

平成 23 年 3 月 11 日

横浜市総務局長  
鈴木 隆 様

金沢区鳥浜町土地事業予定者審査会  
委員長 横内 憲久

## 金沢区鳥浜町土地公募事業における選定結果について（報告）

金沢区鳥浜町土地事業予定者審査会は、当該事業に応募のあった事業提案について審査した結果、次のとおり事業予定者を選定したので、報告する。

### 1 選定結果

#### （1）選定事業者名 <事業予定者>

富島運輸株式会社（この報告において応募者A又はA案と表記）

#### （2）主な提案内容

港湾運送業	海運貨物取扱業	内航運送取扱業
通関業	貨物自動車運送業	梱包業

### 2 審査講評（総論）

今回、応募者は3者あり、いずれの応募者も市内で事業所を展開している事業者であった。各応募者の提案内容は、応募者Aが運輸業、応募者Bが製造業、応募者Cが卸売業となっている。いずれの応募者の提案も岸壁を活用し、船舶による貨物の搬入又は搬出を予定しており、当該地の取得が事業展開上重要であることが想定される。なお、資金調達や経営の安定性などについては、いずれの応募者も当該地で提案内容を実施することが可能であると判断される。

各提案については、審査項目ごとに採点を行い、総合点で最上位であった応募者Aを事業予定者として選定した。

応募者Aの提案（以下「A案」という。）は、自社流通業務施設と併合する案として、周囲との調和性などが認められ、先端技術に関する市内企業の貨物の増加が予定されており、横浜港の国際競争力の強化に資する点が評価できる。応募者B、Cの提案（以下それぞれ「B案」、「C案」という。）は、取扱品目が、B案は潤滑油、C案は再生資源（鉄スクラップ）と特化しており、それぞれ実績があるものと評価できる。一方、これらを運搬する車両が地域を通過することに対する影響や当該地での取扱いなど周囲との調和性の点で、応募者Aの提案との開差があった。

結果として、総合点（「4 各提案の評価点」参照）で最上位であった応募者Aを事業予定者として選定した。（次項で審査項目ごとに内容を説明）

### 3 審査内容（審査項目ごと）

#### （1）立地性

A案は、既存流通施設の拡大で、周囲との違和感は感じられない。一方、地域交通については、増加が懸念される。（交通対策については、運用面での工夫を行い、周囲とも調整を行ったことが提案書類の中で説明されている。）

地域内の取引先からの受注増加が見込まれることや新規採用が3案の中で最も多く予定されており、地域への波及効果及び雇用効果が大きいと言える。

B案は、潤滑油の加工等を行うものであり、周囲とのかかわりで見ると若干違和感が生じ、搬出（原材料の搬入は船舶）に使用されるタンクローリーという車種が地域交通に与える影響も想定される。

地域への波及効果及び雇用効果については、あまり大きいとは言えない。

C案は、再生資源（鉄スクラップ）の集荷・保管・出荷という土地利用であり、周囲とのかかわりで見ると違和感が生じ、再生資源（鉄スクラップ）を荷積みしたトラックが地域交通に与える影響も想定される。

資源再生については、地域の環境対策に効果があると言えるが、雇用効果は少ない。

#### 【備考】

現時点における周囲の土地利用については、流通業務施設の他、東京入国管理局横浜支局が設置（平成21年6月開所）され、新たに運行を開始したバス便（横浜交通開発株：磯子駅前・新杉田駅前～入国管理局前）も頻繁であることから、入国管理局利用者などの通行が見受けられる。

#### （2）事業計画の実現性

A案は、投資回収期間は長めであるが、利益水準の想定は合理的である。経営の安定性は有していると判断できる。リスクとして景気変動が挙げられる。

建築計画は、隣地と一体で有効的であり、消音壁の設置など周囲への配慮も認められる。

B案は、投資回収期間は長めであるが、利益水準の想定は合理的である。経営の安定性は有していると判断できる。リスクとして需給環境が挙げられる。

建築計画は、配置上大きな問題はない。ただし、外構部の整備について記述がない。

C案は、投資回収期間は短めであり、資金調達の確実性が高い。経営の安定性は有していると判断できる。リスクとして相場変動が挙げられる。

建築計画は、一部調整が必要な部分があると考えられる。

### (3) 地域特性への対応などのアピール度

A案は、横浜港への貨物量・利用率が高く、特に先端技術に関する市内企業の貨物が増加するなど、横浜港の国際競争力の強化に資すると判断される。

B案は企業立地促進条例対象の製造業であることは評価される。また、貨物量は多くないが、横浜港の利用率は高い。

C案は、再生資源（鉄スクラップ）の活用は、資源の少ない日本にとって重要であると認識される。

### (4) 総合評価

A案は、既存流通施設を拡大する計画としてまとめられており、その内容は合理的であると考えられる。また、提案書類に工夫を凝らし、事業内容、土地利用の状況及び周囲との調整について、分かりやすく説明がなされていた。

B案は、潤滑油という取扱品目から、景気に対して比較的安定した計画であると考えられる。ただし、提案書類については、車両、原材料及び製品の動線など土地利用の状況を詳細に示すものがなかった。

C案は、再生資源（鉄スクラップ）の取扱いとしては、比較的事業規模が大きく、財務的に優れた計画であると考えられる。一方、再生資源（鉄スクラップ）の落下など管理上の不確定な要素が考えられた。

## 4 各提案の評価点

審査項目・内容	事業予定者案 A案	B案	C案
1 立地性 (30点配点) 周囲との調和性、地域交通への影響、 地域経済への影響	27点	22点	21点
2 事業計画の実現性 (40点配点) 資金計画、建築計画、スケジュール、 経営の安定性	30点	25点	28点
3 地域特性への対応などのアピール度 (20点配点)	18点	14点	13点
4 総合評価 計画全体のまとめりなど (10点配点)	8点	6点	4点
合計	83点	67点	66点

※ 計100点満点

## 5 結び

今回、審査にあたっては、現地を視察のうえ、審査書類を各委員の専門分野を踏まえ、精査した。また、複数者からの応募があることから、審査会では公平・公正の観点をもって、慎重に審査を進めた。

最終的には、当審査会として1者を事業予定者に選定したが、各応募者の提案からは、当該地域や事業者の潜在力が感じられ、今後の横浜市における地域活性化に期待が持てたということの特筆したい。

公募にあたり、当審査会からの質問に対応していただいた応募者をはじめ、関係機関の協力を深く感謝したい。

### 【参考】

#### ● 審議経過

- ・ 第1回 (平成23年1月21日(金) 9:00~11:30 関内駅前第一ビル)
  - 1 審査会の設置、審査委員長を選出
  - 2 公募事業概要説明
  - 3 審査方法・採点方法の検討
  - 4 意見交換
  - 5 現場視察
- ・ 第2回 (平成23年2月4日(金) 14:00~16:00 横浜市研修センター)
  - 1 提案内容についての説明
  - 2 応募者への質問及び追加要求資料等の確認
  - 3 提案内容に関する意見交換
- ・ 第3回 (平成23年2月25日(金) 14:00~16:00 横浜市研修センター)
  - 1 応募者への質問事項回答の確認
  - 2 審査・採点
  - 3 事業予定者の選定
  - 4 選定結果報告書の作成方法の検討

※選定結果報告書の調整 (～平成23年3月11日(金))

#### ● 審査委員

審査委員長	横 内 憲 久	日本大学 理工学部建築学科 教授
委 員	真 野 博 司	株式会社産業立地研究所 代表取締役社長
委 員	山 崎 武 史	新日本有限責任監査法人 公認会計士

以上