

説明書

件名	肥前鹿島駅新駅舎商業ゾーンに入居するパートナー企業の公募 (肥前鹿島駅新駅舎商業ゾーン停止条件付き賃貸借契約に係る優先交渉権者の公募)
契約期間	契約締結日(令和9年度中を予定)から10年以下において県との協議において定める日
場所	肥前鹿島駅(佐賀県鹿島市高津原 地内)
説明会	第1回目 令和6年10月1日(火)午後2時から 第2回目 令和6年10月23日(水)午後2時から
募集要項及び説明書に対する質問書提出期限	第1回目 令和6年10月7日(月)午後5時まで(必着) 第2回目 令和6年10月25日(金)午後5時まで(必着)
参加資格確認申請書提出期限	令和6年11月22日(金)午後5時まで
提案書提出期限	令和6年12月3日(火)午後5時まで
プレゼンテーション	令和6年12月下旬~令和7年1月中旬 ※日程は後日決定
パートナー企業(優先交渉権者)の決定	令和7年1月下旬 ※肥前鹿島駅新駅舎建設費用に係る予算の成立により、優先交渉権者としての権利が生じることとする。(停止条件(※1)付とする。)
実施設計協力に関する覚書 実施設計への協力(予定)	令和7年1月
準備協定の締結(予定)	肥前鹿島駅新駅舎建設費用に係る予算議案議決後(停止条件(※1)解除後) 令和7年4月(予定)
基本協定の締結(予定)	令和10年3月頃
契約の締結、対象物件の引き渡し(予定)	令和10年3月頃
施設の運営・管理の開始(予定)	令和10年3月頃

(※1) 停止条件について

本公募において選定された、最優秀事業者は、令和7年2月定例佐賀県議会(予定)において、肥前鹿島駅新駅舎建設費用に係る予算が成立した場合に、肥前鹿島駅新駅舎

商業ゾーン(※2)の賃貸借契約に係る優先交渉権者としての権利が生じる。(予算が成立しない場合は、当該賃貸借契約及び当該賃貸借契約の前提となる各種協定は締結しない。※本公募に掲げる手続は全て中止する。)

(※2) 肥前鹿島駅新駅舎商業ゾーンの範囲は、募集要項-7を参照すること。

1 参加資格確認申請書について

(1) 参加希望者は、公示で定める参加資格要件に応じ、次に掲げる必要な書類を申請書に添付しなければならない。

ア 参加資格確認申請書(様式第2-1号又は2-2号) 1部

イ 共同企業体(JV)協定書(任意様式) 1部 ※共同企業体(JV)の場合のみ

ウ 共同事業体(コンソーシアム)協定書(任意様式) 1部

※共同事業体(コンソーシアム)の場合のみ

エ 誓約書(様式第3号) 1部

オ 会社概要(パンフレットで可) 1部

カ 事業所概要(様式第4号) 1部

キ 実績書(様式第5号)及び実績を証する資料 1部

ク 納税証明書(法人税、消費税及び地方消費税、法人事業税、法人県民税)

※直近1年間

(2) 申請書等の提出は、持参又は郵送による。

注) 郵送の場合は、配達事故を防ぐため、配達記録が残る方法とすること。

2 募集要項及び説明書に対するについて

募集要項及び説明書に対する質問がある場合は、下記質問書提出期限までに、様式第1号に記入のうえ、郵送または電子メールにより提出すること。

ア 質問書提出期限 : 第1回目 令和6年10月7日(月)午後5時まで(必着)

第2回目 令和6年10月25日(金)午後5時まで(必着)

イ 回答(予定) : 第1回目 令和6年10月11日(金)

第2回目 令和6年10月31日(木)

注) 回答については質問者あてに、郵送または電子メールで送付する。あわせて、質問回答の内容は、佐賀県ホームページへ掲載し、必要に応じて参加者全員に周知する。

3 提案書及び添付資料について

(1) 提出書類

- ・ 本提案は、県と連携して事業を行うパートナー企業を選定するために必要な提案を求めるものである。

- ・ 提出書類は、次のア～カとする。
- ・ 提出書類は、日本語で作成すること。
- ・ 用紙サイズは、A4判片面印刷又はA3判片面印刷折り込みとする。
- ・ 文字サイズ10.5ポイント以上とし、次のア～キをクリップ留めしたものを10部作成し、提出すること。あわせて、電子データも提出すること。

ア 企画提案書

(ア) 表紙

表紙には応募者名（グループで応募する場合は、グループ名及び代表者名を記載すること。）

(イ) 事業方針

素晴らしい鹿島・太良地域に多くの人に訪れてもらうための唯一無二の仕掛けをつくるため、商業ゾーン（宿泊事業・飲食事業・物販事業）をどのように運営するか、事業実施方針を提案すること。

また、公共ゾーンを含めた新駅舎全体をどのように活用していくか方針に関する提案すること。

なお、以下の点については、必ず記載すること。

宿泊事業・・・コンセプト、ターゲット、客室のイメージ・特徴、価格帯

提供するサービス、その他独自のポイント

飲食事業・・・コンセプト、ターゲット、運営形態・ジャンル・特徴、価格帯

提供するサービス、その他独自のポイント

物販事業・・・コンセプト、ターゲット、運営形態・ジャンル・特徴、価格帯

提供するサービス、その他独自のポイント

※現時点で想定するイメージを提案してください。今後、このイメージをベースとしながらも新駅舎のオープンまでの期間、具体的な検討を行うことができます。

(ウ) 鹿島・太良地域へのスローツーリズムの推進

鹿島・太良地域におけるスローツーリズム推進のための考え方、取組の内容を提案すること。また、各種の取組を行うにあたって、地域の巻き込み方（関わりしろ）、地元自治体や地域団体とどのように連携していくかを記載すること。なお、提案の際は、以下の点を注意すること。

提案する各取組みは、実施主体（民間事業者、行政、地域団体等）を明確に記載すること。また、取組の実施にあたって、行政側からの人財の捻出や財源負担が前提となる場合は、その旨明記し、具体的に必要となる人材や財源の額を記載すること。（行政側の負担がない、民間主導の取組みについては、積極的に提案すること。）

※現時点で想定するイメージを提案してください。今後、このイメージをベースとしながらもオープンまでの期間、具体的な検討を行うことができます。

また、新駅舎のオープンを待たずに、先行して、実施すべき取組は、行政と協議の上、積極的に実施していくことを望みます。

（エ）実施体制

事業の実施体制を記載すること。（宿泊、飲食、物販の機能ごとの実施体制を記載すること。）

（オ）事業計画

事業計画（事業手法、収支計画、資金調達のかえ方、年度ごとの想定事業費など）及び事業スケジュール（上記（イ）から（ウ）に係るスケジュール）を記載すること。

（カ）その他特に提案したい点

イ 添付書類

（ア）借受料提案書（様式第7号）

借受料提案書に記載する金額は、見積もった賃貸借契約希望額（消費税及び地方消費税額抜きの金額）とする。

（2）提出は持参又は郵送による。

（3）提案書の電子データは、プロポーザル参加者に対し別途連絡する提出用のURLへ提出すること。

注）郵送の場合は、配達事故を防ぐため、配達記録が残る方法とすること。

4 プレゼンテーションについて

- (1) プレゼンテーションは提案内容に対する説明や確認を主な目的として実施するもので、原則として、提出された提案書等にそって行うこととする。
- (2) 参加者側の出席者は5人以内とし、ヒアリング時間は1者あたり50分程度(説明30分、質疑20分程度)を予定している。
- (3) プレゼンテーションについては、その様子をビデオ録画する予定としている。

5 最優秀事業者の選定について

県は、本事業のパートナー企業を公募型プロポーザル方式により選定するにあたり、「肥前鹿島駅新駅舎運営等事業に係るパートナー企業の公募に係るプロポーザル審査会(以下、「審査会」という。)を設置します。審査会において提案書等の審査を行い、最優秀事業者を決定します。

6 最優秀事業者の決定後の手続きについて

(1) 実施設計に係る覚書の締結(令和6年12月頃)

最優秀事業者は、県と「実施設計に係る覚書」を締結することで、企画提案に基づき、県(受託事業者:株式会社ブルースタジオ)と連携して、宿泊施設等の商業ゾーンの実施設計を行う。また、公共ゾーンの設計に対しても意見やアイデアを述べるができる。

(2) 準備協定の締結(令和7年度)

新駅舎駅整備に係る予算議案議の議決後、最優秀事業者と県は、新駅舎運営開始に向けた準備行為などを定めた「準備協定」を締結することで、新駅舎の商業ゾーンの賃貸借契約に係るパートナー企業(優先交渉権者)となり、事業者として「提案内容」の確実かつ誠実な履行を担保するため、準備行為を行う。

(3) 基本協定の締結(令和10年3月頃)

パートナー企業(優先交渉権者)と県は、具体的な事業計画や運営規則などを定めた「基本協定」と(4)の定期賃貸借契約を締結することで、パートナー企業(運営事業者)となり、事業者として、新駅舎商業ゾーンの運営を行う。

(4) 定期賃貸借契約締結(令和10年3月頃)

新駅舎の完成後、パートナー企業(優先交渉権者)と県は、新駅舎商業ゾーンの運営のため、新駅舎商業ゾーンに係る定期賃貸借契約を締結する。

契約書は2通作成し、各自その1通を保有するものとする。

(5) 事業者決定の取り消し

パートナー企業（優先交渉権者）が提出書類の重大な虚偽等、事業者として相応しくないと判断されるときは、パートナー企業（優先交渉権者）の決定を取り消すことがある。なお、取り消しにより事業者に損害が生じた場合でも、県は一切負担をしない。

(6) 運営開始時からの事業内容等の変更

運営開始の時期は、令和10年3月を目処とします。

基本協定締結、契約期間中も含めて、運営体制等の変更や契約締結時の事業計画に関する変更を行う場合には、事前に県の承認を得る必要がある。

(7) その他

本要項に定めのない事項については、県と都度協議を行い、定めるものとする。

8 留意点

- (1) 提出された資料は返却しない。なお、提出された資料は、本件プロポーザル以外に提案者に無断で使用しない。
- (2) 提出された書類は、本件プロポーザルのみに使用する。プロポーザル終了後は、県の文書管理規程に基づき必要部数については保管し、その他の不要となった書類は、速やかに、県において破棄する。
- (3) 提出する提案書等は参加者1者につき1提案とし、提出後の書き換え、差し替え追加等は原則として認めないものとする。ただし、誤字等の軽微なものは除く。
- (4) 本プロポーザルの参加に要する費用は、参加者の負担とする。
- (5) 虚偽の記載をした参加申込書等は無効とする。また、参加要件を満たさない者又は委託業者選定までの間に参加要件を満たさなくなった者が提出した参加申込書等は無効とする。
- (6) 個人情報の取り扱いについては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）に基づき、適切に管理するものとする。
- (7) 提案に際して、委託先として採用されないこともある点に十分留意し、関係者とトラブルの無いようにすること。
- (8) 提出された提案等の著作権は参加者に帰属する。
- (9) 提出した参加資格確認申請書及び提案書等は、発注者の了解なく公表、使用してはならない。

9 添付書類

- ・公示の写し
- ・募集要項
- ・評価基準

- ・各種様式
- ・事業コンセプト資料
- ・建築物設計方針説明資料
- ・設計図等の配布について
- ・覚書(案)
- ・準備協定書(案)
- ・契約書(案)
- ・【参考】肥前鹿島駅周辺整備に係る駅周辺エリア空間デザインプロデュース業務エリアビジョン(2023.10.31)
- ・【参考】肥前鹿島駅周辺駐車場図