

市営野庭住宅（J街区）建替事業

実施方針

令和6年9月26日

横浜市

はじめに

横浜市（以下「市」という。）は、市営野庭住宅（J街区）建替事業（以下「本事業」という。）について、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図り、民間と行政のパートナーシップのもとで、効率的・効果的に推進するため、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づく事業として実施することを検討している。

本事業に関し、PFI法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する事業者（以下「PFI事業者」という。）の選定を行うに当たって、PFI法第5条第1項の規定により実施方針を定めたので、同条第3項に基づき、次のとおり公表する。

目 次

1. 特定事業の選定に関する事項	1
1.1. 事業内容に関する事項	1
1.2. 特定事業の選定及び公表に関する事項	5
2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項	6
2.1. 民間事業者の選定に関する基本的事項	6
2.2. 民間事業者の募集及び選定の手順に関する事項	8
2.3. 入札参加者の備えるべき参加資格要件	11
2.4. 提出書類の取扱い	16
2.5. 契約手続等	17
3. 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	18
3.1. 責任分担の基本的な考え方	18
3.2. 予想されるリスクと責任分担	18
3.3. 保険	18
3.4. 提供されるサービス水準	18
3.5. PFI事業者等の責任の履行に関する事項	18
3.6. 関係者協議会の設置	18
3.7. 市による事業の実施状況の監視（モニタリング）	19
4. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	20
4.1. 立地に関する事項	20
4.2. 土地に関する事項	20
4.3. 余剰地に関する事項	20
4.4. 全体に関する事項	21
5. 事業契約等の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	22
5.1. 基本的な考え方	22
5.2. 管轄裁判所の指定	22
6. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	23
6.1. PFI事業者等の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合	23
6.2. 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合	23
6.3. いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合	23
6.4. 金融機関等と市の協議	23
7. 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	24
7.1. 法制上及び税制上の措置に関する事項	24
7.2. 財政上及び金融上の支援に関する事項	24
7.3. その他の支援に関する事項	24
8. その他特定事業の実施に関し必要な事項	25
8.1. 議会の議決	25
8.2. 債務負担行為の設定	25
8.3. 情報公開及び情報提供	25
8.4. 市からの提示資料の取り扱い	25

8.5. 入札に伴う費用負担.....	25
8.6. 問合せ先.....	25

<別添書類>

様式1：実施方針等に関する現地説明会参加申込書

様式2：実施方針等に関する質問・意見書

別紙1：リスク分担表

別紙2：付近見取図

別紙3：事業用地現況図

1. 特定事業の選定に関する事項

1.1. 事業内容に関する事項

1.1.1. 事業名称

市営野庭住宅（J街区）建替事業

1.1.2. 事業に供される公共施設等

市営住宅等（付帯施設等を含む）

1.1.3. 公共施設等の管理者の名称

横浜市長 山中 竹春

1.1.4. 事業目的

港南区に位置する市営野庭住宅は、全11街区88棟（3,294戸）からなる大規模住宅であり、築年数50年以上が経過していることから、市では順次、建替えを実施していく予定である。

このうち、I街区及びJ街区の建替えについて、先行街区として令和6年度の事業着手を予定している。

市営野庭住宅の立地条件や事業規模等を勘案してPFI方式による建替えが適していると判断し、設計、建設、工事監理、入居者の移転支援及び維持管理等の業務を一体的に民間事業者へ委ねることで、民間の創意工夫を活用し、公共サービスの質の向上や財政負担の軽減を図ることを目的とする。

1.1.5. 事業内容

(1) 事業の概要

本事業は、市営野庭住宅のうちJ街区の既存住棟及び附属する施設、屋外工作物その他外構等（以下「付帯施設」という。）を解体撤去し、新たな市営住宅（建替後の住棟（以下「新築住宅」という。）と付帯施設（新築住宅と併せて、以下「新築住宅等」という。）の整備及び維持管理並びにこれらを実施する上で必要となる関連業務を特定事業として一体的に行うものである。

また、特定事業のほか、余剰地活用業務を行う企業（以下「余剰地活用業務企業」という）による余剰地活用を付帯事業として行うものである。

PFI事業者及び余剰地活用業務企業（以下両者を総称して「PFI事業者等」という）が行う主な業務は次のとおりとし、具体的な事項については、入札説明書等において提示する。

(2) 事業方式

本事業において特定事業は、PFI 法に基づき実施するものとし、PFI 事業者は、既存住宅等を解体撤去し、移転支援を行い、新築住宅等の整備後、事業期間終了まで維持管理を行い、事業終了後、市に新築住宅等の所有権を移転する BOTa (Build Operation Transfer assist) 方式とする。

(3) 事業期間

設計・建設期間を含み、事業契約の締結から事業終了までを事業期間と定義し、事業契約の締結日から令和 24 年 3 月末日までの約 16 年間とする。

うち、維持管理・運営期間については、市への施設所有権移転日の翌日から令和 24 年 3 月末日までの約 10 年間とする。

(4) 特定事業及び付帯事業の業務範囲

PFI 事業者が、本事業において特定事業として実施する業務範囲は、次の a から c のとおりである。また、余剰地活用業務企業が帯事業として実施する付帯事業の業務範囲は、次の d のとおりである。

a 市営住宅等整備業務

PFI 事業者は、既存住宅等の解体撤去を行い、新築住宅等を整備（調査・設計・建設）する。

- (a) 調査業務
- (b) 設計業務
- (c) 解体撤去業務
- (d) 建設業務
- (e) 工事監理業務
- (f) 内覧会対象住戸の整備に関する業務
- (g) 設計・建設住宅性能評価の取得に関する業務
- (h) 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保険金の供託
- (i) 化学物質の室内濃度測定に関する業務
- (j) 確定地形測量・分筆・表示登記及び公有財産台帳登録関係書等の作成支援に関する業務
- (k) 新築住宅等の完工検査等に関する業務
- (l) 長期修繕計画の作成に関する業務
- (m) 地元説明等近隣対策業務
- (n) 社会資本整備総合交付金等申請関係書類等の作成支援業務
- (o) 家賃算定資料の作成支援業務
- (p) 会計実地検査等の支援業務
- (q) 契約不適合検査の実施
- (r) 市営住宅整備業務を実施する上で必要となる関連業務

b 入居者移転支援業務

PFI 事業者は、現入居者が仮移転先や新築住宅へ移転するにあたり、次の業務を行う。

- (a) 移転計画業務
- (b) 仮移転支援業務
- (c) 住替え移転支援業務
- (d) 退去支援業務
- (e) 本移転支援業務
- (f) 社会資本整備総合交付金等申請関係書類等の作成支援業務
- (g) 会計実地検査の支援業務
- (h) 移転支援業務を実施する上で必要となる関連業務

c 維持管理業務

PFI 事業者は、事業期間に渡り新築住宅等の適切な維持管理を行い、市に引き渡す。

- (a) 給水施設点検業務
- (b) エレベーター保守点検業務
- (c) 消防設備定期点検業務
- (d) 建築基準法法令点検業務
- (e) 遊具点検業務
- (f) 緊急通報設備点検業務
- (g) 遊水池施設保守点検業務
- (h) 自家用電気工作物保守点検業務
- (i) 維持管理業務を実施する上で必要な関連業務

d 余剰地活用業務（付帯事業）

余剰地活用事業者は、市から余剰地を取得又は借地し、自らの事業として民間施設等の整備を行う。

新築住宅等の整備と一体的な実施による相乗効果の発揮を期待し、余剰地活用事業者の創意工夫やノウハウを最大限活用する。

(5) PFI 事業者等の収入

PFI 事業者等の収入及び負担は、概ね次のように予定しているが、市からの支払いに係る具体的な内容については、入札公告時に公表する入札説明書等において提示する。

市は、本事業の実施について、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 214 条に規定する債務負担行為に基づき、PFI 事業者から提供されたサービスに対し、市と PFI 事業者との間で締結する事業契約書に定めるところにより、契約期間にわたって、本事業の実施に必要なサービスの対価を PFI 事業者に対して支払う。

(a) PFI事業者等の収入

市は、施設整備の対価のうち、国庫補助金の対象となる経費部分については、国庫補助金を活用し、施設整備後に支払う予定である。それ以外の施設整備の対価は、本施設の供用開始から事業期間中に、事業者に対し、事業契約に定める額を平準化して支払う。

入居者移転支援業務及び維持管理業務に要する費用は、毎年度の実績に応じた額を支払う。

(b) PFI事業者等の負担

- i PFI事業者は、本事業に要する費用を、(a)の市からの支払いがあるまでの間、負担する。
- ii 余剰地活用業務企業は、余剰地の土地貸付料または取得費用を別途契約後、市に支払う。
- iii 余剰地活用業務企業は、自らの事業として、民間施設等の整備を行う。

1.1.6. 事業スケジュール（予定）

本事業のスケジュール（予定）は、次のとおりである。

内 容	日 程
本契約締結	令和8年2月
仮移転の完了	令和8年度
既存住宅等の解体撤去	令和9年度
新築住宅等の整備完了	令和13年度
本移転の完了	令和13年度
維持管理業務終了、市へ所有権移転	令和24年3月

※具体的なスケジュールについては、PFI事業者等からの提案によるものとし、上表より期間を短縮することを可能とする。

1.1.7. 事業に必要とされる根拠法令等

本事業を実施するにあたり、法令及び条例等を遵守する。

なお、これらに基づく許認可等が必要な場合、事業者がその許認可等を取得する。

1.2. 特定事業の選定及び公表に関する事項

1.2.1. 特定事業の選定基準

本事業において特定事業を、PFI 事業として実施することで、従来方式と比較し、次のいずれかを満たす場合、市は、PFI 法第 7 条に基づき、本事業における特定事業を実施することが適切である事業として選定する（以下「特定事業の選定」という。）。

- ・ 公共サービスが同一の水準にある場合において、事業期間全体を通じた市の財政負担の縮減を期待できること。
- ・ 市の財政負担が同一の水準にある場合において、公共サービスの水準の向上を期待できること。

1.2.2. 特定事業の選定方法

市の財政負担額の算定にあたっては、将来の費用と見込まれる財政負担総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

公共サービスの水準は、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には、客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

1.2.3. 選定手順

市は、次の手順により客観的評価を行う。

- (a) コスト比較による定量的評価
- (b) 民間事業者に移転されるリスクに係る評価
- (c) その他の質的な評価
- (d) 総合的評価

1.2.4. 特定事業の選定結果の公表

市は、特定事業の選定を行った場合には、その判断の結果を評価内容と併せて速やかに市ホームページ等で公表する。また、事業の実施可能性についての客観的な評価の結果等に基づき特定事業の選定を行わないこととした場合も、同様に公表する。

2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項

2.1. 民間事業者の選定に関する基本的事項

2.1.1. 基本的な考え方

本事業は、施設の整備や入居者の移転支援の各業務を通じて、PFI 事業者に効率的かつ効果的なサービスの提供を求めるものである。

そのため、民間事業者の幅広い能力及びノウハウを総合的に評価して選定する必要があることから、民間事業者の募集及び選定にあたっては、市から PFI 事業者に対するサービス購入費の支払の額並びに施設の整備や入居者の移転支援の各業務の能力、その他の条件等を総合的に評価する。

2.1.2. 選定の方式

本事業における事業者の募集及び PFI 事業者等（落札者）の選定については、競争性・透明性の確保に配慮した上で、総合評価一般競争入札により行う。

なお、本事業のうち、PFI 事業については、「WTO 政府調達協定」（平成 6 年 4 月 15 日マラケシュで作成された政府調達に関する協定、及び平成 24 年 3 月 30 日ジュネーブで作成された政府調達に関する協定を改正する議定書）の対象事業であり、「地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令」（平成 7 年政令第 372 号）が適用される。

2.1.3. 民間事業者の選定の方法

民間事業者の選定は、次のとおり実施することを予定している。なお、詳細については、入札公告時に明らかにする。

(1) 入札参加資格確認

入札参加資格の確認のため応募グループに参加表明書、資格審査に必要な書類の提出を求め、市の一般競争入札有資格者名簿登載者であることや一定の実績を有することなどの確認を行う。

(2) 提案内容の審査

前項(1)入札参加資格確認により、本事業を実施するために必要な資格を有すると確認された応募グループから、PFI 事業にかかる具体的な業務の実施方法やサービスの対価の額、付帯事業の内容等について提案を受け、これらの提案内容を総合的に評価したうえで、落札者を決定する。

なお、提案の評価基準、提案書の提出方法、提出時期及び提出書類の詳細等については、入札公告時に明らかにする。

2.1.4. 審査委員会の設置と評価

市は、PFI 事業者等（落札者）の選定にあたり、学識経験者等で構成される「横浜市民間資金等活用事業審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置する。

なお、審査委員会の委員については、次のとおりとし、審査の公平性を確保し、適切な事業者の選定を図るため、入札参加者が評価委員に対して接触することを禁止する。

審査委員会委員（委員の順序は五十音順で掲載）

区分	氏名（敬称略）	所属機関（団体）・役職名
委員長	齋藤 真哉	横浜国立大学大学院 国際社会科学研究院 教授
副委員長	原 悦子	アンダーソン・毛利・友常法律事務所 弁護士
委員	芦谷 典子	東洋大学 経済学研究科公民連携専攻 教授
委員	山口 直也	青山学院大学大学院 会計プロフェッション研究科 教授
臨時委員	大江 守之	慶應義塾大学名誉教授

2.1.5. 審査の方法

審査は、資格審査と提案審査の２段階に分けて実施する。

なお、提案の評価基準、提案書の提出方法、提出時期及び提出書類の詳細等については、入札公告時に明らかにする。

(1) 資格審査

入札に参加する者（以下「入札参加者」という。）に、参加表明書、資格審査に必要な書類の提出を求める。

(2) 提案審査

資格審査通過者に対し、本事業に関する提案内容を記載した提案書の提出を求める。

2.1.6. 入札の中止等

競売入札妨害又は談合行為の疑い、不正又は不誠実な行為等により入札を公正に執行できないと認められるとき、又は競争性を確保し得ないと認められるときは、入札の執行延期、再度公告入札又は入札の取り止め等の対処を図る場合がある。

2.1.7. 落札者を決定しない場合

事業者の募集及びPFI 事業者等（落札者）の選定の過程において、入札参加者が無い、あるいは、いずれの入札参加者も市の財政負担額の縮減が見込めない等の理由により、本事業をPFI 事業として実施することが適当でない判断された場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

2.2. 民間事業者の募集及び選定の手順に関する事項

2.2.1. 民間事業者の募集及び選定のスケジュール（予定）

民間事業者の募集及び選定に当たっては、次の手順及びスケジュールで行うことを予定している。

図表 2 民間事業者の募集及び選定のスケジュール（予定）

日程（予定）		内容
令和6年	9月26日	実施方針、要求水準書（案）及びモニタリング基本計画（案）の公表
	9月26日～10月11日	実施方針等に関する質問受付及び意見招請
	10月9日	実施方針等現地説明会
	11月8日	実施方針等に関する質問及び意見への回答の公表
	11月	特定事業の選定及び公表
令和7年	1月	入札公告
	1月	入札説明書等に関する質問受付
	3月	入札説明書等に関する質問に対する回答及び公表
	3月	資格審査書類の受付及び審査
	7月	入札提出書類の提出
	8月	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
	9月	落札者の決定及び公表
	10月	基本協定の締結
令和8年	12月	仮契約締結
	2月	本契約締結

2.2.2. 募集及び選定手続き等

(1) 実施方針及び要求水準書（案）の公表

本事業の実施方針、要求水準書（案）及びモニタリング基本計画（以下「実施方針等」という。）を市ホームページ等で公表する。

(2) 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問受付及び意見招請、回答の公表

a 質問及び意見等の受付

実施方針等に関する質問及び意見・提案の受付を、次の要領にて行う。

内 容	説 明
受付期間	令和6年9月26日（木）から令和6年10月11日（金）10時00分（必着）
提出方法	質問及び意見の内容を簡潔にまとめ、「様式2：実施方針等に関する質問・意見書」に必要事項を記入の上、電子メールで提出する（文書形式はMicrosoft-Excelとし、件名に【野庭J街区質問等】（事業者名）と表記する。）。 なお、メールを送信後、速やかに電話等で当該電子メールの着信確認を行う。
提出先	横浜市建築局市営住宅課 電話 045-671-2942 電子メール kc-shieijigyo@city.yokohama.lg.jp

b 質問に対する回答

質問及び意見に対する回答は、市ホームページで一括して公表する。ただし、質問者等の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、質問者等の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものは、公表しない場合がある。

なお、質問者等から提出のあった質問及び意見のうち、市が必要であると判断した場合には、直接ヒアリングを行うことがある。

回答	令和6年11月8日公表予定
ホームページアドレス (URL)	https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/shiryo/saiseibi/nobaj.html

(3) 実施方針等現地説明会

実施方針等の内容について、次のとおり現地説明会を開催する。

内 容	説 明
開催日時	令和6年10月9日（水） ※開催時間など説明会の案内は、参加申込者へ別途連絡する。
開催場所	野庭住宅第2集会所（J街区）（予定）
参加者	本事業への参加を希望する事業者とする。
申込方法	「様式1：実施方針等に関する現地説明会参加申込書」を電子メール（文書形式はMicrosoft-Wordとし、件名に【野庭J街区説明会申込】（事業者名）で申し込む。 また、送信後、速やかに電話等で当該電子メールの着信確認を行う。 なお、説明会場の収容人数に制約があるため、参加人数は、1社当たり2名までとする。
申込先	2.2.2（2）aに同じ。
申込期限	令和6年10月4日（金）17時00分まで（必着）
留意事項	説明会当日は、実施方針等は配付しないので、市ホームページからダウンロードして持参すること。事前に申し込まずに、当日来場しても説明会には参加できない。

(4) 実施方針の変更

市は、実施方針公表後における民間事業者からの質問及び意見・提案を踏まえ、実施方針の内容を見直し、変更を行うことがある。

変更を行った場合は、速やかにホームページで公表する。

(5) 特定事業の選定及び公表

本事業における特定事業をPFI事業として実施することが適当であると認められる場合、PFI法第7条に基づき、特定事業の選定を行い、これを公表する。

(6) 入札公告

本事業は、WTO 政府調達協定が適用されることから、横浜市公報により入札公告するとともに、実施方針等に対する意見等を踏まえ、入札説明書及び付属資料（要求水準書、モニタリング基本計画、基本協定書（案）、事業契約書（案）、落札者決定基準等）（以下「入札説明書等」という。）を市ホームページ等で公表する。

(7) 入札説明書等に関する質問の受付、回答の公表

入札説明書等に記載した内容に関する質問を受け付け、回答を市ホームページで一括して公表する。

なお、質問の提出方法の詳細は入札公告時に提示する。

(8) 資格審査書類の受付及び審査

入札参加希望者は、入札参加表明書及び入札資格確認申請書を提出すること。資格確認の結果は、入札参加希望者（代表企業）に対して入札参加資格確認通知の発送により通知する。

なお、提出方法の詳細は入札公告時に提示する。

(9) 入札提出書類の提出

入札参加者は、本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した入札提出書類（提案書等）を提出する。

なお、提出方法の詳細は入札公告時に提示する。

(10) 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

審査委員会において、提案内容に関する事業者ヒアリング及びプレゼンテーションを実施する。

(11) 落札者の決定及び公表

市は提案内容の評価等の案を作成し、審査委員会の意見聴取を踏まえて審査を行い、総合評価落札方式により落札者を決定する。

なお、結果については、入札参加者に通知するとともに、市ホームページ等で公表する。

(12) 基本協定の締結、仮契約の締結

落札者は、会社法に定める株式会社として、横浜市内に特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立することとする。

SPC 設立の要件は、落札者の構成企業による SPC への出資比率は 2 分の 1 を超えることとし、代表企業の SPC への出資比率は出資者中最大とする。

なお、全ての出資者は、事業契約が終了するまで SPC の株式を保有するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権などの設定その他一切の処分を行ってはならない。

ただし、事業契約に定める事業の区分経理上の独立性が確保されている場合は、SPC を設立しないことができるものとする。

- (a) 落札者が SPC を設立する場合は、会社法に定める株式会社として、横浜市内に設立するものとし、市は SPC と仮契約を締結する。なお、仮契約に先立って、双方の義務について必要な事項を規定することを主な目的として、市と落札者は基本協定を締結する。
- (b) 落札者が SPC を設立しない場合は、市は落札者と仮契約を締結する。なお、仮契約に先立って、双方の義務について必要な事項を規定することを主な目的として、市と落札者は基本協定を締結する。

(13) 本契約の締結

仮契約は、横浜市会の議決を経たときに本契約となる。

2.3. 入札参加者の備えるべき参加資格要件

2.3.1. 入札参加者の構成等

(1) 入札参加者の構成

- a 入札参加者は、すくなくとも次に掲げる企業から構成されるものとする。
 - (a) 新築住宅等を設計する企業（以下「設計企業」という。）
 - (b) 新築住宅等の建設及び既存住宅等の解体撤去（以下「建設等」という。）を行う企業（以下「建設企業」という。）
 - (c) 建設等工事を監理する企業（以下「工事監理企業」という。）
 - (d) 入居者移転支援業務を行う企業（以下「入居者移転支援業務企業」という。）
 - (e) 維持管理業務を行う企業（以下「維持管理企業」という。）
 - (f) 余剰地活用業務企業
- b 入札参加者は、入札手続きを代表して行う企業（以下「代表企業」という。）を定める。

(2) 複数業務について

入札参加者を構成する企業（以下「構成企業」という。）のうち、2.3.2 (2) a～f の要件を満たす者は、当該複数の業務を実施することができるものとする。（全ての業務を単一の企業で実施することも可能とする。）

(3) 構成企業の変更等について

入札参加表明書及び入札参加資格審査申請書の受付日後においては、原則として入札参加者の構成企業の変更及び追加は認めないものとする。

ただし、市がやむを得ないと認めた場合は、市の承認を条件として入札参加者の構成企業（代表企業を除く。）の変更・追加ができるものとする。

(4) 複数応募の禁止

入札参加者の構成企業並びにその子会社（「会社法」第2条第3号及び「会社法施行規則」第3条の規定による子会社をいう。以下同じ。）又は親会社（「会社法」第2条第4号及び「会社法施行規則」第3条の規定による親会社をいう。以下同じ。）は、他の入札参加者の構成企業になることはできない。

2.3.2. 入札参加者の参加資格要件

入札参加者の構成企業は、入札参加表明書の受付締切日（以下「参加資格確認基準日」とする）において、次の入札参加資格要件を満たすこと。

(1) 入札参加者の参加資格要件（共通）

次の要件を全て満たしていること。

- (a) PFI法第9条の各号のいずれにも該当しない者であること。
- (b) 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者でないこと。
- (c) 「横浜市契約規則」（昭和39年3月横浜市規則第59号）第3条第1項に掲げる者でないこと及び同条第2項の規定に定めた資格を有する者であること。
- (d) 横浜市指名停止等措置要綱（平成16年4月1日）に基づく指名停止措置を受けていない者であること。ただし、指名停止期間が1か月以内のものである場合は、この限りでない。
- (e) 参加資格確認基準日2年以内に、手形交換所の取引停止処分を受けた者でないこと。ただし、会社更生法に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法に基づく再生手続開始の申立てがなされている者については、手続開始の決定後、別に定める手続に基づく競争入札参加資格の再認定を受けた者を除く。
- (f) 参加資格確認基準日前6月以内に、不渡手形又は不渡小切手を出していない者であること。ただし、会社更生法に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法に基づく再生手続開始の申立てがなされている者については、手続開始の決定後、別に定める手続に基づく競争入札参加資格の再認定を受けた者を除く。
- (g) 債務不履行があり、所有する資産に対し、仮差押命令、差押命令、保全差押又は競売手続の開始決定がなされていない者であること。
- (h) 国税及び地方税を滞納していない者であること。

- (i) 市が本事業について、アドバイザー業務を委託している次の者（協力会社を含む。）
又はその子会社、若しくは親会社でないこと。
 - ・株式会社地域計画建築研究所
 - ・株式会社地域経済研究所（協力会社）
 - ・北口・繁松法律事務所（協力会社）
- (j) 審査委員会の委員が属する企業、又はその子会社、若しくは親会社である者以外の者であること。
- (k) 「無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律」（平成 11 年法律第 147 号）第 8 条第 2 項第 1 号に掲げる処分を受けている者でないこと。
- (l) 横浜市暴力団排除条例（平成23年12月横浜市区条例第51号）第2条第2号に規定する暴力団、同条第4号に規定する暴力団員等、同条第 5 号に規定する暴力団経営支配法人等又は同条例第7条に規定する暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者（法人その他の団体にあつては、その役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が暴力団員等と密接な関係を有すると認められるものをいう。）でないこと。
- (m) 神奈川県暴力団排除条例（平成22年神奈川県条例第75号）第23条第1項又は第2項に違反している事実がある者でないこと。

(2) 入札参加者の参加資格要件（業務別）

入札参加者は、事業を適切に実施できる能力（技術・実績・資金・信用等）を備える者であり、資格審査書類の参加資格確認基準日において、それぞれ次に掲げる要件を全て備えていなければならない。

a 設計企業

設計企業は、次の要件を全て満たしていること。なお、本業務を複数の者で行う場合は、全ての者が当該要件を全て満たしていること。

- (a) 令和5・6年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（設計・測量等関係）において登録を認められている者若しくは登録申請中である者又はその営業を継承した者と認められる者であること。

なお、登録申請中である者は、提案書の提出日までに登録を認められなかった場合、入札参加資格を欠くものとする。

- (b) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- (c) 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（以下「参加資格要件建築物」という。）の実設計の実績を有していること。なお、当該実績は、平成27年2月1日以降に竣工したものに限る。
- (d) 設計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（設計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、設計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。

b 建設企業

建設企業は、次の a から e の要件を全て満たしていること。

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。

- (a) 建設業法に基づく「建築工事業」の特定建設業許可を受けていること。
- (b) 令和5・6年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（工事関係）において登録を認められている者若しくは登録申請中である者又はその営業を継承した者と認められる者であること。
なお、登録申請中である者は、提案書の提出日までに登録を認められなかった場合、入札参加資格を欠くものとする。
- (c) 経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書（建設業法第27条の27の規定によるもので、同法第27条の29第1項に規定する総合評定値が記載されており、開札日において有効なもの）における「建築一式」の総合評定値が1,000点以上あること。
- (d) 単独又は共同企業体の構成員として元請け受注した参加資格要件建築物の施工実績があること。ただし、共同企業体の構成員としての施工実績である場合には、出資比率20パーセント以上の場合に限る。
- (e) 建設業法に基づく「建築工事業」に係る監理技術者（監理技術者講習を修了している者に限る。）を建設業務期間に専任で1名配置し得ること。なお、当該技術者については、常勤の自社社員であり、かつ入札参加資格確認申請日において引き続き3か月以上の雇用関係があること。
- (f) 建設業法に基づく「建築工事業」に係る監理技術者（監理技術者講習を修了している者に限る。）又は国家資格を有する主任技術者を建設業務期間に専任で1名配置し得ること。なお、当該技術者については、常勤の自社社員であり、かつ入札参加資格確認申請日において引き続き3か月以上の雇用関係があること。

c 工事監理企業

工事監理企業は、次の要件を全て満たしていること。なお、本業務を複数の者で行う場合は、全ての者が当該要件を全て満たしていること。

- (a) 令和5・6年度横浜市一般競争入札有資格者名簿（設計・測量等関係）において登録を認められている者若しくは登録申請中である者又はその営業を継承した者と認められる者であること。
なお、登録申請中である者は、提案書の提出日までに登録を認められなかった場合、入札参加資格を欠くものとする。
- (b) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- (c) 参加資格要件建築物の工事監理の実績を有していること。なお、当該実績は、平成27年2月1日以降に竣工したものに限る。

d 入居者移転支援業務企業

入居者移転支援業務企業は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）の規定による宅地建物取引業の免許を有していること。

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する。

e 維持管理企業

維持管理企業は、耐火構造又は準耐火構造の共同住宅において、昇降機や電気設備、給排水設備、防災設備の保守点検や遠隔監視等の維持管理業務の実績を有する者であること。

なお、複数の者で業務を行う場合は、全ての者が当該要件を全て満たしていることとし、総括する者を置くものとする。

f 余剰地活用業務企業

提案を予定している事業の内容と同等の事業に係る実績を有していること。

2.3.3. 入札参加資格の確認基準日等

参加資格確認基準日は、別に定めるものを除き、入札参加資格表明書の受付締切日とする。

2.3.4. 資格審査書類の受付日以降の取り扱い

入札参加資格を有すると認められた入札参加者の構成企業が、参加資格確認基準日以降に入札参加資格要件を欠く事態が生じた場合の対応は、次のとおりとする。

- a 参加資格確認基準日の翌日から開札日までの間、入札参加者の構成企業のいずれかが入札参加資格を欠くに至った場合、当該入札参加者は入札に参加できない。

ただし、代表企業以外の構成企業が入札参加資格を欠くに至った場合は、当該入札参加者は、入札参加資格を欠いた構成企業に代わって、入札参加資格を有する構成企業を補充し、市が入札参加資格等を確認の上認めた場合は、入札に参加できるものとする。

- b 開札日の翌日から落札者決定日までの間、入札参加者の構成企業が入札参加資格要件を欠くに至った場合、市は当該入札参加者をPFI事業者等（落札者）の決定のための審査対象から除外する。

ただし、代表企業以外の構成企業が入札参加資格を欠くに至った場合で、当該入札参加者が、入札参加資格を欠いた構成企業に代わって、入札参加資格を有する構成企業を補充し、市が入札参加資格の確認及び事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該入札参加者の入札参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。

なお、この場合の補充する構成企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業が入札参加資格を欠いた日とする。

- c 落札者がSPCを設立する場合において、落札者決定日の翌日から基本協定締結日までの間、落札者の構成企業が入札参加資格要件を欠くに至った場合、市は落札者と基本協定を締結しない場合がある。この場合において、市は落札者に対して一切の費用負担を負わないものとする。

ただし、代表企業以外の構成企業が入札参加資格を欠くに至った場合で、当該落札者が、参加資格を欠いた構成企業に代わって、入札参加資格を有する構成企業を補充し、市が入札参加資格の確認及び事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該落札者と基本協定を締結する。

なお、この場合の補充する構成企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業が入札参加

資格を欠いた日とする。

- d (エ) 落札者がSPCを設立する場合において、基本協定締結日の翌日から事業契約に係る横浜市会の議決日までの間、落札者の構成企業が入札参加資格要件を欠くに至った場合、市は、SPCと事業契約を締結しない場合がある。この場合において、市は、落札者又はSPCに対して一切の費用負担を負わないものとする。

ただし、代表企業以外の構成企業が入札参加資格を欠くに至った場合で、当該落札者又はSPCが、参加資格を欠いた構成企業に代わって、入札参加資格を有する構成企業を補充し、市が入札参加資格の確認及び事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、SPCと事業契約を締結する。

なお、この場合の補充する構成企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業が入札参加資格を欠いた日とする。

- e 落札者がSPCを設立しない場合において、落札者決定日の翌日から事業契約に係る横浜市会の議決日までの間、落札者の構成企業が入札参加資格要件を欠くに至った場合、市は、落札者と事業契約を締結しない場合がある。この場合において、市は、落札者に対して一切の費用負担を負わないものとする。

ただし、代表企業以外の構成企業が入札参加資格を欠くに至った場合で、当該落札者が、参加資格を欠いた構成企業に代わって、入札参加資格を有する構成企業を補充し、市が入札参加資格の確認及び事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該落札者と事業契約を締結する。

なお、この場合の補充する構成企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業が入札参加資格を欠いた日とする。

2.4. 提出書類の取扱い

2.4.1. 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は、入札参加者に帰属する。

ただし、民間事業者の選定に関する情報の公表時及びその他市が必要と認める時には、市は提出書類の全部又は一部を使用できるものとする。

また、契約に至らなかった入札参加者の提出書類については、PFI事業者等（落札者）の選定以外には使用しない。

なお、提出を受けた書類は返却しない。

2.4.2. 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、アプリケーションソフトウェア、サービス提供方法等を使用した結果生じた責任は、原則として提案を行った入札参加者が負うものとする。

2.4.3. 提出書類の変更の禁止

入札参加者は、提出書類の変更を行うことはできない。

2.5. 契約手続等

2.5.1. 落札者がSPCを設立する場合の契約手続

市とSPCとの契約手続等は次による。

(1) 契約手続

仮契約の締結後、横浜市会の議決後に本契約となる。

SPCが自らの事由により仮契約の締結に至らない場合には、市は総合評価一般競争入札の総合評価の得点の高い者から順に契約交渉を行い、合意に達した場合、随意契約による事業契約締結の手続きを行う場合がある。

(2) SPCを設立する場合の要件

落札者の構成企業によるSPCへの出資比率は2分の1を超えることとし、代表企業のSPCへの出資比率は出資者中最大とすること。

なお、全ての出資者は、事業契約が終了するまでSPCの株式を保有するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権などの設定その他一切の処分を行ってはならない。

2.5.2. 落札者がSPCを設立しない場合の契約手続

市と落札者との契約手続等は、次による。

(1) 契約手続

仮契約の締結後、横浜市会の議決後に本契約となる。

落札者が自らの事由により仮契約の締結に至らない場合には、市は総合評価一般競争入札の総合評価の得点の高い者から順に契約交渉を行い、合意に達した場合、随意契約による事業契約締結の手続きを行う場合がある。

3. 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

3.1. 責任分担の基本的な考え方

本事業における責任分担の考え方は、市とPFI事業者等が適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、本施設的设计業務、建設業務、工事監理業務、入居者移転支援業務、維持管理業務及び用地活用業務の責任は、原則としてPFI事業者等が負うものとする。

ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負うものとする。

3.2. 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスク及び市とPFI事業者等の責任分担は、原則として「別紙1：リスク分担表」に示す内容とし、責任分担の程度や具体的な内容については、事業契約書（案）で明らかにする。

3.3. 保険

PFI事業者等は、保険により費用化できるリスクについては、合理的な範囲で付保するものとする。

保険料は、PFI事業者等の負担とする。

3.4. 提供されるサービス水準

本事業において実施する業務の要求性能及びサービス水準（以下「要求水準」という。）については、入札説明書に添付する要求水準書において提示する。

3.5. PFI事業者等の責任の履行に関する事項

PFI事業者等は、事業契約書に従い、誠意をもって責任を履行するものとする。

なお、事業契約締結にあたっては、契約の履行を確保するために、契約保証金の納付等の方法により事業契約の保証を行う。

また、PFI事業者がSPCの場合、落札者の各構成企業は、SPCが市に対して負担する一切の債務につき、SPCと連帯して債務を負担する。

PFI事業者がSPCでない場合は、PFI事業者である各構成企業は、本事業において市に対して負担する一切の債務につき、連帯して債務を負担する。

なお、詳細については事業契約書等で規定する。

3.6. 関係者協議会の設置

事業契約締結後、市とPFI事業者等で構成する関係者協議会を設置し、契約における解釈上の疑義事項や、市と事業者との間において意見調整が必要となる事項等について協議を行う。

3.7. 市による事業の実施状況の監視（モニタリング）

市は、要求水準をPFI事業者等が順守していることを確認するため、本事業の実施状況についてモニタリングを行う。

モニタリングに必要な費用は、原則として市が負担することとするが、PFI事業者等自らが実施するモニタリングにかかる費用や市が実施するモニタリングに必要な書類の整備等については、PFI事業者等の責任及び費用負担により行うこととする。

市によるモニタリングの結果、PFI事業者等が実施する業務が事業契約に定める市の要求水準を満たしていないと判明した場合は、市は、PFI事業者等に業務内容の速やかな改善を求めるとともに、業務の未達成に応じて支払い金額の減額、契約解除等を行うこととする。

PFI事業者等は、市の改善勧告に対し、自らの費用負担により改善措置を講ずるものとする。

4. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

4.1. 立地に関する事項

事業用地の概要

名称	市営野庭住宅（J街区）
所在地	横浜市港南区野庭町 600 番の 1
用地面積	25,428.57 m ² （公簿）
用途地域	第一種住居地域
指定建蔽率	60%
指定容積率	200%
高度地区	第4種高度地区 最高高さ 20m
道路斜線	勾配 1.25 適用距離 20m
隣地斜線	勾配 1.25 立上り 20m
日影規制	時間：8時～16時、測定点：4.0m 日影時間：5mライン 4.0時間、10mライン 2.5時間
その他	準防火地域、緑化地域、宅地造成等規制区域、一団地認定区域

4.2. 土地に関する事項

市は、PFI 事業者が新築住宅等の用地（以下「新築住宅等整備用地」とする。）及び余剰地（以下「事業用地」とする。）について、事業契約の契約日から新築住宅等の所有権移転・引渡し日までの間、PFI 法第 71 条第 2 項の規定により、PFI 事業者の無償による使用を認める。

4.3. 余剰地に関する事項

民間施設等に供する敷地について、余剰地活用業務企業は、市と余剰地活用業務企業との間で締結する定期借地権設定契約又は土地売買契約に基づき、市が定める土地貸付料又は土地売払価格を支払うこととする。

なお、契約時の土地貸付料及び土地売払価格については、落札者から提案された用途・立地条件を考慮することとし、横浜市財産評価審議会に諮問し、答申された価格に基づき市が定める額とする。詳細は、入札公告時に明らかにする。

4.3.1. 定期借地権設定契約を締結する場合

民間施設等に供する敷地の土地貸付料について、参考概算額（価格時点：令和 6 年 9 月 1 日）は、次のとおりである。なお、契約保証金は、土地貸付料の 12 か月分を想定している。
333 円/m²・月

4.3.2. 土地売買契約を締結する場合

民間施設等に供する敷地の土地売払価格について、参考概算額（価格時点：令和 6 年 9 月 1 日）は、次のとおりである。
233,000 円/m²

4.4. 全体に関する事項

4.4.1. 事業用地

事業用地は、「別紙2：付近見取図」「別紙3：事業用地現況図」に示す区域とし、新築住宅等整備用地及び余剰地を整備する。

詳細については、入札説明書に添付する要求水準書による。

4.4.2. 施設計画

詳細については、入札説明書に添付する要求水準書による。

4.4.3. 施工計画

詳細については、入札説明書に添付する要求水準書による。

5. 事業契約等の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

5.1. 基本的な考え方

事業契約の解釈について疑義が生じた場合、市とPFI事業者等は、誠意をもって協議するものとする。

5.2. 管轄裁判所の指定

契約に関する紛争については、横浜地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

6. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

本事業の継続が困難になった場合には、その発生事由ごとに次の措置をとる。

6.1. PFI事業者等の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

PFI事業者等の提供するサービスが事業契約に定める市の要求水準を下回る場合又は、その他事業契約で定めるPFI事業者等の責めに帰すべき事由により債務不履行もしくはその懸念が生じた場合は、市は、PFI事業者等に改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出・実施を求めることができるものとする。PFI事業者等が一定期間内に改善することが出来なかった場合は、市は事業契約を解除することができる。

PFI事業者等の破産等により事業契約に基づく事業の継続が困難な場合は、契約を解除することができるものとする。契約解除に至る事由及び賠償措置については事業契約書で規定する。

6.2. 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

市の責めに帰する事由により事業の継続が困難となった場合は、PFI事業者等は契約を解除することができる。

契約解除に至る事由及び賠償措置については事業契約で規定する。

6.3. いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力、その他市又はPFI事業者等のいずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合は、市とPFI事業者等は事業継続の可否について協議を行う。

一定期間内に協議が整わない場合は、事前に書面による通知を行うことにより、市及びPFI事業者等は、事業契約を解除することができる。

事業契約が解除される場合に生じる損害についての賠償措置は、事業契約で規定する。

その他、事業契約に定めるその事由ごとに、責任の所在による対応方法に従うものとする。

6.4. 金融機関等と市の協議

PFI事業が適正に遂行されるよう、PFI事業者が求める場合は、市は、PFI事業者に資金供給を行う金融機関等と協議を行い、直接協定を締結する。

7. 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

7.1. 法制上及び税制上の措置に関する事項

PFI 事業者等が本事業を実施するにあたり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、改正された法律等による。

7.2. 財政上及び金融上の支援に関する事項

PFI 事業者等が本事業を実施するにあたり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、市はこれらの支援を PFI 事業者等が受けることができるよう努める。

7.3. その他の支援に関する事項

市は PFI 事業者等が事業実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行う。

なお、法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、市は PFI 事業者等と協議を行う。

8. その他特定事業の実施に関し必要な事項

8.1. 議会の議決

本事業の本契約に係る議案については、令和8年横浜市会第1回定例会に提案する予定である。

8.2. 債務負担行為の設定

債務負担行為の設定に係る議案については、令和6年横浜市会第4回定例会に提案予定である。

8.3. 情報公開及び情報提供

横浜市の保有する情報の公開に関する条例（平成12年2月条例第1号）に基づき本事業に関する情報公開請求があった場合は、同条例に基づき必要な対応を行う。

本事業に関する情報提供は、横浜市のホームページ等を通じて適宜行う。

8.4. 市からの提示資料の取り扱い

市が提供する資料は、本事業の提案に関する検討以外の目的で使用してはならない。

8.5. 入札に伴う費用負担

入札参加者の入札にかかる費用については、全て入札参加者の負担とする。

審査の結果、次点及び次々点となった応募グループには、「公民協働事業応募促進報奨金交付要綱」（平成18年4月1日）に基づき、提案報奨金を支払う予定である。

8.6. 問合せ先

本実施方針に関する問い合わせ先は、次のとおりとする。

担当	横浜市建築局市営住宅課
住所	〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地の10 市庁舎24階
電話	045-671-2942
E-mail	kc-shieijigyo@city.yokohama.lg.jp
URL	https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/shiryo/saiseibi/nobaj.html