

平成 25 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

日時	平成 25 年 8 月 22 日（木） 9：30～11：30
場所	横浜市役所本庁舎 5 階 関係機関執務室 3
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》 委員長 中井 検裕 （東京工業大学大学院社会理工学研究科 教授） 立野 瑠香 （公認会計士） 福留 浩二 （株式会社日本政策投資銀行地域企画部 担当部長） 本間 春代 （弁護士） 《事務局》 財政局：高澤資産経営課長、岩瀬企画係長、鈴木調整係長、星野担当係長 新井、佐野（計）、清水
資料	① 第 3 回委員会次第 ② 緑区長津田みなみ台五丁目土地における事業計画書（素案） ③ 西区浅間町五丁目土地公募売却：公募土地の概要 ④ 横浜市の保有する情報の公開に関する条例（抜粋） ⑤ 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（抜粋） ⑥ 西区浅間町五丁目土地公募売却：諮問書（写） ⑦ 西区浅間町五丁目土地公募売却：募集要項（原案） ⑧ 福祉保健研修交流センターウィリング横浜一部用途廃止部分の公募貸付け関係資料 （元宿泊施設部分：事業予定者決定及び元スポーツ施設部分：再公募の記者発表資料）
議事	1 開会 2 審議 （1）緑区長津田みなみ台五丁目土地における事業計画について 24 年度実施の緑区長津田みなみ台五丁目土地公募売却（二段階一般競争入札）に 関し、事業者から本市に対して用途を一部変更等することについて、協議の申入れ があったため、これに係る事業計画書（素案）を事務局が委員に説明 （変更概要） ・ 「自社営業所、貸事務所及び貸ホール」の用途を「自社営業所、貸店舗及び貸ホ

ール」に変更

- ・ 建物等の配置についても、効率性を考慮して変更（木造平屋建構造は当初どおり）
- ・ 上記変更により、貸ホールや広場の面積は縮小するものの、使い勝手や隣接公園との相乗効果を高めることなどで、機能面での向上を図る。

（質疑応答）

【中井委員長】

それでは、事業計画（素案）に関する質問と意見を伺っていききたい。

【本間委員】

事務所（自社営業所）とふれあいスペースがつながっている形となっているが、前の計画では、ふれあいスペースは出入自由な場所であり、事務所（自社営業所）とは違うものだった。

【事務局：鈴木】

ふれあいスペースのしつらえについては、事業者に検討を依頼している。今回提案されている事務所（自社営業所）は、貸ホールやふれあいスペースと一体として使用することが可能なものとなっており、机と展示スペースレベルのものと想定される。事務所（自社営業所）に接するふれあいスペースが単なるスペースだけとにならないよう、その造作等のしつらえについても確認していききたい。

【福留委員】

飲食店舗を入れたいというのが今回の趣旨か。

【事務局：鈴木】

そのとおり。

【福留委員】

賃貸床が従来計画から倍になり、売上げも倍になっているが、長い計画なので途中で店舗の撤退や入替えもあるだろう。途中の入替えも事業者の都合によるということか。

【事務局：鈴木】

今回、飲食店舗を予定しており、今後、サービス・物販店舗など店舗の入替えがあったとしても、周囲への影響については飲食店舗以上とは想定しにくい。

【福留委員】

公募の考えとしては、公序良俗に反しなければ柔軟に対応していくということか。

【事務局：鈴木】

公募の条件としても貸店舗は含まれる。また、地区計画的にも大通りに面していることからぎわいのしつらえということになっている。大規模小売店舗のようなものはともかくとして、今回の規模程度のものであれば影響は少ない。

【福留委員】

了解した。

地域への事業説明状況はどうなっているのか。

【事務局：鈴木】

自治会の役員の方に説明を行ったと聞いている。その中で地域の意見を把握し、一

体的なスペースの創出を行っている。今後も自治会等の場を通じながら地域への説明を行うように促していきたい。

【立野委員】

店舗と店舗の間にあるスペースはどのようなものか。

【事務局：鈴木】

両方の店舗につながっているのでバックヤードと想定される。廃棄物搬出等に使用することが考えられる。

【中井委員長】

いくつか意見を挙げたい。

- ・ 飲食店舗としては廃棄物の量が少ないので確認して欲しい。
- ・ 店舗の駐車場など緑化を進めて欲しい。
- ・ 貸ホール・事務所（自社営業所）・ふれあいスペースの並びについて、できれば事務所（自社営業所）と貸ホールの位置が代わった方が良いと思う。駐輪場についても、できれば屋根付きの方が良いと思う。
- ・ 最後に、市から購入した土地で行う事業であり、地域への配慮に取り組むようにして欲しいということを総括的に言いたい。

【本間委員】

前の計画では、常駐の社員がいて管理するということがあったが、採用の人数も減っており、きっちりと管理してくださいと言うべき。何かあったときに連絡する人がいないということのないようにして欲しい。

【事務局：鈴木】

それでは、いただいた意見を整理したうえで、あらためて委員会の意見としてとりまとめていきたい。

なお、貸ホール・事務所（自社営業所）・ふれあいスペースの位置関係については建築計画にかかわるので、意見として挙げたうえで、最終的にはふれあいスペースのしつらえが確保されているかなど、機能面として見ていくことも考えられる。

【中井委員長】

了解した。

※ 新旧図面及び委員会意見については別添参照

(2) 西区浅間町五丁目土地公募売却について

ア 公募土地の概要

事務局が公募土地の概要について説明

(質疑応答)

【中井委員長】

課題解決型公募としての民間事業者との対話について、参加の11グループはどのように選んだのか。

【事務局：鈴木】

説明会を開催のうえ、参加を募った。民間事業者同士で組み合わさって参加する事例もあるためグループとしている。

【中井委員長】

参加したい者は、誰でも対話に参加できるのか。

【事務局：鈴木】

法人ということに限定したうえで参加をお願いしている。民間事業者との対話という手法については、最近、本市でも多く取り入れており、当課が行うほか、他局でも実施している。

【立野委員】

地元の民間事業者は参加していたのか。

【事務局：鈴木】

参加していた。

【福留委員】

公募の条件として、低廉な家賃でコミュニティハウスを入居させるということについて、どのような反応だったのか。

【事務局：鈴木】

1,000円/㎡・月であっても、本市が借りて管理をするならば、事業として考えられるという反応であった。

また、事業者が提供する交流スペース側も本市に管理して欲しいという要望も多かったが、それは、できないとして回答している。コミュニティハウスは条例で定める公の施設として指定管理者等による管理を予定していて、交流スペース側まで管理することは予定していない。

【福留委員】

従前の図書機能では、子供への絵本の読み聞かせを行っていたということだが、そのような活動への要望は強いのか。

【事務局：鈴木】

地域では強い要望がある。

【事務局：高澤】

旧浅間コミュニティハウスは、青少年図書館であった経緯があり、地域の皆さまと後利用を話し合うなかで図書機能の継続についての強い要望をいただいている。

【福留委員】

そのような事情がなければ、より高く売却できる用途を検討することができると思うが、近くの公共的スペースに図書機能を移すことは検討しなかったのか。

【事務局：鈴木】

近くの公共的スペースに図書機能を移すことについても検討を行ったが、最終的には実現していない。

当該地は、昔から地域の方が子供への教育的な活動に活用していた経緯もあり、施設がなくなったので、単純に入札で売却するというものではなかった。

【中井委員長】

当該地は、更地か。

【事務局：鈴木】

建物解体のうえ、更地としている。

課題解決型公募により、地域の課題解決につながるように土地を処分していくということについては、区役所から地域の皆さまにご説明しており、地域ではこれに関する検討会も開かれるなど、当該公募についてのご理解をいただいている。

イ 会議の取扱い

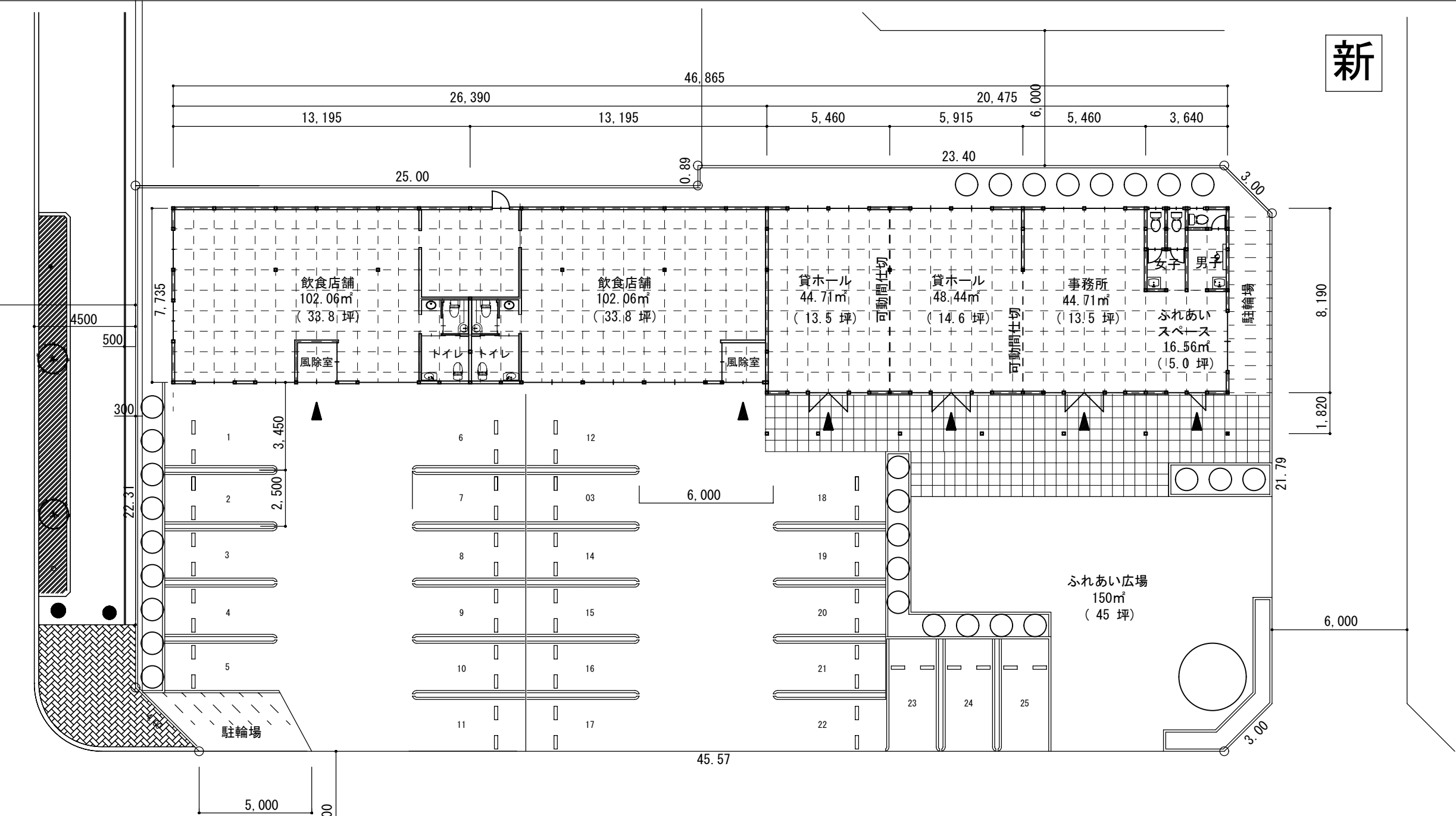
西区浅間町五丁目土地公募売却の審議内容については、公募の条件や審査項目等の情報が含まれるとともに、今後の提案内容には、非開示情報に該当する個人・法人情報が含まれ、「横浜市の保有する情報の公開に関する条例」第31条第2号及び第3号に該当することから、「横浜市保有資産公募売却等事業予定者選定委員会運営要綱」第8条に基づき、次回以降も含め非公開とする。(委員承諾により委員長決定)

会議の非公開を委員長により宣告

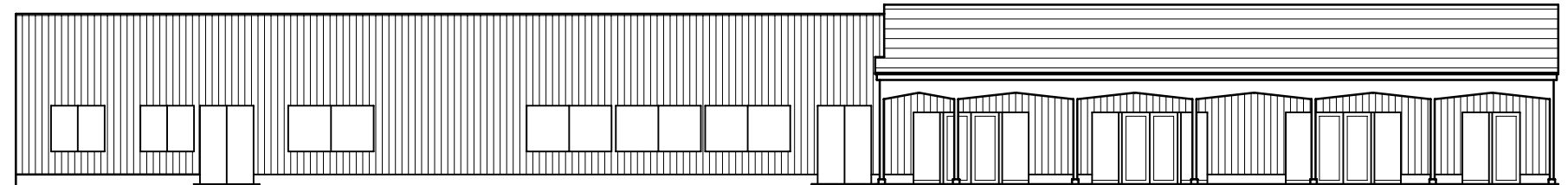
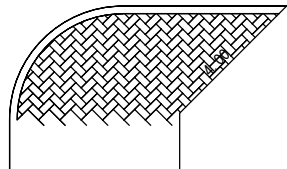
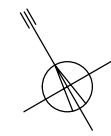
これ以降の議事について、会議を非公開とする旨を委員長が宣告

新

18,000

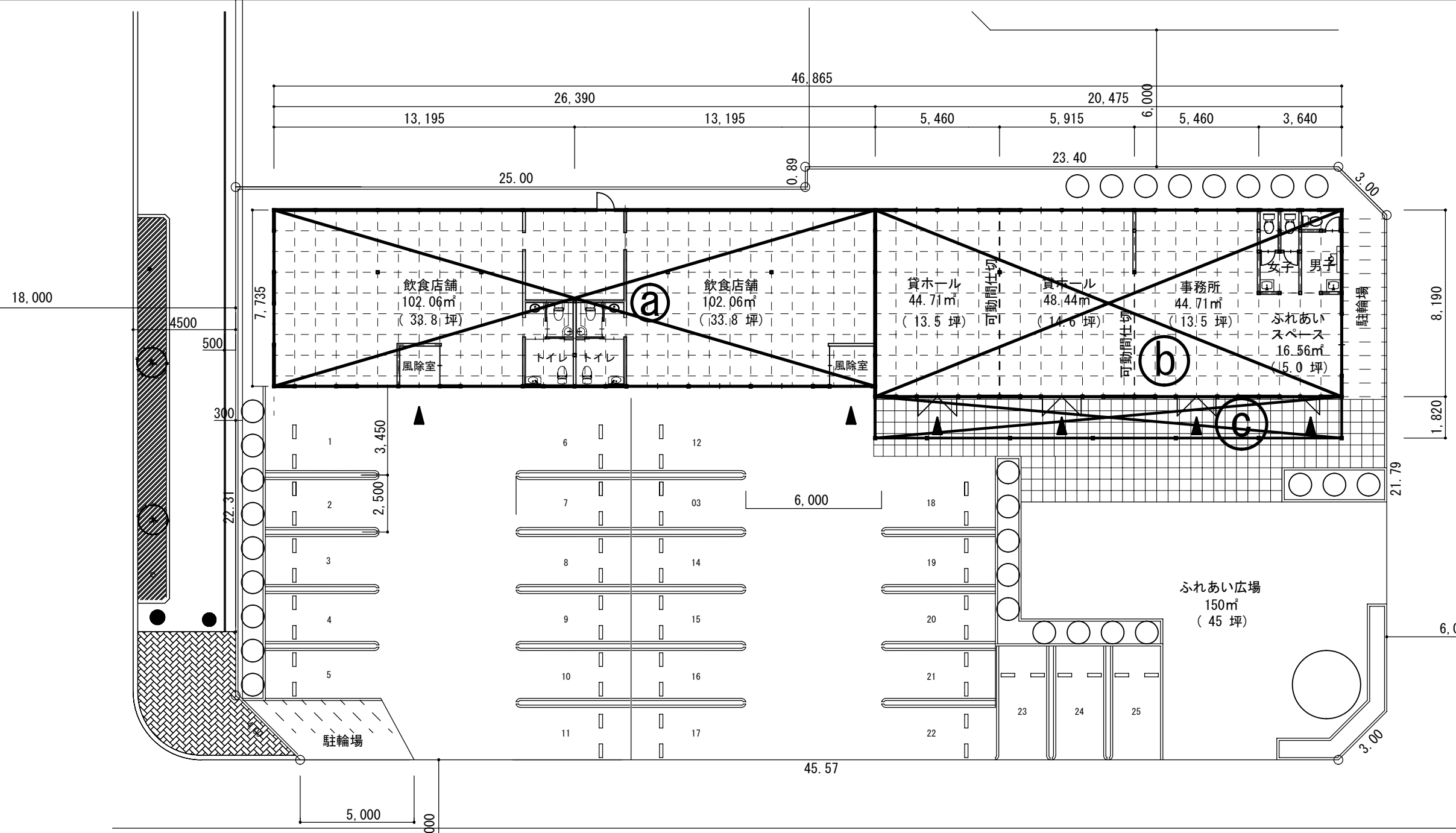


土地利用計画図 S=1/200



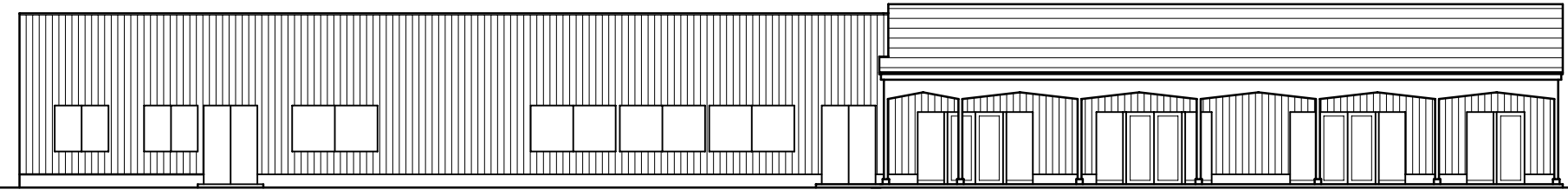
南立面図 S=1/200

横浜市緑区長津田3-4-12 土志田建設株式会社 TEL) 045-981-1136 FAX) 045-981-1133	縮尺	S=1/200	工事名称	横浜市緑区長津田みなみ台	図面番号 A-1
	設計年月日	H25.08.09	図面名称	土地利用計画図	



土地利用計画図 S=1/200

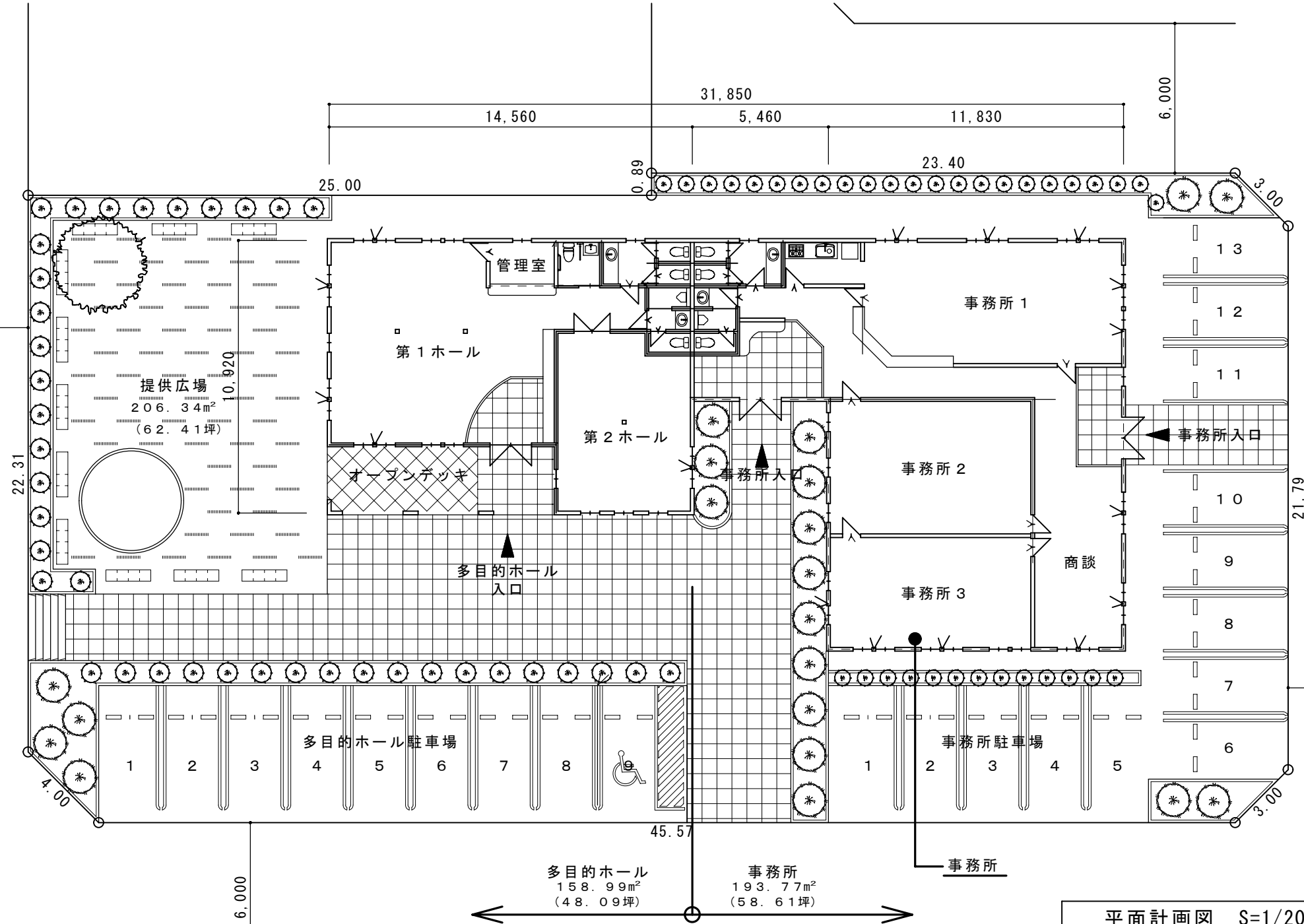
面積計算表	a	$26.39 \times 7.735 = 204.13$	建築面積	$a+b+c=409.08\text{m}^2$
	b	$20.475 \times 8.19 = 167.69$	延床面積	$a+b=371.82\text{m}^2$
	c	$20.475 \times 1.82 = 37.26$		



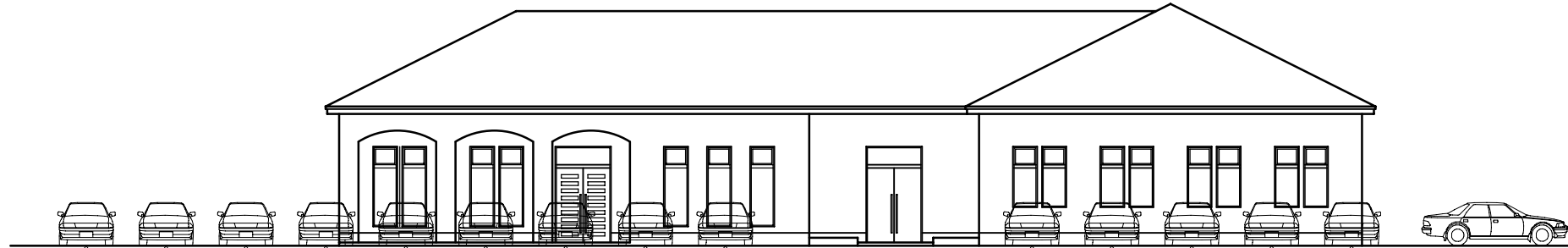
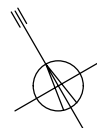
南立面図 S=1/200

旧

18,000



平面計画図 S=1/200



横浜市緑区長津田3-4-12
 土志田建設株式会社
 TEL)045-981-1136 FAX)045-981-1133

縮尺	S=1/200
設計年月日	H24.11.19

工事名称
 図面名称

横浜市緑区長津田みなみ台
 土地利用計画図

図面番号
 A-1

緑区長津田みなみ台五丁目土地における事業計画書（素案）に対する意見について

当委員会は、当委員会が審査（第一段階）を行った緑区長津田みなみ台五丁目土地公募売却（二段階一般競争入札）に関し、事業者から横浜市に対して提出された用途の変更協議の申入れに係る事業計画書（素案）について、今後の事業化にあたって当初の公募や当委員会の選定の趣旨が確保されるよう、委員会としての意見を以下のようにとりまとめました。

- 1 変更案については、次の理由から審査（第一段階）の選定結果に影響するものではないと確認されました。
 - ① 事業者は「自社営業所、貸事務所及び貸ホール」の用途を「自社営業所、貸店舗及び貸ホール」に変更しているが、「店舗」は公募時の土地利用条件に含まれていること。
 - ② 貸ホール及び広場の一部変更については、面積が当初から減少しているものの、使い勝手や隣接公園との相乗効果が高まっていると考えられること。
- 2 賃貸部分の対象を変更することやそれに伴う施設配置計画の変更については、以下に記す当委員会の意見を踏まえ、横浜市と事業者の間での事業計画書協議を適切に進めてください。
 - ・ 廃棄物の量の概計及び廃棄物の処理に関する計画については、テナント予定者に聞き取りのうえ、適切に事業計画書に記載してください。
 - ・ 周辺環境との調和のため、積極的な緑化を図ってください。
 - ・ 貸ホールとふれあいスペースは連携できることが望ましく、自社営業所の配置等の検討を含め、ふれあいスペースの機能向上を図ってください。
 - ・ 貸ホール等の利用者の利便性向上のため、敷地南東側の駐輪場に屋根等の設置を図ってください。
 - ・ 自社営業所、貸店舗、貸ホール及びその他付帯施設の管理については、自社営業所駐在者を中心とした連絡体制を整備し、安全な運営を図ってください。
 - ・ 公有地を取得して事業を実施することを踏まえ、今後の事業化にあたっては、「地域への事業説明」を十分に行うとともに、地域意見を幅広くかつ適切に把握のうえ「地域への配慮」を事業に取り入れてください。