

第 2 8 0 回

国 有 財 産 関 東 地 方 審 議 会 議 事 録

令 和 7 年 3 月 2 4 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	
茨城県ひたちなか市新光町に所在する土地を東京電力パワーグリッド株式会 社に対し、変電所及び鉄塔敷地として時価売払いすることについて -----	2
報告事項	
1. 留保財産にかかる契約締結について（目黒区駒場2丁目） -----	1 5
2. 二段階一般競争入札にかかる開発条件等について -----	2 0
（茨城県つくば市吾妻2丁目）	
4. 閉 会 -----	3 0

午後 3 時 0 0 分開会

1 開 会

○上條会長

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。

只今から第 280 回国有財産関東地方審議会を開会いたします。

開会にあたりまして、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 12 名中 9 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

それでは関東財務局長からご挨拶をいただきます。目黒局長よろしく願いいたします。

○目黒関東財務局長

関東財務局長の目黒でございます。

第 280 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から国有財産行政をはじめ、関東財務局の行政に対しまして格別なご理解、ご協力を賜っておりますことを、この場をお借りして御礼を申し上げます。

本日は、諮問事項として、茨城県ひたちなか市新光町に所在する土地を東京電力パワーグリッド株式会社に対し、変電所及び鉄塔敷地として時価売払いすることについてご審議をお願いするものでございます。

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よろしくお願いいたしまして、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1件について審議に入りたいと思います。

諮問事項

茨城県ひたちなか市新光町に所在する土地を東京電力パワーグリッド株式会社に対し、変電所及び鉄塔敷地として時価売払いすることについて

○上條会長

茨城県ひたちなか市新光町に所在する土地を東京電力パワーグリッド株式会社に対し、変電所及び鉄塔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説明をお願いします。

○瀬川管財第2部長

管財第2部長の瀬川と申します。

それでは諮問事項についてご説明いたします。

本件は、茨城県ひたちなか市の水戸対地射爆撃場跡地に所在する土地を東京電力パワーグリッド株式会社に対し、変電所及び鉄塔敷地として時価売払いするものです。

資料2ページ、位置図をご覧ください。対象財産は、近くに所在する自動車専用道路のインターチェンジを介して、北関東自動車道、常磐自動車道や東北自動車道へ直

結しており、また、茨城港常陸那珂港区にも近く、利便性が高い立地となっており、処分済みの国有地において茨城県による工業団地の造成が行われています。

3 ページ、案内図をご覧ください。対象財産は、赤色で表示した、茨城県ひたちなか市新光町に所在する 2 か所の国有地です。いずれも、図の緑色の線で表示しました、水戸対地射爆撃場跡地に所在しています。

対象財産は、いずれも土地の一部を分筆のうえ、売払いすることとしています。

図に赤色①で表示している部分が、変電所敷地として計画されている財産で、ひたちなか市新光町 10 番、約 19.6 ヘクタールの未利用地のうち、約 9.6 ヘクタールを売払い予定です。

図に赤色②で表示している部分が鉄塔敷地として計画されている財産で、ひたちなか市新光町 46 番、約 39.7 ヘクタールのうち、約 1.0 ヘクタールを売払い予定です。本地は現在、ひたちなか市に対して多目的広場等として管理委託をしています。売払いに際しては、管理委託契約を一部解除する予定です。

二つの対象財産の都市計画は、左上にありますとおり、用途地域は準工業地域、建ぺい率 60%、容積率 200% となっており、近隣には商業施設や公園などが所在しております。

なお、対象地の南側に黄色の枠で表示してあります箇所が、茨城県が国有地を取得し整備した常陸那珂工業団地、青色の枠で表示してあります箇所が、昨年度の審議会でご審議いただき、茨城県に当該工業団地の拡張地区として売払いした土地で、現在造成工事が行われています。

4 ページをご覧ください。水戸対地射爆撃場跡地の活用状況です。対象財産は赤色で表示している部分です。対象財産を含め、本跡地の留保地については、地元地方公共団体から提出された利用計画に沿って、青色で表示した部分の処理が完了しています。未処理財産は、オレンジ色で表示しており、今回の対象財産を含め約 92.3 ヘクタールとなっております。

なお、昨年、茨城県に売払いした工業団地の拡張地区は、処理済として表示しております。

射爆撃場跡地は、跡地の利用計画においてゾーニングがされており、工業団地が整備されている地区は、桃色の破線で表示した産業ゾーンに、今回の対象財産は、赤色の破線で表示した都市ゾーンに所在しております。

5 ページをご覧ください。こちらは対象財産を空中から撮影した写真です。写真の左が北になります。赤色の枠で表示してあります①が、変電所用地で、東西方向に約 294 メートル、南北方向に約 360 メートルとなっております。同じく赤色の枠で表示してあります②が、鉄塔用地で、東西方向に約 67 メートル、南北方向に約 180 メートルとなっております。周辺の利用状況は水戸対地射爆撃場跡地の範囲について表示していますが、桃色で表示している商業施設や、緑色で表示している公園・広場、そのほか、農地などが所在しています。また、黄色の枠で表示してあります箇所が、現在稼働中の常陸那珂工業団地、青色の枠で表示してあります箇所が、現在、茨城県が整備を進めています当該工業団地の拡張地区となっております。

6 ページをご覧ください。こちらは対象財産を矢印の方向から撮影した写真です。

写真 A は、対象財産①について、接道する県道から矢印の方向に対象財産の現況を撮影したものです。道路の左側が対象財産です。写真 B は、同じく対象財産①について、内部から矢印の方向に対象財産の現況を撮影したもので、現況は更地となっております。写真 C は、対象財産②について、接道する県道から矢印の方向に対象財産を撮影したもので、現況は雑木林となっております。

7 ページをご覧ください。早期に売払うことの必要性についてご説明します。

今後、ひたちなか地区の工業団地の拡張により、電力需要規模が増加することが見込まれておりますが、現状の電力設備では拡張地区の電力が不足することが見込まれています。この電力不足に対し、早急に対策を行わなければ、県が整備する工業団地への企業進出の支障となることが懸念されます。また、特に港湾地区は整備が進んでいますが、これに伴い、このエリアでも電力が不足することが見込まれています。

このような事態が生じることのないよう、早期に必要な電力を確保することが必要となっております。

そのためには、電気事業者に対し、新たな変電所や送電設備の整備を行うための用地を、早期に売払う必要性が認められます。

8 ページをご覧ください。本地の立地から見た必要性についてご説明します。

将来のひたちなか地区全体の電力需要に関しては、早期電力供給が必要となっております、そのために必要となる電力設備の新設には後ほどご説明しますが、本件の場合、11 ヘクタール程度の敷地規模が必要となります。

必要な電力供給を早期に行うべく、工期はできるだけ短縮する必要があります。そ

のためには、送電距離を極力短くすることが必要であり、需要場所である、ひたちなか地区内に電力設備を設置することが最も有効です。

しかし、ひたちなか地区内で、11ヘクタール程度の用地を民有地で確保しようとした場合、多数の地権者等との調整に時間を要することが想定されます。

一方、国有地は、まとまった規模の更地であり、速やかに取得し、施設整備に着手することが可能となるため、本地を売却することの必要性が認められます。

次のページをご覧ください。

工業団地や他のひたちなか地区への電力供給の必要性について、ご説明させていただきます。

現状、常陸那珂工業団地の電力需要は、地区内の火力発電所からの電力を地区外に所在する既存の変電所Aを介して賄われています。

今後、昨年度の審議会で答申をいただき売却した工業団地の拡張地区が稼働することになります。これにより、更なる電力需要が見込まれます。

しかし、現状の送電ルートでは容量が不足することになり、必要な規模の電力を供給することが不可能となります。

このため、同じく地区外に所在する既存の変電所Bを介して、拡張地区までの送電設備を新たに設置することで、拡張地区へ送電できる電力は増加しますが、必要な電力のすべてを確保するまでには至りません。

そこで、新たな変電所を設置することにより、工業団地における電力需要を確保することとしたものです。

なお、新設する変電所は、既存の変電所とともに、開発が進行している他のひたちなか地区に今後必要となる電力需要にも対応することを想定しています。

10ページをご覧ください。変電所の設置場所についてご説明します。

ひたちなか地区内の国有地において変電所を設置する場合、必要面積を確保できる国有地として、対象財産①と対象財産②が想定されます。

上段は、変電所を対象財産①に設置した場合、下段は対象財産②に設置した場合を示しています。上段、下段ともに、対象財産①から対象財産②の間につきましては、地上に送電施設を整備することに制約があるため、緑色で示しております洞道と呼ばれる地下トンネルを設置して送電することとなります。

この場合、変電所が地下トンネルの入口部分になるのか出口部分になるのかによっ

て、地下トンネルの規模が異なることになります。

上段の対象財産①に変電所を設置する場合、発電所から送電される超高圧の電気は、変電所において需要場所に合わせた電圧に変電された後、送電されるため、地下トンネルや送電線の規模は小さくなり、整備にかかる工期が短縮できます。

下段の対象財産②に変電所を設置する場合、発電所から送電される超高圧の電気が、そのまま地下トンネルに送電されることになります。このため、地下トンネルや送電線は大きな規模のものが必要になり、これに伴い地下トンネルの規模も大きくなり、整備に係る工期は上段の場合に比べ長くなります。

このため、新設する変電所は、工業団地へ早期に電力供給が可能となる対象財産①に整備することが必要であると認められます。

11ページをご覧ください。対象財産①における変電所敷地の利用計画です。

変電所では、発電所から送電される高い電圧を敷地内の鉄塔等を経由して赤色で表示した一次側設備で受け入れます。その後、青色で表示した変圧器により低い電圧に変換し、調相設備と呼ばれる電圧を一定に保つ設備で電力品質を維持しながら、桃色で表示した二次側設備から需要者に供給されます。

また、その他の施設として、事故や故障が発生した時に故障信号を検出する設備が必要となります。

これらの設備を整備するためには、本件については、約9万6千平方メートルの用地が必要となるものです。

12ページをご覧ください。対象財産②における鉄塔敷地の利用計画です。

スライドの左下は対象財産②に隣接する常陸那珂有料道路の道路断面図、右上が、利用計画図となります。変電所から地下トンネルを経由してきた送電線は、供給先である工業団地の手前で、断面図にあるように、地上面より低い位置にある常陸那珂有料道路の上空を横断させる必要があります。このため、利用計画図のとおり、当該有料道路に近接する国有地に鉄塔や、当該施設に電気を引き込むための地下トンネルを整備する必要があります。併せて、施設を維持・管理するための構内道路も必要となり、本件については、約1万平方メートルの用地が必要となるものです。

13ページは、今後のスケジュールをお示ししています。

変電所等を整備する東京電力パワーグリッド株式会社は、令和7年度中に本地を取得、その後速やかに設計を開始し、令和15年度まで鉄塔の整備工事、令和22年度

まで変電所の整備工事を行う予定としております。

14 ページ、処分条件等をご覧ください。

処理対象財産は、土地、約10万6千平方メートル、相手方「東京電力パワーグリッド株式会社」、利用計画「変電所及び鉄塔敷地」、処理区分「時価売払」となっております。

財務省通達により、それぞれ変電所敷地及び鉄塔敷地として10年間の用途指定及び買戻特約を付すこととし、契約方式については、会計法令に基づき随意契約によることとなります。

以上で説明を終わらせていただきます。

ご審議のほど、よろしくお願いします。

○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いいたします。長谷川委員どうぞ。

○長谷川委員

ご説明ありがとうございました。売払いの必要性というところで、電力需要の規模が増加して、電力が不足する見込みになったということですが、これまで当審議会でも議論したこの工業団地の拡張地区を計画する段階で、結構な電力不足になることが見込まれていたのでしょうか。その点について伺います。

○瀬川管財第2部長

はい。お答えいたします。

以前ご審議いただいた工業団地を何度かに分けて拡張するために売却してきたところですが、茨城県から東京電力に工業団地の将来像というか、計画を示されたのが、令和5年になってからで、それまでは将来の電力需要というのが具体的にはっきりと分からなかったものと思います。

それで令和5年から用地やスケジュール等について、東京電力の方でいろいろ検討を重ねた結果、本日に至ったということでございます。

○長谷川委員

そうしますと、引き合いが沢山あった結果、電力の需要が非常に大きくなるということだと思いますが、拡張地区の引き合いがかなりあるとすると、今回は電力の話で

すが、その他にもこの工業団地周辺にはいろいろなインフラがあると思います。

例えば港湾、道路、水など、諸々のインフラが整えられているでしょうが、その辺りについては、実際の引き合いの状況を踏まえて対応を考えていかなければならないのでしょうか。想定されるインフラはありますか。

○瀬川管財第2部長

お答えいたします。今回電力について足りなくなるということは茨城県から伺っていますが、道路や水道等インフラについて将来不足が見込まれるということは、現在私ども聞いておりませんので、今のところそういったものはないものと考えております。

港湾の方は現在拡張を続けている状況でして、埠頭の整備や事業地の整備等を今後進めて、さらに拡大していく計画と聞いております。

○長谷川委員

わかりました。

○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

ご説明ありがとうございました。

変電所の整備が令和22年度までかかるということで、現在から着手しても電力供給可能になるのは15年後ということで理解をしましたがけれども、工業団地の拡張によって稼働するタイミングなどがどうなっているのかということと、率直に15年かかるとなると、経済情勢もまたかなり変動しているのかなと思うので、その辺についてどんなお考えがあったのかということをお伺いできればと思います。

○瀬川管財第2部長

工業団地は、拡張地区は1期、2期と2回に分けてご審議いただいて売却しており、現在いずれも茨城県が造成工事をしております。

1期拡張地区につきましては令和7年度に造成は一旦終わる予定で、2期拡張地区は令和8年度に終わる予定です。

それから茨城県は、それが出来上がった後に、分譲の公募をするわけですが、茨城県としては、事業者の引き合い等を見ながらやっていきたいとしており、今すぐ終わってから公募するのか、というところは決定していないところです。ただ仰るように、

全部できるのが令和２年度という形になりますので、一部電力が間に合わないということも想定されますが、東京電力では今既存の施設の配電線等を付け替えて電力を増強する、あとは実際、工場を誘致する段階になったときに既存の施設のやりくりで、うまく東京電力から電力を融通してもらえないかなど、そういったことも茨城県と東京電力で協議していくということを聞いております。いずれにせよ極力企業の誘致に支障をきたさないようにということではあると思うんですが、ただ変電所ができるまでには一定の時間がかかりますので、どうしてもその間ミスマッチが生じる可能性があるというのは、否めないと思われます。東京電力と協議して、できるだけそういったことがないように、茨城県は進めていくと承知しております。

○西尾委員

続けてお伺いをしたいのですが、もしかしたら間に合わないかもしれないといったお話がありましたが、昨今では世界的に例えばデータセンターを各地に設けることによって電力不足が懸念されるというようなことが聞かれています。そうした昨今の予期しなかった産業構造の変化によって電力需要が急速に増したということなのか、単にその茨城県の工業団地誘致計画が少し後手に回ってしまったということなのか、もし財務省さんの方で承知しておられることがあったら、お伺いできればと思います。

○瀬川管財第２部長

先ほど申し上げたように将来の拡張用地の開発計画のプランが東京電力に県から示されたのが令和５年ということで、令和５年以前の段階で、このように早いペースで国有地を購入して造成ということ想定できたかということ、なかなか難しかったのかな、というところで、いろいろ造成を進めて引き合いを見る中で、もっとスピードアップしなければいけない、そのためには電力が必要になったというふうには思っております。

○西尾委員

ありがとうございました。

○上條会長

よろしいですか。他にいかがでしょうか。はい、藤倉委員どうぞ。

○藤倉委員

すいません。資料の９ページ、先ほどご説明をいただいたものを拝見すると拡張地区に必要な電力よりも、ひたちなか地区全体の需要拡大、という方が大きいようです。

が、この場合のひたちなか地区というのは一体どこを指しているのかと。それによって新設変電所の規模がおそらく変わってくるだろうと思うんですね。

ですからこのひたちなか地区の需要というのは、どこから出てきた話なのかということをお教えいただきたいのと、合わせて前の資料ですね、3ページの方には例えばひたちなか火力発電所というのも見えるのですけれど、どこか特定の発電所において、発電能力もこれに合わせて増大する計画があるのかどうか、もしご存じでしたら教えてください。

○瀬川管財第2部長

ありがとうございます。

ひたちなか地区の需要というのは主に常陸那珂港、先ほど申し上げました通り、現在増設がどんどん進んでおりまして、埠頭ですとか、あと企業用地の部分ですとか、港湾施設の用地というのが今後、追加で整備される予定になっておりまして、そこで電力の需要が発生するというのが見込まれておりますし、あと事業用地の部分の周辺などでも、今後まだ売却していない土地がございますので、そちらで企業等が進出すればそこでまた新たな需要が発生するかもしれません。

あとは、この図の下の方にあります工業団地の西側の辺りは、まだ国有地が若干残っているところがありまして、そこも今後の企業のニーズによって第三期の拡張工事がもし想定されるとすれば、そこでも電力需要があるのではないかと想定されております。

火力発電所がこの図の右上にございますが、今回主にこの火力発電所から電力を引っ張ってくるということですが、関東一円のその電力事業については、他の発電所も含めて、すべてネットワークで繋がっておりまして、東京電力はそれぞれの需要等、発電能力をその都度最適化して融通をするような形になっていますので、今回ひたちなかの工業団地に持ってくる送電線ですとか変電所は新設しなければいけない訳ですが、その他のエリアと融通していますので、今回新しく発電所を整備しなければいけないとか、そういったことではなくて既存の送電網の中でやりくりができると聞いております。

○上條会長

よろしいですか。

○藤倉委員

はい。そうしましたらこれは要望になりますけれども、出来上がるのがだいぶ先ということもありますが、一方でゼロカーボン、二酸化炭素排出をなるべく減らすという大きなニーズがありますので、いたずらに電力需要があるからどんどん発電、そのニーズに応えるということで、火力発電の電力を供給することだけを考えるのではなくて、こういう新しい工業団地においても、なるべく太陽光その他新エネルギーの導入も含めて、なるべく需要を抑える、或いは新エネルギーに変えていくということも含めた電力計画であることを期待したいと思います。

今のは意見ですので以上です。

○瀬川管財第2部長

どうもありがとうございました。

○上條会長

他にはいかがでしょうか。澤野委員どうぞ。

○澤野委員

確認ということで、相手方が東京電力パワーグリッド株式会社1社にすると、競争相手がいるのかいないのかどういう仕組みなのかということが一つと、そこしかないとしたら、時価売払いとありますが、その価格の相当性というのはきちんと担保されているのでしょうかというあたりのご説明をいただけるとありがたいのですが。

○瀬川管財第2部長

東京電力パワーグリッド株式会社が相手方というのは、ここの発電所、火力発電所ですとか、既存の変電所とか送電設備等を増強する、既存の東京電力パワーグリッドが持っている施設を増強するという意味で売却するということで、相手方が東京電力パワーグリッド株式会社になっていると承知しております。

また時価売払いということで、こちらで予定価格を立てて見積り合わせをするということになりますが、予定価格の設定にあたりましては、民間の不動産鑑定士に複数の鑑定評価をいただいて、それをもとに評価をして、その価格以上の価格で売却することを予定しております。

○上條会長

よろしいでしょうか。他にはいかがでしょうか。斉木委員どうぞ。

○齊木委員

14ページに関連してご質問ですが、用途指定期間が10年となっておりますけども、13ページのスケジュールを拝見しますと、令和7年度中に売買契約を締結して、22年度に全部終わるという流れの中で、そうすると10年というこの期間をどう考えるのかというところですが、整備している間に用途指定の期間がきますので、極端な例ですけども、途中で電力需要などいろいろなニーズを見ながら、やめようかなということになり、途中で10年が来た場合、その後、ある意味自由に使える可能性が考えられます。

もちろん工事がある程度着工しているから、そんな簡単にはいかないと思いますが、その辺りのスケジュールとその13ページのスケジュールと、この用途指定期間との関連性について、教えていただければと思います。

○瀬川管財第2部長

用途指定する場合に、いつまでに指定した用途に供さなければいけないという指定期日を指定しまして、そこから10年（準備期間を除く）という形になりますので、ここで言う用途指定期間というのは、実際に設備が稼働して10年間はその状態を維持して欲しいということなので、何も作らないうちに10年経ったからやめるとか、そういう形にはなっていないという認識です。

○上條会長

よろしいでしょうか。他にいかがでしょうか。西尾委員どうぞ。

○西尾委員

これは意見になりますが、4ページですかね、図を拝見すると今回変電所が計画されている用地はもともと都市ゾーンの中に位置しているものかなと思います。

一部重複する場所もありますがこの図の中では都市ゾーンと産業ゾーンというのを切り分けて用途の誘導であるとか、そういったものを図っているのかなと思います。おそらく先ほどからの説明で、後になって必要が出てきたので変電所を設置するのはやむなしと考えるものの、あまり計画的なまちづくりとは言いがたい面が出ているなどの印象を持ちます。どういう形でまちづくりを行っていくかということも、合わせて茨城県さんの方にはしっかり計画をいただいて、例えば環境対応であるとか必要な措置を講じていただきたい。今回の変電施設もすでに処分している商業用地とかなり隣接しています。本来であれば、工業的な用途のものはある程度離隔をするというこ

とが原則として望ましいかなと思いますので、意見として計画的な誘導をしっかりとやっていただくということも念頭に置いていただきたいなと考えております。以上です。

○瀬川管財第2部長

はい。ありがとうございました。

当時この留保地の利用計画は地元から提出いただいておりますが、この都市ゾーンの土地利用計画の方針の中に、大きな意味で都市ゾーンというふうに区分けしているんですが、その中にそれぞれの区画ごとに、こういうような使い方というのが想定されているんですけど、例えば①の10番地の方ですが、ゾーン間の連携を生かした業務機能ですとか、そういったものも柔軟に弾力的に対応して良いという計画になっておりますし、46番の鉄塔用地の方も同じように、こちらはもともと公園等の用地として今、管理委託をして将来の公園用地が想定されておりますが、その中で地方公共団体の利用を中心に、弾力的な土地利用を図るエリアということでこの46番が指定されておまして、そういう意味では全く利用計画から反しているということではないと思いますが、今委員からいただいたご意見につきましては、茨城県にきちんと伝えさせていただきたいと思います。

○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

はい。ありがとうございます。

ご説明で、すごくよくわかったので、これも本当に参考意見程度なんですけれども、この開発が進みますと、10年とか10年以上先のことなんですけど、街が大きく変わるだろうなと思います。

鉄塔が電力不足を招くということから、そこに思いついたのですけれども、そこが発展していくと同時に、ここの工業団地などに通う人はものすごく増え、それから私どもが関わっているのが、この下に鹿島コンビナートがあって、茨城県の神栖市というところがあるので、そこはホテル不足に陥っていて、その工業地帯の設備を点検する人たちでもうホテルがいっぱいになってしまうとか、いろいろな、もしかするとホテル宿泊業とか、もしかしたら今よりはもっと宿泊のニーズが増えるかもしれないとか、それから従業員の方とかも近くに住もうとするとかなり田園地帯ですよ。それが大分変わる可能性があるんで、先ほど都市ゾーンとか産業ゾーンのお話ありまし

たけれども、やはりうまく計画していただかないと、交通アクセスも小さい阿字ヶ浦駅とかが一番近いような状態で、鹿島コンビナートも東京駅からバスが出ているようなやはり交通アクセスが大分変わっていくんだと思うんですね。

ですから、今回は鉄塔の議論なんですけれども、広く考えるとまちづくりにかなり繋がるのではないかと思いますので、ぜひ茨城県の方に広い目で見ると発展していくと同時に、いろんな産業を受け入れる。例えばご飯を食べるところももっと増える必要があるのかもしれないし、そうした大きな街が一つできる、発展していくことはとても良いかもしれないですけれども、そういういろいろな付属する産業も一緒に考えていった方が良い計画になるのではないかと思いますので、長い目で見ていただきたいという意見です。

○瀬川管財第2部長

貴重なご意見大変ありがとうございます。

どうしても私たち国有地を売った部分のことしかあまり考えないと思うんですけど、これまでも工業団地として茨城県に買っていただいて整備が進んでいますので、おっしゃるように街全体が大きく変わる可能性がありますし、それに沿っていろんなニーズですとかも当然発生すると思いますので、今いただいたお話は茨城県に伝えて、将来のまちづくりに役立てていただきたいと思っております。ありがとうございました。

○上條会長

はい。それでは井岡委員どうぞ。

○井岡委員

ありがとうございます、井岡でございます。

今の平田委員の意見に本当に思いました。これだけの大きな工業地帯ができるということで、どんどん人口が増えていくということは、私は素人ながら、住宅の需要が増えるのではないかとということで、それも含めてひたちなか市が計画を立てていらっしゃるのかどうかということも気になったのですが、それも子供たちのことや教育など、いろいろなところに影響が広がってくると思いますので、是非そこをご検討をお願いしたいと思います。

○瀬川管財第2部長

ご意見ありがとうございました。今のご意見も茨城県の方にお伝えしたいと思いま

す。ありがとうございます。

○上條会長

他にはいかがでしょう。よろしいでしょうか。

それでは意見も出尽くしたようですが、様々な貴重な意見をいただきましてありがとうございます。

今も最後の方にありました発生する影響を考慮して、ぜひ長期的な展望を持った地域開発を行っていただきますように、茨城県の方にお伝えいただくなり、指導するなりを是非お願いしたいというふうに思います。

それでは諮問通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

ありがとうございます。それでは諮問通り決定いたします。

以上、諮問事項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. 留保財産にかかる契約締結について（目黒区駒場2丁目）

○伊東管財第2部次長

管財第2部次長の伊東と申します。

私から報告事項1として留保財産にかかる貸付契約締結についてご報告したいと
思います。

本件は利用方針に基づき貸付契約を行った留保財産についてのご報告となります。

留保財産については、利用方針を策定した後、相手方に貸付を行った場合、通達の規定により、その結果を審議会に報告することとしております。

本財産は合同宿舍駒場住宅の跡地であり、令和3年2月開催の当審議会において、利用方針の策定及び敷地南側の土地約3,000平方メートルを目黒区が公募によっ

て選定する事業者に対して、特別養護老人ホーム等敷地として定期借地により貸付けを行うことに係る答申をいただいた財産でございます。

今般、貸付契約を締結したことから報告させていただくものです。

本財産の位置等について、ご説明いたします。案内図をご覧ください。対象の留保財産の範囲を赤枠で表示しております。今回、貸付契約の締結をご報告させていただく財産は、そのうち南側の赤で表示している箇所となっております。

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。

続いて締結した貸付契約の内容についてご説明いたします。

目黒区の公募により決定した社会福祉法人鶴足津福祉会を貸付相手方として貸付料は年額3,450万円、貸付契約は令和6年11月15日から令和58年11月14日までの52年間で定期借地契約を締結しております。

なお、年額貸付料については、当初10年間は国有財産特別措置法第3条第1項の規定に基づき、5割の額を減額した額となっております。

利用計画については、特別養護老人ホームのほか、ショートステイ施設、小規模多機能型居宅介護施設、認知症対応型通所介護施設及び防災拠点等地域交流スペースを併設する計画となっております。

竣工時期は令和8年10月末、開設時期は令和9年1月を予定しております。

また、完成予定施設のイメージはスライドの通りとなっております。

なお、前回9月の審議会で報告しました、国有地の北側の部分につきまして、定期借地契約を解除した後、地下埋設物の調査及び撤去する予定とお伝えしていたところですが、若干これにつきまして補足をいたします。

北側の土地について、その後調査を進めたところ、地下埋設物の存在が確認されましたので、それらを令和7年度、なるべく早い段階で工事を発注して撤去する予定です。現状、地表面に存置しているもののほか、地中のものを含めて撤去することとなります。

これらの工事には約半年かかることが見込まれておりますが、並行して、目黒区と利用方針策定の協議を進めておりまして、整い次第、改めて委員の皆様にお諮りをする予定です。

以上で当審議会答申案件の処理状況の報告事項１の説明を終わらせていただきます。

○上條会長

はい。ただいまの説明につきまして何かご発言はございますか。西尾委員どうぞ。

○西尾委員

これは可能であれば、少しこういうことを留意していただければという内容です。今ご説明ありましたように、定期借地の北側の敷地が解除されることになりましたが、もともとは今回の件と北側の敷地の件は一体の土地利用になっていくものとして構想されていたと思います。

北側の敷地の計画もいずれ進められていくとは思いますが、当初のスケジュールより大分遅れることになります。北側のグレーの敷地については、周辺道路が結構狭隘であるために、道路の沿道部分をセットバックして通行の用に供するとか、そういったことが計画をされていました。この赤い敷地から東側に出て行く場合、現在非常に狭隘な道路しかなくて、国有地との間に挟まれてるような状況になるので、例えば、北側の用地の計画が追いついてくるまでの間、暫定的に国有地の一部についてフェンスを下げて、通行の用を確保するとか、そうした対応はできないでしょうか。この特別養護老人ホームの利便であるとか、或いは周辺の防災を確保するとか、そうした目的で、国有地として当分使う見込みがない用地について、周辺の方が利便性を損なったり、防災上の機能を損なったりしないように、国有地としての暫定的な使い方に配慮いただけると良いかなという感想を持ちました。以上です。

○伊東管財第２部次長

はい。ありがとうございます。

国有地の暫定活用というご発言だったと思いますけれども、確かに今現在どういう利用方針策定するのかということも含めて検討中というお話をしたところですので、その間、どうしてもそのままの状態が時間が経過するということも考えられますので、道路のセットバックというところまで詰めてお話ができるかどうかは、まだ全く白紙の状態ではありますが、そういう意識の中で利活用を含めた方法がないかということは検討して参りたいと思います。

○上條会長

他にはいかがですか。はい、荒井委員どうぞ。

○荒井委員

質問になるんですけれども、今回この利用契約の期間が52年間の貸付けということになりますけれども、これは特別養護老人ホームなどの社会福祉事業者が、この52年間の間に何か運営、継続がもし困難になるような、そういうような状況になるといった場合には、この契約というものはどうなるのか、そこを聞いておきたいと思っております。

○伊東管財第2部次長

はい。ありがとうございます。

今回、建築解体を含めて52年という契約を定期借地という形で締結しておりますけれども、今委員がおっしゃってるような、その事業の継続性という観点におきましては、我々ももちろんですけれども、土地の所有者としての心配もさることながら、目黒区の方でも事業者をその視点で、しっかり事業を継続できる者というところで、目黒区の審査を経て選定した結果と聞いておりますので、他のところよりも優れたところといたしますか、そういうところを選定したと認識しております。

○荒井委員

ありがとうございます。ということは、一応52年間はここでこの事業者が継続する前提で目黒区さんの方も選定をして、途中でなくなるということはないという想定ということですね。

○伊東管財第2部次長

はい。そのような理解で構いません。

○荒井委員

わかりました。今の社会福祉法人をめぐる経営が非常に厳しい状況もあり、特別養護老人ホーム、高齢の事業者も非常に数がこれからどうなっていくか、再編されるというタイミングでもありましたので、半世紀にわたる期間というところでの懸念ということもありましたので、すいません質問させていただいたところでした。

○上條会長

すいません、今のご質問についてですけれども、企業というか法人ですから、立ち行かなくなる可能性は十分にあるわけですね。その場合には契約はどうなるかというご質問じゃないかと思うのですけど。

○伊東管財第2部次長

ありがとうございます。仮にというお話がこの場で相応しいかというのがあります
が、可能性としてはない、絶対ないということは言い切れないと思うのです。

ただその場合、目黒区との協議の中で、いかに事業継続、その地域で特養として、
その施設がその規模を運営していくために、どのぐらいの対応できる者が他にいるか
というところはしっかり区と詰めながら、やはりせつかくある施設ですので、これを
維持する機能というのは、考えながらやっていくのは、そこは区とのお話の中である
のだと思います。

○上條会長

定期借地権契約のターミネーションクローズみたいなものはどうなっているかと
いう問題だと思うのですよ。

○瀬川管財第2部長

定期借地契約上、今申し上げたように最初に事業者がきちんと収支も大丈夫だとい
う審査をした上で契約するんですけど、途中で万が一、事業が継続困難になった場合
は目黒区ともご相談するんですけど、借地借家法上、地主の承諾があれば、借地権の
譲渡とかも可能になっておりますので、場合によっては新しい、その引き継いでいた
だけの事業者に事業を売却していただいて、その場合に国の承認ですとか、手続きが
必要ですが、そういったことも契約条項には入ったと思いますので、必ずしも契約
解除だけではなく継続ということも可能性は考えられると思います。

○荒井委員

ありがとうございます。運営主体の法人が変わることも場合によっては可能という
ような前提ということですね。

○瀬川管財第2部長

そうですね、もしそうなった場合には多分この建物を売却して、それに伴って借地
権も譲渡する、借主が変わるということなんですが、国が承諾すれば、それも認めら
れる可能性もあるということだと思います。

○荒井委員

わかりました。確実な意見というかは申し上げにくいんですが、一般の民間の企業
と違って、社会福祉法人というところの縛りが制度上も様々ございまして、それが単
に事業を譲渡する場合に、新しい法人の受け入れ先を探すということは時にあるので

すけれども、それを売却して次の手続きということが一般の会社のように、スムーズに進められない制度上の制約もあるということが懸念としてはございますので、単純にそういう切り換えができないかもしれないということは考えた上で区の方は、その辺りは大丈夫かと思うのですが、法人がこれを受けるという時には、やはりよく事前に調整をしておく必要があると思っております。

○瀬川管財第2部長

ありがとうございました。今後もこのような定期借地で、社会福祉法人に使っていただくというのは今後も出てくると思いますので、今委員がおっしゃったご意見をしっかりと踏まえてですね、十分勉強させていただきたいと思います。ありがとうございました。

○上條会長

他にはよろしいでしょうか。

それでは2件目の報告事項の説明をお願いいたします。

【報告事項1については、27ページ以降に補足説明あり】

報告事項

2. 二段階一般競争入札にかかる開発条件等について（茨城県つくば市吾妻2丁目）

○和田管財第2部次長

管財第2部次長の和田と申します。よろしくお願いいたします。

私から報告事項2件目につきましてご説明させていただきます。

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ことにつきまして、令和6年3月に開催いたしました第278回当審議会におきまして答申をいただいたものとなっております。

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、その内容が一定の水準に達しているかを審査した上で、審査通過者により価格競争を行う入札の方法で、入札の実施にあたりまして、審査の基準となる開発条件をあらかじめ設定する必要があります。

先の答申時には、想定される開発条件を説明させていただきましたが、その後に、事業者へのヒアリングや二段階一般競争入札の企画提案を審査いただく審査委員会の意見を踏まえながら、つくば市と開発条件について検討を進めてきて、本日は、そのご報告をさせていただくものでございます。

資料中、赤字で表記した部分がございます。前回審議会から追記しているものとなっておりますのでご承知おきください。

では、開発条件のご説明に入る前に、改めてとなりますが、対象財産について簡単にご説明させていただきます。

21ページをご覧ください。赤枠で表示しておりますのが対象財産で、令和3年6月に引き受けた、合同宿舎吾妻2丁目住宅跡地で、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。

対象財産の北側には国家公務員宿舎、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ございます。

次に22ページの現況図をご覧ください。対象財産が所在する街区には国有地、未利用の市有地のほか、公園、市道認定されております街区内道路、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となっております。このうち、国有地は、左側の図に赤枠でお示しした部分となっております。

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。

また、本地区には地区計画が定められております。23ページをご覧ください。

地区計画では、右の図の赤色でお示しした駅よりの南東部分をイノベーション拠点地区とし、研究機関、スタートアップ企業などを誘導することとしております。

また、水色でお示しした、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計画となっております。

24ページをご覧ください。つくば市における本街区の位置付けについてご説明させていただきます。令和4年10月に吾妻2丁目国家公務員宿舎跡地の基本的な活用のあり方が策定され、本街区については、駅に近接した立地を生かした中心市街地にふさわしい都市機能を導入していくことが掲げられております。

また、これに先立ちつくばスーパーサイエンスシティ構想が策定され、本街区はAIやビッグデータ等の未来技術を活用した先端的服务を地域に実装することで、

より良い未来社会を目指すこととしております。また本街区をグリーンフィールドとして、先端的サービスを実装する優先エリアと位置付け、将来的には、本街区で得られた成果を市域全体にも展開していくことが想定されております。

以上の本地区の地区計画及び市としての位置付けを踏まえ、市の玄関口にふさわしい、住宅だけではない複合的な都市機能の誘導を、民間の企画力、知見を活かして実現していくために、開発条件を設定して、二段階一般競争入札を実施するものとなっております。

それでは開発条件についてご説明いたします。開発条件の策定にあたりましては、事業者ヒアリングを実施し、実現性も確認しながら進めて参りました。

25ページをご覧ください。開発条件については導入すべき施設、導入が望ましい施設、配慮事項、つくば市の構想実現への協力と大きく4つに分けております。

始めに、導入すべき施設についてご説明いたします。仮称スーパーシティ実装センターにつきましては、街区において先端的サービスの構築及び実装を進める拠点として、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おります。交流会やサイエンスカフェ等の開催が可能なスペースであるチルエリア、事業者用のオフィス、大きさが異なる複数の会議室、ロボット等先端技術による接客、配膳等が可能なカフェスペースといった施設のほか、主な出入口等の搬入口の有効幅員を3メートル以上とし、ペDESTリアンデッキと段差をなくすことを条件としております。

続いて26ページをご覧ください。2つ目は、地域で不足する子育て支援施設として、放課後児童クラブ又は地域子育て支援拠点を設置することとしております。

3つ目は、街区内の利便性の向上及び市民の生活の質の向上に資するための商業・サービス施設です。物販及び飲食は必ず導入し、物販及び飲食の床面積の合計は最低でも1,500平方メートルを超えるものとするを条件としております。

4つ目は、多様な居住形態を導入し、持続可能なまちづくりを実現するために賃貸住宅を設置することとしております。設置規模につきましては、街区内の分譲住宅の総戸数の20%以上又は100戸以上のいずれか大きい方の戸数を整備するという条件としております。

続いて導入が望ましい施設です。27ページをご覧ください。導入が望ましい施設につきましては、スーパーシティ実装センターと一体で導入が望まれる施設として、飲食、クリニック、コンビニ、書店などの利便増進施設と、スタートアップなど多様

な企業が入居しやすいフレキシブルなオフィスを掲げており、スーパーシティ実装センターと一体で導入することを検討することとしております。

次に配慮すべき事項になります。28ページをご覧ください。

1つ目は建築計画についてです。商業・サービス施設は、建築物の出入口をペデストリアンデッキ側に設置し、低層階の形態意匠を工夫等し、回遊性及びにぎわいを創出すること、公園と隣り合う敷地同士が断絶しないように配慮し、公園と一体で街区の魅力が高まるような計画とすること、建築物は、隣接する小学校敷地に影を落とさないよう、一定の距離を確保すること、バリアフリーに配慮した計画とすることを条件としております。

2つ目は、交通処理についてです。隣接する小学校に車両が集中するような計画は避けることを条件としております。

3つ目は緑化計画についてです。これまでに培われた緑豊かな都市空間を継承するように努めること、地区計画を遵守するとともに、街区内にある樹木を、保全活用するような計画とすることを条件としております。

29ページをご覧ください。つくば市の構想実現の協力についてです。

1つ目は、つくば市ゼロカーボンシティの実現への協力になります。つくば市は2050年までに二酸化炭素排出量を実質ゼロとする、つくば市ゼロカーボンシティ宣言を行っており、本地区に隣接するつくば駅周辺地区は、脱炭素先行地域として、2030年までに二酸化炭素排出量を実質ゼロとすることを目指しているため、開発にあたっては、つくば市の施策や地域特性を鑑みて、ゼロカーボンに資する取組みを提案することとしております。

2つ目は、つくばスーパーサイエンスシティ構想の実現への協力についてになります。つくば市は令和4年4月にスーパーシティ型国家戦略特別区域に指定されており、デジタル、ロボット技術等を活用した先端的サービスの生活空間への実装等による世界最先端のまちづくりを推進する、つくばスーパーサイエンスシティ構想を掲げておりまして、開発に当たりましては、本構想の実現に資する取組みを提案し、つくば市とつくばスーパーサイエンスシティ構想の実現に向けた連携に関する協定を締結することとしております。

以上が開発条件の説明となります。

今後のスケジュールにつきましては、30ページをご覧ください。現在、令和7年

度上期に入札公告を目指し準備を進めております。令和8年度上期に、審査委員会で事業者から提出された企画提案書の審査を行う予定としております。その後、同令和8年度上期に審査通過者による価格競争入札を実施して落札者を決定する予定としております。

以上で説明を終わりとさせていただきます。

○上條会長

ありがとうございました。それではただいまの説明につきまして何かご発言がございましたらどうぞ。西尾委員どうぞ。

○西尾委員

ご説明ありがとうございます。最初に確認ですが、この開発条件というのは最終的に誰が誰に対して提示をするものなのかということを確認しておきたいのですが。

○和田管財第2部次長

二段階一般競争入札の第一段階として、審査条件としてこの開発状況を示していく形になります。国の方での入札となります。

○西尾委員

わかりました。ということは国として求める要件をこの中に書き込むという理解でよろしいですね。

○和田管財第2部次長

はい。

○西尾委員

そういう意味ではサウンディング等をしながらこの開発条件の内容も詰めているということなんですが、印象としては割と実現可能なというところに少し内容が寄っているかなという印象を受けました。というのは、24ページにもありますが、当地区の位置付けは、つくばスーパーサイエンスシティ構想にもあるように、より良い未来社会を目指す、そのモデルになるようなものだと思うので、おそらく国としても、この国有地を使っていくという意味において未来社会のモデルとして恥ずかしくない、ふさわしいものを作っていくということをこの中に織り込んでいく必要があると思うんですね。スーパーシティ実装センターというのは、いわゆるハコ物施設として、非常に象徴的なものになるので、これ自体は良いんですけども、未来社会のモデルはいろいろな側面があって、例えば交通のインフラであるとか空間であるとか環境に関

しても、これまでの20世紀社会の反省を踏まえて、より未来社会にふさわしいものに誘導していくということが必要だと思います。例えば28ページに配慮すべき事項として建築計画、交通処理、緑化計画とありますが、この内容だと、かなり民間事業者から見て、これだったら可能かなというぐらいのレベルの内容なのかなと思われるところがあります。例えば交通処理と言っても、今は例えば、従来の自動車とは違うので、自動車は道路の中を排ガスを出して走って、人は安全なところと分離をするというようなことではなくて、もはやもう未来社会では電気自動車が標準化されて、人に当たらないように自動運行されるようになっていてというのが、未来社会図ということになるので、必ずしも空間分離することだけが未来社会の姿ではなくて、例えば空間をシェアしていくということで、街区の中を安全に車と人が共存するということも未来社会の中に含まれると思うんです。そういうことについて一切言及がなく、集中しないような計画とするというのは、モデルとしては踏み込みが足りないのかなと考えました。

一方で例えば建築計画の中に、一つ目のところに回遊性及びにぎわいを創出する、というのがあります。これもいろいろな開発条件書に割と出てくるような文言かと思いますが、私もこの現地、国家公務員の宿舎時代から見ておりますけれども、必ずしもここに人がわんさかやってきて賑わうような場所では、将来含めてないのかなと思います。むしろ国内外含めて、知的レベルの高い方がここにいらっしゃって、スーパーシティとして実装するためのいろいろな活動を行う、日常がどれだけ豊かかと言うことが非常に重要なので、賑わいというよりは、例えば研究者とか開発者とか、そういう方が住んだり働いたりする環境として、どれだけふさわしいかということが重要なので、もうちょっとこの賑わいを創出するという以上の、イメージを膨らませるという部分があっても良いのではと思います。全般的な抽象的な意見になってしまうんですけれども、是非、国のモデルとしてもふさわしいような計画になるように開発条件の中にも国側から積極的にいろんな内容を、未来社会にふさわしいものを織り込んでいただきたいと思います。

○和田管財第2部次長

ありがとうございます。まさに今後のこの将来を見据えた、いわゆる提案を事業者からいただくというところで、どのようなものが将来に結びついていくのかというのが非常に難しいところでありまして、そこはもう事業者の提案に委ねるところである

んですが、今後審査委員会の方で具体的な第一次審査の要件として、どこまで提案をされたものが何点つけられるか、というところの基準点なども今後検討していくことになりますので、西尾委員からいただいたご意見も含めまして、審査委員の方には伝えていきたいと思っております。よろしくお願いします。

○西尾委員

今のコメントいただきました補足になりますが、私は立場上過去には民間事業者として、提案する立場でこういうものに参加をする機会もありました。民間事業者というのは、こういった条件が提示された際に、やはりそこをクリアして、なるべく現実的なところでどれだけできるかということを考えるものなので、理想の高いボールというのは、こちら側からというか、提案を求める側から投げておきませんと、クリアできる水準で勝負してくるというのが、民間にはよくあることだと思います。民間に提案を募ればこちらが想定しているよりも必ず素晴らしいものが出てくるとは限らないというのがありますので、こういうものを作りたいというものに関しては、国側からも積極的に民間に、ここについて提案を求めていますということを明確にしていたければ良いのかなと思います。

○和田管財第2部次長

わかりました。ありがとうございます。

○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

ありがとうございます。平田です。今、全く西尾委員と同じことを思ったのですが、やはり今までにもあるような手堅い文章なので、私は特に25ページをぜひ再検討いただきたいと思って、重なっていますが西尾委員のように優しい言い方ができないので、ちょっときついかもしれませんが、25ページの印象を申し上げます。25ページがまず仮称でもスーパーシティ実装センターなんですよ。

この中身の①から⑤を見ていただくと、サイエンスカフェという何か話し合いの場が可能なスペース、それからガレージとかオフィス、それから大きさが異なる会議室、それからロボット化されているようなカフェ、それからガレージの外部搬入口という割と卑近なテーマになっていて、スーパーシティ実装センターが持つべき機能として、この文章を何かもう少しキラキラとした何か、先ほど西尾委員がおっしゃられた、世

界最先端というのが資料の２９ページにあったので、そこに合うものを提案してくださいということを書けるものなら書くとか文章の構成ですかね、何かスーパーシティ実装センターにふさわしい中身を提案してくださいという言い方でも良いので、お考えいただければと思いますので、それが別のところで表現されているのも良しかもしれませんけど、もしここを核心部とお考えでしたら、そこをご検討いただきたいです。そうでないと、導入が望ましい施設は、クリニックやオフィスという割とありがちな表現になっているので、特色のある文章を加えていただくだけで大分変わると思いますのでご検討をぜひお願いします。

○和田管財第２部次長

ありがとうございます。まさに今委員からいただいた通りでございまして、今後審査委員会の方で具体的な審査基準を作っていく中で、いろいろその辺りも含めて、どこまで表現できるかというところを考えていくことになるんですけども、この段階で、例えばドローンによる荷物搬入をしましょうとか、そういった理想として掲げてしまうと、先の審査委員に支障をきたすというか、勝手に国の方でハードルを上げてしまったということにもなりかねないので、抑えた表現にさせていただいております。

○瀬川管財第２部長

追加ですが、おっしゃる通りで、ここが一番の肝なので、そのスーパーサイエンスシティ構想の実現に向けてどれだけ事業者から提案をしていただけるか。さっきあったように低いハードル、どうしても低いところで狙いがちなので、しっかりやってもらうことは書き切らなきゃいけないのかなということで、今開発条件の案をつくば市といろいろ検討してますので、その中できちんと伝わるように今後協議を進めていきたいと思います。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。他にはよろしいでしょうか。

はい、どうぞ。

○瀬川管財第２部長

よろしいでしょうか。報告事項１のところの社会福祉法人の事業が立ち行かなくなった場合について、荒井委員からご質問いただいて、契約書上借地権譲渡ができることになっていると申し上げましたが、借地借家法上はそういう規定がありますが、契約書を確認してみますと、明確に借地権譲渡ができるから、その場合には申請してく

ださいというような、通常の借地契約ではそういう規定がありますが、本件の契約にはそういった規定がなく、財務省の通達の雛形がそうなってしまして、事業継続について書いてありますのは、事業の継続が困難になった場合に、その事業の改善等に向けた協議を求めることができるというような形で、その事業者にどうやって事業を継続させるかということの協議ができるというような規定に、今のところ留まっております。

ただ、借地権譲渡の規定はないのですが、先ほど非常にハードルが高いというお話でしたが、目黒区とも協議をする中で、事業を他に移管するとか、引き継いでもらう事業者を探すとか、そういったことは借地借家法とはまた別なところで可能性はあると思いますが、少なくとも契約書上は明確に借地権譲渡の規定はございませんので、そこは訂正させてお詫びさせていただきます。失礼しました。

○上條会長

よろしいでしょうか。今のご説明でわかるのですが、この老人ホームっていうのは、昨今のいろんなニュースでも出てくるように、暴力沙汰があったり、介護の質が非常に低かったりとか、いろいろ企業モラルを問われるようなケースというのは、わりかし頻発してますよね。

そういう場合に、この企業の存続というのを、或いはこの定期借地契約そのものをどういうふうに捉えていくのか。その点については何か定期借地契約の中に、きちんと謳ったほうが良いという気がするんですけど、それはどうなんですか。

○瀬川管財第2部長

今契約の期間には少なくとも年1回は国と事業者が面談して、現在の収支状況ですとか、事業の状況というのをヒアリングして、モニタリングすることになっておりますので、そこで収支の状況が悪いとか、何か問題があれば改善に向けた協議をするような、そういった規定にはなっております。

○上條会長

それでよく見ていくということですよ。社会福祉法人の管轄は厚生労働省なので、すか。

○荒井委員

そうですね、社会福祉法に基づいて設置される法人になりますので、そういうふうにもなりますし、様々な制約があるところにはなっています。

少し議論とは変わるかもしれませんが、この鶴足津福祉会さんがここでこの事業を始めようと決めて契約をするといったところでは、相当の覚悟はあるはずなんですね。この地域の中で、そこにお住まいの方たちのサービスをして、地域の社会資源としてここでやっていくんだという現状だと思いますので、それはそれで契約の時点ではよろしいのですけれども、今この52年間って言ったときに、今、社会福祉法人の特別養護老人ホームで何が起こっているかという、もう建て替えができないんです。

建物の寿命というのは皆さんの方がご存じだと思います。もう本当に20年過ぎてくれば配管が傷んできて、30年も経てばいろいろな設備投資も壊れて、それをどうするということで、52年間だったときに、途中で本来は建て替えもしなければならぬとか、設備投資ももう15年くらいから計画を立ててやっていくという、すごく長期のスパンの事業になるわけなんです、今その物価高騰や資材高騰、人材不足でそこに手をつけられない社会福祉法人が相当数いて、本当にその中でこの地域の人達、そこにいる方のケアをしているというのが今現状の社会福祉法人でここ5年くらい相当悪化してしまっている状況です。

これからの52年間で、何か良い世の中の流れに改善されていけば良いんですが、多分医療福祉の業界は良い波には絶対乗れない、非常に厳しい時代が続くという中で見たときに、この定期借地の上にある建物とサービスというのが、これだけ長期にわたって本当に安定してできるかというところは、どこであっても難しい状況があると思いますので、定期的にその収支状況を見るというところは当然かと思うのですが、中長期的な事業計画、建て替えも含めた、そういったものもきちんと計画立てをして、そこも見ていくということをしないと多分52年後この建物はないと思いますので、その辺りもこの契約の条項と、この制度の狭間でどこまで出来るのかなというところが、少し見えにくかったのも、いろいろ質問はしてしまったのですが、そういう状況でございます。

○上條会長

ありがとうございます。いろいろなご意見がありますので、その辺りについても十分に斟酌した上で、定期借地契約の内容についても見ていただいて、進めていただけると良いと思いますので、よろしくお願いいたします。

○瀬川管財第2部長

承知いたしました。貴重なご意見ありがとうございました。

○上條会長

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

最後に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いたします。

○目黒関東財務局長

本日はご審議いただきまして、また報告事項につきましても、貴重なご意見いただきまして誠にありがとうございました。

諮問事項の方につきましては審議の結果を踏まえて、早速手続きを進めて参りたいと思います。

また、諮問事項、それから報告事項2つ通してですけども、本日この審議会という場で、それぞれ委員の皆様方のバックグラウンドを踏まえた貴重なご意見いただいて、私ども、やはり国有財産行政を進めるときに、どうしても一つ一つの個別の事案の、私どもの言葉で言うと処理のようなことですね、考えがちなところで、より広い視野で貴重なご意見を賜ったと思って大変感謝しております。

本当にどうもありがとうございます。引き続き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。

それでは、最後に事務局から連絡事項をお願いします。

○中村管財第1部長

本日はどうも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。どうぞよろしくお願いいたします。

以上でございます。

○上條会長

それでは、これをもちまして散会とさせていただきます。本日はどうもありがとうございました。

午後 4 時 3 0 分閉会