

平成26年度 第1回 芦屋市保有土地活用事業者選定委員会 会議録

日 時	平成27年2月3日(火) 午前9時30分～11時25分
場 所	芦屋市 市役所北館4階 教育委員会室
委員出席者	高田光雄委員、小浦久子委員、遠藤眞廣委員、小島幸保委員、林 茂晴委員、 寺本慎児委員
欠席委員	6名出席 0名
事務局	佐藤総務部長, 朝生課長, 市原係長
会議の公開	公開
傍聴者数	2人

会 議 次 第

- (1) 開会
- (2) 市長挨拶
- (3) 委嘱状交付
- (4) 委員紹介
- (5) 事務局紹介
- (6) 委員長の選出
- (7) 議 題
 - ・ 募集要項(市案)の説明
 - ・ 意見交換
- (8) 閉 会

事務局 定刻となりましたので、第1回芦屋市保有土地活用選定委員会を始めてまいりたいと思います。会に先立ちまして、市長からのご挨拶を賜りたいと思います。市長ご挨拶をお願いします。

山 中市 長 市長あいさつ

事務局 ありがとうございます。
次に、今日参集していただきました各委員の皆様へ委嘱状の交付式を執り行いたいと思います。市長よろしくをお願いします。

山 中市 長 6名の委員に委嘱状の交付を行う。

事務局 次に、次第の6番目として、委員長の選出を行いたいと思います。お手元資料の「芦屋市保有土地活用公募売却等事業者選定委員会規則」第2条により、委員長の選任を行いたいと思います。
事務局からの提案ですが、「委員長候補」につきましては、「事務局

から指名推薦」をさせて頂きたいと思います。各委員の皆様の異論はございませんでしょうか。

各委員 異議なしの声があがる。

事務局 ありがとうございます。それでは、「高田先生」を委員長に選任したいと思います。

この委員会は、この会を含めて、後、3回程度会を催します。
委員長補佐として、副委員長を選任していただきます。
それでは、高田委員長より副委員長を選任願います。

高田委員長 それでは、わたくしから「小浦委員」を副委員長に選任したいと思いますがいかがですか。

各委員 異議なしの声あがる。

事務局 ありがとうございます。議事進行に先立ちまして、委員長と副委員長様には席に移動願います。

ここで、市長はこの後の公務がありますので、ここで退席させていただきます。ありがとうございます。

それでは、委員長、議事進行をお願いします。

高田委員長 次に、次第の7番目について、事務局から説明願います。

事務局 それでは、募集要項の市案についてご説明する前に、前回の10月14日の会議の中でもご説明させて頂きましたように、今回の、芦屋市保有土地活用事業者選定委員会につきましては、市立芦屋高等学校跡地の活用事業者について、この用途制限内で建設出来得る建物について応募者に対して、芦屋市が土地利用方針として「募集要項案」の中に書いてありますとおり基本的な考え方を基に「一般公募提案型」として広く募集するものです。また、この提案者の中で一定水準以上の評価を得た、「最優先交渉権者」と「次点者」を提案合格者として選定委員会で選定していただき、その中から、「買受希望価格」については、最も高い買受希望価格を提示したものを事業予定者として決定するものです。

前回の委員会では、ある一定の市で建てて頂きたい思いの建物を限定しておりましたが、今回の募集要項案では15ページの中にも書いてますように、この用途地域で、用途制限内で建築可能な建物として広く、提案者に対して募集を行うよう変更させて頂きました。

また、前回の委員会後、昨年度の広島の惨事を受けて、兵庫県にあっては1月に開発要綱の見直しを考えているとの内容でしたが、県に確認したところ、平成25年4月及び8月に開発要綱を見直しその中に今回のような場所を開発する場合の事は網羅しているとの事で、今回は見直しはしないのご意見を頂きました。

しかしながら、旧校舎用地の裏山については、土砂警戒区域に指定されていますので、ここを開発される場合については、開発者が事前に兵庫県西宮土木事務所及び宝塚土木事務所街づくり課と良く事前に協議するようとの事を申されておりました。また、急傾斜地に対するレッド指定については、昨年10月に県下の西側の相生にて27カ所指定しましたので、平成27年度には、指定を増やさず、平成28年度に再度、指定箇所を増やすか検討中である事のご意見を頂きました。

さて、この要綱の中で3頁目には、本件土地の中で旧校舎時期の裏山に土砂災害防止法に基づき、設置した施設については第三者に渡す場合の注意点を県よりご指導いただき、その文面を貼り付けております。今後の予定としましては、お手元の資料に「スケジュール案」としてお示しさせて頂いておりますように、今日の会議で内容を肉づけしていただき、次回3月の下旬に募集要項を決定し、4月の中旬から募集要項を配布し、6月中下旬にて提出書類の審査をしていただき、七月にはその提案者の内容で、提案者を呼び、プレゼンテーションを開催していただき、提案合格者を決めていただき、8月初旬に買受希望価格を開示し、仮契約を結び、9月議会で事業者承認を頂き、10月頃には事業者がこの土地の開発を任せたいと考えております。宜しくご審議をお願いします。

高田委員長 事務局からの説明が終わりました。
この募集要項（案）について、ご意見やご質問がありますでしょうか。

小浦副委員長 対策工事について、もう少し丁寧に説明願います。

事務局 募集要項の37頁から39頁に対策工事を行った場所を明記しております。3頁にその内容を掲載させて頂いております。
この場所は、元々の校舎があった裏山であり、裏山の急傾斜地に土砂災害特別警戒区域として、通称レッドが指定されましたので、このままでは、処分が出来ないため、レッドを解除するための対策工事としまして、まずは、斜面の抑えとしての擁壁を補強する意味で「もたれ擁壁」を新設し、落石防止としまして、斜面地にアンカーを打ち、ネットにて斜面を押さえる工法を取りました。また、この裏山は高等学校と林野庁の敷地であり、林野庁からの落石を防ぐために、土砂防止策として、高射ネットというネットを設置しています。この工作物を設置することで、レッドを一部解除していただきましたが、林野庁側の一部にレッドが残る形となっています。
ここで、一部解除していただいた工作物を「対策工事」と言うっているものです。ここを取得した開発業者がこの場所を再度、土地を広げるためにこの工作物をいろう場合は、事前に県の土木事務所に協議が必要と言うことを説明しています。逆に、何も触らなければ問題がないと言うことです。

- 小浦委員 グラウンド面については、特段何をしても良いのですか。
- 事務局 グラウンド面については、「土砂災害警戒区域」とはなっていないので、特段開発には問題がない場所と考えています。
- 小浦委員 現在は、校舎敷地と体育館敷地については特段注意事項は無いと言うことですか。
- 事務局 現況の状態の開発することについては、問題はありません。
- 高田委員長 土砂災害特別警戒区域解除工事実施場所について、安全性が確認できる説明資料（耐用年限等）を何か載せておく必要があると思います。
現行の募集要項には、特別警戒区域を解除された資料は添付されていますが、対策工事として実施した工事内容を説明した図面等が無く、技術者や専門家が安全性を判断しにくいと思うので、客観的にいつどんな対策工事を行ったかの説明書きが必要だと思います。
- 「安全性」についてと活用後より危険な方向に行かないように芦屋市での指導なりが無いとこのままでは、売りっぱなしになってしまうと思います。
- 事務局 「瑕疵」が残ると言うことですか。
それであるならば、何か説明できる資料を添付させて頂くということによろしいですか。
- 高田委員長 それで良いかと思います。
- 小島委員 募集要項の中の文言について、例えば「対策施設」と書いてあったり「設置施設」と書いてあったりと、使用する用語は統一して整合が取れるようにしていただきたい。
- 高田委員長 この37ページからの図面はどこで作成されたものですか。
- 事務局 この図面は、兵庫県西宮土木と砂防担当課で協議され、作成された図面です。
- 高田委員長 もともとあった図面ですかね。
- 事務局 今回の対策工事を行った時の図面だと思います。
- 高田委員長 どういった技術的対策を取ったかと言う図面なり説明書でないこの図面はこの辺りの警戒区域を解除するための図面であると思いますので、

どのような方法を取って、解除したのかが解るような図面とか、説明書をつける必要があります。技術的対策を取った図面が必ずあるはずですので、それを載せる必要があります。

小 浦 委 員 対策工事について、工事の実施内容がわかるような図面とか、対策工事がどのように施工されているのかが分かる図面をつけるべきと思います。技術的な図面は、応募された方だけに見せようとされているのですか。

事 務 局 今日の段階まではそのつもりはありませんでしたので、今、頂いたご指導、ご指摘については技術的な資料を添付させていただきます。民間のような、重要事項説明書をつけませんので、募集要項の中で全てを明らかにする必要がありとおもいます。

高 田 委 員 長 芦屋市にとって、解るようになっていないと姿勢を問われると思います。

事 務 局 次回までには、そのあたりの図面等わかるものについては、載せたいと思います。

小 島 委 員 基本的な所で解かっていないのですが、この対策工事を行った下の場所については、分譲地として売却できる場所ですか。

事 務 局 現行では、平地ですので可能です。

小 島 委 員 対策工事の場所について、誰がどこまで管理責任を負い、具体的に承継するのかにイメージが湧かないのですが、まずは、3-3 の (4) の中で、「対策施設」が設置された「施設」がどれを指しているのか不明です。「設置施設」を「対策された施設」と読み替える方が良いのですか。第三者に承継するとは、具体的に何を承継するのが分かりにくいのですが。継承するものは何かが分かりにくい。

事 務 局 「対策施設」とは、土砂崩落を防止するためにとったもので、具体的には、斜面を押さえるためにとったネット工法や転石を防ぐネットであったりと、この急傾斜地にとった対策工事を総称して施設と読み替えているもので

小 島 委 員 土地を譲渡すれば、それ自体施設を移転するのですね

事 務 局 「はい」そのとおりです。

高 田 委 員 長 対策工事を行った「土地」はあるけれども、そのような「施設」は無いと思いますが。法面保護や擁壁を設置した土地はありますが、施設は無いと思います。

事務局 では、「設置工事」を「対策工事」と読み替えれば意味は通じると思いますが、それでよろしいですか。

高田委員長 安全を維持すると言うことは、当然義務として出てきますよと言うことを言いたいわけで

小島委員 その場合、土地を分譲したら、一般の方が取得した時点で、何が義務として発生するのが分かりにくいのですが。

高田委員長 最後の行の「本項」の内容を継承する本項とはどこからどこまでを指すのですか。

事務局 7行目の「なお」までの内容を指しています。

小島委員 承継するのは、色々な部分を読む限り、「なお」以降の9行目の終わりの「届け出てください。」までを対象としていると思うのですが。対策工事の耐久性については、必須の条件となってくると思うのですが。

小浦委員 基本的な所で、レッドやイエローゾーンを指定するときは、地域防災計画をたてる事が必須となっていますよね、ここは、地域防災計画上どういった位置づけになっていて、対策工事をしたということですから、その主体は本来的に公共がするものなのかの判断と、もし公共がするのであれば、維持管理を公共の責任から民間の責任において継承と言うことが一般的なのかについて、概念について教えて頂きたい。

事務局 指定権者は、県知事で、数ある急傾斜地にあたりますので、兵庫県下から唯一、土砂災害の特別警戒区域に指定されました。特別警戒区域となりますと開発行為が行えませんので、この土地を処分することに先立ちまして、対策工事を実施しましたということがこの間の流れです。対策工事を実施した結果を再度、調査していただいて、現在をご覧のとおり、特別が外れまして、「土砂災害警戒区域」になっております事から、法的には、ここを直接新たな開発行為を行わなければ、土地利用については、可能となります。後段の対策工事の実施権者、実施の責任はどこにあるのかについては、当時の状況下では、芦屋市がこの土地の所有者でありますので、当然のことから、管理責任は、芦屋市にありましたから、対策工事を芦屋市で実施しました。ただ、特別警戒区域は、全て解除になっておらず、一部、林野庁側に残った形となっていますが、林野庁側は、対策工事を施す必要なしとされていますので、実施していないがゆえに、特別警戒区域の指定が外れていません。そういった管理責任を一般に譲渡できるのかと言うことですが、この事に関しまして、県と協議をしまして、この文言を入れてくださいと、というのが今回の問題点となっています。

我々自身が、悩んでいますのは、ここで協議する中に含まれるのかわかりませんが、将来に渡る瑕疵担保責任を全面的に市が請け負って、例えば、「分筆」を行った上で、管理責任に関しましては、将来に渡って市が、確保しておくという考え方も一方ではあるのではないかという考え方もご議論の中にあるのではないかと思うのですが、仮に、そうすることで、この指導的な文章は、ここから抜くことが出来る事で、この文言は、第三者に譲渡を目的として、県と協議をしたことにより、この一文を入れてほしいとの指導を受けたものです。

小 浦 委 員 調査の時に私も行っていましたが、彼らは、責任を取ることは無いと思います。それは、全て先に申し出ていたように、地域防災計画をどのように考えますかという事に対して、市町村の地域防災計画を前提に、市がこの地域防災計画の中で、レッドゾーンについて、どう考えているかということが、判断上のひとつの鍵になるのではと思いますが、その辺りは如何ですか。

事 務 局 全く、その通りと思います。

小 浦 委 員 土砂法による地域防災計画は必須ですよ、

高 田 委 員 長 施設の維持間についての責任が、法的な説明がもう少しいるのではと思います。

小 島 委 員 現在の要領では形式的には大丈夫ですが、実質的には不安が残ります。

事 務 局 先生方もご存じのとおり、土砂災害の特別警戒区域については、民有地にはあまり無く、どうしても公が持っている土地に対して、このように指定され、財産権に係るものがあるからかもしれませんが、そういう観点で言いますと、両先生が言われていますように、その責任を負うところが、将来に渡って、ストレートに公が負う方が、良いと思います。

一方で、土地の有効活用の中から考えた場合に、土木技術的な観点で言うのであれば、特別が外されたことで、それ相応の対策工事を実施したのですから、それを持ってこの時点では安全ということが言えるのではと考えています。

小 浦 委 員 六甲山の南側は、基準上、殆どダメなんですよ。
色々建つ中で、建物で防ぐと言う考え方が一方であり、条件的にはすごく、複雑になるのです。言われることは良くわかるのですが、一定、防災計画を作ることが義務付けられている事が必要かなと思うのです。

事 務 局 基本的には、予定地も含めた対象地として値付けをしておりますが、広島であんなことがあった後ですので、先生方からぜひともと言われま

したら、市が保有しておき、処分対象土地の利用価値が上がるかという点では変わらない、面積が減るだけです。

林 委 員 先程の土砂災害の話で、地域防災計画でも山腹崩壊とか危険個所については明示して、皆さんに周知しているところです。
そんなところで、宅地造成が行われている箇所が市内でも10箇所程度あり、イエローゾーンでもあり、所有者の責任において、きっちりと対策をしていただいて、売却を開発行為をやって頂く現状を加えますと、今回の市芦の跡地につきましては、鑑定価格は当然ながらイエローを含めたことを加味した価格での売却になっているのですか。
そのような中で、維持管理上の事とを承継すると言うことは、工事発注時の指示書であったり、仕様書であったり、次の土地を買って下さる方に維持管理をやっていただく方法でどうかと思うのですが。

高田委員長 そのような事を指導監督することは、芦屋市の方で出来るのですか。

林 委 員 それは、市ではなくて、所有者の責任においてやるべきものです。

高田委員長 譲渡された時点から、維持管理計画が実行されないで、施設が老朽化したら放置される事が明白であり、耐用年限が来たら常時点検をすることが必要となってくる。
そういう仕組みがあれば、所有権が移っても機能するのですが、今後に懸念が残りますね。

事 務 局 新たに分譲された土地ですが、もちろん私有地ですよね。その開発行政を担当する所管から、今回の開発するところですが、先生方からご指摘があるように、所有権そのものを移転してしまっ、管理責任がまぬがれるのは、市が持つことで、感覚的には如何ですか。

林 委 員 もともとイエローゾーンだけだったら良いのですが、レッドをイエローゾーンにした施設が公が外した、兵庫県では初めてのケースであって、管理維持計画について、県なりにも一定の考えでここに示していると思います。

高田委員長 応募書類の中に、ここについての記述を入れておかなければ、今後、この対策工事場所については、市が保有したまま処分し、市が管理していく方が良いと思います。
常時、点検していく事が大前提にあると思います。
逆の観点から、この要綱がある限り、引き合いが無くなるとも言えます。

事 務 局 趣旨のところ、芦屋市として、安全性のところを担保した書きぶりにすれば、いずれにしても安全性について書く必要がある。

高田委員長 趣旨のところ、土地の利用条件については章だてて書く方が良いと思いますが。

小浦委員 前に持って来る方が良いのですね。その方が良いと思います。
景観について、具体的に記述すべきではないですか。
土地利用の観点から、利用条件として、どのように使ってほしいのかを書いてほしい。

小島委員 5頁の4-4 (3)の「譲渡禁止」についてですが、「必要と認められる以外・・・」というのは、凄く、制限がかかる事だと思います。
契約書の中では、34頁の「買戻特約」で買戻しの対象となることについて、結果的に10年ですから10年経ったら、それでよいのかということですか。
4-4では、「指定期間」として、転売投機目的での取得の禁止をどう記載するかについて検討が必要。

事務局 ここについては、点検させていただきます。
前回の募集要項では指定期間を30年として、学校で処分しようと考えていた概念が残っているようですので、矛盾を生じているようです。

小浦委員 転売はしないでねということですかね。
それをどのように書くかですかね。

小島委員 3年で完成してくださいというのは、少し短いと思うのですが。
買戻しを10年と設定している事から、10年とすべきではないですかね。

遠藤委員 分譲したけれども売れなかった時に、もう一度考える時間が必要ということですかね。

小浦委員 マンション等の開発する場合は、リスクなどについても買う前に調べている事を前提に書くべきだと思います。

事務局 実際にこの土地が「学校用地として限定した」売却方法ではかなわなかった以降、いくつかのデベロッパーからお問い合わせがあって、先生がおっしゃられたように、果たして、収益率が成り立つのかについては、現地を見て頂いていますが、ポシャっているんです。
今回、これだけ間口を広げて募集をかけてもはたして、というところは常に残ると思います。接道についても限定されますので、少ししんどいと思うのですが、現況も少し以前とは違ってしますので、次回の会議の前に、現地を見て頂くというのは如何ですか。

遠藤委員 8頁の手順の中で、プレゼンの日が7月4日と書いていますが、スケジュールの中では、7月18日とありますが

事務局 スケジュールが合っています。予定として部屋を押さえているのがその

日です。

各 委 員 土曜日であればいいですね。

事 務 局 各先生方からのご指摘のある，対策工事を行った土地を分筆して，市が持つとなれば，ご指摘の箇所を全て抜くということによろしいですか。

遠 藤 先 生 鑑定価格は上がるのですかね。

事 務 局 確認してみないとわかりませんが，面積分の減額となるように思います。

遠 藤 委 員 現行は，安全対策がとられているという事で，鑑定価格が出されていると思うのですが，むしろそれが維持されるということになるのでは。

事 務 局 今の施設が安全であれば，今の時点での評価となり，将来の事については考えられていないです。

小 浦 委 員 この鑑定価格には，きっちりと維持管理するということが含まれた価格であれば，それが免除されれば，マイナスの要素が抜けるため上がると思いますが。

遠 藤 委 員 市が持つとなれば維持されることから，上がるのでは。

事 務 局 鑑定額を導き出す新たな視点だと思いますが，多分ですがこの時点を取り切った価格となっていると思いますから，その将来性に関しては，鑑定の要素に入っていないと思います。

小 浦 委 員 維持管理については，売る対象の土地の条件ですよ

事 務 局 鑑定評価の対象とはなっていないと思います。

遠 藤 委 員 イエローになったらイエローのままということですか。

事 務 局 おそらくそうだと思います。
今後，細かい減価要因については改めて調べてみます。

小 島 委 員 19 頁の配点票についてですが，中央の「資金収支計画」と「事業主体」は，経営の安定性について問いているため重複していると思うのですが，民間に対策工事施設の維持管理をゆだねるのであれば，そのところのウェイトについて，出来るところでないとダメになるのではと考えています。
市のスタンスとリンクさせるべきと考えます。

小 浦 委 員 「市の趣旨との整合」のところを、「土地利用方針」とか「景観について」具体的に書くべきで、「建築計画」と「開発計画」の関係が少しわかりづらいですね。

「事業収支計画の見通し」とは、「収支計画の妥当性」と同じですので、重複していますね。「事業スケジュール」と「事業収支」とは結構、リンクしているところがあり、開発計画では、用途に限定し、建築計画では、フィジカルな部分に限定して具体的に項目を出してほしい。

高 田 委 員 長 「敷地の利用計画」についての場所の配点を開発計画よりも高くする方が良いと思う。

小 浦 委 員 最近であれば、「環境の問題」とか最近必要な最低の項目を出しておいた方が良いでしょう。

高 田 委 員 長 6-2にリンクさせるべきですね。

小 浦 委 員 応募する方が何を求めているのか判るように。

遠 藤 委 員 事業主体の「経営の安定性」の場所は、過去の事で、ここで点数を上げる事は不可能ですので、点を上げるには、「収支計画の妥当性」について、書いて来るしかないということになるんです。

収支計画は、将来の事ですから・・・・。

事業主体で、学校法人や株式会社や社会福祉法人が来た場合、事業主体の種類が違うのでね、それを同じスケールで図るのは難しいので、ばらばらに来られたら困るなどと思います。

高 田 委 員 16 頁の 6-2 と 19 頁の 7-4 の配点について整合している必要があるが、ここではなっていない。

19 頁の 7-5 については、我々のためにあるのであれば、載せる必要はないと思う。大学では、60 点以下は不合格となることに慣れているから、17 頁の (2) について、整合性がないので見直してください。

小 浦 委 員 価格何割、計画何割にするか

高 田 委 員 長 先に、合否を決めて、価格が安い物は通さないという 2 段階で行う必要がある。合わせて行う場合は、予め、配分を決めておかないと。もの凄い悪い計画のものが通ってしまう可能性がある。

小 島 委 員 足りが普通についた場合は、その 8 割で足りるをするので、1 社にな

る可能性がある。

事務局 1社でも残ればその1社となる。

小島委員 50点に満たないものは不合格としますではなく、点数の足りは必要ないですかね。何か工夫が必要と思います。

高田委員長 審査基準として、矛盾が起きないように、質の悪いものが通るのを防ぐ必要がある。

小島委員 わりと点数をきつめにとると、点数が伸びないですよ。良い人ばかりで、競ってもらえれば良いですが、この辺りの点数は有りえる話ですよ。厳密に考えてもあり得る話です。

小浦委員 大きい場合を排除する形ですから、それが低いときにどうするか、全体的に点数が低い場合の時は、どうするか。安かろう、悪かろうが入る可能性がある。

高田委員長 他にありませんか。

小浦委員 質疑の受付が、4月27日で、5月29日に第1弾を出してもらうのであれば、質疑の回答にかかる日数が短いのではないですか。この程度で行けるのですか、まだ、調書だけだから、6月12日までに提案書類と価格が出ればよいので大丈夫ということですか。

事務局 そのとおりです。

高田委員長 とりあえず、今でた意見でまとめていくということによろしいですか。7月18日土曜日については時間については、

事務局 1日部屋を押さえています。数社あれば時間がかかると思います。

高田委員長 今日の議題としては以上ですが、現段階で出てきた内容について精査していただき、まとめて頂きたいと思います。事務局から何かありますか。

事務局 次回の委員会の日を決めて頂きたいと思います。何点か言いますので都合が良い日に設定したいと思います。

3月下旬で、3月21日（土曜日）の午前中の10時から12時ということによろしくをお願いします。

なお、前段で申しましたように、現地見学会を実施したいと思います。
宜しくお願いします。
今日は、大変お忙しい中ご出席いただきましてありがとうございました。
今日はこれで散会させていただきます。

以 上