鹿児島市観光農業公園民間参画事業者

募集要項

平成２７年４月

鹿児島市経済局観光交流部

グリーンツーリズム推進課

募集要項

Ⅰ　募集概要

鹿児島市観光農業公園では、都市と農村の交流を促進し、地域資源を活用した観光農業の振興を図るとともに、資源循環型のゼロ・エミッションの取り組みを行っています。

その中で、施設の整備・運営に民間活力の活用を図るため、本公園の施設のうち、「農家レストラン」は株式会社寿福産業により、「生産用農場（畑）」は有限会社かごしま有機生産組合により運営を行っているところです。

今回募集する「生産用農場」についても民間参画ゾーンに位置付けられており、本公園の基本コンセプト等に即した施設の整備・運営を展開しようとする民間事業者の募集を行うものです。

なお、特に用途の指定はしないので、農地のほか、体験型の観光農園やふれあい牧場、農産物加工場など本公園にふさわしい施設を自由にご提案ください。

1　募集する土地の概要

所在地		鹿児島市喜入一倉町 11622-1
区画面積	用地	5,627.18　㎡
土地利用及び建築等	都市計画区域	未線引き都市計画区域
	用途区域	指定のない区域
	建ぺい率	７０％
	容積率	４００％
	高さ制限	なし
	日影規制	なし
	防火、準防火地域	なし
交通	鉄道	ＪＲ指宿枕崎線「喜入駅」　　直線距離：５km
	幹線道路	国道 226 号（2 車線）　直線距離：５km 県道 232 号知覧喜入線(2 車線）直線距離:0.2km
供給設備	上水道	専用水源から供給
	農業用水	専用水源から供給
	排水	必要に応じて浄化槽の設置を要す 浄化槽処理後、整備されている排水管により４km 下流で八幡川へ放水
	電力	九州電力㈱鹿児島支店（鹿児島営業所）
	ガス	プロパンガス事業者等に申込み（協議）を要す
	電話	ＮＴＴ西日本㈱等

※土地は、市で造成し、区画割までした状態です。

上水道、農業用水及び排水は敷地入り口までの引き込みを整備しています。

2　賃借申込者の資格

当該土地の賃借申込者は、次に掲げる条件をすべて備えること。

(1) 自ら事業者として本施設の計画、建設、管理、運営等を行うにふさわしい資金力、経営能力等を備えた法人であること。（２社以上の法人による共同申込みも認め、その場合には、代表者を選任し、諸手続は代表法人が行うものとする。）

(2) 平成２９年３月までに事業活動を開始し、かつ、継続して事業を営むことのできる者であること。（開始日については本市と協議すること。）

(3) 月額賃料及び保証金の支払が確実に見込める者であること。

(4) 日本国内に主たる事業所（本社）を有する法人であること。

3　留意事項

(1) 事業計画の数

提出する事業計画の数は、１事業者について、１計画に限る。

(2) 費用負担

応募に要した費用は応募者の負担とする。

(3) 地元企業への配慮

建設工事発注の際などには、可能な限り地元（市内）企業を活用するよう配慮すること。

II　本契約の主な内容

1　契約の種類

原則として、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 601 条に基づく土地賃貸借契約としますが、建設する建造物の内容によっては、借地借家法（平成３年法律第 90 号）第 23 条第２項の規定に基づく事業用借地権設定契約を締結することとします。この場合の公正証書作成に要する費用は、賃借人と鹿児島市が折半して負担するものとします。

2　賃貸借期間

20 年以内

当該土地については、賃貸借期間の満了の日までに建築物その他の工作物を撤去のうえ、賃貸借期間満了後直ちに返還していただきます。

3　月額賃料及び保証金の額

(1) 賃貸借対象面積

5,627.18　㎡

(2) 月額賃料

１㎡あたりの月額賃料（下記のとおり）に、土地面積を乗じた額（１円未満は切り捨て）とします。

1　円／㎡・月

(3) 保証金

保証金は月額賃料の２４ヵ月分相当額又は当初見込まれる施設の解体・撤去費用のいずれか高い方の額とします。

なお、保証金は賃貸借終了後に、債権債務を相殺のうえ無利息で返還します。

(4) 連帯保証人

契約に際しては、連帯保証人が必要になります。

4　月額賃料及び保証金の支払い方法

(1) 月額賃料

鹿児島市財産規則第３３条第２項の規定に基づき、法令に特別に定めがある場合を除くほか、毎月の末日（12 月分にあっては翌年の１月４日）までにその月分を納入するものとします。ただし数月分を前納することを妨げません。

(2) 保証金

保証金は、鹿児島市が指定する期日までに納入しなければなりません。

5　月額賃料の改定

賃料の改定は、固定資産税課税評価換年度に行うものとします。ただし、土地の価格の著しい変動により、又は近隣の土地の賃料に比較して不相当となったときは、鹿児島市において改定できるものとします。

6　契約解除及び違約金

賃借人が次の事項に該当すると認められる場合は、鹿児島市は当該契約を解除することができます。

なお、この場合、事由の如何を問わず、賃借人は鹿児島市に対し、保証金に相当する額を違約金として支払わなければなりません。

(1) 当該土地の申込みに際して虚偽の記載をした場合。

(2) 施設の建設を完了した後、継続して自ら施設において事業をしないとき。

(3) 賃借人が賃料の支払いを３ヵ月以上遅延したとき。

(4) 当該土地を申込内容以外の用途に供したとき。

(5) 賃借人の解散、破産等が生じた場合。

(6) 土地賃貸借契約の締結日以降に、当該契約を継続することができない事由が発生し、賃借人が契約の解除を申し出た場合。

7　施設の建設及び開業の時期

賃借人として決定後に、施設の建設計画を提出し、鹿児島市の承諾を得ていただきます。

また、開業の時期は、本市と協議して決めることとします。

8　鹿児島市の承諾を要する事項

賃貸借期間中に次の行為をしようとするときは、あらかじめ鹿児島市の承諾が必要です。

(1) 借地権を譲渡し、又はその他の使用及び収益を目的とした権利を設定しようとするとき。

(2) 土地賃貸借契約締結後、継続して自ら施設において事業を実施しないとき。

(3) 施設についての申込内容を変更し、又は申込内容以外の用途に供しようとするとき。

(4) 施設の全部若しくは一部について所有権を移転し、又は使用貸借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、又は移転しようとするとき。

(5) 施設の全部若しくは一部について質権、抵当権その他の担保物権を設定し、又は移転しようとするとき。

(6) 通常必要とされる程度を超えて当該土地の現状を変更しようとするとき。

(7) 保証金返還請求権及び賃借権を質入れしようとするとき。

9　土地の返還及び原状回復の義務

賃貸借が終了したときは、賃借人は賃貸土地に存するその他一切の工作物を撤去し、土地を建築工事着手前の状態に復して、鹿児島市に返還していただきます。

III 施設の計画条件

1　基本方針

鹿児島市観光農業公園は、豊かな自然環境や鹿児島の優れた農畜産物などの地域資源を活用し、都市と農村の交流を促進するとともに、排出される廃棄物を限りなくゼロに近づける資源循環型のゼロ・エミッションを目指した施設です。

また、鹿児島市観光農業公園の基本コンセプトは「交流と体験のフィールド」であり、「食と農への理解の促進」、「農業・農村地域の活性化」、「観光の振興」を図ることを目的としています。

さらには、「人と人との出会いと循環により賑わいを生み出す」ことも目標のひとつとしており、「地域のオリジナリティづくり」、「農畜産物の情報発信」、「食農教育の促進」、「豊な自然とのふれあい」、「循環型環境技術の活用」の機能を有する施設としております。

2　募集施設の主要用途

指定しない

基本方針の趣旨に沿って、施設計画の方針の範囲内で、自由に事業の提案を行ってください。

3　施設計画の方針

(1) 配置方針

周辺との一体性に留意した施設配置とし、環境に配慮した経営で、ゼロ・エミッションの取組を行うこととする。

(2) 具体的条件

① 環境に配慮した経営で、ゼロ・エミッションの取組を行うこと。
（施設からのゴミを出さない。資源循環型の経営（リサイクル）を行うなど）

② 工事中は騒音、振動、夜間照明等について周辺地区へ配慮すること。なお、完成後についても同様の配慮をすること。

③ 特に臭気対策については、周辺環境に配慮し、万全を期すこと。

④ 施設を建設することによる周辺地区への影響については、誠意をもって対応するとともに、周辺地区住民の理解と協力を得ること。

⑤ 観光農業公園の体験イベントへの協力、農園レストラン、農産物直売所との連携など観光農業公園の運営全般に関する協力をすること。

⑥ 新たな雇用の確保は、可能な限り地元からの雇用に配慮すること。

⑦ 家畜排せつ物等がある場合は、適正管理に万全を期すこと。

(3) 周辺地区への配慮等

① 騒音、振動、臭気、夜間照明、電波障害等による周辺地区への影響に十分配慮した計画を作成すること。

② 施設を建設したことによる周辺地区への影響については、賃借人の責任において対策を講じること。

IV　選定方法

賃借人の選考は、鹿児島市観光農業公園民間参画検討委員会が、「鹿児島市観光農業公園民間参画賃借人選定基準」に基づき審査を行います。

Ⅴ　申込手続等

1　申込手続

賃借希望者は、次の（1）から（4）までにより申込書類を直接持参して申し込んでいただきます。

提出書類は、理由の如何を問わず返却しません。

また、事業計画書については、賃借人として決定後、公表する場合があります。（公表する場合には事前に協議します。）

(1) 募集要項配付期間及び時間、場所

期間：平成２７年４月１日（水）～平成２７年６月３０日（火）

時間：午前９時～午後５時

場所：鹿児島市観光農業公園（鹿児島市喜入一倉町 5809-97）

(2) 申込受付期間及び時間

期間：平成２７年４月１日（水）～平成２７年６月３０日（火）

時間：午前９時～午後５時

(3) 申込受付場所

鹿児島市観光農業公園（鹿児島市喜入一倉町 5809-97）

※予めご連絡のうえ、お越しください。

(4) 申込書類

申込書類は、次の①から⑨までを製本し、正本１部、副本１０部を提出していただきます。

① 申込書（様式１）

② 定款又は寄付行為

③ 法人登記簿又は商業登記簿の抄本及び代表者の資格証明書

④ 営業報告書、経歴書、企業案内書（会社案内）

⑤ 最近４事業年度の貸借対照表、損益計算書及びキャッシュフロー計算書

⑥ 最近期の有価証券報告書（上場会社のみ）

⑦ 最近期の法人税及び固定資産税の納税証明書

⑧ 事業計画書（Ａ３判とし形式は自由としますが、下記に示す項目及び内容等に従って各指定枚数以内で作成してください。）

項目	内容・留意事項等	指定枚数
1　事業概要	①事業全体のコンセプト・展開方法・施設に導入する機能、事業内容等を記入してください。 ②施設の概要	２枚以内
2　事業計画	①事業スケジュール ②事業期間における事業化の体制 ③概算事業費 ④資金計画 ⑤事業年度ごとの収支計画（事業開始年度から５年間）	２枚以内
3　図面等	①建物、工作物等の配置図	１枚以内
	②建物、工作物等のイメージ図	２枚以内

⑨　その他、市が必要に応じて指示する書類

(5) 質問の受付及び回答

①　質問書の受付

応募に関して質問がある場合には、平成２７年５月３１目（日）までに、必ず書面で「質問書」（様式２）を提出してください。

②　質問書に対する回答

質問書に対する回答は、まとめて質問者を匿名として応募者全員に文書で回答します。

2　賃借予定者の決定

(1) 鹿児島市は申込書類を総合的に審査したうえで、賃借予定者及び第２順位交渉権者を決定します。

(2) 審査に際し、必要に応じヒアリングを行う場合があります。

(3) 審査の結果、賃借予定者を決定しない場合もあります。また、賃借予定者に対して、計画内容の部分的な修正協議を求めることがあります。

(4) 貸付予定者の決定は、平成２７年８月頃を予定しています。(応募件数によって変動する可能性があります。)

なお、結果については、書面により各申込者に通知しますが、選定理由、選定結果に関する問い合わせ及び異議等については一切応じられません。

Ⅵ　その他

1　本土地の利用、施設の建設・運営に当たっては、関係法令等の規定を遵守し、適正な土地利用を行なっていただきます。

2　施設の建設及び営業に伴う騒音、振動等周辺への影響については、賃借人の責任において対策を講じていただきます。

3　施設の建設に当たっては、周辺住民と良好な関係を保つよう努め、万一紛争が生じた場合には賃借人の責任において処理していただきます。

4　賃借人の施工による敷地からの発生残土については、賃借人の責任において適正に処理していただきます。

5　この要項に明記されていないもの、あるいは疑義が生じたものは応募者と鹿児島市が協議して定めることとします。

6　本応募に際し、必要となる費用はすべて応募者の負担とします。

【問い合せ先】

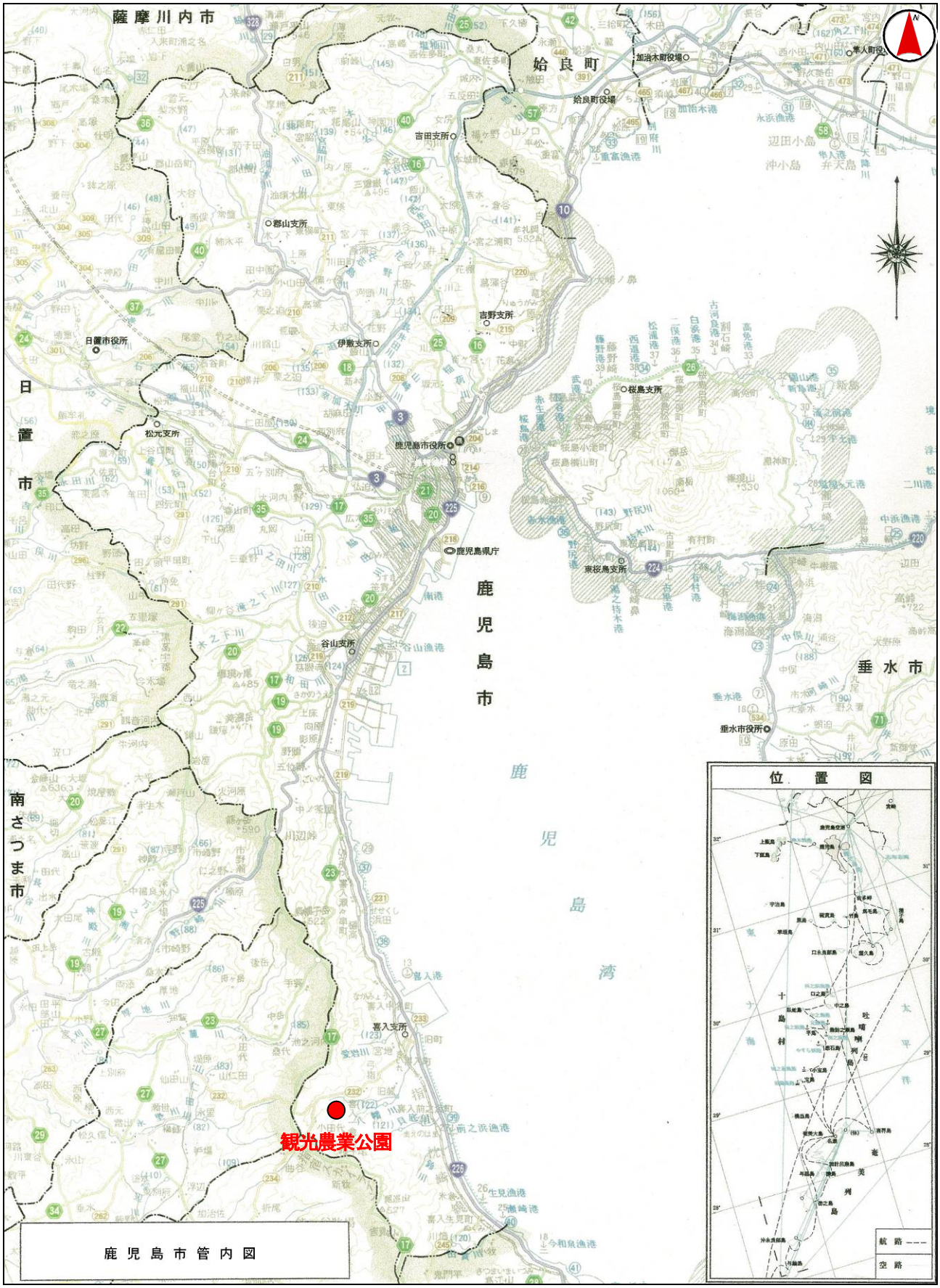
鹿児島市経済局観光交流部グリーンツーリズム推進課観光農業公園
〒８９１－０２０４　鹿児島市喜入一倉町５８０９－９７
TEL：（０９９）－２０４－０６３３
FAX：（０９９）－３４５－２８２２
E-Mail：kankonogyo@city.kagoshima.lg.jp

【参考資料】

１　位置図
２　案内図
３　平面図

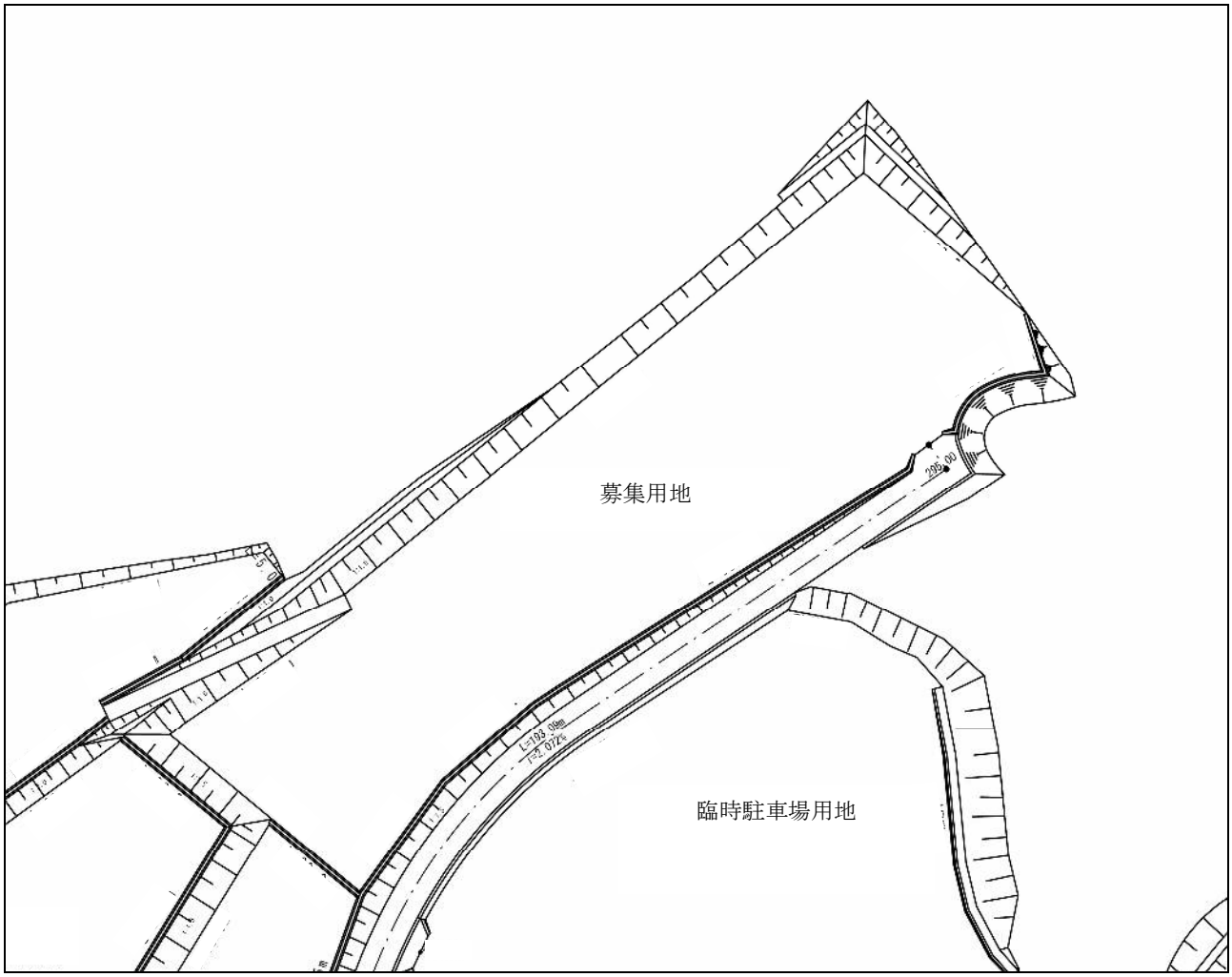
参考資料　1

位　置　図



参考資料　2

案　内　図

参考資料　3

平　面　図