

平成 27 年度第 1 回横浜市保有資産公募売却等事業予定者選定委員会

日時	平成 27 年 8 月 18 日（火） 14：00～15：20
場所	松村ビル別館 6 階 603 会議室
議題	1 開会 2 委員会について 3 審議 4 その他 5 閉会
出席者	<p>《横浜市保有資産公募売却等事業予定者選定委員会》</p> <p>遠藤 健 （株式会社日本政策投資銀行地域企画部 課長）</p> <p>加藤 ゆり （公認会計士）</p> <p>中井 検裕 （東京工業大学大学院社会理工学研究科 教授）</p> <p>本間 春代 （弁護士）</p> <p>《事務局》</p> <p>財 政 局：新倉管財部長 鈴木資産経営課長、小柳企画係長、 森脇調整係長、茜ヶ久保担当係長、清水、佐野、中澤、中村</p> <p>《関係区局》</p> <p>都市整備局：古屋市街地整備調整課長、橋詰市街地整備推進課担当課長、 岡部市街地整備推進課担当係長、石倉</p> <p>戸 塚 区：井上区政推進課まちづくり調整担当係長、浅野</p> <p>《事業者》</p> <p>医療法人横浜柏堤会等（5 名）、三菱地所レジデンス株式会社（1 名）、 大洋建設株式会社（1 名）</p>
資料	① 第 1 回委員会次第 ② 委員名簿 ③ 横浜市附属機関設置条例（抜粋）、横浜市保有資産公募売却等事業予定者選定委員会運営要綱、横浜市の保有する情報の公開に関する条例（抜粋：第 31 条 会議の公開）、横浜市附属機関の会議に関する要綱 ④ 戸塚区戸塚町土地（戸塚区役所跡地）：進出計画書変更関係書類（抜粋） ⑤ 戸塚駅西口第 3 地区土地：進出計画書変更関係書類（抜粋）
議事	1 開会

開会挨拶

2 委員会について

(1) 委員等の紹介

遠藤 健 (株式会社政策投資銀行)

加藤 ゆり (公認会計士)

中井 検裕 (東京工業大学大学院教授)

本間 春代 (弁護士)

(2) 委員会事務の確認等

横浜市附属機関設置条例、横浜市保有資産公募売却等事業予定者選定委員会運営要綱等の説明

3 審議

(1) 戸塚区戸塚町土地（戸塚区役所跡地）公募売却における計画内容の変更について

平成26年度横浜市保有資産公募売却等事業予定者選定委員会の答申に基づき事業予定者を決定の上、公有財産売買契約を締結した戸塚区戸塚町土地（戸塚区役所跡地）公募売却について、事業計画作成に当たり、応募時の計画から変更が生じているため、事務局が委員に説明

(変更概要説明)

(質疑応答)

【中井委員長】

それでは、進出計画書の変更に関する質問と意見を伺っていきたい。

地域の皆様に対し、複数回の説明を行ったとのことだが、具体的な回数、参加人数を伺いたい。

【事業者】

地域の皆様への説明会は延べ3回行った。6月の後半に横浜市主催で公募売却についての説明会に同席し、活用計画の概要を説明した。出席者は約40名位で、活用計画について反対意見はなかった。地域交流施設や、オープンスペースの用途についていくつか質問があった。その後、7月21日に地元の商店街及び自治会の方々約15名へ地域交流施設やオープンスペースの運営形態を具体的に説明した。朝市、ほおずき市、西の市等、地域の方々に来ていただけるようなものを定期的に開催し、にぎわいを創出してほしいとの話があった。これについては定期的に開催する形で開放できると回答した。また、そのイベント開催に際し、電気や水の提供をしてほしいとの話があった。こうした具体的な要望に対応できるかどうかは基本設計終了後、詳細設計に入ってから検討していく。7月30日、31日に介護付き有料老人ホームの説明会及び中高層条例に伴う住民説明会を行い、2日間で18名に御出席いただいた。特に問題はなかったが、トラックの輸送経路や幼稚園、小学校の通園通学に十分配慮してほしいとの意

見があったので、施工業者、設計業者と検討し、工事着工までに皆様に迷惑がかからないよう進めていきたいと考えている。

【遠藤委員】

建物所有者の変更理由について、資料5行目に「大和ハウス工業株式会社系列が設立する特定目的会社（TMK）」といった用語があり、資料の一番下に「建物の買い取りが行われなかった場合においても、当該建物を安定して賃借できるよう大和ハウス工業株式会社系列と必要な調整を行います。」とあるが、この2つのことについて説明いただきたい。

【事業者】

当初、医療法人横浜柏堤会と大和ハウス工業株式会社との契約で話が進んでいたが、計画を進めている中で、建物を所有する時期までに事業が安定し、ある程度原資が用意できた場合、医療法人横浜柏堤会が建物の買い取りをしようという条件で大和ハウス工業株式会社と話を進めている。「大和ハウス工業株式会社系列が設立する特定目的会社（TMK）」自体が戸塚区役所跡地の建物のために作られたものであり、買い取りの際に建物を所有する法人の財務状況に左右されないためにTMKを作り、直接TMKと賃貸借契約を結んだ方が良いとの見解の一致に達した。

建物の買い取りについては、当初5年から10年の間で費用の回収をし、買い取りをしたいと考えている。また、契約書の内容については、TMKが他の法人に賃貸をする場合は、医療法人横浜柏堤会へ協議するとしている。もし、賃貸する場合でも使用用途については変更しないとしている。医療法人横浜柏堤会が医療施設、高齢者施設、地域交流施設、オープンスペースの運営を行うことができる形で契約することとしている。

【遠藤委員】

使用用途を変更せずというところで、医療法人横浜柏堤会が病院等々の運営を行うとの説明があったが、使用用途の中に借主の変更をさせないということまで盛り込んでいるのか。

【事業者】

優先交渉権が横浜柏堤会にある。

【遠藤委員】

TMKの出資者はどのような方々を想定しているか。

【事業者】

基本的には金融機関系の機関投資家を想定している。

【遠藤委員】

その方々は、このような制限が付いていても問題なく出資してくれるのか。

【事業者】

基本的には医療法人横浜柏堤会とやりとりした内容を御理解いただいた上で事業に参加していただける方に出資してもらう。

【遠藤委員】

当初の提案のスキームとはやや変わっているが、課題解決型公募ということであり、地域課題を解決するという事業の中身や効果が損なわれないことが一番重要だと考え

る。そういった意味で、長期安定性が担保されるような形で長期契約の内容となるよう協力いただければと思う。

【中井委員長】

意見ということでよろしいか。

【遠藤委員】

はい。

【中井委員長】

スタジオについて、地域の皆様と話していくつか用途が提案されているが、図面で見るとミニホールのような形になっている。椅子等を収納する場所はあるのか。

【事業者】

当初は片付ける場所がなかったが、変更案ではステージの裏に椅子と机を片付けるスペースを設けた。こちらに会議室及びスタジオの椅子と机を片付けることができるようになっている。

【中井委員長】

建物の所有はTMKがするとのことだが、管理はどこが行うのか。所有者が行うのかそれとも賃借をする医療法人横浜柏堤会が建物の管理を行うのか。

【事業者】

賃貸借契約の中で、責任区分等について検討中であるが、基本的に建物の1階から5階まで医療法人横浜柏堤会が借り受けるので、管理は医療法人横浜柏堤会が行うことになると思う。

【中井委員長】

そこはそうだろうと想像してきたのだが、むしろ外に出る地域交流施設の部分はどちらが管理主体なのか。協議中であればそのような回答でも構わないが、考え方を聞きたい。

【事業者】

医療法人横浜柏堤会は医療法人のため、部屋貸し等が附帯業務として認められていないため、医療法人横浜柏堤会の関連であるメディカルサービス法人の有限会社横浜ヒューマンヘルスケアシステムズに業務を委託する形となる。有限会社横浜ヒューマンヘルスケアシステムズ、医療法人横浜柏堤会及びTMKの3者で今後検討していきたいと考えている。

【中井委員長】

外に開放されている空間の管理は区分の問題もあり、実際に誰がきちんに行うかによって、地域の方々が受ける印象がずいぶん変わってくるため、是非この部分は関連する皆様に協議してきちんとした形で行われるようお願いしたい。特に誰がイベントの主催者になるのかや、管理をしている方とどのような関係なのかなどいろいろな組み合わせが想定されるので、イメージを共有しながら今後検討していったほしい。

【本間委員】

キッズコーナーはどのような仕様にし、どのような使い方をするのか具体的に伺いたい。

【事業者】

キッズコーナーに遊具を置くなどの検討をしている。安全面に配慮するのは当然であるが、管理・運営を有限会社横浜ヒューマンヘルスケアシステムズにお願いするので、管理・運営方法については今後そちらと話していく。

【本間委員】

まだ具体的には詰めていないということか。

【事業者】

はい。

【加藤委員】

カフェコーナーは常に人がいてカフェの提供ができるのか。健康相談コーナーも人が常駐していてどのくらいの時間帯でどのようなサービスを提供するのかについて伺いたい。

【事業者】

カフェコーナーについて、具体的な運営方法は決まっていない。図面の中央辺りに受付があるが、この後ろに地域交流施設全体の管理部門を置くので、スタジオ、会議室、カフェコーナー、健康相談コーナー全体を含めて職員を配置する予定である。現在、医療法人横浜柏堤会の中に健康運動指導士が7名在籍しており、大体1時間程度で健康運動教室を行っている。健康相談コーナーでは1時間を目途にヘルスチェックや高齢者向けの簡単な転倒防止運動等を開催していきたい。

【本間委員】

先ほどの質問の回答を受けての意見になるが、離婚又は離婚に至らないケースにおいて、子供と子供を育てていない方の親との面会交流の場所の設定に苦勞している面がある。有料の場所はたくさんあるが、必ずしも全員が有料施設を利用できるわけではなく、無料あるいは非常に低廉な価格で利用できる公共の場所で面会交流を行うという場合もあるので、そういった面で地域の方々に役立てると良いと思うので、その辺りも考えていただければと思う。

【中井委員長】

屋上を含めて緑化をしているのは大変結構だと思うが、具体的な樹種は決まっているか。

【事業者】

未定である。

【中井委員長】

高低木とか落葉樹といった大体のイメージはあると思うが。

【事業者】

屋上は低木がメインになると思う。1階にはできるだけ中高木を植えていきたいと考えている。落葉する樹種については近隣の方の清掃負担などを考え、避けていきたい。

【中井委員長】

それでは、ただいまの意見を踏まえ、計画内容の変更に対しては、本委員会としておおむね次のような形で意見書として取りまとめたかったので、口頭で私の方でまとめさせていただきます。

まず、変更については、当委員会の選定結果に対して問題はないと確認した。

理由としては、まず、大変積極的に説明会も行っているというので、地域の要望反映の結果として生じた地域交流施設等の一部レイアウトの変更や運営方法の具体化については、地域の使いやすさにぎわい創出の点でより良いものとなっていると評価できる。

二番目は使いやすい施設、周辺環境への配慮は、従事者を含め施設利用者の使い勝手を考えた変更であって、当初提案にある機能を踏まえ、それを損なうものでなく建築計画としても大幅な変更ではないということを確認した。敷地の緑化推進についてもより良い変更であると評価できる。

三番目としては運営体制の更なる検討の結果、建物所有者の変更は将来的な事業者による建物所有の可能性を意識したものであり、この点については安定的な施設運営を目指すものと理解する。ただし、課題解決型公募の本来の趣旨を踏まえ、長期安定性には十分配慮したスキームとしていただきたいということを意見として付したい。

最後に、本件については公有地を取得して事業を実施するものであり、また、課題解決型公募ということで選定されたため、引き続き課題解決に向けて地域の方々と協議しながら事業化を進めるために、横浜市と事業者の間で手続を適切にしかも密に進めていただきたい。

以上のような内容の意見書を作成することで良いか。また、最終的な意見書の文言の取りまとめは委員長の私に一任いただければと思うが、その点について委員の皆様意見を伺いたい。

【各委員】

異議なし。

【中井委員長】

ありがとうございます。それでは、そのようにさせていただく。

一番目の案件は以上である。

(2) 戸塚駅西口第3地区土地公募売却・貸付けにおける計画内容の変更について

平成26年度横浜市保有資産公募売却等事業予定者選定委員会の答申に基づき事業予定者を決定の上、公有財産売買予約契約を締結した戸塚駅西口第3地区土地公募売却・貸付けについて、事業計画作成に当たり、応募時の計画から変更が生じているため、事務局が委員に説明

(変更概要説明)

(質疑応答)

【中井委員長】

それでは、進出計画書の変更に関する質問と意見を伺っていききたい。

市街地環境設計制度について事務局から説明してもらいたい。

【都市整備局：岡部】

今回の建物は高さ 45mになるが、通常の建築確認ではこの高さは建てられない。市街地環境設計制度は、建物の外周部に公開空地を設けることによってこの許可を受けるものだ。手続としては、建築確認申請を出す前に建築審査会で審議を受けて許可を受ける。

【中井委員長】

この案件は当初からこの許可を受ける想定で、計画を進めていくに当たり、建築計画に変更が生じたということだろうと考えられる。

もう一つ、車椅子使用者の駐車場を移動するのはタワーパーキング内ということか。

【事業者】

そうだ。タワーパーキングのパレットの仕様が若干大きいものになってしまう。

【中井委員長】

バンタイプの大きな車両が入るものか。駐車台数の変更はあるか。出庫の時は向き（前後が）が変わって出てくるタイプか。

【事業者】

大きさはそうだ。駐車台数に変更はない。出庫の向きは変わらない。ターンテーブルを設置する。

【本間委員】

土地Bの3階の屋上菜園にはどういった動線で出入りをするのか。

【事業者】

地域交流施設や事務所の開放サッシからの出入りを予定している。

【中井委員長】

地元への説明はどうなっているか。

【事業者】

まず、6月25日に区役所跡地と合同で地元説明会を実施した。また、土地Aの建物に関しては、中高層条例に定められた看板設置と法令に基づいた近隣住民様への個別説明を実施しているところで、意見の取りまとめを行っている。土地Bについては、法令上の義務はないが、別途近隣住民様への説明会を今後予定しているところだ。いただいた意見は、やはりテナントに関するものが多い。若者子育て世代が集まり、にぎわいが高まることへの期待を感じている。

【遠藤委員】

変更内容については、法令に基づいたものであり、極端に大きな変更ではないので意見はないが、テナントに関しては答申に書いてあるとおり、『若者や子育て世代を呼び込む機能を重視した商業施設という提言書の趣旨を反映し、地元の方々の期待により応えていただくことを期待します』とあるので、引き続き地元の方々の意見を聞きながら、より良い地域づくりをしていただければと思う。

【中井委員長】

おおまかなスケジュールはどのようなになっているか。

【事業者】

土地Aについては、来年4月に着工予定だ。しゅん工は2018年1月を予定している。指定用途に供するのは同年3月末を予定している。

土地Bについては、来年の1月着工予定だ。しゅん工は来年8月を予定している。1階部分は先行して店舗開業、2階部分はマンションギャラリーとして暫定利用し、土地Aのテナント開業に合わせて、土地Bの2階もテナント開業をする予定だ。

【本間委員】

実際に屋上菜園というのを見たことがないのだが、どのようなものなのかということと、どのように活用しようとしているのかを教えてほしい。

【事業者】

地域の皆様に開放するスペースと考えているが、具体的にどのように運営していくのかは、管理面を含めてこれから検討していく。

【中井委員長】

地域の方々が区画を借りて利用するイメージか。

【事業者】

日当たりの問題があるので、どこまで採光を取れるのか等を含めてこれから検討していく。

【中井委員長】

本日の意見としては、遠藤委員が言われたことに尽きる。本委員会の意見書としては、まず変更については、建築面積や延床面積の増減があるが、設計が具体化してきたときに、必然的に必要な変更であり、大幅な建築計画の変更ではないことが確認できた。

その上で、本件としては、横浜市と事業者の間で手続を適正に進めていただき、特に、課題解決型公募で公有地を取得して事業を実施するので、地域の方々との協議を緊密に行ってほしいということと、答申では、『若者や子育て世代を呼び込む機能を重視した商業施設という提言書の趣旨を反映し、地元の方々の期待により応えていただくことを期待します』と特筆をしているので、事業者はこれを実現できるように横浜市と共に尽力していただきたいと思う。

意見書の取りまとめは私に一任していただくということによろしいか。

【各委員】

異議なし。

【中井委員長】

それでは以上で審議は終了する。

4 その他

(1) 課題解決型公募手法による事業開始後の効果検証について

(内容説明)

【財政局：茜ヶ久保】

本案件は審議対象ではないが、委員の皆様から御質問、御意見等あればお願いしたい。

【中井委員長】

今年度効果検証を試行するということだが、平成 26 年 4 月に供用開始なので 1 年半位の時期だ。検証を行うタイミングは大体 1、2 年といった供用開始後比較的短い時期に行うこととしているのか。私の知っている他の事例だともう少し長い期間経ってから行っている。供用開始当初 1 年目は特需といったものもあるので、それが安定してから効果を検証した方が良くと考えて行っているケースもあるが、その点について伺いたい。

また、効果検証をする事務局、効果検証の具体的な作業をするところ、当委員会の役割分担がいまひとつ明確でないように思うがどうか。

【財政局：鈴木】

タイミングについては、契約上、指定期日があるので、供用開始時点で事業が行われたかどうかはこれで確認していくが、効果測定はどのタイミングが良いかということについては、平成 26 年 4 月にしゅん工したものを御指摘のとおり 1 年半の時期に一度行ってみて、そこで皆様の御意見をいただきながら適切な時期を考えていく必要がある。ただし、契約書の関係で言うと、指定用途に供してから 5 年間の指定期間があるので、それがあることを踏まえて効果測定を行っていききたい。

西区浅間町五丁目土地及び戸塚区役所跡地は事務局と公募実施局が資産経営課で同一であるが、戸塚駅西口第 3 地区の場合は公募実施局が都市整備局であるため、公募実施局で効果測定をしながら、事務局として整理をしていくのが通常だと考える。

その際の委員会の役割についてであるが、事業実施に向けて責任を持ってやっていくのは執行機関である横浜市であり、委員会には選定したものと事業内容が合致しているかを確認していただくプロセスを踏んでいきたいと考える。本日は事業計画の段階で確認したが、着工して動き出してからでも確認するプロセスを付していきたい。

【中井委員長】

今回試行ということでこれで良いと思うが、基本的に選んだ者と効果を測定する者は第三者性、客観性を保つため、別の方が良い。効果検証をどこかが事務局として責任を持ってやらなければならないのはそのとおりだ。第三者委員会まで立てるとかなり大事にはなと思うが、第三者的な方の意見をきちんと聞くといったことをした方が良いと思う。

【本間委員】

効果検証に当たっての内容確認事項について、事業者からの聞き取り、資料提供、景観の確認や周辺の道路状況の確認は確認する側で行うと思うが、利用者、地域住民の方に聞き取りを行うことも必要だと思う。

【財政局：鈴木】

今回は保育園ということで、所管局が利用者の意向をつかんでいると思う。また、課題解決型公募は区としてこういう課題があるとして取り組んできたということもあるので、地域の皆様の御意見については、区役所と十分調整し、関係区局それぞれが持っている情報を共有化して検証に役立てていきたいと考えている。

【遠藤委員】

効果検証内容について、公募条件と事業計画との対比で整理されており、この点は良いと思う。公民連携や公募型事業は、行政が想定しているもの以上の知恵、アイデ

ィアを民間から引き出すというところに肝があると思う。選定時の提案内容で加点評価となったものは公募条件の中にはない場合もあるかと思う。加点評価して良かったのか、そうでもなかったのかも含めて今後の事業の参考となるような効果検証をしていくと、より良い公民連携事業が生まれてくるのではないかと思う。

【財政局：鈴木】

課題解決型公募は土地を売るだけではなく、地域のニーズが満たされて課題解決につながり、また事業者にとっても新たなビジネスチャンスであるということが考えられる。この結果を広く公表してなんらかの地域や経済の活性化につなげていきたいと考えているので、御指摘の点を踏まえながら検証をしていきたいと思う。

(2) 次回委員会予定等について

今回は9月3日午前9時から行う。開催通知は後日送付する。

5 閉会