

洋光台住宅（C－1街区）建替事業 実施方針

令和7年11月4日
横 浜 市

はじめに

横浜市（以下「市」という。）は、洋光台住宅（C－1街区）建替事業（以下「本事業」という。）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「P F I 法」という。）に基づく事業として実施することを予定している。

本事業に関し、P F I 法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者の選定を行うにあたって、P F I 法第 5 条第 1 項の規定により実施方針を定めたので、同条第 3 項の規定に基づき公表する。

目次

1. 特定事業の選定に関する事項.....	1
1. 1. 事業内容に関する事項.....	1
1. 2. 特定事業の選定及び公表に関する事項.....	5
2. 1. 民間事業者の選定に関する基本的事項.....	6
2. 2. 民間事業者の募集及び選定の手順に関する事項.....	9
2. 3. 入札参加者の備えるべき参加資格要件.....	12
2. 4. 提案審査書類の取扱い提出書類の取扱い.....	16
2. 5. 契約手続等.....	16
3. 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項.....	17
3. 1. リスク分担の方法.....	17
3. 2. 業務品質の確保.....	18
4. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項.....	19
5. 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.....	20
5. 1. 基本的な考え方.....	20
5. 2. 管轄裁判所の指定.....	20
6. 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.....	21
6. 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..	21
6. 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.....	21
6. 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.....	21
7. 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.....	22
7. 1. 法制上及び税制上の措置に関する事項.....	22
7. 2. 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	22
7. 3. その他の支援に関する事項.....	22
8. その他特定事業の実施に関し必要な事項.....	23
8. 1. 議会の議決.....	23
8. 2. 本事業において使用する言語、通貨単位等.....	23
8. 3. 債務負担行為の設定.....	23
8. 4. 情報公開及び情報提供.....	23
8. 5. 市からの提示資料の取り扱い.....	23
8. 6. 応募に伴う費用負担.....	23
8. 7. 問合わせ先.....	23

様式

様式 1 実施方針等に関する現地説明会参加申込書

様式 2 実施方針等に関する質問・意見書

別紙

別紙 1 リスク分担表

別紙 2 付近見取図

別紙 3 事業用地現況図

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. 特定事業の選定に関する事項

1. 1. 事業内容に関する事項

1. 1. 1. 事業名称

洋光台住宅（C－1 街区）建替事業

1. 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）

1. 1. 3. 公共施設等の管理者の名称

横浜市長 山中 竹春

1. 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、P F I 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。

1. 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。

P F I 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、P F I 法に基づき実施するものとし、P F I 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 B T a (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、入札公告時に公表する入札説明書等において提示する。

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。

1. 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
本契約締結	令和 9 年 5 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、P F I 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。

1. 1. 7. 実施方針の変更

実施方針公表後における民間事業者からの意見を踏まえ、特定事業の選定までに、実施方針の内容を見直し、実施方針の変更を行うことがある。なお、変更を行った場合には、速やかに、その内容をホームページにおいて公表する。

1. 1. 8. 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。

1. 2. 特定事業の選定及び公表に関する事項

1. 2. 1. 特定事業選定の基本的考え方

本事業を、P F I 事業として実施することで、従来方式と比較し、次のいずれかを満たす場合、市は、P F I 法第 7 条に基づき、本事業を特定事業に選定する。

- ・ 公共サービスが同一の水準にある場合において、事業期間全体を通じた市の財政負担の縮減を期待できること。
- ・ 市の財政負担が同一の水準にある場合において、公共サービスの水準の向上を期待できること。

1. 2. 2. 特定事業の選定方法

本事業を P F I 法に基づき実施するにあたっては、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用等の観点から客観的に評価を行う。具体的には、将来の費用と見込まれる市の財政負担総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

1. 2. 3. 選定手順

市は、次の手順により客観的評価を行う。

- ア コスト比較による定量的評価
- イ 民間事業者に移転されるリスクに係る評価
- ウ その他の質的な評価
- エ 総合的評価

1. 2. 4. 特定事業の選定結果の公表

市は、本事業を特定事業として選定した場合には、その判断の結果を評価内容と併せて速やかに市ホームページ等で公表する。また、事業の実施可能性についての客観的な評価の結果等に基づき特定事業として選定しないこととした場合も、同様に公表する。

2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項

2. 1. 民間事業者の選定に関する基本的事項

2. 1. 1. 基本的な考え方

本事業は、施設の整備や入居者の移転支援の各業務を通じて、P F I 事業者に効率的かつ効果的なサービスの提供を求めるものである。

そのため、民間事業者の幅広い能力及びノウハウを総合的に評価して選定する必要があることから、民間事業者の募集及び選定にあたっては、市からP F I 事業者に対するサービス購入費の支払の額並びに施設の整備や入居者の移転支援の各業務の能力、その他の条件等を総合的に評価する総合評価一般競争入札方式により行うものとする。

2. 1. 2. 民間事業者の選定方法

民間事業者の選定に係る審査は、以下のとおり実施することを予定している。なお、詳細については入札説明書等において示す。

(1) 入札参加資格確認

入札参加資格の確認のため応募グループに参加表明書、資格審査に必要な書類の提出を求め、市の一般競争入札有資格者名簿登載者であることや一定の実績を有することなどの確認を行う。

(2) 提案内容の審査

前項(1)入札参加資格確認により、本事業を実施するために必要な資格を有すると確認された応募グループから、P F I 事業にかかる具体的な業務の実施方法やサービスの対価の額について提案を受け、これらの提案内容を総合的に評価したうえで、落札者を決定する。なお、提案の評価基準、提案書の提出方法、提出時期及び提出書類の詳細等については、入札公告時に明らかにする。

2. 1. 3. 審査委員会と評価

(1) 審査委員会

市は、P F I 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において審議を行う。審査委員会は、常任の委員に臨時委員を加えて構成するものとする。

なお、審査委員会の委員については、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。

(2) 審査の手順

民間事業者の選定は、次のとおり実施することを予定している。なお、詳細については、入札公告時に明らかにする。

ア 入札参加資格審査

応募グループの各構成員企業及び協力企業が、入札説明書等に示す共通の参加資格要件及び各担当業務の個別の参加資格要件を満たしているか審査を行い、満たしていないと判断した応募グループは失格とする。

イ 提案内容の審査

提案内容の審査は、入札参加者から提出された事業提案書について、後日公表する落札者決定基準に従い、基礎審査及び総合評価を行い、最終的な落札者を決定する。

(7) 基礎審査

提出書類の確認、入札価格に関する審査及び基礎的要件に関する審査を行う。

(4) 総合評価

基礎審査を通過した入札参加者に対するプレゼンテーションを実施し、技術提案に関する定性的な評価により定性評価点を、入札価格に関する定量評価により価格評価点をそれぞれ算出し、それらを合計した総合評価点を算出する。

2. 1. 4. 募集及び選定スケジュール

民間事業者の募集及び選定スケジュールは、以下のとおり予定している。

令和7年11月4日	実施方針、要求水準書（案）、モニタリング基本計画（案）の公表
令和7年11月4日～21日	実施方針等に関する質問及び意見の受付
令和7年11月17日	現地説明会
令和7年12月22日	実施方針等に関する質問及び意見への回答
令和8年1月中旬	特定事業の選定
令和8年4月	入札公告、入札説明書等の公表
令和8年4月	入札説明書等に関する質問の受付
令和8年6月	入札説明書等に関する質問への回答
令和8年7月	資格審査書類の受付
令和8年7月	資格審査結果の通知
令和8年9月	提案審査書類の受付
令和8年9月	提案審査書類の基礎審査
令和8年11月	プレゼンテーション（選考会）
令和8年12月	落札者の決定・公表
令和9年1月	基本協定の締結
令和9年3月	事業契約（仮契約）の締結
令和9年5月	横浜市会による議決を経て、事業契約（本契約）の締結

2. 1. 5. 入札の中止等

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、再度公告入札又は入札の取り止め等の対処を図る場合がある。

2. 1. 6. 落札者を決定しない場合

事業者の募集及びPFI事業者（落札者）の選定の過程において、入札参加者が無い、あるいは、いずれの入札参加者も市の財政負担額の縮減が見込めない等の理由により、本事業をPFI事業として実施することが適当でないと判断された場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

2. 2. 民間事業者の募集及び選定の手順に関する事項

2. 2. 1. 募集及び選定手続き等

民間事業者の募集及び選定等の手続きを以下のとおり行う。なお、詳細については入札説明書等において示す。

(1) 実施方針及び要求水準書（案）の公表

本事業の実施方針、要求水準書（案）及びモニタリング基本計画（以下「実施方針等」という。）を市ホームページ等で公表する。

(2) 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問受付及び意見招請、回答の公表

実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見を以下のとおり受け付ける。

内 容	説 明
受付期間	令和 7 年 11 月 4 日（火）～令和 7 年 11 月 21 日（金） 12 時 00 分必着
提出方法	質問及び意見の内容を簡潔にまとめ、「様式 2：実施方針等に関する質問・意見書」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）質問等】（事業者名）と標記する。）。なお、メールを送信後、速やかに電話等で当該メールの着信確認を行うこと。
提 出 先	横浜市建築局市営住宅課 電 話 045-671-2942 電子メール kc-shieiigigyo@city.yokohama.lg.jp

(3) 質問に対する回答

質問及び意見に対する回答は、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及び意見のうち、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。

回答	令和 7 年 12 月 22 日（月）公表予定
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) 実施方針等現地説明会

実施方針等の内容について、次のとおり現地説明会を開催する。

内 容	説 明
開催日時	令和 7 年 11 月 17 日（月） ※開催日時等説明会の案内は、参加申込者へ別途連絡する。
開催場所	洋光台住宅集会所（予定）
参 加 者	本事業への参加を希望する事業者とする。

内 容	説 明
申込方法	「様式2：実施方針等に関する現地説明会参加申込書」を電子メールで提出する（文書形式はMicrosoft Wordとし、件名に【洋光台住宅（C－1街区）説明会申し込み】（事業者名）と標記する。）。また、メールを送信後、速やかに電話しメールの受信確認を行うこと。なお、説明会場の収容人数に制限があるため、参加人数は1社あたり2名までとする。
申 込 先	2.2.1.（2）に同じ。
申込期限	令和7年11月10日（月） 必着
留意事項	説明会当日は、実施方針等は配布しないので、市ホームページからダウンロードして持参すること。事前に申し込まずに、当日来場しても説明会には参加できない。

(5) 入札公告

本事業は、横浜市報により入札公告するとともに、実施方針等に対する意見等を踏まえ、入札説明書及び付属資料（要求水準書、モニタリング基本計画、基本協定書（案）、事業契約書（案）、落札者決定基準等）（以下「入札説明書等」という。）を市ホームページ等で公表する。

(6) 入札説明書等に関する質問の受付、回答の公表

入札説明書等に記載した内容に関する質問を受け付け、回答を市ホームページで一括して公表する。なお、質問の提出方法の詳細は入札公告時に提示する。

(7) 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。なお、提出方法の詳細は入札公告時に提示する。

(8) 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。なお、提出方法の詳細は入札公告時に提示する。

(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

審査委員会において、提案内容に関する事業者ヒアリング及びプレゼンテーションを実施する。

(10) 落札者の決定及び公表

市は、審査委員会の最優秀提案者の選定を受け、総合評価落札方式により落札者を決定する。なお、結果については、入札参加者に通知するとともに、市ホームページ等で公表する。

(11) 基本協定の締結、仮契約の締結

市は落札者と仮契約を締結する。なお、仮契約に先立って、双方の義務について必要な事項を規定することを主な目的として、市と落札者は基本協定を締結する。

(12) 本契約の締結

仮契約は、横浜市の議決を経たときに本契約となる。

2. 3. 入札参加者の備えるべき参加資格要件

2. 3. 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) 複数業務の実施

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) 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。

2. 3. 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) 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。

(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（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。

- (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。)の実施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（以下「経審」という。）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、常勤の自社保社員であり、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、常勤の自社保社員であり、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。

- (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 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。

2. 3. 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。

2. 3. 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 P F I 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。

2. 4. 提案審査書類の取扱い提出書類の取扱い

2. 4. 1. 著作権

提案審査書類の著作権は、当該提案をした入札参加者に帰属する。ただし、本事業において民間事業者の選定に関する情報の公表及びその他市が必要と認めるときは、市は、事前に当該提案を作成した入札参加者と協議の上、提案審査書類の全部または一部を無償で利用できるものとする。

また、契約に至らなかった入札参加者の提案については、市によるPFI事業者選定過程等の説明以外の目的には使用しないものとする。なお、市に提出された提案審査書類は、入札参加者には返却しない。

2. 4. 2. 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の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、アプリケーションソフトウェア、サービス提供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こととする。

2. 4. 3. 提出書類の変更の禁止

入札参加者は、提出書類の変更を行うことはできない。

2. 5. 契約手続等

仮契約の締結後、横浜市会の議決後に本契約となる。

落札者が自らの事由により仮契約の締結に至らない場合には、市は総合評価一般競争入札の総合評価の得点の高い者から順に契約交渉を行い、合意に達した場合、随意契約による事業契約締結の手続きを行う場合がある。

3. 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

3. 1. リスク分担の方法

3. 1. 1. 責任分担の基本的な考え方

本事業における責任分担の考え方は、市とPFI事業者が適正にリスクを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、本施設の設計業務、建設業務、工事監理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、市が責任を負うものとする。

3. 1. 2. 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスク及び市とPFI事業者との責任分担は、原則として別紙1「リスク分担表」によることとする。責任分担の程度や具体的内容については、実施方針に対する意見等の結果を踏まえ、入札説明書等において示し、詳細については事業契約書において定めるものとする。

3. 1. 3. リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

市又はPFI事業者のいずれかが責任を負うべきとしたリスクが顕在化した場合に生じる費用は、原則としてその責任を負う者が全額負担するものとする。また、市及びPFI事業者が分担して責任を負うべきとしたリスクが顕在化した場合に生じる費用の負担方法については、入札説明書等において示し、詳細については事業契約書において定めるものとする。

3. 1. 4. 保険

PFI事業者は、保険により費用化できるリスクについては、合理的な範囲で付保するものとする。

保険料は、PFI事業者の負担とする。

3. 2. 業務品質の確保

3. 2. 1. 提供されるサービス水準

事業において実施する業務の要求性能及びサービス水準（以下「要求水準」という。）については、入札説明書に添付する要求水準書において提示する。

3. 2. 2. P F I 事業者の責任の履行に関する事項

P F I 事業者は、事業契約書に従い、誠意をもって責任を履行するものとする。なお、事業契約締結にあたっては、契約の履行を確保するために、契約保証金の納付等の方法により事業契約の保証を行う。

また、P F I 事業者である各構成企業は、本事業において市に対して負担する一切の債務につき、連帯して債務を負担する。なお、詳細については事業契約書等で規定する。

3. 2. 3. 関係者協議会の設置

事業契約締結後、市とP F I 事業者で構成する関係者協議会を設置し、契約における解釈上の疑義事項や、市と事業者との間において意見調整が必要となる事項等について協議を行う。

3. 2. 4. 市による事業の実施状況の監視（モニタリング）

市は、P F I 事業者が定められた業務を確実に遂行し、入札公告時に公表する要求水準書等に規定した要求水準を達成しているか否かを確認するため、モニタリング基本計画に基づき、事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

市が実施するモニタリングに係る費用のうち、市に生じる費用は市の負担とし、その他の費用はP F I 事業者の負担とする。

市によるモニタリングの結果、P F I 事業者が実施する業務が事業契約に定める市の要求水準を満たしていないと判明した場合は、市は、P F I 事業者に業務内容の速やかな改善を求めるとともに、業務の未達成に応じて支払い金額の減額、契約解除等を行うこととする。

P F I 事業者は、市の改善勧告に対し、自らの費用負担により改善措置を講ずるものとする。

4. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

実施方針公表時点での、公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項については、別添資料1「要求水準書（案）【市営住宅整備等業務編】」を参照すること。

当該事項の詳細な内容については、入札公告時に公表する入札説明書に添付する要求水準書において提示する。

5. 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

5. 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。

5. 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。

6. 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

6. 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。

6. 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、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で規定する。

6. 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。

7. 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

7. 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。

7. 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。

7. 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。

8. その他特定事業の実施に関し必要な事項

8. 1. 議会の議決

本事業の本契約に係る議案については、令和9年横浜市会第2回定例会に提案する予定である。

8. 2. 本事業において使用する言語、通貨単位等

本事業におい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、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

8. 3. 債務負担行為の設定

債務負担行為の設定に係る議案については、令和8年横浜市会第1回定例会に提案予定である。

8. 4. 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。

8. 5. 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。

8. 6. 応募に伴う費用負担

入札参加者の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。

8. 7. 問合わせ先

本実施方針に関する問い合わせ先は、次のとおりとする。

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-shieijigyo@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