

磯ビーチハウス等の土地及び建物貸付契約に係る 事業者募集要項

1. 事業者募集の趣旨

鹿児島市では、現在、海水浴場開設期間に開設している磯ビーチハウス及びビーチハウスから海までの護岸（以下「磯ビーチハウス等」といいます。）について、1年を通じて賑わいを創出することを目的に、現存するビーチハウスの一部を民間に貸し出すこととし、今回、当該施設を使用する事業者等（以下「事業者」という。）を募集します。

2. 磯ビーチハウス等の概要

(1) 磯ビーチハウス

所在地 鹿児島市吉野町9684-2
構造 鉄筋コンクリート造2階建
延床面積 1,069.33㎡
建築年月 昭和63年7月

注1：国土交通省の定める新耐震基準に適合しています。

(2) 護岸

所在地 鹿児島市吉野町9684-2地先
延面積 約2,080㎡

3. 貸付に関する事項

(1) 貸付スペース

以下に記載する建物図面や貸付エリア等については、令和6年10月9日（水）に開催する現地説明会にて配布します。

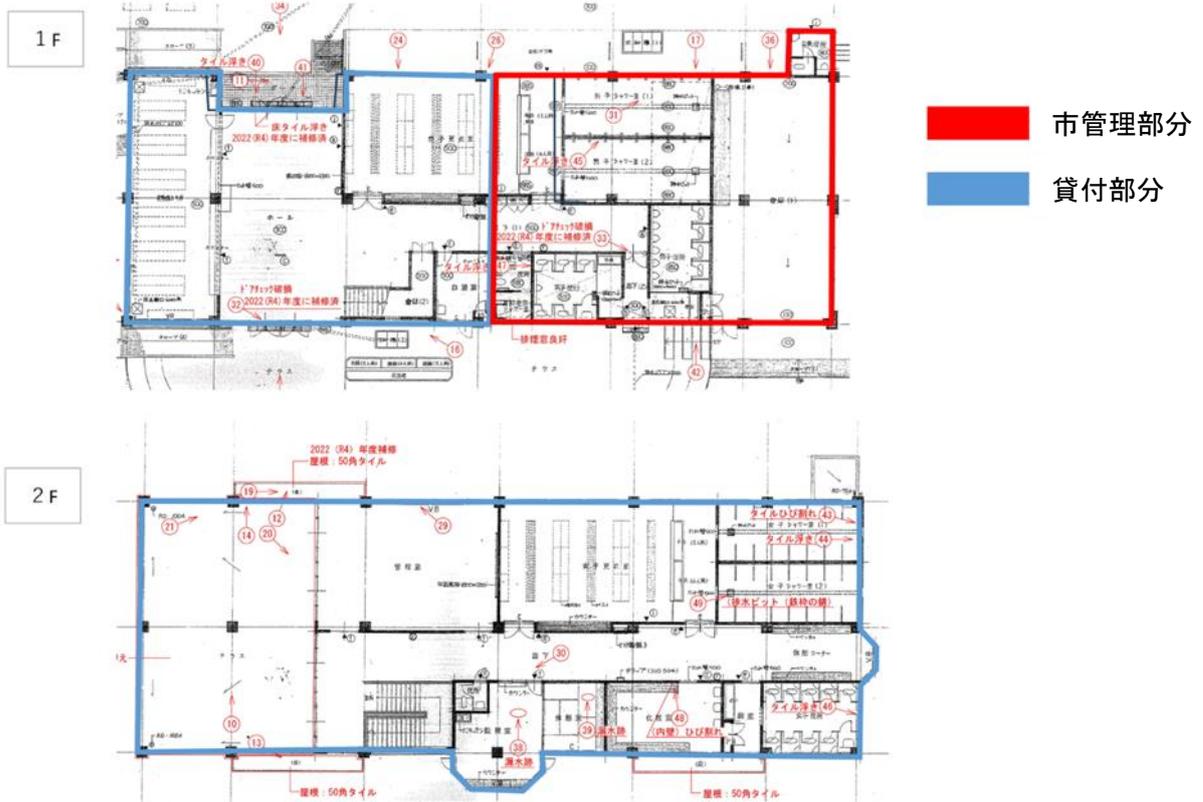
① 磯ビーチハウス

・1階部分 約345㎡

※1階部分の残り約284㎡は、海水浴場開設期間中に開設するビーチハウス（トイレ・シャワー室・更衣室・管理人室）と倉庫として本市が管理します。

・2階部分 440.37㎡

※2階全面



② 護岸
2 (2) の全て



(2) 貸付料

提案に基づき決定します。なお、鹿児島市公有財産貸付基準で積算した場合の貸付料は、月額30万円が目安となります。

また、維持管理に伴う光熱水費や燃料費・消防用設備点検費用等は事業者の負担となります。以下、現在の電気・水道の契約種別等を示します。

- ・電気……供給者：九州電力(株)

契約電力：12kW

- ・水道……供給者：鹿児島市水道局

メーター口径：75mm、20mm

- ・消防用設備…非常用警報設備（自動式サイレン）、誘導標識

※消防用設備：点検（年2回）あり

※上記は、現在の契約種別等であり、利用用途や設備の内容によって変動しますので、参考としてご確認ください。

(3) 貸付期間

契約締結日から令和16年3月31日まで（更新あり）

※貸付期間中の契約解除は、原則認めません。

(4) 事業者の費用負担

本市と事業者で負担する費用分担については、原則、以下のとおりとします。なお、費用分担表で定めのない事項等について疑義が生じた場合は、双方協議によるものとします。

また、事業者は、周辺の環境に配慮し、磯ビーチハウス等の適正な維持管理に努めてください。

<費用分担表（負担者側に○）>

番号	種類	内容	負担者	
			本市	事業者
1	内外装・設備等の改修費	貸付部分の内外装・設備等の改修費（注1）		○
2	維持管理経費	貸付部分の維持管理に要する経費		○
3	光熱水費、清掃、警備	貸付部分で使用した光熱水費や清掃、警備に係る経費		○
		それ以外の場所での上記経費	○	

4	施設や物品等の修繕等	事業者で設置等行った設備・機器等の損傷		○
		貸付部分において、貸付時に既に設置・敷設されていたもので、事業者の瑕疵がない損傷	○	
		上記以外	○	
5	損害賠償	事業者の事業実施により、施設及び第三者に損害を与えた場合		○
		上記以外	○	
6	契約解除等による損害	契約解除又は事業者の中止などにより生じた損害		○

注1：磯ビーチハウスの内外装・設備の改修をする場合は、事前に本市の承認を受けなければなりません。

また、原則、貸付期間を終了した時は、速やかに原状に回復して返還していただきます。

(5) その他留意事項

①第三者への権利移転等の禁止

次の行為はできません。

ただし、事業計画書に記載された用途（以下「指定用途」という。）に反しない範囲において、真にやむを得ない事由があるものとして、事前に本市の承諾を受けた場合は、この限りではありません。

- ・使用貸借権を移転すること。
- ・指定用途に反することとなる地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他使用及び収益を目的とする権利の設定をすること。

②地域住民への配慮

磯ビーチハウスは長年にわたり地域住民の集いの場（町内会、災害時の避難所）であったことから、事業者は貸付後も引き続き、地域住民が集会等の目的で利用したいとの申し出があった場合は、スペースの活用について配慮してください。

③世界文化遺産への配慮

磯ビーチハウスは、都市景観法に基づく「磯地区景観計画」に定められた「磯街道エリア」の範囲内ですので、建物の高さ、屋根形状、屋根勾配、

壁面の色彩などに規制があります。また、世界文化遺産の緩衝地帯ですので、世界文化遺産への影響を避ける、若しくは軽減する対策が必要となります。

④詳細についての協議

この要項に定めのないもの及び詳細については、事業者が決定したのち、その事業者と協議して決定することとします。

4. 事業提案の諸条件

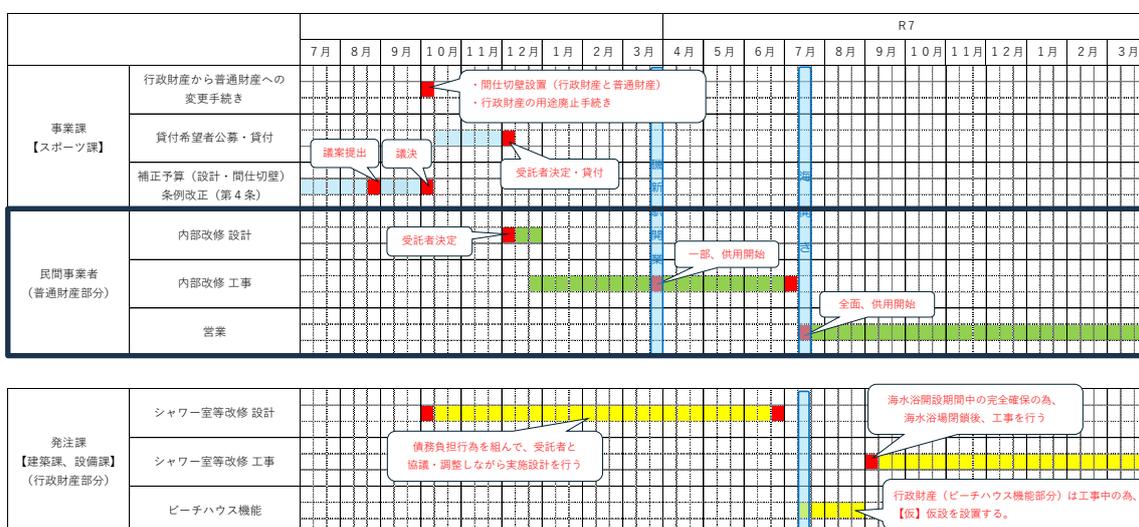
(1) 応募資格

この応募に参加できる者は、1事業者が参加する場合にあっては、次に掲げる②から⑧までの要件を全て満たしていることとし、複数の事業者が共同で参加する場合（以下「共同企業体」という。）にあっては、代表構成員及び代表構成員以外の構成員が、次に掲げる要件の全てを満たすこととします。

- ① 共同企業体にあっては、その構成員が1事業者又は他の共同企業体の構成員として本応募に参加しない者であること。
- ② 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であること。
- ③ この告示の日（以下「告示日」という。）以後に国又は地方公共団体が発注する業務の契約に係る指名停止を受けている期間がない者であること。
- ④ 納期の到来している鹿児島市税（鹿児島市税が課税されていない者で市外に主たる事業所等を有するものにあつては、主たる事業所等の所在地の市区町村税。新型コロナウイルス感染症の影響による猶予を受けているものを除く。）を完納していること。
- ⑤ 鹿児島市が行う契約からの暴力団排除対策要綱（平成26年3月27日制定）に基づく入札参加除外措置を受けていないこと。
- ⑥ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団又は同条第6号に規定する暴力団員の統制下にある団体に該当しないこと。
- ⑦ 会社更生法（平成14年法律第154号）又は民事再生法（平成11年法律第225号）の規定による更生手続又は再生手続の開始の申立てがなされている者（更生計画の認可決定又は再生計画の認可決定がなされている者を除く。）でないこと。
- ⑧ この応募に参加しようとする者の間に資本関係又は人的関係がないこと。

(2) 事業要件

- ① 特定の期間だけでなく、通年で開設・運営されるものであること。
- ② 周辺の店舗の営業を圧迫するものでなく、磯地区を訪れる観光客や市民等の滞在、賑わいにつながる事業であること。
- ③ 仙巖園駅開業時（令和7年3月予定）に事業の一部開始ができること。（事業内容は本市と協議の上、決定します。）
- ④ 令和7年度の磯海水浴場開設（令和7年7月10日予定）に事業の全面開始ができること。
- ⑤ 宗教活動・政治活動を行うものでないこと。
- ⑥ 公序良俗や公益に反するものでないこと。
- ⑦ 以下のスケジュールで事業の進捗が可能であること。



(3) 法令等の遵守

提案事業は、都市計画法・建築基準法・消防法等の関係法令に抵触しないものとし、提案にあたっては、事前に関係法令や条例等を確認してください。（都市計画法と建築基準法による用途変更等の手続きが必要な場合や施設・設備については建築基準法や消防法、事業内容によっては、保健所関係条例等の手続きが必要となります。）

5. 応募方法

(1) スケジュール

①	参加申込書提出	10月 1日（火）～18日（金）
②	参加資格決定通知書発送	10月 21日（月）
③	説明会及び施設見学	10月 9日（水）14時から15時

		場所：鹿児島市吉野町9684-2 鹿児島市磯ビーチハウス研修室 ※説明会終了後施設見学を行います。 ※参加申込は、この説明会に参加した者に限ります。
④	質問受付	10月 1日（火）～15日（火）
⑤	質問回答	10月17日（木）
⑥	事業計画書提出期限	11月 5日（火）※郵便の場合、消印有効
⑦	プレゼンテーション審査	11月11日（月）※時間は通知します。
⑧	審査結果発送	11月15日（金）

（2）質問及び回答

磯ビーチハウス施設及び募集に関する質問は、メールで以下の連絡先に送付してください。回答は説明会に参加された全員に送付します。

[連絡先] 鹿児島市スポーツ課交流係

spo-kouryu@city.kagoshima.lg.jp

（3）参加申込書の提出等

① 提出期限

令和6年10月18日（金）まで

② 提出場所

〒892-8677

鹿児島市山下町11番1号みなと大通り別館5階スポーツ課

③ 提出部数

1部

④ 提出方法

持参又は郵送（ファックス及び電子メールでの受付はいたしません。）

持参する場合は、土曜日・日曜日及び祝日を除く、午前8時30分から午後5時15分（正午から午後1時までの時間を除く。）までです。

（4）提出書類

① 参加申込書（様式1-1又は様式1-2）

② 会社概要（様式2）

③ 使用印鑑届（様式3）

④ 暴力団排除に関する誓約・同意書（様式4）

- ⑤ 会社法（平成17年法律第86号）に規定される会社については、商業登記簿謄本（3か月以内に発行されたもの。写し可）
- ⑥ ⑤に該当する法人以外の法人については、法人登記簿謄本（3か月以内に発行されたもの。写し可）
- ⑦ 印鑑証明書（3か月以内に発行されたもの。原本）
- ⑧ 鹿児島市発行の市税について滞納がないことの証明書（徴収猶予の適用を受けている場合は、徴収猶予の適用を証する書類。3か月以内に発行されたもの。写し可。）ただし、鹿児島市内に営業所がない場合等で、鹿児島市に納税義務がない場合は、本社所在地発行の「市区町村税」納税証明書（3か月以内に発行されたもの。写し可。）
- ⑨ 法人の場合、決算書（財務諸表、貸借対照表、損益計算書）直前3期分

(5) 応募に関する留意事項

- ① 応募書類に虚偽の記載があった場合、応募資格を偽った場合は失格とします。
- ③ 提出された応募書類は返却いたしません。また、応募書類について、鹿児島市情報公開条例に基づく開示請求があった場合は、不開示情報を除いた情報を公開する場合があります。
- ③ 申請後に辞退する場合は、速やかに辞退届（任意様式）を提出してください。
- ④ 応募に係る経費は、全て応募者の負担とします。
- ⑤ 磯ビーチハウス事業者の選定に当たり必要と認めるときは、追加書類の提出を求める場合があります。

6. 事業計画書の提出

(1) 提出期限

令和6年11月5日（火）

(2) 提出書類

- ① 事業計画書（様式5）
- ② 貸付期間における資金計画書 ※任意様式
- ③ 各部屋の用途（利用イメージ図） ※任意様式

※①～③の提出書類において、様式はA4縦とし、枚数は制限しません。

(3) 提出場所

5（3）②に同じ。

(4) 提出部数

11部

※事業者名が特定できる表現、ロゴマークなどの記載は行わないこと。

(5) 提出方法

5 (3) ④に同じ。

7. 事業者の選定

(1) 選定方法

① 書類（参加資格）審査

令和6年10月18日（金）に提出された書類について、スポーツ課において審査を行います。

② プレゼンテーション審査

(ア) 日時：令和6年11月11日（月）午後2時から（予定）

※日時は変更の場合があります。

(イ) 場所：鹿児島市役所みなと大通り別館5階501会議室

(ウ) 内容：（1者あたり）プレゼンテーション 15分以内

質疑応答 20分以内

(エ) その他

- ・出席者は、1者あたり3名までとします。
- ・法人名や従事者名が特定できないように行うこと。
- ・プレゼンテーションは事前に提出した事業計画書等を基に行うものとし、追加提案や追加資料の配布は認めません。
ただし、これらを踏まえた上で、パソコンやプロジェクターによるプレゼンテーションは許可します。その場合、プロジェクターとスクリーンはスポーツ課で準備しますが、パソコンその他機器等は各参加者で持参してください。
- ・プレゼンテーション審査は個別に行い、非公開とします。評価内容及び選定結果に対する問い合わせには応じません。

③ 審査項目

審査項目は次のとおりとします。

選定基準/選定の視点	配点(200)
1. 事業の実施方針	(40)
(ア) 幅広い年齢層の方々の来場が見込め、磯地区の魅力発信と観光の拠点施設となることが期待できるものか	20
(イ) 周辺施設や民間事業者との連携が期待でき、地域の活性化につながるものが期待できるものか	20
2. 事業計画	(120)
(ア) 年間を通して多くの来訪が見込めるか	25

(イ) 10年間の事業計画は継続性、発展性が期待できるものか	15
(ウ) 一部供用開始の内容は仙巖園駅開業の効果を高めるものか	15
(エ) 地域住民への配慮が記載され、その内容は具体的なものか	15
(オ) 周辺の交通混雑対策への配慮がなされているか	25
(カ) 景観や環境への配慮がなされているか	10
(キ) 磯海水浴場の来場者数の増が期待できるか	10
(ク) 施設のPR方法は適切かつ効果的か	5
3. 事業の遂行	(40)
(ア) 実績が豊富で実施体制は適切か	5
(イ) 事業スケジュールは適切か	10
(ウ) 貸付料の提案額は適切か	20
(エ) 法人等の財務状況は良好か	5

(2) 審査結果の通知

審査結果については応募者全員に通知します。

※施設を開設するまでの間に事業者となることが著しく不相当と認められる事情が生じた場合は、施設利用者としての資格を取消することがあります。

※事業者としての決定を受けられないことにおいて生じる一切の損害や賠償等について、市は責任を負いません。

8. 契約

(1) 契約

事業者の決定後、必要な事務処理（施設・設備については建築基準法や消防法、業種によっては保健所関係条例等の手続きが必要となります。）が終了した場合に限り、市は事業者と利用方法に応じた貸付契約を締結します。

※許可申請手数料等は、事業者の負担となります。

(2) 契約の解除

事業者が契約内容に違反したとき、応募資格を満たさなくなったときは当該貸付契約を解除します。