

令和3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	令和3年10月6日（水） 10:00 ～ 11:45
場所	横浜市庁舎18階 共用会議室 さくら13（WEB会議形式）
議題	1 開会 2 審議 3 事務連絡 4 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>小林 仁子 （公認会計士）</p> <p>中西 正彦 （横浜市立大学 国際教養学部 都市学系 教授）</p> <p>星 憲太郎 （株式会社日本政策投資銀行地域調査部 課長）</p> <p>本間 春代 （弁護士）※委員長</p> <p>小嶋 文 （埼玉大学大学院 理工学研究科 環境科学・社会基盤部門 准教授） ※臨時委員（泉区弥生台土地）</p> <p>《事務局》</p> <p>財政局：石川管財部長、森脇資産経営課長、小倉企画係長、佐野調整係長、 安藤、柴崎、中郡、前田</p> <p>《関係区局》</p> <p>道路局交通安全・自転車政策課：石井課長、植竹担当係長、小松</p>
傍聴人	0名
配付資料	<p>① 第1回委員会次第、委員名簿</p> <p>② 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、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</p> <p>③ 諮問書（写）一式：泉区弥生台土地（弥生台駅北口自転車駐車場）公募貸付</p> <p>④ 土地概要：泉区弥生台土地（弥生台駅北口自転車駐車場）公募貸付</p> <p>⑤ 募集要項（素案）：泉区弥生台土地（弥生台駅北口自転車駐車場）公募貸付</p> <p>⑥ 諮問書（写）一式：栄区野七里二丁目土地公募売却</p> <p>⑦ 土地概要：栄区野七里二丁目土地公募売却</p> <p>⑧ 募集要項（素案）：栄区野七里二丁目土地公募売却</p>

議事	<p>1 開会</p> <p>(1) 部長挨拶</p> <p>(2) 委員会について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・山崎智之委員の退任と星憲太郎委員（株式会社日本政策投資銀行地域調査部課長）の委嘱を委員へ伝達 ・泉区弥生台土地に係る審議について、臨時委員として小嶋文委員（埼玉大学大学院理工学研究科准教授）の委嘱を委員へ伝達 <p>2 審議</p> <p>(1) 泉区弥生台土地（弥生台駅北口自転車駐車場）公募貸付（総合評価公募型プロポーザル方式）について</p> <p>ア 諮問 事務局から委員長へ諮問書を提出</p> <p>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</p> <p>(2) 栄区野七里二丁目土地公募売却（価格固定プロポーザル方式）について</p> <p>ア 諮問 事務局から委員長へ諮問書を提出</p> <p>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</p> <p>（会議の取扱い）</p> <p>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）</p> <p style="text-align: center;">会議の非公開を委員長により宣告</p> <p>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</p> <p>事業所管課から、(1) 泉区弥生台土地（弥生台駅北口自転車駐車場）公募貸付（総合評価公募型プロポーザル方式）の募集要項（素案）を説明した後、審議</p>
----	---

(全体の流れについて)

【中西委員】

基本的に大きな異存はないが2点確認したい。1点目は、50年間の定期借地契約となっているが契約更新について記載がないため、事業者にとって制約になるのではないか。2点目は、募集要項(素案)21、22ページに示されている「公共的自転車駐車場整備運営基準」に則ったものを整備することが最低条件であり、これよりも優れた計画の提案について採点に反映するという考えでよいか。

【財政局：佐野係長】

ご質問の1点目について、今回は50年の定期借地なので、大きな社会情勢の変化があった場合は双方協議することを契約に盛り込むなど、事業者に着しく不利とならないようにしたい。

また、当該地は土地概要でも説明したとおり人通りが少なく商業施設が立地するには厳しい条件であり、住居機能も認めるために今回は一般定期借地での公募を行うものである。一般定期借地は最低で50年間の契約となる。

【中西委員】

承知した。募集要項(素案)では50年後に建物を撤去し更地にして土地を市に返還する前提になっているが、それが難しい場合も想定されるので、継続の可能性も残しておいた方がよいかと思った。

【財政局：佐野係長】

50年の定期借地終了後については、募集要項(素案)13ページ「(12)土地の原状回復」において、返還時の土地の状態については別途本市と協議のうえ定めることとしている。必ずしも今と同じ状態で返還することを求めるものではなく、50年後に協議のうえで本市としても好ましい状態で返還を受けたいと考えている。

【道路局：植竹係長】

ご質問の2点目について、中西委員のお考えのとおり、募集要項に示した整備運営基準を上回る提案が加点の対象になると考えている。近年は自転車も様々なタイプがあり、当該地の周辺は山坂の多い地形なので、電動アシスト付き自転車の利用も多く見られる。そういった点についても考慮して、事業者から工夫ある提案をもらいたい。

【小林委員】

募集要項(素案)3ページの貸付料について、不動産鑑定を行って決定されたと聞いているが、鑑定を行う不動産鑑定士はどのように選定しているのか。

【財政局：佐野係長】

財政局で不動産鑑定士の名簿を作成しており、その名簿に基づいて局内の業者選定委員会に諮って選定している。よって、特定の不動産鑑定士に依頼しているわけではない。

【星委員】

経営状態の安定性について、50年間のうちに選定した事業者が破たんする可能性もあると思うが、その場合の対応については契約や協定などで取り決めていくのか。

【財政局：佐野係長】

星委員のお考えのとおり、契約に盛り込んで対応していきたいと考えている。

【小嶋委員】

附帯設置を求める自転車・バイク各 130 台という施設規模は、現在の利用状況に基づいて設定したとのことだが、50 年間のうちに自転車利用の大幅な増加あるいは減少につながる社会情勢の変化があることも考えられる。その場合は事業者とどのように協議するのか。

【道路局：植竹係長】

募集要項（素案）23、24 ページの「公共的自転車駐車場の設置及び管理運営に関する協定（案）」第 7 条に、事業者が施設の整備後に整備・管理運営内容を変更する場合、あらかじめ市と事前協議を行い、市の了承を得ることを盛り込んでいる。この条項によって、将来の社会情勢の変化に対応できる余地を設けている。

（審査の基本的な考え方について）

【中西委員】

「2 事業提案」の「(2) 公共的自転車駐車場」の配点 25 点を下げて、その分の点数を同じく「2 事業提案」の「(3) 建築計画の調和性」と「(4) 地域貢献に資する施設」に配分するのはどうか。

理由としては、自転車駐車場については整備運営基準が示されているのである程度の質は担保されており、提案される計画にそれほど差がないことが想定されるためである。当案件において公共的自転車駐車場が重要な要素であることは認識しているが、全体の 4 分の 1 に相当する 25 点の配点はバランスを考えると大きすぎるのではないか。

一方で、「(4) 地域貢献に資する施設」については事業者から様々な提案がありうると考えられ、差をつけて評価できる項目だと思うので、もう少し点数を配分した方がよいと考えた。また、「(3) 建築計画の調和性」について、当該地の両側は第一種低層住居専用地域となっているので、建築計画において周辺への配慮が必要であると考えられる。開口部の位置や敷地内の動線を周辺に配慮したものにするなどの工夫がほしいので、そういった点からこの項目にももう少し点数を配分した方がよいと考えた。

具体的には、「(2) 公共的自転車駐車場」の配点 25 点から、「(3) 建築計画の調和性」と「(4) 地域貢献に資する施設」へ 5 点ずつ配分したらどうか。

【本間委員長】

そうすると「(2) 公共的自転車駐車場」15 点、「(3) 建築計画の調和性」15 点、「(4) 地域貢献に資する施設」20 点となり、「(2) 公共的自転車駐車場」よりも「(4) 地域貢献に資する施設」の配点が高くなるが、それでもよいというお考えか。

【中西委員】

「(2) 公共的自転車駐車場」に 15 点の配点があれば、事業者もある程度きちんとした設計をするだろうと考えている。それに加えて、様々な提案のあり得る「(4) 地域貢献に資する施設」に 20 点の配点があることで、事業者はこの項目も重要だととらえて注力するだろう。よって、「(2) 公共的自転車駐車場」よりも「(4) 地域貢献に資する施設」の配点が高い形でもよいと思う。

【小林委員】

事前説明の際は「(2)公共的自転車駐車場」30点、「(3)建築計画の調和性」5点の配点となっていたが、それを変更した理由は何か。

また、中西委員の提案のとおり、「(2)公共的自転車駐車場」の配点を少し下げ、「(4)地域貢献に資する施設」の配点を上げてよいと考えた。

【財政局：佐野係長】

事前説明の際にお示しした公募要項（素案）から、庁内での検討を経て配点を一部変更している。「(3)建築計画の調和性」の配点をもう少し高くした方がよいと考えて、「(2)公共的自転車駐車場」30点から5点分を配分した。

【星委員】

今回の審査においてどういった点を重視しているかというメッセージ性を配点に示すという考え方があると思う。

「(4)地域貢献に資する施設」のアは公益性、イは収益性の視点となっており、これらの両立は難しいと思うが、難しいがゆえに差のつくところだと考えられるので、事業者を選別するという視点においては中西委員の提案のとおり配点を高くするのも一つの方法であると思う。

【小嶋委員】

「2 事業提案」の「(2)公共的自転車駐車場」イ「施設へのアクセス動線等は、周辺住民の住環境を阻害せず、利用者の利便性や安全性に配慮された計画となっているか。」について、施設の管理・運営面での安全性に関する記載がないことが気になった。管理・運営面での安全性は重要な点だと考えるので、そういった記載も加えていただければと思う。

「(4)地域貢献に資する施設」について、今回は民間の力をうまく活用するためにプロポーザル方式で公募を行うので、委員の皆さんがおっしゃるように配点を高くしてより優れた提案のあった事業者を選定できるとよいと考える。

1点気になるのは、公募要項（素案）10 ページの表の欄外※印の2行目に「また、審査項目において内容等が著しく劣る場合「不適」と判断し、失格とします。」という記載がある。これは、例えば「(4)地域貢献に資する施設」についてはとてもよい提案をしているが、「(2)公共的自転車駐車場」はかなり劣った提案であったとしたら、合計点では勝っているとしてもこの事業者は選定できないと考えて「不適」とする場合もあるということか。

【本間委員長】

小嶋委員の指摘にあった欄外※印の2行目の「また、審査項目において内容等が著しく劣る場合「不適」と判断し、失格とします。」という記載は、ある項目が0点になった場合を示しているのではなかったか。

私の記憶では、今までにどこかの項目が0点で失格となった事業者はいなかったように思う。

【財政局：佐野係長】

ご指摘の欄外※印の2行目については、どこかの項目で一つ、特に配点の高い項目で0点となった場合に該当するものと考えている。委員長のおっしゃるように、私の記憶でも今までにどこかの項目が0点で失格となった事業者はいなかったように思

う。

【本間委員長】

今まで失格となった事業者がいなかったため特段注意はしていなかったが、不必要な誤解を生まないために表現を改めた方がよいかもしれない。

欄外※印1行目「企画提案書及び入札参加者がこの募集要項の諸条件等を満たさない場合も失格とします。」という記載は必要だと思うが、2行目の記載は必要だろうか。

【中西委員】

私は欄外※印2行目の記載を入れておいてもよいと思う。1行目の記載は明確に募集要項の諸条件を満たさない場合、2行目の記載は公募の趣旨や考え方からみて著しく不適であるなど明確な基準にはあてはまらない場合に対応するという意味合いだろうと考えた。

【本間委員長】

事業所管課の意見は。

【財政局：佐野係長】

2行目の「また」の次に「特定の」という言葉を追加し、「また、特定の 審査項目において内容等が著しく劣る場合「不適」と判断し、失格とします。」とするのはどうか。

これによって、例えば配点の高い項目など、特定の項目で内容が著しく劣る場合に対応できると考える。

【本間委員長】

先ほど小嶋委員から話のあった、ほとんどが優れているが一部のみが著しく劣った提案が出てくるという心配は、実際の可能性としてはあまりないように思う。しかし、募集要項を見た事業者にはそう受け取られてしまうかもしれない。

2行目の「また」の次に「特定の」という言葉を追加するという事業所管課の提案について、各委員のご意見は。

【小嶋委員】

私は事業所管課の提案のとおりでよいと考える。

委員長のおっしゃるように、実際にはあまり心配はないとは思いますが、もしもの時に適用できるようこの記載があった方がよい。

【星委員】

「特定の」という言葉を追加した場合、それがどの項目を指しているかを明示するのか。恐らく事業者からはそういった質問が来ると想定される。

【財政局：森脇課長】

基本的にはこの「審査の基本的な考え方」にある審査項目はどれも満たしてもらいたいものであり、一部が欠けるのは望ましくないと考えている。いずれかの項目に全く点数がつかないような事業者は適性が欠けているとみなすという趣旨で、欄外※印2行目の記載を入れている。「特定の」という言葉を追加した場合、それがどの項目にあたるのかを決めるのは難しいと思う。

【本間委員長】

例えば「1 事業主体」の「(1) 事業実績等」において同種の実績が全くない、あるいは

は同じく「(2)経営状況の安定性」において経営状況が極めて不安定であるなどの理由で0点になり、不適とされることも可能性としてはあるが、実際にはほぼ起こりえないのではないかと思う。その他の項目についても、事業者は計画を練って提案してくるので、どこかが0点で不適になることはないように思う。

【小嶋委員】

それでは、「特定の」の代わりに「個別の」という言葉を追加し、「また、個別の審査項目において内容等が著しく劣る場合「不適」と判断し、失格とします。」とするのはどうか。

【中西委員】

文言の順番を入れ替えて、例えば「また、内容等が著しく劣る審査項目があった場合「不適」と判断し、失格とします。」とするのはいかがか。こうすることで意図が伝わるのではないかと考える。

【本間委員長】

中西委員の案であれば、どこか個別の項目という意味合いが伝わると思う。

では、今までの意見も踏まえて事業所管課でも検討を行い、最終的な募集要項(素案)の内容確認については、委員長に一任という形でよいか。

【各委員】

異議なし

【本間委員長】

続いて、配点についてはいかがか。

【中西委員】

先ほど私が提案した配点案について、修正したい。

「2事業提案」の「(2)公共的自転車駐車場」の配点を25点から20点、同じく「2事業提案」の「(4)地域貢献に資する施設」の配点を15点から20点にしてはどうか。

理由としては、この配点であれば「(2)公共的自転車駐車場」と「(4)地域貢献に資する施設」が全体の2割ずつとなり重点を置いていることが伝わりやすくなる。「(3)建築計画の調和性」は10点のままとなるが、他の項目は5点の配点なので、そこも大切であるということは伝わるだろうと思う。

【本間委員長】

私としては、「2事業提案」の「(2)公共的自転車駐車場」の配点25点が妥当かどうかということよりも、「(2)公共的自転車駐車場」より配点の高い項目がある形はできたら避けた方がよいのではと考えていた。

では、中西委員の提案のとおり、「2事業提案」の「(2)公共的自転車駐車場」の配点を25点から20点、同じく「2事業提案」の「(4)地域貢献に資する施設」の配点を15点から20点にする形でよいか。

【各委員】

異議なし

小嶋委員及び道路局が退席

審議再開

事業所管課から、(2)栄区野七里二丁目土地公募売却(価格固定プロポーザル方式)の募集要項(素案)を説明した後、審議

(全体の流れについて)

【中西委員】

全体として大きな異存はない。応募してくる事業者がいるかどうか心配なところだ。最近では第一種低層住居専用地域における規制緩和の流れなどもあるので、事業者にとって事業の可能性を広げられるような余地を感じられるとよいと思う。

【本間委員長】

私も応募してくる事業者がいるか心配だ。

事業所管課で、興味をもっている事業者等の情報は何か持っているか。

【財政局：佐野係長】

郊外部の住宅地はみな同じような課題を抱えているが、その中でも当該地の周辺地域は高齢化が進んでいる。近年では、この地域で最初に街づくりをした事業者が街の再生に取り組んでおり、第一種低層住居専用地域という極めて利活用用途の限られる地域ではあるが、当該地の近くにコンビニを作るなどの動きのあるエリアではある。

【小林委員】

私も応募する事業者がいるだろうかというのは最初に思った点である。

「応募書類様式」の「(様式3)応募法人概要」について、企業によってはコロナの影響で過去になかった給付金等の受取が発生している場合もあると思うが、そういった点について脚注などで補足することは可能か。私が見てきた中で、企業がコロナ関係の給付金を受け取ることで利益を出しているケースもあったので、採点の中で経営の安定性を審査する項目もあるため、できればこの概要を見て分かる形になっている方がよい。

【財政局：佐野係長】

様式で工夫できる部分について、反映する。

【本間委員長】

この点に関する募集要項(素案)の文言修正については、事業所管課でも検討を行い、最終的な募集要項(素案)の内容確認については、委員長に一任という形でよいか。

【各委員】

異議なし

【星委員】

委員の皆さんがおっしゃるように、私も応募する事業者がいるだろうかという点が気になった。

事業者からの応募がなかった場合、あるいは応募してきた事業者の提案が基準点に満たなかった場合についても想定しながら進めるのがよいと思う。

(審査項目・配点について)

【中西委員】

配点については異存ない。

「3 特に優れた取り組み」の審査項目として例示されている「・事業全体を通して、各用途が相乗効果をもたらすものとなっている」「・応募者のアイデアが活用され、十分な魅力や斬新さを有している等、特色のあるものとなっている」の2点について、意味をとりかねるので修正した方がよいと考える。

例えば1点目の「・事業全体を通して、各用途が相乗効果をもたらすものとなっている」については、「各用途」という複合機能を前提とした記載があるが、当該地は土地の面積及び用途規制から考えて、単機能または類似機能が多少付け足される形になる可能性が高いと思われる。他の事例の審査項目を参考にしたのだろうが、事業者からの誤解を招く可能性があるので、修正した方がよい。

2点目の「・応募者のアイデアが活用され、十分な魅力や斬新さを有している等、特色のあるものとなっている」については、「応募者のアイデアが活用され」という部分が文章としておかしいように感じるので、そこは見直していただきたいと思う。

これらはいくまで例示なので、最終的な文言は委員長にお任せする形でよい。

雑感的な意見としては、当該地を含む地域の場所柄を考えると、周辺地域にとって魅力ある提案が出てくることを期待している。例えば、先ほどの事業所管課の説明にあった上郷ネオポリスの「野七里テラス」と連動する企画などが出てきた場合に、採点においては「2 事業内容」の「(2) 土地利用条件への適合」のイに相当するものとする、あるいは「3 特に優れた取り組み」の方でも加点するようなことを考えていた。

事業者にそういった気づきを与えるために、「3 特に優れた取り組み」の審査項目の例示の中に「周辺地域の魅力を向上させる」「周辺と連動した街づくりを意図している」等を加えてもらえるとよいのではと考えた。

難しいとは思いますが、事業所管課にはその点を検討していただきたい。

【本間委員長】

私も「周辺地域の魅力を向上させる」というような文言がある方がよいと思う。

具体的な文言の修正については、後ほど事業所管課と調整させていただく。

【小林委員】

事前説明の際には、「2 事業内容」に「(3) 建築計画」という項目があったが、その項目がなくなり他の項目にその分の点数を配分した理由は。

また、当該地については高齢化対策に寄与するものが作られるかが重要であると考えているが、そういった提案があった場合は「3 特に優れた取り組み」で点数として加点する考えでよいか。

【財政局：佐野係長】

事前説明の際にお示した公募要項（素案）では、「2 事業内容」に「(3) 建築計画」という項目があり10点を配分していた。実際に当該地でどのようなものが建築できるかを考えてみると、10点の配分をするほどの差が出ないのではないかと庁内調整で意見が出た。それよりも、全体的にその10点分を「2 事業内容」の「(1) 実現性及び安

定性」などに配分することで、同じ内容を表現できると考えて「(3) 建築計画」を点数も審査項目の内容としても割り振る形で今回の募集要項（素案）を提案した。

【小林委員】

承知した。

【星委員】

当案件は、先に審議した泉区弥生台土地と異なり、民間事業者へ市有地を売却するものである。そのため審査項目でいうと、実際には「1 事業主体」の「(1) 応募者の経営状況の安定性」の資金調達能力が重要になってくるかと思うが、横浜市としては売却して終わりではなく、その後の利用についても考えてほしいということで、「2 事業内容」の配点ウェイトを高くしていると理解している。そういった意味では、「1 事業主体」の「(1) 応募者の経営状況の安定性」は関心表明書等がない場合は0点すなわち失格になるので、その点は担保されているという考えでよいか。

【財政局：佐野係長】

先に審議した泉区弥生台土地は駅前の土地かつ駐輪機能を確保する必要があるので、売却ではなく定期借地による活用を行うが、当該地については横浜市で将来活用する見込みがないので、売却することで財源化したいと考えている。

「1 事業主体」の「(1) 応募者の経営状況の安定性」に5点の配点をしていることについては、当該地は面積が2,000㎡弱で公募売却価格が約1億円、1㎡あたりの単価は5万円を切っている状況なので、この土地に興味を持っている事業者であれば相応の資金調達は可能であると考えている。星委員のお考えのとおり、金融機関からの関心表明書等が取れることを応募の前提としている。

【本間委員長】

本件については比較的細かく点数を配分しており、ある項目の配点が著しく大きいということもない。私としては、この案でよいと思っている。

基準点60点という設定について、何か意見はあるか。

私の記憶では、過去に基準点に達することができずに失格となってしまった事業者はいなかったと思う。

【各委員】

異議なし

【本間委員長】

それでは、今までに出た意見に関する募集要項（素案）の文言修正については、事業所管課で取りまとめて検討を行い、最終的な募集要項（素案）の内容確認については、委員長に一任という形でよいか。

【各委員】

異議なし

【財政局：佐野係長】

事業所管課から補足すると、委員から応募する事業者がいるだろうかというご心配をいただいているが、本市としても同じ考えである。過去には1回目の公募に対して応募がなく、2回目、3回目と公募を行った事例もあるので、できれば1回目で事業者が決まるのが望ましいが、応募がなかった場合は2回目、3回目の公募を行うこと

も考えている。

また、募集要項（素案）における応募者のアイデアの活用に関する文言についてもご指摘をいただいたが、事業所管課としては当該地に建売の戸建住宅を並べるだけの提案では、いずれ空き家となってしまうことも想定されるので、委員からの発言にもあったように地域の福祉に寄与する提案を期待している。その点が分かりやすく伝わるように、募集要項（素案）の文言について検討し、委員長と相談のうえで確定させる。

3 事務連絡

（次回以降の委員会日程について）

今年度第2回の委員会については、12月頃の開催を予定している。

その際は、今回とは別の土地1件について、土地概要の説明と公募要項の確認を行っていただいた後に、今回の2件とあわせて3件の現地視察を予定している。

第3回委員会は来年1月頃に今回の2件の土地について応募内容の説明、第4回委員会は来年2月頃に今回の2件の土地について審査を予定している。

第2回から第4回の具体的な日程については、近々に事務局より日程調整をさせていただきます。

（課題解決型公募の効果検証について）

本市が今までに課題解決型公募を行った案件については、施設の供用開始後に、事業内容が地域課題の解決に繋がっているかどうか状況を確認し、委員会から評価・意見をいただいて事業者へフィードバックする方法によって効果検証を行い、地域課題の解決を目指している。

しかしながら、効果検証を行う案件のほとんどにおいて、「賑わいの創出」や「コミュニティ機能の確保」などといった、人が集まることを前提とする内容の地域課題が設定されているため、昨今の新型コロナウイルス感染症の影響によって、効果検証を行うことが非常に困難である。

そのため、新型コロナウイルス感染症の収束後に効果検証を実施することを見据え、本市から事業者への事業実施状況の確認は継続して実施し、その確認結果については、委員の皆様へ書面にて報告する。

なお、従来の効果検証を再開する時期については、今後の動向を踏まえて、別途委員会にご相談させていただきます。

4 閉会