

洋光台住宅（C－1街区）建替事業  
特定事業の選定について

令和8年1月29日  
横 浜 市



## 目次

1. 特定事業の選定に係る評価の趣旨 .....	2
2. 評価の方法及び内容 .....	2
2. 1. 評価の方法 .....	2
2. 2. 定量的評価の前提条件 .....	2
2. 3. 定量的評価 .....	3
2. 4. 定性的評価 .....	4
3. 評価の結果（まとめ） .....	5



## 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7年11月4日に実施方針を公表した「洋光台住宅（C－1街区）建替事業（以下「本事業」という。）を、「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条に基づき特定事業として選定するに当たり、実施することが適切であることを確認するため、定量的及び定性的な評価を行った。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7年11月4日に公表した「洋光台住宅（C－1街区）建替事業 実施方針」の定めに従う。

## 2. 評価の方法及び内容

### 2. 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. 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。

項目	市が直接実施する場合	特定事業として実施する場合
算定の対象となる経費等	①調査設計費 ②工事費 ③工事監理費 ④移転関連費 ⑤市債利息	①調査設計費 ②工事費 ③工事監理費 ④移転関連費 ⑤市債利息 ⑥その他費用（監査経費、アドバイザリー費等）
共通条件	①事業期間：7年 ②割引率：1.409%（長期国債10年物の直近1年間の平均利回りを参考として設定） ③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。 ④リスク調整値：PFI事業者にて想定する保険コスト相当	
資金調達方法	①市債（共同発行債） ②交付金 ③一般財源	①市債（共同発行債） ②交付金 ③一般財源
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
収入に関する事項	・なし	・なし

## 2. 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。

項目	値
①PSC（市が直接実施した場合）	1,549 百万円
②PFI-LCC（特定事業として実施する場合）	1,493 百万円
③VFM（金額）	56 百万円
④VFM（%）	3.60%

## 2. 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) リスク分担の明確化による安定的かつ円滑な事業の実施

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、本事業の業務が安定的かつ円滑に遂行されることが期待できる。

### 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 3.60%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. 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、P F I 法第 7 条に基づき、特定事業として選定する。