

公的不動産の利活用に関するサウンディング型市場調査 実施要領

1 調査の背景

鎌倉市では、『全市的な視点を持った公的不動産の利活用により持続可能な都市経営につながる魅力ある都市創造』を目的に、公的不動産の利活用に取り組んでいます。

人口減少、少子高齢化が全国的に進行する中で、「働くまち」、「住みたい・住み続けたまち」としての魅力を確立するために、有効に利活用するに至っていない公的不動産に着目し、これらを資産として捉えた利活用の検討を進めています。公的不動産を利活用することで、鎌倉のまちに新しい価値を創造し、まちづくりの推進力とすることで、次代に引き継ぐ鎌倉のまちづくりを実現していこうと考えています。

今回の取組では、これまでにない新たな視点を持つとともに、特に民間活力の導入については従来にも増して積極的かつ柔軟に対応することが求められると考えています。

こうした背景から、これまでの官民連携の取組からさらに一步踏み出し、本市とともにまちづくりに取り組み、鎌倉のまちや地域の価値を高めていくといった理念「パブリックマインド[※]」を持った民間事業者等との連携を目指し、民間事業者等との“対話”を通じて、公的不動産の利活用のアイデア（利活用の方法、事業手法など）を広く聞くためサウンディング型市場調査を実施します。

民間の技術・ノウハウの活用によって公共サービス水準の維持・向上、公的負担の削減の他、民間ビジネス機会の創出、地域経済の活性化など、多様な官民連携の可能性を調査したいと考えています。

[※]本取組では、鎌倉のまちづくりや地域に関心を持ち、自身の利益の追求だけに囚われない考え方をいう。

2 概要

(1) 調査の名称

公的不動産の利活用に関するサウンディング型市場調査（以下「対話」という。）

(2) 対話の目的

(3) に示す対象の公的不動産に対し、利活用の基本的な考え方（別添の参考資料（公的不動産の利活用に関するサウンディング型市場調査用）参照）をベースに、まちづくりにインパクトを与え（まちの魅力向上への寄与）、市の直接的な財政負担を抑制し、公共施設にかかる費用の削減につながる事業手法等の提案を求めています。なお、利活

用の基本的な考え方をベースにした利活用が困難な場合は、土地や既存建物についてどのような利活用が検討できるかお聞かせください。

特にパブリックマインドを持った民間事業者の方々と共創によるまちづくりを進めていきたいと考えていることから、これを実現するためのフロー、課題や必要な準備、留意事項などのご意見を率直にお聞かせください。

(3) 対話の対象

次の表に示す5つの公的不動産(主なもの)の利活用について、対話の対象とします。なお、主なものの単独の利活用や主なものの複数を組合せた利活用の他、主なものと旧邸宅などの組合せた利活用も対象とします。

表 対話の対象リスト

	番号	土地・建物名等	所在地 (地域名)	用地面積
主なもの	1	鎌倉市役所 (将来的な跡地活用含む)	御成町 18-10 (鎌倉地域)	14,361.54 m ²
	2	梶原四丁目用地 (野村総合研究所跡地)	梶原 4-7-1 (深沢地域)	175,388.05 m ²
	3	深沢地域整備事業用地 (行政施設用地)	寺分字陣出 8 ほか (深沢地域)	約 26,000 m ² (行政施設用地部分)
	4	扇湖山荘	鎌倉山 1-21-1 (深沢地域)	約 46,800 m ²
	5	資生堂鎌倉工場跡地 (寄附予定部分)	岩瀬 1-1-1 外 (大船地域)	約 5,200 m ² (寄附予定部分)
旧邸宅など	6	旧華頂宮邸	浄明寺 2-6-37 (鎌倉地域)	4,462.77 m ² (借地)
	7	旧前田邸	長谷 1-5-2 (鎌倉地域)	4,474.66 m ²
	8	旧和辻邸	雪ノ下 2-2-12 (鎌倉地域)	7,748.15 m ²
	9	旧今井邸跡地	由比ガ浜 3-9-17 (鎌倉地域)	1,550.51 m ²
	10	旧村上邸	西御門 2-8-22 (鎌倉地域)	1,677.50 m ²



図 公的不動産の位置

(4) 全体スケジュール



(5) サウンディングスケジュール



3 対話の流れ

(1) 現地見学会申込み（事前申込み制）

対話への参加にあたって、梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）及び扇湖山荘の現地見学会を希望する法人又は法人のグループは、平成 29 年 10 月 10 日（火）午後 5 時までに現地見学会申込書【様式 1】を担当課にメール（持参・郵送可）にて提出してください。なお、本市ホームページにて提出書類等のダウンロードができます。

また、この対話に関する事前の質問は、現地見学会申込書と併せて提出してください（任意書式）。現地見学会を申し込まない参加者も、平成 29 年 10 月 10 日（火）午後 5

時までには質問のみを担当課にメール（持参・郵送可）にて提出いただけます。提出された質問については、現地見学会の場で回答するとともに、すべての質問書提出者に対し回答を送付させていただきます。事前質問とその回答については、本市ホームページ等で公表します。

ア 開催日：平成 29 年 10 月 13 日（金）

イ 現地見学会の対象：梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）及び扇湖山荘

ウ メール送信には、件名に「現地見学会申込（法人名）」を入れてください（質問のみの場合は「質問（法人名）」と入れてください。）。

エ 現地見学会への申込は、1 法人につき 2 名以内（グループの場合は 4 名以内）でお願いいたします。

オ 梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）及び扇湖山荘のうちから、見学先の希望（両方またはいずれか）を教えてください。

カ 現地見学会のスケジュール

（ア） 梶原四丁目用地(野村総合研究所跡地)のみを見学する場合

a 時間

9：20 － 現地集合

9：30 － 梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）見学開始

10：30 － 梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）見学終了・解散

b 現地集合・現地解散でお願いいたします。

c 詳しい集合場所などのお知らせは、申込後にご案内いたします。

d 梶原四丁目用地(野村総合研究所跡地)に駐車場はありますが、数に限りがありますので、各参加者 1 台程度で来ていただくか、公共交通機関でお越しいただくようご協力をお願いいたします。

（イ） 両方を見学する場合

a 時間

9：20 － 現地集合

9：30 － 梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）見学開始

10：30 － 梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）見学終了・出発

10：45 － 扇湖山荘到着・見学開始

11：30 － 扇湖山荘見学終了・出発（本市のマイクロバス）

（11：45 － 梶原四丁目用地(野村総合研究所跡地)経由・一部解散）

12：00 － 本庁舎到着・解散

b 扇湖山荘への移動は住宅街に立地しているため、梶原四丁目用地(野村総合研究所跡地)から本市のマイクロバスにて移動します。なお、マイクロバスは、20 名程度の乗車定員となっております。このため、多数の申込があった場合には、更なる人数制限をさせていただく場合もございますので、ご了承ください。ま

た、扇湖山荘の見学後、梶原四丁目用地(野村総合研究所跡地)に戻る予定です。

c 詳しい集合場所などのお知らせは、申込後にご案内いたします。

d 梶原四丁目用地(野村総合研究所跡地)に駐車場はありますが、数に限りがありますので、各参加者1台程度で来ていただくか、公共交通機関でお越しいただくようご協力をお願いいたします。

(ウ) 扇湖山荘のみを見学する場合

a 時間

10:10 - 本庁舎1階ロビーに集合

10:15 - 本庁舎出発(本市のマイクロバス)

(10:30 - 梶原四丁目用地(野村総合研究所跡地)経由)

10:45 - 扇湖山荘到着・見学開始

11:30 - 扇湖山荘出発(本市のマイクロバス)

(11:45 - 梶原四丁目用地(野村総合研究所跡地)経由)

12:00 - 本庁舎到着・解散

b 見学先の移動には、本市のマイクロバスをご用意していますが、20名程度の乗車定員となっております。このため、多数の申込があった場合には、更なる人数制限をさせていただく場合もございますので、ご了承ください。

c 詳しい集合場所などのお知らせは、申込後にご案内いたします。

d 見学開始時間に現地集合し、現地解散で参加することも可能ですが、住宅街に立地しており、当日は周辺道路の水道工事期間中にあたりますので、その際は公共交通機関でお越しいただきますようご協力をお願いいたします。

e 梶原四丁目用地(野村総合研究所跡地)を併せて見学される参加者がいらした場合は、移動途中に梶原四丁目用地(野村総合研究所跡地)を経由します。

キ 現地見学会での質問回答はいたしません。

ク 荒天等、やむを得ない事情により中止する場合があります。その際は申込担当者(連絡窓口)に電話でご連絡いたします。

ケ 現地見学会に参加されない場合でも、対話に申込みいただけます。

コ 梶原四丁目用地(野村総合研究所跡地)の敷地(建物内には入れません。)は、一般開放(時間:9:00(開門)~17:00(閉門))を行っていますので、現地見学会以外でも自由に見学ができます。

サ 現地見学会当日を含め、一般の利用者等を撮影しないでください。

(2) 参加申込み(事前申込み制)

対話への参加を申込み際は、平成29年10月17日(火)午後5時までにエントリーシート等必要な書類を担当課にメール(持参・郵送可)にて提出してください。なお、本市ホームページにて提出書類等のダウンロードができます。

ア メール送信には、件名に「参加申込(法人名)」を入れてください。

- イ 対話の時間については、午前（9～12時）と午後（13～17時）の間で調整させていただきます。ご希望に添えない場合もありますので、ご承知おきください。
- ウ 受付期間終了後、調整結果等をメール等でご連絡いたします。
- エ 出席者は、5名以内（グループの場合も同様）でお願いいたします。
- オ 多数の申込があった場合などで調整が困難な場合、日程の再調整や参加者の選定をさせていただく場合もございますので、ご了承ください。

(3) 対話実施・追加対話

- ア 対話は参加者のアイデア・ノウハウを保護するため個別に実施します。
- イ 対話のために必要な資料がある場合は、当日持参してください（部数任意）。
- ウ 具体的な対話内容（予定）（エントリーシートのみでの確認含む）

(ア) 事業内容・事業手法や条件などについて

- a 関心の対象について
- b 市場性の有無について
- c 事業実施・参入の意向内容について
- d コンセプト・利活用の基本方針との関係などについて
- e 事業計画について

(イ) 公的不動産の具体的な利活用方法や実施体制、運営の仕組みなどについて

- a 事業主体・運営方法などについて
- b 事業の実現等の課題と解決策について

(ウ) 利活用の効果・パブリックマインドなどについて

- a 鎌倉市、地域、市民との関わり方について
- b 公共施設にかかる費用の削減に資すると期待される事項について
- c その他について

※ 戸建て住宅・共同住宅等の住宅整備や宅地造成、宗教施設、墓地、墓園（動物霊園含む）等の設置を目的とした事業のアイデアは対話を行う対象としません。

- エ 各公的不動産の利活用の基本方針などについては、別添の参考資料（公的不動産の利活用に関するサウンディング型市場調査用）をご確認ください。
- オ 対話を行ったのち、必要に応じて電話、メール等での問合せを含めた追加の対話等を要請する場合があります。

(4) 対話結果の概要等の公表

事前質問とその回答及び対話結果の概要については、それぞれ一覧にして本市ホームページ等で公表します。公表にあたっては、参加者名と非公表とすべき法人のノウハウに係る部分は原則として公表しません。

【参考】全体事業スケジュール（予定）

参加者の公募	公表～平成 29 年 10 月 17 日
対話	平成 29 年 10 月 25 日～27 日
結果概要公表	平成 29 年 11 月下旬頃
（追加対話）	（対話後～年度内）
事業化決定、事業者の公募など	平成 30 年度以降（各公的不動産で検討）
各公的不動産の利活用開始	（今後の各公的不動産の事業計画による）

4 対話の参加条件

(1) 参加にあたって

- ア 参加者は、本市が行う対話及び追加の対話等に協力すること。
- イ 参加者は、事前質問とその回答及び対話結果の概要を公表することについて承諾すること。

(2) 参加者の要件

この対話への参加者（グループでの応募の場合は、構成する法人すべて）は、次の要件を満たすものとします。なお、参加者が応募時点で神奈川県電子競争入札参加資格を有しない場合、サウンディングエントリーシート【様式 2】と一緒に参加者の要件イに係る参加誓約書【様式 3】をメール（持参・郵送可）で提出してください。メールでの提出の際は、押印済の誓約書を PDF データ等で添付して送付の上、対話の当日にご持参ください。

ア 参加者は、次に該当する単独の法人又は法人のグループとします。なお、グループで参加する場合は、主たる役割を担う代表法人を 1 者選定してください。

(ア) 公的不動産の利活用の実施主体となる意向がある（官民連携手法（PPP や PFI 事業等）の実施主体となる意向がある）

(イ) 公的不動産の利活用の実施主体への支援や参画の意向がある

(ウ) 公的不動産の利活用後の施設（既存の施設含む）のテナントとしての入居意向がある

イ 鎌倉市暴力団排除条例（平成 23 年 10 月条例第 11 号）第 2 条第 2 号、第 4 号又は第 5 号に該当しないこと。

(3) 留意事項

ア 参加及び対話内容の扱い

対話への参加実績は、今後の事業者の公募における評価に影響を与えるものではありません。

対話内容は、今後の検討において参考とさせていただきます。ただし、現場の状況や双方の発言及び資料などは、あくまで対話時点での状況や想定のものとし、何ら約束するものではないことをご理解ください。

イ 費用負担

参加に関する見学、書類の作成・提出・対話等にかかるすべての費用は、参加者の負担とします。ただし、マイクロバスにかかる費用は、本市が負担します。

ウ 提出書類の取扱い・著作権

提出書類の著作権は参加者に帰属しますが、提出書類は返却しません。本市は結果概要の公表・事業化に向けた検討以外の目的で提出書類を使用することはありません。

エ 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国及び日本国以外の国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっている意匠、デザイン、設計、施工方法、工事材料、維持管理方法などを使用した結果生じる責任は、法人が負うものとしします。

オ その他

対話には、鎌倉市公的不動産利活用推進業務委託の受注者である株式会社都市環境研究所のスタッフが同席することがあります。

5 提出書類

平成 29 年 10 月 17 日（火）午後 5 時までに次の書類を担当課に提出してください。

(1) サウンディングエントリーシート【様式 2】

(2) 参加誓約書【様式 3】

（応募時点で神奈川県電子競争入札参加資格を有しない場合に限る）

6 担当課（参加申込み、その他問合せ）

鎌倉市経営企画部経営企画課公共施設再編推進担当（担当：石塚、江川）

所在地：〒248-8686 鎌倉市御成町 18-10

電話：0467-23-3000（内線 2565）

メールアドレス：facility@city.kamakura.kanagawa.jp

ホームページ URL：

http://www.city.kamakura.kanagawa.jp/keiki/saihen_h29pre_sounding.html