

令和7年2月市議会 環境経済委員会資料

第51号議案 財産の減額譲渡について

目次	ページ
1 財産の譲渡の概要	2
2 譲渡する財産の概要	2
3 譲渡の内容	9
4 譲渡相手方の提案内容	12
5 譲渡相手方の選定方法	16

文化観光部
水産農林部
令和7年2月

1 財産の譲渡の概要

伊王島海水浴場交流施設（以下「交流施設」という。）及び伊王島ふれあい広場（以下「ふれあい広場」という。）について、施設の一体的な譲渡を行い、民間のアイデアや創意工夫により、施設の魅力を高め、地域の活性化に資するため、令和6年9月議会において「公の施設の廃止条例」の議決を得て、令和7年3月31日をもって廃止し、民間事業者へ売却することとしている。

本件財産の施設に係る土地・建物等の譲渡にあたり、公募型プロポーザル方式（事業計画＋価格の提案）により、令和6年10月から令和7年1月にかけて公募を実施し、外部委員で構成する審議会での審査を経て、売却相手方の候補事業者の選定を行っている。この者に本件財産について建物等を無償とする減額譲渡を行おうとするものである。

2 譲渡する財産の概要

(1) 位置図



(2) 交流施設

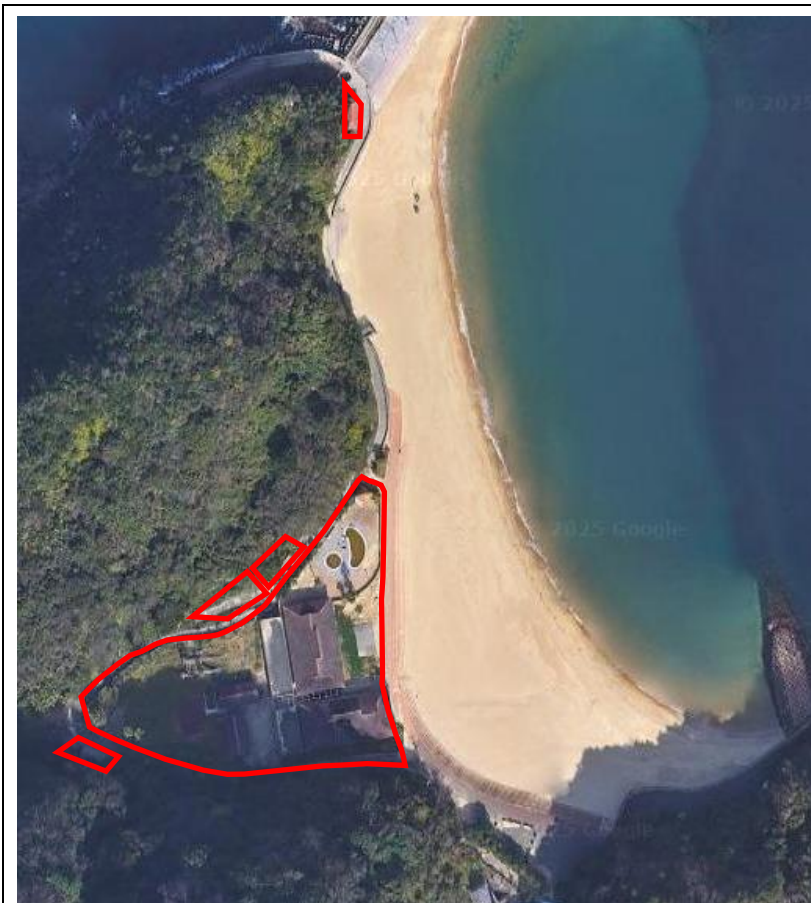
ア 名称	長崎市伊王島海水浴場交流施設
イ 所在地	長崎市伊王島町1丁目2129番地ほか
ウ 設置年	平成12年7月1日 旧伊王島町により設置 平成17年1月4日 市町村合併により長崎市が承継

(3) ふれあい広場

ア 名称	長崎市伊王島ふれあい広場
イ 所在地	長崎市伊王島町1丁目甲3275番22
ウ 設置年	平成22年9月30日(クラブハウスは平成元年7月建築)

(4) 対象地

ア 交流施設



イ ふれあい広場



(5) 対象施設等

ア 交流施設

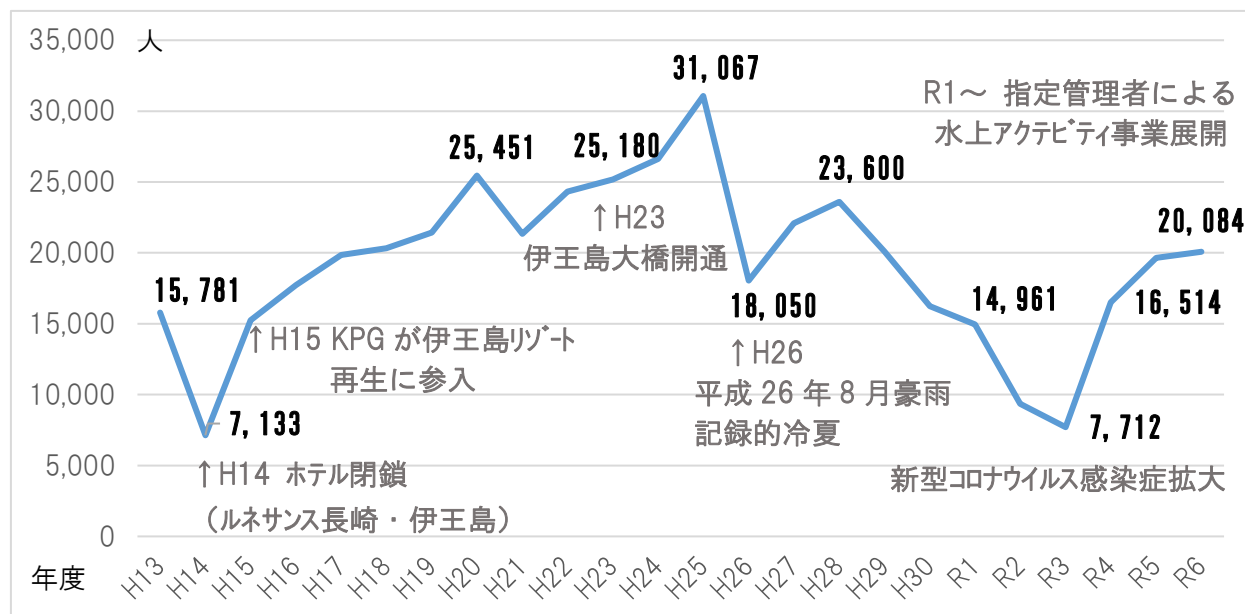
休憩舎棟（栈敷）	水廻り棟（便所・シャワー室）	管理棟（事務所）
		
売店棟（研修所）	プール	芝生公園（遊具）
		

イ ふれあい広場

芝生広場	砕石広場
 A wide, flat area covered in dry, yellowish-brown grass under a blue sky with scattered white clouds. The foreground shows some taller, greener grass on the left side.	 A wide, flat area covered in grey gravel or crushed stone, extending to the horizon under a blue sky with scattered white clouds.
常設駐車場	クラブハウス
 A long, straight asphalt road or parking lot stretching into the distance under a blue sky with scattered white clouds. A few palm trees and a white car are visible in the distance.	 A small, single-story building with a white facade and a red-tiled roof. The word "INFORMATION" is written in large black letters above the entrance. There are several black chairs and benches outside the entrance on a red-tiled patio.

(6) 施設の利用状況

ア 交流施設



交流施設の休憩舎棟（棧敷）の利用者数は、平成 25 年度のピーク時に 31,067 人が利用した。その後は全国的な海離れの傾向と同じく減少に転じ、コロナ禍にあった令和 3 年度には 7,712 人まで低下した。しかし、令和元年度からの指定管理者による水上アクティビティ事業の取組みもあり、令和 6 年度には、コロナ禍前の令和元年度 14,961 人を上回る 20,084 人の利用がされている。

イ ふれあい広場

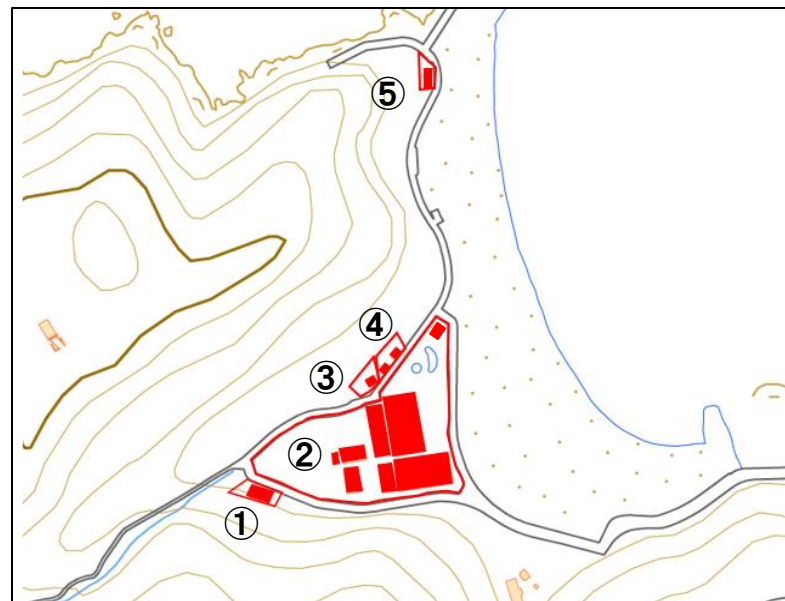
	ラグビー	ドローン	イベント	その他	計	備考(イベント内容)
R6 年度 (2 月時点の状況)	10 件	8 件	6 件	0 件	24 件	釣り、ペット、バブルフェスなど

(7) 財産の表示

ア 交流施設

(7) 土地

番号	所在	地番	地目	面積
①	長崎市伊王島町 1丁目字多尾	2105 番	原野	158.89 m ²
②	同	2129 番	雑種地	4,723.75 m ²
③	長崎市伊王島町 1丁目字網ノ浦	2494 番口	宅地	145.10 m ²
④	同	甲 2494 番	同	109.16 m ²
⑤	同	甲 2496 番 2	山林	110.70 m ²
合計				5,247.60 m ²

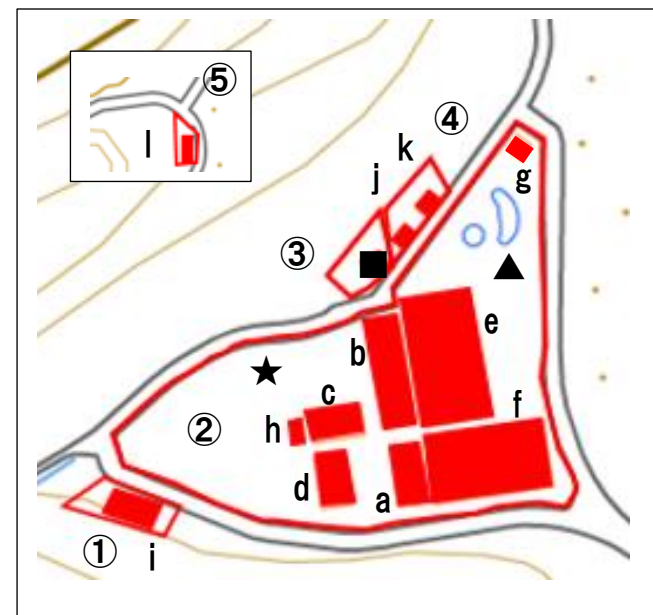


(イ) 建物

所在	種類 (名称)	構造	面積	経過年
①	i. 倉庫	鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	49.60 m ²	36年
②	a. 事務所	鉄筋コンクリート造 陸屋根平家建	91.12 m ²	24年
	b. 便所・ シャワー室	同	167.06 m ²	24年
	c. 研修所	鉄筋コンクリート造 スレートぶき平家建	58.32 m ²	24年
	d. 研修所	同	58.32 m ²	24年
	e. 休憩所	木・鉄筋コンクリート造 スレートぶき平家建	364.50 m ²	24年
	f. 休憩所	同	364.50 m ²	24年
	g. 機械室	鉄筋コンクリート造 コンクリート屋根平家建	13.69 m ²	24年
	h. 倉庫	木造 亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	9.90 m ²	9年
④	j. 機械室	鉄筋コンクリート造 コンクリート屋根平家建	8.12 m ²	37年
	k. 倉庫	鉄筋コンクリート造 コンクリート板ぶき平家建	14.40 m ²	24年
⑤	l. 倉庫	木・鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板ぶき平家建	31.54 m ²	37年

(ウ) 工作物

所在	種類 (名称)	経過年
②	▲プール	24年
	★遊具	23年
③	■合併浄化槽	24年



イ ふれあい広場

(7) 土地

所在	地番	地目	面積
長崎市伊王島町 1丁目宇仙崎	甲 3275 番 22	雑種地	38,510.03 m ²

(イ) 建物

種類(名称)	構造	面積	経過年
店舗 (クラブハウス)	鉄骨造 かわらぶき平家建	132.99 m ²	34年



3 譲渡の内容

(1) 譲渡の相手方

ア 事業者名	株式会社 KPG HOTEL&RESORT
イ 代表者名	代表取締役 加藤 友康
ウ 所在地	長崎市伊王島町1丁目甲 3277 番地 7

エ 主な業務	ホテルの経営
オ 設立年月日	平成 15 年 4 月 4 日
カ 資本金	4,000 万円

(2) 譲渡価格：不動産鑑定評価額を下限にした公募条件において譲渡の相手方が提案した額により譲渡する。

財産		譲渡価格		鑑定評価額	
ア 土地	交流施設	53,596,000 円	407,506,000 円	34,820,000 円	388,730,000 円
	ふれあい広場	353,910,000 円		353,910,000 円	
イ 建物等	交流施設	無償（減額）		18,776,000 円	

※ふれあい広場の建物（クラブハウス）は老朽化しており、市場性の減退が認められるため、市場性による減価として、土地価格に加味して評価

(3) 建物等を無償譲渡する理由

無償譲渡する交流施設は、平成 12 年 7 月に供用開始し、既に 24 年が経過し、施設の老朽化が進んでいる。

不動産鑑定評価の結果、主たる施設・機能の休憩所（棧敷）の資産的価値はないと評価されたこと、また、現在、交流施設は赤字施設となっているが、活用の時期や用途に限られる施設で、民間の工夫による活用でも、早期の黒字化が困難であること、さらに、市としては、将来の改修や解体に係る財政負担の軽減に加え、固定資産の税収が得られるなかで、更なる交流人口の拡大、地域への貢献、提案事業の継続を求めて、事業者に譲渡するため。

(4) 譲渡の時期

財産の売却に係る売買代金の納付を完了した日、又は令和 7 年 4 月 1 日のうちのいずれか遅い方の日

(5) 譲渡に係る主な条件

ア 財産の取扱い	イ 特約事項
<p>現状引渡し</p> <p>※建物等の補修、改修、撤去等、また、隣接地とのトラブルによる費用負担や、土壌問題や地盤、地下埋設物についても市は対応しない。</p>	<p>①禁止事項(譲渡後 10 年間)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 風俗営業等に類する業の用に供すること。 ・ 公序良俗に反する用に供すること。 <p>②用途指定(譲渡後 10 年間)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 提案した事業の用途で使用すること。 ・ 契約後 1 年以内に工事に着手すること。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>【提案した事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 交流施設：リゾート型ビーチクラブとして運営 ・ 海浜部分：海水浴場の運営、 海上アスレチック・アクティビティの提供 等 ・ ふれあい広場：グランピング施設の提供、イベントの実施 等 <p>※海水浴場の運営については、市もサメ防護網の設置、砂浜の整地などの環境整備を支援</p> </div> <p>③買戻し特約(譲渡後 10 年間)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ①②に反した場合は、市は無条件で買戻し可能とする特約を設定・登記

4 譲渡相手方の提案内容

伊王島交流施設 及び ふれあい広場活用 CONCEPT

宿泊の多様性とリピーターコミュニケーション

隣接地の施設では、「1日では遊びきれない」のコンセプトを元に、
 県産食材をふんだんに取り入れた地産地消の食、景観を活かしたコンテンツ、
 立地を活かしたアクティビティの数々と、
 地域・地元の魅力を発信して年間27万人のお客様にご来島いただいております。
 その滞在の軸においてまだ不足しているコンテンツを本計画にて補い、
 「1日では遊びきれない、何度も足を運びたくなる複合型リゾート」として、
 既存顧客に加え年間5万人の交流人口を生み出します。

年間延べ来客数 32 万人
 (2024 年比 +5 万人)
 雇用人数 487 名
 (2024 年比 +80 名)

グランピング施設
 グランピング、サウナ、
 カフェラウンジ、多目的広場

ISLAND LUMINA

Ark Land Spa

GARDEN AREA

PORT AREA

ビーチクラブ
 レストランバー、日帰りサウナ、
 マリンアクティビティ

島内の運営施設

島内では複合型リゾート、日帰り温浴施設、飲食施設、屋内遊戯施設の運営、
 指定管理として伊王島海水浴場、オリーブ公園、灯台記念館の運営を行っております。



複合型リゾート:全 205 室
 設備/宿泊、レストラン、
 大浴場、宴会場



日帰り温浴施設
 設備/大浴場、バーデゾーン、
 レストラン、サウナ



カフェ
 島内に 5 か所のカフェを運営
 収益は長崎市へ寄付



屋内遊戯施設
 設備/スポーツ遊戯施設、
 フォットネスジム



ナイトコンテンツ
 宿泊客の夜の過ごし方提案と
 して運営



伊王島海水浴場
 指定管理にて運営
 自主事業としてマリンアクティ
 ビティ、海上アスレチック



伊王島オリーブ公園
 指定管理にて運営
 公園の景観維持、
 他運営施設との連携



伊王島灯台記念館
 指定管理にて運営
 来館者のアテンド、
 他運営施設との連携

ふれあい広場 SUB CONCEPT

国内最大級

ホテルライクに楽しめる新たなグランピング業態

計画(案) 客室 40 室(ドームテント)
カフェラウンジ、オーシャンビューサウナ 4 棟
多目的広場(イベント広場として活用)
開業時期 2026 年 4 月



伊王島海水浴場交流施設 SUB CONCEPT

通年楽しめるリゾート型ビーチクラブ

イベント他活用に関して

イベント開催

23年に大型の音楽イベント開催実績もあり、ポジョレー解禁に合わせたナイトイベント、夏の期間にDJイベント等、定期的なイベントを開催いたします。



MICE

栈敷席を活用し、リゾートミーティングの会場としても活用いたします。既存施設との連動にて、宿泊型の会議や学会も開催可能です。



ビーチウエディング

ビーチや栈敷側を使い、一生の思い出に残るウエディングをプロデュースいたします。既存施設との連動にて、島内で完結するプランも造成可能です。



バレルサウナ
日帰り利用可



Beach Club

マリナクティビティ受付



ガゼボ他過ごせるエリア
マリナクティビティ

計画(案)
2027年7月リニューアルオープン



地域貢献活動

防犯防災拠点として

台風や地震災害時の緊急避難先として、施設を開放しております。

島民の方が安心してご自宅に戻れるまでサポートさせていただいております。ま

た、島民同士のコミュニティ拠点やお声かけ運動の拠点として、島内カフェや体育館を無料開放しております。

地域に愛される施設として

島内小中学校の運動会や行事への参加や、島の子供たちのお誕生日にはご家族皆様をホテルへ招待し、施設スタッフとお祝いをさせていただいております。子供たちのふるさとの施設をもっと身近に感じていただける、良い機会となっております。

地域との協力や繋がり

島民の方が暮らしやすくきれいな伊王島を保つため、神社やビーチ、島内全体の美化活動を地域の方々と行っております。また、買い物弱者の方に向けてお弁当等の島内移動販売や、近隣のスーパーまで買い物バスを運行して、お買い物を楽しんでいただいております。

5 譲渡相手方の選定方法

本件財産の活用事業者の募集として、公募型プロポーザル方式（事業計画＋価格の提案）により提案を募り、「長崎市伊王島海水浴場交流施設及び長崎市伊王島ふれあい広場の財産売却相手方選定審査会」（以下「審査会」という。）において、応募者から提出された提案書により審査を行い、売却相手方に最もふさわしい優秀提案者を第1順位として選出し、その結果を踏まえ、長崎市において選定を行った。

（審査の内容は、次頁の「審査会報告書（写）」のとおり）

令和7年1月17日

長崎市長 鈴木 史朗 様

長崎市伊王島海水浴場交流施設
及び長崎市伊王島ふれあい広場の
財産売払相手方選定審査会
会長 藤原 章

長崎市伊王島海水浴場交流施設及び長崎市伊王島ふれあい広場の
財産売払相手方選定審査会 報告書

長崎市伊王島海水浴場交流施設及び長崎市伊王島ふれあい広場の
財産売払相手方選定審査会における審査結果について（報告）

長崎市伊王島海水浴場交流施設及び長崎市伊王島ふれあい広場の財産売払相手方の選出に係る提案内容の審査を行いましたので、その審査結果について次のとおり報告します。

1 審査結果

第1順位 株式会社 KPG HOTEL&RESORT

2 選定審査会の構成

会 長	藤原 章	長崎総合科学大学総合情報学部 准教授
職務代理者	松尾 忠浩	一般社団法人 長崎県中小企業診断士協会
委 員	内田 隆英	伊王島地区連合自治会 会長
委 員	小泉 静男	海の駅ネットワーク 理事
委 員	平尾 武敏	一般社団法人 日本旅行業協会九州支部長崎県支部 支部長

3 審査の方法

審査では、応募者から提出された提案書類を基に、募集要項に記載された応募資格等の要件を満たしているかを確認し、決算書類により応募者の経営能力を審査のうえ、事業計画書等の内容について、説明を受け、ヒアリングを行い、提案内容の評価を行った。

評価にあたっては、公平性及び公正性を確保するため、応募の事業者名を伏せて、評価基準に基づいて実施し、審査の結果、売却相手方に最もふさわしい優秀提案者を選出した。

令和7年1月

4 審査の経緯

回数	開催日	内容
第1回	令和6年10月11日	【委員4人出席】 1 現地視察 2 議事 (1) 会長の選出・職務代理者の指名 (2) 審査会の運営について (3) 募集要項(案)について (4) 評価基準(案)について (5) 次回審査会について (6) その他
第2回	令和7年1月16日	【委員4人出席】 1 参加資格審査 2 基礎審査(経営能力) 3 提案(事業計画)審査 (1) 応募者説明・ヒアリング (2) 評価・採点(技術点) 4 提案(価格)審査 5 優秀提案者の選出 6 審査会の講評

5 申請団体(届出順)

(1) 株式会社 KPG HOTEL&RESORT

6 評価(採点)結果

委員5人中4人による採点結果は別紙のとおり

7 審査会総評

審査会では、売却相手方に最もふさわしい事業者を選出するにあたり、客観性、公平性に配慮した評価基準及び方法を定め、応募者からの提案内容を基に評価し、審査を行った。

なお、提案内容の評価にあたっては、地域活性化につながる魅力的な提案となっているかを評価するとともに、希望購入価格による提案価格について、より高い額を優位となるようにして、厳正なる審査を行い、別紙に示す採点結果により、株式会社 KPG HOTEL&RESORT を売却相手方に最もふさわしい事業者として選出するに至った。

株式会社 KPG HOTEL&RESORT の提案については、特に次のとおり評価した。

① 交流人口拡大

- ・事業計画は、既存の類似施設の運営実績を踏まえたデータや分析に基づきしっかりと考えられており、これまでのノウハウを活かした集客力や販売力が期待できる。
- ・グランピング施設の提案については、需要が落ち着きつつある現状を踏まえたデータも示された中で、周辺の宿泊施設を考慮した価格やサービスで、従来の利用者としても選択の幅が広がり、新たな需要を伊王島に呼び込むことが期待できる。
- ・伊王島内で運営している既存施設との連携で、伊王島全体としての活性化が期待できる。
- ・グランピング施設については、最初は物珍しさ等で多くの利用者が期待できるが、その状態をどれだけ維持できるかが課題であり、今後、ふれあい広場でのイベント等を含め、定期的にハード面とソフト面において新たな要素を打ち出していくことが大事である。

② 地域貢献

- ・雇用が難しい業界ではあるが、地元雇用を重視するという点と既存施設において、幅広い年齢層や外国人スタッフの雇用実績があるという点を考慮し、施設の運営に支障がないだけの人材を確保できると感じた。
- ・インターンやリターン就職の目的地となるくらい魅力的な施設になれば、より一層の地域貢献が期待できる。
- ・既存施設の運営においては、災害時のホテル施設の無料開放や漁業関係資源の買取り等、地元への様々な配慮が見られることから、今後も期待できる。

③ 事業の継続

- ・既存の類似施設の運営実績をもとに複数のレンジを設けて計画が練られており、継続性には期待できる。
- ・グランピング施設は、コンクリート造りではなく解体等も比較的簡単にできるので、需要の変化に応じ、将来的な事業転換等も可能であると思われる。
- ・令和8年4月開業の提案だが、この規模の施設整備を期限までにできるか懸念がある。

④ その他

- ・地域振興と交流人口拡大を中心としての魅力的な提案になっている。
- ・伊王島を訪れた人がその後どのような動きをしているかを分析し、伊王島が軸となって周辺地を含めた回遊性が高まり、伊王島から市全体に広がっていく経済波及効果を期待したい。
- ・集客力は高まるのでしっかりと地元と連携してほしい。

株式会社 KPG HOTEL&RESORT には、提案された事業計画の実施において、上記の評価について十分な認識をいただき、自社の経験やノウハウを最大限に発揮しながら実行がなされ、地域の活性化に寄与されることを期待する。

(別紙) 採点結果

評価項目			着目点	区分	配点		第1順位	
提案内容	大項目	小項目			小項目	大項目	小項目	大項目
活用の 方策	交流 人口 拡大	集客力 販売力	・恒常的に高い集客力が期待される事業であるか。 ・高い販売力で消費拡大が期待される事業であるか。	技術点	20	35	18.0	30.5
		将来性	将来的にも、継続や成長が期待される事業であるか。		10		8.0	
		地域性	地域の資源や魅力を活かした事業であるか。		5	4.5		
地域貢献	地域 貢献	地域住民 との共生	生活環境や住民の利便等への配慮があるか。	技術点	10	20	9.5	18.5
		地元雇用	地元雇用に配慮されているか。		5		4.5	
		その他の 地域貢献	事業による波及効果や原材料の調達等、その他の地域貢献策があるか。		5		4.5	
管理・運営 の体制・ 方法	事業 の継続	実行性	契約物件の土地・建物等の適切な管理（所有形態を含む）・運営体制・方法となっているか。	技術点	10	20	9.0	18.5
事業費・資 金計画 事業スケ ジュール		計画性 安定性	・事業規模に見合った計画性、安定性のある資金計画となっている。 ・事業の実施に向けたスケジュールは適切か。		10		9.5	
その他	公有地跡の活用の観点から、地域活性化につながる魅力的な提案となっているか。			技術点	5	5	4.5	4.5
小計（技術点）					80		72	
価格	希望購入価格 (事務局採点)	-		価格点	20		20	20
合計（技術点+価格点）					100		92	