

# 佐賀競馬佐賀場外発売所跡地の売払いに係る 公募型プロポーザルの実施について（公告）

次のとおり、佐賀競馬佐賀場外発売所跡地の売却について、公募型プロポーザル方式による提案書の募集を行います。

令和8年3月9日

佐賀県競馬組合 管理者 引馬誠也

## 1 趣旨

佐賀競馬佐賀場外発売所は、1985年（昭和60年）に設置し、周辺地域の方々の御理解と御協力のもと、営業を続けてきましたが、収益確保が難しくなったことなどから、令和6年6月末をもって発売を終了し、施設を閉鎖しています。

当組合としては、今後とも当該跡地を競馬事業に関連する何らかの用途で利用する計画はないこと、また、佐賀競馬場内に現有し老朽化しているきゅう舎やスタンド棟などの施設改善に要する莫大な財源の確保が必要であることから、跡地の売却処分を行い、その一助としたいと考えています。

一方で佐賀競馬佐賀場外発売所の営業に長期にわたって御理解と御協力を賜ってきた周辺地域の活性化や住民の方々の生活環境の保全などを願うところであります。

そうしたことから、跡地の売却に当たっては、事業者からの提案を通して、売却価格のみならず、多角的な観点から総合的に評価できる公募型プロポーザル方式により売却事業者を選定することとします。

## 2 跡地の概要

所在地		佐賀市大和町大字尼寺字二本松 2776-1 ほか3筆		
土地	地目	宅地	雑種地	計
	面積	14,024 m <sup>2</sup>	3,251 m <sup>2</sup>	17,275 m <sup>2</sup>
建物	構造	鉄筋コンクリート造 2階建 昭和60年築		
	面積	建築面積 2,120.11 m <sup>2</sup> 延べ面積 2,589.53 m <sup>2</sup> (附属棟 180.76 m <sup>2</sup> 含む)		
	アスベスト	有		
	基礎杭	コンクリート基礎杭 (PHCパイプ直径400ミリ 34本)		
接面道路		西側 幅員約11mの国道に約56メートル接道		
法令等に 基づく 制限	都市計画法	区域区分	市街化調整区域	
	建築基準法	容積率	100%	
		建ぺい率	60%	
文化財保護法	福田遺跡 (佐賀市役所 地域振興部 文化財課へ届け出が必要)			
特記事項	<p>①跡地内に墓地や畑、里道、水路が存在</p> <p>②法定外公共物占用許可 (佐賀市法定外公共物管理条例施行規則第2条) 3ヶ所</p> <p>③九電 (電柱2本、支柱1本、支線2本)、NTT (地下埋設管路3.3m)、佐賀シティビジョン (鋼管柱1本) の土地賃貸契約有。</p> <p>④市街化調整区域のため、本プロポーザルへの参加に当たっては、事前に佐賀市都市戦略部建築指導課への確認が必要。</p>			

## 3 予定価格 (最低売却価格)

229,570,000円

#### 4 参加者の資格

本プロポーザルには、次に掲げる条件のいずれかに該当する場合は参加できません。

なお、参加者等が暴力団関係者でないことを警察本部に照会する場合がありますので御了承ください。

- (1) 参加申込書を提出していない者
- (2) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 に該当する者
- (3) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき更生手続開始又は民事再生手続開始の申立てがなされている者
- (4) 自己又は自社の役員等が、次のいずれかに該当する者、及び次のイからキまでに掲げる者が、その経営に実質的に関与している場合
  - ア 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）
  - イ 暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 6 号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）
  - ウ 暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者
  - エ 自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって暴力団又は暴力団員を利用している者
  - オ 暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者
  - カ 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者
  - キ 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれらを利用している者
- (5) 前記（4）に該当する者の依頼を受けて参加しようとする者

#### 5 公序良俗に反する土地の使用等の禁止

##### (1) 暴力団事務所の利用等の禁止

土地売買契約締結の日から 10 年間、暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸してはなりません。

##### (2) 風俗営業等の禁止

土地売買契約締結の日から 10 年間、売買物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 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その他これらに類する業の用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸してはなりません。

## 6 現地説明会の開催

- (1) 開催日時 令和8年3月23日(月)午後3時から午後5時まで
- (2) 開催場所 佐賀競馬佐賀場外発売所の跡地
- (3) 参加申込 現地説明会に参加を希望する者は、実施要領に示す参加申込書を作成し、担当課(佐賀県競馬組合施設課)に提出(FAX可)
- (4) 申込期限 令和8年3月19日(木)午後5時まで
- (5) 連絡先

佐賀県競馬組合施設課

TEL 0942-83-4537

FAX 0942-83-8466

## 7 日程(予定)

- (1) 参加申込書の提出 4月16日(木)まで
- (2) 参加資格の確認・通知 4月17日(金)から4月23日(木)まで
- (3) 跡地利用計画書、価格提案書の提出 4月24日(金)から5月14日(木)まで
- (4) プレゼンテーションの実施 6月上旬
- (5) 評価及び選定結果の通知 6月上旬
- (6) 土地売買契約の締結 6月中旬

## 8 参加申込書の提出

本プロポーザルに参加を希望する者は、実施要領に示す参加申込書に関係書類を添付のうえ、担当課(佐賀県競馬組合施設課)に持参又は郵送し、参加資格の確認を受けてください。

なお、期限までに必要書類の提出がなかった場合、本プロポーザルへの参加は認めません。

- (1) 提出期限 令和8年4月16日(木)午後5時まで必着
- (2) 提出方法 持参又は郵送(簡易書留等、送達の記録が残る方法に限る)
- (3) 提出先 〒841-0073 佐賀県鳥栖市江島町字西谷 3256 番 228  
佐賀県競馬組合施設課

## 9 参加資格の確認・通知

- (1) 参加申込書の内容により、本プロポーザル参加者としての参加資格を確認し、その結果を令和8年4月23日(木)までに通知します。

(2) 跡地利用計画書を提出できるのは、参加資格の確認通知を受けた者に限りません。

#### 1.0 跡地利用計画書の提出

跡地利用に関する提案を行う者は、跡地利用の目的、用途、工程、資金計画、周辺地域への配慮などについて、実施要領に示す跡地利用計画書により取りまとめ、関係書類を添付のうえ、担当課（佐賀県競馬組合施設課）に持参又は郵送してください。

(1) 提出期限 令和8年4月24日（金）から5月14日（木）まで

(2) 提出方法 持参又は郵送（簡易書留等、送達の記録が残る方法に限る）

(3) 提出先 〒841-0073 佐賀県鳥栖市江島町字西谷 3256 番 228

佐賀県競馬組合施設課

#### 1.1 評価及び選定結果の通知

##### (1) 評価方法

提出された跡地利用計画書の内容を別表の評価基準を基に総合的に評価し、評価点が最も高かった者を売却候補者として選定します。

なお、正当な理由なくプレゼンテーションを欠席した場合は、提案を辞退したものとします。

##### (2) プレゼンテーションの実施

日時	場所	備考
令和8年6月上旬	佐賀県競馬組合第1会議室	プレゼンテーションは参加者ごとに行います。参加者ごとの開始時間は別途連絡します。

##### (3) 選定結果（売却候補者の選定）の通知

選定結果については令和8年6月上旬までに書面で通知します。

#### 1.2 土地建物売買契約の締結

##### (1) 契約の締結

売却候補者と契約締結の交渉を行います。

その者との契約が成立しない場合は、1.1の評価において、評価点が売却候補者に次いで高かった者と契約締結の交渉を行います。

##### (2) 契約保証金

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の16第1項に規定する契約保証金を契約締結前までに納付すること。

イ 買受事業者が別に定める期限までに売買物件の売買代金を納付しない場合は、契約保証金は当組合に帰属します。

### (3) 契約に付す条件

- ア 買受事業者は、売買物件の引渡しを受けてから3年以内に操業を開始するとともに、操業開始から7年を経過するまで（以下、「指定期間」という。）企画提案を行った事業を継続すること。
- イ 買受事業者は、指定期間、売買物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122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その他これらに類する業の用途に供してはならない。
- ウ 買受事業者は、売買物件を暴力団事務所（佐賀県暴力団排除条例（平成23年条例第28号）第2条第5号に規定する暴力団事務所をいう。）その他住民に著しく不安を与える施設の用途に供してはならない。
- エ 買受事業者は、上記アからウまでの条件に違反した場合、当組合の定める金額を違約金として当組合に支払わなければならない。

### (4) 配慮事項

#### ①地元自治会からの要望

- ア 自治会の生活環境（騒音や悪臭、境界を含む敷地内の維持管理）を悪化させないこと。
- イ 治安の維持（不特定多数の出入りや不審者の出入り）に配慮すること。
- ウ 地域の振興に寄与すること。
- エ 販売先の店舗等が地域内事業所との競合を予想される場合、協調を図ること。
- オ 自治会活動への理解と協力を図ること。
- カ 今後も自治会への事前情報を提供すること。
- キ 具体的な計画が判明したら速やかに地元説明会を行うこと。
- ク 自治会との問題が発生した場合は、誠意をもって対応すること。
- ケ 福田自治会住民のため「いこいの広場」等の設置（福田地区近辺にはない）（公園・屋外バスケコート・グランドゴルフ等のスポーツが楽しめる広場）※自治会員の増加が予想され、家族（特に子どもや高齢者）で楽しめる空間を希望。
- コ 日照権を侵害しない。特に佐賀競馬佐賀場外発売所駐車場東にあるビニールハウスでのイチゴ栽培に影響しないこと。

#### ②その他

- ア 買受事業者は、跡地の内部に存在する墓地にお参りされる方に支障を生じさせないよう配慮すること。

### 1.3 その他

詳細は、実施要領による。

別表「評価基準」

審査内容	審査基準	配点	
1 「地域活性化」又は「地域住民の健康や福祉の向上」のいずれかにつながる計画となっているか。 (例)・観光や産業の振興 ・雇用機会の創出や若者の定住促進 ・文化活動の活発化 ・医療提供体制の充実 ・福祉サービスの向上	計画は大変優れている	20	20
	計画は優れている	15	
	計画はやや劣っている	10	
	計画は劣っている	5	
2 跡地利用の工程や資金計画などが具体的で、実現性がある計画となっているか。	実現性は大きいにある	20	20
	実現性はある	15	
	実現性はやや懸念がある	10	
	実現性は大変懸念される	5	
3 地域住民の生活環境への影響は懸念されないなど、周辺地域に配慮した計画となっているか。 (影響例)・大気汚染 ・悪臭 ・騒音・振動 ・水質汚濁 ・交通渋滞 ・治安の悪化	計画は大変優れている	20	20
	計画は優れている	15	
	計画はやや劣っている	10	
	計画は劣っている	5	
4 購入価格は予定価格を上回っているか	(買取希望価格/最高買取希望価格) × 40点	40 ～	40
	予定価格未満	0	
計		100	100

・最低基準点 最低基準点は60点とする。