

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（令和8年5月29日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							項目名	質問内容	回答
1-1	入札説明書	3	2	2.1.	2.1.5.	(3)				維持管理期間	維持管理期間の始期については、新築住宅等の完工確認日からとされていますが、引渡し日を始期とすることをご検討いただけないでしょうか。現行の取り扱いでは、貴市へ引き渡し完了していない施設を維持管理対象とすることとなり、責任分界の不明確化やトラブル発生の要因となることが懸念されます。	施設の完成、引渡し（貸付けの開始）、維持管理の開始に係る日付の定義は以下のとおりとします。 ・新築住宅等の整備完了日を新築住宅等の完工確認の交付日（完工確認日）と定義する。 ・新築住宅等を市に貸付けるための引渡しの日は、新築住宅等の整備完了日とする。（事業契約書（案）第19条第3項） ・維持管理期間の開始日は新築住宅等の引渡し日（貸付開始日）とする。（事業契約書（案）第28条第3項） なお、上記の整理を踏まえ、事業契約書（案）第28条第3項及び別紙5を修正します。 本修正をもって、完工確認日、引渡し日（貸付開始日）、維持管理業務の開始日が同一日となります。
1-2	入札説明書	9	3.	3.1.	3.1.2	(2)	a	(c)		設計企業	「なお、当該実績は、平成27年2月1日以降に竣工したものに限り。」とありますが、令和8年度中に竣工見込みのものも含むと考えてよろしいでしょうか。	3.1.2「(2)入札参加者の参加資格要件（業務別）」について、a(c)に記載の実施設計の実績及びc(c)に記載の工事監理の実績に係る要件は、いずれも以下すべての要件を満たすものとします。 i) 平成27年2月1日から参加資格確認基準日までに実施設計が完了している。 ii) 平成27年2月1日から参加資格確認基準日までに竣工している又は令和9年3月31日までに竣工する見込みである。
1-3	入札説明書	10	3.	3.1.	3.1.2	(2)	c	(c)		工事監理企業	「なお、当該実績は、平成27年2月1日以降に竣工したものに限り。」とありますが、令和8年度中に竣工見込みのものも含むと考えてよろしいでしょうか。	No. 1-2の回答を参照してください。
1-4	入札説明書									前回質問に対する回答	入札説明書等に関する質問に対する回答（3月25日公表）と入札説明書等に関する質問（第2回）に対する回答（5月23日公表）は有効との理解でよろしいでしょうか。	前回の入札の入札説明書等は、今回の入札の入札説明書等とは別であるため、入札説明書等に関する質問に対する回答（3月25日公表）と入札説明書等に関する質問（第2回）に対する回答（5月23日公表）は有効ではありません。
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】	11	第3	2	(5)	エ				遊水地	・該当箇所において「事業用地は（中略）開発区域毎に流量を計算し、必要に応じて遊水池を整備する。」とされています。 ・また、同ページ（要求水準書P11）の「（3）開発行為等の基本的な考え方」では、「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。」とされています。 ・それぞれの開発区域毎に流量を計算した結果、いずれの開発区域も遊水池を整備する必要性が生じた場合の対応として、「必ずしも開発区域毎に遊水池を設置する必要は無く、両開発区域の必要貯水量の合計に相当する遊水池を事業用地内に設置する」ことで良いでしょうか。	遊水池をまとめて設置した場合、開発行為に一連性が生じ一体の開発区域と判断されます。そのため、遊水池は、開発区域毎に整備してください。ただし、一体の開発区域として事業が成立する場合はこの限りではありません。
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】	26	第4	15		ア				長期修繕計画の作成	完工確認の6ヶ月前までに市の承諾を得ることとされていますが、この時点では竣工図書との整合が確保された資料の作成が困難であるため、完成確認時までに承諾時期を変更いただくことは可能でしょうか。より正確かつ整合性の取れた資料に基づく確認が可能となることから、ご検討いただけますと幸いです。	完工後の維持管理や円滑な管理運営開始に向けた準備期間を確保することを目的としていることから、要求水準書に定める通り、完工の6ヶ月前までに市の承諾を得るようにしてください。ただし、長期修繕計画は、その時点における最新の設計図書等を用いることとし、完工確認時において変更が生じた場合は、軽微な変更として修正版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（令和8年5月29日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）				項目名	質問内容	回答
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】	30	第5	6	(1)		業務計画書	業務計画書については、維持管理業務開始の6ヶ月前までに市の承諾を得ることとされていますが、この時点では人員体制等について、その後の調整により変更が生じる可能性が高く、提出内容と業務開始時の実態との間に乖離が生じることが懸念されます。そのため、より実態に即した計画とする観点から、承諾時期を業務開始1ヶ月前までに変更いただくことは可能でしょうか。	市が事前に体制や連絡網を十分に確認し、運営準備を行う期間を確保することを目的としていることから、要求水準書に定める通り、完工の6ヶ月前までに市の承諾を得るようにしてください。ただし、業務開始直前まで確定が困難な事項については、6ヶ月前の時点では「予定」として提出し、その後、実情に合わせて変更が生じた場合は、業務開始の1ヶ月前を目安に、軽微な変更として修正版を提出してください。
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】	30	第5	7			一般修繕及び空家修繕	原則として、一般修繕及び空家修繕については、PFI事業者が事前通知の上で市又は市が別途委託する事業者が実施する一方、PFI事業者は自ら実施する維持管理業務に起因して発生した不具合について一般修繕等の対応を行うものとされています。これらの整理を踏まえ、緊急的な一時対応としての一般修繕のみをPFI事業者が実施し、計画修繕や経常修繕、空室修繕については他事業者が実施するとの理解で相違ないか、ご確認をお願いいたします。	ご理解のとおりです。
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】	別紙3：維持管理要領 10		3	(1)	イ	消防設備総合点検	原則として毎年7月に実施するよう指定されていますが、本時期とされている意図についてご教示いただけますでしょうか。また、実施時期については、業務特性や運営状況に応じた柔軟な設定が望ましいため、事業者の提案による設定とさせていただくことは可能でしょうか。	当該点検業務は、本PFI事業に限ったものではなく、市営住宅全体の指定管理業務と統一した仕様に基づき実施するものです。点検時期を統一することにより、履行状況の確認および進捗管理を効率的に行うことを目的としています。このため、本PFI事業においてのみ異なる時期を設定した場合、全体管理が煩雑となることから、特段の事情がない限り、原則として、仕様に定める時期に点検を実施してください。
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】	別紙3：維持管理要領 12		3	(2)		建築基準法法令点検	「点検する時期は、9月30日までとする。」とありますが、点検可能期間の始期についてご教示いただけますでしょうか。また、期限が設定されている趣旨についても併せてご教示いただけますと幸いです。	当該点検業務は、市営住宅全体の指定管理業務と同一仕様に基づくものです。点検の実施開始時期については、特段の定めはなく、9月30日までに完了していれば支障ありません。なお、期限を設定している趣旨は、市全体として点検結果を一定時期に集約し維持管理や是正対応を計画的に実施するためであり、全体管理の効率化を目的としています。
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】	別紙3：維持管理要領 12		4	(2)		点検表の電子データ	点検表の電子データについては、CD-ROMでの提出が必須とされていますが、電子メールやファイル転送サービスによる提出も可能としていただけないでしょうか。これにより、提出手続の効率化や迅速化が図られるとともに、媒体管理の負担軽減にも資するものと考えております。	当該業務は、市営住宅全体で統一された仕様に基づき実施しています。提出方法が本PFI事業のみ異なる場合、データ管理および運用面での負担増大や混乱を招くおそれがあるため、特段の事情がない限り、仕様に定める方法（CD-ROM）に従って提出してください。
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】	別紙3：維持管理要領 14		6	(1)		遊具の点検体制	点検体制について2名以上との指定がありますが、他事業においては1名体制でも適切に点検を実施できている実績がございます。安全性および点検品質の確保を前提とした上で、事業費削減の観点から、1名での点検も可能とさせていただくことはできないでしょうか。	当該点検業務は、市営住宅全体の指定管理業務と同一仕様に基づき実施するものであり、原則として仕様に定める体制（2名以上）での実施を求めます。ただし、本PFI事業で設置される遊具等の仕様が確定した後に安全性及び点検品質の確保が確認できる場合には、個別協議により、人員体制の変更について検討することは可能です。
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】	11	第3	2	(5)	ア	上水道・下水道、ガス、電気、通信等のインフラ施設	道路区域内の無電柱化を行うものとする。とあるが、ゆりの木通りに面する余剰地を含めたJ街区範囲と認識でよいのか？	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（令和8年5月29日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）				項目名	質問内容	回答
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】	11	第3	2	(5)	エ	遊水地	2行目より、【開発区域ごとに流量を計算し、必要に応じて・・・】との記載がございます。必要となる条件をご提示いただけないでしょうか。	遊水池の整備に係る基準や仕様等については、「都市計画法による開発許可の手引（令和8年4月）」の技術基準編第5章をご参照のうえ、下水道河川局管路保全課（開発調整担当）にご相談ください。
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】	12	第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。
2-12	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】	12	第3	2	(6)		水道加入料金	1行目より、【既存の権利を継承せず・・・】との記載がございます。 a. 新設管（新築住宅整備地内配管）はゆりの木通り歩道の配水小管から分岐接続しなければならないという考えでしょうか。 b. 上記の場合、既設管の閉塞の為、ゆりの木通り歩道に割り込みで制水弁を設置し、栓止めする。または配水小管自体を入替整備するという考えでしょうか。	a：お見込みのとおり、上水道管の敷設にあたっては、隣接する公道（ゆりの木通り等）内の配水小管から新たに分岐接続を行う計画としてください。ただし、具体的な接続位置や管径については、必要流量を算定の上、水道局等の関係機関と協議を行い、その指示に従うものとします。 b：お見込みのとおり、使用しない既設の給水管については、公道内の分岐点において適切に撤去または栓止め等を行う必要があります。具体的な施工方法についても、水道局との協議に基づき、適切に計画・実施してください。
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】	17	第4	4	(3)		業務内容	1行目より、【本事業の実施に必要な・・・】との記載が有り、次項よりア～カの調査業務が示されております。ア～カ以外で必要となる調査業務がある場合は変更協議の対象と考えて宜しいでしょうか。	原則として、要求水準書に列挙された項目（ア～カ）以外であっても、PFI事業者が自らの提案内容に基づき必要と判断する調査については、PFI事業者の責任と費用負担において実施していただきます。ただし、市の指示や要求水準の変更等により、当初想定していなかった追加の調査が必要となった場合においては、変更協議の対象となります。
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】	20	第4	6	(3)	ア	一般事項	7行目より、【本工事は週休2日とし、・・・】との記載がございます。 a. ここでいう週休2日は月単位での4週8休と考えてよろしいでしょうか。 b. 上記条件が満足できなかった時、変更減額となるのでしょうか。 c. 変更減額となる場合、その対象は全工事に対してでしょうか。それとも対象工種のみでしょうか。	a：ご理解のとおりです。「横浜市週休2日工事実施要領（令和7年7月29日改定版）」等に基づき、対象期間において「4週8休」以上の休日を確保することを求めています。 b：本事業における週休2日の確保は「要求水準」として定めているものです。事業契約書第90条に規定するモニタリングの実施により、要求水準が達成されないことが明らかになった場合は、市は当該部分の業務の対価を減額する場合があります。 c：要求水準が達成できなかった工種が対象になります。
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】	21	第4	6	(3)	ウ	周辺への配慮	6行目より、【原則として、午前9時から午後5時までの時間帯・・・】との記載がございます。 a. 同要求水準書の8ページには積算基準の記載がございますが、公共工事労務単価は8時間換算にて算出されております。7時間労働の対象となる工種については時間圧縮による変更協議の対象と考えてよろしいでしょうか。 b. 【市の認めた場合・・・】との記載があります。変更協議対象とならない場合、工事費算出に当たり計上する必要があるものと考えます。現時点で7時間拘束となる工種があるのであればご提示いただけないでしょうか。	解体撤去業務及び建設業務における工事時間は、原則として、午前8時から午後6時までの時間帯へと要求水準を変更します。ただし、解体や杭打ち、コンクリート打設といった騒音・振動を伴う作業や、大型車両の現場への搬出入は、午前9時から午後5時の間に限定してください。

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（令和8年5月29日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）				項目名	質問内容	回答
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】	21	第4	6	(3)	イ	解体撤去対象施設等	4行目より、【支障の無い既存杭については、残置を認めるものとする。ただし、残置する杭については、GL下2.0mまでは、杭の撤去を行う・・・】との記載がございますが、ここでいうGLとは新築住棟や宅内通路等の計画地盤高を示すものと考えて良いでしょうか。	ご理解のとおりです。 なお、余剰地におけるGLについては、同様に民間施設等の計画地盤高を示すものとします。
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】	別紙2：施設設計要領 4	2	2-2			外構計画 住宅内通路（歩道）	4行目より、【可能な限り住宅内通路（車道）及び・・・】との記載がございます。住宅内通路（歩道）は住宅内通路（車道）に並行し、GrやGp等にて分離された形状で必要と考えて宜しいでしょうか。	本要領で求めている「車道及び駐車場と分離した形態」とは、歩行者の安全性と快適性を確保するため、歩行者動線と車両動線そのものを根本から分ける「動線の分離」を原則としています。なお、敷地形状等の条件により、やむを得ず車道と歩道を並行させる区間におけるガードレールやガードパイプの考え方については、No. 2-20の回答を参照してください。
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】	別紙2：施設設計要領 51	5	5-6			駐車場 進入路	2行目より、【進入路の末端は1.5mを限度とし、・・・】との記載がございます。進入路の末端に構造物が有り、進入路両側を一般車駐車場とする場合、駐車場幅が前項【平面計画】1行目の擁壁や植栽に接した一般用は2.5m以上の規定によることと思われます。ゼブラゾーン表示する範囲は駐車場間口幅を超え、1.5m以内と考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。ゼブラゾーンはあくまで通路の一部であり、袋小路の突き当たりで車が方向転換（切り返し）をするための「ゆとり」であるとともに、駐車スペースそのものではないことを示すものです。
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】	別紙2：施設設計要領 54	5	5-8	(2)		舗装 舗装	1行目より、【歩道状公開空地は除く】との記載がございます。 沿道空地という解釈で良いか	ご理解のとおりです。
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】	別紙2：施設設計要領 54	5	5-8	(2)		住宅内通路 (2)歩道 車止めポール	1行目より、【車道に接する・・・】との記載がございます。 a. ここでいう車道は住宅内通路（車道）も含まれるものと考えて宜しいでしょうか。 b. 原則として3m程度ごとに車止めポールとありますが、支柱間隔3mのGrやGpも同等と考えて宜しいでしょうか。	a：ご理解のとおりです。歩行者と車両の動線を明確に分離し、歩行者の安全を確保する観点から、住宅内通路（車道）に接する歩道やオープンスペースの境界においても、適切に安全対策を講じてください。 b：ガードレールおよびガードパイプを設置する場合における支柱間隔については、特に定めはありません。ただし、可能な限り維持管理コストの低減に配慮した構造・仕様を採用してください。
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】	別紙2：施設設計要領 56	5	3	(4)		市営住宅建替事業における管理しやすい植栽計画について 3基本的な条件 (4)	1行目より、【斜面地など管理が難しい場所・・・】との記載がございます。現地を確認しますと土砂災害警戒区域内に既存高木がございます。 a. 斜面部の植栽は伐採しなければならぬのでしょうか。 b. 撤去する場合の範囲は除根まででしょうか。 c. 上記とする場合、法面对策工の法枠とは別途変更協議対象になるものと考えて宜しいでしょうか。	a. 及び b.：必ずしも伐採の必要はありません。なお、法面对策工については、開発許可における造成工事の技術基準や土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域解除のための工事の技術基準への適合が必要になります。そのため、工法等については、今後の申請や造成事前協議等において判断されることになります。 c：ご提案いただく工法等に応じ既存樹木の伐採・除根等が必要となる場合の費用については、法枠工等の法面对策工事と一体のものとして、PFI事業者の負担となります。

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（令和8年5月29日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）					項目名	質問内容	回答
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】	資料3：地質調査概要						土質断面想定図	土質断面想定図 提示いただいた資料より、既存J9号棟付近より北東側（特にゆりの木通り沿い）は現住棟造成時には盛土であったことが想定されます。 a. 提示いただいた資料に基づき、盛土部、地山部の区分とするのでしょうか。 b. 経年圧密を加味し、現況形状は全て地山と区分するのでしょうか。 c. 受注後の詳細調査により、施工上の対策等が生じた際は設計変更の協議対象と考えて宜しいでしょうか。	a. 及び b. : 開発許可における造成工事の技術基準上の取扱いは、今後、申請及び造成事前協議等において、土質調査の状況で判断されることとなります。 c. : 事業契約書案に定める「事前に予期することができない事業用地の地質障害、地中障害物、土壌汚染等」や、提示資料と著しく異なる特異な地質状況が発見された場合など、PFI事業者の適切な予見・調査によっても回避できなかった事態に限り、市とPFI事業者との間で協議の対象とします。
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】	資料4：アスベスト及びPCB含有調査結果概要	2					2. PCB含有調査結果	2. PCB含有調査結果 提示いただいた資料より、既存7号棟及び11号等にて定量下限値未満となる低濃度PCB含有物があります。低濃度PCBの処理期限は令和9年3月末までとなっております。当該事業における処分は期限内には履行できないものと思われまます。 a. PCBは所有者管理となりますが保管、届出等の保管事業者の責務は横浜市にて執り行うものと考えて宜しいでしょうか。 b. 追加調査にて明らかとなったPCBについても上記同様と考えて宜しいでしょうか。	a. : 保管・届出等の保管事業者としての義務および責任については、ご理解のとおりです。ただし、解体工事の実施に伴いPCB含有物が露出・分離された後の取扱いについては、安全確保の観点から、事業者の協力を求めます。具体的な役割分担については、実施設計および解体計画の策定段階において、市と別途協議をお願いします。 b. : ご理解のとおりです。ただし、判明した時点において、速やかに市へ報告するとともに、当該PCB含有物の種類、数量、所在箇所を明確にした資料を作成し、市が届出等の事務手続を遅滞なく行えるよう協力してください。なお、調査および分析に要する費用は、要求水準書に定める調査業務の範囲内となります。
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】		4	2	2	(1)			高度地区 事業用地は第4種高度地区 最高高さ20mであるが、高さ規制の緩和のために、地区計画を新たに定めることは可能でしょうか？	高さ規制の緩和を目的とした地区計画は想定していません。現行の高度地区制限及び関連法規・基準を遵守のうえ、敷地形状や周辺環境への配慮を踏まえた最適な配置計画および住棟計画をご提案ください。
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】		11	3	2	(3)			開発行為 「新築住宅等整備用地は、個別の開発区域として設定する。」とは、市営住宅側敷地と余剰地敷地側と各々で開発区域を設定する理解で宜しいでしょうか？	ご理解のとおりです。計画、構造、施工に一連性が生じた場合、一体の開発区域と判断されます。ただし、一体の開発区域として事業が成立する場合は、必ずしも個別の開発区域を設定する必要はありません。
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】		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 電柱移設に関し、電柱は幅員1.5m以上の「沿道空地」内に設けても宜しいでしょうか？	電柱を沿道空地内に設けることは可能です。ただし沿道空地の機能を著しく低下させる配置は避けるとともに、歩行者の円滑な通行を妨げないよう有効幅員を十分に確保してください。また、景観への配慮を行った計画となるようにしてください。
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】		11	3	2	(5)	エ		遊水池 「開発区域毎に流量を計算し、必要に応じて遊水池を整備する。」について、市営住宅側敷地においては遊水池を分散配置しても宜しいでしょうか？	遊水池を分散配置することは可能です。ただし、分散配置により点検・清掃の箇所数が増えるため、維持管理が効率的に行えるよう、配置場所や構造を工夫してください。
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】		13	4	2				施設計画に関する要求水準 「建設後70年以上の共用を前提とした提案」において、構造躯体に関してはJASS5の計画共用期間の級の標準（65年、耐久設計基準強度Fd（N/mm ² ）程度と考えて宜しいでしょうか？	ご理解のとおりです。構造躯体の耐久設計については、JASS5の「計画共用期間の級：標準（およそ65年）」を下回らない計画とすることを基本とします。ただし、要求水準書に掲げる「70年以上の共用」を確実に達成するために、単に数値（強度）を満たすだけでなく、維持管理の容易性を含めたトータルでの長寿命化に向けた創意工夫を期待します。

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（令和8年5月29日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）				項目名	質問内容	回答
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】	13	4	2	(1)	ア	住戸専用面積	「住戸専用面積には、住戸外のPSやMB、バルコニー、アルコーブの面積は含めない」とありますが、住戸と共用廊下あるいはバルコニーの境界に存するPSで、その三方の壁面（防火区画を形成する壁）が住戸内側に面し、一方だけが共用廊下あるいはバルコニーに面しているものは、住戸専用面積には含まれないという理解で宜しいでしょうか？	ご理解のとおりです。
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】	13	4	2	(1)	ア	日照時間	日照時間の算定において、冬至の8時～16時においてでしょうか？日の出時から日没時においてでしょうか？	日照時間の算定については、原則として冬至の8時～16時の間において算定してください。
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】	13	4	2	(1)	ア	日照時間	日照時間の算定において、地形を考慮するのでしょうか？（東側に崖地がありますが、その影は考慮するのでしょうか？）	日照時間の算定においては、東側の崖地等を含む敷地周辺の地形（高低差）を考慮して算定してください。本要求水準は、実際の居住環境において良好な日照を確保することを目的としています。
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】	16	4	2	(2)	エ	駐車場	集会室の出入口付近の駐車場は出入口から1/12のスロープで接続させてもよいでしょうか？（高低差が1m以上あります）	ご質問の箇所については、「横浜市福祉のまちづくり条例」等を遵守した計画としてください。
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】	16	4	2	(2)	キ	緑化	法面保護部を緑化に含めてよいでしょうか？（緑化可能な工法の採択により）	緑化可能な工法を採用する場合、法面保護部を緑化面積に含めることは可能です。ただし、法面は、平地と異なり、選定、草刈り、補修等に多大な労力を要することから、維持管理の容易性に留意した提案を期待します。
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】	24	4	8	(3)		工事監理業務業務内容	工事監理業務において、「常駐監理を行う。」とありますが、建築工事期間中のみを対象と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。
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】	24	4	8	(3)		工事監理業務業務内容	工事監理業務について、「常駐監理を行う。」とありますが、意匠・構造・設備（電気・機械）の各監理者を配置する場合、常駐を要するのは意匠監理者のみで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。
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】	24	4	8	(3)		工事監理業務業務内容	解体工事については、建築士法上で工事監理が義務付けられていないため、期間中の監理の可否や頻度は事業者にご相談されるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
3-1	要求水準書（案）【入居者移転支援編】	5		3	(1)	ア	統括責任者及び業務責任者の配置	1行目に「総括責任者」との記載がありますが、「統括責任者」の誤記との理解でよろしいでしょうか。	ご指摘のとおりです。「統括責任者」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（令和8年5月29日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）			項目名	質問内容	回答
3-2	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	5	3	(1)	ア	統括責任者及び業務責任者の配置	「統括責任者と業務責任者の兼務は認めない。また、業務責任者が移転支援に係る他の業務の業務責任者を兼務することは可」とありますが、統括責任者と業務責任者は業務内容が類似しているため、兼務を認めていただくことは可能でしょうか。兼務を不可とした場合、体制上追加の人員配置が必要となり、その分事業費の増加が見込まれることから、効率的な事業運営の観点からのご検討いただけますと幸いです。	ご意見を踏まえ、入居者移転支援業務については、統括責任者と業務責任者の兼務を認めます。
3-3	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	5	3	(1)	ア	統括責任者及び業務責任者の配置	入居者移転支援業務の統括責任者と維持管理業務の統括責任者については、兼務を認めていただくことは可能でしょうか。両業務は適切な役割分担のもとで兼務が可能であると考えておりますが、兼務が認められない場合には追加の人員配置が必要となり、その分事業費の増加が見込まれます。効率的な事業運営の観点から、ご検討いただけますと幸いです。	入居者移転支援業務の統括責任者と維持管理業務の統括責任者の兼務を認めます。上記を除き、市営住宅整備等業務、維持管理業務、移転支援業務及び余剰地活用業務のそれぞれの統括責任者は、他の業務の統括責任者を兼務できないものとしします。
5-1	落札者決定基準	9	6	(2)	③	事業の実現性について、事業条件や現在の社会経済環境（市が提示する参考価格を含む）の分析及び事業計画の自己評価が行われているか。	事業条件や現在の社会情勢、余剰地周辺における経済状況を分析し、提案を行う余剰地活用事業が収支・運営・継続性の観点から実現可能であるか証明しなさいという解釈でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
5-2	落札者決定基準	9	6	(3)	①	サーキュラー建築の取組として、将来的な建築物の解体に関する配慮や、杭、建材等の再利用・再資源化に関する対応等が具体的に示されているか。	再利用・再資源化とは、現在の団地で使用されている杭や建材についても取り組みが求められるのでしょうか。	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】第3 1「（4）サーキュラー建築をはじめとする脱炭素社会の実現に向けた取組」において、「工事中においては建設廃棄物の発生を抑制し、建設資材の再資源、再建材化を積極的に行うことを期待する」としています。なお、本記載は達成を必須とするものではありません。
6-1	様式集	Excel形式	様式5-2	入札内訳書		1 入札額内訳	内訳に金額が記載されていますが、令和8年1月8日に貴市より公表された「市営野庭住宅（J街区）建替事業 再入札に向けた見直しの方向性等について」においては、再入札に向けた方向性（案）として、「入居者移転支援費（精算対象分）について、数量（仮移転戸数、修繕戸数、本移転戸数）のみを指定し、単価（修繕費、引越しサービス費）は事業者提案とする。あわせて、対象世帯数を最新の値に更新する。」との記載がございます。両者の取扱いの関係についてご教示いただけますでしょうか。また、実費精算を前提とする場合、提案単価の設定によっては評価上の公平性に影響が生じる可能性も考えられます。この点を踏まえ、単価設定の考え方についてご教示いただくとともに、従来どおり一定の条件に基づく固定額の設定とすることについてもご検討いただけますと幸いです。	令和8年1月8日付「市営野庭住宅（J街区）建替事業 再入札に向けた見直しの方向性等について」に則して「仮移転修繕費」に関する条件を修正します。 ・入札参加者は提案において、要求水準書【入居者移転支援編】別紙3「仮移転先等修繕の標準仕様」に示す「提案時の積算項目」をもとに、1戸あたりの修繕費を提案するものとしします。 ・修繕の完了後、修繕の実施内容と提案条件である「提案時の積算項目」、「修繕戸数」との差異をもとに、精算を行うものとしします。 上記に基づき、要求水準書（移転支援編）、様式集、事業契約書（案）を修正します。 ※本修正により、様式集（Excel）様式5-2 3「（2）入居者移転支援費（精算対象分）の内訳」に示す下記の金額は削除します。 市指定パラメータ 修繕費 1,500,000円/戸

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（令和8年5月29日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）	項目名	質問内容	回答	
6-2	様式集 Excel形式		様式5-2 入札内 訳書	3 入居者移転 支援費の内訳	内訳に金額が記載されていますが、令和8年1月8日に貴市より公表された「市営野庭住宅（J街区）建替事業 再入札に向けた見直しの方向性等について」においては、再入札に向けた方向性（案）として、「入居者移転支援費（精算対象分）について、数量（仮移転戸数、修繕戸数、本移転戸数）のみを指定し、単価（修繕費、引越しサービス費）は事業者提案とする。あわせて、対象世帯数を最新の値に更新する。」との記載がございます。これらの取扱いの関係についてご教示いただけますでしょうか。また、実費精算を前提とする場合、提案単価の設定によっては評価の公平性に影響が生じる可能性も考えられます。この点を踏まえ、単価設定の考え方についてご教示いただくとともに、従来どおり一定の条件に基づく固定額の設定とすることについてもご検討いただけますと幸いです。	No.6-1の回答を参照してください。	
6-3	様式集		様式 8-7-1 ～ 8-7-3	余剰地 活用業 務に関 する事 項	(1)～(3)	作成ページ数に制限はありますでしょうか。各様式1枚以上でも問題ないでしょうか。	様式集 第1 【提出書類一覧】の指定のとおり、各様式1枚で作成してください。ただし、サイズの大きい図表をもちいた説明を行う場合、当該の図表を様式の別紙として添付することを認めます。この別紙については指定の枚数に含めません。
6-4	様式集	12	様式5-2	1.入札 額内訳	入居者移転支援 業務費	令和8年1月公表の「再入札に向けた見直しの方向性等について」にて入居者移転支援について「入居者移転支援費（精算対象分）について、数量（仮移転戸数、修繕戸数、本移転戸数）のみを指定し、単価（修繕費、引越しサービス費）は事業者提案とする。あわせて、対象世帯数を最新の値に更新する。」とありますが150万円/戸と金額が指定されております。この金額は固定で見込まなければならないのか事業者提案の価格にするのかどちらでしょうか。	No.6-1の回答を参照してください。
6-5	様式集	13	様式5-2	3.入居 者移転 支援費 の内訳	入居者移転支援 業務費	令和8年1月公表の「再入札に向けた見直しの方向性等について」にて入居者移転支援について「入居者移転支援費（精算対象分）について、数量（仮移転戸数、修繕戸数、本移転戸数）のみを指定し、単価（修繕費、引越しサービス費）は事業者提案とする。あわせて、対象世帯数を最新の値に更新する。」とありますが150万円/戸と金額が指定されております。この金額は固定で見込まなければならないのか事業者提案の価格にするのかどちらでしょうか。	No.6-1の回答を参照してください。
6-6	様式集	61	様式 8-7-1	業務へ の取組 方針		記載内容③について、様式8-7-2と重複しています。こちらは削除という理解でよろしいでしょうか？	ご指摘のとおりです。 様式集を修正します。
6-7	様式集	2				「8 業務提案書類に関する提出書類」において、前回公告時は「8-8 各提案様式の要約書」の提出が求められていましたが、今回は記載等無いため、不要と考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
6-8	様式集	37	様式7-1	要求水 準 チェッ クリス ト	新築住宅等整備 用地面積及び余 剰地面積	新築住宅等整備用地面積及び余剰地面積をご指示願います（別紙1の余剰地分割境界線で区分せられ、その合計が要求水準書に記載の用地面積25,428.57㎡（公簿）になるかと思いますが、各々ご指定頂けますでしょうか）。	応募者の提案内容に基づき、図上計測値を記載してください。なお、公簿面積に一致させる必要はありません。本数値は提案・審査のためのものであり、実際の事業実施にあたっては、受注後に実施する確定地形測量の結果による確定面積を正とします。

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（令和8年5月29日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）				項目名	質問内容	回答	
7-1	基本協定書（案）	6	12				事業契約不調の場合における処理	入札説明書等に関する質問（第2回）に対する回答（5月23日公表）番号7-24の回答にて、「基本協定書の記載のとおりとします」とありますが、事象によっては請求の緩和措置も考えられるため、「市は、落札者の構成企業に対して、落札価格の100分の10に相当する金額を上限とする違約金を請求することができるものとする。」として頂けないでしょうか。	第12条第1項の違約金条項については、事業契約の不調という重大な事態に対する抑止効果及び市との公平なリスク分担の観点から、現行の規定を維持する必要があると考えています。 なお、ご要望の背景にある「事象によっては柔軟な対応が必要である」という点については、第7条第6項において、参加資格の喪失等が生じた場合であっても、市がやむを得ないと認めるときには、構成企業の変更・追加を認めた上で事業契約を締結できる旨が規定されています。 このように、違約金が発生する事態そのものを回避し得る措置が既に講じられていることから、条文の変更は行わないこととします。	
8-1	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	61	1	(2)	ウ	(イ)	支払時期	「市は、入居者の仮移転が完了し、市が仮移転完了確認書をPFI事業者に交付し、PFI事業者から市の定める様式による請求書の提出を受けた日から30日以内にPFI事業者へ支払う」とありますが、仮移転完了確認書の交付および請求書の提出は、各対象の仮移転完了ごとに随時行うものであり、年度末を待たずに実施されるとの理解で相違ないか、ご確認をお願いいたします。	年度末を待たず、支払いを行います。 なお、仮移転完了確認書の交付および請求書の提出に係る対象範囲や期間等の詳細については、別途協議のうえ決定するものとします。
8-2	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	61	1	(2)	ウ	(イ)	支払時期	何らかの事情により入居者の仮移転完了が年度をまたぐ場合には、年度末時点での出来高に応じた精算を行っていただくことは可能でしょうか。全ての仮移転完了後に一括精算とした場合、資金負担の増大等により事業者の参画意欲に影響を及ぼす可能性があるため、ご検討いただけますと幸いです。	事業契約書（案）第47条第1項のとおり、入居者移転支援業務に係る対価を対象とした部分払の規定を設けています。年度末において支出済の額については対象となります。
8-3	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	61	1	(2)	エ	(イ)	支払時期	「市は、入居者の本移転が完了し、市が本移転完了確認書をPFI事業者に交付し、PFI事業者から市の定める様式による請求書の提出を受けた日から30日以内にPFI事業者へ支払う」とありますが、本移転完了確認書の交付および請求書の提出は、各入居者単位または一定の区分ごとに随時行われるものであり、年度末を待たずに精算されるとの理解でよろしいでしょうか。	年度末を待たず、支払いを行います。 なお、仮移転完了確認書の交付および請求書の提出に係る対象範囲や期間等の詳細については、別途協議のうえ決定するものとします。
8-4	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	61	1	(2)	エ	(イ)	支払時期	入居者の本移転完了が年度をまたぐ場合、事業の円滑な遂行および参画促進の観点から、各年度末時点で完了している移転分について区切り精算（出来高に応じた支払い）を可能とする運用としていただくことは可能でしょうか。 仮に全体完了後の一括精算となる場合、事業者の資金負担が大きくなり、結果として参画意欲や競争性に影響を及ぼすことが懸念されます。	事業契約書（案）第47条第1項のとおり、入居者移転支援業務に係る対価を対象とした部分払の規定を設けています。年度末において支出済の額については対象となります。
8-5	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るとの認識で相違ないでしょうか。	本条項に規定される当該費用及び損害に金融費用が含まれていると認められる場合は、当該金融費用についても合理的な範囲で市が負担します。なお、具体的な取扱いについては市とPFI事業者における協議によるものとします。
8-6	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るとの認識で相違ないでしょうか。	本条項に規定される当該増加費用相当分に金融費用が含まれていると認められる場合は、当該金融費用についても合理的な範囲で市が負担します。なお、具体的な取扱いについては市とPFI事業者における協議によるものとします。
8-7	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るとの認識で相違ないでしょうか。	本条項に規定される当該増加費用相当分に金融費用が含まれていると認められる場合は、当該金融費用についても合理的な範囲で市が負担します。なお、具体的な取扱いについては市とPFI事業者における協議によるものとします。

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（令和8年5月29日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							項目名	質問内容	回答
8-8	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。	本条項に規定される当該追加費用に金融費用が含まれていると認められる場合は、当該金融費用についても合理的な範囲で市が負担します。なお、具体的な取扱いについては市とPFI事業者における協議によるものとします。	
8-9	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。	本条項に規定される当該追加費用に金融費用が含まれていると認められる場合は、当該金融費用についても合理的な範囲で市が負担します。なお、具体的な取扱いについては市とPFI事業者における協議によるものとします。	
8-10	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。	第28条のとおり、市による完工確認等に関する確認書を完了確認または完工図書受領後14日以内にPFI事業者に対して交付します。	
8-11	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。	本条項に規定される当該追加費用に金融費用が含まれていると認められる場合は、当該金融費用についても合理的な範囲で市が負担します。なお、具体的な取扱いについては市とPFI事業者における協議によるものとします。	
8-12	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。	本条項に規定される当該追加費用又は損害に金融費用が含まれていると認められる場合は、当該金融費用についても合理的な範囲で市が負担します。なお、具体的な取扱いについては市とPFI事業者における協議によるものとします。	
8-13	事業契約書（案）	20	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。	本条項に規定される当該追加費用又は損害に金融費用が含まれていると認められる場合は、当該金融費用についても合理的な範囲で市が負担します。なお、具体的な取扱いについては市とPFI事業者における協議によるものとします。	
8-14	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。	本条項に規定される当該損害に金融費用が含まれていると認められる場合は、当該金融費用についても合理的な範囲で市が負担します。なお、具体的な取扱いについては市とPFI事業者における協議によるものとします。	
8-15	事業契約書（案）	21	44	1					新築住宅等完成後の対応	金融機関としては、事業継続が危ぶまれた場合は、担保権を行使し、事業継続を図ることとなります（ステップイン）。そのため、事業者の全資産に対し、担保権を設定することとなりますが、新築住宅等に対して抵当権設定をすることに対して、お認めいただける認識で相違ないでしょうか。	落札者がSPCを設立し、プロジェクトファイナンスにより資金調達を行う場合、市の承諾を条件に担保権の設定を認めることとなります。なお、この場合、新築住宅等にも担保権を設定することは可能ですが、それに優先する市の所有権移転請求権仮登記が先行して設定されていることにご留意ください。	
8-16	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。	本条項に規定される当該追加費用に金融費用が含まれていると認められる場合は、当該金融費用についても合理的な範囲で市が負担します。なお、具体的な取扱いについては市とPFI事業者における協議によるものとします。	
8-17	事業契約書（案）	28	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。	本条項に規定される当該追加費用及び損害額に金融費用が含まれていると認められる場合は、当該金融費用についても合理的な範囲で市が負担します。なお、具体的な取扱いについては市とPFI事業者における協議によるものとします。	
8-18	事業契約書（案）	28	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。	本条項に規定される当該追加費用及び損害に金融費用が含まれていると認められる場合は、当該金融費用についても合理的な範囲で市が負担します。なお、具体的な取扱いについては市とPFI事業者における協議によるものとします。	

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（令和8年5月29日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）				項目名	質問内容	回答
8-19	事業契約書（案）	29	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るとの認識で相違ないでしょうか。	本条項に規定される当該追加費用に金融費用が含まれていると認められる場合は、当該金融費用についても合理的な範囲で市が負担します。なお、具体的な取扱いについては市とPFI事業者における協議によるものとします。
8-20	事業契約書（案）	33	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。	ご理解のとおりです。
8-21	事業契約書（案）	35	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。	ご理解のとおりです。
8-22	事業契約書（案）	36	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。	ご理解のとおりです。
8-23	事業契約書（案）	37	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。	本条項に規定される当該追加費用又は損害に金融費用が含まれていると認められる場合は、当該金融費用についても合理的な範囲で市が負担します。なお、具体的な取扱いについては市とPFI事業者における協議によるものとします。
8-24	事業契約書（案）	37	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。	本条項に規定される当該追加費用又は損害に金融費用が含まれていると認められる場合は、当該金融費用についても合理的な範囲で市が負担します。なお、具体的な取扱いについては市とPFI事業者における協議によるものとします。
8-25	事業契約書（案）	39	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。	本条項に規定される当該追加費用に金融費用が含まれていると認められる場合は、当該金融費用についても合理的な範囲で市が負担します。なお、具体的な取扱いについては市とPFI事業者における協議によるものとします。
8-26	事業契約書（案）	42	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、設計費、会社経費、金融費用等）も含まれるとの認識でよろしいでしょうか。	本条項に規定される当該出来形を構築する上で必要となった費用のうち、市が合理的と認める範囲を対象とします。
8-27	事業契約書（案）	45	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。	本条項に規定される当該追加費用に金融費用が含まれていると認められる場合は、当該金融費用についても合理的な範囲で市が負担します。なお、具体的な取扱いについては市とPFI事業者における協議によるものとします。
8-28	事業契約書（案）	45	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。	本条項に規定される当該追加費用又は合理的な範囲の損害に金融費用が含まれていると認められる場合は、当該金融費用についても合理的な範囲で市が負担します。なお、具体的な取扱いについては市とPFI事業者における協議によるものとします。
8-29	事業契約書（案）	45	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。	本条項に規定される当該追加費用又は合理的な範囲の損害に金融費用が含まれていると認められる場合は、当該金融費用についても合理的な範囲で市が負担します。なお、具体的な取扱いについては市とPFI事業者における協議によるものとします。
8-30	事業契約書（案）	46	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。	本条項に規定される当該損害に金融費用が含まれていると認められる場合は、当該金融費用についても合理的な範囲で市が負担します。なお、具体的な取扱いについては市とPFI事業者における協議によるものとします。

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（令和8年5月29日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							項目名	質問内容	回答
8-31	事業契約書（案）	46	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。
8-32	事業契約書（案）	64								1. サービス対価の支払い (3) サービス対価の支払い、スケジュール及び消費税 イ入居者移転支援業務の対価 (ア) サービス対価B-1	令和8年1月公表の「再入札に向けた見直しの方向性等について」にて入居者移転支援について「入居者移転支援費（精算対象分）について、数量（仮移転戸数、修繕戸数、本移転戸数）のみを指定し、単価（修繕費、引越しサービス費）は事業者提案とする。あわせて、対象世帯数を最新の値に更新する。」とありますが「一戸当たりの修繕費1,500,000円/戸（消費税含まず）」と金額が指定されております。この金額は固定で見込まなければならないのか事業者提案の価格にするのかどちらでしょうか。	No. 6-1の回答を参照してください。
10-1	定期借地権設定契約書（案）	3	5	2						貸付期間（建設期間）	余剰地活用業務企業の責めに帰することができない事由（社会情勢等）により、建設期間が延伸した場合においても、遅延損害金をお支払いする必要があるということでしょうか。	本条項は、「余剰地活用業務企業の事情」によるため、「社会情勢等」が「余剰地活用業務企業の責めに帰すことのできない事由の場合」に該当すれば、本条項に基づく遅延損害金は生じません。
10-2	定期借地権設定契約書（案）	4	10	1						保証人	連帯保証人を立てるか、契約保証金（≒敷金）として土地貸付料の30ヶ月相当分をお支払いするかという解釈でよろしいでしょうか。	契約保証金を納付すれば連帯保証人を立てる必要はありません。
10-3	定期借地権設定契約書（案）	4	11	1						契約保証金	連帯保証人を立てるか、契約保証金（≒敷金）として土地貸付料の30ヶ月相当分をお支払いするかという解釈でよろしいでしょうか。	No. 10-2の回答を参照してください。
10-4	定期借地権設定契約書（案）	9	29	1						契約の費用	公正証書の作成費用についても、余剰地活用業務企業が全て負担するのでしょうか。	ご理解のとおりです。