

## 7 登録

### (1) 登録者の資格

応募に当たっては事前に登録が必要です。登録を行う民間事業者（以下、「登録者」という。）は、以下の各号に掲げる条件を全て備える法人とします。

また、複数の法人で構成するグループ（以下、「企業グループ」という。）で登録することも可能です。企業グループにより登録する場合は、代表となる民間事業者（以下、「代表企業」という。）を定めることとします。代表企業は提案書の提出や県との連絡等、応募に係る一切の手続きを行い、その全ての責任を負うものとします。なお、代表企業は以下の各号に掲げる条件を全て備える法人としますが、その他の構成員はア、イの条件を備える法人とします。

企業グループの構成員が、他の登録者（代表企業又は代表企業以外の構成員である場合を含む。）として重複登録することはできません。

ア 公募要項の内容を遵守し、自らの提案した事業を適切に行えること。

イ 本事業の実施に必要な資力・信用力を有していること。

ウ 登録者が事業予定者に決定された後に、特別目的会社（以下、「SPC」という。）を設立して事業を実施する場合は、提出書類の内容からSPCが登録者と同等又は登録者に準ずるものであると判断できること。

### ■ 企業グループの構成について

構成員	応募を予定する複数の企業で構成される企業グループの一員
代表企業	企業グループの構成員のうち、代表となる民間事業者
事業に携わる者	「構成員」以外の者で、事業開始後、本事業の業務を直接受託又は請け負うこと、その他本事業に携わることを予定している者

### (2) 登録制限

次の各号のいずれかに該当する場合は、登録を認めないこととします。

ア 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者（一般競争入札の参加者の資格を有しない者）

イ 鹿児島県建設工事等有資格業者の指名停止に関する要綱に基づく指名停止措置を受けている者

ウ 経営不振の状況（破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立て又は手形取引停止処分等がなされている状態をいう。）にある者

エ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律第8条第2項第1号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体

オ 鹿児島県暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団、同条第3号に規定する暴力団員等、同条第4号に規定する暴力団関係者

- カ 鹿児島県暴力団排除条例第13条第1項又は第2項に違反している事実がある者
- キ 国税及び地方税を滞納している者
- ク 本公募に係るアドバイザー業務等の関与者に資本面で関連のある者（当該企業の100分の50を超える株式を有する者、当該企業にその出資総額の100分の50を超える出資をしている者、当該企業が100分の50を超える株式を有する者、当該企業が出資総額の100分の50を超える出資をしている者をいう。）又は人事面で関連のある者（代表権を有する役員が当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいう。）

※ 本公募に係るアドバイザー業務等の関与者

- ・ みずほ総合研究所株式会社（東京都千代田区）
- ・ 株式会社俊設計（福岡県福岡市）
- ・ 西村あさひ法律事務所（東京都千代田区）

- ケ 後述する評価委員会の委員及び委員が属する企業・団体に資本面で関連のある者又は人事面で関連のある者
- コ 後述する評価委員会の設置日以降、本公募に関して委員に接触した者又は接触を試みた者又は公募要項の発表以降、本公募に関するアドバイザー業務等の関与者と本公募に関して接触した者又は接触を試みた者

### (3) S P C（特別目的会社）を設立する場合の要件

登録者が事業予定者に決定された後に、S P Cを設立して事業を実施することを予定している場合は、次の事項を遵守してください。

- ア 登録申込時に、S P Cを設立して事業を行うことを様式2-3「企業グループ構成員表」に記載すること。
- イ 応募時にS P Cの出資者やアセットマネジメント（以下、「AM」という。）、プロパティマネジメント（以下、「PM」という。）等の業務分担等を示す全体スキーム図、設立に向けたスケジュール等を簡潔にまとめたS P C設立の事業実施計画書を、様式2-3「企業グループ構成員表」の別紙として提出すること。
- ウ S P Cは、定期借地権設定契約の締結など必要な手続を行えるよう、適切な時期に設立すること。
- エ 登録者のうちAM又はPM業務等を担う者は、必ずS P Cの出資者になること。

なお、県が提案の実現性・継続性を確保するために必要と認めた場合は、県は登録者（企業グループの場合は代表企業又は構成員）に対し定期借地権設定契約に定める借地期間中の継続出資を求めるほか、基本計画協議の中で、S P Cへの融資について金融機関からの関心表明書等の提出を求めることがあります。

#### (4) 登録手続

※ 受付期間については、公募要項の公表が決まりましたら同要項にて示します。

##### ア 登録の受付

登録を希望する民間事業者は、公募要項に定める諸条件を遵守の上、登録に必要な書類一式を作成し、提出してください。

登録を希望する民間事業者は、必要書類を提出する1週間前までに土木部港湾空港課本港区まちづくり推進室に相談してください。（登録内容に不備があるときは、登録を受け付けない場合があります。）

受付期間	<del>令和2年5月15日～同年9月4日（受付は平日のみ。）</del>
受付時間	午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く。）
受付場所	鹿児島県 土木部 港湾空港課 本港区まちづくり推進室 [住所] 鹿児島県鹿児島市鴨池新町10番1号 [電話番号] 099-286-3661

※ 郵送等による提出は受け付けませんので、土木部港湾空港課本港区まちづくり推進室まで持参してください。

##### イ 登録に必要な書類

登録申込者は次の書類について、正本1部、副本1部を提出してください。

様式2-1	登録申込書
添付書類	暴力団排除措置に係る誓約書及び役員等名簿
	定款(写)
	印鑑証明書 (公募要項公表日以後に交付されたもの。企業グループで登録する場合は、代表企業のみで可。)
	納税証明書(公募要項公表日以後に交付されたもの) ① 法人税, 消費税及び地方消費税 ・ 納税証明書「その1」(直近2年間分の納付すべき税額, 納付済額及び未納税額) ・ 納税証明書「その3」又は「その3の3」(未納の税額がないことの証明) ② 法人県民税 ・ 納税証明書(直近2年間分の納付すべき税額, 納付済額及び未納税額)
	法人登記簿謄本(公募要項公表日以後に交付されたもの)
	決算関係書類(貸借対照表, 損益計算書等, 直近3期分)
	有価証券報告書(提出している法人のみ, 直近3期分)
様式2-2	登録者概要
様式2-3	企業グループ構成員表
様式2-4	秘密保持誓約書

※ 必要に応じて上記以外の書類の提出を求める場合があります。

※ 企業グループが申し込む場合は、印鑑証明書を除き、代表企業及び構成員とも提出してください。

※ 提出書類は、A4判で提出してください。

#### ウ 登録者の変更

企業グループの場合、代表企業の変更は原則として認めません。ただし、やむを得ないと県が判断した場合は変更を認めることがあります。

企業グループにおいて構成員を変更又は追加する場合、代表企業は事前登録受付期間内に県の確認をとった上で、様式2-3「企業グループ構成員表」を再度提出してください。

事前登録受付期間終了後の構成員の変更及び追加は、原則として認めません。ただし、やむを得ないと県が判断した場合は変更又は追加を認めることがあります。

#### エ 登録資格審査及び結果通知

登録申込者は登録資格審査を経て登録されます。登録資格審査の結果については、登録申込書の受付後、速やかに県から登録申込者（企業グループの場合は代表企業）に連絡します。

#### (5) 登録者の取消し

登録から定期借地権設定契約の締結までの間に、以下の各号のいずれかに該当する場合は登録を取り消します。この場合、登録を取り消された者が応募した提案は無効とします。

ただし、登録者が企業グループの場合で、代表企業以外の構成員が以下の各号のいずれかに該当する場合に、県が指定する期間内に企業グループから当該構成員を除外する等の措置を講じ、県の承認を受けた場合にはこの限りではありません。

- ア 「7(1) 登録者の資格」、「7(2) 登録制限」に定める資格基準を満たさなくなった場合
- イ 登録内容に虚偽の記載や重大な変更等があった場合

#### (6) 登録の取下げ

登録者は登録を取り下げることができます。登録の取下げは文書によるものとし、県に持参してください。

#### (7) その他

##### ア 登録者の取扱い

登録は応募するための資格となるものですが、応募の義務を伴うものではありません。また、登録申込者名及び登録者名は公表しません。

##### イ 提出書類の取扱い

提出書類は一切返却しません。

##### ウ 登録料

無料

##### エ ヒアリング

必要に応じて、登録申込者に登録申込書の内容について説明を求めることがあります。

## 8 応募

※ 受付期間については、公募要項の公表が決まりましたら同要項にて示します。

### (1) 応募者の資格

応募者は登録者とします。

なお、登録内容に変更が生じる場合は、応募する前に県と協議してください。

### (2) 応募手続

#### ア 応募の受付

応募者は公募要項に定める事項を遵守の上、応募に必要な書類一式を作成し、提出してください。

受付対応のため、前日までに土木部港湾空港課本港区まちづくり推進室に電話で連絡をしてください。

受付期間	<del>登録完了後～令和2年9月25日(受付は平日のみ。)</del>
受付時間	午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く。）
受付場所	鹿児島県 土木部 港湾空港課 本港区まちづくり推進室 [住所] 鹿児島県鹿児島市鴨池新町10番1号 [電話番号] 099-286-3661

※ 郵送等による提出は受け付けませんので、土木部港湾空港課本港区まちづくり推進室まで持参してください。

#### イ 応募に必要な書類

応募者は、次の書類（以下、「応募書類」という。）について、正本1部、副本20部を提出してください。

書類の作成に当たっては、添付資料2「鹿児島港本港区エリアまちづくり事業様式集」を参照してください。

様式3-1～様式3-3	応募に関する様式等
様式4	基本事項の適格審査に関する様式
様式5	事業コンセプト等に関する様式
様式6-1-1～様式6-2	事業内容・施設計画に関する様式
様式7	配置計画に関する様式
様式8-1～様式8-4	事業計画に関する様式
様式9	県内産業・経済への配慮・貢献に関する様式
様式10	グランドデザイン実現に向けた独自の取組に関する様式
	提案図面集

※ 正本は全書類を、副本は様式5～様式10及び提案図面集を提出してください。

※ 上記以外の資料等の提出を求めることがあります。

(3) その他

ア 応募者の取扱い

応募者名については公表しません。ただし、事業予定者に決定した際には、その名称を公表します。

イ 応募書類の取扱い

応募書類は一切返却しません。

ウ 著作権の取扱い

応募書類の著作権は応募者に帰属します。

ただし、県は、評価結果の公表等に当たって必要な場合には無償で使用できるものとします。応募者は以上について了承した上で応募してください。

エ 応募書類の開示

応募書類は、鹿児島県情報公開条例等に基づき開示することがあります。

なお、応募書類の開示に係る意向は、様式 3-3 「応募書類の開示に係る意向申出書」にて提出してください。

オ 費用の負担

応募書類の作成等に要する費用は応募者の負担とします。提案内容に関して関係機関と協議を行う際に生じる費用も同様に応募者の負担とします。

カ 応募の取下げ

応募者は応募を取り下げることができます。応募の取下げは文書によることとし、県に直接持参してください。

## 9 説明会・質疑・対話

※ 説明会の日時、申込日、質問の受付期間及び回答期限については、公募要項の公表が決まりましたら同要項にて示します。

### (1) 説明会等の開催

公募要項等に関する説明会を次のとおり開催します。参加に当たっては、県ホームページに掲載している公募要項等を印刷し持参してください。

■ 県ホームページ

ホーム > 社会基盤 > 港湾・空港 > 本港区エリアまちづくり > 事業者公募

<https://www.pref.kagoshima.jp/ah15/zigyousyakoubo.html>

日 時	<del>令和2年4月9日 ※時間は申込者に別途連絡します。</del>
開催場所	※申込者に別途連絡します。
申込方法等	様式1-1「公募要項等説明会申込書」に必要事項を記入の上、 <del>令和2年4月7日午後5時まで</del> に、電子メールで次のアドレス宛に提出してください。電子メールの件名は「(事業者名) 鹿児島港本港区エリアまちづくり事業者公募事業説明会」としてください。 [メールアドレス] honkou-s@pref.kagoshima.lg.jp

### (2) 公募要項等に関する質問の受付及び回答

公募要項等に関する質問の受付を次のとおり行います。

受付期間	<del>第1回：令和2年4月9日から同年4月15日午後5時まで</del> <del>第2回：令和2年7月9日から同年7月15日午後5時まで</del>
受付方法	様式1-2「質問書提出届」、様式1-3「質問書」に必要事項を記入の上、電子メールで次のアドレス宛に送信してください。電子メールの件名は「(事業者名) 鹿児島港本港区エリアまちづくり事業質問」としてください。 [メールアドレス] honkou-s@pref.kagoshima.lg.jp

個別質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関する情報であって、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものと県が認めたものを除き、県ホームページに掲載し、公表します。

回答期限は、~~令和2年5月15日(第1回)~~、~~令和2年8月7日(第2回)~~を予定しています。

※ 実施時期、受付期間については、公募要項の公表が決まりましたら同要項にて示します。

### (3) 対話

民間事業者に公募要項の内容を十分理解いただき、本公募により良い提案をしていただくことを目的として、質問の受付・回答と併せて2回の個別対話を行う予定です。

なお、各対話への参加は応募に関して義務付けるものではなく、同対話への参加の有無は評価に影響するものではありません。

また、各対話の結果、民間事業者に周知すべき事項が生じた場合は、必要に応じて県ホームページにその内容を公表します。

#### ア 第1回対話

実施時期	<del>令和2年5月7日から同年5月13日まで(予定)</del>
参加要件	次に該当する民間事業者(申込時点での想定とし、今後の検討可能性も含む。)とします。詳細は様式1-4を確認してください。 ① 民間事業者(代表企業 ※ 単独参加を含む。) ② 民間事業者(構成員: S P Cへの出資あり) ③ ホテル関連事業者(施設所有, 経営, 運営に関わる企業に限る。) ④ 集客施設関連事業者(施設所有, 経営, 運営に関わる企業に限る。)
受付期間	<del>令和2年4月15日から同年4月21日午後5時まで</del>
受付方法	様式1-4「第1回対話参加申込書」に必要事項を記入の上、電子メールで次のアドレス宛に送信してください。電子メールの件名は「(事業者名) 鹿児島港本港区エリアまちづくり事業第1回対話」としてください。 [メールアドレス] honkou-s@pref.kagoshima.lg.jp
備考	参加申込書の受付後、日時、場所、対話のテーマ、実施に当たっての留意事項等を参加申込者の代表者に通知する予定です。

#### イ 第2回対話

実施時期	<del>令和2年7月27日から同年7月31日まで(予定)</del>
参加要件	登録資格審査を経て登録され、本公募の参加資格があると認められた法人又はグループとします。応募者グループの場合、すべての構成員が参加する必要はありませんが、代表企業は必ず参加することとします。
受付期間	<del>令和2年7月9日から同年7月15日午後5時まで(予定)</del>
受付方法	様式1-5「第2回対話参加申込書」に必要事項を記入の上、電子メールで次のアドレス宛に送信してください。電子メールの件名は「(事業者名) 鹿児島港本港区エリアまちづくり事業第2回対話」としてください。 [メールアドレス] honkou-s@pref.kagoshima.lg.jp
備考	参加申込書の受付後、日時、場所、対話のテーマ、実施に当たっての留意事項等を参加申込者の代表者に通知する予定です。



## 10 提案内容の評価・選定方法

### (1) 評価体制

評価及び選定は、客観性・公平性を確保するため、学識経験者等により構成される「鹿児島港本港区エリアまちづくり事業提案評価委員会」（令和2年2月3日設置。以下、「評価委員会」という。）が行います。

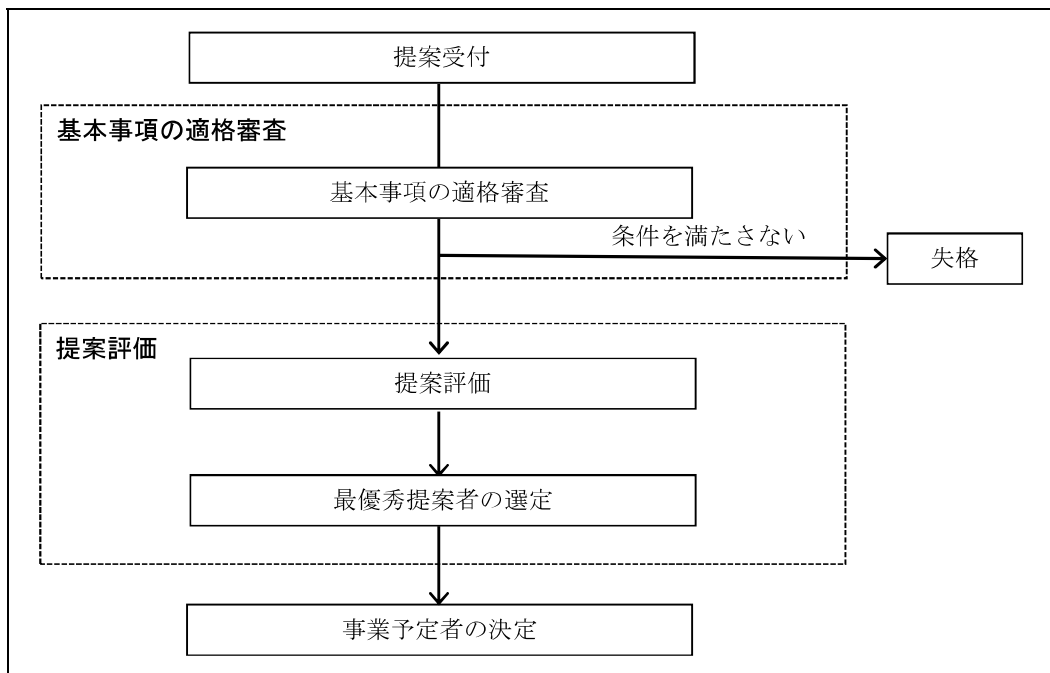
評価委員会は次の8名で構成されます。

	氏名	職名
委員長	北崎 浩嗣	鹿児島大学法文学部 教授
委員	五十嵐 誠	東洋大学経済学研究科 客員教授
委員	太田 正隆	(株)JTB 総合研究所 MICE 戦略室 主席研究員
委員	上川路 美恵野	上川路美恵野公認会計士事務所 公認会計士
委員	木方 十根	鹿児島大学大学院理工学研究科建築学専攻 教授
委員	木場 信人	鹿児島県PR・観光戦略部長
委員	藤本 徳昭	鹿児島県企画部長
委員	前田 洋一	鹿児島県土木部本港区まちづくり総括監

(敬称略, 委員長以外五十音順)

### (2) 評価方法、事業予定者の決定

応募者から提出された提案書類に対して、基本事項の適格審査と、提案内容の評価を行います。手順は次のとおりとします。



## ア 基本事項の適格審査

県は、応募書類に記載された内容が基本事項を満たしているか否かを確認し、その結果を応募者に対して通知します。提案内容が基本事項を満たさない場合は、失格とします。基本事項は次のとおりです。

基本事項
(ア) 「3(2) 提案に関する条件（必須事項）」及び「6 事業予定地の計画条件等」を満たしているか。
(イ) 建築基準法など必要な法令に対して重大な不適合箇所がないか。

## イ 提案評価

### (ア) 提案内容の評価

評価委員会は、応募者から提出された応募書類の各様式に記載された内容について評価を行い、「10(3) 評価基準（提案評価における評価項目と配点）」に示す評価項目ごとに得点を付与します。

また、提案内容について、応募者に対してヒアリングを実施します。ヒアリングの詳細については別途通知します。

### (イ) 最優秀提案者の選定

評価委員会は、提案内容の評価において最高点を獲得した応募者を最優秀提案者として選定します。以下、得点に応じて第2順位以下の応募者を選定します。

## ウ 事業予定者の決定

県は、評価委員会の選定結果を受けて、最優秀提案者を事業予定者とする決定を行う予定です。なお、評価委員会における評価の結果、事業予定者を決定しないこともあります。

(3) 評価基準（提案評価における評価項目と配点）

提案評価は、提案内容を総合的に評価します。評価項目及び配点は次のとおりとします。

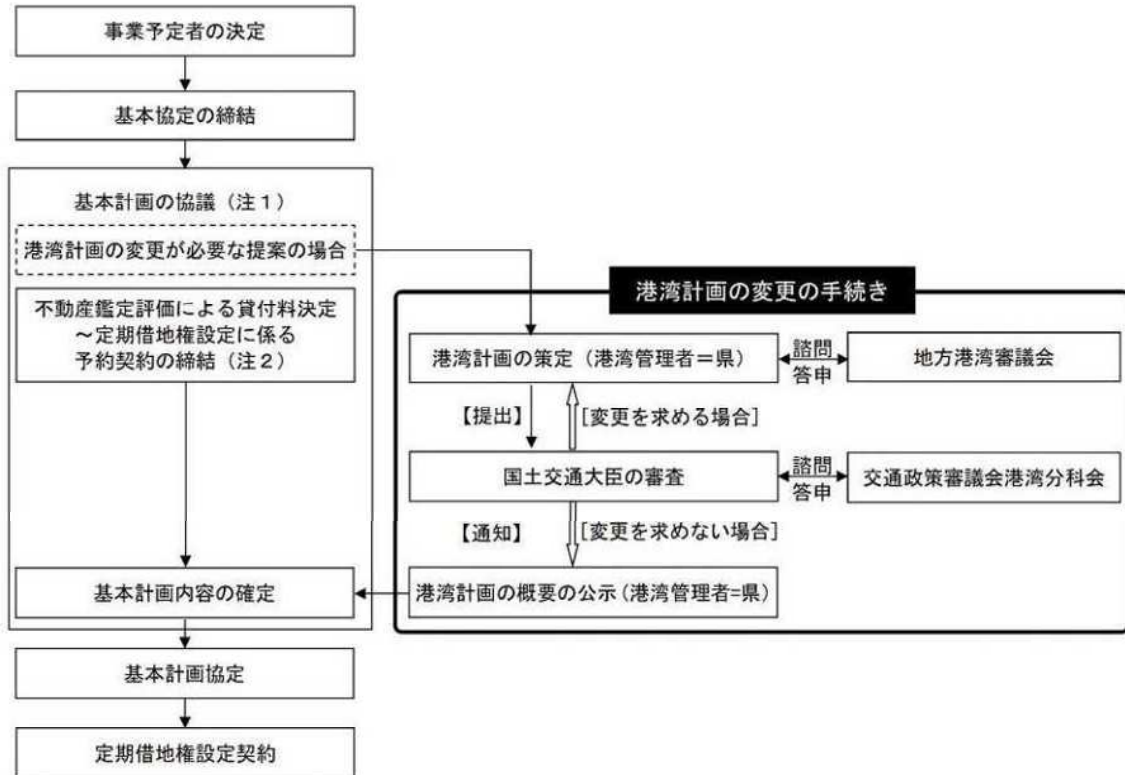
提案評価における評価項目と配点				
大項目	中項目	評価の視点	内訳	配点
1	事業コンセプト等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ グランドデザインの実現に寄与するような本港区エリア全体についての事業コンセプトが提案されているか。</li> <li>・ 事業コンセプトの実現に向け、本港区エリアの現状や事業環境に係る的確な分析に基づいた具体的かつ実現性の高い実施方針、実施内容、実施効果等が提案されているか。</li> <li>・ 事業予定地において、各施設と緑地等が互いに調和し、相乗効果を上げることにより、国内外の幅広い観光客や県民を惹きつけるような実施方針等が提案されているか。</li> <li>・ 本港区エリア内における事業予定地以外の施設等との連携等により、本港区エリア全体や中心市街地、地域全体への波及効果を生み出すような実施方針等が提案されているか。</li> </ul>	10	10
2	(1)ホテル	<b>ア コンセプト等</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国内外の観光客、特に海外を中心とする富裕層の長期的な滞在性を高めるようなコンセプトやそれに対応するブランドが提案されているか。</li> <li>・ コンセプト等に合致し、国内外の観光客、特に海外を中心とする富裕層の長期的な滞在性を高めるような客室構成・客室面積、付帯施設（レストラン等）が提案されているか。</li> <li>・ 国内外から新たな観光客を誘致し、本港区エリアを拠点とした交流人口の拡大に貢献するような具体的かつ効果的な取組等が提案されているか。</li> <li>・ 鹿児島市内の既存ホテルとの差別化が図られているか。</li> <li>・ 提案内容に応じた適正な規模の駐車場が確保されているか。</li> </ul>	15	25
		<b>イ 運営体制</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ コンセプト等に相応しい水準のサービスを安定的に提供できるような運営体制が提案されているか。</li> <li>・ コンセプト等を踏まえた効果的な集客・販売促進の取組が提案されているか。</li> </ul>	5	
		<b>ウ 景観への配慮</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市街地から桜島への景観に配慮しつつ、ホテルの魅力・価値を高めるために、錦江湾や桜島の景観を最大限に活かしているか。</li> </ul>	5	

	(2) 集客施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国内外の幅広い観光客や県民を惹きつけるような施設及び事業内容が提案されているか。</li> <li>・ 「人・モノ・情報の交流拠点」や「かごしまの魅力を感じることができるエンターテインメント空間」の形成に寄与するとともに、県全体への波及効果が見込まれるような施設及び事業内容が提案されているか。</li> <li>・ 飲食施設、あるいは飲食施設を含む複合施設について、本港区エリアの景観を活かし桜島や錦江湾を間近に感じられるような工夫が提案されているか。</li> <li>・ 中心市街地との融和性や回遊性、地域全体への相乗効果や県内事業者との協業等について、具体的かつ効果的な取組が提案されているか。</li> <li>・ 提案内容に応じた適正な規模の駐車場が確保されているか。</li> </ul>	20	20
3 配 置 計 画	(1) 配置計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業予定地全体における施設と緑地等の配置、緑化について、相互のバランスに配慮し、相乗効果を上げるような配置計画が提案されているか。</li> <li>・ 交通渋滞の発生防止も含め、利用者等の安全性・利便性に十分に配慮するとともに、本港区エリア全体や中心市街地との回遊性を高めるような歩行者・車両の動線計画が提案されているか。</li> <li>・ 事業予定地及び周辺の港湾施設や道路等への影響等について十分に検討した上で、港湾・道路など既存の公共機能を損なわないような配置計画が提案されているか。</li> <li>・ 事業予定地及び周辺の現在の交通状況及び提案事業により生じる交通需要を踏まえた適正な動線の駐車場が提案されているか。併せて利用者等の安全性・利便性を向上させる取組が提案されているか。</li> </ul>	15	20
	(2) デザイン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 錦江湾や桜島の雄大な風景を活かすとともに、その風景と調和したデザインが提案されているか。</li> <li>・ 国際的な観光都市にふさわしいシンボリックで品格があり、本港区エリアの魅力を引き立てるような、独自性のあるデザインが提案されているか。</li> </ul>	5	
4 事 業 計 画	(1) 事業の実施手順・スケジュール等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業期間を通じて提案事業を安定的かつ効果的に実施できる事業の実施手順、スケジュール、貸付期間が提案されているか。</li> </ul>	2	

	(2) 実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>提案事業を確実かつ円滑に実施できる実績・技術・意思を有する企業により実施体制が構築されているか。</li> <li>適切な役割・機能分担や連携の下、事業期間を通じて提案事業を安定的かつ効果的に実施できる実施体制や人材の確保・育成に関する具体的な取組が提案されているか。</li> </ul>	2	10
	(3) 収支計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業期間を通じて安定的に提案事業を実施できる収支計画や合理的な積算根拠に基づいた事業予定地の貸付料が提案されているか。</li> <li>想定される事業リスクを整理・分析した上で、具体的かつ適切なリスク顕在化の防止策やリスク顕在化の場合の対応策が提案されているか。</li> </ul>	3	
	(4) 管理・運営の方針・手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業期間を通じて事業コンセプトや提案する施設・敷地に応じた適切かつ効率的な維持管理ができるような管理・運営の方針・手法が提案されているか。</li> <li>災害対応も含めた安全管理とともに、環境負荷の低減など環境へ十分に配慮した管理・運営の方針・手法が提案されているか。</li> </ul>	3	
5	県内産業・経済への配慮・貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>県内産業・経済への波及効果を与えるための具体的かつ効果的な方策が提案されているか。</li> </ul> <p><b>【方策例】</b></p> <p>① 経営・事業主体としての県内企業の参画（SPCや共同企業体（JV）の構成員としての参画等）</p> <p>② 協力企業としての県内企業の参画（関連業務の受託やテナントとしての参画等）</p> <p>③ 持続的な県内雇用の創出</p> <p>④ 県産品・県産材の活用</p>	10	10
6	グランドデザイン実現に向けた独自の取組	<ul style="list-style-type: none"> <li>提案事項以外に、事業効果の拡大や本港区エリア全体における賑わいの創出、中心市街地や県全体への波及効果の創出等、グランドデザインの実現に向けた独自の主体的な取組が提案されているか。</li> </ul> <p><b>【取組例】</b></p> <p>① 国内外に向けた本事業や鹿児島県に係るPR活動</p> <p>② 国内外の観光客や県民等で賑わうような空間の創出に向けた緑地の活用方策</p> <p>③ 提案施設と貸付けの範囲以外の緑地の一体的な活用による安定的・効率的な維持管理の方法</p> <p>④ 離島を含む県内各地域と連携した長期的な滞在性を高めるための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ウォーターフロントパーク東側の水際のオープンスペースをより魅力的な空間とするための主体的かつ効果的な活用方策（整備や運営、維持管理の実施等）が提案されているか。</li> </ul>	5	5
合 計			100	100

## 11 契約方法等

事業予定者決定後の関連協議、各種協定・契約等と港湾計画の変更手続との関係性については次のとおりとして、各段階での契約方法等については各項目の記載のとおりとします。応募に際しては、次のフロー及び必要な手続を踏まえた事業スケジュールに留意してください。



(注1) 鹿児島市路面電車観光路線基本計画策定委員会による検討や事業予定者の提案内容を踏まえ、港湾計画の変更についての検討・協議を行うことを予定しています。これらの検討等に要する期間については、路面電車の基本計画や事業予定者の提案内容によって変わることを想定しています。

(注2) 港湾計画の変更が必要な場合、県は事業予定者の提案内容を踏まえ、定期借地権設定に係る予約契約の締結後に同計画の変更手続を行う予定です。

### (1) 基本協定に関する事項

#### ア 基本協定の締結

事業予定者の決定後、速やかに県と事業予定者との間で、定期借地権設定契約締結までの手続等を定めた基本協定を締結することとします。

## (2) 基本計画協定に関する事項

### ア 基本計画協定の締結

事業予定者は、基本協定締結後速やかに基本計画協議書を提出し、県と協議を行ってください。協議の際には、県は追加で資料を求める場合があります。

事業予定者は、県との協議結果を踏まえて基本計画を策定した上で、定期借地権設定契約の締結までに県と基本計画協定を締結することとします。

基本計画は、応募時の提案内容に基づき、評価委員会の意見を踏まえて、事業コンセプト等や事業内容・施設計画、配置計画、事業計画、県内産業・経済への配慮・貢献、ランドデザイン実現に向けた独自の取組等を定めるものです。

このうち、事業計画については、貸付料確定後に事業予定者は県に対して再提出するものとし、県はその内容を確認した上で基本計画協定を締結するものとしてします。

基本計画の内容が提案内容と異なる場合は、策定前に県の承認を受ける必要があります。この際、事業コンセプトやランドデザインと整合し、提案内容より優れた内容（施設計画の改良、施設規模・用途の増加、構成員の増加等）であると県が判断した場合、及びその他事業予定者の責によらない事由により、県がその変更の必要性を認める場合には変更を認める予定です。

基本計画策定等のため、事業予定者が事業予定地の測量や地質調査等を行おうとする場合には、基本協定締結後に実施を認める予定です。

### イ 費用負担

県との協議や基本計画の策定、基本計画協定等の締結等に要する費用は、事業予定者の負担とします。

### ウ 基本計画協定の変更

事業者は、基本計画協定締結後、社会経済情勢等の変化に対応して、基本計画協定の内容の変更を行おうとするときは、事前に県と協議を行い、県の承認を得る必要があります。

県は、変更の内容がランドデザインや県の施策等と整合し、合理的なものと認められる場合は、その変更を承認することとします。

### エ 事業に関する報告

基本計画協定締結後、同協定に基づく事業の実施状況や実施効果等について確認及び検証を行うため、事業者は、県に定期的に報告を行うとともに、必要に応じて県と協議を行うこととします。

### オ 県による暫定活用との調整

ドルフィンポート敷地については、令和2年7月から定期借地権設定契約を締結するまでの期間において、県で暫定活用を図る予定としており、「11(2)ア 基本計画協定の締結」

における県との協議においては、当該活用との調整についても併せて協議することとします。

### (3) 定期借地権設定に関する予約契約の締結

#### ア 定期借地権設定に関する予約契約の締結

県は、「5(3) 貸付料」に定めるとおり、事業予定者の決定後に不動産鑑定評価を実施して貸付料を決定し、それに基づいて事業予定者と定期借地権設定に関する予約契約（以下、「予約契約」という。）を締結します。この予約契約の締結をもって、事業予定者を事業者とします。

予約契約では、予約契約で示す期限までに定期借地権設定契約を締結する旨などを規定し、事業者は、同契約の締結後、県に予約金を支払うこととします。予約金は貸付料の18箇月分に相当する額を予定します。

なお、県は、事業予定者の責めに帰すべき事由により予約契約の締結に至らない場合には、事業予定者の決定を取り消すことがあります。

※ 予約金は、貸付料又は保証金の一部に充当することができるものとする予定です。

※ 予約金に利息は付しません。

※ 予約契約締結後に事業予定者の提案内容の変更を認める場合には、不動産鑑定評価を再度実施することがあります。

#### イ 費用負担

予約契約の締結等に要する費用は、事業予定者の負担とします。

#### ウ 予約契約の解除

事業者の責めに帰すべき事由により、事業者が基本計画協定や定期借地権設定契約の締結など予約契約に定める義務を履行しない場合には、県は予約契約を解除することができるものとします。この場合、「11(3)ア 定期借地権設定に関する予約契約の締結」に定める予約金は返還しません。

### (4) 定期借地権設定契約に関する事項

#### ア 定期借地権設定契約の締結

県は、基本計画協定締結後、事業者と定期借地権設定契約を締結し、借地借家法第22条に基づく一般定期借地権又は同法第23条に基づく事業用定期借地権を設定します。

県と同契約等を締結する相手方は、原則として、応募者が単独の法人の場合には当該法人、企業グループの場合には当該グループの代表企業、SPCを設立する場合には当該SPCとなります。

借地期間満了後において、事業者は県に対して建物の買取りを請求することはできません。また、定期借地権設定契約書は公正証書にて作成することとし、公正証書の作成等に要する費用は事業者が負担するものとします。



#### イ 県有地の引渡し及び登記

県は、定期借地権設定契約に基づく保証金の納入を確認した後、事業者に対して県有地の引渡しを行うこととします。

また、事業者は同契約締結時に定期借地権の登記手続に必要な書類を県に提出するものとします。登記手続は県が行いますが、登記手続に必要な書類の作成等に要する費用は事業者の負担とします。

#### ウ 複数契約

県は、事業者が定期借地権設定契約に当たり複数の契約を締結することを求めた場合、提案内容を踏まえて必要と認めた場合には、複数の定期借地権設定契約を締結します。

この場合においても、基本計画協定に基づき一体の事業が実施できるよう、代表企業は、引き続き、県との窓口を務めることとします。

県は、複数の契約のうち、1契約が事業者の事由により解除となった場合には、残りの契約も解除することができるものとします。

#### エ 貸付料の支払

事業者の貸付料の支払義務は、定期借地権設定契約日から全額発生するものとします。事業者は、貸付料について、同契約で定める期日までに、県が指定する方法により納入するものとします。

#### オ 貸付料の改定

県は、定期借地権設定契約の締結以降、原則として3年毎に貸付料の改定を行うことができるものとします。

ただし、社会経済情勢等の変化その他の理由により、貸付料の額が相当でないと認められるときは、県は、事業者と協議の上、上記の改定時期によらず、改定を行うことができるものとします。

#### カ 保証金の支払

事業者は、定期借地権設定契約締結時に、保証金として貸付料の18箇月に相当する額を県に預託するものとします。

保証金は、同契約に定める事業者の原状回復義務の履行を県が確認した後に返還します。ただし、貸付料の滞納等、同契約に定める事業者の債務不履行が存在する場合には、県は保証金のうちからこれを控除することができるものとします。

また、同契約に定める事業者の原状回復義務の不履行があり、県が事業者に代わって原状回復を行った場合、県はそれに係る一切の費用を保証金から控除することができるものとします。

#### キ 工事及び供用開始

事業者は、基本計画協定に定める事業内容・施設計画、配置計画、事業計画等に基づき建物等の工事に着手し、同協定に定める期日までに、同協定に定める建物等の用途に供してください。

#### ク 建物等の変更の制限

事業者は、本事業で整備する施設の供用開始後、社会経済情勢等の変化に対応して、建物等の用途を変更したり、建物等の新築や増改築、解体、再築等を行おうとするときは、事前に県と協議を行い、県の承認を得た上で基本計画協定を変更し、事業者の費用負担により、再度不動産鑑定評価等を行った上で貸付料の改定も含めた定期借地権設定契約を変更する必要があります。県は、変更の内容がグランドデザインや県の施策等と整合し、合理的なものと認められる場合は、変更を承認することとします。

#### ケ 定期借地権及び建物所有権の譲渡・転貸

県は、事業者が定期借地権及び建物所有権（以下、「定期借地権等」という。）の譲渡又は転貸を求めた場合、それに合理的事由があると認めた場合には、譲渡等を承認することとし、事業者は第三者に定期借地権等の譲渡等を行うことができるものとします。

事業者は、定期借地権等の譲渡等を行う場合には、基本計画協定及び定期借地権設定契約等の契約上の地位の譲渡等を行う第三者（以下、「定期借地権等譲受人」という。）に承継させるとともに、定期借地権等譲受人より基本計画協定及び定期借地権設定契約等の内容を承認する旨の確認書を受領して県に提出するものとします。

ただし、定期借地権を分割して譲渡することや建物所有権と定期借地権を分離して譲渡すること、保証金返還請求権と分離して譲渡することは原則として認めません。

#### コ 違約金・契約解除

事業者は、貸付料の納付の遅延に伴い、納付期限の翌日から納付した日までの期間の日数に応じ、遅滞した金額について、鹿児島県契約規則（昭和 39 年鹿児島県規則第 2 号）の遅延利息の条項において定める利率を乗じて計算した額を違約金として支払うものとします。

また、事業者は、定期借地権設定契約に定める義務に違反した場合には、所定の額の違約金の支払又は契約解除となることがあります。

#### サ 借地の数量不足など

事業者は、定期借地権設定契約締結後に、借地に数量の不足や土壌汚染、地下埋設物その他の工事上の障害などを発見しても、貸付料の不払、減免及び損害賠償の請求をすることができないものとします。

#### シ 更地返還及び明渡し

県は、定期借地権設定契約の更新は原則として行いません。

事業者は、借地期間が満了した場合又は解除により契約が終了する場合は、自己の費用により、借地上に存在する建物等を収去し、原則として、更地の状態で返還しなければなりません。

ただし、県が、事業者と協議の上、指示した場合には、建物等の全部又は一部を収去せず、県に無償譲渡するものとします。

事業者は、借地期間満了の1年前までに、借地の返還に関する必要な事項について、書面により県に提出してください。

## 12 その他

公募要項の公表後、本公募について追加情報等がある場合には、県ホームページに掲載することとします。なお、追加情報については公募要項の一部として取り扱います。

### ■ 県ホームページ

ホーム > 社会基盤 > 港湾・空港 > 本港区エリアまちづくり > 事業者公募

<https://www.pref.kagoshima.jp/ah15/zigyousyakoubo.html>