

洋光台住宅（C街区一部） 建替事業について

1 趣旨

老朽化の進む市営洋光台住宅において、既に建替事業に着手している1・2号棟（通称A街区）に続き、19・20号棟（通称C-1街区）を対象に建替えを実施します。
また、今回の建替事業はPFI事業を想定しています。

2 計画概要



敷地面積	約 4,584 m ²
整備戸数	75～90戸（既存70戸）
構造種別	鉄筋コンクリート造
付帯施設	駐車場、駐輪場等

3 事業手法の比較

	直接発注	PFI
概要	・設計、施工等を分離・分割発注	・民間事業者に設計、施工等を一括で性能発注
コスト・スケジュール	・民間ノウハウの活用は限定的 ・分離・分割発注による経費増	・民間ノウハウ活用による合理化 ・一括発注による経費縮減
事業者の参画機会	・多くの事業者、特に市内事業者の参画機会が確保されやすい。	・比較的事業規模が大きいため、参画事業者が少なくなりやすい。

4 これまでの経緯

●PFIの採用に関しては、横浜PPPプラットフォーム（YOPP）※1において事業者の皆さまのご意見も伺いながら、より市内事業者が参画しやすい事業方式や支払方法等にするとともに、規模の異なる3つのモデル事業を想定しました。

※1 横浜PPPプラットフォーム（YOPP）：市内企業等のPPP/PFI事業への参画促進や、効果的かつ魅力的なPPP/PFI事業の形成を目的として実施。

	洋光台住宅（C-1街区）	野庭住宅（I街区）	野庭住宅（J街区）
事業規模（整備戸数）	小（75～90戸）	中（130戸）	大（370戸）

●先行する野庭住宅I・J街区の建替事業については、令和7年1月に入札公告を実施し、今年度、落札者決定及び契約締結を予定しています。

5 事業方式等

- 本事業をPFI事業とすることで、民間ノウハウを活用しコスト、スケジュールの合理化を図ります。
- 市内事業者が主体となって参画できるよう配慮し、維持管理業務を含めないBTa方式を採用します。
- 横浜市中企業振興基本条例に基づき、建設企業を市内事業者とすること等を検討します。野庭住宅と発注条件を差別化することで、市内事業者のPFIへの参画機会拡大に繋がります。

	洋光台住宅（C-1街区）	<参考>	
		野庭住宅（I街区）	野庭住宅（J街区）
事業方式	BTa方式	BTa方式	BOTa方式
事業内容	施設整備（Build） 所有権移転（Transfer） 住民移転支援（assist）	施設整備（Build） 所有権移転（Transfer） 住民移転支援（assist）	施設整備（Build） 施設維持管理（Operation） 所有権移転（Transfer） 住民移転支援（assist） 余剰地活用【付帯事業】
事業費	約27億円	約45億円	約144億円
VFM※2	1.88%（検討中）	2.52%	26.75%

※2 VFM：PFI導入による財政負担の直接発注に対する削減割合

6 想定スケジュール

(1) 事業者選定スケジュール

7年度												8年度												9年度				
6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5					
見直し公表					実施方針の公表		特定事業選定の公表		入札公告				入札・提案書類提出			落札者決定			仮契約				本契約					

(2) 事業スケジュール

