

# 第 121 回

## 国有財産中国地方審議会

### 議事録

開催期間 令和4年2月4日（金）～3月7日（月）

	目 次	頁
1.	会長互選及び会長代理指名	1
2.	議 事	
(1)	事務局による諮問事項等の説明	1
	諮問事項 1	3
	諮問事項 2	7
	諮問事項 3	11
	報告事項 1	14
	報告事項 2	15
(2)	各委員からの意見・質問及び回答	
	① 第1回目審議	17
	② 第2回目審議	28
3.	審議結果	35

## 中 国 財 務 局

## 1. 会長互選及び会長代理指名

審議に先立ち持ち回り（令和4年1月17日～2月3日）による互選を行い、池田委員が会長に選任された。

また、会長代理には、池田会長より佐々木委員が指名された。

## 2. 議 事

### （1）事務局による諮問事項等の説明

<諮問事項>

#### ○留保財産の概要及び事務フローについて

各諮問案件の説明の前に、「留保財産の概要及び事務フロー」について、説明します。

**資料1ページ**

留保財産については、令和元年6月の財政制度等審議会答申「今後の国有財産の管理処分のあり方について」を受け導入したものです。

具体的には、有用性が高く希少な国有地について、将来世代における行政需要等に対応していく観点から、定期借地権による貸付けを行い、有効活用・最適利用を図ることとした財産です。

当局の「留保財産の選定基準」は、資料に記載のとおりです。

選定基準に照らし、留保が適当と判断された財産については、当審議会への諮問・答申を経て、「留保財産」として決定します。

**資料2ページ**

当局においては、これまでに広島市4件、岡山市3件の計7件の土地を「留保財産」として決定しています。

このうち、赤枠の4件（広島市3件、岡山市1件）について、今回、利用方針案等

をご審議いただくものです。

なお、今回審議対象外の3件（番号④、⑥、⑦）についても、暫定的な活用にも努めつつ、地方公共団体との協議や民間市場調査など、利用方針案の検討を行っており、今後、ご審議をお願いすることとしています。

#### 資料3ページ及び4ページ

広島市及び岡山市の留保財産の所在地を赤丸で表示しています。

#### 資料5ページ

留保財産について、貸付けまでの事務フローを説明します。

まず、当局が地方公共団体との議論や民間のニーズ調査を踏まえ、地域の利活用の意見を集約した利用方針案を作成します。

次に、利用方針案を当審議会へ諮問し、答申を経て利用方針として決定します。

その後、利用方針（①～④）に応じて、貸付相手方の選定手続を進めます。

具体的には、利用方針が①の介護・保育などの公共性の高い「公共随意契約対象施設」の場合は、公的利用要望を受け付け、当審議会に諮問し、随意契約による貸付相手方を決定します。

利用方針が②「複合施設」（公共随意契約対象施設と民間収益施設）や、③「民間収益施設」の場合は、二段階一般競争入札により貸付相手方を決定します。

なお、二段階一般競争入札の実施に当たっては、当審議会へ諮問することとされていますが、利用方針案が②又は③の場合は、利用方針案の諮問と併せ、二段階一般競争入札の実施についても諮問することとしています（注4参照）。

利用方針が④「利用用途の特定なし」の場合は、まず、公的利用要望を受け付け、要望があれば、当審議会に諮問し、随意契約による貸付相手方を決定します。他方、要望がなければ、当審議会に二段階一般競争入札の実施について諮問し、その実施により貸付相手方を決定します。

○【諮問事項1】「広島市中区東白島町及び上幟町に所在する留保財産の利用方針の策定等について」

本件は、広島市中区東白島町及び上幟町に所在する留保財産（以下「両財産」という。）について、利用方針の策定及び二段階一般競争入札の実施（審査委員の選任を含む。）を諮問するものです。

なお、両財産は、位置・規模等が類似しており、県・市の利活用に関する意見や民間ニーズ調査結果もほぼ同じであることから、同一の利用方針案を作成しました。このため、合わせてのご審議をお願いします。

(1)利用方針の策定について

資料1ページ

写真の赤枠部分が、東白島町所在の留保財産「旧広島共済会館」です。面積は3,209.72㎡、用途地域は商業地域、建蔽率80%、容積率400%、西約400mにアストラムライン城北駅があります。

本財産は、国家公務員共済組合連合会が運営する宿泊施設として使用されていましたが、平成30年に閉館され、令和2年6月に同連合会より返還されたものです。

資料2ページ

本財産の現況は、北側、東側、南側にはマンションが、西側には幅員15mの市道を介して小学校が所在しています。

資料3ページ

写真の赤枠部分が、上幟町所在の留保財産「旧広島高検上幟町宿舎」です。面積は2,240.61㎡、用途地域は近隣商業地域、建蔽率80%、容積率400%、北西約100mに広島電鉄白島線縮景園前電停があります。

本財産は、広島高等検察庁の幹部宿舎として使用されていましたが、宿舎廃止に伴い、平成26年3月に法務省より所管換されたものです。

#### 資料4 ページ

本財産の現況は、北側、西側にはオフィスビルが、東側にはマンションが、南側には幅員 10mの市道を介して中学校・高等学校が所在しています。

#### 資料5 ページ

留保財産の利用方針案は、当局が地方公共団体との協議や民間のニーズ調査を踏まえ、地域の利活用の意見を集約し作成します。

当局では、両財産について、広島県及び広島市から利用要望や利活用にあたっての意見を確認するとともに、県及び市と「国公有財産にかかる有効活用連絡会」を設置し、両財産の周辺状況や都市計画規制等についての情報共有、利活用に関する協議を重ねてきました。

また、昨年3月には、民間事業者との対話方式によるマーケットサウンディング調査（以下「サウンディング調査」という。）を実施しました。

#### 資料6 ページ

広島県との協議等の状況を説明します。

公的利用については、両財産とも「利用要望なし」との意見でした。

利活用に関する意見については、広島県及び広島市が策定した「ひろしま都心活性化プラン」における両財産の所在地区の位置付けを踏まえ、

- ・ 旧広島共済会館については、多様なニーズ・ライフスタイルに応じた都心居住に資する複合的な機能を有する施設の誘導を要望する
- ・ 旧広島高検上幟町宿舎については、周辺環境と調和した、緑があふれ、人々が憩える施設整備を要望する

との意見でした。

#### 資料7 ページ

広島市との協議等の状況を説明します。

公的利用については、両財産とも「利用要望なし」との意見でした。

利活用に関する意見については、両財産ともに、広島市が策定した「広島市立地適正化計画」に定める誘導施設の導入への配慮を要望するとの意見でした。

#### 資料 8 ページ

昨年 3 月に実施した、サウンディング調査結果を説明します。

調査には 8 者が参加され、両財産において実施可能な事業（施設）等について、提案や意見をいただきました。提案施設については、地域住民のニーズを踏まえた商業、医療や、開発事業者のニーズを踏まえた業務、健康関連、宿泊など幅広いものとなっています。

また、両財産が市内中心部の住宅街に所在することを踏まえた、地域貢献に関する意見もありました。

#### 資料 9 ページ

利用方針（導入施設）に関する検討結果を説明します。

サウンディング調査においては、両財産の立地を踏まえた幅広い提案がありましたが、特に、地域住民の利便性に資する民間収益施設について多くの提案がありました。

また、有効活用連絡会においては、広島県・広島市の公的利用要望がないことやサウンディング調査結果を踏まえ、民間収益施設を中心に利用方針を策定することが望ましいとの意見でした。

これらを踏まえ、両財産については、利用方針（導入施設）を「民間収益施設」とし、事業用定期借地権による貸付けを行うことにより、地域・社会のニーズに対応した有効活用が図られると判断しました。併せて、地域コミュニティや地域防災への貢献機能の誘導も検討することが適当と判断しました。

#### 資料 10 ページ

留保財産の処理手続きを整理すると、利用方針が民間収益施設（利用方針③）の場

合は、定借期間 10 年～30 年の事業用定期借地とし、今後、二段階一般競争入札により貸付相手方を決定することとなります。

#### 資料 11 ページ

以上を踏まえ、両財産の利用方針（案）については、記載のとおり、利用用途は「民間収益施設」とし、二段階一般競争入札により事業用定期借地権を活用した貸付けを行うこととしました。

定期借地期間については、開発事業者の参入意欲を高めるため、最長の 30 年間としました。

#### (2)二段階一般競争入札の実施について（審査委員の選任を含む）

#### 資料 12 ページ

次に、「二段階一般競争入札（以下「二段階入札」という。）の実施について」説明します。

二段階入札とは、入札参加者に、土地の利用等に関する企画提案書を提出させ、その内容を審査委員会により審査し（第一段階）、審査を通過した者を対象に価格競争入札を行う（第二段階）入札方法です。

二段階入札の実施にあたっては、当審議会に諮問することとしており、両財産については、利用方針（案）と併せ、二段階入札の実施を諮問するものです。

#### 資料 13 ページ

審査委員会について、説明します。

二段階入札の実施に際しては、財務局長は審査委員を選任し、審査委員会を設置の上、開発条件の設定や企画提案書の審査を依頼することとしています。

審査委員会は、入札案内書（案）の確認や企画提案書の審査を行い、財務局長へ審査結果を報告します。

審査委員は、経営、不動産、都市計画などの専門的知見を有する者等から、概ね 5

名を選任することとしており、選任の際は、当審議会に諮問することとしています。

両財産の審査委員については、専門的知見等を踏まえ、5名を選任したいと考えています。

#### 資料 14 ページ

今後のスケジュールについては、旧広島共済会館は、令和4年度に二段階入札を実施し、令和5年度に落札者と契約締結の予定です。

旧広島高検上幟町宿舎は、広島市から令和5年10月頃（予定）まで中心市街地における下水道工事の作業ヤードとしての利用要望を受けていることから、処理手続きは、この利用後に行うこととし、令和5年度に二段階入札の実施、令和6年度に落札者と契約締結の予定です。

### ○【諮問事項 2】 広島市中区基町に所在する留保財産の利用方針の策定等について

本件は、広島市中区基町に所在する留保財産について、利用方針の策定及び留保財産の追加を諮問するものです。

#### 資料 1 ページ

写真の赤枠部分が、留保財産「旧広島県営基町住宅」です。

面積は19,909.73㎡、用途地域は第二種住居地域、建蔽率60%、容積率300%、北東約400メートルにアストラムライン城北駅があります。

本財産は、県営基町住宅として使用されていましたが、同住宅の廃止に伴い、平成30年3月に広島県より返還されたものです。

#### 資料 2 ページ

本財産は、中央部分に幅員6mの市道が介在し、2区画に分かれています。

本財産の現況は、北側、西側には東部河岸緑地が、東側、南側には、幅員10m、6mの市道を介して市営住宅が所在しています。

なお、本財産は、令和元年6月以降、広島市に対し、市民の地域コミュニティ活動等に利用できるようオープンスペースとして管理委託しています。

#### 資料3 ページ

地方公共団体との協議の状況を説明します。

当局では、本財産について、広島県及び広島市から利用要望や利活用にあたっての意見を確認するとともに、県及び市と「国公有財産にかかる有効活用連絡会」を設置し、本財産の周辺状況や都市計画規制等についての情報共有、利活用に関する協議を重ねているところです。

こうした中、令和4年1月に広島市から本財産の一部について具体的な利用要望書が提出されました。

#### 資料4 ページ

広島市の利用要望は、本財産の北側（赤色部分）について、南側に所在する「市営基町第17アパート（以下「第17アパート」という。）」（青色部分）の建替用地として借り受け、現有施設（177戸）と同規模の施設を整備するというものです（配置図参照）。

#### 資料5 ページ

建替えを必要とする理由を説明します。

広島市は、「市営住宅マネジメント計画」を策定し、市営住宅の更新等を計画的に実施しています。その中で、第17アパートは、昭和40年代初頭に建築され、耐震性が不足していることから、「建替え」と位置付けています。

また、建物の老朽化に伴い、安全性への不安や居住環境の悪化から、居住者から早期建替えが要望されていることを踏まえ、広島市は、「基町地区活性化計画」において、第17アパートの建替えを重点項目に位置付け、令和6年までに着工することを目標としています。

これらを踏まえ、第 17 アパートの建替えが必要と判断したものです。

本財産での建替え及び北側を要望する理由を説明します。

広島市は、「基町地区活性化計画」の実現や基町地区のコミュニティの維持のほか、サッカースタジアム開業に伴う住環境への影響や本財産の今後の利活用への配慮の必要性を踏まえ、本財産北側での建替えを要望したものです。

本財産に介在する市道（黄色部分：1,117.41 m<sup>2</sup>）の取扱いを説明します。

当該市道は、現在、当局から広島市に無償貸付中の国有地ですが、市は、第 17 アパートの建替えにあたって、当該市道の一部（約 500 m<sup>2</sup>）も含めて利用することを要望しています。

このため、広島市は、今後、当該市道全体の供用を廃止し、一旦国へ返還した後、必要部分を第 17 アパート用地として利用したいとしています。

#### 資料 6 ページ

広島市による利用要望について、事業の必要性等の検討結果を説明します。

第 17 アパートについては、耐震性の不足等により住民の安全確保や居住環境の改善のために早急な建替えが必要であること、広島市が策定・公表している「市営住宅マネジメント計画」及び「基町地区活性化計画」に基づく要望であり、地域・社会のニーズを踏まえたものであることから、事業の必要性・緊急性が認められると考えています。

また、「基町地区活性化計画」の実現や基町地区のコミュニティの維持など、地域の課題解消に資するほか、本財産南側の今後の利活用への配慮などが図られることに加え、高層化により効率的な土地利用を図ることとしており、位置・規模についても、妥当なものと考えています。

#### 資料 7 ページ

広島市による市道部分の利用要望の検討結果を説明します。

第 17 アパートの建替えにあたっては、広島市の利用要望のとおり、市道の一部を

含めた利用が効率的です。また、市道が返還されれば、本財産の一体利用が可能となります。

このため、本財産については、市道部分を含め留保財産とすることが適当と考えます。

従って、市道部分については、広島市から返還された後に、留保財産「旧広島県営基町住宅」に追加することとしたいと考えています。

なお、留保財産の追加については、当審議会に諮問する必要がありますので、本財産の利用方針（案）と併せて諮問するものです。

#### 資料 8 ページ

本財産北側の利用方針を先行して策定することの検討結果を説明します。

市の利用要望部分を除く本財産の面積・形状については、約 1.3 万㎡の整形に近い土地であり、今後、地域・社会のニーズに対応した有効活用・最適利用を図ることができると考えています。

また、今後、広島市から返還が見込まれる現第 17 アパート敷地を含めた利用方針の検討が可能と考えています。

このほか、サッカースタジアム開業や今後の「市営住宅マネジメント計画」の改定の動向等、周辺環境の変化を踏まえた対応が可能と考えています。

有効活用連絡会においては、広島市の利用要望に基づき利用方針を策定することが了承されています。

以上を踏まえ、本財産北側の利用方針を先行して策定することの問題は、認められないと考えています。

他方、本財産南側の利用方針は、今後、周辺の開発状況や各方面の意見等を踏まえつつ、慎重に検討していく必要があると考えています。

#### 資料 9 ページ

留保財産の処理手続きを整理すると、利用方針が市営住宅のように公共随契対象施

設（利用方針①）の場合は、公的利用要望の受付を行い、審議会へ諮問したうえで貸付相手方を決定することとなります。

#### 資料 10 ページ

以上を踏まえ、本財産北側約 7,600 m<sup>2</sup>の利用方針（案）については、記載のとおり、公共随契対象施設とし、随意契約により一般定期借地権による貸付けを行うこととしました。定期借地期間については、50 年以上としており、今後公的利用要望時に確定させることとなります。

また、市道部分は、広島市から返還後に留保財産に追加することとします。

#### 資料 11 ページ

今後のスケジュールについては、国有地の処理は、令和 4 年度に、公的利用要望の受付を行い、審議会へ諮問したうえ、令和 5～6 年に、広島市と契約を締結する予定とし、広島市は、令和 6 年に建築工事の着工を予定しています。

### ○【諮問事項 3】岡山市中区浜に所在する留保財産の利用方針の策定について

本件は、岡山市中区浜に所在する留保財産の利用方針の策定について、諮問するものです。

#### 資料 1 ページ

写真の赤枠部分が留保財産「旧岡山地裁浜宿舎及び旧岡山地検浜住宅」です。

面積は 2,482.13 m<sup>2</sup>、用途地域は近隣商業地域及び第二種中高層住居専用地域、建蔽率はそれぞれ 80%と 60%、容積率は同じ 200%、北東約 0.9 km に J R 山陽本線西川原駅があり、J R 岡山駅からは北東約 1.7 km に所在しています。

本財産は、裁判所及び検察庁の宿舎として使用されていましたが、宿舎廃止に伴い、平成 30 年に当局へ引き継がれたものです。

#### 資料 2 ページ

本財産の周辺は、戸建住宅やマンション等を中心とした住宅地域です。本財産の現況は、南側は県道 402 号線の側道、東側は水路を介して市道、北側は私道で、いずれも幅員は約 4m となっています。西側は住宅型有料老人ホームが所在しています。

本財産上には、鉄筋コンクリート造の建物 2 棟（3 階建、4 階建）が建っていましたが、現在、解体撤去工事中であり、今年度中に工事が完了する予定です。

#### 資料 3 ページ

留保財産の利用方針案の作成に向けた取組みを説明します。

当局では、本財産について、岡山県及び岡山市から利用要望や利活用にあたっての意見を確認するとともに、県及び市と「留保財産にかかる連絡会」を設置し、本財産の周辺状況や都市計画規制等についての情報共有、利活用に関する協議を重ねてきました。

また、昨年 5 月には、民間事業者との対話方式によるマーケットサウンディング調査（以下、「サウンディング調査」という。）を実施しました。

#### 資料 4 ページ

岡山県・岡山市との協議等の状況を説明します。

公的利用については、県及び市ともに「利用要望なし」との意見でした。また、利活用に関する意見についても、県及び市ともに意見なしとのことでした。

なお、本財産は、岡山市が策定した『岡山市立地適正化計画』において、医療、福祉、商業といった生活サービス等の立地を誘導する「都市機能誘導区域」とされ、その中の「都市拠点」に位置付けられていますが、岡山市によれば、「都市機能誘導区域」に設置することが望ましい施設（誘導施設）以外の公共施設や民間収益施設を設置することは、問題ないとのことでした。

#### 資料5 ページ

昨年5月に実施したサウンディング調査結果を説明します。

調査には4者が参加され、本財産の所在する地域に求められる建築物の用途(施設)等として、提案や意見をいただきました。

建築物の用途(施設)については、学校施設などの公共的な施設から居住施設や商業施設などの民間収益施設まで地域の特性や動向等を踏まえた幅広い提案がありました。

#### 資料6 ページ

利用方針(導入施設)に関する検討結果を説明します。

サウンディング調査においては、公共的な用途から民間収益施設まで本財産の地域の特性や動向等を踏まえた幅広い提案・意見がありました。このうち、学校施設(体育館及び合宿施設)については、学校事業を営む者から利活用に関する提案があり、要望内容によっては公用・公共用での利用として公共随意契約の対象となる可能性があります。

他方、「留保財産にかかる連絡会」においては、岡山県・岡山市ともに公的利用要望はなく、利活用の意見もありませんでした。

これらを踏まえ、本財産については、県・市の要望等はないものの、公用・公共用の用途での利活用の可能性があるため、国有地の管理処分における「公用・公共用優先」の原則を踏まえ、利用方針(導入施設)を「利用用途の特定なし」とし、まずは公的利用要望を受け付けることが適当と判断しました。

#### 資料7 ページ

留保財産の処理手続きを整理すると、利用方針が「利用用途の特定なし」(利用方針④)の場合、公的利用要望を受け付け、要望があれば随意契約により、要望がなければ二段階一般競争入札により貸付相手方を決定することとなります。

#### 資料 8 ページ

以上を踏まえ、本財産の利用方針（案）は「利用用途の特定なし」とし、公的利用要望の受付を行うこととしました。

その結果により、随意契約又は二段階一般競争入札によって、貸付相手方を決定します。今後のスケジュールは記載のとおりです。

#### <報告事項>

#### ○【報告事項 1】岡山県倉敷市所在国有財産の時価売払いについて

#### 資料 1 ページ

本件は、令和 2 年 12 月開催の第 120 回審議会においてご審議いただいた岡山県倉敷市所在国有財産を倉敷市に対し、学校給食調理場敷地等として時価売払いする事案について、処理の結果を報告するものです。

対象財産の概要は、記載のとおりです。

#### 資料 2、3 ページ

対象財産の位置図及び案内図です。

J R 瀬戸大橋線児島駅の東約 200m に所在しています。

#### 資料 4 ページ

赤枠部分が国有地 20,189.96 m<sup>2</sup>です。

本財産は、倉敷市が学校給食共同調理場及び地域活動の支援用敷地として利用するものです。

倉敷市とは、令和 3 年 3 月に 2 億 2,480 万円で売買契約を締結しました。

市の利用計画は、前回の審議会（第 120 回）において、説明したものに変更はありません。

#### 資料5 ページ

事業スケジュールについては、両施設ともに、令和7年度に供用開始が予定されています。

なお、市によると、学校給食共同調理場のPFI方式による整備の検討に時間を要し、アドバイザリー業務委託の契約がずれ込んだため、両施設の供用開始が、当初の予定から約1年ずれ込むこととなったとのことでした。

### ○【報告事項2】国公有財産の一体利用により施設整備を行う『最適利用プラン』の策定について

地域における課題の解決を図るため、国と地方公共団体が連携し、国公有財産の一体利用により施設整備を行う「最適利用プラン」を策定した事案については、その概要を当審議会に報告することとしています。

当局では、これまでに山口県宇部市と、税務署と市役所の合築整備のプランを平成30年2月に策定し、当審議会に報告していますが、本件は、その後に策定した事案について、報告するものです。

#### 資料1 ページ

報告事案は2件です。1件目は、広島県海田町と策定した子育て支援施設整備のプラン、2件目は、岡山県玉野市と策定した病院整備のプランです。

#### 資料2 ページ

まず、地域における国公有財産の最適利用の取組みについて、説明します。

現在、国も地方も公的施設の耐震化や老朽化への対応に加えて、人口の減少による公共施設の集約・再編等が必要な状況がありますが、国・地方ともに財政事情は極めて厳しい状況にあります。

このため、国有財産の総括機関である財務局と地方公共団体が連携しながら、公的施設の効率的な再編・最適化を図っていくこととし、地域のまちづくり計画や課題解決に向け、公共施設再編等の計画である最適利用プランを策定し、国公有財産の最適利用を推進することとしています。

### 資料 3 ページ

事案 1 について、説明します。

広島県海田町では、近年、高層マンションの建設等による子育て世帯の人口増加に伴い、保育・子育て支援ニーズの高まりに対応が追い付いていない状況にありました。

他方、当局は同町西浜区域に国有地を保有していましたが、現況図のとおり接道部分が狭い旗竿地であり、単独では利用用途に限られる状況にありました。

こうした状況を踏まえ、当局は海田町に、国有地と隣接する町有地を一体的に活用して最適利用を図ることを提案し、協議を重ねた結果、昨年 2 月に最適利用プランの策定に至ったものです。

具体的には、国・町有地を一体的に活用し、民間活力による保育所又は幼保連携型認定こども園及び放課後児童クラブの複合施設を整備するものであり、保育施設等の不足といった地域が抱える課題の解決に貢献したものです。

国有地は、昨年 8 月に海田町と定期借地契約を締結しており、保育所等の開園は、本年 12 月に予定されています。

### 資料 4 ページ

事案 2 について、説明します。

岡山県玉野市では、地域医療の中核拠点である玉野市民病院の老朽化への対応のほか、安定的かつ継続的な医療体制の構築等の課題を抱えていました。

他方、玉野市の中心部においては、玉野区検察庁庁舎の移転や、隣接する玉野市総合文化センターの廃止により、これらの跡地の有効活用が課題となっていました。

こうした状況を踏まえ、当局は玉野市に、玉野区検察庁跡地と隣接する市有地を一体的に活用して最適利用を図ることを提案し、協議を重ねた結果、令和 2 年 11 月に最適利用プランの策定に至ったものです。

具体的には、国・市有地を一体的に活用し、玉野市において新病院を整備するなど、地域が抱える課題の解決に貢献したものです。

国有地は、昨年 3 月に玉野市へ売却しており、新病院の開院は、令和 6 年度に予定されています。

今後も、地域における国公有財産の最適利用の推進に取り組んでまいります。

(2) 各委員からの意見・質問及び回答

上記(1)の説明を踏まえ、以下のとおり2回の審議を行った。

① 第1回目審議

● 諮問事項1

意見・質問	回答
<p><b>【井上周子委員】</b></p> <p>・二段階入札について、「導入すべき施設」に該当しても、あまり評価できないような企画の応募しかなければ、契約に至らない場合もあるのでしょうか。</p> <p>・上職については、広島県の意見と、広島市やマーケットの意見が必ずしも合致していないように思われますが、縮景園、美術館、女学院、小学校が近くにある良い場所であり、県の「周辺環境と調和した緑があふれ人々が憩える施設整備を」という意見は尤もと思われます。</p>	<p>・当局において、二段階一般競争入札を実施する際には、あらかじめ入札参加者が提出する企画提案についての審査項目（資力、開発コンセプト、開発条件の遵守状況、事業継続性の確保策等）及び審査基準を策定し、入札公示日に公表することとしています。</p> <p>・入札参加者は、審査委員会において、審査項目や審査基準に基づいて審査を受け、一定以上の得点（注）を獲得しなければ、審査非通過となり第二段階の価格競争入札に進めないこととなっています。</p> <p>（注）財務省通達では、審査通過基準について、満点に対して6割程度の得点を目安として設定することとされています。</p> <p>・なお、仮に全ての入札参加者の企画提案が審査通過に必要な得点に達しない事態となった場合には、審査通過者なしとして入札を打ち切ることとなります。</p> <p>・当局において、二段階一般競争入札を実施する際には、あらかじめ開発条件を設定し、入札公示日に公表することとしています。</p> <p>・本財産の開発条件については、今後、広島県や広島市と協議しながら設定したうえで、審査委員会に確認をしていただく予定ですが、設定にあたっては、導入施設に</p>

企画提案を求める際には、機能面だけでなく、植栽を多くするなど環境への配慮も要望していただきたいと思えます。また、優れた提案がなければ、契約を急ぐことなく、じっくりと良い企画が出てくるのを待つ方が良いのではないのでしょうか。

#### **【野村妙子委員】**

・サウンディング調査について（資料8）、令和3年3月8日～3月19日に実施したマーケットサウンディング調査は8者が参加したとありますが、この調査参加に係る広報はどのように実施されたのでしょうか。

#### **【山崎徹委員】**

・借地期間30年について、設定の基準は何かお持ちでしょうか。

関する事項のほか、広島市が建物の色彩や敷地内の緑化の基準について制定している「広島市景観計画」等の開発する際に遵守すべき規制等についても盛り込む予定です。

・なお、委員ご指摘の広島県の意見については、当局においても貴重な意見と考えており、開発条件を検討する際の参考にしたいと考えています。

・また、本財産については、広島市内の一等地に所在し地域の関心が高い土地であるほか、マーケットサウンディング調査においても、地域住民のニーズを踏まえた多数の事業（施設）が提案されていることなどを踏まえれば、長期間空地のまま放置しておくことは得策ではないと考えます。

従って、当審議会において、適当と認める旨の答申をいただけましたら、できるだけ早く利用方針に沿った最適利用が図れるよう、処理を進めていきたいと考えています。

・昨年3月に実施したマーケットサウンディング調査については、昨年2月5日に調査の実施要領を当局ホームページにて公表し、参加者を募集しています。また、対象財産について当局に照会するなど関心を有している者に対して、電話等により個別に調査実施の案内をしています。

・このほか、中国新聞（昨年2月17日朝刊）に、当局において、対象財産のマーケットサウンディング調査の参加者を募集している旨の記事が掲載されています。

・国有地の貸付期間については、借地借家法及び国有財産法の規定に基づき、一般定

<p>あれば、本件以外の場合についても考え方を示してください。</p>	<p>期借地権の場合は 50 年以上、事業用定期借地権の場合は 10 年以上 30 年以内とされています。</p> <p>・ 諮問事項 1 の対象財産については、民間収益施設として事業用定期借地権による貸付けを行う利用方針案としています。このため、貸付期間は 10 年以上 30 年以内となりますが、本件の場合は、開発事業者の参入意欲を高めるため、投資額の回収や利益の確保に向けた長期安定的な事業運営が行えるよう、サウンディング調査の意見も参考に、貸付期間を最長の 30 年としたものです。</p> <p>・ このように、貸付期間については、個々の財産の利用用途や導入すべき施設の特性・需要動向のほか、将来の利用計画等の状況も踏まえ、個別に検討することが適切と考えていますので、設定の基準は設けていません。</p>
-------------------------------------	---

● 諮問事項 2

意見・質問	回答
<p><b>【井上周子委員】</b></p> <p>・ 基町アパートがこの場所に建てられた歴史的理由はもはやほとんど失われており、現時点において、市営住宅がこの場所にあることが土地の有効活用と言えるのか疑問です。今般第 17 アパートを今回の北側部分に移築すれば、その後、他のアパートを南側部分に移築という流れになりそうです。水辺の広い空き地という貴重な国有地なのですから、この際、公営住宅以外の利用方法を検討できないものでしょうか。</p>	<p>・ 本財産は、広島市都心部に所在する貴重な国有地であり、当局の留保財産で最大規模です。また、周辺においては、中央公園広場にサッカースタジアムの開業や旧広島市民球場跡地の開発などが予定されています。</p> <p>当局としては、こうした周辺の開発状況や各方面の意見等を踏まえつつ、本財産の利用方針について、慎重に検討していく必要があると考えており、地方公共団体との協議を進めているところです。</p> <p>・ こうした中、広島市は、耐震性が不足</p>

する第 17 アパートについて、住民の安全確保等のほか、基町地区の活性化や同地区の地域コミュニティの維持を図る観点なども踏まえ、「市営住宅マネジメント計画」及び「基町地区活性化計画」に基づき、本財産北側での建替えを要望してきたものです。

これらの計画は、前者は市民へのパブリックコメントを、後者は基町地区における住民説明会や意見募集の手続きを、それぞれ経た上で市議会に説明し、策定されたものと承知しています。

当局としては、これらを踏まえ、広島市の要望は必要性・緊急性等が認められると判断し、本財産北側の利用方針案について当審議会に諮問させていただいたものです。

・他方、本財産南側（約 1.3ha）の利用方針については、周辺の開発状況等を踏まえると、当局としても、委員ご指摘のような利活用を検討することが適切と考えています。また、建替後に国に返還予定の現第 17 アパート敷地と連携した活用策の検討も考えられます。

このほか、広島市からは、基町地区の市営住宅（敷地は国有地を貸付中）については、現行の都市計画に位置付けられているが、耐用年限の状況等も踏まえて、社会経済情勢の変化に応じて都市計画を見直す必要が生じた際には、廃止も含めて検討することになると考えていると聞いており、その動向によっては、基町地区の更なる活性化に繋がる活用策の検討が期待できるのではないかと考えられます。

当局としては、こうした点も踏まえて、引き続き、地方公共団体との議論や民間のニーズ調査など各方面の意見等

<p><b>【小林文香委員】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・今回の留保財産北側の利用方針（案）には異論ありませんが、以下について様子がわかりましたら、お教えてください。</li> <li>・資料 6 ページ「(2) 位置・規模の妥当性について」2 つ目の箇条書きにある「サッカースタジアム開業後の住環境への配慮」および「本財産南側の今後の利活用への配慮が可能」とはどのようなことを想定されているのか、お教えいただけますでしょうか。</li> <li>・資料 8 ページ 2 番目の箇条書き「国への返還が見込まれる現市営基町第 17 アパート敷地を含めた利用方針の検討が可能」について、本財産南側（約 13,400 m<sup>2</sup>）と返還見込みの第 17 アパートの敷地を使って、どういった利用方針が想定されるか、現時点で見通しがありましたら、お教えいただけますでしょうか。</li> </ul> <p>「現市営基町第 17 アパート敷地を含めた利用方針」とありましたので、単純</p>	<p>を踏まえつつ、有効活用策を検討してまいります。</p> <p><b>【「サッカースタジアム開業後の住環境への配慮」について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本財産の南に所在する中央公園広場において、令和 6 年にサッカースタジアムの開業が予定されており、現第 17 アパートについては、サッカースタジアム来場者等公園利用者の動線変化などによる住環境への影響が想定されます。</li> <li>・このため、広島市は、耐震性が不足する第 17 アパートの建替えに際し、こうした影響の軽減を図ることも、本財産北側を利用することの理由の一つとしています。</li> </ul> <p><b>【「本財産南側の今後の利活用への配慮が可能」について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本財産のうち、市の利用要望部分を除く土地について、今後の有効活用・最適利用に影響を及ぼさないような位置・規模・形状が確保されることを想定しています。</li> <li>・本財産南側について、現時点において具体的な利用方針案として想定しているものではありません。また、建替後に返還が見込まれる現第 17 アパート敷地についても同様です。</li> </ul> <p>両財産の利用方針については、今後、周辺の開発状況や各方面の意見等を踏まえつつ、慎重に検討していく必要があると考えており、引き続き、地方公共団体との議論や民間ニーズ調査などを実</p>
---	--

に2つの敷地の一体的な利用を想定されているのかと思いましたが、本財産南側と現在の市営基町第17アパートの敷地は道路を挟んではず向かいにあるため、一体的な利活用計画を立てるのは難しいのではないかと考えた次第です。

### 【篠原敦子委員】

・基町アパートの建替えについて、皆様のご意見を伺いたいと思います。

・私は、基町の用地を、基町アパートの建替えに利用することについては、広島市の未来を見据えた発想が必要と考えます。

老朽化と耐震性の問題で現在の集合住宅の継続使用が困難になることは承知していますが、この地域は交通の要所でもあり行政、教育、医療サービスの利便性が極めて高い広島市中心部です。さらに今後スタジアム完成で街の発展が期待できる当地域において、市営住宅建設ありきは、まずは市民の総意を確認する必要があると思います。

広島城を挟んで、白島地区は都心活性化をうたっていますので、今回基町地区は将来的なポテンシャルを総合的に検討するタイミングと考えます。

現在、基町の市営住宅には、外国人の方々や生活保護を受けている方が多く居住されています。様々な事情がありますが広島市中心部市営住宅で家賃が非常に安いという理由だと考えられます。

広島市が市の中心部である基町の居

施し検討を進めてまいります。

・委員ご指摘のとおり、本財産南側と現第17アパート敷地は市道を介してはず向かいの位置関係にあります。このため、両財産の利用方針については、例えば、関連する機能・施設を財産ごとに分担・配置するなど、両財産を連携させた利活用を検討することが考えられます。

・本財産は、広島市都心部に所在する貴重な国有地であり、当局の留保財産で最大規模です。また、周辺においては、委員ご指摘のとおり、中央公園広場にサッカースタジアムの開業や旧広島市民球場跡地の開発などが予定されています。

当局としては、こうした周辺の開発状況や各方面の意見等を踏まえつつ、本財産の利用方針について、慎重に検討していく必要があると考えており、地方公共団体との協議を進めているところです。

・こうした中、広島市は、耐震性が不足する第17アパートについて、住民の安全確保等のほか、基町地区の活性化や同地区の地域コミュニティの維持を図る観点なども踏まえ、「市営住宅マネジメント計画」及び「基町地区活性化計画」に基づき、本財産北側での建替えを要望してきたものです。

これらの計画は、前者は市民へのパブリックコメントを、後者は基町地区における住民説明会や意見募集の手続きを、それぞれ経た上で市議会に説明し、策定されたものと承知しています。

当局としては、これらを踏まえ、広島

住区を、市民が納得する充実したものに  
するには、市の運営であるならば高額と  
は言いませんが、公平感のために相応の  
対価負担を得られる物件にすべきです。  
広島市のさらなる発展のためには転入  
の若年齢層が安心して生活できる集合  
住宅や施設建設を構想する。また大学や  
研究施設の移転促進など未来への投資  
も必要であると思います。

魅力あるサービス拠点、公共施設等ス  
タジアムを含めた街の活性化に資する  
ものにするべきではないでしょうか。そ  
のような検討が行われたうえでなけれ  
ば、建替えありきの計画は慎重にすべ  
きと考えます。

市の要望は必要性・緊急性等が認められ  
ると判断し、本財産北側の利用方針案に  
ついて当審議会に諮問させていただい  
たものです。

なお、広島市からは、第17アパートの  
建替えのための予算は市議会の議決を  
要するものであり、当該予算審議の過程  
等においても市民の意見が反映される  
ことになる旨説明を受けています。

・他方、本財産南側（約1.3ha）の利用方  
針については、周辺の開発状況等を踏ま  
えると、当局としても、委員ご指摘のよ  
うな利活用を検討することが適切と考  
えています。また、建替後に国に返還予  
定の現第17アパート敷地と連携した活  
用策の検討も考えられます。

このほか、広島市からは、基町地区の市  
営住宅（敷地は国有地を貸付中）につ  
いては、現行の都市計画に位置付けられ  
ているが、耐用年限の状況等も踏まえ  
つつ、社会経済情勢の変化に応じて都市  
計画を見直す必要が生じた際には、廃止  
も含めて検討することになると考えて  
いると聞いており、その動向によっては、  
基町地区の更なる活性化に繋がる活用  
策の検討が期待できるのではないかと  
考えられます。

当局としては、こうした点も踏まえ  
つつ、引き続き、地方公共団体との議論  
や民間のニーズ調査など各方面の意見  
等を踏まえつつ、有効活用策を検討して  
まいります。

・市営住宅の提供等に関する件につ  
いては、広島市からの回答をご紹介します。

◇市営住宅の提供は、所得の低い市  
民にも良好な住環境を提供する  
という社会福祉的な観点から行われ  
るものであり、市営住宅マネジメ

<p><b>【野村妙子委員】</b></p> <p>・現第 17 アパート敷地について（資料 4）、「現第 17 アパート敷地は、今後、国へ返却予定」とありますが、そもそも現在の市営基町アパート群そのものは元々国有財産であり、それを広島市に借地をしているということなのでしょうか。</p> <p>・広島市による利用要望の検討について（資料 5, 6）、現第 17 アパート 177 戸の建て替えを行う為に、旧広島県営基町住宅北側部分約 7,600 m<sup>2</sup>に住宅を建設するとありますが、当該エリアに高層アパートを建設した場合、177 戸以上の住宅を建設することが可能なのではないかと拝察します。「規模」の妥当性としては適正なのでしょうか。</p> <p><b>【福田由美子委員】</b></p> <p>・提案は妥当なものと判断します。  その上で気になった点をお伺いします。  広島市の「市営住宅マネジメント計画」および「基町地区活性化計画」に基づいた土地利用計画ということで、すでに両計画の策定時に十分議論はされていると考えられますが、地元住民の方々のご意見はどのようなものでしょうか。</p>	<p>ント計画において必要戸数を定め整備している。</p> <p>◇家賃については、その整備目的に鑑み、民間住宅とは異なり、入居者の収入や建築年数などに応じて決定している。</p> <p>・市営基町住宅敷地全体は、当局所管の国有地であり、広島市に対して、昭和 21 年 4 月から有償貸付を行っています。</p> <p>・広島市からは、効率的な土地利用を図るために高層化に努めるものの、敷地形状及び日影規制を踏まえると、現第 17 アパート（177 戸）と同規模での建替えのためには、要望面積が必要となると聞いています。</p> <p>・「市営住宅マネジメント計画」及び「基町地区活性化計画」は、前者は市民へのパブリックコメントを、後者は基町地区における住民説明会や意見募集の手続きを、それぞれ経た上で市議会に説明し、策定されたものと承知しています。  なお、「基町地区活性化計画」については、「～多様な世代が共存する、住みやすく、にぎわいのあるまちに～」の実現を</p>
---	--

<p>第17アパートの住民のみでなく、周辺地域ということで基町地区の住民の皆様のご意向を確認できればと思います。</p>	<p>目指して地区の活性化に取り組むための計画とされ、第 17 アパートの建替え以外にも、多くの重点項目が設定されています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・広島市に確認したところ、「市営住宅マネジメント計画」のパブリックコメントにおいては、市営住宅全体に関することとして、「一刻も早く建替えや改修工事により耐震化を進めてもらいたい、安全・安心に関わることは優先的に予算を付けて取り組んで欲しい」といった意見が出されたとのことです。</li> <li>・「基町地区活性化計画」については、基町地区の住民に対して、「基町地区活性化計画（素案）」についての意見募集のほか、当該計画の策定にあたり、基町地区のまちづくりについての住民説明会が7回開催されています（延べ約500人が参加）。</li> </ul> <p>広島市に住民からの主な意見を確認したところ、「基町地区活性化計画（素案）」についての意見募集においては</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◇市営基町中層棟についての意見（一日も早く建替えていただきたい。後20年壊さないでいただきたい。高層棟の空き部屋はないのか。等）</li> <li>◇サッカースタジアム建設との関連についての意見（サッカースタジアム建設受入れとの交換条件で出てきた妥協案だと認識している人は多くいる。サッカースタジアム建設をきっかけに街の活性化を進めていただきたい。等）</li> </ul> <p>などの意見が出されたとのことです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・また、住民説明会においては、</li> <li>◇若年世帯の入居についての意見（若年世帯の入居はどのように</li> </ul>
--	---

	<p>増やしていくのか。若者の入居は進めてもらいたいが、若者と高齢者が快適に過ごせるような環境整備が必要である。等)</p> <p>◇市営基町中層棟についての意見 (第1～17号棟の建替えについて教えてほしい。第1～16号棟は最低あと何年使えるか。等)</p> <p>などの意見が出されたとのこと。</p>
--	---

● 諮問事項 3

意見・質問	回答
意見等なし。	—

● 報告事項 1

意見・質問	回答
<p><b>【野村妙子委員】</b></p> <p>・ 売買契約概要について（資料4）、契約価格2億2,480万円とありますが、これは一般的に適正価格でしょうか。（時価売買とありますがこれは地価公示価格という理解でよいでしょうか。）</p> <p>・ また、これは土地だけの価格であり、整地等は含まれていないという理解でよいで</p>	<p>・ 国の財産は、財政法第9条により適正な対価（時価）で譲渡することとされています。</p> <p>適正な対価の決定にあたっては、客観性・透明性を確保する観点から第三者である不動産鑑定士の鑑定評価額をもとに国の予定価格を決定しています。</p> <p>本件は、倉敷市と見積合わせを実施した結果、国の予定価格以上の見積価格が提示されたことから、当該価格をもって契約価格としたものです。</p> <p>なお、不動産鑑定士は、周辺の公示地や基準地と均衡させて評価を行っています。</p> <p>・ また、本件契約価格は、説明資料1ページに記載の土地、建物等を合わせ</p>

<p>しょうか。</p>	<p>た価格ということになります。</p> <p>具体的には、国が不動産鑑定士へ評価を依頼するにあたり、評価土地上に建物等がある場合には、これらの情報を鑑定士に提供し、その内容を踏まえ評価することとなりますが、本件評価では、解体撤去が経済的に合理的であると判断され、整地も含めて建物等の解体撤去費を控除して評価しています。</p>
--------------	---

●報告事項 2

意見・質問	回答
意見等なし。	—

② 第2回目審議

● 諮問事項 1

意見・質問	回答
<p><b>【佐々木茂喜委員】</b></p> <p>・ 広島市中区東白島町の財産について            今回の白島地区は、利便性が高く、なおかつ希少な案件だけに、二葉の里の二の舞にならない確実な手筈で進めて頂きたい。</p>	<p>・ 諮問事項 1 の両財産は、委員ご指摘のとおり、利便性が高く希少な土地であり、当審議会において利用方針案を適当と認める旨の答申がいただけましたら、定期借地権による貸付けに向けた手続きを進めてまいります。</p> <p>・ 具体的には、利用方針に基づき、二段階一般競争入札により貸付相手方を決定することとなりますが、企画提案に基づく利活用が図られるよう、契約において、企画提案に基づき建物等をしゅん工させることや、提案内容を変更する場合は国への事前承認を義務付けるほか、これらに違反した場合は違約金（貸付料年額の3倍）を支払うこと等を必須条件とすることとしています。</p> <p>・ なお、二葉の里地区を含め国有地の管理処分にあたっては、個々の財産の特性に応じ、地区計画活用型一般競争入札や二段階一般競争入札も活用するなど、地域・社会のニーズに対してきめ細やかに対応してきたところですが、委員のご指摘も踏まえ、留保財産の有効活用・最適利用に向けて、適切に対応してまいります。</p>

● 諮問事項 2

意見・質問	回答
<p><b>【井上周子委員】</b></p> <p>2回目は特にございません。            篠原委員のご意見には賛成です。</p>	

**【佐々木茂喜委員】**

・広島市中区基町の財産について  
第1回目の各委員からの意見・質問を見ると、現第17アパートの移転についての言及が多く見られます。概ね賛成の意見ですが、中には都心の公共性の高い地区だけに、長期的かつ慎重に検討すべきとの意見もあり、これも尤もと思います。今後進めていくうえで、より丁寧かつ順序だった説明が必要と感じました。  
また、確かにサッカー場や体育館、美術館等の公共性の高い地域ではありませんが、周辺にダウンタウン的でカジュアルな機能が必要とも思います。今の基町アパートの中にも、商店街や飲食店がありますが老朽化が進んでいます。今回の建て替えが現住民の移転のみならず、新しい住民（若者やよそ者）が入り易く、地域の活性化につながるマーケットや飲食ブースも兼ね備えればと願います。

・本財産は、広島市都心部に所在する貴重な国有地です。

当局としても、本財産南側（約1.3ha）や建替後に国に返還予定の現第17アパート敷地等の利活用策については、今後、サッカースタジアムの開業など周辺の開発状況や地方公共団体との議論、民間のニーズ調査など各方面の意見等を踏まえつつ、慎重に検討していく必要があると考えており、今回の審議会で各委員からいただいたご意見も踏まえ、適切に対応してまいります。

・次に、今回の第17アパート建替えにあたってのご意見について。

まず、「新しい住民が入り易く」とのご意見に関しては、「基町地区活性化計画」において、「第17アパートの建替えにあたっては、現入居者に必要な住宅戸数の確保と若年世帯の入居を促進する仕組みの導入を進める」とされており、広島市において、新しい住民の入居促進策の具体化も図られると承知しています。

また、地域の活性化につながるマーケット等の整備に関するご意見に関しては、広島市からは、第17アパートの建替えは住宅の整備のみと聞いていますが、

「基町地区活性化計画」において、「基町ショッピングセンターの活性化」が重点項目に掲げられ、「長期的な維持・存続を見据え、活性化につながる施設改修や入店者募集を進め、魅力的でにぎわいのある施設にしていく」とされています。

このように、いずれも広島市において適切な対応がとられると考えていますが、委員のご意見については、広島市にお伝えします。

**【野村妙子委員】**

・利用方針の策定について

広島市が策定する「市営住宅マネジメント計画」及び「基町地区活性化計画」に意見を述べる立場ではないのですが、社会福祉に関わるものとしては地区一帯の活性化を図るという点では有用性の高いプランだと考えます。また必要性・緊急性の妥当性については賛同できるかと思います。

一方で「基町地区活性化計画」を詳しく拝察すると、既に北側及び南側を一体的に活用する事ありきの計画です。また市営基町第17アパート跡地は国返還予定と説明がありましたが、当該敷地の利活用も活性化計画に既に検討されています。

以上を踏まえ、今回の当審議会が、北側及び南側エリア全体の包括的な国有地の有効活用の審議ではなく、北側のみを審議対象にするということに違和感があるように感じています。

・「基町地区活性化計画」においては、本財産の利活用に関し、委員ご指摘のとおり、オープンスペース化や第17アパートの建替えにあたり一部活用を視野に入れて検討する旨など記載されていることは承知しています。

しかし、本財産を含め留保財産の利用方針については、当局が地方公共団体との議論や民間のニーズ調査を踏まえ、地域の利活用の意見を集約した利用方針案を作成し、当審議会への諮問・答申を経て利用方針を決定することとしています。このため、市の計画に記載されていることをもって、利活用が既に検討されているということにはなりません。

・なお、本財産は令和元年6月以降、広島市に対しオープンスペースとして管理委託していますが、これは本財産の利用方針の決定・貸付けまでの間の暫定的な活用策です。

・本財産は、広島市都心部に所在する貴重な国有地であり、当局の留保財産で最大規模です。また、周辺においてはサッカースタジアムの開業などが予定されています。当局としては、こうした周辺の開発状況を踏まえつつ、本財産の利用方針について地方公共団体との協議を重ねているところですが、第17アパートの耐震性の不足により早期の建替えを要するといった今般の広島市の利用要望を踏まえ、北側部分について先行して利用方針案を作成することの問題は認められないと判断されたことから、当審議会に審議をお願いしたものです。

他方、本財産南側（約1.3ha）や建替後

に国に返還予定の現第 17 アパート敷地等の利活用策については、今後、周辺の開発状況や地方公共団体との議論、民間ニーズ調査など各方面の意見を踏まえつつ、慎重に検討していく必要があると考えており、今回の審議会で各委員からいただいたご意見も踏まえ、適切に対応してまいります。

### 【福田由美子委員】

・篠原委員のご意見について

基町地区については、広島市が「市営住宅マネジメント計画」及び「基町地区活性化計画」として、方針を定めているものであるとの説明があります。その内容が妥当か否かについて、当審議会で検討するのは難しいのではないかと思います。理解を深めるために、広島市が策定している計画内容をもう少し詳しく提示していただく必要があるかもしれません。

・両計画における第 17 アパート建替えの具体的な位置付けや記載ぶりについて、説明します。

【「市営住宅マネジメント計画」について】

・「市営住宅マネジメント計画」は、低額所得者や高齢者、障害者、子供を育成する家庭など住宅の確保に特に配慮を必要とする者が住宅を確保できるよう、民間賃貸住宅の活用も考慮しつつ、市営住宅ストックを再編・集約化し、適切な管理運営を行うことを目的に策定されています。同計画は、今後の市営住宅の更新（建替え・用途廃止等）と団地の再編・集約化等に関する基本方針を示す「基本方針編」（平成 27 年 3 月策定）と、この基本方針に基づいた具体的な計画を示す「推進プラン編」（平成 28 年 12 月策定）から構成されており、計画期間は令和 7 年度までとされています。

・具体的な計画を示す「推進プラン編」においては、現行の計画期間中は広島市全体の市営住宅の管理戸数（約 14,600 戸）を概ね維持する方針の下、耐用年限を経過するものや耐震性が不足するものについては、小規模住宅などを集約しながら順次建て替えを進めていくことと

し、更新対象戸数を 1,452 戸としています。

基町第 17 アパートについては、昭和 40 年代初頭に建築され、現行の耐震基準に適合していないことや耐用年限までの残存期間が短いことなどから、計画期間内に建替えに着手する住宅として、具体的に位置付けられています。

#### 【「基町地区活性化計画」について】

・「基町地区活性化計画」は、高齢化の進展等に伴うコミュニティ活動の停滞など様々な地域課題が顕在化している基町地区において、「多様な世代が共存する、住みやすく、にぎわいのあるまち」を目指して地区の活性化に取り組むため、令和 2 年 5 月に策定されたものであり、概ね 10 年間に行う取組みが掲げられています。

・具体的には、同計画において、計画の実現に向けて、次の 3 つの柱及び 6 つの分野を掲げ、取組みを進めていくこととされています。また、同計画の実効性を高めるため、各分野において「重点項目」が設定され、特に高い効果が期待できるものについては「重点取組」として位置付けられています。

#### 《3 つの柱及び 6 つの分野》

##### 1. 多様な世代が共存する基町

(1)多様な世代が暮らすまち、(2)教育環境が整い、子育てしやすいまち、(3)高齢者が安心して暮らせるまち

##### 2. 住みやすい基町

(4)多様な文化が交流できるまち、(5)潤いのある魅力的なまち

##### 3. にぎわいの基町

<p><b>【藤田敏彦委員】</b></p> <p>・篠原委員のご意見について</p> <p>「配慮すべきことをしっかり配慮して検討が進められているか」という観点から考察すると本件は広島県、広島市の意見を十分に聴取し、また広島市においても住民へのパブリックコメント、基町地区における住民説明会や意見募集の手続きを経たうえで市議会に説明し策定された計画であり問題はないと思います。</p> <p>ただ個人的な意見としては篠原委員のご意見に同感です。川のほとりにある市中心部のまとまった土地ですので、その開発に大きな期待が寄せられるのは当然だと思えます。</p> <p>第17アパート跡地を含む残地についてはサッカースタジアムと合わせ総合的に開発される事が望ましいと思います。</p> <p><b>【山崎 徹委員】</b></p> <p>「諮問事項2の基町アパートの建替え」に関する篠原委員のご意見（皆様</p>	<p>(6)地域の交流が活発なまち</p> <p>・第17アパートの建替えについては、6つの分野のうち「(5)潤いのある魅力的なまち」の重点項目及び重点取組として位置づけられており、「『広島市市営住宅マネジメント計画』に基づき、第17アパートを建て替えます」、「令和6年までに建設工事に着手します」と記載されています。</p> <p>・委員ご指摘のとおり、本財産は、広島市都心部に所在する貴重な国有地です。</p> <p>当局としても、本財産南側（約1.3ha）や建替後に国に返還予定の現第17アパート敷地等の利活用策については、今後、サッカースタジアムの開業など周辺の開発状況や地方公共団体との議論、民間のニーズ調査など各方面の意見等を踏まえつつ、慎重に検討していく必要があると考えており、委員のご意見も踏まえ、適切に対応してまいります。</p>
--	--

<p>のご意見を伺いたい) について、私は本件に係る他の委員からのご質問に対する一連の回答を含め、当局の説明を了解しました。</p>	
--	--

● 諮問事項 3

意見・質問	回答
意見等なし。	—

● 報告事項 1

意見・質問	回答
意見等なし。	—

● 報告事項 2

意見・質問	回答
意見等なし。	—

### 3. 審議結果

審議の結果、各委員からの議決結果は以下のとおりであり、諮問事項1～3については諮問のとおり適当と認めることとされ、中国財務局長に対し、その旨答申されることとなった。

なお、審議を踏まえ、池田会長より、「委員の皆様には、活発にご議論いただき、感謝申し上げます。中国財務局におかれては、各委員のご意見も参考に、引き続き、留保財産の有効活用・最適利用に向けて適切に処理を進めていただくようお願いします。

また、諮問事項2の基町の留保財産については、広島市都心部に所在する大規模な財産であり、周辺ではサッカースタジアム開業も予定されるなど、利活用に対する市民の関心や期待が高まっています。当審議会における議論・意見については、広島市と共有し、基町地区のまちづくりや活性化に向けた取組や今後の利用方針の検討にあたり、参考にさせていただくようお願いします。」とのコメントが付された。

#### 【議決結果】

	可	否
諮問事項1	12	0
諮問事項2	11	1
諮問事項3	12	0