

横浜南部市場にぎわい創出事業 質問事項回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
1	募集要項	2	2	(2)	イ	事業用地の概要	用途地域、容積率、建ぺい率、高度地区、防火指定については、都市計画変更がなされ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。
2	募集要項	5	2	(4)		事業スケジュール	平成29年3月の基本協定締結後は事業者の負担において平成29年7月前に役所協議、設計作業等行うことは可能でしょうか	基本協定書(案)第5条の規定に基づき、優先交渉権者の準備行為として実施することは可能です。
3	募集要項	7	3	(2)		提案に求める施設整備・運営等	「国内外から多くの人々に来場していただき」との記述がありますが、サインなどについて外国語表記の義務や指導があるのでしょうか。	募集要項では定めていませんが、本事業の目的、コンセプトを十分に考慮したサイン計画としてください。
4	募集要項	7	3	(2)	ア	食の拠点としてのイメージを活かす	青果部、水産物部等以外で賑わいエリアでの食肉関連の販売は可能ですか？	可能です。
5	募集要項	8	4	(1)	ア	借地料	「関連棟仮駐車場の位置及び面積は提案による」との記述がありますが、借地料が発生しない面積の上限はあるのでしょうか。	借地料が発生しない面積の上限は定めていませんが、合理的な位置及び面積で提案をしてください。
6	募集要項	8	4	(1)	ア	借地料	管理棟解体工事期間中の借地料の減免について、工事車両の通行部分及び関連棟利用者の通行部分も加えていただくことは可能でしょうか。	ご要望に沿いかねます。
7	募集要項	8	4	(1)	イ	事業用地の借地条件	「借地期間満了時に協議により定期借地権を再設定することもあります」との記述がありますが、どのような場合を想定されているのでしょうか。	本市の将来の土地利用計画など、政策的な観点から再設定をすることが望ましいと判断した場合を想定しています。
8	募集要項	8	4	(1)	イ	事業用地の借地条件	20年間の事業期間(施設運営期間)の確保が達成されるよう、工事期間(着工～竣工まで・更地返還まで)を20年間の事業期間に追加して設定していただくことは可能でしょうか。また再契約について協議により可能と記載がありますが、協議とはどのような内容でしょうか。再度入札を行うということでしょうか。	前段については、募集要項に記載の通りとします。後段については、本市の将来の土地利用計画など、政策的な観点から再設定をすることが望ましいと本市が判断した場合で、事業者が希望する場合に、再契約等の協議を行うことを想定しており、協議内容等について現時点で具体的に想定しているものではありません。
9	募集要項	8	4	(1)	イ	事業用地の借地条件	借地期間は平成29年7月14日を予定していますが記載されていますが、調査により土壌汚染が発見され、対策を講じなければならなくなった際にも借地期間になると賃料は発生するのですか。また、対策に事業継続困難なコストが発生した場合は、その段階で契約中止する事は可能でしょうか。	前段については、土壌汚染の状況に応じて協議に応じます。また、後段については、事業継続困難な状況であると合意した場合、契約を解除します。

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
10	募集要項	8	4	(1)	イ	事業用地の借地条件	20年間の借地契約期間内に施設の建設期間、及び解体撤去期間を含むとありますが、設計・各申請に時間を要する可能性があり、施設開業から20年間確保できるよう期間の調整等は可能でしょうか。	ご要望に沿いかねます。
11	募集要項	8	4	(2)	ア	(ア) 供給処理施設等の条件	各インフラ企業への事前ヒアリング等の実施は可能でしょうか。	可能ですが、各インフラ企業に個別に問合せをお願いします。なお、電気工作物の保安等については、質問No.97の回答をご参照ください。
12	募集要項	8	4	(2)	ア	(ア) 供給処理施設等の条件	汚水柵は物流エリアの最終柵に接続と考えてよろしいか。また、雨水は根岸湾へ直接放流と考えてよろしいですか。	関連図書1に参考添付した流量表を参考に汚水の点投入位置を検討してください。また雨水排水は現在切り回し工事中の既設管から根岸湾への直接放流となります。
13	募集要項	9	4	(2)	ア	(イ) 地盤条件	ボーリング調査・測量・土壌汚染調査等を事業者が求める場合、提案書提出前もしくは基本協定書締結前に実施することは可能でしょうか。不可能な場合、平成29年7月以降に予定される定期借地権設定契約の締結前に実施することは可能でしょうか。	ご質問にある調査については、基本協定書(案)第5条の規定に基づき、優先交渉権者の準備行為とし、基本協定締結後に実施は可能とします。ただし、実施場所等の詳細について、本市と協議を行ってください。
14	募集要項	9	4	(2)	ア	(イ) 地盤調査	事業者が事前に地盤調査を実施する場合、借地契約前に作業を実施することは可能ですか。またその具体的な手順はありますか。	質問No.13の回答をご参照ください。
15	募集要項	9	4	(2)	ア	(ウ) 土壌汚染	管理棟に関する貴市の土壌汚染に関する調査の実施時期および調査結果資料の公表はいつを予定しておりますでしょうか。	平成28年12月上旬に予定している「共通認識事項の通知」に合わせて、応募者に調査結果等をお知らせする予定です。なお、スケジュールに変更があった場合は、共通認識事項の通知とは別に応募者にお知らせします。
16	募集要項	9	4	(2)	ア	(ウ) 土壌汚染	土壌汚染対策法第3条に関わる部分は管理棟のみということでしょうか。	関連図書3に示すとおり、管理棟、排水管および貯蔵庫の近辺を範囲としています。

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
17	募集要項	9	4	(2)	ア	(ウ) 土壌汚染	土壌汚染が確認された場合、必要な対策は事業者負担となっておりますが、これではリスク（費用負担、対策期間等）を把握することができず、事業計画を組むことができません。リスクの大きさを想定できるようにしていただくことは可能でしょうか。 土壌汚染の対策は土地所有者または汚染原因者にて実施すべき事項かと思いますがいかがでしょうか。	事業用地は、市場関係施設の整備のために埋め立てられた用地であり、その後の使用履歴から人為的な土壌汚染がないものと考えられるため、土壌調査は不要と想定していますが、管理棟3階に存在していた食品衛生検査所では特定有害物質等を使用していたため、本市により土壌調査を実施します。したがって、上記以外の自主的な調査は事業者自らの責任と負担により行ってください。 環境創造局より土壌汚染対策法第4条に基づく調査命令、同法第6条に基づく要措置区域の指定等、法または条例による調査命令や汚染の除去が必要となった場合の措置は本市が実施します。 なお、形質変更時要届出区域となった場合や、事業者による土壌調査において建設に伴う搬出予定土に土壌汚染対策法等関係法令で定める指定基準に適合しない物質が含まれていることが明らかとなった場合は、対策及び処分の方法について、本市と事業者の協議の上、本市が算定した処分費用の増額分について負担します。
18	募集要項	9	4	(2)	ア	(ウ) 土壌汚染	事業用地の調査につきましては、土壌汚染対策法第4条に関わる部分のみということでしょうか。	質問No.17の回答をご参照ください。
19	募集要項	9	4	(2)	ア	(ウ) 土壌汚染	市にて実施予定の土壌汚染の結果ですがいつ頃開示される予定でしょうか。また海側の管理用地の取り扱いが明記されていませんが、緑地等でのカウントは可能でしょうか。	前段については、質問No.15の回答をご参照ください。 後段の管理用地の取り扱いについては、質問No.85の回答をご参照ください。
20	募集要項	9	4	(2)	ア	(エ) 支障物（既設配管等及び地中障害物）	事業用地内の既設構築物のうち地表部のものは貴市の負担にて貴市が取り壊し、インフラ配管等の埋設物は事業者の工事に支障となる範囲で事業者の負担で事業者が撤去するという理解でよろしいでしょうか。	本市は、水産物加工場、水産物買荷保管所、ダンボール処理施設、発泡スチロール処理施設の地表部を取り壊します。その他の構築物は、支障となる部分について、事業者の費用負担により撤去願います。
21	募集要項	9	4	(2)	ア	(エ) 支障物（既設配管等及び地中障害物）	10頁に「通常予想できない地中障害物と確認された場合」とありますが、より具体的な判断指標をご教示ください。	既存建築物以外の土地は、埋め立て以降、駐車場や通路としてのみ利用していますので、舗装材、路床改良材、排水構造物、照明、防犯カメラ等の設備、車止めは想定範囲内となります。
22	募集要項	9	4	(2)	ア	(エ) 支障物	廃掃法関係での協議済みでしょうか。 廃掃法では上物撤去時、基礎などの撤去も指導される可能性が高いですが、調整済みかどうかご教授下さい。	今後必要な調整を行い、適切に施工を行います。

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
23	募集要項	9	4	(2)	ア	(エ) 支障物	既設構造物、発砲処理、魚腸骨集積場、水産棟買荷保管積込所等の解体は地表部までとありますが、具体的にご提示下さい。 また、通常予期できない地中障害物とは、提供関連図書に記載のないものという理解でよろしいでしょうか。	前段については、1階床スラブまでは撤去を行います。 後段については、質問No.21の回答をご参照ください。
24	募集要項	10	4	(2)	ア	(カ) 開発行為の取り扱いについて	開発許可が必要となった場合、「横浜市開発行為の手引」によると「開発区域の3パーセント以上の公園、緑地又は広場が必要となりますが、地区計画に定められる広場1〜3及び300㎡の緑地はこれに換算することは可能でしょうか。	本市の「都市計画法による開発許可の手引」、「横浜市開発事業の調整等に関する条例の手引」等に基づき、事業者の責において関係部署との協議、施設計画を行ってください。
25	募集要項	10	4	(2)	ア	(コ) 事業用地の引渡し	(コ) 事業用地の引渡しについて、引渡し時には、関連棟、管理棟以外は全て貴市により解体されているとの理解でよろしいでしょうか。	募集要項9ページの「4(2)ア(エ)支障物(既設配管等及び地中障害物)」に記載のとおりです。
26	募集要項	10	4	(2)	イ	(イ) 建築基準法上の敷地設定について	賑わいエリア全体用地を一敷地とする場合、関連棟の増築扱いとする旨の記載がありますが、増築の場合、関連棟所有者名義での登記となりますがその点いかがお考えでしょうか。また別敷地とする場合、分筆登記対応は市でご対応いただけるのでしょうか。	前段については、区分所有建物となると認識しておりますので、区分所有法等に基づき、事業者にて所有権保存登記は可能と認識しています。 後段については、土地の分筆は想定しておりません。
27	募集要項	10	4	(2)	イ	(イ) 建築基準法上の敷地設定について	a 関連棟に法的な改修工事が必要となる場合の費用負担は貴市という認識でよろしいでしょうか。	原則としてご理解のとおりですが、募集要項に記載の通り、既存遡及がない計画とすることが前提となりますので、既存遡及がなされることにより発生した関連棟の改修工事費用については、事業者の負担とします。
28	募集要項	10	4	(2)	イ	(イ) 建築基準法上の敷地設定について	(イ) 建築基準法上の敷地設定について、関連棟用地の道路側にコンテナ倉庫が設置されていますが、これは建築基準法に適合しているのでしょうか。	関連棟用地のコンテナ倉庫については、事業者の建築物の完成時まで撤去する予定です。
29	募集要項	11	4	(2)	イ	(エ) 建物の配置	壁面の位置の制限(10m)には、施設誘導等の自立サインは除かれるものと判断してよろしいでしょうか。	建築物の外壁又はこれに代わる柱に該当しなければ制限から除かれます。
30	募集要項	11	4	(2)	イ	(エ) 建物の配置	建物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線(国道357号)までの距離10m以内の敷地活用方法について、公共歩廊、公共歩廊に昇降するためのエスカレーター、エレベーター、階段、スロープの他、駐車場・駐輪場など設置可能となる予定のものはあるのでしょうか。	駐車場、駐輪場については、建築物として設置するのであれば、その外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離は10m以上とする必要があります。

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
31	募集要項	11	4	(2)	イ	(オ) 駐車場・駐輪場の整備について	関連棟用の駐車場50台以上、駐輪場10台以上およびその車両動線について新設建物の駐車場等と混合した配置（新設建物用の駐車場を含めた駐車場全100台を関連棟付近に配置する等）は可能でしょうか。また当該関連棟用の駐車場・駐輪場について分散した場所に設置することは可能でしょうか。	前段については可能です。 後段については原則可能ですが、関連棟用駐車場、駐輪場は1か所に集約した計画とすることが望ましいと考えます。
32	募集要項	11	4	(2)	イ	(オ) 駐車場・駐輪場の整備について	駐車場等の整備において、「駐車場利用料金は事業者が任意に設定できるが、料金体系等は提案に基づき、貴市と協議の上決定してください」と記載されております。「利用料金」と「料金体系等」とは何が異なるのでしょうか。	料金体系等とは、利用料金の額、割引サービスの内容、関連棟用駐車場との共通化など、駐車場利用料金に関する枠組みのことです。
33	募集要項	11	4	(2)	イ	(オ) 駐車場・駐輪場の整備について	工事期間中の仮駐車場等の整備において、「関連棟周辺の仮駐車場等の整備・管理を事業者が実施するもの」と記載されております。「管理」とは具体的にどういった行為を想定されておりますでしょうか。	仮駐車場の維持管理(保守・清掃等)及び本設駐車場が使用開始となるまでの必要駐車スペースの確保を考えています。
34	募集要項	11	4	(2)	イ	(オ) 駐車場・駐輪場の整備について	工事期間中の仮駐車場等について、自動二輪については、特別考慮する必要はないでしょうか。	特別考慮する必要はありません。
35	募集要項	11	4	(2)	イ	(オ) 駐車場・駐輪場の整備について	工事期間中に仮駐車場として使用していた部分を事業用地として整備する期間についても、同数の駐車場・駐輪場を確保する必要がありますか。場合によっては、駐車場敷地を仮使用や開発行為の場合は工区分け検査の実施を考慮すべきですか)	本設駐車場が供用開始されるまでの間は、同数の駐車場・駐輪場を確保するものとし、適切に計画してください。
36	募集要項	11	4	(2)	イ	(オ) 駐車場・駐輪場の整備について	関連棟用の駐車場50台、駐輪場10台の利用料は協議により決定し、事業者と市との賃貸借契約となるのでしょうか。また、その期間は事業開始から終了までという認識でよろしいでしょうか。	関連棟用の駐車場、駐輪場については、関連棟周辺に駐車マス等を整備することを求めるものであり、関連棟(関連事業者)が専用利用することを想定しているものではありません。 したがって、関連棟用の駐車場、駐輪場については、事業者が管理を行うものとします。なお、駐車場利用料金、料金体系については、事業者が整備する他の駐車場と同様に、事業者にて提案するものとします。
37	募集要項	11	4	(2)	イ	(オ) 駐車場・駐輪場の整備について	a. 駐車場等の整備について、関連棟用駐車場に関する車両動線は、専用とし、本事業における物販店舗、飲食店舗等向けの車両動線と兼用とすることは不可でしょうか。	可能です。

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
38	募集要項	11	4	(2)	イ	(オ) 関連棟用駐車場について	(オ) 関連棟用駐車場についても共通の料金体系とする必要はあるのでしょうか。	料金体系は事業者の提案によりますので、必ずしも関連棟用駐車場と同じにする必要はありませんが、本市と協議の上決定してください。
39	募集要項	11	4	(2)	イ	(オ) 関連棟用駐車場について	(オ) 関連棟と共通の駐車場料金の割引サービスを導入する場合、関連棟の事業者に対し、駐車場に係る共益費相当の負担を求めることはできるのでしょうか。	関連棟の事業者の費用負担についても、本市と協議の上決定することとします。なお、現時点では関連棟利用者に対し、一定時間の割引サービスの導入を想定していますが、これに対して関連事業者が費用負担等を行わないことを想定しています。
40	募集要項	11	4	(2)	イ	(オ) 関連棟用駐車場について	(オ) 関連棟が独自の駐車場料金の割引サービスを行う場合、その負担額などについて、市と協議する必要はあるのでしょうか。	関連棟用駐車場も含めた料金体系等について本市と協議を行ってください。その結果として、関連棟は独自の駐車場料金の割引サービスとなることは想定されます。
41	募集要項	11	4	(2)	イ	(オ) 関連棟用駐車場について	(オ) 駐車場・駐輪場の整備にあたり、関連棟対象分の費用は事業者側で負担することとなるのでしょうか。また、その場合関連事業者に建設負担金を請求できますでしょうか。	前段については、ご理解のとおりです。後段については、関連事業者への建設負担金等の請求はできません。
42	募集要項	11	4	(2)	イ	(オ) 駐車場棟の整備	関連棟用西側に約60台程の月極駐車場がありますが大規模小売店舗立地法の駐車台数としてカウントしてもよろしいでしょうか。	大規模小売店舗立地法の駐車場は来客用駐車場する必要がありますので、関連棟も含めた賑わいエリア全体で同法に基づいた駐車場計画としてください。なお、従業員駐車場については質問No.43の回答をご参照ください。
43	募集要項	11	4	(2)	イ	(オ) 駐車場・駐輪場の整備について	従業員駐車場は設定する駐車場(50台)に含むと考えればよろしいでしょうか。また、従業員駐車場の利用料金の設定についてルールはありますか。	関連棟用駐車場の50台は来客用駐車場として計画してください。従業員用駐車場の位置、利用料金等については事業者の提案に基づき、本市及び関連事業者との協議の上決定してください。
44	募集要項	12	4	(2)	イ	(キ) 緑化について	緑化率12%とは、「緑の環境をつくり育てる条例」により定められた緑化面積の算定に基づくものという理解でよろしいでしょうか。	緑化率の算定は、「緑の環境をつくり育てる条例」により定められた基準によるものとします。なお、首都高速道路の下部は緑化面積として算定できない場合がありますので、所管部署と協議の上計画してください。
45	募集要項	12	4	(2)	イ	(キ) 緑化について	地区計画の内容に示す緑化率の最低限度について、壁面や屋上等の建築物への緑化も換算することは可能でしょうか？制限等ある場合は、内容についてご教示願います。	質問No.44の回答をご参照ください
46	募集要項	12	4	(2)	イ	(キ) 緑化について	地区計画の内容(予定)に地区施設として示される緑地は、本事業地内に含まれると考えて宜しいでしょうか。又、地区計画の内容(予定)にて示される緑地面積約300㎡は、既存樹木を存置した場合の緑化面積と考えて宜しいでしょうか。	事業用地及び別紙2用地実測図に示す「その他」の部分を緑地として定める予定です。地区計画の内容(予定)に示す緑地面積約300㎡は、既存樹木を存置した場合の緑化面積を示したものではありません。既存樹木を存置することも可能ですが、緑化率の算定については質問No.44の回答をご参照ください。

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
47	募集要項	12	4	(2)	イ	(キ)緑化について	(キ)敷地内緑化にあたり、関連棟対象分の費用は事業者側で負担することとなるのでしょうか。	事業者が建築する建築物と関連棟を別敷地とする場合においても、関連棟の敷地に必要な緑化は事業者の負担で行ってください。
48	募集要項	12	4	(2)	イ	(ク)移転希望事業者向け店舗空間の確保	(ク)移転希望事業者用の店舗区画は、業種業態が確定していないため、店舗配置計画を進める上で支障となることが予想されます。対象店舗区画を一箇所に集約することは可能でしょうか。	関連棟との連携や賑わいエリア全体の共存共栄も考慮した計画としてください。
49	募集要項	12	4	(2)	イ	(ク)移転希望事業者向け店舗空間の確保	(ク)移転希望事業者向け店舗空間の確保について、関連事業者との協議は、貴市のご協力をいただけるのでしょうか。	原則として事業者と関連事業者で協議を行っていただきますが、可能な範囲で市も協力します。
50	募集要項	12	4	(2)	イ	(ク)移転希望事業者向け店舗空間の確保	移転希望テナントは原則スケルトンということですが設備等も1次引き込みまでと考えてよろしいでしょうか。	電気設備は受変電設備から店舗区画内への電灯・動力主開閉器までの幹線設備、給排水設備は店舗区画内までのプラグ止め、電話・放送設備・光ケーブル・LAN設備・TV共聴等については共用EPSから店舗区画内までの配管を行ってください。
51	募集要項	12	4	(2)	イ	(ク)移転希望事業者向け店舗空間の確保	関連事業者とは関連棟に現在入居している事業者との認識でよろしいでしょうか。	関連棟及び管理棟で営業をしている事業者です。
52	募集要項	12	4	(2)	イ	(ク)移転希望事業者向け店舗空間の確保	移転希望事業者には物販店舗、飲食店舗合わせて500㎡の店舗面積を確保すると銀行の店舗面積300㎡を確保と記載されていますが、店舗面積とは延床面積の事を指しているのでしょうか。また、確保する場所はインテナントと別棟のどちらでも良いのでしょうか。	前段について、店舗面積の500㎡、300㎡とは、店舗専有面積を指すものとします。 後段については、いずれでも可とします。
53	募集要項	12	4	2	イ	(ク)移転希望事業者向け店舗空間の確保	移転希望事業者の店舗面積を物販店舗と飲食店舗を合わせて500㎡とありますが、現時点、物販、飲食の割合の想定があればご教示下さい。又、移転希望事業者の配置について、現時点、必須条件をご提示されている事業者様はいらっしゃいますでしょうか。又、当該店舗空間をひとまとまりの配置、あるいは分散配置とするかは事業者の提案で宜しいでしょうか。	前段については、優先交渉権者に具体的に提示する予定ですが、提案の時点では500㎡は全て物販店舗であることを前提に提案してください。 中段、後段について、現時点では特段の条件等はありませんが、定期借地権設定契約の締結以降、条件等について移転希望事業者と協議を行ってください。
54	募集要項	12	4	(2)	イ	(ク)移転希望事業者向け店舗空間の確保	提案時にはあくまで500㎡の空間確保のみとし、区画数や設備容量等は考慮しないものとしてよろしいでしょうか？条件等がある場合は御教示願います。	質問No.50及びNo.53の回答をご参照ください。

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
55	募集要項	12	4	(2)	イ	(ケ)銀行の店舗空間の確保	管理棟の解体工事開始までの期間において、管理棟の附帯施設(駐車場・駐輪場等)は不要と考えてよろしいでしょうか。また管理棟解体工事中の仮設店舗時および本設店舗の仮使用時についても附帯施設の要否についてもご教示ください。	前段については、ご理解のとおりです。後段については、事業者と銀行で協議を行っていただくことを想定しています。
56	募集要項	12	4	(2)	イ	(ケ)銀行の店舗空間の確保	銀行店舗の仮設店舗用地として、関連棟内を想定することは可能でしょうか。	不可とします。
57	募集要項	12	4	(2)	イ	(ケ)銀行店舗空間の確保	銀行の店舗空間を整備する旨記載がありますが、銀行を誘致することは必ず必要でしょうか。	市場機能の一部として、銀行は必要であると考えています。
58	募集要項	12	4	2	イ	(ケ)銀行の店舗空間の確保	b.店舗面積300㎡を基準とありますが、バックヤード諸室を含めて、銀行様用の出店区画が300㎡を基準という理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
59	募集要項	13	4	(2)	イ	(コ)管理棟の解体・撤去	「管理棟の解体・撤去費用は貴市の負担の上、事業者が実施する」と記載されております。地盤面より下部で施設整備に支障となる部分の除去・処分費用についても貴市の負担と理解して宜しいでしょうか。また具体的な契約や手続の形態・進め方等はどう行うことをお考えでしょうか。	前段については、原則ご理解のとおりですが、本市で想定する解体費用を超過する場合は、協議により定めたいと考えます。後段については、優先交渉権者との協議において定めることを想定しています。
60	募集要項	12	4	(2)	イ	(コ)管理棟の解体・撤去	(コ)管理棟の解体・撤去について、平成29年12月末までに、現在入居している事業者は全て退去が完了しているとの理解でよろしいでしょうか。	定期借地権設定契約を締結した月の翌月から起算して5ヶ月以内に退去を完了する予定です。ただし、既存銀行の営業の連続性確保に関する事業者の提案内容によっては、退去時期について協議の上決定するものとします。
61	募集要項	12	4	(2)	イ	(コ)管理棟の解体・撤去	管理棟の解体は定借契約後5ヵ月経過した日以降とありますが、その前に先行して着手できる工事は実施してもよろしいでしょうか。	可能ですが、工事内容については本市と協議を行ってください。
62	募集要項	12	4	(2)	イ	(コ)管理棟の解体・撤去	建物解体工事前に敷地内北側より工事を施工することは可能でしょうか。	可能です。
63	募集要項	12	4	(2)	イ	(コ)管理棟の解体・撤去	現在入居しているテナントが退去しなかった場合は市の費用・責任において既存テナントの退去を行っていただけますでしょうか	ご理解のとおりです。なお、退去時期に関する考え方は質問No.60の回答をご参照ください。
64	募集要項	12	4	(2)	イ	(コ)管理棟の解体・撤去	管理棟3階の食品衛生研究所に関する土壌汚染調査の結果はいつの段階で開示しますでしょうか	質問No.15の回答をご参照ください。

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
65	募集要項	13	4	(2)	イ	(コ)管理棟の解体・撤去	管理棟の解体費試算がありあますが、アスベストやPCB等の調査は実施済でしょうか。	募集要項に提示した解体費用は、飛散性アスベスト及びPCB使用機器類が無いものとして試算した金額です。事業者の責めに帰すことができない事由により解体費用が大幅に超過するに至ったときは協議するものとします。
66	募集要項	13	4	(2)	イ	(コ)管理棟の解体・撤去	管理棟解体開始が借地契約開始翌月から5ヵ月後と記載されていますが、建物計画上解体工事後でなければ着工出来ない場合は賃料開始日を遅らせるなど考慮して頂くことは可能でしょうか。	ご要望に沿いかねます。
67	募集要項	13	4	(2)	イ	(コ)管理棟の解体・撤去	管理棟解体費について、適切な見積もりを表示と記載されていますが、業者による現地調査は可能でしょうか。	管理棟に入居している事業者の業務に支障の無い範囲であれば、本市に事前連絡の上調査を行うことは可能です。
68	募集要項	13	4	(2)	イ	(コ)管理棟の解体・撤去	(コ)管理棟の解体費用は、約2.5億円と提示されていますが、解体工事を実施した結果、当社が提案した見積額を超過した場合の負担額は、当社負担になるのでしょうか。	約2.5億円は現時点での想定額です。解体工事費については、基本協定締結後から定期借地権設定契約締結までの間で、本市と協議の上決定します。なお、募集要項に示すとおり、事業者の責めに帰すことのできない事由により工事費が大幅に超過する場合は、別途協議します。
69	募集要項	13	4	(2)	イ	(コ)管理棟の解体・撤去	(コ)管理棟の地盤面以上の除去にあたっては、管理棟1階の床面までという理解でよろしいでしょうか。	1階床スラブまでは必ず解体・撤去してください。
70	募集要項	13	4	(2)	イ	(コ)管理棟の解体・撤去	(コ)管理棟の地下躯体存置にあたり、埋め戻し材として地上躯体のコンクリート廃材を利用してもよろしいでしょうか。	廃棄物の処理及び清掃に関する法律等の関係法令に基づき、適法な計画、工事を行ってください。
71	募集要項	13	4	(2)	イ	(サ)市場搬出入用の敷地内通路の確保	南部市場前交差点(正門)から事業用地を經由し物流エリアへ通じる敷地内通路について、物流エリアと賑わいエリアの境界等にはゲート等は設けないとあります。また交通計画協議記録(3/4)においても「一般車両が常時通行可能な状況となるよう」との記録があることから、一般来店車両が物流エリアの敷地内通路を通行することも可能と解釈してよろしいでしょうか。またその場合、新設される第一機動隊入口交差点からの一般来店車両の出入りも可能と解釈してよろしいでしょうか。さらに賑わいエリアの新設店舗用の搬出入車両についても同条件と考えてよろしいでしょうか。	横浜南部市場の物流機能を維持するため、原則として来客車両動線は正門利用としてください。
72	募集要項	13	4	(2)	イ	(サ)市場搬出入用の敷地内通路の確保	にぎわいエリアのお客様が敷地内道路から物流エリアを通り、第一機動隊入口交差点から出入りすることは可能でしょうか。	質問No.71の回答をご参照ください。
73	募集要項	13	4	(2)	イ	(サ)市場搬出入用の敷地内通路の確保	e.「境界等にゲート等を設けることはできません」とありますが、敷地内通路部分のみと考えてよろしいでしょうか。この場合、通路以外の境界上や通路と事業用地との境界部分に、フェンス等を計画することは可能でしょうか。	市場搬入用の敷地内通路にはゲートを設置できません。通路以外の部分の境界については、歩行者と自動車の双方の安全性を確保し、適切に計画してください。また、事業用地と物流エリアとの境界については、質問No.97の回答をご参照ください。

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
74	募集要項	13	4	(2)	イ	(サ)市場搬出入用の敷地内通路の確保	(a)(b)の項目について、関連図書の南部市場前交差点平面図が作成されていますが、これを設計に使用するのですか。又、国道の車線追加計画が記載されていますが、今計画の設計に入れたものにするのでしょうか。	関連図書に示されている交差点改良図等については、現時点において交通管理者及び道路管理者との協議で使用している図面です。 国道の車線追加計画も含め、事業者の提案内容によって内容が変更となる可能性があることについて、ご理解ください。
75	募集要項	13	4	(2)	イ	(サ)市場搬出入用の敷地内通路の確保	(C)の設計交通量区分はB交通とありますが、自動車交通流動図より1日当り一方向の現在交通量が最大3457台とあります。よって更に新しい施設の車両導入が見込まれますと、BではなくD交通ではないでしょうか。	ご指摘を踏まえ、敷地内通路の設計交通量の区分をD交通とします。 なお、本回答をもって、募集要項4(2)イ(サ)cに規定する「B交通」は「D交通」と読み替えます。
76	募集要項	13	4	(2)	イ	(サ)市場搬出入用の敷地内通路の確保	(h)敷地内通路の取り扱いについて、道路(法定外道路)となっていますが、建築基準条例上の道路と取り扱うことは可能でしょうか。また、都市計画法上の取り扱いについて、道路として取り扱うのでしょうか。	建築基準法、横浜市建築基準条例、都市計画法における道路と取り扱うことは想定していません。
77	募集要項	13	4	(2)	イ	(サ)市場搬出入用の敷地内通路の確保	(i)に関連して雨水排水処理について、敷地内調整池等を計画するのでしょうか。又、直接根岸港に放流(既設管を通じて)するのでしょうか。又、U型側溝グレーチングとありますが、同機能を持つスリット側溝の使用は可能でしょうか。	敷地内への雨水調整池の設置は不要と考えていますが、事業者の責において調査及び関係機関協議を行ってください。 また、スリット側溝の使用については、車道を縦断的に配置することは構いませんが、車道を横断して設置する場合は、流速が高い場合に雨水排水を取りこぼし国道357号に漏出する可能性が否めませんので、縦断勾配等の道路の設計条件により判断が分かれることについて、ご認識ください。
78	募集要項	13	4	(2)	イ	(サ)市場搬出入用の敷地内通路の確保	敷地内通路を新設するにあたり、工事期間中、南部市場交差点への出入口が使用できなくなる期間(または部分使用)が発生しますがよろしいでしょうか。	全面使用不可となる状態を避けるような施工計画としてください。
79	募集要項	13	4	(2)	イ	(サ)市場搬出入用の敷地内通路の確保	にぎわい事業者の搬入のため、敷地内道路から物流エリアを通行し、物流エリアからにぎわいエリアへの搬入のため直接通行は可能でしょうか。もし不可の場合、物流エリアと取引がある場合でも、搬入車は一旦物流エリアから出て、賑いエリアへ搬入しなければならないでしょうか。	事業者が物流エリアとの取引のために敷地内道路を通行することは可能です。
80	募集要項	13	4	(2)	イ	(サ)市場搬出入用の敷地内通路の確保	敷地内道路に常夜灯の設置を義務付けていますが、その電気料金の負担は事業者なのでしょうか。	事業者の負担となります。
81	募集要項	13	4	(2)	イ	(サ)市場搬出入用の敷地内通路の確保	(サ)市場搬入用敷地内通路の夜間照明について、電気料金の負担が大きいので、物流事業者又貴市の負担としていただけないでしょうか。	質問No.80の回答をご参照ください。

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
82	募集要項	13	4	(2)	イ	(サ)市場搬出入用の敷地内通路の確保	(サ)市場搬入用の敷地内通路の確保について、工事期間中も通路の確保が義務付けられていますが、通路を複数回切り回すような施工計画は可能でしょうか。その場合、物流エリアの事業者との調整は、貴市のご協力をいただけるのでしょうか。	市場搬入用の敷地内通路については、通路を切り回す方法も含め、事業者、本市、物流エリアの事業者で協議を行うものとなります。
83	募集要項	13	4	(2)	イ	(サ)市場搬出入用の敷地内通路の確保	(サ)市場搬入用の敷地内通路の市場搬出入車両の通行時間帯は午後11時から午前9時までとありますが、それ以外の時間帯は、通行を制限する措置を事業者が行うのでしょうか。	市場搬入用の敷地内通路の公共性を担保するため、原則として24時間一般交通に開放するものとし、通行を制限する措置は行わないでください。 なお、本市の責において市場関係者が定められた時間外に通行しないよう、適切に指導等を行います。
84	募集要項	14	4	(2)	イ	(シ) 関連棟と物流エリアを結ぶ車両動線の確保	事業用地と管理用地B1との間の安全に配慮した計画について、フェンス等を設置することで対応することは可能でしょうか。	可としますが、安全上必要な範囲に限定してください。
85	募集要項	14	4	(2)	イ	(シ) 関連棟と物流エリアを結ぶ車両動線の確保	プロポーザルの募集対象である事業用地に加え、管理用地においても、電気の供給ルートや車両動線としての機能に支障をきたさない範囲で、賑わいエリアとしての活用方法を提案することは可能でしょうか。	管理用地については、電気の供給ルートや車両動線としての機能に支障をきたさない範囲での活用方法の提案は可能です。なお、提案内容については、本市と協議の上実施内容を決めます。
86	募集要項	14	4	(2)	イ	(シ) 関連棟と物流エリアを結ぶ車両動線の確保	(シ) 関連棟と物流エリアを結ぶ車両動線の確保について、「管理用地B1」の建築敷地として計画してもよろしいでしょうか。	募集要項10ページの「4(2)イ(イ)建築基準法上の敷地設定」の記載内容に基づき、適法な計画としてください。
87	募集要項	14	4	(2)	イ	(シ) 関連棟と物流エリアを結ぶ車両動線の確保	(シ) 関連棟と物流エリアを結ぶ車両動線以外の車両動線について、安全確保のため、事業用地内においてフォークリフトやカートの通行を制限することはできるのでしょうか。	市場搬入用の敷地内通路については、フォークリフトやカートの通行を制限することを想定しています。それ以外の事業用地については、事業者の計画により制限することも可能です。
88	募集要項	14	4	(2)	イ	(ス) 渋滞長等	敷地内駐車場ゲートの設置は必須でしょうか。また(ス)の3行目にある「十分な渋滞長を確保」の具体的な長さは設定されていますか。	敷地内駐車場ゲートの設置は必須ではありませんが、ピーク時間帯に場内駐車場への入庫待機の車列が、国道357号の通過交通に対して影響を与えないよう、南部市場前交差点での滞留長を参考に駐車場出入口の位置を検討してください。
89	募集要項	14	4	(2)	イ	(セ) 渋滞緩和対策	渋滞対策費用とはどのようなものを想定されているのでしょうか。	発生集中交通量増加に対応した車線追加を含めた交差点改良、南部市場前交差点の正門における横断歩行者低減に資する立体横断施設の整備を想定しています。 具体的には、上記に示す整備に係る、設計、積算、工事(施工管理を含む)、道路移管手続きに必要な道路台帳整備に係る費用を想定しています。 関連図書10もご確認ください。

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
90	募集要項	14	4	(2)	イ	(セ) 渋滞緩和対策	対話、提案書提出以降、物販面積増加は不可とありますが、事業開始後テナント入替時に必要な手続きを経てでも不可でしょうか。また、物販面積の最大値は大店立地法の整合性はありますか。	現在、交通管理者協議中であり、協議条件の見直しの発生は、事業の円滑な推進に支障となるため不可としています。なお、事業開始後のテナント入れ換え時については、事業者の責任と負担において、本市と協議の上、物販店舗面積を変更することは可能です。ただし、食の事業コンセプトを実現するための機能は必ず導入してください。
91	募集要項	14	4	(2)	イ	(セ) 渋滞緩和対策	3車線化の改良工事について、関連図書に3億3千万を事業者負担とありますが、見積内容をご提示下さい。この金額は消費税込ですか。また、費用負担を協議とありますが、負担額の軽減はありますか。	前段については、関係機関協議により改良工事範囲が確定されるものであり、確定した範囲において改めて公共工事積算によって求められるもののため、見積内容は確定していません。また、工事実施にあたっては、本市が一般競争入札により施工するため、落札の結果、負担額の軽減となる可能性はありますが、他の要因による負担額の軽減は想定していません。
92	募集要項	15	4	(2)	イ	(タ) 歩行者導線の確保	市で整備するデッキに歩行者用通路を整備するとのことですがデッキから地上に降りる階段は市の事業負担でしょうか。	本市で整備するデッキは、国道横断部の既設歩道橋のバリアフリーを兼ねたエレベーターの設置を想定しており、階段の設置までは行いません。ただし、事業者の負担において整備する提案を妨げるものではありません。
93	募集要項	15	4	(2)	イ	(タ) 歩行者導線の確保	既存歩道橋の図面を提示ください。また、南部市場駅歩道橋に接続するデッキ・エレベーターの計画図をご提示下さい。	既設歩道橋の図面は、道路管理者へ借用の相談をしています。また、既設歩道橋に接続するデッキ、エレベーターは、現在、設計業務の準備段階であるため、一般図が完成した段階で提示いたします。
94	募集要項	15	4	(2)	イ	(タ) 歩行者導線の確保	市が設置予定のデッキへ地区計画で定める歩行者道路を接続とありますが、この歩道はデッキにて整備しなければならないのでしょうか。一般歩道で整備し、敷地内道路との交錯については横断歩道設置でも宜しいのでしょうか。	地区計画では、歩行者と自動車の双方の安全性確保を求めているため、この趣旨から、横断歩道の設置は認められません。
95	募集要項	15	4	(2)	イ	(タ) 歩行者動線の確保	b.事業者整備の歩行者用通路は、構内車道を横断後、新杉田駅側に向けた階段を関連棟側に設置とありますが、今後本内容を図化した資料等のご提示はありますでしょうか。動線計画を明確に行いたい為、ご教示ください。又、当該新杉田駅側に向けた階段には、エレベーターの隣接は不要でしょうか。	前段については、質問No.93の回答をご参照ください。後段については、杉田側のエレベーター設置についての義務付けはありませんが、歩行者と自動車の双方の安全性確保に配慮した計画としてください。
96	募集要項	15	4	(2)	イ	(タ) 歩行者動線の確保	(タ) 歩行者動線の確保について、貴市が整備するデッキに接続する歩行者用通路は、建物内部の通路とする計画は可能でしょうか。	募集要項、別紙及び関連図書に記載の条件を満たす計画であれば、建物内部の通路としても構いません。

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
97	募集要項	16	4	2	イ	(テ)電気工作物に関する管理協定と物流エリア及び関連棟用地等との境界について	e.事業用地とその他のエリアの境界について、外見上明示とありますが、具体的な明示方法、仕様等、既知の情報などございましたら、ご教示下さい。	経済産業省関東東北産業保安監督部との事前相談では、事業用地と関連棟用地との間に柵等の設置は不要との回答を得ていますが、具体的な境界明示方法は定められておりません。事業者の提案を基に、経済産業省関東東北産業保安監督部と協議の上決定することになります。
98	募集要項	16	4	2	イ	(ト)本市関連団体による事業用地の一時使用	平成30年度以降も、横浜マラソンにて敷地内通路をマラソンコースにするものと想定とありますが、事業者整備施設の店舗、WC等の想定される協力以外に、現時点求めたい機能等ありますか。又、開催日当日は、当該正門が車両通行止めとなる為、原則、当日は車両での事業地への来場は見込まないとの理解で宜しいでしょうか。	横浜南部市場は横浜マラソンの折り返し点として位置づけられています。 平成28年3月に実施した横浜マラソン2016では、12時の最終ランナー通過までイベントを行い、13時に片付けが完了するまで正門を閉鎖しました。また国道357号は8時50分頃から12時30分頃まで車両通行止め措置を実施しました。 横浜マラソン開催日の店舗営業に制限はありませんが、国道357号の通行止めのほか、市場内通路の閉鎖も生じるため、商品搬入や駐車場の利用に制限が生じます。 なお、イベント協力については、本市と事業者にて協議等をお願いします。
99	募集要項	16	4	(2)	イ	(ト)本市関連団体による事業用地の一時使用	横浜マラソンの開催について積極的な協力を行って下さいとありますが、開催当日は南部市場正門は車両通行止めとなりますと記載されていますが、店舗の営業は可能でしょうか。	質問No.98の回答をご参照ください。
100	募集要項	16	4	(2)	イ	(ト)本市関連団体による事業用地の一時使用	平成29年度について、管理棟の解体工事に着手していても支障ないでしょうか。	質問No.60の回答に示すとおり、定期借地権設定契約を締結した月の翌月から起算して5ヶ月以内に退去を完了する予定です。このため、平成29年度の横浜マラソン開催時期(10月)の解体工事の着手はないものと想定しています。 なお、横浜マラソンで使用が想定される範囲の構内舗装撤去等の工事については、本市と協議の上行うものとします。
101	募集要項	16	4	(2)	イ	(ト)本市関連団体による事業用地の一時使用	横浜マラソン当日の通行止め、敷地使用時間をご教授下さい。また、前日の準備において敷地を使用する時間も合わせてご教授下さい。	質問No.98の回答をご参照ください。 なお、前日の準備の作業内容は、仮設トイレ・救護テント設置等ですが、作業時間については、当該年度の大会事務局及び本市との協議となります。

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
102	募集要項	16	4	(2)	ウ	(ア)建築確認申請	賑わいエリアと物流エリアに敷地分割することにより、敷地境界線沿いに新たに延焼のおそれのある部分が発生しますが、物流エリア側の既存建物に対する防火設備等の対策が必要な場合は貴市にて対応されると解釈してよろしいでしょうか。また、物流エリア側で必要となる手続き関係については全て市が対応するものと解釈してよろしいでしょうか。	前段、後段ともにご理解のとおりです。
103	募集要項	16	4	(2)	ウ	(イ)地区計画に関する手続き	地区計画と左折レーンとの計画が合致しない状況になります。調整協議など対応済みであればその議事録及び提示資料を開示ください。	国道の拡幅等は、国道区域内の車線構成を見直すものであり、地区計画の内容と整合が取れているものと考えます。
104	募集要項	17	4	(2)	エ	(ア)事業コンセプトの実現	食に関する業態の割合について、条件は設けませんが、審査において考慮される事項としますとありますが、配点としては何点を想定していますか。	具体的な配点はお示ししません。
105	募集要項	17	4	(2)	エ	施設運営形態に関する条件	(ア)・(オ)事業期間中、当初提案した内容を抜本的に見直しせざるを得ないこととなった場合、協議に応じていただけますでしょうか。	当初提案した内容を変更しようとする場合は、事前に本市と協議を行ってください。ただし、食の事業コンセプトを実現するための機能は必ず導入してください。
106	募集要項	17	4	(2)	エ	(イ)関連棟、物流エリアとの連携	(イ)関連棟との連携について、関連棟の営業日、営業時間についてご教示願います。	現在の状況は、原則、月曜日から土曜日の午前6時から12時まで営業しています。食堂は14時までです。なお、市場の休業日(主に水曜日)は営業をしていません。
107	募集要項	17	4	(2)	エ	(イ)関連棟・物流エリアとの連携	関連棟事業者の取り扱い品目と重複してしまう可能性が高いですが、制約などはありますでしょうか。	特に制約を設けませんが、本項目に規定しているとおり、関連棟との連携によるにぎわい創出の相乗効果や、将来にわたって共存共栄できる仕組みづくりを踏まえた提案をお願いします。
108	募集要項	17	4	(2)	エ	(イ)関連棟、物流エリアとの連携	(イ)にぎわい創出をより効果的にするため、関連棟の事業者に対して営業指導や販売促進、空き店舗へのテナント誘致等に関する提案は可能でしょうか。	関連棟との連携や賑わいエリア全体の共存共栄も考慮した提案としてください。なお、事業者と関連事業者は、定期借地権設定契約後に、実施内容について協議を行うものとします。
109	募集要項	17	4	(2)	エ	(イ)関連棟、物流エリアとの連携	(イ)販売促進のため、関連棟でも使用できるクレジット機能や電子マネー、銀聯カードなどに対応したポイントカードを発行する場合、器機設置費用や手数料などを、お願いすることは可能でしょうか。	定期借地権設定契約後に、事業者と関連事業者で協議を行ってください。
110	募集要項	18	4	(2)	エ	(エ)店舗・業態の変更等	(エ)店舗・業態を変更しようとする場合は市と協議を行ってくださいとありますが、テナントを変更する場合でも、その都度協議が必要となるのでしょうか。	食のコンセプトを実現するための店舗、業態を変更する場合は、事前に本市と協議を行ってください。

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
111	募集要項	18	4	(2)	エ	(カ)横浜南部市場連絡協議会への参加について	(カ)横浜南部市場連絡協議会について、活動内容、構成員等の詳細をお示してください。	横浜南部市場における物流エリア、賑わいエリア双方の円滑な管理・運営のために必要な次の事項について協議・調整し、良好な環境確保及び活性化に寄与することを目的としています。 <ul style="list-style-type: none"> ・市場内における交通、防犯に関する事項 ・市場内における環境、衛生に関する事項 ・市場内における防火、防災に関する事項 ・市場の活性化に寄与する催事等に関する事項 また構成員は次のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> ・物流エリアを管理運営する横浜南部市場管理協会 ・賑わいエリアの関連棟を管理運営する横浜南部市場共栄会 ・賑わいエリアの管理棟で営業する事業者及び横浜市経済局
112	募集要項	18	4	(2)	オ	(ア)受け入れ条件	500㎡の店舗・飲食空間を確保した際、移転希望事業者の1店舗あたりの面積は移転希望事業者との協議になってくるのでしょうか。区画割りは事業者で決定して良いのでしょうか。移転希望者の退出した関連棟の空きスペースの事業者の利用は可能でしょうか。広場の緑化面積カウントは可能とのことですが、その仕様の特別の定め(遊具等)はありますか。	移転希望事業者の1店舗あたりの面積は移転希望事業者との協議により決定していただきます。 移転希望者の退出した関連棟の空きスペースの利用については、関連棟の事業者で組織する協同組合横浜南部市場共栄会との協議になります。 広場の仕様について遊具等の定めはありませんが、別紙3の地区計画の内容(予定)における公共施設等の位置づけの趣旨に沿った計画としてください。
113	募集要項	18	4	(2)	オ	(ア)受け入れ条件	(ア)営業時間(休日含む)は施設内の他のテナントと同条件とすることでよろしいでしょうか。	他のテナントと同条件とすることで、移転希望事業者と協議を行ってください。
114	募集要項	18	4	(2)	オ	(ア)受け入れ条件	(ア)移転希望者の受け入れ条件について、例えば当初入居した関連事業者が3年で退去し、新たな関連事業者が入居した場合、その時点から5年間は1,050円/㎡・月としなければならないのでしょうか。それとも、残存期間の2年間のみ1,050円/㎡・月とすればよいのでしょうか。または、新たな関連事業者の賃借料は、1,050円/㎡・月ではなく協議で決めてよろしいのでしょうか。	当初入居した関連事業者が退去した店舗区画へ新たに関連事業者が入居する場合は、その時期に関わらず、賃借料は1,050円/㎡・月ではなく、事業者と新たに入居する関連事業者で協議を行ってください。この協議が整わなかった場合、事業者で任意のテナントを入居させることができます。
115	募集要項	18	4	(2)	オ	(イ)協定等の締結	(イ)移転希望事業者用店舗空間に入居された関連事業者が退去された場合、当該空き店舗へのテナント誘致にあたり、関連事業者の移転希望を募る必要があるでしょうか。	特にルールを定めておりません。なお、当初入居した関連事業者が退去した店舗区画へ新たに関連事業者が入居する場合は、その時期に関わらず、賃借料は1,050円/㎡・月ではなく協議で決めてください。
116	募集要項	18	4	(2)	オ	(イ)協定等の締結	関連棟移転希望者との協議方法についてはどのような協議の流れを想定すればよろしいでしょうか。	募集要項4(2)オ(ア)に示す条件の内、事業者にて設定する委細の条件について、関連棟移転希望者と個別に協議を行っていただくことを想定しています。

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
117	募集要項	19	4	(2)	力	(ア)入居する銀行について	仮に既存銀行との協議が整わない場合は、オの移転希望事業者との協議同様、手順として事業者は協議が不調であったことを報告し、承諾をもって事業者が選定した銀行でも可との流れになるのでしょうか。又、既存・事業者選定問わず、銀行機能の導入は必須条件との理解で宜しいでしょうか。又、既存銀行からの出店条件として、現時点情報がございましたら、ご教示下さい。	前段についてはご理解のとおりです。 中段については、銀行は本市として市場機能を維持するために必要な機能と考えています。 後段については、現時点で募集要項に示す以外の条件等はありません。
118	募集要項	19	4	(2)	力	(イ)入居時期	銀行店舗の仮設店舗の提案も可とありますが、仮設店舗の設置場所は対象敷地内でのよろしいですか。その際の制約等がありますか。	前段については、ご理解のとおりです。 後段については、特に制約等を設けるものではありませんが、アクセス性などに十分配慮をお願いします。
119	募集要項	19	4	(2)	力	(ウ)入居条件	銀行の入居条件に建設協力金の支払いを設定することは可能でしょうか。	本市としては想定しておりませんが、事業者と銀行との協議によるかと考えます。
120	募集要項	19	4	(2)	力	(ウ)入居条件	銀行の借料・共益費等は協議によって決定となっておりますが、現在の条件開示はないのでしょうか。	現時点で募集要項に示す以外の条件等はありません。
121	募集要項	20	5	(1)		参加資格	建築設計者および施工者については、建築士法、建設業法等の関連法令を満足する者であれば、特に実績等についての要件はありませんでしょうか？また提案時には設計者、施工者まで表示する必要はないものとの解釈でよろしいでしょうか。	前段、後段について共にご理解のとおりです。
122	募集要項	23	6	(1)	ウ	関連図書の閲覧及びデータ貸与	借用したデータに関する現地確認・調査は事前連絡をしたうえで実施してもよろしいでしょうか。	関連事業者、市場関係者の業務等に支障の無い範囲であれば、本市に事前連絡の上調査を行うことは可能です。
123	募集要項	25	6	(1)	オ	参加表明関係書類	参加表明書欄に記載されてる「業務実績を証する契約書」とは具体的にはどういった書類でしょうか。	借地権設定契約書や委託契約書の写しなど、参加資格に規定する業務等に関与した実績を証明できる書類を想定しています。なお、守秘義務等により相手方を明示できない場合は、必要に応じて黒塗り等を行うことは差し支えありません。
124	募集要項	25	6	(1)	オ	参加表明関係書類	応募法人は、支店での応募は可能でしょうか。可能な場合、各様式に使用する印鑑は支店長印でよろしいでしょうか。また、参加表明関係書類の印鑑証明は代表者印のものとなりますが問題ないでしょうか。	支店単位での応募は可能ですが、その場合支店または支店を代表する者が本市との契約権者であることを条件とします。このため、支店で応募する場合は、印鑑証明は支店のものを添付するか、又は本事業の応募、契約等の権限を支店に委任する旨の委任状を添付してください。 なお、委任状の委任者の印鑑は印鑑証明と同じ印を使用してください。

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
125	募集要項	27	6	(3)	イ	(イ)提出部数	電子データ内のデータファイル形式は、原則としてMicrosoft word又はExcelとありますが、印刷時等データの再現性に懸念のある場合、PDFデータを同封することは可能でしょうか。(図面や付属資料等の複写物を含む提案書データ)	同封は可能ですが、審査に係る作業に必要なため、原稿のWORD又はEXCELファイル(編集・コピー可能な状態)は必ず添付してください。
126	募集要項	30	7	(1)	イ	(イ)委員等への接触禁止について	「委員に対し、本プロポーザルに対して自己の提案が審査において有利な扱いを受けるように照会・接触等の働きかけを行った場合は失格とします」との記述がありますが、委員が所属する企業等の他の担当者へ接触した場合も失格となるのでしょうか。	委員が所属する企業等の他の担当者へ接触したことが、審査で有利な扱いを受けるように委員へ接触を行ったことと同等と認められる場合は、失格となることもあります。
127	募集要項	30	7	(1)	イ	(ウ)委員の変更等	(ウ)委員の変更等について、委員との利害関係がある場合においても、本プロポーザルへの参加禁止に関する記述はありませんが、参加可能との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
128	募集要項	30	7	(1)	イ	(ウ)委員の変更等	(ウ)委員の変更等について、委員が所属する企業をテナントとして入居させる場合は、利害関係に該当しないとの理解でよろしいでしょうか。	募集要項に定める利害関係には該当しませんが、審査の公正、公平又は中立を妨げると認められる場合は、委員の交代を行います。
129	募集要項	31	7	(2)	ウ	優先交渉権者の資格喪失	当該項目の(ウ)に記載の通り、優先交渉権者に選定されたあと基本協定の締結を辞退することは可能と理解してよろしいでしょうか。またその場合(辞退の場合)の罰則規定はないと理解してよろしいでしょうか。	前段・後段共にご理解のとおりですが、基本協定の締結は優先交渉権者決定後速やかに行うことを想定しています。
130	募集要項	34	8	(3)	ア・キ	定期借地権設定契約の締結／事業用地の引渡	定期借地権設定契約の契約締結時期について、「本事業に関する都市計画決定及び変更の工事がされた日及び交通管理者及び道路管理者との協議終了以降」と記載され、引渡については「事業者は土地の引渡後、速やかに施設建設に着手し…」と記載されております。結果として定期借地権設定契約の締結時期及び土地の引渡は新設建物に関する確認済証取得後と理解してよろしいでしょうか。	ここでいう「施設建設」とは、施設建設に係る調査や設計なども含まれるとお考えください。従って、契約締結時期については、募集要項のとおり、「本事業に関する都市計画決定及び変更の工事がされた日及び交通管理者及び道路管理者との協議終了以降」となります。
131	募集要項	34	8	(3)	エ	借地料	借地料の発生の起算日は次のうちどれでしょうか。 ①定期借地権設定契約締結日 ②土地の引渡日 ③その他	②の土地の引渡日とします。
132	募集要項	34	8	(3)	ク	借地権の譲渡等の禁止	建設期間中から、建設期間後に貴市からの承諾を得ることを前提として、敷地の一部を第三者へ転借地することは可能でしょうか。	募集要項に示すとおり、建設期間中の第三者への転貸は禁じます。また、建設期間後に第三者に転貸する場合は、定期借地権設定契約(案)第17条に規定のとおり、本市の承諾を必要とします。あわせて、質問No.163の回答をご参照ください。

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
133	募集要項	35	8	(3)	シ	契約満了時における措置	「事業者の建築した建築物等を自己負担で撤去の上、原状回復及び賃借権設定登記の抹消及び施設の滅失登記を行い」とありますが、原状回復の対象は事業者の建築した建築物であり、市場搬出入用の敷地内通路や渋滞緩和対策(交差点改良、左折帯延長等)、歩行者用通路(ペデデッキ等)等は原状回復義務の範囲外という理解でよろしいでしょうか。	原則としてご理解のとおりですが、存置物については協議により定めることを想定しています。
134	募集要項 (別紙3)		1	(2)		公共施設等の整備の方針	整備する広場、緑地等は、指定面積等を満たせば、事業者側の配置計画に基づいて位置・範囲等は計画してよろしいでしょうか。	地区施設については、都市計画の手続において作成する計画図に基づいて配置します。
135	募集要項 (別紙3)		1	(2)		公共施設等の整備の方針	広場2について、海が見渡せる開放的な水辺の景色を楽しむことができる空間とするためには、岸壁を考慮した高さが必要になり、平面での広場整備は認められないのでしょうか。	別紙3「地区計画の内容(予定)」の趣旨を踏まえ提案をしてください。
136	募集要項 (別紙3)		1	(2)		公共施設等の整備の方針	広場2について、650㎡全体が海を見渡せる必要があるのでしょうか。	別紙3「地区計画の内容(予定)」の趣旨を踏まえ提案をしてください。
137	募集要項 (別紙3)		1	(2)		公共施設等の整備の方針	広場1および広場2は「主要な公共施設」として位置づけられておりますが、建築敷地(確認申請敷地)に含めてよろしいでしょうか。	建築敷地に含めることは可能です。
138	募集要項 (別紙3)		1	(2)		公共施設等の整備の方針	広場2は事業用地内の管理用地B1に面する部分に配置するという理解でよろしいでしょうか。	原則としてご理解のとおりです。 あわせて、質問No.134の回答もご参照ください。
139	募集要項 (別紙3)		1	(2)		公共施設等の整備の方針	広場3、歩行者用通路における非青空の面積は、事業者が適当な範囲で設定してよろしいでしょうか。	非青空の面積については、協議の上決定することになります。
140	募集要項 (別紙3)		3	(3)		建築物の用途の制限	危険物の貯蔵又は処理に供するもので店舗運営に必要なとしているもの(塗料等の販売するための危険物保管庫)は、制限の対象外になりますか。詳しい基準等ありますか。	「危険物の貯蔵又は処理に供するもの」とは、建基準法別表第2(り)第4号によるものですので同法及び同施行令の規定及び解釈に従うものとします。なお、危険物に該当する場合は数量を問わず制限の対象となります。 また、販売する商品は「自己の使用に供するもの」には該当しません。

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
141	募集要項（別紙3）		3	(3)		建築物の用途の制限	建築物の用途の制限として、危険物の貯蔵又は処理に供するもの（自己の使用に供するものを除く。）という記載がありますが、灯油の販売や刈払機などに使用する混合ガソリン、自動車のオイルや塗料などの販売は行う事は可能ですか。 ※法律に基づいた危険物取扱者の設置等は致します。	質問No.140の回答をご参照ください。
142	募集要項（別紙3）		3	(4)		壁面の位置の制限	「敷地の境界線までの距離10m予定」とありますが、募集要項11頁(E)に記載の国道357号までの距離を10m以上確保すれば良いのか、または、敷地境界線の全てから10m以上壁面後退しなければならないという意味かどちらでしょうか。	募集要項に記載されている事項を正とします。
143	関連図書1					道路標準断面図	ご提供いただいた図面に断面図がありますが、表記・寸法等が読みとれないため、詳細図をご提供下さい。	該当する図面について、別紙4として本市ホームページに掲載します。
144	関連図書6						大店立地法の原単位の考え方について、本事業用地は工業地区と商業地区どちらとすべきでしょうか。	工業地区（その他地区）として原単位を取り扱ってください。
145	関連図書6					南部市場交差点前平面図	敷地内通路の平面形状はこの平面図にて確定なのでしょうか？若しくは募集要項P13に示される条件にて事業者側にて設計してよろしいのでしょうか。	質問No.74の回答をご参照ください。
146	関連図書6					交通計画協議記録	<施設駐車場出入口の計画について> 「1(2)駐車場ます面積が6,000㎡を超えると駐車場法適用となる」とありますが、国道357号線は駐車場法施行令第7条に示される「道路の車線が往復の方向別に分離されている場合を除き」の道路に該当しますでしょうか。該当しない場合、駐車場への出入口を設ける道路は敷地内通路（法定外道路）とし、そちらに対して出入口を分離し、かつ、それらの間隔を10m以上とすれば、満足するものとしてよろしいでしょうか。 また、敷地内道路のR部に賑いエリアお客様用出入口の設置は可能でしょうか。 また、不可の場合、どこからが設置可能になるのでしょうか。	国道357号が、駐車場法施行令第7条に示される「道路の車線が往復の方向別に分離されている場合」に該当するかについては、国土交通省の駐車場政策担当者会議質問回答集等により判断するなど、事業者の責により計画をしてください。 市場搬出入用の敷地内通路は、横浜市経済局が管理する「道路（法定外道路）」と位置づけ、一般車両が常時通行可能な状況となり、道路交通法の規制の対象となります。 駐車場法による路外駐車場の出入口については、駐車場法施行令の技術的基準を満たした上で、市場搬出入用の敷地内通路に出入口を設ける計画とすることは可能と認識しています。 詳細については所管部署と協議を行ってください。 なお、横浜市駐車場条例、横浜市建築基準条例、大規模小売店舗立地法についても適法な計画とするよう、事業者の責任で所管部署と協議の上計画してください。

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
147	関連図書6						交通計画について、大規模マニュアルにて、約4.8万㎡の地区計画を策定し1万㎡を超える商業施設が可能とあります。今後、立地法の協議は、現況のピーク時に計画による交通量のピーク時を乗じた、ピーク時施設完成後交通量による評価が必要となります。又、県警本部協議にて、大規模小売店舗立地法上、その他地区にて発生交通量を算出することとあります。交差点毎のシミュレーションは参考となりますが、大規模マニュアル、立地法関係の全体の想定発生交通量の詳細な算出根拠についてご教示下さい。	大規模マニュアルおよび大店立地法での算出結果は、関連図書6のとおりです。
148	審査基準	4	5	(4)		提案価格審査の得点化方法	表5の算定式の基準価格とは、募集要項8ページの借地料単価237円/㎡・月という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
149	審査基準	4	5	(5)		総合的な加点要素に対する評価及び加点	どのような場合に加点対象となるか、具体的にお示しいただけないでしょうか。	事業者の提案内容を総合的に判断し、優れている提案があれば加点しますので、具体的な加点事項については現時点で想定しておりません。
150	審査基準	4	5	(5)		総合的な加点要素に対する評価及び加点	様式15～様式19の内容から総合的に判断の上評価しとありますが、様式任意の建築計画関係図書も評価の対象となるのでしょうか。	様式任意の建築計画関係図書についても評価の対象となります。
151	様式集						対話に係る事前提出書類および提案書関係書類について、イラストや図（概念図等含む）、表、パース、写真等の挿入は可能でしょうか。	可能です。
152	様式集					6応募者が特定される記述の禁止	応募者が特定されるような記述（社名、ロゴマーク等）を禁止すると記載されておりますが、社名・ロゴ等を判読できないように加増処理した応募者の事例写真等を提出書類等に使用することは可能でしょうか。	可能です。
153	様式集	9	様式7			財務状況表	様式7の財務状況表の各項目は提出する賃借対照表、損益計算書、キャッシュフロー表等と一致させるために記載の項目を任意に変更してかまいませんか。	可能です。企業の実態に合わせて項目等は適宜加除してください。

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
154	様式集	14 他	様式 12-1 他			事業実施コンセプトに関する提案 予定内容 他	各様式の注意書きにて「A3版（A4番）●枚以内とすること（添付資料を除く。）」と記載されておりますが、具体的に別途添付する内容・資料等が指示されている様式以外は指定のサイズ、枚数内で提出しなければいけないという理解でよろしいでしょうか。それとも応募者の任意で補足説明のための資料を添付して問題ないと理解すべきでしょうか。	ご理解のとおりです。各様式にて指示のない限り、説明用の添付資料等は添付できません。
155	様式集	17 、 36	様式 12- 4、様 式19			建築計画の概要（予定）、建築計画概要書	用途別の面積を記載する欄において記載すべき物販店舗の面積は次のうちどれでしょうか。 ①テナントとの賃貸面積 ②大規模小売店舗立地法における申請面積（店舗面積） ③その他	②としてください。
156	様式集	23	様式 15-2			事業の実施体制等に関する提案	事業遂行のための実施体制の記載において、グループ企業等の固有名称を記載しても問題ございませんでしょうか。	差し支えありませんが、当該グループ企業が応募者と資本関係があることなどが提案書に明示されているなどで、応募者が類推される場合、審査時に事務局にて当該部分の黒塗りする等の対応を取ることがあります（この場合、当該応募者に事前に確認を行うことを予定しております）。
157	様式集	24	様式 15-3			資金調達計画書	資金調達計画書について、企業与信に基づく運転資金としての資金調達（所謂コーポレートローン）により手当てする場合で記載事項の内容が未定の場合は「未定」と記載して問題ございませんでしょうか。	問題ありませんが、可能な限り詳細に記載ください。
158	様式集	25	様式 15-4			事業収支計画に関する提案	添付する長期事業計画書は消費税等抜の記載でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
159	様式集	25	様式 15-4			事業収支計画に関する提案	添付する長期事業計画書の各項目は応募者の任意で追加・変更・削除等を行ってもかまいませんでしょうか。	ご理解のとおりです。
160	様式集	25	様式 15-4			事業収支計画に関する提案	添付する長期事業計画書について、様式集では50年度目まで記載されておりますが、本件事業については想定事業年度数（20年から新築工事期間を差し引いた年度数）までの記載で問題ございませんでしょうか。	ご理解のとおりです。列については適宜加除の上、作成してください。

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
161	様式集	25	様式 15-4			事業収支計画に関する提案	添付する長期事業計画書において借地料および保証料は応募者の提出する価格提案書記載の借地料およびそれに基づく保証料を記載すべきでしょうか。それとも最低単価(237円/㎡・月)を用いて作成すべきでしょうか。	応募者の提案する借地料を記載してください。
162	基本協定書 (案)		第5条			準備行為等	準備行為とは工事着手を含むものと考えてもよろしいでしょうか。	準備行為については、乙が定期借地権設定契約の締結前に行う調査等を想定しているものです。工事着手については乙に土地使用权原が発生していることが前提となりますので、原則として定期借地権設定契約の締結後で、かつ関係法令に基づき必要な手続等を行った上で着手してください。
163	定期借地権設計契約に係る条件規定書 (案)		第1条	1		目的	建物のオフバランス化を想定した場合、建物の所有権が金融機関等に移ります。所有権移転後、建物を当社にて再度借り直した後、各出店希望者へ区画転貸することは可能でしょうか。(但し、土地に関しましては、弊社が賃借人であることに変わりはなく、金融機関は転借人となります。) 上記事項が認められる場合、「～本件土地を乙の提携する金融機関が所有し、乙が賃借する建物の所有を目的として～」との条文修正は可能でしょうか。	前段については、可能です。なお、オフバランス化を目的とした転貸借については、募集要項8(3)クに示すとおり、提案書様式15-2にて事前の提案を行ってください。後段については、優先交渉権者をご質問にあるような提案を行っていれば、契約締結時に必要に応じ条文の修正を行います。
164	定期借地権設計契約に係る条件規定書 (案)		第2条			期間	借地権の存続期間である20年間の起算日は次のうちどれでしょうか。 ①定期借地権設定契約締結日 ②土地の引渡日 ③新設建物の新築工事着手日 ④その他 また、終了日は原状回復工事完了後、土地の返還を行う日という理解でよろしいでしょうか。	前段については、②とします。 後段については、ご理解のとおりです。
165	定期借地権設計契約に係る条件規定書 (案)		第4条	5		賃料	賃料改定条件が甲にのみ認められておりますが、乙にも設定していただくことは可能でしょうか。	ご要望に沿いかねます。
166	定期借地権設計契約に係る条件規定書 (案)		第6条			渋滞緩和対策負担金	質問89と同上	質問No.89の回答をご参照ください。
167	定期借地権設計契約に係る条件規定書 (案)						関連棟仮駐車場・駐輪場の借地料については、駐車場等の供用開始まで発生しないとのことですが、その記載が条件規定書には見当たりません。どのような方法により、担保されるのでしょうか。	事業者の提案に基づき、本市と協議の上面積及び使用期間を決定し、関連棟仮駐車場部分の借地権の存続期間について条件規定書に定める予定です。

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
168	その他						関連棟の外観デザイン改装の提案をした場合、改装費は貴市の負担という考え方でよろしいでしょうか。	改装費は本市又は関連事業者で組織する協同組合の負担となります。なお、提案内容については、本市及び協同組合と協議の上実施内容を決定します。
169	その他						関係諸官庁との議事録、協議時の資料を提示下さい。	関連図書6に添付しております。
170	その他						地盤レベルの測量図を提示下さい。	地盤レベルの測量図について、別紙5として本市ホームページに掲載します。
171	その他						地区計画上の広場は借地に含まれるのでしょうか。同じく北側と南側の管理用地も借地に含まれるのでしょうか。	前段についてはご理解のとおりです。後段については、借地の対象に含まれません。
172	その他					その他	関連棟北側の鮮魚洗場加工所ならびにゴミ処理場は撤去されるのでしょうか。また解体費用に関しては市の費用負担でしょうか。	鮮魚洗場加工所ならびにゴミ処理場は、定期借地権設定契約の締結までに本市が解体・撤去いたします。
173	その他					出入口	・基本的な出入口は正門のみでよろしいですか。(第一機動隊入口を出口として使用できないでしょうか) ※駐車場法の10m出入口分離規制は中央分離帯により生じないと思われ ・事業用地への搬入路として物流エリア内の通路一部を利用することは可能でしょうか。(青果棟と保管積込所間通路)	質問No.71及びNo.146の回答をご参照ください。
174	その他					フェンス等	設定事業用地と隣地(関連棟・物流エリア)との敷地境界線には部分的フェンス等の設置若しくは動線の遮断は求められますか。	質問No.97の回答をご参照ください。
175	その他					マラソン開催時について	マラソン開催時に交通規制がなされるようですがその日時には店舗を営業することは可能でしょうか(終日閉鎖なのか、その時間帯区分はありますか)	質問No.98の回答をご参照ください。
176	その他						今後、質問や不明な点が発生した場合にはどのように確認をすればよいのでしょうか。	今後、提案書の提出までに質問等を行う機会は予定しておりません。なお、公募の公平性・透明性確保の観点から個別の質問等には応じられませんので、ご了承ください。