

# 梶原四丁目用地利活用事業

## 募集要項

令和2年（2020年）6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.....	2
3	本事業の対象となる土地.....	3
4	関係法令等一覧.....	5
5	事業内容.....	6
6	事業条件.....	9
第3	募集条件.....	16
1	募集要項等の構成.....	16
2	応募者の条件.....	16
3	SPC を設立する場合の要件.....	18
4	本事業実施法人を設立する場合の要件.....	18
第4	応募手続.....	19
1	募集スケジュール.....	19
2	応募手続.....	19
第5	事業者の選定及び契約.....	23
第6	その他本事業の実施に必要な事項.....	25

〈添付資料1〉 事業対象地の地域地区・・・電子データにより提供（別途）

〈添付資料2〉 敷地図等

〈添付資料3〉 平地と山地等の区分図

〈添付資料4〉 既存橋に関する調査資料（H14、H18、H30）・・・電子データにより提供（別途）

〈添付資料5〉 既存建物図面・・・原本閲覧（別途）

〈添付資料6〉 その他既存工作物等一覧・・・電子データにより提供（別途）

〈添付資料7〉 既存インフラに関する資料・・・電子データにより提供（別途）

〈添付資料8〉 土質調査資料（S46）・・・電子データにより提供（別途）

〈添付資料9〉 土壌調査資料（H14）・地歴調査資料（R1）・・・電子データにより提供（別途）

〈添付資料10〉 アスベスト調査資料（H17）・・・電子データにより提供（別途）

〈添付資料11〉 消防救急デジタル無線基地局図面・・・電子データにより提供（別途）

## 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「梶原四丁目用地利活用事業」（以下「本事業」という。）を実施するに当たり、本事業を実施する民間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

本市と基本協定及び基本契約を締結した応募者をいう。

#### (7) 既存建物

主に研究所として使用されていた4棟をいう。（添付資料2を参照）

#### (8) 既存橋

北側前面道路（正面入口側）と既存建物までの道のりにあるループ部の橋梁をいう。

#### (9) その他既存工作物等

事業対象地内にある既存建物以外のすべての建築物、工作物（ただし、消防救急デジタル無線基地局及びすべての電柱（内部にある電線を含む。）を除く。）及びその他残置物（既存建物及び工作物内の残存物品を含む。）をいう。そのうち現時点で本市が確認しているものを添付資料6に示す。

#### (10) 既存施設

既存建物、既存橋及びその他既存工作物等をいう。

#### (11) 提案施設

事業予定者が整備する建物、工作物等をいう。

## 第2 事業の内容

### 1 事業の名称

梶原四丁目用地利活用事業

### 2 事業の経緯・目的

#### (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梶原四丁目用地（野村総合研究所跡地）の利活用について、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、利活用に対する市場性があることを確認した。

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、それらを一体的に民間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たことから、本事業の実施に取り組むものである。

#### (2) 事業の目的

本事業は、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<sup>※</sup>」を持った民間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。

梶原四丁目用地は鎌倉市のほぼ中心に位置し、鎌倉駅周辺拠点、大船駅周辺拠点、深沢地域国鉄跡地周辺拠点の中間点にあるという立地的特性から、これら三つの都市拠点の連携を象徴する場となることが期待される。具体的には、古都鎌倉の豊かな自然環境を生かすとともに、先進的産業を誘導・創造することで働くまち鎌倉の実現に貢献し、更に深沢地域国鉄跡地周辺拠点のまちづくりのテーマである「ウェルネス」に寄与する人々を呼び寄せることが望まれる。

これらを実現することは、総合計画の理念である「古都の風格を保ちながら生きる喜びと新しい魅力を創造するまち」の具現化、SDGs未来都市として2030年のSDGs達成への貢献、深沢地域国鉄跡地周辺拠点のブランディング構築につながるものである。また、ひいては、我が国の未来社会像として提示されているSociety5.0やデータ駆動型社会における「住民目線の魅力ある暮らし」を本市において先行的に実現・提示することとなる。

なお、本市の第4期基本計画では、人にやさしいテクノロジーの活用によって、本市が抱える社会課題を解決し、人間中心の共生社会を築いていくことを目指す「スマートシテ

イ」の考え方を取り入れたまちづくりを進めることとしており、更に、国のスーパーシティ構想も視野に入れながら、今後、実施する各事業において、テクノロジーの活用を推進していくことを想定している。今後の公的不動産の利活用においても、この方向性に沿った活用となることが期待される。

※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](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 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>

⑤ 地方創生の取組

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

## 3 本事業の対象となる土地

### (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2のとおり。

所在地：鎌倉市梶原4-7-1

面積：160,784.64㎡（公簿）

175,388.05㎡（実測面積）

178,975.90㎡（建築確認上の面積）

### (2) 法規制等

法規制等は以下のとおり。また、地域地区については、添付資料1及び本市ホームページ（<https://www.city.kamakura.kanagawa.jp/plan/service0100.html>：鎌倉市都市計画情報等提供サービス（PDF版）について）を参照し、周知の埋蔵文化財包蔵地に関することについては文化財部文化財課にて確認すること。

用途地域 市街化調整区域(139,263.64㎡)、第一種低層住居専用地域(21,521㎡)

許容建ぺい率	市街化調整区域 50%、第一種低層住居専用地域 40%
許容容積率	市街化調整区域 100%、第一種低層住居専用地域 80%
その他地域地区	歴史的風土特別保存地区、歴史的風土保存区域、第2種風致地区、常盤山特別緑地保全地区、国指定史跡北条氏常盤亭跡、周知の埋蔵文化財包蔵地、宅地造成工事規制区域、建築基準法第22条区域、景観計画区域、特定都市河川流域（境川流域）、鎌倉市歴史的風致維持向上計画重点区域（古都鎌倉区域のうち、北条氏常盤亭跡）

### (3) 事業対象地のエリア区分

本事業において、事業対象地を以下のとおり「平地」と「山地等」に区分する。詳細は添付資料3のとおり。

図表1 平地と山地等の定義

エリア	定義
平地	<p>事業予定者が提案施設を整備する範囲を指し、駐車場等、事業予定者の実施する事業に必要な外構部分も含む。平地の面積は、以下のいずれかのうち最大の面積以上とする。既存橋の設置されている範囲は平地に含まない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・提案施設の延床面積</li> <li>・提案施設の建築面積の2倍</li> <li>・15,698.56 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>平地は、原則として、添付資料3に示す範囲（既存建物と既存駐車場等の範囲）の中とするが、詳細は事業予定者からの提案によって決定する。</p>
山地等	平地以外の範囲を指す。

### (4) 現在の利用状況

既存建物は老朽化が進んでいるため立ち入り禁止としている。既存建物の概要は以下のとおり。

図表2 既存建物の概要

番号	登記構造	登記床面積	通称 (登記情報ではない)
1	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	7,209.63 m <sup>2</sup>	本館
2	コンクリートブロック鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ銅板葺平家建	354.63 m <sup>2</sup>	動物舎
3	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建	3,029.11 m <sup>2</sup>	生物化学研究所新館

4	鉄筋コンクリート造陸屋根 5階建	4,283.79 m <sup>2</sup>	生物化学研究所
合計		14,877.16 m <sup>2</sup>	

事業対象地は、年末年始を除き、9時から17時までの間、北側前面道路（正面入口側）及び南側からのアクセスにより一般開放しており、グラウンドは休日にスポーツ団体の練習の場などに利用されている。山地等部分については、市民ボランティアによる竹林整備活動が定期的に行われていた経過があるほか、自主保育活動の場として利用されている。また、敷地内には複数の散策路があり、ハイキング等に利用されている。

ただし、平成30年（2018年）2月から北側前面道路（正面入口側）からのアクセスを制限しているため、現在（本公募開始時点）は南側からのアクセスのみとなっている。

なお、今後北側前面道路（正面入口側）からのアクセスを再開する予定である。

#### 4 関係法令等一覧

以下に示す関係法令等をはじめ、その他応募者の提案に関連する法令等を確認の上、遵守すること。

##### (1) 法令

- ① 地方自治法
- ② 建築基準法
- 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 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法
- ⑩ 文化財保護法
- ⑪ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ⑫ エネルギーの使用の合理化等に関する法律
- ⑬ 借地借家法
- ⑭ 都市緑地法
- ⑮ 宅地造成等規制法
- ⑯ 景観法
- ⑰ 特定都市河川浸水被害対策法

##### (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 鎌倉市開発事業に関する技術的細目
- ⑩ 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
- ⑪ 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
- ⑫ 鎌倉都市計画下水道事業受益者負担に関する条例
- ⑬ 鎌倉市下水道条例
- ⑭ 鎌倉市環境基本条例
- ⑮ 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
- ⑯ つながる鎌倉条例
- ⑰ 鎌倉市共生社会の実現を目指す条例
- ⑱ 鎌倉市公共の場所におけるマナーの向上に関する条例
- ⑲ 鎌倉市公有財産規則
- ⑳ 鎌倉市特別緑地保全地区における行為の許可手続等に関する規則
- ㉑ 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
- ㉒ 神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例
- ㉓ 神奈川県地球温暖化対策推進条例
- ㉔ 神奈川県都市計画法に基づく開発許可関係事務の手引
- ㉕ 神奈川県土地利用調整条例
- ㉖ 都市計画法第 34 条第 12 号の規定による開発許可等の基準を定める条例（神奈川県）
- ㉗ 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）
- ㉘ 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）

## 5 事業内容

### (1) 事業予定者が実施する事項

本事業では、事業予定者は以下の事項を実施する。

- ① 既存建物の撤去又は改修（以下「撤去等」という。）  
 既存建物を活用しない場合は事業予定者自らの費用負担の下に撤去する。既存建物を活用する場合は自らの費用負担の下に改修する。
- ② 既存橋の補強又は架け替え  
 事業予定者は自らの費用負担の下に既存橋を補強又は架け替え（以下「補強等」という。）し、補強等後の既存橋の維持管理を行う。
- ③ 提案施設の整備、維持管理及び運営  
 事業対象地を活用して自らの費用負担の下に提案施設を整備、維持管理及び運営する。



#### ④ 公益事業の実施

本市（鎌倉のまち）や地域の価値を高める公益的サービスを提供する。

### (2) 事業の進め方

本市は、本事業に関する提案内容を公募型プロポーザル方式により募集し、応募者の中から優先交渉権者を決定する。本市と優先交渉権者は、速やかに事業実施に当たり基本的な事項を規定する基本協定を締結する。優先交渉権者は、基本協定締結後、本市との間で、事業予定者の責任による提案内容の確実な履行の担保や業務、役割分担等について定めた基本契約を締結し、事業対象地について利活用を行う。

### (3) 事業スキーム

#### ① 既存橋の補強等に要する費用の算出

基本契約締結後、事業予定者は速やかに既存建物の撤去に要する費用（既存建物を活用する際に、各棟の一部分や内装材、設備などを撤去する場合の費用を含まない。以下「既存建物撤去費用」という。）及び既存橋の補強等に要する費用（以下「補強等費用」という。）を算出する。本市は、本募集要項に示す貸付料の算定式に基づき事業対象地の貸付料を定める。

#### ② 国有地の取得

本市は、優先交渉権者決定後、事業対象地内に存在する国有地の取得（売払）申請を行う。

#### ③ 既存建物からの文化財等搬出

本市は、令和3年（2021年）3月末頃（予定）までに既存建物から文化財等の市所有物を搬出する。

#### ④ 事業用定期借地権設定契約に関する合意書の締結及び既存施設の譲渡

事業対象地の貸付料の決定及び国有地の取得が完了した後、本市は事業予定者と事業用定期借地権設定契約に関する合意書を締結する。また、既存施設の無償譲渡契約を締結し、既存施設を現状有姿で事業予定者に譲渡する。その際、既存施設に関する図面（添付資料5）も譲渡する。ただし、既存建物の譲渡については、本市が既存建物から文化財等の市所有物を搬出した後とする。なお、譲渡時点で既存建物及び工作物内に残存物品がある場合は、残存物品の処分は事業予定者が行うものとする。また、本市は事業予定者と事業対象地に関する使用貸借契約を締結し、事業対象地を無償で貸し付ける。

#### ⑤ 既存橋の補強等及び既存建物の撤去又は改修

事業予定者は既存橋を取得した後、既存橋の補強等を行う。また、事業予定者は既存建物を取得した後、既存建物の撤去等を行う。その他既存工作物等の取扱は提案によるが、事業予定者は一般開放利用者や提案施設利用者に危険を及ぼす可能性がある場合は撤去を行う。既存建物については、別添の資料のとおり、本館の機械室に飛散性のアスベストを含有する建材があることが確認されている。建物の改修・解体等を行う場合には、その他のすべての建材、設備等についても、アスベストの分析調査を実施するなど、

十分注意を払った上で、関係法令等に基づき、事業者の責任と負担において適切に対応すること。

⑥ 提案施設の設計及び施工

事業予定者は自らの費用の下に提案施設の設計及び施工を行う。

事業予定者は合理的な範囲で、設計期間中及び施工期間中に事業内容や提案施設の概要を市民に周知・広報すること。また、提案施設の竣工後に内覧会を開催すること。

⑦ 事業用定期借地権の設定

提案施設の竣工日までに、本市は、事業対象地について事業用定期借地権を設定し、事業予定者に有償かつ現状有姿で貸し付ける。なお、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（事業対象地に関する固定資産税相当額を下回る場合を想定）。

⑧ 提案施設等の維持管理及び運営

事業予定者は自らの費用により、提案施設、補強等後の既存橋、事業対象地の維持管理及び運営を行う。

⑨ 事業の終了

定期借地権設定契約上の賃貸借期間の終了までに、原則として、事業予定者は提案施設を撤去の上、事業対象地を更地にして返還する。なお、補強等後の既存橋の撤去は不要とする。また、事業終了の3年前から本市と事業予定者は事業終了の方法について協議し、提案施設の無償譲渡や、事業用定期借地権設定契約の再契約について協議するものとする。

事業を終了する際、事業の終了までに行った事業対象地での調査設計及び工事（測量、地質調査、既存橋の補強等、許認可手続など）における資料のうち、本市が引き続き事業対象地を維持管理する上で、必要となる資料（原本又は写し）を提供すること。

(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2年（2020年）6月
優先交渉権者の決定	令和2年（2020年）11月頃を予定
基本協定の締結	令和2年（2020年）12月頃を予定
基本契約の締結	令和3年（2021年）3月頃を予定
既存橋の補強等費用の算出及び貸付料の確定	令和3年（2021年）5月頃を予定
既存施設の無償譲渡契約の締結 土地使用貸借契約の締結	令和3年（2021年）9月頃を予定（既存建物撤去費用及び既存橋の補強等費用の算出時期による）

事業用定期借地権設定契約に関する合意書の締結	
事業用定期借地権設定契約の締結	提案による（提案施設の竣工までに締結）
事業用定期借地権設定契約の終了	提案による（30年以上50年未満の範囲で事業用定期借地権設定契約により決定する）

## 6 事業条件

### (1) 既存施設等に関する条件

#### ① 既存建物

既存建物の撤去等を行うこと。なお、既存建物を改修した上で活用することも認めるが、既存建物のうち一部の棟や室を現状のまま残置することは認めない。

#### ② 既存橋

既存橋の耐震性能は各調査時点で添付資料4のとおり。補強等により、少なくとも国土交通省が定める道路橋示方書におけるA種の橋並びに耐震性能1及び耐震性能3の基準を確保すること。なお、道路橋示方書によらず、事業者自らが設定した基準に基づいて既存橋の補強等を行う場合は、その耐震性能、耐震設計及び工事手法の妥当性について第三者からの評価を取得し、かつ本市の確認を得ること。補強等に係る費用については工事費の圧縮に努めること。

既存橋を含む北側前面道路（正面入口側）から提案施設やグラウンドまでの道のりは、日常利用に支障のない水準で清掃し、利用者が安全に利用できるよう維持管理し、必要に応じて修繕すること。

#### ③ その他既存工作物等

一般開放利用者や提案施設利用者に危険を及ぼす可能性がある場合は撤去すること。

#### ④ グラウンド

グラウンドは少なくとも現状の位置、規模を維持し、日常利用に支障のない水準で清掃すること。植栽管理（除草、低木の剪定、枯枝除去等）も行うこと。特にフェンスの安全管理には注意し、利用者が安全に利用できるよう維持管理すること。また、北側前面道路（正面入口側）及び南側からグラウンドまでのアクセスを確保すること。

#### ⑤ 散策路

散策路は日常利用に支障のない水準で清掃すること。植栽管理（除草、低木の剪定、枯枝除去等）も行うこと。倒木の防止に努めるとともに、中高木の剪定・伐採、枯木伐採等を行い、利用者が安全に利用できるよう維持管理すること。舗装整備や柵・手すり等の設置等、利用者の快適性を高める改修を認める。ただし、改修については、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。

#### ⑥ その他エリア

上記の①～⑤以外のその他のエリアについても、日常利用に支障のない水準で清掃すること。植栽管理（除草、低木の剪定、枯枝除去等）も行うこと。倒木の防止に努めるとともに、植栽の剪定・伐採、枯木伐採等を行い、利用者が安全に利用できるよう維持

管理すること。

## (2) 収益事業について

収益事業は提案施設の整備及び提案施設における事業実施から成るものとする。事業内容については、本募集要項の「第2事業の内容 2事業の経緯・目的」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

提案施設のうち建築物は、原則として、添付資料3に示す範囲（既存建物と既存駐車場等の範囲）に整備すること。ただし、上空に設ける渡り廊下、跳ね出し部分や庇、小規模な工作物や散策路、手すり、サイン、門扉や塀等についてはその限りではない。なお、建築物を上記範囲外に整備する場合は、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。

### ② 提案施設の規模及び高さ

#### ア 規模

延床面積が、従前の建築確認申請における延床面積 15,698.56 m<sup>2</sup>の 1.5 倍を超えないものとする。

#### イ 高さ

原則 10m以下のものとするが、第一種低層住居専用地域における日影規制に適合する場合は、この限りではない。ただし、当該日影規制に適合する場合であっても、19.9m以下のものとする。

### ③ 提案施設の用途

第2-2に示す「事業の経緯・目的」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

従前の建築確認申請における主たる用途は「研究所」であるため、既存建物と同用途とする建築物は、「図表4 概要欄①」の単一用途の建築物又は「図表4 概要欄①」を主たる用途とした「図表4 概要欄②」との複合用途の建築物とする。また、それらの経済活動を行う事業体の本社・本所・本店・支社・支所の併設を認める。

図表4 既存建物と同用途とする際の条件

用途	概要
研究所	① 学術的研究、試験、開発研究などを行う事業所。
研究所 (複合用途)	② 受託開発ソフトウェア、組込みソフトウェア、パッケージソフトウェアの開発及びその開発に関して、調査、分析、助言などを行う事業所、情報処理、提供などのサービスを行う事業所。

#### イ 既存建物と同用途としない場合

「医療・福祉施設」、「文化施設」、「事務所」について、都市計画法に定める地区計画制度等の実施可能な手法を前提とした提案を認める。また、これら施設に付帯する宿泊機能を伴うものの提案も同様とする。

④ 自動車駐車場及び自転車等駐車場の附置

鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例に定める基準に準じて駐車場を整備し、その一部を一般開放利用者に開放することとし、一般開放利用者への開放の範囲は本市と事業予定者の協議により定める。なお、事業予定者が必要とする駐車場台数が同条例に定める基準を大幅に下回る場合は、本市と事業予定者の協議により駐車場台数を定める。

⑤ 提案施設及び事業対象地の管理等に関する条件

提案施設、補強等後の既存橋、その他既存工作物等及び平地はすべて事業予定者の責任の下に管理すること。山地等の管理については、基本契約書（案）に示すとおり。

事業対象地には本市の消防救急デジタル無線基地局の鉄塔及び受電設備が設置されており、その管理のために本市の職員等が立ち入ることがある。また、事業対象地内の電柱（電話柱及び支線柱）及び電線（支線）は現状のまま残置するとともに、その管理のために設置者（通信会社及び電力会社）の職員等が立ち入ることがある。

事業対象地の北側前面道路（正面入口側）前は、路線バス及び福祉車両の折り返しスペースとして利用されているほか、狂犬病予防接種会場として年に1～2回程度利用されているため、本事業の実施期間中もこれらの利用は継続するものとする。

事業対象地での撮影依頼には、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

事業対象地の現状を踏まえ、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 事業対象地の一般開放

平成30年（2018年）2月以前（北側前面道路（正面入口側）からの徒歩や車両によるアクセスが可能な状況）と同様に事業対象地を一般開放すること。一般開放する範囲の詳細は事業予定者の提案によるが、北側前面道路（正面入口側）及び南側からのアクセス並びにグラウンドと散策路の一般開放は必須とする。

開放日は、原則として、年末年始を除く毎日とするが、提案施設の利用状況や保守管理等の状況によっては、その限りではない。開放時間は、原則として、9時から17時までとし、それ以外の時間帯の開放は事業予定者の提案による。一般開放時の利用者は北側前面道路（正面入口側）及び事業対象地南側からアクセスするものとする。

イ 山地等の日常管理・環境保全・安全管理

山地等の日常管理（日常利用に支障のない水準での清掃等）と環境保全（除草、植栽の剪定、枯枝除去等）を行うこと。（例：市民ボランティアと連携した竹林の管理・

保全活動の実施)

倒木の防止に努めるとともに、除草、植栽の剪定・枯木伐採等を行い、利用者が安全に利用できるよう維持管理すること。

提案施設の整備範囲外及び一般開放範囲外における安全管理が困難な場所については立ち入り禁止の措置を行うこと。一般開放範囲と立ち入り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。

ウ 利便施設の提供

一般開放利用者が一般開放中に常時使用可能なトイレを整備し、事業予定者の責任の下に維持管理すること。

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旨を報告すること。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、事業対象地内の状況について目視の上、本市に情報提供すること。また事業対象地に一般開放利用者を含む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

必須事項以外の公益事業は事業予定者の提案による。本事業の目的に鑑み、「働くまち鎌倉」、「住みたい・住み続けたいまち鎌倉」に資するサービスが提供されることが望ましい。以下に、想定する例を示す。

図表5 任意事項の例

ア	自社ノウハウを生かした地域人材育成（教育機関との連携、教室の開催等）
イ	自社ノウハウを生かした地場企業支援（コンサルティング、IT 導入支援等）
ウ	先端技術を用いた地域課題解決・実証実験
エ	鎌倉らしい新しい働き方の試行・発信
オ	地域イベント開催（市民向けイベント、集客イベント）
カ	その他（自治体の地域活動への協力、地域経済（産業）への貢献、災害対策等）

③ 工事期間中の公益事業について

工事期間中の公益事業の実施については、事業予定者と別途協議する。

(4) 貸付範囲

貸付範囲は事業対象地全体とし、貸付面積は実測面積（175,388.05㎡）とする。

(5) 貸付料及び貸付期間

貸付期間は、30年以上50年未満の範囲で事業予定者が提案した期間（提案施設の供用開始から解体完了までの期間）とする。貸付料は、本市と事業予定者との間で締結する事業対象地の貸付に関する契約に基づき、本市が定める額とする。貸付料は以下に示す算出式に基づき算出するものとし、詳細は事業予定者と協議し定める。なお、既存建物撤去費用及び既存橋の補強等費用の金額により最低貸付料が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：基準地代（円／年）

C：割引率：下表のとおり

D：基準地代の現在価値（円）

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

E：既存建物撤去費用及び既存橋の補強等費用の合計（円）（提案時）

E'：既存建物撤去費用及び既存橋の補強等費用の合計（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6 割引率

貸付期間	割引率 (%)
30年以上40年未満	1.24
40年以上50年未満	1.35

基準地代の算出根拠は以下のとおり。

図表7 基準地代の算出根拠

	単価	面積
平地	2,952円/年・m <sup>2</sup>	提案による ※第2-3-(3)事業対象地のエリア区分を参照のこと
山地等	1.71円/年・m <sup>2</sup>	175,388.05m <sup>2</sup> から平地面積を減じた面積

① 本公募における貸付料の提案について

ア 貸付期間(A)における基準地代(B)を図表7に基づいて算出し、現在価値に換算し

て基準地代の現在価値(D)を算出する。・・・【提Ⅰ】

イ 【提Ⅰ】で算出した基準地代の現在価値(D)から、既存建物撤去費用及び既存橋の補強等費用の合計(E)を減じる。・・・【提Ⅱ】

※既存建物撤去費用は提案によるものとし、既存橋の補強等費用は230,335,710円(税込)を仮に設定するものとする。

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)における基準地代(B)を図表7に基づいて算出し、現在価値に換算して基準地代の現在価値(D)を算出する。・・・【確Ⅰ】

イ 【確Ⅰ】で算出した基準地代の現在価値(D)から、既存建物撤去費用及び既存橋の補強等費用の合計(E')を減じる。・・・【確Ⅱ】

※既存建物撤去費用及び既存橋の補強等費用は、優先交渉権者決定後に事業予定者が算出する額とする。

※既存建物撤去費用及び既存橋の補強等費用については、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

貸付料の確定から定期借地権設定契約の締結日までの間に、平地の面積の変更等に伴い、基準地代の現在価値【確Ⅰ】に変更が生じた場合の扱いは、原則として、以下のとおりとする。

- ・ 平地面積の減少は認めない
- ・ 平地面積が増加した場合は増加面積に応じて貸付料を増額する

## (6) 契約保証金

事業者は、提案施設の撤去費として想定される額を算出し、事業用定期借地権設定契約の締結に当たり、提案施設の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、定期借地権設定契約が終了し、又は、契約が解除されたと



きは、事業対象地にある事業者が所有権又はその他の権利を有する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。詳細は基本契約書（案）に示すとおり。

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 国有地の取得

本市は、国有地の取得に必要な予算の計上に当たり市議会の議決を得るとともに、国有地の取得申請に関する国の承認を得る。

### ② 既存建物からの文化財等の搬出

本市は、令和3年（2021年）3月末頃（予定）までに既存建物から文化財等の市所有物を搬出する。

### ③ 無償譲渡契約、使用貸借契約及び事業用定期借地権設定契約に関する市議会の議決

本市は、既存施設の無償譲渡契約、事業対象地の使用貸借契約及び事業用定期借地権設定契約の締結に当たり、それぞれ市議会の議決を得る。

### ④ 地区計画制度等の活用

本市は、地区計画制度等の活用に当たり、必要に応じて神奈川県と協議の上、都市計画決定をする。

### ⑤ 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）
- (4) 基本契約書（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、事業用定期借地権設定契約の当事者となる法人を含むものとする。
- ③ 応募者は、事業用定期借地権設定契約の当事者となる法人から提案施設を借り受ける、又は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、「事業用定期借地権設定契約の当事者となる法人」を「代表企業」とする。事業用定期借地権設定契約の当事者となる法人が複数いる場合は、そのうちの一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 事業用定期借地権設定契約の当事者となる法人として、特別目的会社（以下「SPC」という。）の設立を予定する場合は、SPCに出資する法人のうち最大出資者を代表企業とする。
- ⑥ 事業用定期借地権設定契約の当事者となる法人として、一般社団法人、一般財団法人、公益法人、特定非営利活動法人（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。
- ⑦ 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 会社法、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律、公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律、特定非営利活動促進法に基づく法人格を有すること。
- イ 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。
- ウ 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。
- エ 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。
- オ 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。
- カ 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。
- キ 他の応募者の代表企業又は構成企業でないこと。
- ク 本事業に関するアドバイザー業務受託者である株式会社日本総合研究所（協力企業である西村あさひ法律事務所を含む。以下「アドバイザー業務受託者等」という。）と資本関係又は人事関係がある者ではないこと。なお、資本関係とは、一方の企業が他方の企業の発行済株式総数の 100 分の 20 以上の株式を有し、又はその出資総額の 100 分の 20 以上の出資をしている場合を言う。また、人事関係とは、一方の企業の役員（会社法第 329 条第 1 項に規定する役員をいう。ただし、社外取締役及び社外監査役の場合を除く。）が他方の企業の役員を兼ねている場合をいう。

**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 8 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
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
利払能力 ＝事業利益（※）／支払利息	直近期末において利払能力が 1 倍未満でないこと

（※）事業利益とは、営業損益と受取利息・受取配当金の合計を指す（事業損失の場合はゼロ）

**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 選定の公平性を害する行為があった場合(審査会の委員及びアドバイザー業務受託者等への不当接触又は接触しようとする行為を含む。)
- ⑤ 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 SPC を設立する場合の要件

SPC を設立する場合の要件は以下のとおりとする。なお、不動産特定共同事業法に基づく不動産証券化や、資産の流動化に関する法律に基づく不動産証券化、合同会社及び匿名組合を活用した不動産証券化は認めない。

- (1) SPC は会社法に基づく法人であること。
- (2) 基本契約の締結までに SPC を設立すること。
- (3) 応募書類の提出時には、SPC を設立する予定であることを明記すること。
- (4) SPC 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。
- (5) SPC の出資持分は、代表企業の出資比率及び議決権保有割合が最大となること。また、代表企業及び構成企業全体での議決権保有割合の合計が 50%を超えること。
- (6) SPC の出資持分は、事前に本市の承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことはできない。
- (7) SPC の新株発行、増資等については、事前に本市の承諾を得るものとする。

## 4 本事業実施法人を設立する場合の要件

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9 募集スケジュール

日程		項目
令和2年 (2020年)	6月22日(月)	募集要項等の公表
	7月3日(金)	現地説明会参加申請書受付の締切り
	7月8日(水)	現地説明会の実施
	7月10日(金)	募集要項等に関する質問受付の締切り
	7月17日(金)	募集要項等に関する質問回答の公表(予定)
	7月22日(水)	参加資格審査申請書等受付の締切り
	8月11日(火)	参加資格審査結果の通知(予定)
	8月17日(月)	対話時の事前質問書受付の締切り
	8月27日(木) 予備日:8月28日(金)	提案内容に関する対話の実施
	10月2日(金)	提案書受付の締切り
	10月19日(月)	応募者によるプレゼンテーション
	11月頃	優先交渉権者の選定通知(予定)
	12月頃	優先交渉権者との基本協定の締結(予定)
令和3年 (2021年)	3月頃	基本契約の締結(予定)

### 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、目次で示すとおり電子データにより提供(別途)としている資料(以下「当該資料」という。)については、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ものとする。

資料の提供に当たり、本公募への応募を検討する法人は、電子メールに、法人名(商号又は名称)、担当者の氏名・所属部署・役職・電話番号・添付資料5の閲覧希望について(提案書の提出期限までの閲覧希望日時(複数かつ1時間単位で提示すること)、閲覧者(4人まで)の氏名・所属部署・役職・電話番号)を記載し、第6-(1)-⑤に送信すること。電子メールの表題は「梶原四丁目資料(法人名)」とし、送信後に電話で受信を確認すること。送信があった電子メールに対して、当該資料のダウンロード方法等について返信を行うので、ダウンロードにより当該資料を入手すること。

添付資料5は、上記の閲覧希望日時をもとに本市が設定する閲覧対応日に、指定する要領（閲覧場所は、鎌倉市役所庁舎内又は現地の既存建物内を予定。資料の写真撮影可）で閲覧するものとする。閲覧については、提案書の提出期限までに、本市が対応可能な範囲で何度でも実施することができる。

## (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「梶原四丁目説明会（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2年（2020年）7月3日（金）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2年（2020年）7月8日（水）午前9時30分（雨天決行）
- ④ 集合場所 現地の北側前面道路からすぐの正面入口の門付近
- 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ない。

## (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2年（2020年）7月10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「梶原四丁目質問（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2年（2020年）7月17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【 】書きで附記すること。

## (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2年（2020年）7月22日（水）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「梶原四丁目参加申請（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2年(2020年)8月11日(火)(予定)

#### (5) 提案内容に関する対話の実施

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。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。

なお、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2年(2020年)8月17日(月)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「梶原四丁目対話(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2年(2020年)8月27日(木)(予備日:8月28日(金))
- 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【 】書きで附記すること。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2年(2020年)9月25日(金)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2年(2020年)10月2日(金)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) 提案内容に関する事前の相談**

資格審査の通過者は、提案書の提出までに提案施設の許認可等に関する事項について、本市の許認可部署に事前に相談すること。事前に相談を行う場合は、訪問部署と訪問日時について、訪問日の5営業日前までに電子メール（送信先は、第6-(1)-⑤のとおり）で連絡すること。



## 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2年（2020年）10月19日（月）

### (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「公的不動産利活用に係る事業者選定審査会（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	山家京子	神奈川県立大学工学部建築学科教授 鎌倉市建築等紛争調停委員会委員
委員	田口陽子	東洋大学理工学部建築学科准教授
委員	石塚治久	不動産鑑定士 一般財団法人日本不動産研究所横浜支所支所長 神奈川県固定資産評価審議会会長・横浜市財産評価審議会委員
委員	後藤和幸	税理士 元鎌倉市公的不動産利活用推進委員会委員
委員	佐藤伸一	公益財団法人神奈川県産業振興センター統括マネージャー 元資生堂鎌倉工場跡地立地事業者選考審査会会長
委員	徳増源七	公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会鎌倉支部支部長 元鎌倉市公的不動産利活用推進委員会委員
委員	大野泰宏	鎌倉市深沢地区連合町内会会員 (鎌倉グリーンハイツ自治会会長)
委員	加藤 洋	鎌倉市深沢地区連合町内会常任理事 (梶原山町内会会長)
委員	矢澤基一	鎌倉市深沢地区連合町内会会長 (常盤町内会会長)

(敬称略、順不同)

**(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、「基本契約書（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 鎌倉市行政経営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 2565)
- 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 神奈川県企業庁は、鎌倉市域における安定給水を目的として、事業対象地の一部を利活用して配水池の築造を検討していることから、基本契約の締結後、事業予定者は本本市及び神奈川県企業庁と誠実に協議すること。ただし、神奈川県企業庁の事業内容が事業予定者の提案内容の実現を妨げる場合は、本市は神奈川県企業庁が事業対象地を利活用することを認めない。
- ⑦ 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。
- ⑧ 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。