

横資委第9号  
令和2年2月18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 本間 春代



保有資産の公募貸付けに係る審査について（答申）

令和元年7月10日都企第235号で諮問のありました保有資産の公募貸付けに係る審査については、別紙のとおり答申します。

（令和元年7月10日都企第235号での諮問事項）

- ・ 保土ヶ谷区岩井町土地（旧保土ヶ谷県税事務所跡地）公募貸付け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

保土ヶ谷区岩井町土地（旧保土ヶ谷県税事務所跡地）公募貸付

2 審査方法

保土ヶ谷区岩井町土地（旧保土ヶ谷県税事務所跡地）公募貸付募集要項（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 応募件数

4 件

4 応募概要

応募者	建物階数・面積	主な用途 (地域ケアプラザ及び保育所以外)	地域ケアプラザ 面積	保育所 面積
A	地上 6 階 3,736.11 m <sup>2</sup>	賃貸住宅、寄り合いリビング	480.02 m <sup>2</sup>	411.20 m <sup>2</sup>
B	地下 1 階、地上 5 階 3,031.16 m <sup>2</sup>	有料老人ホーム	493.98 m <sup>2</sup>	384.01 m <sup>2</sup>
C	地上 8 階 2,787.63 m <sup>2</sup>	カフェ店舗、内科（小児科）、 調剤薬局、地域交流スペース、 賃貸住宅（高齢者向け及び 一般向け）	480.33 m <sup>2</sup>	400.08 m <sup>2</sup>
D	地上 5 階 2,300 m <sup>2</sup>	新ラーメン博物館、横浜もの 発祥レストラン	400 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>

※ 応募者のアルファベットは応募書類を受け付けた順

## 5 審査結果

### (1) 得点 (100 点満点中) 及び順位

		配点	A	B	C	D
1 事業主体	事業実績等	10 点	9.3750	8.1250	9.3750	3.1250
	経営状況の安定性	10 点	8.1250	5.3125	6.8750	2.1875
小計		20 点	17.5000	13.4375	16.2500	5.3125
2 事業提案	計画の実現性及び安定性	10 点	8.5000	7.1875	7.8750	2.5000
	地域ケアプラザ	10 点	7.1875	6.8750	7.8125	2.8125
	保育所	10 点	7.5000	6.5625	7.1875	2.5000
	その他の用途	10 点	6.2500	6.8750	8.7500	3.1250
	駅東口と西口エリアの円滑な接続や回遊性の確保への配慮	10 点	6.2500	5.6250	8.1250	3.3750
	地域の活性化に寄与する取組	15 点	11.71875	9.84375	12.34375	4.62500
	市内事業者の活用	5 点	5.0000	4.3750	4.6875	3.7500
	建築計画の調和性	5 点	4.53125	3.75000	4.68750	1.50000
小計		75 点	56.93750	51.09375	61.46875	24.18750
3 その他		5 点	2.8125	2.1875	2.8125	1.5625
合計		100 点	77.25000	66.71875	80.53125	31.06250
順位			第 2 順位	第 3 順位	第 1 順位	基準点未滿

※ 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

合計が最高点 (第 1 順位) の応募者 C を事業予定者として選定します。

(応募者 C の表示) 所在 横浜市神奈川区栄町 8-1

名称 横浜市住宅供給公社

## 6 審査講評

### (1) 総論

今回の応募者数は4者であり、応募書類により募集要項に定める応募資格及び応募者の制限を確認の上、審査の基本的な考え方を踏まえ、本委員会として公平・公正に審査を進めました。

4者からの提案の内、3者の提案が本委員会の定めた基準点を満たす内容で、公募の趣旨に沿い、保土ヶ谷駅東口と西口エリアの円滑な接続や回遊性に配慮し、商店街を含む将来の地域の活性化に向けて継続的に取り組む内容でした。

審査の結果、第1順位を獲得した応募者は、事業実績が十分あり、経営状況も安定していると認められ、提案は全体的に計画の熟度が高く、地域の活性化に資することが期待できるものでした。

特に、地域の活性化に寄与する取組の内容は、広場を活用した商店街との連携によるイベントの開催等、具体的な提案がなされていました。また、駅東口と西口エリアの円滑な接続や回遊性の確保への配慮や、建築計画の調和性についても、高く評価される内容でした。

なお、第2順位を獲得した応募者も、十分な事業実績と経営状況の安定性を有し、計画の実現性及び安定性、地域ケアプラザ及び保育所の計画、地域の活性化に寄与する取組において優れた提案となっており、高く評価できるものでした。

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A

他地区でも、同様の開発事業を実施しており、事業実績を十分に有しています。

経営状況の安定性についても、財務状況や資金調達能力の面から、高く評価できます。

##### 応募者B

他地区でも、同様の施設を運営しており、事業実績を有しています。

経営状況の安定性については、営業損失が出ている年もありますが、上場して間もないことも踏まえ、問題ないと認められます。

##### 応募者C

他地区でも、同様の開発事業を実施しており、事業実績を十分に有しています。

経営状況の安定性については、事業利益の上下はありますが、問題ないと認められます。

#### 応募者D

事業実績については、提案と同種同等の事業運営実績が確認できないため、評価が低くなりました。

経営状況の安定性についても、財務状況や資金調達能力の面から、評価が低くなりました。

### イ 事業提案

#### 応募者A

地域ケアプラザ及び保育所のほか、賃貸住宅と寄り合いリビングというシェアスペースを整備する提案です。

全体の提案内容は、具体的で実現性も見込めます。また、長期にわたり安定的に運営できる計画、体制となっています。

地域ケアプラザ及び保育所は、必要な機能が適切に計画されています。特に地域ケアプラザについては、1階と2階に分かれている点について、管理面での懸念がありますが、寄り合いリビングと多目的ホールの一体的活用を可能とすることで、多世代交流の促進や国道側の賑わい形成を図っている点が、高く評価されました。

地域の活性化に寄与する取組については、活動資金の調達の仕組みや、活動主体の広げ方などについて、具体的な提案がなされており、継続性の高いものとなっています。

市内事業者の活用については、各業務区分で活用を予定しており、活用の度合いが高いと評価できます。

#### 応募者B

地域ケアプラザ及び保育所のほか、有料老人ホームを整備する提案です。

全体の提案内容は、具体的で実現性も見込めます。また、長期にわたり安定的に運営できる計画、体制となっています。

地域ケアプラザは、1階に配置され、使いやすさや管理のしやすさに配慮された提案となっていました。保育所は募集要項で低層階への設置を条件としている中で、5階に設置する計画となっている点で、評価が低くなっています。

市内事業者の活用については、各業務区分で活用を予定しており、活用の度合いが高いと評価できます。

#### 応募者C

地域ケアプラザ及び保育所のほか、カフェ店舗、内科（小児科）、調剤薬局、地域交流スペース、賃貸住宅（高齢者向け及び一般向け）を整備する提案です。

全体の提案内容は、具体的で実現性も見込めます。また、長期にわたり安定的に運営できる計画、体制となっています。



地域ケアプラザ及び保育所は、使いやすさや管理のしやすさに配慮された提案となっていました。特に地域ケアプラザについては、2階に配置されていますが、1階からだけでなく、北側道路や将来接続を想定したデッキからバリアフリーでアクセスができる動線計画が提案されている点や、外部への開放性が高く、広場からも賑わいを感じられる計画となっている点が高く評価されました。

また、その他の用途も、多世代の利用が想定され、賑わいの形成にも寄与するものでした。

駅東口と西口エリアの円滑な接続や回遊性への配慮については、将来的なデッキ接続の際にも、段差が生じないように階高設定を行うほか、国道に面して広場を設けるなど、回遊性の向上に寄与する提案となっており、高く評価できる内容でした。

地域の活性化に寄与する取組については、地域交流スペースや広場の活用により、商店街を含む地域の様々な主体による多様な活動の展開が期待されるものとなっています。

市内事業者の活用については、各業務区分で活用を予定しており、活用の度合いが高いと評価できます。

#### 応募者D

地域ケアプラザ及び保育所のほか、新ラーメン博物館、横浜もの発祥レストランを整備する提案です。

全体的に計画の詳細が明らかでない部分が多く、実現可能性が不透明なため、評価が低くなりました。

地域ケアプラザ及び保育所は、諸室の配置が図面に表記されておらず、提案内容の熟度に課題があると思われます。また、地域ケアプラザについては、募集要項に定める面積基準を満たしていないため、評価が低くなっています。

その他の用途や、駅東口と西口エリアの円滑な接続や回遊性への配慮、地域の活性化に寄与する取組、市内事業者の活用についても、計画自体の実現可能性が不透明なため、他の提案に比べ、評価が低くなっています。

#### ウ その他

その他としては、上記のほか特に優れた取組の内容に応じた評価をしました。

### 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	公募地目	公募地積
横浜市保土ヶ谷区岩井町 143 番 2	宅地	1,102.88 m <sup>2</sup>

### 2 事業提案の内容

#### (1) 用途

- ・ 周辺環境と調和し、低層階に地域ケアプラザ及び保育所に供する床を含む建築物とします。
- ・ 地域ケアプラザ及び保育所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、公募土地の用途地域に建築できるものとします。
- ・ 住宅を設ける場合には、賃貸のみ可能とします（分譲は不可）。
- ・ その他の用途に供する場合には、賃貸事業又は自己利用のみ可能とします。

#### (2) 施設計画及び取組

- ・ 保土ヶ谷駅東口と西口エリアの円滑な接続や回遊性の確保に配慮した施設計画や協力体制に関する提案を行ってください。

※ 駅東口と当該施設の円滑な接続の実現に寄与する施設計画及び協力体制を求めるものです。

(例) 既存歩行者デッキや将来的な更新等の機会を捉えた周辺施設とのデッキレベルでの接続を想定した階高の設定、建物内の動線計画や機能配置、デッキ設置に必要な空間の確保、デッキ接続時の協力体制（設置者との協議、工事への協力等）等

※ 既存歩行者デッキの高さは、添付資料「配置図」を参照してください。

※ 国道 1 号を横断する立体横断施設については、道路構造令及び立体横断施設技術基準に基づき、桁下高さを 4.7m 以上確保する必要があります。

- ・ 商店街を含む、将来の地域の活性化に向けた継続的な取組に関する提案を行ってください。

(例) 商店街の活性化に向けた取組の実施（活性化に寄与する機能の導入、ソフト面での取組 等）や、地域住民等の活動拠点の導入

旧東海道の歴史を生かした取組の実施

上記機能や拠点、地域資源等を活用した継続的なエリアマネジメント活動の実施 等

(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。）を活用してください。

※ 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。

3 公募価格

貸付料（月額）	780,839 円
保証金	9,370,068 円