

第 2 6 2 回

国有財産関東地方審議会議事録

令和元年6月11日

三田共用会議所

2階第2特別会議室

関 東 財 務 局

## 目 次

1. 開 会 -----	1
2. 関東財務局長あいさつ -----	1
3. 諮問事項等審議 -----	2
諮問事項	
第1 諮問	
神奈川県横須賀市久里浜1丁目に所在する土地を横須賀市に対し、都市公園敷地として時価売払い及び無償貸付することについて -----	3
第2 諮問	
神奈川県横須賀市長井4丁目に所在する土地を横須賀市に対し、都市公園敷地として時価売払いすることについて -----	1 1
第3 諮問	
東京都渋谷区神宮前5丁目に所在する土地及び建物等を東京都に対し、教育研究施設等複合施設及びその敷地として時価売払いすることについて -	1 8
第4 諮問	
東京都中野区新井3丁目に所在する土地を中野区に対し、小学校等敷地として時価売払いすることについて -----	2 7
報告事項	
(1) 国有財産関東地方審議会答申案件の処理状況について -----	3 1
(2) 庁舎等使用調整計画について -----	3 3
その他	
財政制度等審議会国有財産分科会における議論の状況について -----	3 4
4. 閉 会 -----	3 5

午後1時59分開会

## 1 開 会

○上條会長 本日は、大変ご多用のところご出席をいただきまして誠にありがとうございます。

ただいまから第262回国有財産関東地方審議会を開会いたします。

開会に当たりまして、委員の出席状況について報告します。

本審議会は、国有財産法施行令第6条の8第1項の規定に基づきまして、委員の半数以上の出席がなければ、会議を開き、議決することができないこととなっております。

本日は、委員12名中7名の方のご出席をいただき、半数以上となっておりますので、本日の審議会は有効に成立しておりますことを報告いたします。

## 2 関東財務局長あいさつ

○上條会長 それでは、審議に入る前に関東財務局長から挨拶がございます。田中局長、よろしくお願いいたします。

○田中関東財務局長 はい、上條会長、ありがとうございます。ただいまご紹介賜りました関東財務局長の田中でございます。よろしくお願いいたします。第262回国有財産関東地方審議会の開催に当たりまして、一言ご挨拶申し上げます。本日はご多用のところ、ご出席を賜りまして大変ありがとうございます。上條会長をはじめ委員の皆様におかれましては、日頃より国有財産行政をはじめとしまして、財務局の業務運営にご理解、ご協力を賜っておりますことをまず厚く御礼申し上げます。

本日の審議会は、先日諮問させていただきまして4件の諮問事項につきましてご審議いただきます。後ほど担当から詳しく説明させていただきますので、ご審議のほどよろしくお願いいたします。

私ども関東財務局としましては、財政貢献と有効活用の両立を目指して国有財産行

政を進めてまいりたいと考えております。

まず財政貢献でございますが、平成30年度決算一般会計の速報ベースの数字がまとまりました。平成30年度ですから、この3月までの数字でございますが、関東財務局管内で土地売払収入が381億円、貸付収入が180億円という見込みでございます。特に貸付収入は近年の社会福祉分野、介護・保育等での定期借地の増加などによりまして、前年比11%の増加の見込みという形になっております。今後とも財政貢献という観点からも推進してまいりたいと考えております。

次に、有効活用でございますけれども、2点申し上げます。1点目は東京オリンピック・パラリンピック大会開催まで1年余りとなりまして、競技施設の整備が終盤に差しかかっております。首都圏におきましては15か所の国有地がオリパラの競技会場や大会関係者の輸送拠点、駐車場などに有効活用される予定でございます。

2点目としましては、財務本省で財政制度等審議会・国有財産分科会におきまして、平成18年以来、13年ぶりとなる答申をいただくべく、国有財産の更なる有効活用の推進などについてご議論をいただいているところでございます。現場の財務局といたしましては、今後こうした新たな変化を取り入れまして、令和の新しい時代にふさわしい行政を進めてまいりたいと考えております。一方で、国有財産の適正な管理処分につきましては、国民の皆様のご批判もいろいろいただきましたので、この点に関して透明性を高めて地域に貢献していくという点はいつまでも変わらない本質的なものとして捉えております。

委員の先生方におかれましては、国民共有の財産である国有財産の管理処分を適正に行う観点から、引き続きご指導、ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げたいと存じます。

以上、簡単でございますが、私からの挨拶にかえさせていただきます。よろしくお願いいたします。

○上條会長 大変ありがとうございました。

### 3 諮問事項等審議

○上條会長 それでは、関東財務局長から諮問のありました4件について審議に入りたいと思います。

## 諮問事項

### 第1 諮問

神奈川県横須賀市久里浜1丁目に所在する土地を横須賀市に対し、都市公園敷地として時価売払い及び無償貸付することについて

○上條会長 第1 諮問は、神奈川県横須賀市久里浜1丁目に所在する土地を横須賀市に対し、都市公園敷地として時価売払い及び無償貸付することについて審議いたします。

それでは、事務局から諮問事項の説明をお願いいたします。

○倉林管財第1 部長 管財第1 部長の倉林でございます。どうぞよろしくお願いたします。

それでは第1 諮問、神奈川県横須賀市久里浜1丁目に所在します、合計9,392平方メートルの土地を横須賀市に対し、都市公園敷地として時価売払い及び無償貸付することについてご説明させていただきます。前方のスクリーンにて説明してまいりますけれども、お手元の資料の中にも、資料6として、スライドと同じものをご用意しておりますので、スクリーンで見づらい部分がありましたら適宜ご覧いただければと存じます。

まず初めに、位置関係についてご説明いたします。場所は横須賀市久里浜。赤丸で表示しておりますけれども、横須賀市の東部、横須賀市役所の南東方約5.6キロメートルに所在しております。

次に案内図をご覧ください。この赤枠内にあります青色の部分が本審議会の対象財産、3か所ございます。ご覧のように、JR横須賀線の東西に所在しております。現状は東側の土地が更地、西側の2か所の土地には建物が残っております。JR久里浜駅を挟みます、この東西方向の歩行者動線が分断されておりますので、駅から西側にアクセスする際には南側から大きく迂回しなければならない状況となっております。なお、黄色の部分は、後ほどご説明いたしますけれども、旧軍港市国有財産処理審議会という別の審議会での審議対象財産でございます。

都市計画上は建ぺい率60%、容積率200%の準工業地域や工業専用地域等に指定されておまして、周辺は工場、戸建て住宅、公園などに囲まれております。緑色

で表示しておりますのは、市営のくりはまみんなの公園です。平成26年に市に譲与、つまり無償譲渡した黒点線で囲まれた土地を含みます都市公園でございます。

こちらは、航空写真でございます。JR横須賀線久里浜駅を挟んで東西に未利用地が存在していることがお分かりいただけるかと思えます。この久里浜には戦前、海軍の久里浜練兵場がございまして、未利用地の多くは、戦後、海軍省から引き受けた旧軍財産でございます。

こちらは、先ほど青色でお示した本審議会の対象財産3か所の財産の沿革でございます。財務局が当該財産を引き受けた日や、それ以前の用途などを示しております。ご覧のとおり、国土交通省や旧運輸省などの公務員宿舎を引き受けたものや、来年度に防衛省南関東防衛局から引き受け予定で、現在使用中の財産となっております。

スライドのとおり、青色で表示されております部分3か所が本審議会の対象財産でございます。なお、当地には本審議会の対象ではない国有地、スライドでは黄色の部分がございます。くりはまみんなの公園の中にあります黄色の部分は、旧農林省に開拓財産、ため池として所管換えしまして、その後用途廃止の上戻ってきたもの、JR横須賀線の東西にあります黄色の部分は旧国鉄に軌道敷地として時価貸付けし、その後返還されたものでございます。これら黄色の合計17,685平方メートルの旧軍財産は、先週6月3日開催の旧軍港市国有財産処理審議会に付議されております。

こちらの図は、先ほど申し上げましたこの2つの審議会と対象財産の関係について一般的な例としてお示したものでございます。旧軍港市国有財産処理審議会という審議会では、旧軍港市転換法に基づきまして、横須賀、呉、佐世保、舞鶴といった軍港が置かれていました旧軍港市4市に所在する旧軍用財産を処理する場合に審議を行っておりますけれども、他方で、旧軍財産でありましても、個別に財産の状況ですとか経緯等から見まして、今回の国の公務員宿舎のように既に平和的利用の役割に寄与していたと考えられる財産を処理する場合には、通常の不利用地の処分と同様、国有財産法に基づきまして本審議会においてご審議いただくこととしております。

今回、久里浜駅周辺の国有地につきましては、個別の財産の性格等に応じましてこの2つの審議会に付議しますが、ともに処理相手先は横須賀市であり、また、用途は既存のくりはまみんなの公園を含めた、同一用途、都市公園敷地として一体で利用することを横須賀市では計画しております。

では、利用計画についてご説明いたします。まず、JR久里浜駅西側の利用計画図

をご覧くださいいておりますが、左側が北となっております。現在のくりはまみんなの公園は平日も利用者が少なく閑散とした状況になっておりますので、横須賀市では本地とくりはまみんなの公園を含めた一体で、サッカー場などを含む都市公園としてリニューアルする計画としております。

具体的には、敷地北側、左手になりますけども、フルピッチのサッカーグラウンドやスタンド、来場者用の駐車場を、南側に、右手には同じくフルピッチのサッカーグラウンド、芝生広場、更衣室棟を、そして中央にフットサル用のコート2面、管理用の建物などを配置する計画としております。

次に、JR久里浜駅東側の利用計画図をご覧くださいいておりますが、こちらも左側が北となっております。公園の整備に当たりましては、北側に畑、あずまや、ビオトープ、これは生物が生息できる沼のようなものですが、こういった「自然ふれあいゾーン」を、南側のJR久里浜駅に近い部分では花壇のある「エントランスゾーン」を、そしてその北には芝生や遊具のある「遊びと子育てゾーン」をそれぞれ配置する計画としております。

また、本計画の実施に当たりまして、整備する公園に合わせた都市公園区域の変更ですとか、用途地域等の変更を含む都市計画の変更が予定されておまして、本年9月に都市計画案の法定縦覧、12月の都市計画審議会を経まして来年1月に都市計画の変更等を告示する予定と聞いてございます。

それでは、横須賀市による本地取得の必要性、緊急性等についてご説明いたします。まず横須賀市は、市の復興に向けた4年間のロードマップでございます「横須賀再興プラン」において、スポーツを核としたまちづくりを推進しております。その最重点施策として、横須賀市をホームタウンの1つとしている横浜F・マリノスの練習場と兼用する形で、サッカー場を備えた都市公園の整備を掲げてございます。

横須賀市では人口の減少、少子高齢化等の進展により、閉塞感、停滞感が蔓延しているという現状がございますので、交流人口の増加、地域経済の活性化を早期に図るため、スポーツを通じた交流拠点となる公園整備が必要となっております。

さらに、市内にはフルピッチを有する市営のサッカー場が1つしかなく、休日の9割が大会で使用されまして、市内の各チームが練習場所の確保に苦慮している状況となっております。また、サッカー場等の整備に伴いまして、現在のくりはまみんなの公園の持つ自然拠点としての機能が一部損な

われる懸念がございますので、身近に緑と触れ合い、交流できる新たな都市公園を、平作川の隣接地という環境を生かして駅東側に整備することとさせていただきます。

以上のことから、本地を都市公園敷地として横須賀市が取得することについては必要性・緊急性が認められるものと考えております。

次に、事業等スケジュールについてご説明いたします。横須賀市においては本年度内に契約を締結の上、来年度に整備工事に着手しまして、2021年度、令和3年度に都市公園として、駅西エリア南側の現在使用中の防衛省の宿舎部分を除いて、供用開始を予定しております。なお、その防衛省宿舎部分を含めた公園全体の供用開始時期については2022年度を予定しております。

最後に、本審議会対象財産の処分条件等についてご説明いたします。本件は都市公園敷地としての処分でございますので、無償貸付けできますけれども、国の財政事情等を踏まえまして優遇措置を縮小する取扱いをしており、処分面積の3分の2を時価売払い、残りの3分の1が無償貸付けとなります。ただし、防衛省宿舎部分については、平成23年の国家公務員宿舎の削減計画に基づき廃止予定の宿舎でございますので、こちらについては復興財源とするため優遇措置を適用せず、全面積時価売払いする取扱いとしております。

契約方式につきましては、時価売払い部分は会計法第29条の3第5項及び予算決算及び会計令第99条第21号に基づきまして、また無償貸付部分は会計法第29条の3第4項の規定に基づいて、それぞれ横須賀市へ随意契約を予定しております。

なお、用途指定につきましては、地方公共団体に対する時価売払いの場合には付さない取扱いとしておりますので、この無償貸付部分についてのみ、貸付期間中に用途指定を付すことといたします。

以上で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。

○上條会長 ありがとうございます。

ただいまの諮問事項につきまして、ご意見、ご質問等がございましたらよろしくお願いたします。金野委員、どうぞ。

○金野委員 最後から1つ前のスライドでしたでしょうか、市民の要請もあり、この整備に至ったということなのですからけれども、どのような形で市民からの要請をお聞き取りになったか、教えていただけますでしょうか。

○倉林管財第1部長 久里浜駅の周辺が、駅前の土地が有効活用されていない、また、

地域住民が交流を図れるような施設がなくて、にぎわいに欠けるなど、地域住民から横須賀市へ、そういった要望が寄せられたと聞いております。

○上條会長 いかがですか。よろしいですか。

○金野委員 ありがとうございます。

○上條会長 ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

○野並委員 横浜F・マリノスの練習場として貸すということなのですが、マリノスには年間幾らぐらいで貸す予定かお聞きしたいのですが。

○倉林管財第1部長 マリノスに貸すという話については、横須賀市において都市公園法に基づき運動施設を管理許可する形で許可するわけですけれども、この施設を管理する場合、使用料として、年額1億7,000万円程度の使用料を横浜F・マリノスから徴収すると聞いております。

○野並委員 ありがとうございます。

○上條会長 井岡委員、どうぞ。

○井岡委員 ありがとうございます。先ほど、このくりはまみんなの公園はもともと平日の利用が少ないとお聞きしたのですけれども、見たところでは駅の近くののに、その理由を知りたいと思いました。例えば周りに工場が多くて行きにくいとか、何かその理由があったのかということを知りたいと思います。もう一つは、私の希望ですが、こういう2つの敷地がせっかくあるのであれば、両方の行き来が南側の大回りになってしまわないように、なかなか難しい問題かもしれませんが、将来はできれば線路をくぐって行き来ができるとういのではないかと思います。

○倉林管財第1部長 最初のご質問の、くりはまみんなの公園が平日利用が少ない、閑散としているとお話ししましたが、理由といたしましては、こちらは施設の不足と言いますか、トイレやベンチが少ないとか、屋根が少なくてなかなか雨宿りもできない、また子どもが遊べる遊具もない、また管理もなかなか行き届いていないといったこともあって、平日利用が少ない。むしろイベント的な利用が多いと聞いております。また橋の話ですが、参考にご紹介いたしますと、現在、横須賀市において、駅から西側のエリアにアクセスするスムーズな歩行者動線確保するために、連絡橋の整備を検討しております。ただし、こちらは図面にありますとおり、JR横須賀線の左側に訓練線という引き込み線など9本ございますので、この訓練線をどう設置するか。これらは今実際に機能している訓練線であり、また連絡橋の費用負担の問題等

もありまして、JR東日本と検討をしているようでございますけれども、まだ調整し切れていないと聞いております。

○井岡委員 ありがとうございます。

○上條会長 よろしいですか。ほかにはいかがですか。どうぞ。

○伊藤委員 私から2つ確認させてください。まず、最後の説明の処分条件などで、時価売払いと無償貸付けを併用するということですが、国有財産法だと無償もできるということですが、このような時価売払いと無償貸付けをセットでやるのはよくあることなのか、あるいは横須賀市からお願いがあって、時価売払いと無償貸付けを併用させたのかについて確認をさせてください。

それからもう一つは、これは不動産鑑定評価上の学識経験というところで、冒頭、旧軍施設ということなので、土壤汚染の絡みが若干心配ですが、今現在の、土壤汚染にかかわる履歴の情報をお持ちでしたら、ご説明をお願いしたいと思います。

以上です。

○倉林管財第1部長 まず1点目のご質問ですが、今回の国有財産については公務員宿舎跡地でございます。ただし、公務員宿舎跡地であっても、平成23年の削減計画に基づいて廃止されました宿舎については、復興財源にするために時価売払いという取扱いになります。今回、駅西側の南側の防衛省の宿舎につきましては、まさに平成23年の削減計画に基づいて廃止されるものですので、その部分については時価売払いとなるということで、財産の性格を踏まえてこういった処分をする形になっています。本件の場合、宿舎の中でも何に基づいて廃止された宿舎なのか、それによって処分条件が異なるという状況でございます。

それから、2点目の土壤汚染の関係について、JR横須賀線の東側の部分の売払い予定地につきましては、私どもで土壤汚染調査を実施しましたところ土壤汚染は確認されておりません。ただしJR横須賀線の西側の部分、公務員宿舎等が残っている部分については調査が困難なことから、まだ土壤汚染調査は実施してございません。

いずれにしましても、売払い対象地についてももし土壤汚染が確認された場合には、民法上の瑕疵担保責任に基づきまして、賠償責任の有無について検討することとなります。

○伊藤委員 ありがとうございます。

○倉林管財第1部長 先ほどの補足の説明ですが、無償貸付けにつきましては、国有

財産法上で公園用途に供する場合には無償貸付できることになっておりますけれども、先ほど申し上げたとおり、財政事情を踏まえまして、無償貸付けという優遇措置の部分については縮小しているということでございます。

○上條会長 よろしいでしょうか。

○伊藤委員 はい、ありがとうございます。

○上條会長 どうぞ。

○神委員 冒頭の質問の中で、横浜F・マリノスが管理した上で貸しつけるに当たって1億円という話が出ていたと思いますが、これは実際、無償貸付け部分を含む部分にマリノスのコートができるわけですね。このあたりのことはどのように考えたらいいのでしょうか。極端な場合、全部無償にしているということができるのかということもあり得るのかと思い、ご質問いたしました。

○倉林管財第1部長 まず、私ども地主としての立場につきましては、国有財産法に基づきまして横須賀市に対して公園敷地として無償貸付け、あるいは時価売払いという形で処分します。その先の公園をどう管理するかについてはあくまで横須賀市において、今回都市公園法に基づいて横浜F・マリノスに管理許可を与えるということですので、地主としての立場という話と公園管理者としての横須賀市がどう公園を管理するかという話はまた別の話だと理解しております。

あと、もう1点補足ですけれども、あくまで私どもとしては公園敷地として今回の土地を横須賀市に処分しますが、公園敷地としての処分でございますので、当然一般市民の方が利用できないと公園ではございませんので、市民利用の確保ということを我々は求めております。現在横須賀市とマリノスの間では、5割ぐらいを市民開放ということで取り扱う形で協議を進めていると聞いております。

○上條会長 よろしいでしょうか。

○神委員 はい。

○上條会長 ほかにいかがですか。

それでは1点、私から質問させていただきたいのですけれども、利用計画図案がありますよね。これはそもそもが非常に不整形な土地のようですが、何とかサッカー場が2面できればいいなと思いますけれども、真ん中に民家がありますよね。軍の施設であったり、何らかの形で国がらみの施設であったところの真ん中に民家があるというのも不自然ですけれども、これは何か経緯があってここに民家が建っているものな

のか、その経緯をご存じであれば教えていただきたいのと、将来的には例えば横須賀市がこの民家を買って一面の公園として使う予定があるかお聞きになられているかどうか。今まで後背地が静かな公園という中で、民家が建っていたわけですが、今後サッカー場ができて車の出入りも激しくなると、民家の方々にとってもかなり大きな環境変化があると思いますが、その辺は横須賀市ではどう考えておられるのか教えていただけますか。

○倉林管財第1部長 まず、民家があそこにある経緯につきましては、私どもは承知はしておりませんが、国から民家の方に国有地を処分したという経緯はございません。

2つ目の話ですけれども、横須賀市で民家を買ってこれから公園とするのかという話につきましては、私どもが聞いておりますところ、今回の一連の経緯の中でこの民家について、地権者の方へ買収の交渉を持ちかけましたが、折り合いがつかずに買収には至らなかったという話を聞いてございます。

最後のご質問の、あそこに民家があることによって、周りに公園ができる、それで騒音問題等々について横須賀市でどのように対応しているかということですが、現状横須賀市から聞いているところでは、公園の利用ルールとして、夜間大きな声を出さないでプレーする、サイレントプレーをルール化するとか、あるいは公園利用者へのマナー啓発に努めるとか、あと既存の樹木を残して目隠し効果ですとか緩衝機能を整備するとか、あとちょうど民家の左側にフットサルのコートがあるんですけども、フットサルのコートも夜の9時まで使えますので、そのフットサルコートの夜間照明の明るさですとかを民家に配慮する、そういったことを検討しているという話を聞いてございます。いずれにしてもそういった設備ですとか運用面において、適切な対応をとるように市には伝えたいと思います。

○上條会長 わかりました。サイレントルールについてですが、サッカーやりながら黙ってやれというのは本当に大丈夫かなという気がしますが、ぜひ横須賀市には民家との間のトラブル回避に向けて、よく説明をするなり取り決めするということについてお願いしていただきたいと思います。

○倉林管財第1部長 承知しました。ありがとうございます。

○上條会長 ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、ご意見も出尽くしたようですので諮問どおり決定したいと存じますが、

よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○上條会長 ありがとうございます。それでは、諮問どおり決定いたします。

## 第2 諮問

神奈川県横須賀市長井4丁目に所在する土地を横須賀市に対し、都市公園敷地として時価売払いすることについて

○上條会長 次に、第2 諮問の審議に移りたいと思います。第2 諮問は、神奈川県横須賀市長井4丁目に所在する土地を横須賀市に対し、都市公園敷地として時価売払いすることについて審議いたします。

それでは事務局から諮問事項の説明をお願いします。

○新井管財第2 部次長 管財第2 部次長の新井でございます。それでは第2 諮問についてご説明いたします。

本件は、神奈川県横須賀市長井4丁目に所在する土地33,500平方メートルを横須賀市に対し、都市公園敷地として時価売払いすることについて諮問するものでございます。

財産の沿革でございます。スライドをご覧ください。対象財産は昭和20年10月に旧海軍省から引き受けし、昭和22年5月に連合国軍に接收され、在日米軍の住宅敷地として使用後、昭和60年5月に在日米軍から返還を受けた土地で、平成9年4月開催の旧軍港市国有財産処理審議会において、警察庁に対し東南アジア向け情報の送信施設として所管換えすることについて答申を受け、平成9年6月に警察庁、現在の内閣府に所管換えしたものでございます。その後当該業務が廃止になりまして、用途廃止の上、平成29年3月に内閣府より引き受けしたものでございます。現在は未利用地として管理している財産でございます。

次に位置図でございます。スライドをご覧ください。対象財産は赤丸で表示しております。本地が所在する長井地区は横須賀市の南西部に位置しており、本地は相模湾に面しております。

次に案内図をご覧ください。対象財産は赤枠で表示しております。本地は京浜急行久里浜線三崎口駅の北西方約2.4キロメートルに位置し、周辺は本地の西側に隣接し

て都市公園長井海の手公園、北側には航空自衛隊教育訓練場、南側には提供中の米海軍通信試験施設、東側には畑が所在する地域となっております。都市計画上是市街化調整区域に指定されており、建ぺい率40%、容積率80%となっております。

次のスライドをご覧ください。現況図についてご説明いたしますが、図面右側が北となっております。本地は東西約138メートル、南北約242メートルの平坦地で、現況は更地となっております。なお、隣接する長井海の手公園は本地と同様、旧軍港市国有財産処理審議会の答申を受けて、平成17年4月に都市公園として譲与したものでございます。

次のスライドをご覧ください。スライドに表示しておりますのは現況の航空写真でございます。本地を北側から撮影したものでございます。黄色の枠で囲ってございますのは長井海の手公園であり、左手前に見えます赤枠で囲ってございますのが本地でございます。

次のスライドをご覧ください。利用計画についてご説明いたしますが、この図面は右側が北となっております。本地は横須賀市に売却後、市において長井海の手公園の拡張用地として利用する計画となっており、市は本地を取得後、既に開園している長井海の手公園と一体で公募設置管理制度、以下Park-PFIと言いますが、当制度を活用し、公園の整備、管理を行う予定となっております。

ここで簡単ではありますが、Park-PFIについてご説明いたします。Park-PFIとは、平成29年に都市公園法が改正され創設されたものでございます。これは公募により選定した事業者が、飲食店、売店等の収益施設から生じる収益によって園路、広場等の公共施設の整備、改修等も一体的に行う制度であり、民間の優良な投資を誘導し公園管理者の財政負担を軽減しつつ、都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上が図られる新たな整備・管理手法でございます。

利用計画の説明に戻ります。スライドをご覧ください。具体的には図面右側の青色で表示した部分が、先ほどご説明したとおり、民間事業者が飲食店や売店等を設置できる収益施設であり、宿泊施設、建面積約2,000平方メートル、クアハウス、建面積約3,300平方メートル、駐車場約2,600平方メートルを整備する予定となっております。図面左側のピンク色で表示した部分が公共施設であり、芝生広場、園路等約2万平方メートル、ログハウス、建面積約660平方メートルを整備する予定となっております。これらの施設につきましては、今後、市において公募設置等指針を

決定し、事業者が選定された後、施設の規模やデザイン等が正式に決定されることとなります。

次に、横須賀市における本地取得の必要性、緊急性についてご説明いたします。スライドをご覧ください。横須賀市は、市の実施計画であります横須賀再興プランにおいて、「観光立市よこすか」の実現に向け、本市が所在する市の西海岸、長井地区においても地域資源を生かした交流拠点の創出など、より多くの観光客を呼び込めるよう施策の展開が求められるところであります。西海岸の活性化に向けた取り組みの推進は、最重要施策に位置づけられております。長井海の手公園は開園から14年が経過し、年間約70万人が訪れる施設として親しまれており、交流の場としてさらなる魅力と集客力の向上を図っていくため、隣接する本地を活用して交流の拠点としての機能を拡充、強化する必要があるとしております。

次のスライドをご覧ください。緊急性につきましては、2020年度に圏央道・横浜環状南線等の開通が予定され、アクセスが向上することにより、集客エリアが内陸部へと広がり、来場者数も80万人が見込まれるなど、観光需要の創出が期待され、本施設における広域的な観光拠点としての機能拡充、強化が急務となっております。

次のスライドをご覧ください。本地の開園時期につきましては、隣接する長井海の手公園を一体で管理していくことから、現行の指定管理期間終了後の2023年4月を予定しているところでございます。

以上のことから、本地を横須賀市が都市公園拡張用地として取得の上、都市公園として整備することについて必要性及び緊急性は認められるものと考えております。

次に、事業スケジュールについてご説明いたします。スライドをご覧ください。本日ご答申をいただければ、本年度中に売買契約を締結し、その後、横須賀市において2020年度に公募により事業者を選定、2021年度から2022年度に公園整備を行い、2023年4月開園の予定となっております。

最後に処分条件等についてご説明いたします。スライドをご覧ください。国は会計法第29条の3第1項の規定に基づき、売買契約を締結する場合には一般競争入札に付さなければならないとされています。ただし、同条第5項の規定に基づき、政令の定めるところにより随意契約によることができるとされています。

次のスライドをご覧ください。会計法第29条の3第5項の規定により随意契約によることができる場合は、予算決算及び会計令第99条第21号の規定により公共用、

公用または公益事業の用に供するため、必要な物件を直接に公共団体または事業者に売り払いなどをするとされています。本件は横須賀市が都市公園として公共の用に供するものであることから随意契約を行うこととします。

また、本件の処分条件につきましては、公募事業者が柔軟な発想を持って事業スキームを組み立てられるよう配慮すべきとの市の意向を踏まえ、優遇措置は適用せず横須賀市に全面積を時価売払いするものでございます。

用途指定につきましては、地方公共団体に対する時価売払いであることから付さないこととしております。

以上で説明を終わらせていただきます。ご審議のほどよろしくお願いたします。

○上條会長 ありがとうございます。

それでは、ただいまの諮問事項につきまして、ご意見、ご質問がございましたらよろしくお願いたします。長谷川委員。

○長谷川委員 ソレイユの丘と一体で利用ということですが、こちらの、今ある長井海の手公園ですが、今のところ、先ほど年間70万人ぐらいが来園しているという話でしたが、採算性の面では今どういう具合になっているのかお伺いしたいということ。また、公募して事業者を選ぶということですが、こちらでビジネスをしたい、事業をしたいという打診みたいなのは今のところありますか。その辺の状況についてお伺いできますか。

○新井管財第2部次長 本件の長井海の手公園のところ、ソレイユの丘ですが、今のところ年間70万人ほどが訪れているということで、収益性につきましては現在のところ、横須賀市がPFIの管理委託、指定管理者で管理を行っている状況なので、全体的に収益が上がっているという状況ではございません。

それと、新しい施設でございますが、いくつかマーケティングのお問い合わせがございまして、皆さんに意見を伺ったところ、14者の方が参加してくれたということで、その中で宿泊施設やクアハウスというもののご提案があったということです。ターゲットとしては、長井海の手公園はバーベキューやキャンプといった、どちらかというと若い世代のファミリー層を対象としているのですが、こちらの宿泊施設につきましては、キャンプではなく宿泊施設に泊まるミドル層や、ご婦人の方等が気軽に泊まれる施設を整備してはどうかというご提案に基づいて行うので、こちらの収益は今のところ見込まれているとお聞きしております。

○上條会長 よろしいですか。ほかにはいかがですか。伊藤委員。

○伊藤委員 本案件は市街化調整区域というところで、皆さんご存じのとおり、普通は手を入れない、開発を抑制するということですが、横須賀市で土地を取得してこういうP a r k－P F I事業をやるということは、収益施設ですから多分開発行為になると思います。分かっている範囲で結構ですが、調整区域の開発ですと都市計画法の29条の許可が普通は必要ですが、許可をとってやるのか、あるいは公共ですと例外で許可不要でいくパターンもありますが、どちらのパターンか、分かる範囲でお願いします。

○新井管財第2部次長 こちらの公園の整備、建物の建築につきましては、市街化調整区域ということで、ご指摘のとおりですが、都市公園ということで、公園に関する便益施設等を建設する場合は、あえて開発許可をとらずに許可されるとなっておりますので、あくまでも公園施設の一部ということで開発することになっております。

○伊藤委員 ありがとうございます。

○上條会長 ほかにいかがでしょうか。

それでは1点だけ質問させていただきます。現状の施設、航空写真を見ますと観覧車とかがあったり、テーマパーク的な使われ方をしていますよね。テーマパークというのは多分やっている事業者によって収益性も全然違うし、投資する資金によってもまったく違ってくるのだらうと思いますが、大変いい立地にあって、今後さらに立地がよくなる見込みがある。それに加えて、今後クアハウスや簡易なホテルも建設されるということになると、全然規模とか内容は違うと思いますが、ディズニーランドと比較した場合、東京の東側にある千葉県ディズニーランドと西側にあるこのソレイユの丘と、随分違いますよね。将来的に見ても多分そのようになるのだらうと思いますが、これをやった場合に横須賀市はもう少し財政的な寄与をするような手段とか方法を考えて、やや商業的な使い方になるかもしれないけれども、財政寄与が大きい使い方をするという考え方は全くないのかと。要は公園として管理して、コストがかからなければいいなという程度の意識のみしか、市としては持っていないのか、いかがでしょうか。

しかし、先ほどの横須賀市の再興プランを見ると、もうちょっと何か考えたほうがいいのではないかという気が素人的にはしますが、その辺は横須賀市としてどういう考え方に基づいているのか、あるいはその14者という中にはそれぐらい意欲を持つ

ているところがあるような気がします。横須賀市の対応次第によって選ばれる業者が決まってくるのだらう。積極的な業者もあれば、現状の延長線上で考えている業者もあればということでしょうが、その辺の雰囲気は財務局としてはどのように捉えて見ているのですか。

○新井管財第2部次長 今の財政の部分ですけれども、P a r k - P F I をすることによって、それまでは、どちらかというとハードの部分である建物とかの改修を主にやる、収益施設の改修を事業者が行ってききましたが、今度P a r k - P F I ということで、公園施設の部分につきましても事業者からの収益金を使って事業者でやってもらえるという部分で横須賀市の財政負担が軽減されるということになると思いますけれども、一方で、横須賀市もこちらのP a r k - P F I を活用した公園につきまして、市の最重要課題として位置づけていくということでP R 活動はしていくのだらうということでございますし、当然ですけれども、横須賀市も管理費としてそれなりの金額を管理者に払っていくと私も聞いていますが、どの程度の規模でという部分では、今のところ事業者が確定していないので、そこまで詳しく固まっていないのが実情だと思います。

○上條会長 P F I というのは、基本的には極めて公共的な目的である施設に対して民間の資金を使って運営をしてもらって、言ってみれば建設費といったものを民間が負担することによって財政負担を軽減する。運営についても、よくあるのは火葬場とか図書館とか、一定の収入が得られるような施設は非常にP F I に適していて、実例はいくらでもあると思います。すると、この場合もあくまでも公園があつて、そこに来てくれる人たちがこの公園の中で何らかのお金を使ってもらうことプラスアルファ、周辺地域の活性化にもつながるだらう。したがって、この施設単体で見ると財政負担がなくなって軽減ができればいいやというだけであつて、何らかの形で横須賀市の財政についてプラスを期待しているわけではない状況だという考え方ですね。

○新井管財第2部次長 こちらの長井地区というのは横須賀市の相模湾寄り、西海岸に所在しております。当然ですけれども、このソレイユの丘に来てくれる人の消費とかそこに勤める方の雇用とかを見ると、十分経済的な効果も期待できるものだと思っております。

○上條会長 わかりました。

○新井管財第2部次長 財政貢献の部分で言いますと、そこで得た収益金を、従来の

P F I だとハード面の収益施設に再投資しますが、今回の場合は収益施設で得た利益で公共施設にも整備のお金に回してもらおうということで、どちらかという市の財政負担の軽減もありますし、当然ですけれども、収益施設で働く人や、近所の人がつくっているもの等が売れば、交流拠点ですので、地域の方の経済的な活性化にもつながるのではないかと思います。

○上條会長 通常だと、P F I とか指定管理者制度というのは指定管理者とかP F I の事業主が一定の収益を得られることが前提ですよ。今回の場合も、多分、事業者は一定の収益を得ることを目的にこの事業に参入するはずですよ。その事業の中から、例えば収益が上がったらその何割とか、分け前を利用料的な形で横須賀市が吸い上げる仕組みがあるということですね。

○新井管財第2部次長 吸い上げるかどうかは分からないのですが、事業者で収益が出た何パーセントかの利率等もまだ決まっていないのですけれども、収益金を充当して公共施設の整備の費用に充てるということでございます。

○上條会長 横須賀市がほかの利用目的で使えるということですよ。公共施設の整備であれ何であれ。要するにこの施設の中の公共施設ということですね。

○新井管財第2部次長 この施設の中の公共施設に充てることになります。

○上條会長 この施設の中の公共部分に使うということですか。

○新井管財第2部次長 はい。市役所の整備とかには充てないものでございます。

○上條会長 なるほど。わかりました。

ほかにはいかがですか。よろしいですか。井岡委員。

○井岡委員 すみません、ちょっと違うかもしれませんが、私は実際ここへ、5、6年前に京急電鉄のとてもお得なチケットで三崎口まで行きまして、半島をちょっと回ったことがあるのですけれども、京急の電車はどんどん着くのに三崎口からの公共交通機関であるバスが大変少なくて、これではなかなか、今若い人たちも車を持つ方が少ないので、観光としての効果が出ないのではないかとそのときすごく感じました。こんな自然もすごくいい施設があるのに、有効活用したほうがいいのではないかと思います。今回、バスも調べてみたのですが、やはり少なくて、30分に1本とか。そうするともう少し、先ほどの公共的ではないのですけれども、そういうところにも力を入れて、行きやすさとか出かけやすさとかが期待できたらいいなと思いました。

○新井管財第2部次長 ありがとうございます。当然ですけれども、来てもらうお客様がファミリー層で、多分車の利用が多かったと思うのですが、これからミドル層の方とかご婦人方がいらっしゃるようになれば、当然ですけれども公共交通機関についても、横須賀市も京浜急行電鉄に働きかけをしていくものと思っております。

○上條会長 よろしいでしょうか。ほかにはいかがですか。

それでは、ご意見も出尽くしたようですので、さまざま出た意見については横須賀市等に意見具申していただけるとありがたいと思っております。

諮問どおり決定したいと存じますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○上條会長 ありがとうございます。それでは、諮問どおり決定いたします。

### 第3諮問

東京都渋谷区神宮前5丁目に所在する土地及び建物等を東京都に対し、教育研究施設等複合施設及びその敷地として時価売払いすることについて

○上條会長 第3諮問の審議に移りたいと思います。第3諮問は、東京都渋谷区神宮前5丁目に所在する土地及び建物等を東京都に対し、教育研究施設等複合施設及びその敷地として時価売払いすることについて審議いたします。

それでは、事務局から諮問事項の説明をお願いします。

○倉林管財第1部長 それでは第3諮問、東京都渋谷区神宮前5丁目に所在します土地及び建物等を東京都に対し、教育研究施設等複合施設及びその敷地として時価売払いすることについてご説明いたします。前方のスクリーン、あるいはお手元のスライド資料を適宜ご覧いただければと思います。

まず、本財産につきましては、かつて国が設置しました国立の児童厚生施設、旧こどもの城でございまして、現在は年金特別会計、子ども・子育て支援勘定所属の普通財産となっております。

沿革的には平成27年3月にこどもの城が閉館されました後、同年12月に行政財産としての用途廃止がございまして、昨年、平成30年11月に内閣府より関東財務局に対して売り払いの処分依頼があったものでございます。

こちらは案内図になります。本財産を赤枠で表示してございます。本財産はJR山手線渋谷駅の北東約0.6キロメートルに位置しまして、周辺には国連大学や青山学院大学、商業施設などが所在してございます。都市計画上は青山通りから30メートルまでが商業地域、その他が第2種住居地域に指定されています。建ぺい率はそれぞれ80%及び60%、容積率は特定街区の指定を受けていまして350%となっております。

こちらは現況図でございます。本財産を赤枠で表示しております。左上が北になりますが、現況は東西約100メートル、南北約140メートルの平坦な土地でございまして、地上には旧こどもの城の建物が現存しております。

こちらは旧こどもの城を正面から見た写真でございます。旧こどもの城は築33年の地上13階、地下4階建ての鉄筋コンクリート造、延べ床面積約42,000平方メートルとなっております。

本地周辺の状況はこのような形になってございます。写真向かって上に国連大学、左手には住宅展示場、さらに後背地には住宅街が形成されてございます。

こちらのスライドは旧こどもの城の利用状況、施設の概要を示したものでございます。旧こどもの城は青山円形劇場、青山劇場のほか、子どもが遊ぶプレイホールや音楽ロビー、スタジオなどの子ども向けの遊び場や文化活動の拠点として利用されてきました。

こちらは今後の利用計画です。東京都は旧こどもの城を誰もが利用できる施設へとリノベーションした上で、ダイバーシティの実現に向けた複合施設、仮称「都民の城」として、こちらのスライドにありますような教育研究、起業・創業支援あるいは雇用・就業支援、福祉人材育成、スポーツ施設といった機能からなる複合施設を整備したいとしております。なお、各施設の具体的な配置等詳細な利用計画につきましては、現在東京都において検討中でございます。

次に、本財産の必要性及び緊急性について施設ごとに説明させていただきます。

まず教育研究施設でございます。東京都は、人生100年時代において高齢者が社会とつながりを持ち続け活躍できるまち、生涯現役都市の構築を推進していくことが重要と考えていまして、何歳になっても学び直し、職場復帰や転職が可能となるリカレント教育を拡充するために、首都大学東京といった大学と連携しまして様々なプログラムを提供しようとするものでございます。

次は、起業・創業支援施設でございます。こちらは2つの機能を持たせたいとしております。1つ目は女性による起業・創業を支援する女性経営者等の活躍促進施設です。都内産業の活性化のためには女性経営者の活躍をさらに推進する必要がございますが、働く女性が増えているものの、出産、育児を乗り越えて活躍する女性経営者が少ない状況です。企業経営を志す女性から見ると、ロールモデルが少ないといった課題に直面しております。このため経営に必要な知識ですとか、女性経営者が共通して抱える課題解決のノウハウを提供するといったものでございます。

2つ目はコンテンツ産業向けの創業支援施設でございます。都内には、ゲーム、アニメ、映画といったコンテンツ産業が集積してございます。こうしたコンテンツ産業は情報発信力が高いという特徴がございますので、東京都としては重点産業として育成すべく創業支援施設をつくらうとするものでございます。

次は雇用・就業支援施設でございます。東京都の人口は2025年をピークに減少に転じる見込みとなっておりますことから、東京都では持続的な成長のためには企業の生産性向上に取り組むとともに、担い手となる労働力を確保していくことが必要と考えており、そのため企業の働き方改革等に関する支援施設ですとか、女性、シニア層、障害者などの多様な人材活躍に向けた就業支援施設をつくらうとするものでございます。

次は福祉人材育成施設でございます。東京都では子どもを安心して産み育てられるまち、また、高齢者が安心して暮らせる社会を実現するために、保育や介護といった福祉サービスの拡充を図りまして、利用者数を増やしていくことを政策目標として掲げております。このため、福祉サービスを支える担い手の人材の確保、育成、そして定着に向けた取組みも重要ですので、そういった人づくりの観点から、担い手に対する各種研修の実施体制を強化しようとするものでございます。

最後はスポーツ施設でございます。東京都では障害のある人もない人も、誰もがスポーツを楽しめる「スポーツ都市東京」の実現を目指しておりまして、スポーツのできる環境を整備することで都民のスポーツ実施率の向上を図ろうとしております。また、都市化の進展もございまして、子どもの遊び場が減少しているといった事情もありますので、子どもの遊び場も含めて誰もが利用可能なスポーツ施設を整備しようとするものでございます。

以上のとおり、いずれも現下の都政の課題解決に資するものでございまして、本財

産を取得する必要性、緊急性は認められますことから、当審議会にお諮りすることとしたものでございます。

次に、事業スケジュールについてご説明いたします。東京都は今年の9月頃に本財産の取得を予定しており、取得後速やかに改修工事を実施して、来年、東京オリンピック・パラリンピックで暫定活用した上で、2023年度に複合施設としての運営開始を予定しております。

東京都は本財産を取得した後、当面の活用として、先ほど申し上げました東京オリンピック・パラリンピック競技大会のために、本施設の4階以下の部分について、例えばボランティアの研修会場、スタッフ等の待機・休憩場所、物品等の一時保管場所、また大会関係者の駐車場等として一時利用することを予定しております。

最後に、本財産の処分条件等についてご説明いたします。

まず契約方式につきまして、会計法上の取り扱い、ルールでございますけれども、先ほどの第2諮問でご説明いたしましたとおり、国の売買契約は一般競争入札が原則でございますけれども、政令で定める場合には随意契約によることができるとされております。本件につきましては、東京都が複合施設として、先ほど申し上げました公共利用での財産取得でございますことから、政令の規定に基づきまして随意契約を行う予定でございます。また、本財産は内閣府より時価売払いによる処分依頼を受けておりますことから、全面積を時価売払いするものでございます。なお、用途指定につきましては、地方公共団体に対する時価売払いでありますことから、付さないことといたします。

私からの説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

○上條会長 ありがとうございます。それでは、ただいまの諮問事項につきまして、ご意見、ご質問等ございましたらよろしくお願い申し上げます。どうぞ、長谷川委員。

○長谷川委員 旧こどもの城のときの利用状況というスライドを見ると、本当に子どもに関わること、劇場もあればコンピューター、プレイルームだとかファミリーラウンジだとか、プールがあつて、体育室があつて、全て子どもに特化した施設だということで、非常にこの施設の性格づけがよく分かるんですけれども、逆に言えば今度は都民の城ということでもありますけれども、複合施設ということで、ある意味仕方がない部分があるんでしょうが、あまりにも、教育研究から企業創業から雇用就業支援もろもろ、たくさんあつて、一体ここは何の施設なのかという気がします。

それでも、例えば東京都の中に似たような施設があまりなくて、緊急性があってここに集めなければいけないということなら、非常によく分かるのですが、多分似たような施設がほかにもあるのではないかと推察するのですけれども、そうしたときに、一体ここで何を狙っているのかがどうしても疑問に感じてしまいます。その辺、東京都はどのように考えているのでしょうか。

○倉林管財第1部長 東京都ではこうした、青山通りに面していて大変ポテンシャルの高い土地でございますので、都のいろいろな政策実現につながるようなことをやりたいということで、今回複合施設にしたいということでございました。

また、東京都では類似の事業ということで、都の他の事業もありますし、あるいは地元の渋谷区でも似たような事業もある、あるいは地域の方からもいろいろな要望があるかもしれないということで、当然ながら地元の区とも事業内容の詳細決定については重複感がないように、渋谷区とも連携しながら詳細を詰めていく、また地域の方々からもいろいろな要望を踏まえて具体的な事業内容について詰めていきたい、そういった方向性を聞いております。

○上條会長 よろしいですか。では、金野委員、どうぞ。

○金野委員 私も同じこの図についてお聞きしたいのですけれども、同じようなご質問なのですが、例えばここに保育室であったり、そういうサービスを実際に提供していらっしゃるということなののでしょうか。それはどこに移転されるとか、今実際にやっていたらサービスの移転先は手当てされているのですか。

○倉林管財第1部長 既にこどもの城は平成27年3月に閉館しております。事業内容を引き継ぐということではございません。

○金野委員 例えば実際に、その保育室はどこに移転されたということはお存じでしょうか。

○倉林管財第1部長 おそらく来館されるお子様の保育だと思しますので、そういった意味では純減ということではないのでしょうか。

○金野委員 わかりました。ありがとうございます。

○上條会長 井岡委員、どうぞ。

○井岡委員 私は個人的には、こどもの城はオープンした33年前から子どもを連れて利用させていただいて、実は海外から帰ってきたばかりで、東京にまだ小さい子を安心して連れていける場所がなかったものですから、本当に画期的な、中にプールも

ありますし、音楽スタジオとか、ビデオから、屋上庭園なんかも本当にフルに活用させていただきます。4年前ですか、まだそんなに建物は古くないのに何で閉めてしまうのという、とても残念な想いで見ていたのが、またこのまま使っていこうという案には大変感激というか、うれしく思いました。

ただ、本当に先ほどと同じで、この案を見ているとあまりにも入れるものが多過ぎて、一体何の施設なのか、どれも中途半端になってしまうのではないかとちょっと気になりました。

実際、すぐそばにあった都の児童館も大分前になくなっております。それも含めて、あの辺の子どもの施設がなくなったなと思っておりましたので、希望ですが、もう少し子どものための施設、それから例えば、地方にそういうものができるとしても、その見本的な、トップを走るような施設ができるといいなと考えております。女性経営者といいますけれども、たしかそのすぐそばに女性関係の施設がありますよね。ですから、もうちょっと絞った使い方をしていただけたいような気もいたします。それは私の感想ですが。

以上です。

○倉林管財第1部長 今東京都から聞いておりますことは、先ほどお話がありましたけれども、東京都児童会館が平成24年3月に閉館した後、こちらの国のこどもの城も閉館したと。ですので、渋谷区からすると2つの子どもの施設がなくなったということもありまして、地元から子ども関係の施設をつくってほしいという要望も聞いてございます。そういった話を受けまして、東京都では、これまでこどもの城が担ってきた子どものための機能といったことにも当然留意しつつ、これから活用を検討していきたいと聞いてございます。

それと先ほど、この近辺にも女性関係の施設があるとご指摘がありました。確かにこどもの城の裏手に東京ウィメンズプラザという女性施策の、東京都の拠点があるんですけども、当然その辺は東京都でもどうすみ分けするのか、重複感がないように事業を展開するように私どもからも伝えていきたいと考えてございます。

○井岡委員 ありがとうございます。

○上條会長 ほかにいかがでしょうか。伊藤委員。

○伊藤委員 本案件はいろいろな事情から東京都に決定されたこと、これはこれでやむを得ないと承知しておりますけれども、1つ個人的な意見として提案を述べますと、

案件に応じて売却の相手方を民間対象にしてはどうかという提案です。案内図にもありましたけれども、本件は渋谷それから表参道と、二駅使える、俗に言う希少性のある一等地なわけでありまして、昨日実はざっくり、相続税の路線価も青山通りに振ってありますから、本当に大雑把に評価しても、土地だけでも400億円から500億円ぐらいの価格になるんですね。

そうすると、財閥系のデベロッパーや、いろいろな投資法人、場合によっては反対側の青山学院だって拡張か何かで欲しいという需要も見込まれるので、たられればですけども、相当参加者が手を挙げて、民間ですから需要が強い中で、先ほど言った価格よりも相当上回る価格で落札されるのは目に見えています。都心の一等地については民間にもチャンスを与えてあげたほうがいいのではないかと思います。この辺は複雑な仕組みがあるのかどうかわかりませんが、一考されてしかるべきだと思いますので、一応提案をさせていただきます。

○倉林管財第1部長 やはり国有地は国民共有の財産でございますので、一般的な処分ルールとして公用、公共利用を優先するという考えでございます。それを基本として処分を進めております。そういったことから、一般競争入札に付す前に、まずは地方公共団体に取得要望を募りまして、今回東京都から取得要望があったということ、私ども東京都に処分する予定ではございますけれども、それはあくまでも不動産鑑定士の算定した鑑定評価をベースに、時価により処分することにしております。

○上條会長 野並委員、どうぞ。

○野並委員 私も皆さんと同じように、あまりにも寄せ集めの施設だなと思って、統一感もないし共通するキーワードもないし、いろいろな機能のシナジー効果みたいなものもあまり期待できないし、都が何を考えているのかよく分からない。とにかくまずはこの施設が欲しいということが最初にあって、何か利用計画を立てないと取得できないから後づけて何かやったのかなという気すらします。もし再考できるのであれば再考したほうがいいのではないかという感じがいたします。

○田中関東財務局長 今回の再考という意味は計画の再考でしょうか。それとも売却先の再考でしょうか。

○野並委員 相手先を都にするかどうかです。

○倉林管財第1部長 東京都ではこういった複合施設、共通するキーワードとしてダイバーシティの実現に向けた複合施設ということですけども、先ほど野並委員から

いただいたご意見については、十分東京都に伝えていきたいと考えております。

○上條会長 ちょっと1点よろしいでしょうか。多分委員共通の感覚なのだろうと思うのですが、これだけの土地、建物というのは、渋谷・青山周辺で見ると、まとまっているのはここぐらいしかないのではないかという希少な物件であるということと、東京都が計画をしている内容は、利用目的が非常に不明瞭、幕の内弁当的な施設で、既存の施設がもうあって、そこに指導者なり、これは器の問題を言っていますけれども、これを全部やろうと思うと中には相当なレベルの高い人が必要になりますよね。そういうものがあって、そこで働く指導者をここで集約したような施設にしようとしているのかというのもよく分からないのですね。

おそらく東京都としては、これだけの土地はなかなか出てこないし、将来的に何か有効活用したいという前提があって、とりあえずというのはおかしいけれども、こういう複合施設的なものに目的を設定して譲り受けようという思いがあるのかなというのが透けて見えることは事実であって、そうすると国としては、売却してしまうと、売ってしまったら都が何をしようが全然手がつけられないという、あとは都にお任せで、国としては何の制約もかけられないことになってしまうのか、それとも何らかの形で意見を言うことができ、条件なり何なり、厳しい条件はつけられないでしょうけれども、そういう申し入れができるのか、その辺はいかがですか。

○倉林管財第1部長 処分上のルールとしましては、地方公共団体に対する時価売払いでの処分でございますことから、先ほど申し上げました用途指定みたいなルールづけはできませんけれども、自治体であれば当然議会なりからのチェックで牽制機能が働くのではないかとといったこともあって、国としては用途指定を付さない取扱いとするといった経緯がございます。

○上條会長 では、すみません。それであればやはり売却の段階で、東京都に対しては、審議会でもこういう意見が出ていますので、用途について公共性とか将来的な意味合いのある使われ方をきちんとするように、申し入れをしていただいて、それが議会できちんと牽制されるような形をとっていただきたいなという気がいたします。

○倉林管財第1部長 ご懸念の点につきましては、東京都に対してしっかり伝えていきたいと考えております。

○田中関東財務局長 皆さん、ありがとうございます。私どもも、委員の皆様方からいただきました論点については十分問題意識を持っているところでございます。

つきましては、内閣府から売却を依頼された昨年来、その利用計画の具体性を求めてまいりました。東京都は東京都で、誰もが利用できる施設とするべく都庁で検討を重ねてきたことは事実でございます。地元区民とも情報提供をした上で、基本的な考え方を取りまとめて今日お示しをしているところでございます。

この中での一つ一つの用途はそれぞれに公共性を有しているものだとは思っております。非常に大きい建物でございますので、そういう中では、幕の内弁当ということでございますけれども、多機能の施設として利用されるということは、公共用投資の政策の遂行という意味においては一定の役割を果たし得るものだという評価はしております。

私も子どもがおりまして、こどもの城を音楽関係で活用しており、非常に寂しい思いをしている者としては、どうしても当時の非常に一体感のある施設から、こういう多機能のものになっていいのかという価値観の問題はあるのですけれども、やはり政策当局としては、こういう一等地を利用しまして、さまざまな施策を遂行していくということについては一定の評価ができると思っております。

さらにはもう一つ、先ほどございましたように、2020年のオリンピック・パラリンピックにおける施設というものは、現状の既存の施設を最大限有効活用していかなければ乗り越えられないところまで来ているということに鑑みますと、この施設は新国立競技場にも非常に近いところでございますので、一定の相当な有効活用が図られるであろうと。これにつきましてはオリンピック委員会、そして東京都のお互いの負担がございましたけれども、東京都としても一定の責任を果たすべく、どういう手当てをしていくかという中では、この財産は目下非常に緊急の課題になっているという状況もございます。

全体としましては、私どもとして、事務局として今日ご審議いただく前提としましての与件は一定程度クリアできていると思っておりますけれども、一方で、今日ご指摘いただいたところは国民全体の声でもあると思っておりますので、そこにつきましてはしっかりとお伝えしていきたいと考えています。ありがとうございます。

○上條会長 財務局長、ありがとうございます。

ただいま大変詳細な説明をいただきましたけれども、それ以外のご質問、ご意見等ございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、ご意見も出尽くしたようですので、諮問どおり決定したいと存じますが、

よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○上條会長 それでは諮問どおり決定させていただきます。

ぜひ委員からの意見につきましては東京都へ申し入れをしていただきたいと思います。

○倉林管財第1部長 承知しました。

#### 第4 諮問

東京都中野区新井3丁目に所在する土地を中野区に対し、小学校等敷地として時価売払いすることについて

○上條会長 次に、第4 諮問の審議に移りたいと思います。第4 諮問は東京都中野区新井3丁目に所在する土地を中野区に対し、小学校等敷地として時価売払いすることについて審議いたします。

それでは、事務局から諮問事項の説明をお願いします。

○内田管財第2部次長 管財第2部次長の内田でございます。それでは第4 諮問につきましてご説明いたします。

本件は、東京都中野区新井3丁目に所在する土地を中野区に対し、小学校等敷地として時価売払いするものでございます。前方のスライドをご覧ください。

本財産を赤枠で表示しております。本財産は西武新宿線沼袋駅の南南西約0.7キロメートルに位置し、区立平和の森公園や東京都下水道局中野水再生センターに隣接し、周辺は戸建て住宅や集合住宅が建ち並ぶ住宅地域となっております。都市計画は第1種住居地域に指定されており、建ぺい率は60%、容積率は200%となっております。

次にスライドの現況図をご覧ください。本財産を赤枠と青枠で表示しております。赤枠は昭島市に所在する国際法務総合センターへ移転したことに伴い廃止された矯正研究所東京支所であり、青枠は国家公務員宿舎の削減計画で廃止された法務省の省庁別宿舎で、いずれも平成30年3月に法務省東京矯正管区から引き受けたものでございます。現況は東側、西側、南側の区道に接し、北側の中野水再生センターの敷地の構内通路に接する東西約250メートル、南北約75メートルの台形状の不整形な土

地で、面積は15,584平方メートルでございます。本財産上には、主に昭和60年から昭和63年に建築された鉄筋コンクリート及び鉄骨造の1階から3階建ての研修所及び宿舎が存在しております。

次に、スライドの利用計画図をご覧ください。中野区は本財産の西側に隣接する区立平和の森小学校の移転用地として本財産を取得し、小学校等を整備する計画としております。計画の内容としては、本財産の東側に地上4階建ての校舎を建設し、西側に運動場を設置することとしており、校舎の延べ床面積は約10,000平方メートルを予定しております。また、小学校には地域開放型学校図書館と地域子育て支援拠点事業の子育て広場、放課後児童クラブ、放課後子ども教室を一体整備したキッズプラザを併設し、地域住民に開放することを計画しております。

また、次のスライドに写真を表示しておりますが、本財産の北側中央付近には大正4年に建築された旧中野刑務所の正門があります。この正門は旧司法省に在籍した建築家、後藤慶二の現存する唯一の作品であり、刑務所開設当時の煉瓦造りを今に残す歴史的・文化的建造物であり、日本建築家協会や地元住民からの保存要望を踏まえ、中野区において検討した結果、現地での保存を決定したところです。中野区はこの正門について、小学校等敷地として取得後、区の文化財指定を経て、東京都の文化財指定を目指すとしております。

利用計画図に戻りまして、次に道路予定地についてご説明します。本財産の北側に所在する区立平和の森公園は災害時の広域避難場所に指定されておりますが、周辺地区は住宅が密集しており、区立平和の森公園への避難経路が狭いことや少ないことから、中野区は平成5年11月に平和の森公園周辺地区地区計画を策定し、道路整備を行うことを計画しております。この地区計画の中で本財産の一部が道路予定地となっていることから、中野区は本財産南側の私有地の用地買収が完了した後、道路整備を行うこととしております。

次に、本財産取得の必要性及び緊急性についてご説明します。次のスライドをご覧ください。区立平和の森小学校は平成23年度に旧野方小学校に旧沼袋小学校の一部を統合して区立平和の森小学校として創立しましたが、その後の児童数の増加により施設が狭隘となっております。

次のスライドをご覧ください。児童数の増加による教室不足に対応するため、これまで普通教室以外で使用していた教室を普通教室に転用して対応してきましたが、今

年度に転用できる教室がなくなったことから、現在校庭に4教室分のプレハブの仮設校舎を建設しており、今年度末には完成すると聞いております。また、仮設校舎の建設により狭くなった校庭を確保するため、本財産の一部を仮校庭として現在暫定活用している状況です。

さらに、次のスライドで表示しておりますとおり、周辺ではマンション建設が進んでいることもあり、平成31年4月の児童数は710名であったものが、数年後には800名を超える見込みとなっております。加えて現校舎も昭和33年の竣工で、築60年を経過し老朽化が進んでいること、また、PTA連合会等から中野区に対して新校舎を早期に建設するよう要望書が提出されていることもあり、中野区は新たな小学校整備が喫緊の課題となっております。

次に、事業スケジュールについてご説明します。スライドをご覧ください。中野区では本財産を今年度中に取得し、今年度から2020年度までに基本設計、実施設計及び既存建物解体を行い、2021年度から2022年度にかけて建設工事を行った後、2023年度、令和5年度の開校を予定しております。

最後に本財産の処分条件等についてご説明します。スライドをご覧ください。会計法の取扱いや契約方式につきましては第2諮問でご説明したとおりでございます。

次のスライドをご覧ください。本件については中野区が小学校等敷地として公用に供することから随意契約を行うこととします。また、本財産の一部は国際法務総合センターへの移転に伴い用途廃止された庁舎跡地で、その整備財源となっていること、また一部は国家公務員宿舎の削減計画により廃止された宿舎跡地であり、跡地の処分収入は復興財源に充てることとされていることから、全面積を時価売払いするものがございます。なお、用途指定は地方公共団体に対する時価売払いであることから付さないこととします。

以上で説明を終わります。

○上條会長 ありがとうございます。

ただいまの諮問事項につきまして、ご意見、ご質問がございましたらお願いいたします。どうぞ、神委員。

○神委員 1点目は、旧中野刑務所の正門をこのままこの場所に残すという形ですね。何か小学校にそぐわないような感じで、むしろこれを残すならば矯正会館に近いところに残すほうがまだ一体性があるかなと私は感じました。

2点目は、今ある平和の森小学校は全部取り壊してここに移るのですか。それともこの土地もまた小学校として利用されるのですか。その辺のことは伺っているのでしょうか。

○内田管財第2部次長 2点ご質問をいただきました。最初の正門を残す場所ですが、これは残すこと自体につきましても、区民や学識有識者の意見を聞くなどして中野区の区議会でもかなり議論されたようですけれども、最終的には生きた歴史を学ぶということで存置する方針を決定されたと聞いております。

検討に当たりましては5つの案が提示されたようでございます。正門の内部見学を可能とする現地保存する案とか、これは費用が2億3,000万円かかる。次に外部見学のみ現地保存、これは費用が8,500万。他へ移築する方法は、費用が4億円かかる。一部を保存する方法が、費用が1億3,000万円。最終的に映像や模型での記録保存が1,300万円。こういったいろいろな方法で種々検討された結果、最終的には費用対効果の面もあったかと思っておりますけれども、現地で保存すると決定されたと聞いております。

もう一つの今の平和の森小学校の跡地の話でございますが、跡地の具体的な利用計画につきましては現時点では未定と聞いております。ただ、中野区には平成28年に策定した、「新しい中野をつくる10カ年計画」というのがございまして、その中で、現平和の森小学校の跡地は、民間等の活力を活用しながら周辺への住環境に配慮した都市基盤整備を進めるとともに防災まちづくり等への活用を図るとのこととされておりますので、これに沿った取組みが図られるものと当局としては期待しているところでございます。

○上條会長 よろしいですか。ほかにはいかがでしょうか。伊藤委員。

○伊藤委員 土地面積15,584平方メートルと学級数からある程度目安の面積が出るというのですけれども、この予定の小学校の学級数は何クラスぐらいなのでしょう。

○内田管財第2部次長 学級数は24学級を予定しております。

○伊藤委員 その数字からいくと、この約15,000平方メートルというのは妥当な面積という認識でよろしいのですか。

○内田管財第2部次長 規模基準というのは、校舎の部分と運動場の部分と分かれておりまして、今の24学級というのは校舎の部分だと思うのですが、これは文部科学

省が作成している基準で比較しますと、115%になります。ただ、運動場は、現在は基準の50%ぐらいしかないのですが、それが本地に移転すれば80%まで上がる予定になっております。

○伊藤委員 妥当なところだということですね。

○内田管財第2部次長 妥当だと考えております。

○上條会長 よろしいですか。

○伊藤委員 はい。

○上條会長 今のことに関してお聞きしたいのですけれども、運動場に道路予定地があって道路整備をしますよね。そうすると分断してしまいますよね。そうすると、非常に使い勝手が悪い。道路を地下にくぐらせるほどお金をかけることも考えにくいので、これはどのように中野区としては考えていらっしゃるのですか。

○内田管財第2部次長 区画道路ですけれども、現在、整備率、買収率が実は3割ぐらいしかなくて、南側を買収しないことには整備が進まないということで、実は平成5年に地区計画ができたのですが、まだそのぐらいの整備率だということでございます。ですので、当面はここ一帯で運動場として使いたいというのが中野区の希望でございまして、分断されます東側の部分、校舎の西側の部分ですが、ここに150メートルのトラックができる。そこが将来的に、道路ができたときには東と西をどうやっとうまく活用していくのかは今後検討していくと。道路がありますので、児童の安全に配慮しながら検討していきたいというのが今の考えでございます。

○上條会長 ありがとうございます。ほかにはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは意見も出尽くしたようですので、諮問どおり決定したいと存じますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○上條会長 ありがとうございます。それでは諮問どおり決定いたします。

以上、諮問事項4件につきましては、後ほど関東財務局長に対しまして答申書をお渡しすることといたします。

## 報告事項

### 1. 国有財産関東地方審議会答申案件の処理状況等について

○上條会長 続きまして、報告事項が2件あるようですので、事務局からお願いいたします。

○大須管財第1部次長 管財第1部次長の大須でございます。報告事項1についてご説明いたします。お手元の資料5-⑤ですね。それから前方スクリーン、資料6の65ページ以降もご参照いただければと存じます。

まず、お手元の資料、国有財産関東地方審議会答申案件の処理状況についての1ページでございます。平成26年度から平成30年度の過去5年間の処理状況でございますが、ご答申をいただいた案件のうち契約に至っていないものが2件、処分等の方針を白紙に戻したものが2件という状況になっております。また、平成25年度以前に答申をいただいた案件のうち処理が完結していないものが2件という状況になっております。

資料の2ページでございますけれども、昨年6月開催の当審議会での報告以降に処分等の方針を新たに白紙に戻したものについてご説明いたします。

本件は、平成29年9月開催の審議会においてご答申をいただきました新潟県佐渡市相川下戸村に所在します土地を佐渡市に対し、認定こども園敷地として時価売却することとした案件でございますが、佐渡市において地元の意見を踏まえ再検討した結果、他の土地に建設する方針に変更されまして、本年4月、同市が本地の取得要望を取り下げましたことから、本地に係る処分等の方針を白紙に戻したものでございます。

次に、平成25年度以前の答申案件のうち処理が完結していないものについてご説明いたします。

まず1件目でございます。平成20年8月の審議会におきましてご答申をいただきました、茨城県ひたちなか市新光町に所在する土地をひたちなか市及び東海村に対して、ごみ処理施設敷地として無償貸付することとした案件でございます。前方スクリーンにお示ししたとおり、不燃ごみ等処理施設、赤で示した部分でございますけれども、こちらの整備につきましては東日本大震災の影響によりまして事業が延期となっているものでございます。本年4月に両地方公共団体から、令和4年度に都市計画決定、令和6年度に供用開始の旨スケジュールが示されております。私どもとしましては、示されたスケジュールに沿って処理を進めたいと考えております。

2件目でございます。こちらは平成21年12月の審議会においてご答申をいただきました、千葉県柏市柏の葉に所在する土地を東京大学に対して、大学施設敷地として時価売払いすることとした案件でございます。本件につきましては、東京大学において予算上の制約があることから分割して売払いを行っているものでございます。私どもといたしましては、引き続きフォローアップを行ってまいりたいと考えております。

以上で報告事項1の説明を終わります。

○上條会長 ありがとうございます。

ただいまの報告事項につきまして何かご意見等ございますでしょうか。よろしいですか。

## 報告事項

### 2. 庁舎等使用調整計画について

○上條会長 それでは2件目の報告事項の説明をお願いします。

○大須管財第1部次長 引き続きまして報告事項2についてご説明いたします。お手元の資料は5-⑥になります。庁舎等使用調整計画についてでございます。

まず1ページでございますけれども、庁舎等使用調整計画とは、入居官署の退去などにより生じた空きスペースが600平方メートル以上の庁舎につきまして、有効活用を図るべく省庁間の調整を行うものでございます。使用調整計画は、国の庁舎等の使用調整等に関する特別措置法第4条に基づき、財務局案の報告を踏まえまして財務省において策定することとされておりまして、使用調整計画を策定した事案につきまして当審議会においてご報告しているものでございます。

今回ご報告いたします、気象衛星センター庁舎に係る使用調整計画につきましては、本年3月28日に開催されました財政制度等審議会です承を得まして、4月8日に財務省において処理方針を策定いたしました。

お手元の資料3ページでございますが、この使用調整計画は、東京都清瀬市に所在します気象衛星センター庁舎における気象衛星運用業務を民間委託したことにより生じた空きスペースを活用して、気象庁の大手町庁舎に入居している東京管区気象台を移転させるものでございます。

お手元の資料4ページでございますけれども、国有財産法第10条による調整事案についてご説明いたします。こちらは先ほど申し上げました使用調整と違いまして、調整対象面積が600平方メートル未満の事案につきまして、財務局長が省庁間の調整を行うものでございます。これら6件の庁舎につきましては、効率的な使用を検討した結果を踏まえまして、調整概要の記載にあるとおり、借受けの解消、組織新設への対応、狭隘の解消などを図るものでございます。

以上で報告事項2の説明を終わります。

○上條会長 ありがとうございます。

何かご意見等ございますでしょうか。よろしいでしょうか。

その他

財政制度等審議会国有財産分科会における議論の状況について

○上條会長 それでは最後に、先ほど冒頭の財務局長のお話でも触れられました、財政制度等審議会国有財産分科会における国有財産に関する議論の状況についてということで、事務局から説明をお願いいたします。よろしく申し上げます。

○倉林管財第1部長 現在財務省本省で行われております、財政制度等審議会国有財産分科会の議論の状況につきまして、簡単にご紹介いたします。前方スクリーン、あるいはお手元の資料5-⑦を適宜ご覧いただきたいと思います。

議論の論点は多々ありますけれども、そのうち当審議会に関係のあります、国有財産の有効活用の更なる促進についてでございますけれども、現状認識としましては、これまで売却を推進してきた結果として、未利用国有地のストックがだんだん減少してきております。

2つ目には、近年介護や保育などの分野で定期借地による貸付けを進めておりますけれども、介護・保育の単独利用しかできないといった現状にございます。このため課題としては、将来世代のニーズも考えますと、その有用性が高い、再取得の難しい財産については手放さずに、国が引き続き所有したまま有効活用、最適利用を図っていくことが必要ではないかということ、また今後の多様なニーズに対応していくためには、先ほどの定期借地の貸付けの利用用途の範囲を拡大することが必要ではないかということでございます。

特に1つ目の、売却せずに国が所有権を留保する財産、留保財産と言っておりますけれども、個別に見て今後どういった財産を留保していくのか、またその留保した財産をどう有効活用を図っていくのかにつきましては、各地域の国有財産地方審議会でご審議いただく予定と聞いておりますので、いずれ財務本省の審議会の答申がいただければ、改めてこの地方審議会の場におきましてもその答申内容について具体的にご説明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。

私からは以上でございます。

○上條会長 ありがとうございます。

#### 4 閉 会

○上條会長 以上をもちまして、本日予定されました議題は全て終了いたしました。

関東財務局長からご発言がございましたら、どうぞお願いいたします。

○田中関東財務局長 上條会長、ありがとうございます。本日は委員の皆様方、非常に貴重なご意見を賜りまして、ありがとうございます。いただきましたご意見、趣旨をしっかりと受けとめまして、調整するべきところは調整させていただいて、今後処理事務を進めてまいりたいと存じております。本日は誠にありがとうございました。

○上條会長 ありがとうございます。

次回の審議会の日取り等につきまして、事務局から連絡事項をお願いします。

○倉林管財第1部長 次回の審議会の開催につきましては、本年秋ごろを予定しております。本日はどうもありがとうございました。

○上條会長 ありがとうございます。

それでは、これをもちまして散会といたします。誠にありがとうございました。

午後3時49分閉会