

第 2 5 5 回

国有財産関東地方審議会議事録

平成 2 8 年 9 月 2 6 日

湯島地方合同庁舎

1 階 会 議 室

関 東 財 務 局

目 次

1. 開 会 -----	1
2. 関東財務局長あいさつ -----	1
3. 諮問事項等審議 -----	2

諮問事項

第1 諮問

神奈川県大和市南林間6丁目に所在する土地を社会福祉法人大地の会に対し、特別養護老人ホーム敷地として定期借地権を活用し貸付することについて - 2

第2 諮問

東京都渋谷区恵比寿南3丁目に所在する土地を二段階一般競争入札に付すことについて ----- 1 2

第3 諮問

東京都千代田区九段南1丁目に所在する土地を二段階一般競争入札に付すことについて ----- 1 9

了解を求める事項

東京都大田区羽田空港1・2丁目に所在する土地を買受予定者の大田区が事業者を公募することについて ----- 2 5

4. 閉 会 -----	3 0
--------------	-----

午後 2 時 0 0 分開会

1 開 会

○上條会長 本日は、大変ご多用中のところご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。

ただいまから第 2 5 5 回国有財産関東地方審議会を開会いたします。

開会に当たりまして、委員の出席状況について報告させていただきます。

本審議会は国有財産法施行令第 6 条の 8 第 1 項の規定に基づきまして、委員の半数以上の出席がなければ、会議を開き、議決することができないこととなっております。

本日は、委員 1 2 名中、現在のところ 1 0 名の方のご出席をいただいております。1 名、岡村委員につきましては、後ほどご到着になることをこちらにお知らせいただいております。半数以上となっておりますので、本日の審議会は有効に成立しておりますことを報告させていただきます。

2 関東財務局長あいさつ

○上條会長 それでは議事に入りたいと思いますが、その前に、関東財務局長から挨拶をお願いいたします。

○小野関東財務局長 改めまして、関東財務局長の小野でございます。本日は皆様ご多用中のところをこの審議会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

また、上條会長をはじめ、委員の皆様方におかれましては、日頃より私どもの国有財産行政につきまして、ご指導、ご支援を賜っておりますことを改めて厚く御礼申し上げます。

本日は、諮問事項 3 件とご了解をいただく事項 1 件につきまして、ご審議いただきたいと存じます。

さて、私ども財務省・財務局におきましては、政府が掲げております「一億総活躍社会」の実現に向けた保育施設の整備、あるいは介護施設の整備に係る国有地の活用策、さらには、国と地方公共団体が連携・協力して国有地財産の最適活用、これをい

わゆるエリアマネジメントと呼んでおりますけれども、そういうものを推進しているところがございます。

また、私ども関東財務局におきましては、国有財産のみならず、財政の機能あるいは金融の機能という幅広い機能を通じまして、地方創生の実現に向けた積極的な貢献を展開しているところございまして、本日お手元にご参考までにお配りしてございますが、こういうものでございますけれども、関東財務局における地域連携の基本方針という取り組みにつきまして、先般公表させていただいたところでございます。

お手元に資料として、1枚紙の要約版と、全体版をつけてございますけれども、要約版を見ていただきますと基本方針というのがございますが、基本方針の一番最初にございますように、地元や地域とネットワークをしっかりと構築して、地元・地域の視点で物事を考え、どのようにすれば地域に貢献できるのかを常に考えていくという方針の下、今、私どもは、まさに地元で愛されて地元で頼りにされるよう業務を進めているところでございます。

そのような観点から、今後も地域のニーズに沿った国有地の有効活用による地域連携・地域貢献に努めてまいりたいと存じますので、引き続き私どもの国有財産行政へのご指導、ご支援をよろしくお願いしたいと存じます。

以上、簡単ではございますが、私の挨拶とさせていただきます。

それでは、本日のご審議、何とぞよろしくお願い申し上げます。

○上條会長 ありがとうございます。

3 諮問事項等審議

○上條会長 それでは、諮問事項の審議に入りたいと思います。

諮問事項

第1 諮問

神奈川県大和市南林間6丁目に所在する土地を社会福祉法人大地の会に対し、特別養護老人ホーム敷地として定期借地権を活用し貸付することについて

○上條会長 第1 諮問は、神奈川県大和市南林間6 丁目に所在する土地を社会福祉法人大地の会に対し、特別養護老人ホーム敷地として定期借地権を活用し貸付けするものです。

それでは、事務局から諮問事項のご説明をお願いします。

○山本管財第2 部長 管財第2 部長、山本でございます。私のほうからご説明をさせていただきます。

それでは、第1 諮問でございます。本件は、神奈川県大和市南林間6 丁目に所在します土地を社会福祉法人大地の会に対しまして、特別養護老人ホームの敷地として定期借地権を活用して貸付けを行うものでございます。

位置図をご覧ください。対象財産は赤枠のところでございます。本地は、小田急江ノ島線「鶴間」駅の西方約1 キロメートル、「南林間」駅の南西方約1 キロメートルに位置してございます。周辺は戸建て住宅が立ち並ぶ住宅地でございます。

都市計画上は、第1 種低層住居専用地域で、建ぺい率5 0 %、容積率8 0 %でございます。

次に、案内図をご覧ください。赤枠で囲んだところが対象財産でございます。南側と東側が市道に面しておりまして、東西が約1 4 9メートル、南北約3 8メートルの長方形の土地でございます。面積は5, 6 1 5平方メートルでございまして、現況は更地となっております。

本地は、昭和2 3年以降、農林水産省の植物防疫所が所管しておりました大和第2 圃場の跡地でございまして、ここでは海外から輸入した「果実の苗木、イモ類、球根」など栄養繁殖をする植物につきまして、一定期間培養して、ウイルス病などの隔離検疫を行う施設として使用されていましたが、平成2 4年に本施設は茨城県つくば市の方へ移転してございます。これに伴いまして、平成2 6年6月に財務省において引き受けた財産でございます。

本地の西側に隣接する6 0 0平方メートルにつきましては、平成2 7年1 1月に、隣接する座間市に対して、大雨が降ったときの雨水調整池ということで処分方針を決定してございますが、本地につきましては、地方自治体からの公的要望はございませんでした。今般、特別養護老人ホームの敷地として社会福祉法人大地の会から活用要望がありましたので、当審議会にお諮りさせていただいているということでございます。

なお、本地の北東に大和第1圃場の跡地がございましたが、これにつきましては、平成26年9月に開催されました第247回の当審議会にお諮りをさせていただきまして、大和市に対して、都市公園敷地及び道路用地ということで時価売払いを行っていただいております。

続きまして、本地の利用計画についてご説明いたします。大地の会は、ここに定員100名の特別養護老人ホームのほか、定員20名のショートステイを併設した、鉄筋コンクリート地上3階建て、延べ床4,421平方メートルの施設を整備する計画でございます。なお、この施設整備については、都市計画法及び大和市の条例に定める開発行為に当たるといってございまして、利用計画図にございまして、一定の面積の公園の設置や道路状空地の確保等が義務付けられております。

次に、必要性・緊急性についてご説明いたします。大和市は平成27年度から29年度の3カ年を計画期間とする、高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画を策定してございまして、特別養護老人ホームにつきましては、100床の施設を整備することにしております。大和市の75歳以上の人口割合は、平成27年度の9.8%から32年度には12.8%にまで増加することが見込まれております。また、平成28年1月現在の大和市内における特別養護老人ホームの整備状況でございますが、ご覧のように10施設、739名分ということでございます。これに対しまして入居希望者は、平成27年1月現在で701名ということ、既存施設とほぼ同じぐらいの入居希望者がいるという状況でございます。

特に本地が所在する南林間地区は、後期高齢者が2,917名、要介護認定者が1,017名で、いずれも市内で2番目に多い地区となっておりますが、本地区には既存施設が現状無いため、特別養護老人ホームの整備が喫緊の課題ということでございます。

また、本地周辺は既成市街地で、施設設備に必要なまとまった土地を確保することが難しい状況になっている中でございますが、本地は市街地における施設整備が可能なまとまった土地であり、本地において施設整備の要望のあった社会福祉法人大地の会が大和市から選定されたものでございます。

以上のことから、本地における特別養護老人ホームの整備の必要性・緊急性は十分認められるものと考えてございます。

次に事業のスケジュールについてご説明いたします。社会福祉法人大地の会は、現

在、特別養護老人ホームの整備費補助の手続を開始しているところでございまして、平成28年11月には神奈川県審査会を経て補助内示を受けるということでございます。その上で、平成29年10月に定期借地契約を締結して、平成29年11月に建設工事を着工、平成31年3月までの開設を予定しているところでございます。

最後に、処分条件についてご説明いたします。本件につきましては、一般定期借地権を活用して、50年間の貸付けを行うこととしております。政府の方針で、「介護離職ゼロ」を掲げておりまして、国有地の更なる活用や初期投資の軽減を図り、施設建設を容易にしていくという観点から、平成28年1月から平成32年度末まで、首都圏を中心とした大都市圏における定期借地権を活用した国有地の貸付けにつきましては、貸付料を減額できるという方針が出されてございます。

これを受けまして、本件は契約締結日から最初の10年間につきましては、時価から5割減額して貸付け、残りの期間については時価貸付を行うことといたします。契約方式につきましては随意契約とし、貸付期間中は用途指定を付すこととさせていただいております。

説明は以上でございます。

○上條会長 ありがとうございます。

それでは、諮問事項につきまして、ご意見、ご質問等がございましたら、お願いいたします。

○伊藤委員 3点ほど確認させていただきますけれども、まず1点目は、この場所は植物防疫所の圃場ということで、名前からして土壤汚染の疑いがあるのかなと思ったもので、その辺の履歴がどうであったかということ。

それから2点目は、一般定期借地権ということで50年間という期間なのですが、よくこういう事業用のものと、事業用定期借地権で対応する人が多いと思うのですが、制度的にこの減額貸付は一般定期借地権だけにあるので、一般定期借地権にされたのか、事業用定期借地権と一般定期借地権の使い分けがあるのかどうかという確認。

最後3点目は、いわゆる借地料の関係ですけれども、減額が終わった10年後、再度見直しをなさるのか、あるいは通常の民間の契約と同じように経済事情の変動で適宜見直しをするのか。

その辺の3点を、わかる範囲で確認させてください。

○上條会長 それでは、お願いします。

○山本管財第2部長 まず、1点目のご質問でございます。土壌汚染などのおそれがあるのではないかとということでございますが、ここはまさに圃場でございます、農薬を使っている可能性は、おっしゃるように、ないことはないということだろうと思っております。農水省から引き受ける際に、地下埋設物については調査をしていただいておりますが、土壌汚染については調査をしていただいているということでございまして、それについてはチェックした上で引き受けております。

続いて2点目でございますが、減額をしているから使い分けているということではございません。通常、国は、長い場合は50年以上ということで一般定期借地権を使っております。あとは10年から30年、あるいは10年から50年というところでは事業用の定期借地権を使うことになってございますので、減額だからということで使い分けているということではございません。

それから3点目でございますが、貸付料につきましては、一定期間ごとに相場水準によって見直しをしながら、50年間貸付けをするということになると思います。

○伊藤委員 はい、わかりました。ありがとうございました。

○上條会長 よろしいですか。ほかには。

○野並委員 これは、厚木基地の近くのので、飛行機の騒音の問題があるかと思うのですけれども、その辺は大丈夫なのでしょうか。

○山本管財第2部長 私も現地に行ったときに、厚木基地の飛行機だと思われる音が気になりましたが、騒音によって本施設の運営に支障をきたすという話は特段聞いてございません。

あと、特段この施設をつくることに対して近所の方が反対しているという声もお聞きはしてございません。

○野並委員 何か思わぬことで地域の反対運動が起きるとかそういう心配はないのですか。

○山本管財第2部長 ないと思われまして。

○上條会長 住民に対する説明会というのは、一応もうされていらっしゃるのですか。それは大和市のほうで？

○行木管財第2部次長 ええ、事業者から地元の自治会長さんに、丁寧に説明をしております、今のところ反対はないと聞いております。

○上條会長 よろしいでしょうか。ほかには。

○横溝委員 2点お聞きしたいのですけれども、1点目は、まず大地の会の関係で、これは設立からどのぐらいたっている法人なのか。こういう同種の施設を運営している実績はあるのかどうか。

2点目は、こういう特別養護老人ホームの利用者というのは、先ほど南林間地区内の必要性ということで数字をお示しいただいたのですが、その範囲の人が利用されるのですか。もっと広い範囲の人も入ってもいいのですか。また、南林間地区の関係で要介護認定の人が1,017名とご説明いただいて、これはおそらく要介護認定1から5の範囲内で1,017名だと思うのですが、もう少し程度の高い要介護認定3以上になってくるとどのぐらいなのか。その辺、細かい話で申し訳ないですけれども、おわかりだったらお聞かせいただければと思います。

○上條会長 それでは山本部長、お願いします。

○山本管財第2部長 それでは、まず大地の会でございますけれども、相模原市にございます社会福祉法人でございます、相模原市で既に事業を運営されておることでございます。設立が昭和60年ということでございます。従業員数74名、非常勤の方が46名で、120名の方が働いていらっしゃるということでございます。

それから入居資格のお話でしたが、できれば近所の方がよろしいのかもしれませんが、大和市以外の者を排除するような規定はございませんので、特に制限はないということでございます。

○外崎管財第1部長 ちょっと補足させていただきますと、大地の会は、既に特別養護老人ホーム定員100名と、特別養護老人ホームのショートステイ20名の施設を運営している実績がございます。

○山本管財第2部長 それから最後の要介護認定の話は、私どもの手元に資料はございません。大変申し訳ございません。

○上條会長 よろしいでしょうか。

○横溝委員 はい。

○上條会長 ほかにいかがでしょうか。

では、1点だけ私から質問させていただきたいと思います。先ほど、大地の会の実績についてお話があったのですけれども、大地の会がこの事業者として決まった経緯というのは何か特別あるのか。ほかにもこういう介護施設を運営している事業者とい

うのはたくさんいると思うのですが、その経緯というのは、どういう形で決まったのかというのを教えていただけますでしょうか。

○山本管財第2部長 ご説明の中でも、まずは公的な要望がなくて、それから社会福祉法人から要望がありましたとご説明させていただいておりますが、まず最初に大和市、神奈川県等、地元の自治体のほうに公的な要望がありませんかということをお聞きしております。

この土地につきまして公的取得要望はなかったわけですが、それとは別に、大和市のほうで特別養護老人ホームが必要だということで、介護施設整備の公募を行ったというところをごさいますして、大和市の公募に対して、この大地の会という社会福祉法人が手を挙げてきたということをごさいます。

その際、法人は施設整備ができる土地をその当時は用意できていなかったわけですが、国有地があるという情報を得まして、この土地を活用した形でできないかということでお話がありまして、その旨大和市等へ意見照会を行った結果、それであれば大丈夫でしょうということを決まっていたという過程をごさいます。

○上條会長 わかりました。

ほかにはいかがでしょうか。どうぞ。

○松本委員 第1種低層住居専用地域で、ここに特別養護老人ホームを建てていいかどうかということについてちゃんと市できちんとそれが認められて、もともと第1種低層住居専用地域なので、低層の住宅地であるということでもともと都市計画的には決まっているはずで、そこに特養を建てることについての説明なり、ちゃんとしたプロセスを踏んでいるのかというのが1点目。

そういうことで言うと、今も大和市が公募をかけて、土地がここにあるからとか何とかという、その辺がちょっと不明瞭で、大和市がオープンにしてきちんと業者選定をした中で選ばれたのかどうかという確認をしたいということが2点目。

その土地の話というのは、大和市側がわかっている、ちゃんとその土地でいかがですかと言ったのではないように受け取れたのですが、そのあたりに不明瞭なのだすると、大和市の進め方をご説明いただかないと、何か特別な希望に、都市計画的にも特別な形を認めるとなるのはやや気になるのですが、その辺をもう少し丁寧に説明していただけないでしょうか。

○上條会長 それでは山本部長、お願いします。

○山本管財第2部長 第1種低層住居専用地域の場合には、特別養護老人ホームであれば施設建設は可能であります。

○松本委員 いいのですけれども、そもそもこのエリアに建てていいかどうか、位置づけなりそういうものが住民にきちんと理解されていて、自治会長さんにはご説明になったと言うのですが、多くの住民の方はご存じないということで建て、そもそもそれでやっていいかどうか。

今までも、ほかのところでも、住民の方と色々なトラブルが起こったりしている中で、きちんとしたご説明もなく物事が決まっていくのに対して疑問を持たれている方が多い状況の中で、少し丁寧にやっておかないとやや心配だと思いますが。

○山本管財第2部長 大和市の決定のプロセスでございますけれども、大和市で公募をかけた上で、設置の主体でございますとか、場所でございますとか、計画、運営方針、その他について点数化をして、それでそういった公正なプロセスを踏んで、市では選定をしているというふうに私どもはお聞きしております。

それから、地元との関係でございますけれども自治会長という話も出ましたけれども、一応自治会長様からは前向きに賛同するという回答をいただいておりますが、それ以外にも、各自治会には各戸に訪問をして、周りの方々には一応ご挨拶はしているというふうにお聞きしております。

そういった意味では、私どもから見ている限りにおいては、ずさんなことをしているわけではないと、私どもは認識しているところでございます。

○外崎管財第1部長 繰り返しになりますけれども、本件については、大和市のほうの社会福祉施設整備ということで一般的に公募をして、それを今申し上げたようないろんな各種項目を大和市のほうで選定して、基準にかなったということで認められて次のステップに進んでいるということでございますので、本件の法人だけが特別というものではございません。

○中村委員 今のに関連して。

○上條会長 はい、どうぞ。

○中村委員 松本先生がお考えになったような疑問を僕も何となく持ったのですけれども、通常こういうケースですと、市にまず定期借地権などで一度土地を預けて、その土地をもとにして業者の選定というか、入札をどうするということがわりと今までは多かったのではないかと思うのですが、今回の場合は、この場所に限定してとい

うことではなくて、市内のどこかでやってくださいという公募の仕方をしたということですか。

○外崎管財第1部長 中村委員がおっしゃったとおり、市町村によっては、先にこの土地と決めて、その土地でやりたい社会福祉法人を公募するという方法をとっているところもあります。例えば千葉市とか、以前の審議会でそういうご説明をいたしました。

○中村委員 そういう形のご審議も多かったと思うのですけれども。

○外崎管財第1部長 そういう形もございます。大和市や横浜市などの神奈川県的主要な都市では、どこでやるかも含めて社会福祉法人が提案を出して、それを総合的に市のほうで選定するという方式でやっておりまして、大和市はこの方式でございます。

○中村委員 わかりました。

○上條会長 よろしいですか。どうぞ。

○佐谷委員 この敷地の前面道路は、どれぐらいの幅員があるのですか。

○山本管財第2部長 私が通った限りでは、車がすれ違うのは結構難しいぐらいのぎりぎりというような、このあたり一帯は狭い道路でございました。

市道の南東側が2.9メートルから4メートル。それから北東側が4メートルということでございます。

○佐谷委員 南東というのは、南側ですね。この地図で言う、南北に走っている道路は何メートルですか。

○山本管財第2部長 南北に走っている道路が4メートルでございます。2.9メートルから4メートルということ。

○佐谷委員 多分、これは農道から道路になったようなところで、いわゆる2項道路というか、4メートル未満の道路がかなり長く通っているところだと思うのです。本来的には4メートル以上の道路にしていく必要があって、それは徐々に拡幅をいろんなところではされていると思うのですけれども、あまり道路アクセスとしてはよくないところですね。

最近、高齢者の避難の問題というのが非常にクローズアップされているところがありますので、かなり規模が大きな施設になると思いますので、そういうところでは、こういう道路の中でどういう避難のあり方があるかということもよく検討されて計画を進められたほうがいいのかと思います。

○山本管財第2部長 大和市に対して、そういったご意見があったことを伝えさせていただきたいと思います。

ただ、先ほどもちょっと申し上げましたが、開発行為の中で6メートル以上にはするということになってございます。

○佐谷委員 それは、この敷地のところは6メートルになるのですけれども、この南北のところは広がらないのですよね。

なので、避難とかという意味では、そこだけ6メートルにしても、道路機能としてはあまり意味がないというか、なので、大きな公共施設が建つにはあまりよくない立地、道路付けなので、そのところを十分に検討していただくように伝えていただければと思います。

○山本管財第2部長 かしこまりました。

○上條会長 よろしいですか。

○工藤委員 すみません、以前にも質問させていただいたと思うのですが、この減額貸付10年というのは、先ほどのお話では介護離職を減らすなりするためのものとお聞きしましたが、それはそうでしょうか。それだけではないのですか。

○山本管財第2部長 国の一億総活躍プランとか大きな枠組みの中で、1つ大きな柱として、介護離職ゼロというのをうたってございまして、その1つの方策として国有地を使ってやりましょうという流れでございます。

○工藤委員 半額になるわけですので減額された分がどのように、10年ありますけれども、どういう方策にという、そこら辺の検証というか、大地の会、法人だと思うのですが、法人がどう受け取るのかとか、そこら辺はどうなのですか。

○山本管財第2部長 この制度が導入された経緯としましては、保育所とかはわりと小さいものもございしますが、老人施設ですとそれなりに規模が大きいものが多いということございまして、どうしても初期投資がかかってしまうというのがひとつあるということございまして。

そういったことがあるので、まずは買わずにお貸しすることで初期投資を少し抑えていただいて、さらに、初めのころは貸付料を半額にすることで介護施設整備を促進していく。そういった趣旨でこの制度ができていると聞いております。

○工藤委員 その中で介護離職を減らしていく方策が立てられればというところになるわけですか。

○山本管財第2部長 そういった方向に進めていければということでございます。

○工藤委員 わかりました。

○上條会長 よろしいですか。ほかにはいかがでしょうか。

それでは、ご意見も出尽くしたようですので、幾つかご指摘事項がございましたので、大和市等との間で、周辺住民への説明だとか、避難手段とかといった部分については、十分に市側に対しても申し入れをしていただくということで、諮問どおり決定したいと存じますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○上條会長 それでは、諮問どおり決定いたします。

○山本管財第2部長 ありがとうございます。

○上條会長 ありがとうございます。

第2 諮問

東京都渋谷区恵比寿南3丁目に所在する土地を二段階一般競争入札に付すことについて

○上條会長 次に、第2 諮問の審議に移りたいと思います。

第2 諮問は、東京都渋谷区恵比寿南3丁目に所在する土地を二段階一般競争入札に付すものです。

それでは、諮問事項の説明をお願いします。

○山本管財第2部長 それでは、引き続きまして、私のほうから説明をさせていただきます。

第2 諮問でございます。本件は、東京都渋谷区恵比寿南3丁目に所在する土地を二段階一般競争入札に付すものでございます。

スクリーンをご覧くださいと思います。本財産は、平成23年に公表されました「国家公務員宿舎の削減計画」により廃止決定をされまして、平成28年1月付で引き受けた合同宿舎「原町住宅」の跡地でございます。

ご審議いただきます財産は赤枠のところでございます。本財産はJR山手線「恵比寿」駅の南方約300メートルに位置しておりまして、周辺は中高層ビルや戸建て住宅が混在するような地域でございます。

都市計画上は第1種住居地域でございまして、建ぺい率が60%、容積率が300%でございまして。

次に、案内図をご覧ください。本財産は赤枠のところでございます。現況は東側及び北側で区道に接しております。それから西側は、本財産の南側に所在します公安調査庁の研修寮がございまして、これに接続する位置指定道路になってございます。東西約40メートル、南北約100メートルの台形の土地でございまして、面積は4,035平方メートルでございます。本財産上には、昭和48年築の鉄筋コンクリート7階建ての共同住宅がまだ残っております。

本財産は都心に所在する土地でございまして、社会福祉分野における活用についての潜在的なニーズがございます。こうした立地的なポテンシャルを活かしまして、国有地の一層の有効活用策といたしまして、地域のニーズを踏まえたまちづくりを実現することにつきまして、渋谷区等と協議を進めてまいりました。

その結果、渋谷区から、「国家公務員宿舎原町住宅の跡地活用方針」という方針が示されております。これには、魅力あるまちづくりの推進、子育て世代への支援、オリンピック・パラリンピックへの対応などの観点から、基本的な考え方が整理されてございます。恵比寿駅への至近性や、地域ニーズを活かした施設を導入するために、福祉施設等を含む複合的な用途の施設を導入することとされてございまして、それらを、導入すべき施設、導入が望まれる施設、その他の施設と区分しております。

それぞれご説明をいたしますと、まず導入すべき施設でございますが、4項目掲げられてございます。①は住宅機能でございます。区として一定の人口レベルを維持するために、いろいろな世帯の住居ニーズに応える住宅の整備を望んでおります。それに加えまして、恵比寿駅への至近性なども考慮いたしまして、オリンピック・パラリンピック競技大会のときには、その受け皿になるような宿泊施設をつくりたいということでございます。なお、その宿泊施設につきましては、オリンピック・パラリンピックが終わった後は、共同住宅等への転用も可能だということとされております。

次に、②の子育て社会の支援でございますが、これは定員100名程度の認可保育園の整備ということでございます。

それから、③の高齢者が安心して暮らせる施設でございますが、これは介護サービスの基盤となります定員30名以上のデイサービス施設の導入ということでございます。

それから、④の緑化空間の保護でございます。敷地内には古くてわりと大きい木もたくさんございますので、こうした樹木に考慮した緑化空間の整備・管理をそれぞれ導入すべき施設として挙げているということでございます。

次に、導入が望まれる施設でございます。これは、意欲ある企業家が渋谷区から育つための事務所でございますとか、交流スペースでございますとか、そうした創業支援施設の整備ということで掲げてございます。

最後にその他でございますが、今申し上げたような施設に供する以外の残余の床面積につきましては、民間事業者の発案によりまして、店舗でありますとか地域振興施設を導入することも可能ということとしております。

以上のように、「跡地活用方針」は本財産の活用の方向性を示す指針として策定されておりまして、また、政府の掲げる「ニッポン一億総活躍プラン」の子育ての支援でございますとか介護の環境整備の施策にも合致した国有地の活用策であると考えてございます。

それで、今回は二段階一般競争入札ということでございますので、これについてご説明をいたします。

二段階一般競争入札とは、国有地の処分におきまして、民間提案を活かす仕組みということで、平成20年に具体的な手法が定められたものでございます。今回、この方式を活用する理由として3点挙げさせていただきたいと思っております。まず1つ目でございますが、民間の知見を活用しつつ、より細やかな地域のまちづくりに配慮した土地利用を実現するというところでございます。

2つ目でございます。開発条件を事前に提示することで、事業者はこれを踏まえた企画提案を行うことができるということで、事業者のリスクが軽減されて、入札参加者の意欲の向上が期待できるということでございます。

3つ目でございます。本財産の立地等を踏まえまして、ポテンシャルを最大限活かすということで、さらなる地域経済の活性化等も期待できるということでございます。

こうしたことから、今回、二段階一般競争入札によりまして、当原町住宅の跡地の処分を実施しようとするものでございます。

次に、二段階一般競争入札の具体的な手続につきまして流れに沿ってご説明をいたします。

本入札の実施に当たりましては、まず第一段階といたしまして、最初に地元地方公

共団体から意見等を受け付け、その後、有識者などで構成する審査委員会を設置いたしまして、開発条件や企画提案書の審査項目などについて確認を行います。その上で入札の公告を行いまして、本跡地の買受けを希望する者から土地利用等に対する企画提案書の提出を受け付けます。提出された企画提案書は、審査委員会において、審査項目に沿って審査を行い、審査通過者が決定されます。ここまでの第一段階の流れでございます。

次に第二段階といたしまして、審査を通過した者の間で価格競争入札を行いまして、最も高い価格で入札した者を落札者として決定するという仕組みでございます。

次に、ただいま触れさせていただきましたが、審査委員会及び審査委員についてご説明をさせていただきます。

財務省の通達によりまして、こうした入札を実施する際には、財務局長が審査委員会を設置し、企画提案書の審査等を依頼することとされております。また、財務局長が審査委員を選任する際には、ご覧いただいておりますが、「経営、経済、不動産等の専門的知見を有する者」、「都市計画、建築等の専門的知見を有する者」、「財産の所在する地方公共団体の都市計画部局の長等」、それから「国有財産地方審議会の委員」、こういった方々の中から選任をして、人数は概ね5名とされております。

また、選任する際には、当審議会にお諮りすることとされております。候補としてスライドにお示しした5名の方々を考えております。

【審査委員を特定することが可能な氏名等の情報につき、非公開。】

次に、当審議会でご答申いただいた後のスケジュールについてご説明を申し上げます。跡地の活用方針において、「オリンピック・パラリンピックの開催時に宿泊施設の利用に供するような施設整備を目指す」ということでございますので、これを踏まえますと、スケジュールの予定はスライドのような形で、わりと急いだ形になってございます。まず平成28年10月中旬に審査委員会を設置いたしまして、第1回の審査委員会を開催したいと思います。その上で、平成28年10月の下旬に二段階一般競争入札を公示いたしまして、企画提案書の受付を開始いたします。企画提案書の提出期限は、平成29年の2月上旬と考えてございます。その後、平成29年2月下旬に企画提案書の審査を行っていただきまして、審査通過者を決定の上、平成29年3月

に価格競争入札を行い、落札者を決定したいと、このようなスケジュールを考えてございます。

最後に、本件の処分条件でございます。国有財産法上、普通財産は一般競争入札に付して売却する場合には用途指定を付すことを要しませんが、今回は二段階一般競争入札の性質上、審査を通過した企画提案書のとおりにつくっていただかなければいけませんので、その内容に基づいて建築物を建築する、かつ竣工させるということを条件として付すことを考えてございます。

説明は以上でございます。よろしくお願いたします。

○上條会長 ありがとうございます。それでは、諮問事項につきまして、ご意見、ご質問等ございましたらお願いたします。

○伊藤委員 じゃ、私から。2点ほど確認ですけれども、まず、今、オリンピックの開催まで4年を切りまして、だいぶ、外国から海外資本が、インバウンド効果といえますか、入っているのですが、本件の事案については日本国法人に限定するのか、外国の法人はだめなのか、その辺の確認。

それから、もう1点。一次段階で企画書類を審査するのですけれども、その段階で何か提案者にヒアリングみたいなもの、キャッチボールがあるのかどうか。当然、プレゼンまではしないと思うのですが、ヒアリングか何かをやるケースがあるかどうか。その確認をお願いしたいと思います。

○上條会長 山本部長、お願いします。

○山本管財第2部長 ただいまのご質問でございますが、まず、入札者の条件でございますが、現在のところですが、これは国内の企業でなければいけないとか、外国籍の方はいけないとかといったものは一切考えてございません。法人、個人、あるいはSPC等、いずれも可能でございます。

それから2番目のプロセスの話でございますが、これは企画提案をいただいた方々から、審査委員の方に一度プレゼンテーションをさせていただくこととしております。そこで疑問の点などをチェックしていただいた上で点数をつけていただくということにしてございます。

○伊藤委員 ありがとうございます。

○上條会長 よろしいでしょうか。ほかには。

○野並委員 よろしいですか。

○上條会長 はい、どうぞ。

○野並委員 だいぶ前にこの二段階の審査委員をやったことがあるのですが、そのときは応募者がほとんどいなくて不調に終わってしまったのですが、時の経済状況だとか立地だとかにもよると思うのですが、この件についてはどういう見通しなのでしょう。

○山本管財第2部長 その節は大変お世話になりました。横浜のみなとみらいのところで、第1号としてこれをやったことがございますが、そのときは残念ながら応札者がいなかったということがございます。その後、実は関東財務局管内では、平成24年に方南町の宿舍跡地について審議会にお諮りさせていただいた上でやらせていただいております、そのときは落札をしていただいたということがございます。

本件につきましては、現在そのあたりがまだ調査ができておりませんので、今のところ確たることを申し上げることはできないのですが、立地条件等を考えますと、恵比寿駅から300メートルぐらいのところということでなかなか閑静な良い場所でございますので、応札者がいるのではないかなと期待しているところでございます。

○野並委員 期待したいですね。

○上條会長 よろしいですか。ほかには。

それでは、私が1点。今のお話の中だと、一般競争入札の最初の段階で企画提案審査がありますよね。この審査が通るということは、価格の競争入札に入るまでの間に複数の企画がもしあった場合は、複数名の通過者となるわけですよね。その後、値段の入札になる。この審査については、透明度の確保はどういう形で行われるのか。例えば議事録は公表されるのかとかいったところはということなのか、教えていただけますでしょうか。

○山本管財第2部長 審査の方法といたしましては、審査項目を発表いたしまして、それぞれ何点ずつ付けますというところは発表させていただきます。それでその後、落札をしていただいたものを審査委員の先生にご審査をいただくわけでございますが、その時に、6割以上でありますとか、7割以上でありますとか、あらかじめ決めた点数を超えた方につきまして、一次審査の通過とさせていただきますので、完全に数量化された世界でのことになります。

また、落札者の名前、落札者の提案概要、審査を通過した提案書の平均点につつま

しては、公表させていただきます。

○上條会長 納得感のある形で公表できるわけですね。

○山本管財第2部長 はい。それを目指しています。

○上條会長 オリンピック絡みや何か、そういうのが問題にいつもなっていますけれども。透明度の確保をお願いします。

ほかにはご質問ございますか。どうぞ。

○佐谷委員 見る限りこの敷地自体はかなり地盤が高くなっている土地だと思うのですが、この地盤についてはどういうふうになっているか、今回かなり削るとかいうことを考えられているのかというのが1点と、もう1つ、ストリートビューで見るところ、西側の道路が見えない感じなのですが、今、道路状の形状があるのか、公道なのかどうかというのを教えてください。

○山本管財第2部長 地図をご覧くださいますと、これは平面的でよくわからないのですが、この土地は実は、地図で言うと右側のほうでございまして、東側の方が崖になって道の方に落ちている感じでございまして。それから南北では、南の方が少し高くなっているという形状の土地でございまして、建物が建っているというのを絵で示していて、建物の北半分は7階建てなのですが、南半分は6階建てという、そういう地盤に建ってございます。

それでそのご質問だと思うのですが、土地の使い方については、私どものほうから注文を出すということは全く考えてございません。企画を考えていただく方の創意工夫で有効に使っていただければと考えてございます。

それから、ご質問にあった左、西側の道路、これでいくと左側の位置指定道路と書かれているところでございます。これは位置指定道路ということでございまして、下に公安調査庁の研修寮というのが書いてございますが、ここは今申し上げたように、右側の大きな道路のところは大きな段差があって、実は接しているのですが、使えないという状況でございまして、位置指定道路というところがずっと伸びておりまして、これを使って出入りをしていただいているということでございます。ですから、公道ではございませんが、道路状にはなっております。

○佐谷委員 公道というか、見るところ、柵がしてあるように見えるのですが、そうではないのですか。

○山本管財第2部長 公安調査庁のほうで使っていて、車も入れるようになってござ

いますので。

○佐谷委員 敷地の位置指定道路として使っているという感じですか。

○山本管財第2部長 はい。それからすみません、柵ということでは、宿舎跡地のほうはきっちり柵がしてございますので、ストリートビューとかでご覧になると、そちらのほうが見えているのかもしれませんが、そちらは、入られると困りますので、しっかり柵をしてございます。

○佐谷委員 わかりました。結構高いですね。道路と建物が建っている地盤面でかなり差がありますよね。

○山本管財第2部長 そうですね。右が4、5メートルという感じのイメージです。

○佐谷委員 まあ、事業者さんの工夫ということになるかもしれないですけども。最近結構、崖についても災害時にいろいろ問題が出るというところもあるので。ここはすごく敷地としては狭いし、水が出るというところではないかもしれないのですが、いろいろ無理をすると崖崩れとかいうおそれもあるので、できるだけ事業者は平面の部分をもくとりたいというところがあるので地盤面の改変をしてくると思うのですが、無理のない形で開発されるようなことを期待しております。

○山本管財第2部長 審査の段階でそのあたりを見ていただければと思います。

○上條会長 よろしくお願ひします。ほかにご質問ございますか。

それでは、ご意見も出尽くしたようですので、諮問どおり決定したいと存じますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○上條会長 それでは、諮問どおり決定いたします。

第3諮問

東京都千代田区九段南1丁目に所在する土地を二段階一般競争入札に付すことについて

○上條会長 次に、第3諮問の審議に移りたいと思います。

第3諮問は、東京都千代田区九段南1丁目に所在する土地を二段階一般競争入札に付するものです。

それでは、諮問事項の説明をお願いいたします。

○山本管財第2部長 それでは、第3 諮問につきましてご説明いたします。

本件は、東京都千代田区九段南1 丁目に所在する土地を二段階一般競争入札に付して貸付けを行うというものでございます。前方スクリーンをご覧ください。位置図でございます。今回審議いただきます財産は赤枠のところでございます。

本財産は東京メトロ東西線「九段下」駅の南方約1 0 0メートルに位置しております。周辺には昭和館、千代田区役所、日本武道館等が所在してございます。

都市計画上は商業地域でございまして、建ぺい率は8 0 %、容積率は7 0 0 %でございます。

案内図をご覧ください。本財産は赤枠のところでございます。現況は南西側を皇居の内堀でございます「牛ヶ淵」に面してございまして、北東側を、都道でございます「内堀通り」に面しております。南北約1 3 5メートル、東西約6 2メートルの台形の土地でございまして、面積は8, 7 6 5平方メートルでございます。

なお、本財産が面している都道につきましては、都市計画道路の事業といたしまして、道路幅が予定されてございます。今後、その部分を東京都に対して処分するわけでございますが、それが大体9 0平方メートルでございます。今回お示ししている面積は、これを除いたものでございます。

本地の上には、昭和9年に建設されました鉄筋コンクリート造り地上4階地下1階建ての、これは国有建物でございますが、「九段会館本館」がございまして。そのほかに、一般財団法人日本遺族会が所有いたします「九段会館新館」、それから「立体駐車場」が存してございます。

続きまして、本財産の沿革等についてご説明をいたします。九段会館の本館でございますが、昭和9年に帝国在郷軍人会によりまして「軍人会館」として建設された建物でございます。戦後、国有となったものでございます。その後、GHQによる接收等を経まして、昭和28年に戦没者遺族の福祉の増進に資するための法律ができました。この法律、「財団法人日本遺族会に対する国有財産の無償貸付に関する法律」という法律でございます。これができまして、昭和32年5月から、国から日本遺族会に對しまして貸付けを行ってきたものでございます。なお、このときに建物の名前が「九段会館」に改められております。

日本遺族会では、借り受けた後、九段会館の本館につきまして宿泊事業などの運営を開始してございます。その後、敷地内に九段会館の新館及び立体駐車場の建設など

を行いまして、事業を行ってまいりました。しかし、平成23年3月に発生いたしました東日本大震災によりまして、本館のホールの天井の一部が崩落いたしまして、死傷者を出すという事故が発生いたしました。これを受けまして、日本遺族会は九段会館における事業を廃業いたしまして、平成27年11月に敷地とともに国に返還しております。

本財産は、建物建築後80年以上が経過して、老朽化が進んでいるということや、震災による事故を受けまして、現状では効率的な使用が困難になっているということをごさいます、平成26年11月に議員立法によりまして法改正が行われております。その結果、土地を高度利用して、都市機能の増進に資するような建物を建設・所有する民間事業者に対しまして、この土地を貸し付けることができるということになりました。また、日本遺族会が遺族の福祉を目的とする事業に使う場合につきまして、これは厚生労働大臣が指定するものでございますが、その場合には、民間事業者が建設した建物の一部を国が「特定施設」として取得いたしまして、国から遺族会に無償で貸し付けることができるという旨が規定されております。

なお、先ほど申し上げました「遺族の福祉を目的とする事業」の中身につきましては、現在、厚生労働省において検討しているという状況でございます。

さらに、改正法が成立する際に、参議院の厚生労働委員会におきまして、附帯決議がされてございます。内容は、「九段会館が歴史的に価値のある建物であることに鑑み、建物の保存、外観の活用等について検討する等その歴史を後世に伝えるように努める」というものでございます。

当局では、この改正法、それから附帯決議を受けまして、平成27年12月に建物の老朽化度合いや歴史的な価値等についての調査を行った上で、平成28年1月に有識者で構成される検討委員会を設置いたしまして、地元千代田区などの関係者の意見などを踏まえつつ、整備の方向について専門的な見地から検討をいただいております。

委員会では、合計で5回の会合を開催していただきまして、平成28年6月の第5回の検討委員会におきまして、歴史的な価値を適切に継承しながら高度利用を図るといふ、九段会館の「保存・活用方針」が取りまとめられております。

その「保存・活用方針」の内容でございますが、お手元に席上配付の資料として概要版をお配りしております。

それでは、報告書の主な内容でございます。まず、建物保存、外観の活用等の歴史

継承の観点からでございます。現行建物のうち、設計当初から重要視されていた「九段下交差点からの景観」、先ほど写真でご覧いただいた景観でございますが、これを形成する部分、また、そこには同時に歴史的な価値のある室内、内部空間も現存しているということでございまして、この建物の北東部分、これをL字型に保存するというところでございます。

次に、土地の高度利用と都市機能の増進の観点でございます。建物の高さは、周辺環境との調和に配慮しつつ、かつ法定容積700%でございますが、それを十分活用できることが見込まれるということで、概ね75メートル以下とするということでございます。それから牛ヶ淵沿いに遊歩道を設けまして、隣接地、これは区の「かがやきプラザ」という施設がございますが、これと連続した歩行者空間ネットワークを創出する。それから、昭和館との間にオープンスペースを整備いたしまして、魅力ある市街地環境の整備を図る。こうした方針をお示しいただいております。

さらに、実際の保存、復元的整備を実施する手法に関しましては、民間事業者による創意工夫が期待されることから、民間事業者のさまざまな企画提案が活かされるような入札方法の活用が望ましいという方針が示されてございます。

当局といたしましては、このような保存・活用の実現に向けまして、厚生労働省、それから地元千代田区等関係者と引き続き十分協議をしながら、土地を貸し付ける民間事業者の選定手続を進めてまいることになります。

次に、民間事業者の選定の方法でございますが、またここでも「二段階一般競争入札」ということで考えさせていただいてございます。

本事業におきましては、都心部に残された貴重な国有地を有償で貸し付けて、高度利用を図るとともに、民間事業者において創意工夫を発揮しながら、先ほどの「保存・活用方針」に従った適切な建物保存や環境の整備を確実に行うことが重要でございます。したがって、相手方としてふさわしい民間事業者を選定するためには、入札参加者から土地利用計画に关します企画提案を受け、審査委員会におきまして、その提案内容でございますとか実施能力、開発実績、取り組み体制などを審査した上で、その審査を通過した者で貸付料水準の競争入札を実施するというところでございまして、先ほどご説明したのと同様の「二段階一般競争入札」が適切であると考えております。

具体的な手続・流れにつきましては、先ほど第2 諮問のところでご説明した通りでございますが、審査委員会において、企画提案内容、その履行確実性も含めまして厳

正に審査することによりまして、国の要求水準を満たす適切な保存活用や施設整備の質を担保しながら、高度利用を図ることができる事業者を選定することが可能になると考えてございます。

次に、この入札に当たりまして、有識者で構成する審査委員会の審査委員についてご説明をいたします。審査委員会の選定に当たりましては、人数は概ね5名ということで、先ほど申し上げましたとおりでございますが、選任する際には、当審議会にお諮りすることとされております。

なお、本件につきましては、スライドでお示しした専門家7名の方々を選任したいと考えております。

【審査委員を特定することが可能な氏名等の情報につき、非公開。】

次に、今後のスケジュールでございます。まず、平成28年11月に審査委員会を開催し、開発条件、企画提案書の審査項目を決定いたします。その後、平成28年12月頃に二段階一般競争入札の公告を行いまして、企画提案書の受付を開始いたします。受付期間は平成29年6月頃といたしまして、その後、平成29年7月頃に審査委員会による企画提案書の審査を行いまして、審査通過者を決定いたします。その後、平成29年9月頃に競争入札を行って落札者を決定したいと考えてございます。

最後に、本財産の貸付条件等についてご説明をいたします。本財産の活用方法といたしましては、通常の建物の建築だけではございませんので、保存部分への改修投資というものに費用がかかるということで、投資回収に長期を要する事業になることが予想されます。このため、貸付期間につきましては、事業採算性を考慮しながら、多くの事業者に参加していただくためにも長期の期間を設定してございます。一般定期借地によりまして70年の時価貸付としたいと思います。

用途指定につきましては、先ほど同様、一般競争入札でございますので、付しませんけれども、契約に当たりましては、この二段階一般競争入札の性質上、審査を通過した企画提案書の内容に基づいて建物等を竣工すること及び提案された利用計画のとおり利用する旨の条件を付すこととなります。

なお、敷地の上には現存する建物、工作物等がございます。これらの取り扱いでございしますが、先ほどの「保存・活用方針」に基づきまして、民間事業者の創意工夫を

活かしまして、解体・保存・移設等々の工事を一体的に実施していただくことが適切であると考えることから、二段階一般競争入札により選定された民間の事業者に対しまして、所有権を移転するということを予定してございます。

説明は以上でございます。よろしくお願いたします。

○上條会長 ありがとうございます。それでは本件諮問事項につきまして、ご意見、ご質問等ございますか。

○中村委員 すみません。

○上條会長 はい、どうぞ。

○中村委員 聞き漏らしたのかもしれませんが、整備の計画というのはどういうふうになっているのですか。日程、スケジュールというのは今後、最終的にこの場所が新しくなるというか、竣工するまでのタイムスケジュールはありますか。

○山本管財第2部長 はい。スライドでスケジュールのところをご覧いただきたいと思うのですけれども。

○中村委員 この後は。

○山本管財第2部長 そうですね、ここまでしか今のところ決まっております。その後、どういった工事を行っていくかによりまして、いつまでに竣工していただきたいことは条件としてはつけないこととしてございます。本当はオリンピックまでに間に合うといいのですけれども、これは難しいのではないかなというふうに考えてございます。

○中村委員 わかりました。

○上條会長 よろしいですか。ほかには。

それでは、私が。先ほどと繰り返になりますけれども、やはりこれは「二段階一般競争入札」なので、第一段階目の企画審査の段階の審査に関する透明度は特に注目を集める物件だと思っております。本件については、より一層留意をしていただいで対応していただきたいと思っております。よろしくお願いたします。

○山本管財第2部長 かしこまりました。

○上條会長 ほかにございませんでしょうか。

それでは、注目度の高い建物だけにご意見も少ないのかもしれませんが、諮問どおり決定したいと存じますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○上條会長 それでは、諮問どおり決定いたします。ありがとうございました。

了解を求める事項

東京都大田区羽田空港1・2丁目に所在する土地を買受予定者の大田区が事業者を公募することについて

○上條会長 それでは、次に了解を求める事項というのが1件ございますので、この審議に移りたいと思います。

了解を求める事項は、東京都大田区羽田空港1・2丁目に所在する土地を買受予定者の大田区が事業者を公募するものです。それにつきましてご説明をお願いします。

○山本管財第2部長 それでは、最後に了解を求める事項についてご説明申し上げます。

本財産は、東京都大田区羽田空港1・2丁目に所在する国土交通省所管の自動車安全特別会計所属財産でございます旧羽田空港の跡地5.9ヘクタールの一部でございます。

本財産は、国土交通省から処分依頼を受けまして、当局から「産業交流施設・クールジャパンの発信拠点」の敷地ということで大田区に売払いを行う予定となっておりますが、今後、土地区画整理事業を実施する予定になってございまして、現時点では位置・数量が未確定となっております。また、施設でございまして、大田区の公募で選定した事業者が大田区から定期借地を受けて整備する予定となっておりますが、現状、公募を開始しておりませんので、具体的な施設が決まっていない状況となっております。したがって、将来的に本財産の位置・数量が確定いたしまして、事業者が選定されて、具体的な施設が決まった後、改めて当審議会にお諮りをしたいと考えてございますが、大田区のほうでは10月にも事業者の公募を開始するというところでございますので、あらかじめご了解を求めるというものでございます。

位置図をご覧ください。大田区が「産業交流施設・クールジャパン発信拠点」の敷地として事業者を公募する第一期事業地の5.9ヘクタールを赤枠で表示してございます。これは、羽田空港の南西の隅の方でございます。

本財産は、東京モノレール及び京急空港線「天空橋」駅の東側に隣接しておりまして、羽田空港の西方に位置するところでございます。

都市計画上は準工業地域に指定されておりまして、建ぺい率は60%、容積率200%ということでございます。

案内図をご覧ください。今回ご了解いただきます財産は、赤枠の第一期事業地5.9ヘクタールの一部でございますが、今後、土地区画整理事業を実施する予定でございますので、現時点では位置・数量が未確定となっております。

羽田空港は昭和59年に沖合展開事業に着手されているわけでございますが、それ以来、3期にわたりまして滑走路等の拡張事業によりまして空港の跡地約53ヘクタールが生じることとなっております。これについては国土交通省、東京都、それから地元の大田区、品川区による「羽田空港移転問題協議会」が、平成20年3月に「羽田空港跡地利用基本計画」を取りまとめてございまして、これによりまして3地区にゾーンを分けまして、跡地の利用を策定するということとされてございます。

その後、平成22年10月に「羽田空港跡地まちづくり推進計画」というのができまして、跡地にふさわしいまちづくりの早期の実現に向けまして、土地利用の具体化、基盤整備のあり方、まちづくりの進め方について方針が示されております。具体的には今回ご審議いただいているところでございますが、第1ゾーンには空港・市街地近接性というものを活かしまして、創造と交流ゾーンということで産業交流施設や多目的な広場を、第2ゾーンには、国際線地区に隣接するということとございまして、交流ゾーンとして宿泊施設・複合業務施設を導入することとされてございます。第3ゾーンでございますが、ここには空港関連施設を導入する予定ということでございますが、現時点では詳細は未定でございます。

なお、第2ゾーン、赤いところでございますが、ここにつきましては、国土交通省が公募によりまして選定した住友不動産・東京国際空港プロジェクトチームと50年間の定期借地契約を締結することとなっております、事業の主体がここはもう決まっているということとございます。

次に、利用計画図をご覧ください。本財産が所在いたします第1ゾーンについては、推進計画に基づきまして、UR都市機構が施行いたします土地区画整理事業によりまして基盤整備を進めて、大田区が仮換地された国土交通省所管の財産、それから保留地を取得しまして、大田区の公募により選定された事業者が大田区から定期借地を受けまして、先ほど申し上げたように「産業交流施設・クールジャパン発信拠点」を整備・運営するということになってございます。したがって、現時点では具体的な

施設は決まっていない状況でございますが、一応、方向性としては、産業交流施設というものは先端産業分野の研究開発を進める企業等を集積させて、イノベーション創出につながる交流を図る施設とされております。

それから、クールジャパン発信拠点とは、コンテンツ、食・産品、伝統文化・アート・ファッション等、幅広く日本各地域の魅力をクールジャパンとして発信する施設とされてございます。

次に、事業等のスケジュールでございます。大田区では、平成28年10月に事業者公募を開始いたしまして、平成29年3月に提案書を提出させた上で、平成29年5月に事業者を選定する計画となっております。また、土地区画整理事業につきましては、UR都市機構が平成28年度、今年度中に事業認可を受けまして、平成29年4月に仮換地を指定し、その後、処分依頼を受けた当局から平成30年6月に大田区へ時価売払いするという予定になってございます。土地を取得した大田区は、平成30年6月に事業者と定期借地契約を締結の上、平成32年4月までに施設を開設する予定となっております。平成32年4月というのは、オリンピック・パラリンピックに間に合わせるタイミングということでございます。

次に、今回ご了解を求める理由についてご説明させていただきます。第1ゾーンにつきましては、平成28年度中に土地区画整理事業の事業認可が得られるようにUR都市機構が手続を進めているところでございますが、現時点では本財産の換地位置とか面積が決まっていないために、大田区に売り払う財産の特定ができておらず、また、事業者が選定されるまでは具体的な施設の詳細が決まらないという状況にあります。しかしながら、大田区は平成32年4月の施設の開設に間に合わせるために、平成28年10月には事業者公募を開始する必要があることから、ここで大きな方向性が決まってしまうということございまして、事前にご了解をお願いするものでございます。

なお、大田区に売り払う財産の位置、面積が特定されまして、事業者が選定されて具体的な利用計画が決まった段階で、国土交通省から処分依頼を受けまして、改めて当審議会にお諮りをしたいと考えております。

説明は以上でございます。よろしく申し上げます。

○上條会長 それでは、ただいまの事項につきまして、ご意見、ご質問等ございましたらお願いいたします。

○野並委員 よろしいですか。

○上條会長 はい、どうぞ。

○野並委員 この地図のちょうど位置図の真ん中辺に多分、将来的に橋がかかるのかなと思うのですが、そうなるとうとう東京都と神奈川県との一体的な開発が必要になってくるだろうなと。この橋をかけるときのいきさつも、東京都のほうはあまり積極的ではなかったけれども神奈川県の方は結構積極的だとか、自治体によってスタンスが微妙に違ったとかいう話もあって、神奈川県の方では川崎のほうの殿町地区の開発については結構熱心なのですけれども、それとの整合性みたいなものが図られるのかどうなのか。その辺についてご質問したいのですが。

○上條会長 では、部長、お願いします。

○山本管財第2部長 今、ご指摘がありました、多摩川を挟んで対岸にございます、川崎市側の殿町地区というところでございますが、おっしゃるように、ここに橋がかかるという計画だと私どもも聞いております。

この計画につきましては、平成26年9月に内閣府が、「羽田空港周辺京浜臨海部連携強化推進委員会」という委員会を設置してございまして、この中で羽田空港の周辺につきましても、一体的に整合性のある開発をしていくという方針を出しております。

その中で、今ご指摘のように、まず多摩川に橋をかけることを計画に入れているということで、これも平成32年の前半を目指しているという聞いてございます。また、対岸の殿町地区のほうには、ライフサイエンスでございませつか、環境分野でございませつか、そういった研究開発から新産業を創造するような国際的な拠点をつくりたいという計画を川崎市のほうではお作りになっていて、その計画を進めていると聞いてございます。

温度差のあたりは、ちょっと私は承知してございませつか、一体的な開発で。

○野並委員 内閣府がこの周辺一帯の一体的な開発を考えていくということですか。

○山本管財第2部長 はい、大きな視野の中で整合性をとっていくという動きがございませつか。

○上條会長 よろしいですか。

○野並委員 はい。

○上條会長 ほかにございませつか。

○佐谷委員 質問です。

○上條会長 はい、どうぞ。

○佐谷委員 この第1ゾーンの第1事業地以外のところというのはどういうことになるのでしょうか。

○山本管財第2部長 ちょっと地図を並べてみまして、まだ完全に決まっておりますけれども、今、赤いところがクールジャパンということで。あと、構想としては、天空橋の前のところは駅前の広場ということが決まっているようでございます。

それから第1ゾーンの下の方は、これも確定ではないと思うのですが、災害時の避難機能なんかも有したような多目的な広場として使っていく構想があると聞いてございます。

実際、やっぱり飛行場でございましたので、地下のいろいろなもの、管とかが埋まっています、普通の開発はなかなか難しいということもあるようでございます。

○佐谷委員 それは、今後も国が所有して広場、駅広とかにするということですか。

○山本管財第2部長 現在、国土交通省が持っておりますので、国土交通省と大田区の間でこれから話し合いが行われて決まっていくと思います。どちらが持っているか、今、定かなことはわかりません。

○佐谷委員 この絵で、今さっき、10月に公募をされると書かれていましたよね。多分、この絵以上に、いろいろ要素がないと提案者も提案できないと思うんですよね。なので、ここはすごく簡素化された情報だと思いますが、周りの道路づけなり、あるいは周りのゾーニング、この第1事業地以外のゾーニングというのはある程度決まっているのかなと思ったのですが。そうしないとちょっと、この状況では事業者も提案できないかなと。その辺はどうなのでしょう。

○山本管財第2部長 そのあたりは、今、私がすごく大ざっぱなことを申し上げましたけれども、そういった大ざっぱな段階でのものは決まっているということでございますので、そのあたりにつきましては大田区が説明会などをもう始めているようでございまして、そういったものを説明しながら事業者を募っているということで、今おやりになっていると承知しております。

○上條会長 よろしいですか。非常にイメージがつかみにくいですね。

○山本管財第2部長 申し訳ございません。

○上條会長 だから、大田区が事業者を募集して、事業者がここに何かを建てて、そこにまたテナントが入るといったイメージを持っているのか、クールジャパンのテーマ

パークみたいなものをつくってくれとっているのかというのが、なかなかわかりにくいなという感じがしますが、いずれにしましても、公募の結果を受けて、この審議会に正式に諮問があるということですね。

○山本管財第2部長 さようでございます。

○上條会長 その段階ではかなり細かい内容がもちろん決まっていて、説明があるということですよ。

○山本管財第2部長 私どもも同様でございますが、ちょっと漠然としているので、もう少し具体的なものを大田区にお聞きしたいと思ったのですが、大田区のほうでも、今、外に出せるようなものはこれ以上のものがないという状況でございますが、このような形で事前にご了解いただく形になってございまして、そこは大変申し訳ございません。

○上條会長 公募に応募していただく方の発想力に依存しているという状況なのですね。

ほかにご質問等ございますか。

それでは、ご意見も出尽くしたようですので、了解したということでよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○上條会長 それでは、了解といたしたいと存じます。

以上、諮問事項につきましては、諮問どおりに可決され、了解を求める事項につきましては、了解が得られましたので、後ほど関東財務局長に対しまして、答申書をお渡しすることとさせていただきたいと思っております。

4 閉 会

○上條会長 以上をもちまして、本日予定されておりました議題は全て終了いたしました。

関東財務局長からご発言がございましたら、よろしくお願ひいたします。

○小野関東財務局長 本日はご多用なところ、大変熱心なご審議をいただきまして、また、大変貴重なご意見をいただきまして、誠にありがとうございました。

本日お諮りいたしました案件につきましては、幾つか大変貴重なご指摘をいただい

たところでございますので、そのご指摘の点を十分に踏まえながら、本日頂戴いたしました審議の結論によりまして、今後、円滑な処理を進めてまいりたいと存じます。

本日は誠にありがとうございました。

○上條会長 どうもありがとうございました。

次回の審議会の日取り等につきまして、事務局のほうからお知らせをお願いいたします。

○外崎管財第1部長 次回の審議会の開催につきましては、平成29年2月を目途にお願いしたいと考えております。正式な開催通知につきましては、後日送付させていただきますので、よろしくをお願いいたします。

本日はありがとうございました。

○上條会長 それでは、今、ご説明のとおりでございますので、ご承知おき願いたいと思います。

それでは、これもちまして本日の審議会を終了とさせていただきます。ありがとうございました。

午後3時41分閉会