

市営野庭住宅（J街区）建替事業

要求水準書

【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】

【修正版：令和7年3月25日】

令和7年1月14日

横浜市

目次

第1	総則	1
1	要求水準書の位置づけ	1
2	要求水準書の変更	1
3	事業審査委員会意見の反映	1
4	本事業を取り巻く関係団体等との連携	1
第2	基本的事項	2
1	業務範囲	2
2	事業用地に関する事項	3
3	遵守すべき法令等	4
第3	事業全体に関する条件	9
1	事業コンセプト	9
2	事業用地に関する要求水準	10
第4	市営住宅等整備業務に関する条件	13
1	対象施設	13
2	施設計画に関する要求水準	13
3	業務実施体制	16
4	調査業務	17
5	設計業務	18
6	解体撤去業務	20
7	建設業務	22
8	工事監理業務	24
9	内覧会対象住戸の整備に関する業務	24
10	設計・建設住宅性能評価の取得に関する業務	25
11	住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保険金の供託	25
12	化学物質の濃度測定に関する業務	25
13	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	25
14	新築住宅等の完工検査等に関する業務	25
15	長期修繕計画の作成に関する業務	26
16	地元説明等近隣対策業務	26
17	社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援業務	27
18	家賃算定資料の作成支援業務	27
19	会計実地検査等の支援業務	27
20	契約不適合検査の実施	27
21	市営住宅等整備業務を実施する上で必要となる関連業務	27
第5	維持管理業務に関する条件	28
1	目的	28
2	基本方針	28

3	業務期間	28
4	業務範囲	28
5	業務実施体制	29
6	業務計画書等の提出	29
7	一般修繕及び空家修繕	30
8	維持管理業務に伴う契約不適合	30
9	保険	30
10	事業期間終了時の手続き	30
第6	余剰地活用に関する条件	31
1	土地利用に関する事項	31
2	用途の制限	31
3	その他	31

<別添書類>

別紙1：整備条件図
 別紙2：施設設計要領
 別紙3：維持管理要領

資料1：現況図
 資料2：インフラ現況参考図
 資料3：地質調査概要
 資料4：アスベスト及びPCB含有調査結果概要
 資料5：野庭住宅・野庭団地みらいビジョン

<参考資料> ※入札公告以降に配付予定

参考資料1：既存住宅等図面
 参考資料2：測量調査成果図データ
 参考資料3：アスベスト及びPCB含有調査報告書
 参考資料4：一団地申請に係る前願認定計画書等
 参考資料5：土地の利用履歴等調査

<用語の定義>

用語	定義
本事業	市営野庭住宅（J 街区）建替事業をいう。
市	横浜市をいう。
PFI	Private Finance Initiative の略。公共サービスの提供に際して公共施設が必要な場合に、従来のように公共が直接施設を整備せずに民間資金を利用して民間に施設整備と公共サービスの提供をゆだねる手法をいう。
事業用地	市が保有する市営野庭住宅（J 街区）が現に立地する場所をいう。
既存住宅	市営野庭住宅（J 街区）において現に立地する市営住宅をいう。
既存住宅等	既存住宅及びその付帯施設をいう。
新築住宅	本事業で新たに整備する市営住宅をいう。
新築住宅等	新築住宅及びその付帯施設をいう。
新築住宅等整備用地	事業用地のうち、新築住宅等の整備用地をいう。
PFI 事業者	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。）に基づき、特定事業を実施する民間事業者をいう。
余剰地	事業用地のうち、市営住宅等整備業務により生み出される余剰地をいう。
余剰地活用事業者	余剰地において自らの事業として民間施設等の整備・管理・運営を行う事業者をいう。
PFI 事業者等	PFI 事業者及び余剰地活用事業者をいう。
民間施設等	余剰地において余剰地活用事業者が整備・管理・運営する施設等をいう。
事業審査委員会	横浜市民間資金等活用事業審査委員会の略。PFI 法に規定する実施方針・特定事業の選定の検討、契約締結後の特定事業の進捗状況等の確認、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等、PFI 事業の導入から終了までの各段階において透明性及び公平性を確保するため、専門的かつ客観的に調査審議を行う組織をいう。
落札者	事業審査委員会から優秀提案者の選定を受けて、事業契約の締結、売買契約又は借地契約の締結を予定する者として市が決定した入札参加者をいう。
事業契約	本事業を実施するため、市と落札者が締結する契約をいう。
事業契約書	事業契約に係る契約書をいう。
設計企業	PFI 事業者のうち、設計業務を担う企業をいう。
建設企業	PFI 事業者のうち、建設業務を担う企業をいう。
工事監理企業	PFI 事業者のうち、工事監理業務を担う企業をいう。
維持管理企業	PFI 事業者のうち、維持管理業務を行う企業をいう。
工事監理者	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 5 条の 6 第 4 項の規定による

	工事監理者をいう。
セルフモニタリング	PFI 事業者自らが本事業における要求水準の履行確認及び進捗管理を行うことをいう。
入札説明書等	本事業に関して公表予定の入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、様式集、事業契約書（案）など、入札説明書とともに公表する資料をいう。
一般修繕	入居中の住戸における専用部の修繕及び共用部の修繕全般をいう。
空家修繕	入居者退去後の住戸における修繕全般をいう。

第1 総則

1 要求水準書の位置づけ

本要求水準書は、本事業のうち、市営住宅等整備業務、維持管理業務及び余剰地活用業務について、要求する性能の水準を示すものである。

2 要求水準書の変更

市は、本事業の事業期間中に要求水準書を変更することがある。以下に、要求水準書の変更に係る手続きを示すとともに、PFI 事業者等の対応を規定する。

(1) 要求水準書の変更の手続き

市は、本事業の事業期間中に、法令等の変更、災害の発生、その他特別の理由による業務内容の変更の必要性により、要求水準書の見直し及び変更を行うことがある。要求水準書の変更に伴い、PFI 事業者等が行う業務内容に変更が生じるときは、事業契約書の規定に従い所定の手続きを行うものとする。

(2) 要求水準の変更に伴う契約変更

市と PFI 事業者は、要求水準書の変更に伴い、PFI 事業者が行うべき業務内容が変更されたときは、必要に応じ、市営住宅等整備業務及び維持管理業務の対価等について、事業契約書の変更を行うものとする。詳細については、事業契約書で定める。

3 事業審査委員会意見の反映

PFI 事業者等の選定に当たっては、事業審査委員会による審査を行う。

なお、その審査において、PFI 事業者等の提案内容に対する意見が出された場合は、当該意見を出来る限り本事業に反映させるものとする。

4 本事業を取り巻く関係団体等との連携

PFI 事業者等は、市営野庭住宅（I 街区）建替事業における事業者と各業務の実施状況の共有や工程上の協力等を図るとともに、野庭住宅の指定管理者、地元自治会等の関係団体とも連携の上、本事業を進捗させるものとする。

第2 基本的事項

1 業務範囲

横浜市営住宅の建替事業は、横浜市公営住宅等長寿命化計画に掲げる基本方針である「効率的な建替事業の実施」「高齢者をはじめ、多様な世代世帯の入居促進」「地域に貢献する公益施設・生活支援施設等の導入」「余剰地創出の検討」「民間活用の検討」「地域単位での集約・再編」に基づき実施するものである。

市営野庭住宅は、A～K街区、計88棟、3,294戸からなる大規模な市営住宅であり、今後、長期に渡る建替事業の実施が計画されている。

この度、建替事業を行う先行街区として、「野庭住宅・野庭団地の玄関口としてまちの変化をPRしやすい点」等をふまえ、J街区を選定した。

(1) 事業計画の策定

PFI事業者等は、入札説明書等及び入札手続において提出した提案書に基づく、市営住宅等整備業務、維持管理業務及び余剰地活用業務に関する事業計画を策定する。

事業計画は、「事業計画書」としてとりまとめ、事業契約後速やかに市に提出し、確認を受ける。

(2) 参考工事費内訳書の作成

PFI事業者は、参考工事費内訳書を市に提出する。内容と時期を次に示す。

- ・PFI事業者は、契約締結後速やかに、大項目及び中項目程度までを記載した工事費内訳書（金額入り）を市に提出する。
- ・PFI事業者は、実施設計終了時（工事着工前）に、契約金額に対する詳細な工事費内訳書（以下、「詳細内訳書」という。）を実施設計図書に基づいて作成し、市に提出すること。また、詳細内訳書の単価は、工事費内訳書（金額入り）に記載された単価の準用を原則とし、新たな設計や工法など工事費内訳書（金額入り）に記載のない単価は類似の単価を準用し、市と協議のうえ決定する。

(3) 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）する。

- (ア) 調査業務
- (イ) 設計業務
- (ウ) 解体撤去業務
- (エ) 建設業務
- (オ) 工事監理業務
- (カ) 内覧会対象住戸の整備に関する業務
- (キ) 設計・建設住宅性能評価の取得に関する業務

- (ク) 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保険金の供託
- (ケ) 化学物質の室内濃度測定に関する業務
- (コ) 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
- (カ) 新築住宅等の完工検査等に関する業務
- (シ) 長期修繕計画の作成に関する業務
- (ス) 地元説明等近隣対策業務
- (セ) 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
- (ソ) 家賃算定資料の作成支援業務
- (タ) 会計実地検査等の支援業務
- (チ) 契約不適合検査の実施
- (ツ) 市営住宅等整備業務を実施する上で必要な関連業務

(4) 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。

- (ア) 給水施設等保守点検業務
- (イ) エレベーター保守点検業務
- (ウ) 消防施設保守点検業務
- (エ) 建築基準法法令点検業務
- (オ) 遊具点検業務
- (カ) 遊水池施設保守点検業務
- (キ) 自家用電気工作物保守点検業務
- (ク) 維持管理業務を実施する上で必要な関連業務

(5) 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。

2 事業用地に関する事項

(1) 事業地用地の概要

事業用地の概要を下表に示す。

名称	市営野庭住宅（J街区）
所在地	横浜市港南区野庭町 600 番 1
用地面積	25,428.57 m ² （公簿）
用途地域	第一種住居地域
指定建蔽率	60%

指定容積率	200%
高度地区	第4種高度地区 最高高さ 20m
道路斜線	勾配 1.25 適用距離 20m
隣地斜線	勾配 1.25 立上り 20m
日影規制	時間：8時～16時 測定点：4.0m 日影時間：5mライン 4.0時間 10mライン 2.5時間
その他	準防火地域 緑化地域 宅地造成等規制区域 一団地認定区域

(2) 事業用地の現況

事業用地及びその周辺の現況については、別添書類の「資料1～5」を参照する。

3 遵守すべき法令等

(1) 法令及び条例等

本事業の実施にあたり、公営住宅法をはじめ関係する法令（施行令及び施行規則等を含む。）及び、横浜市営住宅条例をはじめ関係する条例等（施行規則等を含む。）を遵守する。

なお、関係法令等に基づく許認可等が必要な場合は、PFI事業者等がその許認可等を取得する。

ア 法令

- (ア) 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- (イ) 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）
- (ウ) 公営住宅法（昭和26年法律第193号）
- (エ) 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- (オ) 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- (カ) 建設業法（昭和24年法律第100号）
- (キ) 建築士法（昭和25年法律第202号）
- (ク) 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）
- (ケ) 消防法（昭和23年法律第186号）
- (コ) 道路法（昭和27年法律第180号）
- (サ) 水道法（昭和32年法律第177号）
- (シ) 下水道法（昭和33年法律第79号）
- (ス) ガス事業法（昭和29年法律第51号）
- (セ) 電気事業法（昭和39年法律第170号）

- (ツ) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
- (タ) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）
- (チ) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）
- (ツ) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）
- (テ) 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）
- (ト) 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- (ナ) 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- (ニ) 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- (ヌ) 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- (ネ) 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- (ノ) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）
- (ハ) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号）
- (ヒ) 環境基本法（平成 5 年法律第 91 号）
- (フ) 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- (ヘ) 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- (ホ) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）
- (マ) 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- (シ) 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- (ス) 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- (セ) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）
- (テ) 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- (ヤ) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）
- (ユ) ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（平成 13 年法律第 65 号）
- (ヨ) 住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）
- (リ) 障害者の雇用の促進等に関する法律（昭和 35 年法律第 123 号）
- (ロ) 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
- (ル) ダイオキシン類対策特別措置法（平成 11 年法律第 105 号）
- (レ) 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
- (ロ) 都市公園法（昭和 43 年法律第 100 号）
- (リ) 脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律（平成 22 年法律第 36 号）
- (レ) 電気工事士法（昭和 35 年法律第 139 号）
- (シ) 電気工事業の業務の適正化に関する法律（昭和 45 年法律第 96 号）
- (アア) 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）

イ 神奈川県条例等

- (ア) 神奈川県景観条例（平成 18 年 10 月条例第 55 条）
- (イ) 神奈川県屋外広告物条例（平成 24 年 9 月条例第 62 号）
- (ウ) 神奈川県建築基準条例（昭和 35 年 10 月条例第 28 号）
- (エ) 個人情報の保護に関する法律施行条例（令和 4 年 12 月条例第 63 号）

- (ウ) 神奈川県暴力団排除条例（平成 22 年 12 月条例第 75 号）
- (カ) 神奈川県生活環境の保全等に関する条例（平成 9 年 10 月条例第 35 号）
- (キ) 自然環境保全条例（昭和 47 年 10 月条例第 52 号）
- (ク) 神奈川県環境基本条例（平成 8 年 3 月条例第 12 号）
- (ケ) 神奈川県地球温暖化対策推進条例（平成 21 年 7 月条例第 57 号）

ウ 横浜市の条例等

- (ア) 横浜市営住宅条例（平成 9 年 2 月条例第 1 号）
- (イ) 横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例（平成 18 年 2 月条例第 2 号）
- (ウ) 横浜市屋外広告物条例（平成 23 年 3 月条例第 13 号）
- (エ) 横浜市水道条例（昭和 33 年 4 月条例第 12 号）
- (オ) 横浜市下水道条例（昭和 48 年 6 月条例第 37 号）
- (カ) 横浜市建築基準条例（昭和 35 年 10 月条例第 20 号）
- (キ) 横浜市一団地認定基準・連坦建築物設計制度基準（昭和 56 年 9 月制定）
- (ク) よこはま防災力向上マンション認定制度基準（令和 4 年 1 月制定）
- (ケ) ごみ集積所設置基準（平成 16 年 9 月制定）
- (コ) 横浜市開発事業の調整等に関する条例（平成 16 年 3 月条例第 3 号）
- (サ) 都市計画法による開発許可の手引き（平成 17 年 4 月発行）
- (シ) 宅地造成の手引き（平成 7 年 4 月制訂）
- (ス) 横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例（平成 5 年 6 月条例第 35 号）
- (セ) 緑の環境をつくり育てる条例（昭和 48 年 6 月条例第 47 号）
- (ソ) 横浜市火災予防条例（昭和 48 年 12 月条例第 70 号）
- (タ) 横浜市環境の保全及び創造に関する基本条例（平成 7 年 3 月条例第 17 号）
- (チ) 横浜市廃棄物等の減量化、資源化及び適正処理等に関する条例（平成 4 年 9 月条例第 44 号）
- (ツ) 横浜市暴力団排除条例（平成 23 年 12 月条例第 51 号）
- (テ) 横浜市個人情報の保護に関する条例（令和 4 年 12 月条例第 38 号）
- (ト) 横浜市斜面地における地下室建築物の建築及び開発の制限等に関する条例（平成 16 年 3 月条例第 4 号）
- (ナ) 公共建築物における環境配慮基準（平成 26 年 12 月制定）
- (ニ) 横浜市駐車場条例（昭和 38 年 10 月条例第 33 号）
- (ヌ) 横浜市福祉のまちづくり条例（平成 24 年 12 月条例第 90 号）
- (ネ) 横浜市生活環境の保全等に関する条例（平成 14 年 12 月条例第 58 号）
- (ノ) 横浜市週休 2 日工事実施要領（令和 2 年 10 月 13 日）

(2) 適用基準

本事業の実施にあたっては、以下にあげる基準等と同等の性能又は仕様とする。なお、基準等は全て入札時点での最新版を適用する。

- (ア) 公共建築工事標準仕様書～建築工事編～（国土交通省大臣官房官庁営繕部）

- (イ) 公共建築工事標準仕様書～電気設備工事編～（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (ウ) 公共建築工事標準仕様書～機械設備工事編～（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (エ) 公共建築設備工事標準図～電気設備工事編～（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (オ) 公共建築設備工事標準図～機械設備工事編～（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (カ) 公共住宅建設工事共通仕様書（公共住宅事業者等連絡協議会）
- (キ) 公共住宅建設工事共通仕様書解説書～総則編・調査編・建築編～（公共住宅事業者等連絡協議会）
- (ク) 公共住宅建設工事共通仕様書解説書～総則編・電気編～（公共住宅事業者等連絡協議会）
- (ケ) 公共住宅建設工事共通仕様書解説書～総則編・機械編～（公共住宅事業者等連絡協議会）
- (コ) 公共住宅建設工事共通仕様書別冊～部品及び機器の品質性能基準～（公共住宅事業者等連絡協議会）
- (カ) 公共住宅標準詳細設計図集（公共住宅事業者等連絡協議会）
- (シ) 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (ス) 構内舗装・排水設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (セ) 建築物解体工事共通仕様書・同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (ソ) 内線規程（JESC 日本電気技術規格委員会規格）
- (タ) 日本エレベーター協会標準（一般社団法人日本エレベーター協会）
- (チ) 建築設備計画基準・同要領（国土交通大臣官房官庁営繕部）
- (ツ) 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (テ) 電気設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (ト) 機械設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (ナ) 敷地調査共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (ニ) 昇降機技術基準の解説（一般財団法人日本建築設備・昇降機センター 一般社団法人日本エレベーター協会）
- (ヌ) 建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (ネ) 建築設備工事設計図書作成基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (ハ) 建築設備耐震設計・施工指針（独立行政法人建築研究所）
- (ヘ) JEC 規格（一般社団法人電気学会）
- (ヒ) JEM 規格（一般社団法人日本電気工業会）
- (フ) JIS 規格（日本産業標準調査会）
- (ヘ) 横浜市建築構造設計指針（横浜市）
- (ホ) 公共建築物の用途係数基準（横浜市）
- (マ) 建築工事特則仕様書（横浜市）
- (シ) 機械設備工事特則仕様書（横浜市）
- (ム) 電気設備工事特則仕様書（横浜市）
- (メ) 横浜市の公共建築物における環境配慮基準
- (モ) 横浜市建築物における木材の利用の促進に関する方針

(3) 参考基準

本事業の実施にあたっては、以下の基準等を参考とする。

- (ア) 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（国土交通省告示第 1301 号）
- (イ) 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- (ウ) 長寿社会対応住宅設計マニュアル 集合住宅編（建設省住宅局住宅建設課監修）
- (エ) 防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針（国土交通省住宅局）
- (オ) 共同住宅の防犯設計ガイドブック 防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針解説（財団法人ベターリビング、財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター企画編集）
- (カ) 公共工事コスト縮減対策に関する建設省新行動計画の解説（建設大臣官房技術調査室監修）
- (キ) 建築設備設計基準・同要領（国土交通大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- (ク) 工事写真の撮り方 建築編・建築設備編（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- (ケ) 防犯灯の照度基準（公益社団法人日本防犯設備協会）
- (コ) 横浜市建設型市営住宅整備要領（横浜市）
- (サ) 機械設備工事施工マニュアル（横浜市）
- (シ) 電気設備工事施工マニュアル（横浜市）
- (ス) 消防用設備等設置規制事務審査基準（横浜市）
- (セ) 横浜市公共建築物シックハウス対策ガイドライン（横浜市）
- (ソ) 横浜市建築局所管工事揮発性有機化合物(VOC)等の室内濃度測定マニュアル（横浜市）

(4) 積算基準

本事業の積算書の作成にあたっては、以下の基準によるものとし、全て入札時点での最新版を適用する。

なお、解釈に関して基準等の中で相反する等疑義が生じた場合は、別途市と協議のうえ、適否について決定すること。

- (ア) 公共建築工事積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (イ) 公共建築工事積算基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (ウ) 公共建築工事標準歩掛り（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (エ) 公共建築数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (オ) 公共建築設備数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (カ) 公共建築工事内訳書標準書式（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (キ) 公共建築工事見積標準書式（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- (ク) 公共住宅建築工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会）
- (ケ) 公共住宅電気設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会）
- (コ) 公共住宅機械設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会）

(5) その他

上記（1）から（4）に挙げた関連施行令・規則・基準等の他、本事業の実施にあたり必要とされるその他の関係法令、条例及び、基準等についても遵守する。

第3 事業全体に関する条件

1 事業コンセプト

(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

- ・上永谷駅方面から見た野庭住宅・野庭団地の玄関口としてふさわしい住宅景観を形成する。
- ・市道下野庭第 296 号線（以下、「ゆりの木通り」という。）に対して敷地を開き、昼夜ともに安心して通行できるアプローチ空間を確保し、まちの賑わいや表情をにじみ出す。

(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

- ・ゆりの木通りと住棟との高低差を解消するための適正な移動円滑化経路を確保する。

(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

- ・コミュニティ拠点となる集会所や屋外の広場空間、住棟共用部等を歩行者動線をつなぎ、コミュニティづくりの仕掛けを施す。

(4) 脱炭素をはじめとした SDGs に資する住環境づくり

- ・施設の省エネ化及び脱炭素化に努める。
- ・生活動線に沿った並木や団地内の緑地として、管理のしやすさに配慮しつつ豊かな緑を維持する。なお、植栽計画にあたっては、別紙2「施設設計要領」の「市営住宅建替事業における管理しやすい植栽計画について」を参照すること。

(5) ライフサイクルコストの縮減

- ・利便性や機能を確保しつつ、施設規模の効率化（ダウンサイジング）を図る。
- ・躯体コストやエレベーター配置等を工夫し、経済的な住棟形態とする。
- ・将来にわたる維持管理コストの縮減、更新性やメンテナンス性の向上など、維持管理性能の向上を図る。
- ・使用する建築資材や設備機器等については、空家修繕や設備更新時のコスト縮減に配慮するとともに、高い耐候性や耐久性を確保し将来的な可変性等にも配慮した長寿命化対策を施す。

(6) 地域経済への貢献

- ・市内企業及び地域材の積極的活用、地元雇用など、地域経済への貢献に資するように配慮する。
- ・本事業を契機とし、市内企業の競争力や企画提案力の強化等を通じた、地域力の向上をめざす。

(7) その他

- ・PFI 事業者は、野庭住宅・野庭団地全体の課題や魅力、将来の方向性について、地域住民と共有するために策定された「資料5：野庭住宅・野庭団地みらいビジョン」を参考に、本事業に取り組むものとする。

2 事業用地に関する要求水準

事業用地のうち、南側を新築住宅等整備用地とし、新築住宅等の整備及び維持管理を行うとともに、北側に余剰地を整備する。

具体的な土地利用は、「別紙1：整備条件図」を参照する。

PFI 事業者等は、事業用地の使用期間中において、敷地の安全管理に努め、本事業以外の目的で使用してはならない。

本事業の実施にあたり、関係法令に従い関係機関と協議の上、事業用地周辺の公衆の利用に支障がないようにするとともに、利用者の安全管理に努める。

(1) 工程計画

本事業の工程計画は、次の手順に従う。

ただし、維持管理業務を除き、この期間を短縮して事業を進める提案は可能とする。

フェーズ	市営野庭住宅（J 街区）	
フェーズ 1	調査・基本設計・実施設計	
フェーズ 2	入居者の仮移転	
フェーズ 3	既存住棟等の解体撤去	
フェーズ 4	[新築住宅等整備用地] 新築住宅等の整備	[余剰地] 余剰地の整備
フェーズ 5	入居者の本移転	
フェーズ 6	維持管理業務	
フェーズ 7	所有権の移転・事業完了	

(2) 施設計画に関する基本的な考え方

事業コンセプトを実現するため、次の考え方にに基づき施設を計画する。

- ・新築住宅等整備用地及び余剰地には、ゆりの木通り及び下野庭第 457 号線（以下、IJ 街区間道路）の境界から敷地側に向かって、歩道に沿った幅員 1.5m 以上の「沿道空地」を整備する。
- ・施設や外構計画などの工夫により、まちの賑わいや表情をにじみ出すよう配慮する。

(3) 開発行為等の基本的な考え方

施設計画に関する基本的な考え方にに基づき計画するにあたり、擁壁の開削等による造成が生じることから、都市計画法に規定する開発許可が必要となる。

PFI 事業者等は、都市計画法、横浜市開発事業の調整等に関する条例などの各種関係法令

に基づく許可手続きを行い、公共施設を整備するものとし、申請等に必要となる費用及び手数料を負担する。

- ・新築住宅等整備用地及び余剰地は、個別の開発区域として設定する。
- ・IJ 街区間道路は、都市計画法施行令第 25 条第 2 号に規定する道路に該当しない道路となるように計画する。

(4) 建築基準法第 86 条に基づく認定の基本的な考え方

市営野庭住宅は、一体的に開発された分譲団地や公共施設等と一体的な建築基準法第 86 条に基づく認定区域を形成している。

本事業は、現認定区域において建替等を行うものとし、建築基準法第 86 条の 2 に基づく認定を受けるものとする。

ただし、I 街区、J 街区以外の既存部分に対しては、「横浜市一団地認定基準・連坦建築物設計制度基準」を遡及適用せず、同基準第 9 章 1 基準制定以前の一団地（1）のただし書きを適用する。

(5) 公共施設整備等の基本的な考え方

ア 上水道・下水道、ガス、電気、通信等のインフラ施設

- ・新築住宅等の整備及び余剰地活用等に必要となる上水道管、下水道管及びガス管等のインフラ施設に係る敷設、撤去、移設又は増径等並びに電柱・電線等の無電柱化に係る電線共同溝の設置を検討し、市及び関係機関等と協議のうえ仕様を決定する。
- ・インフラ施設に係る敷設、撤去、移設又は増径等の費用については、本事業において負担する。
- ・大規模災害時のライフラインの確保に配慮した設備計画とする。

イ 消防水利

- ・開発区域全域を既存の消火栓以外の消防水利の有効範囲（140m）を包含する 1 基以上の防火水槽（40m³ 以上）を整備する。

ウ 土砂災害警戒区域解除に向けた対策工事及び解除手続き

- ・事業用地東側の法面において、土砂災害警戒区域解除に向けた対策工事を実施の上、解除手続きを行い、検査済証を取得する。
- ・対策工事は法枠工により実施するものとする。

エ 遊水池

- ・事業用地は、野庭住宅全体の遊水池を経由しない直接放流区域となっていることから、開発区域毎に流量を計算し、必要に応じて遊水池を整備する。
- ・原則として、遊水地は、地下式とし、駐車場や広場等の下部を利用する。ただし、維持管理に支障がなければ、住棟のピットを活用してもよい。

オ 土壌汚染対策に関する届出

- ・事業用地の土地利用履歴は、「参考資料5：土地の利用履歴等調査」に示すとおりである。
- ・「土壌汚染対策法」に基づき、3,000 m²以上の土地の形質変更を行う場合、着手予定日の30日前までに「形質変更届」を提出する。

(6) 水道利用加入金

本事業においては、既存の権利を継承せず、新たに給水装置工事を行うものとし、水道利用加入金を負担するとともに、給水装置工事に関わる手数料を納付するものとする。

第4 市営住宅等整備業務に関する条件

1 対象施設

対象施設となる新築住宅等は、将来的な維持管理等を考慮するとともに、あらゆる入居者にとって安全・安心で良好な居住環境を備えた市営住宅となるように整備する。

2 施設計画に関する要求水準

市営住宅等整備業務における施設計画に関する要求水準は、次に示すとおりであり、新築住宅等の具体的な要求水準は、「別紙2：施設設計要領」に示す。ただし、本書と「別紙2：施設設計要領」に齟齬がある場合は、本書を優先する。

設計及び建設にあたっては、建設後70年以上の供用を前提とした提案を行うこと。

(1) 市営住宅（新築住宅）

ア 住戸数及び住戸構成

- ・新築住宅の住戸数は370戸とする。
- ・住戸タイプごとの住戸専用面積、住戸数は次表のとおりとする。

住戸タイプ	住戸専用面積	住戸数
1R・1K	25～30 m ²	24 戸
1DK	30～35 m ²	108 戸
2DK	45～50 m ²	124 戸
2LDK	50～55 m ²	54 戸
3DK	55～60 m ²	51 戸
1LDK（車いす使用者向）	45～50 m ²	6 戸
2LDK（車いす使用者向）	55～60 m ²	3 戸
計		370 戸

- ・住戸専用面積は有効床面積とし、下限値に近づけるよう工夫するものとする。
- ・住戸数の合計は、増減を認めないが、住戸タイプ毎の住戸数は、3戸以内の増減を認める。ただし、車いす使用者向住戸を除く。
- ・住戸専用面積には、住戸外のPSやMB、バルコニー、アルコーブの面積は含めない。
- ・同タイプの住戸においては、居住条件に著しい差が生じない計画とする。
- ・各住戸の一以上の居室の開口部において、原則として2時間以上の日照時間を確保する。
- ・就寝室は、原則として洋室とするが、3DK住戸においては、1室に限り、和室とすることができる。

イ 全体計画

- ・建物及び外構の計画については、必要以上に華美とならないよう、また、都市の景観向上及び、良好な市街地の形成に寄与するようデザインする。
- ・誰もが住みやすい市営住宅をめざし、全住戸と全住棟を対象にユニバーサルデザイン化

を図る。

- ・子育て世帯や高齢者世帯など多様な世帯が、良好なコミュニティを形成し、安全かつ快適に生活できるように、住戸内外の計画、住戸の配慮や動線等に十分に配慮する。
- ・長期的視野に立ち、建築後の維持保全及び改修が容易で、かつ、ライフサイクルコストが少なくすむような配置計画、住棟計画、住戸計画及び設備の選定を行う。
- ・住み慣れた地域社会で快適な生活を過ごせるように、住環境の整備に配慮する。
- ・入居者の通勤、通学、買い物など、日常生活における動線を考慮した新築住宅及び付帯施設の配置や敷地内通路等の計画を行う。
- ・脱炭素社会の形成を推進するため、環境への負荷の低減や周辺環境の保全に配慮する。木材使用量は、新築する場合、「公共建築物における環境配慮基準」に定められた基準に満足する仕様とする
- ・「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく新築住宅の住宅性能評価は、「別紙2：施設設計要領」の水準を満足するものとする。
- ・CASBEEの適用については、B+ランクの水準を満足するものとする。
- ・ZEHの適用については、ZEH-M Orientedの水準を満足するものとする。
- ・建替えにおいては、よこはま防災力向上マンション認定制度のハード認定を受ける仕様とする。
- ・積極的にグリーンインフラ（貯留浸透施設）の導入を図る。

ウ 住棟形式

- ・住棟の配置計画にあたっては、日照、採光、通風、換気、断熱、防露、防水、遮音、色彩、防犯及び災害時の避難等を考慮し、良好な居住性を確保すると共に周辺環境に調和した景観の形成に努める。
- ・居住者の生活の利便性、安全性に留意し配置する。特に、障害者の入居が予定される住棟は、公共サービス施設、公園、バス停等、利用頻度の高い施設への距離を考慮し歩行路との関連に留意する。
- ・主要な構造部は、コンクリート系構造（プレキャストコンクリート工法を含む）とする。ただし、構造耐力上主要な部分以外の壁に限り、コンクリート系構造以外の構造も認める。
- ・原則として、階段による2方向避難を確保する。
- ・1棟あたりの住戸タイプは混在とする。
- ・一団地認定を受けることから、住棟は、直径70mの円に収まる平面計画とする。
- ・建物高さの設定については、立地特性、供給戸数、法規制、構造、周辺環境への影響等を総合的に検討して経済的な高さを設定する。
- ・住棟計画にあたっては、将来多くの住棟が適切な修繕周期かつ低廉に外壁や屋上工事を行えるように、住棟周囲に1.5m程度の作業スペースを設けることができるよう留意する。

エ 住棟共用部分

- ・共用部の面積は、必要最小限に留め、延べ面積の縮減に努める。
- ・エレベーターホール及びエントランスホール等の形状は、住棟形式に応じたものとする。
- ・住棟形式に応じた共用部分の面積確保と各機能の配置については、アプローチの幅、共

用廊下の幅等適切なものとする。

- ・ エントランスの出入口や、通り抜けのピロティなど、上階からの落下物によって人に危害が加わると予想される部分については、落下防護庇の設置を検討する。
- ・ すべての住戸からストレッチャーを搬送できるエレベーターを設置する。
- ・ 駐輪場や駐車場等で建物の陰に隠れて人気のないような空間が生じる場合、防犯上不安な場所となるため、動線と絡むよう計画する。
- ・ 共用廊下は緊急時の避難・消防活動の経路であるため、明快なアクセス経路とし、適切な位置に必要な消防設備等を設置する。
- ・ 共用階段や、配管・竖樋等は、住戸のバルコニー等への侵入の足場とならないような配置計画とする。

オ 住戸部分

- ・ 安全性：住戸は、日常生活の安全、防犯、防災に十分配慮する。
- ・ 通風：地域の気候条件に応じた自然の通風に配慮した計画とする。
- ・ 換気：各居室は、地域の気候条件、住宅の気密化等に応じて、かつ、建築基準法に準じて適切な換気方式を採用する。
- ・ 遮音性能：各住戸を隔てる壁及び床は、日常生活で発生する騒音が隣戸及び上下の住戸に対して、日常生活上支障を生じない遮音性能を有するものとする。また、市営住宅が鉄道や交通量の多い幹線道路に隣接しているなど周辺からの騒音が著しい場合は、これら外部騒音に対する遮音に対しても有効な措置を講じる。
- ・ 空間の確保：各居室及び水廻りは、家具配置、動線等を考慮し、必要な寸法を確保する。収納は、居室及び炊事室の容積に応じて必要な空間を確保することとし、居住室内又は住戸内廊下等に面して適切に配置する。

(2) 付帯施設等

ア 住宅内通路

- ・ 人と車両の動線について明確に分離する等、安全性を確保する。
- ・ 住戸と団地内施設を連続的につなぐように配置する。
- ・ 新築住宅の出入口付近や住宅内通路沿いに、広場等のオープンスペースを確保するなど、入居者等の交流や憩いの空間を確保する。
- ・ エレベーター棟を整備するなど、ゆりの木通りと新築住宅等との敷地地盤面の間に生じる高低差の解消に努め、すべての新築住宅に対して、適正な移動円滑化経路を確保する。

イ 駐車場

- ・ 145 台分の入居者用駐車区画を整備する。なお、J 街区以外の入居者が利用することも考慮した配置とすること。
- ・ 入居者用駐車区画について、車いす使用者向住戸の整備戸数に応じた車いす使用者用駐車区画を整備する。
- ・ 入居者用駐車区画に加え、新築住宅の出入口に近接して、デイサービス等の福祉車両や、引越し車両、移動販売車両等の駐車に利用可能な駐車区画を整備する。
- ・ 駐車場が新築住宅に近接する場合は、植栽等でライト、排気ガス対策を行うなど、入居

者の良好な生活環境の保全に努める。

ウ 自転車置場

- ・ 555 台分の入居者用駐輪区画を整備する。
- ・ 屋根付きとする。
- ・ 照明器具等を設け、夜間でも必要な照度を確保し、自転車の盗難防止に配慮する。

エ 集会所

- ・ 入居者の利用が中心となる、床面積 75 m²以上の住棟一体型集会所を整備する。
- ・ 集会所に隣接して広場を配置し、一体的な活用ができるようにする。

オ 児童遊園

- ・ 50 m²以上の児童遊園を整備する。
- ・ ベンチや遊具等を適宜配置する。

カ ごみ集積所

- ・ 戸当たり有効面積 0.13 m²以上のごみ集積所を整備する。ただし、1R 住戸については、戸当たり有効面積 0.08 m²以上とする。
- ・ 寄り付きや転回スペースの確保など、収集車両や収集作業に配慮する。

キ 緑化

- ・ 緑化又は既存の樹木の保存を行う空地を敷地面積の 20%以上確保する。
- ・ 植栽は、維持管理等にも配慮する。過密になりすぎない分量を配置し、必要に応じて管理用通路を設ける。

ク 受水槽・機械室等

- ・ 車両の寄り付きや、メンテナンス等に十分に配慮する。

ケ 太陽光発電設備

- ・ 市は、住棟完成後に PPA 事業者を別途公募する予定である。PFI 事業者は、予め、建築物屋上に太陽光発電設備を設置するための積載荷重（スラブ用：1800N/m²、ラーメン用：1300N/m²、地震用：600N/m²）を見込むとともに、必要な設備用基礎、盤の設置を想定したスペースや配管ルート等をあらかじめ本事業において整備する。
- ・ 停電時に利用できる非常用コンセントを 10 戸につき 1 ヶ所以上設ける。

3 業務実施体制

(1) 統括責任者及び業務責任者の配置

PFI 事業者は、市営住宅等整備業務全体を総合的に把握、管理、調整を行う「統括責任者」及び、調査業務、設計業務、解体撤去業務、建設業務、工事監理業務について、業務の内容を把握し、管理、調整を行う「業務責任者」を配置する。

なお、統括責任者と業務責任者の兼務は認めない。

(2) 統括責任者による業務マネジメント

- ・統括責任者は、市と各構成員及び協力企業を調整するとともに、各業務の業務責任者をはじめとする従事者を管理監督する。
- ・統括責任者は、各業務の業務責任者が作成する「業務計画書」及び「業務報告書」を確認し、市に提出する。
- ・「業務報告書」には、市が「横浜市中企業振興基本条例」に従い議会への報告を行うために必要な個別業務における発注状況が分かる情報（発注先の企業名、所在地、本社・支店等の別、発注した工種・業務、金額など）について記載させること。記載の範囲については、事業スキームに応じて、市と協議し定める。なお、市が議会へ報告する際は、企業ノウハウの保護の観点から配慮を行うものとする。
- ・統括責任者は、施設に係る要求水準の個々の内容を確認するための「要求性能確認計画書」及び、セルフモニタリングの結果をとりまとめた「要求性能確認報告書」を作成し、市に提出のうえ、要求水準の達成状況について確認を受ける。

4 調査業務

(1) 実施体制

PFI 事業者は、業務責任者及び業務担当者を配置し、組織体制と合わせて業務着手前に市に報告する。

業務責任者は、本事業の目的、趣旨、内容を十分に踏まえるとともに、調査業務全体を総合的に把握し、調整を行うものとする。

業務担当者は、業務内容に応じて必要な知識及び技能を有する者とし、法令により資格が定められている場合は、当該資格を有する者とする。

(2) 業務計画書及び業務報告書

ア 業務計画書

調査業務の着手前に、「業務計画書」を作成し、市の確認を受ける。

イ 業務報告書

調査業務の終了時に、「業務報告書」を作成し、市の確認を受ける。

(3) 業務内容

PFI 事業者は、本事業の実施に必要な調査を、自らの責任において、適切に実施する。

ア 測量調査

事前に市が実施している測量調査に関する情報は、「参考資料 2 : 測量調査成果図データ」に示すとおりである。

本事業の実施に伴い追加調査が必要な場合は、PFI 事業者が適切に実施するものとする。

イ 地質調査

事前に市が実施している地質調査に関する情報は、「資料3：地質調査概要」に示すとおりである。

本事業の実施に伴い追加調査が必要な場合は、PFI事業者が適切に実施するものとする。

ウ 周辺家屋等調査

工事に伴い、周辺家屋や道路等に棄損等を及ぼす恐れがある範囲において、事前調査を行う。

棄損等があり対応が必要な場合は、事後調査の上、PFI事業者が適切に実施するものとする。

エ 電波障害調査

電波障害調査（机上調査及び現地調査）を実施する。

障害対策が必要な場合は、PFI事業者の責において速やかに行う（障害対策に関する負担金等は、市営住宅等整備業務の費用に含む。）。

オ アスベスト含有材等の使用状況調査

事前に市が実施しているアスベスト含有材等の使用状況に関する調査結果は、「資料4：アスベスト及びPCB含有調査結果概要」及び「参考資料3：アスベスト及びPCB含有調査報告書」に示すとおりである。

本事業の実施に伴い追加調査が必要な場合は、PFI事業者が法令に基づくアスベスト調査士による調査を適切に実施し、アスベスト含有材等の有害物質が使用された部位の把握を行う（鉄部塗膜及びシーリング材の有害物質含有調査を含む。）。

カ 地下埋設物調査

事業用地における地質調査や工事施工段階の事故防止を目的として、地下埋設物に対する、既存図面を用いた既存調査、敷地の管理者及び隣接公共施設（道路等）の管理者に対する聞き取り調査、現地確認を行う。

調査の結果、地下埋設物（恐れがある物を含む）を確認した場合、当該埋設物の所有者に埋設状況を確認するとともに、施工時の立会いの必要性等について聞き取り調査を行う。

なお、工事施工等による影響が及ばない位置の地下埋設物については、市と協議の上、調査対象から除くことができるものとする。

5 設計業務

（1）実施体制

PFI事業者は、業務責任者及び業務担当者を配置し、組織体制と合わせて業務着手前に市に報告する。

業務責任者は、本事業の目的、趣旨、内容を十分に踏まえるとともに、設計業務全体を総合的に把握し、調整を行うものとする。

業務担当者は、業務内容に応じて必要な知識及び技能を有する者とし、法令により資格

が定められている場合は、当該資格を有する者とする。

(2) 業務計画書及び業務報告書等

ア 業務計画書

設計業務の着手前に、「業務計画書」を作成し、市の確認を受ける。

イ 業務報告書

設計業務の終了時に、「業務報告書」を作成し、市の確認を受ける。

ウ 状況報告書

1か月毎に「状況報告書」を作成し、市の確認を受ける。

(3) 業務内容

ア 基本設計及び実施設計

基本設計及び実施設計の範囲は、新築住宅等の整備に関する全ての工事を対象とする。

PFI 事業者は、事業契約後速やかに提案書に基づき基本設計を行い、完了後に市によるモニタリングを受けなければならない。市は、その設計内容が本要求水準書等に適合していることを確認する。実施設計の着手は、当該確認を受けた後とする。

PFI 事業者は、基本設計に基づいて実施設計を行い、完了後に市によるモニタリングを受けなければならない。市は、その設計内容が本要求水準書等に適合していることを確認する。建設工事の着手は、当該確認を受けた後とする。

PFI 事業者は、関係法令、要求水準、提案書等に関する適合チェックリストを作成し、基本設計及び実施設計の内容に対して、随時、自ら確認を行うとともに、市の求めに応じて、業務の進捗と合わせて市に報告しなければいけない。

PFI 事業者は、必要に応じて、設計内容に関する自治会等への説明を行うほか、市による技術審査を受けるものとする。

市は、基本設計及び実施設計の内容に対し、工期及びサービス対価の支払額の変更を伴わず、かつ PFI 事業者の提案主旨を逸脱しない範囲で、変更を求めることができるものとする。

イ 解体撤去設計

PFI 事業者は、解体撤去工事を行うための解体設計を行い、完了後に市によるモニタリングを受けなければならない。市は、その設計内容が本要求水準書等に適合していることを確認する。解体撤去工事の着手は、当該確認を受けた後とする。

ウ 許認可申請業務

PFI 事業者は、自己の責任において、新築住宅等の整備に必要な関係機関等との協議及び申請等の手続きを行うとともに、申請等に必要となる費用及び手数料を負担する。

なお、関係機関等との協議結果は、速やかに市に報告すること。

6 解体撤去業務

(1) 実施体制

PFI 事業者は、業務責任者及び業務担当者を配置し、組織体制と合わせて業務着手前に市に報告する。

業務責任者は、本事業の目的、趣旨、内容を十分に踏まえるとともに、建設業務全体を総合的に把握し、調整を行うものとする。

業務担当者は、業務内容に応じて必要な知識及び技能を有する者とし、法令により資格が定められている場合は、当該資格を有する者とする。

(2) 業務計画書及び業務報告書等

ア 業務計画書

解体撤去業務の開始 30 日前に、「業務計画書」を作成し、市の確認を受ける。

イ 業務報告書

解体撤去業務の終了時に、「業務報告書」を作成し、市の確認を受ける。

ウ 状況報告書

1 か月毎に「状況報告書」を作成し、市の確認を受ける。

(3) 業務内容

ア 一般事項

PFI 事業者は、現場代理人を専任かつ常駐で配置することとし、本事業の目的、趣旨、内容を十分に踏まえるとともに、解体撤去業務全体を総合的に把握し、調整を行うものとする。

現場代理人は、業務責任者を兼務することができる。

関係法令等を遵守し、安全や環境に配慮するとともに、解体撤去手順を踏まえた無理のない施工計画とする。

本工事は週休 2 日とし、工事期間において 4 週 8 休以上の現場閉所を行う。

本工事に関わる現場雇用労働者（下請負者が雇用する労働者を含む。）の退職金制度についての把握に努める。

工事にあたっては、公的機関等（警察・消防・道路・水道・電気・ガス・電話・学校等）及び地元関係団体等と十分に協議、調整を行い、安全管理を徹底するとともに、適切な品質管理に努め、特に現場で行う工程の品質確保の向上を図る。

発生する建設廃棄物は法令に基づき適正に処理するとともに、資源リサイクルの促進に努め、環境負荷低減の工夫をする。

災害の発生防止や周辺地域へ災害が及ばない対策を施し、万一の事故発生時に適切な処置が行える体制を構築する。

なお、周辺の公共施設等に損傷を与えた場合は、施設管理者等と協議の上、PFI 事業者の負担により復旧する。

イ 解体撤去対象施設等

PFI 事業者は、次表に示す事業用地内の既存住宅等を解体撤去する。

なお、既存住宅等の解体撤去に係る参考図面は、「参考資料 1：既存住宅等図面」に示す。事業用地内の地中埋設物は、杭等を含め、原則として、全て PFI 事業者が撤去処分する。

住棟番号	建設年	構造	階数	戸数	住戸タイプ	延べ面積
J1	1975 年	PC 造	5 階	30 戸	3DK、3DK+1K	1,786.13 m ²
J2	1975 年	PC 造	5 階	30 戸	3DK	1,743.91 m ²
J3	1975 年	PC 造	5 階	30 戸	3DK	1,743.91 m ²
J4	1975 年	PC 造	5 階	30 戸	3DK、3DK+1K	1,786.13 m ²
J5	1975 年	PC 造	5 階	40 戸	3DK	2,325.13 m ²
J6	1975 年	PC 造	5 階	30 戸	3DK	1,743.91 m ²
J7	1975 年	PC 造	5 階	30 戸	3DK、3DK+1K	1,786.13 m ²
J8	1975 年	PC 造	5 階	30 戸	3DK	1,743.91 m ²
J9	1975 年	PC 造	5 階	30 戸	3DK	1,743.91 m ²
J10	1975 年	PC 造	5 階	30 戸	3DK、3DK+1K	1,786.13 m ²
J11	1975 年	PC 造	5 階	30 戸	3DK	1,743.91 m ²
J12	1975 年	PC 造	5 階	40 戸	3DK	2,325.13 m ²
付帯施設	自転車置場、ごみ集積所等					

ウ 周辺への配慮

PFI 事業者は、近隣への騒音、振動、ほこり等の影響を最小限にとどめるよう対策を講じること。

やむを得ず補償等が生じた場合は、PFI 事業者が誠意をもって解決にあたり、本事業の円滑な進捗に努める。

工事にあたっては、周辺住民と十分に協議し、必要な対応を行う。工事時間については、周辺住民の生活に配慮し、原則として、午前 9 時から午後 5 時までの時間帯とする。ただし、市が必要と認めた場合はこの限りではない。

事業契約締結後は、事業用地の管理は PFI 事業者で行うことになるため、既存住宅等への第三者の侵入防止及び草刈りの実施などを適切に行う。また、工事期間中は、夜間の周辺住民の安全性に配慮して防犯灯を適切に設置する。

エ 施工計画

PFI 事業者は、解体撤去工事にあたり、適切な工法選定と施工計画の作成を行い、市のモニタリングを受けるものとする。

給水管、下水道管、ガス管、電線電柱等のインフラ設備については、事前調査を実施し、関係機関と連絡調整の上、十分注意して解体撤去工事の施工に臨む。

オ 解体撤去工事の施工

解体撤去工事の施工は、振動や騒音等の対策を適切に行うなど、周辺地域へ十分配慮するとともに、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）」及び資材の

再資源化等に関わる諸法令に基づき、適切な処置を行った上で、工事を進める。

既存住宅等にアスベスト含有部材の使用が認められる場合、「大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）」及び「石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号）」「建築物の解体等に係る石綿飛散防止対策マニュアル（平成 26 年環境省水・大気環境局大気環境課）」に基づき適切に処理を行う。

インフラ設備の撤去に関しては、使用中の既存建築物に支障がないか確認するとともに、必要に応じて仮設や移設等の処置を講ずる。特に埋設物の撤去に対して、注意と配慮を怠らないこと。

カ アスベスト含有材等の処理費用

前述の PFI 事業者が実施するアスベスト含有材等の使用状況調査の結果により、既知となっていない有害物質が存在することが判明した場合は、その除去処分方法について、市に提案し確認を得るものとする。

市は、当該有害物質の除去処分に起因して発生した追加費用のうち、合理的な範囲を負担する。PFI 事業者は当該追加費用の内訳及びこれを証する書類を添えて市に請求する。

7 建設業務

（1）実施体制

PFI 事業者は、業務責任者及び業務担当者を配置し、組織体制と合わせて業務着手前に市に報告する。

業務責任者は、本事業の目的、趣旨、内容を十分に踏まえるとともに、建設業務全体を総合的に把握し、調整を行うものとする。

業務担当者は、業務内容に応じて必要な知識及び技能を有する者とし、法令により資格が定められている場合は、当該資格を有する者とする。

（2）業務計画書及び業務報告書等

ア 業務計画書

建設業務の開始 30 日前に、「業務計画書」を作成し、市の確認を受ける。

イ 業務報告書

建設業務の終了時に、「業務報告書」を作成し、市の確認を受ける。

ウ 状況報告書

1 か月毎に「状況報告書」を作成し、市の確認を受ける。

（3）業務内容

ア 一般事項

PFI 事業者は、現場代理人を配置し、本事業の目的、趣旨、内容を十分に踏まえるとともに、建設業務全体を総合的に把握し、調整を行うものとする。

現場代理人は、業務責任者を兼務することができる。

関係法令等を遵守し、安全や環境に配慮するとともに、建替手順を踏まえた無理のない施工計画とする。

本工事は、現場閉所による週休2日工事とする。

本工事に関わる現場雇用労働者（下請負者が雇用する労働者を含む。）の退職金制度についての把握に努める。

工事にあたっては、公的機関等（警察・消防・道路・水道・電気・ガス・電話・学校等）及び地元関係団体等と十分に協議、調整を行い、安全管理を徹底するとともに、適切な品質管理に努め、特に現場で行う工程の品質確保の向上を図る。

発生する建設廃棄物は法令に基づき適正に処理するとともに、資源リサイクルの促進に努め、環境負荷低減の工夫をする。

災害の発生防止や周辺地域へ災害が及ばない対策を施し、万一の事故発生時に適切な処置が行える体制を構築する。

なお、周辺の公共施設等に損傷を与えた場合は、施設管理者等と協議の上、PFI事業者の負担により復旧する。

イ 周辺への配慮

PFI事業者は、近隣への騒音、振動、ほこり等の影響を最小限にとどめるよう対策を講じること。

やむを得ず補償等が生じた場合は、PFI事業者が誠意をもって解決にあたり、本事業の円滑な進捗に努める。

工事にあたっては、周辺住民と十分に協議し、必要な対応を行う。工事時間については、周辺住民の生活に配慮し、原則として、午前9時から午後5時までの時間帯とする。ただし、市が必要と認めた場合はこの限りではない。

事業契約締結後は、事業用地の管理はPFI事業者で行うことになるため、既存住宅等への第三者の侵入防止及び草刈りの実施などを適切に行う。また、工事期間中は、夜間の周辺住民の安全性に配慮して防犯灯を適切に設置する。

ウ 工事車両及び歩行者等の通行の確保

PFI事業者は、事業用地周辺の施設状況を調査し、交通誘導員や安全看板等の適切な設置や、工事関係車両は周辺住民から同意が得られた経路を通行するなど、安全対策を徹底する。

エ 保険の付保

PFI事業者は、本事業の適正な遂行に向け、建設工事保険、組立保険又は土木工事保険等に加入する。

なお、PFI事業者は、保険契約を締結したときは、その証紙の写しを速やかに市に提出する。

8 工事監理業務

(1) 実施体制

PFI 事業者は、業務責任者及び業務担当者を配置し、組織体制と合わせて業務着手前に市に報告する。

業務責任者は、本事業の目的、趣旨、内容を十分に踏まえるとともに、工事監理業務全体を総合的に把握し、調整を行うものとする。

業務担当者は、業務内容に応じて必要な知識及び技能を有する者とし、法令により資格が定められている場合は、当該資格を有する者とする。

(2) 業務計画書及び業務報告書等

ア 業務計画書

工事監理業務の着手前に、「業務計画書」を作成し、市の確認を受ける。

イ 業務報告書

工事監理業務の終了時に、「業務報告書」を作成し、市の確認を受ける。

ウ 状況報告書

1 か月毎に「状況報告書」を作成し、市の確認を受ける。

(3) 業務内容

PFI 事業者は、工事監理者を配置し、常駐監理を行う。

工事監理者は、公共建築工事標準仕様書に規定する「監督職員」の業務に準じる業務を行うものとし、新築住宅等の整備に関する業務が設計図書及び本要求水準書等に基づき、適切に行われていることを確認する。また、事業契約書、設計図書等の内容について熟知し、かつ工事現場及び現場周辺の状況に精通し、工事が円滑かつ適正に施工されるように監督する。

工事監理者は、業務責任者を兼務することができる。

建設業務に当たる企業への指示は書面で行うとともに、市のモニタリング時の求めに応じ、当該書面を提出する。

9 内覧会対象住戸の整備に関する業務

PFI 事業者は、新築住宅建設中に、入居予定者を対象に家具の配置可否等を確認するために開催する内覧会用の住戸として、低層階の一部住戸を先行して整備（原則として、住戸タイプ毎に1戸）する。

事業者は、新築住宅の竣工約3か月前までに内覧会が開催できるように、公開住戸を選定し、内装工事、電気設備工事及び衛生設備工事等（機器設置等）を完成させる。

公開住戸は、公開時の見学者の安全性や動線の効率性に配慮して選定する。

10 設計・建設住宅性能評価の取得に関する業務

PFI 事業者は、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）に基づき、指定住宅性能評価機関より設計住宅性能評価書及び建設住宅性能評価書の交付を受ける。

11 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保険金の供託

PFI 事業者は、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）」に基づいて、住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金を供託する。

保険加入を選択する場合は、利用する保険法人について、市へ報告する。

なお、利用する保険法人において設計及び建設の基準を定めている場合は、その基準を遵守するとともに、保険加入に伴い必要となる調査や工事期間中の検査等を十分に把握し、たうえで、工程計画及び管理を行う。

12 化学物質の濃度測定に関する業務

PFI 事業者は、工事完了後に、「横浜市建築局所管工事揮発性有機化合物（VOC）等の室内濃度測定マニュアル」に基づき、室内空気中の化学物質の室内濃度測定を行い、採取した試料の状況が、厚生労働省の示す濃度指針値以下であることを確認し、市に報告する。

なお、濃度が指針値を超えた場合は、超過原因と対策方法を市に書面で報告し了解を得たうえで、対策を講じ、再度測定をした結果が指針値以下となるまでこれを行う。

13 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

PFI 事業者は、新築住宅等整備用地、余剰地の帰属や登記事務に必要な測量調査（境界標の設置を含む）、書類作成、申請等の登記手続きを行うとともに、申請等に必要となる費用及び手数料を負担する。

また、市が新築住宅等を公有財産台帳へ登録するための工事費内訳等の資料について、市と協議の上作成する。

14 新築住宅等の完工検査等に関する業務

ア 新築住宅等の完工検査

PFI 事業者は、自らの責任及び費用において、新築住宅等の完工検査（設備・器具等の試運転検査を含む。以下同じ。）を実施する。

検査の実施にあたっては、事前に市に通知し、市は、PFI 事業者による完工検査に立会うことができるものとする。

PFI 事業者は、完工検査の結果を、必要に応じて、建築基準法第 7 条第 5 項による検査済証及びその他の検査結果に関する書面の写しを添えて市に報告する。

イ 新築住宅等の完工確認

市は、PFI 事業者による新築住宅等の完工検査の終了後、PFI 事業者が提出する市営住宅等整備業務に関する全ての要求水準達成を確認できる書類を確認するとともに、以下の方法により新築住宅等の完工確認を行う。

- ・完工確認は、PFI 事業者の立会いの下で実施する。
- ・PFI 事業者が用意した施工写真等施工記録、許認可及び各種申請書等の図書の確認を行うとともに、新築住宅等の現地確認を実施する。
- ・PFI 事業者は、設備・器具等の取扱いに関する市への説明を実施するとともに、取扱説明書を取りまとめたファイルを整備戸数及び予備 10 部作成し、市に提出する。
- ・PFI 事業者は、共用部分、専用部分の鍵を 3 本セットとし、鍵保管箱に整理のうえ、鍵リストとともに市に提出する。
- ・PFI 事業者は、完工確認に際し、完工図や出来高設計書等の必要な図書一式を市に提出する。

なお、PFI 事業者は、市と協議の上、各住戸の窓に養生カーテンを設置するなど、内装仕上材等への日焼け対策を行うこととする。

15 長期修繕計画の作成に関する業務

ア 計画期間

新築住宅等の竣工から 70 年間の長期修繕計画を市に提出し、完工確認の 6 ヶ月前までに市の承諾を得る。

イ 計画の内容

- (ア) 修繕部位とその範囲，修繕内容（仕様及び工法）
- (イ) 更新部位とその範囲，更新内容（仕様及び工法）
- (ウ) 実施年度
- (エ) 修繕及び更新費用（修繕及び更新項目ごと，ライフサイクルコスト等）
- (オ) その他長期修繕計画を立てるうえで必要な項目

16 地元説明等近隣対策業務

PFI 事業者は、既存住宅等の解体撤去工事及び新築住宅等の建設工事に先立ち、関係法令に基づき、周辺住民に対し工期や工程等を十分に説明する。

工事により発生する騒音、振動、排水、臭気、塵埃等、近隣に対する悪影響等が生じないよう十分配慮する。やむを得ず補償等が生じた場合は、事業者が誠意をもって解決にあたり、本事業の円滑な進捗に努める。

隣接する物件や道路等の公共施設等に損傷を与えないよう留意する。万一工事中に汚損、破損した場合、PFI 事業者の責任及び費用負担において補修、補償等を行い、公共施設の場合は管理者の承認を得る。

17 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援業務

PFI 事業者は、市が実施する社会資本整備総合交付金等の申請に必要な関係書類（施設ごとの工事費等の積算内訳書、交付金申請用資料（各種図面、面積表等）や色分け図面等）の作成に関し、交付対象額及び交付額の算定根拠に係る各種資料等の作成などを行うこととする。

18 家賃算定資料の作成支援業務

PFI 事業者は、市が家賃算定の根拠とするための、各住戸の住戸面積の構成や、工事費内訳等の資料を市と協議の上作成し、完工確認の6か月前までに提出することとする。

19 会計実地検査等の支援業務

本事業は国の会計実地検査の対象となることから、PFI 事業者は、市が受検することになった場合、資料作成や会計検査院への説明補助、現地調査への立会等により、市を支援することとする。

また、その他各種調査の対象となった場合についても、上記と同じく、調査に関する書類作成等により、市を支援する。

20 契約不適合検査の実施

PFI 事業者は、新築住宅等の完工確認後、1年及び2年経過した時点で、市の立会いのもとで、新築住宅等の性能、機能、耐用等に関する契約不適合検査を実施する。

検査の結果、設計及び施工上の契約不適合が確認された場合、PFI 事業者の責任及び費用により当該契約不適合を補修する。

なお、新築住宅等の所有権を市に移転する前に確認された設計及び施工上の瑕疵や不具合についても、PFI 事業者の責任及び費用により補修する。

21 市営住宅等整備業務を実施する上で必要となる関連業務

PFI 事業者は、市営住宅等整備業務を実施する上で必要となる関連業務を、自らの責任において適切に実施する。

第5 維持管理業務に関する条件

1 目的

新築住宅等を適正に維持管理することを目的に点検、保守及び監視等を行うものとし、業務の詳細については、「別紙3：維持管理要領」を参照する。

2 基本方針

PFI 事業者は、以下に示す事項を基本とし、維持管理業務を実施する。

(1) 安全性及び快適性の確保

新築住宅等の性能及び機能を維持できるように保守点検管理を行い、入居者が安全かつ快適に居住できる環境を確保する。

(2) 環境への配慮

省資源化や省エネルギー化を図り、地球温暖化の防止や循環型社会の形成に資するよう配慮する。

(3) 費用の縮減等への配慮

将来にわたるライフサイクルコストの縮減とともに、光熱水費の縮減など入居者の負担軽減にも配慮する。

(4) プライバシーへの配慮

入居者のプライバシーに配慮する。

3 業務期間

業務期間は、新築住宅等の完工確認後、事業期間終了までとする。

4 業務範囲

業務範囲は、次のとおりとする

- (ア) 給水施設保守点検業務
- (イ) エレベーター保守点検業務
- (ウ) 消防施設保守点検業務
- (エ) 建築基準法法令点検業務
- (オ) 遊具点検業務
- (カ) 遊水池施設保守点検業務
- (キ) 自家用電気工作物保守点検業務

(ク) 維持管理業務を実施する上で必要な関連業務

5 業務実施体制

(1) 統括責任者及び業務責任者の配置

PFI 事業者は、維持管理業務全体を総合的に把握、管理、調整を行う「統括責任者」及び、給水施設点検業務、エレベーター保守点検業務、消防設備定期点検業務、建築基準法法令点検業務、遊具点検業務について、業務の内容を把握し、管理、調整を行う「業務責任者」を配置する。

なお、統括責任者と業務責任者の兼務は認めない。

(2) 統括責任者による業務マネジメント

- ・統括責任者は、市と各構成員及び協力企業を調整するとともに、各業務の業務責任者をはじめとする従事者を管理監督する。
- ・統括責任者は、各業務の業務責任者が作成する「業務計画書」及び「業務報告書」を確認し、市に提出する。
- ・統括責任者は、維持管理に係る要求水準の個々の内容を確認するための「要求性能確認計画書」及び、セルフモニタリングの結果をとりまとめた「要求性能確認報告書」を作成し、市に提出のうえ、要求水準の達成状況について確認を受ける。

6 業務計画書等の提出

PFI 事業者は、以下の業務計画書等を市に提出する。

(1) 業務計画書

PFI 事業者は、要求水準書及び自らの提案内容に基づき、業務遂行に必要な事項を記載した「業務計画書」を市に提出し、維持管理業務開始の6ヶ月前までに市の承諾を得る。

(2) 年度業務計画書

PFI 事業者は、毎年度の業務実施に先立ち、実施体制、実施内容、実施工程等の必要な事項を記載した「年度業務計画書」を市に提出し、各事業年度開始の1ヶ月前までに市の承諾を得る。

年度業務計画書には、災害、事故等の発生を想定した予防保全措置、発生時の危機管理体制等も盛り込むものとする。

(3) 業務報告書（日報）

PFI 事業者は、日々の業務実施状況及び問題の発生状況と対応等について記載した業務報告書（日報）を作成し、随時、要請に応じて市に提出する。

(4) 業務報告書（月次）

PFI 事業者は、前月における業務実施状況及び問題の発生状況と対応等について記載した業務報告書（月報）を作成し、毎月 10 日（土、日、休日の場合はその前の平日）を期日として市に提出する。

(5) 業務報告書（年次）

PFI 事業者は、前年度における業務実施状況及び問題の発生状況と対応等について記載した業務報告書（年次）を作成し、各事業年度終了後の 1 ヶ月以内を期日として市に提出する。

(6) 業務報告書（緊急時）

PFI 事業者は、緊急措置を行った場合、業務報告書（緊急時）を作成し、速やかに市に提出する。

7 一般修繕及び空家修繕

原則として、一般修繕及び空家修繕については、PFI 事業者に事前通知した上で、市又は市が別途維持管理業務等を委託している事業者が実施する。

ただし、保守点検などの維持管理業務の実施に伴い発見した不具合は、その状況及び原因を調査し、「別紙 3：維持管理要領」に示す通り、一般修繕等の対処をすること。

8 維持管理業務に伴う契約不適合

PFI 事業者が負担すべき契約不適合が発見された場合、市と PFI 事業者双方が確認の上、PFI 事業者の責任において修繕する。

9 保険

PFI 事業者は、必要に応じて各種保険に加入する。なお、詳細は事業契約書に定める。

10 事業期間終了時の手続き

新築住宅等は、令和 24 年 3 月 31 日以降、速やかに市へ所有権を移転することとし、所有権が移転した時点で、本事業を終了する。

PFI 事業者は、事業期間終了の 3 ヶ月前までに建築物調査報告書、建築設備調査報告書、外構施設調査報告書、完工確認後の修繕記録を反映させた図面、施設維持管理台帳、設備保守点検のために必要なマニュアル、申送事項一覧、許認可関係書類の原本その他必要な資料等を作成し、市に提出する。

PFI 事業者は、維持管理業務の引継ぎに必要な説明その他の協力を行うものとする。

第6 余剰地活用に関する条件

1 土地利用に関する事項

「別紙1：整備条件図」に示す通り、事業用地の北側の位置に、面積約5,200㎡の余剰地を創出する。

「資料5：野庭住宅・野庭団地みらいビジョン」を参考に、余剰地の活用を行うこととし、具体的には、にぎわいや生活利便性を高めるための施設整備や、若い世代を呼び込むための住宅供給などを期待する。ただし、例示以外の提案を妨げるものではない。

2 用途の制限

以下に掲げる用途による余剰地の活用は、禁止する。

- ・政治的又は宗教的な用途
- ・風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定される風俗営業、同条第5項に規定される性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途
- ・貸金業法（昭和58年法律第32号）第2条第1項に規定する貸金業の用途
- ・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等に指定されているものの事務所その他これらに類するものなど公序良俗に反する用途
- ・著しく近隣環境を損なうことが予想される用途
- ・その他、市が公序良俗に反すると認める用途

3 その他

余剰地の取得又は借地は、PFI事業者が実施する確定測量を経て、市が行う行政財産から普通財産への変更及び当該用地に立地する既存住宅等の解体完了後に行い、その際、市と余剰地活用事業者との間で、別途売買契約又は定期借地権設定契約を取り交わすものとする。

余剰地活用事業者が余剰地を借地しようとする場合、事業用定期借地権であれば貸付期間は、20年以上50年未満、一般定期借地権であれば貸付期間は50年以上70年未満の期間内で、余剰地活用事業者の提案によるものとする。

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、入札説明書「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。

また、定期借地の契約期間中、市に事前に承諾を得ることなく、余剰地及び民間施設等にかかる地位又は権利義務を第三者に譲渡、承継することや、余剰地及び民間施設を第三者に転貸することを禁止する。

定期借地の契約期間の満了等により契約が終了する場合、地中障害物を全て撤去し、余剰地を更地にしたうえで市に返還しなければならない。

なお、余剰地の取得又は借地から5年間以内に、提案した施設を完成及び供用させるとともに、施設完成及び供用開始から、余剰地の取得又は借地から5年が経過するまでの期間においては、提案した余剰地の活用状況を維持するものとする。