

横 資 委 第 9 号
平成 29 年 11 月 10 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 6 月 20 日財資経第 103 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 6 月 20 日財資経第 103 号での諮問事項)

- ・ 鶴見区鶴見中央四丁目土地、港北区菊名七丁目土地及び青葉区藤が丘一丁目土地公募売却に伴う事業予定者の選定

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 港北区菊名七丁目土地 青葉区藤が丘一丁目土地公募売却

2 審査方法

鶴見区鶴見中央四丁目 土地港北区菊名七丁目土地 青葉区藤が丘一丁目土地公募売却
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

9件

内訳 鶴見区鶴見中央四丁目土地：4件
港北区菊名七丁目土地：4件（※）
青葉区藤が丘一丁目土地：1件

※ 港北区菊名七丁目土地は、5件の応募がありましたが、提案の審査前に1件の応募の取下げがあったため、審査件数は4件となります。なお、審査後にも1件の応募の取下げがありました。

9月22日 応募受付締切（応募5件）
10月30日 応募の取下げ（1件）
11月6日 審査（4件）
11月8日 応募の取下げ（1件）

4 応募概要

鶴見区鶴見中央四丁目土地

募集用途：商業地域内に建築できる建築物で、自転車駐車場、地域防犯、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	自転車 駐車場	地域防犯に供する 施設	地域防災に供 する施設	地球温暖化対策 に供する施設
鶴見A	レンタル倉庫 (コンテナ：18本)	150台	防犯カメラ	防災コンテナ	太陽光パネル
鶴見B	共同住宅（賃貸：86戸）	150台	セーフティルーム 防犯カメラ	防災備蓄庫 蓄電設備等	太陽光発電 敷地内緑化
鶴見C	共同住宅（分譲：90戸）	183台	防犯灯 防犯カメラ	防災備蓄庫	敷地内緑化
鶴見D	共同住宅（賃貸：61戸）	150台	防犯カメラ	防災備蓄庫	敷地内緑化

港北区菊名七丁目土地

募集用途：準住居地域に建築することができる建築物で、緑化されたオープンスペースを附帯設置（詳細は別添「公募概要」参照）

応募者	用途	緑化されたオープンスペース	地域に貢献する施設
港北A	共同住宅（賃貸：53戸）	138.26㎡ 防災機能も設置	地域交流スペース 児童発達支援事業所と連携
港北B	共同住宅（分譲：73戸）	85㎡	医療関係施設 防災備蓄庫
港北C	レンタル倉庫 （コンテナ：52本）	100.36㎡	防災コンテナ
港北D	共同住宅（賃貸：79戸）	約140㎡ 防災機能も設置	防災備蓄庫 多目的スペース

青葉区藤が丘一丁目土地

募集用途：公益的施設（診療所・幼稚園・デイサービス・老人ホーム又はこれらに類する施設）、地域交流施設、地域防災及び地球温暖化対策に供する施設（詳細は別添「公募概要」参照）

応募者	用途	地域交流施設	地域防災に供する施設	地球温暖化対策に供する施設
青葉A	医療提供施設（診療所3科目・調剤薬局）、店舗（コンビニエンスストア）	99.50㎡	防災備蓄庫	太陽光パネル 敷地内及び屋上緑化

※ 診療所・調剤薬局は、医療法（昭和23年法律第205号）に基づく医療提供施設として、土地利用条件における募集用途の公益的施設として取扱い

5 審査結果

(1) 得点 (100 点満点中) 及び順位
鶴見区鶴見中央四丁目土地

		配点	鶴見A	鶴見B	鶴見C	鶴見D
事業主体	事業の実績等	10 点	9.00	6.00	3.00	6.50
	経営状況の安定性	10 点	7.75	6.25	3.50	5.50
小 計		20 点	16.75	12.25	6.50	12.00
事業提案	計画の実現性及び安定性	15 点	9.50	8.50	7.75	9.00
	用途	20 点	10.00	15.00	15.00	15.00
	附帯設置を要する施設	20 点	12.50	13.00	14.50	13.00
	建築計画の調和性	10 点	4.25	6.50	7.00	6.50
	市内事業者の活用	10 点	9.50	6.00	9.00	9.00
小 計		75 点	45.75	49.00	53.25	52.50
その他		5 点	2.50	3.50	4.25	3.00
合 計		100 点	65.00	64.75	64.00	67.50
順 位			第 2 順位	第 3 順位	第 4 順位	第 1 順位

※ 本委員会での基準点 (満たさなかった場合は失格) : 50 点

港北区菊名七丁目土地

		配点	港北A	港北B	港北C	港北D
事業主体	事業の実績等	10 点	9.50	6.00	9.00	6.00
	経営状況の安定性	10 点	9.25	5.50	7.75	6.00
小 計		20 点	18.75	11.50	16.75	12.00
事業提案	計画の実現性及び安定性	15 点	11.75	9.00	9.75	9.00
	用途	20 点	14.00	14.00	9.00	16.00
	附帯設置を要する施設	20 点	14.75	10.50	9.75	14.00
	建築計画の調和性	10 点	8.00	6.00	3.75	6.50
	市内事業者の活用	10 点	7.00	8.50	9.50	9.00
小 計		75 点	55.50	48.00	41.75	54.50
その他		5 点	3.75	3.25	2.25	3.50
合 計		100 点	78.00	62.75	60.75	70.00
順 位			第 1 順位	—(※※)	第 3 順位	第 2 順位

※ 本委員会での基準点 (満たさなかった場合は失格) : 50 点

※※ 港北Bは、審査後に応募を取下げたため、順位付けから除外しました。

青葉区藤が丘一丁目土地

		配点	青葉A
事業主体	事業の実績等	10点	6.50
	経営状況の安定性	10点	7.50
小 計		20点	14.00
事業提案	計画の実現性及び安定性	15点	11.25
	用途	20点	16.00
	附帯設置を要する施設	20点	12.75
	建築計画の調和性	10点	7.00
	市内事業者の活用	10点	7.00
小 計		75点	54.00
その他		5点	3.00
合 計		100点	71.00

※ 本委員会での基準点（満たさなかった場合は失格）：50点

(2) 事業予定者の選定

・鶴見区鶴見中央四丁目土地

合計点で最高点（第1順位）を獲得した鶴見Dを事業予定者として選定します。

（鶴見Dの表示） 所 在 京都市伏見区竹田桶ノ井町150番地
名 称 株式会社アールライフ

・港北区菊名七丁目土地

合計点で最高点（第1順位）を獲得した港北Aを事業予定者として選定します。

（港北Aの表示） 所 在 大阪市北区梅田三丁目3番5号
名 称 大和ハウス工業株式会社

・青葉区藤が丘一丁目土地

青葉Aを事業予定者として選定します。

（青葉Aの表示） 所 在 東京都港区芝三丁目2番18号
名 称 株式会社NBインベストメント

6 審査講評（各応募者の提案については、応募者記号に案を付けて表記）

各土地の審査講評は、以下のとおりです。

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。

鶴見区鶴見中央四丁目土地

(1) 総論

応募4者の審査を行い、いずれの提案も委員会が定めた基準点を満たす内容でした。合計点で最高点（第1順位）を獲得した提案は、「共同住宅（賃貸）」を建設した上で、駐輪場、防犯カメラ及び防災備蓄庫を設置し、敷地内緑化を行うというものでした。

事業実績・経営状況の安定性の点において、より評価の高い提案もあり、評価は拮抗しましたが、事業予定者として選定した提案は、土地活用の用途や建築計画の調和性という点においてバランスのとれた計画であり、総合的に最も優れた提案であると評価しました。

(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4者は、レンタル業、不動産業です。

鶴見Aは、提案事業と同種同等の実績が数多くある点を高く評価したのに対し、鶴見B、鶴見Dは事業実績・経営状況の安定性の評価が鶴見Aに比べ差が出ました。

鶴見Cは、設立から日が浅く、事業実績・資金調達などの経営状況の安定性の評価が他の提案に比べ差が出ました。

イ 事業提案（計画の実現性及び安定性、用途、付帯設置を要する施設、建築計画の調和性、市内事業者の活用）

鶴見A案

用途はコンテナを18本設置し、レンタル倉庫とするとしています。駐輪場は150台の設置、地域防犯に供する施設は、防犯カメラの設置、地域防災に供する施設は、コンテナを18本のうち2本を防災コンテナとして設置とされています。地球温暖化対策に供する施設は、太陽光パネルの設置となっています。市内事業者の活用については、設計、施工、管理運営すべてにおいて具体的な事業者名を挙げて活用を行う計画となっています。

鶴見B案

用途は共同住宅（賃貸）戸数：86戸となっています。

駐輪場は150台の設置、地域防犯に供する施設は、不審者から一時的に身を守る場所で、警備会社に連絡できるセーフティルームの設置と防犯カメラの設置となっております。地域防災に供する施設は、防災備蓄庫と蓄電設備の設置、地球温暖化対策に供する施設は、太陽光パネルの設置と敷地内緑化となっています。市内事業者の活用については、設計において具体的な事業者名を挙げており、施工については、活用を予定とする計画となっています。

鶴見C案

用途は共同住宅（分譲）戸数：90戸となっています。

隣接地と合わせて一体的に開発する計画となっており、駐輪場の設置台数は183台と公募条件を上回る提案となっています。

地域防犯に供する施設は、防犯灯及び防犯カメラの設置、地域防災に供する施設は、防災備蓄庫と蓄電設備、地球温暖化対策に供する施設は、敷地内緑化となっています。市内事業者の活用については、設計、施工において具体的な事業者名を挙げており、管理運営は自社で行う計画となっています。

鶴見D案

用途は共同住宅（賃貸）戸数：61戸となっています。

駐輪場は150台の設置、地域防犯に供する施設は、防犯カメラの設置、地域防災に供する施設は、防災備蓄庫の設置、地球温暖化対策に供する施設は、敷地内緑化となっています。市内事業者の活用については、設計、施工、管理運営すべてにおいて具体的な事業者名を挙げて活用を行う計画となっています。

港北区菊名七丁目土地

(1) 総論

応募4者の審査を行い、いずれの提案も委員会が定めた基準点を満たす内容でした。

合計点で最高点（第1順位）を獲得した提案は、「共同住宅（賃貸）」を建設して、敷地内に交流スペースを設置した上で、児童発達支援事業所とも連携し、地域の子育て支援のサポートも行うというものでした。

事業能力としては、応募者は当該事業を行うに当り、必要な資力を有しているとともに、類似の事業実績もあり、事業者適性も有しています。

総合評価としては、用途を満たした上で、地域住民との連携が図れる計画としており、当該地を有効活用し得る内容となっています。

(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4者は、建設業、レンタル業、不動産業であり、財務内容等を精査した結果、いずれも提案内容の事業を実施することが可能な法人でした。

イ 事業提案（計画の実現性及び安定性、用途、付帯設置を要する施設、建築計画の調和性、市内事業者の活用）

港北A案

用途は共同住宅（賃貸）戸数：53戸となっています。

緑化されたオープンスペースには、防災かまどベンチや防災パーゴラ、マンホールトイレ等の防災設備も設置とされています。地域に貢献する施設は、地域交流スペースを設置し、地域開放を行うとともに、児童発達支援事業所と連携し管理運営を行うとされています。市内事業者の活用については、設計、施工、管理運営すべてにおいて活用を予定する計画となっています。

港北B案

用途は共同住宅（分譲）戸数：73戸となっています。

緑化されたオープンスペースには、南西側に85㎡で、地域に貢献する施設は、医療関係施設と防災備蓄庫の設置とされています。市内事業者の活用については、施工において具体的な事業者名を挙げており、設計、管理運営については、活用を予定とする計画となっています。

港北C案

用途はコンテナを52本設置し、レンタル倉庫として賃貸業を行うこととしています。緑化されたオープンスペースは、100.36㎡で、地域貢献に供する施設としては、コンテナ52本のうち2本が防災コンテナとして設置とされています。市内事業者の活用については、設計、施工、管理運営すべてにおいて具体的な事業者

名を挙げて活用を行う計画となっています。

港北D案

用途は共同住宅（賃貸）戸数：79戸で、高齢者と若年層との共生を謳った住宅となっています。緑化されたオープンスペースには、約 140 m²で、かまどベンチやマンホールトイレ、防災水源等の防災設備も設置とされています。地域に貢献する施設は、防災備蓄庫と多目的スペースを設置し、地域開放を行うとともに、災害時には、避難場所として使用できるとされています。市内事業者の活用については、設計において具体的な事業者名を挙げており、施工、管理運営については、自社により行う計画となっています。

青葉区藤が丘一丁目土地

(1) 総論

応募1者の審査を行い、委員会が定めた基準点を満たす内容でした。

提案内容は、「医療提供施設（診療所3科目・調剤薬局）、店舗（コンビニエンスストア）及び地域交流施設による複合施設」を建設し、テナント事業を行うというものでした。

事業能力としては、応募者は当該事業を行うに当り必要な資力を有しているとともに、類似の事業実績もあり、事業者適性も有しています。

総合評価としては、公益的施設（医療提供施設）という用途を満たした上で、当該地を有効活用し得る内容となっています。

(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、不動産業であり、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した。

イ 事業提案（計画の実現性及び安定性、用途、付帯設置を要する施設、建築計画の調和性、市内事業者の活用）

青葉A案

用途は医療提供施設（診療所3科目・調剤薬局）、店舗（コンビニエンスストア）による複合施設を建設し、テナント事業を行うというものでした。地域交流施設は、建物2階の中央部に99.5㎡、地域防災に供する施設は、防災備蓄庫の設置、地球温暖化に供する施設は、敷地内・屋上緑化と太陽光パネルの設置となっています。市内事業者の活用については、施行において具体的な事業者名を挙げて、活用を行う計画となっています。

以上

添付資料：公募概要

1 物件の表示

【土地の名称】 土地の所在	用途地域等	公募 地目	地積	
			公簿	実測
【鶴見区鶴見中央四丁目土地】 横浜市鶴見区鶴見中央四丁目 21 番 15	商業地域	宅地	800.03 m ²	800.03 m ² ※
【港北区菊名七丁目土地】 横浜市港北区菊名七丁目 929 番 7 及び 929 番 8	準住居地域	雑種地	1,301 m ²	1,302.00 m ²
【青葉区藤が丘一丁目土地】 横浜市青葉区藤が丘一丁目 14 番 49	第二種中高層 住居専用地域 第一種低層 住居専用地域	宅地	1,005.98 m ²	1,005.98 m ²

※ 区画整理による換地地積

2 土地利用条件

鶴見区 鶴見中央四丁目土地	<p>(1) 募集用途</p> <p>建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第二に基づき、商業地域内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。</p> <p>ただし、下記に掲げるものの用として建築物の全部又は一部を利用するものは除きます。</p> <p>ア 興行・集会を目的とする施設、旅館、ホテル、飲食の提供を伴う店舗その他これらに類するものの用</p> <p>イ 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</p> <p>ウ 前記イ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</p> <p>エ 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 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</p> <p>(2) 附帯設置を要する施設等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 自転車駐車場（建築物の屋内又は屋外に 150 台以上） ・ 地域防犯への取組に供する施設 ・ 地域防災への取組に供する施設 ・ 地球温暖化対策への取組に供する施設 <p>(3) 市内事業者の活用</p> <p>設計、施工又は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>
------------------	---

<p>港北区 菊名七丁目土地</p>	<p>(1) 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、準住居地域に建築することができる建築物で、隣接する休日急患診療所等の周辺環境と調和したものとします。 ※ 敷地割りをすることは不可とします。</p> <p>(2) 附帯設置を要する施設 ・ 緑化されたオープンスペース（敷地南西部に事業者が設置・管理 100 m²程度） ※ 設置・管理の方法は、応募者の提案によるものとします。 ・ 地域貢献に供する施設（子育て支援、防災機能等） ※ 内容は、応募者の提案によるものとします。</p> <p>(3) 市内事業者の活用 設計、施工又は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>
<p>青葉区 藤が丘一丁目土地</p>	<p>(1) 募集用途 公益的施設（診療所・幼稚園・デイサービス・老人ホーム又はこれらに類する施設）で低層（高さ等の取扱いのとおり）のものとして。 なお、西側の道路に面する部分の 2 階以下で建物総面積の過半超えない範囲において店舗・事務所を設置することを可とします。また、周辺環境と調和したものとします。 （高さ等の取扱い） 第二種中高層住居専用地域部分：当該用途地域の高さ等の制限内で階層は 3 階までとします。 第一種低層住居専用地域部分：当該用途地域の高さ等の制限内で階層は 2 階までとします。</p> <p>※ 敷地割りをすることは不可とします。</p> <p>(2) 附帯設置を要する施設 ・ 地域交流施設（事業者が設置・運営し、地域の交流促進に寄与する屋内型の施設として 100 m²程度） ・ 地域防災に供する施設 ・ 地球温暖化対策に供する施設</p> <p>(3) 市内事業者の活用 設計、施工又は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>

3 公募売却価格

土地の名称	総 額	単価×実測面積
鶴見区鶴見中央四丁目土地	224,248,409 円	(280,300 円/㎡×800.03 ㎡)
港北区菊名七丁目土地	280,320,600 円	(215,300 円/㎡×1,302.00 ㎡)
青葉区藤が丘一丁目土地	247,974,070 円	(246,500 円/㎡×1,005.98 ㎡)