

横 資 委 第 1 号
平成 25 年 1 月 22 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等に係る審査について（答申）

平成 24 年 12 月 19 日財資経第 319 号で諮問のありました保有資産の公募売却等に係る審査については、別紙のとおり答申します。

（平成 24 年 12 月 19 日財資経第 319 号での諮問事項）

- ・ 緑区長津田みなみ台五丁目土地公募売却（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

緑区長津田みなみ台五丁目土地公募売却（二段階一般競争入札）

2 審査方法

緑区長津田みなみ台五丁目土地公募売却（二段階一般競争入札）募集要項（以下「募集要項」という。）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

4 応募者の概要

応募者の業種	提案の概要	備考
総合建設業	<ul style="list-style-type: none"> ○事業内容：自社営業所、貸事務所及び貸ホール（木造平屋建 延床面積 352.76 m²） ○「地球温暖化対策」に対する配慮：植栽計画、透水性舗装平板、ソーラーパネル・LEDによるエネルギー対策等 ○「地域コミュニティ」に対する配慮：貸ホールロビーや敷地広場の無料開放、施設内AED設置等 	<ul style="list-style-type: none"> ○市内事業者 ○中小企業基本法第2条第1項第1号に該当する中小企業者

※ 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 企画提案書の得点

得点（50点満点）	審査通過基準
<p>合計：31点</p> <p>（うち事業コンセプトの項目計：10点）</p>	<p>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）</p> <p>ただし、中小企業基本法第2条第1項各号のいずれかに該当する応募者については、合計得点27点以上（うち事業コンセプトの項目は計6点以上）</p> <p>※ 企画提案書が募集要項の諸条件等を満たさない場合やいずれかの審査項目において著しく劣り「不適」と判断される場合は失格</p>

6 審査講評

(1) 総論

今回、応募者は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。

その結果、当該企画提案書については、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。

詳細の審査内容については、次号のとおりです。

(2) 審査内容

審査項目		審査基準	審査内容	
			講評 (各論)	得点
事業能力	資力	○ 公募土地を取得し、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。	<ul style="list-style-type: none"> 直近の3期連続で純利益を計上しています。 自己資本が手厚く健全な財務状況です。 本件についての資金調達は、自己資金及び借入れとありますが、十分対応可能と判断されます。 	4
	事業適性	○ 事業に必要な経験・知識を有しているか。	<ul style="list-style-type: none"> 総合建設業としての実績があり、建築についての経験・知識を有しています。 運営面においても、宅地建物取引業の免許を受けていることなどから対応可能と判断されます。 	3
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。	<ul style="list-style-type: none"> 新規雇用の発生などの地域経済に与える影響は、限定的と考えられます。 	2
		○ 「地球温暖化対策」に対する配慮の度合い	<ul style="list-style-type: none"> 透水性舗装平板、ソーラーパネル・LEDによるエネルギー対策等は、地域におけるモデル的な展開として評価できます。 	4
		○ 「地域コミュニティ」に対する配慮の度合い	<ul style="list-style-type: none"> 建物は、低層で地域の建築環境に配慮したものとなっています。 貸ホールロビーや敷地広場の無料開放、施設内AED設置等、地域コミュニティに対する積極的な配慮が見られます。 貸ホールは、低廉な料金設定であり、可動式間仕切りを設置して地域住民の使い勝手を考慮しています。 	4
	事業計画・手法	○ 土地利用条件や法令等に適合し、実現可能な具体的な計画・手法か。	<ul style="list-style-type: none"> 建築計画は、法令等に適合しています。 用途について、貸ホールは、その規模や料金体系からサービス型の店舗として位置付けられ、土地利用条件に適合していると判断されます。 実現可能な具体的な計画・手法であり、公序良俗に反するものではありません。 	3
		○ 公序良俗に反する計画・手法でないか。	<ul style="list-style-type: none"> 用途的に過大な交通を発生させることなく、周辺環境に大きな影響を与えるものではないと判断されます。 	3
	事業スケジュール	○ 事業スケジュールが適正か。	<ul style="list-style-type: none"> 着工からしゅん工までは9か月として、早期に稼働を予定しています。 一方、投資の回収に関する計画については、25年間と長期にわたる内容となっています。 	3
	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。	<ul style="list-style-type: none"> 貸事務所及び貸ホールについて、当初計画上の収益性自体が決して高いものとは言えず、また、長期にわたって計画どおりの高稼働率を維持するのは困難と考えられ、予定する収益が得られない可能性もあります。 投資の回収についても、25年経過時点で相当部分の金額が未回収として残る計画内容となっています。 	2
総合評価	○ 民間ノウハウが十分に活用されているなど、特色のある計画となっているか。	<ul style="list-style-type: none"> 応募者は、公益財団法人横浜企業経営支援財団の実施する「横浜型地域貢献企業支援事業」の認定企業として、地域貢献の視点をもって提案内容をまとめています。 	3	
合計				31

評価区分及び配点	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
----------	--

以上