令和６年11月市議会　総務委員会資料

第139号議案　財産の交換について（上町）

＜目次＞

１　これまでの経過 ・・・・・・・・・・・・・Ｐ２

２　議案の概要 ・・・・・・・・・・・・・Ｐ２

３　財産交換の内容 ・・・・・・・・・・・・・Ｐ３

４　専有部分の詳細平面図 ・・・・・・・・・・・・・Ｐ４

５　今後のスケジュール（予定） ・・・・・・・・・・・・・Ｐ５

＜参考１＞計画建物の概要 ・・・・・・・・・・・・・Ｐ６

＜参考２＞配置図・各階平面図・立面図・イメージパース・・・・・・・・・・・・・Ｐ７

＜参考３＞財産交換仮契約書（写） ・・・・・・・・・・・・・Ｐ20

＜参考４＞令和６年９月議会所管事務調査資料（抜粋） ・・・・・・・・・・・・・Ｐ30

＜参考５＞土地使用貸借仮契約書（写）及び議決証明 ・・・・・・・・・・・・・Ｐ36

企画政策部・福祉部

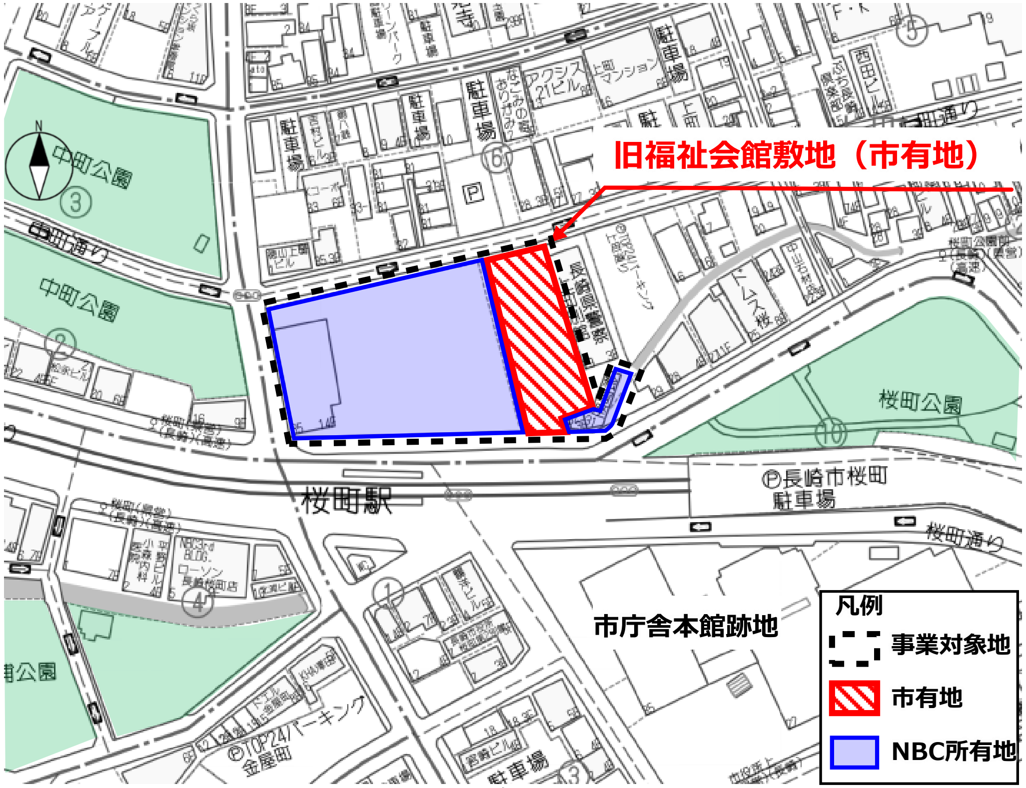
令和６年11月

1　これまでの経過

　上町に所在していた旧長崎市社会福祉会館は、老朽化、耐震化・バリアフリー非対応、面積不足など様々な問題を抱え、長年、建替えを検討していた。このような中、長崎放送株式会社（以下「NBC」という。）から本社跡地活用事業で整備する複合施設内に新たな社会福祉会館を設ける提案をいただき、令和３年６月にNBCとの協議を開始した。その後、令和４年３月の社会福祉会館敷地を本事業の用に供するための無償貸付け議決を経て、現在、建築確認まで進展している。

2　議案の概要

　長崎市社会福祉会館（以下「社会福祉会館」という。）の機能を更新するため、市有地である旧社会福祉会館の敷地と、NBCが行う本社跡地活用事業において整備する施設等の一部を交換するもの。



図：位置図

表：これまでの主な手続き等

年月	事項
令和３年６月	協議開始の覚書締結(市・NBC)・所管事項調査(覚書報告)
令和３年11月	優先交渉権者選定（NBC）
令和４年１月	基本協定締結･記者発表（市･NBC･事業予定者）
令和４年２月	細目協定・土地使用貸借仮契約締結（市･NBC）
令和４年３月	市有地無償貸付け・解体予算議決（市議会⇒市）
令和４年６月	社会福祉会館仮移転（入居団体）
令和４年７月	市有地無償貸付け開始（市⇒NBC）
令和４年９月	解体予算補正議決〔繰越明許費〕（市議会⇒市）
令和５年３月	基本協定変更の覚書締結（市･NBC･事業予定者）
令和５年９月	所管事項調査（進捗状況報告）
令和６年６月	中高層紛争予防条例に基づく説明会
令和６年９月	所管事項調査（進捗状況報告）
令和６年10月	建築確認・財産交換仮契約（市・三菱地所ﾚｼﾞﾃﾞﾝｽほか）

3　財産交換の内容

⑴　交換に供する財産

旧社会福祉会館敷地（市有地）

ア　所在　　長崎市上町１番１７
イ　地目　　宅地
ウ　地積　　896.78㎡
エ　価格　　676,746,000円
※鑑定評価額（市実施）557,797,160円

交　換

⑵　交換により取得する財産

複合施設の建物の一部

ア　所在
長崎市上町1番1、1番3、1番4、1番5、1番17
※交換に合わせて上記土地は合筆を予定しており、合筆後の地番は現段階では未定

イ　構造
鉄筋コンクリート造地上19階地下２階建
３階部分の一部
※上記は建築基準法上の表記で、桜町通り側を基準とする場合は４階部分の一部

ウ　専有面積
1,056.40㎡　※詳細は次頁参照

エ　その他
専有面積に相応する共用部分及び附属施設の共有持分並びに本件土地の敷地利用権たる土地所有権の共有持分
※共有持分割合（予定）
敷地・全体共用部分　105,640/2,148,328（約4.9%）
店舗事務所共用部分　105,640/397,945（約26.5%）

オ　価格
676,746,000円（消費税及び地方消費税含む）
＜内訳＞
土地代金　115,374,000円
建物代金　510,338,182円
建物消費税　51,033,818円

⑶　交換の相手方

NBCが事業契約を締結した次の３者

東京都千代田区大手町一丁目9番2号
三菱地所レジデンス株式会社
取締役社長　宮島　正治（共有持分割合100分の50）

福岡市中央区薬院一丁目13番8号
九電不動産株式会社
代表取締役社長　大神　徳仁（共有持分割合100分の30）

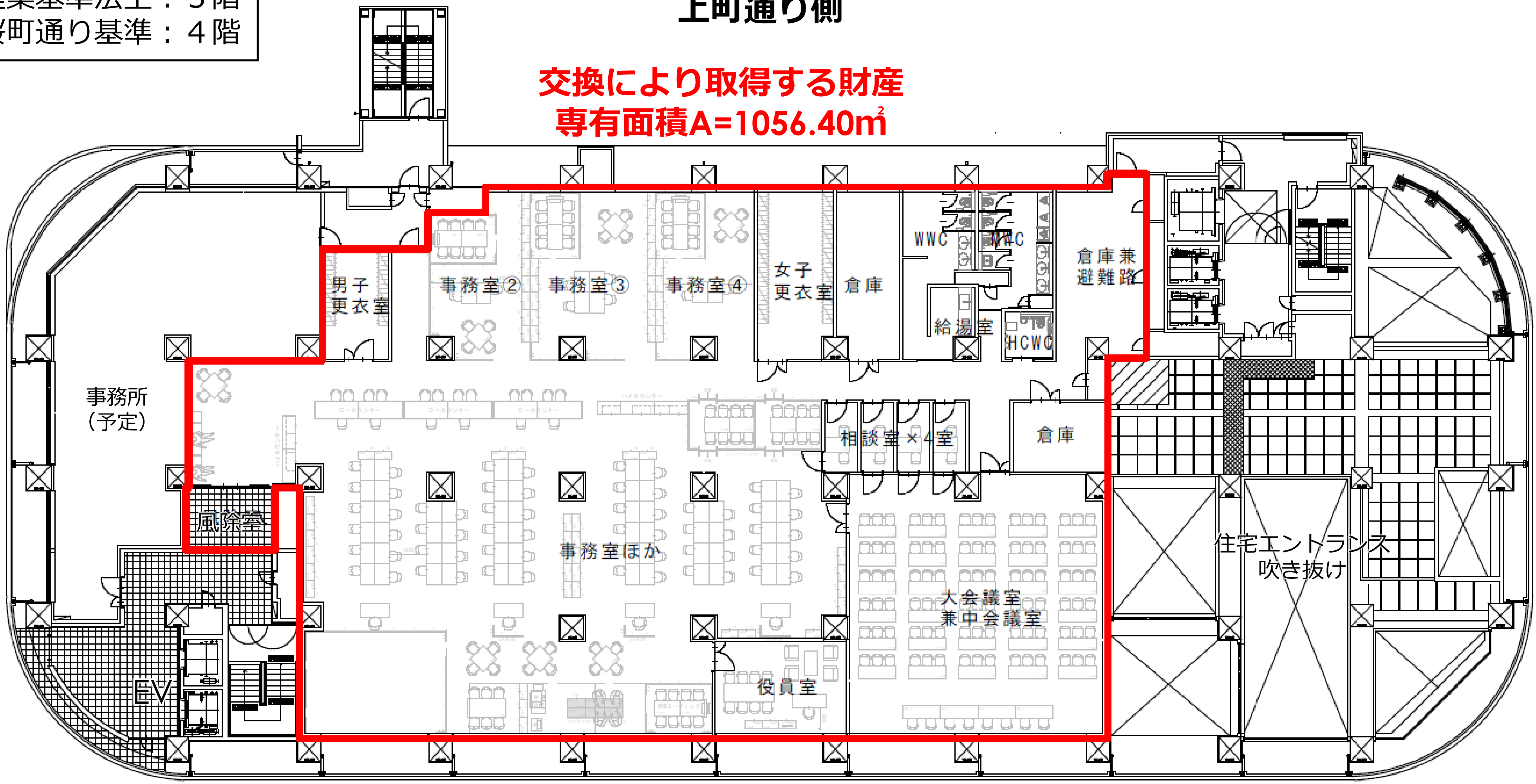
東京都港区赤坂一丁目８番１号
日鉄興和不動産株式会社
代表取締役社長　三輪　正浩（共有持分割合100分の20）

⑷　主な交換の条件

- ◆ 交換する物件の価格は等価とし、両者間において金銭の授受はしない。
- ◆ 仮契約の締結後に生じる地価及び物価の変動を理由とした価格の変更は行わない。
- ◆ 交換の期日は令和10年11月30日までとする。

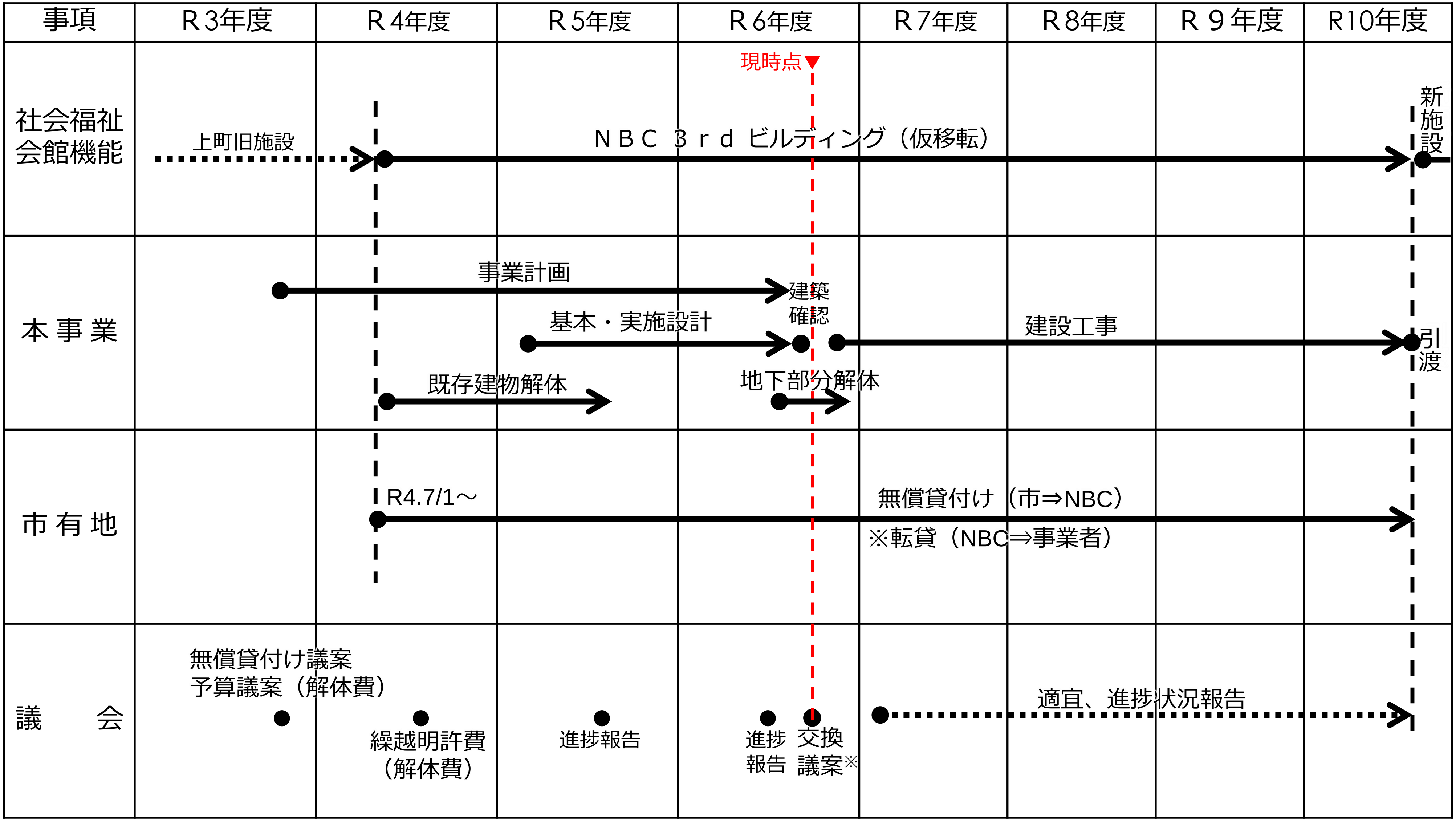
4　専有部分の詳細平面図

建築基準法上：３階
桜町通り基準：４階



※事務室として標準的に必要となる内装（床や天井、照明、空調等）も含む。
※事務室や会議室等はOAフロア仕様。
※デスクやキャビネット等の什器はイメージとして記載しており、交換対象財産には含まない。
※間仕切壁の位置等は現時点での案であり、今後変更が生じる可能性あり。

5　今後のスケジュール（予定）



※　地方自治法（抜粋）

第96条　普通地方公共団体の議会は、次に掲げる事件を議決しなければならない。
　六　条例で定める場合を除くほか、財産を交換し、出資の目的とし、若しくは支払手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けること。

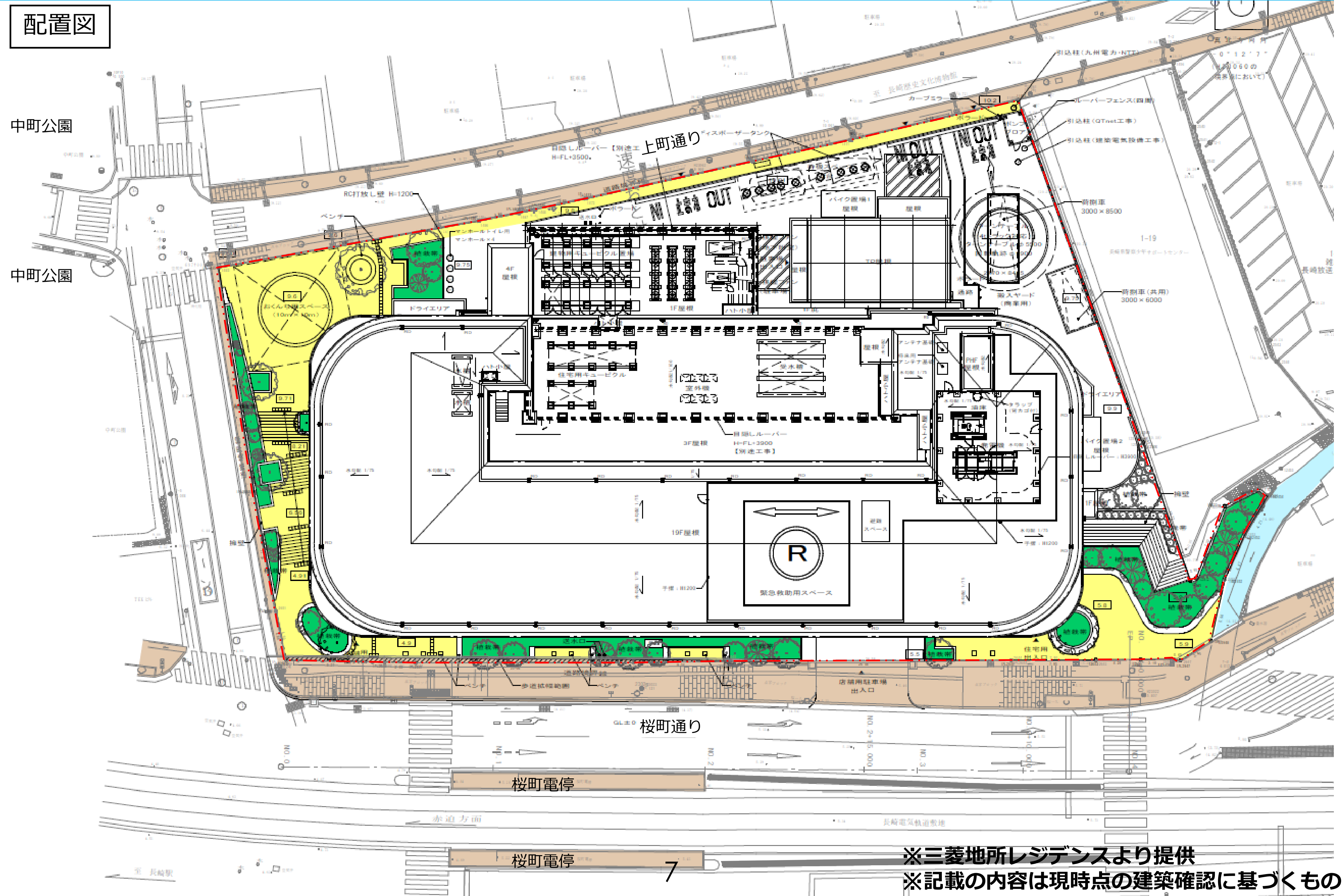
＜参考１＞計画建物の概要

① 名称	（仮称）NBC長崎放送本社跡地開発計画
② 建築主	三菱地所レジデンス株式会社、九電不動産株式会社、日鉄興和不動産株式会社
③ 設計者	株式会社三菱地所設計
④ 建築場所	長崎市上町1-1、1-3、1-4、1-5、1-17（地番）
⑤ 用途地域	商業地域
⑥ 建ぺい率	100%（基準80% 角地及び耐火建築物による緩和を採用）
⑦ 容積率	600%
⑧ 用途	共同住宅、店舗、事務所、駐車場165台（店舗用53台、住宅用106台、事務所用6台）
⑨ 敷地面積	3,783.02㎡
⑩ 建築面積	2,409.75㎡（建ぺい率63.70%）
⑪ 延べ面積	31,270.29㎡（容積率599.86%）
⑫ 構造規模	鉄筋コンクリート造地上19階地下2階建 （上記は建築基準法上の表記。桜町通りを基準とした場合、地上20階地下1階建）
⑬ 平均地盤面からの高さ	建物高さ　69.45m 最高高さ　72.05m
⑭ フロア構成	４階～19階（５～20階）住宅（分譲マンション住戸）※234戸予定 ３階（４階）　長崎市社会福祉会館ほか ２階（３階）　店舗・サービス施設、住宅共用部 １階（２階）　店舗、店舗事務所エントランス、住宅エントランス 地下１階（１階）　店舗事務所エントランス、住宅エントランス、店舗駐車場ほか 地下２階（地下１階）　店舗用駐車場ほか ※別棟として住宅用駐車場（タワーパーキング２基）、バイク置場屋根（２棟） ※括弧書きは桜町通りを基準とした場合の階数

※記載の内容は現時点の建築確認に基づくものです。

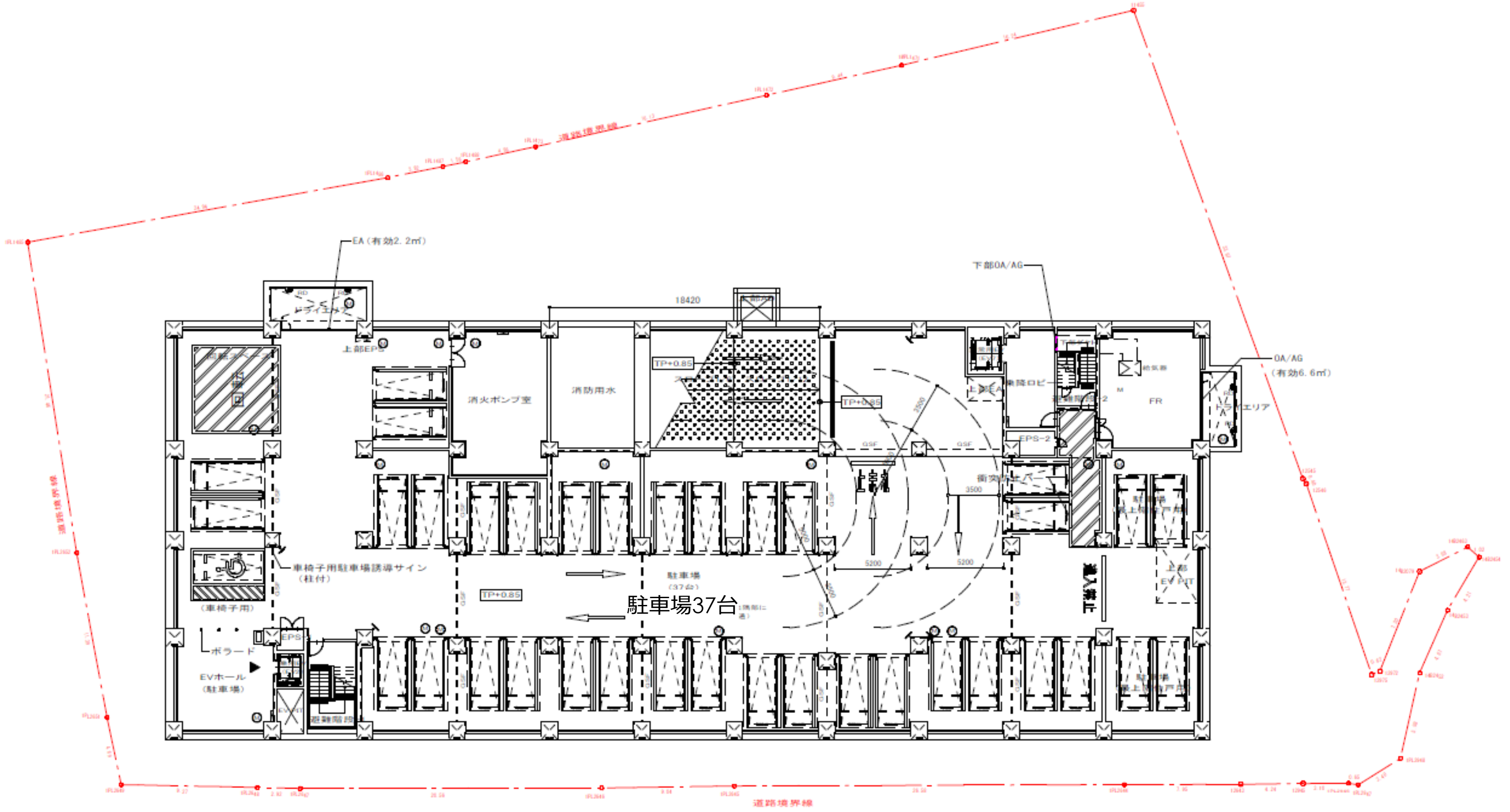
<参考２>配置図・各階平面図・立面図・イメージパース

配置図



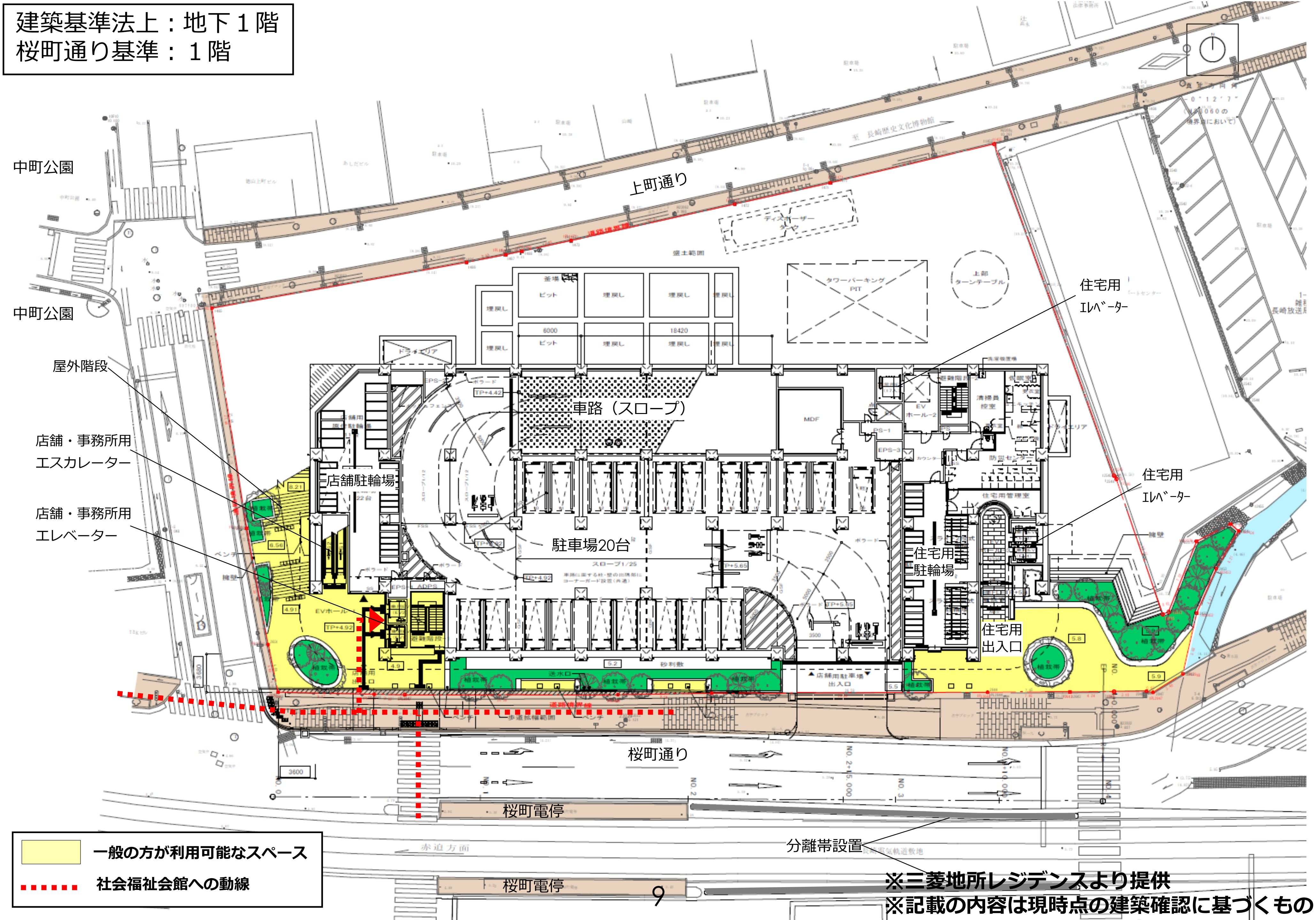
※三菱地所レジデンスより提供
※記載の内容は現時点の建築確認に基づくもの

建築基準法上：地下２階
桜町通り基準：地下１階



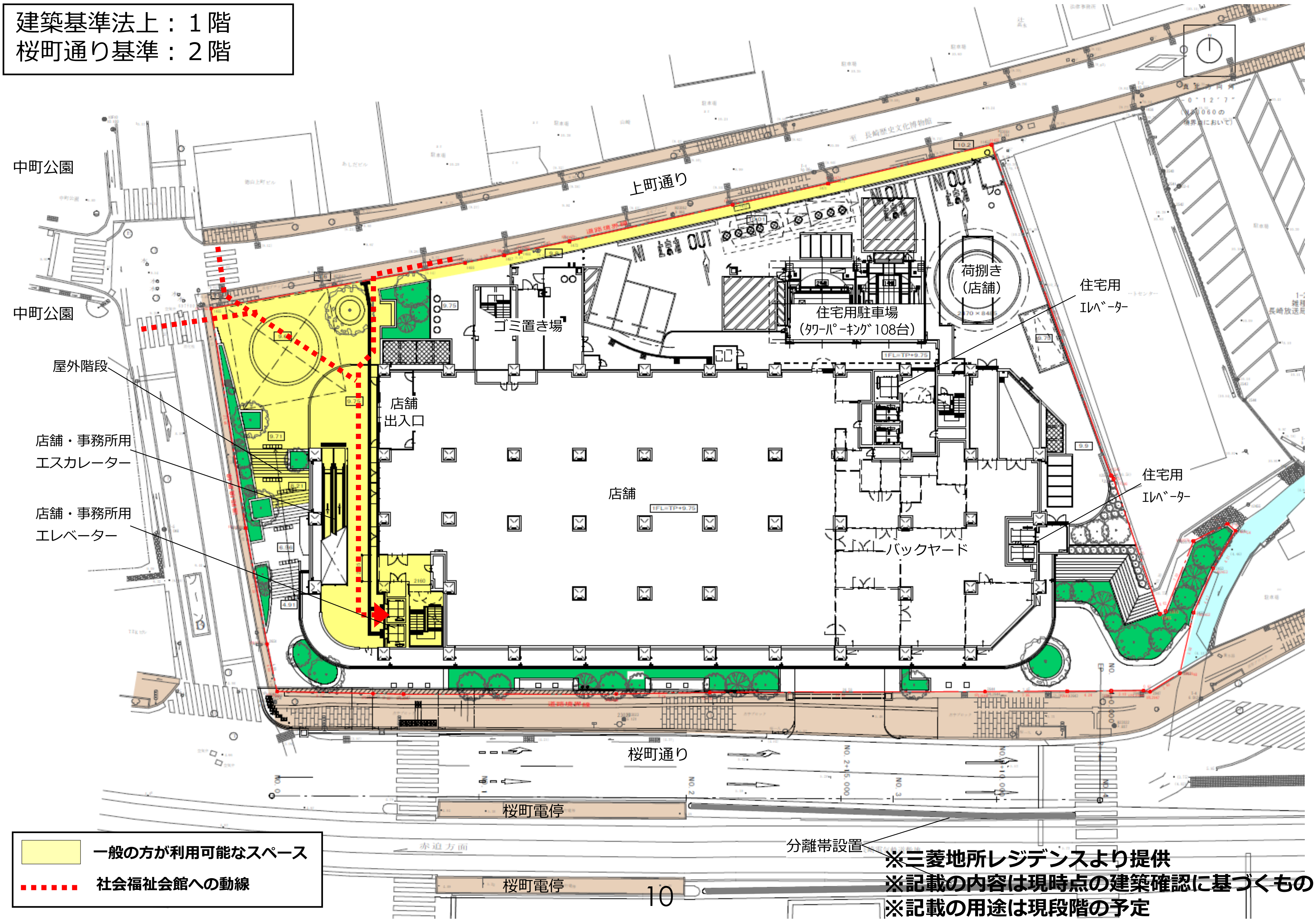
※三菱地所レジデンスより提供
※記載の内容は現時点の建築確認に基づくもの

建築基準法上：地下１階
桜町通り基準：１階



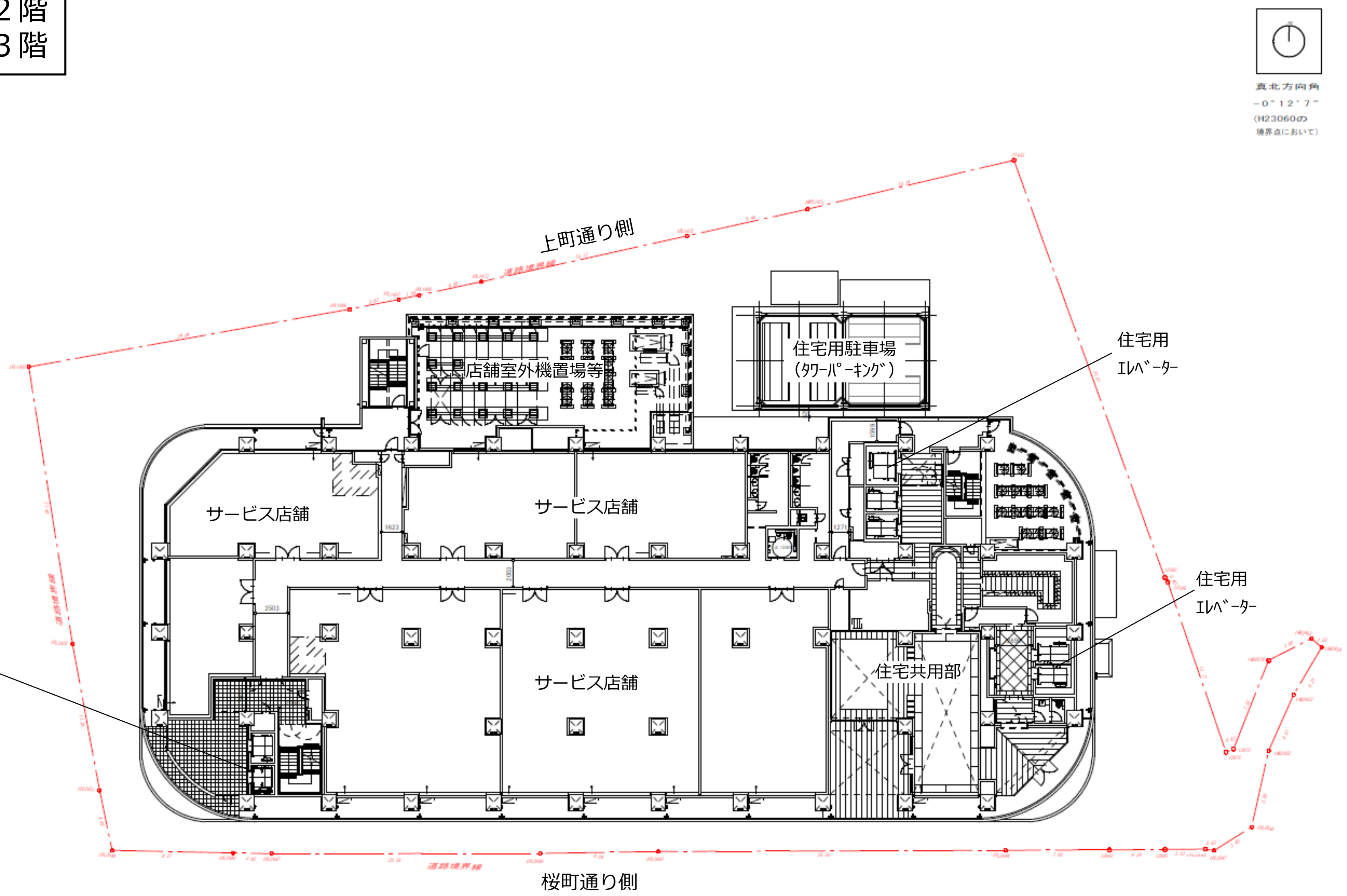
※三菱地所レジデンスより提供
※記載の内容は現時点の建築確認に基づくもの

建築基準法上：１階
桜町通り基準：２階



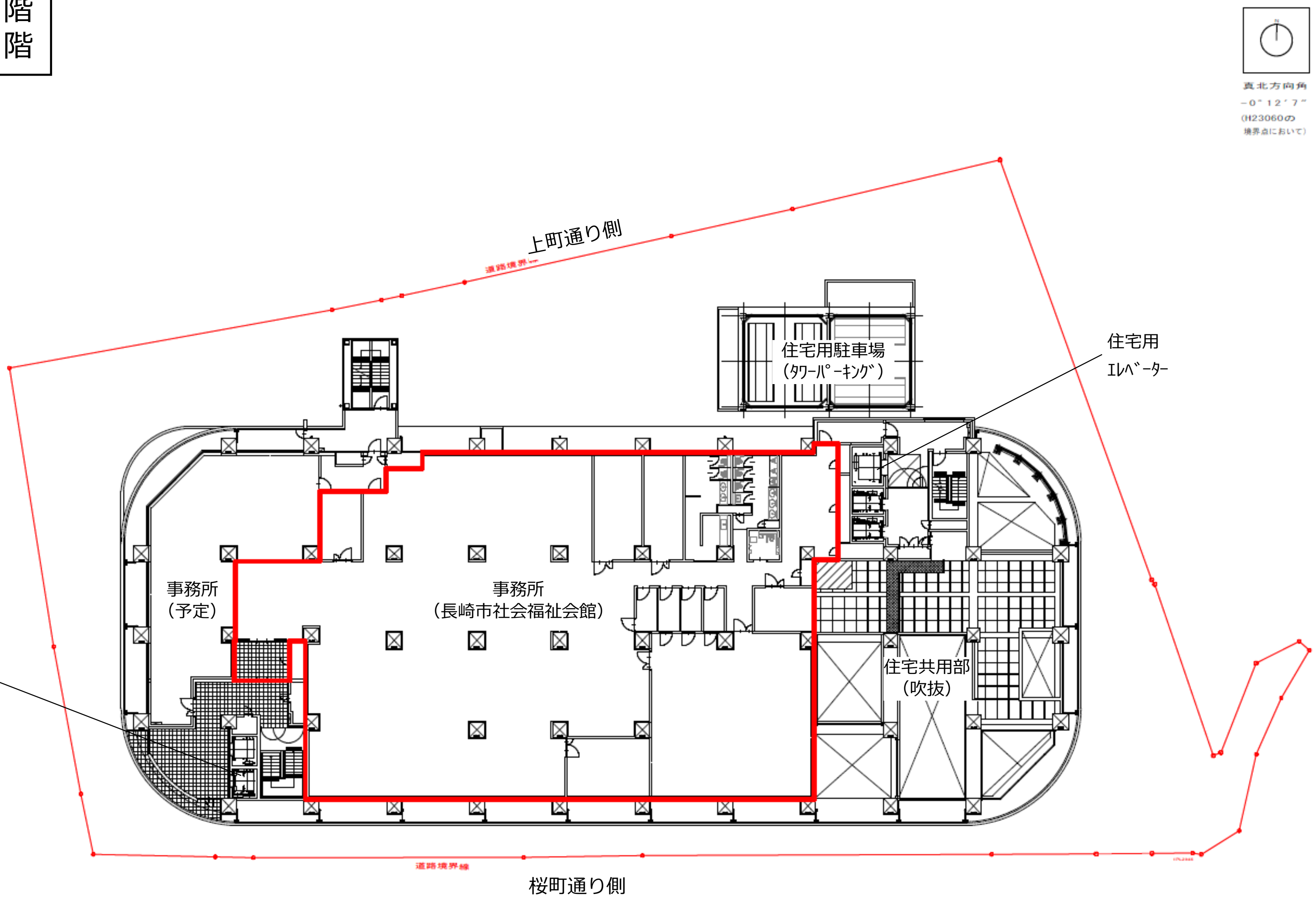
※三菱地所レジデンスより提供
※記載の内容は現時点の建築確認に基づくもの
※記載の用途は現段階の予定

建築基準法上：２階
桜町通り基準：３階



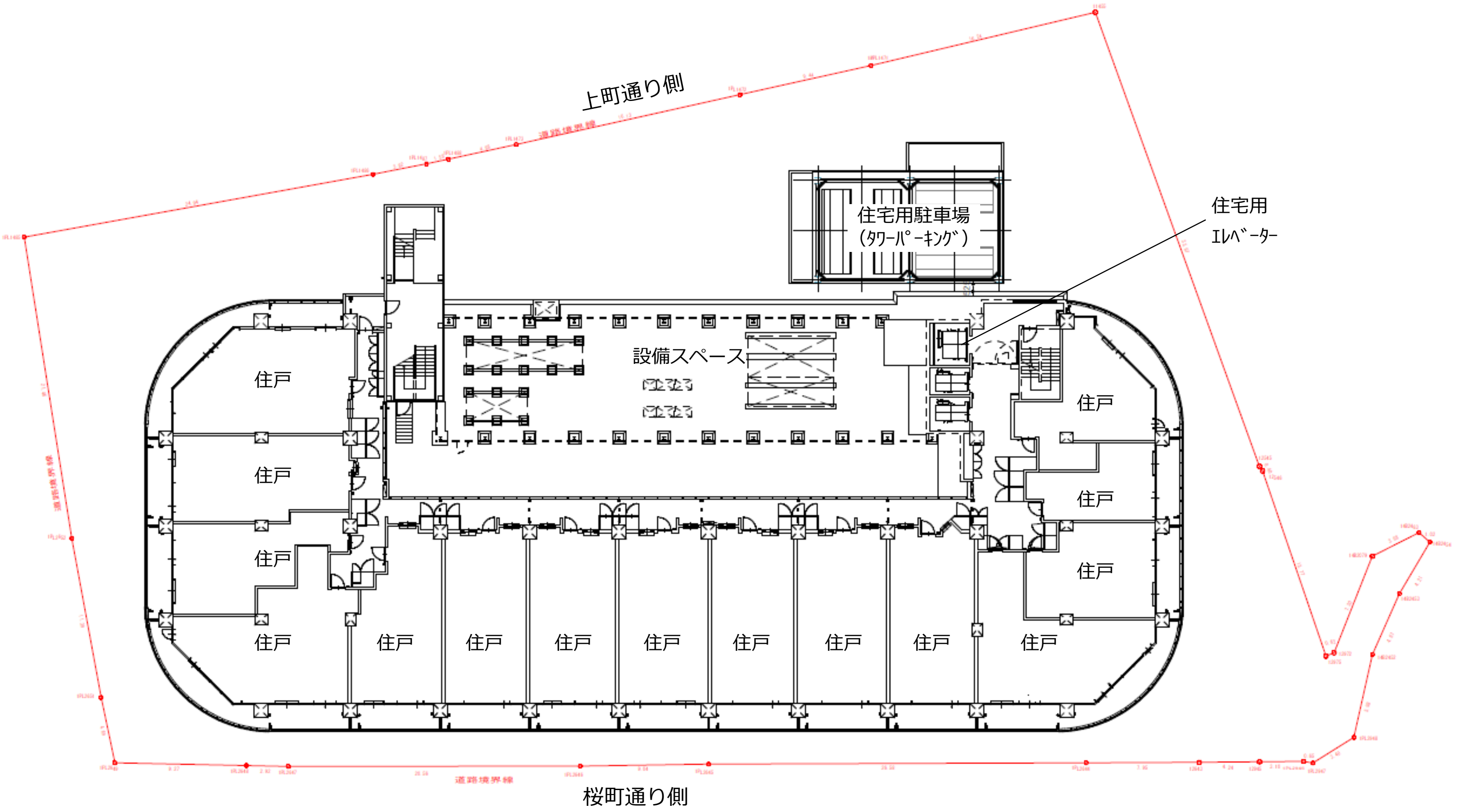
※三菱地所レジデンスより提供
※記載の内容は現時点の建築確認に基づくもの
※記載の用途は現段階の予定

建築基準法上：３階
桜町通り基準：４階



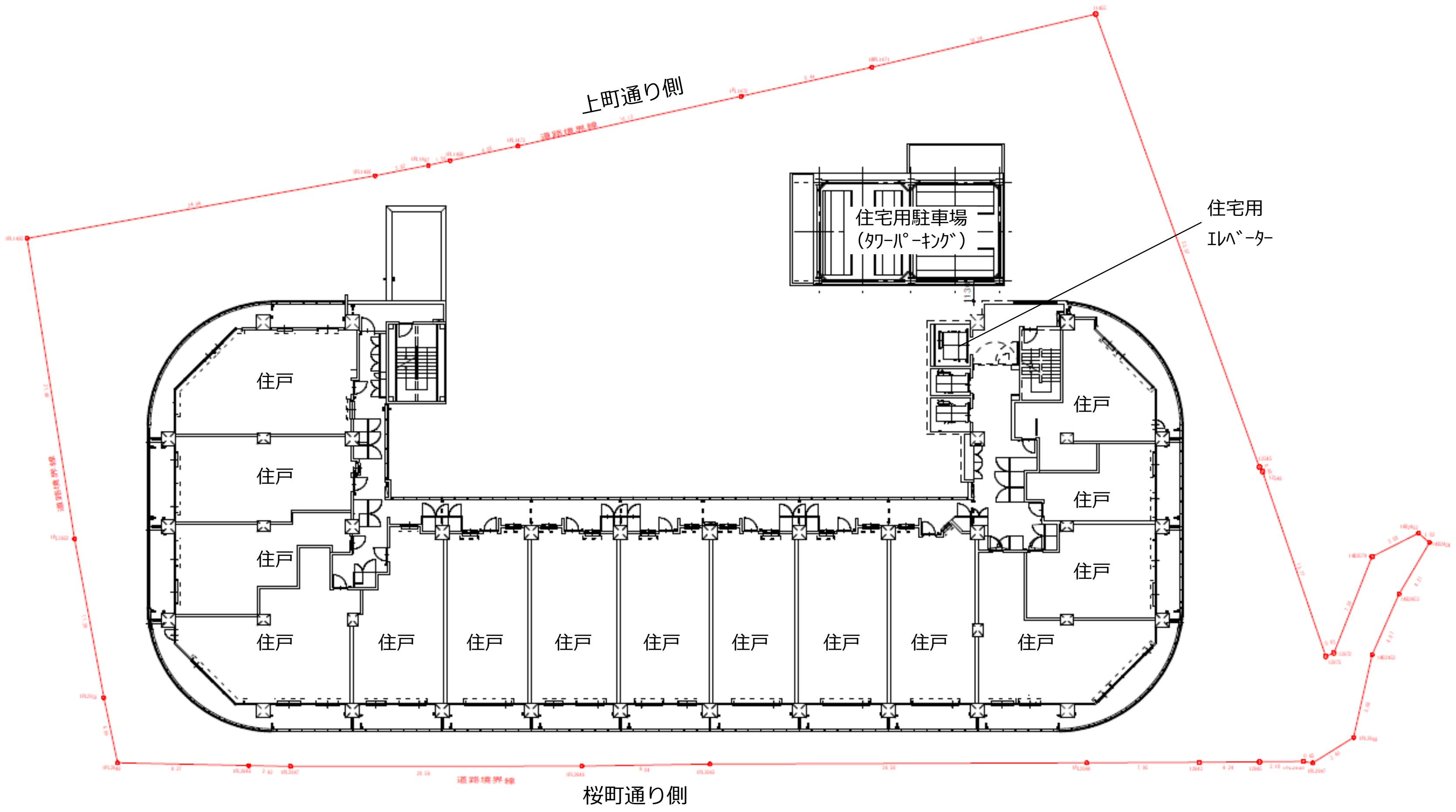
※三菱地所レジデンスより提供
※記載の内容は現時点の建築確認に基づくもの

建築基準法上：４階
桜町通り基準：５階



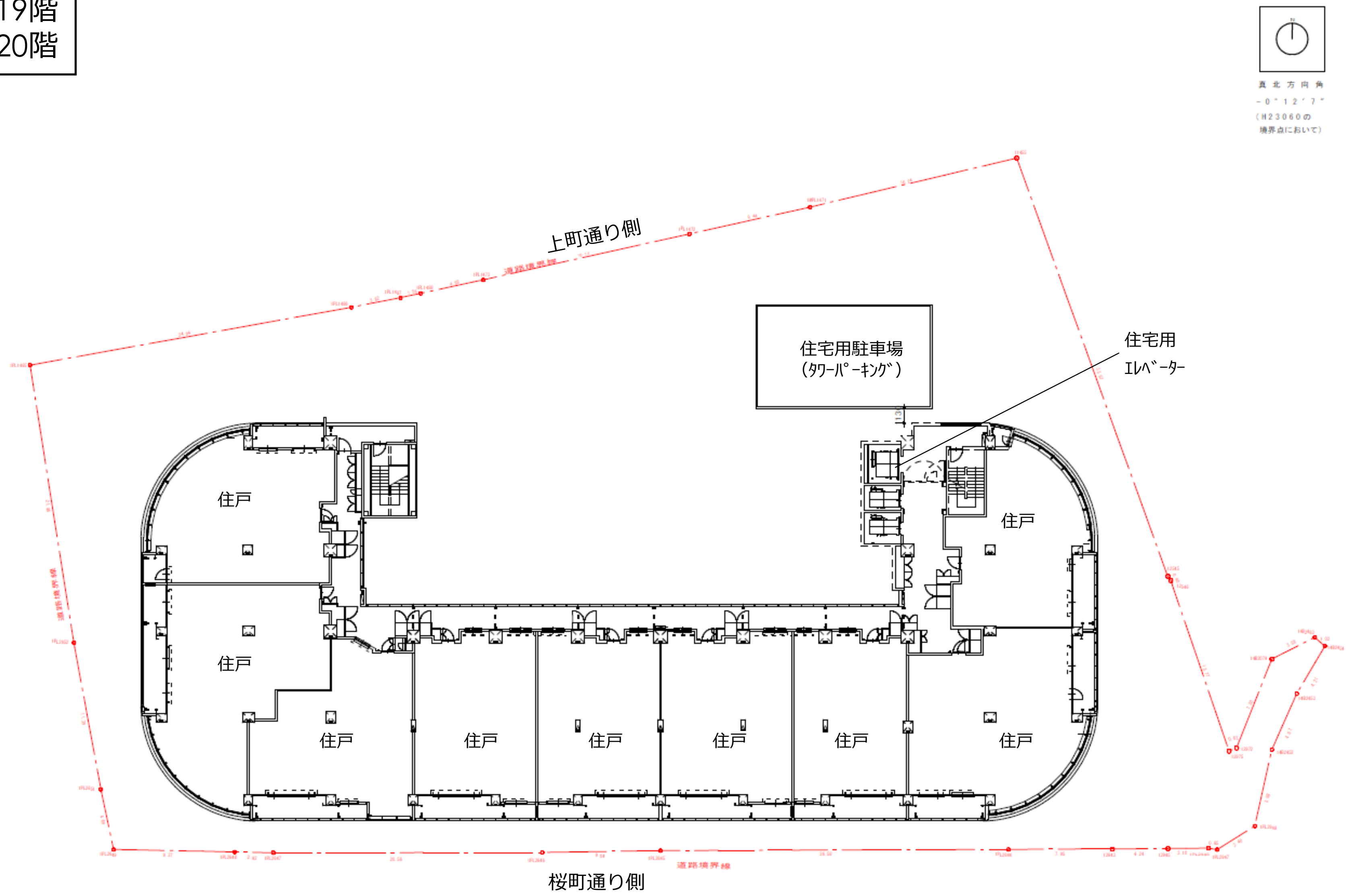
※三菱地所レジデンスより提供
※記載の内容は現時点の建築確認に基づくもの

建築基準法上：５～18階
桜町通り基準：６～19階



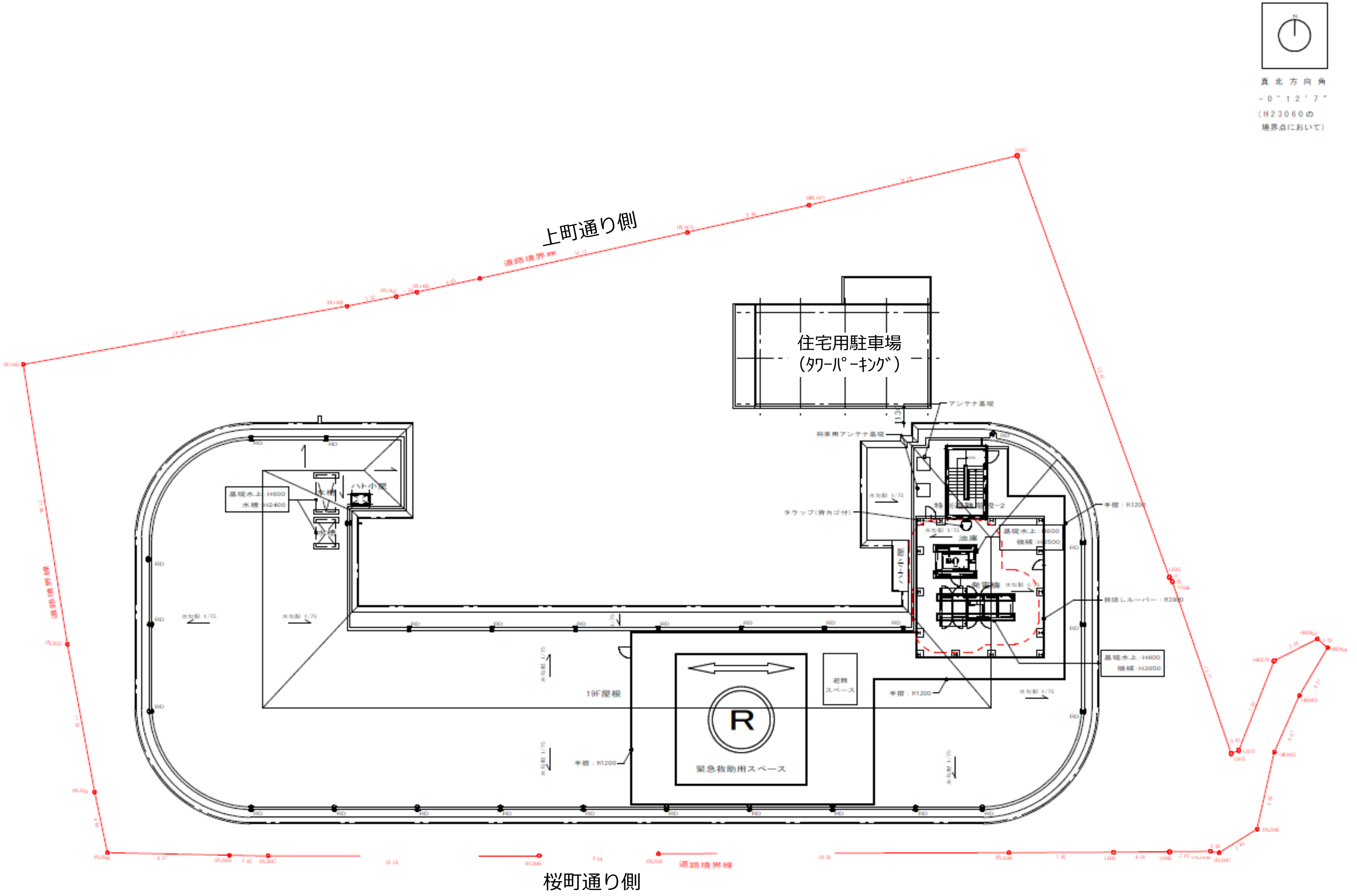
※三菱地所レジデンスより提供
※記載の内容は現時点の建築確認に基づくもの

建築基準法上：19階
桜町通り基準：20階



※三菱地所レジデンスより提供
※記載の内容は現時点の建築確認に基づくもの

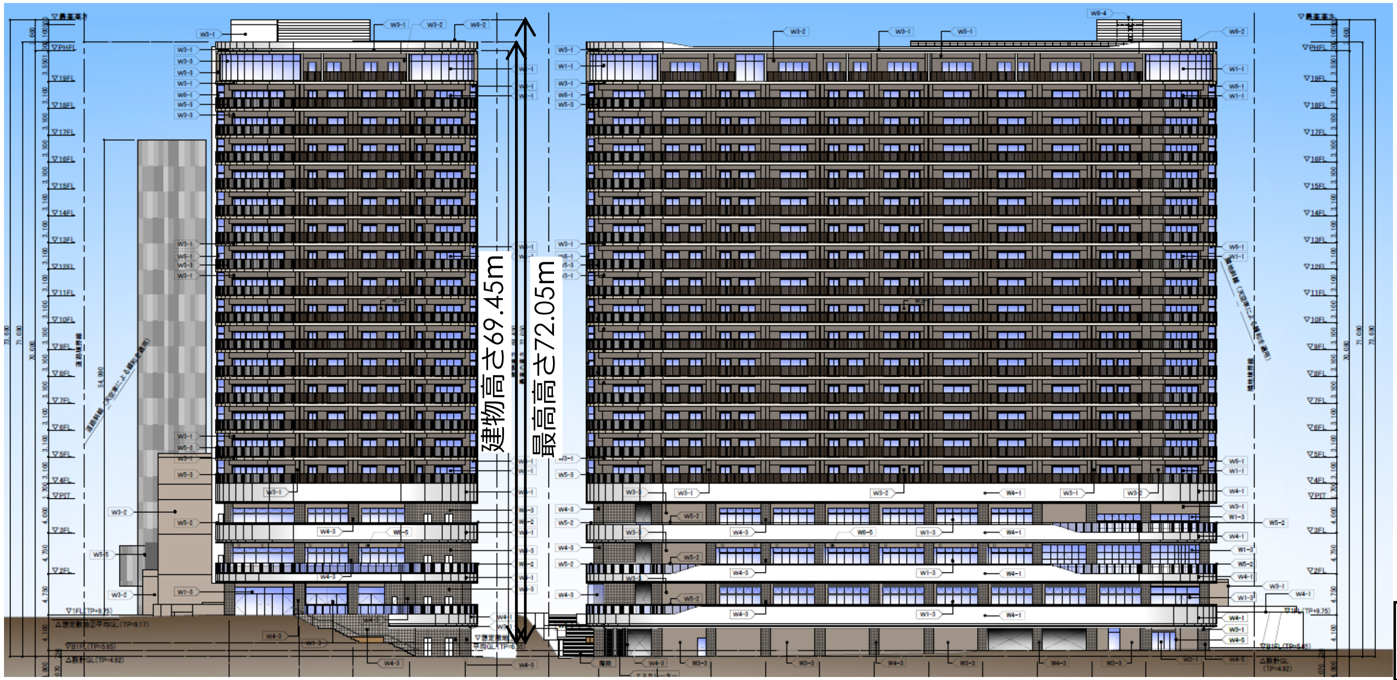
屋上階



※三菱地所レジデンスより提供
※記載の内容は現時点の建築確認に基づくもの

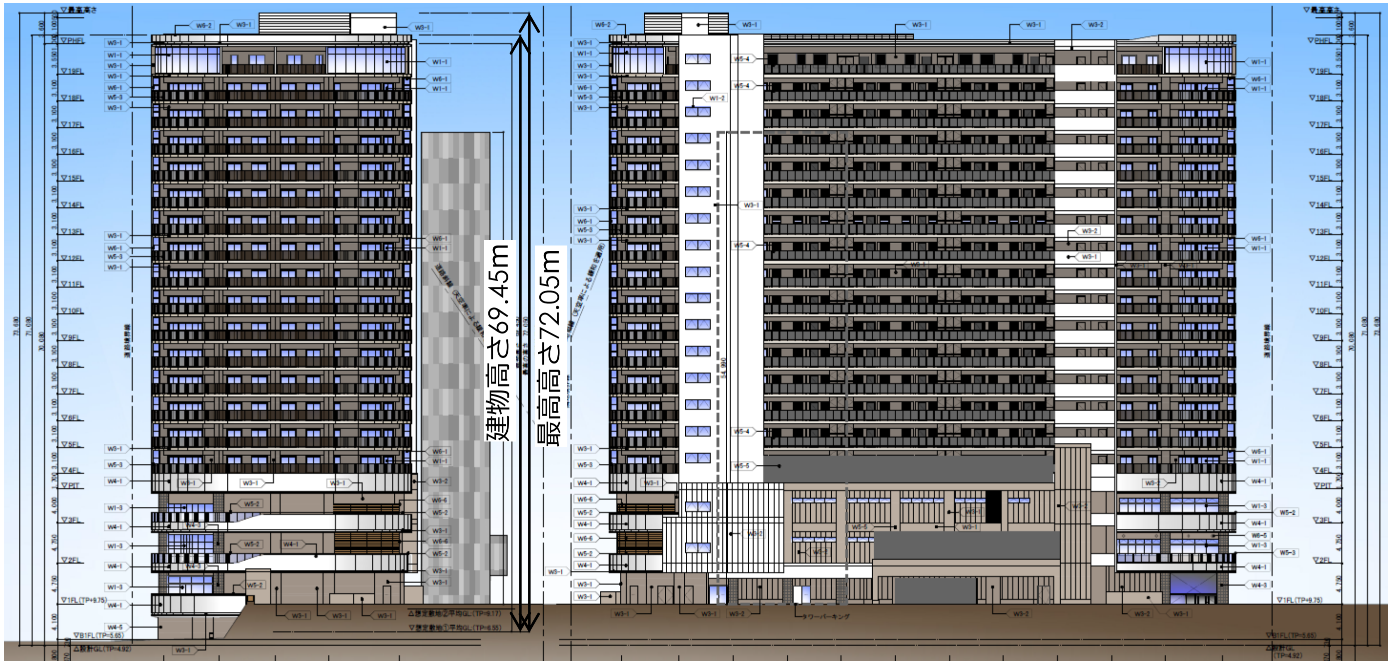
計画立面図

西側立面図
（中町公園側）



南側立面図
（桜町通り側）

東側立面図
（桜町公園側）

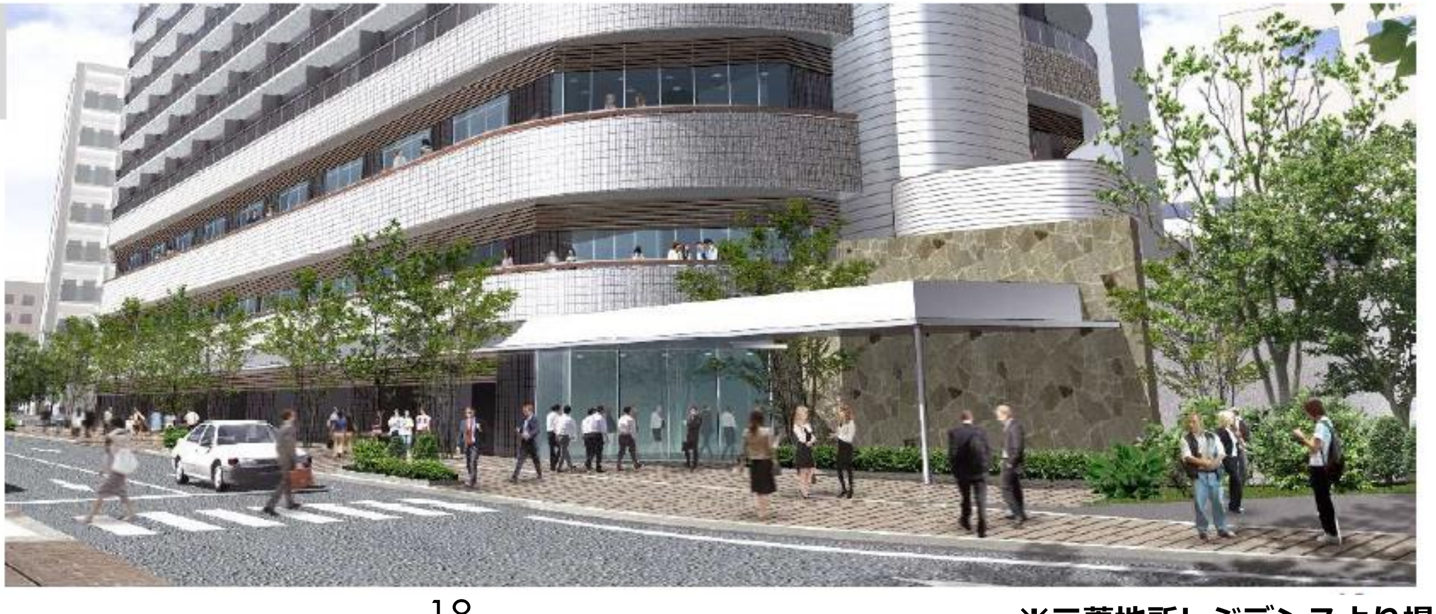


北側立面図
（上町通り側）

※三菱地所レジデンスより提供
※記載の内容は現時点の建築確認に基づくもの

イメージＣＧ①
ポケットパーク(A)

イメージＣＧ②
ポケットパーク(B)



本CGは基本設計に基づき作成しており、現時点の計画と植栽等の細部が異なりますのでご了承ください。
設計上の都合、関係機関との協議等により変更となる可能性があります。

※三菱地所レジデンスより提供

本CGは基本設計に基づき作成しており、現時点の計画と植栽等の細部が異なりますのでご了承ください。
設計上の都合、関係機関との協議等により変更となる可能性があります。

※三菱地所レジデンスより提供

＜参考３＞財産交換仮契約書（写）

財産交換仮契約書

長崎市（以下「甲」という。）と三菱地所レジデンス株式会社（以下「乙１」という。）、九電不動産株式会社（以下「乙２」という。）及び日鉄興和不動産株式会社（以下「乙３」といい、「乙１」「乙２」「乙３」を総称して「乙」という。）とは、甲、乙及び長崎放送株式会社（以下「丙」という。）間で令和４年１月３１日付け締結済みの「NBC 長崎放送本社跡地活用事業　基本協定書」（以下「本基本協定」という。）に基づき、この契約書第１条記載の事業（以下「本事業」という。）に関し、甲所有の土地と乙が本事業により建築する複合用途の区分所有建物の一部について、次のとおり交換契約（以下「本仮契約」という。）を締結するものとする。

（本事業の概要）

第１条　甲及び乙は、本事業の概要について、乙が、①丙から末尾表示の丙所有の土地（以下「本土地１」という。）を借地し、かつ、丙が甲から使用貸借している末尾表示の甲所有の土地（以下「本土地２」といい、本土地１と本土地２を併せて「本土地」という。）を転貸により使用貸借し、②本土地上に第３条に定める計画建物を建築し、③計画建物の完成後、乙丙間で令和６年１０月３１日付け締結済みの「ＮＢＣ長崎放送本社跡地活用事業　事業契約兼不動産売買契約書」（以下「丙事業契約」という。）に基づき丙から本土地１を、本仮契約に基づき甲から本土地２を、それぞれ譲り受けるとともに、本土地１の借地契約を混同により消滅させ、かつ本土地２の使用貸借契約及び転使用貸借契約を本土地２を譲り受けた日の前日に終了させ、④本土地全体の合筆登記及び計画建物の敷地権登記を実施した上で、⑤丙と別途締結予定の売買契約に基づき、丙に対し、末尾表示の計画建物のうち２階、３階店舗及び４階事務所（建築確認申請上では１階、２階及び３階部分）区画（計画建物の専有部分の区分所有権及びこれに付随する計画建物の共用部分の共有持分並びにこれらの敷地利用権である本土地の共有持分をいい、以下「還元床１」という。）を引き渡すとともに、本仮契約に基づき、甲に対し、末尾表示の計画建物のうち４階事務所（建築確認申請における３階部分）区画（計画建物の専有部分の区分所有権及びこれに付随する計画建物の共用部分の共有持分並びにこれらの敷地利用権である本土地の共有持分をいい、以下「還元床２」という。）を引き渡し、⑥計画建物のうち集合住宅を分譲・引渡する事業であることを確認する。

（契約の牽連性）

第１条の２　前条の本事業の目的に鑑み、乙は、丙事業契約、丙と令和６年１０月３１日付けで締結済みの本土地１に係る借地契約（以下「本借地契約」という。）、丙と今後締結予定の本土地２に係る転使用貸借契約（以下「本転使用貸借契約」という。）のいずれかが適法に成立せず、無効となり、又は解除等事由の如何を問わず失効し、計画建物の建築ができない、又は本土地１の一部でも取得できないと判断した場合、本仮契約を解除することができる。但し、第１条③に規定する本借地契約及び本転使用貸借契約の消滅、終了を除く。

２　前項の規定により本仮契約が解除された場合、本仮契約の解除に関しては、甲乙互いに損害賠償等その他一切の請求を行わないものとする。

（信義誠実の義務）

第２条　甲及び乙は、信義を重んじ誠実に本仮契約を履行しなければならない。

（計画建物）

第３条　乙が本土地上に建設する建物（以下「計画建物」という。）は、店舗、事務所、集合住宅を含む複合用途の建物（その詳細は、当該建物に係る建築確認（以下「本件確認」という。）の面積及び図面に記載のとおり。）とする。ただし、行政官公署の指導、その他やむを得ない事情により、面積等の変更をしなければならない場合にはこの限りではない。なお、この場合には、甲、乙事前に協議するものとし、互いに金銭の請求はしないものとする。

（交換物件）

第４条　第９条第１項に定める引渡し時に、甲は、本土地２の所有権を乙に移転し、乙は、還元床２の区分所有権等を甲に移転するものとする。なお、本土地２に対する乙１ないし乙３の共有持分割合は、乙１が１０分の５、乙２が１０分の３、乙３が１０分の２とする。

２　還元床２の取扱いは次のとおりとする。

⑴　還元床２の専有部分の床面積は、末尾表示の専有面積のとおりとする。この床面積は、本件確認の専有部分の床面積（パイプスペース等を含んだ界壁の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による）とし、これが不動産登記簿の面積と相違しても甲及び乙は互いに異議を申し出ず、金銭を請求しない。

⑵　還元床２の仕様、設備等は、別紙の設計図書によるものとし、重大な変更がある場合は、乙は必ず事前に甲と協議するものとする。

（物件の価格）

第５条　交換する物件の価格は次のとおり等価とし、甲乙両者間において金銭の授受はしない。

⑴　本土地２の価格　金６７６，７４６，０００円

（乙１ないし乙３の負担内訳）

乙１	３３８，３７３，０００円
乙２	２０３，０２３，８００円
乙３	１３５，３４９，２００円

⑵　還元床２の価格　金６７６，７４６，０００円（消費税及び地方消費税含む）

（売買代金内訳）

土地代金	１１５，３７４，０００円
建物代金	５１０，３３８，１８２円
建物消費税	５１，０３３，８１８円

２　本仮契約の締結後に生じる地価及び物価の変動を理由とした前項の価格の変更は行わないものとする。

（権利形態）

第６条　甲が取得する還元床２の権利形態は、次のとおりとする。

⑴　専有部分については区分所有権とする。

⑵　全体共用部分及び全体附属施設については、区分所有者全員の共有とし、その持分の割合は専有部分の床面積割合によるものとする。

⑶　店舗事務所共用部分及び店舗事務所附属施設については、店舗区画及び事務所区画区分所有者全員の共有とし、その持分の割合は店舗区画及び事務所区画専有部分の床面積割合によるものとする。

⑷　敷地については、敷地利用権として区分所有者全員で本土地を共有するものとし、その持分は第２号と同様とする。

（境界の明示及び実測図の作成）

第７条　甲及び乙は、本基本協定の定めにより乙が実施した本土地の実測に基づき、乙が確定実測図を作成し、その正本を以て第９条第４項に定める所有権移転登記を行うことを確認する。

（本土地２の転使用貸借の承諾）

第８条　丙が、甲と丙との間で令和４年３月１１日付けで締結済みの土地使

用貸借契約書第５条ただし書に基づき、本土地２を乙に無償で転貸する場合、甲は、本仮契約の締結をもって、乙による転使用貸借を承諾したものとみなす。

（引渡し及び登記手続）

第９条　甲は、乙に対し、令和１０年１１月３０日までに本土地２を引き渡すものとする。なお、かかる引渡しにより、本土地２における甲丙間の使用貸借契約及び丙乙間の転使用貸借契約は、いずれもその前日に終了したこととなることを確認する。

２　乙は、甲に対し、前項の引渡しと同時に還元床２を引き渡すものとする。

３　乙は、還元床２の引渡しにあたっては、第１１条に規定する甲の検査に合格してから、引渡し関係書類とともに甲へ引渡すものとする。

４　甲及び乙は、第１項に定める引渡し時に、本土地２に関する甲を登記義務者、乙を登記権利者とする所有権移転登記の申請を行なうものとする。

５　甲及び乙は、第２項に定める引渡し時に、還元床２に関する甲名義による所有権保存登記の申請を行なうものとする。

６　甲及び乙は、①第４項に定める本土地２の乙への所有権移転登記、②本土地全体の合筆登記、③計画建物の敷地権登記、④第５項に定める還元床２の甲の所有権保存登記及びこれらに伴い必要となるその他不動産登記手続について、連件で行うことから、乙が指定する司法書士及び土地家屋調査士にて行うものとし、この所有権移転登記等に要する費用については、乙の負担とする。

７　甲は、乙に対し、本土地２の引渡し時までに、前項に規定する所有権移転登記等の手続に必要な書類等を提出しなければならない。

（完全な所有権移転の保証）

第１０条　甲及び乙は、互いに本土地２及び還元床２に係る所有権、区分所有権、敷地利用権たる土地利用権の共有持分の完全な行使を妨げる一切の権利並びに公租公課その他の負担金等の未納に基づく一切の負担を除いた状態で、権利を移転するものとする。但し、本土地２の乙への所有者移転時に、本土地２上に存する計画建物は除く。

（検査）

第１１条　乙は、還元床２の引渡準備が完了したときは、その旨を甲に通知しなければならない。

２　甲は、前項の規定による通知を受けたときは、通知を受けた日から１４

日以内に乙の立会いの上、甲乙間であらかじめ合意した方法に従って、還元床２の品質並びに設備の種類、数量及び機能を確認するための検査を完了し、当該検査の結果を乙に通知しなければならない。

３　前項に定める検査の結果、還元床２の品質又は設備の種類、数量若しくは機能に関して本仮契約の内容に適合しないものがあった場合には、甲は、７日以内にその内容を乙に通知するものとする。

４　前項の場合には、乙は、直ちに修補して甲の再検査を受けなければならない。

（契約不適合責任）

第１２条　甲は、還元床２が本仮契約の内容に適合しない場合（ただし、次条に定める事由は除く。）、還元床２の引渡日から２年以内に乙にその旨通知し、かつ相当の期間を定めて履行の追完を催告した場合に限り、履行の追完を請求することができる。

２　前項の催告にもかかわらず、乙が相当の期間内に追完しない場合、甲は、乙に対し不適合の内容に応じた価格の減額を請求できる。

３　第１項の規定にかかわらず、計画建物のうち全体共用部分の構造耐力上主要な部分または雨水の浸入を防止する部分の契約不適合（構造耐力または雨水の浸入に影響のないものを除く。）については、乙は本仮契約の締結時期を問わず、計画建物が建設会社より乙に引渡された日から１０年間、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」第９５条に定める責めを負う。

４　前項の場合において還元床２引渡日より２年を経過した後に甲がその権利を行使するためには、甲は当該契約不適合の事実を知った日から１年以内に乙に対し通知をおこなわなければならない。

５　乙は第３項の契約不適合に関する措置として、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」第１１条に定める住宅販売瑕疵担保保証金を次の供託所に供託する。ただし、本仮契約締結日が建設工事完了の日（建設会社から乙に引渡された日）から起算して１年を経過する場合は当該措置を講じない。

乙１および乙３：供託所の名称：東京法務局

供託所の所在地：東京都千代田区九段南一丁目１番15号

特定住宅瑕疵担保責任の履行に係る売主（乙）各社の負担割合

乙１・・・８０％

乙２・・・　０％

乙３・・・２０％

６　乙は、本土地２が本仮契約の内容に適合しない場合（ただし、次条に定

める事由は除く。)、本土地２の引渡日から２年以内に甲にその旨通知し、かつ相当の期間を定めて履行の追完を催告した場合に限り、履行の追完を請求することができる。

7　前項の催告にもかかわらず、甲が相当の期間内に追完しない場合、乙は、甲に対し不適合の内容に応じた価格の減額を請求できる。

8　本条の規定は、甲及び乙による損害賠償（乙が計画建物の住戸に関する売買契約を締結した第三者に対して支払う必要がある違約金や損害賠償費用、乙の事業スケジュール遅延による損害又は遅延を回避するために要する費用及び合理的な弁護士費用を含む。）請求又は解除を妨げない。

（危険負担）

第１３条　本土地２が第９条に規定する引渡しまでに、天災地変等の不可抗力その他甲及び乙のいずれの責にも帰し得ない事由により、滅失・毀損した場合は、甲の負担で修復する。この場合、当該修復にかかる期間だけ第９条に規定する引渡しも延期するものとする。

2　甲は、前項に規定する滅失又は毀損の程度が甚大で、本仮契約の目的を達することができない場合や修復に多額の費用を要する場合は、本仮契約を解除することができる。この場合、甲及び乙は、互いに違約金その他損害賠償等の一切の請求を行わない。

3　還元床２が第９条に規定する引渡しまでに、天災地変等の不可抗力その他甲及び乙のいずれの責にも帰し得ない事由により、滅失・毀損した場合は、その損害を乙が負担し、次の定めにより処理する。この場合、甲及び乙は、互いに違約金その他損害賠償等の一切の請求を行わない。

⑴　滅失の場合は、本仮契約は失効する。

⑵　毀損の場合は、乙の負担でこれを当初の設計どおり修復し、甲に引渡す。この場合、甲は復旧に要する期間だけ引渡し日を延期することを承認する。

⑶　毀損の程度が甚大で、復旧に多額の費用を要する場合は、前号の規定にかかわらず、乙は本仮契約を解除することができる。

（共有持分の単独処分及び分割請求の禁止）

第１４条　甲は還元床２に関する共有持分を専有部分の区分所有権と分離して処分してはならないものとする。また、甲は還元床２に関する共有持分の分割請求をしないものとする。

（計画建物の管理）

第１５条　甲は、計画建物及びその敷地の管理のため、還元床２の引渡しの日からその管理責任を負うものとし、今後、別に定める管理規約及び使用細則等を承諾し遵守するとともに、区分所有者全員で構成される管理組合の決定に従い還元床２の敷地及び共有部分等の管理、環境維持に努めるものとする。

2　甲は、計画建物及びその敷地の管理業務を、三菱地所コミュニティ株式会社に委託することを了承する。

3　甲及び乙は、計画建物に関して、本仮契約締結時点における管理規約、使用細則及び「COMMUNITY EYE' S LIFE BOOK」（以下「管理規約等」という。）の案が、別添の内容のとおりであることを確認する。

4　乙は、計画建物のうち集合住宅区画の分譲販売を開始する前（以下「分譲開始前」という。）までに、管理規約等の内容を確定させるものとする。なお、管理規約等の内容が、前項に定める案から甲の負担範囲に大幅な変更が生じる場合は、予め甲乙で協議するものとする。ただし、甲乙は、かかる変更について不合理に拒絶しない。

5　甲は、分譲開始前までに、前項で確定した管理規約等に基づき、①管理組合が管理受託会社より「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」第 72 条に基づく管理に関する重要事項説明を受け管理委託契約を締結するまでの間、前項で確定した「COMMUNITY EYE' S LIFE BOOK 」に記載された内容で計画建物及びその敷地の管理業務を三菱地所コミュニティ株式会社に委託すること、及び②計画建物及びその敷地の管理に関し別に定める承認書の各事項を承認し、乙及び三菱地所コミュニティ株式会社に対して当該承認書を提出することとする。

6　甲は、前項で承認した管理規約等に基づく管理費等を負担するものとする。

（重要事項の説明）

第１６条　乙は、本仮契約の締結前に宅地建物取引業法（昭和２７年６月１０日法律第１７６号）第３５条に規定する説明を甲へ行い、その説明書を交付するものとする。ただし、本仮契約の締結前に確定していない事項がある場合については、乙は確定していない旨とその理由を甲へ説明し、確定した時点で甲へ説明するものとする。

（公租公課）

第１７条　還元床２に係る公租公課、未納金等で引渡しを完了した日の前日までの原因によるものは、乙の負担とする。

（費用負担）

第１８条　本仮契約の締結に要する費用及び登記手続き等の費用は、乙の負担とする。

（契約解除）

第１９条　甲又は乙が本仮契約に定めた事項を履行しない場合は、その相手方は７日間以上の期間を定めてその履行を催告し、なおこれに応じないときは、本仮契約を解除することができる。

２　甲は、乙について次の各号のいずれかに該当するときは、本仮契約を解除することができる。

⑴　乙が正当な理由なく、計画建物の建設に着手しないとき。

⑵　乙の責めに帰すべき理由により、第２１条に定める引渡し期間内に還元床２を引渡せないとき又は引渡しの見込みがないと明らかに認められるとき。

⑶　前２号に掲げるもののほか、本仮契約の履行に関し乙に不正な行為があったとき。

３　前２項の規定、または、第１３条第３項第１号もしくは第３号の規定により、本仮契約を解除又は失効する場合には、乙は、本土地２を本仮契約締結時の原状に復して甲又は丙に返還するものとする。但し、甲の債務不履行により乙が本仮契約を解除した場合はこの限りでなく、乙は本土地２を引渡し時の原状に回復する義務を負わず、本仮契約が失効した時点の現状のまま甲又は丙に本土地２を返還し、甲は自ら又は丙をして原状の回復に代わる補償等を一切請求することはできないものとする。

（損害賠償）

第２０条　甲又は乙は、その相手方が本仮契約に定めた事項を履行しないなどの債務不履行により損害を受けたときは、かかる損害を相手方に請求することができる。

（還元床２の引渡日の変更等）

第２１条　天災地変、経済情勢の変動、行政上の措置、工事上（計画建物の建設業者の責めによる場合も含む。）又は近隣対策上やむを得ない事由等、乙の責めに帰すことのできない事由により、計画建物の完成時期が遅延する場合があること、またこれにより還元床２の引渡しが遅延する場合があることを甲は了承し、甲はこれに対し損害賠償の請求その他の異議を申し出ない。

２　前項により還元床２の引渡日が遅延する場合は、乙は還元床２の引渡予定日を改めて甲に通知するものとする。

３　第１項の事由によらず計画建物の完成が遅延し、第９条第２項に定める引渡日までに還元床２の引渡しを行うことができないと乙が判断した場合、乙は、２ヶ月を限度として引渡日を延期することができるものとし、甲は、あらかじめこれを了承する。

４　前項に基づき還元床２の引渡日を延期する場合、乙は、引渡予定日までに還元床２の引渡しを行うことができないと判断した後すみやかに、甲に対して書面にて、還元床２の引渡日を延期する旨並びに引渡日を延期する理由、延期後の引渡予定日を通知するものとする。

５　前二項の場合、乙は、引渡日の延期にともない、甲に通常生ずべき損害であって現実に生じた経済的な損害の範囲に限り、甲と協議のうえ補償するものとする。

（地位継承等）

第２２条　乙１、乙２または乙３のいずれかが、本仮契約締結後、計画建物の建設途中に本仮契約の履行が不能な状態となった場合（以下、かかるものを本条では「履行不能者」という。）、乙のうち履行不能者以外の者が本仮契約上の地位及び権利義務を承継することを希望する場合、甲はその承継を承諾するための手続きを行うものとする。また、かかる履行不能者の本仮契約上の地位及び権利義務を乙以外の第三者への継承を希望する場合、乙は当該第三者に本仮契約と同一の内容にて承継させるものとし、それが順守されることを条件に甲はその承継を承諾するための手続きを行うものとする。

２　甲が還元床２を第三者に譲渡、賃貸又は無償貸与する場合は、その継承人又は建物占有者に対して、本仮契約に定める遵守事項をすべて甲の責任で継承させ、これを遵守させることとする。

（近隣問題）

第２３条　計画建物の建設に伴い生じる日照、採光、眺望阻害、電波障害及び工事騒音等の近隣との問題は、乙が解決するものとする。

（反社会的勢力の排除）

第２４条　乙は、本仮契約締結時及び第９条に定める引渡し時において、次の各号の事項を確約する。

⑴　自ら又は自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれら

に準ずる者をいう。）が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではなく、反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有していないこと。

⑵ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本仮契約の締結及び履行をするものではないこと。

2 甲及び乙は、第９条に定める引渡し時までの間、自ら又は第三者を利用して、本仮契約に関して次の行為をしてはならない。

⑴ 脅迫的な言動又は暴力を用いる行為。

⑵ 偽計又は威力を用いて業務を妨害し、又は信用を毀損する行為。

3 乙は、自ら又は第三者をして本土地２を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供してはならないものとし、甲は、自ら又は第三者をして還元床２を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供してはならない。

4 甲又は乙は、相手方が第１項から第３項のいずれかの規定に違反した場合、何ら催告を要せずして、本仮契約を解除し、相手方に対して第２０条に定める損害賠償を請求することができる。

（供託所に関する説明）

第２５条 甲及び乙は、乙が甲に対し、乙が営業保証金を供託した主たる事務所の最寄りの供託所及びその所在地について、次の通り本仮契約締結前に説明したことを相互に確認する。

<table>
<tr><td colspan="3">乙１が営業保証金を供託した主たる事務所の最寄りの供託所及びその所在地</td><td>東京法務局
：東京都千代田区九段南一丁目１番１５号</td></tr>
<tr><td rowspan="3">乙２</td><td rowspan="2">宅地建物取引業保証協会</td><td>名称およびその所在地</td><td>公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会
：東京都千代田区岩本町二丁目６番３号</td></tr>
<tr><td>事務所の所在地</td><td>公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会福岡本部
：福岡県福岡市東区馬出一丁目１３番１０号</td></tr>
<tr><td colspan="2">弁済業務保証金を供託した供託所およびその所在地</td><td>東京法務局
：東京都千代田区九段南一丁目１番１５号</td></tr>
<tr><td colspan="3">乙３が営業保証金を供託した主たる事務所の最寄りの供託所及びその所在地</td><td>東京法務局
：東京都千代田区九段南一丁目１番１５号</td></tr>
</table>

（確約保証）

第２６条 乙は次の各号を確約保証する。

⑴ 本仮契約を締結し、これに基づく権利を行使し、義務を履行するために、法令及び自らの定款、社内規則に基づき必要な一切の内部手続きを適法か

つ適正に完了していること。

⑵ 本仮契約に記名押印する者は、本仮契約を締結し、これを履行するために必要な権限及び権能を有していること。

（守秘義務）

第２７条 甲及び乙は、本仮契約の内容及び本仮契約に基づき又はこれに関して知り得た情報につき、相手方の事前の承諾なくして第三者に開示又は漏洩してはならず（自ら又は自らの関係法人の役員、従業員又は職員に開示する場合、本事業の概要に照らして必要かつ相当な範囲に限り第三者に開示する場合及び自ら又は自らの関係法人と委任関係にある弁護士、公認会計士等法令上守秘義務を負う外部の専門家に開示する場合を除く。）、また、本仮契約上必要とされる場合以外の目的のために使用してはならないものとする。但し、以下に定める情報についてはこの限りではない。

⑴ 自己の責めに帰すことのできない事由により公知となったもの。

⑵ 開示者から入手する以前に自己が保有していたもの。

⑶ 正当な権限を有する第三者より秘密保持義務を伴わずに適法に入手したもの。

⑷ 開示者から入手する以前に既に公知であるもの

2 前項の規定に拘わらず、法令等に基づき開示義務が課されている場合、又は公官庁・裁判所等の公的機関から正当な権限に基づき開示が求められた場合には、その開示は妨げられない。

3 前２項の規定は、本仮契約が解除又は解約された場合であっても、その後５年間は効力を有するものとする。

（竣工図書閲覧場所）

第２８条 計画建物の竣工図書は計画建物の管理組合で保管し、甲は必要に応じて閲覧することができる。

（管轄裁判所）

第２９条 本仮契約に関する訴訟については、長崎地方裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

（協議）

第３０条 本仮契約について疑義が生じたとき、又は本仮契約に規定のない事項については、甲乙協議の上定めるものとする。

（本契約の成立）

第３１条　本仮契約は、甲と乙との間で行う財産の交換について地方自治法（昭和２２年法律第６７号）第９６条第１項第６号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本仮契約を本契約（以下「本契約」という。）とみなし、議会の議決を得なかった場合は、本仮契約を解除し、本契約を締結しないものとする。この場合において、甲及び乙は、相手方に損害が生じても、互いに一切の損害賠償の責めを負わない。

２　甲及び乙は、前項に基づく議会の議決を得た場合、本書における「本仮契約」を「本契約」と読み替えるものとする。

本仮契約を証するため本書２通を作成し、甲乙がそれぞれ記名押印した上で、甲と乙１とがそれぞれその原本１通ずつを保有する。

仮契約　令和６年１０月３１日
本契約　令和　年　月　日

甲　長崎市魚の町４番１号
長崎市
代表者　長崎市長　鈴木　史朗

乙１　東京都千代田区大手町一丁目９番２号
三菱地所レジデンス株式会社
取締役社長　宮島　正治

宅地建物取引士
登録番号　（東京）第１８４９８４号
氏　名　菅原　卓也

乙２　福岡市中央区薬院一丁目13番８号
九電不動産株式会社
代表取締役社長　大神　徳仁

宅地建物取引士
登録番号　（福岡）第０３０９８１号
氏　名　濱田　浩徳

乙３　東京都港区赤坂一丁目８番１号
日鉄興和不動産株式会社
代表取締役社長　三輪　正浩

宅地建物取引士
登録番号　（福岡）第０４９２７３号号
氏　名　坂本　真奈

1　土地（表記は不動産登記記録に基づく）

(1)　本土地１

所　在　地	地　目	地　　積
長崎市上町１番１、１番３、１番４、１番５	宅地	２，８８６．２１㎡

(2)　本土地２

所　在　地	地　目	地　　積
長崎市上町１番１７	宅地	８９６．７８㎡

2　計画建物（表記は建築確認申請に基づく）

一棟の建物		敷地権の目的である土地の表示	
所在	長崎市上町１番１、１番３、１番４、１番５、１番17（合筆後の地番未定）	所在及び地番	長崎市上町１番１、１番３、１番４、１番５、１番17（合筆後の地番未定）
建物の名称	（仮称）ＮＢＣ長崎放送本社跡地活用事業	地目	宅地
構造	ＲＣ造　地上１９階地下２階建	地積	３，７８３．０２㎡
延床面積	３１，２７０．２９㎡		

3　還元床（表記は建築確認申請に基づく）

(1) 還元床１

所在	種類	専有面積
長崎市上町１番１、１番３、１番４、１番５、１番１７（合筆後の地番未定）	建物 鉄筋コンクリート造 地上１９階地下２階建 １階、２階、３階部分の一部	２，９２３．０５㎡

用途	店舗、事務所
付記事項	還元床１には、専有面積に相応する~~全体共有~~共用部分及び~~全体~~附属施設の共有持分並びに本件土地の敷地利用権たる土地所有権の共有持分も含まれるものとする。

(2) 還元床２

所在	種類	専有面積
長崎市上町１番１、１番３、１番４、１番５、１番１７（合筆後の地番未定）	建物 鉄筋コンクリート造 地上１９階地下２階建 ３階部分の一部	１，０５６．４０㎡

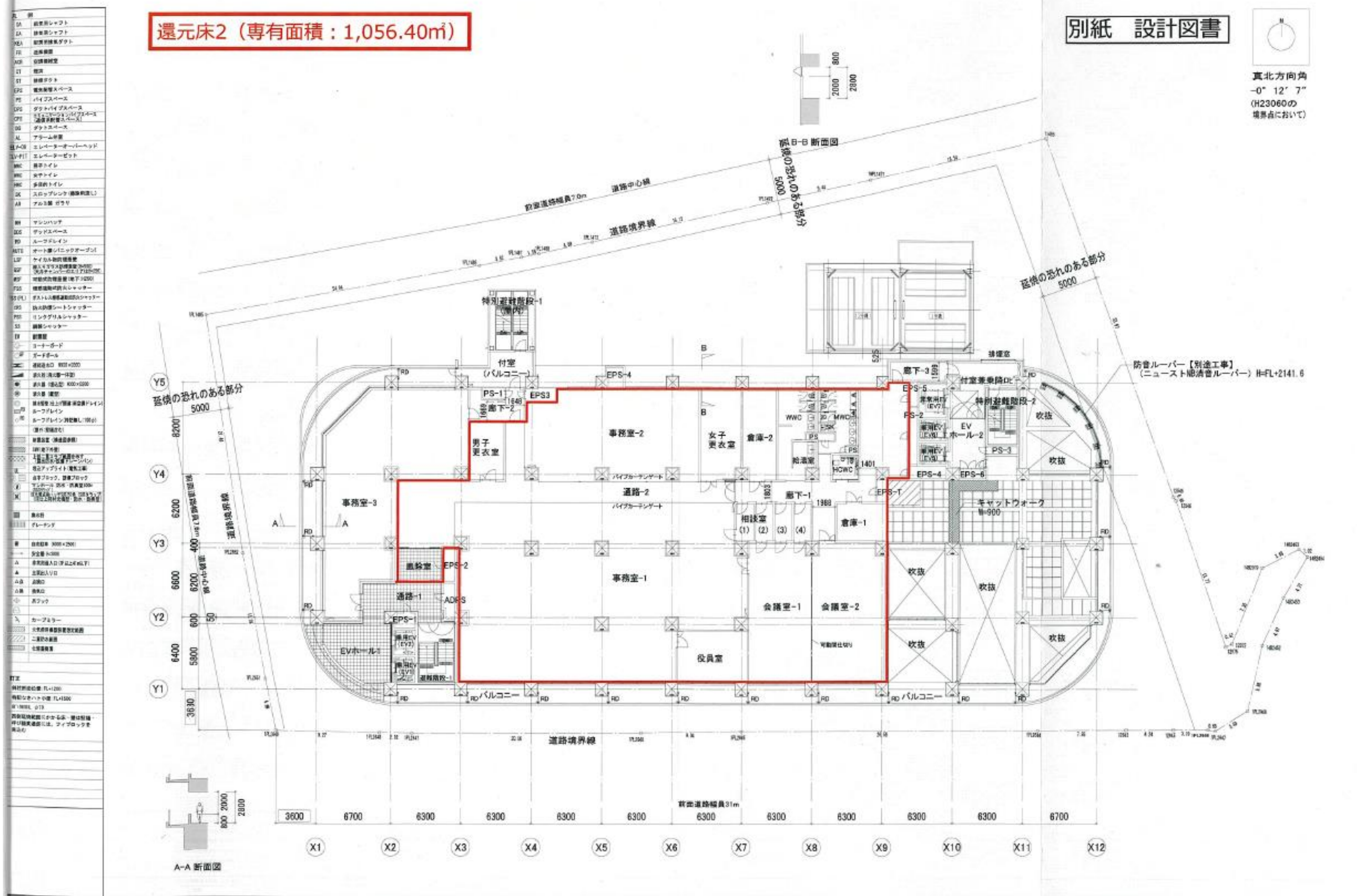
6字削除
2字加入

用途	事務所
付記事項	還元床２には、専有面積に相応する~~全体共有~~共用部分及び~~全体~~附属施設の共有持分並びに本件土地の敷地利用権たる土地所有権の共有持分も含まれるものとする。

6字削除
2字加入

還元床2（専有面積：1,056.40㎡）

別紙　設計図書



三菱地所設計

三菱地所設計・西松建設 設計共同体

工事名称 （仮称）NBF錦地区再開発事業設計業務

図面名称 平面図(8) 3階

日付 2024/06

縮尺 A1:1/150 A3:1/300

図面番号 A－107

確認申請図

特記仕様材料表（内部・共用）

階	階	室名	排煙	内装制限	床レベル 躯体	床レベル 仕上	天井高 仕上面よりの高さ	床(下地)	巾木(高さ)	壁(下地) ※表記以外は壁種図による	天井(下地)	廻縁	備考
3階		事務室-1、-2、-3、-4	N	準	-100	±0	2800	タイルカーペット-1 (RC金ゴテ+OA H100+防塵塗装)	ビニール巾木 (H60)	EP	岩綿吸音板	塩ビ	
		役員室	N	準	-100	±0	2800	タイルカーペット-1 (RC金ゴテ+OA H100+防塵塗装)	ビニール巾木 (H60)	EP	岩綿吸音板	塩ビ	
		相談室-1	N	準	-100	±0	2800	タイルカーペット-1 (RC金ゴテ+OA H100+防塵塗装)	ビニール巾木 (H60)	EP	岩綿吸音板	塩ビ	
		相談室-2、-3、-4、-5	④	準	-100	±0	2800	タイルカーペット-1 (RC金ゴテ+OA H100+防塵塗装)	ビニール巾木 (H60)	EP	岩綿吸音板	塩ビ	
		大会議室	N	準	-100	±0	2800	タイルカーペット-1 (RC金ゴテ+OA H100+防塵塗装)	ビニール巾木 (H60)	EP	岩綿吸音板	塩ビ	
		更衣室-1(M)	N	準	-15	±0	2800	タイルカーペット-1 (RC金ゴテ)	ビニール巾木 (H60)	EP	化粧石こうボード-1	塩ビ	
		更衣室-2(W)	N	準	-15	±0	2800	タイルカーペット-1 (RC金ゴテ)	ビニール巾木 (H60)	EP	化粧石こうボード-1	塩ビ	
		廊下-1、-2	②	不不	-15	±0	2500	タイルカーペット-1 (RC金ゴテ)	ビニール巾木 (H60)	EP	EP(寒冷紗パテ+不PBt12.5×2)	塩ビ	
		倉庫-1、-2、-3、-4、-5	N/②	準	-15	±0	2800	塩ビタイル-1 (RC金ゴテ)	ビニール巾木 (H60)	EP	化粧石こうボード-1	塩ビ	
		MWC、WWC、HCWC	②	準	-15	±0	2500	長尺塩ビシート-2 (RC金ゴテ)	SUS HL (H100)	メラミン化粧板	EP(寒冷紗パテ+不PBt12.5×2)	塩ビ	
		EVホール-1	N	準	-60	±0	3350	磁器タイル-5 (RC金ゴテ)	磁器タイル-5 (H100)	磁器タイル-5	EP(寒冷紗パテ+ケイカルt6×2)	アルミ	階数表示板、停止階表示(SUS切文字)、ランタン(アクリル)
		通路-1	N	準	-60	±0	2800	磁器タイル-5 (RC金ゴテ)	SUS HL (H100)	磁器タイル-5	EP(寒冷紗パテ+ケイカルt6×2)	アルミ	
		会議室(相談室)	④	準	-100	±0	2800	タイルカーペット-1 (RC金ゴテ+OA H100+防塵塗装)	ビニール巾木 (H60)	EP	岩綿吸音板	塩ビ	
		風除室	②	準	-60	±0	2800	磁器タイル-5 (RC金ゴテ)	磁器タイル-5 (H100)	磁器タイル-5	EP(寒冷紗パテ+不PBt12.5×2)	塩ビ	
	住宅用	EVホール	②	準	-15	±0	2800	長尺塩ビシート-2 (RC金ゴテ)	ビニール巾木 (H60)	ビニルクロス-2	ビニルクロス-2 (不PBt12.5)	塩ビ	
		廊下-3	②	不不	-15	±0	2800	長尺塩ビシート-2 (RC金ゴテ)	ビニール巾木 (H60)	ビニルクロス-2	ビニルクロス-2 (不PBt12.5)	塩ビ	
2-19階	住宅用	附室兼乗降ロビー	N	不不	-15	±0	2400 19F:2500	防滑性硬質塩ビシート (RC金ゴテ)	塗膜防水 (H100)	吹付タイル せっき質ボーダータイル-1(8㎡)	EP(室内用パテ+不PBt12.5×2)	アルミ	階数表示板、停止階表示(SUS切文字)、ランタン(アクリル)
共通		CA、EA、AD、PS、ADPS	[三]	準	±0	±0		無機系塗床材-1	-	素地	素地	—	
		EPS	[三]	準	±0	±0		無機系塗床材-1	-	素地	素地	—	
		避難階段-1	[三]	不不	-15	±0		磁器タイル-5 (RC金ゴテ)	磁器タイル-5 (H100)	磁器タイル-5	EP (ケイカル板t6)	—	手摺-3
		避難階段-2	[三]	不不	-15	±0	-	長尺塩ビシート-1 (RC金ゴテ)	ビニール巾木 (H60)	素地 (躯体補修) 一部ボード部:EP塗装	素地(躯体補修)	アルミ	手摺-1
	住宅用	特別避難階段-1(屋内)	[三]	不不	-15	±0	-	鉄骨階段 躯体部:長尺塩ビシート-1	ビニール巾木 (H60)	素地(躯体補修)	素地(躯体補修)	塩ビ	手摺-1
		特別避難階段-2	[三]	不不	-15	±0	-	長尺塩ビシート-1 (RC金ゴテ)	ビニール巾木 (H60)	素地(躯体補修)	素地(躯体補修)	塩ビ	手摺-1

排煙設備

凡例			
N	自然排煙	①	平成12年建設省告示第1436号四のロ(一)
M	機械排煙	②	平成12年建設省告示第1436号四のロ(二)
P	押出排煙	③	平成12年建設省告示第1436号四のロ(三)
[一]	令126条の2第1項一号	④	平成12年建設省告示第1436号四のロ(四)
[三]	令126条の2第1項三号	⑤	平成12年建設省告示第1436号
[四]	令126条の2第1項四号	(ハ)	平成12年建設省告示第1436号四のハ
		(ホ)	平成12年建設省告示第1436号四のホ

防耐火材料一覧

不燃材

材料の名称	参考材料(同等品)	認定番号	材料の名称	参考材料(同等品)	認定番号	材料の名称	参考材料(同等品)	認定番号
繊維強化セメント板 フレキシブル板	<A&Aマテリアル> セルフレックス	[illegible]	化粧石こうボード-1	<吉野石膏> ジプトーン t9.5	[illegible]	グラスウール保温板	<旭ファイバーグラス> ガラスクロス積層板	[illegible]
ケイ酸カルシウム板	<ニチアス> ヨコラックス	[illegible]	化粧石こうボード-2	<吉野石膏>ハイクリンボード アートタイプ	[illegible]	グラスウール化粧保温板	<旭ファイバーグラス> アクリア[illegible]	[illegible]
化粧繊維強化セメント板	<ニチアス> アスラックス2006	[illegible]	不燃シージング石こうボード	<吉野石膏> タイガー防水ボード t12.5	[illegible]	一般塗料 (下地:金属不燃材料)	SOP、EP、AE、FE	[illegible]
石こうボード	<吉野石膏> タイガーボード t12.5,t15	[illegible]	ロックウール吸音板 (岩綿吸音板)	<吉野石膏> ソーラトン	[illegible]	[illegible]	[illegible] 塩化ビニル樹脂系壁紙 [illegible]	[illegible]
不燃積層石こうボード	<吉野石膏> 不燃タイガーボード t9.5	[illegible]	リブ付ロックウール吸音板(リブ付岩綿吸音板)	<吉野石膏> ソーラトンキューブ	[illegible]			
不燃積層石こうボード (化粧)	<吉野石膏> 不燃ジプトーン t9.5	[illegible]	吹付けロックウール t25mm以上	<A&Aマテリアル> ブロベストR-[illegible]	[illegible]			

準不燃材

材料の名称	参考材料(同等品)	認定番号
石こうボード	<吉野石膏> タイガーボード t9.5	[illegible]
化粧石こうボード-3	<吉野石膏> ニューテンG t9.5	[illegible]
化粧石こうボード-4	<吉野石膏> 押入ボード t9.5	[illegible]
シージング石こうボード	<吉野石膏> タイガー防水ボード t9.5,t12.5	[illegible]
複合型化粧仕上材	<エスケー化研> セラミタイトタイル [illegible]	[illegible]
[illegible]	<リリカラ> 塩化ビニル樹脂系壁紙 (リリカラライト)	[illegible]

凡例
- 難 難燃材 仕上
- 準 準不燃材仕上
- 不 不燃材 仕上
- 不不 不燃材 仕上・下地共

記事

三菱地所設計			
主管部署 九州支店	部長 青柳		
PJ統括 渡邊	設計主管 大浦	設計担当部署 九州支店	大崎

三菱地所設計・西松建設 設計共同体

設計者 一級建築士登録 第281346号 青柳 武宣

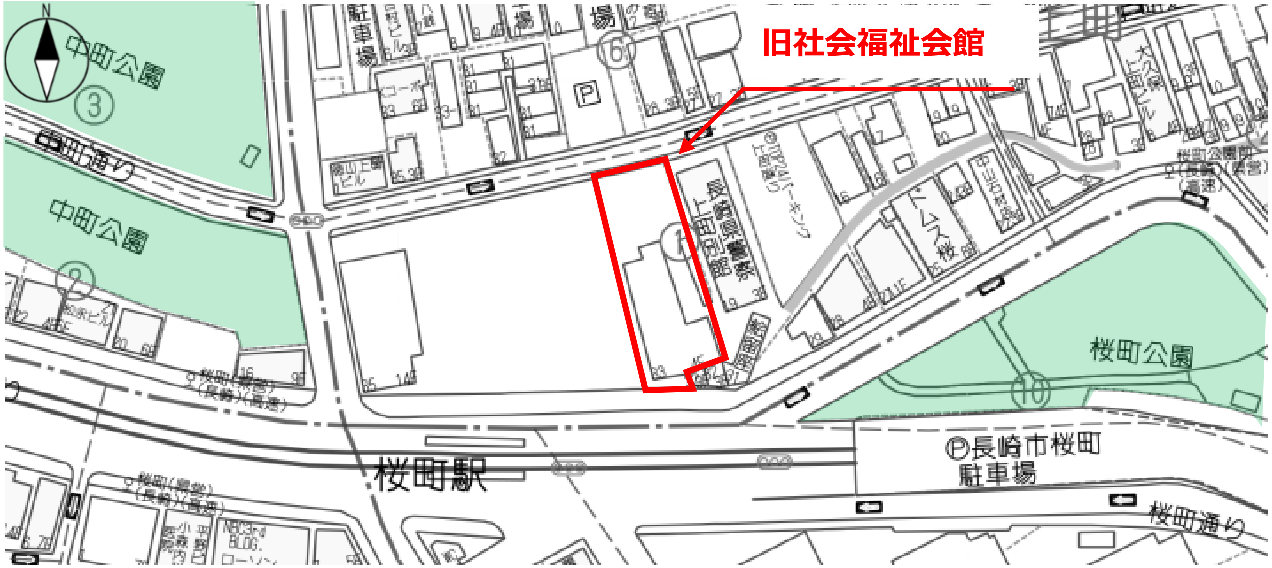
工事名称	(仮称)NBC跡地活用事業設計業務	コードNo. 220179	図面番号
		区分 意匠図	A-016
図面名称	内部仕上表-3	日付 2024/04	見積図
		縮尺	

＜参考４＞令和６年９月議会所管事務調査資料（抜粋）

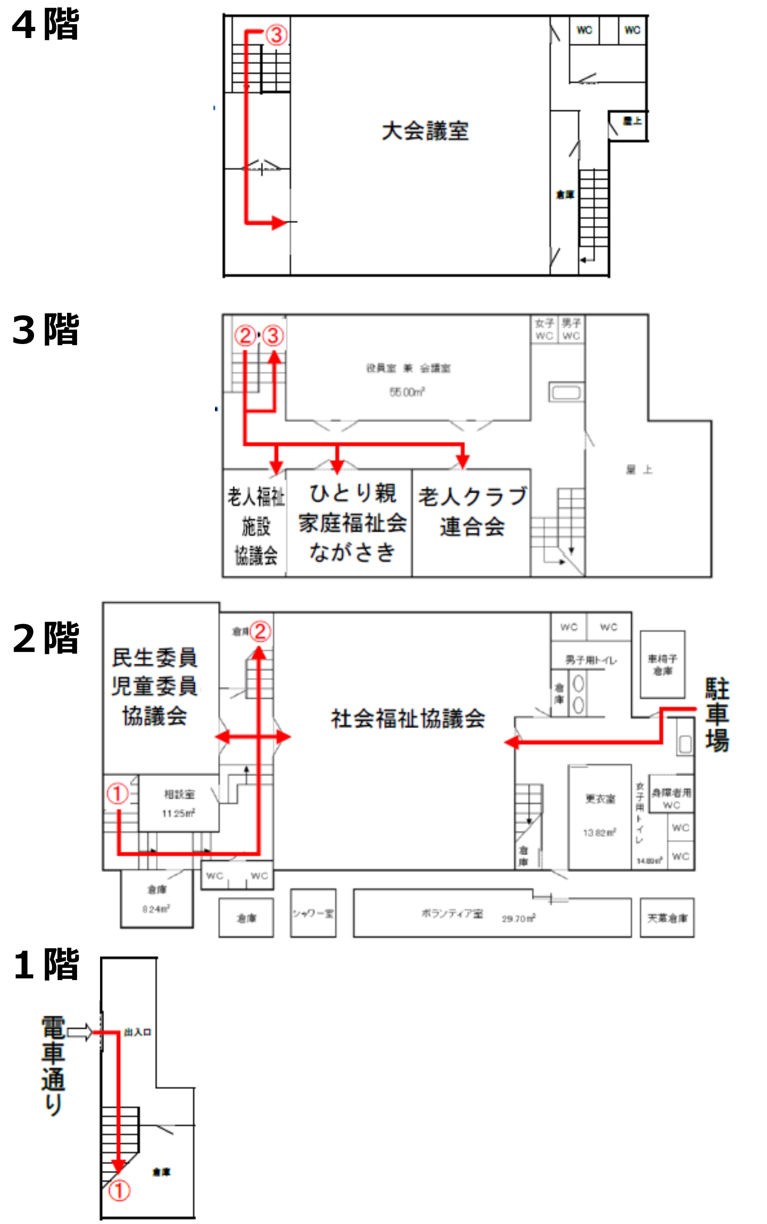
⑴　旧社会福祉会館の概要

◆ 長崎市社会福祉会館（以下「社会福祉会館」という。）は、長崎市社会福祉協議会をはじめとする地域福祉団体が入居する施設であり、市民の交流・居場所づくりや団体・組織間の連携強化を図るための活動拠点となっている。

◆ 令和４年６月まで上町に所在していた旧施設は、老朽化、耐震化・バリアフリー非対応、施設の狭小さなど様々な問題を抱えていたことから、市中心部に位置し、公共交通機関が利用しやすい現在地での建替えを基本として長年、検討を進めてきた。



①　名称	長崎市社会福祉会館
②　所在地	長崎市上町1番33号
③　構造	鉄筋コンクリート造４階建、駐車場260.7㎡（13台分）
④　建築日	昭和33年8月（昭和38年9月増築及び構造変更）
⑤　延床面積	1階35.90㎡、2階330.74㎡、3階201.71㎡、4階206.87㎡、計775.22㎡
⑥　入居団体（５団体）	社会福祉法人長崎市社会福祉協議会、一般社団法人ひとり親家庭福祉会ながさき、長崎市老人クラブ連合会、長崎市民生委員児童委員協議会、長崎市老人福祉施設協議会



図：旧社会福祉会館平面図

<参考> 旧社会福祉会館の写真

写真１　外観（電車通り側）

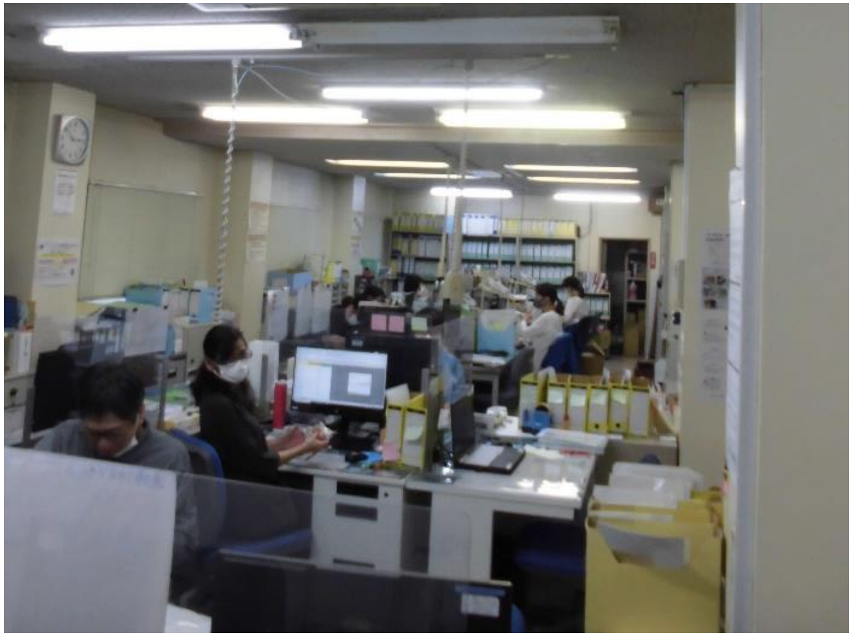


写真２　執務室（社会福祉協議会）

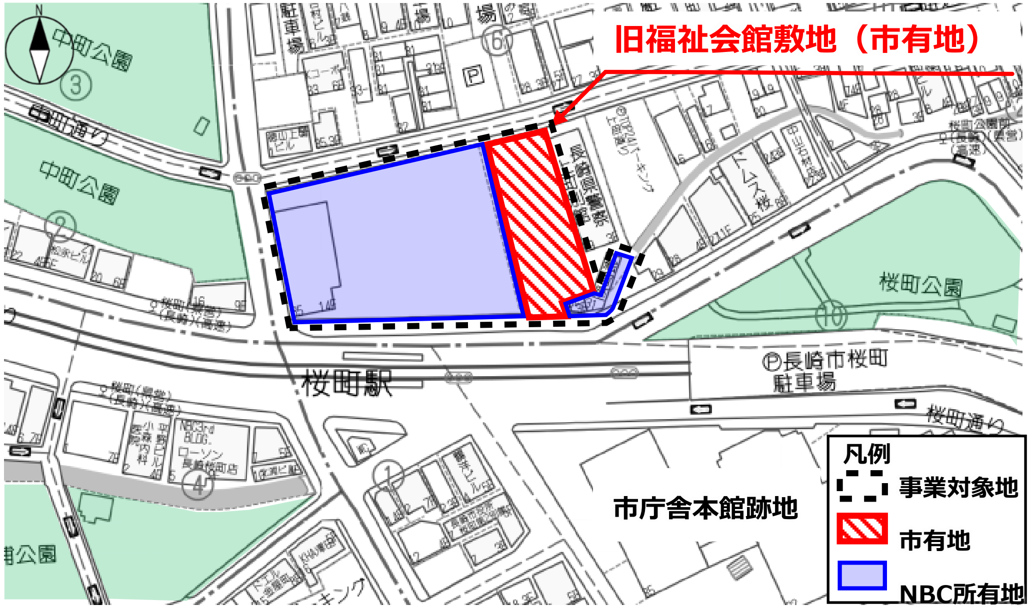
写真３　建物内階段（１階～２階）

写真４　通路（２階）

⑵　長崎放送株式会社との共同開発の経緯

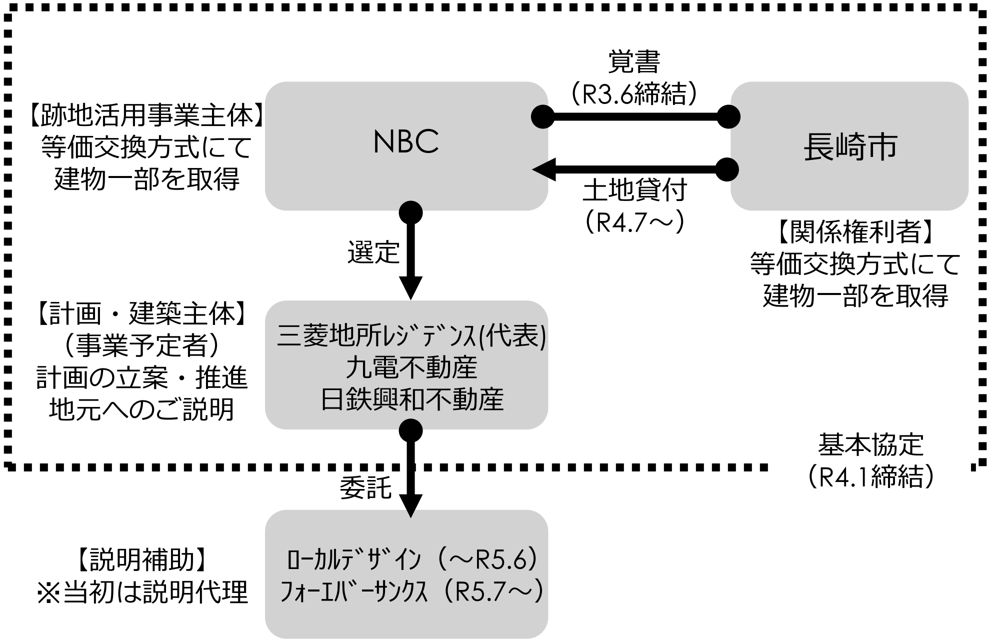
◆ 建替えの検討を進める中、当時隣接していた長崎放送株式会社（以下「NBC」という。）から、社屋移転後に実施する本社跡地活用事業（以下「本事業」という。）に社会福祉会館敷地を含め、本事業により整備される施設内に新たな社会福祉会館機能を確保する共同開発の提案がなされた。

◆ この提案は市有財産の有効活用、財政負担の軽減等を図りつつ、社会福祉会館が抱える諸課題を解決する手法であったことから、本事業に社会福祉会館敷地を含めることにより、本事業により整備される施設内に新たな社会福祉会館機能を確保することとして令和３年６月に協議を開始し、令和４年３月の社会福祉会館敷地を本事業の用に供するための無償貸付け議案を経て、現在、実施設計まで進捗している。



表：これまでの主な手続き等

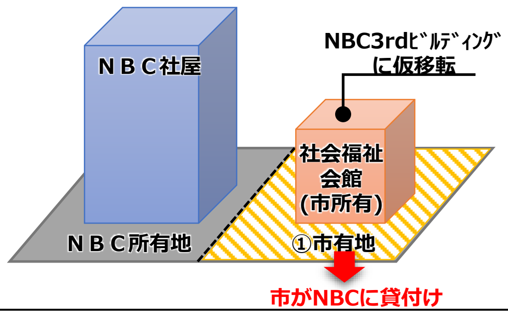
年月	事項
令和３年６月	協議開始の覚書締結（市・NBC）
〃	所管事項調査（市⇒市議会）
令和３年11月	優先交渉権者選定（NBC）
令和４年１月	基本協定締結･記者発表（市･NBC･事業予定者）
令和４年２月	細目協定・土地使用貸借仮契約締結（市･NBC）
令和４年２月	市有地無償貸付け・解体予算議案提案（市⇒市議会）
令和４年３月	市有地無償貸付け・解体予算議決（市議会⇒市）
令和４年６月	社会福祉会館仮移転（入居団体）
令和４年７月	市有地無償貸付け開始（市⇒NBC）
令和４年９月	解体予算補正議案提案〔繰越明許費〕（市⇒市議会）
〃	解体予算補正議決〔繰越明許費〕（市議会⇒市）
令和５年３月	基本協定変更の覚書締結（市･NBC･事業予定者）



図：関係者模式図

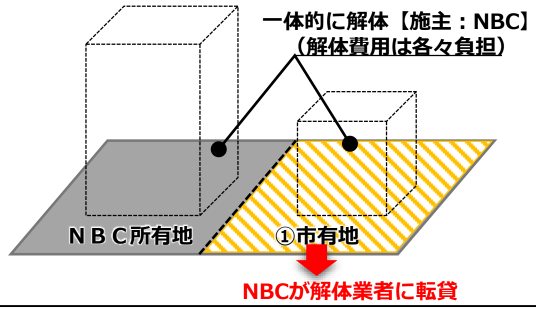
⑶　事業スキーム

ステップ①　仮移転【令和４年６月】



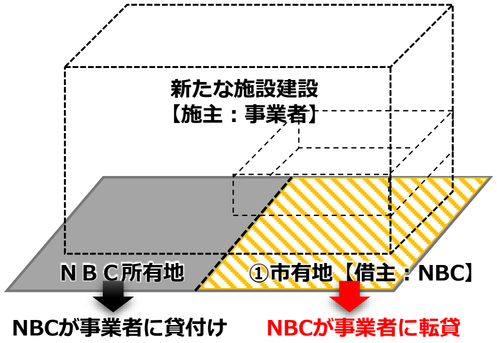
①の市有地を本事業の用に供するためNBCに無償で貸し付けるとともに、ＮＢＣ ３ｒｄ ビルディングを市がＮＢＣから無償で借受け、社会福祉会館機能をＮＢＣ ３ｒｄ ビルディングに仮移転する。

ステップ②　既存建物の解体・施設設計等【現状】



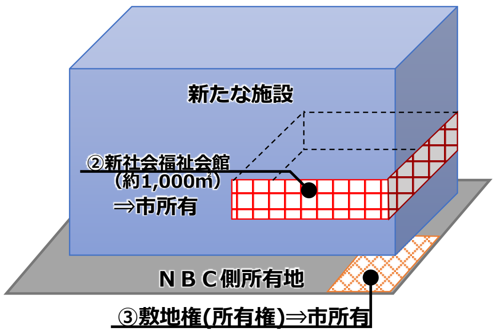
旧社会福祉会館と旧ＮＢＣ社屋をＮＢＣが施主となり一体的に解体する。（社会福祉会館の解体費については長崎市が応分の負担を行う。）
また、事業予定者において、基本設計・実施設計を行い、施設の詳細を固めていく。

ステップ③　交換の議案（施設詳細確定後）



①市有地の所有権と、②社会福祉会館機能の確保に必要となる約1,000㎡の床の区分所有権及び③相応の敷地権（所有権）等を事業者と交換する議案について議会の議決を経た上で、ＮＢＣは自己所有地と市有地を事業者に貸付け、事業者が施主となり新たな施設整備に着手する。

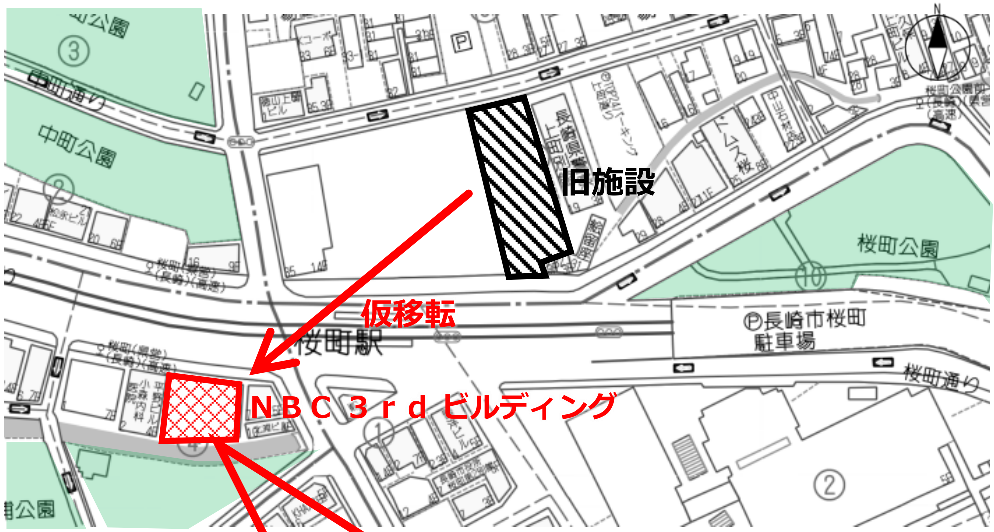
ステップ④　財産の交換（新施設完成後）



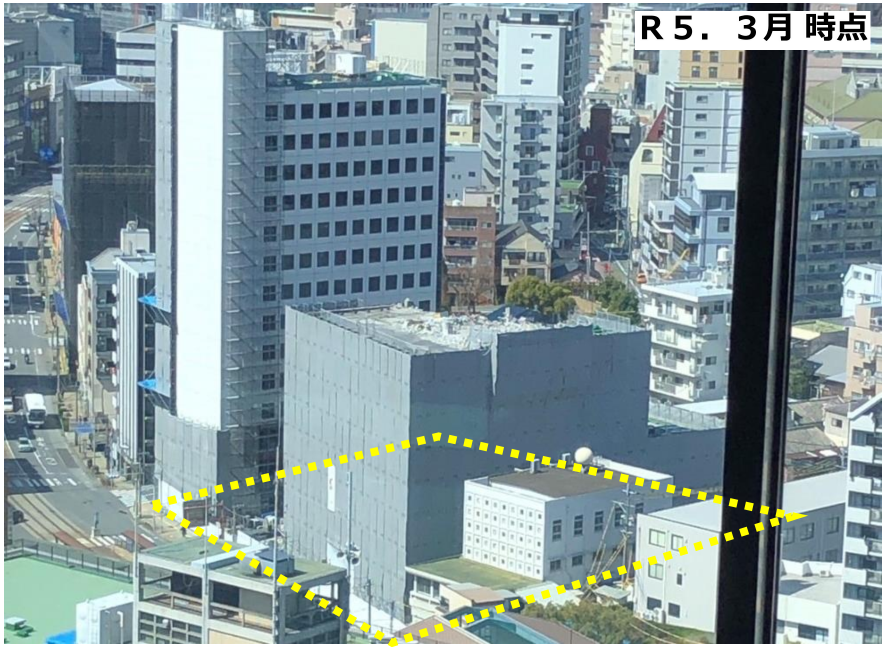
新施設の完成後に①市有地の所有権と、②約1,000㎡の床の区分所有権及び③相応の敷地権（所有権）等を本市と事業者が交換（所有権移転）し、市有地の無償貸付けが終了する。

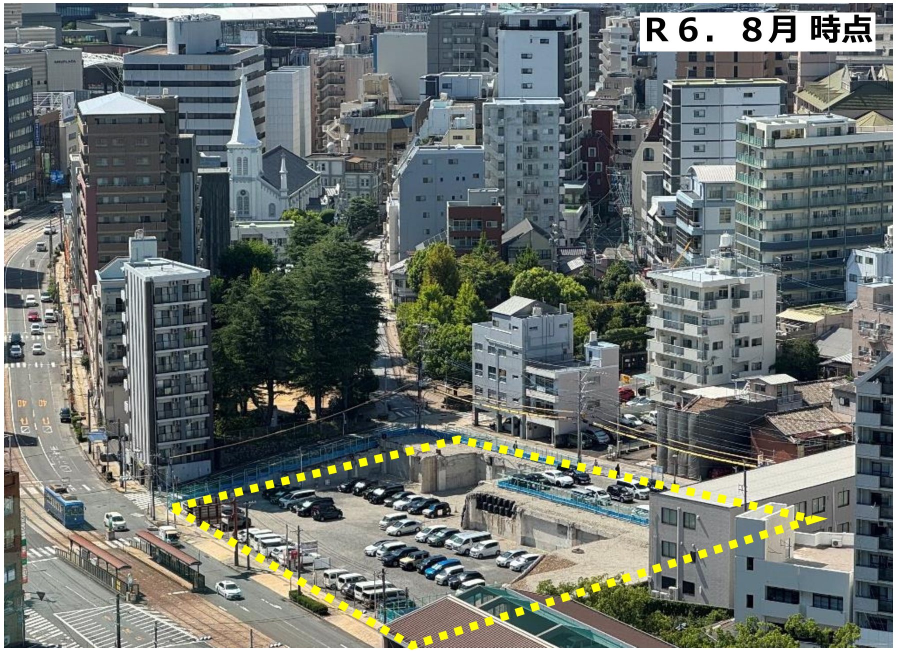
※②、③はイメージを示したもので、②は交換後の市有財産の位置を特定するものではありません。
　また、③は敷地全体に対する共有持分となるため、実際に位置が特定されるものではありません。

＜参考＞社会福祉会館の仮移転先



＜参考＞解体状況





⑷　地域住民への説明等の状況

◆ NBC本社跡地活用事業の実施について地域住民への周知がなされないままに令和４年１月に本事業の記者発表がなされたこと等から、地域住民より本事業の説明に対する不信・不満の声をいただいている。

◆ また、地域住民が高層建築物が建つことによる日影等の影響や桜町電停側及び上町通り側から計画建物への車両の出入りによる渋滞発生などを懸念されていることから、建築計画及び交通計画について見直しや丁寧な説明を求める強い要望をいただいている状況であった。

◆ これを受けて本市は、これまで関係権利者としてNBC（事業主体）及び三菱地所レジデンス（計画・建築主体）に丁寧な地域住民への対応を求めるとともに、許認可権者としても中高層紛争予防条例に基づく説明会に先立って早めの説明の場を任意で設けるなど地域住民の対話を促してきた。

◆ これまでの事前説明において地域住民と事業者側の対話が一定進展したことから、令和６年６月30日に中高層紛争予防条例に基づく説明会が開催され、今後、建築確認等の許認可手続きに入っていく。

表：地域住民への説明等の状況一覧

日時	対象	対応者	内容等
R4.3.16	関係自治会	NBC・三菱地所ﾚｼﾞﾃﾞﾝｽ	本社跡地活用事業の概要
R4.7.3	周辺住民（解体説明会）	西海建設（解体業者）、三菱地所ﾚｼﾞﾃﾞﾝｽ	建物解体工事の内容
R4.8.19	関係自治会	三菱地所ﾚｼﾞﾃﾞﾝｽ・NBC・市（都市経営室・建築指導課）	３自治会連名要望書受領（計画見直し・早期説明）
R4.9.16	関係自治会	三菱地所ﾚｼﾞﾃﾞﾝｽ・NBC・市（都市経営室・建築指導課）	市回答：早期説明の実施要請対応
R4.10.23	周辺住民（説明会①）	三菱地所ﾚｼﾞﾃﾞﾝｽ・NBC・市（都市経営室）	交通計画
R5.3.23	関係自治会	三菱地所ﾚｼﾞﾃﾞﾝｽ	建物計画概要
R5.4.2	周辺住民（説明会②）	三菱地所ﾚｼﾞﾃﾞﾝｽ・NBC・市（都市経営室）	建物計画概要
R5.4.5	三菱地所ﾚｼﾞﾃﾞﾝｽ	前市長	丁寧な地域住民対応要請
R5.4.25	関係自治会	三菱地所ﾚｼﾞﾃﾞﾝｽ	建築計画に伴う日影の変化
R5.5.16	関係自治会（説明会③）	三菱地所ﾚｼﾞﾃﾞﾝｽ・NBC・市（都市経営室・建築指導課）	建築計画に伴う日影の変化、交通計画
R5.5.21	周辺住民（説明会④）	三菱地所ﾚｼﾞﾃﾞﾝｽ・NBC・市（都市経営室・福祉総務課・建築指導課・土木総務課・土木企画課）	5.16の質問に対する回答、建築計画に伴う日影の変化、交通計画（日影図は時間が足りずに説明なし）
R5.6.9	関係自治会長	市長	関係自治会長との面会
R5.6.12	三菱地所ﾚｼﾞﾃﾞﾝｽ・NBC	市長	丁寧な地域住民対応要請
R5.7.4	関係自治会（説明会⑤）	三菱地所ﾚｼﾞﾃﾞﾝｽ・NBC・市（都市経営室・建築指導課・土木総務課）	建築計画、パース、交通計画
R5.7.30	周辺住民（説明会⑥）	三菱地所ﾚｼﾞﾃﾞﾝｽ・NBC・市（都市経営室・建築指導課・土木総務課）	建築計画、パース、交通計画
R5.12.6	関係自治会（説明会⑦）	三菱地所ﾚｼﾞﾃﾞﾝｽ・NBC・市（都市経営室・建築指導課・土木総務課）	建築計画、パース、風環境・電波障害、交通計画
R6.5.26	関係自治会（説明会⑧）	三菱地所ﾚｼﾞﾃﾞﾝｽ・NBC・市（都市経営室・建築指導課・土木総務課）	建築計画、パース、交通計画
R6.6.16	周辺住民（説明会⑨）	三菱地所ﾚｼﾞﾃﾞﾝｽ・NBC・市（都市経営室・建築指導課・土木総務課）	建築計画、日影、パース、風環境・電波障害、交通計画
R6.6.30	周辺住民（条例説明会）	三菱地所ﾚｼﾞﾃﾞﾝｽ・NBC・市（都市経営室）	建築計画、日影、パース、風環境・電波障害、交通計画

＜参考５＞土地使用貸借仮契約書（写）及び議決証明

土地使用貸借仮契約書

長崎市（以下「甲」という。）と長崎放送株式会社（以下「乙」という。）とは、土地の使用貸借について次のとおり契約を締結するものとする。

（契約物件）

第１条　甲は、その所有に係る末尾記載の土地（以下「契約物件」という。）をＮＢＣ長崎放送本社跡地活用事業における施設整備等の用として使用させるため乙に貸し付け、乙はこれを借り受けるものとする。

（貸付期間）

第２条　貸付期間は、令和４年７月１日から乙が行うＮＢＣ長崎放送本社跡地活用事業において整備する施設の一部と長崎市社会福祉会館敷地の交換が成立する日の前日までとする。

（管理業務）

第３条　乙は、契約物件を善良な管理者の注意をもって管理するものとする。

（損害賠償等）

第４条　乙は、契約物件の使用により第三者に損害を及ぼすおそれがある場合は、乙の責任において損害の発生を防止し、第三者に損害を及ぼした場合は、乙の負担において賠償しなければならない。

２　乙が、故意又は過失により、契約物件を毀損し、又は滅失したときは、自己の費用で原状に復し、又はこれに要する費用に相当する金額を賠償しなければならない。ただし、予め甲の承諾を得て行う契約物件の造成等については、この限りではない。

（権利の譲渡の禁止等）

第５条　乙は、契約物件を借り受けた権利を譲渡し、若しくは担保に供してはならないものとする。ただし、乙は、第１条に規定する貸し付けの目的の範囲内において、予め甲の承諾を得た場合に限り、貸付期間の範囲で契約物件を第三者に無償で転貸できるものとする。

（契約の解除）

第６条　乙が、甲の承諾を受けないで、契約物件を第１条に規定する貸し付けの目的外の用途に供し、又は他に転貸し、若しくは使用させ、その他契約条項に違反したときは、甲は、催告の手続きを要しないで直ちにこの契約

を解除することができるものとする。この場合において、乙が損害を受けることがあっても、甲はその損害の賠償の責めを負わないものとする。

2　乙は、この契約の有効期間内に本契約を解除しようとするときは、解除しようとする月の１月前までに甲に書面で通知しなければならない。

第７条　甲は、契約物件を公用又は公共用に供する必要が生じたときは、この契約を解除することができるものとする。

（有益費等の請求権の放棄）

第８条　乙は、この契約の有効期間が満了したとき、又はこの契約が解除されたときにおいて、自ら契約物件に投じた有益費又は必要費があっても甲にその請求をしないものとする。

（協議）

第９条　この契約に定めるものを除くほか、必要な事項は甲と乙とが協議して定めるものとする。

（本契約の成立）

第１０条　この契約について、地方自治法第９６条第１項第６号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。

この契約を証するため本書２通を作成し、甲と乙とがそれぞれ１通を保有する。

仮契約　令和４年２月３日

本契約　令和４年３月11日

甲　長崎市桜町２番22号

長崎市

代表者　長崎市長　田上富久　印

乙　長崎市尾上町５番６号

長崎放送株式会社

代表取締役社長　東晋　印

契約物件

所在地	地目	地積
長崎市上町１番17	宅地	896.78 ㎡

第４７号議案

土地の無償貸付けについて

次のとおり土地を無償で貸し付けるものとする。

１　貸し付ける土地

所在	地番	地目	面積
長崎市上町	１番１７	宅地	８９６.７８平方メートル

２　貸付けの目的

長崎市社会福祉会館の機能を更新するため、同会館の敷地と長崎放送株式会社が行うＮＢＣ長崎放送本社跡地活用事業において整備する施設等の一部を交換したいので、その交換の対象となる施設等を整備する当該事業の用に供するもの

３　貸付けの相手方

長崎市尾上町５番６号

長崎放送株式会社

代表取締役社長　東　晋

４　貸付期間

令和４年７月１日から長崎市社会福祉会館の敷地とＮＢＣ長崎放送本社跡地活用事業において整備する施設等の一部の交換が完了する日の前日まで

５　貸付条件

貸付けの目的及び貸付期間の範囲内において、本市の承諾を得た場合に限り、貸し付ける土地を第三者に、無償で転貸できるものとする。

令和４年２月２１日提出

令和４年３月11日　原案可決
以上のとおり議決したことを証明する
令和４年３月11日
長崎市議会議長　深堀義昭

長崎市議会議長印

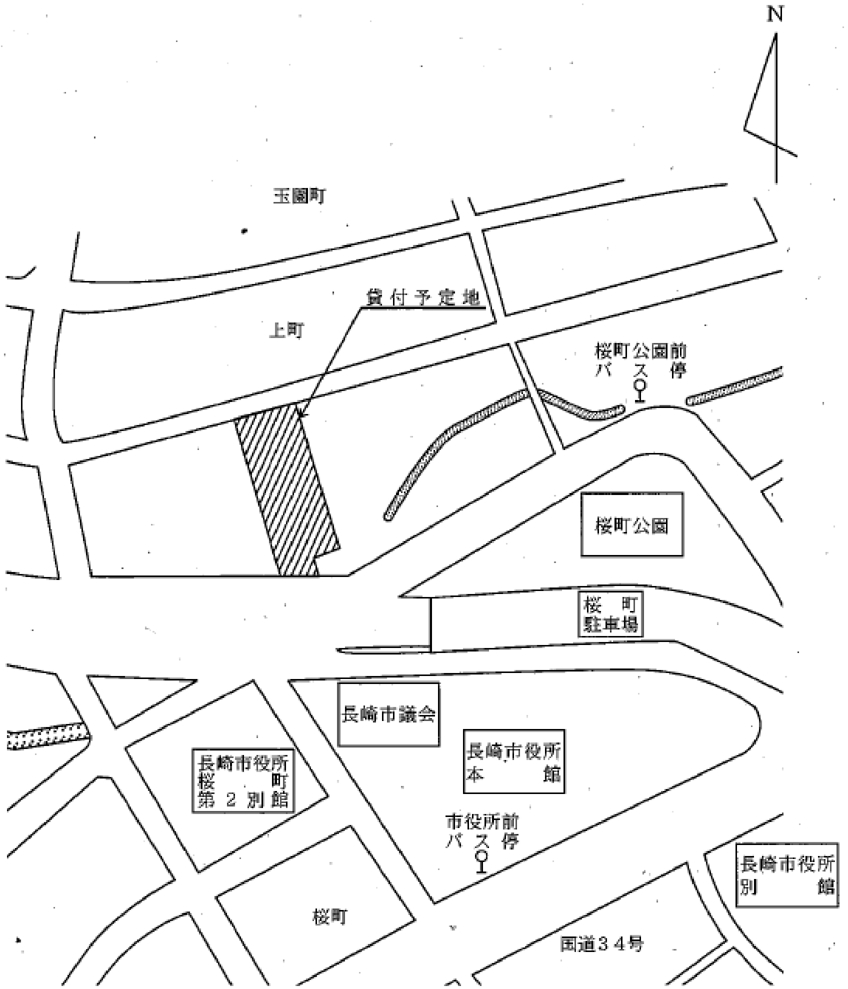
長崎市長　田上富久

理由

前記のとおり土地を無償で貸し付けたいが、この土地の無償貸付けについては、地方自治法第９６条第１項第６号の規定により議会の議決を要するので、この議案を提出する。

「参　考」

貸付予定地位置図



「参　照」

地方自治法

第96条第1項（抜粋）　普通地方公共団体の議会は、次に掲げる事件を議決しなければならない。

(6)　条例で定める場合を除くほか、財産を交換し、出資の目的とし、若しくは支払手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けること。