

波佐見町お試し住宅テナント運営事業者選定公募型プロポーザル実施要領

この要領は、移住希望者が波佐見町への移住を検討する際に利用する「お試し住宅」の魅力を向上し、鴻ノ巣公園の遊具やキャンプ場利用者をはじめ近隣の賑わいを創出し、地域のコミュニティはもろろん人が集う場の提供のために、現お試し住宅の一部をテナントとして活用し運営する事業者をプロポーザル方式により募集するため、その内容について必要な事項を定めるものである。

1 施設の目的

移住希望者が波佐見町への移住を体感し移住情報の取得や物件探しなど準備するための一時的な住まいとして活用することを目的とする。

2 施設の概要等

- (1) 名 称 波佐見町お試し住宅（長野）
- (2) 所在地 波佐見町長野郷2 1 6 0 番地5
- (3) 施設規模

- ア 建物構造 木造瓦葺平家
- イ 建築面積 70.39㎡
- ウ 延床面積 70.39㎡
- エ 駐車場 平面駐車場（無料／3台収容）

3 テナントの概要

現リビング部分ほか （別紙 02.お試し住宅図面参照）

- (1) 専有場所 完全専用：現在のリビング部分
限定専用：和室A、キッチン、トイレ、玄関、ホール
（お試し住宅利用時には使用不可）
- (2) 面 積 リビング：13.25㎡
和室A、キッチン、トイレ、玄関、ホール：28.15㎡
- (3) 施設区分 営業・販売スペース、和室、キッチン等（現状）

4 スケジュール

公募開始 令和7年9月16日（火）

質問の受付期限 令和7年9月26日（金）午後5時まで

参加申込みの受付期限 令和7年10月3日（金）午後5時まで

プレゼンテーション 令和7年 10月 日程については参加申込者に別途通知する

結果の通知及び公表 令和7年 10月中旬

使用許可 令和7年11月以降を予定

5 応募資格

(1) 応募資格要件

- ア 事業の運営を円滑に遂行できる安定的かつ健全な財務能力を有すること。
- イ 法人にあっては、当該法人及び当該法人の代表者が県・町税を滞納していないこと。
- ウ 個人にあっては、申請者が県・町税を滞納していないこと。
- エ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定により波佐見町における一般競争入札等の参加を制限されていないこと。
- オ 宗教活動若しくは政治活動を主たる目的とする団体や個人、暴力団若しくは暴力団員の統制の下にある団体や個人でないこと。

(2) 欠格事由

次のいずれかに該当する場合は、応募することができない。

- ア 現に破産手続、民事再生手続若しくは会社更生手続開始の決定又は特別清算の開始の命令を受けている法人
- イ 申請者（法人の場合は、代表者。以下同じ。）が破産者で復権を得ていないもの
- ウ 申請者が禁錮以上の刑に処せられ、その執行が終わっていないもの
- エ 申請者が波佐見町において懲戒免職の処分を受け、当該処分の日から2年を経過していないもの

6 募集内容等

(1) 募集業種等

テナントで行うことができる営業等は、飲食等を営業する事業者とする。

(2) 運営（使用）期間

普通財産使用許可（賃貸借契約）によるものとし、使用物件の契約日から、令和10年3月31日までを期限とする。

なお、運営を継続することが適当でないと認めるときは、使用許可を取り消すことがある。

また、運営事業者が使用の中止を希望する場合は、使用を中止しようとする日の1か月前までに書面により町に意思表示しなければならない。

(3) 使用許可及び営業開始日

令和7年11月以降で、別途、町と協議して決定する。

(4) 営業日・営業時間

- ア 営業日 提案すること
- イ 営業時間 原則8時から18時の間で提案すること。
（この時間帯以外で営業の場合、一部利用制限あり）

(5) 使用料

運営事業者は、普通財産の使用料として月額10,000円（共益費含む）を波佐見町に支払うものとし、使用料等の支払方法は、町の定める方法によることとする。

なお、光熱水費についても含むものとする。

(6) 運営（使用）

- ア 包括的委託の禁止

テナントの管理及び運営は、原則として運営事業者の直営とし、包括的な委託を禁止する。

イ 清掃等

使用物件（町が設置した設備、備品等を含む。以下同じ。）の日常・定期清掃や害虫駆除をはじめとした衛生管理は、全て運営事業者の負担と責任において行うとともに、清掃の際には、利用者の迷惑にならないように注意すること。

ウ 営業許可等の申請

市や監督官庁への申請・届出その他店舗の営業に関して必要な一切の手続は、全て運営事業者の負担と責任において行うこと。

エ ごみの処理等

ごみ等廃棄物の処理は、全て運営事業者の負担と責任において行うこと。

また、環境へ配慮し、できるだけ減量化・資源化に努めること。

オ 実地調査等

町は、必要がある場合は、使用物件について実地調査し、報告を求め、その維持又は使用について運営事業者に指示することができる。

キ 張り紙、看板等の掲出

張り紙、看板等を掲出する場合は、町と事前にその内容や表示、掲出場所等について協議し、町の許可を受けること。

ク 禁煙

敷地内禁煙とする。

ケ 運営事業者の義務

(ア) 善良な管理者の注意をもって使用物件を使用すること。

(イ) 町から管理上必要な事項について指示があった場合は、その内容を遵守すること。

コ 関係法令の遵守

(ア) 物件の使用に係る計画・設計・実施にあたっては、建築物衛生法(昭和 45 年法律第 20 号)や、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）その他の法令並びに長崎県及び波佐見町の条例、規則等（以下「法令等」という。）を遵守することはもとより、関係機関からの指導等についても、必ずこれを遵守すること。

(イ) 法令等に基づく各種規制については、必ず事前に関係機関に確認するとともに、専門的な知識を必要とする場合は、専門家に相談するなど運営事業者で対応すること。

(ウ) 本募集要領に記載されている内容は、あくまで作成時点におけるものであり、将来的な法令等の施行・改正に伴って生じる新たな規制等に対し、将来にわたって本内容を保証するものではない。したがって、本物件の使用許可を受けた後、当該時点における法令等に基づく各種規制について、再度、運営事業者で確認をすること。

サ 使用上の制限

使用物件は、使用許可を受けた目的以外の用途に供してはならない。

また、使用許可に基づく権利の全部若しくは一部を第三者に譲渡し、使用物件の全部若しくは一部を転貸し、質入れ若しくは担保に供し、又は名義貸し等をすることはできない。

シ 使用許可の取消し又は変更

町は、運営事業者が次のいずれかに該当する場合は、使用許可の全部又は一部を取り消し、又は変更することができる。この場合において、運営事業者に損害又は損失が生じても、町は、その賠償又は補償の責めを負わないものとする。

(ア) 実施要領、使用許可の条件に違反した場合

(イ) 使用料を連続して3か月分滞納した場合

(ウ) 参加資格の詐称その他不正な手段により使用許可を受けた場合

(エ) 町の許可なく休業した場合

(オ) 食品衛生法（昭和22年法律第233号）第60条の規定により営業の許可の取消し又は営業の全部若しくは一部の禁止若しくは期間を定めた停止を受けた場合

ス 原状回復及び返還

使用期間が満了した場合又は使用許可が取り消された場合は、運営事業者の負担と責任において使用物件を原則原状に回復し、町が指定する期日までに返還しなければならない。

セ 損害賠償

店舗の運営に当たり、運営事業者の責めに帰すべき事由により、町又は第三者に損害を与えたときは、運営事業者の責任でその損害を賠償しなければならない。

また、運営事業者の責めに帰すべき事由により、使用物件の全部又は一部を滅失し、又は損傷したときは、その損害を賠償しなければならない。

ソ 保険の加入

運営事業者は、店舗の管理及び運営上発生した事故等に係る損害賠償補填等のため、運営事業者の負担と責任において保険に加入すること。

なお、使用物件に係る火災保険については、町が建物所有者として公益社団法人全国市有物件災害共済会の建物総合損害共済に加入するが、運営事業者の故意又は重過失等による火災の場合は、当該共済の対象とならないため、運営事業者で別途借家人賠償責任保険等に加入すること。

また、運営事業者自らが用意した備品等に係る保険については、必要に応じて運営事業者の負担と責任において加入すること。

タ 責任分担の考え方

町と運営事業者との責任分担の基本的な方針は、次のとおりとする。

項 目	運営事業者	波佐見町
使用物件の運用上の管理 （清掃、施設保守点検、設備等法定点検、安全衛生管理等）	◎	
使用物件の改修及び修繕 （災害復旧を含む）	○ （運営事業者の故意過失による場合）	○ （運営事業者の故意過失によらない場合）
建物火災保険の加入		◎ 建物総合損害共済

チ その他

(ア) 駐車場・駐輪場

町は、運営事業者及びその従業員用の駐車場・駐輪場を準備しない。敷地内で対応すること。

(7) 使用物件の設備、備品等

ア 使用物件の改装等

使用物件の改装、改修等を行う場合は、事前に町の承認を得ること。

なお、当該費用は、運営事業者の負担とする。

イ 有益費等の請求権の放棄

使用物件に投じた改良のための有益費及び修繕費等の費用を、町に請求することはできない。

7 募集の手順

(1) 実施要領等の配布方法及び配布期間

ア 配布方法

町のホームページからダウンロードすること。

<https://www.town.hasami.lg.jp/>

イ 配布期間

令和7年9月16日（火）から令和7年10月3日（金）午後5時まで

(2) 応募に関する質問

ア 受付期限

令和7年9月26日（金）午後5時まで

イ 質問方法

質問書（様式第3号）を事務局へ電子メール（kikaku@town.hasami.lg.jp）により送信すること。

また、電子メールの標題に「波佐見町お試し住宅テナント運営事業者選定公募型プロポーザル質問書」の文字列を必ず入れ、電子メール送信後は事務局に電話して受信の確認を行うこと。

電話や口頭による質問、企画提案書等の作成に関連がないと事務局が判断する事項についての質問及び提出期限後の質問は、一切受け付けない。

ウ 回答方法

(ア) 質問の受け付けから概ね3日以内に町のホームページ（<https://www.town.hasami.lg.jp/>）に質問に対する回答を公表する。

(イ) 質問に対する個別の回答は行わない。

(ウ) 回答に対する問合せ及び異議申し立ては一切受け付けない。

(エ) 質問に対する回答は、特段の注記がない限り、本要領と一体となって内容を追加し、又は、修正するものとして扱う。

(3) 参加申込み

ア 提出書類

資 料 名		内 容
参加申請書		別紙様式 1
事業計画書		別紙様式 2
添 付 書 類	所在地等の確認資料	申請者が法人の場合は、登記事項証明書 申請者が個人の場合は、住民票の写し ※発行後 3 か月以内のものに限る。 ※申請者が個人で波佐見町在住の場合は「様式 3」の承諾書を提出により住民票の添付は必要ありません。
	企業概要	会社等の概要が分かるもの（パンフレット等）
	財務状況の確認資料	申請者が法人の場合は、直近の決算書の写し 申請者が個人の場合は、直近の確定申告書（控え）の写し
	県民税・市町村民税の滞納がない証明	申請者である法人及びその代表者又は個人に係る法人県民税・市町村民税及び個人県民税・市町村民税について、滞納がないことを証する都道府県・市町村の証明書 ※発行後 3 か月以内のものに限る。 ※申請者が個人で令和 7 年 1 月 1 日現在波佐見町に住所を有している場合は「様式 3」の承諾書を提出により「滞納が相証明書」の添付は必要ありません。

イ 提出部数

次の(ア)は正本 1 部、(イ)は、正本 1 部、副本 5 部

(ア)参加申請書及び添付書類

(イ)事業計画書

※ 事業計画書には、審査における公平性を確保するため、会社名、ロゴマーク等作成者が分かる表示は一切しないこと。作成者が分かる表示をしていると町が判断した場合は減点対象とする。

ウ 提出期限

令和 7 年 1 0 月 3 日（金）午後 5 時必着

エ 提出方法

事務局へ持参または郵送

※ 1 持参の場合は、開庁日の午前 9 時から午後 5 時までの間とする。

※ 2 郵送の場合は、簡易書留郵便で提出期限までに必着のこと。

オ 応募の留意事項

(ア) 応募に要する経費は、すべて応募者の負担とする。

(イ) 町は運営事業者の公表等必要な場合は、事業計画書等の内容の全部又は一部を使用できるものと

する。なお、提出された書類は返却しない。

(ウ) 提出された書類は、情報公開の請求により開示することがある。

(エ) 提出後における書類の訂正、差し替え及び資料の追加は、原則認めない。

(オ) 提出期限までに事業者から申込みが無かった場合、又は選定委員会において運営事業者が選定されなかった場合は、引き続き募集により選定することとする。

8 運営事業者の選定

(1) 運営事業者の選定方法

提出された事業計画書等及びプレゼンテーションによる審査で最高得点を得た参加者を運営候補者とする。また、2番目に高い得点を得た参加者を次点候補者とする。

ただし、合計点数（各審査委員の合計点数を平均した点数をいう。）が50点未満である場合は、失格とする。また、提案内容が不適当と認められる場合は選考を見送ることがある。

(2) 審査主体

審査は、波佐見町役場内で組織した審査会で行う。

(3) 審査方法及び結果の通知

審査対象	参加申請書及び事業計画書等を提出した参加者
審査方法	別表2「波佐見町お試し住宅テナント運営事業者選定評価基準」に従って、事業計画書等及びプレゼンテーションの審査を行う。
プレゼンテーション	1 会社名、氏名及びそれらを類推できる言動は一切しないこと。 なお、会社名、氏名及びそれらを類推できる言動をしていると審査会が判断したときは、減点対象とする。 2 企画提案書の順番で内容を簡潔に説明すること。 3 1参加者につき20分間、その後質疑応答の時間を概ね10分間設ける。 4 説明員は、1参加者につき2人以内とする。 また、出席の際には、所属が証明できる証明書（写真入り）を持参し、受付時に提示すること。 5 利用できる資料は、事業計画書のとおりとする。 6 プレゼンテーションにあたって、ノートパソコン及びプロジェクターを使用する場合は、持参すること。
結果通知及び公表	町のホームページで運営候補者及び次点候補者の名称及び採点結果を公表するとともに、参加者全員に審査結果を書面で通知する。
辞退等	運営候補者が運営を開始する日の前日までに辞退を申し出たときや、運営候補者の決定が取り消されたときは、次点候補者を運営候補者とする。
問い合わせ	審査結果に対する問合せは、一切受け付けない。

(4) 選定の除外等

応募者が次のいずれかに該当する場合は、選定対象から除外し、または使用許可を取り消す。

ア 提出書類等に虚偽、不正又は著しい不備があった場合

イ 評価の公平性を害する行為を行ったとき

ウ 資金事情の変化等により、応募提案どおりに事業が実施できないと町に判断されたとき。

エ 著しく社会的信用を損なう行為等により、運営事業者としてふさわしくないと町に判断されたとき。

オ 本要領に違反し、又は逸脱した場合

カ その他不正な行為があった場合

(5) その他

ア プロポーザルへの参加に要する費用は、全て参加者の負担とする。

イ 提出書類で用いる言語は日本語とし、通貨は円とする。

また、提出書類で用いる計量単位は、特別の定めがある場合を除き、計量法（平成4年法律第51号）に定めるもので表記とする。

ウ 提出書類は、特に指定がある場合を除き、様式ごとにA4判普通紙1枚を使用し、文章は横書きとする。

また、文字等の色指定はしないが、文字サイズは11ポイント以上とする。

エ 提出書類の著作権は参加者に帰属するが、選定に必要な範囲において無償で利用・複製をすることができるものとし、提出書類は返却しない。

また、選定の公平性、透明性及び客観性を期するため、提出書類を無償で公表することができるものとする。

オ 参加者は、プロポーザルに提出した書類等を雑誌、広報誌への掲載その他一般の閲覧に供するときは、町の承諾を得ること。

カ 一定の適格性を充たす参加者がいないときは、運営候補者を選定しないことがある。

キ 参加者に対して、一同に会して行う現地説明会等は、開催しない。

個別に現地調査等を行うときは、事前に町の承諾を得るとともに、施設利用者、通行人等に迷惑が掛からないようにすること。

なお、当該現地調査等に起因するトラブルが発生した場合、その内容により失格とすることができる。

ク 実施要領に規定されていない事項が発生したときは、選定委員会と事務局とが協議して、決定する。

ケ 参加者は、実施要領に定める諸条件に同意した上で、プロポーザルへの参加を申し込むこと。

9 使用の許可

選定された運営事業者は、「賃貸借契約書」を提出し、賃貸借契約を町と締結する。なお、契約を締結したものは、自己の責任と負担において、開店日から円滑にテナントの運営が行えるよう、人的及び物的体制を整えなければならない。

10 事業の継続が困難になった場合における措置に関する事項

(1) 運営事業者の責めに帰すべき事由により管理が困難になった場合又はそのおそれが生じた場合には、波佐見町は、運営事業者に対して改善勧告を行い、期間を定めて改善策の提出及び実施を求めることができる。この場合において、運営事業者が当該期間内に改善することができなかった場合には、波佐見町は、契約を破棄することができる。

- (2) 運営事業者が倒産し、又は入居業者の財務状況が著しく悪化し、許可に基づく管理の継続が困難と認められる場合には、波佐見町は、賃貸借契約を取り消すことができる。
- (3) (1)又は(2)により賃貸借契約を取り消された場合には、運営事業者は、波佐見町に生じた損害を賠償しなければならない。
- (4) 不可抗力その他波佐見町又は運営事業者の責めに帰することができない事由により管理の継続が困難になった場合には、波佐見町と運営事業者は、管理継続の可否について協議する。
- (5) 波佐見町における事由により使用許可を取り消す場合には、運営事業者に生じる損害に係る補償について、協議する。
- (6) 運営事業者が使用の中止を希望する場合は、使用を中止しようとする日の6か月前までに書面により町に意思表示しなければならない。
- (7) 前記に規定するもののほか、管理の継続が困難になった場合の措置については、協議する。

1 1 その他留意事項

- (1) 運営事業者が行う業務の全部を第三者に委託し、請け負わせないこと。
- (2) 申請書提出後に辞退をする場合には、辞退届（様式4）を提出すること。
- (3) 地方自治法及びその他の関係法令の規定に基づき、適正にテナントの運営を行うこと。
- (4) 波佐見町と連携を図りながらテナントの運営を行うこと。
- (5) 波佐見町からの指示事項については遵守すること。

1 2 事務局（問い合わせ先）

〒859-3791

長崎県東彼杵郡波佐見町宿郷660

波佐見町企画情報課 担当：澤田

連絡先：電話0956（80）6661

FAX 0956（85）5581

E-mail：kikaku@town.hasami.lg.jp