

梶原四丁目用地利活用事業

審査報告書

■ : 非公表箇所

□ : 今回公表箇所

本事業における公募プロポーザルは、2者に対する審査であったため、「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」の17アに準拠し、当初は、次点候補者の評価点を非公表部分としているほか、失格者名を非公表部分として、選定結果及び本資料を本市ホームページに掲載していました。

このうち、非公表部分としていた次点交渉権者の評価点について、優先交渉権者の辞退を受け、次点交渉権者と契約締結に向けた協議を行うこととなったことを鑑み、当該箇所（今回公表箇所）（P.6）を令和3年（2021年）4月20日に公表しました。

令和2年（2020年）10月

公的不動産利活用に係る事業者選定審査会

令和2年（2020年）6月22日に公募された「梶原四丁目用地利活用事業」（以下「本事業」という。）に関する審査・選定結果をここに報告いたします。

令和2年（2020年）10月27日
公的不動産利活用に係る事業者選定審査会

会長 山家 京子
田口 陽子
石塚 治久
後藤 和幸
佐藤 伸一
徳増 源七
大野 泰宏
加藤 洋
矢澤 基一

1.事業者選定の体制等

(1) 実施内容

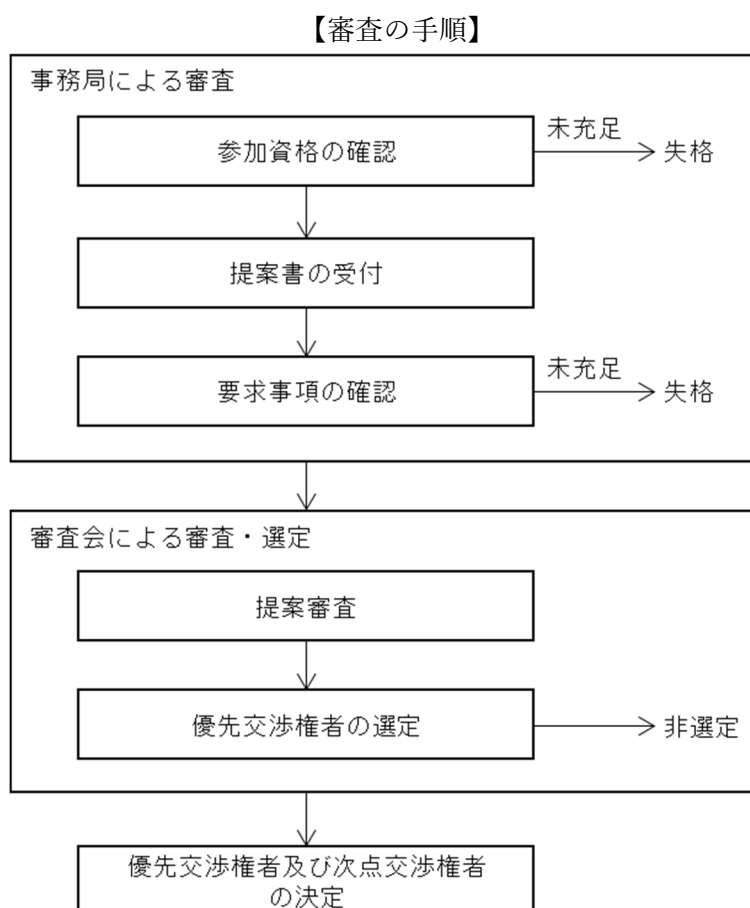
本事業における事業者の選定に当たっては、鎌倉市が設置した学識経験を有する者等で構成する「公的不動産利活用に係る事業者選定審査会（以下「審査会」という。）」が応募者から提出された提案書等の審査を行い、最優秀提案者を選定した上で、その結果を鎌倉市に報告するものとする。

(2) 審査会

審査会の構成は、別紙委員名簿のとおりである。

(3) 審査の手順

優先交渉権者、次点交渉権者の審査・選定は、事務局（鎌倉市）及び審査会による審査から構成する。



(4) 審査会の開催等

審査会の開催等の主な日程は、次のとおり。

【開催日程等】

日程	内容	議題等
令和2年 (2020年)	3月25日(水)	第1回 審査会 ・会長の選任等について ・募集要項(案)について ・審査基準(案)について
	6月22日(月)	本事業の公表
	7月8日(水)	現地説明会の実施
	7月22日(水)	参加資格審査申請書等受付の締切り
	8月27日(木)	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)	第2回 審査会 ・公募開始から提案書受領までの経緯について ・本日の進め方について ・参加事業者のプレゼンテーション ・最優秀提案者の選定について

2. 審査結果

2.1 参加資格審査

応募者から提出された参加資格審査申請書等の書類に基づき、応募者の構成、参加資格などの適否について、募集要項や審査基準など(以下「募集要項等」という。)に従って事務局(鎌倉市)が審査を行った。この結果、提出のあった5者のうち、3者が資格要件を満たしていることを事務局(鎌倉市)から報告を受けた。

2.2 提案書等に関する審査

(1) 審査方法

次のとおり参加資格審査の通過者すべてから提案書の提出があった。提案書の内容が募集要項等の要求事項を満たしているか否かについて、事務局(鎌倉市)が審査を行った。この結果、提出のあった3者のうち、2者が募集要項等の要求事項を満たしていることを事務局(鎌倉市)から報告を受けた。

【提案書提出者(提出順)】

登録受付 番号	応募者名	事務局(鎌倉市)による 審査結果
K1	株式会社 アイネット	—
K3		失格
K2	アルビオンアート 株式会社(グループ名)	—

その上で、第2回審査会において、応募者（失格者除く）によるプレゼンテーション及び質疑応答を実施し、審査会が、次に示す審査の配点及び内容審査の得点化基準に応じて得点を付与し、審査を行った。

【審査の配点】

審査内容	審査項目		配点	
内容審査 600点	1. 事業実施方針 200点	(1) 基本方針・基本コンセプト	35点	
		(2) 実施体制・実現性・スケジュール	55点	
		(3) 実績	55点	
		(4) 事業収支計画	55点	
	2. 収益事業 200点	事業内容	(1) 導入機能	60点
			(2) 産業への貢献	50点
			(3) ライフスタイルの創出	20点
		施設計画	(1) 自然環境との調和・共生	40点
			(2) 周辺地域との調和・共生	20点
			(3) 既存橋の補強等	5点
			(4) 地域貢献	5点
	3. 公益事業 200点	(1) 一般開放	30点	
		(2) 環境保全	30点	
		(3) 地域課題の解決	55点	
		(4) 地域産業への貢献	55点	
(5) その他		30点		
合計 600点				

【内容審査の得点化基準】

評価区分	判断基準	加算割合
A	非常に優れている	配点×1.0
B	優れている	配点×0.7
C	やや劣っている	配点×0.4
D	劣っている	配点×0.0

(2) 評価結果

前項の審査方法に基づく審査項目に関する評価の結果を以下に示す。

【評価の結果】

審査項目	配点	各応募者の得点	
		K1	K2
1. 事業実施方針	200 点	144.3	123.4
2. 収益事業	200 点	117.0	138.3
3. 公益事業	200 点	131.5	134.7
合計	600 点	392.8	396.3

※合計点については、各委員の評価の合計値を委員数で除した値（平均点：小数点以下第 2 位を四捨五入）を得点とした。

※評価結果において、著しく内容に劣る審査項目（例：16 個の審査項目のうち、過半の委員が評価区分 D と評価した審査項目が一つでもある場合）はなかった。

3. 最優秀提案者の選定

(1) 選定について

上記の評価結果に基づき最優秀提案者を選定した。

(2) 最優秀提案者

登録受付番号：K2

応募者名（グループ名）：アルビオンアート 株式会社

代表企業：アルビオンアート 株式会社

構成企業：中山マネジメント 株式会社

4. 審査講評

本事業の募集に際しては、県内外から 3 者の提案をいただいた。審査会では、失格者を除く 2 者の提案内容について、審査基準に従い、厳正なる審査を行った。その結果、最優秀提案者として選定した K2 の提案は、審査項目の収益事業と公益事業において、次点の者の提案を上回るものであった。ただし、いずれの提案も各々創意工夫が随所に盛り込まれたものであった。

最優秀提案者として選定したK2の提案は、事業対象地に関して丁寧な調査が行われており、自然と一体となった施設計画や既存樹林の質の向上、交通渋滞の回避など、自然環境や周辺環境との調和に配慮した計画を高く評価した。

導入機能については、美術館と研究所の複合施設が提案され、地元アーティストやクリエイターとの連携によるクリエイティブ産業への貢献に独自性があった。

公益事業については、地域と連携した環境保全の方法が具体的に提案され、その実現性が強く期待されるものであった。また、一般開放については、トイレの設置やハイキングコースの整備などが提案され、収益事業との両立について実現性の高いものであった。

次点の者に関する審査講評は次のとおりである。

豊富な経験に基づく確実性の高い事業収支計画が提案され、安定性の高い事業である点を評価した。また、IT技術を活用した地域課題の解決について様々なアイデアが提示されていることも評価した。その反面、自然環境や周辺環境との調和についてやや工夫が足りない点、公益事業について能動性・積極性が不足している点が見受けられた。

なお、最優秀提案者に決定した者においては、鎌倉市、地域住民と十分な協議を行い、地域住民に末永く愛される事業を実施していただきたい。

提案内容の中には、計画の具体化に当たって、鎌倉市全体のまちづくり（地区計画を含む）の視点や事業スケジュールなど、鎌倉市と調整を要する事項も一部見受けられた。基本協定の締結から事業実施に当たっては、鎌倉市との間で本事業の趣旨に関する相互理解を深めた上で、本事業の更なる充実に向けて、次の点について十分に配慮されるよう、審査会として要望する。

- 1)事業収支計画については、年間入館者数、入館料収入、維持管理費等の具体化と精緻化を行うとともに、様々な事業リスクに対する対応と事業の安定性を確保するための仕組づくりに努めることで、事業の持続性をより一層高めるよう留意されたい。
- 2)美術や環境保全活動に取り組む地域団体との連携を深め、市民とともに本事業の魅力向上に取り組まれることを期待する。
- 3)災害時の駐車場やシャワーの開放など、防災面の貢献についても取り組まれるよう留意されたい。
- 4)クリエイティブ産業の育成については、より一層の具体化を図り、確実かつ継続的に取り組まれることを望む。

- 5)公益事業については、収益事業との相乗効果を生み出すため、例えばコミュニティルームを多目的な利活用に開放するなど、環境保全のみならず文化・芸術・美術分野の振興等についても積極的に取り組むことを期待する。
- 6)上記に示す鎌倉市、地域住民との協議・調整について真摯に対応し、適切なコストコントロールのもと、本事業を実行することを期待する。

最後に、最優秀提案者には、本事業の実現に向け、たゆまぬ取組を継続していくことを心より願います。

公的不動産利活用に係る事業者選定審査会 委員名簿

別紙

(令和2年(2020年)10月19日時点 敬称略)

	区分	氏名	所属等
会長	学識経験を有する者	やまが きょうこ 山家 京子	神奈川大学工学部建築学科教授 元鎌倉市建築等紛争調停委員会委員
委員	学識経験を有する者	たぐち ようこ 田口 陽子	東洋大学理工学部建築学科准教授
委員	事務事業に関し 識見を有する者	いしづか はるひさ 石塚 治久	不動産鑑定士 一般財団法人日本不動産研究所資産ソリューション部長 神奈川県固定資産評価審議会会長 元横浜市財産評価審議会委員
委員	事務事業に関し 識見を有する者	ごとう かずゆき 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 (会長 代理)	事務事業に関し 識見を有する者	さとう しんいち 佐藤 伸一	公益財団法人神奈川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	事務事業に関し 識見を有する者	とくます げんしち 徳増 源七	元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	事務事業に関係を有する 団体が推薦する者	おおの やすひろ 大野 泰宏	鎌倉市深沢地区連合町内会会員 (元鎌倉グリーンハイツ自治会会長)
委員	事務事業に関係を有する 団体が推薦する者	かとう ひろし 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	事務事業に関係を有する 団体が推薦する者	やざわ きいち 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)

(会長、学識経験を有する者、事務事業に関し識見を有する者、事務事業に関係を有する団体が推薦する者の順で五十音順)