

日向市原町市有地高度化利活用事業公募型プロポーザル実施要領

目 次

1 趣旨.....	1
2 事業概要.....	1
3 募集の目的及び求める提案の方向性.....	2
4 提案内容の条件.....	3
5 価格条件.....	4
6 契約に関する基本事項.....	4
7 応募資格.....	5
8 実施スケジュール.....	6
9 質問の受付及び回答.....	6
10 参加表明書等の提出.....	7
11 企画提案書等の提出.....	7
12 審査及び選定.....	9
13 優先交渉権者決定後の手続.....	10
14 その他.....	11

日向市原町市有地高度化利活用事業公募型プロポーザル実施要領

1 趣旨

この実施要領は、日向市が所有する日向市原町 15 番地の市有地について、民間事業者の企画力、資金力、事業運営能力等を活用し、中心市街地のにぎわい創出、利便性向上、地域経済の活性化及び持続可能なまちづくりに資する土地活用を図るため、公募型プロポーザル方式により当該土地の高度化利活用事業者を募集し、優先交渉権者を選定するに当たり、日向市プロポーザル方式実施要綱に基づき、必要な事項を定めるものである。

2 事業概要

(1) 事業名

日向市原町市有地高度化利活用事業

(2) 対象地

- ・所在地：日向市原町 15 番地
- ・地目：雑種地 ・地積 3,484.46 m²
- ・建築物等：あり（管理棟 木造平屋建て 32.49 m²、ハイウェイ型照明（2 灯アーム）2 本）
- ・現況：日向市が運営する「日向市駅東駐車場」として利用中。
（詳細は「別紙 1（対象地概要図）」を参照のこと）

(3) 法令に基づく土地利用制限等

区域区分	市街化区域			
都市計画道路	整備済み			
区画整理	日向市駅周辺土地区画整理事業区域内（換地処分済み）			
開発許可	1,000 m ² 以上で土地区画形質の変更がある場合は許可要			
用途地域	商業地域			
建ぺい率	80%			
容積率	400%			
高度地区	なし			
その他	・日向市駅周辺地区地区計画 （日向市景観アドバイザーとの事前協議必須） ・準防火地域 ・日向市大規模建築物等の届出対象区域			
接面道路	東側	原町通線	舗装済・歩道有	幅員 11m
	西側	日向市駅高砂線	舗装済・歩道無	幅員 5.8m
	南側	上町原町線	舗装済・歩道無	幅員 9.0m
	北側	原町 17 号線	舗装済・歩道無	幅員 8.9m

種 類	接面道路についての状況	主な問い合わせ先
電 気	配線 有	九州電力送配電(株) 日向配電事業所 TEL : 0800-777-9441
ガ ス	配管 無	—
上水道	配管 有	日向市上下水道局水道課 0982-52-5220 (総務係)
下水道	配管 有	日向市上下水道局下水道課 0982-52-4175 (業務係)

(4) 引渡条件

対象地は、**現状有姿**で引き渡すものとする。

(5) 事業方式

応募者は、**事業用定期借地権設定方式**により提案するものとする。

優先交渉権者は、協議成立後、事業用定期借地権設定契約を締結する。

※ 契約（借地）期間は、**10 年以上 50 年未満**の範囲で提案すること。

(6) 活用対象

対象地全体を一体的に活用する提案を原則とする。

ただし、市が必要と認める場合は、段階的整備その他合理的な土地利用計画を含む提案を認めることがある。

(7) 事業期間

契約期間中、提案内容に基づき継続的に事業を実施するものとする。

(8) 企業立地促進条例に基づく奨励措置

提案する施設又は事業の内容が、日向市企業立地促進条例（昭和 63 年日向市条例第 19 号）に定める要件に該当する場合は、同条例に基づく奨励措置の対象となる可能性がある。

ただし、奨励措置の適用については、同条例及び関係規則等に基づき別途判断されるものであり、本プロポーザルにおける優先交渉権者の選定又は契約の締結をもって、その適用を保証するものではない。

3 募集の目的及び求める提案の方向性

応募者は、次に掲げる視点を踏まえた提案を行うものとする。

- (1) 市有地の有効活用に資すること。
- (2) 周辺地域との調和が図られた計画であること。
- (3) 地域のにぎわい創出、交流人口の増加又は生活利便性の向上に寄与すること。
- (4) 持続可能で実現性の高い事業計画であること。
- (5) 防災、景観、交通安全、歩行者動線、環境負荷低減等に配慮した計画であること。
- (6) 地域経済への波及効果、雇用創出又は地域連携が期待できること。

4 提案内容の条件

(1) 基本条件

- ① 応募者は、関係法令、条例、規則その他関係基準を遵守し、対象地の立地特性を踏まえた具体的かつ実現可能な提案を行うものとする。
- ② 駐車場については、駐車場法における路外駐車場（一般公共の用に供される駐車場）を 100 台程度確保すること。

なお、この駐車場については、駐車料金を徴収することができるものとし、その収入は事業者（応募者）の事業収入とすることを認める。

やむを得ず、駐車台数を減少させる場合は、理由を付して説明を行うこと。

(2) 誘致禁止施設

次に掲げる施設又は用途は、提案の対象外とする。

- ① 政治的活動又は宗教的活動を主たる目的とする施設
- ② 公序良俗に反する施設
- ③ 青少年の健全育成を阻害するおそれのある施設
- ④ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に規定する営業又はこれに類する施設
- ⑤ 暴力団その他反社会的勢力の活動に利用される施設
- ⑥ 公営競技に係る投票券発売施設その他これに類する施設
- ⑦ その他、市長が不適当と認める施設

(3) 想定する活用用途

提案用途は自由とするが、次の用途又は機能を含む提案を評価対象として想定する。

- ① 商業機能
- ② 業務機能
- ③ 宿泊、交流機能
- ④ 生活支援、生活利便機能
- ⑤ 子育て、福祉、健康増進機能
- ⑥ 地域交流、文化機能
- ⑦ 観光振興又は地場産業振興に資する機能

(4) 関係法令等の遵守

応募者は、都市計画法、建築基準法、消防法、駐車場法、景観関係法令、屋外広告物関係法令その他関係法令等を遵守しなければならない。

また、提案内容の実施に必要な許認可、届出、協議その他一切の手続は、応募者又は事業者の責任と負担により行うものとする。

(5) 土地利用上の確認事項

応募者は、応募に当たり、自らの責任と負担において、次に掲げる事項を十分に調査・確認するものとする。

- ① 土地の形状、境界（市に座標有り）
- ② 都市計画、地区計画、建築制限その他法令上の制限
- ③ 地盤、地下埋設物、土壌汚染等の有無
- ④ 上下水道、電気、ガス、通信等のインフラ整備状況
- ⑤ 周辺環境、交通条件、日照、騒音その他事業実施に影響を及ぼす事項

5 価格条件

(1) 最低提案価格

応募者は、不動産鑑定評価額（令和8年6月1日時点）に基づき算定した、次に掲げる最低貸付料以上の価格を提案しなければならない。

最低貸付料（最低提案価格） 【年額 6, 412, 000円】

(2) 提案価格

提案価格は、企画提案書とは別に、提案価格書に記載の上、提出するものとする。

6 契約に関する基本事項

(1) 共通事項

- ① 優先交渉権者は、市と提案内容、契約条件等について協議を行い、基本協定を締結する。
- ② 契約締結後、事業者は提案内容に基づき、速やかに事業に着手しなければならない。
- ③ 事業実施に必要な設計、工事、申請、協議、近隣説明、インフラ整備その他一切の費用は、事業者の負担とする。
- ④ 本プロポーザルへの参加、提案作成、現地調査、協議等に要する費用は、全て応募者の負担とし、市は補償しない。
- ⑤ 対象地は現状有姿で引き渡すものとし、市は、民法その他関係法令に基づく契約不適合責任を負わない。ただし、市が知りながら告げなかった重大な事実については、この限りでない。
- ⑥ 事業用定期借地権設定契約は、借地借家法第23条の規定に基づき、設定期間が30年未満の場合は同条第2項、30年以上の場合は同条第1項に基づく契約とし、公正証書により締結する。公正証書作成に係る費用は事業者の負担とする。

(2) 権利制限

事業者は、契約期間中又は市が定める期間内に、次の行為をしようとするときは、あらかじめ市の承認を受けなければならない。

- ① 対象地又は建物の全部又は一部を第三者に譲渡し、貸与し、又は担保権その他の権利を設定するとき。
- ② 提案した事業計画又は施設計画を変更するとき。
- ③ 対象地の原状を著しく変更するとき。

(3) 用途指定

契約期間中、事業者は提案した用途に供しなければならない。

ただし、市が書面により承認した場合は、この限りでない。

(4) 契約保証金

契約締結時に、貸付料の年額相当額を保証金として預託するものとする。

※ 詳細は、日向市財務規則その他関係例規に基づき決定する。

(5) 支払方法

貸付料は年額一括納付を原則とし、市が認める場合は分割納付を可とする。

(6) 貸付料の改定

貸付料は、3年度ごとに、土地価格の変動その他の事情を勘案して改定することができる。

なお、経済情勢等に著しい変動が生じた場合は、改定時期及び改定方法について別途協議することがある。

(7) 契約期間満了時の取扱い

契約期間満了時には、契約を更新しないものとする。ただし、契約期間満了後の土地利用については、必要に応じて、本市と協議の上、改めて別の契約を締結することがある。

なお、新たな契約を保証するものではない。

また、事業者は自己の責任と費用負担により、契約期間満了までに建築物その他工作物を撤去し、更地にして市へ返還するものとする。ただし、市が特に認めた場合は、この限りでない。

(8) 契約解除

市は、事業者が次のいずれかに該当するときは、催告を要せず契約を解除することができる。

- ① 提案内容と異なる用途に供したとき。
- ② 提出書類に虚偽の記載があったとき。
- ③ 応募資格を欠くこととなったとき。
- ④ 契約条件に違反したとき。
- ⑤ 公序良俗に反する行為その他事業者として不適当な事由が生じたとき。

(9) 実地調査への協力

利活用状況を確認する必要がある場合は、本市が実施する実地調査に協力するとともに、本市が求める資料を提出しなければならない。

7 応募資格

(1) 応募形態

応募形態は、次のいずれかとする。

- ① 単独応募
- ② 複数事業者によるグループ応募

グループ応募の場合は、代表事業者を定めるものとする。

(2) 応募資格要件

応募者は、次に掲げる要件を全て満たす者とする。

- ① 本事業を遂行するために必要な信用力、資力、実績及び実施体制を有していること。
- ② 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当しないこと。
- ③ 会社更生法又は民事再生法に基づく手続開始の申立てがなされていないこと。
- ④ 国税及び地方税を滞納していないこと。
- ⑤ 日向市暴力団排除条例に定める、暴力団、暴力団員、暴力団員等又は暴力団密接関係者に該当しないこと。
- ⑥ 日向市の入札参加停止その他これに準ずる措置を受けていないこと。
- ⑦ 単独応募者が他のグループの構成員となっていないこと。
- ⑧ グループ応募の構成員が他の応募者又は他のグループの構成員となっていないこと。

(3) 応募資格の基準日

応募資格の基準日は、参加表明書の提出日とする。

ただし、基準日後に応募資格を欠くことが判明した場合は、失格とする。

8 実施スケジュール

項 目	日 程
実施要領の公表	令和 8 年 10 月 2 日
質問受付期限	令和 8 年 10 月 14 日
質問回答公表	令和 8 年 10 月 16 日
参加表明書等提出期限	令和 8 年 10 月 21 日
参加資格確認結果通知	令和 8 年 10 月 23 日
企画提案書等提出期限	令和 8 年 11 月 19 日
プレゼンテーション審査	令和 8 年 11 月 24 日
審査結果通知	令和 8 年 11 月 27 日
基本協定書内容等の協議	令和 8 年 12 月頃
基本協定書の締結	令和 9 年 3 月頃
契約締結	令和 9 年 4 月以降

※日付は予定であり、変更する場合がある。

9 質問の受付及び回答

(1) 提出書類

質問書（様式 4 号）

(2) 提出期間

令和 8 年 10 月 2 日から令和 8 年 10 月 14 日まで

(3) 提出方法

電子メールにより提出すること。

なお、電子メール送信後は、電話により到達確認を行うこと。

(4) 提出先

日向市役所 建設部 都市政策課

住所 〒883-8555 日向市本町 10 番 5 号 日向市役所

電話 0982 - 52 - 2111

電子メールアドレス toshi@hyugacity.jp

(5) 回答方法

質問に対する回答は、市ホームページに掲載する。

なお、回答内容は本実施要領と一体のものとして、同等の効力を有する。

(6) その他

- ① 表題は、「日向市原町市有地高度化利活用事業に関する質問」と明記すること。
- ② 質問の内容を確認するために、本市から問い合わせる場合がある。
- ③ 質問に対する回答は、実施要領等の追加又は修正とみなす。
- ④ 参加希望者に周知すべき質問及び回答については、日向市ホームページに掲載する。
また、質問者へ F A X 又は電子メールにて連絡する。

10 参加表明書等の提出

(1) 提出書類

応募者は、次に掲げる書類の原本 1 部及び電子データを提出するものとする。

- ① 公募型プロポーザル参加表明書（様式 1 号）
- ② 会社概要書（様式 2 号）＊グループ応募の場合は、構成員ごとに会社概要書を提出すること。
- ③ 事業実施実績書（様式 3 号）
- ④ 法人登記事項証明書又は住民票記載事項証明書及び身分証明書（身元証明書）
- ⑤ 定款等（法人の場合、最新のものに限る）
- ⑥ 印鑑証明書
- ⑦ 納税証明書
- ⑧ 財務諸表（直近 3 期分）
- ⑨ グループ応募の場合は構成員一覧表及び役割分担表
- ⑩ その他市が必要と認める書類

(2) 提出期間

令和 8 年 10 月 2 日から令和 8 年 10 月 21 日まで

(3) 提出方法

原本は、持参又は郵送（書留郵便等）により提出すること。

なお、送付する電子データの容量が電子メールで送信できる上限を超える場合は、応募者と事務局との間で協議の上、データを送受信する方法を決定する。

(4) 提出先

9 (4) に同じ。

(5) 参加資格確認結果の通知

参加資格確認結果は、応募者に対し、概ね令和 8 年 10 月 23 日（金）頃に、プロポーザル参加資格確認通知書を書面又は電子メールで通知する。

参加資格を有しないことの通知を受けた者は、その通知を受けた日の翌日から起算して 7 日以内に、書面により市長に対して、プロポーザル参加資格確認結果通知書に付された理由についての説明を求めることができる。

11 企画提案書等の提出

(1) 提出書類

- ① 企画提案書（様式 5 号）
- ② 事業手法提案書
- ③ 提案価格書（様式 6 号）
- ④ 資金計画書
- ⑤ 事業収支計画書
- ⑥ 施設計画書
- ⑦ 事業工程表
- ⑧ 地域貢献計画書
- ⑨ その他市が必要と認める資料

(2) 記載事項

事業手法提案書等には、少なくとも次の事項を記載すること。

- ① 提案の趣旨及び基本コンセプト
- ② 土地利用計画
- ③ 導入機能及び施設計画
- ④ 事業スキーム
- ⑤ 管理運営体制
- ⑥ 資金調達計画及び事業収支計画
- ⑦ 事業スケジュール
- ⑧ 交通、安全、防災、景観、環境等への配慮
- ⑨ 地域経済、雇用、地域連携への貢献
- ⑩ 借地の希望及び提案価格

なお、上記の定めのない自由提案に関する事項も記載することを認める。

(3) 提出書類の作成に関する留意事項

- ① 様式の定めのない書類等については、任意様式とするが、使用する用紙等の規格は、A 4 規格を基本とする。しかしながら、A 3 規格を一部使用する場合、提出書類に折り込むこととする。
- ② 図、絵、写真等を使用することができる。
- ③ 用いる言語は、日本語とする。

(4) 提出部数

原本 1 部及び電子データ 1 式

(5) 提出期限

令和 8 年 11 月 19 日まで

(6) 提出方法

10(3)に同じ。

(7) 提出先

9(4)に同じ。

(8) 提出書類の取扱い

- ① 提出後の内容変更、差替え及び再提出は認めない。ただし、市が必要と認めた場合を除く。
- ② 提出書類は返却しない。
- ③ 提出書類の著作権は応募者に帰属する。ただし、市は審査結果の公表その他必要な範囲において無償で利用できるものとする。
- ④ 提出書類は、日向市情報公開条例その他関係法令に基づき情報公開の対象となる場合がある。

12 審査及び選定

(1) 選定委員会

企画提案書等の審査は、日向市が設置する選定委員会において行う。

(2) 審査方法

審査は、次に掲げる方法により実施する。

- ① 参加資格審査
- ② 書類審査
- ③ プレゼンテーション及びヒアリング審査
- ④ 総合評価による優先交渉権者及び次点交渉権者の選定

(3) プレゼンテーション及びヒアリング（以下「プレゼン等」という。）の実施

- ① プレゼン等は、令和8年11月24日（火）に、Web会議又は対面方式により実施する。Web会議においては、Web会議システム「Zoom」を使用して行うことを原則とし、プレゼン等の詳細な時間等は、決定次第通知する。
- ② プレゼン等の出席者は、本プロポーザルを担当する主任者を含み、1社当たり3名以内とする。
- ③ 提案書等の説明は1社につき20分以内とし、審査委員からの質疑を20分程度とする。
- ④ 説明は提案書等に記載した内容に限る。
- ⑤ プレゼン等は非公開とする。
- ⑥ プレゼン等の順番は、提案書等の提出順とする。

(4) 評価基準

評価項目及び配点は、次のとおりとする。

- | | |
|----------------|-----|
| ① 実績・実施体制 | 20% |
| ② 提案価格 | 10% |
| ③ 事業コンセプトへの理解度 | 5% |
| ④ 提案内容 | 60% |
- ・ 地域ニーズ及び上位計画との整合性
 - ・ 土地のポテンシャルを活かした施設計画
 - ・ 安定的な運営・維持管理及びリスク対応の持続性
 - ・ 地域経済及び住民生活への波及効果
 - ・ 周辺環境及び近隣住民への負荷軽減
 - ・ 独自提案
- | | |
|------------|----|
| ⑤ 全体スケジュール | 5% |
|------------|----|

*別紙「日向市原町市有地高度化利活用事業公募型プロポーザル審査基準表」を参照のこと。

(5) 最低基準点

総得点を100点満点として採点し、総得点が**60点未満**の場合は優先交渉権者として選定しない。

(6) 同点時の取扱い

「提案価格」が高いものを上位とする。「提案価格」も同点の場合は、「提案内容」のうち、「地域経済及び住民生活への波及効果」の評価点が高いものを上位とする。「提案価格」及び「地域経済及び住民生活への波及効果」が全て同点の場合は、審査委員の合議により順位を決定する。

(7) 応募者が1者のみの場合

応募者が1者のみの場合であっても、プレゼンテーション及びヒアリングを実施し、審査の結果、最低基準点を満たし、適切と認められる場合に限り、優先交渉権者として選定する。

(8) 失格事項

応募者が次のいずれかに該当する場合は、失格とする。

- ① 提出期限までに必要書類を提出しなかった場合
- ② 提出書類に虚偽の記載があった場合
- ③ 提案価格が最低提案価格を下回る場合
- ④ 審査の公平性を害する行為があった場合
- ⑤ 本実施要領に違反すると認められる場合

(9) 審査結果

- ① 審査結果は、全応募者に通知するとともに、市ホームページ等で公表する。
- ② 選定した優先交渉権者に対し結果通知書により選定した旨の通知を行う。
- ③ 選定されなかった応募者に対し選定されなかった旨及びその理由を結果通知書により通知する。
- ④ 選定されなかった応募者は、選定されなかった理由について疑義がある場合は、通知を受けた日の翌日から起算して7日以内に、書面により市長に対しその理由の説明を求めることができる。

13 優先交渉権者決定後の手続

(1) 基本協定の締結

優先交渉権者は、市と提案内容及び契約条件に関する協議を行い、協議が成立した場合は基本協定を締結する。

基本協定締結後、市と優先交渉権者は、事業用定期借地権設定契約の締結に向けた協議を行う。

(2) 契約締結に向けた協議

市は、優先交渉権者と、提案内容、契約方式、価格、スケジュールその他必要な事項について協議を行う。

(3) 次点交渉権者との協議

優先交渉権者との協議が成立しない場合、又は優先交渉権者が辞退若しくは失格となった場合は、市は次点交渉権者と協議を行うことができる。

(4) 契約締結

優先交渉権者と提案書に基づき内容を協議した上で、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号に定める随意契約により事業用定期借地権設定契約を締結する。

(5) その他

優先交渉権者が「12(8)失格事項」に該当するなどにより、契約締結が不可能となった場合は、次点交渉権者との協議を行うことがある。

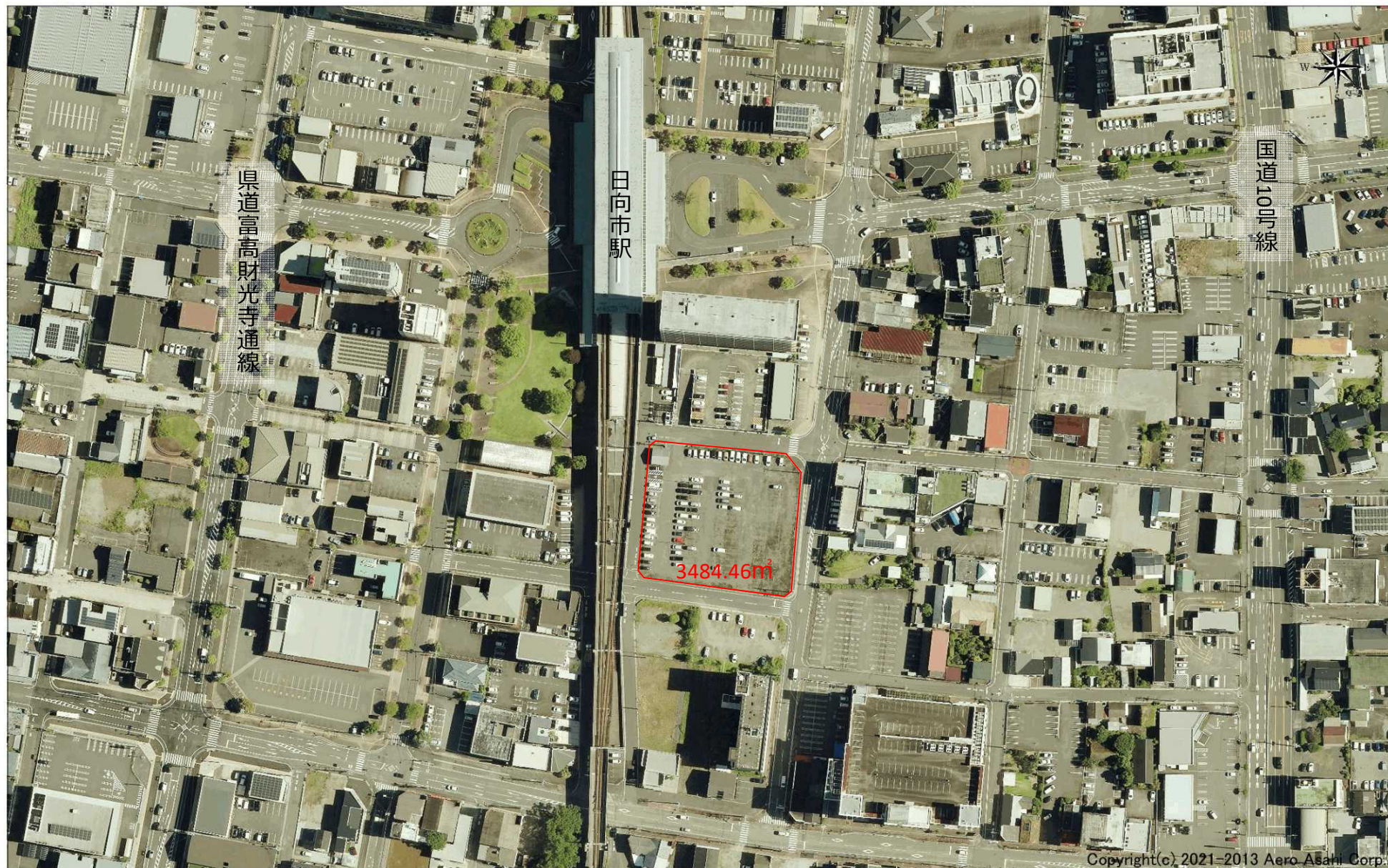
14 その他

- (1) 提出された書類は、日向市情報公開条例に基づく情報公開請求があったときは、原則として公開する。ただし、非公開事由に該当する部分があると市が認めたときは、当該部分を非公開とすることがある。
- (2) 評価、採点その他の審査内容及び審査過程に関する問い合わせには応じられない。ただし、「10 (5) 参加資格確認結果の通知」及び「12 (9) 審査結果」に定める説明請求については、この限りでない。
- (3) プレゼンテーション又はヒアリング時に、新たに追加資料等を配布することは認めない。
- (4) 個人情報については、法令に基づき適正に取り扱うこと。
- (5) 応募者は、選定委員に対し、本件に関して直接又は間接を問わず接触してはならない。これに違反した場合は、失格とすることがある。
- (6) 事業の実施に当たっては、法令を遵守するとともに、必要に応じて周辺住民への説明その他適切な対応を行うものとする。
- (7) 参加表明書提出後に応募を辞退するときは、辞退届を提出するものとする。
- (8) 自然災害等のやむを得ない事由により、本プロポーザルを実施できないと認められるときは、中止する場合がある。この場合、本プロポーザルの準備に要した費用を本市に請求することはできない。
- (9) 本要領に定めのない事項については、日向市プロポーザル方式実施要綱（平成 21 年日向市告示 第 128 号）の定めるところによるものとする。
- (10) 本プロポーザルに関する事務局は、次のとおりとする。
 - ・日向市役所 建設部 都市政策課
 - ・住所 〒883-8555 日向市本町 10 番 5 号 日向市役所
 - ・電話 0982 - 52 - 2111
 - ・電子メールアドレス：toshi@hyugacity.jp



現在の利用状況	日向市駅東駐車場	用途地域	商業地域
所在地	日向市原町 1 5 番地	健ぺい率	80%
地目	雑種地	容積率	400%
地積	3,484.46㎡（登記簿）	その他規制	地区計画／景観条例／防火規制
利用状況	駐車場	周辺施設	J R 日向市駅 約100m
建築物等	・ 管理棟 木造平屋建て32.49㎡ ・ ハイウェイ型照明（2灯アーム）2 本	その他参考情報	○一般利用駐車場（121台）として活用中 ・ 利用料金：駐車料金（時間）110円 ： 月極め駐車料金3,300円 ・ R7年収入：7,472,320円 ・ 簡易舗装済み
インフラ整備状況	上下水道 あり		
	電気 あり		
	接道状況 4 面		

対象地航空写真



Copyright(c) 2021-2013 Aero Asahi Corp.

0 20 40 60m
1:2000
2

現況写真



全景①



全景②



管理棟 木造平屋建て32.49㎡



ハイウェイ型照明（2灯アーム）2本