

平成 27 年度第 6 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 28 年 2 月 10 日（水） 9：30～10：40
場所	横浜市役所本庁舎 5 階関係機関執務室
議題	1 開会 2 審議 3 その他 4 閉会
出席者	《横浜市保有資産公募売却等事業予定者選定委員会》 遠藤 健 （株式会社日本政策投資銀行地域企画部 課長） 加藤 ゆり （公認会計士） 中井 検裕 （東京工業大学大学院社会理工学研究科 教授） 本間 春代 （弁護士） 《事務局》 財 政 局：新倉管財部長 鈴木資産経営課長、小柳企画係長、 森協調整係長、茜ヶ久保担当係長、清水、中村
資料	① 第 6 回委員会次第 ② 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 ③ 旧鶴見工業高等学校跡地課題解決型公募対話説明会資料 ④ 旧鶴見工業高等学校跡地における事業者公募 対話実施結果（概要） ⑤ 戸塚区吉田町土地公募売却の効果検証 ⑥ 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（案）
議事	1 開会 開会挨拶 2 審議 課題解決型公募の実施について 平成 27 年度に事業者対話を実施し、平成 28 年度に課題解決型公募手法による事業者公募を実施予定の旧鶴見工業高等学校跡地について、事務局が委員に説明 （質疑応答） 【中井委員長】 西側土地の西側と南側の道路の幅員はどのくらいか。 【事務局：茜ヶ久保】

	西側は9メートル、南側は6メートルほどである。 【中井委員長】 一方通行ではないか。 【事務局：茜ヶ久保】 一方通行ではないが、通学路になっている。 【事務局：新倉】 西側の道路は、高校跡地側に歩道が整備されている。 【中井委員長】 商業施設となると、搬入のため大型車が通ることになるが、当該地はトラックが入りにくい。商業施設の場合は搬入車の通行をどうするかがポイントとなる。 【遠藤委員】 駅周辺は住宅が多い地域なのか。 【事務局：鈴木】 昔は工場が目立ったが、廃止され住宅になったところもある。一方、昔ながらの住宅もあり、道路が大変狭い状況だ。 【遠藤委員】 対話での事業者のコメントにもあるが、河川で商圈が区切られるため、商業施設を想定するならば近隣向けの商業でないと難しいように思われる。 看護専門学校の定員は何人か。また、鶴見小野駅の利用者数はどのくらいか。電車は朝晩は6分ごと、昼間は20分ごとに運行しているようなので、通勤・通学や生活に係る利便性はさほど悪くないだろう。 【事務局：茜ヶ久保】 看護専門学校は520名程度と聞いている。 【事務局：鈴木】 乗車人員は約4,900人とのことだ。降車客を含めても1万人程度だろう。 鶴見小野駅のそばに横浜サイエンスフロンティア高等学校がある。先端の科学を学ぶ先進的な高等学校として設立された。 【事務局：新倉】 現在は高等学校のみであるが、平成29年度には中高一貫校とするため、教育委員会が中学校を設置する準備をしている。 【事務局：茜ヶ久保】 鶴見小野駅の南側は研究機関が立地している。横浜市大大学院もあり、日中も乗降客がいる状況だ。 【中井委員長】 下り方向の次の駅はだいぶ離れているのか。 【事務局：茜ヶ久保】 弁天橋という駅で、ここから工業地帯であり、次の駅以降は住民の乗り降りは少ない。 【事務局：鈴木】 当該地の近隣に国家公務員共済組合が管理していた宿舍があったが、そこが公募売
--	---

却された。そこそこ大きい敷地である。商業で開発される場合、当該地の提案内容が変わってくる可能性はあるだろう。

【中井委員長】

当該地の大きさからすると、考えられるのはスーパーマーケットくらいだろう。

【事務局：鈴木】

鶴見駅まで行くと、商業施設はたくさんあるので、当該地で立地できるのかと思ったが、対話の中で、近隣を範囲とする商圈で、生鮮品を含む総合的な物販という御意見があった。

宿舍の跡地に同じような商業施設ができる場合は、当該地に立地するのは難しい点もあると思う。

【事務局：新倉】

当該地と鶴見駅の間に昔からの商店街がある。

【事務局：鈴木】

アーケード商店街があり、各国料理等、様々な店舗が出ている。

【中井委員長】

むしろそういう場所に近いと良いかもしれない。

鶴見小野駅の周辺の商店街にはどのような店舗があるのか。

【事務局：鈴木】

コンビニエンスストアのほか、酒店や飲食店等が見られる。

【中井委員長】

物販はほとんどないのか。

【事務局：鈴木】

地元の方々からは生鮮三品を扱うような店舗を入れてほしいという御意見があった。一方で、事業者対話では、まちのにぎわいという観点から、飲食店舗の導入の要望もあった。また、駅前であり、今後のことを考えると、駅のしつらえとして便利な店舗、例えばサービス業も必要ではないかということを経営者対話のまとめとして記載している。

【中井委員長】

東側の医療・福祉施設は具体的にはどういうイメージか。クリニックか。

【事務局：鈴木】

福祉ゾーンとして地域の方々が期待している。民間活用の部分でどのようなサービスが提供されるのか注目される。約 3,000 平方メートルの規模があるので、対話では病院、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅の 3 種類の提案を受けた。サービス付き高齢者向け住宅については、西側土地でも可能性が高いという御意見もあった。

【中井委員長】

東側は区画の形状も悪くない。

【本間委員】

鶴見駅からの交通は鶴見小野駅以外では何かあるか。例えばバス路線などはあるか。

【事務局：茜ヶ久保】

	工業地帯の方にはバスが頻繁に通っている。 【事務局：新倉】 当該地周辺に住んでいる方々は、アーケード商店街まで出て、そこからバスに乗ることができる。市営バスがアーケード商店街を走っている。 【事務局：鈴木】 鶴見駅前の繁華街は広がっており、川と国道を越えるとすぐに繁華街になる。人によっては、鶴見駅まで歩いてしまえる距離だ。 【中井委員長】 歩くとどれくらいかかるのか。 【事務局：茜ヶ久保】 歩くと 20 分強である。 【中井委員長】 その程度の距離か。 【事務局：鈴木】 駐輪場が確保できれば、地形はフラットなので自転車が便利だ。 【中井委員長】 課題解決型公募なので、価格は決めて募集するのか。 【事務局：鈴木】 価格は固定していく。 【中井委員長】 基本的にはこのような方向性で公募を進めるということで、特に注意すべきところなどがあれば発言いただきたい。 【遠藤委員】 東側土地と西側土地の相乗効果についてはどのように考えているか。 【事務局：鈴木】 東側土地と西側土地がうまくリンクして効果が出るのが一番良いが、対話の結果では片方の土地に興味があるという御意見が多く、両方での相乗効果と言われると提案するに当たり非常に厳しくなってしまうとのことであった。よって、それぞれの土地の公募としつつ、まちづくりとしての考えについて総合評価のところで評価することも考えられる。 【遠藤委員】 二つの民間活用土地の間に看護専門学校が入ることから、まちとしての一体感をどこまで出せるかなど難しい面もあるように思う。仮に東西の土地を別々の公募にした場合には、例えば敷地全体に係るデザインコードを設定するなど、条件を付すことも考えられる。 【事務局：鈴木】 東側土地と西側土地とで事業が別になる場合は、まちとの関わりをどれだけ打ち出せるか、例えばエリアマネジメントといった提案が出されれば、相乗効果が期待できると考えられる。その辺りは、募集要項で期待するところとして書いていく必要がある。
--	---

	【事務局：新倉】 東側土地と西側土地と看護専門学校の三つで連携するという可能性はあると思う。 【事務局：鈴木】 医師会の看護専門学校は地域と防災の取り決めを行っていく予定である。 西側土地は単純に商業を条件とするというわけにはいかないと考える。もう少し踏み込んで、交通に十分配慮することや、地域の交流促進などを踏まえた商業又はサービス業といった表現で誘導していく必要がある。 【中井委員長】 特別養護老人ホームの敷地の細長い部分はどうなるか。 【事務局：清水】 通路部分である。 【中井委員長】 そこに壁のようなものができてしまうと良くない。 【事務局：清水】 駐車スペースとなる。 【本間委員】 特別養護老人ホームの建物の正面はどこか。 【事務局：茜ヶ久保】 旗ざお部分を入った突き当たりのところである。 【本間委員】 鶴見小野駅からだと、看護専門学校と東側土地の間の道路を通して入る形か。 【事務局：鈴木】 そのほか、南側には通用口ができる予定である。 【中井委員長】 西側土地の南側と鶴見小野駅の間に三角形の民地が残っているが、そこを取り込めれば条件が非常に良くなる。 【事務局：鈴木】 高校跡地だけで土地活用を行っていくということになっている。 【中井委員長】 民地を取り込むことができれば圧倒的に自由度が上がる。 【事務局：鈴木】 まちづくりとしては、行き止まり道路の問題を解消することを目指した。通り抜け通路を通すことで防災の対応ができるようになる。 西側土地については、まちづくり上のにぎわい形成として、駅寄りを民間活用で行っていくということとした。 【中井委員長】 公園予定地の北側は住宅等が密集しているので、配置的には良いと思う。 公募のスケジュールはどうするのか。 【事務局：鈴木】 例年だと9月、10月に公募を開始しているが、不動産市況を踏まえ、例年よりも早
--	---

めの開始について検討していきたいと考えている。

【中井委員長】

では、そのような方向でお願いしたい。

3 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（報告）

（戸塚区吉田町土地公募売却の効果検証についての説明）

【財政局：茜ヶ久保】

本案件は審議対象ではないが、課題解決型公募手法による事業開始後の効果検証のモデルとして、今後、効果検証の仕組みを整えていきたいと考えているので、委員の皆様から御質問等があればお願いしたい。

（質疑応答）

【中井委員長】

この資料は公表されるのか。

【事務局：鈴木】

当委員会の公開資料として公表する。

（効果検証の仕組み（案）の説明）

【事務局：鈴木】

先ほどの戸塚区吉田町土地の案件は、本委員会が立ち上がる前の審査会で扱ったものなので、あくまでもモデルという形で報告したが、次の公募実施案件となる西区浅間町五丁目土地については、本委員会で選定しているので、選定の趣旨に合致しているかについて御意見をいただきたいと考えている。また、効果検証の仕組みについてだが、公募実施局と地域課題を整理した区局との相互の確認をした上で、委員会でも御確認いただき、その全体の流れを効果検証としたい。また、一つの土地の公募にとどまらず、横浜市の施策に生かしていきたい。

（質疑応答）

【遠藤委員】

このような形で課題解決型公募についての効果検証を行うことは有意義だと思う。今回、効果検証を行ってみて評価工数に負荷を感じたところがあったか。また、御対応いただいた事業者がどのような対応だったかなどお聞かせいただきたい。

【事務局：茜ヶ久保】

事業者には好意的に協力してもらえた。事業者にもこのようなことを行っているということを伝える場として考えてもらっていると思う。

検証を行う立場としては、今後もこのような形で行っていけるという感触を得た。

【事務局：鈴木】

供用開始後の検証の場合、マンションという居宅の形だとプライバシー等の配慮が

	必要だと考える。 【事務局：茜ヶ久保】 今後、効果検証の仕組みを整える中で、委員会の運営要綱の改正も検討していく。 改正内容等については、改めて委員の皆様にお知らせする。 (2) 来年度の委員会予定等について 今後改めて相談させていただく。 4 閉会
--	--