

競争的対話型サウンディングによる
野母崎農村活性化センター等の
売却に係る実施要項

令和7年11月

長崎市 南総合事務所

1 趣旨

売却対象の物件（以下「対象物件」という。）は、長崎市最南端のまち、野母崎地域に所在しています。野母崎地域では「のもぎき水仙まつり」や「のもぎき伊勢エビまつり」などのイベントのほか、令和3年には長崎市恐竜博物館を含む「長崎のもぎき恐竜パーク」がオープンし、市内外から多くの方が訪れています。

一方、人口減少をはじめ、65歳以上の高齢者の割合が55%を超えるなど、本市の中でも特に少子高齢化が進んでいる地域でもあります。

対象物件は高浜ダム建設に伴う地元還元施設であり、併せて地域コミュニティ施設として、平成16年に旧野母崎町（現長崎市）が設置し、主に自治会の集会所的な利用がなされていましたが、本市の公共施設適正配置基準（公共施設マネジメント）において「地元と協議のうえ廃止する」という方針であったため、地元自治会と協議を続けてきました。

協議の結果、廃止後も自治会での利用や地域活性化などに施設が活用されるのであれば、廃止はやむを得ないとの一定の理解を得られたため、条件を付した中で地域活性化などの提案を募り売却を行うものです。

2 対象物件の概要

	所在地	種類／地目	地 積	鑑定評価額
土地	長崎市高浜町字浦ノ迫 3427 番地 2、浦ノ迫 3427 番地 6	宅地 (建物敷地・駐車場)	486.10 m ²	3,890,000 円
建物	長崎市高浜町字浦ノ迫 3427 番地 2	集会所	198.80 m ²	

3 実施スケジュール

	予定日程	項目	実施主体	
			長崎市	事業者
1	令和7年11月25日	募集開始（実施要項公表、参加申込書及び質問書受付開始）	●	
2	令和7年12月15日	質問書受付締切		●
3	令和7年12月19日まで	質問書回答	●	
4	令和8年1月7日	参加申込書受付締切		●
5	令和8年1月中旬	審査会（プレゼンテーション）	●	●
6	令和8年1月中旬	売却の相手方決定	●	
7	令和8年1月下旬	売買契約締結	●	●
8	令和8年2月以降	引き渡し、所有権移転	●	●

4 提案項目

本サウンディングは、対象物件の利活用に係る次の内容を中心に実施します。

ただし、ご提案は関係法令を遵守した内容としてください。

また、ご提案は 1 法人につき 1 提案のみとし、買取価格については鑑定評価額以上といたします。

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1 事業のアイデア（実施する事業内容、管理・運営方法など）2 買取価格3 事業スケジュール4 事業費、資金計画（提案事業に係るもの）5 地域との交流、地域活性化6 その他（事業実施における課題など） |
|--|

5 参加資格及び事業提案の条件

参加資格は、次に掲げる事項のすべてを満たす日本国内で法人登録している法人とし、複数の事業者で構成される団体（以下「団体」という。）が応募する場合は、団体を構成するすべての法人が当該要件を満たすものとします。なお、同一事業者が複数の事業提案をすることはできないものとします。また、事業提案については関係法令に適合し、周辺の施設や環境との一体的活用によってその計画が成立する場合は、関係者の同意を得たものであることとします。

- (1) 対象物件の利活用の意向を有する法人
- (2) 「3 実施スケジュール」に記載の「5 審査会（プレゼンテーション）」に参加可能な法人
- (3) 長崎市税、消費税及び地方消費税のいずれにも未納がない法人
- (4) 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でないこと（更生計画が決定された者又は再生計画認可の決定が確定された者を除く）
- (5) 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
- (6) 長崎市契約規則（昭和 39 年長崎市規則第 26 号）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者を含む。）に該当しない者及び同条第 2 項各号に該当しないと認められる者
- (7) 当該募集に参加しようとする複数の法人のうちに、資本・人的関係がある者が含まれていない者であること

6 実施方法について

(1) 質問の受付と回答

本件全般について質問等がある場合は、【様式3】質問書を次の送付先にEメールにてご連絡ください。なお、Eメールの件名は【サウンディングに係る質問書】としてください。

① 質問の受付期間

令和7年12月15日（月）午後5時まで

② 質問の送付先

「11 問い合わせ先」のとおり

③ 質問に対する回答

質問に対する回答は、令和7年12月19日（金）まで、随時長崎市のホームページ上に掲載します。本件についての補足等が掲載されることもありますので、質問の有無にかかわらずご確認ください。

④ その他

ア 原則として、【様式3】質問書以外でのご質問は受け付けいたしません。

イ 回答の内容及びその他の内容修正は、本要項の追加・訂正として取り扱うものとします。

(2) 参加申込み

参加を希望する場合は、【様式1】エントリーシート、【様式2】提案概要書及び添付書類を、次の申込先へご持参いただくか、または一般書留、簡易書留、特定記録郵便のいずれかによる郵送により、ご提出ください。

① 申込受付期間

令和7年11月25日（火）～令和8年1月7日（水）午後5時まで

② 申込先

「11 問い合わせ先」のとおり

③ 添付書類

申込みにあたり、以下の書類を添付してください。

ア 法人・商業登記簿謄本（履歴事項全部証明で発行から3ヶ月以内のもの）

イ 印鑑登録証明書（発行から3ヶ月以内のもの）

ウ 長崎市税に未納がない旨の証明書

エ 消費税及び地方消費税に未納がない旨の証明書

オ 決算書類（貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書）過去3期分

④ 提出部数

書類名	部数
【様式1】及び【様式2】	3部（正本1部、副本2部）
添付書類 ア～エ	1部（原本）
添付書類 オ	3部（正本1部、副本2部）

(3) 審査会の実施

① 審査会日時

令和8年1月中旬

② 場所

長崎市三和地域センター庁舎（長崎市布巻町111-1）

※審査会の日時・場所等については別途ご連絡します。

③ 審査委員（五十音順）

	氏 名	団体名及び役職名
1	小島竜之介	九州北部税理士会長崎支部 会員
2	後藤 昭彦	野母崎連合自治会（高浜地区連合自治会）会長
3	藤原 章	長崎総合科学大学 総合情報学部 准教授
4	宮上誠一郎	長崎西彼農業協同組合三和支店 支店長
5	向井 秀樹	長崎南商工会 副会長

④ 評価基準

以下「7 評価基準」をご参照ください。

⑤ 所要時間

1法人につき30分程度

⑥ 審査会の進め方

参加事業者からの説明を受け、それを踏まえて、審査会委員から質問等を行います。

⑦ 追加資料

提案内容についての追加資料がある場合は、3部（正本1部、副本2部）をご準備ください。なお、ご提出いただいた資料は返却いたしません。

⑧ 会議の公開の別

審査会は原則として非公開となります。

⑨ 注意事項

審査結果を市長に報告するまでの間、選考案件に関して、応募者が委員に接触することは禁止とさせていただきます。応募者が委員に対し、特定の者を有利にし、または不利にするような働きかけを行ったときは、失格とさせていただく場合があります。

⑩ その他

スクリーン及びプロジェクターは市で準備しますが、パソコンその他の必要な機器は、提案者でご準備ください。

また、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に実施します。なお、参加人数は、1法人につき3名までとさせていただきます。

(4) 売却の相手方決定

① 売却の相手方決定

審査会の審査結果を基に、市において売却の相手方を決定します。

② 選定結果の通知及び公表

選定結果については、すべての応募者に文書で通知するとともに市ホームページで公表します。また、応募者は選定結果についての異議申立、選定の経緯を個別に問い合わせることはできません。

7 評価基準

評価項目			着眼点	配点	評価欄					配点 中項目
大項目	中項目	小項目			優れている	やや優れている	普通	やや劣る	劣る	
提案内容の評価	事業内容	事業の方向性	・提案事業が市の方針（総合計画等）に合致しているか。	10	10	8	6	4	2	40
		地域との交流	・地域住民との交流を図る提案になっているか。	10	10	8	6	4	2	
		地域活性化	・地域が抱える課題を解決できる提案になっているか。	20	20	16	12	8	4	
	事業計画	事業計画の実現性	・事業計画を履行できる事業費になっているか ・資金計画は適切か。 ・事業の実施に向けたスケジュールは適切か。 ・提案事業が実施可能な体制か。 ・周辺施設等との連携を行う場合、関係者との同意状況は適切か。	15	15	12	9	6	3	30
		事業計画の安定性・継続性	・事業の進捗や資金のリスク管理など、中長期的な安定した運営は可能か。 ・地域住民や利害関係者と親和性を持った計画になっているか。	15	15	12	9	6	3	
価格の評価	価格	買収価格による評価（事務局採点）	—	30	価格点＝（提案価格÷最高価格）×配点（30点）					30

※提案内容の評価における中項目について、審査会委員の採点の合計が、次の点数を満たさない事業者は選定しない。

事業内容・・・20点（＝配点40点×1/2）

事業計画・・・15点（＝配点30点×1/2）

（事業内容、事業計画いずれの点数も満たす必要があります。）

8 留意事項

(1) 契約上の留意点等

① 売買契約上の留意点

ア 対象物件は、現状有姿での引き渡しとなります。土地の境界標識の欠損、工作物、擁壁等の劣化や破損などの補修、改修、撤去などの費用負担、また、隣接地とのトラブル（樹木や擁壁等の越境問題、電柱、電線、道路標識等の撤去や移設など）については、長崎市は対応いたしません。土壌問題や地盤、地下埋設物についても対応いたしませんので、ご了承ください。

イ 都市計画法や建築基準法などの法令等に基づく制限・届出等については、必ず管理者や関係団体に確認してください。

ウ 売買契約締結の際、契約保証金として売買代金の100分の10以上に相当する金額を納付してください。この契約保証金は、売買代金へ充当します。

② 売買契約上の特約等

ア 契約日から10年間、対象財産を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（令和7年法律第45号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業及び同条第13項に規定する接客業務受託営業の用に供することを禁止します。

イ 契約日から10年間、売買物件を集团的に又は常習的に暴力的不法行為を行うおそ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。

ウ 契約日から10年間、契約物件をア～イの用に供することが明らかな者に対し、売渡し、贈与、交換、出資等による所有権の移転又は地上権、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（以下「所有権の移転等」という。）をすることを禁止します。

エ 契約日から10年間、契約物件をア～イの用に供することが明らかな者以外に対し、所有権の移転等を第三者（以下「転得者」という。）にするとときは、ア～ウを書面で引き継ぎ、遵守させなければなりません。また、転得者が所有権の設定等をするときも同様です。

オ 契約日から10年間、地元自治会や地元団体から施設等使用の要望があった場合は、原則、使用を認めることとします。ただし、施設等使用の範囲、日時及び条件等は双方協議のうえ決定するものとします。

カ 事業者は、提案事業の履行にあたり次の項目を遵守しなければなりません。

（ア）契約締結の日から起算して1年以内に提案事業の用途に使用しなければなりません。

（イ）指定期間（契約日から10年間）内は提案事業の用途を変更したり、提案事業を廃止してはいけません。ただし、事前に市と協議のうえ、市が認めた場合はこの限りではありません。なお、指定期間内に提案事業に加えて新たな事業を実施する場合は、関連する法令を遵守のうえ、事前に市へ書面により協議しなければなりません。

キ 事業者がア～カ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。

ク ア～カの条件の履行を確認するため、随時、売買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、活用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、活用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。

③ その他

売却する土地には地元自治会所有の倉庫が設置されており、地元自治会は売却後

も継続使用を希望しています。ただし、倉庫は売却対象物件ではないため、売買契約締結後の取扱いについて、地元自治会と協議を行う必要があります。

(2) 費用負担

募集の参加に要する費用は、全て参加事業者の負担となりますので、ご了承のうえ、ご参加ください。

また、契約の締結及び所有権移転登記に伴う登録免許税等の一切の費用は、事業者の負担とします。

(3) Eメールの到着確認

質問などのEメール到着後、こちらから確認の電話を差し上げます。Eメール送信日の翌日（閉庁日又は閉庁日前日に送信された場合は翌開庁日）までに電話がない場合は、お手数ですが「11 問い合わせ先」へ、電話によるEメールの到着確認をお願いします。

(4) その他

本要項に定めのない事項は、地方自治法、同施行令及び本市契約規則等の関係諸法令・法規に定めるところにより処理します。また、本市が定める各種計画に整合させるものとします。

9 提出様式

【様式1】 エントリーシート

【様式2】 提案概要書

【様式3】 質問書（質問がある場合のみ）

10 添付資料

【別添1】 対象物件の詳細情報

【別添2】 令和7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評価基準

11 問い合わせ先

〒851-0403 長崎市布巻町 111-1

長崎市南総合事務所地域福祉課 担当 永峯・林田

TEL：095-898-7870 FAX：095-892-1140

Eメール：minami_chifuku@city.nagasaki.lg.jp