

# 第 122 回

## 国有財産中国地方審議会議事録

日時 令和5年2月 10 日(金) 14:00 ～ 15:20

場所 中国財務局第一会議室

	目 次	頁
1. 開 会	.....	1
2. 局長開会挨拶	.....	1
3. 議 事		
諮問事項 1	.....	2
諮問事項 2	.....	10
4. 議事終了	.....	17
5. 局長閉会挨拶	.....	17
6. 閉 会	.....	18

中 国 財 務 局

## 第122回国有財産中国地方審議会

日 時 令和5年2月10日（金）  
14:00～15:20  
場 所 中国財務局 第一会議室

### 1. 開会

#### 【波田管財総括第一課長】

それでは、ただいまから、第122回国有財産中国地方審議会を開催いたします。

私は、審議に入るまでの間、進行役を務めさせていただきます中国財務局管財部 管財総括第一課長の波田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、審議会の成立報告をさせていただきます。

本審議会は、12名の委員で構成されておりますが、本日は10名の委員にご出席いただいております。これは、国有財産法施行令第6条の8第1項に規定されております「委員の半数以上が出席しなければ、会議を開き議決することができない」との要件を満たしておりますので、本会議は有効に成立しておりますことをご報告いたします。

本日ご出席の皆様方のご紹介につきましては、お手元にお配りしております委員名簿及び配席図にて代えさせていただきますと存じます。

なお、小林委員、山崎委員の2名は、所用により欠席されておられます。

それでは、ここからの議事進行は池田会長にお願いしたいと存じます。池田会長、よろしくお願いいたします。

#### 【池田会長】

皆さんこんにちは。会長を仰せつかっております池田でございます。委員の皆様方にはお足元の悪い中、ご出席賜りまして誠にありがとうございます。

### 2. 局長開会挨拶

#### 【池田会長】

まず初めに、議事に入ります前に錦織中国財務局長からご挨拶をお願いしたいと思います。局長よろしくお願いいたします。

#### 【錦織中国財務局長】

中国財務局長の錦織でございます。

審議会の開会にあたりまして一言ご挨拶を申し上げます。

昨年の審議会は、新型コロナウイルス感染症の新規感染者数が急増いたしまして、まん延防止等重点措置が実施されたため、書面での審議により開催させていただきましたが、今回は、国民の行動制限や経済活動の制限が見直されている状況にかんがみ、対面にて開催することといたしました。

本日、委員の皆様におかれましては、ご多用のところ、ご出席を賜りまして、誠にありがと

うございます。

国有財産行政につきましては、令和元年6月の財政制度等審議会の答申を踏まえ、国有財産の最適利用に向けた取り組みを着実に進展させていくことが重要と考えております。

具体的には、この答申におきまして、有用性が高く、希少な国有地は、将来世代における行政需要や地域ニーズにも対応する観点から、売却するのではなく、所有権を留保して、定期借地権による貸付けという方法で有効活用を図っていくべきとの提言がなされ、国有財産の管理処分の方針が大きく見直されたところであります。

当局におきましても、この留保財産について、地域の利活用の意見を集約した利用方針案の策定や、定期借地権を設定した貸付けに向けた取り組みを進めているところでございます。

本日は、前回の審議会で利用方針を決定した留保財産のうち2件について、定期借地権による貸付けの相手方を決定することにつきまして、ご審議をお願いいたしたいと存じます。

委員の皆様方からの忌憚のないご意見を頂戴いたしまして、今後の国有財産行政に生かして参りたいと考えておりますので、何卒よろしくをお願いいたします。

甚だ簡単でございますが、以上をもちまして私からのご挨拶とさせていただきます。それでは、ご審議のほどよろしくをお願いいたします。

#### 【池田会長】

錦織局長ありがとうございました。

### 3. 議事

#### ○諮問事項1

#### 【池田会長】

本日は次第にお示しのとおり、諮問事項2件が予定されております。最初に諮問事項1の審議を行いますので、まずは事務局から説明をいただきます。

なお、委員の皆様方の質問につきましては、説明の後にお受けしたいと思います。それでは、事務局から説明をお願いいたします。

#### 【山崎管財部長】

管財部長の山崎でございます。本日はどうぞよろしくをお願いいたします。大変恐縮ですが、座ってご説明させていただきます。

お手元のパソコンか配付資料「留保財産の概要」をご覧ください。

当局におきましては、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おります。

本日もご審議いただきますのは、このうち、赤枠の広島市中区基町に所在する財産と、緑の枠の岡山市中区浜に所在する財産でございます。

2ページをご覧ください。両留保財産につきましては、前回の当審議会への諮問・答申を経て、利用方針を決定しております。

この度、利用方針に基づいて、公的利用要望の受付を行ったところ、それぞれ要望書の提出を受けましたので、随意契約により処理するため、ご審議いただきたいと考えております。

それでは諮問事項1につきまして、ご説明いたします。

1ページをご覧ください。本件は、広島市中区基町に所在する留保財産を広島市に対し、市営住宅敷地として定期借地権を設定して、時価貸付を行おうとするものでございます。

2 ページをご覧ください。「留保財産の決定から貸付相手方決定までの流れ」についてご説明いたします。

対象財産は、令和2年6月に留保財産として決定した後、地方公共団体と検討・協議を行い、前回の当審議会におきまして、耐震性不足による住民の安全確保等のため、市営住宅の建替用地とする利用方針案についてご審議をいただき、令和4年3月に公共随契対象施設とする利用方針を決定しました。なお、後程、配置図で位置関係はご説明しますが、留保財産の敷地内に所在する市道については、市道認定廃止後に当局に返還されることとなっており、返還後は、留保財産に追加し一体利用することについても、前回ご承認いただいております。決定した利用方針に基づき、公的利用要望の受け付けを行ったところ、令和4年11月に広島市から貸付けに係る要望書が提出されましたので、当局において要望内容の審査を行い、今回の審議会への諮問を経て、貸付相手方を決定しようとするものでございます。

3 ページ「位置図」をご覧ください。赤色で表示している箇所が、対象財産でございます。対象財産は、JR 山陽本線の新白島駅の南西約0.7キロメートル、アストラムライン城北駅の西約0.4キロメートルに位置しております。

4 ページ「案内図」をご覧ください。赤枠で囲っている留保財産のうち、赤色で表示している箇所が対象財産でございます。対象財産は、西側は東部河岸緑地に面し、東側、南側は市営基町アパートや基町小学校等に囲まれた立地となっております。

貸付要望面積は、現在、広島市において基本設計を行っているところですが、留保財産21,027.14平方メートルのうち、約7,600平方メートルでございます。

都市計画上の用途地域は、第二種住居地域で「基町一団地の住宅施設」として決定されており、対象財産の建蔽率は40%、容積率は250%となっております。

5 ページ「配置図及び現況写真」をご覧ください。左側の配置図ですが、赤色で表示している箇所及び、黄色で表示している対象財産内の市道部分が、貸付要望のある財産でございます。対象財産の沿革ですが、昭和20年11月に旧陸軍省より引受け、昭和31年以降は県営基町住宅敷地として利用されておりましたが、平成30年3月に広島県から返還を受けたものでございます。

なお、令和元年6月から、留保財産全体を広島市に対し「オープンスペース」として管理委託しております。対象財産を除く南側の青色の部分については、引き続き広島市に管理を委託する予定でございます。

また、南側部分の利用方針は、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を踏まえ、慎重に検討していきたいと考えております。

6 ページをご覧ください。「利用計画①」についてご説明いたします。

青枠で囲んでいる箇所が市営基町住宅全体の範囲となります。黄色で表示している箇所が現在の市営基町第17アパートで、こちらから対象財産へ移転建替える要望となっております。

7 ページ「利用計画図②」をご覧ください。新設する市営住宅は、14階建ての住宅2棟を建築する予定であり、住戸数は、現在の市営基町第17アパートの177戸と同程度で、様々なニーズに対応できるよう1DKから3DKの間取りを設置するほか、車いす常用者にも対応可能な住戸の設置も計画しております。

附帯設備として、駐車場、駐輪場、また共同施設として集会所等の設置を計画しております。

貸付要望面積は約7,600平方メートルですが、これは、現行と同程度の住戸数を確保する計画の中、住宅を建築するにあたって、建築基準法に定める日影規制により、東部河岸緑地への日影の影響を避ける必要があるため、高さは14階建てが限度となり、右上の「新設住宅立面イメージ図」のとおり、東から西に向けて階段状の形状とする必要がございます。また、高さが

制限されることにより、住宅は2棟に分割せざるを得ないことから、「配置イメージ図」のような配置となるものでございます。

広島市は、建築基準法の規制を考慮したうえで、可能な限り高層化を図り、敷地形状に応じた効率的な配置とするなど、必要最小限の面積で貸付けを要望しており、当局としましては、利用計画は妥当なものと考えております。

なお、本計画は、現在、基本設計を行っているところであり、3月末までに確定する予定となっております。

8ページをご覧ください。「貸付期間」についてご説明いたします。

利用方針における定期借地期間は、50年以上としており、公的利用要望時に確定させることとしておりました。広島市は、73年間の貸付けを要望しておりますが、これは、公営住宅法に基づく国土交通省告示において、耐火構造の住宅の耐用年限が70年と定められていることから、公営住宅の供用期間を70年とし、この供用期間に、建築にかかる期間2年、公営住宅の廃止後、解体にかかる期間1年を加えたものとなっております。当局としましては、公営住宅法等に基づく期間であり、妥当な期間と考えております。

9ページをご覧ください。「事業スケジュール」についてご説明いたします。

令和5年度に広島市において実施設計を行い、令和6年度に貸付料の見積り合せを実施し、定期借地契約を締結する予定でございます。その後、令和6年度中に建築工事に着工し、令和8年度に市営住宅の供用を開始する予定としております。

なお、現在の市営基町第17アパートの用地については、令和9年度末を目途に広島市から返還される予定でございます。

10ページをご覧ください。最後に、「処理方針」についてご説明いたします。

相手方は広島市、処理区分は定期借地期間を73年とした時価貸付でございます。

本件は、広島市の事業の用に供するために必要な財産を競争契約によらず、直接、広島市に対して貸付けるものでございますので、会計法第29条の3第5項及び予算決算及び会計令第99条第21号の規定に基づく随意契約を予定しております。

契約にあたりましては、貸付期間中は「市営住宅敷地」とする用途指定を付すこととしております。

以上で「諮問事項1」の説明を終わらせていただきます。ご審議のほど、よろしく願いたします。

#### 【池田会長】

ありがとうございました。

諮問事項1につきまして説明させていただきました。委員の皆様からご意見、ご質問があればお願い申し上げます。いかがでございますか。

では、佐々木委員。

#### 【佐々木委員】

前回、各委員の意見を聞かせていただいて、私の意見と共通のものがあったんですけど、それは川沿いであって、市民がいっぱい集まるような場所、という環境の中で、本当にこのアパートでいいのかという思いが皆さんあったわけです。

私、現地に行ってみました。そうしたら、この平面図では分からない状況、例えば、6ページを見て頂いたら分かるのですが、実際に中の市道にも私、車が入ったんです。高い塀で囲まれていまして、東側には、現存の高層アパート15階建ての建物があり、立った感じで、空の3

分の1は遮られていました。そういう情報が、資料では読み取れないんですね。それと、移転すべき今の第17アパートの現状も見てきましたけれど、1階のテナントの店舗はほとんど閉まっています。それと、本当にここに人が住んでいるのかなということを肌で感じました。

そういった面でいうと、周辺のアパートの情報の共有であったり、郵便局とか学校もあったのですが、その利用状況、そういった周辺の情報等、あともう一つは、視覚的なものは、今は幾らでもQRコードで画像とか動画とか送れますよね。そういったものでも、各委員に共有できれば、具体的で正確な判断といいますか、意見が出たんじゃないかなということを今回現地に行って思いました。今後の参考のためにはと思い、発言しました。以上です。

#### 【池田会長】

ただいま佐々木委員から今後の参考ため、ご意見をいただきました。事務局としていかがですか。

#### 【山崎管財部長】

ご指摘ありがとうございます。

委員が仰るとおり、現在、写真を含めてデータ活用できるものがいろいろございます。二次元的な平面を中心に、今回の資料は作成しております。

ご意見は参考とさせていただきます。次回以降、有効なものについては、なるべく活用するような形で対応して参りたいと思います。ありがとうございます。

#### 【池田会長】

その他に、委員の皆様方からご意見、ご質問いかがでしょう。

はい。野村委員。

#### 【野村委員】

丁寧なご説明をありがとうございました。

私の質問も佐々木委員と同様に、この現地に行ってみて、あの辺り歩いたりしました。

本当に殺風景なところも多々あって、これからスタジアムが建つ間近なところで、このような殺風景な状況がずっと続くということがどうなのかなというのをとても疑問に思いました。

私がお伺いしたいのは、対象財産の北側のところを借地をするということですが、残りの南側のところが、先ほどのご説明であれば、広島市に委託してオープンスペースで活用しているということですが、ここもおそらく将来的には同様に、同じような手続きを踏んで、利活用していただくような審議が今後繰り返されていくのだろうというふうに思います。

将来的なことも含めて、ここがどういうふうな活用をされていくべきなのか。どういうふうなスケジュールで進んでいくのかという案がもしおありであればお聞かせいただきたいと思いました。

#### 【池田会長】

いかがでございますか。

#### 【山崎管財部長】

南側の青い部分でございますけれども、留保財産ということで、今後、今回の北側と同じように利用方針案を我々の方で作成しまして、本審議会に諮問をさせていただいて、ご議論いた

だくという流れになります。

具体的な策定のスケジュールについては、現時点で確定してございません。

南側につきましては、委員の仰るとおり中央公園にサッカースタジアムが来年開業することです。先ほどもご説明しましたが、現在の第17アパートの敷地については、令和9年度を目途に更地となって返還されるという状況になります。皆さんの関心が一番高い1から16の市営住宅、こちらはまだ居住者がいらっしゃいますが、当然、これらの用地について隣接をしているところですので、当然私共も南側の留保財産につきましては、そういった隣接した土地、それからサッカー場の開発の影響等を勘案しながら、また、民間のニーズ調査、地域のニーズも把握しながら、地公体、広島市を含めて、議論、協議をしていながら、慎重に検討していきたいと考えております。それから立地も広島市の都心部ということで、街の活性化を含めて、国有地を有効に活用していただきたいと、私共は考えてございますので、関係機関と協議等しながら、まだ策定期間は決まっておりますが、慎重に検討して有効に活用していただければというふうに考えてございます。

#### 【池田会長】

野村委員よろしいですか。

では、篠原委員。

#### 【篠原委員】

いろんな意見は事前に言わせていただいておりますが、再確認でございます。

6ページの資料は、黄色のところのものを赤いところに建替えるというのが基本になっている市営住宅のことだと思います。

先程も佐々木委員からお話があったように、あの辺は最近では、早朝に散歩することをとてためらうぐらい、異国情緒溢れておりまして、なかなか散歩のしづらな状況になっています。広島市が市営の住宅を建替えることはとても大事なことです。私達が一番心配しているのは、あそこの環境が変わらないまま、綺麗な建物に代わるだけになることです。国有財産を持っている側としては、環境も含めた市営住宅の在り方を広島市としっかり話し合えないのでしょうか。例えば賃貸価格を今より少し上げて、新しいファミリー層に募集をかけるとかも考えられると思います。しかし、そこまで関われないようなので、国有地の使用は難しい問題だなあと実感したところでございます。

#### 【山崎管財部長】

今回ご審議をいただいておりますのは、市営住宅敷地として市の計画の中に則り、必要性・緊急性があると判断をしまして、ご審議をいただいております。

委員が仰るように居住されている方につきましては、対象財産の新しいところに居住される方もいらっしゃるだろうと思いますし、また、高層の方を希望される方もいらっしゃるのだと思うのですが、委員が仰るように、我々においては国有地上に、そういう市営住宅の施設が必要かどうかというところに対応してございまして、居住者、それから環境がどう変わるかというのは、私共としては承知していないというか、お答えできる材料がございません。大変申し訳ございません。

#### 【池田会長】

その他、ご質問ご意見はいかがでございませうか。

福田委員、お願いします。

**【福田委員】**

多分同趣旨の意見になってしまうかもしれませんが、昨年の書面審議の時に今のようなご議論が書面上であったと思います。本来なら、広島はこの基町地区は結構住宅地として面積もありますし、都心でありますので、広島の間にとっては、かなり重要な場所になっているところなので、この地域の将来計画というか、マスタープランみたいなものはあるのだろうと思っていました。市でマスタープランを作られて、その中で、ここの地域がどうなっていくというような説明があって、そこで国有財産をこういうふうにするというのが順序ではないかという気がしておりました。

今まだそれはないという話でしたが、例えば第17アパートが空いたところをどうするのかとか、或いは今の対象地の南側をどうするのかとか、その場その場で検討するというよりは、全体の計画に基づいてここはこういう使い方が必要であるという説明をしていただきたいと、広島市の方に言った方がいいんじゃないかと感じております。第17アパートは耐震的な問題で急いで対応しなければいけないのはよく理解できますので、建替えについてはもう致し方ないと思っていますのですね、ただやはり、そういう全体の計画がない中で、この建て方が良いとか良くないという審議はできないのではないかと受け取っております。いかがですか。

**【山崎管財部長】**

委員の仰るとおりだと思います。全体的な将来像を見込みながら必要性について検討していくのが一番望ましいのだろうと思います。

繰り返しになりますが、この辺りについては、私共も南側の留保財産がございますし、返還される第17アパートの敷地もございます。また、サッカースタジアムの開業もございます。将来的にどういう形のまちづくりをするかというものは、現在、明確なものは私共も持ってございませんけれども、広島市など関係先と連携をして、最適な有効活用について議論をしていきたいと考えてございます。

長期的な視野も睨みながら、関係先と検討していきたいと考えてございます。以上でございます。

**【池田会長】**

その他、ご質問ご意見いかがでございますか。

**【佐々木委員】**

もう一度よろしいですか。

**【池田会長】**

佐々木委員、どうぞ。

**【佐々木委員】**

先ほど少し言い方を間違ったかなと思ったのですが、定量的なものだけでなく、状況を含めた定性的な情報、それを私共委員だけじゃなくて、やはり皆さんにも知っていただいた上で、指導的な立場で市に向けてのコメントがあってもいいんじゃないかなと、いう気もします。

広島市の意向だけじゃなくて、やはり国には全国のいろんなケースがあるのではないかなと。ダウンタウンを今からアップタウンに変えていくんだとか、変えてきたというような実績も多分全国の事例の中にはあるのではないかなと。そういったことを示すのも、やはり国の機関としての機能かなということをお聞きして、今回この件を本当に見ながら思いました。以上です。

**【池田会長】**

井上委員どうぞ。

**【井上（浩一）委員】**

直接この審議とは関係ないかもしれませんが先ほどからあるように、実はこの一団地、つまりこの市営住宅にしてあるこの一団地というのは、広島城のちょうど西に当たる位置でありまして、そういう意味で広島市の都心でもありますし、いろんな海外の方から見られても貴重な財産であるという、非常にそういう性格も帯びたところでもあります。

そこに、未来永劫、公共住宅を配置していくのがどうなのかという、これは一義的には広島市の問題かもしれませんが、広島市の都心の中で、いろんな角度でやはりこの土地をどういうふうな役割を将来的に担わせていくかという議論を、是非とも広島市ともう少し綿密にやっていただけたらありがたいなという気がいたしました。もう既にいただいているなら、余計なお節介かもしれませんが。すみません。

**【山崎管財部長】**

ありがとうございます。

まちづくりについての協議は広島市とも行ってきてございますが、より具体的に申しますか、当然こちらのエリアについては、ほとんど国有財産でございますので、我々もそういう観点から将来に向けての活用について、当然公営住宅行政というものも非常に大切なものでございますので、広島市、また広島県等としっかり議論していきたいと思っております。

どうもありがとうございます。

**【池田会長】**

その他、ご質問とかご意見いかがですか。局長、どうぞ。

**【錦織局長】**

活発なご議論ありがとうございます。

今もこうして皆様からご意見を伺うに、大きく俯瞰してみれば、一つの根っこにある課題というのを皆さん大変懸念されているということでございます。

私共、財務省、財務局というのは仰るとおり、全国各地に国有財産がございます。そうした中で、様々な問題がある程度類型化できる部分もあると思っております。

私共の方でも、これから皆様のご意見を踏まえて、どういったことができるのか内部できちんと議論していかなければならないと、皆様のお話を伺いながら思った次第でございます。

確かにこれは基本的に市の事業でございますので、私共国の立場から、どうだと言うことが直接できないというのが現実の問題であります。ただ、そういった問題意識を審議会の委員の皆様がお持ちであるということは大変重いことだと思っておりますので、しっかりと胸に刻んでこ

れからも業務に臨んでいきたいと思えます。どうもありがとうございます。

**【池田会長】**

委員の皆さんいかがでございますか。

私もやっぱり広島にとって重要な財産で、今後この第17アパートのところも返ってきてこれをどうするのか、また低層部分についても、既に今後、建替えというのは市が計画を出して、そちらに若い方達を入れたいか、そういう単発的な話があるんですけど、全体のグランドデザインはどういう形でやっていくのかというのが、なかなか見えづらいところがあると思うのです。市民の皆さんにとって、今、広島市が進めております橿円の構想の中で、駅の周辺の開発、また中央公園を含めた紙屋町・基町地区の開発というのが両極あるのでございませぬけれども、ちょうどこの国有財産のところあまり触れられていないということが、おそらく皆さんが、「今後どうなるのかな。」というような形で思われているのだと思えます。

それと第17アパートの1階のお店は、佐々木委員が仰ったように、私も何度か通るんですけど、ほとんど閉まっております。そういったところが、今後、移転される場所はこの店舗跡は今ちょっと見えておりませぬけれども、権利関係が、これは旧借地借家法でいっているのか、新しいところは新法でいくのか、今後の権利関係が、どういう形になってくるのか、恐らく、いろんな形で市民の皆さんに非常に注目を浴びる案件だと思っております。

いずれ市の方には、グランドデザインはどうなっているのだろうといったような、今日、委員の皆さんからいただいた意見を、やはりお伝えいただきたいというふうに私も思えますので、是非ともお願いいたします。

**【山崎管財部長】**

今回各委員の方からいただきましたご意見につきましては広島市と共有して、今後の我々の利用方針、それから市と連携して対応するにあたって、参考にさせて頂きたいと思えます。ありがとうございます。

**【池田会長】**

そのほか委員の皆様から、諮問事項1につきまして、ご質問とかご意見いかがでございますか。野村委員、どうぞ。

**【野村委員】**

度々申し訳ありません。

先ほど福田委員が言われた件ですけれども、要はそのグランドデザインというものが、よく示されてない中で、これだけのことだけを見て審議をなささいといわれるのは、ちょっとなかなか辛いですよ、というご意見だったと思えます。

今後、例えばその南側の財産を協議していく中で、例えばの話ですけれども、将来的なグランドデザインはこうなりますよということを、例えば、広島市の方に審議会の場に来ていただいて、プレゼンをしていただいた上で、私どもがこう審議させていただくということが今後可能なものでしょうか。それとも、それはちょっと違いますということでしょうか。お教えいただければと思えます。

**【山崎管財部長】**

この審議会に外部の方を招致して説明するという対応が可能かどうかにつきましては、改め

て検討させていただければと思います。

本件に限らず、地域のまちづくりを含めて、ランドデザインでお示しできるもの、例えば市が作ったものを我々の方で、説明できるものがあれば、今後、ご審議いただく中の一つの資料として考えていきたいと思っております。ありがとうございます。

#### 【池田会長】

今のは貴重なご意見ということで承りたいと思っております。外部の方の招致などができる、できないというのは、法的な問題もございます。この審議会で討議する対象が国有財産ですので。現状広島市の方では権利関係がないです。今後、貸付契約が締結されれば使用目的等で、共用目的とかね、これは貸付相手方である広島市に聞いて下さい、とかですね。

その他、ご質問ご意見いかがですか。

それでは委員の皆様からご質問ご意見がないようですので、審議会の結論を出したいと思っておりますが、反対の委員はおられますか。

ということは、この審議会の一応結論としましては、原案を適当と認めることといたしたいと思っております。いろいろご質問、ご意見がありましたので、今後のいろいろな形で、まだ残った南側の財産もございますし、今後の進め方というのは別問題としまして、本件につきましては、この原案を適当と認めるということでよろしゅうございましょうか。

≪「異議なし」との声≫

#### 【池田会長】

ありがとうございます。

それでは、本件は諮問どおり、これを適当と認めることと扱わせていただきます。

#### ○諮問事項2

#### 【池田会長】

それでは、もう一つの諮問事項でございます。

岡山市中区浜の留保財産でございます。事務局から説明をお願いします。

#### 【山崎管財部長】

それでは、続きまして、「諮問事項2」につきまして、ご説明いたします。

お手元のパソコンか配付資料「諮問事項2」の1ページをご覧ください。本件は、岡山市中区浜に所在する留保財産を学校法人就実学園に対し「学校施設敷地」として、定期借地権を設定して時価貸付を行おうとするものでございます。

2ページをご覧ください。「留保財産の決定から貸付相手方決定までの流れ」について、ご説明いたします。

対象財産は、令和2年6月に留保財産として決定した後、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や地方公共団体と検討、協議を行い、前回の当審議会において、利用方針案についてご審議いただき、令和4年3月に「利用用途の特定なし・公的利用要望の受付を行う」とする利用方針を決定しました。

決定した利用方針に基づき、公的利用要望の受け付けを行ったところ、令和4年8月に学校法人就実学園から貸付に係る要望書が提出されましたので、当局において要望内容の審査を行い、今回の審議会への諮問を経て、貸付相手方を決定しようとするものでございます。

3 ページ、「位置図」をご覧ください。赤色で表示している箇所が対象財産でございます。対象財産は、JR岡山駅の北東約 1.7 キロメートル、JR山陽本線の西川原駅の南約 0.9 キロメートルに位置しております。

4 ページ「案内図」をご覧ください。赤色で表示している箇所が対象財産でございます。面積は 2,482.13 平方メートルで、都市計画上の用途地域は、財産の南側約半分が近隣商業地域、北側約半分が第二種中高層住居専用地域、建蔽率はそれぞれ 80%と 60%、容積率はともに 200%となっております。

5 ページ「配置図及び現況写真」をご覧ください。右側の「現況写真」で、赤色で表示している箇所が対象財産でございます。周辺は、戸建て住宅やマンション等を中心とした住宅地域となっております。対象財産は、裁判所及び検察庁の宿舍敷地として使用していましたが、宿舍建物は解体し、現在は更地となっております。

左側の「配置図」をご覧ください。対象財産の南側は、県道 402 号線の側道、東側は水路を介して市道、北側は私道であり、いずれも道路幅員は約 4 メートルとなっております。

6 ページをご覧ください。利用要望書を提出した「就実学園の概要」について、ご説明いたします。就実学園は、明治 37 年に創設された岡山実科女学校が前身で、現在は、岡山市内に、こども園、小学校、中学校、高等学校、短期大学、大学、大学院を有する学校法人でございます。

今回ご審議いただく学校施設は、就実中学校と就実高等学校の共有の体育館でございます。同学園の令和 4 年度の生徒数は、中学校は 1 学年 4~5 クラスの 344 名です。高等学校は 1 学年 15~17 クラスの 1,713 名で、岡山県内で最多の生徒数でございます。

7 ページをご覧ください。「就実学園の学校施設」について、ご説明いたします。就実学園はこども園から大学、大学院まで有しており、それらの箇所を青色で表示しております。

対象財産は赤色で表示しておりますが、就実中学校及び高等学校からは、東に約 600 メートル、徒歩約 8 分のところに位置しております。また、就実中学校及び高等学校は、体育の授業等で、北側の「就実学園グラウンド」を使用しておりますが、学校から約 5 キロメートル離れているため、スクールバスで生徒を送迎している状況にあります。

8 ページをご覧ください。「利用計画」について、ご説明いたします。

就実学園は、現在、就実中学校及び高等学校の敷地内に 2 棟の体育館を保有していますが、対象財産に、3 棟目となる体育館の新設を要望しております。新設予定の体育館は鉄骨造 2 階建てで、延床面積は 1,898 平方メートルとなっております。

1 階、アリーナエリアは、バスケットボールコート 2 面を配置できるアリーナ、ミーティング室、更衣室、器具庫、備蓄倉庫などを整備する予定でございます。

2 階、宿泊エリアは、自校や他校を対象とした合宿に対応するための宿泊室を中心に、研修室、洗面洗濯室、シャワー室などを整備する予定でございます。

駐車場は、敷地の東側に 8 台分整備する予定でございます。

また、就実学園は、本体育館に、災害時における地域住民の避難所としての機能を持たせるとしております。岡山市の防災担当に確認したところ、「周辺地域においては、他の中学校・高等学校を避難所に指定しているが、人口が密集している地域であるため、本体育館が避難所として提供されることは望ましい。」とのことでした。

貸付期間については、建築・解体を含めて、50 年間を要望しております。

鉄骨造の体育館の法定耐用年数は 34 年ですが、適切なメンテナンスを行えば、50 年近くの使用にも十分耐えられるとのことでございます。

9 ページをご覧ください。「就実中学校及び高等学校の体育館の整備の必要性等」につい

て、ご説明いたします。

現状の課題といたしまして、①でございますが、現在、中学校及び高等学校では、2棟の体育館を保有し、共有で使用していますが、生徒数が多いことから、授業等における稼働率が高く、雨天時などにおいて、別地にある就実学園グラウンドが使用できない際には、既存の体育館のみでは体育の授業の実施に支障が生じる状況となっております。

部活動においても、男子のバレーボール部、バスケットボール部などは、既存の体育館のみでは十分な練習スペースが確保できないことから、県や市の体育館を借りて練習しております。

また、②でございますが、校内で合宿も行われますが、専用の合宿施設はなく、生徒は教室に寝具を持ち込んで宿泊している状況にあり、施設環境や生徒の安全面からも懸念があります。

就実学園としては、このような状況をできる限り早期に改善したいとして、体育館の新設を要望しているものでございます。

当局といたしましても、教育環境の改善は急務であると考えており、また、徒歩圏内において対象財産以外に体育館が建設可能な土地はないことから、対象財産において、体育館を整備する必要性・緊急性は高いと考えております。

また、運動施設の敷地規模は、生徒数から判断して過大とは認められず、災害時の避難所として地域への貢献も期待できる施設であることから、本利用計画も妥当と判断し、本件利用要望は適当と考えております。

10ページをご覧ください。「事業スケジュール」について、ご説明いたします。令和5年9月に貸付料の見積り合せを実施し、10月に定期借地契約を締結する予定でございます。その後、令和5年12月に建築工事に着工し、令和6年11月に体育館の供用を開始する予定としております。

11ページをご覧ください。最後に、「処理方針」についてご説明いたします。

相手方は学校法人就実学園、処理区分は定期借地期間を50年とした時価貸付でございます。

本件は、学校教育法第1条に規定する学校の施設の用に供するために必要な財産を競争契約によらず、直接、学校法人に対して貸付けるものでございますので、会計法第29条の3第5項、及び予算決算及び会計令第99条第21号の規定に基づく随意契約を予定しております。契約にあたりましては、貸付期間中は「学校施設敷地」とする用途指定を付すこととしております。

以上で「諮問事項2」の説明を終わらせていただきます。ご審議のほどよろしく願いいたします。

#### 【池田会長】

諮問事項につきまして、事務局よりご説明をさせていただきました。委員の皆様、ご質問、ご意見があればお願いいたします。

阿部委員どうぞ。

#### 【阿部委員】

私は岡山から参っている関係で、一言申し上げたいと思います。

私もこのエリアは、毎日のように通っておるところでございますが、非常に気にかかっているところでもあります。

先ほど広島の場合に、市としてのその全体のマスタープランがあって、その中で位置

付けられて、整備されていくものかというご質問がございましたけれども、ここの場合も、この辺り一帯は就実学園のキャンパスが点在しておるところでありまして、この用地の利用方向としては妥当かなと思うのですけれども、これが、このエリア、それから、就実学園全体にとって最適な状態なのかというのは少し疑問のところがございます。

お話を聞いておりますと、就実学園として、体育館の用地の需要が満たされずに困っておるというふうなことが先に立っておってですね、そのことを満足するために、この用地を使っていくということが提案されておるといふような感じであります。

実は私、岡山市の都市計画審議会の会長とか、住宅関係のこともやっておりますけれども、こういった個々の学園の利用については、そういった都市計画審議会では審議はしません。都市計画審議会で審議するのは、この辺り一帯をどういうふうにご利用していくかということでありまして。そういった意味で市の考えておる都市計画とか立地適正化計画ですね、そういったことの方向性と十分に合致しておるのかなというのが、少し気になったところでありまして。

この選択自体は、ここに住宅の乱開発がされるよりも、こういった形の方が適正かというふうに思います。

それからもう一点気になりましたのは8ページにございますけれども、南側の県道の402号線、こちらの方が幹線道路で、車の出入りなんかはこちらの方がいいように思うのですけど、図面の「対象財産」と書かれておるエリアが、いびつな形で残されておるんです。ここは何がございましたでしょうか。

ちょっと私忘れてしまって覚えていないのですけども。形状としては対象財産がここも含めた四角形で、綺麗な形で整理された方が良さそうに思うのですけれども、これはできなかったのはどういうことなのか、お教えいただければというふうに思います。以上でございます。

#### 【池田会長】

事務局、お願いします。

#### 【山崎管財部長】

対象財産と書かれている隣の三角形の土地につきましては、民間のアパートかマンションのようなものが建っております。

委員が仰られる側道に接している部分は3.4メートルぐらいでございます。

我々も少しここを隣接地と交換をして、拡大した方がより有効ではないかということも考えたのですが、調整がうまくいかなかったため、この状態で開発をしていくという形になります。

#### 【阿部委員】

都市計画を担当している者からしますと非常に残念な気がいたします。はい、分かりました。

#### 【池田会長】

その他いかがですか。井上委員どうぞ。

#### 【井上（周子）委員】

私も岡山出身なもので、これ、どうなるかなと思っていたんですけれども、若い方の教育のための施設ができるということで、非常に良かったなと思っております。

一点質問なのは10ページに、事業スケジュールというのが載っておりますけれども、今年の9月に貸付料の見積もり合わせをして、10月に契約を締結するという予定ということなのですが、見積もり合わせについては、場合によっては複数回になることもあるというふうに伺っていたのですが、貸付料というのは、借地契約の中でも最も重要な要素の一つとは思っておりますけれども、これはもうちょっと時間を置かなくてもよろしいのでしょうか。事前に何となく打ち合わせができているものなのでしょうか。

**【山崎管財部長】**

実は、この学校法人が令和6年に創立120周年を迎えるということで、できれば令和6年に供用開始をしたいというご要望がございまして、できれば我々もそれに合わせた形で事務処理を進めていくようにスケジュールを組んでございます。いろいろな事情の変化で変更となる場合もあろうかと思いますが、できれば学校側の要望に応える形でスケジュールを進めていきたいと考えてございます。

**【池田会長】**

その他ご質問ご意見いかがですか。福田委員どうぞ。

**【福田委員】**

この体育館としての活用の必要性はよく理解できまして妥当だと思っております。

一つ質問ですけれども、これ50年間貸付けするという計画で体育館ということですが、例えば途中で体育館ではないものに変えたりすることは、可能なのでしょうか。と申しますのは、現状では先方がかなり困っておられて、そこで、こういういろんなスポーツのことをされるということのニーズはよく分かるのですが、如何せん少子化で、やはりいろんな教育機関は、どちらかといえば縮小していくような時代ですので、もし体育館としてのニーズが変わったときには、どうなるのかを伺いたいと思いました。

**【山崎管財部長】**

今ご説明したとおり用途指定というものを付けてございますけれども、使用目的とか、利用の計画、敷地の使い方それからスケジュール、こうしたものを変更しようとする場合には、事前に申請をいただいて国の方で承認をするということになってございます。ですから、事情によりまして用途等を変更することが全くできないということではございません。承認を受けたら必要に応じて変更も可能という制度になってございます。

**【福田委員】**

分かりました。

今の時代、50年先とか、先ほどの広島市では70年先という計画でしたが、判断するのは非常に難しくなっています。社会状況の変化がかなりあると思いますので、そういうところがある程度柔軟でないと使われる方も使いにくいかなという感じがしました。ありがとうございます。

**【池田会長】**

篠原委員、どうぞ。

**【篠原委員】**

この事業そのものは何ら問題もなく、みなさんの言われたことは勉強になりました。

ただ、こちらの方は、9ページのところに必要性等が書いてあり、非常に分かりやすく、納得できる内容で良いのですが、諮問事項1については、こういった必要性等の説明がないじゃないですか。これは、諮問事項1は、地方公共団体だからそういうものがなくて、この案件については、公立の学校ではなく、私立なので、あえて必要性等が説明されているのでしょうか。

**【山崎管財部長】**

諮問事項1の基町の関係でございますが、今回改めて必要性・緊急性のご説明はしておりませんけれども、前回の審議会において、必要性や緊急性、計画の妥当性についてご説明をさせていただいた上で、利用方針について、市営住宅敷地、具体的には第17アパートの建替え用地ということで利用方針を決定させていただきました。そのため今回改めて、必要性・緊急性については、ご説明はしてございません。申し訳ございません。大変失礼いたしました。

**【池田会長】**

佐々木委員どうぞ。

**【佐々木委員】**

第1号議案についての定性的な情報は先ほどの篠原委員と同じなのですが、第2号議案はこの定性的な情報があるだけで状況はよく分りました。

ただ一つ危惧するのが、先ほどグーグルで見えますと、これ県道402号線って4車線あるんですね。それに入口が3メートルしかない。この体育館を授業にも使うとあったのですが、その授業で使うときの移動ということになると、安全性の部分、この県道4車線を跨がなければいけない、渡らなければいけない。それと、この側道から、一時期に何十人の生徒が出たり入ったりするという点で、この入口の3メートル、4メートルというものが、本当に妥当なのかどうかという、安全性を是非確認した上で、そうであれば、信号を増やすとか横断歩道を作るとか、そういったことまで言及された上でというのを感じました。以上です。

**【山崎管財部長】**

委員がご指摘のところにつきましてご心配ご尤もかと思えます。今後正式に学校法人就実学園を相手にした契約締結となった際には、委員ご指摘のような安全性の確保については改めて学校側に申し入れをしたいと考えております。

**【池田会長】**

ありがとうございます。その他ご質問ご意見いかがですか。

非常に素朴な疑問ですけど、この土地の北側が私道ですよ。ここの通行というのは問題なくさせていただけるんですか。

**【山崎管財部長】**

こちらの私道の幅員4メートルのうち2メートルについては、国が所有権を持ってございます。登記として公衆用道路ということになってございますが、あとの2メートルは、対面の方の所有でございまして、お互いが持ち出して通行の用に供するという土地でございます。

ですから、今回の契約においても、その2メートル用地の部分も合わせて貸付けをするという形になります。

**【池田会長】**

なるほど。だから道路としての事業の用に供していると。セットバックしてこうしているということですね。

**【山崎管財部長】**

ずっと以前からお互いが土地を持ち出して通行の用に供しているということでございます。

**【池田会長】**

そうしますと道路の補修などが必要な場合は、今後どうなるのですか。

**【山崎管財部長】**

貸付けの契約をしますと、維持管理については相手方が対応するということになります。

**【池田会長】**

佐々木委員も仰ったんですけど、学生が新体育館に就実学園から歩いて行って、安全性の問題とか、よくうるさくなるから嫌だという方もおられるので、近隣の人の承諾か、許諾かもしれませんけれども、その点は問題ないですね。

**【山崎管財部長】**

地域住民への説明会というのはまだ現時点では行っていないと聞いてございますが、この体育館については住宅地域にあるということで、体育館の高さとか日照の関係も配慮した設計をするということと、エアコンを完備してなるべく窓を開放せずに騒音にも配慮していきたいというふうに聞いてございます。

**【池田会長】**

その他ご質問ご意見いかがでございますか。よろしいですか。

はい。阿部委員どうぞ。

**【阿部委員】**

安全に対する危惧が大分出ていたように思いますけれども、やはり私も、この案件を見ました時に、就実学園の中学校・高等学校が、新鶴見橋という橋を隔てたところと、この体育館のエリアと分かれておるとい、その間の学生さんたちの移動が生ずるのではないかと、その場合の交通安全の問題ですね、そういったところは大丈夫かなというのが少し気になりました。

是非この審議会で、そういう疑問が出ておりましたということ、国の方から仰っていただきましたら、市の方でも十分に考慮するかと思いますので、よろしく願いいたします。

**【山崎管財部長】**

ありがとうございます。

生徒の安全というのは最も大事だと思いますので、それについては、契約をいたしましたら、学園を含めて申し入れ、要請等をしたいと考えております。

**【池田会長】**

ありがとうございます。その他、ご質問ご意見いかがでございますか。

ご質問ご意見もないようですので、諮問事項2でございますけども、原案について、反対というご意見の方おられますか。

それでは、本日の審議会の結論としまして、この原案を適当と認めることといたしたいと思いますが、よろしゅうございますでしょうか。

≪「異議なし」との声≫

**【池田会長】**

ありがとうございます。

ご異議が特段ないようですので、この諮問事項2件目につきましても、この本日開催の審議会では適当と認めましたという結論とさせていただきます。

なお、本日ご審議いただきました諮問事項2件の答申書につきましては、後程、中国財務局長にお渡しするということにさせていただきたいと思っております。

## 4. 議事終了

**【池田会長】**

それでは以上をもちまして、本日の議事は終了とさせていただきたいと思っております。

なお、本日の審議会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に掲載し、一般に公開することといたしております。

ご出席の皆様には、事務局で議事録案を作成した後に、内容をご確認いただき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、後程事務局から報道発表することとしておりますので、ご了承いただきたい。審議結果は、妥当であるという答申をしたということで、ご了承いただきたいと思っております。

## 5. 局長閉会挨拶

**【池田会長】**

それでは閉会に当たりまして、錦織中国財務局長からご挨拶をお願いします。

**【錦織中国財務局長】**

本日は池田会長をはじめ、委員の皆様方には、大変ご活発なご審議をいただきまして、また、貴重なご意見を賜りまして、誠にありがとうございました。

ただいまご審議いただきました事項につきましては、皆様方のご意見を踏まえまして、答申に沿って適切に処理を進めて参りたいと考えております。

国民共有の財産である国有財産は、地域にとりましても大切な財産でございます。

私ども財務局といたしましても、地域や社会のニーズを的確に把握して、国有財産の有効活用を推進して参りたいと考えております。

委員の皆様方には、今後とも国有財産行政はもとより、財務行政全般にわたりまして、引き続きご指導、ご助言を賜りますよう、よろしく願いいたします。

以上をもちまして、私からのお礼のご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。

## **6. 閉会**

### **【池田会長】**

錦織局長、ありがとうございました。

それではこれもちまして第 122 回国有財産中国地方審議会を閉会とさせていただきます。

本日は誠にありがとうございました。

以上