

募集要項等に関する質問書への回答

質問内容と回答

No	資料名	頁	項	目	タイトル	質問内容	鎌倉市の回答
1	募集要項	7	5(1)	①	本館1F増築棟について	「必要な防災対策」とありますが、具体的な基準は設けられていますか？	レッドゾーンの指定解除を目的とする場合は、土砂災害防止法等に基づき、必要な技術的基準を満たした施工方法による防災対策工事を実施していただくこととなります。また、施設管理上、安全対策を施す必要が認められる箇所等については、レッドゾーン指定の有無にかかわらず、必要に応じ対策を実施していただくこととなります。
2	募集要項	7	5(1)	②	工作物について	東屋の設置は工作物に該当しますか？	東屋が工作物に該当するかは、その構造によっても異なりますが、基本的に人が立ち入るものについては、建築物となることを想定しています。具体的な仕様にもとづき許認可部局にご相談いただくこととなります。
3	募集要項	8	5(2)	③	施設の用途	既存用途は「研修厚生施設」となっておりますが、特定の団体や企業が研修や保養を目的とした特定利用者による利用に限定されており、店舗や宿泊機能などの不特定多数の利用者を対象として利益を得るための利用については、既存の用途に合致しないという理解でよいでしょうか。	ご質問のとおり、店舗や宿泊機能などの不特定多数の利用者を対象として利益を得るための利用については、既存建物の利用用途には合致しないものと考えています。
4	募集要項	8	5(2)	③	施設の用途	扇湖山荘は、現地建物内に掲出されている案内図に「宿泊室」との表記がありましたが、あくまで主用途である研修機能の従属用途としての宿泊機能であるため、一部分であっても不特定多数の宿泊を受け入れる機能を導入することはできないという理解でよいでしょうか。	既存建物の利用用途から鑑みて、ご質問のとおりであると考えています。
5	募集要項	8	5(2)	③	施設の用途について	宿泊事業、または婚礼事業としての提案は可能でしょうか？	実現可能性の高い事業手法として、既存建物と同用途である「研修厚生施設」による提案を柱と考えているため、宿泊事業、婚礼事業はこれに該当しないものと考えています。 ただし、「都市計画法等の関係法令に適合する実施可能な手法」として、事業者の知見やアイデアにもとづき、実現可能性が高い手法があった場合には提案を受けることも可能です。 なお、提案内容の許認可等に関し、許認可部署に事前相談をすることが必要です。(P.17 第4 2(8))
6	募集要項	8	5(2)	③	施設の用途	都市計画法等の関係法令に適合する実施可能な手法とありますが、貴市のこれまでの検討により可能性のある手法があればご教示いただけないでしょうか。	これまで本市において、既存用途以外の実施可能な手法について検討は行っていません。 「都市計画法等の関係法令に適合する実施可能な手法」として、事業者の知見やアイデアにもとづき、実現可能性が高い手法があった場合には提案を受けることも可能です。 なお、提案内容の許認可等に関し、許認可部署に事前相談をすることが必要です。(P.17 第4 2(8))
7	募集要項	8	5(2)	③	施設の用途	都市計画法等の関係法令に適合する実施可能な手法により整備する場合においても、提案施設の規模は既存施設を含めた延べ床面積が1.2倍を超えられない、という理解でよいでしょうか。 または、関係法令等の規制を遵守しているのであれば、提案施設の規模について、既存建物を含めた延べ床面積が1.2倍を超えてもよい、という解釈でよいでしょうか。	本公募における提案施設の規模は、あくまで募集要項に示す既存施設の延床面積の1.2倍を超えない範囲とします。
8	募集要項	8	5(4)	①	貸付範囲	土地の基準貸付料について、募集要項に記載の単価と面積から基準貸付料は67,031千円/年になると考えておりますが、必要に応じて一部貸付範囲から除く等、事業者が貸付範囲を個別に設定することは可能でしょうか。	今回の公募では、対象敷地全部の貸付を行うこととしており、一部の貸付を行う予定はありません。 基準貸付料の計算に用いる㎡単価は、令和6年度の固定資産税評価額をもとに算出しています。賃貸借契約を締結する際は、契約年度における固定資産税評価額をもとに、改めて㎡単価を算出し契約金額を決定することとなります。 なお、今回の公募では、歴史的価値を維持していくため庭園部分の適切な維持管理を提案事業とするとともに、貸付範囲外の樹林地（市有地）を日常管理する協力をお願いすることとなります。 庭園部分については、市の公益事業として年に数回一般公開を実施していただくこととなるため、これらの管理にかかる費用（庭園部分の維持管理費用及び樹林地の日常管理費用）は、貸付料から減額することも可能です。
9	募集要項	8	5(1)	③	庭園および散策路について	基本整備や提案整備を行わない場所について、事業者側で日常的な清掃や植栽管理を実施する必要はありますでしょうか？ また、これまで鎌倉市で庭園管理を行った際の予算について、可能な範囲でご教示いただけますでしょうか。	貸付範囲外の樹林地（市有地）は、日常管理について協力をお願いすることとなります。 庭園の管理費については、コロナ禍前は鎌倉造園界との協定や市民ボランティアによる清掃を実施していた他、必要に応じて最低限の草刈り等を実施するのみとなっているため、予算計上は行っていません。 なお、市民ボランティアには継続してもらう予定です。
10	募集要項	8	5(2)	②	提案施設の規模	「既存建物の延床面積の1.2倍を超えないように」とありますが、本館1階の増設棟を継続使用する場合、この増設棟の延床面積も含めてよいのでしょうか？	「既存建物の延床面積」には、増築棟の床面積も含まれます。
11	募集要項	9	5(2)	⑤	提案施設の管理に関する条件	提案施設での撮影依頼について、具体的にはどのような撮影を想定されていますか？	学術研究を目的とした調査や、市の関連事業（歴史、文化、観光、広報等）で建物や敷地を撮影する場合、公益事業として施設を一般公開するなどを想定しています。 日常的に不特定多数の市民や観光客を受け入れ、撮影依頼に応じていただくことは想定していません。
12	募集要項	9	5(3)	①	庭園の一般公開について	営業時間を設定して常時公開することに問題はないでしょうか？また、入場料を設定することは可能でしょうか？	扇湖山荘の周囲は閑静な住宅地に囲まれ、アクセスも住宅地を経由しなければならないことから、一般公開については、公益的業務として、年に数回、無料で広く市民等に公開することを想定しています。 一般的な観光施設のように、日常的に不特定多数の方が出入すること。また、入場料を設定し徴収することは想定していません。

13	募集要項	13	2	(2)	②	代表企業の要件	開業から1年未満のため、直近の経常損益を提示できません。その場合でも、代表企業として申請することは可能でしょうか？	開業から1年未満の新設企業も代表企業として申請することは可能です。ただし、代表企業は、安定的な事業実施と借地料の支払能力を有する必要があり、提案の審査においては、財政健全性や資金計画の妥当性も審査基準となりますので、この点も踏まえご提案をお願いします。
14	募集要項	13	2	(2)	②	代表企業の要件	弊法人は、登記上は成立しているものの、活動準備中ため、売上がありません。一方で、商標登録、税理士報酬などの経費がかかっており、経理上は赤字になっています。  代表企業の要件には、経常損益で赤字を計上しておらず、直近期末において債務超過状態でないことが挙げられていますが、活動実績がない法人であることから問題ないと考えますが、如何でしょうか？	図表7のとおり、代表企業の支払能力判定基準は、直近3期連続で赤字を計上していないこと（設立後3期未満の場合は設立から直近の期末まで）、直近期末において債務超過状態となっていないこととしていますが、新設企業で活動準備中であつたため、左記の経理になっている場合は、代表企業の要件の基準を満たさないものとは取り扱いません。 ただし、代表企業は、安定的な事業実施と借地料の支払能力を有する必要があり、提案の審査においては、財政健全性や資金計画の妥当性も審査基準となりますので、この点も踏まえご提案をお願いします。
15	募集要項	15	2	(2)		現地説明会	現地説明会に参加した企業の公開は行われますか？他の企業と連携を希望する場合、鎌倉市を通じた紹介などの支援はありますか？	参加企業を公表する予定はありません。また、公募の公平性の観点から、本市が他の企業の紹介を支援することはできません。
16	別紙1					基本整備費	現地説明会にて現地を見させていただきましたが、基本整備の費用について公募期間中に正確に見積を行うのは困難と考えております。貴市のこれまでの検討により、基本整備にかかる金額の目安等はございますでしょうか。	基本整備費は、優先交渉権者との詳細協議にてその仕様を決定し、正確な金額を積算していただく予定です。提案時には想定事業費（基本整備と提案整備の概算）をもとにご提案ください。（様式2-2, 4-1） 基本整備費については、これまでの市の検討では積算していないため、目安になる金額をお示しできません。 なお、あくまで参考となりますが、平成31年3月に策定した「鎌倉市先導的官民連携支援事業業務（歴史的建造物等のPRE活用を核とした『公益的収益事業』に関する事業手法調査）（以下のURLに掲載）では、関係法令への適合を考慮しない条件で、民間事業者により宿泊施設及び婚礼施設を整備した場合の整備費用を試算しています。  <a href="https://www.city.kamakura.kanagawa.jp/facility/documents/h30-sendouteki-houkokusho.pdf">https://www.city.kamakura.kanagawa.jp/facility/documents/h30-sendouteki-houkokusho.pdf</a>
17	別紙1					レッドゾーン対策	公募範囲にレッドゾーンに含まれておりますが、事業者公募および一般利用を行うにあたり、貴市にてレッドゾーンの対策を実施する意向はありますか？	公募範囲（建築敷地及び庭園用地）にレッドゾーンは2カ所（表門付近と本館増築棟部分）ありますが、本市にてレッドゾーン対策を実施する予定はありません。 表門付近のレッドゾーンは、基本整備8において事業予定者に実施していただくこととなりますが、必ずしもレッドゾーンの指定解除を求めているものではありません。 本館増築棟のレッドゾーンは、基本整備3において増築棟を解体せず提案整備として改修して利用する場合には、事業予定者の責任において防災対策を実施していただくこととなりますが、増築棟を解体し新たな建築物等を建てなければ、原則対応不要と考えています。
18	その他					平成29年のサウンディングについて	過去に実施されたサウンディングの参加企業は、HP等で公開されていますでしょうか？	サウンディング調査の実施結果は、以下のURLに掲載していますが、参加企業は公表していません。  <a href="https://www.city.kamakura.kanagawa.jp/facility/documents/h30-sendouteki-houkokusho.pdf">https://www.city.kamakura.kanagawa.jp/facility/documents/h30-sendouteki-houkokusho.pdf</a>