

令和7年度

曾於市市営住宅建替・エリア開発事業

民間提案制度 募集要項

曾於市 まちづくり推進課

1.趣旨

本要項は、「曾於市民間提案制度（以下「本制度」という。）」の実施にあたり、基本的な事項を定めた「曾於市民間提案制度運用指針（以下「運用指針」という。）」及び曾於市民間提案制度実施要綱（以下「実施要綱」という。）に基づき、本市が提案を求めるテーマや募集方法、募集期間等、事業者募集にかかる必要な事項を定めるものです。

2.制度の概要

（1）制度の概要

本市が設定した公共サービスや公の財産（以下「公共サービス等」という。）に関連するテーマや、民間事業者が本市の社会課題・地域課題と考えるテーマについて、民間事業者にアイデアやノウハウを活かした効果的な提案を求め、市民サービスの向上や地域経済の活性化など、本市の自治体経営に資する提案を審査・選定し、提案者との協議を重ねながら事業化を図るものです。

なお、本制度は、従来の行政主導による供給過多の反省を踏まえ、地域需要及び市場性を重視し、民間の創意工夫を最大限に生かすことを基本方針とします。

提案にあたっては、可能な限り市の財政負担が生じないことを原則とします。

また、民間事業者の提案内容は知的財産として取扱い、その情報及び内容を保護するとともに、事業化が決定した場合は、提案者との随意契約の相手方として選定します。

ただし、市の財政負担が生じた場合等で市議会で議決または承認されない等の事由により事業が実施できなくなる場合もあります。

※ 本制度では、別途提示する「エリアビジョン」の趣旨を尊重しつつも、その具体化の方法については、民間事業者の創意工夫を最大限に尊重します。

提案にあたっては、ビジョンを踏まえながらも独自の視点で“曾於らしさ”を育む提案を期待しています。

（2）事業実施までの流れ

① 提案の募集

募集要項を公表し、提案の募集を開始します。

② 事前相談・質問等の受付

民間事業者が提案内容を検討するに当たり、事前相談（質問）を受け付けるとともに、必要に応じて現地確認の機会を設けます。

③ 参加申込の受付（参加資格審査）

提出された書類を基に提案者の参加資格要件を確認します。

④ 提案の受付

参加資格のある民間事業者からの提案を受け付けます。

⑤ 協議対象の選定（交渉権者の決定）

実施要綱第8条第1項により設置された審査委員会（以下「審査委員会」といいます。）において有効提案の具体的な内容の審査を経て、事業化の対象となる提案を選定し、結果を公表します。

⑥ 協定の締結

本市と交渉権者で提案事業の実施に向けた協定を締結します。

⑦ 事業内容の詳細協議（事業化に向けた協議）

事業化の対象となる提案を提出した者を交渉権者とし、事業実施に当たり考慮すべき条件等について協議します。

⑧ 契約（随意契約）締結

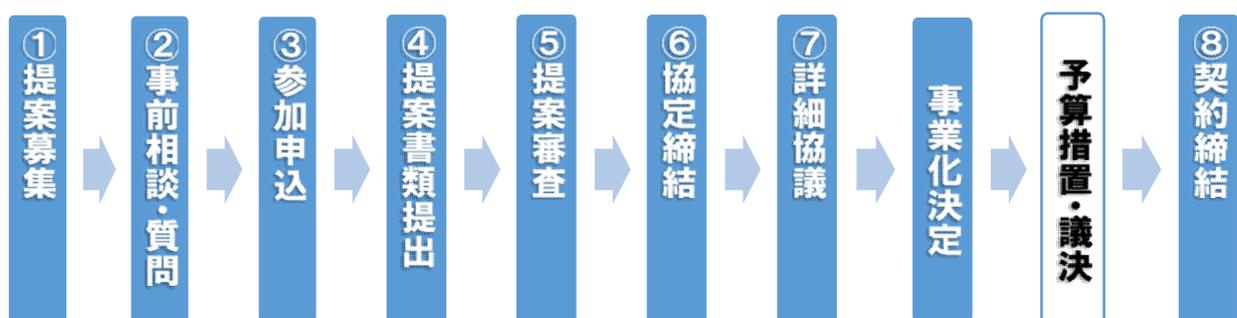
事業化に向けた協議が成立した場合は、事業化を決定し、市と交渉権者が契約（随意契約）を締結します。ただし、市議会の議決が必要な事業については、市議会の議決後に契約を締結します。

⑨ 事業実施

交渉権者は、事業実施者として提案を履行します。

⑩ モニタリング等の実施

事業が開始した後は、本市及び民間事業者による定期的なモニタリング等を行い、事業フレームに反映・修正させていくことで、継続性の高い事業を目指していきます。



3.事業スケジュール

提案の募集及び審査等は、次の日程で行います。

内容	期日等
募集要項の公表	令和7年10月1日(水)
事前相談(質問)・現地調査の受付	令和7年10月2日(木)から 令和7年10月9日(木)まで
現地調査の実施・回答	令和7年10月10日(金)から 令和7年10月17日(金)まで
参加申込(参加資格審査)	令和7年10月20日(月)から 令和7年10月24日(金)
参加資格審査結果の通知	令和7年10月31日(金)まで
提案書等の受付	令和7年12月9日(火)から 令和7年12月12日(金)まで
提案審査(プレゼン等)	令和7年12月18日(木)
審査結果の通知・公表	令和7年12月26日(金)まで

4.提案の方法

(1) 提出書類

提案を行う者（以下「提案者」といいます。）が提出する書類及び提出部数は、次のとおりです。各様式については、市ホームページからダウンロードできます。

名称	書式等	提出部数
①参加申込書	様式第1号 ※添付書類も忘れずにご提出ください。	1部
②誓約書	様式第2号 ※グループの構成員についてもご提出ください。	1部
③提案概要書	様式第3号 ※電子データも合わせてご提出ください。	1部
④提案書	様式第4号 ※電子データも合わせてご提出ください。	1部

(2) 提出書類の受付

ア 提案者は、(1)の提出書類を作成し、受付期間内に事務局まで郵送又は持参により提出することとします。なお、提出にあたっての仕様（ファイリング等）は任意とします。

イ 提出書類の受付期間は、次のとおりです。

名称	受付期間
①参加申込書	令和7年10月20日（月）～24日（金）
②誓約書 ③提案概要書 ④提案書	令和7年12月9日（火）～12日（金）

ウ 持参により提出する場合の提出時間は、市役所開庁日（平日）の午前9時から午後5時までとし、土日、祝祭日は受付できません。郵送の場合は、提出書類の受付期間最終日の必着とします。併せて、提案概要書（様式第3号）、提案書（様式第4号）については、受付期間内に電子データにて下記（3）書類の提出先に記載の事務局メールアドレスまでご提出ください。

(3) 書類の提出先

〒899-8692 鹿児島県曾於市末吉町二之方 1980 番地

曾於市役所まちづくり推進課

事務局メールアドレス：koumin@city.soo.lg.jp

5.参加者の資格要件等

(1) 提案者の条件

- ア 提案者は、提案内容を実行する意思と能力（資格）を有する法人（企業、NPO法人等）、個人事業主又は任意団体とします。
- イ 提案者は、単独又はグループ、共同企業体（複数の企業・団体等により構成されたもの）とし、グループ、共同企業体で応募する場合には、参加表明時に提案者の構成員全てを明らかにし、各々の役割分担を明確にすることとします。
- ウ 提案者は、事業化に向け必要となる市その他の関係機関等との協議、調整等を適切に実施する能力を有し、諸条件に変更が生じた場合等において柔軟な対応ができる者であることとします。
- エ 提案者は、公的不動産活用や不動産事業に実績のある者又は実績のある者が所属するグループ、事業共同体とします。

(2) 参加資格要件

提案者は、受付の時点において、次に掲げる要件を全て満たす必要があります。

- ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項に規定する者でないこと。
- イ 地方自治法施行令第167条の4第2項に基づく市の入札参加制限を受けていないこと。
- ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）、民事再生法（平成11年律第225号）又は破産法（平成16年法律第75号）に基づく手続き開始の申立てがなされていないこと。
- エ 次に該当する者がいないこと。
 - (ア) 曾於市暴力団排除条例（平成24年条例第19号）第2条第1号の暴力団でなく、かつ、同条第2号の暴力団員が構成員となっていないこと。並びに、条例第3条第2項の暴力団員又は暴力団関係者と密接な関係を有していないこと
 - (イ) 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（以下「暴力団」という。）又は暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる者
 - (ウ) 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団又は暴力団員等を利用するなどをしたと認められる者

- (エ) 役員等が、暴力団又は暴力団員等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められる者
- (オ) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）に基づく処分を過去及び現在において受けている団体及びその代表者、主催者又はその他の構成員

オ 納期限の到来している国税、都道府県税及び市町村税の未納がないこと。

カ 宗教活動又は政治活動を主たる目的としている者でないこと。

(3) 応募に関する留意事項

ア 費用負担

応募に関する全ての書類の作成及び提出に係る費用は、提案者の負担とします。

イ 提出書類の取扱い・著作権等

- (ア) 提出書類の著作権は、提案者に帰属しますが、提出書類は返却しません。
- (イ) 市は、提案者の提出書類について、交渉権者を選定するための審査及び事業化に向けた協議の資料としてのみ活用することとし、提案内容は提案者の知的財産として捉え、曾於市情報公開条例（平成 17 年条例第 11 号）に基づく開示請求等、いかなる事情においても開示しないものとします。ただし、市が提案事業の実施を周知するため、交渉権者は、提出書類とは別に企画提案の概要を示す文書を作成し、市に提出することとします。
- (ウ) 提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、提案者が負うものとします。
- (エ) 提案者が事業実施者となった場合、提出書類の著作権は市に帰属するものとします。

ウ 法令等の遵守

提案に当たっては、事前に提案者の責任において関係法令等を確認し、事業実施時における法令適合のリスクは提案者に帰属することとします。

エ 失格事項

提案者が次のいずれかに該当する場合は、失格とします。

- (ア) 提出書類に虚偽の記載があった場合
- (イ) 審査の公平性に影響を与える行為があった場合

(ウ) 本要項に定める手続きを遵守しない場合

オ 参加辞退

書類提出後に辞退する場合は、参加辞退届（様式第5号）を提出することとします。

6.提案を募集するテーマ

募集テーマ	募集概要	参考資料	備考
市営住宅建替・エリア開発について	① 借上げ型民営住宅の建設及び経営（必須提案） ② 住宅建替後の事業余剰地の活用（自由提案） ③ 既存市営住宅跡地の利用提案（自由提案）	事業概要書及び候補地調書	市と連携してマスタープランを策定

7.提案要件

(1) 提案内容

提案内容は、公共サービスの取組に貢献する事業とし、次の事項に該当するものとします。

ア 市との協議過程を経て、提案者自らが事業実施者として確実に履行できるものであること

イ 原則として、市における新たな財政負担を伴わないものであること。ただし、将来的な事業効果及び財政負担の低減の見込みのある提案で、市においても一定の予算措置をすべきと判断したものについては、この限りでない。

(2) 提案に当たり考慮すべき事項

ア 提案事業の実施期間（借上げ期間）

提案者から提案があった事業（以下「提案事業」という。）の実施期間（借上げ期間）は、原則20年とすることが望ましく、長期的に安定した住宅供給と事業運営が可能な提案を求めます。

イ 提案事業に係る収入及び支出

- (ア) 提案者は、提案事業の実施に際し得られる収益等を自己の収入とすることができます。ただし、その詳細については、「事業化に向けた協議」の中で協議することとします。
- (イ) 提案者は、提案事業の実施に際し土地及び建物の賃借に係る金額を提案することができます。ただし、その額は、「事業化に向けた協議」の中で協議することとします。
- (ウ) 法令等によって使用料・手数料等の基準が定められている場合は、当該基準によるものとします。

ウ 借上げ料に関する想定範囲について

本事業における住宅の借上げ料については、提案時点で市が確定額を提示することはありませんが、事業収支を検討する際の参考として、月額220万円～380万円程度の範囲を想定しています（单身・世帯区分や面積条件等により変動）。この想定範囲は今後の協議により調整される可能性があります。

エ 土地賃料に関する取扱い

本事業における土地の賃料は、不動産鑑定評価に基づき、市が合理的な基準を設定したうえで、提案内容と整合させながら協議により決定します。

オ 借地契約に関する取扱い

本事業における土地利用は、実施方針に基づき定期借地契約を基本とします。契約期間は50年を想定していますが、その具体的な年数は提案内容を踏まえて協議のうえ定めます。契約終了時には原則として更地返還としますが、解体費用の負担方法や満了後の新たな契約の可否については、状況に応じて市と事業者が協議のうえ適切に定めるものとします。

(3) 留意事項

- ア 提案者は、提案事業の円滑な実施に向け、地元の事業者の提案事業への参画を促すよう努めるものとします。
- イ 提案に当たっては、運用指針の趣旨を理解した上で提案することとします。
- ウ その他、提案者は、次の項目を確認の上、提案することとします。
 - (ア) 本要項で定める書類のほか、必要に応じ追加書類の提出を求めることがあります。
 - (イ) 受付期間終了後、提出された書類の再提出又は差替は原則として認めませ

ん。

(ウ) 提出された書類は理由のいかんを問わず返却しません。

8.事前相談及び質問

(1) 事前相談及び現地調査

ア 提案内容の検討に当たって事前相談を受け付けます。提案予定者におかれましては、必ず事前相談を実施してください。

イ 事前相談及び現地調査は、必ず事前に事務局と日程調整を行ってください。現地調査にあたっては、施設利用者への迷惑を及ぼさないこと、施設運営に支障のない範囲で行うことを徹底してください。

受付期間は、令和7年10月2日（木）から10月9日（木）までとします。

ウ 1回当たりの相談時間は1時間程度とします。

(2) 質問

ア 質問は、会社名・担当者名・連絡先を明らかにしたうえで、任意様式により事務局に持参、郵送、又は電子メールにより提出してください。郵送、電子メールの場合は、必ず事務局へ到着を確認してください。なお、電話、口頭による質問は受け付けません。

受付期間は、令和7年10月2日（木）から10月9日（木）までとします。

イ 回答は、本市が質問を受領してからおおむね7～10日以内に、随時本市ホームページで公表するものとし、口頭による個別対応は行いませんが質問の内容が「提案内容に関する事項」の場合は、提案内容の知的財産を保護するため、質問者個別に回答します。

(3) 受付窓口（事務局）

事前相談の受付は、次の事務局で行いますが、相談内容により他の課を経由する場合があります。

曾於市役所まちづくり推進課 Eメール：koumin@city.soo.lg.jp

9.審査

(1) 参加資格審査（書類審査）

- ア 提案者から提出された資格審査書類について、事務局で参加資格を満たしているか審査を行います。
- イ アと併せて提案書類の内容が提案要件を満たしているか事務局において書類審査します。
- ウ 審査の結果、ア及びイの要件を満たしていることが確認された提案を有効提案とし、審査結果は、提案者に対して文書又は電子メールで通知します。
- エ 有効提案となった提案を提出した者に対しては、提案審査の日程等を文書又はメールで通知します。
- オ 審査結果に対する異議は、申し立てることができません。

(2) 提案審査

- ア 審査委員会において、有効提案について審査します。
- イ 審査委員会は、提案者のプレゼンテーション及びヒアリングを受けて、総合的に審査を行います。
- ウ プレゼンテーションの際、審査委員に配布する資料は、原則として事前に提出した提案概要書（様式第3号）及び提案書（様式第4号）のみとし、それ以外の資料を使用する場合は、事前に事務局と調整を行うこととします。
- エ 審査は、提案者毎に個別で行います。
- オ 提案者側の審査への出席者数は3名までとします。出席報告書（様式第6号）にてプレゼンテーション及びヒアリング前日までにメール又はFAXで提出してください。
- カ 審査は、非公開で行います。
- キ 審査の結果、事業化に向けた協議を行うことが決定した提案を採用提案とし、該当案件を提案した者を交渉権者とします。
- ク 審査（採否）の区分は、次のとおりとします。
 - (ア) 採択：協議対象として、事業化に向けた協議を行うもの
 - (イ) 不採択：事業化に適さないと判断されたもの、現時点では実現が困難なもの、本制度によって事業者を選出することが不適當であるもの等
- ケ 不採択となった案件についても、時期をみて本市から提案者に対して協議を申し出る可能性があります。

(3) 審査結果の通知・公表

ア 提案審査の結果は、提案者に対して文書で通知します。

イ 審査結果は、市ホームページで公表します。

ウ 採択（協議対象となった）提案については、「案件名・提案事業者名・提案概要」を公表します。

エ 不採択（協議対象とならなかった）提案については、「案件名」のみ公表します。

オ 審査結果に対する異議は申し立てることができません。

10.事業化に向けた協議

(1) 協定の締結

ア 交渉権者は、審査の結果、採択の通知を受けた場合、提案内容の事業化に向けた詳細協議を行うにあたり、双方の義務等を定める協定書（様式第7号）を締結します。

イ 協定締結後、交渉権者と市は、提案内容の事業化に向けた協議を開始します。

ウ 協定の期間は、原則12か月以内とします。ただし、交渉権者と市が協議し、双方が合意した場合は期間を延長することができるものとします。

(2) 協議の概要

ア 市と交渉権者は、提案内容を基に事業化に向けて協力して事業の詳細に関する協議や必要な手続き等を行い、事業の枠組みを整備します。

イ 市と交渉権者は、提案の事業化に際して必要がある場合は、別に施設管理者、指定管理者等と同様の協議を行い、事業実施に向けた調整を行います。

ウ 市は、交渉権者との協議及び関係者との調整等の結果、協議が成立（市と交渉権者の双方が合意）に至った場合は、交渉権者を実施事業者として決定します。

(3) 協議における留意事項

ア 協議は、原則として交渉権者が提案した範囲内で行うものとし、費用は交渉権者の負担とします。

イ 協議の結果は、市ホームページで公表します。

(ア) 合意に至った場合は、「案件名・事業者名・提案概要」を公表します。

(イ) 合意に至らなかった場合は、「案件名・提案概要・合意に至らなかった理由」を公表します。

ウ 本制度は、解除条件付きの制度であり、交渉権者との協議が成立した場合においても、予算案等が議会で承認されない等の事由により、提案した事業が実施できなくなった場合には、事業化されません。

エ ウの場合において、当該事業が実施できなくなった事由が解決したときは、市と交渉権者と協議の上、事業化を図ります。

オ 協議の結果、協議が整わなかった場合（合意に至らなかった場合）は、提案内容は事業化されません。その際、交渉権者が協議過程において負担した費用やリスク等について市は責任を負いません。

カ 事業概要や協議経過等については、必要に応じて議会等へ報告することがあります。ただし、交渉権者の独自のノウハウ等が含まれている内容については公表の対象としません。

11. 契約・事業実施

(1) 契約締結

事業者と市は、協議成立後、提案事業の実施について随意契約を締結します。

(2) 契約の時期

事業者と市は、次に定める時点において契約を締結します。

ア 予算措置が必要な場合は予算措置が成立した時点

イ 予算措置が不要な場合は協議が成立した時点

(3) 事業実施

契約締結後、事業者は、責任をもって提案内容（当該事業）を履行することとします。

12.その他

(1) モニタリング

提案を事業化した後、事務局が実施するモニタリング調査について、事業者は協力することとします。

(2) その他

この要項に定めるもののほか、提案募集手続きに関し必要な事項は、別に定めま
す。

(3) 事務局（お問い合わせ先）

〒899-8692 鹿児島県曾於市末吉町二之方 1980 番地

曾於市役所まちづくり推進課 公民連携推進室（担当 森・園田）

TEL：0986-76-8874（直通）

FAX：0986-76-8878（直通）

Eメール：koumin@city.soo.lg.jp