

受付番号	種目番号	連絡先	委託担当 市営住宅課 担当者名 <small>ほらだ ともゆき</small> 原田 智之 電話 671-2942
------	------	-----	---

設 計 書

- 1 委 託 名 市営洋光台住宅建替事業に係る公民連携事業手法検討業務委託（その1）
- 2 履 行 場 所 磯子区洋光台五丁目5番
- 3 履行期間
又は期限 期間 契約決定の日 から 令和7年3月31日 まで
期限 令和 年 月 日 まで
- 4 契約区分 確定契約 概算契約
- 5 その他特約事項 _____
- 6 現 場 説 明 不要
 要（ 月 日 時 分 場所 _____ ）
- 7 委 託 概 要
① 計画の再検討：(1)計画の再検討、(2)関係部署との協議
② 公民連携事業手法検討等：(1)事業の前提条件の整理、
(2)PPP/PFI 事業導入可能性調査
ア PPP/PFI 事業に関する検討、イ民間事業者の参入可能性調査
ウ PPP/PFI 手法導入可能性の評価、
エ PPP/PFI 手法による事業実施に向けた検討すべき課題の整理
- 8 部 分 払 する（ 回以内）
 しない

委託代金額	¥ _____
内 訳 業務価格	¥ _____
消費税及び地方消費税相当額	¥ _____

名 称	形状寸法等	数 量	単 位	単 価(円)	金 額(円)	摘 要
I 直接人件費						
①計画の再検討						
(1)計画の再検討			一式			
(2)関係部署との協議、庁内資料の作成			一式			
②公民連携事業手法検討						
(1)事業の前提条件の整理			一式			
(2)PPP/PFI 事業導入可能性調査						
ア PPP/PFI 事業に関する検討			一式			
イ 民間事業者の参入可能性調査(サウンディング調査)			一式			
ウ PPP/PFI 手法導入可能性の評価			一式			
エ PPP/PFI 手法による事業実施に向けた検討すべき課題の整理			一式			
計						
II 直接経費						
報告書印刷			一式			
計						
III その他原価						
その他原価			一式			
計						
IV 一般管理費等						
一般管理費等			一式			
計						
合計						
調整額(1万円未満切捨)						
消費税及び地方消費税相当額						
総計						

市営洋光台住宅建替事業に係る公民連携事業手法検討業務委託（その1）

一般仕様書

（適用）

第1条 本仕様書は、横浜市契約事務受任者 横浜市建築局長 が実施する市営洋光台住宅建替事業に係る公民連携事業手法検討業務委託（その1）（以下「委託業務」という。）に適用する。

2 特記仕様書に記載された事項は、この仕様書に優先して適用される。

（用語の定義）

第2条 監督職員とは、委託業務を監督する横浜市の指定する職員をいう。

2 指示とは、委託者側の発議により監督職員が受託者に対し、監督職員の所掌事務に関する方針、基準、計画などを示し実施させることをいう。

3 承諾とは、受託者側の発議により受託者が監督職員に報告し監督職員が了解することをいう。

4 協議とは、監督職員と受託者が対等の立場で合議することをいう。

（法規の遵守）

第3条 委託業務の実施に当たり、関係の法令、条例その他諸規定を守り、業務の円滑な進行を図らなければならない。

（業務確認）

第4条 受託者は、主要委託業務段階のうち、特記仕様書又はあらかじめ監督職員の指示した箇所については監督職員の承諾を得なければ、次の作業を進めてはならない。

（打合せ等）

第5条 業務を適正かつ円滑に実施するため、現場責任者と監督職員は常に密接な連絡をとり、業務の方針及び条件等の疑義を正すものとし、その内容についてはその都度記録し、相互に確認しなければならない。

2 業務着手時等別途指定する業務の区切りにおいて、受託者と監督職員は打合せを行うものとし、その結果について記録し相互に確認しなければならない。

（第三者損害）

第6条 受託者は、委託業務実施に当たり、万一第三者に損害を及ぼした場合は、速やかに監督職員に報告するとともに、誠意をもって事後処理に当たらなければならない。

（疑義）

第7条 受託者は、委託業務の実施に当たり、設計書等に疑義が生じたときは、監督職員と協議しなければならない。

特記仕様書

1 委託名称

市営洋光台住宅建替事業に係る公民連携事業手法検討業務委託（その1）

2 履行期間

契約締結日から令和7年3月31日まで

3 対象住宅の概要

住宅名	市営洋光台住宅
所在地	横浜市磯子区洋光台五丁目5番地
敷地面積	約5,000㎡
管理戸数・入居世帯数	70戸・56世帯〔令和6年3月時点〕
既存建物の概要	構造：鉄筋コンクリート造 階数・棟数：地上5階建て・2棟 建設年度：1971年度 間取り：3DK 41.06㎡（70戸）
計画建物の概要	計画戸数 約90戸

4 委託内容

本業務は、「市営洋光台住宅建替事業に係る公民連携事業手法検討を実施するものである。

なお、民間活力導入の手法としては、建物を民間事業者が所有する方式（PFI-BOT方式、民設公営方式（借上方式など））を含む複数のものを比較検討する。また、事業範囲として、建替事業、維持管理のほか、入居者移転支援についても検討する。

① 計画の再検討

- （1）計画の再検討（配置計画、住戸、住棟計画、平面、立面、事業工程、概算事業費）
過年度の基本計画を基に洋光台住宅一部敷地について90戸の計画検討を行う。
- （2）関係部署との協議、庁内説明資料の作成等
建築基準法、開発許可等について考え方を確認するための各種法協議を実施する。
庁内で計画について説明するための資料を作成する。

② 公民連携事業手法検討等

- （1）事業の前提条件の整理
過年度の委託成果品等の既存の資料を基に、本事業の前提条件を整理する（計画条件、土地利用及び配置計画、住戸計画、入居者移転計画・工区計画、概算事業費・スケジュール等）
- （2）PPP/PFI事業導入可能性調査
 - ア PPP/PFI事業に関する検討
 - （イ）事業方式、事業形態、事業期間の検討
 - （ロ）管理範囲、業務範囲の検討（住宅の解体撤去、設計、建設、工事監理、管理運営、入居者移転支援等に分けて整理）
 - （ハ）リスク分担の検討
 - イ 民間事業者の参入可能性調査（サウンディング調査）
 - （イ）整備計画及び想定手法等の整理
 - （ロ）事業化に向けた条件・課題の抽出

(ウ) 参画意向の把握（建設会社、維持管理会社、不動産会社、ディベロッパー、社会福祉法人等）

ウ PPP/PFI 手法導入可能性の評価

(ア) 民間事業者サウンディング結果の精査

(イ) 従来手法と PPP/PFI 手法との定量比較評価（VFM評価）

(ウ) 定性的評価（関係者の意見・制度上の得失等）

(エ) 余剰地を活用した事業に係る評価

(オ) 諸条件を勘案した整備・管理運営手法及び余剰地の利活用方法の総合評価

エ PPP/PFI 手法による事業実施に向けた検討すべき課題の整理

5 既存の資料の付与

次の過年度の委託成果品等の既存の資料を付与する

〔委託成果品〕

- (1) 市営洋光台住宅建替基本計画策定業務委託（令和2年度）
- (2) 市営洋光台住宅建替基本計画策定業務委託（その2）（令和3年度）

6 その他

- (1) 当該業務を受託した会社（協力会社を含む。）及び受託した会社（協力会社を含む。）と資本金、人事面等において関連があると認められる会社は、市営洋光台住宅建替事業に係る PPP/PFI 事業等に参加できないものとする。
- (2) 検討業務にあたり必要な資料や情報がある場合は、本業務監督員である本市職員と協議すること。
- (3) 業務の執行にあたっては本業務監督員である本市職員と連絡を取りその指示に従うこと。

7 成果品の提出について

報告書3部、関連資料3部、デジタルデータ（CD-R等）：3部

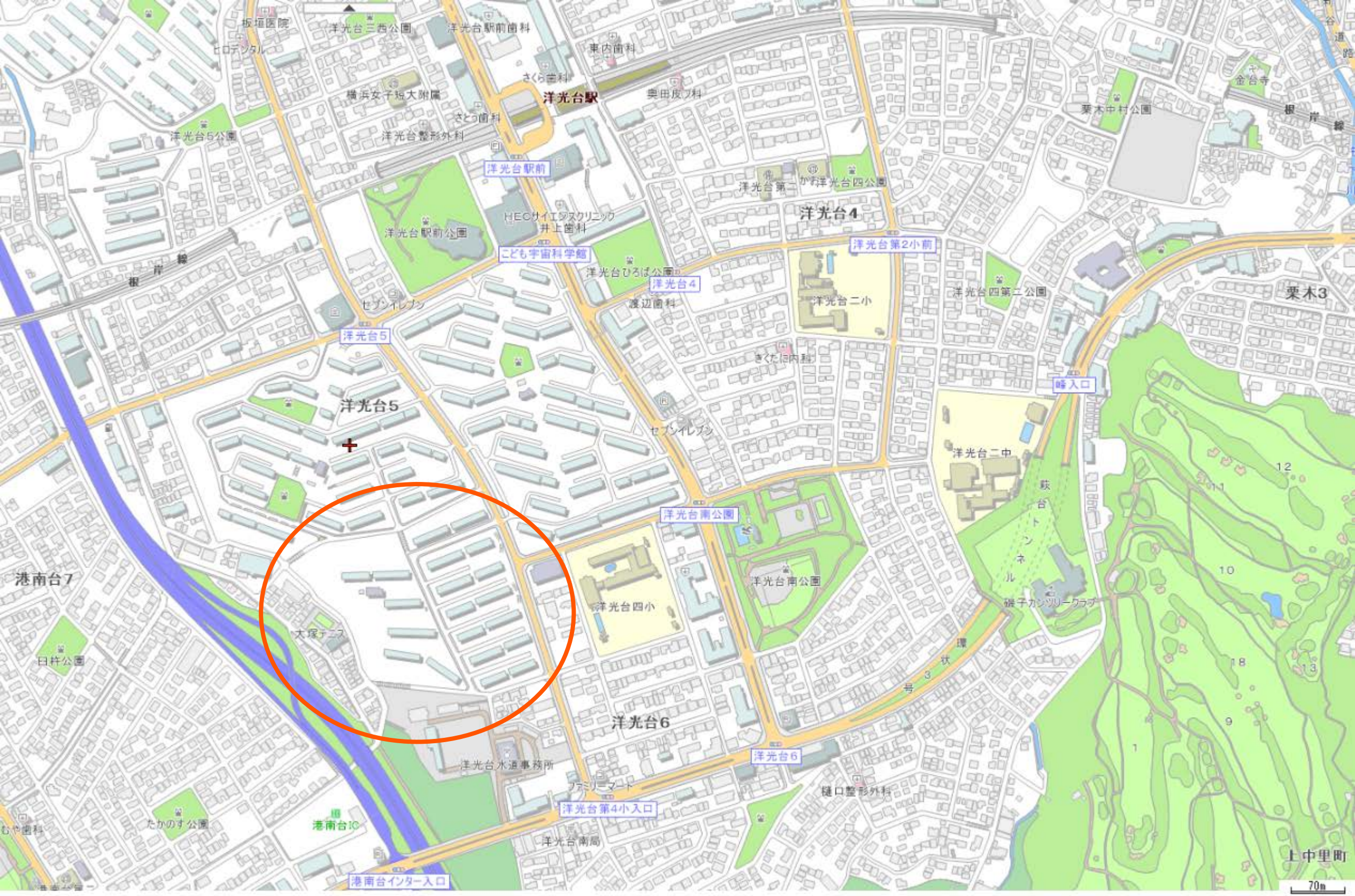
8 本業務後に予定している委託業務

本業務委託の結果、PPP/PFI 手法の導入が決定した場合は、本業務受託者と令和7、8年度に「市営洋光台住宅建替事業に係る公民連携事業手法検討業務委託（その2、その3）」（実施方針の作成・公表から民間事業者の選定・契約までの業務）をそれぞれ実施する予定。

なお、当該アドバイザー業務（その2、3）の履行期間は、令和7年4月から令和8年8月末までと想定するが、採用する事業手法及び本業務完了時点で想定する事業スケジュールを踏まえ本業務受託者との協議により決定するものとする。

〈想定しているアドバイザー業務の主な内容〉

- ・実施方針、要求水準書の作成・公表
- ・特定事業の評価・選定・公表
- ・民間事業者の公募手続きに係る各種書類の作成・修正等
- ・民間事業者の評価、選定
- ・事業契約の締結
- ・上記各手続き段階における支援（事業審査委員会への付議資料作成（4回程度）含む）



45

市営洋光台住宅

所在地

磯子区洋光台五丁目 5番

施設台帳番号 235 0045 05

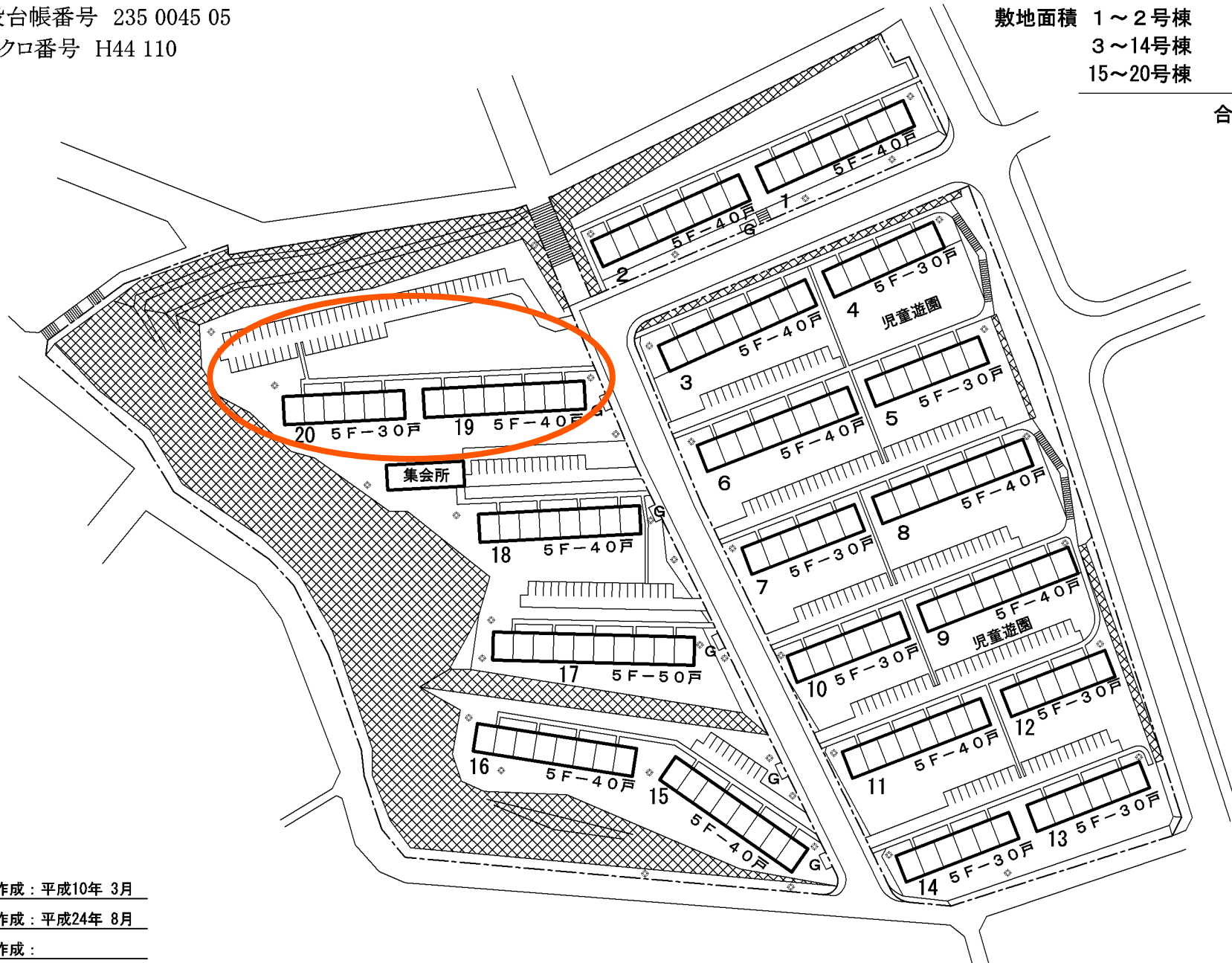
マイクロ番号 H44 110

敷地面積 1～2号棟 3,790.42㎡

3～14号棟 20,310.09㎡

15～20号棟 24,640.32㎡

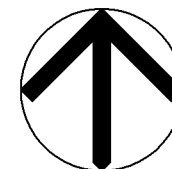
合計 48,740.83㎡

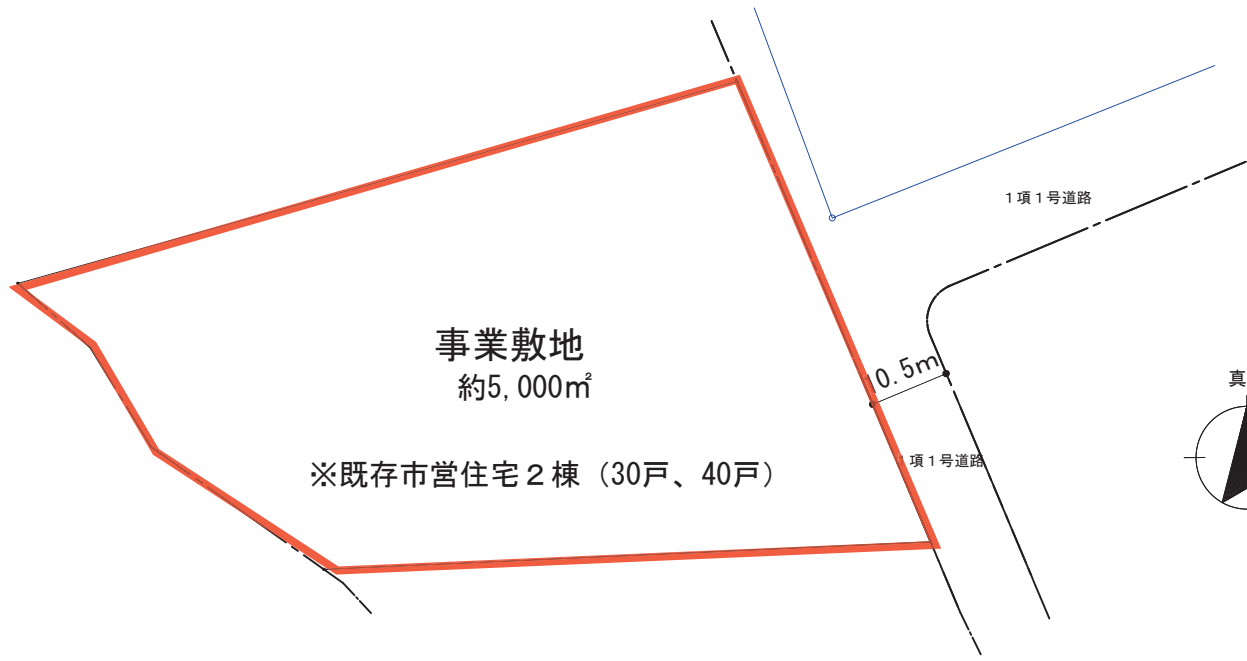


1回目作成：平成10年 3月

2回目作成：平成24年 8月

3回目作成：





事業敷地
約5,000㎡

※既存市営住宅2棟 (30戸、40戸)

1項1号道路

0.5m

1項1号道路

真北

