

扇湖山荘の利活用事業

募集要項

令和6年（2024年）7月

鎌倉市

目次

第1	本書の位置付け	1
1	本書の位置付け	1
2	用語の定義	1
第2	事業の内容	2
1	事業の名称	2
2	事業の経緯・目的等	2
3	本事業の対象となる土地建物	3
4	事業内容	5
5	事業条件	7
第3	募集条件	12
1	募集要項等の構成	12
2	応募者の条件	12
3	本事業実施法人を設立する場合の要件	14
第4	応募手続	15
1	募集スケジュール	15
2	応募手続	15
第5	事業者の選定及び契約	17
第6	その他本事業の実施に必要な事項	19
第7	関係法令等一覧（参考）	19

〈別紙1〉 基本整備について

〈別紙2〉 詳細協議の協議事項について

〈添付資料1〉 敷地、建物及び主な工作物等の位置

〈添付資料2〉 寄附時敷地図

〈添付資料3〉 事業対象地の地域地区（3_1～3_2に2分割）

〈添付資料4〉 既存建物図面（昭和62年用途変更時）（4_1～4_5に5分割）

〈添付資料5〉 耐震診断報告書（5_1～5_6に6分割）

〈添付資料6〉 防災工事設計報告書（6_1～6_4に4分割）

〈添付資料7〉 地歴調査報告書

〈添付資料8〉 周辺道路査定図

〈添付資料9〉 鎌倉市公共下水道台帳（9_1～9_3に3分割）

※〈添付資料7〉地歴調査報告書の附属資料は、資格審査の通過者から希望があった場合、別途提供する。

第1 本書の位置付け

1 本書の位置付け

この募集要項（以下「本募集要項」という。）は、鎌倉市（以下「本市」という。）が、民間のノウハウや資金等を活用して「扇湖山荘の利活用事業」（以下「本事業」という。）を実施するに当たり、本事業の事業化に向けて協議を行う事業者を選定するための手続等を示したものである。

2 用語の定義

用語の定義については、法令上の用語である場合は当該用語の定義に従う。本文中に指定があるものはその内容、その他の用語については本節を参照すること。なお本事業に関する審査基準及び様式集においては本節の用語の定義を適用する。

(1) 応募者

本公募に応募する単一の法人又は複数の法人で構成されるグループをいう。

(2) 代表企業

応募者を代表し、応募手続を行う者をいう。本公募に単一の法人で応募する場合は、その法人をいう。

(3) 構成企業

応募者を構成する法人のうち代表企業以外の者をいう。

(4) 優先交渉権者

本市との基本協定及び基本契約の締結に当たり、優先的に交渉を行うことのできる応募者として本市が決定した者をいう。

(5) 次点交渉権者

本市との基本協定及び基本契約の締結に当たり、優先交渉権者が資格を喪失した場合に交渉を行うことのできる応募者として本市が決定した者をいう。

(6) 事業予定者

本市との事業化に向けた協議が成立し、基本契約を締結した応募者をいう。

(7) 既存建物

事業対象地にある扇湖山荘本館（附属建物を含む）、伏見亭（別館茶室）等の建物をいう。（既存建物の位置は、添付資料1のとおり）

(8) 提案施設

事業予定者が本事業で使用する事業対象地、建物及び工作物等をいう。

(9) 基本契約

本事業を円滑に実施するために、本市と優先交渉権者との間で、事業内容、事業条件、遵守事項、貸付契約の方法、施設の修繕、工事、維持管理及び運営、基本日程等について定める契約（扇湖山荘の利活用事業基本契約（仮称））のことをいう。

第2 事業の内容

1 事業の名称

扇湖山荘の利活用事業

2 事業の経緯・目的等

(1) 事業の経緯

本市では、平成27年(2015年)3月に策定した「鎌倉市公共施設再編計画」に基づき、平成30年(2018年)3月に「鎌倉市公的不動産利活用推進方針」を策定した。その中では、まちづくりにインパクト・効果が期待できる五つの公的不動産の利活用について、全市民的な視点から取り組むことで、「鎌倉市まち・ひと・しごと創生総合戦略」で掲げる目標「住みたい・住み続けたいまち鎌倉」、「働くまち鎌倉」の実現を推進しようとしている。

五つの公的不動産のうち、市街化調整区域に立地し、長く低未利用となっている扇湖山荘の利活用については、平成29年度(2017年度)に公募によるサウンディング型市場調査を実施し、利活用に対する事業者の参入意欲があることを確認した。

また、平成30年度(2018年度)に国土交通省の先導的官民連携支援事業による支援で行った調査では、本市の公的不動産が有するポテンシャルを最大限に生かし、単なる収益事業のみならず、従来であれば公金負担が必要な「公益的サービス」と「民間収益事業」を両立させ、それらを一体的に事業者側のリスク負担で実施する「公共的収益事業」という新たな官民連携(PPP:Public Private Partnership)事業の実現の可能性があるという調査結果を得ている。

これらの調査結果をもとにこれまで利活用に向けた検討を進めてきているが、当該地の厳しい土地利用規制から、事業実施に至っていない状況である。一方で、既存建物の老朽化が進むとともに、令和3年(2021年)には当該地の一部が土砂災害特別警戒区域に指定され、早期の対応が必要な状況となっている。

(2) 事業の目的

本事業は、本市が所有する扇湖山荘を事業者に貸し付け、本市の収入の増加や不動産の維持管理の適正化だけでなく、雇用の創出、地域課題の解決、「パブリックマインド※」を持った事業者との連携の下に新たな価値を創造するまちづくりに取り組むことを目的とする。

貸付の対象となる扇湖山荘は、歴史的、文化的価値を有する本館、茶室、庭園が一つに集まり、良好な景観を形成しており、「鎌倉市都市マスタープラン」の地域別方針(深沢丘陵地域)でも、有効活用する貴重な地域資源の一つとして掲げている。

鎌倉に今も残る旧邸宅のシンボリック的存在である扇湖山荘が有効に利活用され、他の旧邸宅等の地域資源の活用の機運を高め、他の邸宅等とネットワーク的に活用することで、ネットワークエリア内の旧邸宅の歴史的な価値や別荘文化などに触れる新たな価値の創造や、高德院(大仏)、鎌倉歴史文化交流館等とを結ぶ新たな観光・散策ルートの設定等による効果を期待する。

一方で、周辺を閑静な住宅地に囲まれ、アクセスも住宅地を経由しなければならないことから、周辺環境に配慮し、マナーを守る限定的な利用者呼び込み活用により、鎌倉の

歴史・文化の継承と、更なる魅力向上に寄与するような利活用が望まれる。

これらを踏まえ、利活用の基本方針である「自然環境を生かした歴史・文化を継承する利活用（市民開放を含む）と旧邸宅群の一つのシンボルとして先導的な活用」に合致し、なおかつ、実現性のある事業の提案を受けた上で、より良い利活用に向け、事業者との対話を通して実現性を高めながら事業を進めようとするものである。

※パブリックマインド：本市とともにまちづくりに取り組み、自身の利益の追求だけにとらわれず、鎌倉のまちや地域の価値を高めていくといった理念

(3) 主な関連計画等

以下に示す行政計画をはじめ、応募者の提案に関連する関連計画等を確認すること。

① 第3次鎌倉市総合計画

<https://www.city.kamakura.kanagawa.jp/keiki/3rd-plan.html>

② 鎌倉市都市マスタープラン

https://www.city.kamakura.kanagawa.jp/plan/index_masterplan.html

③ 公的不動産の利活用の取組

<https://www.city.kamakura.kanagawa.jp/facility/koutekihudousan-torikumi.html>

④ 鎌倉市歴史的風致維持向上計画

<https://www.city.kamakura.kanagawa.jp/fuuchi/rekimachi-plan.html>

⑤ SDGs（持続可能な開発目標）の達成に向けた取組

<https://www.city.kamakura.kanagawa.jp/keiki/sdgs.html>

⑥ 地方創生の取組

<https://www.city.kamakura.kanagawa.jp/keiki/tihouseusei.html>

3 本事業の対象となる土地建物

(1) 本事業の対象となる土地の位置及び規模

本事業の対象となる土地（以下「事業対象地」という。）は以下のとおり。詳細は添付資料1のとおり。

所在地：鎌倉市鎌倉山一丁目 1635 番 1 ほか（住居表示：鎌倉山一丁目 21 番 1 号）

面積：約 20,688.71 m²（寄附時に受領した図面上の面積）

(2) 法規制等

法規制等は以下のとおり。

地域地区については、添付資料3及び本市ホームページを参照すること。

<鎌倉市都市計画情報等提供サービス>

https://www.city.kamakura.kanagawa.jp/sangyou_machi/toshikeikaku/index.html

区域区分	市街化調整区域
許容建ぺい率	市街化調整区域 40%
許容容積率	市街化調整区域 80%

防 火 地 域 指定なし

その他地域地区等 建築基準法第 22 条区域、宅地造成工事規制区域、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域（以下「レッドゾーン」という。）、第 2 種風致地区、景観計画区域、特定都市河川流域（境川流域）、自主まちづくり計画、周知の埋蔵文化財包蔵地

前 面 道 路 幅員 4.98m（鎌倉市道）

※周辺道路には、一部幅員が 4 m 未満（建築基準法第 42 条第 2 項道路）の区間がある。

※敷地内通路（最小幅員の区間）は 4 m である。

(3) 事業対象地のエリア区分

本事業において、事業対象地を図表 1 のとおり「建築敷地」と「庭園用地」に区分する。建築敷地の上には、図表 2 に示す建物が存在する。

図表 1 敷地区分の定義

敷地区分	定義
建築敷地	事業予定者が維持管理する既存建物の敷地を指す。 面積：13,596.88 m ²
庭園用地	建築敷地に隣接する庭園や散策路があるエリアを指す。 面積：7,091.83 m ²
合 計	約 20,688.71 m ²

※面積は、寄附時に受領した図面上の面積である。

※建築敷地とは、寄附時における従前の建築敷地（添付資料 2）である。

※敷地内には、一部道路法の規定に基づく道路があり廃止予定である。

※事業対象地は樹林地（市有地）に囲まれており、事業対象地と樹林地が一体となり扇湖山荘の良好な景観を形成している。樹林地を含めた土地の総面積は、約 47,000 m² である。

図表 2 既存建物の概要

番号	建物名	構造	床面積	築年（登記情報）
1	扇湖山荘本館 （A棟）	木造、一部鉄筋コ ンクリート造 銅 板葺	地階 329.04 m ² 1階 757.99 m ² 2階 464.91 m ² 合計 1,551.94 m ² （1階は増築棟部分 約 400 m ² を含む）	昭和 9 年移築改装 増築棟築年不詳
2	本館附属建物 別館茶室（B）	木造 瓦葺	39.32 m ²	築年不詳
3	本館附属建物 消火栓ポンプ室（C）	コンクリートブロ ック 鉄板葺	6.98 m ²	築年不詳
4	伏見亭（茶室） 別館（F）	木造 瓦葺	152.63 m ²	昭和 41 年 3 月 8 日新築
5	便所（I）	木造 鉄板葺	11.63 m ²	築年不詳
延べ面積			1,762.50 m ²	
主要用途		研修厚生施設（昭和 62 年 5 月 25 日用途変更）		

※建物図面等の詳細は添付資料 4（既存建物図面）のとおり。添付資料 4 に記載のある建物で、この表に記載のないものは、滅失し現存していない。

(4) 現在の利用状況

令和元年（2019 年）まで、庭園を年 2 回の頻度で一般公開していたが、新型コロナウイルスの影響で令和 2 年に公開を中止し、以後は公開を見合わせている。

建造物等の老朽化が進んでおり、現在は安全を考慮し敷地全体を立ち入り禁止としている。

4 事業内容

(1) 事業予定者が実施する事項

本市は、扇湖山荘を事業予定者に貸し付け、事業予定者は、その負担の下に、建造物等の維持保全、施設の安全性確保に必要な基本的整備（以下「基本整備」という。）と、提案事業の実施に必要な施設整備（以下「提案整備」という。）を行ったうえで、提案施設を良好な状態に維持保全しながら利活用する。基本整備の内容は、別紙 1 に記載する。

(2) 事業の進め方

本市は、本事業に関する提案を公募型プロポーザル方式により募集し、最も事業化が見込まれる提案を行った事業者を優先交渉権者に選定する。本市と優先交渉権者は、選定後速やかに基本協定を締結し、提案事業の事業化に向けた詳細協議を行い、協力して事業フレームを作成する。

詳細協議の結果、本市と優先交渉権者の協議が成立に至った場合、本市と優先交渉権者は、事業化に向けて基本契約を締結する。その後、市議会の議決等の手続を経て事業化を

決定し、事業に着手する。

(3) 選定後の流れ

① 基本協定の締結

本市と優先交渉権者は、選定後速やかに基本協定を締結し、双方協力のうえ、提案内容の事業化に向けた詳細協議（詳細協議の主な内容は、別紙2のとおり）を行う。協議期間は、原則として基本協定締結後1年とする。

また、本事業の実施には、地元住民の理解が不可欠となるため、本市と優先交渉権者は、協力して事業内容等を地元住民に丁寧に情報提供し、理解を得られるよう努める。

② 事業計画書の提出

優先交渉権者は、詳細協議の結果に基づき、事業計画書を作成し本市に提出する。

③ 協議の成立及び基本契約の締結

詳細協議の結果、本市と優先交渉権者の協議が成立に至った場合、本市は、優先交渉権者を事業予定者として基本契約を締結する。

④ 事業対象地及び既存建物（以下「貸付物件」という。）の賃貸借に関する合意書、使用貸借契約、解体する既存建物の無償譲渡契約の締結

基本契約の締結後、本市は、事業予定者と貸付物件の賃貸借に関する合意書を締結する。本事業の開始に向けた整備業務期間は、使用貸借契約を締結し、本市は事業予定者に貸付物件を無償で貸し付ける。解体する既存建物については、無償譲渡契約を締結し、本市は事業予定者に解体建物を現況有姿で譲渡する。なお、これらの合意、契約には、地方自治法にもとづく市議会の議決を要するため、本市は事業予定者と仮契約を締結し、市議会の議決が得られた場合本契約が成立する。本契約の成立をもって事業化が決定する。

⑤ 基本整備及び提案整備の実施

事業予定者は、本契約の成立後、事業の開始に向けて基本整備及び提案整備を行う。

⑥ 貸付物件の賃貸借契約締結

本事業の開始までに、本市は、合意書に基づき事業予定者と貸付物件の賃貸借契約を締結し、事業予定者に有償かつ現況有姿で貸し付ける。なお、契約方法は、提案整備の内容により、定期建物賃貸借契約又は事業用定期借地契約を想定している。貸付料が安価となる場合は使用貸借契約を締結する予定である（貸付物件の固定資産税相当額を下回る場合を想定）。

⑦ 施設の維持管理及び事業の実施

事業予定者は、自らの費用により、提案施設を良好な状態に維持管理しながら、本事業を実施する。

⑧ 事業の終了

本事業は、賃貸借期間の終了をもって終了し、本事業終了の際、事業予定者は、提案整備で事業対象地に新たに設置した工作物等や増改築建物を解体撤去し、貸付物件を本市に返還する。ただし、本市が引き続き使用する意思を表示した工作物等や増改築建物は、本事業終了時の有姿で本市に無償で譲渡する。

また、本市と事業予定者は、賃貸借期間終了の3年前から、事業終了の方法や賃貸借

契約の再契約について協議するものとする。

なお、事業予定者は、貸付物件の維持管理に関する資料（修繕、工事、調査、測量、許認可等）を保存し、本事業終了の際は、本市が引き続き維持管理をする上で必要となる資料（原本又は写し）を本市に提供する。

(4) 事業スケジュール

事業スケジュールは以下のとおりとする。

図表3 事業スケジュール

項目	時期
募集要項等の公表	令和6年（2024年）7月30日
優先交渉権者の決定	令和6年（2024年）12月上旬を予定
基本協定の締結	令和7年（2025年）1月頃を予定
事業化に向けた詳細協議	約1年
協議の成立、基本契約の締結	令和8年（2026年）1月頃を予定
賃貸借契約に関する合意、使用貸借契約及び解体建物無償譲渡契約の成立（事業化の決定）	令和8年（2026年）3月頃を予定
事業の開始に向けた整備	提案協議による
賃貸借契約の締結	提案協議による（事業の開始までに締結する）
賃貸借契約の終了（事業の終了）	提案協議による（20年以上50年未満の範囲とする）

5 事業条件

(1) 提案施設に関する条件

① 建物

扇湖山荘本館及び伏見亭について、事業予定者は、基本整備に加えて、提案整備として内装改修等を行うことができる。本館1階増築棟は、基本整備において解体撤去することを原則とするが、解体せずに提案整備として改修し事業で使用することができる。この場合、増築棟はレッドゾーンに位置しているため、必要な防災対策を行う。また、提案整備として、法令に基づき、事業可能な範囲において、建物を増築することを認めるが、整備にあたっては周囲の自然環境や景観、地域の歴史、文化等との調和を図るよう、形状、色彩、意匠等について配慮する。

なお、事業予定者が増築した建物は、本事業終了の際、本市が引き続き使用する意思を表示した場合は本市に無償で譲渡し、使用しない場合は事業予定者の負担において解体撤去する。

② 工作物等

事業予定者は、基本整備に加え、提案整備として、周辺の景観との調和を損なわない範囲で、かつ、法令に基づき、事業可能な範囲において、工作物等を設置することができる。ただし、事業予定者が設置した工作物等は、本事業終了の際、本市が引き続き使用する意思を表示した場合を除き、事業予定者の負担において撤去する。

③ 庭園及び散策路

庭園及び散策路は、基本整備に加えて、提案整備として、本市と協議のうえ、周囲の景観との調和を損なわない範囲において、利用者の安全性や快適性を高める整備（舗装、柵、手すり、外灯等の設置、散策路内の橋の改修等）を行うことができる。ただし、整備については、関係法令等の規制を受ける可能性があることに十分留意すること。また、庭園及び散策路を良好な状態に維持できるよう、日常的に清掃、植栽管理（除草、低木・中高木の剪定、伐採、枯木枯枝の除去、倒木防止策等）を行う。

④ その他

上記①から③に記載されている事項に加えて、事業予定者は、扇湖山荘を市民の財産として後世に受け継ぐために、提案施設全般の維持修繕、清掃、植栽管理（除草、低木・中高木の剪定、伐採、枯木枯枝の除去など）を行う。

(2) 提案事業について

提案事業の内容については、本募集要項の「第2事業の内容 2事業の経緯・目的等」を踏まえたものとする。提案施設の整備及び管理運営に関する条件は以下のとおりとする。

① 提案施設の整備範囲

提案事業の実施にあたり、既存建物の修繕、増改築をする場合は、関係法令等の規制を遵守し、建築敷地の範囲内に整備すること。なお、建物を増築する場合は、原則別棟として独立した形で建て、既存建物に直接接続しないこととする。

② 提案施設の規模及び高さ

ア 規模

既存建物を含めた延べ床面積が1.2倍を超えないものとする。

イ 高さ

原則8m以下のものとする。

③ 施設の用途

第2-2に示す「事業の経緯・目的等」を前提とし、特に市街化調整区域であることから、以下のいずれかの用途とする。

ア 既存建物と同用途とする場合

主要用途は「研修厚生施設」であり、提案施設は、既存建物と同一の用途であること。

図表4 既存建物の用途の概要

主要用途	概要
研修厚生施設	昭和62年に用途変更された用途である、自社における研修や保養を目的とした利用であることを基本とする。

イ 既存建物と同用途としない場合

都市計画法等の関係法令に適合する実施可能な手法を前提とした提案を認める。

※区域区分の都市計画変更を伴わない提案に限る。

⑤ 提案施設の管理等に関する条件

ア 提案施設はすべて事業予定者の責任の下に管理すること。

イ 樹林地（市有地）について、安全管理や景観保全の観点から、工事や伐採等の対応が必要な場合、本市と事業予定者は、その実施方法や役割について都度協議する。

ウ 提案施設での撮影依頼には、事業予定者が実施する事業に支障のない範囲で可能な限り対応すること。

(3) 公益事業について

事業条件について以下のとおり必須事項と任意事項を定める。

① 必須事項

ア 庭園の一般公開

令和元年（2019年）まで、春と秋（年2回）に庭園の一般公開を行っており、同等程度の一般公開を必須とする。なお、一般公開に際しては、安全管理が困難な場所については立入禁止等の措置を行うこと。一般公開範囲と立入禁止範囲の詳細は本市と事業予定者の協議により定めるものとする。

イ 利便施設の提供

一般公開等の公益事業を実施する際は、トイレ等の利便施設を一般来場者が利用することを認めること。

ウ 樹林地（市有地）の環境保全・安全管理等への協力

周囲の樹林地（市有地）の荒廃を防止するために、本市の樹林地（市有地）の維持管理に協力すること。（例：市民ボランティアと連携した樹林地の管理・保全活動の実施）

エ 事故・災害時の協力

事故等が発生した時は、被害者の救済、保護などの応急措置を速やかに講ずるとともに、本市及び関係機関に緊急事態発生を報告すること。事故等発生後は、本市と協力して事故等の原因究明にあたり、事故の再発防止に努めること。

災害発生時には、提案施設の状況について目視の上、本市に情報提供すること。また提案施設に市民等がいる場合は、一時的な避難に協力すること。災害発生時の倒木や土砂崩れ等については、原則として、本市が費用負担のうえ復旧を行うが、予算措置や処置に時間を要する可能性があるため、事業予定者による応急処置の実施等については本市と事業予定者が協議のうえ柔軟に対応するものとする。

② 任意事項

本事業の目的に鑑み、周辺住民の交流・活動、新たな文化や豊かな地域生活、歴史的風致の形成に取り組むサービスが提供されることが望ましい。

③ 整備業務期間中の公益事業について

本事業開始に向けた整備業務期間における公益事業の実施については、別途協議する。

(4) 貸付範囲

貸付の範囲は以下のとおりとする。

① 土地：建築敷地及び庭園用地

② 建物：扇湖山荘本館及び伏見亭（別館茶室）

(5) 貸付料及び貸付期間

貸付期間は、20年以上50年未満の範囲で事業予定者が提案した期間とする。

貸付料は、本市と事業予定者との間で締結する賃貸借契約に基づき、本市が定める額とする。基本整備費の金額によって最低貸付料が0円以下となる場合であっても、提案貸付料及び本市が定める貸付料は0円以上とする。

A：貸付期間（年）

B：基準貸付料（円／年）

C：割引率：下表のとおり

D：基準貸付料の現在価値（円）

$$=B+B/(1+C)^1+B/(1+C)^2+B/(1+C)^3+\dots+B/(1+C)^{A-1}$$

E：基本整備費の合計（円）（提案時）

E'：基本整備費の合計（円）（貸付料確定時）

F：最低貸付料（円／年）（提案時）：以下の算式を満たす額

$$D-E=F+F/(1+C)^1+F/(1+C)^2+F/(1+C)^3+\dots+F/(1+C)^{A-1}$$

F'：最低貸付料（円／年）（貸付料確定時に本市が定める貸付料）：以下の算式を満たす額

$$D-E'=F'+F'/(1+C)^1+F'/(1+C)^2+F'/(1+C)^3+\dots+F'/(1+C)^{A-1}$$

図表5 割引率

貸付期間	割引率 (%)
20年以上30年未満	1.12
30年以上40年未満	1.31
40年以上50年未満	1.41

基準貸付料の算出根拠は以下のとおり。

図表 6 基準貸付料の算出根拠

		単価	面積
土地（建築敷地及び庭園用地）		3,240 円/年・㎡	20,688.71 ㎡
建物	扇湖山荘本館（増築棟 400 ㎡を除く※1）	958 円/年・㎡	1,151.94 ㎡
	伏見亭（別館茶室）	448 円/年・㎡	152.63 ㎡

※1 増築棟を解体せず改修して利活用する場合、貸付面積に増築棟の面積を算入する。

① 本公募における貸付料の提案について

ア 貸付期間(A)における基準貸付料(B)を図表6に基づいて算出し、現在価値に換算して基準貸付料の現在価値(D)を算出する。・・・【提Ⅰ】

イ 【提Ⅰ】で算出した基準貸付料の現在価値(D)から、基本整備費の合計(E)を減じる。・・・【提Ⅱ】

ウ 【提Ⅱ】で算出した額(D-E)と現在価値が同額となる貸付料(F)（年額。以下「最低貸付料【提Ⅲ】」という。）を算出する。・・・【提Ⅲ】

エ 最低貸付料【提Ⅲ】以上の範囲内かつ0円以上で、応募者は貸付料（年額）を提案する。提案した貸付料（年額）を「提案貸付料」という。・・・【提Ⅳ】

② 貸付料の確定方法について

ア 貸付期間(A)における基準貸付料(B)を図表6に基づいて算出し、現在価値に換算して基準貸付料の現在価値(D)を算出する。・・・【確Ⅰ】

イ 【確Ⅰ】で算出した基準貸付料の現在価値(D)から、基本整備費の合計(E')を減じる。・・・【確Ⅱ】

※基本整備費は、優先交渉権者決定後に本市との詳細協議を経て算出した額とする。

※基本整備費については、三者以上から見積を徴収するなどの方法により、その額の妥当性が客観的に説明されるよう努めること。

ウ 【確Ⅱ】で算出した額(D-E')と現在価値が同額となる貸付料（年額。以下「最低貸付料【確Ⅲ】」という。）を算出する。・・・【確Ⅲ】

エ 提案時の最低貸付料【提Ⅲ】と提案貸付料の差（提案貸付料－最低貸付料【提Ⅲ】で算出。）を最低貸付料【確Ⅲ】に加算した額を、本市が定める貸付料(F')（年額）とする。・・・【確Ⅳ】

③ 貸付料の変更について

貸付料の確定から賃貸借契約の締結日までの間に、貸付面積の変更等に伴い、基準貸付料の現在価値【確Ⅰ】に変更が生じた場合は、増減した面積に応じて貸付料を増減する。

(6) 契約保証金

事業者は、提案整備の解体撤去費として想定される額を算出し、賃貸借契約の締結に当たり、提案整備の解体撤去費として想定される額と鎌倉市契約規則（昭和39年6月規則第20号。）第2条第1項第2号に規定する額のいずれか大きい額を契約保証金として本市に納付する。本市は、賃貸借契約が終了し、又は、契約が解除されたときは、事業対象地にある事業予定者が所有権又はその他の権利を有する建物、工作物等の撤去を確認した後、事業者の請求に基づき、利息を付与せず契約保証金を事業者に返還する。

(7) リスク分担

原則として、本事業の実施に関するリスクは事業予定者が負うものとする。詳細は、基本協定締結後に協議することとする。

なお、本事業の実施に必要と想定する以下の事項については、優先交渉権者の決定、基本協定又は基本契約（以下「基本協定等」という。）の締結をもってその実施又は成立を約束するものではない。また、これらの事項に起因して事業スケジュールが遅延する場合や、基本協定等の締結に至らない場合又は基本協定等が解除された場合でも、本市は追加費用や損害等の一切を負担しない。

① 賃貸借契約、使用貸借契約及び無償譲渡契約に関する市議会の議決

本市は、賃貸借契約、使用貸借契約及び解体建物の無償譲渡契約について、それぞれ市議会の議決を得る。

② 許認可の取得

事業予定者は、提案内容の実現に必要な許認可を得る。

第3 募集条件

1 募集要項等の構成

本事業の募集条件を示す資料は、本募集要項のほか、以下のとおりとする（本募集要項と以下の資料を総称し、以下「募集要項等」という。）。

- (1) 審査基準
- (2) 様式集
- (3) 基本協定書（案）

2 応募者の条件

(1) 応募者の構成

応募者の構成は以下のとおりとする。

- ① 応募者は、単一の法人又は複数の法人で構成されるものとする。個人での応募は認めない。
- ② 応募者は、賃貸借契約の当事者となる法人を含むものとする。
- ③ 応募者は、賃貸借契約の当事者となる法人から運営委託を受託するなどして事業を実施する法人のうち、提案内容の遂行上、必要不可欠な法人を含むものとする。なお、その他の法人が応募者を構成することも認める。
- ④ ②③に示す法人のうち、「賃貸借契約の当事者となる法人」を「代表企業」とする。

賃貸借契約の当事者となる法人が複数いる場合は、そのうちの二者を代表企業とする。
また、代表企業以外の法人を「構成企業」とする。

- ⑤ 賃貸借契約の当事者となる法人（以下「本事業実施法人」という。）の設立を予定する場合は、本事業実施法人に出資・出えんする法人のうち最大出資者又は最大出えん者を代表企業とする。
- ⑥ 参加資格審査申請書の提出時には、代表企業・構成企業の社名等を明らかにすること。

(2) 参加資格

応募者は、参加資格審査申請書の提出日から基本契約の締結日までの間において、以下の要件を満たすこととし、これらの要件を欠く事態が生じた場合、当該応募者を失格とする。

① 共通要件

応募者を構成する法人は、以下の要件をすべて満たすものとする。

- ア 日本国で施行されている法令に基づく法人格を有すること。
- イ 政治活動、宗教活動を主たる目的としていないこと。
- ウ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 に規定する者に該当しない者であること。
- エ 参加資格審査申請書の提出日から基本契約の締結日までの間に、本市から指名停止を受けていないこと。
- オ 地方税、法人税（所得税）、消費税及び地方消費税を滞納していない者であること。
- カ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続開始の申立てをしている者（更生手続開始の決定を受けている者を除く。）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立てをしている者（再生手続開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。
- キ 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 3 号、第 4 号又は第 5 号に該当しないこと。
- ク 他の応募者の代表企業又は構成企業でないこと。

② 代表企業の要件

代表企業は、安定的な事業実施が可能であり、かつ借地料の支払い能力を十分に有するものであること。具体的には下表に掲げるすべての基準を満たしていること。なお、代表企業が非営利法人の場合は、直近 3 期の基金及び決算情報等により判定する。

図表 7 代表企業の支払い能力判定基準

項目	満たすべき基準
経常損益	直近 3 期連続で赤字を計上していないこと（設立後 3 期末満の場合は設立から直近の期末まで）
自己資本額	直近期末において債務超過状態となっていないこと

③ 代表企業の変更

応募者の代表企業は、参加資格審査申請書の提出以降は変更できない。

④ 構成企業の変更又は追加

提案書の提出までに構成企業を変更又は追加する場合は、様式 6-1「構成企業変更承諾願」を本市に提出し、承諾を得るものとする。やむを得ない場合を除き、提案書の提出後の変更及び追加はできない。

(3) 失格要件

応募者が以下の要件のいずれかに該当する場合は失格とする。

- ① 提出期限のある書類等が当該期限までに提出されなかった場合
- ② 提出された書類等に虚偽の記載があった場合
- ③ 応募者によるプレゼンテーションに参加しなかった場合
- ④ 本市が指定する日に対話に出席しなかった場合
- ⑤ 選定の公平性を害する行為があった場合(審査会の委員等への不当接触又は接触しようとする行為を含む。)
- ⑥ その他、著しく信義に反する行為等があったと認められた場合

3 本事業実施法人を設立する条件の要件

本事業実施法人を設立する場合の要件は以下のとおりとする。

- (1) 基本契約の締結までに本事業実施法人を設立すること。
- (2) 応募書類の提出時には、本事業実施法人を設立する予定であることを明記すること。
- (3) 本事業実施法人は鎌倉市内に設立し、事業期間中は市外に移転しないこと。
- (4) 代表企業が本事業実施法人の基金等に対する最大の資金拠出者となること。また、代表企業及び構成企業全体によって基金等の 50%以上を拠出すること。

第4 応募手続

1 募集スケジュール

応募者の募集スケジュールは以下の予定とする。

図表8 募集スケジュール

日程		項目
令和6年 (2024年)	7月30日(火)	募集要項等の公表
	8月14日(水)	現地説明会参加申請書受付の締切り
	8月19日(月)	現地説明会の実施
	予備日:8月21日(水)	
	8月23日(金)	募集要項等に関する質問受付の締切り
	8月30日(金)	募集要項等に関する質問回答の公表(予定)
	9月6日(金)	参加資格審査申請書等受付の締切り
	9月13日(金)	参加資格審査結果の通知(予定)
	9月20日(金)	対話時の事前質問書受付の締切り
	10月1日(火)	提案内容に関する対話の実施(必須)
	予備日:10月2日(水)	
	10月31日(木)	提案書受付の締切り
	11月13日(水)	応募者によるプレゼンテーション
12月上旬	優先交渉権者の選定通知(予定)	
令和7年 (2025年)	1月頃	優先交渉権者との基本協定の締結(予定)
令和8年 (2026年)	1月頃	協議の成立、基本契約の締結
	3月頃	事業化の決定(賃貸借に関する合意、使用貸借及び建物無償譲渡契約の成立)

2 応募手続

(1) 募集要項等の公表

募集要項等は、本市ホームページで公表する。

なお、添付資料のうち、目次で示すとおり別途提供としている資料(以下「当該資料」という。)については、紙資料を閲覧に供するか、本市が利用しているオンラインストレージ経由で個別に提供を行うことを想定している。

(2) 現地説明会の実施

以下のとおり現地説明会を開催する。参加を希望する法人は、様式1-1「現地説明会参加申込書」に所要の事項を記入し、電子メールにて提出すること。電子メールの表題は「扇湖山荘説明会(法人名)」とし、送信後に電話で受信を確認すること。

- ① 現地説明会参加申請書の提出期限 令和6年(2024年)8月14日(水)午後5時まで
- ② 提出先 第6-(1)-⑤のとおり

- ③ 開催日時 令和6年(2024年)8月19日(月)午前9時30分
(予備日8月21日(水))

※現地説明会の日程は、申込状況や天候により変更する場合があります。

- ④ 集合場所 表門付近
- ⑤ 質 問 現地説明会に関する事前の質問及び現地説明会当日における職員への質問は受け付けません。

(3) 募集要項等に関する質問受付及び回答

募集要項等に対する質問を以下のとおり受け付けることとし、本市は、質問の内容及び回答を本市のホームページに公表する。なお、提出者への直接回答は、⑤の質問の場合を除き、行わない。

- ① 提出期限 令和6年(2024年)8月23日(金)午後5時まで
- ② 提出方法 様式1-2「募集要項等に関する質問書」に所要の事項を記入し、電子メールにて提出すること。電子メールの表題は「扇湖山荘質問(法人名)」とし、送信後に電話で受信を確認すること。
- ③ 提出先 第6-(1)-⑤のとおり
- ④ 回答日 令和6年(2024年)8月30日(金)(予定)
- ⑤ その他 質問の内容が公表されることによって、質問提出者自身の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのある場合は、質問時に該当箇所とその理由を質問内容欄の質問内容の記載に【 】書きで付記すること。

(4) 参加資格審査申請書等の受付及び審査

応募者は、「様式集」に定める様式に基づき、参加資格審査申請書等を以下のとおり提出する。

- ① 提出書類 様式2-1～2-6-2
- ② 提出期限 令和6年(2024年)9月6日(金)午後5時まで(郵送の場合必着)
- ③ 提出方法 持参又は郵送(簡易書留)。なお、様式2-6-2については、前述の提出方法に加えて、電子メールでも提出すること。電子メールの表題は「扇湖山荘参加申請(法人名)」とし、送信後に電話で受信を確認すること。
- ④ 提出先 第6-(1)-①のとおり
- ⑤ 審査結果の通知 令和6年(2024年)9月13日(金)(予定)

(5) 提案内容に関する対話の実施(必須)

参加資格審査の通過者に対し、当該通過者が予定している提案の内容が、本市の要求内容とそごがないかあらかじめ確認することを目的に、個別対面での対話を実施する。本公募において本市との対話の実施は必須とする。参加資格審査を通過しても、本市が指定する日に対話に出席しなかった応募者は、参加資格を失う。なお、参加資格審査の通過者は、「様式集」に定める様式に基づき、事前質問書を作成の上、以下の要領で本市に提出するものとし、本市は、対話当日において、事前質問に対し回答する。対話の日時等の詳細については、参加資格審査の通過者に対して別途通知する。

対話の実施に際して、本市の事前の了解を得た上で、質問事項に関する補足説明資料(図面等)を配付することができる。また、対話の結果、募集要項等を変更する場合は、その変更事項等を、当該通過者に対して通知するものとする。

- ① 事前質問書の提出期限 令和6年(2024年)9月20日(金)午後5時まで
- ② 提出方法 様式2-7「提案内容に関する対話事前質問書」に所要の事項を記入し、電子メールにて提出すること。電子メールの表題は「扇湖山荘対話(法人名)」とし、送信後に電話で受信を確認すること。
- ③ 提出先 第6-(1)-⑤のとおり
- ④ 対話の実施日 令和6年(2024年)10月1日(火)(予備日:10月2日(水))
- ⑤ その他 質問の内容が公表されることによって、質問提出者自身の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのある場合は、質問時に該当箇所とその理由を質問内容欄の質問内容の記載に【 】書きで付記すること。なお、対話の結果は、本市と対話の実施者の双方による内容の確認の上、本市は、質問の内容及び回答を本市のホームページに公表する。

(6) 応募の辞退

応募者は、参加資格審査申請書を本市に提出した後、本公募への参加を辞退する場合は、様式6-2「参加辞退届」を提出すること。

- ① 提出期限 令和6年(2024年)10月24日(木)午後5時まで(郵送の場合必着)
- ② 提出方法 持参又は郵送(簡易書留)
- ③ 提出先 第6-(1)-①のとおり

(7) 提案書の受付

資格審査の通過者は、「様式集」に定める様式に基づき、提案書を以下のとおり提出すること。

- ① 提出期限 令和6年(2024年)10月31日(木)午後5時まで(郵送の場合必着)
- ② 提出方法 持参又は郵送(簡易書留)
- ③ 提出先 第6-(1)-①のとおり

(8) 提案内容の許認可等に関する事前相談窓口について

提案内容の許認可等に関し、本市の許認可部署に事前相談を希望する場合は、電子メールで、公的不動産活用課公的不動産活用担当(送信先は、第6-(1)-⑤のとおり)に連絡(メール本文に相談事項、相談希望部署、希望日時等を記入)すること。各許認可部署に直接連絡・訪問することはできない。

第5 事業者の選定及び契約

(1) 応募者によるプレゼンテーション

応募者によるプレゼンテーションと質疑応答を行う。プレゼンテーションは、本事業に直接携わる者(原則、本事業を担当する責任者(様式3-1に記載した者))が行うものとする。詳細は別途通知する。なお、応募者数によっては、複数日程でプレゼンテーション

と質疑応答を行うことがある。

① 実施日時 令和6年（2024年）11月13日（水）

(2) 審査及び優先交渉権者の選定

本市は、提案に対する審査・選定を行う「扇湖山荘の利活用に係る企画提案等審査会（以下「審査会」という。）」を設置する。「審査基準」に基づき、審査会において、応募資料、プレゼンテーション及び質疑応答の内容を総合的に審査する。本市は、審査会での審査・選定結果を参考に、優先交渉権者、次点交渉権者等を決定し、すべての応募者に個別にその選定結果及び評価点を通知するとともに、本市のホームページに公表する。審査会の委員は以下のとおり。

図表 10 審査会の委員

委員名	所属等
会 長	総務部次長（公的不動産活用課所管）
副会長	まちづくり計画部次長（都市計画課所管）
委員	都市景観部次長（都市調整課、開発審査課、建築指導課所管）
委員	都市景観部次長（都市景観課、みどり公園課所管）
委員	総務部公的不動産活用課担当課長（公的不動産維持担当）

(3) 優先交渉権者との基本協定の締結

本市は、「基本協定書（案）」に基づき優先交渉権者と協議を行った上で、代表企業及び構成企業と基本協定を締結する。

(4) 優先交渉権者との基本契約の締結

本市は、基本協定締結後、優先交渉権者と詳細協議を行い、協議が成立に至った場合は事業化に向けて代表企業及び構成企業と基本契約を締結する。

第6 その他本事業の実施に必要な事項

(1) 問合わせ先

- ① 担当部署 鎌倉市総務部公的不動産活用課公的不動産活用担当
- ② 所在地 〒248-8686 鎌倉市御成町 18-10
- ③ 電話 0467-23-3000 (内線 2567)
- ④ F A X 0467-23-8700
- ⑤ E-mail facility@city.kamakura.kanagawa.jp

(2) 費用負担

応募に要する費用は、応募者の負担とする。

(3) 著作権

応募資料の著作権は、原則として、応募者に帰属する。ただし、本市は、広報活動等に必要範囲において、応募者に事前に了解を得た上で、応募資料を無償で使用できるものとする。

(4) その他

- ① 提出された書類は返却しない。
- ② 提出された書類は、必要に応じて複写することがある。
- ③ 提出された書類は、鎌倉市情報公開条例に基づき開示することがある。
- ④ 応募者は、提出後に書類の内容を変更することができない。
- ⑤ 添付資料は、本事業のためにのみ使用すること。
- ⑥ 審査会の委員への接触など、本公募を公平に執行することができないと認められるときは、当該参加者を本公募に参加させず、又は本公募の執行を延期し、若しくは取りやめることがある。
- ⑦ 天災地変その他のやむを得ない事由により、本公募を執行することができないと認められるときは、その執行を延期し、又は取りやめることがある。

第7 関係法令等一覧（参考）

(1) 法令

- ① 地方自治法
- ② 建築基準法及び建築基準関係規定
- ③ 都市計画法
- ④ 消防法
- ⑤ 土壌汚染対策法
- ⑥ 水質汚濁防止法
- ⑦ 大気汚染防止法
- ⑧ 労働安全衛生法
- ⑨ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ⑩ エネルギーの使用の合理化等に関する法律

- ⑪ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
- ⑫ 借地借家法
- ⑬ 宅地造成等規制法
- ⑭ 景観法
- ⑮ 特定都市河川浸水被害対策法
- ⑯ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律
- ⑰ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ⑱ 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律
- ⑲ 建築物の耐震改修の促進に関する法律
- ⑳ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律

(2) 条例等

- ① 鎌倉市まちづくり条例
- ② 鎌倉市建築基準条例
- ③ 鎌倉市風致地区条例
- ④ 鎌倉市都市景観条例
- ⑤ 鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例
- ⑥ 鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例の手引
- ⑦ 鎌倉市まちづくり条例に基づく大規模開発事業の手続の手引
- ⑧ 鎌倉市まちづくり条例に基づく中規模開発事業の手続の手引
- ⑨ 都市計画法に基づく市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例
- ⑩ 鎌倉市特定土地利用における手続及び基準等に関する条例
- ⑪ 鎌倉都市計画下水道事業受益者負担に関する条例
- ⑫ 鎌倉市下水道条例
- ⑬ 鎌倉市環境基本条例
- ⑭ 鎌倉市省エネルギーの推進及び再生可能エネルギー導入の促進に関する条例
- ⑮ つながる鎌倉条例
- ⑯ 鎌倉市共生社会の実現を目指す条例
- ⑰ 鎌倉市公共の場所におけるマナーの向上に関する条例
- ⑱ 鎌倉市公有財産規則
- ⑲ 鎌倉市契約規則
- ⑳ 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律の施行に関する規則
- ㉑ 神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例
- ㉒ 神奈川県地球温暖化対策推進条例
- ㉓ 神奈川県都市計画法に基づく開発許可関係事務の手引
- ㉔ 神奈川県土地利用調整条例
- ㉕ 市街化調整区域における地区計画制度の活用に関する基本方針（神奈川県）
- ㉖ 市街化調整区域における地区計画の市町との協議に関する指針（神奈川県）
- ㉗ 神奈川県環境影響評価条例
- ㉘ 鎌倉市廃棄物の減量化、資源化及び処理に関する条例