

市営野庭住宅（J街区）建替事業
実施方針等の質問及び回答について

1 質問の日程等

9月26日 実施方針等の公表

10月11日 実施方針等に関する質問、意見・提案の受付〆切

11月8日 実施方針等に関する質問回答の公表

2 質問数・主な質問等

資料名	質問等件数	主な質問等
実施方針	83件	・前払い・部分払い(出来高払い)の要否 ・所有権移転と維持管理業務期間 ・リスク分担
要求水準書（案） 【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】	99件	・一団地認定基準の扱い ・開発許可に関する基準 ・施設設計要領に関する事項 ・余剰地に関する条件
要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	26件	・仮移転先として利用可能な住宅 ・修繕に係る費用取り扱い
モニタリング基本計画（案）	0件	
合計	208件	

3 対応

質問及び回答は別紙のとおりです。

寄せられた質問・意見等を踏まえて、実施方針等の内容の一部について見直しを行い、令和7年1月に公表予定の入札説明書に反映する方向で検討します。

市営野庭住宅（J街区）建替事業 実施方針等の質問及び回答について（別紙）

番号	資料名	タイトル	該当頁	該当箇所（見出し記号）				質問・意見	回答
1	実施方針		PFI事業者等の収入	4	1.	1.1.	1.1.5 (5) (a)	I街区と異なり、前金払いは行わないということでしょうか。	金融機関からの借入金の縮減により、事業費の圧縮が見込めることから、前払い及び部分払いを認める方向で検討します。 また、前払い及び部分払いの対象は、国庫補助金の範囲とする想定です。 詳細については、入札公告時にお示します。
2	実施方針		PFI事業者等の責任の履行に関する事項	18	3.	3.5.		契約保証金の納付等には、公共工事標準請負契約約款と同様に金銭的履行保証措置が含まれますか。	含まれます。
3	実施方針		事業期間	2	1.	1.1.	1.1.5 (3)	「PFI事業者は、既存住宅等を解体撤去し、移転支援を行い、新築住宅等の整備後、事業期間終了まで維持管理を行い、事業終了後、市に新築住宅等の所有権を移転するBOTa方式とする。」とありますが、事業期間は「維持管理・運営期間については、市への施設所有権移転日の翌日から令和24年3月末日までの約10年間とする。」とあります。整備後に維持管理を行ってから所有権を移転するのか、所有権を移転後、10年間の維持管理を行うのかご教示ください。	実施方針「1.1.5.(3) 事業期間」の記載に誤りがあったため、下記のとおり訂正します。 誤：維持管理・運営期間については、市への施設所有権移転日の翌日から令和24年3月末日までの約10年間とする。 正：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を含む年度の末日から10年後とします。 新築住宅等の整備後、事業期間終了まで維持管理を行い、事業終了後、市に新築住宅等の所有権を移転します。
4	要求水準書（案） 【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】	統括責任者及び業務責任者の配置	29	第5	5	(1)		「統括責任者」と「統括責任者」は同じと理解でよろしいでしょうか。また、統括責任者及び業務責任者の現地での常駐・非常駐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。	ご理解のとおりです。
5	要求水準書（案） 【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】	統括責任者による業務マネジメント	29	第5	5	(2)		「要求性能確認計画書」という記載がありますが、あくまで事業期間中に作成する書類であり提案段階では様式集に含ま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。
6	実施方針		入札参加者の参加資格要件（業務別）	13	2.	2.3.	2.3.2 (2) c	a.設計企業とc.工事監理企業は同一企業で宜しいでしょうか。	実施方針「2.3.1.(2) 複数業務について」に記載のとおり、一定の要件を満たす場合は、同一企業がa.設計企業とc.工事監理企業を実施することが可能です。
7	要求水準書（案） 【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】	市営住宅等整備業務	2	第2	1.	(3) (イ)		建築確認申請は民間審査機関で行っても宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
8	要求水準書（案） 【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】	許認可申請業務	19	第4	5.	(3) ウ		許認可申請手数料は設計業務費用に含まれるものと考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
9	実施方針		事業期間	2	1.	1.1.	1.1.5 (3)	維持管理・運営期間については、市への施設所有権移転日のとおりですが、BOTa方式との整合をお示し下さい。	No.3の回答のとおりです。
10	実施方針		事業期間	2	1.	1.1.	1.1.5 (3)	令和24年3月末日までの10年間とありますが、維持管理・運営期間の開始が早まった場合は、令和24年3月末日までと10年間のどちらが優先されますか？	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年後とします。

市営野庭住宅（J街区）建替事業 実施方針等の質問及び回答について（別紙）

番号	資料名	タイトル	該当頁	該当箇所（見出し記号）				質問・意見	回答
11	実施方針	入居者移転支援業務	3	1.	1.1.	1.1.5 (4)	b	入居者への建替事業の周知状況について、これまでの状況と今後の予定（令和8年2月まで）をご教授下さい。また、これまでの周知等の際に、入居者から出された意見等で入居者移転支援業務実施の際に配慮すべきものがあればその内容もお示し下さい。	令和5年度に、I街区・J街区を含む全街区の入居者を対象に、野庭住宅の建替事業等に関する説明会を実施しました。 主に、建替事業等の概要（各街区で想定している事業手法、想定事業スケジュール、野庭住宅の別街区に仮移転すること、建替後の住戸タイプ等）について説明しています。 一部の入居者から、現在使用している浴槽や給湯器を移転先に持ち込みたいとの意見があったことから、個別に工事等の調整を行うなどの配慮が必要になると想定されます。
12	実施方針	維持管理業務	3	1.	1.1.	1.1.5 (4)	c (f)	緊急通報設備点検業務があげられていますが、本事業で新築住宅に緊急通報設備を設置する必要があるでしょうか？ また、生活相談室の設置は必要ないと考えてよろしいでしょうか？	本事業で新築住宅に緊急通報設備を設置しません。したがって、維持管理業務においても、緊急通報設備点検業務は含みません。 実施方針及び要求水準書（案）【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】を訂正し、緊急通報設備点検業務に関する記述を削除します。 また、生活相談室の設置は必要ありません。
13	実施方針	PFI事業者等の収入	4	1.	1.1.	1.1.5 (5)	(a)	入居者移転支援業務及び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、実績額と入札額の大きな乖離が発生した場合の措置をお考えですか？	維持管理費について、PFI事業者が入札価格の内訳として価格よりも増大する場合の措置については、リスク実施方針（別紙1：リスク分担表）の「維持管理費増大リスク」の項に示すとおりです。
14	実施方針	PFI事業者等の収入	4	1.	1.1.	1.1.5 (5)	(b)	市からの支払いがあるまでの間とありますが、国庫補助金の支払時期をお示し下さい。	市は、施設整備の対価のうち、国庫補助金の対象となる経費部分については、国庫補助金を活用し、施設整備後に支払う予定です。 ただし、No.1の回答に示すとおり、前払い及び部分払いを認める方向で検討します。
15	実施方針	PFI事業者等の収入	4	1.	1.1.	1.1.5 (5)	(b)	国庫補助金以外の施設整備費の対価は、本施設の供用開始からとありますが、建設期間中の部分払いはないとお考えでしょうか？	No.1の回答のとおりです。
16	実施方針	基本協定の締結、仮契約の締結	11	2.	2.2.	2.2.2 (12)		事業契約に定める事業の区分経理上の独立性が確保とありますが、独立性を確保又は担保する指標をお示し下さい。	事業の区分経理上の独立性の確保とは、「共同企業体の名称を付した代表企業の口座を開設して資金管理を行う。」や「代表企業の別口口座で資金管理を行う。」ことはもとより、公共サービスを安定的かつ継続的に提供するために必要とされる独立性の確保を十分に行なうものとします。 ご質問の独立性を確保又は担保する指標は定めません。
17	実施方針	複数業務について	12	2.	2.3.	2.3.1 (2)		入札参加者を構成する企業（以下「構成企業」）とありますが、SPCを設立する場合は、出資する構成企業と出資しない構成企業が存在するのでしょうか？	PFI事業者がSPCの場合、代表企業を除く構成企業については、SPCへの出資を必須としません。
18	実施方針	余剰地活用業務企業	15	2.	2.3.	2.3.2 (2)	f	提案を予定している事業の内容とありますが、提案書提出時に提案内容が変更になった場合は、構成企業の変更・追加手続きは可能でしょうか？	ご質問にある事由による構成企業の変更・追加は原則として認めません。
19	要求水準書（案） 【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】	建設基準法第86条に基づく認定の基本的な考え方	11	2.	(4)			I、J街区ごとの変更申請となり、それぞれの街区内で横浜市一団地認定基準（第4章 設計基準）を満たすことで問題ないでしょうか？ その際、市営住宅新築建築物は第4章4建築物の規模(2)のただし書き適用と考えてよろしいでしょうか？	I街区、J街区（新築住宅等整備用地）、J街区（余剰地）のそれぞれで変更申請が必要となり、それぞれで横浜市一団地認定基準（第4章設計基準）を満たす必要があります。 後段については、ご理解のとおりです。

市営野庭住宅（J街区）建替事業 実施方針等の質問及び回答について（別紙）

番号	資料名	タイトル	該当頁	該当箇所（見出し記号）				質問・意見	回答
20	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	維持管理期間内に移転等が完了しないことに伴う事業遅延リスク	9	3	(5)	イ		上記以外の事由とありますが、現時点で想定されている事由をお示し下さい。	例えば、移転支援対象者の責めに帰すべき事由が想定されますが、これに限るものではありません。
21	実施方針	事業内容	2	1.	1.5.	(3)		「維持管理・運営期間については、市への施設所有権移転日の翌日から令和24年3月末日までの約10年間とする。」と記載がありますが、p4「1.1.6事業スケジュール（予定）」では、「維持管理業務終了、市へ所有権移転」と記載があります。事業方式はBOTとなっているため、所有権移転は維持管理業務終了後という認識でよろしいでしょうか。	No.3の回答のとおりです。
22	実施方針	余剰地に関する事項	4	1	1.1	1.1.6		事業者決定後、本契約締結までに予約契約や売契に関する覚書の無なもの締結はあるか。また、ある場合、SPC事業者と余剰地活用事業者は別々か。	事業者決定後、余剰地活用事業者を含む落札者と市は基本協定を締結し、その後、SPCと余剰地活用事業者は市との間で事業契約書を締結します。
23	実施方針	民間事業者の募集及び選定のスケジュール	8	2.	2.1.			PFI事業の予定価格や余剰地活用事業の定借地代・売買価格等、民間事業者側で参画を検討するための情報が少ない印象です。早期に情報を開示していただくため、入札公告前に民間事業者とのヒアリングの場を設けていただけませんか。	ご希望に添えず申し訳ありませんが、入札公告前にヒアリングは実施する予定はありません。
24	実施方針	余剰地に関する事項	10	2.	2.2	2.2.1 (6)		余剰地の売買契約書（案）の開示は頂けるのでしょうか。	入札公告時にお示しします。
25	実施方針	基本協定の締結、仮契約の締結	11	2.	2.2.	(12)		「事業契約に定める事業の区分経理上の独立性が確保されている場合は、SPCを設立しないことができる」とありますが、区分経理上の独立性とは具体的にどのような想定でしょうか。	No.16の回答のとおりです。
26	実施方針	資格審査書類の受付日以降の取り扱い	15	2.	3.4.			入札参加者の代表企業が入札参加資格を欠くに至った場合は、入札参加者は失格とな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。
27	実施方針	著作権	16	2.	2.4.	1.		「民間事業者の選定に関する情報の公表時及びその他市が認める時には、市は提出書類の全部又は一部を使用できるものとする。」とありますが、提案内容には提案者独自のノウハウや知見が含まれているため、市が使用する際には、使用方法や使用内容等について事前に提案者に確認いただけるという理解でよろしいでしょうか。	必要に応じて事前に確認を行う場合もありますが、確認の有無については市が判断します。
28	実施方針	関係者協議会の設置	18	3.	3.6.			「事業契約締結後、市とPFI事業者等で構成する関係者協議会を設置し、契約における解釈上の疑義事項や、市と事業者との間において意見調整が必要となる事項等について協議を行う。」とありますが、協議後に事業契約を締結する方が合理的であると思慮しますので、ご検討いただけますでしょうか。	原案のとおりとします。
29	実施方針	余剰地に関する事項	20	4.	4.3.			余剰地購入希望価格は入札提出時に金額提案してもよろしいのでしょうか。	入札公告時にお示しします。
30	実施方針	余剰地に関する事項	20	4.	4.3			余剰地売払い価格は、事業において重要な点であり、入札公告時に詳細開示では遅いのではないのでしょうか。	原案のとおりとします。
31	実施方針	余剰地に関する事項	20	4.	4.3			入札公告時に余剰地売払い価格を確定（固定）しないのでしょうか。	入札公告時にお示しします。
32	実施方針	余剰地に関する事項	20	4.	4.3			余剰地売払い価格ほどのような形で決定するのでしょうか。	入札公告時にお示しします。
33	実施方針	余剰地に関する事項	20	4.	4.3			余剰地売払い価格変動にともなう停止条件付契約（協定）は可能でしょうか。	入札公告時にお示しします。

市営野庭住宅（J街区）建替事業 実施方針等の質問及び回答について（別紙）

番号	資料名	タイトル	該当頁	該当箇所（見出し記号）				質問・意見	回答
34	実施方針		20	4.	4.3			横浜市財産評価審議会とはどのようなものでしょうか。また、開催は定例または適時なのでしょうか。	横浜市財産評価審議会は、公有財産の取得、処分、貸付又は使用許可にあたり、市長の諮問に応じて、不動産鑑定士等により専門的・中立的な観点から当該財産の価格を審議し、評定することを目的とする会議体です。原則として1月と8月を除き毎月1回開催します。
35	実施方針	別紙1：リスク分担表	1					議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止は事業者側の過失はないため、貴市にて費用負担をお願いできますでしょうか。	原案のとおりとします。
36	要求水準書（案） 【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】	事業用地に関する要求水準	10	第3	2	(1)		既存建物解体後、どうなれば余剰地の新築に入れるのでしょうか。	余剰地の売買契約又は定期借地権設定契約を取り交わした後とします。
37	要求水準書（案） 【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】	事業用地に関する要求水準	11	第3	2	(4)		余剰地の建物において、将来、増築等建築確認申請をする場合は、一団地認定上の制限はあるのでしょうか。（例えば許可申請が必要）	余剰地も一団地認定区域になっているため、一団地認定上の制限がかかり、増築時には一団地認定の手続きが必要です。
38	要求水準書（案） 【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】	事業用地に関する要求水準	11	第3	2	(4)		余剰地の建物において、一般的な分譲マンションと比べ特質する建築制限や維持管理制限はあるのでしょうか。	詳細は、要求水準書（案）31～32頁をご確認ください。
39	要求水準書（案） 【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】	太陽光発電設備	16	第4	2	(2)	ケ	太陽光発電設備の維持管理業務はPFI事業者業務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。
40	要求水準書（案） 【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】	一般修繕及び空家修繕	30	第5	7			「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。」とありますが、当該修繕の入札等が行われるという理解でしょうか。その場合、PFI事業者も参加することは可能でしょうか。	現時点では未定です。
41	要求水準書（案） 【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】	事業期間終了時の手続き	30	第5	10			「PFI事業者は、事業期間終了の3ヵ月前までに・・・完工確認後の修繕記録を反映させた図面、・・・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あると思慮しますので、要求水準から除外していただきますようお願いいたします。	原案のとおりとします。
42	要求水準書（案） 【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】	事業期間終了時の手続き	30	第5	10			「PFI事業者は、事業期間終了の3ヵ月前までに・・・許認可関係書類の原本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、許認可関係書類とはどのようなものを想定しておりますでしょうか。	建設時における検査済書等の建物所有者が保存すべき書類を想定しています。
43	要求水準書（案） 【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】	余剰地活用に関する条件	31	第6	1			にぎわいや生活利便世知を高める施設とファミリー向け分譲マンションとの比較において、どちらが有利などあるのでしょうか。	提案に対する評価の視点については、入札公告時にお示しします。

市営野庭住宅（J街区）建替事業 実施方針等の質問及び回答について（別紙）

番号	資料名	タイトル	該当頁	該当箇所（見出し記号）				質問・意見	回答
44	要求水準書（案） 【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】	余剰地活用に関する条件	31	第6	3			行政財産から普通財産への変更手続き期間はどのくらい掛かるのでしょうか。	余剰地の分筆後、1～2か月程度を要します。
45	要求水準書（案） 【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】	余剰地活用に関する条件	31	第6	3			余剰地の売買契約締結の年月は具体的にいつを予定しているのでしょうか。また、売買契約締結と決済引渡しは分けるのでしょうか。	売買または定期借地契約と引渡しは同時期を想定しています。時期は、既存建築物解体後の令和9年度頃を見込んでいます。
46	要求水準書（案） 【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】	余剰地活用に関する条件	31	第6	3			市と余剰地事業者との間で価格について協議等が事前に行えるのでしょうか。	価格についての協議はいたしません。なお、余剰地の分筆後に対象敷地の鑑定評価を行い、PFI事業者の提案価格と鑑定価格との高いほうの金額（借地料または売買価格）をもって決定します。
47	要求水準書（案） 【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】	余剰地活用に関する条件	31	第6	3			経済市況の変化等により、余剰地売買契約時の売払い価格が想定リスクを大きく上回り、余剰地事業者が撤退した場合、PFI事業者は事業継続できるのでしょうか。	余剰地活用事業者が売買契約又は定期借地権設定契約を締結しない場合において、市とPFI事業者の事業契約を直ちに終了することは想定していません。詳細については入札公告時にお示しします。
48	要求水準書（案） 【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】	余剰地活用に関する条件	31	第6	3			余剰地活用事業者とPFI事業者は連帯債務を負うのでしょうか。	余剰地活用事業者とPFI事業者が相互の一切の債務について連帯することは想定していません。ただし、一定の範囲の債務の連帯を求めることは検討します。詳細については入札公告時にお示しします。
49	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	修繕内容の検討	17	5	(4)	ウ	(ア)	「仮移転先として決定した住戸の状態を調査し、仮移転日、工事予定日、入居する仮移転者に応じた必要条件と合わせた修繕内容のリストを作成する。」とありますが、別紙3に基づく修繕範囲は仮移転者が決定するという理解でよろしいでしょうか。	別紙3に基づき、PFI事業者が修繕範囲を提案のうえ、市に承認をもって決定します。
50	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	修繕に係る費用の取り扱い	17	5	(4)	ウ	(エ)	「市は、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ものとする。」とありますが、提案時点でPFI事業者が算出するサービス対価には、当該修繕業務費用は見込まないという理解でよろしいでしょうか。	提案時点でPFI事業者が算出するサービス対価において、仮移転先の修繕費を含みます。また、算出にあたっての修繕費の件数及び1件あたりの費用を、入札公告時にお示しします。なお、修繕の実施にあたっては、市の修繕費負担が低減するよう、PFI事業者の工夫を期待します。
51	実施方針	PFI事業者等の収入	4			1.1.5	(5) (a)	施設整備の対価のうち、国庫補助金の対象となる経費部分について、前払い、部分払い等の予定はありますでしょうか。	No.1の回答のとおりです。
52	実施方針	入札参加者の構成	11			2.3.1	(1)	SPCに出資せずに本業務に入札参加する（いわゆる「協力企業」として参加する）ことは可能でしょうか。	No.17の回答のとおりです。
53	実施方針	入札参加者の参加資格要件（業務別）	13			2.3.2	(2)	a～fの業務以外の役割を担う企業（事業マネジメント等）の場合は、「(1) 入札参加者の参加資格要件（共通）」の要件を満たせば参加可能と理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。a～fの業務以外の役割を担う企業が参加する場合は、「2.3.2(1) 入札参加者の参加資格要件（共通）」のみを要件とします。
54	実施方針	PFI事業者の責任の履行に関する事項	16	3.	3.5			PFI事業者がSPCの場合、本事業におけるすべての債務については、貴市と事業契約書を締結するSPCが負うものと理解します。SPCが負う債務については、SPCと各構成企業間で締結する個別の業務委託契約に基づき、各構成企業が当該受託分の債務のみ負えば事足りることから、各構成企業がSPCと連帯して債務を負う必要はなくなるものと理解しますが、いかがでしょうか。	検討します。詳細は入札公告時にお示しします。

市営野庭住宅（J街区）建替事業 実施方針等の質問及び回答について（別紙）

番号	資料名	タイトル	該当頁	該当箇所（見出し記号）				質問・意見	回答	
55	実施方針	別紙1：リスク分担表	建設物価変動リスク	2					「急激で著しく、かつ通常は予測不能な物価変動を対象として、建設費の改定を行う規定を設ける」について、一般的なPFI事業において定められている水準（1.5%程度の物価上昇）を適用いただくよう要望します。	検討します。詳細は入札公告時にお示しします。
56	実施方針		事業期間	2, 4	1.	1. 1	1. 1. 5.	(3)	P2に「維持管理・運営期間については、市への施設所有権移転日の翌日から令和24年3月末日までの約10年間」との記載がありますが、P4の事業スケジュールでは維持管理業務終了後に市へ所有権移転することとなっておりますが、どちらを正として考えればよろしいでしょうか。	No. 3の回答のとおりです。
57	実施方針		事業期間	2, 4	1.	1. 1	1. 1. 5.	(3)	上記の質疑について、維持管理後に市へ所有権移転するスケジュールを正として質問します。事業期間については「令和24年3月末日まで」と明記されていますが、事業スケジュールを短縮した場合には、本移転完了後から10年間と考えてよろしいでしょうか。	No. 10の回答のとおりです。
58	実施方針	別紙1：リスク分担表	建設物価変動リスク	2, 4					P4の注3について、「通常の範囲内での物価変動リスクはPFI事業者負担」との文言がございますが、建設物価デフレーター等における1%を超える物価高騰が生じた場合には市の負担としていただけないでしょうか。また上記の物価変動リスクの対象には設計監理費も含まれると考えてよろしいでしょうか。	検討します。詳細は入札公告時にお示しします。
59	実施方針	別紙1：リスク分担表	建設物価変動リスク	4					P4の注3について、物価変動リスクにおける建設費改定の規定については「入札公告時に公表される事業契約書（案）で明らかにする」とのことですが、『契約に関するガイドライン - PFI事業契約における留意事項について - (R6. 6民間資金等活用事業推進会議決定)』に基づき、サービス対価の改定の基準は債務負担行為額の決定日にしていただけないでしょうか。	サービス対価の改定方法については、入札公告時にお示しします。
60	実施方針	別紙1：リスク分担表	建設物価変動リスク	4					P4の注3について、改定に用いる物価指標については建設物価デフレーターに限定せず、市と事業者の協議の上、建設物価調査会による建設資材物価指数等、複数の指標から柔軟に選択できる規定としていただけないでしょうか。	検討します。詳細は入札公告時にお示しします。
61	要求水準書（案） 【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】		市営住宅等整備業務の仕様範囲	3	第2	1	(3)	(コ)	「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」について、確定地形測量・分筆・表示登記は原則市が行うものであり、事業者は支援のみを行うものと考えてよろしいでしょうか。	PFI事業者にて実施して頂きます。詳細は、要求水準書（案）25頁をご確認ください。
62	要求水準書（案） 【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】		住棟配置	10	第3	2	(2)		「一部の住棟については、ゆりのき通りと同等のレベルになるように配置する。」とのことですが、エントランスやEV等の住棟の一部だけでなく、少なくとも住棟1棟をゆりのき通りと同等レベルになるように配置するという意図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（案） 【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】		インフラ整備条件	11	第3	2	(5)	ア	「ア 上水道・下水道、ガス、電気、通信等のインフラ施設」について、「市及び関係機関等と協議のうえ仕様を決定する。」との記載がありますが、一方で「インフラ施設に係る敷設、撤去、移設又は増径等の費用については、本事業において負担する。」と示されており、共同溝の採否等は事業費が大きく変動する要素であるため、条件として想定仕様を予め設定し、提案の公平性を担保いただけないでしょうか。	入札公告時にお示しします。

市営野庭住宅（J街区）建替事業 実施方針等の質問及び回答について（別紙）

番号	資料名	タイトル	該当頁	該当箇所（見出し記号）				質問・意見	回答
64	要求水準書（案） 【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】	開発行為	11	第3	2	(3)		開発行為について、「新築住宅等整備用地及び余剰地は、個別の開発区域として設定する」との記載がありますが、I街区の建替えも含め、3つの開発区域としてみなせることについては、建築局宅地審査部宅地審査課との庁内合意は形成されていると考えてよろしいでしょうか。	要求水準書に記載している事項については、宅地審査課と協議した上で記載していますが、開発許可申請において個別の開発区域として設定が可能かについては、具体的な計画内容に基づく協議によります。
65	要求水準書（案） 【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】	一団地認定	11	第3	2	(4)		野庭団地全体の一団地認定を適用するとのことですが、認定が継続することを前提に計画すると、将来的に認定区域を取り消すこととなった場合に、本事業建築物が既存不適格となる可能性があります。そのため、本事業で建設する市営住宅は一般地一建物もしくはJ街区市営住宅単独の一団地認定により、建築基準法を満たしておく必要があると考えますがいかがでしょうか。	将来的な一団地認定の取消を視野に入れた計画は理想ですが、一団地認定基準に適合していれば問題ありません。
66	要求水準書（案） 【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】	土砂災害警戒区域解除に向けた対策工事及び解除手続き	11	第3	2	(5)	ウ	土砂災害警戒区域解除に向けて法枠工を行うとのことですが、事業費が確定するまでは行政協議に応じていただけないことが多く、詳細な仕様・費用の想定が困難です。貴市にて標準仕様をお示しいただけないでしょうか。	法枠工については、現場打法枠工の採用を想定していますが、工法の確定は、神奈川県との協議によります。
67	要求水準書（案） 【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】	遊水池	11	第3	2	(5)	エ	遊水池は住棟下、例えばピット下部等に設けてもよろしいでしょうか。	維持管理に支障がなければ、住棟のピットを活用して、遊水池や防火水槽を整備することを妨げません。
68	要求水準書（案） 【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】	水道利用加入金	12	第3	2	(6)		「既存の権利を継承せず、新たに給水装置工事を行うものとし、水道利用加入金を負担する」とのことですが、具体的な金額をお示し頂けますでしょうか。	水道利用加入金および給水装置工事にかかわる手数料については、横浜市水道局のHPをご参照ください。
69	要求水準書（案） 【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】	駐車場	15	第4	2	(2)	イ	I街区には駐車場を整備せず、J街区内に集約し「145台分の入居者用駐車区画を整備する」条件ですが、横浜市建築基準条例第4条の3については事前協議済みと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
70	要求水準書（案） 【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】	駐車場	15	第4	2	(2)	イ	「145台分の入居者用駐車区画を整備する」条件ですが、現状の稼働率を勘案し、一部の駐車場は、将来駐車場として容易に転用できるように設えた緑地やコミュニティ広場として整備することは可能でしょうか。	不可とします。
71	要求水準書（案） 【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】	集会所	16	第4	2	(2)	エ	集会所は住棟一体型とする条件ですが、単独棟型としての整備も認めていただけますでしょうか。またその場合木造としてもよろしいでしょうか。	住棟一体型としてください。
72	要求水準書（案） 【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】	日照	14	第4	2	(1)	ウ	冬至日の日照時間について、横浜市の規定はないと考えてよろしいでしょうか。	各住戸の一以上の居室の開口部において、原則として2時間以上の日照時間を確保して頂く規定があります。
73	要求水準書（案） 【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】	現場閉所	20, 30	第4	6	(3)	ア	解体工事、建設工事ともに4週8閉所との条件ですが、祭日及びお盆や年末年始の休業日も貴市にて設定いただき、事業者の提案の公平性を担保いただけないでしょうか。	現場休業日の設定については、「横浜市週休2日工事実施要領」を踏まえて提案してください。

市営野庭住宅（J街区）建替事業 実施方針等の質問及び回答について（別紙）

番号	資料名	タイトル	該当頁	該当箇所（見出し記号）				質問・意見	回答	
74	要求水準書（案） 【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】		解体撤去対象施設	21	第4	6	(3) イ	既存建物の杭について、市営住宅整備業務上支障のないものについては存置してもよろしいでしょうか。	要求水準書（案）記載のとおり、事業用地内の地中埋設物は、杭等を含め、原則として、全てPFI事業者が撤去処分するものとします。 ただし、存置することが合理的と認められる場合に限り、市とPFI事業者の協議により決定するものとします。	
75	要求水準書（案） 【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	消防活動空地	4	2	2-2		「ただし、はしご消防自動車が通行する場合…」と記載されていますが、消防活動空地の要否及び、架空障害等により消防車が進入できない場合の代替措置について所轄消防と協議しても差し支えないでしょうか。	代替措置はありません。建築局市街地建築課、消防局警防課の両局に協議ください。	
76	要求水準書（案） 【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	便所の換気扇	19	3	3-6		便所の天井扇は単独設置ではなく、浴室換気扇を親機とした副吸込口の設置としてもよろしいでしょうか。	よろしいです。	
77	要求水準書（案） 【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	集会所の給湯室の住設	46	5	5-3	(5)	流し台やコンロなどの寸法について、建替えの場合は別途協議して決めると記載がありますが、記載されている寸法で計画してよろしいでしょうか。	よろしいです。	
78	実施方針		維持管理・運営管理の開始時期	2	1.	1.1.	1.1.5. (3)	「市への施設所有権移転日の翌日から」とありますが、施設完成後等ではないでしょうか。	No. 3の回答のとおりです。	
79	実施方針		施設整備の対価について①	4	1.	1.1.	1.1.5. (5)	(a)	「国庫補助金の対象となる経費部分」とありますが、施設整備対価のどの部分、あるいは施設整備対価の〇〇%相当など具体的にご教示願います。	施設整備費のうち、瑕疵担保保険費、擁壁及び造成工事、無電柱化工事以外の部分が国庫補助金の対象と想定しています。 ただし、当局との補助金協議により、国庫補助金の対象となる経費部分が変更になる可能性があります。
80	実施方針		施設整備の対価について②	4	1.	1.1.	1.1.5. (5)	(a)	「本施設の供用開始から」とありますが、供用開始とは施設完成後あるいは本移転完了後のどちらでしょうか。	市による新築住宅等の完工確認日の翌日を供用開始日とします。 よって、「施設完成後」とご理解ください。
81	実施方針		本契約締結前の住民との事前合意	4	1.	1.1.	1.1.6.		本契約締結前までに市により既存住宅の住民に対して本事業の概要説明を行い、解体撤去・仮移転・本移転について事前合意があると理解してよろしいでしょうか。また、事業開始後、既存住宅の住民が本事業に対して事前説明不足により反対を申し出た場合は市側のリスクと考えてよろしいでしょうか。	前段について、令和5年度に、I街区・J街区を含む全街区の入居者を対象に、野庭住宅の建替事業等に関する説明会を実施しました。 それぞれの入居者の仮移転、本移転、住替え、退去についての意思決定は移転支援業務を実施する期間において行うものですので、それまでの間において事前合意があるとは言えません。 後段については、ご理解のとおりです。
82	実施方針		提案内容の審査について①	6	2.	2.1.	2.1.3. (2)		審査評価基準については各項目（提案書・対価の額）を点数化して合算する加算方式を採用するかと考えてよろしいでしょうか。	入札公告時にお示しします。
83	実施方針		提案内容の審査について②	6	2.	2.1.	2.1.3. (2)		付帯事業の内容について、事業者が希望する余剰地の土地貸付料あるいは土地売買価格の記載した金額にて横浜市財産評価委員会に諮問されると理解してよろしいでしょうか。そうでない場合は何れの金額をもって諮問されるのでしょうか。	余剰地の借地料または売買価格については、余剰地の分筆後に対象敷地の鑑定評価を行い、PFI事業者の提案価格と鑑定価格との高いほうの金額をもって決定することを想定しています。 市（建築局）は、横浜市財産評価委員会に対し、上記の金額をもって諮問します。
84	実施方針		提案内容の審査について③	6	2.	2.1.	2.1.3. (2)		「サービス対価の額」に関して、予定価格あるいは参考価格は提示されるのでしょうか。	入札公告時に予定価格を示します。
85	実施方針		落札者を決定しない場合について	7	2.	2.1.	2.1.7.		「市の財政負担額の縮減が見込めない等の理由」とは、提案されたサービス対価の額が、市が設定した予定価格を超過した場合ということでしょうか。	ご理解のとおりです。

市営野庭住宅（J街区）建替事業 実施方針等の質問及び回答について（別紙）

番号	資料名	タイトル	該当頁	該当箇所（見出し記号）						質問・意見	回答	
86	実施方針		選定のスケジュール	8	2.	2.2.	2.2.1				実施方針に関する質問及び意見への回答の公表後、入札公告前に事業者とのサウンディングを開いていただけませんか。	原案のとおりとします。
87	実施方針		入札説明書等の質問回答の公表時期について	8	2.	2.2.	2.2.1.				入札説明書等の質問回答は、参加企業的意思決定に係る内容が含まれるので早期（2月上旬）あるいは随時、回答願います。	入札説明書等の質問回答は3月上旬を予定しています。
88	実施方針		SPCをしない場合の要件について	11	2.	2.2.	2.2.2.	(12)			「事業契約に定める事業の区分経理上の独立性が確保」とは具体的にどのような事でしょうか。	No.16の回答のとおりです。
89	実施方針		建設企業の参加資格要件	14	2.	2.3.	2.3.2	(2)	b	(f)	建設業務を共同企業体とした場合、前項（e）で代表企業が監理技術者を専任で配置し、他の構成企業は主任技術者を専任で配置することもよいとの理解でよろしいでしょうか。	本質問に関連して、実施方針「2.3.2.(2)b 建設企業」本文を以下のとおり訂正します。 誤：なお、複数の者で業務を分担する場合は、総括する者を置くものとし、総括する者は次のaからeの要件を、その他の者はa、b及びeの要件を全て満たしていること。 正：なお、複数の者で業務を分担する場合は、総括する者を置くものとし、総括する者は次のaからeの要件を、その他の者はa、b及びfの要件を全て満たしていること。 上記訂正にもとづき、ご質問の内容については可とします。
90	実施方針		余剰地に関する事項	20	4.	4.3.					余剰地に関し、公共財産から普通財産に切り替わる時期をご指示下さい。	No.44の回答のとおりです。
91	実施方針	別紙1：リスク分担表	住民対応リスクの内容	1	共通	社会リスク	住民対応リスク				住民対応リスクのうち「入札説明書に記載されている範囲のもの」につき市が負担者となっているところ、本事業そのものに関する住民反対運動、訴訟、要望等に関するものについては、市が負担者となるのが合理的と考えますので、入札説明書等にその旨明記をお願い致します。	本事業の実施そのものへの反対については、市のリスクとします。詳細は入札公告時にお示しします。
92	実施方針	別紙1：リスク分担表	住民対応リスクの内容	1	共通	社会リスク	住民対応リスク				提案書に係るもの、の負担者がPFI事業者になっていますが、提案内容は入札説明書・要求水準書が多分に反映されていますので、市と協議としていただきたく、ご検討願います。	原案のとおりとします。
93	実施方針	別紙1：リスク分担表	不可抗力リスクの負担者	1	共通	市民リスク					「天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の見込み可能な範囲を超えるもの」につき、PFI事業者が従たるリスクの負担者となっております。しかし、通常の見込み可能な範囲を超えるものについて、事業者にリスクを負わせることは合理的でないと考えます。つきましては、当該リスクの負担者は市のみとして頂きたくお願い致します。	原案のとおりとします。詳細は入札公告時にお示しします。
94	実施方針	別紙1：リスク分担表	不可抗力リスクの負担の区分	1	共通	市民リスク					上記において当該リスクの負担者を市のみとして頂くことができない場合、従たるリスク負担者における具体的な負担範囲をご指示下さい。	原案のとおりとします。詳細は入札公告時にお示しします。
95	実施方針	別紙1：リスク分担表	金利リスクの負担区分	1	共通	経済リスク	金利リスク				金利変動リスクがPFI事業となっていますが、急激な変動があった場合は協議対象となるのではないのでしょうか。	原案のとおりとします。詳細は入札公告時にお示しします。
96	実施方針	別紙1：リスク分担表	設計変更リスクの内容	2		市営住宅等整備	設計変更リスク				設計変更リスクのうち「PFI事業者側の開発の影響によるもの」とは、具体的にどのような影響による設計変更を想定されていますでしょうか。	余剰地活用の影響によるものとなります。

市営野庭住宅（J街区）建替事業 実施方針等の質問及び回答について（別紙）

番号	資料名	タイトル	該当頁	該当箇所（見出し記号）	質問・意見	回答			
97	実施方針	別紙1：リスク分担表	建設物価変動リスクの内容	2		注3において「急激で著しく、かつ通常は予測不能な物価変動を対象として、建設費の改定を行う規定を設ける」との記載があるところ、本事業は入札から工事完成まで長期間を要することから、物価変動（急激で著しいもの等に限られない）を勘案し、建設費について見直しを請求することができる規定を設けて頂きたいお願い致します。	検討します。詳細は入札公告時にお示しします。		
98	実施方針	別紙1：リスク分担表	入居者の要望、苦情リスクの内容	3		入居者の要望、苦情リスクがPFI事業者となっていますが、仮移転に関する基本同意は得ている前提でそれ以外との表現にさせていただきませんか。	原案のとおりとします。詳細は入札公告時にお示しします。		
99	実施方針	別紙1：リスク分担表	建設物価変動リスク①	4	注3	注3に記載された内容は、公共工事標準請負契約約款の（賃金又は物価の変動に基づく請負代金額の変更）のうちインフレスライド条項のみ適用するという事でしょうか。その場合、「急激でかつ、予測不能な物価変動」であることを、何の指標等をもって証明すれば宜しいのでしょうか、回答願います。	検討します。詳細は入札公告時にお示しします。		
100	実施方針	別紙1：リスク分担表	建設物価変動リスク②	4	注3	本件は、移転業務・開発工事等があるため新築工事着手までが長期間となります。入札時点では、その間の物価変動の予測は難しいため当該リスクを事業者側のみで負担することは困難です。入札時点を起点とした変動価格の協議が行えるよう契約書に記載頂きたいと考えますが、回答願います。	検討します。詳細は入札公告時にお示しします。		
101	要求水準書（案） 【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】	地域経済への貢献	9	第3	1	(6)	市内企業及び地域材の積極的活用とありますが、それ以外の企業及び材料でも問題ないでしょうか。	PFI事業者に地域経済への貢献に配慮頂くことを期待しています。	
102	要求水準書（案） 【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】	水道利用加入金	12	第3	2	(6)	水道利用加入金に関しては、新築工事分を見込むこととし、既存入居者の仮移転の際に水道利用加入金等が必要な場合は既存の権利にて相殺するという理解でよろしいでしょうか。	既存入居者の仮移転時に水道利用加入金が必要になるケースは想定していません。	
103	要求水準書（案） 【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】	施設計画に関する要求水準	14	第4	2	(1)	イ	「よこはま防災力向上マンション認定制度のハード認定を受ける仕様」とすることで、認定の申請は必要性ないと理解してよろしいでしょうか。	認定申請は不要です。
104	要求水準書（案） 【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】	太陽光発電設備について	16	第4	2	(2)	ケ	「住棟完成後にPPA事業者を別途公募する予定」・「太陽光発電設備を設置するための積載荷重を見込むこと」とありますが、住棟の屋根において最大限載せることを想定すれば宜しいでしょうか。	屋上全面に「歩行用」の積載荷重を想定してください。具体的には、スラブ用として1800N/m ² 、ラーメン用として1300N/m ² 、地震用として600N/m ² の積載荷重を見込んでください。
105	要求水準書（案） 【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】	統括責任者及び業務責任者	16	第4	3	(1)		統括責任者とは、整備業務と維持管理業務と別に配置するとの理解でよろしいでしょうか。	市営住宅整備業務と維持管理業務において、それぞれ統括責任者を配置してください。なお、兼務は可とします。
106	要求水準書（案） 【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】	基本設計及び実施設計（近隣要望）	19	第4	5	(3)	ア	落札後、基本設計又は実施設計に関し、近隣住民から予期せぬ要望があった場合、これに応じるか否かについては、協議のうえ最終的に市が判断されるのでしょうか。	ご理解のとおりです。

市営野庭住宅（J街区）建替事業 実施方針等の質問及び回答について（別紙）

番号	資料名	タイトル	該当頁	該当箇所（見出し記号）				質問・意見	回答
107	要求水準書（案） 【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】	基本設計及び実施設計（近隣要望）	19	第4	5	(3)	ア	上記につき市が判断される場合、当該要望に応じることにより発生する追加費用は、市の負担となりますでしょうか。	合理的な範囲において市が負担します。
108	要求水準書（案） 【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】	業務内容	20	第4	6	(3)	ア	「現場雇用労働者者（下請負者が雇用する労働者を含む。）の退職金制度についての把握に努める」とは、下請負者に対しては努力義務の認識で宜しいでしょうか。	PF1事業者は、下請負者の雇用に関わらず、現場雇用労働者の退職金制度の把握に努めてください。
109	要求水準書（案） 【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】	周辺への配慮（工事時間）	21	第4	6	(3)	ウ	工事時間について原則として午前9時から午後5時となっておりますが、朝礼・作業準備・後片付けは上記時間の前後に行ってもよろしいでしょうか。また、台風接近時等の緊急時の安全維持作業、交通事情等により時間延長がやむを得ない場合（例えばコンクリート打設等作業中断の難しい作業）は上記時間外でも作業を行ってもよろしいでしょうか。	前段については、お見込みのとおりです。後段については、原則として、要求水準書（案）記載のとおりとします。
110	要求水準書（案） 【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】	周辺への配慮	21	第4	6	(3)	ウ	「第三者の侵入防止及び草刈りの実施などを適切に」とありますが、草刈は通常どの位いの頻度で行われていましたか。	事業用地内の草木が繁茂し周辺に影響が出ないように、PF1事業者が適切に除草を行ってください。
111	要求水準書（案） 【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】	アスベスト含有財等の処理費用	22	第6	6	(3)	カ	市は、使用状況調査の結果により、既知となっていないアスベスト含有材等の有害物質除去に起因して発生した追加費用のうち、合理的な範囲を負担するとありますが、合理的な範囲とは、具体的にどのような範囲を想定されていますでしょうか。	市の査定を経た、アスベスト含有材等の有害物質除去に必要なと考えられる適正な費用を想定します。
112	要求水準書（案） 【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】	工事車両及び歩行者等の通行の確保（経路の同意）	23	第4	7	(3)	ウ	安全対策につきましては、事業者において徹底した対策を講じる所存ではございますが、該当箇所に記載されている対策は例示であり、実際の対策については事業者の責任において策定し実施することが求められているとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
113	要求水準書（案） 【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】	内覧会対象住戸の整備に関する業務	24	第4	9			「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」とありますが、車いす使用者向住戸も含めてと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、要求水準書（案）記載のとおり、原則として、住戸タイプ毎に1戸整備して頂きます。
114	要求水準書（案） 【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】	内覧会対象住戸の整備に関する業務	24	第4	9			「竣工約3ヶ月前までに内覧会が開催できるように」、とありますが内覧会の開催期間を、ご教示願います。	土曜日、日曜日の2日間程度の開催を予定しています。
115	要求水準書（案） 【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】	化学物質の濃度測定に関する業務	25	第4	12			化学物質の濃度測定の測定箇所数について、ご教示願います。	測定箇所数は、「横浜市建築局所管工事揮発性有機化合物（VOC）等の室内濃度測定マニュアル」に基づき、ご提案ください。
116	要求水準書（案） 【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				音環境8-1の必要等級基準に8-1イ（等級2）・8-1ロ（15cm以上）とありますが、どちらかの評価を受けること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 実施方針等の質問及び回答について（別紙）

番号	資料名	タイトル	該当頁	該当箇所（見出し記号）				質問・意見	回答
117	要求水準書（案） 【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 施設設計要領 集会所	3	2	2-1		基本設計や基本設計段階において、・・・コスト等を総合的に比較検討の上、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、検討する時期は、令和8年2月（予定）本契約締結後でしょうか。	要求水準書（案）に記載のとおり、住棟一体型集会所の整備を求め、設計段階において、住棟組込型と独立型の比較検討は行いません。
118	要求水準書（案） 【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 集会所の基本設計での比較検討	3	2	2-1		基本設計や基本設計段階において、・・・コスト等を総合的に比較検討の上、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、比較検討は、落札者の決定後と思われる。落札者は住棟組み込み型か独立棟型か、いずれかで提案し落札に至ると考えられ、落札後に比較検討する意図をご教示ください。	No.117の回答のとおりです。
119	要求水準書（案） 【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 押入等の容積・面積	11 ・ 15	2	2-3		※「その他の収納のための空間」の説明書きについて、場合によっては下足入れ、食器棚置場、冷蔵庫置場も含めることが出来ると思いますが、水準が曖昧で、事業者提案により差異が生まれるのではないのでしょうか。	「その他収納のための空間」に、下足入れ、食器棚置場、冷蔵庫置場も含めるものとします。
120	要求水準書（案） 【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 構造計画の基本設計での比較検討	11 ・ 15	2	2-4		建物の構造形式については、基本計画及び基本設計段階において次のとおりコスト及び居住性等の比較検討を行うとありますが、提案書（基本計画）以降、本契約締結後（令和8年2月）に改めて基本設計にて比較検討したうえで決定するということでしょうか。	事業着手後に、市が建物の構造形式に関する比較検討を行うことはありません。
121	要求水準書（案） 【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 施設設計要領 構造計画	8	2	2-4		建物の構造計画については、基本設計や基本設計段階において、次のとおりコスト及び居住性等比較検討を行う。とありますが、比較検討は、落札者の決定後と思われます。落札者は、いずれかで提案し落札に至ると考えられ、落札後に比較検討する意図をご教示ください。	No.120の回答のとおりです。
122	要求水準書（案） 【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 施設設計要領	11 ・ 15	3	2-1・3-4		タコ掛けについて、P11・3-1ではL=450mm程度。P15・3-4ではL=400mm程度とありますが、どちらを正と考えればよろしいでしょうか。	L400～L450mm程度のタオル掛をご提案ください。
123	要求水準書（案） 【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 施設設計要領	18	3	3-6		「手すりは下図の通り、I型手すりを設置する」とありますが、下図ではL形手すりとなっております。どちらを正と考えればよろしいでしょうか。	L形手すりを設置してください。
124	要求水準書（案） 【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 段差	26	3	3-10		バルコニー部の段差（図-26）では二重床の単純段差にて150mm以下と提示されておりますが、バルコニー部は跨ぎ段差（居室直床）でも可能でしょうか。	跨ぎ段差にならないように計画してください。
125	要求水準書（案） 【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 平面計画	34	4	4-4		共用廊下側の居室をエアコン設置可能な居室とする場合は窓下をエアコン室外機置場とするとありますが、共用廊下（有効幅員）に室外機がはみ出ないようにすることが要求水準で、室外機の窓下の設置は必要な条件では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。
126	要求水準書（案） 【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 施設設計要領 平面計画	34	4	4-4		「窓下をエアコン室外機置場とし、奥行550mm×高さ1,000mm程度確保し、共用廊下に室外機がはみ出さないようにする」とありますが、アルコーブを広くとり、アルコーブと共用廊下の床仕上げの色を変える等の工夫の上、アルコーブに室外機を設置してもよろしいでしょうか。	よろしいです。

市営野庭住宅（J街区）建替事業 実施方針等の質問及び回答について（別紙）

番号	資料名	タイトル	該当頁	該当箇所（見出し記号）				質問・意見	回答	
127	要求水準書（案） 【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 ベンドキャップ	34	4	4-4			ベンドキャップは原則フード無FD付とありますが、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。
128	要求水準書（案） 【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 施設設計要領 エレベーター	35	4	4-6			開口寸法（乗り場枠）の指定（W1,130×H2,120）がありますが、図示されている、出入口の有効幅、有効高さが正（要求水準）として、乗り場枠の指定は不要だと思います。	設計要領に記載のとおりとします。
129	要求水準書（案） 【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 施設設計要領 エレベーター	36	4	4-6			エレベーターは、「住宅用11人乗トランク付とする」とありますが、13人乗りでもよろしいでしょうか。	よろしいです。
130	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】		移転計画業務	2	2		(1)	ア	本業務を遂行する上で、既存の空住戸を移転支援事務所として無償借用で利用できますでしょうか。（事務所と意向調査等に利用する面談用の2住戸）	空住戸を移転支援事務所として無償で利用することは可能です。
131	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】		仮移転先として利用可能な住宅	4	2		(4)	ア	仮移転業務を遂行する前提として、表中にある順位で選択し仮移転をすることに、住民の合意は得られているとの理解でよろしいでしょうか。	令和5年度に、I街区・J街区を含む全街区の入居者を対象に、野庭住宅の建替事業等に関する説明会を実施しました。（No.11の回答をご参照ください。） IJ街区を除く市営野庭住宅に仮移転を行う点については説明をしていますが、順位については現時点で未了です。今後、IJ街区の入居者に対しては、移転等に関する説明を実施予定です。 それぞれの入居者の仮移転、本移転、住替え、退去についての意思決定は移転支援業務を実施する期間において行うものですので、それまでの間において事前合意があるとは言えません。
132	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】		仮移転先として利用可能な住宅	4	2		(4)	ア	「なお、第4順位の住宅は原則として使用せず」とありますが、原則として使用しない住宅は第4順位のみでしょうか。その場合、第3順位の次は第5順位を優先するのでしょうか。	要求水準書（案）【入居者移転支援編】「2(4)ア 仮移転先として利用可能な住宅」の記載に誤りがあったため、下記のとおり訂正します。 誤：なお、第4順位の住宅は原則として使用せず、やむを得ない場合に限るものとする。 正：なお、第4順位以降の住宅は原則として使用せず、やむを得ない場合に限るものとする。
133	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】		移転先として利用可能な住宅	5	3		(2)	ア	入居者が入居できる住戸タイプは、世帯人員などによる要件がありますでしょうか。	原則、移転対象者が単身者の場合は、60㎡を超える住戸（3DK+1Kタイプ）に移転することはできません。
134	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】		その他の報告	6	3		(2)	イ (エ)	3行目の閉じカッコ以下は空欄で間違いではないでしょうか。	要求水準書（案）【入居者移転支援編】「3(2)イ(エ) その他の報告」の記載に誤りがあったため、下記のとおり訂正します。 誤：PFI事業者は、適宜、各種書類の受取状況、移転支援対象者の移転の調整結果（退去者の退去先の確保の確認状況を含む）及び移転の状況（仮移転、住替え移転、本移転、仮移転先への本入居、退去） 正：PFI事業者は、適宜、各種書類の受取状況、移転支援対象者の移転の調整結果（退去者の退去先の確保の確認状況を含む）及び移転の状況（仮移転、住替え移転、本移転、仮移転先への本入居、退去）を報告する。

市宮野庭住宅（J街区）建替事業 実施方針等の質問及び回答について（別紙）

番号	資料名	タイトル	該当頁	該当箇所（見出し記号）				質問・意見	回答
135	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	関係団体との調整等	6	3			オ	表内「概要」欄の一番下の欄に「・・・別途に実施する「市宮野庭住宅（J街区）建替事業」とありますが、（I街区）ではないでしょうか。	要求水準書（案）【入居者移転支援編】「3(2)オ 関係団体との調整等」の記載に誤りがあったため、下記のとおり訂正します。 誤：市が市宮野庭住宅（I街区）を事業区域として別途に実施する「市宮野庭住宅（J街区）建替事業」を受託する民間事業者 正：市が市宮野庭住宅（I街区）を事業区域として別途に実施する「市宮野庭住宅（I街区）建替事業」を受託する民間事業者
136	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	事業説明会の実施内容	13	5		(4)	ア (7)	説明会資料等のひな型はいただけますでしょうか。	落札者の決定以降、過去に実施した住民説明会等の資料を参考にお渡しすることは可能です。
137	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	事業説明会の説明内容	14	5		(4)	ア (4)	移転料の額をご教示願います。	移転雑費相当分51,000円を移転料として市から移転者に支払います。 なお、本事業では引越し業者の手配等をPFI事業者が行うため、引越し業者に支払う費用は移転料に含まれません。
138	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	修繕内容の検討	17	5		(4)	ウ (7)	仮移転先として利用可能な住戸の事前下見をさせていただきたいです。	検討します。詳細は入札公告時にお示しします。
139	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	1.				入居されている住戸タイプをご教示願います。	J街区の入居者の住戸タイプはつぎのとおりです。 3DK (46.68㎡、46.79㎡)：307世帯 3DK+1K (64.79㎡)：6世帯
140	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	別紙1：入居者等の情報 外国籍入居者の割合について	2	3.				外国籍入居者の割合は約3.9%とありますが、日本語によるコミュニケーション及び日本語で書かれた書類等のやり取りに関して、支障が無いと理解してよろしいでしょうか。	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。
141	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	別紙2：仮移転先及び住替え先として利用可能な住戸	1	1				それぞれの住戸のタイプをご教示願います。	検討します。詳細は入札公告時にお示しします。
142	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	別紙2：仮移転先及び住替え先として利用可能な住戸	2	1				「※括弧内は、うち使用不可であることが確認されている住戸数」とありますが、当該括弧の記載が見当たりません。	検討します。詳細は入札公告時にお示しします。
143	実施方針	1. 特定事業の選定に関する事項	2	1		1.1.5 (2)		「・・・新築住宅等の整備後、事業期間終了まで維持管理を行い、事業終了後、市に新築住宅等の所有権を移転するBOTa方式とする」とあり、(3)では「維持管理・運営期間については、市への施設所有権移転日の翌日から令和24年3月末日までの約10年間とする。」とありますが、所有権移転の時期はいつですか。	No.3の回答のとおりです。
144	実施方針	1. 特定事業の選定に関する事項	2	1		1.1.5 (3)	事業期間	「維持管理・運営期間については、市への施設所有権移転日の翌日から令和24年3月末日までの約10年間とする。」とあり(2)では「・・・新築住宅等の整備後、事業期間終了まで維持管理を行い、事業終了後、市に新築住宅等の所有権を移転するBOTa方式とする」とありますが、所有権移転の時期はいつですか。	No.3の回答のとおりです。
145	実施方針	1. 特定事業の選定に関する事項	3	1		1.1.5 (4)	d	余剰地の最低、最高のm2数を明示できないか	余剰地と新築住宅整備用地の境界線は固定のため、余剰地面積は定数となります。 なお、CAD求積上では約5,200㎡です。

市営野庭住宅（J街区）建替事業 実施方針等の質問及び回答について（別紙）

番号	資料名	タイトル	該当頁	該当箇所（見出し記号）			質問・意見	回答
146	実施方針	1. 特定事業の選定に関する事項	4	1	1.1.5 (5)	(a)	国庫補助金の対象となる経費とは、設計費、設計監理費、一般管理費、施工管理費、共通仮設費が含まれているとの考えで良いかまた対象となる、具体的な費目は何かご教授ください。	前段については、ご理解のとおりです。 後段については、No.79の回答のとおりです。
147	実施方針	2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項	14	2	2.3.2 (2)	b (e)	建設業務期間が長期にわたると想定されことから、(e)の条件を満たしたうえで変更可能としていただきたい。（意見）	建設業務期間中においては、原則、変更は認めません。 傷病や退職などやむを得ない場合は、市の承認を得たうえで変更可能とします。 また、建設業務期間以外の期間については、(e)の条件を満たしたうえで変更可能とします。
148	実施方針	2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項	14	2	2.3.2 (2)	b (e)	昨今の技術者不足の情勢を鑑みて、参加資格確認申請日から建設業務着手までの期間（設計期間等含み）が長期であることが想定されるため特定のの監理技術者がその間、本事業に拘束されないよう、配慮をお願い致します。（意見）	No.147の回答のとおりです。
149	実施方針	4. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	20	4	4.1		緑化地域で緑化率10%となっていますが、公共建物の場合、要求水準書P.16の20%確保の考えで宜しいでしょうかそれとも一団地認定なので全体で確保できていれば10%で宜しいでしょうか	要求水準書（案）16頁に記載のとおり20%以上確保してください。
150	要求水準書（案） 【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】	第2基本的事項	2	1	(2)		PFI事業の場合、入札段階においては提案書に添付する基本プラン図程度の資料をもとに工事費算出をしなければならず、概算積算となるので、必ずしも実施設計図書に基づいた工事費内訳書の科目・細目と一致しないことが想定されます。よって入札段階では大項目・中項目程度までの一式等の計上になります。よって「契約締結後速やかに、科目・細目を含めた工事費内訳書を提出する。」とありますが、実施設計終了時の工事費内訳書（工事着手前）のみにしていただけないでしょうか。（意見）	契約後速やかに提出する工事内訳書は、大項目・中項目程度までの一式等の計上で構いません。
151	要求水準書（案） 【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】	第2基本的事項	3	1	(3)		登記は貴市が行い登記費用は貴市で負担し、事業者は登記に必要な書類などの提供などの支援との解釈でよろしいでしょうか。	No.61の回答をご参照ください。
152	要求水準書（案） 【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】	第2基本的事項	4	2	(1)		緑化地域で第一種住居地域は10%だが、公共ということでP.16キ緑化で20%以上確保との考えで良いか	ご理解のとおりです。
153	要求水準書（案） 【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】	第3事業全体に関する条件	12	2	(5)	オ	形質変更届の提出はあるが土壌汚染はありますか。調査結果がありましたらご提示願います。	参考資料5「土地の利用履歴等調査」を入札公告時にお示しします。
154	要求水準書（案） 【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】	第4市営住宅等整備業務に関する条件	13	2	(1)	ア	有効床面積は壁内法面積との考えで宜しいでしょうか	ご理解のとおりです。
155	要求水準書（案） 【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】	第4市営住宅等整備業務に関する条件	13	2	(1)	ア	一団地認定ですと専用部分の床面積は50m2以上とし過半の住戸は65m2以上としなければならないとありますが、この要求水準書（案）が正と考えて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 実施方針等の質問及び回答について（別紙）

番号	資料名	タイトル	該当頁	該当箇所（見出し記号）				質問・意見	回答
156	要求水準書（案） 【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】	第4市営住宅等整備業務に関する条件	14	2			イ	ZEH-M Orientedは6階以上とのことだが5階建でも対応することになるとの考えでしょうか。又、それに対する補助金関係（税金の控除）貴市、事業者（SPC）のどちらでしょうか。	前段についてはご理解のとおりです。後段については、事業者が必要な手続きを行うものとしてします。
157	要求水準書（案） 【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】	第4市営住宅等整備業務に関する条件	14	2			ウ	一団地認定を受けるということは第一種住居地域の建蔽率60%でなく40%の考えでしょうか	計画建蔽率は、一団地区域全体の基準建蔽率から20%を減じた数値以下とする必要があります。
158	要求水準書（案） 【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】	第4市営住宅等整備業務に関する条件	15	2		(2)	イ	車いす使用者向け住戸の整備に応じた車いす使用者用駐車区画を整備するとは今回は145台分の区画の内9区画との考えで宜しいでしょうか。それとも、別個に9区画必要になりますか。	車いす使用者用駐車区画は、「145台分の区画の内9区画」となります。
159	要求水準書（案） 【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】	第4市営住宅等整備業務に関する条件	18	4		(3)	オ	参考資料3：アハスト及びPCB等含有調査報告書に棟別・部位別の明示がありますが箇所を図面化できないでしょうか	検討します。
160	要求水準書（案） 【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】	第4市営住宅等整備業務に関する条件	18	4		(3)	カ	地下埋設物で要求水準書（案）に明示されていないもので撤去が必要な場合は撤去費用、工程は市のリクと考慮してよろしいでしょうか	合理的な範囲において市が負担します。
161	要求水準書（案） 【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】	第4市営住宅等整備業務に関する条件	20	6		(3)	ア	解体撤去業務の現場代理人は建設業務（新築工事）と同一の者又は別の者どちらでもよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
162	要求水準書（案） 【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】	第4市営住宅等整備業務に関する条件	23	7		(3)	イ	工事時間が午前9時から午後5時までとなっていますが、あくまで作業（音が出る作業、重機が稼働する作業、工事用車両の出入り等）の時間であって、開始は朝礼等は8時からで作業開始が9時作業終了が5時でその後清掃・片付との考えで宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
163	要求水準書（案） 【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】	第4市営住宅等整備業務に関する条件	24	9				低層階の一部住戸を先行して整備し内覧会を行うとありますが、消防検査前なので届出が必要と思われませんが、費用は見込むとの考えでしょうか。	内覧会の開催に消防検査は不要と考えていますが、内覧会の開催に必要な手続きや費用は提案に見込んでください。
164	要求水準書（案） 【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】	第4市営住宅等整備業務に関する条件	26	14			イ	設備・器具等の取扱いに関する市への説明とありますが、住民への説明は市の方で行うとの考えでしょうか。又、ファイルは各住戸ではなく市への提出で宜しいでしょうか	設備・器具等の取扱いに関する住民の方への説明は予定していません。各ファイルは各住戸に置いてください。
165	要求水準書（案） 【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】	第5維持管理に関する条件	28	4				業務範囲に住戸の原状回復が無く共用部分（共用廊下及びバルコニー除く）の維持管理で宜しいでしょうか	維持管理業務に関する業務範囲は、要求水準書（案）をご確認ください。
166	要求水準書（案） 【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	4	2-2				緑化計画で屋上緑化は行わないとありますが、壁面緑化は良いとの考えでしょうか	維持管理体制の課題もあり、壁面緑化は認められません。

市営野庭住宅（J街区）建替事業 実施方針等の質問及び回答について（別紙）

番号	資料名	タイトル	該当頁	該当箇所（見出し記号）				質問・意見	回答
167	要求水準書（案） 【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意匠計画	6	2-3			浴室は追炊き機能は無くとも宜しいでしょうか	別紙2「施設設計要領」17頁に記載のとおり、給湯器は、追炊き機能付きを標準としてください。
168	要求水準書（案） 【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意匠計画	7				天井下地は木造とありますが、同等以上の性能であれば他の材質でもよろしいでしょうか。又、間仕切壁は軽量鉄骨下地で宜しいとの考えで宜しいでしょうか	前段については、ご理解のとおりです。後段については、施設設計要領を確保しつつ、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を行うことは妨げません。
169	要求水準書（案） 【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意匠設計	11	3-1			転落防止でキッチン下端が1100未満で横桟を設ける場合キッチンより横桟下端が110未満にする必要がありますか（以上の場合2段か）	階下への転落の危険性を伴わない仕様をご提案ください。
170	要求水準書（案） 【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意匠設計	14	3-3			廊下手摺を将来設置できるようにとありますが片側のみでしょうか	別紙2「施設設計要領」14頁に記載のとおり、下地設置箇所は、片側としてください。
171	要求水準書（案） 【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意匠設計	14	3-3			住戸内廊下の有効幅員は将来手摺が付く前の寸法との考えでしょうか	別紙2「施設設計要領」14頁に記載のとおり、将来の手すり設置を考慮し、有効幅員を確保してください。
172	要求水準書（案） 【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意匠設計	15	3-4			洗面・脱衣室にタオル掛けとありますがUB扉にタオルがかけられる形状であれば必要ないでしょうか	別紙2「施設設計要領」15頁の図15のとおり、UB扉とは別にタオル掛けを整備してください。
173	要求水準書（案） 【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意匠設計	20	3-7			キッチン面台は特に指定はありませんか	指定はありません。
174	要求水準書（案） 【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意匠設計	23	3-9			就寝室の和室を設ける設けないは事業者提案の考えでよろしいでしょうか。	就寝室は、原則として洋室としますが、3DK住戸においては、1室に限り、和室とすることができます。
175	要求水準書（案） 【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意匠設計	26	3-10			給湯機のサイズがありますが機能としてセミオートかフルオートどちらでしょうか	給湯方式はセミオートとしてください。
176	要求水準書（案） 【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意匠設計	36	4-6			1階に車いす用の住戸がありますが、エレベーターの押釦は車いす用は必要ないとの考えで宜しいでしょうか	横浜市福祉のまちづくり条例に準拠するようにご提案ください。
177	要求水準書（案） 【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意匠設計	46	5-3	(4)		倉庫に棚を設けるとありますが、天板回転式のキャスター付きテーブルやいすを収納するラックがキャスター付きの場合、又は座面を折りたたむためのキャスター付きいす等効率的に収納できる場合は棚を設けなくてもよい考えですか。	ご理解のとおりです。

市営野庭住宅（J街区）建替事業 実施方針等の質問及び回答について（別紙）

番号	資料名	タイトル	該当頁	該当箇所（見出し記号）				質問・意見	回答
178	要求水準書（案） 【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	51	5-6				駐車場の縦列タイプには車止めが付いているようですが、並列タイプは車止めが無くとも宜しいでしょうか	駐車場の区画には、駐車形式に関わらず車止めを整備してください。
179	要求水準書（案） 【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	53	5-7				遊具の台数の指定はありませんか	ご理解のとおりです。
180	要求水準書（案） 【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, 44	2-3	5-9			P.7で靴箱を設けず、原則土足対応とするとありますP.44では玄関は土足対応となっていますが、集会室は床に長尺塩ビシート貼となっていますが、土足対応で構わないとの見解で宜しいでしょうか	ご理解のとおりです。
181	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	支援対象者	3	2.		(2)		現在の不適正対象者の世帯数及び人数をご教えてください。また、不適正対象者が存在する場合、仮移転業務が開始する時期において想定される不適正対象者の入居状況及び対応状況についてご教えてください。	ご質問の内容については、PFI事業者に開示するものとします。
182	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	防犯対策等	8	3.		(4)	イ	「事業区域内の不法投棄が発生した場合は、原則としてPFI事業者の費用で撤去する。」とありますが、予算算出が困難と想定されるため、事業者が適切な対策を講じたにもかかわらず不法投棄が発生した場合には貴市と協議の上、貴市が事前に了承した場合には本事業費には含まず、別途貴市の費用負担としていただきたい。（意見）	PFI事業者が適切な対策を講じたうえで再発するものについては、市と協議を行い、市が事前に承諾したものに限り、市が合理的な費用を負担するものとします。
183	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	防犯対策等	8	3.		(4)	イ	浴槽、風呂釜、ガス給湯器の処分は事業者負担との解釈でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。 なお、浴槽、風呂釜、ガス給湯器の処分は解体撤去業務含めるものとします。
184	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	仮移転支援業務に関する条件	17	5.		(4)	ウ (エ)	仮移転先の修繕費用については、「費用実績に基づき支払うものとする。」とありますので、本事業費（入札価格）に含まない解釈でよろしいでしょうか。仮に含むとした場合は、予算算出は非常に困難と考えます。	No. 50の回答のとおりです。
185	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	仮移転支援業務に関する条件	21	5.		(4)	キ (イ)	既存住宅の退去後の残置物の処分は仮移転者（入居者）の費用にて処分との理解でよろしいでしょうか。仮に仮移転者が処分すべき物品などが指示したにもかかわらず残置されていた場合の費用負担や処分業務の実施は3. (4)イの内容の記載のとおりとの解釈で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、既存住宅の残置物は「3 (4)イ 不法投棄の取り扱い」のうち、「既存住宅または仮移転先内の残置ごみ」の記載のうち、ただし書きのとおりです。
186	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	住替え移転支援業務	27	6.		(4)	イ (エ)	住替え先の修繕費用については、「費用実績に基づき支払うものとする。」とありますので、本事業費（入札価格）に含まない解釈でよろしいでしょうか。仮に含むとした場合は、予算算出は非常に困難と考えます。	No. 50の回答のとおりです。
187	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	住替え移転支援業務	27	6.		(4)	カ (イ)	既存住宅の退去後の残置物の処分は住替移転者（入居者）の費用にて処分との理解でよろしいでしょうか。仮に住替移転者が処分すべき物品などが指示したにもかかわらず残置されていた場合の費用負担や処分業務の実施は3. (4)イの内容の記載のとおりとの解釈でよろしいでしょうか。	No. 185の回答のとおりです。

市営野庭住宅（J街区）建替事業 実施方針等の質問及び回答について（別紙）

番号	資料名	タイトル	該当頁	該当箇所（見出し記号）			質問・意見	回答
188	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	退去支援業務	7.		(4)	イ (エ)	既存住宅の退去後の残置物の処分は退去者（入居者）の費用にて処分との理解でよろしいでしょうか。仮に退去者が処分すべき物品などが指示したにもかかわらず残置されていた場合の費用負担や処分業務の実施は3.(4)の内容の記載のとおりとの解釈でよろしいでしょうか。	No.185の回答のとおりです。
189	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	本移転支援業務に関する条件	8.		(4)	キ (イ)	仮移転先の退去後の残置物の処分は退去者（入居者）の費用にて処分との理解でよろしいでしょうか。仮に退去者が処分すべき物品などが指示したにもかかわらず残置されていた場合の費用負担や処分業務の実施は3.(4)の内容の記載のとおりとの解釈でよろしいでしょうか。	No.185の回答のとおりです。
190	実施方針	別紙1：リスク分担表	4	注3			「通常の範囲内での物価変動リスクはPFI事業者が負担する」とありますが、本件において通常の公共事業で採用されるインフレスライド条項を採用する予定でしょうか。	本事業においては、PFI事業において一般的に用いられている物価変動を反映する条項を採用することを想定しています。詳細は入札公告時に公表します。
191	実施方針	別紙2：実施方針等に関する質問・意見書					余剰地(J街区)の敷地面積についてご教示ください。	No.145の回答のとおりです。
192	要求水準書（案） 【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				敷地東側の隣地と跨っている擁壁に関する図面等の資料を開示願います。	既存の擁壁に関する手続の履歴や図面に関しては、建築局宅地審査課の窓口にお問合せください。図面等は、開示請求の手続により取得してください。
193	実施方針	選定の方式	6	2.	2.1.	2.1.2	総合評価落札方式において、横浜市総合評価落札方式ガイドラインは有効との認識で良いか？	本事業では適用外となります。
194	実施方針	余剰地に関する事項	20	4.	4.3.		余剰地の定期借地権設定契約又は土地売買契約において、それぞれの支払い条件はどのようになるか？	定期借地の場合は、毎月の支払とし、土地売買の場合は、契約締結時に一括して支払うことを想定しています。詳細は入札公告時に公表します。
195	要求水準書（案） 【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】	付帯施設等（駐車場）	15	第4	第4.2	(2)	145台分の入居者用駐車区画を整備するとあるが、現場説明会において、I街区の入居者も利用するとの説明がありました。I街区・J街区を合わせて、145台分との認識で良いか？来客用の確保の制限はあるか？	前段については、ご理解のとおりです。後段については、来客用駐車区画の確保は不要です。
196	要求水準書（案） 【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】	付帯施設等（緑化）	16	第4	第4.2	(2)	緑化又は既存の樹木の保存を行う空地を敷地面積の20%以上確保するとあるが、保存を指定する樹木はあるか？	ありません。
197	要求水準書（案） 【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】	付帯施設等（太陽光発電設備）	16	第4	第4.2	(2)	屋上に太陽光発電設備を設置するための積載荷重を見込むとともに、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をあらかじめ本事業において整備するとあるが、太陽光発電設備には様々な種類があると想定するため、仕様や想定重量は、どのようになるか？	前段については、No.105の回答のとおりです。後段については、現時点において仕様は決まっておりません。
198	実施方針	事業期間	2	1.	1.1.	1.1.5 (3)	維持管理・運営期間が「市への施設所有権移転日の翌日から令和24年3月末日まで」とありますが、「施設所有権移転日」は利用者が利用を開始する本移転の日との認識で宜しいでしょうか。	No.3の回答のとおりです。
199	実施方針	PFI事業者等の収入	4	1.	1.1.	1.1.5 (5)	資金調達計画の観点より、国庫補助金の概ねの割合（金額）についてお示しいただけますようお願い致します。	No.79の回答のとおりです。

市営野庭住宅（J街区）建替事業 実施方針等の質問及び回答について（別紙）

番号	資料名	タイトル	該当頁	該当箇所（見出し記号）				質問・意見	回答	
200	実施方針		PFI事業者等の収入	4	1.	1. 1.	1. 1. 5 (5)	(a)	入居者移転支援業務及び維持管理業務に要する費用について、毎年度の実績に応じた額を支払うとはどのような支払い条件をお考えでしょうか。	維持管理費については月次での支払い、入居者移転支援業務については、仮移転終了時及び本移転終了時に支払を想定しています。詳細は入札公告時に公表します。
201	実施方針		事業スケジュール（案）	4	1.	1. 1.	1. 1. 6		期間の短縮が可能とのことですが、2段階に分けて施設を完成（本移転）させる等の部分的な前倒しも可能との認識で宜しいでしょうか。	本移転時期がずれることに対して、住民説明や、施設整備費の支払いに問題が生じないようであれば可能です。
202	実施方針		入札公告	10	2.	2. 2.	2. 2. 2 (6)		入札公告時に予定価格は示されるのでしょうか。	入札公告時にお示しします。
203	実施方針		入札参加者の資格要件	13	2.	2. 3.	2. 3. 2 (2)		a設計からf余剰地活用業務企業ではなく本事業に参加する企業の資格要件は特に求められない認識で宜しいでしょうか。	No. 53の回答のとおりです。
204	実施方針		入札参加者の資格要件	20	4.	4. 3.			定期借地権設定契約か土地売買契約かは提案によるものと理解しますが、期間も提案によるのでしょうか。また、評価方法についてもお示しいただけますようお願い致します。	前段について、定期借地権設定契約の場合は、期間についても提案を求める予定です。 後段について、審査の項目や視点を入札公告時にお示しします。
205	実施方針	別紙1：リスク分担表	別紙1：リスク分担表（税制度リスク）	1					建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの（新築住宅の市への所有権移転前）がPFI事業者に○となっていますが、本事業の実施のためのみに所有し、資産の流動化ができない本施設（新築住宅等）の不動産取得税、固定資産税、都市計画税等の変更リスクについては市に負担していただきたくお願い致します。事業者負担とする場合は当該リスクを事業費に見込む必要があり事業費の増加つな갑니다。	事業期間中の市営住宅の所有者が事業者であるため、建物所有に対して課される税金については、事業者のリスク負担とします。ただし、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です。
206	実施方針	別紙1：リスク分担表	別紙1：リスク分担表（建設物価変動リスク）	2					※3に「建設費の改定を行う規定を設ける。詳細は入札公告時に公表する事業契約書（案）で明らかにする」とありますが、内閣府令和6年7月3日付事務連絡「PFI事業における民間事業者の創意工夫の最大化と適正利益が確保される環境構築の推進について」にあるとおり物価変動への対応を事業契約書に反映いただけますようお願い致します。	本事業においては、PFI事業において一般的に用いられている物価変動を反映する条項を採用することを想定しています。詳細は入札公告時に公表します。
207	実施方針	別紙1：リスク分担表	別紙1：リスク分担表（余剰地の瑕疵リスク）	4					「上記資料により、予見できない文化財、土壌汚染に関するもの」、「市が調査しない地質障害・地中障害物その他に関するもの」について、注4「市と余剰地活用事業者の協議による」とありますが、当該リスクは市の負担としていただけますようお願い致します。	原案のとおりとします。詳細は入札公告時に公表します。
208	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】		仮移転先として利用可能な住宅	4	2		(4)	ア	「なお、第4順位の住宅は原則として使用せず、やむを得ない場合に限るものとする」とありますが、第6順位でしょうか、それとも第4順位以降という意味でしょうか。	No. 132の回答のとおりです。