

大船駅東口第2地区第一種市街地再開発事業

# 事業協力者募集要項

平成24年8月

鎌倉市

## 目 次

### 第 1 事業協力者の募集にあたって

1. 趣 旨 .....	1
2. 募集の概要 .....	2
3. 事業の概要 .....	4

### 第 2 事業協力の内容

1. 事業協力者の役割 .....	6
2. 事業協力に関する協定書等の締結 .....	7

### 第 3 事業協力者の応募登録及び質問

1. 応募資格 .....	8
2. 応募に関する条件 .....	9
3. 応募登録 .....	9
4. 事業企画提案者の決定等 .....	10
5. 応募資格の喪失 .....	10
6. 質問書の提出及び回答 .....	10

### 第 4 事業企画提案書作成要領

1. 提出書類 .....	12
2. 事業企画提案書に求める内容 .....	13

### 第 5 事業企画提案書の提出及び事業協力者の決定

1. 事業企画提案書の提出 .....	15
2. 事業協力者の選定及び決定 .....	15

## 第1 事業協力者の募集にあたって

### 1. 趣 旨

大船駅東口第一種市街地再開発事業は、鎌倉市の北の玄関口にふさわしい街づくりをめざし、昭和47年に都市計画決定を行い、昭和61年の都市計画変更を経て、平成4年には施設建築物(ルミネウイング)や交通広場等の公共施設を含む第1地区(約1.5ha)が完成しました。この第1地区の整備により、一部交通状況が改善され、商業基盤の整備は進みましたが、第2地区(約1.2ha)が未施行のまま現在に至っています。

その間、シネマワールド跡地への鎌倉女子大学の進出、交通広場隣接地へのJRホテルの立地、北口改札の整備、更には大船駅北第二地区の再開発事業(横浜市)の動き等、大船駅周辺を取り巻く環境が大きく変わってきました。

鎌倉市ではこうした社会環境の変化などに合わせ、大船駅東口第2地区について平成15年に策定した「新基本構想」を見直し、平成23年11月に「大船駅東口第2地区基本計画(案)」を策定しました。これはこれからの大船駅周辺地域及び大船駅東口第2地区における計画の考え方をとりまとめたものです。

具体的には、今の街の魅力を将来に向けて持続的に発展させる都市づくりを推進し、鎌倉の3つの都市拠点の一つ大船に、独自の“大船ブランド”の確立をめざすもので、コンパクトタウン「大船生活街」の醸成を図る方針を打ち出しています。また、関係権利者の合意形成の状況や事業進捗に伴う市の財政負担の状況に鑑み、市街地再開発事業の施行にあたり都市計画道路(県道大船停車場小袋谷線)の線形を変更して、街区単位で段階的な整備を可能とするように枠組みを変えています。

こうした中、当地区の事業化にあたっては、民間事業者の創意工夫や活力を積極的に取り入れ、計画から運営管理まで一貫して現在の商業環境に対応した事業実施を図るため、商業施設並びに公益施設等の運営管理のノウハウを有する民間事業者による施設全体の運営管理支援を予定しています。

なお、事業協力者には、以下の役割を期待します。

- 賑いと集客力ある商業施設計画への具体的な提案による事業化の促進
- 権利者の資産を持続的に増進させていくための提案による運営方針の具体化
- 市場性、採算性、経済性等をふまえた事業提案による事業化の促進
- 段階的な施行方法に関する技術提案による事業化の促進

今回の募集は、今後施行者が新たに策定する事業計画及び権利変換計画の前提となる施設計画に民間事業者のノウハウを反映させるため、施行者に適切な助言・提言を行う事業協力者を募集するものです。

募集にあたっては、区域内に権利を有する権利変換対象者や借家人等に対して十分に配慮するとともに、集客性豊かな商業施設計画並びに魅力ある街並み形成など、長期にわたって繁栄し、

市民の生活利便性を向上することが期待できる事業企画提案を求めます。

## 2. 募集の概要

### (1) 募集説明会の開催

本募集に関する説明会を次のとおり開催します。

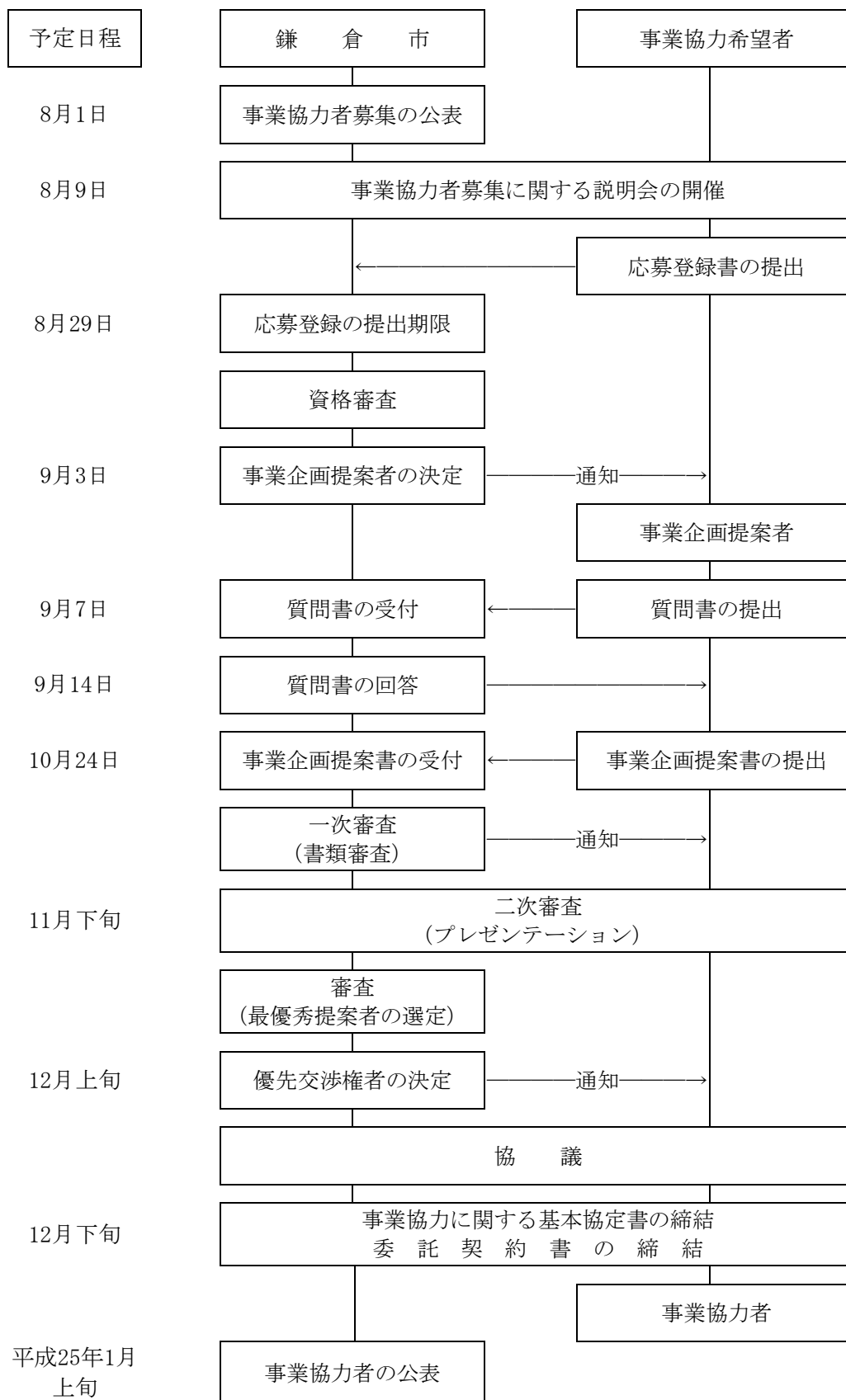
①開催日時 平成24年8月9日(木) 14時から

②開催場所 鎌倉市大船駅周辺整備事務所 1階A会議室

住所：鎌倉市大船二丁目7番8号

電話：(0467)45-3970 拠点整備部再開発課（再開発担当）

(2) 事業協力者の募集から決定・公表までの手順



### 3. 事業の概要

#### (1) 市街地再開発事業の概要

##### ①市街地再開発事業の種類及び名称等

- 事業の種類 第一種市街地再開発事業
- 事業の名称 鎌倉都市計画事業 大船駅東口第一種市街地再開発事業
- 工区の名 称 大船駅東口第2地区第一種市街地再開発事業
- 施行者の名称 鎌倉市（予定）
- 施行地区 鎌倉市大船一丁目の一部
- 施行面積 約1.2ha（全体約2.7ha、第1地区約1.5haは事業完了）
- 事業施行期間 平成26年～平成33年（予定）
- 総事業費 約240億円
- 権利者数 約160名（土地又は建物所有者約80名，借家権者等約80名）

（平成24年7月1日時点）

##### ②事業の経緯と予定

- 昭和47年3月 都市計画決定
- 昭和61年11月 都市計画変更
- 昭和63年2月 第1地区事業計画認可
- 平成4年9月 第1地区工事完了
- 平成15年8月 新基本構想確定
- 平成25年3月 都市計画変更（予定）
- 平成25年度 第2地区第一期事業計画認可（予定）
- 平成26年度 第2地区第一期権利変換計画認可（予定）
- 平成26～27年度 第2地区第一期着工（予定）
- 平成28年度 第2地区第一期竣工（予定）

※なお、今後の詳細スケジュール等については、事業協力者の助言、提言も考慮し、定めることとしています。第二期以降の事業については、別途検討を進める予定です（第二期事業は平成27年度、第三期事業は平成29年度の事業計画認可を目標としています）。

## (2) 都市計画の内容

本年度予定している都市計画決定（変更）では、以下のことについて定めます。詳細は別添の提供資料を参照ください。

### ①第一種市街地再開発事業の変更（鎌倉市決定）

- 道路線形の変更に伴う区域の変更
- 施設建築敷地の設定（５番地、８・９番地、１０番地）の変更
- 施設建築物の用途と規模について、既計画では敷地ごとに記述していたものを、全体の敷地の欄一つで「用途構成」を記述する。また、「住宅」「公共公益施設」を追加する。

### ②高度利用地区の変更（鎌倉市決定）

- 街区形状の変更に伴う、壁面の位置の制限（道路に対して壁面の位置を下げる規定）の変更

### ③大船駅東口第２地区地区計画の決定（鎌倉市決定）

コンパクトタウン「大船生活街」の形成に向けて、周辺地区と調和した良好な都市環境の形成が持続されるよう、地区計画を新たに定めます。

- 将来的な地区計画の目標、土地利用の方針、建築物等のあり方等
- 壁面を下げて生まれた空間等を自由に歩けるように 歩道空間として定める事項、建築物等の用途の制限事項、建築物等の形態や意匠に関する事項等の「地区整備計画」

### ④都市計画道路の変更（神奈川県決定、鎌倉市決定）

- 県道（大船停車場小袋谷線）の線形の変更
- 市道（大船停車場谷戸前線）の起点の変更

## 第2 事業協力の内容

鎌倉市では、設計業務及び再開発コンサルタント業務等については、別途委託業者と契約を締結していく予定です。このため、事業推進にあたり、選定された事業協力者、鎌倉市、専門コンサルタント、事業アドバイザー等の各取組み主体の協働により計画調整作業を行う予定です。

事業協力者には、市場性、採算性、経済性等を中心とした観点からの助言・提言を期待するものです。

なお、各取組み主体の主要な役割は以下のように捉えています。

### ■鎌倉市

事業施行予定者として事業を遂行。権利者調整は、原則として鎌倉市が行う。

### ■事業アドバイザー

事業施行全般にかかる専門的アドバイス。

### ■事業協力者

将来的に保留床処分責任者、商業管理運営者、各種工事請負者等の事業主体者となる前提で、事業協力。

### ■専門コンサルタント等

事業計画の立案支援、権利者個々の公平な権利変換方策、施設設計の立案。

## 1. 事業協力者の役割

### ●再開発事業計画検討の技術支援

第2地区全体コンセプト具体化にかかる検討支援

第2地区段階整備にかかる個別街区間の各種連携方策の検討支援

街並み形成に関する検討支援（街並みと景観形成）

整備計画の技術支援（建築・土木）

### ●権利者ブロック検討会の運営支援等

権利床を中心とする商業計画とその運用に関するブロック検討会の運営支援

権利者調整支援（必要に応じて数回／週程度）

### ●事務運営支援

鎌倉市の事務運営に関する支援



## 2. 事業協力に関する協定書等の締結

- (1) 決定した優先交渉権者と本市の間で、決定後速やかに事業協力の目的、内容及び役割等を定めた「事業協力に関する基本協定書」を締結するものとします。協定の内容については別途協議して定めるものとします。
- (2) 事業協力者としての参画期間は、段階的整備の状況変化を踏まえて双方の協議により定めることとします。当初の参画は「事業協力に関する基本協定書」締結の日から平成25年度末までとし、施行区域内のうち後続事業（最終）の権利変換計画認可公告の日までを最長の期限とします。
- (3) 本市は、事業協力者と事業協力に関する業務について、年度毎に予算の範囲内で業務委託契約を締結することを予定しています。（平成24年度は、750,000円（税抜き）を予定しています。）

### 第3 事業協力者の応募登録及び質問

#### 1. 応募資格

応募資格は下記のとおりとします。なお、資格確認の基準日は、応募書類の受付日とします。

- (1) 本市及び権利者とともに事業に取り組む意欲を有するとともに、本事業への参画にあたり、資力・信用力を有する者(資力・信用力の資格基準は、次表のとおり)であること。また、応募者が共同体を構成する場合は、構成する全ての者が該当することとします。

資力・信用力資格確認項目		資 格 基 準
資 力	営業キャッシュフロー規模	3期連続でマイナスになっていないこと
	総キャッシュフロー規模	3期連続でマイナスになっていないこと
信 用 力	経常利益	3期連続で赤字計上していないこと
	自己資本金額	3期連続で債務超過になっていないこと
債務返済能力	利払能力	最近期の値が1.0未満でないこと
	有利子負債比率	最近期の値が100%以上でないこと

資力・信用力等資格基準の数値等の算出については、単体の財務諸表を使用し、次のとおりとします。

- ・営業キャッシュフロー規模＝営業利益＋受取利息＋配当金－支払利息・割引料＋減価償却費
- ・総キャッシュフロー規模＝当期純利益－配当・賞与＋減価償却費
- ・自己資本金額＝資本の部の合計
- ・利払能力＝（営業利益＋受取利息＋配当金＋減価償却費）÷支払利息・割引料
- ・有利子負債比率＝有利子負債÷総資産

- (2) 施設建築物全体について、計画性、事業性、経済性に優れた企画提案能力を有する者で、以下の要件を満たす者であること。応募者が共同体を構成する場合は、構成員全体で全ての条件を備えていればよいこととします。

- a. 大規模施設（「商業施設又は業務施設を含み、延床面積2万㎡以上の施設」をいう。以下同じ。）の設計、施工又は発注実績を有する者
- b. 大規模施設の管理若しくは運営実績を有する者、又は、それらの実績を有する者の誘致等が可能である者

- (3) 次に掲げる全ての事由に該当しない者であること。また、応募者が共同体を構成する場合は、構成する全ての者が該当しないこととします。また、協力企業についても同様とします。（協力企業とは、事業協力者としての業務遂行にあたり、その協力企業からの提案等が不可欠な企業をいいます。テナントや売却先などは、これに該当しないものとします。）

- ①当該法人の代表権をもつ役員が、契約を締結する能力を有しない者又は破産者で復権を得ない者
- ②国税、地方税その他公租公課について滞納処分を受けている者
- ③破産、民事再生、会社更生その他これらに準ずる手続き開始の申立てを受けた者又は申立てをした者
- ④「鎌倉市入札指名停止取扱基準」に基づき指名停止を受けている期間中である者

- ⑤「鎌倉市暴力団排除条例」第2条第2項に規定する暴力団、同条第4号に規定する暴力団員若しくは同条第5号に規定する暴力団経営支配法人等又は同条例第7条に規定する暴力団員等と関係を有しないこと

## 2. 応募に関する条件

- (1) 事業企画提案書の提出日までに鎌倉市の入札参加登録をしてください。当該登録がない場合には、審査の対象となりません。
- (2) 本募集に際して要した費用は、全て応募者の負担とします。
- (3) 応募者が共同体を構成する場合は、代表する構成員（以下「代表構成員」という。）を定めて、応募登録以降の手続きは代表構成員が行ってください。
- (4) 一の応募者は、本募集について一の提案しか行えません。また、複数の共同体へ参加し、重複して提案することはできません。
- (5) 一度提出された書類の修正又は変更は、いかなる理由・方法でも行うことができません。
- (6) 提出された事業企画提案書等については、返却・公開は致しません。
- (7) 応募に関する提出書類、質疑等における言語は日本語、通貨は円、単位は計量法(平成4年5月20日法律51号)に定めるものを用いてください。

## 3. 応募登録

本募集に応募する者は、以下の要領で書類を提出し応募登録をしてください。

- (1) 登録期間 平成24年8月27日(月)～8月29日(水)  
9時～17時(12時～13時を除く)
- (2) 登録場所 鎌倉市大船駅周辺整備事務所 1階A会議室  
住所：〒247-0056 鎌倉市大船二丁目7番8号  
電話：(0467)45-3970 拠点整備部再開発課(再開発担当)
- (3) 提出書類 「応募登録書」「共同体登録書」「共同体構成員表」  
単独で応募する場合は「応募登録書」(様式1-1)のみを、共同体を構成して応募する場合は「共同体登録書」(様式1-2)及び「共同体構成員表」(様式1-3)をあわせて提出してください。

### 「添付資料」

共同体を構成して応募する場合は、全ての構成員分を添付してください。

#### ①会社概要等

組織や業務内容等を記したパンフレットのほか、事業経歴書及び営業報告書に類した資料を添付してください。特に、本要項第3 1. (2)の実績がわかる資料を添付してください。

#### ②商業登記簿謄本(発行後3ヶ月以内のもの)

#### ③印鑑登録証明書(発行後3ヶ月以内のもの)

#### ④最新3期分の有価証券報告書又はこれに準ずる商法上の最新3期分の決算書

⑤納税証明書（平成23年度の法人税の納税実績がわかるもの）

(4) 提出部数 各 1 部

(5) 提出方法 持参してください。

#### 4. 事業企画提案者の決定等

提出された応募登録書等により、応募資格を確認したうえで、事業企画提案者を決定します。結果については平成24年9月3日(月)までに文書により通知します。ただし、事業企画提案者に決定された者であっても、事業協力者の応募を取りやめることができます。（様式2-1、2-2）

#### 5. 応募資格の喪失

事業協力の応募登録に係る書類提出をしてから事業協力業務委託契約を締結するまでの間、次に掲げる事由に該当した場合は、当再開発事業における事業協力者としての資格を喪失するものとします。また、協力企業についても同様とします。

- (1) 応募者（応募者が共同体を構成する場合は、構成する全ての者）が、1. 応募資格 (3) ①から⑤までの事由に該当した場合
- (2) 本事業に関わる事項において、大船駅東口第2地区第一種市街地再開発事業 事業協力者選定委員会委員及び当再開発事業の権利者と接触した場合
- (3) 本事業に関わる事項において、他の提案者と応募提案の内容又はその意思について相談した場合

#### 6. 質問書の提出及び回答

事業企画提案者は、事業企画提案書の作成について、以下の要領により質疑を行うことができます。

##### (1) 質問書の送付

①送付日 平成24年9月7日(金)午前中必着

②送付先 大船駅周辺整備事務所 再開発課

電子メールアドレス：ur-ofuna@city.kamakura.kanagawa.jp

③送付書類 「質問書」（様式3）

- ・ 共同体の場合は、代表構成員が取りまとめて送付してください。
- ・ 質問は、簡潔かつ具体的に記載してください。
- ・ 質問事項は、様式1枚につき1件にしてください。
- ・ 複数の質問があるときは、様式を複写して送付してください。

④送付方法 電子メールにより、添付ファイルにて送付してください。なお、件名は「事業協力者募集質問書送付」としてください。

⑤受領確認 質問書受領の当日15時までに受領した旨の電子メールを送信します。

受領した旨の電子メールが届かない場合は、電話で受領確認を行ってください。

確認時間：15時～17時

電話番号：(0467)45-3970 再開発課（再開発担当）

## (2) 回 答

質問への回答は、全ての事業企画提案者に、全質問事項とその回答を電子メールにより送信します。

- ・回答期日(予定) 平成24年9月14日(金)

## 第4 事業企画提案書作成要領

事業企画提案書（様式4以降）は、以下の要領で作成し、25ページ以内（A4片面 表紙、目次、中表紙を除く。提案書の文字フォントは8ポイント以上とし、読みやすさに配慮ください）としてください。

様式5以降の全ての様式において、企業名称、商品名、ロゴマーク等、提案企業名（構成員を含む）が類推できる記載（表現）はできないこととします。必要な部分は、ABC・・・を用い、「A」は代表構成員とし、以下構成員、協力企業、商品名等とし、別紙で対照表（様式任意）を1部作成し提出してください。なお、提案企業名が類推できないと思われる協力企業、商品名等の記載については、自由とします。

### 1. 提出書類

#### (1) 再開発事業推進にむけた提案（様式5-1）

区域内に権利を有する関係権利者に対して十分に配慮し、集客性豊かな商業施設計画並びに魅力ある街並み形成など、長期にわたって繁栄し、市民の生活利便性を向上することが期待できる再開発事業推進にむけた提案を求めます。

「大船駅東口第2地区基本計画（案）」をふまえて、まちづくり（事業）コンセプトを具現化するための計画の考え方を施設用途別の市場性、賃貸性、床処分性等も勘案して提案してください。

- ①全体計画及び共通コンセプト
- ②商業・業務施設計画の考え方
- ③公益施設計画（民間等による公益サービス施設）の考え方（※）
- ④住宅計画の考え方
- ⑤施設環境整備計画（駐車場やペDESTリアンデッキ、オープンスペース等）の考え方

※ 公益施設の内容は現時点では未定です。設置運営については、民間事業者等が床を保有もしくは運営する方策も含めて多角的に検討する予定です。

#### (2) 事業協力者の役割と実施体制の提案（様式5-2）

当該事業は段階的な整備を予定しています。「第1 事業協力者の募集にあたって 3. 事業の概要」で記載したとおり、第一期事業は平成25年度、第二期事業は平成27年度、第三期事業は平成29年度の事業計画認可を目標として、3つの施行地区で連続的に進める方法を検討しています。

当面の事業協力体制に関する役割認識と実施体制（①）と、第一期事業が実施段階に入った際の事業参画手法（②）を求めます。段階的事業方式が抱える課題を踏まえて、当面の事業への関わり方と、事業の連続的施行にむけた将来的な展望に関する提案を求めます。たとえば事

業協力の他に、特定事業参加者制度や特定業務代行方式の導入、特定建築者制度の導入などの可能性を含めて記述してください。また、事業進捗に伴う市の財政負担の軽減や平準化に貢献する民間等の資金調達方法について提案がありましたら記述してください。

- ①事業協力者の役割認識と実施体制（共同体を構成する場合は、構成員の役割分担等）
- 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
- ③業務担当者の経歴

### **(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（様式 5－3）**

#### **①権利床配置の考え方**

権利床の配置方針、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推進及び事業採算性の観点から記述してください。

#### **②保留床処分方法の考え方**

当該事業にふさわしい保留床の処分方法を提案してください。事業推進及び事業採算性の観点から記述してください。

#### **③管理・運営方法**

管理・運営方式について、各街区ならびに全街区それぞれの観点及び用途別（商業施設・住宅・公益や宿泊等の非住宅施設・駐車場）の観点から記述してください。

### **(4) 段階的整備等を促進する事業運営方法の提案（様式 5－4）**

当地区の特性や固有性をふまえて、権利者の合意形成を促進して段階的な整備を円滑に実現していくために必要と考えられる事項を挙げ、事業運営全般についての提案を記述してください。

なお、市の財政負担が増えず、且つ、地域の賑わいが失われない形での一括整備の提案もあれば記述してください。

### **(5) 再開発事業における経験、実績等報告書（様式 5－5－①、様式 5－5－②）**

過去 10 年以内で再開発事業に携わった経験、実績（事業協力者、特定建築者、業務代行、床運用等）を様式 5－5－②に具体的な地区、事例を挙げて、様式 5－5－①に補足説明を記述してください。

## **2. 事業企画提案書に求める内容**

事業企画提案書の提出にあたっては、本市及び再開発事業地区周辺の経済環境の特性、再開発

事業の関係権利者及び周辺の生活向上を考慮し、次の基本事項を勘案して提出してください。

- (1) 全体計画のコンセプト及び内容が、本地区の立地条件等に合致した良好な街づくりに寄与する合理的な提案であること。
- (2) 段階的整備を促進する事業運営方法に優れた企画提案が図られていること。
- (3) 権利床の配置と保留床の処分方法の合理的な提案がされており、かつ、テナントと権利床の統一的な管理運営方針が提案されていること。



## 第5 事業企画提案書の提出及び事業協力者の決定

### 1. 事業企画提案書の提出

事業企画提案者は、事業企画提案書を次の要領で提出してください。なお、事業企画提案書提出後の事業協力者応募の辞退は原則として認めません。

- (1) 提出日 平成24年10月22日(月)～10月24日(水)  
9時～17時(12時～13時を除く)
- (2) 登録場所 鎌倉市大船駅周辺整備事務所 1階A会議室  
住所：〒247-0056 鎌倉市大船二丁目7番8号  
電話：(0467)45-3970 拠点整備部再開発課(再開発担当)
- (3) 提出書類 「第4 事業企画提案書作成要領 1. 提出書類」に記載のとおり  
事業企画提案書については、電子データの添付をお願いします。
- (4) 提出部数 16部(正本1部、副本15部) 副本1部はとじずに提出してください。  
電子データを記録したメディア1枚(CD-R)
- (5) 提出方法 持参してください。

### 2. 事業協力者の選定及び決定

#### (1) 選定方法

- ・本市は、学識経験者で構成する「大船駅東口第2地区第一種市街地再開発事業 事業協力者選定委員会」(以下「選定委員会」という。)を設置しています。
- ・審査は、書類審査(一次審査)とプレゼンテーション・ヒアリング(二次審査)により行ないます。一次審査の後、プレゼンテーション・ヒアリングの対象となる事業企画提案者を定めますので、プレゼンテーション・ヒアリング実施の詳細は、その際に通知いたします。
- ・選定委員会において、事業企画提案者から提出された事業企画提案書を「大船駅東口第2地区第一種市街地再開発事業 事業協力者選考評価項目表」に沿って審査・評価し、総合評価点を算出します。この内、最高総合評価点を獲得した者を最優秀提案者として選定します。また、最優秀提案者に次いで高い総合評価点を獲得した者を次点提案者として選定します。
- ・事業企画提案者から提出された事業企画提案書が1件であった場合については、選定委員会において、「大船駅東口第2地区第一種市街地再開発事業 事業協力者選考評価項目表」に沿って審査・評価し、総合評価点を算出するとともに、別途、事業協力者としての適否を協議し、適切と認めたときは、最優秀提案者と同様とします。
- ・選定委員会は、追加資料の提出及び選定委員会における説明を求める場合があります。

## (2) 決定方法

- ・本市は、選定委員会が選定した最優秀提案者を事業協力に関する基本協定及び事業協力業務委託契約の締結に向けた優先交渉権者として決定し通知します。次点提案者に対しても同様に次点交渉権者として決定し通知します。また、その結果を文書により事業企画提案者全員に通知します。
- ・本市は、優先交渉権者との協議を経て優先交渉権者を事業協力者として決定します。優先交渉権者を事業協力者として決定できなかった場合は、次点交渉権者との協議を行い、次点交渉権者を事業協力者として決定します。
- ・最優秀提案者及び次点提案者の選定及び事業協力者の決定については、「鎌倉市プロポーザル方式等の実施に関するガイドライン」に基づき、結果を公表します。