

環境未来都市  
横浜市緑区十日市場町周辺地域における  
持続可能な住宅地モデルプロジェクト  
事業者公募要項等に関する質疑回答書

平成 27 年 3 月 20 日（金）までに受け付けた、環境未来都市 横浜市緑区十日市場町周辺地域における持続可能な住宅地モデルプロジェクト 事業者公募要項等（以下「事業者公募要項等」という。）に関する質疑について、本回答書のとおり回答します。

なお、本回答書は、事業者公募要項等と一体のものとしします。

質疑受付期間及び質疑受付数は、以下のとおりです。

1 質疑受付期間

一次質疑：平成 26 年 12 月 17 日（水）から平成 27 年 1 月 9 日（金）まで

二次質疑：平成 27 年 1 月 29 日（木）から平成 27 年 3 月 20 日（金）まで

2 質疑受付数

計 86 件

3 質疑回答内容

<事業者公募要項等 質疑回答一覧>のとおりに

平成 27 年 4 月 10 日

横浜市

## <事業者公募要項等 質疑回答一覧>

### ■一次質疑回答

質問No.	頁	質疑	回答
1	4	現状と課題把握の基礎データや調査報告書の情報開示は可能ですか。	地域の基礎情報や周辺施設等地域資源の資料を事務局ホームページで公開予定です。
2	5	よこはま多世代・地域交流住宅の整備が必須要件になっているが、一般賃貸住宅と高齢者住宅の比率はどの程度と考えたらよいか	賃貸住宅と高齢者住宅の比率はP23コンセプトI-1の「必須の提案内容」>①「子育て世代、高齢者、若者等、多様な世代で暮らし続けることができる住まいの仕組みとその考え方」に対する応募者の提案によります。
3	5	よこはま多世代・地域交流住宅の整備が必須要件になっているが、街区を分断して整備しても認定されると考えてよいのか、それともひとつの街区内において整備されるべきなのか	よこはま多世代・地域交流住宅の要件に適合するかについては、提案された建築計画や事業計画を総合的に判断します。
4	5	よこはま多世代・地域交流住宅の整備が必須要件になっているが、賃貸住宅の賃料単価について基準はないものと考えてよろしいか。また高齢者住宅においては賃料以外に、生活支援サービス費の徴収が行われるのが一般的であるが、月額利用料の設定についても基準はないものと考えてよろしいか。もし賃料、月額利用料等に基準があるのであればお示しいただきたい	賃料単価及び月額利用料については、周辺同種施設と同等かそれ以下のものとしてください。
5	7	研究会の実施予定時期はいつ頃を想定していますか。	研究会は、事業予定者公表以降を予定しています。
6	7	「先行街区の事業者は、原則として22街区の事業者にはなれませんが」の「原則として」はどのような意味合いになるのでしょうか？条件次第では事業者になれる可能性があるのでしょうか？	先行街区の事業者は、22街区の事業者となることを想定していません。
7	7	「先行街区の事業者は、原則として22街区の事業者にはなれませんが」の部分ですが、本公募に応募しない代表企業のグループ企業等は可能と考えてよろしいですか？	22街区の事業者の決定方法は未定です。
8	8	協議会に対する市の支援とは具体的にはどのようなことでしょうか。	P8の「(4)横浜市の役割 エ」とおり、事業者が行うエリアマネジメントに必要な情報提供や、関係団体等との連携体制の構築に対する支援を行います。
9	17	マスタープランの提案において、地区計画の変更提案は可能ですか。	地区計画の変更提案は、公募要項に示す内容を満たした上で、更なる提案を可能とします。用途地域は現在のままとし、建築物の最高高さは公募要項のとおりとしてください。 なお、今回の公募に伴う地区計画の変更については、都市計画法第21条の2に基づく都市計画提案は想定していません。
10	17	<必須条件>④に記載のある「非住宅用途」とは、分譲住宅及び賃貸住宅以外の施設と捉えて良いか。また、分譲住宅に入る入居者用の集会室やキッズルーム等に類する共用部も非住宅用途と捉えて良いか。	<必須条件>④に記載のある「非住宅用途」とは、分譲住宅及び賃貸住宅以外の施設です。 分譲住宅に設ける集会室やキッズルーム等に類する共用部のうち、入居者用に限るものは住宅用途とし、地域に開放したものは非住宅用途としてください。 なお、高齢者向けの居住施設は住宅用途とし、それ以外の福祉施設(通所施設等)は非住宅用途としてください。
11	17	<必須条件>⑤MINA GARDEN十日市場に対する影響に配慮と記載がありますが、この影響はどのようなことを想定されているのでしょうか？	歩道者の動線を含む交通計画及び日影等が想定されます。
12	17	下記の施設は、P17 提案内容1 マスタープランの提案内容 非住宅用途の対象となるか。 ・コンセプトI-2 コミュニティスペース(多目的ルーム、キッズルーム) ・集会施設 ・分譲住宅に設ける入居者対象の集会室、ゲストルーム、ライブラリー、キッズルーム等	質問No.10と同じです。
13	17	非住宅用途の面積を各街区1,000㎡以上とするとのことだが、面積算定範囲は専用使用面積で良いか。	非住宅用途の範囲は質問No.10のとおりとし、面積算定範囲は対象となる建築物の床面積とします。
14	18	P18 ③にある【視点①】【視点②】とはP11 3つの視点にある視点①視点②を指すか。	質問のとおりです。
15	19	想定するイメージ図の21街区紫色は何を示していますか。	今回の提案に関係ありません。
16	20	地区計画策定区域だが、都計法の29条開発行為に、形・質の変更で該当するか。 また、該当した場合提供公園は必要か。	土地の区画形質の変更がある場合、都市計画法第29条の開発行為に該当します。 20街区、21街区で開発行為がある場合でも、提供公園は不要です。

質問No.	頁	質疑	回答
17	21	<p>・P.21の(※2)に「高さが15mを超える建築物の部分は、当該部分の鉛直面に投影した水平方向の長さを原則70m以下の制限とする予定です」とあるが、当該部分とは敷地境界線上と捉えて良いか。</p> <p>・敷地境界線とした場合、敷地境界線が単純な多角形でない場合はどのように扱えば良いか。参考となる基準はあるか。</p> <p>・また、「水平方向の長さを原則70m以下…」とは、高さが15mを超える部分が連続する壁面と捉えて良いか。</p>	<p>当該部分とは、敷地境界線ではなく、高さが15mを超える建築物の部分です。</p> <p>また、(※2)の「水平方向の長さを原則70m以下…」とは、高さが15mを超える部分の建築物の長さを、直径70mの円に収まる平面計画とすることを意味します。</p> <p>なお、建築物の長さは、高さが15mを超える部分が連続するものを算定します。</p>
18	21	<p>P21 高さの最高限度の起点となる地区計画の境界線とは、P6にある地区計画の区域(緑十日市場住宅団地地区地区計画の範囲)の境界線か。若しくは20,21,22街区のそれぞれの街区の境界線か。</p>	<p>「地区計画の境界線」とは、緑十日市場住宅団地地区地区計画の区域の境界線です。</p> <p>地区計画の区域については、計画図を建築局都市計画課にて縦覧しています。また、以下のホームページで、計画図(参考)を掲載しています。</p> <p>都市整備局ホームページ:  <a href="http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/tikukeikaku/c-023m.html">http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/tikukeikaku/c-023m.html</a></p>
19	21	<p>bに「地区計画の境界線の北側が…」とあるが、この「地区計画の境界線」とはどの部分を指すのか。具体的な開示を頂きたい。</p>	<p>質問No.18のとおりです。</p>
20	21	<p>計画地全体を検討していくにあたり、22街区の現況平面図、用地実測図及び緑十日市場住宅団地地区計画の区域図の開示もお願いしたい。</p>	<p>地区計画の区域については質問No.18のとおりです。</p> <p>22街区の現況平面図、実測図については、ホームページで公開予定です。</p>
21	21	<p>P21 高さの最高限度 *2にある長さ70m以下の取り方については、高さをを超える部分と超えない部分が連続する場合、離隔等の基準はあるか。</p>	<p>数値の基準はありませんが、建築物の圧迫感や長大感に配慮した計画としてください。</p>
22	21	<p>a地区施設の規模で、「十日市場センター地区全体で7,670㎡以上(※1)の規模を予定しています」、「(※1)上記の数値は、有効係数を1.0とした場合のもので、必要な空地面積の算出方法は、「横浜市市街地環境設計制度」を参考してください。」とあるが、7,670㎡とは、実面積と捉えるのか。「横浜市市街地環境設計制度」における有効公開空地面積の算定に基づいた面積として捉えて良いか。</p>	<p>公募要項に示す「地区施設の規模を7670㎡以上」とは、実面積ではなく、「横浜市市街地環境設計制度」における有効公開空地面積の算定に基づいた面積です。</p>
23	21	<p>b地区施設で、「南北道路沿いや交差点付近等に設ける、歩道と同一レベルの地域住民が集う広場」とあるが、本計画地は高低差がある地形です。「歩道と同一レベル」に必ずしなければならないか。仮に連続した広場や歩道状空地の一部が歩道と同一レベルでない計画とした場合は、どのような判断となるか。(7,670㎡の中に算入できない等)</p>	<p>歩道と同一レベルで接する面積が500㎡以上の広場を必ず計画してください。そのうえで、地区施設については歩道と同一レベルでない部分も含め、「横浜市市街地環境設計制度」の基準に準じて、必要空地面積7670㎡に算入できます。</p> <p>なお、公募要項P21における、「その他の地区施設の配置、面積、形態について提案がある場合」の事前協議については、二次質疑を随時受け付けますので、質疑書を事務局まで提出してください。</p>
24	22	<p>P.22のcに「建築物の緑化率の最低限度を20～25%とする予定です」とあるが、「建築物の緑化率」とは、建物に施す緑化(屋上緑化や壁面緑化等)と捉えて良いか。その際の緑化率算定の基準はどうなるか。また、上記の緑化率に地上部の緑化も含めることは可能か。地上部の緑化率の基準は、横浜市緑化地域制度に準じて良いか。</p>	<p>「建築物の緑化率」は、建築物の敷地内の既存の樹木を保存する緑地及び地上の新設緑化部分並びに建築物に施す緑化も含めて算定してください。</p> <p>詳しくは「横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例及び同解説」を参照してください。</p> <p>(<a href="http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/shidou/jouhou/kenki/jourei/chiku/">http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/shidou/jouhou/kenki/jourei/chiku/</a>)</p>
25	23	<p>「竣工後やそれ以降の高齢化率を試算する等により、各街区の高齢化率が竣工時から安定して20%～30%を維持できるような仕組みとその考え方」とあるが、この考え方で行くと、少なくとも各街区に計画する住宅全戸数の内、高齢者住宅は30%以内に抑える必要があるという考え方で良いか。</p>	<p>全ての居住者に占める高齢者の割合を高齢化率としてください。</p>
26	23	<p>P23で有料老人ホームやサ高住は、高齢者向け優良賃貸住宅の戸数に含むことができるとあるが、有料老人ホームやサ高住を行えば、高齢者向け優良賃貸住宅は不要という解釈で良いか。</p>	<p>P23&lt;必須の提案内容&gt;(※1)については、以下のとおり訂正します。</p> <p><b>【誤】</b>(※1) 有料老人ホームやサービス付高齢者向け住宅を高齢者向け優良賃貸住宅の戸数に含むことができます。担当部署と協議・相談の上、提案してください。</p> <p><b>【正】</b>(※1) 有料老人ホームやサービス付高齢者向け住宅を高齢者向け賃貸住宅の戸数に含むことができます。担当部署と協議・相談の上、提案してください。</p>
27	25	<p>コミュニティスペースの合計面積は、屋内のコミュニティスペースを1箇所以上設置すれば、屋外を含めて300㎡以上とすればよいでしょうか。屋外のコミュニティスペースは地区施設となる広場等と兼ねられますか。</p>	<p>屋内のコミュニティ・スペースを300㎡以上設けてください。また、屋外のコミュニティ・スペースは、地区施設の要件に合うものであれば兼ねることが可能です。</p>
28	25	<p>&lt;必須条件&gt;③のコミュニティ・スペースの合計面積300㎡以上は屋内のみでしょうか？屋外も算入可能なお考えででしょうか？</p>	<p>質問No.27と同じです。</p>

質問No.	頁	質疑	回答
29	25	P.25<必須条件>に記載のある「コミュニティスペース」は、P.43市街地環境設計制度の適用について①②のどちらかに該当すると捉えて良いか。同様に、P.27<必須条件>に記載のある「福祉施設」、P.29<必須条件>に記載のある「小規模保育所又は認可保育所」、P.31に記載のある「豊かな文化や教養、健康推進に寄与する」為の施設を設けた場合やP.38からのコンセプトIVに関連するその為の施設を設けた場合も、P.43市街地環境設計制度の適用についての①②のどちらかに該当すると捉えて良いか。	市街地環境設計制度の改正内容については、現在検討中ですが、「コミュニティスペース」、「高齢者や障害者等の自立した日常生活をサポートする福祉施設」、「小規模保育所又は認可保育所」、「豊かな文化や教養、健康推進に寄与する施設」、「コンセプトIVに関連する施設」については、②に該当するものとして提案してください。
30	27	必須の提案内容の③の「運営事業者等の関わり方」とは何に対する関わり方を提案すればよいでしょうか。	「運営事業者等の関わり方」とは、応募者や周辺地域との関わり方において、担う役割や契約関係等具体的に提案してください。
31	27	福祉施設の整備として優先順位が高い施設は何か。具体的にあればお示しいただきたい(例:十日市場周辺地域からみて不足する〇〇は要望が高い、逆に〇〇はあまり必要としていない等)	特にありません。
32	29	子ども・子育て支援新制度開始に伴い市で制定予定の関係条例の現段階の内容を教えてください。	以下、ホームページを参照してください。 URL: <a href="http://www.city.yokohama.lg.jp/kodomo/shien-new/jigyosha/">http://www.city.yokohama.lg.jp/kodomo/shien-new/jigyosha/</a>
33	30	必須の提案内容の②の「運営事業者等の関わり方」とは何に対する関わり方を提案すればよいでしょうか。	質問No.30と同じです。
34	34	必須条件②の非住宅用途を含むとは、集合住宅の集会所やテナント等についても含むということでしょうか。	質問のとおりです。 ただし、非住宅用途については、HEMS以外のエネルギーマネジメントシステムによる提案も可能とします。
35	34	街区間のインフラ等の繋ぎ込み(道路地下埋設)は可能か。	関係法令に適合したうえで、道路占用許可が必要になります。
36	34	<必須条件>②のHEMSを非住宅用途にも導入してくださいと記載がありますが、生鮮食品販売店や日用品販売店もHEMSを設置する形でお考えでしょうか。	質問No.34と同じです。
37	35	<必須条件>②の「持続可能でスマートな移動の機能」のイメージについてお示しいただけないでしょうか。	「持続可能でスマートな移動の機能」については、応募者の高い技術や創意工夫を生かした提案によります。
38	43	横浜市開発事業の調整等に関する条例で必要となる自由利用空地は、地区施設の広場等との兼用は可能か。	20街区、21街区の周辺に都市公園が既に整備されているため、自由利用空地は不要です。
39	45	<必須の提案内容>※1効果検証期間は入居開始から5年間と記載がありますが、分譲住宅を想定した場合、最初の世帯が入居してから5年間と考えてよろしいですか。	質問のとおりです。ただし、検証期間の開始時期は効果的な検証を実現できる日を提案してください。
40	47	代表企業は設計・施工を担う企業を兼ねることはできますか。また、設計を担う企業は施工を担う企業を兼ねることはできますか。	質問のとおりです。
41	47	土地売買契約及び貸付契約を行う企業が「応募者」の代表となりますとありますが、売買と貸付が異なる企業の場合、売買を行う企業が代表企業として応募させて頂いてよろしいですか。	代表企業は1者としてください。複数企業で応募する場合はJV等を構成してください。
42	47	代表企業について ・複数社で応募することは可能か。 ・複数社のうち、一部は土地購入、一部は貸付契約を担当することは可能か。 ・代表企業の登録後、提案書に記載したうえで、代表企業の追加・減は可能か。	・質問No.41のとおりです。 ・複数企業の責任分担については、P18必須の提案事項「⑥事業開始から20年間における、取り組みの実施体制とまちづくりへの関わりの考え方」において事業を持続的に実施することがより確実となる提案としてください。 ・可能ですが、あわせて1者としてください。(ただし、具体的な企業名は提案書以外の提出資料に明記してください)
43	48	いわゆる不動産開発業者は横浜市有資格者名簿登録が可能か。また、平成27・28年度入札参加資格審査申請について定期申請受付期間は既に終了しており、随時申請受付は平成27年4月1日からの開始だが、この対応で本件公募の応募参加資格確認基準日(平成27年5月29日)までに登録可能か。	登録可能です。 応募参加資格確認基準日(平成27年5月29日)までに登録が完了していない場合は、手続き状況を示す資料を提出してください。
44	49	事業予定者決定日とは具体的にどのような状況になった日か。最優秀者決定日を指すのか、事業基本協定締結日か、事業予定者公表日か。	事業基本協定締結日とします。

質問No.	頁	質疑	回答
45	49	事業実施協定締結後、土地売買契約・土地貸付契約締結までの間に応募者(このときの立場は事業者)が欠格に至った場合は、事業実施協定を解除するかの。またその場合のペナルティはあるのか。ある場合、その内容を開示してほしい。	ペナルティはありませんが、失格要件に触れる場合は、事業者としての資格を失います。
46	50	二次質疑回答の期日が記載ないが、適宜回答するということなのか。	質問のとおりです。
47	51	登録から提出について ・代表企業で登録し、やむを得ず提出時までには辞退した場合、ペナルティは生じるか。 ・代表企業複数社で登録し、提出時までにはJVの数が増減した場合、提案書に明記することで、有効な提案と見られるか。 ・代表企業で登録し、やむを得ず提出時までには辞退したものが、他の応募グループに参加することは可能か。 例:代表企業としてA社で登録したが、辞退した後、Bが代表企業となるグループの施行者となり、提案参加する。	・提案書提出までには辞退する場合、ペナルティはありません。 ・有効ですが、代表企業はあわせて1者としてください。(ただし、具体的な企業名は提案書以外の提出資料に明記してください)。 ・可能です。提案書提出時に他の応募者(代表企業、設計を担う者及び施工を担う者)に重複してはいなければ構いません。 また、複数企業で代表企業を構成する場合は質問No.41を参照してください。
48	55	作成する3つの街区の模型は、地盤面何m以上から上を作成すればよいでしょうか。街区の境界線は20、21街区については実測図の境界線を元に作成すればよろしいでしょうか。22街区については、模型の作製のための街区の境界線を提示いただくことは可能でしょうか。	今後、事業対象地の模型の型の資料を公表します。
49	60	定期借地スキームの21街区で高齢者住宅(有料老人ホームなど)を検討した場合に、高齢者住宅の運営事業者は、建物の所有者(借地人)から普通借家契約で賃貸しても良いか?(定期借家契約の縛りはないか)また、高齢者住宅の運営事業者は利用権で入居者に居室を販売することは可能か。	土地が定期借地であるため、建物は定期借家契約によって賃貸してください。高齢者住宅の運営事業者が居室の利用権を販売することについて、提案は可能とします。ただし、利用権を販売する事業スキームを高齢者向け賃貸住宅と見なすことはできません。
50	60	土地売買契約締結の日から10年間の買戻しの特約及び登記をしますが、分譲住宅のような所有権を第三者に移転されることが明らかで、用途変更が将来的に想定しづらい場合、指定期間にかかわらず、買戻特約の解除の対応はして頂けるのでしょうか?	買戻特約の解除は、指定期間終了後を想定しています。
51	60	売却物件の所有権の移転先となる第三者については、提案書に具体的に記載した方が良いでしょう(企業名など)。または、6号様式等の提案書とは別の書類に記載した方が良いでしょうか。	事業スキーム上、必要な所有権の移転先となる第三者について、提案書に具体的な企業名を記載しないでください。なお、具体的な企業名については6号様式に記載してください。
52	60	・指定期間終了までの譲渡禁止について、マンション分譲・高齢者施設分譲等は対象外ということが良いか。 ・建物の所有者は代表企業でないものが所有することは可能か。 例:福祉施設の運営者(協力企業)が保有・運営を行う。 ・指定期間はいつまでを想定しているか。 ・指定期間が終了した後は、土地の譲渡(転貸含む)が可能か。	・事業計画に必要な譲渡については、提案書に記載してください。 ・事業計画に必要な建物の譲渡については、提案書に記載してください。 ・公募要項P61「第5-5 用途指定」に記載のとおりです。 ・20街区に関しては可能ですが、指定期間終了後も事業の継続をしてください。そのうえで土地の譲渡や転貸について協議を行います。
53	60	提案書に土地(20街区)の譲渡先を記載し、譲渡先と共同事業を行うことは可能か。	質問No.41のとおりです。
54	60	「提案書に記載されており、売却物件(20街区)の所有権を第三者に移転又は貸し付けることが明らかでない場合」譲渡等を認めるということだが、提案書に第三者の名称の明示が必要か。また、所有権移転する場合、どの程度の割合まで可能か。	第三者の名称の明示については、質問No.51と同じです。 所有権移転する場合は、応募者の事業コンセプトの継続性が確保できる割合にしてください。
55	60	貸付料の算定式がございましたら、明示お願いできませんか?	資料はお出しできません。
56	60	土地の評価証明または土地の評価額を算定できる資料を頂きたい。	資料はお出しできません。
57	62	原則として、土地貸付契約に定める賃貸借期間が満了するまでは、第三者への土地の転貸若しくは本件借地権の譲渡を禁止するとありますが、この「原則として」はどのような意味合いになるのでしょうか?条件次第(提案次第)では可能なのでしょうか?	土地貸付契約締結した事業者が、破産又は倒産等により、応募者の資格や失格要件に抵触した場合が想定されます。
58	62	21街区の定期借地権付建物を将来的にREIT等に譲渡することは可能か	定期借地権付建物をREIT等に譲渡することについては、事業コンセプトの継続性の観点から好ましくありません。
59	62	21街区に建物建築後、建物を貸すことは可能か(福祉施設等運営者への賃貸・マンション居住者への賃貸)	土地が定期借地であるため、建物は定期借家契約で賃貸してください。
60	62	事業者が設立するSPCもしくはTMKが、土地の借地人となることは可能か。	できません。

質問No.	頁	質疑	回答
61	62	借地人をSPCもしくはTMKとすることが可能な場合、その株を譲渡することは可能か。	できません。
62	63	土壌汚染対策法の調査結果を現段階で公表して頂けないでしょうか？ (土壌汚染対策法の基準と社内の基準が異なるため)	代表者登録をされた方に、資料を提供します。
63	63	土壌汚染調査についての調査資料の開示をして欲しい。	代表者登録をされた方に、資料を提供します。
64	63	土壌汚染及び残存地中障害物を含む隠れた瑕疵が発見された場合、売買代金・貸付料の減免、損害賠償の請求、及び契約の解除はできないとありますが、後述の第6-3-(2)-エとの整合性につきご教示下さい？	瑕疵については、P63「第5-10 瑕疵担保」に記載のとおりです。 また、P65「第6-3-(1)横浜市と事業者の責任分担」のとおり、横浜市が責任を負うべき合理的な理由がある場合は、事業者と協議により責任分担を決定します。
65	64	基本計画の策定とは、要綱P9事業工程表(予定)の「最優秀者決定」から「事業基本協定」の間に記載されている「提案型内容整理」のことか。	基本計画の策定は、P9事業工程表(予定)の「提案内容調整」の期間に行う予定です。
66	64	基本計画協議書を2か月以内に提出とあるが、始期はいつからか。	事業基本協定締結日からになります。
67	64	事業基本協定書、事業実施協定書、土地売買契約書、土地貸付契約書の案文を開示してほしい。	事業基本協定書、事業実施協定書、土地売買契約書、土地貸付契約書の案文について、登録した代表企業への公表を予定しています。
68	64	土地貸付契約に伴う地代の支払いの開始時期は、土地引渡日からとありますが、建設期間中の減免はないのでしょうか？	減免はありません。
69	68	都市計画法、建築基準法等の協議以外の交通計画や供給インフラ等について協議を実施しても構わないでしょうか。	事前協議については、二次質疑を受け付けますので、質疑書を事務局まで送ってください。
70		敷地分割について ・20街区を分割し、代表企業が購入する計画、代表企業以外のものが購入する区画と分割し、提案することは可能か。 ・21街区を分割し、代表企業が賃借する区画、それ以外のものが賃借する区画と分けることは可能か。	・敷地分割することは可能ですが、売り払いの対象は代表企業のみとなります。 ・敷地分割することは可能ですが、市との土地貸付契約の締結は、代表企業のみです。 ※複数企業により代表企業を構成する場合は質問No.41のとおりです。

■二次質疑回答

質問No.	頁	質疑	回答
71		現地の外からの目視および開示資料を確認する限り、現地には相当の高低差があり、詳細な計画をする為には敷地内覧を要するので内覧の許可を頂きたい。	現地見学会を開催することとし、代表者登録をされた方にご案内いたしました。
72	2	要綱P.2 その他 緑十日市場住宅団地地区地区計画(※1)の(※1)は、何を指していますでしょうか。	誤表記です。(※1)は削除してください。
73	15 21 52	二次質疑が、3/20で締切となっているが、今後の質疑や協議は一切受け付けられないのでしょうか。 P.21に「地区施設の配置、面積、形態についての提案がある場合は、事前協議が必要」とあるが、プラン等の事前協議についても同様でしょうか。 また、P.15に横浜市市街地環境設計制度を適用させる場合も、「関係部署との協議の上」とあるが、環境設計制度の事前協議についても同様でしょうか。	質疑については、3月20日以降の受け付けはしません。 また、公募要項P21に示す地区施設の事前協議については、協議期間を設けます。詳細については、近日中に代表者登録をされた方にご案内いたします。 なお、公募要項P15の「関係部署との協議」は事業予定者決定後の協議のことを指します。横浜市市街地環境設計制度の適用については、公募要項P43の「提案における市街地環境設計制度の適用について」の趣旨を踏まえ、提案を行ってください。
74	21	地区施設で、街区の外周部に設ける歩道の用に供する空地、遊歩道、緑地帯等は幅1.5m以上とありますが、現状敷地外周部に設けてある歩道と連続していても構わないでしょうか。	各街区の外周部に設ける地区施設のうち、歩道の用に供する空地は既存の歩道と同一レベルで一体として使える形態としてください。遊歩道、緑地帯等は、街区外周部の道路境界線に接して設置してください。 なお、公募要項P42<コンセプトVI 生活の質を高める住宅地を形成する>の<+αの提案内容の例示>に示すとおり、開放性をより高めた空地等の地区施設の提案については、より高く評価します。
75	21	横浜市一団地認定を受ける計画とした場合、認定基準となっているアメニティースペースおよびコミュニティースペースは、要綱で求めている地区施設と兼ねることは可能ですか。	一団地認定のアメニティースペースおよびコミュニティースペースは、地区施設と兼ねることはできません。
76	22	横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例)において、第3条の適用区域で「別表第1に掲げる地区整備計画が定められている区域に適用する」とあるが、別表1に本計画地である「緑十日市場住宅団地地区地区計画」の記載がないが、「横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例」の扱いはどのように捉えればよろしいでしょうか。 一次質疑の回答で、建築物の緑化率については「横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例及び同解説」を参照してください。とのことですが、建築物の緑化率についてのみ上記条例を満たすことで宜しいでしょうか。	現在、緑十日市場住宅団地地区地区計画は「横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例」に定めていませんが、地区計画の変更の都市計画手続後に、制限内容を同条例に定める予定です。 したがって、建築物の緑化率以外の項目についても、公募要項P21の「イ 十日市場センター地区における地区整備計画について」で示す制限内容を、同条例に定める予定です。
77	43	「横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例及び同解説」の第10条1項の解説で、「都市計画決定した地区計画等により建築物の最高高さが定められている区域内の建築物で、当該地区計画等に適合しているものは、本市の高度地区の制限は適用除外となります。」とあります。 市街地環境設計制度を適用させる場合、高度地区の制限の緩和についての項目は、上記にあるように適用除外と考え、考慮しなくて宜しいか。	建築物の高さの最高限度は、公募要項P21「イ 十日市場センター地区における地区整備計画について」の通り同様の配慮事項を地区計画で定める予定であり、市街地環境設計制度の高度地区の制限の緩和についての項目は適用しません。
78	43	横浜市市街地環境設計制度の公開空地は、法面でも一般的公開空地として算出可能と考えて宜しいでしょうか。	一般的公開空地は原則として道路等と同一レベルで整備する必要があります。ただし、地上1.3m未満、地下3.0m未満の範囲で高齢者、障害者等が利用しやすい対策を行ったもの、地形上、道路から連続して高さが変化するもの、又は駅のコンコース、横断歩道橋等に連絡する場合等歩行者の利便に特に寄与するものはこの限りではありません。
79	-	土壌汚染調査資料・街区模型の開示はいつか。 また、ボーリングデータの開示をお願いしたい。	土壌汚染調査資料は、代表者登録をされた方に資料を送付しました。 街区模型については、平面形状を用地実測図、高さを現況平面図に基づいて、標高48mより上の部分を1/1000の縮尺で作成してください。なお、横浜市が用意する模型の開示を希望する方は事務局までお問い合わせください。
80	-	土壌汚染調査の結果はいつ頃開示されるのでしょうか。	代表者登録をされた方に資料を送付しました。
81	47	土地売買契約及び貸付解約を行う企業は「応募者」の代表となります」とある一方、一次質疑の質問No.41及びNo.42においては、代表企業は1者とし、複数企業であればJV等を構成することとあります。 売買と貸付が異なる企業とするためJVを組んだ場合、売買・貸付それぞれの契約において、それぞれの担当企業が直接横浜市様と契約を締結することは可能でしょうか？	複数の企業がJVを組む場合、横浜市は土地の売買・貸付それぞれの契約を代表企業であるJVと締結します。

質問No.	頁	質疑	回答
82	62	「原則として、土地貸付契約に定める賃貸借期間が終了するまでは、指定用途の変更、第三者への土地の転貸若しくは本件借地権の譲渡を禁止します」とある一方、一次質疑の質問No.58の回答においては、「定期借地権付建物をREIT等に譲渡することについては、事業コンセプトの継続性の観点から好ましくありません」とあります。 事業コンセプトの継続性に関する提案を踏まえたうえ、建物譲渡を前提とした土地の転貸若しくは本件借地権の譲渡は可能なのでしょうか？	<p>提案は可能です。提案された場合には「事業コンセプトの継続性」を踏まえて評価します。</p>
83	62	「定期借地権付建物をREIT等に譲渡することについては、事業コンセプトの継続性の観点から好ましくありません」とありますが、当初の借地権者がサブリース等で運営に関わる形を残した状態でREIT等に譲渡し、事業コンセプトの継続性維持に努めた提案をさせて頂いたケースへのお考えもお示しいただけないでしょうか？	
84	62	「定期借地権付建物をREIT等に譲渡することについては、事業コンセプトの継続性の観点から好ましくありません」とありますが、REIT等の譲渡先が代表企業の関連企業であり、事業コンセプトの継続性維持に努めた提案をさせて頂いたケースへのお考えもお示しいただけないでしょうか？	
85	62	一次質疑におけるNo58の回答における、「定期借地権付建物のREIT等に譲渡することは事業コンセプト・・・好ましくありません」とありますが、「好ましくありません」の意味について教えてください。 例:評価なし。点数が低い。等	
86	-	20、21、22街区について、過去建っていた建物について教えてください。 また、建物の基礎・杭を含めた地中埋設物の存在の有無。存在する場合には、当該埋設物の位置や深度などが分かる図面の開示をしてほしい。	