

業 務 説 明 資 料

本説明書に記載した内容には、現在検討中のものも含まれるため、将来の業務実施の条件となるものではありません。

1 件名

市営野庭住宅及び周辺の住宅等を含めた団地全体の再生計画策定業務委託

2 業務目的

市営野庭住宅は、港南区野庭町に位置する昭和47年から建設が開始された住戸数約3,300戸の本市で最大の市営住宅です。また、市営野庭住宅の周辺に存在する野庭団地は、横浜市住宅供給公社により昭和47年から建設が開始された住戸数約2,900戸の分譲住宅団地です。

市営野庭住宅及び分譲住宅団地が存在する地域は、面積約73ヘクタールの建築基準法第86条に基づく一団地認定区域内にあり、この区域内には他に公共施設や店舗等の民間施設も含まれています。

平成30年4月策定の「横浜市市営住宅の再生に関する考え方」では、市営野庭住宅については、住宅の老朽化の解消、円滑な事業の推進等の基本的な視点に対応できる住宅として、優先的に再生する住宅として「建替えの先行」を実施することとしています。

市営住宅は、施設の老朽化が進み、居住環境の悪化などが懸念されています。また、市営住宅、分譲住宅とも高齢化の進展などにより、地域全体の活力低下などが懸念され、これらの解決のためには、様々な手法により団地再生を進めていくことが必要になります。

そこで、このような状況を踏まえ、市営野庭住宅の建替えに向けた検討を行うとともに、一団地認定区域を対象として、市営住宅周辺の住宅等を含めた団地全体の再生計画を策定することとしました。

本業務では、市営野庭住宅及び分譲住宅等を含む野庭団地全体の再生に向けて、現状・課題の整理、再生方針の検討、土地利用再編等の検討を行い、野庭団地再生計画を策定することを目的とします。

3 業務概要

(1) 現況・課題把握

地域全体のまちづくりの方向性を検討する上での基礎的な情報やそれを踏まえた解決すべき課題を把握する。

(例：上位計画、周辺地域の現状（土地利用、施設立地状況、交通環境等）、人口・世帯動向、建築基準法86条認定の状況、市場動向等、市民活動の状況の把握)

※市営住宅部分の基礎情報（敷地条件、供給処理施設状況）についての検討は不要

(2) 再生コンセプト・方針の検討

現況・課題を踏まえ、地域課題の解決や市の政策的意義に資するよう、市営住宅のみならず、地域全体の再生のコンセプトや具体的な方針を検討する。

(3) 計画条件の検討

具体的な土地利用再編計画や配置計画等を検討していく上での条件（土地交換等の条件、市営住宅における建替戸数・型別供給・共用付帯施設・屋外計画条件、法的条件等）を設定する。

(4) 地域全体の土地利用再編の方向性に関する検討

地域全体の再生を進めていく上で、市営住宅、公共施設、分譲団地等の相互連携・土地交換等の可能性も含め目指すべき地域全体の土地利用再編に関する方向性を複数案設定する。

なお、平成 32 年度末に閉校する市立野庭中学校の跡地も含めて検討を行うこととする。

(5) 配置に関する方向性の検討

地域全体の土地利用再編計画を踏まえ、市営住宅部分において、建替えた場合の配置に関する方向性について複数案検討する。（高度地区の緩和の可能性も含め検討）

(6) 余剰地活用方策の検討

設定された余剰地に対して、具体的な活用用途、活用イメージを設定する。

(7) 建築基準法 86 条認定の取扱いの検討

分譲団地の将来的な建替えや国の法運用検討の状況を見据え、本計画を実現する上での 86 条認定の取り扱いについて検討する。

(8) 分譲団地との連携方策の検討

将来的な分譲団地の建替えが発生した場合、市営住宅の建替えに伴う余剰地活用の可能性や実施する上での課題等について検討する。

(9) 生活支援方策・エリアマネジメントに係る取組の検討

地域全体で少子高齢化が進む中で、団地再生を契機に、居住者の生活利便性の向上、交通環境の向上、地域ケアプラザと連携した見守り等の生活支援、イベント開催等によるコミュニティ活性化につながるソフト的な取組みを検討する。それらを実現する上でのエリアマネジメントの実施方策を検討する。

(10) 関係部署との協議、庁内説明資料の作成等

建築基準法、開発許可、都市計画変更等について考え方を確認するための各種法協議を実施する。庁内で計画について説明するための資料を作成する。

また、地域全体の再生を進めることへの調整を図るため市の関係部署、港南区、公社との定期的な意見交換を行うための資料を作成する。

(11) 識者懇談会の運営補助

地域全体のまちづくりのあり方とそこでの市営住宅再生の計画の検討を行う、有識者による懇談会の企画及び資料作成補助、議事要旨の作成等を行う。

（有識者は 5 名、3 回の会議開催を想定、有識者への謝金及び交通費の支払いを含む）

(12) 再生計画案のリーフレット作成

再生計画案を外部へ説明するためのリーフレットの原稿を作成する。

(13) 地域全体の土地利用計画作成

土地利用計画を複数案設定する。

(14) 配置計画の検討

市営住宅部分を建替えた場合の配置計画を複数案検討する。

(15) 工区計画の検討

市営住宅の配置計画を踏まえ、具体的な工区設定・スケジュールを検討する。

(16) 都市計画変更素案等の検討（用途地域、地区計画、高度地区等）

地域全体の土地利用、余剰地活用のメニュー、高さ設定の考え方等を踏まえ、市営の建替はもちろん分譲団地の建替や公共施設の再編等、将来的なまちづくりを誘導することにも配慮し地区計画の活用、必要に応じた用途地域・高度地区の変更等も検討する。

(17) 事業手法の検討

マンパワーの削減、コスト削減等に結びつけるため、基本計画を踏まえ、PPP/PFI 手法等の民活による事業手法の考え方を整理する。

(18) 再生計画のリーフレット作成

再生計画を外部へ説明するためのリーフレットの原稿を作成する。

4 業務委託契約の締結について

特定された受託候補者とは、下記について(3)に示す概算業務価格の範囲内で業務委託契約を締結します。何らかの事由により、受託候補者と契約に至らなかった場合には、次点者と契約を締結します。

なお、委託条件・仕様書等については、契約段階で若干の修正を行うことがあります。

(1) 今回の業務委託契約名

市営野庭住宅及び周辺の住宅等を含めた団地全体の再生計画策定業務委託（その1）

(2) 今回の業務委託契約における内容、成果品、条件・仕様等

別添「市営野庭住宅及び周辺の住宅等を含めた団地全体の再生計画策定業務委託（その1）仕様書」のとおり

(3) 今回の業務委託契約の概算業務価格（上限）

約 17,000 千円（消費税 10%込）

(4) 履行場所

横浜市建築局

(5) 担当部課

建築局住宅部市営住宅課

(6) 一連の業務委託契約について

市営野庭住宅及び周辺の住宅等を含めた団地全体の再生計画策定に関する一連の業務として、下記の委託契約を予定しています。

なお、平成 32 年度の業務委託契約は、今年度の検討結果により、業務内容が変更になる可能性があります。

ア 今回の業務委託契約

(ア) 業務名称 市営野庭住宅及び周辺の住宅等を含めた団地全体の再生計画策定業務委託（その1）

(イ) 履行期間 契約の日から平成 32 年 3 月 27 日まで

(ウ) 業務内容 3 業務概要 (1) から (12)

イ 平成 32 年度予定している業務委託契約（予定）

(ア) 業務名称 市営野庭住宅及び周辺の住宅等を含めた団地全体の再生計画策定業務委託（その2）

(イ) 履行期間 平成 32 年 4 月頃から平成 33 年 3 月頃まで

(ウ) 業務内容 3 業務概要 (13) から (18)

5 その他

- (1) 横浜市における施策の転換等やむを得ない事由により予定業務の発注が行われない場合は、業務を受注できない場合があります。
- (2) 業務の実施に関しては、プロポーザルの内容に係わらず、委託者と協議の上、行うこととします。