

# 市営野庭住宅（J街区）建替事業

## 入札説明書

【修正版：令和7年3月25日】

令和7年1月14日

横浜市

## 目 次

|   |    |
|---|----|
| 1. 入札説明書の位置付け                           | 1  |
| 2. 事業内容に関する事項                           | 2  |
| 2.1. 事業内容                               | 2  |
| 2.2. 予定価格                               | 5  |
| 2.3. 余剰地の参考概算額                          | 6  |
| 2.4. 事業に必要とされる根拠法令等                     | 6  |
| 3. 入札参加に関する条件等                          | 7  |
| 3.1. 入札参加者の備えるべき参加資格要件                  | 7  |
| 3.2. 入札に関する留意事項                         | 12 |
| 4. 入札手続等に関する事項                          | 14 |
| 4.1. 民間事業者の募集及び選定の手順に関する事項              | 14 |
| 4.2. 民間事業者の募集及び選定のスケジュール                | 14 |
| 4.3. 募集及び選定手続き等                         | 15 |
| 5. 落札者の決定                               | 22 |
| 5.1. 最優秀提案者の選定                          | 22 |
| 5.2. 横浜市民間資金等活用事業審査委員会による審査             | 22 |
| 5.3. 審査の方法                              | 22 |
| 5.4. 審査の基準                              | 22 |
| 5.5. 落札者の決定                             | 22 |
| 5.6. 審査委員会事務局                           | 22 |
| 6. PFI 事業者等との契約手続等                      | 23 |
| 6.1. PFI事業者等との契約                        | 23 |
| 6.2. PFI事業者の権利義務等に関する制限                 | 25 |
| 6.3. 市とPFI事業者等との責任分担                    | 27 |
| 7. 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     | 28 |
| 7.1. 基本的な考え方                            | 28 |
| 7.2. 管轄裁判所の指定                           | 28 |
| 8. 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           | 29 |
| 8.1. 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 | 29 |
| 8.2. 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       | 29 |
| 8.3. 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    | 29 |
| 9. 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      | 30 |
| 9.1. 法制上及び税制上の措置に関する事項                  | 30 |
| 9.2. 財政上及び金融上の支援に関する事項                  | 30 |
| 9.3. その他の支援に関する事項                       | 30 |
| 10. その他特定事業の実施に関し必要な事項                  | 31 |
| 10.1. 入札に伴う費用負担                         | 31 |
| 10.2. 情報公開及び情報提供                        | 31 |
| 10.3. 市からの提示資料の取り扱い                     | 31 |

|                              |    |
|------------------------------|----|
| 10.4. 苦情申立て.....             | 31 |
| 10.5. 関連情報を入手するための照会窓口等..... | 31 |

< 付属資料 >

- 付属資料1： 要求水準書
- 付属資料2： モニタリング基本計画
- 付属資料3： 落札者決定基準
- 付属資料4： 様式集
- 付属資料5： 基本協定書（案）
- 付属資料6： 事業契約書（案）
- 付属資料7： 土地売買契約書（案）
- 付属資料8： 定期借地権設定契約書（案）

## 1. 入札説明書の位置付け

本説明書は、横浜市（以下「市」という。）が、本事業について、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、本事業を効率的・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。）に基づく事業を実施するに当たり、本事業及び本事業の入札にかかる条件を提示するものである。応募グループは、本説明書の内容・本事業の目的を踏まえたうえで、入札に必要な書類を提出すること。

本事業は、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。

また、付属資料の1「要求水準書」、2「モニタリング基本計画」、3「落札者決定基準」、4「様式集」、5「基本協定書（案）」、6「事業契約書（案）」、7「土地売買契約書（案）」、8「借地権設定契約書（案）」は、本説明書と一体のもの（以下「入札説明書等」という。）である。

入札説明書等と入札説明書に先行して市が公表した書類に相違がある場合は、入札説明書等の規定が優先するものとし、入札説明書等に記載がない事項については、入札説明書に先行して市が公表した書類によるものとする。

## 2. 事業内容に関する事項

### 2.1. 事業内容

#### 2.1.1. 事業名称

市営野庭住宅（J街区）建替事業

#### 2.1.2. 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）

#### 2.1.3. 公共施設等の管理者の名称

横浜市長 山中 竹春

#### 2.1.4. 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。

#### 2.1.5. 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、付属資料1「要求水準書」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 31 日までの約 16 年間とする。

うち、維持管理期間については、市による新築住宅等の完工確認日から、完工確認日を含む年度の末日の 10 年後までとする。

## (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、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）し、市に引き渡す。

- (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) 入居者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) 給水施設等保守点検業務
- (b) エレベーター保守点検業務
- (c) 消防施設保守点検業務
- (d) 建築基準法法令点検業務
- (e) 遊具点検業務
- (f) 遊水池施設保守点検業務
- (g) 自家用電気工作物保守点検業務
- (h) 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、付属資料6「事業契約書（案）」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、令和7年度以降、各年度末の出来高に応じ、国庫補助金の範囲で支払う予定である。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。

また、事業者は、公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和27年法律第184号）第2条第4項の保証事業会社から保証を受けた場合には、市営住宅等整備業務（設計業務、解体撤去、建設工事に限る）に要する費用について、前払金を請求することができる。

ただし、前払金の支払いには限度額を設けるものとし、その額は、事業契約書に定める。

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又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。

### 2.1.6. 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。

なお、日程の詳細は、付属資料1「要求水準書」において提示する。

| 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   |
| 余剰地の売買契約又は借地契約の締結・敷地の引渡し | 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。

### 2.2. 予定価格

14,390,607,000円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）



### 2.3. 余剰地の参考概算額

#### a 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（市が取得した不動産鑑定評価額、価格時点：令和 6 年 9 月 1 日）は、次のとおりである。

233,000 円/㎡

#### b 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（市が取得した不動産鑑定評価額、価格時点：令和 6 年 9 月 1 日）は、次のとおりである。

333 円/㎡・月

※上記価額は、あくまで参考の概算額であり、契約時の土地貸付料及び土地売払価格については、余剰地活用事業者から提案された用途や立地条件等を踏まえて、「6.1.2. 事業契約の締結」c のとおり決定する。価格時点は、当該契約締結予定日を踏まえて本市が改めて決定する。

### 2.4. 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。

### 3. 入札参加に関する条件等

#### 3.1. 入札参加者の備えるべき参加資格要件

##### 3.1.1. 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、3.1.2 (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。

### 3.1.2. 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。ただし、専ら造成等の土木工事に係る設計を担当する者は、(a)の要件を満たせば足るものとする。

- (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又はその営業を継承した者と認められる者であること。
- (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か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、統括する者を置くものとし、統括する者は次の(a)から(e)の要件を、その他の者は(a)、(b)及び(f)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又はその営業を継承した者と認められる者であること。
- (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。ただし、専ら造成等の土木工事に係る工事監理を担当する者は、(a)の要件を満たせば足るものとする。

(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又はその営業を継承した者と認められる者であること。

(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。

### 3.1.3. 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。

### 3.1.4. 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 落札者が特別目的会社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 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。

### 3.2. 入札に関する留意事項

#### 3.2.1. 入札説明書等の承諾

入札参加者は、入札参加資格確認申請書の提出をもって、入札説明書等の記載内容を承諾したものとみなす。

#### 3.2.2. 費用負担

入札参加に関し必要な費用は、全て入札参加者の負担とする。

#### 3.2.3. 入札保証金及び契約保証金

##### a 入札保証金

免除する。

##### b 契約保証金等

- (a) PFI 事業者は、事業契約締結と同時に、市営住宅等整備業務費のうち調査業務、設計業務、解体撤去業務及び建設業務にかかる費用の合計金額（消費税及び地方消費税相当額を含む。以下同じ。）の100分の10以上に相当する金額の契約保証金を納付しなければならない。ただし、横浜市契約規則第36条第3項に規定する担保を提供することにより、契約保証金の支払いに代えることができる。
- (b) 以下のいずれかに該当する場合は、契約保証金の納付を免除する。
  - i PFI 事業者が市を被保険者とし、市営住宅等整備業務費のうち調査業務、設計業務、解体撤去業務及び建設業務にかかる費用の合計金額の100分の10以上に相当する金額を保険金額とする履行保証保険契約を自ら締結し、当該履行保証保険契約にかかる保険証券を市に提出したとき。
  - ii PFI 事業者を被保険者とし、設計企業及び建設企業をして、調査業務及び設計業務にかかる費用の合計金額の100分の10以上に相当する金額、解体撤去業務及び建設業務にかかる費用の合計金額の100分の10以上に相当する金額をそれぞれの保険金額とする履行保証保険契約を締結させ、当該保険金請求権に市の違約金請求権を被担保債権とする質権を設定したとき。

#### 3.2.4. 使用言語及び単位、時刻

入札その他の手続に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は日本円、時刻は日本標準時とする。

#### 3.2.5. その他

- (a) 入札参加者は、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）に抵触する行為を行ってはならない。
- (b) 入札参加者は、入札に当たっては、競争を制限する目的で他の入札参加者と入札価格又は入札意志についていかなる相談も行わず、独自に価格を定めなければならない。
- (c) 入札参加者は、落札者の決定前に他の入札参加者に対して入札価格を意図的に開示してはならない。
- (d) 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、再入札公告又は入札の取り止め等の対処を図る場合がある。



## 4. 入札手続等に関する事項

### 4.1. 民間事業者の募集及び選定の手順に関する事項

市は、透明性の確保と公正な競争の促進に配慮しながら、本事業の実施を希望する事業者を広く募集する。事業者の選定に当たっては、本事業の実施にかかる対価の額及び提案内容を総合的に評価する総合評価一般競争入札に付することとして、その旨を公告する。

#### 4.1.1. 提出書類の取扱い

入札参加資格確認申請書、提案書の取扱いについては、次のとおりとする。

- (a) 提案書の変更、差し替え又は再提出は認めない。
- (b) 入札参加者は、複数の提案を行うことはできない。
- (c) 市は、入札参加者から提出された提案書を、最優秀提案者の選定に関わる公表以外に入札参加者に無断で使用しない。なお、提出された提案書は返却しない。
- (d) 提案書の著作権は、入札参加者に帰属する。
- (e) 提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他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、施工方法及び維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として入札参加者が負う。
- (f) 市が提供する資料は、入札にかかる検討以外の目的で使用することはできない。

### 4.2. 民間事業者の募集及び選定のスケジュール

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。

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7年 | 1月14日（火）              | 入札公告                        |
|      | 1月28日（火）              | 現地見学会の開催                    |
|      | 1月14日（火）<br>～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）<br>～4月4日（金）   | 資格審査書類の受付及び審査               |
|      | 4月14日（月）<br>～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                    | 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                     |
|      | 12月                   | 事業者との事業契約の仮契約の締結            |
| 令和8年 | 2月                    | 事業契約に係る議会議決（本契約の締結）         |

#### 4.3. 募集及び選定手続き等

##### 4.3.1. 入札説明書等の公表（入札公告）

本事業の入札説明書等を市ホームページ等で公表する。

#### 4.3.2. 入札説明書等に関する質問受付及び回答の公表

##### (1) 質問の受付

入札説明書等に関する質問の受付を、次の要領にて行う。

###### a 質問（第1回）

|      |  |
|------|--|
| 受付期間 | 令和7年1月14日（火）から令和7年2月3日（月）17時00分まで（必着）  |
| 提出方法 | 質問及び意見の内容を簡潔にまとめ、「様式2-1～2-9：入札説明書等に関する質問書」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】（事業者名）と表記する。）。<br>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  | 「10.5. 関連情報を入手するための照会窓口等」を参照   |

###### b 質問（第2回）

原則として第1回の質問に対する回答に関連する内容に限り受け付けるものとする。

|      |   |
|------|---|
| 受付期間 | 令和7年4月14日（月）から令和7年4月28日（月）17時00分まで（必着）  |
| 提出方法 | 質問及び意見の内容を簡潔にまとめ、「様式2-1～2-9：入札説明書等に関する質問書」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（第2回）】（事業者名）と表記する。）。<br>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  | 「10.5. 関連情報を入手するための照会窓口等」を参照  |

##### (2) 質問に対する回答

質問に対する回答は、市ホームページで公表する。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。

###### a 質問（第1回）への回答

|                  |   |
|------------------|---|
| 回答               | 令和7年3月25日公表予定 ※先行して一部回答する場合がある  |
| ホームページアドレス (URL) | <a href="https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/shiryosaiseibi/nobaj.html">https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/shiryosaiseibi/nobaj.html</a> |

###### b 質問（第2回）への回答

|                  |   |
|------------------|---|
| 回答               | 令和7年5月30日公表予定   |
| ホームページアドレス (URL) | <a href="https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/shiryosaiseibi/nobaj.html">https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/shiryosaiseibi/nobaj.html</a> |

#### 4.3.3. 現地見学会の開催

敷地、既存住宅の空き住戸及び仮移転先の一部空き住戸等の状況について、次のとおり現地見学会を開催する。

|          |   |
|----------|---|
| 開催日時     | 令和7年1月28日（火）<br>※開催時間など見学会の案内は、参加申込者へ別途連絡する。  |
| 見学場所（予定） | 野庭住宅（J街区）、仮移転先又は住替え先として利用可能な住戸（一部）  |
| 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1-1：入札説明書等に関する現地見学会参加申込書」を電子メール（文書形式はMicrosoft-Wordとし、件名に【野庭J街区見学会申込】（事業者名）と表記する。）で申し込む。<br>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。  |
| 申込先      | 「10.5. 関連情報を入手するための照会窓口等」を参照  |
| 申込期限     | 令和7年1月21日（火）17時00分まで（必着）  |
| 留意事項     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現地見学会当日は、入札説明書等の資料は配付しないため、市ホームページからダウンロードして持参すること。</li> <li>・ 原則として、応募グループを1者として応募すること。</li> <li>・ 人数は申込者ごとに15名までとする。</li> <li>・ 受付場所は、野庭住宅第2集会所（I街区内）とする。</li> <li>・ 受付開始は、見学会開始時間の10分前から行う。</li> <li>・ 見学日時は厳守すること。</li> <li>・ 敷地内は全面禁煙である。</li> <li>・ 入居者の生活に配慮するため、見学中は市職員の指示に従うこと。</li> <li>・ 対象施設の撮影は可とするが、個人が特定されるような撮影及び市職員が指示する場所の撮影は不可とする。また、撮影した写真は、本事業の入札以外に使用しないこと。</li> <li>・ 現地見学会における本市職員の説明は、施設、設備、敷地等の案内に関する事項のみとする。また、当該市職員の発言は、本事業の入札における個別の事業条件を規定したり、許可したりするものではない。</li> <li>・ 見学希望する内容について、希望どおりに確認できない場合がある。</li> </ul> |

#### 4.3.4. 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。

|      |   |
|------|---|
| 提出期間 | 令和7年4月1日（火）9時00分から<br>令和7年4月4日（金）17時00分まで（必着）   |
| 送付先  | 「10.5. 関連情報を入手するための照会窓口等」を参照  |
| 様式   | 様式3-1から様式3-13<br>記載要領については、付属資料4「様式集」の該当箇所を参照すること。  |
| 提出方法 | <ol style="list-style-type: none"> <li>① 持参又は郵送により提出すること。</li> <li>② 郵送により提出する場合は、提出期限までに、送付先に必着するように必ず「書留郵便」にて郵送すること。</li> </ol> |

#### 4.3.5. 入札参加資格確認結果の通知

令和7年4月14日（月）付けで、入札参加資格確認結果を入札参加者に電子メールにて通知し、入札参加有資格者に対して、提案書の提出を要請する。

#### 4.3.6. 入札参加資格確認結果の理由説明の申立て

入札参加資格確認審査の結果については、「審査結果等に関する理由説明の要求書（様式4-2）」を提出し、説明を求めることができる。

|      |   |
|------|---|
| 提出期間 | 令和7年4月15日（火）9時00分から<br>令和7年4月22日（火）17時00分まで（必着）   |
| 送付先  | 「10.5. 関連情報を入手するための照会窓口等」を参照                      |
| 様式   | 様式4-2<br>記載要領については、付属資料4「様式集」の該当箇所を参照すること。        |
| 提出方法 | 郵送により提出することとし、提出期間内に、送付先に必着するように必ず「書留郵便」にて郵送すること。 |

#### 4.3.7. 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）を提出すること。

|      |  |
|------|--|
| 提出期間 | 令和7年7月9日（水）から令和7年7月11日（金）まで（必着）<br>※持参の場合は、平日の9時00分から17時00分の間で、事前に電話連絡のうえ、持参時間を調整してください。<br>※郵送の場合は、7月11日（金）17時00分までに必着すること。 |
| 送付先  | 「10.5. 関連情報を入手するための照会窓口等」を参照   |
| 様式   | 様式5-1から様式9-18<br>記載要領については、付属資料4「様式集」の該当箇所を参照すること。   |
| 提出方法 | ① 持参又は郵送により提出すること。<br>② 郵送により提出する場合は、提出期限までに、送付先に必着するように必ず「書留郵便」にて郵送すること。  |

#### 4.3.8. 特定事業の選定の取消し

入札参加がない場合等においては、市は特定事業の選定を取り消す場合があり、その旨は速やかに公表する。

#### 4.3.9. 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の実施

市は、入札参加者に対し、提案書の内容に関するヒアリング及びプレゼンテーションを実施する。実施日時、開催場所及び内容等の詳細は、後日連絡する。

なお、ヒアリング及びプレゼンテーションは、提案書に基づき実施することとし、模型等の持込みは禁止する。

#### 4.3.10. 開札

##### (1) 日時及び場所

入札参加資格確認審査の審査通過の通知を受けた入札参加者に別途通知する（令和7年8月予定）。

##### (2) 立会い

開札は、入札参加者又はその代理人若しくは復代理人を立会わせて行う。ただし、入札参加者又はその代理人若しくは復代理人が立会わない場合においては、本事業に直接関係しない市の職員を立会わせて行う。

##### (3) 入場制限

開札場には、入札参加者又はその代理人及び入札事務に関係のある職員（以下「入札関係職員」という。）以外の者は、入場することができない。

##### (4) 開始時刻の厳守

入札参加者又はその代理人若しくは復代理人は、開札開始時刻後においては、開札場に入場することができない。

##### (5) 身分証明書の提示

入札参加者又はその代理人若しくは復代理人は、開札場に入場しようとするときは、入札関係職員に身分証明書を提示しなければならない。

##### (6) 退場制限

入札参加者又はその代理人は、市が特にやむを得ない事情があると認めた場合のほか、開札場を退場することができない。

##### (7) 退去

開札場において、次の各号の一つに該当するものは当該開札場から退去させる。

- a 公正な執行を妨げようとした者
- b 公正な価格を害し、又は不正の利益を得るために連合した者

##### (8) 入札回数

本事業は予定価格を事前公表しているため、入札の回数は1回とする。

なお、開札をした結果、各者の入札のうち予定価格の制限の範囲内の入札がないときは、当該入札を不調とする。

#### (9) 最優秀提案者選定の対象

開札においては、入札価格が予定価格の範囲内であるかの確認を行い、予定価格の範囲内の入札書を提出した者を発表する。予定価格の範囲内の入札書を提出した者のみ、その後の最優秀提案者選定の対象となる。この際、入札価格の公表は行わない。

#### 4.3.11. 入札の無効

次のいずれかに該当する入札は無効とし、無効の入札を行った者を落札者とした場合は、落札者決定を取り消すものとする。

- a 入札説明書に定める提出書類に虚偽の記載をした者が行った入札
- b 入札公告及び入札説明書等に示した入札参加資格のない者が行った入札
- c 横浜市契約規則第19条の規定に該当する入札
- d 郵送により入札書の提出を行う場合に、入札説明書等に定める方法によらない入札
- e 入札金額の内訳書を提出しない者が行った入札又は入札金額と合計金額が一致しない内訳書を提出した者が行った入札
- f 金額の表示を改ざんし、又は訂正した入札書による入札
- g その他入札説明書等において示した条件等入札に関する条件に違反した入札

#### 4.3.12. 入札の辞退

入札参加資格確認審査の結果、入札参加資格を有する旨の通知を受けた入札参加者が入札を辞退する場合は、「入札辞退届（様式4-1）」を市に提出すること。

なお、入札を辞退した者が、これを理由として、以後の一般競争入札において不利益な取扱いを受けるものではない。

|      |  |
|------|--|
| 提出期間 | 令和7年7月4日（金）17時00分まで（必着）<br>※持参の場合は、事前に電話連絡のうえ、持参時間を調整してください。 |
| 送付先  | 「10.5. 関連情報を入手するための照会窓口等」を参照                                 |
| 様式   | 様式4-1<br>記載要領については、付属資料4「様式集」の該当箇所を参照すること。                   |
| 提出方法 | 持参又は郵送により提出することとし、郵送の場合は提出期間内に送付先に必着するように必ず「書留郵便」にて郵送すること。   |

#### 4.3.13. 審査結果の通知

審査結果は、提案書を提出した入札参加者の代表企業に対して通知する。

#### 4.3.14. 審査結果の公表

審査の結果及び審査の客観的評価等については、落札者決定後、4.3.1 に示すホームページへの掲載等により、速やかに公表する。

なお、審査の結果については、審査結果の公表日より一週間以内に「審査結果等に関する理由説明の要求書（様式 4-2）」を提出し、説明を求めることができる。その場合は、市は、説明を求めた者に対し、書面により回答する。



## 5. 落札者の決定

### 5.1. 最優秀提案者の選定

入札参加資格を満たし、提案書を提出し、開札において予定価格の範囲内の入札書を提出した者が、最優秀提案者の選定の対象となる。

各入札参加者の提案書、ヒアリング及びプレゼンテーションに基づき審査を行い、性能点及び価格点を算出したうえで、総合評価により最優秀提案者を選定する。

### 5.2. 横浜市民間資金等活用事業審査委員会による審査

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                 |

### 5.3. 審査の方法

審査委員会は、付属資料3「落札者決定基準」に従って、審査を行う。

### 5.4. 審査の基準

審査基準については、付属資料3「落札者決定基準」を参照すること。

### 5.5. 落札者の決定

市は、審査委員会の選定結果をもとに、落札者を決定する。

### 5.6. 審査委員会事務局

審査委員会の事務局は、横浜市建築局市営住宅課とする。

## 6. PFI 事業者等との契約手続等

### 6.1. PFI事業者等との契約

市と落札者は、協議を行い、本事業に関する基本協定を締結する。

なお、落札者がSPCを設立する場合は、本事業に関する基本協定に従い、事業契約の仮契約締結までに、本事業を実施するPFI事業者となるSPCを設立するものとする。

市とPFI事業者等（SPCを設立する場合はSPC及び余剰地活用業務企業）は、事業契約を締結する。

#### 6.1.1. SPCを設立する場合の要件

落札者がSPCを設立する場合は、本事業を実施するため、事業契約の仮契約の締結前までに、「会社法」に定める株式会社として、PFI事業者となるSPCを横浜市内に設立するものとする。

落札者のうち全部または一部の構成企業は、PFI事業者となるSPCに対して出資を行うものとする。なお、建設企業（建設企業が複数の場合は統括する者）は必ず出資を行うものとする。

PFI事業者となるSPCへの出資者が有する議決権の割合は、代表企業の議決権割合が最大となるものとし、構成員全体の有する議決権の割合は、全議決権の2分の1を超えるものとする。

なお、出資を行う構成員は、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。

#### 6.1.2. 事業契約の締結

- a PFI事業者等と市は、落札者決定後、提案内容及び付属資料6「事業契約書（案）」を使用し、仮契約を締結しなければならない。
- b 仮契約において、PFI事業者が遂行すべき市営住宅等整備業務、入居者移転支援業務及び維持管理業務に関する業務内容、金額、支払方法を定める。
- c 仮契約において、余剰地活用業務企業が遂行すべき余剰地活用業務に関する業務内容、支払方法を定める。なお、余剰地の対価又は地代は、余剰地活用業務企業の提案内容を踏まえて市が取得する不動産鑑定評価書を用いて横浜市財産評価審議会に諮問して得られた答申額と余剰地活用業務企業が提案した価格の何れか高い方をもって決定する（価格時点は、当該契約締結予定日を踏まえて本市が改めて決定する。）。ただし、答申額が余剰地活用業務企業の提案した対価又は地代より10%以上高い場合、余剰地活用業務企業は本契約に定める違約金の支払いをすることなく、売買契約又は定期賃貸借設定契約を締結しないことが出来るものとする。
- d 事業契約締結に当たっては、軽微な事項を除き、落札者の入札価格及び入札説明書等に示した契約内容について、変更できないことに留意すること。
- e 事業契約締結に係る落札者側の弁護士費用、印紙代などは、落札者の負担とする。

- f 本事業の基本協定の締結後、付属資料5「基本協定書（案）」第13条第1項の規定が適用される場合は、市は違約金として落札金額の100分の10に相当する金額を上限とする違約金を落札者に請求できるものとする。
- g 次の(a)から(c)のいずれかに該当する者は、最長3年間、市が実施する入札への参加が認められなくなる場合があることに留意すること。
  - (a) 落札者となりながら、正当な理由なくして契約を拒んだ者
  - (b) 入札等市の業務に関し不正又は不誠実な行為をし、契約の相手方として不適當であると認められる者
  - (c) 事業契約締結後、重大な契約違反により、市が契約を解除した者
- h PFI事業者は、事業契約締結後、「入札書（様式5-1）」、「入札価格内訳書（様式5-2）」及び「入札価格の内訳に関する提出書類（様式6-1から様式6-8）」に準じて、速やかに内訳書を作成し、市に提出すること。
- i この契約は、PFI法第12条の規定及び横浜市議会の議決に付すべき契約に関する条例（昭和39年3月横浜市条例第5号）第2条の規定により、議会の議決に付さなければならない契約であり、横浜市会において契約議案が可決されることが条件となる。可決されたときは、仮契約は、そのまま本契約とみなすものとする。

### 6.1.3. 定期借地権設定契約又は土地売買契約の締結

- a 余剰地活用業務企業と市は、余剰地活用業務企業が土地の使用を開始する日までに、付属資料7「土地売買契約書（案）」又は付属資料8「定期借地権設定契約書（案）」を使用し、土地売買契約又は定期借地権設定契約を締結しなければならない。
- b 土地売買契約又は定期借地権設定契約において、売払面積又は貸付の範囲、売買代金又は土地貸付料の金額、支払方法を定めるものとする。
- c 土地売買契約又は定期借地権設定契約の締結に当たっては、軽微な事項を除き、入札説明書等に示した契約内容について、変更できないことに留意すること。
- d 土地売買契約又は定期借地権設定契約の締結に係る落札者側の弁護士費用、印紙代などは、落札者の負担とする。
- e 事業契約の締結後、余剰地活用業務企業が付属資料6「事業契約書（案）」第70条第10項の規定が適用される場合は、市は違約金として、土地売買契約にあつては売買代金の100分の10、定期借地権設定契約にあつては提案における年額土地貸付料相当額の2年分に相当する金額を上限とする違約金を落札者に請求できるものとする。
- f 次の(a)から(c)のいずれかに該当する者は、当該事実が判明した時から最長3年間、市が実施する入札への参加が認められなくなる場合があることに留意すること。
  - (a) 余剰地活用業務の事業予定者となりながら、正当な理由なくして契約を拒んだ者
  - (b) 入札等市の業務に関し不正又は不誠実な行為をし、契約の相手方として不適當であると認められる者
  - (c) 土地売買契約又は定期借地権設定契約締結後、重大な契約違反により、市が契約を解除した者

#### 6.1.4. 手続における交渉の有無

無し

#### 6.1.5. その他

a 本事業の基本協定の締結の翌日から事業契約の承認に係る議会の議決日までの間、落札者の構成企業が、付属資料5「基本協定書（案）」第7条第5項に該当するに至った場合は、原則として、市は落札者の設立したPFI事業者と事業契約を締結しない。ただし、代表企業以外の構成企業が同条の規定に該当するに至った場合で、以下の場合に限り、市とPFI事業者と事業契約を締結できるものとする。

(a) 当該落札者が、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、必要書類を提出したうえで、市が入札参加資格を確認し、PFI事業者の事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断したとき（補充する構成企業の入札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）。

(b) 入札参加資格を欠いた構成企業が担当する業務に当たる者が複数である落札者の場合で、当該構成企業を除く構成企業で、全ての入札参加資格等を満たし、かつ設立予定のPFI事業者の事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと市が判断したとき。

### 6.2. PFI事業者の権利義務等に関する制限

#### 6.2.1. PFI事業者の事業契約上の地位の譲渡等

市の事前の書面による承諾がある場合を除き、PFI事業者は事業契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分してはならない。

#### 6.2.2. SPCの株式の譲渡・担保提供等

PFI事業を遂行するため設立されたSPCに出資を行った全ての者は、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、担保権の設定その他一切の処分を行ってはならない。

#### 6.2.3. 債権の譲渡

PFI事業者が、市に対して有する本施設の市営住宅整備等業務及び入居者移転支援業務に係る債権は、市の事前の書面による承諾がなければ譲渡することができない。

#### 6.2.4. 債権への質権設定及び債権の担保提供

PFI事業者が、市に対して有する本施設の市営住宅整備等業務及び入居者移転支援業務に係る債権に対する質権の設定及びこれの担保提供は、市の事前の書面による承諾がなければ行うことができない。

### 6.2.5. 土地及び建物の使用等

PFI事業者は、本施設的设计・建設期間中において、本事業の用に供するために、市が所有する土地及び建物のうち、必要な範囲を無償で使用できるものとする。

### 6.2.6. 財務書類の提出

#### (1) SPCを設立する場合

- a SPCは、会社法（平成17年法律第86号）第326条第2項に従い、その定款に取締役会及び監査役の設置に係る規定を置き、設立から事業契約の契約期間の終了時までを通じてこれを維持しなければならない。
- b PFI事業者は、この契約の終了にいたるまで、自己の費用をもって次の(a)から(e)の書類を事業者の会計年度の最終日から3か月以内に市に提出する。
  - (a) 株主総会で承認を受けた計算書類（会社法第435条第2項にいう計算書類及びこれらの附属明細書をいう）
  - (b) 監査役、監査委員会又は監査等委員会のいずれかが作成した監査報告書
  - (c) 会計監査人（公認会計士又は監査法人。以下同じ）が作成した監査報告書
  - (d) 株主総会に報告された事業報告及びこれら附属明細書の写し
  - (e) キャッシュ・フロー計算書
- c 市は、SPCから提出を受けた財務書類等を公開することができるものとする。

#### (2) SPCを設立しない場合

- a PFI事業者の各構成企業のうち、代表企業及び建設企業は、自己の費用をもって次の(a)から(e)の書類を事業者の会計年度の最終日から3か月以内に市に提出する。
  - (a) 株主総会で承認を受けた計算書類（会社法第435条第2項にいう計算書類及びこれらの附属明細書をいう）
  - (b) 監査役、監査委員会又は監査等委員会のいずれかが作成した監査報告書
  - (c) 会計監査人が作成した監査報告書
  - (d) 株主総会に報告された事業報告及びこれら附属明細書の写し
  - (e) PFI事業を単位とした経理（プロジェクト会計）の計算書類（貸借対照表、損益計算書）及びキャッシュ・フロー計算書（キャッシュ・フロー計算書を作成していない場合は事業の資金収支がわかる資料）

- b PFI事業者のうち、代表企業及び建設企業を除く構成企業は、自己の費用をもって次の(a)から(d)の書類を事業者の会計年度の最終日から3か月以内に市に提出する。
  - (a) 株主総会で承認を受けた計算書類（会社法第435条第2項にいう計算書類及びこれらの附属明細書をいう）
  - (b) 監査役、監査委員会又は監査等委員会のいずれかが作成した監査報告書
  - (c) 会計監査人が作成した監査報告書（会計監査人を設置している場合に限る）
  - (d) 株主総会に報告された事業報告及びこれらの附属明細書の写し
- c 市は、PFI事業者のうち代表企業及び建設企業から提出を受けた財務書類等を公開することができるものとする。

### 6.3. 市とPFI事業者等との責任分担

#### 6.3.1. 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事業者等がリスクに対する責任を適正に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、本施設の市営住宅整備等業務及び入居者移転支援業務、維持管理業務及び余剰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、市が責任を負うこととする。

#### 6.3.2. 予想されるリスクに対する責任分担

本事業に関し予想されるリスクに対する市とPFI事業者等との責任分担は、事業契約によることとし、応募グループは分担すべき責任を想定した上で提案を行うものとする。

責任分担の程度や具体的内容について事業契約に示されていない場合は、落札者と市の協議により定めるものとする。

#### 6.3.3. PFI事業者が付保する保険等

PFI事業者等は、事業契約において付保する保険を示すこと。

#### 6.3.4. 金融機関等との直接協定の締結

市は、本事業の安定的な継続を図るため必要と認められるときは、SPCに対し資金提供を行う金融機関等との間で協議を行い、以下の事項を含む直接協定を締結する。

- a 金融機関等が自身の保有するSPCに対する債権回収・保全の状態及びSPCの財務状況に関する情報を、市に報告する義務。
- b 債務不履行事由その他事業契約の解除・終了事由を市が認識した場合に、市が金融機関等に通知する義務。
- c 事業契約の解除・終了事由が発生した場合に、市と金融機関等が対応を協議する義務。

## 7. 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

### 7.1. 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。

### 7.2. 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。

## 8. 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。

### 8.1. 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。

### 8.2. 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。

### 8.3. 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。



## 9. 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

### 9.1. 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。

### 9.2. 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。

### 9.3. 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。

## 10. その他特定事業の実施に関し必要な事項

### 10.1. 入札に伴う費用負担

入札に伴う費用は、全て入札者の負担とする。

審査の結果、次点及び次々点となった入札者には、「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。

### 10.2. 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。

### 10.3. 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。

### 10.4. 苦情申立て

当該入札手続における入札参加資格の確認その他手続に関し、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）第1条に規定する国際約束の規定に反する形で調達が行われたと判断する場合には、横浜市入札等監視委員会に対し苦情申立てを行うことができる。なお、落札者の決定後であっても苦情申立てが行われた場合、横浜市調達に係る苦情処理手続要領に基づき、契約締結の停止等が行われる場合がある。

|       |  |
|-------|--|
| 対象事務局 | 〒231-0005<br>横浜市中区本町6丁目50番地の10 市庁舎11階<br>横浜市財政局契約部契約第一課<br>電話 045-671-2707（直通） |
|-------|--|

### 10.5. 関連情報を入手するための照会窓口等

入札説明書等に定めることその他、入札等の実施に当たって必要な事項が生じた場合は、以下のホームページにて掲載する。

なお、公平を期すため、事業の内容等についての回答はホームページに公表して行い、電話や窓口等での直接回答は行わない。

|        |   |
|--------|---|
| 担当     | 横浜市建築局市営住宅課   |
| 住所     | 〒231-0005<br>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    | <a href="https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/shiryo/saiseibi/nobaj.html">https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/shiryo/saiseibi/nobaj.html</a> |