

質問事項に対する回答

回答内容以外については、質問者様から頂いた原文となります。

No	資料名	ページ	タイトル	質問内容	回答内容
1	【別紙1】計画条件及び要求水準書	7	第7「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するとしているが、今後何年間、同用途で使用するか。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。	神奈川県に以下のとおり確認をしました。 現用途での使用期間は特に定めていません。また、現時点で開発や建築の計画也没有ありません。
2	【別紙1】計画条件及び要求水準書	7	第7「9 隣接する県有地の用途」	本件事業用地と隣接の県有地を一体と考えたイベント等（オリンピック記念行事など）は現時点で開催の検討がなされているか。	神奈川県に以下のとおり確認をしました。 現時点で開催の予定はありません。
3	【別紙1】計画条件及び要求水準書	2	第3「1 施設の整備」	・駐車場の料金に関する規制などはあるか（料金そのものや、開発施設や近隣施設との割引連携などの是非について）。	把握している規制はありません。
4	事業者募集要項	1	第2「2事業期間」	・引き渡し時の状態が把握可能な情報（設備機器の配置、インフラ（電気、ガス、水道等）の敷設位置（位置、深さ等）が把握可能な図面等）をご提示いただきたい。	神奈川県から図面の提供を受けましたので、本市ホームページ上で公表をします（江の島かもめ駐車場図面参照） また併せて、神奈川県に以下のとおり確認をしました。 ・引き渡し時の状態が把握可能な図面はない。 ・提供した図面は、令和7年3月1日時点で運営している敷地内駐車場の図面。 ・敷地内の工作物については、引き渡しまでの間に、土地の利活用に合わせて変更される可能性があります。
5	事業者募集要項	1	第2「2事業期間」	・「原状回復」の「原状」とはどのような状態か、図面等によりご教示いただきたい。（現在の駐車場機能を担保した状態か、更地状態か、など）	図面等による教示はありません。 原則、引き渡し時の状態を想定していますが、事業者において撤去したものの復旧までを求めるものではありません。 なお、本事業は事業期間が長期になることから、事業終了時点において市と事業者双方の協議の上、原状回復の状態について決定する可能性もあります。
6	【別紙2別添2】工作物等存置図	1	インフラの敷設位置および許容量について	・インフラ（電気、ガス、水道等）の敷設位置（位置、深さ等）が把握可能な図面をご提示いただきたい。また、江の島島内のインフラの最大許容量を踏まえ、本事業地におけるインフラの最大許容量をご教示いただきたい。	敷地内のインフラの敷設状況については、質問No4で回答したとおりです。 なお、インフラの最大許容量については、把握しておりませんので、各インフラ企業にお問い合わせをください。
7	事業者募集要項	2	第3「2契約の締結」	・「事業用定期借地権設定契約」の案文をご提示いただきたい。また公正証書のひな型もご提示いただきたい。	公正証書は【別紙4】事業用定期借地権設定契約に関する合意書（案）の内容について、市と事業者双方の合意を示すものになります。 そのため「事業用定期借地権設定契約」の案文は【別紙4】事業用定期借地権設定契約に関する合意書（案）の内容とご認識をお願いします。
8	【別紙1】計画条件及び要求水準書	2	第3「1 施設の整備」	・「普通車100台程度」とは、台数の下限値、上限値をご教示いただきたい。	最盛期における最大収容可能な台数を100台以上とし、その他の期間においては台数の制限はありません。 なお、大型観光バスは、常時34台分以上の駐車場として整備をしてください。
9	【別紙1】計画条件及び要求水準書	2	第3「1 施設の整備」	ニーズや施設耐用年数等を踏まえ、開業後の計画変更の可否をご教示いただきたい。可能な場合、可能な範囲、条件等をご教示いただきたい。（例：①施設の老朽化による建て替え、②ニーズに応じた増改築など、③運営後に駐車場（大型観光バス用、普通車用ともに）利用が見込めない、もしくは不足している場合、駐車場範囲の増減、など）	原則計画変更は認められませんが、計画変更の必要理由が、社会情勢の変化等、正当な理由が認められる場合は、この限りではありません。 個別協議となるため、可能な範囲、条件等については、お示しはできません。
10	【別紙1】計画条件及び要求水準書	3	第4「2防火水槽の設置」	・事業用地内に存置されている防火水槽に関する情報（仕様、設置年数など）をご教示いただきたい。	昭和57年に設置したコンクリート造りの防火水槽です。
11	事業者募集要項	1	第2「2事業期間」	・事業用定期借地権設定契約の解約条件について、「事業者の業績の著しい悪化、その他やむを得ない事由により事業継続が困難となった場合」などと挙げられているが、上記はどのような判断方法の元、判断されるかをご教示いただきたい。また、上記内容は、「本事業は赤字だが、事業者の会社業績としては黒字」などの場合、本事業は継続が必須か否か、ご教示いただきたい。	個別判断となるため、現時点で判断方法についてはお示しできません。 また、本事業の赤字がやむを得ない事由に成り得るかは、赤字の原因なども踏まえて、個別判断となります。

No	資料名	ページ	タイトル	質問内容	回答内容
12	【別紙4】事業用定期借地権設定契約に関する合意書（案）	21	第8条 譲渡及び転賃等の禁止	原則条文の変更は不可だと思うが、本条文含め実状に応じ条文変更は可能かご教示いただきたい。 本条文の「転賃」に関する記載については、転賃不可と記載があるが、全機能直営のみを想定している、もしくは、運営想定の全事業者が契約締結者になる必要がある想定か、ご教示いただきたい。また、機能によっては第三者とのマスターリース契約等の転賃借契約の締結が可能か、ご教示いただきたい。	優先交渉権者の構成に応じた変更以外はできません。 転賃不可とは、市と契約した事業者が第三者と事業用定期借地権設定契約を締結して事業を行うことはできないということです。 また、市と契約した事業者が建設した建物について、第三者とのマスターリース契約等の転賃借契約の締結は可能です。
13	【別紙4】事業用定期借地権設定契約に関する合意書（案）	29	第6条 貸付料の納付	「合意書例4」では「グループによる提案で、複数の構成員（全員の場合を除く）が契約当事者となる場合」であるが、貸付料の支払いは構成員のうち1社、複数社のどちらか、もしくはどちらも都可を想定しているか、ご教示いただきたい。	優先交渉権者決定後に、合意書に支払者を明記しますので、どちらでも対応可能です。
14	【別紙4】事業用定期借地権設定契約に関する合意書（案）	2	第5条第3項（貸付料の改定）	・契約書条文について、原則変更不可ではあると思うが、貸付料の改定に関する定めについて、事業者側から改定できる記載がされていないため、主語を「甲および乙は」に修正する可能か、ご教示いただきたい。	優先交渉権者の構成に応じた変更以外はできません。
15	【別紙4】事業用定期借地権設定契約に関する合意書（案）	3	第7条（契約不適合）	・契約書条文について、原則変更不可ではあると思うが、契約不適合について、事業者が全ての責任を負い、例外等を含め貴市側が一切責任を負わない定めとなっているため、少なくとも「甲の責めに帰する事由がある場合は、この限りではない」等の表現が追記可能か、ご教示いただきたい。	優先交渉権者の構成に応じた変更以外はできません。
16	【別紙4】事業用定期借地権設定契約に関する合意書（案）	7	第25条（損害賠償）	・契約書条文について、原則変更不可ではあると思うが、損害賠償について、記載内容の逆のパターンの可能性も想定されるため（甲起因にて、乙に損害が生じる場合）、双務責任の記載が可能か、ご教示いただきたい。	優先交渉権者の構成に応じた変更以外はできません。
17	【別紙4】事業用定期借地権設定契約に関する合意書（案）	2	第4条、第5条	・貸付料は毎年度変わっていく可能性があるということか、ご教示いただきたい。（固定額ではなく、毎年度、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変動していくという建付けのため）	固定資産課税台帳に登録された価格の評価替えは3年に1回あり、評価額に変更があった場合は、貸付料も改定となります。 なお、関係法令の改定等、貸付料の改定について正当な理由が認められる場合は、都度改定の可能性があります。
18	【別紙1】計画条件及び要求水準書	1	第2「1 制限事項等」	・貴市のホームページ等に掲載されていない、江ノ島全体に係る、条例や地域の取り決め等があればご提示いただきたい。（例：自治などに環境に配慮していることなど、事業時間の制限、地域と個別で定めているルールなど）	必要に応じて、国・県・市等の関係機関にお問い合わせください。
19	別紙3 かながわ女性センター跡地活用事業に関する確認書（案）	3	構成員の代表者について	構成員の代表者の押印は、該当する企業の代表取締役印ではなく、本事業を管掌する支店や事業部門の責任者であっても構わないか。	企業内で管掌する支店や事業部門の責任者に業務の委任をしていることの方かる書面があれば問題ありません。
20	ほか	-	-	・現地敷地のCAD図、既存施設のCAD図、かながわ女性センター解体時のCAD図があればご提供いただきたい。	神奈川県に以下のとおり確認をしました。 当該図面はありません。
21	別紙2 物件調書	-	本敷地の地耐力調査について	本敷地の地耐力調査は実施していないとのことであるが、既存建物の建設時のボーリング調査データ等、地盤の調査データがあればご提供いただきたい。	「別紙2 物件調書」に記載のとおり、かながわ女性センター新築時の地質調査報告書の閲覧が可能です。 閲覧を希望される場合は、企画政策課公共施設再整備担当までお問い合わせください。 【問い合わせ先】 TEL:0466-50-3502（直通） e-mail：fj-kikaku-fm@city.fujisawa.lg.jp
22	別紙2 物件調書 別紙2 別添2 工作物等存置図	-	敷地内舗装等の現況について	・存置図では敷地内舗装が砂利敷と表現されているが、現況では駐車場でアスファルト舗装となっている。アスファルト舗装のまま事業実施者に引き渡されるということか、ご教示いただきたい。	お見込みのとおりです。 なお、存置図は、2017年3月のかながわ女性センター除却工事時点における図面であり、引き渡し時の状況を示しているものではありません。

No	資料名	ページ	タイトル	質問内容	回答内容
23	【別紙4】事業用定期借地権設定契約に関する合意書（案）	-	-	合意書案第2条「指定用途」の規定に関し、将来、事業環境や経済環境の変化により、やむなく提案事業の業態変更などの対応が必要となる場合、どの範囲まで許容されるか、ご教示いただきたい。	個別判断となるため、現時点で許容範囲についてはお示しできません。
24	【別紙4】事業用定期借地権設定契約に関する合意書（案）	-	-	合意書第17条「契約の解除」について、本条第1項第2号の「甲以外の者に目的物件の所有権が移転したとき。」はどのような状態を想定したものかご教示いただきたい。（→この場合の解除では、甲は、乙の損失を補償しないこととされている。）	ご指摘の点は記載の誤りのため、削除します。 また、本回答と合わせ、訂正した合意書を本市ホームページ上に公表しますので、そちらでご確認をお願いします。
25	事業者募集要項	-	-	質問事項に対する回答方法につきまして、質問者個々への回答ではなく、貴市のHPにおける一括回答という認識でよいのか、ご教示いただきたい。	お見込みのとおりです。
26	事業者募集要項	-	事業期間について	最速で解約できる日は、11年目2035年（令和18年）10月1日で合っているか、ご教示いただきたい。またその場合、いつまでに書面申し入れをすればよいかご教示いただきたい。	お見込みのとおりです。 また書面申込は、6か月前までにご提出をお願いします。
27	事業者募集要項	-	契約締結について	周辺住民及び島内関係者における、特に関係者の定義をご教示いただきたい。	湘南藤沢活性化コンソーシアム会員、江の島観光協会、江の島振興連絡協議会、江の島弁天会、江の島西町町内会、江の島東町町内会、江の島防災対策協議会等を想定しております。
28	事業者募集要項	-	事業実施について	周辺住民及び島内関係者への説明において、事業者の具体的提案を除いた当該事業の実施について、すでに貴市から事前調整はしていただいている認識でよいかご教示いただきたい。理由としては、貴市が認めた事業としての跡地利活用＝周辺が認めた事業という構図になっていないと、昨今他の行政区で散見される、事業者が公募獲得後に周辺の反対にあい撤退に追い込まれる事態になりうるため。	お見込みのとおりです。
29	事業者募集要項	-	事業の流れについて	優先交渉権者の選定後、市との協議は契約の締結後のみなのか。適宜協議はできる流れにいただきたい。	原則、契約締結後のみとなります。
30	事業者募集要項	-	事業提案書について	「事業収支計画書（49年間の事業期間について最初の10年間は年度ごと、11年目以降は10年ごと）」における収支表における「収入項目」「支出項目」は任意なのかご教示いただきたい。反対に必須項目やひな型があればご提示いただきたい。	収入項目、支出項目は必須です。 様式は提示しませんが、収入項目はサービス区分ごとに、支出項目は人件費・経費（賃借料）・その他金額が大きい項目は区分して記載してください。
31	事業者募集要項	-	ウ 施設概要説明書 について	「・全ての利用者が安全に、安心して、円滑かつ快適に施設を利用できるようユニバーサルデザインに配慮した計画について記載してください。」と記載があるが、順守すべき規定があればご教示いただきたい。	以下の法令を遵守してください。 ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 ・神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例
32	事業者募集要項	-	エ 完成予想パース等 について	「事業用地の東側及び北側の外観イメージがわかる図面（パース等）を作成してください。」と記載があるが、北東からのパースが1枚あれば要件を満たしていると判断いただけるかご教示いただきたい。	お見込みのとおりです。
33	事業者募集要項	-	オ 周辺地域への配慮・対策、環境への配慮説明書	「隣接地に対する騒音、振動、臭気、粉塵、日照、通風、排水、排気ガス、夜間照明、電波障害、生態系等の周辺地域への配慮・対策を記載してください。」とあるが、どの時点（工事中か運営時か）の対策を記載すればよいかご教示いただきたい。	工事中、運営時、双方について記載してください。
34	事業者募集要項	-	オ 周辺地域への配慮・対策、環境への配慮説明書	「・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、周辺住民の住環境に配慮した計画を記載してください。」とあるが、現時点では何が風防設備として機能しているのかご教示いただきたい。	現時点の風防設備はありません。

No	資料名	ページ	タイトル	質問内容	回答内容
35	事業者募集要項	-	キ 経営計画書（様式9）	「資金調達計画、想定されるリスク及びその対応策（災害や感染症等の発生による需要激減に対しての事業継続方法等）について記載してください」について、本事業単体の資金調達計画が無い場合はどのような記載をすればよいかご教示いただきたい。	自己資本のみで事業を実施される場合は「キ 経営計画書（様式9）の1 資金調達計画」について、資金調達計画がないことを明記してください。 また、他の事業と合わせた資金調達計画がある場合は、本事業分が分かる計画をご作成ください。 なお、資金調達計画がない場合においても、想定されるリスク及びその対応策の記載は必要となります。
36	事業者募集要項	-	コ 応募事業者に関する書類及び事業提案書の共通事項	・応募事業者は、提案内容や市との協議内容等につき守秘義務を遵守し、市及び協議相手の事前の承諾なく、これらの内容を公表してはなりません。」について、本記載だと応募事業者側の片読に読み取れるが、事業者側の情報リスクを鑑みると貴市も同じ義務を負う双務にしたい。	守秘義務の遵守については、双務とします。 また、本回答と合わせ、修正した募集要項を本市ホームページ上に公表しますので、そちらでご確認をお願いします。
37	【別紙1】計画条件及び要求水準書	-	第2 地域まちづくりの実現	「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」において、例えばどのようなものがあたるか例示いただきたい。	現時点で想定しているものはありません。
38	【別紙1】計画条件及び要求水準書	-	第6 貸付価格 について	貸付価格：44,604,540円-（44,604,540円×大型観光バス駐車場面積（㎡）÷14,745.50㎡×1/2※） は税込価格かご教示いただきたい。	税抜価格となります。 なお、課税対象となるかは事業提案に基づき個別判断となります。
39	【別紙1】計画条件及び要求水準書	-	8 駐車場の整備 について	「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、」と記載があるが、その対象にあたるか否かの判断基準があればご教示いただきたい。また「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」のひな型をご提示いただきたい。	対象にあたるか否かの判断は、事業提案に基づき個別判断となります。 そのため、ひな型についても現時点でご提示できるものはありません。
40	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、駐車場の内部や周囲を適切に緑化する。」とありますが、当該敷地の緑化率をご教示いただきたい。	事業対象地の一部は風致地区であるため、藤沢市風致地区条例に基づき、風致地区内の敷地面積に対して20%以上の緑化率が必要となります。また、風致地区以外については、藤沢市緑の保全及び緑化の推進に関する条例に基づき、建物用途によって緑化基準が適用されます。
41	別紙2 別添2	-	立木 について	「立木除去配置図の樹木存置リスト参照」とあるが、リストをご提示いただきたい。	神奈川県から図面の提供を受けましたので、本市ホームページ上で公表をします（立木除去配置図参照）
42	事業者募集要項	-	優先交渉権選出後の契約調整期間について	優先交渉権選出後、仮に2か月以上経ってしまう場合（例：社内調整等に時間を要してしまうなど）、どのような場合でも、優先交渉権は消失してしまうか、ご教示いただきたい。	原則、優先交渉権は消失しますが、期限内に手続きがとれないことに関して、正当な理由が認められる場合は、この限りではありません。
43	事業者募集要項	-	優先交渉権の法的拘束力について	優先交渉権に関する法的拘束力をご教示いただきたい。（優先交渉権選出後、仮に辞退と判断することになった場合の、辞退可否をご教示いただきたい。）	法的拘束力はありませんが、本市としては事業が開始しないことに一定のリスクがあるものと考えておりますので、辞退の判断に至った理由について、お示しいたします。
44	事業者募集要項	-	-	優先交渉権者の公表の際、次点候補者の社名も公表されるか否か、ご教示いただきたい。	次点候補者の社名は公表しません。

以上