

長崎県伊王島リゾート公園活用事業者プロポーザル実施要領

1 目的

長崎県では長崎県伊王島リゾート公園敷地の一部（公園及び植栽帯）について、観光振興や地域の活性化につなげるため、民間事業者への売却により土地の有効活用を図ることとしています。

そこで、公募型プロポーザル方式（事業計画の提案及び価格の提案）により、土地の活用に意欲ある事業者から広く提案を求めたうえで、より優れた提案をもつ事業者を選定し、その者と売買契約の締結を行い、当該土地等（以下、売買物件という。）を譲渡することとします。

なお、本募集で提案された内容は、「プロポーザル審査委員会」（以下「審査委員会」という。）における審査により、売却相手方となる候補者を選定し、活用事業者を決定します。

2 売買物件

（1）土地

	所在地	種目	地積（m ² ）
公園	長崎市伊王島町1丁目字仙崎甲3275番14	雑種地	13,845.49
	長崎市伊王島町1丁目字仙崎甲3277番10	宅地	388.14
	長崎市伊王島町1丁目字仙崎甲3276番4	雑種地	156.19
植栽帯	長崎市伊王島町1丁目字仙崎甲3275番11	雑種地	454.49
	長崎市伊王島町1丁目字仙崎甲3275番23	雑種地	652.80
	長崎市伊王島町1丁目字仙崎甲3275番24	雑種地	287.06
	計		15,784.17

※詳細は物件調書のとおり。

（2）工作物等

	数量	備考
パーゴラ	1基	-
アーチトレリス	2基	-
ベンチ	5基	-
水飲	2基	-
園内アプローチ（車止め、散水栓含）	1式	-
花壇	6基	-
照明灯（1灯用）	23基	-
フットライト	18基	-
水道栓	11基	-
看板	13基	-
植栽木	1式	-

（3）売却基準価格

94,886,000円

※売却基準価格は、不動産鑑定評価額を基に設定しています。

3 実施スケジュール

日 程	内 容
令和8年1月5日（月）	公募開始
令和8年1月16日（金）	現地見学会
令和8年1月20日（火）	質問の受付期限
令和8年1月23日（金）まで	質問の回答 ※県HPにて随時回答します
令和8年1月28日（水）	参加申込書提出期限
令和8年2月13日（金）	企画提案書提出期限
令和8年2月下旬	審査委員会の実施
令和8年2月下旬	審査委員会の審査結果の公表
令和8年3月上旬	土地売買契約の締結
令和8年3月31日（火）	売買代金の納付期限
令和8年4月1日以降	売買物件の所有権移転、引渡し

4 提案内容

(1) 土地の活用

売買物件を一括して購入し、観光振興や地域の活性化につながる活用の提案を基本とします。

(2) 提案項目

本募集は、売買物件の活用に係る「事業計画の提案」と、売買物件の売買代金となる「価格の提案」により実施します。

① 事業計画の提案

提案は、観光振興および地域の活性化に向けて「交流人口の拡大」、「地域貢献」を念頭に、次のア～キの項目を記載した内容としてください。

ア 事業計画（実施する事業内容、交流人口拡大等の目標、事業実施による効果、土地の有効活用が図られているかなど）

イ 地域貢献（地域との連携、地元雇用、周辺への影響の配慮など）

ウ 管理・運営の体制、事業のリスクと対策

エ 事業スケジュール

オ 事業収支計画・資金計画

カ 事業実績

キ その他（上記提案以外で事業実施におけるアピールなど）

② 価格の提案

本実施要領「2 売買物件」の「(3) 売却基準価格」を最低額とし、売買物件の土地に係る買受希望価格を提案してください。

5 参加資格

本公募に参加できる者は、指定する期日までに公募型プロポーザル提案参加申込書（様式3）及び関係書類を提出し、参加資格審査を受けて、プロポーザル参加資格を得た法人とします。

なお、参加申込日時点において、次に掲げる項目のいずれかに該当する法人はプロポーザルに参加できません。

（1）地方自治法施行令（昭和22年政令第16号。以下「施行令」という。）第167条の4第1項各号のいずれかに該当する者。

- (2) 施行令第167条の4第2項各号のいずれかに該当すると認められる者のうち、3年を限度として知事が定める期間を経過しない者
- (3) 提出書類及び添付書類に故意に虚偽の事項を記載した者
- (4) 営業に関し、許可、認可等を必要とする場合において、これを得ていない者
- (5) 原則として1年以上の営業実績を有しない者
- (6) 公告の日から見積執行期日までの間において、指名停止の措置を長崎県、国及び他の地方自治体から受けている者、又は受けることが明らかである者
- (7) 参加申込書の提出期限の日及び見積執行期日以前6か月以内に、手形交換所で不渡手形若しくは不渡り小切手を出した事実又は銀行若しくは主要取引先からの取引停止等を受けた事実がある者
- (8) 会社法（平成17年法律第86号）第475条又は第644条の規定に基づく清算の開始、破産法（平成16年法律第75号）第18条第1項若しくは第19条第1項の規定に基づく破産手続き開始の申立て、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正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なされている者
- (9) 公告の日から見積執行期日の前日までの間において、長崎県が行う各種契約からの暴力団等排除要綱に基づき排除措置を受けている者、又は受けることが明らかである者
- (10) 都道府県税に関し未納がある者
- (11) 消費税及び地方消費税の未納がある者

6 質問の受付及び回答

本募集全般について質問がある場合は、質問書（様式1）を次の送付先に電子メールにて送付してください。質問はできる限りまとめて提出してください。

また、件名は『伊王島募集に係る質問書』としてください。

なお、質問書を電子メールにて送付する際は、併せて確認の連絡（電話）をしてください。

※確認の連絡（電話）は、県の閉庁日を除く平日の午前9時から正午まで、及び午後1時から5時までにしてください。

(1) 質問の受付期間

令和8年1月5日（月）から令和8年1月20日（火）の午後5時まで

(2) 質問の送付先

「12 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8年1月23日（金）までに、隨時、県ホームページ上に掲載します。本募集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確認ください。

(4) その他

①質問は、質問書（様式1）のみで受け付けます。

②回答の内容及びその他の内容修正は、本要領の追加・訂正として取り扱うものとします。

7 現地見学会の実施

本募集に参加を希望される事業者向けの現地見学会を実施します。

(1) 現地見学会実施日

令和8年1月16日（金）

※現地見学会は現地集合、現地解散となります。

(2) 現地見学会への参加方法

現地見学会に参加したい事業者は、現地見学会参加申込書（様式2）を期日までに電子メールにて送付してください。

なお、件名は『伊王島現地見学会参加申込』としてください。

申込後に、県から集合時間や集合場所等を申込者へ返信します。

(3) 現地見学会参加申込書の提出期限

令和8年1月14日（水）午後5時

※参加申込の電子メール送信の際は、あわせて確認の連絡（電話）をしてください。

※確認の連絡（電話）は、県の閉庁日を除く平日の午前9時から正午まで、及び午後1時から5時までにしてください。

(4) 提出先

「12 問い合わせ先」のとおり。

8 参加申込書の作成及び提出

(1) 提出書類

①公募型プロポーザル提案参加申込書（様式3）

②誓約書（様式4）

③委任状（様式5） ※権限を支社（店）長等に委任する場合のみ

(2) 添付書類

①法人・商業登記簿謄本（履歴事項全部証明、発行から3ヶ月以内のもの）

②印鑑登録証明書（法務局に登録しているもの、発行から3ヶ月以内のもの）

③都道府県税に未納がない旨の証明書

（発行から3ヶ月以内のもの）

④法人税、消費税及び地方消費税に未納がない旨の証明書

（発行から3ヶ月以内のもの）

⑤営業概要書

⑥直近3期分の決算書類（貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書、事業報告書）

※⑥の決算書類は、ファイル1冊にまとめて提出してください。

(3) 提出部数

1部を提出してください。

(4) 提出方法

持参または郵送（書留）とします。なお、郵送の場合は、到着を確認してください。

※持参の場合は、県の閉庁日を除く平日の午前9時から正午まで、及び午後1時から5時までの間に提出してください。

※郵送の場合は、県の閉庁日を除く平日の午前9時から正午まで、及び午後1時から5時までの間に確認の連絡をしてください。

(5) 提出期限

令和8年1月28日（水）午後5時（必着）

(6) 提出先

「12 問い合わせ先」のとおり。

(7) 参加申込書提出後の辞退

参加申込書提出後に辞退する場合は、辞退理由等を記載した辞退届（任意様式）を提出してください。

(8) 参加者の資格審査

参加申込者から提出のあった公募型プロポーザル提案参加申込書及び関係資料を確認し、審査結果を令和8年2月4日（水）までに参加申込者へ通知します。

9 企画提案書の作成及び提出

(1) 提出書類

①事業計画提案書（様式6）

- ・本実施要領「4 提案内容（2）提案項目①事業計画の提案」の内容をA4ファイル1冊にまとめ、提出してください。
また、各ページに通し番号を付してください。
- ・事業計画提案書には、文章や提案意図等を補足・解説する図表、絵、写真等を使用してください。
- ・副本には法人名等が特定できる情報は記載しないでください。

②価格提案書（様式7）

- ・売却基準価格を最低額とし、売買物件の買受希望価格を提案してください。
- ・買受希望価格に関する前提条件や変動要素等を応募者が記載した場合は提案を無効とします。

③提案の概要【任意様式】

- ・事業計画提案書の内容をA3版横書き1枚（片面印刷）に要約し、提出してください。
- ・施設整備等がある場合は、パース、イラスト、CG等での完成予想図を含めて、提案のコンセプトや特徴などを簡潔に記載、作成し、提出してください。
- ・各応募者のノウハウに係る内容等については、各応募者の判断により、支障のない表現にしてください。
- ・事業計画提案書と同様に、副本には法人名等が特定できる情報は記載しないでください。

(2) 添付書類

①直近3期分の決算書類（貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書、事業報告書）

※「8 参加申込書の作成及び提出」で提出した決算書類の写しを提出ください。

(3) 提出部数

正本1部、副本9部（計10部）を提出してください。

(4) 提出方法

持参または郵送（書留）とします。なお、郵送の場合は、到着を確認してください。

※持参の場合は、県の閉庁日を除く平日の午前9時から正午まで、及び午後1時から5時までの間に提出してください。

※郵送の場合は、県の閉庁日を除く平日の午前9時から正午まで、及び午後1時から5時までの間に確認の連絡をしてください。

(5) 提出期限

令和8年2月13日（金）午後5時（必着）

※この期限までに全ての必要書類が揃っていない場合は、受け付けることができません。

(6) 提出先

「12 問い合わせ先」のとおり。

(7) 留意事項等

①企画提案書は1法人に1提案のみとします。

②企画提案書の再提出は、提出期限内に限り行うことができます。なお、企画提案書の部分的な差し替えは認めません。

③審査に公平を期すため、企画提案書及び関係書類の副本には、法人名など応募者が特定される情報は記載しないでください。

④その他

・提出書類（正1部、副9部）は、A4ファイルに綴じて提出してください。

・A4ファイル（正本）の表紙及び背表紙は、事務局（県観光振興課）限りの取扱いとなるため、事務局において企画提案書及び関係書類とそれを作成した法人を確認することができるよう、提案事業タイトルと応募者の名称を記入してください。

なお、審査に公平を期すために、副本には法人名を記入しないでください。

<正本の記入例> 長崎県伊王島リゾート公園活用事業者募集 株式会社○○

10 審査

(1) 審査委員会

審査にあたり、審査委員会を設置します。なお、審査委員会は原則として非公開となります。

(2) 審査の方法

①審査委員会において、審査基準に基づき審査を行い、最優秀提案者と次点者を選定します。

ただし、最高点の者が複数者いる場合は、「ア. 事業および計画提案」における点数が上位の者を最優秀提案者とします。なお、「ア. 事業および計画提案」の点数も同一であった場合には、審査委員会議のうえこれを決定します。

②審査は、プレゼンテーション及びヒアリング（質疑応答）審査により実施します。

ア 審査対象となる応募者はプレゼンテーションを行い、その後にヒアリング（質疑応答）を行います。

イ プrezentation及びヒアリング（質疑応答）は、非公開で行い、説明者は3名までとします。

ウ プrezentationは、提出された企画提案書に基づいて行い、パソコンやプロジェクター器材を使用する場合には、応募者において準備するとともに、審査委員会の2日前までに、「12 問い合わせ先」へその旨、申し出てください。

エ プrezentation及びヒアリング（質疑応答）の時間は、プレゼンテーション15分以内、ヒアリング（質疑応答）10分以内とします。

オ 審査を欠席した場合は、応募を辞退したものとみなします。

③審査委員会の実施日時、場所等については、別途連絡します。

(3) 審査基準

審査項目	審査内容	配点
ア. 事業および 計画提案	○実施する事業内容や交流人口拡大等の目標、事業実施による効果などが、観光振興に寄与する内容となっているか。 ○土地の有効活用が図られる内容となっているか。	30
	○地域との連携、地元雇用など、地域の活性化につながる内容となっているか。 ○周辺への影響に配慮した内容となっているか。	30
イ. 事業遂行能 力	○事業実施できる管理・運営体制となっているか。 ○事業実施が可能なスケジュールとなっているか。 ○事業に対するリスク認識及びその対策が具体的かつ明確に記述されているか。	10
ウ. 事業実施の 実現性	○過去に類似の事業を実施した実績があるか。 ○事業収支計画、資金計画は事業を実施するにあたり適正なものとなっているか。	10
エ. 提案金額	○価格点の算定式 $20 \text{ 点} \times (\text{買受希望価格} : \text{最高買受希望価格})$ (ただし、小数点以下を切り捨て)	20

※審査項目アからウまでの評価方法は、A、B、C、D、Eの5段階評価とし、審査項目ごとに評価に応じて評点を算出します。

※審査項目アからウまでにおいて、以下に該当する場合は、企画提案書は不採択とします。

- ・全審査委員の評点の平均点が40点未満の場合（アからウの合計80点のうち）
- ・審査項目ごとの評価において、全審査委員の半数以上が1項目でもE評価とした場合

評 価	評 点
A (たいへん優れている)	項目の配点 × 1.0
B (優れている)	項目の配点 × 0.8
C (普通)	項目の配点 × 0.6
D (やや劣っている)	項目の配点 × 0.4
E (劣っている)	項目の配点 × 0.2

※提案金額が売却基準価格を下回っている場合は、企画提案書は不採択とします。

(4) 審査結果

審査結果は、最優秀提案者の決定後、応募者ごとに審査結果を郵送及びメールにより通知するとともに県ホームページに公表します。

(5) 審査対象からの除外（失格事由）

次のいずれかに該当した場合は、審査の対象から除外することとします。

- ア 審査委員に対して、直接、間接を問わず、故意に接触を求める事。
- イ 他の応募者と提案の内容またはその意思について相談を行うこと。
- ウ 最優秀提案者が決定するまでの間に、他の応募者に対して提案の内容を意図的に開示すること。
- エ 企画提案書及び関係書類に虚偽の記載を行うこと。
- オ その他審査結果に影響を及ぼすおそれのある不正行為を行うこと。

(6) 契約の締結

最優秀提案者と売買契約についての契約締結の交渉（見積執行）を行う。なお、最優秀提案者との契約が成立しない場合には、次点者と契約締結の交渉を行う。

11 留意事項

(1) 売買契約上の留意事項

①売買物件

ア 売買物件は、現状のまま引き渡します。買受人はそれを承認し、それを前提として本物件を購入するものとなります。必ず現地を確認ください。

売買契約締結後、売買物件が物件調書の記載に適合しないことを発見したとき及び引渡された物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの（地中埋没物、土壤汚染、地下水汚染、地盤、地質、水質等を含む）であったときでも、責任を負わないものとして、履行の追完、売買代金の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができませんので、予めご了承ください。

イ 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、供給施設の整備状況等は物件調書に記載しておりますが、必ず管理者や関係団体に確認してください。

②契約保証金

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、売買代金へ充当することができます。

③代金の納付

売買代金の納付は、県が別途発行する納入通知書により、令和 8 年 3 月 31 日までに納付してください。

④指定用途

活用事業者は、売買物件を提案があった事業の用途に自ら供さなければなりません。

⑤指定期間

活用事業者は、売買物件を契約締結の日から 5 年間、指定用途に供さなければいけません。

⑥所有権の移転の禁止

活用事業者は、契約締結の日から指定期間満了の日まで、県の承認を得ないで、売買物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をし、又は所有権の移転を主たる目的とする合併をしてはなりません。

⑦権利の設定の禁止

活用事業者は、契約締結の日から指定期間満了の日まで、県の承認を得ないで、売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定をしてはなりません。

⑧買戻しの特約

活用事業者が④～⑦に違反した場合は、県は売買物件の買戻しをすることができます。

⑨用途指定の変更、解除等

売買物件の全部又は一部について、やむを得ない事由により④～⑦の用途指定の変更又は解除をする必要がある場合には、詳細な事由を付した書面により県に申請しなければなりません。

⑩実地調査等

④～⑦の履行状況を確認するため、県は、隨時に実地調査または実地監査を行うことができます。また、県が必要と認めるときは、活用事業者に利用状況等について報告を求めることができます。この場合において、活用事業者はその実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはいけません。

⑪違約金

活用事業者が④～⑦に違反した場合は、活用事業者は県に違約金を支払わなければなりません。

⑫契約の解除

県は、活用事業者が契約に定める義務を履行しないときは、契約を解除することができます。

⑬暴力団等の排除に係る契約解除

県は、長崎県が行う各種契約等からの暴力団等排除要綱（平成22年9月13日施行）別表1に掲げる措置要件のいずれかに該当すると認められた場合、催告その他の手続きを要することなく、本件契約を即時解除することができます。この規定により、契約が解除された場合、活用事業者は、違約金を県に支払わなければなりません。

⑭返還金

県は、⑫～⑬により解除権を行使したときは、一部発生した費用等を除き、活用事業者が支払った売買代金を返還します。ただし、当該返還金には利息を付しません。

⑮原状回復および返還

活用事業者は、県が⑫～⑬により解除権を行使したときは、県の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければなりません。ただし、県が売買物件を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができます。

⑯参加資格の失効

最優秀提案者が決定した日から契約締結の日までの間において、本募集への参加資格を失った場合は、契約を締結できません。

(2) 所有権の移転・引渡しに係る留意事項

売買物件は、公の施設として、買受者に所有権移転するまで県民に供します。

買受者への契約物件の所有権移転は、「11 留意事項（1）売買契約上の留意事項 ③代金の納付」に記載する売買代金の納付を完了した日、又は令和8年4月1日のうちのいずれか遅い方の日になされることとします。

(3) 費用負担

現地見学会を含め、本募集への参加に要する費用は、全て応募者の負担となりますので、了承のうえ、参加ください。

また、契約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、買受者の負担とします。

(4) 提出書類の取扱い

提出された書類は返却しません。また、提出された書類は、県及び審査委員会での使用に限り必要に応じて複写します。なお、買受者以外の企画提案内容について、応募者の承諾なしに利用することはありません。

(5) その他

①手続きにおいて使用する言語、通貨及び単位等は、日本語、日本国通貨、日本の標準時及び計量法（平成4年法律第51号）に定める単位に限ります。

②公告及び本実施要領に定めのない事項については、地方自治法、地方自治法施行令及び長崎県財務規則によるものとします。

12 問い合わせ先

長崎県 文化観光国際部 観光振興課 企画班

担当 : 木下

電話 : 095-895-2647

FAX : 095-826-5767

メール : s38030@pref.nagasaki.lg.jp

※問い合わせは、県の閉庁日を除く午前9時から正午まで、及び午後1時から5時までにしてください。