

【回答】秋谷老人福祉センター跡地の利活用に係る公募型プロポーザル

根拠法令等は常に最新のものをご確認ください。

頁と項目については、必要に応じて加筆修正させていただきます。ご了承ください。

No	資料	頁	項目	質問内容	回答
1	要項	1	1	借受希望価格とは4P、5Pにある使用料の横須賀市への還元方法の事を指していますでしょうか？	借受希望価格とは施設運営で得られた利益に応じた本市への還元方法を指しています。 なお、記載の参考情報はあくまでも参考価格です。
2	仕様書	1	(1)①	地域活用スペースについて構造、規模は都市計画法による3階以下木造または鉄骨造、建築面積72㎡以上床面積の制限はありますか	都市計画道路等の区域内における制限として、3階以下の木造、鉄骨造となり、床面積については、特別な制限はありません。用途地域で定められている建蔽率および容積率に準拠してください。 なお、以下の項目について遵守してください。 ・地域活動スペース側の駐車スペースは、区画線は引かずに、詰めて7台程度停められるスペースが必要になります。 参考として、駐車樹（1台：5m×2m）×5台分のスペース確保を想定しています。 ・レッドゾーンを避けて建設いただくことを想定していますが、ゾーン内に建設する場合は、必要な対策を講じてください。
3	仕様書	1	(1)①	地域活動スペースの広間（57㎡以上）について、平常時にカフェや飲食店舗として使用することは可能ですか？ また、その場合の運営時間制限や設備要件（例：調理設備の設置可否）を確認させてください。	地域活動スペースは市の公共施設であり、原則、市民の利用が主であるため、事業者様による営業活動は行えません。事業者様に運営いただくのは、市からの委託業務（施設開錠・施錠、簡易清掃等）のみとなります。但し、オープンスペースにおいて、便益施設で販売した飲み物等を飲食する事は差し支えありません。
4	要項	2	-	土砂災害特別警戒区域における『法面保護工事』の費用負担について、市側が想定する最低基準（例：擁壁の耐力値）を工事仕様書として正式に提示ください。	市ではレッドゾーン解除の検討はしていません。 解除方法については、提案内容にもよりますので、神奈川県横須賀土木事務所許認可指導課にお問い合わせください。 ▼土砂災害特別警戒区域の指定解除について（神奈川県） https://www.pref.kanagawa.jp/documents/98857/kaijogaiyou.pdf
5	要項	2	-	建物がレッドゾーン内に指定されている（既存不適格）とはどういうことでしょうか？	既存不適格とは、建築当初は適法だったものが、その後建築基準法などの法改正などにより、現在では適法ではないものを指します。当該箇所は令和2年3月24日に敷地の一部がレッドゾーンに指定されていますが、秋谷老人福祉センターは、昭和50年3月31日に建築されているため既存不適格となります。
6	要項	2	-	【建物概要】敷地内がレッドゾーンに指定（既存不適格）とはどういう意味ですか	既存不適格とは、建築当初は適法だったものが、その後建築基準法などの法改正などにより、現在では適法ではないものを指します。当該箇所は令和2年3月24日に敷地の一部がレッドゾーンに指定されたため、新築や増築などを新たに行う場合には建築基準法施行令第80条の3（土砂災害特別警戒区域における居室を有する建築物の構造方法）の規定が適用されますが、秋谷老人福祉センターは、指定前の昭和50年3月31日に建築されているため既存不適格となります。なお、当該が所管する建築基準法のほか、土砂災害特別警戒区域などの区域内において、今後、事業者の皆様が行おうとする行為全般について、あらかじめ、神奈川県横須賀土木事務所を確認して必要な手続きがないか把握されることをお勧めします。
7	要項	2	-	レッドゾーンの解除、法面保護工事に関して市指定の工法などありますでしょうか？	レッドゾーンの解除において、市が指定する工法はありません。 解除方法については、提案内容にもよりますので、神奈川県横須賀土木事務所許認可指導課にお問い合わせください。 ▼土砂災害特別警戒区域の指定解除について（神奈川県） https://www.pref.kanagawa.jp/documents/98857/kaijogaiyou.pdf
8	要項	2	-	当該敷地は横須賀市の都市計画「都市機能誘導区域外」に該当しますが、今回新築する地域活動スペースは「誘導施設（拠点集積型施設）」と「分散配置型施設」どちらに該当するのでしょうか。上記に合わせて、着工30日前までの届出の必要有無もご教示ください。	地域活動スペースは横須賀市立地適正計画【令和5年3月31日改定】82ページの「その他（美術館、青少年の家）」に該当するため「分散配置型施設」となります。 同計画83ページの「都市機能誘導区域外で届出の対象となる行為」に該当しないため、地域活動スペースの整備にあたっては届出は不要となります。 ▼横須賀市立地適正化計画（第4章都市機能誘導区域・誘導施設） https://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/4805/tokei/ritititekiseikakeiku/documents/documents/04keikakusho-4.pdf
9	要項	4	3(2)⑤	都市計画道路拡幅用地（国有地603.83㎡）について、拡幅事業の具体的なスケジュールが未記載ですが、2026年度以降の事業着手可能性について、現時点で想定される期間を開示いただけますか？	現時点では想定スケジュールを含め、事業着手の見込みは立っておりません。 実施要項4頁3(2)⑤に記載のとおり、仮に拡幅事業が開始される場合は、事業の継続可否について、別途協議します。
10	要項	4	3(2)⑤	【土地情報】都市計画道路の拡幅施工期間について施工時期設定か未設定ですか	未設定です。 現時点では想定スケジュールを含め、事業着手の見込みは立っておりません。 実施要項4頁3(2)⑤に記載のとおり、仮に拡幅事業が開始される場合は、事業の継続可否について、別途協議します。
11	要項	4	3(2)⑤	契約期間について10年以上での契約は不可か？更新可能な場合、事前協議のタイミングはあるか？	都市公園法第5条第3項の定めにより、一度の申請あたりの設置許可期間は10年を超えることができないと定められていますが、更新期間については都度、事前協議により10年毎の更新が可能です。
12	要項	4	3(2)④	『収益に対する割合等』の提案例として『5%』が示されていますが、この数値は『営業利益』『税引前利益』『粗利益』のいずれを基準とするか、明確な定義を求めます。	あくまでも例であり、利益の種類、金額は問いません。なお、要項20頁2(1)の①に記載のとおり審査の加算対象（10点）になります。

No	資料	頁	項目	質問内容	回答
13	要項	4	3(2)④	現行の契約文言では、純利益が発生した場合のみ横須賀市への還元が想定されているように解釈されます。事業が赤字または収支均衡の状態である場合は、還元の必要はないという理解でよろしいでしょうか。	還元方法については事業者の方に提案内容を委ねておりますので、事業が赤字または収支均衡の状態である場合は、還元がなくても構いません。ただし、要項20頁2(1)の①に記載のとおり審査の加点対象(10点)になります。
14	要項	4	3(1)②	飲食店を行う場合は何か規制などありますでしょうか？	飲食店を開業するうえでの特別な規制はありません。行政庁が定める規則に従ってください。 なお、公園施設としての飲食店となるので公園利用者が利用できる形態としてください。 会員制など一般の公園利用者の利用が制限されるような形態での営業はできません。
15	要項	4	3(2)④	利益が出た場合の還元額が選定の要素となりますでしょうか？ → ガイドライン(最低目安など)あればご教示ください。	要項20頁(表中)の提案内容①に記載の通り、評価対象となります。ガイドラインはございません。金額の下限値については設定していませんが、市の公園使用料(参考価格)や施設の運営計画を勘案し、ご提案ください。
16	要項	4	3(2)④	土地、建物ともに使用料は免除とありますが無償との認識で宜しいでしょうか？	無償ではありますが、市の公園使用料(参考価格)や施設の運営計画を勘案し、還元方法のご提案をお願いします。
17	要項	5	3(3)③	建物に関して、既存他店を利用する場合、耐震診断及びその結果に応じた補強が必要とあります。現在の建物の構造耐力は令和7年3月末時点までの建築基準法第20条に基づいた基準をクリアしていると考えますが、引渡し前までの構造耐力に関するデータの開示をお願いできますでしょうか？ 追加の施工に対しては当然に耐震診断を行います。現況のまま使う建物部分と追加施工の建物部分で診断を行うことで無駄なコストが膨らむことを避けたいと考えております。	当該施設は、昭和50年3月31日に竣工しているため、旧耐震基準で建築されています。建築当時の構造計算書が現存していないこと、これまでに耐震診断及び耐震改修を行っていないことから、構造耐力に関するデータはありません。
18	要項	5	3(3)③	3 跡地利用(便施設)の提案について (3) 建物契約 ③利用条件 【既存建物を利用しない場合】 既存建物を解体し、施設を新設して下さいの場合 契約期間が満了日の原状回復工事について	以下を想定していますが、詳細な範囲・対応については市と別途協議とします。 ・更地(埋設管の撤去を含む) ・民間活用範囲の外構(工作物及び植栽等)の撤去
19	要項	5	3(2)⑦	原状回復の範囲は市と協議とありますが、現時点でのガイドラインなどございますでしょうか？	現時点でガイドラインはございません。 原則、要綱に記載のとおりで、詳細な範囲・対応については市と別途協議とします。 【建物を売却した場合】 許可物件を撤去し更地にして返還してください。 ※埋設管の撤去も必須 【建物を貸付する場合】 許可物件を原状に回復して返還してください。 ただし、リノベーションの場合は、各フロアに設置した設備及び備品の撤去のみとします。 ※換気扇等、不可視部分については対象外とします 【共通】 ・民間活用範囲の外構(工作物及び植栽等)の撤去
20	要項	7	3(4)① 3(4)②	①耐震診断、補強などについて、過去に市側で実施した実績はありますか？(あれば実施内容と金額を公示いただきたい) ②既存建物を使用する場合も埋設物調査など必要でしょうか？	①これまでに耐震診断及び耐震補強は実施しておりません。 ②既存建物を利用する場合においても、布設替えや掘削を伴う外構工事等、埋設物に影響を及ぼす可能性がある場合は、調査が必要になります。
21	要項	8	3(6)①	第三者への譲渡、転貸など禁止とあるが、グループ関連会社も同様でしょうか？	グループ関連会社も別法人であり、第三者となるため、譲渡、転貸など禁止です。
22	要項	9	3(8)	『立石公園の景観を阻害しない』との表現がありますが、具体的な色彩計画(例:屋根の色相範囲)や高さ制限の数値基準が不明です。審査時に適用される景観ガイドラインを事前提供願います。	左記内容は「横須賀市景観計画」に準拠します。 詳細は以下ページにある「横須賀市景観計画(令和元年11月25日施行)」及び「景観づくりの手引き(基本指針・色彩基準)」を参照ください。 https://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/4821/keikan/keikaku/keikaku.html 高さ制限については、建築基準法等、その他関係法令を遵守してください。(要項9ページ3(9)記載)
23	要項	9	3(8)	立石公園の景観を阻害しないとありますが、ガイドラインなどありますでしょうか？	立石公園に特化したガイドラインはございませんが「横須賀市景観計画」に準拠願います。 詳細は以下ページにある「横須賀市景観計画(令和元年11月25日施行)」及び「景観づくりの手引き(基本指針・色彩基準)」を参照ください。 https://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/4821/keikan/keikaku/keikaku.html なお、その他関係法令は要項9ページ3(9)記載のとおり、遵守してください。

No	資料	頁	項目	質問内容	回答
24	要項	9	3(10)	(10) スケジュール(予定) 本公募以降のスケジュールは改修工事で想定と見受けられませんが新築の場合の工程について	提示しているスケジュールは一例であり、便益施設の整備については、提案内容に則した工期設定をお願いいたします。
25	要項	10	4(1)⑤	選挙時に地域活動スペースを投票所として使用する場合、施設利用停止に伴う収益補填の有無及び算定方法について規定を確認したい。	便益施設(民間活用範囲)の営業は制限しないため、収益補填はありません。また、地域活動スペースを投票所として利用する際、営業に影響のない範囲で、車室共用の依頼をさせていただく可能性がございますが、その際は都度協議とさせていただきます。
26	要項	10	4(1)①	外注施工会社は入札参加資格を有する市内業者であれば任意での選択は可能でしょうか	可能です。
27	要項	10	4(1)②	地域活動スペースに工事費に置いて市負担の5,700万円は条件次第で減額もありますでしょうか?	市が負担する上限金額5,700万円を超えない範囲で、ご提示いただいた地域活動スペースの工事費をお支払いします。
28	要項	10	(1)②	費用について、提案時にお出しする施工金額は大概算となりますが、問題ございませんでしょうか?	大概算でも構いませんが、優先交渉権者として本契約する際に、正式な施工金額をご提示いただけます。ただし、市が提示する上限金額を超過した場合には、事業者負担となります。
29	要項	11	1(3)	共同事業体で応募後、優先交渉権取得段階での構成員変更(例:建設専門会社の追加)が可能か否か、その判断基準を事前に開示願います。	主体となる事業者でなければ、市と協議により変更を認める場合があります。判断基準として、建物の耐震診断、不動産鑑定等の結果により、当初提案の実現が困難な場合があるため、大きく変わらない範囲での変更に限ります。
30	要項	16	6(1)⑨	避難場所として整理するにあたり、満たすべき要件があればご教示下さい。	市の避難場所に指定する予定はないため、要件もありません。
31	要項	-	-	『継続的な経営困難』を理由とした契約解除の場合、原状回復費用の算定方法(例:建物評価時の減価償却率)について、計算式の事前開示を要請します。	建物の利活用方法は、事業者様によって異なるため、左記のケースとなった場合は、算定式を含めて市と協議の上、決定いたします。
32	要項	-	-	建物売却時の最低落札価格は設定されてますでしょうか?	優先交渉権者より建物の購入希望があった場合のみ、不動産鑑定評価を実施し、売却価格を決定します。建物売却は入札ではないため、最低落札価格はありません。
33	要項	-	-	【その他】 既存建物のアスベストが含まれている可能性 1974年設計 煙突のカボスタック(煙突石綿断熱材) 該当 1960年~1980年 内装材床 該当 Pタイル貼り 1986年頃迄 内装材壁 該当 じゅらく塗 1988年頃迄 内装材天井 石綿セメント板貼り 2004年10月頃迄	秋谷老人福祉センターのアスベスト調査を事業者に委託して行います。令和7年3月末までに完了する予定です。調査結果については、優先交渉権者決定後にお渡します。
34	仕様書	-	-	地域活動スペース用に確保すべき駐車場の台数などに要望はあるか	地域活動スペース側の駐車スペースについては、区画線は引かず、詰めて7台程度停められるスペースが必要になります。参考として、駐車樹(1台:5m×2m)×5台分のスペースを想定しています。便益施設(事業者活用範囲)側で、地域活動スペース用の車室の確保は原則求めません。地域活動スペースを投票所として利用する際に、営業に影響のない範囲での車室共用の依頼をさせていただく可能性がございますが、都度協議とさせていただきます。
35	06_H19 施設給 水図面 08_H19 施設給 水立面 図	-	-	資料から読み取れる内容として、H19の工事にて25mmの給水引き込みを50mmで引き直し直圧方式に変更、ピット受水槽を廃止、高架水槽を撤去した状態が現況という認識であっておりますでしょうか。	引き込み口径はもともとφ50であり、H14の公共水道工事にて引き込み管も布設替えています。その後のH19の工事にて直圧方式に変更し、受水槽の廃止、高架水槽の撤去を行っております。(点線:撤去管、一点鎖線:既設管)
36	その他	-	-	浴場の浴槽用の設備としてろ過器やボイラーがありますが、動作は今も可能なものでしょうか。	現在はいずれも故障しており使用できません。
37	その他	-	-	電気の引き込み・契約の状況がわかる資料などはございますでしょうか。	月毎の検針票がございます。
38	その他	-	-	駐車場は県営公園側駐車場と連携し、駐車券の発行にあたっての補助・連携の可能性はありますでしょうか?	県立立石駐車場に駐車券はなく、無料駐車場の認識であり、連携の予定は今のところありませんが、事業決定後、市と事業者を含め、連携について協議をする可能性はあります。そのため、提案時には、立石公園駐車場を利用した提案はしないようお願いいたします。
39	その他	-	-	地域活動スペースへの地域の送迎バス等は運用予定でしょうか?	運用予定はございません。