

横 資 委 第 7 号  
平成 28 年 1 月 22 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 27 年 9 月 3 日財資経第 193 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 27 年 9 月 3 日財資経第 193 号での諮問事項）

- ・ 鶴見区鶴見中央四丁目土地、青葉区藤が丘一丁目土地及び青葉区鴨志田町土地公募売却（二段階一般競争入札）に伴う応募者の企画提案書の審査

別紙

審査結果について

1 公募名称

鶴見区鶴見中央四丁目土地、青葉区藤が丘一丁目土地及び青葉区鴨志田町土地公募売却（二段階一般競争入札）

2 審査方法

平成 27 年度二段階一般競争入札募集要項（以下「募集要項」といいます。）に記載の審査項目及び審査基準に基づき、応募者の企画提案書の審査を行いました。

3 審査件数

1 件

内訳 青葉区鴨志田町土地：1 件

※ 鶴見区鶴見中央四丁目土地及び青葉区藤が丘一丁目土地は、応募がなかったため審査対象外

4 応募概要

青葉区鴨志田町土地

応募者	提案の概要			
	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	市内事業者の活用
学校法人	教育研究施設のビーチバレーボールコート、多目的スペース（災害時避難場所）、防災倉庫兼器具置き場及び散水・手洗い場等	多目的スペース（災害時避難場所）、防災倉庫、防災トイレ設置スペース	多目的スペースへの芝生敷設により、地表面の温度上昇を防ぐ	施工 （具体的事業者名あり）

※ 応募書類（質疑回答含む。）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）

5 審査講評

青葉区鴨志田町土地

(1) 審査概要

学校法人から提案された、募集用途に定める教育研究施設について、企画提案書及び当該法人への質疑により、本委員会として審査を行いました。

提案概要については、「4 応募概要」のとおりです。

なお、地域防災に供する施設としての防災トイレ設置位置に関し、安全上の配慮が必要と思われる内容がありましたが、当該学校法人から適切に対応するとの回答を得ました。

事業能力については、当該学校法人は、当該事業を行うに当たり必要な資力を有し、経験・知識を有していると判断しました。

事業内容については、募集要項に従って、事前に横浜市建築局に相談が行われていることから、市街化調整区域において実施可能な事業であり、かつ、周辺環境と調和した計画と判断しました。

総合評価としては、市街化調整区域において、教育研究施設という用途を満たした上で、地域防災及び地球温暖化対策に寄与し、当該地を有効活用し得る優れた内容と判断しました。

その他、募集要項の諸条件等を満たすとともに、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、得点も審査通過基準を満たすものでした。

各項目の点数及び合計の得点については、次のとおりです。

(2) 各項目の点数及び合計の得点

審査項目		審査基準	点数
事業能力	資力	○ 土地を取得し、事業を実施するために必要な収益や資産等を有しているか。	8点
	事業者適性	○ 事業に必要な経験・知識を有しているか。	
事業内容	事業コンセプト	○ 募集用途の内容	27点 (うち事業コンセプト11点)
		○ 附帯施設の設置の内容	
		○ 市内事業者活用の内容	
	事業計画・手法	○ 実現可能な具体的な計画・手法か。	
		○ 周辺環境と調和した計画か。	
事業スケジュール	○ 事業スケジュール及び運営体制が適正か。		
事業収支	○ 当該事業として収支が適切に設定されているか。		
総合評価		○ 民間ノウハウが十分活用されているなど、特色のある計画となっているか。	4点
合計			39点

評価区分・配点・審査通過基準
特に優れている：5点、優れている：4点、普通：3点、やや劣る：2点、劣る：1点、著しく劣り「不適」：0点 審査通過基準：合計得点30点以上（うち事業コンセプトの項目は計6点以上）

6 まとめ

当該審査後、審査通過者により実施される入札における落札者が事業予定者となりますが、横浜市においては、本委員会が審査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。

以上

添付資料: 公募概要 (鶴見区鶴見中央四丁目土地及び青葉区藤が丘一丁目土地を除く。)

## 1 物件の表示及び最低売却価格

### (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 (公簿)
【青葉区鴨志田町土地】 横浜市青葉区鴨志田町字町山 1214番6、7、8	市街化調整区域	宅地	1,008.43㎡

### (2) 最低売却価格

土地の名称	総額
青葉区鴨志田町土地	75,540,000円

## 2 土地利用条件

土地の名称	土地利用条件
青葉区 鴨志田町土地	<p>(1) 募集用途</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>当該地に係る開発許可<sup>※1</sup>に沿って設置する教育研究施設 又は</li> <li>都市計画法(昭和43年法律第100号)第42条ただし書<sup>※2、3</sup>に基づき、当該地に係る開発の変更の許可を受けて設置する施設</li> </ul> <p>※1 当該地は、都市計画法に基づき、教育研究施設(建ぺい率30%、容積率50%、高さ20m以下の制限)として、昭和59年6月14日開発許可(昭和63年3月2日変更許可)、昭和63年6月13日検査済み、平成元年7月25日完了公告の手続がなされています。(当該開発許可名義人以外でも条件を満たす場合は設置可能)</p> <p>※2 「当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺地域における環境の保全上支障がない」と認められるときは、開発許可で定められた予定建築物の用途の変更が可能な場合があります。ただし、当該地は市街化調整区域に指定される以前から現在まで継続して宅地である土地ではないため、住宅等は認められません。</p> <p>※3 次の用途に該当する施設は、許可の対象となります。</p> <p>「横浜市開発審査会提案基準第3号第1項の適用対象に該当する施設(公益上必要な建築物)」</p> <p>「横浜市開発審査会提案基準第27号第1項の適用対象に該当する施設(社会福祉施設等。ただし、老人福祉法(昭和38年法律第133号)に基づく養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人介護支援センターや、認可保育所を除く。)」</p> <p>(2) 附帯設置を要する施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地域防災に供する施設</li> <li>地球温暖化対策に供する施設</li> </ul> <p>(3) 市内事業者の活用</p> <p>設計、施工、管理運營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</p>