

公募要項等に関する質問第1回

No	資料名	頁	項目			タイトル	質問内容	回答
1	公募要項	2	4	2	①	所在地番および面積等地番および面積等	民有地内の国有地と思われる敷地については、国有地の払い下げができない場合、貸付により民有地と共に一体的に利用できるかと考えて宜しいでしょうか。この他、国有地を使用するに当たり諸条件等ございましたらお示しください。	財務局と協議を行うことを予定しております。なお、払下げが出来ない場合の取扱いについては未定です。
2	公募要項	2	4	2	①	所在地番及び面積等	みかん山周辺エリアの地積測量図を頂けますでしょうか。	ございません。今後、境界確定測量を実施する予定です。
3	公募要項	2	4	2	①	所在地番及び面積等	民有地の現況地盤レベル、道路レベルが分かる図面をいただけますでしょうか。	ございません。現状公開している資料が全てです。
4	公募要項	2	4	2	①	所在地番及び面積等	民有地内の国有地は対象外ではなく、提案の敷地に含まれると判断して宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。国有地の取り扱いについてはNo.1の回答を参照してください。
5	公募要項	5	4	3	①	イ 浦賀ドック再整備・運営事業	貴市との委託契約となる業務については、規模・内容により委託費の大小があるものと理解していますが、少なくとも浦賀ドック再整備・運営事業基本計画検討業務及び市有地活用事業プロジェクトマネジメント業務の想定予算をご教示ください。	提案内容を踏まえ、本事業の事業目的や公有地としての適正利用を踏まえた予算確保を行うことを予定しています。
6	公募要項	5	4	3	①	各事業者の主な業務内容	P5下段に示される業務の当事者等の解釈については、以下と理解してよろしいでしょうか。  プロジェクトマネジメント業務 協定に基づき、貴市と市有地活用事業代表企業の委託契約 民有地開発事業の各業務 民有地開発事業者が事業主体として発注等 浦賀ドック再整備・運営事業基本計画検討業務 貴市と市有地活用事業代表企業等の委託契約 市有地活用事業プロジェクトマネジメント業務 貴市と市有地活用事業代表企業の委託契約 市有地活用事業設計・監理業務 貴市と市有地活用事業設計・監理業務担当企業間の委託契約 市有地活用事業維持管理・運營業務 貴市と市有地活用事業維持管理・運營業務担当企業間の委託契約 市有地活用事業建設業務 貴市が第三者に対し工事発注 市有地活用事業開発業務 貴市と市有地活用事業開発業務担当企業の間で土地使用権原に係る契約・許可等により、市有地活用事業開発業務担当企業が事業主体として実施	プロジェクトマネジメント業務については三者協定に基づき実施していただくことを想定しています。詳細については後日公表する三者協定書（案）を参照してください。民有地開発事業の各業務及び浦賀ドック再整備・運営事業基本計画検討業務についてはお見込みの通りです。その他の市有地活用事業の各業務については、事業者の提案に基づき検討し、浦賀ドック再整備・運営事業基本計画において市が決定する事業スキームによります。
7	公募要項	6	4	2	1	事業対象地の概要	敷地（みかん山エリア周辺エリア各敷地含む）の測量データ（座標値）もしくはcadデータの提供頂きたい。	ございません。今後、境界確定測量を実施する予定です。

8	公募要項	6	4	3	②	事業スキーム	民有地開発事業の収益等はイベント収益も含まれるのか？具体的な例を確認したい。	ご理解の通りです。収益還元の対象は民有地開発事業として実施する全ての事業を想定していますが、個別の事業内容と収益還元の内容を一对一对応させて示す必要はありません。
9	公募要項	6	4	3	②	事業スキーム	民有地開発事業の土地売買契約は、住友重機械工業様と民有地開発担当企業のみで直接締結するという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
10	公募要項	7			③	事業スケジュール	最終版の公募要項の発表から応募書類の受付まで日程的に非常にタイトですが、受付日程が変更になる可能性がありますか	参加申請・応募書類の受付期間を含むスケジュール全体を見直しておりますので、詳細は公募要領の修正版を参照ください。
11	公募要項	7			③	事業スケジュール	土壌汚染の対策チェック及び費用算出などを考慮すると、適正価格や工期を想定するのに応募期間において間に合わない可能性があります。そこは注釈付きで応募書類を提出し、選出された場合の協議において修正（大幅修正も視野に）しても宜しいでしょうか	応募期間については、No. 10の回答を参照ください。公募要項P8の(2)提案に関する条件②「土地の売買に関する条件」に記載のとおりですので、ご理解ください。売買に関する考え方は要項にお示ししたとおりです。また、土壌汚染、残置物等の資料は、開示のとおりで、現時点で把握しているすべてのものです。提案者におかれましては、発生しうるリスクを勘案した上で土地の取得価格を設定し、事業計画の立案、提出をお願いします。
12	公募要項	8	5	1	1	土地活用計画	「守秘義務対象資料10-3_土壌汚染調査①（民有地）ボーリング調査」のコミュニティ広場の範囲とあるが、敷地全体の構成から場所を変えて同じ機能を持たせるとい事で問題ないか。必要面積等の要望はある、確認したい。	同等の機能を確保することで問題ありません。現時点で必要面積を設けてはおりませんが、新たな機能や、従前の地域のお祭りやイベントなど地域活動等を考慮して、最適なスペースを確保してください。
13	公募要項	8	5	1	④	市有地の貸し付けに関する条件	都市公園もしくは臨港地区の範囲・建設制限は計画案により調整可能と考えて宜しいでしょうか。	調整可能と考えています。
14	公募要項	8	5	1	④	市有地の貸し付けに関する条件	民有地と市有地にまたがったの施設配置の検討は可能でしょうか。	検討いただくことは可能ですが、実現性については提案内容によります。
15	公募要項	8	5	2	①	土地利用規制解除	都計審(横須賀市2回/年)、臨港地区計画、港湾計画の変更に要する期間および行政側の具体的な年間スケジュール（開催月や頻度等）を提供してください	都計審や港湾審議会の開催月は随時としており、年に2～3回と考えております。時期は未定ですが事業に応じて対応可能です。期間は2年程度を想定しています。
16	公募要項	8	5	2	②	土地売買に関する条件	住友重機械工業株式会社は対象敷地を、所有権の移転と共に現況有姿の状態を引き渡すこととありますが、既存建物の建築確認済証または、検査済証、もしくは、それらを確認可能な建築確認申請(計画通知)台帳記載証明書はございますでしょうか。	下記のとおりです (各番号は守秘義務資料の配置図の番号です)。 4_北ドックハウス：建築確認通知書写し(建築物、ダムウェーター)、検査済証あり。 5_第2武器工場(倉庫)：建築確認通知書(建築物)、検査済証あり。 17_内業4工場：建築確認通知書(建築物)、検査済証あり。 なお、内業2工場：建築確認通知書(建築物)、検査済証、台帳記載証明書を確認できませんでした。

17	公募要項	8	5	2	②	土地売買に関する条件	双方が合意した土地購入額で対象敷地を取得するとありますが、その協議においては「様式4-1」で示した土地購入提案額は、どういう位置付け、又はどの程度拘束されることになるのでしょうか。	提示された金額を前提に以降の協議を進めますので、ご理解ください。
18	公募要項	8	5	2	②	土地売買に関する条件	住友重機械工業株式会社様は、対象敷地を、所有権の移転と共に現況有姿の状態で引き渡すこととありますが、動産は、全て撤去されるという理解でよろしいでしょうか。	原則として、機械装置、什器備品については撤去または移設予定ですが、詳細は売買契約締結時点での協議とご理解ください。
19	公募要項	8	5	2	②	土地売買に関する条件	住友重機械工業株式会社様は、対象敷地を、所有権の移転と共に現況有姿の状態で引き渡すこととあります。現場説明会当日にテントやプレハブ様の物の存在を確認しましたが、そういったものを含めて残置物を明らかにしていただけるのでしょうか。	原則として、機械装置、什器備品については撤去または移設予定ですが、詳細は売買契約締結時点での協議とご理解ください。
20	公募要項	8	5	2	②	土地の売買に関する条件	全て事業者側の責任及び負担か、確認したい。	No. 11の回答を参照ください。
21	公募要項	8	5	2	②	土地の売買に関する条件	現況有姿の状態で引き渡すこととありますが、現況の建屋や膨大な残置物、不明な地中埋設物等の想定されるリスクへの対応は、本来土地の所有者が負担することが多いと考えられるので、買主にてが負担した場合、土地価格を減ずることとなるが、適正な評価を確認したい。	No. 11の回答を参照ください。 土地購入額は、土壤汚染や残置物の処理等、土地活用計画の中で想定されるリスクを考慮の上で提案していただくことを想定しています。 算定の根拠として、リスクを考慮しなければ購入可能な価格、土壤汚染や残置物、他想定するリスクの対策と費用を項目として挙げていただき、その算定手法及び算定根拠を示してください。 その妥当性については専門的な知見を踏まえ、選考委員会による評価で判断します。
22	公募要項	8	5	2	②	土地購入提案額	本来売主責任となる土壤汚染等の処理費用等を想定すると、土地に価格をつけることは出来なくなる可能性があります。それは想定範囲内という理解で卸しいでしょうか	No. 21の回答を参照ください。
23	公募要項	8	5	2	②	土地の売買に関する条件	住友重機械工業様との土地売買契約書（案）をお示し頂くことは可能でしょうか。事業参画における諸条件がわからないままでは事業参画の検討に支障があります。	提示は事業者選定後を予定しておりますので、ご理解ください。なお、No61の回答もご覧ください。
24	公募要項	8	5	2	②	土地の売買に関する条件	いかなる追加の費用負担もせず、契約不適合を理由とする各種の責任を負わないとのことですが、公表資料の不備等、公表資料から読み取れない土地の瑕疵があった場合には追加の費用負担等についてご対応をお願いいたします。	No. 21の回答を参照ください。
25	公募要項	8	5	2	③	市有地活用事業への収益還元	民有地開発事業から得られる収益の一部を還元、とありますが、④に示す貸付単価以上の借地料を提案することでもよろしいでしょうか。	貸付料・借料料については、民有地開発事業の収益の一部の還元として取り扱うこととはしません。対象としません。
26	公募要項	8	5	2	③	市有地活用事業への収益還元	具体的にはどのような収益還元（スキームを含む）を想定されておられますか。	「参考資料5 浦賀ドック再整備・運営事業（市有地活用事業）の事業費の考え方」に示す浦賀ドック再整備・運営事業への事業費（整備費及び維持管理費）への還元を想定していますが、具体的には事業者の提案を踏まえて決定します。

27	公募要項	8	5	2	④	市有地の貸付等に関する条件	事業期間については、10年以上30年以下の期間を提案できる、とありますが、都市公園として位置づけ、公園施設として設置許可により整備する場合も、都市公園法に定める10年を超える、公園施設の設置許可を担保していただけると理解してよろしいでしょうか。	事業手法によります。 PFIではない通常の設置許可の場合、都市公園法の設置許可における期間については、原則10年を超える設置許可を担保するものではありませんが、管理運営状況を鑑み期間を更新することを想定しています。
28	公募要項	8	5	2	④	市有地の貸付等に関する条件	公募が前提となる公募設置管理許可制度（Park-PFI）の提案は不可と考えてよろしいでしょうか。あるいは、Park-PFIが提案可能な場合、本公募要項が都市公園法に定める公募設置指針を兼ねており、市有地活用事業開発業務担当企業が設置管理許可を受けられると理解してよろしいでしょうか。	Park-PFIを前提とした提案は可能ですが、Park-PFIの公募プロセスを兼ねているということではありません。
29	公募要項	8	5	2	④	市有地の貸付等に関する条件	行政財産の貸付を受ける場合、その貸付方法は事業用定期借地権によるものと理解してよろしいでしょうか。また、公益性の高い用途を提案できるのであれば、30年間の建物譲渡特約付借地権の提案をすることは可能でしょうか。	提案可能です。貸付の条件については選定後に、提案内容を踏まえた協議によります。
30	公募要項	8	5	2	④	市有地の貸付等に関する条件	ii 修景厚生工区に変更した上で港湾区域内の行政財産貸付を受ける場合、港湾の環境の整備の目的に資する施設に限られるものと理解していますが、要求水準書並びにコンセプトブックに沿った用途の提案であれば、問題なく行政財産のまま貸付を受けられると理解してよろしいでしょうか。また、行政財産としての貸付是非の判断を受けるにあたり、港湾管理者との協議等の要否についてご教示ください。	行政財産貸付を行うにあたり提案に基づく事業計画内容が妥当であるか否か判断するために、港湾管理者との協議は必須となります。
31	公募要項	8	5	2	④	市有地の貸付等に関する条件	iv その他（上記以外の事業者が提案する事業手法）として、提案不可の事業手法があればご教示ください。例えば、以下のような事業手法は提案可能でしょうか。 ・PFI（BTO方式-独立採算） ・PFI（BT方式-公共施設等運営権による独立採算） ・用地を普通財産化の上、借地権設定	お示しの事業手法を含めて、提案不可とする事業手法はございません。
32	公募要項	9	5	2	④	市有地の貸付等に関する条件	都市公園の設置許可使用料及び市有地の貸し付けによる土地貸付料は、事業期間中変動しないと理解してよろしいでしょうか。	設置許可使用料及び市有地貸付料は条例に基づくものであり、料金変更を伴う条例改正があった場合には変動します。
33	公募要項	9	5	2	④	市有地の貸付等に関する条件	都市公園の設置許可使用料及び市有地の貸し付けによる土地貸付料は、収益事業を行わない整備期間中は発生しないと理解してよいでしょうか。	工事着手段階から発生します。
34	公募要項	9	5	2	④	市有地の貸付等に関する条件	市有地の貸付を受ける場合または設置許可等を受ける場合における制限などがあれば具体的にお示しください（例：借地権に対する信託受益権の設定の可否等）。また、可能であれば借地権設定契約に係る条件規定書（案）や、都市公園の設置管理許可に係る付款（案）なども合わせて公表することをご検討ください。	提案内容によります。本事業の事業目的や公有地としての適正利用を踏まえ、パートナー事業者と協議により条件設定等を行うことを予定しています。

35	公募要項	9	5	2	⑥		市有地活用事業に関する市負担の考え方	本事業において発生する貴市の収入として、民有地開発事業における市税収入に加え、④市有地の貸付等及び⑤水域占用も考えられるため、市が負担する整備費及び維持管理運営費にこれらの収入相当も加えていただけませんか。	貸付料・借地料については、民有地開発事業の収益の一部の還元として取り扱うこととはしません。対象としません。
36	公募要項	10	5	3	①	ア	法人や法人のグループに係る事項	民有地開発担当企業はP6下段に示される「事業スキームのイメージ」表では、住友重機械工業株式会社様と土地売買契約を締結する相手方となっていますが、民有地開発担当企業が2者以上いる場合、本項の参加資格を満たしてれば土地売買契約の当事者とならない者が含まれていてもよろしいでしょうか。	当該事業者が投資を行い、民有地を開発する場合には可とします。
37	公募要項	10	5	3	①	ア	法人や法人のグループに係る事項	市有地活用事業の建設業務は貴市が第三者に対して発注するものと見受けられますが、応募グループの構成企業に建設業者が含まれる場合、当該建設業者は市有地活用事業の建設工事の入札等に参加することはできませんでしょうか。	提案される事業スキームにも寄りますが、応募グループに含まれる建設業者は、市有地活用事業の建設工事の入札等に参加できないことを想定しています。
38	公募要項	10	5	3	①	ア	法人や法人のグループに係る事項	民有地建設業務担当企業の配置は提案時点では任意、とありますが、建設企業の決定は建設業務の着手が必要となる時期で構わないと考えてよろしいでしょうか。また、選定方法に特段の制限はないと考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りですが、円滑な事業推進が可能な方法を提案してください。
39	公募要項	10	5	3	①	ア	法人や法人のグループに係る事項	代表企業は民有地開発業務に加え、プロジェクトマネジメント業務及び浦賀ドック再整備・運営事業基本計画検討業務を担当することとします。とありますが、プロジェクトマネジメント業務及び浦賀ドック再整備・運営事業基本計画検討業務は専門企業等に再委託できると考えてよいでしょうか。	代表企業が責任をもって対応可能な体制の構築が前提となるとともに、浦賀ドック再整備・運営事業基本計画検討業務に関する再委託については市の承諾が必要となりますが、各業務について再委託することは可能です。
40	公募要項	10	5	3	①	ア	法人や法人のグループに係る事項	応募グループが事業協力者協定の締結以降に別途特別目的会社（SPC）などの法人を設立して、関係する業務を担当することを提案することは可能でしょうか。	ご提案いただくことは可能です。
41	公募要項	10	5	3	①	ア	法人や法人のグループに係る事項	「民有地開発担当企業のうち少なくとも1者は5ha以上の開発事業を事業主体として実施した実績を有することとする」とありますが、開発事業の定義をお示ください。また、例えば以下は認められますでしょうか。 ①5ha以上の土地の造成工事の請負 ②5ha以上の土地の宅地分譲（売主） ③5ha以上の土地区画整理事業の業務代行者 ④5ha以上の土地への太陽光発電設備の設置 ⑤日本国外の事業	開発事業は事業主体として投資を行い、一般の用に供する施設を整備し、運営または売却をする事業を指します。②については実績に該当しますが、①・③・④は該当しません。⑤については国外実績も対象となりますが、実績に該当するかは内容によります。
42	公募要項	10	5	3	①	ア	法人や法人のグループに係る事項	「民有地開発担当企業のうち少なくとも1者は5ha以上の開発事業を事業主体として実施した実績を有することとする」とありますが、一団の土地ではなく、一定範囲のエリア内で一体的に行った開発事業の敷地の合計が5ha以上であれば、実績として認められますでしょうか。	お示しの内容は実績として認められます。

43	公募要項	10	5	3	①	ア	法人や法人のグループに係る事項	「事業主体とは、民間事業の場合は事業の過半に出資して事業を推進する役割を担ったことを指し、公共事業の場合は自治体等との契約主体として施設整備及び維持管理・運営を推進する役割を担ったことを指します。」とありますが、この意味・解釈を確認させてください。以下に示すものは実績として認められますでしょうか（いずれも5ha以上とします）。 ①自社用地での開発事業において、総事業費のうち自己資金（出資）が外部調達（借入等）を下回っている事業 ②自社が過半の出資を行い設立した特別目的会社（SPC）や特定目的会社（TK）が行った不動産開発事業 ③自社が不動産証券化事業のオリジネーターを務めた事業 ④自社が不動産証券化事業のアセットマネージャーを務めた事業 ⑤自社が自治体等が発注するPFI事業の代表企業として参加し、特別目的会社（SPC）に出資した事業（自治体等との契約主体は特別目的会社であり、自社ではない） ⑥自社が自治体等が発注するPFI事業の構成企業として参加し、特別目的会社（SPC）に出資した事業（自治体等との契約主体は特別目的会社であり、自社ではない） ⑦自社が自治体等が発注するPFI事業の協力企業として参加した事業（SPCに出資はしていないが、主要な役割を果たした） ⑧自社が自治体から公園の指定管理者の指定を受け、維持管理・運営した事業 ⑨自社が自治体から公園内にある公園施設を、Park-PFIにより整備・維持管理・運営した事業	原則として、以下の事業を実績として認めるものとします。 ②自社が過半の出資を行い設立した特別目的会社（SPC）や特定目的会社（TK）が行った不動産開発事業 ⑤自社が自治体等が発注するPFI事業の代表企業として参加し、特別目的会社（SPC）に出資した事業（自治体等との契約主体は特別目的会社であり、自社ではない） ⑥自社が自治体等が発注するPFI事業の構成企業として参加し、特別目的会社（SPC）に出資した事業（自治体等との契約主体は特別目的会社であり、自社ではない） ⑨自社が自治体から公園内にある公園施設を、Park-PFIにより整備・維持管理・運営した事業
44	公募要項	10	5	3	①	ア	応募者の構成	構成企業は3(3)①に示す業務のいずれかを担当するとありますが、「3 本公募要項位置づけ」には記載がありません。5(3)①が正でしょうか。	4(3)①が正です。公募要項を修正します。
45	公募要項	10	5	3	①		応募者の構成及び資格	浦賀ドック再整備・運営事業・基本計画検討業務は、市有地活用事業がメインであり・維持管理運営業務は、ビルメンテナンスでは無く、浦賀レンガドック全体の施設運営を行う会社でとの理解でよいか、確認したい。	ご理解の通りです。
46	公募要項	11	5	3	①	ア	応募者の構成	設計・監理業務について、民有地と市有地で兼務することは可能でしょうか。	兼務することは可能ですが、各エリアでの整備コンセプトの実現や、工事監理が問題なく実施できる体制を確保してください。
47	公募要項	11	5	3	①	ア	応募者の構成	市有地の建設業務は入札となると考えて宜しいでしょうか。	市が発注する建設業務については、ご理解のとおりです。
48	公募要項	11	5	3	①	イ	登録に係る事項	市有地活用事業設計・監理業務担当企業は、そのうちの1者が一級建築士事務所の登録を行っていれば、横須賀市の競争入札参加資格を有さなくても、市有地活用事業設計・監理業務を受託できるという理解でよろしいでしょうか。	設計監理業務を市が発注する時点では、横須賀市の競争入札参加資格登録が必要です。

49	公募要項	12	5	3	③④	構成企業の変更	③では、応募者が応募グループの場合で、代表企業以外の構成企業が本制限に抵触したときに、応募グループから当該構成企業を除外した残りの構成企業が、全ての資格を満たし、本市が指定する期間内に本市の承諾を受けた場合は失格とならない場合があると規定していますが、④では「応募書類の提出以降は構成企業の変更を原則として認めません。」あるいは「応募書類提出後においては、止むを得ない場合を除き、構成企業の変更及び追加はできません。」と規定されています。両者の関係性から、③の要件が満たせれば④に規定される原則に対する例外、あるいは「やむを得ない場合」に該当すると理解してよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
50	公募要項	13	5	4	②	応募希望表明書の受付	応募希望表明書は、本公募に応募の希望があれば、単独の法人または法人のグループで、5(3)①アに示す【応募グループを構成する法人として提案段階で必ず配置する構成企業】が全て揃っていない状態でも提出することは可能でしょうか。	可能です。
51	公募要項	13	5	4	②	応募希望表明書の受付	「応募グループとして応募希望表明書を提出する場合でも、応募書類の提出の段階で応募グループの構成を変更することも可とします。」とありますが、応募希望表明書は提出時点での応募の希望を表明するためのみの位置付けであり、その後の応募グループの構成の変更については、何ら制限がないという理解でよろしいでしょうか。また、5(3)①アにて、「代表企業及び構成企業は、他の応募グループ（代表企業又は代表企業以外の構成員である場合を含む。）の構成企業となることはできません。」とありますが、例えば応募希望表明書を提出した複数のグループが共同で1グループを構成して参加申請・応募書類の提出をすることや、応募希望表明書を提出した応募グループの一構成企業が、他の応募グループの構成企業に変更して参加することは妨げないという理解でよろしいでしょうか。	前段について、ご理解の通りです。 後段について、ご理解の通りです。
52	公募要項	13	5	4		応募手続き	「浦賀駅前周辺地区活性化事業の実現に向けた三社連携協定書（案）」及び「事業協力者協定書（案）」が2月下旬開示予定となっておりますが、公表時期を早めるか、提案提出時期を遅らせて頂けませんでしょうか。事業リスクの把握や、各企業間でのリスク負担調整等の諸手続きには時間を要するため現状のスケジュールでは対応が困難です。	No. 10の回答を参照してください。
53	公募要項	13	5	4		質疑書の受付期間（第2回）	「浦賀駅前周辺地区活性化事業の実現に向けた三社連携協定書（案）」及び「事業協力者協定書（案）」が2月下旬開示予定、質疑書の受付期間（第2回）が3月6日となっております期日がタイトです。資料の確認・質疑の検討のため十分な期間を設けて頂けませんでしょうか。	No. 10の回答を参照してください。
54	公募要項	13	5	4		質疑への回答（第2回）	質疑への回答（第2回）から応募書類の提出まで現状3週間程度しかありません。十分な確認・検討期間を設けて頂けませんでしょうか。	No. 10の回答を参照してください。

55	公募要項	14	5	4	③	守秘義務対象資料受取	守秘義務対象資料の二次開示先を追加したい場合、都度別紙 二次開示先企業一覧(変更)のみを提出すればよろしいでしょうか。また、本項に示されている受付期間とは、守秘義務対象資料の受取に係る申込期間であり、二次開示先を追加したい場合はこれによらないと理解してよろしいでしょうか。	前段について、ご理解の通りです。 後段について、二次開示先企業一覧(変更)の受付期間は受取期間と同様に3月10日までとご理解ください。
56	公募要項	14	5	4	⑤	公募要項等に関する質疑応答(第2回)	公募要項等に関する質疑への回答(第2回)から参加申請・応募書類の提出日までの期間が短いものと思料します。特に契約条件に関わる部分に関しては、構成企業間の合意形成も含めた期間を考慮に入れていただきたく、質疑回答期間から参加申請・応募書類の提出日までの期間を十分に取っていただくか、各種協定・契約書に示される主要な条件だけでも早期に開示いただくことはできないでしょうか。	No. 10の回答を参照してください。
57	公募要項	15	5	4	⑩	市職員等への接触の禁止	接触が禁じられる市職員の範囲(所属等)をお示し下さい。例えば、提案作成を目的とし、市の建築指導課や宅地審査防災課に一般的な相談を行うことは、本項に抵触しないと理解してよろしいでしょうか。	接触が禁止されている市職員は、経営企画部企画調整課職員が該当します。市の建築指導課や宅地審査防災課に一般的な相談を行うことは、本項に抵触しないと考えております。
58	公募要項	15	5	5	③	選定結果の通知	選定結果において公表される情報に「選考委員会の委員名」とありますが、選定結果の通知までに委員名は公表されないのでしょうか。	ご理解の通りです。
59	公募要項	15	5	5	③	選定結果の通知	選定結果の通知までに委員名が公表されない場合、応募グループの構成企業が選考委員会の委員に、委員になっていることを知らずに接触した場合、5(4)⑩に規定される、市職員等への接触の禁止に該当しないと考えるよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
60	公募要項	16	6	2		土地売買契約	着工直前を決済日とする等、契約日と決済日は別でよいのか、確認したい。	契約、決済時期は協議事項と考えております。
61	公募要項	17	6	2		土地売買契約	公募要項に示される条件以外に、土地売買契約にあたって規定される予定の付帯事項(契約条件)があればお示しく下さい。	現時点では、・実測面積による精算、・引渡し時までに測量作業が完了できなかった場合、・越境物があった場合、・境界承諾が得られない場合の取り扱い等を付帯事項と考えております。
62	公募要項	17	6	2		土地売買契約	土地売買契約は、敷地別に、契約の当事者が異なってもよいという理解でよろしいでしょうか。	契約当事者は同一とご理解ください。
63	公募要項	17	7			リスク分担	民有地開発事業において、土壌汚染、文化財の発掘、地中障害物等の撤去等、想定されるリスクへの対応は、本来土地の所有者が負担することが多いと考えられるので、買主にてが負担した場合、土地価格を減ずることとなるが、適正な評価を確認したい。	No. 21の回答を参照ください。

64	公募要項	18	7			リスク分担	共通事項「契約・協定締結に至らなかった場合」において、貴市又は住友重機械工業株式会社様の事由により協定及び契約締結に至らなかった場合は、貴市又は住友重機械工業株式会社様のリスク負担となると理解してよろしいでしょうか。また、著しい市場環境の変化など、三者いずれの責ともし難い事由であれば、協定・契約は合意解除でき、その場合は事業者にはペナルティ等は発生しないという理解でよろしいでしょうか。	前半について、市及び住友重機械工業は事業者側に発生する費用や損害の負担はいたしません。後段については、三者協定においてお示ししますのでご確認ください。
65	公募要項	18	7			リスク分担	共通事項「三者協定の解除」において、住友重機械工業株式会社様の事由により協定解除された場合のリスク負担についてお示してください。	リスク負担は行いません。
66	公募要項	18	7			リスク分担	共通事項「資料等の損失」とは何を意味するものでしょうか。	守秘を要する資料等の損失を想定していますが、これに限られません。
67	公募要項	18	7			リスク分担	民有地開発事業のうち、「事業者の提案に基づき本市が実施する都市計画変更手続きが不調となった場合」の負担が事業者となっていますが、都市計画変更手続きは審議会による審議を経るもので、その不調は貴市・事業者双方の責にもよらない場合もあります。このため、都市計画手続きが不調となった場合で事業者の責によらない場合、事業者は協定等を解除できる、としていただけないでしょうか。	協定等の解除の条件については今後お示しする「別紙5 浦賀駅前周辺地区活性化事業の実現に向けた三者連携協定書（案）」を確認してください。
68	公募要項	18	7			都市計画変更手続きに係るリスク	民有地において都市計画変更手続、民有地開発事業に関する許認可等の不調対応を事業者側のみが負担した場合、リスクが図れなくなるため、横須賀市、売主含め相応の負担をすることを確認したい。	リスク分担はお示しの通りです。 不調対応について、市が負担することはございません。
69	公募要項	18	7			リスク分担	市有地活用事業においては、土壌汚染、文化財の発掘、地中障害物等の撤去等、想定されるリスクへの対応は、本来土地の所有者が負担することが多いと考えられるので、買主にてが負担した場合、土地価格を減ずることとなるが、適正な評価をすることを確認したい。	公募要項に記載の通りですが、必要な協議の中で判断することとなりますが、市有地のリスクに対して、民有地の土地価格を減ずることは考えておりません。
70	公募要項	18	7			都市計画変更手続きにかかるリスク	貴市が実施する都市計画変更手続きが、事業者の帰責による事由以外で不調となった場合は、事業者がコントロールできるリスクではありませんので、貴市のリスク負担として頂けますでしょうか。	リスク分担はお示しの通りです。
71	公募要項	18	7			都市計画変更手続きにかかるリスク	民有地開発事業の都市計画変更手続きにかかるリスクの内容ですが、当然土地売買契約は都市計画の変更の成就により法的な効力が生じる停止条件付と考えてよろしいでしょうか。そうでない場合は事業への参画が困難となります。	土地売買契約の条件は選定後の事業者と住友重機械工業との協議によります。
72	公募要項	18	7			民有地開発事業のリスク	土壌汚染、文化財の発掘、地中障害物等の撤去について、全て事業者のリスク負担となっております。公表資料の不備等、公表資料から読み取れない土地の瑕疵があった場合には追加の費用負担等についてご対応をお願いいたします。	No. 21の回答を参照ください。

73	公募要項	18	7			物価/金利	今後のインフレ/デフレ、金利常用等の景況感次第では資金調達が難しくなった際、今回の候補者選定が直ちに契約履行義務を負うものではないと、確認したい。	ご理解の通りです。
74	公募要項	18	8			市有地活用事業のリスク	土壌汚染、文化財の発掘、地中障害物等の撤去について、民間施設に関する内容が全て事業者のリスク負担となっております。公表資料の不備等、公表資料から読み取れない土地の瑕疵があった場合には追加の費用負担等をお願いできますでしょうか。	原則として、民間施設については事業者のリスク負担と致しますので、ご理解ください。
75	公募要項	18	8			不可抗力	不可抗力の貴市と事業者の負担割合の案は今後公表予定の「浦賀駅前周辺地区活性化事業の実現に向けた三社連携協定書（案）」及び「事業協力者協定書（案）」にてお示し頂けませんでしょうか。事業に参画するうえでのリスクを把握したいと考えております。	三者連携協定書（案）及び事業協力者協定書（案）については、別途お示しします。
76	公募要項	19	7			リスク分担	市有地活用事業における土壌汚染・文化財の発掘・地中障害物の発見について、民間施設に係るリスクは事業者負担となっておりますが、民有地と同様、貴市はこれらの契約不適合責任の一切を追わないという理解でよろしいでしょうか。また、市有地活用事業の遅延については、いずれも「協議」となっていますが、事業者の負担になるケースまたはその内容についてお示しください。	前段についてはご指摘のとおりです。後段については、事業者の提案内容（施設・設備整備の位置や範囲等）によって土壌汚染・文化財の発掘・地中障害物の発見等に係る影響や対応方策等が相違し、双方が負うべきリスクを事前に一律に定めることは難しいため、「協議」としてしています。詳細については、提案内容や策定する基本計画等を踏まえ、関係する契約にて定めることを予定しております。
77	公募要項	19	7			リスク分担	市有地活用事業における不可抗力のうち、市有地活用事業開発業務に係る自然災害等については、貴市・事業者双方〇、市有地活用事業開発業務以外については「協議事項」となっていますが、その違いについて具体的にご教示ください。また、事業者の負担になるケースまたはその内容についてお示しください。	「市有地活用事業開発業務」については、市と事業者の双方がそれまでに費やした費用等を各自で負担することを想定しています。「市有地活用事業開発業務以外」については、不可抗力による事業者への影響や損害等に応じて、協議して定めることを想定していますが、詳細については関連する契約において定めることとします。
78	公募要項	19	7			リスク分担	市有地活用事業における引継ぎコストについては、誰に対する引継ぎを想定したものになるでしょうか。	事業期間終了後の次期の事業者に対する引継ぎを想定しています。
79	公募要項	19	7			リスク分担	市有地活用事業における不可抗力のうち、自然災害等の「等」に含まれる範囲についてご教示ください。例えば、新型コロナウイルス感染症のような、社会環境に重大な変化をもたらすような感染症なども含まれると理解してよいでしょうか。	ご理解のとおりですが、詳細は、関連する契約において定めることとします。
80	公募要項	19	7			リスク分担	市有地活用事業における仕様変更について、浦賀ドックが文化財に指定されることによって生じる関係官庁等からの指導等に基づく仕様変更は「本市の意向による仕様変更」の扱いとなると理解してよいでしょうか。	関係官公庁等からの指導の内容、及び指導に伴う仕様変更の内容等に依るものであり、「本市の意向による仕様変更」との扱いに限らないものと考えます。
81	公募要項	20	7			リスク分担	市有地活用事業における運営費の増大について、浦賀ドックが文化財に指定されることによって生じる関係官庁等からの指導等に基づく運営費の増大は「市有地活用事業に関する本市の責任による運営費の増大」に準ずる扱いとなると理解してよいでしょうか。	関係官公庁等からの指導の内容、及び指導に伴う仕様変更の内容等に依るものであり、「市有地活用事業に関する本市の責任による運営費の増大」に準ずる扱いには限らないものと考えます。

82	公募要項	20	7			リスク分担	市有地活用事業の「人件費等の物価変動リスク」が「協議事項」となっていますが、具体的な想定についてお示しください。	物価変動リスクに対して、事業者が徴収する利用料金の変更等により価格転嫁できる場合は事業者の負担を主とし、そうでない場合は市の負担を主とするなど、事業の収支構造等により適切なリスク負担を設定するものと想定しています。
83	公募要項	20	7			リスク分担	市有地活用事業の「警備リスク」が事業者負担となっていますが、公園等として不特定多数が出入りする公共施設となることが想定される場合、警備不備に相当する事項は、予め契約等に定めた事業者の警備業務について、その履行に不備や懈怠のあった場合に限られるものと理解してよろしいでしょうか。	原則としてはご理解のとおりですが、詳細については市有地活用事業維持管理・運営業務に係る契約において定める予定ですので、ご理解ください。
84	公募要項					リスク分担	公募資料の不備・誤謬、及び提供された図面と現況に著しい相違があったことによる事業の遅延や事業変更、費用及び生じた損害に関する負担が定められていませんが、当然に貴市の負担となると理解してよろしいでしょうか。	公募資料（図面含む）については、事業者による提案作成のために市及び住友重機械工業が所有する資料等を提供したものであり、当該資料に基づいて事業者は提案を作成するものです。仮に公募資料において不備・誤謬、提供図面と現況との著しい差異があり、事業の遅延や事業変更があった場合、原則として、各者（市、住友重機械工業、事業者）に発生する費用や負担等についてはそれぞれ各者が負担するものとしますので、ご理解ください。
85	公募要項					水路の扱い	現況では水路上を工場が占有しているが、同様に水路上を覆工利用して良いか	水路の上部に建物の設置は認められません
86	要求水準書	3	2	2	②	用途地域および法令上の制限等	みかん山周辺エリアは災害警戒区域が過半ですが、詳細な範囲が分かる資料を頂けますでしょうか。	土砂災害特別警戒区域の範囲を記載した守秘義務資料3-2を追加いたしましたので、事務局までお問い合わせください。
87	要求水準書	3	2	2	③	現在施設のアスベストの有無について	既設建物について、アスベストの仕様の有無等の情報をいただきたいので提示願います。	アスベストについての情報はございません。
88	要求水準書	3	2	2	④	地下埋設物の状況	地下埋設物の状況は守秘義務対象資料の建築図面に示される、とありますが、当該建築図面に記載されていない地下埋設物が発見された場合や、図面の誤謬により地下の状態が異なっても、市有地・民有地共に契約不適合責任は生じないというお考えでよろしいでしょうか。	No. 21の回答を参照ください。
89	要求水準書	3	2	2	⑤	供給処理施設の状況	想定されるリスクへの対応は、本来土地の所有者が負担することが多いと考えられるので、買主にてが負担した場合、土地価格を減ずることとなるが、適正な評価をするよう、確認したい。	No. 21の回答を参照ください。
90	要求水準書	4	2	2	⑦	地盤状況	「民有地の地盤調査は未実施であるため、必要に応じて住友重機械工業と協議の上、事業者の負担により適切に調査を実施してください。」とありますが、これは土地売買契約の締結以前に行えるものと理解してよろしいでしょうか。	協議事項とご理解ください。

91	要求水準書	4	2	2	⑦	地盤状況	民有地の地盤調査は未実施であるため、必要に応じて住友重機械工業と協議の上、事業者の負担により適切に調査を実施とは、すべて事業者の費用負担になるのか、確認したい。	ご理解のとおりです。
92	要求水準書	4	3	2	7	土壌汚染	建設予定地で基礎工事を行う際、基準超過地点で掘削時の土壌・地下水管理について特別な対応が必要であれば推奨対策があれば、確認したい。	法令の規定に従い対応を行ってください。なお、個別具体的な内容については協議の上回答させていただきます。
93	要求水準書	4	3	2	7	土壌汚染	掘削や基礎工事に伴い、新たに土壌汚染や地下水の問題が発生する可能性について、現時点でわかる内容があれば、確認したい。	現時点で公開しているものが把握しているものとして、すべてとなります。
94	要求水準書	4	3	2	7	土壌汚染	建設後、建物利用者や居住者が土壌ガスや地下水汚染の影響を受けないようにするための具体的な推奨対策があれば、確認したい。	具体的な推奨対策はありません、法令の規定に従い対策をおこなってください。
95	要求水準書	5	2	4		事業スケジュール	土地売買契約の締結は令和8年度以降、とありますが、どのような状態となれば土地売買契約が締結出来るのでしょうか。	公募要項P8の(2)提案に関する条件②「土地の売買に関する条件」に加え、No61の回答を踏まえ、売買金額が合意できた時点を想定しています。
96	要求水準書	5	2	4		選考委員会によるヒアリング	ヒアリングに際し、説明のための模型の持ち込みは可か、確認したい。	模型の持ち込みは認めません。
97	要求水準書	8	3	1		開発計画	土地取得後、速やかに開発に着手、とありますが、これは許認可の取得等に係る関係機関との協議の開始等を意味すると理解してよいでしょうか。	土地取得の前であっても、許認可の取得等に係る関係機関との協議は開始できると考えております。事業凍結、休止など実質的な工事着手または、工事着手に向けた関係機関との協議を進めるなどの意味を含めており、滞りなく進めてもらうことを含めております。
98	要求水準書	8	3	2		民有地及び市有地の計画を一体でおこなう。	みかん山エリアへのアクセス性向上のため、道路拡幅、歩道整備を行う場合には市の負担と考えてよいか、確認したい。	提案内容を踏まえた最適なアクセス整備を期待しておりますが、事業者負担でご提案ください。開発の認可を得た場合においては、整備後に市に帰属され、市で維持管理を行います。
99	要求水準書	8	3	3		民有地と市有地のゾーニング	計画上の一体感を高める為、市有地と民有地は提案の中で換地することは可能か、確認したい。	提案内容にもよりますが、換地をすることは可能と考えております。
100	要求水準書	8	3	3		周辺道路における渋滞発生回避	周辺道路交通負荷軽減のため敷地内を貫通する道路を整備した場合、横須賀市の市道として、敷地内の道路整備および維持管理は行政負担と考えてよいか、確認したい。	No. 98の回答を参照してください。
101	要求水準書	8	3	4		防災計画	「高潮・津波・大雨による浸水および冠水対策に配慮して計画してください。」とありますが、本事業用地は津波ハザードマップにて最大10m未満の浸水深が予測されています。このため、特に津波の発生時には迅速な域外避難を計画することが妥当と考えますが、事業用地内に津波タワーを整備するような特別な対策を求めているものではないという理解でよいでしょうか。	ご理解の通りです。避難地として適切な構造物を建造する計画があれば、緊急時の活用としての提案を期待しております。

102	要求水準書	9	5	1	②	みかん山周辺エリア	「土地利用規制の変更等は行わない前提とします。」とありますが、2 (3) ①のなお書きに、「臨港地区や用途地域等の事業対象地にかかる土地利用規制の解除および変更等が必要となる場合には、事業者の提案を踏まえ、本市は各種手続を実施することを予定しています。」とあります。みかん山周辺エリアについて、この規定は適用されないという理解でよいでしょうか。	みかん山周辺エリアについては、現状の用途での開発を前提としております。
103	要求水準書	9	5	1	②	民有地の一体購入条件	公募要項では民有地を全て購入する条件となっております。みかん山エリアは土地利用規制の変更が無い場合、計画通り進められる可能性が高いですが、駅前工場エリアの都市計画、臨港地域等の変更が不調となった場合、全体を辞退することが条件となりますでしょうか	ご理解のとおりです。
104	要求水準書	9	5	1	②	土地利用規制の変更	みかん山周辺エリアについて、土地利用規制の変更等は行わない前提とありますが、提案内容により変更検討は可能でしょうか。	みかん山周辺エリアについて、現状の規制を前提としております。
105	要求水準書	9	5	1	②	みかん山周辺エリアの開発	みかん山敷地について、開発造成を検討するにあたり、接道条件・道路幅員は開発の要件を満たしていると考えて宜しいでしょうか。	グラウンドは接道要件を満たさない可能性があるため、開発区域をみかん山周辺エリア一帯と区域設定すると、確実に接道要件を満たします。その場合は開発計画の中で道路整備も協議を進めることが可能です。
106	要求水準書	9	5	1	②	みかん山周辺エリアの開発	みかん山周辺エリア3敷地の既設擁壁は開発・建設にあたり不適となることは無いでしょうか。	不適とはなりません
107	要求水準書	9	6	2	①	浦賀ドック等の保存及び活用	将来的に文化財指定も視野に入れていることから、文化庁と協議の上、設計変更などを求める可能性があります。とありますが、文化庁やその関係者による指導に基づく設計変更が発生した場合、その追加費用については設計業務における増額となるものと理解してよいでしょうか。	ご理解の通りです。
108	要求水準書	10	6	1	②	歴史を継承し体験できる集客交流拠点の整備	ルートミュージアム等の周辺の歴史資源との連携を考慮してください。とありますが、「連携」とは具体的に何をすることなのか、ご教示ください。	連携の一つとして例えば、寺社仏閣や奉行所跡地、咸臨丸出航など江戸時代末期から日本の近代化の舞台となった浦賀の歴史的な魅力を発信することと考えております。
109	要求水準書	10	6	2	②	歴史を継承し体験できる集客交流拠点の整備	住友重機械工業及び本市において保存している既存資料については数量とサイズが記載されている資料を見ることはできるか、確認したい。	数量、サイズ等の詳細情報はございませんが、守秘義務対象資料43をご確認ください。
110	要求水準書	10	6	2	②	歴史を継承し体験できる集客交流拠点の整備	ルートミュージアム等、”等”の周辺の歴史資源とは何か、また連携については、具体的にどのような連携を検討しているのか、確認したい。	連携の一つとして例えば、寺社仏閣や奉行所跡地、咸臨丸出航など江戸時代末期から日本の近代化の舞台となった浦賀の歴史的な魅力を発信することと考えております。

111	要求水準書	11	6	3		浦賀ドック再整備・運営事業基本計画検討業務	浦賀ドック等が重要文化財または登録有形文化財となる場合、その活用に係る現状変更等の許可を得ることや国庫補助事業とすることを目的に保存活用計画を策定することが想定されますが、この基本計画には文化財保存活用計画に相当する内容は含まれないと理解してよろしいでしょうか。また、文化財保存活用計画の策定期間は文化庁の認定申請まで含めると一般的に数年単位の期間を要すると思われませんが、この基本計画との関連性について、現時点でのお考えがあればお示しください（例として、文化財保存活用計画を上位計画として本基本計画を策定する、文化財保存活用計画とは連動せず、個別に策定する、など）。	本基本計画は、6（3）に記載している事項を取りまとめますが、文化財保存活用計画に相当する内容を含めるか否かについては、提案内容により判断していくべきものと考えております。
112	要求水準書	11	6	5	①	市有地活用事業設計業務	その他設計業務において必要であると考えられる業務を実施する、とありますが、貴市が発注する一般的な土木・建築設計業務における共通仕様書などがありましたらご提供ください。あるいは、2（6）③に示される基準等を参酌し提案すればよろしいでしょうか。	発注内容の詳細については各発注段階で決定する予定です。原則としては、要求水準書2（6）③を参照して提案してください。
113	要求水準書	11	6	5	②	市有地活用事業工事監理業務	市有地活用事業設計業務において作成した設計図面にもとづいて、適切に工事が実施されているかを確認する、とありますが、このほかに貴市が発注する一般的な工事監理業務における共通仕様書などがありましたらご提供ください。あるいは、2（6）③に示される基準等を参酌し提案すればよろしいでしょうか。	No. 112の回答を参照してください。
114	要求水準書	全般				コンセプトブックとの関係性	要求水準において引用されている、別紙「コンセプトブック」に示されるイメージについては、どの程度まで拘束を受けるのでしょうか。	「第二の開国」に向けて、本地区の魅力づくりや活性化等に向けた独自の提案を妨げるものではありませんが、本事業においてはコンセプトブックを重視しており、原則として、記載されているイメージ等については提案に反映をお願いします。
115	要求水準書	6	2	6	①	用途地域変更に伴う法令について	騒音及び振動について独自の具体的な数値基準がありますでしょうか。工場稼働時（現在）の基準と合わせて、確認したい。	騒音及び振動について、騒音規制法、振動規制法及び神奈川県生活環境の保全等に関する条例に基づく規制基準はありますが、横須賀市独自の数値基準はありません。
116	提案様式集	3	II	2		提案書を提出にあたっての留意事項	様式についてはA4ファイルに綴じる、とありますが、A3版の様式が相応の量となると思われるため、A3版ファイル綴りにて提出してよろしいでしょうか。	A4ファイルでの提出としてください。
117	提案様式集	様式G				参加申請書	添付資料にて提出する法人税納税証明書は、公募要項に記載されているとおり、本店所在地のもので、証明書はその3を提出すればよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
118	提案様式集	様式G、H、I				参加申請書・委任状・誓約書	様式G・H・Iについては、公募要項5(4)⑥に示す、参加申請・応募書類の提出時にあわせて提出する様式、と理解してよろしいでしょうか（公募要項に位置づけがありませんが、内容から類推されるため念の為確認するものです）。また、部数は各1部でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

119	提案様式集	様式1-2				全体位置図	様式1-2および1-3において、みかん山まで含めて（A3×1枚）に収めることは必須でしょうか	様式1-2についてはご理解のとおりですが、みかん山周辺エリアについては、地図のとおりではなく記載位置等工夫いただいても問題はありません。 様式1-3については、みかん山周辺エリアを敷地全体の鳥瞰パースに収めることは必須ではありません。
120	提案様式集	様式1-3				鳥瞰パース	審査の公平性の担保のため、鳥瞰パースの指定アングルをお示しください。	パースのアングルは提案者によるものとします。
121	提案様式集	様式3-3-1から3-4-5				施設計画	市有地活用事業にあたって、集客交流施設と収益施設が1棟（合築）となる場合の様式への記載方法につきお示しください。	様式3-3または様式3-4に1棟として記載し、集客交流施設と収益施設部分がわかるように表記等してください。
122	提案様式集	様式3-3-3ほか				記載方法	「提案によって施設ごとに様式を分けるなどわかりやすく記載すること。」とありますが、様式に枝番を振る、という意味でしょうか（他様式にも同様の注意書きがあります）	複数棟になる場合などは様式のページを分けて記載する等わかりやすくするということであり、枝番を振る必要はありません。
123	提案様式集	様式3-3-6ほか				パース	「提案に当たって重要と考える箇所についてのパースを示すこと。」とありますが、内観パースでもよいという理解でよいでしょうか。	外観パースを想定していますが、重要と考える個所であれば、内観パースも提案可能です。
124	提案様式集	様式4-1				土地購入額に関する様式	「土地購入額の算定に係る根拠・妥当性などの根拠」については、具体的に何を記載すればよく、何を以て妥当性があると判断されるのでしょうか。	No. 21の回答を参照ください。
125	提案様式集	様式4-2				事業計画・運営計画に関する提案	「次の事項に留意して、提案すること。・実現可能かつ合理的な事業スキーム、及び事業計画・資金計画となっていること。・土地購入額の算定に係る根拠・妥当性が確認できる提案とすること。」とありますが、資金計画は様式4-3-1から4-3-4、土地購入額の算定根拠は様式4-1に記載することとなっているため、本様式には、資金に限らず事業全体の計画及び運営に関する計画を記載すると理解してよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
126	提案様式集	様式4-3-2				事業収支計画算出書	提案までの期間を勘案すると、金融機関からの融資確約書を得ることは極めて難しいことが想定されますが、金融機関名や金利等は提案時点での想定を記載する理解でよろしいでしょうか。また仮に実際に借入を行う金融機関や金利等が提案と異なった場合でも、特段のペナルティは発生しないと考えてよろしいでしょうか。	前段について、提案時点での想定でも結構ですが、資金調達については提案の実現可能性の評価において重視しておりますので、ご注意ください。 後段について、特段のペナルティの発生は想定しておりません。
127	提案様式集	様式4-3-3				事業収支計画算出書	※5にある、E-IRRの算定方法ですが、本事業の実施のためにSPCのような法人を設立しない場合、「出資金」を「自己資金」と読み替えるものと理解してよいでしょうか。	ご理解のとおりです。

128	提案様式集	様式4-3-3、4-3-4				事業収支計画 算出書	※8にあるとおり、本様式の事業収支は民有地開発事業、市有地活用事業双方を含むものを作成するものと理解しましたが、それぞれの事業主体が異なる場合や事業期間が異なるため、年度・年数の考え方や課税処理などを踏まえると、収支を合成して収益指標を算出することの合理性が見出せないため、本様式は民有地開発事業に限定したものとし、市有地活用事業の収支は様式4-4-1以降で作成することにしていただけませんか。	民有地開発事業に限定して頂くことも可能ですが、市有地開発事業に対する収益還元等があれば、それに関連する支出についての記載は行ってください。
129	提案様式集	様式4-3-3、4-3-4				事業収支計画 算出書	民有地開発事業、市有地活用事業の事業主体が異なる場合、それぞれの貸借対照表を合成する合理性が見出せないと考えますので、本様式は民有地開発事業に限定した表とさせていただきますでしょうか。	No. 128の回答を参照ください。
130	提案様式集	様式4-3-3、4-3-4				事業収支計画 算出書	民有地開発事業の事業主体が複数いる場合には、それぞれの貸借対照表を合成する合理性が見出せないと考えますので、本様式は開発主体毎に作成することによいでしょうか。	原則は統合した貸借対照表の作成としますが、事業特性等が大きく相違する場合においては、それぞれを独立して貸借対照表を作成いただいても構いません。
131	提案様式集	様式4-5				固定資産税	土地の固定資産税額を算出するための民有地の固定資産税課税標準額をお示しください。	税情報のためお示しできません
132	提案様式集	様式4-6				固定資産税	民有地上の既存建物等の活用も考えられるため、民有地上の現存家屋の固定資産税課税標準額をお示し下さい。	税情報のためお示しできません
133	提案様式集	様式4-6				市民税収	表に記載の項目に限らず、市税となる税収入については20年間の税収効果として記載して差し支えないでしょうか。	固定資産税、都市計画税に限定して記載ください。
134	提案様式集	様式4-7				全体開発計画	「次の事項に留意して、提案すること。・マーケット環境の変化や事業者の投資余力等を踏まえた、現実的で合理的な開発のスケジュールやプロセスとなっていること。（一体的整備、段階的整備など）」とありますが、段階的整備を提案した場合、当初計画以降の開発について詳細な事業計画・資金計画等を立案することは困難なため、様式4-3-1から4-3-4については当初計画分について提案することによいでしょうか。	当初計画のみを提案いただくことも可能ですが、段階的整備の場合は、各フェーズの投資等も反映した計画を提出いただくことが望ましいと考えています。
135	提案様式集	様式5				実施体制に係 る様式	構成員に海外事業者が応募した際、実績の証拠資料として、パンフレットは外国語版でよいか、確認したい。	外国語のパンフレット等も提出可能ですが、日本語において確認・評価できることが前提となりますので、必要な箇所については日本語訳など、追加の資料を添付してください。
136	提案様式集	様式5-3				開発事業実績	民有地開発業務担当企業は、少なくとも1社が5ha以上の開発事業実績を持つことが必要なのか、あるいは、少なくとも1社が対象敷地と近い規模または同規模の開発事業実績をもてばよいか、どちらでしょうか。	公募要項に記載のとおり、民有地開発業務担当企業のうち少なくとも1者が5ha以上の開発事業を事業主体として実施した実績を有する必要があります。
137	提案様式集	様式5-3～6				事業実績に関 する調書	様式5-3、5-4については、民有地開発事業・市有地活用事業それぞれの開発業務、設計・工事監理業務の実績調書を提出するのでしょうか。様式5-5については市有地活用事業に関する実績、様式5-6については民有地開発事業に関する実績を提出するものと理解してよいでしょうか。	様式5-3については、民有地開発事業についてのみ提出してください。 様式5-4、5-5、5-6については、対象地の関係なく提案施設ごとに提出してください。

138	評価基準書	1	2			評価の進め方	1次評価・2次評価において、評価項目の内容が同一になっているものが見受けられます。以下のように評価する理解でよろしいでしょうか。 ①1次評価における、2. 事業計画に係る評価のうち、「事業計画・資金計画等の妥当性」と、3. 実施体制に関する評価の得点は、2次評価にそのまま持ち越す。 ②2次評価において、1. 提案に関する評価の各項目及び2. 事業計画に係る評価のうち「課題・リスクへの対応」を採点し、①で持ち越した得点と合計する。 上記のとおりの場合、「1. 提案に関する評価」において1次評価の対象となっている「全体コンセプト、全体計画の妥当性・民有地の活用に関する提案の妥当性・市有地の活用に関する提案の妥当性」について、1次評価と2次評価の関係性はどのようなになるのでしょうか。	1次評価については市において、2次評価については審査委員会において、それぞれで評価することを想定していません。
139	評価基準書	1	2			評価の進め方	公募要項P7の③事業スケジュールにおいて、1次審査の結果通知の後、選考委員会によるヒアリングとされていますが、貴市による1次評価の後、選考委員会によるヒアリングを実施したうえで、選考委員会による2次評価がなされるという理解でよいでしょうか。	評価基準書1ページのフローのとおり、本市による1次評価のあとに選考委員による2次評価を行いますが、2次評価を行うにあたって選考委員によるヒアリングを実施するものです。
140	評価基準書	2	3			評価項目と配点	1次評価・2次評価ともに各評価項目において主に採点の対象とする様式番号をお示してください。	開示しません。
141	評価基準書	2	3			評価項目と配点	代表企業・構成企業の経営・財務状況の評価項目である「代表企業・構成企業の各社の経営・財務状況は良好かどうか。」については、どのような指標を以て判断するのでしょうか。	提出いただいた書類やその他企業信用に係る資料等を踏まえ、財務の健全性、安定性等について評価する予定です。
142	参考資料2					河川法上の扱い	芝生川は河川法の河川に該当しますか	下水道法上の公共下水道施設という位置づけです。
143	参考資料2					河川占用	芝生川の上部を覆工し、跨ぐ状態での利用は想定して良いでしょうか	水路の上部に建物の設置は認められませんが、通路としての利用は、協議してください
144	参考資料2					対策費用の負担	土壌汚染対策費用が莫大になると想定されますが、補助としてどの様なことを想定されていますか	補助は特に想定していません。
145	参考資料2					工期工程計画	土壌環境調査、汚染状況調査等の守秘義務資料より、駅前工場エリアおよび市有地エリアは全域に渡って土壌汚染対策が必要と思慮しますが、これに伴う工期工程が長期に渡ると思慮します。工期短縮に資する緩和措置などが御座いましたら具体的にご教示ください。	緩和措置はありません。
146	参考資料2					対策基準	環境基準への準拠は必須と考えますが、緩和措置等の有無および国および関係省庁との事前調整はされていますか	緩和措置はありません。法令の規定に従ってください。
147	参考資料2					緩和措置	土壌汚染対策法における処理について緩和措置がある場合、具体的にどの様な緩和措置になるかご教示ください	緩和措置はありません。土壌汚染対策法の規定に従ってください。
148	参考資料2					みかん山他の測量図	みかん山エリアの測量図（境界・水準）はご提供いただけますか	No. 2の回答を参照ください。

149	参考資料 2					国有地の扱い	敷地内の国有地は払下げ対象地という認識で良いでしょうか	国有地と思われる敷地の取り扱いについてはNo. 1の回答を参照してください。
150	参考資料 2					2号ドック	守秘義務対象資料29-1, 2によると、2号ドックは埋め立てられていますが、完了後の躯体および基礎杭、アースアンカーなどの撤去状況はどの様になっていますか	ご指摘の構造物等については残置している状況です。
151	参考資料 2 (守秘義務対象資料)					不鮮明なデータ	資料のスキヤンが不鮮明で、読み取り困難な資料が複数存在します(例: 守秘義務対象資料10-1添付資料の3, 4ページのボーリング柱状図)。読みとれるデータとして再交付いただけますでしょうか。	現在の資料以上に読み取れる状態の資料はありません。
152	参考資料 2 (守秘義務対象資料)					急傾斜地崩壊防止工事	みかん山エリアについて、急傾斜地崩壊防止工事等が行われていますでしょうか。行われている場合、当該対策工事の内容が分かる資料をご提供ください。	一部実施されています。資料が整い次第、守秘義務資料としてご提供します。その際にはホームページにてお知らせいたしますので、ご確認ください。
153	参考資料 2 (守秘義務対象資料1)					地積測量図等	みかん山エリアの地積測量図等が含まれていませんが、ご提供いただけませんか。あるいは、存在しない場合、提案作成のベースとする図面等をご提供いただけませんか。	No. 2の回答を参照ください。
154	参考資料 2 (守秘義務対象資料1)					地積測量図等	みかん山エリアの地積測量が実施されていない場合、その実施は売主である住友重機械工業株式会社様で実施いただけるという理解でよろしいでしょうか。	No. 2の回答を参照ください。
155	参考資料 2 (守秘義務対象資料3)					国有地の取扱い	国有地の本事業での取扱いにつきご教示ください。現況では国有地上に施設が立地していると理解していますが、当該施設の撤去時の取扱い及び改修時・継続利用時の取扱いにつきご教示ください。またそれらの取扱いは協定書等に明記されると理解してよいでしょうか。	No. 1の回答をご参照ください。協定書等への明示は行いません。
156	参考資料 2 (守秘義務対象資料5)					登記簿	国有地は表題登記も含め未登記であると理解してよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
157	参考資料 3					対象地について1	駅前工場跡エリア土地所有者配置図において、着色されていない市所有地が敷地内に幾つか散見されますが、参考資料3に記載がない場合これらは対象外でしょうか	ご理解のとおりです。
158	参考資料 3					対象地について2	東浦賀一丁目に、対象地以外にも住友重工様の所有地があると思いますが、対象地一覧に未記載の筆は対象外という認識でよろしいでしょうか	ご理解のとおりです。
159	参考資料 5	1	1			基本的な考え方	浦賀ドック再整備・運営事業の整備費には、公募要項P5に示される「浦賀ドック再整備・運営事業」の各業務の費用に加え、建設費及び様式4-5の算定方法に示される市債の金利が含まれると理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

160	参考資料5	1	1			基本的な考え方	整備費に建設費が含まれていることを前提に質問します。建設費が入札結果に伴う減少などを起因とした変動が発生した場合、改めて負担額の算定を見直すという理解でよろしいでしょうか。	原則としては民間事業者が提案する負担額については変更しないものとしませんが、詳細については選定後の協議等により定めることとします。
161	参考資料5	1	1			基本的な考え方	整備費に建設費が含まれていることを前提に質問します。建設費が物価変動により増加した場合、公募要領7リスク分担「市有地活用事業に関するインフレ・デフレ」に示されるとおり、貴市の負担となると理解してよろしいでしょうか。また、その費用負担の増加分は、本資料に示されている「本市の負担額」には含まれないもの（枠外）として取り扱われると理解してよろしいでしょうか。	前段について、公募要領7のリスク分担については、予算計上されて事業開始後のリスク分担について記載しているものであり、その前提ではご理解のとおりです。後段については、参考資料5に基づいて示す「本市の負担額」については、あくまでも提案時点での「提案額」であり、具体的な事業費については事業者の提案を踏まえて本市が策定する浦賀ドック再整備・運営事業基本計画において検討したうえで市議会の議決により決定するものであり、実際の本市の負担額を保証するものではありません。
162	参考資料5	1	1			基本的な考え方	整備費に建設費が含まれていることを前提に質問します。工事期間中に貴市の意向による設計変更で建設費が増額された場合、公募要領7リスク分担「仕様変更」に示されるとおり、貴市の負担となると理解してよろしいでしょうか。また、その費用負担の増加分は、本資料に示されている「本市の負担額」には含まれないもの（枠外）として取り扱われると理解してよろしいでしょうか。	No. 161の回答を参照ください。
163	参考資料5	1	1			基本的な考え方	貴市の起債調達において想定金利より上昇した場合、公募要領7リスク分担「金利」に示されるとおり、貴市の負担となると理解してよろしいでしょうか。また、その金利負担の増加分は、本資料に示されている「本市の負担額」には含まれないもの（枠外）として取り扱われると理解してよろしいでしょうか。	前段について、ご理解の通りです。後段について、No. 161の回答を参照ください。
164	参考資料5	1	1			基本的な考え方	地方債に係る制度変更等を理由として本資料に記載の通りに交付税措置が得られなかった場合、公募要領7リスク分担「法令変更」に示されるとおり、貴市の負担となり、貴市の実質的な負担額は増加する（これを理由として事業者の負担額が増加することはない）と理解してよろしいでしょうか。	No. 161の回答を参照ください。
165	参考資料5	1	1			基本的な考え方	市有地活用事業の整備期間、維持管理・運営期間中に評価替えによる固定資産税・都市計画税が変動した場合、貴市の実質的な負担額については見直されるのでしょうか。	固定資産税・都市計画税の税収額についてはあくまでも将来税収増の目安としてお示しいただくものであり、評価替えを実施した場合において、直ちに市の実質的な負担額を見直すことは想定しておりませんので、ご理解ください。

166	参考資料 5	1	1			基本的な考え方	「浦賀ドック再整備・運営事業の維持管理・運営費は原則として事業者による費用負担を想定していますが、事業者の運営収入で不足する場合には、本市が不足分の費用負担をすることにより構成します。」とありますが、算定の考え方としては以下の理解でよろしいでしょうか。 ・事業者は、原則として市有地活用事業全体の費用（整備費・維持管理費・運営費）の全額を負担する。 ・ただし、民間事業者による収支がマイナスとなる場合、貴市への20年間分の収支効果の合計額を上限として、貴市による負担をする。 ・これに加え、国庫補助などの財源の確保が可能な場合、これを利用することが可能。	「・事業者は、原則として市有地活用事業全体の費用（整備費・維持管理費・運営費）の全額を負担する。」と記載いただいておりますが、整備費については、必ずしも事業者が全額を負担いただくという主旨ではなく、むしろ浦賀ドック再整備・運営事業の推進のためには必要な公的負担を行うと考えており、そのためには国庫補助等の財源も確保しながら、必要な財源は市により負担することを考えておりまして、その原資としては、投資に対するリターンである将来の収支効果を見込んでいる、というご理解を頂ければ幸いです。
167	参考資料 5	1	3			事業費の構成イメージ	貴市の負担額が発生する場合、整備費と事業開始後20年間の貴市の負担額の割合については、任意に提案できると理解してよろしいでしょうか。その場合、様式4-4-1の46行目の収支差（市負担額）については、必ずしも様式の収支差と一致させなくてもよいと理解してよいでしょうか。	前段については、ご理解のとおりです。後段については、様式4-5の㊸市負担額（20年間の維持管理費）とは一致させてください。
168	参考資料 5	2				算定例	算定例では補助率50%の社会資本整備総合交付金（都市公園補助）が見込まれていますが、交付金の算定方法によってはこの割合にならないことも想定されます。実際の交付金の額が見込みより少なくなった場合のリスク分担についてお示しください。	ご提案内容を踏まえて、基本計画策定時において財源構成等も改めて検討し、必要な調整を行う予定です。交付金の額が見込みより小さい場合は、事業内容の修正等も含めて協議・調整することになりますので、ご理解ください。
169	参考資料 5	2				算定例	算定例では補助率50%の社会資本整備総合交付金（都市公園補助）が見込まれていますが、都市公園としない提案とする場合はそれ以外の交付金等を活用するものとし、その内容は提案によると理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
170	参考資料 5	前文				議会の議決	「実際の事業費については、事業者の提案に基づき検討・策定する浦賀ドック再整備・運営事業基本計画を踏まえ、市議会の議決を得る必要があるため、提案額を保証するものではありません。」とありますが、市議会が否決した場合は、公募要項7リスク分担「市有地活用事業-事業の中止・延期-市有地活用事業に関する本市の責任による中止・延期」に示されるとおり、貴市のリスク負担となると理解してよろしいでしょうか。	基本計画策定に関する費用等については市が負担しますが、原則として、その他の事業者による準備に係る費用や、中止・延期によって逸失する売上、利益等については市は負担しませんので、ご理解ください。
171	参考資料 5						事業費の負担の考え方をお示し頂きましたが、提案書様式の中で貴市の負担額や貴市の財源内訳まで細分化して記載する必要がありますが、ご迷惑な場合は、どの様式に記載が必要か、及び、記載しかたの指定等があればご教示ください。	市の負担額や市の財源内訳についても、出来るだけ詳細に記載ください。追加で公開している「様式4-5 市有地活用事業における投資計画」の公共負担の欄に記載ください。
172	その他					空撮映像・画像	対象地を含む周辺環境のドローン画像・映像等をお持ちでしたら、可能な範囲で結構ですので共有いただけますでしょうか	周辺環境がわかる市で所有する画像・映像はございません。