

二宮団地廃止棟の利活用 提案募集要領

令和8年7月
神奈川県

目次

1	本事業の背景・目的	3
2	物件概要	3
3	スケジュール	4
4	参加手続	5
	（1）募集要領等配布	
	（2）参加意思表明書提出	
	（3）現地見学	
	（4）質疑応答	
	（5）事前調整	
	（6）提案書作成期間	
	（7）提案書提出	
	（8）提案確認期間	
	（9）提案確定・提案説明	
5	提案提出後について	6
6	貸付物件及び貸付条件	7
	（1）廃止棟土地	
	（2）廃止棟建物	
	（3）駐車場用地	
7	留意事項	9
	（1）応募者の構成等	
	（2）応募者の参加資格要件	
	（3）参加の辞退	
	（4）その他	
8	問合せ	10

1 本事業の背景・目的

神奈川県住宅供給公社（以下、「公社」という。）が保有する二宮団地は、公社が平成 28 年にスタートした再編プロジェクトにより、賃貸住宅が従前の 28 棟から 18 棟に集約されています。これにより賃貸終了棟となり用途廃止された棟のうち、現存している 7 棟 196 戸分については現時点で活用されていません。

そこで神奈川県（以下、「県」という。）では、公社と協力し、この廃止棟を活用し、地域の魅力を発見できる楽しく豊かな生活の実現に向け、廃止棟のリノベーション案を提案していただく事業者を募集します。なお、県は委託や出資を行わないため、事業者は自ら資金調達等を行い、二宮団地廃止棟の建物譲渡及び土地定期借地賃貸借契約により事業を実施していただきます。

また、本事業は県職員による政策提案で社会課題の解決と職員の政策形成能力の向上を図る「県庁版社内ベンチャー制度」の実証事業として実施します。この制度は、自らが解決したいと思う社会的課題について効果的な方策を企画・提案した職員が、提案を実証・効果検証を実施し、その結果を踏まえて事業化の検討を行うものです。

2 物件概要

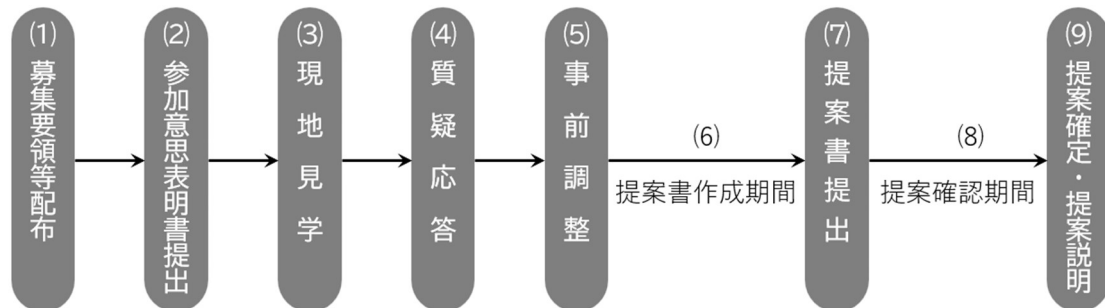
- (1) 住 所 神奈川県中郡二宮町百合が丘 1-12 他
- (2) 敷地面積 別添の詳細一覧を参照してください。棟ごとに条件が異なります。
- (3) 用途地域 第 1 種低層住居専用地域、第 1 種中高層住居専用地域
- (4) アクセス J R 東海道線「二宮」駅から神奈中バス「団地中央行き」、「二宮団地北循環」、「二宮団地南循環」利用各停留所下車
小田原厚木道路「二宮」インター利用



出所)「公社の賃貸」ホームページ

<https://www.kousha-chintai.com/danchi-intro/other/K119642000.php>

3 スケジュール



(1)	募集要領等配布	令和8年 7月22日（水）～7月31日（金）
(2)	参加意思表明書提出	令和8年 8月3日（月）～8月7日（金） ※現地見学申込書も併せて提出してください。
(3)	現地見学	令和8年 8月17日（月）～8月28日（金） ※希望により調整させていただきます。
(4)	質疑応答	令和8年 8月17日（月）～9月4日（金）
(5)	事前調整	令和8年 9月24日（木）～10月16日（金）
(6)	提案書作成期間	令和8年10月19日（月）～12月22日（火）
(7)	提案書提出	令和8年12月23日（水）まで
(8)	提案確認期間	令和9年 1月 5日（火）～令和9年2月19日（金）
(9)	提案確定・提案説明	令和9年 2月末（予定）

4 参加手続

(1) 募集要領等配布

参加に必要な様式は、指定の様式をご利用ください。

本募集要領についてご不明な点は、「8 問合せ」までご連絡ください。物件等に関する詳細な質問は、(4) 質疑応答受付期間内に質疑応答書(様式4)を提出してください。

(2) 参加意思表明書提出

参加を希望する者は、必ず参加意思表明書(様式1)を提出してください。参加意思表明書の提出がない者の参加は認められません。グループAとしてコンソーシアムを予め組成して立案する場合は委任状(様式1-1)を併せて提出してください。

ア 提出書類 参加意思表明書(様式1)

(参加類型)

- ① グループA…廃止棟1棟に対して、参加意思表明者で提案を立案する場合。
- ② グループB…グループBへの参加意思表明書を提出する他者とコンソーシアムの組成を希望する場合。
 - ※ グループB参加意思表明者は、企画、設計・工事、賃貸募集、又は出資等一部を担当する場合を想定しています。
 - ※ 事前調整の期間中に他者とコンソーシアムを組成できない場合は、その時点で辞退となります。
 - ※ グループBのコンソーシアム組成を希望する方に、県からグループBの参加意思表明書提出者のリストを提供いたします。その後、グループB参加意思表明者の責任において、調整や合意形成等を行っていただきます。

イ 提出方法 「8 問合せ」の二次元コードからメールで提出してください。

(3) 現地見学

参加意思表明書(様式1)の提出に併せ、現地見学申込書(様式3)をご提出いただき、必ず現地見学を行っていただきます。

ア 見学日時の調整 他の参加意思表明者との合同見学、希望日時の調整をお願いすることがあります。

イ 現地見学時間 1棟あたり15分程度

- ※ 見学箇所は何棟でも構いません。
- ※ 棟間の移動につきましては、参加者自身で移動手段の手配をお願いします。なお、棟間が離れている関係からお車の利用を推奨します。棟の配置については、「2 物件概要」をご参照ください。

(4) 質疑応答

本事業や手続き、物件に係るご質問がある場合は、期間内に質疑応答書(様式4)を提出してください。質問内容及び回答は、参加意思表明書の提出者全員に対して、電子メールでお送りします。なお、他の参加意思表明者への共有にそぐわないものは、事前調整にて個別にお答えすることがあります。

ア 作成書類 質疑応答書(様式4)

イ 提出方法 電子メール

※メールの件名を「二宮団地廃止棟に関する質問（事業者名）」としてください。

※「8 問合せ」の二次元コードからメールで提出してください。

ウ 質疑に対する回答期日 令和8年9月18日（金）頃

（5）事前調整

調整内容と面談日時等は、参加意思表示書提出者に対して、本事業担当者から個別にご連絡します。原則として、全ての参加意思表示者にご参加いただくことを予定しているため、次の項目について県が参加意思表示者と事前調整を行います。提案書作成は事前調整後に行ってください。

ア 希望する対象棟が他の参加意思表示者と重複した際の割振り

イ リノベーションのテーマ設定について

ウ 他の参加意思表示者との調整

エ 「4 参加手続（2）②」における、コンソーシアムの組成に必要な参加意思表示者状況。

（6）提案書作成期間

ア 作成書類 二宮団地廃止棟の利活用提案書（様式2）

イ 提案作成期間中の連絡 提案作成期間中において、参加意思表示者は必要に応じて県と意思疎通を取っていただき、齟齬なく効率的に提案を作成してください。

（7）提案書提出

県指定のオンラインストレージに提出物をアップロードしてください。

提出物 二宮団地廃止棟の利活用提案書（様式2）及び提案補足書類（必要な場合）

（8）提案確認期間

提出された提案に対して、県と公社で規制関係、募集要領との整合等について確認作業を行います。また、周辺住民に対して意見を聴取するために、提案内容の一部を開示する場合や、周辺住民への内容説明を依頼する場合があります。

事前調整で協議した内容から逸脱する提案、「6 貸付物件及び貸付条件」に合わない提案等、必要に応じてヒアリングを実施するとともに、周辺環境への悪影響が懸念される等の際は修正を依頼することがあります。

（9）提案確定・提案説明

提案確認期間において必要な修正をした後、提案内容が確定となります。

提案確定後、全ての提案者から県及び公社に対して個別に提案内容の説明を15分程度で行っていただき、その後に10分程度の質疑応答を行います（内容により時間は前後します）。

なお、日時や場所については後日調整させていただきます。

5 提案提出後について

令和9年度以降、公社と提案者の間で建物譲渡及び土地定期借地賃貸借契約を締結し、計画に基づき事業を実施していただく予定です。

※本事業は、県が委託や出資を行うものではありません。事業者自ら資金調達等を行い、二宮団地廃止棟の建物譲渡及び土地定期借地賃貸借契約により事業を実施していただくものです。事業の実施に関して、県及び公社は一切責任を負いません。

6 貸付物件及び貸付条件

(1) 廃止棟土地

ア 貸付方法

借地借家法第 22 条に規定する定期借地権設定契約により、希望する対象棟の底地の賃貸を原則とします。敷地を使用するために必要な修理、修繕及び敷地内の維持管理等（清掃・草刈・樹木剪定等）は借主の負担で行うものとします。

イ 賃貸期間

- ① 賃貸期間については、令和 9 年内（ただし 4 号棟区画は令和 11 年内）に開始し、住宅用は 50 年間、事業用は 10 年以上 50 年未満とします。
- ② 賃貸期間には建物等の設計及び改修工事等に係る準備期間（施設開業予定日または実際に開業した日のいずれか早い方まで）（以下「準備期間」という。）及び建物解体期間を含みます。
- ③ 賃貸終了時には建物を解体し、更地で返還するものとします。

ウ 賃料

- ① 賃料については、提案参加者が提案し公社が承認した額となりますが、最低賃料については現地見学時にお知らせします。
- ② 賃料の支払いは公社指定の方法により、当月分を前月末日までに支払うものとします。

エ 敷金及び保証金

契約締結に当たっての敷金及び保証金は現地見学時にお知らせします。なお、敷金及び保証金に利子は付与しません。

(2) 廃止棟建物

ア 譲渡方法

建物は、現状有姿により公社から提案者に譲渡するものとします。建物譲渡額については現地見学時にお知らせします。既存建物における法令等への既存不適格等を含め既存の状態に起因する不具合について、県及び公社は一切責任を負いません。

イ 建物使用用途

協議により設定したテーマに沿って、地域の魅力とリンクした、団地をリノベーションして利活用する提案を作成していただきます。この地域の魅力を満喫したい人が二宮団地に住み、入居者が地域の魅力を発信し、やがては周辺地域により住居を購入したり、起業したりすることで、人口増、並びに不動産需要が活性化することを目標とします。なお、テーマの設定は、県と参加意思表明書提出者で事前調整にて実施します。

ウ 対象棟

廃止棟の詳細なデータは、詳細一覧「廃止棟データ一覧」（7 ページ）を参照してください。提示する以外のデータが必要な場合は、事前調整をご希望ください。ただし、全てのデータを提供できるとは限りません。

（３）駐車場用地

対象棟に付随する駐車場用地は、県が所有し公社に貸付を行っています。駐車場用地を含む対象棟を活用する場合は、駐車場用地も併せて、公社と提案者の間で賃貸借を行うこととします。二宮団地廃止棟の利活用提案募集要領 詳細一覧「対象区画図」を参照してください。

（参考情報）事業用物件等

二宮団地から概ね2km離れたところに水道施設の未利用施設が存在します。水道設備や建屋が存置されていますが、現状有姿にて売買が可能です。本事業と並行して購入先を探しております。詳細は、神奈川県企業庁の随時募集ページを参照してください。

（シェアガレージまたはコミュニティガレージ等、提案に組込む場合は、事前調整にてお知らせください。）

7 留意事項

(1) 応募者の構成等

- ア 応募者の形態は、単独による応募又はコンソーシアムによる応募のいずれも可とします。
- イ コンソーシアムで応募する場合は、代表事業者を定めてください。
- ウ コンソーシアムで応募する場合、代表事業者が提案の応募に係る手続を行ってください。

(2) 応募者の参加資格要件

次の各号に掲げる全ての要件を単独事業者及びコンソーシアムの全ての構成事業者が満たす者であること。

- ア 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 1 項各号のいずれにも該当しない者で、同条第 2 項の規定により一般競争入札に参加させないこととした者に該当しない者であること。
- イ 次の法律の規定による申立て又は通告がなされていない者であること。
 - (ア) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条及び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（ただし、更生手続開始の決定を受けている場合を除く。）
 - (イ) 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立て（ただし、再生手続開始の決定を受けている場合を除く。）
- ウ 労働保険加入事業所であること。
- エ 神奈川県暴力団排除条例第 9 条に基づき、代表者又は役員に暴力団員がいないことを確認するため、神奈川県が神奈川県警察本部に照会を行うことについて同意できること。

(3) 参加の辞退

参加意思表明書を提出した者が参加を辞退する場合は、速やかに参加辞退届（様式 5）を提出してください。

(4) その他

- ア 提案に係る経費は提案者の負担とします。
- イ 提出された書類は、原則として返却しません。
- ウ 提出いただいた資料は、「県庁版社内ベンチャー制度」の実証報告会等、県及び公社が使用できることとします。
- エ その他、募集要領に記載のない事項で疑義が生じた場合は、問合せ先にご連絡下さい。

8 問合せ

神奈川県政策局いのち・未来戦略本部室企業連携グループ
〒231-8588 神奈川県横浜市中区日本大通 1
電話：045-285-0710

以下の二次元コードからメールでのお問合せをお願いします。

