

第1回 さいたま市宮桜木駐車場用地活用事業者選定委員会 議事要旨

1. 日 時 令和3年11月16日(火) 9:15~11:15
2. 会 場 大宮ソニックシティ 803会議室
3. 出席者 委員6名(桑田仁、小嶋文、足立慎一郎、池田一義、岩田真由美、関根ゆり)
※敬称略/欠席者なし

4. 議題等及び公開又は非公開の別

- (1)開会非公開*
- (2)事業概要等の説明公開
- (3)議 題
 - 1)公募の実施方針について公開
 - 2)公募要項について非公開*
- (4)その他非公開*

※会議は非公開とし、議事要旨は公開可能な範囲で公開。

5. 傍聴者数 5名

6. 議事要旨

(1) 開 会

1) 委員会設置条例の確認

・事務局より、参考資料1「さいたま市宮桜木駐車場用地活用事業者選定委員会条例」に基づき、条例内容の説明を行った。

2) 委員長等の選出

・委員の互選により桑田委員を委員長に選出して決定した。
・桑田委員長が、小嶋委員を職務代理者に指名した。

3) 諮問

・事務局より、諮問書の説明を行った。委員会に対し、「事業者の選定基準の策定に関すること」、「事業者の選定に関すること」の2点について諮問がなされた。

4) 公開又は非公開

・事務局より、本日の会議の流れを説明。議題の公募要項については、評価基準や事業提案書に関わる内容を含み、公にすることにより、率直な意見の交換若しくは意思決定の中立性が損なわれるおそれ等があることから非公開とすることを決定した。

(2) 事業概要等の説明

桑田委員長が、会議の議長を務める。

事務局より、資料2「経緯・事業概要等」の説明を行った。

<質疑等> 質疑等が複数ある場合、①、②、③として整理。

池田委員 ①委員会スケジュールと議会との関係はどうなっているか。

②対象敷地には土壌汚染が確認されているが、市が負担する土壌汚染対策費は概算でどの程度になるか。

- 事務局 ①実施方針は令和4年2月議会に報告後、3月に公表し公募を開始する。公募要項は令和4年6月議会に報告後、公表する予定である。優先交渉権者の決定は、第5又は6回委員会後、令和5年2月議会又は6月議会に報告する予定である。なお、本事業に係る議会の議決が必要となるのは2回であり、桜木駐車場条例の廃止時と、用地売却の際の契約締結時である。
- ②市が負担する土壌汚染対策費は、売却の場合は売主責任として全ての汚染土対策費約2億8,000万円、貸付の場合は事業者の建設工事に伴う掘削部分の汚染土の運搬と処分費のみで最大約1億700万円を想定している。

関根委員 対象敷地の現地見学の機会を頂きたい。
事務局 今後、ご案内したい。

小嶋委員 現状の駐車場機能は、本事業開始後はどうなるのか。
事務局 本事業の中で、市が駐車場を確保することは想定していない。本駐車場を廃止しても、駐車需要は周辺駐車場にて対応可能であることを確認している。また、事業者が事業に必要な規模の駐車場を整備することになる。

(3) 議 題

1) 公募の実施方針について

事務局より、資料3「公募の実施方針について」の説明を行った。

<質疑等>

足立委員 ①市が実現したい事柄、コンセプト等の重要事項が簡潔すぎるため、実施方針等にもっと明確に分かりやすく記載すべき。

②売却時の用途指定期間30年間は、一般に長い。将来の社会経済情勢の変化にも柔軟に対応できるよう、官民のリスク分担のバランスの観点から工夫の余地があるのではないか。重要な点は、東日本の対流拠点創出、新たな資源誘引等による価値創造であり、その目的が損なわれない範囲のテナント変更等は認めるなど、具体かつ丁寧に検討すべき。

事務局 ①ご意見を踏まえ、コンセプト等の表現方法を検討する。
②委員の皆様にもご相談しながら用途指定の条件等を検討したい。

池田委員 ①応募者の参加要件にてSPCや不動産流動化を認めているが、将来的に不動産流動化により真の所有者が不明となる事例があるため、流動化によるデメリットを把握する必要がある。

事務局 ②提案貸付料は契約期間中の総額であるが評価時に割引率を考慮するのか。
①不動産流動化は、事業者からの要望があり、資金調達手段として可能にしている。ご意見を踏まえ、公募事業として適切な対応を検討する。
②貸付提案料の評価にあたり、割引率を適用することを想定している。

岩田委員 まちづくり全体における本事業の位置づけを示すことで、事業のコンセプトや市の本意が伝わるのではないか。本事業には様々な主体が関係し長期間の契約となるため、コンセプトから外れないような精緻な検討が必要となる。

事務局 コンセプトを明確にしておくことが重要であることから、ご意見を踏まえ、表現方法等を検討する。

- 小嶋委員 ①実施方針に、関係する上位計画や桜木駐車場用地活用方針等、本事業を行う上で考慮すべき資料を列挙することが望ましい。
②活用方針に示した新設道路は、実施方針にも記載した方がよい。

- 事務局 ①ご意見を踏まえ、実施方針を修正する。
②実施方針では対象敷地とまちづくり用地の位置関係のみを示していたが、ご意見を踏まえ、新設道路等を追記する。

2) 公募要項について

会議が非公開のため、発言者は匿名としている。

事務局より、「公募要項について」の説明を行った。

<質疑等>

- 委員 ①議会が売買契約を否決した場合の損害補償等リスク分担の考え方について、他事例などもふまえてお聞きしたい。
②用途変更に関しては、どのような場合に許容されるのか。市のコンセプト・ポリシーの明確化により、官民のリスク分担のバランスの観点から、合理的な形での事業の変更・柔軟性の余地確保を検討すべき。
③貸付・売却で公平な評価基準の検討をお願いしたい。
- 事務局 ①議会の否決の関係について、他都市事例の状況調査を含めて検討する。
②用途変更については、市が求める新たな価値の創造であれば認める、という方向性で検討し修正する。
③評価基準案については、次回委員会にて提示する予定である。

- 委員 長期の事業であり、デフォルトした場合の対応は考えているか。
事務局 モニタリングの設定や、クロスデフォルト条項を設定する等検討したい。

- 委員 事業者の経営状況等を評価するのか。
事務局 ご意見を踏まえ、事業者の経営状況等を評価基準に含める方向で検討する。

※その他、文章表現や字句の修正の意見あり修正する。

(4) その他

次回の議題と公開又は非公開の決定

- ・事務局より、次回の議題項目を説明後、議題の公開又は非公開を委員会に諮り、下記のとおり決定した。

【公開】公募の実施方針、公募要項（審査項目等を除く）、
事業者選定基準（審査項目等を除く）

【非公開】公募要項（審査項目等）、事業者選定基準（審査項目等）、契約書等

以上