

第 2 5 8 回

国有財産関東地方審議会議事録

平成 2 9 年 9 月 2 8 日

三 番 町 共 用 会 議 所

2 階 大 会 議 室

関 東 財 務 局

目 次

1. 開 会	1
2. 委員紹介	1
3. 会長互選	3
4. 会長あいさつ	3
5. 会長代理の指名	3
6. 関東財務局長あいさつ	4
7. 諮問事項等審議	5
諮問事項	
第1 諮問	
新潟県佐渡市相川下戸村に所在する土地を佐渡市に対し、市立認定こども園として時価売払いすることについて	5
第2 諮問	
東京都大田区羽田空港2丁目に所在する土地を大田区に対し、「産業交流施設及びクールジャパン発信拠点施設」の敷地として時価売払いすることについて	10
了解を求める事項	
埼玉県朝霞市大字膝折に所在する土地を朝霞市が地区計画を変更することについて	16
報告事項	
国公有財産の最適利用（エリアマネジメント）にかかる「最適利用プラン」の策定について	20
8. 閉 会	24

午後 2 時 0 0 分開会

1 開 会

○山本管財第 1 部長 それでは、皆様お待たせいたしました。ただいまから、第 258 回国有財産関東地方審議会を開催いたします。

本日はご多用中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。また、本日お集まりの皆様方には、第 31 期の委員をお願い申し上げたところ、快くお引き受けをいただきまして誠にありがとうございます。

今回は、委員改選後初めての審議会でございますので、会長がまだ選任されておられません。このため、会長互選までの間、関東財務局管財第 1 部長の山本が進行役を務めさせていただきます。よろしく願いいたします。

まず、委員の出席状況でございます。

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、会議を開き、議決するためには委員の半数以上の出席が必要とされております。

本日は委員 12 名中 9 名の方のご出席をいただいておりますので、本日の審議会は有効に成立していることをご報告いたします。

2 委員紹介

○山本管財第 1 部長 それでは、本日の審議会でございますが、委員改選後初めての審議会でございますので、新任の委員の方もいらっしゃいます。委員の皆様方を改めてご紹介させていただきたいと思っております。お手元に「第 31 期国有財産関東地方審議会委員名簿」を配付させていただいておりますが、私のほうで順にご紹介をさせていただきます。

まず、井岡智子様でございます。

○井岡委員 よろしく願いいたします。

○山本管財第 1 部長 伊藤聡様でございます。

- 伊藤委員 伊藤です。よろしくどうぞお願いいたします。
- 山本管財第1部長 上條正仁様でございます。
- 上條委員 上條です。どうぞよろしくお願いいたします。
- 山本管財第1部長 金野美奈子様でございます。
- 金野委員 金野です。よろしくお願いいたします。
- 山本管財第1部長 佐谷和江様でございます。
- 佐谷委員 佐谷です。よろしくお願ひします。
- 山本管財第1部長 神洋明様でございます。
- 神委員 神でございます。よろしくお願いいたします。
- 山本管財第1部長 長谷川秀行様でございます。
- 長谷川委員 長谷川です。どうぞよろしくお願ひします。
- 山本管財第1部長 藤倉まなみ様でございます。
- 藤倉委員 藤倉でございます。よろしくお願いいたします。
- 山本管財第1部長 間部彰成様でございます。
- 間部委員 間部でございます。よろしくお願ひ申し上げます。
- 山本管財第1部長 なお、竹内康様、野並直文様、松本暢子様につきましては、本日は所用のためご欠席でございます。以上12名が委員の皆様方でございます。

続きまして、当局側の出席者をご紹介します。

関東財務局長の浅野でございます。

- 浅野関東財務局長 浅野でございます。よろしくお願ひします。
- 山本管財第1部長 管財第2部長の倉林でございます。
- 倉林管財第2部長 倉林でございます。よろしくお願ひします。
- 山本管財第1部長 管財第1部次長の行木でございます。
- 行木管財第1部次長 行木でございます。よろしくお願ひします。
- 山本管財第1部長 管財第2部次長の水島でございます。
- 水島管財第2部次長 水島でございます。よろしくお願ひします。
- 山本管財第1部長 同じく第2部次長の内田でございます。
- 内田管財第2部次長 内田です。よろしくお願ひします。
- 山本管財第1部長 以上でございます。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

3 会長互選

○山本管財第1部長 それでは、会長の互選に入らせていただきたいと思います。

当審議会の会長につきましては、国有財産法施行令第6条の5第1項の規定によりまして、委員の皆様方の互選により選出していただくことになっております。どなたかご意見がございましたら承りたいと存じます。

はい、伊藤委員。

○伊藤委員 私からは、前期と同様に上條委員の就任をお願いしたいというご提案をさせていただきます。前期も非常に運営を熟知されてスムーズな会議の運営がなされましたので、上條委員に引き続きまして会長になられる推薦をさせていただきます。

○山本管財第1部長 ただいま、伊藤委員から上條委員に会長をお願いしたいというご発言がございましたが、いかがでございましょうか。

(「異議なし」の声あり)

○山本管財第1部長 ありがとうございます。ご異議がございませんようですので、上條委員に会長をお願いしたいと思います。

それでは、この後は上條会長に議事の進行をお願いしたいと存じます。会長は、会長席へ移動をお願いいたします。

4 会長あいさつ

○上條会長 ただいま、皆様方から会長にご推挙いただきました上條でございます。委員の皆様方のご協力をいただきまして、当審議会の円滑な運営に努めてまいりたいと存じます。さまざまなお立場からのご意見、闊達にお出しいただきまして、進めさせていただきたいと思っておりますので、ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

5 会長代理の指名

○上條会長 それでは、まず初めに、会長代理の指名を行いたいと思っております。

会長代理は、国有財産法施行令第6条の5第3項の規定により、会長があらかじめ指名することとなっておりますので、私のほうから指名させていただきます。前期に

引き続きまして、伊藤委員に会長代理をお願いしたいと思いをします。

伊藤委員、よろしくお願いいたします。

○伊藤委員 よろしく申し上げます。

6 関東財務局長あいさつ

○上條会長 それでは、審議に入ります前に、関東財務局長からご挨拶をいただきたく存じます。

浅野局長、よろしくお願いいたします。

○浅野関東財務局長 関東財務局長の浅野でございます。

本日は、ご多用のところ、当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、このたびの委員改選におきまして、快く委員をお引き受けいただきまして誠にありがとうございました。

本審議会は国有財産法第9条の3の規定に基づき、財務局長の諮問に応じて国有財産の管理、処分について調査審議いただき、ご意見を述べていただくために設置されたものでございます。今後、委員の皆様方には、本審議会において各案件のご審議をお願いするほか、国有財産行政の円滑な実施に向けて、ご指導を賜ればと考えております。本日は、諮問事項2件と了解を求める事項1件につきまして、ご審議をお願いしたいと思っております。

さて、最近の国有財産行政の動きについてご説明させていただきます。財務省・財務局においては、政府が掲げております「一億総活躍社会」の実現に向けて、地方公共団体や社会福祉法人と協力いたしまして、保育所施設や介護施設整備を目的とした国有地の売却ないしは定期借地を積極的に進めているところでございます。また、詳細につきましては、本日の報告事項のところで担当部長から説明させていただきますが、厳しい財政事情のもと、国や地方の公的施設の耐震化や老朽化といった問題に対応するため、国有財産の総括機関である財務局が中心となり、地方公共団体と連携・協力しながら、国公有財産の最適利用を推進しているところであります。

そのほか、関東財務局においては、管轄地域の一層の活性化、発展に貢献していくために、様々な取組みを進めているところでございます。お手元に「関東財務局地域連携基本方針」というものを1枚つけております。この中にございますように、例え

ば右上にある地域の課題やその解決策について掘り下げて議論を行うため、「地域活性化サロン」や「地域経済活性化フォーラム」という意見交換の場を開催しております。また、厳しい財政状況のもと、地域の公共施設の老朽化が進んでいる中、PPP/PFIに関する事例紹介等を通じて、地域へ導入を促進するためにPPP/PFIセミナーを開催してきております。また、各市町村の地方創生に向けた課題や支援ニーズを踏まえ、観光振興、農業振興、中小企業対策等に係る国の補助制度や財政投融资制度についての説明会の開催もしております。これらの取組みを通じて、各地域の課題やニーズを踏まえた様々な取組みを推進しているところでございます。

今後とも引き続き、委員の皆様方との連携・協働に努めつつ、常に地元・地域の視点で物事を考え、財務局の有するリソースをフルに活用して地域への貢献を果たすことによって、地元・地域に愛され頼りにされる財務局を目指していきたいと考えております。何卒皆様方のご指導、ご支援を賜ればと存じております。

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、よろしくお願いいたします。

7 諮問事項等審議

○上條会長 ありがとうございます。

それでは、諮問事項等の審議に入りたいと存じます。

諮問事項

第1 諮問

新潟県佐渡市相川下戸村に所在する土地を佐渡市に対し、市立認定こども園として時価売払いすることについて

○上條会長 第1 諮問は、新潟県佐渡市相川下戸村に所在する土地を佐渡市に対し、市立認定こども園敷地として時価売払いするものでございます。

それでは、事務局から諮問事項に関する説明をお願いいたします。

○倉林管財第2 部長 それでは、第1 諮問についてご説明いたします。

本件は、新潟県佐渡市相川下戸村に所在します土地を佐渡市に対して、市立認定こ

ども園敷地として時価売払いしようとするものでございます。

前方のスクリーンの位置図①をご覧ください。対象財産を赤丸で表示しております。本地は新潟県佐渡市に所在しておりまして、主な玄関口となっている佐渡市の両津港の西方約18.5キロメートル、ちょうど佐渡島の西側沿岸部に位置しております。

位置図②をご覧ください。こちらの旧相川町地区は国の史跡であります佐渡金山の鉾山町として栄えた地域でございます。本地は佐渡市役所相川支所の南方約1キロメートルのところに位置しております。

次に、案内図をご覧ください。本地は面積が5,889.47平方メートルで、東西に約60メートル、南北に約100メートルの不整形な土地でございます。現況は高台に位置する更地となっております。都市計画上是、都市計画区域に指定されておりますが、用途地域の定めは無く、建ぺい率は70%、容積率は200%となっております。なお、本地は平成11年8月3日に東京管区気象台から引き受けた旧相川測候所庁舎敷地でございます。

次に、利用計画についてご説明いたします。佐渡市は、本財産を市立認定こども園敷地として、木造平屋建て延面積約1,230平方メートル、定員90名規模の認定こども園を整備することを計画しております。本地は、ご覧の利用計画図の左側から右側にかけてひな壇状に高くなっていく2段の敷地となっております。右側の高い土地に園舎を、左側の低い土地に運動場を配置する計画となっております。

次に、佐渡市におけます本財産の取得の必要性・緊急性についてご説明いたします。今回整備を計画しております認定こども園につきましては、既存の老朽化した市立あいかわ幼稚園及び市立相川保育園を統合しまして、本地へ移転整備するものでございます。市立あいかわ幼稚園は、昭和48年9月建築の木造の園舎となっております。平成25年の耐震診断の結果、基準を大幅に下回る状況でございまして、耐震補強工事が必要な状況となっていることに加えまして、敷地自体が高さ4メートルから5メートルの石積のような壁の上に所在しておりまして、本地は土砂災害警戒区域に指定されております。

また、市立相川保育園につきましては、昭和56年3月建築の鉄筋コンクリート造の園舎となっておりますが、園舎裏手は間近に急傾斜の崖が迫っている状況などから、さらに注意を要します土砂災害特別警戒区域に指定されております。また、この園舎敷地と前面市道の間には、二級河川が介在しているなど、災害時の園児の安全確保に

課題がある状況となっております。

加えまして、両園とも古い町並みが残る地域に所在しておりますので、道路が狭い上、園児送迎用の駐車スペースが確保されていないことから、送迎時の園児の安全確保、また路上駐車などについて近隣住宅への配慮が必要な状況となっております、早急な整備が求められるところでございます。

以上のことから、佐渡市におきましては移転新築を前提として保護者や地域への説明会などを開催しまして、移転候補地や統合後の施設の態様等を検討してきたところでございます。

移転候補地につきましては、土砂災害はもとより大規模地震が起きても津波などの被害を受けない高台での候補地を検討しました結果、土砂災害警戒区域に所在していない本地を候補地としたものでございます。

統合後の施設を認定こども園として整備するに至った経緯につきましては、相川地区の少子化が進行する状況を踏まえて、保護者に対するアンケートの中で保育園のみ、幼稚園のみといった単独の園舎とするのではなくて、幼稚園機能と保育園機能を併せ持った園舎建設が多く望まれておりました。

また、保護者を対象とした勉強会におきましても、引き続き幼保一体型の園舎の希望が多かったことから、市において検討した結果、認定こども園とすることとしたものでございます。

以上のことから、本地における施設整備の必要性・緊急性は十分認められますことから、当審議会にお諮りすることとしたものでございます。

次に、事業スケジュールにつきましてご説明いたします。

佐渡市では本財産を平成29年度末までに取得した上、30年度以降に実施設計、続いて園舎などの施設整備を行いまして、31年度に認定こども園を開園する予定としております。

最後に、本件の処分条件などにつきましてご説明いたします。処分条件につきましては、全面積を時価売払いとするものでございます。契約方式につきましては、佐渡市が市立認定こども園の用途に供する施設でございますことから、会計法の規定に基づきまして随意契約によることとなります。また、用途指定につきましては、地方公共団体に対する時価売払いでございますので、法令及び財務省通達に基づきまして用途指定は付さないこととしております。

以上で、説明を終わらせていただきます。

○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、ご質問がございましたら、挙手の上、どうぞよろしく願いいたします。

はい、伊藤委員。

○伊藤委員 既存の相川保育園とあいかわ幼稚園は、いずれも土砂災害の警戒区域もしくは特別警戒区域というイエローゾーンとレッドゾーンに入っていて、今回移転してくるところはそれに入っていない。高台の平坦地ということで安心ですということだと思います。

これは確認ですが、北側に市街地があります。向こうのほうが海に向かって低いと思います。今回の対象財産は高低差的にはどうでしょうか。50メートル、100メートルなどどのぐらい本件のほうが高いのか、そこをまず確認をさせてください。

○倉林管財第2部長 市街地でございます現在の相川保育園は海拔10メートルぐらいでございます、同じくあいかわ幼稚園につきましては16メートルぐらいです。今回統合しまして移転整備する場所につきましては、海拔30メートルぐらいのところでございます。

○伊藤委員 それからもう1つ、一番初めのほうで、公法上の規制としては都市計画にも入っているけれども、用途の指定がなく、建ぺい率が70%、容積率が200%ということですか。

私も専門家として何回か佐渡に仕事で行ったことがあります、こういう高台のところは意外と国定公園といいますか、公園規制が入っていて、場合によっては何もなければ、特別地域のような規制の厳しいところもある。仮に特別地域に入ると、例えば敷地面積に対する建物の面積、建ぺい率といいますか、これが20%以下など。いただいた利用計画を見るとそれなりの建ぺい割合を使っているようです。

そもそも論として本財産は、そういう国定公園にも入っていないということで認識してよろしいのかどうか、そこを確認したい。

○倉林管財第2部長 こちらにつきましては、そういった国定公園等の指定地域ではございません。

○伊藤委員 はい、ありがとうございます。

○上條会長 よろしいですか。ほかには、ご意見、ご質問ございますか。

○井岡委員 よろしいでしょうか。

○上條会長 どうぞ。

○井岡委員 定員についてお聞きしたいと思います。今回定員が90名となっていますが、元の市立相川保育園と幼稚園の在籍数等はおわかりでしょうか。

○倉林管財第2部長 まず、現在の相川保育園につきましては定員が90名、あいかわ幼稚園につきましては定員が80名となっております。今回統合して整備します認定こども園については定員90名でございますが、佐渡市で2カ所目の認定こども園となりますので、地区外から入園される方を見込んだり、あるいは里帰り出産による児童預かり、そういったものも見込んで定員90名を予定していると佐渡市から伺っております。

○上條会長 よろしいですか。

○井岡委員 はい。

○上條会長 ほかに。長谷川委員。

○長谷川委員 1点だけ教えていただきたいのですが、最初の市立保育園と市立幼稚園の今の問題点としては土砂災害のおそれがある、津波も考慮してなどということでしたが、もう1つ道路が非常に狭隘で園児の危険があるというお話がありました。この案内図を見る限りは、例えば市街地からこの認定こども園に来るのはかなり鋭角に道路が曲がっていたり、この地図だけを見ると道路が広いのか狭いのかもよくわからないです。その辺の園児の安全性については、どのようになっているのでしょうか。

○倉林管財第2部長 現行の相川保育園、あいかわ幼稚園のところは旧市街地でございます。江戸時代の、古い町割、地割がそのまま残っているような狭隘な道路です。車がすれ違うこともできず、園児送迎用の車が路上駐車になっていて近隣住民の方から苦情などが出ております。今回移転整備しますところは、周りに市道がございますが、今道路の拡幅工事などをやっております、最低限4メートルの幅員は確保できるような状況となっております。

○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、もう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 ありがとうございます。それでは、諮問どおり決定いたします。

○倉林管財第2部長 ありがとうございます。

第2諮問

東京都大田区羽田空港2丁目に所在する土地を大田区に対し、「産業交流施設及びクールジャパン発信拠点施設」の敷地として時価売払いすることについて

○上條会長 続きまして、第2諮問の審議に移りたいと思います。

第2諮問は、東京都大田区羽田空港2丁目に所在する土地を大田区に対し、「産業交流施設及びクールジャパン発信拠点施設」の敷地として時価売払いするものでございます。

それでは、事務局からご説明をお願いいたします。

○倉林管財第2部長 それでは、第2諮問につきまして、ご説明いたします。

本件は、東京都大田区羽田空港2丁目に所在します土地32,385平方メートルを大田区に対しまして、「産業交流施設・クールジャパン発信拠点施設」の敷地として時価売払いするものでございます。この土地数量につきましては、現在UR都市機構施行により土地区画整理事業が進められておりまして、仮換地の数量となっております。本財産は、国土交通省所管の自動車安全特別会計所属の財産でございまして、平成29年6月20日に用途廃止された羽田空港の跡地でございます。

なお、本日の諮問に先立ちまして、昨年9月の第255回の当審議会におきまして、買受予定者の大田区が、「産業交流施設・クールジャパン発信拠点施設」の整備にあたりまして民間事業者を公募することについて、あらかじめご了解をいただいているところでございます。今般事業者が選定されまして具体的な利用計画が決まり、国土交通省から私どもに対しまして処分依頼があったことから、今回本諮問として当審議会にお諮りするものでございます。

まず、前方のスクリーンの位置図をご覧いただきたいと思います。今回ご審議いただきます財産を赤枠で表示しております。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、羽田空港の西に位置しております。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%、容積率は200%

となっております。

初めに、羽田空港跡地の整備計画についてご説明いたします。羽田空港は昭和59年の沖合展開事業着手以来、3期にわたる滑走路の拡張事業などの再整備によりまして、空港地内に移転跡地約53ヘクタールが生じることとなりました。このため、国土交通省、東京都、地元の大田区、品川区で構成されます「羽田空港移転問題協議会」におきまして、平成20年3月に「羽田空港跡地利用基本計画」が策定され、3地区にゾーン分けをしまして跡地利用を図ることや土地利用の方向性が示されております。また、平成22年10月には、同協議会におきまして第1ゾーンと第2ゾーンの土地利用の具体化を推進するため、「羽田空港跡地まちづくり推進計画」が取りまとめられております。

具体的に申し上げますと、この緑の第1ゾーンにつきましては、空港や市街地との近接性を活かした創造と交流のゾーンとして、先端産業施設や文化産業施設を主体に多目的広場、また駅前広場などを導入することとされました。ピンク色の第2ゾーンにつきましては、国際線地区に隣接することを活かしまして宿泊施設や複合業務施設を導入することとされました。なお、この第2ゾーンにつきましては、国土交通省が公募により決定しました事業者と既に50年間の定期借地契約を締結しております。平成30年4月から貸付けを行う予定となっております。また、紫色の第3ゾーンにつきましては、空港関連施設の導入が予定されておりますが、現時点で詳細は未定となっております。

また、こうした羽田空港跡地と対岸であります川崎市殿町地区など京浜臨海部については、東京オリンピック・パラリンピックも視野に成長戦略拠点としてお互いに連携していくことが重要でございますことから、平成26年9月に国・地方の関係機関による「羽田空港周辺・京浜臨海部連携強化推進委員会」というものが設置されまして、必要となる都市・交通インフラの整備などについて取組みを推進していくこととされました。

続きまして、案内図をご覧いただきたいと思っております。こちらでは本財産を含めます第1ゾーンの緑の部分についてご説明いたします。まず、赤枠で示しました東側の部分、約3.2ヘクタールが本財産でございます。その北西に隣接する青枠の部分が保留地となる予定の約2.7ヘクタール、合わせて約5.9ヘクタールが大田区の事業地となります。なお、それ以外の約14ヘクタールにつきましては、土地区画整理事業に

よりまして、道路や駅前広場、公園が整備される予定のほか、空港関連施設が設置されているため、引き続き国交省東京航空局が管理する箇所となっております。

次に、利用計画図をご覧いただきたいと思います。大田区は本財産を活用しまして、世界と地域をつなぐ「新産業創造・発信拠点」として、「産業交流施設・クールジャパン発信拠点施設」を運営したいとしております。「産業交流施設」と申しますのは、ロボットなど先端産業分野の研究開発を進める企業を集積させまして、イノベーションの創出につながる交流を図る施設でございます。具体的にはピンク色で示しております建物に、先端医療研究センターや研究開発ラボ、ビジネス支援交流施設、ベンチャーオフィス、会議研修センターなどの設置を予定しております。

また、緑の「クールジャパン発信拠点施設」と申しますのは、ものづくり技術のほか地域資源、食文化、観光、こういった日本各地の魅力をクールジャパンとして発信する施設でございます。具体的には緑色で示しております建物に、伝統芸能や演劇などを行うイベントホールや、伝統文化に触れられる日本文化体験施設、そういった施設の設置を予定しているものでございます。なお、東側には付帯施設として駐車場を整備する予定としております。

次に、事業の必要性についてご説明いたします。平成22年10月、先ほど申し上げました国と都と地元の区の三者で策定しましたこの「まちづくり推進計画」を踏まえまして、大田区では平成27年7月に「羽田空港跡地第1ゾーン整備方針」を策定しております。

具体的には、ものづくり企業の集積と国際拠点空港である羽田空港に隣接する立地特性を活かしまして、先端産業の誘致や入居企業と区内の中小企業を含む国内外との企業との活発な交流を図って、新たなイノベーションを生み出す産業交流施設とともに、先ほど申し上げたクールジャパンの発信拠点施設を官民連携で整備しまして、大田区のみならず国内各地域への波及効果が生まれることを期待するものとなっております。

次に、事業スケジュールについてご説明いたします。大田区では本財産を平成30年度上半期に取得しまして、その後速やかに民間事業者と定期借地契約などを締結することとしております。事業者は今年度から設計に着手しまして、平成30年度から建設工事を着工し、東京オリンピック・パラリンピック競技大会開催前の平成32年4月までに施設の一部を開設する予定としております。

以上のことを踏まえますと、本財産を取得する必要性・緊急性は認められるものがございます。

次に、本財産の処分条件などについてご説明いたします。処分条件につきましては、本件については法令上優遇措置の規定がないことから時価売払いとなります。契約方式につきましては、公共用に供するために地方公共団体に売り払うものでございますので、会計法の規定に基づきまして随意契約によることとなります。また、用途指定につきましては、地方公共団体に対する時価売払いでございますことから、法令及び財務省通達に基づきまして、用途指定は付さないこととしております。

私から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、先ほどと同様、諮問事項につきましてご意見、ご質問等ございましたら、よろしく願いいたします。

伊藤委員、お願いします。

○伊藤委員 まず、確認です。この第1ゾーンと第2ゾーン合わせて新しい施設ができるのですが、想定イメージとしては有明や豊洲にある東京ビッグサイトのような施設、ホテルも含めてできるのかというところです。いずれ大田区がこの5.9ヘクタール、国とUR含めて取得をして、事業用定期借地か、一般定期借地なのかわかりませんが、そこで譲り渡して運営を任せるということです。

これは1つ確認ですが、民間事業者ですと容積率、これがかなりウエイトが大きいです。今は準工業地域の200%ですが、今後都市施設の見直しなどで容積率を変更するようなお話が出ているのかどうか、そこを確認させてください。

○倉林管財第2部長 現状では、そういった容積率の変更などにつきましては聞いておりません。

○伊藤委員 それから、よくあるのは民間事業者に定期借地で渡して、一部発注者ができあがった施設を買い戻す、そういった区分所有で取得するなどそういう話もあります。これは100%民間の運営者に任せてしまって、大田区はそこから得られる地代で事業収支を考えたらどうか、その辺はいかがでしょうか。

○倉林管財第2部長 買い戻しにつきましては、大田区のスキームではそういった特約はございません。大田区は地べたの土地は購入しますが、上物の整備や事業の運営については民間業者が行う。そういった形で官民でリスク分担する事業スキームにな

っております。

○伊藤委員 朝方、これの路線価を見てきました。今ですと、1平方メートルあたり24万円ぐらいです。ですから、大田区としては単純に路線化レベルをやると約200億円ぐらいの取得になるので、かなり大掛かりな投資です。それに見合うような民間事業者が手を上げれば全然問題ないのですが、3年を過ぎるとオリンピックがあるので、その辺が少しリスクがある気がしました。

私の質問は以上です。ありがとうございました。

○上條会長 ほかにご質問、ご意見等ございますか。

では、佐谷委員。

○佐谷委員 今のお話で聞き漏らしたかもしれないですが、この保留地の部分はどうな処分がなされるのでしょうか。

○倉林管財第2部長 保留地につきましては、土地区画整理事業者から大田区に売払いをすることになります。

○佐谷委員 そうすると、この5.9ヘクタールは全て大田区が底地を持つことになるということですね。

○倉林管財第2部長 そういうことになります。

○佐谷委員 先ほど説明の中で、川崎の殿町との連携で何か組織体、川崎市や大田区や東京都などが入った協議体のようなものがあるのですか。

○倉林管財第2部長 先ほど若干申し上げましたが、国と地方の関係機関から構成されます「羽田空港周辺・京浜臨海部連携強化推進委員会」というものがございます。そちらには大田区、また川崎市なども構成メンバーとして入っております。

○佐谷委員 あともう1点です。既に開発事業者は決まっているのでしょうか。

○倉林管財第2部長 開発事業者につきましては、大田区で公募しまして今年5月に選定されております。鹿島建設を代表企業としますグループのほか、協力会社も含め、全てで29社ぐらいのグループで事業を行っていくこととなっております。

○佐谷委員 この時価売払いに対しては何も意見はありません。せっかくこれだけまとまった土地ですし、殿町もとても新産業として頑張っているところもあるので、是非いい開発にしてもらいたい。

あと、緑や景観など開発の質についても、できるだけ高めていてもらいたいと思います。その辺は既にコンペの中でも、いろいろ事業者側でも提案をされていると思

います。売払いにあたっては開発の質ですね、是非。

あともう1つ、エコの関係です。ここはあまり、自然環境的には埋立地でもありませんので、それほど良くないとは思いますが。羽田を代表する土地になるとは思いますし、そういう意味では開発の質を上げていただければと思いました。

○上條会長 是非大田区にもそういったお知恵を伝えてください。

○倉林管財第2部長 はい、伝えておきます。ありがとうございます。

○上條会長 ほかにはご質問、ご意見ございますか。

では、私から2点ほど質問させていただきます。

まず第1点は、先ほどの地図がありました第2ゾーンのところは50年の定期借地になっています。国と事業者の間で直接契約が結ばれています。第1ゾーンは大田区が利用計画の企画者であることもあると思いますが、大田区に売却した上で定期借地をする格好になりますよね。こういった考え方の違いは何か基準というか、大きなものさしがあるのかというのが1つです。

もう1点は、隣接のUR保留地も大田区へ売却されるわけですが、この場合両方もが時価売払いになるはずですが。その場合、価格はほぼ同じような価格というのは両者の間で共通の鑑定をするなど、そういったことは行われるのかというのが2点目です。

以上、2つお願いします。

○倉林管財第2部長 まず1点目のご質問につきまして、この第1ゾーンは大田区が土地を購入するわけですが、過去にいろいろございまして、この羽田空港は戦後GHQに接收された経緯がございます。戦前から空港島の中で暮らしていた住民の方が約3,000名ほどいらっしゃった中で、GHQから強制立退命令を受け、大田区の区民が着の身着のまま周辺地域への移住を余儀なくされた、そういった歴史がございます。こういった過去の経緯を踏まえて、大田区としては自ら土地を取得して、空港の中に町をつくって、大田区としてしっかりまちづくりを行いたいという意向もあって土地購入の要望に至ったということでございます。

第2ゾーンにつきましては、こちら国際線地区に隣接するゾーンでございます。第2ゾーンは空港機能をサポートして、空港の持つポテンシャルを活かすといった行政財産的な性格がございますので、国土交通省が行政財産のままそれを民間に、定期借地によって民間ならではの活力を引き出す、そういった考え方のもと行われたもので

ございます。

2つ目のご質問の第2ゾーンの保留地の部分と国有地の価格の話につきましては、基本的には、評価上はおそらく同じになるだろうと思われませんが、評価につきましては、まだこれからのことでございます。具体的にどうするかについては今後検討することとなります。

○上條会長 ありがとうございます。よくわかりました。

ほかにはご意見、ご質問ございますか。

それでは、ご意見が出尽くしたようでございますので、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、諮問どおりに決定いたします。ありがとうございます。

○倉林管財第2部長 ありがとうございます。

了解を求める事項

埼玉県朝霞市大字膝折に所在する土地を朝霞市が地区計画を変更することについて

○上條会長 次に、了解を求める事項が1件ありますので、審議に移りたいと思います。

了解を求める事項は、埼玉県朝霞市大字膝折に所在する土地を朝霞市が地区計画を変更することについてでございます。

それでは、説明をお願いします。

○倉林管財第2部長 それでは、了解を求める事項につきまして、ご説明いたします。

本件は、大口返還財産でありますキャンプ朝霞跡地の地区計画を変更することにつきまして、ご了解をいただくものでございます。なお、本件につきましては諮問する条件が整い、処分する段階になりましたら改めて本審議会に本諮問として付議させていただきますこととなります。

それではまず、キャンプ朝霞跡地の経緯についてご説明いたします。前方のスクリーンをご覧くださいと思います。

このキャンプ朝霞跡地は、東武東上線の「朝霞」駅や「和光市」駅の南西に位置し

まして、朝霞市、和光市、新座市また東京都練馬区にまたがる約302ヘクタールの大口返還財産でございます。

経緯でございます。昭和20年9月に連合軍に接收されまして、長年キャンプ朝霞として使用されてきました。昭和46年から昭和61年にかけては、米軍より返還されたものでございます。返還された財産につきましては、昭和51年の「三分割答申」をもとに、緑色の国利用、青色の地元利用、ピンク色の留保地、この3つに区分され、国利用、地元利用に区分されたものにつきましては、これまで陸上自衛隊の朝霞駐屯地や和光市役所、学校、公園など当審議会でのご審議をいただきながら処理を進めてきたところでございます。現在までの処理状況でございますが、灰色が処理済の財産で約279.1ヘクタール、黄色が未処理財産約22.9ヘクタールでございます。

なお、三分割答申のうちピンク色の留保地につきましては、将来の需要に備えるために処分を留保したものでしたが、その後の留保地周辺の市街化が急速に進展していく中で、多くの留保地が雑木林や荒れ地の状態に取り残されて、結果として都市形成を阻害する、そういった意見を踏まえまして、平成15年6月の財政制度等審議会におきまして、将来の公用・公共用の需要に備えるための「原則留保、例外公用・公共用利用」から、地域の特性や土地利用計画との調和を図って民間を含めた利用を促進するための「原則利用、計画的有効活用」への方針転換した答申を受けたところでございます。これを受け財務省では5年の期間を設定した上で、朝霞市に対しまして利用計画の策定をお願いしたところ、平成20年5月に朝霞市におきまして利用計画が策定されました。そして、この利用計画を具体化してまちづくりを誘導する地区計画につきまして、平成20年8月の当審議会においてご了解をいただきまして、平成21年2月に朝霞市において地区計画の都市計画決定が行われたところでございます。それでは、今回ご了解をいただく事案の中身についてお話いたします。

まず、場所でございます。東武東上線の「朝霞」駅の南西約700メートルに位置するキャンプ朝霞跡地のうち、朝霞市に所在する留保地などがございます。周辺には朝霞市役所、税務署、ハローワークなど公共施設が所在する地域で、都市計画上は市街化調整区域に指定されております。赤線でお示した区域が、キャンプ朝霞跡地のうち平成21年2月に都市計画決定された地区計画区域約50.5ヘクタールでございます。このうち、青色でお示したところが未処理財産の約19.3ヘクタールで

ございます。

次に、航空写真がこちらにございます。こちらはキャンプ朝霞跡地を上空から撮った航空写真でございます。写真は樹木が少なく見えますが、実際現地に行きますとかなり鬱蒼とした状況でございます。この写真の上の赤線の枠内の内側の部分、黄色の部分朝霞公共職業安定所や朝霞税務署でございます。その北側が朝霞市役所でございます。市役所のさらに北側は朝霞駅前商店街をはじめとするスーパーなど商業施設、銀行、マンション、そういった形で市街地を形成しておりまして、市内の中心部に広大な雑木林が取り残されている状況でございます。

こちらの本財産の一部、青色で示した部分につきましては、国家公務員宿舎を建設するべく計画しておりましたが、平成23年12月に決定された国家公務員宿舎の削減計画におきまして宿舎の建設が中止されたことから、朝霞市に対して宿舎建設敷地を含めた未処理財産について利用計画の見直しをお願いしましたところ、朝霞市で学識経験者、市民などを委員として構成する「基地跡地利用計画見直し検討委員会」が設置され、議論を重ねるとともに、市民の方を対象として現地見学会をしたり、意見交換会をしたり、パブリックコメント、住民説明会、こういったことを経まして、平成27年12月に朝霞市から利用計画書が再提出されました。今回この利用計画に沿った地区計画に変更しようとするものでございます。

まず、全体のイメージ図をご説明いたします。お示ししていますのは「地区計画変更にかかる新旧対照図」でございます。左側の図が平成21年2月に決定されました地区計画、右側の図が変更予定の地区計画でございます。赤線の枠でお示しした範囲が地区計画の対象区域、約50.5ヘクタールでございます。このうち青線でお示した部分が未処理財産約19.3ヘクタール、そのほかの部分には公園や学校、保健所、図書館などが整備されておりまして、約30ヘクタールでございます。

今回は青線部分の未処理財産について、周囲の状況に合わせて、同一の用途はまとめることで一体的な土地活用を図って、施設の利用効率の向上を目指すものでございます。

具体的に、その地区計画の変更箇所につきましてお話いたします。変更箇所は全部で4カ所ございます。

1カ所目でございます。左図、中央の上に①と表示した水色の部分の宿舎敷地、こちらを公園に変更しようとするものでございます。次に、左図上方にございます②と

表示した紫色の部分の公共・公益施設敷地を公園に、また③と表示した緑色の部分の公園を公共・公益施設敷地にそれぞれ変更するものでございます。こちらは周囲の用途に合わせるための位置の入れ替えでございます。最後に、左図の上でございます④と表示した黄色の小さい部分があります。こちらは業務系の施設敷地をシンボルロードに変更するものでございます。シンボルロードを市役所まで延伸させることによって、駅からの動線につなげるとともに、近隣の公共施設との連携を図って効率的な活用を図るものでございます。

なお、こちらの図には出ておりませんが、近隣にあります陸上自衛隊の朝霞訓練所が、平成32年の東京オリンピック・パラリンピックの射撃会場となりますことから、朝霞市においてはこのシンボルロードをおもてなし空間、アクセスルートの1つとして位置づけております。こちらにシンボルロードのイメージ図がございますように、公園通りに沿った歩行空間、緑地空間として整備するものと聞いております。

最後に、地区計画の変更にかかる都市計画手続のスケジュールでございます。本年11月に地区計画原案の縦覧を行いまして、来年の2月に地区計画変更の公告、変更案の縦覧を経まして、来年3月の朝霞市都市計画審議会に付議しまして、地区計画の都市計画決定、告示、縦覧の予定と聞いております。

私からの説明は、以上で終わらせていただきます。

○上條会長 ありがとうございます。

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よろしくお願いいたします。よろしいでしょうか。

それでは、本件につきましては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 ありがとうございます。それでは、了解といたしたいと存じます。

○倉林管財第2部長 ありがとうございます。

○上條会長 以上、諮問事項につきましては、諮問どおり可決されました。了解を求める事項につきましても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いたします。

報告事項

国公有財産の最適利用（エリアマネジメント）にかかる「最適利用プラン」の策定について

○上條会長 続きまして、報告事項が1件あるようですので、それをお願いいたします。

○山本管財第1部長 それでは、最後に報告事項につきまして、私から1件ご報告させていただきます。お手元の資料の中で、「国公有財産の最適利用（エリアマネジメント）にかかる「最適利用プラン」の策定について」というものがございます。こちらをご覧くださいければと思います。

おめくりいただきますと、目次の次が1ページ目でございます。1ページ目をご覧ください。スクリーンも同様のものが出ております。まず、これからご報告いたします国公有財産の最適利用とは一体何なのかということでございます。ここに定義がございます。国有財産の総括機関でございます私ども財務局が、各省各庁を取りまとまして、1番目として国や地方公共団体、その他の機関と相互に連携をする。2番目は、一定の地域に所在する国公有財産の情報を面的に共有する。3番目は、中長期的な観点から国公有財産の最適利用について調整をするということでございます。

やや抽象的ですので、次の2ページ目にイメージ図がございますので、ご覧くださいければと思います。国も地方も公的施設の耐震強化や老朽化への対応が求められているところでございます。また、人口が減少しているということで、公共施設の集約・再編・活性化等々も必要な状況であり、国・地方ともに財政状況は極めて厳しいということでございます。これまではそういった中で、国も地方公共団体もそれぞれがばらばらに計画、整備などを行っていたのが実状でございます。これからは、できるだけ相互に連携して公的施設の効率的な再編・最適化を図っていこうという取組みでございます。

3ページ目をご覧ください。この国公有財産の最適利用につきましては、政府の方針であり、「骨太の方針」や「まち・ひと・しごと創生総合戦略」等々において必要性が示されているものでございます。この表ですと、4段目をご覧くださいと思います。ここに平成27年12月の「経済・財政再生アクション・プログラム」の抜粋がございます。こちらを見ていただきますと、地域における国公有財産の最適利用に

向けたプランを策定するということが書かれています。また、これらについて、フォローアップして公表することも示されております。こうした状況を受けまして、私も関東財務局といたしまして、地方公共団体との間で4つの事案につきまして国公有財産の最適利用プランを策定いたしました。今後公表していくわけですが、それに先立ちまして当審議会にご報告させていただき、こういった趣旨でございます。

それでは、4ページ目をごらんください。ここから具体的な事案でございます。簡単にご説明させていただきます。

1つ目は新潟県十日町市の事案でございます。これは国と市が連携して国の庁舎と市の医療施設を整備するものでございます。十日町市から医療福祉総合センターをつくりたいということで、この緑色にあります、県立の病院がございます。ここに隣接している裁判所と区検察庁を取得したいというご要望がございました。当該国の庁舎でございますが、老朽化しておりましてこちらも整備等が必要な状況であったということでございます。市と協議を重ねまして、図に矢印がございますが、簡易裁判所が駅前の市有地に、それから区検察庁は十日町の地方合同庁舎へ移転することといたしまして、十日町市が国の庁舎の跡地に医療福祉総合センターを整備、建設となったものでございます。これによりまして、地域医療の連携強化が図られるということと、国といたしましても国庁舎の老朽、狭隘といった問題の解消、それから地方合同庁舎の有効活用が図られると、こういった事案でございます。

次に5ページ目をご覧ください。次の事案、山梨県富士川町の事案でございます。ご覧いただきますようにオレンジ色のところでございますが、町内に国の官署がいろいろと分散しております。これを集約いたしまして、それからこれは新設になるのですが、町立の図書館をこれにあわせまして、富士川地方合同庁舎ということで整備を図るものでございます。富士川町の中心市街地に国の官署と町立図書館を合築整備することによりまして、地域交流、情報発信の拠点となるまちづくりを図るとともに、利用者利便の向上を図るものでございます。

続きまして、6ページ目でございます。群馬県沼田市の事案でございます。この水色のところが「テラス沼田」でございます。これは「旧グリーンベル21」とございませうように、旧商業施設でございました。これが撤退した後、ここを市が購入いたしまして、改修整備の上、市庁舎等を集約することで、複合施設でございます「テラス沼田」として再整備することを決定しております。この一角に国の官署でございます

沼田公共職業安定所が、これを借り受けまして入居するものでございます。こうした複合施設として整備することによりまして、中心市街地の活性化を図るとともに利用者利便の向上を図るものでございます。

最後に、7ページ目でございます。これは東京都文京区の案件でございます。分散しております国の官署、それから隣接しております区立の幼稚園、それから近接しております区の清掃事務所、これらを集約立体化して「小石川地方合同庁舎」として合築整備を図るものでございます。これによりまして、文京区といたしましては清掃事務所の老朽化等の問題の解決が図れ、国といたしましても、庁舎の耐震性不足の解消、それから民間ビル借受けの解消が図られると、こういった事案でございます。

以上、4案件ご報告させていただきます。

○上條会長 ありがとうございます。

それでは、ただいまの報告事項につきまして、何かご質問、ご意見等ございますでしょうか。

藤倉委員、どうぞ。

○藤倉委員 参考までに教えていただきたいのですが、老朽化というのは大体どのぐらい年数が立ったものが老朽化といったような共通のガイドラインのようなものはありますか。

○山本管財第1部長 今回の案件でございますが、特段何年以上が老朽化といった基準は設けておりません。ただ、実際は昭和40年代、50年代の建物でございます。その中でも使えるものは使っていくということでございます。建物によっては耐震性能が足りない、あるいは沼田の案件などは躯体に支障が生じ始めているといった状況があったということで、こうした事案の対象になっております。

○上條会長 どうぞ、長谷川委員。

○長谷川委員 1つわかれば教えていただきたいのですが、こういう形で最適利用をしていくことは非常に重要なことだと思います。利便性を向上させる、今おっしゃっていたような老朽化の話も重要だと思います。

1つ、この話に出てくる中にもありましたが、例えば厳しい財政状況に鑑みてこういうことをやっているという話になっています。例えば、ここにある4つの例などを通じてこうやって最適に利用していくことによって、財政をいかに効率化していくかという観点でいうと、どれぐらいの金額がこれによって効率化されたなど、そうい

うような試算も含めて、効果が目に見えてわかるようなところは何かあるのでしょうか。

○山本管財第1部長 今回の4件に関しましては、額的に幾らという試算は持っておりません。例えば小石川の案件をご覧いただきますと、おっしゃるように、それぞれ建て替えしたら幾らである、あるいは借上げが年間何百万円かかっているといった視点があり、加えていかにいろいろな施設を集約できるかという観点があるかと思いません。そういった意味でご指摘はごもっともでございます。そういった観点も入れて、今後試算などをお示ししていきたいと思っております。

○上條会長 よろしいでしょうか。大変私も同感です。定量的なとか、計数的な分析をしていくべきだろうと思えます。よろしくをお願いします。

ほかには。佐谷委員。

○佐谷委員 そういう意味で、余った土地を売るのは1つの方法だとは思いますが、ここに、一番始めのところにもありますように、中長期的観点からということも考えていただくと、余ったからすぐ売るというよりは長期的には国としても借地などのことも取り入れながら、すぐ売ってしまうというよりは総合的に長期的な視点で考えていただけたらと思えます。

都市計画的にいうと今の断面で見ることもあります。20年、30年後も考えながら、最適利用というのは何が最適なのかというところを考えていただけたらと思っております。

○山本管財第1部長 いつもご意見どうもありがとうございます。私も全く同感でございます。今回の事案に関して申し上げれば、例えば十日町の事案であれば、国は市から土地を買って、市が国から土地を買うということで交換ではないのですが、そういった関係になっております。

富士川町の事案も同様でございます。実は建設予定地は町有地でございますので、既存の役所の跡地との交換も検討しているところです。

最後の文京区の案件などは、これはまさに特財勘定というか、既存の庁舎を売ることによって新しい庁舎を建てていくという、こういった観点でなされております。これまではずっと売ることが中心になってきたわけでございますが、先生がおっしゃるような形でいろいろ考えていかなければいけないと、個人的に思っているところでございます。財政審などの場でもそういったご議論をいただければと思っております。

ます。ありがとうございます。

○上條会長 ありがとうございます。ほかにはいかがでしょうか。

8 閉 会

○上條会長 それでは、ご質問もないようですので、以上をもちまして本日予定されました議題は全て終了しました。

最後に、関東財務局長からご発言がございましたらよろしく申し上げます。

○浅野関東財務局長 本日は、ご多用のところ、ご審議を賜りまして、また、貴重なご意見を本当にありがとうございました。

審議の結論に沿いまして、早速処理を進めてまいりたいと考えておりますが、当然その過程で貴重なご意見も賜っております。緑といいますか、エコへの配慮や数量的な私どもの認識のご意見もいただいております。そういうこともきちんと肝に銘じてやってみりたいと思います。

本日は誠にありがとうございました。

○上條会長 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、事務局からお知らせをお願いします。

○山本管財第1部長 次回の審議会の開催でございますが、平成30年2月を目途に開催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、後日ご送付させていただきますので、よろしくお願いいたします。

本日はどうもありがとうございました。

○上條会長 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。どうも皆様ありがとうございました。

午後3時10分閉会