

令和4年2月市議会 総務委員会資料

第49号議案 財産の無償譲渡について

| | ページ |
|-------------------------|-----|
| 1 財産の無償譲渡の概要 | 1 |
| 2 譲渡相手方の選定方法 | 4 |
| 3 財産を無償譲渡する理由 | 7 |
| 4 今後のスケジュール | 7 |

理 財 部

令和4年2月

1 財産の無償譲渡の概要

(1) 譲渡の概要

伊王島地区にはコミュニティ活動施設として、ヴィラ・オリンピカ伊王島及び伊王島開発総合センターを設置しているが、これらの地域での利用状況及び施設の状況から、公共施設マネジメントの方向性に基づき、伊王島開発総合センターに統合することとし、ヴィラ・オリンピカ伊王島を令和4年3月31日をもって廃止することとしている。

廃止後の速やかな利活用を行うために、令和3年8月から10月にかけて競争的対話型サウンディングによる活用事業者の募集を実施し、審査会（外部委員）における提案内容に基づく審査を経て、売却相手方として決定した事業者へ財産を無償譲渡するもの。

(2) 財産の概要

ア 施設の概要

- (ア) 名称 ヴィラ・オリンピカ伊王島
- (イ) 住所 長崎市伊王島町1丁目甲3272番地
- (ウ) 現在の用途 コミュニティ活動施設（体育館、フィットネスルーム、図書室）
- (エ) 施設の廃止日 令和4年3月31日

イ 財産の表示（建物）

| 所在 | 築年数 | 構造 | 延べ面積 |
|-------------------|-----|--------------------------------------|-----------|
| 長崎市伊王島町1丁目甲3272番地 | 28年 | 鉄筋コンクリート造 ルーフィング・亜鉛メッキ 鋼板ぶき平家建 | 1,372.82㎡ |
| 同上 | 28年 | 鉄筋コンクリート造 陸屋根平家建 | 6.77㎡ |

※建物に附属する設備及び工作物を含む

ウ 利用状況（令和2年度）

| 体育館 | フィットネスルーム | 図書室 | 計 |
|--------|-----------|--------|--------|
| 6,362人 | 115人 | 1,446人 | 7,923人 |

(3) 譲渡相手方

| | |
|-------|-----------------------|
| 団体名 | 株式会社 KPG HOTEL&RESORT |
| 代表者名 | 代表取締役 加藤 友康 |
| 本社所在地 | 長崎市伊王島町1丁目甲3277番地7 |
| 主な業務 | ホテルの経営 |
| 設立年月日 | 平成15年4月4日 |
| 資本金 | 4,000万円 |

(4) 譲渡価格 無償（建物）

土地については不動産鑑定評価額で有償譲渡を行う。

(5) 譲渡の時期

総務省所管一般会計補助金等に係る財産処分承認基準に基づく手続きが完了する日又は令和4年4月1日のいずれか遅い日

(6) 譲渡に係る主な条件

| 財産の取扱い | 備考 |
|--------|--|
| 現状引渡し | <ul style="list-style-type: none">● 禁止事項（譲渡後 10 年間）<ul style="list-style-type: none">・ 風俗営業等に類する業の用の禁止・ 公序良俗に反する用の禁止● 用途指定（譲渡後 10 年間）<ul style="list-style-type: none">・ 提案した事業の用途で使用● 買戻し特約（譲渡後 10 年間） |

(7) 施設の位置図



(8) 施設の現状

| | |
|---|--|
| <p>外観①</p> | <p>外観②</p> |
|  |  |
| <p>ロビー</p> | <p>図書室（児童閲覧室）</p> |
|  |  |
| <p>図書室（一般閲覧室）①</p> | <p>図書室（一般閲覧室）②</p> |
|  |  |
| <p>フィットネスルーム</p> | <p>体育館</p> |
|  |  |

2 譲渡相手方の選定方法

(1) 令和3年度長崎市財産の貸付け等の相手方の選定に係る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（6名）

| | 氏名 | 団体 |
|-------|-------|---|
| 会 長 | 藤 原 章 | 長崎総合科学大学総合情報学部准教授 |
| 職務代理人 | 艶 島 博 | 株式会社十八親和銀行地域振興部長 |
| 委 員 | 池田 則義 | 公益社団法人長崎県宅地建物取引業協会長崎支部 運営委員 |
| | 岩崎 直紀 | 長崎県中小企業団体中央会専務理事 |
| | 黒板 直人 | 九州北部税理士会長崎支部会員 黒板税理士事務所所長 |
| | 山下 典子 | 一般社団法人長崎国際観光コンベンション協会 地域開発・事業推進部販売課長 |

イ 審査会の開催状況

| 回数 | 開催日 | 内容 |
|-----|-----------|---------------------------------|
| 第1回 | 令和3年7月19日 | ・会長及び職務代理人の選任 ・募集要項及び評価基準の決定 |
| 第2回 | 令和3年11月8日 | ・採点方法の確認 ・サウンディング ・相手方の選定 |

ウ 審査の方法

令和3年度長崎市財産の貸付け等の相手方の選定に係る審査会において、参加事業者とサウンディングを行った後に、評価基準に基づき審査を行った。

(2) 選定された提案事業の概要

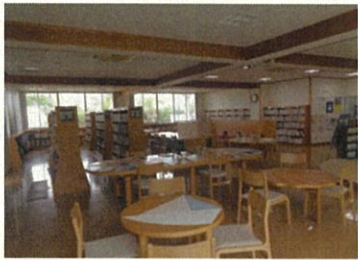


ア これまでに実施した地域貢献活動の取り組み

- (ア) 「巡る島 伊王島プロジェクト」による収益金の寄付
- (イ) 難病の子どもたちとその家族を招待する「ウィッシュバケーション」の受け入れ
- (ウ) 島内の清掃活動
- (エ) 災害時の島民の避難受け入れ
- (オ) 島民の子どもたちのバースデー招待

イ 地域への効果

- (ア) 既存のホテルとの一体的な活用による交流人口の拡大、地域経済の活性化
- (イ) 雇用の拡大
- (ウ) 島内の見回り運動等による地域コミュニティへの貢献
- (エ) 災害時の避難受け入れ施設としての機能

ウ 主な活用内容

| 現状の用途 | | | 提案内容 |
|-----------|--|---|--|
| 図書室 |  | ➔ | 図書と併せて音楽を楽しむような機能を追加 |
| フィットネスルーム |  | ➔ | 軽運動ができる機器を追加 |
| 体育館 |  | ➔ | 様々なレクリエーションで利用できるような機能を追加 |
| その他 | | ➔ | 台風・災害時に避難の受け入れを行う（既存のホテルと併せて受け入れ体制の拡大） |

(3) 審査会委員の意見（抜粋）

ア 恐竜博物館がオープンし、世界遺産の軍艦島も沖合に位置している環境であり、今回のヴィラ・オリムピカ伊王島の活用も併せて、南部地域全体として交流人口の増加につながることを大いに期待したい。

イ これまで災害時の避難受け入れを含め、地域と一体となったホテル運営が行われており、高齢者が多い島内の見回り運動など更なる地域コミュニティへの貢献が期待できる。

ウ 建物を引き続き使用する場合は、故障している部分を含めた改修に多額の経費が必要となるため、地域で有効に活用されるのであれば、事業者の提案額で譲渡したとしても市にとって大きなプラスになる部分があるのではないかと。

エ 事業収支としてプラスにならないような投資であり、コロナ禍で厳しい状況でもあることから課題はあるものの、これまでの企業経営の状況から、安定した経営能力を有する事業者であると判断され、屋内型施設として既存のホテル事業との相乗効果、雇用の拡大が期待できる。

(4) 採点結果

| 評価項目 | 配点 | 第1順位 |
|----------------|------------|-----------------------|
| | | 株式会社 KPG HOTEL&RESORT |
| 利活用のアイデア | 40 | 35.4 |
| まちづくりへの貢献 | 10 | 8.7 |
| 市全体への事業の効果 | 20 | 16.7 |
| 地域コミュニティなどへの貢献 | 10 | 10.0 |
| 事業費・資金計画 | 30 | 21.5 |
| 事業計画の実現性 | 15 | 11.0 |
| 事業計画の安定性・継続性 | 15 | 10.5 |
| 財産活用方式 | 30 | 30.0 |
| 買取・賃借の別 | 25 | 25.0 |
| 買取額、賃借料による評価 | 5 | 5.0 |
| 総得点 | 100 | 86.9 |

※各評価項目の採点は委員全員の平均値（小数点以下第2位を四捨五入）

※評価項目のうち、「財産活用方式」については事務局採点の結果

(5) 地域の代表者の意見

- ア 地域住民との交流やつながりを持つための活動をこれまでも行われており、災害時の避難受け入れ等を含め、地域として助かっている。
- イ ヴィラ・オリンピカ伊王島の廃止に伴い、地域として運動の拠点がなくなることへの懸念があったが、提案内容によるとその点も解決できる。
- ウ 提案内容のような活用をしていただけると地域としてもありがたい。

3 財産を無償譲渡する理由

(1) 当該財産の不動産鑑定評価額

| 財産の概要 | | 延べ面積 | 鑑定評価額 |
|-------|-------------------|-------------------------|-----------|
| 建物 | 長崎市伊王島町1丁目甲3272番地 | 1,379.59 m ² | 28,030 千円 |

(2) 無償譲渡とする理由

ア 地域振興及び地域活性化など

審査会で選定された提案内容による活用を行うことで、伊王島町を含めた南部地域の交流人口の増加や地域経済の活性化、雇用の拡大、地域コミュニティへの貢献につながるものと考えられる。

イ 今後見込まれる維持管理費用

ヴィラ・オリンピカ伊王島は建築後28年を経過しているが、これまでに大規模改修を行っておらず、空調も故障している状況である。

今後、市の施設として建物の物理的耐用年数(65年)まで使用した後に解体を行った場合、概算で339,051千円の費用が必要と見込まれるため、その財政負担を軽減することができる。

| No. | 種類 | 金額 | 備考 |
|-----|--------------------------|------------|---|
| 1 | 改修費用 (屋上防水・外壁・空調等) | 116,040 千円 | |
| 2 | 維持管理費用 (指定管理委託料・光熱水費) | 155,511 千円 | 4,203 千円(過去3か年平均)×37年 (残使用年数)=155,511 千円 |
| 3 | 解体費用 | 67,500 千円 | |
| 総計 | | 339,051 千円 | |

ウ 税収の確保

ヴィラ・オリンピカ伊王島を民間事業者へ譲渡することにより、概算で年間約1,600千円の固定資産税による税収を新たに確保することができる。

4 今後のスケジュール

| 年 月 | 内 容 |
|---------------------|---|
| 令和4年2月~3月 | 令和4年2月市議会定例会 「財産の無償譲渡について」の議案提案 |
| 令和4年3月中旬以降 (議決後) | 財産の無償譲渡に伴う財産処分報告書の提出 (市→県→総務省) |
| 令和4年3月31日 | ヴィラ・オリンピカ伊王島用途廃止 |
| 令和4年4月以降 | 財産の引渡し(総務省所管一般会計補助金等に係る財産処分承認基準に基づく手続きが完了する日又は令和4年4月1日のいずれか遅い日) |