

旧名護市消防庁舎等跡地利用に関する質疑応答集

質 問	回 答
1 今回の公募は土地売却を前提としているのか。借地権や指定管理などの方法を考えているのか。	現在ある建物はすべて更地にして提供する予定である。売却又は貸付のどちらを行うかはまだ決めていないため、対話をとおして検討していきたい。
2 事業開始の想定年度はあるのか。	現在のスケジュールでは、平成30年度中の契約を目指している。本市としては早期の対応を考えているが、事業者の事業開始の時期については、対話の中で柔軟に対応したい。
3 公募条件（素案）に「本市第4次名護市総合計画、他提案する施設に関連する補完計画を考慮した上で提案すること」とあるが、「他提案する施設に関連する補完計画」を公表するのは可能なのか。	本市では、福祉や観光、商業といった個別の計画を持っているため、実際に公募する際に関連する具体的な計画名を示す考えである。また、総合計画などホームページに掲載しているものについてはそちらに誘導し、公開されていないものについては公開していく。
4 公募条件（素案）の中に名護市が想定する施設として宿泊施設又は商業施設である一方で、その他の提案を妨げるものではないとあるが、名護市として受け付けられない提案はあるのか。（例：住宅地など）	現時点で「定住促進につなげるため雇用の場の創出及び産業振興、地域振興に資する施設を主たる利用用途とする提案」を募集する予定としており、この点に合致するどのような提案も妨げない。
5 ヒアリングの際には、要項の審査基準などの提案も可能なのか。	対話の中身については、土地の活用案だけでなく、事業者側からの公募条件や内容についての提案も受け入れて、柔軟に対応していきたいと考えている。
6 事業者公募には、サウンディング型市場調査に参加していなくても応募できるのか。	最終的には公募型のプロポーザルという形になるため、サウンディング型の調査に参加していないからと言って公募に参加できないものではない。
7 公募条件の中で「雇用の場の創出」や「産業振興」「地域振興」とあるが、これ以上の詳細な提案を今後市側から提供されることはあるのか。事業者側から提案していくものと考えていいのか。	現在の公募条件は素案であり、今後対話していく中で、方向性の転換やもっと条件を細かくしたほうが良いなど判断した場合には、条件を変更して公募する可能性がある。
8 敷地の利用は、セットでの考えなのかバラバラにして考えることも可能なのか。	一体的な活用の提案を頂きたい。
9 周辺施設の活用を含めた形の提案も検討できるのか。（例：漁港や周辺の道路についてなど）	周辺の環境についても、できる範囲にはなるが、提案があれば、他の部局や国、県といった関係部署と話をしたいと考えている。

	質 問	回 答
10	対話の結果の公表とあるが、個別の対話の内容をどの程度まで公表されるのか。	先進事例を見ると、「宿泊施設の提案が〇件ありました」「その内1件は、低層階を商業施設にしたいという提案でした」といった程度である。 また、対話の際の議事録については、事業者名を含めノウハウやアイデアが盗用される可能性がある部分については非公開としたい。
11	当再開発事業の計画に対し、クライアント側の提案とともに、住民の求めが生じた場合、近隣住民利用の施設として名護市が計画の中に参入することは可能か？	提案の内容により、担当部局との調整となるため一概には言えないが、当該地域において充足していないと判断される施設であれば、検討に値すると考えられる。
12	土地情報について ア 縦・横の長さ イ 容積率 ウ 建ぺい率 エ 高さ制限	ア 縦・横の長さ 別添 資料1のとおり イ 容積率 (近隣商業地域)：200% (第1種住居地域)：200% ウ 建ぺい率 (近隣商業地域)：80% (第1種住居地域)：60% エ 高さ制限 30m以下
13	第一種住居地域における面積制限といった建築上の制限や、土地の一体的利用における真ん中にある道路などの考え方について、ハードの整備など、今のところは完全に現行法規どおりという考え方でいいのか。	現時点では現行どおりということであるが、それも含めて対話の中で、「こういう風な計画をしたい」「こういう風にしたいから、道路や用途の変更が必要である」という提案があれば、変更の可否を含めて関係する部署と調整を図っていきたい。
14	例えば、建築基準法の問題では、通常建築物を考えると現行の法規でまず考えるが、素案の中にあるどういうものを作りたいかということを優先すべきであって、それに法規が抵触する場合は、相談ができるという理解でいいのか。	
15	建築基準法に伴う、日影算定の扱いについて ・両敷地間の市道を含んだ一体敷地として日影計算を行うことは可能か？ ・海側に日影が生じる場合、日影は考慮することが求められるのか？	日影による中高層建築物の制限は課せられるものと考えている。その制限の内容等については、沖縄県が判断するものである。
16	近隣商業地域、第一種住居地域の切替えラインは、消防署跡地(58号線側)道路境界より25m後退の位置で差支えないか？	ご質問のとおりである。 ただし、国道側の道路境界については、国道事務所の管理となっている。

	質 問	回 答
17	消防署跡地及び旧訓練塔跡地間市道上空に両敷地をつなぐ高架橋施設を設置することは可能か？	「道路の上空に設ける通路の取扱等について」（昭和32年7月15日建設省発住第37号・国消発第860号・警察庁乙備発第14号建設事務次官、国家消防本部長、警察庁次官通達）の通達に記載されている許可基準に該当する場合、可能である。
18	市道の廃道も視野に入れた提案も可能と考えていいのか。	現時点で、廃道は困難と考えている。
19	旧名護消防本庁舎と旧名護消防訓練塔の間の道路について、今回の提案事項に含めることも想定しているが、当該事業用地と併せて購入もしくは賃借することが可能と考えていいだろうか。	現時点で、道路の売却又は貸付けを行う考えはない。
20	下記、規制等を変更する場合、一般的なスケジュール感を示してほしい。 ア 旧消防庁舎と旧訓練塔の間にある市道の廃道 イ 用途地域の変更 ウ 高さの制限	ア 廃道は困難なため、スケジュールは示せない。 イ・ウ 現時点では、提案の内容が不明のため、スケジュールを示すことができない。また、変更が可能かどうかについても不明である。
21	県営東江高層住宅及び高層マンションについて ・高さはどれくらいあるのか。 ・世帯数はどれくらいいるのか。	県営東江高層住宅 ①階数：13階 ②高さ：約40m ③戸数：94戸 高層マンション（プレミアムコースト名護） ①階数：10階 ②高さ：約36m ③戸数：43戸 ※ おわび 事前説明会の際に、高層マンションについて「高さ制限後に建てられたため、建物の高さは約30m」と案内していましたが、正しくは「高さ制限がない時期に建てられたものであり、建物の高さは約36m」でした。誤った内容を案内してしまったことをお詫び申し上げます。
22	東江海岸は今後伸びる予定があるのか。	沖縄県海岸防災課に確認したところ、現時点での延長予定はないとの回答だった。
23	現消防施設、訓練施設の撤去解体については、名護市側により執り行われると解釈していいのか？	旧訓練塔は平成30年3月頃、旧本庁舎は平成30年8月頃に解体予定としている。なお、庁舎アスファルトは極力残し、それ以外は砂利敷きで対応する予定である。
24	またその際、杭等基礎図面を提示いただけるのか？	現時点では、杭は現状のまま残す方向で考えており、解体工事の際に杭等の位置を確認し、図面データを提供する予定である。

	質 問	回 答
25	現敷地に埋蔵文化財等遺構や、ゴミ等の廃棄物は埋蔵されていないか？	当該土地は、埋蔵文化財包蔵地ではないため、埋蔵文化財調査を実施する予定はないが、造成等を行う際に文化財が出てきた場合、名護市文化課への報告を要する。ゴミ等の廃棄物については、元々事業者が埋め立てた土地を名護市に移管したため詳細は不明だが、埋め立て後すぐに消防庁舎及び訓練塔として使用してきたので、土壤汚染はないものと想定している。
26	土地の売買となったとき、土壤汚染についての調査は行うのか。	当該土地は、海の埋め立て後、消防庁舎及び訓練塔として使用してきたため、土壤汚染はないものと考えており、土壤汚染調査を実施する予定はない。今後、土壤汚染調査の必要性があるということであれば、対話の際に提案して頂きたい。

国道58号線

旧消防庁舎

旧訓練塔

県営東江高層住宅

