

市営野庭住宅（I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

9月26日 実施方針等の公表

10月11日 実施方針等に関する質問、意見・提案の受付〆切

11月8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	9件	・入札参加者の構成（建設企業） ・リスク分担
要求水準書（案） 【市営住宅整備等業務編】	28件	・各種車両の寄付き ・一団地認定基準の扱い
要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	10件	・他の街区の建替えの順序 ・入居者に対する説明等の状況
モニタリング基本計画（案）	0件	
合計	47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、実施方針等の内容の一部について見直しを行い、令和7年1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。

市営野庭住宅（I街区）建替事業 実施方針等の質問及び回答について（別紙）

番号	資料名	タイトル	該当頁	該当箇所（見出し記号）						質問・意見	回答	
1	実施方針		PFI事業者の責任の履行に関する事項	16	3.	3.5.					契約保証金の納付等には、公共工事標準請負契約約款と同様に金銭的履行保証措置が含まれますか。	含まれます。
2	実施方針		特定事業の業務範囲	2	1.	1.1.	1.1.5	(4)	a	(a)、(c)	個別で現況調査を行いたい場合は、どのようにすればよろしいのでしょうか。ご教示願います。	入居者や近隣等に配慮いただければ個別で現況調査を行うことは妨げません。
3	実施方針		民間事業者の募集及び選定スケジュール（予定）	7	2.	2.2.	2.2.1		図表2		入札公告が令和7年1月下旬で入札説明書等に関する質問受付も同月では質問期間が短すぎるので最低でも3週間はいただきたい。	検討します。詳細は入札公告時にお示しします。
4	実施方針		入札参加者の構成（建設企業）	12	2.	2.3.	2.3.2	(2)	b	(d)	【元請け受注した参加資格要件建築物の施工実績】との記述ですが、参加資格要件建築物とは、凡そ既存建物の延床面積・階数を超えていけば宜しいのでしょうか。ご教示願います。	「参加資格要件建築物」の定義は「a 設計企業 (c)」に記載のとおり、コンクリート系構造（SRC、PCを含む）で一の建築物における新築（改築を含む）又は増築に係る部分の延べ面積が2,000㎡以上、階数が地上5階以上の建築物です。
5	実施方針		入札参加者の構成（建設企業）	12	2.	2.3.	2.3.2	(2)	b	(e)及び(f)	(e)(f)の記述通りに解釈すると監理技術者を2名専任配置という解釈でしょうか。また監理技術者と現場代理人は兼任できますでしょうか。ご教示願います。	本質問に関連して、実施方針「2.3.2.(2)b 建設企業」本文を以下のとおり訂正します。 誤：なお、複数の者で業務を分担する場合は、総括する者を置くものとし、総括する者は次のaからeの要件を、その他の者はa、b及びeの要件を全て満たしていること。 正：なお、複数の者で業務を分担する場合は、総括する者を置くものとし、総括する者は次のaからeの要件を、その他の者はa、b及びfの要件を全て満たしていること。 上記訂正後の条件を満たせば、監理技術者を1名選任とすることは可能です。 また、監理技術者と現場代理人の兼任は法規等の範囲で認めます。
6	実施方針	別紙1：リスク分担表	リスク分担表	3							市営住宅整備→保証リスク 記述中の【引き渡し後、保証期間中に生じた不具合】とありますが、とても大きな枠で記載されており、捉え方によっては殆どが該当してしまいます。保証書を発行している部分のみの解釈で宜しいのでしょうか。ご教示願います。	保証の対象は、保証書に記載の範囲となりますが、PFI事業者の設計・施工等に起因する不具合については、その範囲にとどまりません。
7	実施方針	別紙1：リスク分担表	リスク分担表	3							市営住宅整備→契約不適合リスク 記述中の【引き渡された目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの】とありますが、各出来高検査・竣工検査等々で検査に合格したもので引き渡しを完了しているという認識です。事業者側のみのリスクだけではないとも考えられます。ご検討の程 宜しくお願い致します。	原案のとおりとします。
8	要求水準書（案） 【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】		本業務を取り巻く関係団体等との連携	1	第1	4					指定管理者との連携とは、どの程度の業務を想定しているのかご教示願います。	主に、入居者移転支援業務における連絡調整等を想定しています。
9	要求水準書（案） 【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】		本業務を取り巻く関係団体等との連携	1	4						地元自治会との連携とは、設計に対する連携を意図するのでしょうか。また、建設期間における安全性の確保に伴う連携を意図するのでしょうか。ご教示願います。	主に、工事期間中における安全確保のための連絡調整や、入居者移転支援業務における連絡調整等を想定しています。

市営野庭住宅（I街区）建替事業 実施方針等の質問及び回答について（別紙）

番号	資料名	タイトル	該当頁	該当箇所（見出し記号）							質問・意見	回答
				第3	2	(5)	ア					
10	要求水準書（案） 【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】	上水道・下水道、ガス、電気、通信等のインフラ施設	11	第3	2	(5)	ア				無電柱化を推奨されるのかご教示願います。	無電柱化に係る電線共同溝の設置を想定しています。
11	要求水準書（案） 【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】	遊水池	11	第3	2	(5)	ウ				遊水池や防火水槽を地下ピット対応とすることは可能でしょうか。ご教示願います。	維持管理に支障がなければ、住棟のピットを活用して、遊水池や防火水槽を整備することを妨げません。
12	要求水準書（案） 【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】	車両のアプローチ	14	第4	2	(1)	イ				「原則として車両のアプローチをゆりの木通りに計画しないものとする」とありますが、施設設計要領では「集会所入口周辺に、原則として1～2台以上の車両の寄り付きスペースを設ける」とあります。要求水準書（案）にならない計画しないでしょうかご教示願います。	要求水準書（案）を優先して計画してください。
13	要求水準書（案） 【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】	住棟形式（70m制限）	14	第4	2	(1)	ウ				「横浜市一団地認定基準・連坦建築物設計制度基準」の該当箇所には、直径70mの円に収まる平面計画とあるものの、「市長が周辺の土地利用の状況により市街地の環境上支障がないと認めた場合は、この限りではない」との但し書きがあります。本件については但し書きの適用が可能と思われまますがご教示願います。	原則として、但し書きの適用は想定していません。
14	要求水準書（案） 【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】	住棟形式	14	第4	2	(1)	ウ				【1棟あたりの住戸タイプは混在型とする】との記述がありますが、各階毎の混在タイプ規制がございますでしょうか。ご教示願います。	混在タイプの規制は設けておりません。
15	要求水準書（案） 【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】	自転車置場	15	第4	2	(2)	ウ				バイク置場は不要と考えてよろしいのでしょうか。ご教示願います。	ご理解のとおりです。
16	要求水準書（案） 【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】	駐車場	15	第4	2	(1)	イ				ディサービス等の福祉車両や引っ越し車両、移動販売車両等の駐車スペースは確保しなくてもよろしいのでしょうか。J街区の要求水準書（案）には「J街区以外の入居者が利用することも考慮した配置とする」との記述があります。I街区入居者の利便性についてご教示願います。	駐車区画としての整備は行いません。ただし、ディサービス等の福祉車両や引っ越し車両、移動販売車両等の寄り付きができるように計画してください。
17	要求水準書（案） 【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】	ごみ集積所関連	16	第4	2	(2)	カ				車両の寄り付き及び、転回スペースを確保すると、沿道空地の連続性に問題があるのではないのでしょうか。ご教示願います。	車両の寄り付きや転回スペースの確保等により、やむを得ない範囲において沿道空地が連続しないことは可とします。
18	要求水準書（案） 【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】	緑化について	16	第4	2	(2)	キ				敷地面積の20%以上を確保する法令基準はありますでしょうか。ご教示願います。	「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）の緑化率は20%以上と定められています。
19	要求水準書（案） 【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】	統括責任者及び業務責任者の配置	16	第4	3	(1)					各業務の業務責任者と業務担当者の兼務は、認められるのでしょうか。また、他の業務責任者との兼務は可能と考えて良いのでしょうか。ご教示願います。	実務上支障がなければ、業務責任者と業務担当者の兼務、他の業務責任者との兼務を妨げません。
20	要求水準書（案） 【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】	周辺家屋調査	17	2	4	(3)	ウ				工事施工による影響範囲内の土地家屋等について調査実施後、施工途次または施工完成後に影響範囲外の土地家屋所有者より苦情の申し立て等が発生した場合、横浜市局別「損害補償業務」フローに従い損害補償の処理手続きを踏んでいただけるのかお尋ねいたします。	発注者の責めに帰すべき理由により生じたものについては、相互に協力し、損害補償業務にあたるものとします。

市営野庭住宅（I街区）建替事業 実施方針等の質問及び回答について（別紙）

番号	資料名	タイトル	該当頁	該当箇所（見出し記号）				質問・意見	回答
21	要求水準書（案） 【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】	周辺家屋調査等	18	第4	4	(3)	ウ	貴市が想定している家屋調査範囲をご教示願います。	工事の影響を被る恐れのある、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決定します。
22	要求水準書（案） 【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】	一般事項	20	第4	6	(3)	ア	【現場代理人を専任かつ常駐で配置すること】と記述がありますが、建替整備工事の現場代理人と兼任も可能でしょうか。ご教示ください。	解体撤去業務の現場代理人は、建設業務の現場代理人と兼任することも可能です。
23	要求水準書（案） 【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】	解体撤去対象施設等	21	第4	6	(3)	イ	【事業用地内の地中埋設物は杭等を含め、原則としてPFI事業者が撤去処分】との記述がありますが、令和3年9月30日付けで環境省から都道府県・各政令市廃棄物行政主管部(局)長あての「第12回再生可能のエネルギー等に関する規制等の総点検タスクフォース(令和3年7月2日開催)を踏まえた廃棄物の処理及び清掃に関する法律の適用に係る解釈の明確化について(通知)」が通達されていること、この通達の根拠として一般社団法人日本建設業連合から「既存地下工作物の取扱いに関するガイドライン(2020年2月)」が作成されていることを鑑みると、既存杭等の地下埋設物を撤去することが推奨されておりません。状況に応じたご対応をお願い致します。	要求水準書（案）記載のとおり、事業用地内の地中埋設物は、杭等を含め、原則として、全てPFI事業者が撤去処分するものとします。ただし、存置することが合理的と認められる場合に限り、市とPFI事業者の協議により決定するものとします。
24	要求水準書（案） 【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】	解体撤去対象施設等	21	第4	6	(3)	イ	既存建物の図面(基礎・杭伏せ図)の開示をお願い致します。	参考資料1「既存住宅等図面」として、入札公告時にお示しします。
25	要求水準書（案） 【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			「高木は可能な限り植えないように配慮する」とありますが、54ページの「緑の環境をつくり育てる条例」によると樹木本数の規定があります。どちらを優先すればよいでしょうか。ご教示願います。	「緑の環境をつくり育てる条例」の規定を満たすように計画してください。
26	要求水準書（案） 【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	11	3	3-1			木下地を標準とありますが軽量鉄骨下地としてもよろしいでしょうか。ご教示願います。	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。
27	要求水準書（案） 【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	20	3	3-7			キッチン廻りの壁面仕上げについて特に記載はありませんが、PFI事業者での提案と考えてよろしいのでしょうか。ご教示願います。	ご理解のとおりです。
28	要求水準書（案） 【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	20	3	3-7			対面キッチンでの提案は可能と考えてよろしいでしょうか。ご教示願います。	対面キッチンでの提案も可能です。
29	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	住替え先住宅の建替予定	4	2	(4)			入居者が住替え先を検討する際、その住宅がいつ頃建替事業の対象となるのかを知りたいと推測されます。長期的な建替え順の予定があればご教示願います。	I J街区、B C街区、A街区、H K街区の順に建替えを行う予定です。D E F G街区に関しては、住戸改善事業を行う予定です。なお、令和5年度に実施した住民説明会において、上記の内容について説明を行っています。

市営野庭住宅（I街区）建替事業 実施方針等の質問及び回答について（別紙）

番号	資料名	タイトル	該当頁	該当箇所（見出し記号）				質問・意見	回答
30	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	「業務計画書」の作成及び提出	5	3	(2)	ア		3行目の「入居者『業務計画書』」における”入居者”は誤植ではないでしょうか。	要求水準書（案）【入居者移転支援編】「3(2)ア「『業務計画書』の作成及び提出」の記載に誤りがあったため、下記のとおり訂正します。 誤：業務実施に先立ち、入居者移転支援業務の各業務の開始日及び完了日、実施手順、報告内容、並びに、移転期間（移転説明会の実施予定日及び移転の完了予定日）等を示した入居者「業務計画書」を作成する。～ 正：業務実施に先立ち、入居者移転支援業務の各業務の開始日及び完了日、実施手順、報告内容、並びに、移転期間（移転説明会の実施予定日及び移転の完了予定日）等を示した「業務計画書」を作成する。～
31	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	業務報告書（完了）	6	3	(2)	イ	(ウ)	「業務報告書」が二重表記になっておりませんか。	要求水準書（案）【入居者移転支援編】「3(2)イ(ウ) 業務報告書（完了）」の記載に誤りがあったため、下記のとおり訂正します。 誤：移転計画業務、仮移転支援業務、住替え移転支援業務、退去支援業務、本移転支援業務について、各業務の終了時に、各業務の「業務報告書」を「業務報告書」を作成し、市の確認を受ける。 正：移転計画業務、仮移転支援業務、住替え移転支援業務、退去支援業務、本移転支援業務について、各業務の終了時に、各業務の「業務報告書」を作成し、市の確認を受ける。
32	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	その他の報告	6	3	(2)	イ	(エ)	文末の表記が抜けていませんか。	要求水準書（案）【入居者移転支援編】「3(2)イ(エ) その他の報告」の記載に誤りがあったため、下記のとおり訂正します。 誤：P F I 事業者は、適宜、各種書類の受取状況、移転支援対象者の移転の調整結果（退去者の退去先の確保の確認状況を含む）及び移転の状況（仮移転、住替え移転、本移転、仮移転先への本入居、退去） 正：P F I 事業者は、適宜、各種書類の受取状況、移転支援対象者の移転の調整結果（退去者の退去先の確保の確認状況を含む）及び移転の状況（仮移転、住替え移転、本移転、仮移転先への本入居、退去）を報告する。
33	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	市が予算措置する移転料の算出	6	3	(2)	エ		入居者の意向により仮移転・本移転・住替え・退去が決まります。入札時にはどのように予算を確定するのかご教示願います。	入札額の算定条件として、仮移転、本移転、住替え、退去の件数を市において指定します。 また、仮移転先の修繕件数および修繕1件あたりの工事費についても市が指定します。 その上で、業務実施時には実費で精算ことを想定しています。詳細は、入札公告時にお示しします。
34	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	関係団体との調整等	6	3	(2)	オ		記述中の関係団体名と連絡先を開示して頂けませんでしょうか。	現在の指定管理者は、横浜市住宅供給公社です。連絡先は回答しません。 自治会について、連絡先は回答しません。また、自治会への接触はお控えいただきますようお願いいたします。
35	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	市営住宅等の事業用地の使用（駐車場）	7	3	(2)	カ		駐車場についても貴市との協議を踏まえて無償利用可能と考えてよろしいでしょうか。ご教示願います。	駐車場についても、協議の上、必要な範囲で無償利用を可とします。

市営野庭住宅（I街区）建替事業 実施方針等の質問及び回答について（別紙）

番号	資料名	タイトル	該当頁	該当箇所（見出し記号）				質問・意見	回答
36	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	入居者への円滑な説明等	7	3	(3)	ア		仮移転支援業務着手前に貴市が行った入居者への説明内容、また、それに対する入居者の反応をご教示願います。	令和5年度に、I街区・J街区を含む全街区の入居者を対象に、野庭住宅の建替事業等に関する説明会を実施しました。主に、建替事業等の概要（各街区で想定している事業手法、想定事業スケジュール、野庭住宅の別街区に仮移転すること、建替後の住戸タイプ等）について説明しています。野庭住宅全体の再生に関して理解を得られたものと受け止めています。
37	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	不適正居住者等への対応	8	3	(3)	オ		仮移転支援業務を行ったことによりPFI事業者が不適正居住者と判断した場合、貴市に報告するという手順でよろしいでしょうか。ご教示願います。	不適正居住者であるかの判定は横浜市が行います。PFI事業者が不適正居住者の可能性があると考えた場合は、市に確認をとるものとします。
38	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	必要な仮移転先数の整理（入居者等の情報）	11	4	(2)	ア		落札後には別紙1「入居者等の情報」に加えて同居者を含めた個人情報を開示いただけるのでしょうか。	移転支援業務の実施に必要なものに関し、開示します。開示の範囲、方法は市とPFI事業者の協議によるものとします。
39	実施方針	審査委員会	6	2	2.1.	2.1.4.		審査委員会の臨時委員に「大江宏之：慶応義塾大学名誉教授」とありますが、「大江守之：慶応義塾大学名誉教授」ではないでしょうか。	ご指摘のとおりです。なお、書類の公開後に市においても確認したため、現在、ホームページで公開している書類は訂正済みのものとなっています。
40	要求水準書（案） 【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】	既存住宅等図面	目次	参考資料	参考資料1			入札公告以降に配布予定の既存住宅等図面データですが、意匠、構造、機械、電気すべて配布していただけたらと考えてよろしいでしょうか。	参考資料1「既存住宅等図面」は、意匠図、構造図、衛生設備図を配布します。電気設備図はありません。
41	要求水準書（案） 【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】	測量図	目次	参考資料	参考資料2			入札公告以降に配布予定の測量調査成果図データですが、CADデータ及び座標データで配布していただけたらと考えてよろしいでしょうか。	平成6年度の測量のため、参考資料2「測量調査成果図データ」はCADデータの形式にはなっていません。また座標データもありません。
42	要求水準書（案） 【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	13	第4	2			新築住宅等の具体的な要求水準は「別紙3：施設設計要領」に示すとありますが、「別紙2」のことでしょうか。	ご理解のとおりです。別紙2と読み替えてください。
43	要求水準書（案） 【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】	住戸タイプ	13	第4	2	(1)	ア	住戸タイプが示されていますが、住戸平面は自由でしょうか。または、標準図に準じるのでしょうか。標準図に準ずる場合は標準図の提示をお願いします。また、自由平面、標準図準拠を問わず和室は必要でしょうか。	住戸平面については、応募者の提案とします。就寝室は、原則として洋室としますが、3DK住戸においては、1室に限り、和室とすることができます。
44	要求水準書（案） 【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	14	第4	2	(1)	イ	新築住宅の住宅性能評価は「別紙3：施設設計要領」の水準を満足するとありますが、「別紙2」のことでしょうか。	No.42の回答のとおりです。
45	要求水準書（案） 【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】	集会所	15	第4	2	(2)	エ	地域開放も見据えた床面積200㎡以上の独立型集会所を整備する。集会所内に100㎡程度の倉庫を確保するとあります。集会所200㎡以上+倉庫100㎡程度でしょうか。又は集会所100㎡+倉庫100㎡程度=200㎡以上なのでしょうか。ご教示ください。	後段にお示し頂いた「集会所100㎡+倉庫100㎡程度=200㎡以上」としてご提案ください。
46	要求水準書（案） 【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】	確定地形測量	25	第4	13			敷地には全ての境界石があり、確定測量は終了していると考えてよろしいでしょうか。また、擁壁の開削等による造成により境界石の復元、立会い等は必要と考えてよろしいでしょうか。	平成6年度に確定測量を実施しておりますが、時間が経過しているため、一部の境界石については残存していない可能性があります。後段については、ご理解のとおりです。

市営野庭住宅（I街区）建替事業 実施方針等の質問及び回答について（別紙）

番号	資料名	タイトル	該当頁	該当箇所（見出し記号）				質問・意見	回答	
47	実施方針	PFI事業者の責任の履行に関する事項	16	3.	3.5				<p>本事業全体の事業費に占める割合から、建設企業の負うべき債務を、他の業務に従事する者が連帯して債務を負うのは各構成企業に対する過大なリスクと認識しており、内閣府の「PFI事業におけるリスク分担等に関するガイドライン」の「リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを分担する」の考え方にもそぐわないと考えます。</p> <p>連帯債務をなくすること、或いは、連帯債務を負うのは代表企業のみとする等緩和を検討頂けないでしょうか。</p>	<p>ご意見として承りました。本内容については再度検討のうえ、入札公告時に明らかにします。</p>