

令和2年6月市議会 環境経済委員会資料

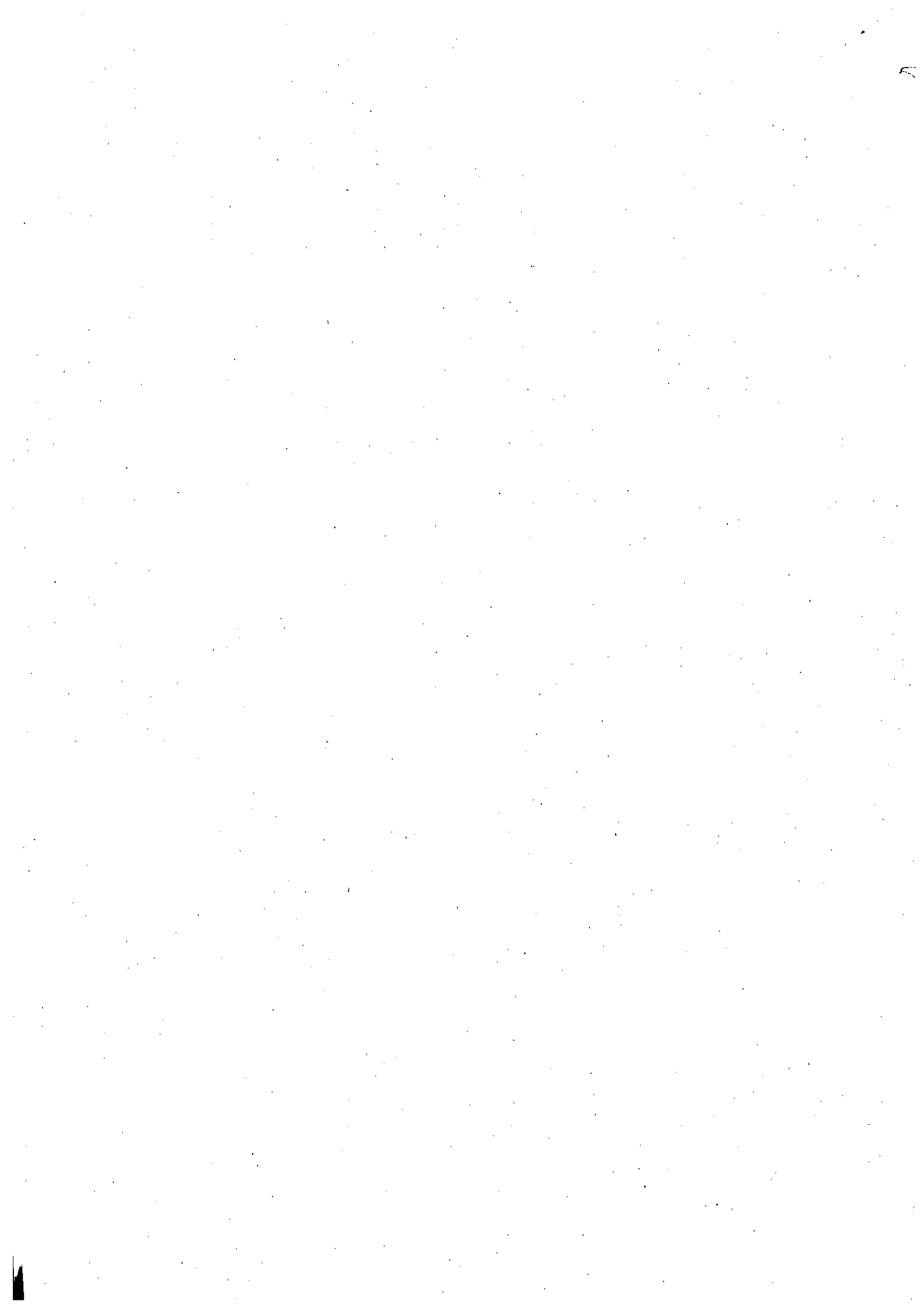
第102号議案 財産の無償譲渡について

第103号議案 土地の無償貸付けについて

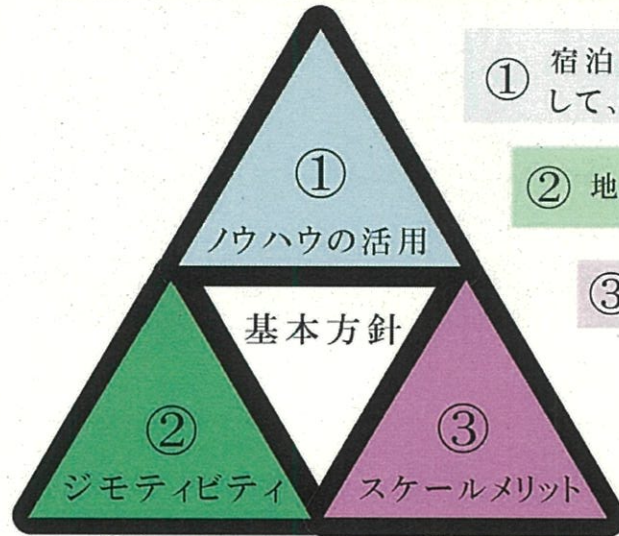
# 参考資料

文化観光部

令和2年6月



## 施設運営に係る基本的な方針



### 3つのトライアングル方針

① 宿泊&温泉施設 計4施設をV字再生させた、弊社の持てるノウハウをすべて投入して、旧名:arega軍艦島と地域再生を実現

② 地元×アクティビティ=『ジモティビティ』で点ではない面での価値創造を実現

③ 5施設を含むグループのスケールメリットで効率運営を実現

### 本件に対する私どもの思い

施設の再生だけではなく、地域全体が活性化され施設を中心に野母崎エリア全体を盛り上げ、活気をよみがえらせていくことが、最終ゴールであり、目的であります

#### 《コンセプト》

- ・ホテルと温泉施設はブランド(屋号)を別として、効果的なマーケティングを行います。
- ・ホテル・・・〈地元の強み〉×〈炭酸泉〉×〈ホテル〉=どこにもない滞在型リゾートをめざします。
- ・温泉施設・・・唯一無二の〈炭酸泉〉を全面的にアピールして、これまでにない入浴体験を提供します。
- ・エリア展開・・・温泉施設は「長崎市中心部」と「野母崎地区」を戦略的エリアに。宿泊は「長崎県」と「福岡県」を戦略的エリアに



## 【ノウハウの活用】

- マーケティングサイクルの実行・・・川上から川下（サービス、CRMまで）のサイクル
- 商品開発力 & 企画力・・・これまでに蓄積され実行された多くの企画事例
- 需要に応じたダイナミックプライシング（Revenue Management）・・・宿泊料金、入浴料金
- 現在主流のOTA販売に強み・・・国内のみでなく、海外OTAも対応可能
- INB営業の強み・・・韓国、台湾、香港、中国、東南アジアに販路（セールス先）あり
- CRM・・・グループ全体のCRM、クロスセルを実施



## Revenue Management レベニューマネジメント

需要を予測して売上高（レベニュー）の最大化を旨とした販売の管理方法

特に力を注いでおり、販売力の底力には自信を持っております



【ジモティビティ】= 地元×アクティビティ

地元(野母崎地区)と様々なアクティビティを融合  
「その土地でしか体験できない」コト

青い海/澄んだ空/白い砂浜/キレイな夕陽  
新鮮なお魚/おいしい野菜/澄んだ空気  
空一面の星空/素敵な地元の人々…

当たり前前日常が最高のおもてなし…



『野母崎ブランドを発信・販売』

- ココにしかない強み
- ココでしか出来ない強み
- ココだから出来ること

全てをパッケージング化  
更に新たな商品開発を  
地元の方と創造し作り上げる



## 【スケールメリットを活用した効率運営】

- 管理機能(経理、人事、総務)は本部に移行
- 予約センター化により本部で一括予約管理 ※システム導入済
- スタッフの相互交流による効率運営及びスキルアップ
- グループ共通仕入れによるコスト削減
- グループ合同営業(新施設だけの営業スタッフを採用する事なく本部で一括営業)



## スケールメリットを活用

様々なメリットを効果的に活用

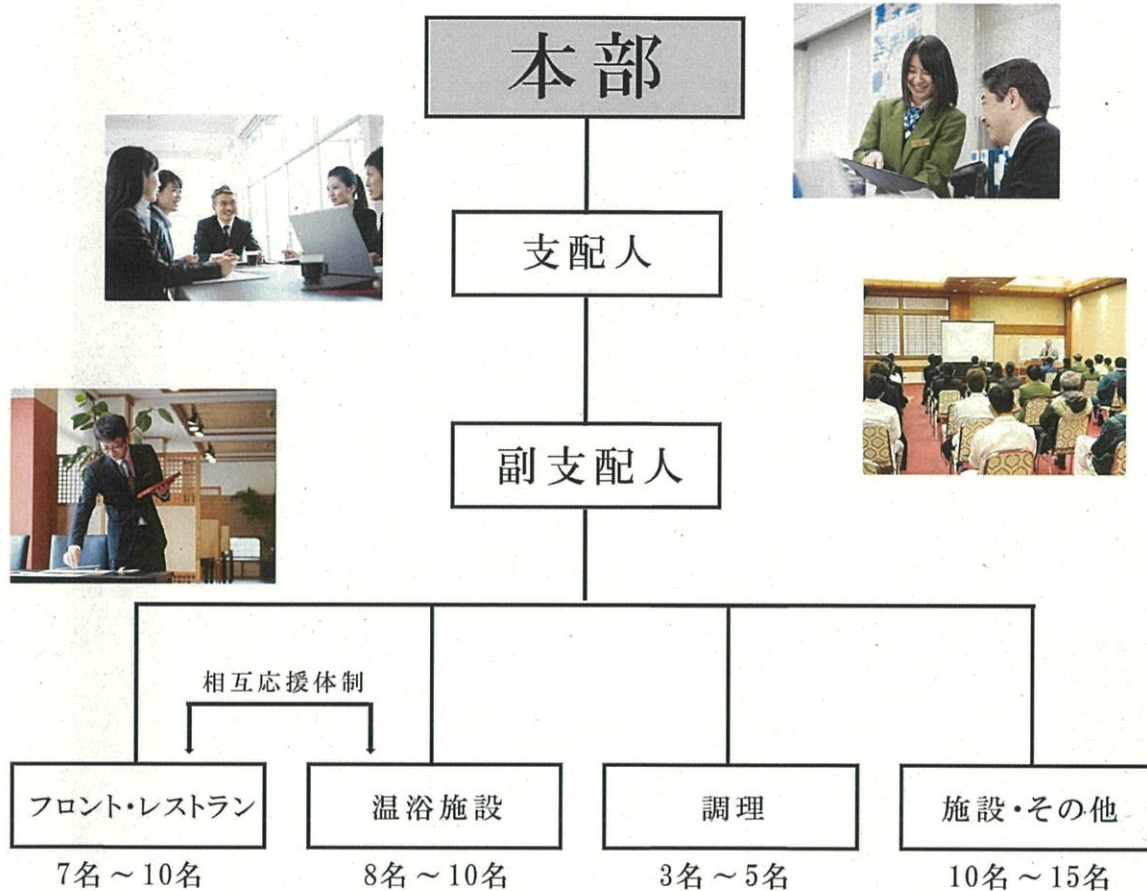
全てのスタッフが  
グループ内で管理可能となり  
様々なもの・ことを共同・共通が可能

グループ

# ONE TEAM

One for all, All for one

# 実施体制イメージ



**フロント・レストラン** 正社員+パート+アルバイト 7名～10名  
フロントとレストラン兼任するマルチジョブ体制を実現

**温浴施設** パート主体+アルバイト 8名～10名  
入浴施設及び軽食処を兼任

**調理** 正社員+パート 3名～6名  
料理長を中心とした施設全体の調理部隊

**施設・その他** 正社員+パート+アルバイト 10名～15名  
施設管理、宿直、客室清掃等、洗い場など



## 新たな投資(改修含む)の内容及び規模

○外装塗装、及びリノベーション

↳1500~2000万円程度

○内装張り替え(カーペット及び壁紙等)

↳1500万円程度

○1部屋リノベーション(滞在型リゾートホテルイメージ)

↳1000万円程度

○新規プランの設備購入費

↳1000万円程度

○温泉施設のスケール除去や浴室内の

クリーニング(ガラスや脱衣所など)

↳500万円程度

○温泉施設その他

↳500万円程度

○発電機などの機器購入費

↳2000万円程度

○ホームページ改修

↳50万円程度

○ホテルシステム関連

↳150万円程度

○その他・・・PC機器、

ITインフラ整備など

↳2000万円程度

●修復・修繕費用計 約100,000,000円予定



旧名)

# alega軍艦島

公募型  
プロポーザル

地域の力を最大限に活かした新たな施設へ



Yamozaki Revival  
野母崎の復活





外装イメージ





外装イメージ②





グランピング/アウトドア イメージ





屋内BBQ/デイキャンプ イメージ



## 施設、設備等の適正な維持管理

### ○温泉施設におけるメンテナンス業務の管理

└ 条例などにしたがい、現地に維持管理責任者を配置して定期的な維持管理を行います。

既に、施設管理体制は整っておりますので、過去の実績や経験を活用し、弊社施設チームによる過去の経験から打ち出したスケジュールで進行を行います。

### ◎弊社施設顧問：温泉施設数十年の実績と経験

数多くの施設を担当し、様々な課題をクリアにしております、現在弊社施設もスケジュール管理され、徹底して維持管理を行っております。

### ○本部との連携をスムーズにIT化

└ 設備担当者にスマートフォンを支給、施設の不具合などはすぐに専用のSNSを利用し、本部に連絡、迅速に修復の指示や予算の組み込みを行う。

※本部と連携する事で、運営を維持する事が可能となる。

タブレット  
(iPad/Android/Windows)



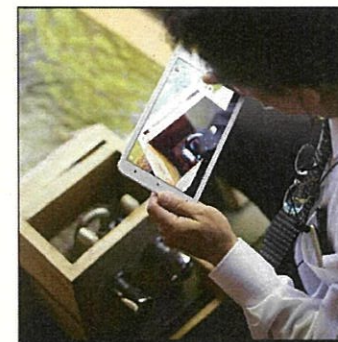
スマートフォン  
(iPhone/Android)



パソコン  
(Windows)



施設・設備の不具合を  
その場で管理、報告





## 安定的かつ効果的な集客及び賑わい創出の取組み

### ●〈Product/商品開発・付加価値向上・イベント企画〉

※野母崎の観光資源を十二分に活用した商品開発を行います。

- 外装と客室リノベーションによる「全く新しいリゾート誕生」のイメージ喚起
- 鮮魚を全面に出した会席料理「野母崎の大漁会席プラン」「地魚の大漁海鮮丼」など
- 朝食を戦略的商品と位置づけ、ここでしか味わえない朝食の開発(とれたて海鮮茶漬け)など
- 各種体験プログラム・・・名物船長の軍艦島クルーズ/星空観測ツアー/夕陽堪能ツアー/シュノーケリング体験/カヌー体験/レンタサイクル/化石発見ツアー/などなど...
- オートキャンプ・グランピング
- AR技術/VR技術を使った新感覚アトラクション(軍艦島上陸や恐竜時代体験)など
- 炭酸泉×ホテルを使った「ネオ湯治＝クアハウスプラン」また医療施設等と連携したメディカルツーリズムへの取り組み
- シニア限定プラン・・・弊社運営施設にて「楽天シニアに人気の温泉地」で全国1位獲得
- その他・・・地元物産イベント、朝市などの実施





●〈Place/販売経路〉 ※主要販路のみ

- OTA販売(予約サイト)・・・ホテルの主要チャネル。じゃらん、楽天、るるぶ、Yahooトラベルなどの国内主要OTAにおいて、表示順コントロールやサイト内のプロモーションを行い、集客の最大化を図る、また海外のOTAについても弊社のノウハウで主要チャネルに育てていく
- 自社サイト・・・上記と並行して手数料のかからない自社サイトにも注力し、OTAとバランスよく販売をかけていく。具体的な施設としては「HPのリニューアル」「SEO対策」「リスティング広告」「最低価格保証」「自社サイト限定特典」など
- 国内リアルエージェント・・・特に一般団体、募集团体においては、宿泊、宴会、日帰り入浴の需要が見込めるため、団体料金を設定の上、セールス活動を行う。
- 海外リアルエージェント・・・東アジア、東南アジアを中心に取引エージェント多数あり
- 修学旅行・・・多数の販売受入実績あり
- CRM・・・新たな施設のみならず、弊社グループの顧客をシステムで一元管理し、外部チャネルに保存しない、安定集客体制を構築する

●〈Promotion/販売促進、広告宣伝〉※主要施策のみ

- 雑誌じゃらんへの出稿・・・九州エリアで影響が高い「じゃらん」に対し、特に福岡地区の知名度向上の為、開業から1～2年は集中出稿を行う。
- ヴィジュアルの印刷・・・全く新しい価値を創造させる印象的な写真・動画を制作・活用(リノベーションされた外装、客室、新施設、またドローンによる空撮など)
- 長崎への集中出稿・・・比較的価格が安い長崎エリアに対し、TV、雑誌、フリーペーパー、折込チラシなどの出稿を行う
- SNSプロモーション・・・Facebook・Twitter・Instagram・YouTube・LINE@、を大きく活用。特にInstagramにおいては「映える」観光資源が多いため【大化け】する可能性がある
- パブリシティ・・・特に地元メディアとの良好な関係を築き、メディアに取り上げやすい企画を造成し、パブリシティを狙う





新鮮な海の幸が目玉となるメニュー提案

## 野母崎 = 新鮮な海の幸

のもんあじ/伊勢海老などが注目されているが  
野母崎で水揚げされる新鮮な魚を手軽に食す！

特に力を入れて集客の目玉とします

野母崎でしか食べられない、新鮮海鮮料理

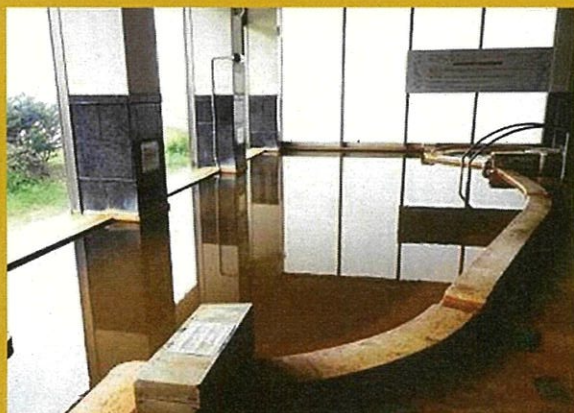


大漁海鮮丼



野母崎の大漁会席プラン





## 高濃度炭酸泉の底力

遊離炭酸ガス濃度：1,300ppm以上

超高濃度炭酸泉でしか出来ないクアハウスプラン(湯治)や医療施設等と連携したメディカルツーリズムの検討

奇跡の湯としてこのお湯を全国に広めたい

■ 高血圧や糖尿病また、驚異的な疲労回復効果がある ■

自然が生んだ奇跡を皆さんに知ってもらい

ここでしか体感出来ないプラン構想を考えております

医療機関と新たなメディカルプランの提案や遠隔医療の促進を施設から発信



温泉による効果検証などを実施するとともに、これから注目を浴びる遠隔医療を取り入れた本格的な取り組みへと発展するように考えております  
特に高齢者が多い野母崎でスタート出来る事に意味があり、注目を集めるプランになるかと確信しております



## 利用者の利便性・満足度を高める取組み

- 全宿泊者に対しクイックアンケートを実施
  - └常に客観的な「数字」でCSを「見える化」する為、全宿泊者に(温泉施設利用者は定期的に)アンケートを実施
- CS会議の実施。アンケートの結果をふまえ、不満点は解消し、満足点さらに伸ばす。
- 接客のプロによる定期的な接客研修・トレーニング実施
  - └お客様の満足度を上げる事が施設のみならず、地域のイメージアップへ繋がります
- 弊社グループ施設の温泉施設 相互利用
  - └会員カードで双方の特典を受けることが可能となったり、入浴券・回数券が相互利用できる施策を行い、顧客の利便性を高める
- シャトルバスの運行
  - └2022年長崎新幹線開通に伴い、長崎駅から野母崎(施設)までのシャトルバスを運行予定。よりダイレクトに野母崎地区への利便性を高めます
- 地元・地域住民への送迎プランや特別プランの提案
  - └高齢者へのサービスとして気軽に高濃度炭酸泉を毎日のお風呂に利用頂ける送迎入浴プランなどを考案
- Wi-Fi環境の整備
  - └館内は当然、Wi-Fi環境を整え若い方からのご要望にもお応えしていく。
- その他・・・海外客向けに館内サインや、HPの多言語化、長期滞在者向けには(コインランドリー)や(食事が選べるプラン)を、お子様連れには小人向けのアメニティや貸出備品の充実などを検討しています



## 収益性を高める取組み

### ■ コスト部門の見直し

↳ グループのスケールメリットを生かした効率化、経理・人事・総務の本社への移管予約センター化を行う。

※ より少ない人員で運営をスムーズに行い、無駄な人件費削減を行う。

また、グループ全体で資材や消耗品を共同購入する事によりコストを削減が可能。

### ■ 売り上げ部門

↳ ダイナミックプライシング (Revenue Management) による宿泊部門の売り上げ向上  
シーズン料金を変動させ、常に適正価格にて販売を可能とします。

この技術は他社と比べても大きな結果を残しており、自信をもってアピールできるポイントであります。

### ■ 温浴施設の入浴単価をアップ

↳ 150円～200円程度値上げを行う

※ 炭酸泉を前面に出した付加価値向上及び長崎市エリアの温浴施設の価格から新料金を算出

### ■ 宿泊施設の単価を上げる

↳ 旧宿泊施設の平均料金：10249円（一泊二食）稼働率48.9%

### ● 新料金設定イメージ

・初年度 12,000円（年間平均）稼働率45%目標

・3年目 12,500円（年間平均）稼働率62%目標

・5年目 13,000円（年間平均）稼働率65%目標

↳ 5年後には稼働率65%を目指した運営イメージを掲げております。



■ 温浴施設の入浴単価をアップ

(野母崎地区以外の入浴料金)

	平日	土日祝
一般料金	600円	700円
会員料金	500円	600円

※小人(小学生以下)料金設定あり⇒半額程度予定

※表示料金は予定価格となります

(野母崎地区住人の特別料金)

	平日	土日祝
地元料金	特別価格未定	特別価格未定

地域住民限定の料金設定枠

※小人(小学生以下)料金設定あり⇒半額程度予定

入浴回数券

入浴回数券を販売予定、更にお得に入浴できる料金設定も考案中。

地元(野母崎地区)の方へは出来るだけお安くご提案したいと考えます

■ 宿泊施設の単価を上げる 例(一泊二食)

※旧料金平均：10249円 平均稼働率：48.9%  
(一泊二食)

- ・ 初年度 12,000円 (年間平均) 稼働率45%目標
- ・ 3年目 12,500円 (年間平均) 稼働率62%目標
- ・ 5年目 13,000円 (年間平均) 稼働率65%目標

5年後には稼働率65%を目指した運営イメージを掲げております





## 地元雇用の促進

### ■ 地元からの雇用を促進させる事も大きな運営のキーワード

地元の魅力を発信する拠点として施設運営を行うコンセプトがある為、地元の魅力を十分に理解している地元の方に自信を持って働いて頂く施設にしたいと考えております。

●「Uターン」「Jターン」「Iターン」の地域として都市から移住者を受け入れる仕組み作りを構築し、地方のあり方を発信する施設になりたいと考えております

地元の雇用だけではなく、地域の人口減少の課題にもわずかでも貢献することができ、地域を活性化させる事が私どもの使命の1つとも考えております

地域の方達が集う場所として、地域の方達が気持ちよく働ける環境を整えなければなりません。地元の方に愛される施設として「地元の雇用」は絶対的な取り組みです

地方で  
働こう!

Uターン・Iターン転職

野母崎へおかえりなさい

プロジェクト

- 地域住民の雇用
- 地域の移住者受け入れ

町を支える人が  
集まる場所を目指して



## 地場産品の活用及び地元企業への受注促進

### ■ 地元＋アクティビティ＝【ジモティビティ】

地元の魅力を最大限に発揮し、それをパッケージングし発信する。

この為にも、地場産品の活用は絶対に必要な事であり、当社のコンセプトの大きな柱と言えます

○地元鮮魚や地元野菜などを使用した贅沢な食事を提供

↳地元の漁協・農協と連携をとり、しっかりと地場産品をアピールポイントとして発信する

地元のかまぼこや胡麻豆腐などの加工品も積極的に取り入れ、  
他県からのお客様に地元の食材の魅力をお伝えする

### ○地元商店への発注や共同プラン（一例）

- ・地元お食事処とコラボ宿泊プランを提案
- ・渡し船との釣り客向けの宿泊プランを販売
- ・軍艦島クルーズ船との宿泊プランの販売
- ・地域商店への食材やお弁当の発注
- ・地元生花店への生花発注
- ・設備メンテナンス等地元企業へ依頼

### 地域の力が大きな支え





## 地域の活性化につながる取組み

- ①素晴らしい観光資源を見つけ、付加価値をつけて外に発信すること。
- ②老若男女問わず、地元の方とコラボレートして、人々の意識を活性化していくこと。
- ③地元から多くのスタッフを採用することで、地元雇用の面でも貢献すること。
- ④「Uターン」「Iターン」の受け皿となることで、人口減少問題の一助となること。
- ⑤宿泊者、入浴者を増やすことで、地域の交流人口と地域消費を増やすこと。
- ⑥宿泊者、入浴者が施設を利用することで地域の取引業者が潤うこと。
- ⑦宿泊者、入浴者のCSを向上させることで評判を広め新たなお客様を呼んでくること。
- ⑧さらにお客様が増えることで、地域経済と交流人口が拡大し、エリアの魅力がさらに高まること。

### ○地元サポーター制度を検討

地元の方に施設全体を利用してもらう取組み、施設アンバサダー制度を用意

※宿泊や入浴、お食事などをお得に体感して頂き、施設の魅力を外に発信する制度

### ○地域のコミュニケーションスペース設置の検討

└地域の方が、入浴・宿泊をしなくても気軽に立ち寄り地元の方との語らいの場として頂ける場所を開設、様々な情報交換の場所として利用して頂く。

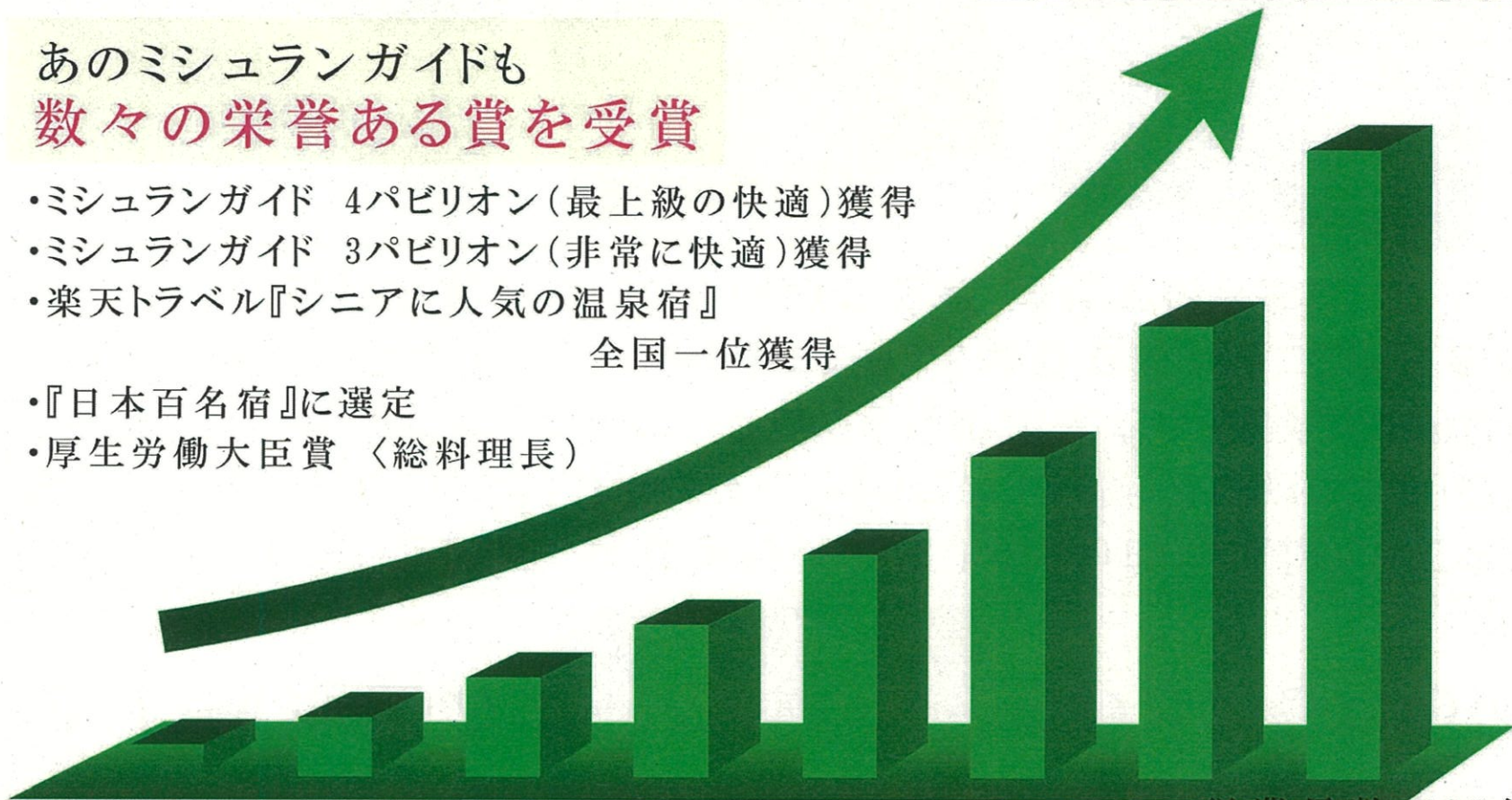


おかげ様で8年連続増収増益  
着実に一步一步、真っすぐに

平成30年度グループ全体売り上げ  
1,368,320,001円

あのミシュランガイドも  
数々の栄誉ある賞を受賞

- ・ミシュランガイド 4パビリオン(最上級の快適)獲得
- ・ミシュランガイド 3パビリオン(非常に快適)獲得
- ・楽天トラベル『シニアに人気の温泉宿』  
全国一位獲得
- ・『日本百名宿』に選定
- ・厚生労働大臣賞 (総料理長)



2020年現在 従業員数：138名



## 野母崎地区の未来を輝かしいものとするために

私どもがご提案した計画、施策を行うことでより魅力的な地域としてスポットを浴び、将来的には「住みたい」「帰りたい」と思える「町になる」そういう輝かしい未来にするために、少しでも貢献出来たらと考えております。私どもが愛する長崎の【野母崎】にこのような形で携わることができたことを誇りに思いつつ、今回のご提案とさせていただきます。





評価項目に係る説明書

※1 本様式は別紙提出可とします。

※2 参考資料等がある場合は併せてご提出ください。

大項目	① 基本方針
小項目	・施設運営に係る基本的な方針
提案内容	
<p>《3つの基本方針》</p> <p>1：宿泊&amp;温浴施設 計4施設をV字再生させた、弊社の持てるノウハウをすべて投入して、旧名：arega 軍艦島と地域再生を実現いたします。</p> <p>2：地元×アクティビティ＝『ジモティビティ』で点ではない面での価値創造を実現します。</p> <p>3：5施設を含むグループのスケールメリットで、効率運営を実現いたします。</p> <p>《コンセプト》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ホテルと温浴施設はブランド（屋号）を別として、効果的なマーケティングを行います。</li> <li>・ホテル・・・〈地元の強み〉×〈炭酸泉〉×〈ホテル〉＝どこにもない滞在型リゾートをめざします。</li> <li>・温浴施設・・・唯一無二の〈炭酸泉〉を全面的にアピールして、これまでにない入浴体験を提供します。</li> <li>・エリア展開・・・温浴施設は「長崎市中心部」と「野母崎地区」を戦略的エリアに。宿泊は「長崎県」と「福岡県」を戦略的エリアに。</li> </ul> <p>■本件に対する私どもの思い</p> <p>このプロジェクトは、施設の再生だけではなく、地域全体が活性化され施設を中心に野母崎エリア全体を盛り上げ、活気をよみがえらせていくことが、最終ゴールであり、目的であります。</p> <p>野母崎地区の豊富な観光資源、そして地元暮らしの人々の魅力があれば十分に可能と確信しております。私どもは野母崎地区、長崎地区の発展に寄与したい。そう考えております。</p>	

募者名 大成不動産システム株式会社



・経営能力及び経営基盤

大項目	② 経営能力及び経営基盤
小項目	ア 宿泊施設・温泉施設経営の実績
説明内容	
<p>《弊社施設の紹介》佐賀県嬉野温泉で5施設を保有・経営</p> <p>■平成30年度・各施設売り上げ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ホテル華翠苑（旅館）            客室数：62室            施設：大浴場、宴会場、レストラン、カラオケルーム、売店            平成30年度実績：663,967,776円 宿泊者数：40,517名</li> <li>● ハミルトン宇礼志野（ホテル）            客室数：38室            施設：大浴場、露天風呂、貸し切り風呂、レストラン、BAR、エステサロン、売店            平成30年度実績：359,575,143円 宿泊数：15,811名</li> <li>● うれしの元湯（旅館）            客室数：25室            施設：大浴場、露天風呂、貸し切り風呂、宴会場、食事処、売店            平成30年度実績：242,276,600円 宿泊数：12,917名</li> <li>● 百年の湯（温浴施設）            施設：大浴場、家族湯、お食事処、リラクゼーションサロン            平成30年度実績：72,831,566円 利用者数：74,513名</li> <li>● モンテ・ステッラ（レストラン）            施設：石窯ピザを中心としたイタリアンレストラン            平成30年度実績：29,668,916円</li> </ul>	

応募者名 大成不動産システム株式会社



大項目	② 経営能力及び経営基盤
小項目	イ 経営基盤及び資金調達計画
説明内容	
<p>■平成 30 年度グループ全体売り上げ：1,368,320,001 円</p> <p>■資本金：10,000,000 円</p> <p>■従業員数 138 名</p> <p>■資金調達計画</p> <p>150,000,000 円 日本政策金融公庫</p> <p>50,000,000 円 佐賀共栄銀行 嬉野支店</p> <p>-----合計 200,000,000 円</p>	

応募者名 大成不動産システム株式会社



・事業計画

大項目	③ 事業計画
小項目	ア 事業計画の有効性
説明内容	
<p>《3つの基本方針》に従って記述</p> <p>① 【ノウハウの活用】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・マーケティングサイクルの実行・・・川上から川下（サービス、CRMまで）のサイクル</li> <li>・商品開発力&amp;企画力・・・これまでに蓄積され実行された多くの企画事例</li> <li>・需要に応じたダイナミックプライシング（Revenue Management）・・・宿泊料金、入浴料金</li> <li>・現在主流の OTA 販売に強み・・・国内のみでなく、海外 OTA も対応可能</li> <li>・INB 営業の強み・・・韓国、台湾、香港、中国、東南アジアに販路（セールス先）あり</li> <li>・CRM・・・グループ全体の CRM、クロスセルを実施</li> </ul> <p>② 【ジモティビティ】＝地元×アクティビティ ※独自の造語 地元コラボ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・観光資源の掘り起こし、ホテルをからめた過ごし方の提案</li> <li>・具体的に体験プログラム、ミニツアーとして商品化、宿泊とセットで販売</li> <li>・地元と共同企画のイベントや催事を開催</li> <li>・地元の農水産物、加工品、生産者と協業したとりくみ（料理開発、物販、ホテルオリジナル製品の開発など）</li> </ul> <p>③ 【スケールメリットを活用した効率運営】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理機能（経理、人事、総務）は本部に移行</li> <li>・予約センター化により本部で一括予約管理 ※システム導入済</li> <li>・スタッフの相互交流による効率運営及びスキルアップ</li> <li>・グループ共通仕入れによるコスト削減</li> <li>・グループ合同セールス（新施設だけの営業スタッフを採用する事なく本部で一括営業）</li> </ul>	

応募者名 大成不動産システム株式会社



大項目	③ 事業計画
小項目	イ 事業計画の実効性
説明内容	
<p>● 《3つの基本方針》の実効性</p> <p>1 【ノウハウの活用】</p> <p>計4施設をV字回復させた経験から【下記の施策】に関しては即座に対応が可能 本部からの指示をIT技術を使用する事により、スムーズに実行が可能。</p> <p>○おもな施策の実効性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① マーケティングサイクルの実行</li> <li>② 商品開発力&amp;企画力</li> <li>③ 需要に応じたダイナミックプライシング (Revenue Management)</li> <li>④ 現在主流のOTA販売の強み</li> <li>⑤ INB 営業の強み</li> <li>⑥ CRM</li> </ul> <p>※①～⑥の施策は既に経験豊富なスタッフが基盤を構築済。様々な取引先があり、即座に商品の販売が可能となる。また、数多くの経験から私どもの強みである、ダイナミックプライシング (Revenue Management) には特に力を注いでおり、販売力には自信を持っております。</p> <p>2 【ジモティビティ】＝地元×アクティビティ</p> <p>「コト消費」は引き続き、需要が旺盛であり、今後は特に「その土地でしか体験できない」「映える」商品が選別される。特に長崎新幹線が開通すればその傾向はますます強まるものと思料。</p> <p>これを実現するためには地元との信頼関係やネットワークが必要となるが、弊社には地元精通する社員もおり、円滑かつ濃密にそれを実行出来る基盤があります。</p> <p>3 【スケールメリットを活用した効率運営】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・国内の複数施設対応を前提としたホテルシステム（ナバック・はなぶさ）を導入済みの為、本部との連携が可能。</li> <li>・管理機能（経理・人事・総務）の一元化も既に実績あり。</li> </ul> <p>物理的な距離の問題は、「リモート会議・ビジネスチャット・生体認証による出退勤管理・監視カメラ」などのIT技術にて対応実績があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人材育成に関しても、経験豊富なサービススタッフを現地に派遣する事で教育・トレーニング強化は即座に可能となります。</li> </ul>	

大項目	③ 事業計画
小項目	ウ 新たな投資（改修含む）の内容及び規模
説明内容	
<p>■主な改修計画（予定/概算）</p> <p>○外装塗装、及びリノベーション          ↳1500～2000万円程度</p> <p>○内装張り替え（カーペット及び壁紙等）          ↳1500万円程度</p> <p>○1部屋リノベーション（滞在型リゾートホテルイメージ）          ↳1000万円程度</p> <p>○新規プランの設備購入費          ↳1000万円程度</p> <p>○温泉施設のスケール除去や浴室内のクリーニング（ガラスや脱衣所など）          ↳500万円程度</p> <p>○温泉施設その他          ↳500万円程度</p> <p>○発電機などの機器購入費          ↳2000万円程度</p> <p>○ホームページ改修          ↳50万円程度</p> <p>○ホテルシステム関連          ↳150万円程度</p> <p>○その他・・・PC機器、ITインフラ整備など          ↳2000万円程度</p> <p>●修復・修繕費用計 約100,000,000円予定</p>	



大項目	④ 事業運営及び維持管理								
小項目	ア 実施体制								
説明内容									
<p>■本部を中心とした、リモートディスクを実現</p> <p>■繁閑の差に対応するため、パート・アルバイトを活用した、柔軟な体制を構築</p> <p>■マルチジョブ、相互応援体制等により、生産性を向上</p>									
<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px auto; width: 80%;"> <p style="text-align: center; border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 5px;">実施体制イメージ</p> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;">本部</div> <span style="font-size: small;">(ホテル華翠苑内)</span> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;">支配人</div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;">副支配人</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">フロント・レストラン</div> <span style="font-size: x-small;">7名～10名</span> </div> <div style="text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">温泉施設</div> <span style="font-size: x-small;">8名～10名</span> </div> <div style="text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">調理</div> <span style="font-size: x-small;">3名～5名</span> </div> <div style="text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">施設・その他</div> <span style="font-size: x-small;">10名～15名</span> </div> </div> <div style="margin-top: 10px; text-align: center; font-size: x-small;"> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">相互応援体制</span> </div> </div>									
	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: 15%;">フロント・レストラン</td> <td style="padding: 2px;">正社員+パート+アルバイト 7名～10名 フロントとレストラン兼任するマルチジョブ体制を実現</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">温泉施設</td> <td style="padding: 2px;">パート主体+アルバイト 8名～10名 入浴施設及び軽食処を兼任</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">調理</td> <td style="padding: 2px;">正社員+パート 3名～6名 料理長を中心とした施設全体の調理部隊</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">施設・その他</td> <td style="padding: 2px;">正社員+パート+アルバイト 10名～15名 施設管理、宿直、客室清掃等、洗い場など</td> </tr> </table>	フロント・レストラン	正社員+パート+アルバイト 7名～10名 フロントとレストラン兼任するマルチジョブ体制を実現	温泉施設	パート主体+アルバイト 8名～10名 入浴施設及び軽食処を兼任	調理	正社員+パート 3名～6名 料理長を中心とした施設全体の調理部隊	施設・その他	正社員+パート+アルバイト 10名～15名 施設管理、宿直、客室清掃等、洗い場など
フロント・レストラン	正社員+パート+アルバイト 7名～10名 フロントとレストラン兼任するマルチジョブ体制を実現								
温泉施設	パート主体+アルバイト 8名～10名 入浴施設及び軽食処を兼任								
調理	正社員+パート 3名～6名 料理長を中心とした施設全体の調理部隊								
施設・その他	正社員+パート+アルバイト 10名～15名 施設管理、宿直、客室清掃等、洗い場など								

大項目	④ 事業運営及び維持管理
小項目	イ 安定的かつ効果的な集客及び賑わい創出の取組み
説明内容	
<p>■以下の具体的な取り組みにより、「効果的な集客」と「賑わいの創出」を実現します</p> <p>●〈Product/商品開発・付加価値向上・イベント企画〉          ※野母崎の観光資源を十二分に活用した商品開発を行います。          ○外装と客室リノベーションによる「全く新しいリゾート誕生」のイメージ喚起          ○鮮魚を全面に出した会席料理「野母崎の大漁会席プラン」「地魚の大漁海鮮丼」など          ○朝食を戦略的商品と位置づけ、ここでしか味わえない朝食の開発（とれたて海鮮茶漬け）など          ○各種体験プログラム・名物船長の軍艦島クルーズ/星空観測ツアー/夕陽堪能ツアー/シュノーケリング体験/カヌー体験/レンタサイクル/化石発見ツアー/などなど…          ○オートキャンプ・グランピング          ○AR技術/VR技術を使った新感覚アトラクション（軍艦島上陸や恐竜時代体験）など          ○炭酸泉×ホテルを使った「ネオ湯治＝クアハウスプラン」また医療施設等と連携したメディカルツーリズムへの取り組み          ○シニア限定プラン・弊社運営施設にて「楽天シニアに人気の温泉地」で全国1位獲得          ○その他・・・地元物産イベント、朝市などの実施</p> <p>●〈Place/販売経路〉 ※主要販路のみ          ○OTA販売（予約サイト）・・・ホテルの主要チャネル。じゃらん、楽天、るるぶ、Yahooトラベルなどの国内主要OTAにおいて、表示順コントロールやサイト内のプロモーションを行い、集客の最大化を図る、また海外のOTAについても弊社のノウハウで主要チャネルに育てていく          ○自社サイト・・・上記と並行して手数料のかからない自社サイトにも注力し、OTAとバランスよく販売をかけていく。具体的な施設としては「HPのリニューアル」「SEO対策」「リスティング広告」「最低価格保証」「自社サイト限定特典」など          ○国内リアルエージェント・・・特に一般団体、募集团体においては、宿泊、宴会、日帰り入浴の需要が見込めるため、団体料金を設定の上、セールス活動を行う。          ○海外リアルエージェント・・・東アジア、東南アジアを中心に取引エージェント多数あり          ○修学旅行・・・多数の販売受入実績あり          ○CRM・・・新たな施設のみならず、弊社グループの顧客をシステムで一元管理し、外部チャネルに保存しない、安定集客体制を構築する</p> <p style="text-align: right;">その②へ続く・・・</p>	



大項目	④ 事業運営及び維持管理
小項目	イ 安定的かつ効果的な集客及び賑わい創出の取組み
説明内容 その②	
<p>● 〈Promotion/販売促進、広告宣伝〉 ※主要施策のみ</p> <p>○雑誌じゃらんへの出稿・・・九州エリアで影響が高い「じゃらん」に対し、特に福岡地区の知名度向上の為、開業から1~2年は集中出稿を行う。</p> <p>○ヴィジュアルの印刷・・・全く新しい価値を創造させる印象的な写真・動画を制作・活用（リノベーションされた外装、客室、新施設、またドローンによる空撮など）</p> <p>○長崎への集中出稿・・・比較的価格が安い長崎エリアに対し、TV、雑誌、フリーペーパー、折込チラシなどの出稿を行う</p> <p>○SNSプロモーション・・・Facebook・Twitter・Instagram・YouTube・LINE@、を大きく活用。特にInstagramにおいては「映える」観光資源が多いため【大化け】する可能性がある</p> <p>○パブリシティ・・・特に地元メディアとの良好な関係を築き、メディアに取り上げやすい企画を造成し、パブリシティを狙う</p>	

応募者名 大成不動産システム株式会社

大項目	④ 事業運営及び維持管理
小項目	ウ 利用者の利便性・満足度を高める取組み。
説明内容	
<p>●CSを維持・向上する取組み（実績あり）</p> <p>○全宿泊者に対しクイックアンケートを実施 ※回収率 60%</p> <p>↳常に客観的な「数字」でCSを「見える化」する為、全宿泊者に（温泉施設利用者は定期的に）アンケートを実施。偏りがない結果を得るため「クイックアンケート」の形式を取りサンプル数を多く取得する。※弊社既存施設では回収率 60%</p> <p>○CS会議の実施。アンケートの結果をふまえ、不満点は解消し、満足点さらに伸ばすよう、会議等を通じ対策を検討、実行</p> <p>○接客のプロによる定期的な接客研修・トレーニング実施</p> <p>↳お客様の満足度を上げる事が施設のみならず、地域のイメージアップへ繋がります。</p> <p>※現在運営の施設は全て高評価を得ております。</p> <p>↳元湯・ハミルトン 評価点 4.6 以上 ホテル華翠苑 評価点 4.4 以上を獲得</p> <p>●弊社グループ施設の温泉施設「百年の湯」相互利用</p> <p>↳会員カードで双方の特典を受けることが可能となったり、入浴券・回数券が相互利用できる施策を行い、顧客の利便性を高める</p> <p>●シャトルバスの運行</p> <p>↳2022年長崎新幹線開通に伴い、長崎駅から野母崎（施設）までのシャトルバスを運行予定。よりダイレクトに野母崎地区への利便性を高めます。</p> <p>●地元・地域住民への送迎プランや特別プランの提案</p> <p>↳高齢者へのサービスとして気軽に高濃度炭酸泉を毎日のお風呂に利用頂ける送迎入浴プランなどを考案。地域のお風呂になる事が大切なコンセプトの1つです。また地域住民特別価格の提案を行います。（入浴料・催事スペース・客室デイクース・レストラン等の利用料）</p> <p>●Wi-Fi環境の整備</p> <p>↳館内は当然、Wi-Fi環境を整え若い方からのご要望にもお応えしていく。</p> <p>●その他・海外客向けに館内サインや、HPの多言語化、長期滞在者向けには（コインランドリー）や（食事が選べるプラン）を、お子様連れには小人向けのアメニティや貸出備品の充実などを検討しています。</p>	

応募者名 大成不動産システム株式会社



大項目	④ 事業運営及び維持管理
小項目	エ 施設、設備等の適正な維持管理
説明内容	
<p>■今まで経験（温泉施設の経験）を活かした維持管理</p> <p>○温泉施設におけるメンテナンス業務の管理  ↳ 条例などにしたが、現地に維持管理責任者を配置して定期的な維持管理を行います。  既に、施設管理体制は整っておりますので、過去の実績や経験を活用し、弊社施設チームによる過去の経験から打ち出したスケジュールで進行を行います。</p> <p>○本部との連携をスムーズに IT 化  ↳ 設備担当者にスマートフォンを支給、施設の不具合などはすぐに専用の SNS を利用し、本部に連絡、迅速に修復の指示や予算の組み込みを行う。  ※本部と連携する事で、運営を維持する事が可能となる。現地スタッフの不安要素を取り除くことも可能となる。</p>	

応募者名 大成不動産システム株式会社

大項目	④ 事業運営及び維持管理									
小項目	オ 収益性を高める取組み									
説明内容										
<p>■コスト部門の見直し  ↳グループのスケールメリットを生かした効率化、経理・人事・総務の本社への移管予約センター化を行う。  ※より少ない人員で運営をスムーズに行い、無駄な人件費削減を行う。  また、グループ全体で資材や消耗品を共同購入する事によりコストを削減が可能。</p> <p>■売り上げ部門  ↳ダイナミックプライシング (Revenue Management) による宿泊部門の売り上げ向上  シーズン料金を変動させ、常に適正価格にて販売を可能とします。この技術は他社と比べても大きな結果を残しており、自信をもってアピールできるポイントであります。</p> <p>■温浴施設の入浴単価をアップ  ↳150円～200円程度値上げを行う  ※炭酸泉を前面に出した付加価値向上及び長崎市エリアの温浴施設の価格から新料金を算出</p> <p>○新料金イメージ</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td></td> <td>平日</td> <td>土日祝</td> </tr> <tr> <td>一般料金</td> <td>600円</td> <td>700円</td> </tr> <tr> <td>会員料金</td> <td>500円</td> <td>600円</td> </tr> </table> <p>※野母崎地区の方には更にお得な料金体系を予定</p> <p>■宿泊施設の単価を上げる  ↳旧宿泊施設の平均料金：10249円（一泊二食） 稼働率 48.9%</p> <p>●新料金設定イメージ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・初年度 12,000円（年間平均）稼働率 45%目標</li> <li>・3年目 12,500円（年間平均）稼働率 62%目標</li> <li>・5年目 13,000円（年間平均）稼働率 65%目標</li> </ul> <p>↳5年後には稼働率 65%を目指した運営イメージを掲げております。</p> <p>※また、フロントとレストラン部門を組織上1つで管理を行い有効な人材活用を行います。</p>			平日	土日祝	一般料金	600円	700円	会員料金	500円	600円
	平日	土日祝								
一般料金	600円	700円								
会員料金	500円	600円								

応募者名 大成不動産システム株式会社



・地域の活性化

大項目	⑤ 地域の活性化
小項目	ア 地元雇用の促進
説明内容	
<p>■地元からの雇用を促進させる事も大きな運営のキーワード          ※ごく一部のスタッフを除いては本社からのスタッフの登用の予定は御座いません。</p> <p>地元の魅力を発信する拠点として施設運営を行うコンセプトがある為、地元の魅力を十分に理解している地元の方に自信を持って働いて頂く施設にしたいと考えております。          これも施設運営の大きなコンセプトであります。</p> <p>また、「Uターン」「Jターン」「Iターン」の地域として都市から移住者を受け入れる仕組み作りを構築し、地方のあり方を発信する施設になりたいと考えております          野母崎の自然に囲まれた生活そのものが、魅力でありブランドであります。          その中心となる、施設になる事を進めていきます。</p> <p>地元の雇用だけではなく、地域の人口減少の課題にもわずかでも貢献することができ、地域を活性化させる事が私どもの使命の1つとも考えております。</p> <p>その為にも、地域の方達が集う場所として、地域の方達が気持ちよく働ける環境を整えなければなりません。地元の方に愛される施設として「地元の雇用」は絶対的な取り組みです。</p>	

応募者名 大成不動産システム株式会社

大項目	⑤ 地域の活性化
小項目	イ 地場産品の活用及び地元企業への受注促進
説明内容	
<p>■地元+アクティビティ=【ジモティビティ】  地元の魅力を最大限に発揮し、それをパッケージングし発信する。  この為にも、地場産品の活用は絶対に必要な事であり、当社のコンセプトの大きな柱と言えます。</p> <p>○地元鮮魚や地元野菜などを使用した贅沢な食事を提供  ↳地元の漁協・農協と連携をとり、しっかりと地場産品をアピールポイントとして発信する。  野母崎地区=新鮮な魚・食材 これを目指し運営を行っていく。</p> <p>また、地元のかまぼこや胡麻豆腐などの加工品も積極的に取り入れ、他県からのお客様に地元の食材の魅力をお伝えする。</p> <p>○地元商店への発注や共同プラン</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地元お食事処とコラボ宿泊プランを提案</li> <li>・渡し船との釣り客向けの宿泊プランを販売</li> <li>・軍艦島クルーズ船との宿泊プランの販売</li> <li>・地域商店への食材やお弁当の発注</li> <li>・地元生花店への生花発注</li> <li>・設備メンテナンス等地元企業へ依頼</li> </ul> <p>基本は地元商店や企業と共に作り上げる施設となる事がコンセプトとなりますので、地元企業様には大きなお力添え頂きたいと考えております。</p>	

応募者名 大成不動産システム株式会社



大項目	⑤ 地域の活性化
小項目	ウ 地域の活性化につながる取組み
説明内容	
<p>●ここまで説明してきた計画・施策を1つ1つ確実に進め成功させることが、私どもができる最大の地域活性化だと考えております。</p> <p>① 素晴らしい観光資源を見つけ、付加価値をつけて外に発信すること。  ② 老若男女問わず、地元の方とコラボレートして、人々の意識を活性化していくこと。  ③ 地元から多くのスタッフを採用することで、地元雇用の面でも貢献すること。  ④ 「Uターン」「Iターン」の受け皿となることで、人口減少問題の一助となること。  ⑤ 宿泊者、入浴者を増やすことで、地域の交流人口と地域消費を増やすこと。  ⑥ 宿泊者、入浴者が施設を利用することで地域の取引業者が潤うこと。  ⑦ 宿泊者、入浴者のCSを向上させることで評判を広め新たなお客様を呼んでくること。  ⑧ さらにお客様が増えることで、地域経済と交流人口が拡大し、エリアの魅力がさらに高まること。</p> <p>※この黄金のサイクルを回していくことが私どもの使命と考えております。その他にも以下の施策も検討しております。</p> <p>○地元サポーター制度を検討  地元の方に施設全体を利用してもらう取組み、施設アンバサダー制度を用意  ※宿泊や入浴、お食事などをお得に体感して頂き、施設の魅力を外に発信する制度</p> <p>○地域のコミュニケーションスペース設置の検討  L地域の方が、入浴・宿泊をしなくても気軽に立ち寄り地元の方との語らいの場として頂ける場所を開設、様々な情報交換の場所として利用して頂く。また県外からいらした方は地元の方との交流の場となり、より野母崎地区の魅力を知って頂く事にもつながります。</p> <p>■野母崎地区の未来を輝かしいものとするために  私どもがご提案した計画、施策を行うことでより魅力的な地域としてスポットを浴び、将来的には「住みたい」「帰りたい」と思える「町になる」そういう輝かしい未来にするために、少しでも貢献出来たらと考えております。私どもが愛する長崎の【野母崎】にこのような形で携わることができたことを誇りに思いつつ、今回のご提案とさせていただきます。</p>	

応募者名 大成不動産システム株式会社

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棧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、天候や条件があえ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いただけます。

#### ・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」、「こんにやく作り体験」、「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も、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、譲渡物件を集団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とは、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：kaniko\_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	—
経理状況調査	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、経理状況調査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がっ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。

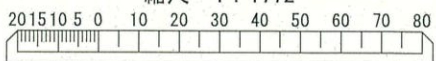


### 3 土地・建物の現況

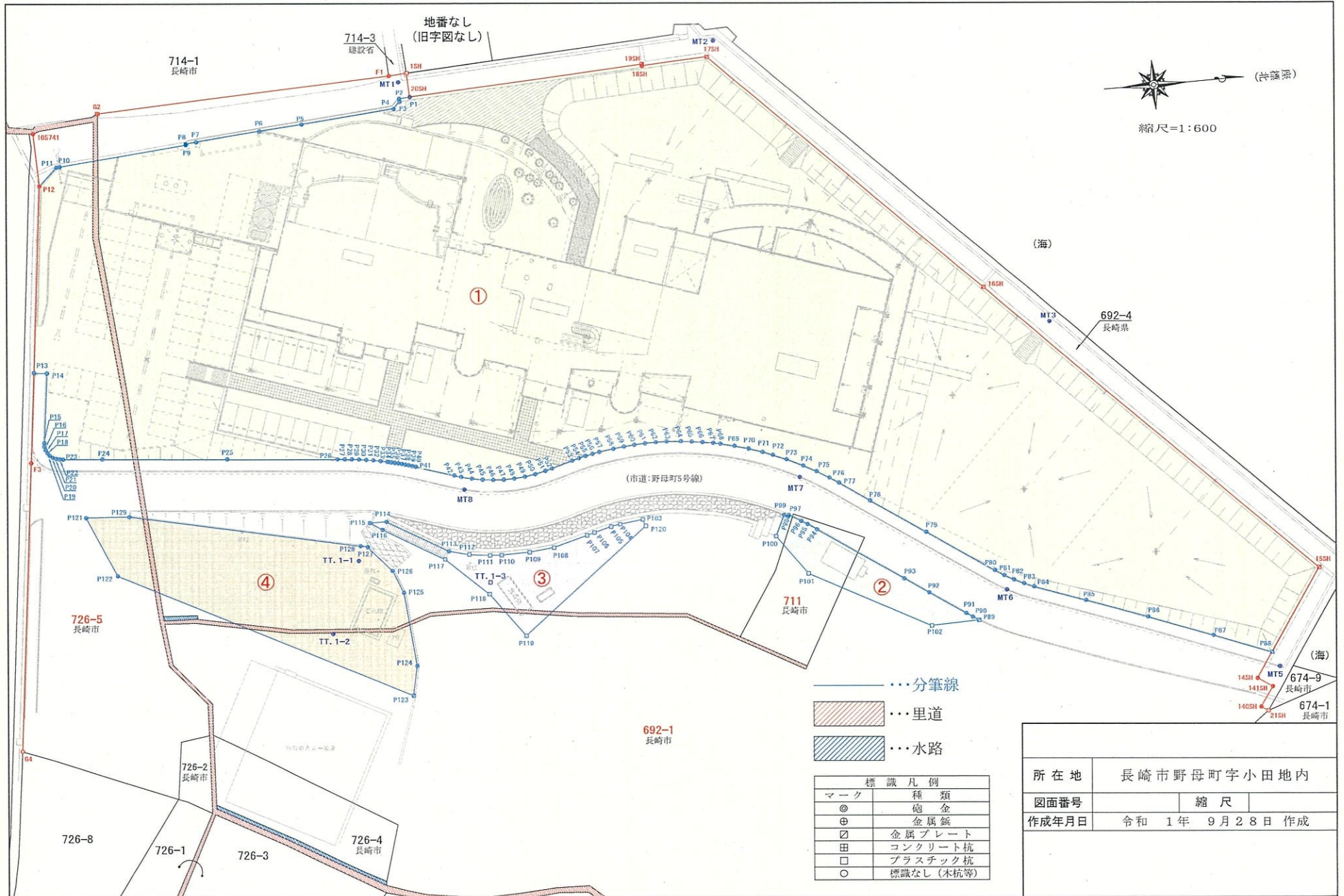
この図面は位置的なものを示すものであり権利関係には使用できません



縮尺 1 : 1772







(北極星)  
縮尺=1:600

- 分筆線
- ▨ 里道
- ▨ 水路

標識凡例	
マ-ク	種類
◎	徳金
⊕	金属錠
⊠	金属プレート
田	コンクリート杭
□	プラスチック杭
○	標識なし(木杭等)

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	