

旧第一銀行横浜支店サウンディング型市場調査に関する質問・回答集

これまでのサウンディング型市場調査における質問・回答集です。

回答中に用いられる各語の定義は次のとおりです。

- ・本施設: 旧第一銀行横浜支店
- ・横浜アイランドタワー: 三井住友信託銀行と横浜市が区分所有する建物および敷地であり、本施設もその一部です。
- ・横浜アイランドタワー管理組合: 横浜アイランドタワーの管理等を目的として三井住友信託銀行および横浜市が構成する管理組合です。
- ・管理者: 横浜アイランドタワー管理組合から管理業務の委託を受けた事業者です。

番号	質問	回答
1	第2回サウンディング調査を行った理由を教えてください。	第1回サウンディング調査に参加いただいた中で、飲食店等、現在と異なる用途で提案された事業者があり、本施設の用途変更の可否等について、数か月間調査を行っていました。これを踏まえて要件を整理し、改めて第2回サウンディング調査を行ったものです。
2	公募スケジュールを教えてください。	有償貸付とする場合、令和4年3月末を目途に公募要項を公表し、令和4年度の前半に選考を行う予定です。 無償貸付とする場合は、これより多少スケジュールが早まる想定です。
3	現地見学会はあるのか。	公募要項公表後に実施する予定です。
4	本施設の耐荷重を教えてください。	設計用積載荷重については、現状、床用で3,000N/m ² 程度は許容されるものと推測されますが、具体的な計画内容によっては、影響を受ける可能性があり、精査が必要です。
5	空間の図面でわかる部分以外の吸排気のチャンバーの機能を確認したい。	1階の二重床全体を空調用のチャンバーとしてみており、柱付近の制気口により空調の吹き出しを行っています。
6	天井の構造体から器具を吊ることは可能か。	天井は歴史的建造物の意匠が施されており、穴を開けることはできません。したがって、構造体から器具を吊ることは困難です。
7	障害者が利用するにあたって、駅からの導線、多機能トイレの数と機能を聞きたい。	馬車道駅から車いす等を使用される方は、改札階からエレベーターに乗り、コンコース階で市役所方面のエレベーターに乗り換えていただき、1階より入館する導線となります。JR桜木町駅新南口からは、1か所道路を横断しなければなりません。概ね平坦です。 多機能トイレは1階と地下1階に1か所ずつあり、それぞれ身障者用便器・洗面器・手洗器、1階にはオストメイト対応の流しが設置されています。
8	自己資金以外でマネタイズの必要がある場合、国や他の団体の補助金や助成金を活用する可能性があるが、差し支えないか。	差し支えありませんが、補助を行う団体等が条件を定めている場合がありますので、個別に御確認ください。
9	無償貸付、有償貸付、いずれの場合においても、最低限の施設運営や施設管理に伴う必要経費(人件費、修繕費、情報発信など)は、横浜市より固定予算(委託費または補助金)が事業者を支払われるというイメージをもっているが、認識相違ないか。もし異なる場合は、どういった貸付方法になるのか。	貸付方法は公募要項に記載しますが、必ずしも、横浜市が委託費や補助金を支払う事業方法となるとは限りません。
10	売り上げや収益目標、集客人数などの指標はあるか。	売り上げや収益目標を横浜市側からお示する想定はありませんが、事業者側の具体的な収支計画の中でお示しいただく可能性はあります。集客人数については賑わい創出の観点から、具体的な事業提案の中に事業者側にお示しいただく可能性はあります。
11	福祉・インクルーシブと創造都市の接続に関して、目指すことや指標等はあるか。	指標等はありませんが、文化・芸術の創造性を生かした様々な社会課題の解決に向けて、創造都市の取組と福祉等との連携は十分に考えられます。

番号	質問	回答
12	近隣業界(大学など)との連携の推進は、これまで「創造都市センターYCC」が卒業制作展を開催するなど担っていた部分もあるかと思うが、今後も、地域の教育機関／民間企業との連携を推進するような機能は継続するか。	具体的な提案によりますが、今後も継続することが望ましいと考えます。
以下、令和3年8月26日公表の第2回サウンディング調査の資料です。		
13	今回区画の設備諸元をお教えてください。(100V、200V、ガス、水道、給排水、空調、厨房排気風量)	ホームページに図面を掲載していますのでご確認ください。
14	上記の設備の増量増設が可能な場合、上限値をお教えてください。	ホームページに図面を掲載していますのでご確認ください。
15	地下1階に厨房を計画検討しています。床等を開口し荷物昇降機(厨房用)の設置を行うことは可能でしょうか。	建築基準法上は、構造・設備の十分な検討を行った上で設置ができる可能性があります。ただし、昇降機の設置、配管の設置がなされると原状回復が極めて困難であると思われることから、本施設の躯体に係る工事についてはご遠慮いただきたいと考えています。
16	内装について、頂いた資料の保存すべき部位とその概要以外の箇所について現状の床、壁、天井の仕上げを使用用途に伴うデザインに変更可能という理解でよろしいでしょうか。(1階シャンデリアの撤去も含め別途制約がある場合、具体的にどの箇所に制約がありますでしょうか。	内装の改修については、保全活用計画等を参考に、具体的なご提案をいただいたうえで、可否も含めて横浜市と別途協議いただきます。
17	既存空調設備の概要(方式)ならびに、厨房等を設ける場合の増移設は可能でしょうか。また、増設可能な場合、室外機置場の指定はございますでしょうか。	増移設、室外機置場については、具体的な全体計画と合わせて可否も含めて横浜市と別途協議いただきます。
18	上記が可能な場合ですが、原状復帰の条件をお教えてください。	退去時は、本事業開始日を基準とし、本施設の建物及び設備を原状に回復しての引渡しとなります。ただし、横浜市と協議のうえ、原状回復せずに別途定める状態での引き渡しを可能とする場合もあります。
19	ライブハウス等を計画する場合ですが、施設としての制約はありますか。(防音対策等)	横浜市内の事業所は、「横浜市生活環境の保全等に関する条例」に定めのある騒音の規制基準を遵守する必要があります。本施設の用途地域は商業地域に当たるため、午前8時から午後6時まで:65デシベル 午前6時から午前8時まで及び午後6時から午後11時まで:60デシベル 午後11時から午前6時まで:50デシベル が騒音の許容限度となります。防音対策を講じる場合は、可否も含めて横浜市と別途協議いただきます。また、騒音規制法・振動規制法で定めのある特定施設を設置する場合は、届出が必要となる場合があります。今回の計画では、換気の為の送風機(原動機の出力が7.5kw以上のもの)を設置する場合などが想定されます。詳しくはホームページをご確認ください。 ○騒音・振動について https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kankyo-koen-gesui/kiseishido/soon/shindou.html
20	夜間(深夜)の営業時間の制約があればお教えてください。	現状、みなとみらい線運行時間外である午前1時から午前4時45分まで、高層棟接続部の自動ドアはロックされます。施設として、これまで深夜の活用は行っておりませんが、具体的には横浜市と協議のうえ決めていく予定です。
21	3階部分や屋上に厨房を設置することは可能でしょうか。給排水設備を設けることは可能でしょうか。	・建築基準法上は、構造・設備の十分な検討を行った上で設置ができる可能性があります。ただし、昇降機の設置、配管の設置がなされると原状回復が極めて困難であると思われることから、本施設の躯体に係る工事についてはご遠慮いただきたいと考えています。 ・屋上については管理用の用途を想定して建築基準法に適合させているため、管理用以外の用途にお使いいただくことはできません。
22	現状のスクリーンやバトンなどについて、運用上不要な場合、撤去は可能か。また、撤去した場合、原状復帰が条件となりますでしょうか。	物理的には可能です。退去時は、本事業開始日を基準とし、本施設の建物及び設備を原状に回復しての引渡しとなります。ただし、横浜市と協議のうえ、原状回復せずに別途定める状態での引き渡しを可能とする場合もあります。
23	当該施設の排煙については自然排煙、機械排煙のどちらになりますでしょうか。状況がわかる資料がございましたら提供をお願いいたします。	機械排煙です。各フロアから屋上へ排煙しています。

番号	質問	回答
24	用途変更や、躯体に影響が及ぶ工事が発生し、申請等を行う場合は施設側にて行っていただくことになるでしょうか。	<p>確認申請・用途変更の手続きを行う場合、今回活用を検討している横浜市管理の低層棟だけでなく、高層棟も含めた横浜アイランドタワー全体が対象となりますが、高層棟への影響は限定的と想定しています。また、用途変更の申請は、横浜市が行いますが、申請に必要な資料等の調製は事業者において行っていただきます。</p> <p>なお、用途変更において申請が必要となるケースは</p> <p>①用途が建築基準法上の特殊建築物(集会場、飲食店、物販など)のいずれかとなる</p> <p>②その用途に供する部分の面積が200㎡を超えるの両方に該当する場合です。</p> <p>(参考:建築基準法第6条、第87条、法別表第1)</p> <p>※現在の用途</p> <p>1階:集会場</p> <p>2階・3階・地下1階:展示場(市民ギャラリー)</p>
25	屋外のライティング等の変更や増設は可能でしょうか。	<p>本施設が位置する関内地区では、地区内の景観に関するルールを「横浜市景観計画」及び「関内地区都市景観協議地区」として定めています。屋外の設備変更については横浜市との協議または届出が必要です。詳しくはホームページをご確認ください。</p> <p>○関内地区の景観</p> <p>https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/toshin/kannaikangai/kannai/kannai-keikan.html</p>
26	施設内のトイレの改修は可能でしょうか。	可能ですが、具体的には全体計画と合わせて協議させていただきます。
27	屋上に可動式のテントやキャンपी等の設置は可能でしょうか。	屋上については管理用の用途を想定して建築基準法に適合させているため、管理用以外の用途にお使いいただくことはできません。
28	事業収支を検討するに当たりまして、本活用に於ける公募審査に於いて、まだ未定の部分も多いかと存じますが、条件面(家賃、業務委託費等)の審査に於いて、どれくらい重要視されるのでしょうか。事業内容やその他の項目も審査内容に含まれる事は重々承知の上ですが、ご回答頂けると幸いです。	<p>公募及び選定に関する事項は現時点で未定であり、審査における評価項目や配点等は、公募開始時に公募要項等にてお示しする予定です。</p> <p>今回のサウンディング調査は、条件面を含めた今後の方針を検討するために実施するものです。</p> <p>今回の対話においては、活用アイデアと合わせて、本事業にかかる事業費、貸付料、維持管理費等の収支見込みや、投資の可能性についてお聞かせいただければと思います。また、複数のアイデアを検討される場合は、パターン別にご提案いただけますと幸いです。</p>
29	建造物の貸付料につき「横浜市公有財産規則等に基づいて価格を決定」とありますが、どれくらいを想定されていますでしょうか。	貸付料については、今回のサウンディング調査等を踏まえ、有償とするかも含めて、今後決定していく予定です。
30	内装の改修可能範囲は『旧横浜銀行本店別館』保全活用計画』に記載の「保全すべき部位とその概要」以外の部分と考えて問題ないでしょうか。	内装の改修については、保全活用計画等を参考に、具体的なご提案をいただいたうえで、可否も含めて横浜市と別途協議いただけます。
31	退去時は原状回復(内覧実施時)状態での引渡しとなりますでしょうか。	退去時は、本事業開始日を基準とし、本施設の建物及び設備を原状に回復しての引渡しとなります。ただし、横浜市と協議のうえ、原状回復せずに別途定める状態での引き渡しを可能とする場合もあります。
32	外部にサインや看板を設置することは可能でしょうか。可能な場合設置箇所・数の制限はありますか。	<p>本施設が位置する関内地区では、地区内の景観に関するルールを「横浜市景観計画」及び「関内地区都市景観協議地区」として定めています。また、本施設は横浜市認定歴史的建造物として登録されています。建物外壁への看板設置については、横浜市との協議または届出が必要です。</p> <p>また、本施設周辺の公開空地は横浜アイランドタワー管理組合が管理しています。設置にあたっては横浜市、横浜アイランドタワー管理組合及び管理者との協議が必要です。</p>
33	1Fエントランスホール側の出入口、1F風除室側の出入口を常時開放することは可能でしょうか。	セキュリティや安全性(強風等)を含めて、現場運営に支障をきたさない範囲であれば、横浜市と協議のうえ、対応可能です。
34	1Fの活用・改修可能範囲につき、図面上「公益施設 エントランスホール(50)」と記載の区画は含まれますでしょうか。	活用可能ですが、具体的な内容について、横浜市、横浜アイランドタワー管理組合及び管理者との協議が必要です。
35	建物全体ではなく、部分的に(例えば、「3階のみ」「1階のみ」というような形で)貸し出すことは想定されていますでしょうか。また、その場合の想定賃料についてもご教示いただけますと幸いです。	<p>貸付範囲につきましては、1フロア等の部分的な貸付ではなく、一棟貸しで建物全体を活用いただく方式となっております。</p> <p>部分的な活用に類する形式として、複数の事業者様によるグループでの活用は可能ですが、その場合は、事業者様側で事前にグループを組んだうえでお申し込みいただき、全体の活用内容をご提案いただく形となります。</p>
36	横浜市、三井住友信託銀行、アイランドタワー、施設運営者はどのような関係ですか。また、運営上知っておくべきことはあるか。	<p>本施設は三井住友信託銀行と横浜市が区分所有する横浜アイランドタワーの一部であり、建物は横浜市の所有です。</p> <p>三井住友信託銀行と横浜市は横浜アイランドタワー管理組合を設け、組合業務を管理者に委託しています。</p> <p>よって本施設の運営にあたっては横浜市だけでなく、横浜アイランドタワーの管理者である横浜アイランドタワー管理組合および管理者との協議が必要となる場合があります。</p>

番号	質問	回答
37	事業方式として、建物の貸付、貸付期間10年～20年を目安と想定されているが、指定管理方式とすることは可能か。	想定している事業方式は決定しているものではありません。今回のサウンディング型市場調査では事業方式についても対話内容としておりますので、本調査の目的を実現するために最適な事業方式についてご提案ください。
38	ここ数年間の修繕の内容を教えてください。費用及び借り手負担かどうかも含め教えてください。建物の修繕が必要な場合、横浜市と管理者のどちらが経費を負担するのか。	<p>対象施設の修繕については原則運営団体の負担とし、躯体に係る修繕や大規模修繕については横浜市と運営団体で協議をし決定することとしております。令和4年度以降の負担の考え方は改めて取り決める予定です。</p> <p>また、施設の中期修繕計画を定めており、当該計画の実施については横浜市の負担において行います。</p> <p>※本施設は横浜市認定歴史的建造物として登録されています。該当箇所の修繕にあたっては、横浜市との協議が必要です。</p> <p>※本施設は横浜市によって、定められた周期ごとに建築基準法に基づく12条点検および劣化調査が実施されています。</p>
39	外壁・窓の清掃は借り手が行うのか。借り手が行うのであれば、過去の費用実績を教えてください。	<p>窓の清掃は運営事業者の負担です。令和元年度は清掃・設備管理業務委託(6,524,928円/税込)の中で実施しています。</p> <p>また、外壁の清掃はこれまで実施しておりません。実施する場合の負担は横浜市との協議により決定します。</p> <p>【参考】令和元年度清掃・設備管理業務委託内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ●設備関係 <ul style="list-style-type: none"> ・設備巡回管理 ・水槽設備 年2回 ・昇降機設備 毎月 ・自動ドア 年4回 ・空調設備 年2回 ・防火・防災点検 年1回 ●清掃業務 <ul style="list-style-type: none"> ・日常清掃 ・定期清掃 <ul style="list-style-type: none"> ・フロア内 年3回(一部、年6回) ・ガラス(内・外) 年4回
40	<p>大会議場を活かし、外観の雰囲気に適した洋食系の店を検討するに当たり下記の設備等の設置は可能かどうか教えてください。</p> <p>①建物内に料理提供の出来る厨房施設を作ることが可能か</p> <p>②排煙用のダクト等の為、建物に穴を開けることが出来るのか</p> <p>③1階ホールを一部厨房施設に変更可能なのか</p> <p>④ガス管などの設備はあるのか 又設置可能か</p> <p>⑤貸付期間が終了した場合の原状回復は借り手負担か</p>	<p>本施設の活用内容に沿った範囲内で提案可能です。</p> <p>①・③:実施にあたっては、横浜市との協議および各法令で定める基準を満たす設備の整備、関係機関の許可が必要です。用途変更については、回答12をご参照ください。</p> <p>②運営期間終了後は、原状復帰をを想定しているため、建物の躯体に影響を及ぼすような大幅な改修で、原状復帰が著しく困難を想定されるものは認められません。また、本施設は横浜市認定歴史的建造物として登録されているため、実施にあたっては、工事の範囲等について横浜市との協議が必要です。</p> <p>④ガスの引き込み管は地下1階天井裏にあります。ガス管の増設については横浜市、横浜アイランドタワー管理組合および管理者との協議が必要です。</p> <p>⑤原状回復を要するものについては借り手負担となります。</p>
41	建物の貸付方式の場合、建物(ビル)の電気代等は共益費として支払うのか。共益費でなく、公表されている光熱水道費として支払うのか。	管理者からの請求に基づき、水光熱費としてお支払いいただきます。
42	<p>屋上利用の可否</p> <ul style="list-style-type: none"> - エコの観点から、光熱費コストを下げるために屋上にソーラーパネルを設置することは可能か - また、その場合公的補助を受けることは可能か 	実施にあたっては安全管理の方法等について横浜市と協議が必要です。公的補助を受けるためには個別に申請いただく必要があります。
43	1階ホール部及び2階に給排水設備の増設が可能か	<p>給排水管の分岐の増設は工事範囲等について横浜市との協議が必要です。給排水管の本管サイズの拡張等を行いたい場合は、あわせて横浜アイランドタワー管理組合及び管理者との協議が必要です。</p> <p>【参考】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・給水管本管サイズ:40A ・一般排水管サイズ:65A ・汚水管サイズ:75A

番号	質問	回答
44	建物の外の敷地の利用はできるか。1階テラス席の設置は可能か	本施設周辺の公開空地は横浜アイランドタワー管理組合が管理しています。テラス席の設置を含む公開空地の活用にあたっては横浜市、横浜アイランドタワー管理組合及び管理者との協議が必要です。
45	建物の外壁に看板を出せますか。外へポスターケースなどを設置できるか。	本施設が位置する関内地区では、地区内の景観に関するルールを「横浜市景観計画」及び「関内地区都市景観協議地区」として定めています。また、本施設は横浜市認定歴史的建造物として登録されています。建物外壁への看板設置については、横浜市との協議や届出が必要です。また、本施設周辺の本公開空地は横浜アイランドタワー管理組合が管理しています。ポスターケースの設置にあたっては横浜市、横浜アイランドタワー管理組合及び管理者との協議が必要です。
46	建物の先端にある2階バルコニーは使用できるのか。客席の設置は可能か	本施設の活用内容に沿った範囲内で提案可能です。実施にあたっては安全管理の方法等について横浜市と協議が必要です。
47	以前運営していた1Fのカフェで調理はしていたのか。また、厨房設備について教えてほしい。	厨房設備はありません。作業スペースとして搬出入口とエレベーターホール間の「通路」で行っている為、調理は行わず、福祉保健センターには「軽飲食」で運営団体が営業許可を受けていました。
48	強い風が吹くと聞いた。風速はどの程度か。また、その際に必要な対応策はあるか。	風速は把握しておりませんが、ビル風の影響で一定方向(先端方向)に強い風が吹くこともあります。これまでは、強風が吹いた際に、先端側の外鉄扉を閉鎖施錠し、馬車道駅直結のエントランス側は設置物が飛ぶため、歩道側の自動ドアを施錠するなどの対応を行っていました。
49	建物専用の駐車場はあるか。搬入口について教えてほしい。どのくらいの大きさの車両を止めることができるか。	本施設専用の駐車場はありません。搬入口を利用する際、車両を停めておく場合には横浜アイランドタワー管理組合及び管理者への届出等が必要です。なお、大型車両での搬出入の際は4tトラックまで可能です。
50	現在の電気供給業者はどちらか。業者は自由に変えることができるか。	特定規模電気事業者の中から横浜アイランドタワー管理組合が選定しています。よって業者を自由に変えることはできません。
51	電源の増設工事は可能か。	横浜市、横浜アイランドタワー管理組合及び管理者との協議が必要です。
52	施設関係(空調設備の制御、配管・給湯設備、照明設備)の状態について教えてほしい。	空調設備の制御:ON/OFF制御は出来ます。設備管理は管理者が一括して行っており、冷暖房の切り替えは夏季・冬季の年2回管理者が実施します。温度調整等は管理者にその都度現運営団体が依頼しています。 配管・給湯設備:管理会社に点検を委託して、現在のところ問題は発生していません。また給湯設備は2・3階の給湯室に100度まで対応の給湯設備が設置されています。 照明設備:問題は発生していません。個別に調整できます。また令和3年度に実施する天井脱落対策工事に合わせて1階ホールの照明をLED化いたします。
53	館内放送、防災設備、自動扉の制御システムなど、建物の設備管理はどちらで行っているか。	館内放送はありますが、本施設単独では運用することはできません。放送設備、防災設備(スプリンクラー、消火栓、自動火災報知設備、排煙設備、誘導灯等)、自動扉の制御は、管理者が一括管理しています。
54	清掃、管理業務を自社の関連会社などほかの会社に変更することはできるか。	ビル管理の都合上、指定の業者に委託するようお願いいたします。
55	建物単体としての設備管理はできるか。	横浜アイランドタワー全体の管理は管理者が行っており、全ての設備管理を独立して行うことは困難です。
56	運営者が変わった場合のマスターキーの交換の負担は誰が行うのか。	鍵の変更を行う際の費用は新たな運営団体の負担とします。
57	各階ごとのセキュリティ環境を教えてほしい。各階ごとに施錠できるか。	外部に面した扉の施錠は可能です。ただし、1階ホール内(バックヤード側の扉(防火戸))の施錠が出来ません。また、すべてのフロアがエレベーターでつながっています。なお、建物の出入りは、管理者が発行しているICカードにて入出管理しています。
58	1Fの電動式のボタン、スクリーン、ブラインドのメンテナンス状況を教えてほしい。	平成21年度の開館以来メンテナンスは行っていませんが、使用可能です(金属疲労防止のため連続した開閉等は控え、30分程度間隔を開けるようにしてください)。

番号	質問	回答
59	1Fホールの床石の管理はどうしているか。	運営団体の負担において委託する清掃業務の中で、定期清掃6回/年を実施しています。
60	インターネット環境について教えてほしい。(LAN、WAN、携帯電話、wifi)	LANの配線口、電話線一式がございます。その他必要な物品や回線等の契約は運営団体の負担となります。