

第269回国有財産関東地方審議会

議事録

＜ 新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、書面による審議を行ったところ、内容は以下のとおり。＞

開催期間	令和3年5月18日(火)～6月15日(火)
答申	令和3年6月15日(火)

1. 審議会委員

(敬称略、五十音順)

氏名	職名
井岡智子	(一財)消費科学センター 企画運営委員
伊藤宏	神奈川都市交通(株) 代表取締役社長
上條正仁	(一社)埼玉県経営者協会 名誉会長
小林治彦	東京商工会議所 常務理事
金野美奈子	東京女子大学現代教養学部 教授
斉木正人	不動産鑑定士
澤野正明	弁護士
竹内康	東京農業大学地域環境科学部地域創成科学科 教授
西尾京介	(一社)都市計画コンサルタント協会 理事
長谷川秀行	(株)産経新聞社 論説副委員長
平田京子	日本女子大学家政学部住居学科 教授
藤倉まなみ	桜美林大学リベラルアーツ学群 教授
松本暢子	大妻女子大学社会情報学部 教授

2. 諮問事項審議

(1) 事務局による諮問事項等の説明

●第1 諮問

東京都江東区海の森3丁目に所在する土地を東京都に対し、海上公園敷地として時価売払いすることについて

(別添資料 P3)

本財産は、東京臨海高速鉄道りんかい線「東京テレポート」駅の南東方約3.9キロメートルの中央防波堤内側埋立地内に位置しております。

都市計画上是、市街化調整区域に所在しております。

(別添資料 P4)

本財産は、東京都の海上公園「海の森公園」内に所在する、間口約100メートル、奥行き約100メートルの整形な土地で、面積は10,000平方メートルとなっております。

(別添資料 P5)

本財産が所在する中央防波堤内側埋立地は、ごみの最終処分場として、昭和48年12月に埋立てが開始され、昭和62年3月に埋立て完了しております。

その後、本財産については、平成2年3月に国土交通省が航空保安無線施設(VOR/DME)用地として、東京都から取得し、国土交通省所管の自動車安全特別会計空港整備勘定所属財産となりました。

その後、衛星工法システム(GNSS)の導入の影響を受け、平成21年3月に用途廃止され、令和2年1月に国土交通省より関東財務局に売払いの処分依頼があったものでございます。

(別添資料 P6)

従前利用していた航空保安無線施設は撤去され、現況は更地となっております。

現在は、公益財団法人東京オリンピック・パラリンピック競技大会組織委員会に対し、オリンピック・パラリンピック競技大会における海の森クロスカントリーコース及び海の森水上競技場の大会運営用地(駐車場及び運営諸室等)として無償貸付中であります。

(別添資料 P7)

東京都は、本財産を、東京都海上公園条例に基づく公園である海上公園用地として、活用したいとしております。

本財産は、令和元年6月に開園した南側の海沿いに広がる「海の森水上競技場エリア」と、北西側の「森づくりエリア」との重要な接点に位置しており、2つのエリアの一体的利用を図

るため、休憩施設や大型遊具のほか、四方に行き来できる園路を配した広場として活用する計画となっています。

(別添資料 P8)

本財産を含む海上公園の整備は、東京都の長期計画である『「未来の東京」戦略ビジョン』の「子供の笑顔のための戦略」と「水と緑あふれる東京戦略」の取組の一環に位置付けられているほか、東京都が目下推進している環境保全、環境学習、持続可能な循環型社会への転換に寄与する事業として各種政策にも関連しております。

本財産を含む公園用地は、昭和48年から62年までの間、東京23区内で発生したゴミの埋立地として使用されてきましたが、東京都は、本財産を含む一体を、生物の生息環境の保全やレクリエーションの場の提供、水と緑のネットワークの拡充など、多様な機能を有する臨海部最大規模の海上公園とするために、平成17年2月に東京都港湾審議会において、「海の森構想」を策定しました。

構想を基に、平成19年2月に本財産を含む一体約88ヘクタールが東京都海上公園条例に基づく海上公園として計画告示され、計画を基に、平成20年度より埋立地の地表面に良質な土を盛り、地形を整え、そこに都民の手により苗木を植え、育てていくことで、都民協働により緑の森に生まれ変わらせるという、環境保全に寄与する事業が開始されました。

その後、平成25年9月のオリンピック・パラリンピックの東京開催決定を契機に、平成28年6月に同計画が約149ヘクタールに拡張されました。

平成28年度までに東京都所有の「森づくりエリア」における都民協働による事業が概ね終了した状況でありましたが、平成29年度から競技会場の整備のため、一時公園整備を休止しており、大会後に本財産も含めた公園整備を進めていく予定となっています。

なお、令和元年6月に南側の「海の森水上競技場エリア」約67ヘクタールが先行して開園しております。

以上のとおり、東京都が海上公園敷地として本財産を取得することについては、必要性・緊急性が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。

(別添資料 P9)

令和4年2月の無償貸付終了後、東京都において、令和4年3月に用地を取得し令和4年度以降に現況測量、公園整備設計を行い、令和5年度以降に公園整備工事を行い、令和5年度から6年度にかけての供用開始を見込んでいます。

(別添資料 P10)

契約方式については随意契約で、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ることから、付さないこととします。

●第2 諮問

留保財産の選定について

(別添資料 P11)

本件は、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土地につきまして、新たに留保財産として選定するものでございます。

(別添資料 P12)

留保財産とすべき地域・規模の要件などにつきましては、令和元年10月に開催されました第263回国有財産関東地方審議会においてご答申をいただいております、これまで計18件の留保財産を選定し、ご答申をいただいております。

今回は、新たに地域・規模要件などに該当し留保すべき財産1件についてご審議いただきます。

なお、本件は東京特別区内の人口集中地区に所在し、かつ土地面積が1,000㎡以上となる財産であり、地域・規模要件に合致する財産でございます。

(別添資料 P13)

本財産は、東京都文京区に所在する財産で、「東京メトロ江戸川橋」駅の北東方約200メートルに位置する7,182平方メートルの土地でございます。

都市計画上是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。

本財産は、東西約80メートル、南北約90メートルのやや不整形な土地で、現況は更地となっております。

周辺は文京総合福祉センター等の公的施設や、共同住宅、戸建住宅が立ち並ぶ住宅地が形成されております。

本財産は、留保財産の制度が運用される以前から、文京区より、特別養護老人ホームなどの敷地として活用したいとの要望を受け、以後協議を進めてまいりましたが、文京区より全体としての利用計画については、策定に時間を要する旨の申し出があったことから、文京区の同意の下、改めて、本地を留保財産として選定した上で、文京区の活用方針も踏まえながら、利用方針を策定していくこととしたものでございます。

●了解を求める事項

千葉県松戸市岩瀬字相模台に所在する土地を松戸市が、土地区画整理事業に伴う「用途地域等の変更」及び「都市計画公園の変更」の都市計画を決定することについて

(別添資料 P15)

本件は、千葉県松戸市岩瀬字相模台に所在する土地48,907.78平方メートルにつき

まして、松戸市が都市計画を変更しようとするものでございます。都市計画変更されますと本地の利活用が土地区画整理事業によるまちづくりに制限されてしまいます。国として何らかの意思表示を行う必要がある場合は、都市計画案の縦覧期間中に意見書を提出する必要があるため、このタイミングであらかじめご了解いただくものでございます。また本地につきましては、処分する段階になりましたら、改めて本審議会に諮問させていただくこととなります。

(別添資料 P16)

本地は、ＪＲ常磐線「松戸駅」の東方約２００メートルに位置しております。対象財産は、「旧国家公務員宿舎及び旧法務局総合庁舎の跡地」と、現在松戸市に無償貸付中の「松戸中央公園及び相模台公園」であります。

(別添資料 P17)

対象財産の概要は、北側から「旧国家公務員宿舎１．２８ｈａ」、「松戸中央公園２．１３ｈａ」、「旧法務局総合庁舎１．１１ｈａ」、「相模台公園０．４４ｈａ」です。本財産上には既存の庁舎及び宿舎が７棟残っております。また松戸市は当地区を「新拠点ゾーン」として位置づけ、令和３年１月には「新拠点ゾーン整備基本計画」を策定してきたところです。

(別添資料 P18)

当地区は松戸駅周辺でありながら、松戸中央公園などの豊かな緑に囲まれ、周辺には大学、小中学校、法務総合庁舎・地方裁判所等が配置されております。

(別添資料 P19)

松戸市施行の事業により、用途地域が第２種住居地域から商業地域に変更され、防火地域・駐車場整備地区に指定されます。

土地利用計画については、まず２つの公園ですが、施行後も松戸市へ無償貸付を継続することを予定しています。次に宅地ですが施行後は２か所の換地を受けることを予定しており、今後松戸市等への処分を予定しています。最後に施行者に帰属する保留地ですが３か所を予定しております。

(別添資料 P20)

当地区の松戸中央公園及び相模台公園を縮小し、当地区の南西にある松戸市有地である戸定が丘歴史公園について、松戸市が取得済みの隣接地を含めて拡大します。松戸駅周辺の３つの都市計画公園を再配置することにより、変更前と同面積の４．８６ｈａを確保することとしています。

(別添資料 P21)

今回ご説明させて頂いた内容は、令和３年４月に松戸市の都市計画審議会にて事前説明をし

ております。令和３年９月に都市計画案の公告・縦覧が予定されておりますので、今回頂いたご意見等はその際に反映等させていただく予定です。その後、令和３年１０月の都市計画審議会での最終審議を経て、翌月には都市計画決定される予定です。また土地区画整理事業についても、令和３年１１月には事業認可を取得する予定になっております。今後の予定ですが令和４年度以降に、財務省換地の処分等について、当審議会に付議させていただく予定になっております。

●報告事項 1

東京都目黒区駒場２丁目に所在する土地に係る二段階一般競争入札審査委員会における審査委員の選任及び開発条件書（案）について

（別添資料 P22）

本財産は「国家公務員宿舎駒場住宅」の跡地であり、前回の第２６８回国有財産関東地方審議会において、利用方針の策定及び北側約７，０００㎡を二段階一般競争入札に付すこと等に係る答申をいただいた財産でございます。

答申を踏まえ、現在、処理に向け準備を進めているところですが、敷地北側の二段階一般競争入札を実施する際には、企画提案書の審査等をしていただく審査委員会を設置する必要がございますので、本審議会では、その審査委員の選任について、ご説明させていただきます。また、併せて、現在目黒区と調整しております、開発条件書（案）につきましても、ご報告させていただきます。

（別添資料 P23）

本財産は京王電鉄井の頭線「駒場東大前」駅の南方約２０メートルに位置し、周辺には東京大学駒場キャンパス、小・中・高等学校の教育施設のほか、区立駒場野公園が所在しており、戸建て住宅が密集する閑静な住宅地が形成されております。

（別添資料 P24）

北側の敷地は二段階一般競争入札を実施し、利用方針に定められた「導入すべき施設等」や「事業者提案施設」等が整備され、南側の敷地は特別養護老人ホーム等敷地として活用される予定であり、いずれも定期借地契約を締結することとしております。

（別添資料 P25）

財務省通達では、二段階一般競争入札を実施する際には、財務局長等が審査委員会を設置し、入札案内書（案）の確認や、企画提案書の審査等を依頼するものとされており、審査委員については、①経営、経済、不動産等の専門的知見を有する者、②都市計画、建築等の専門的知見を有する者、③当該土地が所在する地方公共団体の都市計画部局の長等、④国有財産地方審議会委員の各分野の中からおおむね５名を選任することとなっております。

【審査委員を特定することが可能な氏名等の情報は非公開】

(別添資料 P26)

開発条件書(案)について説明します。「導入すべき施設等」として、「防災備蓄倉庫」、「コミュニティ拠点」、「スーパーマーケット」、「歩行空間・広場」の4つの施設、「導入が望まれる施設」として、「地域交流施設」、「居住環境向上施設」の2つの施設を考えております。

また、上記施設の他に、活用に当たっての留意事項等として、「歩道状空地の設置」や「南側敷地を整備する社会福祉法人との調整・協議」なども開発条件に記載する予定で考えております。

(別添資料 P27)

今後のスケジュールですが、令和3年7月下旬～8月に第1回審査委員会を開催し、入札案内書の確認を行う予定です。その上で令和3年9月上旬に、二段階一般競争入札の公告を行い、企画提案書の受付を開始したいと考えております。企画提案書の受付期限は令和3年12月上旬となりますが、その後、令和4年1月中旬頃に第2回審査委員会を開催し、事業者から提出のあった企画提案書の審査を行い、審査を通過した者で、令和4年2月下旬に価格競争入札を行い、落札者が決定される予定となっております。

なお、南側敷地の特別養護老人ホーム等については、令和3年度に目黒区が公募により事業者を選定し、令和3～4年度に当該事業者が関係機関と補助協議を開始し、令和4～5年度には事業者と定期借地契約を締結する予定となっております。

●報告事項2

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に係る二段階一般競争入札審査委員会における審査委員の変更について

(別添資料 P28)

本件は、令和元年10月に開催されました第263回の当審議会において二段階一般競争入札に付すことを適当と認める旨の答申をいただいた神奈川県横浜市西区みなとみらい5丁目に所在する国有地に関し、ご了解を頂いておりました審査委員に変更がありましたことから、通達の規定に基づき、ご報告させていただくものです。

(別添資料 P29)

赤枠で表示しております対象財産は、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、青枠で表示しております横浜市有地と併せてみなとみらい21中央地区の52街区を構成しております。本件は、横浜市有地との一体利用を前提として、二段階一般競争入札を実施しているものでございます。

(別添資料 P30)

審査委員の一人であります横浜市都市整備局都心再生部長の菊地健次委員から、令和3年4月の人事異動で現職を離任することに伴い、審査委員変更の申出があったことから、同職後任の千葉健志氏を新たな委員として選任いたしました。

(別添資料 P31)

本件は令和2年11月6日に二段階一般競争入札の公告及び企画提案書の受付を開始し、令和3年3月3日をもって企画提案書の受付を締切っております。今後は、6月1日に事業者による企画提案書のプレゼンテーションを実施し、提案内容についての審査を予定しております。その後、6月22日に審査通過者による価格競争入札を実施することを予定しております。

●報告事項3

国有財産関東地方審議会答申案件の処理状況について

(別添資料 P33)

平成28年度から令和2年度までの過去5年間の処理状況でございますが、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6件、処分等方針を取消すこととしたものが3件という状況となっております。

また、平成27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1件という状況となっております。

(別添資料 P34)

平成20年8月の審議会におい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けすることとした案件でございます。

(別添資料 P36)

不燃ごみ等処理施設の整備について、東日本大震災の影響により事業が延期となっているものでございますが、令和4年度に都市計画決定、令和5年度に無償貸付けを行い、工事着工、令和6年度に供用開始のスケジュールとなっております。私どもとしては、ひたちなか市及び東海村から示されたスケジュールに沿って処理を進めてまいりたいと考えております。

(2) 各委員からの意見・質問及び回答

●第1 諮問

意見・質問	回答
○藤倉委員 ・中央防波堤内側のごみ最終処分場は、廃棄物処理法の手続としての「廃止」はされていますか。また、されているとしたらいつでしょうか。 ・平成2年に東京都から取得したときに、土地の利用方法について、何か条件はついていましたか（埋立地上部に位置すると考えられるため、一定深度以上のくい打ち等は適当ではないはずです。）。 ・時価売払いの際、埋設された廃棄物については国として責任を負わないことを明確にしておくことが望ましいと考えます。 ○上條会長 ・本件は国交省の不要財産を東京都に売却するものであるが、その所在地からして公園以外に利用価値を見出しにくいものと思われ、東京都の政策に含まれる地域でもあることから東京都への時価売払いが妥当なものと史料いたします。 念のために確認すると、海の森公園は全て都の所有地であり、都立公園という理解でよろしいでしょうか。 ○西尾委員 ・海上公園敷地の一部として、時価売払いを行うことについては、適切な処分であると考えます。 一方で、東京都が考える利用計画については、立地条件や現下における利用者のニーズに沿った利用となるよう、東京都においては十分な検討を行っていただきたく、以下の意見を申し添えます。 ➢東京オリンピック・パラリンピック後の海の森公園の全体計画が明らかでないため、現計画の妥当性が判断できません。 ➢全体計画が検討されたうえで、本利用計画がその一部となっているのであれば良いのですが、全体計	・昭和61年に当時の廃棄物処理法の規定に基づき「廃止」されております。 ・東京都から本地を取得した際の売買契約書には、契約締結の日から10年間について、航空保安無線施設及びこれに付帯する施設の用地として使用しなければならない旨の特約（用途の指定及び指定期間）が付されておりました。 ・海の森公園の計画区域のうち、本財産及び水域（海上部分）を除き、東京都（港湾局）の所有地となっております。なお、海の森公園は、東京都海上公園条例に基づき東京都が設置する公園となりますので、都立公園という理解で結構です。 ・貴重なご意見ありがとうございます。 海の森公園については、都民との協働による樹林地や草地の造成、海辺や磯浜、湿地の整備により、多様な生き物が生育できる場をつくり出し、自然環境の回復と保全を行うことを目的に、整備が進められてきたものであります。 具体的な公園整備計画として、以下の施設を整備する計画となっています。 ①斜面地の防風の森、観察と保全の森や海辺など自然環境の回復、保全のための施設

画が明確となっていない状況で、今回の利用計画だけを「良し」としてしまうと、整備しても利用されない公園を作る可能性があり、これを危惧します。 ➤休憩施設や大型遊具といった内容も、本来は全体計画や駐車場計画と一体に判断されるべき内容であると思います。 ○澤野委員 ・本件土地は国としての利用が終了した土地であり、所在場所が正に東京都の「海の森公園」内であるため、土地の一体利用の観点から東京都に売り払うことは妥当であると思料いたします。東京都における迅速な整備と供用開始が望まれます。	②人々が集い、触れ合う草地や疎林、海辺などのレクリエーションのための施設 ③樹林地や海浜、観察施設など自然に親しむための教養施設 ④都民等との協働による緑化のための詰所、苗畑などの管理施設 ⑤駐車場などの便益施設 ⑥ボート・カヌーの競技場及びこれに付随する施設 本財産については、南側の「海の森水上競技場エリア」と、北西側の「森づくりエリア」との重要な接点に位置しており、2つのエリアの一体的利用を図るため、重要な役割を有するメインエントランスとして計画上位置付けられています。 立地条件については、自家用車及び東京臨海高速鉄道りんかい線東京テレポート駅から中央防波堤までの都営バスのみアクセス可能となっていますが、アクセス向上のため、都営バスを中央防波堤から海の森公園まで延伸することについて、東京都内で調整中と聞いています。 なお、東京都が算出した利用者想定は、年間約35万人と聞いています。 頂いた意見については、東京都にお伝えさせていただきます。 ・貴重なご意見ありがとうございます。東京都にもお伝えさせていただきます。
--	--

●第2 諮問

意見・質問	回答
○井岡委員 ・この土地の利用計画について、いつ頃から決まらなかったのか、策定に時間がかかった理由を教えてください。 貴重な土地だと思いますので、留保することは妥当だと思います。写真で見る限り、周りも緑が多く高層建築物もないので、近隣の雰囲気の良いさも壊さず、自然も残しながらの有効な使い方をしていくことを希望します。	・本財産につきましては、平成28年4月に文京区から特別養護老人ホーム等の敷地として活用（定期借地）したいとの要望書が提出されました。当時は、当局における建物解体工事及び埋蔵文化財調査の作業に平行する形で、文京区においても具体的な利用計画を策定し、区議会や住民への説明会を開催する予定としていましたが、文京区から新型コロナウイルス感染症等の影響により、区で優先的に整備等を行う公的施設について再考を要するとして、令和2年6月に一部利用計画を見直すとの連絡がありました。 当局としましては、文京区より財産全体の利用計画の策定に期間を要する旨の申し出があったことから、文京区の同意の下、本財産を一旦留保財産に選定したうえで、文京区の活用方針も踏まえながら、改めて利用方針を策定していくこととしたものです。 なお、本財産含む周辺は、都市計画法第18条の2に定められた「文京区都市マスタープラン2011」において、「山の手地域中央」に区分されており、江戸時代の町割りを承継する閑静な低層住宅市街地として住環境を保全、維持することが必要と定められている地域となっておりますので、今後はそういった点も踏まえ、区としての利活用方針が示されるものと考えております。
○上條会長 ・本件は都内の利便性の高い住宅地域に所在する国有財産であり留保財産とすることに異論はありません。所在する自治体との間で社会性の高い活用方法をご検討願います。	・本財産の利用方針の策定に当たりましては、文京区の利活用方針も踏まえ、区ともよく協議・調整してまいりたいと考えております。

本件以外に、本来留保財産とする条件に合致していながら、既に自治体との間で活用に関する協議が継続しているために留保財産としていない財産の有無について確認させてください。 ○澤野委員 ・本件土地は都心部の希少な土地であり、留保財産として選定することは妥当であると思料いたします。今後は、文京区と意思疎通の上、有意義な利用方針を策定していくことが期待されます。 現地の状況を写真でみると簡易な柵で立ち入りを防ぎ、更地として管理しているように見受けられます。本件土地の利用方針の策定にはまだ一定程度時間がかかる見込みですが、その間、住民に解放するなど何らかの有効利用を行う方策はないのでしょうか。 ○長谷川委員 ・この土地の利用計画策定に時間を要するということですが、いつ頃策定されるのかという目途はあるのでしょうか。	また、ご質問の「自治体との間で活用に関する協議が継続しているために留保財産としていない財産」につきましては、関東財務局ＨＰに掲載されておりまして、地域・規模に関する要件に合致している財産としては、東京都内で８件、神奈川県内で１件の財産がございます。 ・貴重なご意見ありがとうございます。 本財産の利用方針の策定に当たりましては、文京区の利活用方針も踏まえつつ、有効活用が図られるよう区ともよく協議・調整してまいりたいと考えております。 また、利用方針策定から定期借地等を行うまでの間の暫定活用については、国の維持管理費用の削減や、資産の有効活用の観点からも検討が必要と考えており、今後、文京区の意向も踏まえながら、区に対する地域福祉向上のための管理委託や、民間等への一時貸付による利用促進などにも取り組んでいくこととしております。 ・現時点におきまして、利用方針策定期間をお示しすることはできませんが、文京区からは「住民の意向を反映した利用方針をできる限り早期に、可能であれば１年程度で策定したい」との意向が示されております。 国としましても、区と利活用方針について協議を進めていきながら、透明性を確保しつつ、地域・社会のニーズを踏まえた利用方針の検討を遅滞なく進めていくことが有用であると考えており、利用方針の策定時には、改めて当審議会にお諮りさせていただくことになりますので、よろしくお願いいたします。
---	---

●了解を求める事項

意見・質問	回答
○藤倉委員 ・都市計画公園が変更され、現在地の公園が縮小されて南西側の公園を拡大するとのことだが、生物多様性保全（緑のネットワーク：生物が移動する際につながりがあることが望ましいなど）の観点から検討されているものでしょうか（松戸市の「緑の基本計画」などで十分に検討されていればよいです。）。	・松戸中央公園及び相模台公園は、平成 29 年 3 月に改正された「松戸市緑の基本計画」において、松戸のランドマークとなる多目的拠点の創造に向け、公園の配置や機能を効果的に再編することとし、また、戸定が丘歴史公園においては、市民が身近に親しめる様々な緑空間の形成を図ることを目的に拡充する方針を掲げております。 生物多様性保全に寄与する緑のネットワークの構築についてですが、「松戸市緑の基本計画」において、生物の生息空間である樹林地や公園等をつなぎ、生物の移動経路を確保することの重要性を踏まえ、緑が連続する環境を市街地につくり出すことを目指し、松戸市が「緑と水の回廊づくり」の推進を図っております。 今回都市計画変更を行い、公園の区域が広がる戸定が丘歴史公園の拡充部分は、松戸市が宅地から都市公園として整備したものです。これにより隣接する千葉大学園芸学部 of 樹林地とのつながりが生まれ、緑のネットワークが強化されるものと認識しております。 また、公園の区域が狭まる松戸中央公園の区域から外れる部分は、プールを取り壊し広場として利用されていた場所であり、もともと緑地ではないため、緑のネットワークに影響をきたすものではないと認識しております。 さらに、土地区画整理事業計画地全体において緑を適切に配置し、それぞれが連担することで新たな緑のネットワークを創出するよう今後松戸市と調整のうえ努めてまいります。

○井岡委員 ・今回の松戸市の都市計画の変更点にはどのような目的があるのでしょうか。 この土地の周辺もかなり変更があるのでしょうか。	・今回の対象地は、松戸市において新拠点ゾーンと位置付けられており、松戸駅周辺まちづくり基本構想においては「ランドマークとなる多機能拠点づくりを行う」ことが掲げられております。また、新拠点ゾーン整備基本計画では、北側のゾーンを多様な暮らしを充実させる機能、中央のゾーンはみどりを豊かに生かす機能、南側のゾーンは暮らしの安全・安心を支える機能を「支える場」として展開することを掲げております。 これらの整備方針を達成するため、土地区画整理事業により道路や公園などの公共施設の整備改善及び宅地利用の増進を図り、それに見合った用途地域等の変更を行うことが今回の目的でございます。 なお、この土地の周辺においては、新拠点ゾーンの用途地域を商業地域に変更することで第2種住居地域が島状に残る部分や、袋小路状に残る部分が生じてしまいます。このような部分について、今後松戸市により用途地域の整形を図るべく、併せて変更を行います。が、それ以外の周辺においては、小中学校、大学が集積している文教地区であるため、現在指定している第2種住居地域のままとのことです。よって基本的には新拠点ゾーン以外の用途地域等の変更は行いません。 都市公園の変更につきましては今回の区域外において、戸定が丘歴史公園の区域の変更がございます。
○上條会長 ・本件はかねて人口が増加してきた松戸市にあって開発の遅れていた JR 松戸駅東側を市民生活の公益的な利便性を充実させる政策計画の一環として都市計画を変更するもので、将来の処分を前提として妥当	・今後予定されている財務省換地の処分に当たっては、計画の妥当性、財政上などの実現性を検証したうえで、再度、地方審議会に付議させていただければと思います。

なものであると思料いたします。処分に当たっては、再度計画の妥当性、財政上などの実現性を検証する必要があります。 ○西尾委員 ・松戸市の公園緑地行政の方向性と JR 松戸駅に近接する国有財産の価値を考慮すると、土地区画整理事業を前提とした今般の都市計画変更は適切なものであると考えます。 一方で、都市計画公園の変更内容は、土地区画整理事業の換地計画案と一体不可分のものであるため、本来は土地区画整理事業の換地計画の内容自体が適切であるかどうかも含めて判断をしないと、都市計画公園の位置及び区画形質の変更が適切であるかという判断もできないこととなります。 本件では、土地区画整理事業の概要について詳細な説明は行われていませんが、検討の途中経過で当審議会においてもご報告をいただくと、より理解が円滑ではないか、との感想を持ちました。 ○澤野委員 ・本件は、JR 松戸駅東側の至近距離にある約 5 万㎡の土地について、松戸市が都市計画を変更してまちづくりに動き出すものである。住民の利便性や環境整備に資することが目的であり、妥当なものであると思料する。本審議会としては将来の処分時に再度検証することといたします。 ○長谷川委員 ・松戸中央公園と相模台公園は縮小されるということですが、その点について住民の理解は得られているのでしょうか。	・貴重なご意見ありがとうございます。 土地区画整理事業については別添資料 P19「土地区画整理事業の概要」において換地計画案等の概要を提示させていただいておりますが、詳細については施行予定者である松戸市と認可申請（令和 3 年 10 月予定）に向けて現在調整しているところです。 今後、換地された国有地を処分するに当たり、再度、当審議会に付議させていただきまうので、その際に土地区画整理事業の詳細についてご説明させていただければと思ひます。 ・貴重なご意見ありがとうございます。 今後、換地された国有地を処分するに当たり、住民の利便性や環境整備に資しているか等を検証のうえ、再度、当審議会に付議させていただければと思ひます。 ・今回の公園の変更につきましては、上位計画である「新拠点ゾーン整備基本計画」（令和 3 年 1 月）を松戸市が策定する経過において、市民ワークショップやパブリックコメントを実施し市民の意見を伺っております。一例として、市民ワークショップでは「図書館、市役所、公園等の施設を一つの空間にまとめ、多世代の方が集まれる場所になれば
--	--

	良い」といった意見や、パブリックコメントでは「相模台公園には樹齢約 50 年になる立派な桜の木々があります。これらは残していただきたいです。」といった意見を頂いております。 今回、松戸駅周辺の松戸中央公園、相模台公園、戸定が丘歴史公園の 3 つの公園の再編を行います。3 つの合計面積は再編前と比べ変わりません。戸定が丘歴史公園につきましては公園の区域が広がり、宅地から都市公園として整備することで、隣接する千葉大学園芸学部の樹林地とのつながりが生まれ、緑のネットワークが強化されるものと認識しております。 松戸中央公園は、昭和 41 年に開園しましたが、周辺環境やニーズの変化は開園当時と大きく変わっており時代に合った再編を検討しております。今回、松戸中央公園の区域から外れる北側保留地につきましても、公園と一体化した整備を行い、新拠点ゾーン全体の事業効果を最大化するため、都市公園のみならず事業により創出される公共施設等の様々な広場、歩道や緑地等のオープンスペースを全体計画のなかで適切に再配置し、連坦させることが必要と考えております。また今後の公園の整備等につきましては、松戸市によるワークショップなどの実施を通して、市民とともに検討を進めてまいりたいと考えております。 なお今回の都市計画変更につきましては、今後松戸市により概要の縦覧を行い、市民からの公述の申出を受け付け、必要に応じ公聴会を開催いたします。令和 3 年 9 月からは、案の縦覧を行い意見書を受け付け、意見書の提出があった場合、意見書の要旨を松戸市都市計画審議会に提出される予定です。
--	---

3. 審議結果

以下のとおり、委員の過半数から適当との回答が得られたため、諮問事項については、諮問どおり決定され、了解を求める事項についても了解が得られた。

	適	否
第1諮問	13	0
第2諮問	13	0
了解事項	13	0

(以 上)

別添資料

第269回 国有財産関東地方審議会

第 1 諮問

東京都江東区海の森 3 丁目に所在する土地
を東京都に対し、海上公園敷地として時価売
払いすることについて

位置図



案内図



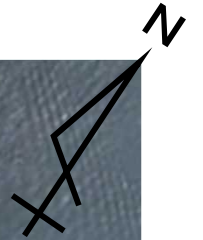
財産の沿革等

本財産は、中央防波堤内側埋立地に所在する国土交通省所管の自動車安全特別会計空港整備勘定所属の財産である

昭和48年12月～	埋立て開始
昭和62年3月	埋立て完了
平成2年3月	国土交通省が航空保安無線施設用地として東京都から取得
平成21年3月	用途廃止
令和2年1月	国土交通省より売払いの処分依頼

空中写真

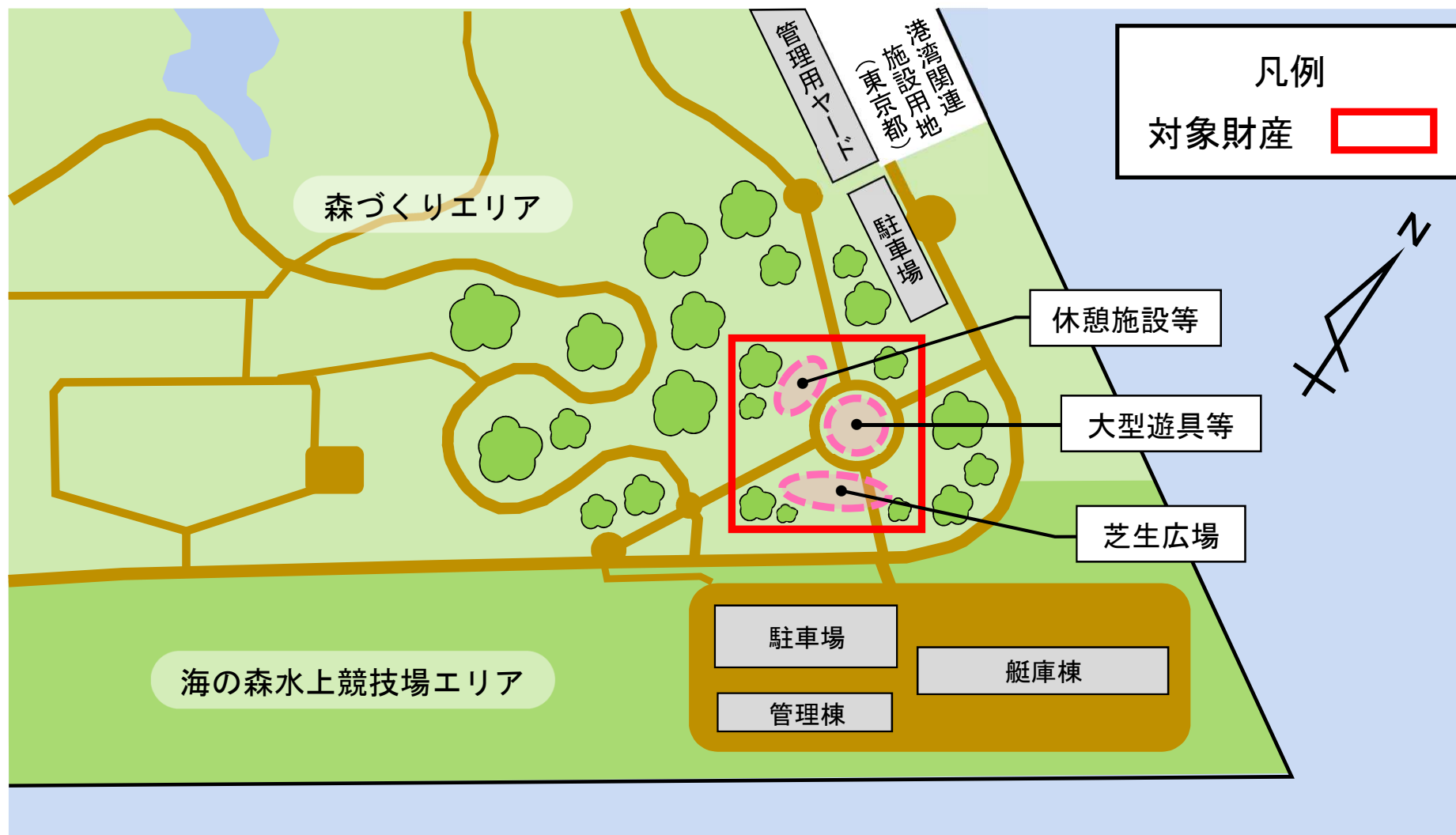
国土地理院空中写真を加工



凡例
対象財産



利用計画図



必要性及び緊急性

『「未来の東京」戦略ビジョン』

「子供の笑顔のための戦略」 「水と緑あふれる東京戦略」

昭和48～62年	東京23区内で発生したゴミの埋立地
平成17年2月	「海の森構想」策定
平成19年2月	約88haが海上公園として計画告示
平成20～28年	都民協働による環境保全事業
平成28年6月	計画区域が約149haに拡張
平成29年～	一時公園整備を休止
令和元年6月	海の森水上競技場エリア約67haが先行して開園



整備スケジュール

令和4年3月

用地取得



令和4年度～

現況測量・公園整備設計



令和5年度～

公園整備工事



令和5～6年度

供用開始

処分条件等

所在地	区分	数量	相手方	利用計画	処理区分	用途指定 期 間
東京都江東区 海の森 3丁目地先	土 地	10,000m ²	東京都	海上公園敷地	時価売払	——

○ 契 約 方 式 随意契約

○ 契約の根拠 会計法第29条の3第5項
 予算決算及び会計令第99条第21号

第2 諮問

留保財産の選定について

関東財務局における留保財産の選定基準（決定）

1. 次に掲げる「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・交通の状況等の財産の特性や地域の実情（以下「個別的要因」という。）も踏まえ、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。

地域		規模
都道府県	市区町村	土地面積
東 京	特別区、武蔵野市、三鷹市	1,000㎡以上
神奈川	横浜市、川崎市、相模原市	2,000㎡以上
埼 玉	さいたま市、川口市	
千 葉	千葉市	
新 潟	新潟市	

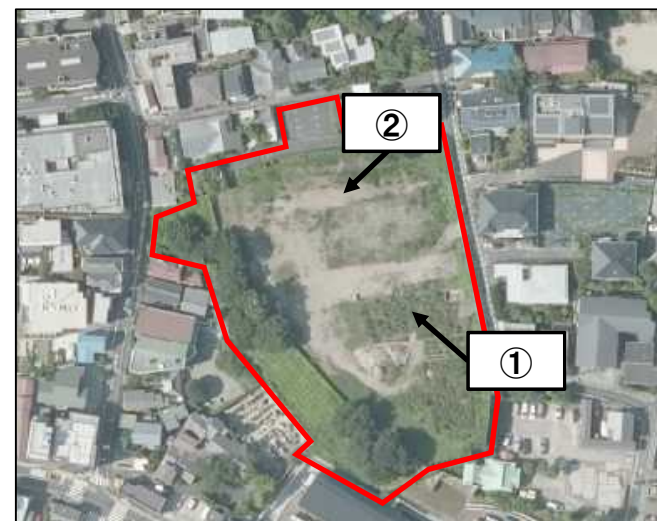
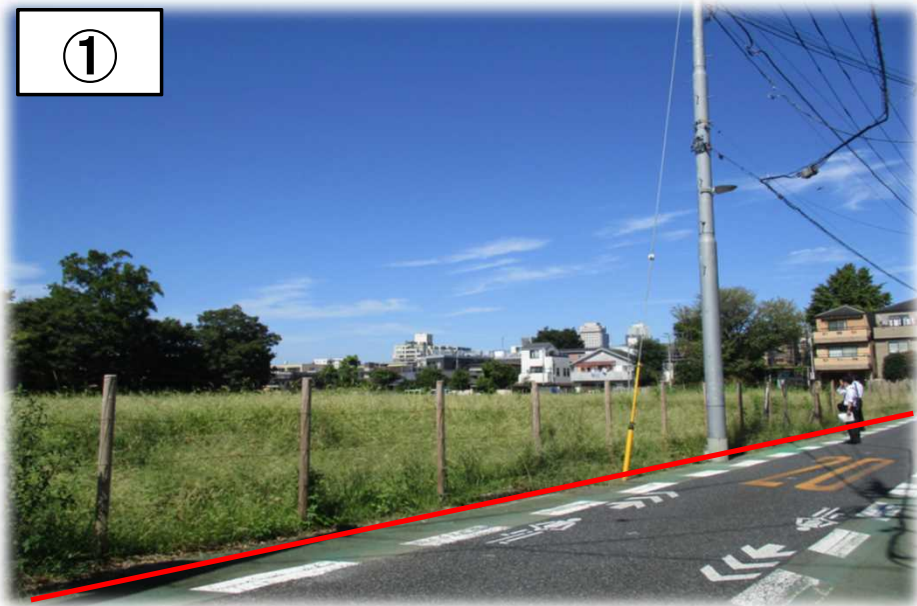
※ 留保財産の対象地域は、上記市区町村の行政区域のうち、最新の国勢調査に基づく人口集中地区(DID)とする。

2. 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、個別的要因を踏まえ、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。



東京都文京区小日向2-187-3外2筆

位 置 : 東京メトロ江戸川橋駅の北東方約200メートルに位置
 面 積 : 7,182.73m²
 用途地域 : 第一種低層住居専用地域（住宅、保育所・老人ホーム等公共施設）
 建ぺい率 : 60% 容積率 : 150%



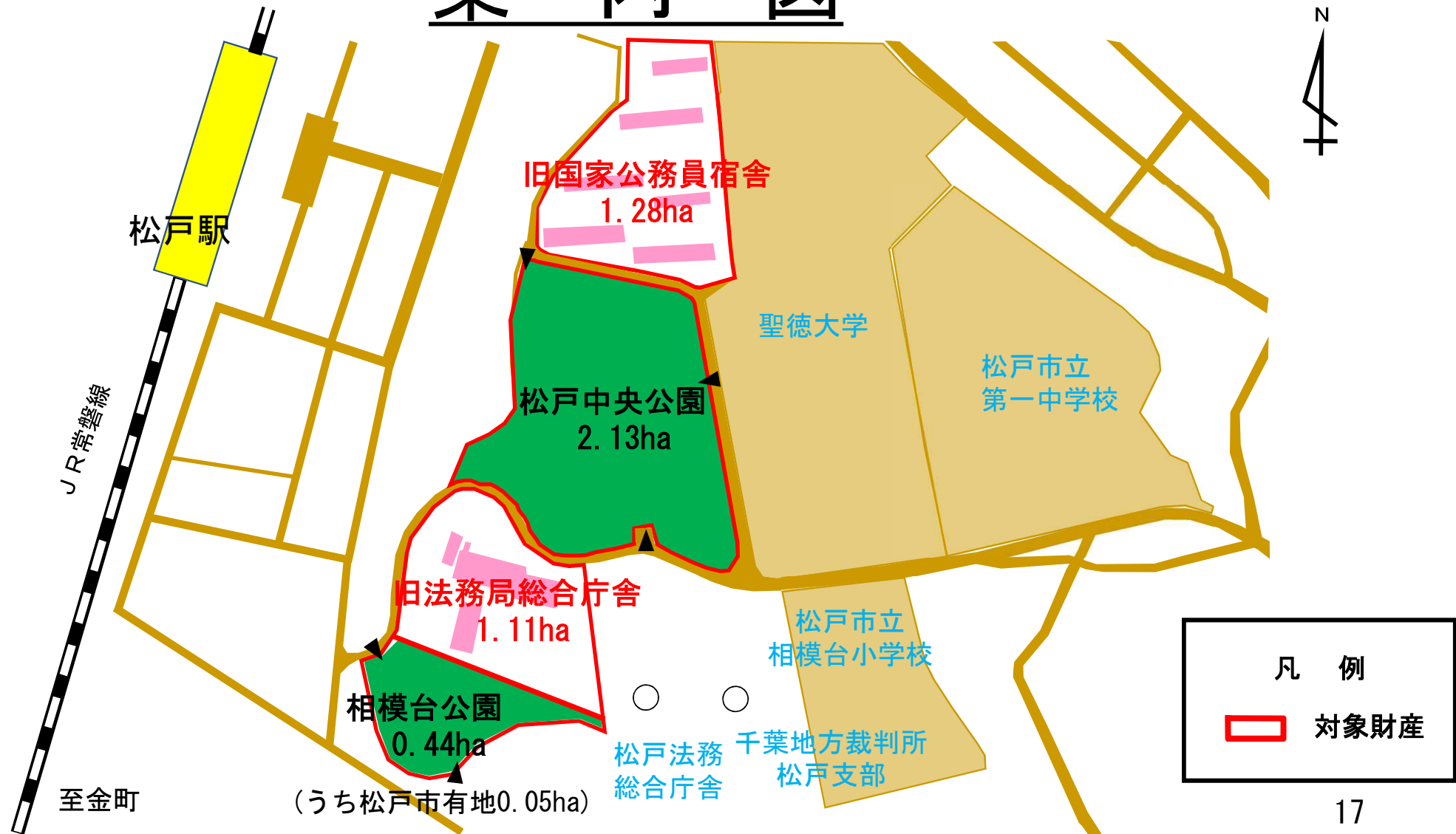
了解を求める事項

千葉県松戸市岩瀬字相模台に所在する土地を松戸市が、土地区画整理事業に伴う「用途地域等の変更」及び「都市計画公園の変更」の都市計画を決定することについて

位置図



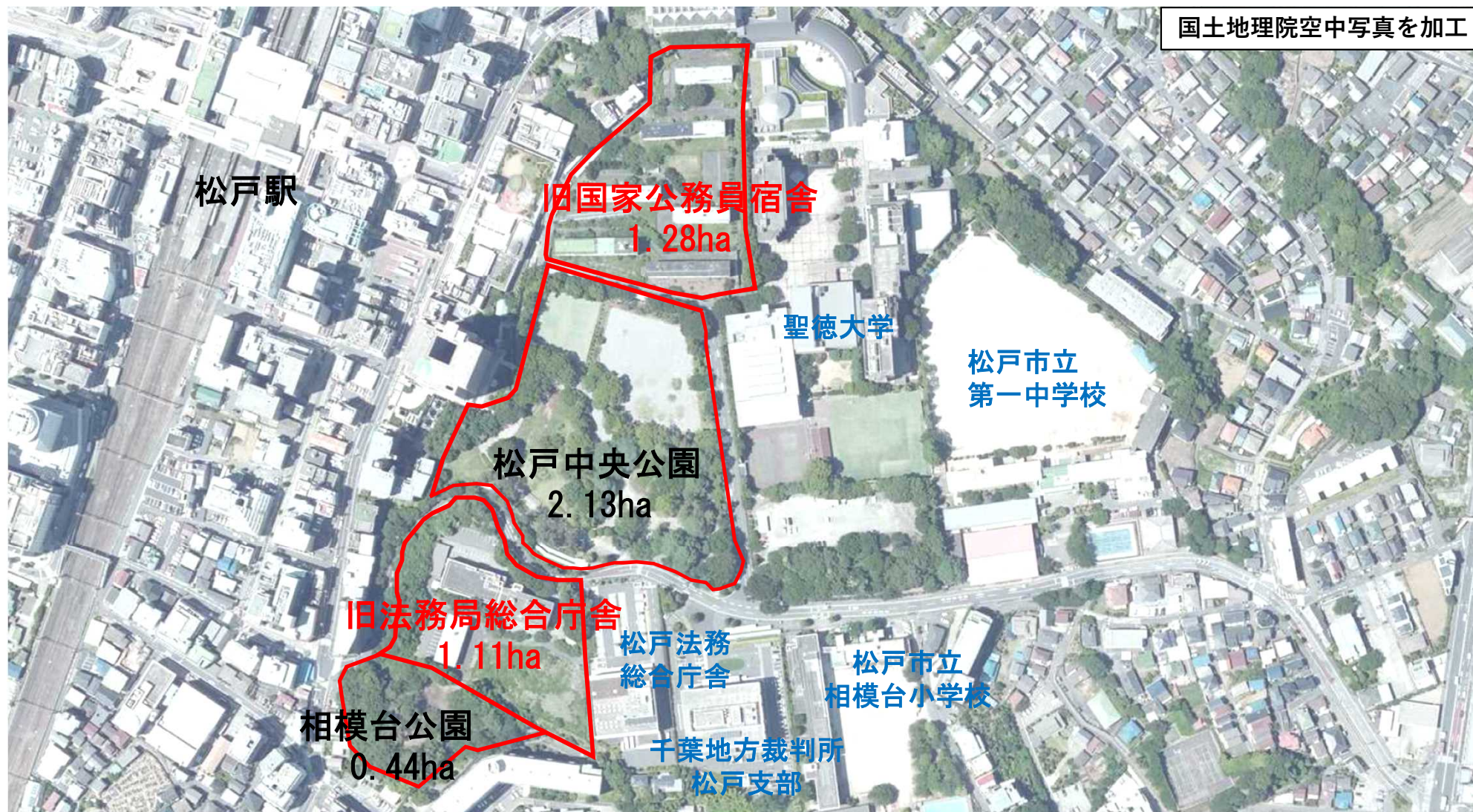
案内図



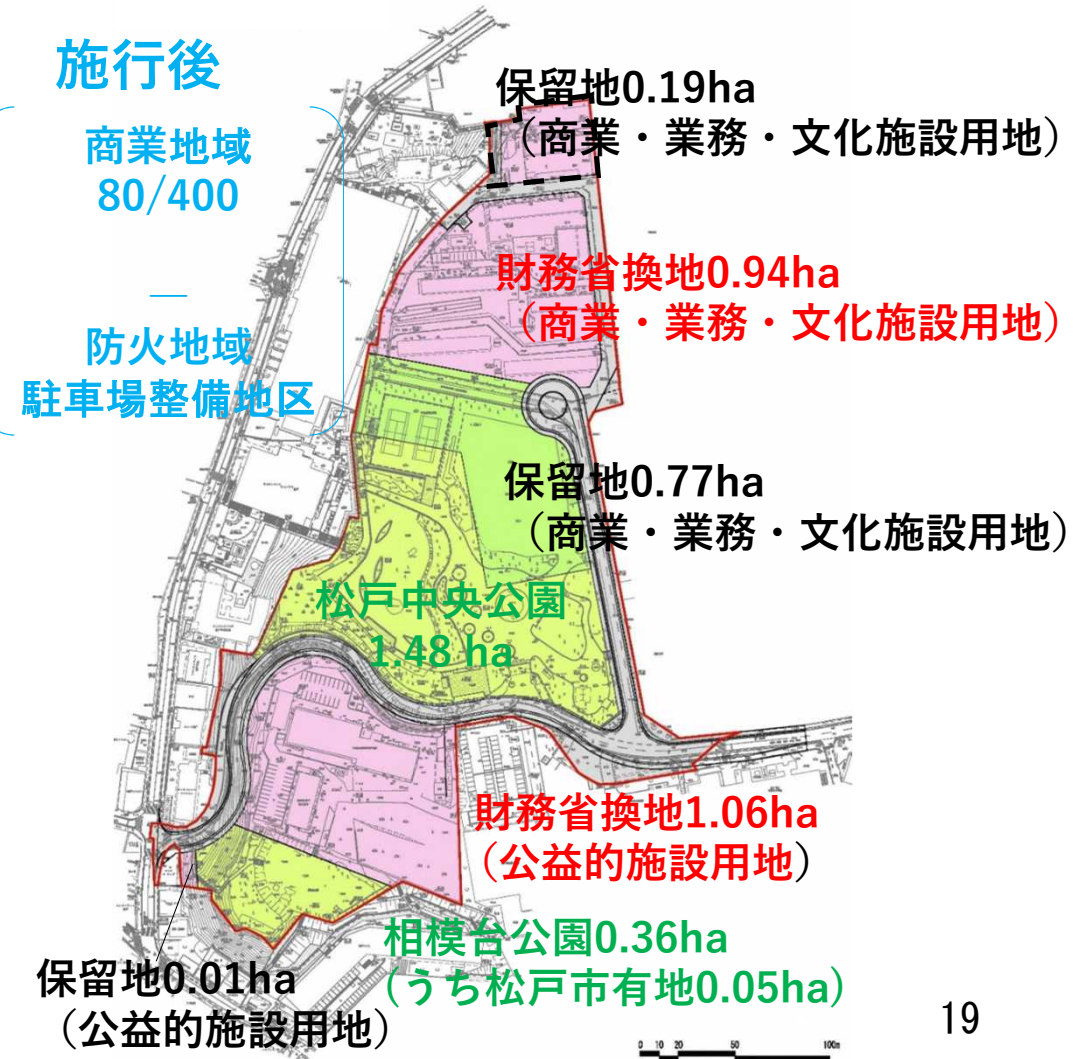
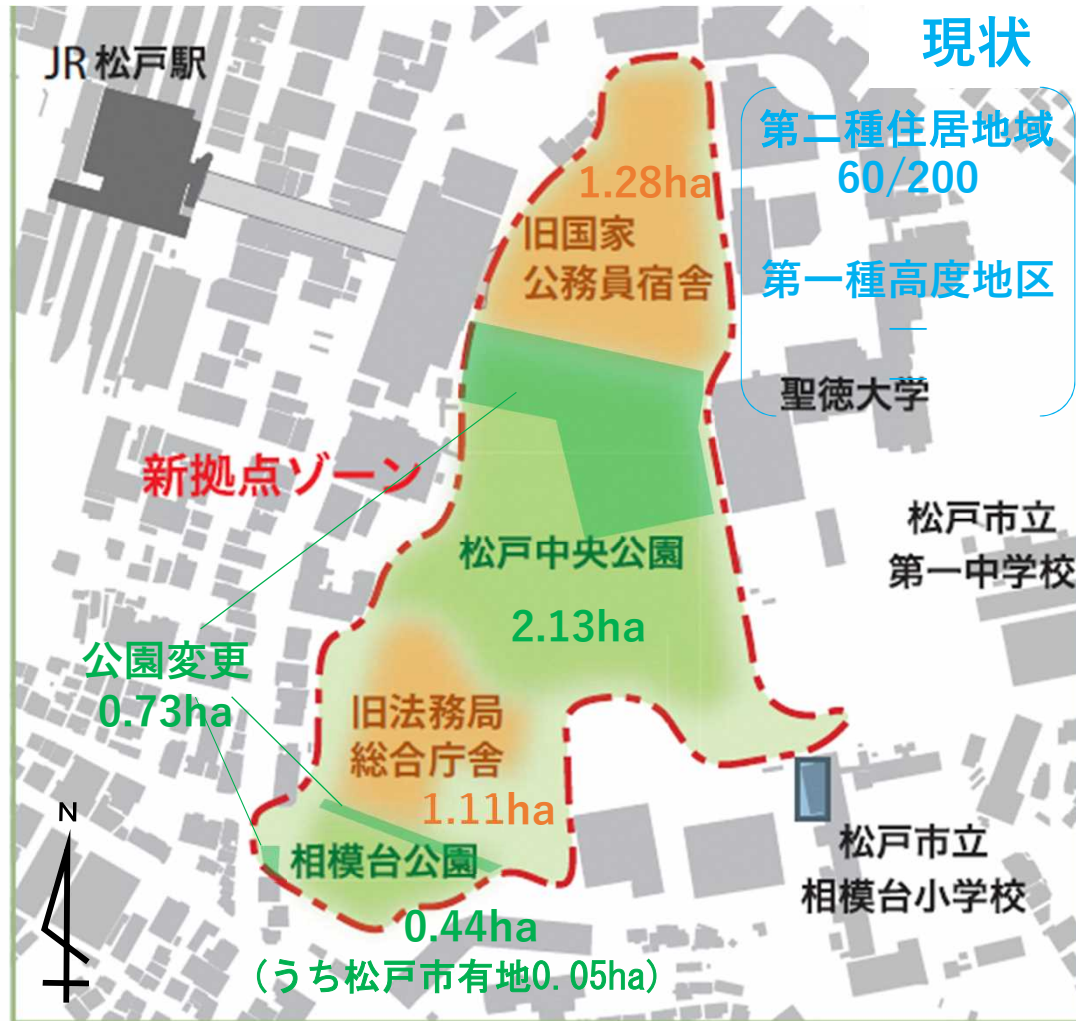
空中写真



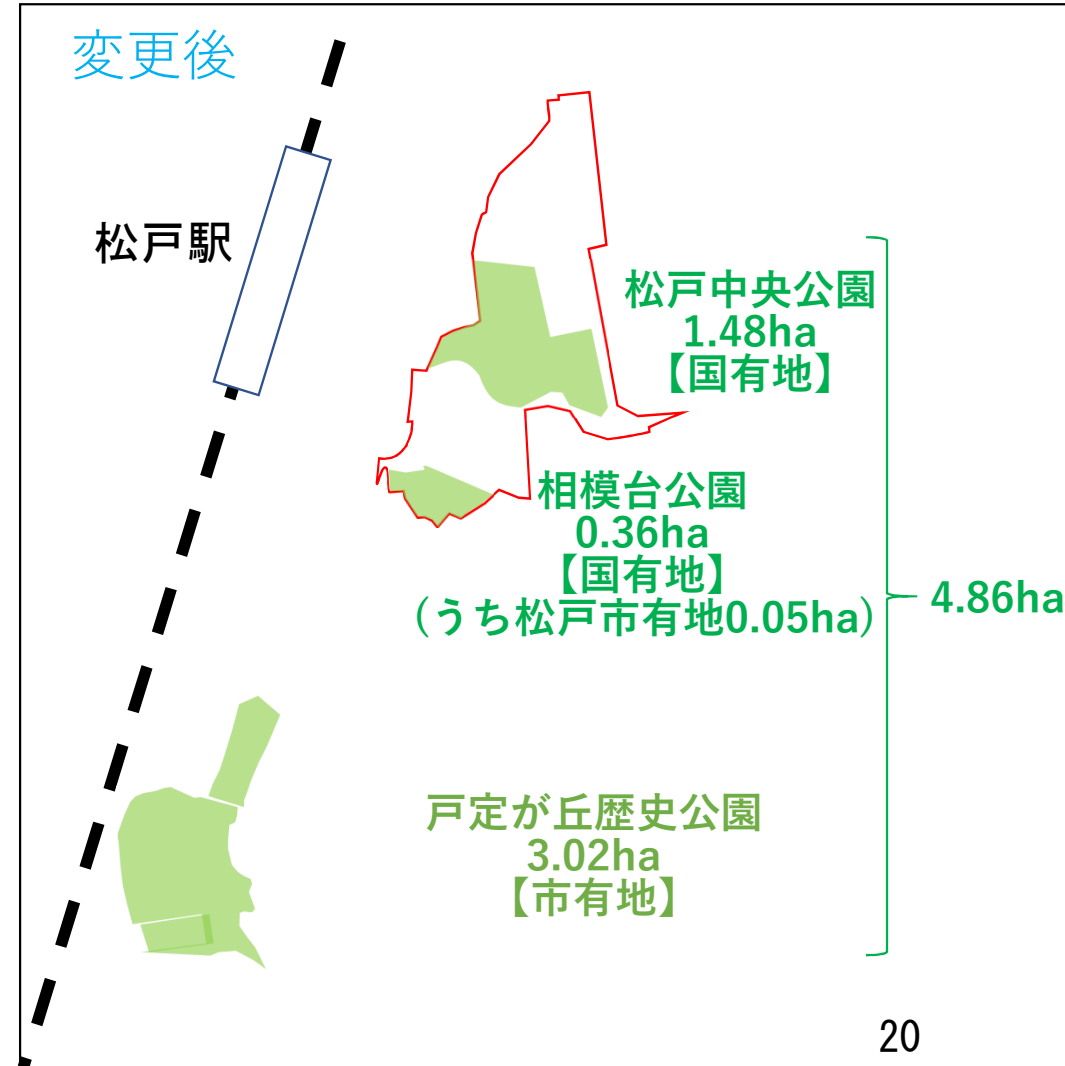
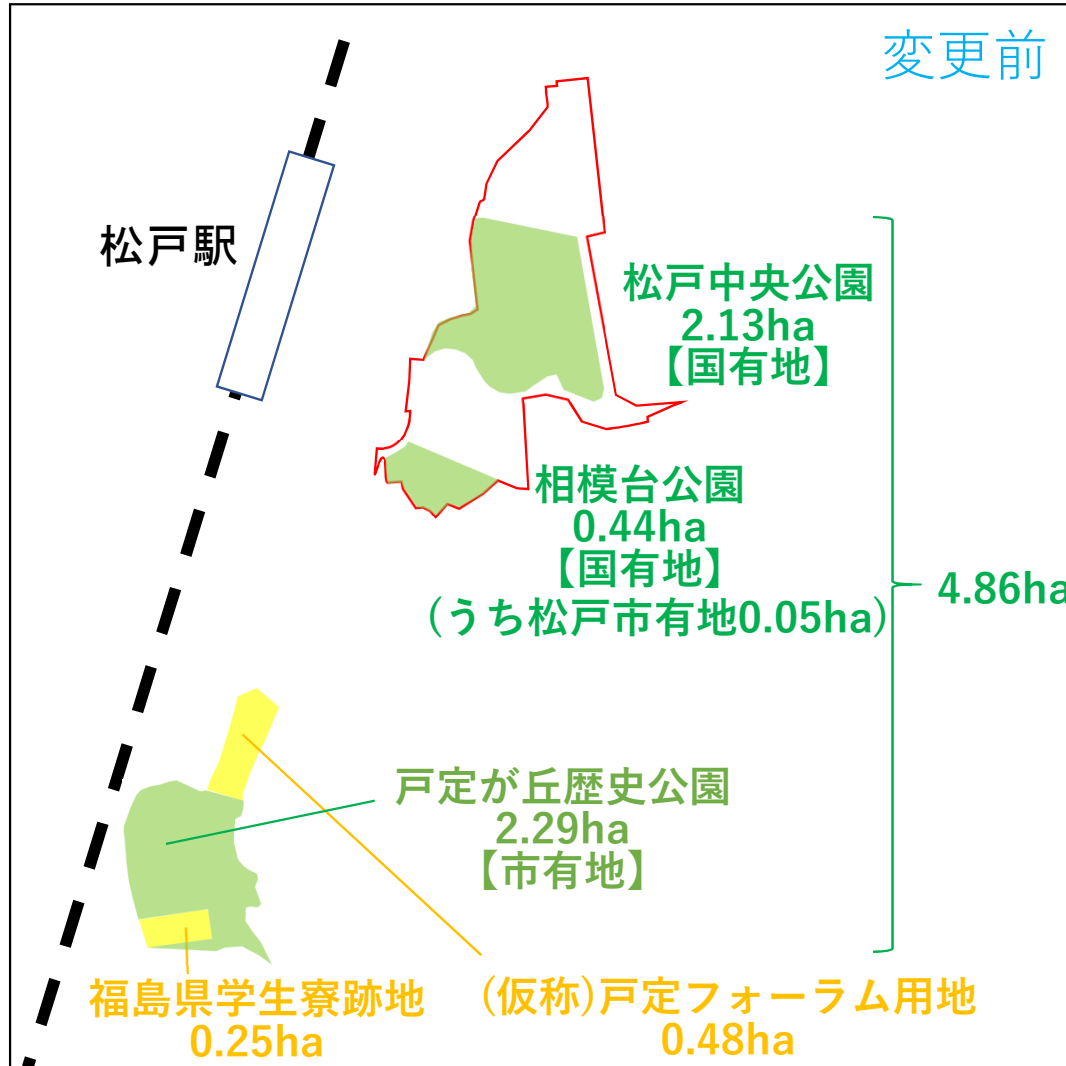
国土地理院空中写真を加工



土地区画整理事業の概要



都市計画公園変更の概要



スケジュール

時 期	内 容
令和3年4月	松戸市 都市計画審議会（事前説明）
令和3年6月 （本日）	財務省 地方審議会（都市計画への了解）
令和3年9月 （予定）	松戸市 都市計画案の公告・縦覧
令和3年10月 （予定）	松戸市 都市計画審議会（最終審議） 松戸市 土地区画整理事業 事業認可 申請
令和3年11月 （予定）	松戸市 都市計画決定 松戸市 土地区画整理事業 事業認可 取得
令和4年度～	財務省 地方審議会（財務省換地の処分等）

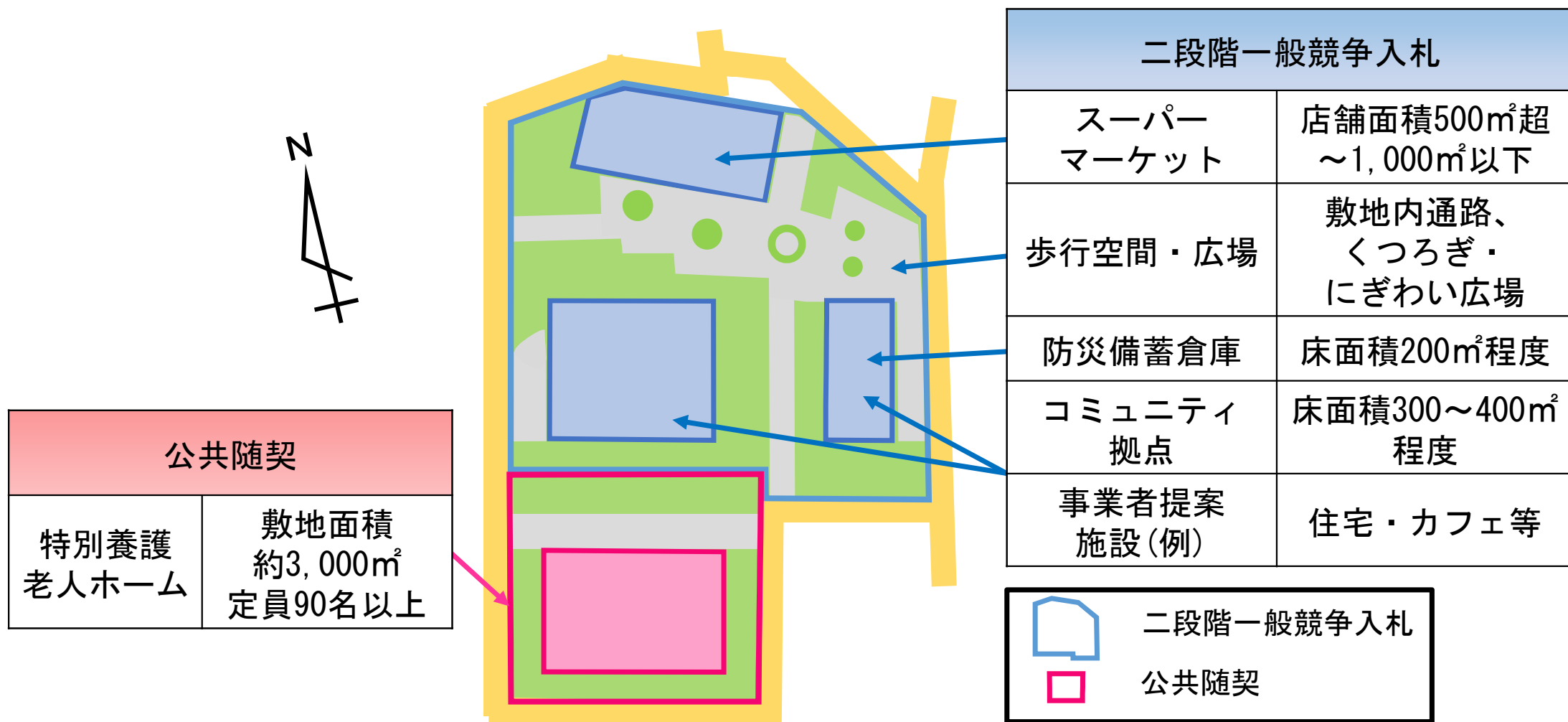
報告事項 1

東京都目黒区駒場 2 丁目に所在する土地に係る二段階一般競争入札審査委員会における審査委員の選任及び開発条件書（案）について

案内図



利用方針を踏まえたイメージ図



※当該イメージ図は、二段階一般競争入札時における企画提案書に制限を与えるものではありません

審査委員会について

○審査委員会の構成

- ① 経営、経済、不動産等の専門的知見を有する者
- ② 都市計画、建築等の専門的知見を有する者
- ③ 当該土地が所在する地方公共団体（目黒区）の都市計画部局の長等
- ④ 国有財産地方審議会委員

から選任し、人数はおおむね5名

開発条件書(案)

○導入施設等

導入施設等		要件・規模等
導入すべき施設等	①防災備蓄倉庫	地域の防災性向上に資するための防災備蓄倉庫の整備（床面積200㎡程度の規模）
	②コミュニティ拠点	地域のコミュニティ活動の場として利用できるコミュニティスペースの整備（床面積300～400㎡程度の規模）
	③スーパーマーケット	居住環境の向上を図るべく、地域からの要望が強いスーパーマーケットの整備（生鮮食料品や日用品等を販売する店舗面積500㎡超、1,000㎡以下の規模）
	④歩行空間・広場	地域の安全性の確保、防災力の強化、居住環境向上等の観点から、歩行空間・広場を整備
導入が望まれる施設	①地域交流施設	カフェ空間等やワークテラスの整備
	②居住環境向上施設	クリニックや飲食店などの整備

今後のスケジュール

○今後のスケジュール

令和3年7月下旬～8月 第1回審査委員会開催（入札案内書の確認）



令和3年9月上旬 二段階一般競争入札公告・企画提案書受付開始



令和3年12月上旬 企画提案書受付期限



令和4年1月中旬 第2回審査委員会開催（企画提案書審査）



令和4年2月下旬 価格競争入札実施・落札者決定

報告事項 2

神奈川県横浜市西区みなとみらい5丁目に
所在する土地に係る二段階一般競争入札審査
委員会における審査委員の変更について

案内図



審査委員名簿

(五十音順)

氏 名	役職、選定理由
いとう ひろし 伊藤 宏 氏	【国有財産地方審議会委員】 神奈川都市交通株式会社 代表取締役社長
かわの ひろし 河野 擴 氏	【不動産の専門的知見を有する者】 一般財団法人日本不動産研究所 グランドフェロー
(変更前) きくち けんじ 菊地 健次 氏  (変更後) ちば たけし 千葉 健志 氏	【本財産が所在する地方公共団体の都市計画部局の長等】 横浜市 都市整備局 都心再生部長  横浜市 都市整備局 都心再生部 担当部長
こばやし しげのり 小林 重敬 氏	【都市計画の専門的知見を有する者】 横浜国立大学 名誉教授
さいとう たけのり 齊藤 毅憲 氏	【経営学の専門的知見を有する者】 横浜市立大学 名誉教授
さえぐさ やすお 三枝 康雄 氏	【経営学の専門的知見を有する者】 東京成徳大学 経営学部 准教授

実施スケジュール

令和2年11月6日 二段階一般競争入札公告
企画提案書受付開始



令和3年3月3日 企画提案書受付期限



令和3年6月1日 審査委員会開催



令和3年6月22日 価格競争入札実施
落札者決定

報告事項 3

国有財産関東地方審議会答申案件の処理状況について

答 申 案 件 の 処 理 状 況

○ 過去５年間（平成２８～令和２年度）の答申案件

（令和３年３月３１日現在）

	答申	契約済のもの	契約に 至っていないもの	取消ししたもの
平成２８年度	１２件	１１件	０件	１件
平成２９年度	４件	３件	０件	１件
平成３０年度	４件	３件	１件	０件
令和元年度	※６件	４件	１件	１件
令和２年度	※４件	０件	４件	０件

※第２６４回及び第２６６回審議会で答申を得た留保財産については除く。

○ 平成２７年度以前の答申案件のうち、処理が完結していないもの １件

○ 平成２７年度以前の答申案件のうち、処理が完結していないもの

年度	審議会 開催日	付 議 内 容						進行状況
		所在地	区分	数量 m ²	相手方	利用計画	処理区分	
20	H20. 8. 4 (227回)	茨城県ひたちなか市 新光町103番のうち	土地	約54, 300	ひたちなか市 及び東海村	ごみ処理 施設敷地	無償貸付	・ 可燃ごみ処理施設（3. 8ha） 平成21年3月30日無償貸付済 ・ 処理未済（1. 6ha） 不燃ごみ処理施設整備を予定していたが、東日本大震災による復旧・復興を優先させるため事業延期。 ※事業スケジュール（予定） 令和4年度 都市計画決定 令和5年度 無償貸付契約締結 工事着工

案内図

第227回答申事案

所在地：茨城県ひたちなか市新光町103番のうち



現況写真

第227回答申事案

所在地：茨城県ひたちなか市新光町103番のうち

