

平成 24 年 1 月 20 日

横浜市財政局長
柏 崎 誠 様

戸塚区吉田町土地事業予定者審査会
委員長 川 島 志 保

戸塚区吉田町土地公募事業における選考結果について（報告）

戸塚区吉田町土地事業予定者審査会において、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考しましたので報告します。

1 選考結果

（1）選考事業者名 <事業予定者>

三菱地所レジデンス株式会社（この報告において応募者 E 又は E 案と表記）

（2）主な提案内容

分譲集合住宅、認可保育所、学童保育スペース、コミュニティスペース（地域交流型施設）：1 棟

2 審査講評（総論）

今回、応募者は 7 者あり、いずれも、不動産及び関連事業などを広く展開している事業者でした。

いずれの応募者の提案も、多世代や高齢者を対象とすることで就学児の著しい増加を伴わないよう配慮した、分譲集合住宅を基本とした提案でした。

導入施設は、必須である認可保育所のほか、事業者ごとに特色のある提案がなされ、地域への配慮などにも様々な工夫が見られました。

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不可能であると判断されるほどの無理な事業展開は認められませんでした。

各提案については、審査項目ごとに採点を行い、合計点で最上位であった応募者 E を事業予定者として選考しました。

応募者 E の提案（以下「E 案」という。）は、コミュニティスペースや防災広場など、地域との連携に一定の配慮があり、周囲との調和性が認められました。また、学童保育スペースを設置し、広い園庭を持つ認可保育所とともに一体的な運営をすることや、環境対策としてのカーシェアリングについても評価できるものでした。

その他の応募者の提案も、公募条件を満たしたうえで、それぞれの実績を活かした提案であることは評価できますが、E 案はバランスのとれた内容であるとともに、認可保育所と学童保育スペースが同一事業者により運営されることや、コミュニティスペース

についても実績を示したうえで、具体的に運営方法を提案するなど、実現性に優れていました。

また、提出された資料や図面等も計画の全体像が把握しやすいものでした。

一方、他の提案は、地域との連携に対する配慮や施設の運営方法などの点で、E案との開差がありました。

3 主な提案

各応募者の主な提案内容（以下それぞれ「A案」～「G案」という。）

提案	設置する主な施設
A案	○分譲集合住宅、認可保育所、デイケア施設、コミュニティカフェ、クリニック：1棟
B案	○分譲集合住宅、店舗：1棟 ○認可保育所、有料老人ホーム、デイサービス施設、訪問介護及び居宅介護支援事業所：1棟
C案	○分譲集合住宅：1棟 ○認可保育所：1棟
D案	○分譲集合住宅：1棟 ○認可保育所、サービス付き高齢者向け住宅（賃貸）、訪問介護事業所：1棟
E案	○分譲集合住宅、認可保育所、学童保育スペース、コミュニティスペース（地域交流型施設）：1棟
F案	○分譲集合住宅、地域向け自転車駐車場：1棟 ○認可保育所、サービス付き高齢者向け住宅（賃貸）、訪問介護及び居宅介護支援事業所：1棟
G案	○分譲集合住宅、認可保育所、デイサービス施設、多世代交流施設：1棟

4 審査内容

以下審査項目ごとに審査内容を説明します。

(1) 立地性

（周囲との調和性、地域交通への影響、地域経済への影響）

A案は、地域へ開かれた土地利用による周辺住民利便性への配慮や近隣住宅地側道路のセットバックによる近隣への配慮が認められました。また、交通量の増加を招く施設内容ではありません。一方、市内企業との連携や就業の場の確保への地元活用は努力目標にとどまっています。

B案は、敷地が南北に分割され、地域開放空間も設定されていないことから、地域と断絶されているものの、交通量の増加を招く施設内容ではありません。また、市内

企業との連携や就業の場の確保への地元活用は努力目標にとどまっています。

C 案は、提供公園のほか、フロントパークを設けるなど、地域開放空間が設定されています。また、交通量の増加を招く施設内容ではありません。市内企業との連携や就業の場の確保への取組では、建物施工において具体的に市内業者への発注を提案しています。

D 案は、敷地が南北に分割され、地域開放空間も設定されていないことから、地域と断絶されているものの、交通量の増加を招く施設内容ではありません。また、市内企業との連携や就業の場の確保への地元活用は努力目標にとどまっています。

E 案は、コミュニティスペースや防災広場など、地域との連携に一定の配慮があります。また、交通量の増加を招く施設内容ではありません。市内企業との連携や就業の場の確保への地元活用は努力目標にとどまっています。

F 案は、地域交流広場や南北に通り抜け可能な通路、地域交流スペースの設置など、地域との連携に一定の配慮があります。サービス付き高齢者向け住宅の自動車動線の近隣配慮には課題があるものの交通量の増加を招く施設内容ではありません。市内企業との連携や就業の場の確保への地元活用は努力目標にとどまっています。

G 案は、地域との連携に一定の配慮があるものの、多世代交流施設の内容が不明です。施設内容は交通量の増加を招くものではありません。市内企業との連携や就業の場の確保への取組みでは、設計監理、建物施工等において具体的に共同応募者である市内業者への発注を提案しています。

(2) 事業計画の実現性

(資金計画、建築計画、スケジュール、経営の安定性、導入施設の実現性)

A 案は、導入施設の実現性に医療・介護のシナジー効果が見込めるものの、施設運営主体が不明確です。建築計画では、地域や多世代交流に配慮した構造となっています。事業のスケジュールは概ね妥当ですが、認可保育所部分も分譲となっており、提案時点で当該床の所有者が確定していないことから認可のリスクがあります。

経営の安定性、資金計画では、一時期赤字を計上していますが、その後回復しています。資金調達は自己資金で問題はありません。

B 案は、導入施設は企業グループ内で一体経営ですが、有料老人ホームの需要変動の可能性が考えられます。建築計画では、有料老人ホームと認可保育所について駅前のメリットを活かせていない配置でした。認可保育所の園庭などで地域コミュニティの醸成を行うとしていますが、他の提案に比べ具体的ではありません。事業のスケジュールは概ね妥当ですが、具体的な許認可等スケジュールには不明瞭な要素があります。

経営は、3期連続赤字を計上しています。ただし、企業グループでの連結決算では純利益を計上しています。

C 案は、導入施設の実現性では、認可保育所への敷地提供が無償とされており、地代相当の回収が不明瞭です。建築計画では、地域開放空間や地域も利用できる集会所をバス通り側に設置する工夫をしていますが、住宅と認可保育所は車路で分断され、連携の見込みが薄く、土地の有効利用性が高いとは言えません。事業のスケジュールは概ね妥当です。

経営の安定性、資金計画では、3期連続黒字を計上していますが、現預金がやや少ない状態です。

D 案は、導入施設の実現性において、サービス付き高齢者向け住宅に実績がありますが、需要変動の可能性が考えられます。建築計画では、認可保育所に訪問介護事業所とサービス付き高齢者向け住宅が併設され、菜園での多世代交流や集会室での地域コミュニティとの交流もありますが、機能が多すぎる懸念があります。事業のスケジュールは概ね妥当ですが、サービス付き高齢者向け住宅の着工が早く、施設の運営準備期間が懸念されます。

経営の安定性、資金計画では、3期連続黒字を計上しています。ただし今期業績予想は赤字となっています。

E 案は、導入施設の学童保育スペース、コミュニティスペース共に運営主体等が具体的であり、実現性が高い提案です。建築計画では、防災広場、認可保育所の園庭の位置など周辺への配慮があり、学童保育スペースと認可保育所の一体的な運営である点に工夫があります。事業のスケジュールも概ね妥当です。

経営の安定性、資金計画では、一時期赤字を計上していますが、会社吸収分割により資本金・資本剰余金を増加しています。現預金はやや少ない状態です。

F 案は、導入施設の実現性では、高齢者に入居者ターゲットを想定し、サービス付き高齢者向け住宅に実績がありますが、需要変動の可能性が考えられます。建築計画では、分譲集合住宅に地域交流スペースがあるほか、認可保育所に居宅支援・訪問介護事業所とサービス付き高齢者向け住宅が併設され、多世代交流もありますが、機能が多すぎる懸念があります。事業のスケジュールは概ね妥当で、施設の運営準備期間も想定しています。

経営の安定性、資金計画では、代表法人において一時期赤字を計上していますが、その後回復しています。

G 案は、導入施設の実現性では、分譲集合住宅に多世代交流施設がありますが、運営主体及び方法が不明です。建築計画では、認可保育所内に地域交流スペースがあることが評価されるものの、多世代交流施設については規模や配置的にも課題があります。事業のスケジュールは概ね妥当です。

代表法人について、経営面では、3期連続黒字を計上しており、安定した経営で財務内容も特に問題はありませぬ。

(3) 地域特性への対応などのアピール度

A 案は、少子高齢化に配慮した施設を組み合わせるうえで、地域住民が利用できる施設がバス通り側に設置されています。また、中庭の開放や日当たりに考慮した認可保育所の園庭など空間利用に工夫がみられます。環境対策の一環としてカーシェアリングが導入されています。

認可保育所の定員は10名増の70名であることを評価しました。

B 案は、少子高齢化に配慮した施設を組み合わせています(交流機能含む)。店舗(テナント)がバス通り側に設置され、にぎわい創出が期待できます。ただし、店舗の種類・規模によっては地域の商店への影響が考えられます。

認可保育所の定員は10名増の70名であることを評価しました。

C 案は、地域のコミュニティ活動に一定の配慮がありますが、全体としてマンション分譲が主となっています。

認可保育所の開所時期が平成25年4月1日であること及び障害児保育を導入することは評価しましたが、定員は60名であり定員増はありません。

D 案は、少子高齢化に配慮した施設を組み合わせています(交流機能含む)。また、サービス付き高齢者向け住宅に一定期間の市民優遇措置を設けています。

認可保育所の定員は、開所時60名であるものの、最大120名に対応可能であることを評価しました。

E 案は、認可保育所と連携した子育て支援として学童保育スペースを提案しています。また、コミュニティスペースの運営について、地域と連携するとともに専門事業者によるコーディネートを予定しています。環境対策の一環としてカーシェアリングが導入されています。

認可保育所の定員は40名増の100名であること、また、最大120名まで増員対応可能であることを評価しました。

F 案は、少子高齢化に配慮した施設を組み合わせています(交流機能含む)。また、地域への貢献として地域向け自転車駐車を提案しています。環境対策の一環としてカーシェアリングが導入されています。

認可保育所の定員は10名増の70名であること、また、最大80名まで増員対応可能であることを評価しました。

G 案は、デイサービス施設が設置されるほか、分譲集合住宅は比較的広い高齢者対応住戸となっています。多世代交流施設が提案されていますが、その仕組みが明らかでないため本項で評価することは難しいです。

認可保育所の定員は60名であり定員増はありません。

(4) 総合評価

総合評価においては、

- ① 提案内容が公募要項に規定する応募の最低条件に加え地域の実情に即した独自の工夫をしていると認められるか
- ② 資料や図面等の作り方が整然としており、計画の全体像が把握しやすいか
- ③ 立地性、実現性、資金計画のバランスが取れており違和感がないか（その他追加評価すべき項目があるか）

の三つに着目して総合的に審査しました。（総合評価としては、全体 100 点満点のうち 10 点を配点）

各提案に対する総合評価点では、A 案と E 案は独自の工夫と計画全体のまとまりの良さから高く評価しました。

(5) 得点

事業予定者案 審査項目・内容	A案	B案	C案	D案	E案	F案	G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	19点	15点	19点	15点	18点	17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、導入施設の実現性	33点	23点	30点	33点	34点	34点	31点
3 地域特性への対応などのアピール度 (20点配点)	14点	11点	7点	13点	16点	11点	10点
4 総合評価 (10点配点) 計画全体のまとめなど	9点	4点	5点	7点	9点	7点	4点
合計	75点	53点	61点	68点	77点	69点	63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、精査しました。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、慎重に審査を進めました。

最終的には、当審査会として1者を事業予定者に選考しましたが、総数7者もの応募があり、各応募者の創意工夫を凝らした提案を得られたことには、公募要項の骨格をもとに民間事業者との“対話”を実施し、不動産市場を適切に把握したうえで、より実現性の高い事業者公募を目指した「公民連携による課題解決型公募」手法について、今後の展開が期待できたということの特筆したいと思います。

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いたします。

【参考】

● 審議経過

- ・ 第1回 (平成23年8月24日(水) 10:00~12:00 関内駅前第一ビル)
 - 1 審査会の設置、審査委員長の選出
 - 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
- ・ 第2回 (平成23年11月15日(火) 9:00~11:30 戸塚駅周辺開発事務所)
 - 1 現地視察
 - 2 提案内容についての説明
 - 3 応募者への質問及び追加要求資料等の確認
 - 4 提案内容に関する意見交換
- ・ 第3回 (平成23年12月21日(水) 13:00~15:30 関内駅前第一ビル)
 - 1 応募者への質問事項回答の確認
 - 2 審査・採点
 - 3 事業予定者の選考
 - 4 選考結果報告書の作成方法の検討

● 審査委員

審査委員長	川 島 志 保	川島法律事務所 弁護士
委 員	日 吉 淳	株式会社日本総合研究所 ディレクター／主席研究員
委 員	福 留 浩 二	株式会社日本政策投資銀行 課長
委 員	山 口 学	株式会社エム・エス・コンサルティング 公認会計士／税理士

以上