(1) 雇用創出効果	企業立地後の新規雇用予定者数による雇用創出効果について評価する。	17
4 地域貢献活動 (5点)	(1) 産業経済活動	商工団体への加入、資材・材料の市内調達等について評価する。	5
	(2) その他	美化活動、防犯・防災・災害時活動、教育・文化・地域交流活動、福祉活動について評価する。	
5 環境配慮計画 (適合確認)	(1) 計画内容・周辺対策	企業から発生する騒音や振動、悪臭への対策や周辺対策(周辺の日陰対策、交通対策等)、温室効果ガスの削減等について評価する。	適
6 特別評価事項 (15点)	(1) 特別評価事項	特別に評価すべき事項があれば加点する。	7
計 100点			84

※評点(全委員平均)の計が70点を下回る場合は分譲しない。

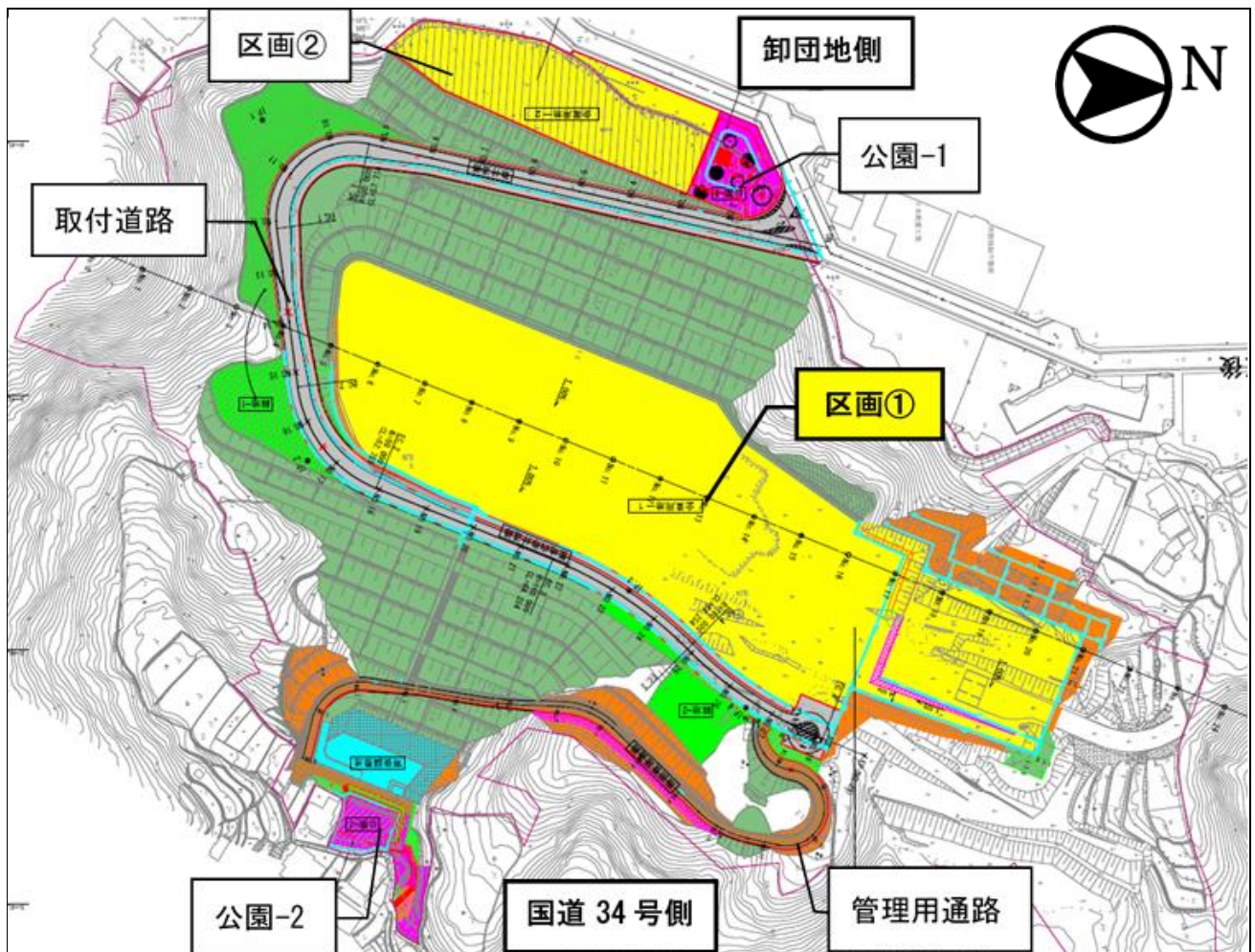
## オ 審査会委員の主な意見

- ・ 今後も市場拡大が見込まれる業種である。
- ・ 極めて有望な事業分野であり、波及効果も期待できる。
- ・ 地場企業との連携を強化し、活性化につなげて欲しい。
- ・ 雇用、人材育成の考え方は評価できる。

カ 処分に係る主な条件

財産の取扱い	備考
現状引き渡し	<ul style="list-style-type: none"> <li>●用途指定                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 契約成立日から3年以内に提案した事業の用途に供する</li> <li>・ 契約成立日から10年間は提案した事業の用途で使用</li> </ul> </li> <li>●禁止事項（契約成立日から10年間）                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 風俗営業等に類する業の用の禁止</li> <li>・ 公序良俗に反する用の禁止</li> </ul> </li> <li>●買戻し特約（契約成立日から10年間）</li> </ul>

2 位置図



### 3 企業概要

企業名	株式会社皆藤製作所
設立	1965年4月27日（創業1959年1月15日）
本社所在地 （登記上の本店所在地）	滋賀県草津市東草津2丁目9番61号 （京都市左京区一乗寺大新開町42番地の5）
資本金	3,000万円
従業員数	92人（2022年10月時点）
業種	生産用機械器具製造業

### 4 事業概要（案）

#### （1）建設計画の概要

区分	1期	2期
建設内容	組立工場建設	加工工場兼事務所棟建設
操業時期	2024年10月（予定）	2027年（予定）
建築面積	5,400 m <sup>2</sup>	1,000 m <sup>2</sup>
延床面積	10,800 m <sup>2</sup>	2,000 m <sup>2</sup>
雇用計画	35人	
事業内容	リチウムイオン電池・全固体電池など各種電池、各種コンデンサ、電気二重層キャパシタの製造装置及び各種自動化機械装置の設計・製造	

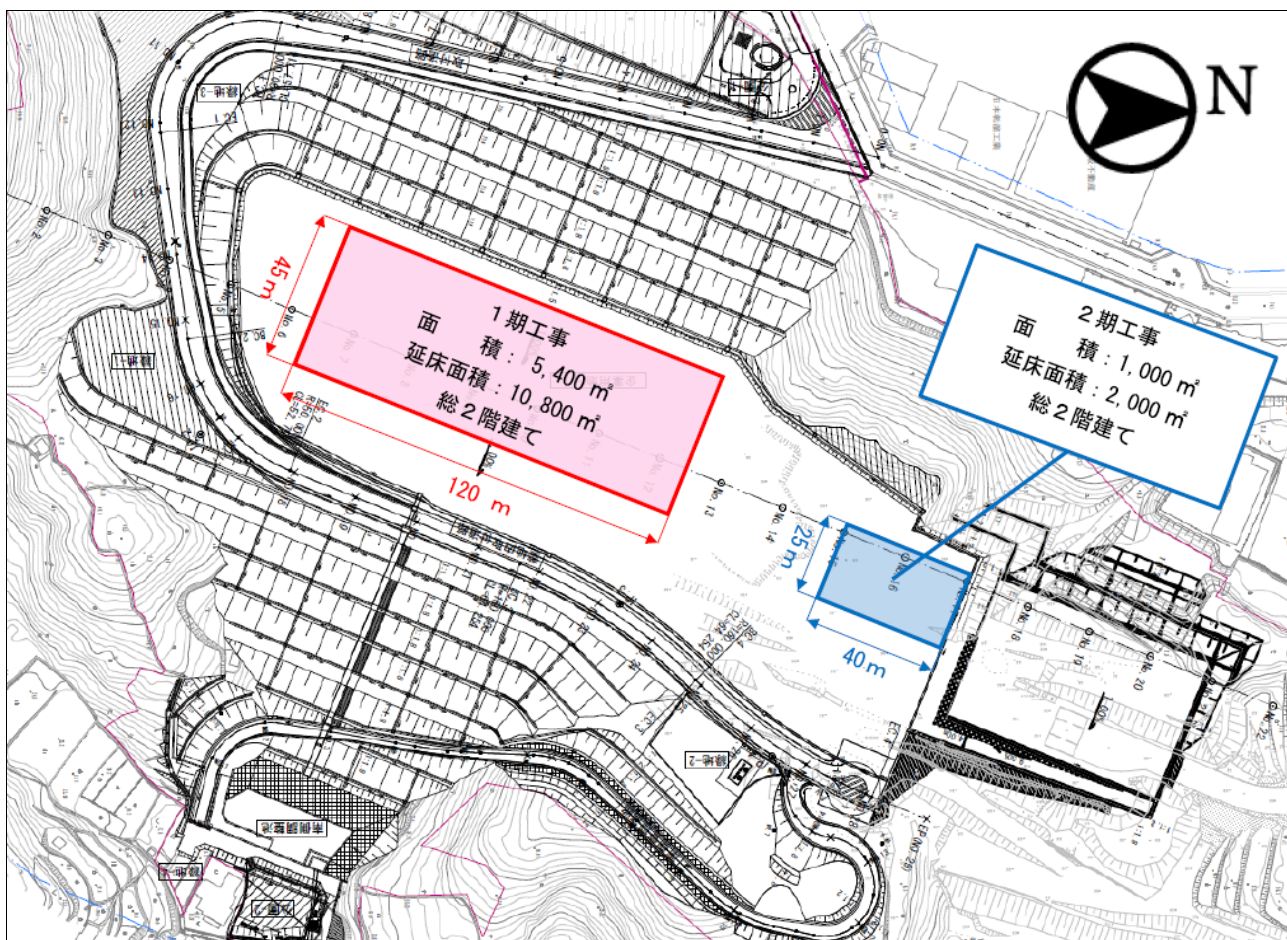
#### （2）設備投資

区分	1期	2期	全体計画
土地費	267,000千円	—	267,000千円
建設費	2,500,000千円	600,000千円	3,100,000千円
機械設備費	255,000千円	200,000千円	455,000千円
環境整備費	10,000千円	5,000千円	15,000千円
その他	10,000千円	10,000千円	20,000千円
計	3,042,000千円	815,000千円	3,857,000千円

(3) 事業拠点

所在地	拠点名	敷地面積
滋賀	草津本社工場	7,923 m <sup>2</sup> (2,396 坪)
	瀬田工場	19,150 m <sup>2</sup> (5,792 坪)
京都	京都連絡事務所	261 m <sup>2</sup> (79 坪)
長崎	長崎工場 (仮称)	22,409.12 m <sup>2</sup> (6,790 坪)

【配置計画図】



5 今後の予定

年月	内容
令和5年3月(議決後)から4月	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 売買代金受領後、所有権移転登記</li> <li>・ 登記完了後、登記事項識別情報通知書を交付、引き渡し完了</li> </ul>

## 6 土地売買仮契約書（写）



### 土地売買仮契約書

売出人 長崎市（以下「甲」という。）と 買受人 株式会社皆藤製作所（以下「乙」という。）とは、土地の売買について、次のとおり契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ誠実にこの契約を履行しなければならない。

（契約物件）

第2条 甲は、末尾記載の土地（以下「契約物件」という。）を乙に売り渡すものとし、乙はこれを買受ける。

（売買代金）

第3条 契約物件の売買代金は、金266,669,000円とする。

（契約保証金）

第4条 契約保証金は、長崎市契約規則第34条第5号の規定に基づき免除するものとする。

（代金の支払）

第5条 乙は、前条に定める売買代金、金266,669,000円を、甲の発行する納入通知書により令和5年4月28日までに一括して甲に納入するものとする。

2 乙は、前項に定める納付期日までに売買代金を支払わないときは、甲に対して、納付期日の翌日から支払った日までの日数に応じ、未払代金につき、年2.5パーセントの割合（年当たりの割合は閏年の日を含む期間についても、365日の割合とする。）を乗じて計算した金額（100円未満の端数があるとき又は100円未満であるときは、その端数額又はその全額を切り捨てる。）を遅延違約金として売買代金にあわせて支払わなければならない。ただし、天災、事変その他事情やむをえないと認められるときはこの限りではない。

（所有権の移転及び登記）

第6条 契約物件の所有権は、第3条に定める売買代金の支払いを完了したときに、甲から乙に移転するものとする。

2 甲は、売買代金納付の履行を確認した後、乙より所有権移転登記の手続きに必要な書類等の提出を受けて所有権移転登記を嘱託により行うものとし、所有権移転登記に要する費用については、乙の負担とする。

（契約物件の引渡）

第7条 甲は、乙に対し、前条第2項に定める所有権移転登記の完了を証する登記事項識別情報通知書を交付し、乙は登記事項識別情報通知書の受領書を甲に提出することにより、甲は契約物件を現状有姿において乙に引き渡したものとする。

（用途指定）



第8条 乙は、契約物件について、本契約成立の日から、3年以内に乙が提案した事業の用途に供さなければならない。

2 乙は、本契約成立の日から10年間、契約物件を乙が提案した事業の用途から変更してはならない。ただし、乙からの申し出により甲が認めるものについてはこの限りではない。なお、乙は、契約物件の存する工業団地の維持管理に協力しなければならない。

(禁止事項)

第9条 乙は、本契約成立の日から10年間、契約物件を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)に定められた風俗営業及び性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供してはならない。

2 乙は、本契約成立の日から10年間、契約物件を集团的に又は常習的に暴力的不法行為を行うおそれがある組織の事務所など、公序良俗に反する用に供してはならない。

3 乙は、本契約成立の日から10年間、契約物件を前2項の用に供することが明らかな者に対し、売渡し、贈与、交換、出資等による所有権の移転又は地上権、質権、使用貸借による権利、賃借権その他の使用若しくは収益を目的とする権利の設定をしてはならない。

(義務の承継)

第10条 乙は、本契約成立の日から10年間、契約物件を前条第1項又は第2項の用に供することが明らかな者以外に対し、所有権の移転等を第三者(以下「転得者」という。)にずるときは、前条各項の規定を書面で引き継ぎ、遵守させなければならない。また、転得者が所有権の設定等をするときも同様とする。

(買戻し特約)

第11条 乙が、第8条及び第9条に違反したときは、甲は、契約物件を買い戻すことができるものとする。

2 前項の規定による買戻しができる期間は、本契約成立の日から10年間(以下「買戻特約期間」という。)とする。

(買戻特約登記)

第12条 乙は、前条の規定による期間を10年間とする買戻権並びに第14条に定める特約事項を登記することに同意する。

2 買戻特約登記の抹消登記は、買戻特約期間満了後、甲が発行する委任状に基づき乙が行い、その費用は乙の負担とする。

(実地調査等)

第13条 甲は、第8条及び第9条に定める期間において、第8条または第9条に定める用途指定及び禁止事項の遵守状況を確認するため、契約物件について実地調査

をし、又は乙に契約物件の使用状況について報告を求めることができる。この場合において、乙はその調査を拒み、妨げ、又は報告を怠ってはならない。

(買戻権の行使)

第14条 甲は、第11条第1項に定める買戻権を行使するときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該売買代金には利息を付さない。

2 甲は、買戻権を行使するときは、乙の負担した契約の費用、乙が支払った遅延違約金は返還しない。

3 甲は、買戻権を行使するときは、乙が契約物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は返還しない。

(契約の解除)

第15条 乙がこの契約の定め違反したときは、甲は、この契約を解除することができるものとする。

(返還金等)

第16条 甲は、前条の定めによりこの契約を解除した場合において、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該売買代金には利息を付さない。

2 甲は、前条の定めによりこの契約を解除した場合において、乙の負担した契約の費用、乙が支払った遅延違約金は返還しない。

3 甲は、前条の定めによりこの契約を解除した場合において、乙が契約物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は返還しない。

4 甲は、前条の定めによりこの契約を解除した場合において、乙に損害を与えることがあっても、その損害の賠償の責めを負わないものとする。

(返還金の相殺)

第17条 甲は、第14条第1項、又は前条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第19条に定める原状回復又は第22条に定める損害賠償として、甲に支払うべき金額があるときは、それらの全部又は一部とその返還金とを相殺するものとする。

(違約金)

第18条 乙は、甲が第15条の規定により、この契約を解除したときは、売買代金の100分の30に相当する金額を違約金として甲に納入しなければならない。

2 前項の違約金は、第22条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(原状回復等)

第19条 乙は、甲が第11条の定めにより買戻権を行使したとき、又は甲が第15条の定めによりこの契約を解除したときは、甲の指定する期日までに自己の負担において契約物件を原状に復し、甲に返還しなければならない。ただし、甲が契約物

件を原状に復すことが適当でないと認めるときは、現状のまま返還することができる。

2 前項本文の規定に反し、乙が契約物件を原状に復し返還しないときは、甲は、乙に代わって原状に復すことができるものとし、乙はその費用を負担しなければならない。

3 乙は、第1項の規定により契約物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、契約物件の所有権移転登記の抹消登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

(契約不適合責任)

第20条 乙は、本契約成立後、契約物件についての地籍の不足、その他、契約の内容に適合しないことを発見しても、その不適合を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。

(危険負担)

第21条 乙は、本契約成立後、契約物件が天災、その他甲の責めに帰することのできない事由により滅失し、又はき損した場合においても、甲に対し、代金の減額及び損害の賠償を請求しないものとする。

(損害賠償)

第22条 乙は、この契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(契約の費用)

第23条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第24条 この契約に関する訴訟については、甲の所在地を管轄する裁判所をもって管轄裁判所とする。

(協議)

第25条 この契約について疑義が生じたとき、又は、この契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ定めるものとする。

(本契約の成立)

第26条 この契約について、地方自治法第96条第1項第8号及び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（昭和39年長崎市条例第12号）第3条の規定による議会の議決を得た場合には、その議決を得たときから、この契約を本契約とみなす。

この契約の成立を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ各自その1通を保有する。

令和 5 年 / 月 23 日

甲 長崎市魚の町4番1号

長崎市

代表者 長崎市長 田上 富久 印



乙 住 所 京都市左京区一乗寺大新開町4番地の5

名 称 株式会社皆藤製作所

代表者 代表取締役 皆藤 公輔



議会議決日 令和 年 月 日

契約物件の表示

所在地	地番	地目	地積
長崎市田中町	513番2	雑種地	22,409.12 m <sup>2</sup>

## 7 参考

### (1) これまでの経緯

時 期		内 容
平成 26 年度	2 月 (議会)	用地取得費予算の計上 (有効利用面積 : 約 3.8ha)
平成 27 年度	9 月	一部の用地取得断念。開発面積及び有効利用面積を変更 (開発面積 : 約 14.3ha、有効利用面積 : 約 2.6ha)
平成 28 年度	12 月	独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構 (以下、「機構」という。) と新幹線建設発生土 (71 万 m <sup>3</sup> ) の搬入に係る協定を締結
平成 29 年度	4 月	機構による発生土の搬入開始
	3 月	協定変更 (搬入量 : 71 万 m <sup>3</sup> →59 万 m <sup>3</sup> 、有効面積 : 約 2.4ha)
平成 30 年度	2 月 (議会)	機構施工工事の遅延に伴う工期の延長について報告
令和元年度	11 月 (議会)	埋め土の発見及び土壌調査等の実施について報告
	2 月 (議会)	埋め土調査結果及び整備計画の変更見込みについて報告
令和 2 年度	6 月	埋め土に伴う造成計画の変更について機構と合意 協定変更 (搬入量 : 59 万 m <sup>3</sup> →61 万 m <sup>3</sup> 、有効面積 : 約 2.4ha)
	9 月 (議会)	仕上げ工事の修正設計及び一部工事費 (上水道) に係る予算の計上
	1 月～3 月	仕上げ工事の修正設計実施 仕上げ工事費予算の計上 (2 月議会)
令和 3 年度	4 月～	仕上げ工事を順次施工
	11 月 (議会)	仕上げ工事費予算の増額補正。全体工期の延長に伴う分譲開始予定時期の見直し (令和 4 年 4 月→令和 4 年 8 月)
令和 4 年度	6 月	仕上げ工事完了
	8 月	分譲申込受付開始
	10 月	株式会社丸野を「区画②」の分譲先に決定
	11 月	株式会社皆藤製作所を「区画①」の分譲先に決定

## (2) 市有地の売払いに関する基準（抜粋）

（契約締結の方法等）

第2条 市長は、市有地を売払おうとするときは、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の2第1項各号に規定する場合を除き、一般競争入札によるものとする。

5 地方自治法施行令第167条の2第1項第2号の規定により随意契約によることができるものは、次に掲げるものとする。

(1)～(6) 省略

(7) 企業誘致のためなど市の施策として特定の者へ売払うとき。

## (3) 現地写真

