

令和 7 年 8 月 27 日

横浜市長 山中 竹春 様

横浜市民間資金等活用事業審査委員会

委員長 齋藤 真哉

「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」
に基づく特定事業に関する調査審議について（答申）

令和 6 年 7 月 5 日政共第 124 号で諮問のありました「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」に基づく特定事業に関する審議について、下記のとおり答申いたします。

記

市営野庭住宅（I 街区）建替事業に関する民間事業者による提案書の審査及び優秀提案者の選定については、次のとおりとします。

なお、本 P F I 事業の推進にあたり、次のとおり意見を付します。

1 民間事業者による提案書の審査

別添「市営野庭住宅（I 街区）建替事業 審査結果報告書」のとおり。

2 優秀提案者の選定

「青」グループ【応募者記号 青】を最優秀提案者とする。

3 付帯意見

市と落札者グループは、本事業の目的実現に向けて、相互理解と対等なパートナーシップの下に協力し合い、入札条件に即して、以下の項目に関して努力すること。

○工事工程や施工体制の具体的内容につき一部明確でない部分があるため、早急に確定し着手すること

○敷地内へのアクセスを含めた動線計画については、階段形状や歩車分離を工夫するなど、より「安全性」に配慮した検討をすること

○ゆりの木通りからの動線上にある、ゆりの木通りと住棟が立地する地盤面との高低差解消 EV 等の施設の位置づけ等について、地域とのコミュニティ形成を想定し

たうえで、一般利用の有無を市の方方向性として整理すること

以上

市営野庭住宅（I 街区）建替事業

審査結果報告書

令和 7 年 8 月 27 日

横浜市民間資金等活用事業審査委員会

令和6年7月5日政共第 124 号により、横浜市（以下「市」という。）から諮問のありました「市営野庭住宅（I 街区）建替事業」に関する民間事業者による提案書の審査及び優秀提案者の選定について調査審議いたしましたので、審査経緯及び審査結果をここに御報告いたします。

令和7年8月27日

横浜市民間資金等活用事業審査委員会

委員長	齋藤 真哉	横浜国立大学 名誉教授
委員	原 悦子	アンダーソン・毛利・友常法律事務所 弁護士
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
委員	芦谷 典子	東洋大学大学院 経済学研究科公民連携専攻 教授
委員	大江 守之	慶應義塾大学 名誉教授

目 次

1	審查經緯	1
2	審查結果	4

1 審査経緯

(1) 審査委員

役 職	氏 名	所 属 ・ 役 職
委員長	齋藤 真哉	横浜国立大学 名誉教授
委 員	原 悦子	アンダーソン・毛利・友常法律事務所 弁護士
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
委 員	芦谷 典子	東洋大学大学院経済学研究科公民連携専攻 教授
委 員	大江 守之	慶應義塾大学 名誉教授

(2) 審査委員会の開催

開催日	審議内容
令和6年 8月19日（月）	1 実施方針の検討について
令和6年 11月8日（金）	1 特定事業の選定の検討について 2 落札者選定基準の検討について 3 民間事業者の募集要項等の検討について
令和7年 8月7日（木）	1 民間事業者による提案書等の審査及び優秀提案者の選定について

(3) 審査対象

1 件（「青」グループ【応募者記号 青】）

(4) 審査方法

提案書等を審査するに当たり、令和7年8月7日に、応募グループから、提案書の内容に関するプレゼンテーションを聴いた上で、ヒアリングを行いました。

ヒアリングを踏まえて、「落札者決定基準」（令和7年1月14日公表【修正版：令和7年3月25日】）に基づき評価を行い、性能点を算出しました。

「性能点×0.7」と「入札価格に基づき算出された価格点×0.3」とを合計して、総合評価点を算出しました。

なお、審査対象は1件について、総合評価一般競争入札方式の趣旨に則り、入札説明書に基づく落札者決定基準に従い、審査委員会により公正に審査を実施しました。

提案内容は、市の基礎審査でも要求水準を満たしており、入札価格が予定価格の範囲内であることが確認されたため、当該応募グループを最優秀提案者として選定しました。

4 総合評価点の内容

（１）総合評価点の配点方法

性能点と価格点の配点割合は、7：3とする。

各配点は、市が本事業において期待する事項の必要性及び重要性を勘案して設定している。

（２）審査項目及び配点

性能点と価格点の審査項目及び配点は、次のとおりである。

審査項目	配点
I 性能点	100 点
1 本事業の実施に向けた基本方針	5 点
2 本事業の実施体制及び資金計画等に関する事項	25 点
(1) PFI 事業の実施体制	5 点
(2) 資金計画及び事業収支計画	5 点
(3) 地域経済への貢献	15 点
3 市営住宅整備業務に関する事項	65 点
(1) 野庭住宅・野庭団地の玄関口としての景観・通りのイメージ刷新	5 点
(2) 高齢者や子育て世帯も安心できる環境やバリアフリーの動線の形成	5 点
(3) 多世代が住まい、交流できる場・仕掛けによるミクストコミュニティの実現	5 点
(4) 脱炭素をはじめとした SDGs に資する住環境づくり	5 点
(5) ライフサイクルコストの縮減	20 点
(6) 建築・配置計画	15 点
(7) 施工計画	10 点
4 入居者移転支援業務に関する事項	5 点
(1) 業務への取組方針及び体制	2 点
(2) 入居者移転支援計画	3 点
II 価格点	100 点
総合評価点 合計 (I × 0.7 + II × 0.3)	100 点

(3) 性能点の得点化方法

性能点は、入札参加者の提案内容を、別紙に示す審査の視点から、審査項目（中項目）ごとに評価・得点化した上で、付与した各得点を合計し、算出する。

評価は、A～Eの5段階による絶対評価とする。各評価ランクの判断基準及び得点化方法は、次表のとおりとする。

評価	判断基準	得点化方法
A	提案内容が特に優れている	配点×1.00
B	AとCの間	配点×0.75
C	提案内容が優れている	配点×0.50
D	CとEの間	配点×0.25
E	要求水準の規定通り	配点×0.00

(4) 価格点の得点化方法

価格点は、以下の算定式により算出する。

なお、下記の算定で用いる入札価格は、入札書（様式 5-1）に記載されている入札価格（消費税及び地方消費税相当額を含む。）とする。

また、価格点は、算出された点数の小数点以下第3位を四捨五入した数値とする。

$$\text{価格点} = (\text{最も低い入札価格} \div \text{各入札参加者の入札価格}) \times \text{価格点の配点 (100 点)}$$

(5) 総合評価点の得点化方法

総合評価点は、以下の算定式により算出する。

$$\text{総合評価点} = \text{性能点} \times 0.7 + \text{価格点} \times 0.3$$

2 審査結果

(1) 最優秀提案者の選定

「青」グループ【応募者記号 青】

(2) 総合評価点

69.38 点（性能点 56.25 点×0.7 + 価格点 100 点×0.3）

(3) 各項目評価点及び評価理由

別紙のとおり

(4) 総評

選定された提案は、以下の 3 点において優れていると評価します。

- I 街区だけでなく、横浜市のひとつの地域である野庭団地を大事にしたい思いを持ち、地元企業としての責任感を持ちながら、後進企業の育成や今後の市内における企業を中核とした PFI 事業の展開を念頭に置いた提案姿勢が高く評価されます。
- ライフサイクルコストの削減を通じて、環境施策の時代的变化に対応する提案内容が優れており、持続可能な都市づくりへの貢献が期待されます。
- 構成企業を市内企業 100%とし、工事発注予定額の 80%以上を市内事業者とするなど、地域経済への貢献を意識した提案が随所に見られ、新しい 1 つのモデルとして、地元との連携を重視した姿勢が高く評価されます。

なお、本事業をより良いものとしていくために、今後、市が落札者グループと共に事業を実施していくにあたり、さらなる具体化等が望まれる事項があると考え、本委員会からは、次の意見を付すこととします。

<付帯意見>

市と落札者グループは、本事業の目的実現に向けて、相互理解と対等なパートナーシップの下に協力し合い、入札条件に即して、以下の項目に関して努力すること。

- 工事工程や施工体制の具体的内容につき一部明確でない部分があるため、早急に確定し着手すること
- 敷地内へのアクセスを含めた動線計画については、階段形状や歩車分離を工夫するなど、より「安全性」に配慮した検討をすること
- ゆりの木通りからの動線上にある、ゆりの木通りと住棟が立地する地盤面との高低差解消 EV 等の施設の位置づけ等について、地域とのコミュニティ形成を想定したうえで、一般利用の有無を市の方向性として整理すること

審査項目	配点	「青」グループ		
		5段階評価	性能点	評価理由
I 性能点	100 点		56.25	
1 本事業の実施に向けた基本方針	5 点	C	2.50	多世代×環境×再生の3つのキーワードを設定し、完成時、移転後、その先の未来と時間軸を意識した課題の解決に向けた方針・実現策が、市内企業チームでPFIに積極的に取り組むという姿勢で提案されている点を評価した。
2 本事業の実施体制及び資金計画等に関する事項	25 点		16.25	
(1)PFI 事業の実施体制	5 点	C	2.50	PFI 実績があり、過去10年で53件の横浜市発注工事実績を有する代表企業と42件の横浜市プロポーザル実績を有する構成企業の実績を裏付けとしたノウハウにより、業務の円滑化を目指す点や、災害時には、市内に本店を構えるA社が20分以内に現地到着し、点検や仮復旧等の初動対応を実施する体制を整えられる実現可能性を評価した。
(2)資金計画及び事業収支計画	5 点	C	2.50	県営団地建替事業の実績を踏まえ未確定または追加検討が必要と考えられる要素を洗い出し、より明確な各費用の算定を行う点、算定根拠及び本計画において留意した事項を基に事業収支計画を行い外部機関（会計事務所、金融機関）による妥当性の検証を実施する点は優れているが、任意組合のため、倒産隔離ができていない点を勘案し評価した。
(3)地域経済への貢献	15 点	B	11.25	構成企業を市内企業100%とし地産地消を実現し、市内建設業の持続可能性を向上させる提案、市内事業者への工事発注予定金額を、現時点では一部不明点も残るが80%以上とすることで地域経済成長に寄与する提案を、積極的に実現可能な地域経済への貢献策と判断し特に優れていると評価した。
3 市営住宅整備業務に関する事項	65 点		35.00	
(1)野庭住宅・野庭団地の玄関口としての景観・通りのイメージ刷新	5 点	C	2.50	敷地北西の既存擁壁を約20m後退し、ゆりの木通りとレベルをそろえ連続性を持たせた、集会所とその前面の広場等を計画することにより、ゆりの木通り側に敷地を開くとともに、玄関口としての機能・景観形成を実現しようとしている点を評価した。
(2)高齢者や子育て世帯も安心できる環境やバリアフリーの動線の形成	5 点	C	2.50	ひろば周辺の舗装面を、がたつきが生じにくい「はめ込み式の平板舗装」とすることで、経年劣化による段差が生じにくい安全な外構計画とし、維持管理コストへの配慮もある点、敷地内を回遊する「回遊通路」により緊急車両が住棟近くまで寄りつける点は優れているが、敷地内動線の「安全性」を更に高めてほしいためこの評価とした。
(3)多世代が住まい、交流できる場・仕掛けによるミクストコミュニティの実現	5 点	C	2.50	「5つのひろば」と回遊性のある敷地計画により、地域住民も使用できる場所を創出し、地域とのつながりと賑わいを活性化させる提案である点、集会室に床からの大きな開口部を設けることでピロティと一体利用できる開放性のある計画としている点、コミュニティ防災ひろばとも連続させ、視線が通る設計とすることで人の目によるセキュリティを確保、利用していない夜間は人感センサーライトを設置することで侵入者に対してセキュリティを確保している点を評価した。
(4)脱炭素をはじめとしたSDGsに資する住環境づくり	5 点	C	2.50	共用部のLED、照度感知付人感センサー照明を採用や、遮熱塗料を採用することで、屋内への熱の侵入を抑え、室温の上昇を抑制、ソーラー外灯を採用、再生可能エネルギーを活用するなど一般的な提案内容ではあるが、SDGsに関して計画地に即した提案がなされていることを評価した。
(5)ライフサイクルコストの縮減	20 点	B	15.00	コンクリートの中性化、鉄筋の腐食を防止するため、外部に面する鉄筋の被り厚を通常30mmのところ40mmとし、鉄筋の十分な被り厚さを確保することで躯体の耐久性を向上させる等、全体的に施工コストが厳しい中、メンテナンス費用を抑えることも含め丁寧な提案がされていることを特に優れていると評価した。
(6)建築・配置計画	15 点	C	7.50	今後住居から敷地外へ出入りする動線計画をより詳細に検討する必要があるが、敷地を3つのエリアに分割し、それぞれのエリア特性に合わせた計画となっており、保育園と小学校へのヒヤリングで得た、送迎車両と歩行者の安全性確保の要望に対して、転回スペースを設ける計画している点を評価した。
(7)施工計画	10 点	D	2.50	調整会議による生コン工場、打設日の調整や工事中の通学路等の提案は、現地の状況をよく把握した上での提案になっており、コスト削減や地域の安全対策が十分に検討されている点は優れているが、近年工程計画の遅延リスクとして提案される施工側の感染症や熱中症リスクに対する安全対策、建設会社が構成員にいないことにより懸念される、人の手当てができないための遅延リスクの記載が無いことを勘案して評価した。
4 入居者移転支援業務に関する事項	5 点		2.50	
(1)業務への取組方針	2 点	C	1.00	引っ越しの規模を踏まえ、専門会社の閑散期を目標とした引越し日程調整、確定移転であることを踏まえて、入居者の理解を得られるよう十分な準備期間の確保、事業期間中の定期的の訪問等による住民との関係性の構築による入居者の意向把握など、きめ細かい提案がなされている点を評価した。
(2)入居者移転支援計画	3 点	C	1.50	転校もしくは越境通学の手続き支援、高齢者・障害者等の単身世帯の引っ越しサポート、団地内に連絡事務所を設置することで、気軽に対面で問い合わせができる環境提供、入居者との連絡手段については、LINE等の活用を行うなど状況に合わせた柔軟な提案など、現代の課題に対応した提案である点を評価した。
II 価格点	100 点		100.00	
総合評価点 合計（I×0.7+II×0.3）	100 点		69.38	