

浦賀駅前周辺地区活性化事業 公募要項

令和6年11月29日

4月10日時点修正版

横須賀市

目次

はじめに.....	1
1 浦賀駅前周辺地区活性化事業の背景.....	1
2 目的.....	1
3 本公募要項の位置づけ.....	2
4 事業内容に関する事項.....	2
(1) 名称.....	2
(2) 事業対象地の概要.....	2
(3) 事業概要.....	4
5 本公募に関する事項.....	8
(1) 提案事項.....	8
(2) 提案に関する条件.....	8
(3) 本公募への参加資格.....	10
(4) 応募手続き.....	13
(5) 評価・選定.....	15
6 契約等に関する事項.....	17
(1) 浦賀駅前周辺地区活性化事業の実現に向けた三者連携協定.....	17
(2) 土地売買契約.....	17
(3) 事業協力者協定.....	17
(4) その他.....	17
7 リスク分担.....	18
8 その他の事項.....	20
(1) 応募費用、応募書類に関する取扱い.....	20
(2) 情報公開.....	20

はじめに

この度は、浦賀駅前周辺地区活性化事業に関心をお寄せいただき、誠にありがとうございます。本事業は、横須賀市にとって極めて重要な都市開発プロジェクトであり、浦賀駅周辺のみならず、横須賀市全体の発展に大きく寄与するものです。このプロジェクトは、地域の経済発展と生活環境の向上に寄与し、横須賀市の未来を大きく変える力を持っています。このような重要案件において、皆様のご参加を賜うことは、私たちにとって非常に心強く、感謝の念に堪えません。皆様の専門知識とご経験が、このプロジェクトの成功に欠かせない重要な要素となり、共に明るい未来を築いていくための礎となることを期待しています。

1 浦賀駅前周辺地区活性化事業の背景

ペリー来航の地「浦賀」は、近代化に向け造船の町として発展し、開国後は浦賀船渠の設立を通じて日本の近代化に大きく貢献してきました。

明治32年に建造されたレンガドックは、平成15年に閉鎖されるまで1,000隻以上の船の製造や修理を行ってきた歴史があり、レンガ造りのドライドックとしては日本では浦賀にしかない貴重な施設として現存しています。

今般、産業の撤退や人口減少などまちの衰退を最小限に抑えるために、こうした地域の魅力を活用し、浦賀の歴史を多くの人に理解してもらうことで、市民の郷土愛の醸成や市外からの集客を促進するとともに、周辺地域・市内全体に活力とにぎわいを広げるための取り組みが求められています。

こうした中で、令和3年3月に住友重機械工業株式会社（以下「住友重機械工業」という。）から寄附された浦賀ドック周辺部の土地について、暫定開放に向けた整備を実施するとともに、海洋都市の実現に向けた重要拠点の利活用検討を進めてきました。

令和6年3月には、住友重機械工業浦賀工場跡等（駅前工場跡エリア、みかん山周辺エリアを総称していう。以下「民有地」という。）約12.2haと既に寄付でいただいている市有地約2.8haの約15haを一体的に活用した賑わいづくりを目的とする浦賀駅前周辺地区の活性化に関する協定を横須賀市（以下「本市」という。）と住友重機械工業が締結、開発を担うパートナー事業者（以下「事業者」という）を公募し、選定していくこととしています。

2 目的

本事業は、浦賀ドックを中心とした市有地及び民有地において、近代日本の発祥の地である歴史・文化を生かした観光拠点を形成するとともに、多様な都市機能の集積や海辺の空間の魅力創出により、本市の新たな集客・交流拠点として、まちの持続的なにぎわいの創出を目指します。

3 本公募要項の位置づけ

本公募要項（以下「本要項」という。）は、本市及び住友重機械工業が浦賀駅前周辺地区活性化事業を実施するパートナー事業者を選定するために実施するプロポーザルの内容について、規定するものです。なお、次の書類は本要項と一体のもの（以下「公募要項等」という。）であり、本事業に応募する事業者はすべての書類を精読のうえ、応募に必要な書類を提出してください。

（公募要項等の範囲）

公募要項

別紙 1	要求水準書
別紙 2	コンセプトブック
別紙 3 ^{※1}	提案様式集
別紙 4 ^{※2}	評価基準書
別紙 5 ^{※3}	浦賀駅前周辺地区活性化事業の実現に向けた三者連携協定書（案）
別紙 6 ^{※3}	事業協力者協定書（案）

参考資料 1	守秘義務対象資料一覧
参考資料 2	守秘義務対象資料
参考資料 3	事業対象地一覧
参考資料 4	都市計画手続きのフロー
参考資料 5	浦賀ドック再整備・運営事業の事業費の考え方

※1 一部を令和6年12月下旬開示済み

※2 令和6年12月下旬開示済み

※3 令和7年2月下旬開示済み

4 事業内容に関する事項

（1）名称

浦賀駅前周辺地区活性化事業

（2）事業対象地の概要

① 所在地番および面積等

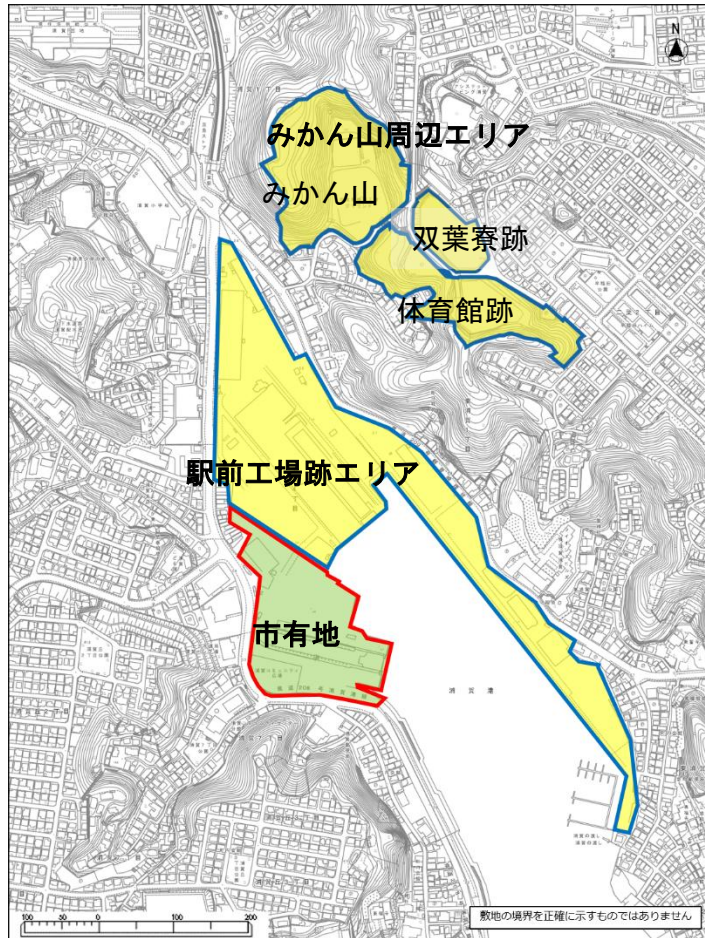
所在地番については参考資料3 事業対象地一覧を参照してください。

駅前工場跡エリアの国有地の位置は守秘義務対象資料3-1における橙色の範囲を参照してください。みかん山周辺エリアの国有地の位置は守秘義務対象資料3-2における青色の範囲を参照してください。

事業対象地	所有者	登記面積 ^{※1}
民有地	住友重機械工業	122,512.09m ² ^{※2}
駅前工場跡エリア	住友重機械工業	78,928.98m ²
	国	(現時点で未確定)
	横須賀市	55.53m ²
	住友重機械工業	43,527.58m ²
みかん山周辺エリア	住友重機械工業	22,381.06m ²
	国	(現時点で未確定)
	住友重機械工業	7,345.60m ²
	住友重機械工業	13,800.92m ²
	住友重機械工業	13,800.92m ²
市有地	横須賀市	27,789.70m ²
計		150,301.79m ² ^{※2}

※1 実測面積とは異なります。

※2 合計値には国有地の面積を含みません。



住宅地図：Copyright©2023 ZENRIN CO.,LTD(Z23JF121)

基盤地図：この地図の作成にあたっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の基盤地図情報を使用した。「測量法に基づく国土地理院長承認（使用）R 5JHs 252」

② 用途地域および法令上の制限等

主な用途地域および法令上の規制は下記のとおりです。詳細は「よこすか わが街ガイド」を参照してください。

事業対象地	民有地		市有地
	駅前工場跡エリア	みかん山周辺エリア	
土地所有者	住友重機械工業	住友重機械工業	横須賀市
用途地域	工業地域	第1種中高層住居専用 地域	工業地域
建ぺい率	60%	60%	60%
容積率	200%	200%	200%
高度地区	第2種高度地区 建築物の高さの最高限 度20m	第1種高度地区 建築物の高さの最高限 度15m	第2種高度地区 建築物の高さの最高限 度20m
防火・準防 火地域	—	準防火地域	—
臨港地区	工業港区	—	工業港区
その他規制	屋外広告物第2種許可 地域	宅地造成工事規制区域 土砂災害警戒区域（急 傾斜） 土砂災害特別警戒区域 （急傾斜） 屋外広告物第2種禁止 地域	屋外広告物第2種許可 地域
周辺道路	県道208号、県道209号	みかん山：市道2395 号、市道4276号、市道 4288号 双葉寮跡：市道4953 号、市道4954号 体育館跡：市道2395 号、市道4953号、市道 4541号	県道208号

(3) 事業概要

① 事業内容

本事業は「民有地開発事業」「浦賀ドック再整備・運営事業」で構成されます。詳細な内容については、別紙1 要求水準書を参照してください。

ア 民有地開発事業

事業者は、住友重機械工業から土地を取得し、浦賀駅前周辺地区に相応しく、地区のにぎわいづくりを先導する民間開発を実施します。浦賀ドック周辺区域の再整備を一体的に計画することにより、エリアの魅力向上、にぎわい創出に相乗効果を発揮することを期待しています。なお、臨港地区や用途地域等の事業対象地にかかる土地利用規制の解除および変更等が必要となる場合には、事業者の提案を踏まえ、本市は各種手続を実施することを予定しています。

イ 浦賀ドック再整備・運営事業

市有地を活用し、浦賀ドック等を保存・活用するとともに、浦賀の歴史を発信する機能、水辺の滞在を楽しめる機能や賑わい創出に資する収益施設を整備する浦賀ドック再整備・運営事業（以下「市有地活用事業」という。）を実施することを想定しています。

市有地活用事業の事業内容や事業手法等については未定であるため、本市は、事業者を市有地活用事業の事業協力者と位置づけ、事業者の提案に基づき、事業者と協力して具体的な事業内容、事業手法や事業費を検討することを予定しています。本事業の実施においては、国庫補助等の積極的な活用や、民有地開発事業からの一部収益還元の導入など、多様な財源の確保により事業を推進します。

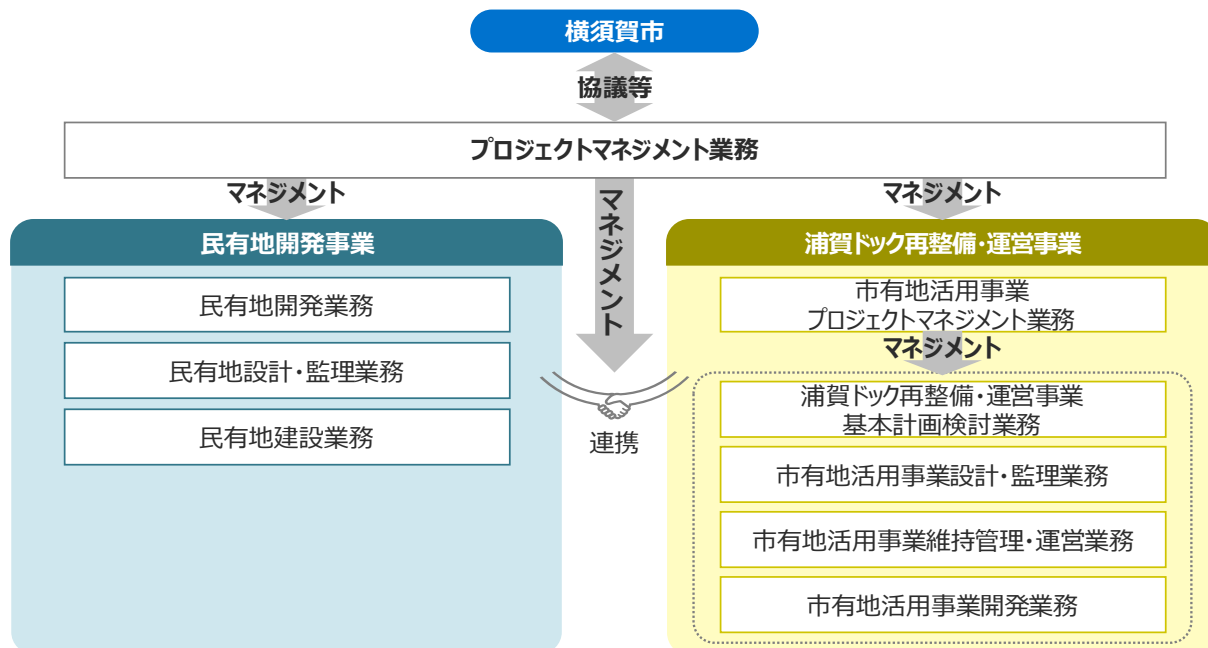
本市と事業者は事業協力者協定を締結し、本市は協定に基づき、「浦賀ドック再整備・運営事業の基本計画検討業務（以下「基本計画検討業務」という。）」を事業者に発注することを予定しています。事業者は協定に基づき、自らの提案内容を踏まえ、民有地開発事業と連携し、浦賀ドック周辺区域全体の魅力向上に資する浦賀ドック再整備・運営事業基本計画を検討します。

本市は、基本計画検討業務により作成した浦賀ドック再整備・運営事業基本計画（案）を事業者の提案内容から大きく逸脱しないことを確認したうえで、浦賀ドック再整備・運営事業基本計画を策定するとともに、事業者と市有地活用事業の実施に関する契約を締結することを予定しています。

各事業の主な業務内容は下記の通りです。

業務		概要
共通	プロジェクトマネジメント業務	民有地開発事業、基本計画検討業務及び市有地活用事業について、本市との協議等の窓口となるとともに、事業全体の進捗管理、関係企業のマネジメントや事業間の連携、エリアマネジメントに係る取組みを推進する。
	民有地開発業務	投資を行い、民有地を開発する。
民有地開発事業	民有地設計・監理業務	民有地の開発にあたり、設計・工事監理を行う。
	民有地建設業務	民有地の開発にあたり、土木、建築に係る工事を行う。
浦賀ドック再整備・運営事業	浦賀ドック再整備・運営事業基本計画検討業務	事業協力者として市有地活用事業の基本計画の検討を行う。
	市有地活用事業プロジェクトマネジメント業務	プロジェクトマネジメント業務と連携し、本市との協議等の窓口となるとともに、市有地活用事業の進捗管理や関係企業のマネジメントを行う。
	市有地活用事業設計・監理業務	浦賀ドック及び関連施設の再整備にあたり、設計・工事監理を行う。
	市有地活用事業維持管理・運営業務	浦賀ドック及び関連施設の維持管理及び運営を行う。
	市有地活用事業開発業務	市有地において民間投資により収益施設の整備・運営を行う。

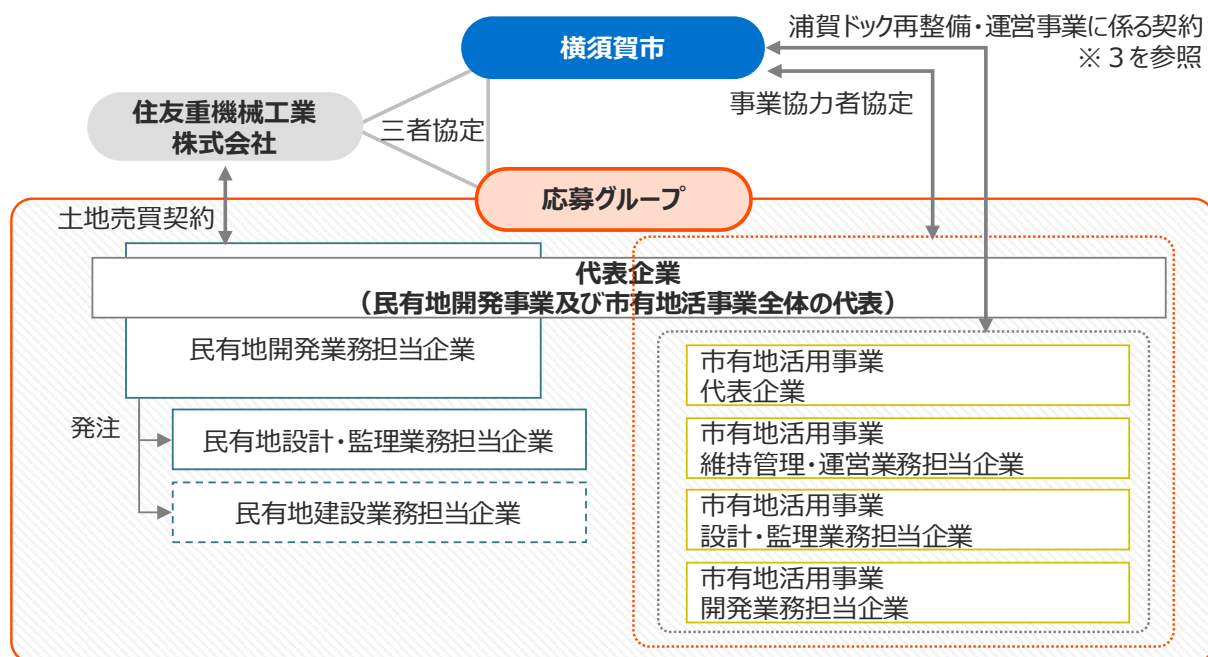
事業・業務の関係イメージ



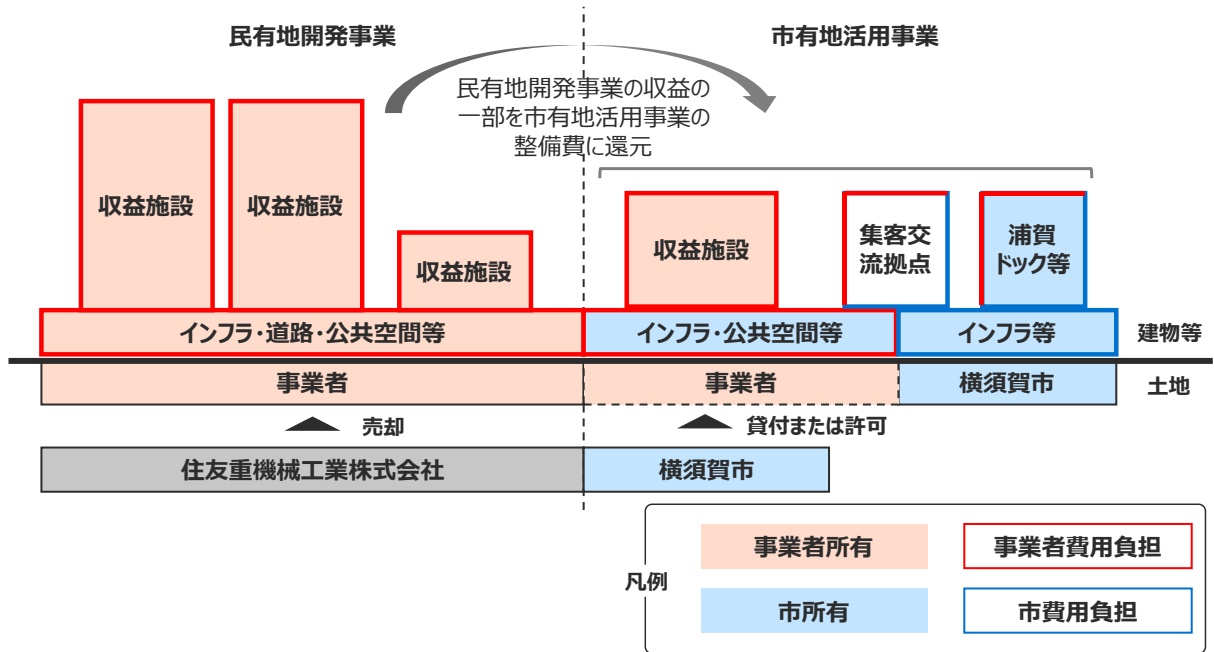
② 事業スキーム

事業者は、住友重機械工業と土地売買契約を締結し、当該土地の利活用と賑わいづくりを目的とした機能・施設を企画、設計、建設及び維持管理・運営する民有地開発事業を実施します。また、民有地活用事業は市有地活用事業と計画段階から高度に連携することにより、エリア全体の魅力向上、にぎわい創出に相乗効果を発揮することを期待しています。なお、民有地開発事業の収益等の一部を、市有地活用事業の整備費に還元することを条件とします。

事業スキームのイメージ



- ※1 各業務担当企業の内容については「5（3）①応募者の構成及び資格」参照してください。
- ※2 民有地建設業務担当企業の配置は提案時点では任意とします。
- ※3 各業務の概要と代表企業及び各構成企業の役割を定めるとともに、各業務の契約締結等、必要な手続きを定めた実施協定の締結を予定しています。



③ 事業スケジュール

本事業のスケジュールは以下の通り予定しています。

公募要項等の公表	令和6年11月29日
公募要項等の公表（最終版）	令和7年2月下旬
応募書類の受付	令和7年5月14日～令和7年5月16日
1次審査の結果通知	令和7年7月上旬
選考委員会によるヒアリング	令和7年8月下旬
選定結果公表	令和7年9月頃
浦賀駅前周辺地区活性化事業の実現に向けた三者連携協定締結 事業協力者協定締結	令和7年9月以降
浦賀ドック再整備・運営事業基本計画の策定	令和8年度中
土地売買契約締結	令和8年度以降

5 本公募に関する事項

(1) 提案事項

本公募への応募にあたっては、下記の事項を提案してください。詳細な条件や提案内容については別紙1 要求水準書及び別紙3 提案様式集を参照してください。

① 土地活用計画

- ・全体コンセプト・全体計画
- ・民有地開発事業に関する提案
- ・市有地活用事業に関する提案
- ・市有地活用事業における運営内容・運営体制
- ・地元貢献・地域連携

② 事業計画

- ・土地購入額
- ・事業計画・資金計画等に関する提案
- ・課題・リスクへの対応策

③ 実施体制

- ・業務実施体制

(2) 提案に関する条件

① 土地利用規制の解除

- ・臨港地区や用途地域等の事業対象地にかかる土地利用規制の解除および変更等を前提とした提案を可能とします。ただし、土地利用規制の解除および変更等を提案する場合の事業スケジュールや事業費等は関係者との協議や手続き等を見込んだ提案をしてください。
- ・本市は、事業者の提案に基づき、土地利用規制の解除および変更等に必要となる都市計画手続きを実施します。都市計画変更手続きのフローについては参考資料4を参照してください。

② 土地の売買に関する条件

- ・事業者は民有地のすべての土地を取得することとします。
- ・事業者は住友重機械工業株式会社との土地売買契約に関する協議を行ったうえ、双方が合意した土地購入額で対象敷地を取得することとします。
- ・住友重機械工業株式会社は対象敷地を、所有権の移転とともに現況有姿の状態引き渡すこととし、いかなる追加の費用負担もせず、対象地域に関して契約不適合を理由とする追完、代金減額、損害賠償、契約解除等の責任を負わないものとします。

③ 市有地活用事業への収益還元

- ・市有地活用事業の実施にあたっては、民有地開発事業から得られる収益の一部を還元することを求めます。
- ・収益還元額については事業者の提案に基づき、協議のうえ決定します。

④ 市有地の貸付等に関する条件

- ・市有地活用事業のうち、市有地活用事業開発業務の実施にあたっては、本市は市有地の一部を事業者に貸し付け等を行い、事業者は自ら投資して収益施設を整備・運営します。
- ・市有地の法的な位置づけとしては、「都市公園」または「臨港地区」を想定していますが、市の財政負担を最大限低減することが可能な方法を提案してください。
- ・市有地の貸し付けにあたっての事業手法は、事業者が提案する市有地の法的な位置づけに応じて異なることから、提案内容に応じて適切な事業手法を選択してください。
 - i 都市公園として位置づけ、公園施設として設置許可により整備
 - ii 修景厚生港区に変更したうえで行政財産貸付

- iii 港湾環境整備計画制度（みなと緑地PPP）を活用
- iv その他（上記以外の事業者が提案する事業手法）
- ・事業期間については、10年以上30年以下の期間を提案してください。
- ・都市公園の設置許可使用料及び市有地の貸し付けによる土地貸付料については、下記の単価に基づき算出してください。
 - i 設置許可使用料単価：210円／㎡・月
 - ii 行政財産の貸付単価：123円／㎡・月

⑤ 水域占用に関する条件

- ・水域を占用する場合（ポンツーンの設定等）を行う場合は、港湾法第37条の規定に基づき、占用許可申請が必要となります。占用する場合は、港湾管理条例第4条の規定に基づき、下記のとおり占用料が課されます。
- ・水域に設置を希望する施設の種類や利用方法により、港湾計画への位置づけが必要となる場合は許可までに相当な時間を要することに留意してください。なお、港湾の開発、利用及び保全に支障があると判断された場合、水域占用は認められません。

占用目的		単位	占用料の額
栈橋、橋りょう、荷役機械、浮ドック、浮栈橋、船揚場等の工作物		1 平方メートルにつき 1 年	250 円
係船浮標及び係船くい		1 基につき 1 年	630 円
船舶又は木材の係留		1 平方メートルにつき 1 年	130 円
管類	外径 0.1 メートル未満のもの	1 メートルにつき 1 年	20 円
	外径 0.1 メートル以上 0.15 メートル未満のもの		25 円
	外径 0.15 メートル以上 0.2 メートル未満のもの		30 円
	外径 0.2 メートル以上 0.4 メートル未満のもの		60 円
	外径 0.4 メートル以上 1 メートル未満のもの		80 円
	外径 1 メートル以上のもの		170 円
いけす及び養殖用いかだ		1 平方メートルにつき 1 年	70 円

⑥ 市有地活用事業に関する市負担の考え方

- ・市有地活用事業における市が負担する整備費及び維持管理運営費については、民有地活用事業による市税収入（固定資産税及び都市計画税）の1/4の20年分相当額を目安にすることを基本とし、その時点の市の財政状況を踏まえた金額を想定しています。詳細については、参考資料5をご参照ください。

(3) 本公募への参加資格

① 応募者の構成及び資格

ア 法人や法人のグループに係る事項

- ・応募者は単独の法人または法人のグループ（以下「応募グループ」という。）に限り
ます。
- ・応募グループを構成する法人（以下「構成企業」という。）は4（3）①に示す業務
のいずれかを担当することとし、民有地建設業務を除くすべての業務について構成企
業が配置されることとします。民有地建設業務を担当する構成企業の配置は提案段階
では任意とします。なお、一つの構成企業が複数の業務を兼ねることも可とします。

【応募グループを構成する法人として提案段階で必ず配置する構成企業】

- ・民有地開発業務を担当する構成企業（以下「民有地開発業務担当企業」とい
う。）。)
- ・民有地設計・監理業務を担当する構成企業（以下「民有地設計・監理業務担当企
業」という。）。)
- ・市有地活用事業設計・監理業務を担当する構成企業（以下「市有地活用事業設
計・監理業務担当企業」という。）。)
- ・市有地活用事業維持管理・運營業務を担当する構成企業（以下「市有地活用事業
維持管理・運營業務担当企業」という。）。)
- ・市有地活用事業開発業務を担当する構成企業（以下「市有地活用事業開発業務担
当企業」という。）。)

【応募グループを構成する法人として提案段階では任意とする構成企業】

- ・民有地建設業務を担当する構成企業（以下「民有地建設業務担当企業」とい
う。）。)
- ・民有地開発業務担当企業のうち1者を代表企業と定めることとし、代表企業は民有地
開発業務に加え、プロジェクトマネジメント業務及び浦賀ドック再整備・運營業業基
本計画検討業務を担当することとします。
- ・民有地開発業務担当企業のうち少なくとも1者は5ha以上の開発事業を事業主体とし
て実施した実績を有することとします。なお、事業主体とは、民間事業の場合は事業
の過半に出資して事業を推進する役割を担ったことを指し、公共事業の場合は自治体
等との契約主体として施設整備及び維持管理・運営を推進する役割を担ったことを指
します。
- ・市有地活用事業維持管理・運營業務担当企業を市有地活用事業代表企業と定めること
とし、市有地活用事業維持管理・運營業務に加え、市有地活用事業プロジェクトマネ
ジメント業務を担当することとします。
- ・浦賀ドック再整備・運營業業基本計画検討業務は、代表企業、市有地活用事業代表企
業、市有地活用事業設計・監理業務担当企業及び市有地活用事業開発業務担当企業が
実施することとします。
- ・代表企業及び構成企業は、他の応募グループ（代表企業又は代表企業以外の構成員で
ある場合を含む。）の構成企業となることはできません。
- ・応募グループのすべての構成企業について、直近決算において債務超過でないことと
します。

応募グループの構成企業と担当する業務の対応

	共通業務	民有地開発事業に関する業務		
	プロジェクトマネジメント業務	民有地開発業務	民有地設計・監理業務	民有地建設業務
代表企業	○	○		
民有地開発業務担当企業		○		
民有地設計・監理業務担当企業			○	
民有地建設業務担当企業*				○

※任意提案とします。

	浦賀ドック再整備・運営事業に関する業務				
	浦賀ドック再整備・運営事業基本計画検討業務	市有地活用事業プロジェクトマネジメント業務	市有地活用事業設計・監理業務	市有地活用事業維持管理・運営業務	市有地活用事業開発業務
代表企業	○				
市有地活用事業代表企業	○	○		○	
市有地活用事業設計・監理業務担当企業	○		○		
市有地活用事業開発業務担当企業	○				○

イ 登録に係る事項

- ・民有地設計・監理業務担当企業のうち、少なくとも1者は、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とします。
- ・市有地活用事業設計・監理業務担当企業のうち、少なくとも1者は、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とします。

② 応募の制限

法人または応募グループの構成企業が、次の項目のいずれかに該当する場合は、応募することができません。

- ・会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続き開始の申立て、民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続き開始の申立て、破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産の申立てを受けている法人
- ・当該法人の設立根拠法に規定する解散または清算の手続きに入っている法人
- ・地方自治法施行令第167条の4に該当する法人
- ・応募書類の提出期限の最終日及び基本協定の締結の日に、横須賀市一般競争入札参加停止及び指名停止等措置要領に基づく停止措置を受けている法人
- ・最近の2年間において、法人税、本店所在地の法人市町村税、固定資産税、消費税及び地方消費税の滞納のある法人（徴収猶予を受けているときは滞納していないものとみなす）

す。)

- ・横須賀市暴力団排除条例（平成23年横須賀市条例第9号）に定める暴力団員等、暴力団経営支配法人等または暴力団員等と密接な関係を有すると認められる法人
- ・神奈川県暴力団排除条例（平成22年神奈川県条例第75号）第23条第1項または第2項の規定に違反する法人
- ・公募要項等の作成に関する業務を本市が委託した株式会社日本総合研究所及び渥美坂井法律事務所・外国法共同事業と資本関係（発行済み株式総数の100分の25を超える株式を有し、またはその出資の総額の100分の25を超える出資をしていることをいう。）または人事関係（会社の代表者または役員が関与者の代表者または役員を兼ねていることをいう。）がある者

③ 参加資格確認の基準日

- ・参加資格要件の確認は、応募書類受付時点とします。
- ・応募書類受付から選定までの期間に②に抵触した場合は、原則として失格とします。ただし、応募者が応募グループの場合で、代表企業以外の構成企業が本制限に抵触したときに、応募グループから当該構成企業を除外した残りの構成企業が、全ての資格を満たし、本市が指定する期間内に本市の承諾を受けた場合には、この限りではありません。

④ 応募グループの構成企業（代表企業を除く）の変更

- ・応募グループの場合、応募書類の提出以降は構成企業の変更を原則として認めません。
- ・応募書類提出後においては、止むを得ない場合を除き、構成企業の変更及び追加はできません。なお、代表企業の変更は一切認められません。

(4) 応募手続き

応募手続きを以下に示します。

公募要項等の公表	令和6年11月29日
応募希望表明書の受付	令和6年11月29日～令和7年3月7日
現地説明会参加申請書の受付	令和6年11月29日～令和6年12月6日
守秘義務対象資料の受取	令和6年11月29日～令和7年5月16日
現地説明会	令和6年12月17日、23日、24日
公募要項等に関する質疑書の受付期間	令和6年12月24日～令和7年1月10日
公募要項等に関する質疑への回答	令和7年1月31日頃
公募要項等の公表（最終版）	令和7年2月下旬
公募要項等に関する質疑書の受付期間（第2回）	令和7年3月10日～令和7年3月13日
公募要項等に関する質疑への回答（第2回）	令和7年4月4日頃
参加申請・応募書類の受付	令和7年5月14日～令和7年5月16日
選考委員会によるヒアリング	令和7年8月下旬
選定結果公表	令和7年9月頃

① 公募要項等の公表

公募要項等を次の通り配布します。

- ・配布開始日：令和6年11月29日（金）
- ・配布方法：市公式ウェブサイトにて公表

② 応募希望表明書の受付

希望する応募者は、募集要項等に対する質問の提出、現地説明会への参加、守秘義務対象資料の受取にあたり、応募希望表明書（様式A-1、様式A-2）に所定の事項を記入し、事前連絡のうえ、受付期間内に提出してください。部数は正副2部とし、本市は速やかに副本に確認印を押印し、これを返却します。

応募希望表明書を提出していなくても応募書類を提出することは可能です。なお、応募書類の提出にあたり、応募希望表明書の提出は必須ではありません。また、応募グループとして応募希望表明書を提出する場合でも、応募書類の提出の段階で応募グループの構成を変更することも可とします。

- ・使用様式：別紙3 提案様式集 様式A-1、様式A-2
- ・受付期間：令和6年11月29日（金）～令和7年3月7日（金）
- ・提出方法：「⑧事務局」へ持参

③ 守秘義務対象資料の受取

応募希望表明書を提出した者のうち、参考資料1 守秘義務対象資料一覧に示す守秘義務対象資料の受取を希望する者は、本市から守秘義務対象資料を受け取ることができます。なお、守秘義務対象資料は、本公募への応募検討及び応募書類作成の目的にのみ使用するものとし、本市の承諾を得ずに第三者に提供又は漏えいすることはできません。また、本公募の提案審査後（応募を辞退する場合は提案受付の日までに）、当該守秘義務対象資料を本市に返却してください。

守秘義務対象資料の受取を希望する者は、守秘義務対象資料受取希望書兼誓約書（様式B）に所定の事項を記入し、②の応募希望表明書提出時に合わせて受付窓口へ持参してください。また、応募希望の民間企業の検討に協力する者等が守秘義務対象資料の受取を希望する場合には、様式B別紙 二次開示先企業一覧を提出してください。なお、検討に協力する者

等を追加する場合は、様式B別紙 二次開示先企業一覧（変更）を追加で提出することとし、事前連絡のうえ、受付窓口を持参してください。

本市が守秘義務対象資料を追加する場合には、市公式ウェブサイトにて参考資料1 守秘義務対象資料一覧の更新を公表します。追加された守秘義務対象資料の受取を希望する者は、事前連絡のうえ、本市から守秘義務対象資料を受け取ることができます。

- ・使用様式：別紙3 提案様式集 様式B
- ・受付期間：令和6年11月29日（金）～令和7年5月16日（金）
- ・提出方法：「⑧事務局」へ持参

④ 現地説明会

現地説明会を次のとおり開催します。現地説明会への参加を希望する場合は事前に申し込んでください。なお、説明会に参加しなくても応募書類を提出することは可能です。また、参加しないことにより評価において不利になることはありません。

- ・開催日時：令和6年12月17日（火）、12月23日（月）、12月24日（火）
※開催時刻は申込者ごとに連絡します。
※現地説明会は応募希望表明書を提出した法人または応募グループごとに実施することとし、最大2時間とします。
- ・開催場所：民有地
※開催方法、開催場所等の詳細は申込者ごとに連絡します。
- ・申込方法
使用様式：別紙3 提案様式集 様式E
申込期限：令和6年12月6日（金）17時まで
申込方法：電子メールで「⑧事務局」まで送付のうえ、確認の電話をしてください。
件名：浦賀駅前周辺地区活性化事業 現地説明会

⑤ 公募要項等に関する質疑応答

公募要項等の内容に関して質問がある場合、質問書を提出してください。回答内容については、公募要項等と同等の効力を持つものとします。

- ・使用様式：別紙3 提案様式集 様式D-1、様式D-2及び様式F-1、様式F-2
- ・受付期間： 第1回 令和6年12月24日（火）～令和7年1月10日（金）17時まで
第2回 令和7年3月10日（月）～令和7年3月13日（木）17時まで
- ・提出方法：電子メールで「⑧事務局」まで送付のうえ、確認の電話をしてください。
※様式に記載した電子メールアドレスから送信してください。
- ・件名：浦賀駅前周辺地区活性化事業 公募要項等に対する質疑
- ・回答日： 第1回 令和7年1月31日（金）頃までに回答
第2回 令和7年4月4日（金）頃までに回答
- ・回答方法：市公式ウェブサイトにて公表

⑥ 参加申請・応募書類の提出

応募者は、本公募要項等に基づき作成した応募書類を以下のとおり提出してください。また、別紙3 提案様式集の下記の様式については全てを提出してください。

2. 土地活用計画に係る様式、3. 事業計画に係る様式、4. 実施体制に係る様式
- ・提出日：令和7年5月14日（水）～5月16日（金）17時まで
 - ・提出方法：受付場所へ持参
※事前に「⑧事務局」まで電話にて連絡後、受付時間を本市と調整のうえ、持参してください。
 - ・受付場所：別途本市が指定する場所

⑦ 参加の辞退

応募書類の提出後に参加の辞退をする場合は、必ず辞退届を提出してください。参加辞退の方法は、次のとおりです。

- ・使用様式：別紙3 提案様式集 様式7-1、様式7-2
- ・送付方法：電子メールで「⑧事務局」まで送付のうえ、確認の電話をしてください。
- ・件名：浦賀駅前周辺地区活性化事業 参加の辞退

⑧ 事務局

横須賀市経営企画部民官連携推進担当課
住所 〒238-8550 神奈川県横須賀市小川町11番地
電話 046-822-8173
FAX 046-822-9285
e-mail re-c@city.yokosuka.kanagawa.jp

⑨ 受付時間

すべての事務取扱は、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとします（ただし、土曜日、日曜日及び祝日は除く。）

⑩ 市職員等への接触の禁止

法人または応募グループのすべての構成企業について、公募要項等配布開始から優先交渉権者の選定前までに、市長、副市長及び本事業に従事する市職員、住友重機械工業、本公募要項等の作成に関する業務を本市が委託した株式会社日本総合研究所及びその協力会社である渥美坂井法律事務所・外国法共同事業に対して、本事業提案について接触することは禁止とします。接触の事実が認められた場合は、失格となります。また、公募要項等配布開始から選定結果の通知日までは、応募者に限らずいかなる者からの提案内容、審査内容等に関する問合せには応じません。

(5) 評価・選定

① 参加資格審査

本市は、提出された応募書類に基づき、応募書類を提出した応募者が本公募要項5. (3) に示す本公募への参加資格を満たしているかを審査します。

② 評価・選定方法

本公募の評価方法については、参加資格審査を合格した応募者を対象に、まずは要求水準書・コンセプトブックへの適合性、事業計画及び実施体制の妥当性の観点から、本市が1次評価を行います。1次評価では、60点満点中36点を最低基準点とし、最低基準点を満たさない応募者は落選としたうえで、1次評価結果の上位最大4者を合格とします。

1次審査の後、本市が設置する有識者等で構成された「浦賀駅周辺地区活性化事業者選考委員会（以下「選考委員会」という。）」が2次評価を行い、選考委員会の選定結果を受けて、本市が優先交渉権者及び次点を決定します。

③ 選定結果の通知

選定結果は、速やかにすべての応募者に対して文書にて通知することとし、電話等による問い合わせには応じません。選定結果については市公式ウェブサイトへの掲載等により、以下の内容を公表します。なお、その他の内容については、横須賀市情報公開条例等に基づき公開することがあります。

- ・選考委員会の開催日時
- ・選考委員会の委員名
- ・優先交渉権者及び次点候補者として選定された応募者のすべての構成企業の名称
- ・優先交渉権者のパース等による提案の概要
- ・応募者の得点及び公募要項等で記載した評価項目ごとの得点内訳※

- ・選考委員会による評価講評※
※優先交渉権者及び次点候補者以外の名称は非公表とします。

6 契約等に関する事項

(1) 浦賀駅前周辺地区活性化事業の実現に向けた三者連携協定

本市、住友重機械工業及び事業者は協議のうえ、本事業を実施するための包括的な役割分担等について定めた浦賀駅前周辺地区活性化事業の実現に向けた三者連携協定（以下「三者協定」という。）を締結します。

(2) 土地売買契約

事業者は、住友重機械工業と協議のうえ、民有地の売買について定めた土地売買契約を締結します。

(3) 事業協力者協定

事業者のうち、代表企業及び市有地活用事業を実施する構成企業（市有地活用事業設計・監理業務担当企業、市有地活用事業維持管理・運營業務担当企業及び市有地活用事業開発業務担当企業）と本市は協議のうえ、浦賀ドック再整備・運營業務基本計画検討業務の内容及び市有地活用事業の実現に向けた契約締結等を定めた事業協力者協定を締結します。

(4) その他

開発、建設のために必要な各種法令等に基づく届出は、事業者が行うこととします。

7 リスク分担

本事業の実施における主なリスクについては、以下の負担区分とします。なお、リスク分担に疑義がある場合、またはリスク分担に定めのない内容が生じた場合は協議を行うものとします。

共通事項			
リスクの種類	内容	負担者	
		本市	事業者
契約・協定締結に至らなかった場合	応募に関して負担した費用及び生じた損害		○
	事業実施の準備のために負担した費用及び生じた損害		○
三者協定の解除	事業者の事由による三者協定の解除		○
	本市の事由による三者協定の解除	○	
法令変更	市有地活用事業に関する法令等の変更	○	
	上記以外の法令等の変更		○
税制リスク	市有地活用事業のうち本市が費用負担する事項に関する消費税及び地方消費税の変更	○	
	上記以外の税制変更		○
物価	市有地活用事業のうち本市が費用負担する事項に関するインフレ、デフレ	○	
	上記以外に係るインフレ、デフレ		○
金利	市有地活用事業のうち本市が費用負担する事項に関する金利変動	○	
	上記以外に係る金利変動		○
資金調達	必要な資金確保		○
資料等の損失	事業者の責によるもの		○
	本市の責によるもの	○	
	上記以外	協議	
周辺地域・住民及び施設利用者への対応	周辺地域との協調、施設の維持管理・運營業務の内容に対する住民及び施設利用者からの苦情・要望等への対応	○	○
情報の安全管理	本市の責に帰すべき事由による個人情報の漏えい	○	
	事業者の責に帰すべき事由による個人情報の漏えい		○
債務不履行	本市の協定内容の不履行	○	
	事業者の事由による業務または協定内容の不履行		○

民有地開発事業			
リスクの種類	内容	負担者	
		本市	事業者
都市計画変更手続きに係るリスク	事業者の提案に基づき本市が実施する都市計画変更手続きが不調となった場合		○
民有地開発事業に関する許認可	許認可取得の遅延		○
土壌汚染	民有地での土壌汚染の発見による遅延や事業変更、費用及び生じた損害		○
文化財の発掘	民有地での文化財の発掘による遅延や事業変更、費用及び生じた損害		○
地中障害物等の撤去	民有地での地中障害物等の発見による遅延や事業変更、費用及び生じた損害		○
第三者賠償	工事・維持補修・運営において第三者に損害を与えた場		○

民有地開発事業			
リスクの種類	内容	負担者	
		本市	事業者
	合		
不可抗力	民有地開発事業に係る自然災害等（地震・台風等）による業務の変更、中止、延期、臨時休業、その他の費用及び生じた損害		○
事業の中止・延期	民有地開発事業に関する中止・延期		○
申請コスト	申請費用の負担		○
施設競合	競合施設による利用者減、収入減		○
需要変動	当初の需要見込みと異なる状況		○

市有地活用事業			
リスクの種類	内容	負担者	
		本市	事業者
市有地活用事業に関する許認可	本市が費用負担する事項に関する本市に起因する許認可取得の遅延	○	
	事業者に起因する許認可取得の遅延		○
土壌汚染	市有地での土壌汚染の発見による市有地活用事業のうち本市が費用負担する事項の遅延や事業変更、費用及び生じた損害	協議	
	市有地での土壌汚染の発見による民間施設に関する事業の遅延や事業変更、費用及び生じた損害		○
文化財の発掘	市有地での文化財の発掘による市有地活用事業のうち本市が費用負担する事項の遅延や事業変更、費用及び生じた損害	協議	
	市有地での文化財の発掘による民間施設に関する事業遅延や事業変更、費用及び生じた損害		○
地中障害物等の撤去	市有地での地中障害物等の発見による市有地活用事業のうち本市が費用負担する事項の遅延や事業変更、費用及び生じた損害	協議	
	市有地での地中障害物等の発見による民間施設に関する事業遅延や事業変更、費用及び生じた損害		○
第三者賠償	工事・維持補修・運営において第三者に損害を与えた場合		○
	市有地活用事業に関して、本市の提示条件、指示により第三者に損害を与えた場合（事業者に過失がある場合を除く）	○	
不可抗力	市有地活用事業のうち、市有地活用事業開発業務に係る自然災害等（地震・台風等）による業務の変更、中止、延期、臨時休業、その他の費用及び生じた損害		○
	市有地活用事業のうち、上記以外に係る自然災害等（地震・台風等）による業務の変更、中止、延期、臨時休業、その他の費用及び生じた損害	協議事項	
事業の中止・延期	市有地活用事業に関する本市の責任による中止・延期	○	
	市有地活用事業に関する事業者の責任による中止・延期		○
	市有地活用事業に関する事業者の事業放棄・破綻		○
申請コスト	申請費用の負担		○
施設競合	競合施設による利用者減、収入減		○

市有地活用事業			
リスクの種類	内容	負担者	
		本市	事業者
需要変動	当初の需要見込みと異なる状況		○
引継コスト	市有地活用事業に関する施設運営の引継ぎ費用の負担		○
仕様変更	本市の意向による仕様変更	○	
	事業者の判断による仕様変更		○
施設の修繕等	市有地活用事業のうち、市所有の施設、機器等の損傷	○	
	市有地活用事業のうち、上記以外に関する施設、機器等の損傷		○
性能リスク	市有地活用事業に関する本市が要求する業務要求水準の不適合に関するもの		○
運営費の増大	市有地活用事業に関する本市以外の要因による運営費の増大		○
	市有地活用事業のうち本市が費用負担する事項による運営費の増大	○	
人件費等の物価変動リスク	市有地活用事業開始後の市有地活用事業のうち本市が費用負担する事項に関する人件費等の物価変動に係る変動リスク	協議事項	
損害賠償	市有地活用事業に係る施設、機器等の不備による事項		○
	市有地活用事業に係る施設管理上の事項		○
	市有地活用事業に係る本市に起因する事項	○	
警備リスク	市有地活用事業に係る事業者の警備不備によるもの		○
運営リスク	市有地活用事業に係る施設、機器等の不備または、施設管理上並びに火災等の事故による臨時休館等に伴う運営リスク		○
	市有地活用事業に係る本市に起因する運営リスク	○	

8 その他の事項

(1) 応募費用、応募書類に関する取扱い

応募費用、応募書類に関する取扱いは次のとおりとします。

- ・応募に係る一切の費用については、すべて応募者の負担とします。
- ・応募書類は返却しません。
- ・応募書類に係る著作権は各応募者に帰属します。

(2) 情報公開

本事業の公募において、応募企業または構成企業が本市に提出した資料は、横須賀市情報公開条例等に基づき公開することがあります。