

平成 26 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

|     |  |
|-----|--|
| 日時  | 平成 26 年 8 月 5 日（火） 15：00～17：00   |
| 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<br>2 審議<br>3 事務連絡<br>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》<br>遠藤 健<br>（株式会社日本政策投資銀行地域企画部 課長）<br>中井 検裕<br>（東京工業大学大学院社会理工学研究科 教授）<br>中家 華江<br>（公認会計士）<br>本間 春代<br>（弁護士）<br><br>《事務局》<br>財政局：新倉管財部長 鈴木資産経営課長、森協調整係長、岩瀬企画係長、<br>星野担当係長、新井、小池、山崎、中村   |
| 資料  | ① 第 1 回委員会次第<br>② 委員名簿<br>③ 横浜市附属機関設置条例<br>④ 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<br>⑤ 横浜市の保有する情報の公開に関する条例（第 31 条 会議の公開）（抜粋）<br>⑥ 横浜市附属機関の会議に関する要綱<br>⑦ 西区浅間町五丁目土地公募売却：進出計画書変更関係書類（抜粋）<br>⑧ 平成 26 年度二段階一般競争入札：土地概要<br>平成 26 年度二段階一般競争入札：諮問書（写）<br>平成 26 年度二段階一般競争入札：募集要項（原案） |
| 議事  | 1 開会<br>（1）開会挨拶<br><br>（2）委員紹介<br>遠藤 健 （株式会社政策投資銀行）<br>中井 検裕 （東京工業大学大学院教授）<br>中家 華江 （公認会計士）<br>本間 春代 （弁護士）   |

## 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 委員長選出

委員の互選により中井検裕委員を委員長とする。

### (2) 西区浅間町五丁目公募売却土地における進出計画書の変更について

平成25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事業予定者を決定し、公有財産売買契約を締結した西区浅間町五丁目公募売却土地における進出計画書の内容について、変更があったため、事務局が委員に説明

(変更概要説明)

(質疑応答)

#### 【中井委員長】

それでは、進出計画書の変更に関する質問と意見を伺っていききたい。

#### 【遠藤委員】

交流スペースやコミュニティハウスの面積の増加については、ほぼ横ばいとみるべき水準だと考える。比較的大きな変更点は、サービス付き高齢者向け住宅の戸数1戸増加と屋上のソーラーパネルの配置が変わっている点だろう。その他、1階のコミュニティカフェの場所が変わっている点と、キッズコーナーの面積が小さくなっている点について、委員の方々や横浜市のご意見を伺わせて頂きたい。

#### 【事務局：鈴木】

対象地には、以前、総合福祉センターという施設があった。西区役所が取りまとめをしている地域住民参加の総合福祉センター跡地利用検討会に、事業者が出席し、図面を提示しながらステップバイステップで計画書の内容を積み上げてきたと聞いている。西区役所はコミュニティハウスを賃借する立場なので、使い勝手を含めて練ってきた案である。財政局としては地域住民の方々との合意が取れており、配置論的に調整済みと考えている。

#### 【本間委員】

面積については、元々必要と考えていた広さを満たしているので問題ない。具体的な案では配置が変わっているが、使い勝手を考えてより良いものになっていると思う。

#### 【中家委員】

地域住民の意見が反映された結果なので、良いと思う。気になる部分としては、コミュニティカフェの一部をラウンジとして増床し、キッズコーナーが縮小しているように見えるところだ。

**【事務局：鈴木】**

キッズコーナーは多目的スペース1と連携している。事業者からは、多目的スペースで活動しながら小さな子供の安全に配慮できるようにしたと聞いている。

多目的スペース2にはコンロと流し台が設置してある。炊き出し等に地域住民が利用できる厨房施設を、コミュニティカフェの厨房とは別に設置するというものである。

また、横浜市が賃借するコミュニティハウスの間取りの中で、地域活動ギャラリーに「読み聞かせスペース」を設置している。かつて横浜市が設置していた青少年図書館が衣替えをして従前の浅間コミュニティハウスとなり、図書機能が非常に充実していた。そこでは、小さな子供向けの絵本の「読み聞かせ」が地域の活動として行われていた。すでに、浅間コミュニティハウスは閉鎖したが、「読み聞かせ」の活動は継続している。今回、「読み聞かせスペース」を設置するなど、子供が安全に活動できる空間をトータル的に具備したものと考えている。

**【中井委員長】**

公募時の資料ではゾーニングで示されており、もう少し中身が分かった方が良いと話していたが、今回は細かい寸法を含めて記載されている。また、地域住民と協議しながら作成したとのことなので、委員会としては特に問題ないと考え、引き続き地域住民と協議しながら進めて欲しいということで、よろしいか。

**【各委員】**

良いと思う。

**【事務局：鈴木】**

建築基準法改正で、エレベーター面積が容積対象面積の対象外となったことによる戸数の増加があったが、これについてはどうか。1階、2階の面積を増やした上で、さらに活用できる部分を精査した結果1戸増えたという状況だ。

**【中井委員長】**

高さが大幅に変わるというわけでもないので、特に問題ないと考える。

**【遠藤委員】**

今回は価格公募ではなく機能公募の案件でもあり、問題ない。

**【中井委員長】**

それでは、委員会としては問題がないと考えるということで結論付ける。

まとめた上で、追加質問がある。今回、管理人住居が2階に移っているが、一般的に管理の面から1階の方が良い。ただし、土地の標高によっては浸水等の問題があり2階の方が良いとも考えられる。何か理由があるか。

**【事務局：鈴木】**

低地帯である。公募の際にも、横浜駅周辺ということで津波対策について明記してある。

**【事務局：山崎】**

事業者によると、2階から上が住宅となっているので、居住者への対応の面では2階の方が効率的とのこと。

**【中井委員長】**

そうすると、1階の管理はどうなるのか。

【事務局：鈴木】

基本的には事業者であるが、コミュニティカフェは業務委託になることなども考えられる。

【事務局：森脇】

1階に事務室があるので、ここで対応することになる。

【中井委員長】

少なくとも昼間は事務室に人がいるということか。夜間はどうなるのか。

【事務局：鈴木】

コミュニティハウスは条例施設なので、開館時間が決まっている。エントランスで上階に上がる動線を確認しているので、交流スペースも夜間は閉まると考えられる。

【中井委員長】

これに関しても問題ないので、先に取りまとめたように進出計画書の変更については了承とする。

【事務局：森脇】

本日いただいた意見については、まとめた上で別途委員へ送付するので、必要に応じて補足して欲しい。それに基づき、今後、進出計画書の変更や事業計画書の協議を事業者と進めていく。

(3) 鶴見区鶴見中央四丁目土地、中区かもめ町土地及び青葉区荏田西一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】

鶴見の鶴見駅周辺地区まちづくり協議地区とは何か。

【事務局：鈴木】

横浜市のホームページで公開されている地図情報システムで、用途地域等様々な情報が取得できる。その中の一つとして、まちづくり協議地区等の区別がある。詳細については都市整備局又は鶴見区役所と確認しながらということになる。ただ、駅前全部がこの地区になっているので、相当広いエリアである。

【中井委員長】

具体的に何かあるのか。

【事務局：鈴木】

手元にはないが、所管に問い合わせ確認することはできる。

【本間委員】

臨港地区の用途制限について確認したい。

【事務局：鈴木】

都市計画法の土地利用制限の一環として、臨港地区がある。工業専用地域の用途制限とは別に定められているものである。基本的には港湾施設である。事務所、流通業

務施設、工場とあるが、事務所については海上運送事業や倉庫事業、流通業務も、いわゆる港の流通に関してとしている。工場についても、原料または製品の輸送を海上輸送に依存する製造事業又はこれに関連するものとしており、所管の港湾局との調整が必要である。その他については科学技術関連の研究開発施設、新エネルギー利用等の促進に関する特別措置法に規定する施設、官公署、港湾関係者の利便に供するための施設等となっている。

イ 会議の取扱い

鶴見区鶴見中央四丁目土地、中区かもめ町土地及び青葉区荏田西一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