

横資委第 7 号
平成 27 年 1 月 21 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 26 年 8 月 5 日財資経第 150 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 26 年 8 月 5 日財資経第 150 号での諮問事項)

- ・ 鶴見区鶴見中央四丁目土地、中区かもめ町土地及び青葉区荏田西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、中区かもめ町土地及び青葉区荏田西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 26 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

6 件

内訳 中区かもめ町土地：1 件、青葉区荏田西一丁目土地：5 件

※ 鶴見区鶴見中央四丁目土地は、応募がなかったため審査対象外

4 応募概要

(1) 中区かもめ町土地

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
中A	海上コンテナシャーシターミナル及び事務所 (貨物運送事業) ※ 募集用途のうち流通業務施設に該当	震災時に施設を避難場所として開放 (トイレ使用、寝袋・食料・飲料水等の備蓄、wifi ネットワーク環境の開放)	オール電化施設	施工の一部 (具体的事業者名あり)

※ 応募書類上、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)

(2) 青葉区荏田西一丁目土地

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	木造2階建て戸建住宅 8棟（応募者が分譲）	ガス発電・給湯施設 （停電時対応）	ガス発電・給湯施設	設計（具体的事業者名あり）
青葉B	木造2階建て戸建住宅 8棟（建物の施工・販売事業者との共同分譲）	井戸2箇所	ガス発電・給湯施設	設計（具体的事業者名あり）
青葉C	木造2階建て戸建住宅 8棟（応募者が分譲）	防災に適した建物仕様、 ガス発電・給湯施設 （停電時対応）	ガス発電・給湯施設、 パッシブデザイン （熱・空気の制御）	設計（具体的事業者名なし）
青葉D	木造2階建て戸建住宅 8棟（応募者が分譲）	防災に適した建物仕様、 保安灯	省エネルギー対応の 建物仕様	施工の一部 （具体的事業者名なし）
青葉E	木造2階建て戸建住宅 8棟（応募者が分譲）	太陽光発電 （停電時対応）	太陽光発電	設計・施工 （応募者）

※ 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）

5 審査講評

(1) 中区かもめ町土地

ア 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。審査にあたっては、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。

提案は、前項のとおり「海上コンテナシャーシターミナル及び事務所」を建設し、貨物運送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あたり必要な資力を有しているとともに、近隣の同事業からの一部移転として事業者適性も有しています。

事業内容としては、募集要項の案内に従い、事前に横浜市港湾局にも相談が行われており、臨港地区（工業港区）で実施可能な事業として、地域経済にも寄与するものと判断されます。

総合的には、臨港地区（工業港区）という限られた用途の中で、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。

イ 各項目の点数及び合計の得点

審査項目		審査基準	中 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。	7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	○ 地域経済やまちづくりの活性化などが見込まれるか。	26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。	3点	
合計			36点

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：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）

※ 評価区分・配点・審査通過基準は以下同様

(2) 青葉区荏田西一丁目土地

ア 審査概要

応募は5件であり、これらの応募者の企画提案書についての審査を行いました。審査にあたっては、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。

なお、一部の提案において、専用通路の幅員等が横浜市の取扱上、修正等が必要と思われるものや、開発行為を伴うものがありましたが、質疑の結果、当該応募者から事業化にあたっては、横浜市の取扱いに従い、適切に対応するとの回答が得られました。このことについては、委員会としても対応可能な内容と判断し、提案の審査を行いました。

提案は、5件とも「木造2階建て戸建住宅8棟」を建設し、分譲事業を行うというものでした。

事業能力としては、各応募者は当該事業を行うにあたり必要な資力を有しているとともに、分譲事業についての実績も有しています。

事業内容としては、各提案は募集要項の土地利用条件に従い、各々特色を出しながら周辺環境と調和した建築計画となっており、実現可能な分譲計画であると判断されます。

総合的には、地域状況にも配慮した土地利用条件により8戸の住宅が建設されることで、街並みの形成からもまちづくりの活性化が期待できます。

その他、これらの5件は、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。

イ 各項目の点数及び合計の得点

審査項目		審査基準	青葉 A	青葉 B	青葉 C	青葉 D	青葉 E
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。	7点	7点	10点	6点	5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	○ 地域経済やまちづくりの活性化などが見込まれるか。	23点 (うち事業 コンセプト 10点)	22点 (うち事業 コンセプト 10点)	23点 (うち事業 コンセプト 9点)	23点 (うち事業 コンセプト 10点)	26点 (うち事業 コンセプト 12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。	3点	3点	3点	3点	3点	
合計			33点	32点	36点	32点	34点

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（鶴見区鶴見中央一丁目土地を除く。）

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 建ぺい率・容積率	地目 (公簿)	地積 (公簿)
【中区かもめ町土地】 横浜市中区かもめ町 31 番	工業専用地域 臨港地区(工業港区) 60%・200%	宅地	1,679.94 m ² 公有水面埋立による地積
【青葉区荏田西一丁目土地】 横浜年青葉区荏田西一丁目 5 番 16	準住居地域 60%・200%	宅地	1,104.00 m ² 区画整理による換地地積

(2) 最低売却価格

土地の名称	総額
中区かもめ町土地	121,630,000円
青葉区荏田西一丁目土地	265,190,000円

2 土地利用条件

土地の名称	土地利用条件
中区 かもめ町土地	<p>(1) 募集用途 臨港地区(工業港区)のうち次に指定する建築物(著しい交通障害、悪臭、騒音等が生じるものは不可)で、周辺環境と調和したものとします。</p> <p>ア 工場 (ア) 原料又は製品の輸送を海上運送又は港湾運送に依存する製造事業又はこれに関連する事業を営む工場並びにその附帯施設 (イ) 上記工場に附属する卸売展示施設及び流通加工施設並びにこれらの附帯施設 (ウ) 造船所及びその附帯施設</p> <p>イ 研究開発施設 科学技術(人文科学のみに係るものを除く。)に関する研究開発施設及びその附帯施設</p> <p>ウ 流通業務施設 (ア) 荷さばき施設又は保管施設に附属する卸売展示施設及び流通加工施設並びにこれらの附帯施設 (イ) 港湾を利用して行う貨物の運送の用に供するトラックターミナル及びその附帯施設</p> <p>(2) 附帯設置を要する施設 ・ 地域防災に供する施設 ・ 地球温暖化対策に供する施設</p> <p>(3) 市内事業者の活用 設計、施工、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> <p>※ 敷地割りをすることは不可とします。</p>
青葉区 荏田西一丁目 土地	<p>(1) 募集用途 戸建住宅(共同住宅、兼用住宅、寄宿舍は不可)で、周辺環境と調和したものとします。 なお、敷地面積の最低限度を125 m²とします。</p> <p>(2) 附帯設置を要する施設 ・ 地域防災に供する施設 ・ 地球温暖化対策に供する施設</p> <p>(3) 市内事業者の活用 設計、施工、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>