

所 管 事 項 調 査

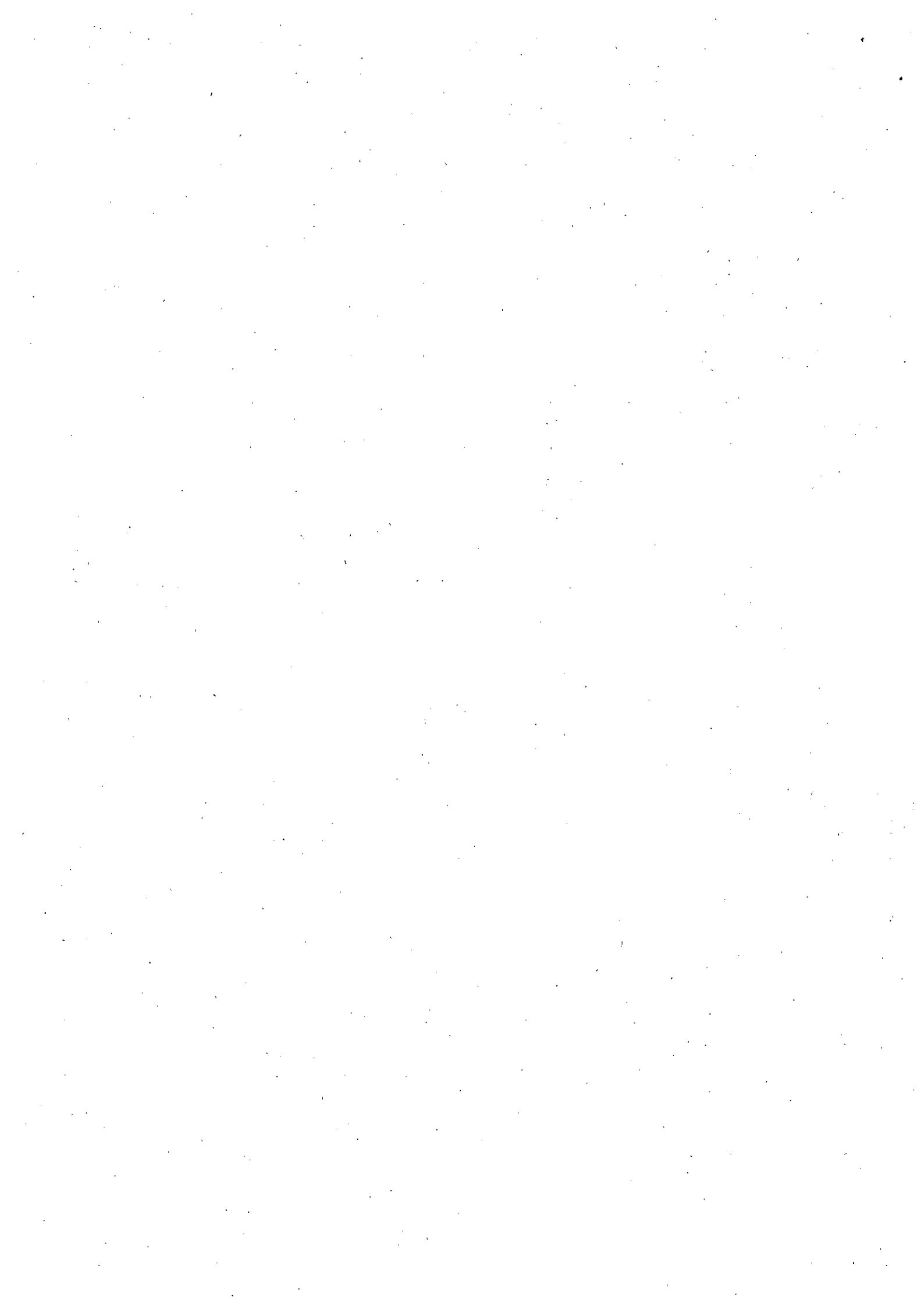
野母崎炭酸温泉 Alega 軍艦島の譲渡について

1	譲渡の概要	1~2
2	譲渡する財産の概要	2~4
3	評価額の考え方	5
4	財産譲渡について【建物の無償譲渡】	6
5	財産の処分について【土地の有償譲渡】	6~7
6	財産の無償貸付について【土地の無償貸付】	7
7	Alega 軍艦島移譲先候補者選定に係る公募型プロポーザルの 結果等について	7~8

【参考資料】

1	募集要項	9~33
2	土地の状況	34
3	土砂災害警戒区域図	35

文化観光部
令和元年 12 月



1 譲渡の概要

(1) 譲渡の概要

『野母崎炭酸温泉 Alega 軍艦島』は、旧野母崎町の町営施設として、前身の施設『野母崎海の健康村』をオープンした平成13年4月7日以降、一般財団法人野母崎振興公社がその管理・運営を受託し、平成17年1月の長崎市と旧野母崎町との合併を経て、平成18年度より同公社が施設の指定管理者として現在まで管理運営を行ってきた。

そのような中、Alega 軍艦島の収支状況は平成29年度以降赤字が続いており、そうした経営状況等を踏まえ、宿泊業の専門的なノウハウと人材を有する民間事業者へ施設を譲渡し、より発展的な運営がなされることにより、より一層の交流人口の拡大と地域の活性化を図ろうとするものである。

(2) 譲渡先候補者の選定方法

ア 選定の方法

- (ア) 選定方法 公募型プロポーザル方式 12
- (イ) 募集期間 令和元年11月8日～令和元年~~11~~月7日
- (ウ) 応募団体数 2団体（2団体とも辞退）

イ Alega 軍艦島移譲先候補者選定審査会による審査

- (ア) 審査会の人数及び構成 5名
(学識経験者2名、公認会計士1名、産業団体代表1名、地元代表1名)

会長	西村 宣彦	長崎大学経済学部教授
職務代理者	赤羽 耕介	九州北部税理士会長崎支部会員 赤羽公認会計士事務所所長
委員	杉本 士郎	株式会社長崎経済研究所主任研究員
委員	古村 一也	一般社団法人日本旅行業協会九州支部長 崎地区委員長 株式会社日本旅行長崎支店支店長
委員	早田 徹	野母崎樺島連合自治会会長

(イ) 審査の経過

回数	開催日	内容
第1回	令和元年10月11日	・会長の選任 ・募集要項(案)の説明 ・選定基準の項目と配点(案)の説明 ・施設概要の説明
第2回	令和元年11月7日	・募集要項の決定 ・選定基準の項目と配点の決定 ・移譲予定物件の視察
第3回 (中止)	令和元年12月9日	・面接(プレゼンテーション) ・移譲先候補者の選定

(3) 譲渡に係る条件等

項目	財産の取扱い	禁止事項
土地	現状引渡し (※但し、土地については登	譲渡後10年間 ア 主たる用途変更

	記など事務完了の後に譲渡。 それまでの間は無償貸付。)	イ 第三者への譲渡 譲渡後 15 年間
建 物		ア 主たる用途変更 イ 第三者への譲渡

2 譲渡する財産の概要

(1) 財産の表示

ア 土地

所在	地番	合計面積
長崎市野母町字小田	692 番 1 の一部	12,696.79 m ²
同上	711 番の一部	
同上	726 番 5 の一部	

イ 建物

建物名	築年数	延床面積	構造
主屋（本館棟）	18 年	4,289.82 m ²	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき地下 1 階付 3 階建
付属屋（集塵庫）	18 年	24.56 m ²	鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建

ウ その他

- ・土地及び建物に付属する設備・備品一式

(2) 施設の概要

ア 名称 野母崎炭酸温泉 Alega 軍艦島

イ 住所 長崎市野母町 692 番 1

ウ 現在の利用形態等

(ア) 宿泊施設 部屋数 19 室、最大定員 78 名

(イ) 温浴施設、食事施設（レストラン）、売店、会議室

(3) 施設の位置図



(4) 主要施設及び設備の配置



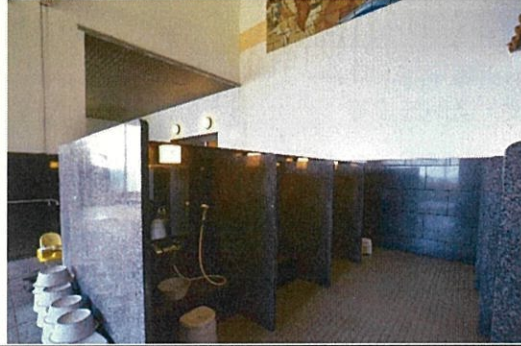
(5) 施設の現状



浴場①



浴場②



浴場(脱衣場)

温泉休憩室



宿泊室(和洋室)

宿泊室(和室)



レストラン

宴会場



3 評価額の考え方

(1) 不動産鑑定評価額

ア 当該施設の鑑定評価額(収益還元法による鑑定評価額)

施設の概要		敷地面積 (実測面積)	延床面積	鑑定評価額…① (R元年10月1日時点)
土地	長崎市野母町字小田 692番1ほか	12,696.79 m ²	4,314.38 m ²	23,200 千円
建物	主屋(本館棟)、付 属屋(集塵庫) ※設備、備品等は建 物と一体的に評価			

イ 土地のみの価格(原価法による更地価格)

施設の概要		敷地面積 (実測面積)	土地価格…② (R元年10月1日時点)
土地	長崎市野母町字小田 692番1ほか	12,696.79 m ²	102,000 千円

ウ 建物のみの価格(原価法による物的価格)

施設の概要		延床面積	建物価格…③ (R元年10月1日時点)
建物	主屋(本館棟)、付 属屋(集塵庫) ※設備、備品等は建 物と一体的に評価	4,314.38 m ²	620,000 千円

(2) 評価額

当該物件は事業用不動産であるため、収益価格から積算する収益還元法による土地・建物一体となった鑑定評価額が不動産鑑定士から示されているものの、当該鑑定評価額(23,200千円…①)は、土地の更地価格(102,000千円…②)及び物的価格である建物価格(620,000千円…③)を大きく下回っているため、この鑑定評価額での土地・建物の売却では『市民の理解』を得ることは厳しいと思料されることから、原価法による物的価格である土地価格(更地価格)及び建物価格を適正価格として採用する。

適正価格 (評価額)	土地	102,000 千円
	建物	620,000 千円

4 財産の無償譲渡について【建物の無償譲渡】

(1) 用途制限期間について

ア 当該施設の民間への移譲は、「宿泊業の専門的なノウハウと人材を有する民間事業者へ施設を移譲することにより、より一層の交流人口の拡大と地域の活性化を図ること」を目的としており、施設の利便性やサービスの向上はもとより、将来にわたって地域の観光振興、地元経済の活性化に寄与していただくため、譲渡後一定期間、主たる用途変更の禁止や第三者への譲渡の禁止を条件として付す必要がある。

イ 当該施設は、土地の分筆登記等が未了のため、土地・建物それぞれの譲渡時期が異なり、最初に建物を譲渡した後、最長4、5年程度遅れて土地についても譲渡可能な状況〔※登記等必要事項の完了〕になると想定されている。

そのため、最初の建物譲渡時期から起算して、4、5年後に到来する、土地譲渡時点から始まる土地の買戻し特約期間の最大10年間を考慮し、前述アで述べた、建物の主たる用途変更や第三者への譲渡を禁止する期間を15年間とすることで、土地の買戻し特約期間の終期と可能な限り合せることとした。

(2) 減額の考え方

建物については、前述のとおり、譲渡先事業者に将来にわたって地域の観光振興、経済の活性化に寄与していただくため、譲渡後15年間、主たる用途変更や第三者への譲渡の禁止を条件とする中で、同期間において必要となると見込まれる維持補修・整備の費用(662,175千円)を考慮し、適正価格(原価法による建物価格:620,000千円)から、同維持補修・整備の費用を減じたところ、建物価格が0円となることから、建物については、無償で譲渡するもの。

【参考】適正価格と譲渡後15年間で必要となると見込まれる経費

摘 要	金額	
適正価格(原価法による建物価格)	620,000千円	①
譲渡後15年間で必要となると見込まれる経費	662,175千円	②
(内訳) 建築(屋上防水・外壁等・床・天井等)	105,200千円	
機械(空調・換気・給水・温泉設備等)	340,171千円	
電気(高圧受変電・非常照明・消防等)	216,804千円	
①-②	0円 (▲42,175千円)	

5 財産の処分について【土地の有償譲渡】

(1) 土地譲渡価格について

土地については、建物と異なり、特に減額要素がないため、適正価格とした土地価格(更地価格)102,000千円を最低譲渡価格として譲渡先候補者を募集し、102,000千円以上で提案された額で有償譲渡する。

(2) 用途制限期間について

ア 前述のとおり、当該施設の民間への移譲は、「宿泊業の専門的なノウハウと人材を有する民間事業者へ施設を移譲することにより、より一層の交流人口の拡大と地域の活性化を図ること」を目的としており、施設の利便性やサービスの向上はもとより、将来にわたって地域の観光振興、地元経済の活性化に寄与していただくため、譲渡後一定期間、主たる用途変更の禁止や第三者への譲渡の禁止を条件として付す必要がある。

イ 当該施設は、建物の譲渡時点で、分筆・合筆登記、境界確定、国有地(里道・水路)の譲与など、登記の状況が整理されておらず、建物の譲渡後、最長4、5年程度遅れて土地についても譲渡可能な状況になると想定されている。

そのため、土地の分筆登記等が完了した後、土地の有償譲渡に係る手続き(所有権移転登記)を行うこととしていることから、土地売買完了日から10年間の土地買戻し特約を契約に盛り込むとともに、買戻し特約の登記を行う。

6 財産の無償貸付について【土地の無償貸付】

(1) 理由

当該施設は建物の譲渡時点で、分筆・合筆登記、境界確定、国有地(里道・水路)の譲与など登記の状況が整理されておらず、建物の譲渡後、最長4、5年程度遅れて土地についても譲渡可能な状況になると想定されている。

したがって、建物と同時に移譲することができない状況であるため、土地については、売却できる状況になるまでは建物譲受者へ無償で貸し付けることとしたい。

7 Alega 軍艦島移譲先候補者選定に係る公募型プロポーザルの結果等について

(1) 公募型プロポーザルの結果

今回プロポーザルにおいては、現地説明会に5団体の参加があり、結果、2団体から参加申込み(事業提案)があったが、2団体とも辞退したため、選定審査会を開催できず、Alega 軍艦島の譲渡先候補者の選定には至らなかった。

(2) 応募辞退の理由、原因など

ア 審査・決定から仮契約の締結まで、時間が短いこと。《2社とも》

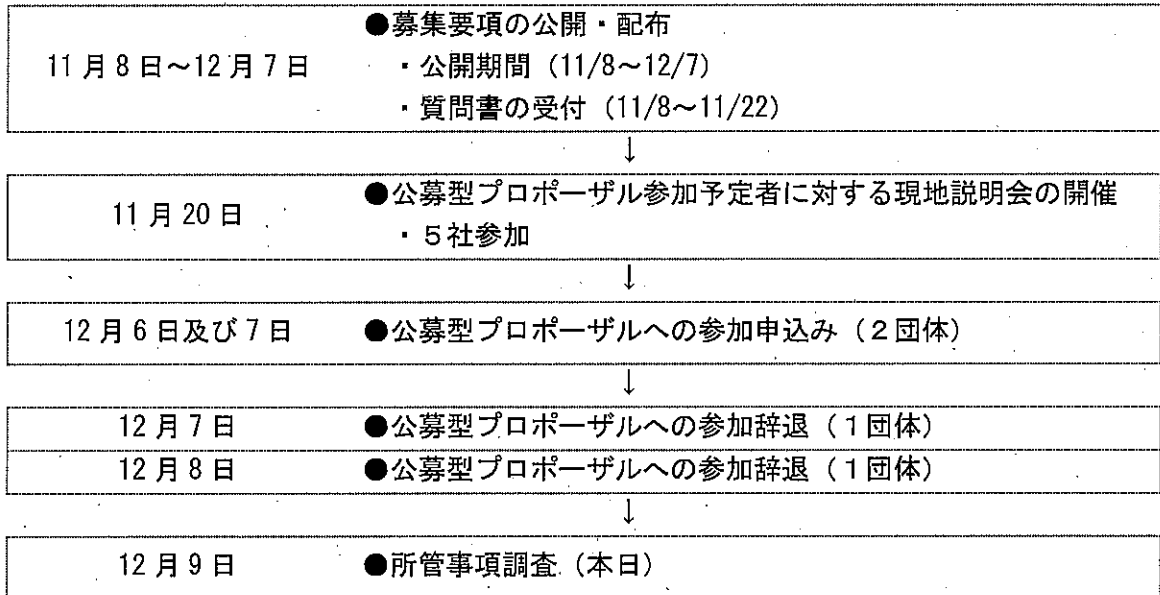
イ ボイラー関係や電気設備関係の業務引継ぎを行う時間が取れないこと。《1社》

※その他、応募団体から現地説明会などでは次のような意見も出されていた。

- ・修繕等が必要となる箇所が多く、維持管理に相当の経費を要する。
- ・15年という用途及び譲渡の制限期間が長い。
- ・敷地の一部が土砂災害警戒区域等に入っていることなど。

(3) 令和元年9月議会～本日

ア 公募型プロポーザル関係



(4) 今後の対応

- ア 至急、振興公社の理事・評議員・従業員及び地元の方々に説明を行う。
- イ 今回現場説明会に参加した社(計5社)に対し、応募不参加又は辞退した理由について個別に、十分にヒアリング調査し、次の再公募に向けて、条件面等に変更が必要な点がないか検討する。
- ウ 事業者ヒアリングを踏まえ、再公募の条件を整理し、十分な期間を取って再公募を検討する。
- エ 廃止となる施設の維持管理に必要な作業を精査し、関係部局とも協力し対応を検討する。

公募型プロポーザル方式による
市有財産移譲のご案内

【野母崎炭酸温泉 Alega 軍艦島〔土地・建物〕移譲に係る募集要項】

令和元年 11 月
長 崎 市

目次

第1 募集の趣旨

- 1 募集の趣旨
- 2 野母崎地区の概要

第2 移譲の内容

- 1 移譲物件の概要
- 2 移譲の条件
- 3 契約の締結

第3 募集スケジュールなど

- 1 スケジュール
- 2 応募手続き

第4 応募に関する事項

- 1 応募者の資格
- 2 申請書類

第5 申請に関する留意事項

- 1 接触の禁止
- 2 複数応募の禁止
- 3 提出書類変更の禁止
- 4 虚偽の記載をした場合の無効
- 5 申請書類の完備
- 6 応募書類の取扱い
- 7 費用負担
- 8 その他

第6 審査及び選考の基準

- 1 審査方法
- 2 審査の内容
- 3 審査項目
- 4 審査基準
- 5 審査結果の通知及び公表

第7 その他の事項

- 1 入湯税について

- 2 土砂災害警戒区域等の指定について
- 3 屋外広告物について
- 4 各種占用手続きについて
- 5 その他

第1 募集の趣旨

1 募集の趣旨

野母崎炭酸温泉 Alega 軍艦島（以下「Alega 軍艦島」という。）は長崎市の南部、野母崎半島の先端部に位置し、世界文化遺産に認定された軍艦島を一望できるほか、地元で獲れる季節ごとの新鮮な魚介を使った料理や、全国的にも希少な高濃度の天然炭酸温泉を特徴とした、年間約15万人の方が利用する宿泊施設です。

旧野母崎町の町営施設として、前身の施設をオープンした平成13年4月7日以降、一般財団法人野母崎振興公社が管理・運営を受託し、平成17年1月の長崎市と旧野母崎町との合併を経て、平成18年度より同公社が施設の指定管理者として現在まで管理・運営を行ってきました。

そのような中、Alega 軍艦島の収支状況は平成29年度以降赤字が続いており、この度、その経営状況等を踏まえ、宿泊業の専門的なノウハウと人材を有する民間事業者へ施設を移譲することにより、より一層の交流人口の拡大と地域の活性化を図ることとしました。

移譲にあたっては、本募集要項で定める移譲の条件を満たし、かつ、施設利用者へのサービス向上や地域の観光振興、地元経済の活性化に寄与することができる民間事業者を、公募型プロポーザル方式により募集、選定することとしております。

2 野母崎地区の概要

(1) 野母崎までの道路事情

長崎駅から Alega 軍艦島までの距離は約25kmで所要時間は車で50分程度ですが、大型車両の離合に支障が出ている国道499号線の未整備区間（180m）については、早期完成を目指して事業が進められたことと、県外からのアクセスとして長崎外環状線（新戸町～江川町）が2030年度の完成を目指して着工されたこともあり、今後、これまで以上に時間短縮が図られる予定です。

(2) 周辺環境

野母崎地区は九州本土最西南端長崎半島（野母半島）の先端部に位置し、西北は五島灘を経て、遥かに五島列島を望見し、南西は茫洋たる東シナ海にのぞみ、東は橘湾、天草灘を望んで島原半島及び天草諸島と相対して三方を海に囲まれています。

昭和30年に高浜・野母・脇岬・樺島の4つの村が合併し、「野母崎町」が誕生しました。

海岸線の総延長は39キロメートルにも及び風や波が永い年月をかけて作り出した奇岩怪石、また、緑と白とコバルトブルーのコントラストの美しい砂浜など至るところに自然の織りなす美しい景観が見られます。また、良好な漁場、海水浴場など観光レクリエーションの場としても多くの方々に親しまれています。

年間平均気温は18度という気候的にも温暖で、訪れる人々に南国ムードを感じさせてくれ

るところです。また、Alega 軍艦島に近接する水仙の里は、約 1000 万本の水仙が一面に咲き乱れ、毎年 1 月には「のもぎき水仙」まつりが開催されています。

さらに、近年、食材や景観などの地域資源を活用した集客イベントの開催に地域が一体となって取り組んできたことと、特に、新鮮な魚介類はもちろん、様々な料理を提供する飲食店の新規開店が相次いだことにより人気のエリアとなっています。

また、令和 3 年度には、国内で初めて発見されたティラノサウルス科大型種の化石など、他では見られない長崎市産の「恐竜」を中核テーマとした「恐竜博物館」のオープンも予定されており、多くの方の来場を見込んでいます。

(3) 主な観光地・観光施設（来場者数は平成 25～30 年度平均）

《高浜地区》

・夫婦岩

岩全体が緑色をしている「野母変質はんれい岩」で、九州最古約 4 億 8 千万年前の岩石であると言われています。男岩（海岸寄り）は高さ 11m、周囲 24m。女岩は高さ 11m、周囲 26m。両岩の距離は 4～5m あります。夏至の頃この岩の間から五島灘に落ちるととても美しい夕日を眺めることができます。

・高浜海水浴場（約 12,000 人）

白い砂浜の長さは約 800m。コバルトブルーの遠浅の海は、毎年行われる検査で常に優れた水質を維持し、「日本の渚・100 選」や「快水浴場百選」、「日本の海水浴場 88 選」にも選ばれています。波も比較的静かで子どもも安心して泳げるため、家族連れにも人気のスポットです。

・野母崎高浜海岸交流施設（高浜アイランド）

指定管理により地元の事業者が運営しており、海水浴期間のみ利用できる栈敷スペースと一年中利用できる飲食スペースがあります。

・野母崎ゴルフクラブ（約 32,000 人）

すべてのホールから紺碧の海を眺めることの出来るシーサイドコースは、日本女子プロ「五洋建設レディーストーナメント」が開催されたこともある本格的なチャンピオンコースでもあります。コースからは軍艦島を一望できます。また、誰でも利用できる宿泊施設やレストランもあります。

《野母地区》

・権現山展望公園

長崎半島の突端にある標高 198m の権現山は、寛永 15 年に幕府の遠見番所が設けられた由緒ある場所です。

・軍艦島周遊クルーズ、軍艦島上陸クルーズ

Alega 軍艦島下の棧橋からは、軍艦島へ向かう上陸観光船や上陸せずに周囲を船から見学できるクルージング船が出港しております。軍艦島までの所要時間は約 10 分と大変短く、船が苦手な方へもおすすめのルートです。

・水仙の里（約 58,000 人）

毎年 12 月から 1 月にかけて約 1,000 万本の水仙が咲き、開花時は水仙の甘い香りと潮風が混ざり合った独特の香りを楽しむことができます。長崎県で唯一環境省の「かおり風景 100 選」に選ばれている場所です。

・軍艦島資料館（約 29,000 人）

総合運動公園内にある「軍艦島資料館」では、島で人々が生活していた頃の写真などが展示されており、当時どんな暮らしをしていたのかを知ることができます。軍艦島の写真、パネル等が展示されています。

・のもざき物産センター（約 19,000 人）

海産物を中心に野母崎地区の特産品が揃う物産センターです。主にかまぼこ、生からすみ、しめさば、干物、煮干、海藻類、ごま豆腐、びわアイス、軍艦島グッズなどを販売しています。

・のもざきふれあい市場

地元で採れた新鮮で安心・安全な野菜、くだもの、切花等の農産物や水産物、水産加工品等を提供しています。

・野母崎総合運動公園・田の子島（約 54,000 人）

総面積 11 万㎡の施設にナイター設備のある多目的グラウンドやテニスコート、プールなどがありますが、恐竜博物館建設に伴い、公園の再整備が予定されています。公園内には水仙の里があります。

また、すぐ前の海上に潮が引いた時にしか渡れない「田の子島」があり、大潮の干潮時に前の海岸から降りて島まで渡ることができ、磯遊びを楽しむこともできます。

《脇岬地区》

・脇岬海水浴場（約 5,000 人）

はまゆうが自生する長さ約 2 キロにわたって広がる白い砂浜です。ここは、ボードセーリングのメッカでマリンスポーツを楽しみながら自然の花も見ることができます。日本の海水浴場 88 選に選ばれる程、良好な水質を持ち、安心して利用できる海水浴場です。

・棚瀬ビーチロック

脇岬海水浴場の南端部に位置し、干潮時には波の浸食により創られた棚瀬（ビーチロック）が現れます。九州本土では北限であり、そのうえ非珊瑚礁地域でこれ程大規模に発達したビーチロックは極めて珍しく、県の天然記念物にも指定されています。

・観音寺

和銅2年（709年）、僧行基により開かれたと言われていています。現在の観音堂は江戸時代に再建されたもので、室内には平安時代末期の作とされる像高約2.5mの干手観音立像が安置されており、「みさきの観音」と称され江戸時代を通じ長崎市内からの参詣者が多かったといわれています。また、脇岬が長崎半島南端部にあり長崎へ出入りする唐船の風待ち港として用いられたことから、寺内寄進物の施主には長崎の町人・遊女のみならず中国貿易商人らも名を連ねています。

・野母崎三和漁協活魚流通センター

野母崎近海で水揚げされた新鮮な魚介類をそのまま「直売」しており、活魚を生簀水槽から直接選んで購入したり、その場で地方発送したりすることができます。

《樺島地区》

・樺島灯台公園

樺島の南端、海拔100mの断崖の上にある灯台は、昭和7年の点灯以来、天草灘、五島灘を航行する船舶はもとより、遠く東シナ海へ出漁する船の安全を守っています。この公園からは「軍艦島」が眺められ、遠くには天草、雲仙も望める場所です。また、桜の名所でもあります。

・樺島周遊クルーズ（白戸の穴洞窟）

周囲2.2平方kmの小さな島「樺島」をめぐるクルージングです。樺島大橋を出発し、約40分で樺島をぐるりと一周します。海賊が住んでいたという洞窟「白戸の穴洞窟」の一つに、天候や条件があれば船で入ることができます。また、晴れた日の洞窟内は、光が差し込み、まるでイタリアの青の洞窟のような美しい神秘的な青い海の光景をご覧ください。

・大ウナギ井戸

熱帯性オウナギの生息北限地として大正12年に国の天然記念物に指定にされている井戸です。室町時代に島の南部に住んでいた人々が港の方へ移動した際、海に注ぐ細流のほとりに造ったものとして考えられています。

(4) 主な集客イベント等

・のもざき水仙まつり（約34,000人）

野母崎の美しい海と軍艦島を望む小高い公園に、約1,000万本の水仙が見事に咲き誇り

ます。環境省の「かおり風景 100 選」にも長崎県内で唯一選ばれており、美しい花と香りが楽しめるイベントです。期間中の土日祝日は、来場者に水仙の花束がプレゼントされ、周辺の飲食店では特別海鮮メニューが楽しめます。毎年、1月上旬から3週間程度開催されます。

・のもぎき伊勢エビまつり（約 30,000 人）

野母崎近海で取れた、新鮮な伊勢海老を野母崎地区内の食事処・宿泊施設で様々な伊勢海老料理を提供する他、活魚センターにて安価で購入できるイベントで、毎年、8月末から3週間程度開催されます。

・ツーリズム体験（約 500 人）

野母崎ツーリズム振興会は、グリーンツーリズムとして体験型観光を推進していかうとする個人・事業者及び団体が集まり平成 26 年 6 月に設立され、ツーリズム事業については部会組織名となっている「のもぎきヨカ隊」として活動しています。主な体験メニューとしては、「のもぎき子どもチャレンジ（夏休み期間中のみ）」、「茂木びわの木オーナー制度」、「伊勢エビ漁体験」、「ひものづくり体験」、「こんにゃく作り体験」、「十割手打ちそば作り体験」、「かずら de かご編み体験」、「鱧漕ぎ体験」、「地元鮮魚を使ったかまぼこ作り体験!」、「いなか Sweets 作り体験」、「恐竜模型をつくろう!」、「海辺で BBQ と自然のプラネタリウムを楽しもう!」、「軍艦島周遊クルージングツアー」、「ピザづくり体験」、「プラントハンガーを作ろう」、「ジェルキャンドルを作ろう!」、「自然の守り神になろう!」、「キラキラ貝殻リース」等があります。

第2 移譲の内容

1 移譲物件の概要

(1) 土地・建物

土地	場 所		面積(実測)	備考
	施設本体(宿泊棟・駐車場)		11,333.01 m ²	別添実測図①
	集塵庫・駐車スペース		201.77 m ²	別添実測図②
	受変電設備・発電機スペース		276.33 m ²	別添実測図③
	駐車場		885.68 m ²	別添実測図④
	合計面積		12,696.79 m ²	
土地の所在				
長崎市野母町 692 番地 1(一部)				
長崎市野母町 711 番地(一部)				
長崎市野母町 726 番地 5(一部)				
建物	建物名	建築年	延床面積	備考
	本館棟(主屋)	H13年新築	4,289.82 m ²	鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板ぶき 地下1階付3階建
		H14年増築		
H22年増築				
集塵庫(付属屋)	H13年新築	24.56 m ²	鉄筋コンクリート造 陸屋根平屋建	

※1 別添「実測図」及び「土地・建物全部事項証明書」をご確認ください。

※2 建物には衛生設備、換気設備、空調設備、電気設備等付帯設備の一切を含みます。

(2) 備品

現状使用している備品についても移譲の対象となります。別紙「備品一覧表」及び「その他備品一覧表」をご参照ください。

(3) 温泉権

物件土地に存在する温泉の利用権についても対象となります。なお、揚湯ポンプ等温泉設備、温泉の成分分析結果等詳細については閲覧することができます。

(4) その他

物件土地に存在する側溝や擁壁等構造物、柵や塀などの構築物も全て対象となります。

2 移譲の条件

(1) 最低譲渡価格

移譲物件は、土地については有償、建物については無償とします。したがって、移譲価格は土地の価格のみとなります。

なお、応募に際しての最低移譲価格は 102,000,000円とします。

(2) 物件の確認等

①移譲物件は土地・建物、備品、温泉権などの一切を含め現状有姿のまま引渡しとなります。

また、お示しした資料と現状や数量が異なる場合には、現状を正とします。したがって、必ず事前に土地、建物、設備等を含め、十分確認してから応募してください。

②土地、建物、設備を含め、移譲物件に係る工作物、構造物の劣化や破損などの補修、改修、撤去などの費用負担は、移譲後は全て、野母崎炭酸温泉 Alega 軍艦島移譲先選定審査会（以下「審査会」という。）によって選定され、それを受けて市が決定した事業者（以下「事業者」という。）の負担となります。また、移譲物件や近隣地とのトラブル（樹木や構造物等の越境問題、電柱、電線、ゴミステーション、道路標識等の撤去や移設など）の費用負担や協議などについても長崎市は一切対応しません。

③都市計画法や建築基準法などの法令に基づく制限や道路との接道関係、供給処理施設につきましては、必ず管理者や関係団体に確認してください。補修やその他費用等が発生しても長崎市では対応しません。

④土壤汚染、埋蔵文化財、地下埋設物、アスベスト含有建材の有無については、確認できておりません。建築当時の図面等資料、建築年代、現況等から類推してください。これらに関して発生する費用負担や協議などについても長崎市では一切対応しません。

(3) 土地について

移譲物件の土地には、一部国有財産（里道・水路）を含んでいます。同国有財産については、長崎市の費用負担で国から長崎市が払下げを受けた後、事業者へ移譲することとします。

(4) 売買代金と土地の売買時期について

①土地売買代金は、事業者が価格調書に記入し、(1)の最低移譲価格以上で提案した金額となります。

②土地の売買時期については、長崎市の費用負担で行う土地の分筆登記など、必要な登記が完了したときとします。したがって、売買代金は土地売買時にお支払いいただきます。

なお、土地の売買については、別途土地売買予約契約を締結することとしています。

③土地については、売買が完了するまでの間は無償で貸し付けることとし、別途「土地使

用賃借契約」を締結させていただきます。

(5) 用途及び譲渡等の制限

事業者が以下の条件に違反した場合は、物件の返還や損害賠償を請求する場合があります。

①物件の移譲を受けた後は、募集において提案した内容に基づいた事業計画を履行して下さい。原則として建物移譲契約及び土地使用賃借契約の本契約成立日（以下「建物移譲等契約日」という。）から15年間、移譲物件をホテル営業及び公衆浴場等を提供する現在の用途から変更することはできません。

②建物移譲等契約日から15年間、移譲物件を第三者へ譲渡することを禁止します。なお同期間、移譲物件を次の③及び④の用に供することが明らかな者に対し、譲渡し、売渡し、贈与、交換、出資等による所有権の移転または地上権、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することを禁止します。

③建物移譲等契約日から15年間、移譲物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（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することを禁止します。

④建物移譲等契約日から15年間、移譲物件を集团的に又は常習的に暴力的不法行為を行う恐れがある組織の事務所など、公序良俗に反する用に供することを禁止します。

(6) 買戻し特約の登記等

事業者が上記(5)の条件に違反した場合は、長崎市は無条件で土地の買戻しができるとし、土地売買完了日から10年間の買戻し特約を設定するとともに、買戻し特約の登記を行います。

なお、長崎市が土地を買い戻した場合、事業者の費用負担において建物等は原形復旧のうえ、長崎市へ返還していただきます。ただし、長崎市が原状に復することが適当でないとき、現状のまま返還することができます。また、売買代金には利息等は付しません。

土地売買完了日から10年が経過し、事業者が上記(5)の条件に違反した事実がないとき長崎市が認めるときは、買戻し特約を解除します。この場合、事業者の請求により買戻権の登記の抹消登記を囑託するものとし、この登記に要する費用は事業者の負担とします。

(7) 違約金

事業者が(5)の条件に違反した場合のほか、事業者が契約書の規定に違反したことにより長崎市が契約を解除した場合は、売買代金の100分の30の違約金を長崎市に支払わなければなりません。

(8) 実地調査等

上記(5)の条件の履行を確認するため、随時、移譲物件の使用状況について実地調査を行うことがあります。また、事業者の使用状況について報告を求めることがあります。この場合において、事業者はその調査を拒み、妨げ、又は報告を怠ってはなりません。

(9) 瑕疵担保

建物移譲等契約日以降に、移譲物件に数量の不足その他隠れた瑕疵（土壌汚染及び残存地中障害物を含む。）があることを発見しても、売買代金の減額もしくは損害賠償の請求又は契約の解除ができないこととします。

3 契約の締結

前記の移譲の条件等に掲げる事項を特約等として付して、建物の移譲に係る仮契約及び土地売買予約契約を締結するものとし、併せて土地使用貸借契約に係る仮契約も締結することとします。

(1) 仮契約と本契約

建物の移譲に係る仮契約及び土地使用貸借契約に係る仮契約は、長崎市議会において、財産（建物）の無償譲渡及び土地の無償貸し付け及び土地の処分に係る議決を得たときに本契約となるため、この議決が得られなかった場合は無効となります。

(2) 遅延損害金

事業者は売買代金を期限までに支払わなかったときは、期限の翌日から支払った日までの日数に応じ、売買代金に対し年率 14.6%の遅延損害金を支払うものとし、

第3 募集スケジュールなど

1 スケジュール

実施スケジュールは次のとおりです。

項目	日程
①募集要項等の公開・配布	令和元年11月8日(金)から令和元年12月7日(土)
②質問書の受付	令和元年11月8日(金)から令和元年11月22日(金)
③現地説明会の開催	令和元年11月20日(水) 午後1時から午後3時
④申請の受付	令和元年11月21日(木)から令和元年12月7日(土)
⑤審査会 (プレゼンテーション)	令和元年12月上旬 ※予定
⑥結果の公表	令和元年12月上旬 ※予定(審査会后)
⑦契約の締結	令和元年12月13日(金) ※市議会議決後。 ただし、令和元年12月10日までに仮契約を締結します。
⑧物件の引渡し	令和2年1月1日

※⑤「審査会(プレゼンテーション)」の日程につきましては、現地説明会開催時にお知らせします

2 応募手続き

(1) 募集要項等の配布

募集要項等応募に必要な書類は長崎市ホームページでダウンロードできるほか、以下でも配布します。

・配布場所

長崎市役所 文化観光部観光政策課 施設活用係
〒850-8685 長崎市桜町4番1号 商工会館4階

・長崎市ホームページ

URL : <https://www.city.nagasaki.lg.jp/sisetsu/5120000/p033621.html>

(2) 質問書の受付

募集要項に関する質問を次のとおり受け付けます。回答は質問団体にFAX又は電子メールにて回答し、併せて長崎市ホームページにも掲載します。

受付期間：令和元年11月8日(金)から令和元年11月22日(金)まで

※期間中は随時受付・回答を行います。

受付方法：質問書に記入のうえ、郵送、FAXまたは電子メールにて送付してください。電話(口頭)での質問は受け付けません。

※FAX及び電子メールでの送付については、必ず通信の確認(電話にて)をお願いします。

提出先：長崎市役所 文化観光部観光政策課 施設活用係
〒850-8685 長崎市桜町4番1号 商工会館4階
TEL：095-829-1152 FAX：095-829-1232
E-mail：kanko_seisaku@city.nagasaki.lg.jp

(3) 現地説明会の開催

募集要項の内容、提出書類及び施設の概要等について次のとおり説明会を開催します。応募を予定している団体は必ず出席してください。

開催日時：令和元年11月20日（水）午後1時から午後3時

開催場所：野母崎炭酸温泉 Alega 軍艦島（長崎市野母町692-1）

参加人数：各団体3名まで

参加方法：上記(2)質問書の提出先へ電話またはFAXにて開催日の前日までにご連絡ください。

※FAXでの申込みについては、必ず電話にて通信の確認をお願いします。

(4) 申請の受付

申請書類を次のとおり受け付けます。

受付期間：令和元年11月21日（木）～12月7日（土）まで

午前8時45分から午後5時30分まで

提出期限：令和元年12月7日（土）正午（必着）

提出先：前述(1)募集要項の配布先と同じ

※郵送の場合には一般書留郵便・簡易書留郵便または特別記録郵便のいずれかにより郵送してください。

(5) 審査会（プレゼンテーション）

応募内容や企画提案内容について応募者にプレゼンテーションを行っていただき、野母崎炭酸温泉 Alega 軍艦島移譲先候補者選定審査会（以下「審査会」という。）により審査を行います。

開催日時 令和元年12月上旬 ※予定

※審査会の日程につきましては、現地説明会開催時にお知らせします。

第4 応募に関する事項

1 応募者の資格

次に掲げる要件を全て満たしていること。

- (1) 法人であること。なお、複数の法人がグループを組み応募すること（以下「グループ応募」という。）もできます。その場合は、代表する法人を定め、責任体制を明確化することが必要です。
- (2) 指定した期日までに売買代金の支払いができること。
- (3) 提案した事業を自ら適切に実施できること。
- (4) 市町村税、消費税または地方消費税の滞納がないこと。
- (5) 長崎市契約規則第2条第1項に規定する者（同項後段の規定により読み替えて適用するものを含む）に該当していないこと。
- (6) 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定に基づく再生手続開始の申立てがあった者（更生計画が決定された者または再生計画認可の決定が確定されたものを除く。）ではないこと。
- (7) 会社法（平成17年法律第86号）第475条若しくは第644条の規定に基づく清算の開始又は破産法（平成16年法律第75号）第18条若しくは第19条の規定に基づく破産手続開始の申立てがあった者でないこと。
- (8) 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第2条第2号に規定する団体）、その他反社会的団体に属し、または、それらと密接な関係にある団体ではないこと。
- (9) 現地説明会に参加していること。

2 申請書類

申請時に次の書類を各11部（正本1部、副本10部）提出してください。なお、様式1～8については別途データでも提出してください。

書類名	説明	様式
参加申込書	様式のとおり	様式1
誓約書	様式のとおり	様式2
法人（団体）概要書	様式のとおり	様式3
法人（団体）役員名簿	様式のとおり	様式4
グループ応募構成書兼委任状	様式のとおり（グループ応募の場合のみ）	様式5

履歴事項全部証明書	応募申込日前3か月以内のもの	—
印鑑証明書	〃	—
納税証明書	直近1期分のもの ・法人税、消費税及び地方消費税納税証明書 ・市町村税の納税証明書	—
経理状況調書	様式のとおり	様式6
決算書等	直近3事業年度の収支計算書、事業報告書、財産目録、貸借対照表、損益計算書（明細書付）、勘定科目内訳書（売掛金内訳書、買掛金内訳書、預貯金等内訳書は必須）、 ※上記書類がない場合は、上記書類に準じたものを提出すること。	—
評価項目に係る説明書	様式のとおり	様式7
収支計画書	様式のとおり	様式8
価格調書	様式のとおり	様式9
質問書	様式のとおり	様式10

※1 グループにより応募する場合、様式2～4、履歴事項全部証明書、印鑑証明書、納税証明書、経理状況調書及び決算書等についてはグループ全社分提出すること。

※2 副本10部は、審査の公平性を確保するため、団体（構成団体を含む。）が特定できないように団体の名称、住所、電話番号等をすべて伏せて提出してください。

第5 申請に関する留意事項

1 接触の禁止

本件申請に際して、審査会委員、長崎市職員、その他本件関係者に応募者が接触することを禁止します。

応募者が特定の者を有利にし、又は不利にするような働きかけを行ったときは失格とする場合があります。

なお、審査会委員については次のとおりです。(五十音順)

赤羽 耕介 (九州北部税理士会長崎支部会員 赤羽公認会計士事務所所長)

杉本 士郎 (株式会社長崎経済研究所主任研究員)

西村 宣彦 (長崎大学経済学部教授)

早田 徹 (野母崎樺島連合自治会会長)

古村 一也 (一般社団法人日本旅行業協会九州支部長崎地区委員長 株式会社日本旅行長崎支店支店長)

2 複数応募の禁止

(1) 一つの法人が複数の応募をすることはできません。グループで応募する場合も一法人とみなし、一つの申請を行うものとします。

(2) 応募者及びそのグループの構成員は、他の応募者の構成員になることはできません。

3 提出書類変更の禁止

提出された書類の内容については、提出期限後において変更することはできません。ただし、提出期限後その内容に明らかな錯誤があると認められる場合は、審査会での協議により、訂正することができます。

4 虚偽の記載をした場合の無効

提出された書類に虚偽の記載があった場合は失格とします。

5 申請書類の完備

指定した申請書類が揃っていない場合は、申請を受け付けません。

6 応募書類の取扱い

提出書類は返却しません。なお、申請団体が提出した書類の著作権は、申請団体に帰属します。ただし、長崎市は移譲先の選定を行う際や長崎市議会の審議等必要な場合は、提出書類の全部又は一部を無償で使用できるものとします。

また、書類は長崎市情報公開条例に基づき公開することがあります。

7 費用負担

申請書類の作成、提出等応募に際して発生する経費等は、全て応募者の負担とします。

8 その他

- (1)参加者は、書類の提出をもって、募集要項等の記載内容に同意したものとします。
- (2)企画提案書の提出後に辞退をする場合は、審査会開催日前日の正午まで（土日祝日を除く）に、辞退届け（様式自由）を観光政策課に持参又は郵送（必着）により申し出てください。

第6 審査及び選考の基準

1 審査方法

事業者の決定にあたっては、審査会において、次の審査項目について技術点及び価格点の合計で評価を行う総合評価方式により審査し、審査会での審査の結果を踏まえ、長崎市において選定後、議会の議決を経た上で決定します。

2 審査の内容

(1) 資格審査

提出された書類により資格要件等に係る審査を長崎市で行います。

(2) 書類・面接審査

応募内容や企画提案内容などについて、審査会が書類及び面接により審査を行います。

※提案内容は原則、履行していただくこととなります。

(3) 最高点の者が複数の場合においては、審査会委員により合議を行い、順位を決定します。

3 審査項目

(1) 審査項目は以下のとおりです。

①基本方針に関する項目

移譲に至った経緯や目的（P1「1募集の趣旨」参照）を踏まえ、施設の経営に関する基本的な方針を提案してください。

②経営能力及び経営基盤に関する項目

ア 宿泊施設・温浴施設経営の実績

宿泊施設や温浴施設など、当該施設と類似した施設を経営した実績がある場合は、その施設の規模や実績を示してください。

イ 経営基盤及び資金調達計画について

経営基盤及び資金調達計画について提案してください。なお、併せて提出された書類（財務諸表）により経営能力の審査も行います。

③事業計画に関する項目

ア 事業計画の有効性

移譲後の事業計画の内容、有効性について提案してください。なお、「様式8」でご提出いただいている収支計画も具体的にご説明してください。

イ 事業計画の実効性

移譲後の事業計画の内容、実効性について提案してください。なお、「様式8」でご提出いただいている収支計画も具体的にご説明してください。

ウ 新たな投資（改修含む）の内容及び規模

移譲後の施設リニューアルや改修計画について、その内容を具体的にご提案してください。

④事業運営及び維持管理に関する項目

ア 実施体制

人員の配置も含め、事業の実施体制についてご提案してください。

イ 安定的かつ効果的な集客及び賑わい創出の取組み

施設への集客や賑わいの創出、交流人口を拡大していくための取組みについて提案してください。

ウ 利用者の利便性・満足度を高める取組み

利用者の利便性やサービス向上をどのように図るかを提案してください。

エ 施設、設備等の適正な維持管理

当該施設が宿泊・温浴施設であることを踏まえ、どのように維持管理を行っていくかを提案してください。

オ 収益性を高める取組み

収益力を高めるための業務効率改善策を提案してください。

⑤地域貢献及び活性化に関する項目

ア 地元雇用の考慮

当該施設は令和元年8月時点で正規職員3名、嘱託職員10名、臨時職員28名、計41名の職員を雇用しており、うち33名が野母崎・三和地区からの雇用となっています。地元雇用の考え方について提案してください。

イ 地場産品の活用及び地元企業への受注促進

当該施設が地元経済の拠点施設であることを踏まえ、地元経済をどのように活性化していくかを提案してください。

ウ 野母崎地区及び市域の活性化

地域と協力・連携し野母崎地区をどのように活性化していくか、ひいては市域の活性化にどのようにつなげていくのかを提案してください。

エ 地域への配慮及び貢献

当該施設は長年にわたり温泉入浴や宴会利用等を通じて地元住民の憩いの場となりました。地域とのかかわり方、地域コミュニティに対し、どのように貢献していくかを提案してください。

⑥価格点

最低移譲価格を最低額とし、土地の購入価格を提案してください。

4 審査基準

①審査における配点は以下のとおりです。

区分	評価項目		配点
	大項目	小項目(詳細)	
技術点	①基本方針	・施設運営に係る基本的な方針	10
	②経営能力及び経営基盤	ア 宿泊施設・温浴施設経営の実績	20
		イ 経営基盤及び資金調達計画	
	③事業計画	ア 事業計画の有効性	25
		イ 事業計画の実効性	
		ウ 新たな投資(改修含む)の内容及び規模	
	④事業運営及び維持管理	ア 実施体制	25
		イ 安定的かつ効果的な集客及び賑わい創出の取組み	
		ウ 利用者の利便性・満足度を高める取組	
		エ 施設、設備等の適正な維持管理	
	⑤地域貢献及び活性化	オ 収益性を高める取組み	20
		ア 地元雇用の促進	
		イ 地場製品の活用及び地元企業への受注促進	
ウ 野母崎地区及び市域の活性化			
⑥購入価格	エ 地域への配慮及び貢献	20	
	・土地の購入価格		
合計得点			120

②失格基準

- (1) 技術点の合計点が配点の60%未満となるとき
- (2) 提案した購入価格が最低移譲価格を下回るとき

5 審査結果の通知及び公表

事業者の代表者の社名及び応募者ごとの評価点の合計等の審査結果は、事業者を選定後、すみやかに応募者に文書にて通知するとともに、長崎市のホームページで公表します(事業者以外の応募者名は公表しません)。

第7 その他の事項

1 入湯税について

環境衛生施設、鉱泉源の保護管理施設及び消防施設その他消防活動に必要な施設の整備並びに観光の振興に要する費用に充てるため。鉱泉浴場における入湯に対し、入湯客には入湯税が課税されます。 ※税の内容等については長崎市市民税課へ確認すること。

(1) 納税義務者

温泉の入浴客 ※特別徴収義務者(入浴施設)が入湯客から徴収し納入する。

(2) 税率

区分	宿泊	日帰り
税率	150 円	30 円

※日帰り客への課税は本施設が「公の施設」であったときは免除されておりましたが、移譲後は新たに課税されます。したがって、野母崎振興公社の決算には日帰り客への課税に係る公課費が含まれておりません。

(3) 課税免除

- ① 年齢 12 歳未満の者
- ② 市内に居住する年齢 65 歳以上の者
- ③ 市内に居住する身体障害者手帳を所持する者
- ④ 修学旅行等の学校行事に参加している者
- ⑤ 原爆手帳を所持する者
- ⑥ 共同浴場または一般公衆浴場に入湯する者

(4) 申告期限

施設利用月の翌月 15 日までに申告納付

2 土砂災害警戒区域等の指定について

移譲物件の一部は、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）に基づく、土砂災害警戒区域に指定されています。

土地利用に係る制限等については、事前に応募者で必ずご確認ください。

3 屋外広告物について

看板やのぼり等、広告物を掲出する場合には、長崎市屋外広告物条例（平成 8 年 12 月 24 日条例第 37 号）による手続きが必要な場合があります。

4 各種占用手続きについて

施設に係る高圧受変電設備（キュービクル）、非常用発電設備及び貯水槽は建物と離れた場所に設置されており、埋設物等に係る道路占用許可が必要となります。

なお、その他必要な占用許可についても、事前に応募者で必ずご確認ください。

5 その他

(1) 1階備品庫

1階宴会場裏の備品庫に床面積不算入のメザニン（メッシュの床、階段なし）が設置されています。現状の用途で使用する場合は、手続きが必要になる場合があります。詳細につきましては、長崎市建築指導課へご相談ください。

(2) 浴場設備について

浴場設備の一部に長崎市公衆浴場法施行条例（平成24年12月20日長崎市条例第54号）に適合していない部分があり、改修が必要です。改修内容の詳細は参考資料をご覧ください。また、長崎市生活衛生課へお問い合わせください。

なお、参考資料の表記の意味は、次のとおりです。

<指導>…許可基準に適合していない。改善が必要です。

<確認>…配管の埋設等により、現状を確認できないもの。

許可基準に適合していない場合、改善が必要です。

<その他>…上記事項以外。水位計については、改善が必要と思われます。

(3) 防犯カメラ設備について

防犯カメラ設備（館内カメラ4台及びモニタ等）は寄贈により設置したものです。委譲後も有効に活用してください。

(4) その他施設整備未了項目

①優先度が高いものとして指定管理者から長崎市へ要望がなされているもの。

- ・外壁改修（1F～3F 鉄金爆裂、コンクリート破壊、他修理）
⇒外壁アスベスト調査未了
- ・水風呂チラー機器改修工事
- ・非常用自家発電機故障
- ・地下汚水槽ポンプ、及び攪拌ポンプ交換
- ・自動ドア経年劣化による部品交換（レストラン、温泉入口内側）
- ・脱衣室床張り替え（温泉浴室男女脱衣室）
- ・鳳凰、室外機室ドア改修工事（錆による腐食～閉まらない）
- ・機械室内の循環配管やり直し、湯鉄管（ボイラー）、バルブ等修理～交換
- ・熱交換機プレート購入（3セット）1部工事有り
- ・排煙窓修繕（ほとんどが上手く開かない）
- ・レストラン斜光フィルム張替え
- ・洗面所排水トラップ腐食～交換
- ・鳳凰1、2、他照明LED化
- ・全館トイレ不具合有（ウォシュレット他）
- ・旧温泉ポンプ室ドア設置（台風により破壊）

- ・デマンドコントロール装置改修工事
- ・スケール防止注入装置、及びハウス NG（仮での可動）
- ・レストラン（小上がり）換気扇修理

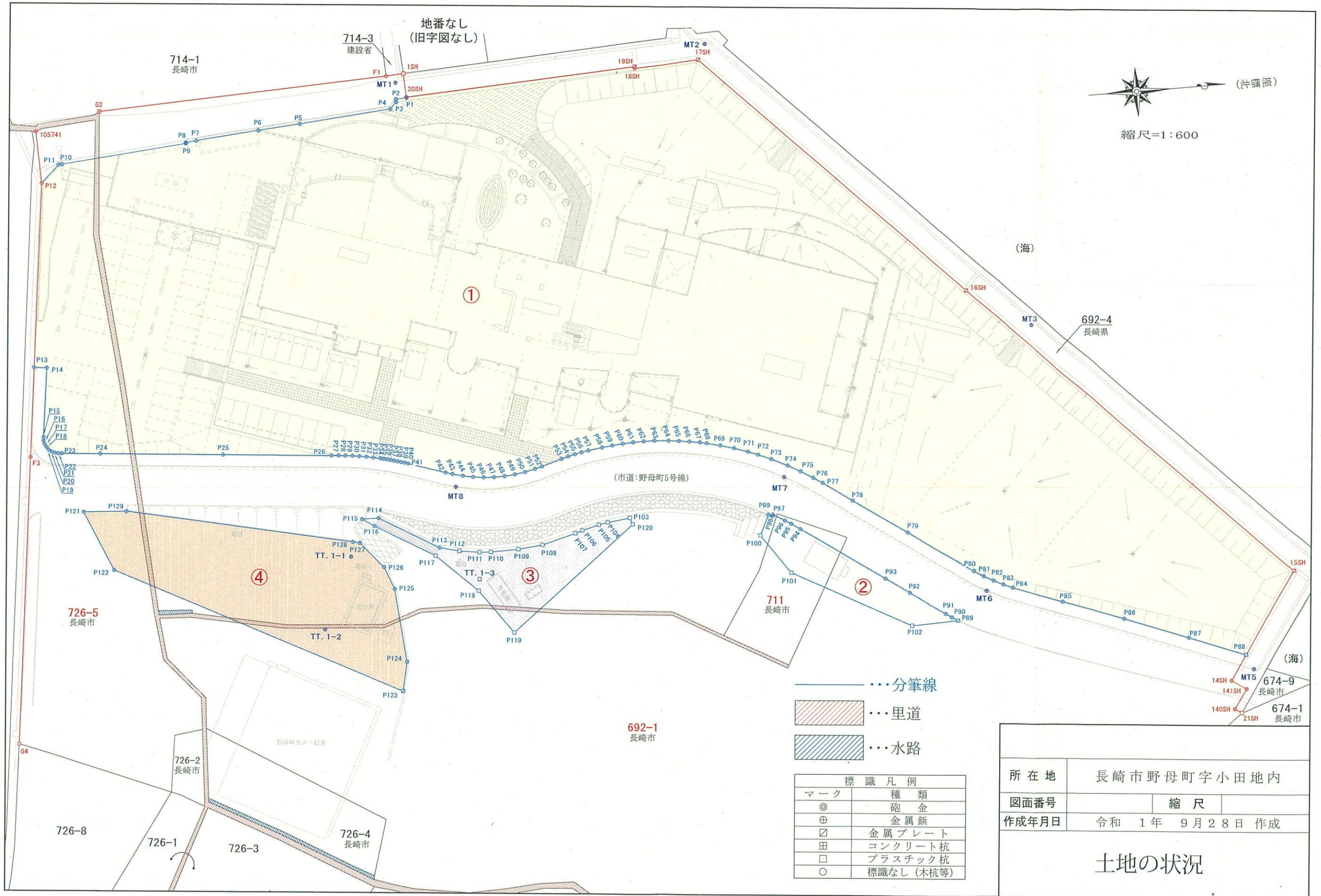
②その他指定管理者で把握しているもの

- ・本館外壁給気口排気口交換（1F～3F）
- ・玄関照明LEDへ全交換（ほとんどが不点灯）
- ・玄関雨漏れ
- ・自動ドア本体の腐食、ドア、窓枠の不具合、浮き
- ・外灯柱腐食の為補修、又は交換～塗装
- ・サウナ室男女改修（内装）の劣化
- ・温泉廃棄物処理（廃棄配管～温泉成分廃棄物）
- ・ボイラー入れ替え（設置より11年経過）
- ・機械室内配管整理（除去）。使われていない配管が多数存在
- ・炭酸泉排水配管O/H清掃、若しくは改修
- ・温泉浴室クラック修理
- ・浴槽水水位センサー配管改修
- ・浴槽温度計交換又は撤去（ほとんど表示が見えない）
- ・温泉シャワー室排水管洗缶
- ・椿・水仙、レストラン、北廊下、1Fロビー空調機改修工事
⇒椿水仙は個別エアコン設置済み
- ・カーペット張替え（3F、1F北側、温泉ロビー）
- ・産業廃棄物処理（ビン・陶器・プラスチック・機器・鉄・照明機器・他）
- ・屋根工事（2F、3F以外の部分）
- ・レストラン、温泉脱衣室、温泉休憩室、雨漏れ箇所天井張り替え
- ・温泉換気扇ダクト修理（1部）
- ・温泉浴室壁クラック修理
- ・温泉入り口ドア（両開き）交換
- ・温泉予備ポンプ購入（R13月・入れ替え）
- ・201号室浴槽不具合（排水栓）
- ・ロビーシャンデリア（錆、劣化）
- ・温泉休憩室畳替え
- ・各、部所（ロビー、厨房、温泉他）照明S/W点灯不具合有
- ・脱衣室ロッカー全修理、もしくは新設
- ・ガラス傷あり（男子浴槽、レストラン）
- ・かかり湯ミキシングバルブ・交換
- ・かかり湯ドレン配管修理
- ・温泉水排水ライン見直し（機械室が水浸し機械室ドア閉められない）

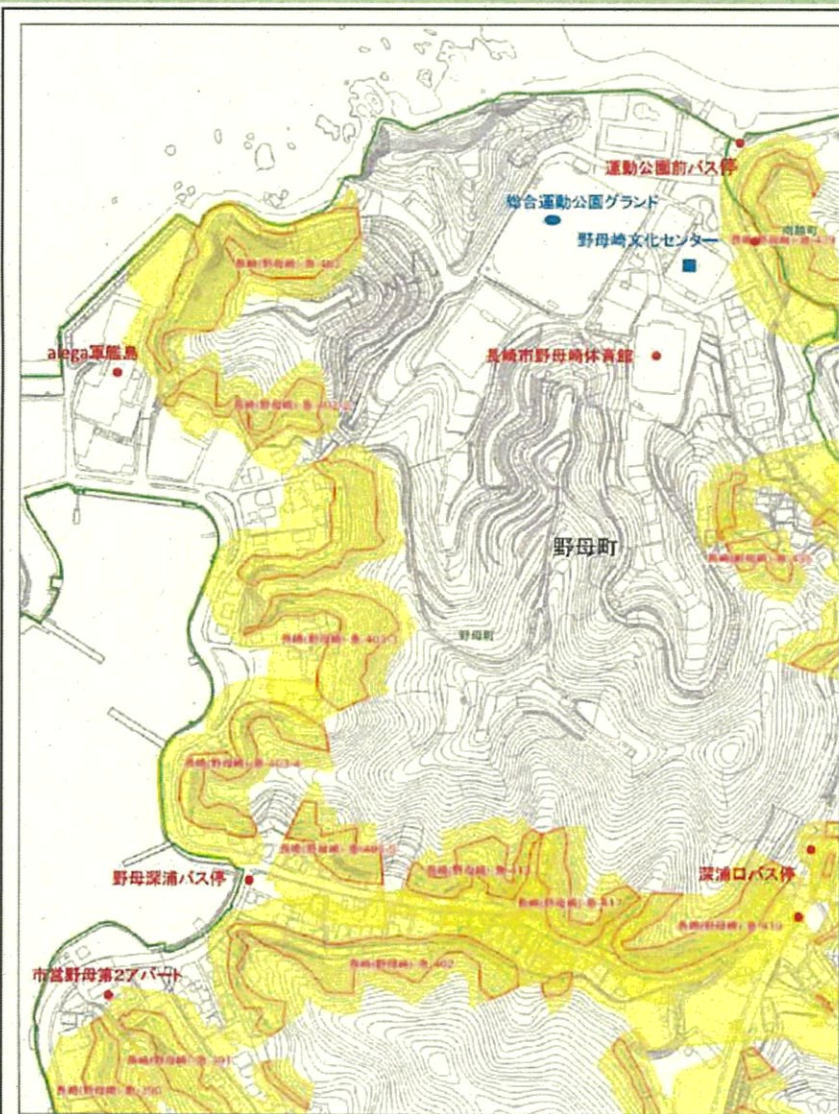
- ・サウナ男側ヒーター配線交換 (R1, 7/3 女子側対応済み)
- ・客室系給湯管 (鉄管)、錆による漏水の恐れがある為点検～ (H27年に漏水有り)
- ・正面玄関 (内側) 水漏れ
- ・温泉循環ラインヘヤーキャチャー交換
- ・厨房・軽食厨房機器 (炊飯器・保温ジャー・冷蔵庫) 等入れ替え
- ・重油メーター不良
- ・温泉浴槽・浴室スケール除去
- ・客室ベランダ手すり塗装
- ・温泉源泉タンク内完全清掃 (バキュームによる吸引作業)
- ・浴室換気扇ダクト腐食による破壊 (1台)

以上「7 その他の事項」記載内容については、募集時点で長崎市及び指定管理者が把握しているものとなります。

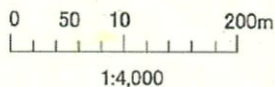
移譲物件は土地、建物等の一切を含め現状有姿のまま移譲し、事業者にこれを譲受していただきます。したがって、「7 その他の事項」に記載のない不備や不具合があった場合でも、費用負担や協議などについて長崎市は一切対応しません。



土砂災害ハザードマップ



項目	記号
土砂災害警戒区域	
土砂災害特別警戒区域	
避難所	
避難場所	
町丁目界	



◆ 問い合わせ先

- 長崎県土木部砂防課 電話 820-4788
 長崎振興局 砂防課 電話 844-2181
 ホームページ 長崎県河川砂防情報システム <http://www.kasen-sabo.prof.nagasaki.jp/>
- 長崎市防災危機管理室 電話 822-0480
 消防局 電話 822-0119
 ホームページ 防災ガイドながさき <http://119.city.nagasaki.nagasaki.jp/bousai/>
 防災無線が聞き取れないときは 電話 0180-999-002
- 長崎市役所(代表) 電話 822-8888
 ホームページ <http://www.city.nagasaki.lg.jp/>
- 中央総合事務所 電話 829-1184
 地域整備2課
 南総合事務所 電話 892-1114
 地域整備課

◆ 土砂災害に備えて

- ① 土砂災害警戒区域や避難場所を確認しておきましょう!
- ② 雨が強くなったら、積極的に雨量情報、予報、警報等の情報を手入れしましょう!
- ③ 避難勧告などの連絡があったら、直ちに避難しましょう!

◆ 関係者、避難所連絡表

自治会長		電話
地区長		電話
防災担当		電話
近所の連絡先		電話
避難所		

- **黄色で示された範囲(土砂災害警戒区域)**は、「土砂災害が発生した場合、住民の生命又は身体に危害が生じる恐れのある区域」です。
- **赤色で示された範囲(土砂災害特別警戒区域)**は、「土砂災害が発生した場合、建築物に損傷が生じ、住民の生命又は身体に著しい危害が生じる恐れのある区域」です。
- 土砂災害警戒区域等にお住まいの方は、大雨のときは警戒避難が必要となりますので、注意してください。
- また、土砂災害警戒区域以外の箇所でも土砂災害の発生する可能性がありますので、自分のすんでいる家の周囲の斜面や深流、避難場所などをよく確認しましょう。