

市営野庭住宅（J街区）建替事業

特定事業の選定について

令和8年4月7日

横浜市

目 次

第 1	特定事業の選定に係る評価の趣旨	1
第 2	評価の方法及び内容	1
1	評価の方法	1
2	定量的評価の前提条件	1
3	定量的評価	2
4	定性的評価	3
第 3	評価の結果（まとめ）	3

第1 特定事業の選定に係る評価の趣旨

横浜市（以下「市」という。）は、令和6年9月26日に実施方針を公表し、「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。）第7条の規定により、令和6年12月17日付けで特定事業として選定した「市営野庭住宅（J街区）建替事業（以下「本事業」という。）」について、事業内容を一部変更したため、同法第11条の規定による、特定事業の選定に当たっての客観的な評価を変更し、その結果を公表する。

なお、本資料で用いる用語は、特段の定めがない限り、市が令和8年4月7日に公表した「市営野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書等」の定めに従う。

第2 評価の方法及び内容

1 評価の方法

- (1) 本事業を特定事業として実施することにより、事業期間を通じた市の財政負担の縮減を期待できること、又は市の財政負担が同一の水準にある場合において、サービスの水準の向上を期待できることを選定の基準とした。
- (2) 市の財政負担の見込額の算定に当たっては、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出のうえ、これを現在価値に換算することにより定量的な評価を行った。
- (3) 上記の財政負担の算定に加えて、本事業を特定事業として実施する場合におけるサービスの水準について、定性的な評価を行った。

2 定量的評価の前提条件

本事業を、市が直接実施する場合及び特定事業として実施する場合の財政負担額を比較して定量的評価を行うに当たり設定した主な前提条件は、次の表のとおりである。

なお、これらの前提条件は、市が独自に設定したものであり、実際の民間事業者からの提案内容を制約するものではなく、また一致するものでもない。

図表 1 市の財政負担額算定の前提条件

	市が直接実施する場合	特定事業として実施する場合
財政負担額の 主な内訳	①調査設計費 ②工事費 ③工事監理費 ④移転関連費 ⑤維持管理費 ⑥市債利息	①調査設計費 ②工事費 ③工事監理費 ④不動産取得税、登録免許税登記費用 ⑤移転関連費 ⑥維持管理費 ⑦市場借入利息 ⑧その他費用（建中金利、特別目的会社費用、アドバイザー費等）
共通の条件	①事業期間：16年 ②割引率：1.93%（長期国債15年物の過去1年間の平均利回りを参考として設定） ②物価上昇率：費用の算定において入札公告までの想定上昇率を考慮した。 ③リスク調整値：特別目的会社にて想定する保険コスト相当	
資金調達手法	①市債（借入から10年） ②交付金 ③一般財源	①自己資金 ②交付金 ③市場借入 ④一般財源
設計・建設段階の 費用に関する事項	・ 想定により設定	・ 市が直接実施する場合に比べ、設計、建設、維持管理の一体的な発注により、民間事業者のノウハウの発揮がなされ、一定割合の縮減が実現するものとして設定
維持管理・運営段階の 費用に関する事項	・ 想定により設定	
収入に関する事項	・ なし	・ 家賃対策調整補助金を想定

3 定量的評価

上記前提条件に基づく市の財政負担額について、市が直接実施する場合と特定事業として実施する場合を比較すると、次の表のとおりとなる。

図表 2 財政負担額の比較（現在価値ベース）

項目	値
①PSC（市が直接実施した場合）	8,197百万円
②PFI-LCC（特定事業として実施する場合）	7,040百万円
③VFM（金額）	1,157百万円
④VFM（%）	約14.11%

4 定性的評価

本事業を特定事業として実施することにより、以下に示すような定性的なメリットを期待することができる。

(1) 事業の効率的な実施と創意工夫による良好なサービスの提供

設計から建設、維持管理の各業務を一括して実施することにより、これらの各業務を個別に発注する場合と比較して、各業務間の連携による業務効率の向上や、民間事業者の創意工夫によるより良好なサービスの提供が期待できる。

(2) 工事期間の短縮による負担軽減

解体・造成・建設等の工事期間が短縮され、入居者の仮住まい期間が短縮することにより、入居者の身体的な負担や、工事期間中の周辺地域への影響が軽減する効果が期待できる。

(3) 民間事業者による余剰地活用

市営住宅整備と民間事業者による余剰地活用を一体の事業として実施することにより、地域貢献を実現する新たな機能の導入の可能性を高めることが期待できる。

(4) リスク分担の明確化による安定的かつ長期的な事業運営の実現

事業期間中に発生するリスクを計画段階において予め想定し、その責任分担を市及び選定事業者の間で明確にすることによって、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能となり、長期にわたる本事業の業務が、安定かつ円滑に遂行されることが期待できる。

第3 評価の結果（まとめ）

本事業は、特定事業として実施することにより、市が自ら実施した場合と比較して、定量的評価において約 14.11%の財政負担額の削減率が達成されることが見込まれる。また、上記第2の4で示したように、定性的なメリットも期待できる。

以上により、本事業を実施することが適切であると認め、PFI法第7条に基づき、特定事業として選定する。