

**(仮称)横浜・山下ふ頭における特定複合観光施設(IR)
設置運営事業に関する質問の回答**

【①日本型IRの実現に関すること】

No.	対象資料名	ページ	条項番号	質問内容	回答
1	全般			RFP提案募集につきまして、日本語版と同時に公式の英語版を発表していただくことは可能でしょうか。	現状、英語版の発表は予定しておりません。
2	募集要項①	3	第2-3 関連計画等 (10)	山下埠頭開発基本計画 p41【方針④】護岸やプロムナードの利用について セットバック及び建築制限等の制約がございましたらご教示下さい。	法令等によるセットバック及び建築制限等はありませんが、護岸等への影響範囲内に建築物を計画する場合は、構造物に与える影響を照査した上で、本市との協議が必要となります。
3	募集要項①	3	第2-3 本事業の関連計画等 (10)	山下埠頭開発基本計画 p50【方針7】③風水害対策としての2階レベルについて 風水害対策として、安全な退避ルートとなる2階レベルの動線計画の記載がございます。この2階レベル (T.Pからの高さ) について、数値的求めがありますかご教示頂けますでしょうか。	数値的求めはありませんが、神奈川県が公表している津波浸水想定 (平成27年3月) において、山下ふ頭の一部で最大津波高さ2.0m以上3.0m未満の浸水エリアがあります。この数値を踏まえ、計画してください。 http://www.pref.kanagawa.jp/docs/jy2/cnt/f532320/
4	募集要項①	3	第2-3 本事業の関連計画等 (10)	山下埠頭開発基本計画 p39【方針②】交通ネットワークについて 敷地内への自転車動線計画、サイクルポート等横浜市の想定されております計画はございますか。ございましたらご教示頂けますでしょうか。	山下ふ頭内での計画は特にありません。 なお、現在、「横浜都市交通計画」「関内・関外地区活性化推進計画」等に位置づけられた都心部活性化、観光振興および低炭素化に寄与する取組として、コミュニティサイクル事業を実施していますので、参考にしてください。 コミュニティサイクル事業では、駅と集客施設等との回遊性が向上するように約300mごとにサイクルポートを配置することを目指して実施しています。
5	募集要項①	3	第2-4 本事業の基本的な枠組み	横浜市と設置運営事業者との間で締結される実施協定の具体的内容について、どの程度横浜市と交渉することが可能なのでしょうか。原則、横浜市から提示される実施協定 (案) の内容をそのまま受け入れて署名することが想定されていると理解した方がよろしいのでしょうか。	RFPの趣旨を損なうため、実施協定 (案) の修正には原則として応じない方向で検討していますが、実施協定 (案) は、まだ内容が確定している段階では無く、RFCにおけるご意見等も踏まえ、整理させていただきます。
6	募集要項①	3	第2-4 基本的な枠組み	IR整備法は、認定を受ける区域整備計画の数は3を超えないこととしています。RFC提案書を作成するにあたっては、区域整備計画の認定時期及び認定を受ける都道府県・市町村についてどのような条件を想定すべきか、現時点で横浜市においてお考えがあればお聞かせください。	IR整備法第9条において、認定区域整備計画の数は上限が3、同法附則第4条に最初の認定から7年を経過した場合に検討する規定があり、その規定を踏まえて検討してください。
7	募集要項①	3	第2-5 事業期間	財務モデルの初年度に関しては、区域認定を受けてから開始することが前提でしょうか。それとも、IRの建設開始時が前提でしょうか。	区域認定を受けてから開始することを前提に提案してください。
8	募集要項①	3	第2-5 事業期間	事業期間を【40】年間と仮定されておりますが、満了後の更新は可能となるのでしょうか。更新されない際にはどのような計画を想定されているのでしょうか。	本RFCにおける提案においては、40年で提案してください。条件変更の提案がある場合は、募集要項第5-4を参照してください。 なお、RFCにおける事業期間、更新の考え方は、本RFCを踏まえて検討します。
9	募集要項①	4	第2-6 IR予定区域の位置及び規模等に関する事項	既存並びに計画建物について 計画敷地内西側 (二号岸壁周辺) に現在建設中の建物が見受けられますが、計画には考慮する必要が無いという認識で宜しいでしょうか。考慮する必要がある場合には、該当建物の情報 (用途 位置 高さ 階数 提案との関係性) についての要求) をご教示頂けますでしょうか。	本市において、更地化した土地を暫定的に活用した賑わい創出を進めていますが、計画において考慮する必要はありません。

No.	対象資料名	ページ	条項番号	質問内容	回答
10	募集要項①	4	第2-6 IR予定区域の位置及び規模等に関する事項	<p>計画と用途地域</p> <p>高さ制限：山下ふ頭での高さ制限はどの程度を想定されていますか。現在の山下ふ頭での高さ制限は31mですが、この制限は変更可能でしょうか。市としてはどのような制限緩和手法を想定されているのでしょうか。（例：都市再生特別地区等）</p> <p>また、都市再生特区等の都市計画の手続きと環境アセスメントの手続きの相互関連についてお教え下さい。</p>	<p>建築物の高さについては、航空法の制限を受ける区域があります。各地点により高さの制限が異なりますので、詳細については東京航空局のHPを参照してください。 https://www.cab.mlit.go.jp/tcab/restriction/02.html</p> <p>山下ふ頭開発基本計画に記載のある景観に関する考え方を参考に、周辺地区と調和した高さにて提案してください。</p> <p>既存の都市計画の制限緩和については、地区計画や都市再生特別地区の策定等により可能と考えてください。</p> <p>なお、本提案により上記都市計画等の変更を保证するものではありません。</p> <p>都市計画の変更と環境アセスメントの手続きについては、それぞれの法令・条例等の規定に基づき適切に実施することを想定しています。</p>
11	募集要項①	4	第2-7 IR予定区域の位置及び規模	<p>水面の利用</p> <p>i. 特別なイベント開催や恒久的な施設の設置等、ふ頭間の水面を有効活用することは可能ですか。また、新しいふ頭やパピリオン（独立建物）を山下ふ頭の周囲の水域に拡張することを検討してもよいでしょうか。</p>	<p>IR整備法上の解釈より、IR施設は、土地に設置することが必要であり、例えば、河川、海、湖沼など土地でないものに設置することは認められないこととなっています。</p> <p>IR区域外における関連事業として埋立を計画する場合は、個別に協議が必要となります。なお、埋立の場合、山下ふ頭周辺の海域は公有水面ですので、埋立後の利用が、公共の利益に寄与するものの担保が必要となります。また、港湾計画の変更のほか、埋立免許手続き、環境アセスメント、利害関係者協議など時間を要します。埋立以外の場合は、IR整備法上の解釈を含め、個別に協議が必要となります。</p>
12	募集要項①	4	第2-8 IR予定区域の位置及び規模	<p>ii. 山下ふ頭の「3本指」の間の空間を部分的または完全に埋め立てる提案をした場合、横浜市にご検討いただけるでしょうか。</p>	<p>IR整備法上の解釈より、IR施設は、土地に設置することが必要であり、例えば、河川、海、湖沼など土地でないものに設置することは認められないこととなっています。</p> <p>IR区域外における関連事業として埋立を計画する場合は、個別に協議が必要となります。なお、埋立の場合、山下ふ頭周辺の海域は公有水面ですので、埋立後の利用が、公共の利益に寄与するものの担保が必要となります。また、港湾計画の変更のほか、埋立免許手続き、環境アセスメント、利害関係者協議など時間を要します。</p>
13	募集要項①	4	第2-9 IR予定区域の位置及び規模	<p>iii. ふ頭の輪郭（形状）は変更可能でしょうか。</p>	<p>IR整備法上の解釈より、IR施設は、土地に設置することが必要であり、例えば、河川、海、湖沼など土地でないものに設置することは認められないこととなっています。</p> <p>IR区域外における関連事業として埋立を計画する場合は、個別に協議が必要となります。なお、埋立の場合、山下ふ頭周辺の海域は公有水面ですので、埋立後の利用が、公共の利益に寄与するものの担保が必要となります。また、港湾計画の変更のほか、埋立免許手続き、環境アセスメント、利害関係者協議など時間を要します。埋立以外の場合は、IR整備法上の解釈を含め、個別に協議が必要となります。</p>
14	募集要項①	4	第2-6 IR予定区域の位置及び規模等に関する事項	<p>氷川丸の計画についてお知らせください。移設することは可能ですか。</p>	<p>氷川丸は移転できないことを前提に計画してください。</p>

No.	対象資料名	ページ	条項番号	質問内容	回答
15	募集要項①	4	第2-6 IR予定区域の位置及び規模等に関する事項	山下ふ頭の隣の港（本牧ふ頭）では何を想定されていますか。	本牧ふ頭は、コンテナ取扱い拠点や、倉庫等のロジスティクス拠点として活用していきます。A突堤は、港湾計画において、ベイブリッジを通過できない超大型船を受け入れることができる多目的バースに位置付けられています。
16	募集要項①	5	第3 RFCの案を求める事項	本提案においては、首都圏におけるIRが今後40年にわたり横浜のみである、という前提で考えてよろしいでしょうか。	IR整備法第9条において、認定区域整備計画の数は上限が3、同法附則第4条に最初の認定から7年を経過した場合に検討する規定があり、その規定を踏まえて検討してください。
17	募集要項①	5	第3-1 事業方針、2 事業計画	「事業全体方針」および「全体コンセプト」につきまして、どの程度詳細な情報が求められているかご教示頂けますでしょうか。	「事業全体方針」には、事業全体を進めていく上での方針を記載してください。その上で「計画コンセプト」には、全体を通した基本的な考え方を記載してください。
18	募集要項①	6	第3-6(1) 責任の履行確保方法等	設置運営事業等の円滑かつ確実な実施の確保とありますが、「確実な実施の確保」とは具体的にどのようなことを指すのでしょうか。	IR整備法第6条第2項第5項、基本方針案第4-1(1)イ(イ)を参照してください。長期間にわたって、安定的かつ継続的なIR事業の実施を確保する観点から、IR事業のリスク及び分担の在り方等を示すことが求められています。
19	募集要項①	6	第3-6(1) 責任の履行確保方法等	IR事業者の責任の履行確保方法、とありますが、弊社のIR事業者としての実績あるいは信用等を証明する書類をご提出する必要がありますでしょうか。	IR事業者としての実績、または実績に基づき横浜のIRにおいて必要と考えられる方法を提案してください。
20	募集要項①	6	第3-10 その他	複数の地権者の土地をとりまとめて事業を行う必要性から、【区画整理事業】の導入が考えられますが、【区画整理事業】を事業手法の一つと考えて良いですか。	IR予定区域内は、一旦全て市有地にしたいうえで開発していく方針であることから、土地区画整理事業の導入は考えていません。土地区画整理事業が適していると考えられる場合は、その効果や計画詳細、実施スキームについて示してください。
21	募集要項①	6	第3-10 その他	都市計画変更手続も提案可能とありますが、以下のような都市計画の変更手続は、地区計画の策定、都市再生特別地区の策定により実現するものとして提案可能ですか。 ① 商港区にマリーナ施設や展示施設を建設可能とすること。 ② 建物の最高高さを別途定めること。 ③ 区画道路沿いの壁面線後退ラインを定めること。 他	地区計画や都市再生特別地区の策定等により可能と考えて提案していただいて結構です。 なお、本提案により上記都市計画等の変更を保証するものではありません。
22	募集要項①	6	第3-10 その他	開発許可を早期に受けるために、貴市と他の当局はどのように協力して許可要件を処理する予定でしょうか。	各種関係法令に沿った手続きを適切に実施します。
23	募集要項①	8	第4-2(2) ウ 提案	電子データにおける提出フォーマットについてPDFフォーマットで宜しいでしょうか。指定のある場合はご教示をお願い致します	募集要項P8「ウ 提案」に記載のとおり紙媒体他、電子データについてはフォーマットに指定はありません。PDFフォーマットの提出も可能です。 提案内容等により、必要に応じてワードやエクセル形式の提出について、協議させていただく場合があります。
24	募集要項①	9	第4-4 留意事項	RFCの評価基準について教えてください。評価基準については、公表されるのでしょうか。	本RFCは、今後の実施方針の参考とするため、対話を重視しています。 評価基準はありません。

No.	対象資料名	ページ	条項番号	質問内容	回答
25	募集要項①	10	第4-4(7)ウ	横浜市のIRに関するアドバイザーについて教えてください。横浜市はIRに関して、どのような専門的なアドバイスを受けていらっしゃいますか。可能でしたら、アドバイザーの連絡先を教えてくださいませんか。	募集要項P10第4-4(7)ウを参照してください。 なお、アドバイザーについては現在選定中であり、選定された事業者名については、選定後、速やかに同ホームページにて公表します。 ・横浜IR（統合型リゾート）に関するアドバイザー業務委託 https://www.city.yokohama.lg.jp/business/nyusatsu/akukukyoku/2019/itaku/seisaku/201910211711.html ・横浜IR（統合型リゾート）に関する法務支援業務委託 https://www.city.yokohama.lg.jp/business/nyusatsu/akukukyoku/2019/itaku/toshi/IRhoumu.html
26	募集要項①	11	第5-1 図表7 施設全体	建築デザインが横浜都心臨海部の新たな象徴となり得るような先進性や他には見られない魅力を有するとともに、周囲の景観や環境との調和が取られたものとする、と記載されています。横浜市には特定建築物、プロジェクト、地区（みなとみらい等）に適用される様々な景観規制・ガイドラインがありますが、これらの規制・ガイドラインの項目で必ず順守すべき項目がある際にはご教示をお願いします。	「山下ふ頭開発基本計画」の考え方を基本とし、周辺地区と調和した計画としてください。 また、「横浜市都市美対策審議会条例」に基づき設置されている横浜市都市美対策審議会の意見を聴く必要があります。
27	募集要項①	11	第5-1 図表7	設備インフラに関し、横浜市が計画しているすべての整備計画のスケジュールをお知らせください。	IR区域内は、事業者が設置することとしており、本市による整備計画スケジュールはありません。また、IR区域外は、各供給処理企業者と協議してください。
28	募集要項①	12	第5-1 図表7 MICE施設	要項ではパシフィコ横浜との連携について触れていますが、パシフィコ横浜の年間訪問者数、イベント開催等のデータを共有していただくことは可能でしょうか。	パシフィコ横浜の概況については、下記ホームページ「アニュアルレポート」をご覧ください。 https://www.pacifico.co.jp/pacifico/company/annualreport/tabid/333/Default.aspx
29	募集要項①	14	第5-1 図表7 送客施設	「自家用ジェット機で来訪する超富裕層の高度な需要にも対応できる移動手段の確保」とありますが、IR事業社が上記移動手段を運営する必要がありますか。	IR区域までの多様な移動手段について、来訪客等の需要に応じた、スムーズかつ快適なサービス等を提案してください。
30	募集要項①	14	第5-1 図表7 宿泊施設	宿泊施設 客室数を【4,000】室以上と設定された根拠、また【4,000】室を最低客室数とした際の各部屋の平均面積をお知らせください。	募集要項に記載のとおり、国内外から訪れるビジネス客やファミリー、富裕層など、多様な来街者の宿泊需要に適切に対応できる規模について、提案してください。 客室の面積については、IR整備法施行令及び国のIR区域整備推進会議取りまとめ（平成30年12月4日）を踏まえた提案をしてください。
31	募集要項①	15	第5-1 図表8 都市基盤整備	交通インフラ 当該敷地へのアクセス改善のため、幹線道路と車両アクセスの整備が必要です。下記につき、ご計画されている整備の進捗状況につきお知らせください。整備計画にある道路の線形は、IRのデザインと一体となるよう変更することは可能ですか。	募集要項P.19 第5-4を参照してください。
32	募集要項①	15	第5-1 図表8 都市基盤整備	i. 港湾道路	臨港幹線の道路線形については港湾計画に位置付けられており、変更はできません。
33	募集要項①	15	第5-1 図表8 都市基盤整備	ii. 山下ふ頭への入口部分の整備	募集要項P.19 第5-4を参照してください。

No.	対象資料名	ページ	条項番号	質問内容	回答
34	募集要項①	15	第5-1 図表8 都市基盤整備	交通ターミナルの計画を、IRの設計や道路線形の変更と一体的に計画することは可能ですか。	募集要項P19 第5-4を参照してください。
35	募集要項①	15	第5-1 図表8 都市基盤整備	山下公園から2・3号岸壁に向かう区域内道路（道路2）の線形は確定していますか。	募集要項P19 第5-4を参照してください。
36	募集要項①	15	第5-1 図表8 都市基盤整備	山下ふ頭内への地下鉄の延伸計画はありますか。計画されている場合、駅の位置や経路はいつごろ公表される予定でしょうか。	現時点での延伸計画はありません。なお、前回の情報提供依頼では延伸計画等の提案もありましたので、今回のRFCの提案も踏まえて検討します。
37	募集要項①	15	第5-1 図表8 都市基盤整備	横浜市が計画している交通インフラ関係のすべての整備計画のスケジュールをお知らせ下さい。	現在、本市において、交通アクセス対策等の検討調査を行っており、今後、提供することを考えております。なお、山下ふ頭周辺の交通インフラ関係の整備計画については、連節バスを活用した「高度化バスシステム」を令和2年（2020）6月頃の運行開始を目指し、取り組みを進めています。
38	募集要項①	15	第5-1 図表8 都市基盤整備	パーク・アンド・ライドシステムの検討について記載されています。導入が検討されている場所が既にある場合にはお知らせください。	今回実施するRFC等を踏まえて、様々な交通手段などを検討していきます。
39	募集要項①	15	第5-1 図表8 都市基盤施設	横浜市のLRTまたは、BRT等の導入時期は。円滑な運行のための基盤整備は、横浜市で行うのか。	現時点で検討はしていませんが、今まで提供いただいた情報や本RFCでの提案内容を踏まえ、今後検討する可能性があります。
40	募集要項①	15	第5-1 図表8 都市基盤施設	山下埠頭は当該地は2018年10月に都市再生緊急整備地区・特定都市再生緊急整備地域に指定されていますがこの地域で規制緩和（容積、高さ、用途等）を受ける場合の大きなスケジュールをご教示ください。	地区計画や都市再生特別地区の策定等により可能と考えて提案していただいて結構です。 なお、本提案により上記都市計画等の変更を保証するものではありません。 都市計画変更手続きの実施時期については、開発スケジュールへの影響を最小限に抑えられるよう、今後検討していきます。
41	募集要項①	16	第5-1 図表8 IR区域の災害に備えた基盤整備	災害時の電力自家発電について記載されていますが、平時においても自家発電をする必要があるのでしょうか。	平時において、自家発電は必須ではありませんが、山下ふ頭開発基本計画における、高い防災・安全性をもつまちづくりの考え方に基づき、来街者の安全・安心確保や、自立した都市機能の実現等に資する取組を提案してください。
42	募集要項①	18	第5-2 図表10 ギャンブル等依存症対策	ギャンブル等依存症への対策は、複数の関係者によって取り組まれるべきと考えておりますが、IR事業者が横浜市の対策を補完するような独自のプログラムを開発できるようにするため、横浜市が検討されている対策に関する情報をご共有頂くことは可能でしょうか。	本市のギャンブル等依存症対策については「横浜IRの基本的な考え方」のP12～P14を参照してください。 また、本年度実施する実態調査において横浜市にどれだけギャンブル等依存症が疑われる方がいるかを調べると同時に今後の予防や啓発、相談支援などの対策に役立つ情報も収集します。 取組や調査・検討結果等の情報について共有をします。
43	募集要項①	19	第5-2 図表10 マネー・ローンダリング防止対策	「チップの譲渡及びカジノ外への持ち出しを防止する措置」とありますが、具体的にどのようなことを想定していらっしゃいますでしょうか。	法第104条に基づくとともに、海外における事例を踏まえ独自のアイデアを提案してください。
44	募集要項①	19	第5-2 図表10 反社会的勢力の排除対策	反社会的勢力に関与する人物の特定にあたり、横浜市はIR事業者をどのように支援し、またご協力をいただけるのでしょうか。	横浜市暴力団排除条例及び神奈川県暴力団排除条例に留意し、公安委員会、神奈川県、神奈川県暴力追放推進センター等と連携するとともに民間の調査会社等の活用についても検討していきます。
45	募集要項①	19	第5-3 土地契約	土地契約の条件につきまして、支払いが発生する時期についてお知らせください。	原則、土地引渡し時から発生します。

No.	対象資料名	ページ	条項番号	質問内容	回答
46	募集要項①	20	第5-6	駐車場条例に関し、駐車場地域ルール等による付置義務駐車台数の減免の可能性はあるでしょうか。	条例の規定を順守して提案してください。
47	募集要項①	20	第5-6	駐輪場条例に関し、協議による付置義務駐輪台数の減免の可能性はあるでしょうか。	条例の規定を順守して提案してください。
48	その他	-	-	貴市はいつ、展望台からIR区域までの道路を、既存の駐車場の下を抜けて整備する計画でしょうか？	整備計画・整備主体・整備時期等を含めて提案してください。今後、提案内容を踏まえて、検討していく予定です。
49	その他	-	-	敷地境界確認のため、求積図は受領できますでしょうか。	求積図の中に個人情報が含まれるため、お渡しすることはできません。