

市営野庭住宅（I街区）建替事業
落札者の決定に関する報告書

令和7年9月

横浜市

はじめに

横浜市（以下「本市」という。）は、市営野庭住宅（I街区）建替事業（以下「本事業」という。）に関して、「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。）に則して、入札手続き及び審査を行い、落札者を決定した。

本書は、本事業に関する入札公告から落札者決定までの経過と審査の結果について公表するものである。

令和7年9月5日

目 次

第1	事業概要	1
1	事業名称	1
2	公共施設等の管理者の名称	1
3	事業の目的	1
4	事業内容	1
第2	審査の方法	3
1	最優秀提案者の選定方法	3
2	横浜市民間資金等活用事業審査委員会による審査	3
3	審査委員会事務局	3
4	審査の方法	3
5	落札者決定の手順	4
6	審査の手順	5
第3	総合評価点の内容	7
1	総合評価点の配点方法	7
2	評価項目及び配点	7
3	性能点の得点化方法	8
4	価格点の得点化方法	8
5	総合評価点の得点化方法	8
第4	審査の経緯及び審査委員会の開催	9
1	審査の経緯	9
2	審査委員会の開催	9
第5	審査結果	10
1	入札参加資格確認審査	10
2	入札書及び入札時必要書類の確認	10
3	基礎審査	10
4	性能の評価（性能点の算出）	10
5	入札価格の確認及び価格点の算出	12
6	総合評価点の算出及び最優秀提案者の選定	12
7	落札者の決定	13
第6	今後の予定	15

第1 事業概要

1 事業名称

市営野庭住宅（I街区）建替事業

2 公共施設等の管理者の名称

横浜市長 山中 竹春

3 事業の目的

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、入居者の移転支援等の業務を一体的に民間事業者に委ねることで、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。

4 事業内容

(1) 事業の概要

本事業は、市営野庭住宅のうちI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。

(2) 業務内容

PFI事業者が、本事業を特定事業として実施する業務範囲は、次のとおりである。

ア 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）し、市に引き渡す。

イ 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。

(3) 事業方式

本事業は、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、市に所有権を移転する BTa (Build Transfer assist) 方式とする。

(4) 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 14 年 3 月 31 日までの約 6 年間とする。

(5) 事業主体等

本事業の事業主体の役割を担う民間事業者（以下「PFI 事業者」という。）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。）

第2 審査の方法

1 最優秀提案者の選定方法

本事業を実施するPFI事業者には、調査、設計、建設、工事監理、入居者移転支援等の各業務を通じて、広範囲かつ高度な能力やノウハウと効率的かつ効果的な事業実施が求められる。

そのため、落札者の決定は、入札価格に加え、新築住宅等の性能等を総合的に評価する総合評価一般競争入札方式を採用することとした。

2 横浜市民間資金等活用事業審査委員会による審査

最優秀提案者の選定に関する審査は、審査の公平性及び透明性を確保するとともに、客観的な評価等を行うため設置してい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。）において行った。

審査委員会の委員は、次の5名で構成される。

審査委員会委員（委員の順序は五十音順で掲載）

区分	氏名	所属機関（団体）・役職名
委員長	齋藤 真哉	横浜国立大学 名誉教授
副委員長	原 悅子	アンダーソン・毛利・友常法律事務所 弁護士
委員	芦谷 典子	東洋大学大学院 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ナル研究科会計プロフェッショナル専攻 教授
臨時委員	大江 守之	慶應義塾大学 名誉教授

3 審査委員会事務局

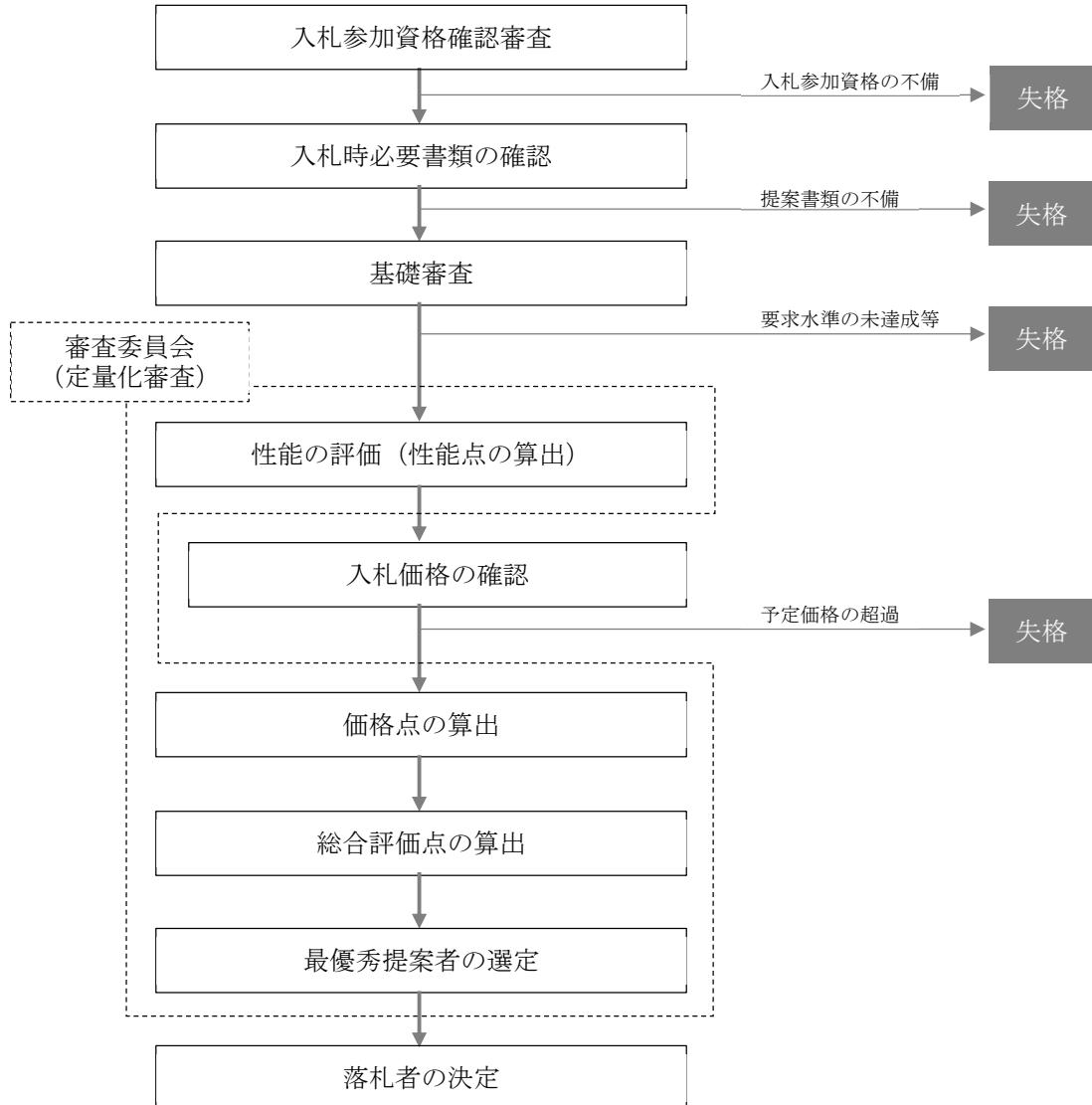
審査委員会の事務局は、横浜市財政局ファシリティマネジメント推進課である。

4 審査の方法

審査委員会は、本事業の入札説明書の付属資料3「落札者決定基準」に従い、審査を行った。

5 落札者決定の手順

落札者決定は、次の手順で行った。



6 審査の手順

審査は、次の手順で行った。

(1) 入札参加資格確認審査

市は、入札参加者に求めた入札参加資格確認審査に関する提出書類がすべて揃っていることを確認した。

書類に不備がある場合は、失格とする。ただし、軽微な書類不備等の場合は、この限りではない。

続いて、市は、入札参加者から入札参加資格確認申請書と同時に提出される入札参加資格確認に関する書類をもとに、入札参加者が入札公告時に示した入札参加資格を具备しているか確認した。

入札参加資格を確認できない場合は、失格とすることとした。

(2) 入札時必要書類の確認

市は、入札参加者に求めた入札時必要書類がすべて揃っていることを確認する。

書類に不備がある場合は、失格とすることとした。

(3) 基礎審査

市は、入札参加者から提出された提案書類の各様式に記載された内容が、入札説明書等に記載された要件を満たしていること及び、要求水準書において定める性能や仕様等の水準を満たしていることを確認した。

これらの要件又は、水準を明らかに満たしていないと判断された場合は、失格とすることとした。

(4) 性能の評価（性能点の算出）

基礎審査において、要件を満たしていると認められた入札参加者の提案のうち性能に対して、審査委員会による評価を行った。

この性能の評価においては、入札参加者から提出された提案書類の各様式に記載された内容を、別紙に示す審査項目ごとの視点から審査を行い、審査項目ごとに得点を付与し、「性能点」を算出した。

(5) 入札価格の確認

市は、入札参加者が提出する入札書に記載された入札価格（消費税及び地方消費税相当額を含む。）が、予定価格の範囲内であることを確認した。

予定価格を超える場合は、失格とすることとした。

(6) 価格点の算出

入札価格に基づき算出された得点を「価格点」とした。

(7) 総合評価点の算出

審査委員会は、各入札参加者の性能点及び価格点の合計点数を「総合評価点」として算出した。

(8) 最優秀提案者の選定

審査委員会は、各入札参加者の総合評価点が最も高い提案を最優秀提案とし、最優秀提案者を選定した。

なお、総合評価点の最も高い提案を提出した者が2者以上ある場合は、入札価格が最も低い提案を行った者を最優秀提案者とすることとした。

入札価格が同額の場合は、当該者にくじを引かせ、当選者を最優秀提案者とする。その場合に、当該者のうち、くじを引かない者があるときは、当該入札事務に関係のない市の職員が代わりにくじを引く。

(9) 落札者の決定

市は、審査委員会の選定結果を踏まえ、落札者を決定した。

第3 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とした。

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た。

2 評価項目及び配点

性能点と価格点の審査項目及び配点は、次のとおりとした。

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、算出した。

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

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の中間	配点×0.75
C	提案内容が優れている	配点×0.50
D	CとEの中間	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した。

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。

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

5 総合評価点の得点化方法

総合評価点は、以下の計算式により算出した。

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

第4 審査の経緯及び審査委員会の開催

1 審査の経緯

日程（予定）	内容
令和7年	1月14日（火） 入札公告
	1月27日（月） 現地見学会の開催
	1月14日（火） ～2月3日（月） 入札説明書等に関する質問受付（第1回）
	3月25日（火） 入札説明書等に関する質問に対する回答及び公表（第1回）
	4月1日（火） ～4月4日（金） 資格審査書類の受付及び審査
	4月14日（月） ～4月28日（月） 入札説明書等に関する質問受付（第2回）
	5月30日（金） 入札説明書等に関する質問に対する回答及び公表（第2回）
	7月11日（金） 入札提出書類の提出期限
	8月7日（木） 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

2 審査委員会の開催

表7. 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

第5 審査結果

1 入札参加資格確認審査

(1) 入札参加表明書及び入札資格確認申請書の確認

令和7年1月14日に入札公告した本事業は1者の入札参加希望者から入札参加表明書及び入札資格確認申請書が提出された。本市は、入札参加者に求めた入札参加資格確認審査に関する提出書類がすべて揃っていることを確認した。

(2) 入札参加資格確認審査

本市は、入札参加者から入札参加資格確認申請書と同時に提出される入札参加資格確認に関する書類をもとに、1者の入札参加者が入札公告時に示した入札参加資格を具備していることを確認した。

(3) 入札参加資格確認結果の通知

本市は、令和7年4月14日に入札参加資格確認結果を入札参加希望者に通知した。なお、入札説明書に定める競争参加資格を有することを確認した1者の入札参加希望者に提案者記号（「青」グループ）を無作為に設定し、企業名等を伏せてその後の審査を行った。

2 入札書及び入札時必要書類の確認

本市は、「青」グループから提出された入札時必要書類（入札及び提案書類）について、入札説明書において入札参加者に提出を求めた書類がすべて揃っていることを確認した。

3 基礎審査

本市は、「青」グループから提出された提案書類の各様式に記載された内容が、入札説明書等に記載された要件を満たしていること、及び要求水準書において定める性能や仕様等の水準を満たしていることを確認した。

4 性能の評価（性能点の算出）

提案の審査に先立ち、「青」グループの事業計画に関するプレゼンテーション及びヒアリングを実施した。

提案の審査においては、「青」グループから提出された提案書類の各様式に記載された内容を、審査項目ごとの視点から審査を行い、得点を付与し、審査委員会は提案内容に関する意見交換、議論を行った。審査委員会は、これらを踏まえ、「青」グループの提案書の評価を実施し、性能点を決定した。

＜表：性能点の得点結果＞

審査項目	配点	「青」グループ	
		評価ランク	性能点得点
1 本事業の実施に向けた基本方針	5点	C	2.50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	—	16.25点
(1) PFI事業の実施体制	5点	C	2.50点
(2) 資金計画及び事業収支計画	5点	C	2.50点
(3) 地域経済への貢献	15点	B	11.25点
3 市営住宅整備業務に関する事項	65点	—	35.00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	C	2.50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	C	2.50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	C	2.50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	C	2.50点
(5) ライフサイクルコストの縮減	20点	B	15.00点
(6) 建築・配置計画	15点	C	7.50点
(7) 施工計画	10点	D	2.50点
4 入居者移転支援業務に関する事項	5点	—	2.50点
(1) 業務への取組方針及び体制	2点	C	1.00点
(2) 入居者移転支援計画	3点	C	1.50点
性能点	100点	—	56.25点

5 入札価格の確認及び価格点の算出

(1) 入札価格の確認

本市は、令和7年8月7日に開札を行い、入札のあった「青」グループの入札書に記載された入札価格が予定価格（4,533,884,000円）の範囲内であることを確認した。

(2) 価格点の算出

価格点を、「青」グループの入札価格をもとに、以下の算式により算出した。

なお、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。

価格点 = (最も低い入札価格 ÷ 各入札参加者の入札価格) × 価格点の配点 (100点)

最も低い入札価格 = 4,533,100,000円

<表：性能点の得点結果>

	入札価格	価格点得点
「青」グループ	4,533,100,000円	100.00点

6 総合評価点の算出及び最優秀提案者の選定

(1) 総合評価点の算出

審査委員会は、性能点及び価格点をもとに、以下の算式により総合評価点を算出した。

総合評価点 = 性能点 × 0.7 + 価格点 × 0.3

<表：総合評価点の得点結果>

	性能点	価格点	総合評価点
「青」グループ	39.38点	30.00点	69.38点

(2) 最優秀提案者の選定

以上の手続きの結果、審査委員会は、総合評価点が最も高い「青」グループの提案を最優秀提案とし、「青」グループを最優秀提案者として選定した。

以下、審査委員会からの総評である。

[審査委員会の総評]

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縮減を通じて、環境施策の時代的変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。

＜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な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

7 落札者の決定

本市は、審査委員会の選定結果をもとに、最優秀提案者（「青」グループ）である小雀建設株式会社グループを落札者として決定した。

(1) 落札者名

小雀建設株式会社グループ

＜表：構成企業一覧＞

参加区分	商号又は名称	本事業における役割
構成企業 (代表企業)	小雀建設株式会社	建設企業、入居者移転支援業務企業
構成企業	株式会社金子設計	設計企業、工事監理企業

(2) 提案の概要

【市営住宅】

	構造	階数	延べ面積	戸数
住 棟	鉄筋コンクリート造	地上 6 階	約 6,500 m ²	130 戸
集会所棟 (エレベーター ・渡り廊下含む)	鉄筋コンクリート造	地上 2 階	約 400 m ²	—

(3) VFM評価

落札者の入札価格を基にしたVFM評価は、以下のとおり。

<表：落札者の入札価格を基にしたVFM評価>

P S C (現在価値ベース)	P F I - L C C (現在価値ベース)	V F M (金額)	V F M (割合)
2,827,785 千円	2,728,614 千円	99,171 千円	3.51%

第6 今後の予定

＜表：今後の予定＞

内 容	日 程
事業者との事業契約の仮契約の締結	令和 7 年12月
事業契約に係る議会議決（本契約の締結）	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