

梶原四丁目用地利活用事業 提案内容に関する対話 質問回答

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
対質1	募集要項	P.5 2 4 (1) ③ (2) ④	都市計画法第29条(開発許可)の適用及び期間等	当該建築物を計画するにあたって、都市計画法第29条の適用を受けるでしょうか。都市計画法第29条の適用を受ける場合、事前相談から建築工事着手できるまでの期間・スケジュールを教えてください。	主として建築物の建築の用に供する目的で、土地の区画形質の変更を行う場合は都市計画法第29条の許可を受ける必要があります。土地の区画形質に関して、特に形の変更は市街化調整区域のため30センチメートルを超える切土、盛土又は一体の切盛土を行うものが該当する行為になります。また、関連する鎌倉市まちづくり条例や鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例などに基づく他の手続の要否も建築工事に着手できるまでの期間やスケジュールに関係するため、一概に回答することはできません。 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。
対質2	募集要項	P.6 2 5 (1) ①	事業予定者が実施する事項	既存建物の強度は耐震改修に耐える範囲ですか	既存施設の耐震改修が可能かや、構造の耐久性などに関しては、募集要項添付資料5(原本閲覧)や現地確認をもとに、応募者で判断してください。
対質3	募集要項	P.8 2 5 (3) ⑦	事業用定期借地権の設定	改修での見直し固定資産税、免除の可能性はありますか	現時点では固定資産税の減免は予定していません。 なお、現時点では本市の所有建物であるため、固定資産税は非課税です。

対質 4	募集要項	P.10 2 6 (2) ②	提案施設の規模及び高さ	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のことですが、高さの見直しを認めて頂くには、どのようにすればよろしいでしょうか？	15メートルを超える建築物が都市計画審議会で認められるには、計画地周辺の状況、建築計画等を踏まえて総合的に審議するため、都市計画審議会に諮らない限り、一概に回答することはできません。 従前、認められた例としては、 ・市街化調整区域内の高速道路の換気塔 ・市街化区域内の病院、工場 などがあります。 いずれの場合も高さを超える必要性の説明は必須になります。 例) 換気塔→「アセス上、地上〇メートル以上から排気処理をせざるを得ない。」など。
対質 5	募集要項	P.10 2 6 (2) ③	提案施設の用途	本敷地は、重油等、危険物の貯蔵は、「指定なし(貯蔵制限なし)」にあたりと解釈して宜しいでしょうか？	公表済みの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の質問整理番号17をご確認ください。 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。
対質 6	募集要項	P.13 2 6 (5)	貸付料及び貸付期間	借地料ゼロになる投資均衡額を確認したい	募集要項P.13(5)貸付料及び貸付期間に示す最低貸付料の算定式において、貸付料に影響する数値を表計算ソフト等を用いて調整することなどにより、応募者にて借地料の変動を確認してください。
対質 7	募集要項	P.23 5 (1)	応募者によるプレゼンテーション	プレゼンテーションの時間や資料のフォーマット及び枚数並びに使用するオフィスソフトの指定等の情報を教えてください。	フォーマットの有無、枚数については、様式集に記載している以上の規程はありません。時間については、現時点で未定ですが、最大でもプレゼンテーションと質疑応答を合わせて、1時間弱を見込んでいます。 なお、パワーポイント等の使用は可能、模型の持ち込みも可能とし、スクリーン(100インチ)、プロジェクター及び接続ケーブル(VGAとHDMI)を用意する予定です。 正式には、実施要領を後日連絡します。
対質 8	募集要項添付資料1	募集要項添付資料1	事業対象地の地域地区	事業対象地の南に位置するタチンダイや北条氏常盤亭跡付近の土地の所有者をご教示ください。	市有地だけでなく、県有地又は私有地もあるとお考えください。

対質 9	様式集	P.2 ③	様式5-1-3	類似した実績の具体的な内容を記す場合、地名を記載しても良いでしょうか？ 例：某企業が〇〇市に設置した施設 某企業が〇〇県に設置した施設	応募者が特定されない範囲であれば、地名の記載を認めます。(〇〇市にその類の施設が一つしかなく、インターネットによる検索によって容易に応募者が特定できてしまう場合などは、特定できるレベルでの地名の記載はしないでください。同様に、写真や図の使用についても、応募者が特定できない範囲での使用に留めてください。)
対質 10	様式集	様式3-2	様式3-2	一般開放の確認事項に「南側前面道路及び北側からグラウンドまで」とありますが、南北が逆ではないでしょうか？	ご指摘のとおりです。「北側前面道路及び南側からグラウンドまで」と修正します。
対質 11	様式集	様式4-4	長期収支計画書	本事業の実施にあたり、新たに法人を設立しない場合は、人件費や法人税等をどのように算定して記載すればよいでしょうか。	施設を運営する事業を想定して記載してください。
対質 12	その他		既存建屋への電力引込経路/種類について	計画建築物へ新たに電力を引込む際に既存の経路が利用可能か確認したい為、既存建物の電力会社からの電力引込経路及び種類の情報を教えて頂きたいとお願い致します。	現状は、北側道路から敷地内に低圧(従量電灯C)の引込を行っています。 既存建物の寄附以前については、既存建物図面によれば高圧(6KV)の引込も行っていた経過がありますが、詳細は募集要項添付資料5(原本閲覧)や現地確認でご判断ください。
対質 13				本館の建っている場所の標高は、約86mと推定しています。合っているでしょうか。	本市では、本館についての標高値としては把握していませんが、国土地理院地図では、等高線80メートルから90メートルの間に本館は位置しており、本市作成の白地図上の本館付近には、85.6mという標高の記載があります。
対質 14	募集要項等に関する質問内容と回答	質問整理番号 40	除染について	動物舎・生物研究所は市が殺菌できますか	募集要項P.7(3)④のとおり、現状有姿での譲渡(引き渡し)です。

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、資格審査の通過者との対話を踏まえた質問内容と回答です。

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。