令和8年度　鹿島市干潟展望館テナント募集要領

第1　目的

鹿島市干潟展望館（以下「展望館」という。）は、有明海の豊かな産物や漁具等の展示・紹介並びに本市観光の発展・振興に寄与することを目的とした施設であり、道の駅鹿島の重要な構成施設の一つです。

鹿島市は、道の駅の機能強化に合わせ、展望館の更なる利活用と価値の向上を図るため、来場者が「憩い」や「交流」を感じられる魅力的な空間の創出とともに、地域振興に寄与するテナント事業者を、企画提案方式により公募します。

※　参考

【干潟展望館の設置目的】（条例より）

有明海の豊かな産物や漁具等の展示、紹介並びに本市観光の発展、振興に寄与する。

【道の駅鹿島の基本コンセプト】（道の駅鹿島整備計画より）

①　休憩機能　②　情報発信機能　③　地域連携機能　④　防災機能

第2　施設概要

項目	内容
名称	鹿島市干潟展望館
所在地	鹿島市大字音成甲4427番地6
床面積	402㎡（1階：141㎡、2階：261㎡）
建築年	平成3年
構造	鉄筋コンクリート造2階建
施設内容	1階：トイレ　2階：展示・展望コーナー、休憩スペース、厨房など

項目	内容
管理運営主体	鹿島市
開館時間	午前9時～午後5時
休館日	年末年始（12月29日～1月3日）
入場料	無料
年間来館者数	30，000人以上

第3 募集内容

(1) 使用対象区画

展望館2階（床面積261㎡）の内、使用を希望する範囲。最終的な使用範囲は、提案内容をもとに市と協議の上決定します。

(2) 施設使用形態

地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の4第7項の規定に基づく行政財産の使用許可。

(3) 使用期間

令和9年1月（予定）から令和9年3月31日まで（以降、1年間単位で継続更新可）。

なお、使用許可の開始日については市と協議の上決定します。

(4) 使用料

年額　10，484円／㎡　×　使用許可面積（㎡）

（使用料は原則前払い。）　※内容により全部又は一部について減免となる場合があります。

(5) 駐車料

月額　1，000円／1台

(6) 営業可能時間

原則として展望館の開館時間内（午前9時～午後5時）

(7) 光熱水費等

事業者負担とします。使用箇所については事業者負担により子メーターを設置してください。

(8) 募集業種

業種は特定しません。ただし、道の駅鹿島の既存の商品等と競合しないこと。

（詳細は第7の運営に関する条件を参照）

※なお、単独での応募のほか、複数の法人・団体等による共同申請も認めるものとします。

(9) 共同申請

共同申請の場合は、次の条件を満たしてください。

・構成員の中から代表事業者を定めること。

・代表事業者が市との連絡調整及び行政財産使用許可に関する手続を行うこと。

・各構成員の役割及び責任分担を明確にすること。

・構成員全員が第 5 の参加資格に定める参加資格を満たすこと。

第4 全体スケジュール

手続き	予定日
公告・募集開始（市ホームページ掲載）	令和8年10月16日（金）
現地説明会申込期限	令和8年10月26日（月）17時
現地説明会（必須）	令和8年10月29日（木）
質問書提出期限	令和8年11月5日（木）17時
質問回答	令和8年11月10日（火）
参加申込書・提案書類提出期限	令和8年11月25日（水）17時
プレゼンテーション	令和8年12月2日（水）
審査結果通知・公表	令和8年12月7日（月）
詳細協議・使用許可手続き（予定）	令和8年12月中旬～
入居開始（予定）	令和9年1月以降

※日程は都合により変更となる場合があります。

第5 参加資格

応募者（共同申請の場合は構成員全員）は次に掲げる条件をすべて満たしている者とします。

(1) 本実施要領の内容を理解し、テナント運営に意欲のある者。

(2) 営業に関し、必要な許可・認可等を有すること。

(3) 消費税及び地方消費税に滞納がないこと。

(4) 鹿島市税に滞納がないこと。

(5) 令和8年10月開催の現地説明会に参加すること。

(6) 同一の法人・団体または代表者が重複して複数の参加申込みを行った場合、その者の提案は無効とします。

(7) 次のいずれにも該当しないこと。

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項の規定に該当する者
イ. 鹿島市暴力団排除条例及び暴力団排除に関する関係法令に該当する者
ウ. 会社更生法・民事再生法に基づく更生または再生手続きを行っている者
エ. 破産法に基づく申立てがなされている者
オ. 指名停止措置を受けている者

第6 参加表明・提案書の提出方法

(1) 現地説明会（必須）

参加申込みの条件として、現地説明会への参加を必須とします。

- **開催日時**：令和8年10月29日（木）10時～
- **参加人数**：1件の応募につき3人以内
- **申込方法**：直接または電子メールで商工観光課へ申し込み （第12 問い合わせ先を参照）
- **記載事項**：①名称（氏名） ②所在地（住所） ③担当者名 ④担当者の役職 ⑤参加者氏名
  ⑥電話番号 ⑦電子メールアドレス （様式は任意です。）
- **申込期限**：令和8年10月26日（月）17時まで

※ 上記の日時に参加できない場合はご相談ください。

(2) 質問及び回答

- **質問書提出期限**：令和8年11月5日（木）17時まで
- **提出方法**：様式1「質問書」により、ファックスまたは電子メールで商工観光課へ提出。送信後は電話による確認連絡を行うこと。
- **回答方法**：令和8年11月10日（火）までに、説明会参加者全員に電子メールにて送信。

(3) 参加申込書・提案書類の提出

参加希望者は、以下の書類を提出してください。提出書類の規格は証明書及び使用レイアウト図を除き、原則としてA4版（両面印刷）とします。パンフレット等の添付資料は必要最小限とした上で各8部提出してください。

【提出書類一覧】

No.	書類名	様式	部数
①	参加申込書	様式2	1部
②	誓約書	様式3	1部
③	会社（個人）概要書	様式4	1部
④	履歴事項全部証明書（法人）または住民票（個人）	—	1部
⑤	身分証明書（個人）	—	1部
⑥	営業に必要な許可・認可等を証する書類の写し	—	1部
⑦	消費税及び地方消費税に滞納がない証明	—	1部
⑧	鹿島市税に滞納がない証明	—	1部
⑨	企画提案書　※必要項目を設定	任意	8部
⑩	使用レイアウト図（使用希望範囲）	任意	8部

※証明書は提出日前3か月以内に発行されたものに限ります。

【共同申請の場合の追加書類】

No.	書類名
⑪	共同企業体協定書（写し可）
⑫	委任状（代表者以外の構成員から代表者への委任を証するもの）
⑬	構成員全員分の参加資格を証明する書類（②～⑧）

- **提出期限**：令和8年11月25日（水）17時まで。
- **提出方法**：事前に電話確認の上、商工観光課に持参または郵送（郵送の場合は当日消印有効）。電子メールでの提出は不可。
- **提出先**：第12（問い合わせ先）に同じ

(4) 提案に要する費用

本企画提案に要する費用は、すべて提案者の負担とします。

第7 運営に関する条件

(1) 基本的な運営方針

- 本募集の趣旨（展望館の設置目的・道の駅鹿島の基本コンセプト）に沿った運営を行うこと。
- 利用者の交流や休憩の場として寄与すること。
- 道の駅全体としての調和や魅力向上に寄与すること。

(2) 法令等の遵守

営業にあたり、関係法令等の定める事項を遵守すること。

(3) 営業日・営業時間

干潟展望館の開館日・開館時間内とすること。

(4) 管理責任者

テナント運営にあたり、管理責任者を配置すること。

(5) 物品等販売

販売する商品等は、道の駅鹿島と競合しないものとし、事前に市との協議が必要です。

(6) 設備・改修等（使用許可部分）

- ア. 必要な設備等は事業者で用意すること。
- イ. 厨房及びカウンター内の設備は無償で使用が可能です。撤去を希望する場合は市と協議の上、取り扱いを決定します。
- ウ. 使用許可部分の改修は事業者負担で行うこと。
- エ. 来場者が自由に利用できる共用スペース部分の改修について、展望館の設置目的や道の駅鹿島の基本コンセプトに合致すると市が認める場合に限り認め、改修費用の一部について市が補助を行うことがあります（別途補助規定あり）。
- オ. ア～エのすべての設置・改修等は事前に市と協議の上、取り扱いを決定することとします。

(7) 案内看板等

張り紙、看板等の表示については、事前に市の承認を得ること。

(8) 衛生管理・維持管理

運営（使用許可）箇所の清掃等の衛生管理・維持管理は、運営事業者が責任をもって行うこと。

(9) 防犯対策等

運営（使用許可）箇所の防犯対策等は、運営事業者の責任において管理すること。

(10) 損害賠償

- ア. 運営事業者は、その責に帰すべき理由により施設等を滅失または毀損したときは、損害額に相当する金額を損害賠償として支払わなければなりません。ただし、自己の負担により原状に回復した場合はこの限りでない。
- イ. 施設の使用に当たり、市または第三者に損害を与えたときは、すべて運営事業者の責任において賠償すること。

(11) 目的外使用・転貸等の禁止

使用許可の用途または目的以外の使用、権利の転貸・譲渡・担保提供・営業委託は禁止します。

(12) 原状回復義務

- ア. 使用許可取消時または使用許可期間満了時は、市が指定する期日までに事業者負担で原状回復し、市に返還すること。ただし、市が特に承認した場合はこの限りでない。
- イ. 期日までに原状回復の義務を履行しないときは、市が原状回復のための処置を行い、その費用の支払いを事業者に請求できるものとする。

(13) 報告

- ア. 毎年度終了後速やかに運営状況報告書を作成し市に提出すること。
- イ. 事故やトラブルが発生した場合は、速やかに市に報告すること。
- ウ. 上記のほか、市から報告を求められた場合はその求めに応じること。

第8 審査方法

庁内に設置する**選定委員会**において、提案内容を総合的に審査します。

なお、提案者が1者であっても審査を行います。

(1) 書類審査

提出された企画提案書等について、選定委員会により評価基準に基づく書類審査を行います。

応募者が多数の場合は、選定委員会においてプレゼンテーションの参加者を選出できるものとします。

(2) プレゼンテーション

書類審査で選出された提案者に対してプレゼンテーションを実施します。なお、プレゼンテーション等において企画提案書等の内容と著しく異なる事実が判明した場合は、失格または減点することがあります。

【プレゼンテーション実施概要（予定）】

項目	内容
実施日時	令和8年12月2日（水）10時～
実施場所	鹿島市役所　5階　大会議室
発表時間	10分以内
参加人数	提案者　3人以内
使用機材	モニター（持参不要）

(3) 評価基準（案）

評価項目	評価の視点	配点
1. 事業計画の実現性	○運営を安定して継続的に行う物的・人的能力を有しているか。 ・運営にふさわしい理念、運営方針を持っているか。 ・申請者の経営は堅実か。 ・同種又は類似事業の実績はあるか。 ・収支計画の妥当性・継続性はあるか。 ・初期投資の計画は現実的か。 ・管理責任者の配置やスタッフ体制は十分か。 ・必要な許可・認可等を取得済み、または取得見込みがあるか。	10点
2. 集客力・魅力度	○来館者数の増加や道の駅全体の集客力向上に貢献できるか。 ・来館者を引きつける魅力的なサービス・商品を提供できるか。 ・集客戦略は具体的か。 ・リピーターを生み出す仕掛けや取り組みがあるか。 ・SNS・メディア等を活用した情報発信の計画はあるか。	10点
3. 利用者アメニティ	○来館者が「憩い」や「交流」を感じられる空間・サービスを提供できるか。 ・来館者が快適に過ごせる空間づくりへの配慮があるか。 ・子ども・高齢者・障がい者等、多様な来館者に配慮したサービスを提供できるか。 ・衛生管理・清掃・維持管理の体制は十分か。 ・接客・サービスの質の向上に向けた取り組みがあるか。 ・施設の雰囲気・デザインと調和した空間演出の計画があるか。	10点
4. 道の駅との調和	○道の駅鹿島の基本コンセプトと調和し、道の駅全体の魅力向上に寄与できるか。 ・道の駅の基本コンセプトを理解し、それに沿った計画となっているか。 ・道の駅の既存施設と競合せず、相互に補完・連携できるか。 ・道の駅全体としての統一感・景観との調和が図られているか。 ・道の駅の情報発信機能（観光情報の提供等）に協力・連携できるか。	10点
5. 地域貢献	○地域経済・地域社会への貢献が期待できるか。 ・地域産品や魅力を活用や PR する計画があるか。 ・地域の団体・事業者・生産者等との連携・協力の計画があるか。 ・地域に対して効果的な影響を与える取り組みがあるか。	5点

評価項目	評価の視点	配点
6. 提案の独自性	○干潟展望館の特性・立地を活かした独自の提案があるか。 ・干潟展望館の特性（有明海の眺望・展示機能・道の駅立地）を最大限に活かした提案となっているか。 ・独自のコンセプト・サービスが提案されているか。 ・来館者に新たな体験・感動・発見を提供できる仕掛けがあるか。 ・将来的な発展・展開（新サービスの追加・規模拡大等）のビジョンが描かれているか。 ・提案内容が実現可能な範囲で創造的かつ具体的か。	５点
合　計		**50点**

(4) 失格事由

次のいずれかに該当する場合は失格とします。

- 提出書類に虚偽の記載があった場合
- 提出期限を過ぎて書類が提出された場合
- 審査に関して不正な行為を行った場合
- 参加資格を満たさないことが判明した場合

(5) 提案者が1者の場合の取扱い

参加申込みが1者の場合であっても、審査を実施し、評価基準を満たすと判断された場合に限り選定します。

評価基準を満たさない場合は、候補者を選定しないことがあります。

第9 審査結果の通知及び公表

(1) 通知

審査結果は、結果の如何にかかわらず書面にて全提案者に通知します。

(2) 説明の請求

選定されなかった者は、通知を受けた日の翌日から起算して5日以内（休日を除く）に書面（様式自由）により、選定されなかった理由の説明を求めることができます。審査の経緯・内容に関する問い合わせには応じません。また、審査結果に対する異議申立ては受け付けません。

(3) 審査結果の公表

審査結果は、市ホームページにより次の事項を公表します

- 業務名（施設名）
- 使用内容及び使用期間
- 優先交渉権者の名称及び点数
- 提案の評価項目（評価内容を簡潔な文章で記載）
- 次点者の名称（1者のみで決定した場合は「なし」）

第10 入居手続き

(1) 詳細協議

提案書・プレゼンテーションの内容に基づき、市と入居候補者（優先交渉権者）でテナント内容の詳細協議を行います。

(2) 行政財産使用許可申請

協議により合意した内容に基づき、入居候補者（共同申請の場合は代表事業者）は行政財産使用許可申請書を市に提出し、市は行政財産使用許可書を通知します。使用料は前払いとします。

(3) 協議が決裂した場合

市と入居候補者との協議において合意に至らなかった場合または入居候補者が失格となった場合は、次点候補者を入居候補者に繰り上げ、協議を行います。

(4) 辞退

入居候補者に選定された者が協議または契約を辞退する場合は、早急に書面により届けること。

(5) 企画提案書の取扱い

- ア. 提出された企画提案書等の著作権は、提案者に帰属します。
- イ. 提出後の内容の追加・変更は原則として認めません。
- ウ. 提出された企画提案書等は返却しません。
- エ. 審査等の過程において複製する場合があります。
- オ. 本業務の選考以外に提案者に無断で使用しません。ただし、鹿島市情報公開条例に基づき公開する場合はこの限りでない。

第11 その他

(1) 本実施要領に定めのない事項は、市と協議の上解決するものとします。

(2) 本実施要領の内容は、必要に応じて変更することがあります。変更した場合は、市ホームページにて速やかに公表します。

第12 問い合わせ先

〒849－1312 鹿島市大字納富分2643番地1
鹿島市役所 2階 産業部 商工観光課 観光振興係

電　　話 :0954－63－3412
ファックス :0954－63－2313
電子メール:rousei@city.saga-kashima.lg.jp

受付時間:平日 午前9時～午後5時