

第 2 7 8 回

国有財産関東地方審議会議事録

令和 6 年 3 月 8 日

三田共用会議所

4階「第4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. 諮問事項審議等 -----	2
諮問事項	
第1 諮問	
茨城県つくば市吾妻2丁目に所在する財産を二段階一般競争入札に付す ことについて -----	2
第2 諮問	
埼玉県和光市南2丁目に所在する土地を国立研究開発法人理化学研究所 に対し、研究施設敷地として時価売払いすることについて -----	2 3
報告事項	
1. 東京都に対し都市公園敷地として、時価売払いすることとした財産 の処理区分の変更について -----	3 2
2. 国有財産法第10条に基づく調整について -----	3 3
4. 閉 会 -----	3 5

午後 1 時 5 7 分開会

1 開 会

○上條会長

それでは定刻よりわずかに早いですが、皆様お揃いでございますので、ただいまから第 278 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誠にありがとうございます。

開会にあたりまして、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 10 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。伊野局長よろしくお願いたします。

○伊野関東財務局長

改めまして、関東財務局長の伊野でございます。どうぞよろしくお願いたします。第 278 回国有財産関東地方審議会の開催にあたりまして、一言ご挨拶を申し上げます。

本日は、ご多用のところ本審議会にご出席をいただきまして、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をはじめとしまして、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を、この場をお借りいたしまして改めて御礼申し上げます。

ご審議いただく前に、元日に発生しました能登半島地震により被災されたすべての

方々に、心からお見舞いを申し上げさせていただきます。

関東財務局の対応でございますが、地震当日に新潟市の国の庁舎で近隣住民の避難を受け入れたところでございます。今後も、必要に応じまして、がれき置場や避難先などとして、国有地ですとか、公務員宿舎を提供してまいりたいと考えております。

また、地震発生を受けまして、金融機関に対し、新潟県内の預金者や事業者等の金融取引に支障が生じないように、柔軟な対応をとるよう要請したところでございます。

引き続き、石川、福井、富山の3県を管轄する北陸財務局とも緊密に連携しながら、自治体等への人的応援や災害復旧のための予算見積りへの応援といったものを通じまして、被災地において早期に生活の安定が取り戻せるように努めてまいりたいと考えております。

それでは本日の諮問事項でございますが、2件でございます。

1件目は、茨城県つくば市に所在する財産を二段階一般競争入札に付すことについてでございます。

2件目は、埼玉県和光市に所在する土地を国立研究開発法人理化学研究所に対し、研究施設敷地として時価売却しようとするものでございます。

また、このほかご報告させていただく事項が2件ございます。

委員の皆様から忌憚のないご意見を賜りたいと存じますので、よろしく願い申し上げます。私からの挨拶とさせていただきます。本日はどうぞ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した。

3 諮問事項審議等

○上條会長

それでは、関東財務局長から諮問のありました2件について審議に入りたいと思います。

第1 諮問

茨城県つくば市吾妻2丁目に所在する財産を二段階一般競争入札に付すことに

ついて

○上條会長

第1 諮問は、茨城県つくば市吾妻2丁目に所在する財産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。

○瀬川管財第2部長

管財第2部長の瀬川と申します。私からご説明させていただきます。

それでは、第1 諮問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。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、茨城県つくば市吾妻2丁目に所在する財産を、隣接するつくば市有地と共に二段階一般競争入札により処分するものです。二段階一般競争入札は、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方法です。

2 ページをご覧ください。はじめに、財産の概要につきましてご説明いたします。本財産は、令和3年6月に引き受けました、合同宿舍「吾妻2丁目住宅」跡地です。対象財産を赤枠、後ほどご説明しますが、国有地と同時に売却する予定の市有地を青枠で表示しております。これらの財産は、首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス線「つくば」駅の北西方約300メートルに所在しております。対象財産の所在する本街区は、街区内の宿舍に棟ごとにつけられていた番号が700番台だったことに由来すると思われませんが、「70（ななまる）街区」と呼ばれております。

次に3ページの「案内図」をご覧ください。対象財産の北側には国家公務員宿舍、東側にはつくば市立吾妻小学校やつくば市中央公園、南東側には商業施設等が所在しております。

次に4ページの「現況図」をご覧ください。70街区には国有地、未利用の市有地のほか、公園、市道である街区道路、民有地が含まれており、街区全体としては面積約64,000平方メートルの土地及び建物等です。このうち、処分対象の国有地は、左側の図に赤枠でお示しした部分です。残存している建物についても、現状有姿での処分となります。

なお、先ほど申しあげましたように、青枠でお示した市有地も国有地と一体として同時に売却する計画です。都市計画上は、第二種住居地域に指定されており、建ぺい率60%、容積率200%となっております。

次に5ページ「空中写真」をご覧ください。対象財産の国有地を赤枠、つくば市有地を青枠で表示しております。ここで、70街区の外周および街区内から撮影した動画をご覧ください。

まず、街区南側道路を西から東へ向かいます。道路の上に架かっているのが、市内をネットワークしている歩行者専用のペデストリアンデッキです。植栽越しに見える建物は、廃止した公務員宿舎です。

ここで南側が終わり、次は東側を北に向かいます。ご覧いただける建物は廃止した公務員宿舎です。東側から市有地に接続する道路です。この部分は車両での通行が可能となっています。街区内には4階から14階建ての建物13棟と集会場棟があります。

こちらは東側の2か所目の街区道路の接続部分です。この部分は歩行者専用となっています。

東京ガスの所有地です。こちらはガスの変圧器敷地として、今後も使用される予定です。

市有地に接続する道路を東から街区の中に向かいます。車両が通行可能な道路はこの部分のみであり、今通っている車道と、その右側に歩道があります。車道部分は画面の先に見える市有地に接続してここで終わります。歩道部分はさらに奥に続きます。道路の右側が市の管理する「70公園」です。

こちらが市有地です。市有地は現在駐車場として利用されています。南側のペデストリアンデッキを南側から街区内に北に向かいます。こちらは歩行者専用道路となっております。街区内の道路はつくば市道ですが、開発に当たっては、これらの起点、終点、幅員を維持することで、市との協議により付け替えが可能となります。右手に先ほどご覧いただいた駐車場が見えてきます。左手に廃止した公務員宿舎が見えます。市有地の西側の道路を進んでおり、この幅員の道路が続きます。右側はここまでが市有地です。

公園の西側の道路を進んでいます。街区内の道路のほとんどの部分は、このように歩行者専用道路となっており、宿舎敷地と一体化しています。そのまま街区を北東方

向に進んでいきます。ここをさらに進むと、街区東側道路に接続します。動画は以上です。

次に6ページをご覧ください。本地を含む、つくば市内における国家公務員宿舎の跡地の処分方針についてご説明します。平成23年、24年に公表された国家公務員宿舎の削減計画により、つくば市内に所在する約7割の公務員宿舎が廃止決定されたことを受け、都市再生のあり方や手法について審議するため、「つくば中心市街地再生推進会議」が設置されました。平成25年に同会議により取りまとめられた最終報告においては、公務員宿舎の処分にあたっては、基本的に「地区計画活用型一般競争入札」により、段階的に処分するとともに、地区計画に加え、新たな誘導等を行う必要がある街区については、「二段階一般競争入札」の導入を検討することとされました。これを踏まえ、宿舎跡地の売却スケジュールを市と合意した上で公表し、処分を進めてまいりました。スケジュールを公表した平成26年度からこれまでに、図に黒い色でお示した20件を段階的に一般競争入札により売却処分しており、未処理は本財産を含む赤色でお示した5件となっております。

次に7ページをご覧ください。本財産については、最適な有効活用の検討を行うにあたって、民間事業者等から土地利用のアイデアや市場性を把握するため、つくば市と共同で令和3年にサウンディング調査を実施しております。参加事業者は7社あり、事業者からの主な意見としては、定期借地を併用するよりも、対象地全体を売却するほうが望ましい、想定用途はマンション・戸建住宅などの住宅、商業施設、イノベーション施設など、用途地域は、二種住居または近隣商業へ変更することで事業の実現性が高まる、といったものがございました。サウンディング調査結果を踏まえ、つくば市からは、二段階一般競争入札の実施および街区全体の一体的な売払いについて、要望を受けております。

8ページをご覧ください。当該区における都市計画の変更等についてご説明いたします。従来の用途地域、文教地区では、建設可能な店舗や事務所の面積が限られることから、令和5年に都市計画を変更し、あわせて地区計画を決定しております。

なお、地区計画では、図に桃色でお示した、駅に近接した街区の南東部分をイノベーション拠点地区として、研究機関、スタートアップ企業などを誘導し、水色でお示したその他の部分をスマート街区地区として、生活利便施設や中高層住宅を誘導することとしております。

9 ページをご覧ください。処分方式についてご説明いたします。上段左側のハコにお示ししましたとおり、本財産については、サウンディング調査において意見のあった用途の誘導のためには、地区計画に加え、開発条件を設定することが必要となります。また、開発条件を踏まえた企画提案とすることで、事業者の開発協議に要する時間が短縮され、事業リスク軽減による入札参加意欲向上が期待できます。

さらに、事業者はリスク軽減の観点から、購入することを希望していることを踏まえ、本財産については、二段階一般競争入札により売却することが適当であると考えております。

右側のハコをご覧ください。市有地を国有地と一体で売却することについて整理したものです。国有地と市有地を同一事業者が開発することで、一体的な街並みを形成することが可能になるとともに、開発計画の自由度を増し、民間のノウハウを発揮しやすくなることが期待できます。

なお、街区内に所在する道路および公園については、公園は面積を、道路は起点、終点、幅員を維持することで、市との協議により、位置変更が可能とされております。また、南東の区画については、国有地と市有地を一体とした整形地化することで、資産価値の向上に繋がるものと考えられます。

以上のことから、対象財産は二段階一般競争入札により、市有地と一体で売却することが適当であると考えております。

10 ページをご覧ください。70 街区は、つくば駅に近接した大街区であることから、市のまちづくりに大きな影響がある街区です。つくば市は市の玄関口にふさわしい、住宅だけでなく複合的な都市機能の誘導に向け、サウンディング調査結果も踏まえ、現時点で想定される開発条件の案を作成しています。ここでは、開発条件の中で「導入すべき施設」とする予定のものをお示ししています。「(仮称) スーパーシティ実装センター」は、市が国家戦略特区の区域指定を受けたことに基づき、70 街区において先端的サービスの構築および実装を進める拠点であり、地区計画における「イノベーション拠点地区」への誘導を想定しています。ここでは、大学、研究機関、企業等が交流することで、社会課題解決に向けたイノベーションを誘発する場とするとともに、街区内の様々な施設と連携し、最先端技術の社会実装の場とすることを検討しています。センター内の施設として、事業者やつくば市が主催する交流イベント等にも活用するチルエリア、機材を整備・保管するガレージ、工作機械や作業スペース

等を備えたオフィス、大小の会議室、異分野の研究者や企業、起業家等が交流する場としてのカフェスペース等を想定しております。

また、地域で不足する放課後児童クラブなどの子育て支援施設や小規模な物販等、外国人や居住期間が限定されている研究者等を対象とした賃貸住宅の整備も想定しています。

11ページをご覧ください。「導入が望ましい施設」としては、飲食、クリニック、コンビニ、書店などの利便増進施設、スタートアップ企業など多様な企業が入居しやすいオフィスを、「(仮称) スーパーシティ実装センター」と一体で導入することを掲げています。

次に、事業者に対する要請事項として、市が構想として掲げている「つくば市ゼロカーボンシティ」や「つくばスーパーサイエンスシティ構想」への協力を考えております。

最後に配慮事項として、建築計画、交通処理や緑化計画について掲げております。

なお、ご説明した開発条件の案は、今後の入札の準備段階において、実現可能性を高めるべく事業者等にヒアリングを行うなどして、更なる検討を重ね、後ほどご説明する審査委員会でのご審議を経て設定することとしています。この検討の過程では、開発条件の具体化に向け、審査委員会の委員の皆様からご意見を伺いながら、つくば市と協議を重ねてまいります。

12ページをご覧ください。先ほどご説明した「(仮称) スーパーシティ実装センター」のご参考として、70街区の近隣に所在し、つくば市が運営するスタートアップ関連施設を紹介しています。カフェ、会議室、オフィス等が整備されています。

13ページをご覧ください。二段階一般競争入札の具体的な手続きです。本日、当審議会の答申をいただきましたら、入札の準備段階として、有識者などで構成する審査委員会を設置し、開発条件の設定を行います。そのうえで入札公告を行い、第1段階として、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、審査委員会において審査を行います。

次に、第2段階として、審査通過者による価格競争入札を行い、落札者を決定、売買契約を締結します。なお、市有地については、つくば市は国有地の落札者と売買契約を締結することとしております。

14ページをご覧ください。ただいま申し上げました審査委員会につきましてご説

明いたします。財務省通達により、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行っていただく審査委員会を設置することとされております。審査委員は、①から④に該当する分野の方について、概ね5名の方々を選任し、選任する際には、当審議会に諮問することとされております。

15ページをご覧ください。本件につきましては、つくば市と協議の上、こちらの皆様を審査委員候補として選任させていただきたいと考えております。五十音順にご紹介します。

【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。】

16ページをご覧ください。今後の予定スケジュールにつきましてご説明いたします。本日、当審議会の答申をいただきましたら、令和6年度に審査委員会の設置等を行い、開発条件を設定します。令和7年度上期に入札公告を行った後、同年度下期に審査委員会において、企画提案書の審査を行っていただき、審査通過者を決定の上、価格競争入札を実施し、落札者を決定する予定としております。

17ページをご覧ください。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、会計法の規定等に基づき、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。国有財産法上、一般競争入札による売払いの場合は、用途指定を付すことは要しませんが、本契約にあたっては、企画提案書の内容に基づいて建築物等を建築し、竣工させなければならないとの条件を付すことを想定しております。

説明は以上となります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

○上條会長

ありがとうございました。

ただいまの諮問事項は、久しぶりに大きな物件で、つくば駅至近ということでございますけれども、何か今のご説明に対してご質問、ご意見等ございますでしょうか。長谷川委員どうぞ。

○長谷川委員

まず、こういう施設に関する今の需要がどれくらいあるのかを伺います。導入すべき施設としてスーパーシティ実装センターが開発条件案に入っています。スーパーシティ型国家戦略特別区域に指定されたということでこういう開発条件になったと思

ますが、どれぐらいの企業や研究開発機関がこの施設に入ろうとしているのでしょうか。まだ具体的なものはないかもしれませんが、つくば市側からはいろいろな提案や要望が出ているのか。その辺の状況について教えていただければと思います。

また、参考としてつくば市産業振興センターというスタートアップ関連施設が書かれており、インキュベーション施設として使っているということですが、この活用状況は今どれぐらいになっているのか、ここでの活用だけでは全然足りない状況になっているのか、その辺の具体的なところも教えてもらえればと思います。

○瀬川管財第2部長

まず、ここにこのような施設を持つてくる必要性ですが、もともと国の政策として、閣議決定でも、これから国際競争力に立ち向かうためには新しい、特に量子分野の科学技術の研究をしていかなければいけないということが掲げられておまして、そのためには、いろいろな企業や研究機関が連携して研究を行っていく必要があるということで、今回予定している施設は、そのような企業ですとか、つくば市の場合は研究機関とか大学など人材も多いところですので、このような立地を活かして、そういった人材がここで集まっていろいろ議論する中で新しいイノベーションを起こしていく、それを国際競争力の強化につなげていくというようなことを踏まえて特区指定がされております。その特区の中でも、この70街区でそういった施設を作るとということが掲げられているところでございます。

実際に、ニーズがどれぐらいあるかというのは、これからいろいろな研究者が交流をして、新しいイノベーションを起こしていくということですので、つくば市とか地元の研究機関から成る協議会とかが連携しまして、ここの場所で、そういった活動を行っていくというふうに聞いております。いずれにしても、国の政策として、これから科学技術を振興していかなければいけないという、そのための施設なので、特につくば市にとっては重要な施設ではないかと考えております。

それから、今つくば市が運営しているインキュベーション施設もでございます。ここはどちらかというと、今回70街区で予定しているような企業ですとか、最先端技術の実装とかそういった段階ではなくて、起業した前後の段階のスタートアップを支援する施設というふうに聞いております。実際の活用状況ですが、ラボ等を整備しておりますが、80から90%ぐらいは稼動しているというふうに聞いています。今回ここで整備する施設とは、先ほど申し上げたように対象者が少し違いますので、そこは

棲み分けをして、企業の成長の段階に応じて、つくば市が運営するインキュベーションセンターからこちらの施設に移っていただくとか、そういったような運用も考えているというふうに聞いております。

○上條会長

他にはいかがでしょうか。井岡委員どうぞ。

○井岡委員

3つほどあるんですけど、まず、つくば駅の南側にも商業施設があつて、これほどのような種類の商業施設なのでしょうか。今回北側の方にも、新しい商業施設をある程度作られるようですが、それとの関連というか、棲み分けというか、そこを教えてください。

もう一つは、人口のことなんですけれども、大きな国家公務員宿舎で大勢の方が出られたと思います。その方たちはどちらに行ったかよく分かりませんが、ここに新しく賃貸とか住宅関係を作られるわけで、そこに戻られることもあるのか、それともどうなのかということで、例えば、先ほど外国人の方も受け入れるというふうにおっしゃっていたんですが、ぜひお願いしたいというのは、研究者ばかりではなく、留学生なんかも家族で受け入れられるような施設があつたら良いかなと思ひまして、これは一つの意見です。

あともう一つ、周りの道路のことなんですけれども、すぐ近くに学校があつて、児童館、保育所もございますので、商業施設だと車の出入りも多くなるかなと思います。そのところのご配慮もぜひお願いしたいと思います。以上です。

○瀬川管財第2部長

ご質問ありがとうございました。

まず、駅の近くにある商業施設ですが、現在スーパーとか、ドラッグストアとか、そういったものがございます。あとコンビニ、書店等ですね。あと複合施設として駅前に「トナリエつくばスクエア」というのがあります。ここでも商業施設を想定しておりますが、以前サウンディング調査をした結果、ここでも商業施設のニーズはあるだろうということとともに、地区計画で商業施設の面積最低基準を1,500平方メートルというふうに定めているんですが、それは複数の商業施設の中に小さなものをいくつか固めて1,500平方メートルあればいいということと、ここに住宅も整備する予定にしておりますので、そちらのニーズも望めるし、交流施設にいらっしゃる

研究者の方たちが使うニーズもあるので、小さなスーパーとか、書店とか、そういったものを想定してるということで、街区全体の居住者等の規模からして、商業施設としては成り立つのではないかとつくば市は考えていると聞いております。

それから、公務員宿舎を廃止したことに伴って住み替え等がどうなっているかということですが、資料の6ページの「中心市街地再生推進会議」において、7割の公務員宿舎が廃止されるということを財務省の方で決定いたしまして、それが1度に廃止されて売却されるとなりますと、その入居者は全部転出してしまったり、またそこにマンション等を一気に建ててしまうと需要過多になったり、もしくは地域の学校ですとか、生活インフラが非常に厳しい状態になってしまうということで段階的に売却していこうというもので、平成26年度からスケジュールを決めて、それぞれ売却してまいりました。ここで想定しているのが、段階的に売却していけば、廃止した跡地に新しい住宅が建ち、別なところの廃止する宿舎の住民の方がそちらに移っていただけるのではないかと。もしくは、他の地域からいらっしゃる方が入居していただけるんじゃないかというようなことも想定しまして、段階的に売却するというような方式をとっています。その数がどのぐらいかというのは、今把握はしておりませんが、いずれにしても一気に出てしまうとか、それで空洞化するとか、そういったことにはなっていないというふうに承知しております。

それから、道路との関係なんですけど、東側に小学校がありますし、現在、真ん中を通っている市道はこのように接続しておりますが、これは起点と終点、幅員を確保すれば付け替えは事業者の提案でできることになっております。その提案の過程で、当然つくば市と事前に協議していただきますので、商業施設からの出入り等の車が渋滞しないようにというような対策は、その中で協議されていくものというふうに承知しております。また、そういったご心配の点につきましては、今後つくば市と協議する中でお伝えさせていただきたいと思っております。

○上條会長

他にはいかがでしょうか。平田委員どうぞ。

○平田委員

ご説明いただいた土地なんですけれども、ここはつくば駅の前なので、利便性の高いところであるということはよく理解しております。2つの点から意見と質問なんですけど、まず、つくば市がこれから人口が減っていった日本の中で、どれぐらい住んで

くれるのかということを考えての開発なのかということが少しわからなくて、平成25年にこの開発の基本計画ができていて、11ページなど考えていただいているようなんですけれども、その時に人口が減っていくという話があったのでしょうか。人口が減っていくと相当減っていくわけで、さらに、今、都市の中では空き家問題があります。どんどん新築を作っていくと、作った後、最初はすごく賑わうと思うんですが、例えば2、30年経った後、このつくば市でどうやって持続可能な形にしていくのかということが生じてくるのではないかとということ。

それから今、再開発ではどんどんビルを高層化してしまって、高層化したビルというのはとても難しく、解体すると余計なお金もかかりますし、すごい大きなゴミになるわけですね。こうしたものを、それほど高いビルになるのかわからないんですけれども、持続可能性をよく考えないと空き家を増やす。この建物自体が空き家になるとは思えないんですけれども、結構大きい敷地なので、財務局の、国の姿勢が、優れた庄屋さんであるべきなのかなと。江戸時代で例えますと、先を見通した大家さんとか、先を見通した優れた庄屋さんであるべきだと考えますと、やっぱり人口減少にどう考えていくのか、持続可能な開発であるかということ、途中でも確認いただくなどした方が良くかと思っていることが1点です。

これは意見なんですけれども、開発条件が、オフィスとか商業ビルを予定していますし、子育て支援施設とかを予定しておられるようなんですが、ソーシャルにミックスする観点からいうと、住宅を排除するというのでしょうか。賃貸住宅でありますから住宅は排除してないということですよ。ただやっぱり、賃貸というふうに決まっています、所有はしないということでしょうか、というのが質問です。

○瀬川管財第2部長

まず、人口の話ですが、つくば市は現在、ここ10年ぐらい見ても転入超過が続いておりまして、2020年では全国で7位ですが、特別区や政令指定都市を除けば一般市では全国1位というような転入超過の状況が続いていて、それがずっと右肩上がりで続いているような状況です。そういった状況ですので、住宅についても一定のニーズがあるのではないかとことです。サウンディング調査をした時でも、これから住宅のニーズはあるということを聞いておりまして、現在でも、その時に聞いていた規模の住宅が毎年整備されているということで、今のところ人口的には増え続けているという状況が続いております。ただ、おっしゃったように将来人口減少に転じた

場合に、特に高層マンションの処理とかは、今いろいろ社会的な問題になっていると思いますけど、ここでどうするかということにつきましては、私も今そのことについてお答えできるような状況ではないんですが、先生のおっしゃったご懸念の点につきましては今後、計画を作っていく中でつくば市にもお伝えして、議論を重ねてまいりたいと思っております。

あと、賃貸住宅の関係ですが、もともとつくばの一带は首都圏からの研究機関の移転等ということで、大規模な開発が一気に行われた地域なんですけど、特にこの70街区周辺の中心部というのは、当時の住宅公団、今のURが全部買い取って分譲するという形をとっておりますので、基本的にその分譲売却により整備されたところが多く、賃貸は一般的な同じような町に比して少ないというふうに言われております。外国人研究者の方とか転勤を伴う研究員の方とか、先ほどお話がありました留学生の方とか、そういった方たちの賃貸のニーズというのも一定量あると思いますので、今回ここで普通の住宅も作りますが、賃貸住宅も整備するように誘導するというので、そういったニーズにも対応できるようにしていきたいと考えております。いずれにしても、今後つくば市と協議する中で、先生のご意見を踏まえてしっかり対応していきたいと思っております。

○上條会長

他にはいかがでしょう。入江委員どうぞ。

○入江委員

まず、駅前の住宅ということで、かなり私はニーズが高まるんじゃないかなと思っております。実際つくば駅に降りますと、周りは遊歩道で歩けるようになっております。国際会議場の方にも行けますし、筑波大学まで歩いて行けるような状況で、このあたり散歩ですとか、或いはウォーキング、ジョギング等で親しみをもってレクリエーションを楽しまれてる住民の方々もいますので、既存の散歩道と一体的に整備できるように、ぜひペDESTリアンデッキを上手に、小学校や或いは大学の方まで続けていけるように、ネットワークを考えて歩きやすいとかですね、ウォークアブルシティとか言われますので、歩いて楽しめるような空間を整備していただきたいと思いますというのが一つ要望としてあります。

もう1点の要望は、先ほどの説明でもありましたように、15,000近くの樹木が現在既存としてあります。既存の樹木をできる限り保全して行って、おそらくここ

を公務員宿舎として立ち上げた時に植えられた樹木だと思いますが、それらがつくば市にとっても大きな財産になってくるでしょうから、そういう緑を、財産等に位置付けて、ぜひ引き継いでいっていただけるような緑化計画とまちづくりにしていただきたいということでもあります。場合によっては、地元のそういった緑に詳しい都市計画の専門の方や、或いはつくば市のそういった緑地の課の方々とも協議しながら、ぜひこの開発計画を進めていっていただきたいなというところが要望としてあります。

○瀬川管財第2部長

貴重なご意見ありがとうございました。歩行者専用道路につきましては、つくば市はおっしゃるとおり、非常に広範囲にわたって歩いて移動できるような整備がされておりまして、今回、70街区の中にもある、歩行者専用道路がほとんどなんですが、これはもう市有地になっておりますので、開発する時には当然先ほど申し上げましたように付け替えですとか、整備にあたっては、つくば市と事前に協議をしていただくという形になりますので、そこで今先生がおっしゃったご意見をつくば市にお伝えして、きちんと対応していただけるようにさせていただきたいと思っております。

緑についても、やはり学園都市が整備された当時から非常に緑が豊かな地域ということで、特に大きな道路沿いは大きな植栽が育っていますし、そういったものがおっしゃるように財産になっていると思います。今回、つくば市で作った地区計画ですとか、もともと上位計画の中心市街地のプラン等でもやはり緑は非常に大事なので、地域の緑のネットワークというのは維持していきましょと。特に道路際の大きな植栽は保全するよという条件がついておりますし、敷地の中にも公務員宿舎からいろんな木が、先ほどご覧いただいたように公園と一体となって生えておりますし、そういったのも今後、二段階一般競争入札の手続きで、審査委員の先生と相談をさせていただきながら、開発条件を設定していくその協議の中で、どのように反映できるかつくば市とよく協議させていただきたいと思います。

○上條会長

他には。澤野委員どうぞ。

○澤野委員

私からは意見です。全国的な人口減少の中で、つくば市はその努力で人口増加という結果を出していることをお伺いしました。そのようなつくば市の努力の一つとして、今回の計画、「(仮称) スーパーシティ実装センター」をはじめとして、子育て支援の

施設、商業施設、賃貸住宅等をこの場所に誘致していくというようなことを考えておられるのは、誠に前向きであり、結構な計画であると思います。

○瀬川管財第2部長

ありがとうございました。おっしゃったご意見はつくば市に伝えさせていただきまして、より良いまちづくりができるように、私どもこれからつくば市と協議してまいります。

○上條会長

他にはいかがですか。西尾委員どうぞ。

○西尾委員

私の方からは、4点ばかり意見を申し上げたいと思います。まず、この進め方に関しての話で1つ。以前に類似する件で目黒区の駒場東大前の件がありました。その時には、土地利用の方針というのが目黒区の方から出されていて、それで大体どういうことを目指して、何を大切に、どんな環境を作っていくのかということが読み取れました。その土地利用の方針に対して、まだこうした点が不十分ではないかといったこともこの審議会の場で申し上げて、その上で審査委員会を立ち上げられて、議論を進めていったというプロセスだったかと思います。今回の件は、非常に大規模な開発事業といえると思うんですが、現段階で出てる情報が余りにも簡単で、何をどうしようとしているのか、正直ちょっと読み取りづらい。スーパーシティ実装センターを作るということはわかりましたけれども、それ以外の住宅、商業、それから特に空間的な環境条件を、何を守ってどのようなものを作っていきたいのかという、つくば市の考え方がまだ示されていないので、この段階でどう意見をしたらいいのかというのはちょっと戸惑うところです。これが1点目です。

2点目は質問ですが、この土地はそもそも、例えば留保財産として活用することを想定していたけれども、事業者ヒアリングしたら売却の方が良いという意見だったために売却にしたとか、そういうことではないんですよね。

○瀬川管財第2部長

はい、そういったことではありません。

○西尾委員

わかりました。私は、そもそも国有財産に関しては、民間に活用してもらうにしても、いろんな目的で狙いを持って、処分なり活用を考えていくべきだ、と考えていま

す。民間に事業を委ねていくのに対しても、このような貴重な財産を国がどういう意図を持ってこの土地活用を誘導していくのかというのが、極めて重要なことだと思っています。スーパーシティのモデルとして、ここを活用することに関して、何の異論もなくぜひやっていただきたいと思っているんですが、ソフトで構想していることに比べて、ハードでどんなまちをここに作ろうとしているのかという構想が余りにも見えなくて、その辺が非常に不安を感じます。

これからの時代にまちを新たに作っていくとなれば、今すでに露呈している課題解決であるとか、そういったものをいろいろ念頭において盛り込みながら、場合によっては実験的な取り組みなんかも含めて、空間の創造であるとか環境の維持に関して、いろいろなものを盛り込んでいくべきだというふうに思います。そういう検討が本当に十分になされてきたのかどうかというところが、ちょっと頼りない印象を受けました。

例えばつくば市が、歩行者のネットワークの起点終点を定めて幅員を確保するということを言っているんですけども、この前提になっているのは先ほどお話にあった、つくば市で数十キロにわたって整備されている、現状のペDESTリアンネットワークです。これは既に約10年も前から、これに関しての維持管理が非常に重たくてどうすべきかということは、つくば市の中でも課題となっていたはずですが、当時、私自身がそのように聞いていました。筑波研究学園都市は、半世紀以上前に構想されて、当時の社会常識において非常に先端的な都市モデルを構築したんですが、50年以上経って、社会の有り様も、例えば自動車の有り様みたいなものもどんどん変わっていきます。当時は歩車を分離するということがもっとも最先端であったわけなんですけれども、これから半世紀で展望すると、自動車は排気ガスを出さなくなって人間と共存していくという世界も展望される。そういう中でこういう形態の都市をそもそも維持していくことが望ましいのかどうかみたいのところまで、ちゃんと念頭に置きながら、このモデル街区をどう作るかということを考えてもらいたいなと思っています。それが本当に考えられているのかどうかということが、この開発条件ではちょっと読み取りづらい。つまり、検討が十分に行われていないんじゃないかなという危惧をしています。これが2点目です。

3点目として、先ほどスーパーシティ実装センターのフィージビリティについて長谷川委員からご質問があったんですけども、一般的に見てこれが稼げる施設なのかどうかということで行くと、どちらかというと非常に不動産収益性の低い施設ではな

いかと思います。その意味では、そういう施設を抱え込みながら開発をするときに、行政の目的、公共目的性が高いのであれば、ある種、下駄を履かせるといいますか、いろんところで、民間事業をサポートしながら開発を誘導していくというスタイルが取られるんですけども、そういう議論をされているのかどうか。例えば、事前にフィージビリティを検討して、このまま民間にやらせるのはしんどいねとなったときに、こういう条件をつけていけば上手く誘導できるんじゃないか、そんなことも検討する必要があると思うんですね。それは先ほどの話に戻りますけれども、この街区をどういう活用の仕方になりたいのかということによって、どういう条件を課していくのかというのが変わるので、単純に民間に売り払って開発事業するということとはちょっと違うなというふうに思いますので、その点に関しても今後のことになりましたが、十分検討いただければと思います。

あと4点目は、やっぱり今の時代はもうつくって終わりということではなくて、維持管理の段階のマネジメントですね。不動産とか空間環境をどのように維持して向上していくのか。それもなるべく自走的にやるということですね。公共側でどんどん財源を使いながらそれをやっていくということは難しいので、開発をする前の段階から、できた後にどうやって維持管理して価値を高めていき、それを持続させるのかということをしっかり検討する必要があるあって、いわゆるエリアマネジメントと言われておりますけれども、そういう点でも十分検討をしていただきたいなというふうに考えております。以上4点になります。

○瀬川管財第2部長

今いただきましたご提言、ご指摘はつくば市にお伝えして、今後の開発条件の設定に活かせるようにしていきたいと思います。

開発条件について非常にわかりづらいというか、明確でないというご指摘をいただきましたが、今回お示ししている開発条件は、現時点でつくば市が、特に指定されたことですか、もともとのつくば市の中央街区の計画等に基づいて、ここに誘導したい施設というものを構想として挙げています。サウンディング調査を以前したときに、大体こういったもので大丈夫だろうぐらいな話なんですけど、細かなところまではまだはっきり言って詰めていないところが現状でございます。それにつきましては、今後、実際入札をする過程で開発条件を設定していくんですが、その実現可能性等も含めて、民間の方とか有識者の方にヒアリングしたり、先ほどご紹介した審査委員会の先生の

ご意見を聞いたりしながら、具体化していくものだと思っております。今回ここに掲げてある案というのは、あくまでも現在つくば市が想定しているたたき台であって、今後これについては、詰めていかなければいけないですし、その時に財務省としても土地を所有する側として、当然必要な意見を言ったり、検討に関与していきたいというふうに考えております。

スーパーシティ実装センターの収益性についてのお話もあったんですが、確かに収益性はそう多くない施設だと思われまます。つくば市としては、現在のところ事業者が運営する形にはなりますが、つくば市が主催のイベントを開いたり、できるだけその事業にサポートしていくというようなことも想定しているとは思っています。今回、地区計画で住宅の街区と実装センター等を入れる街区を分けているんですが、一つの全体の開発として二段階一般競争入札に出すということですので、スーパーシティ実装センターのイノベーション地区の方は若干収益性が劣るかもしれませんが、住宅地区の方での収益性も一体として整備すれば、事業者の方も事業性はあるのではないかという話もヒアリングの際にありまして、このような開発条件の案を作っているところです。ただ、いずれにしても、実現可能性があるかどうかというのは今後、事業者へのヒアリングを通して詰めていきたいと思っております。貴重なご意見ありがとうございました。

○上條会長

藤倉委員いかがですか。

○藤倉委員

今までの各委員の先生方とかなり重なるんですけど、ちょっとわからなかったのが、この開発条件案というのがどれぐらい変わり得るものかという点です。これまでのご説明を伺うと、変わり得るということは、今ここに書かれていることが落ちることもあることになってしまうということで、そうするとこの審議会の答申はどこまで責任を持っているのかというところを、もう1回確認をしたいと思った次第です。つまり、この開発条件案を少なくとも前提として、二段階一般競争入札にけることを良しとするとしたら、大きく変わってしまうと大変困るので、そのあたりの兼ね合いを伺いたいと思います。個人的な意見としては、やはり開発条件の中に、つくば市ゼロカーボンシティでありますとか、スーパーサイエンスシティという言葉が出てきますが、これからつくるまちは、30年後の2050年を越えて残るまちになりますから、温

室効果ガスに関しては、出さないことはもちろん、気温が上昇した時にも人々が生活できるまちというところも、しっかり考えていかなければいけませんので、その辺りを具体的にぜひ落とし込んでいただきたいなというふうに思っております。開発条件との関係をもう一度教えていただければ幸いです。

○瀬川管財第2部長

開発条件は先ほどご説明しましたように、現時点での案でございますので、今後事業者とヒアリングをする過程で変わっていくことはあると思われまます。ただ基本的に、地区計画で、このエリアにはイノベーション施設を持ってくるとかその辺は決まっていますので、大枠のところは変わりませんが、実際、開発条件を設定する中で、細かなところは変わる可能性があるとは思いますが。

今日ご審議いただいているのは、二段階一般競争入札に付してこの国有地を売却するということと、審査委員会の委員の先生の選任についての諮問とさせていただいております。あくまでも私どもとしましては、今お示ししている現時点での開発条件の案を前提に、ご審議いただきたいというふうに考えております。

○上條会長

よろしいですか。

ということは、細かい企画内容というのは、今後の提案によって、提案を議論する審査委員会の皆さんに詳細は委ねるという前提でよろしいわけですね。

○瀬川管財第2部長

はい。こちらとしてはそのように考えております。

○上條会長

大枠は開発条件として先ほどご説明頂いた内容であるという理解でよいわけですね。

○瀬川管財第2部長

はい。そのとおりです。

○上條会長

よろしいですか。他にはいかがでしょうか。西尾委員どうぞ。

○西尾委員

確認ですが、先ほど私が発言した時は、目黒区のケースがスタンダードなのかなと思って、それに対して今回随分曖昧だなというコメントをしたんですけど、そもそもこの

段階で本審議会で検討するにあたり、何について、どういう基準で議論をすべきなんでしょうか。目黒区の時には、割と具体的の方針が出されていて、それを読んで、確かに方向性としていいんじゃないでしょうか、もっとこうしたらいいんじゃないでしょうか、という意見を差し上げましたが、今回はかなりアバウトな状況で、もしかしたら変わるかもしれないって話ですよ。どちらが標準なのかちょっとわからなくなっています。

○上條会長

どのくらいの変更まで許容されるのか、ということでしょうか。

○瀬川管財第2部長

目黒区駒場の事案との違いで申し上げますと、こちらは留保財産として国が保有しながら運用するという形の処理につきまして、まず留保財産については、すべて財務省の通達で手続きが定められていることなんですけど、選定する際に地方審議会で諮問しなさいということになっています。さらに、選定した後に地元の地公体等と調整しまして、定期借地をするにしても、どのような利用で定期借地をするのかというものを作りまして、その利用計画も、審議会に付議させていただいて答申をいただくという形にしておりますので、留保財産の方は本当に具体的にどのような形でそこを使うかということ、きちんと決めてから、その内容についてご審議いただくという形をとります。

二段階一般競争入札の手続きといたしましては、通達上は、財務局が普通の入札ではなくて、二段階の入札をしようという際には、二段階一般競争入札自体をすることについてよろしいかということについて、地方審議会に諮問しなさい、それとその際に、開発条件の議論等をしていただく審査委員会の委員についても、諮問してご了解いただきなさいという形になっております。

両方の手続きが同じ諮問ではありますが少し違ってまいりますので、それによってご説明の際のご提示する内容というのも多少変わってきます。今回は二段階一般競争入札自体をしていいかという諮問ですから、あくまでも現時点でのものとして今回、利用計画をご説明させていただいたところでございます。

○西尾委員

ご説明ありがとうございました。今のご説明で非常によくわかりました。そういう意味で私の発言に行き過ぎた点があればお詫びしたいのですが、そのうえで、先ほどお話したように、留保財産でない場合にも、国有財産の処分ということに関して、社

会的な意義が非常に大きいと思ったので、そういう点ではしっかりとした目的とか方向性を持って土地活用をしていただきたいと思います。その点を議論した上で、例えばこういうまちを目指しているの、それに沿った方向でちゃんと事業者が提案を出してくれるかどうかを審査するという事になったら、やっぱり目指してる方向に沿って、誰を専門家とするかっていう人選をする必要があるかなと思って、少し念頭に置いていただければいいかなと思います。

○上條会長

本件は、二段階一般競争入札ということなので、先ほど私から申し上げたとおり、企画段階でかなり詳細なものが出てきて、その段階で開発目的が明確化するとか、或いはつくば市側の意向であるとか、或いは周辺地域の開発状況や用途のバランスみたいなものだとか、そういったものが保てるような方式になっていくんだらうなということが期待されるわけなんです。

従って、他にご意見がなければ、審査委員会での検討状況というのを本審議会に報告していただくと。それを前提として、答申について最終的な決議に向かいたいと思いますが、それでいかがでしょうか。ご意見ある方いらっしゃいますか。

藤倉委員どうぞ。

○藤倉委員

手続き面の確認で恐縮なんですけど、審査委員会のメンバーは非公開と書いてあって、個人の名前は出ないかもしれないんですけど、先ほど審査委員会はこの構成で置くということも諮問事項だとおっしゃられたような気がしたんですけど、資料4の諮問書には、その審査委員会の話が全然出てこないんですけど、諮問された内容としてはどこまで入っているんでしょうか。もう一度ちょっと確認させてください。

○上條会長

諮問事項は、二段階一般競争入札で時価売払い、ということのみですよ。

○中村管財第1部長

ご質問いただいた件、私の方からご回答申し上げます。

本事案の諮問事項としては二段階一般競争入札の時価売払いということでございます。この審査委員会のメンバーの方々につきましては、今後同審査委員会で開発条件の議論等をしていただくということから、この審議会にお諮りしてご了解いただくということで、提示させていただいているものでございます。

○上條会長

よろしいでしょうか。澤野委員どうぞ。

○澤野委員

私は、二段階一般競争入札でよいという結論ですが、審査委員会での議論を、またこの審議会に戻すことを条件とするということなんでしょうか。

○上條会長

本審議会に報告をしていただくということになります。もし報告をしていただいた段階で、再度議論する必要があるとなれば、再度議論する可能性を残すということです。

○澤野委員

再度議論して二段階一般競争入札方式を取り消すということはあるかどうかとですか。

○上條会長

開発条件の中身についてのみ審議会に報告をするということです。最終的な説明をお願いします。

○中村管財第1部長

ご質問ありがとうございます。開発条件等につきまして、次回以降どこかでご報告させていただき、二段階一般競争入札の開発条件の是非という点について、また改めて審議会でご議論いただく可能性があるということでございます。

○澤野委員

開発条件について、本審議会委員の意見を参考意見として申し上げるということですね。あくまでも開発条件は審査委員会において議論するものとして、二段階一般競争入札は遂行されていくという理解でよろしいですね。

○中村管財第1部長

はい。

○上條会長

それでよろしいでしょうか。皆さんご理解いただけましたでしょうか。

それでは大変重要な案件で、貴重なご意見も、多々出ましたので諮問どおり、二段階一般競争入札により時価売払いをするということで決議したいと思っておりますけどよろしゅうございますか。

(「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

埼玉県和光市南2丁目に所在する土地を国立研究開発法人理化学研究所に対し、研究施設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、埼玉県和光市南2丁目に所在する土地を国立研究開発法人理化学研究所に対し、研究施設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いたします。

○瀬川管財第2 部長

引き続きまして、第2 諮問についてご説明いたします。資料は18ページからとなります。本件は埼玉県和光市に所在する返還財産であるキャンプ朝霞に所在する土地を、国立研究開発法人理化学研究所に対し、研究施設敷地として時価売払いしようとするものです。

19ページ、「位置図」をご覧ください。対象財産は東武東上線「和光市」駅の南方約1.4キロメートル、理化学研究所に隣接しています。なお、対象財産を含む画面上、緑色でお示ししている部分が「キャンプ朝霞返還財産」の範囲です。総面積は約455ヘクタールであり、処理を進めた結果、未処理部分は本地を含む約20ヘクタールとなっています。

20ページ、「案内図」をご覧ください。対象財産及び周囲の状況につきましてご説明させていただきます。対象財産は約3.3ヘクタールの未利用地であり、赤枠で表示した部分となっています。周辺は税務大学校、裁判所職員総合研修所、国立保健医療科学院、在日米軍アンテナ施設等の公的施設が所在します。

21ページ、「現況写真」をご覧ください。この写真は本地の南側上空から撮影さ

れたもので、青色の枠で囲まれた部分が国からの現物出資および段階的に売却が行われてきた理化学研究所の敷地です。なお、赤枠でお示しした対象財産の東側に隣接して、独立行政法人中小企業基盤整備機構が、埼玉県、和光市及び理化学研究所からの要請を受け、整備・運営を行うインキュベーション施設が所在します。今回の対象財産は、現況は雑木林となっており、南北約170メートル、東西約390メートルのL字形な平坦地です。都市計画上、市街化調整区域に指定されており、建ぺい率60%、容積率200%となっています。

22ページ、「理化学研究所の研究概要」をご覧ください。理化学研究所は、日本で唯一の自然科学の総合研究所として、物理学、工学、化学、生物学などに及ぶ広い分野で研究を行っています。当研究所は大正6年に財団法人「理化学研究所」として設立され、その後の変遷を経て、平成27年に国立研究開発法人「理化学研究所」に改組され、現在に至ります。理化学研究所では、研究成果を社会に普及させるため、大学や企業との連携による共同研究、受託研究等を実施しているほか、知的財産等の産業界への技術移転を積極的に進めています。

下段で研究成果の一例をご紹介します。最新の研究成果として、新型コロナウイルス由来のウイルスを「1分子」レベルで識別し、世界最速で検出できる全自動検出装置を開発しました。

また、量子コンピューター研究においては、令和5年3月に外部利用可能な国産の量子コンピューターの整備を実現しており、これにより、関連技術の研究開発や量子技術の専門性と高度なスキルを持つ量子人材の育成や、利活用技術の発展促進へ貢献することを目指しています。

23ページ、「利用計画図」をご覧ください。理化学研究所が対象地に計画している施設は、水色でお示しした「複合研究棟」と桃色でお示しした「研究創造連携インキュベーション棟」の二つの施設です。

まず「複合研究棟」については、令和7年度～9年度に予定する第1期工事において、延べ約15,000平方メートルを、令和10年度～12年度に予定する第2期工事で、延べ約7,000平方メートルを整備する予定です。本施設には高度にセキュリティが確保された環境下において、量子、AI、バイオなどの様々な分野を融合した研究開発を実現するため、高度な機能を備えた研究室やクリーンルーム、セキュリティ施設を整備する計画です。

次に桃色で着色しました「研究創造連携イノベーション棟」は、複合棟の第2期工事に合わせて延べ約5,100平方メートルを整備する予定です。本施設には、量子やAIなど、重要技術の研究開発について、複合研究棟で実施した最先端の研究成果を基に、米国、欧州をはじめ、世界的な研究機関・企業等との連携研究活動を推進するため、高度なセキュリティを備えた研究室や、議論しやすい環境を備えたオープンなエリアを整備し、研究分野を超えた議論が行われることにより、新たな価値の創造を推進することとしています。

24ページ、「必要性・緊急性①」をご覧ください。国の政策上の要請としまして、令和5年6月に閣議決定された「経済財政運営と改革の基本方針2023」において、科学技術・イノベーションの投資を通じ、社会課題を経済成長のエンジンへと転換し、持続的な成長を実現する。このために、AI、量子技術等の分野において、官民連携による科学技術投資の抜本拡充を図り、科学技術立国を再興する旨が掲げられており、このような研究活動を促進させるための施設整備は必要不可欠なものとなっています。

また、令和4年4月に決定された「量子未来社会ビジョン」においては、量子分野の熾烈な国際競争に我が国が劣後しないために、理化学研究所を我が国のすべての量子技術イノベーション拠点をつらね、代表するヘッドクォーター拠点として位置付けた上で、今後、量子技術は様々な領域に広がっていくことから、幅広い科学技術領域をカバーできる体制をとる必要があるとされています。特に国内外の産学官の研究機関との連携を深め、我が国として保有すべき最先端の科学技術力全体の維持・向上を図ることが求められています。

また、研究推進拠点としての施設整備を強化すると同時に、量子、スパコン、AI、バイオ等の関係分野の研究の連携を強化するための体制整備を進めることが重要であるとされています。

25ページ、「必要性・緊急性②」をご覧ください。こうした国の政策上の要請を実現するべく、新たな分野の研究を行うためには、既存の研究施設との相互連携が必要であるため、一団のまとまった敷地に施設を整備する必要があります。しかし、既存の研究施設敷地は狭隘であるため、新たな施設を建設する余地はなく、また、求められる機能も不足しており、既存研究施設での対応が困難な状況となっています。

また、新たな研究施設は既存の研究施設のほか、整備予定地に隣接するインキュベーション施設において、企業と協力して研究開発を行うことを予定しているため、こ

の施設と隣接して整備することで、相互の機能が高まることが期待されます。

また、和光市が策定した「和光市基地跡地利用計画」において令和7年度～12年度にかけ、本地に様々な分野の研究者が、分野や国籍の枠を超えて基礎研究を推進する研究棟等を建設する計画としており、今回の整備計画は市の利用計画に沿ったものとなっています。

このように当局としては、本地に新たな研究施設を早期に整備する必要性が認められ、要望どおり売払いすることが適当と考えています。

26ページ、「今後のスケジュール」をご覧ください。理化学研究所は令和7年3月までに本地を取得し、同年4月頃から令和12年度にかけて整備工事等を行う予定としています。

27ページ、「処分条件等」をご覧ください。本件の処分条件等についてご説明いたします。契約方式につきましては、会計法の規定に基づき、随意契約によることとなります。用途指定につきましては、財務省通達に基づき、研究施設敷地として10年間の指定用途及び買戻特約を付すこととしています。

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した。それでは本件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ひします。

平田委員どうぞ。

○平田委員

ご説明ありがとうございました。研究所の売払いに関してではなく、利用計画について思いますのは、利用計画図と現況写真を見比べていただきたいんですが、今まで理化学研究所の敷地の建物というのは、周囲からかなり距離がある建て方なのですが、この赤いところはかなりURの団地に近くてですね、バイオをやるということは、バイオハザードの、何か漏れ出した時に、住宅とか近くていいのだろうか。危険なものを扱うものが相当近いような、どういうものがその建物として利用計画図に入るのかわからないんですけども、バイオハザード自体の検討はもちろん建物を設計する上でされると思うんですが、やはり万が一ということもあるので、二重三重にもバックアップしておいたほうがいいと思います。現在の敷地計画の中でも、相当住宅に近づきます。税務大学校も同じで、近隣の建物と距離が近いものに対して、多分手法

があるんだと思いますので、確認だけしていただけるとありがたいと思うんですがいかがでしょうか。

○瀬川管財第2部長

詳しい技術面のことは私どももよくわからない状態ですが、バイオハザードの関係は非常に重要だと思っておりますし、今回ここにできる研究棟は従来からかなり進化した研究を進めるために、非常に清浄度ですとか精密度ですとかセキュリティとか非常に求められている施設で、当然その中にバイオハザードの関係も対応をしているものとは考えておりますが、そこはしっかり確認させていただきたいと思っておりますし、そういったご意見があったことを理研にもお伝えさせていただきます。ありがとうございます。

○上條会長

よろしいでしょうか。他には澤野委員どうぞ。

○澤野委員

国立の研究所がここを買い求めるわけですが、その購入資金はどのように調達するのでしょうか。国立研究所にそのような予算があるのか疑問です。それから、用途指定の10年間はどのように扱うのですか、また、買戻特約はなぜ必要なのですかという3点について質問です。

○瀬川管財第2部長

まず資金についてですが、国立研究開発法人は文部科学省から補助金が措置されまして、今回の土地購入ですとか設計費も、令和5年度の補正予算で補助金として措置されておりますし、整備費も補助金で対応するという形になります。

それから、買戻特約については、今回この理化学研究所に対しては入札でなく随意契約をいたしますので、随意契約の要件としてはいくつかあるんですが、公共性等が求められておまして、相手方の用途が公共性に合致するかということを審査した上で売却いたします。これを担保するために、もし公共の用途から違う用途に使ったような場合には買戻しをするということで、利用の用途指定を付ける担保として買戻特約もつけているということです。民法上、買戻特約の契約というのが10年間で最長になっておりますので、その期間をつけているということでございます。

○澤野委員

ありがとうございます。そうすると10年で返してもらうわけではなくて、10年

ごとに更新するような形で買戻特約を延ばしていくと。そういうイメージでいらっしゃるということですね。

○瀬川管財第2部長

用途指定の期間というのは10年間つけて、買戻特約も10年なんですが、そこで終わります。それ以上は更新とかはせず、そういった制限が外れるんですが、10年間その用途に使っていただいているので、そのまま使っていただけるでしょうし、随意契約の根拠というのは担保されたと考えて、10年間に区切って用途指定を付しているということです。

○澤野委員

よくわかりました。

○上條会長

他にいかがでしょうか。

○瀬川管財第2部長

すいません、先ほど平田委員からバイオハザードの関係のお話ありましたが、写真で見ますと、特に左側の住宅に面している辺りなんですが、今回利用計画ではそちらは「研究創造連携イノベーション棟」ということで、こちらは研究室等もあるんですが、そこでは、理論研究というか、バイオとかは扱わないようなコンピューター処理ですとか理論上の研究をする施設、あとは研究者同士が交流するような施設を想定しておりますので、こちらにはそういった危険性は少ないものと考えております。

○上條会長

他にいかがでしょうか。西尾委員どうぞ。

○西尾委員

質問なんですけれども、この理化学研究所はこれまで敷地にゆとりがあって、だんだん増やしてきて、ちょうどいっぱいになったこのタイミングで雑木林も活用することになったのでしょうか。それとも、これまでも敷地内で頑張って建て替えとかをされてきたのでしょうか。

○瀬川管財第2部長

理化学研究所は、ここに研究所を構えたときには国から現物出資という形でまとめて敷地をお渡しして、研究所の施設として使っていたんですが、その後、研究分野が広がったりする中で、複数回に分けて予算がつく都度、買い増しをしていくというよ

うな形で、新たな研究棟を作っていくということを繰り返してきております。今回もそういう形で新たな研究施設を作らなければいけないんですが、もう中は狭隘が進んでいて場所もないので、最後に残った部分になるんですが、ここをすべて買って新しい施設に使うというような形でございます。

○西尾委員

わかりました。まだまだ先の話なのかもしれないんですけども、写真を見る限りではもう最後の土地みたいな感じに見えるので、さらに必要だったらどうするのかとか思ったりですね。あと、雑木林が非常に豊かな環境に見えて、もしかして現状だと研究者の方も、散歩したりしながら、すごくいい環境を享受できてるのかなと思ったりします。ここに建物を建てると、アメリカとかでよくある研究施設に比べると、研究環境という点でちょっとゆとりが確保できなくなるのかなと思いますので、上手く計画いただければいいなと思います。以上です。

○瀬川管財第2部長

ありがとうございました。今回、特に量子コンピューター系の世界でのしを削っていくような技術開発というのを重点にこういった施設の用地が必要ということで今回購入するという事です。ただ、既存の樹木もできるだけ残すということで、理研の方では例えば危険な樹木は切ったり、樹木医に聞いてこれは大丈夫だということのをできるだけ残すような配置にしたりとか、あと道路沿いの南側の部分は緑道として、大体10メートルぐらいの幅で緑を残して、そこは近隣の方もお使いいただけるような形に緑を残したいというふうに聞いております。

○上條会長

よろしいですか。荒井委員どうぞ。

○荒井委員

先ほどの用途指定期間の話ですとか、随契について、買戻しの特約がつくという話なんですが、何かそういう契約をした時に、用途の確認の方法とかは、実際に他のところでもどういうふうにされていたり、もしくはされてなかったりするのかな、というところを少し教えていただきたいと思います。

○瀬川管財第2部長

ご質問ありがとうございます。このような用途指定をした売却の場合は、年1回その利用状況について報告を受けて、指定用途のとおり使われているかという確認をさ

せていただくことになっております。

○上條会長

よろしいでしょうか。

1点質問してよろしいですか。理研の研究所というのは、和光市には一番大きいのがあるわけですが、先ほどの諮問事項にありましたつくばにもありますよね。日本各地に理研の研究所はあるんですけれども、そこには、今回計画をしている研究施設を建てるのが難しいとか、或いは他の研究との関係でここにあった方が極めて利便性が高いとか、そういうような理由があって、買い増しをするというふうに考えているわけですか。

○瀬川管財第2部長

ご質問ありがとうございます。今回特に重点的に研究しようとしている量子コンピューターの関係は、現在ここの和光地区のいくつか複数の棟で研究がされております。新しい施設と既存の施設との連携とか、研究者の交流というのも、新たないろいろな知見を生み出すために非常に必要ですので、物理的にも近くにあった方がいいということです。今般、隣接して処分未済の国有地があったものですから、今回ここに計画するというので、理研から要望があったものでございます。

○上條会長

わかりました。ありがとうございます。他には。斉木委員どうぞ。

○斉木委員

本件について質問ではなくて意見になるんですが、この土地については先ほど説明いただいたように市街化調整区域に存するというので、一般的な宅地利用ということに基本的に制約を受けるという土地なんですけども、一方で理化学研究所に売却をするということで、土地の有効活用というものが期待できる。それから、今回の土地の売却が先端技術の研究に貢献するというので、ひいては国民の将来的な利益に繋がる可能性があるのかなというふうに思ってます。従いまして本件ですね、予定通り進むことは私個人としては大変意義があるかなというふうに思っております。ただ、冒頭で申し上げましたとおり、この土地は市街化調整区域に存すること、それから理化学研究所は隣接土地の所有者ということになりますので、その隣接者に売却をするということで、その土地の時価の考え方というのが不動産鑑定立場から見てもですね、非常に難しいのかなというふうに思ってます。

従いまして、この土地について、今後不動産鑑定をおそらく行っていく形になると思うんですけども、担当することになる不動産鑑定士の方と、評価の前提条件とか基本的な考え方について、十分に協議していただきまして、売り手、買い手双方が説明責任を果たせるような価格としていただきたいということ、私としてはお願いしたいと思います。以上です。

○瀬川管財第2部長

ありがとうございます。ご意見をしっかり踏まえまして対応させていただきます。

○上條会長

よろしいでしょうか。入江委員どうぞ。

○入江委員

他の委員の先生が言われていたことと重なりますが、ここは市街化調整区域という中での、いわゆる緑を守っていくという地域になっています。なので、基本的には建築物を制限させていくような場所でもあります。周辺地域には、和光の樹林公園ですとか、様々な公園緑地も付随してますので、そういったところとのネットワークも必要になってきます。ここでお願いですが、ここは研究棟を3棟ほど建てる予定になっておりますけども、建築家の方に建築設計する場合には、なるべく周辺の緑と環境共生するような建築の作り方をぜひしていただきたい。おそらくクリーンルームとかですね、そういった実験棟の施設は2階以上、3階とかにくるのかなと思いますので、1階レベルのところはおそらく見学室とか、或いは応接関係の部屋とかがくるのかなと思います。そういうところはぜひ内外の関係性、要は中から緑が見えたり、場合によっては外から中が見えるような仕掛けとかですね、ぜひ緑との共生をするような建築にぜひ整えてもらいたいということが意見、要望です。

○瀬川管財第2部長

ありがとうございました。理化学研究所も先ほど申し上げたように、可能な限り既存樹木を保存活用していくという計画にすると聞いておりますが、今いただいたご意見は再度、理研の方に伝えまして、対応させていただきます。

○上條会長

他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思います。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2件につきましては、後程、関東財務局長に対し答申書をお渡しすることといたします。

続きまして、報告事項2件について、事務局から説明をお願いします。

報告事項

1. 東京都に対し都市公園敷地として、時価売払いすることとした財産の処理区分の変更について

○清水管財第2部次長

管財第2部次長の清水と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。

それでは、報告事項1につきましてご説明いたします。本件は、平成30年12月14日開催の当審議会においてご審議、答申いただいた東京都品川区小山台2丁目に所在する財産につきまして、処理区分の一部に変更が生じたことから、ご報告させていただきます。

29ページ、「案内図」をご覧ください。本財産は東急目黒線「武蔵小山」駅の北方約600メートルに位置し、周辺は戸建住宅や共同住宅が立ち並ぶ住宅街が形成されております。赤枠で囲んだ緑色の箇所が、今回ご報告させていただきます対象の公園拡張敷地となります。

30ページ、「現況図」をご覧ください。平成30年にご答申いただいた事項につきまして、それぞれ現在の処理状況を記載しております。今回ご報告させていただきます対象財産は、赤枠で囲んだ緑色の箇所で、隣接する都立林試の森公園の拡張敷地として、東京都に処分を予定しております約18,000平方メートルの財産でございます。本財産は、平成23年度に取りまとめられた、国家公務員宿舎削減計画により用途廃止された合同宿舎「小山台住宅」跡地でございます。

31ページ、「第261回国有財産関東地方審議会答申内容及び変更点」をご覧ください

ださい。平成30年にご答申いただいた事項及び処理区分の変更点を表にしたものでございます。一番右側の「処理区分」欄をご覧ください。ご答申をいただいた時点では、東京都に対し全面積を時価売払いすることとしていました。これは、現下の厳しい財政事情や東日本大震災の復興財源に充てるとの理由から、国家公務員宿舎の削減計画により廃止された財産につきましては、無償貸付けなどの優遇措置を適用しない取扱いとしていたためでございます。その後、令和3年6月に財務省通達の改正が行われ、公的利用を促し、更なる地域貢献等に寄与する観点から、令和3年7月1日以降は、一部について優遇措置を適用できることとなりました。本財産については、改正後の通達の規定に則り処理区分の変更を行い、全面積の3分の1に相当する、約6,000平方メートルを分筆のうえ無償貸付けするとともに、残りの3分の2に相当する、約12,000平方メートルを時価売払いすることとし、本年6月の契約に向け、東京都と手続きを進めているところでございます。

以上で報告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した。ただいまの説明につきまして何かご発言等ございましたらよろしくお願いたします。よろしいでしょうか。

報告事項

2. 国有財産法第10条に基づく調整について

○上條会長

それでは、2件目の報告事項の説明をお願いいたします。

○金子管財第1部次長

管財第1部次長の金子でございます。私から報告事項2、国有財産法第10条に基づく調整について説明いたします。

それではお手元の資料の33ページをご覧ください。最初に庁舎等の使用調整計画の概要でございます。庁舎等使用調整とは、財務局が実施する国有財産監査により、余剰が把握された庁舎や、官署の移転・統廃合等により空きスペースが生じている庁舎について、有効活用を図ろうとするものです。空きスペース等のうち、庁舎等使用調整面積が2,000平方メートル以上の場合においては、「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「使用調整」を、使用調整対象外かつ150平方メートル以上の場合においては、国有財産法第10条に基づき調整を行うこととされ、調整を行ったものにつきましては、事後に開催される当審議会に報告することとされております。

34ページをご覧ください。今回報告する2件につきましては、いずれも令和5年度に調整を行った事案でございます。調整内容につきましては、この一覧表の右端の概要欄に記載してありますとおり、狭隘の解消および借受けの解消を図るものでございます。

それでは順に説明いたします。35ページをご覧ください。最初は「千葉地方法務局館山支局庁舎」ですが、令和2年度の国有財産監査の実施により、約560平方メートルの余剰が把握されたところです。このため当該余剰スペースの一部、約250平方メートルにつきまして、千葉地方検察庁から記録保存庫として活用したいとの要望があったことから、本件余剰スペースを活用しまして、この千葉地方検察庁の記録保存庫の狭隘解消を図るものでございます。なお、残りの余剰スペース約310平方メートルにつきましては、引き続き有効活用を図るため、検討を行ってまいります。

36ページをご覧ください。次に、「新潟美咲合同庁舎1・2号館」でございます。これは、令和元年度の国有財産監査の実施によりまして、1号館に入居する新潟行政評価事務所の専用部分に約120平方メートル、2号館に入居する関東地方環境事務所新潟事務所の専用部分に約150平方メートルの余剰が把握されたところです。このため、1号館及び2号館の非効率使用を改善し、有効活用を図る観点から調整を行ったものでございます。

まず1号館につきましては、新潟行政評価事務所の余剰スペース、約120平方メートルを活用しまして、隣接する2号館に入居する関東地方環境事務所新潟事務所の移転先として有効活用するものです。また、残りのスペースにつきましては、会議室不足解消のため、共用会議室として使用いたします。

2号館につきましては、関東地方環境事務所新潟事務所が1号館の方へ移転したことによって空いたスペース、約200平方メートルを活用しまして、近隣の借受け庁舎に入居しております新潟労働局の分室を入居させることにより、借受けの解消を図ります。この調整によりまして、年額約745万円の借受け料が解消されることとなります。

以上で報告事項２の説明を終わります。

○上條会長

はい、ありがとうございました。それではただいまの説明に関しまして何かご発言等ございましたらよろしく申し上げます。

よろしいでしょうか。

それでは以上をもちまして、本日予定されておりました議題はすべて終了いたしました。

4 閉 会

○上條会長

関東財務局長からご発言がありましたらよろしくお願いたします。

○伊野関東財務局長

本日はご多用のところ、非常に活発にご議論をいただき、また貴重なご意見を賜りました。誠にありがとうございました。本日のご審議でいただきましたご意見、また結論を踏まえまして、しっかりと手続き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。

それでは、最後に事務局から連絡事項がございます。

○中村管財第1部長

ご審議ありがとうございました。

本日いただきました答申と、その概要につきましては、関東財務局のホームページに掲載させていただきますとともに、記者クラブに投げ込みさせていただきます。これらについては、本日この後、事務局の方で対応させていただきます。

また、議事録につきましては、委員の皆様方にご確認をいただいた上で公表させていただきます。

以上でございます。

○上條会長

ありがとうございました。

それでは、これをもちまして散会といたします。長時間、誠にありがとうございました。

午後 3 時 4 3 分閉会