
県立三崎高等学校跡地利活用方針

【平成 26 年度改定版】

《目 次》

I	趣旨	1
1	県立三崎高等学校跡地利活用方針【平成 26 年度改定版】の位置付け	1
2	取組経過及び主な改定内容	1
II	事業概要	3
1	事業名	3
2	コンセプト	3
3	事業用地	3
4	地区分け	8
5	導入機能・施設の内容及び条件	10
III	A地区の事業手法	15
1	基本方針	15
2	土地の貸付	15
3	既存建物・施設の撤去	15
4	施設の整備、維持管理、運営	15
5	公共的機能（市民交流センター）の運営	16
6	再開発等促進区を定める地区計画の都市計画決定	16
7	事業用地の返還	16
8	周辺住民への説明	17
9	関係法令等の遵守	17
IV	A地区の事業者の募集及び選定（提案の審査）	18
1	募集及び選定の基本方針	18
2	応募資格に関する事項	18
3	審査方法	18
V	想定スケジュール	19

平成 26 年 8 月 18 日
三浦市

I 趣旨

1 県立三崎高等学校跡地利活用方針【平成 26 年度改定版】の位置付け

三浦市（以下「市」という。）では、平成 19 年 3 月に神奈川県から取得した「県立三崎高等学校跡地」について、（仮称）市民交流拠点として利活用を図ることとしている。

当該地は、市域のほぼ中央部に位置する引橋地区に在り、市の総合計画である「第 4 次三浦市総合計画（2013 年版）三浦まちづくりプラン（以下「三浦まちづくりプラン」という。）」の基本計画において、引橋周辺を中心核と位置付けている。

また、「三浦まちづくりプラン」の実施計画においては、（仮称）市民交流拠点整備事業（以下「本事業」という。）の事業内容として、『県立三崎高等学校跡地について、市民交流センターや図書館等の公共的機能と民間施設から成る「（仮称）市民交流拠点」として利活用を図るため、民間事業者と協働し、極力市費を投入しない手法により整備します。』としている。

県立三崎高等学校跡地利活用方針【平成 26 年度改定版】（以下「本方針」という。）は、上記に則り県立三崎高等学校跡地の利活用を図るため、民間事業者（以下「事業者」という。）から事業計画の提案を受け、事業者との協働により本事業を実施するに当たり、事業の概要や手法、事業者の募集に関する基本的な事項を示すものである。

なお、本方針では、県立三崎高等学校跡地を、早期に事業化する地区（以下「A 地区」という。）と、今後、具体的な土地利用（導入機能・施設の内容及び条件）や事業手法を検討した後に事業化を目指す地区（以下「B 地区」という。）に分け、事業概要については、県立三崎高等学校跡地全体（A 地区と B 地区）について示し、事業手法及び事業者の募集に関する事項については、A 地区のみ示している。

A 地区に関する詳細な募集要件等については、後日公表する募集要項等によるものとする。

2 取組経過及び主な改定内容

市では、神奈川県から土地を取得した後、（仮称）市民交流拠点の実現に向けて整備手法等に関する検討を重ね、平成 23 年度に『県立三崎高等学校跡地利活用方針』（以下「平成 23 年度方針」という。）を、平成 24 年度には『県立三崎高等学校跡地利活用方針【改定版】』（以下「平成 24 年度方針」という。）を策定し、それぞれの方針策定後に募集要項等を公表して事業者募集を行ったが、いずれも契約候補者の選定には至らなかった。

そこで、過去 2 回の事業者募集の結果等を踏まえて、再度、事業の内容及手法等に関する条件の見直しを行った。

今回の改定では、事業者による事業計画の提案の可能性を高め、早期に事業着手することを主眼に置き、県立三崎高等学校跡地を A 地区と B 地区に分け、本方針に基づき平成 26 年度中に実施する事業者募集における貸付対象土地の範囲を A 地区に限定したことが見直し内容の中心である。

このことを含む過去の方針からの主な見直し内容は、表 1 のとおりである。

表1 過去の方針からの主な見直し内容

No.	項目	平成 23 年度方針	平成 24 年度方針	本方針
1	貸付対象土地の範囲	<ul style="list-style-type: none"> 貸付対象土地は、標高約 80m・約 70m 部分の 27,956 m²から、消防施設用地及び水道施設用地を除いた土地約 25,156 m² 標高約 63m・約 60m 部分については、土地利用が未定であることから貸付対象土地から除外 	<ul style="list-style-type: none"> 貸付対象土地は、事業用地全体 53,548 m²から、消防施設用地及び水道施設用地を除いた土地 50,552 m² 事業の早期実現の観点から、標高の異なる敷地毎に施設整備の着工時期（貸付時期）をずらした事業計画の提案を行うことも可能 	<ul style="list-style-type: none"> 早期に事業化する地区（A地区）と、今後、具体的な土地利用や事業手法を検討した後に事業化を目指す地区（B地区）に分割 貸付対象土地は、A地区の標高約 80m 部分の約 16,786 m²から、消防施設用地及びグラウンドへの通路を除いた土地約 13,500 m² B地区の標高約 70m・約 63m・約 60m 部分、グラウンドへの通路及びその他北東部の緑地部分等を合わせた土地 37,552 m²は、平成 26 年度中に実施する事業者募集における貸付対象土地から除外
2	導入する公共的機能と位置	<ul style="list-style-type: none"> 市民交流センター、図書館を標高約 80m・約 70m 部分に確保 	<ul style="list-style-type: none"> 市民交流センター、図書館、事業者から提案を受ける公共的機能を標高約 63m・約 60m 部分に確保 標高約 80m 部分を先行整備する場合は、市民交流センターのうち、情報交流機能を担う施設のみ、標高約 80m 部分に確保 	<ul style="list-style-type: none"> 市民交流センターはA地区の標高約 80m 部分に確保 図書館、その他の公共的機能はB地区に確保
3	都市計画	<ul style="list-style-type: none"> 事業者は、現状の法規制の範囲内において事業計画を提案 	<ul style="list-style-type: none"> 事業者は、都市計画の提案制度を活用した地区計画等の提案を行うことを前提とした事業計画の提案が可能 	<ul style="list-style-type: none"> 必要に応じ、市が再開発等促進区を定める地区計画の都市計画決定を行う 事業者は、再開発等促進区を定める地区計画の都市計画決定を前提とした施設整備の内容とした事業計画の提案が可能

※ 上表の項目のほか、主な見直しに伴い、都市基盤施設等に関する記述を修正

II 事業概要

1 事業名

(仮称) 市民交流拠点整備事業

2 コンセプト

地域や年代を越えた人々（市民・来訪者・新たな市民）のふれあいや新しい文化が醸成され、市民生活の豊かさと市の活性化に繋がる交流拠点

3 事業用地

(1) 位置

事業用地は、市域のほぼ中央に位置し、市内各地域間を結ぶ国道 134 号と県道 26 号（横須賀三崎）が結節する引橋交差点の角地に位置する。市の玄関口である三崎口駅からは、約 1.3 k m の距離にあり、三崎地区に位置する市役所とは約 4.0 k m の距離に位置する。

所在地：三浦市初声町下宮田字長作 5 番 2 外



図 1 事業用地の位置

(2) 敷地面積

53,548 m² (小数点以下切り捨て)

※ 消防施設用地を含む県立三崎高等学校跡地の全敷地面積

※ A地区（平成 26 年度事業者募集の貸付対象土地）の範囲及び面積は、II-4-(1)を参照

(3) 土地所有者

神奈川県三浦市

(4) 主な法規制

事業用地は、市街化区域に位置し、現況用途地域は第一種住居地域、建ぺい率は60%、容積率は200%である。また、三浦都市計画高度地区により、建築物の高さの最高限度は原則15mとなる。なお、(仮称)市民交流拠点のコンセプトに沿った事業を実現するため、必要に応じて、再開発等促進区を定める地区計画の都市計画決定を行うことも視野に入れる*¹。

※1) 詳細は、Ⅲ-6を参照

(5) 周辺の土地利用状況

事業用地周辺は、国道134号及び県道26号(横須賀三崎)沿いに建物が立地し、その外側は農地や緑地が広がる良好な環境を有する地域となっている。

西側には、50戸程度の戸建住宅が立地しており、東側には住宅の他に、個人店舗や生鮮魚を扱う商業施設が立地している。

南西側には、『小網代の森』が広がっており、その重要性が国や県においても再認識され、小網代近郊緑地特別保全地区に指定されている。

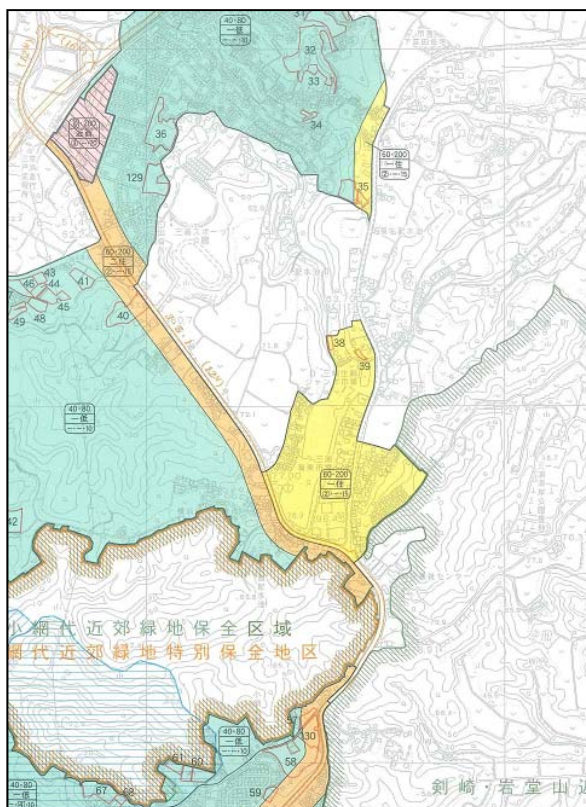


図2 事業用地周辺の都市計画



西側宅地からみた計画地内のグラウンド



計画地周辺の農地



計画地南西側に広がる小網代の森

(6) 地形

事業用地は、校舎が立地する台地部と3つのグラウンドが広がる谷部によって形成されている。台地部の標高は約80mであり、敷地内で最も高く、国道と概ね同じ高さである。

谷部は、3つのグラウンドが階段状に連なり、それぞれの標高は、南側から約70m、約63m、約60mとなっている。

なお、それぞれの面積は、標高約80mが約16,786㎡、約70mが約11,170㎡、約63mが約6,076㎡、約60mが約12,421㎡、その他北東部の緑地部分が約7,095㎡となっている。



図3 現況平面図

(7) 敷地内の状況

ア 敷地からの眺望

事業用地は、市内でも比較的標高の高い地点であり、標高約 80m 部分にある現在の校舎（4 階建）屋上からは、東側から南側に東京湾を、南側から西側に相模湾を眺めることができ、遠方には房総半島、伊豆大島、伊豆半島、富士山を望むことができる。

また、近傍には三浦海岸付近の街並みや小網代の森の豊かな緑、本市の代表的な景観である農地を見ることができる。



(北を望む)



(西を望む)



(東を望む)



(南を望む)

イ 既存建物・施設

敷地内には、下表の建物・施設が現存する。なお、事業化に当たっては、全ての建物・施設を撤去することとする。

表2 現存する建物・施設の一覧

施設名	構造	延面積(m ²)	建設年度	備考
校舎(本館)	鉄筋コンクリート造： 4階建	5,345.81	S44	H5改修工事
エレベーター棟	鉄骨造：5階建	71.88	H4	
校舎(中館)	鉄筋コンクリート造： 3階建	1,360.18	S45	H6改修工事
校舎(特別棟1期分)	鉄筋コンクリート造： 3階建	1,324.80	S36	H1改修工事
校舎(特別棟2期分)	鉄筋コンクリート造： 3階建	1,024.00	S39	H1改修工事
格技場	鉄骨造：1階建	420.00	S45	
食堂	鉄骨造：1階建	180.00	S45	
部室	鉄骨造：2階建	690.00	S62	
プール・付属施設	鉄骨造：1階建		S40	



正門から見た校舎(本館)

4 地区分け

事業用地は、高低差のある敷地で形成されているため、敷地全体を一括で事業化する場合、都市基盤施設等の整備に係る初期投資が多額になるとともに、事業完了まで長期間を要することが想定される。このことが、過去2回の事業者募集において契約候補者の選定に至らなかったことの大きな要因である。

そこで、事業者による事業計画の提案の可能性を高め、早期に事業着手することを目指し、次のとおり、敷地を分割して事業化を図ることとする。

(1) A地区

ア 範囲及び面積

標高約 80m部分の約 16,786 m²から、消防施設用地及びグラウンドへの通路を除いた土地の約 13,500 m²とする^{※2}。

※2) 前方針までは、標高約 80m部分に、将来実施を予定している三戸・小網代地区の開発に伴う水需要の増加を賄うための新たな配水塔を設置する水道施設用地を位置づけていたが、本方針では削除する。なお、新たな配水塔の建設については、B地区や現在の小網代配水塔の立地場所など、標高約 80m部分以外の土地で再検討する。

イ 事業化の時期

本方針に基づき平成 26 年度中に実施する事業者募集を経て、事業契約を締結した後に事業化を図る。

(2) B地区

ア 範囲及び面積

標高約 70m・約 63m・約 60m部分、グラウンドへの通路及びその他北東部の緑地部分等を合わせた土地の約 37,552 m²とする。

イ 事業化の時期

詳細な時期は未定であり、将来、具体的な土地利用（導入機能・施設の内容及び条件）や事業手法を検討した後に事業化を図る。

ウ 具体的な土地利用や事業手法の検討方法

具体的な土地利用や事業手法については、先行して整備するA地区の状況や展望を踏まえて検討する。また、A地区の事業者募集に併せて、B地区のアイデア募集も行う。

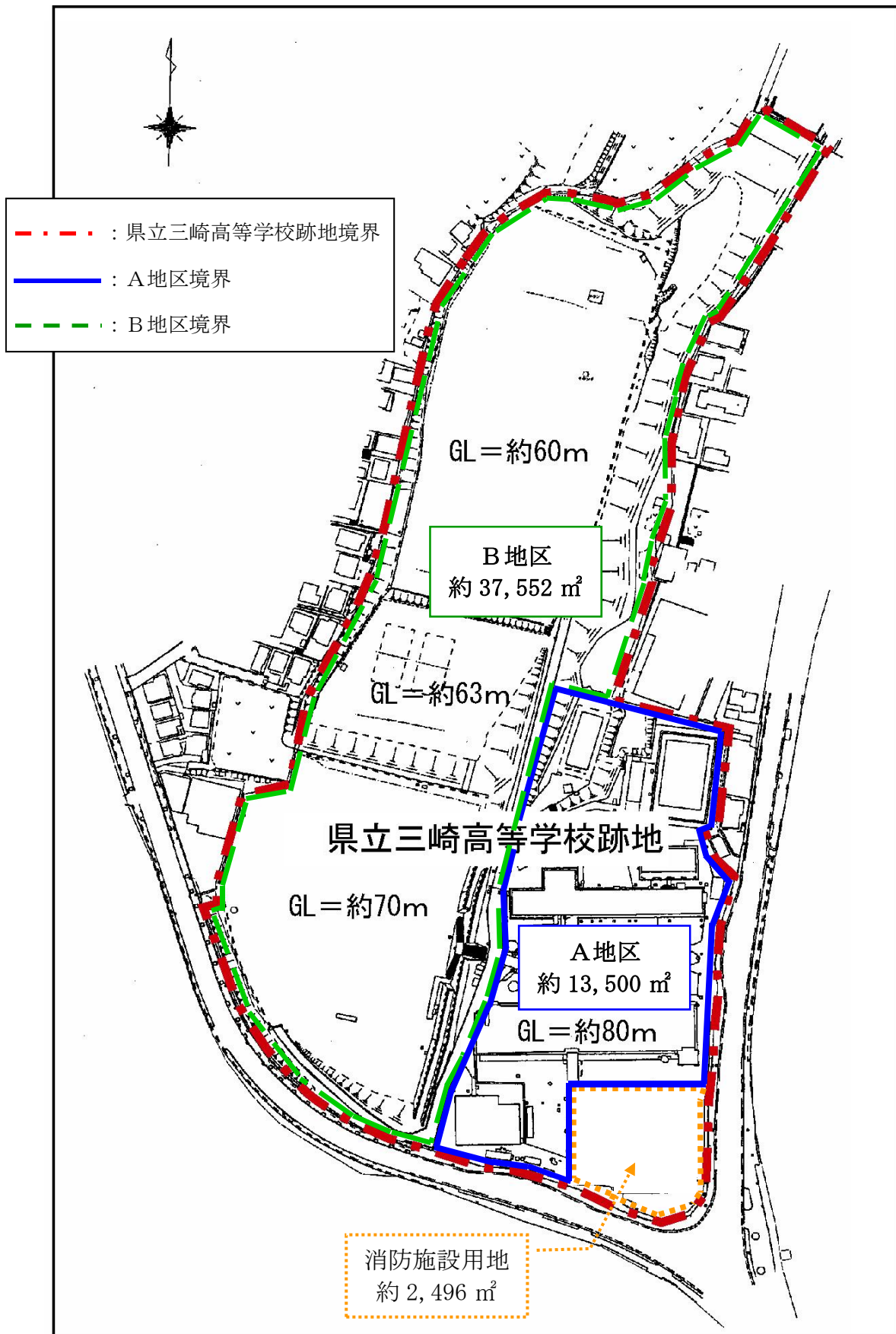


図4 地区区分図

5 導入機能・施設の内容及び条件

(1) A地区

A地区への導入機能・施設の内容及び条件は、次のア～カのとおり。

なお、公共的機能の施設整備等については、民間活力を活用した手法^{※3}により整備する。

※3) 事業者が建設し所有する施設又はその一部に公共的機能をテナントとして導入等

ア 公共的機能（市民交流センター）

(ア) 施設内容

市民や各種団体の活動・交流の促進を図る施設とし、次の5つの基本的な機能を持つ、誰もが気軽に利用できる共有空間とする。

●市民活動支援機能

相談、会議、作業、発表などの取組に対する支援

●協働推進機能

市民・各種団体同士や市民・各種団体と行政とのネットワーク形成、協働による活動の推進

●市民参加窓口機能

市民協働による様々なまちづくり活動に関する相談受付や参加登録

●情報交流機能

市民、各種団体、行政等の活動に関する情報の受発信、市内外の文化・芸術・産業・教育・福祉・コミュニティなど様々な分野における市民活動等の情報の受発信

●市民活動の場の提供機能

市民・各種団体が行う会合、イベント、研修、ワークショップなどの様々な活動の場の提供

(イ) 施設規模

次のような施設構成を基本とし、約450㎡の延床面積を確保する。

ただし、他施設との複合施設とした場合、通路等及び設備については他施設との共有とすることを可能とする。

- ・ 事務室
- ・ 研修室×3
- ・ 給湯室
- ・ 印刷室
- ・ 相談室
- ・ 会員制ワークルーム
- ・ 打合せ広場(椅子・机適宜配置)
- ・ 小網代の森インフォメーションスペース
- ・ 多目的スペース(ギャラリー・展示販売等)
- ・ 倉庫
- ・ 通路等(通路、トイレ等)

イ 民間施設

事業者が自らの創意工夫、資金負担により、本事業のコンセプトに沿った施設を整備、運営する。

施設の内容は、事業者が安定して事業運営を行うことができるものが前提となり、店舗や飲食店、事務所、住宅、宿泊・研修施設など様々な用途が考えられる。

そのため、具体的な施設の用途は事業者の提案によるものとするが、「Ⅲ－6 再開発等促進区を定める地区計画の都市計画決定」の内容を理解したうえで提案するものとする。

ウ 都市基盤施設

(ア) 進入路

A地区への進入路は、引橋交差点からできる限り距離を離れた位置とするなど周辺の交通の円滑化に支障をきたさない箇所とし、国道管理者である神奈川県横須賀土木事務所、交通管理者である神奈川県警察本部との協議が整う計画とする。また、交通の安全性に配慮した計画とする。

(イ) 雨水排水

A地区内の雨水排水は、A地区西側にあるグラウンドへの通路内の既存排水管に排水し、標高約60m部分のグラウンドの北側の既存水路を經由して風早幹線に放流する。その際、北側の既存水路の能力に応じて放流量を調整するものとする。

(ウ) 汚水排水

A地区は、公共下水道東部処理区（汚水）の処理区域となっているため、公共下水道によって処理する。

(エ) 上水道の供給

上水道は、三浦市営水道から供給を受けるものとする。

(オ) 電気供給

国道沿いの既設の高圧電柱（6,600V）から事業用地内に引き込み、電源を供給する。

(カ) ガス供給

A地区内にプロパンガス設備を配置し、適切な供給を行う。

エ 駐車場

各施設の規模に応じて、各施設利用者分の駐車スペースを確保する。

なお、公共的機能利用者分と民間施設利用者分の駐車場を一体的に整備することも可能とする。

オ 土地利用計画（公共的機能・民間施設・都市基盤施設・駐車場の配置）

A地区内における土地利用計画（公共的機能・民間施設・都市基盤施設・駐車場の配置）については、上記ア～エに示す事項を踏まえ、事業者から提案を受けるものとし、本事業のコンセプトを達成するための最適な配置とする。

(2) B地区

B地区への導入機能・施設について、現時点において想定している内容及び条件は次のア～カのとおり。

なお、これらは、将来、具体的な土地利用や事業手法を検討した後、追加・見直しを行う予定である。

ア 公共的機能（図書館）

(ア) 施設内容

市民のニーズにあった、本市にふさわしい規模の図書館とする。生涯学習の拠点として、学習スペースや閲覧スペースを充実させるとともに、近隣図書館との連携や、インターネットの活用により、多様化、高度化する市民ニーズに応える。市民の生涯学習活動、文化活動の中心となる図書館を目指す。

(イ) 施設規模

次のような施設構成を基本とする。規模は、現在の市内3館の合計延床面積 385 m²に対し、延床面積で約 500 m²とスペースを大きく充実させ、静かな環境で閲覧や学習できる図書館とする。

ただし、他施設との複合施設とした場合、通路等及び設備については他施設との共有とすることを可能とする。

- ・ 書架・閲覧・学習スペース
- ・ 地域資料(郷土資料、行政資料)
- ・ 開架貸出カウンター
- ・ 事務室
- ・ PC検索・コピーコーナー
- ・ 書庫(集密書庫)
- ・ 視聴覚ライブラリー
- ・ 通路等(通路、風除室、トイレ等)
- ・ 設備

(ウ) 蔵書冊数

現在の3館の合計蔵書数は約 68,000 冊となっているが、重複図書や古い図書の整理等により、約 45,000 冊の蔵書とする。

●開架冊数

開架冊数は、最低限 30,000 冊を確保し、開架サービスを維持するほか、書庫機能、他図書館との連携の充実等によりサービス向上を目指す。

●書庫冊数

開架冊数のほか、約 15,000 冊の蔵書を書庫に収納し、書庫と開架の定期的な入れ替えにより、少ない開架数を補う。

また、パソコン検索により、書庫からの貸し出しも行い、書庫からの貸出待ち時間を最小限とするため、書庫は同一建物内に配置する。

(エ) 閲覧・学習スペース

●座席数

新図書館の座席数（閲覧席・学習席）は、市民が落ち着いて閲覧・学習できるスペースを確保し得るものとして、閲覧席 30～35 席（電源が必要な PC 閲覧席を 10 席程度含む）、学習席 35～40 席とする。

●閲覧席と学習席の分け方

近隣自治体の図書館では、閲覧席と学習席を別になっている（閲覧席を含む開架スペースとは別室に学習室を設けている）ところが多く、その理由として、学習者（主に学生）の長時間におよぶ席の占拠により閲覧席がなくなることを防ぐことや、閲覧と学習というそれぞれ違う目的のスペースが同一であることにより集中できないといった利用者ニーズへの配慮などが考えられる。

本方針では、部屋を別々に設けることまでは考えていないが、利用状況、利用者ニーズを考慮して、机の配置方法の工夫やパーティションによる分離によって対応していくことを考えている。

イ 公共的機能（その他施設）

A 地区に導入する市民交流センター及び B 地区に導入を想定している図書館のほか、本市の中心核に整備する（仮称）市民交流拠点に相応しい公共的機能を整備する。

ウ 民間施設

A 地区と同様（上記（1）ーイ参照）

エ 都市基盤施設

(ア) 道路

a 国道との取り付け道路

B 地区の三崎口駅方向の国道との接続箇所は、既存交差点のある旧法務局入口の交差点を基本とし、国道管理者である神奈川県横須賀土木事務所、交通管理者である神奈川県警察本部との協議が整う計画とする。また、交通の安全性に配慮した計画とする。

b 地区内道路

B 地区内の道路は、計画交通量、国道との連続性、交通の円滑化を考慮し、「三浦市市道の構造の技術的基準及び市道に設ける道路標識の寸法を定める条例」及び「三浦市道認定基準」に合った構造とし、効率的な土地利用に配慮した進入道路及び区画道路を配置する。

(イ) 雨水排水

県立三崎高等学校跡地は風早排水区に位置しているため、B 地区内の雨水排水は、排水施設を設置し、北側の既存水路を經由して風早幹線に放流する。その際、B 地区及び B 地区西側住宅地の雨水流出量を考慮するとともに、標高約 60m のグラウンドの北側に下流水路の能力に応じた調整池を設置する。

(ウ) 汚水排水

B地区は、公共下水道東部処理区（汚水）の処理区域に隣接する区域となっているため、東側国道の接続管までポンプアップして処理する方法、或いは、標高約60mのグラウンドに設置する調整池の北側約100mの市道部分に整備されている公共下水道管渠まで必要施設を整備して処理する方法等により、公共下水道によって処理する。

(エ) その他（上水道・電気・ガスの供給）

A地区と同様（上記（1）－ウ－（エ）～（カ）参照）

オ 駐車場

A地区と同様（上記（1）－エ参照）

カ 土地利用計画（公共的機能・民間施設・都市基盤施設・駐車場の配置）

A地区と同様（上記（1）－オ参照）

Ⅲ A地区の事業手法

1 基本方針

借地借家法（平成3年法律第90号）に定める定期借地権制度を活用し、土地を事業者に貸し付け、事業者のノウハウや資本等を活用することで最適な施設の整備を目指す。

なお、既存建物・施設の撤去、都市基盤整備及び公共的機能（市民交流センター）の施設整備・維持管理に関しては、原則として全て事業者が行うものとし、市は公共的機能部分を借り上げるものとする。

2 土地の貸付

（1）契約形態

借地借家法第22条又は同法第23条に定める定期借地権の設定を目的とする定期借地権設定契約を締結する。

（2）貸付対象土地

貸付対象土地は、A地区全体とする。

（3）貸付期間

貸付期間は、導入機能・施設のうち、公共的機能（市民交流センター）及び民間施設の建設工事着手時から解体期間（更地返還）を含めた期間とし、借地借家法第22条又は同法第23条に定める期間において事業者が提案する期間をもとに、市と事業者が協議し決定する。

なお、既存建物・施設の撤去期間は、土地使用貸借契約を締結する。

（4）貸付料

貸付料は、事業者から提案を受け、市と事業者が協議し決定する額とする。

なお、事業者が提案する貸付料は、市が事業者に支払う公共的機能（市民交流センター）の賃料以上の額とする。

（5）その他

貸付料の支払方法や保証金等の詳細については、募集要項等に示す。

3 既存建物・施設の撤去

事業者は、自らの負担により、全ての既存建物・施設等の解体・撤去工事を行う。その際、家屋調査（事前・事後）を行い、工事に伴い周辺家屋等に破損等が発生した場合は、事業者の負担により補修するものとする。

4 施設の整備、維持管理、運営

事業者は、公共的機能（市民交流センター）や都市基盤施設を含む全ての施設の建設・整備

を行うものとする。また、全ての施設の維持管理を行うものとし、民間活用部分の運営を行うものとする。

5 公共的機能（市民交流センター）の運営

公共的機能（市民交流センター）は、事業者が整備、維持管理する施設に入居するものとし、市は、建物賃貸借期間中にわたり事業者に賃料を支払い、当該公共的機能（市民交流センター）を運営するものとする。

なお、市が事業者を支払う賃料は、事業者が市に支払う土地の貸付料を超えない範囲において事業者から提案を受け、市と事業者が協議し決定する額とする。

6 再開発等促進区を定める地区計画の都市計画決定

Ⅱ－5－（１）－イで示したとおり、事業者の提案によりA地区に導入する民間施設は、本事業のコンセプトに沿ったものとし、具体的には、店舗や飲食店、事務所、住宅、宿泊・研修施設など様々な用途が考えられる。しかし、これらの用途の中には、現況用途地域の建築物等の用途制限において、床面積が制限されている用途も含まれる。

そこで市は、コンセプトに沿った事業を実現するため、必要に応じて、県立三崎高等学校跡地を対象に再開発等促進区を定める地区計画^{※4}の都市計画決定を行い、A地区内について地区整備計画^{※5}を定め、現況用途地域の建築物等の用途制限のうち、床面積の制限に関する事項を緩和するものとする。また、効果的な土地利用と良好な市街地形成を図るうえで必要と判断した場合は、建築物等の高さの最高限度などその他の事項についても地区整備計画に定めるものとする。

ただし、建築物等の用途制限のうち、床面積の制限に関する事項は緩和するが、マージャン屋、ぱちんこ屋、カラオケボックス、倉庫等の第一種住居地域において建てられない用途は引き続き建築不可とする。

なお、当該都市計画決定を行う場合は、事業計画の提案を受けて契約候補者を選定した後に手続きを開始し、平成27年12月に決定することを予定する^{※6}。

※4）ある程度まとまった低・未利用地の土地利用転換を円滑に推進し、市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図るため、都市計画法第12条の5第3項の規定により定める都市計画であり、当該地区計画で決定する地区整備計画の内容に照らして特定行政庁が許可を行うことにより、用途地域による建築物等の制限を緩和することが可能になる。

※5）地区施設（道路、公園等）の配置及び規模、建築物等の用途の制限、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限など、都市計画法第12条の5第7項に規定する事項の中から、地区の特性に応じて必要な事項を定める。

※6）都市計画審議会による調査審議等、都市計画決定手続の進捗により、都市計画決定の時期が予定と異なる場合もある。

7 事業用地の返還

事業者は、民間施設運営期間終了後、当該事業用地を更地とし、市に返還する。

8 周辺住民への説明

市は、本事業の内容について広報紙やホームページ等による周知を行うとともに、事業者とともに周辺住民への説明を行う。

9 関係法令等の遵守

事業の実施に当たっては、関連する各種法令（施行規則等含む。）、市又は神奈川県条例、規則、要綱、各種基準等を遵守する。

IV A地区の事業者の募集及び選定（提案の審査）

1 募集及び選定の基本方針

A地区の事業者の募集及び選定については、「公募型プロポーザル方式」を採用する予定である。公募により事業者を募り、「(仮称) 市民交流拠点整備事業審査委員会」による審査により、最適な提案を行った事業者を「契約候補者」として選定する。

なお、「契約候補者」を選定した後は、市と「契約候補者」が事業契約締結に向けた協議に関する事項や事業スケジュールを遵守するための準備行為に関する事項等を定める基本協定を締結し、その後、市と事業者による協議を経て、事業契約や定期借地権設定契約等を締結する。

2 応募資格に関する事項

応募資格に関する事項は次の（１）、（２）に示すほか、詳細について後日公表する募集要項等に示す。

（１）基本的要件

応募者は、A地区を定期借地し、提案による施設を整備し、事業期間中安定して事業を運営できる企画力、技術力及び経営能力を有している事業者とする。

（２）応募者の構成

ア 応募者は、単独の事業者又は複数の事業者により構成されるグループ（以下「企業グループ」という。）とする。

イ 企業グループで応募する場合は、グループを代表する「代表事業者」を定め、代表事業者以外の事業者を「参画事業者」とする。

ウ 応募者の代表事業者又は参画事業者は、他の応募者の代表事業者又は参画事業者として重複参加することはできない。

3 審査方法

事業者の提案に対する審査は、次の（１）～（３）を予定しており、具体的な審査項目や審査の視点などの詳細については、後日公表する募集要項等で示す。

（１）適格審査

応募者の資格要件や導入機能・施設の内容及び条件等の基本的な事項を満たしているかどうかを確認する。

（２）第一次審査

提案内容（コンセプトに沿った本事業の内容及び役割、土地利用・施設計画等、事業収支計画）について書類審査を行う。

(3) 第二次審査

プレゼンテーション・ヒアリングを実施し、総合的に審査する。

V 想定スケジュール

時 期	内 容
平成 26 年 9 月	募集要項等の公表
平成 26 年 11 月	事業者公募の締切
平成 27 年 2 月	契約候補者の選定
平成 27 年 3 月	基本協定の締結
平成 27 年 6 月	事業契約の締結、事業計画策定
平成 27 年 7 月	既存建物・施設の撤去工事着手
平成 28 年 3 月	既存建物・施設の撤去工事完了
平成 28 年 4 月以降	定期借地権設定契約の締結、施設整備着手等

※ 再開発等促進区を定める地区計画の都市計画決定は、平成 27 年 12 月を予定