

平成 30 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（一部公開）

日時	平成 31 年 1 月 17 日（木） 10：30～12：20
場所	横浜市役所本庁舎 4 階 財政局会議室（402 号室）
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） 中西 正彦 （横浜市立大学 国際総合科学部 国際都市学系 准教授） 本間 春代 （弁護士）※委員長 《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、茜ヶ久保担当係長、小高 鈴木、三奈木
傍聴人	1 名
配布資料	① 第 3 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：鶴見区下野谷町土地公募売却 ④ 効果検証について：西区浅間町五丁目土地公募売却 ⑤ 効果検証について：戸塚区戸塚町土地（戸塚区役所跡地）公募売却 ⑥ 諮問書（写）一式：南区花之木町三丁目土地（旧南区総合庁舎跡地）公募売却 ⑦ 土地概要：南区花之木町三丁目土地（旧南区総合庁舎跡地）公募売却 ⑧ 募集要項（素案）：南区花之木町三丁目土地（旧南区総合庁舎跡地）公募売却
議事	1 開会 (1) 委員紹介 加藤 ゆり （公認会計士）※再任 小林 賢弘 （株式会社日本政策投資銀行）※再任 中西 正彦 （横浜市立大学）※新任 本間 春代 （弁護士）※再任

(2) 部長挨拶

(3) 委員長選出

委員の互選により本間春代委員を委員長とする。

2 審議

(1) 委員会事務の確認等

ア 運営要綱等の説明

「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」に基づき、事務局から説明

イ 職務代理者の決定

委員長の指名により加藤ゆり委員を職務代理者とする。

(2) 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書（平成30年1月10日承認）の内容及び公有財産売買契約書に定める指定期日（指定用途に供しなければならない日）に関し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）

【加藤委員】

郵便局のオープンが2か月遅れる理由を教えてください。出店にあたって何か問題が生じたということではないのか。

【事務局：茜ヶ久保】

問題が生じた訳ではなく、郵便局内部の事務手続きの遅れと聞いている。

【本間委員長】

変更後のサービス店舗である訪問歯科についてももう少し詳しく教えてください。

【事務局：茜ヶ久保】

コインランドリー撤退にあたって、同業種の新たなテナントを募集したが見当たらなかったため他の業種にも募集を拡大していたところ、旧鶴見工業高等学校跡地の東側と西側の間で従来診開業していた歯科クリニックが、新たに訪問歯科を始めるための場所を探していることが判明し調整を図った結果出店の運びとなった。訪問歯科の事務所ではあるが、治療用チェア1台分の通常形態の歯科クリニックも併設することなので、有料老人ホームの入居者の利用も見込まれる。

【小林委員】

コインランドリーではなくなることで、有料老人ホーム等の運営に影響が及ぶことはないのか。

【事務局：茜ヶ久保】

コインランドリーがあることを前提とした運営を想定している訳ではないため、影響はないと聞いている。

【中西委員】

当該公募の審査時に委員ではなかったため確認したいのだが、サービス店舗とは、この敷地内の運営に対してではなく地域に対してサービスを提供するという理解でよいか。そうであるならば訪問歯科は地域に貢献し得るものであり、よい変更だと考える。

【事務局：茜ヶ久保】

事業者の言うサービス店舗は、地域課題等を踏まえて当該公募実施時に付した生活利便性に寄与する商業施設を導入するという条件に基づく施設であり、コインランドリーから訪問歯科に変更となっても、十分その目的を果たせるものであると事務局も考えている。

【本間委員長】

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】

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つ目に商業施設の変更は、出店者の都合によるやむを得ないものであると認められること、2つ目に資産を流動化するという事業スキームは、事業提案時から想定していたものであり、選定の趣旨に反するものではないと認められること、そして最後に事業スキームの変更後の土地・建物の管理は、事業者のグループ会社が行うことから、事業計画の履行に支障がないと認められること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つ目に地域交流施設について、地域の方が利用しやすい施設を目指すことを記載する。

【本間委員長】

この案についてご意見があれば伺いたい。

【中西委員】

事業スキームが変更されることで最も心配されるのは、持続可能性が維持されるかという点。

事業者は今回の変更は持続可能性に貢献するものだとしており、実際にそのようになることを期待しているが、変更承認後に現場の判断でその貢献度が下がることのないよう、事業者との間で留意すべき事項の(1)には、事業の持続可能性にも配慮したスキームの運用にしてほしいといった内容を盛り込んでもらいたい。

【本間委員長】

では、今のご意見を含める形で、最終的な意見書としてとりまとめさせていただきたい。

【各委員】

異議なし

(3) 課題解決型公募による事業開始後の効果検証について（西区浅間町五丁目土地公募売却及び戸塚区戸塚町土地（戸塚区役所跡地）公募売却）

平成 25 年度に課題解決型公募手法による事業者公募を実施し、横浜市保有資産公募売却等事業予定者選定委員会からの答申を受けて事業予定者を決定した西区浅間町五丁目土地及び、平成 26 年度に課題解決型公募手法による事業者公募を実施し、同委員会からの答申を受けて事業予定者を決定した戸塚区戸塚町土地（戸塚区役所跡地）について、事業開始後の効果検証の仕組み（平成 28 年 3 月 16 日 財資経 458 号）に基づき事務局が実施した事業実施状況の確認等の内容を説明し、委員会に意見を求めるものである。

（各公募売却の効果検証について報告）

（効果検証についての質疑応答・意見交換）

【本間委員長】

どちらの事業についても地域交流スペースやオープンスペースといった地域交流施設の利用が若干伸び悩んでいるように見受けられるが、その点についてはどのように分析し、今後どのような対応をしていくのか聞かせてもらいたい。

【事務局：水口】

地域交流施設というものは開業からしばらくの間は認知度が低く、徐々に地域に浸透していくものではないかと考えている。西区浅間町五丁目土地及び戸塚区役所跡地の施設は開業から 1、2 年であるため、まだこれからという状況にあると推測され、今後の利用率の向上に期待している。

またそのために、例えば PR の仕方の工夫や、行政との連携の仕方、地域のニーズに応じた料金等も含むコマ割りの設定の工夫といったことも検討するよう事業者と調整していきたいと考えている。

【中西委員】

大学で 5 年ほど地域拠点を設け団地を活性化するという取り組みに取り組んでいるが、拠点を設けても地域になかなか浸透せず利用数も増えていかず、地域交流施設のような施設の運営の難しさを実感している。

しかし一方で、地域交流施設の効果は利用率のような量的なものだけでは測れないとも感じている。むしろ、どのような人や団体が使っているかという点が重要なのではないだろうか。

例えば、利用数は少なくとも地域の子育てサークルが使用していれば地域課題に貢

献していると言える場合もある。どのように評価するか難しい点はあるかもしれないが、今後行う効果検証では、利用率という量的な基準だけではなく、どのような人や団体が使用しているかという観点も判断基準に加えることを検討してもらえればと思う。

もう1つ、戸塚区役所跡地施設について、地元商店街とのつながりに課題があると区役所は書いているが、どのようにつながるかということはなかなか難しいことだと思う。防災に関する取組に課題があるようなので、防災を通じて商店街とつながるというように、2つの問題をつなげて取り組んでいくことも事業者は検討してみてもどうかと思う。

【本間委員長】

今後も引き続き事業の状況というのは確認等を行っていくのか。

【事務局：茜ヶ久保】

まず今回の委員会のご意見を事業者にフィードバックし、今後も継続的にモニタリングし確認していきたいと考えている。

中西委員からご意見のあった戸塚区役所跡地施設と地元商店街との連携に関する課題については、区役所が意見をまとめるにあたり同商店街からも意見を聞いたうえで挙げられた課題であり、事業者の取組状況を区役所を通して確認していきたい。

【小林委員】

中西委員の意見と類似する部分もあるが、地域交流施設を評価するうえで利用率や延べ人数ばかりを追ってしまうと、リピーターばかりが増え既得権益化し、何年か後に弊害が生じる可能性もある。利用率は高いに越したことはないのだろうが、事業者が多様な方に利用してもらおう工夫をしていくような評価の仕方も検討した方がよいと考える。

また、戸塚区役所跡地施設の区役所意見に地域交流施設及びオープンスペースの利用について柔軟な対応が求められるとあるが、現在実際に硬直的な対応がなされているのか、またそれは改善できるものなのか教えてもらいたい。

【事務局：茜ヶ久保】

区役所が地元商店会から聞いたところによると、地域交流施設やオープンスペースをイベント等で活用する際、医療施設ということもあり飲食が難しいという点や、利用枠の設定等についてももう少し細かく対応してほしいといった要望があるようだ。それらについては話をしながら対応できるところは事業者も対応しているとのことだった。同商店街の方々に地域への協力を評価されている部分もあるので、事業者には引き続き話し合いをしながら対応していってもらいたいと考えている。

【小林委員】

公共空間の活用にあたっては、ぜひWin-Winの関係を築いていってもらいたい。

【本間委員長】

戸塚区役所跡地施設の介護付き有料老人ホームの入居率が85%とかなり高い数値になっているが、どのような理由があるのか。

【事務局：茜ヶ久保】

駅に比較的近く平坦な道であること、駐車場があることなどから入居者の家族も訪問しやすく、好評を得ているようだ。

【本間委員長】

一方で西区浅間町の施設の高齢者向け住宅は、入居率が65%と少し低いと感じるが。

【事務局：茜ヶ久保】

事業者も想定よりは少し遅いペースではあるが着実に伸びてはきているととらえている。横浜駅から徒歩での行き来が困難な場所であるためバスを利用するという交通の便の関係もあるのではないかと思う。

【本間委員長】

では、これまでの意見交換の内容を踏まえ、効果検証について意見書を取りまとめるが、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。まず、西区浅間町五丁目土地公募売却については以下のとおりである。

本件については、事業計画どおりに施設が整備されたことを確認した。また、施設の運営にあたっては、交流スペースの地域優先利用枠等の設定や、津波発生時の避難者受け入れ協定の締結など、事業計画にはなかった取組が行われていることを確認し、当委員会の選定の趣旨に合致していることを確認した。

ただし、「3 公募実施局の見解」にあるとおり、交流スペースについては、入居者と地域の方々の交流の増進とあわせて、引き続き施設の有効活用に取り組んでもらいたいという内容を記載する。

続いて戸塚区戸塚町土地（戸塚区役所跡地）公募売却については以下のとおりである。

本件については、事業計画どおりに施設が整備されたことを確認した。また、施設の運営にあたっては地域防災の取組が一部実現していないものの、概ね事業計画どおりに運営が行われていることを確認した。このことから、全体としては当委員会の選定の趣旨に合致していることを確認した。

ただし、「3 公募実施局の見解」及び「4 戸塚区の評価・意見」にあるとおり、区庁舎移転後のにぎわい形成について更なる深掘りが必要であることから、地域交流施設及びオープンスペースについては、更なる利用率と認知度の向上に引き続き取り組むとともに、地域防災の取組についても、事業計画の実現に向けて引き続き取り組んでもらいたいという内容を記載する。

以上が意見交換を踏まえた意見書の案である。

【中西委員】

両施設の地域交流施設について、地域活動に資するような活動の誘致や多様な人の利用につながるよう努めてほしい旨も盛り込んでもらえないだろうか。

【本間委員長】

では、今のご意見を含める形で、最終的な意見書として取りまとめさせていただきたい。

【事務局：水口】

利用率の向上と併せて、多様な利用を促すといった趣旨を盛り込んだ方がよいということだろうか。

【中西委員】

多様なだけでなく、地域に役立つ、地域課題の解決に資するような利用を推奨したいという意味合いも含めてもらいたい。

【事務局：水口】

地域活動の活性化に資するような利用がなされるというような表現を盛り込むということか。

【本間委員長】

意見書の内容はこの場で確定しなくてはならないのか。

【事務局：水口】

意見書に記載する内容の趣旨が確認できれば、表現については委員会後に修正を行い委員長のとりまとめで確定するといったことが可能である。

【事務局：茜ヶ久保】

その場合も、ご意見を踏まえ修正した意見書の案を一度委員の皆様にご確認いただき、そのうえで委員長に最終的なとりまとめをお願いする。

【小林委員】

地域交流施設に関する意見については、事業者が利用率を上げるために同じ人ばかりに利用してもらおうといった当初の設置目的とは異なった方向に向かうことがないように伝えてもらいたい。

【本間委員長】

では、後日各委員に修正後の意見書を確認いただいたうえで、そのとりまとめは私に一任いただくということによろしいだろうか。

【各委員】

異議なし

【事務局：茜ヶ久保】

事業者に対しては後日、本委員会の意見とともに、検証結果をフィードバックする。

(4) 南区花之木町三丁目土地（旧南区総合庁舎跡地）公募売却（課題解決型公募）について

ア 諮問

事務局から委員長へ諮問書を提出

イ 公募土地の概要説明

事務局が公募土地の概要について説明

(質疑応答)

なし

会議の取扱い

南区花之木町三丁目土地（旧南区総合庁舎跡地）の審議内容については、公募の条件や審査項目等の情報が含まれるとともに、今後の提案内容には、非開示情報に該当する個人・法人情報が含まれ、「横浜市の保有する情報の公開に関する条例」第 31 条第 2 号及び第 3 号に該当することから、「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」第 8 条に基づき、次回以降も含め非公開とする。
（委員承諾により委員長決定）

会議の非公開を委員長により宣告

これ以降の議事について、会議を非公開とする旨を委員長が宣告

傍聴人の退出（全 1 名）