

第 2 6 3 回

国有財産関東地方審議会議事録

令和元年10月15日

三番町共用会議所

2階大会議室

関 東 財 務 局

目 次

1. 開 会 -----	1
2. 委員紹介 -----	1
3. 会長互選 -----	3
4. 会長代理の指名 -----	3
5. 関東財務局長挨拶 -----	4
6. 諮問事項等審議 -----	5
諮問事項	
第1 諮問	
国が所有権を留保し、将来世代に残しておくべき、有用性が高く希少な財産 (留保財産) の選定基準について -----	5
第2 諮問	
神奈川県横浜市西区みなとみらい5丁目に所在する土地を二段階一般競争入 札に付すことについて -----	14
第3 諮問	
東京都渋谷区代々木2丁目及び3丁目に所在する土地を渋谷区に対し、区民 住宅等敷地及び特別養護老人ホーム等敷地として時価売払いすることについて -----	21
7. 閉 会 -----	29

午後 1 時 5 9 分開会

1 開 会

○倉林管財第 1 部長 それでは、ほぼ定刻となりましたので、ただいまから第 2 6 3 回 国有財産関東地方審議会を開会いたします。

本日は、ご多用のところご出席いただきまして、まことにありがとうございます。

事務局を務めさせていただいております関東財務局管財第 1 部長の倉林と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

本日は、委員改選後、初めての審議会となりますので、会長が選任されてございません。会長選任までの間、私のほうで進行役を務めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

まず、審議会の開会に当たりまして、委員の出席状況につきましてご報告させていただきます。

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 1 2 名中 9 名の方のご出席をいただいておりますので、本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 委員紹介

○倉林管財第 1 部長 次に、会長の互選に先立ちまして、委員の皆様をご紹介させていただきます。

お手元に資料 2 として委員名簿をお配りしてございますけれども、順にご紹介させていただきます。

まず、井岡智子様でございます。

○井岡委員 どうぞよろしくお願いいたします。

- 倉林管財第1部長 伊藤宏様でございます。
- 伊藤委員 よろしくお願ひいたします。
- 倉林管財第1部長 上條正仁様でございます。
- 上條委員 よろしくお願ひします。
- 倉林管財第1部長 小林治彦様でございます。
- 小林委員 小林でございます。よろしくお願ひいたします。
- 倉林管財第1部長 金野美奈子様でございます。
- 金野委員 金野です。よろしくお願ひいたします。
- 倉林管財第1部長 斉木正人様でございます。
- 斉木委員 斉木と申します。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。
- 倉林管財第1部長 澤野正明様でございます。
- 澤野委員 澤野です。よろしくお願ひします。
- 倉林管財第1部長 西尾京介様でございます。
- 西尾委員 西尾でございます。よろしくお願ひします。
- 倉林管財第1部長 長谷川秀行様でございます。
- 長谷川委員 長谷川です。よろしくお願ひします。
- 倉林管財第1部長 なお、竹内康様、藤倉まなみ様、松本暢子様につきましては、本日所用のため、ご欠席されてございます。

以上ご紹介させていただきました12名が委員の皆様方でございます。

続きまして、私ども事務局のメンバーをご紹介させていただきます。

まず、関東財務局長の北村でございます。

- 北村関東財務局長 北村でございます。よろしくお願ひいたします。
- 倉林管財第1部長 管財第2部長の三好でございます。
- 三好管財第2部長 三好でございます。よろしくお願ひします。
- 倉林管財第1部長 管財第1部次長の小野でございます。
- 小野管財第1部次長 小野でございます。よろしくお願ひいたします。
- 倉林管財第1部長 管財第2部次長の熊井でございます。
- 熊井管財第2部次長 熊井でございます。よろしくお願ひいたします。
- 倉林管財第1部長 管財第2部次長の蜂谷でございます。
- 蜂谷管財第2部次長 蜂谷でございます。よろしくお願ひいたします。

○倉林管財第1部長 以上でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

3 会長互選

○倉林管財第1部長 それでは、会長の互選に入らせていただきます。

当審議会の会長につきましては、国有財産法施行令第6条の5第1項の規定によりまして、委員の皆様方の互選により選任することになってございます。

会長の選任につきまして、どなたかご意見がございましたら、お願いいたします。

長谷川委員、お願いします。

○長谷川委員 上條委員に会長をお願いしたいと思います。

上條委員には、これまで会長として当審議会の運営を円滑に進めていただいております。今期も引き続きお願いできればと思います。

○倉林管財第1部長 ありがとうございます。ただいま長谷川委員から、上條委員に会長をお願いしたい旨のご提案がございましたけれども、皆様、いかがでございましょうか。

(「異議なし」の声あり)

○倉林管財第1部長 ありがとうございます。委員の皆様のご了解がございましたので、上條委員に会長をお願いしたいと思います。

上條委員におかれましては、会長席にお移りいただきたいと存じます。

それでは、上條会長から一言ご挨拶を頂戴しまして、この後の議事進行につきましては、上條会長に進めていただきます。

それでは、会長、よろしくお願いいたします。

○上條会長 ただいま皆様方より会長にご推挙いただきました上條でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

審議会の運営につきましては、円滑に進めてまいりたいと思いますので、引き続きのご協力をお願いしたいと存じます。どうぞよろしくお願いいたします。

4 会長代理の指名

○上條会長 それでは、まず初めに、会長代理の指名を行いたいと思います。

会長代理は、国有財産法施行令第6条の5第3項の規定により、会長があらかじめ指名することになっておりますので、私から指名させていただきます。

会長代理は井岡委員にお願いしたいと存じます。井岡委員、よろしくお願ひいたします。

○井岡委員 会長代理を務めさせていただきます井岡智子でございます。よろしくお願ひいたします。

5 関東財務局長挨拶

○上條会長 それでは、審議に入る前に、関東財務局長からご挨拶をいただきたいと存じます。

北村局長、よろしくお願ひいたします。

○北村関東財務局長 関東財務局長の北村でございます。よろしくお願ひいたします。第263回国有財産関東地方審議会の開催に当たり、一言ご挨拶を申し上げます。

本日は、委員の皆様には、ご多用のところ、当審議会にご出席いただきまして、まことにありがとうございます。また、このたびの委員改選におきまして、快く委員をお引き受けいただきまして、心から感謝申し上げます。

まず初めに、関東地方では、先の台風15号に加え、さらに広い範囲で記録的な大雨をもたらした台風19号により、各地で河川の氾濫が相次ぐなど甚大な被害が発生しており、被災された方々に対し、まずは心よりお見舞い申し上げます。

関東財務局では、一昨日、金融上の取り組みとして、金融機関に対して、預金の払い戻しなどに当たり、被災者に寄り添った柔軟な対応を要請したほか、国有財産の関係では、地域のニーズを踏まえ、被災者向けに国家公務員住宅の無償提供や、災害ごみの仮置き場としての国有地活用の取り組みを行っており、被災地への職員派遣も含め、被災者支援に万全を期してまいりたいと考えております。

さて、ご案内のとおり、当審議会は、国有財産法に基づき設置され、国有財産の管理処分 of 適正を期するために、委員の皆様方からご意見を賜り、ご審議をいただく場でございます。

本日は、3件の諮問事項につきましてご審議いただきますが、その前に、最近の国有財産行政を巡る動きにつきまして、2点ほどご報告させていただきたいと思ひます。

1点目は、新たな国有財産行政についてでございます。

本年6月、財務大臣の諮問機関である財政制度等審議会において、国有財産行政としては13年ぶりとなる答申が取りまとめられました。後ほど詳しくご説明いたしますが、国有財産の更なる有効活用など、令和の時代にふさわしい新たな行政の方向性が示されております。

今後は、個々の国有財産の状況等も踏まえ、地域にとって有用性が高く希少な国有財産については、将来世代につないでいくためにも、売却せずに保有し続けながら、これまで以上に多様な形で有効活用していくこととしております。現場の財務局としましては、新たな国有財産行政を円滑に執行してまいりたいと考えております。

2点目は、最近の国有財産の有効活用の取り組みでございます。

先ほど申しあげました災害時の被災者支援のための国有財産の活用のほか、来年の東京オリンピック・パラリンピックでは、首都圏の16カ所の国有地が競技会場として直接使用されたり、大会関係者の輸送拠点や駐車場などとして活用される予定になっております。

最後に、本日は、限られた時間ではございますが、委員の皆様方から忌憚のないご意見を賜りたいと存じますので、何とぞよろしくご指導のほどお願い申し上げまして、私からの挨拶とさせていただきます。

それでは、本日のご審議、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。

6 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3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

国が所有権を留保し、将来世代に残しておくべき、有用性が高く希少な財産（留保財産）の選定基準について

○上條会長 第1 諮問は、今もお話がありましたけれども、国が所有権を留保し、将来世代に残しておくべき、有用性が高く希少な財産（留保財産）の選定基準について、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。

それでは、第1 諮問、国が所有権を留保し、将来世代に残しておくべき、有用性が高く希少な財産、私どもでは留保財産と呼んでおりますけれども、この留保財産の選定基準についてご説明いたします。

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、スライドと同じものをご用意しておりますので、適宜ご覧いただければと思います。

まず初めに、これから申し上げる留保財産の関係につきましては、先ほど局長の挨拶にもございましたけれども、先般6月に取りまとめられました財政制度等審議会の答申において提言された制度改革の1つが、こちらのスライドの表題にございます「国有財産の管理処分にかかる見直し～国有財産の更なる有効活用～」というものでございます。

最初に、諮問事項の背景となります答申等の概要についてご説明いたします。

こちら、「現状と課題」とございますけれども、国有財産の状況を見ますと、未利用国有地のうち、国として保有する必要がないものについては、地方公共団体や民間に原則として速やかに売却しまして、財政収入の確保を図ってございます。これまで売却を推進してきた結果、未利用国有地のストックは減少してございます。

注書きにありますとおり、全国の未利用国有地のストックは、ピーク時には1万6,000件近くございましたが、直近では3,100件余りと、この16年間でピーク時の約2割の水準となっております。

ここで、売却などの対象としております未利用国有地というものはどういうものか、改めて確認しておきたいと思っております。

国有財産と言いましても、この図にありますとおり、いろいろなものがございまして、国が行政目的として現に使っております財産、庁舎ですとか宿舎などございますけれども、私どもが売却などの対象としております中ほどの赤色の部分ですけれども、未利用国有地、利用されていない土地ということでございますが、例えば公務員宿舎の跡地でございますとか庁舎の移転跡地といったものが代表例となります。

あくまで未利用ということでございますので、国が例えば地方公共団体に公園として貸付している土地ですとか、あるいは社会福祉法人に保育や介護の目的で定期借地している土地などは、未利用国有地にはなりませんけれども、国が貸し付けている土地がその用途を終えて国に返還されたときには、未利用国有地となります。まず、この未利用国有地というもののイメージをご理解いただければと存じます。

先ほどのスライドに戻りまして、「現状と課題」の2つ目の矢じりの部分ですけれども、未利用国有地につきましては、先ほど申し上げたとおり、売却を進めてきた結果、国有財産の希少性が高まっている状況でございます。このため、今ある国有財産を現在世代のみのために費消し尽くすのではなく、将来の地域や社会のニーズに備えるために、政策対応のツールとして地域に一定程度国有財産を確保しておく必要があるといったことが問題意識としてございます。

提言されております「主な見直し内容」としては、まず、地域にとって有用性が高く希少な国有地については、国が所有権を持ち続ける、留保財産と申しておりますけれども、つまり、売却せずに保有し続けながら、定期借地権による貸付、一定の期間に限って、期間の到来後には更地で返還されるという前提で土地の貸付を行いまして有効活用を図っていくと。

そして、この留保財産の活用にあたっては、これまでのような介護、保育といった具合に用途を限定せずに、商業施設なども含めまして、民間へのヒアリングなどを通じて多様なニーズの事前調査を行うとともに、必要に応じて協議会を設けまして、地方公共団体と活用方針について議論を行いまして、国として利用方針を策定していくということでございます。

1つ目の矢じりのところで、有効活用という言葉の後ろに括弧書きで最適利用という言葉で書いておりますけれども、先ほど申し上げたような形で、官民の幅広い知見を生かして、国として活用の最適解を考えていくということでございます。

このようにしまして留保財産の管理処分を進めていくわけですがけれども、まずは留保財産の選定基準の策定、どのような財産を持ち続けていくのか、その基準の策定、そしてその選定基準に基づいた留保財産の個別の選定、具体的にどこの財産を残していくのか、最後に、個々の留保財産をどういう用途で活用していくのか、利用方針の策定、これらにつきましては、各財務局に設けられております国有財産地方審議会で審議の上、決定すべきとされてございます。

なお、このほか、事情の変更などによりまして、先ほど申し上げた留保財産の選定基準を変更する場合ですとか、留保財産を新規に追加、あるいは留保財産から除外、留保の必要がなくなった場合につきましては、改めて地方審議会で審議の上、見直しを行うこととされてございます。

それでは、最初のステップであります留保財産の選定の考え方、選定基準をどうするかということでございます。

まず、先ほど申し上げました留保財産につきましては、国が所有権を留保、持ち続けて、将来世代に残しておくべき、有用性が高く希少な土地をそう呼んでおりますけれども、留保財産としては、人口が多い地域にあるものであれば、将来における行政需要の可能性ですとか、より多くの人の受益につながりますし、一度手放すと再取得が困難となるような土地が考えられます。

そこで、選定に当たっては各地方の経済・行政の中心となる地域に所在する一定規模以上の国有地を目安としながらも、個々の土地の特性など個別の要因も考慮して、総合的に判断して個々に決定すべきとされてございます。

このように地域・規模の要件と個別要因の2つのハードルがあるわけですがけれども、最初の地域・規模の要件は、あくまでも目安に過ぎませんけれども、次に申し上げますような要件が挙げられてございます。

地域要件につきましては、首都圏等におきましては首都圏整備法によります既成市街地、具体的には東京23区、武蔵野市、三鷹市、横浜市、川崎市、川口市が該当しますけれども、その他政令指定都市を基本としてございます。

関東財務局管内の政令市としましては、横浜市、川崎市のほか、相模原市、さいたま市、千葉市、新潟市が指定されております。

その上で、これらの政令指定都市等の中には、市町村編入などによりまして、地区で見ますと人口が少ない地区もございますので、人口集中という考え方も入れまして、国勢調査において設定されます統計上の地区、人口集中地区（D I D）を採用することとしてございます。

次の規模要件につきましては、これまでの介護や保育などの分野におけます国有地の活用実績なども踏まえまして、東京23区等の人口集中地区は1,000平方メートル以上、政令指定都市等における人口集中地区は2,000平方メートル以上の、ある程度まとまった土地を対象にすべきとされてございます。

なお、先ほど目安と申し上げましたけれども、この地域・規模の要件に該当しない地域など、各財務局の判断で設定することも可能とされてございます。

こちらは、さいたま市におけます人口集中地区になります。少し見にくいですが、赤枠内がさいたま市でございまして、灰色で示したところが人口集中地区、統計上の都市的地域、市街地の広がりを示したものでございます。

以上のような財政審の答申等を踏まえまして、関東財務局としての留保財産の選定基準（案）についてご説明いたします。

まず1として、中ほどの四角の囲みにあります地域・規模に関する要件に該当する未利用国有地等であって、立地条件、財産価値、人口・交通等の財産の特性や地域の実情といった個別要因、後ほどこの個別要因にはまた触れたいと思いますけれども、そういった個別要因も踏まえまして、所有権を留保することが適当と認められるものについては、留保財産として取り扱うものとする。

次に、2として、上記1の地域・規模に関する要件に該当しない財産であっても、個別要因を踏まえて留保することが適当と認められるものについては、留保財産として取り扱うことができるものとする。

こちらは、先ほど目安と申し上げましたけれども、1のような定量的な基準を設けますが、画一的・機械的に運用することは避けたいと思いますので、地域・規模要件を満たさなくとも、個別的な要因から優良な財産については、留保財産として拾い上げていくことも併せて定めさせていただきたいと思います。

こちらは、先ほど個別的な要因のところでも若干申し上げましたけれども、個々の未利用国有地といいますが、状況は千差万別でございますので、個別的な要因として、例えばこちらにありますような土地の特性として、敷地の形状ですとか道路付けなど、こういう点に着眼してはどうかといったものを参考として例示させていただいたものでございます。

本日は、この留保財産の選定基準（案）についてご審議いただきますけれども、ご承認いただければ、次回の審議会では、この選定基準に基づいて選定した個別の留保財産についてお諮りしたいと思います。

なお、留保財産の選定という、これから新たな制度が始まるわけですが、既に地方公共団体などから取得の要望を受け付けて売却に向けて具体的な手続を現に進めている財産の取扱いにつきましては、財務省通達に基づきまして、振り出しに戻す

ことはしない、留保財産とはせずに処理を進めることとしてございます。

最後に、関東財務局管内におけます留保財産のボリューム感、あくまでも現在のざっくりとしたイメージをお伝えしますと、関東財務局管内の未利用国有地は、足元で約1,500件ございます。このうち、先ほどご説明しました地域・規模要件を満たすものが大体70件弱。そこから既に自治体への売却などに向けて手続を進めているものですか、あるいは土壌汚染対策が必要な財産など、留保に回せないような財産も含んでおりますので、そこからこういった財産を除きますと、約30件くらいを対象に、今後個別の事情を丁寧に見まして、留保とすべきかどうか、具体的に検討を行っていく予定でございます。

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、ご質問等がございましたら、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、長谷川委員。

○長谷川委員 財政審答申等の概要②の2つ目の丸のところ、地域の特性として、経済・行政の中心となる地域という部分があります。それで、今回選ばれているところは、財政審の答申の中に含まれている首都圏整備法における既成市街地及び政令指定都市を基本とするということで、今回出された案はこれに基づいてこういうことになっているのだと思うのですが、先ほど言いましたように、例えば経済・行政の中心となるということを考えますと、特に行政の中心ですよ、この中には、例えば北関東の3県は入っていませんし、いわゆる県庁所在地でその地方の行政の中心になるようなところは入っていないことになるのですが、もちろん今回の選定基準(案)の2ポツのほうに、要件に該当しない財産であっても、適当と認められるものについては留保財産として取り扱うことができると書いてあるのはわかるのですが、最初の段階でここだけに限ってしまって、県庁所在地のような地方の行政上の中心になっているようなところを外すことについては、どういうふうに解釈すればいいのかと思います。

行政的な中心地ということだけじゃなくて、最初の財政審のところにもありますけれども、人口の多い地域に所在するという観点で見ても、ここに該当している東京23区ほか、いろいろな都市がありますが、それ以外でも首都圏ではかなり人口の多い都市はたくさんあると思うのですが、それも今回は入っていないと。その辺につい

でどう解釈すべきなのかということについて伺えるでしょうか。

○倉林管財第1部長 確かに地方の県庁所在地など、ご指摘のとおり、行政の中心ではありますけれども、ここはいろいろお考えがあらうかと思うのですが、私どもとしては、政令市をまずベースとしまして、それに該当しないところについては個別で拾うということで、先ほどの北関東3県という話でございますけれども、そこについて言いますと、やはり政令市の人口とは若干見劣り、少ない部分もございますので、そこは現に個別で見まして、留保財産に相当するようなものがありましたら、私どもとして積極的に拾っていきたいなと考えてございます。

○長谷川委員 例えば関東財務局以外の管内のところで、各財務局の管内にそれぞれ県庁所在地がいろいろあると思うのですけれども、そういうところが入っていないケースというのは、別に関東に限らず、あるのでしょうか。

○倉林管財第1部長 地方財務局の状況については、私ども全て承知しているわけではございませんけれども、県庁所在地であって地域基準として選んでいないところの中にはあると聞いてございます。

先月ですか、9月下旬に四国財務局でもこのような審議会がございましたけれども、香川、愛媛の県庁所在地は地域としては選定しておりますけれども、徳島、高知の県庁所在地については選んでいないと聞いております。

○上條会長 よろしいですか。ほかにはいかがですか。

○西尾委員 よろしいでしょうか。

○上條会長 西尾委員、どうぞ。

○西尾委員 初めて参加させていただくので、十分理解が及ばないところは教えていただきたいのですが、そもそも国有財産を留保するという考え方について、希少であるからとりあえず留保するというところまではよくわかるのですけれども、留保した上で、例えば定期借地権によって貸付を行うと、今後の利用も含めて、どのような考え方で、何を目的としてその土地の活用をしていくのかといったあたりについてお考えがあればお伺いしたいと思っております。それによってどのような財産を留保すべきかというところが変わってくるかと思っておりますので、希少だという観点で大都市圏の中心部を選ばれているのはよくわかったので、もしそのほかに留保する目的等、お考えのところがあればお教えいただきたいと思っております。

○倉林管財第1部長 留保財産につきましては、非常に希少な財産でございますので、

留保財産として選定する以上、地域によって用途が考えられると思います。その用途につきましては、土地が所在します地方公共団体のご意見を聞いたり、あるいは民間の事業者、マーケットサウンディングみたいな形で、対話して、広く呼びかけまして事業アイデアですとか参加しやすい条件設定を広く把握しまして、具体的な用途については検討していきたいと思っております。

○西尾委員 今の点についてはよく理解しましたので、重ねて質問させていただきたいのですが、例えば今般災害が発生しましたように、要するに国難に当たるような不測の事態が発生した場合に、例えば緊急事態として、災害対応であるとか、いろいろなところで土地の必要性が、既成市街地以外の部分でも広く発生する可能性ですとか、現に発生している部分もあろうかと思えます。

今回の留保の考え方は、これはこれで理解しております、今後の個別に選定する話も含めて、そういった観点で国の財産の活用、既に災害対応に活用されているものもあると承知していますが、それで十分であるのか、今後さらに検討していく必要があるのか、そういった点についてお伺いできればと思います。

○倉林管財第1部長 留保財産の活用につきましては、出口の部分の事業手法が定借に限ってございますので、委員ご指摘のとおり、防災上の用地とか、そうしますと、あくまでも定期借地につきましては建物所有が前提となりますので、そういった防災上の必要性等につきましては、今後、地方公共団体とお話をする中ではそういったご意見も出てこようかと思っておりますので、その辺は地方公共団体のお考えも尊重しながら考えていきたいと思っております。

○西尾委員 ありがとうございます。

○三好管財第2部長 1点補足というか、まさに留保している財産も含めてですが、私ども、手持ちの未利用地につきましては、随時、地方公共団体に、今、手持ちの未利用地をこれだけ持っていますよというのを情報提供しております、それを踏まえて、地方公共団体が実際に被災に遭われたときにこの未利用地を使いたいとか、そういう要望が受けられるように、定期的に情報を更新しながら提供させていただいています。

また、未利用地に限らず、公園として貸付しているような財産もありますけれども、そういったところも一時的に瓦れき置き場に使いたいということで、公園以外の用途で使わせてもらいたいよという要望も受けたりしておりますので、柔軟に対応してい

るというのが現状でございます。

○西尾委員 ありがとうございます。

○上條会長 よろしいでしょうか。ほかにはいかがですか。

どうぞ。

○井岡委員 失礼いたします。大きな目的として、将来の次の世代にということで、そちらのほうは、やはり今、世の中の動きが大変激しくて先がなかなか読めない中で、それを留保していくということは大変必要かと個人的に考えます。

ただ、1つ質問したいのですけれども、留保なさるところは未利用地ということで、例えば建物が残っていたりするところもあるわけですよね。そういう管理は、今後、どちらがどうなさるのかということだけ、教えていただきたいと思います。

○倉林管財第1部長 留保財産の管理につきましては、留保財産の利用用途が固まりまして、地方審議会にお諮りしまして、具体的にその用途で決定することになりましたら、建物管理については相手方になりますけれども、相手方が決まるまでの間は、私ども国のほうで管理していくこととなります。

○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。

それでは、私から1点だけ質問させていただきます。基本的な考え方はよくわかりました。先ほどの長谷川委員、西尾委員のご質問にも少し関わる部分ですが、全体では70件ぐらいで、進行中の案件を除くと対象は30件ぐらいということですよね。割に少ないものだなという気がしたのですが、4ページの2ポツの部分、個別要因を踏まえて留保することが適当と認められる、規模等が基準には満たない場合ということですね。これについては、今の段階で選定をするのでしょうか。それで、30件の中に含めて考えようとしておられるのか、それとも、出てきた際という話になるのか、それはどちらをお考えでしょうか。

○倉林管財第1部長 先ほど30件と申ししたのは、地域・規模の要件に該当するものを前提としてお話し申し上げました。ご指摘の純粹に個別で拾ったものについては、30件の外の数字となりますが、これから具体的に見て、拾うべきものがあれば拾っていきたいと思っております。

○上條会長 わかりました。1,500件がもともとのベースにありますよね。この1,500件の中には含まれているはずなので、それをチェックしていく中で、規模は

1,000平方メートルとか2,000平方メートルって割と大きな物件ですよ、もちろん希少物件ということなので。その段階、1,500件をチェックする段階でも、十分にその点についてはよく目配りをしていただいて選定をしていただけるといいのではないかなと思います。よろしくをお願いします。

○倉林管財第1部長 ありがとうございます。

○上條会長 ほかにはいかがでしょうか。

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、諮問どおり決定いたします。

第2諮問

神奈川県横浜市西区みなとみらい5丁目に所在する土地を二段階一般競争入札に付すことについて

○上條会長 次に、第2諮問の審議に移りたいと存じます。

第2諮問は、神奈川県横浜市西区みなとみらい5丁目に所在する土地を二段階一般競争入札に付すことについて、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。

○三好管財第2部長 それでは私からご説明いたします。

本件は、神奈川県横浜市西区みなとみらい5丁目に所在する土地6,199平方メートルを二段階一般競争入札に付すものでございます。

前方スクリーンにて説明してまいります。お手元にもスライドと同じ資料を用意しておりますので、適宜ご覧いただければと思います。

本件は、平成23年2月24日に開催された第234回の当審議会におきまして、二段階一般競争入札による国有地売却について付議させていただいた案件でございます。

二段階一般競争入札とは、土地の利用等に関する企画提案を求めた上でこれを審査し、審査通過者により価格競争を行う入札のことでございます。

本財産は、平成23年及び24年度に2度公募いたしましたが、審査を通過した提

案がなく、2度とも落札者が決定いたしませんでした。

平成24年以降は買受希望者が見込めない状況が続いていたため再公募を見送っていましたが、近年、横浜市が公募した周辺地区の状況ですとか民間事業者からの買受要望の多さから、ある程度の入札参加者が見込める状況と判断し、今回、約8年ぶりの入札に向け、当審議会に改めて付議させていただきます。

それでは、財産の概要につきましてご説明いたします。

少し見にくいですが、真ん中にございます赤枠で表示しております対象財産、平成18年6月に土地区画整理事業により換地を受けた財産で、横浜駅の南東方約700メートル、横浜高速鉄道みなとみらい線新高島駅の東方約200メートルに位置し、みなとみらい21中央地区の52街区に所在しております。

なお、52街区は、対象財産と、青枠で表示しております横浜市市有地の2つの敷地で構成されております。

次に、案内図をご覧ください。対象財産は、東側に高島中央公園、北側には今年の7月に移転オープンした横浜アンパンマンこどもミュージアム、その他、周囲を建設中の街区も含めて、オフィスビル等に囲まれております。

なお、都市計画上は商業地域に指定されており、建ぺい率80%、容積率800%となっております。

次に、現況図をご覧ください。対象財産は、東西74メートル、南北76メートルから92メートルのほぼ台形の土地でございます。また、地下には北西側から南東側にかけて横浜高速鉄道みなとみらい線が通過しており、区分地上権が設定されております。

なお、前回の入札と同様、青枠で表示しております市有地と一体での利用を想定した処分を予定してございます。この土地は、前回の入札時には横浜市土地開発公社の所有でしたが、平成26年3月に公社が解散し、その後、横浜市に帰属しております。この市有地の面積は5,618平方メートルで、対象財産と合わせると1万1,818平方メートルの土地となります。

少し見にくいですが、こちらは現在の対象財産の写真でございます。下のほうにございます赤枠部分が対象財産でございまして、周辺の土地の開発が既に進んでいる様子をご確認いただけるかと思えます。

次に、市有地と一体利用する理由につきましてご説明いたします。

まず前提として、対象財産は約186ヘクタールあるみなとみらい21地区の地権者等で締結されたまちづくり基本協定において、街区を分割せず一体で開発することとされております。また、対象財産には斜めに分断する形で区分地上権が設定され、単独では土地利用がやや制限されております。

市有地と一体利用することによって、対象財産の利用価値が高まるとともに、多様な企画提案、資産価値の向上も期待できます。

次に、みなとみらい21地区及び52街区の地区計画や開発条件につきましてご説明いたします。

みなとみらい21地区は、「横浜市の自立性強化」、「港湾機能の質的転換」、「首都圏の業務機能分担」を目的として、まちづくりの基本的な考え方を設定し、スライドのようにキング軸による導線、景観の確保やゾーンごとに誘致施設を制限した土地利用方針等、一定の開発条件を定め、計画的なまちづくりを推進しているところでございます。

国有地を含む52街区におきましても、このようなみなとみらい21地区のまちづくりの方向性に即した計画を担保しながら、スライドのようにキング軸、これは横浜駅側と海側の臨港パークを結ぶ歩行者ネットワークでございますけれども、この軸を中心とした開発条件を設定の上、事業を推進できる者を選定することといたします。

ただいま申し上げましたとおり、みなとみらい21地区において、一定の開発条件を定め、計画的なまちづくりを推進していることから、国有地が所在します52街区におきましても、民間提案を生かす仕組みである二段階一般競争入札を採用し、処分することといたします。

また、二段階一般競争入札の企画提案につきましては、市有地と一体で提案を求めることとなります。

なお、公募に当たりますには、まず国が52街区全体の提案を求めた上で、対象財産の公募を実施し、落札者を決定いたします。その後、市有地につきまして、落札者と横浜市が随意契約で売買契約を締結することといたします。

次に、二段階一般競争入札につきまして、具体的な手続の流れに沿ってご説明いたします。

本日、当審議会の答申が得られましたら、有識者などで構成する審査委員会を設置し、開発条件や企画提案書の審査項目について確認を行います。その上で入札公告を

行い、本地の買受けを希望する者から土地利用等に関する企画提案書の提出を受け付けます。提出された企画提案書は審査委員会において審査項目に沿って審査を行い、審査通過者を決定いたします。

次に第２段階として、審査を通過した者の間で価格競争入札を行い、最も高い価格で入札した者を落札者として決定するというものでございます。

次に、ただいま申し上げました審査委員会及び審査委員についてご説明いたします。

財務省通達によりまして、二段階一般競争入札を実施する際には、財務局長が審査委員会を設置し、企画提案書の審査等を依頼することとされております。また、財務局長が審査委員を選任する際には、経営、経済、不動産等の専門的知見を有する者、都市計画、建築等の専門的知見を有する者、財産の所在する地方公共団体の都市計画部局の長等、国有財産地方審議会委員の中から選任し、人数はおおむね５名とされており、選任する際には当審議会にお諮りすることとされております。

本事案につきましては、ただいま申し上げました専門的知見を有し、横浜みなとみらい２１地区の地域特性に精通している各方面の専門家６名の方々を審査員として選任したいと考えております。

【審査委員を特定することが可能な氏名等の情報につき、非公開。】

次に、今後のスケジュールにつきましてご説明いたします。

当審議会からご答申をいただければ、審査委員会を設置の上、来年３月に入札公告及び企画提案書の受付を開始し、７月を企画提案書の提出期限といたします。その後、１０月までに企画提案書の審査を行い、１１月に審査通過者を決定の上、価格競争入札を行う予定でございます。

最後に、処分条件等につきましてご説明いたします。

契約方式につきましては、会計法第２９条の３第１項に基づき、二段階一般競争入札による時価売払いにより処理いたします。

なお、国有財産法上、普通財産を一般競争入札により売払いする場合は、用途指定を付さないことができるとされておりますが、本件は、まちづくりに協力する観点から、同地区の良好な街並みを維持するとともに、まちづくり構想に沿った開発を具現化する必要性があること、本件は市有地との一体利用を前提に企画提案書の提出を求

めていること、みなとみらい21地区内における市有地の売払いにおいても10年間の用途指定を付していることなどから、二段階一般競争入札の企画提案書について、契約締結から10年間、横浜市と同様の用途指定として提案内容の履行を求めることといたします。

以上で説明を終わらせていただきます。

○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、どうぞよろしくお願ひいたします。

○西尾委員 よろしいでしょうか。

○上條会長 どうぞ。

○西尾委員 52街区の開発条件についてお伺いしたいのですが、17ページに今後のスケジュールとして、第1回審査委員会を開催して開発条件等の設定をしますが、ご説明のあった開発条件というのは、審査委員会を開いた際の与件に当たるものなのか、これは例示なのか何なのか、お伺いできますでしょうか。

○三好管財第2部長 現段階で地区計画等に定められています条件をご説明いたしましたけれども、実際の開発条件の設定に当たりましては、まさしく審査委員会の中で、この地区計画を踏まえた、さらに追加的な条件が必要かどうかという点も含めまして、議論の上、最終的な入札公告に向けて準備してまいりたいと思っております。

○西尾委員 そういう意味では、これはこのとおりになるとは限らないという理解をすればいいのでしょうか。

○三好管財第2部長 今お示ししているのは、最低限として必ず履行していただく分野ですので、ここに示してございます条件というのは、これは必ず履行を求める項目になると思います。

○西尾委員 参考までにお伺いしたいのですが、この開発条件というのは、以前、平成24年に公募された際にも同様の条件が設定されていたのでしょうか。

○三好管財第2部長 基本的に、地区計画は変わっておりませんので、同じ条件ですが、実際の公告に際して設定するより細かい点につきましては、前回の条件も参考にしつつ、8年も経過しておりますので、付近の状況に見合った条件を付してまいりたいと考えています。

○西尾委員 それでは参考意見として申し上げたいのですが、委員の先生によ

って十分問題ない審査がされるのかなと、私どもの分野からすると考えておりますが、時代の流れに沿って、例えばデッキレベルと書いてありますのは、歩行者ネットワークの流れを支えていくものですが、みなとみらいが設計された当初より、時代が変わることによって、公共の空間に対して求めている性能であるとかあり方というのも相当変わってきております。

そういう意味で、決してよくない例ではありますが、当初の計画どおりには人に使ってもらえないとか、大きなデッキをつくったけれどもあまり使われないといったような例も散見される状況にはなっておりますので、そういった時代の流れの変化に十分対応して審査を進めていただければと考えております。

○三好管財第2部長 ありがとうございます。いただいたご意見は、今後の審査委員会の中でご披露しつつ、時代に合った条件となるようにしてまいりたいと思います。

○上條会長 ほかにはいかがでしょうか。

○斉木委員 よろしいでしょうか。

○上條会長 斉木委員。

○斉木委員 今回の入札、二段階ということで、最初に財務局、国のほうで入札を行って、その後は落札した方と随意契約を横浜市のほうで結ぶという流れになっていまして、今回、特に12ページにありますように、一体として利用することを前提に事業者を応募するということになっていまして、さらに今回の敷地の特徴としては、今回の対象財産に区分地上権がかなりの範囲で入っていることを考えますと、イメージとしては片方低層で、片方割と積むような、そんな形になる可能性も高いのかなと思っております。そうしますと、対象財産の土地価格と、それから横浜市の所有する土地価格が割と違ってくる可能性が、一体とはいえ、出てくるのかなということが想定されまして、そうすると少し懸念しますのは、まず先行して財務省の対象財産の入札を行うということですが、そこで少し頑張って、その後、今度、横浜市との随意契約、優先交渉権をとった後の随意契約ということになると、そこで少し抑え目になるみたいな、価格のアンバランスというか、その辺が出てこないかなというところを心配しているのですが、そのあたり、何かお考えなり方策なり、ありますでしょうか。

○三好管財第2部長 不動産価格の評価につきましては、国と市でそれぞれ行うこととなります。当然のことながら、一体開発を求める土地でございますので、一体開発する全体の土地を一旦評価した上で、国側の価格がどのぐらいのウエイトになるのか、

横浜市にとっては横浜市側の価格がどのぐらいのウエイトになるのか、ともに有資格者である鑑定士に評価依頼をした上で決定することとなります。

びたり一致することはおそらくないのかもしれないですが、そんなに大きなぶれはないのかなと考えておりました、そういう中で、価格同士での比率をあらかじめ精査して、第一段階の審査通過者にはその比率を通知いたします。

ですので、ある程度、国の価格の入札をするときに、自分たちの入れた札によって、最後、随意契約で買うべき横浜市側の金額がこのぐらいになるというのは想定しながら札を入れていただくこととなりますので、その点を第1段階の審査通過者にはお伝えすることを、今、考えております。

○斉木委員 ありがとうございます。

○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、1点だけ私から質問させていただきます。

13ページの色刷りの地図で見ますと、横浜市の部分も含めて対象街区はビジネスゾーンになっていますよね。あそこだけ出っ張っているのは何でかなというのはよくわからないですが、それにしてもビジネスゾーンになっていると。

そうすると、ビジネスゾーンというのはオフィスビルが建つということなのでしょうか。それ以外、例えばビジネスビルの中にほかのものが入ってはいけないとか、そういう規制がある地区区分なのかどうなのか。

なぜお聞きするかというと、これ、企画審査がありますよね。オフィスビルだとすると、そんなに企画でばらつきが出ないのではないのかなという気も、単なる値段の勝負だけになるのではないだろうかという気もしまして、その点について確認させていただきたいと思います。

○三好管財第2部長 お答えします。図で示しております黄色いビジネスゾーンにつきましては、おっしゃるとおり、オフィスをイメージしていますが、こちら、いわゆる住居系が建たないということで、100%オフィスということではなくて、いわゆる商業系もつくることは可能でございます。

ただ、みなとみらい地区、今、オフィスがすごく不足していると聞いております。最終的にはオフィスビルを中心とした企画になるのではないかなと思っておりますが、先ほども図で示しましたとおり、低層部分の軸の部分には、ある程度のそういう工夫ができる余地があるのかなと考えておりますので、そういった点も含めて提案に差が

出れば、より活気づくのかなと考えております。

○上條会長 わかりました。ありがとうございます。

ほかにはご意見、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 それでは、諮問どおり決定いたします。

第3 諮問

東京都渋谷区代々木2丁目及び3丁目に所在する土地を渋谷区に対し、区民住宅等敷地及び特別養護老人ホーム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3 諮問の審議に入りたいと思います。

第3 諮問は、東京都渋谷区代々木2丁目及び3丁目に所在する土地を渋谷区に対し、区民住宅等敷地及び特別養護老人ホーム等敷地として時価売払いすることについて、審議をいたします。

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。

○三好管財第2部長 それでは引き続きまして私から、第3 諮問、東京都渋谷区代々木2丁目及び3丁目に所在する土地を渋谷区に対し、区民住宅等敷地及び特別養護老人ホーム等敷地として時価売払いすることについて、ご説明させていただきます。

先ほど同様、前方スクリーンあるいはお手元のスライド資料を適宜ご覧ください。

本財産は、国家公務員宿舎の削減計画に基づき廃止決定され、平成28年1月29日付で引き受けた合同宿舎千駄ヶ谷住宅の跡地でございます。

案内図をご覧ください。本財産を赤枠で表示しております。JR新宿駅南西方約600メートルに位置し、周辺には文化学園大学のほか、集合住宅やオフィスビルが立ち並ぶ商住併用地域を形成しております。都市計画上は商業地域に指定されており、建ぺい率80%、容積率500%となっております。

本地周辺の空中写真をご覧ください。少し暗くて見づらいですが、赤枠で表示した箇所が本財産であり、本財産の北東にはJR新宿駅があります。南東には小田

急線の南新宿駅、北西には東京都庁がございます。

次のスライドをご覧ください。こちらは先ほどの空中写真を拡大したものになります。本財産の西側には文化学園大学の新都心キャンパスが位置しております。そして、本財産の北側にあるのが新宿文化クイントビルで、地上23階建ての超高層ビルとなっております。また、本財産の南側から東側にかけては、写真のように戸建て住宅ですとか集合住宅などの住宅地が広がっております。

現況図をご覧ください。本財産を東西に分断する形で中央に渋谷区道が、南側に区有通路が通っており、東西に約100メートル、南北に約90メートルのやや不整形な土地となっております。

全体面積は9,471平方メートル、うち西側の土地面積が4,985平方メートル、東側の土地面積が4,486平方メートルで、本財産上には昭和47年に建築された鉄筋コンクリート造りの建物が6棟、存在しております。

次のスライドは、現況写真でございます。本財産の南側から撮影しており、中央にある道路が渋谷区道、そして区道に分断される形で両脇に旧千駄ヶ谷住宅が建っております。現地は、渋谷区道脇の擁壁を見ていただくと、南側から北側に向けて緩やかな勾配の坂道となっております。

利用計画図をご覧ください。渋谷区では、本財産を取得の上、区民住宅及び特別養護老人ホーム等として整備することを計画しております。まず、西側の土地につきましては、中堅所得者層を対象とする区民住宅を計画しており、事業者が整備した建物を区に寄付させ、代わりに事業者を指定管理者として区民住宅の管理運営を行わせる負担付寄附という整備手法によるものとしております。また、区が公募により保育事業者を選定し、同建物内に保育所を併設する予定です。

東側の土地につきましては、渋谷区が事業者へ定期借地を行い、定員140名規模の特別養護老人ホームを整備し、認知症高齢者グループホーム、デイサービスを併設する計画としております。

なお、区民住宅及び特別養護老人ホームの詳細なレイアウト等は、渋谷区が本財産を取得後、公募により選定した事業者が提案し、渋谷区と協議の上、具体的なものを決定することとなります。

次に、本財産取得の必要性及び緊急性につきまして、施設ごとに説明させていただきます。

まず、区民住宅についてですが、渋谷区では、渋谷区長期基本計画2017-2026において、将来予測される人口減少・高齢化時代を見据えて、出生率向上のため、渋谷区で産み、育てたいと思えるようなまちづくりを必要としており、核家族化の進行や地域のつながりの希薄化、夫婦共働き家庭の増加などで、子育てに関する不安や孤立感を感じる者が少なくないことから、地域全体が積極的に子育てにかかわりを持ち、地域のコミュニティを育めるような住生活環境の整備を課題の1つとしております。

また、渋谷区住宅マスタープランにおいても、夫婦と子供で構成されるファミリー世帯が安心して住み続けることができるよう、良質な区民住宅の供給を促進するとともに、区民住宅内に多様な世代が居住するコミュニティを推進するとしており、ファミリー世帯向けの区民住宅の供給拡大と、地域でのコミュニティ形成が喫緊の課題となっております。

なお、平成26年11月、地元町会や商店会で構成された南新宿まちづくり検討会から区に対し、「国家公務員宿舎千駄ヶ谷住宅の閉鎖に伴う要望について」の要望書が提出され、その中でも子育て世帯向けの住宅設置が強く要望されているところでございます。

以上のことから、渋谷区は、ファミリー向け住戸を中心とした多世帯が交流できる協働居住型集合住宅の整備を必要としております。

協働居住型集合住宅につきましてご説明いたします。

渋谷区が今回設置する区民住宅は協働居住型の集合住宅であり、この集合住宅は、居住空間のほかに共用空間を設け、他の居住者と協働で家事、育児等を行う、多世帯が交流する生活様式の住宅になります。

北欧で生まれたコレクティブ住宅のような居住スタイルで、個々の住戸部分にキッチンや浴室、トイレなどが備わっているほか、各戸の延長として、共同のキッチンや食堂などの共同スペースを設けている点が特徴となっております。

次に、特別養護老人ホーム等についてご説明いたします。

渋谷区では、「第7期渋谷区高齢者保健福祉計画及び介護保険事業計画」を策定し、特別養護老人ホーム等の整備推進を施策の目標の1つとしておりますが、併せて、高齢者等のためのグループホームや保育所、区民住宅を整備し、あらゆる人が地域で共生する場、機会を創出することも検討することとしております。

なお、渋谷区の平成30年4月における特別養護老人ホームへの入所希望者は434人となっており、今後も高齢者人口の増加に伴い、特別養護老人ホームへの入所希望者はますます増えることが想定されていることから、特別養護老人ホームを中心とした施設・居住系サービスの早急な基盤整備が必要となっております。

以上のことから、渋谷区が本財産を取得の上、区民住宅及び特別養護老人ホーム等を整備することにつきましては、いずれも必要性・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。

次のスライドをご覧ください。事業スケジュールについてご説明いたします。

売買契約の締結は、令和2年3月ごろを予定しております。

渋谷区は、区民住宅等及び特別養護老人ホーム等を整備するに当たり、令和2年度に事業者をそれぞれ公募・決定した上で、令和2年度から4年度にかけて既存建物を解体の上、新築工事を行い、令和5年度から開設、開所を目指したいとしております。

最後に、本財産の処分条件等についてご説明いたします。

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おります。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こととされております。

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へ売払いなどをするとき」とされています。

本件は、渋谷区が区民住宅等敷地及び特別養護老人ホーム等敷地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、本財産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、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、付さないことといたします。

以上で説明を終わらせていただきます。

○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

ろしくお願いいたします。

どうぞ、澤野委員。

○澤野委員 渋谷区の計画というのはなかなかおもしろい計画、特に協働居住型集合住宅ということですが、これは渋谷区としてはやったことがあるものですか。それとも全く初めてやろうということですか。

○三好管財第2部長 区民住宅という位置づけでは既に実績はあるようでございますけれども、北欧型のスタイルをとる協働居住型というのはこれが初めてと聞いております。

○澤野委員 続けてよろしいですか。

○上條会長 どうぞ。

○澤野委員 これは、区分所有権を民間に売却するとか、そういう予定ではなく、ずっと渋谷区が管理していくという前提なのですね。

○三好管財第2部長 さようでございます。

○上條会長 ほかにいかがですか。

どうぞ、井岡委員。

○井岡委員 私、今回、区民住宅という言葉に初めて気がつきまして、区営とは違うということで、中堅の所得の方たちを対象としているということで考えましたが、実は個人的なことですが、私、子供たち、孫たちの世話をしております、やっぱり何だかんだ言っても、ワーキングマザーというか、共働きで子供を育てていくことは大変、確かにいろいろなヘルプがあるようになってはいるのですけれども、なかなか難しい。そういう意味で、この住宅はほんとうに、少しでも助かると。結局、中堅層の方たちにとって、まず1つの条件として職住接近が必要なのではないかと考えておりましたので、これは希望が持てる建物だと。

調べてみますと、区民住宅はまだ渋谷区では少なかったようなので、そういう意味でも、渋谷区の出生率や若い方々の人口を増やすためにも、大切なものになるのではないかなと考えました。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。

どうぞ、西尾委員。

○西尾委員 お伺いしたいのですが、先ほど現況の写真を見せていただいた際に、これでいくと25ページになりますが、計画地の間の道路がかなり狭いという印

象を受けまして、今後、渋谷区が取得された後に、この道路を拡幅するような予定があるのかどうか、協議の中で出ているのかどうかということと、それから、周辺の市街地は、南側は住宅がかなり密集しているといいますか、もちろん密集市街地というほどではないですけれども、この道路に代表されるように、比較的道路幅が狭い市街地なのかなど。その点について、これまでの協議を含めて、国のほうで、このエリアの市街地の安全性とか防災性について、どのように考えておられるかというところをお伺いできますでしょうか。

○三好管財第2部長 まず、該当財産の道路でございますけれども、これは幅員が約4メートル確保できている区道でございます。現在、渋谷区としては延長線も含めて今すぐに拡幅という計画を持っているようではないようでございます。

ただし、該当財産の施設整備におきまして、一定の歩行者部分を確保するとか、そういう部分は、今後の事業者提案の中で考えていくのかなと思っております。

ただし、ここだけを拡幅しても、今、委員おっしゃったように、全体的に狭い道が多くございますので、面的な整備は必要なのかもしれませんけれども、本財産を超えた部分の道路拡幅がどういう状況になっているかというところまでは、申しわけございません、今回、全体的な道路計画までは確認できておりませんが、少なくとも前面道路については4メートル確保している中で、この幅員の中でやっていく計画だと伺っております。

○西尾委員 それでは、意見といいますか、渋谷区で取得をされるに当たっての意見として申し上げたいことが何点かございまして、1点目は、部分としては確かにここだけしか可能ではないですけれども、例えば道路はこの幅員でも、建築計画の工夫によって有効の幅員を確保するといったことも十分可能だと思います。

立地条件を拝見すると、甲州街道を挟んで北側は、新宿の副都心の高密なエリアでございますので、何か有事などがあつた場合には、こういった南側のエリアにも人があふれてくるようなこともないではないといったことも考え合わせますと、この住宅地周辺は、小田急線と甲州街道あたりに囲まれている部分の中は、緑地公園等もあまり多くは見受けられないような現状であると。

これまでは、公務員住宅の中は当然関係者は立ち入らないものの、そういった災害時にはオープンスペースとしての機能も十分確保できたであろうということも考え合わせると、今後、計画される中で、周辺市街地の状況も十分に踏まえつつ、そういっ

た災害とか防災の観点からも、十分な公共空間を工夫を持って確保していただくなり、あるいは区道の部分も有効幅員を確保していただくなり、そういったことも併せて、場合によっては、与件の中で、提案を求める際に配慮を求めるといったこともお考えいただければなと思うことと、たまたま今般の災害で、特別養護老人ホーム等の災害発生時の対応が非常に大きな課題となったことが浮き彫りになったこともありまして、このロケーションがいろいろな意味での災害にどのように対応できるようになっているか承知はしておりませんが、有事の際にご自分で逃げ出すことができないというような用途の施設でもありますので、その点も十分踏まえた上でご計画いただければと思います。

○三好管財第2部長 貴重な意見、ありがとうございます。ぜひ渋谷区には伝えてまいりたいと思います。

○上條会長 ありがとうございます。よろしいでしょうか。

それでは、澤野委員、どうぞ。

○澤野委員 本件の処分条件は、時価売払いということで、随契ということですか。

先ほどは競争入札の形ですが、こういう場合にはどういう手続になるのかも、当審議会は幾らということはもちろん範疇外だと思いますが、手続については、きちんと行われているということを見るのが役目なのかなと思います。

もし鑑定士の方の鑑定意見に従うということであれば、それは1つの鑑定士なのか、2つの鑑定士なのか。あるいは、渋谷区と民間とは違うのだと。売買価格もいろいろございますのでね。そのあたりのご説明をいただけますでしょうか。

○三好管財第2部長 先ほど第1諮問で留保財産のご説明をさせていただきましたけれども、未利用地のこれまでの売却の手続を簡単にご紹介しますと、処分すべき未利用地がございましたら、入札で売却するというのが国の基本でございます。

ただし、入札を行う前に、公共団体ですとか社会福祉法人等、いわゆる公共施設を整備しておられる方々に、個別の必要性があるかないかを確認をとった上で、入札に付すという流れになっております。

これは、国の財産の利用が、もちろん国利用が大前提でございますけれども、国が利用しなくなったものは、公用・公共用優先という考え方がございますので、そちらで使う必要性がなければ初めて入札になるという手続になってございます。

それから、鑑定士というお話がございましたけれども、価格面だと思います。これ

は、内部ルールに沿いまして、基本的に鑑定士に価格を出してもらいますけれども、財産の規模に応じて何者か選ぶというケースもございますので、当然1人の鑑定士で価格が決定されるものではございません。

よろしいでしょうか。

○上條会長 よろしいですか。

○澤野委員 本件に関してはいかがですか。

○三好管財第2部長 本件は、鑑定2者からの評価をいただく予定でございます。

○倉林管財第1部長 2者平均でということでございます。

○澤野委員 平均で。

○上條会長 ほかにいかがでしょうか。

どうぞ。

○斉木委員 今回、売却する際には、建物はそのまま、現状有姿ということですよ。建物、そういう形になりますと、当然買ったほうで取り壊してという形になると思いますけれども、そのときの取り壊しの解体費用ですとか、それから例えばアスベストを使っている、使っていないとか、あるいは基礎の状態がどうなっているかとか、そのあたりは事前に十分にこちらでお調べになって、その情報を渋谷区にお渡しするという理解でよろしいでしょうか。

○三好管財第2部長 地下埋設物の状況につきましては、実は建物が敷地いっぱい建っておりまして、蓋然性が認められていないということで実施しておりませんが、土壤汚染調査は実施した結果、これは特に問題のない基準でしたと。

それからアスベストにつきましても調査を実施しておりまして、こちらにつきましては、含有製品の使用は認められていなかったということでございます。

なお、建物は渋谷区で解体することとなりますし、私どもの鑑定評価の上でも、鑑定士が最有効使用の上で建物解体分をどの程度ご覧になるのかということで決定するのかなと考えております。

○斉木委員 ありがとうございます。

○上條会長 ほかによろしいでしょうか。

それでは1点だけ質問ですが、区民住宅の建築方式というか実行方式が、負担付寄附という形で、PFIみたいな形に近いスタイルですよ。指定管理者になる業者が建物を建てて寄附をするというか。

ここは、先ほど説明があるとおりで、都内でも大変利便性の高い場所で、地価も相当高いと思いますよね。一般的に普通の人を買って家を建てるような場所としては非常に高いエリアだと思うのですね。

そうすると、渋谷区も高い値段で買いますと。今度、建物を建てる方々についても、それなりの高さのものを建てて戸数を確保しないと、普通のファミリー層が住むような家賃設定ができないのではないかなという気がするのですね。

渋谷の夜景が見えるような場所ですから、そうすると、これはどの程度の人たちを対象にして、どういった家賃の想定とか、どのクラスの想定をしているものなのかというのが、渋谷区側からもしお聞き取りできておられたら、教えていただきたいなと思います。

○三好管財第2部長 まず、家賃の話でございますけれども、ご説明の中でも申し上げましたとおり、中堅所得者層向けの所得制限のある方に住んでいただくこととなりますので、おのずといただける賃料には一定の限界があるのかなと渋谷区でも考えているようでございます。

実際には管理運営する事業者と具体的な家賃設定をしていくようではございますが、家賃設定に当たりましては、区としてもやはり課題、優先度の高い事項でございますので、事業者に対して運営費用を支払う中で、必ず事業遂行ができるような、運営費用を払った上で事業者の遂行能力を確保しつつ、中堅所得者層が住みやすい家賃設定をする予定だと聞いてございます。

○上條会長 わかりました。かなり高くなるのではないかなと心配になるころではあるのですが。

ほかにはいかがでしょうか。

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、諮問どおり決定いたします。

以上、諮問事項3件につきましては、後ほど関東財務局長に対して答申書をお渡しすることといたします。

7 閉 会

○上條会長 以上をもちまして、本日予定しており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、どうぞよろしくお願ひいたします。

○北村関東財務局長 本日はご多用のところ、ご審議賜りまして、また、貴重なご意見を多々賜りましたこと、厚く御礼を申し上げます。

頂戴いたしましたご審議の結論を踏まえまして、早速手続を進めてまいりたいと存じます。

本日はまこと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した。

次回の審議会の日取り等につきまして、事務局から連絡をお願いします。

○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12月ごろを予定してございます。

本日はどうもありがとうございました。

○上條会長 それでは、これもちまして散会といたします。まことにありがとうございました。

午後3時26分閉会