

受付番号	種目番号	連絡先	委託担当 市営住宅課 担当者名 <small>はらしま</small> 原島 <small>しょうへい</small> 翔平 電話 671-2942
------	------	-----	--

## 設 計 書

1 委託名 市営野庭住宅建替事業（IJ街区）における民間活力導入アドバイザー業務委託（その1）

2 履行場所 港南区野庭町600番1 外

3 履行期間 又は期限  期間 契約決定の日 から 令和6年3月29日 まで  
 期限 令和 年 月 日 まで

4 契約区分  確定契約  概算契約

5 その他特約事項 \_\_\_\_\_

6 現場説明  不要  
 要（月 日 時 分 場所 \_\_\_\_\_）

7 委託概要  
(1) 前提条件の整理  
(2) 想定事業スキームの検討  
(3) 民間事業者の参画可能性調査  
(4) PPP/PFI 手法導入可能性の評価  
(5) PPP/PFI 手法による事業実施に向けた検討すべき課題の整理  
(6) 実施方針等の案の作成

8 部分払  する（ 回以内）  
 しない

委託代金額	¥ _____
内訳 業務価格	¥ _____
消費税及び地方消費税相当額	¥ _____

内 訳 書

名 称	形状寸法等	数 量	単 位	単 価(円)	金 額(円)	摘 要
<b>I 直接人件費</b>						
(1)前提条件の整理			一式			
(2)想定事業スキームの検討			一式			
(3)民間事業者の参画可能性調査			一式			
(4)PPP/PFI 手法導入可能性の評価			一式			
(5)PPP/PFI 手法による事業実施に向けた検討すべき課題の整理			一式			
(6)実施方針等の案の作成			一式			
計						
<b>II 直接経費</b>						
報告書印刷			一式			
計						
<b>III その他原価</b>						
その他原価			一式			
計						
<b>IV 一般管理費等</b>						
一般管理費等			一式			
計						
合計						
調整額						
消費税及び地方消費税相当額						
総計						

## 市営野庭住宅建替事業（I J 街区）における民間活力導入アドバイザー業務委託（その1）

### 一般仕様書

（適用）

第1条 本仕様書は、横浜市契約事務受任者 横浜市建築局長 が実施する市営野庭住宅建替基本計画策定業務委託（先行街区）（以下「委託業務」という。）に適用する。

2 特記仕様書に記載された事項は、この仕様書に優先して適用される。

（用語の定義）

第2条 監督職員とは、委託業務を監督する横浜市の指定する職員をいう。

2 指示とは、委託者側の発議により監督職員が受託者に対し、監督職員の所掌事務に関する方針、基準、計画などを示し実施させることをいう。

3 承諾とは、受託者側の発議により受託者が監督職員に報告し監督職員が了解することをいう。

4 協議とは、監督職員と受託者が対等の立場で合議することをいう。

（法規の遵守）

第3条 委託業務の実施に当たり、関係の法令、条例その他諸規定を守り、業務の円滑な進行を図らなければならない。

（業務確認）

第4条 受託者は、主要委託業務段階のうち、特記仕様書又はあらかじめ監督職員の指示した箇所については監督職員の承諾を得なければ、次の作業を進めてはならない。

（打合せ等）

第5条 業務を適正かつ円滑に実施するため、現場責任者と監督職員は常に密接な連絡をとり、業務の方針及び条件等の疑義を正すものとし、その内容についてはその都度記録し、相互に確認しなければならない。

2 業務着手時等別途指定する業務の区切りにおいて、受託者と監督職員は打合せを行うものとし、その結果について記録し相互に確認しなければならない。

（第三者損害）

第6条 受託者は、委託業務実施に当たり、万一第三者に損害を及ぼした場合は、速やかに監督職員に報告するとともに、誠意をもって事後処理に当たらなければならない。

（疑義）

第7条 受託者は、委託業務の実施に当たり、設計書等に疑義が生じたときは、監督職員と協議しなければならない。

## 特記仕様書

- 1 委託名称  
市営野庭住宅建替事業（I J 街区）における民間活力導入アドバイザー業務委託（その1）
- 2 履行期間  
契約締結日から令和6年3月29日まで

### 3 対象住宅の概要

住宅名	市営野庭住宅（I J 街区）
所在地	横浜市港南区野庭町 600 番 1, 601 番 1
敷地面積	34,158.42 m <sup>2</sup>
管理戸数・入居世帯数	510 戸・436 世帯〔令和5年5月時点〕
既存建物の概要	構造：鉄筋コンクリート造 階数・棟数：地上5階建て・15棟 建設年度：1972年度 間取り：3DK 43.31 m <sup>2</sup> （100戸） 46.68 m <sup>2</sup> （280戸） 46.79 m <sup>2</sup> （120戸） 4DK 64.79 m <sup>2</sup> （10戸） 付帯施設：集会所、給水塔
計画建物の概要	計画戸数 約500戸 付帯施設 集会所、余剰地活用（民間施設）

### 4 委託内容

本業務は、「市営野庭住宅建替事業（I J 街区）」における民間活力導入可能性の検討を実施するものである。

なお、民間活力導入の手法としては、建物を民間事業者が所有する方式（PFI-BOT方式、民設公営方式（借上方式など））を含む複数のものを比較検討する。また、事業範囲として、建替事業、維持管理のほか、入居者移転支援及び余剰地活用についても検討する。

#### (1) 前提条件の整理

過年度の委託成果品（建替基本計画）等の既存の資料を基に、本事業の前提条件を整理する（計画条件、土地利用及び配置計画、住戸計画、入居者移転計画・工区計画、余剰地利活用方法、概算事業費・スケジュール等）。

#### (2) 想定事業スキームの検討

ア 管理範囲、業務範囲の検討（住宅の解体撤去、設計、建設、工事監理、管理運営、入居者移転支援、余剰地活用業務等に分けて整理）

イ 事業方式、事業形態、事業スケジュールの検討

ウ リスク分担の検討

#### (3) 民間事業者の参画可能性調査

検討した複数の事業手法について、その実現可能性の有無や民間事業者の参画の可能性等についてヒアリング等調査を行う。

#### (4) PPP/PFI 手法導入可能性の評価

ア 民間事業者の参画可能性調査結果の精査

イ 従来手法と PPP/PFI 手法との定量比較評価（VFM評価）

- ウ 定性的評価（関係者の意見・制度上の得失等）
- エ 余剰地を活用した事業に係る評価
- オ 諸条件を勘案した整備・管理運営手法及び余剰地の利活用方法の総合評価

(5) PPP/PFI 手法による事業実施に向けた検討すべき課題の整理

(6) 実施方針等の案の作成

実施方針、要求水準書（住宅整備編）、要求水準書（移転支援編）それぞれの案を作成する。

なお、本案は令和6年度における実施方針、要求水準書（住宅整備編）、要求水準書（移転支援編）の策定に向けて使用する。現時点において想定する実施方針の公表時期は令和6年6月である。

## 5 既存の資料の付与

次の過年度の委託成果品等の既存の資料を付与する

〔委託成果品〕

(1) 市営住宅の再生手法の検討業務委託（平成28年度）

(2) 市営住宅の再生手法の検討業務委託（その2）（平成29年度）

(3) 市営野庭住宅建替基本構想計画業務委託（平成30年度）

(4) 市営野庭住宅及び周辺の住宅等を含めた団地全体の再生計画策定業務委託（平成31年度）

(5) 市営野庭住宅及び周辺の住宅等を含めた団地全体の再生計画策定業務委託（その2）（令和2年度）

(6) 市営野庭住宅及び周辺の住宅等を含めた団地全体の再生計画策定業務委託（その3）（令和3年度）

(7) 市営野庭住宅建替基本計画策定業務委託（令和3年度）

(8) 市営野庭住宅における感じ良い暮らし検討業務委託（令和4年度）

〔まちづくりビジョン等〕

(1) 野庭住宅・野庭団地みらいビジョン（令和3年11月策定）

(2) 野庭のみらいブック（令和5年3月作成）

〔その他〕

(1) 野庭住宅（市営住宅）及び野庭団地（分譲住宅）全体の再生、旧野庭中学校跡地活用等に関するサウンディング型市場調査（対話）実施結果（令和3年7月）

(2) 市営野庭住宅 I J 街区建替え及び余剰地活用事業、市営野庭住宅 B C 街区建替え、余剰地活用及び旧野庭中学校活用事業に係る市場調査実施結果（令和4年11月）

## 6 その他

(1) 当該業務を受託した会社（協力会社を含む。）及び受託した会社（協力会社を含む。）と資本金、人事面等において関連があると認められる会社は、市営野庭住宅建替事業（I J 街区）に係る PPP/PFI 事業等に参加できないものとする。

(2) 検討業務にあたり必要な資料や情報がある場合は、本業務監督員である本市職員と協議すること。

(3) 業務の執行にあたっては本業務監督員である本市職員と連絡を取りその指示に従うこと。

## 7 成果品の提出について

報告書3部、関連資料3部、デジタルデータ（CD-R等）：3部

## 8 本業務後に予定している委託業務

本業務委託の結果、PPP／PFI手法の導入が決定した場合は、本業務受託者と令和6、7年度に「市営野庭住宅建替事業（I J街区）における民間活力導入アドバイザー業務委託（その2、その3）」（実施方針の作成・公表から民間事業者の選定・契約までの業務）をそれぞれ随意契約する予定。

なお、当該アドバイザー業務（その2、3）の履行期間は、令和6年4月から令和7年6月末までと想定するが、採用する事業手法及び本業務完了時点で想定する事業スケジュールを踏まえ本業務受託者との協議により決定するものとする。

〈想定しているアドバイザー業務の主な内容〉

- ・実施方針、要求水準書の作成・公表
- ・特定事業の評価・選定・公表
- ・民間事業者の公募手続きに係る各種書類の作成・修正等
- ・民間事業者の評価、選定
- ・事業契約の締結
- ・上記各手続き段階における支援（事業審査委員会への付議資料作成（4回程度）含む）







■土地利用現況図





