

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10月23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		2			2. 1. 4					事業目的	5行目に【J 街区は令和8年度の事業着手・・・】との記載がございますが、令和9年度の誤謬かと思われます。修正願います。	ご指摘のとおりです。 「J 街区は令和 9 年度の事業着手を予定している」に修正します。
1-2	入札説明書		3			2. 1. 5	(3)				事業期間	4行目に【市による新築住棟等の完工確認日から・・・】との記載がございますが、完工確認日と引渡日と維持管理開始日は同日との認識でよろしいでしょうか。	完工確認日を、事業契約書（案）第28条第1項に定める完工確認書の交付日と定義し、これを事業契約書（案）別紙5に記載します。この定義のもと、完工確認日、新築住宅等の引渡日及び維持管理期間の開始日は同日です。 以下の規定もご参照ください。 ・新築住宅等の整備完了日は、新築住宅等の完工確認書の交付日とする。（事業契約書（案）別紙5） ・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日（貸付開始日）とする。（事業契約書（案）第28条第3項）
1-3	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事業者からの提案・・・】との記載がございますが、期間の短縮以外にも部分完了や部分引渡しによる次工程への移行も可能と考えてよろしいでしょうか。	部分完了及び部分引渡しに関する提案は可能です。ただし、部分引渡しの範囲及び時期は、提案を踏まえ、事業者選定後に市とPFI事業者が協議のうえ、市が決定します。 部分引渡しを受けた部分の維持管理は、引渡し時点から開始します。維持管理期間の終了日は、最後の引渡しに応じた終了日に統一します。
1-4	入札説明書		8	3.	3. 1	3. 1. 2					入札参加者の参加資格要件	FAやSPC管理業務を担う企業等、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の理解でよろしいでしょうか。	設計企業、建設企業、工事監理企業、入居者移転支援業務企業、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、3. 1. 2(1) 入札参加者の参加資格要件（共通）を満たせば、入札参加者の構成企業として参加いただけます。
1-5	入札説明書		18			4. 3. 10				g	入札の無効	【その他入札説明書等に・・・】との記載がございますが、上記No. 3に記載した部分完了や部分引渡しによる次工程への移行は含まれないものと考えてよろしいでしょうか。	部分完了及び部分引渡しに関する提案は、入札の無効に該当するものではありません。
1-6	入札説明書		6	2	4						事業に必要とされる根拠法令等	建築確認申請（計画通知）は民間審査機関でも問題ないでしょうか。開発許可や一団地認定申請上、貴市として支障をきたす可能性がございましたら併せてご教示いただけますでしょうか。	前段については、ご理解のとおりです。 後段については、民間審査機関を活用する場合であっても、本市の各種許認可・審査手続き上、直接的な支障をきたすものではありませんが、各手続間で齟齬が生じないよう、民間審査機関及び本市の関係各課等と、申請スケジュールや内容の整合性について、事前に十分な協議・調整を行ってください。
1-7	入札説明書		6	2	4						事業に必要とされる根拠法令等	計画案が「横浜市斜面地における地下室建築物の建築及び開発の制限等に関する条例」に該当した場合、特例等はなく、条例を遵守した計画が求められるとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
1-8	入札説明書		22	6	1	3					定期借地権設定契約又は土地売買契約の締結	余剰地の返還時に防火水槽や雨水貯留槽などの公共施設の残置は協議により可能でしょうか。	定期借地権設定契約の終了時は、引渡時と同じ状態での返還を原則としますが、公共施設の残置についての協議は可能です。その手続きについては、定期借地権設定契約（案）第25条第1項によるものとします。
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】		1	1	3						事業審査委員会意見の反映	【P F I 事業者等の提案内容に対する意見・・・】との記載がございますが、要求水準記載事項を上回り、費用が発生するものに関しては変更協議の対象と考えてよろしいでしょうか。	PFI事業者等の提案内容に対する意見は、PFI事業者の提案水準の範囲内のものであり、入札価格からの追加費用は生じない想定です。

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
2-2	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】		6	2	3	(2)					適用基準	【なお、基準等は全て入札時点・・・】との記載がございますが、公告時点の誤謬では無いかと思われます。修正願います。	ご質問の箇所について、要求水準書の記載から変更はありません。記載のとおり「入札時点」を基準とします。 ただし、適用基準は、随時に改訂がありうるため、応札者が入札時点で把握できる範囲には限りがあります。そのため、入札公告時から入札時点までの間に、適用基準に事業へ重大な影響を及ぼすような大幅な変更または見直しが生じた場合は、別途市と協議のうえ、対応等について決定するものとします。
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】		8	2	3	(4)					積算基準	【全て入札時点・・・】との記載がございますが、公告時点の誤謬では無いかと思われます。修正願います。	ご質問の箇所について、要求水準書の記載から変更はありません。記載のとおり「入札時点」を基準とします。 ただし、積算基準は、随時に改訂がありうるため、応札者が入札時点で把握できる範囲には限りがあります。そのため、入札公告時から入札時点までの間に、積算基準に事業へ重大な影響を及ぼすような大幅な変更または見直しが生じた場合は、別途市と協議のうえ、対応等について決定するものとします。
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	①遊水池の設置が必要となった場合、余剰地を含めた対象面積として計画、及び余剰地と新築住宅等整備用地と共用することができる考えでよろしいでしょうか。 ②遊水池の設置が必要となった場合、余剰地及び新築住宅等整備用地のゆりの木通り側の歩道に沿った1.5m以上の整備する沿道空地部分の地下に遊水池を設置してよろしいでしょうか。	①について、遊水池の貯留量は、開発区域面積によって計画してください。 なお、計画の内容によっては、余剰地と市営住宅整備用地それぞれに遊水池の設置が必要になる場合があります。 ②について、沿道空地部分の地下に遊水池を設置することは可能です。
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2：施設設計要領	7							2-3	意匠計画 天井下地	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、施設設計要領を遵守しつつ、維持や保守管理コスト等の上昇を伴わない範囲で、要求水準を上回る提案を行うことは妨げません。
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】	別紙2：施設設計要領	43							5-2	倉庫 防災備蓄庫	「よこはま防災向上マンション認定制度を満たす事」とありますが、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。また資機材及び備蓄食料などの維持管理は本事業の対象外との解釈でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
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2：施設設計要領	46							5-3	集会所 （4）倉庫	集会所におけるイス、テーブル等、備品の調達、設置、維持管理業務は本事業の対象外との解釈でよろしいでしょうか。	イスやテーブル等の備品の調達及び設置については、本事業の対象外です。 また、維持管理業務については、要求水準書29頁「第5 4 業務範囲」に定める内容が該当する場合において、本事業の対象となります。
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】		10	3	2	(2)					施設計画に関する基本的な考え方	幅員1．5mの沿道空地部分に計画上、地下埋設の構造物等を計画することは支障ないでしょうか。	沿道空地部分の地下に埋設構造物等を計画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】		24	4	8	(1)					実施体制	「業務責任者及び業務担当者を配置し、」とありますが、業務責任者と業務担当者は兼務できるとの理解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（令和8年10月23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】		24	4	8	(3)					業務内容	「工事監理者は、業務責任者を兼務することができる。」とありますが、業務担当者を兼務することも可能でしょうか。	可能です。
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】		29	5	4						業務範囲	維持管理業務範囲には、共用部の日常清掃、定期清掃が入ってないですが、事業者にて実施しなくてもよいという理解でよいでしょうか。	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】	別紙2：施設設計要領	44								集会所	別紙2には什器備品の整備には触れられておりませんので、集会所の内の什器備品整備は不要という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
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】		11	3	2	(5)	イ				消防水利	新築住宅等整備用地と余剰地で一体の開発許可申請を行います。また、余剰地を先行する工区と定め、早期に開発行為を完了させる予定です。「開発許可の手引」によると工区を設定する場合には先行する工区に道路、公園等、排水施設等の公共施設が含まれていること（手-59）と記載がございます。上記公共施設に「要求水準書で求められている防火水槽」も含まれるという解釈で間違いないでしょうか。	公共施設のうち、消防の用に供する貯水施設の設置の必要性については、公共施設管理者（消防局警防課）との協議を経て判断するものとなります。工区の設定は任意ですが、先行する工区に含める公共施設の具体的な内容については、建築局宅地審査課に確認してください。
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】		10	3	2				整備条件図			新築住宅等整備用地と余剰地の間を通る構内通路をJ街区住民と余剰地活用業務企業が共同利用する場合、双方の動線が将来にわたり担保される必要があるかと存じます。担保の方法に拘りや規則はございますでしょうか。	定期借地権設定契約の終了時は、引渡時と同じ状態での返還を原則としますが、共同利用を前提として通路を整備した場合は、定期借地権設定契約の終了時も、余剰地内の通路を残置していただく可能性があります。詳細については、落札者決定後、協議の上定めるものとします。
3-1	要求水準書（案）【入居者移転支援編】		8	3.		(4)	イ				防犯対策等	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、解体撤去業務に含めるものとします。
6-1	様式集		9	3							入札参加資格確認書類に関する提出書類	FAやSPC管理業務を担う企業等、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、令和7年3月25日公表の入札説明書等に関する質問に対する回答番号6-25に準じて入札参加資格確認書類を作成すれば良いでしょうか。	様式3-3の留意事項4に記載のとおり、設計企業、建設企業、工事監理企業、入居者移転支援業務企業、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については、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。別紙は任意様式とし、表題を「設計・建設・工事監理・入居者移転支援・維持管理・余剰地活用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、対象となる構成企業ごとに、1社につき2分の1枚以下で簡潔に作成してください。なお、これらの構成企業は、担当しない業務に係る資格申告書（様式3-6～3-11）の提出は要しません。

番号	資料名		該当頁	該当箇所（見出し記号）							項目名	質問内容	回答
6-2	様式集		43	8							業務提案書類に関する提出書類	業務提案書類に関連した参考資料「関心表明書等」は令和7年3月25日公表の入札説明書等に関する質問に対する回答番号6-13に準じて適宜添付しても良いでしょうか。	提案の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。ただし、提出者は次のこと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なします。 ③ 添付する資料は、提案の裏付けとして必要な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、次の点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。 ・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。
6-3	様式集	Excel形式	2	6-7		その他の対価（サービス対価D）支払表					（サービス対価D総額の内訳）	不動産取得税と登録免許税について、本様式に表示された金額と実際の税額との間に差が生じた場合には、その差額は貴市との間で精算されることとなりますでしょうか。	不動産取得税及び登録免許税は、様式6-7に記載の金額によらず、実費で精算します。
7-1	基本協定書（案）		6	12	1						事業契約不調の場合における処理	落札者の決定および公表の直後に締結予定の「基本協定書」において、落札者の責めに帰すべき事由により、事業契約に至らないケース（第7条第5 項及び第6 項並びに第8 条第6 項による場合を除く）とは具体的にどのような場合でしょうか。	基本協定書（案）第12条第1項は、「第7条第5項及び第6項並びに第8条第6項による場合を除く」ではなく、「含む」と規定しています。 同項の「落札者の責めに帰すべき事由により、事業契約の締結に至らなかった場合」としては、例えば、いずれかの構成企業について第7条第5項各号に掲げる事由が生じた、又は第7条第6項に定める参加資格の喪失があったことにより、市が事業契約を締結しないとき、又は仮契約を解除したときなどが想定されますが、これらに限るものではありません。 なお、同項の違約金は、落札者の構成企業が、連帯して支払うものです。
8-1	事業契約書（案）		13	3	10						事業遂行の指針（余剰地手付金）	余剰地を借地する場合、4千万円を手付金として市へ預託する旨の記載がございますが、定期借地権設定契約後、当手付金は「契約保証金」へ充当されるという解釈でよろしいでしょうか。	余剰地活用を借地によって実施する場合、手付金は、定期借地権設定契約書（案）第11条に定める保証金に充当します。
8-2	事業契約書（案）		23	47	1	1	イ				部分払	「市が指定する時期」はどのように決定されるのでしょうか。決定される際に、PFI事業者と協議していただくことは可能でしょうか。	市が指定する時期は、出来高に応じて、PFI事業者の発意に基づき、PFI事業者と市が協議して決定します。
8-3	事業契約書（案）		23	47	1	2	イ				部分払	「市が指定する時期」はどのように決定されるのでしょうか。決定される際に、PFI事業者と協議していただくことは可能でしょうか。	市が指定する時期は、出来高に応じて、PFI事業者の発意に基づき、PFI事業者と市が協議して決定します。