

横 資 委 第 7 号
平成 29 年 1 月 19 日

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 137 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 137 号での諮問事項)

- ・ 鶴見区鶴見中央四丁目土地、港北区菊名七丁目土地及び青葉区藤が丘一丁目土地公募売却 (二段階一般競争入札) に伴う応募者の企画提案書の審査

審査結果について

1 公募名称

鶴見区鶴見中央四丁目土地、港北区菊名七丁目土地及び青葉区藤が丘一丁目土地公募売却（二段階一般競争入札）

2 審査方法

平成 28 年度二段階一般競争入札募集要項（以下「募集要項」といいます。）に記載の審査項目及び審査基準に基づき、応募者の企画提案書の審査を行いました。

3 審査件数

1 件

内訳 青葉区藤が丘一丁目土地：1 件

※ 鶴見区鶴見中央四丁目土地及び港北区菊名七丁目土地は、応募がなかったため審査対象外

4 応募概要

青葉区藤が丘一丁目土地

応募者	提案の概要			
	用途	地域防災に供する施設	地球温暖化対策に供する施設	市内事業者の活用
青葉 A	医療提供施設（診療所 3 科目・調剤薬局）、店舗（コンビニエンスストア）及び地域交流施設	防災備蓄庫	敷地内の緑化	施工（具体的事業者名あり）

※ 応募書類（質疑回答含む。）上、募集要項に定める参加資格その他の条件に適合（事務局確認）

なお、診療所・調剤薬局は、医療法（昭和 23 年法律第 205 号）に基づく医療提供施設として、土地利用条件における募集用途の公益的施設として取扱い

5 審査講評

青葉区藤が丘一丁目土地

(1) 審査概要

応募は 1 件であり、この応募者の企画提案書についての審査を行いました。審査に当たっては、応募者への質疑により委員会として必要な事項を確認しました。

提案内容については、「医療提供施設（診療所 3 科目・調剤薬局）、店舗（コンビニエンスストア）及び地域交流施設による複合施設」を建設し、テナント事業を行うというものでした。

事業能力としては、応募者は当該事業を行うに当たり必要な資力を有しているとともに、類似の事業実績もあり、事業者適性も有しています。

事業内容としては、募集要項の土地利用条件に従い、実現可能なテナント事業であると判断されます。なお、継続的な事業の実施に当たっては、テナントや融資を行う

金融機関に土地利用の考え方を説明の上、事業者による適切な施設の管理・運営が必要と考えられます。

附帯設置を要する施設についても実現可能な内容となっており、地域と話し合いながら、入居テナントとも調和するよう積極的に取り組むことで地域活性化につなげていくことが期待できます。

その他、医療機器等に対応した建物構造、意匠及び交差点付近の車両処理等については、詳細設計や関係機関との協議により対応できるものと考えられます。

総合評価としては、公益的施設（医療提供施設）という用途を満たした上で、当該地を有効活用し得る内容となっています。

その他、募集要項の諸条件等を満たすとともに、いずれかの審査項目において著しく劣り「不適」と判断されることがなく、得点も審査通過基準を満たすものでした。

各項目の点数及び合計の得点については、次のとおりです。

(2) 各項目の点数及び合計の得点

審査項目		審査基準	青葉A
事業能力	資力	○ 土地を取得し、事業を実施するために必要な収益や資産等を有しているか。	6点
	事業者適性	○ 事業に必要な経験・知識を有しているか。	
事業内容	事業コンセプト	○ 募集用途の内容	22点 (うち事業コンセプト10点)
		○ 附帯施設の設置の内容	
		○ 市内事業者活用の内容	
	事業計画・手法	○ 実現可能な具体的な計画・手法か。	
		○ 周辺環境と調和した計画か。	
事業スケジュール	○ 事業スケジュール及び運営体制が適正か。		
事業収支	○ 当該事業として収支が適切に設定されているか。		
総合評価		○ 民間ノウハウが十分活用されているなど、特色のある計画となっているか。	4点
合計			32点

上記審査基準ごとの評価区分・配点 審査通過基準
特に優れている：5点、優れている：4点、普通：3点、やや劣る：2点、劣る：1点、著しく劣り「不適」：0点 審査通過基準：50点満点中の合計得点30点以上（うち事業コンセプトの項目は計6点以上）

6 まとめ

当該審査後、審査通過者により実施される入札における落札者が事業予定者となりますが、横浜市においては、本委員会が審査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。

以上

添付資料：公募概要（鶴見区鶴見中央四丁目土地・港北区菊名七丁目土地を除く。）

1 物件の表示及び最低売却価格

(1) 物件の表示

【土地の名称】 土地の所在	用途地域等	地目 (公簿)	地積 (公簿)
【青葉区藤が丘一丁目土地】 横浜市青葉区藤が丘一丁目 14 番 49	第二種中高層住居専用地域 第一種低層住居専用地域	宅地	1,005.98 m ²

(2) 最低売却価格

土地の名称	総額
青葉区藤が丘一丁目土地	245,560,000円

2 土地利用条件

土地の名称	土地利用条件
青葉区 藤が丘一丁目土地	<p>(1) 募集用途</p> <p>公益的施設（診療所・幼稚園・デイサービス・老人ホーム又はこれらに類する施設）で低層（高さ等の取扱いのとおり）のものとしします。</p> <p>なお、西側の道路に面する部分の2階以下で建物総面積の過半を超えない範囲において店舗・事務所を設置することを可とします。</p> <p>（高さ等の取扱い）</p> <p>第二種中高層住居専用地域部分：当該用途地域の高さ等の制限内で階層は3階までとします。</p> <p>第一種低層住居専用地域部分：当該用途地域の高さ等の制限内で階層は2階までとします。</p> <p>※ 敷地割りをすることは不可とします。</p> <p>(2) 附帯設置を要する施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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型の施設として100 m²程度） ・ 地域防災に供する施設 ・ 地球温暖化対策に供する施設 <p>(3) 市内事業者の活用</p> <p>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</p>