

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)
募集要項

1 件名

肥前鹿島駅新駅舎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)

2 募集要項の位置づけ

この募集要項は、佐賀県が、JR 肥前鹿島駅及び駅周辺エリア（以下、駅エリア）整備事業により整備する予定の新駅舎の商業ゾーンに入居し、本県と連携して事業を行うパートナー企業（※パートナー企業の定義は、要項-4「公募の目的」を参照）を選定するために必要な事項を定めています。

3 公募の背景・目的 -『むしろこれから鹿島・太良』の志で、地域の未来を創り上げていく-

鹿島・太良地域は、有明海や多良岳の豊かな恵みに溢れる海産物や農産物があり、祐徳稲荷神社や酒蔵、面浮立、鹿島錦といった歴史や伝統がある素晴らしい地域です。

また、これらの「本物の地域資源」は、なくてはならない、かけがえのないものであり、国内外の多くの人を惹きつける唯一無二の資源であると考えています。

そのため、佐賀県は、鹿島市、太良町と連携し、鹿島・太良にある本物の地域資源を磨き上げ、県内外へ発信する、「むしろこれから鹿島・太良プロジェクト」に取り組んでいます。

このプロジェクトでは、鹿島・太良を1つの圏域としてプロデュースし、この地域の本物の地域資源をゆっくり、じっくり楽しんでもらう、スローツーリズムを推進し、世界中からわざわざ行ってみたくなる「何度も訪れたい、愛おしくなる地域」をつくっていきます。

そのため、令和5年11月にはプロジェクトの拠点となる「KATAラボ」を鹿島市内に開設。職員が常駐し、地域に入り込んで、地域のネットワークづくりを進めています。

また、県南西部地域の交通・観光の拠点である駅エリアについては、スローツーリズムの玄関口として整備する予定です。

駅エリアの整備は、従来の“「駅」をつくる”という発想を転換し、この素晴らしい鹿島・太良地域に多くの人に訪れてもらうためのきっかけとなる場所、ここから鹿島・太良地域の本物を巡りたくなる場所として、唯一無二の仕掛けをつくることにこだわります。

今回の公募は、『むしろこれから鹿島・太良』の志と前例に囚われないアイデアやノウハウを持って、行政や地域と連携し、駅エリアでのビジネスを通じてこのプロジェクトを推進して下さる、パートナー企業を募集するものです。

4 公募の概要

駅エリアは、新駅舎、復元駅舎、駅前広場、一般・公共ロータリーで構成（4-図1）され、これらのハード整備は、佐賀県や鹿島市が主体となって行います。また、駅エリアの機能は、主に、民間事業者が事業を行う「商業ゾーン」と、駅利用者や地域の憩いの場である「公共ゾーン」の2つの機能から構成されます。

この公募では、駅エリアの中で、最初に整備を予定している新駅舎の中の機能である商業ゾーンにおいて、新駅舎の一部を県から賃貸借し、ビジネスを行いながら、行政や地元団体（観光・商工団体等）と連携し、鹿島・太良エリアにおけるスローツーリズムを推進する民間事業者（以下「パートナー企業」という。）を選定します。

4-図1



また、新駅舎の公共ゾーン（まちのラウンジ）は、学生を中心とした鉄道利用者の待合室、子育て世代などが集えるスペースといった多目的な空間とする予定です。

さらに、新駅舎整備後は、駅エリア内に「復元駅舎」、「公共交通・一般交通ロータリー」、「駅前広場

(鹿島市が整備)」を整備する予定です。こちらは、交通結節点やまちの中心地である立地を生かして、広域観光・交通案内機能や待合機能、まちなか（中心商店街）と連動した市民活動・商業活動の場、市民の憩いの場としての活用を想定しています。（※運営者は、別途決定予定）

なお、駅エリアの整備については、現在、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として、受託事業者である株式会社ブルースタジオ（以下、設計者という）が、駅舎等の設計業務を行っているところです。

5 対象エリア

- ・所在地 佐賀県鹿島市高津原 地内（JR 肥前鹿島駅及び駅周辺）
- ・施設 肥前鹿島駅新駅舎

6 駅エリアに関する基本方針・コンセプト等

駅エリア整備に係る基本的な事項は、以下のとおりです。なお、詳細は以下の資料を参照すること。

- ・別紙 事業コンセプト資料
- ・別紙 建築物設計方針説明資料

■鹿島・太良地域が目指すビジョンと駅エリアの役割

鹿島・太良を何度も訪れたいくなる、愛おしくなる地域へ

肥前鹿島駅エリアを玄関口として、スロートゥリズムが存分に楽しめるエリアにプロデュース

鹿島・太良地域を1つの圏域としてプロデュースし、この地域にしかない本物の地域資源をゆっくり、じっくりと楽しんでいただく、スロートゥリズムを推進します。
県南西部地域の交通・観光の拠点である肥前鹿島駅についてはスロートゥリズムの玄関口として整備する予定です

■駅エリアのコンセプト

駅エリアは、上記のコンセプトを実現するための拠点として、鹿島・太良地域の「スロートゥリズムの玄関口」の機能と、市民が日常的に集う「暮らしの（まちの）玄関口」の機能の2つの機能を合せ持ちます。

肥前鹿島駅エリア

「暮らしの玄関口」であり、「スロートゥリズムの玄関口」

鹿島・太良の魅力を世界に発信する空間、みんなが集って憩える場、公共交通を軸とした周遊の玄関口

■ 駅エリアのターゲット

駅エリアのメインターゲットは、次の（１）及び（２）とします。ただし、このターゲット層に加えて、この層以外の層をターゲットにした提案をすることも可能です。

（１） スローツーリズムのターゲット

“本物志向で、スローな旅（贅沢な時間）を楽しむ層”

〔ターゲット層のイメージ〕

 <ul style="list-style-type: none">・ 男女20~30代・ 未婚の1~2人旅 <p>“地域との関わり”を求める層</p> <p>【想定するターゲットの潜在中の体験】</p> <ul style="list-style-type: none">・ レンタサイクルを利用した市街地の個人店舗巡り・ 「行きつけの場所、いつも会う人」とのコミュニケーション	 <ul style="list-style-type: none">・ 子育てを終えた50代以降・ 夫婦または女性グループ <p>“そこにしかない本物”を求める層</p> <p>【想定するターゲットの潜在中の体験】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 酒蔵や生産者との交流を楽しむ日本酒巡り・ 干潟やオレンジ海道など景色を楽しむ	 <ul style="list-style-type: none">・ 日本に半月以上滞在し全国を巡る欧州圏からの訪日者・ 何度も日本を訪れているアジア圏からの訪日者 <p>“日本固有の地域文化を体験したい”層</p> <p>【想定するターゲットの潜在中の体験】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 鹿島を拠点に複数日宿泊、臨野や武雄、有田も巡って焼き物文化にふれる・ 買って来た新鮮な食材をまちやどのキッチンで調理
--	--	--

「鹿島・太良の生き様を知り、交流する」、「鹿島・太良の地元の食文化を楽しむ」といった本物の体験を通じて、鹿島・太良地域ならではの「人生を豊かにする旅」を提供（駅エリアは旅の拠点としての機能を提供）

（２） 暮らしの玄関口のターゲット

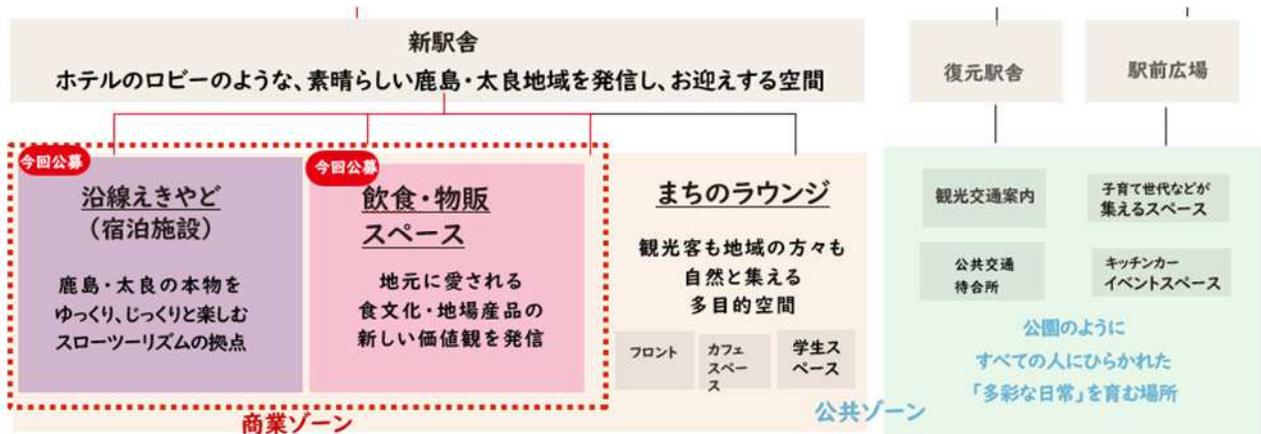
“地元の高校生や子育て世代などの幅広い地域住民”

〔ターゲット層のイメージ〕

鉄道のメインユーザーである地元の高校生や子育て世代などのまちの幅広い層

まちとつながる、地域の人が、自然に集い、ゆっくりと過ごせる憩いの場を提供

■ 駅エリアに設ける主な機能 ※今回公募する機能は、商業ゾーンに設置する機能
 上記をターゲットとし、駅エリアには主に以下の機能を設ける予定です。



また、将来的には、肥前鹿島駅でチェックインし、長崎本線沿線の各宿に宿泊するような「長崎本線沿線えきやど」を展開し、鹿島・太良地域への集客や周遊を促進する仕掛けの実現を目指します。

長崎本線沿線えきやど・まちやどの展開

鹿島・太良の地域で
 本物の地域資源をゆっくり、じっくり味わっていただく仕掛けを展開



■建築等デザイン ※現在設計中であり、今後変更の可能性があります。

〔全体俯瞰〕

公園のように、すべての人にひらかれた「多彩な日常」を育む場所



- ・新駅舎から駅前広場まで、一体感のある空間構成
- ・駅前に公園のような旅行者も地域の人も自然と憩えるような多目的な空間を配置

〔新駅舎外観〕

多彩で艶やかな鹿島錦がたなびくような、大屋根が織りあげる玄関口となるファサード



- ・鹿島・太良のシンボルとなるような多良岳産材を全面に使った鹿島錦をイメージした網代天井

〔新駅舎エントランス（改札）〕

ラウンジと軒下広場が隣接することで、来訪者と日常利用者が混在する空間



- ・改札口とラウンジが大屋根で一体的につながる、旅行者も地域の人も気軽に立ち寄りやすい明るく開放的なエントランス空間

〔新駅舎ラウンジ（飲食・物販・公共空間）〕

▼軒下広場側入口からラウンジ内部を臨む



・眺望を確保した客席を配置するとともに、旅への高揚感を演出

〔新駅舎宿泊施設内装イメージ〕

▼サニタリー内装・設備機器イメージ

▼宿泊室内装仕上げイメージ



・ゆっくり、じっくりと贅沢な鹿島・太良を楽しみ、滞在していただくための、質の高い、ゆったりとした客室

宿泊施設等の商業ゾーンの実施設計は、最優秀事業者の意見を最大限に反映させたいと考えています。そのため、最優秀事業者は、実施設計に積極的にかかわり、事業の魅力を最大化するための意見やアイデア提案などを行うことを求めます。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ことができます。

7 パートナー企業が実施する事業

パートナー企業は、以下の事項を実施する。

(1) 商業ゾーンでの事業

パートナー企業は、下7-図1に示す新駅舎の「宿泊施設」「飲食（厨房）」「物販スペース」部分について、県と賃貸借契約を締結した上で、これらを活用して、自社のアイデアとノウハウで、宿泊事業、飲食・物販事業を行います。

※詳細は、別紙 事業コンセプト資料、別紙 建築物設計方針説明資料を参照

ア 【宿泊事業】 肥前鹿島駅えきやど（長崎本線沿線えきやど）

鹿島・太良地域のスローツーリズムの拠点となる、中長期の滞在も視野に入れた鹿島・太良らしい宿泊施設を運営します。

また、この「肥前鹿島駅えきやど」は、募集要項6「駅エリアに関する基本方針・コンセプト等」に示す「長崎本線沿線えきやど」の拠点（フロント）となることを想定しています。

イ 【飲食・物販事業】

宿泊事業と連携して、鹿島・太良に根付く地域食品や地域産品を新しい価値観で発信する飲食・物販事業を運営します。飲食・物販事業の形態は問いません（※）。シーズンやトレンド、イベントなどの状況に合わせてメニューや商品ラインナップが変わるなど柔軟性の高い運営を望みます。また、生産者や飲食店などの地域関わりしろづくり、訪問者が地域をもっと知りたい、地域を巡ってみたいと思うような運営も望みます。

（※）形態は、カフェ、ポップアップ形式等などのミニマムで柔軟性があるものを想定しています。また状況に応じて柔軟に運営形態を変えても構いません。（ただし、宿泊者への朝食の提供や訪問者や地域住民が日常的に利用できる環境はつくること）

上記のコンセプトを踏まえながら、自由な発想で事業の提案をしてください。また、現時点で具体的な事業内容が固まっていなくても、オープンまでの期間（～令和9年度予定）は、事業の具体的な検討や準備を行っていただくことができます。さらに、事業の内容を踏まえて、実施設計に意見やアイデア提案を行うこともできます。また、次の（2）に示すとおりプロジェクトチームにより官民連携の体制をつくり、行政も連携していきます。

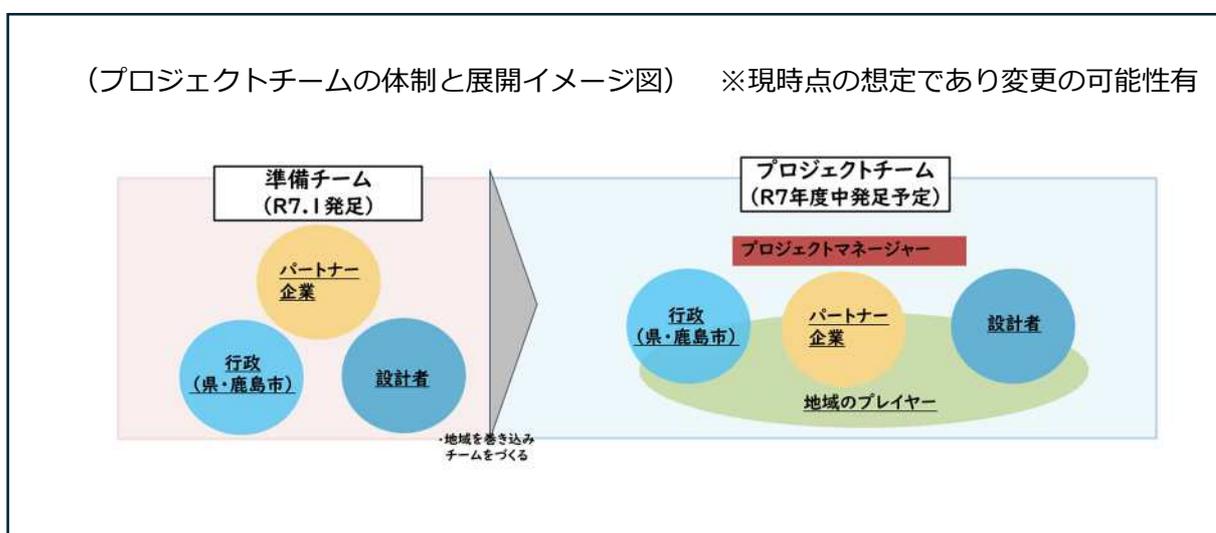
（スケジュールイメージ）



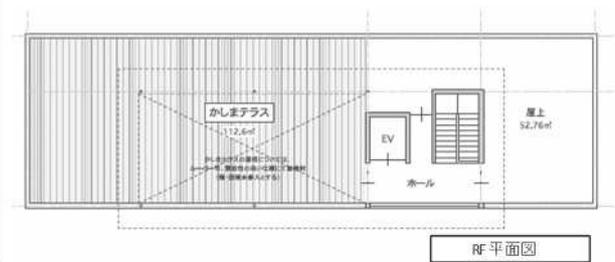
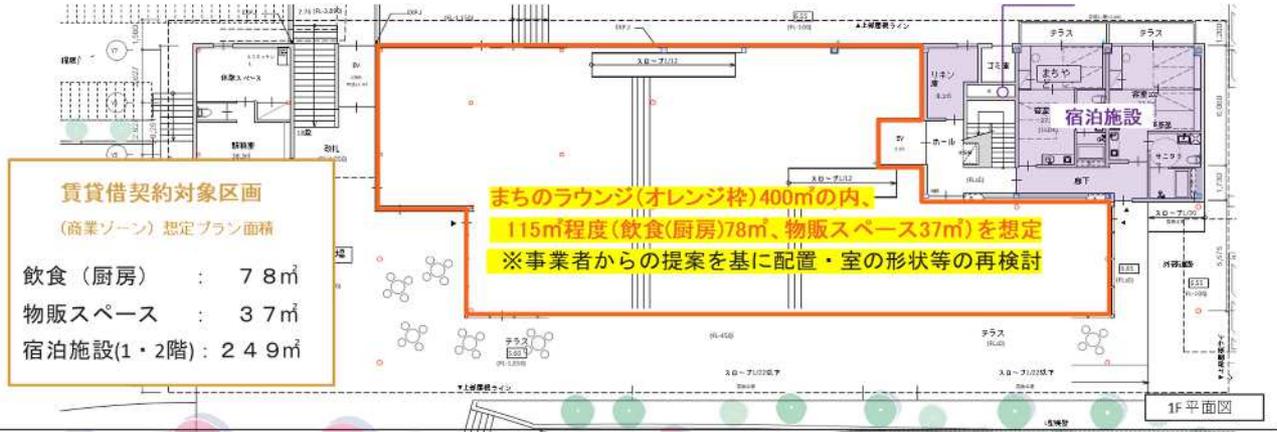
(2) その他

パートナー企業は、上記(1)のア、イに掲げる事業の実施にとどまらず、肥前鹿島駅プロジェクトチーム(仮称)(下図)の構成員として、行政や地域団体と対等な関係性のもとで、駅舎や駅前広場などを含めた肥前鹿島駅エリア全体の企画・運営や鹿島・太良地域のスロープ・リズムの推進にも関わることを求めます。(今後、県や鹿島市との協議により決定)

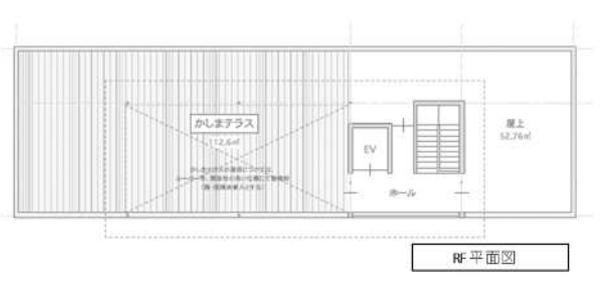
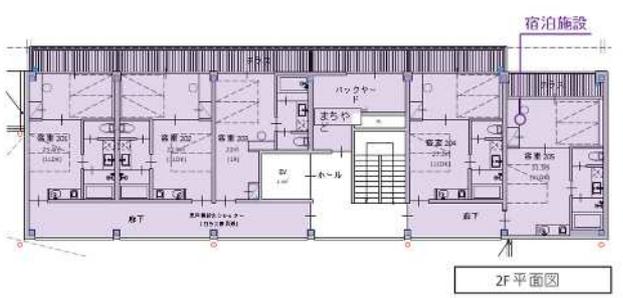
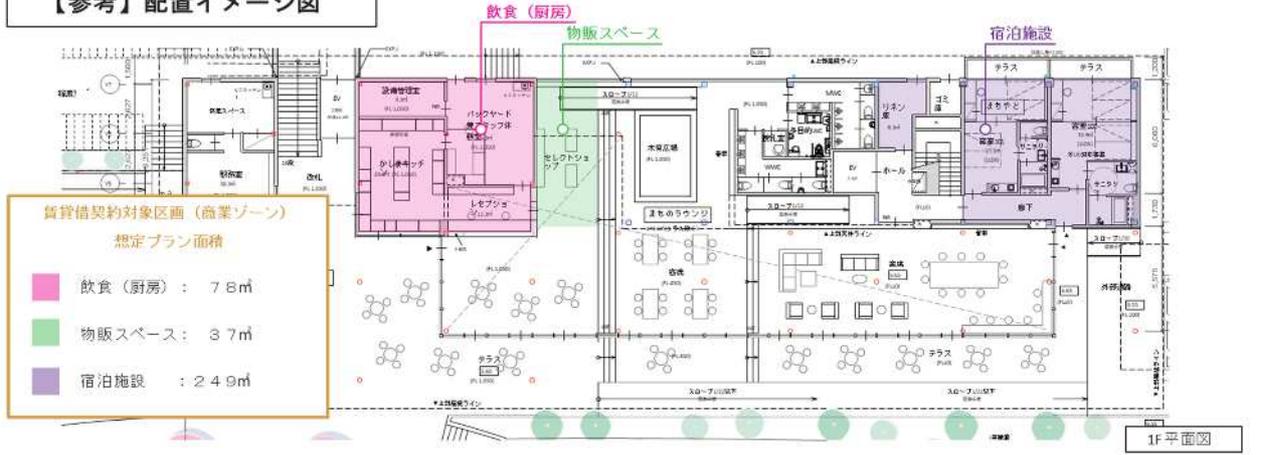
なお、パートナー企業には、このプロジェクトチームにおけるプロジェクトマネージャー業務や事業の実施等の業務を相互協議により別途委託させていただく場合も考えられます。



7-図1



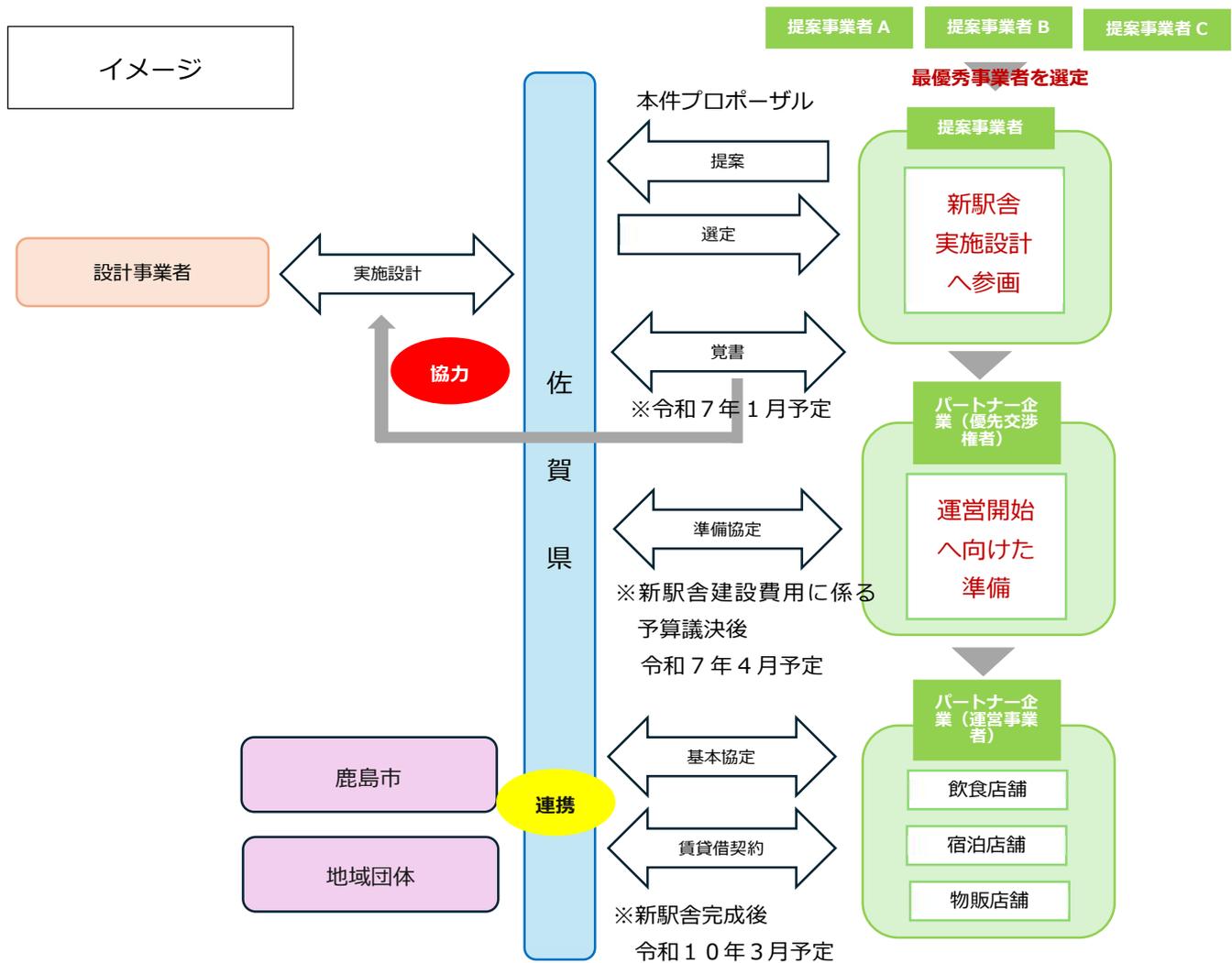
【参考】配置イメージ図



8 スケジュール

本事業は、新駅舎運営開始までのスケジュールは、以下のとおりです。

項目	内容	予定時期
最優秀事業者の選定	県は、本公募により、パートナー企業（優先交渉権者）となる最優秀事業者の選定を行う。 なお、肥前鹿島駅新駅舎建設費用に係る予算が成立し、準備協定を締結することで、優先交渉権者としての権利が生じる。（停止条件付とする。）	令和7年1月
肥前鹿島駅新駅舎運営等事業に向けた実施設計協力に関する覚書（覚書）の締結	最優秀事業者は、「実施設計に係る覚書」を締結し、県（受託事業者：株式会社ブルースタジオ）が実施する商業ゾーンの実施設計に対して、意見やアイデアを行う。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。	令和7年1月
肥前鹿島駅新駅舎運営等事業に関する準備協定（準備協定）の締結	新駅舎整備に係る予算議案の議決後、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。	議会議決後（停止条件解除後）令和7年4月（予定）
施設整備	県が実施する施設整備において、優先交渉権者（パートナー企業）は、工事内容について、運営者目線での維持管理や使い勝手等に関する提案（例えば、各種スイッチ/コンセント/点検口等の配置、清掃性を考慮した内装材の選定等）を行います。 また、優先交渉権者（パートナー企業）が実施する施設整備（備品調達、営業設備工事等）については、優先交渉権者（パートナー企業）は、工事開始前に、県との協議を行ったうえで、必要な工事を行います。なお、県が実施する施設整備とパートナー企業が実施する施設整備の区分は、募集要項9－（3）を参照。	令和8年度～令和9年度中（予定）
基本協定の締結	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」を締結することで、パートナー企業（優先交渉権者）となる。	令和10年3月頃（予定）
定期賃貸借契約の締結、対象物件の引き渡し 施設の運営・管理の開始	新駅舎の完成後、パートナー企業（優先交渉権者）は、県と新駅舎商業ゾーンに係る定期賃貸借契約を締結し、新駅舎商業ゾーンの運営を行う。	令和10年3月頃（予定）



9 費用負担

県と選定されたパートナー企業（優先交渉権者）は、営利事業を行うため新駅舎のうち「宿泊施設」「飲食（厨房）」「物販スペース」部分について、建築物賃貸借契約を締結し、以下に示す費用を負担するものとします。

（1）貸付期間中の県への貸付料

全額をパートナー企業（優先交渉権者）が負担します。金額については、募集要項 11 貸付条件を参照してください。

(2) 県に支払う契約保証金

全額をパートナー企業（優先交渉権者）が負担します。金額については、募集要項 1 1 貸付条件を参照してください。

(3) 新駅舎の整備区分、経費区分

新駅舎の整備区分及び経費区分は原則として下図のとおり想定しています。ただし、パートナー企業（優先交渉権者）決定後、県及びパートナー企業のそれぞれが実現したい事項についてすり合わせを行い、変更または追加することができるものとします。

区分	内容
<p>【県が整備するもの】</p> <p>県のコンセプトに合致する機能を実現するために県が必要と考える一般的な施設整備、備品</p>	<p>① 造成・外構工事、スケルトン（躯体）工事、間仕切壁</p> <p>② 基本的な建築設備（照明、空調等）</p> <p>③ 内装、飲食店舗厨房設備、物販店舗商品陳列什器、宿泊室水廻り設備（風呂、トイレ、ミニキッチン等）</p> <p>④ 一般的な備品（ベッド、TV等）</p>
<p>【パートナー企業が整備するもの】</p> <p>事業の実施のため必要となる施設整備及び備品（上記により県が整備・経費負担するものを除く。）</p> <p>特注品などカタログ等から購入できない特殊な備品、特定の業者しか施工できない内装工事等の施設整備</p>	<p>⑤ 営業のために必要な設備（置き家具、各種備品、特殊整備、特殊備品、通信に必要な環境整備等）</p> <p>※維持管理に関する注意事項</p> <p>⑤の維持管理修繕については、パートナー企業が自らの責任と費用で行うものとする。</p> <p>また、②から④についても、初期整備は県が行うが、維持管理修繕については、原則として、パートナー企業が自らの責任と費用で行うものとする。</p>

※ 新駅舎の設計は県が行いますが、より効果的な事業実施のために、パートナー企業（優先交渉権者）は設計内容に対して意見・要望を出すことが可能です。

(4) 運営にかかる費用

事業運営にかかる費用は、パートナー企業（優先交渉権者）が負担します。

10 物件概要

(1) 物件の情報（予定）

施設名称	肥前鹿島駅		
所在地	佐賀県鹿島市高津原 地内		
敷地面積	約 3,170 ㎡	用途地域	第一種住居地域/商業地域
構造	鉄骨造一部木造	規模	地上2階 (+屋上テラス)
延べ面積	約 1,000 ㎡	建築面積	約 730 ㎡

(2) 新駅舎全体の設備（予定）

種類	仕様	種類	仕様
電気	高圧受変電設備 ・ 飲食店舗 電灯 200VA/㎡、動力 250VA/㎡ ・ 宿泊施設 電灯：20VA/㎡、動力：60VA/㎡ ※宿泊室については、各室 30A の分電盤設置を想定	通信	まちのラウンジに freeWi-Fi 有り (飲食店舗・宿泊施設：空配管・アウトレット有り)
ガス	プロパンガス	空調	有り
水道	受水槽方式	トイレ	まちのラウンジに設置 (宿泊施設：各宿泊室 1 台有り)
排水	公共下水	エレベーター	有
		駐車場	駐車場の設置やこれらに係る費用の負担については、今後、県とパートナー企業で協議 (既存の駐車場（隣接する市営駐車場や周辺の民間等駐車場）を活用する方針)

11 賃貸借契約に関する貸付条件

(1) 貸付の基本条件

以下は県が想定する貸付条件となります。パートナー企業（優先交渉権者）は、協定に基づき具

体の貸付条件を県と協議した上で、賃貸借契約を締結します。

項目	内容
① 契約形態	定期建物賃貸借契約
② 貸付範囲	7で示す建物の範囲内において、佐賀県が指定する建物の一部を貸付けるものとします。(宿泊施設、飲食(厨房)、物販スペース)
③ 貸付期間	10年以下において、県との協議により決定
④ 貸付面積	364㎡ (宿泊施設249㎡、厨房78㎡、物販スペース37㎡)
⑤ 想定最低 貸付料	年額4,389,480円 ※貸付面積の増減がある場合は、年間貸付料を算定面積で割り返して㎡単価を求め、㎡単価に変更後の算定面積を乗じて得られた額とする。 ※貸付料は、年度ごとに、年額の十二分の一の額を毎月県が指定する期日までに納付すること。 ※なお、この貸付料は県の規程で定めるため、現時点で約束できるものではありません。
⑥ 契約保証金	公示のとおり
⑦ 引き渡し時期	令和10年3月頃
⑧ 貸付期間の 開始時期	営業開始日 (令和10年3月頃)

(2) 貸付の具体条件

ア 施設・設置の管理

パートナー企業は、貸付物件を善良な管理者の注意をもって維持保存しなければなりません。

イ 使用用途

パートナー企業は、貸付物件を指定する用途以外に供することはできません。ただし、県と協議を行い、県の承諾を得た場合は、この限りではありません。

ウ 転貸

パートナー企業は、貸付に基づく権利の全部又は一部を第三者に譲渡等を行うことはでき

ません。ただし、県と協議を行い、県の承諾を得た場合は、この限りではありません。

エ 契約の解除・変更

次のいずれかに該当するときは、県は契約を解除又は変更することができます。この場合において、パートナー企業に損害又は損失が生じても、県は、その賠償又は保障の責めを一切負わないこととします。

(ア) パートナー企業が光熱水費などの未納など契約条項等に違反したとき。

(イ) 休業状態が1か月間継続しているとき。

オ 原状回復

契約満了時その他の理由により契約が終了する時は、通常の損耗及び経年劣化を除き、パートナー企業の負担で、県が指定する期日までに、貸付物件を原状に回復した上で、県に返還してください。

カ 貸付料

パートナー企業が提示する1年間の借受料見積額（消費税及び地方消費税（以下、「消費税等」という。）抜き）に、消費税等を加えた金額を1年間の貸付料（以下、「年間貸付料」という。）とする。

ただし、年間貸付料が佐賀県公有財産規則に基づき算定した県が定める最低貸付料の年額以上であることを条件とする。

キ 貸付料の納付

貸付料は、年度ごとに、年額の十二分の一の額を毎月県が指定する期日までに納付すること。

また、貸付開始日は定期賃貸借契約書により定めることとします。貸付開始日から当該月の末日までの貸付料の額は、その期間の日数により月額を1ヶ月を30日として日割り計算した額とします。

ク 延滞金

納付期限までに貸付料を納付しない場合は、納付期限の翌日から納付日までの期間について、「政府契約の支払遅延防止等に関する法律」に基づき、支払遅延に対する遅延利息の率を乗じて計算した遅延利息を支払わなければならない。

ケ 契約保証金

- (ア) 契約締結の際に、契約金額の 100 分の 10 以上に相当する金額を納付すること。
- (イ) 契約保証金の納付に代えて、佐賀県財務規則第 116 条の規定に基づき、担保を供することができる。
- (ウ) 次の各号に掲げる場合は、契約保証金の納付を免除する。
 - ① 県を被保険者とする履行保証保険契約（見積金額の 100 分の 10 以上）を締結し、その証書を提出する場合
 - ② 国又は地方公共団体等との間において、当該契約と同種かつ同規模の契約を締結し、これらのうち過去 2 年間に履行期限が到来した契約を適正に履行した実績を有しており、かつ、その者が当該契約を履行しないこととなるおそれがないと認められる場合
 - ③ 契約の相手方が契約を履行しないこととなるおそれがない場合

コ 貸付料の発生

貸付料は、契約締結日以降の貸付開始日から発生し、契約期間満了まで発生するものとします。貸付開始日については賃貸借契約書の中で定めます。

サ 各種申請・手続き等

飲食・宿泊事業等の運営に伴う各種行政手続きが必要となる場合には、パートナー企業の責任と費用負担で行なってください。また各種行政手続きについて、必要に応じてパートナー企業へ関係書類の貸与を行います。パートナー企業の責任と費用負担で行なってください。

(ア) 定期報告

パートナー企業は、年に 1 回、収支実績を含む事業報告書を作成し、速やかに県に報告するものとする。また、事故については、発生後速やかに県に報告することとする。さらに、前述のほか、県から報告を求められたときは、パートナー企業はその求めに応じなければならない。

(イ) 立入り検査

県は必要に応じて、施設内に立ち入り、その運営状況について検査が行えるものとする。この検査についてパートナー企業は理由の如何を問わず、拒むことはできない。

シ 維持管理の範囲について

募集要項 9 - (3) 表中のパートナー企業が整備するもの (5) の維持管理修繕について

は、パートナー企業が自らの責任と費用で行うものとします。

また、同表中の県が整備するもののうち②から④については、初期整備は県が行うが、維持管理については、原則として、パートナー企業が自らの責任と費用で行うものとします。修繕や故障による交換が必要な場合は、事前に県の承認を得たうえで、原則として、パートナー企業が自らの責任と費用で修繕・交換するものとします。なお、修繕・交換を行った場合には、その内容について、速やかに県に報告を行うこと。

ス リスク負担の考え方

契約期間におけるリスクについて、建物および設備の貸付に係るものはすべて県の負担、営利事業に係るものはすべてパートナー企業の負担とします。

セ 遵守すべき法令

事業の実施にあたっては、以下に掲げる県の各種政策等を理解した上で整合性が取れるかたちで、事業提案及び運営を行ってください。

ソ 維持管理等の負担区分

県とパートナー企業の費用負担は、以下のとおりとします。

負担者	費用項目
パートナー 企業	貸付け範囲に係る光熱水費
	貸付け範囲に係る清掃費・ゴミ処理費
	貸付け範囲に係る警備費
	貸付け範囲に係る設備又はこれに類する機器の維持管理費
	貸付け範囲に係る法定点検費
	その他事業に伴う維持管理費
	その他事業に伴う改修・改装に要する費用
	損害賠償責任保険にかかる費用・事業に伴う公租公課
県	施設の大規模修繕費用
	法令の変更等に伴い必要となる施設の改修費
	土地、建物等に関する公租公課
	建物全体に係る法定点検費

タ 契約の解除

契約期間中、以下の項目に該当する状況となった場合は、県は契約を解除できるものとします。

- ・ パートナー企業が貸付物件を政治的もしくは宗教的な用途、風俗営業等の用途、暴力団事務所等の用途、著しく近隣環境を損なう用途または公序良俗に反する用途に供した時
- ・ パートナー企業が県の承認を得ることなく、建築物等の新築、増改築、改修又は撤去を行った時
- ・ パートナー企業が貸付料の納付を怠った時
- ・ パートナー企業が県からの運営状況に対する改善要望に対して、相応の理由なく改善を行わない時
- ・ パートナー企業が県の承認を得ることなく、貸付物件の転貸又は賃借権の譲渡、使用もしくは収益を目的とする権利の設定を行った時
- ・ パートナー企業が物件保全義務を怠ったために、貸付物件を荒廃に至らしめた時
- ・ パートナー企業が近隣住民等に重大な迷惑または損害を及ぼす行為を行った時
- ・ その他パートナー企業に契約を継続しがたい重大な過失等があった時

12 その他 賃貸借契約締結までのリスク分担

県と選定された優先交渉権者（パートナー企業）が賃貸借契約締結するまでの間のリスク分担について、以下の方針により対応するものとします。なお、記載がないものについては、都度協議により負担区分を定めます。

期間	リスクの種類	内容	負担区分	
			県	パートナー企業
最優秀事業者の選定～賃貸借契約締結まで	政策の変更	本事業に直接的に影響を及ぼす県の政策の変更	○	
	法制度の変更	本事業に直接的に影響を及ぼす法制度の変更	○	
	技術基準等の変更	施設等の設置基準の変更	○	
	住民対応	本事業に対する住民からの苦情、要望 上記以外の県政全般への苦情、要望	○	
	不可抗力	自然災害等による業務の変更、中止、延期	協議事項	
	事業の中止		県の責任による中止	○
パートナー企業の責任による中止				○
パートナー企業の事業放棄・破綻				○