

南九州市新庁舎建設 テナント計画エリアに係る 事業者募集要領

応募申込を希望する方は、この募集要領をよく読み、内容を十分に把握したうえでご参加ください。

■ 募集スケジュール

- ・ 募集要領の公表 令和 7 年 8 月 1 日（金）
- ・ 質問書の提出期限 令和 7 年 9 月 5 日（金）
- ・ 質問書への回答 令和 7 年 9 月 12 日（金）
- ・ 応募申込期間 令和 7 年 8 月 1 日（金）～ 9 月 30 日（火）
- ・ 企画提案書等の提出 令和 7 年 10 月 6 日（月）～ 12 月 12 日（金）
- ・ プレゼンテーション及びヒアリングの開催
令和 7 年 12 月下旬



南九州市新庁舎建設推進課

南九州市新庁舎建設テナント計画エリアに係る事業者募集要領

1 趣旨

南九州市（以下「市」という。）では，現在建設中の新庁舎敷地内の一部をテナント計画エリアとし，来庁者や市職員の利便性を高め，多くの人が気軽に立ち寄れる市役所を目指すことを目的として，民間活力を活用した新庁舎を補完する機能の導入を計画しています。

テナント計画エリアに事業者を誘致するにあたり，公募型提案方式により事業者の募集を行います。

2 事業用地の概要

所在	南九州市知覧町郡 17327 番地ほかの一部
事業手法	事業用定期借地（15 年～25 年）
貸付面積	3,182.34 m ² （全体敷地面積：29,457.94 m ² ）
土地貸付料	近隣固定資産税評価額を参考に算定。敷金は不要。 【概算式】 土地貸付料（年間）＝固定資産税路線価×面積×5 %
整備条件	・店舗等の立地に必要な建築，設備，インフラ，外構等の各種工事や，契約期間満了後の解体・撤去工事は事業者が実施する。 ・店舗等への進入路整備，敷地内の荒造成及び北側駐車場との敷地界のフェンス設置は市が実施する。
その他	・賃貸借の契約者と店舗等の運営者が異なってもかまわない（テナントリーシングは可とする）。 複数の店舗等を建設する場合は，店舗ごとの分割契約を可とする。 ・契約期間内に当該敷地での事業継続が困難な状況が生じた場合は中途解約を可とする（ただし，中途解約する場合は原則更地で市へ返却すること）。

3 応募資格

応募者は、本募集要領及び関係法令等を遵守し、提案事業を遂行できる十分な資力、信用、運営能力等を有する事業者で、次の要件を満たしている場合に申し込みをすることができます。

- (1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定による資格制限を受けていない者であること
- (2) 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条の規定による破産手続開始の申立てをしていないこと。
- (3) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定による更生手続開始の申立てをしていないこと。
- (4) 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続開始の申立てをしていないこと。
- (5) 国税及び地方税を完納していること
- (6) 南九州市暴力団排除条例（平成 24 年南九州市条例第 28 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団及び同条第 2 号に規定する暴力団員等である者又はその統制下にある者ではないこと。

（一般競争入札の参加者の資格）

参考：地方自治法施行令

第 167 条の 4 略

2 普通地方公共団体は、次の各号の一に該当すると認められる者をその事実があった後 2 年間一般競争入札に参加させないことができる。その者を代理人、支配人その他の使用人又は入札代理人として使用する者についても、また同様とする。

- (1) 契約の履行に当たり、故意に工事若しくは製造を粗雑にし、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者
- (2) 競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げた者又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者
- (3) 落札者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げた者
- (4) 地方自治法第 234 条の 2 第 1 項の規定による監督又は検査の実施に当たり職員の職務の執行を妨げた者
- (5) 正当な理由がなくて契約を履行しなかった者
- (6) 前各号の一に該当する事実があった後 2 年を経過しない者を契約の履行に当たり代理人、支配人その他の使用人として使用した者

4 資格の喪失

応募者が、市と本件契約をするまでの間に、次の（１）から（５）までに掲げる資格喪失条件のいずれかに該当することとなった場合（応募時点で資格喪失条件に該当していたことがその後に判明した場合を含む。以下同じ。）は、その応募資格を失います。応募提案内容の審査を経て事業者として決定した後であっても同様とし、資格喪失条件のいずれかに該当することとなった場合は、当該事業者決定を取り消すものとします。

なお、これらの資格喪失条件は、本件契約締結までの間において適用するものとし、本件契約締結後は、専ら当該契約条項によるものとします。

- （１） 本募集要領３の応募要件を満たさなくなった場合その他本募集要領に違反すると認められる場合
- （２） 提出した書類に虚偽の記載があった場合
- （３） 公正な審査の妨げ又は他の応募者への妨害行為を行った場合
- （４） 応募提案どおりに事業を実施する見込みがないと判断される場合
- （５） （１）から（４）に掲げるほか、市との信頼関係を損なう行為をした場合

5 応募提案に係る留意事項

（１） 基本的な考え方

本募集要領１に示す募集の趣旨を踏まえ、応募提案を行ってください。

募集する施設	新庁舎の来庁者等の利便性を高める施設（日常的な市民利用を想定した買い物，飲食等ができる店舗等） ※単一の店舗等，複数の店舗等，どちらでも可とする。
施設内に求める機能	店舗等の内部には，来庁者等の利便性を高める機能，公共的サービス機能等を設置することとし，機能設置に必要な面積等は提案事項とする。 【機能例】 ・コミュニティバス（拠点間バス）の停留所の待合機能（日中に一定時間過ごすことができるスペース） ・公共の掲示物や配布物を閲覧・配布できる機能（市の情報発信・PRスペース）

(2) 禁止する用途

- (ア) 住宅及び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 項第 1 号，2 号及び 4 号又は第 5 項及び第 11 項に規定する営業の用途
- (イ) 南九州市暴力団排除条例（平成 24 年南九州市条例第 28 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団，第 2 号に規定する暴力団員が，その活動のために利用するなど公序良俗に反する用途

6 スケジュール

公告	令和 7 年 8 月 1 日（金）
応募申込期間	令和 7 年 8 月 1 日（金）～ 9 月 30 日（火）
質問書受付期間	令和 7 年 8 月 1 日（金）～ 9 月 5 日（金）
質問書への回答	令和 7 年 9 月 12 日（金）
企画提案書等の提出期間	令和 7 年 10 月 6 日（月）～ 12 月 12 日（金）
プレゼンテーション及びヒアリング	令和 7 年 12 月下旬（予定）
結果通知	令和 8 年 1 月上旬（予定）
契約	令和 8 年 3 月（予定）

※事務局にご連絡いただければ，現地説明を行います。
（応募申込期間内）

7 実施要領の公表

実施要領等を市のホームページ等にて公表し，南九州市新庁舎建設テナント計画エリアに係る事業者を募集します。

8 応募申込み

(1) 受付期間

令和 7 年 8 月 1 日（金）～ 9 月 30 日（火）まで

(2) 申込み方法

電子メールにより提出をお願いします。

Email: chousya@city.minamikyushu.lg.jp

(3) 提出書類

ア 応募申込書（様式 1）

イ 添付書類

- ・商業・法人登記簿謄本（提出日前3ヵ月以内に発行されたもの）
 - ・印鑑登録証明書（提出日前3ヵ月以内に発行されたもの）
 - ・定款（最新のもの）
 - ・決算書（最新のもの）
 - ・納税証明書（税務署発行のもの）
 - ・企業概要（パンフレットなど）
- ※必要に応じてその他の書類の提出を求める場合があります。
- ※紙媒体のものはスキャンしてPDFで送付してください。

9 質問書の提出

本件に関し、質疑がある場合には、次のとおり質問書（様式2）を提出してください。個別の電話等によるお問合せはお受けできませんので、ご注意ください。

- （1）提出期限
令和7年9月5日（金）
- （2）提出方法
電子メールにより提出をお願いします。
Email: chousya@city.minamikyushu.lg.jp
- （3）提出書類
質問書（様式2）
- （4）回答方法
令和7年9月12日（金）までにHP上で公開します。

10 企画提案書等の提出

- （1）提出期間
令和7年10月6日（月）～12月12日（金）まで
- （2）提出方法
電子メールにより提出をお願いします。
Email: chousya@city.minamikyushu.lg.jp
- （3）提出書類
企画提案書（PDF）
添付書類
 - ・事業計画イメージ
 - ・施設配置図（PDF）

(4) 作成要領

企画提案書作成要領（別紙）に基づき作成すること。

(5) 留意事項

企画提案書等の作成及び提出に要した経費は、すべて応募申込者負担とします。

11 事業者の選定について

(1) 選定方法

事業者の選定については、南九州市新庁舎テナント計画エリアに係る事業者選定委員会（以下「委員会」という。）において、応募者のプレゼンテーション及びヒアリングを行った後、応募提案必要書類の内容等を総合的に審査し、最も評価の高い提案を選考し事業者を決定します。

なお、複数の応募があった場合には順位を付し、選考された事業者が本募集要領4により資格を喪失した場合又は辞退した場合は、次順位の事業者に決定します。

また、適当と認められる提案がない場合は、選定を見送ることがあります。

(2) 選定委員会の運営等について

(ア) 選定委員の評価にあたり、1社30分の時間を設け、企画提案書の内容及びセールポイントをアピールしていただきます（順番は企画提案書を提出した順により決定）。

パワーポイント等の画像の投映については、その内容が企画提案書に合致し、提案内容の理解を助けるものである場合に限り使用を認めます。

その際、プロジェクター及びスクリーンは市で用意しますが、パソコン、ケーブルその他必要な機器は各自でご用意ください。

(イ) 選定委員は、参加者から提出された企画提案書の内容を11事業者の選定について(3)審査方針等(イ)審査項目に関して、それぞれ評価を行います。

(ウ) 選定委員会での評価にあたり、参加事業者の担当者3名までの出席を求めるものとします。

なお、この場合における旅費等出席に要する経費は、参加者の負担とします。

(エ) 選定委員は、企画提案書の内容に関する疑問点等について、選定委員会当日、出席している事業者のプレゼンテーション後、15分間質問を行えるものとします。

(オ) 選定委員会当日、やむを得ない理由により選定委員の一部が欠席した場合であっても、出席した選定委員の評価結果によって出店予定者を決定します。

ただし、1/3以上の欠席があった場合には、選定委員会を中止し、後日改めて開催するものとします。

(3) 審査方針等

応募提案の内容については、次のアからオまでに基づき審査を行うこととします。なお、応募者が本募集要領4により資格を喪失した場合、当該応募提案の審査は行いません。

(ア) 審査方針

本募集要領5に基づき、公平かつ公正な審査を行います。

(イ) 審査項目

審査項目及び配点は次のとおりです。

審査項目	審査内容	配点	ウエイト
1 事業コンセプト	募集の趣旨と合致しているか。	5	×8
	来庁者等の利便性を高める施設であるか		
2 公共的サービス	公共的サービスに係る提案があるか	5	×2
3 土地の利用・整備計画	施設配置計画は適切か	5	×5
	景観に配慮した計画となっているか。		
4 全体事業計画 事業推進体制 施設運営計画	全体事業計画は実現性が高いものか	5	×3
	事業推進体制は適切か		
	施設運営計画に具体性はあるか		
	利用者予測は明確か		
5 応募者概要	十分な資金力、信用、運営能力を有しているか	5	×2
合計		(計100点)	

(ウ) 評価点数

審査の評価点数は次のとおりとします。

評価	点数
非常に優れている	5
優れている	4
普通	3
やや不十分	2
不十分	1

(エ) 審査方法

応募提案必要書類に基づき、(イ)の審査項目について審査を行い、(ウ)の評価点数に基づき、5段階評価を行った点数に配点ウェイトを乗じて算定した点数の合計を得点数とします。

合計点数（各審査員の合計点数を平均した点数をいう。）が60点未満である場合は、失格とします。

得点が同じ提案者が2者以上の場合は、審査項目①の配点が最も高い者を上位とし、当該配点も同じであるときは、委員会の判断によることとします。

(オ) 審査結果の公表

市は、審査終了後、各応募者に審査結果又は資格喪失の通知を行います。

また、市ホームページにて、選定された事業者の名称等、結果を公表します。

なお、審査結果に関する異議等については一切受け付けません。

12 その他

- 事業実施に当たっては、関係法令・ガイドライン・基準等を遵守してください。
- その他、必要な事項等については、市の指示に従ってください。

13 問い合わせ先・提出先

不明な点がございましたら下記までお問い合わせください。

〒897-0392 鹿児島県南九州市知覧町郡 6204 番地
南九州市役所 新庁舎建設推進課 担当：尾辻・小金園
電話：0993-83-2511（代表）FAX：0993-83-4469
E-mail：chousya@city.minamikyushu.lg.jp