

横 資 委 第 9 号
平成 29 年 2 月 8 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 28 年 8 月 3 日財資経第 136 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 28 年 8 月 3 日財資経第 136 号での諮問事項)

- ・ 鶴見区下野谷町土地 (旧鶴見工業高等学校跡地東側・西側) 公募売却 (課題解決型公募) 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

鶴見区下野谷町土地（旧鶴見工業高等学校跡地東側・西側）公募売却

2 審査方法

鶴見区下野谷町土地（旧鶴見工業高等学校跡地東側・西側）公募売却募集要項（以下「募集要項」といいます。）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

内訳 東側土地：1件

※ 西側土地は、今後再公募時に審査予定

4 応募概要

募集用途：医療・福祉施設を主たる用途とし、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	概要		
	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	病院 (回復期リハビリテーション病床等228床 ほか)	<ul style="list-style-type: none"> ・防災備蓄庫 ・マンホールトイレ ・かまどベンチ 	<ul style="list-style-type: none"> ・高効率設備機器 ・積極的な緑化 ・透水性舗装

5 審査結果

(1) 得点 (100点満点中)

		配点	応募者A
1 事業主体	事業実績等	10点	9.50点
	経営状況の安定性	10点	6.25点
小計		20点	15.75点
2 事業提案	計画の実現性及び安定性	10点	6.75点
	用途構成	30点	24.00点
	附帯設置を要する施設	5点	3.50点
	その他提案事項	10点	7.50点
建築計画の調和性		15点	11.25点
小計		70点	53.00点
3 その他	他の活用計画との整合・相乗効果等	10点	8.00点
合計		100点	76.75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 埼玉県吉川市大字平沼 111 番地
名 称 医療法人社団協友会

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。

- ・ 募集用途のうち、主たる用途である医療・福祉施設については、少子高齢化に対する貢献という視点で、施設の種類、提供されるサービスの内容及び施設利用者見込みを総合的に評価し、応募者の事業者適性や計画の熟度を判断
- ・ 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等についても、各提案の取組の度合いを把握の上、審査に反映

審査の結果、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大きく上回るものでした。

具体的には、回復期リハビリテーション等の機能を有する病院の新規開設であり、医療面において高齢化への対応が図られています。加えて、地域の健康づくりに貢献する事業等が提案されており、福祉・医療施設の充実という地域課題に積極的に取り組む内容として期待されます。

また、提案全体を通して、周辺環境との調和に取り組む姿勢が見られ、評価できるものでした。

この提案が、旧鶴見工業高等学校跡地の活用計画の一環として実現することで、鶴見小野駅周辺のまちづくりが一層進むものと考えられます。

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（事業実績等、経営状況の安定性）

応募者は、数多くの病院や高齢者施設等の運営実績を有しており、財務体質の健全性も確認でき、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（計画の実現性及び安定性、用途構成、附帯設置を要する施設、その他提案事項、建築計画の調和性）

事業内容としては、回復期リハビリテーション病床と医療療養病床を合わせ 228 床を新規開設するとともに、主に退院後の支援を目的とした外来診療等を計画してい

ます。さらに、健康教室や住民健診等、地域の健康づくりに貢献する事業や周辺施設（近隣に開校予定の看護専門学校等）との業務上の連携も提案に含まれています。応募者は、既に当該エリアを含む横浜北部二次保健医療圏における新規病床配分（250床）を有しており、十分に実現性が認められます。

また、建物は、応募者の属する病院・福祉グループ内の別法人が所有するスキームとしており、こうした役割分担は、同グループにおいて多くの類似事例が見られます。そのような手法や、今回の提案と同様の回復期リハビリテーション機能を有する病院の運営実績を踏まえると、安定した運営が期待できます。

高齢化に対応した医療機能を導入し、周辺地域への貢献も目指す内容は、本公募の趣旨に沿った用途構成と言えます。

附帯設置を要する施設については、地域防災対策に供するものとして防災備蓄庫等を設置するとともに、地球温暖化対策に供するものとして高効率設備機器等を設置することとしています。これらの施設設置と合わせて、医療面からの災害への対応や、自然採光・通風等の省エネルギー対策が盛り込まれるなど、効果が見込まれる内容となっています。

市内事業者の活用の点では、設計から施設運営に至るまで、幅広い分野での活用を計画しています。

建築計画については、周辺住宅地にも配慮した建物配置とし、敷地周囲の緑化とともに、周辺環境との調和に努めています。

交通対策についても、駐車・駐輪対策とともに、道路沿いに歩道を設置することとしており、歩行者の安全性向上に配慮がなされています。

ウ その他

旧鶴見工業高等学校跡地の他の活用計画との整合や相乗効果という点では、開校予定の看護専門学校と連携した人材育成への対応や、周辺で進む歩行者環境の整備との連携を図る取組を評価しました。

7 添付資料

・公募概要

以上

添付資料：公募概要（西側土地を除く）

1 公募土地の表示

(1) 東側土地

所在	公簿地目	地積 (m ²)	
		公簿	実測
横浜市鶴見区下野谷町四丁目 145 番 1	宅地	3,365.01	3,365.01

2 事業提案の内容

(1) 東側土地

ア 募集用途

周辺環境と調和し、少子高齢化に対応した医療・福祉施設を主たる用途とする建築物

- ・ 主たる用途として、建物総面積の1/2以上を医療・福祉施設に供するものとし、他の用途を組み合わせることは可とします。
- ・ 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・福祉施設の内容については、応募者の提案によるものとします。
- ・ 医療・福祉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、医療・福祉施設との連携を図るものとします。

※ 「医療・福祉施設」については、「医療施設のみ」、「福祉施設のみ」又は「医療施設及び福祉施設の複合」のいずれも可とします。

イ 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。

ウ その他提案事項（評価対象事項）

(7) 交通対策

周辺道路における歩行者の安全性・快適性の確保及び自動車渋滞防止対策並びに駐車・駐輪対策を提案するものとします。

(4) 保育対策

医療・福祉施設と組み合わせて共同住宅を提案する場合は、規模に応じた保育対策についても提案するものとします。ただし、単身者向け住宅及びサービス付き高齢者向け住宅その他これらに類するものはその限りではありません。

(ウ) 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特殊営業その他これらに類する業の用

3 公募売却価格

(1) 東側土地

総額	688,144,545 円	(単価 204,500 円/㎡×実測地積 3,365.01 ㎡)
----	---------------	----------------------------------