

横 資 委 第 4 号
令和元年8月14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 本 間 春 代



保有資産の公募売却に係る審査について（答申）

平成 31 年 1 月 17 日財資経第 262 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 31 年 1 月 17 日財資経第 262 号での諮問事項）

- ・ 南区花之木町三丁目土地（旧南区総合庁舎跡地）公募売却（課題解決型公募）に伴う事業予定者の選定

審査結果について

- 1 公募名称
南區花之木町三丁目土地（旧南區総合庁舎跡地）公募売却
- 2 審査方法
南區花之木町三丁目土地（旧南區総合庁舎跡地）公募売却募集要項（以下「募集要項」という。）に記載の審査の基本的な考え方にに基づき、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
9件
- 4 応募概要
募集用途及び附帯設置を要する施設については、別添「公募概要」参照。

応募者	主な施設 （概要（応募書類に記載の文言を、そのまま使用している箇所があります。））	地域交流施設 配置・面積	オープンスペース 配置・面積	防災倉庫 配置・面積
A	医療施設（1科） 福祉施設（看護小規模多機能型居宅介護事業所） 子育て支援施設（認可外保育施設） 生活利便施設（スーパーマーケット、飲食、調剤薬局、スポーツジム等）	1階 327.12㎡	1階 340.30㎡	1階 24.00㎡
B	医療施設（5科） 福祉施設（デイサービス） 子育て支援施設（一時託児施設等） 生活利便施設（総合食品スーパー、飲食、調剤薬局、スポーツクラブ等）	3階 308.95㎡	1階、2階、 3階 675.81㎡	1階 25.21㎡
C	医療施設（3科） 子育て支援施設（学童保育） 生活利便施設（スーパー複合型ドラッグストア、飲食、調剤薬局等）	2階 234.81㎡	1階 300.82㎡	1階 16.52㎡
D	医療施設（5科） 福祉施設（デイサービス） 子育て支援施設（子供英会話等） 生活利便施設（スーパーマーケット、飲食、ドラッグストア、フィットネス等）	3階 326.00㎡	3階 386.00㎡	1階 38.00㎡
E	医療施設（3科） 子育て支援施設（地域子育て支援拠点等） 生活利便施設（スーパーマーケット、ドラッグストア、調剤薬局、フィットネスクラブ等）	1階 217.57㎡	1階 305.00㎡	1階 5.50㎡
F	医療施設（2科） 福祉施設（デイサービス） 子育て支援施設（放課後児童クラブ） 生活利便施設（スーパーマーケット、ドラッグストア、調剤薬局等）	1階 200.30㎡	1階 330.00㎡	1階 10.00㎡
G	医療施設（4科） 子育て支援施設（子供向け英会話教室等） 生活利便施設（食品スーパー、調剤薬局、フィットネスクラブ、飲食等）	1階 200～250㎡	2階 300～400㎡	1階 30～50㎡
H	医療施設（5科） 福祉施設（デイサービス、訪問看護等） 子育て支援施設（企業主導型保育施設等） 生活利便施設（スーパーマーケット、飲食、調剤薬局、フィットネスジム等）	3階 306.00㎡	1階、3階 520.00㎡	1階、3階 17.00㎡
I	医療施設（5科） 子育て支援施設（企業主導型託児所） 生活利便施設（スーパーマーケット、飲食、ドラッグストア、調剤薬局、スポーツジム等）	1階、5階 352.78㎡	5階 889.20㎡	5階 26.48㎡

※ 応募者のアルファベットは応募書類を受け付けた順

5 審査結果

(1) 得点（100点満点中）及び順位

		配点	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1 事業 主体	事業の実績等	10 点	6.3750	8.5000	5.7500	8.5000	8.2500	9.1250	6.1250	8.5000	4.7500
	経営状況の安定性	10 点	5.9375	7.0625	7.0625	6.0625	5.7500	7.8125	6.8125	6.3750	6.0625
小 計		20 点	12.3125	15.5625	12.8125	14.5625	14.0000	16.9375	12.9375	14.8750	10.8125
2 事業 提案	計画の実現性及び安定性	10 点	5.6875	7.5000	7.0000	6.8750	5.8125	6.6250	6.0000	6.4375	6.5625
	用途構成	25 点	17.1875	20.6250	12.5000	19.0625	14.6875	14.6875	13.1250	21.1250	18.7500
	附帯設置を要する施設	20 点	14.6875	16.2375	11.2375	14.0000	13.5500	12.4125	10.9375	14.5625	12.0625
	市内事業者の活用	10 点	8.1250	8.7500	8.1250	8.1250	8.7500	8.7500	3.9500	8.7500	6.0250
	建築計画の調和性	10 点	6.0000	8.1875	4.2500	7.5625	6.1875	5.9375	6.3125	6.9375	5.1875
小 計		75 点	51.6875	61.3000	43.1125	55.6250	48.9875	48.4125	40.3250	57.8125	48.5875
3 その他		5 点	1.5625	1.5625	1.2500	2.3125	1.2500	1.2500	1.2500	2.3125	1.7500
合 計		100 点	65.5625	78.4250	57.1750	72.5000	64.2375	66.6000	54.5125	75.0000	61.1500
順 位			第5順位	第1順位	第8順位	第3順位	第6順位	第4順位	第9順位	第2順位	第7順位

※ 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

合計が最高点（第1順位）の応募者Bを事業予定者として選定します。

（応募者Bの表示） 所 在 大阪府大阪市北区中之島二丁目2番7号
名 称 JR西日本不動産開発株式会社

6 審査講評

(1) 総論

今回の応募者数は9者であり、応募書類により募集要項に定める応募資格及び応募者の制限を確認の上、審査の基本的な考え方及び、地元の町内会をはじめとする多くの地域の方々からの意見、要望などを踏まえ、本委員会として公平・公正に審査を進めました。

各提案内容は、いずれも本委員会が定めた基準点を満たす内容で、各審査項目においても「不適」と判断されることはありませんでした。また、全ての応募が公募の趣旨に沿い、課題解決に取り組む内容でした。

審査の結果、第1順位を獲得した応募者は、事業実績が十分あり経営状況も安定していると認められ、提案は全体的に計画の熟度が高く、バランスの良い提案で、特に大きな延床面積を活かした多様な用途構成となっており、多世代の方々の利用や、区民全体の生活の質の向上に資することが期待できるものでした。

地域交流施設及びオープンスペース、防災倉庫は十分な広さが確保され、配置や使いやすさに配慮されていた点が特に優れていました。また、事業計画及び収支計画、建築計画の項目においても、高く評価される内容でした。

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9者の財務内容等を精査した結果、全ての応募者が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

応募者A

地上4階、延床面積7,529㎡の複合商業施設を建築する提案で、順位は第5順位でした。

事業のスケジュールおよび内容の実現可能性について、他の提案と比べ着工の時期を著しく早い時期に設定している点や、投資回収計画が長期となっている点で、評価が低くなった提案です。

地域交流施設及びオープンスペースは、使いやすさに考慮された提案です。また、十分な広さの防災倉庫が1階に配置され、地域の使いやすさに配慮されたものとなっています。

市内事業者の活用の度合いは、高いものとなっています。

応募者B

地上4階、地下2階、延床面積16,540.40㎡の複合商業施設を建築する提案で、順位は第1順位でした。

全体の提案内容は、具体的で実現性も見込めます。また、長期にわたり安定的に運

営できる計画・体制となっています。

用途構成は、多様で幅広い提案がなされ、多世代の方々が利用することが可能であり、区民全体の生活の質の向上に資することが期待できるものでした。

地域交流施設及びオープンスペースは、十分な広さが確保され、使いやすさに考慮されており、地域課題の解決につながる提案です。また、十分な広さの防災倉庫が1階に配置され、地域の使いやすさに配慮されたものとなっています。

市内事業者の活用の度合いは高く、具体的なものとなっています。

建築計画の調和性が図られており、周辺環境とも調和する提案となっています。

応募者C

地上2階、延床面積 5,304.40 m²の複合商業施設を建築する提案で、順位は第8順位でした。

全体の提案内容は、具体的で実現性も見込めますが、用途構成は、他の提案と比べ限定的なものにとどまっています。

地域交流施設及びオープンスペースは、他の提案と比べ面積が小さく、また、配置にさらなる工夫が必要であると思われます。防災倉庫以外の地域防災及び地球温暖化対策に供する施設は、他の提案と比べ限定的なものにとどまっています。

市内事業者の活用の度合いは、高いものとなっています。

建築計画の調和性について、他の提案と比べ土地利用の度合いが低く、低位にとどまっています。

応募者D

地上4階、地下2階、延床面積 16,000 m²の複合商業施設を建築する提案で、順位は第3順位でした。

全体の提案内容は、具体的で実現性も見込めます。

用途構成は、多様で幅広い提案がなされ、多世代の方々が利用することが可能であり、区民全体の生活の質の向上に資することが期待できるものでした。

地域交流施設及びオープンスペースは、他の提案と比べ地域に開かれた配置になっておらず、さらなる工夫が必要であると思われます。十分な広さの防災倉庫が1階に配置され、地域の使いやすさに配慮されたものとなっています。

市内事業者の活用の度合いは、高いものとなっています。

建築計画の調和性が図られており、周辺環境とも調和する提案となっています。

応募者E

地上3階、延床面積 8,881.49 m²の複合商業施設を建築する提案で、順位は第6順位でした。

土地及び建物を売却することを計画しており、長期にわたり安定的に運営できる計画・体制となっているかという点において、評価が低くなった提案です。

用途構成は、他の提案と比べ限定的なものにとどまっています。

地域交流施設及びオープンスペースは他の提案と比べ面積が小さいものの、使いやすさに考慮されており、地域課題の解決につながる提案です。防災倉庫は1階に配置

されていますが、面積は他の提案と比べて小さなものとなっています。

市内事業者の活用の度合いは高く、具体的なものとなっています。

応募者F

地上2階、延床面積 6,313.50 m²の複合商業施設を建築する提案で、順位は第4順位でした。

用途構成は、他の提案と比べ限定的なものにとどまっています。

地域交流施設及びオープンスペースは他の提案と比べ面積が小さいものの、使いやすさに考慮されています。防災倉庫以外の地域防災及び地球温暖化対策に供する施設は、他の提案と比べ限定的なものにとどまっています。

市内事業者の活用の度合いは高く、具体的なものとなっています。

応募者G

地上3階、延床面積 7,462 m²の複合商業施設を建築する提案で、順位は第9順位でした。

計画の実現性及び安定性において、他の提案と比べ評価が低くなった提案です。

用途構成は、他の提案と比べ限定的なものにとどまっています。

地域交流施設及びオープンスペースは、他の提案と比べ面積が小さく、また、配置にさらなる工夫が必要であると思われます。地域交流施設及びオープンスペースの計画の詳細が明らかでない部分があり、他の提案と比べ提案内容の熟度に課題があると思われます。防災倉庫以外の地域防災及び地球温暖化対策に供する施設は、他の提案と比べ限定的なものにとどまっています。

市内事業者の活用の度合いは、他の提案と比べ最も低いものとなっています。

応募者H

地上4階、延床面積 9,047.79 m²の複合商業施設を建築する提案で、順位は第2順位でした。

用途構成は、多様で幅広い提案がなされ、多世代の方々が利用することが可能であり、区民全体の生活の質の向上に資することが期待できるものでした。

地域交流施設及びオープンスペースは、十分な広さが確保され、使いやすさに考慮された提案です。防災倉庫は1階に配置されていますが、地域が専用で使える面積は他の提案と比べて小さなものとなっています。

市内事業者の活用の度合いは高く、具体的なものとなっています。

建築計画の調和性が図られており、周辺環境とも調和する提案となっています。

応募者I

地上5階、地下1階、延床面積 15,798.12 m²の複合商業施設を建築する提案で、順位は第7順位でした。

地域交流施設及びオープンスペースは、面積は十分な広さが確保されていましたが、他の提案と比べ配置や使いやすさにさらなる工夫が必要であると思われます。防災倉庫は5階に配置され、他の提案と比べ地域の使いやすさにさらなる工夫が必要である

と思われます。

市内事業者の活用の度合いは、低いものとなっています。

建築計画の調和性について、他の提案と比べ最上階の施設配置に課題があると思われ、低位にとどまっています。

ウ その他

その他としては、上記のほか特に優れた取組の内容に応じた評価をしました。

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
横浜市南区花之木町三丁目 48 番 1	宅地	4,399.83	4,399.83

2 事業提案の内容

(1) 募集用途

近隣商業地域に建築できる建築物で、周辺環境と調和したものとし、次に掲げる内容を条件とします。

医療、福祉（高齢者支援施設等）又は子育て支援施設を含む区民全体の生活の質の向上に資するものとします。

ただし、住宅等（老人ホーム、高齢者・子育て世帯向け住宅を含む。）の居住機能は不可とし、医療、福祉又は子育て支援施設以外の用途を提案する場合は、別記に掲げる除外用途に該当しない生活利便施設とします。

※ 区民全体の生活の質の向上に資するよう、その内容と規模を審査において評価します。

(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、地域活動等の拠点となる屋内施設として 200 ㎡以上）

※ 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 オープンスペース（事業者が設置・運営し、地域に開放される屋外の場として 300 ㎡以上）

※ 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）。

ウ 地域防災に供する施設（地域が利用する防災倉庫を含む。）

※ 内容は、応募者の提案によるものとしますが、地域防災に供する施設として、地域が利用する防災倉庫の設置を必須とします。

エ 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) 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

3 公募売却価格

総額	1,153,195,443 円	(単価 262,100 円/㎡×実測地積 4,399.83 ㎡)
----	-----------------	----------------------------------