

横浜市保有資産公募売却等事業予定者選定委員会
委員長 中井 検裕 様

横浜市長 林 文子



鶴見区下野谷町土地（旧鶴見工業高等学校跡地西側）公募売却における計画内容の変更について

貴委員会からの答申に基づき事業予定者を決定の上、公有財産売買契約を締結した鶴見区下野谷町土地（旧鶴見工業高等学校跡地西側）について、事業者から事業計画の策定にあたり、応募時の計画から一部変更が必要となり、変更承認申請がありましたので、貴委員会に意見を求めます。

1 概要

(1) 公募名等

鶴見区下野谷町土地（旧鶴見工業高等学校跡地西側）公募売却（課題解決型公募）：28～29
年度実施

(2) 事業者

大阪市北区梅田三丁目 3 番 5 号

大和ハウス工業株式会社

支配人 山崎 考平

(3) 提案内容

商業施設、有料老人ホーム、病院関連施設及び地域交流施設

(4) 経過

委員会答申：29 年 7 月 27 日

事業予定者決定：29 年 8 月 21 日

公有財産売買契約：29 年 9 月 29 日

2 主な変更内容

(1) 商業施設（店舗数）

(2) 病院関連施設（用途構成）

(3) 地域交流施設（面積）

(4) 施設全体（建物規模）

3 意見に関する根拠規定

横浜市保有資産公募売却等事業予定者選定委員会運営要綱第 2 条第 3 項

4 添付資料

- (1) 保有資産の公募売却に係る審査について（答申）（平成 29 年 7 月 27 日 横資委第 3 号）
- (2) 変更内容一覧
- (3) 平面図・完成予想図

担当 財政局管財部資産経営課

横浜市長 林 文 子 様

横浜市保有資産公募売却等
事業予定者選定委員会
委員長 中 井 検 裕



保有資産の公募売却に係る審査について（答申）

平成 28 年 8 月 3 日財資経第 136 号で諮問のありました保有資産の公募売却に係る審査については、別紙のとおり答申します。

（平成 28 年 8 月 3 日財資経第 136 号での諮問事項）

- ・ 鶴見区下野谷町土地（旧鶴見工業高等学校跡地東側・西側）公募売却（課題解決型公募）に伴う事業予定者の選定

（既に答申済みの事項）

- ・ 東側土地の事業予定者の選定（横資委第 9 号 平成 29 年 2 月 8 日）

審査結果について

1 公募名称

鶴見区下野谷町土地（旧鶴見工業高等学校跡地西側）公募売却

※ 当初の公募（公募期間：平成 28 年 8 月から 11 月）は、旧鶴見工業高等学校跡地の中で東側に位置する区画（東側土地）と西側に位置する区画（西側土地）の 2 区画で実施し、応募がなかった西側土地について再公募（公募期間：平成 29 年 2 月から 5 月）を実施。

2 審査方法

鶴見区下野谷町土地（旧鶴見工業高等学校跡地西側）公募売却募集要項（以下「募集要項」といいます。）に記載の審査の基本的な考え方に基づき、応募者の提案内容の審査を行い、事業予定者を選定しました。

3 審査件数

1 件

4 応募概要

募集用途：生活利便性向上に寄与する商業施設を含む建築物とし、地域交流施設、地域防災及び地球温暖化対策に供する施設を附帯設置（詳細は別添「公募概要」参照）

応募者	用途	地域交流施設	地域防災に供する施設	地球温暖化対策に供する施設
A	商業施設（ミニスーパー・ドラッグストア・金融機関・クリーニング店・飲食店） 有料老人ホーム（100 床） 病院関連施設（職員用保育施設・職員寮・事務所）	1 階 249.21 m ²	かまどベンチ	太陽光発電 屋上緑化

5 審査結果

(1) 得点（100 点満点中）

		配点	応募者 A
1 事業主体	事業実績等	10 点	8.50 点
	経営状況の安定性	10 点	9.25 点
小 計		20 点	17.75 点
2 事業提案	計画の実現性及び安定性	10 点	6.50 点
	用途構成	25 点	20.00 点
	附帯設置を要する施設	10 点	5.75 点
	その他提案事項	10 点	7.00 点
	建築計画の調和性	15 点	10.50 点
小 計		70 点	49.75 点
3 その他	他の活用計画との整合・相乗効果等	10 点	7.50 点
合 計		100 点	75.00 点

※ 本委員会で定めた基準点（満たさない場合は失格）：50 点

(2) 事業予定者の選定

Aを事業予定者として選定します。

(Aの表示)	所 在	大阪市北区梅田三丁目3番5号
	名 称	大和ハウス工業株式会社

6 審査講評

(1) 総論

応募書類により募集要項に定める応募資格その他の条件に適合していることを確認の上、次の点に基づき、本委員会として公平・公正に審査を進めました。

- ・ 募集用途である商業施設については、生活利便性向上という視点とともに、周辺商業との調和及び鶴見小野駅前のにぎわいへの寄与も総合的に評価
- ・ 地域交流施設については、内容、規模及び配置のほか、管理運営の継続性を重視
- ・ 地域防災及び地球温暖化対策に供する施設や市内事業者の活用等についても、各提案の取組の度合いを把握の上、審査に反映

審査の結果、得点は、本委員会で定めた基準点を大きく上回り、いずれかの審査項目において著しく劣り「不適」と判断されることもありませんでした。

具体的には、商業施設をはじめとする多用途から構成された複合施設の提案であり、1階に複数の店舗が並び、生活利便性向上への対応が図られています。地域交流施設は、同じく利用しやすい1階に十分な面積を確保しており、にぎわいの向上という地域課題に積極的に取り組む提案であると評価できます。

あわせて、有料老人ホーム及び東側土地に開設予定の病院の関連施設を設ける計画であり、賃借する事業者が見込まれている用途も多く、実現可能な提案であるといえます。

建築計画においては、周辺環境に一定の配慮がなされていると認められます。今後、計画を具体化するに当たり、敷地北側の公園整備も意識した更なる緑化の検討を望みます。

この提案が実現することにより、新たな人の流れが生まれ、鶴見小野駅周辺のにぎわい形成が期待されます。

横浜市においては、本委員会が選定した提案内容が確実に実行されるよう、事業予定者となる応募者との協議を適切に進めてください。

(2) 審査内容

ア 事業主体

応募者は、多様な施設の建築・賃貸に多くの実績を有しており、財務体質も健全であり、提案内容の事業を実施することが可能な法人であると考えられます。

イ 事業提案

事業スキームとしては、応募者が土地・建物を所有・管理し、用途ごとに床を賃

貸するため、施設全体としてまとまりのある運営が期待できます。

商業施設は、5店舗から構成され、いずれも鶴見小野駅周辺における出店が少ない業種が選ばれており、周辺商業との調和を図りつつ生活利便性向上に寄与するものと考えられます。

応募者の自由提案としては、有料老人ホーム及び東側土地に開設予定の病院の関連施設として職員用保育施設・職員寮・事務所の設置を計画しています。

地域交流施設は、入口がやや奥まった位置にあるものの、利用しやすい1階に設置されています。

また、地域防災対策としては、かまどベンチの設置、地球温暖化対策としては、太陽光発電設備の設置や屋上緑化を施すこととしています。

市内事業者の活用は、設計・施工分野で計画しています。

交通対策としては、沿道歩行者の安全に配慮し車両出入口を限定するとともに、地域特性を踏まえて駐輪場の確保に努めています。

建築計画については、住宅地側から建物を離すなど、周辺環境に一定程度配慮されています。

ウ その他

旧鶴見工業高等学校跡地の他の活用計画との整合等という点では、東側土地の募集用途のうち提案のなかった福祉施設が、本件公募の中で有料老人ホームとして計画されており、地域課題をしっかりと受け止めたものと評価しました。

また、東側土地の病院の関連施設として職員用保育施設等を計画に盛り込み、病院の運営を補完する提案であることも評価しました。

7 添付資料

・公募概要

以上

添付資料：公募概要

1 公募土地の表示

所在	公簿地目	地積 (㎡)	
		公簿	実測
横浜市鶴見区下野谷町三丁目 88 番 1	学校用地	4,061	4,061.15

2 事業提案の内容

(1) 募集用途

周辺環境と調和し、生活利便性向上に寄与する商業施設を含む建築物

- ・ 商業施設は、建築物の一部又は全部を用いる提案のいずれも可とし、周辺商業との調和を図り、鶴見小野駅前のにぎわいを形成するものとします。
(店舗は、複数によるものも可とします。)
- ・ 商業施設の内容については、生活に関する各種サービスを提供する機能を含んだ上で、応募者の提案によるものとします。
(複数店舗のうちに生活に関する各種サービスを提供する機能を満たす店舗を含む構成も可とします。)
- ・ 商業施設と組み合わせて提案できる用途は、別記に掲げるものを除いた上で、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)別表第二に基づき準工業地域に建築できるものとし、商業施設や附帯設置を要する地域交流施設との連携を図るものとします。

(2) 附帯設置を要する施設

ア 地域交流施設(事業者が設置・運営し、地域の交流促進に寄与する屋内施設として 200㎡程度)

※ 設置・運営の方法は、応募者の提案によるものとします(委託等による運営も可)。

イ 地域防災及び地球温暖化対策に供する施設

※ 内容は、応募者の提案によるものとします。

(3) その他提案事項(評価対象事項)

ア 交通対策

周辺道路における歩行者の安全性・快適性の確保及び自動車渋滞防止対策並びに駐車・駐輪対策を提案するものとします。

イ 保育対策

商業施設と組み合わせて共同住宅を提案する場合は、規模に応じた保育対策についても提案するものとします。ただし、単身者向け住宅及びサービス付き高齢者向け住宅その他これらに類するものはその限りではありません。

ウ 市内事業者の活用

設計、施工又は管理運営業務のいずれかにおいて、市内事業者（横浜市内に主たる事務所又は事業所を有するものをいう。）を活用

※ 応募者が市内事業者又は市外事業者にかかわらず、上記業務のいずれかにおいて、市内事業者の活用を提案するものとします。

(別記)

- ① 興行・集会を目的とする施設、旅館、ホテルその他これらに類するものの用
- ② 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団の事務所その他これらに類するものの用
- ③ 前記②に定めるもののほか、反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用
- ④ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用

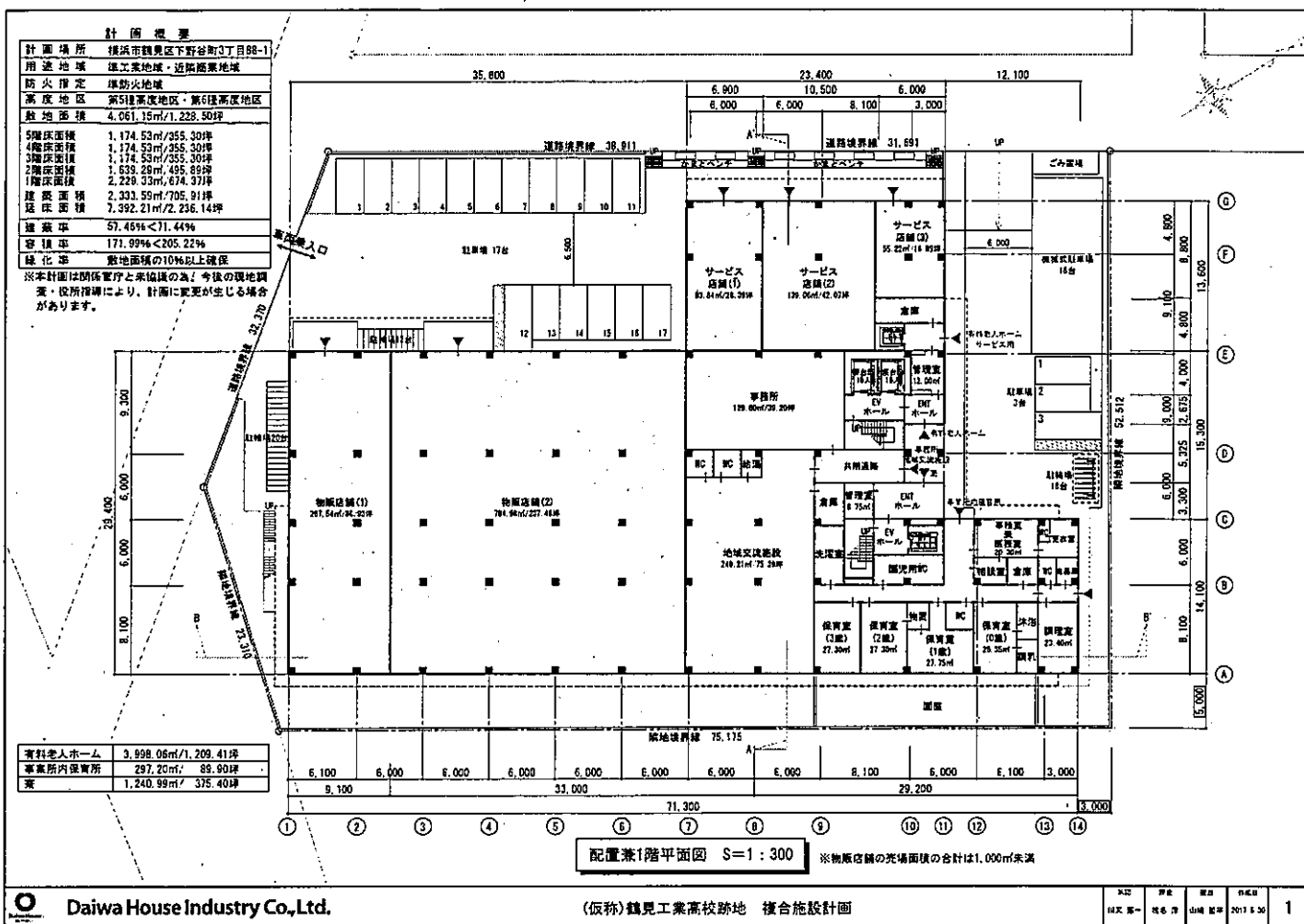
4 公募売却価格

総額 1,009,601,890 円	(単価 248,600 円/㎡×実測地積 4,061.15 ㎡)
--------------------	----------------------------------

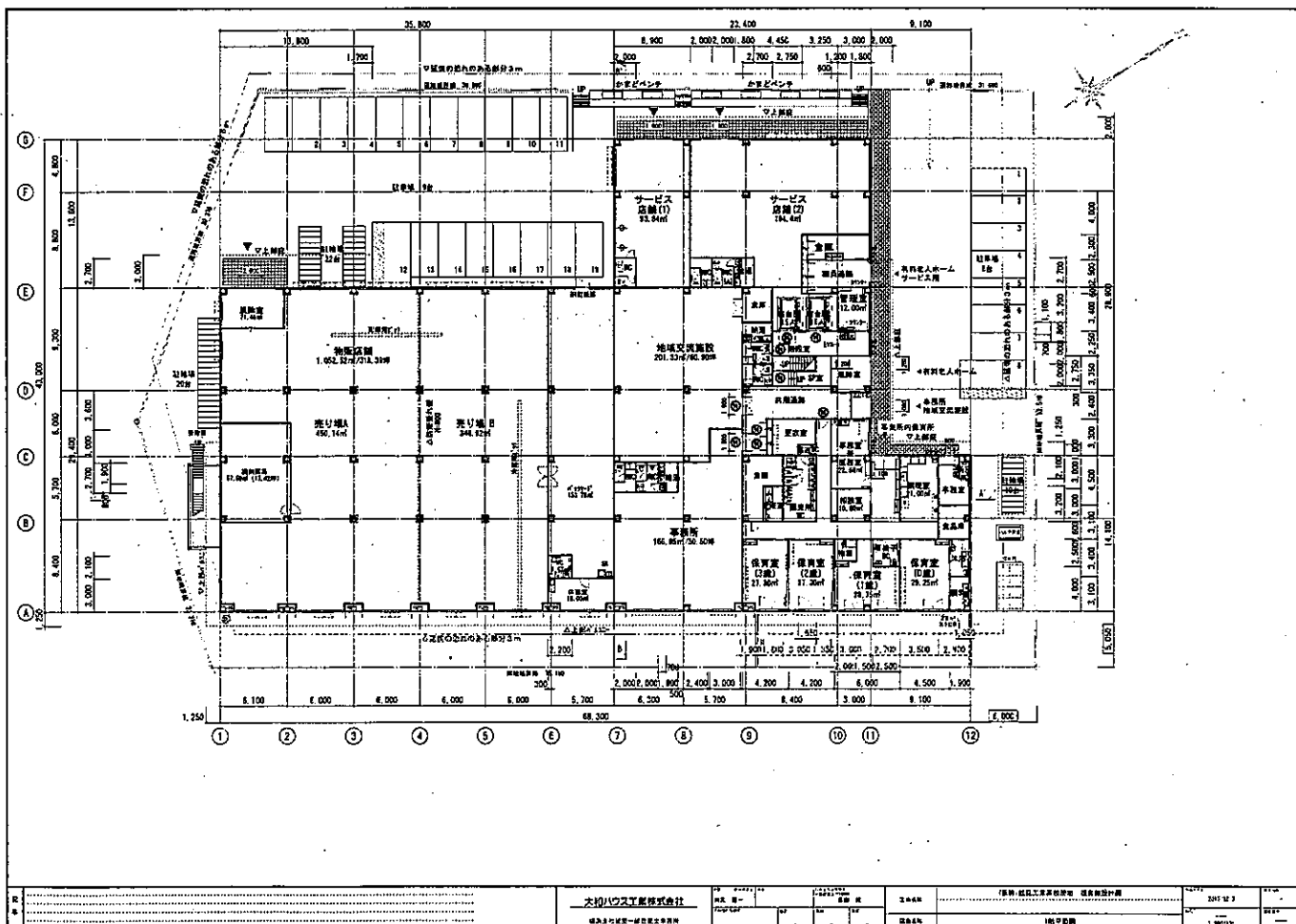
変更内容一覧

	応募時(進出計画書)	事業計画書 (太字は変更事項)	変更理由
1 地域の要望反映及び周辺環境への配慮			
地域交流施設	- 内容: 地域交流の場 - 面積: 249.21㎡	- 内容: 地域の会合、行事等が開催できる場 - 面積: 201.33㎡(約60名収容)	・周辺の3つの自治会と協議を行い、複数の自治会館を補完する役割とし、面積はこれに必要な規模とします。 ・予約制で一体利用することを前提とし、椅子・机等を備えます。
周辺環境への配慮	・前面道路から建物を後退させ、近隣への圧迫感を低減させた配置を行う。	・敷地の緑化空間の拡大(約42㎡)	・敷地北側(公園側)の駐車場の規模等を見直し、道路寄りを緑地として植栽し、地域から見える緑を増やします。
2 建物賃借事業者のニーズを反映した施設配置			
募集用途 (商業施設)	・サービス店舗①: クリーニング店 ・サービス店舗②: 飲食店 ・サービス店舗③: 金融機関	・サービス店舗①: コインランドリー ・サービス店舗②: 金融機関	・クリーニング及び飲食事業者の出店意向が確認できなかったため、出店意向の確認できたコインランドリーに変更します。 ・金融機関事業者が、地域の中核店舗とする意向のため、当初の飲食店部分を統合した規模とします。
	・物販店舗①: ミニスーパー ・物販店舗②: ドラッグストア	・物販店舗: ミニスーパー機能を含んだドラッグストア	・ドラッグストア事業者が、ミニスーパーでの販売品目(生鮮品)を含め取り扱う意向のため、当初のミニスーパー部分を一体化した店舗とします。
募集用途及び 附帯施設以外の施設	・病院関連施設(職員用保育施設・職員寮・事務所)	・病院関連施設(職員用保育施設・事務所)	・病院事業者の計画再検討により賃借が見通せなくなり、他の賃借事業者も確保できないため、職員寮の設置は断念することとします。
3 建築計画の具体化			
市内事業者の活用	・設計で活用 ・施工において協力会社として活用	・施工の協力会社として工事費の7割程度を発注	・設計は市外事業者に変更しましたが、施工において積極的に市内事業者を活用します。
建築計画	・構造及び階層: 鉄骨造5階建て ・建築面積: 2,333.59 ㎡(建ぺい率: 57.46%) ・延床面積: 7,392.21 ㎡(容積率: 171.99%) ・高さ: 18.2m	・構造及び階層: 鉄骨造4階建て ・建築面積: 2,303.51㎡(建ぺい率: 56.73%) ・延床面積: 5,732.64㎡(容積率: 139.09%) ・高さ: 14.9m	・病院関連施設の一部(職員寮)の設置見送りに伴い、建築物を縮小し、投資額が縮減しますが、賃料収入の減少により投資回収期間は3年間延伸します。
資金計画	・投資額: 2,862,802,890円 ・資金調達: 自己資金	・投資額: 2,263,337,348円 ・資金調達: 自己資金	
投資計画	・回収期間: 14年間	・回収期間: 17年間	

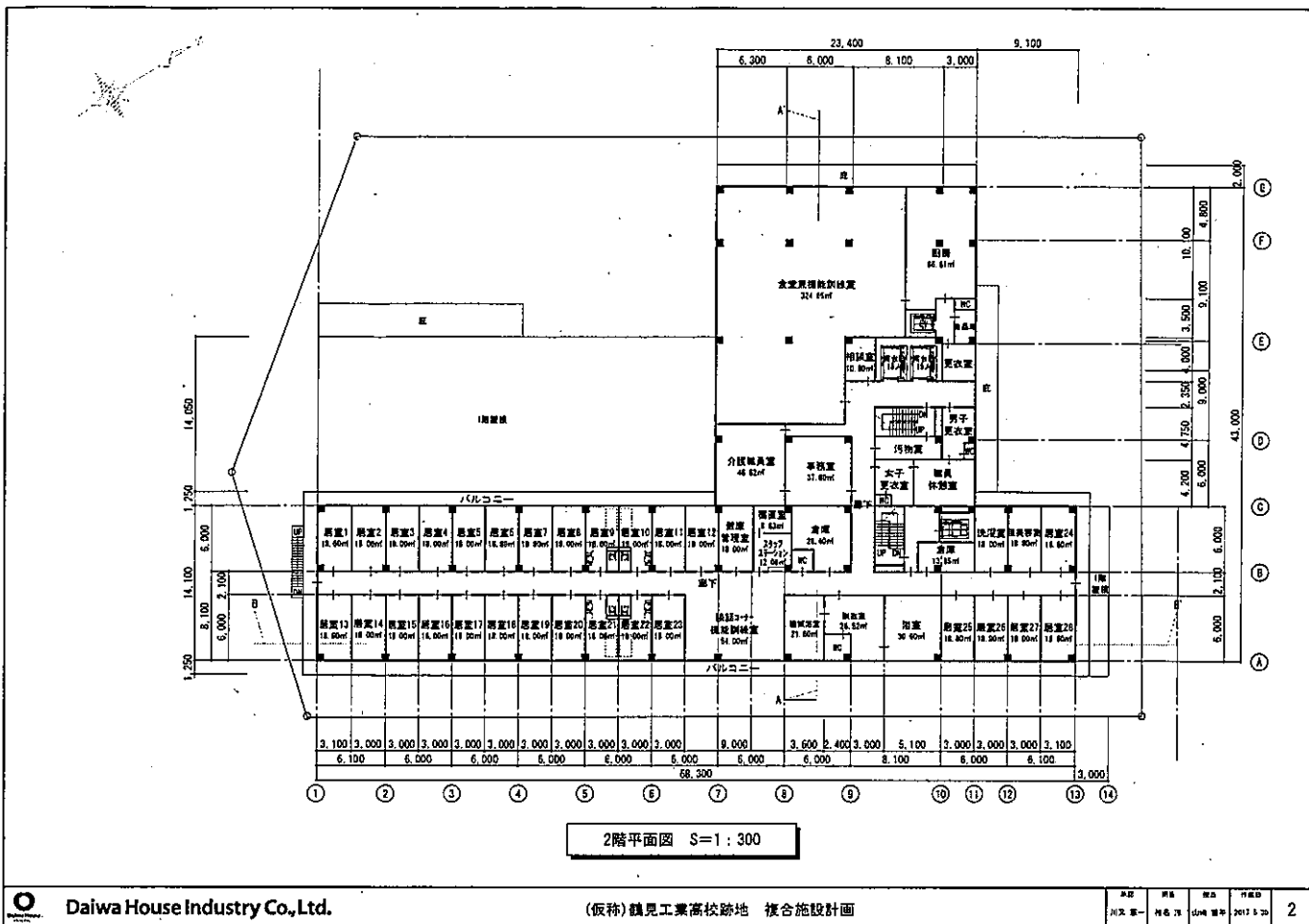
1 階 (公募時)



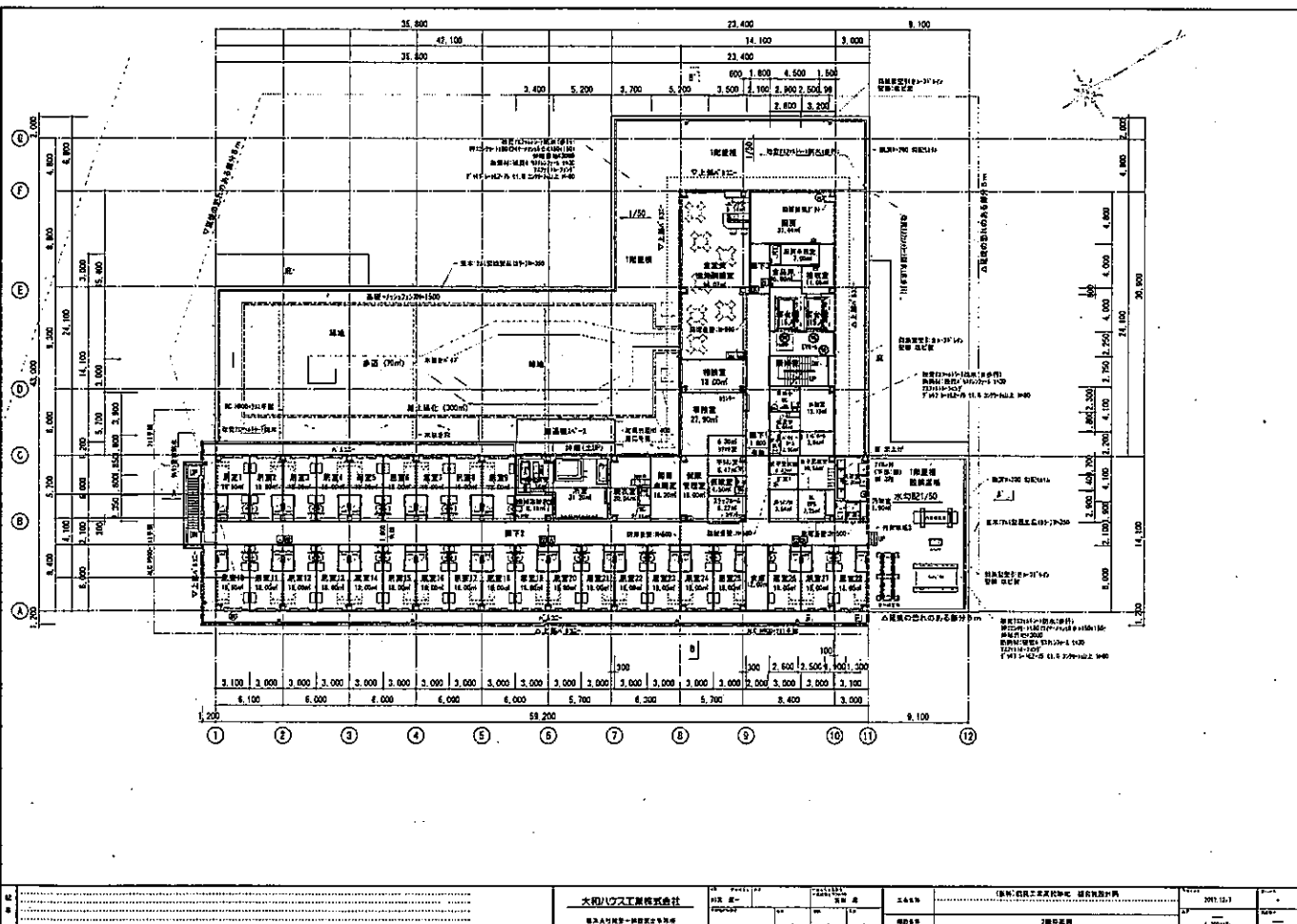
1 階 (変更)



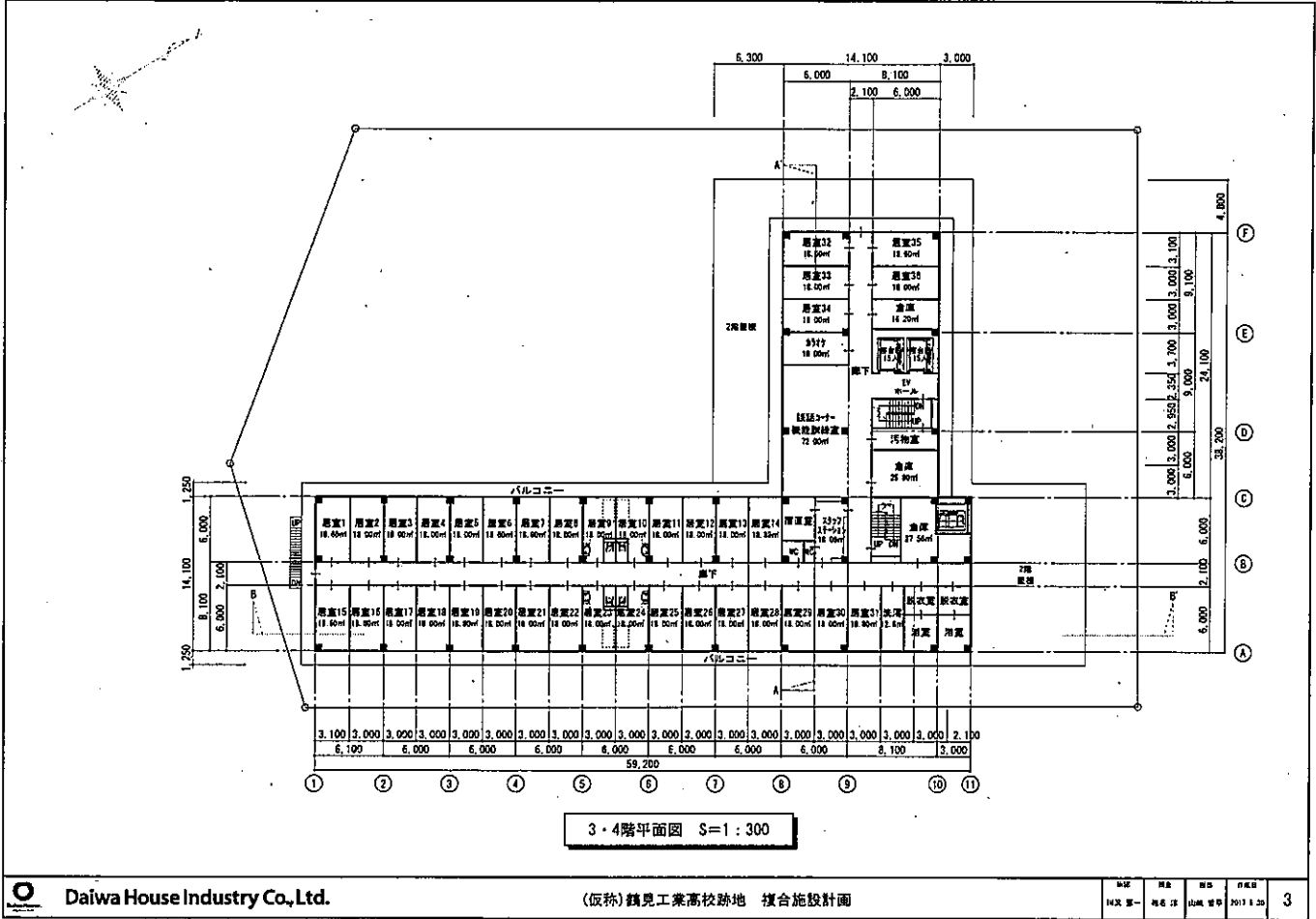
2階 (公募時)



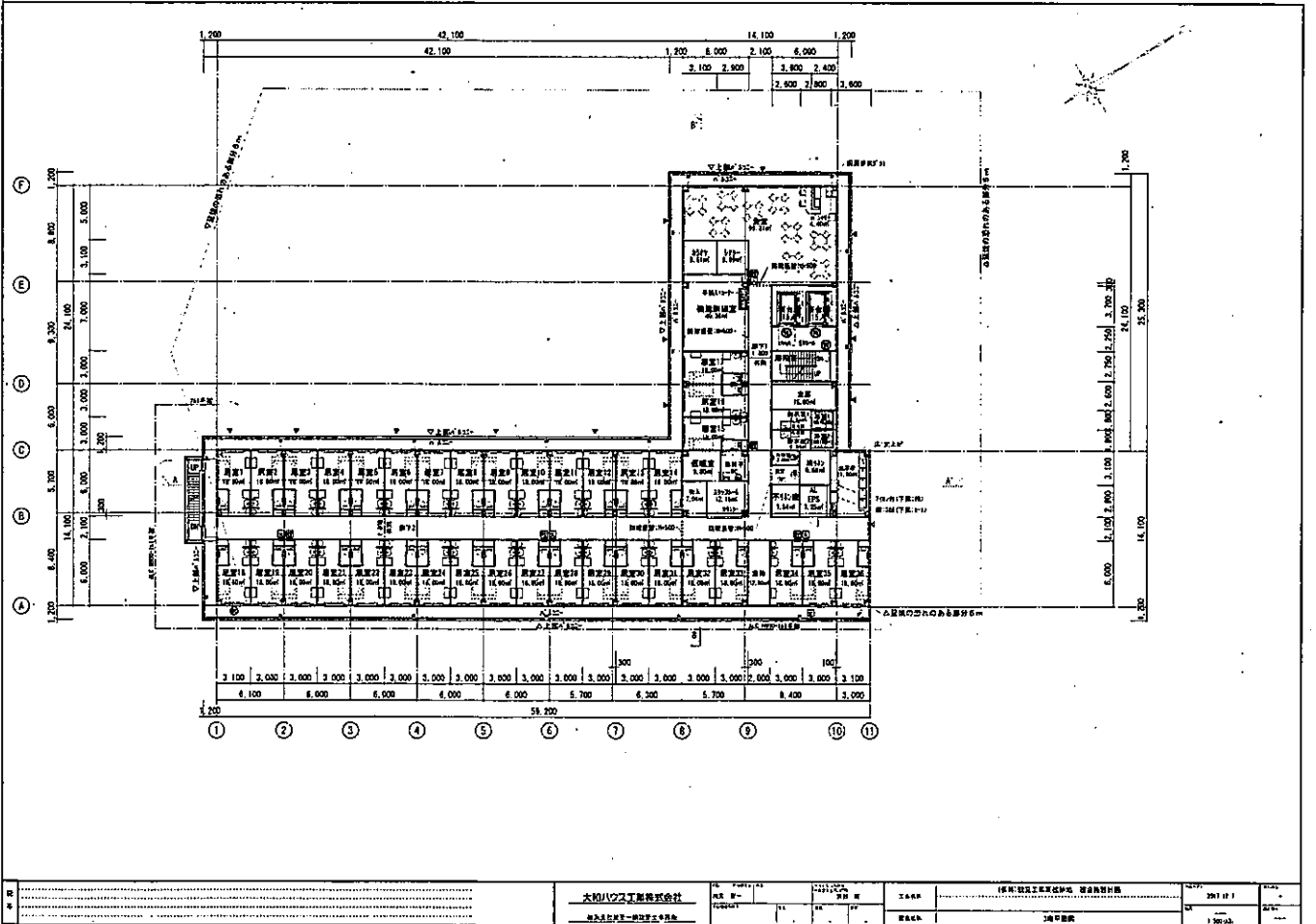
2階 (変更)



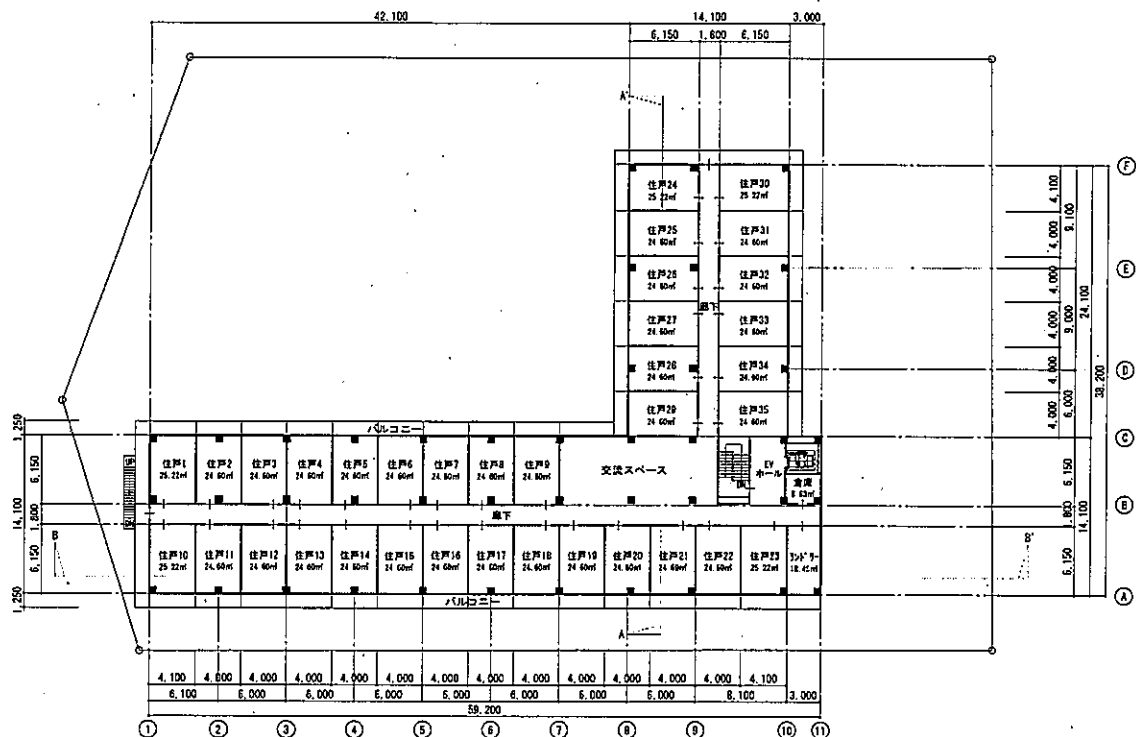
3・4階（公募時）



3・4階（変更）



5階（公募時）



5階平面図 S=1:300



Daiwa House Industry Co., Ltd.

(仮称) 鶴見工業高校跡地 複合施設計画

大規模	建築	設計	作成
2015.10.1	2015.10.1	2015.10.1	2015.10.1

