

令和3年度第4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4年2月7日（月） 14：00～15：50
場所	横浜市庁舎 18階 共用会議室 さくら14（WEB会議併用）
議題	<p>1 開会</p> <p>2 審議</p> <p>3 事務連絡</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>中西 正彦 （横浜市立大学 国際教養学部 都市学系 教授）</p> <p>星 憲太郎 （株式会社日本政策投資銀行地域調査部 課長）</p> <p>本間 春代 （弁護士）※委員長</p> <p>小嶋 文 （埼玉大学大学院 理工学研究科 環境科学・社会基盤部門 准教授）</p> <p>※臨時委員（泉区弥生台土地）</p> <p>《事務局》</p> <p>財政局：森脇資産経営課長、佐野調整係長、安藤、中郡</p> <p>《関係区局》</p> <p>道路局交通安全・自転車政策課：石井課長、植竹担当係長</p> <p>都市整備局市街地整備推進課：佐久間担当課長、内山担当係長</p>
傍聴人	0名
配付資料	<p>① 第4回委員会次第</p> <p>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</p> <p>③ 泉区弥生台土地公募貸付</p> <p>別添：質問回答表</p> <p>別添：評価基準表</p> <p>④ 課題解決型公募による事業開始後の効果検証について：戸塚駅西口第3地区土地</p>
議事	1 開会

2 審議

(1) 泉区弥生台土地公募貸付（応募案件の審査）について

（令和3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における委員長決定により非公開で開催）

(2) 課題解決型公募による事業開始後の効果検証について（戸塚駅西口第3地区土地公募売却・貸付け）

平成26年度に課題解決型公募手法による事業者公募を実施し、横浜市保有資産公募売却等事業予定者選定委員会からの答申を受けて事業予定者を決定した戸塚区戸塚町土地（旧バスセンター跡地及び暫定駐輪場跡地）について、事業開始後の効果検証の仕組み（平成28年3月16日 財資経458号）に基づき事業所管局が実施した事業実施状況の確認等の内容を説明し、委員会に意見を求めるものである。

（事業所管課の都市整備局市街地整備推進課から公募売却の効果検証について報告）

（効果検証についての質疑応答・意見交換）

【中西委員】

事実関係の確認ということで、一点伺いたいと思います。まず「戸塚駅西口第3地区土地の概要」(2)公募結果について、おそらくテナントの誘致に苦労されたのだろうと思うのですが、全面供用開始が最初の供用開始からずいぶん時間が経っている。これはテナントがすべて決まるのに時間がかかったと考えてよいでしょうか。要は、どれくらいテナントを探すのに苦労したのかということ伺いたいです。それから二点目は価格についてです。「戸塚駅西口第3地区土地の概要」(1)公募実施概要にある公募売却価格は、土地の市場価格に近い適正価格であるという理解でよいでしょうか。つまり、市有地の売却にあたって地域課題を解決するために価格を抑えたわけではないということでしょうか。

【都市整備局：内山担当係長】

一つ目のご質問であったテナントの誘致については、確かに全面供用開始までに3年近くかかっております。こちらにつきましては、やはり我々所管局の意見にも記載しましたが、地元が期待する施設を誘致するのに非常に時間がかかってしまった。地元と調整する時間も必要だったということです。それから二つ目のご質問の公募売却価格につきましては、特に低い価格にしているわけではなく、我々の方で不動産鑑定をした結果に基づいて価格を決定しています。

【中西委員】

コメントですけれども、私としては同意しますが、報告書の最後にある「4 公募実施局の見解」の「社会情勢の変化によって地元が期待する商業施設の誘致に至らなかった部分は、公募実施局として残念と言わざるを得ないが…」という記載はなかなか苦慮した文言だと思うところです。実際に、地元の要望を含めてこういうものが欲しいということの課題に答えきれていないのは、外見上は事実かと思えます。ただやはり今後、もと市有地だとしても売却して民間の事業性ベースで事業を進める以上は、

それ以上の貢献はやはり難しいものがある。そういったことを考えると、結果としてクリニック等になったのが、当初の想定外だろうとは思いますが、何らかの活用をして人を呼んでいる面もあるということを考えてこのような評価になっていると理解しています。公募売却価格やテナントについて伺ったのは、それを確認するための意味もあったのですが、そういったことを踏まえて私としては基本的に同意します。

【本間委員長】

ありがとうございます。他にご質問ご意見等ありますか。

【小林委員】

地域貢献施設について、コロナ禍で利用者数が3分の1以下に下がってしまって、その中でも非常に頑張って運営されていらっしゃると思ったのですが、土地Aは特定非営利法人、土地Bは事業者の関連会社が運営しているということですが、通常の子会社でしたら運営を続けていけない状況なのではと思います。今後、両方の地域貢献施設について運営している事業者から撤退などの話は出ていない状況でしょうか。今後も、こちらは運営を継続できるということでしょうか。もう一点は、年代別の利用状況データを開示していただけないところ、フィットネスクラブなどがあったということですが、(テナントとして)入っていただくときに、こういうデータを開示してくださいというのはやはり契約上求めにくくて、どうしても先方の好意に甘えるしかないということなのではないでしょうか。

【都市整備局：内山担当係長】

まず一つ目の質問に関して、確かに利用者数が減っている中で継続できるのかという点については、継続するという意思を事業者から聞いております。土地Aについては、建物の建築時に横浜市市街地環境設計制度を適用する条件として地域交流施設が入っておりますので、それによる担保性が非常にあります。土地Bにつきましては、民間事業者が今のところ運営できていると聞いています。

二点目の質問については、確かにデータを提供いただけなかったということで、こちらでも再三お願いはしていたのですが、やはり機密情報なので提供いただけないということがございます。確かに最初から条件として提示してはどうかということもありますので、参考にさせていただきます。

【小林委員】

ありがとうございます。なかなか現実的には難しいだろうとは思いますが。

【星委員】

「4 公募実施局の見解」について、意見というか感想になってしまうのですが、地元の方が期待されているような商業施設が結局入らなかったということについては、コロナの影響や近隣で同業他社の施設があるという状況ですので、致し方ないように思います。逆にその業種にこだわって競合するような状態でテナント誘致をしたとしても、かえって共倒れになってしまうこともあり得ると思います。確かに地元の方に対しては残念ですと申し上げるしかないと思いますが、やむを得ないのではないかと考えているので、報告書の内容については異存ありません。

【本間委員長】

この案件については、コロナという事態が全く想定外だったので致し方ないように

思います。私はこの利用者数を見たときに、その中でも頑張っているという印象を持ちました。

「3 戸塚区の評価・意見」は戸塚区から出てきたものですから、こちらで変更はできないのですよね。

【都市整備局：内山担当係長】

はい。

【本間委員長】

4行目に「区としては地域課題が解決されたとは言い難い。」という記載がありますが、例えば「完全」にあるいは「十分に」解決されたとは言い難い、というように、完全に解決はしていないけれど一定の効果はあるように思ったので、この記述は結構厳しいと思ったのですが、これは戸塚区の意見なので仕方ないですね。

それでは、ここまでの意見交換を踏まえて意見書について取りまとめていきたいと思います。

(意見書案の内容を説明)

【本間委員長】

これについて委員からご意見等ありますでしょうか。私は今のご報告にあったように、コロナ禍の中で頑張っていると思います。私は現地も見に行っただのですが、バスセンター跡地が駅から少し離れたところにある不思議な場所だったかつての状況も分かるので、コロナ禍においてかなり頑張っていると感じているので、もう少し頑張っていることを認める内容を記載に入れてもいいのではないかと思います。意見としてシンプルにこういった形で書くだけでよいとも思います。

【中西委員】

附帯設置に努める施設の記載はこちらの方が適切だと思います。「期待した」という言葉がこういった文書にはやや違和感があるので、例えば「地域から要望された」と変更してもよい気がしますが、趣旨としてはこの内容でよいと思います。

【小林委員】

この内容で問題ないと思いますが、「4 公募実施局の見解」でそもそも地元が期待していたのは映画館などの商業施設であって、出店候補として記載されているテナントは進出計画書に記載があったものということでしょうか。

【都市整備局：内山担当係長】

地元からは提言書という形で電器店、ファッション販売店、映画館は記載があり、具体的なテナントとしてシネマコンプレックスなどが出ている状況です。

【小林委員】

今、これだけの建物が出来上がっている中では映画館は難しいと思うのですね。

【中西委員】

私も「テナント」という言葉には少し違和感がありました。地域から要望された業種とは違うというようなイメージでしょうか。テナントとは限らないということですよ。

【小林委員】

地元の要望は、ここまで建物が完成してしまったらおそらく叶えられないと思いま

す。映画館や電器店は多分1つのフロアをすべて使うと思うので難しいのではないかと。テナントの方がもともと出店計画にあったもので、地元の要望がその出品計画に反映されているのであれば、今の記載で問題ないと思います。たまたま出店計画として事業者が候補として出していたのであれば、例えば学習塾、マッサージ店、物品販売店というのは地元の要望にあったのかどうか分かりませんでした。

【都市整備局：内山担当係長】

進出計画書には学習塾のようなものは記載がありましたし、あとは100円ショップの記載がありましたが、それは実現していないということです。

【小林委員】

それは地元の要望なのでしょうか。進出計画書に記載があったのですよね。細かい業種のテナントまでは地元の要望ではなかったのでは。

【都市整備局：佐久間担当課長】

地元の要望では、幅広い業種がたくさん羅列されていたので、この中に一部一致するものもあれば、一致しないものもあるという状態です。

【小林委員】

そうですね、クリニックなどは要望にあるのではないかと思います。では、先ほどの記載内容で問題ないと思います。

【本間委員長】

確かに今のご指摘を受けて考えると、内容としては地域から要望された商業施設は入っていないし、進出計画書にあったテナントも一部入っていない。事実としてはそういうことですよね。「また、地元から要望があった商業施設や進出計画書にあったテナントの誘致が一部実現できなかった」という内容に変えた方がよいでしょうか。

【都市整備局：佐久間担当課長】

今入っている病院なども含めて、100円ショップが進出計画書に出ていたのも確かなのですが、今回選定した事業者の進出計画書の中には、かなり幅広く書いてあるので、今テナントとして入っている薬局など医療関係の施設も、その幅広い業種の中には入っているので、決して逸脱した形ではないのですが、たくさん進出計画書に書かれている中では地元が要望した業種というのは入らなかったというのが結果的には事実ということになってしまいます。

【都市整備局：内山担当係長】

「施設の運営にあたっては」というところに違和感があるでしょうか。

【本間委員長】

そうですね、「運営」という言葉だと（事業を）行っていくというニュアンスがありますが、どちらかという誘致であるとか、テナントとして入居するという部分だと思うので。

【都市整備局：内山担当係長】

それでは削除します。

【本間委員長】

「地域から要望された業種が一部実現していないものの、概ね事業計画どおり」これであれば、間違いはないですよね。

「3 戸塚区の評価・意見」を見るとやはりもう少し地元が望む商業施設を入れてほしいということなのではないでしょうか。しかし、小林委員がおっしゃるように、今から映画館や電器店を入れるのも難しいと思います。

【中西委員】

例えば、ファッション販売店などはあり得るのですよね。趣旨としては、クリニックなどよりも多くの集客ができるような施設が来て欲しかったということだと思います。その例として、映画館や電器店があげられているのでしょうか。ですから、本当のところはもっと大勢の人が来るような施設という意味だったのですが、それをまとめて「地元から要望された業種」と記載してもよいと思います。もう少し正確に書くのであれば、「進出計画書に記載された業種や地域から要望された業種は一部実現していない」という記載で、(テナントとしての) 入居またはビル全体を買うという形もあるのかもしれませんが、そういった形で一部実現していないものが分かればよいのではないのでしょうか。

【小林委員】

その記載の方が分かりやすいと思います。

【本間委員長】

次の「ただし、この意見にもある通り、施設を継続して運営し、引き続きまちの再活性化に努めてください。」一部実現はしていないけれども、おおむね事業計画どおりですということですね。「ただし」という接続詞に少し違和感があるように思います。確認しました、「また」で繋がっている文章ですけれども、どちらかというと逆説的な、「一部実現していないですが、ただ全体としては合致していることを確認はしました」という内容なので、最後のところは「しかし」ではないように思います。細かい話で申し訳ないですが、「それなので」という意味合いのものだと思います。

【中西委員】

ここでは「確認しました、でも」という念押しのようなニュアンスなのだと思いますが、どちらでも構いません。

【本間委員長】

全体としてはこの内容でよろしいでしょうか。

【各委員】

異議なし

【本間委員長】

それではこちらも修正した内容については、事務局から委員へ送っていただいてもう一度ご意見をいただき、最終的には委員長へ一任という流れで進めるということでもよろしいでしょうか。

【各委員】

異議なし

3 事務連絡

次回の委員会日程について

次回の令和4年度第1回委員会は、4月22日(金)午前10時から開催予定。

	4 閉会
--	------