

# 第 123 回

# 国有財産中国地方審議会

日時 令和6年2月29日(木) 14:00 ~ 15:40  
場所 中国財務局第一会議室

	目 次	頁
1.	開 会	1
2.	委員紹介	1
3.	当局幹部職員紹介	3
4.	局長心得開会挨拶	3
5.	会長選任	4
6.	議 事	
	諮問事項 1	5
	諮問事項 2	13
7.	議 事	
	報告事項 1	18
	報告事項 2	19
8.	局長心得閉会挨拶	21
9.	閉 会	21

# 中 国 財 務 局

# 第123回国有財産中国地方審議会

日 時 令和6年2月29日(木)

14:00 ~ 15:40

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123回国有財産中国地方審議会を開催いたします。

私は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。

皆様、委員の皆様方にはお忙しい中、またお足元も悪い中、ご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。

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。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、最初に、会議成立のご報告をさせていただきます。審議会の会議成立の要件としては、国有財産法施行令第6条の8第1項におきまして、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規定されております。なお、出席の取扱いについて補足させていただきます。本日、山崎委員がオンラインでご出席いただいておりますが、オンラインによる出席も同法施行令に規定する出席としての取扱いをさせていただきます。今後同様の取扱いとさせていただきたいと存じます。以上によりまして、本審議会は、12名の委員で構成されておりますが、本日は12名、全ての委員にご出席いただいております。そのため、本審議会は有効に成立しておりますことを、ご報告いたします。

## 2. 委員紹介

### 【波田管財総括第一課長】

それでは、次に委員の皆様方をご紹介します。

最初に、昨年7月の委員改選時に任期満了に伴い、2名の委員の方がご退任されましたのでご紹介させていただきます。弁護士の井上周子様、広島工業大学教授の福田由美子様でございます。あらためまして、お二方には長年にわたり当審議会の運営にご協力いただきましたことに対し、感謝申し上げたいと存じます。

続きまして、委員の皆様方を五十音順にご紹介させていただきます。最初に、委員改選に伴いまして、新たにご就任いただきました2名の方をご紹介します。

弁護士の前田有紀委員でございます

### 【前田委員】

広島市内で弁護士をしております前田有紀と申します。弁護士14年目に入りました。今日初めての参加となります。よろしくお願いいたします。

### 【波田管財総括第一課長】

次に広島修道大学学長の矢野泉委員でございます。

### 【矢野委員】

広島修道大学の矢野でございます。今回初めて出席させていただきます。専門は商業論でございます。学長という知見よりもそちらの方で何か貢献できればと思っております。よろしくお願いいたします。

**【波田管財総括第一課長】**

次に、引き続きご就任いただきました委員の皆様を順にご紹介させていただきます。  
環太平洋大学副学長の阿部宏史委員でございます。

**【阿部委員】**

阿部でございます。どうぞよろしくお願いたします。都市地域計画、交通計画を専門としております。よろしくお願いたします。

**【波田管財総括第一課長】**

株式会社ひろぎんホールディングス代表取締役会長の池田晃治委員でございます。

**【池田委員】**

池田でございます。その他、商工会議所の会頭、銀行の会長をしております。よろしくお願申し上げます。

**【波田管財総括第一課長】**

株式会社中国新聞社専務取締役総括・経営本部長の井上浩一委員でございます。

**【井上委員】**

井上でございます。新聞記者時代は政治、行政を主に取材をして参りました。よろしくお願いたします。

**【波田管財総括第一課長】**

広島女学院大学副学長の小林文香委員でございます。

**【小林委員】**

広島女学院大学の小林と申します。専門は住居学を専攻しております。そのような知見で意見を言えたらと思っております。どうぞよろしくお願いたします。

**【波田管財総括第一課長】**

オタフクホールディングス株式会社代表取締役社長の佐々木茂喜委員でございます。

**【佐々木委員】**

佐々木です。専門は粉ものでございます。また、県の観光連盟の会長も仰せつかっておりますので、観光の視点からも言及できればと思っております。よろしくお願いたします。

**【波田管財総括第一課長】**

GO&DO 篠原税理士法人代表税理士の篠原敦子委員でございます。

**【篠原委員】**

ご紹介いただきました税理士の篠原でございます。中小企業のクライアントを多く抱えておりますので、そういう事業者の立場、それから納税者の立場でいろいろご意見というかお役に立つことがあればと思っております。よろしくお願いたします。

**【波田管財総括第一課長】**

一般財団法人日本不動産研究所理事中四国支社長兼松江支所長の仁王頭毅委員でございます。

**【仁王頭委員】**

仁王頭です。日本不動産研究所で不動産鑑定士をしております。その他、広島県の土地収用委員会の委員をさせていただいております。よろしくお願いたします。

**【波田管財総括第一課長】**

社会福祉法人燈心会理事長の野村妙子委員でございます。

**【野村委員】**

社会福祉法人燈心会の野村でございます。社会福祉であるとか老年学であるとかを専門にしておりますが、広島市老人福祉施設連盟の理事でもございますので、案件で老人関係の施設に関することがございましたら、知見を提供できるのではないかと考えておりますので、どうかご指導よろしくお願いたします。

**【波田管財総括第一課長】**

富士商グループホールディングス株式会社代表取締役社長の藤田敏彦委員でございます。

**【藤田委員】**

山口県から参っております。富士商の藤田と申します。どうぞよろしくお願いいたします。エネルギーを中心とした会社をやっております。不動産関係はよく分かっておりませんが、一生懸命やりたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

**【波田管財総括第一課長】**

株式会社山陰合同銀行代表取締役頭取の山崎徹委員でございます。山崎委員、本日はよろしくお願いいたします。

**【山崎委員】**

山崎でございます。皆さん、松江からWEBで失礼します。今日はよろしくお願いいたします。銀行頭取と経済同友会の代表幹事をさせていただいております。よろしくお願いいたします。

**【波田管財総括第一課長】**

山崎委員におかれましては、何かご発言がある際には挙手ボタンを押してお知らせいただければと存じますので、よろしくお願いいたします。

### 3. 当局幹部職員紹介

**【波田管財総括第一課長】**

続きまして、本日出席の当局職員を順にご紹介させていただきます。

中国財務局長心得の村上佳子でございます。

**【村上中国財務局長心得】**

村上でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

**【波田管財総括第一課長】**

管財部長の山崎伸一でございます。

**【山崎管財部長】**

山崎でございます。本日は雨の中、ご足労いただき大変ありがとうございます。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

**【波田管財総括第一課長】**

管財部次長の舟木でございます。

**【舟木管財部次長】**

舟木でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

### 4. 局長心得挨拶

**【波田管財総括第一課長】**

それでは中国財務局を代表しまして、中国財務局長心得の村上より一言ご挨拶申し上げます。

**【村上中国財務局長心得】**

中国財務局長心得の村上でございます。審議会の開会にあたりまして一言ご挨拶申し上げます。委員の皆様方には平素より財務行政につきまして、ご指導ご支援を賜っており、厚くお礼申し上げます。また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。本日はせっかくの機会ですので、国有財産が関係する最近のトピックを一つご紹介させていただきます。

広島の話題として先日報道もされておりますけれども、当局が広島市に国有地を無償でお貸ししております中央公園、ここで地域の皆様のご尽力によりましてサッカースタジアムが、2月

1日にオープンをいたしました。このスタジアムは国内初の街中スタジアムということで、県民の方、市民の方はもとより、全国からも注目を浴びているところでございます。この中央公園内ではこの後も、スタジアムに隣接する広場エリアにおきまして、商業施設が今年の8月にオープンする予定となっております。また更に、広島城三の丸エリアも2025年以降のオープンに向けて商業施設などの整備が進められておりまして、中央公園は広島市都心部における新たなにぎわいの拠点として発展していくことが期待されているところでございます。当局といたしましても、国有地を活用した街づくり、賑わいづくりに向けまして引き続き貢献をして参りたいと考えております。

さて、本日は2件の諮問事項と、2件の報告事項を予定しております。委員の皆様方から忌憚のないご意見を頂戴して、今後の国有財産行政に活かして参りたいと考えておりますので、何卒よろしくお願い申し上げます。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、ご審議のほど、どうぞよろしくお願い申し上げます。

## 5. 会長選任

### 【波田管財総括第一課長】

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、そのあと会長から会長代理を指名していただくという手続きになっております。どなたかご発言はございませんでしょうか。

### 【仁王頭委員】

はい。

### 【波田管財総括第一課長】

仁王頭委員、どうぞ。

### 【仁王頭委員】

大変僭越ではございますけれども、私からご推薦申し上げたいと思います。株式会社ひろぎんホールディングス代表取締役会長の池田委員を会長にご推薦申し上げます。池田委員は、前回まで本審議会の会長を務めておられ、この会の運営に大変ご精通されておりますので、適任と考えますが、皆様、いかがでございますか。

≪「異議なし」との声≫

### 【波田管財総括第一課長】

ありがとうございます。異議なしのご発言がございました。それでは皆様方のご賛同が得られましたので、池田委員に会長をお願いしたいと存じます。恐れ入りますが、池田会長には、こちらの会長席の方へお越しいただきますようよろしくお願いいたします。

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

### 【池田会長】

ただいまご推挙いただきまして、会長を務めさせていただきます池田でございます。微力ですがよろしくお願いいたします。一言ご挨拶をさせていただきますと思います。

この国有財産中国地方審議会でございますが、中国財務局長の諮問を受けまして、国民共有財産でございます国有財産の有効活用について審議をしていただく会議でございます。今回で123回を数えておるということでございます。委員の皆様の幅広い立場から、しっかりとした審議をして国有財産の有効活用を図って参り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いたします。

願いたします。以降、着座にて話をさせていただきます。

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、先ほどご説明ありましたように、会長があらかじめ指名すると規定されておりますので、私から指名をさせていただければと思っております。会長代理には、オタフクホールディングス株式会社代表取締役社長の佐々木委員を指名させていただきたいと思っております。佐々木委員よりよろしくお願い申し上げます。

**【佐々木委員】**

はい、承知いたしました。

**6. 議事**

**○諮問事項 1**

**【池田会長】**

それでは議事に入りたいと思っております。本日は諮問事項 2 件と報告事項 2 件を予定しております。最初に、諮問事項の審議を行いたいと思っております。なお、委員の皆様方からの質問でございますが、説明の後にお受けいたしたいと思っておりますので、よろしくお願い申し上げます。

それでは事務局から諮問事項 1 の説明をお願いいたします。

**【山崎管財部長】**

山崎でございます。改めまして、どうぞよろしくお願いいたします。恐縮ですけれども座つてご説明をさせていただきます。

お手元のパソコンか配付資料の諮問事項説明資料 1 ページ、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、このうち赤枠の岡山市中区高屋に所在する財産の利用方針案と緑の枠の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変更でございます。また、オレンジ色の枠の岡山市中区浜に所在する財産につきましては、前回の審議会への諮問答申を経て、定期借地契約を締結しましたので後程報告させていただきます。

2 ページをご覧ください。留保財産の処理に関する事務フローでございます。利用方針につきましては、地方公共団体との議論や民間のニーズ調査を踏まえまして、利用方針①から④のいずれかの案を作成し、当審議会へ諮問いたします。利用方針の①は公共随意契約の対象施設のみ、②は公共随意契約対象施設と民間収益施設との複合施設。③は民間収益施設のみ。④は利用用途の特定をせず、公的利用要望を受け付けて要望があれば随意契約を締結。要望がなければ二段階一般競争入札を実施するものでございます。定期借地期間につきましては、利用用途に応じて事業用定期借地による 10 年から 30 年または一般定期借地による 50 年以上としております。なお、利用方針③と④の二段階一般競争入札の場合の定借期間ですが、これは事業用定期借地による 10 年から 30 年に限られますが、一定の要件に該当する場合は、一般定期借地による 50 年以上の貸付けも可能とする制度改正を行っております。改正の概要につきましては、この後ご説明いたします。なお、二段階一般競争入札について簡単にご説明しますと、入札参加者に土地の利用等に関する企画提案書を提出していただき、その内容を審査委員会において審査し、審査を通過した者により、価格競争を行う入札でございます。

3 ページをご覧ください。令和 5 年 3 月に行われた留保財産の利活用促進を図るための制度改正についてご説明いたします。留保財産の定期借地につきましては、令和元年に制度が導入され、利用方針が民間収益施設のみの場合、将来の地域社会ニーズへ対応するため、貸付期間が比較的短い事業用定期借地に限定する取り扱いとしておりました。このため居住系用途では利用できませんでした。しかしながら、民間事業者へのマーケットサウンディング調査におきまして、地

域の特性等によっては居住系用途での活用が望ましい。また、事業採算性の面から 50 年以上の借地期間が必要といった意見が多数寄せられるなど、利活用の隘路となっている事例が全国的に散見されるようになりました。このため、令和 5 年 3 月に民間収益施設のみの場合であっても、一定の要件に該当する場合は、一般定期借地による 50 年以上の貸付けを行うことができるように制度を改正いたしました。

一定の要件としましては、三つの要件がありまして、①一般定期借地権による貸付けであっても、将来における行政需要や地域社会のニーズへの対応に影響がないと見込まれること、②留保財産の最適利用が実現できると見込まれること、③地方公共団体の同意を得ていることでありまして、これらのいずれにも該当することが必要となっております。本日、諮問事項 2 でご審議いただきます広島市の財産は、この制度改正を踏まえて、利用方針を変更しようとするものでございます。それでは、諮問事項 1 につきましてご説明いたします。

4 ページをご覧ください。本件は、岡山市中区高屋に所在する留保財産につきまして、利用方針の策定、二段階一般競争入札の実施及び審査委員の選任を諮問するものでございます。初めに、利用方針の策定についてご説明いたします。

5 ページをご覧ください。赤色で表示している箇所が対象財産でございます。JR 岡山駅の北東約 4.7km、JR 高島駅の南方約 1.4km に位置しております。

6 ページをご覧ください。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 9,180.05 m<sup>2</sup>、用途地域は準工業地域、建ぺい率 60%、容積率 200%でございます。本財産は、岡山運輸支局が別地に移転した跡地でございます。国土交通省所管の未利用国有地であったものを留保財産とするために令和 3 年 1 月に所管換を受けたものでございます。周辺は、戸建住宅のほか、医療施設、商業施設が建ち並んでおります。

7 ページをご覧ください。本財産は間口 87m、奥行き 110m のほぼ整形な土地で、東側、幅員 7m の市道に面しております。西側隣接には、里道及び水路を介して本財産と同じ岡山運輸支局の跡地で約 8,000 m<sup>2</sup>の未利用国有地が所在しております。この国有地の処理につきましては、後程説明いたします。本財産の周辺環境及び現況を動画にしておりますので、お手元のパソコン又は前方のスクリーンをご覧ください。この動画は隣接する市道から撮影したものであり、カメラは南から北へ動かしております。現在、財産の一部を駐車場や資材置き場等として暫定的に貸付けをしております。

8 ページをご覧ください。利用方針案の作成に向けた取り組みについてご説明いたします。当局では、岡山県及び岡山市と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や利活用に関する協議を重ねて参りました。公的利用につきましては、県市ともに自ら利用するとの要望はありませんでした。利活用に関する意見につきましては、県市ともに特定の利用用途や誘導施設に関する意見要望はありませんでした。また、この後ご説明します民間事業者へのマーケットサウンディング調査で提案のあった民間収益施設で利用することに異存はないとのことでした。その他の意見として、県は、コンパクトでネットワーク化された都市づくりを進めることを掲げた岡山県南広域都市計画区域マスタープランを踏まえた利活用、市は県のマスタープランを実現するために策定した岡山市立地適正化計画を踏まえた利活用が望ましいといった意見がございました。なお、岡山市立地適正化計画において、本財産は人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティーが持続的に確保されるよう居住や生活サービス施設などを誘導する居住誘導区域に所在しておりますが、具体的な誘導施設は設定されておられません。

9 ページをご覧ください。地域や社会のニーズを把握するため、対話形式による民間事業者へのマーケットサウンディング調査を実施しておりますので、その結果についてご説明いたします。当初は令和 3 年 8 月から 10 月、また令和 5 年 5 月から 9 月には、制度改正を踏まえて追加ヒアリングを実施しております。参加者は 6 者で、本財産において実施可能な施設等について、提案や

意見をいただいております。提案施設としましては、食品スーパーなどの商業施設のほか、病院などの医療施設、研究所などの業務施設など、本財産の規模、地域の特性などを踏まえた幅広い提案がございました。定期借地期間は、投資額の回収などの面から事業用定期借地での最長の30年が良いとする意見が大宗でございました。50年以上の一般定期借地に関しましては、本財産は都心から少し離れ、賃貸住宅の需要が少ない地域に所在していること、高齢者入居施設などは、約9,000㎡の敷地に単体で整備するには敷地が大きすぎることも、また、居住施設と商業施設との複合施設とした場合、耐用年数50年以上の商業施設の整備は、建築費用が高額となり、投資額の回収や利益確保が難しいことから、現実的ではないとの意見でございました。その他地域貢献に関する意見としまして、地域住民の交流の場や災害時の一時避難場所としての活用の提案がございました。

10 ページをご覧ください。利用方針に関する検討結果についてご説明いたします。サウンディング調査におきまして、提案の大半は民間事業者が設置する収益施設に関するものであり、借地期間は事業用定期借地で最長の30年が良いとの意見でございました。また、岡山県及び岡山市においては、法的な利用要望や特定の利用用途、誘導施設に関する意見要望はなく、本財産を民間収益施設で利用することに異存はないとのことでございました。これらを踏まえまして、利用用途につきましては、民間収益施設とすることで地域や社会のニーズに対応した有効活用が図られるものと考えております。定期借地期間につきましては、現時点では50年以上の貸付けでは最適利用が実現できる見込みが低いと考えられることから、30年の事業用定期借地が適当と判断いたしました。また、サウンディング調査において意見がありました地域住民の交流の場や災害時の一時避難場所としての機能を誘導することについても適当と考えております。

11 ページをご覧ください。利用方針案についてご説明いたします。利用用途は民間収益施設、処理方針は二段階一般競争入札、定期借地期間は30年の事業用定期借地といたします。導入すべき施設につきましては、サウンディング調査において民間業者から実施可能として提案のあった施設とし、単独または複合のいずれも可能とし、表示しております食品スーパーや病院などの施設を一つ以上含めることといたします。また導入が望ましい機能につきましては、コミュニティーや防災などを地域への貢献機能といたします。以上が本財産の利用方針案でございます。

次に二段階一般競争入札の実施についてご説明いたします。

12 ページをご覧ください。二段階一般競争入札の実施に当たりましては、当審議会に諮問することとされておりますので、本日は利用方針案とあわせて入札の実施につきましても諮問させていただきます。二段階一般競争入札の流れでございますが、入札実施が適当との答申をいただきましたら、審査委員会を設置し、企画提案を募集する際の開発条件や審査基準を設定しまして入札公告を行います。その後、第一段階で企画提案書の審査、第二段階で審査通過者による価格競争入札を行い、落札業者を決定いたします。

13 ページをご覧ください。審査委員会につきましてご説明いたします。審査委員会の業務ですが、開発条件などが記載された入札案内書案の確認や、企画提案書の審査を行っていただきます。審査委員会の構成は、経営、不動産、都市計画などの専門的知見を有する概ね5名とされ、選任にあたっては、当審議会に諮問することとされています。

ここで審査員につきましてご説明いたします。お手元のパソコンから前方のスクリーンをご覧ください。専門的知見やご経験を踏まえまして、5名の方を選任したいと考えております。

14 ページをご覧ください。最後に今後のスケジュールについてご説明いたします。本財産は、答申をいただいた後、審査委員会の設置や入札案内書案の作成などを行いまして令和6年11月に二段階一般競争入札の公告を行い、令和7年度に企画提案書の審査、価格競争入札及び定期借地契約の締結を予定しております。以上が利用方針の策定等についての説明でございます。

ご参考までに、本財産の西側に隣接する未利用国有地の処理につきましてご説明いたします。



恐れ入りますが、資料の 6 ページにお戻りください。西側隣接の約 8,000 m<sup>2</sup>の未利用国有地は売却を行う予定としておりますが、本留保財産と同規模の広大な土地でございますので、売却に当たりましては、周辺の土地利用状況や環境と調和したまちづくり、資産価値の向上、地域の活性化などを念頭に検討を行う必要があると考えております。このため、売却方法等を具体的に検討するに当たりましては、本留保財産の入札参加状況や落札結果、利用計画などを踏まえる必要がございます。したがって、売却につきましては、本留保財産について定期借地契約を締結し、利用計画を公表した後に各方面からご意見をいただきながら二段階一般競争入札の実施も含めて検討を進めて参りたいと考えております。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お願いいたします。

**【池田会長】**

ありがとうございました。ただいま事務局から諮問事項 1 についてご説明をさせていただきました。利用方針と審査委員ということでございます。まず利用方針につきまして皆様からご質問ご意見があれば、委員の皆様いかがでございますか。

阿部委員お願いします。

**【阿部委員】**

ご質問させていただきます。このエリアは、先ほど事務局の方からご説明がありましたように対象財産を含めてかなり大きな土地が出ることが見込まれております。それから周辺の地域の様子を示したこの写真を見ていただきますと、区画もかなりしっかりとまとまった土地ですので、市街地として今後も発展が見込まれるんじゃないかなという土地であります。そういった意味で一体的に周辺の環境も含めた形で整備していくことが重要でないかと思うんですけども、そういった議論というのはなされてないのでしょうか。

**【池田会長】**

今の阿部委員のご質問に対して、事務局からよろしくお願い致します。

**【山崎管財部長】**

先ほどもご説明いたしましたが、里道、水路を介しまして元々一体で使われていた土地でございますが、私ども留保財産の選定基準というのを当局で設けております。周辺地域における将来的な土地需要を勘案したときに、両方合わせると約 1 万 7,000 m<sup>2</sup>という広大な土地になりますけれども、その選定基準の中に、土地の規模が極めて大きい場合や複数の国有地が近接して存在していて全てを留保する必要はないと考えられるもの、こういったものは除外をするという規定もございまして、選定した当時、周辺の将来的な土地需要を勘案すると、どちらか 1 画地を留保財産とすることが適当という判断をしまして、今回の 1 画地のみ留保財産ということで選定しております。これにつきましては、令和 2 年の第 120 回の地方審におきましてご了承いただいているところでございます。

先ほど委員の一体で開発、活用した方が望ましいというご意見はごもっともでございます。そういったことから、西側隣接の財産につきましても、本件留保財産の利用状況等々踏まえまして、調和のとれた開発にするよう、我々も今後検討を進めて参りたいと考えております。以上でございます。

**【阿部委員】**

ありがとうございます。了承しました。

**【池田会長】**

その他、利用方針等につきまして、ご質問ご意見いかがでございますか。

山崎委員お願いします。

**【山崎委員】**

池田会長、ありがとうございます。WEB から失礼します。利用方針の 11 ページに記載があり

ます内容について2点ご質問させていただきます。まずは導入すべき施設となっている中で商業施設、その中身としては、食品スーパーなどが記載されていますが、この中身は限定列挙されているという理解なのか、例示として記載がされているもの、つまり、例えば食品スーパーとあるのは、業種を食品以外のスーパーというか、他のものを売っているようなものも認められるという理解なのかという点と、その下の導入が望ましい機能と記載があるのは、これから入札に参加される人達がどの程度縛られるのか、この点をご質問させていただきます。以上です。

**【池田会長】**

はい、では、事務局からお願いします。

**【山崎管財部長】**

ありがとうございます。導入すべき施設につきまして、食品スーパー、病院、研究所とか、具体的な名称を列記してございます。これらにつきましては、我々が民間調査、サウンディング調査ということで、具体的に地域にこういったものがあればいいのではないかとということで提案のあった施設でございます。ここに記載をしてある施設については、これは単独または複合のいずれも可能としてございますけれども食品スーパーとか病院とか研究所とか、少なくともこのうち一つは、施設として導入してくださいというものです。複合施設の場合は、この中のものが一つあれば、これ以外のものも導入していただいて構いません。ただ、少なくともここに列挙してある施設の一つは、地域の声ということで我々は判断しておりますので、一つは入れていただくということでございます。導入が望ましい機能につきましては、今から企画提案書を提出していただいて審査委員会の中で審査していただくこととなりますけれども、これは審査委員会、それから地公体等の協議を今後もやっていきながら、こういったものを具体的に導入したらいいのか、それをどういうふうに審査の中で優位性を見ていくかというのはまた検討して参りたいと思っておりますが、今ここに書いてございます地域住民の交流の場とか一時避難場所、こういったものは導入するという条件ということで考えてございます。以上でございます。

**【山崎委員】**

ありがとうございます。大変よくわかりました。

**【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】**

よろしいですか。

**【池田会長】**

佐々木委員、どうぞ。

**【佐々木委員】**

7ページをお開きいただきたいんですけど、交通アクセスについての質問です。この土地は約3,000坪近いかなり大きな土地であり、これに対してこの例でみると、提案施設では量販店かB to Cの店、そうなった時に3,000坪クラスの商業地に対してこの7mの道一本しか接道がない。その辺のシミュレーションはされているのでしょうか。

**【山崎管財部長】**

委員が仰るとおり、決して広くない道路かと思えます。開発行為の可能性というご質問かと思えますけれども、これは具体的な開発計画によりまして、適用基準がそれぞれ異なって参ります。その開発区域内に道路を新設する、又はしない場合でも、いろいろ区分がございまして、当然いろんな基準に適応したもので開発をしていただくという形になりますけれども、これにつきましては二段階一般競争入札に参加する者が開発計画案を岡山市に提示、確認をしていただいた上で企画提案を行っていただくという必要がございます。当然いろんな基準、規制はかかって参りますので、開発できないものもあろうかと思えますが、そこは開発可能なものについて企画提

案をしていただくということになります。以上でございます。

**【佐々木委員】**

一般的に3,000坪の土地に一本の道だけでは近隣に迷惑かけるだろうし、足りないとなった場合にそこに対して二次的、補助的な例えばここに里道と記載がありますが、この里道の拡充であったりだとか、そういうことの可能性というのはあるのでしょうか。

**【山崎管財部長】**

私どもの方から開発がより良くなるように市道の拡幅とか、道路の新設とかそういったものは行いません。真ん中の里道・水路につきましても、これらは岡山市が管理してございますが、一体的に西側と連動して利用しようとする水路に橋をかけて車を通すことは可能ということでございます。里道については人が通行しておりますので、交通の安全対策が必要でございますけれども、両方の土地を行き来するのは可能ということでございます。先ほどの市道については、繰り返しになるかもしれませんが、我々の方からこの市道を拡幅するという行為は行いませんので、開発される方が、計画の中で、市道がこの状況では開発することが難しいということであれば、開発事業者の方で対応していくという形になります。

**【佐々木委員】**

一般論としてなんですけど、この3,000坪クラスの商業地に対してどれぐらいのアクセスのシミュレーション、そういった一つの事例とかも検討されて示していただければ、この提案内容だけでは少し計り知れないところがあります。これは提案です。以上です。

**【山崎管財部長】**

ありがとうございます。仮に収益性のある商業施設が進出すると、当然交通渋滞とか、そういったものが引き起こされる可能性があるかと思いますが、それについても先ほどの道路の拡幅と同じでございますけども、事業者の方でその緩和措置をとっていただくという形になろうかと思っておりますので、それは岡山市も含めていろんなことで議論していただいた上で、具体的な計画を実行していただくという形になります。ご意見を賜りましてありがとうございます。

**【篠原委員】**

はい。

**【池田会長】**

篠原委員どうぞ。

**【篠原委員】**

これは意見というより希望なんですけれども、8ページのところで、岡山市も岡山市もおそらくこの地域はコンパクトシティを作っていく地域と認定しておられるみたいですが、具体的なプランはないというような書き方がされてあって、そこにこういう誘導という形はいいと思うのですが、何となく一体感がなくて、先ほどの佐々木委員のお話の道路のことといい、このコンパクトシティで居住地域にしたいといったときの一体的な絵が書かれていないのが残念だなと思っておりまして、この機会にぜひとも市や県と、その辺を含めた議論をしていただけたらというのが希望でございます。

**【山崎管財部長】**

ありがとうございます。私どもも令和2年頃から県や市などと連絡会を立ち上げてまして、こういったものがこの地域にふさわしいのかという議論は進めて参ったんですが、ここに記載してあるとおり県と市からは具体的なものがないということでございました。そこは今から開発条件などを設定する中でまた議論をしていきます。委員からご要望賜りましたので、いろいろしっかり議論していきたいと思っております。ありがとうございます。

**【阿部委員】**

はい。

**【池田会長】**

阿部委員どうぞ。

**【阿部委員】**

いろいろと議論が弾んでおるようでございますが、都市計画については、私が担当しておりますので、そういった点は必ず保証して開発を進めるようにいたします。よろしく願いいたします。

**【池田会長】**

その他ご質問ご意見はございませんか。仁王頭委員どうぞ。

**【仁王頭委員】**

先ほど、佐々木委員からご指摘がありました幅員等については、確かに一般的な生活道路であれば幅員 6mあれば十分なんですけど、やはり商業施設を入れるとなれば、幅員 7mじゃ心細いかなというご意見だったと思います。この点で、中国財務局がずっとサウンディング調査をされておられますが、調査を行った先は、やはり専門といいますか、施設を作って事業を展開されている方から提案されている施設です。

また、二段階一般競争入札というのは、最終的に第一段階目で提案された後、二段階目で金額の提示になるかと思うんですけど、入札参加した事業者が第二段階目の金額を提示する時に、やはり今の道路がかなり混雑したり、収益施設を入れたがために交通誘導人とかをつけるということになれば、その収益を換算するときに費用として算出されるわけです。ですから、私はここで不動産業その他の業種の方がこういった施設がいいんじゃないかと提案された以上はその方に任せて、委員である私たちから見ると、こういった施設がいいのかという観点で見ればよろしいかなと思うんです。そういう意味では、中国財務局からの今回の提案に私は賛成いたします。以上です。

**【池田会長】**

その他ご質問ご意見ございますでしょうか。小林委員どうぞ。

**【小林委員】**

11 ページの利用方針のところ少し具体的な様子をお聞かせいただきたいんですが、導入すべき施設として、業務施設の研究所とありますが、具体的にどのような研究所をイメージすればよいかというのを教えていただきたいのが 1 点と、もう一つ、導入が望ましい機能として、地域防災の貢献機能ということで、災害時の一時避難場所ということが挙げられていて、これは非常に公益性のある重要な機能かなと思っておりますが、基本情報の方の航空写真を見ますと、近くに川が流れている。そして、7 ページの現況図を見ますと、先ほども出てきましたが水路が脇に通っているというようなことがありまして、ここで言われているこの災害時というのはどういう災害なのか。それからこのエリアが、ハザードマップ上でどういう災害が想定されるのか、水害がある場所で、水害時の避難場所というのは有り得ないとも思いますので、その様子を具体的に教えてください。

**【池田会長】**

事務局、お願いします。

**【山崎管財部長】**

まず最初の業務施設、研究所やインキュベーションと書いてございます。これは事業者から提案あった施設ですが、具体的な計画、こういった研究所というのは聞いてはございません。ただ事業者の方からは、岡山市は中四国の交通の結節点であって非常に利便性が高いということ、ここは準工業地域でこれだけまとまった土地ですので、こういったものの需要は十分あるという評価でございました。

地域コミュニティの関係ですが、これはこういった施設ができるかというのは明らかにな

ってございませんので、ここにできた施設について、こういう機能として活用できればより望ましいのではないかとということで記載をしております。まず地域住民の交流の場というものにつきましては、地域には住宅がございましてたくさん人も住んでいらっしゃいますので、地元町内会の何か行事とかでの活用のようなことが考えられるのではないかとということでございます。それから災害時の関係につきましては、ご指摘のように百間川という川もございまして、ハザードマップ上は洪水浸水想定区域に入っておりますので、深さは0.5から2mということで指定をされております。そういったなかで洪水などを想定するのであれば、建物の上の階に一時避難ができるようなものが望ましいということが考えられますので、審査要領とか開発条件の中において、いろいろ地公体とも議論しながら、設定をしていきたいというふうに考えております。以上でございます。

**【小林委員】**

ありがとうございます。

**【阿部委員】**

ちょっとよろしいですか。

**【池田会長】**

阿部委員どうぞ。

**【阿部委員】**

私は、この旭川の防災の関係の委員をしております。先ほどの百間川ですけれども、これは江戸時代に作られた放水路でありまして、そういう意味では西日本豪雨の時に倉敷で大きな災害がございましたけれども、まだ小田川の放水路ができてなかったということで災害になったということでございます。確かに地盤は低いところですが、そういった防災の対策というのは、以前からされてるところだということを申し上げておきたいと思っております。

**【舟木管財部次長】**

補足させていただきますと、周りに老朽した建物もありますので、台風であったり火災とかそういった多種多様な災害に応じて避難場所として使ってもらえることもあるかなと考えております。

**【池田会長】**

その他ご質問ご意見、いかがでございますか。

利用方針については、いろいろ議論いただきました。続いて、審査委員会の選任、それと二段階一般競争入札の実施について、ご質問ご意見があれば、いかがでございますか。よろしいでしょうか。

**【池田会長】**

藤田委員、どうぞ。

**【藤田委員】**

はい、二段階一般入札ということで、第一段階目では、企画提案されたものを審査されて、そして複数の者が合格をし、第二段階目では、第一段階の審査の点数に関係なく価格で勝負する形だと理解しているのですが、第一段階での審査と価格を併せた総合評価での採用というようなことはできないのでしょうか。

**【山崎管財部長】**

国有地につきましては、国民共有の財産でありまして、その売却収入や貸付収入は国に帰属します。現行の二段階一般競争入札につきましては、会計法令の基本原則でもある国の財政への貢献という観点から、いわゆる企画提案の審査通過者のうち最高金額で入札した者を落札者とする方式を採っております。企画提案書は一定の水準を上回った者の提案が審査の結果、通過するということとなりますので、その通過者の中の落札者ということであれば、一定の水準の企画提

案ということと考えております。

実のところ、我々も現行制度には問題意識を持ってございまして、今後、この留保財産の入札事案の全国的な蓄積であったり、落札結果とか、もう少し事例が集まった時に、必要に応じまして総合評価方式の制度導入といった必要性なども議論されるのではないかと考えております。現行では、第一段階、第二段階のステップになりますが、今の制度の中で我々も、そこはより良い企画提案が実現するように審査基準等を設定して参りたいと考えておりますし、また、必要に応じて総合評価方式の導入についても議論は必要ではないか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せうか。

ご発言がないようですので、それでは諮問事項1につきましては、原案の利用方針並びに二段階一般競争入札、審査委員の選定について適当と認めることではいかがでございませうか。

《「異議なし」との声》

**【池田会長】**

ご異議ないようですので本件は諮問どおりとさせていただきます。

## ○諮問事項2

**【池田会長】**

それでは続きまして諮問事項の2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】**

では、続きまして諮問事項2についてご説明いたします。

15 ページをご覧ください。本件は、令和4年に書面開催をした第121回の審議会において答申をいただきました、広島市中区東白島町に所在する旧広島共済会館及び上幟町に所在する旧広島高等検察庁上幟町宿舎の留保財産にかかる利用方針につきまして、引き続き利用用途は民間収益施設、処理方針は二段階一般競争入札としておりますが、定期借地期間を30年の事業用定期借地から50年以上の一般定期借地へ変更することについて諮問するものでございます。なお、本事案に係る二段階一般競争入札の審査委員の選任につきまして、諮問事項の説明の後にご報告をさせていただきます。両財産の概要についてご説明いたします。

16 ページをご覧ください。まず、旧広島共済会館ですが、赤色で表示している場所が対象財産でございます。JR広島駅の北西約1.4km、アストラムライン城北駅の東側約0.4kmに位置しております。

17 ページをご覧ください。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3,209.72㎡、用途地域は商業地域、建ぺい率80%、容積率400%でございます。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おりましたが、施設の閉鎖に伴い、令和2年6月に返還されたものでございます。周辺は北側に中層マンション、東側、南側に高層マンション、西側には白島小学校が所在しております。

18 ページをご覧ください。本財産は間口50m、奥行き81mの整形に近い土地で、西側は幅員15mの市道に面しております。本財産の周辺環境や現況を動画にしておりますので、お手元のパソコン又は前方のスクリーンをご覧ください。この動画は白島小学校側から撮影したもので、カメラは北から南へ動かしております。現在、財産の一部について、コインパーキング敷地として暫定的に貸付けております。

19 ページをご覧ください。次に旧上幟町宿舎ですが、赤色で表示している箇所が対象財産で

ございます。JR 広島駅の北西約 0.9km、広島電鉄白島線縮景園前電停の南東約 0.1km に位置しております。

20 ページをご覧ください。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 2,240.61 m<sup>2</sup>、用途地域は近隣商業地域、建ぺい率 80%、容積率 400%でございます。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 月に総務省より所管換されたものです。周辺は、中層マンション、オフィスビル等が建ち並んでおり、南側には、広島女学院中学高等学校が所在しております。

21 ページをご覧ください。本財産は、間口 55m、奥行き 41m の整形な土地で、南側幅員 10m の市道に面しております。本財産の周辺環境や財産の現況を動画にしておりますので、お手元のパソコン又は前方のスクリーンをご覧ください。この動画は広島女学院側から撮影したもので、カメラは西から東へ動かしております。現在、財産全体をコインパーキングや下水道工事敷地として暫定的に貸付けております。

22 ページをご覧ください。利用方針の再検討が必要と考えた要因についてご説明いたします。1 点目は、二段階一般競争入札の実施結果でございます。旧広島共済会館につきましては、利用用途を民間収益施設、定期借地期間を 30 年の事業用定期借地とするなどの条件により、二段階一般競争入札を実施いたしました。この入札は企画提案者が 2 者と少数で、令和 5 年 6 月に実施した審査通過者 1 者による価格競争入札において不落札となりました。この入札結果を踏まえまして、令和 3 年に実施したマーケットサウンディング調査参加者への追加ヒアリングにより、改めて地域社会ニーズを把握することが必要と考えました。

2 点目は冒頭でご説明しましたように留保財産の利活用促進を図るため制度が改正されたことでございます。なお、二段階一般競争入札を実施していない旧上幟町宿舎につきましても、旧広島共済会館と位置、規模などが類似しておりますので、併せて利用方針を再検討する必要があると考えております。

23 ページをご覧ください。利用方針変更の検討にあたり、まず、改めて地域社会ニーズを把握するために行ったマーケットサウンディング調査の追加ヒアリングの結果についてご説明いたします。開発を行う上での用途、期間に関する意見につきましては、東白島町、上幟町の両財産とも、周囲には住宅が多いため、事業系用途に限ることなく居住施設を含めることにより、事業の幅が広がるという意見、また、借地期間が 50 年以上と長期になることにより、安定的な収益確保が図れるという意見が複数聞かれました。提案施設につきましては、令和 3 年のサウンディング調査において、商業・医療などの施設のほか、当時は制度上、利用方針として選択できなかった高齢者向け施設や賃貸住宅などの居住施設につきましても、複数提案がありましたが、今回の追加ヒアリングにおいても同様の意見でございました。

24 ページをご覧ください。一般定期借地権による貸付けを行う場合の一定要件に係る検討内容をご説明いたします。①将来における行政需要や地域社会のニーズへの対応に影響がないと見込まれることにつきましては、国の庁舎や宿舎の用地として本財産を利用する計画はございません。また地方公共団体である広島県、広島市ともに公的施設の整備、誘導に関する意見や具体的な計画はありませんでしたので、行政需要や地域社会ニーズへの対応に影響がないと見込んでおります。②留保財産の最適利用が実現できると見込まれることにつきましては、対象財産は広島市立地適正化計画において居住誘導区域及び高次都市機能誘導区域に所在しておりますので、誘導施設の一つである居住施設を含めることにより、サウンディング調査の意見にも対応することができ、最適利用が実現できるものと見込んでおります。③地方公共団体の同意を得ることにつきましては、広島県と広島市から文書により同意を得ております。

25 ページをご覧ください。利用方針変更に関する検討結果についてご説明いたします。二段階一般競争入札が不落札となったことを踏まえまして、改めて行ったサウンディング調査の追加

ヒアリングでは、両財産とも居住施設を含めることにより事業の幅が広がる、また、借地期間が長期になることにより、安定的な収益確保が図れるとの意見でございました。一般定期借地権による貸付けの可否につきましては、一定の要件である3要件のいずれにも該当することから、一般定期借地権による貸付けは可能と判断しております。これらを踏まえまして定期借地期間につきましては、30年の事業用定期借地を、より安定的な収益確保に繋がる50年以上の一般定期借地に変更し、導入すべき施設に従前の制度では導入できなかった居住施設を追加することにより、両財産とも、地域社会のニーズに対応した利活用の促進が図れるものと考えております。

26 ページをご覧ください。利用方針の変更案についてご説明いたします。利用用途の民間収益施設、処理方針の二段階一般競争入札に変更はありませんが、定期借地期間につきましては、30年の事業用定期借地から50年以上の一般定期借地に変更し、また、導入すべき施設に居住施設である有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、賃貸住宅を追加いたします。

施設につきましては、単独または複合のいずれも可能とし、表示しております食品スーパーやクリニックなどの施設を一つ以上含めることといたします。

なお、マンション分譲と不特定または多数の者に対して定期借地権を分割して譲渡、転貸することは不可の取り扱いといたします。導入が望ましい機能につきましては、地域住民の交流や安心安全な街づくりに配慮するため、地域のコミュニティーや防災貢献する機能としており、これについて変更はありません。

27 ページをご覧ください。今後のスケジュールについてご説明いたします。当審議会から答申をいただきましたら、旧上幟町宿舎につきましては、令和6年5月に二段階一般競争入札の公告を行い、令和7年1月に価格競争入札及び定期借地契約の締結を予定しております。また、旧広島共済会館につきましては、両財産の入札時期が重ならないよう令和7年度に二段階一般競争入札を実施する予定でございます。

続きまして二段階一般競争入札審査委員の新たな選任についてご報告をいたします。お手元のパソコン又は前方スクリーンをご覧ください。本事案に係る審査員につきましては、第121回の当審査会において答申をいただいておりますが、令和5年4月に2名の委員の方に人事異動がございましたので、審査委員を新たに選任しております。

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】

ありがとうございました。それでは先ほどと同じように、まずこの諮問事項2のうち、利用方針の変更につきまして、皆様からご質問ご意見があればいただけますでしょうか。

井上委員どうぞ。

#### 【井上委員】

22 ページの利用方針再検討の要因のところを確認させていただきたいと思います。そもそも不落札については旧広島共済会館の跡地のみであり、旧高等検察庁宿舎の方は入札にかけてないわけですね。けども同じことが起こるのではないかとということで50年にし、さらに用途も広げると、そういう理解でよろしいですか。

#### 【山崎管財部長】

その理解で結構でございます。

#### 【井上委員】

理解できました。それともう1点よろしいですか。ただ旧広島共済会館跡地と旧高等検察庁宿舎は、位置的に近いといえば近いんですけども、どちらかというと、旧高等検察庁宿舎の方がここに記載されているような施設が全て馴染むのかなという素朴な疑問も湧くんですけども、やはり両財産は同じ性格、同じ利用形態というふうな位置付けでいらっしゃるわけですか。



**【山崎管財部長】**

元々居住施設のような提案も令和3年の諮問の時にございましたけれども、これは委員が仰るとおり旧広島共済会館が30年の定借で落札をしていれば、上幟町の方も同じように今決まっている利用方針の中で入札を実施したのではないかと考えているのですけれども、今回の旧広島共済会館の不落札を受けて、制度改正もそんなのですが、利用用途について改めて事業者を確認した中で、そういう意見が太宗だったということです。上幟町が立地的に非常に都心に近く、周囲にも居住されている方がたくさんおられることもあり、住宅ニーズもあるということでございまして、やはりサウンディング調査の中で、上幟町の財産についても同じように居住施設を導入した方がいいのではないかと声が多かったものですから、今回そういう判断をしております。

**【井上委員】**

わかりました。

**【池田会長】**

ありがとうございます。

矢野委員どうぞ。

**【矢野委員】**

今の井上委員のご質問と少し関連があるかもしれないんですが、理解を深めるために2、3質問させてください。

元々これは2件の案件が一つの利用方針の中に設けられていたのかどうかというところを確認させていただきたいということと、あともう一つの質問としまして、先ほどの岡山の案件ですと、定借期間が50年だと投資がより必要なために30年だというようなご説明があったかと思えます。一方で、こちらは反対に50年の方がいいという判断をされていますが、これはよりこちらの方が都心部に近くて投資価値のある物件だということでそのような判断になったのかを確認させてください。

**【山崎管財部長】**

1点目でございますが、従前の利用方針につきまして、旧広島共済会館と旧上幟町宿舎については、同じく民間施設の30年の事業用定借ということでの利用計画を設定しておりました。今回、同じく50年以上に変更したいと考えてございます。

それから居住施設、岡山と広島の相違につきましては委員のご理解のとおりでございます。岡山については先ほど申しましたように岡山市の都心部からちょっと距離が離れております。ニーズの問題から広島の場合はやはり都心に近いということで、追加の施設として賃貸住宅とか、それから高齢者施設も挙げてございます。こういう都心部に近いところ、上幟町の周辺地域において、いわゆるサ高住という施設の提供が少ないということでございまして、十分ニーズがあるんじゃないかということでこれも追加をしております。居住施設につきましては、広島の場合は都市部でニーズが高いという意見を踏まえまして追加させていただいております。以上でございます。

**【池田会長】**

よろしいですか。私の理解ではもう一つ要因があって、容積率、建ぺい率は岡山と広島の財産で違うんですね。岡山の方が容積率、建ぺい率が60%、200%。広島の方は80%、400%です。そうしますとより堅牢で大きなものが建てられる。そうすると投資額も大きくなる。それを投資回収していこうと思えばどうしても期間が長くなる、それも一つの要因という理解でよろしいですね。

では、その他いかがでしょうか。藤田委員どうぞ。

**【藤田委員】**

本件に対しての直接的な質問ではないんですが、例えば土地の利用方法というか、こうある

べきだというふうなものが積極的に決まってる場合は、例えば医療施設を持ってくるとか、或いは教育施設を持ってくるべきだというふうな時は、結構そういうふうなものを書いて入札をした方がいいと思うんですが。逆に、決まってない場合には、むしろこういう施設を導入したいというよりも、こういう施設は駄目よ、というふうなものを示された方が、より多くの方が参加していただけるんじゃないかなと思うんですが、そういうふうな入札方法が可能なのかどうなのか、その辺のところをお聞きしたいと思います。

**【山崎管財部長】**

利用用途につきましては地域ニーズを踏まえた形で、ご提示させていただきましたような施設の導入ということでお示ししております、導入してはいけないもの、これは各種いろんな都市計画を含めていろんな規制があるかと思えますし、先ほど申しました周辺地域との環境の調和とか、そういったものからすると、留保財産に限って言えば、審査書の審査の基準とか、開発条件の中でその地域にどうしてもふさわしくないものを規制することは可能かもしれませんが、そこは県とか市、また審査委員の方との協議などを通じていろいろ考えて設定をしていきたいと思えます。ありがとうございます。

**【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。

佐々木委員どうぞ。

**【佐々木委員】**

そもそもなるかもしれないですけど、50年以上という表現、これは無期限と理解すべきなのか、それとも3ページにある一定の要件を満たしている限りはという解釈なのか、その辺の50年以上というところをもう少し詳しくご説明いただきたいんですけど。

**【山崎管財部長】**

財務省通達というものの、それと借地借家法において、一般定期借地については50年以上というふうにしておりますが、いわゆる有期の期間について、借地権設定の目的とか、その他の借地条件との関係で合理的な期間を著しく超える期間の定めは効力が認められないというふうに法律上解されているということで、我々は50年以上としてございますけれども、この借地期間につきましては、将来の行政需要とか社会ニーズに対応するという原則を踏まえて地元の地公体であったり、審査委員の方もそうなんですけれども、いろいろ開発条件とかそういったものをにらみながら期間について設定をしていくということで考えてございます。50年以上というのは、法律の中、我々の通達の中での表現でございまして、50年にするか、55年にするかとかそういったものは、今後、地公体も含めて協議しながら決定していきたいと考えてございます。

**【佐々木委員】**

ありがとうございます。

**【池田会長】**

その他ご質問ご意見いかがでございますか。

小林委員、どうぞ。

**【小林委員】**

私もちょっと前提のような確認になってしまい申し訳ないんですけど、この導入すべき施設なんですけど、50年以上というような定期借地になりますと、都心でありますし、例えば社会のニーズが変化してきて当初は商業施設として建設したけれども、そのニーズの変化によって他の用途が入り込んでくるみたいなことは、その期間内であれば事業者が判断して変えてもよいと想定しているのか、それとも初期に設定した施設機能というのはずっと固定化していくようなイメージを持った方がよいのか、どちらでしょうか。

**【山崎管財部長】**

整備に当たりましては、先ほどご説明しましたようにこの中の施設を一つ以上はつくっていただくということであれば他のものを付帯していただいても構わない、途中で何か計画を変更する場合には我々の承認を受けていただくということになりますが、原則的に定借期間につきましては更新はしない、それから建物改築による期間の延長は行わないという約定は付けるという取扱いにさせていただきます。ですから、その辺りは社会的ニーズ、そもそも留保財産の目的自体が地域社会のニーズに対応して活用いただくこと、これが一番の目的でございますので、長期の中でいろんなニーズが変化してきた時に、もちろん契約で今のような約定、特約を付けるのですけれども、その時にはいろんな状況の中で契約相手方と協議をしていく必要はあると考えております。以上です。

**【池田会長】**

その他のご質問ご意見、いかがでございますか。

現状は更地でございますので、建物を建てる期間、それとまた更地に戻す期間を考慮する必要があります。また、建物の償却期間とか、そういうところを考えると 50 年以上になっているということで、実際に留保財産を使用できる期間でビジネスプランを立てるということになりますよね。その他、ご質問ご意見いかがでございますか。

それでは次に二段階一般競争入札について、また、委員の選定について、ご質問ご意見はいかがでございますか。

ご質問等ないようですので、諮問事項の2につきまして、原案、事務局提案でございますが、こちらを適当と認めることとしたいと思っておりますがいかがでございますか。

≪「異議なし」との声≫

**【池田会長】**

よろしゅうございますか。

ご異議ないようですので、諮問事項2につきましても事務局提案を適当と認めさせていただきます。

なお、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ことといたしますので、ご承認いただきますようよろしくお願いいたします。

## 7. 議事

### ○報告事項 1

**【池田会長】**

続きまして報告事項でございます。報告事項が2件ございます。

報告事項1でございます。こちらにつきまして事務局から説明をいたします。

**【舟木管財部次長】**

改めまして管財部次長の舟木でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

お手元のパソコンか、配付資料報告事項1の1ページをご覧ください。前回、令和5年2月に開催しました第122回の審議会におきまして、ご答申をいただきました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貸付けるとした事案につきまして、その後の処理状況をご報告いたします。

2ページをご覧ください。赤色で表示してる箇所が対象財産でございます。JR岡山駅の北東約1.7km、JR山陽本線の西川原駅の南方約0.9kmに位置しております。なお、今回契約を締結しました就実学園の校舎からは、一級河川旭川を挟んだ東側の対岸に位置しております。

3 ページをご覧ください。本事案につきましては、就実高等学校と就実中学校の第3 体育館として利用するため、就実学園に対し、学校施設敷地の用途で一般定期借地権を設定した貸付契約を行うことをご審議いただきましてご了承いただいたものでございます。この度、就実学園と令和5 年9 月25 日に年額貸付料525 万6 千円で借地期間50 年間の一般定期借地権を設定した貸付契約を締結いたしましたのでご報告させていただきます。なお、就実学園は令和5 年10 月に建築工事に着手しております、本年12 月にも体育館の供用を開始する予定でございます。

4 ページをご覧ください。こちらは整備予定の第3 体育館を北側から見た外観図でございます。右側が宿泊室などが入る管理棟でして、東側がアリーナ棟でございます。なお、前回の審議会におきまして、当該体育館を授業などで利用するに当たりまして生徒が校舎から体育館に移動する際の安全確保に関するご意見をいただいております。そのため、就実学園と交通安全に係る岡山市の担当部局に対し、生徒の安全確保に十分配慮してもらいたい旨を伝えております。就実学園からは、体育の授業の際にはスクールバスでの移動を検討しているほか、部活動時の移動につきましても、生徒の安全が十分確保できる移動方法の検討を行っている旨を聞いております。以上をもちまして報告事項1 の報告とさせていただきます。

#### 【池田会長】

報告事項1 でございますけども、何かご質問ご意見いかがでございますか。

佐々木委員どうぞ。

#### 【佐々木委員】

生徒たちの安全について真摯に取り組んでいただきましてありがとうございました。

それから前回、現地をビデオで映してもらおうともしっかりとリアルに現実的という発言をしたところですが、今回、財務局にて着実に実施していただけたことを感謝申し上げます。ありがとうございます。

#### 【舟木管財部次長】

ありがとうございます。今後もそういった利用者のニーズとか利便に適うようにとのご意見をいただきましたら関係官署の方にお伝えしたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

#### 【池田会長】

その他報告事項1 につきましてご質問ご意見はいかがですか。

ないようですので、続きまして報告事項2 につきまして報告をお願いいたします。

## ○報告事項2

#### 【舟木管財部次長】

続きまして報告事項2 庁舎等の使用調整の実施状況について、説明させていただきます。

5 ページをご覧ください。まず庁舎等の使用調整とはどのようなものか、説明させていただきます。左側の箱ですが、庁舎におきまして官署の統廃合による退去のほか、当局が実施しております国有財産の実地監査などにより、空きスペースが生じる場合がございます。次に真ん中の箱ですが、こうした庁舎の空きスペースについて、例えばC 官署のように庁舎周辺の単独庁舎から移転可能な官署があれば、その官署を入居させ、庁舎跡地を売却して税外収入の確保を図ります。また、D 官署のように民間ビルなどを借りている官署があれば、その官署を入居させて借受解消によって経費の削減を図っております。また、右側の箱ですが、このほかにも新たな行政需要への対応や、入居してる官署の狭隘解消を図る場合もございます。このように既存の庁舎を有効に活用させることが使用調整でございます。

6 ページをご覧ください。使用調整の手続きについてご説明させていただきます。使用調整の手続きにつきましては、空きスペースである調整対象床面積におきまして二つに分かれております。一つ目、調整面積が大きい場合。庁舎法第4 条に基づく庁舎等使用調整計画について、財務

局長が調整案を作成し、財務本省に報告します。財務本省は、財政制度等審議会国有財産分科会へ付議し、了承を得た上で財務大臣が使用調整を実施するものでございます。二つ目、調整面積が小さい場合。国有財産法第 10 条に基づき財務局長が使用調整を実施し、地方審議会に結果をご報告するものでございます。

7 ページをご覧ください。先ほどご説明しました手続きのうち、調整面積が大きい場合の財務大臣による庁舎等使用調整計画をご説明させていただきます。令和 5 年 2 月に開催されました財政制度等審議会での付議了承案件、西古松合同庁舎でございます。この合同庁舎では、入居中の岡山地方法務局岡山西出張所が令和 7 年に新設建替えます岡山地方法務局庁舎に移転統合することに伴いまして、約 2,050 ㎡の空きスペースが生じることとなり、下の段に記載しております調整を行うものでございます。具体的には、一つ目は新たな行政需要対応としまして、現在国税局では複数の税務署の内部事務管理部門を集約しまして、事務を合理化するための業務センターを作ることにしております。岡山県内の 13 税務署及び鳥取県内の 3 税務署の内部事務を空きスペースに集約するものでございます。次に 2 点目は借受費用の縮減としまして、現在岡山市内で民間ビルを借りて業務を行っている岡山南土地改良建設事務所などの三つの官署につきまして、空きスペースに移転させるものでございます。この移転に伴いまして民間ビルの借上解消により、年間約 1,200 万円の経費節減に繋がることとなります。

8 ページをご覧ください。こちらの一覧表は、使用調整の手続きのうち、調整面積が小さい場合の国有財産法第 10 条に基づく調整でございます。前回平成 28 年 3 月にご報告させていただいたところですが、それ以降の平成 28 年度から令和 4 年度までに、17 件の使用調整を行った結果でございます。主には当局の实地監査や組織の廃止などで生じた空きスペースについて、同一地域内に所在する単独庁舎や借上庁舎等の状況を把握した上で、合同庁舎への移転を実施するなど、既存庁舎の有効活用に取り組んでおります。なお、一件別の詳細につきましては説明を省略させていただきますが、後程お時間のある時にご覧いただければと思います。

9 ページをご覧ください。これまでご説明しました使用調整について実績及び財政効果をご説明させていただきます。これまでご説明しました 18 件の使用調整を行った結果、約 1 億 3 千万円の借受費用を縮減、約 5 千 5 百万円の売却可能財産を創出するなど、財政貢献に繋がることとなります。

以上簡単ではございますが、報告事項 2 に関する説明を終わらせていただきます。よろしくお願いたします。

**【池田会長】**

報告事項 2 につきまして事務局よりご報告させていただきましたが、委員の皆様からご質問ご意見いかがでございますか。

**【篠原委員】**

広島の税務大学の広島研修所が、何か仕様が変わると聞いたんですが、これも庁舎等使用調整計画の一環でしょうか。ご存知ですか。

**【舟木管財部次長】**

どこにある施設でしょうか。

**【篠原委員】**

あれは広大病院の近くにあるんですね。

**【舟木管財部次長】**

変わるといのは、どういったことでしょうか。

**【篠原委員】**

今、まさしく確定申告の真っ只中で、あそこでいつも電話相談をするように税理士がたくさん行ってお手伝いをしているんですが、その場所が使えなくなるので、中国税理士会館を貸して

と言われたので、これってもしかしてこのことかなとちょっと思っただけで。ご存知なかったら結構です。

#### 【舟木管財部次長】

当方では把握しておりませんので、機会をみて確認してみたいと思います。

#### 【池田会長】

その他、ご質問ご意見いかがでございますか。

ご質問ご意見もないようですので、以上をもちまして、本日の国有財産中国地方審議会の議事は終了とさせていただきます。ご協力ありがとうございました。

議事が終了しましたので、事務局にお返しします。

## 8. 局長心得閉会挨拶

#### 【波田管財総括第一課長】

池田会長スムーズな進行ありがとうございました。

それでは閉会に当たりまして、中国財務局長心得の村上より一言ご挨拶を申し上げます。

#### 【村上中国財務局長心得】

本日は、池田会長をはじめ、委員の皆様方に大変熱心に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て、答申に沿って適切に整備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。私も財務局におきましても、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お願い申し上げます。

以上をもちまして私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。

## 9. 閉会

#### 【波田管財総括第一課長】

最後に事務局より事務連絡を申し上げます。

本日の審議会の議事録につきましては、後日、当局のホームページに掲載しまして一般に公開することとしております。ご出席の皆様方には、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います。

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と存じます。どうぞよろしく願いいたします。それではこれもちまして第123回国有財産中国地方審議会を閉会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。