

函館市工業団地等土地の貸付け実施要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、厳しい産業経済情勢の中で、企業立地を促進し、本市工業の高度化および地域経済の活性化を図るため、市長が指定する工業団地の土地に係る10年以内の購入を条件とする借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2項に定める事業用定期借地権等または民法第593条に定める使用貸借による貸付け（以下「貸付け」という。）の実施について、必要な事項を定めるものとする。

(市長が指定する工業団地等)

第2条 前条の市長が指定する工業団地等は、函館臨空工業団地および函館テクノパークとする。

(貸付けの対象企業)

第3条 借地借家法第23条第2項に定める事業用定期借地権等による貸付けを受けることができる企業は、次条に定める事業を営み、工場等（工場、ソフトウェアハウス、試験研究施設、倉庫等保管施設、流通施設その他事業の用に供する施設をいう。以下同じ。）の新設または増設を行おうとする企業であって、10年以内に前条の工業団地等の工業用地（以下「対象土地」という。）を購入する計画を有するとともに、対象土地を取得するまでの間その貸付けを受けることを希望し、かつ、貸付けに係る契約保証金および土地貸付料の支払が可能であると市長が認定した者とする。

2 民法第593条に定める使用貸借による貸付け（函館市企業立地の促進に関する条例第5条第3項に基づくもの）を受けることができる企業は、次条に定める事業を営み、工場等の新設を行おうとする企業であって、市外に本社を置く企業（市内進出後5年以内の企業に限る。以下「市外企業」という。）のうち、別表に掲げる要件を満たすと市長が認定した者とする。

(立地可能業種等)

第4条 市長が指定する工業団地等で営むことができる事業は、次のとおりとする。

(1) 函館臨空工業団地にあつては、はん用機械器具製造業、生産用機械器具製造業、業務用機械器具製造業、電気機械器具製造業、輸送用機械製造業その他市長が適当と認める事業

(2) 函館テクノパークにあつては、研究所、情報サービス業、デザイン業、システムハウス、製造業その他市長が適当と認める事業

第5条 対象土地の貸付けを受けようとする企業は、別に定める申込書により市長に申込むものとする。

2 市長は、前項の規定による申込みがあつたときは、次条に定める函館市工業用地貸付審査委員会の意見を聴いて、その諾否を決定し、当該申込みをした企業に通知するものとする。

3 前項の規定により対象土地の貸付けについて承諾の旨の通知を受けた企業（以下「認定企業」という。）は、市長と当該対象土地に係る賃貸借契約または使用貸借契約を締結するものとする。

（工業用地貸付審査委員会）

第6条 市長は、対象土地の貸付けの申込みについて審査させるため、函館市工業用地貸付審査委員会（以下「委員会」という。）を設けるものとする。

2 委員会の構成その他必要な事項は、別に定める。

（土地の購入希望との調整）

第7条 市長は、同一の対象土地について、購入の希望と貸付けの希望とが重複したときは、購入の希望を優先するものとする。

（借地権および契約期間）

第8条 第3条第1項の対象土地の貸付けは、借地借家法第23条第2項に定める事業用定期借地権等によるものとし、賃貸借契約の期間は、10年間とする。

2 第3条第2項の対象土地の貸付けは、民法第593条によるものとし、使用貸借契約の期間は、10年間とする。

（貸付料）

第9条 第3条第1項の対象土地の貸付料は、月額によるものとし、その額は、次の算式により算定するものとする。この場合において、そ

の額に10円未満の端数があるときは、これを切り捨てるものとする。

前年度の函館市の固定資産税の評価額を算定する方法によって算出した価格×1.7/100×1/12

2 第3条第2項の対象土地の貸付料は、無償とする。

(契約保証金)

第10条 第3条第1項の認定企業は、第8条の契約を締結する前に、前条の規定により算定した対象土地の貸付料の月額額の1.2倍に相当する額の契約保証金を市に納付するものとする。

2 第3条第2項の認定企業は、契約保証金を免除する。

3 第1項の契約保証金は、認定企業が契約期間の満了時までには当該対象土地を購入したときは、返還するものとする。この場合において、契約保証金には、利子を付さないものとする。

4 市長は、認定企業が、対象土地に係る賃貸借契約に基づく義務を履行しないことにより損害を受けたときは、第1項の契約保証金をもってその損害を補てんすることができるものとする。

(着工の開始期限および届出)

第11条 認定企業は、対象土地に係る賃貸借契約または使用貸借契約の締結の日から3月以内に、当該対象土地を工場等の用途に供するための工事に着工するとともに、別に定める様式によりその旨を市長に届け出るものとする。

(供用開始の届出)

第12条 認定企業は、対象土地の工場等の用途への供用を開始したときは、別に定める様式によりその旨を市長に届け出るものとする。

(対象土地の購入)

第13条 認定企業は、第8条の期間中において、随時に、貸付けを受けた対象土地を購入することができるものとする。この場合において、認定企業は、当該対象土地を取得しようとする日の3月前の日までに市長にその旨を届け出るものとする。

(原状回復)

第14条 第3条第1項の認定企業は、貸付けを受けた対象土地につい

て、第 8 条の期間の満了時まで購入できないとき、または同条の期間中に自らの責めに帰すべき理由により賃貸借契約を継続できなくなったときは、自らの負担で当該対象土地に存する工場等構築物を撤去し、原状に復して市長に返還するものとする。ただし、市長がその必要がないと認めるときは、この限りでない。

2 第 3 条第 2 項の認定企業は、貸付けを受けた対象土地について、第 8 条の期間中に自らの責めに帰すべき理由により使用貸借契約を継続できなくなったときは、自らの負担で当該対象土地に存する工場等構築物を撤去し、原状に復して市長に返還するものとする。ただし、市長がその必要がないと認めるときは、この限りでない。

(使用貸借期間満了時の取扱い)

第 15 条 第 3 条第 2 項の認定企業は、第 8 条の使用貸借期間が満了した時は、貸付けを受けた対象土地について、次の各号のいずれかを選択することができる。

(1) 第 3 条第 1 項の認定を受け賃貸借に移行する。

(2) 購入する。

(3) 原状回復して市に返還する。

(補則)

第 16 条 この要綱に定めるもののほか対象土地の貸付けの実施に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、平成 14 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 20 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 23 年 7 月 20 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成29年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和4年6月1日から施行する。

別表（第3条関係）

- | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1 災害（暴風，竜巻，豪雨，豪雪，洪水，崖崩れ，土石流，高潮，地震，津波，噴火，地滑りその他の異常な自然現象または大規模な火事もしくは爆発その他その及ぼす被害の程度においてこれらに類する原因）により直接的な被害（事務所または主要な事業用資産について，全壊，流出，半壊，床上浸水その他これらに準ずる被害）を受けたまたは災害救助法が適用された地域に事業所等を有する。（東日本大震災以降の災害を原因とするものに限る。）</p> |
| <p>2 夏場の電力不足等により事業への影響が想定される首都圏（東京都，埼玉県，千葉県，神奈川県，茨城県，栃木県，群馬県および山梨県）または静岡県（市長が指定する区域に限る。）の区域内に事業所等を有する。</p> |
| <p>3 地震や豪雨などの自然災害に対するリスク分散のため，工場等の建設を予定している。</p> |

第1号様式（要綱第5条関係）

函館市工業団地等土地貸付申込書

年 月 日

函館市長 様

住所（法人にあつては、主たる事務所の所在地）

申込者

氏名（法人にあつては、その名称および代表者氏名）

函館市工業団地等の土地について、貸付けを受けたいので、次のとおり関係書類を添えて、申し込みます。

- 1 貸付けを受けることを希望する土地
所在地、面積等 函館市 町 番（地） 宅地 m²
（工業団地名等 ）
- 2 貸付けを受けることを希望する土地の用途
- 3 貸付けに係る契約の種類
(1) 借地借家法第23条第2項の規定に基づく賃貸借契約
（所定の時期までに購入する計画を有することを条件とする）
(2) 民法第593条の規定に基づく使用貸借契約
- 4 貸付希望期間
- 5 貸付けに係る土地の購入予定時期
年 月

添付書類

- 1 法人登記簿謄本（履歴事項全部証明書）、印鑑証明書および定款（個人の場合は、市町村長の発行する身分を証明する書面） 各1通
- 2 事業計画書（別記様式によるもの） 1部
- 3 最近2期の事業報告書、貸借対照表および損益計算書 各1部
- 4 納税を証する書類 1通
- 5 貸付けを受ける土地に立地しようとする工場等の位置図および配置図ならびに各階平面図および立面図 各1部
- 6 生産工程図（試験研究施設にあつては、試験研究の概要） 1部
- 7 その他市長が必要と認める書類 市長が必要と認める部数

別記様式

事業計画書

住所 (法人にあつては、主たる事務所の所在地)

氏名 (法人にあつては、その名称および代表者の氏名)

1 申込者の概要

(法人または法人以外の団体にあつては(8)、個人にあつては(2)・(7)の記載はいりません。)

- (1) 設立年月日または事業開始年月日
- (2) 資本金
- (3) 業種
- (4) 従業員数
- (5) 主な事業内容
- (6) 保有している主要機械または装置
- (7) 社歴
- (8) 経歴
- (9) 主要取引金融機関

2 貸付けを希望する土地で行う事業の内容

- (1) 事業の名称
- (2) 事業の目的
- (3) 事業の内容
- (4) 設備計画
- (5) 製品(成果品)の販売計画

3 土地貸借期間および貸付土地購入に係る資金計画書

- (1) 事業収支計画書(別紙)
- (2) 資金調達状況(調達方法や償還計画等を具体的に記載し、金融機関の証明等調達見込みが判断できる関係書類を添付してください。)

別紙

事業収支計画書

		No.	1年目	2年目	3年目	目	10年目	摘要
売上高		1						
製造原価	原材料費	2						
	外注費	3						
	労務費	4						
	減価償却費	5						
	その他製造経費	6						
		7						
	計 (5+6+7)	8						
	計 (2+3+4+8)	9						
	売上総利益(1-9)		10					
販売費および一般管理費	減価償却費	11						
	その他販売費および一般管理費	12						
		13						
		14						
		15						
		16						
		17						
	計(11+12+13+14+15+16+17)	18						
営業利益(10-18)		19						
営業外収益		20						
営業外費用	雑損失	21						
	支払利息・割引料	22						
		23						
	計 (21+22+23)	24						
経常利益(19+20-24)		25						
税金		26						
純利益(25-26)		27						
財務収入	手元資金	28						
	純利益(27)	29						
	減価償却費(5+11)	30						
	長期借入金	31						
	増資	32						
		33						
	計(28+29+30+31+32+33)	34						
財務支出	固定資産投資	35						
	長期借入金返済	36						
		37						
	計 (35+36+37)	38						
差引資金過不足額(34-38)		39						
差引資金過不足額累計額(前年39+今年39)		40						

注「No」欄は、必要に応じ、増減して差し支えありません。

第2号様式（要綱第5条関係）

函館市工業団地等土地貸付承諾通知書

年 月 日

住所

氏名 様

函館市長 印

年 月 日付けで申込みのあった函館市工業団地等の土地の貸付けについては、次のとおり承諾したのでお知らせします。

1 貸付けをする土地

所在地、面積等 函館市 町 番（地） 宅地 m²
（工業団地名等 ）

2 貸付けをする土地の用途

3 貸付けに係る契約

(1) 類型

(ア) 借地借家法第23条第2項の規定に基づく賃貸借契約

(イ) 民法第593条に定める使用貸借契約

(2) 契約期間

(3) 土地貸付料

年度 月額 円

(4) 契約保証金

円（土地貸付料月額の1.2倍の額）

(5) 貸付けをする土地の購入期限

賃貸借契約期間の末日

第3号様式（要綱第5条関係）

函館市工業団地等土地貸付不承諾通知書

年 月 日

住所

氏名

様

函館市長

印

年 月 日付けで申込みのあった函館市工業団地等の土地の貸付けについては、次の理由により承諾できないので、お知らせします。

承諾できない理由

第4号様式（要綱第11条関係）

工 事 着 工 届 出 書

年 月 日

函館市長 様

住所（法人にあつては、主たる事務所の所在地）

届出者

氏名（法人にあつては、その名称および代表者氏名）

年 月 日付けで土地賃貸借・使用貸借契約を締結した函館市工業団地等の土地について、所定の用途に供するため、工事に着工したので、次のとおり届け出ます。

1 工事に着工する土地

所在地、面積等 函館市 町 番（地） 宅地 m²
（工業団地名等 ）

2 工事期間

着工 年 月 日
完成 年 月 日（予定）

3 工事業者

4 添付書類

位置図 1部
配置図 1部
各階平面図 1部
立面図 1部

第5号様式（要綱第12条関係）

供用開始届出書

年 月 日

函館市長 様

住所（法人にあつては、主たる事務所の所在地）

届出者

氏名（法人にあつては、その名称および代表者氏名）

年 月 日付けで土地賃貸借・使用貸借契約を締結した函館市工業団地等の土地について、工事が完了し、供用（操業等）を開始したので、次のとおり届け出ます。

1 供用（操業等）を開始する土地

所在地、面積等 函館市 町 番（地） 宅地 m²
（工業団地名等 ）

2 供用（操業等）を開始した年月日

年 月 日