

横 資 委 第 7 号  
平成 26 年 2 月 17 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 25 年 8 月 22 日財資経第 128 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 25 年 8 月 22 日財資経第 128 号での諮問事項)

- ・ 西区浅間町五丁目土地公募売却に伴う事業予定者の選定

## 審査結果について

## 1 公募名称

西区浅間町五丁目土地公募売却

## 2 審査方法

西区浅間町五丁目土地公募売却募集要項（以下「募集要項」という。）に記載の審査項目及び審査基準に基づき、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

8件

## 4 応募概要

募集用途：高齢者向け住宅を含む施設とし、交流スペース・コミュニティハウス・地域防災及び地球温暖化対策に供する施設を附帯設置（コミュニティハウスは横浜市が賃借。詳細は別添「公募概要」参照）

応募者	主な応募施設（概要）	交流スペース 配置・面積	コミュニティハウス 配置・面積
A	高齢者向け住宅（賃貸：75戸）、 管理人住戸（1戸）	1階 484.40 m <sup>2</sup>	2階 306.59 m <sup>2</sup>
B	高齢者向け住宅（分譲：89戸）	1階 264.34 m <sup>2</sup>	2階・3階 339.82 m <sup>2</sup>
C	高齢者向け住宅（分譲：67～75戸）、 訪問介護事務室	1階・2階 313.90 m <sup>2</sup>	2階 300.07 m <sup>2</sup>
D	高齢者向け住宅（分譲：69戸）	1階 200.00 m <sup>2</sup>	1階・2階 300.00 m <sup>2</sup>
E	高齢者向け住宅（分譲：78戸）、 共同住宅（分譲：42戸）、介護施設	1階 217.02 m <sup>2</sup>	2階 391.60 m <sup>2</sup>
F	高齢者向け住宅（分譲：70戸）	1階 200.03 m <sup>2</sup>	1階 300.01 m <sup>2</sup>
G	高齢者向け住宅（賃貸：65戸）、 老人ホーム（36戸）	1階 185.00 m <sup>2</sup>	2階 290.00 m <sup>2</sup>
H	高齢者向け住宅（賃貸：65戸）、 共同住宅（分譲：32戸）	1階 200.18 m <sup>2</sup>	1階 300.37 m <sup>2</sup>

## 5 審査結果

## (1) 得点（100点満点中）及び順位

応募者	得点			合計	順位
	1 事業主体	2 事業提案	3 総合評価		
A	25.00点	48.00点	7.00点	80.00点	第1順位
B	22.50点	42.00点	6.50点	71.00点	第6順位
C	24.00点	43.50点	7.00点	74.50点	第3順位
D	23.50点	42.75点	6.00点	72.25点	第5順位
E	17.50点	41.00点	6.00点	64.50点	第7順位
F	23.00点	43.25点	7.50点	73.75点	第4順位
G	23.00点	45.50点	6.50点	75.00点	第2順位
H	19.00点	33.25点	3.75点	56.00点	第8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

合計点で最高点（第1順位）を獲得したAを事業予定者として選定します。

(Aの表示) 所 在 東京都渋谷区代々木二丁目1番1号  
名 称 積和不動産株式会社

## 6 審査講評（各応募者の提案については、応募者記号に案を付けて表記）

### (1) 総論

今回の応募者数は、8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うえ、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。

- ・ 募集用途の中心となる高齢者向け住宅については、将来の高齢者需要に向けて、質の良い高齢者向け住宅のストックを図るという視点から応募者の事業者適性或計画の熟度を判断
- ・ 交流スペース及びコミュニティハウスについては、交流スペースの使い方、両施設の連携が図られているか、交流スペースの管理運営が長期にわたって継続されるかという点を重視
- ・ 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についても、各提案の取組の度合いを総合的に把握のうえ、審査に反映

審査の結果、各提案内容は、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、得点も本委員会で定めた基準点を満たすものでした。

合計点で最高点（第1順位）を獲得した応募者の提案は、全体計画がバランスの取れたものであり、交流スペースの使い方の提案が特に優れていました。

具体的には、当該地が長年地域に利用され、親しまれてきた経緯を調べたうえで、大きく確保した交流スペース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、コミュニティハウスと連携しながら、高齢者向け住宅の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。

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（事業実績等、経営状況の安定性）

応募8者とも不動産業であり、財務内容等を精査した結果、いずれも提案内容の事業を実施することが可能な法人でした。

#### イ 事業提案（計画の実現性及び安定性、高齢者向け住宅、附帯設置を要する施設、施設及び建築計画の調和性、市内事業者の活用）

## A案

全体の提案内容は、具体的で実現性も見込めます。高齢者向け住宅は、入居条件等を明確にした賃貸となっています。

交流スペースは、大通りに面した1階の正面玄関側に大きく確保し、周辺住民が利用しやすい環境としています。管理運営は、応募者が直接行うこととし、「ラウンジ・喫茶」、「キッズ」、「体力づくり・健康増進」、「多目的」等のスペースを設け、地域交流のほか、生涯学習の場とするとしています。

コミュニティハウスは、2階に配置されていますが、動線がわかりやすいものとなっています。

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。

## B案

全体の提案内容は、具体的で実現性も見込めます。高齢者向け住宅は、高齢者世代へ配慮した分譲となっています。

交流スペースは、1階にレストランを導入することに留まっており、地域利用・活動に関する提案としては熟度に課題があります。

コミュニティハウスは、2、3階に配置され、屋上テラスも利用可能となっていますが、多層階利用としての課題があります。

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。

## C案

全体の提案内容は、具体的で実現性も見込めます。高齢者向け住宅は、高齢者世代へ配慮した分譲となっているほか、訪問介護事務室を併設することとしています。

交流スペースは、1階にレストランを導入し、2階にフリースペースと娛樂室を配置するとしています。

コミュニティハウスは、2階に配置され、動線がレストランとの配置関係でわかりにくいものとなっています。

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。

## D案

建築計画について、横浜市市街地環境設計制度による建築許可が必要となる提案であり、スケジュールや周辺環境との調整についての課題があります。高齢者向け住宅は、高齢者世代へ配慮した分譲となっています。

交流スペースは、1階に配置され、屋外の交流広場やコミュニティハウスとの連携がしやすい配置となっています。運営では、テナントを導入することとしています。詳細は明らかでない部分があります。

コミュニティハウスは、1、2階に配置されていますが、動線がわかりやすいものとなっています。

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。

## E案

分譲による高齢者向け住宅と一般の共同住宅を提案していますが、分譲計画は、基本的事項の記載に留まっています。また、高齢者向け住宅は、併設する介護施設を活用するとしています。

交流スペースは、1階に配置され、地域交流を意識した動線となっています。運営では、テナントを導入することとしています。詳細は明らかでない部分があります。

コミュニティハウスは、2階に配置されていますが、動線がわかりやすいものとなっています。

地域防災及び地球温暖化対策に供する施設は、限定的なものに留まっています。

## F案

全体の提案内容は、具体的で実現性も見込めます。高齢者向け住宅は、高齢者世代へ配慮した分譲となっています。

交流スペースとコミュニティハウスは、両方とも1階に配置され、動線も居住者のプライベートに配慮しつつ、交流しやすいものとなっています。

交流スペースの運営では、地域で実績のあるNPO法人によるコミュニティカフェ等を導入することとしています。

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。

市内事業者の活用の度合いは、低いものとなっています。

## G案

全体の提案内容は、具体的で実現性も見込めます。高齢者向け住宅は、入居条件等を明確にした賃貸となっているほか、老人ホームを併設することとしています。

交流スペースは、1階に配置され、屋外の交流広場との連携がしやすい配置となっています。運営では、一部にレストランを導入するほか、交流業務をコーディネート業務委託により行うこととしています。面積については、200㎡を下回っています。

コミュニティハウスは、2階に配置されていますが、動線がわかりやすいものとなっています。面積については、300㎡を下回っています。

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。なお、交流広場とは別に防災広場も設置することとしています。

## H案

賃貸による高齢者向け住宅と分譲による一般の共同住宅を提案していますが、賃貸及び分譲計画は、基本的事項の記載に留まっています。

交流スペースとコミュニティハウスは、両方とも1階に配置されています。ただし、地域利用・活動について、内容が明らかではありません。

地域防災及び地球温暖化対策に供する施設は、限定的なものに留まっています。

市内事業者の活用の度合いは、高いものとなっています。

ウ 総合評価

総合評価においては、

- ① 提案内容が募集要項に定める条件に加え、その他、地域の実情に応じた独自の工夫をしていると認められるか。(追加評価すべき内容があるか。)
  - ② 計画の全体像が把握しやすいか。
  - ③ 計画のバランスが取れており、円滑な事業化が期待できるか。
- という点に着目して審査しました。

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

所在地	公簿地目	公簿及び実測地積
横浜市西区浅間町五丁目 375 番 1	宅地	1,345.67 m <sup>2</sup>

### 2 事業提案の内容

#### (1) 募集用途

高齢者向け住宅を含む施設

(延床面積の1/2以上を分譲又は賃貸による高齢者向け住宅に供するものとし、テナントや共同住宅等を組み合わせたものも可)

※ 高齢者向け住宅は、建築基準法上の建築用途で「住宅」に該当する施設

※ 共用部分に相当する部分については、用途ごとに面積按分

#### (2) 附帯設置を要する施設

##### ア 交流スペース

事業者が設置する地域利用が可能なものとして200m<sup>2</sup>程度

##### イ コミュニティハウス

事業者が内装込みで整備のうえ横浜市に賃貸するものとして300m<sup>2</sup>程度(図書室機能中心)

※ 横浜市負担は1,000円/m<sup>2</sup>・月の賃料(光熱水費、消費税及び地方消費税のみ別途)

##### ウ 地域防災及び地球温暖化対策に供する施設

応募者の提案によるもの

#### (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

※ 審査の一部として、上記業務における市内事業者の活用の度合いを総合的に評価(応募者が市内事業者、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)

※ コミュニティハウスの日常における管理運営については、横浜市が指定管理者制度により対応予定

### 3 公募売却価格

総額 363,600,034円 (単価 270,200円/m <sup>2</sup> )
---