

令和８年度 第９回横浜市民間資金等活用事業審査委員会 議事録	
日 時	令和８年８月24日（月）13時30分～14時15分
開 催 場 所	横浜市役所18階会議室 なみき6-8
出 席 者	委員：齋藤真哉委員長、原悦子委員、山口直也委員、芦谷典子委員、 大江守之委員 事業所管課等：市営住宅課 神谷課長、板倉係長 ほか 担当事務局：行財政局ファシリティマネジメント推進課 森地課長、巽係長 ほか
欠 席 者	なし
開 催 形 態	非公開
次 第	議事 (1)市営野庭住宅（Ｊ街区）建替事業について【経過報告等】 (2)市営野庭住宅（Ｊ街区）建替事業における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第５条に規定する検討について ・特定事業の選定の検討について（審議） ・落札者決定基準の検討について（審議） ・民間事業者の募集要項等の検討について（審議）
議 事	【事務局】 本日は、「市営野庭住宅（Ｊ街区）建替事業」をＰＦＩ手法にて実施するにあたっての御審議となります。 【委員長】 委員会の運営について、事務局から説明をお願いします。 【事務局】 まずは、本日の出席状況と定足数について御報告いたします。 本日は、委員及び臨時委員皆様に御出席いただいておりますので、要綱に定める定足数に達していることを、ここで御報告いたします。 お手元の資料をご覧ください。１点だけ改めてのご確認をさせていただきます。 「４ 委員会の運営及び議事の取扱い」のところですが、本件審議にかかる一連の会議については、審議内容が公募の条件や審査項目等の情報が含まれるため、「横浜市の保有する情報の公開に関する条例」第31条第３号に該当すると考えられることから、事前承諾のとおり、「横浜市民間資金等活用事業審査委員会運営要綱」第９条第１項及び第２項に基づき非公開とする形でよろしいか、ご確認をお願いします。 【委員長】 要綱第９条により、あらためて本件に関する議事については、「非公開」とすることによろしいですか。 【各委員】 異議なし。

【委員長】

これ以降の議事について、会議を非公開とします。

【議事（1）市営野庭住宅（J街区）建替事業について（経過報告等）】

上記の内容について事業所管課から、資料により説明

【委員長】

ただいまの説明について、何か確認事項、質問等はあるか。

【委員】

スケジュールについて、前回は入札公告から提案書の受付けまで3か月ちょっとあったが、今回は2か月弱で非常に短くなっている。これは、先ほど説明があったように公募要項等そのものはそれほど見直す必要はなく、価格の乖離であることで短い期間を設定しているとの理解でいいか。

【事業所管課】

そのとおりである。

【委員】

これから後に、落札者決定基準、募集要項等の検討となるが、そこで大きく変更があると事業者の負担になると思うので、基本的にはこれまでのものを踏襲することを前提で考えているとの理解でいいか。

【事業所管課】

指摘のとおりである。2回目までの質疑や、事業者からの要望については、一定程度、募集要項等に反映済みであるため、今回は主に価格の見直し、それ以外については基本的に変更しない方針とした。

【委員】

建設費の高騰があり、基本的に落札者決定基準や要求水準のところで建設費があまり増えないような形で、コストの低減に資するとか、できるだけコストがかからない見直しが必要であると個人的には思っているが、その辺は事務局としては特に想定していないのか。

【事業所管課】

指摘のとおりであると思っている。ただし、今回は2回入札中止があったので、まずは応札していただける環境を整えることが先決であると思っている。応札環境を整えたうえで競争性を確保し、より廉価で優れた提案が出てくることを期待している。もともと価格点も入っていたので、そこは委員の指摘のとおりである。

【委員】

そうすると、落札者決定基準、要求水準の見直しではなく、競争性の確保でコスト低減を図っていききたいとの理解でよいか。

【事業所管課】

そのとおりである。

【委員】

今回は、事業費を約40億円増額しているが、1回目の入札からの予定価格の推移はどうであったか。

【事業所管課】

1回目の予定価格は約144億円、2回目169億円、今回209億円となっている。2回目の入札辞退の原因は、主に建築費の乖離だと分析している。そのため、金額に関しては事業者へのヒアリングを行った上で、見直しを図った。

【委員長】

ほかに意見はあるか。

大半に関しては既に了解を得られている内容である。資料4の特定事業の選定について（案）はほとんど変わるところはないが、今回説明のVFMの数値がより一層大きな効果があるという形で用意していただいている。そのため、本案に特段の問題はないと考える。

特に異議等はなかったので、案のとおり承認してよろしいか。

（異議なし）

【委員長】

異議がないため、案のと通りの形で処理をさせていただきたい。この形で答申を出させていただければと思う。

【議事（2）市営野庭住宅（J街区）建替事業

特定事業の選定、落札者選定基準、民間事業者の募集要項等について（審議）】

上記の内容について事業所管課から、資料により説明

【委員長】

ただいまの説明について、質問、確認事項等はあるか。

【委員】

余剰地の開発区域についての説明があったが、もともと余剰地はどういう取扱い

であったのか等はどこに書かれているか。

【事業所管課】

新旧対照表 2 ページの下の表の上段に記載している。

【委員】

余剰地については、事業者が売買するか、賃借するか選べたような気がしたが、それで合っているか。

【事業所管課】

余剰地については、売買と定期借地権設定のいずれかを選択できるスキームとしており、この点は 1 回目、2 回目から変わっていない。新旧対照表の中で下線を引いた部分は、開発許可に関する法的手続上の制限を明示する必要がなくなったことから削除した。もともとは、余剰地の活用事業の手続きが市営住宅の建て替えよりも先行して進んでいくことを想定し、両事業の手続の時期のずれに配慮して、開発区域を分けることとしていた。しかし、開発区域を一体とした場合でも、余剰地部分の完了検査を先行して受けることが可能であることを確認できたため、区域を分ける前提となっていた下線部分の記載を削除した。

【委員】

この記載を削除することによる費用面での影響はないという理解でよいのか。

【事業所管課】

影響はない。手続のやり方だけの問題である。

【委員】

いずれにしても、余剰地を売る場合においても、開発費用はこの事業から出すことは変わらないのか。

【事業所管課】

それは変わらない。

【委員】

承知した。

【委員】

資料13番（想定質問と回答）は公表されるということであったが、入札説明書の冒頭部分に過去の質問は有効ではないとのコメントが追記されており、一方で、資料13（想定質問と回答）で公表するものは参考にできるということはどこかに記載されているのか。

【事業所管課】

資料10番（事業契約書（案））の第1章、用語の定義の第1条の(4)に「『入札説明書等』とは、本事業の実施に関して、市が公表した入札公告、入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、様式集及びその際に公表した資料並びに質問に対する回答書及びその際に公表した資料をいう」としている。想定質問と回答は、入札公告時に一緒に公表する。そのため、事業契約書（案）第1条の(4)の条文中、その際に公表した資料に該当し、想定質問と回答は入札説明書等に含まれると解釈している。

資料13番（想定質問と回答）の冒頭でも、「今回入札の入札説明書等に対して適用するものとして作成し、公表するものです」と、明示している。

【委員】

そうすると、入札説明書を確認した事業者が、参考資料として認識できる状態になっているということでしょうか。

【事業所管課】

はい。

【委員】

了解した。

もう1点は、部分払いの回数を3回にするが、これは上限が3回であって、支払い回数は任意でということでしょうか。

【事業所管課】

そうである。

上限が3回なので、PFI事業者は3回以内で任意に請求することができる。

【委員】

了解した。

【委員長】

1点確認したい。要求水準書の入居者の移転支援に関して、今回1年足らずの間に10世帯ぐらい世帯数が減っているが、その理由と、今後実際に工事が始まった時点までにさらに減っていく可能性があるかを教えていただきたい。

【事業所管課】

減った理由は、退去や高齢の方が亡くなるなど様々である。横浜市には、約3万1000戸の市営住宅があるが、年間1000人から1500人程度の退去があり、同時に同じぐらいの入居者を募集しているため、入居率は概ね一定で推移している。

	【委員長】 実際に移転の段階ではもう少し減ってくる可能性があるということか。 【事業所管課】 そうである。入札時点での公平性を期するために、明示された入居者数に基づき金額を提示してもらうが、サービス対価Bに関する項目は全て実数精算である。 【委員長】 了解した。 皆さんのほうでお気づきの点、確認しておきたい点は何かあるか。 特に異論がなければ、落札者決定基準（案）、民間事業者の募集要項等について承認いただいたものとして処理をさせていただいてよろしいか。 （異議なし） 【委員長】 御承認いただいたものとして答申の中に入れさせていただきたい。 極めて順調に進めることができ感謝する。 それでは、案どおり承認という形で処理をさせていただくことで了解いただいたものとする。 以上
資 料	・ 横浜市民間資金等活用事業審査委員会運営要綱 ・ 委員名簿 ・ 諮問文 ・ 本日のスケジュール ・ 議事(1)、(2)関連資料 - 資料1 市営野庭住宅（J 街区）建て替え事業について【経過等報告】 - 資料2 特定事業の選定（再確認）について - 資料3（要回収）事業費等の見直しについて - 資料4 特定事業の選定（案） - 資料5 VFM算定根拠 【入札説明書等】 1 新旧対照表、変更箇所 2 入札説明書（案） 3 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） 4 要求水準書（案）（入居者移転支援編） 5 モニタリング基本計画（案） 6 落札者決定基準（案）

	7 様式集 (案) 8 様式集別紙 9 基本協定書(案) 10 事業契約書(案) 11 土地売買契約書(案) 12 定期借地権設定契約書(案) 13 想定質問と回答 14 【参考】市営野庭住宅（Ⅰ街区） 全体配置図及び透視図 【要求水準書の別紙と資料】 15 要求水準書（案）（市営住宅整備等業務編）別紙 1 ～ 3 16 要求水準書（案）（市営住宅整備等業務編）資料 1 ～ 6 17 要求水準書（案）（入居者移転支援編）別紙 1 ～ 4
--	--