

第 2 6 4 回

国有財産関東地方審議会議事録

令和元年 1 2 月 2 3 日

三 田 共 用 会 議 所

3 階 第 3 特 別 会 議 室

関 東 財 務 局

目 次

1. 開 会 -----	1
2. 関東財務局長挨拶 -----	1
3. 諮問事項審議 -----	2
諮問事項	
留保財産の選定について -----	2
4. 閉 会 -----	2 3

午後 1 時 5 9 分開会

1 開 会

○上條会長 それでは、定刻より少し早いようですけれども、皆様おそろいですので、始めさせていただきたいと存じます。

本日は年末の大変お忙しい中、委員の皆様方にはご出席を賜りまして、ありがとうございます。

ただいまから第 2 6 4 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いたします。

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 1 2 名中 1 0 名の方のご出席をいただき、半数以上となっております。これで本日の審議会は有効に成立しておりますことを報告させていただきます。

2 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ます。北村局長、よろしくお願いいたします。

○北村関東財務局長 関東財務局長の北村でございます。よろしくお願いいたします。第 2 6 4 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、まことにありがとうございます。また、委員の皆様方におかれましては、日頃より国有財産行政をはじめ、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、厚く御礼を申し上げます。

本日は、留保財産の選定についてご審議をいただきます。前回、本審議会よりご答

申をいただきました「留保財産の選定基準」に基づきまして、今回16物件を選定させていただきます。後ほど、留保しないものも含めて説明させていただきますので、ご審議のほどよろしく願いいたします。

さて、財務省においては、昨年発生いたしました一連の問題行為を踏まえ、現在、財務省再生に向けたさまざまな取り組みを行っております。その中で、組織風土改革の一環として、組織理念の明確化・明文化を行いました。財務省の使命、「国の信用を守り、希望ある社会を次世代に引き継ぐ」という使命を定め、職員全体で思いを共有するプロセスを進めているところであります。

この組織理念を国有財産行政に引き寄せて考えますと、国の財務管理の一翼を担う者として、国の資産の適正な管理を通じ、広く「国の信用を守り」、そして今般の留保財産のように、世代を超えて引き継いでいく財産を定め、それぞれの時代に応じた有効活用の形をつくっていく取り組みは、まさに「希望ある社会を次世代に引き継ぐ」ということにつながるものと考えております。

財務省再生の取り組みは、まだ緒についたばかりですが、今後とも、政策ツールとしての国有財産の適正な管理処分を通じて、地域の課題解決に貢献していきたいと考えておりますので、引き続き、委員の皆様方にはご指導・ご鞭撻のほどよろしく願い申し上げます。

以上、簡単ではございますが、私からの挨拶とさせていただきます。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。

3 諮問事項審議

○上條会長 それでは、諮問事項の審議に入りたいと思います。

諮問事項

留保財産の選定について

○上條会長 関東財務局長から諮問のありました留保財産の選定について、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。

なお、本日は説明の分量が大変多くなりますので、個別財産については、東京23区内とそれ以外に分けて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 管財1部長の倉林でございます。本日は、前回の審議会でご答申をいただきました留保財産の選定基準に基づきまして、私どもで選定しました16物件について、留保財産とさせていただきたく諮問するものでございます。

なお、地域・規模の要件に該当しながらも、留保財産としない財産10件についても、併せて説明を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の5番として、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。

それでは、個別財産ごとの説明に入る前に、改めて留保財産についての概要を説明させていただきます。こちらは留保財産というものを考えるに至った背景などをまとめてございます。

未利用国有地のストックが減少しておりますので、今ある国有財産を現在世代のためだけに使うのではなくて、将来の地域・社会のニーズに備える必要があるとした上で、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たまま、売却せずに定期借地権による貸付を行うことで最適利用（有効活用）を図るべきとされてございます。

答申では留保財産について、有用性と希少性という点に着眼した上で、人口の多い地域に所在し、一度手放すとその再取得が困難となるような土地が考えられるとされてございます。

こちらは前回ご審議いただきました留保財産の選定基準でございます。1ポツのところでは、中ほどの四角の囲みでございます地域・規模要件に該当するものを対象に、財産の特性ですとか地域の実情といった個別の要因を踏まえて選定することとしてございます。また、2ポツの部分では、地域・規模の要件に該当しない財産であっても、個別の要因を踏まえて、留保財産として取り扱うことができることとしてございます。

こちらは、今回ご審議いただきます留保財産の選定に当たりまして、どういうプロセスを経て財産を絞り込んでいるかを見たものでございます。

まず、関東財務局管内の未利用国有地として、約1,500件のストックがございます。そのうち、先ほどの地域・規模要件を満たすものが66件ございます。このうち、国が直接利用するものが2件、既に自治体などへの売却などに向けて現に手続を進めているものが20件、また、土壌汚染対策など一定の対応・手続が必要なものが14件、これらの合計36件は留保すべきかどうかの検討対象になりませんので、除外してございます。

そこで私どもでは、残りの30件について留保の適否を検討いたしました。その結果、今回留保財産とするものとして15件、次回以降留保財産とするものとして5件挙げてございます。この次回以降の5件につきましては、在日米軍の返還財産など大規模財産として、部分的に自治体へ売却を行うなどゾーニングが必要であるため、今後自治体と調整を図りながら、留保財産を特定していくものでございますので、次回以降としてございます。そして、留保財産としない10件については、地域・規模要件を満たしておりますけれども、個別の財産の事情を踏まえまして留保対象外としてございます。

そしてさらに、下の四角の囲みのところですが、地域・規模要件を満たさないけれども、個別要因を踏まえて留保財産とするもの、2件挙げてございまして、うち1件を今回の審議会でご審議いただくこととしてございます。次回以降の1件というのは先ほどのものと同様、留保財産の候補ではありますけれども、まだゾーニングができていないということで今回は見送ってございます。したがって、この黄色の網かけの15プラス1の16件について、今回ご説明させていただきます。

こちらが、今回ご審議いただく16物件の一覧になります。11番の東京都昭島市の財産につきましては、地域要件を満たしておりませんが、個別の要因から留保財産として選定してございます。これら留保財産とするもの16件につきましては、定期借地権による貸付を前提として活用方法を検討していくこととなります。

こちらは留保財産としないものでございますけれども、地域・規模要件を満たしておりますが、個別の要因から留保財産としないものの10件の一覧になります。この留保しない財産の取り扱いにつきましては、それぞれの財産の状況に応じまして、売却したり、売却以外の方法、自治体の要望で定期借地による貸付に回るものもあるかもしれませんが、さまざまな活用方法を検討していくこととなります。

それでは、この一覧表でお示した、今回留保するもの16件、それと留保しない

もの10件の個別財産の状況につきまして、地域別にご説明させていただきます。

○三好管財第2部長 それでは続きまして、私から説明させていただきます。

繰り返しのなりますが、留保すべき、有用性が高く希少な土地とは、人口が集中し、将来における行政需要や地域・社会へのニーズの対応が、より多くの国民の利益に資する地域に所在し、かつ、民間需要も旺盛で、一度手放すとその再取得が困難となるものでございます。この考え方を基本に、各地域の中心地からの距離などの交通利便性、地形の形状、接道状況などを踏まえて、留保の適否について個々に判断いたしました。

留保するものにつきましては、ご答申いただければ、所有権を留保した上で、定期借地による貸付を前提とした活用を図ってまいります。一方、留保しないものにつきましては、個々の特性に応じて、売却や売却以外の方法も含めて、さまざまな管理処分方策を検討してまいりたいと考えております。

それでは、地域ごとに説明いたします。

東京23区の財産分布図をご覧ください。全体で14件ございます。7番と8番が一緒の場所にありますので、箇所数としては13カ所が表示されております。そのうち赤色で示した10件が留保財産、緑色で示した4件が留保としない財産でございます。

一覧表をご覧ください。留保する10件と留保しない4件の所在地をそれぞれ表示しております。

それでは以下、順にご説明させていただきます。

留保財産1は東京都千代田区に所在する財産で、東京メトロ竹橋駅の東方約50メートル、東京メトロ大手町駅の北西方約300メートルに位置する1,153平方メートルの土地でございます。都市計画上は商業地域に指定され、建ぺい率80%、容積率1,470%となっており、店舗・事務所等が建築可能です。東西約50メートル、南北約21メートルの長方形の土地で、本財産上には鉄骨造の建物が1棟存在しております。

本地は都心に所在する極めて希少性の高い土地でございます。また、将来的に用途廃止が見込まれる気象庁及び大手町合同庁舎3号館が隣接しております。地図上の黄色い部分です。そのため、本地の利用方針の策定は、一体での活用を含めて、今後検討することを予定しております。

留保財産２は東京都新宿区に所在する財産で、ＪＲ新大久保駅の北方約４００メートルに位置する１，００６平方メートルの土地でございます。都市計画は第一種中高層住居専用地域に指定され、建ぺい率６０％、容積率３００％となっており、住宅や公共施設等が建築可能です。東西約４５メートル、南北約３０メートルの台形状の土地で、鉄筋コンクリート造の建物が２棟存在しております。周辺は住宅地が形成されており、道路を挟んだ南側には商業施設も立ち並んでおります。

留保財産３は東京都文京区に所在する財産で、都営地下鉄千石駅の南方約５００メートルに位置する１，１５４平方メートルの土地でございます。都市計画は第一種低層住居専用地域に指定され、建ぺい率６０％、容積率１５０％となっており、住宅や公共施設等が建築可能です。東西約２８メートル、南北約４０メートルの長方形の土地で、鉄筋コンクリート造の建物が１棟存在しております。周辺は閑静な住宅地が形成されております。

留保財産４は東京都杉並区に所在する財産で、ＪＲ荻窪駅の南東方約９００メートルに位置する１，４３８平方メートルの土地でございます。都市計画は第一種低層住居専用地域に指定され、建ぺい率５０％、容積率１００％となっており、住宅や公共施設等が建築可能です。東西約５０メートル、南北約３０メートルのやや長方形の土地で、鉄筋コンクリート造の建物が１棟存在しております。周辺は共同住宅や戸建住宅が立ち並ぶ閑静な住宅地が形成されております。

留保財産５は東京都練馬区に所在する財産で、都営地下鉄光が丘駅の南方約６００メートルに位置する１，７８２平方メートルの土地でございます。都市計画は、北側は第一種住居地域に指定され、建ぺい率６０％、容積率３００％、南側は第一種中高層住居専用地域に指定され、建ぺい率６０％、容積率２００％となっており、住宅や公共施設、店舗等が建築可能です。東西約８０メートル、南北約２０メートルの長方形のやや不整形な土地で、本財産は更地となっております。周辺は戸建住宅や共同住宅及び店舗が立ち並ぶ住宅地が形成されております。

留保財産６は東京都世田谷区に所在する財産で、東急電鉄尾山台駅の北東方約１．２キロメートルに位置する１，９５４平方メートルの土地でございます。都市計画は第一種低層住居専用地域に指定され、建ぺい率５０％、容積率１００％となっており、住宅や公共施設等が建築可能です。東西約５６メートル、南北約４６メートルのやや不整形な土地で、鉄筋コンクリート造の建物が２棟存在しております。周辺は

小学校や戸建住宅が立ち並ぶ閑静な住宅地が形成されております。

留保財産7は東京都渋谷区に所在する財産で、東京メトロ明治神宮前駅の北東方約600メートルに位置する1,451平方メートルの土地であり、次に説明いたします留保財産8も近くに存在しております。都市計画上は第一種中高層住居専用地域に指定され、建ぺい率60%、容積率200%となっており、住宅や公共施設等が建築可能です。東西約50メートル、南北約48メートルのやや不整形な土地で、鉄筋コンクリート造の建物が2棟存在しており、現在解体中です。周辺は共同住宅や戸建住宅が立ち並ぶ閑静な住宅地が形成されております。

留保財産8は東京都渋谷区に所在する財産で、東京メトロ明治神宮前駅の北東方約700メートルに位置する1,525平方メートルの土地でございます。都市計画上は第一種中高層住居専用地域に指定され、建ぺい率60%、容積率200%となっており、住宅や公共施設等が建築可能です。東西約40メートル、南北約50メートルのやや不整形な土地で、本財産は更地となっております。周辺は共同住宅や戸建住宅が立ち並ぶ住宅地が形成されております。

留保財産9は東京都品川区に所在する財産で、JR五反田駅の北西方約400メートルに位置する1,465平方メートルの土地でございます。都市計画上は第一種低層住居専用地域に指定され、建ぺい率60%、容積率150%となっており、住宅や公共施設等が建築可能です。東西約35メートル、南北約41メートルの整形の土地で、現状更地となっております。周辺は閑静な住宅地が形成されております。

留保財産10は東京都目黒区に所在する財産で、京王電鉄駒場東大前駅の南方約20メートルに位置する1万0,071平方メートルの土地でございます。都市計画上は第一種中高層住居専用地域及び近隣商業地域に指定され、建ぺい率は60から80%、容積率は200から300%で、住宅や公共施設等が建築可能です。東西約80メートル、南北約130メートルの長方形の不整形な高低差のある土地で、鉄筋コンクリート造の建物が6棟存在しております。周辺は戸建住宅や共同住宅などの閑静な住宅地のほか、駅前には商店街が形成されております。

続きまして、留保財産としない4件についてご説明いたします。

財産1は東京都千代田区に所在する財産で、東京メトロ永田町駅の北方約300メートルに位置する4,527平方メートルの土地です。都市計画上は第二種住居地域に指定され、建ぺい率60%、容積率300%となっておりますが、本地は弁慶橋風

致地区の第二種風致地区内に位置しており、建ぺい率40%や高さ15メートル以下と厳しい制限が設けられております。従いまして、本財産は風致地区に位置しており、樹林地、水辺地などで構成された良好な自然的景観の維持が求められている地区であります。留保財産とせずに自然的景観の維持を踏まえつつ、今後活用方法を慎重に検討してまいります。

財産2は東京都北区に所在する財産で、JR王子駅の南西方約400メートルに位置する2,295平方メートルの土地でございます。都市計画上は第一種中高層住居専用地域及び商業地域に指定され、建ぺい率60から80%、容積率200から500%となっております。東西約100メートル、南北約50メートルの旗竿状の土地であり、鉄筋コンクリート造の建物が2棟存在しております。また、文化庁が重要文化財に指定する旧醸造試験所第一工場が隣接しております。本財産は西側6メートルのみ接道している旗竿状の敷地であり、形状が極めて不整形であることから、留保財産としないものでございます。

財産3は東京都港区に所在する財産で、東京メトロ白金高輪駅の西方約700メートルに位置する1,065平方メートルの土地でございます。都市計画上は第一種中高層住居専用地域に指定され、建ぺい率60%、容積率300%となっております。東西約22メートル、南北約50メートルの長方形の不整形な土地で、鉄筋コンクリート造の建物が1棟存在しております。本財産は、接道状況が80センチメートルと極めて悪く、現状では再建築不可であることから、留保財産としないものでございます。

財産4は東京都世田谷区に所在する財産で、京王電鉄池ノ上駅南東方約400メートルに位置する6,307平方メートルの土地でございます。都市計画上は第一種低層住居専用地域に指定され、建ぺい率50%、容積率150%となっております。東西約80メートル、南北約100メートルの不整形な土地で、鉄筋コンクリート造の建物が14棟存在しております。本財産は、不整形である上、敷地内に都市計画道路を整備する計画があることから、留保財産としないものでございます。

東京23区内の説明は以上となります。

○上條会長 ありがとうございました。

それでは、ここまでの説明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。

長谷川委員。

○長谷川委員 ちょっと確認させていただきたいのですけれども、留保する土地について、今までの段階で、例えば売却を前提とする要望みたいなものが既にたくさんあったところとか、そういうところはあるのでしょうか。もし売却を前提にいろいろな自治体を含め、考えているのであれば、それに対して、これを留保とする、定期借地権を前提とした考え方にするということに関しては、理解を得られているのでしょうか。そのあたりはいかがでしょう。

○三好管財第2部長 一般論としてでございますけれども、今回、本年6月に財政審で答申が出たことを受けまして、こうした留保財産という考え方が示され、まさしく私どもの財務局でも基準を設けて、今回選定したわけでございますが、それ以前に既に要望を募っていて、既に手が挙がっているようなもの、こちらは先ほど冒頭にご説明しました、既に自治体との手続に入っているという、そこに含まれてございます。

一方で、この新しいルールができた後に、本財産については留保に向けて選定に入ってございましたので、仮に照会等があった場合にでも、今後留保財産となる可能性があるものだというご説明をさせていただき、一応要望という形の受付は、今はしてございません。

○上條会長 よろしいでしょうか。

○長谷川委員 はい。

○上條会長 ほかにはいかがでしょうか。

澤野委員、どうぞ。

○澤野委員 留保外の1番ですけれども、紀尾井町の物件で、これは風致地区ということで、留保外だから、何らかの地方公共団体が流用するか、民間に払い下げるか、そういうことになるのでしょうか、これは民間ではなくて、例えば地方公共団体が公園として使うとか、そういう用途を考えていると理解してよろしいのでしょうか。ここでまた処分のときに、話が出てくるようなものなのでしょうか。

○三好管財第2部長 留保としないものにつきましては、売却や売却以外の方法も含めて、その財産に一番見合う形での今後の管理処分というものを検討してまいる予定でございます。

本件につきましては、特に地元から自然的景観の維持というのを非常に強く求められているものでございますので、地元の自治体と今後こういった形が一番望ましいの

かというのを、正しく議論を重ねて、今後の方向性を打ち出してまいりたいと思います。

そういうことからしまして、今から既に売却をするとか、また、例えば公園として貸付をするとか、まだそこまで見えているものではございませんので、地元の意見を踏まえつつ、今後考えてまいりたいと考えております。

○澤野委員 続けていいですか。

○上條会長 はい、どうぞ。

○澤野委員 同じような質問ですが、留保外の3番、80センチしか接道していない、しかし広大な土地でございますよね。これを留保外として、将来どのようにするご計画でしょうか。

○三好管財第2部長 今のところ、この形のままで、先ほどもご説明したとおり、建築ができないという状況ですので、おそらく隣接地と一緒に何らかの開発をしなければならないなどは考えております。ただし、私どものルールで、随意契約可能な場合というのが限られてございますので、例えば今後、入札などに付して、本地を取得した上で、例えば隣と一体で活用するという方が現れれば、そういった方に取得していただくのが望ましいのかなと考えております。

○澤野委員 ここの処分は大変難しい感じがしますので、いろいろな人が着目すると思いますので、公平・公正に、手続も価格も、少し心配という形状の土地かなと思えました。

○三好管財第2部長 こちらはいずれにしましても、今後処理するに当たっては、ご指摘の点を踏まえて慎重に検討した上で、公平性・透明性を確保して処理を進めてまいりたいと思います。ありがとうございます。

○上條会長 よろしいでしょうか。

ほかにはいかがでしょうか。

西尾委員、どうぞ。

○西尾委員 留保した場合の定期借地等で活用するということですが、どのくらいの期間を設定すとか、今後どういう手続を経て活用方法を決めるとか、その辺についてご説明をお願いします。

○倉林管財第1部長 定期借地の期間の関係でございますけれども、それぞれの財産の状況に応じまして、一般定借であれば50年以上、事業用定借であればそれ以下と

いう形で、あとは事業の実現可能性も踏まえた上で、期間について検討していきたいと思っております。

いずれにしろ、個々の財産の状況に応じて設定していきたいと思っております。

○西尾委員 これは参考の意見ですが、そうしますと、今回の判断そのものには、特に異論はないという前提での意見ですけれども、ご説明を聞きながら、いつも頭の中が少し整理されにくい部分があるのは、例えば今のように留保した場合に、50年の事業で定借を行うとなると、これは我々ここにいる面々が普通に生きている間、ほとんどその利用が行われるということになるわけなので、例えばそれを民間が利用することになると、50年間そういう形になることが、本当に行政が配慮した活用になるのかというのが、何となくしっくりこないようなところもありまして。

一方で、例えばこれはあくまで例ということですが、今回留保外にしておりました、留保外2のようなケースですかね。これは旧醸造試験所ですか、ここの活用がどうなるかということにもよると思うのですが、こういった土地の場合に、対象財産そのものは非常に活用しにくいわけですが、隣接用地と合わせて活用していくことによって、特に公共的な利用には相当資する可能性があると思込まれるわけですね。

そういった場合に、逆の意味で積極的にこれを留保する必要はないのかとか、今、留保するといった場合に、建物を建てることを前提に留保しているようなところがあるのですが、むしろ土地利用の状況であるとか、隣接の状況によって、土地活用として、先ほどの1番の留保のケースがそうだと思うのですけれども、緑地であるとか、外構であるとか、周辺環境に配慮した利用を担保するという意味で、積極的に留保するというケースも1番のようにありますので、その辺が、留保するということとしないうこと、わりと短いタームで考えると、留保したほうが逆に民間土地活用になっちゃうのかなという理解をするところがあるので、形式的に当てはめるとこういうことにはなると思うのですが、考え方そのものをある程度一個一個明示していくということが、説明という意味では非常に大事なのかなと感想としては思っております。

○三好管財第2部長 ありがとうございます。まず、留保としたものでございますけれども、こちらにつきましては、今後定期借地による活用に向けて、まずはこういった利用計画を策定するのが望ましいのかというのを地元の公共団体とよく協議しながら、サウンディング調査などを経て、最もふさわしい用途を考えていき、その上で、利用計画につきましては、また当審議会にお諮りをして、利用用途をご確認いただき、

ご答申いただくという流れになってございますので、そういった作業に移ってまいりたいと思っております。

一方で、留保しないものは、今ご指摘いただきましたように、単純に売るものではなく、例えば地元との共同で、例えば公園みたいなものに使っていく性格のものだとか、そういったものも少し含まれてしまっていますので、結果的に売却せずに残っているのですけれども、今後活用に向けて積極的な貸付収入を得ながら活用する留保というものと、何らかの形で隣接地を含めた地元との協議の中で、場合によっては貸付収入が上がらないケースもあるかと思っておりますけれども、そういった地元との活用が望ましいものというのが、逆に留保しないほうに含まれてしまっているのです、少しわかりにくいのかもかもしれませんが、留保としないほうが、売却やそういったものも含めて、あらゆる選択肢が実は高いのかなと。一方で留保するほうは、財政収入も得ながら残しておくということで、定借による活用ができるものを選定しているという考え方でございます。

○上條会長 どうぞ。

○西尾委員 今のお話で1点だけ、そういう意味で気になるのは、留保する場合でもしない場合でも、基本的には地元自治体等と十分に協議をしつつ、公有地としての位置付けというか意味を考えて、活用を考えていくということに多分なると思うのですが、留保をした場合に、定借事業ができる可能性が高いというニュアンスが、わりと前に出ているような気がしていて、先ほどご説明にあった留保した場合でも、まず地元自治体と、公共公益性も十分勘案しながら、活用について検討していくという、そこは多分、非常に国有地としては重要な点であると思うので、あまり定借で利用が可能という部分が前に出るような説明自体が、どうなのかなと思うこともあるものですから、そこをまた判断として、だからこっちにするとか、しないとかという話ではないのですけれども、説明のあり方として、少し気を付けるほうがいいのかなと思ったということです。

○三好管財第2部長 ありがとうございます。

○上條会長 よろしいですか。私も全く同じような感覚がありまして、留保地というのは、所有権を留保して、活用に向けて検討していくと。留保外というのは、あたかも感覚的には、所有権は放棄してもいいのだ。これは売却しても何でもいいのだと。それで、しかし活用困難な土地ですよと。だから、今後よく考えていきたいと思います。

たいな感じで、ただ前提にあるのは所有権放棄みたいな感じがしてしまうので、感覚がずれるだろうと思うのですよね。

今のご説明のとおりで、理解できましたけれども、その点については誤解のないように活用していただきたいなと思います。

どうぞ。

○井岡委員 私も全体としては、特に異論はないのですが、自分が今の、特に留保のほうの物件に対して、近隣住民の立場に立つと、空き家状態の古い建物がいつまでも残っているということが一番気になりまして、今お聞きしたら、7番は今、解体中ということで、解体中と、まだ完全に6棟も残っているような建物との、どこまで行ったら解体とか、何か基準がございますのでしょうか。

○三好管財第2部長 基準というほどのものではないのですが、基本的に定期借地で貸付をすると、実は貸付前に全て解体をすることになるのかなと考えております。売却の場合ですと、解体費を見込んだ鑑定価格というのをとるケースがあるので、定期借地の場合は貸付料収入になりますので、解体費との相殺というのが見込めないものですので、これは国側でいずれにしても解体をした上で、開発しやすい状態の更地になったところで、事業者さんに工事をさせていただくということになりますので、早かれ遅かれ、今日ご紹介した物件は解体の手続に入っていくものだと考えております。

○井岡委員 わかりました。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。

それでは、引き続きご説明に入らせていただきたいと思います。よろしく願いいたします。

○熊井管財第2部次長 それでは続きまして、東京都23区外において、留保財産とするもの1件についてご説明いたします。

対象財産は東京都昭島市に所在する財産で、JR東中神駅の東方約300メートルに位置する2万2,170平方メートルの土地でございます。都市計画上は近隣商業地域に指定され、建ぺい率80%、容積率300%となっており、住宅や公共施設のほか、店舗・事務所等が建築可能でございます。東西約210メートル、南北約210メートルのL字型の大規模な土地で、現状更地となっております。本財産は留保財産選定基準の地域要件を満たさないものの、土地区画整理事業によって整備された、駅

前に所在する大規模財産であり、本地区の今後のまちづくりや開発等の状況を踏まえ、有用性が高いと判断されることから、留保財産としたものでございます。

次に、千葉市内の財産についてです。千葉市内における留保財産選定基準の地域・規模要件を満たす財産は本財産のみでございますが、これからご説明します理由により留保財産としないものでございます。

対象財産は千葉市稲毛区に所在する財産で、JR都賀駅の北方約2.2キロメートルに位置する2,741平方メートルの土地でございます。都市計画上は第一種住居地域に指定され、建ぺい率60%、容積率200%となっております。東西約90メートル、南北約40メートルのL字型の土地で、鉄筋コンクリート造の建物が1棟存在しております。本財産は、JR千葉駅の北東方約6キロメートルと千葉市中心部から遠く、千葉市域の北の端に所在しており、希少性に乏しい土地であることなどから、留保財産としないものです。

次に、横浜市内の財産についてご説明させていただきます。財産分布図をご覧ください。全体で4件ございます。このうち赤色で示した2件が留保財産、緑色で示した2件が留保としない財産でございます。

財産一覧表をご覧ください。以下、順にご説明させていただきます。

留保財産1は横浜市西区に所在する財産で、京浜急行日ノ出町駅の北方約600メートルに位置する8,474平方メートルの土地でございます。都市計画上は第二種中高層住居専用地域に指定され、建ぺい率60%、容積率150%となっており、住宅や公共施設等が建築可能です。東西約90メートル、南北約160メートルの不整形な土地で、本財産上には鉄筋コンクリート造の建物が4棟存在しております。周辺は住宅地が形成されております。

留保財産2は、同じく横浜市西区に所在する財産で、京浜急行戸部駅の南方約900メートルに位置する2,734平方メートルの土地でございます。都市計画上は第二種中高層住居専用地域に指定され、建ぺい率60%、容積率150%となっており、住宅や公共施設等が建築可能です。東西約45メートル、南北約35メートルのやや不整形な土地で、鉄筋コンクリート造及びブロック造の建物が計4棟存在しております。周辺は住宅地が形成されております。

続きまして、留保財産としない2件についてご説明いたします。

財産1は横浜市西区に所在する財産で、京浜急行黄金町駅の北方約500メートル

に位置する5,963平方メートルの土地でございます。都市計画上は第一種住居地域に指定され、建ぺい率60%、容積率200%、南側の一部が近隣商業地域に指定され、建ぺい率80%、容積率300%となっております。東西約110メートル、南北約70メートルのやや不整形な土地で、鉄筋コンクリート造の建物が3棟存在しております。本財産は、敷地内の高低差が大きい上、擁壁等により有効宅地も3画地に分断されており、一体で利用するには相当な造成費等の初期投資を要するなどの課題があることなどから、有用性が低いと判断し、留保財産としないものでございます。

財産2は横浜市保土ヶ谷区に所在する財産で、相模鉄道星川駅の北東方約1キロメートルに位置する3,525平方メートルの土地でございます。都市計画上は第一種低層住居専用地域に指定され、建ぺい率60%、容積率100%となっております。東西約80メートル、南北65メートルの不整形な土地です。本財産は、敷地のほぼ半分が崖地で、有効宅地部分も3段の棚田状となっており、一体利用が困難になっているなど、有用性が低いいため、留保財産としないものでございます。

ここで説明を代わります。

○蜂谷管財第2部次長 続きまして、相模原市において、留保財産とするもの1件についてご説明をさせていただきます。

対象財産は相模原市中央区に所在する財産で、JR相模原駅の北西方約700メートルに位置する4,934平方メートルの土地でございます。都市計画上は第一種住居地域に指定され、建ぺい率60%、容積率200%となっており、住宅や公共施設等が建築可能でございます。東西約40メートル、南北約110メートルの長方形の土地で、鉄筋コンクリート造の建物が4棟存在しております。周辺は住宅地が形成されております。

次に、さいたま市・川口市の財産についてご説明させていただきます。財産分布図をご覧ください。全体で3件ございます。そのうち赤色で示した1件が留保財産、緑色で示した2件が留保としない財産でございます。

財産一覧表をご覧ください。以下、順にご説明させていただきます。

まず、留保財産とするものについてご説明します。

対象財産はさいたま市浦和区に所在する財産で、JR北浦和駅の北西方約800メートルに位置する2,234平方メートルの土地でございます。都市計画上は準工業

地域に指定され、建ぺい率60%、容積率200%となっており、住宅や公共施設等が建築可能です。東西約82メートル、南北約27メートルの長方形の土地であり、鉄筋コンクリート造の建物が1棟存在しております。周辺は住宅地が形成されております。

次に、留保財産としない2件についてご説明いたします。

財産1は、さいたま市緑区に所在する財産で、JR武蔵野線東浦和駅の北西方約1.7キロメートルに位置する、台帳数量は5,178平方メートル、仮換地数量は2,989平方メートルの土地でございます。都市計画上は第二種低層住居専用地域に指定され、建ぺい率は60%、容積率200%となっております。東西約80メートル、南北約47メートルのほぼ台形の土地で、緩やかな傾斜地となっております。本財産はさいたま市域の東の端に所在し、大宮・浦和等さいたま市中心部から遠く、希少性に乏しい土地であることから、留保としないものでございます。

財産2は川口市に所在する財産で、JR川口駅の北西方約1.1キロメートルに位置する2,098平方メートルの土地でございます。都市計画上は第二種住居地域に指定され、建ぺい率60%、容積率200%となっております。東西約65メートル、南北約30メートルの台形の土地で、鉄筋コンクリート造の建物などが4棟存在しております。本財産は、川口市域の中心部に所在するものの、東側前面道路との間に一部民有地が介在し、地形・形状が劣る土地であることから、留保財産としないものでございます。

ここで説明を代わらせていただきます。

○三好管財第2部長 続きまして、最後の地域、新潟市の財産についてご説明させていただきます。財産分布図をご覧ください。全体で2件ございます。そのうち赤色で示した1件が留保財産、緑色で示した1件が留保としない財産でございます。

財産一覧表をご覧ください。以下、順にご説明させていただきます。

留保財産とするものについてご説明いたします。

対象財産は新潟市中央区に所在する財産で、JR新潟駅の北西方約700メートルに位置する7,116平方メートルの土地でございます。都市計画上は商業地域に指定され、建ぺい率80%、容積率600%となっており、住宅や公共施設、店舗・事務所等が建築可能です。東西97メートル、南北84メートルの土地で、鉄筋コンクリート造の建物が1棟存在しております。周辺は、新潟伊勢丹、バスセンタービルな

どが所在する商業地域となっております。

続いて、留保財産としないものでございます。

対象財産は新潟市東区に所在する財産で、JR新潟駅の北東方約6キロメートルに位置する3万7,106平方メートルの土地でございます。都市計画上は第一種住居地域、第二種住居地域に指定され、それぞれ建ぺい率60%、容積率200%となっております。東西約400メートル、南北約80メートルの矩形の土地で、本財産上には鉄筋コンクリート造の建物が8棟存在しております。本財産は新潟駅北東方約6キロメートルと新潟市中心部から遠く、新潟市域の北の端に所在しており、希少性に乏しい土地であることから、留保財産としないものでございます。

以上、地域ごとに、留保するもの16件、留保しないもの10件について、ご説明させていただきました。それでは、ご審議のほどよろしくお願いいたします。

○上條会長 それでは、後半の物件につきまして、ご意見・ご質問等ございましたらお願いいたします。

竹内委員、どうぞ。

○竹内委員 1つ確認ですけれども、先ほど都内の話、都内23区内と都下の話だと、対象としないものについては、地元と協議の上で適切に活用について考えていくという文言は、非常に説得力があったのですけれども、関東からどんどん離れていくと、この土地、要らないのではないか、みたいな印象を受けないこともない。

これはちょっと確認ですけれども、仮に例えば今、最後に報告がありました留保外のものとして、新潟空港に隣接している土地というのは、僕はこれは空港に直に隣接していますので、極めて重要な土地だとは思いますが、こういった土地も基本姿勢としては、地元自治体等々と協議をした上で適切に運用していくという前提で、留保外とするという意思があったということによろしいですか。

○三好管財第2部長 お答えします。留保としないものにつきましては、これまでも私どもの未利用国有地の処分はそうだったのですけれども、公用・公共用優先という考え方のもとに、地元の利用があるかないかをまずお聞きして、要望がない場合に、基本的に入札で売却するという方向になります。

先ほど東京都内のほうでご説明したように、即売却に行かないものもありますので、一概に全てそうということではないですけれども、少なくとも売却する方向で処理を進めていくものにつきましては、今ご説明したとおり、公用・公共用の要望がないか

どうかを受け付けて、仮にそれがあれば随意契約ということで、例えば地元自治体とか社会福祉施設に対して売却したりと、場合によっては貸付というケースもございませぬけれども、そういった処理がなされていくということでございます。

○上條会長 よろしいですか。

○竹内委員 はい。

○上條会長 ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

○斉木委員 留保外、川口市の物件ですけれども、例えば一部の民有地がここに介在していて、それが理由で地形・形状が劣るということで、留保外というご判断をしていると思うのですが、民有地が今どういう状況かもわかりませんが、地形だけ見ると、この民有地も相当地形が悪い。単独利用が非常に難しそうだということを考えますと、例えばですが、この民有地を一体化して、そして留保財産にするのかどうかは別ですが、そういった活用方法というのも考えられるのではないかと思います、いかがでしょうか。

○蜂谷管財第2部次長 私からご回答申し上げます。現状、三角形の民有地は住宅でございませぬ。敷地いっぱい住宅が建築されている状況でございませぬ。さらに、斉木委員からご指摘ございました、買収なりして整形な土地にしてはいかがかというご意見かと承知しておりますが、私どもは行政財産であれば、交換であったり、また買い受けたりということで、整った形にすることはあるのですけれども、こういった普通財産の管理処分につきましては、一般的には買収等を行って整形していないというのが実情でございませぬして、そうした理由から、不整形な土地という表現をさせていただいた次第でございませぬ。

○上條会長 よろしいですか。

○斉木委員 はい。

○上條会長 ほかにいかがですか。

藤倉委員、どうぞ。

○藤倉委員 全体的にですが、今日の審議会のこの資料は、どこまで公開されるのでしょうか。というのは、留保外になる理由は非常に重要であるし、記録としてはもちろん残すべきだとは思いますが、地形が劣るとか、かなり赤裸々に書いてあるので、資料の取扱いも含めて、何が公開される資料として残り、何は非公開になるのかを教えてくださいませぬか。

○倉林管財第1部長 資料の取扱いにつきましては基本的に、今回この審議会で提示しました資料については、原則公開する方向で考えてございます。

○上條会長 はい。

○藤倉委員 この表現で問題はないということで、こちらも考えてよろしいわけですね。

○三好管財第2部長 私どもの持っている国有地に対する表現でございますので、そこはそういう表現でも差し支えないのかなということで考えております。

○上條会長 よろしいですか。ほかにはいかがでしょうか。

西尾委員、どうぞ。

○西尾委員 だんだん都心から遠くなってくると、判断がなかなか難しくなってくるような気がするのですが、横浜市の物件で、留保1というのがあったり、留保2というのがあったりするのですが、これを積極的に国として所有権を保持しておきたい理由というのは、こういったところにあるのでしょうか。

○三好管財第2部長 まず、横浜市の留保の1でございますけれども、形自体はそれほど整形ではないですが、接道状況も確保されておりますので、一定の開発によって貸付収入が得られることが可能なのかなといった観点から、留保財産と考えているのですが、実は隣接したところに、この財産の左側ですけれども、公務員宿舎がありまして、将来的に、場合によってはそこと一体とすることも可能となるということがございまして、そういった面からも、少し残して様子を見ておけるのかなと考えております。

ただ、そちらのほうはまだ正式に廃止を決定した場所ではございませんので、まずはこの財産を留保した上で、その活用を図りつつ、ちょっと様子を見るという考え方です。

○西尾委員 2のほうも。お隣の。

○三好管財第2部長 2番ですね。2番につきましては、こちらも駅からそんなに遠くない場所にありますし、接道もしっかりしておりますので、まさに都内の中心地と同様に、それなりの定借による活用が十分見込めるのかなということで選定してございます。

留保する、しないの判断は非常に難しいですが、これまで財政貢献のための売却にとにかく努めてきたところでございますが、冒頭ご説明したように、だんだん

ストックがなくなってきたので、希少性のあるもの、「希少性のある」の考え方が結局、人口集中地域にあって活用が非常にできるような土地という、すごく曖昧な感じではあるのですけれども、一方で売却による財政貢献も行いつつ、希少性のある土地を残すという考え方のもと、結果的に定借による活用が可能なものがどうしても中心的に選定されているという現状でございます。

○上條会長　どうぞ。

○西尾委員　そうすると、これは意見になるのですけれども、先ほどの話と重複する部分があるのですが、横浜のケースに関しては、例えば留保外の1とか2とかというものの処理の仕方も、非常に気になるといえば気になるところで、例えば留保外1のようなケースだと、これは横浜で震災が起きて津波の被害があったりしたときに、大岡川より南の区域が浸水することが想定をされていて、そういった場合の例えば避難場所等ですね。

これは当然、行政で避難場所というのは確保しているのですけれども、それが必ずしも十分であるかどうかというのは、昨今のいろいろなメディアでも紹介されているとおりにかなと思っていて、特に留保外にも含めてそうなのですが、横浜のような場所は非常に丘陵地で、住宅が基盤も未整備なまま密集をしているという状況にあるので、現状で行政が位置づけている防災のあり方自身だけで十分対応可能なかどうか。

例えば、事前にこれを使うかどうかということも聞いても、地元自治体側がそのときに体力がなければ、売却を申し出るということも不可能かもしれませんし、そういったときに、本当に国がかなり大所高所の観点から、こういった立地条件においては、建物を建てる、建てないということとは関係なく、積極的に用地を確保しておく必要があるのではないかとか、そういう観点もなきにしもあらずなのかなと思うような次第です。

先ほどの留保財産1のほうも、実は私、学生時代にすぐ近所に住んでおりましたので、どういう場所かは非常によく承知をしているのですが、むしろ周辺環境からして、すぐ隣接して密集して住宅があるような区域もありますので、幾つか留保していくときにも考え方というのがあるような気がするし、留保しないのにしても、先ほどお話ししたように、これをどういう考え方で今後土地活用を図っていくのかというのは、その場所場所で役割が違うと思いますし、先ほどお話ししたように行政が、それを現在見通しているもの、対応できるものと、必ずしもそうでないものがあるように思い

ますので、その辺を十分考慮いただきながら活用していただければと思います。

○三好管財第2部長 ありがとうございます。

○倉林管財第1部長 ご指摘の点、非常に重要だと思っております。最近、自然災害が頻発してございますので、国の土地利用のあり方としても、災害リスクを軽減するような土地利用もあわせて考えていく必要があると思っています。そういった視点も踏まえて検討していきたいと思っていますので、よろしくお願いします。

○上條会長 澤野委員、どうぞ。

○澤野委員 ご説明をお伺いして、本当に留保と留保外の線引きというのは大変難しいということが、よくわかりました。今まではどんどん売ってくればよかった。ただ、少なくなったので留保しましょうと。留保するときに、これは儲かる土地だから留保するというのでは、説得力は全くない。しかし一方では、保有コストがかかるのでは、今まで売ってきたのは何だったのだということになる。

そうすると、定借で貸すと。これで保有コストはかからないけれども、ただ民間に使用するというだけだと、50年間は、売ると変わらないと。しかし、今委員がおっしゃったように、防災のための避難場所に将来使うかもしれない。あるいは、将来役所をつくるかもしれないとか、わかりませんが、何らかの見通しがプラスアルファであると、なるほどと納得すると。

留保外のところは、持っていてもなかなか使えないというのは、一つの理由かなとは思いますが、いろいろ自治体とお話をした上で民間に売るということもあるのかなと思いますが、その線引きをした理由というのが、一つ一つ聞いていくと、なるほどと思うものと、どうしてかなと思うものが混在しているというのが正直な感想でございます。

以上です。

○上條会長 よろしいでしょうか。非常にそのところは、僕もわかりにくいなと感じるところがあって、したがって、簡単にまとめると、留保財産というのは所有権をきちっと留保して、今後活用を図って、少なくとも何らかの形で換価していくというか、価値を高めていく、あるいは収益を上げていくということですね。

留保外のものというのは、現状を見る限り、活用は困難だと。しかし今後、自治体あるいは民間とより一層検討を重ねて、一応売却を含めて、売却を介することなく有効な手段を検討していくということですね。したがって、その中には先ほど出てき

ているような、自然災害に対する対応だとか、そういったものも一応、検討の中に織り込んでいただいて、自治体との間で今後話し合いを進めていっていただくということだと考えていいわけですかね。

○三好管財第2部長 まさに今、ご説明いただいたとおりでございまして、留保としないものにつきましては、売却、それから売却以外の方法も含めて、自治体としっかり協議して進めてまいりますし、一方で留保するほうも、単に貸して収入を上げるということだけが目的ではございません。

むしろ、所有権を留保して将来に備えるというのが第一目的ですので、ただそのまま放置しておくのが、管理コストの面からも、希少性の高い土地ですので、それはもったいないという議論があるので、そこは貸すという方法で、少しでも管理コストを軽減しようという考え方でございますので、そこにつきましても、先ほどご説明しましたとおりで、今後の利用計画の策定は、留保したのも全て、またこの審議会にお諮りさせていただき予定でございまして、そこも一つ一つご説明させていただきながら、地元の意見を踏まえて計画を策定してまいりたいと思っております。

○上條会長 ご理解いただけましたでしょうか。

○澤野委員 はい。

○上條会長 ほかにいかがでございしますか。

それじゃ、私から2点だけお聞きしたいのですけれども、今回、未利用国有地という大前提で、最終的には留保財産と留保外というふうにマークをしたわけですね。しかし、既に利用されているものはたくさんありますよね。既に定借で貸与されているというケースがある。それは国有地としては同じものなわけですけれども、要するに、既に定借であるけれども、今後留保していきたいという希少土地もあるはずなので、それに対しては後づけでマークするということはしないのかというのが1点。

それともう1点は、未利用国有地を幾つかの分類で、最終的に適否を検討する財産というところの残った30件をやったわけですけれども、土壤汚染の対策等が必要な財産というのが14件あるのですよね。これがちょっと気になるのですけれども、これは結局、今は有効活用されていないと考えられるわけですが、今後、土壤汚染対策等をとって有効活用していこうとしているのか、それはどういう対策を実施して検討するのかということについては、どうお考えなのか。この2点を教えてください。

○倉林管財第1部長 最初の1点目のご質問につきましては、現に定期借地として活

用しているものについては、当然未利用国有地ではございませんので、今回の検討対象ではございませんけれども、定期借地が期間を終了しますと、また国に戻ってきますので、そのときにまた未利用国有地という扱いになりますので、その時点で改めて留保財産の検討対象に入ると。

2点目の土壌汚染対策の件につきましては、現状そういった国としての対応・手続が必要なものですから、そういった要因が解消されれば、国でまた改めて留保の検討対象に入っていくと。ですので、これからまた追加的に留保財産の検討財産が増えていく。そういったイメージであります。

○上條会長 未利用国有地は、汚染対策というのは、例えば国土交通省がやりますとか、ここは農林水産省がやりますとか、そういう省庁別の管轄が違っていて、それが終わって実際に俎上に載ったら、財務局で対応する。そういう格好になるわけですか。

○倉林管財第1部長 現状、財務省の普通財産になってございますので、財務省で手当てするということになります。

○上條会長 とすると、何らかの時間軸があって、土壌汚染対策を講じた上で有効活用するように、方向づけはしていくということによろしいわけですね。

○倉林管財第1部長 そのとおりでございます。

○上條会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

それでは、ご意見も出尽くしたようですので、説明のありました16物件を留保財産とすることについて、了承したいと思いますが、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、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。

4 閉 会

○上條会長 以上をもちまして、本日予定されておりました議題は終了しました。

関東財務局長からご発言がございましたら、よろしく願いいたします。

○北村関東財務局長 本日はご多用のところ、ご審議を賜りまして、また貴重なご意見をいただきまして、御礼申し上げます。頂戴いたしましたご審議の結論を踏まえま

して、今後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、事務局から報告をお願いいたします。

○倉林管財第1部長 次回の審議会の開催につきましては、来年2月頃を予定してございます。

本日はどうも皆さん、お疲れさまでした。ありがとうございました。

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

午後3時18分閉会