

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 入札説明書に関する質問・回答(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所							項目名	質問内容	回答
			1.	1.1.	1.1.1	(1)	a	(a)	i			
1	入札説明書	5	2	1	6					事業スケジュール(予定)	本資料P13「4.2 民間事業者の募集及び選定のスケジュール」において、事業契約の締結時期が6月と記載されており、該当箇所と相違があるように見受けられます。提案書における事業スケジュール作成にあたり、どの契約締結時期を前提として設定すべきか、ご教示ください。	契約締結時期は6月が正のため、入札説明書を修正します。
2	入札説明書	5	2	1	8					予定価格	予定価格の算出は最低整備戸数の75戸で算出していると考えて宜しいでしょうか。ご教示ください。	ご理解のとおりです。
3	入札説明書	5	2	1	8					予定価格	予定価格は公表されておりますが、最低制限価格または調査基準価格の設定はないとの認識でよろしいでしょうか。設定の有無および取扱いについてご教示ください。	最低制限価格及び調査基準価格は設定はしていません。
4	入札説明書	11	3	2	3	(2)	ア			契約保証金等	『事業契約締結と同時に、市営住宅等整備業務費のうち、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』とあるが、工事管理業務は含まれない考えで良いでしょうか。ご教示ください。	工事監理業務も含むため、入札説明書を修正します。
5	入札説明書	11	3	2	3	(2)	イ	(イ)		契約保証金等	「設計企業及び建設企業をして」は誤植ではないでしょうか。ご確認ください。	ご指摘を踏まえて、「設計企業及び建設企業に」に入札説明書を修正します。
6	入札説明書	13	4	2						民間事業者の募集及びスケジュール	仮事業契約から本事業契約になった際は、何か書面が発行されるのでしょうか。	改めて書面を発行することはありません。
7	入札説明書	13	4	2						民間事業者の募集及びスケジュール	令和8年6月22日の質問回答に対する追加の質問・要望を提出する機会について記載がございません。質問回答の内容は、本事業へ参画するか否かの判断にも大きく影響する事項であることから、第2回質問・要望書の提出機会を設けていただくよう強く要望します。	7月21日(火)から7月28日(火)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8月14日(金)とします。

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 入札説明書に関する質問・回答(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所							項目名	質問内容	回答
			1.	1.1.	1.1.1	(1)	a	(a)	i			
8	入札説明書	16	4	3	7					様式	提出様式については、様式5-1から様式8-15までの提出とされておりますが、様式集(Word形式)P3「第2 1 (4)電子媒体による提出」においては、様式9-1「事業提案書の概要」についてもDVD-R(電子媒体)での提出が必要との記載がございます。 当該様式9-1については、電子媒体での提出対象に含まれるとの認識でよろしいでしょうか。あわせて、提出様式一覧との記載の整理についてご教示ください。	ご理解のとおりです。様式9-1は電子媒体のみの提出で足りません。
9	入札説明書	5	2	1	6					事業スケジュール(予定)	表の日程に年度と記載がある年度の期限は3月末日までの理解でよろしいでしょうか。	各業務の期限は要求水準書によります。
10	入札説明書	5	2	1	6					事業スケジュール(予定)	仮移転の完了から本移転の完了までの日程はPFI事業者からの提案によるものとしてよろしいでしょうか。(本移転の完了は令和12年3月末日までに行い仮移転の完了、既存住宅等の解体撤去については各年度末を超える提案をしても宜しいでしょうか。)	仮移転の完了から本移転の完了までの日程はPFI事業者からの提案によることを可とし、入札説明書を「※具体的なスケジュールについては、上表の仮移転の完了から本移転の完了までに限り、PFI事業者からの提案によるものとします。」に修正します。
11	入札説明書	14	4	3	3					現地見学会の開催	開催日時とは別に、個別で計画敷地内に入り調査(測量、写真撮影等)をさせて頂きたいと考えます。手続きをお聞かせください。また、既存住戸内の調査も改めてさせて頂きたいと考えます。	敷地内での測量はできません。 写真撮影等については、公道等からの撮影であれば可とします。 敷地内での写真撮影や既存住宅の空き住戸及び仮移転先の一部空き住戸等の状況の確認をご希望の場合は、件名を「[洋光台住宅(C-1街区)見学会申込](事業者名)と表記する。」としてkc-shiejigyo@city.yokohama.lg.jp宛にメールにてご連絡ください。 実施内容は、令和7年11月17日(月)及び令和8年4月15日(水)に開催した現場見学会で見学した場所と同一です。
12	入札説明書	14	4	3	3					現地見学会の開催	開催日時とは別に、個別で計画敷地内に入りドローンによる撮影調査等をさせて頂きたいと考えます。手続きをお聞かせください。	関係法令を遵守したうえで、調査実施前に入居者及び近隣住民への事前説明をお願いします。 周知方法等の詳細は、別途協議をお願いします。
13	入札説明書	13	4	3	2					入札説明書等に関する質問受付及び回答の公表	再質問受付期間を設定して頂けないでしょうか。	第2回の質問を受け付けることとします。詳細は、No.7の回答をご参照ください。

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 入札説明書に関する質問・回答(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所							項目名	質問内容	回答
			1.	1.1.	1.1.1	(1)	a	(a)	i			
14	入札説明書	5	2	1	8					予定価格	<p>昨今の中東情勢等をふまえると実勢価格の大幅な増額により、予定価格を超えることが予想されます。予定価格の増額等、実勢価格に基づいた対応をご検討いただけないでしょうか。</p>	<p>横浜市契約規則に基づき予定価格を決定しているため、変更は困難です。                      なお、予期することができない特別の事情により、工期内に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、施設整備費が著しく不相当となったときには、別紙6 対価の支払い及び物価変動率による調整 2 物価変動に伴うサービス対価の改定に記載の規定に基づき、市とPFI事業者とが協議して施設整備費の変更額を定めます。</p>
15	入札説明書	5	2	1	8					予定価格	<p>予定価格の算出日はいつでしょうか。入札公告日との乖離はどのくらいでしょうか。</p>	<p>予定価格は、本事業の実施方針の公表と同時期に算定しています。                      なお、算定にあたり、横浜市PFIガイドラインに基づき算出時点から入札公告日までの物価上昇を考慮して予定価格を増額しています。</p>
16	入札説明書	16	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	<p>ヒアリング・プレゼンテーション時に、模型等の持込みは禁止とありますが、「PowerPoint」等映像データの活用は可能でしょうか。</p>	<p>提案書で使用したパースや写真に限り、利用可能です。また、資料の形式はPDFとし、PowerPointも利用可能です。                      詳細は、提案審査前にお知らせします。</p>

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 要求水準書に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所					項目名	質問内容	回答
			第	1	(1)	ア	(ア)			
1	前回質疑	42						回答	前回の質疑回答にて「土砂災害警戒区域を含む崖については、今後、指定解除に向け対策工事の実施を想定しています。」と記載がございますが、計画地周辺の高木は基本的に伐採する計画となるのでしょうか。現段階における計画等ございましたらご教示ください。	現時点では未定です。
2	要求水準書【市営住宅整備等業務編】	4	1	6	2	(2)	工	横浜市水道条例	「昭和33年4月条例第12」は「昭和33年4月条例第12号」の誤植ではないでしょうか。ご確認ください。	ご指摘のとおり誤記のため、修正したものを公表します。
3	要求水準書【市営住宅整備等業務編】	10	2	2	4			地域経済への貢献	本事業は、「市が実施する公共事業であることから…」とありますが、正しくは本事業は、公共事業ではなくPFI事業ではないでしょうか。	PFI事業は公共事業の一種ですので、その旨を記載しています。
4	要求水準書【市営住宅整備等業務編】	20	6	6	1	ア		周辺家屋調査	外周の既設擁壁も調査対象となるのでしょうか。ご教示ください。	C-1街区以外のC街区にある既存擁壁は調査対象外です。
5	要求水準書【市営住宅整備等業務編】	23	7	2	5	イ		工事の範囲 電柱及び架線	本事業用地内に隣接する既存集会所への引込み電柱が見受けられますが、当該引込み電柱について、本事業用地外への移設は可能でしょうか。ご教示ください。	本事業用地外の洋光台住宅の他の住棟の敷地内への移設は可とします。
6	要求水準書【市営住宅整備等業務編】	23	7	2	5			工事の範囲	4/15の現地見学会の際に不法投棄と思われるバイク・自転車・タイヤ類が見取れましたが、これらの処分費用については別途と考えてよろしいでしょうか。	入居者の所有物については仮移転説明会などを通じ撤去等を促してください。所有者が特定できない場合は、別途、所管の警察署へ照会し、なお所有者が判明しない場合は適切に処分をお願いします。処分に係る費用は合理的な範囲で市が負担します。
7	要求水準書【市営住宅整備等業務編】	23	7	2	5			工事の範囲	個別で設置されたと思われるアンテナが見取れましたが、これらの撤去・処分は、原則として居住者が行うものと考えてよろしいでしょうか。また移設希望があった場合の取り扱いについてもご教示ください。	入居者の所有物については、5.4.7等の引越しの支援に含めるものとし、移設してください。なお、PFI事業者自ら、希望者に対し、撤去・処分の支援をすることは妨げません。
8	要求水準書【市営住宅整備等業務編】	23	7	2	5			工事の範囲	19号棟前の植栽体内に単管パイプで組まれた構築物がありますが、これらも付帯施設の扱いとなるのでしょうか。	ご質問に係る構築物は、回答作成時点(6月上旬)では確認できませんでした。
9	要求水準書【市営住宅整備等業務編】	23	7	2	5			工事の範囲	解体工事の範囲について、提示資料等により想定される範囲を超える既存残置物が確認された場合、当該残置物の撤去に係る費用および工程については変更協議の対象となるとの認識でよろしいでしょうか。ご教示ください。	解体工事対象範囲で提示する範囲を超える既存残置物の撤去に係る費用および工程については変更協議の対象となります。

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 要求水準書に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所						項目名	質問内容	回答
			第	1	(1)	ア	(ア)				
10	要求水準書 【市営住宅整備等業務編】	31	9	2					化学物質室内濃度調査の実施	「1住戸に付き南面2居室」とありますが1R、1DK住戸は除くと考えて宜しいでしょうか。ご教示ください。	厚生労働省の室内空气中化学物質の測定マニュアルでは室内で滞在時間が長いと想定される2か所とされており、1DKの場合は食事室と就寝室としてください。1Rの場合は1か所可とします。
11	要求水準書 【市営住宅整備等業務編】	16 ～ 17	4	2	4	(1)			全体戸数 ◆型別整備戸数	仮に整備戸数が75戸であった場合、型別の整備戸数は、概ね「1～2(1人世帯):1(2人世帯):1(3人以上世帯)」の割合を逸脱しない範囲であれば、戸数の調整を行うことが可能という認識でよろしいでしょうか。ご教示ください。	ご理解のとおりです。
12	要求水準書 【市営住宅整備等業務編】								用語の定義 「建設企業」	「PFI事業者のうち、PFI事業者のうち」は誤植ではないのでしょうか。	ご指摘のとおり誤記のため、修正したものを公表します。
13	要求水準書 【市営住宅整備等業務編】	4	2					※3	住宅性能評価基準	※3に「遮音性能については、4.4.構造計画 ウによる。」と記載がございますが「4.5.」の誤植ではないのでしょうか。	ご指摘のとおり誤記のため、修正したものを公表します。
14	要求水準書 【市営住宅整備等業務編】 別紙1 施設設計要領	15	4	5		イ	(ア)		構造計画 壁厚	構造計画における(バルコニー、廊下側)の雑壁厚は「170mm(150+20)」となっておりますが、5.10バルコニーの手すりの壁厚は「180mm(20+140+20)」となっております。後者を正と考えて宜しいでしょうか。ご教示ください。	前者は雑壁厚、後者は手すりの壁厚を示しているため、別の部位とお考えください。
15	要求水準書 【市営住宅整備等業務編】 別紙1 施設設計要領	23	5	5		エ	(ア)	①	浴室 手すり	浴室内の横手すり寸法について、図面寸法では1200、詳細引出しでは(L=400)と記載に相違が見受けられます。どちらが正しい値になりますでしょうか。ご教示ください。	記載に誤りがあるため、横手すりの寸法はL=400として、別紙1 施設設計要領を修正します。
16	要求水準書 【市営住宅整備等業務編】 添付資料8								インフラ現況参考図(1)電気	添付資料3「事業用地現況図」において、本事業用地内に隣接する既存集会所への引込み電柱が計画地内に記載されておりますが、該当箇所においては敷地外に電柱の記載がございます。当該引込み電柱の正確な位置関係について、ご教示ください。	添付資料8インフラ現況参考図を修正したものを公表します。
17	要求水準書 【入居者移転支援業務編】	4	2	5	2				住替え先として利用可能な住宅	現在工事中の洋光台住宅(A街区)の仮移転者が現C-1街区にいますか。また、その場合に当該居住者は本事業における移転支援の対象者には含まれないとの認識でよろしいでしょうか。ご教示ください。	C-1街区には、建替前のA街区の入居者が入居中ですが、当該居住者は本事業の移転支援業務の対象外です。

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 要求水準書に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所						項目名	質問内容	回答
			第	1	(1)	ア	(ア)				
18	要求水準書 【入居者移転 支援業務編】	4	2	5	1				仮移転先として利用可能な住戸	仮移転先として利用可能な住戸の第1順位に記載があるB街区・C街区の建替え予定時期の情報はありますでしょうか。情報があるのであれば、いつ頃開示頂けますでしょうか。ご教示ください。	今回の事業対象であるC-1街区を除くB街区、C街区の建替え時期については未定です。
19	要求水準書 【入居者移転 支援業務編】	4	2	5	2				住替え先として利用可能な住戸	C街区からA街区住替え可能な戸数は別紙2記載の80世帯でよろしいでしょうか。また、間取りの開示は、いつ頃開示頂けますでしょうか。ご教示ください。	建替後のA街区には、建替前のA街区の入居者が優先して入居します。そのうえで残っている住戸については、C街区からA街区への住替えが可能です。ただし、現時点でその戸数は未定です。また、間取りについては、事業契約後に参考資料として提供可能です。
20	要求水準書 【入居者移転 支援業務編】	4	2	5	2				住替え先として利用可能な住戸	A街区の間取りにもよりますが、住替えを行うにあたり、例えば一人住まいの方は1R・1Kへの入居を原則とするなど、入居制限はあるでしょうか。ご教示ください。	1人世帯は1R、1DK及び2DKとし、2人世帯は1DK、2DK、2LDK及び3DKとし、3人以上世帯は1DK、2DK、2LDK及び3DKとします。なお、1DKは1人世帯及び2人世帯を、2DKは2人世帯及び3人以上世帯を、3DKは3人以上世帯をそれぞれ優先とします。
21	要求水準書 【入居者移転 支援業務編】	6	3	2	5				関係団体との調整等	『市、入居者及び市が指定する下記の関係団体との間で、必要な調整や進捗確認等を行うこと』とありますが、記述中の関係団体名や連絡先を開示して頂くことは可能でしょうか。ご教示ください。	関係団体をお示しすることは可能です。連絡先については、対象となる団体の同意を得たうえでお示しします。
22	要求水準書 【入居者移転 支援業務編】	6	3	3	5				不適正居住者	不適正入居者の定義など基準があれば開示頂けるのでしょうか。	用語の定義に記載のあるとおり 既存住宅又は仮移転先に居住する者のうち、以下のいずれかに該当する者とします。 ・横浜市営住宅条例第17条第1項及び同第18条第1項に定める、横浜市長の承認を得ずに居住する者 ・同第37条第1項及び同47条第1項に基づき、横浜市長が明渡しを請求する者
23	要求水準書 【入居者移転 支援業務編】	6	3	2	4				移転者など	入居者の意向により、仮移転、住替え、退去が決まります。入札時にはどのように予算算出を行えば良いかご教示ください。	入札時点での費用の算出は、全て仮移転として想定してください。
24	要求水準書 【入居者移転 支援業務編】	7	3	2	6				市営住宅棟	事業用として利用する駐車場についても、貴市と協議を踏まえ許可を得られた場合、無償利用可能と考えてよろしいのでしょうか。	事業用として利用する駐車場については必要かつ合理的な範囲で無償利用可能です。
25	要求水準書 【入居者移転 支援業務編】	8	3	4	2				不法投棄の取り扱い	入居者移転支援開始前に既にある不法投棄されたものについては、貴市で撤去して頂けるのでしょうか。又は、別途費用(実費)を頂けるのでしょうか。	No.6の回答をご参照ください。

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 要求水準書に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所					項目名	質問内容	回答
			第	1	(1)	ア	(ア)			
26	要求水準書【入居者移転支援業務編】	8	3	4	1			パトロール	仮移転・住替え移転・退去支援業務の期間中のパトロールの範囲は時間貸駐車場の範囲まで含まれると考えてよいのでしょうか。	仮移転・住替え移転・退去支援業務期間中のパトロールの範囲は、解体対象範囲及び本事業の事業用地とします。
27	要求水準書【入居者移転支援業務編】	8	3	4	2			不法投棄	既存建物、事業区域内の不法投棄などについて、貴市で把握されている情報があれば、ご教示ください。また、既にある不法投棄物についての取り扱いをご教示ください。(タイヤや原付バイク等)	本市で把握している不法投棄物の情報はありません。所有者の確認できない不法投棄物の取扱いについては、No.6の回答をご参照ください。
28	要求水準書【入居者移転支援業務編】	17	5	4	4	(2)	ウ	仮移転説明会の説明内容	ウ仮移転スケジュールの『ウ』と『仮移転』の間にスペースがありません。ご確認ください。	ご指摘のとおり誤記のため、修正したものを公表します。
29	要求水準書【入居者移転支援業務編】	18	5	4	4	3		移転説明会	緊急通報システムの利用者有無については開示いただけるのでしょうか。	事業契約締結後にお示しします。
30	要求水準書【入居者移転支援業務編】	22	6	2	1			業務期間	業務期間の文章内のみ『住替え移転者』となっており、その他の文章では『住替移転者』となっています。誤植ではないでしょうか。	ご指摘のとおり誤記のため、修正したものを公表します。
31	要求水準書【入居者移転支援業務編】	31	7	4	1	3		退去者の引っ越しサービスの提供	退去者に対し、引っ越しサービスと記載がありますが、市外、県外でも対応するとの認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
32	要求水準書【入居者移転支援業務編】	36	8	4	3	2		移転承諾書	2行目『仮移転先への本移転決定通知書』は『仮移転先への本入居決定通知書』の誤植ではないでしょうか。ご教示ください。	ご指摘のとおり誤記のため、修正したものを公表します。
33	要求水準書【入居者移転支援業務編】	41	8	5	1			住替え移転に関する制限	『既に仮移転を完了した仮移転者は住替移転者となることはできない』とあり、P3の2.4.1.新住宅への移転で『仮移転をしたものが、～引き続き仮移転先に居住を継続することもある(仮移転先への本入居)』とありますが、どちらが正しいのでしょうか。ご教示ください。	移転前の入居者の希望により、入居者の属性を定義していますが、いずれの場合においても、本人からの希望があれば仮移転先への本入居は可能です。
34	要求水準書【入居者移転支援業務編】 別紙2	2						駐車場契約状況のまとめ	A街区の駐車場空区画数が0区画となっていますが、車を所有する入居者は住替えができないものと考えてよろしいのでしょうか。ご教示ください。	建替前のA街区の入居者を優先として契約をし、未契約となった区画については本事業で利用可能です。また、A街区に未契約の駐車場がない場合でも、B街区、C街区の駐車場の契約が可能のため、車を所有している入居者でもA街区への住替えは可能です。

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 要求水準書に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所						質問内容	回答	
			第	1	(1)	ア	(ア)	項目名			
35									その他	時間貸駐車場の扱いについて要求水準に記載がありません。運用期間はいつ頃までを想定されており、本事業開始前までに貴市と運営会社間で必要な協議・整理が行われ、本事業開始時には保険の重複等を含めた課題が解消された状態で管理・運用が可能となる認識でよろしいでしょうか。ご教示ください。	当該駐車場は、横浜市営住宅の指定管理者に対する目的外使用許可に基づいて、指定管理者が運営事業者と契約して運用しているものです。使用許可期間は【令和9年3月31日】であり、期間が満了した際には、原状に回復して返還をしていただくため、本事業開始時には原状回復された状態で管理・運用をしていただきます。
36	要求水準書 市営住宅整備等業務編	34	11.2						内覧会対象住戸の整備に関する業務	PFI事業者は、新築住宅の竣工約3か月前までに内覧会が開催できるように、と記載がありますが、竣工とは、建物を引渡す時でよろしいでしょうか。また、内覧会開催時に計画通知に対する検査済証の取得は不要と考えて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、場合により建築基準法第7条の6第1項ただし書きによる仮使用認定が必要となる場合があります。
37	同上	24	7.2	8	(2)				発生材の処理	発生材の処理については、処理場の指定はありますか。	本市HPに掲載しております「本市工事に伴い排出する建設副産物の処分要領」に従い処理してください。
38	要求水準書 入居者移転支援業務編	2 13	2.2 5.2	1	(2)				業務期間	仮移転支援業務の期限は、令和10年1月31日とする。と記載があります。入札公告2. 1. 6. 事業スケジュール(予定) と相違があるようですが入札公告を正としてよろしいでしょうか。また、PFI事業者からの提案によるものとしてよろしいでしょうか。	仮移転支援業務の期限は、令和10年1月31日を想定しています。なお、提案により期間の変更は可能です。
39	同上	2	2.2		(3)				業務期間	住替え移転支援業務の期限は、令和12年12月31日とする。と記載があります。仮移転支援業務の期限と同様にPFI事業者からの提案によるものとしてよろしいでしょうか。	住替え移転支援業務の完了期限は令和10年1月31日を想定しています。なお、提案により期間の変更は可能です。
40	同上	2	2.2		(4)				業務期間	退去支援業務の期限は、令和12年12月31日とする。と記載があります。仮移転支援業務の期限と同様にPFI事業者からの提案によるものとしてよろしいでしょうか。	退去支援業務の完了期限は令和10年1月31日を想定しています。なお、提案により期間の変更は可能です。
41	同上	2 34	2.2 8.2	1	(5)				業務期間	(5)本移転支援業務・完了期限:令和13年3月31日と本移転支援業務の期限は、令和12年12月31日とする。と記載に相違があります。完了期限:令和13年3月31日を正としてよろしいでしょうか。	ご指摘を踏まえて、本移転支援業務の完了期限は令和13年3月31日とし、要求水準書入居者移転支援編8.2.1.業務期間を修正します。

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 要求水準書に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所					項目名	質問内容	回答
			第	1	(1)	ア	(ア)			
42	同上	34	8.2	3				仮移転先返還期限	本移転先の入居予定日の4か月以内に完了させるものとする。と記載がありますが、本移転先の入居予定日から4ヶ月後までに完了させるとの理解でよろしいでしょうか。また、4ヶ月を短縮する提案をしてもよろしいでしょうか。	本移転先の入居予定日以後1か月のため、要求水準書入居者移転支援業務編を修正します。
43	同上	9	3.5	1				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	PFI事業者が、業務計画書に従って業務を遂行したにもかかわらず、移転支援対象者の責めに帰すべき事由で移転期間内に移転支援対象者が移転、住替えまたは退去できない場合は、市と対応を協議した上で、移転期間を最長で3か月間延長して行うことができるものとする。と記載がありますが、令和13年3月31日から最長で3ヶ月間延長するということでしょうか。また、さらに延長せざるをえない場合はどうするのでしょうか。	移転支援業務は令和13年3月31日までと考えております。移転支援対象者の責めに帰すべき事由により、3か月間延長してもなお、延長期間内に移転支援業務が完了しない場合の取扱いについては、事業契約書(案)第40条第2項及び第41条第2項の規定により、市と協議のうえ、当該未完了部分についての移転支援業務の履行義務を免れます。
44	同上	14	5.4	1	(3)			事業説明会の実施の関連書類	書類名称:事業説明会開催案内 手順:イ個別相談会の実施2週間前を目安に配布する。と記載がありますが事業説明会の実施~の間違えてはいないでしょうか。	ご指摘のとおり誤記のため、修正したものを公表します。
45	同上	3	2.4	1				新築住宅への移転	既存住宅に入居する全ての入居者(移転支援対象者)は、希望があれば、新築住宅に移転できるのでしょうか。(再度、入居審査等があるのでしょうか。)	ご理解のとおりです。
46	同上	3	2.4	1				新築住宅への移転	移転支援対象者が新築住宅へ移転する場合、住宅使用料(賃料)は現状と変わりますでしょうか。変わる場合の基準賃料等をご提示ください。また、その説明は、市が行うのでしょうか。	住宅使用料(賃料)の変更を伴う場合の資料は、事業契約締結後に提示します。説明についてはPFI事業者により実施していただきます。
47	同上	18	5.4	4	(3)			仮移転説明会の実施の関連書類	書類名称:市営住宅入居請書の内容欄の記載が違うようですが、手順欄についても記載通りでしょうか。	ご指摘のとおり誤記のため、修正したものを公表します。
48	同上	29	7.2	2				移転期間	事業説明会の実施予定日から退去の完了予定日までの期間(移転期間)は、6か月以内までで業務計画書に定める期間とする。と記載がありますが、6ヶ月以内の期間を短縮しても良いということでしょうか。	入居者の移転に必要な準備期間が確保されていれば6ヶ月以内の期間を短縮することを可とします。
49	同上	30	7.3					支援の対象者	記載内容が誤りではないでしょうか。	ご指摘のとおり誤りのため、要求水準書移転支援業務編を修正します。
50	同上	18	5.4	4	(3)			仮移転説明会の実施の関連書類	市営住宅入居請書の内容、手順項目の記載内容が誤りではないでしょうか。	ご指摘のとおり誤記のため、修正したものを公表します。

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 要求水準書に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所					質問内容	回答	
			第	1	(1)	ア	(ア)			
51	同上	18	5.4	4	(3)			仮移転説明会の実施の関連書類	市営住宅入居請書関連の質問として仮移転先の使用料、保証金の目安をご提示ください。また、住替えについても同様にご提示ください。	仮移転先の使用料については、事業契約締結後に資料を提供いたします。建替事業に伴う住替えのため、保証金を新たに徴収することはありません。
52	同上	2	2.2					PFI事業者の業務範囲	入居者支援業務に関して、移転支援対象者に対して必要な場合は、市のサポートを頂ける認識でよろしいでしょうか。	移転対象者に市のサポートが必要な場合、資料提供等は可能です。
53	同上	5	3.2	1				業務計画書の作成及び提出	市の業務計画書の承諾期間の目安をご提示ください。また、市から指摘を受けた場合の再承諾期間も併せてご提示ください。	業務計画書の承諾期間は2週間程度、再承諾期間は1週間程度としてお考えください。
54	同上	14	5.4	2	(2)			仮移転先の検討	市の仮移転先に係る仮決定、仮移転先の仮決定通知書の作成期間の目安をご提示ください。また、移転承諾書の内容確認期間についても併せてご提示ください。	仮決定及び仮決定通知書の作成期間、移転承諾書の内容確認期間は1週間程度としてお考えください。
55	同上	15	5.4	2	(3)			仮決定への意見聴取	市の仮移転先の仮決定通知書の再作成期間の目安をご提示ください。また、移転承諾書の再内容確認期間についても併せてご提示ください。	仮決定通知書の再作成期間及び移転承諾書の再内容確認期間は1週間程度としてお考えください。
56	同上	15	5.4	2	(5)			移転承諾書の受領	市の仮移転先決定通知書の作成期間の目安をご提示ください。	仮移転先決定通知書の作成期間は2週間程度としてお考えください。
57	同上	36	8.4	3	(2)			移転承諾書の受領	市の本移転先決定通知書の作成期間の目安をご提示ください。また、本移転承諾書の内容確認期間についても併せてご提示ください。	本移転先決定通知書の作成期間及び本移転承諾書の内容確認期間は2週間程度としてお考えください。
58	同上	13	5.2	1				業務期間	入居者移転支援業務は、何時から開始してよろしいでしょうか。	事業契約締結後に開始してください。
59	同上	全般						入居者移転支援業務	入居者移転支援業務について、必要があれば、ノウハウ等をご指導頂けるのでしょうか。	入居者移転支援業務に関して必要となる資料提供等は可能です。
60	入居者支援業務編別紙1	1	2					入居者の年齢構成等について	年齢区分に継続、仮移転と記載がありますがどのような意味でしょうか。	仮移転は建替前のA街区に入居していた方、継続はA街区の建替前からC-1街区に入居していた方を意味します。
61	入居者支援業務編別紙1	1	1					入居者の世帯構成	説明、手続き等について外国人入居者は日本語を理解できるのでしょうか。難しい場合は市として何かサポートはあるのでしょうか。身障者、後期高齢者等についても何かサポートはあるのでしょうか。	入居者の中には、手続きが困難な外国人入居者や身障者、後期高齢者もいます。市では、手話通訳者の紹介等が可能です。
62	入居者支援業務編別紙2	1	1					住戸の状況	A街区仮移転時修繕済み欄に住戸数の記載がありますが、修繕してからは未使用(入居無し)ということでしょうか。今回修繕無しに仮移転先として利用可能でしょうか。修繕時期はいつでしょうか。	修繕後、一度は入居している、又は現在も入居中の住戸のため、必要に応じて修繕をすることで仮移転先として利用可能です。修繕は令和4年度に実施しています。

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 要求水準書に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所						質問内容	回答	
			第	1	(1)	ア	(ア)	項目名			
63	入居者支援業務編別紙2	1	1						住戸の状況	A街区仮移転時修繕済み欄に住戸数の記載がありますが、利用可能住戸数の内で修繕済み住戸数ということでしょうか。また、修繕済みの階別空住戸数をご提示ください。	ご理解のとおりです。 修繕済みの階別空住戸数を示す表を追加します。
64	市営住宅整備等業務編別紙1 施設設計要領	14	4.4	1					平面計画	(ウ)各就寝室の様式(和室・洋室・和洋室)は住戸プランに応じて適切に選択すること。と記載がありますが、市として明確な基準はなく、PFI事業者による提案と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
65	同上	49	7.5						駐車場	車いす使用者用の駐車場は必要との認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
66	同上	25	5	6			ア	(イ)	便所・平面計画	プランによりPSの点検は住戸内からでも良いでしょうか、ご教示ください。	計画上やむを得ない場合を除き、住戸外からとしてください。
67	同上	26	5	6			キ	(ア)	便所・換気扇	天井扇はプランにより単独換気に限らず、3室換気(浴室、洗面室、便所)でも良いでしょうか、ご教示ください。	維持や保守管理コスト等の上昇を伴わない範囲であれば、ご提案を妨げるものではありません。
68	同上	26	5	7			ア	(ア)	台所・平面計画	プランによりPSの点検は住戸内からでも良いでしょうか、ご教示ください。	No.66の回答をご参照ください。
69	同上	26 27	5	7			ア オ	(ア) (イ)	台所・平面計画	2DK、2LDK、3DKのキッチン台の幅の記載に相違があります。2000mmとして宜しいでしょうか。ご教示ください。	ご指摘のとおり2,100mmが正のため、別紙1 施設設計要領を修正したものを公表します。
70	同上	36	6	3			オ	(ア)	共用階段	屋上へ上がる開口部はハッチなしのため、雨が入り込む考えでよろしいでしょうか、ご教示ください。	6.3.共用階段 ア 平面計画に記載のとおり、屋上部は原則として屋根を設ける計画としてください。 屋上からアンテナ等を保守点検するために設置するタラップ等であれば、ご理解のとおりです。
71	同上	37	6	4			ア	(ウ)	共用廊下	アルコーブから飛び出した住戸扉は、概ね何センチぐらいが影響ないのでしょうか、ご教示ください。	廊下の有効幅員を1,200mm以上確保できるようアルコーブを計画してください。
72	同上	9	4	1			オ	(ア)	倉庫(建物管理用)【市営住宅課使用】	【算出式】 $A = \times (1.8 \sim 2.5) \text{ m}^2$ について、倉庫面積の求め方をご教示ください	一部脱字がありましたので修正したものを公表します。
73	市営住宅整備等業務編添付資料4	1							解体対象既存住宅等図面	既存解体対象範囲(水色部分)の周りにフェンスが存在しますが、残置と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 要求水準書に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所					質問内容	回答	
			第	1	(1)	ア	(ア)			
74	03【参考資料3】アスベスト含有調査報告書							市営洋光台住宅20棟 平面図	PCB分析必要の記載があります。PCBは、調査・処分等対応済みで、現状は無しとの理解でよろしいでしょうか。有る場合は、今回の事業とは別途で処分する理解でよろしいでしょうか。	PCBの調査・分析は行っています。分析の結果、判定基準を超えるPCBが確認された場合は、処分(保管)は市で行いますが、露出・分離等についてPFI事業者に協力を求めます。詳細は、実施設計及び解体設計の策定段階において、市と別途協議をお願いします。
75	要求水準書 市営住宅整備等業務編	23	7.2	3				解体撤去設計	解体撤去設計については、具体的に方法、手順等を検討する考えてよろしいでしょうか。既存図面をデータ化し数量等を算出する業務は必要なしとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
76	要求水準書 市営住宅整備等業務編	23	7.2	5				工事の範囲	既存建物竣工図によると既存杭の杭頭高さが地盤面下1m程度と想定されます。市の財政負担の軽減等を考慮して、地盤面下1m程度までの範囲をすべて(基礎・杭等)として頂けないでしょうか。	原則として、7.2.5.工事の範囲に記載のとおり、地下部分においては地盤面下2.0mまでの範囲すべて(基礎・杭等)及び新築住宅等の建設にあたって支障のある部分の解体・撤去してください。 なお、7.3.その他特に注意すべき事項に記載の杭その他やむを得ず残存する工作物がある場合は、その位置、残存形状を記録し、写真とともに市に報告することを条件とし、撤去範囲について協議に応じます。
77	要求水準書 入居者支援編	5	4	3	(4)			修繕に係る費用の取り扱い	PFI事業者が移転先の修繕費用を負担した場合の支払時期はいつでしょうか。	事業契約書に記載のとおり、入居者の移転が完了し、市が(仮)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事業者へ支払います。
78	要求水準書 入居者支援編	5	4	7	(1)			引越しの支援	引越し費用はPFI事業者の立替負担になるのでしょうか。	事業契約書(案)による移転実費(引っ越しサービス費、仮移転先修繕費)については、No. 77の回答をご参照ください。
79	要求水準書・ 市営住宅整備等業務編	14	3	2				事業用地に関する事項	事業用地の範囲がわかる「添付資料3・事業用地現況図」のCADデータ(DXF)を提供頂けますでしょうか。また、令和7年12月22日の質問回答書で、「X-Y座標値により求積した座標求積図」を提供頂けるとのことでした。合わせて提供頂けますでしょうか。	現況図作成の基データとなった測量成果品のCADデータの提供は可能です。 また、X-Y座標値により求積した座標求積図も提供可能ですので、件名を「【洋光台住宅(C-1街区)質問回答参考資料送付希望】(事業者名)と表記する。」としてkc-shiejigy@city.yokohama.lg.jp宛にメールにてご連絡ください。

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 要求水準書に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所						項目名	質問内容	回答
			第	1	(1)	ア	(ア)				
80	同上	16	4	2	2				外構計画における基本的な考え方	グリーンインフラ(貯留浸透施設)の雨水貯留能力などの目安の数値はありますか。また、例示にある浸透性アスファルト舗装など、必ずしも大規模な雨水貯留池等を求めているという理解でよろしいでしょうか。	前段について、定量的な目安はありません。後段については、ご理解のとおりです。
81	同上	34	11	2					内覧会対象住戸の整備に関する業務	内覧会住戸は、原則として各タイプ別に建物低層部に用意することとされているが、型別の望ましい配置上、各タイプを全て低層部に配置することが合理的ではないと判断される場合、内覧会住戸を低層部以外としてもよろしいでしょうか。	計画上、支障がある場合は内覧会住戸を低層部以外とすることも可とします。
82	別添資料3								事業用地現況図	斜面地から離隔距離等を考慮して、事業用地境界が決められていると推察されます。外構や住棟配置を検討するうえで参考になりますので、この離隔距離を設定する前提とした斜面地保全の内容、工法について教えていただけますでしょうか。	基本計画その2に基づいて事業用境界を想定しています。そのため、基本計画その2業務の図面を提供します。ご希望の方は、「[洋光台住宅(C-1街区)質問回答参考資料送付希望](事業者名)と表記する。」としてkc-shiejigyo@city.yokohama.lg.jp宛にメールにてご連絡ください。

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 モニタリング基本計画に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所				質問内容	回答
			第	1	(1)	項目名		
1	モニタリング基本計画	2	2	2		書類による確認 表タイトル	「総括管理責任者」との記載がございますが、「統括責任者」の誤記でしょうか。正しい表記についてご教示ください。	ご指摘のとおり誤記のため、修正したものを公表します。
2	モニタリング基本計画	2	2	2		書類による確認 表内 ①	「市営住宅整備業務に係る総括責任者届」との記載がございますが、「統括責任者」の誤記でしょうか。正しい表記についてご教示ください。	ご指摘のとおり誤記のため、修正したものを公表します。
3	モニタリング基本計画	9	3	2		書類による確認 表タイトル	「総括管理責任者」との記載がございますが、「統括責任者」の誤記でしょうか。正しい表記についてご教示ください。	ご指摘のとおり誤記のため、修正したものを公表します。
4	モニタリング基本計画	9	3	2		書類による確認 表内 ①	「移転支援業務に係る総括責任者届」との記載がございますが、「統括責任者」の誤記でしょうか。正しい表記についてご教示ください。	ご指摘のとおり誤記のため、修正したものを公表します。
5	モニタリング基本計画	11	3	2		表:退去支援業務責任者が作成する提出書類 表内 ①	「業務計画書(住替え支援業務)」と記載がございますが、「退去支援業務」の誤記でしょうか。正しい表記についてご教示ください。	ご指摘のとおり誤記のため、修正したものを公表します。
6	モニタリング基本計画	11	3	2		表:本移転支援業務責任者が作成する提出書類 表内 ①	本移転支援業務の業務計画書提出時期について、「事業契約後速やかに」と記載がございますが、本業務の開始まで期間があるため、仮移転支援業務や建設業務の進捗に応じて計画内容が変動する可能性があるものと考えられます。  建設業務等と同様に、本移転支援業務についても業務開始前までに提出する取扱いとすることは可能でしょうか。ご教示ください。	ご提案を踏まえて、本移転支援業務は業務開始前までに業務計画書を提出することとするため、モニタリング基本計画を修正します。

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 落札者決定基準に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所				項目名	質問内容	回答
			1.	(1)	ア				
1	別紙1 審査 の視点	7~9					対象様式記載欄	対象様式の記載欄が空白となっているように見受けられます。 記載内容の有無も含め、ご確認いただけますでしょうか。	ご指摘のとおり、対象様式を修正します。

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 様式集に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所			質問内容	回答
			様式番号	様式名	項目名		
1	様式集 Word形式	2	様式7		提出書類一覧	提案書作成にあたり、事業全体の方向性や基本的な考え方を示す「実施方針(コンセプト)」は、一般的に提案の冒頭において整理・記載される重要な項目であると認識しておりますが、本件提案書様式には当該内容を記載する様式が設けられていないものと理解しております。 つきましては、提案の趣旨や全体像をより明確に示す観点から、「実施方針(コンセプト)」に関する様式を(様式7-1表紙の後に)追加していただくことをご検討いただけないでしょうか。	新たに実施方針(コンセプト)を記載する任意様式を追加します。
2	様式集 Word形式	2	様式8		提出書類一覧	提案書作成にあたり、事業全体の方向性や基本的な考え方を示す「実施方針(コンセプト)」は、一般的に提案の冒頭において整理・記載される重要な項目であると認識しておりますが、本件提案書様式には当該内容を記載する様式が設けられていないものと理解しております。 つきましては、提案の趣旨や全体像をより明確に示す観点から、「実施方針(コンセプト)」に関する様式を(様式8-2提案図面一覧表の後に)追加していただくことをご検討いただけないでしょうか。	新たに実施方針(コンセプト)を記載する任意様式を追加します。
3	様式集 Word形式	2	様式8		提出書類一覧	様式8において、外観透視図(鳥瞰)および外観透視図(目線)の提出枚数が各1枚とされておりますが、提案内容をより適切に表現する観点から、枚数については適宜とすることをご検討いただけないでしょうか。	透視図の枚数については鳥瞰、目線ともに適宜とします。
4	様式集 Word形式	5			3 書類提出要領 (8)設計建設図面集に関する提出要綱 工	事業用地内における新築住宅等の配置を表現する提出図面について、「図面左側を北としてレイアウトすること」との記載がございますが、本計画敷地は東西方向に長い形状であることから、図面上側を北とした方が配置計画や動線計画等をより適切に表現できるものと考えております。 つきましては、図面の方位については上側を北とするレイアウトとしても差し支えないか、ご教示ください。	ご指摘のとおり、本事業の対象敷地は東西に長い形状のため、図面上側を北として差し支えありません。
5	様式集 Word形式	31	様式5-5	入札及び提案書類の確認書	様式9-1(未記載)	本様式において、事業提案書の概要(公表用)に関する確認欄が見当たらないように見受けられますが、本様式は提出物の確認を目的とした様式であると認識しております。 当該資料についても確認欄を設ける必要があるかについて、ご教示ください。	ご指摘のとおり、事業提案書の概要(公表用)に関する確認欄を追加します。

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 様式集に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所			質問内容	回答
			様式番号	様式名	項目名		
6	様式集 Word形式	40 ～ 50	様式7			各様式の枠内に記載されている様式名や様式番号の場所及び文字サイズは変更しても問題ないでしょうか。 例: 「様式名の文字サイズを小さくし、枠内の上部に1行で配置」「様式番号は枠外右上に配置」など	様式名及び文字サイズについては、任意の文字サイズに変更可とします。 様式番号の場所については、右上であれば位置の変更を可とします。
7	様式集 Excel形式		5-2	入札内訳書	3 入居者移転支援費の内訳  (2)入居者移転支援費(精算対象分)の内訳	留意事項等「2 提案時には以下の数値を使用すること。」および当該表内において56世帯との記載がございますが、要求水準書【入居者移転支援業務編】別紙1「入居者等の状況」では世帯数が55世帯となっております。 提案にあたり、どちらの世帯数を正として取り扱うべきか、ご教示ください。	56世帯が正のため、別紙1を修正します。
8	入札書類	1	【様式5-2】	入札内訳書	【留意事項等】	1 各項目の積算根拠資料を添付すること。と記載がありますが、具体的な積算根拠資料の例をご提示ください。	項目ごとに見積の取得、過年度実績より推定等積算根拠を記載してください。
9	業務提案書類	42	様式7-4	2 本事業の実施体制及び資金計画等に関する事項 (3)地域経済への貢献	一次下請(協力企業)	一次下請(協力企業)を使わず、元請けが業務を行う場合は、どのような記載をすれば宜しいでしょうか。	元請けが業務を行う場合は、一次下請け(協力企業)の欄に0とご記載ください。
10	業務提案書類	42	様式7-4	2 本事業の実施体制及び資金計画等に関する事項 (3)地域経済への貢献	入居者移転支援業務	精算対象分については、どのような記載をすれば宜しいでしょうか。(指定された個数、金額が全額精算される前提での記載でよろしいでしょうか。)	ご理解のとおり、市指定パラメータに基づいて算定された金額を見込み額としてご記載ください。
11	添付書類提出確認書	21	様式3-11	添付書類提出確認書	③、⑤、⑥	資格確認時に添付する、印鑑証明書 納税証明書についてですが 原本の提出でしょうか。 写しの提出でも可能でしょうか。	原本の提出をお願いいたします。

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 様式集に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所			質問内容	回答
			様式番号	様式名	項目名		
12	添付書類提出確認書	21	3-11	添付書類提出確認書	留意事項等	本様式の留意事項に「企業ごとに本様式を使用し、提出すること」とありますがグループ内の構成企業(設計企業・入居者移転支援業務企業等)も作成し提出ということでしょうか。	ご理解のとおりです。
13	添付書類提出確認書	21	3-11	添付書類提出確認書	⑤、⑥	納税証明書について 法人税・消費税の証明が求められますが その1やその3の3等の指定がありません。 ご教示ください。	納税証明書についてはその3の3をご提出ください。
14	資格申告書 (工事監理業務)	18	3-8	資格申告書(工事監理業務)	配置予定技術者	入札説明書3.1.2(2)ウの 工事監理企業の項目では、特に技術者の配置は定められておりませんが 様式集の書式内では配置予定技術者を記載する項目があります。 やはり、技術者の配置が必要なのでしょうか。	工事監理企業についても、技術者の配置が必要なため、入札説明書を「(工)工事監理企業と入札参加申込書の受付日から起算して過去3カ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある一級建築士である管理技術者(工事監理業務の技術上の管理等を行う者をいう。)を配置できること。なお、落札後、市が必要と認めた場合、工事監理企業は配置予定技術者(管理技術者)を変更することができる。」と修正します。
15	様式集 (Word)	全般	全般	全般	全般	様式集全般についてですが 必要である書類・記載事項の詳細 (条件に該当する場合のみ提出、原本の提出が写していいのか等)を 全体的により詳しく書いて頂きたいです。	写しの提出を可とする書類については、提出書類一覧に写しと記載する欄を追加します。
16	入札書類	1	【様式5-2】	入札内訳書	【留意事項等】	1 各項目の積算根拠資料を添付すること。と記載がありますが、無い場合は添付不要でよろしいでしょうか。	No.8の回答をご参照ください。
17	入札参加資格確認書類	3	(3-7)	建設業務	配置予定技術者	落札後、配置技術者の変更は可能でしょうか。	傷病や退職などやむを得ない場合など市の承認を得たうえで変更可能とします。

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 様式集に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所			質問内容	回答
			様式番号	様式名	項目名		
18	5.入札書類に関する提出書類		5-2	入札内訳書	3 入居者移転支援費の内訳	(1)入居者移転支援費(精算対象外)の内訳として、住み替え移転支援業務、退去支援業務についても位置づけがないが、その他費用の欄に含まれると解釈してよろしいでしょうか。	Excel様式5-2に記載のとおり、仮移転支援業務費に含めてご記載ください。
19	同上		5-2	入札内訳書	3 入居者移転支援費の内訳	(2)入居者移転支援費(精算対象分)において、住み替え移転、退去支援業務の位置づけがありませんが、引越しサービス業務等は同様に発生するものとおもわれます。どのように扱えば良いかご教示ください。	市指定パラメータに基づきご提案時には全数仮移転として算出してください。 なお、事業終了時には戸数の変更に従い変更します。
20	同上		7-8	3 市営住宅整備業務に関する事項	(4)ライフサイクルコストの縮減	落札者決定基準・別紙1・審査の視点においても、具体的な取り組み策を求めており、ライフサイクルコストの算定までは求めていないということでしょうか。もし算定を求めるのであれば、各提案者の算定方法の共通化が必要と考えられるので、これについてお示しいただけますでしょうか。	ライフサイクルコストの算定は、ご提案に係る部分のみの算定で足ります。
21	7.業務提案書類に関する提出書類					外枠の大きさは定めがありますが、ページ数は任意でよろしいでしょうか。	提出書類一覧に枚数の記載があるものを除いて任意で構いません。

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 基本協定書(案)に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所				質問内容	回答
			条	項	号	項目名		
1	基本協定書(案)	2	1	(16)		定義	事業契約書(案)P3 第1章「定義」においては、(46)「暴力団経営支配法人等」の記載がございますが、基本協定書(案)には同様の定義が見受けられません。本件について、整合上問題ないとの認識でよろしいでしょうか。ご確認をお願いいたします。	ご指摘を踏まえて、協定書1条に「暴力団経営支配法人等」の定義を追加し、協定書7条1項の「暴力団等」の定義に「暴力団経営支配法人等」を加えるよう、協定書を修正します。
2	基本協定書(案)	5	10	1		違約金	「落札者の責めに帰すべき事由により、…他方、市は何らの責任も負わない。」と記載がございますが、市及び落札者双方の準備費用を落札者が負担することに加え、さらに落札価格の10%に相当する違約金まで課される構成となっており、落札者に過大な負担が生じる可能性があるものと考えられます。  事業契約の締結に至らなかった場合であっても、市においては他事業者との契約締結により事業を継続することが可能であることを踏まえると、当該違約金の設定については必ずしも合理性が明確ではないものと考えられます。  違約金の規定については削除いただくことは可能でしょうか。	協定書10条は「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」に適用されるものであり、事業の遅延や新たな事業者の選定等に伴い市に負担が生じることが想定されるため、一定の合理性があるものと考えます。
3	基本協定書(案)	5	10	2		違約金	当該規定については、第10条第1項の削除を前提とした場合、当該規定の根拠又は前提が失われるものと考えられます。  規定間の整合性を確保する観点から、当該規定は削除いただくことは可能でしょうか。	(No.2の回答を前提として、)現状の規定を維持することが相当と考えます。

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 事業契約書(案)に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所				質問内容	回答
			条	項	号	項目名		
1	事業契約書(案)	2	1	(38)		不可抗力の定義	<p>事業契約書(案)における不可抗力の定義について、昨今の国際情勢の緊迫化、戦争・武力紛争、経済制裁、輸送経路の遮断・封鎖、原油その他エネルギー価格又は主要建設資材価格の変動等の影響により、日本国への資材等の輸入の減少・遅延や建設工事費の増加が生じ、工期変更・設計変更・追加費用等が発生する可能性があると考えられます。</p> <p>これらの現下の情勢について、不可抗力に該当するものとして取り扱う認識でよろしいでしょうか。</p>	<p>不可抗力該当性については、具体的な状況に基づき個別に検討する必要がありますが、一般的に、物価の変動に伴う対価の調整については、別紙6、工期変更については29条、設計変更については16条にそれぞれ基づき、処理することを想定しており、また、ご指摘のような事情についても個別具体的な検討を要するため、現時点で特定の事象について不可抗力として扱うことを予定しているものではありません。</p>
2	事業契約書(案)	5	3	11		計算書類等の取扱い	<p>「市は、第10項の規定により、PFI事業者のうち代表企業及び建設企業より提出を受けた計算書類等を公開することができるものとする。」との記載がございますが、当該計算書類等は企業の内部情報に該当するものであり、市による閲覧にとどまらず公開までを想定する必要・合理性は低いものと考えられます。</p> <p>本規定については削除又は公開範囲の限定等の見直しをご検討いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>本市においては、PFI事業の実施に係る透明性を確保するため、モニタリング等の結果について、住民等に対し積極的に公表することが必要と考えています。この考えは、国の基本方針やガイドラインにおいても示されているため、これまで株主総会で承認を受けた計算書類など経営状況に関する資料を公表しています。</p> <p>なお、公表することにより民間事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのある事項については、これを除いて公表するものです。詳細については、協議の上決定します。</p>
3	事業契約書(案)	7	10	1		関係者協議会	<p>『洋光台住宅(C-1街区)建替事業関係者協議会の設置及び運営に関する要綱』は、いつ頃、示して頂けるのでしょうか。</p>	<p>事業契約締結後速やかにお示しいたします。</p>
4	事業契約書(案)	7	9	5		事業日程変更の取扱い	<p>「近隣対策の結果、本件工事の完成の遅延が見込まれる場合において、PFI事業者が別紙5の事業日程の変更を請求した場合は、市及びPFI事業者は協議を行い、同協議の結果、別紙5の事業日程を変更する必要がある場合は、市は速やかに、同日程を変更するものとする。」と記載がございますが、団地住民又は近隣住民との関係により、PFI事業者の責めに帰すべき事由によらず工事の進捗に影響が生じる場合も想定されることから、このような場合には日程変更が原則的に認められる取扱いとすることが合理的と考えられます。</p> <p>遅延原因がPFI事業者の責めに帰すべき事由によるものでない限り、市において速やかに事業日程の変更を行う旨の規定へ見直しいただくことは可能でしょうか。</p>	<p>9条5項は、日程変更の必要性の有無によって日程変更を行うかどうか決定される仕組みとなっております。ご提案に係るPFI事業者の帰責性の有無は、必ずしも日程変更の必要性と関連するものではないところ、日程変更の要否の判断は、その必要性に基づき判断することが合理的ですので、現状の規定を維持すべきものと考えます。</p>

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 事業契約書(案)に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所				質問内容	回答
			条	項	号	項目名		
5	事業契約書(案)	9	14	3		基本計画変更における完了要件の取扱い	<p>「・・・なお、基本計画は、当該変更通知を踏まえた修正の完了を、市が確認した段階で完了するものとし、・・・」と記載がございますが、本項においては、市による変更は「工期及び対価の支払額の変更を伴わない範囲、かつPFI事業者提案の趣旨を逸脱しない範囲」とされているところ、当該制約を超える変更が行われた場合においても、市の確認をもって完了とされる構成では、当該制約の実効性が担保されない可能性があると考えられます。</p> <p>当該変更が上記範囲を超える場合には、PFI事業者がその旨を市に通知した段階でも基本計画の修正が完了したものと取り扱う等、規定の実効性を担保する観点から見直しいただくことは可能でしょうか。</p>	<p>14条3項において、提出された設計図書に関する市からの変更通知は、工期及び対価の支払額の変更を伴わない範囲、かつPFI事業者提案の趣旨を逸脱しない範囲で行うものとされていますので、当該範囲を超えた変更通知を行うことは想定していません。また、同項では、変更すべき点がない場合についても、市が内容を確認した旨の通知書を交付することとなっていますので、市の確認をもって基本計画が完了したものとする現状の規定は合理性を有するものと考えます。</p> <p>なお、仮に、市の変更通知が上記範囲を超える場合には、PFI事業者においてこれに応じた修正を行う義務を負うものではありません。</p> <p>また、基本計画完了後に、市が工事期間の変更を伴う設計変更又はPFI事業者の提案の範囲を逸脱する設計変更を求める場合は、16条2項の規定によります。</p>
6	事業契約書(案)	9	14	5		実施設計変更における変更範囲の限定及び完了要件の取扱い	<p>「・・・なお、実施設計は、当該変更通知を踏まえた修正が完了した段階で完了するものとし、・・・」と記載がございますが、基本計画においては、「市による変更は、工期及び対価の支払額の変更を伴わない範囲、かつPFI事業者提案の趣旨を逸脱しない範囲で行う」との変更範囲の限定が付されている一方で、実施設計においては同様の限定が見受けられません。</p> <p>実施設計においてのみ当該限定を設けない合理性は乏しいと考えられることから、基本計画と同様に、市による変更範囲の限定を付すとともに、当該範囲を超える変更がなされた場合の取扱いについても明確化いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>ご提案を踏まえて、「ただし、市による変更は、工期及び対価の支払額の変更を伴わない範囲、かつPFI事業者提案の趣旨を逸脱しない範囲で行う。」を追加します。</p> <p>なお、実施設計完了後に、市が工事期間の変更を伴う設計変更又はPFI事業者の提案の範囲を逸脱する設計変更を求める場合は、16条2項の規定によります。</p>

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 事業契約書(案)に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所				質問内容	回答
			条	項	号	項目名		
7	事業契約書(案)	10	15	3		設計変更に伴う費用増減の取扱い	<p>「…この場合において、当該変更によりPFI事業者の費用に増減が生じたときは、市は、合理的範囲内で当該増加費用相当分を第45条(市営住宅等整備業務費の支払い)の対価とは別に追加負担し又は当該減少費用相当分について第45条(市営住宅等整備業務費の支払い)の対価から減額するものとする。…」と記載がございますが、市の要請による設計条件の変更に伴い設計に係る労務又は費用が新たに発生した場合の取扱い、及び変更前の設計条件に基づき既に負担していた費用(例:既調達資材等)の取扱いについては必ずしも明確ではないものと考えられます。</p> <p>市の要請による変更起因して新たに発生する設計費用等については対価の増額事由とすること、また、変更前の設計条件に基づきPFI事業者が既に負担していた費用については対価の減額事由とはならないことを明確化いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>前提として、発生し得る費用増減の内容を契約書で網羅的に規定することは困難であるところ、15条2項に基づき市がPFI事業者に対して設計条件の変更を求めた場合、両者は当該変更について協議するものとされていることから、具体的な費用の内容については当該協議において明確化されることを想定しています。そのうえで、ご質問に係る規定は、一般的な契約書の規定内容として十分な明確性を有しているものと考えています。</p>
8	事業契約書(案)	11	16	3		市要請による設計変更時の費用増減の取扱い	<p>「市の求めにより設計変更する場合において、当該変更によりPFI事業者の費用に増減が生じたときは、市は、合理的範囲内で当該増加費用相当分を第45条(市営住宅等整備業務費の支払い)の対価とは別に追加負担し、又は当該減少費用相当分について第45条(市営住宅等整備業務費の支払い)の対価から減額するものとする。」と記載がございますが、市の要請による設計変更に伴い新たに発生する設計に係る労務又は費用の取扱い、及び変更前の設計に基づきPFI事業者が既に負担していた費用の取扱いについては必ずしも明確ではないものと考えられます。</p> <p>市の要請による変更起因して新たに発生する設計費用等については対価の増額事由とすること、また、変更前の設計に基づきPFI事業者が既に負担していた費用については対価の減額事由とはならないことを明確化いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>前提として、発生し得る費用増減の内容を契約書で網羅的に規定することは困難であるところ、16条1項に基づき市がPFI事業者に対して設計変更を求めた場合、同条2項により設計変更を求めた場合のいずれにおいても、両者は当該変更について協議するものとされていることから、具体的な費用の内容については当該協議において明確化されることを想定しています。そのうえで、ご質問に係る規定は、一般的な契約書の規定内容として十分な明確性を有しているものと考えています。</p>

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 事業契約書(案)に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所				質問内容	回答
			条	項	号	項目名		
9	事業契約書(案)	11	16	4		設計変更における承諾要件の例外規定	<p>「PFI事業者は、事前に市へ報告を行い、その承諾を得た場合を除き、新築住宅等の設計変更を行うことはできないものとする。」と記載がございますが、不可抗力又は法令の変更起因して設計変更が必要となる場合における取扱いが明確ではないものと考えられます。</p> <p>昨今の国際情勢や経済情勢等を踏まえると、工期変更や設計変更、追加費用等を要する事態が生じる可能性も否定できないことから、不可抗力又は法令の変更による場合については、市の事前承諾を要しない例外として整理することが合理的と考えられます。</p> <p>「事前に市へ報告を行い、その承諾を得た場合」の後に、「又は不可抗力若しくは法令の変更による場合」を追記いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>不可抗力又は法令の変更起因して設計変更が必要となる場合については、16条により処理することが想定され、当該費用負担においては、同条3項の規定に基づきそれぞれ、54条、57条で処理され、工期変更については、29条で処理される仕組みになっているため、現行の規定に合理性が認められるものと考えられます。</p>
10	事業契約書(案)	11	16	5		設計変更に伴う追加費用の負担区分	<p>「前項に従いPFI事業者が事前に市へ報告を行い、その承諾を得て新築住宅等の設計変更を行う場合、当該変更によりPFI事業者に追加的な費用が発生したときは、PFI事業者が当該費用を負担するものとする。」と記載がございますが、市の責めに帰すべき事由により設計変更が必要となる場合や、不可抗力又は法令の変更により設計変更が必要となる場合における費用負担の取扱いが明確ではないものと考えられます。</p> <p>特に、市から提供された情報・資料等に起因して設計変更が必要となる場合には、市が当該費用を負担することが合理的であり、また、不可抗力又は法令の変更による場合については、それぞれ別途定められている条項に基づき整理されるべきものと考えられます。</p> <p>当該規定の末尾に、市の責めに帰すべき事由による場合の費用負担及び不可抗力又は法令の変更による場合の取扱いについて明確化する旨の規定を追記いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>不可抗力又は法令の変更により、新築住宅等の設計変更を行わなければPFI事業者の義務を履行することができない例外的状況においては、第8章の規定により処理されるのが原則であるところ、16条4項及び5項は、PFI事業者が設計変更を求める場面を想定しているため、追加的な費用についてPFI事業者が負担することにも、一定の合理性があるものと考えられます。</p> <p>他方、市に帰責性がある場合は、ご指摘を踏まえて、「ただし、当該変更が市の帰責性によるものである場合は、当該費用は市が負担する。」を追記し、事業契約書(案)を修正します。</p>
11	事業契約書(案)	11	17	3		新築住宅等の建設	<p>現場代理人と監理技術者は兼務できると考えてよろしいでしょうか。ご教示ください。</p>	<p>兼務も可とし、事業契約書(案)を修正します。</p>

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 事業契約書(案)に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所				質問内容	回答
			条	項	号	項目名		
12	事業契約書(案)	15	26	3		破壊検査実施要件の明確化	<p>「…なお、市は、必要と認める場合は、PFI事業者の費用をもって必要最低限の破壊検査を行わせることができるものとする。ただし、市は、当該検査への立会い及び破壊検査の実施を理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。」と記載がございますが、「必要と認める場合」との規定では、施工不良等に関する特段の根拠がない場合であっても、市の判断のみによりPFI事業者が破壊検査費用を負担する可能性があるものと考えられます。</p> <p>破壊検査は施工物の毀損を伴うものであり、実施の要否については客観的かつ合理的な根拠に基づき判断されるべきと考えられることから、「必要と認める場合は」を「客観的かつ合理的な根拠をもって必要性が認められる場合は」と修正いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>ご提案を踏まえて、「…なお、市は、客観的かつ合理的な根拠をもって必要性が認められると判断した場合は、PFI事業者の費用をもって必要最低限の破壊検査を行わせることができるものとする。ただし、市は、当該検査への立会い及び破壊検査の実施を理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。」と修正します。</p>
13	事業契約書(案)	17	29	2		工事期間変更事由の整理	<p>「PFI事業者が不可抗力又は法令の変更等により工事期間を遵守できないことを理由として工事期間の変更を請求した場合、市とPFI事業者は協議により当該変更の当否を定めるものとする。」と記載がございますが、PFI事業者の責めに帰すべき事由によらず工事期間の変更を要する場面としては、不可抗力や法令の変更に加え、市の責めに帰すべき事由に起因する場合も想定されるものと考えられます。</p> <p>例えば、市から提供された情報・資料等の誤りにより工期への影響が生じる場合には、当該事由に基づき工期変更の協議対象とされることが合理的と考えられます。</p> <p>このため、工事期間の変更事由として「市の責めに帰すべき事由」を明確に含める形で整理いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>ご指摘を踏まえて、事業契約書(案)を「PFI事業者が不可抗力、法令の変更又は市の責めに帰すべき事由により工事期間を遵守できないことを理由として工事期間の変更を請求した場合、市とPFI事業者は協議により当該変更の当否を定めるものとする。」と修正します。</p>

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 事業契約書(案)に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所				質問内容	回答
			条	項	号	項目名		
14	事業契約書(案)	17	29	3		工事期間決定権限の整理	<p>「前2項において、市とPFI事業者の間において協議が調わない場合、市が合理的な工事期間を定めるものとし、PFI事業者はこれに従わなければならない。」と記載がございますが、PFI事業者の責めに帰すべき事由によらず工事期間の変更が必要となる場合においても、最終的に市の判断により工事期間が定められる構成となっております。</p> <p>このような取扱いは、当初設定された工事期間の前提や、帰責性に応じたリスク分担の考え方と整合しない可能性があるものと考えられます。特に、市の要請や不可抗力等により工期変更が必要となる場合において、PFI事業者に不利な期間設定となる懸念があるものと考えられます。</p> <p>PFI事業者の責めに帰すべき事由によらない場合には、PFI事業者において合理的な工事期間を設定し、これに基づき事業日程を変更する取扱いとするなど、帰責性に応じた整理へ見直しいただくことは可能でしょうか。</p>	<p>29条3項は「協議が調わない場合、市が合理的な工事期間を定める」としており、市において合理性のない工事期間を定めることができるものではありません。双方の協議を前提として、協議が調わない場合に工事が停滞してしまうことを避ける趣旨から、市が合理的な期間を定めることができることとしているものであり、現状の規定に合理性があるものと考えます。</p> <p>なお、工事期間の変更による増加費用又は損害について、市の責めに帰すべき事由による場合は31条1項が、不可抗力による場合は同条3項が、法令の変更による場合は同条4項が、それぞれ適用されます。</p>
15	事業契約書(案)	17	30	2		工事一時中止時の工期変更の取扱い	<p>「市は、前項に従い本件工事の全部又は一部の施工を一時中止させた場合、必要があると認めるときは工事期間を変更することができる。」と記載がございますが、市の求めにより工事を一時中止した場合においても、工事期間の変更が市の裁量に委ねられている構成となっております。</p> <p>このような取扱いは、PFI事業者の責めに帰すべき事由によらない工事中止であるにもかかわらず、適切な工期調整がなされない可能性がある点で不合理と考えられます。</p> <p>市の求めにより工事を一時中止した場合には、PFI事業者が合理的な工事期間の変更を求めることができ、これに基づき事業日程を変更する取扱いとするなど、整理いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>市が30条1項に基づき施工を一時中止した場合であって、PFI事業者の責めに帰すべき事由によらずに工事期間の変更が必要となった場合には、同条2項に基づき市が工事期間を変更することができますが、当該変更によっても工事期間が足りないとPFI事業者が考える場合には、29条2項に基づき工事期間の変更を請求することができ、市は、その可否について協議しなければなりません。また、当該協議が調わない場合に、市が定めることができるのは「合理的な工事期間」ですので(同条3項)、市において合理性のない工事期間を定めることができるものではありません。したがって、現状の規定には合理性があるものと考えます。</p> <p>なお、工事期間の変更による増加費用又は損害について、市の責めに帰すべき事由による場合は31条1項が、不可抗力による場合は同条3項が、法令の変更による場合は同条4項が、それぞれ適用されます。</p>

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 事業契約書(案)に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所				質問内容	回答
			条	項	号	項目名		
16	事業契約書(案)	20	37	6		改善要求措置発動要件の明確化	<p>「PFI事業者による入居者移転支援業務の遂行が業務水準又は入居者移転支援業務計画書の内容を充足せず又は逸脱していると市が判断した場合には、市は当該業務について改善要求措置を行うものとし、PFI事業者はこの要求に従わなければならない。」と記載がございますが、「市が判断した場合」との規定では、当該違反の有無が市の主観的判断のみにより決められる構成となっております。</p> <p>改善要求措置への対応義務や支払留保の要件ともなり得る重要な判断であることから、業務水準又は計画書への不適合については、客観的かつ合理的な根拠に基づき認められる必要があるものと考えられます。</p> <p>「市が判断した場合」との文言を削除し、客観的事実に基づき不適合が認められる場合に限定する形で整理いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>ご指摘を踏まえて、事業契約書(案)を「～を充足せず又は逸脱しているとの合理的な根拠に基づいて市が判断した場合には、市は当該業務について改善要求措置を行うものとし、PFI事業者はこの要求に従わなければならない。」と修正します。</p>
17	事業契約書(案)	21	40	1		仮移転未了事由の明確化	<p>「PFI事業者の責めによらない事由により、仮移転支援業務期間中に仮移転が終了しない場合、…」と記載がございますが、仮移転が終了しない事由としては、入居者が立退きや仮移転に応じない場合が想定されるものの、その取扱いが明確ではないものと考えられます。</p> <p>特に、入居者対応に起因する未了については第40条に基づく処理の対象となることを明確にする必要があるものと考えられます。</p> <p>入居者が立退きや仮移転に応じない場合を明示的に含める形で整理いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>入居者が立退きや仮移転に応じない場合について、その原因がPFI事業者の責めによらない事由であるときは、原案で対処されます。他方、その原因にPFI事業者の帰責性があるときは、PFI事業者が追加費用等を負担することが合理的ですので、40条1項が適用されないことに合理性が認められます。</p> <p>したがって、原案の記載に合理性が認められるものと考えます。</p>

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 事業契約書(案)に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所				質問内容	回答
			条	項	号	項目名		
18	事業契約書(案)	21	40	1		仮移転支援業務期間延長時の事業日程変更の取扱い	<p>「PFI事業者の責めによらない事由により、仮移転支援業務期間中に仮移転が終了しない場合、…」と記載がございますが、当該事由により仮移転支援業務期間が延長された場合における、事業日程全体の取扱いが明確ではないものと考えられます。</p> <p>仮移転支援業務期間の延長に伴い、後続工程にも影響が及ぶことが想定されることから、PFI事業者が事業日程の変更を請求した場合には、市において速やかに当該日程を変更する旨を明確化いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>ご提案を踏まえて、「4 第1項に基づき、仮移転支援業務を3か月間延長したことにより工事期間を遵守できないことを理由として、PFI事業者が工事期間の変更を請求した場合、市とPFI事業者は協議により当該変更の可否を定めるものとする。</p> <p>5 前項において、市とPFI事業者の間において協議が調わない場合、市が合理的な工事期間を定めるものとし、PFI事業者はこれに従わなければならない。</p> <p>6 第1項にかかわらず、PFI事業者の責めに帰すべき事由により、仮移転支援業務期間中に仮移転が終了しない場合、PFI事業者は、市の指示に従って、PFI事業者の費用で仮移転等支援業務を行うものとする。」と事業契約書(案)を修正します。</p>
19	事業契約書(案)	21	40			解体除却未着手時の対応措置	<p>第2項に関連して、入居者が立退きや仮移転に応じない場合等により、既存住宅等の解体除却に着手できない場合における取扱いが明確ではないものと考えられます。</p> <p>当該事象が長期化した場合、本事業の進行が停止した状態となることが想定されることから、PFI事業者においては、事業の一部又は全部の中止、事業日程の変更請求、さらには一定期間経過後の契約解除といった対応が可能となる整理が必要と考えられます。</p> <p>このような観点から、解体除却に着手できない場合の措置として、中止・事業日程変更・契約解除等を規定する条項を追加いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>入居者が立退きや仮移転に応じない場合について、40条2項や41条2項により、PFI事業者は、仮移転支援業務や本移転支援業務の履行を免れます。その上で、既存住宅等の解体除却については、入居者が仮移転等によりすべて移転したことについて市の確認を受けるまでは着手することができません(17条2項)。</p> <p>この点、当該事象が市及びPFI事業者のいずれの責めにも帰すことのできない事由である場合、不可抗力に該当する可能性があるところ、それによる工事期間の変更による損害の負担は、市営住宅等整備業務費の1%を超える金額について市が負担することとなります(31条3項、54条2項)。そのため、当該状態が長期化するほど市の負担が大きくなるリスクがあるため、市としても状況に応じて契約解除を含む対応を取ることを想定しており、当該状態が長期的に放置されることは想定しておりません。</p> <p>他方、入居者対応はPFI事業者の業務として明示されているところであり(38条)、その誠実な履行を確保する観点からも、PFI事業者独自の判断による中止・日程変更・解除等を規定することは考えておりません。</p>

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 事業契約書(案)に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所				質問内容	回答
			条	項	号	項目名		
20	事業契約書(案)	22	41	1		本移転支援業務期間延長時の事業日程変更の取扱い	<p>本移転支援業務期間の延長に関する規定について、当該延長が生じた場合における事業日程全体の取扱いが明確ではないものと考えられます。</p> <p>本移転支援業務期間の延長に伴い、後続工程にも影響が及ぶことが想定されることから、PFI事業者が別紙5の事業日程の変更を請求した場合には、市において速やかに当該日程を変更する旨を明確化いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>ご提案を踏まえて、「4 第1項に基づき、本移転支援業務を3か月間延長したことにより工事期間を遵守できないことを理由として、PFI事業者が工事期間の変更を請求した場合、市とPFI事業者は協議により当該変更の可否を定めるものとする。</p> <p>5 前項において、市とPFI事業者の間において協議が調わない場合、市が合理的な工事期間を定めるものとし、PFI事業者はこれに従わなければならない。</p> <p>6 PFI事業者は、PFI事業者の責めに帰すべき事由により本移転期間内に本移転支援業務が終了しなかった場合、本移転期間終了後も速やかに当該業務を履行し完了しなければならない。この場合、PFI事業者は当該遅延に伴う合理的な増加費用を負担しなければならない。」と事業契約書(案)を修正します。</p>
21	事業契約書(案)	22	42	2		入居者移転支援業務中止時の期間変更の取扱い	<p>「市は、前項に従い、入居者移転支援業務の全部又は一部を一時中止させた場合、必要があると認めるときは入居者移転支援業務期間を変更することができる。」と記載がございますが、市の求めにより入居者移転支援業務を一時中止した場合においても、業務期間の変更が市の裁量に委ねられている構成となっております。</p> <p>このような取扱いは、PFI事業者の責めに帰すべき事由によらない業務中止であるにもかかわらず、適切な期間調整がなされない可能性がある点で不合理と考えられます。</p> <p>市の求めにより入居者移転支援業務を一時中止した場合には、PFI事業者が合理的な業務期間の変更を求めることができ、これに基づき事業日程を変更する取扱いとするなど、整理いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>ご提案を踏まえて、「5 第2項に基づき、入居者移転支援業務を一時中止したことにより工事期間を遵守できないことを理由として、PFI事業者が工事期間の変更を請求した場合、市とPFI事業者は協議により当該変更の可否を定めるものとする。</p> <p>6 前項において、市とPFI事業者の間において協議が調わない場合、市が合理的な工事期間を定めるものとし、PFI事業者はこれに従わなければならない。」と事業契約書(案)を修正します。</p>

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 事業契約書(案)に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所				質問内容	回答
			条	項	号	項目名		
22	事業契約書(案)	25	49	3		出来形確認における破壊検査要件の明確化	<p>「市は、必要があると認められるときは、その理由をPFI事業者へ通知して、出来形部分を最小限度破壊して確認することができる。」と記載がございますが、「必要があると認められるとき」との規定では、当該確認の要否が市の裁量的判断に委ねられている構成となっております。</p> <p>出来形部分の破壊を伴う確認は施工物の毀損を伴うものであることから、その実施の要否については客観的かつ合理的な根拠に基づき判断される必要があるものと考えられます。</p> <p>「必要があると認められるときは」を「客観的かつ合理的な根拠をもって必要性が認められる場合は」とする形で整理いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>ご提案を踏まえて、「この場合において、市は、客観的かつ合理的な根拠をもって必要性が認められると判断した場合は、その理由をPFI事業者へ通知して、出来形部分を最小限度破壊して確認することができる。なお、市は、本項による確認を行ったことを理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。」と事業契約書(案)を修正します。</p>
23	事業契約書(案)	27	51	2		遅延損害金の算定基礎及び損害賠償範囲の整理	<p>「PFI事業者は市に対して、市営住宅等整備業務費につき遅延日数に応じて政府契約の支払遅延防止等に関する法律第8条第1項の規定により財務大臣が決定する割合で計算した約定遅延損害金及び市に生じた損害が約定遅延損害金の額を超過する場合にはこの超過分相当額の賠償金をあわせて支払わなければならない。」と記載がございますが、既に履行済みの業務に対応する対価部分も含めて遅延損害金の算定対象とされている点、並びに約定遅延損害金に加えて実損相当額の賠償まで求められる構成となっている点について、PFI事業者には過大な負担となる可能性があるものと考えられます。</p> <p>既履行部分に対応する対価については遅延損害金の算定基礎から控除することが合理的であり、また、遅延損害金は損害賠償額の予定として整理されるべき性質のものであることから、これと併せて実損賠償まで求める構成については見直しの余地があるものと考えられます。</p> <p>遅延損害金の算定対象を既履行部分を控除した残額とすること、及び実損賠償との重複請求を排除する形で整理いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>ご提案を踏まえて、「この場合において、履行期限までに契約の一部を履行したと市が認めたときは、これに相当する金額を市営住宅等整備業務費から控除して得た額を市営住宅等整備業務費とみなして計算する。ただし、控除すべき金額を計算できない場合は、この限りでない。」を追記し、事業契約書(案)を修正します。</p> <p>また、質問後段の実損賠償に関するご要望は、現行規定でも「市に生じた損害が約定遅延損害金の額を超過する場合にはこの超過分相当額の賠償金」としており、損害を二重に請求するものではないため、原案の記載に合理性があるものと考えます。</p>

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 事業契約書(案)に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所				質問内容	回答
			条	項	号	項目名		
24	事業契約書(案)	27	51	3		不可抗力遅延時の損害負担の見直し	<p>「…当該遅延に伴い市又はPFI事業者が負担した合理的な増加費用又は被った合理的な損害については、PFI事業者は市営住宅等整備業務費の1%までの損害額を負担し、市はその余を負担する。」と記載がございますが、不可抗力に起因する遅延に係る損害について、PFI事業者に一定割合の負担を求める構成となっております。</p> <p>不可抗力による事象は当事者双方の帰責によらないものであることから、当該損害について一方当事者に一定割合の負担を求めることは、公平性の観点から疑義があるものと考えられます。特に、昨今の国際情勢や経済情勢等を踏まえると、当該リスクは現実的に顕在化する可能性があるものと考えられます。</p> <p>不可抗力に起因する遅延に係る増加費用及び損害については、各当事者がそれぞれ負担する整理とすることは可能でしょうか。</p>	<p>現行規定は、不可抗力による損害について、一定金額まではPFI事業者が負担し、それを超える金額は市が負担することとなっており、一方を過度に利する内容ではないものと考えています。PFI事業者が入札に参加する際、不可抗力による損害の上限を予測可能とすることで、事業採算性の判断を容易にするという観点からも、現行規定には合理性があるものと考えます。</p>
25	事業契約書(案)	28	52	3		契約不適合責任期間における民法適用範囲の明確化	<p>「民法第637条第1項の規定は、品確法に定める部分を除き、契約不適合に係る修補等の請求が可能な期間(以下「契約不適合責任期間」という。)については適用しない。」と記載がございますが、第52条第2項においては、受注者の故意又は過失による契約不適合の場合には同条第1項の期間制限を適用しない旨が定められており、この場合には民法の規定に従う趣旨と解されます。</p> <p>当該規定との関係において、民法第637条第1項の適用範囲が必ずしも明確ではないものと考えられます。</p> <p>第52条第2項の場合についても民法第637条第1項が適用される旨を明確化する観点から、「前項の場合及び」を追記する形で整理いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>52条2項が前提としている「契約不適合が受注者の故意又は重過失により生じたものであるとき」は、基本的に、民法637条2項の規定が適用され、同条1項の適用は排除されることが想定されます。そのため、52条3項の規定は現状を維持することが適切と考えています。</p>

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 事業契約書(案)に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所				質問内容	回答
			条	項	号	項目名		
26	事業契約書(案)	29	53	1		不可抗力該当性判断に係る確認手続の見直し	<p>「…その内容の詳細を記載した書面をもって直ちにこれを相手方に通知(以下、本条及び次条において「履行不能通知」という。)し、当該債務が不可抗力により履行不能であるとの相手方の確認を得るものとする。当該履行不能通知を受けた相手方は、当該債務が不可抗力により履行不能であると認められる場合、速やかに確認結果を通知(以下「履行不能確認通知」という。)するものとする。」と記載がございしますが、不可抗力該当性の判断について相手方の確認を要する構成となっております。</p> <p>不可抗力該当性は客観的事実に基づき判断されるべき事項であり、一方当事者の判断により左右される構成とすることは適切ではないものと考えられます。</p> <p>履行不能通知については通知により足りるものとし、相手方による確認を要しない形で整理いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>不可抗力に該当する場合には、第53条第2項により当該債務に係る履行義務及び対価支払請求権の双方が消滅するという重大な法的効果が生じることから、当該事実関係を当事者間で確認する必要性は高く、また、第53条第3項及び第4項において、当事者間で認識が一致しない場合の処理手続が規定されていることから、客観的に不可抗力に該当する場合には、その効果が確実に生じる仕組みとなっています。したがって、現状の規定には合理性が認められるものと考えます。</p>
27	事業契約書(案)	29	53	2		履行不能通知規定の整合性確保	<p>「前項の場合において、その相手方から履行不能確認通知を受けた市又はPFI事業者は、…」と記載がございしますが、第53条第1項において履行不能確認通知に係る規定を見直すことを前提とした場合、当該文言との整合が図られていないものと考えられます。</p> <p>履行不能確認通知という概念を用いない整理とする場合には、履行不能通知を行った当事者を基準とする形で規定することが適切と考えられます。</p> <p>「履行不能確認通知を受けた市又はPFI事業者は」を「履行不能通知を行った市又はPFI事業者は」とする形で整理いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>(No.26の回答を前提として、)現状の規定を維持することが相当と考えます。</p>

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 事業契約書(案)に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所				質問内容	回答
			条	項	号	項目名		
28	事業契約書(案)	29	53	3		不可抗力該当性判断の在り方の見直し	<p>「第1項において、履行不能通知を受けた相手方が、不可抗力により履行不能であると認めない場合には、市及びPFI事業者の間で、不可抗力により履行不能であるか否かについて協議をし、協議の結果、履行不能通知を受けた相手方が不可抗力による履行不能と認めない場合は、市の判断に従うものとする。」と記載がございますが、不可抗力該当性の最終判断が市に委ねられている構成となっております。</p> <p>不可抗力該当性は客観的事実に基づき判断されるべき事項であり、一方当事者の判断に最終的に委ねることは適切ではないものと考えられます。</p> <p>不可抗力による履行不能か否かについては客観的に判断されるものとし、客観的に不可抗力による履行不能と認められる場合には当該規定に従う形で整理いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>安定的な事業遂行を担保する観点から、不可抗力該当性について市が判断することとしていますが、市は、不可抗力により履行不能であることを否定する場合には、具体的な履行方法を提示することとなっているため(53条4項)、市が恣意的な判断をすることはできず、現行規定には合理性が認められるものと考えます。</p>
29	事業契約書(案)	29	53	4		不可抗力条項の整理に伴う不要規定の削除	<p>当該規定については、第53条第1項から第3項の修正により履行不能確認通知の概念及び不可抗力該当性の判断構造を見直すことを前提とした場合、その前提に基づく規定内容と整合しないものと考えられます。</p> <p>当該規定は不要となるものと考えられるため、削除いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>(No.26の回答を前提として、)現状の規定を維持することが相当と考えます。</p>

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 事業契約書(案)に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所				質問内容	回答
			条	項	号	項目名		
30	事業契約書(案)	30	54	1		不可抗力時の契約変更規定の適用場面の整理	<p>「市及びPFI事業者は、前条の規定による履行不能確認通知を受けた場合、当該不可抗力に対応するため、双方協議の上、直ちに新築住宅等の設計、本件工事、入居者移転支援業務、別紙5の新築住宅等の所有権移転・引渡し日、市営住宅整備等に係る対価等の必要事項につき、本契約の変更を行う。」と記載がございますが、第53条第1項の修正により履行不能確認通知の概念を用いない整理とする場合、当該規定の適用場面が明確ではないものと考えられます。</p> <p>不可抗力による契約変更の適用場面については、第53条第1項と同様に、「本契約の締結日以後に不可抗力により、本契約に基づく自己の債務を本契約どおりに履行することができなくなった場合」と整理することが適切と考えられます。</p> <p>当該規定についても、履行不能確認通知に依拠しない形へ見直しいただくことは可能でしょうか。</p>	(No.26の回答を前提として、)現状の規定を維持することが相当と考えます。
31	事業契約書(案)	30	54	2		資材価格変動時の対価調整規定の明確化	<p>当該規定について、不可抗力に該当しない場合であっても、昨今の国際情勢や経済情勢等の影響により、工事材料の価格変動が生じ、市営住宅等整備業務費が実態と乖離する可能性があるものと考えられます。</p> <p>特に、本件情勢のような特別な要因により資材価格が大きく変動する場合には、対価の適切な調整が必要となることが想定されます。</p> <p>このような場合に備え、工期内に工事材料の日本国内における価格に変動を生じ、市営住宅等整備業務費が不適當となったときには、別紙6「対価の支払い及び物価変動率による調整」に従う旨を明確化いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>不可抗力該当性については、具体的な状況に基づき個別に検討する必要があるため、現時点で特定の事象について不可抗力として扱うことを予定しているものではありません。</p> <p>ただし、物価の変動に伴う対価の調整については、別紙6に基づき行うことを想定しています。</p>

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 事業契約書(案)に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所				質問内容	回答
			条	項	号	項目名		
32	事業契約書(案)	30	55	1		不可抗力時の契約解除権限の見直し	<p>「市は、PFI事業者と協議を行った上で、本契約を解除できるものとする。」と記載がございますが、不可抗力により履行不能等の状況が生じた場合においても、契約解除の可否が市のみ委ねられている構成となっております。</p> <p>不可抗力は当事者双方の責めに帰すべき事由によらないものであることから、このような場合には双方に解除の判断権限が認められることが公平に適うものと考えられます。</p> <p>協議が成立しない場合には、市及びPFI事業者の双方がそれぞれ契約を解除できる形で整理いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>不可抗力により事業継続が不能となった場合や過大な費用を要する場合の解除権を市のみ付与する規定は、公共PFI契約においては一般的な規定です。本事業についても、その公共性に照らし、事業継続の判断は市が行うことが合理的と考えます。</p> <p>なお、54条2項により、不可抗力による損害については市営住宅等整備業務費の1%を超える部分は市が負担するとされていますので、履行不能等の状況にもかかわらず市が長期間にわたり契約を維持することは想定しておりません。</p>
33	事業契約書(案)	31	56	1		法令変更時の履行不能判断手続の見直し	<p>「…その内容の詳細を記載した書面をもって直ちにこれを相手方に通知(以下「履行不能通知(法令変更)」という。)し、当該債務が法令変更により履行不能であるとの相手方の確認を得るものとする。当該履行不能通知(法令変更)を受けた相手方は、当該債務が法令変更により履行不能であると認められる場合、速やかに確認結果を通知(以下「履行不能確認通知(法令変更)」という。)するものとする。」と記載がございますが、法令変更による履行不能該当性の判断について相手方の確認を要する構成となっております。</p> <p>法令変更により履行不能となったか否かは客観的事実に基づき判断されるべき事項であり、一方当事者の判断に最終的に委ねられる構成とすることは適切ではないものと考えられます。</p> <p>履行不能通知(法令変更)については通知により足りるものとし、相手方による確認を要しない形で整理いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>法令の変更が生じた場合について、56条2項により当該債務に係る履行義務及び対価支払請求権の双方が消滅するという重大な法的効果が生じることから、当該事実関係を当事者間で確認する必要性は高く、また、56条3項及び4項において、当事者間で認識が一致しない場合の処理手続が規定されていることから、法令の変更に該当する場合には、その効果が確実に生じる仕組みとなっています。したがって、現状の規定には合理性が認められるものと考えます。</p>

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 事業契約書(案)に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所				質問内容	回答
			条	項	号	項目名		
34	事業契約書(案)	31	56	2		法令変更に係る履行不能通知規定の整合性確保	<p>「前項の場合において、その相手方から履行不能確認通知(法令変更)を受けた市又はPFI事業者は、…」と記載がございますが、第56条第1項において履行不能確認通知(法令変更)に係る規定を見直すことを前提とした場合、当該文言との整合が図られていないものと考えられます。</p> <p>履行不能確認通知(法令変更)という概念を用いない整理とする場合には、履行不能通知(法令変更)を行った当事者を基準とする形で規定することが適切と考えられます。</p> <p>「履行不能確認通知(法令変更)を受けた市又はPFI事業者は」を「履行不能通知(法令変更)を行った市又はPFI事業者は」とする形で整理いただくことは可能でしょうか。</p>	(No.33の回答を前提として、)現状の規定を維持することが相当と考えます。
35	事業契約書(案)	31	56	3		法令変更時の履行不能判断の見直し	<p>「第1項において、履行不能通知(法令変更)を受けた相手方が、法令変更により履行不能であると認めない場合には、市及びPFI事業者の間で、不可抗力により履行不能であるか否かについて協議をし、協議の結果、履行不能通知(法令変更)を受けた相手方が不可抗力による履行不能と認めない場合は、市の判断に従うものとする。」と記載がございますが、法令変更による履行不能該当性の最終判断が市に委ねられている構成となっております。</p> <p>法令変更による履行不能該当性は客観的事実に基づき判断されるべき事項であり、一方当事者の判断に最終的に委ねることは適切ではないものと考えられます。また、「不可抗力」と「法令変更」は定義上区別されていることから、本項における用語の整合性についても整理が必要と考えられます。</p> <p>法令変更による履行不能か否かについては客観的に判断されるものとし、客観的に法令変更による履行不能と認められる場合には当該規定に従う形で整理いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>本項中の「不可抗力」については誤記のため、「法令変更」に事業契約書(案)を修正します。</p> <p>ご質問については、安定的な事業遂行を担保する観点から、法令変更により履行不能であるかについて市が判断することとしていますが、市は、法令変更により履行不能であることを否定する場合には、具体的な履行方法を提示することとなっているため(56条4項)、市が恣意的な判断をすることはできず、現行規定には合理性が認められるものと考えます。</p>

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 事業契約書(案)に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所				質問内容	回答
			条	項	号	項目名		
36	事業契約書(案)	31	56	4		法令変更条項の整理に伴う不要規定の削除	<p>当該規定については、第56条第1項から第3項の修正により履行不能確認通知(法令変更)の概念及び法令変更に係る履行不能判断の構造を見直すことを前提とした場合、その前提に基づく規定内容と整合しないものと考えられます。</p> <p>当該規定は不要となるものと考えられるため、削除いただくことは可能でしょうか。</p>	(No.33の回答を前提として、)現状の規定を維持することが相当と考えます。
37	事業契約書(案)	31	57	1		法令変更時の契約変更規定の適用場面の整理	<p>「市及びPFI事業者は、前条の規定による履行不能確認通知(法令変更)を受けた場合、当該法令変更に対応するため、双方協議の上、直ちに新築住宅等の設計、本件工事、入居者移転支援業務、別紙5の新築住宅等の所有権移転・引渡し日、市営住宅整備等に係る対価等の必要事項につき、本契約の変更を行う。」と記載がございますが、第56条第1項の修正により履行不能確認通知(法令変更)の概念を用いない整理とする場合、当該規定の適用場面が明確ではないものと考えられます。</p> <p>法令変更による契約変更の適用場面については、第56条第1項と同様に、「本契約の締結日以後に法令変更により、本契約に基づく自己の債務を本契約どおりに履行することができなくなった場合」と整理することが適切と考えられます。</p> <p>当該規定についても、履行不能確認通知(法令変更)に依拠しない形へ見直しいただくことは可能でしょうか。</p>	(No.33の回答を前提として、)現状の規定を維持することが相当と考えます。
38	事業契約書(案)	32	58	1		法令変更時の契約解除権限の見直し	<p>「市は、PFI事業者と協議を行った上で、本契約を解除できるものとする。」と記載がございますが、法令変更により履行不能等の状況が生じた場合においても、契約解除の可否が市のみ委ねられている構成となっております。</p> <p>法令変更は当事者双方の責めに帰すべき事由によらないものであることから、このような場合には双方に解除の判断権限が認められることが公平に適うものと考えられます。</p> <p>協議が成立しない場合には、市及びPFI事業者の双方がそれぞれ契約を解除できる形で整理いただくことは可能でしょうか。</p>	法令変更により事業継続が不能となった場合や過大な費用を要する場合の解除権を市のみ付与する規定は、公共PFI契約においては一般的な規定です。本事業についても、その公共性に照らし、事業継続の判断は市が行うことが合理的と考えます。

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 事業契約書(案)に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所				質問内容	回答
			条	項	号	項目名		
39	事業契約書(案)	32	60			市による任意解除規定の削除	<p>当該規定については、第61条(市による契約解除)に定める事由によらず、市の判断により契約解除が可能となる構成となっております。</p> <p>本事業のような大規模事業においては、当該規定に基づき一方的に契約解除がなされる場合、PFI事業者にとって不測かつ多大な損害が生じる可能性があるものと考えられます。</p> <p>当該規定は不要と考えられるため、削除いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>市による任意解除(無理由解除)は、公共契約において、財政上の事情、政策変更、事業計画の見直し等により事業継続の必要性が消滅した場合等に備えて一般的に設けられる規定であり、一定の合理性があるものと考えています。</p> <p>なお、PFI事業者に対する保護として、60条においては解除の効力発生まで180日以上前の通知を要するとされており、また、64条3項により、市が任意解除した場合には市はPFI事業者が被った損害について合理的な範囲で負担することが規定されていることから、PFI事業者の予測可能性及び経済的損失への手当はなされているものと考えられます。</p> <p>したがって、現状の規定を維持することが相当と考えます。</p>
40	事業契約書(案)	34	61	7		契約解除時の対価支払義務の整理	<p>「本条により市が市営住宅等整備業務にかかる部分に関する契約を解除した場合、第1項から第3項において解除の効力の影響が及ばないとされるものを除き、市は遡及的に市営住宅整備等に係る対価支払い義務を免れる。ただし、履行済みの入居者移転支援業務費等についてはこの限りではない。」と記載がございますが、既に履行済みの業務に対応する対価についても、市が遡及的に支払い義務を免れる構成となっております。</p> <p>既履行部分に係る対価については、契約解除の理由にかかわらず支払われるべきものであり、これを遡及的に免れることは合理性を欠くものと考えられます。</p> <p>解除時の措置については、第55条(不可抗力による解除)第2項から第4項までを準用する形で整理いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>61条による解除は、PFI事業者の責めに帰すべき事由による解除であり、双方無責である不可抗力による解除(55条)とはその性質が異なるため、55条2項から第4項までを準用することは適切ではないと考えます。</p> <p>なお、61条7項本文は「市は遡及的に市営住宅整備等に係る対価支払い義務を免れる」としつつ、ただし書において、履行済みの入居者移転支援業務費等については例外とされており、また、同条10項及び11項において、市が出来形の譲り受けを求めた場合には出来形相当額(前金払及び部分払をした費用を除いた額)が支払われる構成となっており、PFI事業者の既履行部分に対する経済的価値が一律に否定される構成とはなっておりません。</p> <p>したがって、現状の規定は、PFI事業者の責めによる解除の場合における規定として、相応の合理性を有するものと考えます。</p>

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 事業契約書(案)に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所				質問内容	回答
			条	項	号	項目名		
41	事業契約書 (案)	34	61	8		契約解除時の原状回復範囲の整理	<p>「本条により市営住宅等整備業務にかかる部分に関する契約が解除された場合、第1項から第3項において解除の効力の影響が及ばないとされるものを除き、PFI事業者はその費用と責任において、原則として、速やかに市営住宅等整備業務に関連する事業用地を契約締結時の原状に回復して市に返還しなければならず、また、併せてPFI事業者は市に対して解除の対象となった業務について既に市から受領した対価がある場合には、これに受領時からの利息(年利5%の割合により計算(1年を365日として日割り計算))を付して直ちに市に返還するものとする。」と記載がございますが、既に履行済みの業務に対応する部分についても原状回復及び対価返還の対象となり得る構成となっております。</p> <p>既履行部分については対価支払いの対象として整理されるべきものであり、これを原状回復及び対価返還の対象とすることは、前項との整合性の観点からも適切ではないものと考えられます。</p> <p>既履行部分については原状回復の対象外とすることを明確化する観点から、第13項に基づく措置を前提とした規定へ整理いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>No.40と同様、現状の規定を維持することが相当と考えます。</p> <p>61条8項は原状回復義務を原則として定めるものですが、同条9項から11項までにおいて、市が出来形の譲り受けを求めることができ、その場合には出来形相当額が支払われる仕組みが規定されていることから、出来形部分について必ずしも一律に原状回復を要求するわけではなく、市の判断による弾力的な処理が可能となっております。</p> <p>したがって、現状の規定は、PFI事業者の責めによる解除の場合における規定として、相応の合理性を有するものと考えます。</p>
42	事業契約書 (案)	35	61	9		出来形取扱いに係る規定間整合性の確保	<p>当該規定において「前項にかかわらず、」と記載がございますが、第61条第8項の修正により、出来形については原則として市が引き取る整理とした場合、当該文言により前項の取扱いを排除する必要性はないものと考えられます。</p> <p>当該文言は規定間の整合性を損なう可能性があるため、削除いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>(No.41の回答を前提として、)現状の規定を維持することが相当と考えます。</p>
43	事業契約書 (案)	36	63	1		条項削除に伴う参照規定の整理	<p>当該規定において「第60条(市による任意解除)又は」と記載がございますが、第60条の削除を前提とした場合、当該文言は参照条項として不要となるものと考えられます。</p> <p>規定間の整合性を確保する観点から、当該部分を削除いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>(No.39の回答を前提として、)現状の規定を維持することが相当と考えます。</p>

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 事業契約書(案)に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所				質問内容	回答
			条	項	号	項目名		
44	事業契約書(案)	36	63	3		契約解除に際しての措置	「第1のPFI事業者が・・・」と記載がございますが、「第1項のPFI事業者」の誤植ではないでしょうか。ご確認ください。	ご指摘のとおり、「第1のPFI事業者」は「第1項のPFI事業者」の誤記のため、修正します。
45	事業契約書(案)	36	63	3		出来形部分の破壊確認	<p>「市は、必要があると認められるときは、その理由をPFI事業者へ通知して、出来形部分を最小限度破壊して確認することができるものとする。」と記載がございますが、「必要があると認められるとき」との規定では、当該確認の要否が市の裁量的判断に委ねられている構成となっております。</p> <p>出来形部分の破壊を伴う確認は施工物の毀損を伴うものであることから、その実施の要否については客観的かつ合理的な根拠に基づき判断される必要があるものと考えられます。</p> <p>第26条第3項と同様に、「必要があると認められるときは」を「客観的かつ合理的な根拠をもって必要性が認められる場合は」とする形で整理いただくことは可能でしょうか。</p>	ご提案を踏まえて、「また、市は、客観的かつ合理的な根拠をもって必要性が認められると判断した場合は、その理由をPFI事業者へ通知して、出来形を最小限破壊して確認することができるものとする。」と事業契約書(案)を修正します。
46	事業契約書(案)	36	63	4		第60条削除に伴う参照条項の整理	<p>当該規定において「第60条(市による任意解除)から」と記載がございますが、第60条の削除を前提とした場合、当該文言は参照条項として不要となるものと考えられます。</p> <p>規定間の整合性を確保する観点から、当該部分を削除いただくことは可能でしょうか。</p>	(No.39の回答を前提として、)現状の規定を維持することが相当と考えます。

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 事業契約書(案)に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所				質問内容	回答
			条	項	号	項目名		
47	事業契約書 (案)	36	64	1		契約解除時の違約金及び 損害賠償の見直し	<p>「PFI事業者は、第61条の規定に基づき本契約が解除された場合、市営住宅等整備業務費から第49条(部分払)及び第49条の2(部分引渡し)に掲げる額を除いた額の10%に相当する違約金を支払うものとする。ただし、市が被った損害の額が当該違約金を超過する場合は、市は、超過額について別途PFI事業者に損害賠償請求を行うことができる。」と記載がございますが、定額の違約金に加えて実損額の賠償まで求められる構成となっており、結果として市の実損を大きく超える賠償が発生する可能性があるものと考えられます。</p> <p>契約解除時の損害賠償については、実際に発生した損害に基づき合理的な範囲で整理されるべきものであり、定額の違約金と実損賠償を併せて課す構成は、PFI事業者に過大な負担となる可能性があるものと考えられます。</p> <p>契約解除時の損害賠償については、合理的な範囲で市が被った実損に基づく賠償とする形で整理いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>64条1項の規定は、公共PFI契約における一般的な規定であり、10%相当額の違約金については損害賠償額の予定としての性質を有しつつ、これを超過する実損については別途賠償請求できるとする構成は、公共契約の標準的な規定として合理性を有するものと考えます。</p>
48	事業契約書 (案)	36	64	2		出来形評価額と出来形相当額の定義及び関係性の 明確化	<p>本項は、「工事中の新築住宅等の出来形評価額が出来形相当額を下回っている場合」を前提とする規定と理解されますが、「出来形評価額」及び「出来形相当額」について、それぞれの定義が示されておらず、その意味合いの違いが明確ではないものと考えられます。</p> <p>これらの用語の定義が不明確であることにより、本項の趣旨や適用場面についても必ずしも明確ではないものと考えられます。</p> <p>「出来形評価額」及び「出来形相当額」の定義並びに両者の関係性について明確化いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>「出来形評価額」は、契約解除時点における工事中の新築住宅等の出来形について、客観的に評価した金額(市場価値)を意味するものです。一方、「出来形相当額」は、61条11項及び55条4項により、PFI事業者が既に履行した市営住宅等整備業務に相当する対価(建設中の新築住宅等の出来形に相当する分)として、契約上、市がPFI事業者を支払うべき金額を意味するものです。</p> <p>本項は、契約解除時に、客観的な出来形評価額が契約上支払うべき出来形相当額を下回る場合(すなわち、契約に基づき市が支払うべき金額に対して、実際に提供された出来形の客観的価値が低い場合)には、その差額が市の損害として、1項の損害賠償請求の対象になることを規定したものです。</p> <p>上記については、本契約の各規定の合理的な解釈から読み取ることが可能であり、修正は必要ないものと考えます。</p>

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 事業契約書(案)に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所				質問内容	回答
			条	項	号	項目名		
49	事業契約書(案)	38	67	1		市内企業への発注	横浜市内に本店がある業者を市内企業とする旨の記載がございますが、前回の質疑回答においては「横浜市内に営業所または支店を有する企業も市内企業とする」との回答が示されております。両者の記載内容の関係について、どの定義を正として取り扱うべきか、ご教示ください。	事業契約書(案)に記載する、横浜市内に本店がある業者が正となります。そのため、要求水準書の2.2.4.地域経済への貢献の当該部分を「～市内に本店または支店・営業所を有する企業の積極的な活用など、地域経済への貢献に資するような配慮が望まれる。」と修正します。なお、当該修正による、落札者決定基準の「審査の視点」に変更はありません。
50	事業契約書(案)	39	72			個人情報の取扱	「別紙13に定めるところにより、…」と記載がございますが、「別紙12」の誤植ではないでしょうか。ご確認ください。	「別紙12」が正のため事業契約書(案)を修正します。
51	別紙6 対価の支払い及び物価変動率による調整	49				サービス対価の支払い方法	サービス対価B-1、B-2において、引越サービス費の実績に基づく精算は実際に引越サービスを実施した世帯数に@284,000円を乗じるという理解でよろしいでしょうか。ご教示ください。	ご理解のとおりです。
52	別紙6 対価の支払い及び物価変動率による調整	49				サービス対価の支払い方法	サービス対価B-1、B-2において、入居者移転支援費(清算対象外)については支援対象の世帯数が55世帯より減っても減額されないという理解でよろしいでしょうか。ご教示ください。	ご理解のとおりです。なお、支援対象の世帯数は56世帯です。

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 事業契約書(案)に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所				質問内容	回答
			条	項	号	項目名		
53	別紙6 対価の支払い及び物価変動率による調整	52	2	(1)		施設整備費に係るサービス対価(サービス対価 A)の改定に関する基本的な考え方	<p>改定方法について、「令和8年4月(入札公告時)」の建築物価建築費指数を基準として物価変動を算定する旨記載がございますが、発注者においては、事業予算を確保又は積算した時点の建築費指数等を前提として予定価格を設定しているものと考えられます。</p> <p>このため、物価変動の基準時点についても、入札公告時ではなく、発注者側における事業予算積算時点の指数を用いることが合理的と考えられます。</p> <p>昨今、中東情勢の悪化で急激なインフレが起きており現状では到底本事業の参画は見込めません。</p> <p>物価変動の基準時点については、発注者側積算時点の建築費指数を基準とする形で整理いただくよう強く要望します。</p>	<p>予定価格については、横浜市PFIガイドライン第1章PFIの概要3 PFI実施にあたっての配慮事項(5)Aに基づき、入札公告日までの物価変動を見込んで増額を行っています。</p> <p>また、契約後の物価変動に伴うサービス対価の改定は、事業契約書の別紙6で定めていますが、横浜市PFIガイドライン(5)イに基づき、サービス対価改定の基準日を入札公告日とすることで、物価変動をよりの確に反映し、事業者の負担する物価変動リスクを減じるようにしています。</p>
54	別紙6 対価の支払い及び物価変動率による調整	52	2	(1)		物価変動に伴うサービス対価の改定	<p>「1年以上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」と記載がございますが、物価変動率の閾値を1.5%と設定している理由及び根拠が明確ではないものと考えられます。</p> <p>何故1.5%としているのか、その設定根拠についてご教示ください。</p> <p>また、1.5%までを事業者負担とする考え方についても、その根拠が明確ではないものと考えられます。</p> <p>受発注者間における適切なリスク分担の観点や、国土交通省等が示す受発注者ガイドラインとの関係性を含め、当該整理がガイドラインに抵触する恐れはないのかについても、併せて明確にお示しください。</p>	<p>発注者・受注者間における建設業法令遵守ガイドライン(第8版)に掲載されている「公共工事標準請負契約約款」第26条第2項及び内閣府作成の「PFI標準契約1」第51条第2項において1.5%が明記されていますので、これらを参考に設定しています。</p>

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 事業契約書(案)に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所				質問内容	回答
			条	項	号	項目名		
55	別紙6 対価の支払い及び物価変動率による調整	52	2	(1)		物価変動に伴うサービス対価の改定	<p>事業契約の締結から一年以上経過した時点における指数の差額が1.5%以上生じた場合に対価の改定を行えると規定されており、公共工事標準請負契約約款の全体スライド条項を参考にした運用であると認識しております。しかし、ここ数年の急激な価格水準の上昇(労務単価および主要資材価格の高騰)による状況下で標準の受注者負担1.5%を適用した場合、経営上一定のリスクの軽減が困難になること、下請業者への適正な価格転嫁が難しくなること、技能労働者の処遇改善(賃上げ対応)および法定福利費の適切な確保が厳しくなること等で経営に大きな影響が生じる恐れがあります。国土交通省をはじめ、東京都や各自治体においては、資材高騰時や令和8年3月適用新労務単価時などにインフレスライド条項(残工事対価の1.0%負担)の積極的な運用や特例措置を推進しており、受注者負担の軽減を図る方向性が示されています。本事業も同様の趣旨を踏まえ、受注者負担率を1.0%に軽減する特例適用、またはインフレスライド条項への準用(切り替え)について、柔軟にご検討頂けないでしょうか。</p>	<p>別紙6 対価の支払い及び物価変動率による調整 2 物価変動に伴うサービス対価の改定(1)に記載の「予期することができない特別の事情により、工期内に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、施設整備費が著しく不相当となったとき」は、国土交通省が公表している「公共工事標準請負契約約款」及び内閣府作成の「PFI標準契約1」を準じているため、運用においてもこれらの趣旨を踏まえ協議に応じます。</p>
56	別紙6 対価の支払い及び物価変動率による調整	52	2	(1)		施設整備費に係るサービス対価(サービス対価 A)の改定に関する基本的な考え方	<p>「サービスの対価の改定を行うことができる。」と記載がございますが、所定の物価変動が生じ、対価変更の要件を満たした場合であっても、双方合意がない限り対価改定が行われないようにも解される規定となっております。</p> <p>所定の物価変動が生じている場合には、当該前提に基づき対価は合理的に調整されるべきものであり、必ずしも双方合意を要件とする構成は適切ではないものと考えられます。</p> <p>対価改定が可能である旨の規定ではなく、要件充足時には当然に対価が改定される旨の規定へ整理いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>別紙6の本規定における「サービスの対価の改定を行うことができる」との文言は、「市又はPFI事業者の請求により」、生じた差分に応じてサービスの対価の改定を行うことができる旨を規定しているものであり、双方合意を必要とするものではありません。すなわち、いずれかの当事者からの請求により対価改定が行われる仕組みとなっており、質問者が懸念される「双方合意がない限り対価改定が行われない」状況とはなっておりません。</p> <p>このことは現状の規定から合理的に読み取ることができますので、修正は必要ないものと考えます。</p>

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 事業契約書(案)に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所				質問内容	回答
			条	項	号	項目名		
57	別紙6 対価の支払い及び物価変動率による調整	53	2	(1)		施設整備費に係るサービス対価(サービス対価 A)の改定に関する基本的な考え方	<p>「その他、特別な要因により工期内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、施設整備費が不相当となったときは、…」と記載がございますが、「主要な工事材料」かつ「著しい変動」に限定された規定となっており、昨今の国際情勢や経済情勢等の影響を十分にカバーできない可能性があるものと考えられます。</p> <p>特別な要因として、本件情勢のような外部環境の変化に起因する価格変動についても対象とし、また「著しい変動」に限定せず柔軟に対応可能とすることが合理的と考えられます。</p> <p>本件情勢を含む特別な要因による価格変動を対象とし、工事材料全体を対象とする形で整理いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>別紙6の本規定は、国土交通省が公表している「公共工事標準請負契約約款」26条5項及び内閣府作成の「PFI標準契約1」51条5項に準拠したものであり、「主要な工事材料」かつ「著しい変動」に限定されている点は、公共契約における一般的な規定です。</p> <p>したがって、現状の規定を維持することが相当と考えます。</p>
58	別紙6 対価の支払い及び物価変動率による調整	53	2	(1)		施設整備費に係るサービス対価(サービス対価 A)の改定に関する基本的な考え方	<p>「ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあつては、市が定め、事業者に通知する。」と記載がございますが、協議が不調となった場合に最終的な施設整備費の決定が市のみに委ねられている構成となっております。</p> <p>急激な工事費変動等が前提とされている中で、このような取扱いは公平性の観点から課題があるものと考えられます。特に、昨今の国際情勢や経済情勢等を踏まえると、当該リスクが現実化する可能性も否定できないものと考えられます。</p> <p>協議が整わない場合には、市の一方的な決定とするのではなく、客観的に合理的と認められる金額へと施設整備費が調整される形で整理いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>協議が整わない場合に市が定めることとする規定は、国土交通省が公表している「公共工事標準請負契約約款」26条5項、6項及び7項に準拠した規定であり、公共契約における一般的な規定です。</p> <p>したがって、現状の規定を維持することが相当と考えます。</p> <p>なお、当該規定に基づき、客観的かつ合理的と市が判断した金額を定めるものであり、不当な金額を定め、事業者に通知するものではありません。</p>

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 事業契約書(案)に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所				質問内容	回答
			条	項	号	項目名		
59	別紙6 対価の支払い及び物価変動率による調整	53	2	(1)		物価変動に伴うサービス対価の改定	<p>「予期することができない特別の事情により、工期内に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、施設整備費が著しく不相当となったとき」との記載がございますが、当該規定の適用対象となる事象の範囲および判断基準についてご教示いただけますでしょうか。</p> <p>あわせて、海外情勢の変化等に起因する資材価格の高騰や部材供給の遅延が生じた場合の取扱い(契約変更や工期延長の可否等)についてもご教示ください。</p>	<p>ご質問に係る規定は「予期することができない特別の事情」がある場合に適用されるものであり、その性質上、適用対象となる事象の範囲及び判断基準並びに特定の場合における取扱いについて、あらかじめお示しすることは困難です。</p> <p>なお、物価の変動に伴う対価の調整については、別紙6に基づき行うことを想定しています。また、部材供給の遅延が生じた場合、不可抗力に該当する可能性のあるところ、29条2項により処理することが考えられます。</p>
60	別紙6 対価の支払い及び物価変動率による調整	53	2	(2)		入居者移転支援業務に係る対価(サービス対価 B)の物価変動に関する基本的な考え方	<p>「当該事業年度の前年度の4月から3月までの指数の平均値と比較して3.0%以上の差が生じた場合」と記載がございますが、物価変動率の閾値を3.0%と設定している理由及び根拠が明確ではないものと考えられます。</p> <p>特に、サービス対価Aにおいては1.5%と設定されている一方で、サービス対価Bについては3.0%とされており、倍の閾値となっている理由が不明確であることから、その設定根拠についてご教示ください。</p> <p>また、3.0%までを事業者負担とする考え方についても、その根拠が明確ではないものと考えられます。</p> <p>受発注者間における適切なリスク分担の観点や、国土交通省等が示す受発注者ガイドラインとの関係性を含め、当該整理がガイドラインに抵触する恐れはないのかについても、併せて明確にお示しください。</p>	<p>「発注者・受注者間における建設業法令遵守ガイドライン(第8版)」及び内閣府作成の「PFI標準契約1」に物価変動に基づくサービス対価の変更について規定があり、指数変動の閾値については、横浜市におけるPFI事業の事例等を勘案して設定しています</p>

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 事業契約書(案)に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所				質問内容	回答
			条	項	号	項目名		
61	別紙6 対価の支払い及び物価変動率による調整	53	2	(2)		入居者移転支援業務に係る対価(サービス対価 B)の物価変動に関する基本的な考え方	<p>「入居者移転支援業務に係る費用に以下の物価変動により増減が生じた場合は、市及びPFI事業者は業務に係る費用の増減分の負担方法について協議を行うものとする。」と記載がございますが、所定の物価変動が生じた場合であっても、双方合意がない限り対価改定が行われないようにも解される規定となっております。</p> <p>所定の物価変動が生じている場合には、当該前提に基づきサービス対価は合理的に調整されるべきものであり、必ずしも双方協議の成立を要件とする構成は適切ではないものと考えられます。</p> <p>物価変動時の取扱いについては、協議を前提とするのではなく、一定の考え方に基づき当然にサービス対価が改定される形で整理いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>サービス対価Bについては、入居者移転支援業務が長期にわたる業務であり、その内訳に多様な費目が含まれ得ることや、人件費等のコスト構造が複雑であることから、物価変動の影響額及び負担方法について個別具体的な協議が必要と考えられます。このようなサービス対価Bの性質に鑑みて、現行規定は合理性を有するものと考えます。</p>
62	事業契約書	21	38	2		入居者対応	<p>PFI事業者が入居者移転支援業務を行うこと自体に対して入居者が反対した場合は入居者支援業務は市が実施するのでしょうか。</p>	<p>38条1項により、PFI事業者は、自らの責任と費用負担において、誠意をもって入居者対応を行い、入居者移転支援業務の円滑な実施に努めなければならないとされています。</p> <p>その上で、38条2項は、入居者がPFI事業者による入居者移転支援業務の遂行自体に反対した場合の対応について、PFI事業者が当該対応を行うことを前提に、当該反対対応によりPFI事業者に追加費用又は損害が生じた場合には、その追加費用又は損害を市が合理的範囲で負担することを規定したものです。すなわち、入居者の反対があった場合でも、入居者移転支援業務はPFI事業者が行うことが原則となります。</p> <p>なお、入居者の反対が著しく、PFI事業者の責めによらない事由により仮移転又は本移転が完了しない場合には、40条又は41条の適用が問題となり、PFI事業者は3か月の延長期間内に完了しない部分について履行義務を免れることとなります(同条2項)。</p>

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 事業契約書(案)に関する質問書(令和8年6月22日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所				項目名	質問内容	回答
			条	項	号				
63	事業契約書	52					別紙6 対価の支払い及び物価変動率による調整 2 物価変動に伴うサービス対価の改定	採用する指標について、具体的に、毎月勤労統計・最低賃金・建築保全業務労務単価・消費者物価指数・企業物価指数・建設工事費デフレーター・建設資材物価指数・企業向けサービス価格指数・NSBPI等の指標を採用してよろしいのでしょうか。	物価指数の採用にあたっては、対象業務ごと、対象費用項目ごと、対象地域ごとに連動した物価指数を採用することが望ましいと考えています。 なお、物価変動への対応はPFI事業の推進にとって大変重要な課題と理解しておりますので、市場価格に対する感応度が高い物価指数をご提案いただき、協議を行ったうえで、ご提案いただいた物価指数を別紙6のサービス対価の改定の指数として適用を検討することは可能です。
64	事業契約書	53					別紙6 対価の支払い及び物価変動率による調整 2 物価変動に伴うサービス対価の改定	・その他、特別な要因・予期することができない特別の事情とは昨今の中東情勢等も含まれる認識でよろしいでしょうか。	ご質問に係る「特別な要因・予期することができない特別の事情」については、その性質上、適用対象となる事象の範囲及び判断基準並びに特定の場合における取扱いについて、あらかじめお示しすることは困難です。