

## 梶原四丁目用地利活用事業募集要項等に関する質問内容と回答

質問整理番号	資料名	質問項目・該当箇所	タイトル	質問内容	回答
1	募集要項	P4 2-3-(2)	法規制等	資料(3)平地の範囲は、埋蔵文化財の調査は完了しているものとして考えてよろしいでしょうか。それ以外の敷地は、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定を受けておりますが、試掘のスケジュール及び遺跡が発掘された場合の行政の対応やスケジュールをご教示ください。	野村総合研究所の跡地では、過去に発掘調査は行っていません。 正面入り口部分を除く、平地の範囲については、野村総研建設時に削られているため、埋蔵文化財は残っていないと考えられます。 それ以外の部分は、ご計画によっては試掘確認調査が必要になり、その結果遺跡が発見された場合は発掘調査が必要になります。 ご計画が「鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例」の適用を受ける内容である場合、各課協議の段階で試掘確認調査を行い、発掘調査が必要な場合は開発の許可後に調査開始となります。 確認調査・発掘調査に係る日数等は、ご計画により影響を及ぼす埋蔵文化財の範囲等によって変わります。 また、敷地のうち、文化財保護法第109条の規定に基づき、国指定史跡「北条氏常盤亭跡」に指定されている土地(梶原四丁目683番1、12、13、14、791番、792番、793番)では、埋蔵文化財に影響を及ぼす行為、地形の変更や景観に大きな影響を及ぼす行為(新築建築や造成工事等)を行うことはできません。
2	募集要項	P4 2-3-(3)	事業予定地のエリア区分	平地の面積は以下のいずれかのうち最大の面積以上、との記述があるが、最大の面積以下、の間違いではないでしょうか？ 資料3の平地と山地等の区分図がありますが、平地拡張のために青色部分以外の山地を一部樹木伐採・整地して提案施設及び駐車場などに利用してよろしいでしょうか。	「最大の面積以上」が正です。募集要項添付資料3の青色部分以外に施設整備される場合については、募集要項P.10「(2)収益事業について ①提案施設の整備範囲」に記載のとおりです。

3	募集要項	P4 3 3	第一種低層住居専用地域への建築	第一種低層住居専用地域に指定されている場所に建物を建築する事は可能か。 また建築可能な場合、対象の場所への建築が景観的もしくは自然保護的に望ましくなければ低層住居専用地域に建築可能な延床面積を平地に建築する提案施設の延床面積へ追加割り当てしてもらふ事は可能か。	第一種低層住居専用地域に指定している場所は、常盤山特別緑地保全地区にも指定しており、その範囲における建築は本事業では認めません。
4	募集要項	P6	資料9(添付8)	譲渡時点でPCB(高圧トランス・コンデンサ等の廃棄物)は貴市が処分対応することによろしいでしょうか。	保管しているPCB廃棄物は、本市で処分します。なお、シーリング材(建物のサッシ廻りに使用される材料)については、今後、確認を行う予定ですが、その他の部位を含めてPCBを含有する材料が使用されていた場合は、建物の解体や改修を行う際に、十分注意を払った上で、関係法令等に基づき、事業予定者の責任と負担において適切に対応してください。
5	募集要項	P6 2-5-(3) ⑤	建物の撤去又は改修	譲渡時点で机、椅子、キャビネット、スチールラックなどの什器類は搬出されているものとして考えてよろしいでしょうか。	譲渡時点で既存建物及び工作物内に残存物品がある場合は、残存物品の処分は事業予定者に行っていただきます。
6	募集要項	P6 2-6-(1) ①	既存建物	既存建物解体の内、杭は全て撤去するのでしょうか。それとも、新設建物に当たるものだけ撤去して残りは残置してよろしいでしょうか	原則、不用となる既存杭は撤去としますが、地盤への影響を考慮した場合に既存杭の有用性があると判断できるなど、残置しようとする既存杭が廃棄物に該当しないものは、残置可能です。
7	募集要項	P6 5 1 ①	事業予定者実施事項	既存建物の撤去又は改修には整地も含まれるか。	含みます。
8	募集要項	P6 5 1 ②	既存橋建て替え	既存橋を建て替える場合、別所への設置検討は可能か。また、提案施設へのアクセスに橋が不要なデザインとした場合は設置自体が不要でよいか。	別な場所での橋の設置や、橋が不要なデザインとすることの検討は可能ですが、その場合は、関係法令等の規制を受ける可能性があることに十分留意してください。 また、橋を不要とする場合であっても、現在の本館脇の消防用デジタル無線基地局付近までは、車両(募集要項で示す橋の耐震性能において通行可能となる車両)がアクセスし駐車できる計画としてください。

9	募集要項	P6 5 1 ②	既存橋エリアへの建築	既存橋が設置されているエリアに建物を建築する事は可能か。建築可能な場合、このエリアを先に工事スタートする事は可能か。	募集要項添付資料3の青色部分以外に施設整備される場合については、募集要項P.10「(2)収益事業について ①提案施設の整備範囲」に記載のとおりです。工事工程をご提案ください。
10	募集要項	P7 5 (3) ②	国有地の取得	国有地の取得の対象箇所・面積を教えてください。	対象箇所は表の下方の図の緑色の部分(7箇所)です。なお、対象箇所の面積については、現在、国(関東財務局横浜財務事務所)と協議中です。 【参考】本市の測量上の面積:1,571.81㎡/7箇所
11	募集要項	P7 5 (3) ②	国有地の取得	国有地の取得には対価が必要でしょうか。	国(関東財務局横浜財務事務所)との協議において、国有地は有償での取得となることを確認しており、対価は本市が国に支払う予定です。
12	募集要項	P8 (3) ⑦	事業用定期・・・	現状での土地・建屋固定資産税額と内容	現状は、本市の所有地かつ所有建物であって非課税であるため、固定資産税額を算出していません。 【参考】 普通財産の貸付料の算定の際に近傍類似の土地に対する固定資産課税台帳登録価格に比準して市長が定める当該土地価格の1㎡単価として、事業対象地のうち、宅地及び私道として仮算定した単価は82,000円、山林及び原野として仮算定した単価は47.5円です。
13	募集要項	P9	資料4	野村橋及び北側道路については、平成19年2月の野村橋補強設計業務委託報告書の中に北側道路及び野村橋は公道化が計画されていると共に、路線バスの運行も計画されている、との記述がありますが、今後その様な計画はございますか。	ありません。
14	募集要項	P9 2-6-(1) ③	その他既存工作物等	その他工作物等は一般開放利用者及び提案施設関係に危険が及ばない物は残置するとしてと解釈してよろしいですか。	その他既存工作物等のうち一般開放利用者や提案施設利用者に危険が及ばない物は残置することを認めます。ただし、その他既存工作物等内の残存物品については、質問整理番号5の回答のとおりとします。
15	募集要項	P10 2-6-(2) ②	提案施設の規模及び高さ	②イ 高さにて、19.9mが示されておりますが、こちらについて、鎌倉市都市計画審議会の諮問を受ける必要が無いと考えてよろしいですか？	計画建築物の高さが15メートルを超える場合は、都市計画審議会への諮問が必要となります。

16	募集要項	P10 6-(2) ②	提案施設の規模及び高さ	高さについて、鎌倉市都市計画審議会の諮問が必要な場合、いつから相談してよいか？また、通常、高さの諮問について、どれくらいの期間を要するか、ご教示ください。	都市計画審議会の諮問に係る相談時期について、特に決まりはありませんが、関係部署との開発・建築等の協議が終了し、計画の変更がないと判断できた段階で相談することを推奨しています。 また、都市計画審議会の開催日の約2か月前までに資料の提出が必要となります。 なお、都市計画審議会の開催時期は不定期です。(目安として、例年5、10、1月頃に開催しています。)
17	募集要項	P10 6-(2) ③	提案施設の用途	図表4の研究所(複合用途)の中に、情報処理提供などのサービスを行う事業者とありますが、情報処理サービスの継続的な提供には、サーバー等の継続的な稼働が求められ、それを支える為に、非常用発電機の設置等の電気設備の継続的な稼働が必須条件となります。その電気設備の稼働に、重油等、危険物の貯蔵が必要となってきます。 本敷地は、「指定なし(貯蔵制限なし)」にあたりと解釈してよろしいでしょうか。ご指定がある場合は、どの程度の量が認められるかもご教示ください。	新たに危険物施設を設置することは可能です。危険物施設が法令の基準に適合していれば、指定数量以上の貯蔵及び取扱が可能です。 なお、可能な範囲における貯蔵や取扱であっても建物などを設ける場合における、建物などの整備に当たっては、別途、関係法令等の規制を受ける可能性があることに十分留意してください。
18	募集要項	P10 6-(2) ③	提案施設の用途	既存の危険物貯蔵施設の貯蔵量(過去分も含む)、消防防災無線の電波塔発電機用の少量危険物貯蔵施設の貯蔵量をご教示ください。	現在は少量危険物の屋内タンク(軽油390リットル)を設置しています。

19	募集要項	P10 6-(2) ③	提案施設の用途	<p>ア既存建物と同用途とする場合： 既存建物は「研究所」であり、今回の提案は情報処理サービスセンターを「②研究所(複合用途)」という位置付けで提案することは可能でしょうか。この件について、建築確認申請を審査する各部署の許認可の見通しは確認されているのでしょうか。</p> <p>イ既存建物と同用途としない場合： 「地区計画制度等の実施可能な手法を前提とした提案を認める。」(p11)と記載があり、「地区計画制度等の許認可取得は事業者が得る。」(p15)となるが、その場合(許可取得に至る迄の)工程表を提示いただきたい。</p>	<p>【アについて】 募集要項P.10「図表4」に該当する用途の範囲は、許認可の見通しを関係部署と調整したものです。 提案内容を具体的に示していただいた上での許認可の見通しについては、具体的にどのように利用をするための建物を整備する提案かなど、提案施設の許認可等に関する必要な情報を示していただいた上で、募集要項P.22「(8)提案内容に関する事前の相談」の手続の中で相談してください。</p> <p>【イについて】 地区計画を都市計画決定する手法は、①市が主体的に定めるもの、②土地所有者等の発意によるもの(提案型:土地所有者等が市に提案し、市が案を作成する)、③住民等の発意によるもの(案の申出:住民が案を作成する)の3手法があります。 また、地区計画の種類も一般型やまちなみ誘導型など複数あり、手法や種類により、策定段階で検討する項目が異なるため、工程や検討に要する時間が大きく変動します。 当該地における地区計画の種類は、市街化調整区域内の地区計画であり、地区計画の中でも難易度が高く、事業計画が地区計画を策定できる内容であるかを判断するために神奈川県などと十分な事前協議が必要となるため、工程等の詳細については、募集要項P.22「(8)提案内容に関する事前の相談」の手続の中で相談してください。 なお、提案施設の許認可に関しても、提案施設の内容によるため、上記のとおり、募集要項P.22「(8)提案内容に関する事前の相談」の手続の中で相談してください。</p>
20	募集要項	P10 6 2 ②ア	提案施設の規模	<p>提案施設の規模は延床面積最大23,547.84㎡(15,698.56㎡×1.5)となっているが、自然保護及び景観保護を考慮する前提で制限を拡大して頂く事は可能か。地域貢献の観点から災害時避難場所として一部施設を開放する事を検討しているが延床面積に制限があると全体プランの自由度が減ってしまう為、検討頂きたい。</p>	<p>提案施設の延床面積は募集要項P.10「(2)②提案施設の規模及び高さ」に示すとおりとします。</p>
21	募集要項	P10 6 2 ②ア	提案施設の規模	<p>No1「質問整理番号20」が可能な場合、用途地域の変更等の手続きが発生する想定だが、どの程度時間が必要となる見込みか。</p>	<p>質問整理番号20の回答とおり、募集要項で定める延床面積の制限を緩和する考えはなく、そのための手続に要する期間の見込みはありません。</p>

22	募集要項	P11 6 (2) ③ イ	既存建物と同用途としない場合	地区計画を前提とした場合は新たに都市計画決定が必要という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
23	募集要項	P11 6 (2) ③ イ	既存建物と同用途としない場合	付帯する宿泊機能の面積と主要施設の面積との間に制限はありますか。	制限は、募集要項P.6「(2)条例等」の⑦や⑧に沿って、定めることができた地区計画の内容によるものと考えられ、現時点では示すことはできません。
24	募集要項	P13 2 6 (5)	貸付料及び貸付期間	A～Fに仮の数値を入れて計算例を示して頂けないか？	貸付料は応募者にて算出し提案してください。
25	募集要項	P13 (5)	貸付料及び期間	貸付料が30年でゼロになる投資均衡額	貸付料は応募者にて算出し提案してください。
26	募集要項	P13 6 5	貸付料の計算	貸付料の算出において、基準地代の現在価値から既存建物撤去費用及び既存橋の補強等費用の合計を控除した現在価値と同額となる貸付料が算出されるが、既存建物撤去費用及び既存橋の補強等費用の合計の額によっては、より長期の貸付料が高くなることも考えられる(例:50年の貸付料が30年の貸付料を下回る)。一般論としては、より長期の貸付料の金額が下回るものと想定されるが、こういった結果もありうると考えて差支えないか。	貸付料は応募者にて算出し提案してください。
27	募集要項	P13 6 5	貸付料の計算	図表7の山地等の面積は「175,388.05㎡から平地面積を減じた面積」とあるが、この平地面積は、図表1の3つの方法の最大面積でよいか。	ご理解のとおりです。
28	募集要項	P13 6 5	定期借地権の対価	定期借地権契約に基づき貸付料を支払う契約となるが、借地権そのものの対価は発生しないとの理解でよいか。	権利金は発生しません。
29	募集要項	P13 6 5 ② イ	貸付料の計算	事業開始時点において、グラウンドや散策路を安全に利用するための措置に係る費用は、貸付料を確定する際に、既存建物撤去費などと同様に減じられるか。	グラウンドや散策路を安全に利用するための措置に係る費用は、貸付料を確定する際に、減じる対象とはなりません。
30	募集要項	P13 6 5 ② イ	貸付料の計算	事業開始時点において、環境保全上、除草、植栽の剪定、枯枝除去、倒木の処理などを行うべき作業費用は、貸付料を確定する際に、既存建物撤去費などと同様に減じられるか。	事業開始時点において、環境保全上、除草、植栽の剪定、枯枝除去、倒木の処理などを行うべき作業費用は、貸付料を確定する際に、減じる対象とはなりません。

31	募集要項	P13 6 5 ③	貸付料の計算	提案施設を段階的に拡張する場合、拡張が完了した時点以降の貸付料が増額となる認識でよいか。	貸付料は貸付期間において一定額とし、施設規模の拡張に応じた増額は行いません。 なお、賃貸借期間内における平地面積の変更は原則として認めません。段階的な拡張を計画している場合は、将来計画で必要となる平地面積を踏まえて貸付料を計算してください。
32	募集要項	P14 2 6 (5)	既存建物撤去費用	「歴史的建造物等のPRE活用を核とした『公共的収益事業』に関する事業手法調査」平成31年3月・鎌倉市・日本総研の138頁に既存施設の解体費475,176千円との記載があるが、計算根拠を開示して頂けないか？	4,751.76坪(≒15,708㎡(昭和56年の建築計画時の面積))×100千円/坪
33	募集要項	P14 2 6 (5)	既存橋の補強等費用	既存橋の補強等費用は230,335,710円(税込み)を仮に設定するとあるが、計算根拠を開示して頂けないか？	平成18年度「野村総合研究所跡地内野村橋補強設計業務委託」の概算工事費166,187,381円にデフレーター及び消費税を加味して算出しました。
34	募集要項	P14 6 6	契約保証金の計算	契約保証金の算出において、「提案施設の撤去費として想定される額、または鎌倉市契約規則(昭和39年6月規則第20号。)第2条第1項第2号に規定する額(=契約金額の10/100)以上のいずれか大きい額」、とあるが、鎌倉市契約規則第2条第1項第2号に規定する契約金額はどのように算出するか。	貸付期間における借地料の合計額を指します。
35	募集要項	P14 6 6	契約保証金の返還条件	「本市は、定期借地権設定契約が終了し、又は、契約が解除されたときは、事業対象地にある事業者が所有権又はその他の権利を有する工作物等の撤去を確認した後、事業者の請求に基づき、利息を付与せず契約保証金を事業者に返還する」とあるが、“撤去”には整地まで含むか。	撤去とは、地上の建物及び工作物等並びに地下構造物(原則として杭を含む)をすべて撤去し、整地した状態を言い、本事業における更地にすることと同義とします。

36	募集要項		その他	今後、現地を再度確認することは可能でしょうか。	7月22日締切の参加資格申請の通過者に限り、本市の対応可能な範囲で、現地での追加の確認作業(最大で半日程度を予定)を認めることとし、その要領は通過者に、別途案内するものとします。 なお、グラウンドや本館脇付近に限られますが、ハイキングコースからグラウンド付近に通じる散策路経由で敷地に入ること確認していただくことも可能です。 詳しくは、下記の本市ホームページをご確認ください。 <a href="http://www.city.kamakura.kanagawa.jp/treasury/2020nomurariyou.html">http://www.city.kamakura.kanagawa.jp/treasury/2020nomurariyou.html</a>
37	募集要項		付属資料(8)	資料(8)に既存建物周辺の調査報告書、敷地内地歴調査報告書を受領しておりますが、実際の敷地掘削時に土壌汚染が発覚した場合の責任区分は現時点でどの様にお考えでしょうか？【搬出土が汚染土と判定された場合も含む】	基本契約書(案)P.8第22条に示すとおりです。
38	様式集	P1 1 (2) ②	応募者の構成・役割分担表及び提案施設概要書(様式2-2)	用途について、既存施設と同用途(研究所)と既存施設と異なる用途(文化施設)の複合施設を提案する場合、両方に○を付して良いか？	両方に○を付してください。
39	その他		事前調査のお願い	用途検討のため現地にて事前に電波調査をさせて頂く事は可能か。 作業期間:1週間 設置物: ユニットハウス、発電機、足場、 作業時期:2020年9月頃	ご質問の調査には対応できませんが、質問整理番号36の回答でお認めする現地確認作業の範囲内で、軽易な現地調査を行うことは可能です。
40				動物舎並びに生物化学研究所の除染は適正にされているか。	寄附当時に野村総合研究所が行った作業については、記録がありません。
41				埋蔵文化財の発掘資料を事業者が一部でもそのまま預かることは可能か。設立する大学の研究資料に活用したい。	資料を預かる目的、利用の内容、保管場所の状況等を総合的に判断し、可否を判断します。 なお、応募(参加資格審査申請以降応募手続)に当たっては、募集要項P.16「(2)参加資格」を満たすことが必要です。学校法人が代表企業又は構成企業として応募することはできませんので、ご注意ください。

注1:本資料は、梶原四丁目用地利活用事業募集要項に基づき、公表日(令和2年(2020年)6月22日)から7月10日17時までに提出された質問に対して回答するものです。

注2:質問に対する回答内容は、募集要項等の追加又は修正として扱います。

注3:上記の質問に対する回答と併せて、様式集、基本協定書(案)、基本契約書(案)の修正も行っており、同様に募集要項等の追加又は修正として扱います。

注4:《 》内の記載は、本市で行った補足です。



質問整理番号10関連 図 国有地の対象箇所について

