

■募集要項

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	カナ	(カナ)		
1	募集要項	公募土地の条件	3	3	(1)	ア		観光・賑わい地区及びその他の土地区画整理事業区域内の各地区の面積・形状が今後大きく変わる可能性はないでしょうか。	土地区画整理事業区域全体の面積は確定しています。また、観光・賑わい地区をはじめとする4つの地区の規模や位置についても、地権者等との話し合いで決めてきた経緯もあり、現時点で大きく変更となることは想定していません。現在、換地計画を進めており、令和5年秋頃の仮換地指定により各地区の面積・形状はほぼ確定となる予定です。
2	募集要項	公募土地の条件	3	3	(1)	ア		本公募の対象となっている面積約706,500㎡は資料1の3土地利用計画図に記載されている観光・賑わい地区と一致していると理解してよいでしょうか。接道条件や車両出入口検討のため、事業予定者で利用できない場所があればご教示ください。	接道条件等の詳細な内容については、貸与資料をご確認ください。
3	募集要項	都市計画変更等について	4	3	(1)	イ		保留地売買契約（2028年頃）は都市計画変更手続以降の締結とされていますが、現時点における都市計画変更手続の想定スケジュールをご教示下さい。	観光・賑わい地区や物流地区の土地利用が開始されるまでに市街化編入する予定です。具体的な時期については、各事業者等と調整していきます。
4	募集要項	売買価格及び賃貸料、借地期間	4	3	(2)			公募資料3基本協定書(例)第7条2項に「市が定める額」、及び公募資料5基本計画協定書(例)第4条1項に「甲が決定する金額」とありますが、公正な価格設定となるのか必ずしも明らかではなく、また、価格決定までの長期間での価格変動リスクも懸念されます。これらを踏まえ、算定方法についての現時点での市のお考えをご教示ください。算定方法を含む価格決定のあり方については、しかるべきタイミングで協議させていただくことを想定している旨、念のため申し添えます。	募集要項3(2)でお示した調査価格は、収益還元法により算定しています。あわせて、周辺地域の公示価格、大規模画地の取引事例に基づく価格水準と比較し、相応の水準感にあることを確認しています。 なお、実際の売買価格については、売買契約時に都市計画変更等の内容及び社会経済動向を踏まえ改めて算定し、評価員の意見を聴いた上で決めていきます。
5	募集要項	換地（民有地）について	5	3	(3)	ウ	(イ)	保留地と換地の対象範囲の大きな位置をご教示いただけないでしょうか。 地権者から賃借する土地の位置次第では、施設計画に影響が出る可能性があります。	保留地と換地の具体的な位置については現在検討中であり、令和5年秋頃の仮換地指定により各地区の面積・形状はほぼ確定となる予定です。今後予定される土地区画整理審議会での換地計画の決定を踏まえてお示ししていきます。なお、現時点の公募対象地の概要は、貸与資料をご確認ください。
6	募集要項	土壌汚染について	5	3	(3)	ウ	(ウ)	「対象地の汚染区画については、保留地の引渡し又は使用収益開始までに本市が全て掘削除去を行っていく予定」とありますが、保留地だけでなく換地（民有地）部分も全て掘削除去され、土壌汚染対策法に基づく区域指定（要措置区域、形質変更時要届出区域）も全て解除されるという認識で宜しいでしょうか。	観光・賑わい地区については、保留地だけでなく、換地（民有地）部分も含めて、全ての汚染区画の土壌を本市が掘削除去します。そのため、保留地の引渡し又は使用収益開始の時点では、土壌汚染対策法に基づく区域指定（要措置区域、形質変更時要届出区域）は全て解除された状態となることを想定しています。
7	募集要項	土壌汚染について 支障物について	5	3	(3)	ウ	(ウ) (エ)	土壌汚染区画の掘削除去については、市の責任において行う旨の記載があり、支障物については市の費用において事業者が撤去を行う旨の記載があります。他方で保留地予定地売買契約書において原則として契約不適合責任を市は負わないものと記載されております。この点について、契約上どのように整理されているのか市のお考えをご教示ください。なお、土壌汚染や支障物のリスク分担については、しかるべきタイミングで協議させていただくことを想定している旨念のため申し添えます。	募集要項3(3)ウのとおり、観光・賑わい地区の汚染区画については本市がすべて掘削除去を行い、支障物は原則市の負担で撤去することとしていることから、契約不適合を理由として、履行の追完請求、代金減額請求、損害賠償請求をすることはできないものとしています。 なお、具体的な内容は、事業者との協議により決定していきます。
8	募集要項	支障物について	5	3	(3)	ウ	(エ)	埋蔵文化物は支障物と捉え、貴市の費用負担をもって事業者が撤去するという認識でよろしいでしょうか。また、それにかかる期間はどのように考えればよろしいでしょうか。	埋蔵文化財については、土地区画整理事業の造成工事等に先立ち関係機関との協議により、必要な範囲を本市で調査等を行っていく予定です。また、埋蔵文化財の撤去の有無については、関係機関との協議により決めていくこととなります。そのため、保留地の引渡し又は換地（民有地）の使用収益開始後については、新たに埋蔵文化財が発掘される可能性は低いと考えておりますが、発掘された場合の対応については、事業者との協議により決定していきます。

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	カナ	(カナ)		
9	募集要項	支障物について	5	3	(3)	ウ	(エ)	「土地区画整理事業の造成工事に伴い支障物が発出した際は、土地利用に支障がないよう本市で撤去処分を行います。」とありますが、『土地利用に支障がない』とはどのようなことを指しますでしょうか。例えば、本公募で選定された事業予定者の提案内容（建物配置）に応じて、想定される基礎工事（基礎杭工事含む）に影響する範囲の地中障害物撤去などを想定されているという理解で宜しいでしょうか。	土地区画整理事業の造成工事に伴い支障物が発出した際は、本市で撤去処分を行います。具体的な撤去範囲については、提案内容を踏まえ、今後の協議により決定していきます。
10	募集要項	支障物について	5	3	(3)	ウ	(エ)	土地区画整理事業で予定している造成範囲以外で支障物の存在が想定される範囲はありますか。	現時点で想定はできませんが、土地区画整理事業の造成工事に伴い支障物が発出した際は、本市で撤去処分を行います。具体的な撤去範囲については、提案内容を踏まえ、今後の協議により決定していきます。
11	募集要項	支障物について	5	3	(3)	ウ	(エ)	「保留地の引渡し又は換地（民有地）の使用収益開始後に新たに支障物が発出し土地利用に支障がある場合、事業者と協議の上、原則本市の費用負担により事業者が撤去を行う」とありますが、原則横浜市の負担とならない事象の想定はありますか。	使用収益開始後、新たに支障物が発出した際に事業者と協議を行ったうえで、原則、本市が負担します。具体的な内容については今後の協議により決定していきます。
12	募集要項	支障物について	5	3	(3)	ウ	(エ)	「保留地の引渡し又は換地（民有地）の使用収益開始後に新たに支障物が発出し土地利用に支障がある場合、事業者と協議の上、原則本市の費用負担により事業者が撤去を行う」とありますが、費用負担の積算方法についてご教示いただけますでしょうか。	撤去等に要する費用の算定は、原則、横浜市土木工事積算基準によるものとします。
13	募集要項	支障物について	5	3	(3)	ウ	(エ)	「保留地の引渡し又は換地（民有地）の使用収益開始後に新たに支障物が発出し土地利用に支障がある場合、事業者と協議の上、原則本市の費用負担により事業者が撤去を行う」とありますが、この考え方に期限はありますか。例えば、広大な敷地を段階的に開発する場合に、将来第2期工事などの時点で確認された支障物撤去費用も横浜市負担となるという理解で宜しいでしょうか。	民法第166条を踏まえ、支障物が発出したことを知ってから5年又は、保留地の引き渡し及び換地（民有地）の使用収益開始の日から10年のうち、いずれか早い方の経過を期限とすることを考えています。
14	募集要項	支障物について	5	3	(3)	ウ	(エ)	「原則本市の費用負担」とありますが、どのような例外をご想定でしょうか。	様々な事象が考えられることから、具体的な内容については今後の協議により決定していきます。
15	募集要項	提案に関する条件	7	4	(2)			「テーマパーク」の定義を教えてくださいませんか。※遊園地・水族館・職場体験型テーマパーク・フードテーマパーク・温泉テーマパーク等。また、テーマパークは一定規模以上とする等の制限はございますでしょうか。	テーマパークとは、特定のテーマに基づいて、施設・イベント・景観などが総合的に構成され演出されたレジャー施設と考えています。また、テーマパークを核としたものであれば、規模に制限はありません。
16	募集要項	施設計画	7	4	(3)	イ		自動車動線を検討するにあたり、北側に計画されている物流施設の出入口の場所及び運用車両台数の想定はございますでしょうか。	物流地区には換地（民有地）が配置される予定であるため、現在、物流事業者の選定について地権者が検討中です。詳細な施設計画等については、決定した物流事業者により検討されるものと考えます。
17	募集要項	本市による取組	8	4	(3)	イ	(ア)	瀬谷駅を起点として新たな交通のルートは区画道路3号線の交差点で止まっていますが、このルート形状で決定しているのでしょうか。例えば地区内をループさせる等の提案を事業者側からすることは可能でしょうか。	新たな交通の交通システム等の具体的な内容については、観光・賑わい地区における来街者の需要の見通しなどを踏まえ、検討していきます。なお、新たな交通のルートは、＜資料1＞旧上瀬谷通信施設地区に関する資料に示すとおり、瀬谷駅を起点とし、環状4号線に沿ったルートを想定しています。
18	募集要項	本市による取組	8	4	(3)	イ	(ア)	新たなインターチェンジの検討中の内容は開示いただけますでしょうか。	新たなインターチェンジについては、令和4年度に具体的な検討に着手し、現在は、東名高速道路との接続位置やルート、周辺環境への影響など、基本的な検討を進めています。今後、詳細をお示しできる段階になりましたら、お伝えしていきたいと考えています。

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	カナ	(カナ)		
19	募集要項	本市による取組	8	4	(3)	イ	(ア)	周辺道路整備の中で、八王子街道の整備も予定されておりますが、拡張完了予定年月含め進捗状況をご教示いただけますでしょうか。又、土地収用は完了済か否かも(未完了であれば、未完了数と合わせ)、ご教示戴けますでしょうか。	八王子街道については、現在、用地取得を進めており、令和5年度から一部工事に着手する予定です。事業計画上の完了期間は令和10年度までとしていますが、2027年に開催される国際園芸博覧会で事業効果が発現できるよう事業を進めています。詳細は公共事業評価に関するホームページをご参照ください。 URL< https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/jokyo/sonota/kamiseya/douro-seibi/hachiojikaido/koukyoujigyoyouhouka.html >
20	募集要項	本市による取組	8	4	(3)	イ	(ア)	周辺道路整備の中で、瀬谷地内線の整備も予定されておりますが、拡張完了予定年月含め進捗状況をご教示いただけますでしょうか。又、土地収用は完了済か否かも(未完了であれば、未完了数と合わせ)、ご教示戴けますでしょうか。	瀬谷地内線については、現在、用地取得を進めており、令和5年度から一部工事に着手する予定です。事業計画上の完了期間は令和10年度までとしていますが、2027年に開催される国際園芸博覧会で事業効果が発現できるよう事業を進めています。詳細は公共事業評価に関するホームページをご参照ください。 URL< https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/jokyo/sonota/kamiseya/douro-seibi/seiyachinaisen/koukyoujigyoyouhouka.html >
21	募集要項	本市による取組	8	4	(3)	イ	(ア)	周辺道路整備の中で、三ツ境下草柳線の整備も予定されておりますが、拡張完了予定年月含め進捗状況をご教示いただけますでしょうか。又、土地収用は完了済か否かも(未完了であれば、未完了数と合わせ)、ご教示戴けますでしょうか。	三ツ境下草柳線の未開通部分のうち、瀬谷地内線との交差点から東側の区間については、二ツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区第1期地区土地区画整理事業で現在整備中であり、令和8年度の事業完了を予定しています。瀬谷地内線との交差点から西側の瀬谷小学校前までの区間については、上記とは別の土地区画整理事業で整備する予定ですが、現在、事業化に向けて検討中であり、開通時期は未定です。
22	募集要項	本市による取組	8	4	(3)	イ	(ア)	新たな交通手段につき、具体的構想・開業予定年月含めた進捗状況をご教示いただけますでしょうか。又、土地収用は完了済か否かも(未完了であれば、未完了数と合わせ)、ご教示戴けますでしょうか。	新たな交通の交通システム等の具体的な内容については、観光・賑わい地区における来街者の需要の見通しなどを踏まえ、検討していきます。 開通予定時期や用地取得範囲についても、それらとあわせて検討を進めていく予定です。
23	募集要項	本市による取組	8	4	(3)	イ	(ア)	新たなインターチェンジにつき、具体的構想・開業予定年月含めた進捗状況をご教示いただけますでしょうか。又、土地収用は完了済か否かも(未完了であれば、未完了数と合わせ)、ご教示戴けますでしょうか。	新たなインターチェンジについては、令和4年度に具体的な検討に着手し、現在は、東名高速道路との接続位置やルート、周辺環境への影響など、基本的な検討を進めています。開通予定時期や用地取得範囲についても、それらとあわせて検討を進めていく予定です。
24	募集要項	本市による取組	8	4	(3)	イ	(ア)	交通結節点として環状4号線沿いに交通広場を整備するとありますが、交通広場を利用する対象車両(路線バス、タクシー 他)と想定される規模(バス数等)をご教示下さい。	交通広場も含めた道路計画に関する内容は、貸与資料をご確認ください。 なお、対象車両や規模等については、今後、道路管理者や交通管理者、バス事業者等と協議を行いながら決定していきます。
25	募集要項	本市による取組	8	4	(3)	イ	(ア)	新たな交通及び新たなインターチェンジの開通目標時期をご教示下さい。	新たな交通の交通システム等の具体的な内容については、観光・賑わい地区における来街者の需要の見通しなどを踏まえ、検討していきます。 新たなインターチェンジについては、令和4年度に具体的な検討に着手し、現在は、東名高速道路との接続位置やルート、周辺環境への影響など、基本的な検討を進めています。 両事業の開通予定時期についても、あわせて検討を進めていく予定です。
26	募集要項	本市による取組	8	4	(3)	イ	(ア)	他地区の事業者等と連携については市の協力が必要になることも想定されます。必要に応じてはご協力いただける理解でよろしいでしょうか。	これまで土地区画整理事業の施行者として、国等の関係機関や地権者であるまちづくり協議会との協議を行いながら上瀬谷のまちづくりを進めています。 引き続き、他地区の事業者等との連携についても、本市も協力していきます。

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	カナ	(カナ)		
27	募集要項	事業者による取組	8	4	(3)	イ	(イ)	2行目の「他地区の利便性向上に資する施設」とは例えばどのようなものが想定されるのでしょうか。	交通結節点や公園・防災地区等へ観光・賑わい地区を通り抜ける動線を確保するための歩行者デッキなどを想定しています。
28	募集要項	マネジメント	8	4	(3)	ウ		・農業振興地区等の他地区についてデザインノートに記載の内容以上に現段階で決定している事項が存在する場合ご教示ください。(ステーキホルダーやスケジュール等) ・農業振興地区等の他地区とは具体的にどこまでの範囲を指すかご教示ください。または提案者側で決定してよいかご教示ください。	他地区の状況については資料7デザインノートにお示ししたとおりです。 農業振興地区は、民有地(換地)、保留地が配置される予定です。現在、土地所有者と規模や配置等について調整しています。保留地については、民有地(換地)の調整状況を踏まえ具体的な内容を決めていきます。 物流地区は、民有地(換地)の配置が想定されるため、地権者であるまちづくり協議会が検討を進めているところです。公園・防災地区は、本市がまちづくりの一環として新たな公園の整備を計画しています。 なお、「他地区」とは、前述の農業振興地区、物流地区、公園・防災地区を想定していますが、その他周辺地域も含め事業者として提案いただくことも可能です。
29	募集要項	旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画デザインノート	10	4	(4)	イ		デザインノートを参照の上、観光・賑わい地区の提案に、周辺の物流、農業振興、公園・防災地区との関係性を記載することは可能でしょうか。	募集要項8(4)のとおり、審査項目において、他地区との相乗効果の創出や他地区と連携した取り組み等を審査の視点としています。
30	募集要項	新たな交通	10	4	(4)	ウ	(ア)	新たな交通の新駅機能は交通広場付近に整備されるものと理解して宜しいでしょうか。また、改札階の想定レベル(GL+●m等)があればご教示ください。	観光・賑わい地区の玄関口である交通結節点の位置については、資料7デザインノート(P.14)にお示ししたとおりです。 なお、新たな交通の交通システム等の具体的な内容については、観光・賑わい地区における来街者の需要の見直しなどを踏まえ、検討していきます。
31	募集要項	道路計画	10	4	(4)	ウ	(イ)	事業者使用開始(工事着手)2028年頃時点における対象地周辺道路の進捗状況(工事中、供用開始済など)をご教示ください。	区画整理事業で整備する環状4号線の拡幅や区画1号線、区画2号線の整備については、使用収益開始までに整備する予定ですが、供用開始時期については、今後、道路管理者や交通管理者と協議を行い、決定していきます。 なお、八王子街道及び瀬谷地内線については、No.19及びNo.20を、三ツ境下草柳線についてはNo.21をご確認ください。
32	募集要項	排水計画	10	4	(4)	ウ	(ウ)	「グリーンインフラの活用」を提案するにあたって、何をどのように活用するかを検討したく、博覧会時の計画案をご教示いただけないでしょうか。	博覧会時の計画案については、2027年国際園芸博覧会基本計画の「第5章 会場計画(P.49～)」をご確認ください。 なお、詳細は下記URLをご参照ください。 URL< https://expo2027yokohama.or.jp/about/plan/ >
33	募集要項	2027年国際園芸博覧会開催後のレガシーの継承	11	4	(4)	ウ	(オ)	「観光・賑わい地区」の東側一部会場隣接駐車場として計画されていますが、舗装仕上、排水など事業者使用開始(工事着手)時点の状態をご教示ください。	現在、国際園芸博覧会協会において博覧会開催時の使用方法等を検討しています。基本的には、観光・賑わい地区の事業者の土地利用に影響のないよう、更地としての返還を予定していますが、詳細については事業者と協議させていただきます。
34	募集要項	2027年国際園芸博覧会開催後のレガシーの継承	11	4	(4)	ウ	(オ)	<参考資料>2027国際園芸博覧会基本計画の配置図(概要版の2頁、基本計画の55頁)では区画2号線部分を広場状に利用されるように見えますが、園芸博覧会終了後、当該部分(区画2号線)の道路としての供用開始予定時期をご教示ください。また、観光・賑わい地区の工事期間中、区画2号線の供用を開始しないことは可能でしょうか。	供用開始時期については、今後、道路管理者や交通管理者と協議を行い、決定していきます。 なお、観光・賑わい地区の工事期間中の取扱いについては、事業者の提案を踏まえ協議させていただきます。
35	募集要項	登録者の資格	13	5	(1)			SPC等が登録者と同等と判断する基準はございますでしょうか。	募集要項5(1)「登録者の資格」及び(4)「SPC等を設立する場合の要件」等に示した内容を踏まえ判断します。
36	募集要項	SPC等を設立する場合の要件	14	5	(4)			SPCを設立する場合、出資者は出資の限度で責任を負う、すなわち親会社が保証の差入や追加出資義務はないものと理解しております。かかる理解でよいかご確認ください。	募集要項5(4)「SPC等を設立する場合の要件」に記載のとおりです。

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	カナ	(カナ)		
37	募集要項	登録者の変更	16	5	(5)	ウ		登録以降提案までの間において、社内における機関決定が取得できないこと等による構成員の離脱については、貴市にやむをえないと判断され、構成員の変更が認められると理解してよろしいでしょうか。	構成員の離脱等の登録者の変更については、募集要項5(5)ウのとおりですが、ご質問の場合については変更を認めることとします。
38	募集要項	提案審査における審査項目と配点	25	8	(4)			建物用途②「国内外からの集客に寄与する施設の提案になっているか」に対応して、ホテルに付随する寄宿舎といった従業員用の住居は提案可能でしょうか。	令和4年10月に決定した、旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業の事業計画において、「本地区は、全域非住居系土地利用とするため、居住人口は計画しない。」と記載しています。具体的な内容については、今後、事業者の提案を踏まえて協議させていただきます。
39	募集要項	提案審査における審査項目と配点	25	8	(4)			以下の審査の視点に記載の「他地区」とは、農業振興地区等上瀬谷エリアを指すとの理解でよろしいでしょうか。または提案者側で決定してよいかご教示ください。 マネジメント②「他地区との連携によるエリアブランディングや防災対応等の地域貢献、魅力的な地域の環境を創出するマネジメントに関する提案がなされているか」	「他地区」とは、農業振興地区、物流地区、公園・防災地区を想定していますが、その他周辺地域も含め事業者として提案いただくことも可能です。
40	募集要項	提案審査における審査項目と配点	25	8	(4)			以下の審査の視点について、事業に関するリスクが洗い出され、リスク対応がされる体制と仕組みがあればよい（「2027年国際園芸博覧会基本計画」P105【12.2 リスク管理】の記載例を想定）という理解でよろしいでしょうか。認識相違ある場合は貴市のお考えあるいは具体例についてご教示ください。 マネジメント③「想定される事業リスクを適切に把握し、優れた管理体制・対応策が提案されているか」	募集要項8(4)のとおり、審査項目において、「想定される事業リスクを適切に把握し、優れた管理体制・対応策が提案されているか」を審査の視点としています。 なお、提案審査においては、提案内容を総合的に評価します。
41	募集要項	予約契約の解除	27	9	(3)	エ		事業者の責めに帰すべき事由により、基本計画協定、保留地売買契約の締結など予約契約に定める義務を事業者が履行しない場合は予約金の返還は行わない旨が規定されております。予約金が返還されないことに加え、予約契約に定める義務を事業者が履行しないことにより市に与えた損害を負担することは過大なものと考えております。この点についての市のお考えをご教示ください。なお、事業者側の損害賠償責任の範囲については、しかるべきタイミングで協議させていただくことを想定している旨念のため申し添えます。	保留地予定地売買予約契約における予約金及び損害賠償の取扱いについては、資料5の第5条から第8条(P.2)に記載のとおりと考えています。
42	募集要項	予約契約の解除	27	9	(3)	エ		「予約契約に定める義務を事業者が履行しないことにより本市に損害を与えたとき」とありますが、具体的にどのような損害をご想定でしょうか。再度の公募手続に係る費用のみかと思いますがご想定をご教示ください。	賠償すべき損害の内容は適用法令上認められた相当因果関係の範囲内のものと考えています。
43	募集要項	契約の解除	29	9	(4)	ク		事業者は事業期間を通じて基本計画書に従った用途に供する義務を負っているため、当該義務に違反した場合には14条第1項により解除可能との理解です。本事業は公有地の売却後、民間の事業として実施するものと存じますが、50年以上という長期の事業期間にわたり、市が解除権を有するというのは、上記事業の性質からすると過大なものと考えます。この点について市のお考えをご教示ください。なお、市側の解除権のあり方については、しかるべきタイミングで協議させていただくことを想定している旨念のため申し添えます。	本事業については、保留地だけでなく換地(民有地)も含めた一体での土地活用を前提として、50年以上という長期の事業期間を想定していますが、社会状況の変化等に伴い基本計画書の内容を変更することに対しては事業者と協議させていただきます。 なお、保留地予定地売買契約の解除については、資料6の第14条(P.3)に記載のとおりです。

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	カナ	(カナ)		
44	募集要項	契約の解除	29	9	(4)	ク		違約金の支払いに加え、本市に違約金を超過する損害が発生している場合には、事業者は、損害賠償を支払うこととなっております。本事業は公有地の売却後、民間の事業として実施するものと存じますが、50年以上という長期の事業期間にわたり、違約金があることや市の超過損害を負担することは過大な負担と存じます。この点についての市のお考えをご教示ください。なお、事業者側の損害賠償責任の範囲については、しかるべきタイミングで協議させていただくことを想定している旨念のため申し添えます。	本事業については、保留地だけでなく換地（民有地）も含めた一体での土地活用を前提として、50年以上という長期の事業期間を想定していますが、社会状況の変化等に伴い基本計画書の内容を変更することに対しては事業者と協議させていただきます。なお、保留地予定地売買契約における違約金及び損害賠償の取扱いについては、資料6の第15条（P.3）に記載のとおりです。
45	募集要項	契約の解除	29	9	(4)	ク		万一保留地予定地売買契約が解除された場合であっても、解除後に保留地予定地に建設された建物や施設を有効に利活用できる場合があります。かかる場合の市のお考えについてご教示ください。なお、一定の場合（協議により、市又は市の指定する第三者が建物を購入する場合など）における原状回復義務のあり方については、しかるべきタイミングで協議させていただくことを想定している旨念のため申し添えます。	資料6の第16条（P.3）のとおり、保留地予定地売買契約が解除された場合には、原状に回復して横浜市に返還することを原則と考えています。ただし、解除時点での施設の状況に応じて、市が必要かつ適切と考えた場合には、原状回復の範囲や内容について、市と事業者で協議することを妨げるものではありません。
46	募集要項	契約の解除	29	9	(4)	ク		市に発生する損害としては、再度の公募手続に係る費用のほか、どのようなものを想定されておられるかご教示ください。	賠償すべき損害の内容は適用法令上認められた相当因果関係の範囲内のもと考えています。
47	募集要項	契約不適合	29	9	(4)	コ		保留地及び換地（民有地）の品質に関して、宅地の品質確保方針（軟弱地盤対策、残留沈下量、長期許容支持力等）をご教示ください。	当該土地に関する宅地の整備基準等については、今後、本市他地区の事例や事業提案の内容を参考にしながら策定していきます。
48	募集要項	買戻しの特約	29	9	(4)	サ		買戻し特約については解除の場合と異なり、保留地を原状回復する旨の記載はありませんが、現状の引渡しで足りるというご趣旨でしょうか。	買戻し特約については、保留地処分規則第40条第1項にて「この規則及び契約に定める義務の履行を確保する」ことを目的としたものです。買戻し権の行使に際しては、保留地予定地売買契約の解除も伴うと考えており、資料6の第16条（P.3）のとおり、原状に回復して横浜市に返還することを原則と考えています。ただし、解除時点での施設の状況に応じて、市が必要かつ適切と考えた場合には、原状回復の範囲や内容について、市と事業者で協議することを妨げるものではありません。
49	募集要項	その他の条件・留意事項について	30	10				不可抗力や法令変更により本事業の実施が困難になる場合の対応についてのご想定について、当該事象の発生時期（保留地予定地売買契約の前後）ごとに市のお考えをご教示ください。なお、不可抗力や法令変更が生じた場合の対応等については、しかるべきタイミングで協議させていただくことを想定している旨念のため申し添えます。	当該事象が発生した場合には、いずれの場合も事業者と協議させていただきます。
50	募集要項	その他の条件・留意事項について	30	10				本事業を実現するためには、新しいICの整備及び新しい交通の導入等が必要不可欠なものと考えております。新しいICの整備や新しい交通の導入等が実現できない場合又は著しく遅延する場合の対応等についての市のお考えをご教示ください。なお、当該事態が生じた場合の対応等については、しかるべきタイミングで協議させていただくことを想定している旨念のため申し添えます。	新たな交通の交通システム等の具体的な内容については、観光・賑わい地区における来街者の需要の見直しなどを踏まえ、検討していきます。新たなインターチェンジについては、令和4年度に具体的な検討に着手し、現在は、東名高速道路との接続位置やルート、周辺環境への影響など、基本的な検討を進めています。なお、具体的な事象が発生した場合には、事業者と協議させていただきます。

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	カナ	(カナ)		
51	募集要項	土地区画整理事業の一部が未完了により生じる損失の取扱い	30	10	(1)			土地区画整理事業が遅延した場合における対応等（費用負担、基本計画変更への対応、保留地予定地売買契約の締結時期への影響や同契約の締結後の対応等）について市のお考えをご教示ください。なお、当該事態が生じた場合の対応等については、しかるべきタイミングで協議させていただくことを想定している旨念のため申し添えます。	募集要項10（1）のとおり、土地区画整理事業の一部が未完了により生じる損失の取扱いについては、基本計画協議の中で、事業者と協議させていただきます。
52	募集要項	民有地換地の換地処分後の取扱い	30	10	(2)			換地処分と仮換地指定での土地面積の差が生じた場合は、地権者への説明に加え、契約変更に係る協議に対して協力いただけると考えてよいでしょうか。上記に関連して、民有地だけでなく保留地の面積が変動する可能性はあるのでしょうか。ある場合の手続きについてご教示ください。	募集要項10（2）のとおり、基本的には地権者と事業者で協議させていただきますが、本市も可能な範囲で協力させていただく予定です。また、保留地の面積についても、換地処分により面積が変動する可能性があります。具体的な精算方法は、資料6の第2条第2項（P.1）をご確認ください。
53	募集要項	(参考)スケジュール	31					保留地の使用が開始される時点では、農地の市街化編入が完了しているということでしょうか。工事含め一体で利用するために支障がない状況にさせていただきたいと考えています。	観光・賑わい地区の土地利用が開始されるまでに市街化編入する予定です。具体的な時期については、事業者と調整していきます。

■ 〈資料1〉旧上瀬谷通信施設地区に関する資料

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	カナ	(カナ)		
1	資料1	土地利用計画図	3					土地利用計画図はこれで決定と考えてよろしいでしょうか。新たな交通についてはこのルート形状で決定しているのでしょうか。例えば地区内をループさせる等の提案を事業者側からすることは可能でしょうか。	観光・賑わい地区をはじめとする4つの地区の規模や位置については、地権者等との話し合いで決めてきた経緯もあり、現時点で大きく変更となることは想定していません。新たな交通の交通システム等の具体的な内容については、観光・賑わい地区における来街者の需要の見通しなどを踏まえ、検討していきます。なお、新たな交通のルートは、〈資料1〉旧上瀬谷通信施設地区に関する資料に示すとおり、瀬谷駅を起点としたルートを想定しています。

■ 〈資料2〉旧上瀬谷通信施設地区活用事業「観光・賑わい地区」様式集

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	カナ	(カナ)		
1	資料2	(様式6-7) 施設計画の概要	26					緑化率は「緑化地域制度の手引き」（令和3年 横浜市環境創造局）P.5に倣って最低限度10%との理解でよろしいでしょうか。	旧上瀬谷通信施設地区では、今後、市街化編入および地区計画の都市計画手続を進めていく予定です。 緑化率については、「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画デザインノート」などのまちづくりの方針を踏まえ、「緑の環境をつくり育てる条例」などを参考に定めていきます。

■ 〈資料3〉旧上瀬谷通信施設地区活用事業「観光・賑わい地区」に関する基本協定書（例）

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	カナ	(カナ)		
1	資料3	秘密の保持	2	第8条				<p>本事業に関する資金調達に必要として開示する場合のみならず、募集要項13ページ記載の「事業に携わる者」への開示についても市の承諾なく開示できるよう規定いただけませんか。</p>	<p>秘密保持については、資料3の第8条（P.2）に記載のとおりですが、「事業に携わる者」への開示については、必要に応じて協議させていただきます。</p>

■ 〈資料4〉旧上瀬谷通信施設地区活用事業「観光・賑わい地区」に関する基本計画協定書（例）

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	カナ	(カナ)		
1	資料4	基本計画の変更	1	第5条	2			当初の基本計画協定及び地区のコンセプトと整合し、又は合理的なもの認められる場合には市は承認する旨が規定されていない理由についてご教示ください。なお、募集要項26ページは、上記場合に「承認するものとします」との記載があります。	資料4は標準例として示したものであり、具体的な内容等については、協定締結時に改めて事業者と協議させていただきます。なお、基本計画の変更については、募集要項9(2)ウ(P.26)に記載のとおりです。
2	資料4	秘密の保持	2	第7条				本事業に関する資金調達に必要として開示する場合のみならず、募集要項13ページ記載の「事業に携わる者」への開示についても市の承諾なく開示できるよう規定いただけませんか。 ※基本協定書例質疑：No.1と同内容	秘密保持については、資料3の第8条(P.2)に記載のとおりですが、「事業に携わる者」への開示については、必要に応じて協議させていただきます。
3	資料4	資料全体						本事業は新たなインターチェンジの整備又は新たな交通の導入（及びその運営の継続）が前提となっておりますが、市側の取組みや協力等についての、基本計画協定等における取扱いについて市のお考えをご教示ください。なお、これらの市側取組や協力等に関する官民間の取り決めのあり方についてはしるべきタイミングで協議させていただくことを想定している旨念のため申し添えます。	新たな交通の交通システム等の具体的な内容については、観光・賑わい地区における来街者の需要の見通しなどを踏まえ、検討していきます。 新たなインターチェンジについては、令和4年度に具体的な検討に着手し、現在は、東名高速道路との接続位置やルート、周辺環境への影響など、基本的な検討を進めています。 両事業とも、上瀬谷地区のアクセスに重要な施設となるため、将来のまちづくりに併せて整うように取り組んでいきたいと考えています。 なお、具体的な内容等については、協定締結時に改めて事業者と協議させていただきます。
4	資料4	資料全体						事業者側の円滑な資金調達の観点から、PPP/PFIの案件で規定される金融機関等との協議に関する規定（いわゆる直接協定に関する規定）が必要ではないかと考えておりますが、市のお考えをご教示ください。こうした資金調達を円滑化するための措置のあり方については、しるべきタイミングで協議させていただくことを想定している旨念のため申し添えます。	提案内容を踏まえ、資金調達の円滑化のみならず、本事業の安定性、継続性に資すると本市が考えた場合には、必要な協議の実施を妨げるものではありません。

■ 〈資料6〉 保留地予定地売買契約書 (例)

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	カナ	(カナ)		
1	資料6	保留地譲受権の移転及び権利の設定の禁止	2	第13条	1			信託設定に伴う所有権の移転は同条に抵触しますでしょうか。また、原因に関わらず、保有期間の5年の短縮は協議可能でしょうか。	信託設定は資料6第13条第1項第1号(P2,3)に該当します。なお、ご質問の「保有期間の5年の短縮」については、「指定期間の5年の短縮」と理解しますが、本市が承認した場合を除いて第三者に所有権を譲渡又は転貸することはできません。
2	資料6	保留地譲受権の移転及び権利の設定の禁止	2	第13条	1			事業者側の円滑な資金調達の観点から、担保の設定については制限はないとの理解でよろしいでしょうか。また、担保権の実行による所有権の移転を許容いただく等の措置が必要と考えますが、市のお考えをご教示ください。こうした資金調達を円滑化するための措置のあり方については、しかるべきタイミングで協議させていただくことを想定している旨念のため申し添えます。	担保権が設定された場合、当該担保権が行使されれば保留地譲受権又は所有権の移転を伴いますので、当該担保権の設定にあたっては、あらかじめ担保権者となる金融機関と本市との間で、担保権の設定及び実行に関する協議が必要だと考えています。
3	資料6	保留地譲受権の移転及び権利の設定の禁止	2	第13条	1			事業予定者から受注する建設業者や受託者などによる土地使用については制限されていないとの理解でよろしいでしょうか。	本条は本契約の買受人の行為を制限したものです。ただし、使用収益開始日以降、買受人からの受注業者や受託業者による、事業を行うために必要な建設工事等の実施を妨げるものではありません。
4	資料6	契約の解除	3	第14条	1			事業者は事業期間を通じて基本計画書に従った用途に供する義務を負っているため、当該義務に違反した場合には14条第1項により解除可能との理解です。本事業は公有地の売却後、民間の事業として実施するものと存じますが、50年以上という長期の事業期間にわたり、市が解除権を有するというのは、上記事業の性質からすると過大なものと存じます。この点について市のお考えをご教示ください。なお、市側の解除権のあり方については、しかるべきタイミングで協議させていただくことを想定している旨念のため申し添えます。 ※募集要項質疑：No43と同内容	本事業については、保留地だけでなく換地(民有地)も含めた一体での土地活用を前提として、50年以上という長期の事業期間を想定していますが、社会状況の変化等に伴い基本計画書の内容を変更することに対しては事業者と協議させていただきます。なお、保留地予定地売買契約の解除については、資料6の第14条(P.3)に記載のとおりです。
5	資料6	違約金	3	第15条	1			違約金の支払いに加え、本市に違約金を超過する損害が発生している場合には、事業者は、損害賠償を支払うこととなっております。本事業は公有地の売却後、民間の事業として実施するものと存じますが、50年以上という長期の事業期間にわたり、違約金があることや市の超過損害を負担することは過大な負担と存じます。この点について市のお考えをご教示ください。なお、事業者側の損害賠償責任の範囲については、しかるべきタイミングで協議させていただくことを想定している旨念のため申し添えます。 ※募集要項質疑：No44と同内容	本事業については、保留地だけでなく換地(民有地)も含めた一体での土地活用を前提として、50年以上という長期の事業期間を想定していますが、社会状況の変化等に伴い基本計画書の内容を変更することに対しては事業者と協議させていただきます。なお、保留地予定地売買契約における違約金及び損害賠償の取扱いについては、資料6の第15条(P.3)に記載のとおりです。
6	資料6	原状回復	3	第16条				万一保留地予定地売買契約が解除された場合であっても、解除後に保留地予定地に建設された建物や施設を有効に利活用できる場合があり得ると存じます。かかる場合の市のお考えについてご教示ください。なお、一定の場合(協議により、市又は市の指定する第三者が建物を購入する場合など)における原状回復義務のあり方については、しかるべきタイミングで規定頂くことにつき協議させていただくことを想定している旨念のため申し添えます。 ※募集要項質疑：No45と同内容	資料6の第16条(P.3)のとおり、保留地予定地売買契約が解除された場合には、原状に回復して横浜市に返還することを原則と考えています。ただし、解除時点での施設の状況に応じて、市が必要かつ適切と考えた場合には、原状回復の範囲や内容について、市と事業者で協議することを妨げるものではありません。

■ 〈資料7〉旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画デザインノート

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	カナ	(カナ)		
1	資料7	新たな交通	4					新たな交通は本事業の内容に合わせて交通の種類（バス等）を検討されるのでしょうか。	新たな交通の交通システム等の具体的な内容については、観光・賑わい地区の来街者の需要の見通しなどを踏まえ、検討していきます。
2	資料7	地域社会・コミュニティへの効果	7					暮らしのウェルビーイングには医療福祉や研究施設は含まれると解釈できますでしょうか。	旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画デザインノート（以下デザインノート）で示す暮らしのウェルビーイングについては、特定のテーマや施設を限定するものではありません。 本市でのウェルビーイングにつながる取組事例としては、ビジネスの視点をもった地域への関わりをひとつのテーマとしたリビングラボがあげられます。現在、市内15か所以上でエリアの名を冠したリビングラボの取組が、介護や教育など、様々なテーマの下、展開されています。 また、横浜市中期計画2022-2025においても、「共にめざす都市像」の一つとして、暮らしやすく誰もがWELL-BEINGを実感でき、いきいきと暮らしている様子を描く「市民生活の未来」の姿を描いていますので、本市の考え方として下記URLをご参照ください。 URL< https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/seisaku/hoshin/4kanen/2022-2025/chuki2022-.html > なお、旧上瀬谷通信施設地区では、令和2年3月に策定した「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画」において、観光・賑わい地区、物流地区、農業振興地区、公園・防災地区を配置することとしており、医療・福祉施設等の設置については現時点では難しいものと考えています。
3	資料7	地域社会・コミュニティへの効果	7					物流地区及び観光・賑わい地区は災害時に近隣周辺住民に開放することを想定されておりますでしょうか。	地区全体の取組としては、デザインノートの「市域・周辺地域での災害対応力の強化（P.11）」をご参照ください。 また、物流地区及び観光・賑わい地区の各地区に期待される役割等については、「各地区に求めるデザインのイメージ（P.13、16）」をご参照ください。 なお、具体的な内容等については、事業者等と協議させていただきます。
4	資料7	まちへの誇りや愛着の醸成	7					機能集積・賑わい誘導における無料ゾーンやオープンスペースの維持管理者は貴庁と事業者にて管理対象者の今後協議を行うということでしょうか。	基本的に観光・賑わい地区は民有地となるため、管理は土地所有者と考えています。 無料ゾーンやオープンスペースの取り扱いについては、今後のまちづくりや地区計画上の位置づけ等により取り扱いが変わることが想定されるため、具体的な内容等については、事業者と協議させていただきます。