

福江ショッピング跡地活用提案募集要項



令和2年1月

五島市

目 次

第一章 募集の概要	1
1. 募集の趣旨	
2. 提案の公募開始から事業開始までの流れ	
3. 五島市の概要	
4. 事務局	
5. 関連データ	
第二章 対象敷地の概要	2
1. 所在地等	
2. 供給処理管の状況	
3. 対象敷地の状況	
4. 土地利用の履歴等	
5. かし担保責任の免責	
第三章 施設整備の条件等	3
1. 基本方針	
2. 施設整備の条件	
3. 定期借地条件	
4. 地元等対応	
第四章 提案募集への応募	4
1. 提案に関する事前登録	
2. 本申請について	
3. 本申請応募の手続き	
4. その他	
第五章 計画提案書・建築計画書の作成方法	7
1. 計画提案書	
2. 建築計画書	
3. 定期借地賃料希望価格	
4. その他	
第六章 事業実施者の決定	9
1. 基本的な考え方	
2. 審査手順	
3. 最優秀提案者等の決定	
4. 事業実施者の決定	
5. 審査委員等への接触の禁止	
第七章 契約の締結	11
1. 基本協定の締結	
2. 定期借地権設定契約の締結	

第八章 敷地の引渡し及び建築物の建築	12
--------------------	----

1. 敷地の引渡し
2. 定期借地権の登記
3. 建築計画書の変更等
4. 事業実施者の決定の取り消し

第九章 国・県・五島市の補助金等一覧	13
--------------------	----

1. 企業立地及び雇用促進支援制度
2. オフィス系企業誘致事業補助金
3. 地域雇用開発奨励金
4. 地域総合整備資金
5. 離島の租税特別措置
6. 雇用機会拡充支援事業

様式

様式1 事前登録届	20
様式2 事業実施者申込書	21
様式3 代表者等名簿	22
様式4 財務状況表	23
様式5 委任状	24
様式6 誓約書	25
様式7 質問書	26
様式8 設計説明書	27
様式9 資金等計画書	28
様式10 定期借地賃料希望価格	29
参考様式1 基本協定書(案)	30
参考様式2 定期借地権設定契約書(案)	33

関連資料

資料1 位置図	38
---------	----

福江ショッピングセンター跡地活用提案募集要項

第一章 募集の概要

1. 募集の趣旨

当該地は、福江商店街中心部に位置し、周辺には低層の店舗及び事務所等が集積する地域にあります。土地の利活用については、商店街の賑わいの向上や、雇用の創出、交流人口の拡大など市の地域活性化に繋がるような活性化プランについて、広く民間から公募することとします。

なお、当該地については、定期借地による貸付として募集します。

2. 提案の公募開始から事業開始までの流れ

期間	実施内容
令和2年1月～8月31日(月)	跡地活用事業者の公募
令和2年1月～4月30日(木)	事前登録締め切り
令和2年5月1日(金)～8月31日(月)	提案の本申請
令和2年10月	事業希望者によるプレゼン・審査
令和2年12月	事業実施者の決定
令和3年2月	基本協定及び定期借地権設定契約締結
令和3年4月～	定期借地期間開始(50年以上)

3. 五島市の概要

地勢：福江島の西側の海岸は、東シナ海の荒波を受け海蝕崖がつらなり、特に大瀬崎の断崖、嵯峨島の火山海蝕崖は有名です。また、福江島、嵯峨島には、小型のホマーテ（臼状火山）及びアスピーテ（楯状火山）の火山群があり、その特異な火山形は我が国でも珍しい存在です。島全体の景観は非常に美しく、その大部分が西海国立公園に指定されています。

人口：36,696人（令和元年12月末現在）

産業：[まるごと 産業 統計](#) 🔍

観光客数：240,131人（平成30年）

福江地区商店街店舗数：204店舗（令和元年11月現在）

有効求人倍率：1.55倍（令和元年11月現在 出典：五島公共職業安定所）

4. 事務局

長崎県五島市商工雇用政策課 担当：中村

所在地：〒853-8501 長崎県五島市福江町1番1号

電話番号：0959-72-7862（直通） F A X：0959-74-1994（代表）

E-mail：shoukou@city.goto.lg.jp

5. 関連データ

五島市ホームページ (<https://www.city.goto.nagasaki.jp/>) にて情報を公開しています。

第二章 対象敷地の概要

1. 所在地等

- (1) 所在地等 長崎県五島市中央町6番地24、25、30 (資料1:位置図)
- (2) 現所有者 五島市
- (3) 敷地面積 1262.54 m²
- (4) 利用方法 商店街の賑わいや、雇用の創出、交流人口の拡大など市の地域活性化に繋がるような土地の活用を提案してください。土地については定期借地権を50年以上で設定します。
- (5) 地域地区等
 - ① 用途地域：商業地域
 - ② 防火指定：準防火地域
 - ③ 容積率：400%
 - ④ 建蔽率：80%
 - ⑤ 高度規制：無
 - ⑥ その他の規制：特になし

2. 供給処理管の状況

事業実施者は、別途、関係機関、各事業者と調整してください。なお、引き込み工事や負担金は、開発事業者が負担するものとし、詳細については各事業者にご確認ください。

(1) 上水

現況の埋設管は、敷地に面した市道福江183号線の福江ショッピング側の本管(75mm)が埋設されています。接続する場所等の確認については、五島市水道局(連絡先:0959-72-6115)へご確認ください。

なお、掘削後の道路舗装の復旧については道路管理者(連絡先:五島市建設課 0959-72-6118)の指示に従ってください。

(2) 雨水、排水

雨水、排水は、汚水とは別に敷地内で集水し、道路の側溝に接続してください。

3. 対象敷地の状況

令和2年1月現在、対象敷地には、福江ショッピングが建っています。同施設については、令和2年5月末までを工期として解体工事を行っています。測量等については、解体工事終了後に実施可能となりますので、測量等調査を希望される事業者は、事務局へ事前に連絡したうえで実施してください。

解体作業終了後の活性化プランの実施となりますので、その後の工程については、事業実施者

の負担、責任において適切に処理を行ってください。

なお、土地については、現状有姿の引渡しになります。

4. 土地利用の履歴等

対象敷地は、埋蔵文化財包蔵地には含まれておりません。なお、基礎杭などの地下埋設物については、確認できる資料がありません。

また、当該敷地での埋蔵物に関するボーリング調査及び土壌汚染に関する専門調査は未了であります。

5. かし担保責任の免責

定期借地権設定契約締結後、当該敷地に隠れたかしがあることが発見されても、定期借地賃料の減免、損害賠償の請求または契約の解除ができないものとします。

なお、仮に地下埋設物又は土壌汚染に伴う処分費等が発生した場合、その費用は事業実施者が負担するものとします。

第三章 施設整備の条件等

1. 基本方針

福江商店街の中心部であるという立地条件を活かし、土地の有効活用を図ることで商店街の賑わいの向上や、雇用の創出、交流人口の拡大など市の地域活性化に繋がるようなプランの実現に資するものとします。

なお、本市は、「五島市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略」において人口減少対策を喫緊の課題としており、本事業の実施により本市の課題解消に繋がるような土地活用となることを期待します。

2. 施設整備の条件

(1) 施設の用途

当該地域は商業地域です。建築物を整備する場合は、商業地域における建築物の用途の制限を受けます。詳しくは、建築基準法別表第二（り）項（商業地域内に建築してはならない建築物）をご確認ください。

整備する施設については、前項「1.基本方針」を満たすものであり、かつ、本要項記載の条件を満たす施設であれば、特に指定するものではありません。

また、下記に掲げるものの用としては、施設の全部、一部を利用することはできません。

- ① 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の事務所その他これらに類するものの用
- ② 前記に掲げるもののほか、反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用
- ③ 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

項各号又は第5号に掲げる施設の用

(2) 関係法令等の遵守

建築基準法、消防法、大規模小売店舗立地法、その他関連法令等を遵守してください。

(3) その他

現在の福江ショッピングセンターの解体については、令和2年5月末を目途に終了予定です。現地調査等が必要な場合、解体工事が終了し土地への立ち入りが可能となった後に行うようにしてください。なお、事前に事務局に連絡してください。

賃貸借期間満了後の明渡し条件については、決定事業者と別途協議のうえ取り決めるものとします。

3. 定期借地条件

(1) 定期借地による貸付

① 賃貸借期間………50年以上とし、賃貸借期間は決定事業者との協議により決定します。(期間満了後は原状に復して五島市に返還)

② 賃貸借予定年額賃料……1,912,053円以上(平成31年1月1日現在の評価額を基準としています。)

(原則、賃料は、固定資産評価基準が改正されるごとに見直します。ただし、初回の見直しは、令和6年度とします。)

③ 賃料納付方法………五島市が発行する納入通知書にて納付してください。

(五島市財務規則第28条に基づき1年度分を毎年4月30日までに年額一括納付とします。)

協議により1年度分を分割することも可とし、その場合は契約にその旨定めるものとします。)

4. 地元等対応

建築物及びその工事に伴う騒音、悪臭、粉塵発生、交通渋滞、電波障害、日影、風害、その近隣対策等については、周辺住民と良好な関係を保つよう、開発事業者の責任において対策を行うとともに、苦情等があった場合には、早急かつ誠実に対処してください。

また、道路管理者等と十分に事前協議を行い、施設の整備を進めてください。

第四章 提案募集への応募

1. 提案に関する事前登録

(1) 応募資格

事業希望者は、事前登録届(様式1)を提出し、提案に関する意思表示を事前に行ってください。事前登録届を提出していない事業希望者は令和2年5月からの本申請を行うことはできません。なお、事前登録届の提出資格については、次項「2.本申請について」の要件を満たすことが見込まれる者としてします。

なお、事前登録届を提出した者に必ず本申請を求めるものではありません。

(2) 事前登録届提出期限

令和2年4月30日(木) 17時必着(押印をした原本を郵送してください。)

(3) 提出先

長崎県五島市商工雇用政策課 担当: 中村

〒853-8501 長崎県五島市福江町1番1号

2. 本申請について

(1) 応募資格

事業希望者は、以下の条件を満たす法人とし、個人での応募は認めません。

① 事前登録届を期日までに提出している者

② 次に示す条件をすべて備えている者

ア. 提案する事業を実施するために、必要な知識、経験、資格、資力並びに信用を有する者

イ. 対象地を借地するのに必要な対価の支払い能力がある者

③ 募集公表の日から応募書類提出までの間に、次に示す欠格事由のいずれにも該当しない者として
ます。なお、事業実施者決定までに欠格事由に該当することが判明した場合は、当該法人は、
応募資格を失うものとし、事業実施者決定後に欠格事由に該当することが判明した場合は、当
該決定を取り消すものとします。

ア. 国税、地方税その他公租公課について滞納のある者

イ. 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号。以下本章において「施行令」という。)第167
条の4第1項の規定に該当する者

ウ. 募集公告の日から事業実施者決定までの間に指名停止の期間がある者

エ. 会社更生法(平成14年法律第154号)に基づき更生手続開始の申立てがなされている者

オ. 民事再生法(平成11年法律第225号)に基づき再生手続開始の申立てがなされている者

カ. 次に示すいずれかに該当する者

(ア) 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(平成3年法律第77号。以下
「暴力団対策法」という。)第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)

(イ) 役員等に暴力団員(暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)
が就任している者

(ウ) 暴力団員により経営に実質的に支配若しくは関与を受けている者

(エ) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者の損害を加える目的をもっ
て、暴力団又は暴力団員を利用するなどしている者

(オ) 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など直接的あるいは積
極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与している者

(カ) 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者

※五島市は、応募者が五島市暴力団排除条例第2条第3号に規定する暴力団等、または同条第4
号に規定する社会的非難関係者に該当しているか否かについて、五島市各種契約等における暴
力団等の排除措置に関する要綱第10条に基づき長崎県警察本部に照会します。

キ. 役員等又は使用人が、開発事業者決定に関し、暴力団又は暴力団員等から妨害又は不当要

求を受けたことを認識していたにもかかわらず、五島市への報告又は警察への被害届の提出を故意に、又は正当な理由がなく行わなかった者

④ 次に示す事項に該当する場合、当該応募者は応募資格を失うものとします。

ア. 申込みに必要な書類に虚偽の記載をしたことが明らかとなった場合

イ. 受付期間内に必要な書類を提出しなかった場合

ウ. 本要項に違反すると認められる場合

エ. その他不正な行為を行ったと認められる場合

(2) 応募の制限

1つの法人が複数の案に応募することはできません。

3. 本申請応募の手続き

(1) 応募受付

① 受付期間 令和2年5月1日(金)～令和2年8月31日(月)

② 提出方法 事務局に提出ください。(郵送可、締切日必着)

③ 提出書類 (申込みに関するもの)

	提出書類	作成様式等	部数
事業希望者の参加申し込みに関するもの	ア. 開発事業者申込書	様式2	各1部
	イ. 代表者等名簿	様式3	
	ウ. 法人概要	パンフレット等	
	エ. 事業実績	パンフレット等	
	オ. 財務状況表	様式4	
	カ. 財務諸表	最新2期分の決算関係書類の写し(貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書等)	
	キ. 委任状	様式5	
	ク. 商業登記簿謄本 (法人登記簿謄本)	発行後3か月以内のもの	
	ケ. 印鑑証明書	発行後3か月以内のもの	
	コ. 納税証明書	法人税、消費税及び地方消費税納税証明書(その3の3)、五島市税の滞納のないことの証明書	
	サ. 誓約書	様式6	
シ. 質問書	様式7(必須ではありません)*次頁参照		

計画提案に関するもの	ア. 計画提案書	全体計画 (A3横版)	各1部 ・電子データ
		施設整備等 (A3横版)	
		その他 (A3横版)	
	イ. 建築計画書	設計説明書 (様式8)	
		資金等計画書 (様式9)	
		工事工程表 (A3横版)	
	ウ. 定期借地賃料希望価格	様式10	

(2) 質問の受付

質疑趣旨を文書にて簡潔にまとめ、次のとおり事務局あてに提出してください。

① 提出方法

- ・ 質問書 (様式7) に質問事項を記入の上、電子メールに添付して送信してください。
- ・ 件名：福江ショッピング跡地活用提案募集 (質問) 法人名〇〇〇〇
- ・ E-mail：shoukou@city.goto.lg.jp

② 受付期間

- ・ 令和2年2月3日 (月) ～令和2年4月30日 (木)

③ 質問への回答

- ・ 質問及び回答の要旨は、五島市ホームページに掲載します。ただし、質疑内容によっては、回答を控える場合があります。

4. その他

- ・ 応募に要する費用は、全て応募者の負担とします。
- ・ 事業希望者から事務局に提出された応募図書等は返却しません。提出された応募図書等の著作権は、五島市に帰属するものとします。
- ・ 受付期間以降は、事務局からの指示があった場合を除き、応募図書等の差し替え及び再提出は認めません。
- ・ 応募図書等の提出以降、法人名、所在地、代表者及び役員に変更があったときは、速やかに事務局へ文書で届け出てください。
- ・ 募集要項、様式等に変更がある場合は、五島市ホームページまらごとうに掲載します。
- ・ 関係書類について、不明な点は事務局にお問い合わせください。
- ・ 提出書類に不備があった場合等、必要に応じて書類の提出を求める場合があります。

第五章 計画提案書・建築計画書の作成方法

計画提案書・建築計画書は、以下に従って作成してください。文字サイズは10ポイント以上とし、指定様式以外の様式は自由とします。

また、計画提案書・建築計画書の電子データを記録したCD-R又はDVD-Rを1部提出してください。データのファイル形式は原則としてPDF形式としてください。

1. 計画提案書（A3横版 3枚）

次の項目について、計画上の考え方を簡潔に示してください。

特にアピールしたい点等があれば、その点も踏まえ提案してください。なお、カラーでの作成もよいものとします。

(1) 全体計画（A3横版 1枚）

- ① コンセプト
- ② 配置・平面計画

(2) 施設整備等（A3横版 1枚）

整備する施設について

- ・整備する施設（業種）、具体的なテナント候補がある場合はテナント名
- ・整備する施設（業種）が当地区及びその周辺にもたらす効果
- ・商店街の賑わいの向上、及び五島市全体の地域活性化に寄与する点

(3) その他（A3横版 1枚）

- ① 景観・デザインについて
- ② 環境配慮措置について
- ③ 防災への取組みについて
- ④ 周辺への配慮について

2. 建築計画書

(1) 設計の概要

設計説明書（様式8）

- ・建築概要
- ・面積表

（各階及び用途ごとに記載してください。）

(2) 資金等計画書（様式9）

施設供用までに必要となる費用とその調達先を記入してください。補助金等を受ける予定がある場合は補助金の種類ごとに記載してください。

あわせて、応募者が予定している土地の賃貸借期間を50年以上で記載してください。

(3) 工事工程表（A3横版 1枚）

工事着手予定時期及び完了予定時期を明記した、工事工程表を作成してください。

3. 定期借地賃料希望価格

様式10に賃貸借希望年額賃料を記載してください。

賃貸借希望年額賃料は、「第三章 施設整備の条件等 3. 定期借地条件」に定める賃貸借予定年額賃料以上としてください。賃貸借予定年額賃料未満の場合には失格となります。

4. その他

- ・応募書類等において使用する言語及び通貨は日本語及び円、基本単位はメートル法とします。

- ・応募書類等の作成のため事務局が提供する資料は、事務局の了解なく他の目的で公表、使用することを禁じます。

第六章 事業実施者の決定

1. 基本的な考え方

事業実施者の決定にあたり、関係機関等で構成する福江ショッピングセンター跡地活用提案募集審査委員会（以下「審査委員会」という。）において提案内容等に対して総合的な審査を行い、最優秀提案者に決定された応募者を五島市が事業実施者として決定します。

また、次点提案者は、最優秀提案者が何らかの理由により失格等となった場合、繰り上がって事業実施者となることができます。

2. 審査手順

以下の手順に従って、審査を進めていきます。

(1) 事務局による事前確認

事務局が、提出書類の不備等の確認、応募者が応募資格等の条件を満たしているかの確認・調査、本要項に定める条件等を満たしているか等の確認を行います。

確認の結果、必要な書類が添付されていない場合、応募資格を満たさない場合、本要項に定める条件を満たしていない場合又は計画が法令に明らかに違反している場合については、その旨を審査委員会へ報告します。

なお、記載ミス等の軽微な事項については、応募者に修正・手直しを指示します。

(2) 資格審査

審査委員会において、提出書類、応募図書及び事務局による事前確認等により、応募資格等を審査します。失格とされた場合は、以後の審査は行いません。

(3) 計画審査

提出された計画等が重大な法令違反となる場合や施設の設計条件を充たしていない等により、提出された計画では実現不可能であると審査委員会が判断したときは、失格とします。

審査委員会において、以下の表により、各提案内容について評価し評価点を付します。

評価点を付した結果、最高得点取得者の評価点が60点未満の場合は、最優秀提案者については該当なしとします。

① 評価点

評価項目	評価点	評価の視点
事業の実現性	30	<ul style="list-style-type: none"> ・法人の財務基盤、事業者信用力 ・資金調達の確実性、妥当性 ・工程の妥当性 ・施設整備の確実性
建築計画	30	<ul style="list-style-type: none"> ・コンセプトの内容

		<ul style="list-style-type: none"> ・配置・平面計画の妥当性 ・環境配慮措置の取組み内容 ・周辺への配慮（景観、騒音、臭気、防犯等）
評価項目	評価点	評価の視点
地域活性化への貢献	40	<ul style="list-style-type: none"> ・商店街の賑わいの向上、及び地域活性化などの効果 ・新たな雇用の創出 ・交流人口の拡大等
	100	

② プレゼンテーション

計画審査に際し、提出内容についてのプレゼンテーションを実施します。

- ・プレゼンテーションを行う場所（会議室）、日時については、後日改めて連絡します。（場所は五島市役所、時期は令和2年10月を予定）
- ・プレゼンテーションの出席者は3名程度とします。
- ・説明資料は、提出された計画提案書及び建築計画書の書類に限定し、追加資料の配布等は禁止します。
- ・プレゼンテーションに出席しない場合は、応募意思がないものとみなして失格とします。
- ・プレゼンテーションの時間は1者あたり30分程度とします。
- ・プレゼンテーションに当たり追加資料を求める場合があります。

3. 最優秀提案者等の決定

審査委員会は、評価点で最高得点を得た応募者を最優秀提案者に、次点となったものを次点提案者に決定します。

また、最高得点を得た者が2者以上ある時は、審査委員会が方法を定めて決定します。

なお、審査の結果、**最高得点取得者の評価点が60点未満の場合は、最優秀提案者については該当なしとします。**

4. 事業実施者の決定

五島市は、最優秀提案者を事業実施者として決定します。

事務局は、決定結果を速やかに全応募者に文書で通知します。**応募者の順位や評価点など、審査に関する問い合わせには応じません。**

事業実施者に決定された後は、原則として辞退することは認めません。やむを得ず辞退する場合は、その辞退により生じる損害等については事業実施者が責任を負うこととします。

5. 審査委員等への接触の禁止

応募者が、事業実施者決定までに、自己の提案が審査において有利な扱いを受けようとすることを目的として、審査委員会の委員、五島市職員等に対する接触を行った場合は、失格とします。

また、本申請開始から事業実施者決定までは、提案内容、審査内容等に関する問い合わせには応じません。

第七章 契約の締結

1. 基本協定の締結

(1) 基本協定の締結

事業実施者決定後、事業実施者は五島市と速やかに「福江ショッピング跡地活用に関する基本協定書」を締結し、事業実施者は提案内容について責任を持って遂行するものとします。

なお、実際の基本協定作成にあたっては、参考様式1を基準とします。

(2) 基本協定の内容

① 基本協定の目的

基本協定は、福江ショッピング跡地活用を円滑に実施するための必要な諸手続き並びに五島市及び事業実施者の義務について定めることを目的とするものです。

② 基本協定の期間

基本協定の締結期間は、基本協定締結日から借地期間満了日までとします。

③ 提案内容の遵守

事業実施者は、提案内容に従って、借地期間満了まで事業を継続する義務があります。

④ 提案内容等の変更

法制度の変更や事業実施者の事業承継などやむを得ない理由により、提案内容を変更する必要がある場合は、事業実施者は、五島市に対し提案趣旨を損なわない範囲での変更を申し入れることができます。

⑤ 協定の解除

事業実施者が基本協定の各条項に違反する事実があり、五島市の勧告にも関わらず、これを是正しないときは、五島市は基本協定を解除することができます。

この場合、事業実施者は五島市に対して違約金を支払うとともに、別途、五島市が被った損害を賠償しなければなりません。

(3) 基本協定締結に係る費用の負担

基本協定締結に要する費用は、事業実施者の負担とします。

2. 定期借地権設定契約の締結

事業実施者は、基本協定の締結後、速やかに五島市と定期借地権設定契約を締結します。

(1) 契約価額

事業実施者として決定した者が、本申請の際に提示した定期借地賃料希望価格（様式10）を定期借地権設定契約における賃貸借年額賃料とします。

貸付料は、五島市が定める方式により、3年毎に改定します。（初回は令和6年度）

(2) 契約保証金

契約保証金は、免除します。（五島市財務規則第93条第1項第8号）

(3) 定期借地権設定契約書（案）

参考様式2を基準とします。

(4) 契約に要する費用の負担

契約に要する費用は、事業実施者の負担とします。

(5) 定期借地権設定契約の解除

以下に該当する事態が生じたときは、五島市は定期借地権設定契約を解除することができます。また、解除した場合、事業実施者は自己の負担により土地の原状回復を行い、五島市へ土地を返還することとします。

- ・ 賃借人が定期借地権設定契約の各条項に定める義務を履行しないとき
- ・ 契約の締結又は履行について不正の行為があったとき

(6) 違約金及び損害賠償

五島市が定期借地権設定契約を解除した場合、賃借人は違約金を支払わなければなりません。また、定期借地権設定契約が解除された場合、五島市は賃借人に対して損害賠償を請求することができます。

第八章 敷地の引渡し及び建築物の建築

1. 敷地の引渡し

五島市は、定期借地権設定契約が締結された後、土地の引渡しを行います。

2. 定期借地権の登記

この登記に要する諸費用（登録免許税、司法書士手数料等）は、事業実施者の負担になります。

3. 建築計画書の変更等

(1) 建築計画書の変更

事業実施者が、事務局に提出した建築計画書に従い当該建築物を建築することができないやむを得ない事情があるときは、建築計画書を変更することができます。

その際、書面による協議を行い、五島市の承認を受けてください。

(2) 建築工事に関する報告等

五島市は、必要に応じて建築工事に関する報告もしくは資料の提供を求め、現場の立ち入り検査を行います。

4. 開発事業者の決定の取り消し

五島市は、事業実施者が建築計画に従って建築物の建築を行わなかったときは、定期借地権設定契約を解除するものとします。

第九章 国・県・五島市の補助金等一覧

NO	補助金支援制度	対象業種	支援内容
1	五島市企業立地及び雇用促進支援制度 (長崎県五島市)	卸売業、倉庫業、製造業、旅館業、情報サービス業、インターネット付随サービス業、テレマーケティング事業ほか	固定資産税の課税免除(3年間) 雇用補助金(最大3年間) ※新規雇用者数に応じた奨励金を支給
2	オフィス系企業誘致事業補助 (長崎県)	情報処理・集約業務、高度情報関連業務、事務管理等業務	設備投資、人件費、賃借料、通信費の支援
3	地域雇用開発奨励金 (ハローワーク)	特に定めなし	雇用奨励金(最大3年間) ※事務所の設置費用と新規雇用者数に応じた奨励金を支給
4	地域総合整備資金 (長崎県五島市)	地域振興につながるあらゆる分野	無利子融資
5	離島の租税特別措置 (長崎県五島市)	製造業、旅館業、情報サービス事業等、農林水産物等販売業	所得税、法人税の割増償却 事業税、不動産取得税の課税免除
6	五島市雇用機会拡充支援事業 (長崎県五島市)	①五島市内において創業する者 ②五島市内の事業所において事業拡大を行う者 ③五島市内の商品、サービス等の販売を目的として五島市以外の地域において創業する者	設備費 改修費 広告宣伝費 店舗等借入費 人件費 研究開発費 市外からの事業所移転費 従業員の教育訓練経費

1. 五島市企業立地及び雇用促進支援制度

項目		内容															
対象業種		道路貨物運送業、こん包業、卸売業、倉庫業、製造業、旅館業、情報サービス業、有線放送業、インターネット付随サービス業、テレマーケティング事業などを行う業務、主に観光客向けに市内で生産された農林水産物を取り扱う飲食業又は小売業															
対象事業者		事前に市の指定を受けた者。															
指定要件		市内において、新たに工場等を新設又は増設し、雇用者を5人以上雇い入れること。ただし、3人以上は正規雇用者を雇う必要がある。															
支援内容	課税免除	固定資産税（土地、家屋、償却資産）の課税免除（3年間）															
	奨励金	奨励金（固定資産税相当額：3年間） ※ただし、固定資産税の課税免除との併用は不可															
	補助金	<<補助金額>> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="3">補助金額</th> <th colspan="2">新規雇用者</th> <th colspan="2">新規学卒者</th> </tr> <tr> <th>正規雇用者</th> <th>非正規雇用者</th> <th>正規雇用者</th> <th>非正規雇用者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50万円/人</td> <td>25万円/人</td> <td>60万円/人</td> <td>30万円/人</td> </tr> </tbody> </table> <<補助交付期間>> 3年間				補助金額	新規雇用者		新規学卒者		正規雇用者	非正規雇用者	正規雇用者	非正規雇用者	50万円/人	25万円/人	60万円/人
補助金額	新規雇用者		新規学卒者														
	正規雇用者	非正規雇用者	正規雇用者	非正規雇用者													
	50万円/人	25万円/人	60万円/人	30万円/人													
問合せ先		五島市役所 商工雇用政策課雇用・起業促進班 Tel 0959-72-7862 fax 0959-74-1994															

2. オフィス系企業誘致事業補助金

項目	内容		
対象業種	高度専門業務	高度な専門知識や技能等が必要な業務	
	ミドルオフィス業務	本社におけるマネジメント等の中核業務	
	バックオフィス業務	自社における一般的な知識・経験に基づいた総務・企画・会計などの事務管理業務及び営業等の業務	
対象事業者	県外企業であり、県内に事務所又は事業所を新設するオフィス系企業若しくは事務所等提供企業		
補助要件	① 立地について、長崎県知事と立地協定書を締結しなければならない。		
	② 新設する事業所等が事業を開始する日から1年の間に以下のとおり新規雇用者の雇用要件を満たさなければならない。		
	区分	雇用要件	投資要件
	高度専門業務	5人以上	なし
ミドルオフィス業務	5人以上	なし	
バックオフィス業務	25人以上	なし	
補助金	項目	補助内容	助成期間・ 限度額
	事業の用に供した通信費	事業の用に供する通信費の75%	3年間 総額4億5千万円
	事務所賃借費	事業所賃借料の75%	
	新規雇用者等の雇用に要した経費	新規雇用者数×60万円	
	設備投資費	投資額×15%	
	施設整備費	施設整備費に雇用人数に応じた補助率を乗じた額以内	初年度 3億円
問合せ先	公益財団法人長崎県産業振興財団 企業誘致推進本部 TEL 095-820-8890 fax 095-827-5243		

3. 地域雇用開発奨励金

項目	内容																													
対象業種	特になし。ただし「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」に規定する風俗営業であるなど、設置する事業所の内容が不適切でないこと。																													
対象事業者	① 設備・整備した施設の雇用保険適用事業主であること ② 各判定期間に事業所で雇用する被保険者を解雇等事業主都合により離職させていないこと ③ 各判定期間に、特定受給資格者であると認められた離職者の数が3人を超え、かつ、計画日における当該事業所の被保険者の数の6%を超えていないこと																													
補助要件	<<施設整備等>> ①その施設・整備が、雇用の拡大のために必要な事業の用に供されるもの。 ②その施設・整備が、計画日から完了日までの間（最長18か月間）に行われるもの。 ③雇用拡大のために必要な事業の用に供する設置・整備に要した費用の総額が300万円以上であることが必要。 <<雇用>> ①ハローワーク等または職業紹介事業者の紹介により雇い入れること ②計画日から完了日までの間に3人以上（創業の場合2人以上）を雇い入れること ③常時雇用する雇用保険一般被保険者として雇い入れ、本奨励金の支給終了後も引き続き雇用することが見込まれること																													
補助金	<table border="1" data-bbox="403 1198 1437 1720"> <thead> <tr> <th data-bbox="403 1198 655 1352" rowspan="2">事業所の設置・整備費用</th> <th colspan="4" data-bbox="655 1198 1437 1272">対象労働者の増加人数</th> </tr> <tr> <th data-bbox="655 1272 850 1352">3～4人</th> <th data-bbox="850 1272 1045 1352">5～9人</th> <th data-bbox="1045 1272 1240 1352">10～19人</th> <th data-bbox="1240 1272 1437 1352">20人以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="403 1352 655 1451">300万円以上 1,000万円未満</td> <td data-bbox="655 1352 850 1451">50万円</td> <td data-bbox="850 1352 1045 1451">80万円</td> <td data-bbox="1045 1352 1240 1451">150万円</td> <td data-bbox="1240 1352 1437 1451">300万円</td> </tr> <tr> <td data-bbox="403 1451 655 1550">1,000万円以上 3,000万円未満</td> <td data-bbox="655 1451 850 1550">60万円</td> <td data-bbox="850 1451 1045 1550">100万円</td> <td data-bbox="1045 1451 1240 1550">200万円</td> <td data-bbox="1240 1451 1437 1550">400万円</td> </tr> <tr> <td data-bbox="403 1550 655 1648">3,000万円以上 5,000万円未満</td> <td data-bbox="655 1550 850 1648">90万円</td> <td data-bbox="850 1550 1045 1648">150万円</td> <td data-bbox="1045 1550 1240 1648">300万円</td> <td data-bbox="1240 1550 1437 1648">600万円</td> </tr> <tr> <td data-bbox="403 1648 655 1720">5,000万円以上</td> <td data-bbox="655 1648 850 1720">120万円</td> <td data-bbox="850 1648 1045 1720">200万円</td> <td data-bbox="1045 1648 1240 1720">400万円</td> <td data-bbox="1240 1648 1437 1720">800万円</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="403 1727 1437 1861">※中小企業事業主と認められる場合は、1回目の支給において支給額の1/2相当額が上乘せされます。また、創業と認められる場合は、さらに支給額の1/2を第1回に上乘せされます。</p>	事業所の設置・整備費用	対象労働者の増加人数				3～4人	5～9人	10～19人	20人以上	300万円以上 1,000万円未満	50万円	80万円	150万円	300万円	1,000万円以上 3,000万円未満	60万円	100万円	200万円	400万円	3,000万円以上 5,000万円未満	90万円	150万円	300万円	600万円	5,000万円以上	120万円	200万円	400万円	800万円
事業所の設置・整備費用	対象労働者の増加人数																													
	3～4人	5～9人	10～19人	20人以上																										
300万円以上 1,000万円未満	50万円	80万円	150万円	300万円																										
1,000万円以上 3,000万円未満	60万円	100万円	200万円	400万円																										
3,000万円以上 5,000万円未満	90万円	150万円	300万円	600万円																										
5,000万円以上	120万円	200万円	400万円	800万円																										
問合せ先	五島公共職業安定所（ハローワーク） TEL 0959-72-3105 fax 0959-72-8105																													

4. 地域総合整備資金（ふるさと融資）

項目	内容
<p>制度の概要</p>	<p>ふるさと融資とは、地域振興に資する民間事業者の支援を目的とした、地方公共団体が行う無利子融資（*連帯保証が必要）のことです。</p> <p>この融資（借入れ）は、対象事業に係る貸付対象費用から補助金等を控除した額のうち、35%以内（*過疎地等は、45%以内）となり、残りの融資（借入れ）は、民間金融機関から調達していただくこととなります。</p>
<p>融資対象事業の 主な要件</p>	<p>①法人格を有する民間事業者（第三セクターも含む）</p> <p>②事業採算性</p> <p>③新規雇用の増加</p> <p>都道府県・政令指定都市からの融資・・・10人以上が見込まれる 市町村（政令指定都市を除く）の融資・・・1人以上が見込まれる 再生可能エネルギー電気事業の特例・・・1人以上が見込まれる</p> <p>※ただし、以下に該当するものは、対象事業から除外されます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第三者に売却又は分譲する予定の事業 ・風営法に規定する風俗営業等の用に供される施設
<p>無利子融資</p>	<p>市が金融機関等と共同して、地域振興を目指す民間事業者を支援するため、ふるさと財団の支援を得て民間事業者に供給する無利子資金。</p> <p>《融資利息》 無利子</p> <p>《償還期間》 5年以上15年以内（うち据置期間5年以内）</p> <p>《融資限度額》 16億8,000万円 ※複合施設：25億3,000万円</p> <p>《対象経費》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設備の取得等に係る費用 ・試験研究開発費など当該設備の取得等に伴い必要となる付随費用（人件費、賃借料、保険料、固定資産税、支払金利及びリース料） <p>《融資率》 事業費の45%</p>
<p>問合せ先</p>	<p>五島市役所 地域協働課地域づくり協働班 TEL 0959-76-3070 fax 0959-74-1994</p>

5. 離島の租税特別措置

項目	内容				
制度の概要	五島市は、離島税制改正に伴う適用対象地区の指定を受けていることから、個人又は法人が取得等をした減価償却資産について、一定の要件を満たした場合に、以下の割増償却や優遇措置を受けることができます。				
対象業種	製造業、旅館業、農林水産物等販売業、情報サービス業等				
補助要件	<<要件>> 五島市において、業種・資本金規模に応じて、取得価格以上の機械・装置・建物・附属設備及び構築物の減価償却資産を取得等により対象事業の用に供した場合。 <<対象期間>> 割増償却：5年間、課税免除：事業税は3年間				
租税特別措置	<<優遇される税の種類>>				
			税の種類	特別措置	
	国税		所得税、法人税	割増償却	
	県税		事業税、不動産取得税	課税免除	
	<<取得価格・割増償却の限度額等>>				
	事業者の資本金規模		個人又は、5,000万円以下	5,000万円超1億円以下	1億円超
	対象		機械・装置、建物・附属設備、構築物に係る取得等	機械・装置、建物・附属設備、構築物に係る新增設による取得等	
	取得価格	製造業・旅館業	500万円以上	1,000万円以上	2,000万円以上
		農販業・情報サービス業等	500万円以上		
	国税（所得税・法人税）		割増償却 ○機械・装置：普通償却限度額の32% ○建物・附属設備、構築物：普通償却限度額の48%		
県税（事業税・不動産取得税）		課税免除			
問合せ先	五島市役所 政策企画課政策企画班 TEL 0959-72-6127 fax 0959-74-1994				

6. 五島市雇用機会拡充支援事業

項目		内容
対象者		①五島市内において創業する者(事業を承継する者を含む。) ②五島市内の事業所において事業拡大を行う者 ③五島市内の商品、サービス等の販売を目的として五島市以外の地域において創業する者
要件		①雇用創出効果が見込まれる創業又は事業拡大であること。 ②本事業終了後に売上高の増加又は付加価値額の増加が図られる蓋然性が高い事業性を有するものであること。 ③創業又は事業拡大に要する事業資金について、自己資金又は金融機関からの資金調達が十分に見込まれること。
対象経費		設備費 改修費(新築は補助対象外) 広告宣伝費 店舗等借入費 人件費(創業・事業拡大に伴い新たに雇用した者) 研究開発費 市外からの事業所移転費 従業員の教育訓練経費
支援内容	補助率	4分の3以内
	補助金額	創業 450万円(上限) 事業拡大 1,200万円(上限) 設備投資を伴わない事業拡大 900万円(上限)
問合せ先		五島市役所 商工雇用政策課雇用・起業促進班 Tel 0959-72-7862 fax 0959-74-1994

事前登録届

令和 年 月 日

(あて先) 五島市長

応募予定者 (事前登録者)	所在地	
	法人名	
	代表者名	印

担当	部署名		
	担当者役職		
	担当者名		
	連絡先	電話番号	
		FAX 番号	
		メールアドレス	

届出提出時点で、跡地活用に関する概要がお決まりでしたら記載ください(概略で結構です)

- ① 施設の種類 (商業施設、飲食店、宿泊施設、駐車場等)

- ② 施設の内容 (公募の要件を満たすようなものであるか。)

(注)

- この届出を期日までに行っていない者は、提案の本申請を行うことができません。
- この届出を提出した者であっても、提案の本申請を義務付けるものではありません。

事業実施者申込書

令和 年 月 日

(あて先) 五島市長

応募者	所在地	
	法人名	
	代表者名	印

担当	部署名		
	担当者役職		
	担当者名		
	連絡先	電話番号	
		FAX 番号	
		メールアドレス	

○添付書類

- ・ 代表者等名簿 (様式 3)
- ・ 法人概要
- ・ 事業実績
- ・ 財務状況表 (様式 4)
- ・ 財務諸表
- ・ 商業登記簿謄本 (法人登記簿謄本)
- ・ 印鑑証明書
- ・ 納税証明書
- ・ 誓約書 (様式 6)
- ・ 計画提案書、建築計画書
- ・ 定期借地賃料希望価格 (様式 10)

※法人の代表者以外のもものが応募する場合は、委任状 (様式 5) も提出してください。

代表者等名簿
(長崎県警本部提出資料)

令和 年 月 日

(あて先) 五島市長

福江ショッピング跡地活用提案募集への応募法人の名称、役員等の役職名等は、下記のとおりで相違ありません。

応募者	所在地	
	法人名	
	代表者名	印

役員等の役職名

役職名	ふりがな 氏名	生年月日	性別	住所
		M・T・S・H ・		

財 務 状 況 表

法人名	
-----	--

(単位：千円)

項目		年	年	年	データ根拠
営業損益	①				損益計算書
営業外損益	②				損益計算書
経常損益	③=①+②				損益計算書
特別損益	④				損益計算書
法人税等	⑤				損益計算書
純利益	⑥=③+④+⑤				損益計算書
受取利息・受取配当金	⑦				損益計算書
事業損益	⑧=①+⑦				
支払利息	⑨				損益計算書
利払能力	⑧÷⑨				
営業キャッシュフロー	⑩				キャッシュフロー 計算書
投資キャッシュフロー	⑪				キャッシュフロー 計算書
財務キャッシュフロー	⑫				キャッシュフロー 計算書
総キャッシュフロー	⑬=⑩+⑪+⑫				キャッシュフロー 計算書
総資産	⑭				貸借対照表
自己資本額	⑮				貸借対照表
自己資本比率	⑮÷⑭				
有利子負債	⑯				貸借対照表
流動資産	⑰				
流動負債	⑱				
流動比率	⑰÷⑱				

※直近の3か年において作成してください。

委 任 状

私（甲）は、福江ショッピング跡地活用提案募集において都合により乙を代理人と定め、下記の権限を委任します。

記

1. 提案募集に関する事項
2. 契約締結に関する事項
3. その他、事業に関する一切の事項

令和 年 月 日

甲（委任者）
（住所）
（商号等）
（役職・氏名） _____ 印

上記委任の件、承諾しました。

乙（受任者）
（住所）
（商号等）
（役職・氏名） _____ 印

（あて先）
五 島 市 長

誓 約 書

令和 年 月 日

(あて先) 五島市長

私は、「福江ショッパーズ跡地活用提案募集要項」を熟読して確認の上、同要項に記載されている応募資格を有し、かつ応募の制限に抵触していないことを誓約します。

なお、応募資格又は応募の制限に抵触したと認められた場合は、「福江ショッパーズ跡地活用提案募集要項」の応募を拒否され、又は事業実施者決定を取り消されるなど、いかなる処分を受けても異議申し立てしません。

応募者	所在地	
	法人名	
	代表者名	印

設 計 説 明 書

法人名 _____

① 建築概要

構造	造 (耐火 ・ 準耐火)		
階数	地上	階 ・	地下 階
建築物の高さ	m	敷地面積	㎡
建築面積	㎡	建蔽率	%
延べ面積	㎡		
容積対象延べ面積	㎡	容積率	%

② 面積表 (㎡)

階数	床面積	用途別				
合計						

③ 施設用途 (㎡)

番号	面積	用途	概要

④ その他

資 金 等 計 画 書

法人名 _____

① 資金計画

(単位：千円)

収 入	ア 補助金 ※1	
	(補助金名称)	
	(補助金名称)	
	(補助金名称)	
	イ 借入金	
	(借入金・年利・返済期間)	
	(借入金・年利・返済期間)	
	ウ 自己資金	
	エ その他	
合 計		
支 出	ア 定期借地賃料、建築工事費 ※2	
	イ 設計監理費	
	ウ 借入利息、その他経費 ※3	
合 計		

※1 整備にかかる補助制度は、第九章「国・県・五島市の補助金等一覧」を参照ください。

なお、当該制度の利用について、ご不明な点があればお問い合わせください。

※2 定期借地賃料 (R3年4月～)、建築工事費の合計額を計上してください。

※3 借入利息や建設にかかる事務費等、必要と考えられる経費がある場合に計上してください。

② 賃貸借期間

年

※4 50年以上の年数を記載してください。

定期借地賃料希望価格

令和 年 月 日

(あて先) 五 島 市 長

定期借地賃料希望価格 (年額)

円

応募者	所在地	
	法人名	
	代表者名	印

- ※ 数字は、算用数字を使用してください。
- ※ 金額の訂正はできません。
- ※ 応募者名を記載した封筒に入れ、密封し封印のうえ提出してください。

福江ショッピング跡地活用提案募集に関する基本協定書（案）

（以下に掲げる文案は、あくまでも標準例であり、状況に応じて、各条項が変更・追加となることがあります。）

五島市（以下「甲」という。）と〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、福江ショッピング跡地活用提案募集（以下「提案募集」という。）に係る乙の提案書に記載されている事業内容（以下「提案事業」という。）の実現に関する基本的事項について、次のとおり合意し、提案募集に関する基本協定書（以下「本基本協定」という。）を締結する

（目的）

第 1 条 本基本協定は、福江ショッピング跡地活用を円滑に実施するために必要な諸手続き並びに甲及び乙の義務について定めることを目的とする。

（提案内容の履行）

第 2 条 乙は、提案事業の全てを誠実に履行しなければならない。

2 乙は、提案事業の実施に当たっては、募集要項に定める事項を遵守しなければならない。

3 乙は、甲の書面による承諾がない限り、提案事業の変更をしてはならない。

4 甲は、乙に対し、公共公益上必要と認めるものについて、合理的な範囲で提案事業の変更を求めることができる。

5 法制度の変更等や本事業実施者の事業承継など、やむを得ない事由により提案事業を変更する必要がある場合は、乙は、甲に対し、提案内容を損なわない範囲内で変更を申し入れることができる。ただし、甲の書面による承諾がない限り、提案事業の変更及び事業承継を行うことができない。

6 前項に定めるもののほか、乙は、提案事業の実施に際して、疑義を生じたときは、速やかに甲と協議を行い、誠実にこれに対処するものとする。

（定期借地権設定契約）

第 3 条 甲は、本基本協定締結後、令和●年●月●日までに乙と提案対象地に関する定期借地権設定契約を締結するものとする。

2 乙は、定期借地権設定契約の締結に向け、必要な協力を行うものとする。

（基本協定の存続期間）

第 4 条 本基本協定の存続期間は、本基本協定の締結日から借地期間満了日までとする。

（設計等協議）

第5条 乙は、提案施設の設計に当たり、甲からの求めに応じ必要書類等を開示し、又は、甲からの質問に対し回答をしなければならない。

2 乙は、提案事業の実施に必要な協議については、甲と緊密に連携してこれを行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、乙は、提案施設の設計に際して疑義が生じたときは、速やかに甲と協議を行い、誠実にこれに対処するものとする。

(基本協定の地位の譲渡等)

第6条 乙は、本基本協定上の地位及び権利義務を第三者に譲渡し、若しくは承継させ、その権利を担保に供してはならない。ただし、乙からの申し出による事業承継を甲が認めた場合を除くものとする。

(協定履行の調査等)

第7条 乙は、甲が、本基本協定の履行に関して調査をするときは、これに協力するものとし、提案事業の実施に関して、報告を求め、又は必要な資料を求めたときは、これに応ずるものとする。

(甲に対する通知義務)

第8条 乙は、次の各号のいずれかに掲げる事由が生じたときは、直ちにその旨を甲に書面で通知するとともに、提案事業の実施・継続に関して、速やかに甲と協議をしなければならない。

(1) 住所、名称、定款若しくは寄付行為、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。

(2) 解散し、若しくは合併したとき、又は、営業を停止し、廃止し、若しくは譲渡したとき。

(3) 滞納処分、強制執行、仮差押え若しくは、仮処分又は競売の申立てを受けたとき。

(4) 企業担保権実行手続き開始の申立てがあったとき、破産若しくは更正手続き開始の申立て(自己申立てを含む。)があったとき、又は民事再生手続き開始の申立て(自己申立てを含む。)があったとき。

(5) 特別清算開始の申立てがあったとき。

(6) 令和●年●月●日までに提案施設を整備し、提案事業の用に供することが不可能であることが明らかなきとき。

(7) 手形不渡り、事実上の倒産、長期の活動停止、上場廃止、有価証券報告書の虚偽記載等、事業の実現・継続に重大な支障となるような信用不安事由が発生したとき。

(8) 前各号に定めるもののほか、提案事業の実施・継続が困難となるような事態が発生したとき。

(基本協定の解除権)

第9条 本基本協定の各号に違反する事実があり、甲の催告にも関わらず乙がこれを是正しないとき、甲は本基本協定を解除することができる。

2 乙が、五島市各種契約等における暴力団の排除措置に関する要綱(平成24年五島市告示第156号)における排除措置の対象となる法人等となった場合は、甲は、基本協定を解除する。

(損害賠償)

第 10 条 甲は、乙が本基本協定に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、乙は、その損害を賠償しなければならない。

(基本協定の費用)

第 11 条 本基本協定の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第 12 条 本基本協定に関する一切の法律関係に基づく訴えについては、長崎県地方裁判所五島支部を管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第 13 条 本基本協定に定めのない事項及び疑義を生じた事項については、甲及び乙が協議して定めるものとする。

この契約を証するため、本書 2 通を作成し、甲及び乙が記名押印のうえ各自その 1 通を保有する。

令和〇〇年〇月〇日

甲 五島市福江町 1 番 1 号
五島市
代表者 五島市長

乙

定期借地権設定契約書（案）

（以下に掲げる文案は、あくまでも標準例であり、状況に応じて、各条項が変更・追加となることがあります。）

賃貸人五島市（以下「甲」という。）と賃借人〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、甲の所有する別記 1 記載の土地（以下「貸付物件」という。）を目的とする定期借地権設定（以下「本件契約」という。）をするため、次のとおり土地賃貸借契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第 1 条 甲及び乙は、信義を重んじ誠実に本件契約を履行しなければならない。

2 乙は、貸付物件が公有財産であることを常に考慮し、適正に使用及び管理するように留意しなければならない。

（目的）

第 2 条 甲と乙は、以下の条項により借地借家法（平成 3 年法律第 90 号。以下「法」という。）第 22 条に定める定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定する。

2 本件借地権は、賃借権とする。

3 本件契約については、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長はなく、また、乙は貸付物件上の建物の買取りを請求することができない。

4 本件借地権については、法第 4 条から第 8 条まで、第 13 条及び第 18 条並びに民法（明治 29 年法律第 89 号）第 619 条の規定は適用しないものとする。

（指定用途）

第 3 条 乙は、貸付物件を〇〇〇〇の敷地として使用するものとする。

2 貸付物件上に乙が所有する施設の種類の種類、構造及び規模は、別記 2 のとおりとする。

3 乙は、貸付物件を次の各号に定める用途に供し、又は供させてはならない。

(1) 政治的又は宗教的な建築物としての用途

(2) 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 項に規定される風俗営業、同条第 5 項に規定される性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途

(3) 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又は法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等の事務所その他これらに類するものなど公序良俗に反する用途

(4) 著しく近隣環境を損なうことが予想される用途

(5) 第 3 号及び前号のほか、甲が公序良俗に反すると認める用途

- 4 乙は、貸付物件の全部又は一部につき、やむを得ない事由により第1項から第2項に定める指定用途の変更（建物及び工作物等の新築又は増改築を含む。）を必要とするときは、事前に変更内容及び事由等を付した書面により甲に申し出て、甲の書面による承認を得なければならない。
- 5 前項の変更の承認が得られた場合でも、次条に定める賃貸借期間については、変更しないものとする。

（賃貸借の期間）

第4条 本件借地権の存続期間は、令和●年●月●日から令和○年○月○日までの○○年間とする。

（貸付料）

第5条 貸付物件の貸付料は、年額金○○○○円とする。

- 2 貸付料は第3条第2項に規定する、施設の供用を開始した日から積算するものとし、前条に規定する賃貸借の開始日から供用を開始する日の前日までの期間は、貸付料の算定に含めないものとする。
- 3 乙は、第1項に定める貸付料を、甲の発行する納入通知書により、記載された期限までに納付しなければならない。
- 4 日数が1か月に満たない場合は、1か月を30日として日割り計算により支払うこととし、円未満を切り上げる。
- 5 既納の貸付料のうち未経過分については、賃貸借期間内において甲の都合により本件契約を解除した場合、又は甲が乙の責めに帰することができない事由があると認めた場合のほか、これを還付しない。

（貸付料の改定）

- 第6条 甲は、固定資産評価基準が改定される毎に貸付料を改定することができる。ただし、初回の見直しは、令和6年度とする。
- 2 前項の貸付料の改定は、次の基準を用いるものとする。改定貸付料＝改定された固定資産評価基準により算出した使用する土地の価格×100分の5。
 - 3 第1項の規定にかかわらず、貸付料が土地の価格の上昇若しくは下落その他経済事情の変動により、又は周辺の土地の賃料などに比較して著しく乖離した場合には、甲乙協議により将来に向かって見直しを行うことができる。

（延滞金）

第7条 乙は、前条に定める期日までに賃貸料を支払わないときは、五島市税外収入督促手数料及び延滞金条例（平成16年五島市条例第80号）の規定に基づき延滞金を甲に支払わなければならない。

（充当の順序）

第8条 乙が貸付料及び延滞金を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び延滞金の

合計額に満たないときは、まず延滞金から充当する。

(保証金)

第9条 保証金は、免除する

(届出事項)

第10条 乙は、次の各号のいずれかに該当する場合は、書面により速やかに甲に対して届けなければならない。

- (1) 乙の本店所在地、商号又は代表者等の重要事項について変更があったとき。
- (2) 乙の地位について相続又は合併による包括承継その他の変動が生じたとき。
- (3) 貸付物件が滅失又は損傷したとき。

(瑕疵担保)

第11条 乙は、本件契約を締結した後、貸付物件について数量の不足その他隠れた瑕疵が生じても、貸付料の減免及び損害賠償等の請求をすることができない。

(指定期日)

第12条 乙は、貸付物件を、令和●年●月●日までに第3条第1項に定める指定用途に供さなければならない。

2 乙は、やむを得ない事情により、前項に定める指定期日の変更を必要とする場合は、事前にその詳細な理由を付した書面により甲に申請し、その承認を受けなければならない。

(権利譲渡等の禁止)

第13条 乙は、貸付物件を第三者に転貸し、本件契約によって生ずる権利義務を他人に譲渡し、その権利を担保に供することができない。ただし、乙からの申し出による事業承継を甲が認めた場合を除くものとする。

(物件保全義務)

第14条 乙は、善良な管理者としての注意をもって貸付物件の維持保全に努めなければならない。

- 2 前項の定めにより支出する費用については、全て乙の負担とし、甲に対してその償還等の請求をすることはできない。
- 3 乙は、騒音、悪臭又は土壌汚染等によって、近隣住民等に迷惑をかけ、又は近隣住民等に損害を及ぼす行為を行ってはならない。
- 4 乙は、貸付物件を使用する場合において、その近隣住民等から苦情又は要望等があったときは、自己の責任において速やかに解決をしなければならない。

(調査協力義務)

第15条 甲は、貸付物件について随時その使用状況を実地に調査することができる。この場合にお

いて、乙は、これに協力しなければならない。

(契約の解除)

第16条 甲は、次の各号のいずれかに該当する場合には、本件契約を解除することができる。

- (1) 国、地方公共団体その他公共団体において公用又は公共用に供するために貸付物件を必要とするとき。
- (2) 乙が、第3条第4項の規定に違反して、甲の承認を得ることなく、貸付物件を同条第1項及び第2項に定める指定用途以外の用途に供したとき。
- (3) 乙が、第3条第3項各号の規定に違反したとき
- (4) 乙が、第5条に規定する貸付料の支払いを2か月以上怠ったとき。
- (5) 乙が、第12条第2項の規定に違反して、甲の承認を得ることなく、同条第1項に規定する指定期日までに貸付物件を第3条に規定する指定用途に供しなかったとき。
- (6) 乙が、第13条の規定に違反して、貸付物件を第三者に転貸し、本件契約によって生ずる権利義務を他人に譲渡し、その権利を担保に供したとき。
- (7) 乙が、第14条第1項に規定する物件保全義務を怠ったために、貸付物件を荒廃に至らしめたとき。
- (8) 乙が、第14条第3項の規定に違反したとき。
- (9) 乙が、福江ショッパーズ跡地活用提案募集要項第4章2.(1)③カに該当する者であるとき。
- (10) その他乙に本件契約を継続しがたい重大な過失又は背信行為があったとき。

(期間内解約)

第17条 乙は、本件契約期間中に甲に対し、本件契約の解除を申し入れることができる。この場合において本件契約は、乙の解除申し入れ後1年を経過したことにより終了するものとする。

2 乙は、前項の解約の申し入れ時において、第5条の規定により算出した1年分の貸付料相当額を甲に支払うことにより、本件契約を直ちに解約することができる。

(契約の失効)

第18条 天災地変その他甲乙いずれにもその責を帰することの出来ない事由によって貸付物件が使用できなくなり、又は本件契約を継続することができない事態になったときは、本件契約は直ちに失効する。

2 前項の規定により本件契約が失効した場合には、甲乙相互に損害賠償の請求はしないものとする。

(原状回復義務)

第19条 契約期間の満了、その他の事由により本件契約が終了する場合には、乙は、自己の費用をもって貸付物件に存する施設その他乙が貸付物件に付属させたものを収去し、貸付物件を原状に復して更地で甲に返還しなければならない。

2 乙は、前項の規定により甲に貸付物件を返還するときは、原状に復した後、直ちに甲の検査を受け、甲の承認を得なければならない。

3 乙は本件契約が終了したにもかかわらず、貸付物件を返還しない場合は、本件契約終了の翌日から本件土地の明渡し完了までの間、乙は甲に対し貸付料相当額の使用損害金を支払うほか、甲に損害ある場合は、使用損害金とは別にその損害の全額を賠償しなければならない。

(損害賠償)

第 20 条 乙は本件契約に定める義務を履行しないために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。

(有益費等の放棄)

第 21 条 乙は、本件契約が終了したときは、終了事由に関わらず、貸付物件に投じた有益費、必要費及びその他の費用があってもこれを甲に請求することができない。

(契約の費用)

第 22 条 本件契約の締結、履行に関して必要な費用は、全て乙の負担とする。

(疑義の費用)

第 23 条 本件契約に関し疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

(裁判管轄)

第 24 条 甲乙間の権利義務に関し協議が整わず、訴訟を提起する場合については、長崎地方裁判所五島支部を管轄裁判所とする。

別記 1

所在	五島市中央町 6 番地 2 4、6 番地 2 5、6 番地 3 0
面積	1, 2 6 2. 5 4 m ² (公簿面積)

上記の契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、両者記名押印のうえ、各自その 1 通を保有する。

令和〇〇年〇月〇日

甲 五島市福江町 1 番 1 号

五島市

代表者 五島市長

乙

位置図

