

令和3年度第2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12月15日（水） 12:55 ～ 14:00
場所	横浜市庁舎18階 共用会議室 みなと15
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》 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） 星 憲太郎 （株式会社日本政策投資銀行地域調査部 課長） 本間 春代 （弁護士）※委員長 《事務局》 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
傍聴人	0名
配付資料	① 第2回委員会次第 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 諮問書（写）一式：栄区笠間三丁目土地公募売却 ④ 土地概要：栄区笠間三丁目土地公募売却 ⑤ 募集要項（素案）：栄区笠間三丁目土地公募売却
議事	1 開会 2 審議 栄区笠間三丁目土地公募売却（価格固定プロポーザル方式）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 事業所管課が公募土地の概要について説明

(会議の取扱い)

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

事業所管課から、栄区笠間三丁目土地公募売却(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)

質疑なし

(審査の基本的な考え方について)

【中西委員】

募集要項4ページの「3 土地利用条件(1) 募集用途」について、工業地域で、「工業地域に建築することができる建築物」ということで実は幅広い。例えばモノ作り系の提案が出てくると用途上は可能である。そういったものが出てきても別に良いという話になるか、あるいは周辺に住宅が広がっており、用途地域は工業地域だが実態としてはもうほぼ住宅地だと考えるのか、要は提案されてきた用途を考えるのに、この募集用途の書き方でよいのかというのが若干気になる。「周辺環境に調和したもの」というところで担保しようとしているのかもしれないが、なぜ気になるかというところ10ページの「審査の基本的な考え方」に「建築計画の調和性」とは書いてあるが、用途の調和性については項目にないので、全く素通しになってしまうのが少し気になった。そこも含めて総合的に勘案して審査できると思うが、まずこの点についていかがか。

【資産経営課佐野係長】

ご指摘のとおり、工業地域というのは、比較的色々な用途のものを建築することが可能である。工業地域に建てられないものは論外だが、建てられるものであれば貴重な工業地域の土地なので、そこ(モノ作り系)を門前払いをすることはないと思っている。ただ、ご指摘のとおり、周辺は住居系の用途地域だということもあり、実際には周辺は完全に住宅地という事情があるので、その点は周辺環境を勘案した審査をお願いできたらというふうに思っている。サウンディング型市場調査の中でいうと、分譲マンションを建てるという話と、あとは福祉施設を考えてみたいと話があったので、そういった提案をしてくる事業者が多いのではないかと思う。あとは周辺との調和性を考えた審議をしていただけたらと思う。

【中西委員】

ご説明は現実問題としては分かるが、やはり 10 ページの「審査の基本的な考え方」に用途を判断するものが入っていないと、審査員としてどこで、用途の適合性みたいなものを判断しているかというのは点数をつけにくいと思う。例えば、点数は変えなくてもいいと思うが、2（2）の「建築計画との調和性」に、建築計画というのは用途を含むものだというようなことが分かるようになっていところで吸収すればいいのかなと思う。物的な計画だけで判断する項目に見えてしまうので、用途も入れるような補記をしていただくと点数がつけやすいのではないかと思います。

(審査項目・配点について)

【本間委員長】

それでは、審査の基本的な考え方と配点について審議していきたい。審査の基本的な考え方で、まず一点として先ほど中西先生の方からご指摘があった2（2）は、例えば「用途を含め建築計画は」という感じか。

【中西委員】

例えば「建築物の用途及び計画の調和性」など、二つ併記しておけば、事業者へも用途の重要性が伝わるかなという気がする。

【本間委員長】

ではこの項目はそのように変えることにする。そのほかにご意見は。

【中西委員】

2（3）は単純に費用負担、事業性のお金の話だけになっているが、実際には誠実かどうか、対策を丁寧にやるかどうかで費用に差が出てきて、やはりコストを上げたくないとなるとそんなに高く見積もらないというのがあり、市有地の売却なので手抜きの対応をされても困るので、そういう意味では、配点を大きくするという意味もある。そういったものに対して、問題がないようにしっかり対応しようとしているかということが一文入っていて、プラス費用負担が可能であるかということの両方を書いた方がよいと思う。

【資産経営課佐野係長】

ご指摘の通り、我々も市有地の売却でこんなことがあったと問題になるのも好ましくないと思っており、今回の公募要項の 17 ページに細かく記載をしている。※印の3つ目「土壌について」で土壌汚染の対策、関係法令に基づいた手続きをしてくださいということを盛り込んで、土壌汚染対策法や条例に基づいた手続きを行った上で関係課に書類の提出を行うなどきちんとした対応をお願いしたいと記載した。その下の・で過去に行政で行った調査については資料を公開するので、その内容を承知した上での対応をお願いすることを考えている。

【中西委員】

了解した。10 ページの2（3）はしっかりと対応することが前提ということか。

【森脇資産経営課長】

今の項目の中に「買主による適切な処理及び…」というような形で、費用の前に履行のことも確認できるかどうかという項目を追加するのはいかがか。

【中西委員】

それが確実というか、事業者がこれを見たときに費用負担だけではなく履行も求められていると、そういうことが伝わると思う。

【本間委員長】

他に配点についてご意見は。説明があった2（4）地域交流施設は20点、2（3）地下埋設物が15点、2（2）建築計画の調和性で10点。あとは2（6）市内事業者の活用が5点、2（7）その他が5点、あとは概ね10点になっている。

【中西委員】

配点を変えなくてもよいと思うが、今回は公募要項の作成側が非常に気になっているポイントの配点が高くなるというのがあって、作成側の理屈としては分かるが、実際の判断基準と必ずしも一対一の対応ではないと思っている。例えば、この2（3）の地下埋設物と土壌汚染の対応も、それ自体、そこを重視しているメッセージであることは分かるが、一方でそこで大きく差をつけにくく、判断しにくい。しかもきちんと対応することが前提だということは、そうすると点数を大きくする必要がないという考え方もできる。その分、その上の2（2）の周辺との調和性みたいなものを判断基準にするという方が合理的かもしれないと思う。例えば10点と15点を逆にすることも考えられる。ただ、そうしなければ判断できないということまでではなく、作成者側としてはそう考えるのかという話ではあるが。

【本間委員長】

今のご指摘は非常に重要なことだと思う。私もこの地下埋設物と土壌汚染にきちんと対応する必要があるという考え方で、そういう事業者でない困るが、やはり不明確というか不明瞭の中で、我々自身としても15点の配点でここを判断するのも少し難しい気もする。むしろその状況も含めてこの建築計画、周囲との調和が重要だと思うので、私は2（2）を15点、2（3）を10点にすることでどうかと思う。他の委員の方々はいかがか。

【小林委員】

2（3）はメッセージ性として、非常に伝わってくるものがあるが、内容としては2（1）と重複するところもあるように感じる。2（1）で出資計画が現実的であるかを見ることは、結局はその費用負担の回収ができるような計画を立てているかということで、そうすると同じになってしまい、合計で30点とも考えられる。1（2）でも企画単位ではなく会社全体としての安定性も見るので、さらに加わって40点分かという感じもある。

【星委員】

難しいところだ。やはり地下埋設物と土壌汚染というのは、応募する事業者側も大きなポイントになると思うので、確かにメッセージ性は重要というか、そこで示す方法もあるとは思う。一方で、判断する側としては、出された事業計画の数字をもって収支が回るかという見方しかできないので、対策の内容であるとか、適切性であるとか、あるいはリスクの大きさというのは我々自身も分からない。ここについては、出されたその金額を前提として、収支計画などがきちんとあればということで判断せざるをえないだろう。

【中西委員】

まず、項目として上がっていること自体にメッセージ性がある。それから配点が大きいことで次のメッセージ性がある、二段階のメッセージ性が必要かと考えた場合に、15点が2つの合計30点と先ほど小林委員がおっしゃったのがちょっと大きすぎないかと気になっている。そういう意味ではこの項目を消すまでせずに、2(3)として上げてそういうメッセージ性を出しておく。そして、点数は標準的な10点にしておいて、その分工夫の余地がありそうな2(2)の方に5点割り振るという考え方はいかがか。

【本間委員長】

他の項目に5点割り振るとしたら、中西委員のお考えは。

【中西委員】

2(4)は20点も振られているというところと、要項に上げている2(5)でもいいのかも。2(2)か2(5)のどちらかに5点振ったらどうかというふうに思っている。私としては工夫の余地のありそうな2(2)の方が点数の幅がつけやすいということもあるので、相対的な差としてもつけやすいと思う。採点側の理屈として2(2)はどうかと思うが。

【本間委員長】

今までの案件でも、2(5)は最近ではそれほど大きな差がつく提案にはなっていないように思う。

【中西委員】

違いは倉庫の面積くらいだと思う。

【本間委員長】

だいたい提案されてくるものはほとんど同じなので、2(5)にあえて点数をのせる必要はないと思う。やはり、点数をもし2(3)から削って、どこか重視しているところに割り振るのであれば2(2)だろう。

【森脇資産経営課長】

委員のご総意なので、その方向で検討する。

【本間委員長】

それでは、点数としては2(2)を15点にして、2(3)を10点にすることでよいのか。

【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のか。

【各委員】

異議なし

3 事務連絡

(次回以降の委員会日程について)

次回第3回委員会は、令和4年1月18日(火)午前10時開始予定。委員会の内容は、前回10月に募集要項の審議を行った泉区弥生台土地と栄区野七里二丁目土地について、各事業者から応募のあった内容を事業所管課から説明する。

また、第4回委員会は令和4年2月7日(月)午後2時開始予定。委員会の内容は、泉区弥生台土地と栄区野七里二丁目土地の提案内容の審査及び過去に公募した案件の効果検証についての審議を予定。

4 閉会