

令和2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（公開）

日時	令和2年10月29日（木） 9:50～10:40
場所	横浜市庁舎18階 共用会議室 なみき18
議題	1 開会 2 委員会について 3 審議 4 その他 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》 小林 仁子 （公認会計士） 中西 正彦 （横浜市立大学 国際教養学部 都市学系 教授） 本間 春代 （弁護士）※委員長 ※ 山崎 智之 委員（株式会社日本政策投資銀行地域企画部 課長）は所用により欠席 《事務局》 財政局：石川管財部長、水口資産経営課長、布野、安藤 《関係区局》 都市整備局企画課：光田担当課長、岡田担当係長、瀬田
傍聴人	なし
配付資料	① 第1回委員会次第、委員名簿 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 ③ 計画内容の変更について：保土ヶ谷区岩井町土地（旧保土ヶ谷県税事務所跡地）公募貸付け
議事	1 開会 （1）委員紹介 小林 仁子 （公認会計士）※新任 中西 正彦 （横浜市立大学）※再任 本間 春代 （弁護士）※再任 山崎 智之（株式会社日本政策投資銀行）※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 委員会について

委員会事務の確認等

(1) 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

(2) 職務代理者の決定

委員長の指名により中西正彦委員を職務代理者とする。

3 審議

保土ヶ谷区岩井町土地（旧保土ヶ谷県税事務所跡地）公募貸付けにおける計画内容の変更について

令和元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、横浜市住宅供給公社を事業予定者と決定し、一般定期借地権設定契約を締結した保土ヶ谷区岩井町土地（旧保土ヶ谷県税事務所跡地）公募貸付けについて、事業者から事業計画書の提出にあたって変更承認申請書が提出されたため、事業所管課である都市整備局企画課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)

【本間委員長】

この案件について各委員からの質問・意見を伺う前に、本日欠席の山崎委員からの質問事項があったと聞いているので、事務局から説明を。

【事務局：水口】

山崎委員から、「投資額増加分の資金調達は自己資金の増額で対応するということが、その手当はどのようにするのか。これが文字通り、手元資金が新しい計画上の自己資金以上あるということなのかどうか。仮に手元資金がそれ以上であれば、事業継続上のリスクが高まるわけではないので問題ないというふうに判断する。」というコメントをいただいている。都市整備局から回答を。

【都市整備局：岡田】

事業者を確認し、増額分についても手元資金から手当ですると聞いている。

【本間委員長】

それでは改めて各委員からの質問事項を伺いたい。

【中西委員】

内容の判断は一旦置いておいて、変更に伴うその後の影響をどう考えるかということについて伺いたい。特に公共的な部分は削っていないことと、それから動線がむし

る改善したということだが、一番何か減る方向に変わったのというのは共同住宅が1層減ったということである。住宅が減ると当然その後のランニングコスト、継続的なその事業にかけたお金を回収できるかどうかというところに影響があると思うが、そこは見通しがあっての住宅用途の減少なのかということを知りたいのが一点と、それに関連して、高齢者住宅と一般向け賃貸住宅のうち、減るのは一般向けの方が減るといふ理解で良いか。

【都市整備局：岡田】

まず内訳は、当初の計画では高齢者向けの住宅の方が21戸、一般賃貸向けの方が10戸だった。変更は高齢者向け住宅の方を少し減らして、13戸となっている。一般賃貸向けを11戸にして、面積の増減の中で調整をしている。事業費の計画上は事業者と対話する中では十分に対応できると考えており、高齢者向けと一般向けとどちらが重要性が高いのかということについては、高優賃に関しては、施設の整備補助・家賃の減額補助もあるので、そういったところも勘案して判断したとの説明を受けている。

【中西委員】

了解した。

【本間委員長】

今の件は私も気になっていたところで、高齢者向けは21戸から13戸ということになり減らしている。3分の2くらいになっている。一方で一般の方が1戸増えるということで、そこについてもう少し詳しく理由などを伺いたい。

【都市整備局：岡田】

階数を1層減らしていくという中で、事業費の調整を含めて判断をしたというのが経過だと聞いている。住戸数は減少している方向になっているが、共同住宅として有している部分の面積というのは大きく変更はないと聞いており、1戸当たりの面積を少しずつ大きくする形で居住性を少し高めていると聞いている。

【都市整備局：光田】

住宅部分については今申し上げた通りだが、今回階数を減らしたことにより、床のレイアウトを再配置した中で2階部分にテナントスペースを新たに確保してそちらも収入を見込むことや、やはりレントブル比みたいなところを適正にしていく中でいかに効率的に使っていくのかということ、配置の中でこの戸数になったというのが経緯であると聞いている。

【中西委員】

確かこの計画は市街地環境設計制度を使うという前提で、要するに容積の割増やその代わりに公開空地を設けるような公共機能を担保するとか、今回、選定に当たった条件以上のものを、市街地環境設計制度に対応する形で盛り込む計画であったと思うが、そことの関係があるように推察するが、端的に言うと、地下を作っても上の住宅を減らす必要があったのかどうかということについては、何が理由で減らさなければいけなかったのかということを知りたい。先ほどの市街地環境設計制度で様々な設計上の要件があって、それが作用して地下を作る関係で上も減らさなければならなかったのかと思うのだが、そういう理解で良いか。

【都市整備局：岡田】

市街地環境設計制度は、高さの緩和だけをしており、容積の割増はない。地下を作ったことによって（住戸数を）減らしたという一番のところが、やはり工期と建設費だと聞いている。1層増やすことによって、工期は約1～2ヶ月延長になる。今回、供用開始は令和5年度と定めている関係から、1層増やしてしまうと工期上は圧迫されてしまうことと、1層増えたことによって、建設も例えば足場の費用がかさんでしまうなど、工期が延びる分事業費の増額もあるので、そういったところも勘案して、階数を減らしている。結果的に、建物全体の高さが約3m程度下がっており、周辺に与える日影など、そういった部分の影響も緩和されてはいる。市街地環境設計制度を使うという前提で提案された公開空地などの計画は変わっていない。

【中西委員】

つまり工事費の問題がかなり大きいということだろう。地下を作るというのは相当コストがかかるのであまりやりたくないことだろうと思うが、いろいろ動線を考えたときに地下をちゃんと作って、そこに駐車場を集約した方が全体の計画が良くなるということの影響だと理解した。

これは都市整備局の考えを聞きたいのだが、先ほど委員長もおっしゃったように、一番大きいのは多分住宅が減るということをどう考えるかということだと思うが、当初のここに盛り込みたい地域に貢献する機能として、今後も市が関わり続けて維持するということなので、要点として期待しているところについては、市街地環境設計制度に関係なく維持されているので、都市整備局としてはその意図としては問題ないと考えているという理解でよいか。

【都市整備局：光田】

今回、高優賃と一般住宅とのミックスということで、やはり多世代への住宅供給を求めていたという評価を委員会でもしていただいたところなので、戸数が減ったこと自体についてはマイナスというところが確かにあるが、その多世代ミックスの住宅というところは外しておらず、その分またテナントを1軒増やしてケアプラザと連携するようなその他の要素の評価というところの見合いで、本来の公募の趣旨は外れていないというのが、我々の考えである。

【小林委員】

公募の時点で「投資の回収に関する計画」が提出されていると思うが、今回戸数が減り、投資総額が変わるということで、投資回収計画は市に再提出されているのか。

【都市整備局：岡田】

この投資回収計画については再提出されていない。

【小林委員】

では投資を最終的に回収するのは、（公募時と同じく）開始から約41年後で変更ないということか。

【都市整備局：岡田】

変更ないと認識している。

【本間委員長】

駐車場自体は、当初の計画よりこちらの方が使い勝手や安全性が良いように思う。またテナントの増もそうだと思う。そういったことの兼ね合いだろう。

【中西委員】

質問はしたので意見として。当初の提案と実際の事業計画を比べると、見た目上大きな変更という捉え方もできるだろう。立場によって見方が違うが、私のように多少建築の設計に関わっている人間からすると、詳細設計によってこれぐらいは変わるという感覚ではある。それに伴って特に住宅用途の量が変わるとか、提案と違うのではないかとこのところは確かにあって、そういう意味では変更としてこの委員会で審議する案件にはなるだろうと思う。ただ、その上で中身をチェックして、公益性やもとの公募の趣旨とか、変更して良くなった部分と、提案よりは減ってしまったところと、秤にかけた場合には、設計者側の立場に立ってしまう意見になるかもしれないが、これぐらいは私の感覚としてはよくあるという気がしている。

【本間委員長】

それでは、今出た意見などを踏まえて、計画内容の変更について本委員会として意見書を取りまとめていくが、何か案は。

【事務局：水口】

(意見書案の内容を説明)

【本間委員長】

こちらの意見書案について、意見があったら発言を。

【中西委員】

意見書案の項目1の方が趣旨としていいですよと認めるので、それが一番大きなポイントだと思うので、そこはこれで良いのではないかなと思う。むしろ逆にフレキシブルな項目2の方について、これは事業者ではなくてむしろこの委員会の役割として、特にこのケースの場合、建物を建てるという建設事業が終わった後にきちんと運営していくということが本来の重要なポイントだった案件だというふうに理解している。そのため、この内容だと作るどころまできちんとやってくださいという意見にとどまっているような気がしており、それは少しもったいないというか、この委員会で議論した趣旨からいけば、項目2②と③の間ぐらいに完成後の建物でそういった運営を応募時の趣旨と変わりなくやってほしいというようなことは言っておいた方がいいように思う。要するに事業というのはこの場合、建物を建てる物理的な事業と、その後のきちんと運営していく事業とがあって、後者の方がむしろ重要だという理解なので、この委員会としてはそこを指摘しておいたほうが良いという意見である。

【本間委員長】

それでは、そういった趣旨を意見書案に加えることにする。

意見書案の項目1②に「地下階の計画によって事業費総額は増額するけれども、事業計画書で提出されている通り、安定的な資金調達能力が確保されていることが認められる。」とあるが、小林委員の見解はいかがか。

【小林委員】

自己資金で賄うということだし、かつ手元資金ということも伺ったので、安定的であると思う。

【本間委員長】

これ以上特段の意見がなければ、この意見書案については、委員会終了後に各委員にメールで送付してその時点でも確認いただき、最終的な確定は委員長に一任するというのでとりまとめたいと思う。

【各委員】

異議なし。

【本間委員長】

以上で本件については審議終了とする。

4 その他

5 閉会