

■横浜市水道局 旧南営業所用地借受事業者募集 公募質問回答一覧（第1回）

No.	種類	ページ数	章	節	項	項目名	質問	回答
1	募集要領	12	3	5	4	グループの構成員の範囲	①グループを構成する法人とはどのようなグループを想定しているか。 ②入札に参加しながら、他社が入札しているプランにテナントとして複数社のプランに参画して問題ないか。	①グループによる入札参加については、入札参加機会の均等を図ることを目的とし、一社単独では事業用施設の整備、運営ができない小売業、サービス業等の法人が、互いに資本を投下して共同で整備、運営を図るなどにより同種の他法人とグループを構成することを想定しております。 なお、施設整備及び既存建物等の除却工事を請け負う法人、単にテナントとして入居する予定の法人をグループの構成員とすることは想定しておりません。 ②複数のグループ構成員として重複して入札に申し込むのではなく、単にテナントとしてプランに参画する場合は問題ありません。 なお、一社単独で入札に参加する一方で、他の法人とグループを構成して入札参加すること、また、複数のグループの構成員として入札参加することはできません。
2	募集要領	8	2	6	2	転貸、権利設定等の禁止	事業代表企業が本事業の資金調達のために複合施設の譲渡及び土地の転貸を行うこと（＝リース契約）は、可能か。 併せて、可能である場合は、いつ時点での事前承諾が必要になるのか。	グループによる入札参加については、入札参加の機会均等を図ることを目的とし、一社単独では事業用施設の整備、運営ができない小売業、サービス業等の法人が、互いに資本を投下して共同で整備、運営を図るなどにより同種の他法人とグループを構成することを想定しております。このため、資金調達を目的として建物所有権をリース会社が有する形でのグループ構成については、本入札の対象外とさせていただきます。（なお、グループを構成しないで、落札した企業がリース会社に土地を転貸することも認められません。）
3	募集要領	12	3	5	3	参加申込書類等	参加申込書類内「資金・収支計画書」の①事業費②資金計画書の内訳として設定する土地賃借料は、「入札書」に記載する土地賃借料（月額）の金額と相違しても構わないか。	参加申込書類における資金・収支計画書は、事業を確実に実施するための計画を有していることを確認するものであり、資金・収支計画書における土地賃借料と入札書に記載する土地賃借料の一致を確認するものではありません。
4	募集要領	18				物件調書「貸付面積」	「現地に境界標がない箇所が一部あり」とあるが、『境界標がない箇所』を図面資料（求積図及び地積測量図）にて明示してほしい。	募集要領28ページ「求積図」の測点のうち、現地に境界標がないものは次のとおりです。 面積① 測点：7,30,40,39,38,37,35,33,8 面積② 測点：26 面積③ 測点：26,52,35,37,38,39,40
5	募集要領	21				物件調書(7)隣接町内会館との境界フェンス	目隠しフェンスにて使用できない箇所（約10㎡）について、当該面積が確認できる資料（「長さ×幅」を明示したものを）を提供してほしい。	目隠しフェンス平面図による当該面積は次のとおりです。 長さ 11,150mm × 幅 930mm = 10.3695㎡ なお、目隠しフェンス平面図について閲覧可能としますので、閲覧を希望する場合は募集要領10ページのとおり、Eメールにて来庁日時を調整してください。
6	閲覧資料					アスベスト調査結果報告書	閲覧資料「アスベスト調査結果報告書」の中で、未調査状態となっている部材があると思われるが、横浜市で追加調査と情報開示は可能か。 また、石綿の試験結果一覧のなかで、試験結果の「該当なし」とは何を表しているのか。	石綿含有調査については事前調査（分析調査を行う部材の選定を含む）から分析調査を有資格者が行っています。部材の種類や年代等から石綿含有と判断できるものや、検体採取により施設利用に支障がある場合等については分析調査を実施せず、石綿含有のみなしとして積算を行っています。このため、横浜市としては追加の調査は実施しません。 また、石綿の試験結果一覧における「該当なし」は、事前調査によりアスベスト含有可能性と判断したものの、上記の理由等により分析調査が不要となったものです。

■横浜市水道局 旧南営業所用地借受事業者募集 公募質問回答一覧（第1回）

No.	種類	ページ数	章	節	項	項目名	質問	回答
7	閲覧資料					【参考図面】 井土ヶ谷市街 地住宅等除却 工事 図番：A-02 特記仕様書	6. 石綿含有建材の除去及び処理 - 5 石綿粉じん濃度測定 「測定 2、3、4」が該当となっているが頻度はどの程度か。 また、作業所内(処理作業中)とは指定場所があるのか、全箇所 なのか。	作業開始前、作業中、作業後の各1回4箇所(敷地内)を想定し積算しています。指定場所はありません。 なお、この図面の特記仕様書は、水道局・URの積算時における前提条件であり、事業者に履行を義務づけるものではありません。あくまで参考として閲覧に供したものです。
8	閲覧資料					【参考図面】 井土ヶ谷市街 地住宅等除却 工事 図番：A-10 立 面図3、断面図	図書で撤去済みとなっている焼却炉廃止、撤去時のダイオキシン 対策内容、分析結果は共有できるか。 ※煙突内の洗浄作業の有無など	焼却炉は平成20年頃に撤去済ですが、共有できる資料等はありません。また、煙突について洗浄作業等は行っていません。 なお、除却工事費見積額を算出するにあたり、煙突の素材は石綿セメント円筒であることから、煙突の撤去はアスベスト含有 として処理する前提としています。
9	募集要領	5	2	2	5	除却工事完了 時の埋め戻し	地盤改良などの埋め戻しに係る作業については、除却期間中 での実施は可能か。	除却工事完了時の履行確認時点における本件土地を埋め戻す判断は、借受予定事業者が別途建築する建物の建設計画を考慮し て行うことになります。埋め戻しが不要な場合は、水道局の承認を得て埋め戻さないことができますので、建設計画における 地盤改良を行う前に、除却工事完了の履行確認を行うことを想定しています。 なお、除却工事において、基礎杭を撤去するために地盤改良を行う可能性があることは予め想定しています。
10	募集要領	5	2	2	3	杭等の地下構 造物の撤去	事業終了時の更地返還を前提とし、除却・新築工事の際は基礎 及び杭について残置（又は再利用）は可能か。	除却工事の条件として、建物の基礎杭等の地下構造物は全て撤去していただきます。
11	募集要領	5	2	2	6	除却工事の期限	除却工事期限である令和9年10月までに何らかの事情により 除却が完了できない場合、事業者が負う責任（損害賠償など） は何かあるか。	除却工事の期限を令和9年10月末を目途としていますが、完了できない場合において期限が超過した事実のみを理由として、 借受予定事業者に損害賠償を請求することは想定していません。ただし、合理的な理由なく相当期間の超過が発生したことを 起因として当局に損害が発生した場合は、この限りではありません。（予約契約書(案)第7条）
12	募集要領	5	2	2	8	各種調査の実 施状況	ボーリング調査（地耐力調査）等の新築に必要な調査はどのタ イミングから実施可能か。事業用定期借地予約契約締結前でも 可能か。	落札者決定後、落札者が希望する場合は事業実施計画協議期間中に実施可能とすることを想定していますが、事業実施計画書 の提出期限（令和7年9月12日）までに調査結果の確認を完了させてください。
13	募集要領	6	2	3		南区地域子育 て支援拠点の テナント入居	子育て支援拠点の必要断面寸法は法令及び条例等以外に制約は あるか。	法令及び条例等以外の制約については想定していません。

■横浜市水道局 旧南営業所用地借受事業者募集 公募質問回答一覧（第1回）

No.	種類	ページ数	章	節	項	項目名	質問	回答
14	募集要領	6	2	3		南区地域子育て支援拠点のテナント入居	子育て支援拠点の貸し付け条件については事業者の定期建物賃貸借契約書に準拠してよいか。	契約の詳細については、借受事業者の通常の定期建物賃貸借契約と横浜市（南区こども家庭支援課）の手続きを踏まえ協議の上決定しますが、敷金及び礼金については発生しないものとします。（募集要領6ページのとおり）
15	募集要領	6	2	3		南区地域子育て支援拠点のテナント入居	子育て支援拠点の貸し付け条件（当初賃料）は何年間担保（契約期間）する想定か。	上記回答における協議により決定することを想定しています。
16	募集要領	6	2	3		南区地域子育て支援拠点のテナント入居	外部環境等の変動で借料料が変動する場合は、子育て支援拠点の貸し付け条件についても事業期間中でも変更は可能か。	借料料の改定と子育て支援拠点の賃料の変更は、契約の当事者が異なるため、借受事業者が個別に協議する事項となります。子育て支援拠点の賃料の変更については、借受事業者の通常の定期建物賃貸借契約の変更方針と横浜市（南区こども家庭支援課）の手続きを踏まえ、協議により決定することを想定しています。
17	募集要領	15	4	1	1	事業実施計画協議書の提出	近隣住民等への事前説明については、「必要に応じて」というのはどんな場合か想定はあるか。（なお立地法による説明は適宜開催します。）	事業用定期借地権設定合意書案（第8条第3項）において、本物件の使用について近隣土地建物の所有者又はその賃借人から苦情があった場合は、借受事業者の責任により解決する必要があるため、法令に基づくもの以外の近隣住民等の事前説明の必要性については、借受事業者によりご判断ください。
18	募集要領	62				事業用定期借地権設定合意書案第2条第1項	甲が契約期間の延長を妥当と判断する具体的な基準はあるか。	契約期間満了前時点の当局の本件土地の利活用計画や、社会経済情勢等を総合的に勘案して判断することを想定しています。
19	閲覧資料					【参考図面】 井土ヶ谷市街地住宅等除却工事 図番：S-10	耐震改修の鋼板による柱補強の一般図と思われるが、どの柱に適用されるものか。	耐震改修を行った際の図面を閲覧可能としますので、閲覧を希望する場合は募集要領10ページのとおり、Eメールにて来庁日時を調整してください。
20	募集要領	4	2	1	7	返還時の状態	返還時の状態として「敷地外周の当局が指定する位置にフェンスが施工された状態で返還してください。」とあるが、 ・指定する位置の範囲 ・指定するフェンスの仕様 について、教えてほしい。	敷地外周にフェンスを施工することを前提に、原状復旧を原則としたフェンスの仕様、設置位置としますが、具体的には返還時に双方の協議により決定することを想定しています。
21	募集要領	6	2	3		南区地域子育て支援拠点のテナント入居	～本契約の期間中、～（ただし、毎年度ごと市議会での予算承認を伴う。）とあるが、予算承認がなされなかった場合は、どのような対応になるのか。（横浜市で後継テナントを募集する、または民間に貸し出すなど）	毎年度ごとの市議会での予算承認は、横浜市の行政執行における原則ですが、万一、予算承認がなされなかった場合は、テナント契約に定める手続きに基づき契約を解除することになります。（また、横浜市が後継テナントを募集することはなく、契約解除後に横浜市から民間に貸し出す権限はありません。）

■横浜市水道局 旧南営業所用地借受事業者募集 公募質問回答一覧（第1回）

No.	種類	ページ数	章	節	項	項目名	質問	回答
22	募集要領	12	3	5	3	申込みに必要な書類	施設計画概要において、長期間施設を運営する中で、テナントの入替が生じた場合、横浜市への事前承諾等は必要になるのか。	入札参加申込み時点における事業計画書においては入居予定テナントを記載していただき、予約契約締結時及び本契約締結時に事業実施計画書協議書における入居テナントを更新していただけます。本契約締結後、テナントの入れ替えが生じる場合は、都度、予め書面により通知していただき、事前承認を行います。
23	募集要領	11	3	5		入札参加申込み	令和7年6月20日までに入札参加申込み後、7月14日の入札期限までの間に辞退した場合は、ペナルティなどはあるのか。	入札辞退に対するペナルティは想定していません。
24	募集要領	5	2	2	4	鉄道近接協議の実施	過去に鉄道会社と近接協議を行った資料等があれば、提供してほしい。	過去に行った既存建物の建設段階での近接協議に関する資料はありません。