

横資委第8号
平成27年2月9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21日財資経第172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21日財資経第172号での諮問事項)

- ・ 戸塚区戸塚町土地(戸塚区役所跡地)公募売却に伴う事業予定者の選定

別紙

審査結果について

1 公募名称

戸塚区戸塚町土地（戸塚区役所跡地）公募売却

2 審査方法

戸塚区戸塚町土地（戸塚区役所跡地）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

5件

4 応募概要

募集用途：医療施設又は高齢者向け住宅を主たる用途とする施設として、地域交流施設・オープンスペース・地域防災及び地球温暖化対策に供する施設を附帯設置（詳細は別添「公募概要」参照）

応募者	主な応募施設（概要）	地域交流施設 配置・面積	オープンスペース 面積
A	高齢者向け住宅 （介護付き有料老人ホーム：99室） 医療施設（無床診療所：クリニックモ- ール）、調剤薬局	1階 200.64 m ²	300 m ²
B	医療施設（有床診療所：産婦人科 19床 ほか） 高齢者向け住宅 （介護付き有料老人ホーム：52室） 病児保育室	1階 460.30 m ²	300 m ²
C	高齢者向け住宅 （住宅型有料老人ホーム：95室）	1階 200.00 m ²	300 m ²
D	高齢者向け住宅（分譲：42戸） 共同住宅（分譲：31戸）、認可保育所	1階 356.00 m ²	425 m ²
E	高齢者向け住宅 （住宅型有料老人ホーム：45室、介護付 き有料老人ホーム：34室）	1階 315.00 m ²	700 m ²

5 審査結果

(1) 得点 (100 点満点中) 及び順位

		配点	A	B	C	D	E
1 事業主体	事業実績等	10 点	8.50 点	8.50 点	7.50 点	9.00 点	8.00 点
	経営状況の安定性	10 点	7.25 点	9.25 点	8.50 点	8.50 点	6.75 点
小 計		20 点	15.75 点	17.75 点	16.00 点	17.50 点	14.75 点
2 事業提案	計画の実現性及び安定性	15 点	11.00 点	10.75 点	11.00 点	11.00 点	11.25 点
	主たる用途	20 点	17.00 点	19.00 点	10.00 点	15.00 点	11.00 点
	附帯設置を要する施設	20 点	15.00 点	16.25 点	13.25 点	15.75 点	16.00 点
	建築計画の調和性	10 点	6.50 点	9.00 点	6.00 点	6.50 点	7.50 点
	市内事業者の活用	5 点	4.75 点	3.25 点	3.25 点	4.25 点	3.50 点
小 計		70 点	54.25 点	58.25 点	43.50 点	52.50 点	49.25 点
3 その他	まちづくりとの整合・相乗効果等	10 点	8.00 点	7.50 点	5.50 点	5.50 点	6.00 点
合 計		100 点	78.00 点	83.50 点	65.00 点	75.50 点	70.00 点
順 位			第 2 順位	第 1 順位	第 5 順位	第 3 順位	第 4 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 B を事業予定者として選定します。

(B の表示) 所 在 横浜市戸塚区戸塚町 116 番地
名 称 医療法人横浜柏堤会

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

今回の応募は 5 件であり、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。

- ・ 募集用途のうち、主たる用途としている医療施設又は高齢者向け住宅については、従業者、居住者及び利用者等により、地域のにぎわい創出に対する貢献という視点から、応募者の事業者適性や計画の熟度を判断
- ・ 地域交流施設及びオープンスペースについては、両施設の使い方やにぎわいの相乗効果が図られる配置となっているか、さらに、長期にわたり両施設の管理運営が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。また、いずれの応募も公募の趣旨に沿い、課題解決に取り組んでいる内容でした。

合計点で最高点（第1順位）を獲得した提案は、主たる用途とともに併設施設を含め計画全体にわたり、地域課題であるにぎわいの創出及び少子高齢化への対応について幅広く提案されていました。

特に、主たる用途である医療施設に産婦人科が設けられること、また、病児保育室が併設施設のひとつとして設置されることは、地域課題である子育て環境の向上に貢献するものと大いに評価できます。

地域交流施設については、応募の中で面積を最も大きく確保した提案であるばかりでなく、その中に多目的スタジオといった特徴的な空間をはじめ、様々なスペースが用意され、多様な世代の利用による交流促進が期待できます。機能面の充実だけでなく、オープンスペースとともに、地域活動との連携を考慮した安定的な運営に努め、十分に活用されるよう願います。

建築計画においても、人目に留まる道路沿いの建物壁面に曲面を採用するなど、景観への配慮が感じられます。また、単調になりがちなオープンスペースについても、屋根のある空間を設けるなど変化が付けられ、人々が集うスポットとしての効果も期待できます。

こうした熟度の高い建築計画は、戸塚区役所跡地が地域活性化のシンボリックな空間に生まれ変わることを大いに感じさせます。

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5者は、医療業、介護事業、不動産業、建設業であり、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、主たる用途（医療施設又は高齢者向け住宅）、附帯設置を要する施設、建築計画の調和性、市内事業者の活用）

A案

主たる用途は、高齢者向け住宅であり、全て介護付きの有料老人ホームとなっています。そのほか、4診療科からなるクリニックモール及び調剤薬局を併設することとしています。

地域交流施設は、オープンスペースに面して配置され、地域の住民が利用しやすい

環境としています。施設内容はカフェ等としています。管理は、応募者が直接行うこととし、カフェ等の運営は地域のNPO法人が行うこととしています。

オープンスペースは、商店街へつながる敷地西側の道路に面するほか、柏尾川プロムナードへつながる敷地南側の道路に沿うように配置され、開放的な雰囲気づくりに配慮しています。管理運営は、応募者が直接行うこととしています。

地域のにぎわい創出に対しては、平日は併設施設であるクリニックモール等の利用者による貢献が見込まれますが、休日は有料老人ホーム居住者等が中心となります。

市内事業者の活用の度合いは、高いものとなっています。

B案

主たる用途は、医療施設であり、産婦人科の有床診療所を中心に、人工透析等の外来診療も行う提案となっています。そのほか、介護付きの有料老人ホーム及び病児保育室を併設することとしています。

地域交流施設は、敷地が接する2つの道路に面する側に大きく確保され、地域の住民が利用しやすい環境としています。施設内容は、多目的スタジオ、貸会議室、カフェ、キッズコーナー等多様なスペースが用意されています。管理運営については、応募者の関連会社へ委託することとしています。

オープンスペースは、商店街へつながる敷地西側の道路に面するほか、柏尾川プロムナードへつながる敷地南側の道路に沿って歩道状に配置され、開放的な雰囲気づくりや地域交流施設との連携に配慮しています。管理運営については、地域交流施設と同様です。

地域のにぎわい創出に対しては、医療施設及び地域交流施設の利用者による貢献が見込まれます。

地域防災及び地球温暖化対策に供する施設は、幅広く提案されており、とりわけ災害時の医療提供について独自性があります。

建築計画としては、2つの道路に面した建物壁面が曲面を描く外観であり、景観への配慮に努めています。

C案

主たる用途は、高齢者向け住宅であり、全て住宅型の有料老人ホームとなっています。

地域交流施設は、オープンスペースと一体で建物入口に配置され、地域の住民が利用しやすい環境としています。施設内容は、ギャラリー及びイベントスペースとしています。管理運営は、応募者が直接行うこととしています。

オープンスペースは、柏尾川プロムナードへつながる敷地南側の道路に沿って歩道状に配置されています。管理運営は、地域交流施設と同様です。

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。

D案

主たる用途は、高齢者向け住宅であり、高齢者世代へ配慮した分譲住宅となってい

ます。そのほか、一般向けに分譲する共同住宅及び認可保育所を併設することとしています。

地域交流施設は、オープンスペースに面して大きく確保され、地域の住民が利用しやすい環境としています。施設内容は、ラウンジ及びカフェとしています。運営は、非営利型一般社団法人を設立のうえ行うこととしています。

オープンスペースは、商店街へつながる敷地西側の道路に面するほか、柏尾川プロムナードへつながる敷地南側の道路に沿って歩道状に配置され、開放的な雰囲気づくりに配慮しています。運営は、地域交流施設と同様です。

地域のにぎわい創出に対しては、高齢者向け住宅等の居住者のほか、地域交流施設の利用者及び認可保育所の利用者による貢献が見込まれます。

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、高いものとなっています。

E案

主たる用途は、高齢者向け住宅であり、住宅型及び介護付きの有料老人ホームとなっています。

地域交流施設は、オープンスペースに面して大きく確保され、地域の住民が利用しやすい環境としています。また、有料老人ホームのレストランとの一体的な利用が可能な配置となっています。施設内容は、カフェ及びキッズ事業スペースとしています。管理運営は、応募者が直接行うこととしています。

オープンスペースは、商店街へつながる敷地西側の道路と地域交流施設及び有料老人ホームのレストランをつなぐように大きく確保され、開放的な雰囲気づくりとともに地域交流施設との連携に配慮しています。管理運営は、地域交流施設と同様です。

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。

ウ その他

その他としては、提案内容が募集要項に定める条件に加え、現在の戸塚駅西口周辺地域におけるまちづくりの取組との整合を図り相乗効果をもたらすものとなっているなど、特に優れた取組が認められるか、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	公簿地目	地積 (㎡)	
		公簿	実測
横浜市戸塚区戸塚町字二ノ区 157 番 3	宅地	2,900.83	2,900.83
横浜市戸塚区戸塚町字二ノ区 157 番 7	田	283	283.90
	合計	3,183.83	3,184.73

2 事業提案の内容

(1) 募集用途

医療施設又は高齢者向け住宅を主たる用途とする施設

※ 主たる用途として、建物総面積の1/2以上を医療施設又は高齢者向け住宅のいずれか一方に供するものとします。(主たる用途と下記附帯設置を要する施設の条件を満たしたうえで、従たる用途を組み合わせたものも可とします。)

※ 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することとします。

※ 医療施設又は高齢者向け住宅の内容は、応募者の提案によるものとします。

(2) 附帯設置を要する施設

ア 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施設として200㎡程度)

※ 設置・運営の方法は、応募者の提案によるものとします。(委託等による運営も可)

イ オープンスペース(事業者が設置・運営し、地域に開放される屋外の場として300㎡程度)

※ 設置・運営の方法は、応募者の提案によるものとします。(委託等による運営も可)

ウ 地域防災及び地球温暖化対策に供する施設

※ 内容は、応募者の提案によるものとします。

(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

※ 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するものとします。

3 公募売却価格

総額 998,731,328 円 (単価 313,600 円/㎡×実測地積 3,184.73 ㎡)