

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 入札説明書等に関する質問回答（第二次）

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答
				第	章	節	号	大	中			
1	入札説明書		4	2	2	(2)	(注1)				施設の概要 2009年8月21日付質問回答(第一次)No.4に、「区分所有建物とすることが必要」との意味は区分所有法に基づく様に設計施工することである旨のご回答があります。 規約共用部分設定等はの区分所有内容は市の裁量事項でありますので、SPCとしては専有部分の区分表示登記ができる様に設計施工するという意味と理解しますが、念のため確認願います。	要求水準書P16(1)施設内容(注4)では、「区画割りにあたっては、各共用部分を含め効率的な配置計画とすること」としています。これは、規約共用部分の設定等も含めて提案をお願いするということです。
2	入札説明書		4	2	2	(2)	(注1)				施設の概要 2009年8月21日付質問回答(第一次)No.4に「市がすべての専有部分を所有」とありますので、区分所有形式としなくても宜しいものと思料いたします。都市再開発法あるいは都市計画決定等のどのような事項に基づき必要なかご教示下さい。	本事業は、都市再開発事業に基づくものであり、本施設も都市再開発法上の施設建築物にあたります。管理処分計画、市がすべての専有部分を所有することを定めるものの、各機能・予算措置等に応じて処分・管理方法が異なるため、施設建築物を区分する必要があります。よって、都市再開発法第2条の定義に従い、本施設を区分所有建物とするものです。
3	入札説明書		4	2	2	(2)					施設の概要 (注1)において「区分所有建物とする事が必要である」とありますが、区分所有法の専有部分を構成するための壁もしくはシャッター等の設置や変更等は建築基準法及び関連法令上また事業費においても非常に大きな変動要因となりますので、事業契約後に当該区画の位置及び方法等の変更が必要となり、設計期間の延長や変更及び検討作業の要する費用等の増加については、市のリスク負担とし事業契約書(案)第17条が適用されるとの理解でよろしいでしょうか。	区画の調整については、設計段階において市と協議する事項ですので、設計図書の変更には該当せず、よって事業契約書(案)第17条にも該当しないものです。
4	入札説明書		4	2	2	(2)					施設の概要 質問回答(第一回)No.5の回答を踏まえて、(注5)でいう「区画」とは、建築基準法上の「区画」ではなく区分所有法上の「区画」であるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
5	入札説明書		4	2	2	(2)					施設の概要 質問回答(第一回)No.5の回答を踏まえて、(2)の表中の印の欄内の個々の施設については、建築計画上必要な間仕切り等は設置するとしても、それぞれを専有部分として区画する必要はないという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
6	入札説明書		4	2	2	(2)					施設の概要 質問回答(第一回)No.5の回答を踏まえて、(2)の表中の印が付いた6施設及びそれ以外の区役所、市民利用ゾーンのうち総合案内、食堂(喫茶、レストラン等)、子育て支援スペース等、を加えた8つの専用部分と全体共用部分からなる区分所有建物を計画すれば良いという理解でよろしいでしょうか。 そうではない場合は、区分所有法上の専有部分の構成及びそれに伴う要求水準をお示し下さい。	(2)の表中の 印が付いた6施設及びそれ以外の7以上の専有部分と全体共用部分からなる区分所有建物としてください。

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 入札説明書等に関する質問回答（第二次）

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答
				第	章	節	号	大	中			
7	入札説明書		4	2	2	(2)				施設の概要	(注5)の区画の位置及び方法の市との調整にかかる費用及び調整の結果として事業費の増加等があった場合には、市のリスク負担とし事業契約書(案)第17条が適用されるとの理解でよろしいでしょうか。	質問No.3の回答を参照してください。
8	入札説明書		9	3	1	(1)	ア			共通の資格要件	グループの構成員・協力企業は、FA業務、SPC経理事務、PM業務等を行う企業も含め、全ての企業が横浜市入札参加資格を有している必要がありますでしょうか。ご教示ください。(入札参加資格確認に関わる内容ですので可及的速やかにご回答願います)	先行回答済み(9月11日先行公表分)
9	入札説明書		9	1	(1)	ア				入札参加者の構成等	食堂の運営業務担当者については、食堂運営業務が独立採算を求められていることから、隣接する共同ビルへの入居テナントとの業態の重複を避けるため、入札時においては食堂を運営するという提案に留め、食堂事業者については共同ビルへの入居テナント公表後に決定できる形態に変更頂けませんでしょうか?	入札時においては、具体的な食堂運営手法等とそれを担う企業の提案をしていただきます。事業契約締結後、提案の趣旨を逸脱しない範囲であれば、食堂運営業務担当者の交代について市は協議に応じることとします。
10	入札説明書		9	3	1	(1)	イ			建築音響、舞台機構、舞台照明及び舞台音響の各業務にあたる者	8月21日質問回答No.14において、「建築音響、舞台機構、舞台照明及び舞台音響の各業務にあたる者は、協力企業となります。再委託は認められません。」とありますが、これらの業務はSPCとの直接契約を求められておられるのでしょうか。その場合、業務責任者(館長)の業務担当企業が上記4業務の担当企業と異なる時は、館長業務担当企業からの再委託でなければ、契約の建て付け上、上記4業務担当企業が館長の指揮命令系統に入ることが困難になります。なお、具体的な企業名の明示をお求めであれば、応募グループに上記4業務担当企業が構成員・協力企業とは別の位置づけで加わり、企業名を明示するといった方法もあるかと思しますので、再委託をご再考いただけませんかでしょうか。	先行回答済み(9月11日先行公表分)
11	入札説明書		9	3	1	(1)	イ			建築音響、舞台機構、舞台照明及び舞台音響の各業務にあたる者	8月21日質問回答No.14において、「建築音響、舞台機構、舞台照明及び舞台音響の各業務にあたる者は、協力企業となります。再委託は認められません。」とありますが、これらの業務はSPCとの直接契約を求められておられるのでしょうか。その場合、施工段階において、工事請負契約を建設、建築音響、舞台機構、舞台照明、舞台音響の少なくとも5つに切り分けて発注することになり、建設企業からの下請負契約とする場合に比べ、指揮命令系統面や、共通仮設等の費用の面からも、メリットが少ないものと考えます。なお、具体的な企業名の明示をお求めであれば、応募グループに上記4業務担当企業が構成員・協力企業とは別の位置づけで加わり、企業名を明示するといった方法もあるかと思しますので、再委託をご再考いただけませんかでしょうか。	先行回答済み(9月11日先行公表分)

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 入札説明書等に関する質問回答（第二次）

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答
				第	章	節	号	大	中			
12	入札説明書		9	3	1	(1)	イ			建築音響、舞台機構、舞台照明及び舞台音響の各業務にあたる者	『ただし、建築音響、舞台機構、舞台照明及び舞台音響の各業務にあたる者は、設計又は建設業務にあたる構成員が直接実施する場合を除き、協力会社として位置づけるものとし、構成員になることはできないものとする。』とありますが、建設業務担当の企業が直接行う場合、その下請として建築音響、舞台機構、舞台照明及び舞台音響の各業務を行うことは可能でしょうか。	先行回答済み（9月11日先行公表分）
13	入札説明書		9	3	1	(1)	イ			建築音響、舞台機構、舞台照明及び舞台音響の各業務にあたる者	2009年8月21日付質問回答（第一次）No.14に、「建築音響、舞台機構、舞台照明及び舞台音響の各業務にあたる者は、協力会社となります。再委託は認められません。」とご回答があります。 一方、入札説明書p.9には「ただし、建築音響、舞台機構、舞台照明及び舞台音響の各業務にあたる者は、設計又は建設業務にあたる構成員が直接実施する場合を除き、〜〜とする。」とあり、「設計又は建設業務にあたる構成員が直接実施し、下請負として建築音響等の企業に発注するケース」をお認め頂いており、今後も入札説明書の規定で良い、との理解しておりますが、念のため、その旨確認させて下さい。 なお、万が一、この質問回答結果を以って、「設計又は建設業務にあたる構成員が直接実施し、下請負として建築音響等の企業に発注するケース」をお認め頂けない場合、建築音響等の企業を協力企業として必ず登録する必要が生じ、9/25(金)の回答結果公表では入札参加資格申請締切に明らかに間に合わなくなってしまいます。 つきましては、本質問の回答結果だけでも、可及的速やかにご回答頂きますよう、お願い申し上げます。	先行回答済み（9月11日先行公表分）
14	入札説明書		22 23	6 6	1 1	(1) (5)				基本協定の締結 その他	2009年8月21日付質問回答（第一次）No.25のご回答の趣旨は理解しますが、参加一企業の立場からすれば、結果的に入札参加資格基準日から事業契約承認までの8ヶ月超もの間、指名停止措置を受けない等の参加資格要件維持が求められることに他なりません。代表企業以外の交代が認められグループとしては必ずしも失格とならないご配慮はいただいておりますが、交代される企業が退場しなければならないことには変わりはありません。落札者決定をもって一連の入札段階が区切りとなることから、せめて参加資格要件維持期間の終期を落札者決定までとしてご再考いただけませんかでしょうか。 (かかる長期にわたる不安定な立場に置かれるなか、相応の社内資源を投入して入札準備を行うことの可否につき率直に参加一企業として経営判断を迫られるものと認識いたします。)	原案のとおりとします。 本PFI事業契約は、議会の議決を要する契約であり、入札参加資格要件を欠いた者と契約を締結することは適切ではないと考えています。なお、期間が1か月以内の指名停止の場合は対象としていません。

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 入札説明書等に関する質問回答（第二次）

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答	
				第	章	節	号	大	中				小
15	入札説明書		27	7	1	(1)	イ	(7)		維持管理・運営の対価の構成	駐車場管理運営業務も区民文化センター同様に『収入を除いた額（提案時の金額）を指定管理料として支払う。』として頂けないでしょうか。	原案のとおりとします。	
16	入札説明書		27	7	1	(1)	イ	(7)		維持管理・運営の対価の構成	サービス対価C（区役所及び市民利用ゾーン）は、総合案内業務及び按分対象経費となっておりますが、維持管理費も含まれるとの認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
17	入札説明書		27	7	1	(1)	イ	(1)		按分対象経費の取扱い	『按分対象経費は、対象施設ごとに個別にかかる費用については、個別に算出し、それ以外については、ア(イ) a(b)で算出した対象施設ごとの面積により按分する。』とありますが、建築設備保守管理業務や修繕業務費、SPC運営経費などを面積按分した場合、駐車場運営に過度の負担となり、事業の安定性が悪くなります。駐車場に直接かかる費用（駐車場に付属している設備保守費など）のみとして頂けないでしょうか。	按分対象経費は、対象施設ごとに個別にかかる費用以外のものについて、対象施設ごとの面積按分により算出してください。なお、面積按分により算出する際の駐車場の按分対象面積は、駐車場の全体面積ではなく、一般者用駐車スペースの面積となります。また、公用車用駐車スペース及び車路・スロープ部分は、按分対象経費の面積按分の計算の際には、区役所の面積に含めて算出することとなります。詳細については、様式5-5を参照してください。	
18	入札説明書		28	7	1	(1)	イ	(1)	b	(a)	建設に関する業務に係る費用の按分	2009年8月21日付質問回答（第一次）No.74で、「平成25年4月に1か月分（平成25年3月分：開業準備業務中）の「サービス対価D」を請求してよい」との主旨でご回答されております。同様に、平成25年10月には、6か月分（平成25年4月～8月分：開業準備業務中、平成25年9月分：供用期間中）を請求してよい、との理解ですが、念のため、その旨確認させて下さい。	ご理解のとおりです。
19	入札説明書		28	7	1	(1)	イ	(1)	b	(a)	按分対象経費の按分方法	（質問回答71）原案のとおり全体共用部分経費を専有面積按分ですと、駐車場や多目的スペース等独立採算の負担が厳しく、大幅な採算割れとなり、運営事業が成り立たない状況となります。現状のままでは、エントリーが困難なため、当該独立採算部分にかかる経費は他の対象施設に転嫁する等のご考慮を是非ともお願いできないでしょうか。	按分対象経費の取扱いは質問 17を参照してください。多目的スペースについては、採算性を考慮したうえで、市民が利用しやすい料金設定としてください。要求水準書別紙9-3で示している地区センターの利用料金は参考であって、これに制約されるものではありません。
20	入札説明書		28	7	1	(1)	イ	(1)			按分対象経費の按分方法	全体共用部分にかかる水光熱費の負担は、同様に按分となるのでしょうか。	全体共用部分にかかる光熱水費の負担は、専有面積按分となります。按分方法については質問 17を参照してください。区民文化センターについてはサービス対価に含まれ、店舗については事業者の負担となります。それ以外については別途市が負担します。平成21年8月21日公表の質問回答（第一次） 514を修正します。

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 入札説明書等に関する質問回答（第二次）

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答	
				第	章	節	号	大	中				小
21	入札説明書		28	7	1	(1)	イ				按分対象経費の按分方法	8月21日質問回答No.71において、「原案のとおりとします。」とありますが、按分対象経費の按分がなかった場合でさえ、独立採算が困難（理由は、当該質問（No.255～260他）に多数散見）であり、更に当該経費の負担をしていただける企業を探すことが出来ないのが実情です。このままでは、本件への参画が出来ず、他グループについても同様の傾向にあると考えられることから、駐車場、食堂、多目的スペース、店舗の各独立採算業務について、当該按分経費の減額或いは免除、費用負担の「選定事業者」への変更、駐車場における減免分の市の負担、のいずれかについて、再考いただけませんか。	質問No.17をご参照ください。
22	要求水準書		15	2	2	(1)	ア				施設規模等	面積において「約」は±3%と質疑回答いただいています。が、駐車場面積については設計上の工夫により使いやすくコンパクトな駐車場が実現可能と考えます。駐車場については、6000㎡以下としていただけないでしょうか。	125台の駐車スペースと利用上必要な車道・歩道等が確保されれば、面積の減少は可能です。さらに全体共用部分も含め、面積の削減が想定よりも可能であれば、全体面積も削減可能とします。入札説明書および要求水準書を修正します。
23	要求水準書		16	2	2	(1)	ア				本施設	表中の駐車場の欄に「駐車場は125台程度」となっておりますが、荷捌き駐車スペースや犬舎用の駐車スペースについては125台の台数に含むと考えてよろしいでしょうか。	荷捌き駐車スペースや犬舎用の駐車スペースは125台に含みません。
24	要求水準書		20	3	1	(3)	ア				建物へのアクセス	「敷地内の本施設利用者動線とサービス動線（省略）は明確に区分し、適切な動線計画とすること」とありますが、「地下駐車場へは2トントラックを考慮した動線計画とすること」という記述から地下にもサービス動線があると考えられます。地下への車路は共用すると理解してよろしいですか。	区役所への荷物の搬出入を目的として2トントラックを用いる場合があります。エレベータへの搬入用のスペースを地下に設ける場合には駐車場への進入を配慮した設計としてください。この車両の動線は地下への車路と共用してもかまいません。
25	要求水準書		25	3	1	(10)	イ				駐輪場	公用車原動機付自転車駐輪場（5台以上）が別紙2-6公用車用駐輪場を示すと考え、使用目的欄の「自転車」は駐輪しないものとし留意事項欄により地階のスペースを有効利用するという考えでよろしいでしょうか。残りの区役所来庁舎者用自転車駐輪場、原動機付自転車駐輪場は外構計画に反映すべきと理解しておりますがよろしいでしょうか。	公用車原動機付自転車駐輪場（5台以上）は外構に設置してください。別紙2-6公用車駐輪場（地階）には、自転車のみ駐輪する計画としてください。
26	要求水準書		28	3	2	(2)	イ				執務部分	「執務室外に、8人が着席可能な接客スペースを10ヶ所程度確保すること」とありますが、別紙2-6における応接コーナーと同じものと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、配置フロアは別紙2-6を基本としますが、提案による変更も可とします。

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 入札説明書等に関する質問回答（第二次）

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答
				第	章	節	号	大	中			
27	要求水準書		29	3	2	(2)	ウ			付帯事業	自動販売機を4台設置（区役所2台、区民文化センター2台）するスペースを設けるとありますが、その運営は事業者という認識でよろしいでしょうか。また、独立採算事業（駐車場等）にも設置することは可能との認識でよろしいでしょうか。	前段、後段ともご理解のとおりです。
28	要求水準書		30	3	2	(2)	エ			検診部門	乳児健診の流れを考慮し、別紙3-6各課動線・相関関連図の分類に従い各部署の配置とすること(P27)とありますが、別紙2-6において「母子相談室は健康相談室、栄養室と隣接」とは相違があります。別紙3-6を正としてよろしいでしょうか。	別紙3-6を正とします。
29	要求水準書		31	3	2	(4)				区民文化センターの計画	区民文化センターにおいて、テレビ中継などの対応は特に記載されていませんが、対応不要と考えてよろしいでしょうか。	テレビ中継の対応は不要です。
30	要求水準書		33	3	2	(4)	イ	(カ)		音響反射板設置時の開口	音響反射板設置時の開口高さが13.0M程度と有りますが、音響性能を考慮し、同様の区民文化センターである神奈川区民文化センターの反射板開口高さ8.0M、音楽主体の栄区民文化センターの舞台先の天井高さ10.9M程度としても良いと考えてよろしいでしょうか。	開口高さは13.0m程度（±3%）とします。
31	要求水準書		33	3	2	(4)	イ	(カ)		舞台構造及び機構	2009年8月21日付質問回答（第一次）No.129に、舞台奥行きは舞台先端から舞台後壁までとの理解でよろしいとありますが、上手と下手をつなぐ後方通路は舞台内である必要は無いと考えてよろしいでしょうか。	後方通路は舞台外（舞台裏）に設置してください。
32	要求水準書		33	3	2	(4)	イ	(イ)		機能	「携帯電話等により公演等の実施に支障が出ないように措置を講じること」について、携帯電話の電波抑止装置の設置を意味するものと思いたしますが、この機器の利用については利用者（主催者）の判断でしょうか？ホール管理者側の判断でしょうか？または本番時には常時電波抑止装置を作動させるのでしょうか？利用料については、付帯設備利用料として利用者（主催者）の負担でしょうか？ホール利用料に含まれるのでしょうか？	要求水準書では、公演等の実施に支障が出ないような措置を施設整備として行うことを規定していますが、電波抑止装置とするか、それ以外の方法とするかは提案によります。また、機器の利用については、主催者側の判断とするかを含め、指定管理者の判断によります。機器の利用料はホール利用料に含まれます。
33	要求水準書		38	3	2	(4)	ク			事務室	市民利用施設予約システム設置に係る経費、メンテナンス等にかかる費用等は、市のご負担と考えてよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 入札説明書等に関する質問回答（第二次）

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答
				第	章	節	号	大	中			
34	要求水準書		38	3	2	(4)	ク			事務室	（質問回答159）受付カウンターについては事務室外に設置することは、受付機能を有していれば結構とご回答いただいておりますが、事務室と一体的な構造とすることと記載もございます。事務室に隣接していて、連携が取れば可という認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
35	要求水準書		39	3	2	(5)	イ	(7)		歩道空間	2009年8月21日付質問回答(第一次)No.1に、第2交通広場の管理は市となる旨のご回答がございましたが、自動販売機を設置する場合の管理はどのように考えればよろしいでしょうか。	市との協議が必要となります。その結果、自動販売機を設置する場合は事業者が適切に管理することとなります。なお、設置する場合の取扱いについては、別紙9-3をご参照ください。
36	要求水準書		40	3	2	(6)	イ	(7)		設計条件	要求水準書16ページでは「駐車場は125台程度」となっており、同40ページでは一般者用100台、公用車用25台となっておりますが、荷捌き駐車台数は公用車用駐車台数25台に含むと考えてよろしいでしょうか。	荷捌き駐車台数は、公用車用駐車台数には含まれません。質問 23も参照してください。
37	要求水準書		40	3	2	(6)	イ	(7)		設計条件	「公用車用の区画を明確に区分すること」とありますが、一般者用とは区分された専用の車路で入出庫する場合は当該車路も公用車用駐車場の面積に含まれるという理解でよろしいでしょうか。	公用車専用の車路である場合、公用車の面積に含まれます。なお、公用車専用の車路を一般車用車路と別に設ける必要性はないと考えられます。
38	要求水準書		40	3	2	(6)	イ	(7)		設計条件	8月21日質問回答No.164において、公用車の最大寸法（L 4930、W1800）が示されていますが、高さ（H）についても、ご教示いただけませんかでしょうか。	「別紙9-7 戸塚区役所所有公用車一覧」を参照してください。
39	要求水準書		40	3	2	(6)	イ	(7)		駐車場の計画	（質問回答164）機械式駐車施設選定にあたって、公用車のサイズのH（高さ）をご教示ください。	No.38の回答を参照してください。
40	要求水準書		40	3	2	(6)	イ	(7)		駐車場の要求水準	質問回答（第一回）No.165の回答で充電スタンドの仕様が示されていますが、当該スタンドの寸法、重量等のデータも設置スペースの計画に必要となりますので開示願います。	仕様に合うものを事業者で想定し、計画してください。
41	要求水準書		40	3	2	(6)	イ	(7)		駐車場の要求水準	質問回答（第一回）No.168の回答で充電スタンドの電力使用料は事業者負担との事ですが、公用車の充電スタンドについては当然ながら電力使用料は市負担という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 入札説明書等に関する質問回答（第二次）

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答
				第	章	節	号	大	中			
42	要求水準書		40	3	2	(6)	イ	(※)		駐車場の要求水準	質問回答（第一回）No.168の回答で充電スタンドの電力使用料は事業者負担との事ですが、今後電気自動車普及して充電需要が増えた場合には選定事業者にとって過大な負担となりますので、市負担としていただけないでしょうか。	電力使用料については、スタンド設置者である市（区役所）が負担することになります。質問回答（第一次）No.168の回答を変更します。
43	要求水準書		40	3	2	(6)	イ	(※)		駐車場の要求水準	質問回答（第一回）No.168の回答で利用者への課金を検討するとの事ですが、利用者に課金をする事になった場合には、收受された利用料金から選定事業者が負担している電力使用料の相当額が還元されるとの理解でよろしいでしょうか。	質問No.42を参照してください。
44	要求水準書		40	3	2	(6)	イ	(※)		駐車場の要求水準	質問回答（第一回）No.168の回答で利用者への課金を検討するとの事ですが、利用者に課金をする事になった場合の料金收受業務は充電スタンドの設置管理者である市が行うとの理解でよろしいでしょうか。	料金收受業務は現時点では未定です。提案においては、料金收受業務は、事業者の業務には含まれないものとしてください。
45	要求水準書		40	3	2	(6)	イ	(※)		駐車場の要求水準	質問回答（第一回）No.168の回答で利用者への課金を検討するとの事ですが、当該充電スタンドは各充電に付き供給した電力量の計測や課金が出来るような仕様なのでしょうか。出来るのであれば当初より利用者負担とすべきと考えます。また、仕様上不可能という事であれば、利用者負担とすべきであるが実態上出来ないで引き続き選定事業者負担というような事態が危惧されます。民間側に責がないにも拘らずリスクを負う事になるのは合理的でないので、電力料金は市負担としていただけないでしょうか。	質問No.42を参照してください。
46	要求水準書		40	3	2	(6)	イ	(※)		駐車場の要求水準	質問回答（第一回）No.169の回答で充電スタンドは別途市が設置されるという事ですが、当該スタンドの管理責任（スタンドの破損や感電事故、更新・修繕等）は全て市が負うものとの理解でよろしいでしょうか。	提案時においては、電源のみ設置し、当該スタンド本体は設置されないものとしてください。
47	要求水準書		41	3	2	(6)	イ	(※)		その他	質問回答（第一回）No.165の回答で、「充電スタンドは単相AC200V、16Aとなります」「施設は充電装置の附属機能で対応します」等と、特定の機器あるいは仕様を想定されているように思われます。設置することを求めている充電装置のメーカー及び製品名、型番、要求する仕様等を開示願います。	メーカーは想定していません。No.40をご参照ください。

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 入札説明書等に関する質問回答（第二次）

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答
				第	章	節	号	大	中			
48	要求水準書		41	3	2	(6)	イ	(※)		電気自動車用の電源	来庁者用の電力使用料は、事業者負担とするとの回答を得ていますが、料金徴収ができないのであれば、独立採算の収支がますます悪化することになります。また、将来の需要予測も、料金設定も現時点で事業者側で設定することができないため、当該電力使用料は、来庁者分を含めて、市が負担することとさせていただけないでしょうか。	質問No.42を参照してください。
49	要求水準書		43	3	2	(9)	イ	(1)		ごみ置場	「管理形態の異なる施設ごと」とはどういった区分を示すのか御指示ください。また、その区分ごとに燃やすごみ・その他の一般廃棄物・産業廃棄物ごとの保管場所を設けることを意味するのかお教えてください。	要求水準書P-15に示す本施設の対象機能ごとを基本とします。それぞれの機能ごとに燃やすごみ、その他の一般廃棄物、産業廃棄物の保管場所を設けてください。
50	要求水準書		43	3	2	9	イ	(7)		全体共用部分	区分所有建物のパイプシャフト類については、効率的な配置計画と過剰な費用を避けるため、専有部分内にも配置するのが一般的ではありますが、本事業においても区分表示登記に支障がなければ宜しいものと理解しますが、念のため確認をお願いします。	パイプシャフト類については、要求水準書のとおり全体共用部分としてください。
51	要求水準書		43	3	2	9	イ			全体共用部分	区分所有建物とする前提に基づき、全体共用部分を設定されていると思われれます。一方、駐車場、第2自転車駐車場、第2交通広場の3施設部分が全体共用部分として記載されていません。これは利用上の区分であり、登記上の区分と異なると理解しますが、確認願います。この3施設を専有部分とするには計画面の制約が生じると共に、無駄な施設整備費用が生じます。共用部分として登記されるものと理解しますが、念のため確認願います。	駐車場、第2自転車駐車場、第2交通広場については、機能・管理などの点から専有部分とすることを要求水準としており、変更はありません。
52	要求水準書		43	3	2	9	イ			全体共用部分	駐車場、第2自転車駐車場、第2交通広場の3施設部分が全体共用部分として記載されていませんが、この3施設を専有部分としての登記をご検討している場合は次ぎの問題があります。3施設とも登記上必要とされる利用上の独立性に問題があると思われれます。第2交通広場については第一次質問回答書No.161にて建築物の一部とされていますが、利用上の独立性だけでなく、開放施設として構造上の独立性も問題があると思われれます。共用部分として登記されるものと理解しますが、念のため確認願います。	質問No.51を参照してください。

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 入札説明書等に関する質問回答（第二次）

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答
				第	章	節	号	大	中			
53	要求水準書		48	3	4	(19)				駐車場管制設備	駐車場管制設備の満空表示は、広域への表示対応を考慮しなくてよろしいでしょうか。	広域への表示対応は必要ありません。
54	要求水準書		48	3	4	(19)				駐車場の管制設備	（質問回答189）「認証機は各課に1台設置」とすると、総台11台でよろしいでしょうか。貴市のお考えと乖離があって、増台となるとコスト計算にも影響します。その場合、減免運用手法を含めた提案という形でよろしいでしょうか。	総務課、区政推進課、地域振興課、戸籍課、税務課、区会計室、福祉保健課、生活衛生課、高齢・障害支援課、こども家庭支援課、保護課、保険年金課、南部農政事務所の計13か所に各1台設置してください。今後の機構改革による課名変更等があった場合でも増設はないものとして提案してください。
55	要求水準書		48	3	4	(19)				駐車場管制設備	満空表示システムや案内サイン等は本施設壁面や外構に設置することは可能と理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりですが、周辺環境に配慮した計画としてください。
56	要求水準書		61	6	1					業務の対象	8月21日質問回答No.200において、「完了公告日を以って、選定事業者による市への引渡しの効力が発生するものとします。」とありますが、これは完了公告日の前日までは、引渡し書類等を市に提出済であっても、本施設の管理責任は事業者であり、また市は完了公告日までは引渡しを受けず、故に使用を開始することもないとの理解でよろしいでしょうか。もし、完了公告日までに市が本施設を使用する場合は、部分使用または部分引渡しの措置を取られ、当該部分の使用にあたっての善管注意義務または当該引渡し部分の管理責任を市が負われるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。現時点では完了公告日までの間、市が本施設を使用することは想定していません。
57	要求水準書		61	6	1	(1)				庁舎施設の引渡し書等の提出	「選定事業者は、市による完工確認後から完了公告日までの間、本施設の保全に努めること」とありますが、本施設はこの間も引き続き選定事業者の管理下にあり、従って選定事業者の同意なく市が本施設を使用する事はできないという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
58	要求水準書		66	7	11					業務モニタリング	運営業務のうち、独立採算業務（駐車場管理運営業務、食堂運営業務、多目的スペース管理運営業務等）について、モニタリングの対象外と介錯してよろしいでしょうか？減額ポイントの計上等にも影響しないという介錯でよろしいでしょうか。	独立採算事業についてはモニタリング対象、是正対象としますが、減額ポイント・減額の対象外とします。事業契約書（案）の別紙7を修正します。なお、駐車場を除く独立採算事業における事業契約の解除については事業契約書（案）の別紙7に文言を追加しましたので、参照してください。

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 入札説明書等に関する質問回答（第二次）

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答
				第	章	節	号	大	中			
59	要求水準書		82	9	2	(3)	ア	(7)	b	指導、監督及び助言	舞台技術者の資格要件等はありませんでしょうか？	特にありません。
60	要求水準書		83	9	2	(3)	ア	(7)	f	ドリンクコーナー	「利用者が希望する場合には、ドリンクコーナーを運営する事業者を紹介すること」とありますが、事業者自らが運営しなくても良いと解釈してよろしいでしょうか？（外部委託等）また逆に、事業者が自ら運営しても良いのでしょうか？	事業者自らが運営しなくてもよく、また、運営してもかまいません。
61	要求水準書		84	9	2	(3)	ウ			事業実施業務	5年ごとの事業計画について、「開館から5か年、次期5か年、最後の4年の3期」ではなく、事業者側の提案としても良いでしょうか？ 例)4年、5年、5年の3期で提案、4期で提案など	要求水準書どおりに提案してください。
62	要求水準書		89	9	3	(2)	ア			配置日	第2交通広場の業務担当者の配置は、通年となっておりますが、この通年とは365日との認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
63	要求水準書		90	9	4	(2)	ウ	(7)		利用料金制の導入	貴市にて募集を行われました「市庁舎・区庁舎駐車場の指定管理者」のスキームを拝見しますと、次の電気代（機械駐車場設備機器、照明装置（庁舎敷地内駐車場の既存のもの）、既設の駐車場利用者の待合室で使用する照明等、庁舎と一体となっている既設の捜査員・整理員控室で使用する照明等、電気自動車等の200V充電器（今後、市設置予定））は市負担です。それに比べて、本案件は、来庁者に関する電気代は全て事業者負担となっていること、地下駐車場であること、近接の共同ビルゾーンに600台の駐車場があること、共用部分の経費、SPCの経費のうち面積按分を負担すること等、非常に厳しい条件が課せられております。従って、駐車場運営業務を独立採算では実施できず、本件に参加すること自体が困難な状況になっております。つきましては、第一次質問回答において、原案のとおりとする旨回答を得ておりますが、再度、区民文化センターと同様に指定管理料を一部補填するスキームに変更することを検討いただきたく、切にお願い申し上げます。	原案のとおりとします。
64	要求水準書		91	9	4	(2)	ウ	(1)		納入金	本事業は再開発事業のため、周辺の将来の状況の予測が困難です。そのエリアにて駐車場を独立採算事業で行うには事業者に対する負担が大きすぎます。さらに収支が予測を超えた場合は、市への還元が規定されており、ハイリスクであるが、ローリターンとなってしまう事業者の参加意欲が弱まります。還元の規定は削除頂き、還元に対する評価を行わないようにお願いします。	原案のとおりとします。按分対象経費の取扱いについては質問 17のとおりですので、その中で最低保証額及び分配率を提案してください。

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 入札説明書等に関する質問回答（第二次）

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答
				第	章	節	号	大	中			
65	要求水準書		91	9	4	(2)	ウ	(1)	駐車場管理運営業務 納入金	本事業については隣接する共同ビルに商業施設併設の大規模な駐車場が設置されること、本業務において管理運営する駐車場については料金減免規定が詳細に規定されており、駐車場利用料金収入が限定されることを考慮すると納入金の納付は難しく、事業の安定性を欠く要因にも成りかねません。8/28公表資料にて独立採算部分の範囲を縮小頂きましたが、依然として独立採算事業として成立させることは難しく、第2駐輪場の管理運営業務と同様に利用料金については貴市に全額納付し、貴市より維持管理運営の対価をお支払頂く方式等別のスキームに変更頂けませんでしょうか？	原案のとおりとします。	
66	要求水準書		91	9	4	(2)	ウ	(1)	納入金	(質問回答262) 他区の調査報告書を別紙9-4に添付とのご回答がありますが、添付はいつ頃公表されますでしょうか。	9月11日に公表しました「別紙9-5 来庁者・駐車場利用者アンケート調査等の結果」を参照してください。	
67	要求水準書		91	9	4	(3)	ア	(1)	駐車場管理運営業務	(質問回答265) 駐車場紛失時の再発行を常態化すると、故意の紛失による不正出庫が慣例化しますので、紛失時は基本ペナルティ精算による出庫対応を推奨させていただきたく、再考いただけないでしょうか。	区庁舎駐車場は公の施設であり、管理運営にあたっては、横浜市庁舎駐車場条例及び同条例施行規則を遵守してください。ペナルティ精算は、条例違反となりますので、できません。条例・規則の範囲内で、不正出庫防止の工夫に努めてください。	
68	要求水準書		94	9	5	(3)	ア	(7)	第2自転車駐車場管理 運営業務	仮に施設全体が定期利用者で埋まった場合は、一般利用者に対する業務は行わなくてよいとの理解でよろしいでしょうか。もしくは全て定期利用者で埋まらないように一定の割合で一般利用者用のスペースを確保しなければならないのでしょうか。	今後の放置自転車の状況や駐輪需要にもよりますが、一定の割合の一時利用者用区画を確保してください。	
69	要求水準書		96	9	6	(2)	イ		営業日及び営業時間	食堂運営業務の利用可能時間が22時までとなっていますが、事業者の提案により22時以降の延長は可能でしょうか。	市民利用ゾーンの営業時間は、原則22:00までとしますが、戸塚駅からの動線を確保し、庁舎等に対するセキュリティが確保される場合に22時以降の延長は可能とします。	
70	要求水準書		97	9	6	(3)	ウ		食堂運営業務メニュー 及び価格	食堂スペース内でのアルコール類の提供は可能との認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
71	要求水準書		98	9	7	(3)	ア		施設の貸出等	区役所の申し出に基づく優先利用については、利用料金をお支払いいただけるとの解釈でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。	
72	要求水準書		98	9	7	(3)	ア		施設の貸出等	運営時間は9:00～22:00ですが、受付時間については、事業者の提案でしょうか？	受付時間も9:00～22:00とします。	

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 入札説明書等に関する質問回答（第二次）

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答	
				第	章	節	号	大	中				小
73	要求水準書		100	9	9	(2)	ウ				市が認める付帯事業の実施	（質問回答283）仮設（移動式）の売店は可能とご回答をいただきましたが、使用料の扱いはどのようになるのでしょうか。	売店を運営するために必要なスペースについて、目的外使用料の対象となります。移動販売時に必要な床面積（販売員等が占有する面積を含む）を算出してください。
74	要求水準書	2-6	8/18								消毒器具庫	空調（冷暖房）の要求が出ていますが、空調が必要でしょうか。また必要な場合、温湿度条件は一般居室同等と考えて宜しいですか。	必要ありません。
75	要求水準書	2-6	10/18								子ども家庭支援相談室	局所排気換気の要求がありますが、必要でしょうか。また必要な場合、その目的をご教示下さい。	必要ありません。
76	要求水準書	2-6	10/18								子ども家庭支援面接室	局所排気換気の要求がありますが、必要でしょうか。また必要な場合、その目的をご教示下さい。	必要ありません。
77	要求水準書	2-6	10/18								子ども家庭支援会議室	局所排気換気の要求がありますが、必要でしょうか。また必要な場合、その目的をご教示下さい。	必要ありません。
78	要求水準書	2-6	12/18								洗濯場	空調（冷暖房）の要求が出ていますが、空調が必要でしょうか。また必要な場合、その目的をご教示下さい。	必要ありません。
79	要求水準書	2-6	13/18								必要諸室及び仕様/予防接種室	その他の配慮事項において「他の検診部門（栄養相談室、健康相談室、母子相談室、歯科相談室等）と壁を取り払った大空間にできるようにする」とありますが、大空間時の利用形態についてご教示ください。また、取り払う壁は移動間仕切りを御想定されているのでしょうか。	栄養相談室、母子相談室、歯科相談室については、その性質から他目的への転用が困難なため、大空間の構想から外させていただきます。大人数の各種検診や会議、イベント等を行う際、可能な限り広い空間を確保したいものであり、壁の形態等は提案によります。
80	要求水準書	2-6	13								体験農園コーナー	留意事項欄に庁舎緑化義務20%とありますが、[緑の環境をつくり育てる条例]第4条によれば10%が基準となっています。20%とすべき根拠をお教えください。	緑化率は10%以上です。訂正します。

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 入札説明書等に関する質問回答（第二次）

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答
				第	章	節	号	大	中			
81	要求水準書	2-8	13/18							必要諸室及び仕様/体験農園コーナー	動線・配置計画に関する留意事項において「(庁舎の緑化義務20%の内数で対応)」とありますが、条例によれば緑化義務は10%と考えられます。緑化義務は敷地面積の10%と考えてよろしいでしょうか。	緑化率は10%以上です。訂正します。
82	要求水準書	2-6	14/18							南部農政事務所書庫	空調の要求がありますが、他の書庫には換気の要求しかありません。南部農政事務所書庫のみ空調設備が必要という事でしょうか。	書庫に空調は必要ありません。
83	要求水準書	2-10								ペDESTリアンデッキ計画図	計画図には屋根の表現がありませんが、屋根があると思われます。あるのであれば屋根レベルおよび仕様をご提示願います。	屋根を設置する予定はありません。
84	要求水準書	3-3	1							施設ごとの運営形態、使用状況	食堂の業務時間が『～22：00(午前中の営業時間は提案による。)]とありますが、22：00までの運営は採算的に厳しいと考えられます。業務時間については選定事業者の提案とすることは可能でしょうか。	別紙3-3のとおり、市民利用ゾーンの運営は22：00までは行ってください。食堂については、それ以降の運営は提案によります。
85	要求水準書	5-1								独立採算	独立採算とされている事業(レストラン、多目的スペース等)を実施するにあたり、事業者が用意した備品や消耗品等の所有権は、事業者側にあると考えてよろしいでしょうか？	要求水準書別紙5-1の備品リストに記載されているものについてはサービス対価により用意し、所有権は市となります。
86	要求水準書	7-1								費用負担区分	質問回答(第一次)No.338をふまえて、公用車の充電スタンドの電力使用料も区役所負担の光熱水費に含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	質問No.41を参照してください。
87	要求水準書	7-2								光熱水費の精算	第一次質問回答No.336において、電気代については、「毎月の請求に基づき毎月徴収します。」との回答を得ていますが、区民文化センターの電気代は、指定管理料を原資に支払うとの理解です。そのため、毎月の請求となると、6ヶ月分の電気代を事業者が一時的に立て替えることになり、余計な費用を見込んでおかなければなりません。そのため、区民文化センターの電気代の請求は、4月～9月分及び10月～3月分は、半期ごとのサービス対価入金後に、市が事業者に請求することとしていただけないでしょうか。	他の公益施設の機能と同様な支払いの取扱いとするため、原案どおりとします。

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 入札説明書等に関する質問回答（第二次）

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答	
				第	章	節	号	大	中				小
88	要求水準書		9-1	2	2						利用料金の考え方	8月21日質問回答No.339において、「土日など区役所閉庁時における利用促進策の工夫などにより、独立採算が可能なものと考えています。」とありますが、複数の駐車場運営業者に打診を行ったところ、独立採算で業務実施が可能との答えをもらえた企業はありませんでした。このままでは、独立採算可能な駐車場運営業務の担当企業が見つからないための理由から、本事業への参画を断念せざるを得ません。是非とも独立採算の見直しについて、再考いただけませんかでしょうか。	原案のとおりとします。按分対象経費の取扱いについては質問 17を参照してください。
89	要求水準書		9-1	2	2						利用料金の考え方	駐車場利用者がほぼ区役所への来庁者であることが想定されます。その場合、駐車場利用者がほぼ利用料金減免対象となり、採算が合わないものと思料いたします。また近接の共同ビルに存在する駐車場を考慮すると、本施設利用者の予測が困難であり、やはり独立採算では厳しいと考えられます。駐車場もサービス対価の支払いの範囲としていただけないでしょうか。	原案のとおりとします。按分対象経費の取扱いについては質問 17を参照してください。
90	要求水準書		9-1			2	(1)				駐車場の利用料金の設定	駐車場料金は需給バランスにより変動が激しい為、上限金額内であれば利用者に混乱をきたさない様事前告知を行なった上、随時料金変更等の対応ができるでしょうか。	駐車場が開業してから概ね半年程度経過後に、合理的な根拠を示したうえで、要求水準書の範囲内で、利用料金変更の提案ができるものとし、その後も、料金改定後半年程度経過を目安に変更提案ができるものとしします。
91	要求水準書		9-1			2	(1)				駐車場の利用料金の設定	食堂利用者への駐車料金サービスのため、食堂運営者にサービス券を販売することは可能でしょうか。	サービス券の販売については、事前に市への承認手続きを行ったうえで、食堂運営業務の独立採算という前提の中で実施してください。

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 入札説明書等に関する質問回答（第二次）

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答
				第	章	節	号	大	中			
92	要求水準書	9-1			2	(2)				利用料金の減免	2009年8月21日付質問回答(第一次)No.344で、減免分の貴市負担はないとの回答がございますが、駐車場運営における駐車料減免については事業者側の裁量が及び範囲ではありませんので、貴市が負担すべきではないでしょうか。	本市の他の区役所駐車場においても減免分を市が負担しないことを前提とした指定管理者制度を適用しており、本事業においても同様な取扱いとしています。
93	要求水準書	9-3			1	(3)				使用料の額	公有財産使用料を算出するうえで、土地価格は敷地面積と建築面積のどちらを採用すればよろしいでしょうか。	土地価格は敷地面積を採用して算出してください。
94	要求水準書	9-3	1	(3)						使用料の額	第一次質疑回答のNo.347、348で、『自動販売機の場合は、土地価格、建物価格、使用許可面積にかかわらず、1台あたりの月額を一律3,100円とします。』とありますが、仮に食堂に自動販売機を設置する場合、食堂の使用料と合わせて1台あたり月額3,100円を支払わなければならないのでしょうか。または、食堂の専有面積から自動販売機の設置面積を差し引いた分のみを食堂の使用料として支払い、合わせて自動販売機の月額使用料を支払うのでしょうか、ご教示下さい。	食堂に自動販売機を設置する場合は、全体を食堂の面積として使用料を支払うことになります。この場合、自動販売機にかかる使用料はかかりません。
95	落札者決定基準	1	2	2	(13)					建設マネジメント	『制限枚数等』が『A4、2枚』となっておりますが、一方、様式集『様式6-17』には『A4縦 2枚以内』、『様式6-18』には『A3版横』とあります。つきましては、次のとおり、修正願います。 修正前：「様式6-17、様式6-18：A4、2枚」 修正後：「様式6-17：A4、2枚」「様式6-18：A3横、 枚」	様式6-17はA4 2枚以内、様式6-18はA3横1枚です。落札者決定基準別紙1及び様式6-18を修正します。
96	様式集		1-1							様式1-1他	第1回質問回答 377にて、「代表者指名」の欄に関して受任者を記載するとの回答がありますが、「会社の代表者」を記載してもよいとの考えでよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
97	様式集		2-15							様式2-15添付書類	法人税ならびに消費税の納税証明書添付することとなっておりますが、「未納の税額がないことの証明書」を添付すればよろしいのでしょうか。また「国税の納税証明書」のみを添付すればよろしいのでしょうか、ご教示ください。	納税証明書「その3」または「その3の3」を添付してください。
98	様式集		2-15							2-15	添付書類で「直近4期分、直近1期分」とありますが、例えば決算月の変更等により4期分が実質4年未満、1期分が実質1年未満となる場合も、直近4期分、直近1年分として提出してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 入札説明書等に関する質問回答（第二次）

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答
				第	章	節	号	大	中			
99	様式集		5-3-1							施設整備費内訳書	費用の按分計算を行う際には、算出数値を円未満で四捨五入し、端数が生じた場合の端数調整処理方法は、事業者の提案によるとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
100	様式集		5-3-2							施設整備費内訳書	費用の按分計算を行う際には、算出数値を円未満で四捨五入し、端数が生じた場合の端数調整処理方法は、事業者の提案によるとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
101	様式集		5-3-3							施設整備費内訳書	費用の按分計算を行う際には、算出数値を円未満で四捨五入し、端数が生じた場合の端数調整処理方法は、事業者の提案によるとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
102	様式集		5-3-3							1. 事前調査費	事前調査費は、設計に関する業務に係る費用、工事監理業務に係る費用と同様に、事業契約書別紙5の、1(1)(f)(e)で算出した工事費の割合で按分すると理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
103	様式集		5-5							維持管理・運営費 (サービス対価C～F)内訳書	「全体共用」及び「5 その他費用」を各機能の面積により按分計算を行う際には、算出数値を円未満で四捨五入し、端数が生じた場合の端数調整処理方法は、事業者の提案によるとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
104	様式集		5-9							設計・建設の対価 (サービス対価B)支払表	元利金等返済による割賦元本及び割賦金利を計算する際に、各回の対価を円単位で完全に均等にするにはできないと思われるため、割賦元本が円単位になるよう割賦金利計算を行い、第1回から第27回までを元利金等となるよう計算を行い、割賦元本の端数調整を第28回で調整すると理解で宜しいでしょうか。	「国等の債権債務等の金額の端数計算に関する法律」に基づいて計算してください。
105	様式集		5-10							設計・建設の対価 (サービス対価B)支払表	元利金等返済による割賦元本及び割賦金利を計算する際に、各回の対価を円単位で完全に均等にするにはできないと思われるため、割賦元本が円単位になるよう割賦金利計算を行い、第1回から第27回までを元利金等となるよう計算を行い、割賦元本の端数調整を第28回で調整すると理解で宜しいでしょうか。	No.104の回答を参照してください。

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 入札説明書等に関する質問回答（第二次）

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答
				第	章	節	号	大	中			
106	様式集		5-11							設計・建設の対価（サービス対価B）支払表	元利金等返済による割賦元本及び割賦金利を計算する際に、各回の対価を円単位で完全に均等にすることはできないと思われるため、割賦元本が円単位になるよう割賦金利計算を行い、第1回から第2.7回までを元利金等となるよう計算を行い、割賦元本の端数調整を第2.8回で調整するとの理解で宜しいでしょうか。	No.104の回答を参照してください。
107	様式集		5-17							(1)損益計算書	駐車場、食堂、多目的スペース、店舗は独立採算であることから、損益計算書には当該各施設の部分を除いた事業者の収支を記載するとの理解で宜しいでしょうか。	駐車場、多目的スペース、食堂については、SPCの損益計算書に含めてください。店舗については、SPCとしての収支を記載してください。
108	様式集		5-17							(4)評価指標	第一次質問回答No.417において、「PIRR」「EIRR」「LLCR」の記載は、「PIRR」「EIRR」「LLCR」の欄の「-」の部分に記載してください。」との回答を得ていますが、当該各指標は、各年度の指標ではなく、事業期間全体を通しての指標との理解です。そのため、平成21年度の欄に各指標を記載すればよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
109	様式集		6-11								2009年8月21日付質問回答(第一次)No.419で、「記載は、消去しないでそのまま残してください。」とご回答されておりますが、提案書としての体裁に合わせる意図で、「段差の解消や聴覚障害者用設備などのバリアフリー対策」といった小見出しにするなどの文言の微修正はお認め頂ける、との理解ですが、念のため、その旨確認させて下さい。	ご理解のとおりです。
110	様式集		7-3							各室面積及び仕様	8月21日質問回答No.338において、公用車駐車場については、駐車場管理運営業務に含まれず、費用負担は、区役所となりましたので、様式7-3の「各室面積表及び仕様」においても、1.区役所部分に公用車が追加され、4.駐車場部分からは、公用車が除かれると理解してよろしいですか。また、各部門に記載する面積は、台数による按分としてよろしいですか。	様式7-3（修正版）のとおり、公用車駐車場は駐車場部分に含まれ、区役所部分には含まれません。また、面積については、台数按分ではなく、実際に一般用・公用車用・車路に区画した面積を記入してください。

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 入札説明書等に関する質問回答（第二次）

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答
				第	章	節	号	大	中			
111	様式集		7-3							各室面積及び仕様	8月21日質問回答No.338において、公用車駐車場については、駐車場管理運営業務に含まれず、費用負担は、区役所となりましたが、駐車場内には、区役所の施設である犬舎用として、1台の駐車スペースが要求されており、また、全体共用のゴミ置き場や、搬出入サービス車両として、3台の駐車スペースが必要です。これらについても、独立採算事業には該当しませんので、それぞれ、区役所、全体共用とするのが、適当と考えられます。それぞれの費用区分として頂きますようお願いいたします。また、様式7-3の「各室面積表及び仕様」についても、それぞれの区分に該当項目を追加し、台数による面積按分として頂けませんでしょうか。	犬舎用の駐車スペースは区役所、全体共用のゴミ置き場や、搬出入サービス車両のスペースは全体共用部分の面積として算出してください。様式7-3にもその項目を付加します。
112	様式集		7-3 ~ 8-1							様式7-3～様式8-1	2009年8月21日付質問回答(第一次)No.420で、様式8-1以外は枚数制限は無い、との主旨をご回答されておりますが、様式8-1の枚数制限は「1枚以内」との理解でよろしいでしょうか。具体的にご教示下さい。	様式8-1は表紙ですので1枚となります。
113	基本協定書(案)		3	8条						指名停止措置	8月21日質問回答No.433において、「質問No.429を参照してください。」とありますが、質問No.429の回答では、質問にすべてお答えいただけていないものと思料します。このままでは、建設企業を代表とする応募グループは、失格リスクが高くなるため、本事業の業務比率が最大であると想定される建設企業を代表企業としない組み合わせを再考せざるを得ない状況ですので、再度、本質問No.433についてご見解を回答いただけませんか。	原案のとおりとします。本条は独占禁止法や刑法違反を対象としており、これらの事由により指名停止措置を受けた者と事業契約を締結することは適切ではないと考えています。また、第7号においても、これらと同等又はそれ以上の指名停止に限定しています。
114	基本協定書(案)		3	8条						事業契約の不締結	第一次質問回答No.429等において、「原案のとおりとします。なお、第1項ただし書きにて緩和措置を取っている点についてご理解ください。」との回答を得ております。第8条第1項第1号から第6号については、事業契約不締結は受け入れざるを得ないとの理解ですが、第7号の規定は、死亡事故等発生した場合の指名停止措置も該当するとの理解です。そもそも業務を行うに当たり死亡事故等発生させないよう努めることは当然ですが、当該事象が発生するリスクを完全にゼロにすることは困難です。そうした本事業に関わらない事象により指名停止措置になったことにより、多大な時間とコストをかけて提案した内容が否決されてしまうことは、実際に提案を行う事業者にとって非常に厳しい条件となっております。特に代表企業の変更ができないことから、代表企業が当該事象に該当した場合、事業を存続させることができなくなり、市にとっても、事業者にとっても望ましくない事態になってしまいます。つきましては、第7号だけでも、本事業に係る内容に限定する内容に変更していただくことを再度検討いただけないでしょうか。切にお願い申し上げます。	質問 113を参照してください。また、第7号は独占禁止法や刑法違反と同等又はそれ以上の指名停止を対象としていますので、工事故による指名停止は対象となりません。

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 入札説明書等に関する質問回答（第二次）

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答
				第	章	節	号	大	中			
115	基本協定書(案)		49							事業契約の不履行	2009年8月21日付質問回答(第一次)No.429、No.432で、独占禁止法に関する違反行為を本事業に限定しない、との主旨をご回答されておりますが、一方No.33では「独占禁止法等の違反行為は本事業に関するもののみ」との主旨でご回答されており、矛盾しているのではないのでしょうか。 再三になりますが、本事業と関係のない事由で事業契約が締結されず、かつ賠償金を支払うリスクを抱えることは、事業者にとって受入不可能であり、本事業への検討さえも危がまれます。再考願います。	2009年8月21日付質問回答(第一次)No.33は入札説明書14ページの入札に関する留意事項についての質問回答であり、当該箇所は本事業の入札に関する記載となりますので、回答の矛盾はありません。 後段部分は質問 113、114を参照してください。
116	事業契約書(案)		2	5条	1項	(15) (17)				定義 建設等担当者 建設元請企業	契約書文中に「建設等担当者」と「建設元請企業」の語句がでてきますが、同じ意味で使われていると思いますので統一した方が宜しいのではないのでしょうか？	建設元請企業は建設等担当者のほか第23条第2項により甲の承諾を受けて建設業務の発注をSPCから受ける者を含みます。そのため、建設等担当者と建設元請企業が同じ意味ということはありません。
117	事業契約書(案)		4	5条	1項	40号				不可抗力	2009年8月21日付質問回答(第一次)No468で、各種備品の損傷等も不可抗力扱いとのご回答がございましたが、この対象は什器備品保守管理業務の範囲内（区民文化センターのみ）との理解でよろしいのでしょうか。そうでない場合は合理的な説明をご教示ください。	ご理解のとおりです。
118	事業契約書(案)		7	12条	2項					債務不履行による損害	履行期日時点とは金銭債務の履行の遅延が発生した時点を指すのでしょうか？	ご理解のとおりです。
119	事業契約書(案)		9	18条	4項					法令変更等による設計変更等	法令変更等に起因して施設引渡予定日に変更されたことによる追加費用（金融費用を含め）は別紙8の規定が適用されるという理解でよろしいのでしょうか？	ご理解のとおりです。
120	事業契約書(案)		16	38条	4項					工期の変更	甲帰責の場合は「合理的な範囲」とされておりまして、対等な契約という観点から乙帰責の場合においても「合理的な範囲」と追記頂けますでしょうか？	原案のとおりとします・乙の帰責事由による工期の変更ですので、乙に生じた追加費用については甲は負担しないため、全て乙の負担となります。
121	事業契約書(案)		16	38条	5項					工期の変更	法令変更により、工期の変更を余儀なくされた場合、損害、追加的費用負担は別紙8の規定に従うという理解で宜しいのでしょうか？	法令変更による建設スケジュールの遅延で設計変更を伴わないものについては特に想定していませんので、第116条第1項による協議事項となります。

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 入札説明書等に関する質問回答（第二次）

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答
				第	章	節	号	大	中			
122	事業契約書(案)		19	47条						指定管理者による管理等	指定管理者指定の契約は区民文化センター、駐車場で別の契約になるのでしょうか？	指定は、区民文化センターは区長が指定し、駐車場は市長が指定しますが、協定内容につきましては、ともに事業契約書に含まれていますので、協定書は締結しません。
123	事業契約書(案)		19	47条						指定管理者による管理等	指定管理者指定の契約案の開示はいつごろ行われるのでしょうか？	事業契約書が、指定管理者指定の協定書を兼ねます。
124	事業契約書(案)		21	52条	1項					総括責任者	8月21日質問回答No.519において、「ご理解のとおりです。」とありますが、選任したことにより、選任した者が契約締結後以降に行った本事業の準備等に係る人件費等については、サービス対価としていただけるとの理解でよろしいでしょうか。その場合、サービス対価のうち、A-Dのいずれに含めれば良いか、ご教示いただけませんか？	維持管理業務及び運営業務の開始予定日の60日前までに総括責任者の氏名、所属等を報告してください。事業契約書(案)を修正します。なお、サービス対価は支払いません。
125	事業契約書(案)		24	59条						第59条 モニタリングの実施	本条項の対象は独立採算事業である『駐車場』『食堂』『多目的スペース』『店舗』『付帯事業』を除くと考えてよろしいでしょうか。	質問NO.58を参照してください。
126	事業契約書(案)		27	72条						利用料金	入札説明書P6には駐車場管理業務も独立採算と記載されておりますが、事業契約案では75条～77条の業務にのみ独立採算と記載されております。しかし他の資料等からは駐車場管理業務は独立採算に読み取れます。第1回目の質問にもありましたが、駅前とは言え、隣接する共同ビルに600台の駐車場が設置されること、利用料の減免規定が設けられていることから独立採算では業務運営が困難と思料致します。駐輪場同様、サービス購入方式の形態をご検討頂けませんでしょうか？	駐車場管理業務も独立採算業務です。その旨を示す各頂を追加することとします。追加条項は後に示します。
127	事業契約書(案)		27	74条	2項					公金徴収代行業務	乙が徴収した利用料金は翌日、納付するまで乙名義の預金口座に入金することとされておりますが、乙名義の口座に入金しても法的に公金という位置づけは変わらないという理解でよろしいでしょうか？	要求水準書では、当日、夜間金庫に入金し、翌日、納付書とともに横浜市の指定金融機関へ払い込むとしています。徴収した手数料は公金となります。
128	事業契約書(案)		29	81条						サービス対価の使途	「経費以外に使用してはならない」と規定されますと、借入金の返済、配当の支払を行うことができなくなります。本条については削除いただけませんか？	本条は、本事業と全く関係のない経費支払いに充当することを禁止する規定であり、借入金の返済や利益の処分を禁止するものではありません。

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 入札説明書等に関する質問回答（第二次）

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答
				第	章	節	号	大	中			
129	事業契約書(案)		31	87条	4項					乙の債務不履行等による解除	指定の取消し事由については事業契約解除事由以上のものは規定されないという理解でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
130	事業契約書(案)		32	89条						引渡し前の解除の効力	乙から買い受ける代金、合格部分に相当する対価については乙からの請求により、一括してお支払頂けるという理解で宜しいでしょうか？	当該対価相当額に合理的な費用又は支払スケジュールを踏まえ甲乙の協議事項となります。
131	事業契約書(案)		32	89条	2項					引渡し前の解除の効力	社会通念上、原状回復を合理的としない程度の出来高がある場合、出来高部分は利用頂ける（買取頂ける）という理解でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。事業契約書（案）を修正します。
132	事業契約書(案)		32	89条	2項					引渡後の解除の効力	「乙はその費用において速やかに本敷地を現状に回復して...」とありますが、甲の帰責自由にも関わらず、乙が費用を負担しなければならない合理的な理由をご教示下さい。	質問No.131を参照してください。
133	事業契約書(案)		32	89条	2項					引渡し前の解除の効力（乙帰責による解除）	第一次質問回答No.531において、「原案のとおりとします。」との回答を得ておりますが、現状の契約条件では、金融機関からの融資を受けることができず、仮に融資を受けたとしても、事業者の構成員、協会社で当該リスクを負担することになってしまいます。一方、「横浜市瀬谷区総合庁舎及び二ツ橋公園整備事業特定事業仮契約書（案）」を拝見しますと、当該契約書（案）第121条第5項において、「第1項の規定にかかわらず、甲は、本施設の建設工事の進捗状況を考慮して、本件土地の原状回復が社会通念上合理的であると判断した場合、乙に対して本件土地の原状回復を請求することができ、～」とあります。つきましては、原状回復を請求するのは、原状回復が「社会通念上合理的である場合」に限るよう、契約を変更していただけないでしょうか。融資を受けられないことから、事業そのものへの参加ができない状況になるため、切にお願い申し上げます。	本施設の建設状況を考慮して、本件土地の原状回復が社会通念上合理的であると判断した場合、甲は乙に対して本件土地の原状回復を請求することとします。このとき、解除が乙の責に帰す場合は乙の費用負担とし、甲の責に帰す場合は甲の費用負担とします。
134	事業契約書(案)		32	89条	5項 6項					引渡し前の解除の効力	原案ですと、引渡しを行わない限り、乙からの請求を行うことができません。本項に規定する事象が発生した場合、速やかに引渡しに応じて頂けるという理解でよろしいでしょうか？	速やかに検査を行い、引渡しを受けるものとします。

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 入札説明書等に関する質問回答（第二次）

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答
				第	章	節	号	大	中			
135	事業契約書(案)		32	90条						引渡し後の解除の効力	2009年8月21日付質問回答(第一次)No536に、「施設引渡し後に契約が解除された場合」でも「設計・建設の対価はスケジュールとおりに支払われる」との回答がありますが、甲の帰責事由で解除になった場合でも、SPCを存続しなければならないことになり、事業者に負担を強いることとなりますので、一括での支払をお願いします。	質問回答（第一次）No.536の回答内容は変更しません。
136	事業契約書(案)		33	90条						引渡し後の解除の効力	第1回目の質問回答No536にて設計・建設の対価は契約解除後もスケジュール通り支払われる旨の回答を頂戴しておりますが、契約解除後もスケジュール通りとなりますとSPCを清算できず、SPCの維持コストが発生いたしますが、SPCの維持コストについてもご負担頂けるという理解でよろしいでしょうか？	市はSPCの維持コストは負担しません。但しSPCが設計建設の対価にかかる債権を融資銀行に譲渡し、SPCを解散する内容の協議には応じます。
137	事業契約書(案)		33	91条	1項					違約金等	賠償金はSPCに一切、請求せず、帰責企業に請求を行うという理解でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
138	事業契約書(案)		34	91条	4項					違約金等	損害金については一般的に合理的な範囲のもので、算定根拠等は開示され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。
139	事業契約書(案)		34	92条						保全義務	甲帰責による解除の場合については、維持保全に係る費用についてはご負担頂けませんでしょうか？	甲の帰責事由による解除の場合、92条に基づく維持保全の費用は乙の甲に対する損害賠償に含まれると考えています。
140	事業契約書(案)		37	101条	5項					公租公課の負担	第一次質問回答No.548において、事業所税の課税に関しては、「提案内容によりますので、応募者側にてお調べ下さい。」との回答を得ましたが、区民文化センター、駐車場、食堂、多目的スペース、店舗部分に課税されることを想定すると、年間300万円～500万円、運営・維持管理期間総額では、4,200万円～7,000万円もの額になり、事業費への影響が大きいと思料致します。入札前の段階で、施設内容も完全に確定していない状況で、横浜市行政運営調整局主税部法人税務課に問い合わせをして課税されるかどうか判断してもらうことは困難と思われれます。そのため、入札前の段階で、本施設において、事業者が事業所税が課税されるかどうか、課税される場合、どの施設に、どのように課税されるか、市側より明示いただけませんか？	駐車場は、公共用駐車場ですので非課税となります。区民文化センターは、管理運営・事業実施に係る費用（什器備品保守管理費、按分経費を含む総額）のうち指定管理料（サービス対価D）が占める割合が50%以上の場合には非課税となります。他の区民文化センターの実績から、区民文化センターは非課税になると想定されます。このため、食堂、多目的スペース、店舗の合計面積が1,000㎡以上となった場合は、課税対象となると想定しています。なお、質問にあるように、施設内容が確定していなければ担当部局の回答が得られないということを前提とした場合、市も具体的な施設計画の提案がない時点で本件にかかる事業所税の課税について回答することは困難です。
141	事業契約書(案)		37	104条						秘密保持	除外先に融資金融機関も追加して頂けませんでしょうか？	ご指摘のとおり追加します。

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 入札説明書等に関する質問回答（第二次）

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答
				第	章	節	号	大	中			
142	事業契約書(案)		40	113条	9項					乙の権利義務の処分	第1回目の質問回答 550にて、「ご質問のものに限りません」との回答を頂いておりますが、他に市の事前承諾が必要とお考えのものを教示頂けますでしょうか？ 貴市にて事前承諾が必要とお考えになるものは事業契約書案、基本協定書案等該当する箇所に記載頂けますでしょうか？	事業者側がどのようなものに担保権を設定するかをすべて把握することは困難ですので、限定列挙はいたしません。
143	事業契約書(案)	7	65		2	(1)				減額対象及び是正レベルの認定	運營業務のうち、独立採算業務（駐車場管理運營業務、食堂運營業務、多目的スペース管理運營業務、店舗運營業務、その他市が認める付帯事業）はモニタリングの対象外という理解でよろしいでしょうか。仮にモニタリングの対象となるのであれば、その内容をお示しください。 少なくとも別紙7はそのまま適用されない（減額ポイントは計上されず、したがってサービス対価の減額もなく、事業契約解除もない。）、という理解でよろしいでしょうか。	質問 58の回答を参照してください。
144	事業契約書(案)	7	64～69							モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法	モニタリングの対象となる施設は維持管理・運営のサービス対価が支払われる範囲であり、独立採算事業である部分（駐車場管理運營業務、食堂運營業務、多目的スペース管理運營業務、店舗運營業務、その他市が認める付帯事業）はモニタリングの対象外という理解でよろしいでしょうか。	質問 58の回答を参照してください。
145	事業契約書(案)	7	64～69							モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法	上記質疑において、仮にモニタリングの対象となる範囲が全施設（独立採算事業である駐車場管理運營業務、食堂運營業務、多目的スペース管理運營業務、店舗運營業務、その他市が認める付帯事業の部分を含む）であるとき、独立採算事業の範囲のモニタリング結果は別紙7のサービス対価減額には反映されないという理解でよろしいでしょうか。	質問 58の回答を参照してください。
146	事業契約書(案)	7	67		2	(7)				サービス対価の支払い停止措置	「設計・建設部分の対価」における支払停止が是正された後、支払停止期間中に支払われるべき「設計・建設部分の対価」が一括で支払われると考えてよろしいでしょうか。	当該年度中の対価は一括して支払います。
147	事業契約書(案)	7	67		3	(1)				減額ポイントの計上	減額ポイントについては事象の発生に伴い、即、付与されるということではなく、是正指導、是正勧告がなされた後、是正期間を経過しても是正がなされない場合に付与させるという理解で宜しいでしょうか？	ご理解のとおりです。

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 入札説明書等に関する質問回答（第二次）

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答
				第	章	節	号	大	中			
148	事業契約書(案)	7	68		4	(2)				支払停止	支払停止処分が行われ、支払停止原因の是正が確認された後、支払停止処分が解除された場合においても、支払停止となっている部分の対価については、第1回目の質問回答No578より支払われるという理解で宜しいでしょうか？ 支払われる場合、支払のスケジュールはどのようになるのでしょうか？	支払停止処分解除後に請求書を提出していただき、請求書受理後30日以内に支払います。
149	事業契約書(案)	7	68		4	(2)				支払停止	サービス対価の支払停止になった場合に、維持管理業務、運営業務を担う者の変更を行う等で是正が確認された場合は、支払い停止の期間等に関係なく、支払いが停止されていたサービス対価（設計・建設の対価及び維持管理・運営の対価）は、全額事業者に対して支払われるとの理解で宜しいでしょうか。	当該年度分であれば、支払いが停止されていたサービス対価を支払います。
150	事業契約書(案)	7	69		4	(3)	ウ			維持管理業務、運営業務を担う者の変更	対価の支払対象期間中に維持管理業務・運営業務を行う者を変更した場合、変更した時点で、累積している減額ポイントはクリアされるという理解でよろしいでしょうか？	減額ポイントはS P Cに対するものであり、クリアされません。
151	事業契約書(案)	7	69		4	(4)				契約解除	サービス対価の支払停止になった場合に、是正が認められない場合、又は維持管理業務及び運営業務を行う者の変更に応じない場合は、契約を解除できるとなっておりますが、契約解除になった場合は、設計・建設の対価は、支払いが停止されていた分を含めた未払い分がスケジュールどおり支払われ、維持管理業務及び運営業務の未払い分も支払われるとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
152	入札説明書等変更対照表（第1回）		6							業務内容	変更後、「選定事業者は、第2自転車駐車場の利用管理及び利用者の募集、必要な監視警備、点検、保守、更新、修繕を実施する。」とありますが、利用者の募集は定期利用者の募集との理解でよろしいでしょうか。	定期利用者の募集と一時利用者への案内とします。
153	入札説明書等変更対照表（第1回）		4							駐車場管制設備	区民文化センターにおいて「時間確認用の認証システム機器」を設置しなくてよいと要求水準内容が変更されていますが、区民文化センターに来場する方の駐車場減免はないと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 入札説明書等に関する質問回答（第二次）

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答
				第	章	節	号	大	中			
154	入札説明書等変更対照表（第1回）		4							自動制御設備	第一次質疑回答のNo.338で、費用の負担区分が『公用車駐車場については、駐車場管理運営業務には含まれません。消耗品、光熱水費の負担区分についても、区役所の区分となります』とありますが、その場合、駐車場の光熱水費の計量も公用車駐車場とその他部分との管理区分が必要でしょうか。	基本的には台数按分としますが、特殊な設備に関しては計量できるようにしてください。
155	入札説明書等に関する質問回答（第一次）		18							149 316	ピアノ庫はフルコンサートピアノ2台分のスペース、当初は1台のみ調達、市ではピアノを用意しないとのことですが、もう1台フルコンサートピアノを調達する予定はありますか？	予定はありません。
156	入札説明書等に関する質問回答（第一次）		19							物価変動に伴う設計・建設の対価の改定	変更後、『ア 甲及び乙は、工期内で本契約締結の日から12月を経過した後～』とありますが、12か月の誤りではないでしょうか。	「12月（12つき）」と「12か月」は同じ意味です。
157	入札説明書等に関する質問回答（第一次）		20							物価変動に伴う設計・建設の対価の改定	変更後、『エ 上記アの規定による請求は、本条項の規定により設計・建設の対価の変更を行った後、再度行うことができる。この場合においては、上記アにおいて「本契約締結の日」とあるのは、「直前の本条項の規定に基づく設計・建設の対価変更の基準とした日」と読み替えるものとする。』とありますが、直前の本条項とは『ウ 変更前残設計・建設の対価及び変動後残設計・建設の対価は、～』のことを指すとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
158	入札説明書等に関する質問回答（第一次）									NO.169 電気自動車用充電スタンド	「充電スタンド本体は、別途市が設置する予定です。」との回答ですが、維持管理、修繕も市が実施すると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
159	入札説明書等に関する質問回答（第一次）									NO.262 納入金	「参考までに他区の調査報告書を別紙9-4に添付します。」とのことですが、8月28日に公表された別紙9-4には、質問の回答である「他区の調査報告書」を確認できません。資料の提示をお願いします。	9月11日に公表しました、「別紙9-5 来庁者・駐車場利用者アンケート調査等の結果」を参照してください。

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 入札説明書等に関する質問回答（第二次）

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答
				第	章	節	号	大	中			
160	入札説明書等に関する質問回答(第一次)									NO.334 光熱水費	「ガス、水道については、個別契約にしてください。」との回答ですが、水道の場合、本管からの引き込み1つにつき、1契約となっております。個別契約とする場合、契約毎に引き込みが必要となり、工事費の増加つまり市の債務負担増となりますので、水道も電気と同様に、市が供給先一括契約し、検針結果に基づき徴収する方法に変更いただけないでしょうか。	電気と同様の方法としても可とします。事業者の提案によります。
161	入札説明書等に関する質問回答(第一次)									基本協定書(案)、事業契約書(案)等	2009年8月21日付質問回答(第一次)の基本協定書(案)、事業契約書(案)等への回答において、特に根拠等をお示しいただけず、単に「原案のとおりとします。」とご回答いただいたものに関しましては、質問者にとって相変わらず疑義が残ったままですので、原案のままとされる根拠を改めてお示しいただけませんでしょうか。	原案が妥当だと考えています。
162	入札説明書等に関する質問回答(第一次)									NO.468 不可抗力	「各種備品の損傷等も同様の取扱とする」との回答ですが、当該事象において事業者が負担する備品の対象は、事業者が管理又は所有する備品に限ると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
163	入札説明書等に関する質問回答(第一次)		60 他							No.514 他	「全体共用部分の光熱水費の負担については、専有面積按分となります。区民文化センターについてはサービス対価に含まれます。その他については別途市が負担します。」とご回答されておりますが、「その他」とはどの施設部分を指しているのでしょうか。具体的にご教示下さい。	質問 20を参照してください。
164	入札説明書等に関する質問回答(第一次)		60 他							No.514 他	「全体共用部分の光熱水費の負担については、専有面積按分となります。～～。」とご回答されておりますが、その場合、様式5-5の「全体共用」の欄に「光熱水費」欄を作成し記入するのでしょうか。具体的にご教示下さい。	全体共用部分の光熱水費の市負担分については、様式5-5に記入する必要はありません。全体共用部分の光熱水費の区民文化センター負担分については、様式5-5の「区民文化センター管理運営・事業実施業務」の欄に含めるものとし、様式5-6の「区民文化センター管理運営・事業実施業務」の内訳として分かるように記載してください。全体共用部分の光熱水費の店舗負担分については、様式5-7-5に内訳として分かるように記載してください。

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 入札説明書等に関する質問回答（第二次）

No.	書類名	別紙	頁	項目番号						項目	質問内容	回答
				第	章	節	号	大	中			
165	入札説明書等に関する質問回答(第一次)		60 他							No.514 他	<p>全体共用部分の光熱水費を専有面積按分とし、様式5-5の「全体共用」の欄に「光熱水費」欄を作成し記入する場合、独立採算事業とされている、「駐車場」、「食堂」、「多目的スペース」、「店舗」についても、全体共用部分の光熱水費を負担する必要が出て来てしまうのではないのでしょうか。現状の建付けでも採算性が非常に難しいことは十分にご理解頂いているものと考えておりますが、この建付けの場合、独立採算事業の採算性成立がより難しくなると危惧します。</p> <p>したがって、全体共用部分の光熱水費は、市負担(要求水準書 別紙7-2の「区役所」と同様の費用負担区分)として頂きますよう、強く望みます。</p>	質問No.163及びNo.164を参照してください。
166	入札説明書等に関する質問回答(第一次)									駐車場収支算定にあたって	<p>(質問回答590) 日別利用台数は別途公表される表記がございますが、いつ頃公表いただけますでしょうか。</p>	9月11日に公表しました、「別紙9-6 駐車場利用実績」を参照してください。