

平成 30 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（一部公開）

日時	平成 30 年 7 月 5 日（木） 14：30～15：55
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 委員会について 3 審議 4 事務連絡 5 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・社会理工学院長）※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、近藤企画係長、酒井調整係長、茜ヶ久保 担当係長、三原、小高、中村、三奈木、鈴木
傍聴人	1 名
配布資料	① 第 1 回委員会次第、委員名簿 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：港北区菊名七丁目土地公募売却 ④ 計画内容の変更について：磯子区洋光台五丁目土地公募売却 ⑤ 募集要項：旧霧が丘第一小学校跡地活用事業者公募 ⑥ 評価シート：旧霧が丘第一小学校跡地活用事業者公募 別添 応募概要及び応募書類（写）：旧霧が丘第一小学校跡地活用事業者公募
議事	1 開会 部長挨拶 2 委員会について 任期は本年 7 月末日までであることを委員へ伝達

3 審議

(1) 港北区菊名七丁目土地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大和ハウス工業株式会社を事業予定者と決定し、公有財産売買契約を締結した港北区菊名七丁目土地公募売却について、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、事務局が委員に変更概要を説明し意見を求めるものである。

(変更概要説明)

(意見交換)

【小林委員】

スキームを見直すことによりどのようなリスクが軽減されると聞いているか教えてもらいたい。

【事務局：茜ヶ久保】

当初は自社で所有する予定で収支等を計算していたが、その後、建物の建築費用が大幅に増える見込みとなり、改めて本事業の収支計画が事業者内部で俎上に載った際、初期は建物を所有するリスクを回避すべきとの意見が出たため、事業が安定するまでの当初5年間は建物をリース会社が保有するスキームに変更せざるを得ないという判断がなされたとのことである。

【中井委員長】

初期の空室リスクを取りたくないということなのではないか。

【事務局：水口】

補足すると、事業者内部において本事業以外も含めた個別の案件それぞれについて、どのような開発の仕方が望ましいかといことを改めて精査する中で、本事業については当初5年間は建物をリース会社へリースし、そのリース会社がテナントに貸し出すという方法が確実と判断したとのことである。

【本間委員】

変更前は地域貢献に供する施設について具体的なことは提案されていなかったが、今回の変更で、地域等のニーズを考慮した具体的な計画が書かれたことは評価できる。

【中井委員長】

ご意見は以上でよろしいだろうか。

本公募は固定価格の企画競争だったので、この計画内容の変更で本事業者の得点が昨年度審査を行った際に2位となった応募者と逆転してしまうというのは問題である。

昨年度の審査結果では、本事業者と2位の応募者とは8点離れていたので心配はないと思うが、このような問題がないかこの場でしっかりと確認しておきたい。

今回の変更が関係する項目のうち、まず「用途」や「附帯設置」については点数が減るというよりは増える方向になるだろう。次に「計画の実現性及び安定性」についてはスキームの変更で若干の減点となるだろうが、2位と逆転するほどのものにはならないので問題はないと考えるが、いかがだろうか。

【各委員】

異議なし

【中井委員長】

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する。

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つ目に事業スキームは、事業者の社内事情によるやむを得ない変更であるが、事業者が責任を持って事業を継続・推進していくことを確認したこと、2つ目に地域交流スペースと児童発達支援事業所については、地域及び事業所と協議し、それを反映した変更を行うとしたものであり、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、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留意すべき事項として、1つ目に今後も責任をもって事業計画を進めていくこと、2つ目に地域交流スペース及び児童発達支援事業所について、地域の方が利用しやすい施設を目指すことを記載する。

【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

(2) 磯子区洋光台五丁目土地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一次審査通過者を決定し（2者）、その後の入札（応札1者）の結果大和ハウス工業株式会社が事業予定者となり、公有財産売買契約を締結した磯子区洋光台五丁目土地公募売却について、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、事務局が委員に変更概要を説明し意見を求めるものである。

（変更概要説明）

（意見交換）

【本間委員】

地域交流スペースの面積について、書類からは減少していると読み取ったが先ほどの説明では結果的に若干面積は増えると言っていたように聞こえた。どちらが正しいのか。

【事務局：酒井】

変更後の図面に地域交流スペースの面積として四角い囲みの中に記載されている

100.71 平方メートルというのはP S（パイプスペース）分を除いた面積であり、P S 分を含むと 103.32 平方メートルで、変更前の 102.50 平方メートル（P S 分含む）とほぼ変わらない面積となる。

事業者が提出してきた変更前・後の図面では、地域交流スペースの面積として記載されている数字の対象範囲がそれぞれ異なっていたため分かりづらくなりご迷惑をおかけした。

【中井委員長】

説明にあった J R との協議は必要なのか。

【事務局：酒井】

道路を挟んで住宅のすぐ下が線路であるため、協議が必要である。

【本間委員】

保育所の駐車場を増設した点や、3 階建てを一部 2 階にしたこと等は近隣に配慮した変更であり評価できる。

【中井委員長】

こちらの案件は二段階一般競争入札なので、審査における順位等を考慮する必要もなく、また、結果として入札に応じたのは当該事業者のみであるため結果は変わりようがないのだが、変更内容に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必要がある。事務局から案を説明してもらいたい。

【事務局：酒井】

では、意見書の案についてご説明する。

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 つ目に事業スキームは、事業者の社内事情によるやむを得ない変更であるが、事業者が責任を持って事業を継続・推進していくことを確認したこと、2 つ目に広場の形状については、近隣からの要望を反映した変更であり、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、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留意すべき事項として、1 つ目に今後も責任をもって事業計画を進めていくこと、2 つ目に近隣地域等と情報共有を図りながら、利用しやすい施設を目指すことを記載する。

【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

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 8 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）

	旧霧が丘第一小学校跡地活用事業者公募（価格固定プロポーザル方式）について（応募案件の説明）
--	---