

■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		
1	募集要項	公募土地	2	2				公募土地の高低測量はあるか。ある場合そのCADデータを頂くことは可能か。	公募土地の高低測量のデータはありませんが、参考として、現市庁舎街区内容及び隣接道路には下水道管が埋設されているため、公共下水道台帳図から人孔の高さは確認できます。
2	募集要項	公募土地	2	2				公募土地の現況測量はあるか。ある場合そのCADデータを頂くことは可能か。	公募土地の現況測量のデータはありません。現況については、資料1を参考とする中でのご検討をお願いします。
3	募集要項	公募物件の表示	2	2				「建物に関する詳細資料は、……貸出を行います。」とありますがどのタイミングで貸出可能でしょうか。	平成30年3月から貸出を行っています。 下記リンク先の手続きをご確認ください。 【横浜市ホームページURL】 <a href="http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/tosai/kannaiekisyuhen/hoshin170324.html">http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/tosai/kannaiekisyuhen/hoshin170324.html</a>  なお、資料の使用目的は、横浜市現市庁舎街区の活用検討に限定しています。また、貸出の際は、ご所属等を確認させていただき、貸与品の取扱いに関する誓約書を提出していただきます。
4	募集要項	現市庁舎建物	2	2				DVD配布の「04耐震補強工事(H21.4)/構造図S-020工事計画図」に免震化工事のステップ図があります。そのステップ①に「免震擁壁用の山留め」が施工されていますが、手順では、撤去引抜きされていない様です。最終ステップ⑥の通り残置されているならば、仕様をご提示ください。	市庁舎耐震補強工事の際に設置した山留めは、引抜いて撤去しています。
5	募集要項	現市庁舎建物	2	2				DVD配布の「04耐震補強工事(H21.4)/構造図S-023免震ドライエリア杭・基礎伏図」に「井筒基礎」の記載がありますが、詳細が不明です。仕様をご教示ください。	募集要項2のとおり、建物に関する詳細資料(DVD形式)の貸出を行ってきましたが、更に追加資料(DVD形式)の貸出を行います。これらを参考とする中でのご検討をお願いします。貸出にあたっては、下記リンク先の手続きをご確認ください。 【横浜市ホームページURL】 <a href="http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/tosai/kannaiekisyuhen/koubo190111.html">http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/tosai/kannaiekisyuhen/koubo190111.html</a>  なお、資料の使用目的は、横浜市現市庁舎街区の活用検討に限定しています。また、貸出の際は、ご所属等を確認させていただき、貸与品の取扱いに関する誓約書を提出していただきます。
6	募集要項	公募物件の表示	2	2				地積(実測)16,522.87㎡とありますが、都市整備局都心再生課で貸出いただける詳細資料も前述の実測値に整合しておりますか。仮に整合していない場合は、どちらを正として計画を行うべきかご指示願います。	公募土地の範囲や面積については、資料1のp.2「現市庁舎街区公募敷地求積図」の通りです。これに示す地積(実測)16,522.87㎡により、計画を行ってください。
7	募集要項	事業提案の内容	3	3	(1)			提案書には、構成企業が特定されるような内容(企業名等)を記載することは可能でしょうか。	様式集の「作成に当たっての注意事項」クの通り、様式5～様式7については、代表者、構成員及び事業に携わる者の法人・団体名及びそれらを推定できるような内容を記載することは認められません。

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
8	募集要項	施設計画	3	3	(3)	③	災害時の電気・空調換気・水に関して、求められるBCP機能の想定はあるか。	具体的な想定はありません。募集要項3(3)④の通り、防災・減災に資する取組等を提案してください。	
9	募集要項	施設計画	3	3	(3)	③	空調熱源について、方式に関する指定等はあるか。もしなければ、建物用途にあわせて最適なものを提案する形でよい。	空調熱源に関して指定はありません。	
10	募集要項	施設計画	3	3	(3)	③	求められる環境性能のグレード(CASBEE,ZEB等)について、具体的な想定等はあるか。	具体的な想定はありません。募集要項3(3)③の通り、事業全体の環境負荷の低減にも考慮した計画としてください。	
11	募集要項	施設計画	3	3	(3)	③	「観光・集客」に資する交通手段について 関内駅周辺地区エリアコンセプトブックP19に具体的に記載されている事例から、敷地内にバスベイが必要になると読み取れます。しかし、敷地の接道状況を鑑みると、バスベイの設置は極めて難しいと思われます。市としてのバスベイ設置方針をご教示ください。	募集要項3(3)③の通り、「観光・集客」に資する交通手段については、空港、他都市、観光地等との交通アクセスや、関内・関外地区の回遊の創出など、幅広い提案を求めます。 観光バスの発着場を設ける場合は、施設の駐車場出入口と兼用することや、別に設けること、また設置位置など、提案にあたっての制限はありません。ただし、実際に設ける場合には、公道からの車両の出入口の位置については、道路管理者や交通管理者と協議が必要になります。また、募集要項6(3)⑩の通り、港町民間街区の市街地再開発事業によって行われる基盤整備等により、提案を受けた交通手段の一部変更が必要となる可能性があります。	
12	募集要項	事業提案の内容	3	3	(3)	③	「観光・集客」に資する交通手段について、幅広い提案を求めるとありますが、民間街区に交通広場が整備されることを前提に提案してよろしいでしょうか。また、その場合、交通広場の位置や規模の想定をご教示頂けないでしょうか。	関内駅周辺地区エリアコンセプトブック(以下、「エリアコンセプトブック」という。)p.10の通り、交通広場については、港町民間街区の再開発及び基盤整備と合わせて整備予定です。これを前提として提案してください。 なお、交通広場の位置や規模については、現段階で確定していません。募集要項6(3)⑩の通り、港町民間街区の市街地再開発事業によって行われる基盤整備等により、提案を受けた交通手段の一部変更が必要となる可能性がありますので、機能の再編へのご協力をお願いします。	
13	募集要項	マネジメント	3	3	(3)	④	港町民間街区の関係者、関東学院大学、横浜文化体育館の運営者、といった第三者との協力に基づくマネジメントの提案、とのことですが、提案前にこれらの第三者と接触・協議し何らかの書面を締結する等行うことが評価の対象となるでしょうか。	エリアコンセプトブックp.30の通り、関内駅周辺地区のマネジメントは、地区内の新たなプレイヤーと、すでに地域で活動している団体などが、「将来的に」連携していくことで、持続的な活性化につながっていくと考えられます。提案審査においては、第三者と接触・協議し何らかの書面を締結しているかを評価するのではなく、関内駅周辺地区のマネジメントに対する貢献について具体的かつ優れた提案がなされているかを評価します。	
14	募集要項	マネジメント	4	3	(3)	④	現市庁舎街区の事業者が、港町民間街区や、関東学院大学、横浜文化体育館の運営者などのプレイヤーと協力し、その中心的な役割を求めると記載してありますが、具体的にはどのような役割でしょうか。	地区のマネジメントは、現市庁舎街区の事業者の決定後に、関内駅周辺地区の他の事業に関わる新たなプレイヤーや、すでに地域で活動している団体などが、将来的に連携する中で、その役割も含めて決まっていくため、現時点では具体的な役割は定まっていません。	

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
15	募集要項	マネジメント	4	3	(3)	④	周辺地域の防災・減災に関する取組提案については、提案時点までに関係機関や地域関係者との事前協議をし何らかの合意を得る必要があるでしょうか。	合意を得る必要はありません。また、No.13もご確認ください。	
16	募集要項	事業計画	4	3	(3)	⑤	「土地貸付料の積算の考え方」とは具体的にどのようなことでしょうか。	土地の貸付料については、様式6-5の作成イメージに示す「(2)事業収支計画」(資料2のp.22)の「土地の貸付料」欄のように、事業期間を通じた記載をお願いします。その算定にあたっては、募集要項5(3)の考え方を参考に、必要に応じて応募者が不動産鑑定評価等を実施し、適切な価格を見込んでください。 一方、様式6-5の記載に関わらず、実際の貸付料については、同じく5(3)の通り、不動産鑑定評価等に基づき、本市が定める額とします。また、様式6-5については、記載された貸付料の適正性よりも、募集要項10(3)の「(5)事業計画」に示す通り、事業全体の財務の健全性を審査します。	
17	募集要項	事業計画	4	3	(3)	⑤	「人材の確保や育成に関する取組」とは具体的にどのようなことでしょうか。	本事業は長期間に渡り、関内・関外地区を始めとした都心臨海部の活性化に貢献することが求められるため、本事業に継続的に従事する人材の確保が重要となることから、「人材の確保や育成に関する具体的な取組」の提案を求めています。	
18	募集要項	⑤事業計画	4	3	(3)	⑤	市内業者の活用に関して、必要な発注割合等がありますでしょうか。	提案審査においては、提案内容を総合的に評価します。市内事業者の活用に関しては、発注割合等の基準は設定していません。	
19	募集要項	スケジュール	6	4			応募者ヒアリングは平成31年8月頃とあるが、具体的にはいつ頃になるのか。上旬、中旬、下旬等の大まかな目安を教えてください。	現在調整中です。	
20	募集要項	スケジュール	6	4			応募者ヒアリングでは所定の提案書以外に、説明対応用のパワーポイントや動画等を用意してもよいのか。	募集要項10(2)②の通り、ヒアリングにおいては、応募書類から抽出した内容のスライド(原則PDF形式)の使用のみ認めます。 パワーポイント形式も可としますが、動作環境による不具合等については、責任を負いません。ただし、アニメーションの設定は認められません。 また、動画の使用も認められません。	
21	募集要項	スケジュール	6	4			出席者は何名までか。また、ヒアリング時間は1社あたりどの程度か。	未定です。 ただし、出席者は12名程度、ヒアリング時間は30～40分を想定しています。	
22	募集要項	スケジュール	6	4			スケジュールが変更となる場合(予定とされている事項が決定される場合を含む)には、どのようにして知ることができるでしょうか。	ご質問のような場合は、公募期間中(事業予定者決定まで)は、募集要項9(3)の追加情報として取り扱い、本市ホームページに掲載します。	

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
23	募集要項	スケジュール	6	4				提示スケジュールは現行基準の見直しがない場合という理解でよろしいでしょうか。その場合、現行基準の見直しに伴って都市計画手続等が必要となる場合の諸契約手続の想定スケジュールをご教示ください。	現行基準の見直しの有無に関わらず、募集要項4の通りのスケジュールを想定していますが、見直し内容や関係機関との調整によって諸契約内容やスケジュールは変動するため、具体的には、事業者決定後の協議によって決めていきます。
24	募集要項	活用条件	7	5	(2)			解体・撤去工事の期間は運営期間に加えることができることとなっておりますが、提案時に想定していなかった土壌汚染や地下構築物等が発見され、解体・撤去期間が提案を超えることが明らかとなった場合、解体・撤去工事の期間を合理的な範囲で延長することは可能でしょうか。	ご質問のような場合には、協議を行い、貸付期間を合理的な範囲内で延長することを想定しています。
25	募集要項	貸付けの期間	7	5	(2)			運営期間以外の開業前工事期間や事業終了後工事期間につきましては、貸付け金額は減額されるのでしょうか。	開業前及び事業終了後の工事期間も考慮した上で、貸付期間を通じた一定の貸付料を定めることを想定しています。
26	募集要項	貸付けの期間について	7	5	(2)			・事業者の貸付期間の提案は、事業者に選定された場合、市は提案どおりの貸付期間とするのか。 ・70年を超える運営期間を提案する場合、特に市から求めるものはあるか。	原則として、事業予定者が提案した貸付期間で契約することとなり、現時点で70年を超える提案に対する本市からの要求事項はありません。
27	募集要項	貸付けの期間	7	5	(2)			「運営期間の上限は、70年を目安としますが、それ以上の提案も可能」とありますが、70年を超える運営期間は、提案時の評価に影響するのでしょうか。	提案審査においては、審査項目に従って、提案内容を総合的に評価します。審査項目では、運営期間の提案に対する直接的な評価は想定していません。
28	募集要項	貸付料	7	5	(3)			「地代は不動産鑑定評価等に基づき、本市が定める」とありますが、事業収支に記載する地代は想定として記載すればよろしいでしょうか。	様式6-5の「(2)事業収支計画」における「土地の貸付料」については、募集要項5(3)の通り、事業者において適切な価格を見込み、記載してください。
29	募集要項	貸付料	7	5	(3)	※2		計画建物の容積率によって貸付料は異なるのでしょうか。	貸付料の算定に用いられる容積率については、実際の建物計画によるものではなく、不動産鑑定評価による最有効使用の判断により、決定されます。
30	募集要項	活用条件	7	5	(3)			基本計画協議の結果、工事期間中の貸付料の減免もあり得ると解釈して宜しいでしょうか。	No.25をご確認ください。
31	募集要項	貸付料	7	5	(3)			事業性を判断する上で、貸付け料は重要な要素となります。用途別の参考金額をより詳細に提示して頂くことは可能でしょうか。	用途別の参考概算額を示すことにより、事業者の自由な提案を妨げる可能性があるため、ご質問の事項の提示は想定していません。募集要項よりご判断ください。

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
32	募集要項	活用条件	7	5	(3)			貸付料の算出において、地下埋設供給施設の移設は合理的な範囲内で反映とありますが、地下埋設供給施設の盛替えに伴う費用は、すべて事業者負担と考えておく必要がありますでしょうか。	下水道管と水道管について、移設をする場合の工事に要する費用は、本市が合理的と認める範囲内で貸付料に反映しますが、実際の工事費は事業者負担となります。 電気通信設備、電力供給施設、ガス管については、資料1の「地下埋設供給施設の取扱い」をご確認ください。
33	募集要項	活用条件	7	5	(3)			※1において、商業施設(物販・飲食)は「観光・集客」に寄与する用途と記載されていますが、次頁の「土地貸付料の参考概算額」という枠内の用途構成イメージには、商業施設(施設面積の5%)と記載があり、一般的な開発の場合と記載があることから、貸付料に反映されていないように読み取れます。 これは、商業施設(施設面積の5%)を「観光・集客」として考慮した後の貸付料なのか、それとも、商業施設の中には「観光・集客」として該当しない場合があるのか、どちらで理解すれば宜しいでしょうか。	「国際的な産学連携」「観光・集客」に寄与する用途の反映とは、これらの用途を条件付けたうえで不動産鑑定評価を行う、という意味になります。不動産鑑定評価を行う際は、計画内容の事業性や類似事例の取引相場等を参考とします。 参考概算額の②においては、施設面積の15%を「国際的な産学連携」「観光・集客」に寄与する用途と本市が認め、この用途を条件付けたうえで算出を行っていますが、オフィス(施設面積の80%)および商業施設(施設面積の5%)については、一般的な開発と同じ条件で算出を行っています。 なお、全ての商業施設が「観光・集客」に寄与する用途として認められる訳ではなく、エリアコンセプトブックに示しているような、国内外から多くの人を集めることに寄与したり、周辺と結ばれ回遊を生み出したりする用途等が認められます。
34	募集要項	活用条件	7	5	(3)			※1において、「集客・観光」に寄与する用途として、ホテルが挙げられていますが、バジェットホテル・ラグジュアリーホテル等のホテルグレードやホテル形態の別で鑑定評価額が変わることはなく、床面積等でのみ鑑定評価が変わるという理解でよろしいでしょうか。	「国際的な産学連携」「観光・集客」に寄与する用途の反映においては、計画内容の事業性や類似事例の取引相場等を参考とします。 事業のグレードや形態等についても、取引相場が形成されていると判断されれば、反映が行われます。
35	募集要項	貸付料	7	5	(3)	※1		「国際的な産学連携」「観光・集客」に寄与する用途について、例示のある施設は全て該当するのでしょうか。又は、例示の施設のうち、内容によって判断されるのでしょうか。例えばオフィスに関わる土地貸付料の算定に当たり、「国際的な産学連携に寄与しない一般的なオフィス」「国際的な産学連携に寄与する相対的に収益性の高いオフィス」「国際的な産学連携に寄与する相対的に収益性の低いオフィス」に分類されるという理解でよろしいでしょうか。商業施設やホテルの場合も同様に「観光・集客に寄与しない一般的な商業施設／ホテル」「観光・集客に寄与する相対的に収益性の高い商業施設／ホテル」「観光・集客に寄与する相対的に収益性の低い商業施設／ホテル」に分類されるという理解でよろしいでしょうか。	ご質問内容の「又は」以下は、ご理解の通りです。 なお、No.33の通り、「国際的な産学連携」「観光・集客」に寄与する用途と認められ、不動産鑑定評価において条件付けられたとしても、収益性の高い施設の場合には、貸付料に影響を与えない可能性も考えられます。
36	募集要項	貸付料	7	5	(3)			7頁に用途の例が記載されておりますが、このうち、「相対的に収益性の低い」用途とはどのようなものでしょうか。収益性の高い・低いはどういう基準で判断されますでしょうか。	不動産鑑定評価においては、計画内容の事業性や類似事例の取引相場等を参考とします。
37	募集要項	貸付料	7	5	(3)			・貸付料の算定にあたり、商業(物販・飲食)の用途を計画した場合、「観光・集客」に寄与する用途として認められる場合と、認められない場合の違いは何か。	No.33をご確認ください。

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
38	募集要項	貸付料	7	5	(3)	※1	例示されている施設のうち「当該テーマに寄与すると貴市が認める用途」が貸付料に反映されるとのことでありますが、例えば商業施設(物販・飲食)であっても、「観光・集客に寄与しない」と判断されることがあり得るということでしょうか。その場合「観光・集客に寄与する商業施設」とは、具体的にどのような施設が想定されているのでしょうか。	No.33をご確認ください。	
39	募集要項	貸付料	7	5	(3)	※2	「貸付料の算出に建物整備・取得費、改修費、解体・撤去費を反映する」とは具体的にどのようなことでしょうか。	土地貸付料については、不動産鑑定評価等において、土地建物一体の市場性・費用性・収益性を踏まえたうえで算出します。その土地建物一体の市場性・費用性・収益性を把握する際に、建物整備費用、建物取得費用、改修費用、解体費用等を、必要に応じて、本市が合理的と認める範囲内で考慮します。	
40	募集要項	貸付料	7	5	(3)	※2	既存建物を解体する場合、貸付料に「適切な解体・撤去費(現市庁舎建物の基礎杭の撤去費を除く)を反映」とあります。既存杭が施設計画の支障となる場合の撤去費用は貸付料に反映されないのでしょうか。反映されない場合、当該費用は貴市との間で別途清算されると考えてよろしいでしょうか。	現市庁舎建物は、活用や解体に関わらず、原則、基礎杭の撤去は想定していませんが、基礎杭が建物計画の支障となり、撤去が必要不可欠の場合は、本市が合理的と認める範囲内で、貸付料に反映します。なお、費用を別途清算することは想定していません。	
41	募集要項	貸付料	7	5	(3)	※2	貸付料に反映される「適切な解体・撤去費」には、アスベスト等の有害物質処理費も含まれるという理解でよろしいでしょうか。	アスベスト等の有害物質処理費は、本市が合理的と認める範囲内で、貸付料に反映します。	
42	募集要項	貸付料	7	5	(3)	※2	「適切な解体・撤去費」とは事業者が負担する解体・撤去費とは異なるのでしょうか。異なる場合、その算出方法をご教示ください。	「適切な解体・撤去費」は、事業者が負担する解体・撤去費とは必ずしも同一ではなく、不動産鑑定評価において判断されます。	
43	募集要項	活用条件	7	5	(3)		ここで例示されている②の場合の借地料単価は、当該用途部分だけでなく、敷地全体での㎡単価という認識でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。	
44	募集要項	貸付料	7 8	5	(3)	※2	指定容積率を下回る提案であっても、最有効使用の判断により、指定容積率を使用することが合理的であると判断された場合、指定容積率を使用するものとして算出されます。とありますが、「最有効使用の判断により、指定容積率を使用することが合理的であると判断された場合」というのは、どういった場合なのでしょう。	提案内容が低層利用であった場合でも、経済合理性を踏まえ、高度利用することが合理的であると判断された場合には、高度利用することを前提とした貸付料が算出されます。	
45	募集要項	貸付料	7 8	5	(3)	※2	地下鉄施設による建築阻害を反映と、地下埋設供給施設の建築阻害を反映・移設工事費用の反映、電気通信設備、電力供給施設の建築阻害の反映は、貸付料のマイナス(安くなる)要因、デッキ整備についてはプラス(高くなる)要因という認識でよろしいでしょうか。	各種建築阻害についてはご理解の通りです。移設工事費用は、下水道管、水道管の移設が必要となる場合に、本市が合理的と認める範囲内で、マイナス要因として反映することを想定しています。デッキ整備については全体の施設計画によりますが、配置計画、建物の利用価値の増分が大きければ、プラス要因となることが考えられます。	

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
46	募集要項	土地貸付料の参考概算額	8	5	(3)			参考概算額の算出について、減額分の算定は施設全体の賃料収入が基準となっているという認識で問題ないか。	賃料収入は一つの要素となります。その他、特殊用途を導入することによるコスト増等が認められれば、減価要因となる可能性があります。
47	募集要項	貸付料	8	5	(3)			「土地貸付料の参考概算額」を参照すると、貸付期間が長期になる場合は、短期と比較して高価になるように見受けられますが、その認識で宜しいでしょうか。	参考概算額においては、建物の減価償却や解体・撤去費を長期で償却・反映できるため、74年のほうが54年よりも高くなっています。
48	募集要項	貸付料	8	5	(3)			「土地貸付料の参考概算額」について、算定の参考となる係数がございませうでしょうか。	不動産鑑定評価等により決定するため、細目をお示しすることはできません。
49	募集要項	貸付料	8	5	(3)			「土地貸付料の参考概算額」に例示のある「約1,700円/㎡・月」「約800円/㎡・月」につきましては、建物の一部に②「国際的な産学連携」「観光・集客」に寄与する相対的に収益性の低い用途を一部導入した場合、敷地全体の地代が約800円/㎡・月になるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
50	募集要項	活用条件	8	5	(3)			「提案にあたっては、必要に応じて応募者が不動産鑑定評価等を実施し、適切な価格を見込んでください」とありますが、提案書に記載する地代根拠として鑑定評価書を添付する必要があるという理解でよろしいでしょうか。	添付いただく必要はありません。なお、貸付料については、不動産鑑定評価等に基づき本市が定める額とします。
51	募集要項	活用条件	8	5	(3)			貸付料はいつ頃決定しますでしょうか。どのような条件や手続きで決定するかも合わせてご教示ください。	貸付料については、まず基本計画に記載する指定用途を決め、その後、本市が、当該指定用途を条件付けたうえで不動産鑑定評価を行い、更に横浜市財産評価審議会への諮問を行い、貸付料を決定します。指定用途を決めてから貸付料の決定まで、半年程度の期間が必要となります。
52	募集要項	土地貸付料の参考概算額	8	5	(3)			現市庁舎活用の場合の土地貸付料の参考概算額をご教示願えますでしょうか。	現市庁舎を活用する場合は、多様なパターンが想定でき、参考概算額の検討が困難であるため、お示しすることはできません。
53	募集要項	貸付料	8	5	(3)			「土地貸付料の参考概算額」で提示されている土地貸付料は、貸付期間54年よりも74年の場合の方が高額となっております。これは、減価償却後に事業収支が向上することを見込み、より高額に設定されていると判断してよろしいでしょうか。	No.47をご確認ください。
54	募集要項	貸付料	8	5	(3)			上記の場合、貸付期間に応じた土地貸付料の増額率を提示して頂くことは可能でしょうか。	参考概算額は、賃貸事業分析法を用いて算出したものであり、増額率という概念がないため、お示しすることはできません。

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
55	募集要項	貸付料	8	5	(3)			『「国際的な産学連携」「観光・集客」に寄与する相対的に収益性の低い用途』の記載の「相対的」をもう少し詳細に定義して頂けないでしょうか。	不動産鑑定評価においては、計画内容の事業性や類似事例の取引相場等を参考とします。
56	募集要項	貸付料	8	5	(3)	※2		地下鉄施設の改修費用等を事業者が負担する場合、貸付料には反映されないのでしょうか。	地下鉄施設に関する近接施工協議の結果として実施する対策工事は、事業者負担となります。貸付料への反映は行いません。
57	募集要項	貸付料	8	5	(3)	※2		上下水道管以外の民間企業者の地下埋設供給施設の撤去・移設等費用を事業者が負担する場合、貸付料には反映されないのでしょうか。	東京電力パワーグリッド株式会社が所有する、洞道から地上に立ち上がっている人孔等の構造物の移設が必要となった場合は、東京電力パワーグリッド株式会社が費用を負担します。ガス管の撤去は、東京ガス株式会社が費用を負担します。
58	募集要項	土地貸付料の参考概算額	8	5	(3)			貸付期間が54年の場合と74年の場合とで、「①一般的な開発の場合の貸付料」に対する「②相対的に収益性の低い用途を一部導入した場合の貸付料」の比率(54年の場合は約47%、74年の場合は55%)が異なるのは、どのような考え方によるものでしょうか。	参考概算額は、賃貸事業分析法を用いて算出した一例であり、一律に割合が決まるものではありません。
59	募集要項	契約の形態	9	5	(4)	①		提案した借地期間が満了した後、貴市と協議の上で再度、定期借地契約を締結することは可能でしょうか。	貸付期間満了後、再度、定期借地権設定契約を締結することは、想定していません。
60	募集要項	貸付けの条件	9	5	(4)	①		「事業者との協議を経て本市が指示した場合」とありますが、『協議』とは事業者選定後間もないタイミングでしょうか。それとも定期借地期間満了間際のイメージでしょうか。	貸付期間満了に近い時期を想定しています。
61	募集要項	契約の形態	9	5	(4)	①		提案した借地期間が満了した後、貴市と協議の上で再度、定期借地契約を締結することは可能でしょうか。	No.59をご確認ください。
62	募集要項	契約の形態	9	5	(4)	①		借地期間満了による更地返還時、事業者が新築した建物の杭や基礎の撤去は必要でしょうか。	事業者が新築した建物の杭や基礎も収去してください。
63	募集要項	契約の形態	9	5	(4)	②		平成31年1月1日時点の建物評価額76,675,000円(税抜)とありますが棟毎の内訳(行政棟、市会1号棟、2号棟...)は開示可能でしょうか。	棟ごとの内訳は、開示できません。



No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
64	募集要項	活用条件	9	5	(4)	②	貴市からの現市庁舎建物の現状有姿引渡しについて、工作物や備品等の撤去・残置条件について詳細をお伺いできますでしょうか。	資料8「公有財産売買契約書(例)」の物件明細書の通り、「外構、機械式駐車場等構築物一式、植栽、その他土地に定着している構築物」は売買契約の対象となっているため、工作物は残置したまま、現状有姿で引き渡します。備品については、本市で撤去を行います。	
65	募集要項	②現市庁舎の取扱い	9	5	(4)	②	建物評価額について、棟ごとの金額をご教示願えますでしょうか。	No.63をご確認ください。	
66	募集要項	現市庁舎建物の取扱い	9	5	(4)	②	-	「不動産鑑定評価等に基づく適正な価格で事業者に譲渡」とありますが、現市庁舎建物の改修・解体・撤去に関わらず、評価額で買い取ることが前提条件になるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
67	募集要項	現市庁舎建物の取扱い	9	5	(4)	②	既存建物を改修する場合、現行法規に基づく既存不適格の検証および対策工事が必要となりますが、全てを事業者の責任と負担で実施することでしょうか。	ご理解の通りです。	
68	募集要項	現市庁舎建物の取扱い	9	5	(4)	②	借地期間満了による更地返還時、既存杭および「市会1号棟および中庭棟」の砂杭の撤去も必要でしょうか。	ご理解の通りであり、借地期間が満了した場合は、自己の費用を持って、本件土地に存在する建物、工作物及び備品等を収去し、更地の状態での返還が必要です。ただし、本市との協議を経て指示した場合には、建物、工作物及び備品等の全部又は一部を収去せず、本市に無償譲渡するものとします。	
69	募集要項	現市庁舎建物の取扱い	9	5	(4)	②	施設計画に支障のない場合、既存建物の基礎や杭を残置して新築建物を整備することは可能でしょうか。	本市との協議を経て、合理的な範囲内で残置することが可能です。一方、借地期間が満了した場合は、募集要項5(4)①の通りの取扱いとなります。	
70	募集要項	現市庁舎建物の取扱い	9	5	(4)	②	既存建物を使用せず解体する提案を行った事業者に当該建物を引き渡す場合、PCB廃棄物の譲渡は法で禁じられているため、事前に貴市で撤去・処分されるという理解でよろしいでしょうか。	PCBについては、これまでの調査等で把握したものは撤去しており、建物内に保管している高濃度PCB廃棄物については、本市が適正に処分する予定です。	
71	募集要項	活用条件	9	5	(4)	②	本市が公表する図面等と現状に相違があった場合でも、現状有姿で引き渡すとありますが、提案後速やかに、もしくは基本協定締結前に事業者による建物現況調査の機会を頂くことを所望致します。	建物の詳細調査については、No.116をご確認ください。	
72	募集要項	建物評価額	9	5	(4)	②	現市庁舎建物の取扱いにおいて、記載されております建物の評価額の算定根拠はお示し頂けますでしょうか。	横浜市財産評価審議会からの答申を受けて、決定したものであり、算定根拠は開示できません。	

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
73	募集要項	現市庁舎建物の取扱い	9	5	(4)	②	公募土地の計画条件(P10-6-(2)-②)に有効幅員1.5m以上の歩道状空地の整備と記載がございますが、この歩道状空地の予定範囲内に樹木および市庁舎2代目基礎遺構と思われる埋設物がございます。伐採・抜根や解体・移設・保存等が見込まれるこれらも、評価額上、現市庁舎建物の一部としてみなされているのでしょうか。	資料8「公有財産売買契約書(例)」の物件明細書の通り、「外構、機械式駐車場等構築物一式、植栽、その他土地に定着している構築物」は売買契約の対象となっていますので、樹木及び当該遺構についても、不動産鑑定評価では、現市庁舎建物の一部とみなしています。	
74	募集要項	法令等の遵守	10	6	(1)		P106(1)「公募土地の主な利用条件等」において、「特定都市再生緊急整備地域」の記載がなく、また、P116(3)留意事項②「現行基準の見直しを前提とした提案」において、見直し可能な現行基準として、ア景観法、イ特別用途地区の2つの基準のみ規定されているが、本提案において、特定都市再生緊急整備地域において適用可能な「都市再生特別地区」を前提とした提案は可能か。	関内駅周辺地区は、H30.10に特定都市再生緊急整備地域の指定を受けたため、エリアコンセプトブックp.9に示す「都市計画手法等を活用した適正な誘導を通じて、関内・関外地区の活性化の核となるような新たなまちづくり」を行う中で、都市再生特別地区の指定を将来的に行う可能性もありますが、一方、提案においては、募集要項6(3)②を除く内容については、現行の都市計画の内容や、都市計画法、建築基準法等の関係法令、またそれらに基づく規則・基準等を遵守してください。これらの法令等は、応募時点のものを適用してください。	
75	募集要項	横浜スタジアムとのデッキ接続	10	6	(2)	①	デッキのうち、現市庁舎街区の敷地内の下部工については、事業者が費用を負担とあるが、デッキの維持管理については横浜市ですべて行うのか。また、デッキについて24時間開放を行うのか。	現市庁舎街区と横浜スタジアム外周デッキとを接続するデッキは、本市が整備し、施設所有、維持管理を行う予定です。ただし、清掃等の日常管理等については、他地区におけるデッキ接続民間施設の例にならい、事業者が行うこととします。詳細については、事業者決定後の協議により決定します。また、現市庁舎街区の建築物と一体となる下部工をご提案された場合は、事業者決定後に接続方法や財産所有、管理区分等について協議を行います。提案にあたっては、同デッキは24時間開放を行うことを前提としてください。	
76	募集要項	横浜スタジアムとのデッキ	10	6	(2)	①	デッキの床レベルの想定は？また、断面構造や下部工のイメージ、地上への階段設置等の条件はあるか。	桁構造や下部工は未定であり、一般的な桁高からデッキ床レベルは道路路面から約7.2m程度を想定していますが、施設計画の詳細については、現市庁舎街区の建物計画の決定後に、道路管理者や公園管理者等と協議して決定します。なお、敷地内における地上への階段・エレベーターについては、本市がデッキを独立して整備する場合は、設置することを想定しています。ただし、事業者との協議により、デッキを建築物と接続し、かつ建物内のデッキ近接位置において階段・エレベーターによる地上への動線が確保(開放時間も要協議)される場合は、独立して設置しないこともありませんが、この場合は建築基準法におけるデッキの取扱いについて協議が必要となります。	
77	募集要項	デッキの接続	10	6	(2)		デッキのうち敷地内の下部工は事業者が費用を負担とありますが、工事は市が行い負担額約1.8億円は既に担保された金額であるという理解でよろしいでしょうか。	現市庁舎街区の敷地内の下部工については、事業者が費用負担をするものとなりますが、負担額約1.8億円は独立して下部工を設ける場合の概算事業費であり、具体的な負担額は、施設計画と共に決定します。	

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
78	募集要項	デッキの接続	10	6	(2)			デッキのうち敷地内の下部工は事業者が費用を負担とありますが、現段階で決まっている「下部工」の内容をご開示いただけますか。	現市庁舎街区の敷地内の下部工については、事業者が費用負担をするものとなりますが、負担額約1.8億円は独立して下部工を設ける場合の概算事業費であり、内容は基礎工、アンカーフレーム、支柱等を考えています。具体的な負担額は、施設計画と共に決定します。 なお、現市庁舎街区の建築物と一体となる下部工をご提案された場合は、事業者決定後に接続方法や財産所有、管理区分等について協議を行います。
79	募集要項	横浜スタジアムとのデッキ接続	10	6	(2)	①		現市庁舎街区敷地内において接続したデッキは、建物内を通過させる場合や建物内を通過させない場合など計画上的対応は異なると思いますが、通行可能時間に制限を設けることは可能でしょうか。	現市庁舎街区と横浜スタジアム外周デッキとを接続するデッキについては、24時間開放を行うことを前提として提案してください。
80	募集要項	横浜スタジアムとのデッキ接続	10	6	(2)	①		市が整備する予定の野球場と接続するデッキは屋根などはかけない前提で計画されていると考えてよろしいでしょうか。	現市庁舎街区と横浜スタジアム外周デッキとを接続するデッキについては、現段階で屋根を設置することは検討していません。
81	募集要項	横浜スタジアムとのデッキ接続	10	6	(2)	①		本街区に接続したデッキに屋根をかけない場合、工作物として道路斜線制限(天空率算定も含む)の対象外と考えてよろしいでしょうか。	道路斜線制限の取扱いにあたっては、建築敷地内の計画内容等によって異なる場合がありますので、建築主事等へご相談ください。
82	募集要項	横浜スタジアムとのデッキ接続	10	6	(2)	①		デッキに屋根をかける場合は屋根をかけた部分を建築物と扱いとし、そこから道路境界線までの後退距離を算定し、道路斜線制限を適用するという考えでよろしいでしょうか。	No.81をご確認ください。
83	募集要項	①デッキ接続	10	6	(2)	①		負担する下部工の設計・申請等は、横浜市様で行うという理解でよろしいでしょうか。	現市庁舎街区と横浜スタジアム外周デッキとを接続するデッキに係る設計や占用許可等の整備に必要な諸手続は、基本的には本市で行います。なお、現市庁舎街区の建築物と一体となる下部工をご提案された場合等、本市のみでの設計・申請が困難な場合は、事業者決定後に下部工の設計・申請について協議を行います。
84	募集要項	①デッキ接続	10	6	(2)	①		デッキ下部工の権利関係はどうなりますでしょうか。寄付(譲渡)になるのでしょうか。	現市庁舎街区と横浜スタジアム外周デッキとを接続するデッキは、下部工を含め、本市が整備し、施設所有を行う予定です。 一方、現市庁舎街区の建築物と一体となる下部工をご提案された場合は、事業者決定後に接続方法や財産所有、管理区分等について協議を行います。
85	募集要項	①デッキ接続	10	6	(2)	①		デッキの管理は横浜市様で行うという理解でよろしいでしょうか。	現市庁舎街区と横浜スタジアム外周デッキとを接続するデッキは、本市が整備し、施設所有、維持管理を行う予定です。ただし、清掃等の日常管理等については、他地区におけるデッキ接続民間施設の例にならない、事業者が行うこととします。詳細については、事業者決定後の協議により決定します。 また、現市庁舎街区の建築物と一体となる下部工をご提案された場合は、事業者決定後に接続方法や財産所有、管理区分等について協議を行います。

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
86	募集要項	横浜スタジアムとのデッキ接続	10	6	(2)	①	デッキ接続に際し指定されております路面からの桁下高さ5.5mは、添付図面から確認される現状の行政棟とは一致していません。行政棟を既存活用する場合は、民間事業者敷地内でデッキ高さを調整する計画でしょうか。	ご理解の通りです。みなと大通り部分での路面からの桁下高さは5.5mを確保する必要があるため、敷地内において、バリアフリー基準等を踏まえながら高さを調整してください。	
87	募集要項	横浜スタジアムとのデッキ接続	10	6	(2)	①	事業者が負担したデッキの下部工部分について、所有権も事業者に帰属するとの理解でよろしいでしょうか。	No.84をご確認ください。	
88	募集要項	横浜スタジアムとのデッキ接続	10	6	(2)	①	デッキに係る事業者負担額は約1.8億円とありますが、事業者が責任を負わない要因によりデッキ整備金額が増額した際には、一定の助成を得ることが可能でしょうか。	現市庁舎街区の敷地内の下部工については、事業者が費用負担をするものとしますが、負担額約1.8億円は独立して下部工を設ける場合の概算事業費であり、具体的な負担額は、施設計画と共に決定します。デッキの施設計画の詳細については、現市庁舎街区の建物計画が決まった後に、デッキ利用者の安全確保を念頭に置きながら、道路管理者や公園管理者等と協議して決定します。また、現市庁舎街区の建築物と一体となる下部工をご提案された場合は、事業者決定後に接続方法や財産所有、管理区分等について協議を行います。なお、増額となった場合の助成はありません。	
89	募集要項	横浜スタジアムとのデッキ接続	10	6	(2)	①	当該デッキの敷地内の下部工は上部工とともに貴市が整備され、事業者は費用のみを負担するという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。なお、現市庁舎街区の建築物と一体となる下部工をご提案された場合は、事業者決定後に接続方法や財産所有、管理区分等について協議を行います。	
90	募集要項	横浜スタジアムとのデッキ接続	10	6	(2)	①	敷地内外の当該デッキの所有者、管理者をご教示ください。	現市庁舎街区と横浜スタジアム外周デッキとを接続するデッキは、本市が整備し、施設所有、維持管理を行う予定です。なお、現市庁舎街区の建築物と一体となる下部工をご提案された場合は、事業者決定後に接続方法や財産所有、管理区分等について協議を行います。	
91	募集要項	横浜スタジアムとのデッキ接続	10	6	(2)	①	当該デッキは道路施設とはならず、建築敷地から除外する必要はないという理解でよろしいでしょうか。	現市庁舎街区と横浜スタジアム外周デッキとを接続するデッキは、道路施設ではありません。なお、建築敷地の取扱いについては、建築敷地内の計画内容等によって異なる場合がありますので、建築主事等へご相談ください。	
92	募集要項	横浜スタジアムとのデッキ接続	10	6	(2)	①	当該デッキは24時間開放の想定でしょうか。また、みなと大通りに接続する階段やエレベーターもデッキ施設に含まれるという理解でよろしいでしょうか。	現市庁舎街区と横浜スタジアム外周デッキとを接続するデッキについては、24時間開放を行うことを前提として提案してください。また、同デッキはみなと大通りに直接は接続せず、現市庁舎街区側における階段やエレベーターによる地上への接続は敷地内となりますが、その取扱いについては、No.76をご確認ください。	

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
93	募集要項	横浜スタジアムとのデッキ接続	10	6	(2)	①	当該デッキの床面の想定高さをご教示ください。	桁構造や下部工は未定であり、一般的な桁高からデッキ床レベルは道路路面から約7.2m程度を想定していますが、施設計画の詳細については、現市庁舎街区の建物計画の決定後に、道路管理者や公園管理者等と協議して決定します。	
94	募集要項	横浜スタジアムとのデッキ接続	10	6	(2)	①	当該デッキは借地期間満了時に撤去不要という理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。 なお、デッキの一部を建物と一体構造とする場合は、借地期間満了時までには協議を行います。	
95	募集要項	公募土地の計画条件等	10	6	(2)	①	「負担額(概算):約1.8億円」の範囲や仕様をご教示ください。可能であれば、図面等でのご提示をお願い申し上げます。	負担額約1.8億円は独立して下部工を設ける場合の概算事業費であり、内容は基礎工、アンカーフレーム、支柱等を考えていますが、仕様や図面等は確定していません。具体的な負担額は施設計画と共に決定します。	
96	募集要項	デッキ接続	10	6	(2)	①	貴市にてデッキを整備予定との記載がございますが、現市庁舎街区の敷地内を含め、維持管理は貴市で行うとの理解でよろしいでしょうか。	No.85をご確認ください。	
97	募集要項	公募土地の計画条件等	10	6	(2)	②	みなと大通りでは歩行者・自転車通行空間の拡充が予定されていると伺えるが、みなと大通りの道路標準断面図を開示いただけないでしょうか。	エリアコンセプトブックp.12の通り、車道幅を狭めて歩行者・自転車通行空間を拡充する等、沿道利用状況を踏まえながら既存道路空間の再整備を行い、安全で快適な歩行者ネットワークの強化・拡充を図る予定ですが、具体的な道路改良計画については、現在検討中であり、現時点で確定していません。 なお、それに関連して、募集要項6(2)②の通り、敷地内のみなと大通りに面する側に、既設歩道と一体となる有効幅員1.5m以上の歩道状空地を事業者が整備することとなりますが、みなと大通りの賑わい創出は、道路空間と敷地内空間とを合わせて考えることが有効であるため、当該歩道状空地の設えや利用のあり方について、事業者決定後に協議を行う予定です。	
98	募集要項	歩道上空地について	10 11	6	(2)	②	・みなと大通りに面する歩道上空地については、容積割増等の公共貢献評価とみなされるか。	容積割増等への評価は、敷地内の空地や施設等の貢献要素を総合的に勘案して決定します。	
99	募集要項	駐車場出入口	11	6	(2)	③	尾上町側の交差点に信号をつけて、出口をつけることは協議の余地はあるか。	信号設置については、神奈川県警と協議を行ってください。	
100	募集要項	公募土地の計画条件	11	6	(2)	③	「既存市庁前バス停」の位置変更の可否について敷地内への引き込み等は可能か？	募集要項6(2)③の通り、尾上町通り側に施設の駐車場出入口を設ける場合は、原則、既存「市庁前バス停」の横浜スタジアム寄りに配置することとなりますが、具体的な設置位置については、道路管理者や交通管理者、バス事業者等の関係機関との協議により決定するため、敷地内への引込みについて、提案することは可能です。	

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
101	募集要項	公募土地の計画条件等	11	6	(2)	③	<p>駐車場出入口について尾上町通り側に新たに計画し、さらに「観光・集客」に資する交通手段としての観光用のバスペイを設ける場合、既存の「市庁前バス停」を移動することも、今後の関係諸機関との協議により可能と考えてよろしいでしょうか。</p>	<p>募集要項に基づいて提案してください。 募集要項6(2)③の通り、尾上町通り側に施設の駐車場出入口を設ける場合は、原則、既存「市庁前バス停」の横浜スタジアム寄りに配置することとしますが、具体的な設置位置については、道路管理者や交通管理者、バス事業者等の関係機関との協議により決定するものとします。 また、No.100もご確認ください。</p>	
102	募集要項	駐車場出入口	11	6	(2)	③	<p>本街区西側道路およびみなと大通り側に施設の駐車場出入口を設けることを(極力)避けるようにのご指示ですが、本街区について「尾上町通り側のみから出入り可能」という解釈で、横浜市駐車場条例取扱基準第3条(1)記載の別図1に定める道路(尾上町通り)に接する敷地として、敷地外駐車場の特例対象と考えることは可能でしょうか。</p>	<p>横浜市駐車場条例取扱基準第3条第1号別図1(以下、「別図1」という。)に定める道路のみに接する敷地でなければ、敷地外駐車場の特例対象にはなりません。 しかし現在、横浜市駐車場条例取扱基準の一部改正に関する意見公募を行っており、横浜市景観計画及び関内地区都市景観協議地区における「歩行者ネットワーク街路」についても、別図1に定めることを検討しています。また今後、募集要項6(3)②アのとおり、事業予定者決定後に横浜市景観計画及び関内地区都市景観協議地区の変更を行い、「歩行者ネットワーク街路」について、くすのき広場から本街区西側道路へと変更する予定であり、当該変更がされた場合は、別図1も同様の変更を行う予定です。 そのため、現在の関係法令では敷地外駐車場の特例対象とすることは不可能ですが、本事業の応募に際しては、これらの改正や変更を前提とした提案を認めます。なお、法定手続において内容に変更が生じた場合は、事業計画の調整に応じます。</p>	
103	募集要項	駐車場出入口	11	6	(2)	③	<p>「市庁前バス停」の移動は可能でしょうか。</p>	<p>募集要項に基づいて提案してください。 募集要項6(2)③の通り、尾上町通り側に施設の駐車場出入口を設ける場合は、原則、既存「市庁前バス停」の横浜スタジアム寄りに配置することとしますが、具体的な設置位置については、道路管理者や交通管理者、バス事業者等の関係機関との協議により決定するものとします。 また、No.100もご確認ください。</p>	
104	募集要項	駐車場出入口	11	6	(2)	③	<p>「(駐車場出入口の)具体的な設置位置については、道路管理者や交通管理者、バス事業者等の関係機関との協議により決定するもの」とありますが、公募期間中に協議可能でしょうか。 可能な場合は協議先をご教示ください。不可の場合、関係機関との先行協議内容を開示して頂けないでしょうか。 また、公募期間中の協議不可の場合で、当選後の関係機関との協議により駐車場出入口が変更となり、さらにそれに起因して施設計画内容が提案書から変更となった場合、やむをえないものとして承認いただけるものと考えてよろしいでしょうか。</p>	<p>駐車場出入口の具体的な位置については、事業者決定後に道路管理者や交通管理者、バス事業者等の関係機関との協議を行い、決定します。 なお、関係機関との協議により、提案書の一部を変更した基本計画を策定する場合は、本市の承認を受ける必要があります。承認にあたっては、コンセプトや事業計画が当初の提案書から一貫性を欠く変更や周辺地域の活性化に資する用途の規模を減ずる変更は認められませんが、提案書のコンセプトと整合し、より優れた内容(施設計画の改良、施設規模・用途の増加、構成員の増加等)であると有識者等への確認を経て、本市が判断した場合は、変更が認められます。</p>	

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
105	募集要項	駐車場出入口	11	6	(2)	③	「尾上町通り側に施設の駐車場出入口を設ける場合は、原則、既存「市庁舎前バス停」の横浜スタジアム寄りに配置すること」とありますが、横浜市駐車場条例施行規則第5条では、乗合自動車の停留所から10m以内には駐車場出入口を設けられないことになっています。この場合、本件駐車場の出入り口は、既存バス停位置(バス停止範囲を示す路面標示)から10m以上横浜スタジアム側へ離れた位置とする必要があるのでしょうか。それとも、バス停を移動する前提で既存バス停位置(バス停止範囲を示す路面標示)と重なる位置もしくは10m以内の位置に駐車場出入口を設けることも可能でしょうか。	募集要項に基づいて提案してください。 募集要項6(2)③の通り、尾上町通り側に施設の駐車場出入口を設ける場合は、原則、既存「市庁前バス停」の横浜スタジアム寄りに配置することとしますが、具体的な設置位置については、道路管理者や交通管理者、バス事業者等の関係機関との協議により決定するものとします。 また、No.100もご確認ください。	
106	募集要項	駐車場出入口	11	6	(2)	③	「本街区西側道路に、施設の駐車場入口を設けることは避けてください」とありますが、観光バスの発着場を設けることは可能でしょうか？また、おなじく一般車の車寄せを設けることは可能でしょうか？	観光バスの発着場や一般車の車寄せを設けることは可能ですが、募集要項6(2)③や(3)⑩の通り、将来、港町民間街区の市街地再開発事業によって行われる基盤整備等により、本街区西側道路側は車両交通を抑制する可能性があるため、これにより、提案を受けた交通手段の一部変更が必要となる場合は、機能の再編へのご協力をお願いします。	
107	募集要項	駐車場出入口	11	6	(2)	③	本街区西側道路に対する車両交通の抑制について、具体的な抑制内容をご提示いただけないでしょうか。また、民間街区側の再開発がおこなわれるまでの間の交通は従前どおりと考えてよろしいでしょうか？	具体的な抑制内容は未定です。また、港町民間街区が市街地再開発事業に着手するまでの間は、本街区西側道路の交通について変更する予定はありません。	
108	募集要項	駐車場出入口	11	6	(2)	③	駐車場出入口の位置を含めた交通計画検討のため、敷地周辺道路の歩行者および車両の交通量データをご提供頂けませんでしょうか。	平成30年度に行った交通量調査結果(関内駅南口交差点・不老町交差点、市庁舎前交差点)のデータを、募集要項9(3)の追加情報として取り扱い、本市ホームページに掲載します。	
109	募集要項	公募土地の計画条件等	11	6	(2)	③	「本街区西側道路側に、…(中略)…みなと大通り側に施設の駐車場出入口を設けることは極力避けてください。」とありますが、尾上町通りにおいても自動車交通量が多いと思われます。関連する交通量調査等の情報がございましたら、ご教示ください。	No.108をご確認ください。	
110	募集要項	公募土地の計画条件等	11	6	(2)	③	「道路管理者や交通管理者、バス事業者等の関係機関との協議」は事業者決定後に行うことと捉えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。	
111	募集要項	駐車場出入口	11	6	(2)	③	本街区西側道路側及びみなと大通り側に駐車場出入口を設けることを避けるようにとの記載がございますが、車寄せや荷捌き用車両の出入口を設けることは可能でしょうか。	車寄せを設けることは可能ですが、募集要項6(2)③や(3)⑩のとおり、将来、港町民間街区の市街地再開発事業によって行われる基盤整備等により、本街区西側道路側は車両交通を抑制する可能性があるため、これにより提案を受けた交通手段の一部変更が必要となる場合は、機能の再編へのご協力をお願いします。 荷捌き用車両の出入口の設置は原則禁止しますが、この機能の再編への対応が可能な場合は設置を認めます。	

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
112	募集要項	公募土地の計画条件等	11	6	(3)	①	行政棟・市会棟・市民広場等を解体もしくは改修する提案をし、それを貴市が採用した場合、市民団体等から解体もしくは改修に対して反対運動が発生した場合、貴市にてご対応いただくという理解で宜しいでしょうか。	市民団体等との協議は本市が対応しますが、事業者には関係者として協力を求めます。	
113	募集要項	現市庁舎建物について	11	6	(3)	①	既存建物について、アスベスト、PCB等調査結果はありますでしょうか。棟別に調査結果を開示頂くことは可能でしょうか。	現市庁舎建物について、アスベスト含有吹付け材(レベル1)は、除去作業が完了しています。保温材などに含まれるアスベスト(レベル2)は、総務省の通知に従い、保温材等の劣化・損傷状況を調査し、飛散防止措置または除去を実施しています。その他のアスベストに関する詳細な調査は行っていません。 なお、どのレベルでも解体・改修・除去等の際には法律・条例に基づいた対応が必要です。 PCBについては、全体を一覧できるような調査結果としてはまとめていませんが、これまでの調査等で把握したものは撤去しており、建物内に保管している高濃度PCB廃棄物については、本市が適正に処分する予定です。 また、アスベスト調査結果の一部について、追加資料として、DVD形式で貸出を行います。貸出の手続きについては、No.5をご確認ください。	
114	募集要項	現市庁舎建物について	11	6	(3)	①	既存建物にアスベスト、PCB等がありますでしょうか。その場合どうい対応がなされていますでしょうか。	No.113をご確認ください。	
115	募集要項	現市庁舎建物について	11	6	(3)	①	現市庁舎建物を活用する場合と解体して新築棟を整備する場合で、評価の違いはあるのでしょうか。(行政棟は活用を基本と示されており、活用での提案の方が審査時の評価が高い提案であるという理解でよろしいでしょうか。)	行政棟は活用を基本としつつ、「横浜らしい街並み景観の形成」及び「地区の活性化」等に資する提案があれば柔軟に対応し、様々な提案を公平に評価します。市会棟・市民広間等については、活用または解体して新築棟を整備するなど、地区の活性化と魅力向上につながる様々な提案を求めます。 提案審査は、募集要項10(3)「提案審査における審査項目と配点」のみに基づいて評価します。	
116	募集要項	公募土地の計画条件等	11	6	(3)	①	現市庁舎建物(行政棟)の活用に伴う、現建物調査(構造、電気、設備等)を早々に行わせていただきたいのですが可能でしょうか。	建物見学については、庁舎管理上可能な範囲で対応しますので、都市整備局都心再生課へご連絡ください。見学できない箇所がある場合もありますので、あらかじめご了承ください。また、個人情報保護の観点から写真等をとる場合は事前に許可が必要となります。 一方で、隠ぺい部の配管調査など、建物の詳細調査については、庁舎管理等の都合上実施はできず、定期借地権設定契約および公有財産売買契約締結の後の実施となります。	



No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
117	募集要項	現市庁舎建物について	11	6	(3)	①	行政棟は活用を基本とすると記載がありますが、現市庁舎の建物現況に関する資料貸出しについて受領した資料(「03行政棟性能評価書類(H18.7)」、「04市庁舎耐震補強工事竣工図(H21.4)」など)を閲覧しましたが、既存棟活用を計画する場合に必要な資料・情報が一部不明でした。構造検討を行うため以下についてご教示いただけますでしょうか。・設計のクライテリアの「弾性限耐力以内」、「終局耐力以下」について「弾性限耐力」及び「終局耐力」の定義(決め方)が不明です。ご教示いただけますか。	No.5をご確認ください。	
118	募集要項	現市庁舎建物について	11	6	(3)	①	行政棟は活用を基本とすると記載がありますが、現市庁舎の建物現況に関する資料貸出しについて受領した資料(「03行政棟性能評価書類(H18.7)」、「04市庁舎耐震補強工事竣工図(H21.4)」など)を閲覧しましたが、既存棟活用を計画する場合に必要な資料・情報が一部不明でした。構造検討を行うため以下についてご教示いただけますでしょうか。・「弾性限耐力以内」、「終局耐力以下」と「設計用層せん断力」の各階分布の具体的な数値が不明です。ご教示いただけますか。	No.5をご確認ください。	
119	募集要項	現市庁舎建物について	11	6	(3)	①	行政棟は活用を基本とすると記載がありますが、現市庁舎の建物現況に関する資料貸出しについて受領した資料(「03行政棟性能評価書類(H18.7)」、「04市庁舎耐震補強工事竣工図(H21.4)」など)を閲覧しましたが、既存棟活用を計画する場合に必要な資料・情報が一部不明でした。構造検討を行うため以下についてご教示いただけますでしょうか。・荷重増分解析において上記クライテリアに相当する時点での応力図、または柱・壁の負担せん断力が不明です。ご教示いただけますか。	No.5をご確認ください。	
120	募集要項	現市庁舎建物について	11	6	(3)	①	行政棟は活用を基本とすると記載がありますが、現市庁舎の建物現況に関する資料貸出しについて受領した資料(「03行政棟性能評価書類(H18.7)」、「04市庁舎耐震補強工事竣工図(H21.4)」など)を閲覧しましたが、既存棟活用を計画する場合に必要な資料・情報が一部不明でした。構造検討を行うため以下についてご教示いただけますでしょうか。・フレーム内袖壁・垂れ壁(腰壁)の剛性及び耐力の評価方法が不明です。ご教示いただけますか。	No.5をご確認ください。	
121	募集要項	現市庁舎建物について	11	6	(3)	①	行政棟は活用を基本とすると記載がありますが、現市庁舎の建物現況に関する資料貸出しについて受領した資料(「03行政棟性能評価書類(H18.7)」、「04市庁舎耐震補強工事竣工図(H21.4)」など)を閲覧しましたが、既存棟活用を計画する場合に必要な資料・情報が一部不明でした。構造検討を行うため以下についてご教示ください。・構造スリット設置の方針が不明です。ご教示いただけますか。	階段室等の袖壁によって柱が影響を受けないように柱と壁の構造的な分離を行っています。また、建物の電気配線等にも配慮した上で設置位置を決定しています。	

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
122	募集要項	現市庁舎建物について	11	6	(3)	①	現市庁舎の建物現況に関する資料貸出しについて受領した資料「03行政棟性能評価書類(H18.7)」の別添-87～別添-90と「04市庁舎耐震補強工事竣工図(H21.4)」のS035～S046及びS84-1～S87、に記載された耐震スリット図に一部整合が取れていない箇所が見受けられます。どちらが正しいかご教示いただけますでしょうか。	「04市庁舎耐震補強工事竣工図(H21.4)」が設置位置となります。	
123	募集要項	現市庁舎建物について	11	6	(3)	①	行政棟は活用を基本とすると記載がありますが、現市庁舎の建物現況に関する資料貸出しについて受領した資料(「03行政棟性能評価書類(H18.7)」、「04市庁舎耐震補強工事竣工図(H21.4)」など)を閲覧しましたが、既存棟活用を計画する場合に必要な資料・情報が一部不明でした。構造検討を行うため以下についてご教示いただけますでしょうか。・構造計算書がありません。ご提示いただけますか。	No.5をご確認ください。	
124	募集要項	現市庁舎建物について	11	6	(3)	①	現市庁舎建物を理解する上で、現地建物見学会を開催していただけないでしょうか。	No.116をご確認ください。	
125	募集要項	現市庁舎建物について	11	6	(3)	①	現市庁舎の建物現況に関する資料で不明な部分について現地調査・測量などを行う事は可能でしょうか。	民間事業者の方々による現地測量はできません。都市整備局都心再生課で貸出を行っている建物に関する詳細資料(DVD形式)を参考とすることでのご検討をお願いします。	
126	募集要項	現市庁舎建物について	11	6	(3)	①	現市庁舎の建物現況に関する資料貸出しについて受領した資料中の「04市庁舎耐震補強工事竣工図(H21.4)」内のA-039図～A-047図に関するCAD図と「03行政棟性能評価書類(H18.7)」の別添105図の柱線図(既存)を重ね合わせを行うと、柱心位置及び柱サイズが整合していません。また、別添105図は1通りから9通りまでしか記載されておらず、耐震補強後のその他の通芯と柱心との関係が不明です。各階のすべての通りについて柱心位置及び柱サイズの関係をご教示いただけないでしょうか。	現在提供している資料を参考としてご検討ください。	
127	募集要項	現市庁舎建物について	11	6	(3)	①	現市庁舎の建物現況に関する資料貸出しについて受領した資料中の「03行政棟性能評価書類(H18.7)」に別添100～101図の床梁伏図及び別添102～104の軸組図(既存)がありますが、すべての階の床梁伏図やすべての軸組図が記載されていません。検討を行う上で、すべての現状の床伏図、軸組図等が必要です。部材の符号が記された耐震補強後の現状すべての床伏図、構造部材断面(柱、梁、壁)、鉄骨詳細図、配筋詳細図、杭詳細図等の資料をご提示いただけますでしょうか。	No.5をご確認ください。	
128	募集要項	現市庁舎建物について	11	6	(3)	①	現市庁舎の建物現況に関する資料貸出しについて受領した資料中には、設備図、電気図、及び竣工当時の構造図がございませんでしたが、既存棟利用時の検討に必要です。ご提示いただけますでしょうか。	No.5をご確認ください。	

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
129	募集要項	現市庁舎建物について	11	6	(3)	①		現市庁舎の建物現況に関する資料貸出しについて受領した資料中の「04市庁舎耐震補強工事竣工図(H21.4)」内のA-005図、A-006図に面積表がありますが、各階の求積図をご提示いただけますでしょうか。	現在提供している資料を参考としてご検討ください。
130	募集要項	現市庁舎建物について	11	6	(3)	①		現市庁舎の建物現況に関する資料貸出しについて受領した資料中の「04市庁舎耐震補強工事竣工図(H21.4)」内のA-001にある見え消ししてある図面についてご提示いただけますでしょうか。	見え消しとなっている図面は、作成過程の中で削除された図面のため保管していません。現在提供している資料を参考としてご検討ください。
131	募集要項	現市庁舎建物について	11	6	(3)	①	-	「様々な提案を公平に評価」とありますが、p.26の10(3)「提案審査における審査項目と配点」からは読み取ることが困難と考えます。具体的評価基準を提示いただくことは可能でしょうか。	提案審査は、10(3)「提案審査における審査項目と配点」のみに基づいて評価を行います。その他の具体的な評価基準はありません。
132	募集要項	現市庁舎建物について	11	6	(3)	①		既存建物の改修・増築等を行う場合、建築基準法第3条第1項第3号の規定等による現行法規の適用除外や緩和措置の可能性はありますでしょうか。	特定行政庁(市長)が、建築基準法第3条第1項第3号による指定をした場合は、同法並びにこれに基づく命令及び条例の規定は適用しませんが、指定にあたっては、同号による保存建築物とすることや、建築審査会の同意を得ることが必要となります。
133	募集要項	留意事項	11	6	(3)	②		P106(1)「公募土地の主な利用条件等」において、「特定都市再生緊急整備地域」の記載がなく、また、P116(3)留意事項②「現行基準の見直しを前提とした提案」において、見直し可能な現行基準として、ア景観法、イ特別用途地区の2つの基準のみ規定されているが、本提案において、特定都市再生緊急整備地域において適用可能な「都市再生特別地区」を前提とした提案は可能か。	No.74をご確認ください。
134	募集要項	現行基準の見直しを前提として提案について	11	6	(3)	②	ア	現行基準(高さ制限等)の見直しを前提に計画した場合、現行基準の見直しがなされなかった時には、解約をすることが可能でしょうか。	現行基準の見直しを前提とする提案をした事業予定者が決定された場合には、事業予定者決定後、本市が、都市計画決定並びに横浜市景観計画及び関内地区都市景観協議地区の変更等に向けた手続を行う予定です。法定手続において内容に変更が生じた場合は、事業計画の調整に応じます。その他の取扱いについては、募集要項の定めるところによります。
135	募集要項	現行法規の見直しを前提とした提案について	11	6	(3)	②	ア	第7種高度地区による最高高さについては現行基準の見直し案を前提とし、事業予定者決定後、横浜市が、都市計画並びに横浜市景観計画及び関内地区都市景観協議地区の変更等に向けた手続を行う予定と理解致しましたが、最高高さを超える計画を行う場合には、例えば、横浜市市街地環境設計制度などの基準を守るなど、付加される基準などはないと考えてよろしいでしょうか。	現行基準の見直しを前提とする提案をした事業予定者が決定された場合には、事業予定者決定後、本市が、都市計画決定並びに横浜市景観計画及び関内地区都市景観協議地区の変更等に向けた手続を行う予定です。その際、現行の最高高さを超える内容とする場合には、公共貢献を求めますが、必ずしも横浜市市街地環境設計制度の基準と同一ではありません。なお、法定手続において内容に変更が生じた場合は、事業計画の調整に応じます。
136	募集要項	現行法規の見直しを前提とした提案について	11	6	(3)	②	ア	最高高さについて現行法規の見直しを前提とした提案でよろしいとのことですが、道路斜線制限、隣地斜線制限などは建築基準法を遵守すると考えてよろしいでしょうか。	募集要項6(3)②を除く内容については、都市計画法、建築基準法等の関係法令や、それらに基づく規則・基準等を遵守してください。これらの法令等は、応募時点のものを適用してください。

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
137	募集要項	公募土地の計画条件等	11	6	(3)	②		募集要項に記載がされていない内容(例えば駐車場附置義務台数の緩和)については、緩和されず、現行の法律・条例に定められている通りという認識でよろしいでしょうか。	募集要項6(3)②を除く内容については、都市計画法、建築基準法等の関係法令や、それらに基づく規則・基準等を遵守してください。これらの法令等は、応募時点のものを適用してください。
138	募集要項	現行基準の見直しを前提とした提案について	11	6	(3)	②		最高高さ制限の見直しを前提とした提案をする場合、●印で記載されている3項目を普遍的な景観形成上の要素として継承することのほか、定量的な条件はあるのでしょうか。(たとえば、市街地環境設計制度に定められている空地率や建物幅など)	No.135をご確認ください。
139	募集要項	現行基準の見直しを前提とした提案について	11	6	(3)	②		容積率や斜線制限は地区計画あるいは都市再生特別地区の策定により緩和可能という理解でよろしいでしょうか。	No.74をご確認ください。
140	募集要項	現行基準の見直しを前提とした提案について	11	6	(3)	②		本事業に係る地区計画等の都市計画の決定時期をご教示ください。	都市計画決定は、横浜市都市計画審議会の審議等の手続きがあるため、決定時期は未定です。募集要項4に示す工事着手までに都市計画決定が行われることを目指して手続を進める予定です。
141	募集要項	公募土地の計画条件等	11	6	(3)	②	ア	「現行基準の見直しを前提とする提案をした事業予定者が決定された場合には、事業予定者決定後、本市が、都市計画決定並びに横浜市景観計画及び関内地区都市景観協議地区の変更等に向けた手続を行う予定」とありますが、地区計画等の手続にかかる期間は、どの程度を見込んでいますかご教示頂けないでしょうか。	No.140をご確認ください。
142	募集要項	公募土地の計画条件等	11	6	(3)	②	ア	「最高高さ」の高さ制限緩和の上限に目安はございますでしょうか。	上限となる高さはありません。遠景・中景・近景からの見え方を考慮して、今後の関内地区の景観に相応しい魅力ある施設の高さを提案してください。
143	募集要項	現行基準の見直し	11	6	(3)	②		現行基準の見直しは貴市が手続を行うと記載がございましたが、事業者による協力(費用負担)は不要との理解でよろしいでしょうか。	事業予定者決定後に行う都市計画決定等の手続は本市が行う予定であり、事業者による費用負担は不要です。
144	募集要項	現行基準の見直しを前提とした提案について	12	6	(3)	②	イ	「施設面積の2割以内」とありますが当該用途に関わる容積対象面積ベースという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
145	募集要項	公募土地の計画条件等	12	6	(3)	②	イ	住宅用途の施設計画上の面積制限について、住宅に付随する施設や設備(共用部エントランス、ロビー、集会施設、入居者専用の利用設備等)などは住宅用途とみなされるのでしょうか。	ご理解の通りです。

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
146	募集要項	公募土地の計画条件等	12	6	(3)	②	イ	住宅用途の居住機能上の制限について、キッチンやユニットバス等の付帯したオフィス(SOHO)も賃貸形式であれば、導入可能という認識でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。導入にあたっては、募集要項6(3)②イの通り「まちづくりに資する住宅を限定的に導入」することとさせていただきます。
147	募集要項	地下鉄施設に関する近接施工協議	12	6	(3)	③		「近接施工協議の結果、対策工事が必要となる場合には事業者の責任と費用負担においてこれを実施すること」とありますが、想定以上に高額な費用が必要となった場合、負担等につき協議の余地はありますでしょうか。	近接施工協議の結果、対策工事が必要となる場合には、事業者の責任と費用負担で実施いただくことになります。
148	募集要項	公募土地の計画条件等	12	6	(3)	③		地下鉄施設に関する近接施工協議の結果、提案内容を変更が必要となった場合は、提案内容の見直しが可能となると考えてよろしいでしょうか。	近接施工協議の結果、提案書の一部を変更した基本計画を策定する場合は、本市の承認を受ける必要があります。承認にあたっては、コンセプトや事業計画が当初の提案書から一貫性を欠く変更や周辺地域の活性化に資する用途の規模を減ずる変更は認められませんが、提案書のコンセプトと整合し、より優れた内容(施設計画の改良、施設規模・用途の増加、構成員の増加等)であると有識者等への確認を経て、本市が判断した場合は、変更が認められます。
149	募集要項	地下埋設供給施設	13	6	(3)	④		該当敷地のガス本管の埋設状況の確認できる図面があれば、ご提示いただきたい。	ガス管の埋設状況については、東京ガス株式会社に確認してください。 (連絡先)東京ガス株式会社 神奈川導管ネットワークセンター 保全・照会工事グループ 045-313-8004
150	募集要項	公募土地の計画条件等	13	6	(3)	⑤		「エリアコンセプトブックで示している「緑の配置と演出」を実現するため、より充実した緑化となるよう計画」とありますが、定量的な指標がございましたら、ご教示ください。	「緑の環境をつくり育てる条例」に基づき、5%以上の緑化率を確保してください。エリアコンセプトブックp.24のとおり、歩行者動線を意識した緑の配置や、歩行者の視線を意識した緑量感の演出が求められます。
151	募集要項	公募土地の計画条件等	13	6	(3)	⑥		土壌汚染対策法の指定基準を超えた値は検出されなかったとのことですが、土壌搬出する際の土砂検定にて、土壌汚染対策法の指定基準を超えた値が検出された場合、その処分費は土地所有者である貴市の負担という理解で宜しいでしょうか。	隠れたかし(土壌汚染及び地下埋設物を含む。)の取扱いについては、No.249をご確認ください。
152	募集要項	隠れた瑕疵	13	6	(3)	⑥		土壌汚染調査済み以外の箇所での汚染や予見できない地中障害、戦時中のゴミやガラ等埋設物が発生する可能性がゼロではないという懸念がございます。万一、これら隠れた瑕疵を発見した場合、資料7「一般定期借地権設定合意書(例)」第25条には賃料減免や損害賠償請求ができませんとありますが、所有者責任として撤去費用等は別途ご負担いただけないでしょうか。	隠れたかし(土壌汚染及び地下埋設物を含む。)の取扱いについては、No.249をご確認ください。
153	募集要項	土壌汚染対策	13	6	(3)	⑥		計画地の地歴をご教示ください。	登記簿からは、過去に公募土地内が工場等で使用されていたことは確認できません。また、昭和19年以降の航空写真からも工場等に使用されていたことは確認できません。

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
154	募集要項	土壌汚染対策	13	6	(3)	⑥	事業者が提案する施設計画が3,000㎡以上の土地の形質変更該当する場合、土壌汚染対策法第4条第3項の「土壌汚染のおそれ」の有無について、環境創造局の見解をご教示ください。	土壌汚染対策法第4条第3項の「土壌汚染のおそれ」の有無の判断については、当該届出が提出されてからの判断となります。なお、2,000㎡以上の土地の形質の変更を行う場合は、横浜市生活環境の保全等に関する条例第65条に基づく届出が必要になります。	
155	募集要項	土壌汚染対策	13	6	(3)	⑥	施設計画が3,000㎡以上の土地の形質変更該当し、「土壌汚染のおそれがある」と判断された場合、既存建物部分について新たに土壌汚染調査が必要でしょうか。必要な場合、調査費用は事業者負担でしょうか。また、調査の結果対策工事が必要となり対策費用を事業者が負担する場合、当該費用は土地の貸付料に反映されるという理解でよろしいでしょうか。	土壌汚染調査については、土壌汚染対策法に従って対応してください。調査が必要となった場合には、事業者負担となります。対策工事については、貸付料には反映されませんが、隠れたかし(土壌汚染及び地下埋設物を含む。)の取扱いについては、No.249をご確認ください。	
156	募集要項	公募土地の計画条件等	13	6	(3)	⑧	記録保存等の措置に関する協議を行うとのことですが、記録保存等の費用は貴市の負担という理解で宜しいでしょうか。	No.164をご確認ください。	
157	募集要項	遺構	13	6	(3)	⑧	遺構の残置位置がわかる図面はあるか。	図面等はありません。	
158	募集要項	遺構調査	13	6	(3)	⑧	遺構に関する記載によると、解体・撤去工事期間中に文化財調査を行う可能性が考えられますが、解体・撤去工事の期間を合理的な範囲で延長することは可能でしょうか。	事業にあたっては、文化財保護法等の関係法令や、それらに基づく、規則・基準等を遵守してください。なお、文化財調査が必要となる場合は、協議に応じ、貸付期間を合理的な範囲内で延長します。	
159	募集要項	公募土地の計画条件等	13	6	(2)	⑧	公募土地において、万一遺構が発見された場合の記録保存等の措置の調査費用については、事業者負担と考えてよろしいでしょうか。	No.164をご確認ください。	
160	募集要項	遺構	13	6	(3)	⑧	敷地の埋蔵文化財調査は必要でしょうか。	事業にあたっては、文化財保護法等の関係法令や、それらに基づく、規則・基準等を遵守してください。	
161	募集要項	遺構	13	6	(3)	⑧	遺構が確認された場合、現魚市場跡石碑と同様に石碑建立や遺構保存の対応が必要となる可能性はあるのでしょうか。その場合、提案時からの計画変更が必要となることが懸念されます。	保存については、募集要項6(3)⑧の通り、解体・撤去を行う前に、本市と記録保存等の措置に関する協議が必要となります。なお、費用については、No.164をご確認ください。	

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
162	募集要項	遺構	13	6	(3)	⑧	協議の結果、スケジュールや事業費に大幅な変更が出た場合のリスクについては、貴市の負担との理解でよろしいでしょうか。	No.158及びNo.164をご確認ください。	
163	募集要項	遺構出現時の対応費用	13	6	(3)	⑧	遺構が確認された場合における様々な処置・対応には相応の期間と費用がかかると思料いたしますが、これは資料7「一般定期借地権設定合意書(例)」第25条の適用外として、貴市負担という理解でよろしいでしょうか。	遺構が確認された場合における期間と費用については、No.158及びNo.164をご確認ください。	
164	募集要項	遺構	13	6	(3)	⑧	施設計画の支障となる遺構の調査・記録保存・解体・撤去等の費用は貴市が負担されるという理解でよろしいでしょうか。	遺構の調査・記録保存・解体・撤去等の費用は事業者負担となります。なお、当該費用については、事業実施に必要な費用として、本市が合理的と認める範囲内で、貸付料に反映します。	
165	募集要項	遺構	13	6	(3)	⑧	解体・撤去を行う前に、本市と記録保存等の措置に関する協議を行ってください。とございますが、基本は解体・撤去を認めると受け取ってよろしいでしょうか。また、保存の場合、保存方法について類似事例がございましたらお示しいただけませんでしょうか。	保存については、特定の類似事例の想定はありませんが、募集要項6(3)⑧の通り、解体・撤去を行う前に、本市と記録保存等の措置に関する協議が必要となります。	
166	募集要項	公募土地の計画条件等	13	6	(3)	⑨	現状の駅舎を前提とした計画で提案とのことですが、将来的に駅改良が実施され、本件街区との連携が必要になった場合の費用は、貴市の負担という理解で宜しいでしょうか。また、民間事業者の負担とのご回答の場合、民間事業者として負担できないから協力しないという選択肢はあるという理解でよろしいでしょうか。	本市とJR東日本は協力して、JR関内駅南口改良等の調査を進めていますが、具体的な改良計画については確定していません。現市庁舎街区事業者との連携については、事業予定者の決定後に検討します。	
167	募集要項	JR関内駅南口改良	13	6	(3)	⑨	JR関内駅南口改良に伴い、事業者が費用負担等が求められることはない、との想定での提案でよろしいでしょうか。	No.166をご確認ください。	
168	募集要項	公募土地の計画条件等	13	6	(3)	⑨	「現状の駅舎を前提とした計画」とありますが、本敷地側である駅舎北側において、地面レベル以外での接続を前提とした提案はNGであると理解してよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。募集要項6(3)⑩の通り、提案にあたっては、現状の駅舎を前提とした計画としてください。	
169	募集要項	公募土地の計画条件等	13	6	(3)	⑩	港町民間街区に交通広場を導入する予定とのことですが、本件街区に交通広場を導入する提案をすることは可能ですか。	エリアコンセプトブックp.10の通り、交通広場については、港町民間街区の再開発及び基盤整備と合わせて整備予定です。なお、公募敷地内において、エリアコンセプトブックp.19の「観光・集客」に資する交通機能などを面的に配置した提案を行うことは可能です。	
170	募集要項	港町民間街区との関係	13	6	(3)	⑩	民間街区が整備された場合、尾上町通りにあるバス停が、そこに移設される予定はあるか。	現在のところ、未定です。	

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
171	募集要項	港町民間街区との関係	13	6	(3)	⑩	公募土地と再開発後の港町民間街区について、将来的に電気や熱融通の検討の可能性はあるか。	現時点では想定していません。現市庁舎街区と港町民間街区の関係者の意向や、将来的な街づくりの進展によるところとなります。	
172	募集要項	港町民間街区との関係	13	6	(3)	⑩	機能再編への協力等に伴い事業に影響が生ずる場合、提案内容の変更(貸付料の変更を含む)を行うことができますでしょうか。	機能再編への協力等に伴い、募集要項11(2)①に示す指定用途の変更が生じる場合には、基本計画の変更を行い、合わせて、不動産鑑定評価等を行い、必要に応じて、一般定期借地権設定契約の変更(貸付料の変更を含む)を行います。	
173	募集要項	港町民間街区との関係	13	6	(3)	⑩	港町民間街区の計画と今回計画地での計画の関係性が重要と思われます。港町民間街区の計画及び本街区と民間街区の間の方針等について開示される予定はありますか。	現市庁舎街区や港町民間街区等の関内側エリアのまちづくりの方針については、エリアコンセプトブックをご確認ください。	
174	募集要項	港町民間街区との関係	13	6	(3)	⑩	変更事項の内容により、施設計画・事業性への影響が懸念されます。港町民間街区の整備計画は、いつ頃ご提示頂ける予定でしょうか。	現在のところ、未定です。	
175	募集要項	港町民間街区との関係	13	6	(3)	⑩	民間街区の施設計画に関する提案は可能でしょうか。	提案の応募に必要な書類は募集要項8(2)②の通りであり、港町民間街区の施設計画に関する提案は求めています。	
176	募集要項	港町民間街区との関係	13	6	(3)	⑩	民間街区の基盤整備等によって「提案した交通手段の一部変更が必要となる」場合、その変更費用は貴市の負担という理解でよろしいでしょうか。事業者負担の場合、提案内容によって変更費用が大きく異なる可能性があり、事業者間で不公平になることをご配慮ください。それでも事業者負担とする場合、どのような変更が想定されるか事前にご教示ください。	変更費用は事業者負担となりますが、変更内容(変更費用の額を含む)については、事業者、本市および市街地再開発事業の施行者による協議によって決めていきます。	
177	募集要項	公募土地の計画条件等	13	6	(3)	⑩	「機能の再編へのご協力」とありますが、再編に伴う費用負担等については、適宜協議によって調整を行うと理解してよろしいでしょうか。	No.176をご確認ください。	
178	募集要項	公募土地の計画条件等	13	6	(3)	⑩	民間街区と本街区との敷地の関係について検討していることがあればご教示ください。 ・交通広場の位置、規模 ・西側道路の廃道の可能性	No.174をご確認ください。	
179	募集要項	港町民間街区との関係	13	6	(3)	⑩	提案を受けた交通手段(「3(3)③施設計画」参照)の一部変更が必要となる可能性があると思いますが、変更となる敷地範囲は概ね「くすの木広場」の範囲と考えてよろしいでしょうか。	主に港町民間街区に近接した箇所を想定していますが、その他の交通機能を配置した箇所についても、対象となる可能性もあります。なお、No.176もご確認ください。	



No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
180	募集要項	港町民間街区との関係	14	6	(3)	⑩	「港町民間街区の市街地再開発事業に合わせて整備する予定の交通広場」につき現時点の計画等開示頂ける情報はありますでしょうか。	交通広場の位置や規模等については、現段階で確定していないため、開示する情報はありません。	
181	募集要項	公募土地の計画条件等	14	6	(3)	⑪	既存建物に関するPML等の資料を開示いただけませんか。	PMLに関する資料はありません。建物に関する詳細資料など、都市整備局都心再生課で貸出を行う資料をご覧ください。	
182	募集要項	その他	14	6	(3)	⑪	環境影響評価制度について協議を行う所管部署をご教示いただけますでしょうか。	環境影響評価制度の所管は、環境創造局環境影響評価課となります。	
183	募集要項	交通広場について	14	6	(3)	⑩	・「市の取り組みとして、新たな交通システムを港町民間街区の再開発事業に合わせて整備する予定の交通広場へ導入する」と記載があるが、現市庁舎街区内に交通広場は必ずしも設けなくても良いということか。	エリアコンセプトブックp.10の通り、交通広場については、港町民間街区の再開発及び基盤整備と合わせて整備予定です。 なお、公募敷地内において、エリアコンセプトブックp.19の「観光・集客」に資する交通機能などを面的に配置した提案を行うことは可能です。	
184	募集要項	公募土地の計画条件等	14	6	(3)	⑩	住宅用途の居住機能上の制限について、キッチンやユニットバス等の付帯したオフィス(SOHO)も賃貸形式であれば、導入可能という認識でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。導入にあたっては、募集要項6(3)②イの通り「まちづくりに資する住宅を限定的に導入」することとさせていただきます。	
185	募集要項	港町民間街区との関係	14	6	(3)	⑩	民間街区で整備される予定の交通広場の位置や形態、規模の想定をご教示ください。	交通広場の位置や規模等については、現段階で確定していないため、開示する情報はありません。	
186	募集要項	事業者の構成について	15	7	(1)		“事業に携わるもの”にはテナントとして入居し事業を行う事業も含まれるのか。	「事業に携わる者」は、「本件事業に携わることを予定している者」として、幅広い対象を想定していますので、決定している場合は、テナント事業者を含めても構いません。 なお、提案時点で、「事業に携わる者」を記載することは必須ではありませんが、市内事業者の活用という視点においては、決定している場合は様式3-2や様式6-5に記載してください。様式6-5については、具体的名称やそれらを推定できるような内容としなない記載としますが、市内事業者が参画する場合は、市内事業者であることを明記してください。	

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
187	募集要項	登録者の資格	15	7	(1)			「登録者／応募者(事業者のグループ)」と「事業に携わる者」の定義、違いをご教示ください。例えば、借地権者となる(建物の所有権を有する)主体または借地権者となる(同)SPCへ出資する者が「登録者／応募者(事業者のグループ)」、建物の所有権を有しないまたはSPCへの出資をしない者は「事業に携わる者」ということでよろしいでしょうか。この場合テナント、商業施設・ホテル・学校等の運営を受託する者、エリアマネジメントの運営を受託する者、工事施工を請け負う者等は「登録者／応募者(事業者のグループ)」ではなく「事業に携わるもの」という理解でよろしいでしょうか。	事業グループを含む「登録者／応募者」は、施設の建設及び事業の運営等の主体として、本事業に登録／応募した法人となります。ご質問のテナント、受託者、請負者は、「登録者／応募者」とならない場合で、決定している場合は「事業に携わる者」とすることが可能です。 なお、提案時点で、「事業に携わる者」を記載することは必須ではありませんが、市内事業者の活用という視点においては、決定している場合は様式3-2や様式6-5に記載してください。様式6-5については、具体的名称やそれらを推定できるような内容とし記載としますが、市内事業者が参画する場合は、市内事業者であることを明記してください。
188	募集要項	登録者の資格	15	7	(1)			「登録者が他の登録者(代表者又は代表者以外の構成員である場合を含む)として重複登録することはできません」とありますが「事業に携わる者」については重複登録や提案後の変更は可能という理解でよろしいでしょうか。	「事業に携わる者」については、重複登録が可能です。 ただし、「事業に携わる者」も提案内容に含まれますので、事業予定者決定後の変更は、協議が必要となります。
189	募集要項	登録者の資格	15	7	(1)			本事業を取組むにあたり、開発型SPCと運用型SPCを分けるスキームとした場合の応募は、両SPCについて記載する必要がありますか(開発型SPCのみを事業予定者としてもよろしいでしょうか)。	ご質問のようなケースの場合は、両SPCについて記載してください。なお、各SPCについては、募集要項7(1)及び(4)並びに11等、各規定を遵守する必要があります。 また、事業予定者は、応募者のうちから選定します。
190	募集要項	登録者の資格	15	7	(1)			事業に携わる者として複数のグループにて登録することは可能でしょうか。	No.188をご確認ください。
191	募集要項	登録者の資格	15	7	(1)			横浜市を本社所在地とする法人等を登録者(応募者)に加えることは審査の加点要素になるでしょうか。	提案審査においては、提案内容を総合的に評価します。 「事業主体」の審査においては、市内事業者に対する直接的な評価は想定していません。「事業計画」の審査において、市内事業者の活用について、評価を行います。
192	募集要項	登録者の資格(SPC)	15	7	(1)	④		登録時にはSPCでの事業を計画していたものの、提案時にはSPCを利用しない事業とした場合は、特段の手続きなしに変更の提案を行うことは可能でしょうか。	代表者及び構成員の変更がない場合は可能です。 ただし、様式2-3を、登録時から変更している旨を記載の上、追加提出をお願いします。
193	募集要項	登録者の資格(SPC)	15	7	(1)	④		「SPCが登録者と同等又は登録者に準ずるものであると判断できること」とありますが、登録者と同等程度の資力を有する、と判断する基準につきご説明いただけないでしょうか。(例えば、資本金〇円以上株式会社に限定、ということでしょうか。特定目的会社(所謂TMK)の場合にはどうなるのでしょうか。)	SPC(TMKも含む)が「登録者と同等又は登録者に準ずるものであると判断できること」とは、登録者と同等又は準ずる程度に「①貸付料及び売買代金等の支払いが可能」であり、「②事業を適切に行え」、「③事業の実施に必要な資力・信用力を有して」いるかどうか判断対象となります。 具体的には、①～③の条件を備える法人から十分な出資を受けているかどうか等を踏まえ、判断を行います。

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
194	募集要項	登録	15	7	(1)			グループで応募する場合、代表者は全ての責任を負うとの記載がありますが、構成員については、連帯責任を負うのでしょうか。	ご質問のような連帯責任については、求めています。
195	募集要項	事業者の構成について	15	7	(1)			「事業に携わる者」は複数提案での重複が可能という理解でよろしいでしょうか。	No.188をご確認ください。
196	募集要項	代表者	15	7	(1)			連名代表は認められますか。	認められません。
197	募集要項	登録資格審査確認基準日	16	7	(3)			抵触してはいけない「(2)登録制限」の②によれば、貴市から指名停止措置を受けると原則失格となりますが、登録受付から定期借地権設定契約及び公有財産売買契約の締結までは、約1年半の長期間であることを考えると非常に厳しい条件であると思料します。貴市のPFI事業の資格要件にある「横浜市指名停止等措置要綱に基づく指名停止を受けていない者であること。ただし、指名停止期間が1か月以内のものである場合は、この限りでない。」などの緩和措置をお願いいたします。	募集要項7(2)②及び(3)の通りとします。
198	募集要項	SPC設立地	16	7	(4)			SPC(特別または特定目的会社)を設立する場合、本社所在地に制限はあるのでしょうか。	本社所在地に制限はありません。
199	募集要項	SPCを設立する場合の要件	16	7	(4)	①		複数のSPCを利用した提案を計画する場合、その旨を様式2-3に記載する必要がありますでしょうか。	ご質問のようなケースの場合は、両SPCについて記載してください。なお、各SPCについては、募集要項7(1)及び(4)並びに11等、各規定を遵守する必要があります。
200	募集要項	SPCを設立する場合の要件	16	7	(4)	②		全体スキーム図のなかに事業者グループ以外の第三者が入る場合、当該第三者につき具体的な法人名等を記載する必要はあるのでしょうか。	全体スキーム図は様式6-5の別紙に記載するものであり、応募者、事業に携わる者及びそれらを推定できるような内容を記載することは認められません。一方、SPCに事業者グループ以外の第三者の出資者がいる場合、募集要項7(1)④の確認のため、必要に応じて、具体的な法人名等を含む追加資料の提出を求める場合があります。
201	募集要項	登録	16	7	(4)	②		AM・PM会社はSPCへの出資者の一者が100%出資する会社でも問題はないのでしょうか。	SPCへの出資者の1社が100%出資する会社がAM又はPM業務等を担う場合は、募集要項7(4)④「登録者のうちAM又はPM業務等を担う者は、必ずSPCの出資者になること」の条件を満たしているものとみなします。

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
202	募集要項	SPC設立要件	16	7	(4)	②	SPCは資産の流動化に関する法律に準ずるSPCと理解してよろしいでしょうか。	募集要項におけるSPCとは、本事業の実施のみを目的とするために新たに設立された法人であり、法人の形態は問いません。	
203	募集要項	SPCを設立する場合の要件	17	7	(4)		SPCへの融資に関する金融機関のLOIについて、事業期間全期間をカバーするものは事実上困難だと思われませんが、事業期間の一部をカバーするものでよろしいでしょうか。	LOIについては、事業期間全体を対象としたものである必要はありません。	
204	募集要項	契約相手方	17	7	(4)	③	SPCを設立する場合において「定期借地権設定契約の相手方となるなど」とありますが、事業予定者決定後、速やかに締結する各種基本協定等の締結相手方としては、代表企業でよろしいでしょうか。	SPC設立前に基本協定を締結する際の相手方は、事業者グループの場合、代表者及び構成員となります。SPC設立後に基本協定を締結する際の相手方は、SPCとなります。	
205	募集要項	SPCの出資者	17	7	(4)	④	登録者のうちAM又はPM業務等を担うものは必ずSPCの出資者になることとの記載がございますが、その趣旨についてご教示願います。	期間中に渡って、長期安定的にAM・PM業務を行っていただくため、SPCの出資者になることを求めています。ただし、No.201の通り、SPCへの出資者の1社が100%出資する会社がAM又はPM業務等を担う場合は、募集要項7(4)④「登録者のうちAM又はPM業務等を担う者は、必ずSPCの出資者になること」の条件を満たしているものとみなします。	
206	募集要項	SPCの出資者	17	7	(4)		貴市が認めた場合、定期借地権期間中の継続出資を求めると記載がありますが、①どういう条件において、②どのような契約書等において、③どの時期にその内容が決定されるものでしょうか。	ご質問の内容については、基本計画協定の締結前に、事業予定者の確実な事業実施に疑義が生じた場合に、協議の上で決定することを想定しています。	
207	募集要項	登録申込書別紙「役員等氏名一覧表」	18	7	(5)	②	グループで応募する場合で、代表企業及び構成員全社が提出するものとして、様式2-1の添付書類に「登録申込書別紙」として「役員等氏名一覧表」がありますが、ここでいう「役員」とは「取締役」という理解でよろしいでしょうか。	「役員等氏名一覧表」でいう「役員等」とは、横浜市暴力団排除条例第2条(5)に準じて、業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずるものをいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有するものであるかを問わず、当該法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含みます。	
208	募集要項	登録に必要な書類	18	7	(5)	②	有価証券報告書を提出する場合でも決算関係書類が別途必要でしょうか。	有価証券報告書のみで構いません。	
209	募集要項	登録者の変更	18	7	(5)	③	事業者グループで提案を行い、提案書提出までの期間に構成員の1社が辞退する場合、構成員の変更での対応が可能か。万が一変更ができない場合、辞退した構成員以外の事業者グループで再度登録・提案を行うことになるのか。	ご質問の「提案を行い」は「登録を行い」と思われますが、その際は、やむを得ないと判断した場合、変更として認めることがあります。登録受付期間終了後の再登録は認められません。	

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
210	募集要項	登録	18	7	(5)	③	登録手続きの期間内であれば、再度必要書類を提出することで、事業者を追加・変更・削減することは可能でしょうか。	可能です。状況に応じて、「登録者の変更」または「登録の取下げ」後の再度の登録として取扱います。	
211	募集要項	登録	18	7	(5)	③	事業の代表者は事業シェアのもっとも大きな者のみを指すという理解でよろしいでしょうか。	代表者は、提案書の提出や本市との連絡等、応募に係る一切の手続を行い、その全ての責任を負うものであり、必ずしも事業シェアの最も大きな者とは限りません。	
212	募集要項	応募に必要な書類	20	8	(2)	②	提出物に模型や動画を含めることは可能か？	認められません。	
213	募集要項	応募書類の体裁	20	8	(2)	②	A4判指定の様式3及び4を、A3判指定の様式5及び6と共にA3判ファイルに綴じこむよう記載がございますが、間違いないでしょうか。また、様式7は見開きでA2判になるように「A3判タテ」に製本するという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。	
214	募集要項	報奨金制度	21	8	(4)	⑥	当該事業は公民連携による貴市の保有土地活用事業と思料いたしますが、貴市が制定した「公民協働事業応募促進報奨金交付制度」は適用されないのでしょうか。	本事業では、適用を想定していません。	
215	募集要項	応募の取下げ	21	8	(4)	⑦	登録から事業契約締結前までやむを得ず辞退することになった場合、登録者ないしは優先交渉権者のペナルティーは発生しないとの理解でよろしいでしょうか。	予約契約締結後に、事業者の責めに帰すべき事由により、契約を解除することになった場合、予約金は返還しませんが、それ以外のペナルティーと呼べるようなものは想定していません。	
216	募集要項	応募の取下げ	21	8	(4)	⑦	応募の取下げは文書とのことですが、書式は決まっているのでしょうか。	様式は任意です。	
217	募集要項	応募の取下げ	21	8	(4)	⑦	応募の取下げに伴うペナルティー（費用負担等）はないとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。	
218	募集要項	提案内容審査	24	10	(2)	②	提案内容審査の「ヒアリングにおいて、応募書類から抽出した内容のスライドの使用のみ認めます」とありますが、スライドで使用する図、文章等が提案書の内容と同様であれば、スライドでは見やすいようにレイアウトし直しても良いと解釈してよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。使用できる図・パース等は提案書で使用したものに限りです。提案書にない又は異なる内容を記載することは禁止します。	

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
219	募集要項	提案内容審査	25	10	(2)	②	ア	ヒアリング時にパワーポイントのアニメーションの使用は可能でしょうか。	No.20をご確認ください。
220	募集要項	提案審査における審査項目と配点	26	10	(3)			表中「3その他」の提案については、様式自由および枚数の規定は無いと考えてよろしいでしょうか。	「3その他」については、様式を提出していただき、審査が行われるものではなく、様式5～7において、『他の項目では評価の対象とならなかった部分について、具体的かつ優れた提案がなされている』場合にのみ、評価されます。
221	募集要項	提案の審査・選定方法	26	10	(3)			図表1事業主体(1)事業実績等の審査の視点①では、提案した事業を確実に実施することができる実績・技術を有しているか。とあり、様式5-1では、※応募者、事業者に携わる者及びそれらを推定できるような内容としなさいこと。とあるが、事業実績として、街づくりや開発実績の具体的な名称等は記載せずに、用途規模や関係者(地権者や運営者等)数を記載すればよいのか。具体的に事業実績の書き方を例示していただけないでしょうか。	事業実績の記載にあたっては、具体的なプロジェクト名称や所在地、建物名の記載は避け、用途や規模、機能等、内容の記載にとどめるよう極力配慮してください。
222	募集要項	審査項目について	26	10	(3)	②		「設計・施工・管理運営業務などにおいて市内事業者を積極的に活用」と記載があるが、活用する市内事業者が多ければ多いほど、点数が高くなるのか。それとも、1社以上であれば良いのか。	提案審査においては、提案内容を総合的に評価します。
223	募集要項	審査項目について	26	10	(3)	③		「観光・集客」に資する交通機能の導入については、交通広場等の施設整備に限定されず、交通機能に関わるサービスの提供等を行う用途(ソフト機能)も評価の対象となるか。	提案審査においては、提案内容を総合的に評価します。 なお、現市庁舎街区活用に期待するものとしてエリアコンセプトブックに示した『「観光・集客」に資する交通機能』は、ご質問のとおり、施設整備のみならず、交通機能に関わるサービスの提供等を行う用途(ソフト機能)も含んだ機能をイメージしています。
224	募集要項	提案の審査・選定方法	26	10	(3)			貴市にて導入を予定している新たな交通システムについて、都心臨海部の回遊バス交通以外に想定しているものがございましたらご教示ください。また現在想定しているバス交通のルート及びバス乗降場に必要ハード与件(面積・寸法等)、導入スケジュールについて共有いただけないでしょうか。	エリアコンセプトブックp.19の通り、都心臨海部を回遊するバス交通などの新たな交通システムについては、港町民間街区の市街地再開発事業に合わせて整備する予定の交通広場へ導入することを検討しますが、それらの交通モード、ルート、ハード与件、導入スケジュールについては未定です。
225	募集要項	提案の審査・選定方法	26	10	(3)			市内事業者を活用する場合、事業に携わる者として提案書に企業名や役割を明記することで評価対象となる認識でよろしいでしょうか。	様式5～7において、応募者、事業に携わる者及びそれらを推定できるような内容を記載することは認められません。市内事業者であることやその役割等を記載してください。
226	募集要項	契約方法等	27	11				資料として添付されている各種の契約書については「例」との表示がありますが、その内容の変更について市と協議することは可能でしょうか。	本市と事業者との間の役割や責任の分担などの基本的な条件については変更しませんが、提案内容により必要となる内容や表現等については、協議を行います。

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
227	募集要項	基本協定の締結当事者	27	11	(1)	①	「事業予定者の決定後、速やかに(中略)基本協定を締結すること」とありますが、事業予定者がグループの場合、代表企業が協定締結当事者として記名押印すればよろしいでしょうか。または、遅滞なく速やかにSPCを設立した後に、SPCを当事者として調印すべきでしょうか。	SPC設立前に基本協定を締結する場合は、事業者グループの代表者及び構成員の全員に記名押印していただきます。SPC設立後に基本協定を締結する場合は、SPCに記名押印していただきます。	
228	募集要項	基本計画協定の締結	27	11	(2)	①	提案書と異なる基本計画について市の承諾を得られないことを理由に(事業者側の判断で)基本協定を締結せず事業への参画を断念することになった場合、事業者にペナルティーは課されないとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。提案書と異なる基本計画について本市の承認が得られないときは、提案書に従った基本計画を作成してください。	
229	募集要項	基本計画協定の締結	27	11	(2)	①	貴市が「より優れた内容であると判断した場合」は構成員の増加が認められるということですが、事業予定者とは別に単独またはグループで応募した法人でも構成員としての増加(追加)が認められるということでしょうか。	ご理解の通りです。	
230	募集要項	契約方法等	27	11	(2)	①	既存棟活用に際し事業予定者決定後、現況調査により、事業の成立に影響を与える事前情報との齟齬やかしが見つかった場合、提案内容の見直しができるものと考えてよろしいでしょうか。	ご質問のような場合には、協議に応じます。	
231	募集要項	事業に関する報告	28	11	(2)	④	報告の頻度は決まっているのでしょうか。	報告の頻度は、本市と事業者との協議により定めませんが、この報告により、事業の実施状況や周辺地域の活性化の状況等について、確認や効果検証を行っていきますので、年1回以上を想定しています。	
232	募集要項	事業に関する報告	28	11	(2)	④	報告の頻度や内容について提案に含める必要があるでしょうか。	報告の頻度は、提案に含める必要はありません。また、No.231をご確認ください。	
233	募集要項	予約契約の締結	28	11	(3)	①	予約金の算定基準となる“建物評価額”とは既存の市庁舎建物の評価額(76,675,000円)か？	予約金の算定基準となる建物評価額とは、募集要項5(4)②に示す評価額76,675,000円(平成31年1月1日時点)に対して、予約契約時に、原則として時点修正等の補正を行った額のことを指します。	
234	募集要項	定期借地権設定契約	28	11	(4)	①	定期借地権設定契約の賃借人をいったん代表者又は構成員としたうえで、途中でSPCがその地位を承継する、といった提案は可能でしょうか。	募集要項11(4)⑩に基づき取り扱うこととし、本市は合理的な事由があると認められた場合には承認します。なお、「基本計画協定及び定期借地契約等の内容を承認する旨の確認書」を当該SPCより受領して、提出してください。	

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
235	募集要項	定期借地権設定契約・公有財産売買契約の締結	28	11	(4)	①	建物を共有あるいは区分所有する場合でも、建物所有者全員ではなく代表企業のみと定期借地権設定契約(予約契約を含む)を締結するのでしょうか。その場合、共有あるいは区分所有するためには、転定期借地権契約をグループ内で締結することが必要になるため、一般定期借地権設定合意書(例)第12条の貴市の事前の書面による承認を同合意書締結と同時に頂けるという理解でよろしいでしょうか。	募集要項11(4)②の「2者以上との契約」の通り、建物を共有または区分所有する場合は、共有または区分所有をするすべての法人と本市とで定期借地権設定契約を締結します。なお、その後、募集要項11(4)⑩の「定期借地権及び建物所有権の譲渡・転貸」に基づき本市が承認した場合は、定期借地権及び建物所有権を譲渡又は転貸することができます。	
236	募集要項	2者以上との契約	29	11	(4)	②	事業者グループで登録する(所謂共同事業)場合、建物の所有形態に制限はございますか。例えば用途の異なる複数の建物計画とした場合、すべての計画建物を事業者グループの代表者・構成員(共同事業者)で共有としなくてはならない等の制限はありますか。または各々の建物毎に所有者者を分ける(所謂分有とする)ことは可能でしょうか。	募集要項11(4)②の通り、提案内容に応じて本市が認めた場合には、建物の所有形態は、ご質問のような共有、区分所有のいずれも可能です。なおいずれの場合でも、定期借地権設定契約の借地人は、事業予定者の代表者及び構成員とします。	
237	募集要項	貸付料の支払い	29	11	(4)	②	敷地分割が可能な場合、地代の支払いについても責任を分けて代表者および各構成員が連帯して責任を負わないとすることは可能でしょうか。	募集要項11(4)②の通り、提案内容に応じて本市が2者以上との契約を認めて、土地を分割する場合は、分割された土地ごとに借地権を設定し、契約を行いますので、ある土地の借地人が他の土地の賃料について連帯責任を負うことはありません。ただし、募集要項11(4)②の通り、事業期間は公募土地全体で統一するものとし、基本計画の通り一体の事業が実施できるよう、代表者は、引き続き、本市との窓口を務めるものとします。また、事業期間中に一部の敷地において事業を終了することは認めません。複数の契約者のうち、1者が何らかの理由により事業を継続できなくなり、契約解除となった場合は、本市は他の契約も解除することができるものとします。また、募集要項11(2)①の通り、基本計画協定は、本市は、代表者及び全ての構成員と締結するため、基本計画に定める事業を実施する義務は、全ての事業者が負うこととなります。	
238	募集要項	契約方法等	29	11	(4)	②	事業期間を公募土地全体で統一し、基本計画の通り一体の事業ができるよう務めることを条件に、敷地を分割し、各々の土地の借地人が事業グループ内の異なる構成員とすることは可能でしょうか。	募集要項11(4)②の通り、提案内容に応じて本市が認めた場合には、土地を分割し、各々の土地の借地人が事業グループ内の異なる構成員とすることは可能です。ただし、募集要項11(4)②の通り、事業期間は公募土地全体で統一するものとし、基本計画の通り一体の事業が実施できるよう、代表者は、引き続き、本市との窓口を務めるものとします。また、事業期間中に一部の敷地において事業を終了することは認めません。複数の契約者のうち、1者が何らかの理由により事業を継続できなくなり、契約解除となった場合は、本市は他の契約も解除することができるものとします。また、募集要項11(2)①の通り、基本計画協定は、本市は、代表者及び全ての構成員と締結するため、基本計画に定める事業を実施する義務は、全ての事業者が負うこととなります。	
239	募集要項	2者以上との契約	29	11	(4)	②	11-(4)⑩とも関連しますが、代表企業による定期借地権等譲渡がなされた場合、市の承認によりますが、譲受人が責任承継すれば代表者に付与される一切の権利・義務を引き継ぐことになるという理解でよろしいでしょうか。	定期借地権等の譲渡に伴う代表者の権利・義務の移転については、譲渡の際の本市の承認の中で、事業者と個別に協議を行い決定します。	



No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
240	募集要項	②2者以上との契約	29	11	(4)	②	2者以上との契約を認めていただいた場合、事業継続の責務については、基本協定書で包括しているという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。 募集要項11(2)①の通り、基本計画協定は、本市は、代表者及び全ての構成員と締結するため、基本計画に定める事業を実施する義務は、全ての事業者が負うことになります。 また、募集要項11(4)②の通り、事業期間は公募土地全体で統一するものとし、事業期間中に一部の敷地において事業を終了することは認めません。複数の契約者のうち、1者が何らかの理由により事業を継続できなくなり、契約解除となった場合は、本市は他の契約も解除することができるものとします。	
241	募集要項	2者以上との契約	29	11	(4)	②	2者以上との定期借地権契約を認めるとありますが、公募土地を分筆して契約することが可能でしょうか。	募集要項11(4)②の通り、提案内容に応じて本市が認めた場合には、土地を分筆して契約することは可能です。 なお、貸付料は、全体の貸付料を分割するものではなく、各土地について、それぞれ不動産鑑定評価等を行い、本市が定めることとなります。 また、分筆に係る測量、図面作成等の費用は事業予定者の負担となります。	
242	募集要項	2者以上との契約	29	11	(4)	②	2者以上の契約となった場合、地代の支払いは各々が市に該当分の地代を支払うという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。 なお、土地を分割してそれぞれ異なる事業者と定期借地権設定契約を締結する場合は、貸付料は、全体の貸付料を分割するものではなく、各土地について、それぞれ不動産鑑定評価等を行い、本市が定めることとなります。	
243	募集要項	貸付料の支払い	29	11	(4)	②	②「2者以上との契約」とはどのようなケースを想定されていますでしょうか。例えば複数の構成員による共同事業の場合で建物毎に敷地分割し各々の建物毎に所有権を分ける計画とした場合、各々構成員毎に契約を分けて借地契約を締結することが可能というのでしょうか。その場合地代の支払い手続きについて窓口を分けることは可能でしょうか。	No.241及びNo.242をご確認ください。	
244	募集要項	工事及び供用開始	30	11	(4)	⑧	共同事業の場合に、事業者間は基本協定に定める「建物を指定用途に供する時期の義務」等を連帯して責任を負うのでしょうか。	定期借地権設定契約において、借地権を共有とする場合は、連帯して責任を負うことになります。土地を分割しそれぞれ契約する場合には、それぞれが責任を負うことになります。 なお、代表者及び構成員全員と、指定期日が記載された基本計画を付属文書とした基本計画協定を締結しますので、その限りにおいては、責任を負うことになります。	
245	募集要項	定期借地権及び建物の譲渡・転賃	30	11	(4)	⑩	定期借地権及び建物の譲渡・転賃について禁止期間の定めはありますか。	定期借地権及び建物の譲渡・転賃について、禁止期間の定めはありません。	

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
246	募集要項	定期借地権及び建物所有権の譲渡・転賃について	30	11	(4)	⑩	<p>・事業者グループで応募、選定された場合、横浜市と代表者として定期借地権契約を締結することが原則となっているが、事業者グループ内の代表者でない事業者が事業の譲渡(当該事業者持分の一部または全部)を行う場合(①事業者グループ内での取引、②事業者グループ外への譲渡が想定される)、本項目に基づき横浜市と整理すべきことを教授願いたい。また、これは定期借地権の分割譲渡に該当するかどうか。</p>	<p>事業譲渡に伴い定期借地権も譲渡される場合は、募集要項11(4)⑩の通りとします。</p> <p>なお、本市は、合理的な事由があると認め、かつ、譲受人が譲渡人と同等以上に基本計画協定に定める事業を実施できること等を確認した上で、承認を行うことを想定しています。</p> <p>譲渡人が借地権、又は、その準共有持分を所有する場合、その一部を譲渡することはできませんが、譲渡人が所有する権利の全部を移転する場合は、定期借地権の分割譲渡には該当しません。</p>	
247	募集要項	定期借地権及び建物所有権の譲渡・転賃	30	11	(4)	⑩	<p>区分所有権と定期借地権の準共有持分の売却は可能でしょうか？</p>	<p>区分所有権と定期借地権の準共有持分の売却は可能です。</p> <p>募集要項11(4)⑩の通りとします。</p>	
248	募集要項	定期借地権及び建物所有権の譲渡・転賃	30	11	(4)	⑩	<p>定期借地権を分割して譲渡することは認めない旨の記載がございますが、2者以上の契約の場合に、その内1者がその地位を確実に承継したうえで譲渡する場合でも認められないのでしょうか。</p>	<p>定期借地権設定契約で借地権者が複数の場合において、ある借地権者がその保有する借地権またはその準共有持分の全部を譲渡する場合は、分割譲渡には該当しません。</p>	
249	募集要項	契約方法等	30	11	(4)	⑫	<p>契約締結後に隠れた瑕疵が発見されても、代金の減免等はしないとのことですが、契約締結前に調査させていただき、隠れた瑕疵が発見された場合は、代金の減免等もあり得るといふ理解で宜しいでしょうか。</p>	<p>調査については、庁舎管理等の都合上、定期借地権設定契約および公有財産売買契約締結の後の実施となります。</p> <p>なお、隠れたかし(土壤汚染及び地下埋設物を含む。)の取扱いについては、原則として、募集要項11(4)⑫の通り、事業者負担となります。</p> <p>ただし、かし担保について疑義が生じた場合には、その事実を基に本市と事業者が協議を行うものとします。</p>	
250	募集要項	かし担保	30	11	(4)	⑫	<p>定期借地権設定契約および公有財産売買契約締結以前に、土壤汚染やアスベスト等の調査を行うことは可能でしょうか。</p>	<p>No.249をご確認ください。</p>	
251	募集要項	かし担保	30	11	(4)	⑫	<p>公表されている資料からは予見し得ない地下埋設物等の撤去費用は貴市の負担とすることをお願いいたします。</p>	<p>原則として、募集要項11(4)⑫の通りとします。</p> <p>ただし、かし担保について疑義が生じた場合には、その事実を基に本市と事業者が協議を行うものとします。</p>	
252	募集要項	かし担保	30	11	(4)	⑫	<p>既存建物の活用に伴い、隠れた瑕疵により第三者への災害等が発生した場合も、全ての責任を事業者が負うということでしょうか。</p>	<p>ご理解の通りです。</p>	

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
253	募集要項	かし担保	30 31	11	(4)	⑫		契約締結後に隠れたかしが発見されても、貸付料・売買代金の減免もしくは損害賠償の請求または契約の解除ができないものとありますが、見直しをお願いできませんでしょうか。市の公表資料を前提に事業者にて提案するものであり、その公表資料におけるかしについては、市で負うべきものと考えます。	No.251をご確認ください。
254	募集要項	更地返還及び明渡し	31	11	(4)	⑬		地下深くに打ち込んだ建物の基礎杭等、提案時の技術的／経済的な理由にて収去が困難であるものについても収去が必要ということでしょうか。	ご理解の通りです。
255	募集要項	⑬更地返還及び明渡し	31	11	(4)	⑬		デッキ下部工についての扱いをご教示ください。	現市庁舎街区と横浜スタジアム外周デッキとを接続するデッキの下部工については、本市が整備し、施設所有を行うため、募集要項11(4)⑬「自己の費用をもって、本件土地に存在する建物、工作物及び備品等を収去し、更地の状態で返還しなければなりません。」の対象外とします。 一方、現市庁舎街区の建築物と一体となる下部工をご提案された場合は、定期借地権の存続期間が満了する際又は解除により契約が終了する際に、あらかじめ協議を行います。
256	募集要項	駐車場台数	-	-	-	-	-	駐車場台数の設定に関しては、明記されておりませんが、現行法に則り台数算定すればよろしいでしょうか。関内駅前という公共交通利便性の高さ、設定予定の施設用途等から減免される可能性はあるのでしょうか。	No.137をご確認ください。

■〈資料1〉公募土地に関する資料

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
1	資料1	事業者公募区域図	2					「現市庁舎街区公活用事業事業者公募区域図」および「(参考)現市庁舎街区敷地」と現市庁舎の位置関係が記載されておりません。「現市庁舎街区公活用事業事業者公募区域図」および「(参考)現市庁舎街区敷地」と現市庁舎の関係図をCAD図でご提示いただけますでしょうか。	「現市庁舎街区活用事業事業者公募区域図」および「(参考)現市庁舎街区敷地」と現市庁舎建物の位置関係を示すデータはありません。資料1を参考とする中でのご検討をお願いします。
2	資料1	事業者公募区域図	2					上記質問のように、建物と敷地の関係について、受領した資料では不明な点がありますが、現地測量させていただくことは可能でしょうか。	民間事業者の方々による現地測量はできません。資料1を参考とする中でのご検討をお願いします。
3	資料1	現市庁舎街区公募敷地求積図	2					事業者公募区域の敷地境界線は一部が現況境界線よりセットバックしていますが、境界となるポイントを現地写真等で提供いただけますでしょうか。	資料1のp.2「現市庁舎街区公募敷地求積図」にある、「(参考)現市庁舎街区敷地(赤線)」は、平成30年度に敷地境界測量を行った上で確定したものであり、現地に埋設した境界標と座標値は整合しています。一方で、「現市庁舎街区活用事業事業者公募区域(青線)」は、現市庁舎街区敷地をもとに、今後、道路区域変更を行う予定の箇所を除いて設定した境界点であり、図上点も含まれるため、現地に境界標は埋設していません。座標値をもとに検討してください。
4	資料1	現市庁舎街区公募敷地求積図	2					敷地の変更に伴う諸手続きは市で対応いただけたらと考えてよろしいでしょうか。	資料1のp.2「現市庁舎街区公募敷地求積図」の注釈にあるとおり、「(参考)現市庁舎街区敷地(赤線)」から「現市庁舎街区活用事業事業者公募区域(青線)」を除いた部分について、今後、道路区域への変更に関する手続きは、本市が行います。
5	資料1	現市庁舎街区公募敷地求積図	2					道路区域内の整備(敷地外となる既存物・樹木等の解体等含む)は市が負担すると考えてよろしいでしょうか。	道路区域変更に伴い、支障となる工作物等は、基本的には本市が撤去しますが、区域内外に跨るものについては、協議を行います。
6	資料1	事業者公募区域図	2					計画地や周辺道路の高さがわかる資料をご開示ください。	公募土地の高低測量のデータはありませんが、参考として、現市庁舎街区内及び隣接道路には下水道管が埋設されているため、公共下水道台帳図から人孔の高さは確認できます。
7	資料1	現市庁舎街区公募敷地求積図	2					本求積図は都市整備局都心再生課で貸出いただける詳細資料内にて、CADデータとして受領できると考えてよろしいでしょうか。	追加資料として、DVD形式で貸出を行います。下記リンク先の手続きをご確認ください。 【横浜市ホームページURL】 <a href="http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/tosai/kannaiekisyuhen/koubo190111.html">http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/tosai/kannaiekisyuhen/koubo190111.html</a>  なお、資料の使用目的は、横浜市現市庁舎街区の活用検討に限定しています。また、貸出の際は、ご所属等を確認させていただき、貸与品の取扱いに関する誓約書を提出していただけます。

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
8	資料1	現市庁舎街区 公募敷地求積 図	2					本資料における提示資料に関連し、現状地盤レベルがわかる測量図をご開示願います。	No.6をご確認ください。
9	資料1	現市庁舎建物 図面等	9					アスベストの調査資料がありましたらご開示ください。	現市庁舎建物について、アスベスト含有吹付け材(レベル1)は、除去作業が完了しています。保温材などに含まれるアスベスト(レベル2)は、総務省の通知に従い、保温材等の劣化・損傷状況を調査し、飛散防止措置または除去を実施しています。その他のアスベストに関する詳細な調査は行っていません。 なお、どのレベルでも解体・改修・除去等の際には法律・条例に基づいた対応が必要です。 また、アスベスト調査結果の一部について、追加資料として、DVD形式で貸出を行います。貸出の手続きについては、No.7をご確認ください。
10	資料1	現庁舎建物図 面等	9					本資料における提示資料は、意匠図の一般図が主となっています。構造図や設備図の既存図面も開示いただくことは可能でしょうか。	募集要項2の通り、建物に関する詳細資料(DVD形式)の貸出を行ってまいりましたが、更に追加資料(DVD形式)の貸出を行います。これらを参考とすることをご検討をお願いします。貸出の手続きについては、No.7をご確認ください。
11	資料1	現庁舎建物図 面等	9					街区の地盤情報がわかるボーリングデータがございましたら、ご開示願います。	貸出資料「03 行政棟 性能評価書類(H18.7)」の「03 I 編(3).pdf」別添21、22にボーリングデータが掲載されています。 また、横浜市行政地図情報提供システム「地盤View」でも周辺のボーリングデータを見ることができます。
12	資料1	配置図	10					敷地境界線に対する現市庁舎建物の位置を示す寸法が配置図中に明記されておらず、位置が特定できません。位置を示す寸法もしくは座標値をご提供ください。	No.1をご確認ください。
13	資料1	配置図	10					敷地境界線内および周辺歩道・車道の現況地盤レベルが記載されておらず、現市庁舎建物と周辺道路および埋設物のあいだの高さ関係が特定できません。各部の高さを示すレベル値をご提供ください。	No.6をご確認ください。
14	資料1	断面図	20					敷地境界線内および周辺歩道・車道の現況地盤レベルが記載されておらず、現市庁舎建物と周辺道路および埋設物のあいだの高さ関係が特定できません。各部の高さを示すレベル値をご提供ください。	No.6をご確認ください。
15	資料1	断面図	20					本断面図は3階以下の断面図となっていますが、3階以上の断面図をご提示いただくことは可能でしょうか。	本断面図は、市庁舎耐震補強工事の際の竣工図ですが、同工事に際して4階以上の断面図はありません。都市整備局都心再生課で貸出を行っている、建物に関する詳細資料(DVD形式)を参考とすることをご検討をお願いします。

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
16	資料1	地下埋設供給施設の取扱い	21～					各業者との問い合わせ及び協議開始可能時期をご教示願えますか。	各企業者への問い合わせは可能です。正式な協議は、事業者決定後に行うものとしますが、提案にあたって事前相談の必要がある場合は、資料1に記載した連絡先にお問い合わせください。
17	資料1	地下埋設供給施設等	21					雨水排水の取り扱いについて協議先を御提示頂くことは可能でしょうか	公募土地は、汚水と雨水を合わせて、合流式により排水を行っております。雨水排水の取扱いについては、環境創造局管路保全課が協議窓口(連絡先は資料1p.21に記載)となります。
18	資料1	電力供給施設	22					洞道から立ち上がっている人孔等の構造物を撤去する場合は、企業者の負担で施設の移設(撤去)を行うということでしょうか。	洞道から立ち上がっている人孔等の構造物を撤去する場合は、施設を所有する東京電力パワーグリッド株式会社の負担で施設の移設(撤去)を行います。
19	資料1	電気通信設備、電力供給施設	22					電気通信設備、電力供給施設が整備されている洞道については移設不可と考えるのでしょうか。	電気通信設備、電力供給施設が整備されている洞道については、移設しないことを前提として提案してください。 なお、資料1p.22に記載した通り、直接荷重をかけずに上部利用を行うことは可能であり、近接協議は各施設所有者と行ってください。 また、洞道から地上に立ち上がっている人孔等の構造物については、事業者の施設計画に支障となる場合、建物の改修工事、建設工事、解体・撤去工事に合わせ、東京電力パワーグリッド株式会社が洞道への影響度合を考慮し、施設の移設(撤去)を行いますので、企業者との協議及びスケジュールについての調整をお願いいたします。
20	資料1	現市庁舎 下水道管きょ埋設状況平面図 S=1/600(A3)	23					図中赤線で示されている「くすの木広場周辺」系統の管の位置について、その一部が図中の座標値で示されていますが、座標値が示されていない部分については、公共下水道台帳情報「だいちゃんマップ」に記載の座標値によると考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。下水道台帳をもとに検討してください。
21	資料1	高低測量図						敷地の平均地盤を算出するために高低測量図を開示してもらえるのか。もし無い場合、事業者で測量を行ってもよいか。	No.2及びNo.6をご確認ください。

■〈資料2〉現市庁舎街区活用事業様式集

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
1	資料2	作成にあたっての注意事項	0					補足説明資料を添付することは可能でしょうか。	補足説明資料を添付することは、認められません。
2	資料2	作成に当たっての注意事項	0				サ	様式5・6・7の帯について、提案書をわかりやすくするため、帯に色を付けたり、帯の文字を太字にするなどの変更をしてもよろしいでしょうか。	帯に色を付けたり、帯の文字を太字にするなどの変更は、問題ありません。
3	資料2	作成に当たっての注意事項	0	ク				「様式5～様式7については、応募者、事業に携わる者及びそれらを推定できるような内容としないこと」とございますが、これは正本も同様に応募者名等を伏せるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
4	資料2	資料2 (様式6-4)マネジメントに関する提案	17					関内駅周辺地区のマネジメントに対する貢献の括弧書記載の、(持続的に取り組む体制や財源の確保を含む)について、財源確保に際しては、周辺事業者との協議・調整が必要となりますが、同協議が行われる前の応募者単独での提案とならざるを得ず、この前提での御提案で支障ございませんでしょうか。	ご理解の通りです。

■〈資料4〉現市庁舎街区活用事業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		
1	資料4	基本計画の変更	1	5条	2			合理的に予見し得ない地下埋設物等により工程が遅延する場合、基本計画(スケジュール)の変更に応じていただけるよう、お願いいたします。	本市がやむを得ないと判断できる事由による事業スケジュールの変更については、協議に応じます。



■〈資料5〉一般定期借地権設定に関する予約契約書(例)

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
1	資料5	賃貸借契約期間	1	6条				第6条に「乙は、前条の定めにより貸付物件の引渡しを受けた後、甲と乙が締結する本事業にかかる基本計画協定に基づき着工し、しゅん工に努めるものとする。」とあるが、想定外の事態でしゅん工時期が遅れる場合、賃貸借契約期間を延長することは可能か。	本市がやむを得ないと判断できる事由により、竣工時期が遅れる場合は、賃貸借契約期間の延長について、協議に応じます。
2	資料5		2	9条				甲の責めに帰すべき事由により、乙が契約を解除する場合についての取扱いが現在記載がありませんが、今後協議させていただくことは可能でしょうか。	本市の責めに帰すべき事由による契約解除は、想定していません。

■〈資料6〉公有財産売買予約契約書(例)

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
1	資料6		2	9条				甲の責めに帰すべき事由により、乙が契約を解除する場合についての取扱いが現在記載がありませんが、今後協議させていただくことは可能でしょうか。	本市の責めに帰すべき事由による契約解除は、想定していません。

■〈資料7〉一般定期借地権設定合意書(例)

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
1	資料7		1	6条	2			現状賃料の支払い時期は、当月分をいつ支払わなければならない前提でお考えでしょうか。	半年分を、最初の月の月末にお支払いいただくことを想定しています。
2	資料7	賃料の改定	2	7条				社会経済情勢及びその他の理由により、乙からの改定申し入れも可能という理解でよろしいでしょうか。	改定の申し入れを妨げるものではありませんが、改定は、本条(一般定期借地権設定合意書(例)第7条)の判断に基づき行われます。
3	資料7	賃料の改定	2	7条				賃料は貴市のみが改定できる規定ですが、借受人が改定できない理由をご教示ください。 貴市のみが改定できる場合でも、「借受人との協議の上、改定できる」規定にしない理由も併せてご教示ください。	本市の所有する公有財産であることから、貸付料は、不動産鑑定評価等を行い、本市が定める額であるため、借受人や、借受人との協議結果による改定はできません。なお、No.2の通り、借受人による改定の申し入れを妨げるものではありません。
4	資料7	賃料の改定	2	7条				賃料改定は市の判断したときのみ改訂することができるが、事業者側からの協議も可能となるよう検討頂けますでしょうか。	No.3をご確認ください。
5	資料7	賃料の改定	2	7条				賃料改定に要する費用は起案者側が負担するという理解でよろしいでしょうか。	第7条に基づく賃料改定に要する費用は、本市が負担します。 第13条に基づく賃料改定は、第28条に基づき、事業者負担となります。
6	資料7	本件建物の賃貸	3	14条	2			貴市への賃貸借契約書の提示は、賃借人との守秘義務に抵触する可能性がありますので、提示が必要となる理由をご教示ください。同条第4項の「本契約終了時期の貴市からの通知」のためであれば、建物賃借人や賃貸期間に関する事項のみで、賃料等は提示不要という理解でよろしいでしょうか。	賃貸借契約書の提示については、本条(一般定期借地権設定合意書(例)第14条)第1項各号並びに建物賃借人および賃貸期間に関する事項のみで問題ありません。
7	資料7	契約の解除	4	20条	2			乙(事業者)が本件契約に定める義務を履行しないとき契約解除となるが、違約金として生じる額は保証金分と捉えてよろしいでしょうか。	義務を履行しないときは、第23条に定める違約金が課されます。義務を履行しない結果として、第20条第1項(2)に定める契約解除となる場合は、改めて、違約金を課すことは行いません。 なお、保証金については、第9条に定める通り、未払い債務等がある場合には、保証金の額からその額を差し引いた金額を、ない場合には、保証金の額を返還します。
8	資料7	契約の解除	4	20条	4			地方自治法で市が公用に供するため…契約解除できる。一方、民間事業者も損失の補償を求めることができるとあるが、事業者の損失補償はどの程度になるか目安をご教示頂けないでしょうか。	事業計画により異なることが想定されるため、協議により決定します。

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
9	資料7		4	21条				甲の責めに帰すべき事由により、乙が契約を解除する場合についての取扱いが現在記載がありませんが、今後協議させていただくことは可能でしょうか。	本市の責めに帰すべき事由による契約解除は、想定していません。
10	資料7	更地返還及び明渡し	5	22条	1			第21条(天災地変等)による契約解除の場合でも、事業者負担による更地返還が必要となるのでしょうか。	ご理解の通りです。
11	資料7	更地返還及び明渡し	5	22条	4			契約終了時の貴市への建物等譲渡について、募集要項5(4)①契約の形態に「事業者との協議を経て貴市が指示した場合」とありますので、本項についても同様に「事業者との協議を経て」でよろしいでしょうか。不可の場合は、その理由をご教示ください。	ご理解の通りです。 条文には、「事業者との協議を経て」という文言はありませんが、募集要項の通り、事業者との協議を経て、指示をします。
12	資料7	かし担保	6	25条				万一、地中の予見不可能な隠れた瑕疵を発見した場合、所有者責任として、合理的な範囲で貴市にご負担いただけないでしょうか。	原則として、本条(一般定期借地権設定合意書(例)第25条)に記載の通りとします。 ただし、かし担保について疑義が生じた場合には、その事実を基に本市と事業者が協議を行うものとします。
13	資料7	かし担保	6	25条				第25条にて「隠れたかしがあることを発見しても、賃料の減免もしくは損害賠償請求又は契約の解除ができない」とあり、また、募集要項P.13にて「土壌汚染対策箇所に基準超えの値の検出なし」とあるが、土壌汚染は汚染された土壌を持ち込む場所も限定され、費用も膨らむことから、着工後、土壌汚染が発生していた場合については、市にて費用負担できるよう検討頂けないでしょうか。	No.12をご確認ください。
14	資料7	損害賠償等	6	27条				債務不履行に関する損害賠償条項としては、甲乙双方の権利を定めていただけないでしょうか。	本合意書(例)に記載の通りとします。 なお、本条は乙が債務不履行の一般的な規定により甲に損害賠償を請求することを妨げる趣旨ではありません。
15	資料7	一般定期借地権設定合意書(例)	6	28条				不動産鑑定評価に要する費用には、貴市にて実施する不動産鑑定評価に関する費用も含まれるのでしょうか。	本条にいう不動産鑑定評価とは、第13条に基づく改定賃料を定めるための不動産鑑定評価であり、第7条に基づき、本市が行う不動産鑑定評価は含まれません。
16	資料7	契約の費用	6	28条				登記及び契約変更は事業者起因のため、契約費用の事業者負担は理解いたしますが、公正証書の作成については貴市保管分も負担する理由はないものと思われそうですが、いかがでしょうか。	本条(一般定期借地権設定合意書(例)第28条)に記載の通りとします。 事業者負担という前提で事業収支計画を作成して下さい。
17	資料7	通知事項	6	29条				借受人が複数の場合、通知事項に該当するのが代表者であるか構成員であるかに関わらず、通知が必要でしょうか。	ご理解の通りです。

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
18	資料7	作成部数	7					借受人が複数の場合、借受人を連名として契約書も契約当事者数分を作成するという理解でよろしいでしょうか。	借受人が複数の場合、本市は必ず原本一通を保有しますが、借受人側で必要な原本の通数は借受人側で決定してください。
19	資料7	物件明細書	8					土地の所在ごとに賃料が記載されていますが、筆によって単価が異なるケースは想定されますでしょうか。	1つの契約をする場合、筆によって単価は異なります。土地を分割して契約をする場合は、それぞれの契約において、単価が算出されます。

■〈資料8〉公有財産売買契約書(例)

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
1	資料8	かし担保	1	6条				万一、予見不可能な隠れた瑕疵を発見した場合、所有者責任として、合理的な範囲で貴市にご負担いただけないでしょうか。	原則として、本条(公有財産売買契約書(例)第6条)に記載の通りとします。 ただし、かし担保について疑義が生じた場合には、その事実を基に本市と事業者が協議を行うものとします。
2	資料8	かし担保	1	6条				「本契約締結後に、・・・売買代金の減免もしくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする」とありますが、事業予定者決定後速やかに、必要な建物現況調査をさせて頂けると考えてよろしいでしょうか。 また、工事着工後に本件建物に数量の不足その他隠れたかしがある場合、事業収支の悪化、工期の遅れ等が生じる可能性があります。状況に応じ、該当部分の土地貸付料算出の見直し、指定期日の変更等の対処を検討して頂けるようお願い致します。	建物調査については、庁舎管理等の都合上、定期借地権設定契約および公有財産売買契約締結の後の実施となります。 隠れたかし(土壌汚染及び地下埋設物を含む。)の取扱いについては、No.1をご確認ください。なお、指定期日の変更等については、協議に応じます。
3	資料8	損害賠償	1	7条				債務不履行に関する損害賠償条項としては、甲乙双方の権利を定めていただけませんか。	本契約書(例)に記載の通りとします。 なお、本条は乙が債務不履行の一般的な規定により甲に損害賠償を請求することを妨げる趣旨ではありません。
4	資料8	疑義の決定	1	9条				物件明細書に記載されていない什器備品等の残置物があった場合、本条項によりその処分費用が事業者負担となる可能性はありますか。	什器備品は、本市が撤去します。

■〈資料9〉 関内駅周辺地区エリアコンセプトブック

No.	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	●	(●)	●	カナ		
1	資料9	関内駅周辺地区エリアコンセプトブックとは	0					図表内に関内駅周辺地区AREA CONCEPT PLAN(仮称)という表記があるが、事業者選定後にこういったものが新たに策定されるということでしょうか。	ご理解の通りです。
2	資料9	①機能の誘導	9	1-2	1	①		現時点で、現市庁舎街区と隣接地である港町民間街区の間で、用途の差別化などの取り決めやルールはありますか。	両街区とも「国際的な産学連携」「観光・集客」というテーマのもとにまちづくりを進めますが、具体的な用途の差別化などの取り決めやルールはありません。
3	資料9	関外側エリア	12	1-2	3	②		「みなと大通りシンボルロード化」とありますが、具体の整備方針をご教示ください。	エリアコンセプトブックp.12の通り、車道幅を狭めて歩行者・自転車通行空間を拡充する等、沿道利用状況を踏まえながら既存道路空間の再整備を行い、安全で快適な歩行者ネットワークの強化・拡充を図る予定ですが、具体的な道路改良計画については、現在検討中であり、現時点で確定していません。 なお、それに関連して、募集要項6(2)②の通り、敷地内のみなと大通りに面する側に、既設歩道と一体となる有効幅員1.5m以上の歩道状空地を事業者が整備することとなりますが、みなと大通りの賑わい創出は、道路空間と敷地内空間とを合わせて考えることが有効であるため、当該歩道状空地のしつらえや利用のあり方について、事業者決定後に協議を行う予定です。
4	資料9	「観光・集客」に資する交通機能の導入イメージ	19					交通機能の導入イメージとして観光バスが例示されていますが、導入を前提として観光バスの発着場を計画する場合、道路に対するバスの出入口は要項6に規定されている駐車場出入口と兼用する必要がありますか。または、駐車場出入口とは別に観光バス発着場用の出入口を設けることは可能ですか。後者である場合、その出入口の位置に対する制限があればご提示ください。	観光バスの発着場については、施設の駐車場出入口と兼用することや、別に設けること、また設置位置など、提案にあたっての制限はありません。ただし、実際に設ける場合には、公道からの車両の出入口の位置については、道路管理者や交通管理者と協議が必要になります。また、募集要項6(3)⑩の通り、港町民間街区の市街地再開発事業によって行われる基盤整備等により、提案を受けた交通手段の一部変更が必要となる可能性がありますので、機能の再編へのご協力をお願いします。
5	資料9	歩行者動線と広場	20					横浜スタジアムとのデッキによる接続について、その整備検討位置が示されていますが、人流の検討のために、横浜スタジアム側の外周デッキ整備および改修計画の内容をご提示頂けないでしょうか。	横浜スタジアム増築・改修工事については、株式会社横浜スタジアムのホームページをご確認ください。  【株式会社横浜スタジアムURL】 <a href="https://www.yokohama-stadium.co.jp/">https://www.yokohama-stadium.co.jp/</a>
6	資料9	歩行者動線と広場	21	2-3				広場のアイデアが列挙されております。横浜市様が考える広場としての大きさ等、定量的な指標がございましたらご教示ください。	定量的な指標はありません。募集要項3(3)③に示す「関内地区の玄関口として新たなまちを印象付ける広場空間」やエリアコンセプトブックp.21を踏まえてご提案ください。
7	資料9	歩行者動線と広場	21	2-3				前段の質問に関連し、20頁左上図の中に赤点線にて広場の記載がありますが、図中の表現程度の大きさが広場としての大きさと捉えてよろしいでしょうか。	エリアコンセプトブックp.20左上図は歩行者動線と広場の概念を示しており、必ずしも広場の大きさを表すものではありません。募集要項3(3)③に示す「関内地区の玄関口として新たなまちを印象付ける広場空間」やエリアコンセプトブックp.21を踏まえてご提案ください。