

横 資 委 第 6 号
令和4年7月29日

横浜市長 山中 竹春 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）

令和3年12月15日財資経第190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。

（令和3年12月15日財資経第190号での諮問事項）

- ・ 栄区笠間三丁目土地公募売却（価格固定プロポーザル方式）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

栄区笠間三丁目土地公募売却（価格固定プロポーザル方式）

2 審査方法

栄区笠間三丁目土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

3件

4 応募概要

応募者	主な施設（概要）	地域交流施設 配置・面積	地域防災に供する施設 （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。）	地球温暖化対策に 供する施設 （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。）
A	分譲マンション	1階 約230㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・防災倉庫・備品 ・かまどベンチ ・マンホールトイレ ・蓄電池 ・非常電源付きソーラー街灯 	<ul style="list-style-type: none"> ・ZEH-M oriented 取得予定 ・太陽光発電パネル ・EV 充放電器
B	分譲マンション	1階 220㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・非常用マンホールトイレ ・かまどベンチ ・地域交流施設を一時避難所として利用 ・太陽光パネル 	<ul style="list-style-type: none"> ・ZEH-M 認証を目指す ・屋上緑化 ・太陽光発電パネル ・EV 充電施設
C	分譲マンション	1階 325㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・よこはま防災力向上マンション認定 ・マンホールトイレ ・かまどベンチ ・防災パーゴラ ・防災倉庫（各階に設置） ・ソーラー外灯 	<ul style="list-style-type: none"> ・ZEH-M oriented 取得予定 ・太陽光発電パネル ・EV 充電器 ・水盤、屋上緑化、グリーンカーテン

※ 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）

5 審査結果

(1) 得点 (100点満点中)

審査の視点		配点	応募者A	応募者B	応募者C
事業主体	(1) 事業実績等	10点	7.500点	7.500点	9.166点
	(2) 経営状況の安定性	10点	5.832点	5.832点	5.832点
事業提案	(1) 計画の実現性及び安定性	15点	7.500点	8.750点	11.250点
	(2) 建築計画の調和性	15点	7.500点	10.000点	12.500点
	(3) 地下埋設物及び土壌汚染の対応について	10点	9.166点	5.000点	9.166点
	(4) 地域交流施設	20点	13.333点	13.332点	16.666点
	(5) 地域防災及び地球温暖化対策に供する施設	10点	8.333点	6.666点	8.333点
	(6) 市内事業者の活用	5点	3.750点	3.333点	3.333点
	(7) その他	5点	3.333点	2.500点	5.000点
合計		100点	66.247点	62.913点	81.246点

※ 本委員会で定めた基準点 (満たさない場合は失格) : 60 点

事業予定者の選定

(2) 応募者Cを事業予定者として選定します。

(応募者Cの表示)

所 在 東京都渋谷区神泉町9番6号 明和地所渋谷神泉ビル
 名 称 明和地所株式会社

6 審査講評

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。

- ・ 事業実績及び経営状況
- ・ 事業計画及び建築物の周辺環境との調和性
- ・ 地域交流施設について、利用者に対する配慮事項、延べ面積、事業の継続性を評価
- ・ 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、「新しい生活様式」の配慮事項について、各提案の取組の度合いを審査に反映

(1) 事業主体

応募3者は、不動産業、建設業であり、財務内容等を精査した結果、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。

(2) 事業提案

応募者A

分譲住宅は東側・西側で敷地を分割して2棟を配置する計画となっています。地域交流施設は東側分譲住宅の1階に配置します。

地域防災及び地球温暖化対策に供する施設は、幅広く提案されています。

応募者B

分譲住宅は東側・西側で敷地を分割して2棟を配置する計画となっています。地域交流施設は西側分譲住宅の1階に配置しますが、東西の敷地で人の往来ができない等の課題があるため、配置計画に工夫が必要であると思われます。

また、地下埋設物等処理に対するスケジュール及びそのリスク対応について、他の提案と比べ、対応の具体性に不安を感じるものでした。

応募者C

全体の提案内容は、具体的で実現性も見込めます。分譲住宅は敷地一体の1棟を配置する計画となっています。

地域交流施設については、公募条件に合致した地域交流施設の配置のほかに、子育て・多世代間交流の場及び町内会館機能の提供など、地域ニーズに合致した施設を配置する計画について評価できます。

地域防災及び地球温暖化対策に供する施設は、幅広く提案されています。

(3) 総論

今回の応募者数は3者であり、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、審査の基本的な考え方に基づき、また、地元をはじめとする地域からの意見、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。

審査の結果、各提案内容は、いずれの提案も本委員会が定めた基準点を満たす内容で、いずれかの審査項目において「不適」と判断されることもありませんでした。また、いずれの応募も公募の趣旨に沿った内容でした。

合計で最高点（第1順位）を獲得した応募者の提案は、全体的に計画の熟度が高く、立地条件等が同種である事業実績があることが読み取れる内容でした。特に地域交流施設の提案が優れていました。

具体的には、当該地に町内会が使用するスペースが足りないという経緯を調べたうえで、大きく確保した地域交流施設で地域利用に供する様々な機能を設ける提案となっており、入居者も含めた地域の交流等に寄与することが期待できます。施設配置においても動線がわかりやすく、多世代の方々が利用可能であり、地域住民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。

また、計画の実現性及び安定性、建築計画の調和性、「新しい生活様式」への配慮の項目においても、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。

7 添付資料

- ・公募概要

以上

添付資料：公募概要

1 物件の表示及び公募売却価格

(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 (実測)
【栄区笠間三丁目土地】 横浜市栄区 笠間三丁目 601 番 2、601 番 9、616 番 2、616 番 9、616 番 3、613 番 4	工業地域 60%・200%	宅地 雑種地	5,676.06 m ²

(2) 公募売却価格

総額
1,261,646,151 円

2 土地利用条件

(1) 募集用途

建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2に基づき、工業地域に建築することができる建築物で、周辺環境と調和したものとします。

(2) 附帯設置を要する施設

- ・ 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200 m²以上）
- ・ 地域防災に供する施設
- ・ 地球温暖化対策に供する施設

(3) 市内事業者の活用

設計、施工又は管理運營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

(4) その他事業者提案によるもの

新型コロナウイルス感染拡大防止の観点に立った、「新しい生活様式」に配慮した事業提案