

かながわ女性センター跡地利活用事業に係る事業者募集要項に関する質問及び回答

整理番号	資料名	該当ページ	項目名	質問内容	回答
1	事業者募集要項	2	第2 事業に関する事項 2 事業期間	土地は当社が所有し、その土地に建てる建物を会員に分譲する場合（当社が買収した土地に自己借地権を設定し、当社から会員へ転借地権付建物を分譲する場合）は県の売買物件買い戻しに該当するか。	土地の所有権を第三者に移転しない場合は、県有財産売買契約書（案）第13条の第三者への譲渡及び第15条の買戻しの要件には該当しません。 ただし、施設の利用が特定の者に限られる場合や、実態として住居のように利用される場合については、江の島の振興や魅力増進に資する提案を求める本公募事業の趣旨に沿わないものと考えます。
2	別紙3 県有財産売買契約書（案）	3	第13条 指定用途に供すべき期間中の第三者への譲渡禁止	県有財産売買契約書（案）第13条に指定期間が満了するまでには、『甲が認める場合を除き』売買物件の全部又は一部の所有権を第三者に移転してはならない。との記載があるが、当社が買収した土地に自己借地権を設定し、当社から会員へ転借地権付建物を分譲する場合には、「甲が認める場合」に該当するか。	整理番号1の回答のとおりです。
3	別紙1 計画条件及び要求水準書	2	第3 湘南港との相乗効果を生み、江の島の振興に資する海洋レクリエーション機能・観光交流機能の導入や配置 1 施設の整備	会員制のホテル、コンドミニアムホテルの設置は可能か。	施設の利用が特定の者に限られる場合や、実態として住居のように利用される場合については、江の島の振興や魅力増進に資する提案を求める本公募事業の趣旨に沿わないものと考えます。 そのため、会員制のホテルやコンドミニアムホテルを設置する場合は、一般利用も可能としてください。
4	別紙2 物件調書	1	法令等に基づく制限 都市計画法・建築基準法等 その他規制 江の島地区地区計画	地区計画上、建築物の高さの最高限度として15mが定められているエリアだが、ハザードマップでは津波高さが最大9m以上となっている。津波高さまで客室を設置しない計画を検討する場合、本公募事業において高さ制限の緩和措置は検討されているか。	藤沢市に確認した結果、次のとおりです。 本事業のために高さ制限の緩和措置を講じる予定はありません。
5	別紙1 計画条件及び要求水準書	7	第8 その他 10 交通規制等	島内への車の通行が22時から5時まで不可となっているが、宿泊施設を設置した場合、例外的に宿泊者は通行できるなどの措置は検討できるか。（宿泊者及び施設利用者を含む） また、かながわ女性センター跡地とヨットハウスの間の道路も21時30分から5時の間車両の通行ができなくなるようゲートが閉められるということだが、レストランを誘致した場合、利用者に限り通行できるなどの措置は検討できるか。	本規制は、住民の静かで平穏な生活を守るため、道路交通法に基づき車両の通行を禁止しているものであり、規制時間帯は原則として車両の通行はできません。 本規制における個別の通行許可については、藤沢警察署交通課にお問合せください。 <藤沢警察署> 電話：0466-24-0110 また、かながわ女性センター跡地とヨットハウスの間のゲートについては、臨港道路附属駐車場の営業時間外は閉鎖していますが、提案内容に伴いゲートの移設等が必要な場合には、道路管理者である県（県土整備局）との協議が必要です。
6	別紙1 計画条件及び要求水準書	7	第8 その他 10 交通規制等	島内への通行が許可される基準はどのようなものがあるか。また許可者は誰か。協議は可能か。	整理番号5の回答のとおりです。
7	別紙1 計画条件及び要求水準書	2	第2 地域まちづくりの実現 2 景観上の配慮 別紙1 別添	「2 景観上の配慮」では勾配屋根でない計画は不可とあるが、「別紙資料1」では計画の一部を陸屋根を容認することが書かれている。これは避難施設設置のための容認事項か。	藤沢市に確認した結果、次のとおりです。 景観上の配慮に関する記載事項は、津波避難施設の設置に限るものではありません。
8	別紙1 計画条件及び要求水準書	2	第2 地域まちづくりの実現 3 地域への協力	「地域からの求めに可能な限り応じる」の地域の範囲は「藤沢市特定開発事業等に係る手続及び基準に関する条例の手引き」の関係住民の範囲でよいか。	藤沢市に確認した結果、次のとおりです。 地域の範囲には、少なくとも江の島島内の住民及び事業者を含みます。
9	別紙1 計画条件及び要求水準書	2	第3 湘南港との相乗効果を生み、江の島の振興に資する海洋レクリエーション機能・観光交流機能の導入や配置 1 施設の整備	湘南港を利用したクルーズ船の運航計画（発着港、便数）接岸する船のトン数の資料の提示を受けることはできるか。	クルーズ船の運航計画等については、新たな係留施設の整備後に、民間事業者が作成するものであり、現時点で提示できる資料はありません。

かながわ女性センター跡地利活用事業に係る事業者募集要項に関する質問及び回答

整理番号	資料名	該当ページ	項目名	質問内容	回答
10	事業者募集要項 計画条件及び要求水準書	(募集要項) 9 (要求水準書) 3	(募集要項) 第4 公募事業に関する事項 6 応募図書に関する事項 ウ 施設概要説明書 (要求水準書) 第5 災害への備え 1 津波避難施設の整備	津波避難施設の「300 m ² 以上のスペース確保」について、耐荷重の設計等の関係から、収容定員の算定にあたり、一人当たりの避難面積を、藤沢市の津波避難施設整備事業費補助制度における0.6 m ² /人ではなく、1 m ² /人としてもよいか。	藤沢市に確認した結果、次のとおりです。 津波避難施設の「300 m ² 以上のスペース確保」についての収容定員の算定にあたっての一人当たりの避難面積は、0.6 m ² /人としてください。
11	別紙1 計画条件及び要求水準書	7	第8 その他 9 隣接する県有地の用途	隣接の県有地はセーリング大会開催時のコンテナ置場、あるいは有料駐車場として運用しているが、今後何年間、同用途で使用するか。49年間の売却や貸付と同様に49年間は最低でも神奈川県が同用途で所有するという理解でよいか。 もし今後の開発計画や建築計画があれば開示してほしい。	隣接の県有地(約0.5ha)は、湘南港の港湾施設として、今後、セーリング大会開催時のコンテナ置場等(大会の未開催時は有料駐車場)として整備する予定としており、同用途としての利用期間は、特に定めていません。 また、現時点で開発、建築の計画はありません。
12	別紙3 県有財産売買契約書(案)	3	第13条 指定用途に供すべき期間中の第三者への譲渡禁止	県が認める場合とは具体的にどのような場合があるか。また、譲渡先が事業を引き継ぐことが明らかである場合においては協議により譲渡は可能か。	現時点で具体的に想定しているものではありません。 なお、譲渡先が事業を引き継ぐことが明らかであることは、県が譲渡を認める要件の一つですが、譲渡の可否は、引き継がれる事業内容や譲受者の個性等を踏まえて総合的に判断します。
13			レストランや物品販売に関する営業時間の規制の有無	レストランや物品販売店舗の営業時間規制はあるか。あれば教えてほしい。	藤沢市に確認した結果、次のとおりです。 市では、レストランや物品販売店舗の営業時間に関する規制は行っていませんが、営業時間の設定にあたっては、地域の生活環境に配慮してください。
14			コンサートなどのイベントを開催する場合に音などに係る規制の有無	コンサートなどのイベントを開催する場合に音などに係る規制はあるか。あれば具体的に教えてほしい。	藤沢市に確認した結果、次のとおりです。 騒音については、神奈川県生活環境の保全等に関する条例が適用され、具体的な規制は神奈川県生活環境の保全等に関する条例施行規則 別表第11のとおりです。 具体の計画について、騒音等各種規制に関する相談及び必要な手続き等の詳細は藤沢市環境保全課までお問合せください。 午前8時から午後6時まで：65デシベル 午前6時から午前8時まで及び午後6時から午後11時まで：60デシベル 午後11時から午前6時まで：50デシベル <藤沢市環境部環境保全課> 電話：0466-50-3519
15			観覧車の設置についての規制の有無	計画地は景観地区&風致地区の高さ15m規制があるが観覧車は規制の対象になるか。	藤沢市に確認した結果、次のとおりです。 観覧車(工作物)についても、最高高さ制限の規制対象となります。
16	事業者募集要項	8	6 応募図書の提出に関する事項 (1)提出書類及び部数等	事業提案書の各様式等を1冊にまとめたものを15部とあるが、表紙作成可能という認識でよいか。	表紙の作成は任意ですが、表紙にも事業者名及びブランド名、ロゴマーク等は一切表示しないでください。
17	事業者募集要項	8	6 応募図書の提出に関する事項 (2)応募図書の作成等に関する留意事項及び制限事項	事業提案書に事業者名を類推できるブランド名、ロゴマーク等を一切表示しないこととあるが、誘致予定のテナントについても同様に表示不可であるか。	誘致予定のテナントについても、事業者名及びブランド名、ロゴマーク等を一切表示せず、業種・業態の記載にとどめてください。
18	別紙2 物件調査	別添1	用地実測図	風致地区線引き範囲と、周辺道路(臨港道路)等も入ったCADデータの提供を受けることは可能か。	風致地区線引き範囲及び周辺道路(臨港道路)等が入ったCADデータについて提供できるものではありません。 風致地区の線引きについては、藤沢市開発業務課へ、図面等に風致地区の境界線を明示するよう申請できます。 <藤沢市計画建築部開発業務課> 電話：0466-50-3538

かながわ女性センター跡地利活用事業に係る事業者募集要項に関する質問及び回答

整理番号	資料名	該当ページ	項目名	質問内容	回答
19	別紙1 計画条件及び要求水準書	4	第7 参考価格	予定価格について事前の提示はあるか。	事前の提示は行いませんが、予定価格の目安として参考価格を提示しています。
20	別紙1 計画条件及び要求水準書	別添	かながわ女性センター跡地利活用に関する景観上配慮すべき事項	駐車場の景観配慮について「駐車場は、臨港道路や中津宮広場から目立たないよう配慮するとともに、周囲の駐車場を含めた一体的な景観の創出に努める。」との記載があるが、周囲の駐車場との一体的な景観の創出とは具体的に何を示しているか。	藤沢市に確認した結果、次のとおりです。江の島の自然環境との調和に努め、駐車場の内部や周囲を適切に緑化してください。
21	事業者募集要項	-	事業計画の変更について	プロポーザル方式で事業者から提案した事業内容について、優先交渉権者に選定された後の事業計画の変更は可能か。 なお変更できる場合、公募時の事業計画の取り扱い扱いは事業者に一任されることによいか。 (資材高騰による建築計画の見直しや地元協議を起因とする計画の一部変更など)	優先交渉権者選定後の事業計画の変更は、原則として認めません。 ただし、事業の実施に向けた許認可手続きにおいて、行政庁の指導により計画の一部変更が必要となった場合は、当初提案事業の実施に支障がないと県が認めた場合に限り、変更を認める場合があります。 ご質問の資材高騰による建築計画の見直しや地元協議を起因とする計画の一部変更などについては、個別具体的に判断します。 また、提案を受けた買受け価格及び借受け価格については、契約書に定める場合を除き、変更を認めません。
22	別紙5 事業用定期借地権設定契約に関する合意書(案)	1	第2条 指定用途	指定用途とはどこまでを指しているか。(建築構造物の数量、建物用途、全体コンセプトなど)	募集要項8ページに記載の事業提案書のうち、以下の図書に記載した土地及び建物の用途を指します。 ・提案趣旨書 ・土地利用計画図 ・施設概要説明書
23	別紙1 計画条件及び要求水準書	別添	かながわ女性センター跡地利活用に関する景観上配慮すべき事項	「遠景及び中景に配慮し、目立たせるのではなく、島全体と調和したデザインとする」という記載があるが、建ぺい率や容積率を最大限満たすことを想定した場合、留意すべき要素はあるか。(建物規模や配置など)	藤沢市に確認した結果、次のとおりです。 建ぺい率や容積率を最大とした場合、建物規模が極めて大きくなります。周囲と調和するよう分棟配置をすることが望ましく、それができない場合は屋根や外壁を適切に分節化し、圧迫感を軽減してください。
24	別紙1 計画条件及び要求水準書	2	第3 湘南港との相乗効果を生み、江の島の振興に市資する海洋レクリエーション機能・観光交流機能の導入や配置 1 施設の整備	要求水準に示されている「湘南港との相乗効果」において、現在湘南港にて実施されている指定管理者募集の提案内容によって、相乗効果に対応する施策および重複施策の見直しが想定されるため、湘南港事業者提案内容の開示時期を教えてください。	指定管理者が行う業務については、県河港課ホームページ上で公表している「湘南港指定管理者募集要項」のとおりですが、指定管理者の提案内容については、令和4年11月以降の開示となる見込みです。
25			グループ応募について	グループによる応募を考えており、当社は、代表法人のもとで、建設施設の計画協力、運営を担当する構成員である。 当社は、事業持株会社で、当社及び完全子会社にてこれらの業務を執行する予定であるが、この場合、構成員は当社だけでよいか。それとも、役割を担う予定の完全子会社も構成員に加えるべきか。	役割を担う予定の子会社も構成員に加えてください。
26			応募事業の営業日時等について	応募事業の営業日、営業時間、休日、利用料設定等は応募事業者が自由に設定できるか。	応募事業の営業日や営業時間、休日、利用料等は、法令等の規定に抵触しない限り、応募事業者が自由に設定できます。 なお営業時間等の設定にあたっては、整理番号13の回答内容を参考としてください。
27			応募後の事業計画修正について	提案時の事業内容と概ね同機能の施設を建設、営業するのであれば、応募後の事業計画の修正は可能であると理解しているが、いかがか。	整理番号21の回答のとおりです。
28			敷地周辺の公共道路計画について	敷地周辺の公共道路計画について、現在検討されている事項があれば教えてください。	敷地周辺は、県が港湾施設として管理している臨港道路及び道路状の県有地ですが、これらについて、現在、検討している事項はありません。
29	別紙1 計画条件及び要求水準書	4	第7 参考価格	風致地区などによる建築条件、また残置物の撤去、令和3年度路線価17.5万/m ² から考察すると、参考価額がかなり高いと考える。価格についての考えを聞きたい。また再考の余地はあるか。	参考価格は、事業対象地の現況及び本事業における諸条件を踏まえた不動産鑑定評価を考慮した価格であり、見直す予定はありません。

かながわ女性センター跡地利活用事業に係る事業者募集要項に関する質問及び回答

整理番号	資料名	該当ページ	項目名	質問内容	回答
30			災害等について	今までの風水害、液状化等の履歴を教えてください。	<p>直近で県が把握している被害は次のとおりです。なお液状化については、特段の事実は把握していません。</p> <p>令和元年9月 台風15号により、敷地外周のメッシュフェンスの一部に変形がありました。</p> <p>平成30年10月 台風24号により、敷地内艇置場に置かれていたディンギーを固定していたロープが破断しました。</p> <p>平成29年10月 台風21号により、敷地内に直置きしていたコンテナが敷地外に流されました。</p> <p>平成29年7月 突風により、敷地外周のメッシュフェンスの一部が倒壊しました。</p> <p>また、藤沢市において把握している災害履歴については、市危機管理課にお問合せください。</p> <p><藤沢市防災安全部危機管理課> 電話：0466-25-1111（内線）2432</p>
31	別紙3 県有財産売買契約書 (案)	2	第10条 契約不適合責任	条文中の土壤汚染、地中埋設物については削除してほしい。	募集要項3ページに記載のとおり、優先交渉権者の構成に応じた修正のほかは、条件等の修正はできません。
32	別紙3 県有財産売買契約書 (案)	3	第13条 指定用途に供すべき期間中の第三者への譲渡禁止 第14条 指定用途に供していること及び第三者への譲渡をしていないことの定期報告	第13条で所有権移転の禁止を謳っている為、第14条は不要ではないか。	第14条は、第11条及び第13条の規定が遵守されていることを確認するために必要です。
33			施設計画(高さ制限について)	屋上の一部に建築設備等を設置する場合、当該設備は建築物の高さ(15mの高さ制限)に算入されるか。	<p>藤沢市に確認した結果、次のとおりです。</p> <p>建築物の高さに算入するかの判断につきましては、建築基準法施行令第2条第六号口に基づき判断することとなります。</p> <p>また、神奈川県建築基準法取扱基準等においても、その取扱が定められており、判断の参考としております。これらに該当するものについては、建築物の高さに算入する必要はございません。</p>
34			施設計画(道路境界)	当計画地は建築基準法上の道路に接道しておらず、建築基準法43条第2項第2号の許可が必要だが、風致地区の規定による壁面後退距離が隣地境界と道路境界で異なるので、道路境界部分を明確に教えてください。	募集要項 別紙2 別添1の用地実測図をご参照ください。
35			施設計画(地区計画)	当地区の地区計画では、「良好な自然環境の確保に必要な現に存する樹林地及び草地等を緑地として保全する」とあるが、当計画地の既存樹林は保全する必要があるか。また、移植することは可能か。	<p>藤沢市に確認した結果、次のとおりです。</p> <p>地区計画上、事業対象地については樹林地等の保全区域に該当しませんが、保存に努めてください。移植することも可能です。</p> <p>また、計画条件及び要求水準書4ページ「第6 周辺地域への影響に対する配慮」の記載事項のとおり、風防機能について周辺住民の住環境にも配慮してください。</p>
36			施設計画(駐輪場)	計画用途が「藤沢市特定開発事業等に係る手続き及び基準に関する条例」中の中高層建築物に該当する場合で、その用途が条例中の別表第6の中用途に該当しない場合の、自転車等駐車場の設置基準を教えてください。設置は不要という解釈でよいか。	<p>藤沢市に確認した結果、次のとおりです。</p> <p>藤沢市特定開発事業等に係る手続き及び基準に関する条例(以下、特定開発条例といいます。)の中高層建築物に該当した場合には、特定開発条例第40条自転車等駐車場の整備基準に基づく協議が必要となり、同条例別表第6及び特定開発条例の手引き119ページに示す「(1)別表第6に記載のない建築物の算出基準について」により必要台数を確保することとなります。建物用途が決まり次第、所管の藤沢市道路河川総務課に相談ください。</p> <p><藤沢市道路河川部道路河川総務課> 電話：0466-50-3545</p>

かながわ女性センター跡地利活用事業に係る事業者募集要項に関する質問及び回答

整理番号	資料名	該当ページ	項目名	質問内容	回答
37			施設計画(雨水貯留施設)	「藤沢市特定開発事業等に係る手続き及び基準に関する条例」における特定開発事業に該当する場合、1000㎡につき60トンの雨水貯留施設の整備が必要とあるが、海岸周辺部の当該地であっても設置が必要か。ただし書きの適用は可能か。	藤沢市に確認した結果、次のとおりです。 特定開発条例に該当した場合、雨水貯留施設等の整備が原則必要となりますが、特定開発条例手引き88ページに示す「市長が特に必要がないとみとめるとき(6)事業区域内の雨水排水が河川を經由せずに直接海域へ流入するとみとめられるもの及び事業区域が江の島島内のもの」に該当することから、協議は行うこととなりますが、設置は不要となります。
38	別紙2 物件調書	1	屋外広告物	募集要項には屋外広告物禁止区域とあるが、屋外広告物条例のパンフレット6頁に記載のとおり、自家用屋外広告物で表示面積の合計が5㎡以下で江の島景観形成基準を遵守したデザインのもののは掲出できるものと考えてよいか。	お見込みのとおりです。
39			附置義務駐車場の隔地確保について	当該敷地の法的制約により地下を掘って駐車場整備をせざるを得ない場合、地下駐車場を避けるために附置義務駐車場の一部を県所有の隣地駐車場と契約の上、隔地確保することは可能か。	不可とします。本事業に係る附置義務駐車場は事業対象地内に整備してください。
40			津波避難タワー下部の容積対象床面積算入について	津波避難タワーの設置に伴い、その下部(屋外かつ壁なし)部分についても、容積対象床面積に算入する必要があるか。算入する必要がある場合、これに伴い附置義務駐車台数が2台増えるが、その除外措置等はあるか。 また、工作物扱いとし、容積対象床面積や附置義務駐車対象面積から適応外との理解は可能か。	藤沢市に確認した結果、次のとおりです。 実際の計画により個別に判断することとなりますが、ご質問にある津波避難タワーが建築物に該当するか工作物に該当するかで取扱いが異なります。 建築物に該当する場合は、その下部については、用途及び構造によっては、容積対象床面積に算入され、容積対象床面積及び附置義務駐車対象面積から除外されません。 工作物に該当する場合は、容積対象床面積及び附置義務駐車対象面積には算入されません。
41			津波避難タワーの屋根	今回の景観等法的要件から、陸屋根は不可とのことであるが、津波避難タワーにも景観上の三角屋根をつける必要があるか。必要がある場合、同時に容積対象床面積算入と附置義務駐車台数増加の問題が生じるが、除外措置等はあるか。 また、工作物扱いとし、容積対象床面積や附置義務駐車対象面積から適応外との理解は可能か。	藤沢市に確認した結果、次のとおりです。 ご質問にある津波避難タワーが建築物に該当する場合は、敷地の東側、北側から望見されず、江の島の遠景に影響を与えない部分に設置する場合を除き、勾配屋根の設置が必要です。 また、容積対象床面積及び附置義務駐車対象面積は建築基準法施行令第2条第1項第4号に基づく延べ面積を指し、除外措置はありません。 なお、津波避難タワーが工作物に該当する場合は、景観上の三角屋根の設置は不要であり、当該工作物は容積対象床面積及び附置義務駐車対象面積には算入されません。
42			展望ギャラリー(外部)の屋根	建物の一部の屋根を陸屋根状の展望ギャラリー(外部)の計画を考えている。この場合、陸屋根と見なされ景観上不適切と見なされるか。 また、本屋外展望ギャラリーの上に鉄骨ポリカーボネート等による軽微な三角屋根(壁なし)を工作物扱いで設置し、その屋根下部分を容積対象床面積や附置義務駐車対象面積から除外する考えは認められるか。	藤沢市に確認した結果、次のとおりです。 実際の計画により個別に判断することとなりますが、ご質問にある陸屋根の展望ギャラリーについては、敷地の東側、北側から望見されず、江の島の遠景に影響を与えない部分に計画する場合を除き、景観上不適切と見なします。 また、展望ギャラリーの上に軽微な三角屋根を壁なしで設置する場合には、原則として建築物の一部となり、その場合は、屋根下部分は容積対象床面積及び附置義務駐車対象面積からは除外されません。