

No	項目	質問内容	回答・対応
1	公募要項 4 建物にかかる条件 (2)改修にあたっての条件 ア	現状の建物にもある程度傷等がある中で、「原状回復」の基準があればご教示頂けますでしょうか。	現状有姿での引渡し以降、通常の使用に伴い生じた本施設の損耗及び経年変化に関しては原状回復が不要となります。それ以外の運営事業者による改修や棄損部分等に関しては、明渡し時の現状のままでも返還することを承認する場合があります。
2	公募要項 5 貸付条件 (2)貸付期間	契約期間内に貸付条件その他について横浜市及び運営事業者双方の合意が成立した場合は、最長5年の範囲内で再契約ができるものとのことですが、市と締結する「事業計画協定」の内容から逸脱がなく、また貸付条件も当初契約を継続する場合は、5年の再契約ができるものと考えて宜しいでしょうか。契約期間10年では、投資回収期間に影響がありますので、横浜市として再契約を認められる想定について、ご教示ください。	市と締結する「事業計画協定」（以下「協定」とする。）の内容から逸脱がなく、また貸付条件も当初契約を継続する場合は、定期建物賃貸借契約書（例）第24条第1項又は第25条に該当する場合を除き、原則として再契約が可能であると考えます。
3	公募要項 5 貸付条件 (7)施設管理 ウ（ア）	平成29～令和元年度平均実績の水道光熱費の「水道」「電気」「ガス」等の内訳をご教示ください。	本市が内訳を把握している平成30年度及び令和元年度の総額に対する割合は、「電気料 約30%」、「温熱費 約63%」、「水道料 約7%」です。
4	公募要項 5 貸付条件 (7)施設管理 ウ（ア）	低層棟便所で雑用水を利用した場合、費用負担は低層棟運営事業者でしょうか。また、参考の水道光熱費用には雑用水利用は含まれるでしょうか。	現在、便所の排水に雑用水を使用しています。その費用は参考の水道光熱費用には含まれておらず、公募要項上の運営事業者が負担すべき費用にも含まれておりません。
5	公募要項 6 公募及び選定に関する事項 (1)スケジュール（予定）	定期建物賃貸借予約契約締結の締結時期は、令和6年11月29日までとありますが、本契約の締結時期は、横浜市と別途協議して定めるという理解で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
6	公募要項 6 公募及び選定に関する事項 (1)スケジュール（予定）	令和6年11月29日の定期建物賃貸借予約契約締結後から工事着手まで及び開業までの必要な協定・契約等について具体的な書面、手続き手順、締結時期についてご教示ください。	以下の手続きを想定しています（括弧内は想定時期）。 ・選考結果通知後、定期建物賃貸借予約契約（～11月） ・事業計画の策定及び協定の締結（10月～12月） …横浜市と協議→分科会・委員会の助言→締結 ・定期建物賃貸借契約（公表資料7参照）（10月～12月） …横浜市と協議→協定に基づき締結 ・物件引渡し（定期建物賃貸借契約締結後） ・その他改修及び事業開始にかかる手続き等（公募要項4(2)(3)参照） 上記の手続きが完了次第、令和7年4月頃の運営開始を想定しています。
7	公募要項 7 選考後の手続き (1)事業計画協定の締結 ア 事業計画の策定	事業計画協定のフォーマットはございますでしょうか。また、急激な市場変化等が発生した場合、事業計画協定は横浜市との協議の上、見直すことは可能でしょうか。	協定には特定の様式がありませんが、公募要項7(1)ア記載のほか、事業の趣旨や工事区分等について定める予定です。また、協定については必要に応じ変更することも想定されますが、変更の範囲・期間・条件等の詳細については運営事業者との協議の上、協定に定めることとします。
8	様式集登録書類 9_預金残高証明書	預金口座を複数所有している場合、証明書は代表口座1つのみのご提出とさせていただきますよろしいでしょうか。	契約保証金及び令和6年12月から令和7年3月までの貸付料相当分の残高が確認できれば、代表口座のみでも構いません。なお、全口座の総額が上記金額に満たない場合でも応募は可能です。

No	項目	質問内容	回答・対応
9	提案書様式 8-2(1)事業内容①	「空地等を活用した回遊性創出」とありますが、敷地内、建物内にて活用可能な空地を図示ください。また、活用の際の、具体的利用条件（日数、時間、用途などの規制事項や使用する際の必要手続き、経済条件など）があればご指示ください。	空地等とは公募要項4(1)ウに示す屋外空間のほか、周辺の公共空間等（例：市庁舎アトリウム）を想定しています。現時点で、上記の活用が決定しているものではないため、具体的利用条件は未定ですが、当課も連携し、提案内容の実現に向けた調整を行います。
10	提案書様式 8-3 運営計画	営業時間は、現時点では特に制限は無く、具体的な営業時間は市と協議の上決定すると、考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
11	公表資料 3_図面関係	建築基準法の要件を確認するのに図面が不足しています。下記図面を提示頂けますでしょうか。 ・防火防煙区画図(歩行距離の分かるもの) ・仕上げ表(内装制限の分かるもの) ・建具表 ・排煙図(系統図・平面図)	当該図面に関しては閲覧により対応しますので、希望する場合は「閲覧申込書(様式D)」により申請してください。 ※「閲覧申込書(様式D)」は横浜市ウェブサイトからダウンロード可能です。
12	公表資料 3_図面関係	1階外構で空調室外機設置が出来ない場所がありましたら、ご教示ください。	1階外構には空調室外機を設置できません。
13	公表資料 3_図面関係及び貸与資料2-4~7	消防法の要件を確認するのに資料が不足しています。下記消防設備設置届をご提示頂けますでしょうか。なお、貸与資料では、画像が不鮮明なため、器機の詳細が把握できません。 ・避難器具 ・消火器 ・屋内消火栓 ・スプリンクラー ・連結送水管 ・自動火災報知設備 ・非常放送設備 ・誘導灯、他	本施設で届出をしている消防設備は、 ・消火器具等 ・スプリンクラー設備 ・泡消火設備(固定) ・自動火災報知設備 ・ガス漏れ火災警報設備 ・非常警報設備 ・誘導灯 ・消防用水 ・排煙設備 ・連結送水管 ・非常コンセント設備 ・無線通信補助設備 です。届出書の確認及び貸与資料の詳細に関しては閲覧により対応しますので、希望する場合は「閲覧申込書(様式D)」により申請してください。 ※「閲覧申込書(様式D)」は横浜市ウェブサイトからダウンロード可能です。
14	公表資料 7_定期建物賃貸借契約書(例) ②契約面積	契約面積(1,936.36㎡)の具体的な場所(賃貸借範囲)を図示いただけますでしょうか。	貸与資料1-1「管理規約」内の「別添図面2(規約第7条・第8条関連)」の凡例の「低層棟専有部分」が該当します。
15	公表資料 8_「飲食店舗」想定工事区分表工事区分	A工事、B工事の欄に「市」、「A工事施工者」、「A工事設計者」の記載がありますが、それぞれ「市」=「ビル設計者」、「A工事施工者」=「既存ビル施工者」、「A工事設計者」=「既存ビル設計者」と読み換えてよいでしょうか。	区分表のA工事は既に完了しているため、既存を指しており、一般に元設計者、元施工者といわれるものを「A工事設計者」、「A工事施工者」と置き換えています。「市」は、一般に、所有者であり管理者といわれるものに該当します。
16	公表資料 8_「飲食店舗」想定工事区分表工事区分	A工事の列で仕様設定、費用負担区分、施工区分、維持管理、維持管理費用・修繕費用・更新費用は市の区分となっていますが、横浜市に費用負担が生じるという理解でよろしいでしょうか。	維持管理の理由で「建物の構築・維持に不可欠な工事」が生じた場合は市の負担となりますが、運営事業者の都合で生じた工事はA工事区分であっても負担について市と協議することとなります。
17	公表資料 8_「飲食店舗」想定工事区分表工事区分	A工事の「建物の構築・維持に不可欠な工事」とは具体的に何を想定していますでしょうか。具体例をご教示ください。	具体例としては、既設の設備(エレベーター、空調など)の修繕・更新等、自動火災報知設備の更新、屋上の防水・補修などが挙げられます。

No	項目	質問内容	回答・対応
18	公表資料 8_「飲食店舗」想定工事区分表電気	設備の項目、各所に「飲食店舗」・「飲食店舗外」に対しての面積あたりの容量設定値が記載されています。図面は既存の部屋の名称のため、「飲食店舗（のテナント）」「飲食店舗外（のテナント）」「容量設定対象外のエリア」が不明です。具体的範囲をご教示ください。	当該資料に関する具体的範囲はありません。備考欄については、飲食店舗の範囲に関わらず、実際のB工事・C工事を行う場合に想定される容量として参考に記載しています。
19	公表資料 8_「飲食店舗」想定工事区分表電気	工事区分表 テナント対応の電灯・コンセント、動力の備考に「主幹および幹線など留意」と書かれています。A工事の欄が空欄ですが、A工事での範囲でよろしいでしょうか。また、その場合主幹の位置と容量をご教示ください。	A工事の範囲ではなく、運営事業者の範囲となります。既存の設備は既存負荷容量に対して満足する幹線及び電灯分電盤・動力制御盤となっているため、その設備の設計を別途要するという趣旨で記載しています。
20	公表資料 8_「飲食店舗」想定工事区分表防災・その他	工事区分表の「検針（電気・給水）」のB工事に各メーターおよび中央監視、電力監視盤への配線ポイント登録と記載されています。今回低層棟内の個々のテナントの為に追加したメーターも、高層棟内の中央監視につなぎ、課金計算対応もしていただくことでよろしいでしょうか。	運営事業者が個々のテナントのために追加したメーターについては、高層棟内の中央監視につなぎで課金計算対応することはできません。
21	貸与資料 1-3 横浜アイランドタワー広告物等設置規則 第7条第3項設置等の承認基準及び承認	広告を設置するための、「管理者が指定する場所、種類、規格及び内容」について、具体的にご教示頂くことは可能でしょうか。	横浜市屋外広告物条例等の各種法令の遵守を前提として、横浜アイランドタワー広告物等設置規則第7条第1項の規定に基づき、個別に判断します。