

## 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 事業提案の条件・制限	1 共通事項 2 仮設駐車場について 3 めぐりの森の一部について
第3 仮設駐車場の貸付予定価格(年額)	
第4 その他	1 県の要望事項の達成 2 近隣対応 3 貸付に当たっての注意事項

## 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「湘南国際村B・C(仮設駐車場・めぐりの森の一部)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(以下「応募事業者」という。)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

本書は、本公募事業の事業用地内で実施する事業に適用します。

応募事業者は、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、横須賀市(以下「市」という。)等の関係機関と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 事業提案の条件・制限

### 1 共通事項

- (1) 県では平成31年3月に「湘南国際村基本計画」を改訂し、湘南国際村の活性化に向けた取組みを進めています。(湘南国際村基本計画の概要は、「事業者募集要項」P3を参照のこと。)この基本計画の基本方針等に沿った提案の内容であることを求めます。
- (2) 本公募事業の優先交渉権者として選定され、県とともに「湘南国際村B・C地区(仮設駐車場・めぐりの森の一部)利活用事業に関する確認書」を作成します。作成後は、速やかに説明会を実施し地元との調整を行ってください。
- (3) 事業実施に当たっては、関係法令その他各種規制、基準等に準拠しなければなりません。
- (4) 事業のため必要な地盤等の調査は、優先交渉権者の負担と責任より実施するものとします。また、応募資料の作成の前に何らかの調査が必要な場合はご相談ください。対応を検討します。
- (5) 本公募事業での事業実施者(以下「事業実施者」という。)には、官民連携で構成し、めぐりの森の活用について情報共有・意見交換等を行う会議体である「湘南国際村めぐりの森保全活用協議会」に加入していただきます。同会議は、通例四半期に一度開催されています。
- (6) 現在めぐりの森では、県や様々な団体で構成される「協働参加型めぐりの森づくり推進会議」のもと、植樹活動や自然体験学校等の取組みが進められています。事業実施者にも、こうした取組みへの積極的な協力・連携を求めます。
- (7) 湘南国際村B・C地区内には、三浦半島中央道路南側区間(都市計画道路「3・6・18号湘南国際村山科台線」)が都市計画決定されていますが、建設予定時期が未定のため、道路建設に伴う周辺への影響は考慮していません。

- (8) 本公募事業の対象地に関し、本書記載の事項以外のことが新たに判明した場合には、当該事項に係る調査及び対策工事等は、原則として事業事業者自らの責任と費用負担において対応するものとし、ただし、本事業の実施に著しい影響があると認められる場合には、県と事業実施者で対応を協議して決めるものとし、

## 2 仮設駐車場について

- (1) 仮設駐車場(別紙2「物件調書」において仮設駐車場の部分として示されている土地のこと。以下同じ。)について、建物を建設した上での活用案を提出してください。更地のままでの活用は認められません。
- (2) 仮設駐車場は市街化調整区域内にあり、地区整備計画が設定されていないことから、現時点では建物を建築することができません。今後、近接する「交流施設地区」の内容(下表に抜粋して記載)に類似した地区整備計画を設定することを検討しています。(※)

交流施設地区	
建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外のものは、建築してはならない。</p> <p>(1) 研究所及び研修所</p> <p>(2) 路線バスの停留所の上家</p> <p>(3) 学校</p> <p>(4) 図書館、博物館及び美術館</p> <p>(5) 事務所</p> <p>(6) 体育館、スポーツ練習場及び水泳場(ボーリング場、スケート場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場その他これらに類するものを除く。)</p> <p>(7) ホテル又は旅館</p> <p>(8) 前各号の建築物に附属するもの。</p> <p>ただし、自動車車庫にあつては当該自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が当該敷地内にある建築物(自動車車庫の用途に供する部分を除く。)の延べ面積の合計を超えないもので、かつ、2階以上の部分を自動車車庫の用途に供するものを除く。</p>
建築物の容積率の最高限度	10分の10
建築物の建蔽率の最高限度	10分の4
建築物の敷地面積の最低限度	4,000平方メートル。

	ただし、路線バスの停留所の上家の用途に供する建築物にあっては、この限りでない。
壁面の位置の制限	建築物の外壁またはこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から道路境界線までの距離は10m以上とし、隣地境界線までの距離は5m以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 路線バスの停留所の上家の用途に供する建築物 (2) 巡査派出所、公衆電話所及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。)第130条の4第5号に規定する公益上必要な建築物の用途に供するもので、道路境界線からの距離が1.5m以上、隣地境界線からの距離が1m以上のもの
建築物等の高さの最高限度	1 建築物の高さは、地盤面から15m以下とする。 2 自動車車庫の用途に供する工作物の高さは、地盤面から2m以下とする。 3 屋外広告物の高さは、地盤面から4m以下とする。
工作物の設置の制限	1 傾斜地または擁壁面に張り出した形態の架台その他これらに類するものは設けてはならない。ただし、やむを得ず道路に面する部分に玄関アプローチその他これに類するもの及び建築物に附属する縁台等を築造する部分にあっては、この限りでない。 2 建築物の屋上及び外壁等に突出した形態の屋外広告物を設置してはならない。
建築物等の形態または意匠の制限	1 建築物の屋根、外壁等、塀または工作物は色彩に配慮し原色は避けるものとする。 2 建築物の屋根面積の過半は切妻、寄棟等の勾配を有する形状とし、その勾配は10分の2以上10分の15以下とする。
垣またはさくの構造の制限	建築物に附属するへいまたは門(門柱は除く。以下「へい等」という。)は、生垣または地盤面からの高さが1.2m以下の網状その他これに類する形状のものとする。ただし、学校、テニスコート、運動場その他これらに類する土地の周囲に設けるへい等の高さにあつては、この限りでない。
その他	区域の整備・開発及び保全の方針として、交流施設地区における敷地内の緑被率を41%以上としている。

※ 仮設駐車場部分に建築可能な建築物として、「交流施設地区」の内容に、①学校に類するもの、②小規模(500㎡以内)の店舗・飲食店及び③公衆便所を追加することを想定しています。②及び③の敷地面積の最低限度については、適切な範囲内で緩和することを想定しています。

実際の地区整備計画が以上の内容と異なる場合があります。その場合、可能な限り県と優先交渉権者は提案内容について調整することとします。

また、地区整備計画は地区計画の変更により設定されますが、変更手続きの状況により、公募手続きは延期又は中止となる場合があります。これにより生じた損害については、県及び地区計画を定める横須賀市は補償をしません。

- (3) 湘南国際村西側のA地区(既存街区)では、統一的な街づくりを行うため、「湘南国際村(横須賀地区)建築協定」や「湘南国際村(横須賀地区)研究・交流施設地区緑地協定」が締結されています。これらはB・C地区である仮設駐車場には適用されませんが、施設整備に当たっては当該協定等を参考とし、考慮してください。
- (4) 次の施設は建設できません。
- ・ 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
  - ・ 政治的又は宗教的用途の施設
  - ・ 近隣住民等の生活を著しく脅かすおそれがある用途の施設
  - ・ 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
- (5) 貸付に際し、県は立木や構築物等を現状のまま事業実施者に引き渡し、それらを処分する場合の費用は事業実施者が負担することとします。
- (6) 仮設駐車場には電気、ガス、上下水道等のインフラは整備されていません。必要に応じて事業実施者の負担により整備してください。汚水処理については、湘南国際村の入村機関や住民により組織される湘南国際村運営管理組合が管理する処理施設への接続を想定していますが、接続に際しては同組合や横須賀市上下水道局給排水課等との調整が必要となります。
- なお、現時点で仮設駐車場は同組合の管理区域内に含まれませんが、同組合に加入することとなった場合、組合運営費等は事業実施者に負担していただきます。
- (7) 地元住民や来村者が利用可能な店舗又は飲食店の整備・運営を、他の事業と併せて提案してください。独立した建物としても、主となる用途の建物の施設を開放する(関係者用食堂の一般開放等)こととしても構いません。
- (8) 施設利用者以外の者も利用可能なトイレを整備・運営してください。独立した建物としても、主となる用途の建物のトイレを開放することとしても構いませんが、原則として土日も含め連日利用できるものとします。
- (9) 仮設駐車場に建築する施設には、施設利用者及びそれ以外の者が利用する駐車場を普通乗用車で50台分以上確保し、設置・運営をしてください(有料も可。)。50台分を超えて整備する場合には、事業者選定の際に加点します。(「別紙6 審査基準」参照。)
- (10) 仮設駐車場の北側には、路線バスの待機所があります(県有地をバス運営会社に貸付済み。)。施設整備後もバス転回所として使用されますが、使用する土地の形状や面積については調整の余地があります。選定後の事業者から希望があれば、事業者、県及びバス運営会社の三者での調整を行います。

- (11) 仮設駐車場の北部には、過去に植樹された桜の樹が18本存在しています。撤去が必要な場合は、移植も含め検討してください。
- (12) 仮設駐車場を東西に横切って水道の私設管(県所有)が埋設されており、敷地の外(東側)に設けられた蛇口をめぐるの森の活動団体が利用しています。本公募事業による施設整備の後も、原則として利用できるようにしてください。(県及びめぐりの森の活動団体と相談)
- (13) 仮設駐車場の南の外側には、電気通信事業者が設置している携帯電話中継基地局があります。施設整備の際には、障害が発生しないよう、事業者は県とともに電気通信事業者と調整をするものとなります。
- (14) 仮設駐車場の南の外側には、県との協働事業を行っている団体の活動エリアがあります。施設整備後も可能な限り、通行などの面で協力をお願いいたします。
- (15) 騒音、振動、日照、電波障害など周辺住民の住環境に配慮した提案としてください。また、事業提案にあたり、応募事業に係る店舗・飲食店等の営業日や営業時間等は、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、営業時間の設定に当たっては、地域の生活環境に配慮してください。
- (16) 必須事項ではありませんが、近隣住民や入村機関利用者、めぐりの森の来訪者や活動団体等の利便性向上に資するものがあれば応募書類に記載してください。事業者選定の際の評価対象となります。

**近隣住民からは、次のような要望が出ています**

- ・ 避難所としての使用など、災害に備えた対策があるとよい
- ・ 違法駐車が増えないよう駐車場の確保が重要。舗装なども含めきちんと運用してほしい
- ・ 脱炭素に向けた取組みが必要ではないか
- ・ バス待機場までバス路線が延長されるとありがたい。

**めぐりの森の活動団体からは、次のような要望が出ています**

- ・ 手洗い・足洗い場などの設置及び活動団体の利用について検討してほしい
- ・ シャワーや更衣室等が設置されるなら利用させてほしい
- ・ めぐりの森の紹介や案内を行うビジターセンターのようなスペースの設置も検討してほしい
- ・ 仮設駐車場周辺の緑地の整備等に当たっては防災林としての機能も考えてほしい

- (17) 本件土地は行政財産であり、貸付期間中であっても、県において公用又は公共用に供するための必要が生じたときは、貸付契約を解除することがあります。この場合、事業者は県に対し生じた損失につきその補償を求めることができます。

### 3 めぐりの森の一部について

- (1) 「めぐりの森の一部」(別紙2「物件調書」においてめぐりの森の一部として示されている土地のこと。以下同じ。)は、市街化調整区域内であり、開発行為や建築行為を行うことはできません。また、めぐりの森全域は、生物多様性に資する場所として、環境省の「自然共生サイト」への登録作業を進めています。原則として、現状の環境の保全を基本とした事業の提案を求めます。
- (2) 事業において必ずしも、「めぐりの森の一部」の全域を利用する必要はありません。また、事業において同地を常時利用する必要もありません。
- (3) 次の事業を行うことはできません。
  - ・ 政治的又は宗教的行事の実施を目的とする事業
  - ・ 著しい悪臭、騒音、粉塵、振動、土壌汚染など周辺環境を損なうおそれがある事業
- (4) めぐりの森の一部への移動には、基本的に仮設駐車場の北にあるロータリーの北東部にある入り口から続く道路(横須賀市道)を使います。同道路は常時の車両の通過を想定しておらず、入り口には車止めの金属製ポールを設け施錠し、必要時にはこれを引き抜いて車両を通過させることとなります。事業実施者には、カギを貸与する予定です。
- (5) めぐりの森の一部の内部(仮設駐車場との隣接部、斜面地の下。)には、めぐりの森の活動団体が自身で費用負担の上使用している水道の蛇口があります。当該団体による水道の利用は、調整の上で、本公募事業の実施後も認めることとします。

### 第3 仮設駐車場の貸付予定価格(年額)

仮設駐車場の貸付予定価格(年額)は、次のとおりです。事業者が提示する借受希望価格(年額)が貸付予定価格に満たない場合は失格となります。なお、契約締結月を考慮し、初年度は借受希望価格(年額)を月割とします。

土地	地積	貸付予定価格(年額)
湘南国際村B・C地区(仮設駐車場)	26,854.25 m <sup>2</sup>	5,897,196 円

貸付価格は、現状地目の「山林」から「宅地」への変更が行われた後からの、3年に1度の、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

たときも、県は貸付価格を改定することができるものとします。

## 第4 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、事業実施者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 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。

### 3 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) 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。
- (3) 整備した施設に抵当権等を設定する場合には、事前に県と協議し、承諾を得るものとします。