

第116回国有財産中国地方審議会

日 時 平成28年3月17日(木)

13:30～15:38

場 所 当局第一会議室

○管財総括第一課長 それでは、少し時間は早いようですが、委員の皆様方おそろいでございますので、ただいまから第116回国有財産中国地方審議会を開催いたします。

私は、事務局であります中国財務局管財部管財総括第一課の中山でございます。よろしくお願いたします。

本日の審議会は、昨年7月の委員改選後、初めて開催される審議会でございます。後ほど会長が選任されるまでの間、進行を務めさせていただきます。よろしくお願いたします。

本日は10名の委員の方々に御出席をいただいております。なお、所用によりまして、山陰合同銀行特別顧問の古瀬委員、広島銀行代表取締役頭取の池田委員の2名が欠席されております。

また、今回、任期満了などに伴いまして、4名の委員の方が御退任されましたので、お知らせをいたします。前広島大学学長の浅原利正様、広島銀行代表取締役会長の角廣勲様、アステック代表取締役社長の岩重律子様、カシワバラ・コーポレーション会長の柏原伸二様でございます。改めまして、長年にわたり当審議会の運営に御協力いただきましたことに対し、感謝を申し上げます。

続きまして、委員に御就任いただいた皆様を御紹介させていただきます。

最初に、新たに御就任いただきました2名の方を御紹介させていただきます。

アトリエ・トライアウト代表取締役の細見恵委員でございます。

○細見委員 よろしくお願いたします。

○管財総括第一課長 続きまして、広島銀行代表取締役頭取の池田晃治委員でございます。池田委員におかれましては、本日所用により欠席されております。

次に、引き続き御就任いただきました委員の皆様を御紹介させていただきます。なお、紹介は五十音順にさせていただきます。

弁護士の井上周子委員でございます。

- 井上委員 井上です。よろしくお願ひいたします。
 - 管財総括第一課長 株式会社中国新聞社専務取締役の栗林寛二委員でございます。
 - 栗林委員 栗林でございます。よろしくお願ひいたします。
 - 管財総括第一課長 日本公認会計士協会中国会顧問の佐上芳春委員でございます。
 - 佐上委員 佐上でございます。よろしくお願ひいたします。
 - 管財総括第一課長 株式会社熊平製作所代表取締役社長の諏訪正照委員でございます。
 - 諏訪委員 諏訪です。どうぞよろしくお願ひします。
 - 管財総括第一課長 株式会社ライフアンドマネークリニック代表取締役社長の高橋佳良子委員でございます。
 - 高橋委員 高橋でございます。よろしくお願ひいたします。
 - 管財総括第一課長 一般財団法人日本不動産研究所中四国支社長の田邊季彦委員でございます。
 - 田邊委員 田邊でございます。よろしくお願ひいたします。
 - 管財総括第一課長 西川ゴム工業株式会社代表取締役社長の西川正洋委員でございます。
 - 西川委員 西川でございます。よろしくお願ひいたします。
 - 管財総括第一課長 広島工業大学工学部教授の福田由美子委員でございます。
 - 福田委員 福田でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。
 - 管財総括第一課長 公益社団法人広島市老人福祉施設連盟会長の藤井紀子委員でございます。
 - 藤井委員 藤井でございます。よろしくお願ひいたします。
 - 管財総括第一課長 続きまして、本日出席しております当局職員を紹介させていただきます。
- 中国財務局長の佐藤秀明でございます。
- 佐藤局長 佐藤でございます。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。
 - 管財総括第一課長 管財部長の谷澤明彦でございます。
 - 谷澤管財部長 谷澤でございます。よろしくお願ひいたします。
 - 管財総括第一課長 管財部次長の金折良一でございます。
 - 金折管財部次長 金折でございます。よろしくお願ひいたします。
 - 管財総括第一課長 続きまして、今回は委員改選後、初めての審議会でございますので、ここで会長を選出していただきたいと存じます。会長の選出につきましては、国有財産法

施行令第6条の5の規定によりまして、委員の皆様の互選によるということになっております。会長が決まりましたら、その後、会長から会長代理を指名していただくという手続になっております。どなたか御発言はございませんでしょうか。

○藤井委員 済みません。

○管財総括第一課長 藤井委員、お願いします。

○藤井委員 よろしいでしょうか。済みません、私のほうから、大変僭越なんですけど、御推薦申し上げたいと思います。

西川ゴムさんの社長さんであります西川委員さんにおきましては、前回までずっと会長代理を務めていただいておりますので、ぜひこの方をお願いしたらと思いますが、いかがでしょうか。（拍手）

○管財総括第一課長 ありがとうございます。

ただいま、藤井委員のほうから西川委員を会長にということでしたけれども、皆さん、既に拍手をいただいて御了承いただいたものと思います。これで西川委員に会長をお願いしたいと思います。

西川会長におかれましては、大変恐れ入りますけれども、こちらの会長席のほうにお越し願えますでしょうか。

それでは、西川会長、この後の議事進行を、よろしく願いいたします。

○西川会長 私、声が大きいんで聞こえると思いますが、ただいま御推挙いただきました西川でございます。皆様の御推挙でございますので、僭越ではございますけども、会長を引き受けさせていただきたいと思います。

それでは、就任に当たりまして、一言御挨拶をさせていただきたいと思いますが、この国有財産中国地方審議会は、中国財務局長の諮問を受けまして、国民共有の財産であります国有財産の有効活用について審議をする会議でございます。今回で116回を数えておりますけども、委員の先生方の幅広い立場から、しっかりとした審議をしていただきまして、国有財産の有効活用を図ってまいりたいと思っておりますので、御協力よろしく願いいたします。任期は2年ということでございますが、この間、どうぞよろしく願いいたします。

まず、本日の議事に入ります前に、本審議会の会長代理を決定したいと思います。会長代理は会長があらかじめ指名するという規定をされておりますので、私のほうから指名をさせていただきたいと思います。

本日はちょっと所用により御欠席になっておられますけども、会長代理には株式会社広島銀行の代表取締役頭取の池田委員にお願いをしたいと思います。皆様、よろしく御了承のほどお願いをいたします。

それでは、佐藤中国財務局長さんから御挨拶をいただきたいと思います。

○佐藤局長 中国財務局長の佐藤でございます。よろしくお願ひいたします。本日は、西川会長初め、委員の皆様方には御多用のところ、当審議会に御出席いただきありがとうございます。また、平素より財務行政につきまして御指導、御支援を賜っておりますことを厚く御礼を申し上げます。

それでは、第116回国有財産中国地方審議会の開催に当たりまして、一言挨拶を申し上げます。ちょっと座らせていただきます。

○西川会長 どうぞ。

○佐藤局長 まず、本日御審議いただく諮問事項は2件ございます。1つ目は、「広島市中区白島中町に所在する国有財産を、学校法人安田学園に対し、幼稚園敷地として時価売払いすることについて」であり、2つ目は、「広島市中区吉島三丁目に所在する国有財産を、広島市に対し、公共下水道事業整備用地として時価売払いすることについて」でございます。後ほど部長より説明させていただきますので、御審議のほどよろしくお願ひいたします。

さて、本日はせっかくの機会でございますので、審議に入る前に、最近の国有財産行政につきまして3点御説明させていただきます。

まず、1点目は、地域における国公有財産の最適利用、いわゆるエリアマネジメントの推進についてでございます。これは一昨年の方針に明記されたものでありますが、地方公共団体等と連携しながら、国や地方の庁舎を合築するなどして、国及び地方の庁舎の有効活用と地域住民の方に対する行政のワンストップサービスを実現しようとするものであります。現在、当局では、連携の可能性がある幾つかの自治体との間で連絡会を設け、最適利用の具体化に向けて検討を行っているところでございます。

2点目は、介護離職ゼロに向けた国有地の活用についてでございます。政府は一億総活躍社会の実現に向けて、2020年代初頭までの介護離職ゼロを掲げております。財務局といたしましても、介護施設の整備におきまして、引き続き自治体と十分連携を図りながら、売払いや定期借地権による貸付けを行っていくことにより、国有地の一層の活用を図っていきたいと考えているところでございます。

3点目は、国家公務員宿舎削減計画の着実な実施についてでございます。国家公務員宿舎につきましては、平成23年12月に取りまとめられました削減計画を踏まえ、計画的に宿舎を廃止し、平成28年度末までに売却し、復興費等の財源に充てることとしております。当局でも、廃止、売却が順次進捗しており、平成26年度以降、41件、約93億円の売却収入を上げているところでございます。

以上、最近の国有財産行政につきまして3点申し上げましたが、国有財産は、申し上げるまでもなく国民共有の財産であると同時に、地域にとりましても大切な財産でございます。私どもといたしましては、引き続き地域への貢献を図っていくとともに、国の財政健全化にも貢献していくことが重要と考えております。そのためには、地域や社会のニーズをしっかりと吸い上げることが必要であり、この審議会も重要な場と考えております。本日は、皆様方から忌憚のない御意見をいただき、今後の国有財産行政に活かしてまいりたいと考えております。

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。本日はどうぞよろしくお願いたします。

○西川会長 ありがとうございます。

それでは、議事に入ります前に、事務局から注意事項がございます。

○管財総括第一課長 お手元のマイクの利用方法について、お願いをしたいと思います。御発言の際には、お手元のマイクのスイッチを押していただいて、ランプがともりましたらお話をいただきたいと思ひます。また、発言が終わりましたら、もう一度スイッチを押していただくと、ランプが消えますので、もとに戻していただくということで、操作のほう、よろしくお願いたします。

それでは、西川会長、引き続きよろしくお願いたします。

○西川会長 それでは、議事に入ります前に、本日の審議会議事録の署名委員を指名させていただきますと思ひます。審議会の議事録には、各委員を代表して2名の方に署名をしていただくことになっておりまして、本日の議事録には、佐上委員さんと栗林委員さんのお二人に、後日御署名をお願いしたいと思ひます。佐上委員さん、栗林委員さん、どうぞよろしくお願いたします。

それでは、本日は、先ほど局長さんから御紹介もありましたように、諮問事項2件と報告事項4件が予定をされております。

最初に、諮問事項の審議を行いたいと思ひますので、事務局さんから説明をお願いいた

します。

なお、御質問、御意見は、説明の後にお受けしたいと思います。よろしく申し上げます。
○谷澤管財部長 管財部長の谷澤でございます。よろしくお願いいたします。大変失礼ですが、座らせて説明をさせていただきます。

諮問事項1につきまして御説明します。広島市中区白島中町に所在する国有財産を、学校法人安田学園に対し、安田女子短期大学附属幼稚園の敷地として時価売払いするものです。

前方のスクリーンをご覧ください。対象財産は赤丸で表示しております。JR広島駅から北西に2.1キロメートル、JR新白島駅から北東に0.6キロメートルに位置しています。

次に、配置図をご覧ください。対象財産は赤線の範囲で、面積が3,121.20平方メートルの未利用国有地です。都市計画法上の用途地域は、幹線道路から北側30メートルの幅までが近隣商業地域で、その他は第二種住居地域となっています。

次に、現況写真をご覧ください。周辺の施設を見ますと、本財産の北側には安田学園白島校地が、東側には京橋川が流れています。また、西側から南側は商業ビルやマンション、戸建て住宅が建ち並んでいます。

次に、拡大写真をご覧ください。対象財産は赤線の範囲内で、土地以外にも宿舎及び庁舎2棟、倉庫3棟、車庫2棟、自転車置き場2棟が含まれています。

次に、財産の沿革につきまして御説明します。対象財産は、昭和20年に旧陸軍省より引き受けた後、昭和35年に広島国税局が大蔵省中国財務局より所管換の上、白島宿舎として使用し、その後、昭和57年に、その敷地の一部を広島国税局白島集中管理書庫として使用してきました。平成21年4月に白島宿舎が、平成23年4月に白島集中管理書庫が、宿舎及び庁舎の建替え財源に充てるため、特定国有財産整備計画に計上されたことから、用途廃止の上、平成27年10月に広島国税局から引き継ぎを受け、売却することとなりました。

国有財産の売却に当たりましては、公用・公共用利用優先の原則から、まず3カ月間の期間を設け、地方公共団体や社会福祉法人、学校法人等からの取得要望を受け付けます。

取得要望が出された場合には、財務局におきまして2カ月以内に審査の上、売却相手方を決定します。売買契約の締結期限につきましては、処分等相手方決定通知から原則として2年以内としています。なお、受付期間中に取得要望がなかった場合には、一般競争入

札により売却することとしております。

当局では、この売却ルールに基づき、平成27年10月中旬から本年1月中旬までの3カ月間、本財産の公的取得要望の受け付けを行いました。その結果、地方公共団体からの取得要望はありませんでしたが、学校法人安田学園から幼稚園敷地としての取得要望書が、本年1月に提出されました。

次に、安田学園の沿革につきまして御説明します。安田学園は、大正4年に広島技芸女学校として創立された学校法人です。安田学園は戦前、中区西白島町、現在の白島小学校付近に校舎がありましたが、原爆により焼失したため、戦後、陸軍工兵第五連隊の跡地を購入し、現在の白島校地を整備しました。この白島校地におきまして、幼稚園、小学校、女子中学校、女子高等学校を運営しているほか、安佐南区の安東校地におきまして、女子大学及び女子短期大学を運営しています。

次に、事業の必要性につきまして御説明します。白島校地では、幼稚園から女子高等学校まで、合わせて約2,000名が在学していますが、運動場が狭隘の上、老朽化した校舎の建替えが必要な状況であることから、順次、白島校地周辺の土地を取得し、校舎新築の準備を進めてきました。具体的には、平成26年2月に牛田本町の国有地約1,900平方メートルを、平成27年3月に同じく牛田本町の国有地約17,000平方メートルを、それぞれ運動場及び総合グラウンドとして取得しました。そして、今般、国税局宿舎及び庁舎の用途廃止に伴い、対象財産を幼稚園敷地として整備する目的で取得要望があったものです。

白島校地の校舎等につきましては、ほとんどが昭和30年代から40年代に建築されたもので、昭和56年に定められました耐震基準を満たしていないため、校舎を新築する必要があります。また、建替え整備計画に当たりましては、現在の学校機能を維持するため、新築工事と解体撤去工事を同時並行で施工する必要があります。こうした課題を解消するために、まず、幼稚園園舎と中学校校舎の新築、次に旧幼稚園園舎と旧中学校校舎の解体撤去、次に高校校舎を中学校校舎に増築、その後、旧高校校舎を解体撤去し、小学校校舎及び講堂を新築、最後に旧小学校校舎と旧講堂を解体撤去する計画です。なお、本計画は、平成33年度末までに完了する予定となっております。

次に、新幼稚園の利用計画につきまして御説明します。対象財産には、3階建ての園舎、建面積約900平方メートル、延床面積約2,100平方メートル、園庭約900平方メートルの整備を計画しています。

新園舎の延床面積及び園庭につきましては、文部科学省が定める幼稚園設置基準により算出したところ、延床面積720平方メートル、園庭640平方メートルとなり、幼稚園を設置するのに必要な最低基準面積以上を確保しています。また、新幼稚園の学級数は、年少、年中、年長各2学級の合計6学級、収容定員は200名を予定しております。新園舎の利用計画につきましては、主な施設として、1階部分には保育室、教務室、2階部分は遊戯室、預かり保育室、子育て支援室、3階部分はPTA室、会議室を設置する計画としています。なお、3階部分はPTA室等として使用しない空き時間を利用して、放課後子ども教室を開講する予定としています。将来的には、白島校地に新築する小学校と新園舎の3階部分を渡り廊下で連結させる計画です。

事業費につきましては、対象財産の取得費や園舎の新築移設費など、約20億円を見込んでおり、その財源としては、現金・預金及び有価証券を充当する予定にしています。

安田学園では、園舎の新築に併せて、子育て支援機能を充実・強化させる計画です。新園舎では、子育て支援室を拡充し、園開放による未就園児及び保護者への子育てサポートを厚くすることとしています。また、在園児の預かり保育室を拡充することにより、現在、正規の保育時間外に、園舎以外の施設で実施していた各種課外教室を新園舎内で実施することが可能となります。さらに、3階部分の活用として、文部科学省が推奨している放課後子ども教室を開講することにより、子供たちが放課後等に安全・安心して活動できる拠点を設置します。そこでは隣接する小学校の児童と在園児が、様々な体験学習や交流活動ができるスペースを確保する計画としています。

次に、財務局における審査等につきまして御説明します。審査に当たりましては、事業の必要性、緊急性、実現性及び利用計画の妥当性につきまして、国有財産の有効活用の観点から、総合的な審査を行いました。また、私立幼稚園の所轄である広島県に対しまして意見照会を行ったところ、3月9日に私立幼稚園の耐震化率を底上げする観点から、ぜひとも進めていただきたい旨の回答をいただいております。以上の審査項目を踏まえ、学校法人安田学園は、処分の相手方となるべき適格性を有していると判断しております。

次に、今後のスケジュールにつきまして御説明いたします。安田学園は、対象財産内の建物解体工事を平成28年度下期に、その後、幼稚園新築工事を平成29年3月に着工、平成30年2月に竣工し、平成30年4月から新園舎で保育を開始する予定です。

次に、処分方針につきまして御説明します。契約方法は、会計法令の規定に基づき、公益事業等に供するために必要な物件を、直接事業者に売り払うものであり、随意契約を予

定しています。また、本契約に当たりましては、国有財産法の規定により、用途指定の特約を付すこととしています。安田学園に対しましては、幼稚園敷地として、売買契約締結の日から、その用途に供さなければならない期間を10年間指定します。

これまで御説明してきましたとおり、学校法人安田学園は、戦後の土地取得の経緯から、極めて狭隘な敷地の中で、幼稚園から女子高等学校に至るまでの教育施設を充実させ、子供たちに提供してきております。そのような中で、隣接する未利用国有地を幼稚園敷地として売却することにより、私学教育の充実と校舎改築による子供たちの安全確保の双方に寄与できるものと考えております。

以上をもちまして、諮問事項1の説明を終わらせていただきます。御審議のほど、どうぞよろしく願いいたします。

○西川会長 御説明ありがとうございました。

ただいま御説明のありました諮問事項1につきまして、皆様、御意見、御質問をいただきたいと思いますが、どなたか。

諏訪委員さん。

○諏訪委員 それでは、1ページをあけてみてください。安田学園に売却することについては全く異存はないんですが、ここの表で、処理区分で時価というものがあります。この時価の算定方法について教えていただきたい。またこれに関連することですが、7ページ目にあるように、当該財産と白島校地の間に市道が入っていますが、隣接をしています。通常、隣接する場合は、多少金額が高いという常識があると思いますが、そのことを考慮されているかどうか、この2点についてお伺いします。

○谷澤管財部長 2点質問をいただきまして、まず、1点目の時価売払いとの考え方でございますが、これは、財政法の9条で、「国の財産は適正な対価なくしてこれを譲渡してはならない」という規定がございます。この「適正な対価」というのを確保しなければならないわけございまして、実務的には、私どものほうで、不動産鑑定士に鑑定評価を依頼いたします。出てきました鑑定評価を私どもが審査いたしまして、予定価格というのを決定いたします。この予定価格に対しまして、安田学園と見積もり合わせを行います。予定価格以上の価格を安田学園が提示してくれば安田学園に売却するという方法で、時価が確保できるような手続をとってまいります。

2点目の、隣接している場合には、通常、値段が隣接していない場合より高くなるのではないかとございまして、不動産鑑定士はこの辺の状況を加味して鑑定価格を

算出していただけるものと思っておりますが、ただ、隣接はしておりますが、間に市道を挟んでおり、市道で分断されているという事情があるかと思えます。通常、鑑定価格で、隣接しているがために高くなるというケースは、不整形な土地が、隣接している土地と一体になることによって整形地となり、隣の土地の価格も上がると、その場合は上がった部分について、購入する土地の値段に上乘せするということがよく行われます。今回の土地については、そのような事情がありませんので、特段、近くにあるからといって上乘せした価格を鑑定士は出してこないだろうというふうに見ております。

○西川会長 ただいまの御説明でよろしいでしょうか。

○諏訪委員 はい。

○西川会長 それでは、ほかのどなたか、御意見、御質問はございませんか。

どうぞ、栗林委員さん。

○栗林委員 直接財務局の所管ではないかもわかりませんが、先ほど、新しい幼稚園と小学校の3階を渡り廊下で結ぶ計画があるという説明がありましたが、市道をまたぐ渡り廊下というのは可能なんですか。

○谷澤管財部長 可能というふうに聞いております。むしろ渡り廊下を設けないと、道路を幼稚園児あるいは小学生の方が歩いて渡るということになり危険でございますので、子供たちの安全確保の観点から、許可されるものと思っております。通行の邪魔にならないように、新幼稚園の3階部分を連結するというところでございますので、そういった面からも支障がないものと安田学園のほうでは判断しているようです。

○西川会長 よろしゅうございましょうか。

○栗林委員 はい。

○西川会長 ほかにどなたか。

福田委員さん。

○福田委員 安田学園の建物の耐震化が進んでいくための土地ということでは非常にいい話じゃないかと思っているんですが、今の対象敷地があるブロックにはほかの建物もいろいろ建っておりますので、周辺敷地の、周辺の方々の御意見はどのようなものかという質問です。幼稚園がすぐそばに建つということについて、何か反対があるとか、そういうことは大丈夫かどうかということの確認です。

あと、送り迎えはどこでされるか、どこから幼稚園にアプローチしていくような計画になっているのかっていうのを教えていただきたいと思えます。周りへの影響という意味で

の確認です。

○谷澤管財部長 周辺住民の反応ということでございますが、まだ安田学園は、今回幼稚園も含めまして全体の建替え計画の説明は始めておりません。まだ土地の購入ができるかどうかわからない、審議会で皆様方の御賛同を得て初めて土地の購入が可能になりまして、その道筋がついてから、ある程度工事関係のスケジュール等も判明次第、こういう工事を行いますということを自治会を通じて周辺住民に周知する計画であります。まだ先のことではありますけれども、学園側では周辺住民との円滑な関係を保つことは大変重要だというふうに考えておりますので、丁寧な説明をしていただけるものと思っております。

○福田委員 現在も真ん中の道を通ってアプローチをしているというふうに考えていいんですか。ですから、子供たちが歩く道といいますか、登校する道は、今とあまり変わりはないということですか。

○谷澤管財部長 この道を通って通学されます。

○福田委員 子供の流れが変わるというわけではないということですね。

○谷澤管財部長 はい、そうです。

○福田委員 わかりました。

○西川会長 よろしゅうございますか。

○福田委員 はい。

○西川会長 ほかにどなたか。

私のほうから質問してもよろしいんですかね。今、福田委員さんの御質問に関してですけど、私も、うちの会社もすぐ近所に保育園がございまして、ある面、元気でいい声なんですけども、非常にある面、騒がしい声が聞こえてくるという面もあるわけですね。それと、やはり送り迎えの車が、大体よく塾なんかでもありますが、親御さんの車が非常に、塾が終わるときに非常に車をとめて、円滑な交通の邪魔になるということが現象としては起きているように思うんですが、財務局として、この土地を売った後、安田学園と、その辺で近隣の方とのトラブルがないような何か、ないようにという、ひとつ売却に当たって、万全の配慮をしてほしいというようなことは言えないんですか。

○谷澤管財部長 売却した後は、安田学園の責任において周辺住民との円滑な関係を保っていくということにならざるを得ないかと思えます。ただ、安田学園が今、送り迎えの件についてどのように考えているのかといいますと、現在、既に幼稚園があるわけでございます、あの道を通って送り迎えをする車が走ってまいりますので、その辺の対策は既に

もう実施しています。まず、近隣の白島地区、牛田地区からの自動車による送迎を禁止しております。それから、幼稚園バスが3台ございまして、市内全域をこの3台のバスで巡回させて、極力それに乗せていただくということを御両親にお願いされていらっしゃると思います。現在のところ、自動車で送迎されている台数は約35台であります。一つのタイムに集中するわけではありません。7時半、8時ごろから順番に来ますので、それほど混んでいることはないとのことであります。この送迎する車に対応するために、警備員を正門前に1名張りつけておりまして、さらに幼稚園の教員も1名プラスして、送り迎えの車の対応をしているとのことでございます。

○西川会長 確かに最初におっしゃったように、売却後のことについては財務局としては責任がとれないのは重々わかっておるんですが、売られるときにこういう点には配慮を願いたいとかというような意見はつけられないものかなと。要するに、売った後は知らないよということでは、ちょっといかなものかなという感じはするんですが。

○谷澤管財部長 会長の御懸念ももっともなことだと思いますので、安田学園には、審議会におきまして、このような心配の声があったということを安田学園にお伝えして、配慮を求めることといたしたいと思っております。

○西川会長 よろしくお願ひします。

どなたか、続けて御質問ございませんでしょうか。

もう一つ、じゃあ質問をさせていただきます。先ほど、売却先として適格性は十分に有しているという御判断でございましたが、この適格性とは、大体およそどんな視点とか項目で見られるのかと。質問を言いかえれば、民間売却の場合に、逆に言えば用途制限というものがあるのかということですが。

○谷澤管財部長 適正というのをどうやって判断したのかということですが、これは案件ごとによって内容は異なりますが、基本的に、そういう事業の必要性、あるいは実現可能性、事業計画の適切性に加えて、地方公共団体にも意見を求めまして判断しております。地方公共団体からも耐震化率を上げるためにもぜひやってくれということも言われておりまして、私どもも現在、幼稚園だけではなくて、白島校地で2,000名の方が、昭和30年代から40年代の耐震性のない建物の中で毎日授業を受けていらっしゃる。それは速やかに耐震性のある建物のほうに改築していく必要が高いだろうというふうに判断しております。

2点目の御質問の用途指定についてでございますが、これは売買契約から10年間、幼

稚園敷地として使わなければならないという制限をかけます。それ以外の用途に使ってはいかんわけでありますので、契約書の中にもその旨を明示いたします。もし安田学園が幼稚園以外のものを何か作ったということになりますと契約違反になりまして、違約金を徴しますほか、契約解除、土地の返還といったことにもなろうかと思えます。そのような形で、今回審議会で御審議いただきました用途に間違いなく安田学園が使われるということをご担保していきたいと思っております。

○西川会長 済みません、諮問事項1が終わった後、田邊委員さんが抜けられるということで、それを失念しておりまして、さっきからいろいろ時間をとりまして、済みませんでした。

この諮問事項1につきまして、原案のとおり処理することを適当と認めてよろしいでしょうか。（「はい」と呼ぶ者あり）

済みません。御異議がないようでございますので、本件は諮問どおり決定いたします。

ここで田邊委員さんにおかれましては、ちょっと所用のために退席されますので、大変長引かせまして済みませんでした。どうもありがとうございました。

それでは、諮問事項2につきまして、事務局から説明をお願いいたします。

○谷澤管財部長 続きまして、諮問事項2につきまして御説明いたします。広島市中区吉島西三丁目に所在する国有財産を、広島市に対し、公共下水道事業の浸水対策事業整備用地として時価売払いするものでございます。

前方のスクリーンをご覧ください。対象財産は赤丸で表示しています。JR広島駅から南西に約4.2キロメートルに位置しています。

次に、配置図をご覧ください。対象財産は赤線の範囲で、面積は2,174.08平方メートルの未利用国有地です。都市計画法上の用途地域は、幹線道路から西側30メートル幅までが近隣商業地域で、その他は第一種住居地域となっています。

次に、現況写真をご覧ください。対象財産は赤線の範囲で、建物1棟、自転車置き場1棟が含まれています。周辺の施設を見ますと、本財産の北側には、市道を挟み吉島ポンプ場があります。西側には、当局が管理しております合同宿舎があります。南側と東側は、戸建て住宅やマンション、事務所などが建ち並んでいます。

次に、財産の沿革につきまして御説明します。対象財産は、昭和20年に旧陸軍省より引き受けた後、昭和28年に法務省の広島刑務所が大蔵省中国財務局より所管換を受け、それ以降、宿舎敷地として使用してきました。昭和51年10月に独身寮を新築し、使用

していましたが、平成21年4月に特定国有財産整備計画に計上をされ、国家公務員宿舎の建替え財源として処分すべき財産に決定されました。その後、平成26年度末に入居者全員の退去が完了し、平成27年8月に当局に所管換を受け、売却することになりました。売却に当たりましては、先ほど諮問事項1で御説明しました売却ルールに基づきまして、平成27年5月中旬から8月中旬までの3カ月間、対象財産の公的取得等要望の受付を行いました。その結果、広島市から取得要望書が8月に提出されました。広島市以外からの取得要望はございませんでした。

次に、広島市の浸水対策事業の必要性について御説明します。広島市の中心市街地は、太田川の河口デルタ上に形成され、河川に囲まれた地盤の低い土地という地形的な特徴がございます。こちらが、広島市におきまして昭和60年以降、浸水があった場所をピンク色で示したものです。沿岸部の一部のピンク色は、台風の時の高潮に伴う浸水も含まれています。対象財産は吉島地区の、この黄色い矢印のあたりに所在しています。

浸水が発生する原因といたしましては、近年、局所的な豪雨がございますが、これに加えて、都市化の進展により、雨水が浸透する地面が舗装されておきまして、下水管に集まる雨水の量が増加したことが挙げられます。既存の下水管の排水能力では、1時間におよそ20ミリ以上の雨が降ると対応できず、雨水が道路上にあふれるようになり、道路冠水や床下浸水、床上浸水が各地区で発生している状況です。そこで、広島市が抜本的な浸水対策として、10年に1度の大雨、数値で申し上げますと、1時間に約53ミリの降雨に対応できることを整備目標として、新たな雨水管や新ポンプ場などの整備を順次進めております。

こちらが、広島市が新たに設置する雨水排水施設の整備状況です。黒色の線と丸が整備済みの雨水管と雨水ポンプ場でございます。赤色の実線が、現在整備中の雨水管です。そして、赤色の点線と丸が、これから整備を計画している雨水管とポンプ場でございます。広島市では、平成3年度から浸水頻度が高い千田地区から順次整備を進めているところで

す。

次に、対象財産が所在する吉島地区の浸水対策事業につきまして御説明します。こちらは、吉島地区の平成26年7月7日の浸水状況の写真でございます。この時は、中区におきまして1時間43ミリの降雨を記録しています。マンホールから雨水があふれ出し、道路が冠水している様子が見られます。このような状況が発生しますので、広島市は平成28年度以降、吉島地区の排水能力をアップするため、新たな雨水管3本を整備することと

しています。こちらが吉島地区に新たに整備する雨水管のルート図です。対象財産から見まして、雨水管を整備する順番に、南方面に延長約0.9キロメートルの吉島雨水3号幹線、平和公園までの北方面に、延長約2.4キロメートルの吉島雨水2号幹線、新千田ポンプ場へ、延長1キロメートルの吉島雨水1号幹線をそれぞれ整備いたします。各雨水幹線は、直径約3メートルから4.25メートルもの大きな雨水管です。この雨水幹線を地下約10メートルから20メートルの深さに整備します。2号幹線、3号幹線で集めました雨水は、1号幹線を通じまして新千田ポンプ場へ流し、新千田ポンプ場から京橋川へ放流します。

次にこちらが浸水対策の2号幹線、3号幹線のイメージ図です。既存の下水管に新たな柵を設置し、既存の下水管の能力を超える雨水をオーバーフローさせて、新設しました雨水管にオーバーフローした雨水を集めまして、浸水を回避しようとするものでございます。

こちらが対象財産の利用計画図です。対象財産は、3本の雨水管の交点に所在します。対象財産に、直径約10メートル、深さ約30メートルの立て坑を2カ所掘削し、この立て坑からシールドマシーンで雨水管を掘り進めていきます。また、段階的に整備しました雨水3号幹線、2号幹線は、1号幹線が整備されるまでの間、既存の排水管からオーバーフローした雨水を一時的にためておく貯水管としての役割を果たします。雨がやんだ後、対象財産の立て坑内に設置したポンプで、2号、3号幹線にためた雨水を既存の雨水放流渠を通じまして本川へ排水します。長期にわたる事業の途中におきましても、新たな雨水管の整備ができ次第、浸水を防止する計画としております。最後に雨水1号幹線を整備し、2号幹線、3号幹線の雨水を新千田ポンプ場へ流します。

また、対象財産は当該事業を施工するに当たりまして、非常に好都合な場所に位置しております。広島市は当初、吉島公園の一部と新千田ポンプ場に隣接する市有地を掘削工事の発進基地として利用し、雨水管3ルートの接続工事は吉島通りを掘削する計画としておりました。しかし、ちょうど新千田ポンプ場への雨水管の分岐点にある対象財産は、雨水管3ルートの掘削工事の発進基地として、また雨水管3ルートの接続工事用地として利用可能な絶好の位置にあるため、吉島公園の占用や吉島通りでの地中接続工事などが不要となります。これによりまして、長期間の吉島公園の一部閉鎖、吉島通りの占用、これに係ります片側交互通行の交通規制等、工事に伴う市民生活への影響が大きく軽減されます。また、掘削工事の発進基地及び3ルートの雨水管の接続箇所が対象財産にまとまることで、工事費がおよそ12億円削減されます。さらに、事業完了後は、現在の吉島ポンプ場の建

替え用地として利用する計画です。現在の吉島ポンプ場の機能を維持しつつ、建替え工事を実施することができるため、道路を挟んで近接する対象財産は建替え用地としても最適地に位置しております。

今後のスケジュールにつきまして御説明します。平成28年度の第1・四半期に売買契約を締結する予定です。広島市は浸水対策事業完了までの事業費の計画を立て、このうち平成28年度から平成31年度の4年間の財政収支計画により、土地購入費などの必要な予算を確保しています。広島市は、取得後、中国地方整備局に対し下水道事業計画の変更協議を行い、平成29年度に土質調査や工事施設を配置するための測量を行い、平成30年度から平成31年度にかけて対象財産内の建物解体工事を行います。平成32年度から掘削工事などの本格的な工事を開始する予定でございます。雨水管の掘削工事は距離が長い上に、幹線道路の地下を掘り進むという非常に大がかりな工事でございますので、雨水管1本の工事に約4年から5年かかる予定です。したがって、15年後の平成42年度に吉島地区の浸水対策事業が完了する予定となっております。

次に、処理方針につきまして御説明します。広島市に対し、公共下水道事業の浸水対策事業整備用地として、随意契約による時価売払いを行います。対象財産は国家公務員宿舎の建てかえ財源に充てるため、特定国有財産整備計画の処分対象財産に計上をされておりますので、時価売払いすることとしています。契約方法は、会計法令の規定に基づき、公共事業の用に供するため、必要な物件を直接に公共団体に売り払うものであることから、随意契約を予定しております。また、本格工事の着工が売買契約締結から4年後の平成32年度の予定でありますことから、利用計画の実効性を担保するため、用途指定の特約を付すこととしています。用途指定の期間は、売買契約締結から10年とします。

これまで御説明してきましたとおり、本件は、対象財産を利用することで都市環境の整備、浸水対策事業という防災・安全対策が図られるもので、地域や社会の要請にかなっており、未利用国有地の有効活用により地域貢献につながるものと考えております。

以上で諮問事項の説明を終わらせていただきます。御審議のほど、よろしく願いいたします。

○西川会長 ありがとうございました。

ただいま説明がありました諮問事項2につきまして、御意見、御質問をいただきたいと思いますが、どなたか御発言ございませんでしょうか。

諏訪さん。

○諏訪委員 先ほどのスケジュール表を出していただけますか。浸水対策については、住民の安心と安全ということで、非常にいい話ですが、問題は、広島市が財政難ということです。財政が非常に逼迫してしまっていて、契約する段階で、多分まだ市議会も通っていないと思われまして、そのような状況で、計画通りに契約をして、支払いを済ませても予定通りに着実に工事が進むのでしょうか。

○谷澤管財部長 広島市の財政事情が厳しいというのは諏訪委員の御発言のとおりでございまして、そのために、本来、下水道局としては28年度に土地を購入して、すぐにでも掘削工事を始めるというのが当初の計画ではございましたが、財政当局のほうから、新たに下水道局の予算、事業の枠を広げるということはできないというふうに言われたことから、本格的な事業を平成32年以降にしたわけでございます。

大丈夫かとのことではございますが、まず、平成28年度から31年度までの間の4年間の浸水対策事業は、これは184億円、これを確保してございまして、ホームページにも公開されております。この中で、土地の購入費は間違いなく捻出できるものでございまして、議会は通っていないかもしれませんが、予算案の中には盛り込まれてございます。

その後は大丈夫かということなんです、下水道局では、平成3年から順次、この雨水管の施設整備を行ってございまして、先ほども御説明しましたように、一番浸水被害が激しかった千田地区から事業整備を行ってございます。ここの黒い実線の部分が既に完成したものでございまして、今現在、大きな工事が取りかかっているのが、宇品地区の赤い実線部分、図でいいますと黄緑の部分、ここに取りかかっています。これがほぼ完了し、大きな金が出ていなくなるのが32年以降でございますので、そこで浮いた分を吉島地区のほうに回しまして、吉島では32年度から掘削工事を始めることができます。財政事情が厳しい中で、下水道事業の予算枠を増やさずに、枠に余裕ができ次第、吉島地区の工事に取りかかるという計画でございまして、そういった面での実効性は担保されているものと思っております。

ですが、何分、もう一つ、4年間何も工事が行われないうまになりますので、私どものほうといたしましては、事業の確実性にやや難があるというふうに判断してございまして、用途指定を付すことにしております。地方公共団体の場合には民間とは違っていて、普通は直ちに事業が行われるということで用途指定は付しません、今回は間がかなりあきますので、事業の確実な実行を担保するために、10年間の用途指定を付す所存でございます。以上です。

○諏訪委員 ありがとうございます。

○西川会長 よろしいでしょうか、今の説明で。

○諏訪委員 はい。

○西川会長 ほかの方。

はい、井上委員。

○井上委員 済みません、今の御質問に関連してなんですけれども、例えば、もし万一議会を通らなかつたりしたときには、この契約はどういう格好になるのかということと、それから、あともう1点、用途指定期間が10年ということについているんですけれども、工事が順調にいつても終わるのが平成42年ということで、この用途指定期間というのはどういう考えというか、計算でつけているのかなというのが2つ目の質問です。

○谷澤管財部長 議会を通らなかつたらどうなるかということでございますが、まず、土地の購入費用そのものは、もう既に予算の中に入っていますので、よほどのことがない限りはまず大丈夫かと思えます。万が一、もう下水道事業はだめだと、どうしてもお金がつかないということになりましたら、もう一度審議会に諮りまして、この前は下水道事業に使うということでご了解いただいたと、市が金がなく、別に、例えば介護のほうが緊急性が高くなってきたので、この場所に介護施設を整備したいということになった場合には、その時々にもう一度審議会に諮りまして、用途の変更をしてもらおうことになろうかと思えます。

○井上委員 ありがとうございます。さっき用途指定のことでお尋ねしたのは、期間のことが、これ計画どおりでも14年ぐらいかかるのに、用途指定が10年というのはなぜなのかなというふうな疑問があったので、ちょっとお尋ねしたんですけれども。

○谷澤管財部長 我々の通達のルールの中で、一応10年という期間が示されているということがひとつ。もう一つの考え方としまして、4年経てば、穴を掘り始めます。立て坑を掘り始めて、横に掘り始めます。途中で止めるとかなりロスになりますので、最後まで事業を続けざるを得ないのではないかとということで、10年という期間にしておけば、最後まで事業をしていただけるのに十分な用途指定の期間だろうというふうに判断しております。

○井上委員 ありがとうございます。

○西川会長 よろしゅうございましょうか。

ほかにどなたか。

佐上委員さん。

○佐上委員 該当物件の隣接地が、やはり国有財産ですね。合同宿舎第三吉島住宅ということで、今回これが売れると売れない場合で、残りのところにどういう影響があると考えておられますか。例えば時価が上がるとか下がるとか。

例えば、今、該当物件を売ること自体はいい話だと思うんですけども、そうすることによって、残ったほうの宿舎、これに今後それらがどういう影響を与えるのかと、何か考えておられますか。それとも特にとということ。

○谷澤管財部長 この一角は、吉島宿舎と呼んでいる一角でございますが、今、写真がございしますが、この対象財産の横に合同宿舎3棟と、それから、さらにその左側に3棟ございします。この合計6棟のうち4棟、屋根が白い部分は存置する計画でございますが、青い部分を廃止する予定でございます。でありますので、特にここの対象財産を広島市に売ったからといって、残りの財産に与える影響、例えばより売りにくくなるとか、そのような影響はないものと考えております。

○佐上委員 わかりました。どうもありがとうございます。

○西川会長 よろしゅうございましょうか。

どなたか御意見ございますでしょうか。

はい、どうぞ。

○細見委員 初めてなので、唐突な質問になるかもしれませんが、今の御意見で思ったのですが、売却部分がL型をしていますね、その北側の土地が、あまり今後有効に活用されるのかどうか、なぜこういう形になっているのか。売却部分を真っすぐ四角形にしたほうが、今後どんな場合にでも有効活用できると考えるのですが、L型にした理由が何かあるのかどうか、教えていただければと思います。

○谷澤管財部長 今後の御心配をしていただき、ありがとうございます。今、委員が御発言されましたように、私どもも将来売るときのことを考えて、極力形がいい形のものを残したいというふうに思うわけでありまして、何分、必要戸数と廃止戸数というのがまずございまして、何戸廃止しなければならないと。その廃止戸数を実現するために、どの建物とどの建物を廃止するのかということを考えます。そうすると、今いる入居者をどっか別のところに集めて、それで廃止する宿舎というのを決定していかなくてはなりませんので、その過程で極力、廃止宿舎は売りに出しますので、何とか売りやすい形にするようにします。吉島宿舎は4棟残す必要がありまして、昭和58年以降の建築で耐震性が

あって、新たに耐震補強とかする必要がないものを4棟選んで残したら、そういう形にならざるを得なかったという事情がございます。

○細見委員 ちょっと何かおまけみたいになっているので、残る4棟のほうからしたら、欠けている様に見えるので、ちょっと不思議に思いました。

○高橋委員 自転車置き場か、倉庫か何か、倉庫なんでしょうかね。

○谷澤管財部長 わかりました。あその部分は、そのちょっとへっこんでいるというか飛び出している部分は、吉島宿舎の入居者の駐車場として現在使用中でございますので、そこを残さざるを得なかったという意味です。済みません、L字型の意味を取り違えておりました。逆L字型のほうかなと思って、合同宿舎のほうの説明をしてしまいました。申しわけございません。

○細見委員 敷地の有効活用としては、あそこが真っすぐなっているほうが、今後、どちらにしても、何に使うにしても有効かなと思ったものですから。

○谷澤管財部長 その点は、委員のおっしゃるとおりです。

○西川会長 よろしゅうございましょうか。

○細見委員 はい。

○西川会長 今、御回答の中にはありましたけども、残った国有財産の形といいますか、は非常に配慮して、売却後の残った土地ができるだけ使いやすいような土地になるような配慮はされているということですよ。

○谷澤管財部長 はい。現在、今、会長が言われたようなことを配慮しながら、宿舎削減計画を進めてきたということでございます。

○西川会長 今のお答えでよろしゅうございましょうか。

○細見委員 はい。

○西川会長 ほかにどなたか御質問ございませんか。

御質問ないようでございますが、最後に私のほうから一つだけ。先ほどスケジュール表がございましたが、これを見てちょっとわからないのが、広島市から財務局に対して、お金がいつ入ってくるのかというのがよくわからない。いつ、これお金が支払われることになるんでしょうか。

○谷澤管財部長 28年度の始めに契約いたします。それが一番左側の黒く塗っている部分でございます。広島市は、契約から20日以内に購入代金を私どものほうに支払う必要がございます。

○西川会長 スケジュール見とると、グレーの部分が契約及び工事と書いてあるんで、グレーの部分がずっと契約をする期間も含まれてるのかなという誤解をしたもんですから、分割払いになるのかなという、ちょっと疑問がありましたので。だから、これの審議が通れば、一括で広島市からお金は入ってくるという理解でよろしいわけですね。

○谷澤管財部長 国も財政事情が大変厳しゅうございますので、分割払いは認めておりません。広島市から一括で払っていただきます。

○西川会長 わかりました。

ほかに何か御質問ございますでしょうか。

御質問、御意見ないようでございますので、諮問事項2につきましては、原案のとおり処理することを適当と認めることに決定したいと思っておりますが、よろしゅうございましょうか。（「はい」と呼ぶ者あり）

御賛同を得たようでございますので、本件は諮問どおりということで決定をいたします。

なお、諮問事項2件につきましては、決定した事項は後ほど中国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。

続きまして、報告事項のほうへ移りたいと思っておりますが、4件ございまして、4件を一括して事務局さんのほうから説明をお願いし、質疑は説明の後にまとめてお受けしたいと思っております。

それでは、事務局さん、報告事項につきまして説明をよろしくお願いいたします。

○金折管財部次長 管財部次長の金折でございます。座って説明させていただきます。

今日御報告させていただきますのは4件でございます。3件は、過去の審議会で御答申いただいた事案のその後の状況について、1件は、通達に基づいて御報告を要するものということでございます。

まず初めに、報告事項の1の(1)について御説明いたします。この報告事案は、平成25年4月に開催された第113回の本審議会において、広島市東区二葉の里に所在する国有財産を、広島県に対し広島東警察署用地として時価売払うることについて適当と認めるとの内容で御答申をいただいた事案でございます。本年5月9日に売買契約を締結する運びになりましたので、今回御報告をさせていただくものでございます。

スクリーンをご覧くださいと思います。本財産の位置を改めて御説明いたします。本財産は、JR広島駅新幹線口からおよそ600メートル西方、二葉の里区画整理事業区域の1街区西側に位置しております。数量は5,613平米の未利用地でございます。

売買価格につきましては、現在、鑑定評価を行っておりまして、4月に広島県と見積もり合わせを行って決定することとしております。また、決定した売買価格につきましては、契約締結後に当局ホームページにおいて公表することとしております。

契約締結後の整備スケジュールについては、現在の広島東警察署がごさいます広島市中区富士見町からこの二葉の里へ移転するため、来年1月に工事着工し、平成30年度に完成、移転開庁の予定と聞いております。なお、契約の締結に当たっては、5月9日に当局と広島県による契約締結式を行う予定としております。

二葉の里地区については、平成18年に協議会を設置し、まちづくりについて協議を重ねて処理を進めてきたところでございます。これまで1街区東側、2街区、3街区、5街区などを本審議会で御答申いただきながら、順次随意契約、あるいは一般競争入札により売却してまいりました。そして、本日の御報告事案である1街区西側の売却により、二葉の里地区の国有財産は全て処分が完了するということとなります。

以上で報告事項1の(1)の説明を終わらせていただきます。

続きまして、報告事項1の(2)について御説明いたします。この報告事項は、平成25年9月に開催されました第114回の本審議会において、広島市東区牛田本町六丁目に所在する国有財産を、学校法人安田学園及び社会福祉法人広島光明学園に対して、それぞれ時価売払いすることについて適当と認めるとの内容で御答申いただいた事案でございます。安田学園には昨年3月に売り払い、広島光明学園に対してはことし3月に売り払う予定となりましたので、今回御報告させていただくものでございます。

本件財産、位置図に赤丸で表示しております箇所、JR広島駅の北西約1.7キロメートルに位置しております。本件財産は、これまで合同宿舍牛田住宅として利用されていた財産を国家公務員宿舍の削減計画に基づき売却するもので、区画を3分割して、安田学園、広島光明学園に対しては随意契約で売却し、残地部分については一般競争入札により売却を行ったものでございます。

まず、安田学園への売却につきましては、昨年3月6日に売買契約を締結いたしました。数量は17,200平米、売買価格は28億円でございます。契約後、安田学園は、北側の国有財産取得者と共同して建物を解体し、現在、更地の状態となっております。スクリーンのとおりでございます。次に、利用計画図ということでございます。スクリーンに出ておりますのが、最終の設計を利用計画図にしたものでございます。2面のソフトボール場、400メートルトラック、利用計画図の右側に見えます2階建ての建物の1階に40

0メートルトラックの一部を整備し、2階部分をテニスコートで使用するという計画になっております。安田学園は、本年3月工事着工、11月竣工、12月から供用開始する予定としております。以上が安田学園に係る御説明でございます。

続いて、広島光明学園への売却についてでございます。広島光明学園に対しては、ことし3月に売買契約を締結する予定となっております。数量は2,000平米、売買価格は4億8,000万円でございます。広島光明学園が整備する総合福祉施設は、9階建ての施設、1棟を整備し、特別養護老人ホーム、高齢者グループホーム、障害児施設及び学童保育施設の各施設が一体となった施設が入居することになっております。広島光明学園は売買契約締結後、速やかに詳細設計を行い、本年11月工事着工、平成30年4月から開所する予定としております。広島光明学園に係る御説明は以上でございます。

さて、残る北側9,263.22平米につきましては、一般競争入札により、平成27年2月18日に売買契約を締結しております。

以上で報告事項1の(2)の説明を終わらせていただきます。

続きまして、報告事項1の(3)について御説明いたします。この報告事案は、平成24年4月に開催された第112回の本審議会において、鳥取市に所在する国有財産を学校法人鶏鳴学園に対し、中高一貫教育校用地及び施設として時価売払いすることについて適当と認めるとの御答申をいただいた事案でございます。今回、その後の状況について御説明するものでございます。

本件財産は鳥取市に所在してありまして、JR山陰本線鳥取駅の南東約3キロメートルに位置しております。本財産は赤色で塗り潰した部分でございます。県道に面しており、その面積は14,000平米でございます。本件財産の売払時期につきましては、諮問の際の御説明として、当初3年間は時価貸付を行い、その間に売り払いを行うとしておりました。貸付期間は24年7月1日から27年6月30日までとしておりました。しかし、鶏鳴学園から、この期間内での買い受けが困難であるということで、貸付契約更新の要望を受けて、27年6月に契約更新し、3年間延長しております。

次に、貸付契約の更新を認めることとした主な理由について御説明いたします。2点ございます。1点目の理由は、当初の計画に比べ、支出が増加した一方で収入が減少したことから、買い受けが困難になったということでございます。支出の増加要因は、グラウンドの排水工事やIT関係設備の導入、それと実習室棟と普通教室棟の分棟化によるものでございます。一方、収入の減少要因は、高校の生徒数の定員割れによるものでございます。

2点目の理由としては、契約更新期間内に買い受けが可能と見込まれることとございます。鶏鳴学園によりますと、28年度には中学・高校ともに在校生が3学年全てそろえるということで、授業料とか補助金などの収入が増加するというところと、今後は新規の設備投資も不要になるということで、学園全体の単年度収支が28年度黒字転換できる見通しであること、そういったことで、29年度には新たな借入れも可能と見込まれるということで、29年度には買い受けできるというふうにしております。

以上御説明しましたとおり、当初3年間では買い受けできなかったものの、更新後の3年内には買い受けできるというふうにしていくことから、貸付契約を更新することは、学校運営の継続性の面からも事情やむを得ないと認めたものでございます。

以上で報告事項1の(3)の説明を終わらせていただきます。

続きまして、最後の御報告事項でございます。庁舎の使用調整についてでございます。庁舎の使用調整事案につきましては、通達上、その後に開催される国有財産地方審議会に報告を要することになっているため、今回御報告するものでございます。

スクリーンのほう、ご覧いただければと思います。報告内容としては、財務大臣権限である岡山地方法務局岡山西出張所の使用調整計画と、財務局長権限である600平米未満の使用調整の実績についてでございます。

初めに、庁舎の使用調整について、概要を御説明いたします。国の庁舎は、当然ながら効率的に使用する必要がありますが、官署の統廃合や組織の改編による規模の縮小などによって、未使用となる事務室などが生じることがございます。国有財産法では、各省庁は国有財産を効率的に運用しなければならないとされているほか、財務大臣は国有財産の管理及び処分について必要な措置を求めるとされており、このため、当局では、国の庁舎が効率的に使用されているか、国有財産の監査で実態を把握しているところでございます。この監査の結果により、庁舎が非効率に使用されている場合は、他官署の受け入れや入れ替えなどを求めております。このように庁舎を効率的に使用するため、移転等の調整を行うことを使用調整というふうに呼んでおります。

なお、この使用調整は、調整対象となる床面積が600平米以上の場合は、財務大臣が財政制度等審議会に付議した上で計画決定し、各財務局において実施しております。また、600平米未満の場合は財務局長権限で決定し、実施しているところでございます。

それでは、岡山地方法務局岡山西出張所の使用調整計画について御説明いたします。スライドの上側の黄色の枠内のところをご覧いただければと思います。法務局岡山西出張所

の庁舎につきましては、平成26年の国有財産の監査で約1,000平米の余剰面積が確認されました。この余剰スペースのうち約790平米については、耐震改修が必要な、単独庁舎に入居している中国四国農政局岡山支局に移転を求めるとともに、残りの210平米について、登記書類の保存期間が延長されたことで保管書類が増加する岡山地方法務局の書庫として使用するというにいたしましたものでございます。スライド右下の緑色の枠内でございますが、農政局岡山支局の移転によりまして、売却可能財産の創出で約1億8,000万円、耐震改修費用の削減が約3億円となり、合わせて4億8,000万円の財政効果を挙げることとなります。

両庁舎の位置関係ですが、図面下側の赤丸が法務局岡山西出張所で、JR宇野線大元駅の南西約200メートルに位置しております。その上側の赤丸が移転入居を求めた農政局岡山支局で、岡山西出張所の北方約1.5キロメートルに位置しております。この使用調整事案につきましては、平成28年2月に財政制度等審議会への付議を経て、財務大臣において使用調整計画が決定されたところでございます。以上が岡山地方法務局岡山西出張所の使用調整計画でございます。

次に、平成25年4月以降に実施した財務局長権限である600平米未満の使用調整の実績についてでございます。スライド、下側のピンク色の部分をご覧くださいと思います。12件、使用調整を行いまして、これによって売却可能財産の創出で約3億4,000万円、庁舎の借受解消による借受料の削減が年額4,900万円、耐震改修費用の削減が約2億7,000万円となり、合わせて約6億6,000万円の財政効果を挙げることになりました。なお、一件別の詳細については説明を省略させていただきます。後ほどお時間のあるときにご覧いただければと思います。

以上で報告事項の御説明を終わらせていただきます。

○西川会長 ただいまの報告事項4件につきまして、何か御意見、御感想、御質問ございますでしょうか。

どうぞ。

○諏訪委員 ただいまの報告以外の件ですみません。18ページですが、2街区にイケアが進出する予定だったと思いますが、駐車場で運営するような報道がされています。その後、イケアとしてどういう計画を持たれているかという情報は、入っておりますでしょうか。

○金折管財部次長 イケアの件については、いつ出店するのかっていう御照会をよく受け

るんですけれども、我々も売却後、逐一情報をとって状況を聞いているわけではございません。詳細についてはよくわかりませんが、昨年12月には中国新聞さんのほうでも報道されておりましたけれども、その中で、出店する方針は変わらないというふうにされておりましたので、我々も予定どおり出店はされるのではないかとというふうに考えております。ただ、時期についてはわかりかねるといったところでございます。

○諏訪委員 ありがとうございます。

○西川会長 よろしゅうございますか。

○諏訪委員 はい。

○西川会長 今のことについて、私もあれですが、用途制限はついているわけですか。用途制限は、これを売ったときには、イケアにはついているんですか。

○谷澤管財部長 一般競争入札でございますので、用途指定は付しておりません。なお、広島市が2街区にはこのような施設を整備していこうという地区計画を定めておりますので、広島市のほうから適切な指導が行われるものと期待しております。

○西川会長 もう一つ、私のほうから質問してよろしいですか。鶏鳴学園はちょっと懸念されると思うのは、やはり一度更新、お金が払えないということで契約を更新して、次回は払えそうだということではございますが、29年度になってもやはりもし払えなかった場合に、この契約は、もう、でも建物は建っているんですよ。

○谷澤管財部長 はい。

○西川会長 だから、今さら返せとは言えないんだけど、ずるずると貸付契約更新がこのまま続くようであれば、一体どういう対処の仕方、財務局としてされる可能性があるのでしょうか。

○金折管財部次長 本来であれば今年の6月に契約が満了するんで、その間で購入ということになるわけですが、結局、何がもくろみが違っていかっていうと、やはり2つありまして、1つは、初期の設備投資がかなりふえたということが一つございます。中身としては、先ほどちょっと触れましたけれども、構内のグラウンドの排水工事というのがございます。旧鳥取病院のころから、これグラウンドとして使ってしまっていて、これはこのまま使えるだろうというふうに考えていたんですが、ある日大雨が降って、その水がグラウンド内におさまらずに周辺にあふれて、非常に隣地の方から苦情があったというようなことがあって、それでグラウンドを調べてみたら、排水の設備がなかったというようなことで、ちょっとこれは当初なかなか見込めなかったのかなと、予想できなかったのか

などというふうに考えております。

それと、あと、IT関係の設備にしても、鶏鳴学園さん、理事長さん、当初、IT設備ってというのは最低限の範囲にして、あくまでも実物をベースに、文献であるとか本であるとかそういったものをベースに学習を進めようというふうにされていたんですけども、全国のいろんな学校を見ると、IT関係の設備ってというのは、やっぱりこれから教育を充実化するためにはどうしても必要だということで、これについても全館LAN設備であるとかWi-Fi設備であるとか、そういったものを導入せにゃいかんだろうということで取り入れたというようなことでございます。

あと、校舎の分棟化ですね、技術室とか家庭科室とかっていうのを……。

○西川会長 済みません、御説明の途中で申しわけないんですけど、1回目の貸付契約更新はわかったと、今さらもう、済んだことですから。また更新となったときにはどういう対処をされるのか。

○金折管財部次長 今回の設備投資の話と定員割れということで、まだ今現在2年生までしか生徒がおらずで、ことしの4月に3年生が入るってということで、6学年全てそろっていくことになっております。そうすると、授業料であるとかそういったものも増えてまいりますし、あと、初期の設備投資も新たなものはもう不要であるということがございます。そういったことから、28年度には単年度で黒字化しますし、銀行からの借り入れについても、学園側としてはもう既に確約を得ているというふうに言っておりますので、そういったところからすると、次の29年度には御購入いただけるんじゃないかというふうに考えてる次第でございます。

○西川会長 ちょっと質問と答えにズレがあるように思うんですが、わかりました。

○谷澤管財部長 ちょっと補足させていただいてよろしいでしょうか。これは独立行政法人の現物出資財産でありますので、本庁のほうから売却するように求められている財産でございます。国のほうとしては、鶏鳴学園に買い取っていただくという強い姿勢で今後も臨みます。ですが、実際学校が建ってしまっていて、生徒さんが既に学習されているという事情もございます。ここのバランスをどうとっていくのかということがやはり問題になるわけです。先ほど次長が説明しましたように、まだ中学、高校も1年生、2年生しかおらず、28年度にようやく3年生が揃い、収入が増加して収支が安定します。先ほど次長が設備投資のことを詳しく説明してございましたけれども、これは一過性ですよ、もうこれからはそういう設備投資はしなくていいんですよと言いたかったわけです。だから、出て

いくものがなくなりますので、収支は好転して黒字転換になりますよってということなんです。

さらに、銀行借り入れの話もしたかと思いますが、銀行が言うには、黒字転換しようがしまいが、必ず融資しますという言い方をしておりますので、それで土地の購入代金が賄える金額は十分ありますので、それで大丈夫かと思っております。

じゃあ、どうして今、融資受けてすぐ買わんのかという問題があると思いますが、その点については、鶏鳴学園の経営方針として、やはり黒字化して収支が安定してからお金を借りないと、返すお金のほうが自信が持てないということですので、鶏鳴学園の資金繰りの都合から29年度に、黒字転換するのを待って買わせていただきたいということでありますので、まず今回は大丈夫だろうというふうにみております。

○栗林委員 ちょっといいですか。

○西川会長 どうぞ。

○栗林委員 ちょっとしつこくて申しわけないんですが、見通しとか、今、状況等はよくよく理解できたんですけども、制度として、万々が一買い取りができなかったという事態が発生したら、この制度はどういうふうに法的にはなっていくものなんですか。

○金折管財部次長 そういうことは今のところ想定はしておりませんが、あくまでも買い受け、売り払い前提の貸し付けということでございますので、このままずると更新、一応更新することについては、通達上、買い受け前提の契約更新は認められておりますので、回数は何回って言うのは言えないと思いますが、更新することは通達上、問題は特にないと思います。ただ、ずっと買い受けができないっていうことになると、それは最悪、返還ということも出てくる可能性は、現実問題としてどうかって言うのはありますけれども、理屈からいくとそういうこともあるかもしれないかなというふうに思います。

○谷澤管財部長 学校を解体することは、ほぼ可能性としてはないと思っております。必ず29年度中に買い受けしていただけるものと思っておりますが、万が一できなかったという場合に、じゃあ、土地を更地にして返せというようなこともちょっと言えないかなと思っております。といいますのは、もう既に建物が建って、学生さんが勉強していらっしゃるという状況があるからです。それから、鳥取では西部、中部、東部とありますが、西部、中部には中高一貫校がございますが、東部にはありません。ですので、鳥取県の教育上の理由から、鳥取県のほうから3年間延長してくれという知事名の公文書が私どものほ

うに提出されております。そういう公共性も考えますと、やはり3学年そろって収支が安定するかどうか、さらに3年生が大学を受験されて進学の実績が出てきて、それを見てさらに生徒さんが集まってくるか、そういう状況をしばらくは見守っていかざるを得ないだろうというふうに考えております。

○諏訪委員 しつこいようですが、延滞利息は取られているんですか。

○谷澤管財部長 現在、有償貸付しておりますので、時価で貸付料を支払っていただいております。売却代金以外にさらに今、現在進行形で時価による貸付料をいただいておりますので、それが学園にとっては実質的な違約金みたいなものにもなろうかなと思います。

○諏訪委員 延滞利息は、法定利息の6%でしょうか。

○金折管財部次長 ただ、延滞利息っていいですか、一応契約どおり払っていただいているので、そもそも延滞っていうのは生じないかなというふうに思っています。だから、時価貸付契約で年に幾らっていうのをお願いしていて、それをそのとおりに払っていただいているので、延滞という状態にはないということでございます。

○西川会長 大体皆さんの御心配は私も、私がこの質問を始めたわけですが、大体同じ御心配で、やはりこの審議委員会としては、貸付契約更新ということが起きないように、ということは、貸付契約時により今まで以上の注意をよく払っていただきたいということではないかと思っておりますので、やはりみんな同じことを、ずっとこのまま貸付契約が続いちゃうんじゃないのという、しかも、もう建屋も建っているということですから、更地にして返せと言えないというのも我々重々わかっておりまして、これはあくまでこの件にずっと固執するわけではございませんが、こういうケースができるだけ起きないように、今後、売却時の貸付契約ということについては、今まで以上のリスクをよく見ていただきたいということではないかと、皆さんの御意見がということでございます。

○谷澤管財部長 御指導ありがとうございます。会長を初めとする審議会の各委員も大変御心配されているということを鶏鳴学園のほうに訴えまして、確実に29年度には買い取っていただけるよう、私どものほうも努力していきたいと思っております。

○西川会長 ほかに御意見ございますか。

佐上さん、どうぞ

○佐上委員 いいですか。質問で。これも、ちなみにというレベルかもしれませんが、20ページの安田学園、これは28億円で売却されたということだと思いますが、審議会のときに時価で売りますと。そのときの時価は幾らだったのでしょうか。両者からの折衝が

あったでしょうから。

○金折管財部次長 審議会に付議させていただいたときの。

○佐上委員 そのときに時価で売ると。当然財務局としても、不動産鑑定士なりに見積もられて、向こうは向こうで見積もられて、譲れる範囲内で価格が決まったということでしょうが、そのときに時価というか、こちら側の不動産鑑定士の方が評価された額は幾らだったのでしょうか。ちょっと微妙な問題なので、ちなみにというレベルで。

○金折管財部次長 見積もり合わせをするときに、1回で決まることはほとんどございませんので、繰り返し上げていって、予定価格ちょうど辺りになったということでございます。

○佐上委員 ありがとうございます。

○西川会長 ほかにどなたか御発言ございませんでしょうか。

どうぞ。

○高橋委員 その安田学園さんの隣の一般競争入札は、どちらが購入されたのでしょうか。

○金折管財部次長 北側のところでございますよね。

○高橋委員 はい。

○金折管財部次長 一応、建設業の方が落札されまして、46億で落札されたということでございます。最低価格16億2,000万円ということで、これを明示した上で入札したんですけれども、その建設業の方は46億で購入されたということでございます。

○高橋委員 お名前は出せないんですか。

○金折管財部次長 一応公表はしてありません。

○高橋委員 ありがとうございます。

○西川会長 私も質問しますが、一般競争入札財産については、どんな用途に使うかということは、当然ある程度用途を財務局さんとしては聞かれて、要するに、勝手に、変な話、風俗とか、風俗が悪いとは言いませんけれども、いろいろ、用途は自由だということで、とにかく一番高いところに売るということではないということでしょうか。

○谷澤管財部長 国有地の売却に当たりましては、公用・公共利用優先というのがございます。やはりそういう用途に使っていくのが一番ふさわしいということでもありますので……。

○西川会長 あと、一般のときですね。

○谷澤管財部長 そのために、一般競争入札に先行して公的取得要望の受付期間というの

は、必ずどんな財産についても設けます、3カ月間。それで、どこからも手が挙がらなかったものについて一般競争入札に付すという順番でございます。その中で、特に地域に対する与える影響が大きいというものがあります場合には、広島市なり、あるいは地域、地域住民と話し合っ、まず、広島市にどういう都市計画上の規制をかけてもらうのかということも話し合ひまして、二葉の里のように区画整理を行った上で地区計画を定めて売却するという方法をとる場合もありますが、一般の財産の場合にはそういうことはいたしておりません。条件を付けずに一般競争入札に付すというやり方しております。

○西川会長 一番高いところならどこへでも売るというのは、ちょっと違和感がありますね。

○佐藤局長 都市計画法か何かで決まっているんじゃないですか。都市計画法の用途地域で建てられるものに制限がかけられているのでは。

○諏訪委員 先ほどの件ですが、学校の近くに風俗はあっちゃいかんというルールがありますよね。

○西川会長 条例がありますね。

○諏訪委員 そういうところで押さえていくしか手がないのだと思います。

○佐藤局長 普通、都市計画や地区計画等の街づくりにおいては、そういった規制がございますので、そういった中であって、例えば今言われたような、表現は難しいんですけども、あんまりふさわしくない用途のものは建たないという前提でもって入札をかけているということです。

○西川会長 そういうスクリーニングはかけてらっしゃるということですね。わかりました。

ほかに、どちらか。

○佐上委員 今、お話を聞いた、引き続き20ページの話ですけども、安田学園に対する単価と、マンション用地に対する単価が随分違います。安田学園に随意契約で売却したという事情があるでしょうけれども、すぐ隣接地の単価が3倍ぐらいあるんですよ。そうすると、安田学園に売却したものが一番ベストな価格であったのでしょうか。一定の期間で誰か手を挙げたら、先ほどの公共用を優先するとの考えがありましたから、これはルール上仕方がないと、お金の問題じゃあないと、そういう理解の仕方よろしいですか。

○谷澤管財部長 委員が最後におっしゃった通りかと思います。

○佐上委員 わかりました。

○西川会長 栗林さん、どうぞ。

○栗林委員 同じことを聞こうと思ってたんですけども、この3つの区画の坪単価が……。

○西川会長 みんな違いますよね。

○栗林委員 えらい違うなというのが率直なところであります。一般競争入札と随契とが違うっていうのももちろんあるんだと思いますが、光明学園さんとの単価も大分違いますよね。そのあたりがなぜ違うのかなというのが一つと、それから、先ほど一般競争入札で落札した方は非公表とおっしゃったんですが、二葉の里のほうは売却の方法が違うのかもわかりませんが、全て売却相手先の名前が公表されていて、なぜ一般競争入札のほうは公表をされないのかなという、この素朴な疑問がありましたので、ちょっとお答えいただければと思いました。

○金折管財部次長 落札業者の公表については、二葉の場合には、もうあらかじめ入札をする前に、落札者の方、名前公表しますよということでかけております。ということでございます。牛田本町の場合はそういうことはやっておりません。通常の入札のやり方と同様にやったということで、落札者が自分のところの名前は出してもいいですよというふうに言われれば、それは公表するというようなことにしております。

それと、もう一つの単価の違いということですが、光明学園と安田学園では、単純に平米でいくとかなり単価違うわけですが、これの一番大きな違いというのは、建物つきであったかどうかというところが一番大きゅうございます。光明学園のほうは、もう更地ということで売却いたしましたけれども、安田学園のほうは、上に公務員宿舎、4階建ての鉄筋が全部で10数棟、一般競争入札のところも含めて建てておまして、その建物自体はもうかなり年数経っているんで、そのまま使えないということで解体前提で、要するに解体費を控除した上で予定価格なりを設定しているということで、それで単価に差が出てきているということでございます。

○西川会長 よろしゅうございますか。

ほかにどなたか御意見ございませんか。

御意見、御発言がないようでございますので、以上をもちまして、今の4つは報告事項ということでございますので、了承していただくかどうかということは問う必要がないかと思っております。ちなみに、東署の件につきましては、私も今、公安委員長をしておまして、これは今、行政区とそれぞれの署がちょっと違うところがあるんです。先ほども東署が中区にあたりというようなことで、今、行政区と署を統一しようという動きの一つの動きで、私が説明することはないんですが、そういう動きの中の一環でございます。

それでは、本日の審議会、非常に活発に御意見を出していただいたと、私、今までも何回か出ておりますが、きょうが一番時間がかかって、一番意見が、御質問も多くて、事務局さんも答弁に困られるような御質問、御指摘も随分あったように思いますが、きょうの議事録につきましては、後日、中国財務局のホームページで一般に公開することとしております。御出席の皆様には、事務局で議事録案を作成した後に、内容の御確認をいただきまして、最終的に議事録署名委員の方に署名捺印のお願いをしたいと思っております。また、本日の審議結果につきましては、後ほど事務局から報道発表することとしておられるようでございますので、御了承願いたいと思っております。

それでは、閉会に当たりまして、中国財務局長さんより御挨拶をお願いいたします。

○佐藤局長 本日は、先ほど西川会長から話がありましたように、会長初め委員の皆様方には、本当に熱心かつ活発に御審議していただき、また貴重な御意見を多数賜ったところでございます。本当にありがとうございます。ただいま御審議いただいた事項につきましては、皆様方の意見も踏まえ、適切に処理を進めてまいりたいと考えております。

さて、国有財産行政は、財政貢献もさることながら、地域のまちづくりをどのように考えていくかという側面もございまして、中国財務局においても、地域に対し、いかに貢献していくことができるかといったことにつきまして知恵を絞っているところでございます。また、当局が、財務省、あるいは金融庁の諸施策を推進するに当たりましては、一方的な説明とか広報といったことではなくて、さまざまな方面で御活躍の皆様方から幅広く御意見を伺うなどして、双方向の形で行政を進めていく必要があると思っております。したがって、委員の皆様方には本日のような会議以外の場におきましても、引き続き御指導、御助言を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

以上をもちまして、私のお礼の挨拶とさせていただきます。本日はどうもありがとうございました。

○西川会長 局長さん、御挨拶どうもありがとうございました。

それでは、これをもちまして第116回国有財産中国地方審議会を閉会させていただきたいと思っております。本日は皆さん、大変御苦労さまでございました。ありがとうございました。