

横 資 委 第 11 号
令和 4 年 11 月 30 日

横浜市長 山中 竹春 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 中西 正彦



保有資産の公募売却に係る審査について（答申）

令和 3 年 10 月 6 日財資経第 107 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。

（令和 3 年 10 月 6 日財資経第 107 号での諮問事項）

- ・ 栄区野七里二丁目土地公募売却（価格固定プロポーザル方式）に伴う応募者の企画提案書の審査

審査結果について

1 公募名称

栄区野七里二丁目土地公募売却（価格固定プロポーザル方式）

2 審査方法

栄区野七里二丁目土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

2件

4 応募概要

応募者	主な施設（概要）	施設規模 配置・面積	地域防災に供する施設 （応募書類に記載の文言を、そのまま使用している箇所があります。）	地球温暖化対策に供する施設 （応募書類に記載の文言を、そのまま使用している箇所があります。）
A	認知症対応型共同生活介護事業及び小規模多機能型生活介護事業	2階建て 延床面積： 1,103.02㎡	自家発電設備	太陽光発電設備
B	住宅型有料老人ホーム及び看護小規模多機能	2階建て 延床面積： 1,113.48㎡	・非常時電源 ・施設入居者に対し、非常食や毛布など備蓄	・太陽光発電設備 ・敷地外構部の緑化

※ 応募書類上、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 審査結果

(1) 得点 (100 点満点中)

審査の視点		配点	応募者A	応募者B
事業主体	(1) ア 財務状況	5点	3.750点	4.375点
	(1) イ 資金調達能力	5点	4.375点	4.687点
	(2) 事業実績等	10点	10.000点	8.750点
事業内容	(1) ア 実現性	10点	8.125点	8.125点
	(1) イ 事業スケジュール	10点	7.500点	6.250点
	(1) ウ 収支計画	10点	6.875点	7.500点
	(1) エ 安定的な運営	10点	8.125点	6.875点
	(2) ア 街づくり方針	10点	8.125点	9.375点
	(2) イ 地域課題	10点	8.750点	9.375点
	(2) ウ 地域防災及び地球温暖化	5点	3.750点	3.437点
	(2) エ 市内事業者	5点	5.000点	2.812点
その他	特に優れた取り組み	10点	6.875点	7.500点
合計		100点	81.250点	79.061点

※ 本委員会で定めた基準点 (満たさない場合は失格) : 60 点

(2) 事業予定者の選定

応募者Aを事業予定者として選定します。

(応募者Aの表示)

所 在 神奈川県横浜市栄区公田町 1020-5

名 称 社会福祉法人 伸こう福祉会

6 審査講評

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。

- ・ 事業実績及び経営状況
- ・ 事業計画及び安定的な事業運営
- ・ 提案内容の街づくり方針への適合や、地域課題の改善について評価
- ・ 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、特に優れた取り組み等の事項について、各提案の取組の度合いを審査に反映

(1) 事業主体

応募法人2者の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。

(2) 事業提案

応募者A

提案内容は、具体的で実現性も見込めます。福祉施設の管理・運営は、事業実績のある応募者が行うものであり、長期にわたって安定的な施設運営が期待される点が評価されました。また、市内事業者の活用度合いについても評価されました。

応募者B

提案内容における街づくり方針への適合や、近隣施設との連携による地域課題への取組内容が評価されました。また、地区の活性化につながる様々な取り組みについても評価されました。

(3) 総論

今回の応募者数は2者であり、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、審査の基本的な考え方に基づき、本委員会として公平・公正に審査を進めました。

審査の結果、各提案内容はいずれも本委員会が定めた基準点を満たす内容で、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。また、いずれの提案も公募の趣旨に沿った内容で、事業実績の豊富な法人による、地域課題の解決に資する提案として高く評価されました。

合計で最高点（第1順位）を獲得した応募者は、近隣で野七里ケアプラザや地域密着型特別養護老人ホームであるクロスハート野七里・栄を運営するほか、市内で多数の福祉施設の運営実績があります。同法人が豊富な経験を踏まえ当該土地で事業を運営することにより、安定的な施設運営のみならず、周辺福祉施設との連携による、地域に密着した、より質の高いサービスの提供が期待できる点が、一段の高い評価につながりました。また、設計、施工、管理運営業務の全てにおいて市内事業者が活用されている点も評価されました。

横浜市においては、本委員会で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。

- 7 添付資料
- ・ 公募概要

以上

添付資料：公募概要

1 物件の表示及び公募売却価格

(1) 物件の表示

土地の所在	用途地域等 建ぺい率・容積率	地番	登記 地目	面積	
				公簿	現況測量
横浜市栄区野七里 二丁目 1593 番 9 ほか	第一種低層住居 専用地域 30%・60%	1593 番 9	宅地	450.88 m ²	451.08 m ²
		1593 番 10	宅地	655.03 m ²	655.90 m ²
		1593 番 11	宅地	408.16 m ²	408.51 m ²
		1593 番 12	宅地	250.25 m ²	250.52 m ²
		1593 番 13	宅地	202.99 m ²	203.51 m ²
		1593 番 20	宅地	4.34 m ²	4.35 m ²
		合計 (6筆)			1,971.65 m ²

(2) 公募売却価格

総 額
96,530,138 円

2 土地利用条件

(1) 募集用途・企画提案内容

企画提案における建築物の用途は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第二に基づき、第一種低層住居専用地域に建築することができる用途とします。

企画提案内容は、公募土地周辺地域（上郷東地区）の街づくり方針に適合し、地域課題の改善に寄与するものとしてください。

(2) 附帯設置を要する施設・設備等

ア 地域防災に供する施設・設備等

震災・風水害対策・崖地の防災対策等、地域特性を踏まえ、地域防災に供する施設・設備等を含む企画提案をしてください。

イ 地球温暖化対策に供する施設・設備等

再生可能エネルギーの活用やヒートアイランド現象への対応等、地球温暖化対策に供する施設・設備等を含む企画提案をしてください。

(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、市内事業者を活用してください。

(4) 敷地割りについて

公募土地を建築棟に応じた敷地割りとすることは可能とします。