

市営野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問（第2回）に対する回答（5月23日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）				項目名	質問内容	回答
1-58	入札説明書	15	4	4.3	4.3.3		現地見学会の開催2025.3.25回答1-40	階段下の配管設備を点検するための床下点検口内にアスベストが検出された場合は、市が明示している内容からの増になるため、市の費用負担と考えてよろしいでしょうか。	事業契約書（案）【修正版：令和7年3月25日】第18条のとおりとします。
1-59	入札説明書	5	2	1	6		事業スケジュール（予定）2025.3.25回答1-47	完工確認を含む年度の末日の10年後とは例えば4月に完工確認が完了した場合は、維持管理期間が10年12か月との考えでしょうか。	ご理解のとおりです。
1-60	入札説明書	3	2	2.1	2.1.5	(3)	事業期間	質問回答1-8「維持管理期間については、市による新築住宅等の完工確認日から、完工確認日を含む年度の末日の10年後までとする。」ことから、完工確認を令和14年3月末日とし、維持管理期間を令和14年4月からとすることで事業者負担（事業費負担）を抑えるとともに、要求水準書【入居者移転支援編】38頁8.(2)入居者移転支援業務の期限を令和14年3月31日とする。」ことから、引越し期間が引越し費用の高い繁忙期と重なることにより支給される引越しサービス費内に収まらず入居者負担が増える可能性も考えられます。引越しサービス費内で収めるためにも戻り入居開始を令和14年4月以降とし、入居者移転支援業務期限を5月もしくは6月末までとして再考いただけませんかでしょうか。	条件は変更しません。 なお、引越し費用の高い繁忙期を避けるという観点から、移転の時期を前倒していただくことは妨げません。
1-61	入札説明書	21	6	6.1	6.1.2	c	事業契約の締結	質問回答1-31「市が決定した対価又は地代が余剰地活用業務企業が提案した価格よりも10%以上高い場合は、余剰地活用企業は本契約に定める違約金の支払いをすることなく、売買契約または定期賃貸借設定契約を締結しないことができるものとします。」とあります。 しかしながら、本件は通常の土地活用事案に比して開業までの期間が大変長いため、建設価格や市場金利、地価の変動は予測し難く、また近隣地域における同業種の開業など事業を取り巻く環境の変化を、現時点では余剰地活用業務企業をはじめ誰もが予測は困難です。入札説明書にてご提示頂いた土地購入等の参考価格は現時点で土地を購入（賃借）し事業を開始するならば事業は成立をすると思われませんが、長期間のリードタイムがある本件においては、余剰地活用業務を実現化するためにも、市場変化に伴う余剰地活用企業の途中変更（柔軟なスキーム変更）を認めて頂きたいと考えますので、宜しくお願ひします。	条件は変更しません。

市営野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問（第2回）に対する回答（5月23日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）						項目名	質問内容	回答
1-62	入札説明書	21	6	6.1	6.1.2		c	余剰地の売買契約	質問回答1-31「市が決定した対価又は地代が余剰地活用業務企業が提案した価格よりも10%以上高い場合は、余剰地活用企業は本契約に定める違約金の支払いをすることなく、売買契約または定期賃貸借設定契約を締結しないことができるものとします。」とあります。現在、上記の乖離を発生させないよう適切な土地取得額（賃借額）を検討しておりますが、本件は通常の土地活用事案に比して開業までの期間が大変長い為、建設価格や市場金利、地価の変動は予測し難く、また近隣地域における同業種の開業など事業を取り巻く環境の変化を予測して、土地取得額（賃貸借額）を算定することは難しい状況にあります。今後、実現性が高く、かつ上記の乖離を発生させない土地取得額（賃借額）を提案出来る事業計画を実現するためには、当初予定していた事業計画の見直しが急務であり、事業スキームの変更（余剰地活用企業の交代・追加）を視野に入れた検討が必要な状況です。以上の状況を鑑み、余剰地活用企業の変更を認めて頂きたく、宜しくお願ひします。	条件は変更しません。	
1-63	入札説明書	3	2	2.2				予定価格	質問回答1-4「入札説明書2.1.6事業スケジュール（予定）に記載されている年度を超えないようにしてください。」とありますが、貴市が予定価格を算定した時期より更に労務単価の上昇など事業費の各項目に関して物価上昇が続いている状況であります。契約書（案）には物価スライド協議の記載があるものの、建築費の他解体撤去費、造成費用、維持管理や移転支援に係る労務費も上昇しているのが実情です。加えて、昨今の社会情勢を受けて市場金利も変動していることから、予定価格内にて提案を構築することが、非常に困難であります。一方で提案金額を予定価格に収めることによって多くの市内業者の方々にも負担を強いる結果となります。従い、予定価格が超過した場合でも入札を認めて頂ける措置の検討をお願い致します。	条件は変更しません。	
1-64	入札説明書	21	6	6.1	6.1.2		c	余剰地の売買契約	【第1回質疑回答番号1-15、1-31、8-5に関する質問】 提案購入金額に下限がない旨の回答を頂きましたが、一方で市が決定した対価が提案した価格よりも10%以上高い場合は、売買契約を締結しないことができるとされています。その場合、市が提示している参考価格を大きく下回る金額にて仮に応札し、落札者として決定した場合には、決済できるか分からない状態で設計を進めなければなりません。その状況はデベロッパーとして回避したく、市が決定する対価については事前に開示いただけないでしょうか。また、開示されている参考価格が市が決定する対価に近いなど、指標をいただけないでしょうか。	事業契約締結の後に、測量・分筆登記、余剰地の普通財産への変更手続及び不動産鑑定評価を実施します。その後、事業スケジュールを踏まえて時期を調整のうえ横浜市財産評価審議会に諮問します。答申価格は審議会で決定します。答申額については売買または定期借地契約前に提示します。提示する時期については、前述の審議会の開催時期によります。ついで、事前に開示することはできません。	
1-65	入札説明書	6	2	4				事業に必要とされる根拠法令等	3月25日回答公表の番号1-34に絡み、建築確認申請（計画通知）も民間審査機関ではなく、横浜市建築指導課に行った方が宜しいでしょうか。貴市ご意向並びに手続き上何等かの合理的理由がございましたら併せてご教示をお願いいたします。実施方針等の質問及び回答（令和6年11月8日回答公表）の番号7に関する再質疑ともなります。	建築確認申請は民間審査機関で構いません。	

市営野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問（第2回）に対する回答（5月23日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）						項目名	質問内容	回答
1-66	入札説明書	3	2	2.1	2.1.5	(3)		事業期間	<p>質問No.1-8に関連して質問致します。 令和13年12月末日に完工確認が完了した場合、サービス対価A-3における割賦金利の計算始期は令和14年1月1日からになるのでしょうか。 また、上記の場合は、割賦支払施設整備費の初回の支払時期は、修正版の事業契約書別紙6 1 (2) イ (イ) の通り、完工確認日を含む年度の末日の1年後の応当日の翌月である令和15年4月の支払いから起算して10回払いと考えて良いのでしょうか。上記が正しい場合、一般的なPFIの支払いスケジュールの通り、令和14年4月からの年4回の支払いに再考をお願い致します。</p> <p><変更をお願いしたい理由> ①現在の支払いスケジュールでは、仮に完工確認が年度の早い時期になれば、10年よりも11年に近い10年を大幅に超える割賦期間となり、資金調達において、基準金利の10年ものが利用できない可能性があるため、資金調達に支障をきたします。 ②初回の支払いまでの期間が長いと、初回の割賦金利が高くなり、元利均等返済の場合には、割賦元本の平均残存期間が長くなるため、割賦金利の総額が増加するので、貴市に一般的なPFIでは生じない財政負担を生じさせます。 ③年4回の支払いに比し、割賦元本の平均残存期間が長くなり、割賦金利の総額が増加するため、貴市に一般的なPFIでは生じない財政負担を生じさせます。 ④昨今、今後の金利上昇が予想されている中、割賦金利の総額をより削減する支払方法を選択することが貴市財政に資すると考えられます。</p>	金利の起算日、支払いの起算日及び回数についてはご理解のとおりです。 支払い回数は年1回のみとします。	
1-67	入札説明書	3	2	2.1	2.1.5	(2)		事業方式	<p>質問No.1-18及び質問No.8-63に関連して質問致します。 固定資産税、都市計画税について、収支計画に含めるものの、事業者が負担した分を貴市にてご負担いただけるのであれば、入札上限価格の計算から上記の税を除外することをご検討いただけないでしょうか。</p>	条件は変更しません。 なお、入札時における固定資産税、都市計画税等の算出方法については、8-137の回答をご参照ください。	
1-68	入札説明書	5	2	2.1	2.1.5	(5)	(a)	PFI事業者等の収入	<p>質問No.1-43に関連して質問致します。 様式5-2について「国庫補助金の有無について追記した」とありますが、同様式の「2 市営住宅整備業務費の内訳に「A-1対象外」となっている費用項目以外の項目が国庫補助金の対象と考えて良いでしょうか。また、上記の「A-1対象外」となっていない項目に関して部分払いの対象になると考えて良いでしょうか。</p>	ご理解のとおりです。	
2-112	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	18	4	4	(3)	イ		地質調査 2025.3.25回答 2-10	<p>地下水位の情報がない場合、汚染土（自然由来も含め）が判明された場合、水（地下水）の処理も対象となります。その場合の費用負担は貴市との考えで宜しいでしょうか。</p>	事業契約書（案）【修正版：令和7年3月25日】第8条各項のとおりとします。 なお、ご質問については、記載の状況のみをもって、本市の負担が発生するとは認められません。	
2-113	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	3	2	1	3	コ		市営住宅等整備業務_確定地形測量 2025.3.25回答 2-58	<p>東側マンションとの権利者合意が得られているとのことですが、書面の提示をお願いいたします。又、工事として立ち合いは必要ないとの考えで宜しいでしょうか。</p>	平成6年度に境界確定協議書を取り交わしています。落札者決定後に当該書面を提供することは可能です。 後段については、境界部分の現状変更等に伴い、境界の確認などの立会いが必要とお考えください。	

市営野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問（第2回）に対する回答（5月23日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							項目名	質問内容	回答
2-114	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	11	3	2	5	イ				2025. 3. 25回答 2-69	資料2、インフラ現況参考図を確認しました。ゆりの木通りに3か所ありますが、J街区宅内に必要でしょうか。	要求水準書に記載のとおり、3000㎡以上の開発行為のため開発区域全域を既存の消火栓以外の消防水利の有効範囲（140m）を包含する1基以上の防火水槽（40㎡以上）を整備してください。 なお、詳細については、消防局警防課に相談してください。
2-115	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	18	4	4	(3)	カ				地下埋設物調査 2025. 3. 25回答 2-85	追加費用が発生した場合、追加費用の55%、解体撤去工事が完了した時点で竣工時に実行する優先ローンとは別に建設期間中融資にて資金の調達し支払う必要性があるため、その場合、建設期間中融資の金利についても増額分、金融関連費用の増額として貴市にてご負担いただける解釈でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
2-116	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	参考資料1：既存住宅等図面	1							既存杭図面 2025. 3. 25回答 2-102	公表していただいた既存建物の資料では場所打杭はどこに配置されているのかいただいている資料では想定できません。PC350φと場所打杭600φ 800φ 900φでは撤去引抜、処理費に大幅な乖離が生じることが想定されます。どの杭種で撤去引抜費用を想定すればよろしいでしょうか。	杭はすべて場所打杭とし、600φ16本、800φ394本、900φ26本として撤去費を算定してください。
2-117	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	3	2	1	3	ツ				開発行為の基本的考え方	質問回答2-60において、「市営住宅等整備業務を実施する上で当然に付随して発生する業務を想定しています。」とありますが、プラン提案により、既存の通路（団地内居住者進入通路）を廃止することによって歩道の再整備の要求が予想されます。現在入札に向け積算作業中ですが、物価高騰の煽りもあり工事費が切迫している状況であり、事業費が入札価格内に収まらない可能性があります。よって事業費を予定価格内に収めるためにも歩道再整備は貴市の工事として頂けませんでしょうか。	条件は変更しません。
2-118	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	11	3	2	3					開発行為の基本的考え方	質問回答2-63において、「条件については、関係各課等へ確認してください。」とありますが、本事業の落札を経て実施作業へ意向するにあたり関係各課等の協議を進めていく過程で、新たな要求事項等で追加費用が発生した場合は、追加負担をお願いします。	新たな要求事項等が生じる事由に依存するため、記載の状況のみで、一概に判断することはできません。 事業契約書（案）【修正版：令和7年3月25日】第16条第3項に基づき、本市が負担する合理的な事由が認められた場合は、合理的な範囲で費用を負担します。
2-119	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	12	3	2	6					水道利用加入金	質問回答2-70で「メーター口径に応じた手数料を見込んでいただきます。」とありますが、現在入札に向け積算作業中ですが、物価高騰の煽りもあり工事費が切迫している状況であり、事業費が入札価格内に収まらない可能性があります。よって事業費を予定価格内に収めるためにも既得権の継承させて頂けないでしょうか。	条件は変更しません。
2-120	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	7	2	2.3	3					天井下地	質問回答2-90において、「天井照明等の配線等をコンクリートスラブに埋め込むことを避けるため、・・・天井下地を設ける。とありますが、更新のしやすさを考慮しCD管をコンクリートに埋め込み、CD管に配線等をする方法であれば、よろしいでしょうか。」に対し、認められませんの回答ですが、CD管に配線することでメンテナンスが容易となり、イニシャルランニング共にコスト削減につながります。また、物価高騰の煽りもあり工事費が切迫している状況であることから、今一度再考をお願いします。	条件は変更しません。

市営野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問（第2回）に対する回答（5月23日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							項目名	質問内容	回答
2-121	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	参考資料1：既存住宅等図面	1							既存杭図面	質問回答番号2-102にて、杭の本数については、「参考資料1：既存住宅等図面」を参照ください。とのことですが、特記仕様書からPC杭：φ350で図面番号3-2-3から階段数により本数は確認できますが、一部の棟の妻側に配置されている老人同居室部分（2階建て）の杭情報がありません。 また、特記仕様書にアースドリル杭との記載がありますが、図面番号3-3、3-4ではどの棟のどの部分なのか不明です。 図面番号3-4の基礎伏図に老人同居室らしきものがありますが、他の居室もアースドリル杭になっており、どの棟がPC杭なのかアースドリル杭なのかも不明です。 既存杭について不明点が多いため、詳細資料の提示をお願い致します。 これ以上の資料がない場合は既存杭引抜き工事の積算が不可能であるため、入札時点では別途工事とし、実際の既存杭引抜き工事完了後に精算として頂けないでしょうか。 早急に事業費の把握をする必要があるため、5月30日の回答予定日より前に先行公表をお願い致します。	2-116の回答を参照してください。
2-122	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】		29	5	5	(1)				業務実施体制	【第1回質疑回答番号2-18に関する質問】 統括責任者及び業務責任者配置に関して、常駐を求めるものではないという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
2-123	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】		13	2		(5)				一般事項	【第1回質疑回答番号2-28に関する質問】 遊具に関しては、不特定多数の人物（近隣の子供等）からの利用が想定されるため、利用に当たっての予期せぬ破損や不具合が発生する可能性がございますので、修繕に要した費用はサービス対価とは別に、貴市に対し請求できるものとしていただけないでしょうか。	条件は変更しません。
2-124	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】		17	2		(4)				一般事項	【第1回質疑回答番号2-32に関する質問】 自家用電気工作物には、分電盤、動力盤内に設置されている電気機器も含まれます。（例：配線用遮断器、リレー、タイマー等） 上記機器に関しては、耐用年数が5～10年程度のものであり、維持管理期間中に経年劣化による不具合が発生する可能性があるため、修繕に要した費用はサービス対価とは別に、貴市に対し請求できるものとしていただけないでしょうか。	条件は変更しません。
2-125	要求水準書【市営住宅整備等業務、維持管理業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編】	資料1：現況図	資料1：現況図							現況図	・質疑番号2-109において、600-2の土地（横浜市所有地）のイエローゾーン対策については、横浜市が費用を負担し、事業者が工事を実施するという理解でよろしいでしょうか。	土砂災害警戒区域解除に向けた対策工事に要する費用は、入札価格に含むものとします。

市営野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問（第2回）に対する回答（5月23日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）				項目名	質問内容	回答
3-12	要求水準書（案） 【入居者移転支援編】	17、27	5、6	(4)	ウ、イ	(エ)	仮移転先の修繕費に係る費用、住み替え先の修繕費に係る費用	質問回答3-8, 9において、「移転支援業務に係るサービス対価のうち仮移転先及び住替え先の修繕費用は、事業契約に見込み額を計上の上、実費精算します。」とありますが、事業費が切迫していることを踏まえ、入札価格に修繕費を見込まない方向性で再考いただけませんか。また、入居者移転支援費の引越しサービス業務費用（仮移転・本移転共に）も同様にご検討をお願いします。	条件は変更しません。
6-57	様式集	39	様式7-1	要求水準			確認内容	「・CASBEEの適用については、Aランクの水準を満足するものとする。」とありますが、AランクはB+ランクと読み替えて宜しいでしょうか。	3月25日付新旧対照表のP3に記載のとおり、「CASBEE横浜の適用については、令和7年4月1日改定におけるB+ランクの水準を満足するものとする。」が正しいです。要求水準書【修正版：令和7年3月25日】において、上記の修正が反映されていませんでした。そのため、要求水準書及び様式集様式7-1を修正します。
6-58	様式集	48	45871	1 本事業の実施に向けた基本方針			留意事項	「上30mm、下27mm、左右25mmの余白を設けた指定様式を用いる。外枠の大きさ（160mm×240mm）は変更しない。」と記載がありますが、より多くの提案をさせていただきたいため、上下左右の余白サイズを各20mmまでとすることを認めていただけませんか。	認められません。なお、ご質問に関連する、様式8一式及び様式10について、書式設定の余白、外枠の大きさが、指定と異なっていたため、当該の様式を修正します。
6-59	様式集		6-3	施設整備の対価（サービス対価A-2及びA-3）支払表			消費税等相当額 割賦元本	質問No.8-95に関連して質問致します。上記質問にて割賦元本に消費税が含まれることを回答いただきましたので、様式6-3の「消費税等相当額（割賦元本）」の列は不要かと存じます。当該列に消費税を含めると、割賦元本にも消費税が含まれていることから、割賦元本に係る消費税が二重に計算されることとなります。また、「割賦元本（A-2）（税抜）」の列の「（税抜）」は（税込）に修正をお願い致します。	様式6-3の「消費税等相当額（割賦元本）」は割賦元本の税抜き額に対応しています。I列の「割賦元本（A-2）（税抜）」には税抜の割賦元本を記載してください。
6-60	様式集		6-2	施設整備の対価（サービス対価A-1）支払表			A-1対象となる経費	質問No.8-55に関連して質問致します。SPC管理費等に関してはA-1の対象とならないと理解しましたが、その場合、「A-1の対象となる経費」の「その他」は何を指しているのでしょうか。	「その他」の欄は、予備の記入欄として設定したものであり、不要であれば記入する必要はありません。
7-24	基本協定書（案）	6	12				事業契約不調の場合における処理	「落札者の構成企業は、連帯して、落札価格の100分の10に相当する金額の違約金を市に支払うものとし、」とあり、必ず市は違約金を請求することになってしまい、事象によっては請求の緩和措置も考えられるため、「市は、落札者の構成企業に対して、落札価格の100分の10に相当する金額を上限とする違約金を請求することができるものとする。」として頂けないでしょうか。	基本協定書の記載のとおりとします。
7-25	基本協定書（案）	6	12				事業契約不調の場合における処理	質問No.7-12に関連して質問致します。第12条と第13条は別途のものと回答いただいておりますが、それぞれ事業契約締結前の違約金と事業契約締結後の賠償金であり、同一の内容に基づく請求であれば、いずれかに基づき請求される（二重に請求はされない）認識で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。

市営野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問（第2回）に対する回答（5月23日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							項目名	質問内容	回答
8-125	事業契約書（案）	7	9	1						建設に伴う近隣対策	質問回答8-82では、「令和5年度に野庭住宅全体の住民の方を対象に事業説明会を実施しています。今後は、移転支援業務に含まれる事業説明会の場でPFI事業者が主体となって、事業概要を説明していただきます。市は本説明会に同席し、必要な協力を行います。」とあります。 令和5年度に野庭住宅全体の住民の方を対象に事業スケジュールの説明は周知されているものと理解し、新たに事業スケジュール及び工事に関する説明を野庭住宅全住民にする必要は無く、J街区該当者のみの対応と理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
8-126	事業契約書（案）	7	9	1						建設に伴う近隣対策	前項質問に対し、新たに事業スケジュール及び工事に関する説明を野庭住宅全住民にする必要がある場合は、I街区との関連性から貴市主体で実施していただけませんか。	新たに事業スケジュール及び工事に関する説明を野庭住宅全住民にする必要が生じた場合は、本市が対応します。ただし、PFI事業者は、本市の説明資料の作成等において、協力するものとします。
8-127	事業契約書（案）	36	80	5. 6. 7						余剰地活用業務継続履行不能	質問回答8-9で、一般的には不可抗力に該当しない・・・とありますが、住宅整備物価スライド条項が設けられていることと同様に再考をお願いします。	8-132の回答をご参照ください。
8-128	事業契約書（案）	65	2	(3)						維持管理業務等に係る対価（サービス対価C、D）の物価変動に関する基本的な考え方	【第1回質疑回答番号8-11に関する質問】 2025年3月31日に内閣府より「PPP/PFI事業における物価上昇の影響への対応について（通知）」が出されました。 通知によると「物価指数の採用にあたっては、選定事業者が負担する物価変動リスクを減じるため、選定事業者が実際に用いる財・サービスの市場価格が的確に反映される物価指数を採用することが必要である。具体的には、当該市場価格に対する感応度が高い物価指数を採用するとともに、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。」とされています。 2023年2月から2024年7月までの1年5ヵ月間の物価変動率を比較すると ・企業向けサービス価格指数：2.7%上昇 ・建築保全労務費単価：9.2%上昇 となり、6.5%の乖離が発生するため、事業者には多大なリスクとなり得ます。 以上のことから、感応度が高い物価指数である国交省の「建築保全労務単価」の採用を再度ご検討いただけないでしょうか。 【参考】内閣府 その他関係省庁通達等 PPP/PFI事業における物価変動の影響への対応について https://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/tsuutatsu/tsuutatsu.html	事業契約書（案）【修正版：令和7年3月25日】別紙6「2 物価変動に伴うサービス対価の改定」（1）に下記の記載のとおりとします。 「採用する指標において、市場の変動等により、改定に用いる指数が実態に整合しない場合には、上記に関わらず、市とPFI事業者が協議を行うことにより前記以外の指標に変更することができるものとする。」 また、ここに言う「改定に用いる指数が実態に整合しない場合」について、現時点での判断はいたしません。

市営野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問（第2回）に対する回答（5月23日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							項目名	質問内容	回答
8-129	事業契約書（案）	65	2	(3)						維持管理業務等に係る対価（サービス対価C, D）の物価変動に関する基本的な考え方	【第1回質疑回答番号8-11に関する質問】 「令和7年1月（入札公告時）の指数と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又は初回若しくは前回改定年度から累積で3.0%以上の差が生じた場合にサービス対価C及びDについて協議を行う」とありますが、令和14年4月から維持管理業務開始と仮定した場合、令和14年4月分（初回）のサービス対価より物価変動が適用されるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
8-130	事業契約書（案）	65	2	(3)						維持管理業務等に係る対価（サービス対価C, D）の物価変動に関する基本的な考え方	【第1回質疑回答番号8-11に関する質問】 維持管理業務等に係る対価（サービス対価C, D）の物価変動に関する基本的な考え方について、「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」に倣い、維持管理費の物価変動率も1.5%に統一していただけないでしょうか。	8-147の回答をご参照ください。
8-131	事業契約書（案）	71		(3)						ビルメンテナンス業者賠償責任保険	【第1回質疑回答番号8-98に関する質問】 ビルメンテナンス業者賠償責任保険については、ビルメンテナンス業を営む企業でしか加入することが出来ないため、PFI事業者（SPC）にて加入することは不可という認識です。 以上のことから、次のとおり事業契約書（案）を修正していただけますでしょうか。 ・保険契約者：構成企業等 ・被保険者：構成企業等及び市	施設・昇降機賠償責任保険及びビルメンテナンス業者賠償責任保険の保険契約書及び被保険者につき、下記の内容についても可とします。 ・保険契約者：構成企業等 ・被保険者：構成企業等及び市
8-132	事業契約書（案）	36	80	5, 6, 7						余剰地活用業務継続履行不能	【第1回質疑回答番号8-9、9-12に関する質問】 物価変動における工事費高騰分については3年後の事業化を考慮すれば土地代に関わる大きな要素となります。工事費高騰分については、新築住宅建替えのスライド条項（事業契約書第45条）同様に協議を認めて頂けますでしょうか。 もしくは入札時は参考金額提案とさせていただき、建物解体完了後にスライド条項を適用した金額を再提案させていただき契約締結するという条件に変更いただけますでしょうか。 何年も先の工事費・物価等が予測不能であり入札対応できないので条件緩和または協議可としていただくことを再考願います。	条件は変更しません。
8-133	事業契約書（案）	36	80	5, 6, 7						余剰地活用業務継続履行不能	【第1回質疑回答番号8-9、9-12に関する質問】 建築費の高騰が著しく、建替えや再開発等の中止などがある現状からすれば、3年度の土地代を約束することは難しく、土地評価額の最大化のため、余剰地活用部分については、今回の募集からは除外し、建物解体完了後に別で事業者公募をかけることを再考願います。	条件は変更しません。
8-134	事業契約書（案）	45	91	2						契約保証金等	【第1回質疑回答番号8-2に関する質問】 事業契約締結時点では土地取得価格が決まっていなくても関わらず手付10%支払うことは困難です。再考願います。	条件は変更しません。

市営野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問（第2回）に対する回答（5月23日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							項目名	質問内容	回答
8-135	事業契約書（案）	39	86	1				(4)		市による契約解除	「その他、入札説明書等に規定する「入札に参加する者に必要な資格」を満たさなくなったとき。」と記載がありますが、必要な資格とは「入札説明書9頁3.1.2.(2)入札参加者の参加資格要件（業務別）」のみを指すという理解でよろしいでしょうか。 例えば、事業期間中に構成企業が入札参加者の参加資格要件（共通）(d)の指名停止になった場合などは、事業契約書（案）第86条1項(4)に該当することはないと思いますので確認です。	業務別の要件だけではなく、共通要件も対象となります。 なお、事業契約書（案）【修正版：令和7年3月25日】第86条1項において、「本契約の全部又は一部を解除することができる。」と規定しています。 本契約の全部又は一部を解除するかどうかは、指名停止の原因に応じて、指名停止の時点で市が個別に判断します。
8-136	事業契約書（案）	58	1	(2)	イ			(ウ)		割賦支払施設整備費の支払手続	サービス対価A2・A3の支払日について、質問回答8-60では3月31日までに支払いが可能な例が示されています。一方、事業契約書（案）P58別紙6の1(2)イ（イ）では、「支払時期は（中略）年度の末日の1年後の応当日の翌月」となっており、これは4月を意味すると理解します。あらためての質問ですが、3月31日までの支払いは可能でしょうか。可能である場合は、P60の表の「支払時期」の欄にある「令和●年4月」の箇所は「令和●年3月」に変更されるものと理解してよろしいでしょうか。	3月31日までに支払いが必ず可能な場合は、3月1日に請求書が提出された場合のみで、それ以降に請求書が提出された場合は、4月1日以降の支払いとなる可能性があります。請求書の提出時期によって支払時期が異なることから、P60の表の月の表記も概ねのものであり、現状からの修正は行いません。
8-137	事業契約書（案）	65	2	(3)						物価変動に基づくサービス対価の改定（サービス対価D）	固定資産税は提案時の金額から増減しても最終的に貴市の負担となるので事業者の収支には影響しない仕組みと理解しています。入札価格に含まれる固定資産税が提案者毎に異なると、価格点に有利又は不利に働きますので、入札価格には固定資産税を含めないこととするか、又は提案時の固定資産税の平米単価を指定していただくことで、公平性が確保され则认为ますが如何でしょうか。（極論すると、入札価格を下げるために固定資産税を意図的に低く見積もって入札することができてしまい、そのようなことを避けるための質問です）都市計画税についても同様です。	ご指摘を踏まえ、一定の公平性が確保されるように、各年度における固定資産税・都市計画税の算出については、次の計算式により算出することとさせていただきます。 課税標準額×1.7%（税率）×50%（特例措置） なお、課税標準額は、調査業務費、設計業務費及び建設業務費（建替住宅等建設費）の合計額（A-1対象外の経費を除く）の70%としてください。 また、同様の観点から、不動産取得税と登録免許税については、次の金額のとおりとします。 不動産取得税＝20,000千円 登録免許税＝26,000千円 これらの費用は全てサービス対価Dに含むものとし、また、これらの費用を明記できるよう、様式集（Excel版）6-7を修正します。 なお、これらの費用は実費で精算することとします。
8-138	事業契約書（案）	71								付保すべき保険の内容	付保すべき保険の内容に火災保険は含まれていませんが、火災保険は貴市にて加入されるという理解でよろしいでしょうか。	ご質問の火災保険が、新築住宅（建物）の火災による損害を補償する損害保険を指すものとして、以下回答します。 市は、火災保険を付保する予定はありません。 なお、付保すべき保険の内容は、PFI事業者の提案によるため、火災保険を含むか否かはPFI事業者の判断となります。

市営野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問（第2回）に対する回答（5月23日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							項目名	質問内容	回答
8-139	事業契約書（案）	20	44							新築住宅等完成後の対応	金融機関としては、事業継続が危ぶまれる場合に事業継続を目的とした担保権の実行（ステップイン）をすることとなります。そのためにもPFI事業者の資産、権利関係および契約上の地位の全てを担保設定の対象とし、プロジェクトの仕組みそのものをパッケージで保全すること（全資産担保）が必要となります。そのため、新築住宅等に対する担保権設定をお認めいただけませんか。	事業契約書第94条ただし書きに記載のとおり、市の承諾により担保権設定を認める場合があります。PFI事業者に融資する金融機関による新築住宅等への担保権の設定については、事業継続を目的としたものであり、担保権の実行売却を通じた融資の回収を行わないものであるならば、PFI事業者の決定後、お申し出があれば、協議に応じます。この協議に本市が承諾する場合に限り、これを認めます。ただし、金融機関の担保権に優先する市への所有権移転予約の仮登記がなされることが想定されることも申し添えます。なお、本回答をもって、担保権の設定を確約するものではありません。
8-140	事業契約書（案）	47	92	5						市内企業への発注	実際に市内企業に業務を発注するのは構成企業になるかと存じますので、当該違約金の請求は構成企業にされる建付に変更いただけませんか。	条件は変更しません。
8-141	事業契約書（案）	58								サービス対価の支払い方法(サービス対価A-2、A-3)	金融機関への返済原資となるサービス対価A-2、A-3の支払いタイミングが年一回となると、金融機関への返済ピッチも一年間となり利息負担額が増加し、ひいては入札価格の増加につながります。半期または四半期支払に変更していただけませんか。	1-66の回答をご参照ください。
8-142	事業契約書（案）	65								物価変動に基づくサービス対価の改定(サービス対価D)	質問No.8-63に関連して質問致します。維持管理開始後の固定資産税及び都市計画税については、PFI事業者が負担した額を貴市に請求していただくのとありますが、市からPFI事業者に対して支払われる時期についてご教示ください。	当該年度にPFI事業者が負担した固定資産税、都市計画税については事業契約書（案）【修正版：令和7年3月25日】別紙6に記載のサービス対価Dに係る支払時期（初回の支払時期は、完工確認日を含む年度の末日の翌月とし、第2回以降は初回の支払時期から1年毎に応答する月とする。）に支払います。
8-143	事業契約書（案）	57								割賦支払整備費支払時期	質問No.8-96に関連して質問致します。割賦金利について年1回払いについては、認められないとのことですが、一般的なPFIの支払い方法と同様の年4回の支払いとすることを再考いただけませんか。年4回の支払いとすることで元本の減少が早くなるため、大幅に金利負担が少なくなります。また、当該割賦払いに合わせて資金調達を行います。資金調達が困難になる可能性がございます。	1-66の回答をご参照ください。
8-144	事業契約書（案）	36	80	5, 6, 7						余剰地活用業務継続履行不能	質問No.8-9, 9-12 物価変動における工事費高騰分については3年以上先の事業化を考慮すれば土地代に関わる大きな要素となります。余剰地における工事費高騰分については、新築住宅建替えのスライド条項（事業契約書第45条）同様に落札後の協議を認めていただけませんか。土地買取/定期借地契約における協議を要望します。	8-132の回答をご参照ください。
8-145	事業契約書（案）	59								別紙6	質問No.8-61等 サービス購入費C、Dが年払いとされていますが、市内企業をはじめ委託先、再委託先への支払いについて下請法への影響を考慮いただき四半期ごとの支払いについてご再考いただけませんか。	条件は変更しません。

市営野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等に関する質問（第2回）に対する回答（5月23日公表）

番号	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							項目名	質問内容	回答
8-146	事業契約書（案）	65	2	(3)						維持管理業務等に係る対価（サービス対価C、D）の物価変動に関する基本的な考え方	〈第1回質疑8-11に関する質問〉 「協議を行う物価変動率は、当該年度の前年度4月から3月の「企業向けサービス価格指数（2020年基準）：日本銀行調査統計局」の平均値を用いる」とありますが、日本銀行の企業向けサービス指数は実態とは大きな乖離があるため、事業者としてはリスクとなり得ます。つきましては、比較の実態に即している「国土交通省の建築保全労務単価」を物価変動率の指標としてご検討いただけないでしょうか。	8-128の回答をご参照ください。
8-147	事業契約書（案）	65	2	(3)						維持管理業務等に係る対価（サービス対価C、D）の物価変動に関する基本的な考え方	〈第1回質疑8-11に関する質問〉 「令和7年1月（入札公告時）の指数と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又は初回若しくは前回改定年度から累積で3.0%以上の差が生じた場合にサービス対価C及びDについて協議を行う」とあり、物価変動率3.0%以内の場合は事業者にて負担と読み解けます。事業者としては3.0%の負担でも大きなリスクとなるため、物価変動率が3.0%以内でもサービス対価の改定を認めていただけないでしょうか。	条件は変更しません。