

市営野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問に対する回答（3月25日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）				項目名	質問	回答	備考	
1-1	入札説明書	12	3	3.2	3.2.3	b	(a)	契約保証金等	設計業務、建設業務、建設業務及び工事管理業務のかかわる費用の合計額（消費税及び地方消費税を含む）の100分の10以上に相当する金額とありますが、入居者移転支援業務は合計額に含まれないことで宜しいでしょうか？	入札説明書及び事業契約書（案）における契約保証金の条件を以下のとおり修正します。事業契約締結と同時に、市営住宅等整備業務のうち、調査業務、設計業務、解体撤去業務及び建設業務にかかる費用の合計金額（消費税及び地方消費税相当額を含む。以下同じ。）の100分の10以上に相当する金額の契約保証金を納付しなければならないとします。	
1-2	入札説明書	15	4	4.3	4.3.2	(2)		質問に対する回答	回答が令和7年3月25日公表予定とありますが、資格審査に関する質問回答を早めて頂きたい。	一部質問について先行して回答します。	2月28日 先行回答公表
1-3	入札説明書	24	6	6.2	6.2.6	(2)	a	SPCを設立しない場合	(a)から(e)の書類を市に提出することになりますが、(a)から(e)の書類のどの項目を確認するのでしょうか？また、評価基準等が有りましたらご提示下さい。	主には、PFI業務が適正かつ確実に実施されているか、また、適切な財務管理のうえ事業の継続性が担保されているかといった視点で書類を確認します。評価基準はありません。	
1-4	入札説明書	5	2	2.1.	2.1.6.			事業スケジュール（予定）	「※具体的なスケジュールについては、PFI事業者等からの提案によるものとし、上表より期間を短縮することを可能とする。」とありますが、例えば「仮移転の完了」や「余剰地の売買契約又は借地契約の締結・敷地の引渡し」等は事業全体工程として合理的な理由があり、その後の日程に支障がなければ、記載されている年度を超えても宜しいでしょうか。	入札説明書2.1.6事業スケジュール（予定）に記載されている年度を超えないようにしてください。	
1-5	入札説明書	17	4	4.3	4.3.9.			提案書に対する事業者ヒアリング及びプレゼンテーションの実施	ヒアリング及びプレゼンテーション説明者の人数制限等はございますでしょうか。	プレゼンテーション・ヒアリング会場に入室できる人数は8名まで（パソコン操作者を含む）とします。	
1-6	入札説明書	10					f	余剰地活用業務企業	「同等の事業に係る実績を有する」という文言の解釈についてお尋ねいたします。現在、余剰地の活用方法を複数案検討しております。 【分譲住宅】 私有地を購入し分譲した実績はありますが、公有地を購入し分譲した実績がない場合、同等の事業に係る実績を有していると思なされるでしょうか。上記実績を持つ企業が余剰地活用業務企業です。 【テナント】 公有地・民有地問わず出店実績を有していればよいのか、公有地での出店実績でないといけないのかについてご回答ください。上記テナントが余剰地活用業務企業です。	同等の事業に係る実績については、それが公有地の売却又は貸付して整備されたことを要件としません。 【分譲住宅】については、質問記載の範囲では問題ないと考えられます。ただし、提案と実績に、集合住宅/戸建て住宅の違い、規模の違いなど、大きい相違がある場合、同等性に疑義が生じる可能性があります。 【テナント】について、土地を所有又は賃借しての実績であれば公有地・民有地は問いません。ただし、提案と実績に、施設の使用用途、規模の違いなど、大きい相違がある場合、同等性に疑義が生じる可能性があります。	2月28日 先行回答公表
1-7	入札説明書							公正証書の締結	余剰地活用事業者が借地を望んだ場合、公正証書の締結が必須になると思われませんが、作成費用の負担はどのように考えればよろしいでしょうか。	公正証書作成等の費用は、余剰地活用事業者の負担とします。	
1-8	入札説明書	3	2	2.1.	2.1.5	(3)		事業期間	「維持管理期間については、市による新築住宅等の完工確認日から、完工確認日を含む年度の末日の10年後までとする。」とありますが、例えば、令和13年12月末日に完工確認が完了したとしても、令和24年3月末日（令和23年度末日）までが維持管理期間となるという理解でよろしいでしょうか。（その場合、維持管理期間は延10年3ヵ月）	ご理解のとおりです。	

市営野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問に対する回答（3月25日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）				項目名	質問	回答	備考
1-9	入札説明書	4	2	2.1.	2.1.5	(5)	(a)	PFI事業者等の収入 「維持管理業務に要する費用は、毎年度の実績に応じた額を支払う。」とありますが、様式6-6（維持管理業務の対価支払表）に記載内容に基づきサービス対価が支払わ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。	
1-10	入札説明書	7	3	3.1	3.1.1	(3)		構成企業の変更等について 入札参加者の構成企業の変更及び追加は認めないとありますが、余剰地活用事業者について、単独事業として入札参加表明を提出したが、その後もう1社入れるなどは可能でしょうか。また、市が承認する条件とはどのような条件でしょうか。	構成企業の担当内容に関わらず、本項に記載のとおり、原則として認めません。市がやむを得ないと認めた場合の市が承認する条件について、現時点でお示しできるものはありません。	2月28日 先行回答公表
1-11	入札説明書	7	3	3.1	3.1.1	(3)		構成企業の変更等について 上記に関連して基本協定締結後や事業契約締結後、土地売買契約締結後にもう1社入れるなどは可能でしょうか。また、余剰地活用企業への所有権移転後に提案事業実施を条件に他社への転売などは可能でしょうか。	前段については、基本協定書（案）第7条第6項、事業契約書（案）第3条第12項及び第13項に規定するとおりです。なお、記載以上の条件について、現時点でお示しできるものはありません。 後段については、第三者への転売は、市が承諾した場合は可能とします。具体的には、転売の時点において余剰地活用業務企業にPFI事業契約等に基づき履行すべき債務（モニタリングに係る事項等）が残る場合、転売後においてもこれが履行される方策を要件とします。	2月28日 先行回答公表
1-12	入札説明書	11	3	3.1	3.1.4			入札参加資格 入札参加資格を欠く事態が生じた場合、その企業にペナルティはありますか。	個々の状況に応じた対応が想定されるため、以下のとおり例示を示しますが、これに限るものではありません。 【例1】 3.1.2(1)入札参加者の参加資格要件（共通）に記載の要件のいずれかを満たさなくなった場合、その企業は入札参加者の構成企業としての資格を喪失します。 【例2】 共通の資格要件は満たすものの、入札参加資格申請に提示した担当業務（設計業務、建設業務等）に関する要件を満たさなくなった場合、当該の業務の担当としての資格は喪失しますが、その他の担当としての資格は喪失しません。 【例3】 入札参加資格を欠く事態が、横浜市指名停止等措置第2条第1項に該当する場合は、指名停止の処分を受けます。	2月28日 先行回答公表
1-13	入札説明書	14	4	4.2.				民間事業者の募集及び選定のスケジュール 「資格審査書類の受付及び審査」以降に、再度貴市へ質問できる機会を設けていただけませんかでしょうか。	4月14日（月）から4月28日（月）まで、第2回の質問を受け付けることとします。 なお、第2回の質問は、原則として第1回の質問に対する回答に関連するものに限りません。 回答の公表予定は5月30日（金）とします。	2月28日 先行回答公表
1-14	入札説明書	14	4	4.2.				民間事業者の募集及び選定のスケジュール 資格審査書類の質問等もあるため、「入札説明書等に関する質問に対する回答及び公表」は3月上旬に公表していただけませんかでしょうか。	一部質問について先行して回答します。	2月28日 先行回答公表
1-15	入札説明書	21	6	6.1	6.1.2	c		事業契約の締結 余剰地活用企業の提案する対価について、最低提案金額などの下限値設定はありますか。	入札書に記載する余剰地の提案購入金額に下限はありません。なお、提案内容を踏まえて市が取得する不動産鑑定評価額を横浜市財産評価審議会に諮問して得られた答申額と余剰地活用業務企業が提案した価格の何れか高い方をもって決定することになります。	

市営野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問に対する回答（3月25日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）				項目名	質問	回答	備考
1-16	入札説明書	15	4	4.3	4.3.2	(1)	質問受付	質問に対する回答後第2回質問受付の機会を設けていただけますでしょうか。	4月14日（月）から4月28日（月）まで、第2回の質問を受け付けることとします。なお、第2回の質問は、原則として第1回の質問に対する回答に関連するものに限ります。回答の公表予定は5月30日（金）とします。	2月28日 先行回答公表
1-17	入札説明書	6	2	4			余剰地活用企業に必要とされる根拠法令等	余剰地について、一団地認定、開発許可、その他横浜市の条例に関して横浜市各課協議を行ってもよろしいでしょうか。	問題ありません。なお、相談・協議に行く際は事前に電話にて各課へ連絡してください。	2月28日 先行回答公表
1-18	入札説明書	3				(2)	事業方式	新築住宅等の所有に当たり、不動産取得税・固定資産税・都市計画税については、特例措置はなく、税制に従って負担することとなりますか？ また、負担する場合は、SPCの経費として資金収支計画に計上するという理解でよろしいでしょうか？	不動産取得税、固定資産税、都市計画税のいずれも特例措置の適用を受けるものとなります。ついては、各課税対象額の50%を資金収支計画に計上してください。	
1-19	入札説明書	3				(2)	事業方式	①SPCの会計処理として、新築住宅等は貸借対照表に計上しますか？その場合の取得価格及び減価償却費の計上はどのようになりますか？ ②BTOと同様に、SPCが受け取るサービス対価は収入となり、整備に係る支出は費用として計上しますか？ ③市に所有権を移転する際のSPCの会計処理はどのようになりますか？	SPCの会計処理に関する質問について本市が回答できることはありません。PFI事業者において適切に処理してください。	
1-20	入札説明書	7	3.				入札参加に関する条件等	この入札参加に関する資格要件等に関する質問及び意見について、貴市の回答及び公表が令和7年3月25日、資格審査書類の提出期日が令和7年4月4日となっており、実質7日間程度しか期間がなく、回答の内容によってはグループ各社の押印等この期間での対応が難しいと思慮されます。この資格要件に関する質問事項に関してはこの3月25日を待たずに2月中等早めに回答を公表して頂くことをお願い申し上げます。	一部質問について先行して回答します。	2月28日 先行回答公表
1-21	入札説明書	9	3.	3.1.	3.1.2.	(2) a	入札参加者の参加者要件（業種別） 設計企業	本資格要件を満たす建築設計企業その他、要求水準書に記載されている土砂災害警戒区域解除に向けた法面の対策工事の設計や遊水池、造成、開発行為など土木専門の設計企業を含めた場合、「本業務を複数の者で行う場合は、全ての者が当該要件を全て満たしていること。」が、「(c) コンクリート系構造～」の要件に該当しない事から、土木設計を担う企業に関してはこの「(c) コンクリート系構造～」の要件を外せるようお願い申し上げます。また、土木設計を担う企業の参加資格要件をお示しください。	ご意見を踏まえ、専ら造成等の土木工事に係る設計を担当する者は、(a)の要件を満たせば足るように入札説明書を修正します。	2月28日 先行回答公表

市営野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問に対する回答（3月25日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）				項目名	質問	回答	備考		
1-22	入札説明書	10	3.	3.1.	3.1.2.	(2)	b	(f)	入札参加者の参加者各要件（業種別） 建設企業	この要件の参加資格要件を満たす監理技術者を入札資格確認申請を行った場合、入札参加資格確認申請日より建設業務開始日まで他の公共工事を含む他の工事の監理技術者として配属させることができますでしょうか？ また、要望としまして、入札参加資格確認申請日より以後落札決定以降の建設業務開始日までの期間が長期に渡るため、この期間において技術者を本案件に拘束されると昨今の技術者不足を勘案すると建設企業内の配員の効率が悪く、その期間拘束することが困難と考えます。よってあくまで入札参加資格申請にて申請した監理技術者は建設業務期間のみとしていただきたく存じます。	前段については、ご理解のとおりです。 後段については、(f)にて監理技術者又は主任技術者を建設業務期間に専任で1名配置し得ることとしています。	2月28日 先行回答公表
1-23	入札説明書	10	3.	3.1.	3.1.2.	(2)	c		入札参加者の参加者各要件（業種別） 工事監理企業	本資格要件を満たす建築工事監理企業その他、要求水準書に記載されている土砂災害警戒区域解除に向けた法面の対策工事の設計や遊水池、造成、開発行為など土木専門の工事監理企業含めた場合、「本業務を複数の者で行う場合は、全ての者が当該要件を全て満たしていること。」が、「(c)の要件に該当しない事から、土木工事監理を担う企業に関してはこの(c)の要件を外せるようお願い申し上げます。また、土木工事監理を担う企業の参加資格要件をお示しください。	ご意見を踏まえ、専ら造成等の土木工事に係る設計を担当する者は、(a)の要件を満たせば足るように入札説明書を修正します。	2月28日 先行回答公表
1-24	入札説明書	14		4.2					選定のスケジュール	市と民間事業者との対話の定はございませんか？	対話は予定しておりません。	2月28日 先行回答公表
1-25	入札説明書	17			4.3.9				提案書に対する事業者ヒアリング及びプレゼンテーションの実施	提案書提出後プレゼンテーション実施までの間に事前質問及び回答提出の予定はございますでしょうか？	提案内容に関するプレゼンテーション及びヒアリングに向けた質問は事前に提案者へ送付します。 質問に対する回答については、プレゼンテーション当日に説明していただく予定です。	
1-26	入札説明書	3	2.	2.1.	2.1.5.	(2)			事業方式	事業方式はBOTa方式のため不動産取得税は税制特例措置があり、減免があるという理解でよろしいでしょうか。また、その場合の課税標準をご教示ください。	1-18の回答を参照してください。	
1-27	入札説明書	3	2.	2.1.	2.1.5.	(2)			事業方式	「事業終了後、市に新築住宅等の所有権を移転する」とありますが、駐輪場や駐車場も事業者で所有し続けるという理解でよろしいでしょうか。施設整備後、市に所有権を引き渡すものがありましたらご教示ください。	事業終了後、市に新築住宅等の所有権を移転するまでの間、全ての施設をPFI事業者が所有することを想定しています。	
1-28	入札説明書	5	2.	2.1.	2.1.6.				事業スケジュール	日程の詳細は、付属資料1「要求水準書」において提示とされていますが、具体的に要求水準書のどの部分が該当するかご教示ください。	スケジュール表のような体裁で示すものではありません。個別の業務の期間、期限等の記載を参照してください。	
1-29	入札説明書	7	3.	3.1.	3.1.1.	(3)			構成企業の変更等について	「市がやむを得ないと認めた場合は、市の承認を条件として入札参加者の構成企業（代表企業を除く。）の変更・追加ができるものとする。」とあり代表企業は変更できなくなっておりますが、基本協定書の第12条で落札者の責めに帰すべき事由に第7条6項が含まれているため、代表企業に過度の負担がかかってしまうことが懸念されるため、「（代表企業を除く）」を削除頂けないでしょうか。	入札説明書の記載内容は変更しません。	2月28日 先行回答公表
1-30	入札説明書	8	3.	3.1	3.1.2.	(2)			入札参加者の参加資格要件（業種別）	FAやSPC管理業務を担う企業には要件は無とすることでよろしいでしょうか。	設計企業、建設企業、工事監理企業、維持管理企業、余剰地活用企業のいずれにも該当しない構成企業は、3.1.2(1) 入札参加者の参加資格要件（共通）を満たせば、参加資格を要するものとします。	2月28日 先行回答公表

市営野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問に対する回答（3月25日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）				項目名	質問	回答	備考	
1-31	入札説明書	21	6.	6. 1.	6. 1. 2	c	余剰地の売買契約	答申額が余剰地活用企業の提案した対価又は地代より10%以上高い場合に違約金の支払いをすることなく売買契約又は定期賃貸借設定契約を締結しないことができるとされていますが、契約をしないことになった場合の余剰地活用事業の取り扱いについてはどのようになるのでしょうか。	事業契約書（案）第65条第3項、同条第4項については修正をしていますので、ご参照ください。 市が決定した対価又は地代が余剰地活用業務企業が提案した価格よりも10%以上高い場合は、余剰地活用企業は本契約に定める違約金の支払いをすることなく、売買契約または定期賃貸借設定契約を締結しないことができるものとします。この場合、余剰地活用業務は事業の対象から除外します。		
1-32	入札説明書	21	6.	6. 1.	6. 1. 2	h	事業契約締結後の内訳書	内訳書の書式は事業者の提案するものでよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。		
1-33	入札説明書	3	2	1	5	4	地元説明等近隣対策業務	現時点で東側隣地所有者等から本建替事業に対する要望が何か挙がっていれば、共有頂けますでしょうか。	特に把握している要望はありません。		
1-34	入札説明書	6	2	4			事業に必要とされる根拠法令等	一団地認定やその他横浜市の条例に関して、横浜市建築局建築指導課・所轄消防への協議を行ってもよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	2月28日 先行回答公表	
1-35	入札説明書	14	4	2			民間事業者の募集及び選定のスケジュール	提案内容に関して、理解の齟齬がないよう貴市と直接対話できる機会を5月頃に設けて頂けないでしょうか。	対話は予定しておりません。	2月28日 先行回答公表	
1-36	入札説明書	14	4	2			民間事業者の募集及び選定のスケジュール	「資格審査書類の受付及び審査」以降に、再度貴市へ質問できる機会を設けて頂けないでしょうか。	4月14日（月）から4月28日（月）まで、第2回の質問を受け付けることとします。 なお、第2回の質問は、原則として第1回の質問に対する回答に関連するものに限りません。 回答の公表予定は5月30日（金）とします。	2月28日 先行回答公表	
1-37	入札説明書	10	3	3.1	3.1.2	(2)	e	維持管理企業	地元企業の参加を可能とするため、維持管理企業を複数の者で分担する場合、統括する者以外の参加要件については耐火構造又は準耐火構造の「共同住宅」以外の事務所・教育施設・病院等の他用途の維持管理実績も可として頂けないでしょうか。	修正はいたしません。	2月28日 先行回答公表
1-38	入札説明書	14	4	4.2			民間事業者の募集及び選定のスケジュール	入札説明書等に関する質問回答から資格審査までの時間がタイトであることから、参加検討にあたり事業者側のコンソーシアム組成に向けての協議時間がありません。本事業に前向きに検討を進めたいと思っておりますので、3月25日の回答を2月下旬もしくは3月初旬に変更していただいたうえで、その回答に対する第2回の質疑の受付もしくは直接対話の場を設けていただくことを要望します。	一部質問について先行して回答します。 4月14日（月）から4月28日（月）まで、第2回の質問を受け付けることとします。 なお、第2回の質問は、原則として第1回の質問に対する回答に関連するものに限りません。 対話は予定しておりません。	2月28日 先行回答公表	
1-39	入札説明書	15	4	4.3	4.3.3		現地見学会の開催	余剰地の北側（J街区2号棟の北側）と八木クリニックの間にある擁壁の写真（八木クリニック側からの写真）の公開を要望します。（私有地のため現地見学会時に確認不可であったため。）	希望者に個別に配布します。 データ送付を希望される場合は、件名を「【野庭J街区北側擁壁写真送付希望】（事業者名）」としてkcschiejigy@city.yokohama.lg.jp宛にメールにてご連絡ください。		

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）				項目名	質問	回答	備考	
1-40	入札説明書	15	4	4.3	4.3.3		現地見学会の開催 	仮移転先としてB街区を見学した際、階段下に扉（添付写真参照）がありましたが、用途・中身が何か、アスベスト等はないかご教示願います。又、J街区に同様の扉はありますでしょうか？	階段下の空間は配管設備を点検するための床下点検口です。 アスベストの有無については、要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】の資料4及び参考資料3でお示ししている内容以外は把握しておりません。 J街区にも同様の扉があります。		
1-41	入札説明書	16	4	4.3	4.3.4		資格審査書類の提出	資格審査書類は、提出方法（二重封筒、朱書き等）を整えれば提出先に持参でも可能かと理解しますが、よろしいでしょうか。	資格審査書類の提出方法を修正します。体裁については、二重封筒に入れることを不要とし、様式集第2.3.(3)によるものとします。 提出方法は「書留郵便」による郵送と持参いずれでも可とします。	2月28日 先行回答公表	
1-42	入札説明書	14	4	2			民間事業者の募集及び選定のスケジュール	質問受付が現地見学会から1週間と期間が短い為、資格審査書類受付後に再度質疑もしくは事業者との対話の機会を設けていただくことは可能でしょうか。	一部質問について先行して回答します。 4月14日（月）から4月28日（月）まで、第2回の質問を受け付けることとします。 なお、第2回の質問は、原則として第1回の質問に対する回答に関連するものに限ります。 対話は予定しておりません。	2月28日 先行回答公表	
1-43	入札説明書	5	2	1	5	(5)	(a)	PFI事業者等の収入	『各年度末の出来高に応じ、国庫補助金の範囲で支払う』との記載ですが、国庫補助金の範囲につき様式5-2等で具体的にご教示下さい。	様式5-2に国庫補助金の対象の有無について追記しました。 なお、国庫補助金の支払額は、提案においては、国庫補助金の対象項目の45%とし、この金額を部分払いするものとします。	
1-44	入札説明書	5	2	1	5	(5)	(a)	PFI事業者等の収入	『各年度末の出来高に応じ、国庫補助金の範囲で支払う』との記載ですが、事業契約（案）の第47条1項1号のとおり、事業者の提案に基づき、100分の45以内は国庫補助金の範囲内の支払いであり、部分払いとして支払われるという理解で良いでしょうか。 また、上記の理解では無く、事業契約の部分払いの範囲内（100分の45以内）であるものの、国庫補助金の範囲外となり部分払いが支払われなかった場合は、追加の資金調達金利等のコストが発生しますが、当該コストは貴市にて負担頂くことができるという理解で良いでしょうか。 万一、事業者に当該リスクを負わせる旨の規定ですと資金調達が困難になるため念のための確認です。	1-43の回答を参照してください。	
1-45	入札説明書	5	2	1	5	(5)	(a)	PFI事業者等の収入	公共工事の前払金保証事業に関する法律に基づく前払金を請求することができることになっていますが、ただし書きにて想定されている予算の執行が可能になる時期はいつを想定しているのでしょうか。また、想定より、貴市の責めによる理由で予算執行の時期が遅れた場合は、新たに資金調達が発生することから、当該事由により発生した資金調達コストは貴市にてご負担いただく理解でよろしいでしょうか。	予算執行上は、事業契約以降、令和7年度の出来高から前払金の請求は可能です。 なお、予算執行が遅れることは想定していません。	

市営野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問に対する回答（3月25日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）				項目名	質問	回答	備考
1-46	入札説明書	5	2	1	5	(5)	(a)	PFI事業者等の収入 公共工事の前払金保証事業に関する法律に基づく前払金を請求することができることになっていますが、事業契約の契約年度は契約後速やかに請求できるということでしょうか。	1-45の回答を参照してください。	
1-47	入札説明書	5	2	1	6			事業スケジュール（予定） 「※具体的なスケジュールについては、PFI事業者等からの提案によるものとし、上表より期間を短縮することを可能とする」とありますが、仮に期間の短縮をした場合は、「維持管理業務終了、市へ所有権移転」も同じ期間短縮される認識で宜しいでしょうか。また、年度毎の日程の記載となっていますが、令和〇年〇月での本移転完了であればその翌月から10年間が事業期間という認識で宜しいでしょうか（事業終了令和〇+10年〇月）。	2.1.5 (3)に記載のとおり、維持管理期間の終了日は、市による新築住宅等の完工確認日から、完工確認日を含む年度の末日の10年後です。よって、工期の短縮の有無に関わらず、維持管理期間の終了日は3月31日となります。すなわち、工期の短縮の内容によって、維持管理期間の終了日は令和24年3月末日から変更がない場合とこれよりも1年単位で前倒しとなる場合があります。	
1-48	入札説明書	8	3	1	2			入札参加者の参加資格要件 a設計企業～f余剰地活用業務企業 以外のその他業務を実施する企業の参加資格要件は(1)入札参加者の資格要件（共通）を満たしていれば良いでしょうか。	1-30の回答を参照してください。	2月28日 先行回答公表
1-49	入札説明書	10	3	1	2	(2)	e	参加資格要件（維持管理企業） なお書について「複数の者で業務を行う場合は、全ての者が当該要件を全て満たしていることとし、総括する者を置くものとする」とありますが、市内企業の参画について門戸を狭めることになるため、「総括する者を置く企業が当該要件を全て満たしていること」等に修正のご検討をお願い致します。	修正はいたしません。	2月28日 先行回答公表
1-50	入札説明書	14	4	2				民間事業者の募集及び選定のスケジュール 本入札に関して官民での認識齟齬が無いよう事業者対話及び第2回質疑を4～5月に設定いただけますようご検討お願い致します。	4月14日（月）から4月28日（月）まで、第2回の質問を受け付けることとします。なお、第2回の質問は、原則として第1回の質問に対する回答に関連するものに限りません。対話は予定しておりません。	2月28日 先行回答公表
1-51	入札説明書	15	4	3	2	(2)		質問に対する回答 入札説明書等に関する回答質問の回答が令和7年3月25日公表とありますが、参加表明書類に関する回答は早期に回答をいただきたく、お願いいたします。	一部質問について先行して回答します。	2月28日 先行回答公表
1-52	入札説明書	15	4	3	4			資格審査書類の受付及び審査 提出方法に二重封筒とすることとありますが、様式3-5のみを封入し、他の提出書類の提出方法は様式集P5（第2.3.（3））に記載のとおり、閉じて提出することで良いでしょうか。	1-41の回答を参照してください。	2月28日 先行回答公表
1-53	入札説明書	17	4	3	10			開札 開札日はヒアリング及びプレゼンテーション実施日と同日の予定で宜しいでしょうか。	別日の予定です。	
1-54	入札説明書	23	6	1	4			手続きにおける交渉の有無 「無し」とありますが、どのような意図でしょうか。基本契約書及び事業契約書等に関する手続きにおける協議は必要と認識しております。	入札として実施していますので、契約締結に際して入札条件である契約内容についての交渉は実施しません。なお、契約内容の明確化のための協議は実施します。	
1-55	入札説明書	23	6	1	5		a	その他 基本協定保書第6条第5項とありますが、第7条でしょうか。	ご指摘のとおりです。「第7条第5項」に修正します。	2月28日 先行回答公表
1-56	入札説明書	21	6	1	2			事業契約の締結 選定のスケジュールには、落札者決定が9月、仮契約の締結は12月とある一方、「落札者決定後2か月以内に」仮契約を締結することとあります。SPCの設立には相応の時間を要することも考慮し、2か月以内の指定を削除頂けないでしょうか。	当該部分を削除いたします。	

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）				項目名	質問	回答	備考
1-57	入札説明書	24	6	2	6		財務書類の提出	SPCを設立する場合に求められる提出資料の公開を、市が自由に公開することができるように拝察しますが、非上場企業であるSPCの財務書類を、同社の意思なく公開するのはお控えいただけないでしょうか。また構成各社のノウハウの流出も懸念しますので、ご再考をご検討ください。	本市のPFI事業においては、業務が適正かつ確実に実施されているか、また、事業の継続性が担保されているかを財務状況等により確認し、事業の透明性の確保と必要に応じた業務の改善を促すことを目的として、年度ごとに横浜市民間資金等活用事業審査委員会によって事業進捗状況等の確認を実施し、確認調書として公表していますので、ご理解ください。 なお、原則として提出資料のすべてを公表するものではありませんので、以下を参照してください。 https://www.city.yokohama.lg.jp/business/kyoso/public-facility/pfi/syousai/pfi-process.html	
2-1	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	10	3	2	(2)		施設計画に関する基本的な考え方	ゆりの木とおり（市道下野庭第296号線）並びに街区南側道路（市道下野庭第457号線）沿いに設ける沿道空地（幅員1.5m）は平場ではなく勾配のある斜面地状でも宜しいでしょうか。	沿道空地は平坦としてください。 ただし、やむを得ない場合に限り、部分的に段差や勾配を設けることを妨げません。	
2-2	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	11	3	2	(5)	ア	上水道・下水道、ガス、電気、通信等のインフラ施設	「電柱・電線等の無電柱化に係る電線共同溝の設置」は、検討の結果により採否を選択することが可能と考えて宜しいでしょうか。	提案段階における無電柱化の手法については、電線共同溝方式（従来方式）を採用できるものと仮定してください。 なお、電線共同溝の整備が事業期間内に完了することを想定して工程表を作成してください。 用語の定義、仕様、概算額等については、「横浜市無電柱化推進計画（平成30年12月）」を参考にしてください。 落札者決定後、市及び関係機関等と事業スケジュールも含め協議した結果、電線共同溝方式の採用が困難な場合は他の方式に変更することを認めます。この場合、新築住宅等整備用地内に電柱・電線等を移設することも、電柱・電線等の無電柱化の手法として認められる場合があります。	2月28日 先行回答公表
2-3	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	11	3	2	(5)	ア	上水道・下水道、ガス、電気、通信等のインフラ施設	電力・通信の引込について電力・通信会社と事前協議を行っても宜しいでしょうか。	問題ありません。	2月28日 先行回答公表
2-4	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	11	3	2	(5)	エ	遊水池	住棟のピットを利用する場合に共用部から点検するよう考えていますが、「維持管理に支障がない」というのは、具体的にどのようなことでしょうか。今までに事例がございましたらご教示いただけますでしょうか。 （外廊下に鍵付きマンホール設置など）	維持管理に支障がないとは、遊水池施設保守点検業務が円滑に行える状態をいいます。	
2-5	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	14	4	2	(1)	エ	住棟共用部分	住棟に計画するエレベーターは、別紙2 施設設計要領の35ページ目、4-6エレベーターに記載の内容を遵守しつつ、動線計画の観点で運用上は駐輪用兼用（各住戸に自転車を持ち込むことを容認するものではない）としても問題無いでしょうか。	自転車エレベーターに乗り入れることは想定していません。	
2-6	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	16	4	2	(2)	ウ	自転車置場	「屋根付きとする」と記載がありますが、別紙2 施設設計要領の5ページ目、2-2 外構計画に記載の駐輪場の項目に、「青空（屋根なし）の区画を一定数設け」とあります。当該青空区画の設置台数もしくは全体計画駐輪台数に対する比率をご教示いただけますでしょうか。	自転車置場はすべて屋根付きとしてください。 なお、青空の区画は不要とします。	

市営野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問に対する回答（3月25日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）				項目名	質問	回答	備考
2-7	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	16	4	2	(2)	エ	集会所	集会所の規模について、「床面積75㎡以上」としてありますが、別紙2 施設設計要領の7ページ目、2-3意匠計画の集会所において、「戸数が150～300戸で100㎡程度、300戸を超える場合は別途検討」とあります。要求水準を優先してJ街区団地内に75㎡以上を1ヶ所設ければ宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。 なお、隣接するI街区内に、I街区及びJ街区全体の集会所を別途整備する予定です。	
2-8	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	16	4	2	(2)	キ	緑化	「緑化又は既存の樹木の保存を行う空地」を20％とは、緑化率を20％以上という意でしょうか。又は市条例の緑化率を確保の上で住棟や駐輪場など建物を除いた部分（空地）を含めて20％以上ということでしょうか。	緑化率（敷地面積に対する緑化施設の面積の割合）を20％以上確保いただきます。 なお、本事業ではみどり環境局への協議は不要です。	
2-9	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	16	4	2	(2)	ケ	太陽光発電設備	屋上の太陽光パネルは設置できる最大量を設置する想定でしょうか。また、蓄電池は設けますでしょうか。設ける場合の容量は設置できる最大容量を見込みますでしょうか。	太陽光パネルは、設置可能な最大量を設置する想定です。蓄電池を設ける想定はありません。	
2-10	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	18	4	4	(3)	イ	地質調査	地質調査概要を受領しておりますが、これらの詳細な調査報告は提示なしと考えてよろしいでしょうか。 また、地下水位についての情報はありますでしょうか。	前段については、ご理解のとおりです。 後段については、情報を把握していません。	
2-11	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	24	4	8	(3)		工事監理業務業務内容	工事監理業務において、各工種の工程内検査の方法や頻度について市としての基準等がございましたらご教示いただけますでしょうか。	国土交通省大臣官 房官庁営繕部監修「建築工事監理指針」に規定されている各種検査を原則としながら、協議により決定することを想定しています。	
2-12	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	24	4	9			内覧会対象住戸の整備に関する業務	内覧会用の住戸として、低層階の一部住戸を先行して整備（原則として、住戸タイプ毎に1戸）とありますが、仮に同じ2DKタイプでも間取りが異なれば各々整備しなければならないということでしょうか。また、内覧会住戸の設置階数の制約があればご教示いただけますでしょうか。	前段については、要求水準として、「同タイプの住戸においては、居住条件に著しい差が生じない計画とする」としていることから、間取りが著しく異なる同型別の住戸が整備されることは想定していません。 後段については、低層階に整備してください。	
2-13	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	別紙2：施設設計要領	1	1			評価方法基準について	住宅性能評価について、表に示された以外の項目で、市として取得推進を進めている項目がございましたらご教示いただけますでしょうか。	特にありません。	
2-14	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	別紙1：整備条件図	1				整備条件図	余剰地と新築住宅等整備用地の間を通る道路を余剰地活用業務企業と団地住民が共同利用する場合、地上権等の設定による担保は必要でしょうか。	市営住宅入居者の動線が、将来にわたって担保される計画をご提案ください。	
2-15	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	3	2	1	(4)	(ク)	維持管理業務	維持管理業務を実施する上で必要な関連業務との記載があるが、具体的にどのような業務を想定していますでしょうか。	維持管理業務を実施する上で当然に付随して発生する業務を想定しています。	
2-16	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	12	3	2	(5)	オ	土壌汚染対策に関する届出	余剰地は余剰地のみで土壌汚染対策法の届出を行うという理解で宜しかったでしょうか。	一体の形質変更としてみなすかについては総合的判断によりますので水・土壌環境課にご相談ください。	

市営野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問に対する回答（3月25日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）				項目名	質問	回答	備考
2-17	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	29	5	5	(1)		統括責任者	「(1)統括責任者及び業務責任者の配置」の1行目に「総括責任者」とありますが、「統括責任者」の記載誤りという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。要求水準書を修正します。	2月28日 先行回答公表
2-18	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	29	5	5	(2)		業務責任者	「各業務の業務責任者」とありますが、維持管理業務の業務範囲として定義されている「給水施設保守点検業務」等の全8業務毎に業務責任者を配置しなければならないという理解でしょうか。市営住宅等整備業務とは異なり、維持管理業務における各業務は業務範囲が狭いため、全8業務毎に業務責任者を配置（全8名）することは非効率です。そのため、全業務を統括する者を業務責任者としていただけませんか。また、統括責任者と業務責任者は業務内容が類似するため、維持管理業務は兼務を認めていただけませんか。	前段については、ご理解のとおりです。中段及び後段については、認められません。なお、それぞれの業務における資格要件を満たす者であれば、各業務間における業務責任者の兼務は可能です。	2月28日 先行回答公表
2-19	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	30	5	6	(4)		業務報告書（月次）	「業務報告書（月報）を作成し、毎月10日（土、日、休日の場合はその前の平日）を期日として市に提出する。」とありますが、前月の点検スケジュールによっては、非常にタイトな提出期日です。そのため、提出期日を毎月20日としていただけませんか。	認められません。	
2-20	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	30	5	10			事業期間終了時の手続き	「PFI事業者は、事業期間終了の3ヵ月前までに・・・（途中省略）・・・完工確認後の修繕記録を反映させた図面、・・・（途中省略）・・・その他必要な資料等を作成し、市に提出する。」とありますが、一般修繕及び空家修繕は別途貴市が委託する事業者にて対応されるとのことから、PFI事業者において修繕記録を反映させた図面を作成することは困難です。要求水準から除外していただけませんか。仮にPFI事業者にて作成する場合は、別途貴市が委託する事業者にて施工した一般修繕及び空家修繕の情報は、貴市よりPFI事業者へ提供していただけるという理解でよろしいでしょうか。	前段については、要求水準書を変更しません。PFI事業者による保守点検に伴う一般修繕の記録を反映した図面を作成いただけます。なお、市又は市が別途維持管理業務等を委託している事業者が実施した一般修繕及び空家修繕の記録については、図面に反映させる必要はありません。	
2-21	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	31	6	1			土地利用に関する事項	面積約5,200㎡とあるが、5,200㎡前後という理解でしょうか。提案企業による道路中心線からの測量の結果の面積で良いということでしょうか。	ご理解のとおりです。	
2-22	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	別紙3：維持管理要領	1	2	(5)		一般事項	「(8)点検等により発見した不具合はその状況及び原因を調査し、修繕等の対処をすること。」とありますが、要求水準書p30には、「一般修繕及び空家修繕については、PFI事業者に事前通知した上で、市又は市が別途維持管理業務等を委託している事業者が実施する。」とあり、内容が矛盾しています。どのように解釈すればよいかご解説をお願いします。なお、修繕がPFI事業者にて対応するという解釈の場合、「修繕を要する場合は不具合か所の写真、見積書を作成し、修繕に着手すること。」とありますが、修繕に要した費用は、サービス対価とは別にPFI事業者は貴市に対し修繕実額を請求できるという理解でよろしいでしょうか。	前段については、別紙3の記載内容を優先してください。要求水準書を修正します。後段については、別紙3. I. 第2. (8).ウの場合に限り、別途実施するものとします。	

市営野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問に対する回答（3月25日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）				項目名	質問	回答	備考
2-23	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	別紙3：維持管理要領	2	2	2	(11)	給水施設等保守点検業務共通仕様書	「あらかじめ各施設の担当者を決定し、原則、契約の期間同じ点検者が点検を行うこと」とありますが、まず各施設の担当者を決定すると指揮系統の関係から業務の遅延が発生する懸念があります。また、人事異動等により契約期間中同じ点検者が点検を行うことは不可能なため、条文の削除を希望します。	記載内容の変更は行いません。なお、例示いただいた点検者の人事異動については、原則外のケースに該当すると考えます。	
2-24	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	別紙3：維持管理要領	9	3	2	(5)	一般事項	「(5)点検等により発見した不具合はその状況及び原因を調査し、「修繕等の対処をすること。」とありますが、要求水準書p30には、「一般修繕及び空家修繕については、PFI事業者により事前通知した上で、市又は市が別途維持管理業務等を委託している事業者が実施する。」とあり、内容が矛盾しています。どのように解釈すればよいかご解説をお願いします。なお、修繕がPFI事業者にて対応するという解釈の場合、「修繕を要する場合は見積書を作成し、修繕に着手すること。」とありますが、修繕に要した費用は、サービス対価とは別にPFI事業者は貴市に対し修繕実額を請求できるという理解でよろしいでしょうか。	前段については、別紙3の記載内容を優先してください。要求水準書を修正します。後段については、別紙3.Ⅲ.第2.(5).エの場合に限り、別途実施するものとします。	
2-25	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	別紙3：維持管理要領	9	3	2	(8)	消防施設保守点検業務共通仕様書	「あらかじめ各施設の担当者を決定し、原則、契約の期間同じ点検者が点検を行うこと」とありますが、まず各施設の担当者を決定すると指揮系統の関係から業務の遅延が発生する懸念があります。また、人事異動等により契約期間中同じ点検者が点検を行うことは不可能なため、条文の削除を希望します。	記載内容の変更は行いません。なお、例示いただいた点検者の人事異動については、原則外のケースに該当すると考えます。	
2-26	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	別紙3：維持管理要領	10	3	3	(2)	消防施設保守点検業務共通仕様書	消防用設備等の巡回点検について、住宅共用部のみ点検でよろしいでしょうか。住宅専有部までの点検となると膨大な時間・コストが掛かることが懸念されます。	ご理解のとおりです。なお、本業務は、高層住宅（7階以上の棟）が対象となることにご留意ください。	
2-27	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	別紙3：維持管理要領	11	3	6	(2)	その他	「対象となる住宅及びSHPの戸数は一覧表（別紙）を参照すること。」とありますが、当該別紙が見つかりませんでした。閲覧先をご教示をお願いします。	本事業において、SHP住戸の整備は行わないことから、SHP住戸の点検は行いません。別紙3を修正します。	
2-28	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	別紙3：維持管理要領	13	5	2	(5)	一般事項	「(5)点検等により発見した不具合はその状況及び原因を調査し、「修繕等の対処をすること。」とありますが、要求水準書p30には、「一般修繕及び空家修繕については、PFI事業者により事前通知した上で、市又は市が別途維持管理業務等を委託している事業者が実施する。」とあり、内容が矛盾しています。どのように解釈すればよいかご解説をお願いします。なお、修繕がPFI事業者にて対応するという解釈の場合、「修繕または撤去を要する場合は見積書を作成し、修繕または撤去に着手すること。」とありますが、修繕または撤去に要した費用は、サービス対価とは別にPFI事業者は貴市に対し修繕または撤去実額を請求できるという理解でよろしいでしょうか。	前段については、別紙3の記載内容を優先してください。要求水準書を修正します。後段については、市に対して、修繕または撤去実額を請求できないものをご理解ください。	

市営野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問に対する回答（3月25日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）				項目名	質問	回答	備考
2-29	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	別紙3：維持管理要領	13	5	2	(6)	遊具点検業務仕様書	「一年を通じて同じ点検者が点検を行うこと。」とありますが、人事異動等により契約期間中同じ点検者が点検を行うことは不可能なため、条文の削除を希望します。	「原則として、1年を通じて同じ点検者が点検を行うこと。」と別紙3を修正します。なお、例示いただいた点検者の人事異動については、原則外のケースに該当すると考えます。	
2-30	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	別紙3：維持管理要領	15	6	2	(5)	一般事項	「(5)点検等により発見した不具合はその状況及び原因を調査し、「修繕等の対処をすること。」とありますが、要求水準書p30には、「一般修繕及び空家修繕については、PFI事業者により事前通知した上で、市又は市が別途維持管理業務等を委託している事業者が実施する。」とあり、内容が矛盾しています。どのように解釈すればよいかご解説をお願いします。なお、修繕がPFI事業者にて対応するという解釈の場合、「修繕を要する場合は見積書を作成し、修繕に着手すること。」とありますが、修繕に要した費用は、サービス対価とは別にPFI事業者は貴市に対し修繕実額を請求できるという理解でよろしいでしょうか。	前段については、別紙3の記載内容を優先してください。要求水準書を修正します。後段については、市に対して、修繕または撤去実額を請求できないものをご理解ください。	
2-31	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	別紙3：維持管理要領	15	6	2	(6)	遊水池施設保守点検業務仕様書	「一年を通じて同じ点検者が点検を行うこと。」とありますが、人事異動等により契約期間中同じ点検者が点検を行うことは不可能なため、条文の削除を希望します。	「原則として、1年を通じて同じ点検者が点検を行うこと。」と別紙3を修正します。なお、例示いただいた点検者の人事異動については、原則外のケースに該当すると考えます。	
2-32	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	別紙3：維持管理要領	17	7	2	(4)	一般事項	「(4)点検等により発見した不具合はその状況及び原因を調査し、「修繕等の対処をすること。」とありますが、要求水準書p30には、「一般修繕及び空家修繕については、PFI事業者により事前通知した上で、市又は市が別途維持管理業務等を委託している事業者が実施する。」とあり、内容が矛盾しています。どのように解釈すればよいかご解説をお願いします。なお、修繕がPFI事業者にて対応するという解釈の場合、「修繕を要する場合は見積書を作成し、修繕に着手すること。」とありますが、修繕に要した費用は、サービス対価とは別にPFI事業者は貴市に対し修繕実額を請求できるという理解でよろしいでしょうか。	前段については、別紙3の記載内容を優先してください。要求水準書を修正します。後段については、市に対して、修繕または撤去実額を請求できないものをご理解ください。	
2-33	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	別紙3：維持管理要領	17	7	2	(6)	自家用電気工作物保守点検業務共通仕様書	「一年を通じて同じ点検者が点検を行うこと。」とありますが、人事異動等により契約期間中同じ点検者が点検を行うことは不可能なため、条文の削除を希望します。	「原則として、1年を通じて同じ点検者が点検を行うこと。」と別紙3を修正します。なお、例示いただいた点検者の人事異動については、原則外のケースに該当すると考えます。	
2-34	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】		2	2	1	(2)		「実施設計終了時（工事着手前）に、・・・」とありますが、「実施設計終了後、工事着手前に・・・」としていただけないでしょうか。	要求水準書の記載内容は変更しません。	

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）					項目名	質問	回答	備考
2-35	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	2	2	1	(2)				入札時（事業契約締結時、実施設計前）に作成提出した工事内訳書（大項目及び中項目程度まで記載した工事費内訳書）は中項目、大項目は一式計上となので単価の記載はない事、よって具体的詳細の単価の準用はできないこと。また、貴市との基本設計、実施設計における貴市との協議結果による計画提案の内容変更など、増減が生じた場合等が想定されるため、「詳細内訳書に記載する金額は市との協議の結果、変更が生じた内容以外の項目については、工事内訳書の内容と原則整合性を図ること。」として頂くようお願い致します。	要求水準書の記載内容は変更しません。	
2-36	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	10	3	2	(1)			工程計画	整備期間を短縮する提案は加点要素となりますか？	加点要素としません。 なお、提案書類に対する審査の視点は、落札者決定基準をご確認ください。	
2-37	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	11	3	2	(5)	ア		上水道、下水道、ガス、電気、通信等のインフラ施設	電線共同溝の仕様については「市及び関係機関等と協議のうえ仕様を決定する」とありますが、協議を行う関係諸機関は、貴市を含め、電力、通信（電話、インターネット）、ケーブルテレビ、有線放送、他工区との調整（路線の整合性、仕様の統一、工程）等の複数の機関との協議が想定されますが、各機関合意形成のもと仕様決定に至るまでの協議に要する時間、各事業者による工事を含め工程（詳細設計、施工）、電線共同溝に伴う費用算出、また協議の結果、仕様によっては引き込み計画変更、受電、新設住宅の共用の時期などのスケジュールに大きく影響を及ぼす可能性があるとともに、不確定要素が多く、公募提案の段階では実現性を担保する計画提案は非常に困難と考えます。入札参加業者が公平となるためには要求水準書による電線共同溝の具体的な仕様の提示のうえ、本事業から電線共同溝の除外をして頂きたく願います。また、貴市の電線共同溝に関するスケジュール、費用の考え方及びリスク・役割分担についてどのようにご検討されているか？、各関係機関とご調整をどの程度されているのか？、ご教示のほどお願い致します。	2-2の回答をご参照ください。	2月28日 先行回答公表
2-38	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	12	3	2	(5)	オ		土壌汚染対策に関する届出	参考資料5では土壌汚染はないとありますが、自然由来の土壌汚染が確認された場合貴市の別途費用負担との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
2-39	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	16	4	2	(2)	エ		集会所	別紙2の7ページ記載の集会所の面積は「150㎡～300戸は100㎡程度、300戸を超える住宅については集会所の数と規模について別途検討する。」とありますが、本項目に記載の集会所床面積75㎡以上を計画すれば良いとの理解でよろしいでしょうか。	2-7の回答を参照してください。	

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）				項目名	質問	回答	備考
2-40	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	16	4	2	(2)	ケ	太陽光発電設備	「PPA事業者を別途公募」とありますが、設置する太陽光発電の基礎の仕様、固定方法の仕様等により屋上屋根防水の保証等、太陽光発電設備設置後に何らかの防水機能に不具合が生じた場合、不具合の内容によっては責任の所在が不明確になる可能性が想定されます。よって屋上防水の保証期間内による保証が担保できない事が考えられます。太陽光発電設置後における屋上防水に関する保証はPPA事業者が担保する理解でよろしいでしょうか。また、貴市のリスク分担の考えをお示しください。	PPA事業者に対しては、屋上防水性能確保を前提に設備を導入すること、また、設備設置により市営住宅の屋上防水等の機能に影響を及ぼした場合には、PPA事業者の負担で修復等の対応を求めます。	
2-41	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	20	4	6	(1) (3)	ア	解体撤去業務実施体制業務内容	「現場代理人は業務責任者を兼務することができる。」とありますが、要求水準書22P、7建設業務(1)実施体制、(3)業務内容に記載されている業務責任者及び現場代理人と兼務できる理解でよろしいでしょうか。また解体撤去業務の現場代理人（業務責任者）と建設業務の現場代理人（業務責任者）は兼務ではなく別々の者でも良い理解でよろしいでしょうか。また、やむを得ない事情により現場代理人の変更は可能との理解でよろしいでしょうか。	前段、中段、後段ともに、ご理解のとおりです。	2月28日 先行回答公表
2-42	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	22	4	7	(1) (3)	ア	建設業務実施体制業務内容	「現場代理人は業務責任者を兼務することができる。」とありますが、要求水準書20P、6解体撤去業務(1)実施体制、(3)業務内容に記載されている業務責任者及び現場代理人と兼務できる理解でよろしいでしょうか。また建設業務の現場代理人（業務責任者）と解体撤去業務の現場代理人（業務責任者）は兼務ではなく別々の者でも良い理解でよろしいでしょうか。また、やむを得ない事情により現場代理人の変更は可能との理解でよろしいでしょうか。	前段、中段、後段ともに、ご理解のとおりです。	2月28日 先行回答公表
2-43	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	22	4	6	(3)	カ	アスベスト含有材等の処理費用	「PFI事業者が実施するアスベスト含有材等の使用状況調査の結果により、既知となっていない有害物質が存在することが判明した場合は、その除去処分方法について、市に提案し確認を得るものとする。」とありますが、参考資料3と上記PFI事業者が実施する使用状況調査の結果に相違があり、追加費用が発生した場合は、市が合理的な範囲を負担する理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
2-44	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	27	4	20			契約不適合検査の実施	「新築住宅の所有権を市に移転する前に確認された設計及び施工上の瑕疵や不具合についても、PFI事業者の責任及び費用により補修する。」とありますが、本事業範囲内における維持管理業務が適切に実施された事を前提に保証期間が終了したのに関しては除外される理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	

市宮野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問に対する回答（3月25日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）				項目名	質問	回答	備考
2-45	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	29	5	5	(1) (2)		業務実施体制	「統括責任者」と「総括責任者」が混在していますが、「統括責任者」はP16記載の事業全体を管理する者を指し、ここでいう各業務全体を管理する者は「総括責任者」という理解でよろしいでしょうか？	2-17の回答を参照してください。	
2-46	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	別紙2：施設設計要領	2	2	2-1		倉庫（防災備蓄倉庫）	防災備蓄倉庫に収納される資機材及び備蓄食料等は市が用意するとの考えで宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
2-47	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	別紙2：施設設計要領	3	2	2-1		集会所	集会所を住棟組み込み型にするか独立棟型にするか決定するとありますが、要求水準書P.16では住棟一体型集会所を整備するとありますどちらでしょうか。	要求水準書P.16のとおり、住棟一体型で計画してください。	
2-48	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	別紙2：施設設計要領	6	2	2-3		平面計画（浴室）	浴室はユニットバス1216タイプを標準としますが、車いすタイプの住居もそれで宜しいでしょうか。	別紙2施設設計要領P.27 3-11に記載のとおり、車いす使用者向け住宅の浴室はユニットバス1616型以上のサイズとしてください。	
2-49	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	別紙2：施設設計要領	7	2	2-3		集会所（平面計画）	今回住戸数は370戸ですが、集会所を分割した場合その住戸数での面積で宜しいでしょうか（例：250戸+120戸の場合100m ² +70m ² ）。	2-7の回答を参照してください。	
2-50	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	別紙2：施設設計要領	7	2	2-3		集会所（平面計画）	市営住宅自治組織の要望により上がり等のスペースを設けることは可能とありますが、ここも土足対応でしょうか。	小上がり等のスペースについては、上足での利用を想定してください。	
2-51	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	別紙2：施設設計要領	8	2	2-4		集会所	独立棟型の場合とはありますが、要求水準書P.16では住棟一体型集会所を整備するとあります。どちらが正でしょうか。	2-47の回答を参照してください。	
2-52	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	別紙2：施設設計要領	21	3	3-7		流し台	流し台で1Rの幅目安が1,800mmとありますが、P.6の台所では1Rは原則不要とあります。1Rは原則何が不要なのでしょう。	食器棚や電子レンジ等のキッチン家電置き場（W1700mm×D450mm程度）を示しています。	
2-53	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	別紙2：施設設計要領	21	3	3-7		水洗金具	シングルレバー式とありますが、シングルで水、湯との見解で宜しいでしょうか。	水とお湯を1つのレバーで操作できる水栓金具を示しています。	
2-54	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	別紙2：施設設計要領					別紙2 専用部全般 照明器具	基本、玄関・廊下・洗面・脱衣室・浴室・便所・台所には照明器具を設置し、その他食事室・就寝室は住居者が用意するとの考えで宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。	

市営野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問に対する回答（3月25日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							項目名	質問	回答	備考
2-55	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】									アスベスト及びPCB含有調査結果報告書	アスベスト分析対象建材調査結果にて分析結果が「採取せず」の項目についてPFI事業者が実施するアスベスト含有材等の使用状況調査の結果により有害物質が存在することが判明した場合、事業契約書（案）P11第18条及び要求水準書P22第4、6（3）カに基づき追加費用として市が合理的な範囲で負担する解釈でよろしいでしょうか。	2-43の回答を参照してください。	
2-56	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	2	2	1	3					市営住宅等整備業務_内覧会対象住戸の整備に関する業務	内覧会の期間はどの程度を想定していますでしょうか。期間と対象者によって仮使用が必要になる可能性もあります。	平日と土曜日の2日間程度の開催を予定しています。 なお、「実施方針等に関する質問・意見への回答No.114」と回答内容が変更されていることにご留意ください。	
2-57	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	2	2	1	3					市営住宅等整備業務_確定地形測量・分筆・表示登記	確定地形測量・分筆・表示登記については支援までを業務と考えてよろしいでしょうか。	要求水準書記載の業務をPFI事業者を実施していただきます。	
2-58	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	3	2	1	3					市営住宅等整備業務_確定地形測量	東側マンションとの隣地境界その他境界は、権利者との合意が得られているものと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
2-59	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	3	2	1	3					市営住宅等整備業務_確定地形測量	上記に関連して、境界について合意が得られていない場合は、万一境界調整作業が発生した場合の費用は市が負担すると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
2-60	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	3	2	1	3					市営住宅等整備業務_必要な関連業務	必要な関連業務とは具体的どのような業務を想定されていますでしょうか。	市営住宅等整備業務を実施する上で当然に付随して発生する業務を想定しています。	
2-61	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	3	2	1	3					市営住宅等整備業務_必要な関連業務	上記に関連して、仮に想定されている業務が現時点でない場合は、関連業務に該当する業務が発生した場合の業務内容や費用負担については市と事業者間で調整すると考えてよろしいでしょうか。	原則、PFI事業者の費用負担によります。	
2-62	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	11	3	2	3					開発行為等の基本的考え方	当該敷地で開発行為を行う場合、他の街区の擁壁等の安全性を考慮するなど、他の街区についての検証、改修など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。	
2-63	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	11	3	2	3					開発行為等の基本的考え方	当街区が開発行為に当たる場合、どのような条件が課せられるのか具体的にお教えいただけますでしょうか。	条件については、関係各課等へ確認してください。 なお、相談・協議に行く際は事前に電話にて各課へ連絡してください。	
2-64	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	11	3	2	3					開発行為等の基本的考え方	対象の建替街区には宅地造成等規制法の検査済証はありますでしょうか。	あります。	

市宮野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問に対する回答（3月25日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）				項目名	質問	回答	備考
2-65	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	11	3	2	3		開発行為等の基本的考え方	上記に関連して、済証がない場合、既存擁壁の一部を壊す場合、安全性の確保が証明できないと判断され、街区内の擁壁の築造替えが必要になりますでしょうか。	検査済証はありますが、既存擁壁の一部を壊す場合、法面処理や擁壁の築造等については、一定の基準に適合する必要があります。	
2-66	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	11	3	2	4		建築基準法86条に関する基本的考え方	但し書きを適用するとのことですが、担当課との協議結果の記録を開示頂けないでしょうか。	但し書きの適用は計画内容をふまえその適否を判断します。個別の計画に関する協議内容は公表しません	
2-67	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	11	3	2	4		建築基準法86条に関する基本的考え方	上記に関連して、当該敷地以外の一団地申請エリアについては、遡及適用しないので、検証・改修などの作業・工事が発生しないと考えてよろしいでしょうか。	過去に一団地認定した内容と現況に相違が無い場合は遡及等対応は不要です	
2-68	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	11	3	2	5	イ	消防水利	防火水槽の要求設置台数は何台でしょうか。	1基以上です。	
2-69	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	11	3	2	5	イ	消防水利	既存の防火水槽、消火栓の位置を開示頂けないでしょうか。	「資料2：インフラ現況参考図（6）消防水利」をご確認ください。	
2-70	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	12	3	2	6		水道利用加入金	既存の権利を継承しないと記載がありますが、その場合、横浜市の手数料82,500円/戸（メーター口径25mm以下の新築共同住宅）×370戸=30,525,000円を事業費で見込むという理解でよろしいでしょうか。	PFI事業者が計画する新築住宅等の使用水量に基づくメーター口径に応じた手数料を見込んでいただきます。	
2-71	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	13	4	2	1	ア	全体計画	敷地西側にある操車場は、高度斜線や日影規制の緩和の対象となる線路敷と考えてよろしいでしょうか。	計画敷地の西側にある操車場の線路敷きの部分は、そのほとんどが建築物の敷地として設定されています。詳細については交通局建築課に確認してください。建築物の敷地に設定されている範囲は日影規制の緩和の対象とはなりません。	
2-72	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	13	4	2	1	ア	住戸専有面積	住戸専有面積は有効床面積とするとありますが、有効面積の考え方をお示しいただけますでしょうか。	壁や柱等を除いた、空間として、実際に使用可能な面積をいいます。	
2-73	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	16	4	2	2	エ	集会所	住棟一体型とのことですが、住棟直下だと騒音の問題なども考えられるため、住棟とは繋げるものの、住棟直下を避けて下屋や別棟としてもよろしいでしょうか。	住棟直下に限定しませんが、要求水準書記載のとおり、住棟一体型の集会所をご提案ください。	
2-74	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	16	4	2	2	キ	緑化	既存樹木をプロットした図面があれば、開示頂けないでしょうか。	既存樹木のプロット図はありません。	

市営野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問に対する回答（3月25日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							項目名	質問	回答	備考
2-75	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	16	4	2	2	ケ				太陽光発電設備	住棟完成後にPPA事業者にて太陽光発電を設置することになっていますが、太陽光発電設備機器の高さは住棟高さに含める必要はないと考えてよろしいでしょうか。	太陽光発電設備の高さについては、計画内容によって高さに含めるか否かを確定するため、以下を参照ください。 技術的助言 平成23年3月25日国住指第4936号 （参考書籍：建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 太陽光発電設備等（2）建築物の屋上に設置される太陽光発電設備等）	
2-76	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	16	4	2	2	ケ				太陽光発電設備	上記に関連して、想定されている太陽光発電設備機器の高さや条件を知りたいので、参考図等をご提供頂けないでしょうか。	太陽光パネル等の仕様等についてはPPA事業者の提案によるため、現時点で参考図等を提供することはできません。	
2-77	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	18	4	4	3	オ				アスベスト含有材等の使用状況調査	既存建物のアスベスト調査の結果、範囲が拡大した場合等は、撤去費を増額対象として認めて頂けると考えてよろしいでしょうか。	2-43の回答を参照してください。	
2-78	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	21	4	6	3	エ				施工計画	インフラ設備について、事前調査をした結果、事前の開示内容以上の解体撤去が生じる場合には、増額対象として認めて頂けると考えてよろしいでしょうか。	市は、追加費用のうち、合理的な範囲において、費用を負担します。	
2-79	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	別紙2：施設設計要領 7	2	3						意匠計画-断熱工法	太陽光発電設備機器の設置により、屋上を外断熱とすると、断熱が切れて熱橋となることも考えられるため、内断熱工法も可としていただけないでしょうか。	内断熱工法も可とします。具体的な断熱工法については、比較検討を行ったうえで選定することとします。	
2-80	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	別紙2：施設設計要領 15	3	4						洗面・脱衣室-防水パン	800×640を標準とする、とありますが、ニーズはほぼないと思われるため、一般的に分譲マンション等でも採用されている640×640で十分ではないでしょうか。	別紙2に記載のとおり800×640を標準とします。	
2-81	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	10	2		(1)					解体撤去の開始時期	開示頂いた手順では全住居の仮移転終了後に解体撤去の着手と読みとけますが、既存棟の棟毎、あるいはブロック分けして、仮移転が完了した棟から、あるいは仮移転が完了したブロックから解体を着手するなど、段階的に解体工事着手する工程は可能でしょうか。尚、解体工事中に動線を分けるなどの安全対策は充分に実施致します。	可能とします。	
2-82	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	10	2		(1)					本移転の開始時期	開示頂いた手順では全住居の整備完了後に本移転の着手と読みとけますが、完成した棟毎、あるいはブロック分けして、整備が完了した棟から、あるいは整備が完了したブロックから本移転を着手するなど、段階的に本移転に着手する工程は可能でしょうか。尚、新築工事中に動線を分けるなどの安全対策は充分に実施致します。	法的及び許認可手続き上問題がなければ、可能とします。	
2-83	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	10	3	2	(1)					工程計画	工程計画の手順において、フェーズ3の既存住宅棟の解体撤去後にフェーズ4で新築住宅棟等の整備と余剰地の整備に分かれています。【様式5-2】2.市営住宅整備業務費の内訳に記載する解体撤去業務費はJ街区全体の金額を記載するとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	

市営野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問に対する回答（3月25日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							項目名	質問	回答	備考
2-84	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	16	4	2	(2)	ケ	ー	ー	ー	太陽光発電設備	必要な設備用基礎、盤の設置を想定したスペースや配管ルート等の整備は、全て想定システムを設定し、提案と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
2-85	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	18	4	4	(3)	カ				地下埋設物調査	「既存図面を用いた既存調査、敷地の管理者及び隣接公共施設（道路等）の管理者に対する聞き取り調査、現地確認を行う。調査の結果、地下埋設物（恐れがある物を含む）を確認した場合、当該埋設物の所有者に埋設状況を確認するとともに、施工時の立会いの必要性等について聞き取り調査を行う。」とありますが、調査の結果、新たな埋設物等が発見され、工事に影響を及ぼす場合は、追加費用及び工期延長また工期延長に伴う金利についての請求は協議対象との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
2-86	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	21	4	6	(3)	ウ				解体撤去中の周辺への配慮	工事時間は原則として、午前9時から午後5時までとのことですが、内装撤去などの周辺環境へ騒音振動の影響の無い作業は午前8時から可能として頂けませんでしょうか。	原則は9～17時までの工事時間としますが、騒音・振動が伴わず、周辺への影響のない作業（準備、後片付け、軽作業等）については、8～18時まで可とします。	
2-87	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	23	4	7	(3)	イ				建設期間中の周辺への配慮	工事時間は原則として午前9時から午後5時までとのことですが、内装仕上げなどの周辺環境へ騒音振動の影響の無い作業は午前8時から可能として頂けませんでしょうか。	2-86の回答を参照してください。	
2-88	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	25	4	13						確定地形測量・分筆・表示登記及び公有財産台帳登録関係書等の作成支援に関する業務	「測量調査（境界標の設置を含む）、書類作成、申請等の登記手続きを行う」との記載からPFI事業者は、横浜市に代わって嘱託登記を行うと理解しますが、登記所への打合せ同行や事前連絡等の協力をお願いします。	例示いただいた内容の協力を行うことは可能です。	
2-89	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	別紙2：施設設計要領	1	1						必須等級基準	「維持管理・更新」の必須等級基準が等級2となっていますが、第5の4の4-1（共用）、第5の4の4-2（専用）が等級2で第5の4の4-3（更新）については等級1でよいとの理解でよろしいでしょうか。	第5の4の4-1、第5の4の4-2の等級については、ご理解のとおりです。第5の4の4-3については、必要等級基準を定めておりません。	
2-90	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	別紙2：施設設計要領	7	2	2-3	ー	ー	ー	ー	天井下地	天井照明等の配線等をコンクリートスラブに埋め込むことを避けるため、・・・天井下地を設ける。とありますが、更新のしやすさを考慮しCD管をコンクリートに埋め込み、CD管に配線等をする方法であれば、よろしいでしょうか。	認められません。	
2-91	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	別紙2：施設設計要領	8	2	2-1					構造計画壁厚	雑壁厚は170mm(150+20)を標準とするとありますが、事業者の提案（PCやALC）であればこれより薄い壁厚でもよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
2-92	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	別紙2：施設設計要領	12	3	3-1					一般事項スリーブ	スリーブは、金属製とし、防火ダンパー付きとする。(100㎜未満のものを含む)とありますが、関係規定にて要求されない径においてもFD付となるのでしょうか	建築基準関係規定に適合するものであれば必ずしもFD付である必要はありません。	

市宮野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問に対する回答（3月25日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							項目名	質問	回答	備考
2-93	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	13	4	2	(1)	ア	—	—	—	住戸数及び住戸構成	就寝室は、原則として洋室とするが、3DK住戸においては、1室に限り、和室とすることができる。とありますが、和室か洋室かは、提案者により選択できる理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
2-94	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	別紙2：施設設計要領	15	3	3-3	—	—	—	—	住戸内廊下床	床は長尺塩ビシートとありますが、居室部分に関しては歩行時の快適さ等を重視し、クッションフロアに変更してもよろしいでしょうか。	維持や保守管理コスト等の上昇を伴わない範囲で、本要領を上回る提案であれば、変更を認めます。	
2-95	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	別紙2：施設設計要領	26	3	3-10	—	—	—	—	バルコニー手すり壁	RCの手すり壁厚は180mmを標準としますが、事業者の提案（PC）であればこれより薄い壁厚でもよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
2-96	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	別紙2：施設設計要領	26	3	3-10	—	—	—	—	バルコニー手すり壁	手すりは、コンクリート製の手すり壁または金属系の手すりとする。手すりの形状は縦桟とし・・・110ミリ以下とする。とありますが、ガラス手摺は含まないとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
2-97	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	別紙2：施設設計要領	34	4	4-4	—	—	—	—	共用廊下手すり壁	手すり壁の仕様が記載されておりませんが、提案者の判断との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、ガラスなどの維持管理上において過度な負担となるような計画は避けてください。	
2-98	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	別紙2：施設設計要領	35, 36	4	4-6	—	—	—	—	エレベーター仕様	内法寸法は1, 400mm/住宅用-11人乗りトランク付/RT-9-2Sとありますが、サイズの指定・仕様に齟齬があります。横浜市福祉のまちづくり条例を満足し、ストレッチャーを使用できる寸法であればよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
2-99	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	別紙2：施設設計要領	36	4	4-6	—	—	—	—	エレベーター仕様	防犯窓付とありますが、代替として防犯カメラ+1階ロビーにモニタ等でもよろしいでしょうか。	認められません。	
2-100	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	別紙2：施設設計要領	40	—	2	—	—	—	4-10	受水槽・ポンプ室	自動通報用転送装置は別途工事と考えてよろしいでしょうか。また、参考サイズをご教示いただけますでしょうか。	前段については、自動通報用転送装置の設置は、本事業に含むものとします。後段については、機器を指定していないことから、参考サイズをお示しすることはできません。	
2-101	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	別紙2：施設設計要領	50	5	5-5	—	—	—	—	駐輪場	バイク置場を設ける場合は青空区画とする。とありますが、バイク置場を設ける場合は、555台分の屋根付き駐輪区画を減らしてもよろしいでしょうか。	2-6の回答を参照してください。	
2-102	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	参考資料1：既存住宅等図面	1	—	—	—	—	—	—	既存杭図面	既存杭撤去にあたり、杭長さ、本数等を確認したいので、「3-1-2杭伏図」も公表いただけませんかでしょうか。	杭の本数については、「参考資料1：既存住宅等図面」を参照ください。杭長さについては、一律15mと仮定して提案してください。	

市営野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問に対する回答（3月25日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）				項目名	質問	回答	備考
2-103	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	23	4	7	(3)	ア	一般事項	「本工事は、現場閉所による週休2日工事とする」とありますが、工期トータルとして4週8休という考え方で問題ないでしょうか。また、本条件は余剰地については余剰地活用事業者と建設企業にて別途取り決めるということによろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
2-104	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	23	4	7	(3)	イ	周辺への配慮	「工事時間については、周辺住民の生活に配慮し、原則として、午前9時から午後5時までの時間帯とする」とありますが、周辺への影響が少ない作業については午前8時からとさせて頂くことは可能でしょうか。また、本条件は余剰地については余剰地活用事業者と建設企業にて別途取り決めるということによろしいでしょうか。	前段については、2-86の回答を参照してください。後段については、ご理解のとおりですが、市は、市営住宅等整備業務と同様に、周辺住民の生活に配慮いただくことを望みます。	
2-105	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	資料1：現況図					現況図	・計画地東側の間地ブロック積擁壁（土羽付き）の安全性を証明する図面、計算書等がありますか。	ありません。	
2-106	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	資料1：現況図					現況図	・計画地東側の間地ブロック積擁壁（首都1高速）の安全性を証明する図面、計算書等がありますか。	ありません。	
2-107	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	資料1：現況図					現況図	・東側境界部に越境物がありますか。	把握しておりません。	
2-108	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	資料1：現況図					現況図	・土砂災害区域の対策箇所を含んで横浜市の開発許可を取得することは可能でしょうか。	可能です。	
2-109	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	資料1：現況図					現況図	・法枠南側境界部の隣地同意は取得可能でしょうか。	イエローゾーン対策工事に関する施工同意のことと推察します。ご指摘の箇所は600-2の土地のことと推察しますが、当該地の所有者は横浜市です。	
2-110	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	資料1：現況図					現況図	・J街区東側の道路擁壁（間地ブロック積擁壁）の安全性を証明する図面、計算書等がありますか。	ありません。	
2-111	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	資料1：現況図					現況図	・民地境界を跨ぐ境界構造物（擁壁）の所有区分を教えてください。撤去新設する場合同意取得は可能でしょうか。	擁壁の所有区分は土地の所有区分により異なります。民地にある擁壁は民地所有者のものです。同意の取得が必要な場合は、PFI事業者が主体となって取得するものとし、市は必要な協力を行うものとしします。	

市営野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問に対する回答（3月25日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）			項目名	質問	回答	備考		
3-1	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	9	3	(5)	ア	移転期間内に移転が完了しないおそれがある場合の措置等	3ヵ月間延長して行ったにも関わらず移転が完了しなかった場合、余剰地活用企業との契約はどのようになるのでしょうか。	一義的にはPFI事業者は事業契約書（案）別紙5（事業日程）に記載の期限に仮移転を完了させる義務があります。仮移転が完了しなかったことにより、住宅棟の解体の完了が事業日程より遅延する場合は、譲り渡し、貸し渡しについても遅延する可能性があります。また、万が一、仮移転の完了の見込みが立たない場合は譲り渡し、貸し渡しが実施されない可能性があります。その場合の、同第65条第1項のPFI事業者による余剰地活用業務の履行の有無や本市及びPFI事業者が生じる損害等の扱いは、事業契約書（案）の定めに基づき処理することになりますが、定めのない事項については、事業契約書（案）第105条（定めのない事項）に基づくものと考えます。			
3-2	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	6	—	3	(2)	オ	関係団体との調整等	I街区事業者との調整にあたり、初期段階の面通しを横浜市で調整をお願いします。	事業契約の締結後、本市が関係団体をPFI事業者に紹介します。		
3-3	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	8	—	3	(4)	イ	—	不法投棄の取り扱い	市が合理的な費用を負担する。とありますが、多額の費用の目安をお示し願います。	契約締結後、市との協議のうえで決定するものとします。	
3-4	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	16		5	(4)	イ	(オ)	個別相談会日時決定通知	②説明会の実施2週間前・・・となっておりますが、個別相談会の間違えではないでしょうか。	ご指摘のとおりです。「個別相談会の実施2週間前・・・」に修正します。なお、「P34 7（4）ア(イ)」にも同一の誤りがありますので、あわせて修正します。	2月28日 先行回答公表
3-5	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	22		5	(4)	キ	(イ)	仮移転者が処分すべき物品等	仮移転者等の住戸に設置してあるエアコンの撤去は入居者負担という理解でよろしいでしょうか。	3（4）イに記載する、既存住宅または仮移転先内の残置ごみの取扱いをご確認ください。入居者が設置したエアコンは残置ごみに該当します。	
3-6	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	別紙1：入居者等の情報	1					入居世帯数と仮移転先利用可能住居数	令和6年9月1日現在の入居世帯数313戸に対し、利用可能住戸が35戸ほど不足しており、自然減と退去者を期待しているように伺えますが、もし期待におよばなかった場合の対応策をご教示ください。	2（4）ア及びイに記載の「やむを得ない場合」に該当するものとして対応することになります。	
3-7	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	別紙1：入居者等の情報	2	3				外国籍入居者の割合	外国籍入居者の割合が約3.9%とのことですが、主な国籍をご教示願います。また、仮移転交渉において日本語は通じるとの理解でよろしいでしょうか。	国籍については回答を控えさせていただきます。なお、入居者により個人差がありますが、サポートが必要な場合もあるとお考え下さい。言語的なサポートについては入居者自身が確保することが難しい場合の対処については、市とPFI事業者が協議するものとします。また、PFI事業者においては、言語的なサポートが必要な入居者に対しても円滑な移転支援業務が行える工夫を期待します。	
3-8	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	17		5	(4)	ウ	(エ)	仮移転先の修繕費に係る費用	「移転支援業務に係るサービス対価のうち仮移転先の修繕費用について、修繕内容に応じてPFI事業者が負担した費用実績に基づき支払う」とありますが、サービス対価の中に修繕費を見込むが、その費用は実費精算をするという理解でよろしいでしょうか。	移転支援業務に係るサービス対価のうち仮移転先及び住替え先の修繕費用は、事業契約に見込み額を計上の上、実費精算します。	
3-9	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	27		6	(4)	イ	(エ)	住み替え先の修繕費に係る費用	「移転支援業務に係るサービス対価のうち住替え先の修繕費用は、修繕内容に応じてPFI事業者が負担した費用実績に基づき支払うもの」とありますが、サービス対価の中に修繕費を見込むが、その費用は実費精算をするという理解でよろしいでしょうか。	3-8の回答を参照してください。	

市営野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問に対する回答（3月25日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							項目名	質問	回答	備考
3-10	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】									仮移転及び住み替え時の修繕	業務内の修繕実施時、室内のアスベスト調査は必要でしょうか。必要な場合、費用は別途精算頂けるという理解でよろしいでしょうか。	アスベスト調査の実施は想定していません。	
3-11	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】									仮移転及び住み替え時の修繕	業務内の修繕実施時、元々備えられていないものを備える必要がある場合、費用は別途精算頂けるという理解でよろしいでしょうか。	3-8の回答を参照してください。	
4-1	モニタリング基本計画	1	1	2						モニタリング実施計画書の提出	PFI事業者等は「モニタリング実施計画書」を事業契約後速やかに提出することになりますが、金融機関も含めた計画書になりますか？	市と金融機関が直接協定を締結する場合は、金融機関に関する事項を含めます。	
4-2	モニタリング基本計画	1	1	2						モニタリング実施計画書の提出	市に提出し、確認を受けるとありますが、市のどの部署が担当されるのでしょうか？	提出先は横浜市建築局市営住宅課を予定しています。確認は、市営住宅課を含め適宜関連する部署で行います。	
4-3	モニタリング基本計画	17		3						モニタリングの手順	日常モニタリングについて、業務報告書（日報）の保管方法は電子データ等民間事業者の任意の方法で良いか。	モニタリング方法の詳細は、事業契約書（案）第90条第1項に示すとおり、事業契約の締結後、モニタリング基本計画に基づき作成するモニタリング実施要領において定めます。	
4-4	モニタリング基本計画	22	4	5	(1)					減額ポイントの計上表	是正レベル別減額ポイントがありますが、地震等の災害で交通手段が遮断され、現地に向かうことができない事象など不可抗力と認めらる事象が生じた場合は除外されるとの理解で宜しいでしょうか。	ご質問の事象について、市がやむを得ない事由と認める可能性はありますが、災害の種類、規模、予報の有無等、個別の状況によるものと考えます。	
4-5	モニタリング基本計画	26	5							余剰地活用業務に対するモニタリング	分譲住宅（共同住宅や戸建て）等の場合、また店舗合築の分譲共同住宅等、店舗のみ、店舗と戸建て分譲住宅等、様々な活用方法が想定できますが、余剰地活用の整備後に事業契約書（案）第73条、第74条に規定する報告、モニタリングは困難と考えます。貴市の見解をお示しください。	8-13の回答を参照してください。	
4-6	モニタリング基本計画	4	2	2						解体撤去業務責任者及び建設業務責任者が作成する提出書類	番号27・出来高設計書とはどのようなものでしょうか。	工事完了時の実績に基づいて作成していただく資料です。	
5-1	落札者決定基準	9							別紙	3市営住宅整備業務に関する事項(5)ライフサイクルコストの縮減	将来的に住戸規模や住戸用途の変更などの可変性を確保した具体的な提案とありますが、住戸規模や住戸用途の変更に対する要望事項はありますか？	すでに公表されているもののほかに開示する情報はありません。	
5-2	落札者決定基準	10							別紙	3余剰地活用業務に関する事項(2)余剰地活用計画	にぎわいや生活利便性を高めるための施設や、若い世代を呼び込むための施設の供給等とありますが、提案施設によって加点が変わるでしょうか？	すでに公表されているもののほかに開示する情報はありません。	
5-3	落札者決定基準	3	3	(2)	ア、イ					入札参加資格確認審査	書類の不備がある場合は失格とありますが、即失格でしょうかそれとも事前に不備書類の連絡があるのでしょうか。	内容に応じて、不備訂正を求める場合があります。	

市営野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問に対する回答（3月25日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）				項目名	質問	回答	備考
5-4	落札者決定基準	6	4	(4)			価格点の得点化方法	<p>基準購入額及び基準借地年額とは、「入札説明書」P6記載の余剰地の参考概算額に相当するものという理解でよろしいでしょうか？</p> <p>基準購入額、基準借地年額、比較倍率は以下のとおりとします。落札者決定基準を修正します。</p> <p>比較倍率とは、以下の基準購入額（㎡単価）を基準借地年額（㎡単価）で除した値（小数点以下第3位を四捨五入）とし、その値は58.31（年）である。</p> <p>基準購入額 : 233,000 円/㎡ ・入札説明書「2.3. 余剰地の参考概算額」に記載する、土地売買契約を締結する場合の参考概算額 233,000 円/㎡と同額</p> <p>基準借地年額 : 3,996 円/㎡・年 ・入札説明書「2.3. 余剰地の参考概算額」に記載する、定期借地権設定契約を締結する場合の参考概算額 333円/㎡・月を年換算した3,996 円/㎡・年と同額</p>		
5-5	落札者決定基準	6	4	(4)			価格点の得点化方法	<p>比較倍率とは例として233,000（基準購入額）/333（基準借地額）*50年=13.99との解釈で宜しいでしょうか。</p>	5-4の回答を参照してください。	
5-6	落札者決定基準	8	2	(1)	②		別紙1 審査の視点	<p>構成員又は協力会社にとありますが要求水準書では見当たりません。この場合の協力会社とは何を指しますでしょうか。</p>	<p>誤記のため、「構成員又は協力会社」を「構成企業」に修正します。</p>	2月28日 先行回答公表
6-1	様式集	18		3-11			資格申告書（余剰地活用業務）	<p>「同等の事業に係る実績を有する」という文言の解釈についてお尋ねいたします。現在、余剰地の活用方法を複数案検討しております。</p> <p>【分譲住宅】 私有地を購入し分譲した実績はありますが、公有地を購入し分譲した実績がない場合、同等の事業に係る実績を有していると見なされるでしょうか。上記実績を持つ企業が余剰地活用業務企業です。</p> <p>【テナント】 公有地・民有地問わず出店実績を有していればよいのか、公有地での出店実績でないといけないのかについてご回答ください。上記テナントが余剰地活用業務企業です。</p>	1-6の回答を参照してください。	2月28日 先行回答公表
6-2	様式集	14	3-3	入札参加者の企業構成表					認めることとします。	2月28日 先行回答公表
6-3	様式集	15	3-4	委任状				<p>各社連番のスタイルになっていますが、各社の押印リレーが必要になると多くの時間を要するため、1社ずつの差入方式を認めていただけますでしょうか。</p>	認めることとします。	2月28日 先行回答公表
6-4	様式集	24	3-13	添付書類提出確認書				<p>「⑤法人税納税証明書」及び「⑥消費税納税証明書」は、税務署発行の「その3の3」の提出で充足するという理解でよろしいでしょうか。</p>	ご理解のとおりです。	2月28日 先行回答公表
6-5	様式集	24	3-13	添付書類提出確認書				<p>「⑦商業登記簿謄本」は履歴事項全部証明書の提出で充足するという理解でよろしいでしょうか。</p>	ご理解のとおりです。	2月28日 先行回答公表

番号	資料名	資料形式	該当頁	該当箇所（見出し記号）				項目名	質問	回答	備考
6-6	様式集	Excel形式		5-2	入札内 訳書				「4 維持管理業務費の内訳」にて、各業務の人件費、光熱費を記載するようになっておりますが、「光熱費」は各業務に係る光熱費という理解でよろしいでしょうか。また、提案書提出時点で当該光熱費を試算することが困難と判断し未記載とした場合、「提出書類の不備」＝「失格」となりますでしょうか。	ご意見を参考に、維持管理費の各業務別の光熱費を個別に試算することは容易でないと判断しました。これに伴い、「4 維持管理業務費の内訳」の表中の光熱費の項目をすべて削除します。 なお、維持管理業務において事業者が市営住宅の電気・水道を利用する場合の取り扱いについては、8-10の回答を参照してください。	
6-7	様式集	Excel形式		5-2	入札内 訳書				「4 維持管理業務費の内訳」にて、各業務の内訳欄に括弧欄がありますが、当該欄は「人件費」でも「光熱費」でもない項目がある場合に使用する欄という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、複数の費目で計上することが分かりやすい場合は、適宜、行を増やしていただいても構いません。	
6-8	様式集		2					提出書類一覧	様式6-8の枚数は1枚となっておりますが、様式集（Excel）のデータは2枚仕様となっております。1枚にまとめて作成するという理解でよろしいでしょうか？	ご指摘のとおり、様式集（Excel）のデータが2枚仕様となっているのは誤りです。当該の様式を修正します。	
6-9	様式集		2					提出書類一覧	様式6-9については、説明書きの有無各1枚ずつの計2枚という理解でよろしいでしょうか？	6-54の回答を参照してください。	
6-10	様式集		4					(1) 企業名の記載	企業名とは、構成企業のみを対象とし、それ以外の連携先等の企業は実名で良いという理解でよろしいでしょうか？	概ねご理解のとおりですが、記載する場合は「企業名及び企業を類推できる記載は行わず」には従ってください。 例えば「A社のグループ会社である株式会社●●」という場合は、A社を類推できる記載にあたります。	
6-11	様式集		4					(3) 書式等	カ) 各様式に番号を振るとともに、ク) 書類ごとに通し番号を振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。	
6-12	様式集		4					(3) 書式等	ク) 通し番号は表紙の様式を1ページ目としますか？	ご理解のとおりです。様式8-1、様式9-1をそれぞれの書類の1ページ目としてください。	
6-13	様式集		4					(3) 書式等	提案の裏付けとなる関心表明書等の資料を別添することは可能ですか？	裏付けとして必要な資料である場合は提出を妨げませんが、提出者は以下を承諾することを前提とします。 ①提出いただいた資料が審査の対象となるとは限りません。 ②上記①の結果に関わらず提案書と一体のものとしみます。 ③添付する資料は、提案の裏付けとして必要なもの最小限の範囲に留めてください。 なお、提出いただく場合の体裁としては、以下に留意してください。 ・資料の冒頭に資料の添付の目的と内容を簡潔に記載してください。 ・本市が提出を求めている書類とは区別し、独立したファイルに綴じてください。 ・同一内容の電子データを提出してください。	
6-14	様式集		4					(4) 電子媒体による提出	「すべての様式についてPDF形式とする」「様式の指定があるものはMicrosoft社製Word若しくはMicrosoft社製エクセルとし」とありますが、様式集P2・3に記載されているファイル形式に従って保存するという理解でよろしいでしょうか？それとも、一律にPDF形式にて保存するというのでしょうか？	「(4) 電子媒体による提出」に記載のとおり、すべての様式においてPDFによる提出は必要です。合わせて、様式の指定があるものはPDFに加えて指定様式によるファイルを提出してください。	

市営野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問に対する回答（3月25日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）				項目名	質問	回答	備考
6-15	様式集	6					(7)基礎審査に関する提出要領及び(8)業務提案書類に関する提出要領	アに記載の様式8-9は存在しますか？	「様式8-9」は誤記であり、正しくは「様式8-8」となります。修正します。	
6-16	様式集	6					(10)事業提案書の概要に関する提出要領	ファイルに綴じて提出する必要はなく、電子媒体のみでの提出という理解でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。様式10-1は電子媒体のみの提出で足りません。	
6-17	様式集	12	3-1	入札参加資格確認審査の確認書			様式3-13添付書類提出確認書	正1・副1（企業ごと）とありますが、添付書類についても正1・副1各企業ごと1部ずつ提出する解釈でよろしいでしょうか。また副を提出するとしたら、副は写しでもよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	2月28日 先行回答公表
6-18	様式集	24	3-13	添付書類提出確認書			①～⑮	添付書類は正1・副1各企業ごと1部ずつ提出する解釈でよろしいでしょうか。また添付書類の副を提出するとしたら、副は写しでもよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	2月28日 先行回答公表
6-19	様式集	24	3-13	添付書類提出確認書			⑤法人税納税証明書 ⑥消費税納税証明書	⑤及び⑥は「納税証明書（その3の3「法人税」及び「消費税及地方消費税」について未納税額のない証明用）」でよろしいでしょうか。この証明書は1枚（ひとつ）の証明書で⑤及び⑥の証明書として思慮されますが添付書類としてよろしいでしょうか。	6-4の回答をご参照ください。	2月28日 先行回答公表
6-20	様式集	51	8-3-3	地域経済への貢献				1枚目の①②③の表を記載した上で、2枚目の記載内容①②③について文章を記載するという理解でよろしいでしょうか？また、スペースの配分は全体が2枚以内に収まっていればよろしいでしょうか？	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1枚目の内容、2枚目の内容で、それぞれ1枚としてください。	
6-21	様式集	67	8-8	各提案様式の要約書				様式集のWordでは、表内の文字は9ポイントとなっておりますが、本表については10.5ポイントではなく9ポイントで作成してもよろしいでしょうか？	様式8-8の表内の文字は9ptで作成してもよいものとします。	
6-22	様式集	72 73	10-1	事業提案書の概要				P72の参加グループ名、P73の応募グループの名称、構成員の名称は、実名・記号のいずれを記載すればよろしいでしょうか？	実名にて記載してください。	
6-23	様式集	73	10-1	事業提案書の概要			1実施体制	入札説明書P7では、入札参加者を構成する企業を構成企業と定義づけており、P21ではSPC出資者を構成員と定義づけていると読み取れますが、本様式に記載する表内【構成員】とは、いずれを指しますか？合わせて、用語の統一をお願いします。	様式10-1の「構成員」は「構成企業」の誤記のため、修正します。構成企業は、ご理解のとおり、入札参加者を構成する企業を指します。	
6-24	様式集	6					(8)業務提案書類に関する提出要領	「要求水準チェックリスト（様式7-1）」の作成において、「備考」の列に「要求水準のとおり」と記載すること。」とありますが、様式7-1に備考の列がありません。事業者にて任意の列に備考欄を設けるという理解でよろしいでしょうか。	ご指摘を踏まえ、「要求水準書のとおり」と記載する箇所を、「提案内容記入欄」に修正します。	

市営野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問に対する回答（3月25日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）	項目名	質問	回答	備考
6-25	様式集	22	様式3-11 =IF(I25=5,"",",",I255)	様式名	FA業務やSPC管理業務を担う企業は、指定様式がないため、事業者にて資格申告書を作成することでよいでしょうか。	設計企業、建設企業、工事監理企業、維持管理企業、余剰地活用業務企業のいずれにも該当しない構成企業は、様式3-3の別紙として、当該の構成企業の入札参加者としての役割やこれに関連する実績等の説明資料を添付してください。また、これらの企業は様式3-11の提出は不要です。 なお、本別紙は任意様式としますが、以下の要領に従ってください。 ①表題は「設計・建設・工事監理・維持管理・余剰地活用業務以外の業務を担当する構成企業に関する補足資料」としてください。 ②説明は、対象となる構成企業ごとに、1社につき2分の1枚以下で簡潔に行うものとします。（よって別紙全体の枚数は適宜とします。） ③その他の記載要領は「第2 入札関係書類記載要領」に準ずるものとします。	2月28日 先行回答公表
6-26	様式集	22	様式3-11 資格申告書	様式番号	FA業務やSPC管理業務を担う企業は、事業者にて資格申告書を作成する場合、様式番号は「様式3-11-1」と枝番を記載すればよいでしょうか。	6-25の回答をご参照ください。	2月28日 先行回答公表
6-27	様式集	30	様式5-2 入札内訳書	申込受付番号	様式の右肩に記載の「申込受付番号」とは、他様式に記載の「提案書記号」と同じものを記載するという理解でよいでしょうか。	様式5-2の最初の2行に誤記がありますので、以下のとおり修正します。 ①右肩の「申込受付番号（ ）」「令和 年 月 日」を削除 ②「【様式5-2】」を「（様式5-2）」とし、記載位置を左肩から右肩に移動	
6-28	様式集	39	様式7-1 要求水準 チェック リスト	提案内容記入欄	様式集6頁の(8)業務提案書類に関する提出要領に記載のある「備考」の列に「要求水準のとおり」と記載する場合、様式7-1の「提案内容記入欄」はバー（一）表記とすることでよいでしょうか。	6-24の回答を参照してください。	
6-29	様式集	51	様式8-3-3 2 本事業の実 施体制及び資 金計画等に 関する事項	留意事項	【留意事項】の5に記載の「留意事項等」とは※印も該当するという理解でよろしいでしょうか。	※印の箇所は削除しないでください。	
6-30	様式集	Excel形式	様式5-2 Excel書 式2/6 2 市 営住宅 整備業 務費の 内訳	解体撤去業務費	解体撤去業務費の欄に解体撤去設計費とありますが、上段の設計業務費にも同項目が記載されていますので、この欄では解体撤去費の誤記との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。「解体撤去設計費」を「解体撤去工事費」に修正します。	

番号	資料名	資料形式	該当頁	該当箇所（見出し記号）	項目名	質問	回答	備考
6-31	様式集	Excel形式		様式5-2 入札内 Excel書 訳書 式1/6・ 2 市 2/6 営住宅 様式6-2 整備業 様式6-3 務費の 内訳 施設整 備の対 価 (サー ビス対 価A- 1) 支払 表 施設整 備の対 価 (サー ビス対 価A-2 及びA- 3) 支払 表	市営住宅整備業 務費の内訳	サービス対価A-1, A-2を振り分けて銀行融資の金額を決定するため、市営住宅整備業務費の内訳について、各項目毎に国庫補助金を活用する/しないの有無をご教示願います。	1-43の回答を参照してください。	
6-32	様式集	Excel形式		様式5-2 入札内 Excel書 訳書 式1/6・ 2 市 2/6 営住宅 様式6-2 整備業 様式6-3 務費の 内訳 施設整 備の対 価 (サー ビス対 価A- 1) 支払 表 施設整 備の対 価 (サー ビス対 価A-2 及びA- 3) 支払 表	対象費目及び金額	対象費目欄に入力する名称・金額は様式5-2の「市営住宅整備業務費の内訳」に記載ある項目及び入力した金額に合わせるとの理解でよろしいでしょうか。	様式6-2の対象費目欄には、「調査業務費」、「設計業務費」など、様式5-2「2 市営住宅整備業務費の内訳」の大項目のうちA-1対象外を除いた金額に合わせてください。様式5-2及び6-2を修正します。	
6-33	様式集		3	様式9- 9 設 14 計建設 図面	日影図	枚数は適宜とありますが、新築住宅毎に日影図（等時間・時間日影）を図示するとどの理解でよろしいでしょうか？	様式9-2の「記載内容」並びに「留意事項」が満たされていれば、表現手法は問いません。	
6-34	様式集		4	— —	第2 入札関係書 類記載要領 1 共通事項 (4) 電子媒体による提出	様式9設計建設図面においては、SXF形式・DXF形式またはDWG形式で作成した図面データをPowerPointにレイアウトし貼り付け、PDF形式にて提出することで考えています。様式によっては、提出するPDF形式とSXF形式・DXF形式またはDWG形式の図面データと一部のフォント（例：専有面積や室名等）や一部の書き込み（例：キープラン等）が若干異なることが想定されますが、問題無いとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	

市宮野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問に対する回答（3月25日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）				項目名	質問	回答	備考
6-35	様式集	4	—	—			第2 入札関係書類記載要領 1 共通事項 (3) 書式等ウ	図面等を除き、各提案書類で使用する文字の大きさは、10.5ポイントを目安としますが、図表等の文字の大きさについては、図面等と同様に、10.5ポイント目安からは、除か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。	
6-36	様式集	5	—	—			第2 入札関係書類記載要領 3 書類提出要領 (3)、(5)～ (9)	提出するファイルの表紙及び背表紙には、事業名称の記載は、不要との理解でよろしいでしょうか？	ファイルの表紙及び背表紙に事業名称を記載してください。	2月28日 先行回答公表
6-37	様式集	5～6	—	—			第2 入札関係書類記載要領	提出するA4ファイル及びA3ファイルの色、材質等については、提案者の自由との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	2月28日 先行回答公表
6-38	様式集	5		3 書類提出要領			(3) 入札参加資格確認審査の提出書類に関する提出要領	様式3-1から様式3-12までを一括して閉じることとありますが、様式3-5入札参加資格確認申請書は入札説明書P16に記載のとおり、封入して提出することで良いでしょうか。	1-41の回答を参照してください。	2月28日 先行回答公表
6-39	様式集	14	3-3	入札参加者の企業構成表				各企業の押印が必要な書類であり、手続きの関係から各社1頁で作成したうえで、代表企業が当該様式をまとめて袋とじ割り印の上で提出することをお認めいただけないでしょうか。	認めることとします。	2月28日 先行回答公表
6-40	様式集	14	3-3	入札参加者の企業構成表				「主たる業務」記入欄には設計～余剰地活用業務以外の業務を担当する企業は「その他業務」と記入することで宜しいでしょうか。	設計企業、建設企業、工事監理企業、維持管理企業、余剰地活用企業のいずれにも該当しない構成企業について、担当する業務の内容がわかるように記載してください。その他業務との記載も可とします。	2月28日 先行回答公表
6-41	様式集	14	3-3 3-4	入札参加者の企業構成表 委任状			押印箇所	会社としての代表者並びに貴市に登録している契約代理人に関わらず、印鑑届にて届け出を行う印にて提出することで宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。 使用印鑑届には、今後使用する印と、法務局に登録している印（登記印）を押印してください。印鑑証明書の印影と照合確認します。	2月28日 先行回答公表 3月25日 回答訂正
									(下線部、回答訂正)	
6-42	様式集	15	3-4	委任状			受任者欄	両面印刷する場合、受任者欄は片面のみの記入・押印でよいでしょうか。	ご理解のとおりです。	2月28日 先行回答公表
6-43	様式集	14	3-4	委任状				各企業の押印が必要な書類であり、手続きの関係から各社1頁で作成したうえで、代表企業が当該様式をまとめて袋とじ割り印の上で提出することをお認めいただけないでしょうか。	認めることとします。	2月28日 先行回答公表
6-44	様式集	24	3-13	添付書類提出確認書			④使用印鑑届	会社の代表者と使用印が異なる場合、当該使用印の印鑑届を提出することで良いでしょうか。また上記の使用印は貴市に登録している契約代理人とは異なる印鑑でも良いでしょうか。	ご理解のとおりです。 使用印鑑届には、今後使用する印と、法務局に登録している印（登記印）を押印してください。印鑑証明書の印影と照合確認します。	2月28日 先行回答公表 3月25日 回答訂正
									(下線部、回答訂正)	
6-45	様式集	24	3-13	添付書類提出確認書			⑤法人税納税証明書 ⑥消費税納税証明書	添付書類の納税証明書は様式3の3を提出するという理解でよろしいでしょうか。	6-4の回答をご参照ください。	2月28日 先行回答公表
6-46	様式集	24	3-13	添付書類提出確認書			⑦商業登記簿謄本	現在事項全部証明書の提出でよろしいでしょうか。	6-5の回答をご参照ください。	2月28日 先行回答公表
6-47	様式集	24	3-13	添付書類提出確認書			⑨企業単体の減価償却明細表	有形固定資産等明細書で足りるでしょうか。	ご理解のとおりです。	2月28日 先行回答公表

市営野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問に対する回答（3月25日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）	項目名	質問	回答	備考
6-48	様式集	24	3-13 添付書類提出確認書	⑦商業登記簿謄本 ⑧企業単体の貸借対照表及び損益計算書 ⑨企業単体の減価償却明細表 ⑩連結決算の貸借対照表及び損益計算 ⑪経営事項審査に係る客観的点数を証する書類の写し ⑬企業の業務実績を証明できる資料等	必要に応じて両面印刷で提出することをお認めください。	適宜、両面印刷としていただいで結構です。	2月28日 先行回答公表
6-49	様式集	24	3-13 添付書類提出確認書	⑬企業の業務実績を証明できる資料	添付書類の業務実績に記載された契約書の写しは、業務の履行場所、契約期間、具体的な受託業務の範囲が記載された箇所のみ提出でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	2月28日 先行回答公表
6-50	様式集	25	3-13 添付書類提出確認書	⑧企業単体の貸借対照表及び損益計算書 ⑨企業単体の減価償却明細表 ⑩連結決算の貸借対照表及び損益計算	日本国内において当該企業の普通株式が上場等しており、監査済財務諸表等が一般の公表されている場合は、一般公開の旨を「入札参加者確認」に記載いたしますので、web上等から一般公開情報をご確認いただくことは可能でしょうか。 資源削減の面からご検討お願い致します。	認められません。 指定の資料の提出をお願いします。	2月28日 先行回答公表
6-51	様式集	29	5-1 入札書	代表者押印	復代理人が入札するときの押印は復代理人の押印で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。	2月28日 先行回答公表
6-52	様式集		5-2 入札内訳書	5 入札額の年度別内訳	「※入居者移転支援実費は課税されない」とありますが、その意味をご教示いただけますようお願い致します。	誤記のため削除します。	
6-53	様式集	Excel形式	6-2 施設整備の対価（サービス対価A-1）支払表	対象経費	対象経費の対象費目についてお示しいただけますようお願い致します。	6-32の回答を参照してください。	
6-54	様式集		6-9 長期修繕計画書		「入札価格の内訳に関する書類」に含まれていますが、落札者決定基準でも明記されておらず、性能点、価格点のいずれにも属さない参考資料との認識で宜しいでしょうか。評価されるのであれば評価基準をお示しいただけますようお願い致します。	様式6-9長期修繕計画書は提出不要としました。関連する様式集の記述を修正します。	
6-55	様式集	24	様式3-13 添付書類提出確認書	⑨企業単体の減価償却明細表（直近3期分）	参考として、減価償却明細表のサンプルなどいただけますでしょうか。	法人税の税務申告の際に作成される別表16をもとに任意様式でいただければ結構です。項目が多い場合はある程度まとめていただいても結構です。	2月28日 先行回答公表
6-56	様式集	24	様式3-13 添付書類提出確認書	⑩連結決算の貸借対照表及び損益計算書（直近1期分）	昨年から連結決算となり、今現在半期分の書類しかございません。 半期分の書類でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	2月28日 先行回答公表
7-1	基本協定書（案）	3	6	構成企業の連帯責任及び代表企業の責任	各構成企業は、事業予定者が市に対して負担する一切の債務につき、事業予定者と連帯して当該債務を負担するありますが、SPCに出資する企業と出資しない企業の違いはあるのでしょうか？	基本協定書及び事業契約書に定める構成企業の債務について、SPCに出資する企業と出資しない企業の違いはありません。 なお、基本協定第6条の内容については、7-18の回答の通り、修正いたしますので、こちらも参照してください。	2月28日 先行回答公表

市宮野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問に対する回答（3月25日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）						項目名	質問	回答	備考
7-2	基本協定書（案）	3	6						構成企業の連帯責任及び代表企業の責任	各構成企業は、事業予定者が市に対して負担する一切の債務につき、事業予定者と連帯して当該債務を負担するとありますが、SPCを設立しない場合も同様な債務を連帯するのでしょうか？	基本協定書及び事業契約書に定める構成企業の債務について、SPCを設立しない場合についても、SPCを設立する場合と同様の債務を連帯するものとします。 なお、基本協定第6条の内容については、7-18の回答の通り、修正いたしますので、こちらも参照してください。	2月28日 先行回答公表
7-3	基本協定書（案）	7	13						賠償金	賠償金が発生した場合、SPCに出資する企業と出資しない企業の責任に違いはあるのでしょうか？	7-1の回答をご参照ください。	2月28日 先行回答公表
7-4	基本協定書（案）	7	13						賠償金	賠償金を市に支払う際は、SPCを設立しない場合も同様な債務をすべての構成企業で負うのでしょうか？	7-2の回答をご参照ください。	2月28日 先行回答公表
7-5	基本協定書（案）	3	6						構成企業の連帯責任	余剰地活用企業もPFI事業者の債務につき、連帯して負担するのでしょうか？	7-18の回答をご参照ください。	2月28日 先行回答公表
7-6	基本協定書（案）	3	7	1					事業契約の仮契約	仮契約案文=事業契約案文という理解でよいのでしょうか？	ご理解のとおりです。	2月28日 先行回答公表
7-7	基本協定書（案）	6	12, 13						事業契約不調の場合における処理・賠償金	余剰地活用企業も違約金・賠償金支払いの連帯債務を負うのでしょうか。落札価格には余剰地の対価は含まれないという理解でよいのでしょうか？	前段については、7-18の回答を参照してください。 後段については、ご理解のとおりです。	2月28日 先行回答公表
7-8	基本協定書（案）	2	4	1					株式の譲渡等	落札者の構成企業はその保有する事業予定者の株式の譲渡、担保権の設定、又はその他の処分を行う場合にはとありますが、今案件では株式を保有しない構成企業（出資しない協力企業）があります。その場合は該当しないとの考えで宜しいのでしょうか？	ご理解のとおりです。	2月28日 先行回答公表
7-9	基本協定書（案）	2	5	2, 3, 4, 5, 6					業務の委託、請負	この条項の2項から6項までは事業契約締結時に遵守すべき事項であり、また事業契約書に規定すべき内容と思慮されるので、基本協定書の段階では不要と考えます。よって第5条第2項から第6項までの条文の削除をお願い致します。	修正はしません。	
7-10	基本協定書（案）	2	5	2					業務委託契約	SPCと構成企業との業務委託契約は事業契約締結の日から30日以内に締結することとされていますが、業務委託契約の作成には融資金融機関の確認等も必要であり、30日以内に全ての業務委託契約を締結するのは難しいと存じます。入居支援業務及び維持管理業務の契約締結は締結期日を業務開始1年前までとさせていただきませんか？	ご意見を踏まえ、つぎのとおり修正します。 ・事業契約が締結された後 30日以内に、 ⇒事業契約が締結された後、速やかに、 ・業務委託契約又は請負契約を締結させ ⇒業務委託契約、請負契約又はこれらに代わる覚書等を締結させ	
7-11	基本協定書（案）	3	5	6					余剰地活用業務	土地の売買契約または定期借地権設定契約の締結は分筆登記後とされていますが、時期いつごろを予定されていますでしょうか？	既存建物の解体が完了する令和9年度頃を見込んでいます。	
7-12	基本協定書（案）	6	12						事業契約不調の場合における処理	12条の違約金と13条の賠償金は同じという理解でよろしいのでしょうか。 違約金と賠償金のダブルで発生しないと理解でよろしいのでしょうか。 上記の理解で宜しければ、違約金が発生する事由が、違約金が第13条では「第7条第5項各号のいずれかの事由が生じたとき」となっていますが、第12条では「第7条の5項以外に6項・第8条の6項」となっています。第13条が正しく「第7条第5項各号のいずれかの事由が生じたとき」と理解でよろしいのでしょうか？	第12条の違約金と第13条の賠償金は別途のものとなります。	2月28日 先行回答公表

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）				項目名	質問	回答	備考
7-13	基本協定書（案）		13				賠償金	賠償金が「落札価格の100分の10に相当する金額に、事業契約上の業務の対価の支払が完了した日（事業契約上の業務の対価を分割して支払う場合において、その全部の支払が完了していないときは、当該構成企業が第7条第5項各号のいずれかに該当した日の直前の支払日）を起算日とする事業契約締結の日における政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）に規定する財務大臣が指定する率により計算した遅延損害金を加算した額の賠償金を市に支払う」とかなりの高額となり、中小企業の参画が困難となります。賠償金額（違約金）の額を下げてくださいか、せめて横浜市の他の案件（横浜文化体育館等）同様に「市は、本事業に係る落札金額の[100分の10]に相当する金額を上限とする違約金を落札者に請求できるものとし、落札者は市の請求があり次第、当該請求において定められた金額を市に支払うものとする」として頂けないでしょうか。	賠償金の金額に係る規定を以下の通り修正します。 「落札者の構成企業は、事業契約締結後において、本選定手続に関し、第7条第5項各号のいずれかの事由が生じたときは、市が事業契約を解除するか否かにかかわらず、連帯して、落札価格の100分の10に相当する金額の賠償金を市に支払う」	2月28日 先行回答公表
7-14	基本協定書（案）	7	16				協定の有効期間	有効期間が「事業契約の契約期間の終了時までとする。」とありますが、基本協定での条文のほとんどが事業契約に継承されているため、有効期間を事業契約の締結までとして頂けないでしょうか。違約金（賠償金）が二重に発生してしまうようにとらえてしまうため、ご検討ください。	有効期間の変更は行いません。 なお、同一の内容の違約に対して、基本協定と事業契約に基づく違約金支払いを二重に求めることは想定していません。	2月28日 先行回答公表
7-15	基本協定書（案）	3	6				構成企業の連帯債務	事業予定者が市に対して負担する一切の債務につき、各構成企業が事業予定者との連帯債務を負う旨の規定がございますところ、たとえば建設企業においては、建設業者として市営住宅等整備業務を履行する能力は有しても、入居者移転支援業務や維持管理業務、余剰地活用業務を履行する能力は有しないことから、当該規定は実効性に欠けるものと思料いたします。 つきましては、「各構成企業は、事業予定者が市に対して負担する債務のうち自己の担当する業務に係る債務につき、事業予定者と連帯して当該債務を負担する」といった内容にご修正いただけませんか。	ご要望の修正はいたしません。 なお、基本協定第6条の内容については、7-18の回答の通り、修正いたしますので、こちらも参照してください。	2月28日 先行回答公表
7-16	基本協定書（案）	3	6	3			構成企業の連帯責任及び代表企業の責任	「各構成企業は、事業契約で規定する構成企業の各債務の全てについて、相互に連帯債務を負うものとし」とありますが、余剰地活用企業とPFI事業者も連帯して債務を負うのでしょうか。	7-18の回答をご参照ください。	2月28日 先行回答公表
7-17	基本協定書（案）	3	5	6			業務の委託、請負	「落札者は事業予定者をして、余剰地活用業務を・・・」とありますが、余剰地活用業務企業は基本協定書の当事者であり、事業契約書の当事者であるため、「余剰地活用業務企業は・・・」で始まる規定（本項1行名が不要）が良いと考えますが、ご確認お願い致します。	「落札者は事業予定者をして、余剰地活用業務を・・・」を「落札者は余剰地活用業務企業をして、余剰地活用業務を・・・」に修正します。	

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）				項目名	質問	回答	備考
7-18	基本協定書（案）	3	6	1			構成企業の連帯責任及び代表企業の責任	「各構成企業は、事業予定者が市に対して負担する一切の債務につき、事業予定者と連帯して当該債務を負担する」とありますが、事業全般において構成企業が連帯債務を負うことは、本事業への参画が困難となり、修正をお願い致します。	基本協定書第6条第1項及び第3項、事業契約書第3条第9項及び第11項に基づき、各構成企業が連帯して負う連帯債務は以下①②の通りとし、基本協定書及び事業契約書を修正します。なお、修正の意図は、余剰地活用業務の不履行がPFI事業（特定事業）に及ぶ影響とPFI事業（特定事業）の不履行が余剰地活用業務に及ぶ影響をそれぞれ軽減すること、基本協定書と事業契約書の記述の不整合を解消することにあります。 ①建設企業（建設企業が複数の場合は、PFI事業者にて市に対して業務を統括する建設企業として届け出た1社を指す）はPFI事業者の各債務のうち、余剰地活用業務を除く一切の債務を連帯する。 ②余剰地活用業務企業を除く各構成企業は、PFI事業者が負う違約金支払債務（余剰地活用業務企業の違約金債務を含まない）を連帯する。	2月28日 先行回答公表
7-19	基本協定書（案）	3	6	3			構成企業の連帯責任及び代表企業の責任	「各構成企業は、事業契約で規定する構成企業の各債務の全てについて、相互に連帯債務を負うものとし」とありますが、構成企業が各債務の全てについて相互に連帯債務を負うことは、本事業への参画が困難となり、修正をお願い致します。	基本協定書第6条第3項は削除します。その他、各構成企業が負う連帯債務については7-18の回答をご参照ください。	2月28日 先行回答公表
7-20	基本協定書（案）	5	9	1	1		事業予定者の設立	会社法（令和17年法律第86号）は誤謬でしょうか。	ご指摘のとおりです。「平成17年法律第86号」に修正します。	2月28日 先行回答公表
7-21	基本協定書（案）	6	12	1			事業契約不調の場合における処理	念のための確認となりますが、当該費用と違約金の支払義務は落札者および落札者の構成企業が負うものであり、事業予定者（SPC）は支払義務を負わないとの認識で相違ないでしょうか。	ご理解のとおりです。	
7-22	基本協定書（案）	7	13	1			賠償金	念のための確認となりますが、当該賠償金の支払義務は落札者の構成企業が負うものであり、事業予定者（SPC）は支払義務を負わないとの認識で相違ないでしょうか。	ご理解のとおりです。	
7-23	基本協定書（案）	7	13	2			賠償金	念のための確認となりますが、当該超過額の支払義務は落札者が負うものであり、事業予定者（SPC）は支払義務を負わないとの認識で相違ないでしょうか。	ご理解のとおりです。	
8-1	事業契約書（案）	38	84				事業期間	別紙5の業務が日程とおり完了した場合は、SPCを解散して宜しいでしょうか？ その場合、事業契約のどの条項を履行すべきでしょうか？	市への債務が存続している間は、市の承諾がないとSPCは解散できません。基本協定書第10条第9号をご参照ください。なお、基本協定書の当該部分は修正をしています。	2月28日 先行回答公表
8-2	事業契約書（案）	45	91	2			契約保証金等	契約金額の10%以上とありますが、基本協定書（案）第13条の落札価格に100分の10に相当する額との整合をご教授下さい。	事業契約書（案）第91条第2項の記載を修正していますのでご確認ください。それぞれの条件を定めた理由については開示いたしません。	
8-3	事業契約書（案）	6	8	5			事業用地の地中障害	合理的な範囲とは具体的にどういうことでしょうか。	状況に応じて負担することが一般的と考えられる範囲です。	
8-4	事業契約書（案）	29	61	1			維持管理業務に係る対価の支払い	「維持管理業務に係る対価は、年額●円とする。」とありますが、コストを試算した際に複数年に1回の業務等が発生することが判明した場合、出来高ベースになると年度によって費用が変動する可能性があります。それでもPFI事業者から貴市へ請求する維持管理に係る対価は、事業期間中に発生する維持管理業務費の均等請求という理解でよろしいでしょうか。	均等額ではなく、年度ごとに費用が変動することも可とします。	

市営野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問に対する回答（3月25日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）				項目名	質問	回答	備考
8-5	事業契約書（案）	30	65	3			余剰地の活用	<ul style="list-style-type: none"> ・「余剰地の対価又は地代は、既存住宅等の解体が完了し、余剰地の普通財産への変更手続完了後」とありますが、財産評価審議会に諮問して得られた答申額はいつの時点で決定するのでしょうか。（事業契約締結前でしょうか？） ・不動産鑑定評価額はいつの時点で取得するのでしょうか。事業契約締結前に開示いただけないでしょうか。 ・答申額が対価より10%以上高く協議が整わずに契約締結しなくなった場合、その他構成企業の業務履行債務はどう扱われますでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業契約締結の後に、測量・分筆登記、余剰地の普通財産への変更手続及び不動産鑑定評価を実施します。その後、事業スケジュールを踏まえて時期を調整のうえ審議会に諮問します。答申額は審議会で決定します。 ・価格時点は土地売買契約又は定期借地権設定契約の締結予定日を踏まえて本市が改めて決定します。答申額については売買または定期借地契約前に提示します。なお、不動産鑑定は開示する予定はありません。 ・答申額が対価より10%以上高く契約締結に至らなかった場合、その他の構成企業に余剰地活用業務の履行債務が及ぶものではありません。 	
8-6	事業契約書（案）	31	66	2			余剰地の譲渡等	第28条（市による完工確認等の交付）第1項に定める完工確認書の交付日から原則20日以内に売買契約を締結とありますが、そのタイミングに限らず、売買契約、引渡しのタイミングは事業者の提案で宜しかったでしょうか。	第28条第1項に定める完工確認書の交付日から原則20日以内に売買契約または定期借地契約を締結するものとしますが、売買契約または定期借地契約、引渡しのタイミングについて事業者の提案を妨げるものではありません。 なお、審議会への諮問等を行うことを踏まえると、売買契約または定期借地契約の時期については令和9年度ごろになると想定されます。	
8-7	事業契約書（案）	31	68				所有権移転の登記	嘱託登記との内容ですが、登記費用（税関係を除く）はかからないという理解で宜しかったでしょうか。	条文のとおり、費用負担は事業者とします。	
8-8	事業契約書（案）	32	70	5			民間施設の整備等	区分売却を計画する場合の顧客との売買契約締結は除かれるという理解で宜しかったでしょうか。	1-11の回答を参照してください。	2月28日 先行回答公表
8-9	事業契約書（案）	36	80	5, 6, 7			余剰地活用業務継続履行不能	余剰地引渡前に、建築費の大幅な増加や市況の変化などの経済情勢の変動により、予定している余剰地活用事業が事業化できない事態となったと事業者が判断した場合、履行不能となった場合、事業契約の解除（第78～80条の適用）は認められるという理解で宜しかったでしょうか。その場合、手付金は没収となるのでしょうか。なる場合、ならない場合のパターンがあればお示し下さい。事業契約から余剰地引渡までは数年期間が空きます。事業者としてもその期間リスクは大きく、市況変動については、柔軟にご対応頂きたい、宜しくお願いします。	ご質問の状況は程度にもよると思われませんが、一般的には不可抗力に該当しないと考えられ、第78条～第80条の適用はありません。なお、事業契約書案第1条（46）では、「『不可抗力』とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、騒乱、暴動、その他の自然的又は人為的な事象であって、市及びPFI事業者のいずれの責めにも帰すことのできない事由をいう」としています。手付金については違約手付とお考えください。	
8-10	事業契約書（案）	57	1	(1)			サービス対価の算定対象	光熱費について、「サービス対価の算定対象」に記述されていませんが、これは、供用開始後に掛かる光熱費の負担は貴市という理解でよろしいでしょうか。	維持管理業務の遂行にあたり、市営住宅に敷設の電気、水道を使用することを認めます。通常利用の範囲内であれば、この費用はPFI事業者に請求いたしません。	
8-11	事業契約書（案）	65	2	(3)			維持管理業務等に係る対価（サービス対価C, D）の物価変動に関する基本的な考え方	「協議を行う物価変動率は、当該年度の前年度4月から3月の「企業向けサービス価格指数：日本銀行調査統計局」の平均値を用い、・・・（途中省略）・・・3.0%以上の差が生じた場合・・・」とありますが、昨今の物価変動や人件費の高騰は顕著である一方、日銀の企業向けサービス価格指数は、実態と乖離しているため、国交省の「建築保全労務単価」を指標としていただけませんか。	変更は認められません。ただし、事業契約後に実態と乖離していることが確認できた場合は協議事項とします。	
8-12	事業契約書（案）	33	72	1			第三者の使用	余剰地活用企業が建設会社に工事を発注する場合も承諾が必要になりますでしょうか。	ご質問の内容については、事業契約書第72条に基づく承諾は不要です。	

市営野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問に対する回答（3月25日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）				項目名	質問	回答	備考
8-13	事業契約書（案）	38	84	1			事業期間 月次報告 モニタリング	「本契約の事業期間は、本契約として効力を生じたときから、市営住宅等整備業務、入居者移転支援業務及び維持管理業務並びに別紙14「土地売買契約書」に従って余剰地に設定された買戻し特約の登記の抹消登記手続が完了するまで」となっていますが、区分売却の場合、第73条の月次報告書および第74条のモニタリングはいつまで（完売後も？）となりますでしょうか。	余剰地の余剰地活用事業者への所有権を移転登記した日あるいは、定期借地の契約を締結した日から5年間となります。ただし、ご質問のケースにおいては、上記の日より早期に全ての区分売却が完了した場合、市との協議により第73条及び第74条の適用を当該完了日までとすることができるものとします。	
8-14	事業契約書（案）						事業契約書全般	期日の指定のある条項全般において「7日以内までに」や「14日前までに」等は「（日数）営業日以内までに」や「（日数）営業日前までに」としていただけないでしょうか。土日休日をはさむ場合、実働日数が少なくなるばかりでなく、その日数によっては対応が困難な場合も思慮されますので、昨今の働き方改革の労働基準法の改定を勘案しご検討のほどお願い致します。	認められません。	
8-15	事業契約書（案）	4	3	3			事業遂行の指針	各契約締結予定日の7日前までに市に対し、その者の商号、名称等必要な事項を書面により通知しとありますが、市の指定書式はあるのでしょうか。また「7日前までに」を「7営業日前までに」としていただきたい。	指定の書式はありません。日数につきましては、変更しません。	
8-16	事業契約書（案）	4	3	10			事業遂行の指針	この条項が適用される期間として、余剰地の土地売買契約又は定期借地権設定契約書の締結するまでとの理解でよろしいでしょうか。意見としまして上記の期間として頂きたい。同条項に規定する第70条の規定に関しても余剰地の土地売買契約又は定期借地権設定契約書の締結までの期間とし、その期間以後の規定として余剰地の土地売買契約又は定期借地権設定契約書に規定して頂きたい。	当該部分の手付金は、事業契約書の第66条第3項、第70条の第10項及び第73条第6項に定める違約金の支払いのための違約手付であることから、適用期間の変更はいたしません。なお、第66条第3項、同条第4項、第70条第10項、第73条第6項については修正をしておりますので、ご参照ください。	
8-17	事業契約書（案）	4	3	11			事業遂行の指針	この条項が適用される期間として、余剰地の土地売買契約又は定期借地権設定契約書の締結するまでとの理解でよろしいでしょうか。意見としまして「各構成企業の連帯債務」は余剰地の土地売買契約又は定期借地権設定契約書の締結までの期間として頂きたい。	本条項で規定する連帯債務の期間は、対象となる債務が消滅するまで継続します。その他、各構成企業が負う連帯債務については7-18の回答をご参照ください。	2月28日 先行回答公表
8-18	事業契約書（案）	8	13	1			貸与期間	貸付期間の要望ですが、既存住宅等の解体除去工事着工ではなく、事業契約締結日になりませんか。既存住宅の空き住戸等を解体工事の準備の事務所使用や移転支援業務の事務所、敷地に関しては既存建物を含む、埋設物、ボーリング調査等各種事前調査の使用を想定しています。	貸付期間は変更しません。なお、空き住等を事務所として使用することや各種調査の実施は貸付期間以前においても可能です。	
8-19	事業契約書（案）	10	16	1			設計の変更	「設計変更の要求を受けてから14日以内に変更内容に関する検討の結果を市に通知しなければならない。」とありますが、設計変更の通知の内容によっては、図面の修正作業、及び金額増減検討、算出など検討の結果を市に通知するまでの期間が14日以内では対応できない場合も想定され、期間については貴市との協議、合意のうえ、定める等にしていただきたく存じます。	当該の条件につき、「設計変更の要求を受けてからPFI事業者との協議を経て市が定めた期間内に変更内容に関する検討の結果を市に通知しなければならない」に修正します。	
8-20	事業契約書（案）	16	31	3			工事の中止又は 工事期間の変更 による費用等の 負担	第84条第2項は、第79条第2項ではないのでしょうか。	ご指摘のとおりです。事業契約書を修正します。	2月28日 先行回答公表

市営野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問に対する回答（3月25日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）				項目名	質問	回答	備考
8-21	事業契約書（案）	16	31	4			工事の中止又は工事期間の変更による費用等の負担	第87条第2項は、第82条第2項ではないのでしょうか。	ご指摘のとおりです。事業契約書を修正します。	2月28日 先行回答公表
8-22	事業契約書（案）	17	33の2	1			入居者移転業務に係る対価の支払い	この条文の（1）～（5）に記載する入居者移転業務に係る対価（金額）に「物価変動率による調整」等の金額変更が生じるたびに、事業契約変更及び事業契約変更に伴う議会承認等を経て事業契約変更手続きを行う理解でよろしいでしょうか。	原則、ご理解のとおりですが、変更金額によって事前の議決が不要な場合があります。	
8-23	事業契約書（案）	20	45	1			市営住宅整備等に係る対価の支払い	この条文に記載する市営住宅整備費の金額は「物価変動率による調整」等の金額変更が生じるたびに、事業契約変更及び事業契約変更に伴う議会承認等を経て事業契約変更手続きを行う理解でよろしいでしょうか。	原則、ご理解のとおりですが、変更金額によって事前の議決が不要な場合があります。	
8-24	事業契約書（案）	22	47	1	(1)		部分払	市営住宅等整備業務費のうちとありますが入居者移転支援業務である仮移転業務である引越費用、修繕費用とは別との考えで宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。 なお、入居者移転支援業務費等については、年度末において支出済の額が部分払いの対象となりますが、ただし、支出額と支出日など根拠が明らかなものに限りです。	
8-25	事業契約書（案）	23	48	2			債務負担行為に係る契約の特則	支払限度額及び各会計年度の出来高予定額が変更となった場合、金額変更が生じるたびに、事業契約変更及び事業契約変更に伴う議会承認等を経て事業契約変更手続きを行う理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
8-26	事業契約書（案）	24	49	1			新築住宅等の完成の遅延損害金	対価とは別に支払わなければならないとありますが、割賦支払施設整備費ではないとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
8-27	事業契約書（案）	25	50	7			契約不適合責任	住宅建設瑕疵担保の原本証書を提示及び原本証明付き写しの提出とし、原本に関しては事業終了時の引渡書類として提出する理解でよろしいでしょうか。又は完工時に原本を提出するのでしょうか。	ご理解のとおりです。	
8-28	事業契約書（案）	29	61	1			維持管理業務に係る対価の支払い	この条文に記載する維持管理業務に係る対価（金額）に「物価変動率による調整」等の金額変更が生じるたびに、事業契約変更及び事業契約変更に伴う議会承認等を経て事業契約変更手続きを行う理解でよろしいでしょうか。	原則、ご理解のとおりですが、変更金額によって事前の議会議決が不要な場合があります。	
8-29	事業契約書（案）	33	73				報告等	分譲住宅（共同住宅や戸建て）等の場合、また店舗合築の分譲共同住宅等、店舗のみ、店舗と戸建て分譲住宅等、様々な活用の方法が想定できますが、余剰地活用の整備後にこの条文に規定する報告は困難と考えます。貴市の見解をお示しください。	8-13の回答を参照してください。	
8-30	事業契約書（案）	34	74				市による余剰地の活用の実施状況のモニタリング	分譲住宅（共同住宅や戸建て）等の場合、また店舗合築の分譲共同住宅等、店舗のみ、店舗と戸建て分譲住宅等、様々な活用の方法が想定できますが、余剰地活用の整備後に第73条に規定する報告、及びこの条文に規定するモニタリングは困難と考えます。貴市の見解をお示しください。	8-13の回答を参照してください。	
8-31	事業契約書（案）	37	80	7			不可抗力による解除	市から余剰地の余剰地活用企業への引渡し後に「当該履行不能による損害はPFI事業者が負担・・・」とありますが、所有権が余剰地活用企業に移転している場合、PFI事業者でなく余剰地活用企業との理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。条文を修正します。	2月28日 先行回答公表

市宮野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問に対する回答（3月25日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）				項目名	質問	回答	備考
8-32	事業契約書（案）	40	86	8			市による契約解除	事業用地を契約締結時の現状に回復して市に返還しなければならずとありますが、ゆりのきとおり側の石積みを解体してしまった場合も積み直すとの考えでしょうか。又、建築工事が始まってしまっからの解除の場合、建築の出来上がった部分も解体撤去することでしょうか。それとも第88条の7（契約解除に際しての措置）が適用されるのでしょうか。ご教授ください。	状況に応じて、市の指示により対応していただくこととなります。 なお、第88条の7項は第85条（市による任意解除）又は第87条（PFI事業者による契約解除）の場合の規定です。	
8-33	事業契約書（案）	41	88	4			契約解除に際しての措置	乙とありますが、事業契約書（案）では見当たりません。PFI事業者との理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。事業契約書を修正します。	
8-34	事業契約書（案）	42	88の2	2			市による引渡水準の確認	乙とありますが、事業契約書（案）では見当たりません。PFI事業者との理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。事業契約書を修正します。	
8-35	事業契約書（案）						別紙6全般	期日の指定のある条項全般において「30日以内に」等は「（日数）営業日前に」としていただけないでしょうか。土日休日をはさむ場合、実働日数が少なくなるばかりでなく、その日数によっては対応が困難な場合も思慮されますので、昨今の働き方改革の労働基準法の改定を勘案しご検討のほどお願い致します。	認められません。	
8-36	事業契約書（案）	62		2		(1)	別紙6対価の支払い物価変動率による調整	事業契約の締結から1年を経過した時点における指数が同指数と比較して1.5%を超える差が生じた場合とありますが、令和7年1月（入札公告時）から着工時における指数が同指数と比較して1.5%を超える差が生じた場合に変更になりませんかでしょうか。	変更はしません。	
8-37	事業契約書（案）	4	3	10			余剰地活用事業の手付金	手付金の計算根拠をご教示ください。	本質問に関連して、第66条第3項として新たに違約金の定めを設けました。 第3条第10項の違約金は、同手付金は第66条第3項、第70条第10項及び第73条第6項に定める違約金の支払いのための違約手付として交付するものとして、条文を修正します。 さらに手付金は、これらの違約金と同額のものとして、条文を修正します。	
8-38	事業契約書（案）	5	4	2	2		新築住宅棟の登記	完工時の所有権移転登記及び維持管理終了時の所有権移転請求権仮登記費用はいずれも事業者負担となりますでしょうか。所有権移転登記は貴市負担もしくは折半としていただけませんかでしょうか。	ご質問の費用は全額、PFI事業者が負担します。ただし、この費用は全額がサービス対価に含まれます。	
8-39	事業契約書（案）	5	5	1			事業日程	別紙5には日程が年月のみ記載となっておりますが、実際の契約では日まで記載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。	
8-40	事業契約書（案）	5	17	2			余剰地の貸与期間	余剰地が活用できるのは解体工事が完了してからだと理解しており、貸与期間の始期は解体除却工事着工の日ではなく、解体除却工事完了の日としていただけませんかでしょうか。	変更はしません。	
8-41	事業契約書（案）	8	13	4			PFI事業者の書類提出	事業報告及びこれらの附属明細書の写しを提出することとなっておりますが、書面での提出は必要なく、データでの提出で良いという理解でよろしいでしょうか。	書面での提出が必要です。	
8-42	事業契約書（案）	10	16	3			設計の変更	「合理的範囲内で当該増加費用相当分」とは将来の維持管理費の増加も含まれると理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	

市宮野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問に対する回答（3月25日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）						項目名	質問	回答	備考
8-43	事業契約書（案）	21	46	6					前払金の返還	本条で規定される前払金の返還は市営住宅等整備費が減額された日から30日以内とされていますが、実務上、融資金融機関への連絡、支払いのための手続き等を踏まえ60日以内としていただけませんか。	認められません。	
8-44	事業契約書（案）	21	46	7					前払金の返還	返還すべき超過額の協議は7日とされていますが、期日としては期間が短いことと、暦日によって最小3日となる月もございます。10営業日以内もしくは14以内等、延長していただきたいと存じます。	横浜市工事請負約款に合わせて、協議日数を21日以内に修正します。あわせて、増額時の請求、減額の返還割合についても修正します（事業契約書第46条第5項及び第6項）。	
8-45	事業契約書（案）	23	48	1					支払限度額	対象年度と金額は事業者の提案によるという理解でよろしいでしょうか。	事業者の提案を踏まえて決定します。	
8-46	事業契約書（案）	23	48	2					出来高予定額	対象年度と金額は事業者の提案によるという理解でよろしいでしょうか。	事業者の提案を踏まえて決定します。	
8-47	事業契約書（案）	23	48	3					支払限度額と出来高予定額の変更	市が変更できるとなっていますが、事業者との協議と合意の上で変更していただきましたと存じます。	ご理解のとおりです。	
8-48	事業契約書（案）	32	70	1					民間施設の整備等	条文が途中で終わっており、内容がわかりかねます。	「実施するものとする。」となります。事業契約書を修正します。	2月28日 先行回答公表
8-49	事業契約書（案）	37	82	2					法令変更	各業務に直接かわる法令以外の法令変更の場合はPFI 事業者が追加費用とありますが、消費税以外にも固定資産税等、税制に関する法令変更などがあつた場合等を考慮し、税制に関する法令変更は市の負担としていただけませんか。	修正はしません。なお、維持管理開始後の固定資産税及び都市計画税については、8-63の回答を参照してください。	
8-50	事業契約書（案）	42	88	5					法令変更	各業務に直接かわる法令以外の法令変更の場合はPFI 事業者が追加費用とありますが、消費税以外にも固定資産税等、税制に関する法令変更などがあつた場合等を考慮し、税制に関する法令変更は市の負担としていただけませんか。	8-49の回答を参照してください。	
8-51	事業契約書（案）	42	88	5					法令変更	不可抗力により所有権移転及び引渡しが遅延し、当該遅延に伴い市又はPFI 事業者が負担した合理的な範囲の追加費用又は合理的な範囲の損害は事業者が1%、その余りを市が負担頂けるとのことですが、サービス対価Dも同様に考えてよろしいでしょうか。	サービス対価Dについて追加費用が発生した場合は、同様の取り扱いとなります。	
8-52	事業契約書（案）	42	88	5					法令変更	不可抗力により所有権移転及び引渡しが遅延し、それに伴う追加費用を事業者が負うことは、合理的には思えません。全額市が負担して頂けないでしょうか。	修正はしません。	
8-53	事業契約書（案）	45	91						契約保証金等	(6)に「PFI 事業者を被保険者とする履行保証保険契約を、設計企業、建設企業、工事監理企業及び入居者移転支援業務企業の全部又は一部の者に締結させること。」と記載がありますが、入札説明書12頁3.2.3_b_(b)_iに「PFI 事業者が市を被保険者とし、設計業務、建設業務及び工事監理業務にかかる費用の合計金額の100分の10以上に相当する金額を保険金額とする履行保証保険契約を自ら締結」と記載に齟齬があります。正しくは、入札説明書の「設計業務、建設業務及び工事監理業務にかかる費用の合計金額の100分の10以上に相当する金額を保険金額とする履行保証保険契約」という理解でよろしいでしょうか。	契約保証金の条件について修正をしています。その内容については1-1の回答を参照してください。事業契約書（案）第91条第1項第1号に記載を「PFI 事業者を被保険者とする履行保証保険契約を、設計企業及び建設企業の全部又は一部の者に締結させること。」に修正します。	
8-54	事業契約書（案）	別紙5：事業日程	56						事業日程	事業契約書（案）には日程が年月のみ記載となっていますが、実際の契約では日まで記載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。	

市営野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問に対する回答（3月25日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）				項目名	質問	回答	備考
8-55	事業契約書（案）	別紙6：対価の支払い及び物価変動率による調整	57	1	(1)		サービス対価の構成	維持管理期間以外のSPC管理費用はA-1、B-1、B-2にそれぞれ含むという理解でよろしいでしょうか。	SPCの設立費用や維持管理期間開始までのSPCの運営費用（これらをSPC管理費等と称します）については、原則としてA-2に含めるものとします。	
8-56	事業契約書（案）	別紙6：対価の支払い及び物価変動率による調整	57	1	(1)		サービス対価の構成（A-1）	国庫補助金の活用する費用の具体項目又は金額が記載されていないので、具体的に提示をお願いいたします。	1-43の回答を参考にしてください。	
8-57	事業契約書（案）	別紙6：対価の支払い及び物価変動率による調整	57	1	(1)		サービス対価の構成（A-1）	SPCを設立する場合のSPC設立費用は、完了していたらサービス対価A-1に含めて支払われるという理解でよろしいでしょうか。	8-55の回答を参照してください。	
8-58	事業契約書（案）	別紙6：対価の支払い及び物価変動率による調整	57	1	(1)		サービス対価の構成（B-1、B-2）	仮移転及び本移転の費用は実費とされていますが、提案時と実費に乖離があった場合も市の負担としていただくという理解でよろしいでしょうか。	精算対象部分については、実績に基づき支払額を決定します。	
8-59	事業契約書（案）	別紙6：対価の支払い及び物価変動率による調整	58	1	(2)	ア (ア)	サービス対価の支払方法	業務費用相当額に含まれる「出来高」には各種調査、基本計画及び実施設計等の出来高金額の算出ができない業務を除くとされていますが、これらの業務が完了した分については、業務費用相当額としてご認識いただ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。	
8-60	事業契約書（案）	別紙6：対価の支払い及び物価変動率による調整	58	1	(2)	イ (ウ)	割賦支払施設整備費の支払手続	請求書提出が3月1日であれば、3月31日に支払いが行われるという理解でよろしいでしょうか。また、31日が銀行営業日でない場合は前営業日を支払日としていただけませんか。	請求書提出が3月1日の場合は、3月31日までに支払いを行います。また、31日が銀行営業日でない場合は前営業日までに支払いを行います。	
8-61	事業契約書（案）	別紙6：対価の支払い及び物価変動率による調整	60	1	(2)	カ (イ)	サービス対価Dの支払時期	その他の対価は管理費を多く含むため、年1回の後払いではなく、毎月もしくは、四半期毎の支払としていただけませんか。	認められません。	
8-62	事業契約書（案）	別紙6：対価の支払い及び物価変動率による調整	64	2	(2)		物価変動に基づくサービス対価の改定（サービス対価B）	初回改定時及び2回目以降の改定時の計算方法において、「t年度の本事業に係る対価のうち業務Bの対価」とされるのは、t年度の「1年間」の対価という理解でよろしいでしょうか。	t年度の「1年間」すなわち期初から期末までの対価が改定の対象となります。また、再改定があるまでは翌年度以降も同額となります。	
8-63	事業契約書（案）	別紙6：対価の支払い及び物価変動率による調整	65	2	(3)		物価変動に基づくサービス対価の改定（サービス対価D）	固定資産税及び都市計画税は市が変更を行うとされていますが、増税分は全額、市が負担するという理解でよろしいでしょうか。	維持管理開始後の固定資産税及び都市計画税については、PFI事業者が負担した額を市に請求していただくことになっています。	
8-64	事業契約書（案）	別紙6：対価の支払い及び物価変動率による調整	65	2	(3)		物価変動に基づくサービス対価の改定（サービス対価C）	初回改定時及び2回目以降の改定時の計算方法において、「t年度の本事業に係る対価のうち業務Bの対価」とされるのは、t年度の「1年間」の対価という理解でよろしいでしょうか。また、改定の時期は翌年度分からという理解でよろしいでしょうか。サービス対価Cは毎月支払いが行われるため、改定対象となる対価と改定時期について明確にしていきたいものです。	前段、対価の範囲はご理解のとおり「1年間の対価」です。後段は、当該年度すなわち「t年度」の「1年間の対価」が改定後のものとなります。なお、サービス対価についてもサービス対価Cと同様に年1回の支払いであり、改定の範囲、時期はサービス対価Bと同様です。別紙6 1(3)オ(イ)に錯誤がありますので、当該箇所の内容を修正します。	
8-65	事業契約書（案）		32	70	1		民間施設の整備等	「おいて、」以降の文章をご教示願います。	8-48の回答をご参照ください。	2月28日 先行回答公表
8-66	事業契約書（案）		7	9	6		近隣対策の費用及び損害	「PFI事業者の責めによらない近隣住民等の要望活動・訴訟に起因し、PFI事業者に生じた費用及び損害」には、同条第4項のただし書きに記載の変更に伴う費用が含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	同条第4項但し書きの変更による費用は含まれません。	
8-67	事業契約書（案）		4	3	11		事業遂行の方針	PFI事業者は、余剰地活用業務企業が追う違約金支払債務を各構成企業が連帯して負担するとありますが、資金調達が困難であるため除外願います。	7-18の回答を参照してください。	2月28日 先行回答公表
8-68	事業契約書（案）		6	7	1		許認可及び届出	確認申請は民間検査機関の利用を前提と考えてよろしいでしょうか。	特に定めはありません。	

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）				項目名	質問	回答	備考
8-69	事業契約書（案）	8	14	3			新築住宅等の設計-設計	「本契約締結後速やかに～基本設計を開始し、」とありますが、仮契約締結後、特定事業契約の締結までの間に、各課協議を開始できると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
8-70	事業契約書（案）	4	3	9			建設企業の連帯債務	PFI事業者の各債務（余剰地活用業務を除く）につき、建設企業に連帯債務を負わせる旨の規定がございますところ、当該債務を負わせる対象が建設企業のみである理由が不透明であり、また、そのような規定は建設企業のみならず、不当に過剰な責任を課すものであることから、本事業リスクの分担に関して建設企業以外の構成企業との均衡も欠くものと思料いたします。 つきましては、当該規定は削除いただくか、建設企業ではなく代表企業に連帯債務を負わせる旨にご修正いただくか、又は基本協定書第6条の規定と同様の内容（各構成企業における本事業リスクの分担が公平となる内容）にご修正いただけませんかでしょうか。	修正はいたしません。その他、各構成企業が負う連帯債務については7-18の回答をご参照ください。	2月28日 先行回答公表
8-71	事業契約書（案）	7	9	6			近隣対策の費用及び損害	「PFI 事業者の責めによらない近隣住民等の要望活動・訴訟に起因し、PFI 事業者が生じた費用及び損害」には、同条第4項ただし書きの事業内容の変更に起因する費用及び損害が含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	8-66の回答を参照してください。	
8-72	事業契約書（案）	12	21	1			再委託等に係る市への届出	特に建設工事においては多数の下請業者（二次下請以降を含む）が生じます。それらに係る全ての契約書の写しに代えて、契約体系を明示した下請業者リストを添付して届出をすることもよろしいでしょうか。	建設工事において、下請業者を採用する際には、施工体制台帳及び施工体制図を作成し、提出してください。なお、施工体制台帳への記載内容や添付する資料等については、「施工体制台帳・施工体系図について」を参考としてください。 URL: https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/zaisei/kokyo/sekkei-sekoh/sekoutaisei.html	
8-73	事業契約書（案）	22	46	1			前払金の使用等	「PFI 事業者は、市営住宅等整備費（設計業務、既存住宅等の解体除却工事、新築住宅等の建設工事に限る。…）」とありますが、要求水準である東側斜面地のイエローゾーンの解消工事とゆりの木とおり沿道空地再整備等の開発に伴う造成工事費は対象とならないのでしょうか。	ご理解のとおりです。	
8-74	事業契約書（案）	32	70	1			余剰地活用業務企業の責務	条文が途切れてしまっておりますので、ご修正のうえ内容を公表いただけますでしょうか。	8-48の回答をご参照ください。	2月28日 先行回答公表
8-75	事業契約書（案）	45	92	1			市内業者への発注	PFI 事業者の責めによらず本項の遵守が困難な場合（市内業者の責めにより元々の想定額による発注ができない場合等）、市外業者への発注その他の対応方法につき市と協議させていただくことは可能でしょうか。	PFI 事業者の責めによらない場合は協議を行うこととします。	
8-76	事業契約書（案）	別紙16：保証書の様式	90	1			契約不適合責任に係る連帯保証	別紙16の書式による建設企業の保証債務につき、事業契約第50条は市営住宅等整備業務に係る契約不適合責任の規定ですが、第88条の6は維持管理業務に係る契約不適合責任の規定であるため、同責任について建設企業に保証債務を負わせることは合理的でないと思料いたします。 つきましては、第88条の6に基づくPFI事業者の市に対する債務については、建設企業ではなく維持管理企業がPFI事業者と連帯して保証する内容にご修正いただけませんかでしょうか。	変更はしません。	

市宮野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問に対する回答（3月25日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							項目名	質問	回答	備考
8-77	事業契約書（案）	45	91	2						契約保証金等	「契約保証金の額、保証金額又は保険金額（第4項において「保証の額」という。）は、契約金額の10%以上」とありますが、入札説明書と違う記載となっております。サービス対価A-1及びA-2の総額に対してという理解でよろしいでしょうか？	1-1の回答を参照してください。	
8-78	事業契約書（案）	4	3	10						事業遂行の指針	余剰地活用業務企業が納める手付金に関し、第70条第10項、第73条第6項に定める違約金に対し、貴市が指定する金額はあればご教示下さい。	8-37の回答を参照してください。	
8-79	事業契約書（案）	4	3	11						事業遂行の指針	PFI事業者については、余剰地活用業務企業が負う違約金支払債務を連帯して負担することは資金調達が困難になるため除外願います。	7-18の回答を参照してください。	2月28日 先行回答公表
8-80	事業契約書（案）	4	3	11						違約金	「PFI事業者は、前二項に関わらず、本契約で規定するPFI事業者及び余剰地活用業務企業が負う違約金支払債務については、各構成企業に連帯債務を負わせるものとする」とありますが、SPCを事業者として事業契約を締結して以降もなお、各構成企業に債務を連帯させるという条件は、一般的なPFIの概念から逸脱するよう考えます。広く一般の企業の参入の妨げになり、提案競争の幅を狭めることになることを憂慮します。ご再考いただきたく願います。	7-18の回答を参照してください。	2月28日 先行回答公表
8-81	事業契約書（案）	4	3	18						事業遂行の指針	「前項の場合に、・・・公開することができる」とありますが、非上場企業であるPFI事業者（SPC）の財務書類等を、同社の意思なく公開するのはお控えいただきたく本項の削除をご検討いただけますようお願い致します。	1-57の回答を参照してください。	
8-82	事業契約書（案）	7	9	1						建設に伴う近隣対策	本事業の実施自体に関する説明・周知等は貴市にて実施いただける理解で宜しいでしょうか。	令和5年度に野庭住宅全体の住民の方を対象に事業説明会を実施しています。今後は、移転支援業務に含まれる事業説明会の場でPFI事業者が主体となって、事業概要を説明していただきます。市は本説明会に同席し、必要な協力を行います。	
8-83	事業契約書（案）	20	44							新築住宅等完成後の対応	PFI事業者による所有権保存登記後、資金調達のため、金融機関に対し、新築住宅等につき抵当権設定等の担保提供が必要となりますので、貴市のご承諾をいただける認識で宜しいでしょうか。	新築住宅等に対する抵当権設定は認められません。	
8-84	事業契約書（案）	20	46	1						前払金	「ただし、・・・予算の執行が可能となる時期以前に前払金の支払を請求することはできない」とありますが、具体的に「予算の執行が可能となる時期」＝「請求可能な時期」についてご教示下さい。	各年度の前払い金は、当該年度の4月1日以降に請求が可能です。	
8-85	事業契約書（案）	22	47							部分払い	支払いのスケジュールは下記の流れで良いでしょうか。 ①3月末までにあらかじめ年度末の出来高及び出来高部分の確認を貴市へ提出。 ②14日以内に出来高の確認を行い事業者へ通知を行う。 ③出来高の通知を受けた後、事業者は請求書を発行して、貴市は30日以内に事業者へ支払いを行う。 また、上記②においては、出来高として認められた範囲において、支払いが一括で支払われると理解して良いでしょうか。	前段についてはご理解のとおりです。後段については、事業契約書第47条第1項及び第7項に基づき、一括で支払います。	

市宮野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問に対する回答（3月25日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							項目名	質問	回答	備考
8-86	事業契約書（案）	27	55	1						維持管理業務開始の遅延	「市は、遅延日数分のPFI事業者に対する対価の支払義務を負わないものとする」とありますが、維持管理業務以外の業務を行っている部分のサービス対価についてはお支払いいただける認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
8-87	事業契約書（案）	32	70	1						民間施設の整備等	「自己の責任と費用負担において、」と途中で条文が切れているようですのでご修正をお願いいたします。	8-48の回答をご参照ください。	2月28日 先行回答公表
8-88	事業契約書（案）	38	86	1						市による契約解除	ただし書きにて、市営住宅等整備業務の全部が終了している場合には、解除の効力は影響を及ぼさないとありますが、新築住宅等の完工確認をもってこれに該当する理解でしょうか。	ご理解のとおりです。	
8-89	事業契約書（案）	44	89							契約解除に伴う損害賠償	規定されている違約金、損害賠償については、第91条の契約保証金等から充当される理解でしょうか。	ご理解のとおりです。	
8-90	事業契約書（案）	44	89	1						契約解除に伴う損害賠償	違約金の金額につき、新築住宅等の完工確認後については、市営住宅等整備業務費の10%ではなく、維持管理業務の年額に対して10%にてご検討いただけないでしょうか。維持管理期間中においても施設整備費に相当する違約金条項では資金調達が困難となります。	契約書を変更し、維持管理期間中においては、維持管理業務の年額の10%とします。	
8-91	事業契約書（案）	45	91	2						契約保証金等	契約保証金の金額について、事業期間全体を通じて契約金額の10%ではなく、新築住宅等の完工確認等の事業の進捗に応じて、減額についてご検討いただけないでしょうか。	1-1の回答を参照してください。	
8-92	事業契約書（案）	別紙5：事業日程	56							事業日程	「ただし、・・・維持管理・運営期間の完了日は、市による新築住宅等の完工確認日を含む年度の末日から10年後」とありますが、4月と3月では1年近く事業期間（維持管理期間）が異なります。維持管理業務の開始が早まった場合は、「市による新築住宅等の完工確認日を含む月末から10年後の月末」としてご検討いただけますようお願い致します。	認められません。	
8-93	事業契約書（案）	別紙6：対価の支払い及び物価変動率による調整	57	1	(1)					固定資産税及び都市計画税	実施方針等の質もの予備回答について（別紙）No.205で「固定資産税及び都市計画税は、実額による精算とする予定」とありましたが、事業契約書（案）においてもその認識で宜しいでしょうか。そうであれば明記をお願い致します。	ご理解のとおりです。契約書別紙6の2（3）において「サービス対価Dの内、固定資産税及び都市計画税については、協議の対象外とし、市が課税する税額に応じて変更を行うものとする。」と記載しています。	
8-94	事業契約書（案）	別紙6：対価の支払い及び物価変動率による調整	57	1	(2)	ア	(ア)			一括支払施設整備費	サービス対価A-1については、消費税を含めて支払われるという理解で良いでしょうか。	ご理解のとおりです。	
8-95	事業契約書（案）	別紙6：対価の支払い及び物価変動率による調整	57	1	(2)	イ	(ア)			割賦支払整備費支払方法	サービス対価A-1及びA-2の消費税について、当該消費税込みの金額が割賦元本となると考えて良いでしょうか。なお、消費税に関して上記のとおり割賦金利が付されない場合は事業者側にて金利変動リスクが生じることになります。	ご理解のとおりです。	
8-96	事業契約書（案）	別紙6：対価の支払い及び物価変動率による調整	57	1	(2)	イ	(イ)			割賦支払整備費支払時期	サービス対価A-2及びA-3を年1回、計10回に割って支払うとありますが、金利負担が増加して、サービス対価の増加につながりますので、他のPFIと同様の年4回計40回の支払いに変更していただけませんかでしょうか。	認められません。	
8-97	事業契約書（案）	別紙6：対価の支払い及び物価変動率による調整	60	1	(2)	カ	(イ)			支払時期	サービス対価Dを維持管理業務の開始日以降年1回、計10回に渡って支払うとありますが、各支払い先への資金繰りや下請法等の配慮のために年4回、計10回の支払いに変更いただけないでしょうか。	認められません。	

市営野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問に対する回答（3月25日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）				項目名	質問	回答	備考
8-98	事業契約書（案）	別紙9：付保すべき保険の内容	71	(3)	(ウ)		保険期間	「新棟の維持管理期間」とありますが、「新築住宅等の維持管理期間」との認識で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。事業契約書を修正します。	
8-99	事業契約書（案）		7	9	6		建設に伴う近隣対策	貴市において、費用及び損害を負担する場合、合理的な範囲で金融費用についてもご負担いただけたとの認識で相違ないでしょうか。	ご理解のとおりです。	
8-100	事業契約書（案）		10	15	3		設計条件の変更	貴市において、増加費用を負担する場合、合理的な範囲で金融費用についてもご負担いただけたとの認識で相違ないでしょうか。	ご理解のとおりです。	
8-101	事業契約書（案）		10	16	3		設計の変更	貴市において、増加費用を負担する場合、合理的な範囲で金融費用についてもご負担いただけたとの認識で相違ないでしょうか。	ご理解のとおりです。	
8-102	事業契約書（案）		11	18	1		既存住宅等のアスベスト等	貴市において、合理的な範囲の費用を負担する場合、合理的な範囲で金融費用についてもご負担いただけたとの認識で相違ないでしょうか。	ご理解のとおりです。	
8-103	事業契約書（案）		11	18	2		既存住宅等のアスベスト等	貴市において、合理的な範囲の費用を負担する場合、合理的な範囲で金融費用についてもご負担いただけたとの認識で相違ないでしょうか。	ご理解のとおりです。	
8-104	事業契約書（案）		12	19	3		建設	プロジェクトファイナンスでの融資実行に際して、金融機関に対し、引渡しを確認できる証憑の提出を必要とします。引渡し後に貴市から引渡しを証する書面を発行可能か、また、引渡しから発行までの期間をご教示ください。	新築住宅等の整備完了後、第28条第1項に基づき、完工図書受領後14日以内に完工確認書を交付します。	
8-105	事業契約書（案）		16	31	1		工事中止又は工事期間の変更による費用等の負担	貴市において、増加費用を負担する場合、合理的な範囲で金融費用についてもご負担いただけたとの認識で相違ないでしょうか。	ご理解のとおりです。	
8-106	事業契約書（案）		19	40	1		仮移転支援業務期間の変更	貴市において、追加費用又は損害を負担する場合、合理的な範囲で金融費用についてもご負担いただけたとの認識で相違ないでしょうか。	ご理解のとおりです。	
8-107	事業契約書（案）		19	41	1		本移転期間の変更	貴市において、追加費用又は損害を負担する場合、合理的な範囲で金融費用についてもご負担いただけたとの認識で相違ないでしょうか。	ご理解のとおりです。	
8-108	事業契約書（案）		20	43	1		入居者移転支援業務の中止による費用等の負担	貴市において、当該損害を賠償頂く場合、合理的な範囲で金融費用についてもご負担いただけたとの認識で相違ないでしょうか。	ご理解のとおりです。	
8-109	事業契約書（案）		24	49	1		新築住宅等の完成の遅延損害金	貴市において、合理的な増加費用を負担する場合、合理的な範囲で金融費用についてもご負担いただけたとの認識で相違ないでしょうか。	ご理解のとおりです。	
8-110	事業契約書（案）		27	55	2		維持管理業務開始の遅延	貴市において、追加費用および損害を負担する場合、合理的な範囲で金融費用についてもご負担いただけたとの認識で相違ないでしょうか。	ご理解のとおりです。	
8-111	事業契約書（案）		27	56	4		新築住宅等の維持管理計画書	貴市において、追加費用および損害を負担する場合、合理的な範囲で金融費用についてもご負担いただけたとの認識で相違ないでしょうか。	ご理解のとおりです。	
8-112	事業契約書（案）		28	59	2		非常時及び緊急時の対応	貴市において、追加費用を負担する場合、合理的な範囲で金融費用についてもご負担いただけたとの認識で相違ないでしょうか。	ご理解のとおりです。	
8-113	事業契約書（案）		32	70	10		民間施設の整備等	念のための確認となりますが、当該違約金の支払義務は、余剰地活用業務企業が負うものであり、事業者（SPC）は支払義務を負わないとの認識で相違ないでしょうか。	7-18の回答を参照してください。	2月28日 先行回答公表

市宮野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問に対する回答（3月25日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							項目名	質問	回答	備考
8-114	事業契約書（案）	34	73	6						報告等	念のための確認となりますが、当該違約金の支払義務は、余剰地活用業務企業が負うものであり、事業者（SPC）は支払義務を負わないとの認識で相違ないでしょうか。	7-18の回答を参照してください。	2月28日 先行回答公表
8-115	事業契約書（案）	35	76	1						余剰地活用事業に係る損害賠償	念のための確認となりますが、当該違約金の支払義務は、余剰地活用業務企業が負うものであり、事業者（SPC）は支払義務を負わないとの認識で相違ないでしょうか。	7-18の回答を参照してください。	2月28日 先行回答公表
8-116	事業契約書（案）	36	79	2						不可抗力による損害等	貴市において、追加費用又は損害をご負担いただく場合、合理的な範囲で金融費用についても含まれるとの認識で相違ないでしょうか。	ご理解のとおりです。	
8-117	事業契約書（案）	36	79	3						不可抗力による損害等	貴市において、追加費用又は損害をご負担いただく場合、合理的な範囲で金融費用についても含まれるとの認識で相違ないでしょうか。	ご理解のとおりです。	
8-118	事業契約書（案）	37	82	2						法令変更による追加費用	貴市において、追加費用をご負担いただく場合、合理的な範囲で金融費用についても含まれるとの認識で相違ないでしょうか。	ご理解のとおりです。	
8-119	事業契約書（案）	40	86	11						市による契約解除	貴市にお支払いいただく「出来形に相当する金額」には出来形の構築に必要であった費用（事前調査費、会社経費、金融費用等）も合理的な範囲で含まれるとの認識で相違ないでしょうか。	ご理解のとおりです。	
8-120	事業契約書（案）	43	88条の5	2						新築住宅等の所有権移転及び引渡しの遅延に対する損害金	貴市において、追加費用を負担する場合、合理的な範囲で金融費用についてもご負担いただけるとの認識で相違ないでしょうか。	ご理解のとおりです。	
8-121	事業契約書（案）	43	88条の5	3						新築住宅等の所有権移転及び引渡しの遅延に対する損害金	貴市において、追加費用又は合理的な範囲の損害を負担する場合、合理的な範囲で金融費用についてもご負担いただけるとの認識で相違ないでしょうか。	ご理解のとおりです。	
8-122	事業契約書（案）	43	88条の5	4						新築住宅等の所有権移転及び引渡しの遅延に対する損害金	貴市において、追加費用又は合理的な範囲の損害を負担する場合、合理的な範囲で金融費用についてもご負担いただけるとの認識で相違ないでしょうか。	ご理解のとおりです。	
8-123	事業契約書（案）	44	89	3						契約解除に伴う損害賠償	貴市において、損害を負担する場合、合理的な範囲で金融費用についてもご負担いただけるとの認識で相違ないでしょうか。	ご理解のとおりです。	
8-124	事業契約書（案）	44	90	4						モニタリングの実施	念の為の確認にはなりますが、設計・建設業務の対価については、維持管理業務に係るモニタリングによる減額の対象外という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
9-1	土地売買契約書（案）	1	5	2						用途の指定	指定期間を定めることになっていますが、現時点で想定されている期間をお示し下さい。第10条の買戻し期間の10年と連動しますか？	指定期日から5年間を想定しています。	
9-2	土地売買契約書（案）	3	11	3						契約の解約	構成企業又はその他企業による本契約を解除は、余剰地活用業務企業にとって大きな不利益となります。条項から構成企業又はその他企業を削除願います。	認められません。	
9-3	土地売買契約書（案）	6	20							余剰地活用業務企業の提出・報告義務	業務報告書を提出することになっていますが、現時点で想定されている期間をお示し下さい。また、業務報告書を提出される意義をお示し下さい。	余剰地の余剰地活用事業者への所有権を移転登記した日または定期借地の契約を締結した日から5年間です。該当する事象の発生を把握するためです。	

市営野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問に対する回答（3月25日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							項目名	質問	回答	備考
9-4	土地売買契約書 （案）	3	10条	2項						契約不適合責任	「～市は合理的な範囲で負担する」と記載してありますが、土壌汚染や埋蔵文化財、地中障害物（既存建物以外）が確認された場合、合理的な範囲でご負担いただけると解釈してよろしいでしょうか。	本件土地に数量の不足、隠れた瑕疵の存在など本件土地の状況に入札説明書等との著しい不一致があり、これらが入札説明書等その他一般に利用できる資料等によっては予測できないものであるときは、合理的な範囲で市が負担します。	
9-5	土地売買契約書 （案）	2								目次	第10条（瑕疵担保）→（契約不適合責任）ではないでしょうか、修正をお願いします。	ご指摘のとおりです。修正します。	
9-6	土地売買契約書 （案）	2	6	1	(1)	(2)				指定用途の変更等の承認	「解除」とありますが、契約を違約無しで解除できるということでしょうか。指定用途を解除し変更できるということでしょうか。	指定用途を解除できるということです。	
9-7	土地売買契約書 （案）	2	7							本件土地の譲渡等の禁止	用途が区分売却でも分譲する際に市の承認を得る必要がありますでしょうか。	承認を必要としますが、具体的な内容については、市と落札者で協議し決定するものとします。	
9-8	土地売買契約書 （案）	6	20	1						業務計画書	用途が区分売却の場合、いつまで（完売まで？）業務計画書を提出しなければならないのでしょうか。	余剰地の余剰地活用事業者への所有権を移転登記した日あるいは、定期借地の契約を締結した日から5年間となりますが、それより早期に完売したケースにおいては、市との協議により業務計画書提出を完売までとすることができるものとします。	
9-9	土地売買契約書 （案）	1	3							売買代金の納付	事業契約第3条第10項で手付金を交付するとありますので、土地売買契約時は残金を納付するということがよろしいでしょうか。	全額を納付いただき、手付はその時点で保証金に振替えるものとします。	
9-10	土地売買契約書 （案）		他							危険負担	上記のとおり、事業契約締結と売買契約締結の間、期間が空きますが売買契約には危険負担の条項がないため、どのような対応となりますでしょうか。	民法の規定に従うこととなります。	
9-11	土地売買契約書 （案）	1	5	6						遅延損害金	工事工程が遅延し指定期日までに完了できず延長する場合は協議とする（遅延損害金の有無も含め）としていただけますでしょうか。	変更しません。	
9-12	土地売買契約書 （案）	2	6	1	(2)					指定用途の変更等の承認	社会経済情勢の著しい変動とは、建築費の高騰や住宅市場の変化、物価の変動など、不可効力による変動全般を示しているという理解で宜しかったでしょうか。	程度にもよりますが、ご提示の事象は一般的に不可抗力に該当しないと考えます。	
10-1	定期借地権設定契約書（案）	6	23	1	(4)					契約の解約	構成企業又はその他企業による本契約を解除は、余剰地活用業務企業にとって大きな不利益となります。条項から構成企業又はその他企業を削除願います。	変更しません。	
10-2	定期借地権設定契約書（案）	4	13条	2項						契約不適合責任	「～市は合理的な範囲で負担する」と記載してありますが、土壌汚染や埋蔵文化財、地中障害物（既存建物以外）が確認された場合、合理的な範囲でご負担いただけると解釈してよろしいでしょうか。	本件土地に数量の不足、隠れた瑕疵の存在など本件土地の状況に入札説明書等との著しい不一致があり、これらが入札説明書等その他一般に利用できる資料等によっては予測できないものであるときは、合理的な範囲で市が負担します。	