

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8月14日公表)

※明らかな誤字、脱字及び表記の誤りと判断された部分について、一部修正したものを公表しています。

No.	資料名	頁	該当箇所							質問内容	回答	
			1.	1.1.	1.1.1 .	(1)	a	(a)	i			項目名
1	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	第2回の回答に質問がある場合は、どのような手続きをすれば宜しいでしょうか。	今後、質問・回答の予定はありません。
2	入札説明書 要求水準書 市営住宅整備等業務編	5 24	2 7	1 2	8 7		ア			予定価格 周辺への配慮	No.14の回答について、予定価格の変更は困難との回答の為、予定価格内に金額を抑える手段として解体工事、新築工事の工事時間を原則午前9時から午後5時までを原則8時～18時に変更して頂けないでしょうか。また、変更頂けない場合は、積算基準では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短縮による変更協議の対象と考えてよろしいでしょうか。	ご提案を踏まえ要求水準書を以下のとおり修正します。 7.2.7.周辺への配慮 イ、9.1.5.周辺への配慮 イ 「工事時間については、原則として、午前8時から午後6時までの時間帯とする。ただし、周辺住民の生活に配慮し、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時とする。なお、市が必要と認めた場合はこの限りではない。」
3	入札説明書	5	2	1	8					予定価格	物価上昇分は何%で金額はいくら増額したのでしょうか。	物価上昇分は、事業契約書(案)に記載の各指標による物価変動率を勘案して算定しています。詳細については回答を差し控えます。

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8月14日公表)

※明らかな誤字、脱字及び表記の誤りと判断された部分について、一部修正したものを公表しています。

No.	資料名	頁	該当箇所						質問内容	回答	
			第	1	(1)	ア	(ア)				項目名
1	要求水準書【市営住宅整備業務編】								敷地外周の既存フェンス	第1回質問回答【要求水準書No.73】にて、敷地外周の既存フェンスは残地のまま本事業の計画を進める記載がございますが、後の土砂災害警戒区域対策工事にて、本計画地の外周部におけるフェンスを改修いただけるという認識でよろしかったでしょうか。	ご理解のとおりです。
2	要求水準書【市営住宅整備業務編】	16	4	4.2	4.2.4	(1)			全体戸数	「最低整備戸数は75戸とし、…型別の最低整備戸数は、以下の表の通りである。また提案により、…最低基準を上回る、…その際の型別整備割合は、概ね1～2(1人世帯):1(2人世帯):1(3人以上世帯)とする」とあります。 表には75戸の場合として、 1R(単身世帯):15戸、 1DK(単身世帯):15戸、 2DK(2人世帯):20戸、 2LDK(3人以上世帯):15戸、 3DK(3人以上世帯):10戸 となっています。 割合は(15+15):20:(15+10)=30:20:25=1.5:1:1.25となります。 1回目の質問回答の要求水準書【市営住宅整備等業務編】No11によると、整備戸数が75戸であった場合でも、表の戸数によらず、整備水準の1～2:1:1を逸脱しない範囲であれば戸数の調整を行ってよいと解釈できますがよろしでしょうか。	ご理解のとおりです。
3	要求水準書【入居者移転支援業務編】別紙1	1	1						入居者の世帯構成	第1回質問回答【様式集No.7】にて、56世帯が正ということで、該当ページの世帯構成表の19号棟に修正がございましたが、合計欄が未修正となっております。ご確認ください。	ご指摘を踏まえ修正したものを公表します。
4	要求水準書【入居者移転支援業務編】別紙1	1	2						入居者の年齢構成等について	第1回質問回答【要求水準書No.17】にて、C-1街区には、建替前のA街区の入居者が入居中で、当該居住者は本事業の移転支援業務の対象外ということでしたが、56世帯の内、何世帯が対象外の世帯となるのでしょうか。該当ページの年齢構成表に仮移転者の人数記載がございますが、世帯数が不明の為、ご教示ください。	別紙1の入居者の世帯構成にはA街区からの仮移転者は含めていないため、56世帯が移転支援業務の対象者です。 別紙1表1.入居者の世帯構成に仮移転者の世帯数を追記します。
5									その他	No.35の回答について、原状に回復とありますが、具体的な回復状態をご提示ください。(アスファルト舗装、駐車スペース白線、車止め、駐車場廻りのフェンス等は残置でしょうか)	アスファルト舗装の補修及び駐車スペース白線の引き直しは行いません。また、車止め及び駐車場周りのフェンスは残置する想定です。
6	同上	34	8.2	3					仮移転先返還期限	本移転先の入居予定日以後1か月との回答ですが、本移転支援業務を令和13年3月31日までに完了させる前提として、1ヶ月以上の提案をしてもよろしいでしょうか。また、仮移転先の検査が改めて必要になった場合は、原状回復等から再検査等までの期間が不明瞭です。本移転支援業の期限は、変更協議の対象となる理解でよろしいでしょうか。33頁フロー図の記載が本移転先の入居予定日の4ヶ月以内となっております。修正をお願いします。	ご指摘を踏まえ修正したものを公表します。 なお、本移転支援業務を令和13年3月31日までに完了させることを前提として、1ヶ月以上の提案も可とします。 また、原状回復から再検査等までの期間については、PFI事業者の提案によります。 本移転支援業務の期間の変更については、事業契約書(案)の第41条の規定のとおりです。
7	同上	18	5.4	4	(3)				仮移転説明会の実施の関連書類	修正されていないようですが。	ご指摘を踏まえ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8月14日公表)

※明らかな誤字、脱字及び表記の誤りと判断された部分について、一部修正したものを公表しています。

No.	資料名	頁	該当箇所						質問内容	回答	
			第	1	(1)	ア	(ア)				項目名
8	同上	29	7.2	2					移転期間	仮移転支援業務等の期限に合わせて、6か月を超える提案をしてもよろしいでしょうか。	要求水準書で定める完了期限(提案により期限の変更をした場合は変更後の期限)までに完了させることを前提として、6か月を超える提案も可とし、要求水準書を修正します。
9	同上	2	2.2						PFI事業者の業務範囲	移転支援対象者の打合せ等に同行頂けるのでしょうか。	原則としてPFI事業者のみでの実施してください。
10	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	仮移転の方は、移転支援対象者に含まない理解でよろしいでしょうか。事業契約の締結時には、退去済みの理解でよろしいでしょうか。また、入居者の世帯構成(別紙1)には含まれていない理解でよろしいでしょうか。	移転支援対象者の考え方は、No.4の回答をご参照ください。 なお、事業契約の締結時には、A街区からの仮移転者は退去済みの予定です。
11	入居者支援業務編別紙1	1	1						入居者の世帯構成	外国語の通訳者、身障者や高齢者の対応サポート者等も紹介等頂けるのでしょうか。	外国語の通訳者、身障者や高齢者の対応サポート者等を市から紹介することはできません。
12	入居者支援業務編別紙2	1	1						住戸の状況	確認ですが、利用可能住戸数に、A街区仮移転時修繕済み住戸数は、含まれる理解でよろしいでしょうか。	A街区仮移転時修繕済み住戸数は利用可能住戸数の内数です。
13	入居者支援業務編別紙2	1	1						住戸の状況	仮移転先及び住替え先として利用可能な住戸はPFI事業者の方で限定してよろしいでしょうか。	入居者の意向や状況を把握した上で、利用可能住戸の中から適切に選択してください。
14	要求水準書市営住宅整備等業務編	23	7.2	5					工事の範囲	既存杭については、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で、市営住宅整備事業に支障のない範囲で残置してよろしいとの理解でよろしいでしょうか。前述を満たせば、地下部分の地盤面下2.0mまでの範囲すべて(基礎・杭等)についての解体・撤去は適用外との理解でよろしいでしょうか。	令和8年6月22日公表している、要求水準書に係るNo.76の回答に記載したとおり、要求水準書「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て、撤去範囲について協議に応じます。既存杭について、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で、市営住宅整備事業に支障のない範囲で残置することをあらかじめ認めるものではありません。

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8月14日公表)

No.	資料名	頁	該当箇所					質問内容	回答
			1.	(1)	ア		項目名		
1	別紙1 審査の視点	7～9					対象様式記載欄	第1回質問回答【様式集No.1】【様式集No.2】にて追加いただいた実施方針および設計方針(コンセプト)を記載する任意様式においては配点がございませんが、各様式の一部でコンセプトページへ参照を行った場合に、当該ページとコンセプトを結び付ける提案として配点対象となりますでしょうか。考え方についてご教示ください。	様式7-2及び8-2は、提案の趣旨や全体像を明確にするため、事業全体の方向性や基本的な考え方をお示しいただく資料として扱います。性能点については、落札者決定基準の別紙1にあるとおり、審査の視点に示す項目ごとに対象様式を定め、当該様式に記載された内容を審査して算出します。そのため、配点の対象となる具体的な事項については、個別の対象様式にご記載いただくようお願いします。

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8月14日公表)

※明らかな誤字、脱字及び表記の誤りと判断された部分について、一部修正したものを公表しています。

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				各様式番号	第1回質問回答時にご修正頂いた各様式番号の枝番11以降が111, 112・・・と3桁になっております。ご確認ください。	ご指摘を踏まえ修正したものの公表します。
2	様式集 Word形式	2	様式8		提出書類一覧	第1回質問回答【様式集No.2】にて設計方針(コンセプト)を記載する任意様式が追加されましたが、サイズがA4となっております。様式8はA3サイズファイルであることや設計コンセプトとなる為、図表が入ることを想定し、用紙サイズをA3サイズに変更いただくことは可能でしょうか。また、枚数においては適宜に変更頂けないでしょうか。	ご提案を踏まえ用紙サイズはA3とし、枚数は適宜として様式集を修正します。
3	入札書類	1	【様式5-2】	入札内訳書	【留意事項等】	根拠の観点から確認ですが、設計業務費の水道利用加入金及び給水装置工事に関わる手数料を算出するにあたり、既存のメーターの口径が25mm以下の加入金の権利が70戸分ある理解でよろしいでしょうか。要求水準書等に水道加入金等の記載がないように思いますが、提案金額に含めるのでしょうか。	水道利用加入金等を提案金額に含める必要はありません。また、様式5-2入札内訳書の設計業務費の内訳として、「水道利用加入金及び給水装置工事に関わる手数料」が含まれておりますので、修正したものを公表します。 なお、様式5-2 4 入札額の年度別内訳に錯誤がありましたので、令和13年度及び令和14年度の記入欄を削除したものを公表します。
4	入札書類	1	様式5-2	入札内訳書	留意事項等	Q 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の例をご提示ください。 A 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。 今回質疑 過年度実績より推定等積算根拠について具体的な内容をご教示ください。また実績がない場合は別の資料が必要になりますでしょうか。	過年度実績であれば、参考とした具体的な工事の名称、施工場所、工事期間、延床面積等をご提示ください。その他の方法により積算している場合は、公共建築工事内訳書標準書式で定める科目別内訳ごとにその別(見積、公共建築工事積算基準による積算等)をご提示ください。

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8月14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)	39	67				市内企業への発注	第1回質問回答【事業契約書(案)No.49】にて、「～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。」と要求水準書を修正頂きましたが、事業契約書(案)では、横浜市内に本店がある業者(市内企業)に対し、提案書に定めた発注予定額を超える額の発注をしなければならない。と記載がございます。事業契約書(案)についても要求水準書に合わせた修正を頂けないでしょうか。	要求水準書は、本事業において、市が要求する性能の水準を示すものです。一方、落札者決定基準は、要求水準の規定を上回る提案を評価するものです。そのため、前回の要求水準書の修正に伴う、落札者決定基準の修正はなく、それに係る提案書及び事業契約書(案)についても変更はありません。
2	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	回答を踏まえて、解体撤去業務費、建設業務費(建替住宅等建設費)等の一般管理費の改定について、それぞれ提案する直接工事費に対する一般管理費の割合を、改定後の直接工事費に乗じることにより改定して頂けないでしょうか。 以下に参考例 ○提案時の建設業務費 直接工事費20億円 一般管理費:2億円 ○改定後の建設業務費 直接工事費22億円 一般管理費:2.2億円	「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)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」に基づくサービス対価Aの改定は、提案時の施設整備費に物価変動率を乗じて算定されます。このように、現状の別紙6の記載は、施設整備費のうち直接工事費と一般管理費を区別して前者のみを改定の対象とするものではなく、施設整備費全体を対象としているため、記載を変更する必要はないものと考えます。