

平成 29 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 29 年 12 月 22 日（金） 14：00～15：35
場所	横浜市役所本庁舎 4 階 財政局会議室（402 号室）（会議終了後、公募土地を視察）
議題	1 開会 2 審議 3 事務連絡 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》 加藤 ゆり （公認会計士） 小林 賢弘 （株式会社日本政策投資銀行地域企画部 課長） 中井 検裕 （東京工業大学環境・社会理工学院建築学系 教授）※委員長 本間 春代 （弁護士） 《事務局》 財政局：関森管財部長、水口資産経営課長、小柳企画係長、酒井調整係長、 茜ヶ久保担当係長、岡崎、中村、清水、三奈木、鈴木
傍聴人	1 名
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、横浜市の保有する情報の公開に関する条例（抜粋：第 31 条）、横浜市附属機関の会議の公開に関する要綱 ③ 計画内容の変更について：鶴見区下野谷町土地（旧鶴見工業高等学校跡地西側）公募売却 ④ 応募概要：南区别所一丁目土地（旧南土木事務所跡地）公募売却 ⑤ 募集要項：南区别所一丁目土地（旧南土木事務所跡地）公募売却 ⑥ 応募概要：磯子区洋光台五丁目土地公募売却 ⑦ 募集要項：磯子区洋光台五丁目土地公募売却 別添 応募書類（写）：南区别所一丁目土地（旧南土木事務所跡地）公募売却 応募書類（写）：磯子区洋光台五丁目土地公募売却
議事	1 開会 開会挨拶 2 審議

(1) 鶴見区下野谷町土地（旧鶴見工業高等学校跡地西側）公募売却における計画内容の変更について

平成 29 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し公有財産売買契約を締結した鶴見区下野谷町土地（旧鶴見工業高等学校跡地西側）公募売却について、事業者から事業計画の策定にあたり、応募時の計画から一部変更が必要との変更承認申請書が提出されたため、事務局が委員に説明し意見を求めるものである。

（変更概要説明）

（意見交換）

【中井委員長】

地域交流施設について、地域の自治会と話し合いをしながら、その中でこの変更がなされたという理解でよいか。

【事務局：茜ヶ久保】

面積だけでなく配置についても、地域の方々との話し合いの中で変更されている。変更前は入口から最も奥に配置されていたが、建物の中ほど、元々は病院事務所が配置されていた場所と交換するような形になっている。

【中井委員長】

入口からは近くなったが、無窓になってしまった。しかし、地元の方々と協議を重ねた中でこのことであれば、問題ないということか。

【事務局：水口】

地域の方々と相談を重ねる中で、使い方を考えてこの配置、この形でということになっている。

【本間委員】

クリーニング店がコインランドリーに変わると営業時間も変わると思うが、どうなる予定か。

【事務局：茜ヶ久保】

24 時間営業となる予定である。

【小林委員】

金融機関というのは銀行なのか。かなり面積が広いので、どのようなものが予定されているのか教えてもらいたい。

【事務局：茜ヶ久保】

郵便局なのだが、複数の郵便局を集約した店舗とする予定で調整していると聞いている。

【小林委員】

集約化され他の場所から移ってくるという理解でよいか。

【事務局：茜ヶ久保】

そのとおりである。

【加藤委員】

賃料収入減の要因は職員寮だけの問題なのか。店舗数も減っているが、そのことも影響しているのか。

【事務局：茜ヶ久保】

計画を見直した後の収支計画も提出されており、年 46 百万円程度の収入減となるが、大半は寮の断念によるものである。店舗等については、各店舗の事業者と話を具体化する中で協議を行い、増額となった店舗もあれば減額となった店舗もある。

【本間委員】

市内事業者の活用の部分で、設計について市内事業者を活用する予定だったものが変更となった事情を教えてください。

【事務局：清水】

活用を予定していた設計事業者との間で、契約の金額が折り合わなかったとのことである。

【中井委員長】

ほかに質問が出ないようなので、資料の 3 の 2 ページ目にある別紙の前の審査結果に記載されている得点部分をご覧ください。当該事業者の得点は 75 点であり、本委員会ですら定めた 50 点という基準点を超過しており、1 社応募なのでこちらに決定したという経緯であった。

計画の変更が提示されたが、基本的な考え方としては、変更することによってこの審査結果が多少変更になるかと思う。1 社応募なので順位には影響はないが、基準点を下回ってしまうという場合にはかなりの議論が必要である。

今回の変更の内容や質問のやり取りを拝見していた限りでは、用途構成の部分については商業施設がやや変更となるので、若干減点気味になるだろうという印象である。

附帯設置を要する施設である地域交流施設については、面積は狭くなるが、場所や使い方については地元の方々と協議の上ということなので、あまり点数に影響はないと思われる。

その他提案事項では、審査の際、隣の病院との関係性を委員の方々は評価されていたと思うが、今回病院の寮がなくなるということで、この項目については若干減点となるだろう。

建築計画の調和性の部分については、緑が追加され建物の規模が縮小されていることから、周辺に与えるインパクトが小さくなるということで、若干加点となると思われる。

以上のことを総合的に判断すると、やや点数は下がるものの、基準点は大きく超えているという状況に変わりはないため、今回の計画内容の変更を認めるということによってよいと考える。

では、これまでの意見交換の内容を踏まえ、本委員会として今回の変更の問題がないことを確認した旨を、意見書としてとりまとめるが、事務局からその案を説明してもらいたい。

【事務局：茜ヶ久保】

では、意見書の案についてご説明させていただく。

意見書には、変更内容について問題はないことを確認した理由として、1 つ目に地

域交流施設については、地域と使用目的や利用方法等を協議し、それを反映した規模としたものであり、変更後においても選定の趣旨は確保されていると認められること、2つ目に敷地北側の緑化の拡大は、当委員会の希望に沿っており、評価できるものであること、3つ目に商業施設については、出店事業者の意向を反映した業種や店舗規模となるが、変更後においても選定の趣旨は確保されていると認められること、4つ目に建築計画については、用途の一部見送りに伴いやむを得ず5階フロアの設置を断念したものであると認められること、そして最後にその他の変更についても、選定の趣旨に特に影響するものはないという内容を記載する。

また、事業化を進めるうえで横浜市と事業者との間で注意すべき事項として、1つ目に地域交流施設について、引き続き地域と協議を進め、使いやすい施設を目指すこと、2つ目に商業施設の運営について、地域の生活環境との調和を図ることを記載する。

【中井委員長】

追加するものがなければ、事務局が説明した以上の内容をもって、委員会の意見書とするがいかがだろうか。

【各委員】

異議なし

【中井委員長】

なお、意見書には記載しなくてもよいが、クリーニング店が24時間営業のコインランドリーに変更となることを考慮して、防犯設備をしっかりと整備してもらいたいという意見があったことも、事業者に伝えてもらいたい。

傍聴人の退出（全1名）

（これ以降の議事について、平成29年度第3回横浜市保有資産公募売却等事業予定者選定委員会における委員長決定により非公開で開催）

- ・ 南区別所一丁目土地（旧南土木事務所跡地）公募売却（課題解決型公募）について（応募案件の説明）
- ・ 磯子区洋光台五丁目土地公募売却（二段階一般競争入札）について（応募案件の説明）