

洋光台住宅（C－1街区）建替事業 入札説明書

令和8年4月7日

【修正版：令和8年6月22日】

横浜市

目次

1. 入札説明書の位置づけ	1
2. 特定事業の選定に関する事項.....	2
2. 1. 事業内容に関する事項	2
2. 1. 1. 事業名称.....	2
2. 1. 2. 事業に供される公共施設等.....	2
2. 1. 3. 公共施設等の管理者の名称.....	2
2. 1. 4. 事業の目的	2
2. 1. 5. 事業の内容	2
2. 1. 6. 事業スケジュール（予定）	5
2. 1. 7. 事業に必要とされる根拠法令等	5
2. 1. 8. 予定価格.....	5
2. 2. 事業に必要とされる根拠法令等	5
3. 入札参加に関する条件等.....	6
3. 1. 入札参加者の備えるべき参加資格要件.....	6
3. 1. 1. 入札参加者の構成等.....	6
3. 1. 2. 入札参加者の備えるべき参加資格要件	6
3. 1. 3. 入札参加資格の確認基準日等	9
3. 1. 4. 資格審査書類の受付日以降の取り扱い	9
3. 2. 入札に関する留意事項.....	11
3. 2. 1. 入札説明書等の承諾.....	11
3. 2. 2. 費用負担.....	11
3. 2. 3. 入札保証金及び契約保証金等	11
3. 2. 4. 契約手続等.....	11
3. 2. 5. 使用言語及び単位、時刻	12
3. 2. 6. その他	12
4. 入札手続等に関する事項	13
4. 1. 民間事業者の募集及び選定の手順に関する事項	13
4. 2. 民間事業者の募集及び選定のスケジュール.....	13
4. 3. 募集及び選定手続等	13
4. 3. 1. 入札説明書等の公表（入札公告）	13
4. 3. 2. 入札説明書等に関する質問受付及び回答の公表.....	13
4. 3. 3. 現地見学会の開催.....	161614
4. 3. 4. 資格審査書類の受付及び審査.....	161615

4. 3. 5.	入札参加資格確認結果の通知.....	171715
4. 3. 6.	入札参加資格確認結果の理由説明の申立て.....	171715
4. 3. 7.	入札提出書類の提出.....	181816
4. 3. 8.	特定事業の選定の取消し.....	181816
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.....	191916
4. 3.10.	開札.....	191916
4. 3.11.	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.....	202017
4. 3.12.	入札の辞退.....	202017
4. 3.13.	審査結果の通知.....	202018
4. 3.14.	審査結果の公表.....	202018
5.	落札者の決定.....	222219
5. 1.	最優秀提案者の選定.....	222219
5. 2.	横浜市民間資金等活用事業審査委員会による審査.....	222219
5. 3.	審査の方法.....	222219
5. 4.	審査の基準.....	222219
5. 5.	落札者の決定.....	222219
5. 6.	審査委員会事務局.....	222219
6.	P F I 事業者との契約手続き.....	232320
6. 1.	P F I 事業者との契約.....	232320
6. 1. 1.	事業契約の締結.....	232320
6. 1. 2.	手続きにおける交渉の有無.....	232320
6. 1. 3.	その他.....	232320
6. 2.	P F I 事業者の権利義務等に関する制限.....	242421
6. 2. 1.	P F I 事業者の事業契約上の地位の譲渡等.....	242421
6. 2. 2.	債権の譲渡.....	242421
6. 2. 3.	債権への質権設定及び債権の担保提供.....	242421
6. 2. 4.	土地及び建物の使用等.....	242421
6. 2. 5.	財務書類の提出.....	242421
6. 3.	市と P F I 事業者との責任分担.....	252522
6. 3. 1.	基本的な考え方.....	252522
6. 3. 2.	予想されるリスクに対する責任分担.....	252522
6. 3. 3.	P F I 事業者が付保する保険等.....	252522
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.....	262623
7. 1.	基本的な考え方.....	262623
7. 2.	管轄裁判所の指定.....	262623
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.....	272724

8. 1. P F I 事業者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	272724
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	272724
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	272724
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等に関する事項	282825
9. 1. 法制上及び税制上の措置に関する事項.....	282825
9. 2. 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	282825
9. 3. その他の支援に関する事項.....	282825
10. その他特定事業の実施に関し必要な事項.....	292926
10. 1. 入札に伴う費用負担	292926
10. 2. 情報公開及び情報提供.....	292926
10. 3. 市からの提示資料の取り扱い.....	292926
10. 4. 関連情報を入手するための照会窓口等	292926

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）

用語の定義

用語	定義
本事業	洋光台住宅（C－1 街区）建替事業をいう。
市	横浜市をいう。
P F I	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。
P F I 法	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）をいう。
事業用地	市が保有する洋光台住宅（C－1 街区）が現に立地する場所をいう。
既存住宅	洋光台住宅（C－1 街区）において現に立地する洋光台住宅 19 号棟及び 20 号棟をいう。
既存住宅等	既存住宅及びその附帯施設をいう。
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	新築住宅及びその附帯施設をいう。
附帯施設	本事業の新築住宅及び既存住宅に係る駐車場、駐輪場、ごみ置場、外構等をいう。
P F I 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、「P F I 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。
入札参加者	本事業における設計、建設、工事監理及び入居者移転支援の能力を有し、本事業に参加する者で、複数の企業で構成されるグループをいう。
審査委員会	横浜市民間資金等活用事業審査委員会の略。P F I 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、P F I 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。
仮移転	既存住宅から他の市営住宅へ一時的に移転をする行為をいう。
本移転	仮移転先から新築住宅へ移転する行為をいう。
落札者	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	P F I 事業者のうち、既存住宅等の解体及び撤去に係る設計並びに新築住宅等の設計を行う企業をいう。
建設企業	P F I 事業者のうち、既存住宅等の解体及び撤去に係る工事並びに新築住宅等の整備工事を行う企業をいう。
工事監理企業	P F I 事業者のうち、既存住宅等の解体及び撤去に係る工事の監理並びに新築住宅等の整備工事の監理を行う企業をいう。
モニタリング	事業期間にわたり、事業者グループが提供する公共サービスの水準を事業者グループが自ら又は市が監視することをいう。

1. 入札説明書の位置づけ

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。

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）」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. 特定事業の選定に関する事項

2. 1. 事業内容に関する事項

2. 1. 1. 事業名称

洋光台住宅（C－1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. 事業の目的

本市では、平成30年に策定した「市営住宅の再生に関する基本的な考え方」に基づき、老朽化が進む昭和30・40年代に建設された市営住宅について、今後一斉に建替えや大規模改修の時期を迎える課題に対し、効率的、効果的な市営住宅の再生を進めて行くこととしており、本事業の対象である洋光台住宅はエレベーターの設置や住戸改善を実施していない大規模住宅として、法定耐用年限前に先行して建替える住宅として位置付けている。

建替えの実施により、多様な世代が安心して住み続けられる住宅を供給し、ミクストコミュニティの形成、住宅セーフティネットの充実を図る事を目的とし、本事業の実施にあたっては、PFI法に基づく事業として、新築住宅等の設計及び建設並びに既存住宅等の解体並びに入居者の移転支援を一体的に実施することで、民間事業者の創意工夫や経験、ノウハウを活かした施設計画や事業計画により、公営住宅に求められる役割・機能が最大限発揮されること、事業全体を通して民間の資金及び技術的能力を活用することで、市の財政負担の軽減が図られることを期待する。

2. 1. 5. 事業の内容

(1) 事業の概要

本事業は、洋光台住宅のうちC－1街区の既存住宅等（19号棟・20号棟）及び付属する施設、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、新築住宅等新たな市営住宅（建替後の住宅（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。

PFI事業者が行う主な事業内容は次のとおりとし、具体的な事項については、入札説明書等において提示する。

(2) 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、既存住宅の入居者の仮住居への移転の支援を行い、既存住宅等を解体撤去し、新築住宅等の整備後、市に所有権を移転、仮住居の入居者の移転支援を行うBTa（Build 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13年3月末日までとする。

(4) 特定事業の業務範囲

PFI事業者が行う主な業務は、以下のとおり想定している。なお、具体的な事項については、入札説明書等において提示する。

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 事前調査に関する業務

- (ア) 敷地測量調査
- (イ) 地質調査
- (ウ) インフラ整備状況調査
- (エ) アスベスト等含有調査
- (オ) 周辺影響調査及び補償(周辺家屋調査、電波障害調査、その他)
- (カ) その他必要な調査

イ 既存住宅等の解体・撤去処分に関する業務

- (ア) 既存住宅等の解体・撤去処分に係る設計
- (イ) 解体・撤去処分に係る工事関係の申請・届出に必要な図書等の作成
- (ウ) 既存住宅等の解体・撤去処分に係る工事
- (エ) その他必要な関連業務

ウ 新築住宅の設計に関する業務

- (ア) 許認可及び各種申請等の手続(関係機関等との協議、申請等の手続)
- (イ) 新築住宅等の設計(基本設計、実施設計)
- (ウ) 設計住宅性能評価の取得
- (エ) その他必要な関連業務

エ 新築住宅等の整備に関する業務及び関連業務

- (ア) 新築住宅等の建設工事
- (イ) 新築住宅等の施工管理
- (ウ) 建設住宅性能評価の取得
- (エ) 化学物質の室内濃度調査
- (オ) その他必要な関連業務

オ 工事監理に関する業務及び関連業務

- (ア) 既存住宅等の解体及び撤去に関する工事監理
- (イ) 新築住宅等の建設に関する工事監理
- (ウ) その他必要な関連業務

カ その他事業実施に必要な業務

- (ア) 地元説明等近隣対策業務(洋光台住宅の自治会や入居者、周辺住民等に対する説明会の開催や工事案内文書の配布、苦情への対応・報告等)
- (イ) 内覧会対象住戸の整備に関する業務
- (ウ) 市による新築住宅等の完成検査への対応、所有権の移転及び引渡し
- (エ) 長期修繕計画の作成に関する業務
- (オ) 国の交付金(社会資本整備総合交付金等)等の申請手続きに関する支援
- (カ) 住宅使用料算定資料の作成支援
- (キ) 会計実地検査の支援
- (ク) 契約不適合検査の実施
- (ケ) その他必要な業務

キ 入居者移転支援に関する業務

- (ア) 移転計画
- (イ) 仮移転支援
- (ウ) 住替え移転支援
- (エ) 退去支援
- (オ) 本移転支援
- (カ) 国の交付金(社会資本整備総合交付金等)等の申請手続きに関する支援
- (キ) 会計実地検査の支援
- (ク) その他必要となる関連業務

(5) P F I 事業者の収入及び負担

P F I 事業者の収入及び負担は、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、P F I 事業者から提供されたサービスに対し、市とP F I 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P F I 事業者に対して支払う。

ア P F I 事業者の収入

市は、本事業に要する費用として、令和9年度以降、毎年度1回、各年度末の出来高に応じて支払う。

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に要する費用は、毎年度の実績に応じた額を支払う。

イ P F I 事業者の負担

P F I 事業者は、本事業に要する費用を、アの市からの支払いがあるまでの間、負担する。

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。

内 容	日 程
事業者との事業契約の仮契約締結	令和9年2月
事業契約に係る議会議決（本契約締結）	令和9年 5月 6月
仮移転の完了	令和9年度
既存住宅等の解体撤去	令和10年度
新築住宅等の整備完了	令和12年度
本移転の完了	令和12年度

※具体的なスケジュールについては、上表の仮移転の完了から本移転の完了までに限り、PFI事業者からの提案によるものとする。PFI事業者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. 1. 7. 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、遵守すべき関係法令・基準等については要求水準書（案）を参照すること。

2. 1. 8. 予定価格

2, 7 2 6, 9 0 3, 0 0 0円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）

2. 2. 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こと。

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こと。

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) 入札参加者の構成と定義

ア 入札参加者は、少なくとも次に掲げる企業から構成（以下、「構成企業」という。）されるものとする。

(ア) 新築住宅等を設計する企業（以下「設計企業」という。）

(イ) 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。）

(ウ) 建設等工事を監理する企業（以下「工事監理企業」という。）

(エ) 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。）

イ 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) ア～エ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) 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。

(4) 構成企業の変更及び追加

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。

3. 1. 2. 入札参加者の備えるべき参加資格要件

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。

(ア) P F I 法第9条の各号のいずれにも該当しない者であること。

(イ) 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。

(ウ) 「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。

- (エ) 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 カ月以内のものである場合は、この限りでない。
- (オ) 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。
- (カ) 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。
- (キ) 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。
- (ク) 国税及び地方税を滞納していない者であること。
- (ケ) 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。
 - ・株式会社パブリック・マネジメント・コンサルティング
 - ・のぞみ総合法律事務所 弁護士 野村 裕（協力会社）
 - ・塚田修大建築設計事務所
- (コ) 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。
- (サ) 「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。
- (シ) 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。
- (ス) 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。

ア 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、(ア)の要件を満たせば足るものとする。

- (ア) 令和 7・8 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若しくは登録申請中であ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。なお、登録申請中である者は、提案書の提出日までに登録を認められなかった場合、入札参加資格を欠くものとする。

- (イ) 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。
- (ウ) 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 3 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 28 年 5 月 1 日以降に竣工したものに限る。
- (エ) 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 カ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。

イ 建設企業

建設企業は、次の(ア)から(カ)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、総括する者を置くものとし、総括する者は次の(ア)から(カ)の要件を、その他の者は(ア)、(イ)、(ウ)及び(キ)の要件を全て満たしていること。

- (ア) 市内事業者（登記簿上の本店及び建設業法第 27 条の 23 第 1 項に規定する経営事項審査の申請に際しての主たる営業所を横浜市内に有する者）であること。
- (イ) 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。
- (ウ) 令和 7・8 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若しくは登録申請中であ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。なお、登録申請中である者は、提案書の提出日までに登録を認められなかった場合、入札参加資格を欠くものとする。
- (エ) 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。
- (オ) 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。
- (カ) 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 カ月以上の雇用関係があること。
- (キ) 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 カ月以上の雇用関係があること。

ウ 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設計を担当する者は、(ア)の要件を満たせば足るものとする。

(ア) 令和7・8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若しくは登録申請中であ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。なお、登録申請中である者は、提案書の提出日までに登録を認められなかった場合、入札参加資格を欠くものとする。

(イ) 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。

(ウ) 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28年5月1日以降に竣工したものに限る。

(エ) 工事監理企業と入札参加申込書の受付日から起算して過去3カ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（工事監理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、工事監理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。

エ 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。

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。

ア 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。

イ 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。

ウ 落札者決定日の翌日から事業契約に係る横浜市会の議決日までの間、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等

(1) 入札保証金

免除する。

(2) 契約保証金等

ア P F I 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、工事監理業務、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。

イ 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。

(ア) P F I 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。

(イ) P F I 事業者を被保険者とし、設計企業及び建設企業に~~を~~して、調査業務及び設計業務にかかる費用の 100 分の 10 以上に相当する金額、建設業務にかかる費用の 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 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. 契約手続等

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。

ア 提案書の変更、差し替え又は再提出は認めない。

イ 入札参加者は、複数の提案を行うことはできない。

ウ 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。

エ 提案書の著作権は、入札参加者に帰属する。

オ 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及び運営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。

カ 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。

3. 2. 5. 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. 6. その他

ア 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。

イ 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。

ウ 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。

エ 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. 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。

日程（予定）		内容
令和8年	4月7日（火）	入札公告
	4月15日（水）	現地見学会の開催
	4月7日（火）から 5月15日（金）まで	入札説明書等に関する質問受付
	6月22日（月）	入札説明書等に関する質問に対する回答及び公表
	7月7日（火）から 7月10日（金）まで	資格審査書類の受付及び審査
	<u>7月21日（火）から 7月28日（火）まで</u>	<u>入札説明書等に関する質問受付（第2回）</u>
	<u>8月14日（金）</u>	<u>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）</u>
	9月18日（金）	入札提出書類の提出期限
	11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
	12月	落札者の決定及び公表
令和9年	1月	基本協定の締結
	2月	事業者との事業契約の仮契約の締結
	6月	事業契約の締結

4. 3. 募集及び選定手続等

4. 3. 1. 入札説明書等の公表（入札公告）

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。

ア 質問（第1回）

受付期間	令和8年4月7日（火）から令和8年5月15日（金）17時00分まで（必着）
受付方法	質問及び意見の内容を簡潔にまとめ、「様式 2-1～2-7：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【洋光台住宅（C-1 街区）質問】（事業者名）と表記する。）。 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こと。
提出先	「10. 4. 関連情報を入手するための照会窓口等」を参照

イ 質問（第2回）

受付期間	令和8年 4月7日 <u>7月21日</u> （火）から令和8年 5月7日 <u>15日</u> （ <u>金火</u> ）17時00分まで（必着）
受付方法	質問及び意見の内容を簡潔にまとめ、「様式 2-1～2-7：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【洋光台住宅（C-1 街区）質問】（事業者名） <u>第2回</u> と表記する。）。 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こと。
提出先	「10. 4. 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、市ホームページで一括して公表する。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。

ア 質問（第1回）への回答

回答公表	令和8年6月22日（月）
ホームページアドレス（URL）	https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/shiryo/saiseibi/youkoudaiC-1.html

イ 質問（第2回）への回答

回答公表	令和8年 6月8日 <u>22日</u> （ <u>丹金</u> ）
ホームページアドレス（URL）	https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/shiryo/saiseibi/youkoudaiC-1.html



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8年4月15日（水） ※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）	洋光台住宅（C－1街区）、仮移転先又は住替え先として利用可能な住戸（一部） ※令和7年11月17日（月）に実施した「実施方針等現場見学会」で見学した場所と同一
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【洋光台住宅（C－1）街区見学会申込】（事業者名）と表記する。）で申し込む。 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. 4. 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8年4月10日（金）17時00分まで（必着）
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・原則として応募グループを1者として応募すること。 ・人数は申込者ごとに15名までとする。 ・受付場所は、洋光台住宅集会所（予定）とする。 ・受付開始は、見学会開始時間の10分前から行う。 ・見学日時は厳守すること。 ・敷地内は全面禁煙である。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。

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8年7月7日（火）9時00分から令和8年7月10日（金）17時00分まで（必着）
送付先	「10. 4. 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3-11 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。

提出期間	令和8年7月7日(火)9時00分から令和8年7月10日(金)17時00分まで(必着)
送付先	「10.4 関連情報を入手するための照会窓口等」を参照

4. 3. 5. 入札参加資格確認結果の通知

令和8年7月17日(金)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8年7月21日(火)9時00分から令和8年7月28日(火)17時00分まで(必着)
送付先	「10.4 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 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8年9月16日（水）9時00分から令和8年9月18日（金）17時00分まで（必着） ※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。 ※郵送の場合は、9月18日（金）17時00分までに必着すること。
送付先	「10. 4. 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 8-15 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。 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8年10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。

ア 公正な執行を妨げようとした者

イ 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ので、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. 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

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。

- ア 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
- イ 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
- ウ 横浜市契約規則第 19 条の規定に該当する入札
- エ 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
- オ 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
- カ 金額の表示を改ざんし、又は訂正した入札書による入札
- キ 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 8 年 9 月 11 日（金）17 時 00 分まで（必着） ※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	「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 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、定量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（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 名誉教授
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ン研究科 教授
臨時委員	大江 守之	慶応義塾大学 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、横浜市行財政局ファシリティマネジメント推進課とする。

6. PFI事業者との契約手続き

6. 1. PFI事業者との契約

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。

市とPFI事業者は、事業契約を締結する。

6. 1. 1. 事業契約の締結

ア PFI事業者と市は、落札者決定後、4. 2. 民間事業者の募集及び選定のスケジュールに示す日程（予定）に沿って、提案内容及び付属資料6「事業契約書（案）」を使用し、仮契約を締結するものとする。

イ 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及び入居者移転支援業務に関する業務内容、金額、支払方法等を定める。

ウ 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。

エ 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。

オ 本事業の基本協定の締結後、付属資料5「基本協定書（案）」第10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。

カ 次の(ア)から(ウ)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。

(ア)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

(イ)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当であると認められる者

(ウ)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

キ PFI事業者は、事業契約締結後、「入札書（様式5-1）」及び「入札価格内訳書（様式5-2）」に準じて、速やかに内訳書を作成し、市に提出すること。

ク 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ぬ契約であり、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. 2. 手続きにおける交渉の有無

なし

6. 1. 3. その他

ア 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6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。

(ア)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）。

(イ)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. 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. 3. 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. 4. 土地及び建物の使用等

PFI事業者は、本施設の設計・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. 5. 財務書類の提出

ア 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(ア)から(キ)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。なお、(エ)の貸借対照表については提出を任意とする。

(ア)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）及び勘定科目内訳明細書（法人税確定申告に添付したものでも可）

(イ)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

(ウ)監査役（会社法第389条第1項に規定する会計限定監査役を除く）、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

(エ)PFI事業を単位とした経理（事業会計。以下同じ）の計算書類（損益計算書、貸借対照表）及び資金繰表（今後1年間について月毎で作成したもの）

(オ)事業会計についての出来高報告書及び請負代金支払状況報告書

イ 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の責任は、原則として、PFI 事業者が負うものとする。

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 事業者は、事業契約書において示す付保すべき保険の内容に基づき保険に加入すること。

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

事業計画または事業契約の解釈について疑義が生じた場合は、市とPFI事業者は誠意を持って協議するものとし、協議が調わない場合は、事業契約書に規定する具体的措置に従う。

7. 2. 管轄裁判所の指定

事業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. P F I 事業者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

P F I 事業者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P F I 事業者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、P F I 事業者に改善勧告を行い、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。P F I 事業者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。

P F I 事業者の破産や財政状況の著しい悪化等により、事業契約に基づく事業の継続が困難と合理的に考えられる場合は、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

市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合は、P F I 事業者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書で規定する。

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P F I 事業者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P F I 事業者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P F I 事業者は、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、事業契約書で規定する。

その他、事業契約書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等に関する事項

9. 1. 法制上及び税制上の措置に関する事項

P F I 事業者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ものとする。

また、市は必要な措置を行うことができるように努めるものとする。

9. 2. 財政上及び金融上の支援に関する事項

P F I 事業者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P F I 事業者が受けることができるよう努めるものとする。

9. 3. その他の支援に関する事項

市はP F I 事業者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P F I 事業者と協議を行う。

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

入札にかかる費用については、全て入札参加者の負担とする。審査の結果、次点及び次々点となった応募グループには、「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

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、市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. 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	横浜市建築局住宅部市営住宅課
住 所	〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地の10 横浜市庁舎24階
電 話	045-671-2942
電子メール	kc-shiejigyo@city.yokohama.lg.jp
ホームページアドレス (URL)	https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/shiryo/saiseibi/youkoudaiC-1.html