

茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地活用事業 募集要項 概要版

1. 市役所仮設庁舎跡地活用事業の目的

茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地活用事業（以下、「本事業」という。）は、茅ヶ崎市（以下、「本市」という。）の新庁舎の完成後に創出された仮設庁舎跡地（以下、「事業予定地」という。）に、民間活力を活用して、本市の行政拠点地区¹の各公共施設と連携を図りつつ、その地域性にあわせた賑わいを生み出す集客性のある施設を導入することで、行政拠点地区の活性化や本市の財政運営に寄与する跡地活用の実現を目指すものである。

また、その実施にあたっては、「民間による活用」及び「収益性のある資産（市有財産）運用」の2つの視点を重視し、効率的かつ効果的な事業の推進を目指すものである。

2. 事業予定地

敷地条件・法規制等

(1) 事業予定地

- ・ 茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目2340番地9および10

(2) 敷地面積（貸付面積）

- ・ 貸付面積：1,779.71 m²
（歩道状の空地としての整備 160.82 m²を含む）

(3) 地域地区等

- ・ 用途地域：商業地域（建ぺい率 80%、容積率 400%）
- ・ 防火地域：防火地域
- ・ 高度地区：第 4 種高度地区
- ・ 日影規制：5 時間（10m 以内）、3 時間（10m 超）、H=4m（※中央公園の第一種住居地域の区域）
- ・ 地区計画：茅ヶ崎一丁目地区地区計画（A 地区：行政機能を主体としたゾーン（用途制限等））
- ・ その他：茅ヶ崎駅北口周辺特別景観まちづくり地区（行政文化街区）
茅ヶ崎市のまちづくりにおける手続及び基準等に関する条例
その他の関係法令等

(4) 接続道路

- ・ 北側道路：市道 5563 号線（現況幅員：約 10m 拡幅後：約 13m～16m）
※拡幅工事は平成 30 年度に実施・完了予定。
- ・ 東側道路：県道 45 号線（現況幅員：約 22m）
※ただし、事業予定地から道路への車の出入りは警察協議を行う。

(5) インフラ条件

- ・ 電気、ガス、上水道、なし（水道加入金も事業者負担）
- ・ 汚水、雨水排水敷地内に最終升あり。

¹ 「行政拠点地区」：本市の中心市街地に位置する市役所、市民文化会館、総合体育館、中央公園及び市営駐車場がある地区

3. 事業概要

(1)導入内容

本事業で民間事業者から提案を募集する施設（以下「提案施設」という。）は、行政拠点地区という事業予定地の立地特性から、各公共施設との連携を図りつつ、事業予定地や本市の地域性に合わせた賑わいを生み出すことのできる集客性ある施設を前提とする（例：集客施設、生活利便性施設、文化レクリエーション施設、商業施設等）。

(2)重要な視点

事業予定地の活用にあたっては、民間事業であることを前提としつつも、以下の視点到に配慮した整備・活用がなされることを期待している。

表 1 事業予定地の活用における重要な視点

①魅力的で持続可能なまちづくり	地域活性化の牽引	<ul style="list-style-type: none"> 行政拠点地区の魅力を高め、新たな賑わいの創出につながる、民間ならではの独自性や創意工夫のある事業内容や施設計画。 市民の日常の暮らし（商う、集う、憩う等）に寄り添い、多世代間の交流を促す等、市民生活の質の向上に資する事業内容。
	持続可能性	<ul style="list-style-type: none"> 安定性、継続性がある事業内容。 長期にわたり魅力や活力を持続できる事業内容。
②安全・安心な街づくり	大規模災害時における協力、支援	<ul style="list-style-type: none"> 災害時に災害対策拠点、また、広域避難場所となる市役所本庁舎や南側広場での災害応急対策や災害復旧活動等に対する協力、支援を考慮した施設機能や施設配置。
	建物の安全性の確保	<ul style="list-style-type: none"> 地震等の自然災害発生時や非常時における安全性の高い施設とする他、火災時の避難安全対策、浸水対策、強風対策、ならびに落雷対策への配慮。
	交通安全対策	<ul style="list-style-type: none"> 周辺道路の交通規制に配慮し、渋滞等により周辺道路への支障をきたさぬよう安全対策に十分配慮した計画。 事業予定地の周囲の歩行者・自転車等の動線に配慮し、安全性に配慮した計画。
③行政拠点地区を考慮した活用	行政拠点施設との関係性への配慮	<ul style="list-style-type: none"> 行政拠点地区全体の利便性・快適性を高める施設機能や施設配置。 各公共施設の利用者の動線に配慮した計画。
	南側広場との関係性への配慮	<ul style="list-style-type: none"> 市民の憩いの場として開放している南側広場に対し、一体的な賑わいを形成できるよう配慮した施設機能や施設配置。 南側広場の一層の利用促進に資する事業内容や各種取組み等の実施。
④環境・景観	特別景観まちづくり地区地区内の建物としての配慮	<ul style="list-style-type: none"> 行政文化街区内の建物として、景観に配慮したデザイン。 地区及び事業予定地周辺の建物や公園・広場との調和。 市役所本庁舎及び分庁舎並びに広場等との一体的な景観形成。

	環境に配慮した建物	・自然エネルギーの活用（自然採光、自然換気等）や節電・節水器具の採用、リサイクル資材の活用、省エネルギー化、エコマテリアルの採用、廃棄物発生抑制等。
⑤地域貢献	地域社会への貢献	・事業者による南側広場の活用や各種イベント等への参加・協力 事業者による災害応急対策や災害復旧活動等に対する協力・支援
	地域経済への貢献	・地元企業の活用や地元雇用の創出を考慮した計画。 ・地元への経済効果を高める計画。

4. 事業形態等

(1) 貸付条件等

- ・形態 事業用定期借地権設定契約（借地借家法第 23 条）
- ・事業期間 35 年～40 年
- ・敷地条件 普通財産（対象敷地を行政財産より変更）
- ・用途の制限 地区計画の範囲にて想定
（住宅等（分譲、賃貸、老人ホーム）は不可）
- ・施設整備要件
 - 1) 新庁舎、分庁舎と調和したデザイン
 - 2) 前庭広場との連動や一体化に配慮したデザイン
 - 3) 前庭広場と連動した事業敷地内歩道の整備（原則、工作物設置の禁止）
 - 4) 前庭広場と連続した植栽帯や樹木の設置（景観への配慮）
 - 5) 県道、市道の歩道に配慮した外灯計画
 - 6) 市役所駐車場事業者と市役所駐車場の満空表示板の設置の協議
 - 7) 車両出入り同線への安全配慮
 - 8) 災害時の協力、支援体制

(2) 賃料等

- ・地代の設定 事業者の提案により設定（審査項目）。
（最低基準は不動産鑑定により設定予定）
- ・支払いの開始時期 事業用定期借地契約締結から開始
（契約は建設工事開始前 平成 32 年 7 月頃）
- ・地代の改定 固定資産評価額の改定（3 年に一度）と連動して改定
- ・保証金 地代の 24 ヶ月分相当
（契約期間満了後、無利子にて返金）
- ・満了時の取扱い 建築物及び工作物撤去後、現状復旧後返却
（借地借家法 23 条）

5. 募集・選定

(1) 応募者の条件

- ・単体企業又は複数の企業に構成される応募グループ
- ・応募書類提出時には最低限、事業代表企業及び運営業者の決定が必要
- ・応募後の構成員の変更は原則不可
- ・2 つ以上の提案への構成企業としての参加は不可

- ・運営企業の同種・類似施設の運営実績が必要

(2) 事業者選定

- ・公募型プロポーザル方式による随意契約
- ・応募資格、資力、信用等による失格あり
- ・提案内容評価点及び提案価格点による総合点評価（80：20）
- ・仮設庁舎跡地事業者選定委員会にて提案者の順位を市長へ答申後、市にて優先交渉権者及び次点を決定する。

(3) 募集等スケジュール

日程	内容
平成30年11月2日（金）	募集要項等の公表
平成30年11月12日（月）	事業者説明会及び現地説明会等の開催
平成30年11月2日（金）～11月22日（木）	募集要項等に対する第1回質疑の受付
平成30年11月2日（金）～2月14日（木）	資料閲覧
平成30年12月17日（月）（予定）	第1回質疑書に対する回答
第1回質疑回答～12月26日（水）	募集要項等に対する第2回質疑の受付
平成31年1月16日（水）（予定）	第2回質疑書に対する回答
平成31年1月21日（月）～1月25日（金）	参加意向書提出
平成31年1月28日（月）～2月1日（金）	応募登録書類の受付
平成31年2月12日（火）～2月15日（金）	事業提案書等の受付
平成31年3月20日（水）	プレゼンテーション等
平成31年3月頃	優先交渉権者の決定

6. 事業スケジュール

本事業のスケジュールは概ね次のとおりとする。

- ① 事業者募集： 平成30年11月
- ② 優先交渉権者決定： 平成31年3月頃
- ③ 基本協定締結： 平成31年4月頃（以後、設計着手）
- ④ 事業用定期借地権設定契約の締結： 平成32年7月頃（以後、着工）
- ⑤ 供用開始： 平成32年～34年度中

