

所管事項調査に関する資料

目次

1 分掌事務及び事務の現況等について

(1) 機構表 2

(2) 分掌事務 3

(3) 令和 7 年度 経済産業部予算の内訳 4

(4) 令和 7 年度の経済産業部の主な事業 5～9

(5) 中央卸売市場 10～11

2 地域経済の状況等について

(1) 産業別従業者数 12

(2) 長崎県内の金融経済概況 13

(3) 人材確保及び賃上げ状況 14～16

(4) 資金繰りの状況 17

(5) 市内倒産件数及び負債総額 18

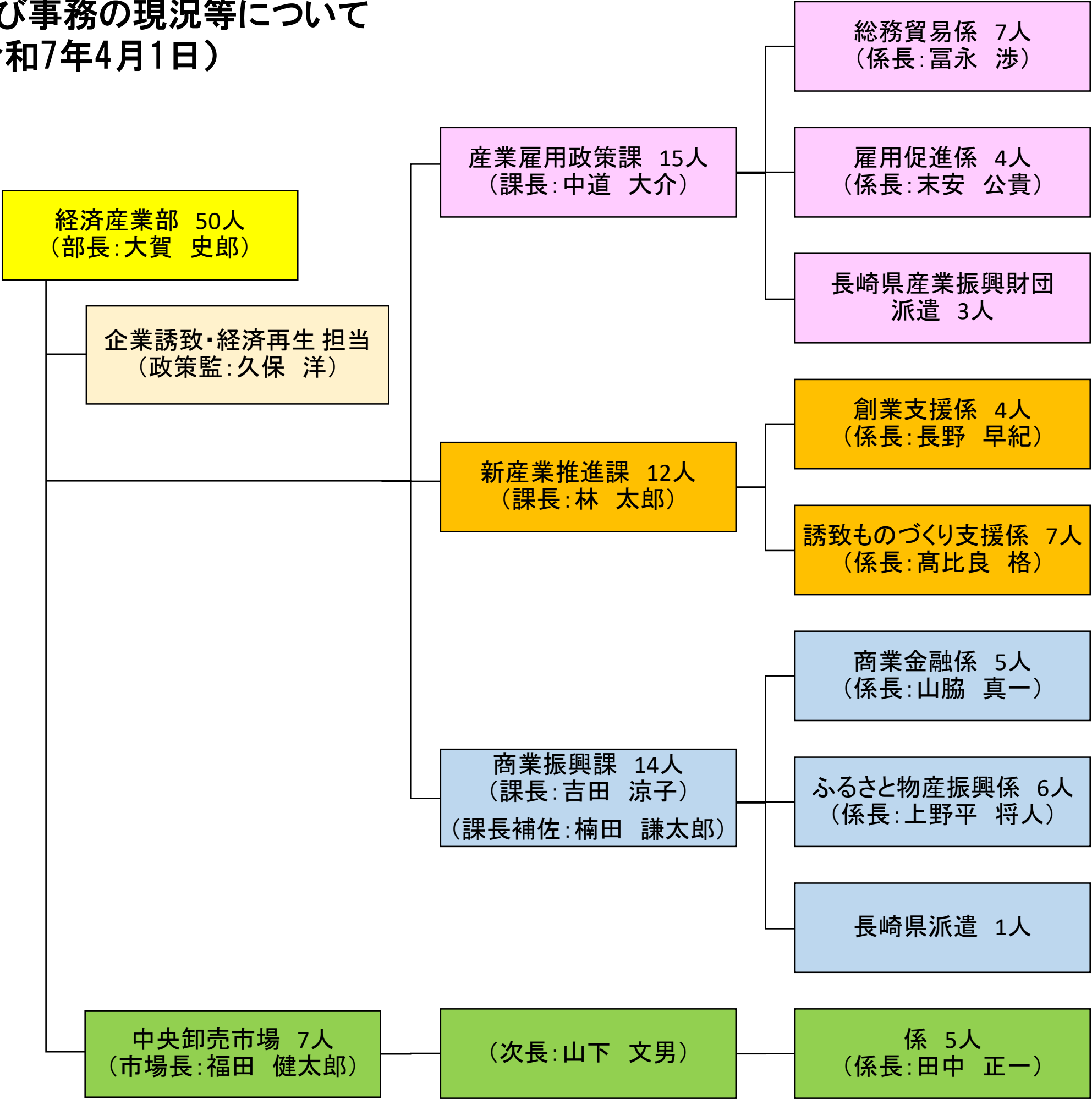
3 企業立地用地適地調査の結果について 19～22

4 旧ながさき式見ハイツについて 23～34

5 基本構想・基本計画等作成調について 別冊

経済産業部
令和 7 年 6 月

1 分掌事務及び事務の現況等について
(1) 機構表(令和7年4月1日)



(2) 分掌事務

産業雇用政策課

- | | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| (1) 部の統括に関すること。 | (6) 経済成長戦略に関すること。 |
| (2) 部の所管(中央卸売市場を除く。)に係る国庫支出金等に関すること。 | (7) 経済活性化審議会に関すること。 |
| (3) 部の所管(中央卸売市場を除く。)に係る予算の経理に関すること。 | (8) 貿易の振興に関すること。 |
| (4) 雇用対策に関すること。(若年者・女性・外国人等) | (9) 一般財団法人長崎市勤労者サービスセンターとの連絡調整に関すること。 |
| (5) 勤労者の福利厚生に関すること。 | (10) 商工会議所その他の経済団体との連絡調整に関すること。 |
| | (11) 部内事務の連絡調整に関すること。 |

新産業推進課

- | | |
|-------------------|--------------------|
| (1) 新産業の推進に関すること。 | (4) 起業支援に関すること。 |
| (2) 企業誘致に関すること。 | (5) 鉱工業の振興に関すること。 |
| (3) 産学連携に関すること。 | (6) 産業技術審査会に関すること。 |

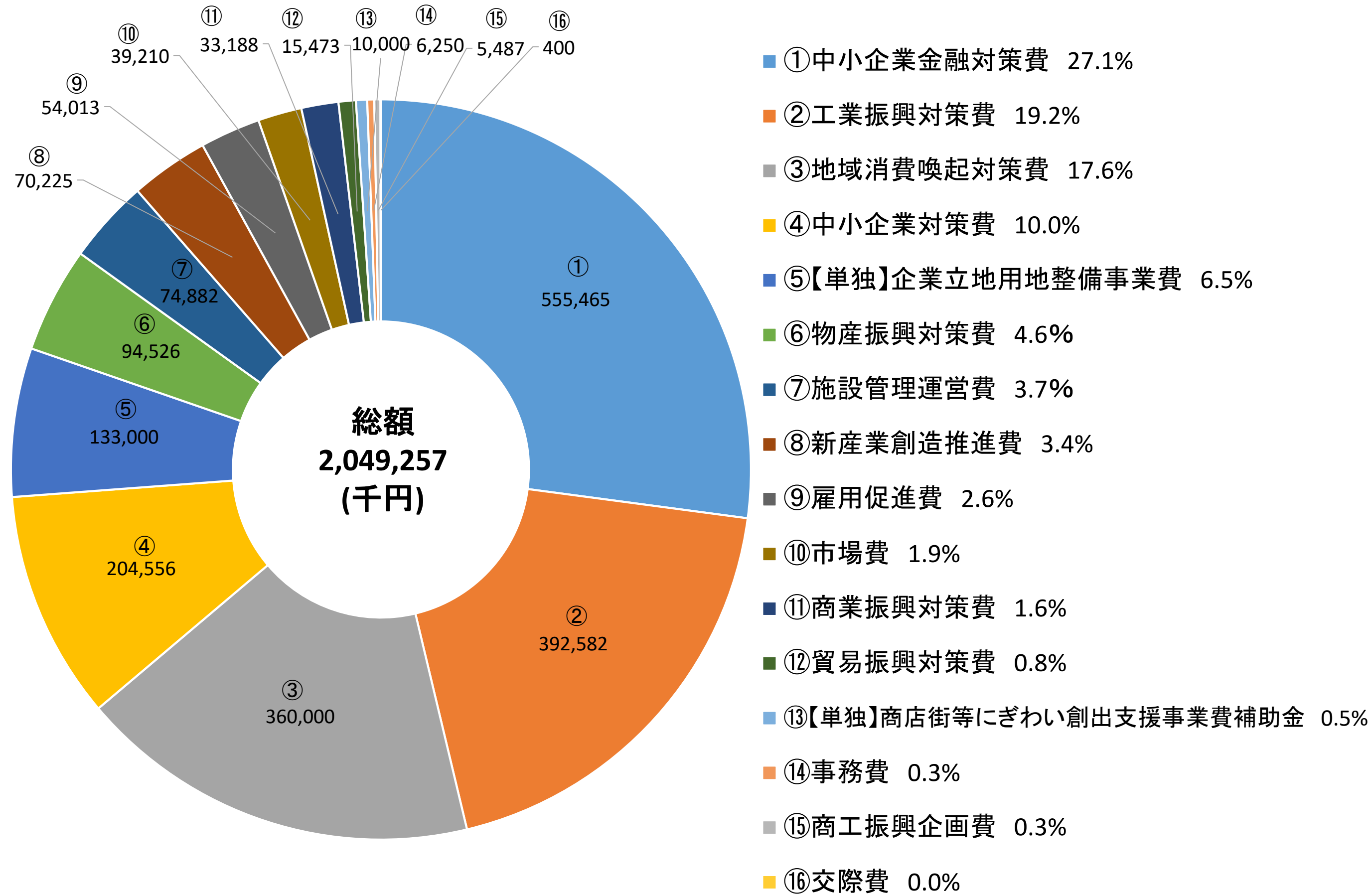
商業振興課

- | | |
|---|---------------------------------|
| (1) 商業及び流通業の振興に関すること。 | (7) 市設小売市場との連絡調整及び維持管理に関すること。 |
| (2) 協業組合、中小企業等協同組合並びに商工会及び商店街振興組合の設立の認可等に関すること。 | (8) 市民生活プラザに関すること |
| (3) 特定商工業者の負担金の賦課の許可等に関すること。 | (9) 商工会議所その他の商工業団体との連絡調整に関すること。 |
| (4) 電気用品安全法(昭和36年法律第234号)による電気用品販売店等からの報告の徴収及び立入検査に関すること。 | (10) 長崎つきまち株式会社との連絡調整に関すること。 |
| (5) 商店街等の高度化事業計画の認定等に関すること。 | (11) 販路開拓支援に関すること。 |
| (6) 中小企業の金融支援に関すること。 | (12) 物産振興に関すること。 |
| | (13) 伝統的工芸品の振興に関すること。 |
| | (14) ふるさと納税の推進に関すること。 |

中央卸売市場

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------|
| (1) 市場事業の企画に関すること。 | (5) 市場関係団体との連絡調整に関すること。 |
| (2) 市場関係業者に係る許認可等及び指導監督に関すること。 | (6) 中央卸売市場取引運営委員会に関すること。 |
| (3) 市場施設の管理及び利用許可に関すること。 | (7) 長崎中央市場サービス株式会社との連絡調整に関すること。 |
| (4) 売買取引及び決済に関すること。 | |

(3) 令和7年度 経済産業部予算の内訳(7款商工費) ※ふるさと納税を除く。



(4) 令和7年度の経済産業部の主な事業

産業雇用政策課

1 若年者雇用促進事業【23,690千円】

若年者の地元就職・定着を促進するため、地元で働く魅力を発信するとともに、雇用の受け皿となる企業の受入れ態勢の整備を支援する。

- (1) 地元就職促進プロモーション
- (2) 企業紹介サイトの運用
- (3) 保護者向け情報発信
- (4) 学生と企業をつなぐコミュニティづくり【新規】
- (5) 県外大学等訪問
- (6) 企業向け意識啓発セミナー【新規】
- (7) 新しい働き方モデル事業者伴走支援
- (8) 人材確保支援費補助金

2 多様な人材雇用促進事業【12,424千円】

経済再生に向け、人的基盤を整えるため、地元企業のIT人材確保や就業率の向上を図るとともに、女性の職場環境を改善することで、多様な人材の雇用促進を図る。

- (1) 多様な人材雇用促進セミナー開催費負担金【新規】
- (2) 女性活躍職場環境改善補助金
- (3) 中学生向け男女平等活躍促進プログラム【新規】
- (4) バングラデシュ高度IT人材受入促進
- (5) 外国人材受入・定着促進補助金【新規】
- (6) インバウンド対応力向上支援【新規】

3 企業連携型奨学金返還支援事業【17,534千円】

地元企業の人材確保支援を一層強化し、若年者等の地元就職・定着を促進する観点から、従業員への奨学金返還支援制度を有する企業を募集するなど、その一部を補助する奨学金返還支援制度創設のための準備を行う。

4 長崎港活性化センター補助金【4,000千円】

長崎港における貿易を振興することにより、長崎港に関連のある産業の活性化を図るため、長崎港活性化センターを通じて、集荷活動、ポートセールス、船社協議、貿易促進のための各種助成等を行う。

〈参考：長崎港活性化センターの助成制度〉

- (1)輸出コンテナ助成
- (2)コンテナ輸送トライアル助成
- (3)中国・東南アジア等向け輸出コンテナ助成
- (4)原木・木材輸出コンテナ助成
- (5)肥料輸出コンテナ助成
- (6)古紙輸出コンテナ助成

5 経済成長戦略策定事業【5,000千円】【新規】

地域経済の成長戦略として長崎市全体としてのめざすべき方向性、重点的に取り組む分野や施策等を取りまとめた「長崎市経済成長戦略」について、地域経済の現状調査、当該調査結果を踏まえた戦略案の作成等を行い、当該戦略を策定する。

6 重点プロジェクト(経済再生プロジェクト)に係る総合的な調整

新産業推進課

1 産学連携・創業支援事業【26,241千円】

新たな産業を生み出すため、産学連携、創業・新規事業創出に向けた取組を支援する。

(1) 大学連携型起業家育成施設「ながさき出島インキュベータ(D-FLAG)」を拠点とした創業・新規事業創出支援

ア 入居企業賃料補助金

イ 入居企業支援負担金

(2) 長崎市内での創業に対する支援

ア 創業サポート長崎による創業支援

イ 創業者成長支援補助金【新規】

2 新産業・起業チャレンジ促進事業【39,984千円】

新たな産業を生み出すため、企業間連携や新たなビジネスモデルを活用した取組を支援する。

(1) オープンイノベーション型新規事業創出支援

ア 金融機関等と連携した伴走型支援及び機運醸成

イ イノベーション創発コミュニティ育成事業

ウ 若年者イノベーション・グローバルマインド醸成事業

エ 新規事業創出プロジェクト推進費補助金

オ サテライトオフィス等トライアル事業費補助金

カ 外部人材を活用したハンズオン支援

(2) スタートアップ支援

スタートアップコミュニティ創出・醸成支援

3 海洋産業人材育成支援事業【4,000千円】

市内企業の再生可能エネルギー関連事業への参入促進を図るため、風力発電設備等のメンテナンスに関する資格取得や研修の受講等に関する取組を支援する。

(1) 海洋産業人材育成支援費補助金

4 企業立地推進事業【390,947千円】

地域経済の活性化及び雇用機会の拡大に資する企業立地を促進するため、企業への誘致活動を行うとともに、必要な奨励措置を講じる。

(1) 企業誘致活動

ア 長崎県産業振興財団への職員派遣

イ 市独自の誘致活動

(2) 奨励制度

ア 施設等整備奨励金

イ 建物等賃貸借奨励金

ウ 雇用奨励金

5 中小企業サポート活動事業【10,312千円】

中小企業が直面する、経営や技術面での課題解決などを行う窓口を一元化し、総合的かつ効果的な支援を行う。

(1) スタッフの概要

ア 海洋ものづくりコーディネーター

イ ITコーディネーター

ウ 金融相談員

新産業推進課

6 ものづくり支援事業【9,244千円】

市内ものづくり製造業の強化を推進するため、人材確保・育成をはじめ生産性向上、新製品・技術開発に資する取組を支援する。

- (1) 長崎地域造船造機技術研修事業補助金
- (2) 長崎工業会補助金
- (3) 若年者等技能向上奨励金
- (4) 優れモノ認証制度

7 伴走型デジタル化支援費補助事業【5,000千円】**【新規】**

デジタル技術を活用した業務の変革が課題とされている中、市内中小企業者のDX推進による生産性向上の取組を促進させるため、DXに知見を有する外部専門家による相談・アドバイスなどの取組を支援する。

- (1) 伴走型DX化支援費補助金

8 長崎市チャレンジ企業応援事業

【100,000千円】【令和6年度からの繰越事業】

昨今の物価高騰などの厳しい事業環境に直面する製造業や運輸業など市内中小事業者の経営基盤の強化に向けた新製品・新サービスの開発をはじめ、事業拡大、DX推進による生産性向上、経営の多角化に向けた新事業展開の取組を支援する。

9 長崎市 GX 推進事業費補助金

【80,000千円】【令和6年度からの繰越事業】

物価高騰の影響など取り巻く環境が厳しい状況が続く中、原材料費や燃料費などのコスト高に直面している市内中小事業者のエネルギーコストに要する経費削減につながる省エネルギー設備等の更新の取組を支援するとともに、今後、成長が期待されるGX分野への参入促進の取組を支援する。

10 **【単独】**企業立地用地整備事業【133,000千円】

地域経済の活性化及び雇用機会の拡大に資する企業立地を促進するため、為石浄水場跡地において、南環状線トンネル工事に伴う発生土を活用し、企業立地用地を整備する。

開発面積: 35,954㎡(予定)

分譲面積: 33,895㎡(想定)

分譲開始: 令和10年度(予定)

- (1) 測量・地質調査等業務委託
- (2) 基本・実施設計業務 委託

商業振興課

1 がんばらば長崎市応援寄附推進事業【984,692千円】

(1) 個人版ふるさと納税

ふるさと納税制度を通じて、長崎市の魅力ある返礼品を域外へ発信し、地域経済の活性化を図るとともに、寄附額増加のため、寄附者に選ばれる返礼品の充実や寄附者に長崎市を選んでもらえるような情報発信を行う。

また、クラウドファンディング型ふるさと納税を活用して寄附を募集する。

※R6寄附額994,044千円 R7寄附目標額2,000,000千円

(2) 企業版ふるさと納税

企業版ふるさと納税制度を活用し、「長崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略」に位置付けられた事業に対し、企業から寄附を募る。

※R6寄附額159,500千円 R7寄附目標額157,000千円

2 さしみシティ推進事業【26,410千円】

新鮮な旬の魚をいつでも味わえる長崎の強みに焦点を当てた「さしみシティ」のロゴマークを軸に、長崎に魚の美味しい街のイメージ定着を図り、長崎の魚の消費拡大につなげる。

観光客向けには、行先検討時点の「旅マエ」でのPRを強化し、長崎の魚を起点とした交流人口拡大をめざす。市民向けには、長崎の魚消費拡大キャンペーンを実施し、地域一体となって、魚で長崎を盛り上げるための機運醸成を図る。

(1) さしみシティPR事業

(2) さしみシティプロジェクト認定制度

3 食・観光高付加価値化事業【14,000千円】**【新規】**

長崎の魚を起点とした交流人口及び観光消費額拡大のため、来崎の目的となるコンテンツ造成、体験型ツーリズムの磨き上げ、インバウンドの受け入れ体制強化等について、民間事業者主導の取組みの創出をめざす。

4 販路開拓促進事業

【45,420千円】**【令和6年度からの繰越事業】**

市内の中小事業者が、少ない人員体制で販路開拓に取り組める体制づくりと、市場規模が大きい国内・外のマーケットへの参入を進めることで、市場における競争力の強化を図る。

5 商店街等プレミアム付商品券発行支援費補助金

【360,000千円】**【令和6年度からの繰越事業】**

商店街や各業界団体が実施するプレミアム付商品券等の発行を支援することで、市民の生活支援と市内事業者の売上増に繋げ、地域のにぎわいの創出と活性化を図る。

中央卸売市場

- 1 長崎市中央卸売市場あり方検討委員会【903千円】**【新規】**
 将来的な中央卸売市場施設の再整備検討にあたり、市民に安全・安心な青果物を安定的に供給するため、市場の活性化を図るとともに、将来のあり方について包括的な議論を行うため、附属機関を設置し検討を進める。
 - (1) 名称
長崎市中央卸売市場あり方検討委員会
 - (2) 担当事務
長崎市中央卸売市場の将来のあり方に関する必要な事項の調査審議に関すること。
 - (3) 委員構成
 - ア 学識経験のある者
 - イ 関係行政機関の職員のうち、市長が定める職にある者
 - ウ 卸売業者
 - エ 仲卸業者
 - オ 売買参加者
 - カ 関連事業者
 - キ 農業関係団体を代表する者
 - ク 大規模小売店舗を代表する者
 - ケ 金融関係機関を代表する者
 - コ 消費者団体を代表する者
 - サ 市民
 - (4) 今年度の開催回数
4回(予定)

- 2 中央卸売市場開設50周年記念事業【3,527千円】**【新規】**
 長崎市中央卸売市場の開設50周年にあたり、市場の発展に寄与した団体及び個人への功労者表彰を行う記念式典を開催する。また、開設50周年記念イベントを実施して、市民への感謝の意を表すとともに、市場が果たしている役割や仕組み等をPRし、市場の活性化と青果物の消費の拡大を図る。
 - (1) 開設50周年記念式典
 - (2) 開設50周年記念イベント

(5) 中央卸売市場

ア 目的及び役割

中央卸売市場とは、私達の毎日の食生活に欠かせない生鮮食料品などを全国各地から多種多量に集め、せり等の取引により適正な価格をつけて、安定的に消費者に供給する流通拠点である。

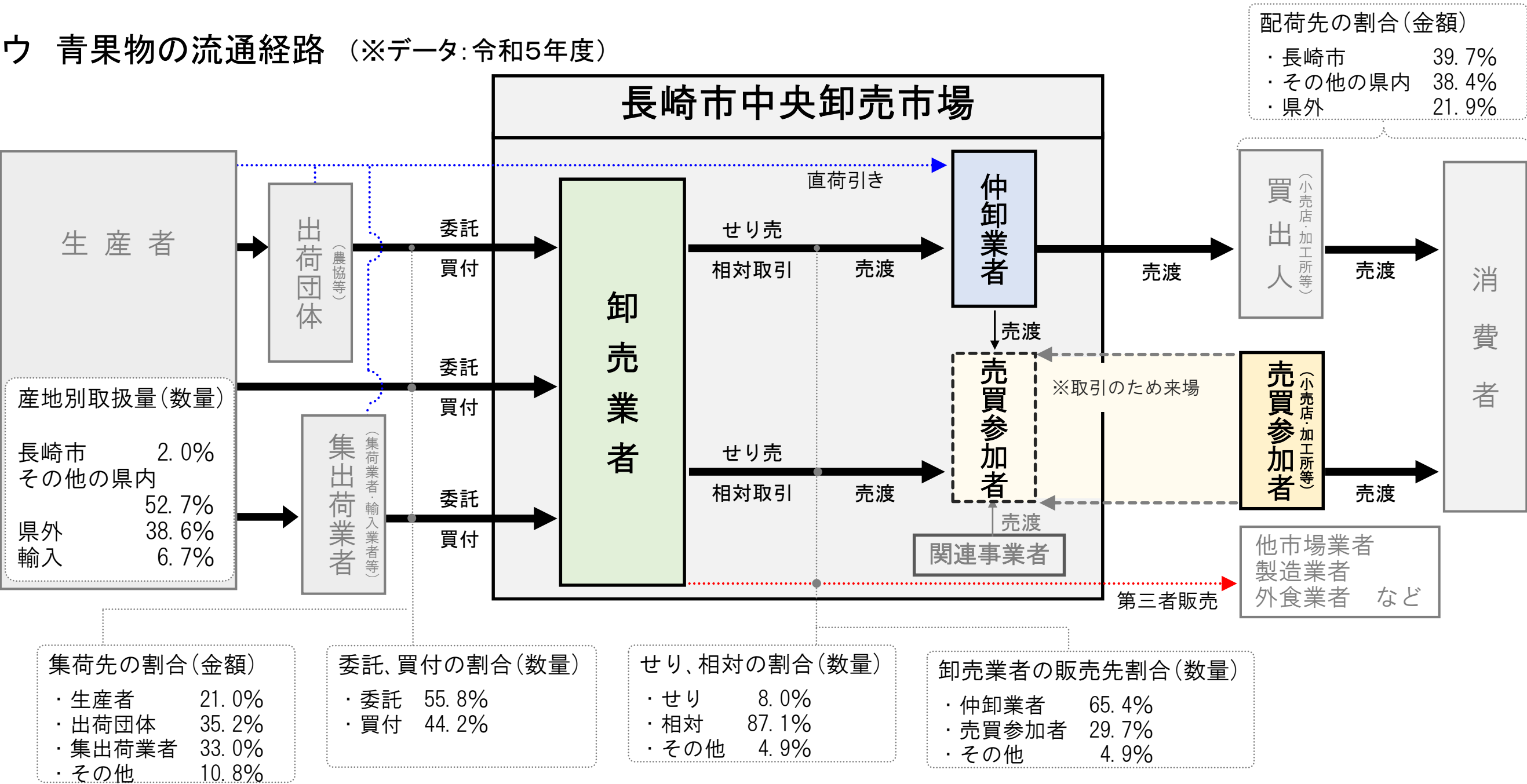
- ・全国中央卸売市場数(R7.4.1現在)
→ 64(39都市)うち青果50(38都市)
- ・全国市場経由率(R2年度) → 52.2%
- ・国産青果物の市場経由率(R2年度) → 74.9%

イ 市場関係者

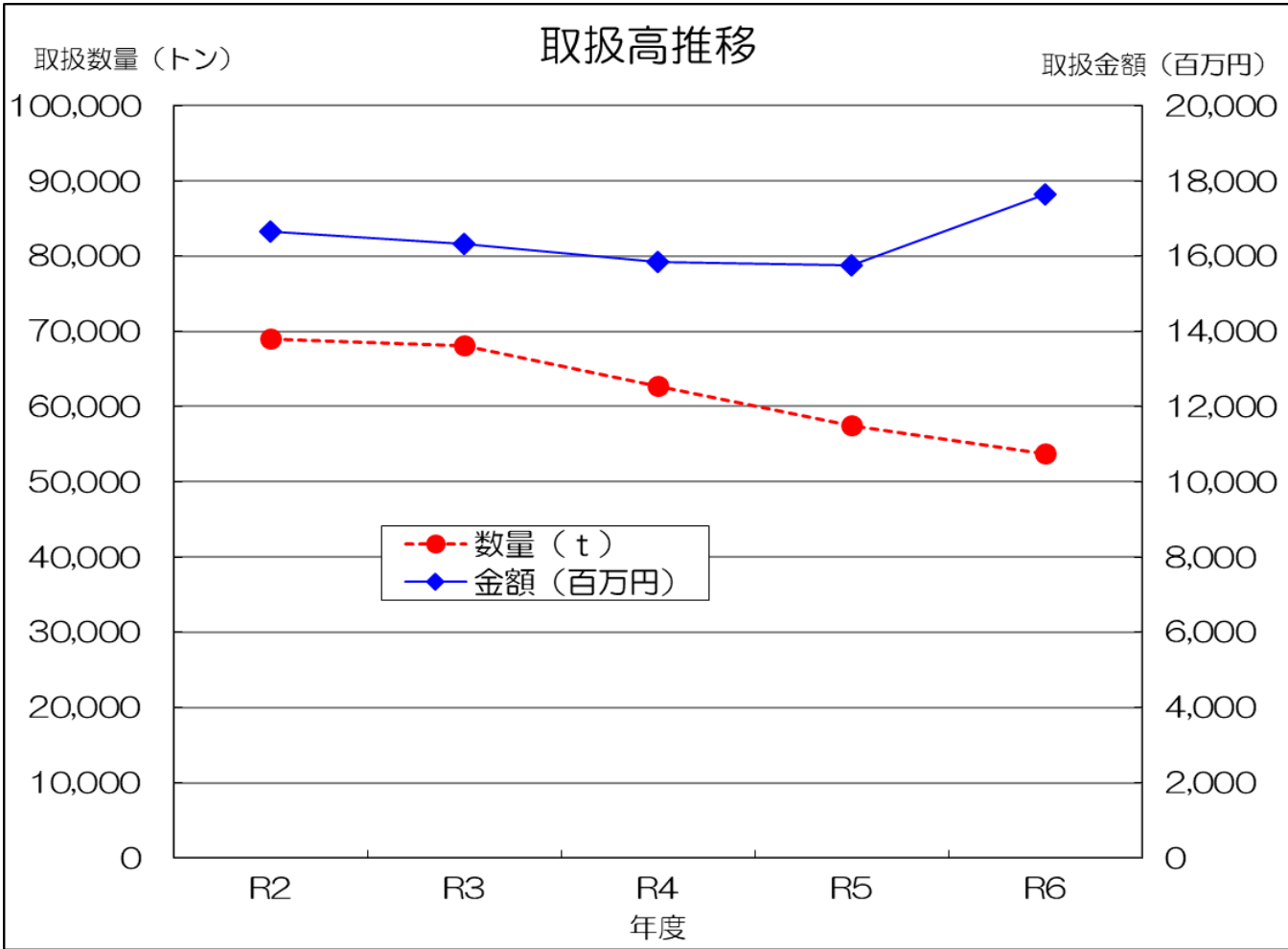
(R7.4.1現在)

業 種	業者数
卸 売 業 者	1
仲 卸 業 者	17
売 買 参 加 者	112
関 連 事 業 者	9

ウ 青果物の流通経路 (※データ: 令和5年度)



エ 年度別取扱高状況



(数量:トン、金額:百万円)

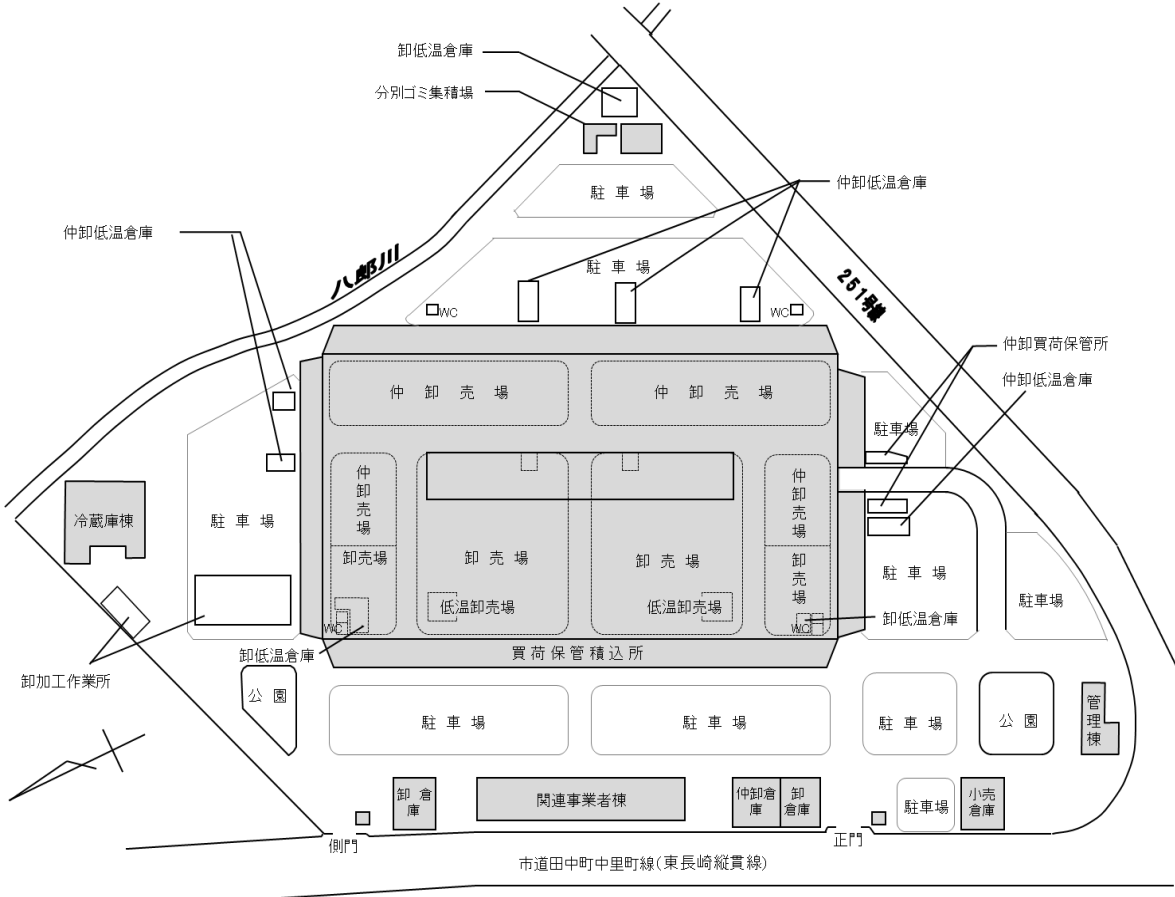
		R 2年度	R 3年度	R 4年度	R 5年度	R 6年度
野 菜	数量	51,333	49,726	46,552	42,937	40,444
	金額	10,491	9,962	9,779	9,669	11,007
果 実	数量	17,679	18,356	16,200	14,568	13,339
	金額	6,154	6,367	6,056	6,084	6,631
総取扱高	数量	69,012	68,082	62,752	57,505	53,783
	金額	16,644	16,329	15,835	15,753	17,638
前年度比 (総取扱高)	数量	96.3%	98.7%	92.2%	91.6%	93.5%
	金額	109.7%	98.1%	97.0%	99.5%	112.0%

※取扱高(数量)減少の要因： 人口減少による需要減
業務用需要の増などによる家庭需要の減（高齢者施設や
単身世帯、共働き世帯の増加） など

オ 施設の概要

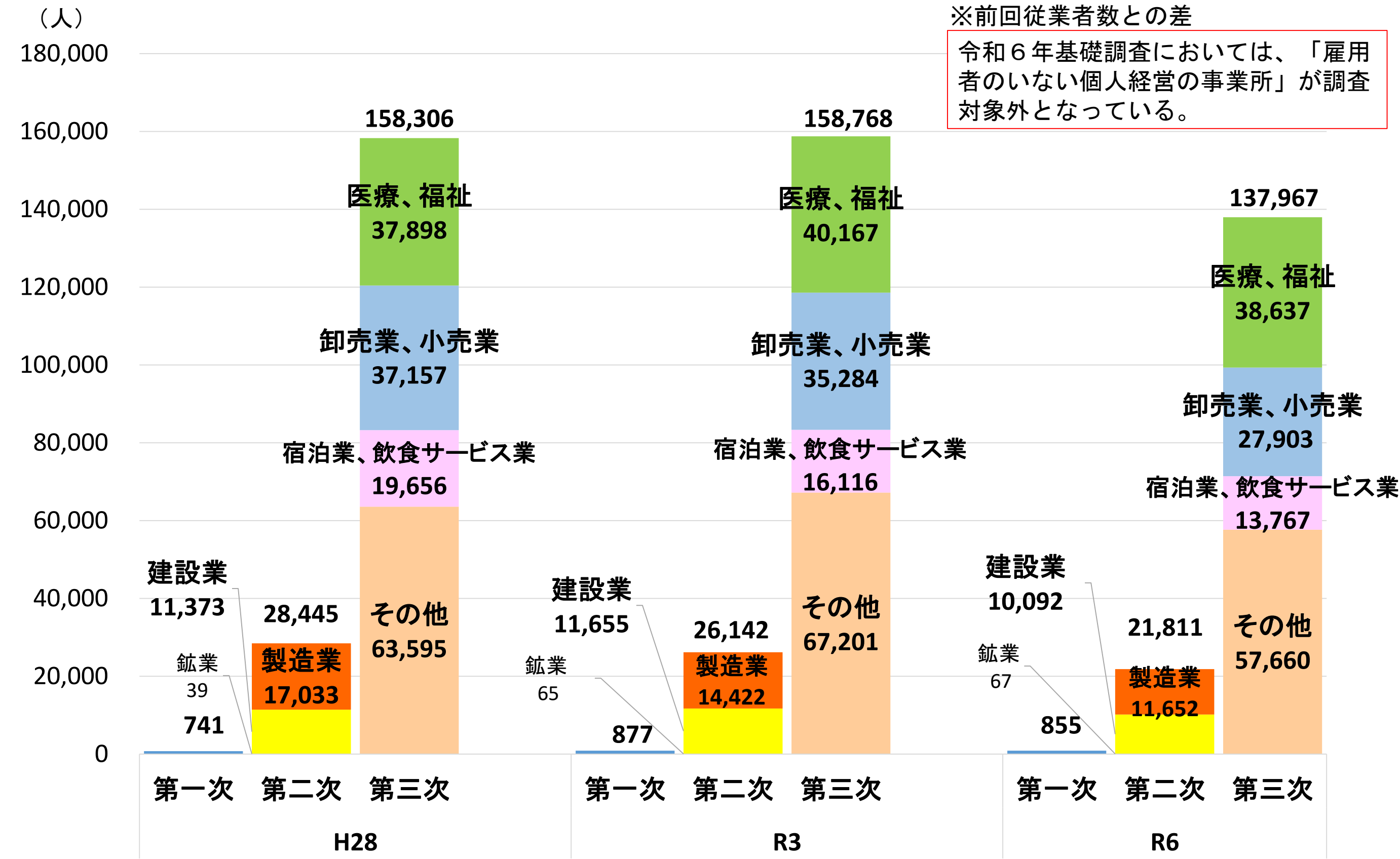
所在地：長崎市田中町279番地4

施 設 の 種 類		規 模	適 要 (構造等)
敷 地 面 積		73,417m ²	
建 物 延 面 積		36,251m ²	
卸 売 棟		31,026m ²	S造一部RC造2階建
内訳	卸売場	14,145m ²	低温卸売施設100m ² ×2基
	仲卸売場	7,863m ²	
	買荷保管積込所	5,165m ²	
	関係業者事務所	2,118m ²	
	その他	1,735m ²	
冷 蔵 庫 棟		1,412m ²	RC造2階建
管 理 棟		855m ²	RC造3階建
関 連 事 業 者 棟		1,640m ²	RC造2階建
倉 庫 棟		1,045m ²	S造平屋建
そ の 他		273m ²	守衛棟・屋外便所等
駐車場	屋 上	3,714m ²	122台
	平 面	16,220m ²	588台(アスファルト舗装)
緑 地		2,352m ²	
公 園		1,617m ²	2ヶ所



2 地域経済の状況等について

(1) 産業別従業者数(資料：総務省 経済センサス 平成28年活動調査、令和3年活動調査、令和6年基礎調査(速報))



(2) 長崎県内の金融経済概況(日本銀行長崎支店 5月公表分)

長崎県の景気は、緩やかに回復している。(24か月連続変更なし)

最終需要面をみると、個人消費は、一部に物価上昇の影響がみられるものの、緩やかに回復している。観光は増加している。住宅投資は足踏み状態となっている。公共投資は回復している。設備投資は増加の動きが一服している。

生産は増加している。雇用・所得環境は緩やかに改善している。消費者物価指数の前年比は3%台半ばとなった。

先行きについては、企業の人手不足感の強まりと物価・賃金の上昇のほか、各国の通商政策等が国内外の経済物価情勢や金融為替市場に及ぼす影響を注視していく必要がある。

(3) 人材確保及び賃上げ状況

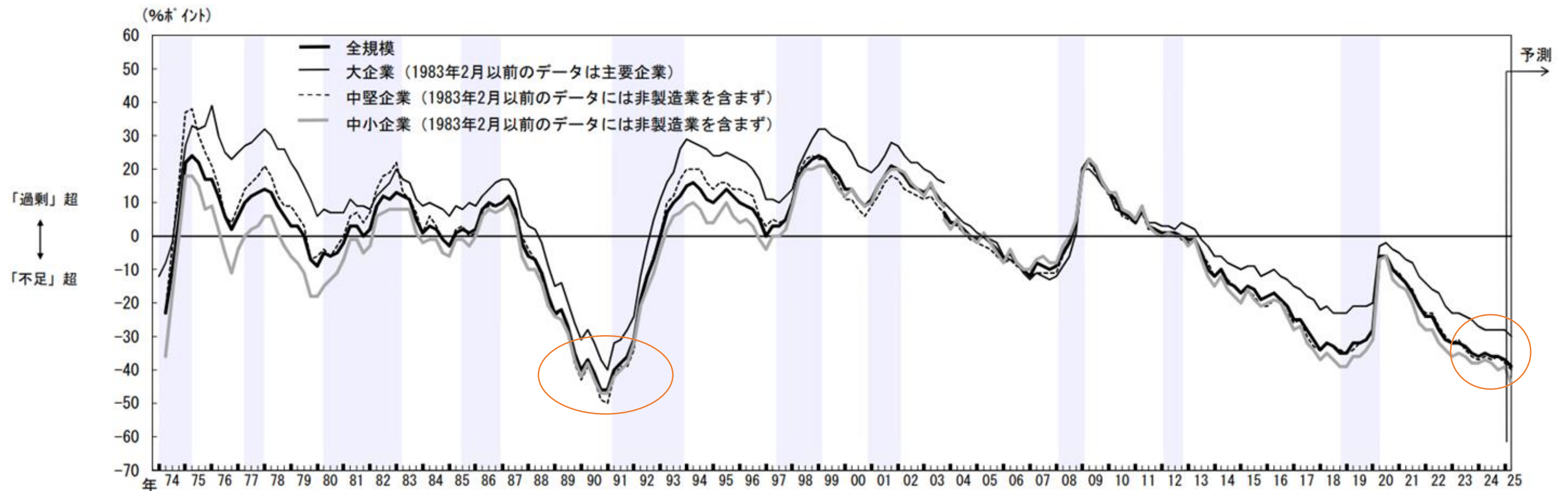
ア 人材確保の状況

(ア) 全国の状況

全国の様況は、経済活動がコロナ禍前に戻りつつあるものの、全国的に深刻な人手不足が広がっており、特に非製造業や中小企業において、バブル期並みまたはそれ以上の水準に達している。

正社員の人手不足企業の割合は53.4%で前年同月比+0.8ポイントとなっており、コロナ禍以降で過去最高に達し、上昇に歯止めがかからない。(非正社員は30.6%で前年度比+0.5ポイント)業種別ではSEエンジニア不足の「情報サービス」が72.5%でトップ。同じく7割を上回った「建設」も70.4%となっており深刻な状況となっている。また、活況なインバウンド需要がみられる「旅館・ホテル」は60.2%となっており、前年と比べると好転している。

▽雇用人員判断(全産業)の推移



日銀短観(概要)2025年3月より抜粋

正社員・非正社員の人手不足割合 月次推移



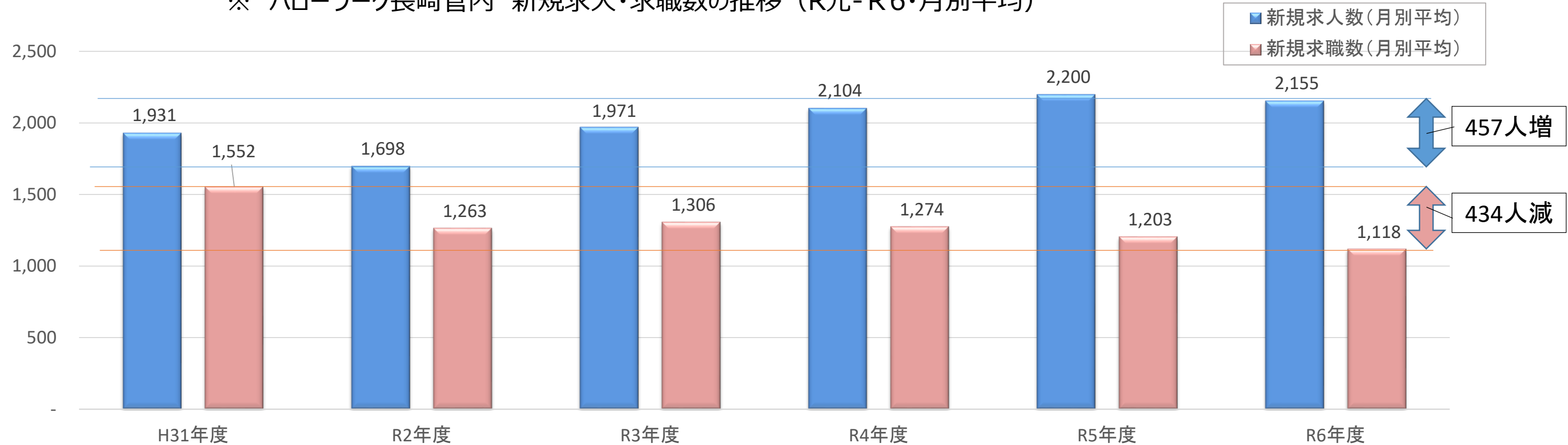
正社員の人手不足割合（上位10種業）

	2024年1月	2025年1月	増加率
1 情報サービス	77.0	72.5	▲ 4.5
2 建設	69.2	70.4	1.2
3 メンテナンス・警備・検査	68.4	66.5	▲ 1.9
4 運輸・倉庫	65.3	66.4	1.1
5 リース・賃貸	66.7	65.9	▲ 0.8
6 金融	65.2	63.7	▲ 1.5
7 専門サービス	53.0	62.6	9.6
8 人材派遣・紹介	53.2	61.9	8.7
9 自動車・同部品小売	61.7	60.8	▲ 0.9
10 旅館・ホテル	68.6	60.2	▲ 8.4

帝国データバンク:人手不足に対する企業の動向調査2025年1月より抜粋

(イ) コロナ禍に入り、全般的に求人数、求職数ともに減少し、その後の収束に伴い、求人数は、増加傾向に転じているが、求職数は増加していないことから、求人倍率は高くなっている。

※ ハローワーク長崎管内 新規求人・求職数の推移（R元-R6・月別平均）



イ 賃上げ状況

(ア) 全国の状況(日本労働組合総連合会:5/8公表)

- ・ 2025年の春闘は、平均の賃上げ額及び率は定期昇給分を含めて16,749円・5.32%(昨年同時期比 1,133円増・0.15ポイント増)、うち300人未満の中小組合の平均の賃上げ額及び率は13,097円・4.93%(同 1,208円増・0.27ポイント増)。
いずれも昨年同時期を上回っている。
- ・ 有期・短時間・契約等労働者の賃上げ額は、68.48円(同2.76円増)と、昨年同時期を上回った。時給の引上げ率は概算でそれぞれ 5.93%。

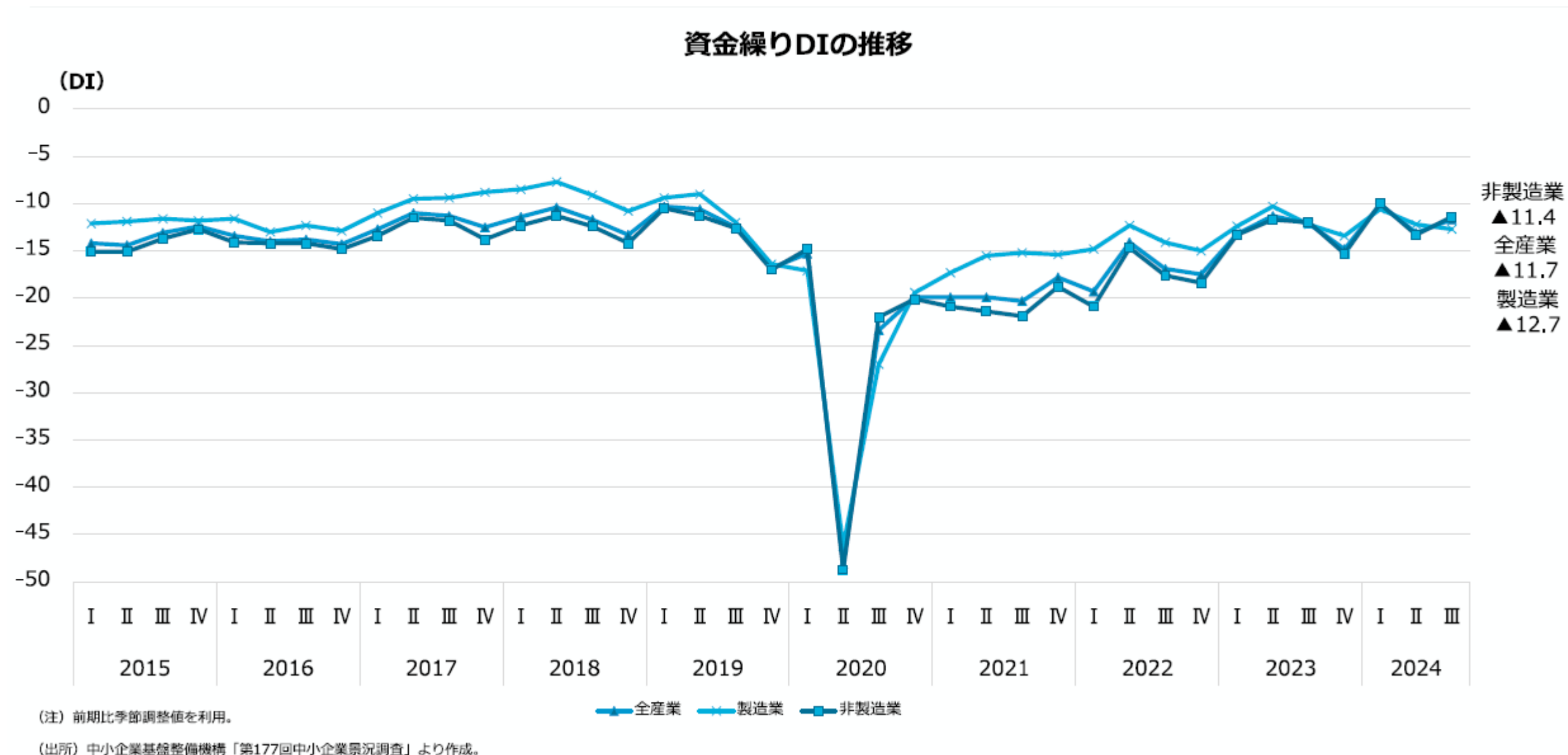
(イ) 長崎県内の状況(日本労働組合総連合会長崎県連合会:5/12公表)

- ・ 平均の賃上げ額及び率は定期昇給分を含めて16,247円・5.45%(昨年同時期比 1,935円増・0.55ポイント増)、うち県内に本社を置く地場組合の平均の賃上げ額及び率は15,392円・6.15%(同 3,162円増・0.97ポイント増)。
- ・ 地場組合の平均賃上げ額及び率ともに前回集計を下回っており、その多くは、中小・零細であり、300人未満では12,304円・5.04%と6%を割り込んでおり、300人以上との約7,000円の額差があるなど、大手との差のみならず中小の中でも大きな格差が生じている。
- ・ パートタイマーの賃上げ額は75円(昨年比14円増)、うち県内に本社を置く企業は80円(同27円増)。

(4) 資金繰りの状況

ア 全国の状況(中小企業庁:12/11公表資料)

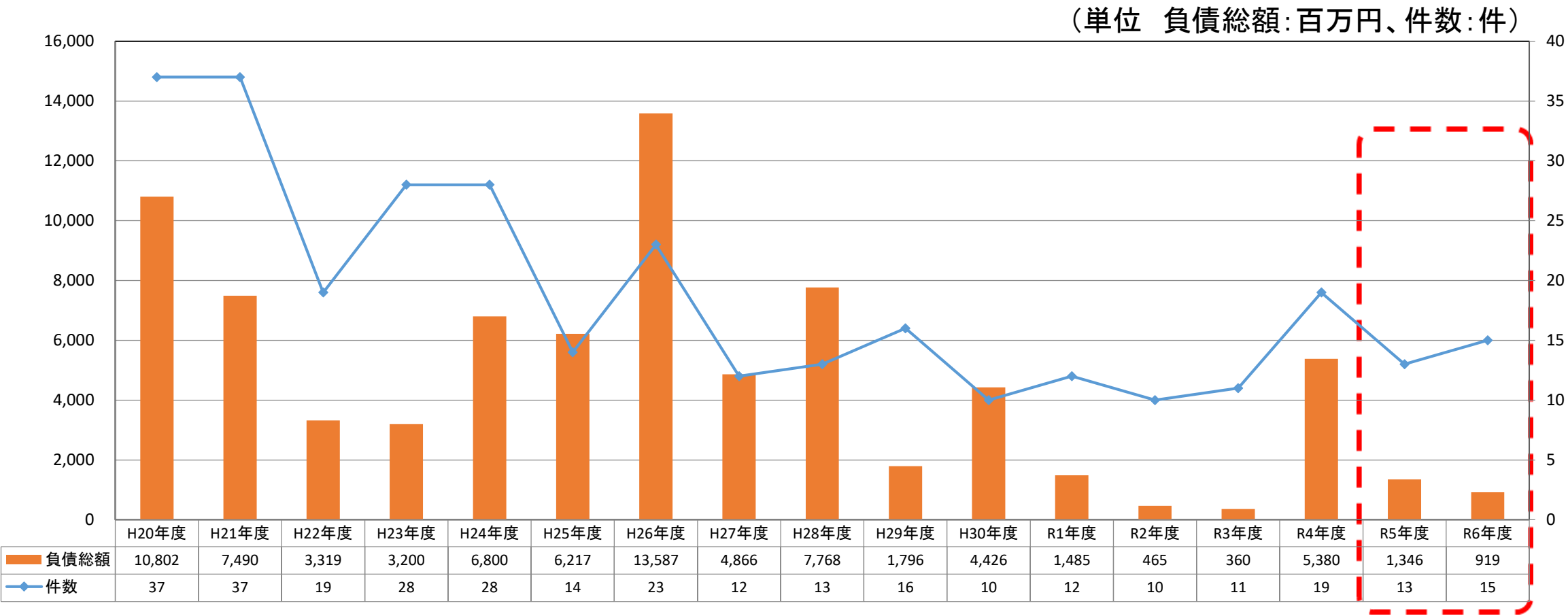
中小企業の資金繰りも(コロナ禍と比較すると)概ね良好な水準まで回復。



(5) 市内倒産件数及び負債総額

(東京経済株式会社「長崎県内企業倒産状況（負債1,000万円以上）」抜粋)

令和6年度は倒産件数15件、負債総額は9億1,900万円と、負債総額が減少している。



【参考】倒産した主な事業者（負債総額 1 億円以上）

業種	事業者名	負債総額	要因
ホテル経営	(株)エコシステム	2億円	受注・売上不振
こんにゃく製造等	(株)山田食品	1億600万円	受注・売上不振

3 企業立地用地適地調査の結果について

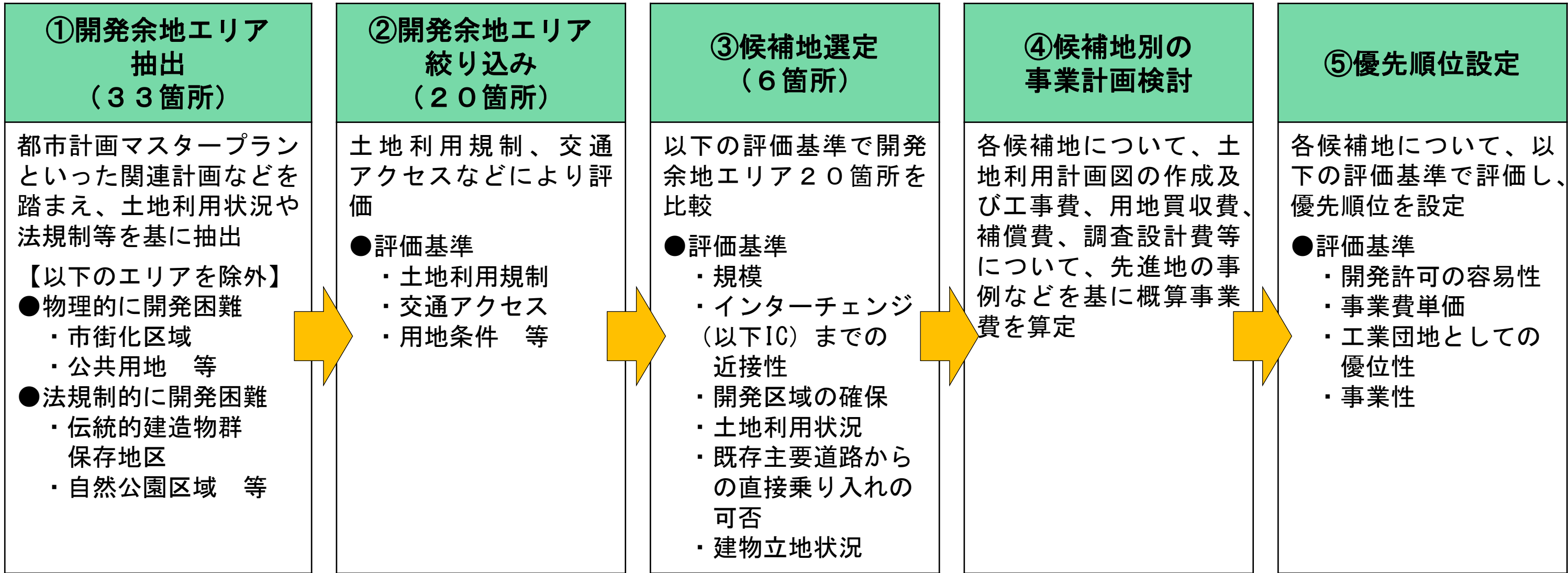
(1) 概要

長崎市内全域の市有地及び民有地において、工業団地整備にかかる可能性及び方向性を検討するため、業務委託にて調査を実施したもの。

【調査条件】

- ・対象範囲：市内全域の市有地及び民有地
- ・候補地規模：有効面積5ha程度
- ・最終候補地数：6箇所
- ・順位設定：土地利用・造成計画を基に概算事業費や事業性等について比較検討を実施

(2) 調査の流れ



(3) 調査の結果 (候補地の相対評価)

順位 (候補地)		1 位 (北部 A)	2 位 (北部 B)	3 位 (東部 A)	4 位 (東部 B)	5 位 (東部 C)	6 位 (西部)
土地の概況		・ 荒地、田 ・ 市街化調整区域 ・ 井手園交差点まで 約10km	・ 荒地、山林 ・ 市街化調整区域 ・ 井手園交差点まで 約11km	・ 山林 ・ 市街化調整区域 ・ 多良見ICに近接	・ 山林 ・ 市街化調整区域 ・ 多良見ICまで 約 4 km	・ 田、畑 ・ 市街化調整区域 ・ 長崎芒塚ICまで 約 8 km	・ 荒地、田、畑 ・ 市街化調整区域 ・ 川平ICまで 約10km
開発面積 (㎡)		191, 000	145, 000	253, 000	138, 000	78, 000	49, 000
有効面積 (㎡)		124, 000	67, 000	85, 000	34, 000	46, 000	25, 000
概算事業費 (千円)		5, 799, 500	3, 701, 900	53, 548, 600	12, 386, 700	2, 783, 000	3, 233, 800
評価項目	開発許可の 容易性	・ 市街化区域編入の 可能性あり ・ 農用地区域あり	・ 市街化区域編入の 可能性あり ・ 農用地区域なし	・ 市街化区域編入の 可能性あり ・ 農用地区域なし	・ 市街化区域編入の 可能性あり ・ 農用地区域なし	・ 市街化区域編入 困難 ・ 農用地区域あり	・ 市街化区域編入の 可能性あり ・ 農用地区域あり
	事業費単価	303, 600千円/ha	255, 300千円/ha	2, 116, 500千円/ha	897, 600千円/ha	356, 800千円/ha	660, 000千円/ha
	工業団地とし ての優位性	・ 有効面積：1 位 ・ 有料道路まで20分	・ 有効面積：3 位 ・ 有料道路まで20分	・ 有効面積：2 位 ・ ICに近接	・ 有効面積：5 位 ・ ICまで10分	・ 有効面積：4 位 ・ ICまで18分	・ 有効面積：6 位 ・ ICまで20分
	事業性	・ 有効面積率：65% ・ 土量バランス：○ ・ 影響物件：少ない	・ 有効面積率：50% ・ 土量バランス：○ ・ 影響物件：少ない	・ 有効面積率：34% ・ 土量バランス：× ・ 影響物件：少ない	・ 有効面積率：25% ・ 土量バランス：× ・ 影響物件：少ない	・ 有効面積率：60% ・ 土量バランス：○ ・ 影響物件：多い	・ 有効面積率：50% ・ 土量バランス：× ・ 影響物件：少ない
相対評価結果 (6 候補地の比較)		有効面積が最も大きく、候補地の中では、工業団地としての優位性に優れており、他にも事業費単価、事業性に優れている。	候補地の中では、事業費単価が優れており、他にも開発許可の容易性、事業性が優れている。	ICに近接する工業団地として検討したものであり、開発許可の容易性、工業団地としての優位性に優れるものの、事業費が膨大なため、優先順位として劣る。	ICに近接する工業団地として検討したものであり、開発許可の容易性は優れているが、他の項目について優れているものがない。	事業費単価が候補地の中で3 番目であること以外に優れている点がない。	候補地で比較すると、優れている点が特にない。

※各候補地ともに、地権者の合意形成は課題である。

※主に民有地であるため、各候補地の詳細については記載していない。

(4) 今後の用地開発に関する検討

(ア) 候補地別の概算収支

順位 (エリア)	1 位 (北部 A)	2 位 (北部 B)	3 位 (東部 A)	4 位 (東部 B)	5 位 (東部 C)	6 位 (西部)
概算事業費 (千円)	5,799,500	3,701,900	53,548,600	12,386,700	2,783,000	3,233,800
分譲単価 ^{※1} (円/㎡)	13,200	11,400	15,900	11,900	12,000	11,900
分譲収入見込 (千円)	1,636,800	763,800	1,351,500	404,600	552,000	297,500
県補助金 ^{※2} (千円)	1,449,875	381,900	675,750	202,300	276,000	148,750
概算収支 (千円)	▲ 2,712,825	▲ 2,556,200	▲ 51,521,350	▲ 11,779,800	▲ 1,955,000	▲ 2,787,550
【参考】収支均衡単価 (千円/㎡)	47,000	55,000	630,000	364,000	61,000	129,000

※1 分譲単価については、取引事例比較法（市場における取引事例を基に算出する方法）を基に試算している。

※2 県補助金については、長崎県市町営工業団地整備支援補助金実施要綱に基づき試算している。

(イ) 課題

- ・ 県内他市町の工業団地の分譲単価が5,000円/㎡ ～ 28,000円/㎡（次ページ、【参考1】参照）であり、競争力のある分譲単価を設定すると採算性が見込めない。（全エリア）
- ・ 一定の用地規模が確保できる I Cに近い候補地を検討したものの、市の地形の特性上、山地が多く切土する必要があるが、敷地内で土量バランスが確保できないことから、用地確保面積に対して、概算事業費が高くなる傾向にある。（東部 A、B）

(ウ) 今後の方針

今回の調査結果から得られた候補地については、事業採算性や交通アクセスに優れた用地確保の難しさなど、現状において整備するには課題が多いことから、当面の間、企業立地用地の整備に向けた検討は留保する。

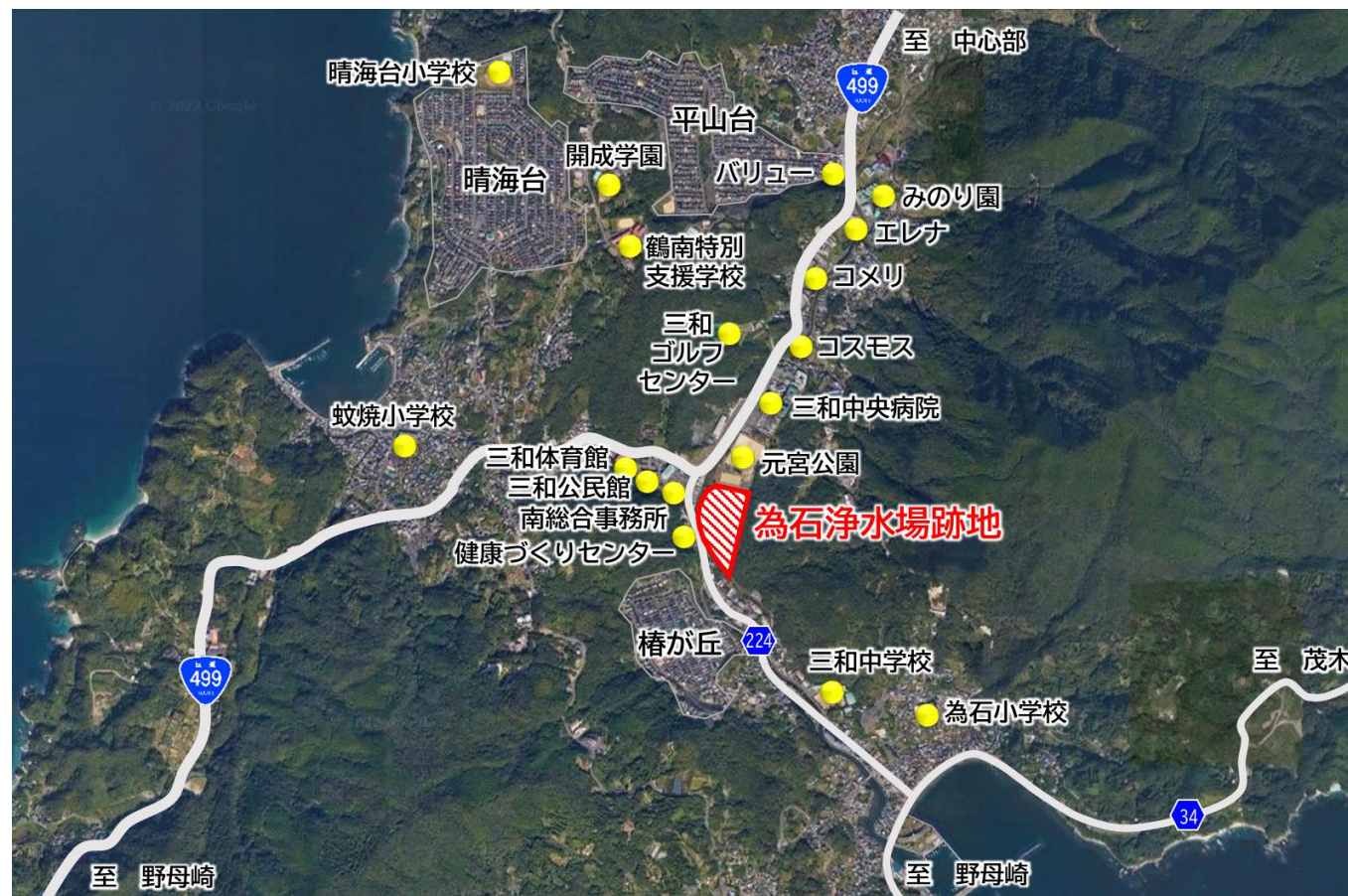
これまで公共建設残土を活用し、企業立地用地として田中町で整備、分譲を行うとともに、為石浄水場跡地を活用した検討を進めているが、他にも公共建設残土を活用し、事業採算性が見込める場合には、本調査結果を含め、改めて企業立地用地整備について検討する。

なお、企業の投資機会を逸することがないよう、為石浄水場跡地における検討の中で、企業ニーズについて情報収集を図る。

【参考 1】 県内工業団地の状況

団地名 項 目	長崎市 神ノ島 工業団地	西海市 パールテクノ 西海	諫早市 南諫早 産業団地	大村市 第2大村 ハイテクパーク	大村市 大村臨海 工業用地	佐世保市 相浦工業 団地	時津町 第10工区 工業用地
全体計画 (㎡)	810,300	79,000	370,000	212,200	192,900	108,000	22,000
分譲対象 (㎡)	472,600	46,000	200,000	124,100	61,900	58,600	22,000
分譲残面積 (㎡)	19,972	23,014	0	24,992	61,900	58,600	0
分譲単価 (円/㎡)	12,800 ～22,000	5,000	15,000	10,000	12,700 (R6年度時点)	15,000	28,000

【参考 2】 為石浄水場跡地について



項 目	内 容
地 番	為石町字小田3023番1ほか12筆
面 積	36,183.61㎡（内、約17,000㎡が貯水池）
所有者	長崎市（経済産業部所管）
都市計画	非線引き都市計画区域
用途地域	指定なし
建ぺい率	70%
容 積 率	200%
用途廃止	令和2年度末
接 道	法に規定する接続道路なし（車両進入が可能な道路あり）

4 旧ながさき式見ハイツについて

(1) 概要

旧ながさき式見ハイツは、勤労者の余暇の活用と能力の開発向上などの勤労者のための福祉施設として、長崎市の土地に雇用促進事業団が昭和54年に建設し、平成15年にその建物が長崎市へ有償譲渡されたものである。

当該施設は、普通財産として、平成17年10月から民間事業者への貸付けにより、ホテルとして運営されており、平成28年4月からは「長崎あぐりの丘高原ホテル」と名称を変えて運営されているが、現在の賃貸借契約は、令和8年3月31日に満了する。

(2) 沿革

S 54. 7	国（雇用促進事業団（当時））が建設し、財団法人長崎勤労総合福祉センターが受託運営。
H 15. 5	長崎市に有償譲渡
H 17. 2	貸付先の公募（応募3者のうち、西日本菱重興産(株)に決定）
H 17. 9	財団法人長崎勤労総合福祉センターによる営業を終了。
H 17.10	西日本菱重興産株式会社へ貸付を開始〔期間：H17.10～H22.9（5年間）〕
H 22.10	西日本菱重興産株式会社との貸付契約を更新〔期間：H22.10～H24.9（2年間）〕
H 24.10	西日本菱重興産株式会社との貸付契約を更新〔期間：H24.10～H29.9（5年間）〕
H 27. 5	西日本菱重興産株式会社から平成28年3月末での事業撤退の申し出
H 27. 7	貸付先の公募（応募2者のうち、(株)メモリードに決定）
H 28. 4	株式会社メモリードへ貸付を開始〔期間：H28.4～R3.3（5年間）〕 （「長崎あぐりの丘高原ホテル」へ名称変更）
R3. 4	株式会社メモリードとの貸付契約を更新〔期間：R3.4～R8.3（5年間）〕

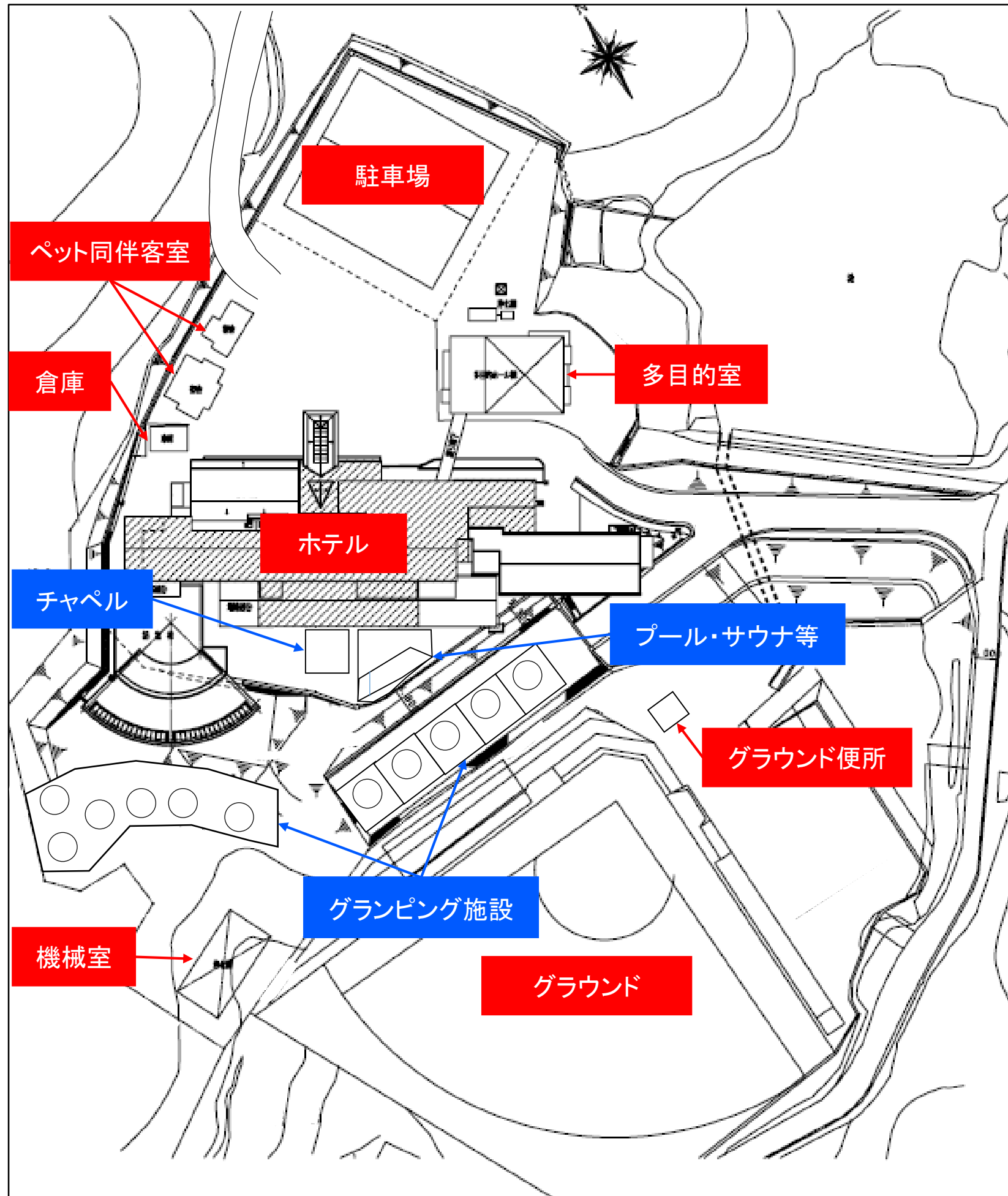
(3) 位置図



(4) 航空写真



(5) 配置図

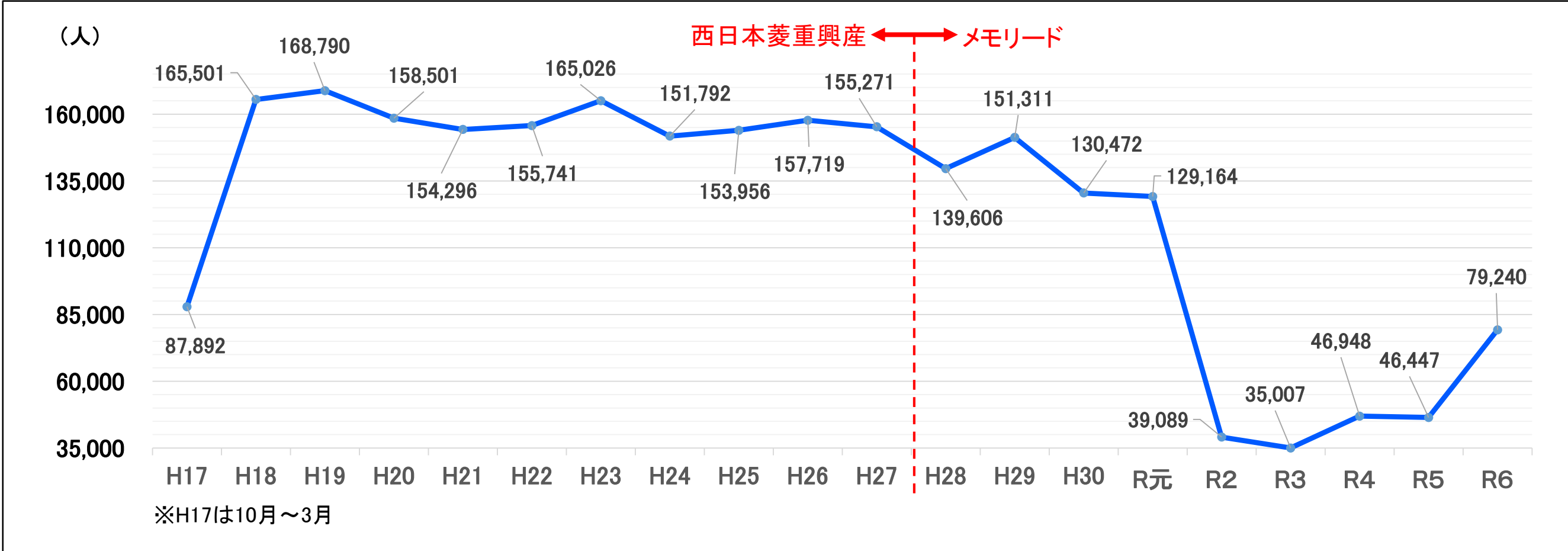


- …長崎市の財産
- …現在の貸付先が建設等を行った建物等

参考 パンフレット画像



(6) 施設利用者数の推移



(7) 貸付期間(H17～R7)の市の収支(見込)

(単位:円)

期間	H17～27	H28～R2	R3～R7	合計
相手方	菱重興産	メモリード1期	メモリード2期	
貸付料	153,476,453	54,785,141	49,974,254	258,235,848
修繕等	85,994,732	102,356,570	95,376,219	283,727,521
差額	67,481,721	▲47,571,429	▲45,401,965	▲25,491,673

※R6の修繕等は決算見込額、R7の修繕等は当初予算額で算出

(8) 今後の方針

現在の貸付先から、令和8年4月以降貸付契約の継続はしないとの意向が示されていること、また、主となる施設の耐用年数が法定耐用年数を経過していることなどを踏まえ、以下の方法により処分したい。

ア 処分方法：一般競争入札

- ・地方自治法における原則に基づく売却

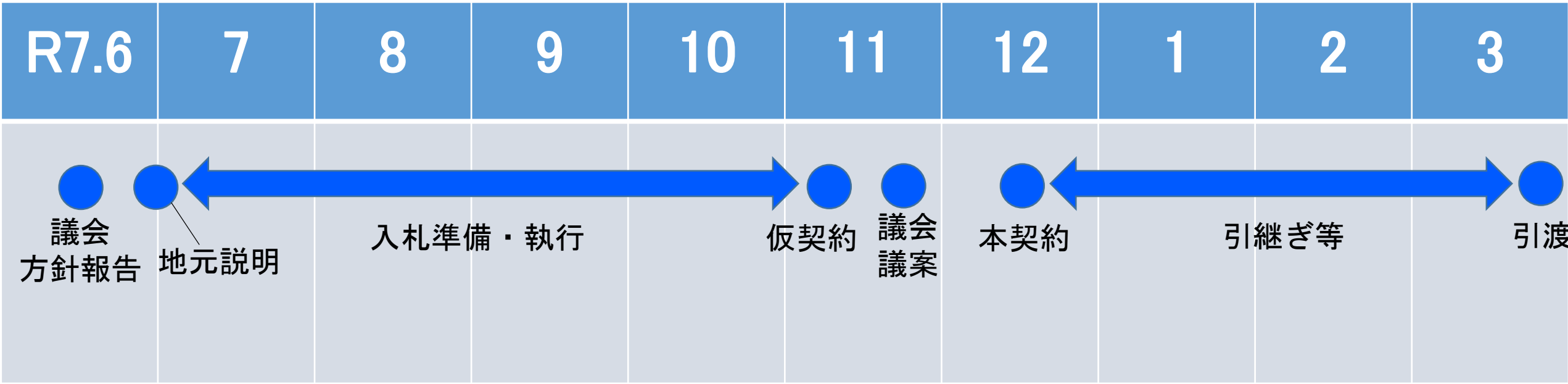
イ 予定価格：建物は無償、土地は有償で設定

- ・建物については、いずれ大規模改修や解体等が必要となることも勘案し、無償とする
- ・土地については、不動産鑑定評価額とする

ウ その他：入札の対象を市有の土地・建物とし、グランピング施設など、市の所有ではない物件があるということを明示したうえで実施。現在の市と貸付先との条件である「原則、原状回復。市が承認すれば無償譲渡」を新たな所有者に引き継ぐ

- ・グランピング等の施設は、まだ活用が可能であり、新たな所有者による活用の選択肢を残すため

(9) スケジュール



(10) 処分対象物件

ア 土地

長崎市四杖町2604番ほか（旧式見ハイツ部分約15,000㎡、運動施設部分約12,000㎡、駐車場部分約1,900㎡等） 33,569.1㎡

イ 建物

	種類	構造	床面積 (㎡)	建築年月日
①	ホテル	鉄筋コンクリート造 スレート・鋼板葺 地下1階付4階建 (客室33室、披露宴場、研修室等(6室)、展望大浴 場、食堂)	5,938.21	S54.7
②	多目的室	鉄筋コンクリート造 スレート葺2階建	445.08	H3.7
③	ペット同伴客室(2棟)	鉄筋コンクリート造 スレート葺平家建	143.92	S54.12
④	機械室	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	16.85	H6.6
⑤	倉庫	鉄骨造 鋼板葺平家建	38.16	S54.7
⑥	グラウンド便所	鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建	8.40	H19.9

(11) 写真
ア 建物

①ホテル(外観)



①ホテル(屋根の状況)



①ホテル(屋根棟取合鋼板の破損)



①ホテル(雨水排水管腐食)



①ホテル(土間の鉄筋爆裂)



①ホテル(事務所側機械室ボイラー)



①ホテル(大浴場)



①ホテル(大浴場床の段差)



①ホテル(大浴場サウナ)



①ホテル(大浴場下機械室)



①ホテル(大浴場下機械室)



①ホテル(大浴場下機械室配管)



①ホテル(1F披露宴場)



①ホテル(2F研修室)



①ホテル(3F客室例)



②多目的室(外観)



②多目的室



③ペット同伴客室



④機械室



⑤倉庫



⑥グラウンド便所



イ グラウンド等

グラウンド



グラウンド



駐車場(旧テニスコート)



ウ（参考）現在の貸付先が設置した主な物件（市の所有ではない物件）

チャペル（外観）	チャペル（内部）	グランピング
		
グランピング	プール	サウナ
		