

# 浜見平地区複合施設整備事業 実施方針

平成 24 年 5 月 17 日

茅ヶ崎市

## 目 次

I	事業の背景.....	1
II	事業内容に関する事項.....	2
1	事業の名称.....	2
2	事業の目的.....	2
3	事業の概要.....	2
4	事業方式（形態）等.....	3
5	事業スケジュール（予定）.....	4
6	市と事業者の業務分担.....	5
7	市の費用負担.....	6
III	民間事業者の選定等に関する事項.....	7
1	事業者の選定方法.....	7
2	事業者の募集及び選定スケジュール.....	8
3	応募者の構成及び資格等.....	8
4	提案審査及び事業者の選定.....	9
5	「まちづくりに関する考え方」との整合について.....	10
6	その他.....	11
IV	参 考.....	12
1	参考1－民間事業者との責任等の分担について－.....	12
2	参考2－事業予定地の概要－.....	14
3	参考3－本実施方針に関する問合せ先－.....	15
別紙1	〔提出期限：平成24年5月25日〕.....	16
別紙2	〔提出期限：平成24年5月25日〕.....	17

## I 事業の背景

浜見平地区は茅ヶ崎市の南西部、JR 茅ヶ崎駅より約 2.1km、国道 1 号より約 400m、国道 134 号より約 300m に位置しており、周辺には湘南海岸や相模川等があり、豊かな自然環境が残っている地区です。

昭和 30 年代後半に日本住宅公団（現在：独立行政法人都市再生機構（以下「UR 都市機構」という。））により大規模賃貸住宅団地が建設され、郊外型の住宅地が形成されています。

しかし、近年、ライフスタイルの変化に伴い、住戸面積の拡大や住宅整備の更新など居住水準の向上が求められており、良質な住宅ストックへの更新のために、老朽化した団地の建て替えが段階的に行われています。

本市では、「茅ヶ崎市総合計画後期基本計画」の実施計画において、浜見平地区の建て替えを具体的な計画事業として位置づけており、「ちがさき都市マスタープラン」（平成 20 年 6 月改定）においても、浜見平地区を生活・防災の機能を持つ拠点、景観拠点として位置づけ、整備の方向性を定めています。

また、生活拠点ゾーンは「浜見平地区まちづくり計画」（平成 24 年 3 月改訂）や「浜見平地区まちづくり整備実施計画」（平成 24 年 5 月改訂）に示すように、商業施設と公共公益施設を一体的に整備し、防災機能を有した公園の整備と合わせ、南西部地域の生活・防災拠点を形成することを目指しており、豊かな活動を可能にする地域の生活拠点として、地域生活に対応し、活力や魅力を創出する機能を備えた整備を行うものです。

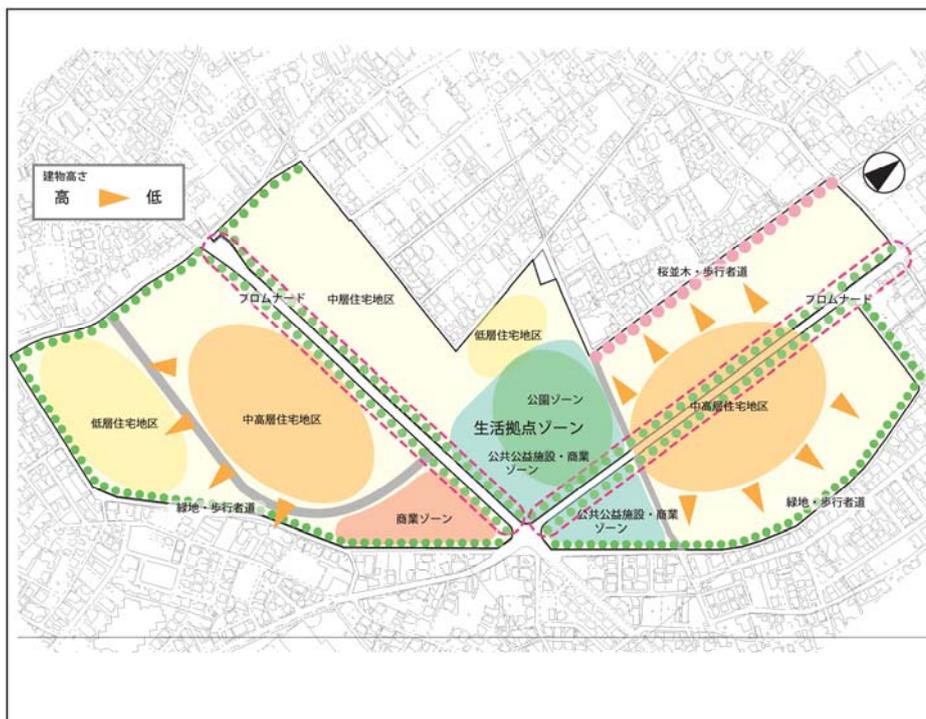


図 土地利用イメージ図

## II 事業内容に関する事項

---

### 1 事業の名称

浜見平地区複合施設整備事業（以下「本事業」という。）

### 2 事業の目的

本事業は、浜見平地区まちづくり計画において位置づけられた「生活拠点ゾーン」において公共施設及び民間施設を一体的に建設することにより、様々な世代の住民が暮らし、交流し、支え合いの中で生き生きとしたコミュニティを育む生活拠点の形成を目指します。

### 3 事業の概要

事業の概要は、以下の「公共施設」、「民間施設」、「その他施設」となります。

また、複合施設の階数は事業者提案を原則としますが、周辺地域の環境等に配慮した施設を想定しています。詳細については、別途「要求水準書（案）」で示します。

#### （1）公共施設

- ①行政窓口センター
- ②保育園・地域育児センター
- ③地域包括支援センター・ボランティアセンター
- ④図書コーナー
- ⑤多目的スペース

※詳細については、「設計、建設に関する業務要求水準書（案）」を確認下さい。

#### （2）民間施設

施設の用途については事業者の提案となりますが、事業の背景、事業の目的、別途で公表されている「浜見平地区生活拠点ゾーンのまちづくりに関する考え方」平成24年5月／茅ヶ崎市経済部拠点整備課（以下「まちづくりに関する考え方」という。）をよく理解した上で提案してください。なお、住宅や倉庫、青少年に有害な影響を与える興業・物販・サービスについては認めません。

#### （3）その他施設

##### ①駐車場

公共施設及び民間施設利用者のための駐車場を整備します。

##### ②駐輪場

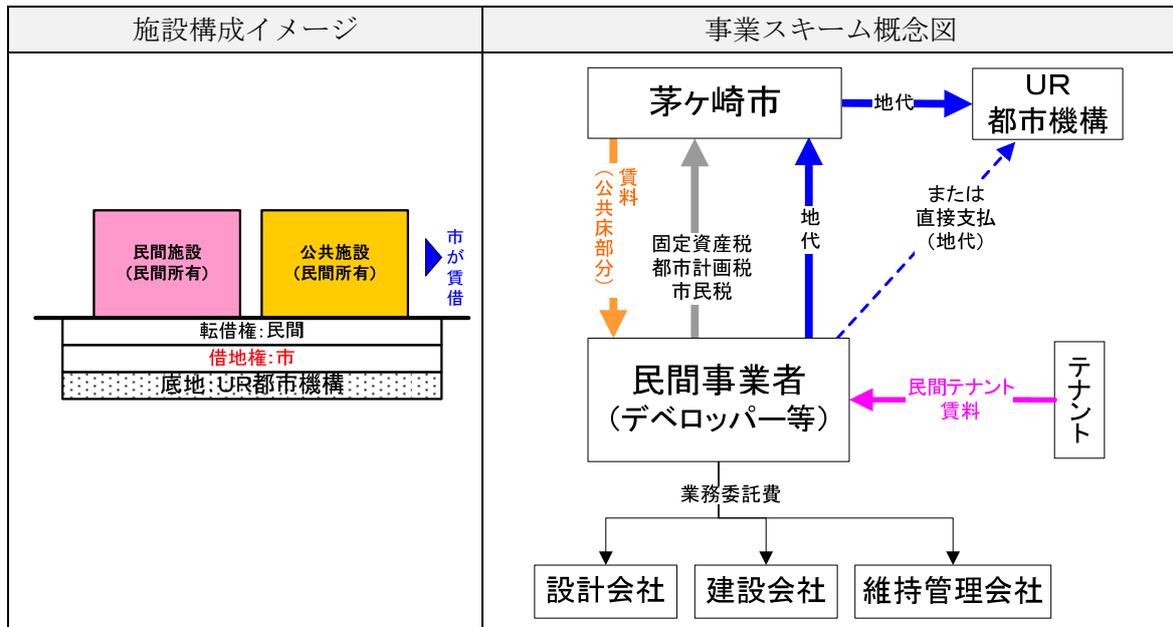
自動二輪車の駐車にも配慮し、公共施設及び民間施設利用者のための駐輪場を整備します。

##### ③外構施設

## 4 事業方式(形態)等

### (1) 事業スキーム

本事業は、UR都市機構の所有地に定期借地権を設定し、市が借地後、民間事業者に転貸し、民間事業者が公共施設及び民間施設、その他施設を設計、建設、維持管理、運営します。各施設を民間事業者が所有します。市は、当該施設のうち公共施設部分を賃借します。



### (2) 事業用敷地

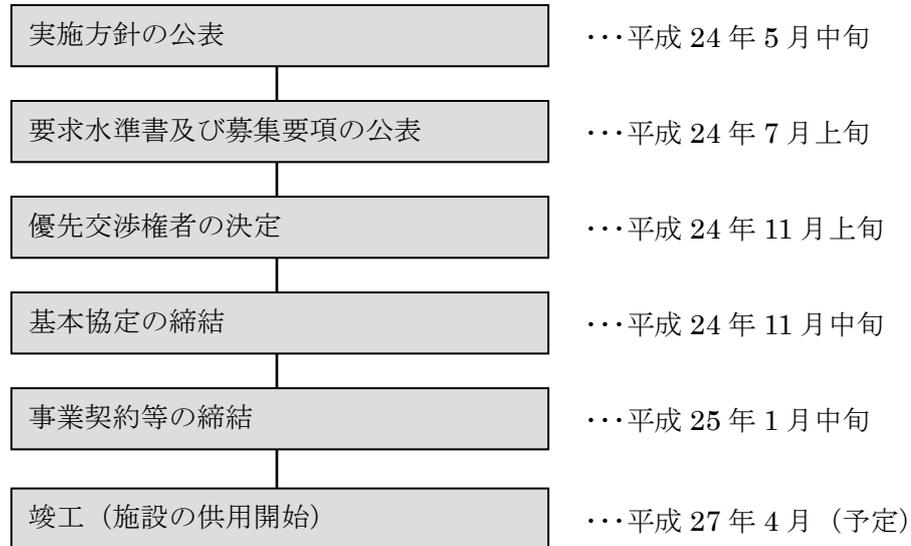
- ①所      在…茅ヶ崎市浜見平 489-1 外
- ②面      積…7,070.46 m<sup>2</sup>
- ③条      件…事業用定期借地権 (借地借家法第 23 条)  
          ※借地権者である市が民間事業者に転貸
- ④賃貸借期間…30 年

### (3) 公共施設の借受

- ①形      態…施設完成後、市が事業者から賃借します。
- ②賃貸借期間…賃貸借契約期間は 30 年とします。
- ③賃      料…市が決定する基準 (30 年間の総額: 募集要項で提示) 以下で事業者の提案とします。なお、保証金 (敷金) は支払いません。
- ④賃貸借期間終了時…事業者は、土地賃貸借契約終了日までに原状 (更地) に復して、市 (UR 都市機構) に返還することを原則とします。

## 5 事業スケジュール(予定)

本事業の予定スケジュールは、次のとおりです。



## 6 市と事業者の業務分担

想定される市と事業者の業務分担は表1「業務分担表」のとおりとします。なお、詳細については要求水準書（案）において示します。

【表1】業務分担表

主要分類	主な業務項目	業 務		
		市	事業者	
施設の設計、建設業務	公共施設部分の性能規定	○		
	設計		○	
	建設		○	
	工事監理		○	
	各種申請及び登記		○	
	什器・備品の調達（公共施設部分のみ）	○		
維持管理業務 （保守、修繕・更新、清掃、警備等）	公共施設の維持管理	【表2】参照		
	民間施設の維持管理		○	
	共用部分の維持管理		○	
	その他施設の維持管理		○	
運営業務	公共施設	行政窓口センター	○	
		保育園・地域育児センター	○	
		地域包括支援センター・ 地区ボランティアセンター	○	
		図書コーナー	○	
		多目的スペース	○	
	民間施設		○	
	その他施設		○	

【表2】公共施設の維持管理細分表

業務項目	業務範囲	業 務		備 考
		市	事業者	
公共施設の 維持管理	建物（躯体）		○	
	空調・電気設備		○	市の設置によるもの及び消耗品を除く
	什器・備品	○		
	清掃・警備		○	

## 7 市の費用負担

市は、公共施設部分を民間事業者から賃借し、公共施設部分の設計、建設及び維持管理業務の対価として、建物賃貸借期間中にわたり賃料を支払います。

なお、公共施設賃料等の構成は以下のとおりです。

支払いの対象となる業務	
①初期投資相当分	a.公共施設の基本設計及び実施設計業務 b.公共施設の建設業務 c.公共施設の工事監理業務 d.公共施設の建築確認申請等の手続業務及び関連業務
②維持管理相当分	a.各業務共通事項 b.公共施設の保全業務 c.公共施設の修繕業務 d.公共施設の清掃業務 e.公共施設の警備業務 f.その他施設の維持管理業務（公共負担割合分）
③その他業務費	保険料、公租公課、地代等（公共負担割合分）

### Ⅲ 民間事業者の選定等に関する事項

---

#### 1 事業者の選定方法

##### (1) 募集方式

事業者の選定は公募型プロポーザル方式とし、事業者から、本事業に関する提案を求めることとします。

##### (2) 事業者の選定

公募により応募者の提案書を受け付け、審査を経て優先交渉権者を選定します。市は、優先交渉権者を選定するため、「浜見平地区複合施設整備事業における整備事業者選考委員会」（以下「選考委員会」という。）を設置します。

その後、選考委員会での選定結果を踏まえ、市が優先交渉権者、次順位交渉権者を決定します。そして、市との協議等を経て、基本協定・事業契約等を締結し、事業に着手します。

##### (3) 事業者との直接対話

本事業の主旨の理解促進を図るため、募集要項等の公表に先立ち、事業者との直接対話を実施します。

① 開催日時・・・第1回 平成24年6月19日

9時～12時 13時～16時

第2回 平成24年8月中旬

9時～12時 13時～17時

② 参加申込・・・別紙1「直接対話の申込書」に記入し、次の申込期限までに「IV参考 3参考3 本実施方針に関する問合せ先」に示すE-mailにより提出してください。また、件名は「浜見平地区複合施設整備事業・直接対話申込 ●●」（●●は提出企業名）としてください。

③ 申込期限・・・第1回 平成24年5月25日（金）12時

第2回 募集要項時に示します。

④ 参加人数・・・1社3名以内としてください。

⑤ 対話内容・・・原則非公表としますが、市の判断により、募集要項に反映することがあります。

## 2 事業者の募集及び選定スケジュール

事業者の募集・選定スケジュール（予定）は次のとおりとします。

日 程		スケジュール
平成 24 年	5月中旬	実施方針の公表
	～5月下旬	実施方針に関する意見受付
	6月中旬	直接対話（第1回）の実施
	7月上旬	募集要項等の公表
	～7月中旬	募集要項等に関する質問の受付・回答①
	8月中旬	直接対話（第2回）の実施
	～8月上旬	募集要項等に関する質問の受付・回答②
	9月下旬	提案書の受付
	11月上旬	優先交渉権者の決定
	11月中旬	基本協定の締結
平成 25 年	1月中旬	事業契約の締結

## 3 応募者の構成及び資格等

### (1) 応募者の構成等

応募者の構成等は次のとおりとします。

- ①応募者は、本事業を行なう企画力、資本力等経営能力を備えた単独企業（以下「応募企業」という。）または複数の企業により構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とし、この場合、代表企業を定めることとします。

**\* 提案書提出以降における構成員の変更及び追加は原則として認めません。**

- ②応募企業または応募グループの構成員は、他の応募グループの構成員となることはできません。

- ③応募企業または応募グループは、複数の提案をすることはできません。

※ 本事業を実施するに当たり、本事業の実施のみを目的とする新たな会社（会社法（平成17年法律第86号）に基づく株式会社とする。）を設立して事業を実施する場合は、応募時点でその旨を記載してください。

### (2) 応募者の資格

応募者の資格は次のとおりとします。

- ①本施設を保有する企業は事業敷地の借地、提案施設の設計・建設を行い、契約期間中継続して施設を維持管理・運営できる資力と企画力を有する者であること。

- ②設計業務を行う企業は次の要件を満たしていること。

(ア) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

(イ) 過去10年以内に提案内容と同等規模以上の公共施設の設計実績があること。

- ③建設業務を行う企業は次の要件を満たしていること。

(ア) 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。

(イ) 建設業法第3条第1項に基づく建築工事業にかかる建設業の許可を受けた者のうち、経営事項審査点数（建築）900点以上の者であること。

(ウ) 過去10年以内に提案内容と同等規模以上の公共施設の施工実績があること。

④維持管理業務を行う企業は次の要件を満たしていること。

(ア) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）第12条の2第1項第8号に掲げる事業の登録を受けていること。

(イ) 過去10年以内に提案内容と同等規模以上の公共施設の維持管理業務実績があること。

(3) 応募企業及び応募グループの構成員の制限

次のいずれかに該当する者は、応募企業又は応募グループの構成員となることはできない。

①地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者。

②会社法（平成17年法律第86号）第511条の規定による特別清算開始の申立てがなされている者。

③破産法（平成16年法律第75号）第18条又は第19条による破産の申立て（同法附則第3条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件に係る同法による廃止前の破産法（大正11年法律第71号）第132条又は第133条による破産の申立てを含む。）がなされている者。

④会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更生手続開始の申立て（同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係る同法による改正前の会社更生法（昭和27年法律第172号）第30条の規定による更生手続開始の申立てを含む。）がなされている者。

⑤民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続開始の申し立てがなされている者。

⑥市の指名停止措置を受けている者。

⑦最近1年間の法人税、法人事業税、消費税及び地方消費税を滞納している者。

⑧選考委員会委員が属する企業。

(4) 資格基準日

上記(2)及び(3)の参加資格確認基準日は、提案書の提出時から基本協定の締結時に至るまでの期間とします。

## 4 提案審査及び事業者の選定

(1) 審査に関する基本的考え方

応募された事業提案については、学識経験者等による選考委員会を設置し、提案の審査及び優秀提案の選定を行ない、その結果をもとに市が優先交渉権者を決定します。

(2) 審査方法

優秀提案の選定にあたっては、事業計画に関する提案（資格要件、設計・建設、維持管理、資金計画等）と価格に関する提案を総合的に評価します。

なお、具体的な審査項目や配点については審査基準書において明示します。

(3) 審査結果の公表

審査結果は各応募者へ個別に通知するほか、市ホームページで公表します。

## 5 「まちづくりに関する考え方」との整合について

本提案を行うにあたり、「まちづくりに関する考え方」との関係を明確にすることが必要と考えております。

よって、下記を踏まえ、事業者は本事業に関する提案を行うものとします。

【表3】「まちづくりに関する考え方」と本手続きの関係

まちづくりに関する考え方	本手続きにおける位置づけ
第1 主旨	
1 目的・位置づけ	<ul style="list-style-type: none"><li>・「まちづくりに関する考え方」は生活拠点ゾーンにおける上位関連計画を補完し、より具体的なまちづくりの考え方を示したものです。</li><li>・「まちづくりに関する考え方」の内容を十分に理解した上で、事業者のより良い提案を受け付けるものとします。</li></ul>
2 適用範囲	<ul style="list-style-type: none"><li>・本事業は、生活拠点地区③に該当します。</li></ul>
第2 事業計画の立案にあたっての留意事項	
<ul style="list-style-type: none"><li>1 上位関連計画との整合</li><li>2 土地利用の考え方</li><li>3 景観デザイン</li><li>4 周辺環境等への配慮</li><li>5 エリアマネジメント</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・「まちづくりに関する考え方」では、遵守すべき内容や市の考え方を示しており、本提案作成にあたっては、要求水準書（案）を含め、内容を充分理解の上、提案作成を行って下さい。</li><li>・本手続きにおいては、民間施設の提案に係る内容もあるため、事業者における事業採算性等を考慮した提案を求めるものとします。</li><li>・本手続きにおける優先交渉者の選定においては、後日公表する「募集要項」「審査基準書」等の公表資料が優先されるものとします。</li><li>・なお、「審査基準書」は、「まちづくりに関する考え方」の内容を含め、作成する予定です。</li></ul>

## 6 その他

### (1) 事業者の募集等について

- ①費用負担…提案書の作成等、応募に必要な費用は、応募者の負担とします。
- ②虚偽の記載…応募者が提出した提案書等に虚偽の記載がある場合は、応募を無効とします。
- ③その他…その他詳細事項については、募集要項で公表します。

### (2) 事業者の選定等について

- ①審査基準…別途、公表する審査基準書によって明示します。
- ②応募書類の取扱…応募書類は公表しません。
- ③その他…その他必要な事項については募集要項で公表します。

## IV 参 考

### 1 参考1－民間事業者との責任等の分担について－

市と事業者とのリスク分担については、表3「リスク分担」を想定しています。

【表3】リスク分担表

段階	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担	
			市	事業者
共通	募集資料リスク	事業者募集資料の誤り又は変更によるもの	○	
	内容変更リスク	要求水準の変更によるもの	○	
	法令等の変更リスク	公共施設に影響を及ぼす法令(税制含む)の変更によるもの	○	
		民間施設に影響を及ぼす法令(税制含む)の変更によるもの		○
		その他施設に影響を及ぼす法令(税制含む)の変更によるもの		○
	許認可等取得リスク	本事業遂行のための許認可の取得に関するもの		○
	金利変動リスク	金利の変動によるもの		○
	本事業の中止・延期に関するリスク	市の責めに帰すべき事由によるもの(市の債務不履行、議会の不承認によるもの等)	○	
		事業者の責めに帰すべき事由によるもの(事業者の事業放棄、破綻によるもの等)		○
	不可抗力リスク	公共施設における天災・暴動等不可抗力によるもの	○	
		民間施設における天災・暴動等不可抗力によるもの		○
		その他施設における天災・暴動等不可抗力によるもの		○
応募リスク	応募費用及び応募図書作成等に関するもの		○	
	応募図書の取扱いに関するもの	○		
民間施設に関するリスク	民間施設の設計・建設・維持管理・運営に関わるリスク		○	
設計計画段階	用地リスク	事業敷地の確保及び地下埋設物に関すること、土壌汚染の発覚等	○	△
	設計変更リスク	市の条件提示・指示の不備、変更によるもの	○	
		事業者の判断によるもの		○
資金調達リスク	事業者が行なう必要な資金の確保に関するもの(出資・借入れ等)		○	
建設段階	用地リスク	事業敷地の確保及び地下埋設物に関すること、土壌汚染の発覚等	○	△
		事業者の判断によるもの		○
	設計変更リスク	市の条件提示・指示の不備、変更によるもの	○	
		事業者の判断によるもの		○
	施工監理リスク	施工監理に関するもの		○
	性能リスク	要求水準不適合(施工不良を含む)によるもの		○
	工事遅延リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
		事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
工事費増大リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの	○		
	事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○	
施設の損傷リスク	完工前の工事目的物や材料他、関連工事に関する損害等		○	

段階	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担	
			市	事業者
建設段階	第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由による建設工事の施工に関する損害	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による建設工事の施工における第三者への損害		○
	物価変動リスク	インフレ・デフレ		○
維持管理・運営段階	性能リスク	要求不適合(施工不良を含む)によるもの		○
	瑕疵担保	施設に関する瑕疵担保責任		○
	維持管理費上昇リスク	市の責めに帰すべき事由による維持管理費、修繕費の増大	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による維持管理費、修繕費の増大		○
	修繕リスク	修繕及び更新にかかる費用の負担		○
	施設の損傷リスク	市の責めに帰すべき事由による施設の損傷	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による施設の損傷		○
	第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由による運営・維持管理における騒音、悪臭、光害、交通渋滞その他の理由による第三者への損害	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による運営・維持管理における騒音、悪臭、光害、交通渋滞その他の理由による第三者への損害		○
	計画変更リスク	市による事業内容・用途の変更及びそれらに伴う費用の増大に関するもの	○	
物価変動リスク	インフレ・デフレ	○	△	
契約終了	建物除却リスク	建物除却に伴う諸費用及び諸手続きに関するもの		○
		用地の原状回復に関するもの		○

表中凡例…○：リスク負担者又は主たるリスク負担者      △：一部リスク負担者

## 2 参考2－事業予定地の概要－

①計画地：茅ヶ崎市浜見平 489-1 外

②敷地面積：7,070.46 m<sup>2</sup>

③地域地区等：

ア 用途地域：第1種中高層住居専用地域

イ 建ぺい率：60%

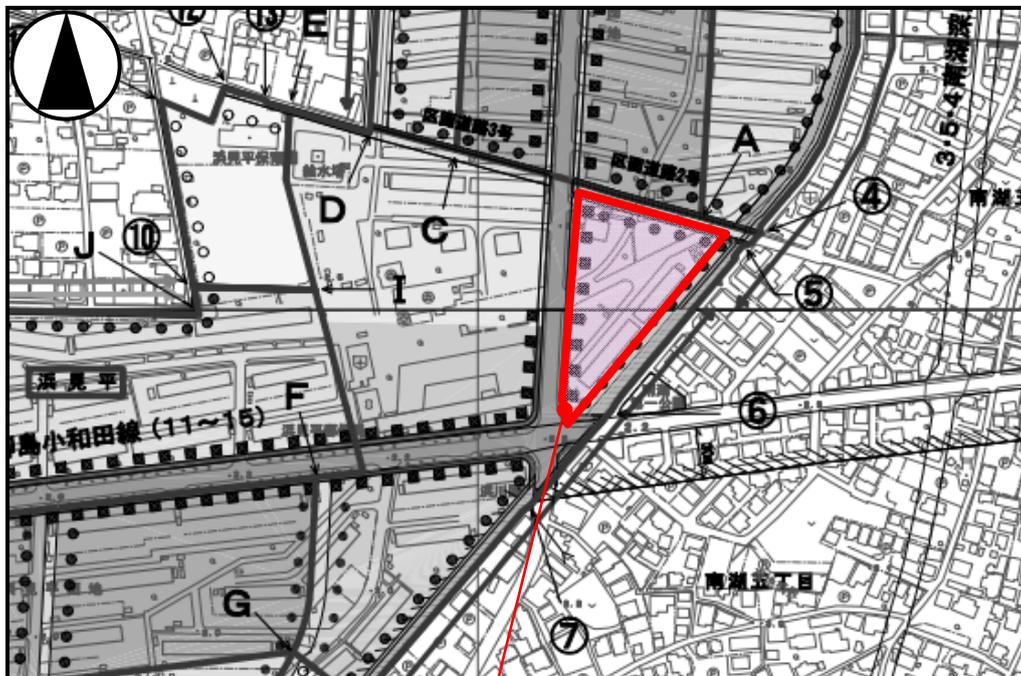
ウ 容積率：200%

エ その他地域地区等：準防火地域、高度地区

④その他：地区計画（浜見平地区地区計画）

※建築物等の用途・高さの制限等は、「まちづくりに関する考え方」に基づき緩和を予定しております。

⑤周辺状況図



事業計画地

### 3 参考3－本実施方針に関する問合せ先－

本実施方針に関する意見を次のとおり受け付けます。

なお、意見の提出の有無や内容が事業者の審査に影響を及ぼすものではありません。

(1) 受付期間

平成 24 年 5 月 18 日（金）～平成 24 年 5 月 25 日（金）

(2) 提出方法

別紙 2 「実施方針に関する意見書」に記入し、下記の事務局まで E-mail で送信してください。

(3) その他

意見書を寄せられた方には、後日内容確認のため、必要に応じてヒアリングを行うこともあります。

**【事務局】**

茅ヶ崎市経済部拠点整備課

T e l : 0467-82-1111（内線：2611）

F a x : 0467-89-2916

E-mail : kyoten@city.chigasaki.kanagawa.jp

別紙1〔提出期限:平成 24 年 5 月 25 日〕

---

浜見平地区複合施設整備事業  
茅ヶ崎市と民間事業者との直接対話 参加申込書

平成 年 月 日

茅ヶ崎市長 服部 信明 あて

「浜見平地区複合施設整備事業」における茅ヶ崎市と民間事業者との直接対話への参加を希望します。

会 社 名		
会社所在地		
担 当 者	所属部署・役職	
	氏 名	
	電話番号	
	F A X 番号	
	メールアドレス	
参加者職氏名 1		
参加者職氏名 2		
参加希職氏名 3		

- ※ 直接対話への参加を希望する企業ごとに提出してください。なお、本申込書を提出する場合には、別紙意見書を必ず提出してください。
- ※ 担当者は、連絡および別紙意見書内容の確認先となる方 1 名としてください。
- ※ 会場の都合上、参加人数を 3 名以内とします。

別紙2〔提出期限：平成 24 年 5 月 25 日〕

---

浜見平地区複合施設整備事業  
実施方針に関する意見書

平成 年 月 日

茅ヶ崎市長 服部 信明 あて

意見者名 (代表法人)	(法人名)	
	(代表者)	
連絡担当者	(法人名)	
	(所属部署)	(担当者名)
	(所在地) 〒	
	(TEL)	(FAX)
	(E-mail)	

[意見内容]

- ※ 「ページ」「項目」を必ず記入してください。
- ※ 意見は、具体的に記入してください。
- ※ この様式につき 1 件とします。
- ※ 意見については、個別にお答えしません。