

大船駅東口第2地区第一種市街地再開発事業

事業協力者選考基準

平成24年8月

鎌倉市

I はじめに

大船駅東口第2地区第一種市街地再開発事業 事業協力者は、施行者である鎌倉市が作成する事業計画等に民間のノウハウを反映させようとするもので、事業の成立性を高める有効な手段として、本市においても、導入することとしたものです。

事業協力者の選定を行うにあたり、応募者が提出した事業企画提案書の内容について、客観的に評価する基準として本選考基準を作成したものです。

II 審査方法等

1 事業企画提案書の審査

事業企画提案書の内容について、当再開発事業の推進及び民間活力導入の趣旨を勘案し、評価項目を設け、各評価項目ごとの評価指標を設けるとともに、配点を行なう。

審査委員は、各評価項目ごとの評価指標を基本に評価項目ごとに加点し、その評価点を合計した総合評点により、提案書の優劣を決定する。

2 事業協力者の決定

鎌倉市は、選定委員会における優秀提案者の選定結果をもとに、事業協力者を決定する。

Ⅲ 評価項目及び指標

提出書類ごとの評価項目及び指標は、以下のとおりとする。

評価項目	評価指標
第1 再開発事業推進にむけた提案	基本計画(案)をふまえ、大船駅周辺地域の繁栄ならびに権利者の持続的施設運営にむけた提案がされているか審査する
1. 全体計画及び共通コンセプト	①「基本計画(案)」で提起した街づくりの基本的な考え方「今の街の魅力、将来に向けて持続的に発展させる都市づくり」、「鎌倉の3つの都市拠点のひとつ大船に、独自の“大船ブランド”の確立をめざす」に合致し、良好なまちづくりに寄与する合理的な提案であるか ②□当該地区や地域の現状認識が十分にできているか ③ 上記項目以外で優れた提案がなされているか
2. 商業・業務施設計画の考え方	① 街づくりの基本的な考え方と合致しているか ② 具体性のある計画の提案であるか ③ 権利者の生活再建に資する施設計画の提案であるか ④ 上記項目以外で優れた提案がなされているか
3. 公益施設計画の考え方	① 街づくりの基本的な考え方と合致しているか ② 市民の需要を反映した公益施設を提供できるものであるか ③ 近隣との相乗効果が期待できる公益施設を提案しているか ④ 上記項目以外で優れた提案がなされているか
4. 住宅計画の考え方	① 街づくりの基本的な考え方と合致しているか ② 具体性のある住宅計画の提案であるか ③ 防災対応など、大船駅の玄関口としてふさわしい住宅計画の提案であるか ④ 上記項目以外で優れた提案がなされているか
5. 施設環境整備計画の考え方	① 街づくりの基本的な考え方と合致しているか ② ユニバーサルデザインを重視したもの(とくに高齢者や身体障害者等の利用に配慮したもの)であるか ③ 駅前近接工事であることや効率的な施設計画に配慮した提案であるか ④ 駅、各街区、周辺地域との接続性に配慮した提案であるか ⑤ 管理の容易性や管理コストに配慮したものであるか ⑥ 上記項目以外で優れた提案がなされているか

評価項目	評価指標
第2 事業協力者の役割と実施体制の提案	事業協力者の位置付け、導入の目的、施行者との役割分担等について、的確な認識がされているか。事業協力者として本事業に参加することに対する積極性、資質について審査する
1. 事業協力者の役割認識と実施体制	① 本事業の背景(経緯など)をふまえた提案であるか ② 事業協力者の役割が認識されているか ③ 本事業の事業協力者としてふさわしい実施体制の提案か ④ 共同体を構成した場合はその役割分担の適合性が妥当であるか ⑤ 鎌倉市や権利者の立場に立った提案であるか
2. 第一期事業が実施段階に入った際の事業参画手法の提案	① 本事業の背景(経緯など)をふまえた提案であるか ② 本事業の特性(複合用途、複合街区など)を把握した提案であるか ③ 事業協力者段階での事業協力内容と、次段階にむけた事業実施への提案内容が本事業にふさわしい内容の提案であるか ④ 保留床処分方法や、権利者の円滑な権利変換にむけて将来展望のある提案であるか ⑤ 上記項目以外で優れた提案がなされているか
3. 業務担当者の経歴	① 本事業の特性(複合用途、複合街区など)を把握した担当者の提案であるか ② 本事業の事業協力者としてふさわしい担当者の提案であるか
第3 権利床の配置、保留床処分方法並びに施設建築物の管理運営方法の提案	権利床の配置方針、保留床処分方法、床運用する権利者のテナント誘致や賃料維持について事業の成立性を高めるものとなっているか審査する
1. 権利床配置の考え方	権利床の配置方策及びテナント誘致コンセプト等が権利者の同意を得られるものであるか審査する ① 本地区の市場性を踏まえた現実的な権利床活用の提案であるか ② 街づくりの基本的な考え方と合致しているか ③ 自営者と床運用者の違いに配慮があるか ④ 従前の営業形態を勘案した提案がなされているか
2. 保留床処分方法の考え方	保留床処分の実現性、権利床との協調性及び街づくりの基本的な考え方との適合性について審査する ① 本地区の市場性を踏まえた具体的な処分方法の提案がなされているか ② 権利床との協調性及び街づくりの基本的な考え方との適合性はどうか
3. 管理・運営方法	① 本事業の特性(複合用途、複合街区など)を踏まえた管理運営計画の提案であるか ② 具体的で実現可能な提案であるか ③ 施設の安全性、防災性及び周辺環境に配慮しているか ④ 駐車場について、施設の効率性に配慮されたものとなっているか ⑤ 管理コストを削減する又は管理グレードを高める提案であるか
第4 段階的整備を促進する事業運営方法の提案	段階的な整備を円滑に進めるため、事業採算性を高めて、権利者の合意形成を促進するための事業運営方法全般について有効か審査する ① 本地区の特性(複合用途、複合街区など)や固有性をよく把握した提案であるか ② 本事業を円滑に推進していくための具体的な提案であるか ③ 他の提案内容(第1～第3様式)の繰り返しにとどまらず、独自の考察がなされており、本地区の事業にふさわしい内容の提案であるか
第5 再開発事業における経験、実績等報告書	これまで携わった再開発事業の経験・実績及び事業推進、課題解決に寄与した実績等を審査する ① 事業完遂が期待できる多くの実績を有しているか