

■戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 実施方針に関する質問回答

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答
				第	章	節	号	大	中			
1	実施方針		1	1	1	(3)				事業の目的	第二交通広場、第二自転車駐車場について、整備後の所管担当部署はどちらになりますでしょうか。	両施設の所管は横浜市都市整備局の予定です。
2	実施方針		1	1	1	(3)				事業の目的	移転後の既存区役所跡地について、利用方針等がありましたらご教示願います。	利用方針については、今後の検討となります。
3	実施方針		1	1	1	(3)				事業の目的	区民文化センターについて、「質の高い音楽演奏にふさわしいホール」とありますが、音楽専用ホールを計画されているのでしょうか。	本区民文化センターについては、音楽主体のホールと考えておりますが、音楽専用というわけではありません。
4	実施方針		2	1	1	(4)	②			事業の方式	「利用料金制を採用予定」とありますが、利用料金や運営時間は、貴市が決定されるのでしょうか。	利用料金の設定や運営時間帯等の条件については、業務要求水準書（案）又は入札公告時に示すとおりとします。その範囲内で、事業者の提案となります。
5	実施方針		2	1	1	(4)	②			事業の方式	区民文化センター及び駐車場の維持管理業務・運営業務については、指定管理者制度を導入する予定であるとともに、利用料金制度の採用をご予定とございますが、利用料金の上限はどの程度を想定されておられるのでしょうか。	No. 4の回答を参照してください。
6	実施方針		2	1	1	(4)	②			事業の方式	利用料金制の採用とありますが、事業者側で利用料金は設定可能との理解でよろしいでしょうか。	No. 4の回答を参照してください。
7	実施方針		2	1	1	(4)	②			事業の方式	区民文化センター及び駐車場の維持管理・運営業務については、指定管理者制度を導入する予定とありますが、平成39年3月末日まで、選定事業者が設立したSPCが指定管理者として指定されるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
8	実施方針		2	1	1	(4)	②			事業の方式	区民文化センター及び駐車場の維持管理・運営業務については、地方自治法第244条の2の第3項、第8項に基づいて議決されるとありますが、他の維持管理運営業務については、PFI法にて議決されるとの認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

■戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 実施方針に関する質問回答

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答	
				第	章	節	号	大	中				小
9	実施方針		3	1	1	(4)	④	ア	(ア)	a	設計に関する業務	設計に関する業務の中には含まれていませんが、敷地測量、ボーリング等の調査業務は選定事業者の行う業務に含まれないと考えてよろしいでしょうか。	仮設店舗建設時に行ったボーリング調査結果を業務要求水準書(案)で示します。その他、設計・建設にあたって選定事業者が必要と考える調査は行ってください。
10	実施方針		2	1	1	(4)	④	ア	(ア)	b	設計に関する業務	意見募集支援業務とありますが、意見募集そのものは市が行うと考えてよろしいでしょうか。また、支援業務の具体的な内容をお教えてください。	意見募集は、事業者決定後、基本計画段階において、選定事業者の提案に基づく方法により、市が実施します。また、寄せられた意見については、選定事業者の提案内容を踏まえ、市と協議のうえ、設計内容の参考にすることを想定しています。詳細は、業務要求水準書(案)又は入札公告時に示すとおりとします。
11	実施方針		2	1	1	(4)	④	ア	(ア)	b	設計に関する業務	「市民や職員などからの意見募集支援業務」とありますが、意見募集という行為自体は貴市が行うとの理解でよろしいでしょうか。また、「支援業務」の具体的な内容をご教示願います。	No.10の回答を参照してください。
12	実施方針		2	1	1	(4)	④	ア	(ア)	b	設計に関する業務	意見募集支援業務とありますが、意見募集する時期は事業者決定後、基本方針段階に実施するとの理解でよろしいでしょうか。	No.10の回答を参照してください。
13	実施方針		2	1	1	(4)	④	ア	(ア)	b	設計に関する業務	意見募集支援業務とありますが、市民や職員などからの意見募集主体はあくまで発注者との理解でよろしいでしょうか。	No.10の回答を参照してください。
14	実施方針		2	1	1	(4)	④	ア	(ア)	b	設計に関する業務	共同ビルの建設過程で行われたのと同様の「デザイン委員会」と同じようなものをお考えでしょうか、詳細をお教えてください。	平成19年に設置した「戸塚駅周辺整備事業デザイン委員会」は本再開発事業区域全体を対象としており、委員会の提言をもとに平成20年4月に「戸塚駅周辺整備デザイン方針」を公表しております。本事業のみを対象に、別途委員会を設置する予定はありません。

■戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 実施方針に関する質問回答

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答	
				第	章	節	号	大	中				小
15	実施方針		2	1	1	(4)	④	ア	(ア)	c	設計に関する業務	「国庫補助金の申請手続きの支援業務」とありますが、本PFI事業における国庫補助金の対象は整備する施設のどの部分になりますでしょうか。また、本件にて適用する国庫補助金は、民間事業者が提案する当該部分の施設計画内容によりその支給額が増減する事もあると推測されますが、入札の公平性を保つため、補助金対象部分については詳細な条件設定がされると理解してよろしいでしょうか。	本PFI事業に対する国庫補助金の直接導入はありませんが、施設完成後の補助金導入時の支援業務を予定しており、詳細は入札公告時に示します。
16	実施方針		2	1	1	(4)	④	ア	(ア)	c	設計に関する業務	国庫補助金は本PFI事業の資金計画にどのように組み込まれるのでしょうか。また、民間事業者は国庫補助金の支給を前提として資金調達提案を行うと理解して宜しいのでしょうか。お考えをお示し下さい。	No.15の回答を参照してください。
17	実施方針		2	1	1	(4)	④	ア	(ア)	c	各種申請に関する業務	「その他再開発事業に伴う支援業務等」とは、具体的にどのような業務を想定されていますか。	事業計画・管理処分計画等の変更に係る必要書類の作成支援を想定しております。
18	実施方針		3	1	1	(4)	④	ア	(ア)	d	設計に関する業務	説明会等の地元対応に関する業務とは具体的にはどのような業務でしょうか。	選定事業者は、工事発注者として、予め市と協議の上、条例等に基づく各種の申請を行い、当該条例に定められている住民との協議及び説明会等の開催を行っていただきます。市はこれらに対して必要な協力を行います。詳細については、業務要求水準書(案)又は、入札公告時に示すとおりとします。
19	実施方針		3	1	1	(4)	④	ア	(ア)	d	説明会等の地元対応に関する業務	「説明会等の地元対応に関する業務」とは、具体的にどのような業務を想定されていますでしょうか。	No.18の回答を参照してください。
20	実施方針		3	1	1	(4)	④	ア	(ア)	d	地元対応業務	別紙②に示す通り、本施設の設置そのものについての対応業務は市が行い、設計の内容にかかる対応業務は事業者が行うものと理解してよろしいでしょうか。	No.18の回答を参照してください。

■戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 実施方針に関する質問回答

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答	
				第	章	節	号	大	中				小
21	実施方針		3	1	1	(4)	④	ア	(イ)	a	本施設の建設業務及びその関連業務	戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に現在従事している企業とその他の企業では、建設関連業務に係る入札条件に差異があると考えられます。特に、仮設計画に関しては、近隣に現場・事務所があることや、資材置き場があること、地下埋設物・周辺環境など事前調査の情報を既に得ていることなど、コスト面で大きく優位性があると考えます。従い、仮設計画など準備工事・事前調査内容に関しましては、貴市より具体的な条件及び情報を出していただき、各社公平な条件での提案が適切と思いますが、お考えをお示し下さい。	本施設の建設は、共同ビル等の完成後一定期間経過した後に実施しますので、ご質問のような仮設計画等において特段の優位性があるとは考えておりません。また、本入札にあたっては、公平性に関して十分に配慮した条件提示をしたいと考えております。
22	実施方針		3	1	1	(4)	④	ア	(イ)	a	建設に関する業務	建設に関する業務には、既存仮設店舗等の解体が含まれていませんが、解体に関する調査・設計も同様に含まれないものと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
23	実施方針		3	1	1	(4)	④	ア	(イ)	b	建設に関する業務	什器備品設置業務とありますが、備品の選定及び発注支援業務は設計に関する業務に含まれますか。	備品の選定及び発注については、本事業の業務に含まれます。
24	実施方針		3	1	1	(4)	④	ア	(イ)	b	什器備品設置業務	什器備品の設置業務は新規購入分のみとの理解でよろしいでしょうか。仮に現区役所からの既存の備品の移設がある場合にも、既存備品の設置は業務範囲外との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
25	実施方針		3	1	1	(4)	④	ア	(イ)	b	什器備品設置業務	新規購入する什器備品について、備品リストは公表いただけますでしょうか。	備品リストについては、業務要求水準書（案）又は入札公告時に公表します。
26	実施方針		3	1	1	(4)	④	ア	(イ)	b	什器備品設置業務	新規必要備品のリストは公表されるのでしょうか。	No. 25の回答を参照してください。
27	実施方針		3	1	1	(4)	④	ア	(イ)	b	什器備品設置業務	現庁舎等からの移転備品が有る場合、そのリストは公表されるのでしょうか。	移転備品のリストも公表する予定です。
28	実施方針		3	1	1	(4)	④	ア	(イ)	b	什器備品設置業務	現庁舎等からの移転備品が有る場合、移転業務はPFI事業内なのでしょうか。	現庁舎等の移転備品に係る移転業務は業務範囲外とする予定です。

■戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 実施方針に関する質問回答

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答	
				第	章	節	号	大	中				小
29	実施方針		3	1	1	(4)	④	ア	(イ)	b	什器備品設置業務	コストメリットの観点から、区民文化センターの客席を什器備品設置業務として実施することは可能でしょうか。	区民文化センターの客席の整備は、サービス対価の構成上、本施設の建設業務に含めることとします。
30	実施方針		3	1	1	(4)	④	ア	(イ)	c	各種申請に関する業務	「その他再開発事業に伴う支援業務等」とは、具体的にどのような業務を想定されていますでしょうか。	事業計画及び管理処分計画の変更並びに完了公告及び登記に係る必要書類の作成支援等を想定しています。
31	実施方針		3	1	1	(4)	④	ア	(イ)	d	説明会等の地元対応に関する業務	「説明会等の地元対応に関する業務」とは、具体的にどのような業務を想定されていますでしょうか。	No. 18の回答を参照してください。
32	実施方針		3	1	1	(4)	④	ア	(イ)	d	説明会等の地元対応に関する業務	公益施設棟の整備事業について、説明会は実施されましたでしょうか。実施された場合、対象者、時期、回数、内容等をご教示願います。	説明会は実施しておりません。
33	実施方針		3	1	1	(4)	④	イ	(ア)	j	環境衛生管理業務	「環境衛生管理業務」とは、具体的にどのような業務を想定されていますでしょうか。	環境衛生管理業務とは、「建築物における衛生的な環境の確保に関する法律」（ビル管法）に基づく業務です。具体的内容については、業務要求水準書（案）又は入札公告時に示します。
34	実施方針		3	1	1	(4)	④	イ	(ア)	k	什器備品保守管理業務	什器備品保守管理業務において、破損した什器備品の補修や更新は、業務範囲外という理解でよろしいでしょうか。	什器備品保守管理業務に関しては、破損した什器備品の補修や更新も業務範囲となります。
35	実施方針		3	1	1	(4)	④	イ	(ア)	k	什器備品保守管理業務	備品の「更新」は本業務の対象外と考えてよろしいでしょうか。	No. 34の回答を参照してください。
36	実施方針		3	1	1	(4)	④	イ	(ア)	k	什器備品保守管理業務	対象となるのは、新規購入分のみとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりですが、詳細については、業務要求水準書（案）又は入札公告時に示します。
37	実施方針		3	1	1	(4)	④	イ	(ア)	k	什器備品保守管理業務	現庁舎等からの移転備品が有る場合、PFI事業内で調達する物品と共に保守管理の対象となるのでしょうか。	No. 36の回答を参照してください。

■戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 実施方針に関する質問回答

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答	
				第	章	節	号	大	中				小
38	実施方針		3	1	1	(4)	④	イ	(ア)	l	修繕業務	修繕業務に関しまして、大規模修繕業務は業務対象外となるのでしょうか。	規模の大小に関わらず、事業期間中に発生する修繕業務は、業務範囲となります。
39	実施方針		3	1	1	(4)	④	イ	(ア)	l	修繕業務	修繕業務の範囲とはいわゆる大規模修繕も含められますか？	No. 38の回答を参照してください。
40	実施方針		3	1	1	(4)	④	イ	(ア)	m	総合案内業務	総合案内業務とは、どのような業務を想定されているのかご教示いただけますでしょうか。	総合案内業務は、本施設内の各課、窓口等の行き先案内を想定しております。詳細については、業務要求水準書（案）又は入札公告時に示すとおりとします。
41	実施方針		3	1	1	(4)	④	イ	(ア)	n	警備業務	有人警備と機械警備における警備対象区分等のご指定はあるのでしょうか。	警備対象区分等については、業務要求水準書（案）又は入札公告時に示す予定です。
42	実施方針		3	1	1	(4)	④	イ	(ア)		維持管理業務	廃棄物搬出処理業務は、業務対象外という理解でよろしいでしょうか。	選定事業者の業務範囲は、本施設及び本敷地において発生した廃棄物を収集・分別し、本施設内に設けられたごみ置場まで運搬するまでとなります。 なお、指定管理者制度を導入する区民文化センター及び駐車場並びに独立採算として実施する食堂、多目的スペース、店舗及び付帯事業において発生する廃棄物については、選定事業者自らの費用負担により処理する必要があります。
43	実施方針		3	1	1	(4)	④	イ	(イ)	a	区民文化センター運営業務	区民文化センターにおいて、自主事業等の民間事業者への義務はないと考えてよろしいでしょうか。	自主事業等も民間事業者の業務範囲となります。詳細については、業務要求水準書（案）又は入札公告時に示すとおりとします。
44	実施方針		3	1	1	(4)	④	イ	(イ)	b	第2交通広場の運営業務	「第2交通広場の運営業務」とは、具体的にどのような業務を想定されていますでしょうか。	第2交通広場の運営業務としては、車両の監視、誘導等を想定しております。詳細については、業務要求水準書（案）又は入札公告時に示すとおりとします。
45	実施方針		3	1	1	(4)	④	イ	(イ)	b	運営業務	第2交通広場の運営業務とは、具体的にはどのような業務を行うのでしょうか。（車両の交通整理的な業務でしょうか）	No. 44の回答を参照してください。

■戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 実施方針に関する質問回答

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答	
				第	章	節	号	大	中				小
46	実施方針		3	1	1	(4)	④	イ	(イ)	b	第2交通広場の運營業務	市街地再開発事業エリア内に整備される第1交通広場との、運用方法の整合性など、配慮すべき点があればご教示願います。	詳細については、業務要求水準書(案)又は、入札公告時に示すとおりとします。
47	実施方針		3	1	1	(4)	④	イ	(イ)	d	第2自転車駐車場運營業務	「第2自転車駐車場の運營業務」とは、具体的にどのような業務を想定されていますでしょうか。	自転車の管理、整理手数料の徴収代行及び施設の管理等を想定しています。詳細については、業務要求水準書(案)又は、入札公告時に示すとおりとします。
48	実施方針		3	1	1	(4)	④	イ	(イ)	d	第2自転車駐車場運營業務	市街地再開発事業エリア内に整備される第1自転車駐車場との運営方法(利用料金や利用可能時間等)の整合性など、配慮すべき点があればご教示願います。	詳細については、業務要求水準書(案)又は、入札公告時に示すとおりとします。
49	実施方針		3	1	1	(4)	④	イ	(イ)	e	食堂の運營業務	食堂運營業務とは、職員向けの食堂でしょうか。それとも一般利用者向けの食堂でしょうか。	食堂は一般利用者向けです。
50	実施方針		3	1	1	(4)	④	イ	(イ)	e	食堂運營業務	食堂運営は任意事業ではなく必須業務との認識でよろしいのでしょうか。ご教示下さい。	食堂運営は必須業務です。
51	実施方針		3	1	1	(4)	④	イ	(イ)	e	食堂の運營業務	食堂運營業務について、営業時間や席数等、貴市が想定されているものがありましたらご教示願います。	食堂運營業務の条件については、業務要求水準書(案)又は入札公告時に示すとおりとします。
52	実施方針		3	1	1	(4)	④	イ	(イ)	f	多目的スペースの運營業務	多目的スペースの運營業務とは、どのような業務内容かご教示いただけますでしょうか。	多目的スペースは、区民等の会議室としての利用を中心とした多目的な用途を想定しており、運營業務としては、その貸出管理を想定しております。詳細については、業務要求水準書(案)又は入札公告時に示すとおりとします。
53	実施方針		3	1	1	(4)	④	イ	(イ)	f	多目的スペースの運營業務	多目的スペース(大・小)について、利用目的や規模、2つのスペースの使い分け等、貴市が想定されているものがありましたらご教示願います。	No. 52の回答を参照してください。

■戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 実施方針に関する質問回答

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答	
				第	章	節	号	大	中				小
54	実施方針		3	1	1	(4)	④	イ	(イ)	f	多目的スペース	多目的スペースの運営業務となっておりますが、この空間の用途等具体的な記載がありません、詳細をお教えてください。	No. 52の回答を参照してください。
55	実施方針		4	1	1	(4)	④	イ	(イ)		多目的スペース	多目的スペースの運営業務について、想定されている多目的スペースの利用方法があればご教授ください。	No. 52の回答を参照してください。
56	実施方針		3	1	1	(4)	④	イ	(イ)	g	店舗運営業務	店舗運営業務について、営業時間や規模、内容等、貴市が想定されているものがありましたらご教示願います。	店舗運営業務の条件については、業務要求水準書(案)又は入札公告時に示すとおりとします。
57	実施方針		3	1	1	(4)	④	イ	(イ)	g	店舗運営業務	店舗運営は任意事業ではなく必須業務との認識でよろしいのでしょうか。ご教示下さい。	店舗運営は必須業務です。
58	実施方針		3	1	1	(4)	④	イ	(イ)	h	その他市が認める付帯事業	「その他市が認める付帯事業」について、「売店」「自動販売機の設置」以外にも項目があれば、具体的にご教示願います。	市としては特段の想定はしておりません。
59	実施方針		3	1	1	(4)	④	イ	(イ)		運営業務	その他スケジュール等調整業務(移転の支援業務等を含む。)が含まれるものとすると思いますが、具体的にどのような業務かご教示いただけますでしょうか。	業務要求水準書(案)又は入札公告時に示すとおりとします。
60	実施方針		3	1	1	(4)	④	イ	(イ)	※	運営業務	「スケジュール等調整業務」とありますが、調整すべき対象者を具体的にご教示願います。	No. 59の回答を参照してください。
61	実施方針		3	1	1	(4)	④	イ	(イ)	※	運営業務	「移転の支援業務」とは、具体的にどのような業務を想定されていますでしょうか。	No. 59の回答を参照してください。
62	実施方針		3	1	1	(4)	④	イ	(イ)	※	運営業務	「移転の支援業務」とは、スケジュール調整を行う業務であり、実作業(移転の引越し作業にかかる養生の設置や撤去等)は含まれないとの理解でよろしいでしょうか。	No. 59の回答を参照してください。

■戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 実施方針に関する質問回答

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答	
				第	章	節	号	大	中				小
63	実施方針		3	1	1	(4)	④	イ	(イ)	運営業務	本事業には多数の運営業務が予定されておりますが、検討を進める上で必要となる各種前提条件（施設規模や施設整備に関する制約、利用料・費用の考え方や営業時間等）については、出来るだけ早い段階で公表いただきたいと考えます。公表予定はいつになりますでしょうか。	各種前提条件については、5月に公表する予定の業務要求水準書（案）に示す予定です。	
64	実施方針		3	1	1	(4)	④	イ	(イ)	※	運営業務	「維持管理業務、運営業務に従事する要員には障害者を含むものとする。」とありますが、従事する最低人員はどのくらいでしょうか？	障害者の従事に関する条件については、業務要求水準書（案）又は入札公告時に示すとおりとします。
65	実施方針		4	1	1	(4)	④	イ	(イ)	運営業務	維持管理業務、運営業務に従事する要員には障害者を含むものとすると思いますが、人数、割合等のご指定はあるのでしょうか。	No. 64の回答を参照してください。	
66	実施方針		4	1	1	(4)	④	イ	(イ)	障害者雇用	「要員には障害者を含むものとする」となっていますが、雇用人数等は「障害者雇用促進法」によるものと考えればよいのでしょうか。また「雇用率」は「民間」の雇用率と考えてよろしいのでしょうか。	No. 64の回答を参照してください。	
67	実施方針		4	1	1	(4)	④	イ	(イ)	※	運営業務	維持管理業務、運営業務に従事する要員には障害者を含むものとありますが、採用基準は事業者の判断との理解でよろしいでしょうか。	No. 64の回答を参照してください。
68	実施方針		4	1	1	(4)	④	イ	(イ)	※	運営業務	「維持管理業務、運営業務に従事する要員には障害者を含むものとする」とありますが、障害者の人数又は雇用率等の目安がありましたらご教示願います。	No. 64の回答を参照してください。
69	実施方針		4	1	1	(4)	④	イ	(イ)	運営業務	食堂、店舗の運営業務及びその他市が認める付帯事業で占有使用する部分は有償とありますが、占有使用料の算定方法についてお示し下さい。	使用料又は貸付料の算定方法等については、業務要求水準書（案）又は入札公告時に示すとおりとします。	
70	実施方針		4	1	1	(4)	④	イ	(イ)	占有使用について	占有使用について「事業者には有償で使用する」となっていますが、「行政財産の目的外使用許可」により使用すると考えてよろしいでしょうか。	No. 69の回答を参照してください。	

■戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 実施方針に関する質問回答

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答	
				第	章	節	号	大	中				小
71	実施方針		4	1	1	(4)	④	イ	(イ)		多目的スペースの占有使用について	多目的スペースの占有使用について無償となっていますが、理由をお教えてください。	No. 69の回答を参照してください。
72	実施方針		4	1	1	(4)	④	イ	(イ)	※	附帯事業	附帯事業で占有使用する部分の使用料について、算出方法をご教示ください。	No. 69の回答を参照してください。
73	実施方針		4	1	1	(4)	④	イ	(イ)	※	運營業務	有償となるのは「食堂」「店舗」「その他市が認める付帯事業」で占有使用する部分に限るとの理解でよろしいでしょうか。	No. 69の回答を参照してください。
74	実施方針		4	1	1	(4)	④	イ	(イ)	※	運營業務	有償貸与の使用料は、貴市から提示されるものでしょうか。それとも民間事業者からの提案事項でしょうか。	No. 69の回答を参照してください。
75	実施方針		4	1	1	(4)	④	イ	(イ)	※	運營業務	「多目的スペース」他、特に記載のない運營業務の占有使用部分については、すべて無償であると理解しますがよろしいでしょうか。	No. 69の回答を参照してください。
76	実施方針		4	1	1	(4)	④	イ	(イ)	※	占有使用の有償部分	本件施設において公共性の高い駐車場運營業務に係る駐車場スペースは無償で使用できると考えてよろしいでしょうか？	駐車場については、選定事業者が指定管理者として管理するものであり、選定事業者が使用料を支払うものではありません。
77	実施方針		4	1	1	(4)	④	イ	(イ)	※	占有使用の有償部分	本件施設において公共性の高い区民文化センター運營業務に係るスペースは無償で使用できると考えてよろしいでしょうか？	区民文化センターについては、選定事業者が指定管理者として管理するものであり、選定事業者が使用料を支払うものではありません。
78	実施方針		4	1	1	(4)	④	イ	(イ)	※	運營業務	食堂における有償の占有使用部分は厨房部分のみとの理解でよろしいでしょうか。	厨房部分のみではなく、喫食スペースや占有的に使用する控室、倉庫、便所等も使用料の対象となります。
79	実施方針		4	1	1	(4)	⑤	ア	(ア)		市からのサービス対価	「事業契約に基づき支払う」とありますが、竣工後における一括払い金の有無と大まかな金額をお教えてください。	設計・建設の対価については、一括払いと割賦払いの両方があります。なお、入札公告時において、予定価格及び一括払い部分と割賦払い部分の区分の考え方を公表する予定です。

■戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 実施方針に関する質問回答

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答
				第	章	節	号	大	中			
80	実施方針		4	1	1	(4)	⑤	ア	(ア)	設計・建設の対価	設計・建設の対価について、市への所有権移転後事業期間終了までの間に支払うとありますが、設計・建設の対価については「全額割賦払い」になるのでしょうか。	No. 79の回答を参照してください。
81	実施方針		4	1	1	(4)	⑤	ア	(ア)	設計・建設の対価	サービス対価に関しては、施設所有権の譲渡とともに対価の支払いが始まるのではなく、何らかの前払いの検討が可能でしょうか？	前払いは想定しておりません。
82	実施方針		4	1	1	(4)	⑤	ア	(ア)	設計・建設の対価	本件は、施設規模が大きいことによりSPCが建設期間中に工事代金を建設企業に支払うためには、多額の金利負担が必要となりますが、昨今の経済状況を鑑みこの金利負担が事業費を圧迫することが懸念されます。施設整備にかかる対価の支払方法、支払時期等については、早期にお示しいただけないでしょうか。	No. 79、No. 81の回答を参照してください。
83	実施方針		4	1	1	(4)	⑤	ア	(ウ)	運営の対価	運営の対価から除かれるのは、イの項目に挙げられている、(ア)区民文化センターの利用料金収入や事業実施等による収入のみと考えてよろしいでしょうか。(イ)、(ウ)、(エ)、(オ)の各項目に関する各収入は含まれないのでしょうか。	(イ)、(ウ)、(エ)、(オ)は独立採算であり、そもそも運営の対価に含まれておりません。
84	実施方針		4	1	1	(4)	⑤	ア	(ウ)	運営の対価	「区民文化センター運営業務の運営業務の対価については、・・・運営に係る収入を除いた額とする。」とありますが、運営に係る収入とは事業者が想定して金額を提示するのでしょうか。または、市から提示される金額があるのでしょうか、ご教示願います。	詳細については、業務要求水準書(案)又は入札公告時に示すとおりとします。
85	実施方針		4	1	1	(4)	⑤	ア	(ウ)	運営の対価	区民文化センターの運営業務の対価については、「その維持管理・運営業務にかかる費用(水光熱費を含む)」から「区民文化センターの運営による収入」を差し引いた「不足分」が支払われるという理解でよろしいでしょうか。	基本的にはご理解のとおりです。詳細については、業務要求水準書(案)又は入札公告時に示すとおりとします。

■戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 実施方針に関する質問回答

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答
				第	章	節	号	大	中			
86	実施方針		4	1	1	(4)	⑤	ア	(ウ)	運営対価	区民文化センターの稼働率について、現時点では何パーセント程度と試算しているのでしょうか、お教えてください。	区民文化センターの稼働率の参考資料としては、業務要求水準書(案)又は、入札公告時に示すとおりとします。
87	実施方針		4	1	1	(4)	⑤	ア	(ウ)	区民文化センターの運営に係るもの	区民文化センターの運営における、利用料金は公共側にて設定されるのでしょうか。ご教示下さい。	No. 4の回答を参照してください。
88	実施方針		4	1	1	(4)	⑤	ア	(ウ)	運営の対価	第2交通広場の運営業務の対価とは、第二交通広場の運営にかかる人件費等固定費になるのでしょうか。対価の内容についてご教示願います。	詳細については、業務要求水準書(案)又は入札公告時に示すとおりとします。
89	実施方針		4	1	1	(4)	⑤	ア	(ウ)	運営の対価	第2自転車駐車場の運営業務の対価とは、第2自転車駐車場運営にかかる人件費等固定費になるのでしょうか。対価の内容についてご教示願います。	No. 88の回答を参照してください。
90	実施方針		4	1	1	(4)	⑤	ア	(ウ)	運営の対価	駐輪場の利用料金は市に帰属するという理解でよろしいでしょうか？また駐輪場については料金の授受は事業者の業務となるのでしょうか？	第2自転車駐車場の整理手数料は、PFI事業者が利用者から徴収し、市に納付します。詳細については、業務要求水準書(案)又は、入札公告時に示すとおりとします。
91	実施方針		4	1	1	(4)	⑤	イ	(イ)	駐車場の運営収入	駐車場運営に関する収入は基本的に事業者の収入としている一方で、一部を市に納付するとありますが、収入の一部を返還する理由や考え方を教えてください。(具体的な返還方法は別途提示を確認させていただきます。)	収入の一部を返還する理由や考え方につきましては、業務要求水準書(案)又は入札公告時に示すとおりとします。
92	実施方針		4	1	1	(4)	⑤	イ	(イ)	選定事業者の事業実施による収入	駐車場の運営収入の一部納付について、詳細を別途提示するとありますが、公表予定はいつになりますでしょうか。	詳細につきましては、業務要求水準書(案)又は入札公告時に示すとおりとします。
93	実施方針		4	1	1	(4)	⑤	イ		選定事業者の事業実施による収入	駐車場、食堂、多目的スペース、店舗の運営については事業者の独立採算事業であると理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

■戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 実施方針に関する質問回答

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答
				第	章	節	号	大	中			
94	実施方針		4	1	1	(4)	⑤	イ	選定事業者の事業実施による収入	選定事業者の事業実施による収入の項目に「第2自転車駐車場の運営に係るもの」の記述がありませんが、第2自転車駐車場の利用料の考え方についてお示しください。	第2自転車駐車場の運営に係る選定事業者の収入は、市からのサービス対価です。なお、No.90の回答も併せて参照してください。	
95	実施方針		5	1	1	(5)			事業スケジュール(予定)	本施設の供用開始と区民文化センターの供用開始時期に半年間のブランクがありますが、理由は何でしょうか。また、その間に想定されている業務等があれば、具体的にご教示願います。	前段の質問については、オープン準備期間となります。後段の質問については、業務要求水準書(案)又は入札公告時に示すとおりとします。	
96	実施方針		8	1	2	(2)			特定事業の選定方法	市の財政負担額とありますが、本事業の入札予定価格は公表されるのでしょうか。	入札公告時に公表する予定です。	
97	実施方針		10	2	1				事業者選定に関する基本的事項	本入札において予定価格は公表されますでしょうか。	No.96の回答を参照してください。	
98	実施方針		9	2	1	(4)			審査委員会の設置と評価	審査委員は、西口第1地区市街地再開発事業の地権者及び有識者等も審査員として入る可能性がありますか？	審査委員については、入札公告時に公表します。	
99	実施方針		9	2	1	(4)			審査委員会の設置と評価	審査委員会の構成は、過去の「戸塚駅西口第1地区再開発仮設店舗PFI審査委員会」「特定建築者審査委員会」「戸塚駅周辺整備事業デザイン委員会」の委員の中から選定するのでしょうか、お教えください。	No.98の回答を参照してください。	
100	実施方針		10	2	1	(5)			入札の中止等	応募者が1者であった場合の対処についてお示し下さい。	応募者が1者以上あれば、入札手続きは継続されます。	
101	実施方針		10	2	1	(6)			落札者を選定しない場合	事業者の応募者が1グループであっても、財政負担額の縮減が見込める場合には、落札者として選定されるとの理解でよろしいでしょうか。	No.100の回答を参照してください。	
102	実施方針		10	2	1	(6)			落札者を選定しない場合	入札参加グループが1グループの場合も、入札は成立するのでしょうか。	No.100の回答を参照してください。	

■戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 実施方針に関する質問回答

No.	書類名	別紙	頁	項目番号							項目	質問内容	回答
				第	章	節	号	大	中	小			
103	実施方針		10	2	1	(5)					入札の中止等	競争性を確保し得ないと認められるときは、入札の延期・・・対処を図る場合があるとございますが、競争性を確保し得ないとはどのようなことを想定されているかご教示いただけますでしょうか。	応募者がいない場合を想定しております。
104	実施方針		11	2	2	(1)					入札参加者プレゼンテーション	プレゼンテーションの規模、方法等についての詳細は、制限があるのでしょうか、ご教示願います。	提案書を提出した応募者に対して、別途提示する予定です。
105	実施方針		11	2	2	(1)					事業者の募集及び選定のスケジュール(予定)	要求水準書(案)に関する質問及び意見等の受付(および回答)がスケジュールに記載されていませんが、質問および意見等の受付は予定されていますでしょうか。	予定しています。
106	実施方針		12	2	3						応募者の備えるべき競争参加資格要件	入札保証金に関する記述がありませんが、本件は入札保証金は免除との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
107	実施方針		12	2	3	(1)	①				応募者の構成等	「建築音響、舞台機構、舞台照明及び舞台音響の各業務」とありますが、各業務とは具体的に何を指しますか。(設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務、運営業務、等)	建築音響コンサルタント並びに舞台機構、舞台照明及び舞台音響の設計・建設業務を指します。
108	実施方針		13	2	3	(1)	②				応募者の構成等	構成員以外の者がSPCに出資する場合には、競争参加資格の申請時に、その企業名の特定を行わなくても良いとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
109	実施方針		13	2	3	(1)	②				応募者の構成等	代表企業となる構成員は、本事業の業務にあたる企業との理解でよろしいでしょうか。	本事業の業務にあたる企業以外でも構成員であれば代表企業となることができます。
110	実施方針		13	2	3	(1)	②				応募者の構成等	建築音響、舞台機構、舞台照明、舞台音響の各業務にあたるものが、設計或いは建設業務にあたる企業と共同企業体を構成する場合には、構成員となることは可能と考えてよろしいでしょうか。	不可とします。

■戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 実施方針に関する質問回答

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答
				第	章	節	号	大	中			
111	実施方針		13	2	3	(1)	②			応募者の構成等	「建築音響、舞台機構、舞台照明および舞台音響の各業務にあたる者は、(中略)構成員になることはできないものとする。」とありますが、当該4業務を原則、構成員としないことについて、その背景をご教示願います。	当該4業務を担える企業数が少なく、これらの企業を囲いこむことで応募グループ数が減少することが懸念されることから、構成員ではなく、協力会社として位置づけることで、重複参加を認めることとしました。
112	実施方針		13	2	3	(2)	①			応募者の競争参加資格要件	本PFI事業は「戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業」に伴う公益施設の整備という位置づけになっておりますが、先行する共同ビルゾーン、個別活用ゾーンの再開発事業に参画する民間事業者とその他の企業とでは、情報量等において相当な差があるものと懸念いたします。したがって、戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業の特定建築者(協力者、工事監理者、設計施工者含む)及び仮設店舗等整備事業者が公益施設整備事業の参加資格を有するという事は、公平性と正当な競争の確保に抵触すると考えますが、いかがでしょうか。お考えをお聞かせください。	No. 21の回答を参照してください。
113	実施方針		13	2	3	(2)	①			応募者の競争参加資格要件	設計、建設、工事監理、維持管理、運営業務以外の構成員として、SPC管理やファイナンス担当企業が参加する場合、共通資格要件のみを満足すれば良いと解釈してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
114	実施方針		13	2	3	(2)	①			共通の参加資格要件	参加資格要件として、建設業法に基づく営業停止処分を受けた者に関する事項がございませんが、営業停止命令を受けた場合であっても本入札行為に支障がない限り資格要件が満たされると理解してよろしいでしょうか。	営業停止処分を受けた場合の取扱いについては、入札公告時に示します。
115	実施方針		14	2	3	(2)	①	エ		応募者の参加資格要件	共通の資格要件の中において横浜市がアドバイザー業務を委託先ならびに提携関係の会社、それら会社の子会社若しくは親会社についての記載があります。本事業アドバイザー業務とは異なりますが、戸塚駅西口第1地区第2種市街地再開発事業の全体計画を担当した企業ならびにその関係会社については参加資格があるものと解釈してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。また、本入札にあたっては、公平性に関して十分に配慮した条件提示をしたいと考えております。

■戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 実施方針に関する質問回答

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答	
				第	章	節	号	大	中				小
116	実施方針		14	2	3	(2)	①	エ		応募者の参加資格要件	戸塚駅西口第1地区第2種市街地再開発事業では、西松建設を代表企業とするグループが事業協力者として事業に参加されておりますが、公益施設整備事業への係り方はどのように考えればよろしいでしょうか。また再開発事業全般に関与している事業協力者グループの本事業への参加の可否はいかがでしょうか。	本再開発事業の推進に民間のノウハウを反映させるため、平成18年に事業協力者を公募し、共同ビル棟の特定建築者が決定するまでの間、本再開発事業区域全体の施工計画等について検討しました。事業協力者の代表企業及び構成員の本事業への参加は可能ですが、公平性、透明性の確保に向け必要な書類の閲覧等については業務要求水準書(案)の中で示します。	
117	実施方針		15	2	3	(2)	②	イ	(エ)	b	資格要件	ホール又は劇場の規模に関する実績条件は問わないという理解でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
118	実施方針		16	2	3	(1)	②				応募者の構成等	本件では、競争参加資格基準日に応募グループの構成員および協力会社を明らかにすることとなっておりますが、指定の全業務を担う応募グループとなりますと、企業数も多くなることが予想されます。資格基準日以後、提案に向けて検討を進めてまいります。資格基準日以後、その中では、競争参加資格を有しながらも本件への参画を断念する企業が出ることも予想されます。また、より良い提案を行うために、メンバーの変更を選択すべき場面があることも想定されます。そのような場合に備えて、応募グループの構成員および協力会社の脱退又は変更を認める等の措置をご検討いただきたいと思います。いかがでしょうか。	不可とします。
119	実施方針		16	2	3	(2)	②	イ			資格要件	応募グループに構成員または協力会社として参加し、建設に関する業務の中で什器備品設置業務のみをおこなう場合の資格要件は「物品・委託関係」の登録で宜しいのでしょうか。	ご理解のとおりです。
120	実施方針		16	2	3	(2)	②	カ			駐車場の運営業務にあたる者	資格要件に関し、来客用駐車場の運営業務について、「来客用」の定義についてご教示ください。	商業施設や公共施設などの利用者用のものとお考えください。
121	実施方針		16	2	3	(2)	②	キ			駐輪場の運営業務にあたる者	資格要件に関し、来客用駐輪場の運営業務について、「来客用」の定義についてご教示ください。	一般の利用に供するものとお考えください。

■戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 実施方針に関する質問回答

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答
				第	章	節	号	大	中			
122	実施方針		16	2	3	(2)	②	キ		第2自転車駐 車場の運営 にあたる者	来客用自転車駐車場の運営業務とは、自転車整理等を行っている実績があればよいと理解で宜しいでしょうか。	一般の利用に供する自転車駐車場における自転車整理等の実績とします。
123	実施方針		16	2	3	(3)				競争参加資格確認基準日等	②、③にて競争参加資格を欠く者が生じた場合の措置が記されておりますが、営業停止処分を受けた者により入札行為等に支障が生じた場合にも「ただし書」以下と同様の措置を取ることができると理解してよろしいでしょうか。 (例えば、営業停止処分により入札に参加できない構成員又は協力会社に代わって資格を有する者を補充する、あるいは残存者で資格を満たすことにより、参加資格要件を満たすことが可能との理解でよろしいでしょうか。)	No. 114の回答を参照してください。
124	実施方針		17	2	4	(1)				著作権	提出を受けた書類は返却しないとありますが、提出案は応募企業のノウハウの集大成でありますのでその保秘については発注者が万全を期されとの理解でよろしいでしょうか	ご理解のとおりです。
125	実施方針		18	2	5	(1)				契約手続き	落札決定日の翌日から事業契約の承認に係る議会の議決日までの間、落札者の構成員又は協力会社が競争参加資格を欠くに至った場合、・・・(中略)SPCと事業契約を締結しない場合がある」とありますが、逆に、基本協定を締結、又は事業契約を締結できる場合とは、具体的にはどのような条件が想定されるのでしょうか。ご教示願います。	事業者と市の協議が整えば基本協定の締結、議会で議決が得られれば事業契約の締結を想定しております。
126	実施方針		18	2	5	(1)				契約手続き	SPCの設立期間に関しては仮契約締結日までとなっておりますが、落札者との基本協定締結から(平成22年2月～3月)1ヶ月となっております、タイトな期間であると思われま。本契約の締結までに組成という形で時間に余裕を取っていただけませんか。	スケジュールの詳細については、入札公告時に示します。
127	実施方針		18	2	5	(1)				契約手続き	何らかの事情で落札者が基本協定をかわせない事態となった場合、ペナルティが課せられるのでしょうか?	入札公告時に示す入札説明書をご参照ください。

■戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 実施方針に関する質問回答

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答
				第	章	節	号	大	中			
128	実施方針		18	2	5	(1)				契約手続き	落札者決定後は、「構成員、又は協力会社の」補充は不可能と考えてよろしいでしょうか。この期間に競争参加資格を欠くに至った場合、事業契約締結の可否の判断はどのように行われるのかお教えください。また、事業者への賠償請求の有無もお教えください。	構成員、又は協力会社の補充は不可とします。その他詳細については、入札公告時に示す入札説明書をご参照ください。
129	実施方針		18	2	5	(2)				SPCの設立要件	譲渡、担保権などの設定を一切行っていないとありますが、基本的には全て市の事前の承諾事項であり範囲が限定されるものではありませんか？	市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権などの設定その他一切の処分を行ってはなりません。
130	実施方針		18	2	5	(2)				特別目的会社（SPC）の設立等の要件	構成員全体で議決権の過半数を満たせば、応募グループ外の者が出資することも可能ということでしょうか。	応募グループ外の者が出資することも可能ですが、応募グループ外の者が代表企業の議決権割合よりも大きくなることも認められません。
131	実施方針		18	2	5	(2)				特別目的会社（SPC）の設立等の要件	事業者への出資について、構成員である株主が全議決権の2分の1を超える議決権を保有することとありますが、構成員以外の出資者の資格については何か制約がありますでしょうか。	特段の制約はありません。
132	実施方針		22	4	2					本施設の構成	本計画については、施設整備内容や規模、ゾーン割等の検討がなされているように推察いたしますが、今後、計画図面等を公表いただけますでしょうか。	公平性、透明性の確保に向け必要な書類の閲覧等については要求水準書（案）の中で示します。
133	実施方針		22	4	2					本施設の構成	市民利用ゾーンに整備予定の「子育て支援スペース」の運営担当者は誰になるのでしょうか。	「子育て支援スペース」とは、区役所や区民文化センター等での催しの際の一時的な託児機能を想定しており、その運営は、当該催しの主催者が行うことを想定しております。
134	実施方針		22	4	2					本施設の構成	独立採算的運営業務については、採算性の観点からその施設規模要件などに事業者の自由度が必要だと考えますが、多目的スペース（大）（小）、食堂、店舗等について、民間の自由度はどの程度ありますでしょうか。	各業務の条件の詳細については、業務要求水準書（案）又は入札公告時に示すとおりとします。

■戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 実施方針に関する質問回答

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答	
				第	章	節	号	大	中				小
135	実施方針		22	4	2						本施設の構成	再開発事業で整備する施設と本PFI事業施設との接続が3箇所（連絡ブリッジ、ペDESTリアンデッキ、地下連絡通路）で求められておりますが、これらの工事区分及び費用負担区分についてのお考えをご教示ください。	詳細については、業務要求水準書(案)又は、入札公告時に示すとおりとします。
136	実施方針		22	4	2	※					本施設の構成	再開発事業で整備する商業施設、ペDESTリアンデッキ、地下通路との接続することが記載されておりますが、接続に関して、再開発事業者との協定等は締結するのでしょうか？	業務要求水準書（案）又は入札公告時に示します。
137	実施方針		22	4	2						共同ビル資料	商業施設（共同ビル）と3階で連絡ブリッジを接続する事となっておりますが、共同ビルの実施設計図の開示は可能でしょうか。	連絡ブリッジの接続に必要な箇所の詳細については要求水準書（案）で示します。
138	実施方針		22	4	2						地下通路資料	地下通路等と地下1階で接続する事となっておりますが、地下通路の実施設計図を開示は可能でしょうか。	詳細については、業務要求水準書(案)又は、入札公告時に示すとおりとします。
139	実施方針		23	4	3						土地の使用に関する事項	維持管理・運営期間においてもSPCの事務所等で使用する居室等についても無償にて使用可能との理解でよろしいでしょうか。	SPCの事務所等については無償で使用できます。
140	実施方針		25	6	2						その他の事由により事業の継続が困難になった場合	維持管理業務や運営業務を推進していくにあたり「それぞれの業務の継続不能に伴う事業全体の契約解除（クロスデフォルト）」は今回想定すべき事項になりますか？	各業務の継続不能の状態は、契約解除事由となり得ます。
141	実施方針 別紙2	2	2								税制変更リスク	法人税税率の変更など、著しく大きな税制変更の場合は、全て事業者でなく不可抗力のような形で協議に応じていただき、範囲を限定していただくことは可能でしょうか。	不可とします。
142	実施方針 別紙2	2	2								金利リスク	基準金利は具体的に何を採用されますか？	入札公告時に示します。

■戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 実施方針に関する質問回答

No.	書類名	別紙	頁	項目番号							項目	質問内容	回答
				第	章	節	号	大	中	小			
143	実施方針 別紙 2	2	2								物価変動リスク	物価変動の範囲はどのように設定されますか？	入札公告時に示します。
144	実施方針 別紙 2	2	3								物価変動リスク	「一定の範囲内」とありますが、具体的な数値をご提示頂けるのでしょうか。	入札公告時に示します。
145	実施方針 別紙 2	2	3								議会議決リスク	事業者の事由による議会の不承認とありますが、事業者の事由とはどのような事由か具体的にお示し下さい。	重大な法令違反等、社会通念上、市との契約の相手方としてふさわしくない行為を想定しております。
146	実施方針 別紙 2	2	3								議会議決リスク	事業者の事由による議会の不承認は、事業者の負担とありますが、この場合の「事業者の事由」とは、本件に関わる事由に限定されるとの理解でよろしいでしょうか。	本件に関わる事由に限定されません。
147	実施方針 別紙 2	2	3								想定されるリスクと責任分担	物価変動リスクにおいて一定の範囲内とございますが、一定の範囲とはどの程度かご教示いただけますでしょうか。	入札公告時に示します。
148	実施方針 別紙 2	2	3								用地リスク	仮設店舗の解体後の建築敷地はどのような状態で今般PFI事業者へ引渡しが行われるのでしょうか。その状態と具体的な整備内容をお教え下さい。	業務要求水準書（案）又は入札公告時に示します。
149	実施方針 別紙 2	2	4								事業遅延リスク	市の事由による事業開始の遅延に係るリスクは市が負担するとありますが、市民や職員などからの意見募集支援業務にて発生した工期延長に伴う遅延に係る維持管理・運営費用の増減の負担も含まれると考えてよろしいでしょうか？	市民や職員などからの意見募集の結果、要求水準の変更又は設計変更に伴う工期延長が生じた場合には、それに応じて維持管理又は運営の対価が増減することとなります。
150	実施方針 別紙 2	2	4								維持管理の変動リスク	市の事由による事業内容の変更に係るリスクは市が負担するとありますが、市民や職員などからの意見募集支援業務にて発生した工事内容の変更に伴う維持管理費の変動も含まれると考えてよろしいでしょうか？	市民や職員などからの意見募集の結果、要求水準の変更又は設計変更に伴い、維持管理業務の内容も変更になった場合は、それに応じて維持管理の対価も変動することとなります。

■戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 実施方針に関する質問回答

No.	書類名	別紙	頁	項目番号							項目	質問内容	回答
				第	章	節	号	大	中	小			
151	実施方針 別紙 2	2	5								什器備品管理リスク	貴市が設置される備品（恐らく既存区役所からの移転備品と想像します）については、その破損が経年劣化のためか、不適切な使用のためか、その原因を特定することは困難だと思われます。従いまして、リスク分担を明確にするためにも、備品に関する事業者の業務範囲は、事業者が購入設置する新規備品に限定して頂きたいと考えますがいかがでしょうか。	No. 36の回答を参照してください。
152	実施方針 別紙 2	2	5								リスク分担 需要リスク 区民文化センター	区民文化センターの需要、利用料金、自主事業等の収入に関するリスクは事業者負担となっておりますが、利用料金について事業者の裁量で決定できるのでしょうか？	No. 4の回答を参照してください。
153	実施方針 別紙 2	2	6								リスク分担 需要リスク 駐車場	駐車場の需要に関するリスクは事業者負担となっておりますが、利用料金について事業者の裁量で決定できるのでしょうか？	No. 4の回答を参照してください。
154	実施方針 別紙 2	2	6								リスク分担 施設損傷リスク	事業者の責めによらない施設損傷は不可抗力に起因する場合を除き、貴市の負担という理解でよろしいでしょうか？	市と事業者のいずれの責によらない場合は、不可抗力として取扱います。なお、施設の利用により当然に想定される損傷、磨耗等の補修は、維持管理の範囲内であり、選定事業者の負担となります。
155	実施方針 別紙 4	4	2								市街地再開発事業の概要	「選定事業者による施設計画に基づき、事業計画及び管理処分計画の変更をおこなう予定」とありますが、施設建築物の面積、階数、高さに関しては、どの程度の変更が可能でしょうか。変更の範囲に制限はありますか。	都市施設や地区計画等、都市計画法その他関係法令に基づく制限の範囲での変更は可能です。都市施設が定められた区域については業務要求水準書（案）で示します。
156	実施方針										予定価格について	予定価格は公表されるのでしょうか。また公表される場合、時期はいつになりますでしょうか。ご教示下さい。	No. 96の回答を参照してください。

■戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 実施方針に関する質問回答

No.	書類名	別紙	頁	項目番号							項目	質問内容	回答
				第	章	節	号	大	中	小			
157	実施方針										仮設店舗について	仮設店舗の解体は本事業に含まれていないと考えてよろしいでしょうか。 また、仮設店舗に起因するリスクについては市の負担と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
158	実施方針										仮設店舗について	仮設店舗の構造（基礎部分等）によっては、本施設的设计に影響がおよぶ可能性があるため、設計図書の開示は可能でしょうか。	設計図書の開示は可能ですが、仮設店舗の解体及び撤去（基礎部分含む）は市が実施し、その内容については業務要求水準書（案）で示します。