

横 資 委 第 15 号
平成 30 年 1 月 23 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 29 年 8 月 28 日財資経第 191 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 29 年 8 月 28 日財資経第 191 号での諮問事項)

- ・ 南区别所一丁目土地 (旧南土木事務所跡地) 公募売却 (課題解決型公募) に伴う事業予定者の選定

審査結果について

1 公募名称

南区别所一丁目土地（旧南土木事務所跡地）公募売却

2 審査方法

南区别所一丁目土地（旧南土木事務所跡地）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

1件

4 応募概要

募集用途：周辺環境と調和し、地域ケアプラザに供する床及び子育て支援施設を含む建築物とし、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	用途	地域防災に供する施設	地球温暖化対策に供する施設
A	地域ケアプラザ：1階 526.00㎡ 子育て支援施設：1階 283.13㎡ 共同住宅：2～7階 分譲75戸	非常用マンホールトイレ 非常用飲用水生成システム かまどベンチ	屋上緑化 太陽光発電

5 審査結果

(1) 得点（100点満点中及び順位）

		配点	応募者A
1 事業主体	事業実績等	10点	8.50点
	経営状況の安定性	10点	9.00点
小計		20点	17.50点
2 事業提案	計画の実現性及び安定性	10点	7.00点
	地域ケアプラザ	15点	9.75点
	子育て支援施設	15点	11.25点
	附帯設置を要する施設	10点	7.25点
	市内事業者の活用	10点	10.00点
	建築計画の調和性	15点	10.25点
小計		75点	55.50点
3 その他	各用途の相乗効果等	5点	3.50点
合計		100点	76.50点

※ 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

Aを事業予定者として選定します。

(Aの表示) 所在 東京都港区西新橋二丁目8番6号
名称 大和地所レジデンス株式会社

6 審査講評

(1) 総論

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。

- ・ 募集用途の地域ケアプラザについては、配置・面積の適切性、利用・管理のしやすさのほか、通り抜け通路の機能維持も評価
- ・ もうひとつの募集用途である子育て支援施設については、提案内容、利用者からの相談等を関係機関へ取り次ぐ体制及び管理運営の継続性を評価
- ・ 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についても、各提案の取組の度合いを審査に反映

審査の結果、得点は、本委員会で定めた基準点を大きく上回り、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。

具体的には、1階に地域ケアプラザ及び子育て支援施設を設置し、2階以上は分譲型の共同住宅とする提案です。いずれの用途からも中庭状の広場にアクセスでき、様々な交流の可能性を感じさせます。

地域ケアプラザは、求める条件を満たすほか、授乳室などの独自提案も盛り込まれています。今後、計画を具体化するにあたり、更に使いやすさを追求したレイアウトの検討を望みます。

子育て支援施設については、親子の居場所という提案内容であり、利用しやすい位置に設置されており、子育て環境の向上に資するものと評価できます。運営は、南区内で子育て支援事業の実績がある NPO 法人に委ねることとしており、地域に根差した施設づくりを期待します。

建築計画においては、周辺環境との調和を意識し、建物配置や上層階の住戸配置に配慮が見られます。

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

応募者は、共同住宅の分譲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。

イ 事業提案

募集用途である両施設は、応募者が自己所有するとしており、継続性の点で安定感があります。

地域ケアプラザは、床面積、駐車場、通り抜け通路の設置条件を満たし、最近の整備事例を踏まえた機能の導入も提案されていますが、使い勝手の点では工夫の余地があると考えられます。

子育て支援施設は、子育て中の親子の交流・集いの場として設けられ、自由に利用することができます。運営は、南区内の NPO 法人に委ね、イベントや講習、情報提供、相談など多様なメニューの実施を提案しています。

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。

建築計画については、敷地北側から建物を離すとともに上層階の住戸数を抑えるといった配慮がなされ、周辺環境との調和に努めているといえます。

ウ その他

特に優れた取組という点では、3つの用途に囲まれるように広場を配置し、交流の場となるよう計画されている点を評価しました。

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
横浜市南区別所一丁目 50 番	宅地	3,160.94	3,160.94

2 事業提案の内容

(1) 募集用途

周辺環境と調和し、地域ケアプラザに供する床及び子育て支援施設を含む建築物

- ・ 地域ケアプラザは、建物の北側（線路側）1階に床面積480㎡程度とし、事業者が内装を整備の上、本市に賃貸するものとします。
 - ※ 地域ケアプラザの駐車場は、敷地平面に5台分を確保することとします。
 - ※ 地域ケアプラザの賃料は、2,700円/㎡・月とし、駐車場使用料は、実勢価格とします（消費税及び地方消費税並びに光熱水費は別途）。
 - ※ 敷地内北側の通り抜け通路は、現状の機能を維持し、管理は本市（地域ケアプラザ）が行うものとします。
- ・ 子育て支援施設は、事業者が設置・運営し、子育て中の親子又は児童の居場所づくりに資するものとします。
 - ※ 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）。
- ・ 地域ケアプラザ及び子育て支援施設と組み合わせて提案できる用途は、別記に掲げるものを除いた上で、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二に基づき準工業地域に建築できるものとします。

(2) 附帯設置を要する施設

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

- ※ 応募者が市内事業者又は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。

(別記)

- ① 興行・集会を目的とする施設、旅館、ホテルその他これらに類するものの用
- ② 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条

第2号に規定する暴力団の事務所その他これらに類するものの用

- ③ 前記②に定めるもののほか、反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用
- ④ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用

3 公募売却価格

総額 915,724,318 円 (単価 289,700 円/m ² ×実測地積 3,160.94 m ²)
