

## 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 江の島全体の観光振興に資する  
観光交流機能の創出
  - 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 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5 周辺地域への影響に対する配慮
- 第6 貸付価格
- 第7 その他
  - 1 市の要望事項の達成
  - 2 事業の遂行等
  - 3 近隣対応
  - 4 敷地
  - 5 敷地内の工作物、立木等
  - 6 土壌汚染対策
  - 7 貸付に当たっての注意事項
  - 8 駐車場の整備
  - 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、藤沢市（以下「市」という。）が公募する「かながわ女性センター跡地利活用事業」（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、市及び関係官公庁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 江の島全体の観光振興に資する観光交流機能の創出

## 1 施設の整備

江の島全体の観光振興に資する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、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ます。

大型観光バス34台以上の駐車場を整備してください。また、大型観光バスの駐車場用地以外において、普通車100台程度（施設利用者用を含む）の駐車場を整備してください（イベント開催等他用途での使用も可※（例）飲食イベント、スポーツイベント（マリンスポーツ・アーバンスポーツ等））。

宿泊施設については、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、江の島の観光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 オリ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。

### 3 江の島の歴史の伝承

必須事項ではありませんが、江の島の歴史の伝承に資する事業提案があればしてください。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 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。津波避難機能については、津波避難タワー、津波避難ビル等を想定しています。整備にあたっては、「第3 江の島全体の観光振興に資する観光交流機能の創出」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。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、整備する津波避難施設については、指定緊急避難場所（津波）の指定を受けるか、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。指定緊急避難場所（津波）や指定避難所の指定又は津波避難ビルとして使用するための協定の締結の提案を行う場合は、必ず事前に市危機管理課に相談し、整備計画が指定又は協定の基準に適合していることをご確認ください。

なお、津波避難ビルの整備については、補助制度がありますので、必要に応じて市防災政策課にお問い合わせください。

### 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把握している被害は次のとおりです。

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5 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6 貸付価格

貸付価格（年額）は、次のとおりです。

施設	地積	貸付価格※ (年額)
かながわ女性センター跡地	14,745.50㎡	下記計算式のとおり

※（計算式）

$44,604,540 \text{ 円} - (44,604,540 \text{ 円} \times \text{大型観光バス駐車場面積 (㎡)} \div 14,745.50 \text{ ㎡} \times 1/2^{\ast})$

※大型観光バス駐車場面積（34台分以上）は、貸付価格が1/2減額となります。

※減額適用される大型観光バス駐車場面積は、平場部分のみとなります。

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、市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、市は貸付価格を改定することができるものとします。

## 第7 その他

### 1 市の要望事項の達成

事業者募集要項及び本書等における提示漏れにより市の要望事項が達成されない等の事態が発生した場合は、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。）の提案を基に市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。
- (4) 市主催・共催事業で当該敷地を使用する際は可能な限り協力してください。

### 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、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、立木等

(1) 事業用地内にある工作物（地中埋設物を含む）、立木一式については、現状のまま事業実施者に無償譲渡します。事業用地内にある工作物（地中埋設物を含む）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。

事業用定期借地権設定契約終了時の原状回復について、原則として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（地中埋設物を含む）、立木及び動産一式を撤去することとします。（市が原状回復の必要がないと認めた場合には、そのまま存置可能）

また、事業実施者に無償譲渡した工作物（地中埋設物を含む）、立木一式は、事業者から市に無償譲渡するものとします。ただし、事業実施者に無償譲渡した工作物（地中埋設物を含む）、立木一式のうち、事業者が撤去したもの、または変更を加えた箇所については市への無償譲渡対象から除外します。

(2) 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以外の地中埋設物（ゴミ・ガラ・砕石等）が発見された場合、事業を実施するうえで支障となるもの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、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。

(5) 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

3,000㎡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 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、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) 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。
- (3) 事業実施者は、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原則できません。また、貸付物件を第三者に転貸することも原則できません。

## 8 駐車場の整備

周辺道路の渋滞や周辺駐車場のひっ迫が懸念されるため、提案する事業に係る調査・設計等の工事着手までの期間及び工事期間中において、駐車場として臨時的な土地の使用を図るとともに、早期の駐車場開設（本設）に係る提案を希望します。

なお、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、市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市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。