

令和2年2月市議会定例会 環境経済委員会資料

## 所管事項調査

### 旧野母崎炭酸温泉 Alega 軍艦島の譲渡について

1	譲渡の概要	1
2	譲渡する財産の概要	2～4
3	当初募集・選定の経過と事業者ヒアリングの結果	5～6
4	前回公募と再公募との変更点と変更理由	6～10
5	今後のスケジュール（予定）	11
6	無償譲渡及び無償貸付等に係る根拠法令	12
7	無償譲渡に係る弁護士の見解	12

#### 【参考資料】

- 1 公募型プロポーザル方式による市有財産譲渡のご案内
- 2 土地の状況

文化観光部  
令和2年3月



## 1 譲渡の概要

### (1) 譲渡の概要

『旧野母崎炭酸温泉 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管理運営を行ってきた。

そのような中、当該施設の収支状況は平成29年度以降赤字が続き、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するため、令和2年1月1日に公の施設を廃止し、譲渡先の公募を行ったが、応募者がいなかった。

そのようなことから、再度公募を行い、当該施設がより発展的に運営がなされることにより、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) これまでの経過

#### ア 令和元年9月市議会定例会

議案番号	議案名	議案の内容	議決状況
第127号議案	令和元年度長崎市一般会計補正予算（第4号）	施設の民間移譲後の（一財）野母崎振興公社の経営状況の安定化を一定確保するため、Alega 軍艦島事業の運営費不足額を補助することについて	可決
第129号議案	野母崎炭酸温泉 Alega 軍艦島 条例を廃止する条例	公の施設の廃止について（令和2年1月1日）	可決

#### イ 令和元年11月市議会定例会

	事項名	説明内容
所管事項調査	野母崎炭酸温泉 Alega 軍艦島の譲渡について	施設の譲渡先候補者が決定しなかったことの経過説明
	野母崎炭酸温泉 Alega 軍艦島廃止後の維持管理について	施設を譲渡するまでの間、必要な維持管理を行う旨説明

#### ウ 地元説明

日時	相手方	説明内容
令和元年8月20日	（一財）野母崎振興公社理事、評議員	令和元年末での指定管理解除、Alega 軍艦島売却方針の説明
令和元年8月29日	野母崎町住民	
令和元年12月9日	（一財）野母崎振興公社理事、評議員	施設の譲渡先候補者が決定しなかったことの経過説明
令和2年2月21日	（一財）野母崎振興公社理事、評議員	再公募の条件変更等の説明

## 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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 旧野母崎炭酸温泉 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

(7) 宿泊施設 部屋数 19 室、最大定員 78 名

(1) 温浴施設、食事施設（レストラン）、売店、会議室

エ 施設の廃止日 令和2年1月1日

(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

<p>外観①</p> 	<p>外観②</p> 
<p>浴場①</p> 	<p>浴場②</p> 
<p>浴場(脱衣場)</p>	<p>温泉休憩室</p>
	
<p>宿泊室(和洋室)</p>	<p>宿泊室(和室)</p>
	
<p>レストラン</p>	<p>宴会場</p>
	

### 3 当初募集・選定の経過と事業者ヒアリングの結果

#### (1) 譲渡先候補者の選定方法（当初募集時）

##### ア 選定の方法

- (ア) 選定方法 公募型プロポーザル方式
- (イ) 募集期間 令和元年11月8日～令和元年12月7日（30日間）
- (ウ) 応募団体数 2団体（なお、2団体とも最終的には辞退）

##### イ Alega 軍艦島移譲先候補者選定審査会の委員構成と開催状況

- (ア) 審査会委員の人数及び構成 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 宣彦氏	長崎大学経済学部教授
職務代理者	赤羽 耕介氏	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 士郎氏	株式会社長崎経済研究所主任研究員
委員	古村 一也氏	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 徹氏	野母崎樺島連合自治会会長

##### (イ) 審査の開催状況

回数	開催日	内容
第1回	令和元年10月11日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・会長の選任</li> <li>・募集要項(案)の説明</li> <li>・選定基準の項目と配点(案)の説明</li> <li>・施設概要の説明</li> </ul>
第2回	令和元年11月7日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・募集要項の決定</li> <li>・選定基準の項目と配点の決定</li> <li>・移譲予定物件の視察</li> </ul>
【未開催】	令和元年12月9日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・面接(プレゼンテーション)</li> <li>・移譲先候補者の選定</li> </ul>

#### (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) 再公募に向けた事業者ヒアリング調査の結果

前回公募において、応募団体がなく、譲渡先候補者の選定に至らなかった結果を踏まえ、応募を予定していた団体（現地説明会に参加していた団体）2団体及び全国的な大手デベロッパー、ホテル事業者6団体へヒアリング調査を行った結果は次のとおり。

項目	主な意見
譲渡価格	高い（改修整備費やリニューアル等の投資を考えると、譲渡価格102,000千円では、宿泊・温泉施設としての持続的な収支が確保できないと見込まれる。）
用途制限期間	長い（15年では経営面での自由度や柔軟性が損なわれるので、民法の買戻し特約の上限である10年以下にしてほしい。）
公募期間	短い（施設の状況把握と分析、事業計画や収支試算、投資に係る融資検討や意思決定の期間が必要であり、3か月間程度は必要である。）

4 前回公募と再公募との変更点と変更理由

(1) 建物の用途制限期間

ア 変更点

前回公募	再公募
・建物の譲渡後15年間。	・建物の譲渡後10年間。

イ 変更理由

(ア) 前回公募時は用途制限期間を15年間と設定していたが、事業者ヒアリングにおいて、『15年は経営面での自由度や柔軟性が損なわれるので、10年以下にしてほしい。』もしくは『制限をかけない方がよい』との意見を頂いている。

(イ) 地域の観光、経済振興及び雇用確保のため、譲渡後一定期間の事業継続や売却の禁止を義務付ける必要性はあるものの、公募における民間事業者の参加促進を図るためには、用途制限期間を短縮すべきである。

なお、「10年間」という期間については、民法の買戻し特約期間である、最大10年間を準用した。

(2) 土地の用途制限期間

ア 変更点

前回公募	再公募
・長崎市において行う分筆登記が完了し、事業者へ土地を譲渡してから10年間。	・土地の無償貸付時から建物の用途制限期間の終期まで。

イ 変更理由

(ア) 用途制限期間を短縮し、民間事業者の経営の自由度と柔軟性を高めることで、民間



事業者がなるべく当該公募に参画しやすいよう、施設全体で10年間の用途制限期間とすることが妥当であると判断したものの。

(3) 用途制限内容

ア 変更点

前回公募	再公募
・ホテル及び公衆浴場等の営業。 (事業の継続)	・ホテル(ホテル以外でも、交流人口の拡大(集客)による地域活性化や地域雇用に資する事業も可とする)及び温泉施設等の営業。

イ 変更理由

- (ア) 前回公募時はこれまでの施設の用途、いわゆる「ホテル・公衆浴場」の提供という制限を付していたが、事業者ヒアリングにおいて、「民間事業者が参画しやすいよう、用途制限を一定緩和し、事業者の経営の自由度を上げるべき」との意見を頂いている。
- (イ) 温泉施設の運営形態は従来通りとしながら、民間事業者が当該案件により参画しやすいよう、宿泊施設の利活用については「ホテル・旅館」にとらわれることなく、交流人口の拡大(集客)による地域活性化や地元雇用に資すると思料される事業への転換を可とするよう、建物のうち宿泊施設に係る用途制限を緩和するもの。

(4) 譲渡基準額

ア 変更点

前回公募	再公募
・市場性調整前の原価法による物的価格である土地価格102,000千円(更地価格)及び建物価格620,000千円を適正価格としたうえで、 <u>土地：有償[102,000千円]</u> <u>建物：無償</u>	・収益還元法による土地・建物一体となった鑑定評価額23,200千円を適正価格としたうえで、 <u>土地・建物一体：無償</u>

イ 変更理由

- (ア) 原価法による物的価格ではなく収益還元法による土地・建物一体の価格を適正価格とする理由。
- ① 前回公募時の譲渡基準額(102,000千円)では応募者がいなかったこと、また、大手デベロッパー等含む事業者ヒアリングの結果、Alega軍艦島施設の売却価格として前回公募時に示していた102,000千円は以下の理由により、総じて高いとの意見をいただいた。
- ・今後の維持補修費や改修整備、投資に想定以上の多大な経費が見込まれる。
  - ・本施設の地理的要件等を勘案すると、持続的に安定した収益を見込むことが難しく、

取得に多額の費用をかけてまで運営することは困難である。

- ② 前述の①を考慮し、同鑑定手法による鑑定額は、当該施設のこれまでの事業収支実績、運営形態、立地条件等を踏まえるとともに、専門の宿泊事業者が、そのノウハウを最大限に生かした際に得られる施設の潜在的な収益力を分析した価格である「収益還元法による鑑定評価額」を採用する。

(4) 適正価格を全額減額し、無償譲渡とする理由

前回公募時は建物価格については、今後15年間の改修整備費等(662,175千円)を考慮し無償とし、市民感情を踏まえ更地価格102,000千円を譲渡基準額としていたが、今回は、次の①、②及び③の理由で「土地・建物一体として無償」とする。

① 野母崎地区の振興

Alega 軍艦島はこれまで観光振興や地域産物の活用、貴重な地元雇用、温泉施設の地域福祉的な役割など、地域経済を支える重要な役割を担ってきており、このまま譲渡できず施設閉鎖状態が続き、交流人口の拡大(集客)による地域活性化のための役割・機能が失われることは、野母崎地域の振興にとって大きな痛手となる。

加えて、Alega 軍艦島がある田の子地区は、令和3年度に恐竜博物館が開館予定であることから、今後、Alega 軍艦島との連携による相乗効果が野母崎地域の活性化を図るうえで重要なポイントとなっている。

このようなことから、野母崎地区の振興のため、公益的観点から、当該施設の効果的な活用を図ることができる民間事業者に、確実に施設を譲渡する必要があるため無償としたい。

② 用途制限及び転売禁止への配慮

本施設の民間譲渡における公募に際しては、公益的観点から、譲渡後10年間の転売禁止をかけるが、一面では、そのことが民間事業者の自由な経済活動の制限にもなることから、価格を減額し無償としたい。

③ 市の施設維持管理のための財政負担の軽減

当該施設については、閉鎖後も施設の維持管理のため、温泉の保守管理や建物の管理費など、年間約23,760千円の経費が必要となっている状況である。

そのため、民間事業者へ譲渡し、施設の有効活用を図ることで、市の財政負担を軽減したい。

【参考：閉鎖後も施設の維持管理に必要な経費】

(単位：千円)

経費項目	内容	年額(月額)
保守管理等業務委託料	設備(温泉揚湯設備、自家用電気工作物、昇降機等)、日常管理及び機械警備費等	9,888(824)
電気料金等	電気料金、電話代	6,672(556)
上下水道料金	上下水道料金	7,200(600)
	合計	23,760(1,980)

【参考：結果として、新たな市の財政負担（最大約 251,886 千円）の皆減】

本物件を無償譲渡とした場合、その結果として、有償譲渡に伴う国の地方債の繰り上げ償還による償還時加算金（約 33,000 千円）、過疎地域滞在施設整備モデル事業補助金及び地域の元気臨時交付金の返還金（合計約 3,520 千円）などの財政負担が生じず、併せて、過疎債償還に係る地方交付税措置（約 216,341 千円）が停止されることもなくなる。

#### 新たな市の財政負担の試算

	建物無償譲渡時	建物有償譲渡時
①地方債の償還に係る利息等	《 約定償還 》	《 強制繰上償還 》
-A. 利息	約 975 千円	—
-B. 償還時加算金	—	約 33,000 千円
②補助金	—	計 約 3,520 千円
-A. 過疎地域滞在施設整備モデル事業補助金（注：譲渡額に応じて変動）	—	約 1,960 千円
-B. 地域の元気臨時交付金	—	1,560 千円
小計 ①+②	約 975 千円	約 36,520 千円
③過疎債償還に係る地方交付税措置の停止額	（停止せず継続措置可）	約 216,341 千円
合計 ①+②+③	約 975 千円	約 252,861 千円

有償譲渡により新たに生じる財政負担等	約 252,861 千円－約 975 千円＝ 約 251,886 千円
--------------------	-------------------------------------

※上表は収益還元法による土地建物一体での価格 23,200 千円を、市場性調整前の原価法による土地・建物それぞれの物的価格に応じて按分して積算し、建物価格を 19,920 千円として試算したもの。

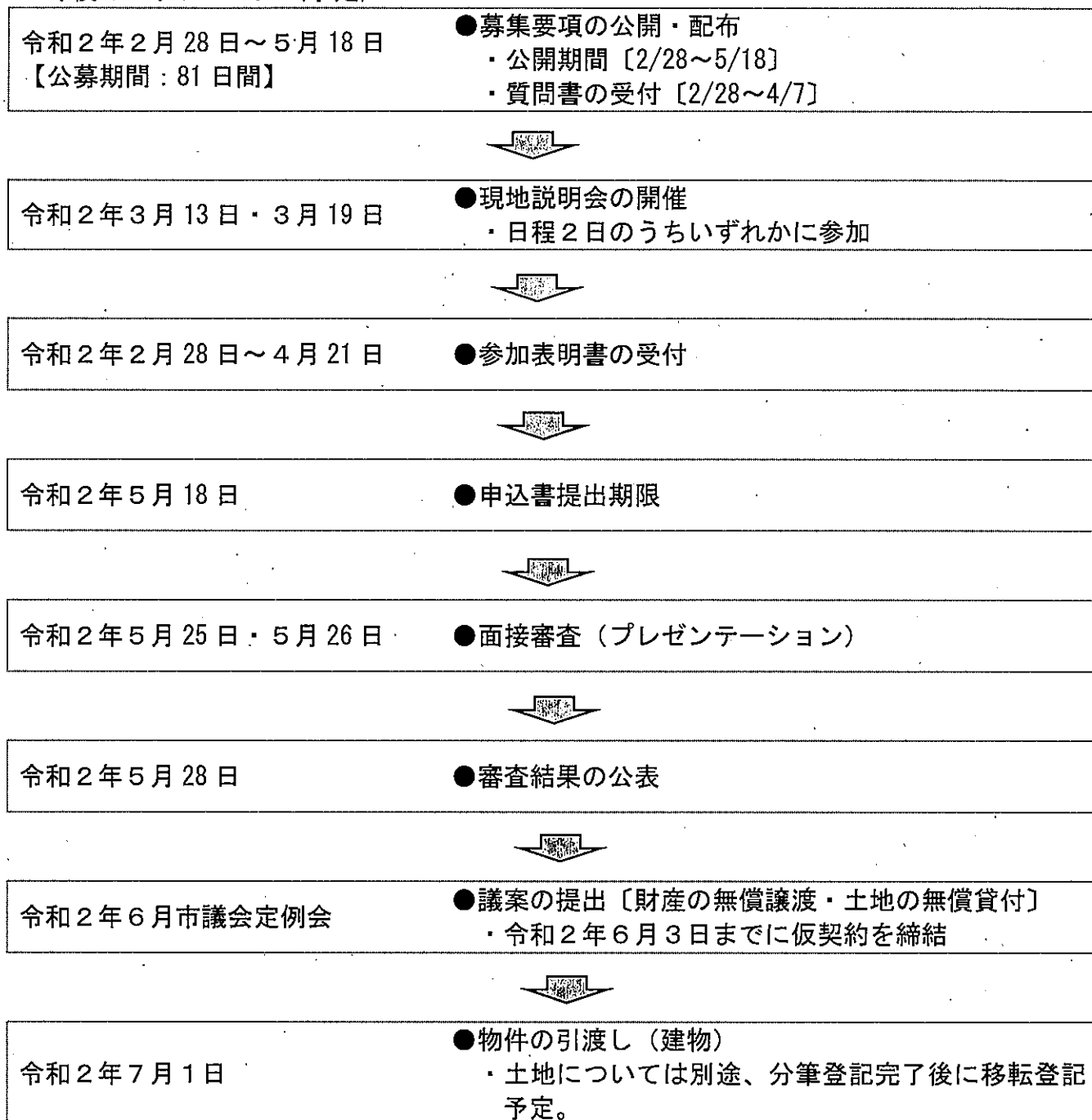
#### (5) その他

土地の譲渡については、分筆登記が完了し、譲渡できる状況となるまでは、無償で貸し付けることとする。（前回公募時と変更なし）

(6) 前回公募と再公募との比較

比較項目	前回公募時	再公募時
適正価格	・原価法の積算過程で示された市場性調整前の物的価格(土地102,000千円、建物620,000千円)を適正価格とする。※収益還元法での算出による鑑定評価額(23,200千円)を採用しない。	・収益還元法での算出による鑑定評価額(土地・建物一体価格:23,200千円)を適正価格とする。
	土地:102,000千円 建物:620,000千円	土地・建物一体:23,200千円
用途制限(建物)	譲渡後15年間の温泉・宿泊事業継続	譲渡後10年間の温泉事業継続。宿泊事業は、交流人口の拡大(集客)による地域活性化に資する策であれば変更可
用途制限(土地)	譲渡後10年間の売却禁止(買戻し特約)	譲渡後、建物の用途制限終期(建物譲渡から10年)まで売却禁止
建物譲渡額…A	・無償	・無償
土地譲渡額…B	・有償:102,000千円	
譲渡価格(A+B)	譲渡基準額:102,000千円	譲渡基準額:- (無償)
F. 土地の貸付 (売却可能時までの間)	・無償貸付 ⇒土地の譲渡が建物の譲渡より後年になることは、「長崎市の都合」によるものであるため。	

## 5 今後のスケジュール（予定）



6 無償譲渡及び無償貸付等に係る根拠法令

<p>無償譲渡〔土地・建物〕 無償貸付〔土地〕</p>	<p>地方自治法 第96条第1項第6号</p>	<p>第九十六条 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。</p>
<p>公募型プロポーザル方式 (随意契約)による譲渡先の決定</p>	<p>地方自治法 第234条第2項</p> <p>地方自治法施行令 第167条の2</p>	<p>(契約の締結) 第二百三十四条 売買、貸借、請負その他の契約は、一般競争入札、指名競争入札、随意契約又はせり売りの方法により締結するものとする。 2 前項の指名競争入札、<u>随意契約又はせり売りは、政令で定める場合に該当するときに限り、これによることができる。</u></p> <p>(随意契約) 第六十七條の二 地方自治法第二百三十四条第二項の規定により随意契約によることができる場合は、次に掲げる場合とする。 二 不動産の買入れ又は借入れ、普通地方公共団体が必要とする物品の製造、修理、加工又は納入に使用させるため必要な物品の売払い<u>その他の契約でその性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき。</u></p>

7 無償譲渡に係る弁護士の見解

- ・ 集客等による地域の活性化や地元雇用の確保といった政策目的の達成
- ・ 用途制限及び転売禁止への配慮
- ・ 市の施設維持管理のための財政負担

といった、公益性という観点や、結果として逸失利益も含め、新たな財政負担が生じないということを考慮した場合、土地・建物ともに無償譲渡するという長崎市の案が最も妥当であると思慮する。

公募型プロポーザル方式による  
市有財産譲渡のご案内

【旧野母崎炭酸温泉 Alega 軍艦島〔土地・建物〕譲渡に係る募集要項】

令和2年2月  
長崎市

— 目 次 —

第 1 募集の趣旨	1
1 募集の趣旨	
2 野母崎地区の概要	
第 2 譲渡の内容	6
1 譲渡物件の概要	
2 譲渡の条件	
3 契約の締結	
第 3 募集スケジュールなど	11
1 スケジュール	
2 応募手続き	
第 4 応募に関する事項	14
1 応募者の資格	
2 申請書類	
第 5 申請に関する留意事項	16
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	



- 
- 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

- 
- 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

旧野母崎炭酸温泉 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 万人の方が利用していた宿泊施設です。

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管理・運営を行ってきましたが、平成 29 年度以降、赤字決算が続いていたこともあり、令和元年 12 月末をもって、施設を休館することとなりました。

そのような中、Alega 軍艦島が野母崎地区の観光、交流の拠点であり、地域にとって、なくてはならない施設であることを踏まえ、再開にあたっては、公益性の観点から、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無償譲渡することにより、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。

譲渡にあたっては、本募集要項で定める譲渡の条件を満たし、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 25 km 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、東は橋湾、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

長崎半島の先端にある標高 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。

・のもぎき物産センター（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。

・のもぎきふれあい市場

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することができます。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、堂内には平安時代末期の作とされる像高約2.5mの千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

#### ・のもぎき水仙まつり（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こうとする個人・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」、「艦漕ぎ体験」、「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 譲渡の内容

### 1 譲渡物件の概要

#### (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 <sup>2</sup>	別添実測図①
	集塵庫・駐車スペース		201.77 m <sup>2</sup>	別添実測図②
	受変電設備・発電機スペース		276.33 m <sup>2</sup>	別添実測図③
	駐車場		885.68 m <sup>2</sup>	別添実測図④
	合計面積		12,696.79 m <sup>2</sup>	
	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 H14年増築 H22年増築	4,289.82 m <sup>2</sup>	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
	集塵庫(付属屋)	H13年新築	24.56 m <sup>2</sup>	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全て譲渡の対象となります。別紙「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。

#### (5) 建物や設備の管理状況

令和2年1月1日の施設の休止から、令和2年6月30日までの間、建物や設備を良好な状態に保つため、長崎市が専門業者へ業務委託を行い、以下の維持管理を行います。

- ・昇降機保守管理(エレベーター)
- ・自動開閉装置保守管理(自動ドア)

- ・消防用設備保守点検（屋内消火栓設備、火災報知設備、消火・避難器具等）
- ・自家用電気工作物保安管理（受変電設備）
- ・温泉揚湯設備保守管理
- ・環境衛生管理（貯湯槽清掃、空気環境測定、害虫駆除）
- ・機械警備（出入口開閉センサー、感熱（侵入者対策）センサーの設置）

また、上記維持管理以外にも、令和元年12月まで指定管理を行っていた団体から、技術スタッフ2名を派遣し、次の日常維持管理を行います。

月次業務	回数/月
浴室内清掃（スケール剥離清掃）	4
浴室内設置機器可動点検	4
施設内扉・窓開閉及び施錠点検	4
温泉排水側溝内スケール除去	4
施設内樹木剪定	1
館内清掃（宿泊棟部分）	1
館内清掃（温泉施設部分）	1
館内清掃（事務所・ホール等）	1
排水ドレン清掃	1
サウナ室内清掃	1

不定期業務	回数/6か月
施設内除草・草刈作業（芝生広場）	4
施設内除草・草刈作業（温泉施設周辺）	4
施設内除草・草刈作業（駐車場周辺等）	4
汚水槽清掃	4
車両維持管理	2

日時業務	回数/月
温泉機器関連（機械室内作業）	21
温泉機器関連（危険物保安）	21
温泉機器関連（温泉設備）	21
温泉機器関連（炭酸泉排水配管清掃）	4
施設関連	21
館内維持管理	4



## 2 譲渡の条件

### (1) 譲渡価格

譲渡物件は、土地・建物及び工作物等の一切を含め無償とします。

### (2) 物件の確認等

①譲渡物件は土地・建物、工作物、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。

必ず事前に土地、建物、設備等を含め、十分確認してください。

②土地、建物、設備を含め、譲渡物件に係る工作物、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、譲渡後は全て、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。

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。

④土壌汚染、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。

### (3) 建物について

建物の所有権は令和2年7月1日を原因日（以下「移転登記日」という。）とし、長崎市から事業者へ所有権移転登記手続きを行うこととします。

なお、長崎市は登記完了後、所有権移転登記の完了を証する登記事項識別情報通知書を事業者へ交付し、事業者は登記事項識別情報通知書の受領書を長崎市に提出することにより、契約物件を現状有姿で引き継いだこととします。

### (4) 土地について

譲渡物件の土地には、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、事業者へ無償譲渡することとします。

### (5) 土地の譲渡時期について

①土地の譲渡時期については、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、別途「土地譲渡仮契約」を締結することとしています。

②土地については、譲渡が完了するまでの間は無償で貸し付けることとし、別途「土地使用貸借契約」を締結させていただきます。

#### (6) 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物件の譲渡を受けた後は、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。原則として移転登記日から10年間、譲渡物件をホテル営業（ホテル営業以外でも、交流人口の拡大（集客）による地域活性化や地域雇用に資する事業も可とする）及び温泉施設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移転登記日から10年間、譲渡物件を第三者へ譲渡することを禁止します。なお同期間、譲渡物件を次の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移転登記日から10年間、譲渡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移転登記日から10年間、譲渡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。

#### (7) 用途及び譲渡の制限期間は以下のとおりとなります。

用途及び譲渡の制限期間		
	始期	終期（満了）
建物	建物の移転登記日（令和2年7月1日）	建物の移転登記日（土地の無償貸付日）から10年が経過した日
土地	土地の無償貸付日（令和2年7月1日）	

#### (8) 譲渡物件の返還

事業者が(6)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、事業者の費用負担において、譲渡物件を原状復旧のうえ、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。

#### (9) 実地調査等

上記(6)の条件の履行を確認するため、随時、譲渡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られます。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。

#### (10) 契約不適合

建物の譲渡に係る契約日以降に、譲渡物件に数量の不足その他、本契約の内容に適合しない状態（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、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

前記の譲渡の条件等に掲げる事項を特約等として付して、建物の譲渡に係る仮契約及び土地譲渡仮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

土地及び建物の譲渡に係る仮契約及び土地使用貸借に係る仮契約は、長崎市議会において、財産の無償譲渡及び土地の無償貸し付け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。

### 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2年2月28日(金)から令和2年5月18日(月)まで
②現地説明会の開催	1回目 令和2年3月13日(金) 午後1時から 2回目 令和2年3月19日(木) 午後1時から
③質問書の受付	令和2年2月28日(金)から令和2年4月7日(火)まで
④参加表明書受付※	令和2年2月28日(金)から令和2年4月21日(火)まで
⑤申請書の受付	令和2年2月28日(金)から令和2年5月18日(月)まで
⑥面接審査 (プレゼンテーション)	令和2年5月25日(月)及び5月26日(火) 予定 ⇒日程については別途お知らせします。
⑦結果の公表	令和2年5月28日(木)予定
⑧契約の締結	令和2年6月3日(水)までに仮契約を締結します。 なお、市議会の議決により本契約となります。
⑨物件の引渡し	令和2年7月1日(水)

※参加表明書提出時は、法人(団体)役員名簿(【様式5】)、履歴事項全部証明書(グループ応募の場合は全構成団体分)も提出してください。

#### 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  
TEL 095-829-1152 FAX 095-829-1232

##### ・長崎市ホームページ

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

##### (2) 現地説明会の開催

施設の概要等について次のとおり説明会を開催します。本件公募への参加を予定している団体は、次の2日間のうち、いずれかにご参加ください。なお、参加を予定する団体の状況によっては、追加で別途、説明会を開催する場合があります。

開催日時：1回目 令和2年3月13日(金) 午後1時から  
2回目 令和2年3月19日(木) 午後1時から  
開催場所：旧野母崎炭酸温泉 Alega 軍艦島（長崎市野母町 692-1）  
参加人数：各団体3名まで

※参加を希望する日、参加人数、ご担当者連絡先（お名前、電話番号）を明記のうえ、上記(1)募集要項の配布先へ FAX でお申込みください。

### (3) 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2年2月28日(金)から令和2年4月7日(火)まで

※期間中は随時受付・回答を行いますが、最終回答期限は令和2年4月14日(火)を予定しております。

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

### (4) 参加表明書の受付

本件公募への参加を予定している団体は、必ず事前に参加表明書をご提出ください。

受付期間：令和2年2月28日(金)から4月21日(火)まで (必着)

午前8時45分から午後5時30分まで

提出先：前述(1)募集要項の配布場所と同じ

※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。

また、参加表明書をご提出いただく際には、法人(団体)役員名簿【様式5】、履歴事項全部証明書もご提出ください。なお、グループ応募の場合、履歴事項全部証明書は構成団体すべてのものが必要となります。

### (5) 申請の受付

審査に必要となる申請書類を次のとおり受け付けます。

受付期間：令和2年2月28日(金)から5月18日(月)まで  
午前8時45分から午後5時30分まで  
※ただし、5月18日(月)については正午までとする。

提出先：前述(1)募集要項の配布場所と同じ  
※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。

(6)面接審査（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等を行っていただき、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。）により面接審査を行います。

開催日時 令和2年5月25日(月)及び5月26日(火) ※予定  
※場所や集合時間など、面接審査日程については別途お知らせします。

## 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、特定目的会社（SPC）を含め、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) 提案した企画内容を自ら適正に実施できるか、適正に実施可能な運営者に実施させることができること。
- (3) 市町村税、消費税または地方消費税の滞納がないこと。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 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 1～9 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
参加表明書	様式のとおり	様式 1
参加申込書	様式のとおり	様式 2
誓約書	様式のとおり	様式 3
法人（団体）概要書	様式のとおり	様式 4
法人（団体）役員名簿	様式のとおり	様式 5
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 6
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 7
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 8
収支計画書	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 3～7、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、必ず団体（構成団体を含む。）が特定できないよう、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

本件公募への参加・申込に際して、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、長崎市は譲渡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、参加表明書の提出をもって、募集要項及び契約等の内容に同意したものとします。なお、契約書（案）については、別途、長崎市ホームページに掲載しますので、事前にご確認ください。
  
- (2) 参加表明書若しくは参加申込書を提出後、本件公募への参加を辞退する場合は、令和2年5月1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・温泉施設経営の実績

宿泊施設や温泉施設など、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

譲渡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9」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

譲渡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9」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

譲渡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

施設の維持管理をどのように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取組みを提案してください。

⑤地域の活性化に関する項目

ア 地元雇用の促進

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した。

地元雇用の考え方について提案してください。

イ 地場製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のかを提案してください。

ウ 地域の活性化につながる取組み

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。

#### 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)	
審査項目	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・温泉施設経営の実績	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	30
		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	
		オ 収益性を高める取組み	
⑤地域の活性化	ア 地元雇用の促進	15	
	イ 地場製品の活用及び地元企業への受注促進		
	ウ 地域の活性化につながる取組み		
合計得点			100

#### ②失格基準

合計点が配点の60%未満となる時

#### 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してください。

#### (1) 納税義務者

温泉の入浴客 ※特別徴収義務者(入浴施設運営者)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、譲渡後は新たに課税されます。したがって、指定管理者であった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

譲渡物件の一部は、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。

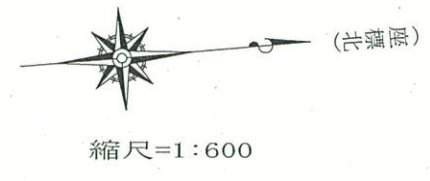
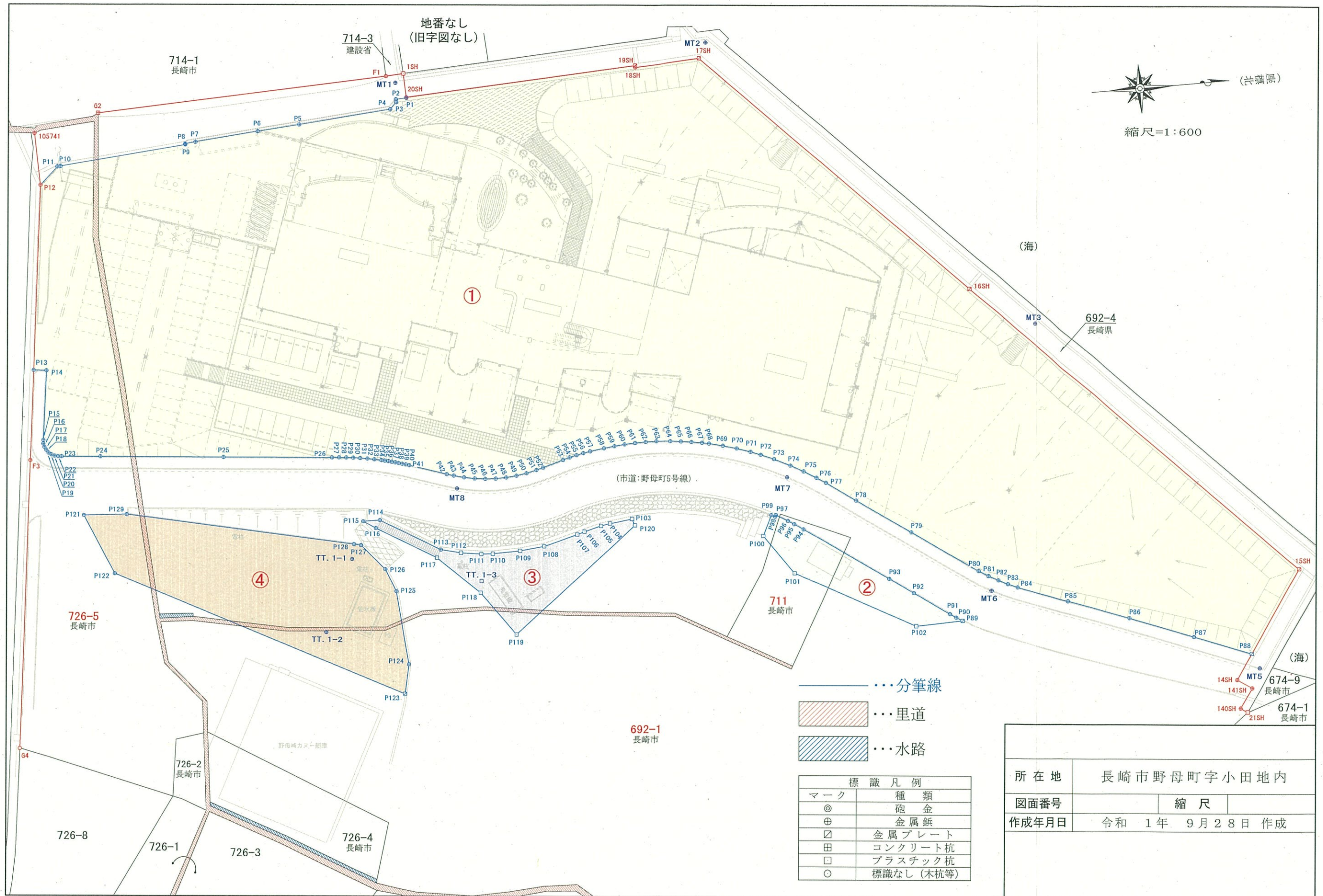
＜その他＞…上記事項以外。水位計については、改善が必要と思われます。

##### (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。譲渡後も有効に活用してください。

##### (4) 非常用自家発電機について

非常用自家発電機が故障しています。同設備は停電時、屋内消火栓設備や誘導灯の電源となることから、新たに旅館業の営業許可を受ける際、必ず必要となります。



所在地	長崎市野母町字小田地内		
図面番号	縮尺		
作成年月日	令和 1年 9月 28日 作成		