

村岡新駅周辺地区
官民連携一体施設整備等事業

事業検討パートナー公募に係る公募型プロポーザル
募集要項

令和5年9月

藤沢市

【目次】

はじめに	1
第1 村岡新駅周辺地区整備事業について	2
1 村岡新駅周辺地区について	2
2 まちづくり方針で示す将来地区像	3
3 研究開発拠点が目指す方向性について	4
4 都市基盤整備について	5
第2 村岡新駅周辺地区における官民連携一体施設整備等事業について	6
1 事業の名称	6
2 事業の目的	6
3 事業の概要	6
4 事業期間	7
5 事業の進め方	8
第3 事業検討パートナー公募及び選定に関する事項	11
1 基本的な考え方	11
2 土地の現況	11
3 提案に際して仮設定する土地に関する事項	13
4 提案内容に関する事項	15
5 関係法令等	16
6 パートナー応募者の参加資格要件	17
7 募集及び選定スケジュール	19
8 事業検討パートナー公募応募の手続き	19
9 提案審査に関する事項	22
10 審査結果の概要等の公表	22
11 その他	22
第4 事業検討パートナーに求める事項	24
1 パートナー予定者決定後の進め方	24
2 継続的な対話の実施	24
3 整備イメージ図の作成	25
4 その他各種調整に関する会議参加	25
5 競争的対話に要する費用	25
【用語の定義一覧】	26

はじめに

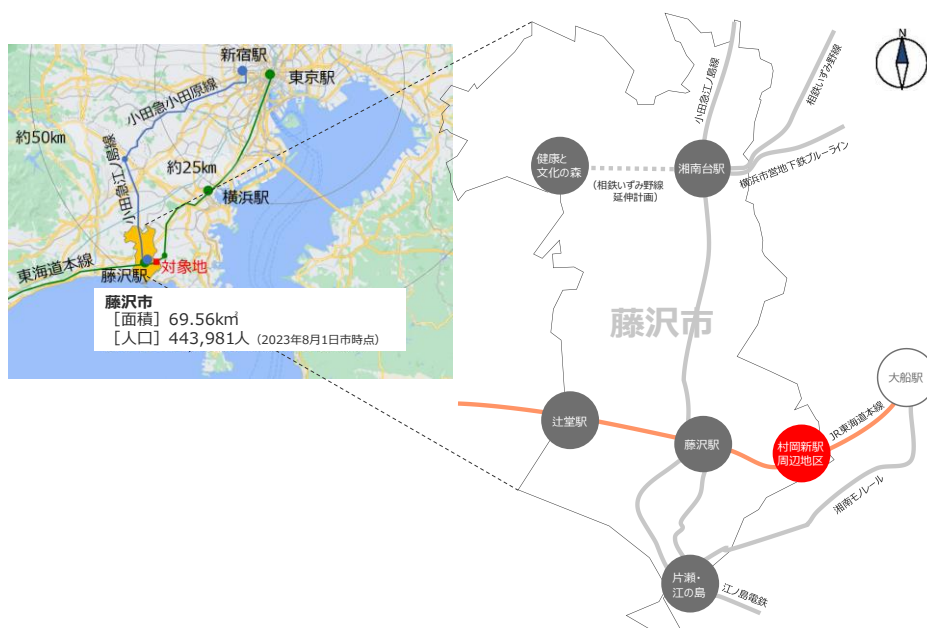
藤沢市（以下「本市」という。）は、東京から50km圏、湘南の海や豊かな緑など恵まれた環境や充実した交通環境（市内に鉄道6路線、21駅）に支えられ発展を続けており、人口は2021年（令和3年）に44万人を超え、その後も増加すると予測されています。

そのような中、市内では3駅目となる、JR東海道本線の大船・藤沢間に新駅を設置することが令和2年度に関係者間において確認され、取り組みを進めています。

また、新駅が設置される村岡新駅周辺地区（以下「本地区」という。）は、「藤沢市都市マスタープラン」において、6つの都市拠点の1つとして研究開発拠点と位置付けており、共創による新たなまちづくりにより、本地区のまちづくり方針に掲げる将来地区像「尖る創造と広がる創造を生み出す街」のもと、周辺にすでに立地しているライフサイエンス分野やものづくり等に関わる研究開発機能との連携や共創につながる研究機能及び役割を担い、求心力を持つ研究開発拠点を形成し、一帯の拠点性・価値向上を目指したいと考えています。

そのため、駅前には有する市有地を最大限に有効活用するとともに、民間の活力や民間等との共創を実現できる官民連携手法により研究開発拠点の整備を行うこととしました。

さらに、本地区にふさわしい研究開発拠点とするため、事業継続性やノウハウを含めた民間の意向等を踏まえながら、官民による共創により進めていきたいという考えから、継続的に市と競争的対話を実施することにより事業者選定の公募条件等の検討を行うパートナーの公募（事業検討パートナー公募）を先んじて実施し、次いで事業予定者を選定する事業者公募を実施することとしました。本募集要項では、その一つ目のステップとなる事業検討パートナー公募に関する事項を示しています。



第1 村岡新駅周辺地区整備事業について

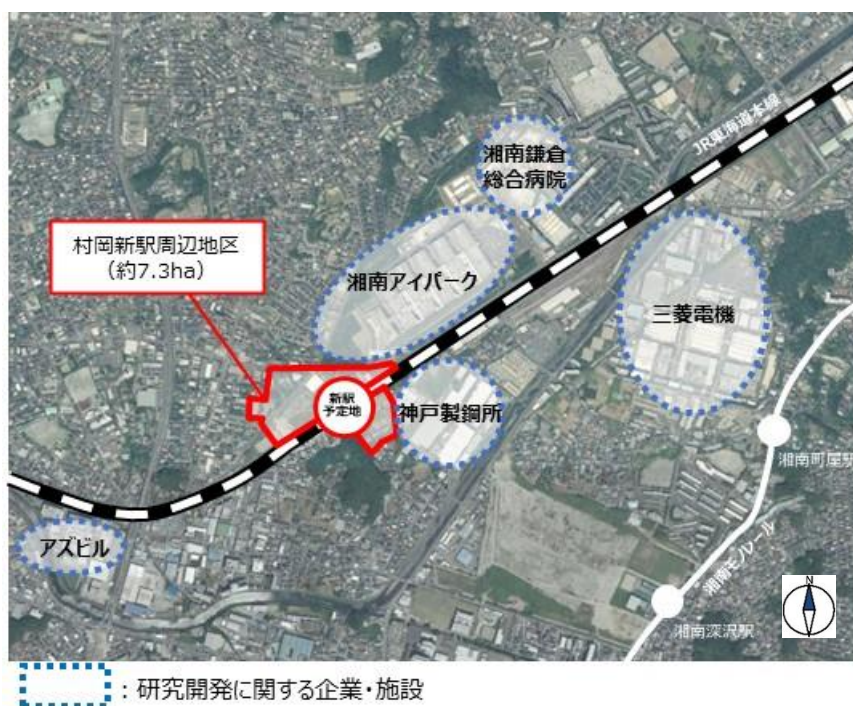
1 村岡新駅周辺地区について

本地区は本市の東端に位置し、JR 東海道本線藤沢駅から東に約 2.0km、大船駅から南西に約 2.6km に位置しており、鎌倉市深沢地区と一体的な土地区画整理事業（藤沢市村岡地区施行面積約 7.3ha）を行うこととしている。

また、都市マスタープランにおいて、村岡新駅周辺は 6 つの都市拠点の一つとして「研究開発拠点」に位置付けており、JR 東海道本線の新駅設置を契機とし、鎌倉市の湘南モノレール・湘南深沢駅周辺と連携、一体となり、先進的な研究開発、生産、業務機能が集積した広域に発信する拠点の形成をめざすとともに、地域サービスの充実を図るとしている。

本地区においては、本地区周辺に研究開発やものづくりを行う企業が集積しており、たとえば、湘南ヘルスイノベーションパーク（湘南アイパーク）は、100 以上の企業や学術機関が集積するライフサイエンス分野を中心としたオープンイノベーション拠点となっているほか、研究開発を積極的に行う製造業等が立地しているという特性を活かし、新駅設置を契機とした研究開発拠点の形成を目指している。

図 本地区及び周辺に立地する企業等



2 まちづくり方針で示す将来地区像

本地区のまちづくりの将来地区像や方向性については、「まちのあり方」を示す計画書として2021年（令和3年）3月に「村岡新駅周辺地区まちづくり方針」を策定している。

同方針においては、知的人材の集積を活かした世界に誇る「尖る創造」と、地域や市民と共に創り出す「広がる創造」とが相互に作用することにより、村岡新駅を中心に好循環を生み出すことを本地区が目指すことし、「尖る創造と広がる創造を生み出す街」を将来地区像として掲げている。

図 本地区の将来地区像



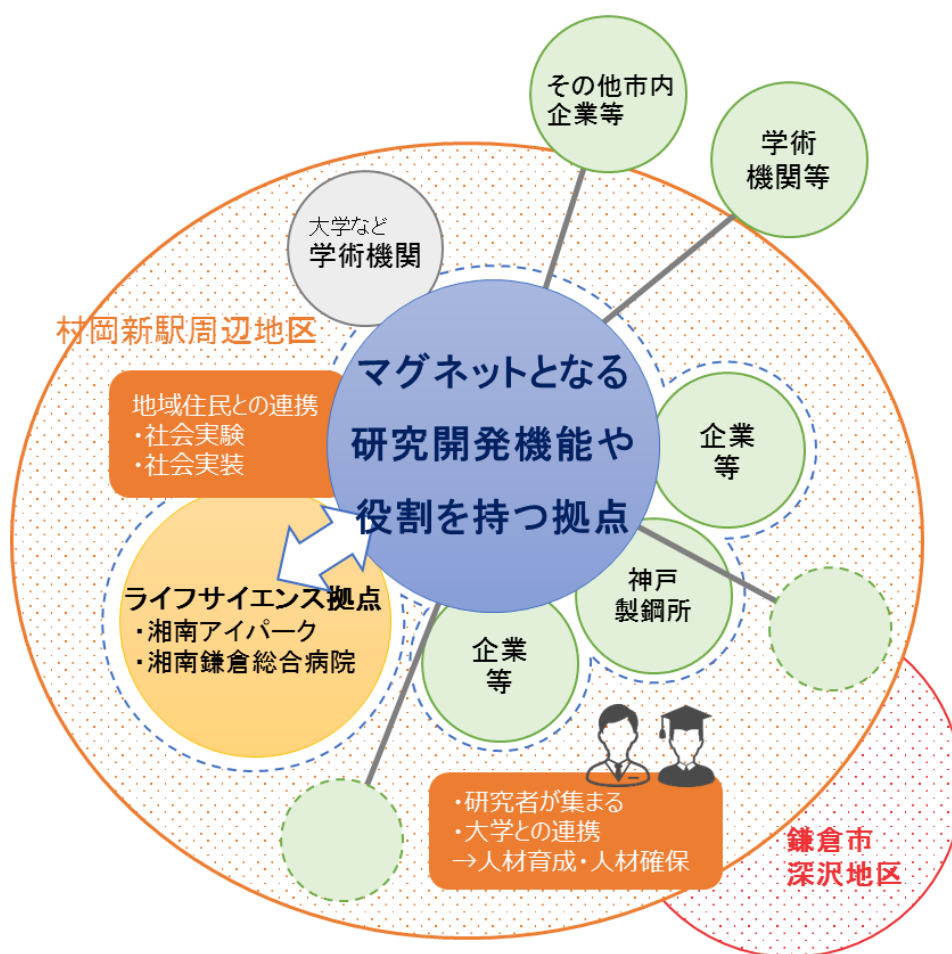
(出典) 村岡新駅周辺地区まちづくり方針（抜粋）

(HP:https://www.city.fujisawa.kanagawa.jp/tosei/machizukuri/toshi/shisaku/muraoka/documents/machizukurihoushin_web_allpage.pdf)

3 研究開発拠点が目指す方向性について

本地区においては、ライフサイエンス分野の研究開発拠点や製造・ものづくり等に関わる研究開発機能が周辺に既に数多く立地している。新たに設置する研究開発拠点では、こうした良好な立地環境を最大限に生かし、周辺の企業や学術機関、住民など様々なステークホルダーと連携するとともに、求心力を発揮して共創を実現することにより、本地区一帯の拠点性・価値の向上を図ることを目指している。

図 本事業で目指す研究開発拠点イメージ



4 都市基盤整備について

本地区に係る都市基盤整備については、神奈川県、鎌倉市及び本市（以下「3 縣市」という。）東日本旅客鉄道株式会社（以下「JR 東日本」という。）にて、JR 東海道本線大船・藤沢間の新駅設置に関する覚書を締結しており、順調に進めば、2032 年（令和 14 年）頃の開業が見込まれている。

また、3 縣市と独立行政法人都市再生機構（以下「UR 都市機構」という。）にて、村岡・深沢地区のまちづくりに関する協定を締結しており、役割分担のもと、藤沢市村岡地区と鎌倉市深沢地区の土地区画整理事業（「村岡・深沢地区土地区画整理事業（面積 38.3 ha）」）、自由通路整備、村岡・深沢両地区を結ぶシンボル道路の整備を進めている。

図 整備計画図（村岡・深沢地区）

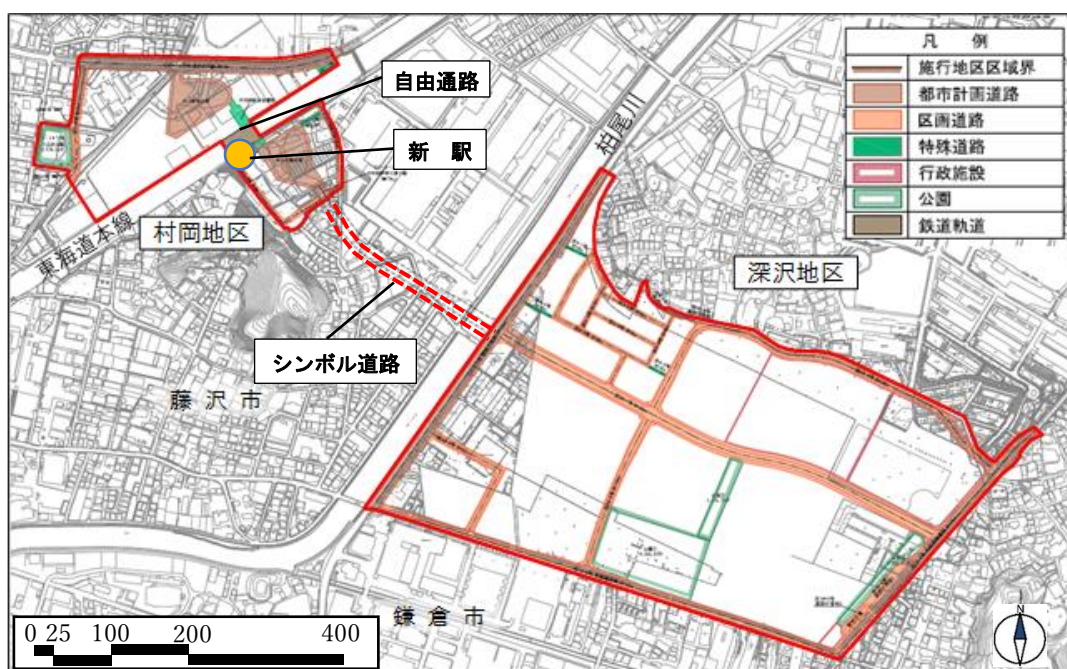


図 まちづくりスケジュール

	令和2年度	令和3年度	令和4～5年度	令和6年度	～	
新駅設置	・新駅設置 覚書締結	・基本協定締結	・詳細設計	・施行協定締結 ・工事着手	概ね8年 →	・新駅開業
まちづくり	・まちづくり方針策定 ・まちづくり協定締結	・都市計画決定・変更 土地区画整理事業、 道路、公園、 地区計画（目標・方針）	・事業認可 土地区画整理事業、 道路 ・施行協定締結 土地区画整理事業	・仮換地指定 ・工事着手	→	・まちびらき

第2 村岡新駅周辺地区における官民連携一体施設整備等事業について

1 事業の名称

村岡新駅周辺地区官民連携一体施設整備等事業（以下「本事業」という。）

2 事業の目的

本事業は、「村岡新駅周辺地区まちづくり方針」に掲げる将来地区像「尖る創造と広がる創造を生み出す街」の実現を目指し、土地区画整理事業で換地される市有地（本事業において事業者が本市から借り受け、活用する市有地（以下「市有地」という。））において、官民連携により研究開発機能を担う複合施設の整備、運営及びエリアマネジメントを実施し、持続的な都市拠点及び研究開発拠点の創出を図ることを目的とする。

また、事業継続性を十分考慮することにより、中長期にわたって本地区のみならず市域全体に新たな創造の力が波及し、本市のブランド力向上に資する取り組みとすることを旨とする。

3 事業の概要

本事業は、市有地を核にしたまちづくりに向けて、市有地活用事業、エリアマネジメント事業から構成される。なお、市有地以外の活用については2023年（令和5年）9月時点で未定である。

（1）市有地活用事業

事業者は、市有地を定期借地権設定契約区域として市から借り受け、研究開発機能を含む民間施設及び広場空間（以下「研究開発機能を含む民間施設等」という。）の整備及び運営を行う。

ア 研究開発機能を含む民間施設の整備及び運営

事業者は、本地区のJR東海道本線の新駅からの近接性、周辺における主要な事業者、学術機関等の集積等を生かして、周辺一帯の拠点性・価値向上を図ることができる研究開発機能を軸とした拠点の整備及び運営を行う。

イ 広場空間の整備及び運営

事業者は、研究開発拠点の整備とともに、住民等の交流促進を図るため、市有地活用事業の対象区域の一部において、まちの魅力向上に資する広場空間の整備及び運営を行う。

(2) エリアマネジメント事業

事業者は、本事業を契機として、本地区において新たなまちづくりの機運を醸成させるため、市有地を活用した事業のみならず、本市や地権者等と連携してその後のまちの育成に資するエリアマネジメントに取り組む。

事業者は、市有地を中心としたエリアマネジメントを推進する組織を立ち上げ、本事業の進捗等に応じて段階的に組織・活動の拡充を図りながら、村岡新駅周辺の拠点性や防災性の向上など、地域の魅力向上に資する取り組みを行う。

4 事業期間

事業者公募における事業者選定後、市と事業者との基本協定締結の日から、市有地における定期借地権設定契約の期間満了日までとする。

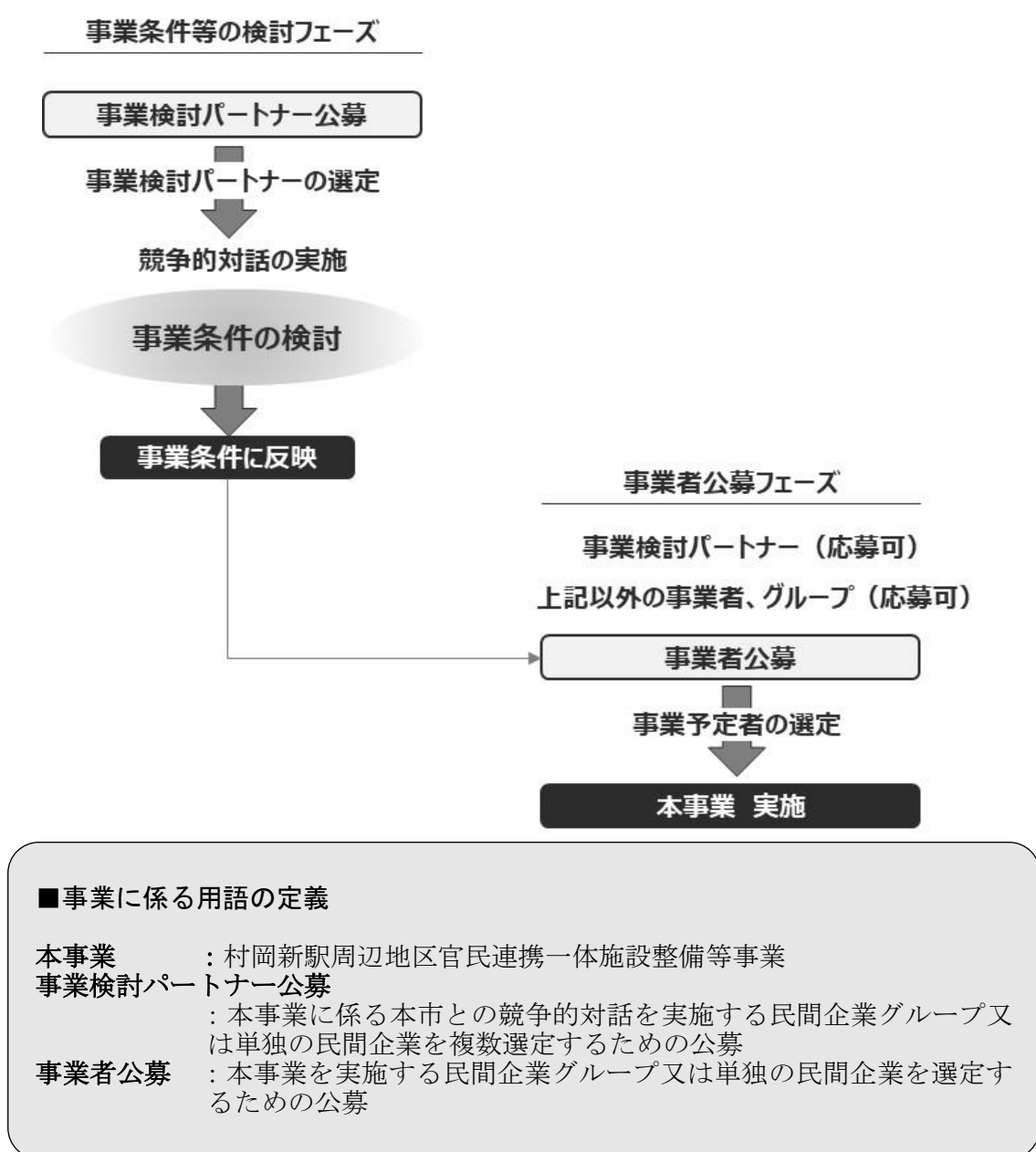
なお、事業者公募の時期は事業検討パートナー公募段階では未定である。

5 事業の進め方

(1) 事業者決定までの進め方

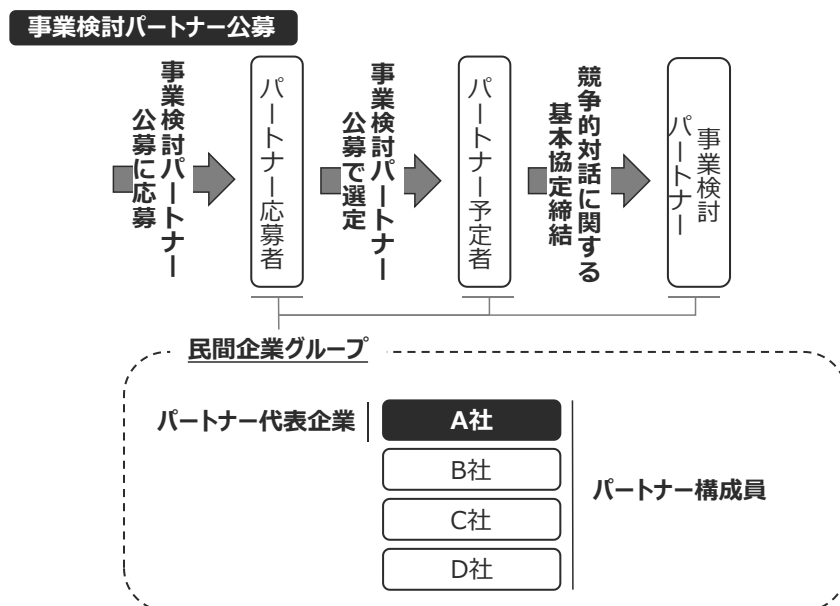
本事業の事業者決定までの進め方については、事業継続性やノウハウを含めた民間の意向等を踏まえて、官民の共創により研究開発拠点の形成を進めるため、継続的に市と競争的対話を実施するパートナーを公募（事業検討パートナー公募）し、複数の事業検討パートナーを選定する。その後、事業検討パートナーとの競争的対話を通じて、本地区が目指す研究開発拠点の形成に資する事業条件等を設定するとともに、事業予定者を選定する事業者公募を実施する。

図 事業の進め方



(2) 事業検討パートナー公募

事業検討パートナー公募における各主体の呼び方は以下のとおりである。

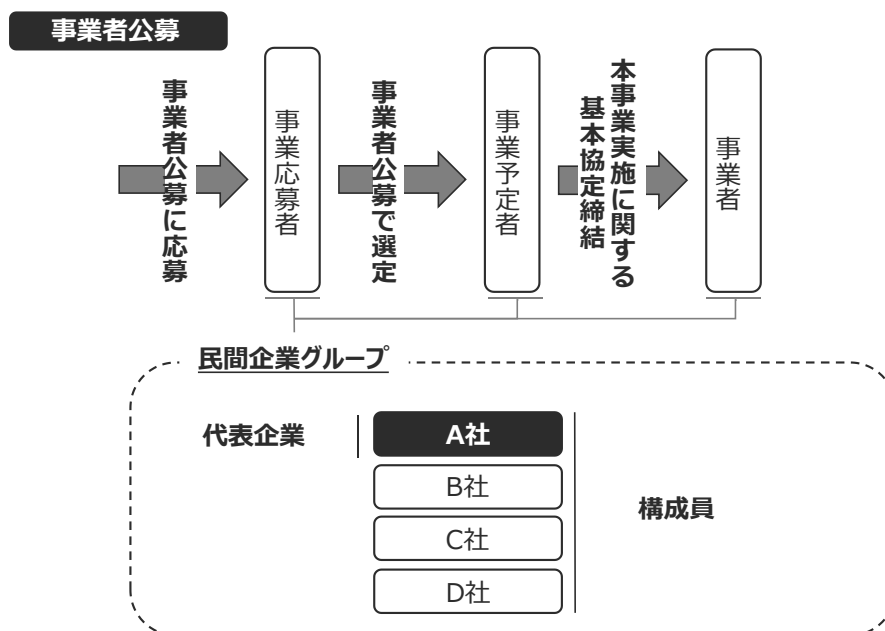


■事業検討パートナー公募に係る用語の定義

- パートナー応募者** : 事業検討パートナー公募に応募した、民間企業等により構成されるグループ（以下「民間企業グループ」という。）又は単独の民間企業
- パートナー予定者** : 事業検討パートナー公募で選定された、民間企業グループ又は単独の民間企業
- 事業検討パートナー** : 本市との競争的対話を実施するため、本市と基本協定を締結したパートナー予定者
- パートナー構成員** : 事業検討パートナー公募から事業者公募までにおける民間企業グループを構成する個別の企業
- パートナー代表企業** : (民間企業グループで応募する場合) 民間企業グループの代表として、パートナー構成員のうち窓口を担う単独の民間企業

(3) 事業者公募

事業者公募における各主体の呼び方は以下のとおりである。



■事業者公募に係る用語の定義

- 事業応募者** : 事業者公募に応募した、民間企業グループ又は単独の民間企業
事業予定者 : 事業者公募で選定された、民間企業グループ又は単独の民間企業
事業者 : 本事業を実施するため、本市と基本協定を締結した事業予定者
なお、事業予定者が本事業の実施のみを目的として、会社法（平成17年法律第86号）に基づく株式会社を設立した場合は、当該株式会社を含む。
- 構成員** : 事業者公募以降における民間企業グループを構成する個別の企業
代表企業 : (民間企業グループで応募する場合) 民間企業グループの代表として、構成員のうち窓口を担う単独の民間企業

第3 事業検討パートナー公募及び選定に関する事項

1 基本的な考え方

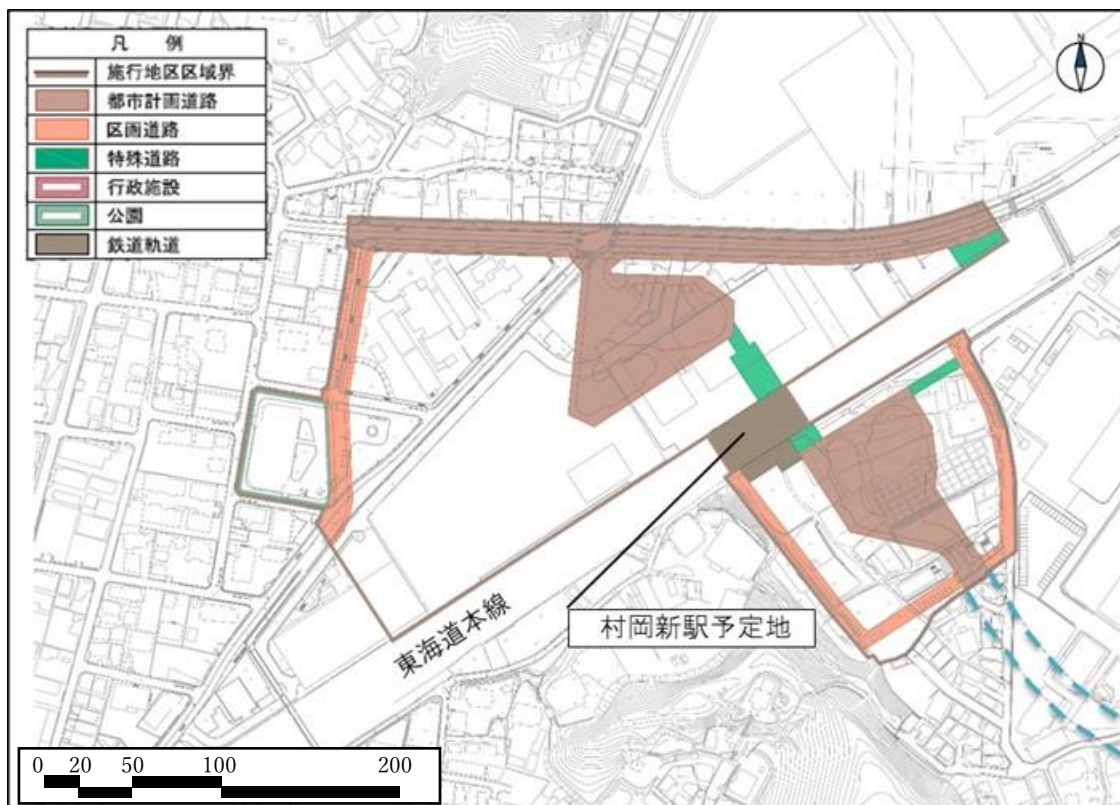
(1) 事業検討パートナー公募の基本的な考え方

- ア 事業検討パートナー公募においては、継続的に市と競争的対話を実施し、事業者選定の公募条件等を検討するパートナーを公募する。
- イ 2023年（令和5年）9月時点における未確定事項等については、事業検討パートナー公募用に仮設定した条件で公募を行う。
- ウ 事業検討パートナー公募では、市と対話を継続して行うことで事業条件等の検討に協力するパートナー予定者を選定する。
- エ パートナー予定者の選定に当たっては、「公募型プロポーザル方式」を採用し、審査の結果、優れた提案を行ったパートナー応募者を複数選定し、パートナー予定者とする。
- オ パートナー予定者と本市とで基本協定書を締結し、継続的な対話を実施する。市は、対話において確認、整理した事業条件等を取りまとめ、事業者公募の公募資料を作成する。

2 土地の現況

- ア 所在地：藤沢市村岡東一丁目
- イ 現在、藤沢市土地開発公社が所有し、今後本市が買い戻し市有地として活用する土地 現時点で約3ha（土地区画整理事業の換地後の敷地形状、面積等は未定）
- ウ 周辺からのアクセス：JR 東海道本線藤沢駅から約2.0km、大船駅から約2.6km
藤沢駅から都市計画道路藤沢村岡線を経由し車で約9分
- オ 用途地域：準工業地域
- カ 指定建ぺい率：60%
- キ 指定容積率：200%
- ク 地区計画：2022年（令和4年）3月1日に村岡新駅周辺地区地区計画（方針）を決定
(HP：<http://www.city.fujisawa.kanagawa.jp/tosikei/machizukuri/toshi/sedo/chiku/shite/muraokashineki.html>)

図 整備計画図



3 提案に際して仮設定する土地に関する事項

(1) 本事業用地に関する事項の仮設定

本事業用地は、土地区画整理事業における仮換地指定後に位置、形状及び面積が決定する。土地区画整理事業の事業認可及び仮換地指定は未済であることから、事業検討パートナー公募においては、JR 東海道本線の北側の街区に仮換地指定されると仮設定する。また、以下「(2) 市有地に関する事項」「(3) 周辺地に関する事項」「(4) 市有地、周辺地の面積」に記載のとおり仮設定した内容で提案すること。

(2) 市有地に関する事項

ア 市有地は全部を定期借地とする。

イ 借地期間については、最低 30 年以上とする。

ウ 本事業の市有地の評価額は 443,000 円/㎡と仮設定する。

なお、貸付料については、藤沢市公有財産規則第 31 条において、「普通財産を貸し付けるときは、地価、近傍の固定資産税の課税標準となるべき価格、不動産鑑定評価、他の公有財産の貸付状況等を参考にして、普通財産の貸付に係る貸付料（以下「貸付料」という。）を適正に定めなければならない。」となっている。

(3) 周辺地に関する事項

ア 周辺地の活用においては、事業者が定期借地又は取得することを想定する。なお、事業検討パートナー公募段階における地権者等との接触は不可とする。

イ 周辺地は、市有地と一体的に活用することができる。

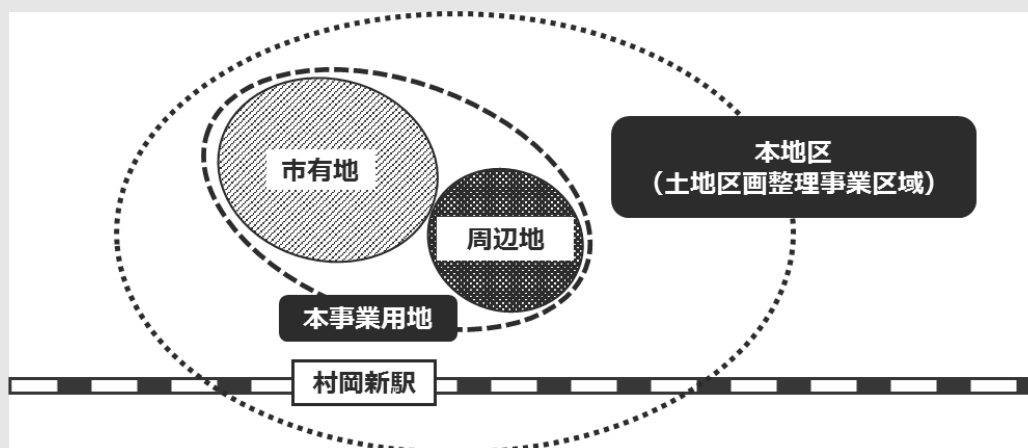
(4) 市有地、周辺地の面積

市有地及び周辺地の面積を以下のとおり仮設定する。

- ・市有地 2ha …事業者が本市から借り受け、活用するものとする
- ・周辺地 1ha …本地区内の市有地以外で事業者が借地もしくは取得し、活用するものとする

■エリアに係る用語の定義

本地区	: 村岡新駅周辺地区（土地区画整理事業区域 約 7.3ha）
市有地	: 本事業において事業者が本市から借り受け、活用する用地
周辺地	: 事業検討パートナー公募時点における設定として、 <u>本地区内</u> の市有地以外で事業者が借地もしくは取得し、活用することを想定する用地
本事業用地	: JR 東海道本線北側における市有地及び周辺地



4 提案内容に関する事項

事業検討パートナー公募の提案にあたっては、以下の「(1) 提案で満たすべき事項」に示す事項を満たすこと。

また、提案を期待する事項は以下の「(2) 提案を期待する事項」にて示すとおりである。なお、当該事項は提案を必須とする事項ではなく、当該事項以外の提案を拒むものではない。

(1) 提案で満たすべき事項

- ア 事業の目的を踏まえた提案内容とすること。
- イ 「村岡新駅周辺地区まちづくり方針」を踏まえた内容とすること。
- ウ 以下の事項を満たした内容とすること。
 - ・ 研究開発機能の整備を提案すること。なお、分野は限定しない。
 - ・ 周辺住民や周辺事業者、来街者等の交流促進向上を図ることのできる広場空間を有した提案とすること。
- エ 周辺地活用について提案すること。
- オ エリアマネジメント事業の活動範囲は、市有地を中心に、本地区及び周辺の状況等も踏まえて設定し、提案すること。
- カ エリアマネジメントの準備活動並びに次の(ア)及び(イ)の各段階においてエリアマネジメントの活動内容を提案すること。
 - (ア) 本事業のしゅん工まで
 - (イ) 本事業のしゅん工後(村岡新駅整備後)
- キ カの提案に当たり、活動内容には次の業務を含むものとする。こと。
 - (ア) 広場空間等の運営・維持管理
 - (イ) 本地区周辺の住民等の交流促進に資する活動

(2) 提案を検討するに当たり配慮いただきたい事項

- ア 事業全体において、以下の事項に配慮した提案
 - ・ 自由通路と連続する動線を生かした賑わい創出及び本地区内の回遊性の確保
 - ・ 環境配慮として再生可能エネルギー、自然環境の活用
 - ・ 震災時等の交通遮断時の来街者避難等の防災対応
 - ・ 自家用車利用の削減に向けた施策
 - ・ 時間帯や時代等、時間軸の変化に柔軟に対応できる可変性のある空間整備
- イ 研究開発機能を有する事業者、学術機関等との連携
- ウ 研究開発機能を有する民間施設等に入居するテナントを含む、関係事業者の活動をコーディネートする機能
- エ 市有地活用事業における広場空間については、周辺地及び駅前広場を含む提案も可

とする

(3) 提案内容に関する留意点

- ア 本事業用地以外の土地（パートナー応募者の所有地等）を含んだ提案は不可とする。
- イ エリアマネジメント事業に関する提案について、本事業用地以外の土地（同上）による収益を源泉とした提案は不可とする。
- ウ 本事業用地以外の土地の地権者であることが優位と認められる提案を行った場合には、失格とすることがある。

5 関係法令等

本事業に関係する主な関係法令等は次に示すとおりである。各関係法令等を遵守すること。

- ア 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- イ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- ウ 土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）
- エ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- オ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- カ 航空法（昭和 27 年法律第 231 号）
- キ 建設工事に係る資材の再資源化に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
- ク 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- ケ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- コ 有線電気通信法（昭和 28 年法律第 96 号）
- サ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- シ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- ス その他、関係する法令等

6 パートナー応募者の参加資格要件

(1) パートナー応募者の構成等

- ア パートナー応募者は、単独の民間企業又は民間企業グループとする。
- イ 民間企業グループで応募する場合は、パートナー代表企業を定め、パートナー代表企業が応募することとする。
- ウ 研究開発機能を担う運営事業者は、複数グループへの参画を可とする。ただし、グループ間の情報機密性を保持すること。
- エ 近隣の研究開発機能を有する企業との具体的な連携の有無を評価せずに競争的対話を行うため、村岡新駅予定地から1.5km圏内に立地する研究開発機能を有する企業がグループの構成員となることは、不可とする。また、本提案に当たり、ヒアリング等でこれらの企業に接触することも不可とする。これらの企業との連携や相乗効果の創出に関する提案については、当該企業の意欲、承諾等の確認がなされていないもので差支えない。

(2) 資格要件

- パートナー構成員（パートナー代表企業を含む）が以下のアの要件を満たしていること。イ、ウについてはパートナー構成員に実績がある場合に加点評価する。
- ア 過去10年間に、3ha以上の敷地面積における施設の開発実績を有すること（敷地は借地、所有のいずれでも可）。
 - イ 過去10年間に、研究開発機能を有する施設の整備実績を有すること。
 - ウ 過去10年間に、研究開発機能を有する施設の運営実績を有すること。

(3) パートナー構成員の制限

次のアからキまでに該当する者をパートナー構成員とすることはできない。

- ア 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。
- イ 参加資格確認基準日から基本協定の締結の日までの期間に、本市の指名停止措置を受けている者。
- ウ 経営不振の状態（会社の特別清算を開始したとき、破産の申立てがされたとき、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項に基づき更生手続開始の申立てがなされたとき、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項に基づき再生手続開始の申立てがなされたとき又は手形若しくは小切手が不渡りになったときをいう。）の者。
- エ 直近 1 年間の法人税、法人事業税、法人住民税又は消費税を滞納していない者。
- オ 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。）又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から 5 年を経過しない者の統制下にある者。
- カ 藤沢市暴力団排除条例（平成 23 年 12 月 21 日条例第 18 号）に基づく排除措置期間中の者。
- キ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 8 条第 2 項第 1 号に掲げる処分を受けている団体に所属し又は関与している者。

(4) 参加資格要件確認の基準日

- ア 参加資格要件の確認基準日は、参加資格確認日とする。
- イ 参加資格確認日から基本協定の締結の日までの期間に（3）に抵触した場合は、失格とする。ただし、パートナー応募者が民間企業グループの場合で、パートナー代表者以外のパートナー構成員が本制限に抵触したときに、パートナー応募者から当該パートナー構成員を除外した残りのパートナー構成員が、全ての資格を満たし、市が指定する期間内に市の承諾を受けた場合には、この限りではない。

7 募集及び選定スケジュール

募集及び選定のスケジュールは、以下を予定している。

公募フェーズ	項目	期間
事業検討 パートナー 公募	公募資料等公表	令和5年9月15日(金)
	説明会	令和5年9月22日(金)
	公募資料への質問の提出	令和5年9月22日(金) ～令和5年9月29日(金)
	質問回答	令和5年10月10日(火) 予定
	応募希望、参加資格確認書類の提出	令和5年10月10日(火) ～令和5年10月16日(月)
	参加資格確認の連絡	～令和5年10月23日(月)
	提案書の提出	令和5年10月23日(月) ～令和5年11月15日(水)
	提案内容のプレゼンテーション	令和5年12月上旬予定
	パートナー予定者の選定	
	パートナー予定者との基本協定締結	令和5年12月上旬 ～令和5年12月中旬予定
	事業検討パートナーとの対話	令和5年12月下旬以降予定

8 事業検討パートナー公募応募の手続き

(1) 事業検討パートナー公募募集要項等の公表

事業検討パートナー公募募集要項、別紙1 審査基準書、別紙2 様式集(以下「事業検討パートナー公募募集要項等」という。)は、本市ホームページ(本資料巻末に表示)で令和5年9月15日(金)から閲覧することができる。

(2) 事業検討パートナー公募説明会

ア 事業検討パートナー公募募集要項等に係る説明会

日時：令和5年9月22日(金) 午前10時00分～(9時30分受付開始)

場所：藤沢市役所分庁舎6階会議室

イ 参加申し込みの方法

事業検討パートナー公募募集要項等に係る説明会に参加を希望する者は、「説明会参加申請書」(様式1)に記入の上、令和5年9月21日(木)正午(必着)までに、本資料巻末の「受付窓口」に記載の電子メール宛てに送信(送信後には電話で受信を

確認)する。なお、当日の質疑応答は行わない。

(3) 事業検討パートナー公募募集要項等に関する質問の受付及び回答の公表

ア 受付期間

令和5年9月22日(金)から令和5年9月29日(金)午後5時(必着)まで

イ 提出方法

事業検討パートナー公募募集要項等に関する質問がある者は、その内容を簡潔にまとめ、「事業検討パートナー公募募集要項等に関する質問」(様式2、3)に記入し、当該様式を添付ファイルとし、本資料巻末の「受付窓口」に記載の電子メール宛てに送信(送信後には電話で受信を確認)する。

ウ 民間企業グループで応募を予定している場合は、代表企業が「事業検討パートナー公募募集要項等に関する質問」を取りまとめて提出すること。

エ 回答方法

質問及びその回答を令和5年10月10日(火)【予定】までに、本市のホームページで公開する。質問は事業者名を伏せて掲載する予定だが、内容は公開することが前提となるため、その点を承知した上で提出すること。なお、意見の表明と解されるものについては、回答しない。

(4) 応募希望表明書、及び参加資格確認書類の受付

ア 応募希望の民間企業等は、応募希望表明書(様式4)、参加資格要件確認申請書兼誓約書(様式6)に所定の事項を記入するとともに、参加資格確認書類をエの受付期間内に受付窓口へ持参又は郵送(郵送の場合には、提出期限までに電話で書類の到着を確認)すること。部数は正本1部、副本3部とする。

イ 参加資格確認書類は、以下について該当する実績を様式7、8、9に記載の上、実績を証明する資料(契約書の複写等)を提出すること。

- ・ 過去10年間に、3ha以上の敷地面積における施設の開発実績を有すること(敷地は借地、所有のいずれでも可)。**【必須】**
- ・ 過去10年間に、研究開発機能を有する施設の整備実績を有すること。**【任意】**
- ・ 過去10年間に、研究開発機能を有する施設の運営実績を有すること。**【任意】**

ウ 参加資格確認に関する提出書類

ア、及びイの提出時において、以下に示す必要書類を添付の上、提出すること。

- ・ 会社概要(パンフレット等の使用も可)
- ・ 商業登記簿謄本(履歴事項全部証明書、提出日において発行日より3ヶ月以内のもの)
- ・ 印鑑証明書(提出日において発行日より3ヶ月以内のもの)
- ・ 納税証明書(提出日において発行日より3ヶ月以内のもの)

- ・ 企業単体の貸借対照表、損益計算書（直近 3 期分）
- ・ 連結決算の貸借対照表、損益計算書（連結決算実施企業に限る。直近 3 期分）
- ・ 財務状況表（直近 3 期分）

エ 受付期間

令和 5 年 10 月 10 日（火）から令和 5 年 10 月 16 日（月）までとする。受付時間は、午前 9 時から午後 5 時まで（正午から午後 1 時までを除く。）とする。

（5）参加資格の適否の通知

- ア 上記（4）において応募希望表明、及び参加資格確認を提出した民間企業等を対象に、市が付している参加資格要件に対する適否を確認する。
- イ 参加資格の適否については、応募希望表明、及び参加資格確認を提出した民間企業等に令和 5 年 10 月 23 日（月）までに通知する。
- ウ 参加資格が適当であることが確認された民間企業等に対して、本市より非公開の追加資料等を提示する場合がある。

（6）提案書の提出

- ア パートナー応募者は、様式集（別紙 2）に定める提案書（以下「提案書」という。）を令和 5 年 10 月 23 日（月）～令和 5 年 11 月 15 日（水）に受付窓口を持参、又は郵送（郵送の場合には、提出期限までに電話で書類の到着を確認）すること。受付時間は、午前 9 時から午後 5 時まで（正午から午後 1 時までを除く。）とする。
- イ 提案書の提出部数は 11 部とする。また、提案書の内容を記録した電子媒体（CD 又は DVD）も 2 部提出すること。

（7）プレゼンテーションの実施

- ア パートナー応募者は提案書の内容に沿い、提案内容に関するプレゼンテーションを実施すること。プレゼンテーションの開催時期は令和 5 年 12 月上旬を予定している。
- イ プレゼンテーションでは提案書等を用いて説明することとし、追加の資料提出は受け付けない。
- ウ プレゼンテーションの実施時期、場所及び方法については、提案書の提出の後、パートナー応募者に対して通知する。

9 提案審査に関する事項

(1) 審査体制

パートナー応募者から提出された提案書等の審査は、審査基準書（別紙 1）に従い、「村岡新駅周辺地区官民連携一体施設整備等事業検討パートナー選定委員会」（以下「選定委員会」という。）が行う。市は、選定委員会の選定結果を受けてパートナー予定者を決定する。

なお、選定委員会は、次の 7 名で構成される。

- 委員長 都市整備部長
- 委員 学識経験者（都市工学）
- 委員 学識経験者（経済地理学）
- 委員 藤沢商工会議所 職員
- 委員 企画政策部長
- 委員 経済部長
- 委員 計画建築部長

(2) 審査方法

- ア 提案書は審査基準に従い、適格審査及び提案内容の審査を行う。
- イ 提案書の受付後、パートナー応募者は審査委員に対してプレゼンテーションを行う。実施時期、場所及び方法については、提案書の提出の後、パートナー応募者に対して通知する。

(3) 審査項目

審査項目は審査基準書（別紙 1）に記載の審査基準による。

10 審査結果の概要等の公表

議会や市民への説明、及び取材等への対応のため、審査結果の概要（代表企業名、提案概要など）を本市ホームページで公表することから、公表可能な内容をもって「事業検討パートナー 提案概要書」（様式 15）を作成すること。

11 その他

(1) パートナー予定者選定後の基本協定の締結

- ア パートナー予定者は、市と業務内容等に関して協議を行い、この協議結果に基づき基本協定を締結する。
- イ 基本協定には、対話業務等に関する基本的考え方等に関する規定等が含まれる。
- ウ 事業検討パートナーは、基本協定締結に基づき、パートナー構成員の変更を市に申請することができる。

- エ 前記ウの申請があった場合は、市と事業検討パートナーで協議のうえパートナー構成員の変更を承諾することができる。
- カ 事業検討パートナーは、市と協議のうえ辞退することができる。
- キ 次の場合には、市は再度、事業検討パートナー公募を実施することがある。
 - (ア) 事業検討パートナー公募で選定されたすべての事業検討パートナーが辞退した場合
 - (イ) 事業検討パートナー公募で選定されたすべての事業検討パートナーが選定後に参加資格を満たさないことが判明し、失格となった場合

(2) その他の留意事項

- ア 応募に必要な費用は、応募者の負担とする。
- イ 提出した提案書等の内容の変更は、原則として認めない。
- ウ 提出した提案書等は返却しない。
- エ 提案書等に虚偽の記載のある場合は、応募を無効とするとともに、虚偽の記載をした者については、所要の措置を講じることがある。
- オ 同一のパートナー応募者が提出できる提案書等は1案のみとし、複数案の提案書等を提出した場合は、全ての応募を無効とする。
- カ パートナー応募者は、提案に当たり、審査委員及び委員が属する企業及び団体と、本事業に関して接触しないこと。
- キ 本事業に関して使用する言語及び通貨は日本語及び日本国通貨とし、使用する単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるところによる。
- ク 応募図書の著作権は、それぞれのパートナー応募者に帰属する。ただし「藤沢市の保有する情報の公開に関する条例」等関連規定に基づく公開その他市が必要と認める用途に用いる場合、応募図書の全部又は一部を、市が将来にわたり無償で使用することができるものとする。
- ケ 市の配付する事業検討パートナー公募募集要項等及び配付資料等は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じる。
- コ 公募型プロポーザルへの参加を応募希望表明書提出後に辞退する場合には、プロポーザル参加辞退届（様式16）を、持参又は簡易書留等による郵送にて提出すること。
- サ 競争的対話に資する事業検討パートナーが複数選定できない場合には、事業検討パートナー公募を中止することがある。

第4 事業検討パートナーに求める事項

1 パートナー予定者決定後の進め方

(1) 事業検討パートナー公募に係る基本協定

- ア 市は、公募型プロポーザル方式で行う事業検討パートナー公募により、パートナー予定者を複数選定する。
- イ 市は、パートナー予定者（パートナー予定者が民間企業グループの場合は当該グループの全てのパートナー構成員）と、競争的対話に係る基本協定を締結する。

(2) 事業者公募に向けた競争的対話

- ア 市は、事業検討パートナー公募において選定した事業検討パートナーと事業者公募に向けた競争的対話を実施する。

2 継続的な対話の実施

- (1) 事業検討パートナーは、本市の要望に合わせて継続的に対話を実施する。
- (2) 対話にあたって必要な情報収集等を市と協議のうえ実施する。
- (3) 対話内容の想定は以下のとおり。

ア 事業内容に関する事項

- 市有地活用事業における研究開発拠点の内容
 - 事業の目的
 - テーマ、分野
 - 施設の概要（オフィス、会議室、実証フィールドなど）
 - 想定する規模（敷地面積、延床面積）
 - 事業収支の想定
- 周辺地活用提案の内容
 - 提案の目的
 - 提案の内容
 - 想定する規模（敷地面積、延床面積）
 - 収支の想定
- エリアマネジメントの内容
 - 対象エリアの範囲
 - 業務内容
 - 市との役割分担
 - 財源の想定 など

イ 事業条件に関する事項

- 借地条件
- 土地取得条件
- 市による協力、連携を求める事項
- 規制緩和を求める事項
- 公園、駅前広場、自由通路等の整備・運営を一体的に実施する場合の条件など

3 整備イメージ図の作成

事業検討パートナーは、継続的な対話を通して必要となる本事業の整備イメージについて、適宜、整備イメージ図を作成する。

4 その他各種調整に関する会議参加

事業検討パートナーは、事業者公募にあたって必要となる関係者との調整に係る会議に市と協議のうえ出席する。

5 競争的対話に要する費用

競争的対話に要するすべての費用は事業検討パートナーの負担とする。

【用語の定義一覧】

#	用語	定義
略語等に係る用語の定義		
1	本市	藤沢市
2	湘南アイパーク	湘南ヘルスイノベーションパーク
3	3 区市	神奈川県、鎌倉市及び本市
4	JR 東日本	東日本旅客鉄道株式会社
5	UR 都市機構	独立行政法人都市再生機構
6	本事業	村岡新駅周辺地区官民連携一体施設整備等事業
7	本地区	村岡新駅周辺地区（土地区画整理事業区域 約 7.3ha）
公募資料及び提案審査に係る用語の定義		
8	事業検討パートナー公募 募集要項等	事業検討パートナー公募募集要項、別紙1 審査 基準書、別紙2 様式集及び添付資料
9	提案書等	様式集（別紙2）に定める提案書等
10	選定委員会	村岡新駅周辺地区官民連携一体施設整備等事業検 討パートナー選定委員会
事業に係る用語の定義		
-	本事業【再掲】	村岡新駅周辺地区官民連携一体施設整備等事業
11	事業検討パートナー公募	本事業に係る本市との競争的対話を実施する民間 企業グループ又は単独の民間企業を選定するた めの公募
12	事業者公募	本事業を実施する民間企業グループ又は単独の民 間企業を選定するための公募
エリア、事業等に係る用語の定義		
-	本地区【再掲】	村岡新駅周辺地区（土地区画整理事業区域 約 7.3ha）
13	市有地	本事業において事業者が本市から借り受け、活用 する用地
14	周辺地	事業検討パートナー公募時点における設定とし て、本地区内の市有地以外で事業者が借地もしく は取得し、活用することを想定する用地
15	本事業用地	JR 東海道本線北側における市有地及び周辺地
16	研究開発機能を含む民間 施設等	研究開発機能を含む民間施設及び広場空間

#	用語	定義
事業者等に係る用語の定義（事業検討パートナー公募）		
17	パートナー応募者	事業検討パートナー公募に応募する、民間企業等により構成されるグループ（以下「民間企業グループ」という。）又は単独の民間企業
18	パートナー予定者	事業検討パートナー公募で選定された、民間企業グループ又は単独の民間企業
19	事業検討パートナー	本市との競争的対話を実施するため、本市と基本協定を締結したパートナー予定者
20	パートナー構成員	事業検討パートナー公募から事業者公募までにおける民間企業グループを構成する個別の企業
21	パートナー代表企業	（民間企業グループで応募する場合）民間企業グループの代表として、パートナー構成員のうち窓口を担う単独の民間企業
事業者等に係る用語の定義（事業者公募）		
22	事業応募者	事業者公募に応募する、民間企業グループ又は単独の民間企業
23	事業予定者	事業者公募で選定された、民間企業グループ又は単独の民間企業
24	事業者	本事業を実施するため、本市と基本協定を締結した事業予定者 なお、事業予定者が本事業の実施のみを目的として、会社法（平成17年法律第86号）に基づく株式会社を設立した場合は、当該株式会社を含む
25	構成員	事業者公募以降における民間企業グループを構成する個別の企業
26	代表企業	（民間企業グループで応募する場合）民間企業グループの代表として、構成員のうち窓口を担う単独の民間企業

■受付窓口

部局		藤沢市 都市整備部 都市整備課
担当		武内、相良、野末
住所		〒251-8601 神奈川県藤沢市朝日町1番地の1
TEL		0466-50-3543 (直通)
電子メールアドレス		fj2-tosei@city.fujisawa.lg.jp (事業検討パートナー公募限り)
藤沢市 HP		https://www.city.fujisawa.kanagawa.jp/