

横 資 委 第 7 号
令和 4 年 2 月 21 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



保有資産の公募貸付に係る審査について（答申）

令和 3 年 10 月 6 日財資経第 113 号で諮問のありました保有資産の公募貸付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 10 月 6 日財資経第 113 号での諮問事項）

- ・ 泉区弥生台土地公募貸付（総合評価公募型プロポーザル方式）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

泉区弥生台土地公募貸付（総合評価公募型プロポーザル方式）

2 審査方法

令和3年度総合評価型プロポーザル方式公募貸付募集要項（泉区弥生台土地）（以下「募集要項」という。）に記載の審査の基本的な考え方に基づき、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

1件

4 応募概要

応募者A	提案の概要
用途	<ul style="list-style-type: none">・公共的自転車駐車場（自転車：130台、バイク130台、シェアサイクル5台）・地上6階の共同住宅（賃貸：52戸）・地域貢献施設*（子育て支援施設または多世代交流施設で面積は110m²） *補助申請の関係で双方出店が困難な場合は、医療施設、健康維持等の商業施設を検討
地域防災に供する施設	<ul style="list-style-type: none">・かまどベンチ・マンホールトイレ・防災備蓄庫
地球温暖化対策に供する施設	<ul style="list-style-type: none">・太陽光発電・共同住宅共用部の照明器具をLED化・各住戸に潜熱回収型ガス給湯器
市内事業者の活用	設計、施工、管理運営に市内事業者を活用
価格（月額）	630,126円

※ 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）

※ 募集用途：建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二に基づき、第一種住居地域に建築することができる用途

5 審査結果

(1) 得点 (100 点満点中)

審査の視点		配点	応募者A
事業主体	(1) 事業実績等	5点	4.5点
	(2) 経営状況の安定性	5点	4.125点
小計		10点	8.625点
事業提案	(1) 計画の実現性及び安定性	5点	3.875点
	(2) 公共的自転車駐車場	20点	15.8点
	(3) 建築計画の調和性	10点	8.75点
	(4) 地域貢献に資する施設	20点	13.5点
	(5) 地域防災及び地球温暖化対策に供する施設・設備	5点	3.5点
	(6) 市内事業者の活用	5点	5.0点
小計		65点	50.425点
その他	その他	5点	3.0点
価格	貸付料	20点	20点
合計		100点	82.050点

※ 本委員会で定めた基準点 (満たさない場合は失格) : 50 点

事業予定者の選定

(2) 応募者Aを事業予定者として選定します。

(応募者Aの表示)

所 在 神奈川県横浜市西区北幸二丁目9番14号

名 称 相鉄不動産株式会社

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。

- ・ 募集用途の公共的自転車駐車場について、設置台数、配置の適切性、利用・管理のしやすさを評価
- ・ 地域貢献施設について、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

応募者は、賃貸の共同住宅に豊富な実績があり、また、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

応募者が土地を賃借・管理し、公共的自転車駐車場及び地域貢献施設については、それぞれの事業者にも床を転貸及び管理運営させるため、全体としてまとまりのある運営が期待されます。

- ・ 公共的自転車駐車場は、屋外平置きで全台数に機械式ラックを導入します。
- ・ 地域貢献施設は、利用されやすい1階に配置されています。また、前面道路と敷地に高低差があることから、歩道からのアクセスについても、階段に加え、エレベーターを設置することで、バリアフリーに配慮した施設配置計画となっています。
- ・ 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。
- ・ 建築計画については、日影に配慮するなど、周辺環境との調和に努めているといえます。

(3) 総論

審査の結果、得点は、本委員会で定めた基準点を上回り、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。

提案内容は、敷地を2分割して、北側に公共的自転車駐車場、南側に賃貸型の共同住宅及びその1階に地域貢献施設を配置するものです。

公共的自転車駐車場は、設置台数、施工期間を含めた事業の継続性など公募条件を満たしていることに加えて、シェアサイクルを導入する取組は、弥生台駅北口エリアの活性化に寄与するものだと考えられます。

地域貢献施設を子育て支援施設（乳幼児一時預かり事業）、多世代交流施設とするかは、補助申請の手続きを踏まえて決定するものとしていますが、両事業とも事前に事業者の同意を得ており、実現性の高いものだと期待しています。しかし、事業運営の継続性に係る取組については、更なる検討を望みます。

市内事業者の活用の面では、設計・施工・管理運営の全ての項目において具体的な提案があり、活用度合いは高いといえます。

建築計画においては、指定容積率の消化を目指さず、住戸数を制限することで、周辺環境との調和を意識したものとなっています。また共用部にテレワークスペースを配置すること、エントランス等を触れずに開錠できる「非接触型キー」を採用することで、「新しい生活様式」にも対応しています。

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。

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貸付価格

(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
【泉区弥生台土地】 横浜市泉区弥生台6番2	第一種住居地域 60%・200%	宅地	1,897.97 m ²

(2) 公募貸付価格

月 額
630,126円以上で、事業者が提案した価格

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、第一種住居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

- ・ 公共的な駐輪機能（自転車130台、バイク130台）の継続的な確保（施工期間を含む。）、駐輪利用者の利便向上に資する取組提案
- ・ 地域貢献に資する施設（延床 100 m²以上で、事業者が設置する子育て支援に寄与する屋内型の施設、多世代交流に寄与する屋内型の施設又は商業施設のいずれか（複数の施設設置も可）を設置）
- ・ 地域防災に供する施設・設備
- ・ 地球温暖化対策に供する施設・設備

(3) 市内事業者の活用

設計、施工又は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

(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