

青果市場跡地活用事業 公募型プロポーザル実施要領

令和 7 年 1 月

鹿児島県阿久根市

目 次

第 1	目的・趣旨	1
第 2	本事業の概要	2
1	事業名称	2
2	事業内容	2
3	事業用地所在地	2
4	事業方式	2
第 3	事業用地の概要	3
1	事業用地の位置	3
2	事業用地に関する主な事項	3
第 4	基本構想及び関連計画等	5
1	青果市場跡地活用基本構想	5
2	阿久根市まちづくりビジョン	7
3	阿久根市都市計画マスタープラン	8
第 5	事業用地の活用条件	10
1	新設施設の整備等に関する事項	10
2	整備・管理運営の条件	10
3	事業用地の貸付条件等	12
4	事業のスケジュール（予定）	13
第 6	活用事業者の募集及び選定	14
1	選定方法	14
2	募集及び選定のスケジュール（予定）	14
3	応募手続等	14
4	応募資格に関する事項	16
5	審査及び選定に関する事項	17
第 7	契約に関する事項	19
1	契約の手順	19
2	基本協定	19
3	契約の締結	20
4	貸付料の納付等	20
5	契約保証金	20
6	工事着手義務	21
7	供用開始義務	21
8	原状回復義務	21
9	市の承認事項	21
10	違約金・契約解除	22
11	中途解約に関する条件	22
第 8	事務局	23

第1 目的・趣旨

阿久根市（以下「市」という。）は、青果市場跡地（以下「事業用地」という。）について、令和6年3月に策定した「青果市場跡地活用基本構想」（以下「基本構想」という。）で示すコンセプトや理念・機能等に沿った活用を図るため、「青果市場跡地活用事業」（以下「本事業」という。）において、公募型プロポーザル方式により事業用地を活用する事業者（以下「活用事業者」という。）を選定し、事業者が有するアイデアやノウハウ、資金などの民間活力を活用することとします。

事業用地を巡っては、阿久根中央青果株式会社が昭和39年5月に卸売市場として設立され、長年にわたり、青果物等の取引等を通じて、市の生産農家の支援はもとより、産業の発展、経済振興に多大な貢献をしてきました。また、昭和59年からは、鹿児島県所有のこの場所に移転し、鹿児島県から土地の占用許可を受け、施設を設けて営業を行ってきました。

しかしながら、生産者の減少や高齢化、大型流通店舗等の営業等もあり、農産物の入荷が激減し、平成31年3月31日をもって営業を終了し、施設も解体され、現在の状況に至っています。

市においても、この間の市民等の意見を踏まえ、令和4年度には土地の取得の意向を鹿児島県に示し、活用の方策について検討してきたところであり、まちづくりや地域おこし活動に知見を有する方々との意見交換を定期的に実施してきました。その中で、整備に際しては、この場所の特性を踏まえた視点からの検討が重要であり、近隣の温泉施設や宿泊施設、交流施設等と連動するような周遊の拠点となり、相乗効果をもたらす施設としての整備が望ましいとの意見をいただき、令和5年度において、具体的な整備・活用に向けた整理や検討を進め、市民参加型のワークショップや大学生によるフィールドワークなどを通じ、整備・活用の基本構想【添付資料1】をとりまとめたところです。

この基本構想では、「みんなが楽しめる」「心も身体も健康になれる」「自然、文化を大事に」をこの場所に求める理念とし、「まち想いとやりたい気持ちが集まるみんなの公園」をコンセプトとして掲げています。

本事業の実施に当たっては、これまでの市議会などにおける議論なども踏まえた上で、基本構想の内容に沿い、民間事業者等による創意工夫のもと、資金なども含め民間活力を導入した事業用地の活用を目指すこととしました。

この事業を通じて、「まち想いとやりたい気持ちが集まるみんなの公園」の整備とともに、地域の活性化、さらには、持続可能で選ばれるまちの実現につながることを期待します。

第2 本事業の概要

1 事業名称

青果市場跡地活用事業

2 事業内容

基本構想で示すコンセプト「まち想いとやりたい気持ちが集まるみんなの公園」の整備とともに、地域の活性化、さらには、持続可能で選ばれるまちの実現につなげることを目的として実施するものです。

活用事業者は、自らの責任と費用負担により、事業用地を活用した事業を実施するものとします。

3 事業用地所在地

阿久根市港町1番、2番1及び3番1

4 事業方式

市が事業用地を活用事業者に貸し付け、活用事業者が新たに施設及びその施設の用に供する外構（以下「新設施設」という。）を整備して活用するものとします。

契約形態	借地借家法（平成3年法律第9号）第23条の規定に基づく事業用定期借地権設定を目的とした契約（以下「事業用定期借地権設定契約」という。）
貸付期間	20年以上50年未満
事業方式図	<pre> graph TD subgraph "権利関係" direction TB A["【新設施設】 所有権：活用事業者"] B["【土地】 貸借権：活用事業者 所有権：市"] end subgraph "金銭の流れ" direction TB C["活用事業者"] D["市"] C -- "事業用定期借地権 設定契約" --> D D -- "貸付料" --> C C -- "【新設施設】 固定資産税" --> D end </pre>

第3 事業用地の概要

1 事業用地の位置

昔ながらの漁港景観を有する旧港エリアに位置し、南側周辺に市役所や阿久根市民交流センター（風テラスあくね）などの公共・文化施設があります。

また、北側・東側周辺には飲食店や商店街が広がるなど、観光・商業施設及び公共施設が交差結節する位置にあります。



2 事業用地に関する主な事項

事業用地に関する主な事項は、次のとおりです。

不動産鑑定評価書等の各種資料については、【添付資料2】を参照してください。

所在地	阿久根市港町1番、2番1及び3番1	
敷地面積	2,185.76平方メートル	
土地所有者	阿久根市	
地域指定	区域区分	都市計画区域
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	400%

	防火・準防火地 域	指定なし
高さ制限	道路斜線制限	適用距離：20メートル 傾斜勾配：1.5/1
	隣地斜線制限	基準高さ：31メートル 傾斜勾配：2.5/1
	北側斜線制限	なし
その他	事業用地上の工 作 物	なし
	土 壌 汚 染	市において、事前に土壌汚染の調査は行っていません。土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）に基づく指定区域（要措置区域又は形質変更時要届出区域）には指定されていません。
	埋 蔵 文 化 財	埋蔵文化財包蔵地ではありません。ただし、性質上、工事中に不時発見されることがあります。工事中に埋蔵文化財を発見した場合は、文化財保護法（昭和25年法律第214号）第96条の規定に基づき、現状を変更することなく、ただちに阿久根市教育委員会に連絡してください。
	地 中 障 害 物	市において、事前に地中障害物の調査は行っていません。インフラ施設（電気、ガス、水道等）の敷設状況の確認等については、活用事業者において行ってください。

※事業用地に関する主な事項について、現況と相違する場合は、現況を優先します。

第4 基本構想及び関連計画等

1 基本構想【令和6年3月策定】

市では、事業用地の有効活用を通じた地域活性化を目的として、行政主導ではなく、官民連携による構想の策定、運営方法の検討を進めるため、株式会社まちの灯台阿久根に委託し、令和6年3月に基本構想を策定しました。

この中で、市民参加型ワークショップ、専修大学の学生によるフィールドワークを通じて、事業用地一帯の課題を整理しました。

これらの課題に対し、事業用地に求められる機能等を「みんなが楽しめる」、「心も身体も健康になれる」、「自然、文化を大切に」とし、コンセプトを「まち想いとやりたい気持ちが集まるみんなの公園」としました。

また、このコンセプト等の実現に向けた実施体制として、行政、市民、事業者のそれぞれの役割分担を明確化しました。

事業用地の活用にあたっては、これらの基本構想における求められる理念と機能、コンセプト等に沿った活用を図ることとしており、本事業に応募する者は、これを踏まえた提案をしてください。

青果市場跡地に求められる理念と機能

みんなが楽しめる

- ・市民が使える場所が欲しい
- ・子育て世代、高齢者、障がい者でも気軽に、安心して立ち寄れる場所に
- ・一人でも行きたくなる場所に
- ・ペットと一緒に行ける場所に

心も身体も健康になれる

- ・海遊びの拠点に（シャワーや更衣室）
- ・芝生やハンモックで休みたい。
- ・朝ミガなど朝を楽しむ仕掛けが欲しい。
- ・バリアフリーでオープンなカフェが欲しい。
- ・バーベキュースペースが欲しい。

自然、文化を大事に

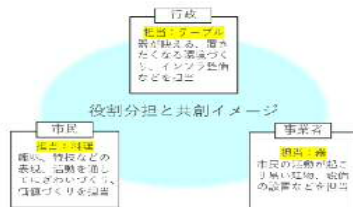
- ・酒、魚について学べる場所に
- ・漁師さんと一緒にテーブルを囲める場所に
- ・郷土料理をお母さんと一緒に作れる場所に
- ・カルチャー、ブルー、グリーンツーリズムの拠点に

ヴィジョン・課題・理念・機能から見えた基本構想コンセプト

「まち想いとやりたい気持ちが集まるみんなの公園」

コンセプトを実現するチームビルディング

泉の長いにぎわい創出や基本構想に示されたコンセプトやヴィジョンの実現を叶えるためには、インフラやハードの整備とソフトにあたる市民活動を計画段階から切り分けて考えず、それぞれの役割分担を意識しながらも共創によって生まれる一体の価値づくりを目指し、継続的に価値が生まれる仕組み、チームをデザインすることが重要と考えられます。



資料 「青果市場跡地活用基本構想」

2 阿久根市まちづくりビジョン（令和２年度～令和６年度）（第２期笑顔あふれる阿久根市人口ビジョン及び総合戦略）【令和２年３月策定】

人口減少と少子化の進展、市民ニーズや価値観・ライフスタイルの多様化など、市を取り巻く環境の大きな変化に適切に対応し、本市が目指すべきまちづくりの方向を示し、施策を総合的かつ計画的に推進するため、令和２年３月に策定しています。

このうち、基本目標２に掲げる『地域の魅力が広がる「つながり」のまち』の取組に関する施策の基本的方向の一つとして、「交流基盤の整備」を行うこととしています。

基本目標２ 地域の魅力が広がる「つながり」のまち			
基本政策	施策分類	主な施策の概要と方向性	
(1) 観光の振興	① 観光の振興	- 体験型観光コンテンツの開発、滞在時間を延ばすためのルートづくり、観光推進組織との連携 - 観光資源等の整備、「食」に関するイベント等の実施 - 映画上映を契機としたロケ地巡りなど市の魅力の発信 - にぎわい交流館阿久根駅、道の駅の利用拡充 - 番所丘公園や大島公園等の都市公園の環境整備 - 地域資源をウェルネス資源に磨き上げた付加価値の創出、販路拡大、観光客の増加	
		【KPI】	
		外国人観光客数	累計 1,000人
		電子決済システム導入件数（再掲）	累計 200件
		番所丘公園来場者数	累計 100,000人
(2) 定住と交流の促進	① 移住・定住の促進	- 移住定住に関する各種の支援等による環境整備 - 市の魅力や今後の交通アクセス機能の向上について情報発信 - 空き家バンクへの登録促進、空き家改修等に係る支援	
		- 市の魅力発信、各種イベント等の開催、地域おこし協力隊の有効活用、アクネ大使・郷土会等との連携 - 国際交流、地域住民間の交流促進による関係人口の創出と拡大 - 外国人材の安定的な受入れと地域における円満な暮らしのための環境整備 - 婚活の支援や若者の交流機会の促進	
	② 交流の促進	- 南九州西回り自動車道、北薩横断道路の早期完成への取組 - サンセット牛之浜景勝地「道の駅」整備計画の推進 - 旧国民宿舎跡地に関する民間との協働による活用の取組 - 旧阿久根高校、阿久根中央青果市場跡地の活用方策検討	
		【KPI】	
	③ 交流基盤の整備	空き家の改修件数（補助事業活用件数）	累計 15件
【基本目標の数値目標】			
年間観光入込客数		最終	432,000人→520,000人
支援策による移住件数		累計	100世帯

資料 「阿久根市まちづくりビジョン（概要版）」

3 阿久根市都市計画マスタープラン【令和3年3月策定】

都市計画法（昭和43年法律第100号）第18条の2に規定する市町村の都市計画に関する基本的な方針として、市域全体及び地域別のまちづくりの方針を示す「阿久根市都市計画マスタープラン」を令和3年3月に策定しています。

市の将来都市像として「安全で潤いと安らぎにあふれたまち あくね」を掲げています。

また、地域別構想では、事業用地が位置する市街地地域の方針として、阿久根駅から市役所周辺を中心部における商業機能や事務所・公共機能を維持・誘導し、阿久根駅周辺エリア、旧港周辺エリア、風テラスあくね（市民交流センター）周辺エリアなどが相互に連携した魅力的な拠点の形成を目指しています。

第2章 阿久根市の将来都市像

1 都市づくりの基本理念

本市では、令和2年度からを期間とする「阿久根市まちづくりビジョン」を策定し、目指すべきまちづくりの方向を明確に示し、その実現に向けて総合的かつ計画的な施策の推進に取り組んでいます。

本計画は、「阿久根市まちづくりビジョン」で掲げられた目標を都市づくりの側面からの実現を目指すことを基本理念とし、基本方針については、都市計画の観点に立った新たな方針を掲げることとします。

（参考）阿久根市まちづくりビジョンの将来像

「帰ってきたくなる 行ってみたくなる 東シナ海の空のまち あくね」

2 都市づくりの基本方針

本計画では、「阿久根市まちづくりビジョン」の将来像の考え方を踏まえ、都市づくりのテーマ（将来都市像）と基本方針を以下のように定めます。

都市づくりのテーマ（将来都市像）

■ 安全で潤いと安らぎにあふれたまち あくね

都市づくりの基本方針

- 方針① 計画的な基盤整備による快適で安全・安心なまちづくり
- 方針② 都市機能が集積した生活に便利なまちづくり
- 方針③ 自然や人が共生した持続可能なまちづくり

ウ 地域の将来像

市街地・赤瀬川地域の将来像を、以下のとおり設定します。

市街地・赤瀬川地域の地域づくりのテーマ（将来像）

■都市機能が充実した、魅力あふれる阿久根の中心

エ 地域づくりの方針

地域の課題に対応する地域のまちづくり方針は、以下のとおりです。

（ア）にぎわいと活力あふれる中心拠点の形成

- ・ 阿久根駅から市役所周辺の中心部における商業機能や事務所・公共機能を維持・誘導し、阿久根駅周辺エリア、旧港周辺エリア、風テラスあくね（市民交流センター）周辺エリアなどが相互に連携した魅力的な拠点の形成を図ります。また、まちなか居住の誘導を図り、コンパクトな市街地の形成を目指します。
- ・ 沿道型商業施設の立地が見られる国道3号沿いでは、周囲の田園環境と調和した適正な土地利用を誘導します。
- ・ 都市機能や居住の誘導に当たっては、地区計画制度の活用や用途地域の見直し、潟地区における未利用地の利用促進などにより、良好な住環境の形成と地場産業との共存を図ります。
- ・ 空き家バンク事業を推進するとともに、市の事業についての情報提供に努め、空き家や空き地の利活用の促進に努めます。
- ・ 阿久根駅周辺は、交通アクセス機能や交通結節機能、情報発信機能などを強化するとともに、阿久根の玄関口として、駅舎デザインと一体となった景観の演出を推進します。
- ・ 阿久根駅東西の結びつきを強め、市街地としての一体性を高めます。

（イ）災害に強い安心・安全な都市づくり

- ・ 大規模な災害時における緊急物資の輸送に必要な道路ネットワークの一環として、また、肥薩おれんじ鉄道線より東側市街地の円滑な交通処理を行う道路として、市道（仮称）市街地外環状線の整備を図ります。
- ・ 市街地における大規模地震時の住宅・建築物の倒壊を防止するため、住宅・建築物の耐震診断や耐震改修の促進に努めます。

資料 「阿久根市都市計画マスタープラン」

第5 事業用地の活用条件

1 新設施設の整備等に関する事項

(1) 責任及び費用負担

活用事業者は、自らの責任と費用負担により、事業用地の活用に係る整備並びに運営及び維持管理等を行うものとします。

(2) 禁止する用途

ア 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、同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する用途

イ 阿久根市暴力団排除条例（平成24年阿久根市条例第24号）に規定する暴力団及び暴力団員がその活動のために利用する用途

ウ 貸金業法（昭和58年法律第32号）第2条第1項に規定する貸金業の用に供する用途

エ 悪臭、騒音、粉塵、振動等近隣住民に迷惑を及ぼすおそれのある用途

オ 政治的又は宗教的な用に供する用途

カ 居住の用に供する用途

キ その他本事業の趣旨にそぐわない用途

2 整備・管理運営の条件

活用事業者は、新設施設の整備及び管理運営に当たり、次に示す条件を全て満たすこととします。

(1) 事業全般に関する条件

ア 関係法令の遵守

本事業の実施に当たっては、都市計画法、建築基準法（昭和25年法律第201号）、消防法（昭和23年法律第186号）等の関係法令、条例、規則等の規程をはじめ、各種基準、指針等を遵守し、必要に応じ、関係法令に基づく必要な資格を有する者を配置すること。

イ 本事業の実施に必要な許認可等

本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続（事前の協議等が必要な場合は、当該協議等を含む。）については、活用事業者の責任と費用負担により、関係機関と協議した上で実施すること。

ウ 安全性への配慮

集客拠点として、平常時の防犯性及び災害時・非常時の安全性に配慮すること。

エ 周辺環境への配慮

事業用地周辺には、飲食店等が立地している。本事業の実施に当たっては、騒音や粉塵、振動等の低減、交通安全の確保のほか、日影、光害、風害、電波障害、臭気、景観等地域環境に与える影響に配慮すること。

オ ユニバーサルデザインへの配慮

本事業の実施に当たっては、ユニバーサルデザインの考え方を取り入れ、高齢者や子ども、妊婦、障がいのある人等をはじめ、市民、利用者等全ての人が利用しやすいと感じられるよう配慮すること。

カ 環境負荷低減への配慮

省資源、省エネルギー、自然エネルギーの活用、リサイクルへの取組等、環境負荷の低減に配慮すること。

キ インフラ設備

本事業の実施に当たり、電気、ガス、水道、雨水排水、通信等のインフラ設備の状況については、活用事業者の責任において敷設状況等を確認するとともに、接続等に当たっては関係機関と協議の上、適切に実施すること。

ク 各種保険への加入

本事業の実施に当たり、建設工事保険、第三者賠償責任保険、火災保険、施設賠償責任保険等必要な各種保険等については、活用事業者の責任と費用負担により加入すること。

ケ 市への説明・報告

活用事業者は、事業の実施状況、財務状況等について、市が定める期日までに報告すること。

また、報告内容が企画提案書に記載された内容と合致しない等の事情がある場合は、市は説明や是正を求めることがあるため、これに真摯に対応すること。

コ 地域住民等への説明

本事業の実施に当たり、企画提案書の内容等に関する地域住民等への説明、新施設の整備における地域住民等との紛争解決等については、活用事業者の責任と費用負担により実施すること。

(2) 管理運営に関する条件

ア 地域経済への配慮

地域の企業・事業者の出店や事業参加、新規創業、地元の雇用創出、地産地消の取組に配慮すること。

イ 運営時間

深夜及び早朝の時間帯（午後10時から翌日の午前6時頃まで）については、周辺地域の住環境への配慮と対策を行った上で、活用事業者の責任により、新施設の運営時間の可否を判断すること。

ウ 安全性の確保

夜間等における不法侵入防止のため、新設施設の保安・管理に留意し、必要に応じて、夜間照明、防犯カメラ等の適切な防犯設備を整備すること。

エ 災害時等の対応・利用者等への支援

事故・火災や災害による非常時及び緊急時は、阿久根市地域防災計画に基づき、市及び関係機関に報告するとともに、緊密に連携し、速やかに対応すること。

3 事業用地の貸付条件等

(1) 契約形態

市は、事業用地について、事業用定期借地権設定契約を締結し、事業用地を活用事業者に貸し付けます。

ア 事業用定期借地権設定契約

事業用定期借地権設定契約は公正証書で作成し、それに要する費用は市が負担する。

イ 権利

借地権利は、賃借権とし、賃借権の転貸は、原則不可とする。

ただし、あらかじめ市の書面による承認がある場合は、この限りではない。

賃借権の譲渡又は担保権その他の使用权若しくは収益を目的とする権利の設定は禁止する。

(2) 貸付期間

貸付期間は、20年以上50年未満とし、応募者の提案によるものとします。

なお、貸付期間には、本事業の実施に当たって必要となる新設施設等の整備及び原状回復等に要する期間を含みます。

また、貸付けは、事業用定期借地権契約の締結後であって、新設施設の整備に係る工事について、市と活用事業者の協議により定める期日の属する月の初日から開始することとします。

(3) 貸付料

貸付料は、次のとおりとします。

なお、ア及びイに関する事項の決定に当たっては、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第6号及び第237条第2項の規定に基づき議会の議決が必要となる場合があります。

ア 貸付料

貸付料は、固定資産税評価額を基準とし、次のとおりとする。

ただし、新施設の維持管理等の経費を考慮し、免除又はこの金額から減額することがある。

月額 116,820円

イ 工事期間中の貸付料

新施設の整備に係る工事期間中の貸付料は、免除する。

なお、免除の対象とする期間は、市と活用事業者との協議により定めることとする。

(4) 引渡し

事業用地は、現状有姿のままで貸し付けます。

なお、市は、民法第606条第1項に規定する修繕義務を負わないものとします。



現在の事業用地（令和6年3月現在）

4 事業のスケジュール（予定）

項目	時期
実施要領の公表	1月8日（水）
企画提案書の受付期間	1月8日（水）～3月7日（金）
優先交渉権者の決定	3月下旬（予定）
基本協定の締結	優先交渉権者の決定後
事業用定期借地権設定契約の締結	基本協定の締結後
契約保証金の納付	事業用定期借地権契約の締結後
事業用地の引渡し	事業用定期借地権契約の締結後
新施設の整備着手	事業用地の引渡しから1年以内
新施設の供用開始	事業用地の引渡しから2年以内

第6 活用事業者の募集及び選定

1 選定方法

活用事業者の募集及び選定の方法は、民間事業者の有する能力・ノウハウを総合的に評価して選定するため、公募型プロポーザル方式によることとし、本事業の履行に最も適した提案を行った事業者を、優先交渉権者として決定します。

2 募集及び選定のスケジュール（予定）

項目	時期
実施要領の公表	1月8日（水）
実施要領に関する質問の受付期間	1月8日（水）～1月22日（水）
実施要領に関する質問の回答期限	1月29日（水）
参加表明書の提出期限	2月7日（金）
企画提案書の提出期限	3月7日（金）
プレゼンテーション審査	3月下旬（予定）
優先交渉権者の決定	3月下旬（予定）
基本協定の締結	優先交渉権者の決定後
事業用定期借地権設定契約の締結	基本協定の締結後

3 応募手続等

(1) 質問の受付

実施要領等の内容に関する質問を次のとおり受け付けます。

質問の受付期間	1月8日（水）～1月22日（水）
提出先	第8 事務局のとおり
提出書類	第1号様式
提出方法	電子メール、持参、郵送のいずれか

(2) 質問に対する回答の公表

受け付けた質問に対する回答は、次のとおり市ホームページで公表します。

公表時期	1月29日（水）までに市ホームページで公表
留意事項	・ 質問した事業者名は公表しない。 ・ 意見表明と解されるものには回答しない場合がある。

(3) 参加表明書の提出

応募者は、次のとおり参加表明書を提出してください。

提出期限	2月7日（金）
提出先	第8 事務局のとおり
提出書類	[単独応募法人の場合] 第2号の1様式 [応募グループの場合] ・ 第2号の2様式 ・ 第3号様式
提出部数	1部
提出方法	電子メール、持参、郵送のいずれか
留意事項	[持参による提出の場合] 事前に事務局に連絡の上、来庁すること。 [郵送による提出の場合] 提出期限に必着とすること。また、提出後、事務局に連絡し、受領確認を行うこと。 [電子メールによる提出の場合] 電子メールの件名は「青果市場跡地活用事業参加表明書」とすること。また、提出後、事務局に連絡し、受領確認を行うこと。

(4) 企画提案書の提出

参加表明書を提出した応募者は、次のとおり企画提案書を提出してください。

提出期限	3月7日（金）
提出先	第8 事務局のとおり
提出書類	[単独応募法人の場合] ・ 第4号の1様式 ・ 第5号の1様式 [応募グループの場合] ・ 第4号の2様式 ・ 第5号の2様式 [共通] ・ 第6号の1、2様式 ・ 第7号様式 ・ 第8号の1、2様式 ・ 第9号の1～3様式 ・ その他関係する資料
提出方法	持参、郵送のいずれか

提出部数	6部（正本1部及び副本5部）及び企画提案書データ一式が保存されたCD-R
留意事項	[持参による提出の場合] 事前に事務局に連絡の上、来庁すること。 [郵送による提出の場合] 提出期限に必着とすること。また、提出後、事務局に連絡し、受領確認を行うこと。

4 応募資格に関する事項

(1) 応募者の構成等

ア 応募者は、事業用地の活用にあたり、基本構想で示す事業用地の活用に向けた基本的な考え方や求められる役割を理解し、第5に示す活用条件により、本事業を実施する意思及びその能力のある単独の法人（以下「単独応募法人」という。）又は複数の法人（以下「構成法人」という。）により構成するグループ（以下「応募グループ」という。）とする。

イ 応募グループによる応募の場合は、構成法人の中から代表する法人（以下「代表構成法人」という。）を定め、代表構成法人が応募に関する手続を行うこと。

ウ 応募グループによる応募の場合は、可能な限り市内に本店、支店、営業所等を有する法人を構成法人とすること。

エ 単独応募法人又は応募グループの構成法人は、他の単独応募法人又は応募グループの構成法人となることはできない。

オ 応募グループの代表構成法人は、企画提案書提出以降に変更してはならない。

カ 応募グループの構成法人は、企画提案書提出以降の変更及び追加はできない。ただし、あらかじめ市の書面による承認がある場合は、この限りではない。

キ 企画提案書提出の日から契約の締結の日までの間に、応募者に参加資格を欠く事態が生じた場合は、当該応募者を失格とする。ただし、応募グループによる応募の場合は、当該応募グループの申出により、市の書面による承認を条件として参加資格を欠く構成法人を変更することができる。

(2) 特定目的会社の設立要件

応募グループが優先交渉権者となった場合は、本事業を遂行するため、会社法（平成17年法律第86号）に基づく特定目的会社（以下「SPC」と

いう。)を設立することができます。ただし、ＳＰＣを設立する場合は、次の要件を全て満たす必要があります。

ア ＳＰＣは市内に設立し、貸付期間中は市外に転出しないこと。

イ 全ての構成法人はＳＰＣに出資するものとし、議決権を有する株式による出資者は、構成法人のみとすること。

ウ 代表構成法人は、貸付期間を通じて、ＳＰＣにおける出資比率及び議決権割合はいずれも出資者の中で最大を有すること。

エ 構成法人は、本事業が終了するまでＳＰＣの株式を保有するものとし、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行うことはできない。ただし、あらかじめ市の書面による承認がある場合は、この限りではない。

オ 構成法人は、ＳＰＣの市に対する債務全てについて連帯して負担すること。

(3) 応募者の参加資格

応募者（応募グループの構成法人を含む。以下同じ。）は、次に掲げる参加資格を全て満たすものとします。

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者

イ 会社更生法（平成14年法律第154号）の規定による更生手続開始の申立て及び民事再生法（平成11年法律第225号）の規定による再生手続開始並びに破産法（平成16年法律第75号）の規定による破産の申立てがなされていない者

ウ 阿久根市建設工事等有資格業者の指名停止に関する要綱（平成29年阿久根市告示第38号）及び阿久根市物品購入等有資格業者の指名停止に関する要綱（平成29年阿久根市告示第39号）の規定による指名停止を受けていない者

エ 阿久根市建設工事等暴力団等排除措置要綱（平成20年阿久根市告示第80号）第3条に規定する指名対象からの排除措置を受けていない者

オ 宗教活動又は政治活動を主たる目的としない者

カ 市税等（法人市民税、法人税、消費税及び地方消費税、固定資産税、法人事業税、地方法人特別税、事業所税等）の滞納がない者

キ 青果市場跡地活用事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）の委員が属する法人でない者であり、当該委員又は当該委員が属する法人と資本、人的又は取引・営業関係等の経済的関係がない者

5 審査及び選定に関する事項

(1) 選定委員会の設置

市が今後設置する選定委員会において、企画提案書の審査を行い、優先交渉権者を決定します。

優先交渉権者の決定までの間、選定委員会の委員への本プロポーザルに関する問い合わせや働きかけを行うことを禁止します。当該禁止行為の事実が認められた場合は、失格とします。

(2) 審査の内容

企画提案書の審査は、総合的に評価を行います。応募者によるプレゼンテーションは公開とし、選定委員会の会議は非公開とします。

また、優先交渉権者の決定に係る審査基準及び配点は、【添付資料3】のとおりとし、最低限必要な合計点数は全体の6割とします。

(3) 優先交渉権者の公表

市が優先交渉権者を決定した場合には、全ての応募者(ただし、応募グループの場合は代表構成法人)に対して審査結果を文書で通知するとともに、優先交渉権者を決定した旨を市ホームページにおいて公表します。

(4) 評価結果の公表

市は、優先交渉権者の決定後に、審査の経緯及び審査の結果を記載した評価結果を市ホームページにおいて公表します。

(5) 企画提案書等の取扱い

ア 著作権

企画提案書の著作権は、応募者に帰属する。ただし、市は、本事業に関する報告等のため、市が必要とする場合には、事業提案書の内容を無償で使用できることとする。

イ 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権及び商標権等、国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工業材料、施工方法及び維持管理方法等を使用することにより生じる責任は、原則として応募者が負うものとする。

ウ 応募に伴う費用負担

応募者の応募に係る費用については、全て応募者の負担とする。

エ 応募書類の返却

企画提案書その他応募者から提出された書類は、返却しない。

第7 契約に関する事項

1 契約の手順

市は、優先交渉権者との間で基本協定を締結します。

また、市は、基本協定の締結後、当該基本協定に基づき、活用事業者と事業用定期借地権設定契約を締結します。

なお、第5の3の(3) ア及びイに示すとおり、新設施設の貸付料の免除又は減額に当たり、議会の議決が必要となる場合は、基本協定の締結後、事業用定期借地権設定契約に係る仮契約を締結し、議会の議決を経て、本契約を締結することになります。

議会の議決を得られなかった場合は、基本協定及び事業用定期借地権設定契約に係る仮契約は無効とし、本事業を停止する場合があります。

この場合において、優先交渉権者は、その際に生ずる一切の損害の賠償を市に請求できないものとします。

また、優先交渉権者決定後、失格事項若しくは不正と認められる行為が判明した場合又は基本協定若しくは事業用定期借地権設定契約の締結の際の協議が不調となった場合は、次点以降の交渉権者と順に基本協定及び事業用定期借地権設定契約の締結に向けた交渉を行うものとします。

2 基本協定

(1) 協定の目的

市は、市及び事業者の双方の協議事項、権利義務等についての基本的事項を定めることを目的に、優先交渉権者の決定後速やかに、優先交渉権者と基本協定を締結します。

(2) 協定の当事者

応募者（単独で応募の法人又は応募グループの全ての構成法人）を契約当事者とします。

(3) 地位の第三者譲渡

基本協定締結後に協定上の地位を第三者に譲渡することは、原則不可とします。

(4) 協定の解除

優先交渉権者が基本協定の各条項に違反する事実があり、市の催告にも関わらず、これを是正しない場合は、市は基本協定を解除できるものとします。

3 契約の締結

- (1) 市は、所定の手続等の完了後速やかに、事業用定期借地権設定契約書（案）に基づき、活用事業者と契約を締結することとします。
- (2) 契約期間については、貸付期間満了の1年前までに市及び活用事業者の協議の上、市が認める場合には、契約期間を延長又は再契約をすることができることとします。
- (3) 貸付期間が30年以上であって、かつ、貸付期間が満了した場合において、活用事業者は、借地借家法第13条に規定する建物買取請求権を行使することはできません。
- (4) 契約書は公正証書で作成し、それに要する費用は市が負担します。

4 貸付料の納付等

(1) 貸付料の納付

貸付料は、年度ごとに、市が指定する期日までに全額納付するものとします。ただし、市が認める場合は、分割して納付することができるものとします。

(2) 一部滅失等による賃料の減額

民法第611条の規定は本事業には適用しないものとし、賃借物の一部滅失等に伴う貸付料の減額については、活用事業者の責めに帰することができない事由によるものであると市が認める場合に限り行うこととします。

この場合において、活用事業者は、別に定める日までに、発生日時、経緯、管理方法等を記載した書面により、市に通知するとともに、賃借物の一部滅失等が活用事業者の責めに帰さないことを示す書類を提出しなければならないものとします。

なお、減額する貸付料の額については、市と活用事業者との協議により定めることとします。

5 契約保証金

(1) 契約保証金の額

活用事業者は、事業用定期借地権設定契約に定められた期日までに、契約保証金として、貸付料の3月分相当額を市に預託しなければならないものとします。

(2) 契約保証金の充当

貸付料の増額又は経済情勢の変動等により、契約保証金が担保として合理性を欠く等不当な金額となったとき、又は活用事業者の不履行債務額に契約保証金の一部ないし全部を充当したときは、市は、契約保証金の追加預託を請求することができることとします。

(3) 契約保証金の返還

事業用定期借地権設定契約の終了に伴い、事業用地の返還が完了した後、預託した契約保証金から、市に対する未払い債務等を差し引いた金額を返還します。ただし、契約保証金に利子は付さないこととします。

(4) 契約保証金の免除

次のいずれかに該当する場合は、契約保証金の全額又は一部を免除することができるものとします。

ア 貸付料の6月分を期日までに全額納付する場合

イ その他市が特別な理由があると認める場合

6 工事着手義務

活用事業者は、事業用地の引渡しから1年後を期限として、新設施設の工事を着手するものとします。ただし、活用事業者の責めに帰することができない事由によるものであると市が認める場合に限り、この期限を延長できるものとします。

7 供用開始義務

活用事業者は、事業用地の引渡しから2年後を期限として、新設施設の建設を完了し、供用（一部のみも可）するものとします。ただし、活用事業者の責めに帰することができない事由によるものであると市が認める場合に限り、この期限を延長できるものとします。

8 原状回復義務

(1) 貸付期間満了後までに、建物の取壊し及び建物質借人の明渡しその他事業用地の返還に必要な事項を、書面により市に報告しなければならないものとします。

(2) 貸付期間満了時又は契約解除時には、原則として、新設施設を全て撤去し、貸し付けた事業用地を原状に回復して市に返還するものとします。

ただし、市が撤去の必要がないと認めた場合には、現状のまま返還することができます。

(3) 活用事業者は、土地等の返還に伴う原状回復に要する費用並びに民法第608条第1項に規定する必要費及び同条第2項に規定する有益費の償還請求権を行使することができないものとします。

(4) 市が認めた場合を除き、原状に回復されない場合は、原状回復に必要な費用相当額及び事業者が原状回復義務を履行しないことによって市が被る損害につき賠償しなければならないものとします。

9 市の承認事項

次に掲げる行為については、あらかじめ市の書面による承認が必要です。

- (1) 賃借権を転貸しようとするとき。
- (2) 土地の現状を変更しようとするとき。
- (3) 建物等について所有権を移転しようとするとき。
- (4) 事業者が市に提出した企画提案書の内容を変更しようとするとき。

10 違約金・契約解除

- (1) 市は、活用事業者が事業用定期借地権設定契約に定める条件等に違反等したときは、催告の手續によらず契約を解除することができることとします。
- (2) 活用事業者の契約違反等の理由により、市が事業者との契約を解除したときは、事業者は、市に対して所定の額の違約金を支払うものとします。

11 中途解約に関する条件

活用事業者は、貸付期間中であっても、次に示す条件を全て満たした場合に限り、契約を解約することができます。

- (1) 1年前までに市に書面での申し入れを行っている場合
- (2) その他市が特別な理由があると認める場合

第 8 事務局

本事業及び本実施要領に関する問合せ及び書類等の提出は、次の事務局まで御連絡ください。

なお、書類等の受付を含め、全ての事務取扱は、平日の午前 9 時から午後 5 時までとします。

【事務局】

阿久根市 企画推進課 企画政策係

住 所：〒899-1696 阿久根市鶴見町 200 番地

電 話：0996-73-1214（直通）

F A X：0996-72-2029

メー ル：kikaku@city.akune.kagoshima.jp