

第 2 6 7 回

国有財産関東地方審議会議事録

令和 2 年 1 2 月 2 日

大手町プレイスカンファレンスセンター

1 階「カンファレンス A」

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 -----	3

諮問事項

東京都八王子市子安町3丁目に所在する土地を八王子市に対し、都市公園敷地並びに道路用地として、無償貸付け及び時価売払いすることについて

4. 閉 会 -----	10
--------------	----

午後 3 時 0 7 分開会

1 開 会

○上條会長 それでは大変お忙しい中、お待たせいたしました。ご出席をいただきまして、ありがとうございます。ただいまから第 2 6 7 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、先ほどから気をもんでおりました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。

本日は今のところ、委員 1 4 名中 7 名、うちお一人はウェブによるご出席をいただいておりますので、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、議事に入る前に関東財務局長からご挨拶をお願いします。古谷局長よろしく願いいたします。

○古谷関東財務局長 関東財務局長の古谷でございます。

まず、本日は本当にご多用のところ、本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。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はじめ、財務行政全般につきまして、ご指導、ご支援を賜っておりますこと、改めて厚く御礼を申し上げます。

本日は、後ほどご紹介いたしますけれども、八王子市内の国有地につきまして、市に対して、都市公園敷地及び道路用地として処理することにつきましてご審議いただきたくお願い申し上げます。

その審議の前に、最近の国有財産行政をめぐる動きについて、幾つかご紹介させて

いただきたいと存じます。

まず、新型コロナウイルス感染症等の影響への対応といたしまして、国有地を貸し付けている借主の負担を軽減するために、収入が減少し、貸付料を支払うことが困難な方につきましては、無利子・無担保で、最大1年間支払いを猶予するということができるように、政令改正の上、対応を行っております。

また、少し早いですけれども、ポストコロナを見据えてということですが、新しい、社会インフラ整備の貢献として、私どもの庁舎のゲートの外になりますけれども、余裕スペースがある場合に、一般利用者向けのサテライトオフィスを設けるといったことを今検討しているところでございます。

さらに近年の自然災害の激甚化に対応するために、これは、災害発生前、国有地の無償貸付けを可能とするなど、これまでは災害が発生して国有地を貸し付けるということをやっておりましたけれども、地元からの要望に応じる形で、発生前、実際に発生といっても、これまでも繰り返し発生しているようなところがあるので、ある程度予測はできるということもあって、災害発生時の備えとして国有地を少し使わせてほしいというお話があったものですから、法令の解釈などと、改めて、災害発生前の国有地の無償貸付けを可能とするといった対応、いわゆる防災・減災、国土強靱化に向けた取組を進めております。

関東財務局としては、社会経済情勢を踏まえて、国有財産の活用を進めているところでございます。

それから次に、今日の会場でございます大手町プレイスについてご紹介させていただきたいと存じます。

もともとここは、独立行政法人国立印刷局より国庫納付を受けた通信ビル敷地等がございまして、平成26年、再開発事業による権利変換を受け、平成30年8月に、この大手町プレイスが竣工したものでございます。

当審議会との関わりで申し上げますと、平成27年6月の第250回審議会で、権利変換により取得したイーストタワー全部27フロアを信託することにつきまして、平成30年6月の第260回審議会では、ウエストタワーの3フロアと霞ヶ関にあります日本郵政ビルとを交換することについてご審議をいただいております。そういう意味で当審議会と縁の深い場所となっております。

最後になりますけれども、本日は、皆様方から忌憚のないご意見を賜るとともに、

引き続きのご指導よろしくお願いを申し上げますところでございます。

これでもって私の挨拶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。

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

東京都八王子市子安町3丁目に所在する土地を八王子市に対し、都市公園敷地並びに道路用地として、無償貸付け及び時価売払いすることについて

○上條会長 東京都八王子市子安町3丁目に所在する土地を八王子市に対し、都市公園敷地並びに道路用地として無償貸付け及び時価売払いすることについて、事務局から説明をお願いいたします。

○梅野管財第2部長 管財第2部長の梅野でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、諮問事項についてご説明いたします。

今回、ご審議いただく東京都八王子市子安町3丁目に所在する土地、50,237平方メートルにつきましては、令和2年2月開催の本審議会において、本財産を八王子市が取得する前段といたしまして、公園として都市計画決定することについてご協議いただきご了承いただいた財産でございます。

その後、令和2年8月20日に、都市計画決定が行われまして、今般、八王子市から本財産を都市公園敷地及び道路用地として取得したいとの要望があったことから、本審議会に諮問させていただくものでございます。

それでは、位置図をご覧ください。対象財産を赤枠で表示しております。

本財産は、JR中央線八王子駅の南方約600メートルに位置し、周辺には病院、戸建住宅等が所在しております。なお、都市計画上は、第2種住居地域、第1種住居地域、第2種中高層住居専用地域及び準住居地域に指定されており、いずれも建蔽率60%、容積率200%となっております。

次に、案内図をご覧ください。

本財産は、平成30年7月に法務省より引き受けた旧八王子医療刑務所庁舎及び宿舎跡地でございます。本財産は、国道16号線及び市道とちの木通りに挟まれた4区画と、市道の東側に所在する1区画の合計5区画で構成されており、全体区画で、東西約400メートル、南北約370メートル、面積は50,237平方メートルの土地でございます。

空中から見た状況が、こちらになります。現況、本財産上には、旧八王子医療刑務所の庁舎及び宿舎、工作物などが残っている状況でございます。

それでは、利用計画についてご説明いたします。

八王子市は、本財産が八王子駅南口から徒歩圏内にある大規模な財産であることから、まちづくりの核となる用地として、自宅でもなく、学校・職場でもない、いわゆる「サードプレイス」の提供を目的とした「集いの拠点」となる公園として活用したいというふうにしております。スクリーンに映しているものは、八王子市が提唱する「サードプレイス」のイメージでございます。

八王子市は、市民にこの公園を、自分たちの施設として気軽に利用してもらうことで、人と人のつながりが生まれ、コミュニティが活性化し、「サードプレイス」が実現し、そして、また訪れたいくなる、こうした好循環を生み出していきたいとしております。

それでは、次のスライドでございますが、「集いの拠点」となる公園の施設イメージとしては、まず、学びを支える「歴史・郷土ミュージアム」があります。現在、「八王子市郷土資料館」というものが、別のところがございますが、開設してから53年が経過し、施設の老朽化や、収蔵庫容量の不足などにより、本来の博物館機能が十分に果たされていないという課題がございまして、公園整備に伴いまして、歴史の魅力発信の中心施設として移転したいとしております。

また、「憩いライブラリ」については、長時間過ごせる居心地のよい読書環境や、その賑やかさを許容するなど、多様化する図書館ニーズに応えたいとしております。

そして、「歴史・郷土ミュージアム」や「憩いライブラリ」と、交流を促す「交流スペース」が一体となった複合機能施設を設置するとともに、防災機能を備えた公園として整備することにより、学び・交流・防災の機能を備えた「サードプレイス」となる公園を目指すとしております。

それでは、利用計画図をご覧ください。

公園に設置される施設といたしましては、施設全体の玄関となり、イベントの開催により、集い・憩い・交流を創出する「プロムナード」、災害発生時の一時的な避難スペース、応急仮設住宅用地としての活用も検討している「防災広場」、そして先ほどご説明いたしました「歴史・郷土ミュージアム」、「憩いライブラリ」、「交流スペース」が一体となった複合機能施設の建物整備が予定されています。

ただし、P F I 事業を予定しておりますので、表示しているスライドは現時点で八王子市が想定をしている施設配置状況となります。

また、青色で示した部分について説明いたしますと、公園整備により地区内の道路の一部を廃止することに伴い、その代替道路を整備するため、八王子市は本地の一部を取得の上、道路として整備する予定となっております。

次に、スケジュールにつきましてご説明いたします。

まず、都市公園部分の想定スケジュールといたしましては、令和3年6月に用地を取得し、令和3年度から4年度に公募によるP F I 事業者選定、令和4年度から5年度に既存建物解体工事を実施、令和5年度から8年度にかけて、設計・整備を行いまして、令和8年度中の供用開始を予定しております。

また、公園の整備手法について補足をいたしますと、基本的にP F I 事業のうち、B T O方式を用いて事業を行うとしております。

これについては、将来にわたり、多くの人に利用してもらえるよう、多様なニーズへの対応が必要だと考えており、ハード整備のみならず、施設運営等のソフト面を重視するとしております。また、施設の設計・整備から運営までの事業全体にわたるコストパフォーマンスが期待できるとしております。

いずれにいたしましても、P F I 事業者の選定や、既存建物解体、そして本体工事といった所要の期間が必要になりますので、令和8年度中の供用開始のためには、令和3年6月には本地を取得して対応を進めていく必要があるとしております。

また、道路部分の想定スケジュールにつきましては、令和3年3月に新設道路の認定・区域決定。令和3年6月に用地を取得し、令和3年度末までに設計、令和4年度から工事を開始し、令和5年度には道路廃止及び新設道路の供用開始を予定しています。

最後に、処分条件等についてご説明いたします。

赤色で網掛けした部分が、旧八王子医療刑務所の庁舎、それから緑色で網掛けした部分が宿舎でございます。次のスライドでございますが、旧庁舎部分につきましては、法令及び財務省通達に基づき、都市公園敷地の3分の1を無償貸付け、3分の2を時価売払いをし、また、道路用地の3分の2を無償貸付け、3分の1を時価売払いすることになります。

ただし、宿舎跡地の部分につきましては、国家公務員宿舎の削減計画により廃止が決定された宿舎の跡地でございますので、全面積を時価売払いするものでございます。

次のスライドでございますが、赤枠で囲われた部分、14,809平方メートルについて、無償貸付けをしまして、残りの部分、35,427平方メートルを時価売払いとすることになります。

先ほどのスライドに戻りますが、契約方式については随意契約とさせていただきますが、会計法令において、「公共用、公用又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に売り払い、又は貸し付ける」場合には、随意契約が認められております。

また、用途指定につきましては、法令及び財務省通達に基づき、都市公園敷地として無償貸付けする部分につきましては、貸付期間中、用途指定を付すこととなります。

説明は以上となります。ご審議のほどよろしくお願ひしたいと思います。

○上條会長 ありがとうございます。

それでは、諮問事項につきまして、ご意見、ご質問がございましたら、どうぞよろしくお願ひします。

どうぞ、井岡委員。

○井岡委員 八王子市の方にとっては楽しみな公園ができるということで期待も大きく、ぜひ大いに活用できる施設をつくっていただきたいと思います。

以上です。

○梅野管財第2部長 貴重なご意見ありがとうございます。

八王子市にとっても、ここは100年にわたって、刑事施設として利用されてきた、いわば閉鎖された空間でございましたので、そちらが開放されるという点での期待、地元の期待というのは大きいというように考えております。ありがとうございます。

○上條会長 はい、どうぞ。

○斉木委員 こちらの施設が医療刑務所の跡というように伺っていますが、病院

ですと、やはり土壌汚染というところが非常に気になるところですが、その辺りの対応状況というか考え方について教えていただきたい。

○梅野管財第2部長 土壌汚染に関してご質問いただきました。

まさにご指摘がありましたように、昭和22年頃から病院用途として利用されておりますので、水銀などの有害物質を使用してきたという経緯がございます。そのため、東京都の条例に基づきまして、土壌汚染調査を実施しておりまして、平成19年、21年、29年と3回実施しているということでございます。

その結果、基準値を超える鉛の存在というのが1か所で確認されたということがございますが、その後の調査結果でその鉛については自然由来であるということがまず確認されたということでございます。

また、焼却炉の跡地というものもございまして、その点でダイオキシン調査が行われたわけですが、調査の結果、基準値を下回っているというような結果にございます。

そういった結果を踏まえまして、実は平成30年5月に、八王子市のほうからは、「土壌汚染によって健康被害が生じるおそれがないため、汚染の除去等が不要な区域」として指定を受けています。

○斉木委員 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。どうぞ。

○西尾委員 今年の2月に審議会が行われたときに、この公園の内容についてご説明をいただいて、本日は5、6ページで提示されているものが、恐らくそのときにお伺いした内容と同じかなと理解をしているのですが、スケジュールによりまして、令和3年度から、公募による事業者の選定に入ることです。その後、八王子市のほうで、事業者の選定に向けての条件整備、例えばその過程における民間事業者へのヒアリングであるとか、この公園の持続可能な運営を行うための条件整備のための具体的な検討を何か進めておられたら、その内容についてお伺いできますでしょうか。

○梅野管財第2部長

当然PFI事業を予定しておりますので、参画されるような事業者がいるのかどうかという点がまずポイントになりますが、そこについては、まさに足元10月、11月ぐらいにかけて、八王子市のほうで、サウンディング調査が行われております。

そのサウンディング調査の過程において、本事業に関心を示している事業者が複数

出てきているという話を聞いてございますので、事業の実現性や継続性については問題ないのではないかとこのように、八王子市から話を聞いているところでございます。

○西尾委員 続けて今の件で。

○上條会長 どうぞ。

○西尾委員 そういったところで、今度は意見としてお話をしたいのですが、本件については、2月に都市計画を決定するに当たって、公園としての土地を貸与したり、譲渡するという事はもう既に方向づけられておりますので、それに対して何か異論があるとかいう話ではないのですが、最近やはり財政難は、どの自治体もありますので、持続可能であるための収益源の確保であるとか、維持管理に必要な財源を確保するための工夫というのが、どの自治体でも行われております。今日の資料を拝見する限りにおいては、あまりそういう収益性を感じさせるものがなさそうなので、その点については、非常に実は懸念をしております。

貸与なり譲渡した後は、基本的に八王子市さんの問題であるとはいえ、国の財産を、こういった形で使っていただくこととなりますので、やはり財政の破綻であるとか、公園の維持管理がうまくいかななくなるというところは避ける必要があるかなと思っております。BTO方式でやられるということですから、出てくる負担は、民間側が負担するというよりも、行政が最終的に費用を負担しながら維持していくことになると思います。最終的にはこれは八王子市民の負担にも跳ね返ってくるということになりますので、是非とも十分にその点について検討を重ねながら実現していかれるということを望んでいるということで、意見として述べさせていただきます。

○梅野管財第2部長 委員からご指摘いただいた意見につきましては、八王子市にしっかり伝えたいと思っております。

確かに本日の資料にございませんが、収益をどこで獲得するかという点においては、イベント使用料であったり、カフェなどの貸付料とか、駐車場だったり、そういった収益源というところをどのぐらいまで見積もれるかどうか。まさにそこが事業者側からの提案に尽きるかなと思っております。また、PFIでもサービス購入型であれば、八王子市からの財政資金が投入されるということがございますので、それをどう最小限にしていくかという点もあろうかと思っておりますので、いずれにしても八王子市のほうにはきちんと伝えたいと思っております。ありがとうございます。

○西尾委員 言わずもがなのなのですが、コロナ禍において、やはり事業環境が相当悪

化をしていて、私に関わった身近な事例も、実際に官民連携事業がストップしているような状態でもありますので、重ねてお願いしておきたいと思います。

○梅野管財第2部長 分かりました。ありがとうございます。

○上條会長 どうぞ。

○澤野委員 今の点で疑問なのは、八王子市からコロナ前の計画でその用途の説明を受け、その説明に基づいてこの審議会で了解したのは結構だと思いますが、売却後にコロナの影響で、八王子市が考えを変えて、計画を変更したときには、国の側は何か言うことはできるのですか。それとも、国が八王子市に貸与したり、売却したりした後の利用方法は八王子市の自由意思で決定できるということになるのでしょうか。

○梅野管財第2部長 公園という用途指定をつけた形で、無償貸付けする部分もございますので、公園として使っていただくというのがまず基本になります。

一方で、問題意識としてご指摘いただいたアフターコロナへの対応という点は、八王子市としても、課題として認識をしているというところがございます。PFI事業者公募時における、実施方針だったり、要求水準書にどのように明示するかということも検討しているということもございます。まさにアフターコロナへの対応という点でも、事業者からの提案を期待しているところがございます。

いずれにしても、八王子市としてもその辺はかなり意識をして対応せねばならないというように認識していると伺っております。

○澤野委員 6ページ目の絵などを見ると、人がたくさん集まる想定をされております。アフターコロナにおいては、そういうアイデアとは別物の新しいアイデアが出てくる可能性はあるわけですね。

○梅野管財第2部長 はい、そのとおりです。

○澤野委員 その利用方法が公園というくくりであれば、国としては八王子市に一任している状況であると理解しました。

○上條会長 ほかにいかがでしょうか。

では私からも。いつもこの手の案件で問題になるのは周囲への十分な説明というのがあるのですが、今回は、医療刑務所から公園なので、周囲の方々にとっては環境がかなり大きく良化するというイメージもありますので、特に問題はないと思いますが、その点については、八王子市に対して、しっかりと伝えていただきたいという

こと。先ほど西尾委員からもお話があったPFI事業者の選定、これについては、本来に経営の健全性とか事業力について、しっかりした目を持ってやっていただかないと、これ計画がスポーツ施設とかホールとか、例えば葬儀場だとか、色々な確定した収益が入ってくるようなものではないですよ。だから非常にその辺については、PFI事業としては、あまり収益力のない形態だなというイメージは持ちますので、その点についても、八王子市に対しては申し入れをきちんとしていただいて、後日フォローしていただきたいなというふうに思います。

○梅野管財第2部長 分かりました。会長からのご発言のあった点につきましては、八王子市にしっかり伝えるとともにフォローさせていただきたいと思います。

冒頭ございました地元の意見、要望の聴取については、地元としても非常に熱望しているという点がある中でも、パブリックコメントや、説明会についても、きめ細かく、実施しているところでもございまして、寄せられる意見としても、魅力的な場をつくってほしいという賛同する意見がほとんどであったというように伺っております。

○上條会長 行政側としても、これプラスの施設なので、やりやすいとは思いますが、

○梅野管財第2部長 伺った意見につきましては、きちんと対応させていただきたいと思います。ありがとうございます。

○上條会長 お願いします。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、諮問の通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。

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全て終了しました。

関東財務局長からご発言がございましたら、どうぞ。

○古谷関東財務局長 本日はご多用のところご審議いただきまして、また、貴重なご意見賜りまして、誠にありがとうございました。

ご審議の結論を踏まえまして、早速、処理を進めてまいりたいと存じます。

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した。

次回の審議会の日取り等につきましては、後日、事務局からご連絡をさせていただきますので、よろしく願いいたします。

それでは、これもちまして、散会といたします。大変ありがとうございました。

午後 3 時 3 6 分閉会