

**洋光台住宅(C-1街区)建替事業  
実施方針等の質問及び回答について**

**1 質問の日程等**

- 11月4日 実施方針等の公表
- 11月21日 実施方針等に関する質問、意見・提案の受付〆切
- 12月22日 実施方針等に関する質問回答の公表

**2 質問数・主な質問等**

資料名	質問等件数	主な質問等
実施方針	17 件	・選考スケジュール ・入札参加資格要件 ・現地説明会 ・リスク分担 ・誤植
要求水準書(案) 【市営住宅整備等業務編】	42 件	・解体対象範囲 ・工事中の敷地境界線の取扱い ・土砂災害警戒区域と敷地の関係 ・グリーンインフラ ・添付資料
要求水準書(案) 【入居者移転支援業務編】	25 件	・誤植 ・仮移転にあたっての事業者の対応方法 ・仮移転先の修繕の考え方
モニタリング基本計画(案)	3件	・誤植
合計	87 件	

**3 対応**

質問及び回答は別紙のとおりです。

寄せられた質問・意見等を踏まえて、要求水準書(案)及びモニタリング基本計画(案)の内容の一部について見直しを行い、令和8年4月に公表予定の入札説明書に反映する方向で検討します。

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 実施方針等に関する質問及び回答について(別紙)

No.	資料	区分	該当頁	該当箇所(見出し記号)							質問・意見・提案内容	回答
				階層1	見出し 階層2	見出し 階層3	見出し 階層4	見出し 階層5	見出し 階層6	見出し 階層7		
1	実施方針		14	ウ							工事監理企業は、設計企業と同じ、企業で宜しいでしょうか？	設計企業が工事監理企業を兼ねることも可とします。
2	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編		22	7	7.1						解体対象の範囲内の樹木は除去いたしますか？	計画した新築住宅等の建設に支障のない樹木の残置を妨げるものではありません。
3	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編		22	7	7.1						解体対象の範囲内にあった、所有者不明のバイク等の撤去はどういたしますか？	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下さい。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を市が負担します。
4	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編	質問	16	4.	4.2.	4.2.1					事業敷地内に土砂災害警戒区域が存在しておりますが、当該警戒区域内に駐車場や通路を計画することは可能でしょうか。可能な場合、安全対策の検討が必要となるのか併せてご教示ください。 また、建替え事業完了後に警戒区域（崖面）における防災工事を予定されている場合、当該工事に備えて、建替え事業敷地内の崖面側に工事作業用通路等を設けておく必要があるのかについてもご教示ください。	駐車場や通路の計画は可とします。ただし安全対策の検討についてはPFI事業者の責任で行って下さい。また、工事作業用通路の整備は必須とはしていませんが提案を妨げるものではありません。
5	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編	質問	16	4.	4.2.	4.2.2					「都市計画法29条第1項に基づく開発許可の要否については、建築確認申請の提出前までに宅地審査課へ事前相談書を提出し、該当しないことを確認する」と記載がございますが、確実性を確保するため、提案書の提出前に宅地審査課へ事前相談書を提出することは可能でしょうか。ご教示ください。	提案書の提出前に「開発許可の要否に係る事前相談書」を提出いただくことは可能ですが、提出される場合には、必ず、宅地審査課の窓口で開発許可の要否に関する考え方や事前相談書の添付図書等について、事前に相談するようにしてください。
6	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編	質問	14	3.	3.2.	3.2.1	表内				用地面積 約4,584㎡については、【添付資料3】事業用地現況図の赤線枠内を指すとの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。
7	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編	質問	14	3.	3.2.	3.2.1	表内				その他欄に緑化地域とあり、第一種中高層住居専用地域における緑化率の最低限度は10%とされております。一方、別紙1「施設設計要領」4.2 外構計画 ウ 緑化計画（イ）では「緑化率の最低限度は20%とする」との記載がございます。 本事業における緑化率の最低限度は10%としてよろしいでしょうか。ご教示ください。	「緑の環境をつくり育てる条例第9条の施行に関する基準」において、敷地面積1,000㎡以上の公共建築物（住居系）の最低限度は20%としています。
8	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編	質問	17	4.	4.2.	4.2.4	(1)	表内			「最低整備戸数は75戸とし」とある一方、◆型別整備戸数（表）において95戸の場合を参考として示されております。また、「より多くの住戸数を整備することを期待する」との記述と併せて読むと、95戸での整備戸数を期待しているようにも受け取れてしまいます。 整備戸数より、審査の配点は変わるのでしょうか。ご教示ください。	整備戸数については審査の際に一定の考慮をする想定ですが、詳細については入札公告にてお示しします。
9	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編	質問	17	4.	4.2.	4.2.4	(1)	表内			表内に身障車いす対応の住戸が記載されておりましたが、本事業において当該住戸を考慮しなくてもよいとの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。
10	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編 添付資料2	質問									目次に「測量調査成果図データは入札公告以降に配布予定」とありますが、どのようなデータが配布される予定でしょうか。ご教示ください。	現況平面図、縦横断面図などを予定しています。
11	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編 添付資料3	質問									現況図のCADデータおよびX-Y座標値は提供されているのでしょうか。ご教示ください。	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が、X-Y座標値の提供予定はありません。
12	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編 添付資料3	質問									用地面積の根拠となる求積図や三斜図等は用意されているのでしょうか。ご教示ください。	X-Y座標値により求積した座標求積図を提供予定です。
13	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編 添付資料3	質問									赤線枠上の境界確定業務、登記手続、地権者立会い等により境界石を布設する必要があるのか、ご教示ください。	原則必要ありません。
14	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編 添付資料3	質問									赤線枠上に境界緑石およびフェンスを設置する必要があるのか、ご教示ください。	原則必要ありません。
15	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編 添付資料3	質問									建築指導課等との協議により、境界明示が必要となるのかご教示ください。	確認申請における検査を行うにあたって敷地の位置を確認することがありますので、検査に支障が無いようにしてください。

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 実施方針等に関する質問及び回答について(別紙)

No.	資料	区分	該当頁	該当箇所（見出し記号）							質問・意見・提案内容	回答
				階層1	見出し 階層2	見出し 階層3	見出し 階層4	見出し 階層5	見出し 階層6	見出し 階層7		
16	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編 添付資料3	質問									赤線枠による敷地境界の設定は、土砂災害警戒区域のラインから外れているとの理解でよろしいでしょうか。ご教示ください。	土砂災害警戒区域(イエローゾーン)は、一部赤線枠内にも存在します。
17	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編 添付資料3	質問									赤線枠外の用地に接する崖・擁壁の安全性の担保、検証、補修工事等については、本業務とは別途であるとの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。
18	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編 添付資料4	質問									既存建物解体後、西側の赤線枠外に示されている水色部分の整地状況について、どのような仕様を想定されているのかご教示ください。	現状地盤面での整地程度を想定しています。
19	実施方針	意見 要望	7	2.	2.1.	2.1.4					実施方針が公表されたのが令和7年11月4日、現地説明会が令和7年11月17日に実施されております。その後、現地確認を踏まえて質疑提出期限までの期間がわずか5日間(最終日は正午締切)と極めて短い一方で、質疑回答には1か月以上が確保されております。  回答に一定の期間を要することは、丁寧な検討を行うために必要と理解しております。しかしながら、実施方針の内容を十分に把握し、質疑・要望を的確に取りまとめるための時間が著しく短い現状については、今後の事業全体を円滑に推進していく観点からも、改善をご検討いただきたく、強く要望申し上げます。	ご意見として今後の事業を検討する際の参考とさせていただきます。
20	実施方針	意見 要望	7	2.	2.1.	2.1.4					令和8年4月の入札公告後、同月内で質疑受付期間が設定されておりますが、その間隔は1か月にも満たない状況です。一方で、質疑締切が令和8年4月、回答が令和8年6月と、回答までに約2か月が確保されております。  質疑回答に時間を要する点については理解しておりますが、公告内容を十分に精査し、適切な質疑・要望を検討するための期間が著しく短いことは、事業の円滑な推進に支障を来しかねないものと考えております。つきましては、上段同様に、質疑期間の設定方法について改善をご検討いただきたく、強く要望申し上げます。	ご意見を参考に検討します。詳細は入札公告時にお示しします。
21	実施方針	意見 要望	7	2.	2.1.	2.1.4					令和8年7月に資格審査決定を受けてから、提案書提出までの期間が2か月と非常に短く設定されており、前回貴市で発注された野庭住宅建替事業と比較しても、約1か月短いスケジュールとなっております。つきましては、適切かつ充実した提案内容を取りまとめるためにも、ぜひスケジュールの緩和をご検討いただきますようお願い申し上げます。	既に実施方針にて入札参加者の参加資格要件を提示しており、当該条件を満たす事業者から資格審査書類が提出されることを前提としているため、資格審査決定から提案書提出までの期間は実施方針のとおりとさせていただきますと考えています。詳細は入札公告時にお示しします。
22	実施方針	意見 要望	7	2.	2.1.	2.1.4					令和8年7月に提案書を提出してから選考会開催までの期間が2か月確保されておりますが、この期間を長く設定している合理性が見えにくい状況です。事業の円滑かつ効率的な推進の観点から、当該期間を含めた全体スケジュールについて、再度ご検討いただきたくお願い申し上げます。	事業所管課による基礎審査並びに「横浜市民間資金等活用事業審査委員会」の委員による事前の内容確認及び事前質問対応等に一定の期間が必要になると考えています。
23	実施方針	質問	9	2.	2.2.	2.2.1	(3)				「市が必要と判断した場合には直接ヒアリングを行う場合がある」と記載されておりますが、当該ヒアリングに対する回答内容については、後日公表されるのかご教示ください。	公平性を考慮し、必要に応じて公表する場合があります。
24	実施方針	質問	10	2.	2.2.	2.2.1	(4)				申込方法に記載の「様式2」につきましては、「様式1」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、「様式1」が正です。
25	実施方針	質問	14	2.	2.3.	2.3.2	(2)	イ	(オ)		参加資格要件に「建築物の施工実績」との記載がありますが、概要としては構造・階数・延床面積が凡そ該当要件を超えていれば満たすものと理解してよいのでしょうか。基準の考え方についてご教示ください。	施工実績については、P.13で「参加資格要件建築物」としてお示ししている条件を全て満たす建築物の実績を求めています。凡その条件を満たせばよいということではありません。
26	実施方針	質問	14	2.	2.3.	2.3.2	(2)	イ	(カ)・(キ)		本事業は長期間にわたることから、配置予定技術者については、申請時に複数名を提出する形でも差し支えございませんでしょうか。ご教示ください。	ご理解のとおりです。
27	実施方針	質問	14	2.	2.3.	2.3.2	(2)	イ	(キ)		「国家資格を有する主任技術者」とは、具体的にどの資格を指すのでしょうか。ご教示ください。	一級建築士、二級建築士、一級施工管理技士、二級施工管理技士を想定しています。
28	実施方針	意見 要望	17	3.	3.1.	3.1.2					予想されるリスクと責任分担については「リスク分担表」が示されておりますが、当該分担内容について、事業者側との協議を行うプロセスを設けていただくことは可能でしょうか。ご検討のほどお願い申し上げます。	入札公告時のご質問・ご意見の受付及びその回答をもって協議に代えさせていただくこととし、別途協議の機会を設けることは予定していません。
29	実施方針 様式2	意見 要望									実施方針等の公表において、「モニタリング基本計画(案)」も公表されておりますが、本様式の「注2」に表記のある資料名称には含まれておりません。「モニタリング基本計画(案)」においてもExcelシートをコピーして質問・意見書を提出して宜しいでしょうか。	モニタリング基本計画(案)についても質問、意見書を出していただいて構いません。



洋光台住宅(C-1街区)建替事業 実施方針等に関する質問及び回答について(別紙)

No.	資料	区分	該当頁	該当箇所(見出し記号)							質問・意見・提案内容	回答
				階層1	見出し 階層2	見出し 階層3	見出し 階層4	見出し 階層5	見出し 階層6	見出し 階層7		
30	実施方針 別紙1 リスク分担表	質問	3	注4							共通 → 経済リスク → 物価リスク → インフレ・デフレの項目に記載の「注4」につきましては、入札公告時に公表される事業契約書(案)に記載することとしますが、現段階で貴市が想定されている内容について、可能な範囲で質疑回答にてお示しいただくことはできないでしょうか。ご教示ください。	物価変動に伴うサービス対価の改定については、横浜市PFIガイドラインに基づき、予定価格の算定日を入札公告日時点とし、市場における労務及び資材等の最新の実勢価格を適切に反映させるとともに、サービス対価改定の基準時点を入札公告日とすることを想定していますが、詳細は入札公告時に公表する事業契約書(案)でお示しします。
31	実施方針 別紙1 リスク分担表	質問	3	注6							市営住宅等整備業務における建設物価変動リスクの「注6」では、事業契約書(案)にて内容を公表する旨が示されており。しかしながら、昨今の諸物価高騰は依然として終息が見えない状況にあり、どのようなスライド条項を貴市が検討されているかは、事業者にとって参加判断を左右しかねない重要な要素となります。そのため、入札公告時の公表を待たずとも、現段階のお考えを可能な範囲で質疑回答としてご提示いただくことを、強く要望申し上げます。	No.30の回答を参照ください。
32	実施方針 別紙1 リスク分担表	質問	3	注7							入居者移転支援に関する業務期間変更リスクの「注7」については、入札公告時に公表される事業契約書(案)に記載する旨の説明がございますが、現段階で貴市が想定されている内容について、可能な範囲で質疑回答にてお示しいただくことはできないでしょうか。ご教示ください。	詳細は入札公告時に公表する事業契約書(案)でお示しします。 現段階で具体的な内容はお示しできません。
33	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編	質問	10	2.	2.2.	2.2.4					「市内企業及び地域材の積極的活用」の記載について、市内企業とは、市内に本店または支店・営業所を有する企業を指すとの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。
34	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編	質問	10	2.	2.2.	2.2.4					「市内企業及び地域材の積極的活用」との記載がありますが、地域材には神奈川県産材も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。ご教示ください。	地域経済への貢献という視点においては県産材の使用に関して評価の対象として想定していません。要求水準書の「地域材」という表現を見直し、入札公告時に修正したものを公表します。
35	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編	質問	10	2.	2.2.	2.2.5					本事業においては「洋光台住宅全体の建替事業でのまちづくりのイメージ」に対する計画上の配慮は求めない旨の記述がございますが、当該イメージに配慮した提案を行った場合、評価の対象となるのかご教示ください。	評価の対象としない想定です。審査の視点については、入札公告時に公表する落札者決定基準でお示しします。
36	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編	意見 要望	11	3.	3.1.	3.1.2	(2)				「記載のない単価は類似の単価を準用し、市と協議の上決定する」との記述がありますが、当該単価はあくまでも民間事業者が提案の中で検討する材料・工法等の単価であることから、事業者側の設定単価を優先すべきものと考えております。 貴市としてのお考えをご教示いただくとともに、契約締結後には当該単価について協議の機会を設けていただきますよう、併せてお願い申し上げます。	3.1.2(1)に示すとおり、契約締結後に、民間事業者が提案の中で検討する材料・工法等の単価をもとに工事内訳書(金額入り)を提出いただきます。そのうえで(2)で示すとおり、実施設計により工事内訳書(金額入り)に記載のない新たな設計・工法が必要となった場合は、その際に協議を行うこととしています。
37	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編	質問	14	3.	3.2.						事業用地に隣接する北側および西側のRC擁壁等につきましては、現時点において構造安全上の支障はない構造物と考えてよいのでしょうか。ご教示ください。	当該RC擁壁を含む区域は、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に指定されていることから安全上の支障がないことを保障するものではありません。なお擁壁の定点観測を行うなど、状況に大きな変化がないことを確認しています
38	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編	質問	15	3.	3.2.	3.2.3					「工事中に地中から遺跡が発見された場合には、速やかに市へ報告するとともに、横浜市教育委員会生涯学習文化財課文化財係と協議のうえ適切に対応すること」との記述がございますが、当該対応に伴い発生する費用負担の考え方についてご教示ください。	実施方針別紙1のリスク分担表に記載のとおり、埋蔵文化財の発見により新たに必要になった対応に要する費用は市が負担することとしています。
39	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編	質問	15	3.	3.2.	3.2.3					適切に対応した場合、工事遅延の恐れもあるが、その場合の対応をご教示ください。	横浜市教育委員会生涯学習文化財課文化財係と協議の結果を市へ報告いただき、工事期間等について市と協議を行ってください。
40	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編	質問	15	3.	3.2.	3.2.3					事前の試掘につきましては、実施不要との理解でよろしいでしょうか。ご教示ください。	当該地は土地区画整理事業で整備済みの敷地であり、実施不要と考えています。なお、事業者により任意で実施することを妨げるものではありません。
41	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編	質問	16	4.	4.2.	4.2.1					今回の敷地(事業用地)の設定においては、土砂災害特別警戒区域は敷地外であり、土砂災害警戒区域の一部が敷地北側に存するとの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。
42	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編	質問	16	4.	4.2.	4.2.2					グリーンインフラ(貯留浸透施設)の導入にあたっては、浸透性アスファルト舗装等を積極的に導入すること、との記載がございますが、土砂災害警戒区域への配慮を踏まえると、必ずしもグリーンインフラ(透水性アスファルト等)の積極的な導入が評価されるわけではないと考えております。 当該点に関する貴市のお考えをご教示ください。	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。そのため本事業についてはグリーンインフラを積極的に導入していただくこととしています。

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 実施方針等に関する質問及び回答について(別紙)

No.	資料	区分	該当頁	該当箇所(見出し記号)							質問・意見・提案内容	回答
				階層1	見出し 階層2	見出し 階層3	見出し 階層4	見出し 階層5	見出し 階層6	見出し 階層7		
43	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編	意見 要望	16	4.	4.2.	4.2.4	(1)				「全体整備戸数と型別整備戸数の最低基準を上回る、より多くの住戸数を整備することを期待する」との記述がございますが、整備戸数を増やすことは、必然的に施設整備費用の増加を招くものであり、事業者としてはダンピングを助長する要因となり得ると捉えております。 つきましては、整備戸数に関して戸数増加へ配点を設けないことを強く要望申し上げます。	No.8の回答を参照ください。 なお、ご意見を踏まえ、ダンピングの要因とならないような評価方法を検討します。
44	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編	質問	17	4.	4.2.	4.2.5	イ				今回の計画においては、消防活動空地は不要との認識でよろしいでしょうか。ご教示ください。	消防活動空地の設置は原則不要ですが、設置の提案を妨げるものではありません。 なお、円滑な災害対応のため、はしご車等の緊急車両が進入できる道路幅員等については別紙設計要領で定めています。詳細は消防局警防課と協議願います。
45	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編	質問	19	5.	5.1.	5.1.1					「総括責任者」との記述がありますが、「統括責任者」の誤植と理解してよろしいでしょうか。ご教示ください。	ご指摘のとおり、「統括責任者」が正です。 入札公告時に修正したものを公表します。
46	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編	質問	20	6.	6.2.						市が実施された敷地測量調査の結果については、どのようなデータが含まれているのかご教示ください。	No.10の回答を参照ください。
47	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編	質問	20	6.	6.6.	6.6.1	ア				貴市におかれましては、家屋調査の対象範囲をどの程度まで想定されているのでしょうか。事業用地に隣接する北側および西側のRC擁壁等まで含まれるのか等、ご教示ください。	工事の影響を被るおそれのある、敷地境界線から概ね30mの範囲にある工作物等を調査対象として想定してください。 なお、調査対象範囲は、現場周辺の関係権利者等と協議のうえで決定します。
48	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編	質問	23	7.	7.2.	7.2.5	ア				「地下部分の地盤面下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」との記述がございますが、新築工事において新設杭と干渉しない既存杭については、GLー2.0mまでのカットおよび残置として差し支えないとの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。
49	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編	質問	23	7.	7.2.	7.2.5	ア				「解体に伴い地盤改良が必要な場合はPFI事業者が行うこと」との記述がございますが、当該地盤改良の要否は不可視部分であり、実際に施工を行わなければ工法や数量等の判断ができないものと考えております。 この点につきましては、変更対象と捉えてよいのかご教示ください。	今後、公表予定の地質に関するデータを踏まえて計画いただきますが、実施方針別紙1のリスク分担表の「設計変更リスク」の注5のとおり対応します。
50	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編	質問	32	9.	9.4.						住宅瑕疵担保責任保険に関する記載がございますが、工事保険に関する記載が見当たりません。工事保険への加入は当然として、保険内容については事業者の裁量に委ねられるとの理解でよろしいでしょうか。また、加入した保険の証書を提出する必要があるのかについても併せてご教示ください。	付保すべき保険の内容については、別途、入札公告時に公表する事業契約書(案)でお示しする予定です。
51	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編 別紙1	質問	1								「事業者において本要領を確保しつつ、維持や保守管理コスト等の上昇を伴わない範囲で、本要領を上回る提案を行うことを妨げない」と記述がございますが、例えば、共用廊下の手摺壁をアルミ格子手摺とする提案は、本要領を上回る提案に該当するものと考えて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	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編 別紙1	質問	14	4.	4.4.	4.4.1	イ	(ア)(イ)			「1R・1K」との記述がございますが、本事業においては「1R」の誤植であるとの理解でよろしいでしょうか。ご確認ください。	ご指摘のとおり、本事業では要求水準書(案)に記載のとおり1Kの整備は予定しておりません。 入札公告時に修正したものを公表します。
53	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編 別紙1	質問	16	4.	4.6.	オ	(ア)	①			「1R・1K」との記述がございますが、本事業においては「1R」の誤植であるとの理解でよろしいでしょうか。ご確認ください。	ご指摘のとおり、本事業では要求水準書(案)に記載のとおり1Kの整備は予定しておりません。 入札公告時に修正したものを公表します。
54	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編 別紙1	質問	18	5.	5.1.	エ	(ア)				「造作壁及び天井の下地は標準図に則り木下地を標準とする」と記述がございますが、木下地を施工できる業者が限られています。職人不足により工期の圧迫が懸念されますので、軽量鉄骨下地に変更することは可能でしょうか。ご教示ください。	施設設計要領を確保しつつ、維持や保守管理コスト等の上昇を伴わない範囲で、本要領を上回る性能の提案を行うことは妨げません。
55	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編 別紙1	質問	50	7.	7.5.	カ	(ア)				透水性アスファルトにつきましては、路盤が軟弱化するおそれがあるため、主として歩道部分への採用を想定しておりますが、この考え方でよろしいでしょうか。ご教示ください。	施設設計要領に記載のとおりとします。
56	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編 別紙1	質問	51	7.	7.6.	7.6.1	ア	(ア)			透水性アスファルトにつきましては、路盤が軟弱化するおそれがあるため、主として歩道部分への採用を想定しておりますが、この考え方でよろしいでしょうか。ご教示ください。	施設設計要領に記載のとおりとします。



洋光台住宅(C-1街区)建替事業 実施方針等に関する質問及び回答について(別紙)

No.	資料	区分	該当頁	該当箇所（見出し記号）							質問・意見・提案内容	回答
				階層1	見出し 階層2	見出し 階層3	見出し 階層4	見出し 階層5	見出し 階層6	見出し 階層7		
57	要求水準書(案) 市営住宅整備等業務編 添付資料4	質問									既存駐車場出入口付近において、アスファルト舗装および横断側溝が赤線部分と水色部分を跨いでおりますが、当該箇所についてはどのように整備するご予定でしょうか。ご教示ください。	【添付資料4】解体対象既存住宅等図面の範囲を修正し、質疑回答とあわせて公表します。改めて解体対象範囲をご確認ください。
58	要求水準書(案) 入居者移転支援編	質問	2	2.	2.2.	(1)					「全ての移転支援対象者の移転またはが完了するまで」との記載がございます「またはが」は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、「または」が正です。 入札公告時に修正したものを公表します。
59	要求水準書(案) 入居者移転支援編	質問	3	2.	2.3.						「不適正居住者は移転支援に含まない」との記載がございますが、移転支援業務の過程で不適正居住者（名義の違う居住者など）に該当することが判明した場合、貴市に報告後、その時点から移転支援業務対象から外れるとの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。
60	要求水準書(案) 入居者移転支援編	質問	3	2.	2.4.	2.4.1					「仮移転先から本移転をせず、本入居も可とする」との記載がありますが、当該判断は入居者の意向によって可能なのでしょうか？あるいは、やむを得ない事情がある場合に限られるのかご教示ください。	原則、仮移転先への本入居は不可です。 やむを得ない事情がある場合に限られるものとします。
61	要求水準書(案) 入居者移転支援編	質問	5	3.	3.1.	3.1.1					「総括責任者」との記述がありますが、「統括責任者」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、「統括責任者」が正です。 入札公告時に修正したものを公表します。
62	要求水準書(案) 入居者移転支援編	質問	6	3.	3.2.	3.2.4					令和7年度時点の貴市が支払う、移転料の具体的な金額について、ご教示ください	市が直接入居者に支払う世帯当たりの現行の移転料は、洋光台住宅の他街区への移転:63,000円、その他の市営住宅への移転:99,000円です。なお、金額は今後の見直しにより変更となる場合があります。
63	要求水準書(案) 入居者移転支援編	質問	8	3.	3.3.	3.3.5					「不適正居住者等」との記載がありますが、「等」にはどのような居住者が該当するとお考えでしょうか。ご教示ください。	本項目は不適正居住者への対応について示すものとし、「等」を削除します。入札公告時に修正したものを公表します。
64	要求水準書(案) 入居者移転支援編	質問	8	3.	3.4.	3.4.2					(浴槽、風呂釜、ガス給湯器、換気扇、網戸は除く)との記載につきましては、当該5項目のみを除外対象とするとの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。
65	要求水準書(案) 入居者移転支援編	質問	11	4.	4.2.	4.2.2	ア				「適宜、現地調査を行い、利用の可否を判定する」との記載がありますが、現地調査では判断できない情報などは、事業者から市や指定管理者に対して、確認を得ることも可能であるとの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。
66	要求水準書(案) 入居者移転支援編	質問	15	5.	5.4.	5.4.2	(3)				「一定期間、対象者からの仮決定に対する意見を受け付ける」との記載がございますが、一定期間とはどの程度を想定されているのでしょうか。 また、過去に仮決定後にどのような意見が寄せられているのか、事前にご教示いただくことは可能でしょうか。	概ね1か月程度を想定しております。なお、過去の他事例における仮決定後の意見としては、階数、棟の変更希望などがありました。
67	要求水準書(案) 入居者移転支援編	質問	16	5.	5.4.	5.4.3	(1)				「仮移転者の病気及び障害の理由で仮移転先として使用できない場合等においては、市と協議の上、使用可能な状態に整備を行う場合がある」との記載がありますが、ここでいう「使用可能な状態」とは、具体的にどのような整備内容を想定されているのでしょうか。ご教示ください。	病気及び障害の理由で既存住宅において入居者自ら浴室の改修等を行っている場合、同等の改修を行うこと等を想定しています。
68	要求水準書(案) 入居者移転支援編	質問	16	5.	5.4.	5.4.3	(1)				「修繕にあたり、基本的な修繕内容以外の業務（浴槽の移設等）を仮移転者が希望した場合は、市と協議の上、市の承諾を得るものに限り実施すること」と記載がありますが、承諾が得られない場合には、当該希望内容は入居者の実費負担となるとの理解でよろしいでしょうか。ご教示ください。	合理的理由が無く市が承諾しない内容について、PFI事業者による対応は不要とします。
69	要求水準書(案) 入居者移転支援編	質問	17	5.	5.4.	5.4.3	(4)				「修繕をPFI事業者以外の者に請け負わせる場合は請負に係る支払額を、PFI事業者が自ら実施する場合はPFI事業者が負担した費用に適正な人件費や諸経費等を加算した金額を支払う」との記述がございますが、契約時には現状空き室を想定して予算を組み、改修完了後に実費精算を行うという解釈でよろしいでしょうか。ご教示ください。	精算払いを想定しておりますが、詳細は入札公告時に公表する事業契約書(案)でお示しします。
70	要求水準書(案) 入居者移転支援編	質問	19	5.	5.4.	5.4.7	(1)				「仮移転者のうち希望者に対しては、廃棄物処理業者または改装工事業者等を斡旋する等により、円滑な明け渡しを支援する」との記載がございますが、仮移転時に改装工事業者を斡旋する事由とはどのようなケースを想定しているのでしょうか。個別に取り付けた設備等を撤去する工事に係る斡旋を想定しているものか、ご教示ください。	仮移転から解体までの期間において管理上支障が生じる玄関ドアや窓ガラスの破損の復旧等を想定しています。
71	要求水準書(案) 入居者移転支援編	質問	20	5.	5.4.	5.4.7	(2)				「改装の原状回復は原則不要」と記載がございますが、例外的に原状回復が必要となる事項のリスト等については、事前にご教示いただけるのでしょうか。ご教示ください。	リストの提供の予定はありませんが、個別に取り付けた設備等で著しく解体工事に影響を与えるものの撤去や、仮移転から解体までの期間において管理上支障が生じる玄関ドアや窓ガラスの破損の復旧等を想定しています。
72	要求水準書(案) 入居者移転支援編	質問	25	6.	6.4.	6.4.3					「PFI事業者が仮移転者より書類についての問い合わせを受けた場合は、必要に応じて市または指定管理者に対応を確認の上、処理すること」との記載がありますが、当該問い合わせは、市または指定管理者が作成した書類に関するものを指すとの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。
73	要求水準書(案) 入居者移転支援編	質問	28	6.	6.4.	6.4.6	(1)				「住替移転者のうち希望者に対しては、廃棄物処理業者または改装工事業者等を斡旋する等により、円滑な明け渡しを支援する」との記載がございますが、住替移転時に改装工事業者を斡旋する事由としては、入居者が個別に取り付けた設備等を撤去する工事等を想定しているとの理解でよろしいでしょうか。ご教示ください。	仮移転から解体までの期間において管理上支障が生じる玄関ドアや窓ガラスの破損の復旧等を想定しています。

洋光台住宅(C-1街区)建替事業 実施方針等に関する質問及び回答について(別紙)

No.	資料	区分	該当頁	該当箇所(見出し記号)							質問・意見・提案内容	回答
				階層1	見出し 階層2	見出し 階層3	見出し 階層4	見出し 階層5	見出し 階層6	見出し 階層7		
74	要求水準書(案) 入居者移転支援編	質問	30	7.	7.2.	7.2.2	ア				「PFI事業者が要求水準書(市営住宅整備業務、維持管理業務及び余剰地活用業務(付帯事業)編)に基づき」との記述がございますが、今回の手法はBTaであることから、「維持管理業務及び余剰地活用業務(付帯事業)」の文言は削除すべきではないでしょうか。ご確認ください。	ご指摘のとおり、「要求水準書(市営住宅整備業務編)」が正です。 入札公告時に修正したものを公表します。
75	要求水準書(案) 入居者移転支援編	質問	31	7.	7.4.	7.4.2	(3)				「退去者のうち希望者に対しては、廃棄物処理業者または改裝工事業者等を斡旋する等により、円滑な明け渡しを支援する。」との記載がございますが、退去時における改裝工事業者を斡旋する事由とは、どのような事項を想定されているのでしょうか。個々に取り付けた設備等を撤去する工事に対しての斡旋と理解してよろしいでしょうか。ご教示ください。	仮移転から解体までの期間において管理上支障が生じる玄関ドアや窓ガラスの破損の復旧等を想定しています。
76	要求水準書(案) 入居者移転支援編	質問	31	7.	7.4.	7.4.2	(3)				「対象者より鍵を受け取った後、速やかに仮移転先の検査」との記載がありますが、「既存住宅の検査」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、「既存住宅の検査」が正です。 入札公告時に修正したものを公表します。
77	要求水準書(案) 入居者移転支援編	質問	34	8.	8.2.	8.2.2					「PFI事業者が要求水準書(市営住宅整備業務、維持管理業務及び余剰地活用業務(付帯事業)編)に基づき」との記述がございますが、今回の手法はBTaであることから、「維持管理業務及び余剰地活用業務(付帯事業)」の文言は削除すべきではないでしょうか。ご確認ください。	ご指摘のとおり、「要求水準書(市営住宅整備業務編)」が正です。 入札公告時に修正したものを公表します。
78	要求水準書(案) 入居者移転支援編	質問	34	8.	8.2.	8.2.3					「本移転先の入居予定日の4か月以内に」と記載がありますが、この表現では予定日から逆算して4か月前までに鍵の受取を完了させる趣旨に読み取れます。「予定日から4か月前までに」等の表記ではないでしょうか。ご確認ください。	特に修正は不要と考えています。 P.33の業務フローとあわせてご確認ください。
79	要求水準書(案) 入居者移転支援編	質問	39	8.	8.4.	8.4.5					「既存住宅の明け渡し日(期限)を決定する」との記述がございますが、当該部分は「仮移転先の明け渡し」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、「仮移転先の明け渡し」が正です。 入札公告時に修正したものを公表します。
80	要求水準書(案) 入居者移転支援編	質問	40	8.	8.4.	8.4.7	(1)				「対象者の引っ越し完了後、対象者より本移転先の鍵を受け取る」との記述がありますが、「仮移転先の鍵」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、「仮移転先の鍵」が正です。 入札公告時に修正したものを公表します。
81	要求水準書(案) 入居者移転支援編	質問	41	8.	8.5.	8.5.1					「仮移転者は住替え移転者となることはできない」との記載がありますが、3ページに記載のある「本入居」との違いについてご教示ください。	「仮移転先への本入居」とは、当初新築住宅への戻り入居を希望したものの、仮移転中に新築住宅への戻り入居を取止め、仮移転先にそのまま入居することを指します。「住替え」とは、新築住宅への戻り入居を希望せず、原則として洋光台住宅A街区や他の市営住宅に住替えを行うことを指します。 仮移転を行った者がさらに仮移転先から住替えを行うことは認められません。
82	要求水準書(案) 入居者移転支援編 別紙4ー4	質問									負担金としての記載がありますが、移転料を指すものとの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。
83	モニタリング基本計画案	質問	2	2.	2.2.						表タイトル及び①提出書類に「総括管理責任者」との記述がありますが、「統括責任者」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、「統括責任者」が正です。 入札公告時に修正したものを公表します。
84	モニタリング基本計画案	質問	9	3.	3.2.						表タイトル及び①提出書類に「総括管理責任者」との記述がありますが、「統括責任者」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、「統括責任者」が正です。 入札公告時に修正したものを公表します。
85	モニタリング基本計画案	質問	11	3.	3.2.						表「退去支援業務責任者が作成する提出書類」の①業務計画書が「(住替え支援業務)」と記述されていますが、「(退去支援業務)」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、「退去支援業務」が正です。 入札公告時に修正したものを公表します。
86	現地説明会	質問									説明会時の現地見学の際にバイク等の放置物が多々見受けられました。盗難車である可能性も含めると慎重に取り扱う必要があると考えますが、対応については市で行って頂けると考えてよろしいでしょうか。また、PFI事業者で処分となった際は、別途費用は頂けるのか、ご教示ください。	No.3の回答を参照ください。
87	現地説明会	質問									解体撤去時の安全上の支障や仮設(足場等)に干渉する場合と建設業務時に新築住宅や仮設(足場等)に干渉する際は、事業用地外の樹木の剪定・伐採(但し、伐根は土砂流出や斜面崩壊を考慮し行わない。)は可能なのかご教示ください。	市と協議の上、工事に支障があると判断された場合は可とします。