

令和5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（公開）

日時	令和5年8月2日（水） 10：00～11：05
場所	横浜市庁舎 10階 職員会議室
議題	<p>1 開会</p> <p>2 審議</p> <p>3 その他</p> <p>4 閉会</p>
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>高橋 奈津子 （弁護士）</p> <p>土屋 勝俊 （株式会社日本政策投資銀行 地域調査部 次長）</p> <p>中西 正彦 （横浜市立大学 国際教養学部 都市学系 教授）※委員長</p> <p>《事務局》</p> <p>財政局：栢沼 FM 推進部長、佐々木 FM 推進課担当課長、丸田担当係長、梅村、加藤</p> <p>《事業所管課》</p> <p>財政局：藤本 FM 推進課担当課長、熊野担当係長、中郡</p>
議事	<p>1 開会</p> <p>2 審議</p> <p>栄区笠間三丁目土地 計画内容の変更について</p> <p>◆計画内容の変更について （事業所管課から計画内容の変更について説明）</p> <p>【中西委員長】 提供公園から自主管理公園へ変更するということだが、実際には公開的な広場という位置付けで良いか。</p> <p>【事業所管課 藤本課長】 そのとおり。</p>

【中西委員長】

主な変更点としては、自主管理公園なので、公園の清掃や木の管理といったものは管理組合が行うことになること。また、自主管理公園部分が敷地面積の扱いなので、建築面積を増やすことができるため、上限まで建物部分を増やしたという形で設計変更をしたということ。それから、ゴミ置き場の位置は自主管理公園の中に置いたということか。

【事業所管課 藤本課長】

そのとおり。

ゴミ置き場は、資源循環局とも協議の上で場所が決まっている。

【中西委員長】

あとは、防災力向上マンションのハード認定を受けようとする、1階分削らなければいけないため、そもそも雨水が侵入しないような排水設備等で対応をするということか。

【事業所管課 藤本課長】

可能な限り対応を行うというもの。

【高橋委員】

近隣公園があるということで提供公園から自主管理公園にしたということだが、近隣の公園とはどこか。

【事業所管課 藤本課長】

笠間町公園。

【中西委員長】

近隣何メートルというような基準はあるのか。

【事業所管課 熊野係長】

公園の入り口の一番端から敷地の端までが250メートルの範囲。

【小林委員】

ゴミ置き場が住居エリアから遠くなったように感じる。

【事業所管課 熊野係長】

約50から60メートル離れている。

【事務局 佐々木課長】

平日は大船駅に向かう動線ではある。

【事業所管課 藤本課長】

資源循環局と協議の結果、回収しやすいよう道路際に変更したと聞いている。

【土屋委員】

法令が変わったことによる変更は理解する。

ただし、今回の変更等の関係で照らし合わせていくと、気になる点がある。

まず、応募時に駐車場が少ないのではないかという議論があり、今回更に少なくなっ
てしまっていること。

次に、防災力向上マンションの認定申請がソフト認定だけになっているが、審査時は
ハード認定も受けることを加点していたということがないかどうか。

最後に、審査時は、最も工期に余裕があるので評価が高かったようだが、着工から竣
工まで短くなっている。仮に応募時にこの工期だった場合に点数はどうなっていたのか。

本件は、本件事業予定者と2位以下の応募者との間は点数が離れているので、順位が
逆転するということがないのであれば、法令に反している訳でもないので問題ないよう
に思ったが、いかがか。

【事業所管課 藤本課長】

駐車場については、本件事業予定者へヒアリングを実施している。本物件は駅から徒
歩で約11分であること、その他の分譲マンションの実績を踏まえても、附置義務以上の
駐車場は不要と判断したと聞いている。

【中西委員長】

機械式の駐車場である場合、コストもかかるため必要以上に駐車場を持ちたくない
と見受けられる。

延べ床面積の増加分については、日影図を確認すると、全く影響がない訳ではないが、
日影は概ね敷地内に収まっている印象は受けている。冬至の時でも、南西側に位置する
元々の長い建物の日影があり、そこに少し出っ張ったという感じに見える。

【事業所管課 藤本課長】

工期については、企画提案時は余裕をもって設定していた。今回は、より具体的に精
査をして短縮されたが、他の応募者よりは長い。

【土屋委員】

今回工期が短縮されても、順位は変わらないということによろしいか。

【事業所管課 熊野係長】

そのとおり。

【土屋委員】

駐車場についても、同様か。

【事業所管課 熊野係長】

そのとおり。

なお、本件事業予定者を審査していただいた令和4年度第3回の本委員会の中でも「駐車場が少ない」という御意見をいただいていたが、一方で「駅の徒歩圏であるため、駐車場が余る可能性もあるのではないか」という御意見もいただいております。今回、本件事業予定者は、自社の他の分譲マンションの駐車場実績等を基に、附置義務どおりに変更を行ったものである。

当課としても、条例改正の背景や当該駐車場実績等を鑑みて、やむを得ないと考えている。

また、「防災力向上マンション認定制度」のソフト認定・ハード認定の件について、他の応募者の提案書には、当該認定制度の応募申請については一切書かれておらず、本件事業予定者だけが書いている。元々、募集要項における「土地利用条件」は、「地域防災に供する施設を設置すること」としており、他の応募者はその旨についての提案はしているが、本件事業予定者は、地域防災施設の設置に加えて、当該認定申請を行うとの提案をしていた。そのため、今回、ハード認定は行わず、ソフト認定だけを行うことになっても、他の応募者より優れているため、順位に変わりはないと考えている。

【中西委員長】

審査時にも、駐車場の台数の件によって点数が大きく動いてはいなかったと認識している。

全体的な視点で見た時に、駐車場の台数について議論したが、駅までは徒歩だからこの程度だろうという結論だった。

今のやりとりで、提案時より順位が下がる可能性があったかという点は、多少当初より評価が下がったとしても、他の応募者より評価が高い旨は確認できたと思う。

【小林委員】

この土地自体、地下の埋設物がわからないため、市で長期保有している土地であったと思う。投資額を見ると、当初想定より大きく解体費が増加したと記載されているが、結局何が埋まっていたのか、分かれば聞きたい。

【事業所管課 藤本課長】

具体的に何が埋まっていたかは聞いていない。

ただし、マンション建築のために支障とならないように地下埋設物の調査と土壌汚染の検査は終了していることを確認している。

【中西委員長】

自主管理公園について、管理組合側でマンション住民以外の方が侵入をしないよう柵を設置することができなくもないと思うが、公開性の担保についてはどうなっているのか。自主管理ではあるものの公開されている空間で、マンション住民以外にも提供されるようになる。通常の法令上における公開空地だと何かしら協定を結ぶと思うが、そう

いう担保はないか。

【事業所管課 藤本課長】

担保までは確認していない。

【事務局 栢沼部長】

建物の一部には、地域交流施設の「町内会館」として提供いただく部分があり、マンション住民以外の町内会加入者も建物内に入れる想定となっている。

自主管理公園についても、地域交流施設のように調整していければ良いと思われる。重要な御指摘だと思うので、本件事業予定者にも伝えたい。

【中西委員長】

町内会も使えるというのは何が担保か。

【事業所管課 熊野係長】

売買契約書では、用途を指定しており、地域交流施設ということは書いているが、町内会館ということは書いてない。

ただし、契約書において、事業計画書を提出するよう記載しているため、事業計画書に書かれていることは契約書と紐づいている。

事業計画書には「町内会館としての利用を想定した施設」、「町内会館の機能を提供」との記載があるが、想定という言葉がどこまで担保されるかというところかと思われる。

【事務局 栢沼部長】

本件事業予定者と町内会で取り決めをしないと、無条件で利用できるという話にはならないので、何かしらの取り決めはすると思われる。

【中西委員長】

自主管理公園の担保の在り方については検討して欲しい。この件については、意見書に、公募の趣旨を活かして周辺に資するものであるように進めていただきたいという旨は記載したいと思う。

【事業所管課 熊野係長】

事業計画書に「敷地に提供公園に代わる公開広場を設置」と書かれており、この「公開」という言葉がどこまで適用されるか。普通に読むとマンション住民以外の方にも公開と受け取れるかと思うが、確認していきたい。

【中西委員長】

例えばゴミ置き場を公園に置くことも、公園としてはおかしいように思う。いずれにせよ所有権の問題もあって管理組合のものになるということであるから、法的には問題はないけれど、趣旨は理解していただきたいということは意見としては入れたい。

	<p>【小林委員】 木の剪定や草刈りといった、自主管理広場の整備をお住まいの方の管理費で賄うならば、そのことで管理費が高くなると、この広場は自分たちのものであるという意識が生まれ、地域との軋轢が生じる可能性はないか。</p> <p>【事務局 栢沼部長】 可能性はあるので、先ほど委員長から御発言いただいたとおり、元々市の土地でこういう計画であるということをごどこまで伝えていけるかももう少し考えていきたいと思う。</p> <p>【中西委員長】 敷地面積部分が増えることにより、戸数は増えるのか。</p> <p>【事業所管課 熊野係長】 戸数は増えない。</p> <p>【中西委員長】 変更内容については法令に基づいたものであり、他の事業者に対する優位性は変更後もあるものとみなせることから、変更内容については認める方向でよろしいか。</p> <p>【各委員】 了承</p> <p>【中西委員長】 それでは意見書としては変更を認めるが、自主管理公園部分については、事業提案時の趣旨に沿って公開されるよう、本件事業予定者と調整していくことを横浜市に求めたい。</p> <p>3 その他</p> <p>4 閉会</p>
<p>配付資料</p>	<p>① 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>② 計画内容の変更に関する資料（栄区笠間三丁目土地公募売却）</p>