

横浜国立大学大船植木地区土地貸付事業

審査講評

令和6年9月30日

国立大学法人横浜国立大学

大船植木地区土地貸付事業審査委員会

1 事業概要

(1) 事業名

横浜国立大学大船植木地区土地貸付事業

(2) 目的

本事業は、国立大学法人法第三十三条の三による土地等の貸付を行うため、国立大学法人の土地であることを理解し、周辺環境と調和のとれた設備を計画・整備・運営する事業協力者を公募型企画競争入札にて選定することを目的とする。

(3) 事業期間

事業期間（定期借地権設定契約期間）は、事業協力者の提案期間内に、既存建物の解体・撤去工事等、事業施設の建築工事、事業終了時の解体・撤去工事の期間を加えた範囲とし、事業者の提案によるものとする。

(4) 貸付対象地

横浜国立大学（大船植木地区）教職員宿舎跡地

鎌倉市岡本 1188-4（10,785.13 m²（公簿値））

(5) 事業の基本事項

上記(2)目的を踏まえ、事業協力者を選定する。選定された事業協力者は、本学と協力しながら、文部科学省からの貸付認可後に本学と実施事業者契約を締結し、「事業者」となる。その後、本学と定期借地権設定契約を締結し、開発事業に着手して、施設を建設・運営していくことになる。

(6) 事業内容

1) 設計・建設

- ①既存建物の解体・撤去業務
- ②事前調査業務（敷地測量等）及びその関連業務等
- ③施設整備に係る設計（基本設計、実施設計）及びその関連業務
- ④施設整備に係る建築工事（拡幅道路、外構工事等を含む）
- ⑤施設整備に係る備品調達及びその関連業務
- ⑥工事監理業務
- ⑦上記業務に伴う鎌倉市との開発協議及び各種申請等の業務
- ⑧その他設計・建設に関連する業務

2) 維持管理

- ①建物保守管理業務

- ②設備保守管理業務
- ③その他建物維持管理に関連する業務
- 3) 運営
 - ①施設管理業務
 - ②安全管理業務
 - ③その他施設の運営に関連する業務
- 4) その他（事業期間終了時の解体・撤去工事等）
 - ①事業期間の満了をもって定期借地権設定契約は終了する。
 - ②事業者は、事業期間の終了日までに事業施設を解体・撤去し、更地として事業計画地を本学に返還するものとする。

2 経緯

(1) 優先交渉権者及び次順位交渉権者決定までの主な経緯

内容	日程
<公告及び募集要項等の公表関係>	
募集要項配布期間	令和6年3月29日～令和6年5月31日
<募集要項等に関する質疑回答関係、参加資格申請関係>	
募集要項等に関する質疑	令和6年3月29日～令和6年6月7日
質疑に対する回答の公表	最終公表：令和6年6月14日
現地説明会	令和6年4月22日～5月9日
参加資格確認申請書の受付期間	令和6年4月8日～6月14日
参加資格確認審査結果の通知日	令和6年6月28日
<提案審査関係>	
企画提案書等提出期限	令和6年7月31日
第一次選考通過者の結果通知	令和6年8月9日
提案者別プレゼンテーション	令和6年8月22日～9月5日
優先交渉権者決定	令和6年9月30日

(2) 優先交渉権者選定方法

- 1) 優先交渉権者の選定は「公募型企画競争入札」により実施する。
- 2) 選定に当たっては、本学に「大船植木地区土地貸付事業審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置する。なお、委員名は公表しない。

(3) 選定方針

1) 第一次選考

提出された参加資格確認申請書に基づき、参加資格等を評価する。第一次選考を通過しない応募者は次の審査の対象としない。

2) 提案審査

提出された提案書類に基づき、提案内容の書類評価並びにプレゼンテーション及びヒアリングを実施し、優先交渉権者、次順位交渉権者を選定し、決定する。

3 第一次選考について

1) 第一次選考（参加資格審査）

令和6年4月8日～6月14日までに、4者から参加資格確認申請書等が提出され、いずれの応募者も募集要項に記載されている参加資格を満たしていることを確認し、令和6年6月28日にその旨を通知した。

2) 応募者

第一次選考を通過した4者のうち、令和6年7月31日までに2者から提案書類が提出された。なお、第一次選考を通過した4者のうち、2者から辞退の申し出があった。

4 提案審査について

(1) 提案審査

審査委員会において、提出書類並びにプレゼンテーション及びヒアリングを踏まえ、内容評価項目毎に評価採点した。結果は下表のとおりである。

提案審査 内容評価項目		配点	応募者①	応募者②
事業 計 画	事業全体の実施方針 【土地利用の実施方針、事業 計画、公共性等】	10	10	5.2
	運営計画 【施設コンセプト、安定性・ 確実性、運営体制、行政手続 き等】	25	20.8	11.8
	投資計画 【実効性、合理性等】	5	3.6	2.8
	収支計画 【実効性、事業計画との整合 性、合理性等】	5	3.2	3.2
	スケジュール	5	2.8	2.2
施設計画 【敷地利用計画、景観、近隣への 配慮、建築計画】		10	7.6	6
管理運営計画 【管理運営体制、安全性配慮等】		10	6.4	6.4
事業実績		10	7.6	7.2
その他 【本学の財政・リスクへのプラス 要素、新湘南キャンパス・本学ヘル スイノベーション最先端拠点との 関連性、ワークライフバランス等 の推進状況、その他】		20	12.6	3
小計		100	74.6	47.8
提案価格（地代）審査評価		50	27.43	50
合計		150	102.03	97.8

(2) 優先交渉権者及び次順位交渉権者の選定

提案審査の結果、応募者①を優先交渉権者、応募者②を次順位交渉権者として選定した。

優先交渉権者	医療法人徳洲会 (応募者①)
次順位交渉権者	(応募者②)

5 優先交渉権者の提案概要

(1) 今後の予定

- | | |
|------------------|------------------|
| 1) 基本協定書の締結 | 2024年10月 |
| 2) 事業契約書の締結 | 2025年 1月～2026年2月 |
| 3) 定期借地権設定契約の締結 | 2026年 2月 |
| 4) 施設の供用開始及び運営期間 | 2027年10月～2076年2月 |

(2) 施設整備の概要

1) 本施設の建築概要

- ①構造種別 鉄筋コンクリート造 (一部鉄骨造)
- ②階数 地上4階建
- ③延床面積 約9,640 m²

2) 建物用途

- ・介護老人保健施設 (100床)
- ・介護医療院 (100床)
- ・通所リハビリテーション
- ・訪問看護ステーション・介護相談室
- ・保育園

3) 本学との関係性

- ・本学ヘルスイノベーション最先端拠点の実証フィールドとして連携予定

6 審査講評

(1) 総合講評

本事業は、特に周辺環境との調和のとれた施設という観点において、本学が湘南ヘルスイノベーションパーク（湘南アイパーク）内に設置した新湘南共創キャンパスの近くに貸付対象地が存在するため、同キャンパスと連携した取り組みを含めた企画について、応募者からの積極的な提案を期待したところです。公募の結果、最終的に2者からの提案があり、いずれも積極的かつ意欲的な提案内容でした。

提案のあった2者には本事業に関心を持ち、提案書類の作成、自治体との初期協議、プレゼンテーション及びヒアリング等にご尽力されたことに対し、深く感謝を申し上げます。

審査委員会への提案書類並びにプレゼンテーション及びヒアリング等を踏まえ、公平かつ厳正に審査を実施した結果、総合評価が最も高かった応募者①の「医療法人徳洲会」を優先交渉権者として選定しました。

今後は、本学と優先交渉権者による協議を十分に重ねた上で、本学のヘルスイノベーション最先端拠点構想と関連し、連携できる施設であるとともに周辺環境に配慮し、地域にも貢献できる施設が実現されることを期待します。

(2) 個別講評

1) 応募者①（優先交渉権者）

応募者①の提案は、本事業の募集要項において本学が期待した点を十分に理解し、これらを実現するための積極的な姿勢と堅実な取組体制が高く評価できる提案でした。

提案内容は介護医療複合施設の新設です。本学の湘南共創キャンパスにおけるヘルスイノベーション最先端拠点構想の実証フィールドとして積極的にその施設を提供し、長期間にわたり連携することを通して、本学と地域社会の共創に貢献するとともに、持続可能な地域社会のリーディングエリアの構築、健康寿命の延伸・ヘルスケア分野の新産業創出を目指す施設を企画した意欲的な提案でした。

今後、地域の高齢者保健福祉計画の進展を想定した介護施設の設置、及びトータルヘルスケアの構築を目指すとした近隣地域への貢献の点からも公共性が非常に高い提案であり、その施設形態から神奈川県・鎌倉市とも協

力、連携しながら開発協議を進めようとする部分が高く評価されました。

また、施設計画の観点から施設の一部を「まちのひろば」とした自主管理緑地とすることで、地域のコミュニティの創出に貢献する点も評価されました。

2) 応募者②（次順位交渉権者）

応募者②の提案は、本事業の募集要項等における本学の要求に丁寧に答えようとする提案でした。

提案内容は、大部分が転貸定期借地権付分譲マンションですが、施設内の一部にデイケアサービスをテナントとして誘致すること等、本学のヘルスイノベーション最先端拠点構想と関連させようとする点が評価されました。

また、事業の収益性においては、施設の規模を最大限確保し、分譲事業として高い収益を求め、その利益を高水準の地代として本学へ還元し、本学の教育研究活動のための財源確保に資する提案となっている点が評価されました。

施設計画の観点においては、分棟配置や緑地帯設定による圧迫感の抑制、セットバック等による近隣住宅への影響配慮等を通して、周辺景観との調和を図る提案が評価されました。

(3) 優先交渉権者及び次順位交渉権者の決定

以上の審査委員会における優先交渉権者及び次順位交渉権者の選定結果を受け、本学として応募者①の「医療法人徳洲会」を優先交渉権者、応募者②を次順位交渉権者として決定しました。