

計画条件及び要求水準書

計画条件及び要求水準書 目次

第1 総則	1 計画条件及び要求水準書の位置付け
	2 適用範囲
第2 地域まちづくりの実現	1 制限事項等
	2 景観上の配慮
	3 地域への協力
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
	2 オリンピックレガシーの伝承
	3 江の島の歴史の伝承
第4 かながわシープロジェクトとの連動	
第5 災害への備え	1 津波避難施設の整備
	2 防火水槽の設置
第6 周辺地域への影響に対する配慮	
第7 参考価格	
第8 その他	1 県の要望事項の達成
	2 事業の遂行等
	3 近隣対応
	4 敷地
	5 敷地内の工作物、立木
	6 土壌汚染対策
	7 売却・貸付に当たっての注意事項
	8 工事着手までの臨時的な土地の使用
	9 隣接する県有地の用途
	10 交通規制等

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

第1 総則

1 計画条件及び要求水準書の位置付け

計画条件及び要求水準書（以下「本書」という。）は、神奈川県（以下「県」という。）が公募する「かながわ女性センター跡地活用事業」（以下「本公募事業」という。）に関し、本公募事業への応募を希望する事業者に対して要求する計画条件や仕様を示すものです。

なお、本書は本公募事業の要求水準を満たすことを前提とし、創意工夫を発揮した自由な提案や要求水準を上回る提案を妨げるものではありません。

2 適用範囲

本書の適用範囲は、本公募事業の事業用地内の計画物とします。

本公募事業への応募を希望する事業者は、提案する事業にとって必要と判断される各種の許認可事項等について、県、藤沢市（以下「市」という。）等の関係機関と公募期間中に必要な相談又は協議を行い、実現性の高い提案を行うこととします。

第2 地域まちづくりの実現

1 制限事項等

土地利用に当たっては、関係法令及び江の島地区地区計画（昭和63年12月 市決定）ほか各種規制、基準等に準拠しなければなりません。

また、次の用途の施設は認められません。

ア 江の島地区地区計画において建築してはならないこととされている施設（共同住宅、長屋、ラブホテル）

イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業、同条第13項に定める接客業務受託営業その他これに類する用途の施設

ウ 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号に定める暴力団又はその他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途の施設

エ 政治的又は宗教的用途の施設

オ 近隣住民や市民の生活を著しく脅かすおそれがある用途の施設

カ 悪臭、騒音、粉塵、振動、土壌汚染など近隣環境を損なうおそれがある用途の施設

キ 住宅（シニアマンション、サービス付高齢者住宅、特別養護老人ホーム及び有料老人ホームを含む）

2 景観上の配慮

本公募事業で整備する施設は景観法に基づく市の認定を受ける必要があります。当該地区の景観に関する市の考え方は別添「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」のとおりです。応募事業者はこれらの事項に十分配慮の上、事業提案を行ってください。

また、事業用地の東側及び北側から望見できる部分が勾配屋根（付け庇は勾配屋根とはみなしません）でない計画は不可とします。

3 地域への協力

事業者は、提案事業を実施するにあたり、本公募事業の趣旨を踏まえ、地域からの求めに可能な限り応じることとします。

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（ヨットやセーリング、ビーチバレー、サーフィンその他マリンスポーツ等）や観光交流機能を備えた施設を必ず提案してください。このコンセプトに合致すれば、施設の種類は特に限定しませんが、市はコンベンション機能（会議の開催に特化したものでなく、イベント開催などの提案も可とします。また建物の有無にこだわらず、屋外スペースを活かした提案も可とします。）やレストランを備えた宿泊施設を希望しています。

なお、宿泊施設について、会員制のホテルやコンドミニウムホテルのように、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。

<湘南港について>

湘南港は、港湾法に基づき、スポーツ又はレクリエーションの用に供するヨットその他の船舶の利便に供することを目的として設置しています。

管理に関する業務は、県が指定した指定管理者が行います。令和5年4月からの指定管理者である株式会社リビエラリゾートの事業計画は、令和5年3月下旬に県ホームページにて公表を予定しています。

本公募事業は、事業用地に湘南港が近接している立地を活かし、湘南港の一般開放施設等を活用した、江の島の観光振興に資する提案を求めるものです。「湘南港との相乗効果」とは、必ずしも湘南港指定管理者の自主事業との連携に限りません。

【湘南港の一般開放施設等】

南防波護岸遊歩道、センタープロムナード（遊歩道）及びタイドプール、釣りデッキ、ビジターバス、駐車場、緑地（公園）、ヨットハウス会議室

このほか、「かながわ海洋ツーリズム」の取組として、本船泊地に、長さ 30m 程度のクルーズ船や個人所有のプレジャーボート等が発着できる施設を整備しているところです。（令和 5 年度供用開始予定）

なお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。

2 オリンピックレガシーの伝承

江の島でセーリング競技が開催されたことを踏まえ、オリンピックレガシーの伝承に資する事業を必ず提案してください。事業内容は、資料館の整備といったハード事業及びソフト事業のいずれも可とし、ソフト事業の場合も、資料展示、デジタルアーカイブの活用やイベントの実施など幅広く提案を受付けます。

なお、資料展示を提案する場合、県スポーツ課では、一部資料の貸し出しについて相談に応じることが可能ですので、必ず同課に貸し出し可能な資料について事前相談を行ったうえで提案してください。

3 江の島の歴史の伝承

必須事項ではありませんが、市は江の島の歴史の伝承に資する事業提案を希望しています。提案は、資料館の整備といったハード事業のみならず、デジタルアーカイブの活用も含めたソフト事業も可とします。

第4 かながわシープロジェクトとの連動

必須事項ではありませんが、「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」を踏まえた上で、かながわシープロジェクトに関する提案があればしてください。

「かながわシープロジェクト」

マリンスポーツを柱に、「Feel SHONAN」をキャッチフレーズとして、神奈川の海の魅力を発信することで、国内外から多くの観光客を神奈川の海に呼び込むためのプロジェクトです。

本公募事業においては、特に江の島をはじめ辻堂、藤沢及び鎌倉沿岸地域への来訪を促すために効果的な地域の魅力を P R する提案を期待します。

<例>

- ・相模湾沿岸の魅力的なスポットを海路でつなぐ海上交通等、神奈川の海に多くの人を呼び込む海洋ツーリズムの取組への協力
- ・施設の一部にPRコーナーを設け、船上で楽しんでいる様子やヨットの動画を流す
- ・施設のホームページで「Feel SHONAN」（かながわシープロジェクトのウェブサイト）へのバナーリンクを貼りつける 等

第5 災害への備え

1 津波避難施設の整備

津波避難機能（地盤面から10m以上の高さに計300㎡以上のスペースの確保）を必ず整備してください。津波避難施設の整備にあたっては、「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」にて提案する施設の利用者数等を考慮した規模であることが望ましいです。津波避難施設の収容定員の算定にあたっての一人あたりの避難面積は、0.6㎡としてください。

また、市は、整備する津波避難施設について、津波避難ビルとして使用するための協定を市と締結することが望ましいと考えています。

- ※ 津波避難ビルの協定及び津波避難ビルの整備に対する補助制度についての詳細は市にご確認ください。
- ※ 市から指定避難所（地震災害）及び指定緊急避難場所（洪水・がけ崩れ）の指定を受けることを前提とした提案も可能です。指定避難所（地震災害）及び指定緊急避難場所（洪水・がけ崩れ）の指定についての詳細は市にご確認ください。
- ※ 津波避難ビルとして使用するための協定の締結、指定避難所（地震災害）又は指定緊急避難場所（洪水・がけ崩れ）の指定を受けることを前提とした提案を行う場合は、必ず事前に市に相談し、計画が協定又は指定の基準に適合していることを確認してください。県は、提案をした事業者が事前にこの確認をしているかどうかを市へ確認します。

2 防火水槽の設置

事業用地内の防火水槽は、市担当部署の指導により適切な位置に設置してください。災害時のほか、地元の消防団等から訓練での使用について求めがあった場合は協力してください。なお、事業用地内に存置されている防火水槽（1つ）を引き続き活用することも可能です。

<参考事項：事業用地における主な風水害履歴>

事業対象地の風水害について直近で県が把握している被害は次のとおりです。なお、市において把握している災害履歴については、市にお問合せください。

時期	内容
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。
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。
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。
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。

第6 周辺地域への影響に対する配慮

周辺地域への影響が懸念される以下の項目に配慮した提案をしてください。なお、事業対象地内の植栽帯については、保存に努めてください。移植することも可能です。

ア 騒音、振動、日照、電波障害、生態系への影響などに対する具体的な配慮や対策

イ 周辺住民の住環境に配慮した施設計画（敷地内にある植栽帯の存置や代替となる風防設備の設置（建物が風防設備の代替となる場合も含む））など

また、事業提案にあたり、応募事業に係る店舗等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。

第7 予定価格

売却予定価格及び貸付予定価格（年額）は、次のとおりです。なお、買受希望価格又は借受希望価格（年額）が予定価格に満たない場合は失格となります。

施設	地積	売却予定価格	貸付予定価格 （年額）
かながわ女性センター跡地	14,745.50㎡	2,720,600,000円	94,900,000円

なお、提案する事業による土地の使用方法が、消費税及び地方消費税の対象となる場合は、借受希望価格（年額）は税抜き金額として扱い、消費税及び地方消費税は審査及び評価の対象外とします。

貸付価格は、地方税法（昭和25年法律第226号）第341条第9号に規定する固定資産課税台帳に登録された価格の評価換えにあわせて改定するものとし、その金額は目的物件の改定

後の台帳価格（神奈川県県有財産規則（昭和59年神奈川県規則第40号）第46条に規定する県有財産台帳に登載する県有財産の価格）を改定前の台帳価格で除して得た率（小数点以下第四位を切捨て）に改定前の貸付価格を乗じて算出した額（1円未満の端数がある場合にはこれを切り捨てた額）とします。貸付価格の改定は、県から事業用定期借地権設定契約を締結した者に通知し、「事業用定期借地権設定契約に関する合意書」を変更します。

なお、関係法令の改定、経済事情の変動又は目的物件の状況変化その他正当な理由があると認めるときも、県は貸付価格を改定することができるものとします。

第8 その他

1 県の要望事項の達成

事業者募集要項及び本書等における提示漏れにより県の要望事項が達成されない等の事態が発生した場合は、売買契約又は事業用定期借地権設定契約を締結した者（以下「事業実施者」という。）の提案を基に県と事業実施者が協議するものとします。

2 事業の遂行等

- (1) 事業の遂行に当たっては、各種の法令・基準を遵守してください。
- (2) 建物を建築するに当たっては、建築基準法（昭和25年法律第201号）、神奈川県文化財保護条例（昭和30年条例第13号）等の県及び市の条例のほか市都市景観審議会等により、指導がなされる場合等がありますので、事前に関係機関への確認及び協議を行ってください。
- (3) 本公募事業の事業用地は、県指定史跡・名勝「江ノ島」の指定範囲となっております。建物の新築・増築や木竹の伐採等の現状変更を行う場合には神奈川県文化財保護条例に基づく手続きが必要となりますので、事前に市郷土歴史課又は県文化遺産課への確認及び協議を行ってください。

3 近隣対応

- (1) 事業説明及び工事説明等は、事業実施者が行ってください。
- (2) 工事に伴い発生する周辺環境への影響の抑制及び対策は、事業実施者が行ってください。
- (3) その他本公募事業の事業化等に係る一切の近隣対応は、事業実施者が行ってください。

4 敷地

- (1) 事業者募集要項及び本書の記載事項と現況とが異なる場合は、現況を優先します。

- (2) 事業用地内及び隣接地の擁壁・直壁・ブロック塀等について、地上及び地中にて境界を越えていても、現状引渡しとなります。境界を越えている場合には、買受け又は借受ける場合のいずれであっても、その対応について事業実施者が隣接地権者と協議してください。

5 敷地内の工作物、立木

- (1) 事業用地内にある県所有の工作物（地中埋設物を含む）、立木一式については、現状のまま県から事業実施者に無償譲渡します。事業用地内にある工作物及び立木一式の補修・改修及び撤去等については、事業実施者がその費用負担等も含めて対応するものとします。

また、売買契約又は事業用定期借地権設定契約に基づく原状回復については、原則として県が事業実施者に無償譲渡した工作物（基礎杭を除く）、立木一式及び事業実施者が建設した建物（基礎杭を含む）、新たに設置した工作物、立木及び動産一式を撤去することとします。

- (2) 県は、地中埋設物調査は実施していません。別紙2 物件調書に記載されている地中埋設物を含めての現況引渡しとなり、その処分等については、事業実施者がその費用負担等も含めて対応するものとします。別紙2 物件調書に記載されている地中埋設物以外の地中埋設物が発見された場合も同様に、その処分等については、事業実施者がその費用負担等も含めて対応するものとします。

- (3) 事業用地内に上下水道設備、ガス設備が敷設されていた場合、県は経年劣化による影響等については確認していません。これらの敷設設備の補修・移設・改修・撤去・再築造については、事業実施者がその費用負担等も含めて対応するものとします。

- (4) 事業用地内（地中を含む。）にゴミ・ガラ・砕石等が存在する場合、それらの撤去は、事業実施者がその費用負担等も含めて対応するものとします。

- (5) 事業用地内の除草、立木の病虫害予防、病木の伐採・撤去については、事業実施者がその費用負担等も含めて対応するものとします。

- (6) 事業用地内及び事業用地上空又は隣接地等に電柱（電信柱・電柱付属物・電線等を含む。）・支線・ゴミ置き場・道路設置物（ガードレール、カーブミラー等）・道路標識等がある場合の移設・撤去等の可否等の取扱いについては、事業実施者が設置者又は管理者等にお問い合わせください。

6 土壌汚染対策

- (1) 3,000 m²以上の土地の形質変更を行う場合は、土壌汚染対策法第4条第1項に基づく市への届出が必要となります。また、同法第4条第3項の調査命令があった場合には、当該調査命令に基づく土壌汚染状況調査が必要となり、当該調査で土壌汚染が存在した場合

は、汚染の除去等の措置が必要となります。当該調査命令に基づく土壌汚染状況調査及び汚染の除去等の措置については、事業実施者がその費用負担等も含めて対応するものとします。

7 売却・貸付に当たっての注意事項

- (1) 契約書に貼付する収入印紙、公正証書作成費用、所有権の移転登記に必要な登録免許税等、本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、事業実施者の負担となります。
- (2) 売却の場合は、令和6年4月1日又は売買代金を完納したときのいずれか遅い日に所有権が移転するものとし、所有権移転後直ちに物件を現状のまま引き渡します。所有権の移転登記は、物件の引渡し後、県が行います。
- (3) 境界確認協議書がある場合は、事業実施者から交付依頼があった場合に限り、契約後にその写しを原本証明の上お渡しします（原本はお渡ししません。）。なお、道路との境界に関する書面については、県が所有している場合に限り、その写しをお渡しします。
- (4) 貸付けの場合、事業実施者は県の承諾を得ずに、権利義務を第三者に譲渡、継承あるいは担保に供することはできません。また、県の承諾を得ずに、貸付物件を第三者に転貸することはできません。なお、事業目的が第三者に対する貸付（賃貸駐車場等）の場合は、転貸と解釈しません。

8 工事着手までの臨時的な土地の使用

提案する事業に係る調査・設計等に一定の期間を要するため、工事着手までの間、事業用地の有効活用を図る観点から、駐車場等として臨時的な土地の使用を図る提案も可とします。

なお、当該臨時的な土地の使用について、消費税及び地方消費税の対象となる場合は、借受希望価格（年額）は税抜き金額として扱い、消費税及び地方消費税は審査及び評価の対象外とします。

また、当該臨時的な土地の使用が消費税及び地方消費税の対象となる場合に、当該臨時的な土地の使用を終え、提案する事業に係る工事を行う場合は、県に文書により通知し、消費税及び地方消費税を貸付価格から除くための事業用定期借地権設定契約に関する合意書を県と締結するものとします。

9 隣接する県有地の用途

かながわ女性センター跡地の一部（東側）については、湘南港の臨港地区であるため、本募集要項の対象の土地ではありません。当該土地は、県がセーリング大会開催時はコンテナ置場等として、大会時以外の時は有料駐車場（駐車台数約200台）として使用するため、予め承知したうえで、提案する事業等を検討してください。なお、現時点で当該土地について建物等の建築や将来的な開発計画はありません。

10 交通規制等

住民の生活権を確保するため、江の島島内へは、午後 10 時から午前 5 時までの間、道路交通法に基づく通行禁止の規制があり、規制時間帯は許可車両以外の車両は進入できません。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。

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は、午後 9 時 30 分から午前 5 時までの間、車両の通行ができなくなるようゲートが閉められます。提案内容に伴いゲートの移設等が必要な場合は、臨港道路の管理者である県（県土整備局）との協議が必要です。