

「横浜市新市庁舎 商業施設運営事業者公募」に係る質問回答書

No.	書類名	頁	項目名	質問内容	回答
1	公募要項	2	契約概要(予定)	現場責任者を定めるとありますが、現場常駐する事は必須でしょうか	現場常駐は必須ではありません。公募要項19頁「7(5)ア 事業実施体制等」において、常駐や巡回など、管理の考え方も含めて提案してください。
2	公募要項	5	施設の概要(駐車場)	3/30説明会時に、181台は市民、商業施設利用者を想定とのお話でしたが、商業施設利用者に対するサービス内容(〇時間無料等)及びその場合のテナント負担はありますか。	駐車場の商業施設利用者に対するサービス内容については現時点では未定ですが、商業施設利用者に対する割引サービスを導入する場合は、一定のテナント負担が発生します。
3	公募要項	5	施設の概要について(来庁者)	平日及び土日祝日の来庁者(市役所自体に用がある人)の今現在の実績及び新市庁舎移転時における想定数をご教示願いたい。	【現在の実績】 平日：約3400件(最繁忙期：約5,900件) ※民間ビル含む1日の平均件数 ※H28年度各局への照会結果の集計件数 土日祝日：集計していません。  【新市庁舎移転時の想定数】 平日：行政機能に用がある方については、上記の【現在の実績】と同程度は想定しています。 土日祝日：土曜開庁は想定しておりませんが、市民協働・共創スペース及びアトリウム等は土日の運用も想定しています。
4	公募要項	5	公募スケジュール	2次審査(プレゼンテーション審査)に使用する資料はすでに提出した資料を基に行うのか、もしくは映像等の使用など別の資料を作成して行うのか?	2次審査については、公募要項「7 審査書類作成・提出要領」に基づき提出いただいた審査書類を使ってプレゼンテーションしていただきます。同審査書類をそのまま、プロジェクターで映し出すことは可能ですが、別の資料でプレゼンテーションを行うことはできません。
5	公募要項	5	駐車場について	駐車場の管理は外注か?その場合商業施設利用のサービスは検討可能か?行政施設利用後の使用した場合等の対応は今後検討か?	・一般駐車場、自動二輪車等駐車場(ともに地下1階)及び自転車駐車場(地上1・中2階)については指定管理を導入します。 ・商業施設利用のサービスは、No.2回答を参照。 ・市役所に諸手続・相談等をするために来庁された方については、現在と同様に、原則として1時間の減免措置を検討しています。
6	公募要項	6	桜木町のデッキについて	桜木町のデッキ設置の予定とその場所、その後北仲方面へのデッキ接続等現時点での計画は?	桜木町のデッキ設置予定場所については「別紙5」P.7の2Fの図面を参照ください。現時点では、新市庁舎と併せての供用開始を想定しています。 都市計画道路栄本町線を横断する、北仲通北地区方面へのデッキ整備については、今後設計を行い、接続位置等を決定しますので、現時点では供用時期等お示しできません。
7	公募要項	6	桜木町のデッキについて	職員の出勤動線はどこからどれくらいで予想されているか?	職員の出勤動線については、主に桜木町方面からの出勤に対する南西側出入り口と、馬車道駅からの出勤に対する東側エスカレーターを使用した動線を想定しています。各動線における職員数の想定は現時点では行っていません。
8	公募要項	7	附属施設の概要 屋外テラスについて	屋外テラス204m <sup>2</sup> について、「同書6頁の平面図」及び「別紙5.ハード要件の6頁、17頁」を見ると、外口部に面した紫色の細長い部分と読み取れますが、その認識でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
9	公募要項	7	審査書類作成・提出要領	各様式はワードからエクセルやパワーポイント等に書き換えても宜しいでしょうか。	様式11、13、15については、適宜エクセルやパワーポイントでの提出も可とします。それ以外の様式については、ホームページに掲載されている様式で提出してください。なお、サイズと枚数については、公募要項の指定を守ってください。
10	公募要項	7	審査書類作成・提出要領	様式11~16について、指定様式を頭紙として、別紙はA3横片面等の指定を守ればワードではなく、エクセルやパワーポイントを使用しても宜しいでしょうか。	No.9回答を参照。
11	公募要項	7	施設の概要	想定営業時間を超えての営業(24時間営業)は可能でしょうか。	「横浜市新市庁舎管理計画」( <a href="http://www.city.yokohama.lg.jp/somu/org/kanri/newtyosya/management-plan.html">http://www.city.yokohama.lg.jp/somu/org/kanri/newtyosya/management-plan.html</a> )「14頁の通り、建物周縁部や2階デッキは24時間開放し、またアトリウム(屋根付き広場)は4:50~25:00の間、開放することを想定しています。共用部やバックヤード等の警備や運用について現在検討中ですので、商業施設の想定営業時間(7:00~23:00)以外の営業については未定です。
12	公募要項	7	契約概要	内装費や現場協力金など、開業前に横浜市へ支払が生じるものはございますでしょうか。	内装監理費については、テナントに負担をいただきますが、負担割合については、本プロポーザルで選定された事業者と調整させていただきます。その他現場協力金等、商業施設の開業に伴い、横浜市、横浜市庁舎移転新築工事設計施工者(竹中・西松建設共同企業体)等に負担が発生する場合には、テナントに成り負担をいただくこととなります。なお、支払時期については、選定された事業者と調整させていただきます。
13	公募要項	7	契約概要	内装費や現場協力金などについて、テナントより受領した場合、どのように扱うのでしょうか。	内装監理費や現場協力金等、テナントから受領したもののについては、原則、横浜市へ納入していただくこととなります。
14	公募要項	7	契約概要	当社から関連会社へマスターリースすることは可能でしょうか。(公募については、当社単独での応募を予定しております。)	別紙3「市庁舎商業施設に係るプロパティマネジメント業務委託契約書兼定期建物賃貸借契約書(案)」第49条第1項(1)の通り、「本施設の賃借権、報酬又は契約保証金に係る債権その他本契約により生じる権利又は義務の全部若しくは一部を、第三者に譲渡し、又は担保の用に供すること」や、同じく第49条第1項(2)の通り、「本施設で行う事業の全てを第三者に委託することや、第三者と共同運営することなどにより、本施設の一括転貸又はこれに類する行為を行うこと」、さらには、「契約の履行の全部若しくは主たる部分を一括して第三者に委任し、又は請け負わせること」はできません。
15	公募要項	7	契約概要	当社から関連会社へPM業務を再委託することは可能でしょうか。(公募については、当社単独での応募を予定しております。)	No.14回答参照。
16	公募要項	7	契約概要	商業施設について、当社独自の屋号を掲げることは可能でしょうか。また、ゾーンごとに名称(〇〇ストリート等)をつけ、共用部に掲示することはできますでしょうか。	事業者独自の屋号・名称を付けることは想定していません。ゾーン毎に名称を付けることについては、未定です。
17	公募要項	7	商業施設の概要	テナントと認識共有に、客待ちスペースにリースラインは引かれるか?	リースラインの設置の有無を含めて検討中です。
18	公募要項	7	リース範囲の概要	各店舗区画の前面通路でのシーリングの演出など商業の雰囲気を作るための活用は可能か?	共用部に当たる前面通路の活用は原則、認められません。ただし、貸付範囲に当たる屋外テラスや客待ちスペースにおいて、工事を伴うようなものではなく、かつ、今後策定する内装監理指針に沿った形の活用であれば認められる場合があります。
19	公募要項	8	契約概要	テナントの入居に係る工事調整業務については、テナント設計者と施工者間の調整を行う為に、市側にて別途「内装監理室」を設けるという理解で宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
20	公募要項	9	契約概要	横浜市予算が確保されない場合、報酬額や建物管理費用については、どのように扱われるのでしょうか。	報酬の支払いの根拠となる契約行為については、事前に予算の議決を伴いますので、もし、予算が可決されない場合には、当該予算年度の契約そのものが締結できないこととなります。 なお、建物管理費用とは清掃・警備等のことかと思われそうですが、これらについては、公募要項7頁3(1)のとおり、新市庁舎全体(店舗区画及び附属施設を除く)のビル管理業務(清掃、警備等)については、別途、ビル管理事業者を公募し、業務委託する予定としています。
21	公募要項	9	マスターリース事業者の契約保証金	市が契約と同時に示す、敷金の基準となる月額支払賃料の考え方は?見込みテナント賃料額?	今回ご提案いただく想定テナント賃料を基に算出した額を予定しています。
22	公募要項	9	PM報酬に関して	テナントからの賃料で、例えば賃料+販促費を徴収する場合。販促費は純粋に販促の為に使用する費用として徴収する場合も、販促費は総収入にカウントされるか?	販促促進費については、公募要項9頁(エ)の「テナント賃料総額」には含まれません。
23	公募要項	10	現場責任者について	現場責任者は常駐ではなく、巡回で配置する想定ですが、規程はございますでしょうか。	No.1回答参照。
24	公募要項	10	現場責任者について	現場責任者とは、開業後は施設常駐のイメージか?	No.1回答参照
25	公募要項	10	大店立地法について	上層階に設置される物販店等、今回のマスターリース部分以外で想定される面積を勘案して、マスターリース部分で使用できる物販面積可能面積は?	3階に設置予定の「ふれあいショップ(約160m <sup>2</sup> のエリアの一部で飲食物や物販のほか、刊行物等の販売を予定)」及びアトリウムで物販イベントを行う場合(約150~300m <sup>2</sup> を想定)の当該スペースは、大規模小売店舗立地法の対象として、物販可能面積の算定の際に勘案していただくことが必要となります。
26	公募要項	11	応募登録申込者の公表について	回答の公表時(5/8)、応募登録者の数も公表いただけますか。	応募登録者数については、事業者決定まで公表できません。
27	公募要項	17	想定テナントリスト	医療テナントは対象外でしょうか。内科外科系統全般、歯科等	周辺には、医療施設が多数立地していることなどもあり、現時点では想定していません。

No.	書類名	頁	項目名	質問内容	回答
28	公募要項	18	提案書	提案内容はマスターリース区画内限定か、区画を超えた提案も可能か？	テナント募集や空間の造り込みについては、商業施設（リース範囲）に限定しますが、それ以外のにぎわい創出の考えや販売促進活動等の提案に当たっては、この限りではありません。
29	公募要項	18	土日祝日等の営業の考え	原則では、7:00～23:00ですが、イベント日のみの営業時間伸縮等の提案は可能か？（単発変更の可能性）	7:00～23:00は現時点での想定です。この時間帯以外での運用については未定です。
30	公募要項	19	開業前PMフィー	外注が想定される内装監理業務費は、別途市と精算可能か？	横浜市が内装監理室を別に発注します。内装監理費については、テナントに負担をいただきますが、負担割合については、本プロポーザルで選定された事業者と調整させていただきます。なお、内装監理費はマスターリース事業者が受領し、市へ納入していただくこととなります。
31	公募要項	20	事業実績に関する資料	ここで言う、公共施設の定義をお教え下さい。	「国、地方公共団体が設置又は運営している施設」とお考えください。 具体例：庁舎、図書館、コミュニティハウス、公会堂
32	公募要項	20	販促活動	販促イベント等を行う為のアトリウムや市庁舎入り口等での活用は可能か？	アトリウム等及び市庁舎部分については、それぞれ別途管理ルールを定める予定です。それらの運用範囲において調整いただくこととなります。ただし、提案書の作成に当たっては、アトリウム等のほか、共用部に当たる出入口が活用できる前提でご提案いただいております。
33	公募要項	21	2次審査について	二次審査（プレゼンテーション審査）は、一次審査の提出資料を基に行うのでしょうか。別途、資料の作成や提出が求められたり、逆に資料の追加等が認められたりするのでしょうか。	No. 4 回答参照。
34	公募要項	21	2次審査	プレゼンテーションの手法をご教示ください。（要項に記載の通り、1次審査通過者にものみ通知される場合は、その旨をお教えください）	No. 4 回答参照。（詳細については、1次審査を通過した応募者に別途連絡します。）
35	公募要項	22	想定テナント賃料	想定テナント賃料が評価項目となっていますが、本項目はあくまで想定賃料であり、相場より高い賃料を根拠なく応募事業者側で提示できてしまい、その場合は実現可能性について疑問が残りますが、評価委員はそれについて評価をどうお考えでしょうか。	テナント賃料については、横浜市において不動産鑑定を実施し、標準的な相場賃料を把握しており、横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会委員にも提示しています。事業者決定後、提案いただいた想定テナント賃料について、実際徴収できているか、モニタリングさせていたいただき、その結果は適宜公表します。
36	公募要項	-		土日祝日のアトリウム・北プラザでのイベント等を具体的にお教え願います。土日の来館予測をしたいのが質問の主旨です。	アトリウム等では、別紙6「横浜市新市庁舎管理運営に関する検討状況」4頁にあるとおり、横浜トリエンナーレ、横浜音祭り、ダンス・ダンス・ダンス アットヨコハマなどの文化芸術事業や、スポーツ観戦などのパブリックビューイングなど、にぎわいや集客を創出するための活用を想定していますが、実際に行うイベントは未定です。
37	公募要項	-		企画運営業務の中で販促費は別途計上を想定されているか	横浜市がアトリウム等でのにぎわいや集客を創出するための取組を実施することを想定していますが、横浜市が別途、販売促進費として予算を計上する予定はありません。なお、公募要項20頁7(5)ウ「販売促進活動」の提案に当たっては、公募要項19頁7(4)イ「PMフィー」やテナントからの徴収分によりPM業務として実施できる内容を提案してください。
38	公募要項	-		アトリウムでのイベント物販は最大で何平米程を想定されておりますでしょうか。	No. 25回答参照。
39	その他	-	CADデータ	CADデータを開示頂くことは可能でしょうか？高さが分かる立面関係のデータも含めて頂けますと幸いです。	公募時にお示しした資料での提案をお願いします。なお、高さに関しては下記URLにて基本設計報告書※が公開されていますので、そちらで確認ができます。 <a href="http://www.city.yokohama.lg.jp/somu/org/kanri/newtyosya/kihonsekkei.html">http://www.city.yokohama.lg.jp/somu/org/kanri/newtyosya/kihonsekkei.html</a> ※基本設計時点での情報であり、今後変更する場合があります。
40	その他	-		環境デザインはどこまで賃貸借エリアに反映して良いのでしょうか？水際プロムナードへの何らかのデザインを施しても良いのでしょうか？	商業施設（店舗区画）は、テナント占有区画であるため、内装監理指針等に沿った形でのデザインは可能です。水際線プロムナードへのデザインの施しは原則、認められません。
41	その他	-		用途制限を念のため確認させて頂きたく、不可用途をお示し下さい。	本敷地については、建築基準法上の用途地域が商業地域となっているため、同地域内の用途制限をご確認ください。また、北仲通南地区再開発地区計画にも該当するため、同計画による用途制限についても併せてご確認ください。 上記を含めた本敷地の情報については、横浜市HP「行政地図情報提供システム」 <a href="http://www.city.yokohama.lg.jp/">http://www.city.yokohama.lg.jp/</a> 上記URL内の「i-マップ」にて確認ができます。
42	その他	-		工事期間中に別途徴収対象となる費目の想定がございましたらご教示下さい。（EX：工事協力金、内装監理費）	No. 12回答を参照。
43	その他	-		一日当たりの来庁者数の想定をご教示下さい。	No. 3 回答を参照。
44	別紙2	4	第7条業務の方法について	開業前の開発・準備期間について、現場責任者を常駐させる必要はありますか？	開業前について、横浜市から常駐の義務付けを行うことはありません。
45	別紙2	4	第5条8 本施設開業に伴う付帯業務	開業販促の策定とありますが、実施にあたっての費用負担についてはどのようにお考えでしょうか。	No. 37回答を参照。
46	別紙3	1	第2条(6)について	”乙に支払われるべき一切の収入額”の中に共益費とありますが、テナントとの賃料設定については共益費込みという考え方でよろしいでしょうか。 ⇒共益費についての設定額（〇〇円/月坪）が別にあるわけではありませんか。	横浜市から共益費の設定額を義務付けることは現時点では考えていません。本プロポーザルにおいて提案いただく、共益費を含んだテナント賃料の想定額が、実際徴収できているかどうか、モニタリングさせていただきます。（テナントからの純粋な賃料と共益費の内訳はモニタリングの対象とはせず、共益費を含んだテナント賃料の総額をモニタリングの対象とする予定です。）
47	別紙3	1	テナント賃料	販促費・テナント会費は支出が伴う為、テナント賃料から外して考えて良いか？	販売促進費・テナント会費については、別紙3「市庁舎商業施設に係るプロパティマネジメント業務委託契約書兼定期建物賃貸借契約書（案）」第2条(6)テナント賃料に含みません。
48	別紙3	6	第8条転賃借契約の内容について	テナントとの賃料設定について、制約の有無はありますか。（例）完全歩合制の可否等	転賃借契約の賃料設定については、制約はありません。なお、商業施設全体の収入については、本プロポーザルでご提案いただく想定テナント賃料等を基準として、運営状況をモニタリングさせていただきます。
49	別紙3	6	第8条転賃借契約の内容について	契約テナントによるサブリース特約を盛り込むことは可能でしょうか。（例）フランチャイザーが期中でフランチャイジーへ契約主体を変更する場合等を想定	「PM業務兼定期借家契約」第8条(3)の通り、横浜市の許可なく、転借人以外の第三者へ転賃し、又は転借権の譲渡をすることを禁じます。なお、契約主体を変更する場合は事前に、改めて別紙2「横浜市市庁舎商業施設に係る開業前プロパティマネジメント業務委託契約業務説明資料」第5条2(5)等に記載のテナント承諾書を提出し、横浜市の承諾が必要となります。
50	別紙3	6	第8条転賃借契約の内容について	テナントとの契約において、賃料起算日の設定時期等、ML事業者が任意で決定できますか。（例）賃料起算日を区画の引渡日とするなど	原則、横浜市とマスターリース事業者の「プロパティマネジメント業務委託契約兼定期建物賃貸借契約」に関しては、引渡日が賃料起算日となりますが、マスターリース事業者とテナントとの契約における賃料起算日の取扱いについては、今回選定された事業者と調整させていただきますこととなります。
51	別紙3	10	第11条3項	「裁判所を介する手続きについての甲負担」について、具体的にはどのような費用を想定していますか。（例）訴訟に係る弁護士費用も甲負担の範囲となるか	賃料回収のための訴えの提起、調停の申立等のための弁護士費用や、申立手数料などを想定しています。
52	別紙3	10	第11条（テナント賃料等の取扱い）第5項	光熱水費の請求は、甲または甲が指定する者が乙に通知した額に基づくとありますが、毎月いつまでに通知することを考えておりますでしょうか。	現時点では未定です。
53	別紙3	11	第14条（テナント協議会の設置及び運営）第3項(2)	商業施設全体での販売促進を期待しているのでしょうか。また、その場合の費用負担は全て受託者側（実質テナント）となるのでしょうか。	・商業施設全体での販売促進活動についても期待しています。 ・費用負担については、No. 37回答を参照。
54	別紙3	15	第7節 本施設の企画運営業務	経常販促業務、催事・イベント運営の年間予算をお教えください。	No. 37回答を参照。
55	別紙3	15	第22条（本施設の企画・運営等）1項(2)及び2項	催事・イベント運営を行う場合、アトリウム等施設内スペースの利用料は有償前提となりますでしょうか。	原則、有償となりますが、まのにぎわいの創出の観点から行われる取組で市の共催行事等となるものについて減免できるような仕組みを検討しています。
56	別紙3	18	第27条（附属施設の管理・運営等）1項	附属施設の管理運営については、乙（受託者）の負担と責任との記載がございしますが、賃料の他に当該施設の清掃・警備・廃棄物処理費及び光熱水費等が発生すると理解で宜しいでしょうか。（特に従業員休憩室、喫煙室については、テナントからの使用料徴収が難しい為、甲負担にて検討頂きたく願います。）	ご理解の通り、附属施設については従業員休憩室や従業員喫煙所も含め、清掃・警備・廃棄物処理費及び光熱水費等が発生します。これらについては、マスターリース事業者の負担としますが、テナントからどのように応分負担を求めらるかは、今回選定された事業者と調整させていただきます。
57	別紙3	20	第31条 現場責任者について	現場責任者の常駐が必須要件となる事も考えられますか。	No. 1 回答を参照。

No.	書類名	頁	項目名	質問内容	回答
58	別紙3	20	第32条 貸与品等について	市から貸与可能な物品はどのようなモノでしょうか。 (例) 客待ち用のベルトパーテーション?、待合用イス?、その他販促用品?	従業員休憩室や従業員更衣室については、テーブルや椅子、ロッカー等を横浜市で用意し、マスターリース事業者へ貸与する予定です。客待ちスペース用のベルトパーテーションや椅子については、検討中です。なお、共用部に当たる出入口や通路の管理上必要な備品や、アトリウムにおけるイベント等の開催のために必要な備品等については、今後、横浜市が準備していく予定であり、これらの備品等をマスターリース事業者において利用できるかどうかについては、今後、定める予定の管理ルールにおいて規定することになります。
59	別紙3	36	第67条 商業施設の名称について	施設名称のネーミングはプロポーザル内容に含まれますか。	本プロポーザルの内容には含まれません。なお、商業施設の名称については、No. 16回答も参照してください。
60	別紙5	6	区画統合による工事区分について	3/30説明会時に、ゾーニングにおける実施計画はほぼ固まっているものの、2つの区画を1つにする等は可能という説明がありましたが、その際に発生する工事費用はA工事扱いという認識でよろしいでしょうか。	A工事からの変更となりますので、原則B工事となります。
61	別紙5	7	動線計画について	土日祝日の庁舎への立ち入り制限等があれば教えてください。	土日祝日については、原則として3階セキュリティゲート内から上の行政棟、議会棟には入ることはできません。
62	別紙5	16	賃貸区画の図面について	店舗区画の求積図等詳細な図面はいつ頃いただけますか。また、建物開口部の断面図等、より詳細な図面等があれば併せて開示願いたい。	本プロポーザルの事業予定者決定後、必要に応じて提示します。
63	別紙5	17	設備仕様一覧	床耐荷重をご教示ください。	一部を除き、以下の荷重(内装材も含む)としています。 ・設備等の設置が可能な最大積載荷重: 4,900N/m <sup>2</sup> ・室平均としての積載荷重: 3,200N/m <sup>2</sup> ・建物全体の積載荷重: 2,100N/m <sup>2</sup> なお、詳細については、建築基準法施行令第85条に準じます。
64	別紙5	1~5	工事区分	テナント出店促進のため、入居工事の一部オーナー負担(A工事への組込)についてご相談可能でしょうか。	B C工事での対応となります。
65	別紙5	-		商環境向上の為、店前共用通路等の造作変更のご提案は可能でしょうか。 ご提案可能な場合、造作変更時の工事区分及び維持管理区分についてもご教示下さい。	原則、できませんが、No. 18回答を参照してください。
66	別紙6	1	新市庁舎に導入される予定の店舗等	11階に入居するコンビニと診療所の規模をお教え下さい。商業エリアとの重複を避けるべきか、重複でも問題が無いか確認するためです。	11階に予定しているコンビニエンスストア区画の規模は、約160m <sup>2</sup> です。診療所は想定していません。
67	別紙6	1	業種・業態の制限について	上階施設との競合回避(具体的にはコンビニ、弁当販売)の為に、商業施設ゾーンにおいて業種業態、営業品目等の制限、規制が発生する可能性はありますか。	上階層との競合の観点でリーシングを制限する業種業態は、現時点では想定していません。
68	別紙6	1	金融業、ATMの設置について	過去に行われたSD調査の際、商業ゾーンにおいて、横浜市側が銀行(1行)と直接契約するという話があったと記憶しているが、本書に記載がないのは、現段階ではその可能性はないとの見方でよろしいでしょうか。	指定金融機関はリース区画外の2階の区画に設置する予定です(別紙参照)。
69	別紙6	1	市職員の昼食福利について	昼食補助等、何か市庁舎職員に対しての福利厚生的な考えはありますか。 (例) 昼食券の配布、補助費用等	現時点ではそのような考えはありません。
70	別紙6	1	3 新市庁舎の建物管理	No53とも関連しますが、賃料光熱水費(その他、記載のあるテナント専用部内セキュリティ確保、清掃及び廃棄物処理及びBC造作設備保守)を除き、別途受託者(及びテナント)負担となる費目の想定がございましたらご教示下さい。	・開業前については、No. 12回答を参照。 ・開業後については、列挙していただいた費用以外に販売促進費やテナント会費、「横浜市新市庁舎商業施設に関わるハード要件について」1頁~5頁工事区分表等に基づき、マスターリース事業者及びテナント負担が発生します。
71	別紙6	1	市庁舎の建物管理	フロアマップ・ショップ案内など配置する必要があるが、情報発信機能の設置について計画はあるか?(ラック・液晶パネルなど)	低層部には案内サインやデジタルサイネージを設置する予定ですが、掲載内容については、検討中です。紙媒体としてはフロアマップ等を1階の総案内カウンターで配布することを検討しています。
72	別紙6	1	新市庁舎に導入される予定の店舗等	コンビニ・弁当販売は下層商業店舗の連携が可能か?	上階層で行う予定のコンビニエンスストア・弁当販売との連携については、現時点では想定していません。
73	別紙6	1	新市庁舎に導入される予定の店舗等	テナントミックスにおいて、行政設置店舗の影響により、NG業種業態はあるか?	リース範囲外の店舗によって、リーシングを制限する業種業態は、現時点では想定していません。
74	別紙6	2	新市庁舎に導入される予定の店舗等	小規模保育事業やふれあいショップなどのほか、現在公表されているもの以外に、横浜市において直接契約される予定の商業機能(銀行、郵便局等)はございますでしょうか。	指定金融機関はリース区画外の2階の区画に設置する予定です(別紙参照)。郵便局については、現在検討中です。
75	別紙6	2	新市庁舎に導入される予定の店舗等	「乳幼児一時預かり事業」の整備場所はどちらになりますでしょうか。また、ほかの業態(カフェ等)と一体整備する予定の有無など、詳細を教えてくださいいただけますでしょうか。	公募要項6頁の2階北側に記載の「小規模保育事業等」の区画において、「小規模保育事業」と「乳幼児一時預かり事業」を併せて実施します。「乳幼児一時預かり事業」とほかの業態との一体整備は、現時点では想定していません。
76	別紙6	5	(仮称)低層部連携・調整会議	会議体が発足した場合の想定会議頻度をご教示頂けますと幸いです。	現時点では未定です。
77	別紙6	5	低層部を連携・調整する機能について	屋根付き広場・展示スペース等の運営者、市民協働・共創スペースの運営者等で既に担当が決まっているものがございますら教えてくださいいただけますでしょうか。また、この他個別に運営者を設定する予定のゾーンはございますでしょうか。	・低層部の各スペースについて、現時点で、運営事業者が決定しているものはありませんが、以下①~⑤の単位でそれぞれ今後募集することを検討しています。 ①アトリウム(屋根付き広場)、展示スペース、外構(北プラザ・南プラザ・水際線プロムナード)など ②市民協働・共創スペース ③一般駐車場及び自動二輪車等駐車場(B1)、自転車駐車場 ④小規模保育事業及び乳幼児一時預かり事業 ⑤ふれあいショップ ※①には、低層部の連携・調整機能を含みます。
78	別紙6	5	低層部全体について	広場、デジタルサイネージの運用について管理運営につき民間事業者への業務委託も検討しているとのことですが、商業の1事業者による一体運営は可能でしょうか(本商業施設運営管理業務の受託により制約が発生することはございますでしょうか。)	アトリウム(屋根付き広場)やデジタルサイネージの運用については、今後、事業者募集を予定しています。本商業施設運営業務の受託により、それらの事業者募集において制約を加えることは想定していません。
79	別紙6	9	周縁部	川沿いは商業との繋がりを意識して計画すべきと考えますが、運営業者に選ばれた場合、商業運営者として協議に参加する事は出来るか?	No. 18回答を参照。
80	別紙6	12	清掃について	共用部の清掃について、責任分担と頻度をご教示ください。(今後管理計画に記載予定でしょうか)	リース範囲に含まれない共用部の清掃については、横浜市が行います。頻度については現在検討中です。
81	別紙6	12	その他商業施設に特に関連する事項の検討状況	管理計画を参照すると商業施設部分の営業時間は7:00~23:00とありますが、営業必須となる時間帯などはございますでしょうか。	7:00~23:00は現時点での想定です。なお、土日祝日や夜間の営業については、積極的に検討をお願いします。
82	別紙6	12	その他商業施設に特に関連する事項の検討状況	テナント専有部内の空調(一般、厨房)について、課金対象となる範囲をご明示ください。	テナント区画の空調の課金対象は、別紙5の6ページに記載の飲食(物販・サービス)、飲食1~9、物販・サービス1~8としている区画内の全てです。
83	別紙7	-	1・2階下図	CADデータを共有いただけますか。	No. 39回答を参照。
84	別紙7	-		ゾーン1内のコーナーゾーンの出入口はどのようになっているのでしょうか。一般の方が建物内部から直接アプローチすることは可能でしょうか。	ご質問の区画(別紙5「横浜市新市庁舎商業施設に関わるハード要件について」6頁1階平面図北側「飲食(物販・サービス)」)については、内部からアプローチできず、建物外部からのみとなります。
85	別紙8	-	ゾーン図	ゾーン4(2階)における賃貸借範囲外(白地)区画には、どのような機能が導入される予定でしょうか。	別紙のとおり、1区画は商業倉庫となり、それ以外の区画については現在調整中です。
86	様式11, 13, 15	-	フォント、フォントサイズについて	指定はありますか。 (例) 原則として、〇〇体、フォントサイズは〇など	特に指定はありません。
87	様式14	-	ア. 想定テナント賃料について	事業予定者として選ばれた後、ここで設定した賃料を確保できない場合のペナルティはありますか。	横浜市は、別紙1「横浜市新市庁舎商業施設の運営に関する条例」第3条に掲げる基本方針に沿った運営となるようモニタリングを行い、その結果を原則として公表します。モニタリングの結果、特別な理由なく提案より著しく低い賃料となった場合など、プロパティマネジメント業務の実施の内容等に改善を要するときは、横浜市とマスターリース事業者は運営の改善に向けた協議を行います。
88	様式14	-	イ. PMフィー	%表示において、小数点第〇位まで等、定めはありますか。	特に定めはありません。