

公募要項等に関する質問第2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	事業対象地面積	みかん山と体育館跡について、P3の範囲を机上確認したところ、P2に記載されている面積と異なります。特に体育館跡敷地はP3の範囲よりも30%以上少ない面積となっています。P3の範囲が間違いであると考えて宜しいでしょうか。その場合、敷地エリアの修正版をいただきたい。	P2の面積は登記簿の地積を表記しております。P3の対象地は横須賀市所有GISデータの地番図を表記しており、土地の位置を示すものです。正確な面積については、地積測量を行い土地売買契約締結後、引渡し時まで、面積を確定させる予定です。この確定した面積に基づき土地売買を行うこととなります。現時点での地番図データ上のおおよその面積は別途集計表を守秘義務資料として提供させていただきますので、事務局までお問い合わせください。	
2	公募要項	5	3	①		事業内容	プロジェクトマネジメント業務内に「エリアマネジメント業務」が追加されましたが、これは専門企業等に再委託できると考えてよいのでしょうか。エリアマネジメント業務のみを担当する企業が連帯責任となる本協定に構成企業として参画することのハードルが高いこと、一方で、代表企業が必ずしもエリアマネジメントに関する専門的な知見を有するとは限らないことから質問いたします。	エリアマネジメント業務については、プロジェクトマネジメント業務を実施する代表企業の適切な管理のもと、再委託により実施することは可能とします。	
3	公募要項	10	5	3	①	ア	応募者の構成及び資格	「市有地活用事業維持管理・運営業務担当企業を市有地活用事業代表企業と定めること」とありますが、市有地活用事業はドック、集客・交流施設、屋外空間など複数の機能や、それに応じた維持管理・運営業務担当企業の参画が必要と想定されます。その場合、当該の”市有地活用事業維持管理・運営業務担当企業”はこれら個々の担当企業を統括する役割を担う企業であっても差し支えないでしょうか。また、市有地活用代表企業は、維持管理・運営業務を担う企業以外から選任することも問題ないでしょうか。	前段については、市有地活用事業維持管理・運営業務を行う個々の担当企業を統括する企業であれば、市有地活用事業代表企業として頂いて構いません。後段について、市有地活用代表企業については、市有地活用事業維持管理・運営業務を行う企業（市有地活用事業維持管理・運営業務を統括する企業を含む）以外からの選任は認められません。
4	公募要項	13	5	4	③		守秘義務対象資料の受取	発生しうるリスクを勘案した土地取得価格の設定、事業計画の立案を行うにあたって、検討状況に応じた情報開示先の追加が予想されます。そのため、守秘義務対象資料の二次開示先企業一覧（変更）の受付期間を応募書類の受付の直前近くまで延長していただくことは可能でしょうか。	守秘義務対象資料の二次開示先企業一覧（変更）の受付期間を5月16日まで延長致します。 【公募要項の修正】
5	公募要項	17	6	2			土地売買契約	価格について当該土地は37,000坪強に跨り、1社で開発するのは不可能と考えます。当社は複数の事業会社にお声掛けし参加の同意を得ております。その複合体での入札可能ですか？	複数の事業会社が出資するSPCを設置し、当該SPCと契約を締結すること等は可能です。本事業に相応しい、複合体のスキーム、組成等についてご提案ください。

6	公募要項	17	6	2		土地売買契約	価格について、多くの企業によって構成される弊社グループは購入価格が定まらないので苦慮しておりますが、この点につきどのようにお考えですか？	購入価格については、収益還元法や類似取引事例等を踏まえた価格から、土壌汚染や残置物、他想定するリスクに対する対策費用を差し引くなど、合理的・客観的な手法により算定いただくことを想定しておりますので、ご参照ください。
7	公募要項	17	6	2		土地売買契約	瑕疵担保責任について、当該物件は瑕疵担保責任なしのことですが、当社と住友重機械工業様との契約になり、双方で係争になった場合、横須賀市役所の立場はどうなりますか？	土地売買契約については住友重機械工業株式会社様と事業者との間で締結するものであり、当該契約において横須賀市は当事者として関与しません。
8	要求水準書	2	2	③		現在施設のアスベストの有無について	質問87の回答に対し、「アスベストについての情報がございません。」と記載がありますが、調査を実施されていないという認識でよろしいでしょうか。もし調査結果があれば共有ください。	ご理解の通り、アスベスト調査は実施しておりません。
9	要求水準書	2	2	③		現在施設のアスベストの有無について	アスベスト調査が実施されていない場合、アスベスト対策に要する費用は、別途実費精算と頂けませんでしょうか。これは、アスベストの見込み方によって提案時点の事業費に相当のずれが生じることを懸念しております。	アスベスト対策に要する費用については、横須賀市及び住友重機械工業株式会社は負担しません。現在施設の解体に際して、アスベスト対策費用を見込んで土地価格を提案して下さい。
10	三者連携協定書案	1				前文	仮に、市有地活用事業もしくは私有地活用事業の片方のみ参画する企業がグループに存在する場合、当該企業は本協定の構成員には該当しないという理解に相違ないでしょうか。	市有地活用事業もしくは私有地活用事業の片方のみ参画する企業であっても、本協定の構成員に該当します。
11	三者連携協定書案	1	2	2		当事者の義務	丙の代表企業及び構成企業は、甲及び乙に対して、本協定に基づく丙の責任及び義務を連帯して負うものとする、とありますが複数の企業がそれぞれの役割で事業に参加するため、他社のリスクまでを管理することはできませんし、連帯して負うことは過分の要求です。修正をお願いします。	本事業においては個社ではなく事業者グループとして参加頂き、事業提案を求めるものであり、代表企業及び構成企業の事業者グループ全体として責任及び義務を負って頂くことを原則としております。各社の役割、関与度合等に応じて、適切にリスクを管理、シェア頂くことを基本としますので、ご理解ください。 なお、ご質問内容に関連して、三者連携協定第10条に定める違約金・損害金については、第8条第4項のいずれかの事由が生じた場合に直ちに適用されるのではなく、併せて本協定書が解除となった場合に適用されるものと修正しておりますので、ご確認、ご理解ください。 【三者連携協定の修正】

12	三者連携協定書案	1	2	4		当事者の義務	構成企業のいずれかが本事業から離脱した場合、代表企業及び他の構成企業は、当該離脱にかかわらず本事業を継続して実施する責任を負うものとする。とありますが、複数の企業がそれぞれの役割で事業に参加するため、他社のリスクまでを管理することはできませんし、本事業を継続して実施する責任を負うことは過分の要求です。修正をお願いします。	本条における「当該離脱にかかわらず本事業を継続して実施する」とは、構成企業のいずれかが本事業から離脱した場合、当該離脱した構成企業が実施する予定であった事業そのものを、代表企業及び残存した構成企業（又は代替する企業）が実施することを求めるものではなく、原則として当初の事業提案書の内容を逸脱しない範囲で適宜、代表企業及び残存した構成企業（又は代替する企業）によって事業を継続して実施することを求めるものである旨、ご理解ください。
13	三者連携協定書案	1	2			第二条（当事者の義務）	「本協定に基づく丙の責任及び義務を連帯して負うものとする。」とありますが、本事業は民有地開発事業と市有地活用事業の二つの事業があり、仮に一方の事業にだけ参加する構成員がいる場合、二つの事業のリスクを連帯して負うのは、当該構成員にとって過大なリスクと思慮致します。仮に、市有地活用事業にのみ参画する企業がグループに存在する場合、本協定において、市有地、民有地それぞれの構成及び責任範囲を取り決めることは認められるでしょうか。	ご指摘の例のように、市有地活用事業にのみ参加する企業が存在する場合においては、事業協力者協定締結後においては、当該企業を三者連携協定における連帯責任の対象から除外し、事業協力者協定の範囲内においてのみ連帯責任を負って頂くように規定することは可能であると考えます。
14	三者連携協定書案	2	6			事業協力者の協定	甲及び丙は、本協定締結後、1か月以内に、市有地活用に係る甲と丙それぞれの義務等について、必要な事項を定めた事業協力者協定を締結する。とあります。構成企業の内、市有地活用事業に関わらない構成企業は事業者協力協定締結に不参加と理解してよろしいでしょうか。なお、公募要項P17 6（3）には代表企業及び市有地活用事業を実施する構成企業が市と事業協力者協定を締結する旨となっています。	ご理解の通りです。
15	三者連携協定書案	2				第8条 協定の解除	質問67にも関係しますが、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」は、第8条第1項第1号により「乙と丙との間での本土地売買契約の締結がなされない」ことが合理的に明らかなきときとして、本協定は解除になるという認識でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
16	事業協力者協定書案	1				前文	仮に、民有地開発事業にのみ参画する企業がグループに存在する場合、当該企業は本協定の構成員には該当しないという理解に相違ないでしょうか。	ご理解の通りです。

17	事業協力者 協定書案	1	2	7		第2条(当事者の義務)	「本協定書に基づく乙の責任及び義務を連帯して負うものとする。」とありますが、本事業は民有地開発事業と市有地活用事業の二つの事業があり、仮に一方の事業にだけ参加する構成員がいる場合、二つの事業のリスクを連帯して負うのは、当該構成員にとって過大なリスクと思慮致します。仮に、民有地開発事業にのみ参画する企業がグループに存在する場合、本協定の構成員から除外することが認められるでしょうか。	No.16の回答を参照してください。
18	事業協力者 協定書案	3	7			第8条(実施協定の締結)	第8条に示されている実施協定は、浦賀ドック再整備・運営事業を対象とする事業協力者協定書(案)の範囲において締結される理解で相違無いでしょうか。その場合、「(7)民有地開発業務」について、具体的にどのような項目を取り決めるご想定か、ご教示いただけますでしょうか。	第8条の実施協定については、浦賀ドック再整備・運営事業だけではなく、プロジェクトマネジメント業務の対象となる民有地開発事業についてもその範囲に含めるものとします。なお、「(7)民有地開発業務」については、民有地開発事業の収益の市有地活用事業への還元に係る事項を取り決めること等を想定しております。
19	事業協力者 協定書案	4	11	1		第11条(構成企業の離脱)	「代表企業は本事業から離脱できない」とありますが、ここでいう代表企業とは市有地活用事業代表企業ではなく、公募要項“(3)本公募への参加資格”に示される、「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行う代表企業」を指しているのでしょうか。	ここでの代表企業とは、ご理解のとおり「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行う代表企業」を指していますが、本条においては、「市有地活用事業代表企業」についても離脱できないものとしますので、ご確認、ご理解ください。 【事業協力者協定の修正】
20	事業協力者 協定書案	5	16			第16条(強制解除における損害の賠償)	第15条(強制解除)「乙の責めに帰すべき事由により」強制解除された場合には、第16条の違約金が課される可能性があり、違約金負担は第2条の連帯責任が課されることになっています。一部の業務のみを担う企業にとって連帯責任は過剰なリスク負担と考えます。少なくとも第16条の賠償責任は、帰責企業負担とするなど、リスク負担者を限定する条文に変更いただくことは可能でしょうか。	違約金及び賠償金についても、代表企業及び構成企業の事業者グループ全体において負担いただくことを原則としており、各社の役割、関与度合等に応じて、適切にリスクを管理、シェア頂くことを基本としますので、ご理解ください。 なお、ご質問に関連して、第16条においては、前15条各号のいずれかの事由が生じた場合に直ちに適用されるのではなく、併せて本協定書が強制解除となった場合に適用されるものと修正しておりますので、ご確認、ご理解ください。 【事業協力者協定の修正】
21	事業協力者 協定書案	5				第16条 強制解除における損害の賠償	本条の違約金と、三者連携協定第10条に基づく違約金は、二重に請求されないことよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。

22	参考資料2 (守秘義務 資料3-2)						質問86に関連しますが、土砂災害特別警戒区域を避けて施設計画を行います。さらに詳細に区域を確認することは出来ないでしょうか。	よこすかわが街ガイド ( <a href="https://www2.wagmap.jp/yokosuka/Portal">https://www2.wagmap.jp/yokosuka/Portal</a> )を参照してください。
23	参考資料5	1	1			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	貴市の実質負担額の目安は、20年間分の税收効果がお示しされていますが、仮に事業期間を15年とし、貴市の負担額は20年間分の合計額程度とする提案は認められるのでしょうか。	税收効果の期間と浦賀ドック再整備・運営事業の事業期間は一致させて提案ください。
24	参考資料5	1	1			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	市の負担額(整備費)および国庫補助額分の事業者への支払は、税收や国庫補助のキャッシュフローによらず、工事出来高等に応じてお支払い頂けると考えて良いでしょうか。	ご理解のとおり、整備費等については、税收(税收増額)等の額によらず、工事等の契約に定めた額や時期において支払うことを想定しています。
25	公募要項等に関する質問第1回	11	85			水路の扱いについて	提案する計画の内容に応じ、事業者負担に基づき水路の機能を維持する措置(暗渠化、水路付け替え等)を施すような協議をさせていただくことは可能でしょうか。	可能です。
26	公募要項等に関する質問第1回	11	142			芝生川について	第1回の質疑回答のなかで記載がありました「芝生川」について、事業対象地のうち、具体的にどこに位置しているのか、図示していただく事は可能でしょうか。もしくは既に図示されている参考資料等がございましたら公開いただくことは可能でしょうか。	守秘義務対象資料6-2下水道現況図境界確定図位置図1ページ目における下水道①及びその上流周辺です。なお、芝生(しばう)は、浦賀駅の北西側の旧地名です