

第 2 8 3 回

国有財産関東地方審議会議事録

令和 7 年 1 2 月 1 6 日

中央合同庁舎 4 号館

全省庁共用 1 2 1 4 特別会議室

関 東 財 務 局

目 次

1. 開 会 -----	1
2. 委員紹介 -----	1
3. 会長互選 -----	4
4. 会長代理の指名 -----	5
5. 関東財務局長挨拶 -----	5
6. 諮問事項審議等	
諮問前説明	
留保財産の概要等について -----	6
第1 諮問	
留保財産の選定について -----	9
第2 諮問	
留保財産からの除外について -----	19
第3 諮問	
留保財産の利用方針策定について -----	32
7. 閉 会 -----	42

午後 2 時 5 5 分開会

1 開 会

○中野管財第 1 部長

5 分ほど早いですが、只今から第 2 8 3 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。

今回は、委員改選後初めての審議会でございますので、会長が選任されておりません。

このため、会長互選までの間、私が進行役を務めさせていただきます。

まず、委員の出席状況につきましてご報告させていただきます。

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 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ご報告いたします。

2 委員紹介

○中野管財第 1 部長

本日の審議会は、委員改選後初めての開催で新任の委員の方もいらっしゃいますので、委員の皆様方をご紹介させていただきます。

お手元に第 2 8 3 回国有財産関東地方審議会委員名簿を配付させていただいておりますが、順にご紹介させていただきます。

青木裕一様でございます。

○青木委員

青木でございます。よろしくお願いいたします。

○中野管財第1部長

井岡智子様でございます。

○井岡委員

井岡でございます。どうぞよろしく願いいたします。

○中野管財第1部長

上田裕子様でございます。

○上田委員

上田でございます。よろしく願いいたします。

○中野管財第1部長

金野美奈子様でございます。

○金野委員

金野でございます。よろしく願いいたします。

○中野管財第1部長

斉木正人様でございます。

○斉木委員

斉木でございます。どうぞよろしく願いいたします。

○中野管財第1部長

西尾京介様でございます。

○西尾委員

西尾でございます。よろしく願いいたします。

○中野管財第1部長

長谷川秀行様でございます。

○長谷川委員

長谷川でございます。どうぞよろしく願いいたします。

○中野管財第1部長

平田京子様でございます。

○平田委員

平田です。よろしく願いいたします。

○中野管財第1部長

三原秀哲様でございます。

○三原委員

三原です。よろしくお願いいたします。

○中野管財第1部長

なお、荒井委員、入江委員、藤倉委員につきましては、本日所用のためご欠席されております。以上、12名が委員の皆様方でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

続きまして、当局側の出席者をご紹介します。関東財務局長の後藤でございます。

○後藤関東財務局長

後藤でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○中野管財第1部長

関東財務局管財第1部長の中野でございます。よろしくお願いいたします。

管財第2部長の上乗でございます。

○上乗管財第2部長

上乗でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○中野管財第1部長

管財第1部次長の小原でございます。

○小原管財第1部次長

小原でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○中野管財第1部長

管財第1部次長の山口でございます。

○山口管財第1部次長

山口でございます。よろしくお願いいたします。

○中野管財第1部長

管財第2部次長の久保野でございます。

○久保野管財第2部次長

久保野です。よろしくお願いいたします。

○中野管財第1部長

管財第2部次長の上田でございます。

○上田管財第2部次長

上田でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

○中野管財第1部長

以上でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

3 会長互選

○中野管財第1部長

それでは、会長の互選に入らせていただきます。

当審議会の会長につきましては、国有財産法施行令第6条の5第1項の規定によりまして、委員の皆様方の互選により選出していただくこととなっております。

会長の互選に関し、どなたかご意見がございましたら、承りたいと存じます。

(長谷川委員 挙手)

長谷川委員、よろしくお願ひいたします。

○長谷川委員

不動産分野に深い造詣があり、当審議会委員を長く務められていることから、斉木委員に会長をお願いしてはいかがでしょうか。

○中野管財第1部長

ただいま長谷川委員から、斉木委員に会長をお願いしたいというご発言がありましたが、いかがでございますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○中野管財第1部長

ご異議ございませんので、斉木委員が会長に選出されました。

それではこの後は斉木委員に議事の進行をお願いしたいと存じます。

○斉木会長

ただいま皆様方から、会長にご推挙いただきました斉木でございます。

大変僭越ではございますが、委員の皆様のご協力をいただきまして、当審議会の円滑な運営に努めて参りたいと思いますので、ご協力の程よろしくお願い申し上げます。

4 会長代理の指名

○斉木会長

それでは、まず初めに会長代理の指名を行いたいと思います。会長代理は、国有財産法施行令第6条の5第3項の規定により、会長があらかじめ指名することとなっておりますので、私から指名をさせていただきます。

前期に引き続きまして、井岡委員に会長代理をお願いしたいと思います。井岡委員、よろしく願いいたします。

○井岡委員

謹んでお受けいたします。どうぞよろしくお願いいたします。

○斉木会長

ありがとうございます。よろしくお願い致します。

5 関東財務局長挨拶

○斉木会長

それでは、審議に入る前に、関東財務局長からご挨拶がございます。後藤局長よろしく願いいたします。

○後藤関東財務局長

改めまして関東財務局長の後藤でございます。

第283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。

本日は大変ご多用のところ、本審議会にご出席いただき、誠にありがとうございます。

また、このたびの委員改選におきまして快く委員をお引き受けいただきまして、心から感謝申し上げます。

青木委員、上田委員、三原委員におかれましては、今回新たにご参加いただくこと

になりますけれども、どうぞよろしく願いいたします。

本日諮問事項は3件ございますが、いずれも留保財産に関するものとなっております。

後程、各諮問事項について事務局よりご説明させていただきますが、留保財産とは、令和元年6月開催の財政制度等審議会国有財産分科会の答申を踏まえまして、有用性が高く、希少な国有地については、将来世代における地域・社会ニーズにも対応する観点から、国が所有権を留保し活用するとした財産でございます。

この留保財産について、第1諮問では、神奈川県横浜市の財産2件を新たに選定することについて、第2諮問では過去に留保財産に選定した神奈川県横浜市の財産及び東京都品川区の財産について、留保財産から除外するもの。第3諮問では、東京都内に所在する留保財産3件の利用方針を策定することについてご審議いただくものでございます。

以上、委員の皆様から忌憚のないご意見を賜りたいと思っておりますので、よろしくお願い申し上げます。

以上、私からご挨拶をさせていただきます。

○斉木会長

ありがとうございました。

6 諮問事項審議等

○斉木会長

それでは、諮問事項の審議に入りたいと思います。

諮問前説明

留保財産の概要等について

○斉木会長

第1諮問は留保財産の選定についてでございます。

諮問事項の説明の前に留保財産の概要等に関する説明があるとのことですので、併せて事務局より説明をお願いいたします。

○中野管財第1部長

まず私の方から「留保財産の概要等について」という資料に基づきましてご説明させていただきます。

今回の諮問事項はすべて留保財産に関する諮問となっております。今回、初めて審議会にご参加いただく委員もいらっしゃいますので、改めて留保財産の概要、選定基準、留保財産の状況、今年3月と6月に財政制度等審議会国有財産分科会で議論された内容について、私の方から簡単に説明させていただき、その後、諮問事項の説明をさせていただきたいと思っております。

2ページをご覧ください。まず、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たものです。

令和元年6月開催の財政制度等審議会国有財産分科会において、「今後の国有財産の管理処分のあり方について～国有財産の最適利用に向けて～」とした答申がなされました。その中で、未利用国有地のストックが減少する中、今ある国有財産を現在世代のみのために費消し尽くすのではなく、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、将来世代における行政需要に備えつつ地域のニーズに対応するため、国が所有権を留保し、売却せずに定期借地権による貸付けを行うことで、最適利用を図っていくべきである、とされたところであります。

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おります。

令和元年の答申を踏まえ、国として、どのような財産を持ち続けていくのか、その基準が3ページにございます留保財産の選定基準となります。

3ページをご覧ください。こちらの選定基準は、令和元年10月に当審議会にお諮りし、決定したところであります。

1ポツのところでは、中ほどの四角の囲みにございます地域・規模要件に該当するものを対象に、財産の特性や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おります。

また、2ポツのところでは、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まして、留保財産として取り扱うことができることとしております。

4 ページをご覧ください。留保財産の状況について、ご説明いたします。

関東財務局管内では、これまでに留保財産に決定したものが21件ございます。

利用方針を策定したもの、水色で着色したものになりますが、こちらが6件、国の庁舎として利用する必要が生じたため、令和4年12月に当審議会にお諮りし、留保財産から除外したもの、黄色で着色したものになりますが、こちらが1件ございます。

5 ページをご覧ください。今年3月及び6月に開催された財政制度等審議会国有財産分科会において、これまでの運用において確認された課題と、運用の円滑化に向けた取組みについて、了承が得られたところです。その内容をかいつまんでご紹介させていただきます。

課題の①でございますが、選定された留保財産については、全国的に見ますと、有用性・希少性が乏しい財産が確認されている状況であるということで、選定に当たって、選定時に考慮すべき視点はなかったか。この点については今回の諮問事項1及び諮問事項2に関係しますので後ほど別のスライドでご説明いたします。

次に課題の②でございますが、社会経済情勢の変化によりまして、定期借地権による貸付けが難しいという状況が発生しておりますので、定期借地権による貸付けのみとされている留保財産の活用策について、見直す点はないか。これについては、一時貸付等の活用促進を図るという方向性が了承されたところです。

課題の③でございますが、留保財産の地上に既存建物がありますときに解体撤去ということを実行しておりますが、事業の早期実現化が難しいケースがありますので、早期実現化のための方策はないか。これについては、貸付相手方による建物解体義務を特約として付した定期借地契約を可能とすることで対処することが了承されました。

①の課題に戻りまして、その内容を詳しくご紹介いたします。

6 ページをご覧ください。留保財産は、将来世代における行政需要に備えて、地域・規模を目安としつつ、それぞれの地域や個々の土地の実情等の個別的な要因も考慮して総合的に判断し、選定することとされたところですが、全国的に見ると、用途地域や敷地形状等の理由により有用性・希少性が乏しい財産の選定が確認されております。その上で、こうした状況が生じているのは、将来世代における行政需要として想定する内容を明確にしていなかったため、庁舎・宿舍等の施設の整備を前提としない臨時的な行政需要に備えることを念頭に留保財産として選定することも許容する取扱いと

していたということが原因と考えられる、とされております。

従って今後の対応としては、曖昧であった将来の行政需要として想定するのは、庁舎・宿舍等の施設を原則とすることとし、そうした需要に確実に対応するため、庁舎・宿舍等の施設の整備に支障となる要因がない財産を原則に選定することとする。具体的には、今後の留保財産の選定にあたっては、①都市計画等の法的規制、②災害リスク、③敷地形状や接道状況等の物件特性、④財産の立地条件、といったことを特に考慮すべき要因とする。そして選定後に社会経済情勢が変化し、この4つの要因などに事情変更が生じ、有用性・希少性が喪失した場合には留保財産から除外する、このような考え方が整理され了承されたところです。

一番下のなお書きは、これまでに留保財産として選定された財産について、今申し上げたような目線に立って改めて有用性・希少性を再精査することとされました。

7ページをご覧ください。諮問事項1は、新たに留保財産として選定する財産2件でございます。諮問事項2は、留保財産として選定した財産のうち、再精査の結果、除外する財産2件でございます。諮問事項3は、留保財産として選定した財産のうち、利用方針を策定する財産3件でございます。

それでは引き続きまして諮問事項1についてご説明させていただきます。

第1 諮問

留保財産の選定について

○上乘管財第2部長

それでは第1 諮問についてご説明いたします。

本件は神奈川県横浜市西区みなとみらい6丁目及び神奈川県横浜市中区本町3丁目に所在する国有地を、留保財産に選定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。

9ページ、「関東財務局における留保財産の選定基準」をご覧ください。

冒頭でご説明いたしました通り、当局の留保財産の選定基準は、令和元年10月開催の当審議会の答申に基づきまして、ここに記載の通り決定しております。

今回お諮りする2件の財産は、いずれも神奈川県横浜市に所在しており、地域要件を満たしておりますが、1件は規模要件である2,000平方メートル以上に該当し

ており、もう1件は規模要件を満たしておりませんが、個別的要因を踏まえて留保財産に選定しようとするものになっております。

それでは今回、留保財産に選定しようとする財産についてご説明いたします。

10ページ、「俯瞰図」をご覧ください。今回、留保財産に選定しようとする財産の位置関係を示したものでございます。

今回、留保財産に選定しようとする財産については、赤い丸で囲んでおりますが、ひとつは横浜みなとみらい21地区内に所在する京浜港湾事務所の跡地で、もうひとつはオフィスビルが立ち並ぶ商業エリア内に所在する横浜公共職業安定所の跡地であり、位置関係はご覧の通りとなっております。

それでは財産ごとの概要についてご説明いたします。11ページ、「位置図」をご覧ください。

こちらは、神奈川県横浜市西区みなとみらい6丁目3番11に所在する4,006平方メートルの土地で横浜高速鉄道みなとみらい線「新高島」駅の北東方、約500メートルに位置しております。

本財産は、京浜港湾事務所として使用されてきましたが、施設が廃止され、令和6年6月に当局が引継ぎを受けた財産でございます。

12ページ、「案内図」をご覧ください。本財産は横浜市道に接しており、周辺はホテル・アリーナ・商業施設が立ち並ぶ商業エリアが形成され、このほか、高島中央公園やオフィスなどが所在しております。

13ページ、「現況図・写真」をご覧ください。赤枠で囲んだ箇所が本財産であり、東西約65メートル、南北約65メートルの概ね整形地となっております。

都市計画上は、商業地域に指定され、建ぺい率80%、容積率600%となっております。

また、写真の通り、現況は1棟の建物が建っており、平坦な土地となっているほか、接道状況については、西側において幅員約16メートルの横浜市道と接しております。

続きまして14ページの「位置図」をご覧ください。こちらは神奈川県横浜市中区本町3丁目30番外2筆に所在する1,090平方メートルの土地で、横浜高速鉄道みなとみらい線「馬車道」駅の南東方、約300メートルに位置しております。

本財産は、横浜公共職業安定所として使用されてきましたが、施設が廃止され、令和7年1月に当局が引継ぎを受けた財産でございます。

15 ページ、「案内図」をご覧ください。本財産は、国道である本町通りと横浜市道である南仲通りの間にあり、周辺は商業施設や官公庁が立ち並ぶ商業エリアが形成され、このほか、オフィスなどが所在しております。

16 ページ、「現況図・写真」をご覧ください。赤枠で囲んだ箇所が本財産であり、東西約23メートル、南北約42メートルのほぼ整形地となっております。

都市計画上は商業地域に指定され、建ぺい率80%、容積率800%となっております。

また、写真のとおり、現況は更地で、平坦な土地となっているほか、接道状況については、北側において、幅員約16メートルの国道に接し、南側においては、幅員約9メートルの横浜市道に接しております。

17 ページ、「留保財産に選定する理由」をご覧ください。神奈川県横浜市西区みなとみらいの財産は、関東財務局における留保財産の選定基準である「地域・規模に関する要件」を満たしております。また、接道条件も良く、整形地であり、高度利用が可能な有用性・希少性の高い財産であるため、再取得が困難な財産でございます。

次に、神奈川県横浜市中区本町の財産は、関東財務局における留保財産の選定基準である「地域・規模に関する要件」を満たしてはおりませんが、接道条件も良く、整形地であり、高度利用が可能な有用性・希少性の高い財産であるため、再取得が困難な財産でございます。

以上を踏まえますと、これらの財産は、有用性が高く希少な国有地と判断されることから、将来世代における地域・社会のニーズに対応するため、留保財産に選定する必要性があると考えております。

以上でご説明を終わります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

○斉木会長

ご説明ありがとうございました。

では、ただいまの諮問事項等につきまして、ご意見ご質問ございましたら、よろしくお願いいたします。

西尾委員お願いします。

○西尾委員

ご説明ありがとうございました。

資料17ページ、留保財産に選定する理由が2件について書かれております。この

3行の文章だけでいきますと、基本的には、ほぼ同じ文章に見え、特に横浜市中区本町の公共職業安定所跡地、こちらが規模要件を満たしていないけれども、留保財産とする必要があるというところの理由があまり明確に述べられていないと感じます。これに関して、現時点でのお考えもお聞きはしたいのですが、立地条件が良いというような、曖昧な理由で選定をされているような気もしております、立地条件等が重視されるのであれば、むしろそういうところに具体的に踏み込んで、9ページに示されている留保財産の選定基準そのものを、もう少し見直すということを考えているのかなと思われましたので、まず今回の判断基準からお聞かせいただければと思います。

○上乘管財第2部長

ありがとうございます。

横浜市中区本町の財産でございますけれども、17ページに高度利用が可能ということに記載しておりますが、現在、公共職業安定所は合同庁舎に入っております。将来的に、合同庁舎を建替えるとなると、代わりとなる庁舎の敷地が必要ということになりますので、ある程度のロットのある建物が建築可能な敷地である必要性があるということで、本財産は高度利用が可能というところがあります。

ただ、必要性やどれぐらいの規模の庁舎を建てるかは将来的な話になりますが、ある程度の建物を建設できるポテンシャルを持っている土地ということで、今回、留保財産として選定をさせていただいたという事でございます。

○西尾委員

ご説明ありがとうございます。

そうしますと、理解としては、敷地面積掛ける容積率、すなわち、最終的に建物として利用できる建物の延べ面積の基準からみて、当該敷地は、これが一定の庁舎等の建築に有効な面積を満たすであろう、という判断がなされた上で選定されているということかと思えます。今回、中央の審議会の方で、利用基準の選定の仕方を見直しているということで、用途を庁舎等に絞り込んでいるということですから、もう一段踏み込んで、こういった立地条件においては、どの程度の面積を一つの目安として有効性があるか、ないかということについても、一定のご検討をされるなり、基準の目安を置くなりしておいた方が良くと思います。今、非常にざっくりとした基準が示されていますけれども、おそらくこれだけでは判断できないものが多く発生するがために、毎度、説明が必要になってくると思えますし、今具体的にお聞きして初めてそう

いった事情かと分かる部分もありますので、今後の運用に向けて少し改善を検討いただいたら良いと思いました。

○中野管財第1部長

ご指摘ありがとうございます。一点、ご参考までに今回、国の財政制度等審議会国有財産分科会でなされた議論ですが、実際のところ先ほどご説明申し上げたとおり、その具体的な将来の予測とは何かというところが少し曖昧だったということで、庁舎・宿舍というワードが出された点は前進ですが、今までなされてきた議論や制度自体を見直す趣旨ではなくて、その地域の実情等をしっかり踏まえて行うというところは変わっていませんので、全国的に今回の基準を見直すという議論にはなっておりません。そのため当審議会にお諮りし決定した基準が、直ちにその改正が必要かというところではないだろうと考えております。

ご指摘の点は、もう少し具体的にその基準的なものができないのかというご指摘と受けとめますと、個別のいろいろな要因をどこまでやるかというのは、なかなか難しい問題がありますので、今回のように皆様に事案を個別にご説明申し上げて、ご審議いただく形がベターと考え、ご説明申し上げているということを一点、触れさせていただければと思います。

○西尾委員

補足どうもありがとうございます。

意見という意味では、今回見直しが行われた議論に対して、今、部長がおっしゃったような、あくまでも地域の実情に基づいて判断をしていくという観点自身、私も非常に賛同するところです。もう少し大元に立ち返ると、その用途が将来的に庁舎や宿舍等だけに限定されるのかということも含めて、柔軟に考えていくという余地が残される必要があるのではないかと私自身は考えております。

一方で、今回判断したものが判例ではないですが、後々の議論の参考となるように、例えばこういう立地で庁舎として使う場合には、こういう面積が有効であろうなど、そういった考え方を整理して共有しておくということが良いのではないかと思いますので、そういう観点でお話をしたということでございます。

○中野管財第1部長

ありがとうございます。大変よくわかりました。

○斉木会長

はい、ありがとうございます。

西尾委員がおっしゃっているのは、こういう例外的なものが出てきたときに、少し皆さんで目線が合うような形が必要だと。今回も選定理由の中にそういったことをもう少し具体的に入れておいて、その後例えば、また例外的なものが出てきたときに、これまで選んだものとのバランスがとれるようにした方が良いのではないかと、というご意見だと私の方は受け取りました。ありがとうございます。

その他に何かございますか。長谷川委員お願いします。

○長谷川委員

2件とも横浜の中心部、非常に価値の高い土地だと思うので、留保財産に選定することに賛同します。確認ですけれども、中区のほうの跡地ですが、横浜公共職業安定所が移転した理由というか、どこに移転し、どういうふうになったのかというところをもう少し伺いたいです。

例えばこの土地に起因するような要因、端的に言えば、例えば使い勝手の問題とか、いろいろあるかと思いますが、そういうことが移転の要因になっていなかったのか。その点を確認させていただきたい。

○上乘管財第2部長

横浜公共職業安定所ですけれども、令和5年に馬車道駅の北東にあるよこはま新港合同庁舎が新たに建設されましたので、そちらの方に移転しております。移転した理由は、老朽・狭隘による庁舎の使い勝手の悪さということがあり、新しい庁舎に集約・移転したということになります。

したがって、土地に起因するような問題ではなく、あくまでも建物の理由によるということになります。以上でございます。

○斉木会長

ありがとうございます。他にいかがでしょうか。井岡委員お願いします。

○井岡委員

井岡でございます。

どちらも留保財産にするということには全く異存はございません。ただ、今、両方とも既存の建物が残っているようですが、留保財産になったときに、その後この建物を壊す予定などが有るのかどうかお聞きしたいと思います。

○上乘管財第2部長

建物ですが、今こちらにスライドが出ておりますが、京浜港湾事務所の方はまだ建物が存置しておりますが、横浜公共職業安定所の方はもう解体されて更地になっております。

京浜港湾事務所は、今後、定期借地するということで、土地を貸して活用するため、建物があると活用ができなくなりますので、こちらは国の方で解体することを考えております。

○井岡委員

ありがとうございます。

○斉木会長

他にいかがでしょうか。三原委員お願いします。

○三原委員

三原でございます。

すみません。私もよく分かっていなくて、今日初めてなので教えていただきたいと思ひまして、2ページ目にあります言葉、「将来世代における行政需要」というものがございまして。同じく6ページの①の「考慮すべき点」のところには、今後の対応の2行目にやはり「将来世代における行政需要」というものがございまして。なかなか難しい言葉だと思ひて、今日、留保財産に関する件が3件続きますので、この「将来における行政需要」というのをどう理解をしたら良いのか、もう少しイメージが湧くような形でお伺ひしたいです。

6ページを見ますと、庁舎あるいは宿舎等と書いてあって、「等」がどこまで含むのかよく分かりません。

それ以外にも、行政需要は、将来世代におけるという意味も考えまして、今すぐではなくという趣旨と思ひますが、将来世代とは具体的にどういうことをイメージされているのか、その基準ということよりも、私、参加するのが初めてですので、どんなことを思っておられるかということ、少し分かるように教えていただければと思ひまして、発言させてもらいました。

○斉木会長

ではご説明をお願いします。

○上乘管財第2部長

まさしく庁舎・宿舎であればイメージしやすいと思いますが、「等」はその他の行政需要という、ちょっと幅広な形で書かれております。「等」には例えば、介護とか保育、いわゆる地方公共団体や公的な団体が政策として介護や保育をしていかなければいけないといったときに、介護施設や保育施設を整備しなければいけない。これも国の施策でありますので、そういった物的なものとして整備していく必要があるときの土地として、国として提供していく、それはまさしく国の政策ニーズに応える、対応していくという、政策面から我々の土地を使っていくところを念頭に置いてあるものになります。

○三原委員

ご説明ありがとうございます。

私も行政でやることは、ここにあるような庁舎、それから公務員の方がお住まいになる宿舎はあるのですけれども、まさに今、介護や保育、それから公園のようなもの、あるいは駅の近くにある駐車場のようなもの、またはごみ等の廃棄をする、そういう保管の場所など、いろいろなものがあるかと思いつつ、「等」というのはどのぐらいまで含むのか分からなかったのでお伺いしました。行政は庁舎で窓口の受けをする、あるいはそこで公務員の方が働く、あるいはそのために宿舎、おそらくそれ以外に幅広く行政の需要というのがあって、かつ将来世代ということで、今の土地の利用形状以外に、将来的にはそれは様々なゾーニングを変えてですね、いろいろなことをするというようなところもあり得る、ということで、いろいろあるのだろうと思いつつ、よく分からないので、お伺いしたのですが、少しイメージが湧いてきました。

ありがとうございます。以上でございます。

○中野管財第1部長

すみません、少し補足させていただきますと、各省庁が行う政策の場合は、各省庁がまず土地を取得する、すなわち行政財産として取得して自分の政策を行うことがまず大前提としてあります。いろいろな行政需要という意味では、まずそれがありません。それが不要ないという場合に、留保財産にするかどうかという流れになりますので、各省庁は使わないがこの土地が大事ということで、この留保が始まるということになる。そういうステージになりますと、それを今後庁舎・宿舎にということですが、先ほど申し上げたとおり、これまでは、その庁舎・宿舎という言葉も少し曖昧だった

ので、委員がおっしゃったとおり、どういうことがあり得るんだろうと、いろいろなアイデア、想像ができてしまって、曖昧になってしまった。今回少なくとも庁舎・宿舎だろうということで始めて、庁舎・宿舎等の等に入っているのは先ほど上乘が説明したとおり、最近であれば保育・介護がありました。

ですから、時代が変わって、この先どういったことが重要になるかということがあると思うので、そのときには、それで対応するという、こういうイメージだと思っております。

○三原委員

すみません。いろいろ分からないものですから、いろいろ教えていただいてありがとうございます。

確かに他で使っているのを使わないから出てきたというのは、説明いただいてよくわかりました。つまり他で使っているけども、いらぬよといって出てくるものを留保財産ということで、この関東財務局でそれをどうするのかと議論されている。順番を分かっていなくて大変失礼いたしました。よくわかりました。ありがとうございます。

今後のことですが、「将来世代における」と書くと、将来どこまでのところをイメージするのかということがなかなか難しい。今であれば使えますよということでなく、将来とはどのぐらいなのかと思う。そこも何となくどう考えていくのかと思って、大変参考になりまして、結論としては2件とも、先ほど言いました総合的に勘案ということが私は非常に大事な言葉かなと思ひまして、そういう意味では賛成をしたいと思ひます。ありがとうございます。

○斉木会長

ありがとうございます。他にいかがでしょうか。青木委員お願いします。

○青木委員

ご説明いただきましてありがとうございます。

基本的には私も異論はございません。

2つほど質問させていただきたいのですけれども、このみなとみらい6丁目の土地に関してですね、近隣が非常に再開発が進んでいる地域かと思われま。

みなとみらいの再開発が進んでいると思うのですけれども、この再開発との関係で、何か本件土地にその阻害要因だったりするものがあるのかどうか、むしろ逆に相乗効

果みたいなところがあれば教えていただきたいということが一点でございます。

もう一点が、本当に再開発が非常に活発なエリアでもございますので、例えば民間活用による経済効果との比較、こういった観点で見られていたりするのでしょうか。

以上2点ですね、ご質問させていただきました。

○上乗管財第2部長

ご質問ありがとうございます。

最初の周辺との開発の関係ですけれども、確かにあの周辺では北側の方で、すでに開発計画が出ておまして、ホテルなりですね、そういうものが今後、大規模な開発が行われるということになっておりますが、本財産は特にそこに含まれるといったものではありません。今後周りがどんどん開発されますが、現在は低層な庁舎の跡地になっておりますので、周辺が開発されると、土地のニーズがどんどん民間から出て参りますので、そうした高度な利用と申しますか、民間のニーズを把握しながら、地域の公的なニーズもあるかなどを確認しながら、今後、地元の意見を聞きながら活用していきたいと思っております。

あと相乗効果というものを計算しているのかということはなく、周りの開発が進んでいるところにある庁舎が移転しましたので、今後、様々な用途への活用が見込まれるだろうということで、今回、留保財産に選定したいと考えております。

○青木委員

ありがとうございます。

○斉木会長

よろしいですか。他にいかがでしょうか。

そうしましたら、ご意見が出尽くしたようですので、諮問通り決定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)

○斉木会長

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

留保財産からの除外について

○齊木会長

続きまして、第2 諮問の審議に移りたいと思います。

第2 諮問は留保財産からの除外についてでございます。

それでは事務局から諮問事項の説明をお願いします。

○上乘管財第2 部長

それでは、第2 諮問についてご説明いたします。

本件は、令和元年に留保財産に選定した財産につきまして、冒頭6 ページでご説明いたしました有用性・希少性の再精査を行った結果、2 件の財産を留保財産から除外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。

19 ページの除外①をご覧ください。まず、神奈川県横浜市の財産について説明をさせていただきます。

本財産は、税関の宿舍及び庁舎として使用されてきましたが、それぞれ施設が廃止され、平成27年12月及び平成28年1月に普通財産として引継ぎを受けた財産です。京浜急行線「戸部」駅の南方約900メートル及びJR線「桜木町」駅の南西方約1キロに位置しており、面積は2,734平方メートルで、周辺は低層住宅が立ち並ぶ閑静な住宅街となっております。

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%となっております。

20ページの「現況図・写真」をご覧ください。

形状は、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となっております。

接面道路の幅員は、北側道路で約5.4メートル、西側道路で約5.6メートルで、やや狭く、北側道路と本財産の間には、西側から東側にかけて最大約6.6メートルの高低差が生じております。

21ページ、「留保財産から除外する理由」をご覧ください。

令和元年12月時点では、横浜市の中心部に近接したエリアに所在する希少性の高い国有地と判断し留保財産に選定しておりましたが、本財産について、再精査した結

果、留保財産からの除外が適当と判断しました。

除外理由について説明させていただきます。

留保財産に選定して以降、横浜市や民間事業者へ更なるヒアリングを実施したところ、開発行為を実施する場合、幅員5.5メートル以上の道路が、幅員9メートル以上の主要な道路に接している必要があること、及び現状、本財産から主要道路に至るまでにこの条件を満たさない箇所が複数存在するため、現状の接道のままでは、分譲戸建住宅しか建設できないことが判明しました。

加えて、近年、横浜市内において、より希少性のある財産を取得していることから、本財産にかかる留保財産選定時の希少性が乏しくなっております。

これらの理由により、再精査の結果、将来世代における庁舎や宿舍等の行政需要に対応することが困難であり、有用性が喪失していると考えられることから、留保財産から除外することが適当と判断いたしました。

以上が、神奈川県横浜市の財産の説明になります。

続いて、22ページの除外②をご覧ください。

東京都品川区の財産についてご説明させていただきます。

本財産は、参議院の会議室として使用されていましたが施設が廃止され、平成28年1月に当局が引継ぎを受けた財産でございます。JR線「五反田」駅の北西約400メートルに位置し、面積は1,465平方メートルで、周辺は低層住宅が立ち並ぶ閑静な住宅街となっております。

都市計画上は第一種低層住居専用地域に指定され、10メートルの高さ制限がございます。また、建ぺい率60%、容積率150%となっており、高度利用ができない土地でございます。

23ページの「現況図・写真」をご覧ください。

形状は、東西約35メートル、南北約41メートルの整形地となっております。

本財産の北側と南側で区道に接しており、幅員は、北側道路、南側道路共に、約5.4メートルです。また、敷地内において東側から西側にかけて最大約3.1メートルの高低差が生じております。

24ページの「留保財産から除外する理由」をご覧ください。

まず、留保財産選定後の令和5年に実施した民間事業者とのマーケットサウンディング調査において、本地域の特性として、池田山エリアに位置し、周辺には高級住宅

街が広がり低層建物が立ち並ぶ住環境として良好な地域や、前面道路が狭く、周辺には住居が多く張り付いている環境のため、不特定多数の人や車の出入りが多い用途は好まれないとの意見があったことから、庁舎や宿舎としての利用には馴染まない地域と考えられます。

また、令和5年に地域の建築協定である「池田山建築ガイドライン」が地域住民で組織されている「池田山住環境協議会」によって策定されました。当該ガイドラインは、住民にとって望ましい生活環境を次世代に亘って維持・発展させることを目的として策定されており、オフィス専用の施設や自動車や自転車が大量に集中発生する施設を建設しないことが定められております。

国として、地域住民の意向に反する利用は望ましくなく、当該ガイドラインの内容を踏まえますと、本財産の庁舎や公共施設の利用について、多くの人の出入りが想定されるものは制限されるおそれがあります。

以上の理由から、本財産は、第一種低層住居専用地域に所在し、高度利用ができないことに加えて、ご説明した選定後の事情変更により、将来世代における行政需要に対応することが困難であり、有用性が喪失していると考えられることから、留保財産から除外することが適当と判断いたしました。

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申し上げます。

○齊木会長

ご説明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、どうぞよろしく願いいたします。

金野委員、お願いします。

○金野委員

ご説明ありがとうございました。

ご提案の内容に関しては、特に異存ございませんが、確認をさせていただければと思います。

①の財産について、21ページのスライドのところ、開発行為の条件に合致していないため、非常に難しいということが判明したとご説明いただきました。この判明の経緯というのでしょうか、そこを確認させていただければと思いました。

いつごろヒアリングなされたのかなどですね、あるいは令和元年に選定したときに

は、この条件はまだ設定されていなかったのかなど、教えていただければと思います。

○上乘管財第2部長

まず、分からなかったのかというところですが、どうして分かったかというところ、留保財産選定後、利用方針を策定するにあたり、地元の地方公共団体、あるいは民間事業者のヒアリングを行った結果、ここの土地にはこういう開発条件がありますということが分かったということになります。

令和4年の2月に横浜市との打ち合わせで、これは市で使えませんということは分かっていたのですが、その後、民間事業者へのヒアリングを行う中で、民間事業者から、この土地にはこういう開発条件がありますがどうされるのですかという話があり、その場合にはどういう使い方ができるのかということを確認したところ、戸建住宅しか建ちませんと言う話がありました。国が庁舎・宿舎を開発許可を得て建てようとする、財産に接している道路の幅員が5.5メートル以上必要ということになりますが、それを満たさない道路となっておりますので、現状のまま、そこに何かを建てようとしても、庁舎・宿舎はまず建築することが不可能ということがヒアリングを通じて分かってきて、都市計画上の制限があることが判明しましたので、国としてなかなか活用ができない、有用性が乏しいのではないかとということが分かったということでございます。

○金野委員

なるほど。よくわかりました。ありがとうございます。

○斉木会長

ありがとうございます。他にいかがでしょうか。上田委員お願いします。

○上田委員

今のご質問と関連するのですが、今後、留保財産に決めた後、利用方針を改めて検討するにあたって、いろいろな課題が見えてくるということかと思えますけれども、令和元年からこれまで、かなり時間が経ってしまっているということについては、池田山については地域の建築協定ができたということが決め手になったのだと思うのですが、それまでの間、マーケットサウンディングもかなり時間がかかっているところ、今これだけ資材高騰、それから人件費高騰している中で、さらに開発というのは民間事業者もかなり難しくなっています。

今後そういう厳しい状況が起きてくると思いますので、最初に留保財産を決めると

きには、その辺りのことをしっかり確認してからいくべきでないかなというところがございます。

最終的に先ほどおっしゃったように、今建物が建っているから当然需要があるかなというのはあると思いますけれども、少しでも疑問があれば早めにリサーチしていただいた方がよろしいのかなと思っております。以上でございます。

○上乘管財第2部長

ありがとうございます。

今の資材高騰の話ですけれども、留保財産に選定後利用方針を策定しまして、それから定期借地で活用することになりますが、民間事業者に今の市況として、需要はあるかということも聞きながら、もしも今の市況では難しいということであれば、例えば駐車場として暫定的な活用をして時期を見るなど、財産の個別の活用にあたって考えていくことになろうかと思えます。

あくまでも留保財産とするかどうかは、財産のポテンシャルで考えていくべきものですが、その後の活用のタイミングは内部で検討して参りたいと思えます。

○上田委員

よくわかりました。ありがとうございます。

○斉木会長

ありがとうございます。長谷川委員お願いします。

○長谷川委員

池田山については、建築ガイドラインができて、国として、地元の人たちの意向と反する活用が望ましくないことなどから、国が所有権を持ったままの留保財産にしないということですよ。

希少性・有用性の観点からということは分かるのですが、留保財産を外した後に国有財産として処分していくということになったとき、同じように地元の人たちの意向があるので、活用するにしても、かなり制限を受けると思えます。

留保財産から外したとき、どういう利用を想定してこの土地を処分していくのかという見通しはありますか。例えば具体的にこういう形で処分することがあり得るとか、もしそういう想定があるのならば、それは留保財産から除外しなければならないことなのかなど、留保財産からの除外とその後の処分の関係性について分かりにくいので、教えてもらえますか。

○上乘管財第2部長

ありがとうございます。

まず留保財産から除外する理由は、国が庁舎・宿舍としたいときに、用途地域や建築ガイドラインなどにより制約がかかり、事実上、活用することが難しいだろうという判断からのものだと思います。

その土地をどう活用するかということですが、留保財産は将来的に所有権を留保しようという制度でございますので、定期借地を前提に対応することとされています。所有権を留保しなければいけない理由がなければ売却をして、民間事業者のノウハウで有効活用していただくことが最適ではないかということでもあります。

特に中高層の建物を建築する場合は、このガイドラインを策定した協議会に説明することが区の条例で定められておまして、最終的に紛争等となれば、区において、あっ旋や調停、工事の停止要請ができることになっておりますので、そこは国であろうが民間であろうが同じでございます。土地のポテンシャルとして将来国で活用することが難しいとなれば、民間に委ねて有効に活用してもらう方が最適な利用ができるのではないかと考えております。

○長谷川委員

例えばオフィス専用の施設はだめだとか、自転車や自動車が集まるとだめだという条件になってしまうと、ここは都心部にあるし、規模も大きい整形地でもあるし、かなりいい土地だと思いますが、そこをどう使うのかが見えてきません。こういう条件が定められてしまうのであれば、それこそ民間によって周りの高級住宅街と同じように住宅地にするしかないのかなという気もします。

果たしてこれだけ良い条件の国の土地を、結局、宅地として提供するだけで本当に良いのかと、何となく釈然としない思いもあります。留保財産にするかどうかはともかく、国有財産の扱いとして、こういう形で進めていくことが本当に良いのか、その辺りはどうでしょうか。

○上乘管財第2部長

まず、この地域は第一種低層住居専用地域になっておりますので、庁舎利用というのは用途地域からは考えにくいです。

そうなると住居系であれば、宿舍が考えられますが、宿舍は、経済効率を高めて集約立体化するというのが基本的な整備のあり方ですので、高度利用ができないとなる

と制約がかかり難しいかと思えます。

次に将来世代における行政需要ということで、いわゆる介護、老人ホームなどもあります。これだけ建ぺい率、容積率が低いとなると、相応の収益を生む施設が整備できるかという問題も出てきます。また、地方公共団体に事前に何か使う道はありますかという話を伺いましたが、利用用途を特定するようなご意見は特にありませんでした。そういう面では、長谷川委員がおっしゃるように、この場所は本当にそういう高級住宅街で、良い土地ではありますが、我々として持っている、どう活用していか逆に困ってしまうというものになってしまいます。そうであれば、民間の方に所有権を委ねて、自由にお使いいただく方が、様々な形で使っていただけるのではないかと、ということで留保財産から除外していこうという判断に至ったということでございます。

○斉木会長

長谷川委員はよろしいですか。よろしければ、西尾委員お願いします。

○西尾委員

実は私も同じような観点でもやもやしているので、続けてご意見を申し上げたいと思います。

そもそも留保財産の取り扱い、非常に難しいということが大前提としてあるのですが、私の理解では国有財産というのは、国庫に資するために処分をして活用していくという観点だけでなく、その地域や街に活かす、そのためにどう活用していくか二つの観点があると思います。留保財産というのは、まさにその間にあって、今は見通せないが将来的にあるかもしれない需要のために、すべて売払うのをやめておこうという考え方に立っていると思います。

それでいくと、例えば留保財産として定期借地で活用した場合も、事業用定期借地として50年活用すると、その後戻ってくるということなので、その留保されている将来目的のスパンが非常に長いわけですね。そのぐらい大きな期間の判断をもって留保していると考えるのが、基本的なことかと思うので、先ほど三原委員からもお話がありましたけれども、将来の行政需要というのが、現段階で果たしてどこまで見通せるのかということは、よくよく考えておく必要があるかと思えます。

今回の答申の中で、庁舎等とされていますが、ただそれは「等」に過ぎなくて、どんな使い方をすることができるのかということはあまり狭い範疇で判断すべきもの

ではないし、今オフィスが建てられない、庁舎に適さないからといって将来的にそれが役に立たないとは全然限らないと思うので、まずはそのこの大原則に立つべきかと思っています。

定期借地というのは、留保はしたけれども、留保してしまったがゆえに、その間は全く活用できないということでは話にならない。ただし将来的に必ず返して欲しいから定期借地にして使ってくださいということで定期借地なのであって、基本、第一の目的が留保することであるわけですから、そこをまず第一に考える必要があるのかなと思います。

そうした場合にいろいろな観点から、この土地は将来も含めてどう活用し得るのかということもきちんと検討できているかということが重要です。例えば一定の外形的な立地的な要因でまずは留保財産にしたと、しかしながら、あらゆる点からいろいろ検討した結果、やはりどう考えても煮ても焼いても食えませんということになったときに、留保財産から外しましょうということなのかと思います。今回も利用方針を検討してみた結果、いろいろ検討してみて、様々なことが、まさにご指摘のあった課題が見えてきたということなので、まずは留保財産にしたときに、しっかりといろいろな角度から検討するというプロセスを取れるかどうかということが非常に大事だと思います。

もちろん民間のサウンディングもその一つではありますが、例えば地元の行政に聞いて、需要ありませんかと言っただけで、果たして将来における行政需要というものが適切に見通せるのかということもよく考えるべきです。例えば一つのアイデアにすぎませんが、もう少し別の第三者の専門家の意見を聞いて、このロケーションであれば、今の行政体は気が付いていないかもしれないが、将来的にこういう使い方というものもあり得るのではないか、というような意見も聞いた上で、それも含めて何もないということであれば、それは留保財産から外しましょうといった方法です。そういう検討のプロセスが非常に重要ではないかと思います。

会話の中では、建物敷地として活用するということが非常に重視されている流れになっておりますが、その風致であるとかオープンスペースの観点から、そのまま存在させて活用させる、簡単に言うと防災用地や広場として活用するといったことも、当然のことながら、行政需要の一つということになりますので、それも一応申し上げておきます。地元行政に必要ありませんか、ありませんというだけで判断するのではな

くて、もう少しいろいろな面から見て判断していただくということを、プロセスの中に今後入れていただくといいのかなと思いました。

○上乘管財第2部長

ありがとうございます。

国有財産分科会の中の議論でも、利用方針について地元の意見をよく聞くべきという意見が、分科会委員からも出ておりますので、そういう面ではありとあらゆる場面で財産についてどういう使われ方が良いのか、今後どうしていくかというところは、委員がおっしゃるように、地元地方公共団体だけではなく、いろいろなチャンネルを通してニーズを聞いていくということが必要ではないかということで、本省もそういう認識でおりますし、我々もそういう認識でおります。

今後、どういう形でニーズなどを把握していくのが良いのか、しっかりと考えて参りたいと思います。ご意見ありがとうございます。

○斉木会長

ありがとうございます。他にいかがですか。平田委員お願いします。

○平田委員

平田です。

今日のご説明で非常に、こういうことを考えて土地の留保を決定しておられるのだということが改めてよくわかりまして、納得しているのですが、今後のために参考程度に意見を言わせていただきたいのですが、やはり地元のニーズを聞くということをしごく努力してやっておりますが、前提となっているのが開発すること、ということになると思います。

ただ、カーボンニュートラルがしごく迫られている中で、これからまた建物や何かを後世に残す、硬い大きなものを作っていくということ自体が本当に開発ありきなのかということも、私たちは疑問に思わないといけないのではないかと。

特に留保財産を除外するというルールは明確なので、それに異を唱えるものではないのですが、最終的に住宅になると、私、空き家の対策会議をやっているものですが、そこで日々接しているのが、一旦誰かの私有物になって住宅ができて、財産となってしまうと法的にどうにもできない、財産権を侵害してしまうので、そこが所有権絶対の原則というのがあるそうで、空き家をどうにかしたくても、倒れそうで、隣の通りを歩く小学生の上に降りかかってくるかもしれないという危険があっても、空き

家を持っている方の権利の方が強い。こういうことを日々感じているので、今、都市の余白となっているこの空き地みたいなところを今後、どんどん民間に委ねるとアイデアはすごく出てくると思いますが、最終個人の持ち物に戸建てとなってしまうと、そうした一つ一つの解決にすごく時間を要するような状態を作ってしまうことを考えると、もしかしたら今後は私有財産となるような住宅を建てて欲しいのではなくて、グリーンインフラのような、本当の解決は緑地かもしれないので、建てないという選択肢もそのうち入ってくるということを考えますと、やはり国に持っていていただいていたらだめなのかなという部分がありまして、国が持っていてくださることによって救われるものもある、でもやはりコストがかかるので、どれぐらい迷惑になっているのかなど、もし何かありましたら教えていただきたいのですが。

○上乘管財第2部長

まず保有し続けることは、当然草刈りなどの管理コストが発生してしまうというのは事実でございます。

品川区に意見を聞いたときに、活用にあたってはその地域の交流の場や、地域の防災に資する場など、地域ニーズに配慮して欲しいという、まさしく、平田委員のおっしゃるような、いわゆる余白という、災害が起きたときのある程度のスペースというものを意識した区からの要望があるということは、承っております。

今後、入札する場合は、区との調整にはなりますが、区の要望に配慮して実施することも考えていきたいと思っております。

私どもとしては、まちづくりがまず最優先で大事だと考えていますので、まちづくりの一環として、そこの部分にオープンスペースが必要だということであれば、できる限り尊重したいと考えております。ではそのオープンスペースを誰がどのように持つのかということも考えていく必要があります。それを国民全体が負担して持つのではなく、地域のためであれば地域でコストを負担しながら、いわゆる受益者負担という考え方になりますが、そういうコストを誰が負担していくかということも、よくよく地元と話し合っていく必要があります。国としては何が何でも開発したいというわけではなく、あくまでも地域にとってどうある方が、この土地は良いのかということも最大限重視して地元の意見を聞きながら、処分するのであれば、そういう形で処分するように、工夫して参りたいと思っております。

○平田委員

ありがとうございました。

○斉木会長

西尾委員お願いします。

○西尾委員

今ちょうど平田委員から非常に良いお話をいただいたので付け加えたいのですが、グリーンの話ですね。

これを都市開発等の中でも上手に取り入れることによって、経済合理性を高めようという考え方は、もう20年近く前から出ています。最近の例でいくと、非常に象徴的なのは大阪駅前の、グラングリーンですね、開発の中心部に堂々たる公園を造るということをあえて選択をすることによって、そのエリア全体の価値を高める、不動産価値の向上にも努めて、競争力の向上にも資するということです。

その原点ともいえる最初の例は、六本木のミッドタウン、国有財産処分ではないかと思います。当時、開発をする中でグリーンを確保することと既存の公園を組み合わせることによって非常に雄大なグリーンを造って、三井さんはそれで非常に都市開発で不動産バリューを上げられたということがあります。平田先生がおっしゃった話は、一種、経済合理性の中でも、非常に必要性が認められている話ですね。

ただ、一点問題があるのが、そういう単独の開発事業者、もしくはそういった開発の中で判断ができるというのは、これは非常にラッキーなケースで、今回の池田山のように、誰か一人がそれをリスクとして負うというのが難しく、ヒアリングをすると、皆さん個別の合理性の中で、判断されることです。

民間事業者にヒアリングすると、事業者としてこの開発をするならばという視点での話になるので、その方はその土地しか結局は見えていないということになります。今回のケースで重要なのは、地域全体としての価値をどう高めるかという話ですが、これに対しては残念ながら適切な受け皿がないわけです。

区の方も例えば、聞かれたとしても、いや、今、庁舎としての利用もないし、これうちが使うって言ってしまったらうちが一回買うってことですよねみたいな、そういう話になっていったりするので、そういう意味で、なかなかグリーンを残しますみたいな判断が難しい。

ただ、やっぱり俯瞰してみると非常にそういうものはこれから必要なことでもある

ので、まさに国有財産のようなケースで、こういう留保財産を使うということになったケースでは、ぜひ、いろいろな研究もしていただいて、こういうケースでどうすれば優良な資産を将来的に残すことができるか、そこに国有財産を使うことができるかという観点で、いろいろな角度から検討をしていただきたいなと考えています。

○中野管財第1部長

ありがとうございます。

大変、示唆に富むお話でございましたので、どういったことができるか、私どもも勉強していきたいと思えます。ありがとうございます。

○斉木会長

三原委員、お願いします。

○三原委員

三原でございます。

私もいくつか質問があるのですけれども。第2諮問と第3諮問は、両方とも留保財産になっているものを、どうするのかというところで、第2と第3は分かれているのかなと。第3の方は後ほどご説明いただきますけれども、留保財産にしたままどう使っていこうかということの説明になる諮問をいただきまして、第2諮問の方は留保しているけど、これは利用方法の検討ではなくて、これを留保財産から外すと、外すということは、おそらくご説明の中ではこのまま処分してしまうのだというような、可能性があるのかなという感じを受けました。

それで、その第3諮問の方は、後なので先走って申し訳ないですけれども、いろいろなことを今後検討していきますということがいくつかの選択肢がありますが、おそらく第2諮問は、選択肢はないという何か消極的な判断があって、売ってしまうというような形になっているような感じを受けています。

そうすると、利用方法の選定の方に行かずに売ってしまうということが、どうしてそうなったのか、諮問の背景が、よくわからなくて、例えばこういうことをやってみても誰も行政は使わないかもしれない、一般のところに頼んでも使うことがないかもしれない、あるいはあるかもしれないということも検討された上で第2諮問は売り切りということなのですが、その中で私が思っているのは、②の池田山の方ですね、こちらの方だけ言っているつもりはないのですけれども、こちらのところは私も東京にいるので大体場所が分かりますし、隣に高級マンションが建っているというのもわか

ります。

本地はそれと同じようなサイズのロットですけれどもこれを使えないとそこで考えましたときに、実は先ほどご質問させていただきました、将来における行政需要というのは何でしょうか、ということがあって、先ほど他の委員からも将来というのは、定期借地を使えば50年というスパンなので、50年後どうということが起こるのかというと、いろいろなことがあるのかもしれない、そして、国有財産というのは結局、国の財産ですけれども、言ってみれば国民共有の財産ということもあるわけですし、そういう観点からしたときに、やはり一つ、庁舎・宿舎という以外に、やっぱり行政需要があるのではないかという意識が若干あるわけで、そして他の委員から教えていただきました、例えばここを公園にすると、近くに池田山のところに上皇后様のご自宅が公園になっているところもあるわけでごさいます、こういうことも含めた行政の財産としての需要というのを、この将来性ではなく行政需要に入るのか、それともそれはもう入らなくて、やはり庁舎・宿舎が大原則であって、それ以外は検討からすると極めて例外的な扱いになるのか。

あるいは災害ということもあって、ここは住宅地ですから、火除け地みたいな形で非常に広いところを残しておくのか。あるいは保育、児童等のためにですね、住宅街でそういったことを考えるべきなのかと、いろいろなことがあるような感じがしたので、それについてどのような検討をし、あるいは今後検討されるのか。それとも今日これで庁舎・宿舎でないということで決めてしまうのか、その辺りのところをもう少し教えていただければと思います。

○上乘管財第2部長

ありがとうございます。

最初に、今回の留保財産制度の見直しは、先ほど申し上げた庁舎・宿舎をまず大原則で考えましょうということでございます。他の政策・ニーズに応えられるような用途も想定する必要があると思いますが、あくまでも庁舎・宿舎で使えるかどうかというところがまず大前提にあるということでございます。

国としては、庁舎・宿舎あるいはそれ以外の政策・ニーズに使えるような、なるべくポテンシャルが良い土地を見極めて保有していこうと考えておりますので、何かに使える可能性があるから何でも保有していくというのはコストもかかりますので、留保していくかどうかについては、様々な個別的な状況も踏まえて、総合的に考えてい

きたい、また、留保財産から除外することについても、そういう視点で、考えていきたいと思います。

○斉木会長

ありがとうございます。

他にどなたかご意見よろしいですか。

ご意見が出尽くしたようでございますので、諮問通り決定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)

○斉木会長

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3 諮問

留保財産の利用方針策定について

○斉木会長

続きまして、第3 諮問の審議に移りたいと思います。

第3 諮問は留保財産の利用方針策定についてでございます。

事務局の方からご説明お願いいたします。

○上乘管財第2 部長

それでは、第3 諮問について、ご説明いたします。

第3 諮問は東京2 3 区内に所在する3 件の留保財産の利用方針を策定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。

対象となる3 件の財産は、いずれも令和元年に留保財産に決定した財産で、今般、財務省通達に基づく利用方針案策定にかかる手続きが完了したことから、当審議会にお諮りし、利用方針として策定しようとするものです。

2 6 ページ、「財産の概要」をご覧ください。

1 件目の財産は、東京都渋谷区神宮前3 丁目に所在する財産で東京メトロ「外苑前」駅の北西方約5 0 0 メートルに位置する1, 5 2 5 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、やや不整形な土地で、現況は更地となっています。

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。

27ページをご覧ください。2件目の財産は東京都練馬区高松4丁目に所在する財産で、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。

都市計画上は、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、長方形のやや不整形な土地で、現況は更地となっています。

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。

28ページをご覧ください。3件目の財産は東京都杉並区荻窪3丁目に所在する財産で、JR線「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100%となっており、概ね長方形の土地で、現況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。

29ページ、「留保財産の利用方針策定プロセス」をご覧ください。

まず、留保財産は、財務省通達により、地方公共団体との議論や民間のニーズ調査を踏まえつつ、地方公共団体からの施設の整備や誘導に関する意見に基づいた用途によって利用方針を策定することになっております。

地方公共団体から特定の施設の整備や誘導に関する意見があれば、その意見に基づき用途を特定した1～3の利用方針となり、そうした意見がなければ用途を特定しない4の利用方針となります。

具体的には、地方公共団体が自ら利活用する場合や地方公共団体から特定の公共施設を設置すべきという意見があった場合には、1の「公共随意契約対象施設」、地方公共団体から公共施設に加え一部民間の収益施設の用途を含む施設を設置すべきという意見があった場合には、2の「複合施設」、地方公共団体から公共随意契約の対象とならない用途のみの施設の整備、すなわち民間の収益施設のみを設置すべきという意見があった場合には、3の「民間収益施設」、地方公共団体から施設の整備または誘導すべき施設用途にかかる意見がない場合は、4の「その他(地域における利活用の

意見が無い場合)」となります。

以上を踏まえ、地方公共団体から確認した意見の有無等に応じて1から4のいずれかの利用方針案について、地方審議会に諮問し、利用方針として策定することとされております。

今般、地方公共団体との議論等を複数回行い、意見の有無等の確認を終えたことから、利用方針案を当審議会にお諮りし、利用方針として策定しようとするものです。

30ページ、「利用用途ごとの利用方針策定にあたっての検討」をご覧ください。

今回、利用方針案をお諮りする3件につきましては、留保財産に決定後、東京都及び財産が所在する各々の区と協議、意見交換等を行ってまいりましたが、いずれの財産においても施設の整備や誘導に関する意見はございませんでした。

また、民間のニーズ調査において提案のあった民間収益施設につきまして地方公共団体に共有し、その誘導に関する意向を確認しましたが、民間収益施設の誘導を求める意向はありませんでした。

以上のことから、本件の利用方針案の類型は、いずれの財産も、「その他(地域における利活用の意見が無い場合)」に該当することとなります。

この場合、財務省通達に基づきまして、利用用途を特定せず、定期借地権による貸付けに限定した公的利用要望を受付け、利用要望がある場合は随意契約、利用要望が無い場合は二段階一般競争入札を実施することとなります。

なお、二段階一般競争入札とは、定期借地権による土地の借受け等を希望する者から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、審査を通過した者により価格競争を行う一般競争入札です。

31ページ、「その他(地域における利活用の意見が無い場合)の処理」をご覧ください。

財務省通達に基づく、今後の処理の流れを図示しております。

今回諮問しました利用方針案が適当との答申を頂けましたら、利用方針が策定されることとなり、定期借地権による留保財産の有効活用に向けた処理が動き出すこととなります。

具体的には、まず定期借地権による貸付けに限定した公的利用要望の受付を開始し、3か月間の受付期間を設けることとなります。その際は当局ホームページ等で地方公共団体以外の社会福祉法人等も含めて広く募集を行い、そこで公共随意契約の適

格要件を有する相手方・用途での要望があった場合は、要望内容・随意契約適格性等の審査を行い、その結果を踏まえまして、契約予定相手方を選定し、次回以降の審議会に諮問させていただきまして、契約相手方として決定することとなります。

その後、当該相手方と貸付料にかかる見積合わせを行った上で、定期借地契約を締結することとなります。

また、公的利用要望がなかった場合等は、先ほどご説明したとおり、二段階一般競争入札の実施について検討を行います。

二段階一般競争入札を実施しようとする際は、次回以降の審議会に諮問させていただくこととなります。

なお、二段階一般競争入札では、審査委員会を設置し、企画提案書の審査等を実施していただくこととなりますので、審査委員の選任についても、併せて諮問させていただくこととなります。

32ページ、「利用方針」をご覧ください。

以上、ご説明いたしましたとおり、ご覧の3件の留保財産は、地方公共団体から特定の利用用途に関する意見がなかったため、利用方針につきましても、利用用途を特定せず、定期借地権による貸付けに限定した公的利用要望を受付け、要望がある場合は随意契約、要望がない場合は二段階一般競争入札を実施することと策定したいと考えております。以上で説明を終わります。

ご審議の程、よろしくお願いいたします。

○斉木会長

ご説明ありがとうございました。

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よろしくお願いいたします。

上田委員、お願いします。

○上田委員

ご説明ありがとうございました。

先ほど利用用途ごとによる利用方針の策定にあたっての東京都及び各区のご意見を聞かれたということでございますけれども、例えば渋谷区神宮前3丁目の方ですけれども、ほぼ新宿と港と渋谷の区境にございまして、こういったケースは港区ですとか新宿区には意見は聞かずに、東京都に一括ということで、考えていらっしゃいます

でしょうか。

○上乘管財第2部長

東京都と財産の所在する区に意見を聞いており、区境にあるからといって隣の区に聞くということは行っておりません。

○上田委員

それが原則ルールということでございますね。

○斉木会長

他にいかがでしょうか。

西尾委員お願いします。

○西尾委員

ご説明ありがとうございました。

まず初めに、今回、これまでの考え方に則って、この利用方針を策定するという事に関しては特に異論はありません。

ただその上で、ご説明を伺って、やはり改善が必要だと改めて思いました。

その理由は、仮の話で恐縮ですけれども、これが各区の区有地であった場合、おそらく各区は、一生懸命に利活用方針を検討すると思います。実際に今、市有地・区有地という、公有地の活用に関する話は全国でたくさんあります。そういう中で、一生懸命民間の事業者を探したりするわけです。これが国有地で照会されたとなると、自分のところで使う需要がなければお任せしますという態度になるのかというのが私の正直な感想です。

もっと真剣にこれだけの土地があれば、自らの区及び地域住民に対して何ができるのかということは、地元区として大真面目に考えていただきたいなと思います。何もありませんという回答があるのか、というのが正直な感想です。

ただ、一つ考えられることは先ほど話題になりましたけれども、やはり建物を建てますという大前提に立つ、先ほど開発という表現でしたが、となると需要を見通せなければならぬ、民間事業として事業者を呼んで来なければならぬということになってくるので、なかなか難しいなということもいろいろあつたりします。区で引き取ってもなかなか難しい、ということになるのかなと思うので、ここでもやはり、建物は建てないけれども、地域に貢献する公益的な利用というのは何なのかみたいなことも少し考えていかないと、同じことが繰り返されていくかなと思いました。

実際に私も仕事で、こういう公有地活用の利活用方針を、自治体の人と一緒にたてることもあるんですが、今どき多いのは、地域の方も建物や施設をそんなにバリバリ建てて欲しいというより、子供が遊べる広場が欲しいですみたいな話がすごく多いです。

そういうニーズは本来あるけれども、実際にそれを誰がやるのかというところの、出口が見えないがために、最終的にはマンションが建ってしまったみたいなことになったりするということなのですね。

なので、少し私としては残念なという感じなので、しっかりこういう国有地という財産を、地域のために役立てていただくために、いろいろな方の知恵を重ねて利用方針が出るような流れを、今後、何とか工夫してつくれたら良いのではないかと思います。

以上です。

○斉木会長

ありがとうございます。

ご意見を踏まえましてお伺いするのですが例えば区に無償で貸付けるという何か制度はありますか。

○上乘管財第2部長

地方公共団体が公園を整備する場合は、国有財産法上無償貸付けができると規定されております。

○斉木会長

ありがとうございます。

そういう意味でいくと、先ほどもご意見が出ていたような、例えば公園緑地みたいな形で活用しようということで自治体が考えれば、そういったことに対して、国の方も何らかの対応方法があるという理解でよろしいでしょうか。

○上乘管財第2部長

公園の場合には、例えば、都市計画上の公園なのか条例上の公園なのかということろは置いておきまして、都市計画上の公園の網がかかると、将来的に公園としてずっと使われることとなりますので、留保財産の制度として庁舎・宿舍敷地として再度国が活用できるかということ、なかなかそうはいかない土地となりますので、そういった場合には留保財産から除外して、地方公共団体に公園として、処分等していくことが

基本になるかと思えます。

留保財産制度の枠内でどうやってオープンスペースを確保しながら、土地を活用していくかというところは、これはまさしく地元の意見がどうであるかによると思えます。

利用方針を策定するときも、様々な地方公共団体の意見を聞く、地域の声というものをしっかり把握する、これは国有財産分科会でも言われておりますので、我々としても、事業者からこういうニーズがあるということは、地方公共団体へフィードバックして、こういう意見はありませんかと、逆にこちらからも地方公共団体に提案しております。

また、私どもの国有財産部門全体としては国公有財産の最適利用という形で、国有地と公有地と一緒に考えて、どういう形で公共施設を整備していくか、いわゆる財産を相互融通しながら、国公有財産を最適利用していきましようということも別途、取り組んでおります。西尾委員からありました、こういう国有地だから放っておこうかではなくて、我々からここにこういう国有地がありますと、地方公共団体に売り込んで、地方公共団体の財産を見ながら、地方公共団体と一緒に、国と地方公共団体が建物を一緒に整備をして、空いた土地をうまく活用していくなど、国有地も公有地もトータルで考えていきませんかということも別途取り組んでおります。留保財産とは取組みが違いますが、今いろいろなところで国と地方公共団体で連携しながら、集約立体化などをして大きな余白を作って、その中で先ほど西尾委員がおっしゃったように、空地と開発すべきところなどを相談しながら、新たなまちづくりをやっていく、といったことも考えられるのかなと思えます。今後、どういうことができるかは、いろいろ勉強していきたいと思えますが、地元の地方公共団体の意見を聞きながら、まちづくりを行うことが基本になりますので、例えば、防災にも強いまちづくりというところで木密解消にも使っていくなど、いろいろな活用の仕方もあるかと思えますので、我々も活用方法を勉強して参りたいと思えます。

以上でございます。

○斉木会長

ご説明ありがとうございました。

かなりいろいろな取り組みをご検討されながら、こういう形で皆様にご提案しているということで理解いたします。ありがとうございます。西尾委員、どうぞ。

○西尾委員

非常にありがたいお話をいただいて、ありがとうございます。

私も地方公共団体に対してコンサルティングを行う中で、やはり感じることは、地方公共団体さんは現場の仕事もしくは自分の所管の仕事で、やはり頭がいっぱいになるので、どうしても知恵が足りなかったり知らなかったりすることが多いということです。ぜひ国の方からですね、いろいろなやり方があるということも情報提供いただいて、一緒に考えて、且つ先行事例がどこかで出て、それを皆さんに学んでいただくような、流れになれば、私の地区も一緒に考えていきたいという第2、第3の例が出てくると思います。それでこそ非常に先端的な国有財産活用ということになるかと思っておりますので、ぜひよろしく願いいたします。

○斉木会長

ありがとうございます。

他にご意見いかがでしょうか。では三原委員、お願いします。

○三原委員

本日は大変建設的で素晴らしいご意見いろいろ教えていただきまして、私も大変勉強になりました。

行政需要に基づく国有財産のあり方ですけれども、大変大きなロットの土地もありまして、一般の国民から見ますと、こういう土地はどういうふうに使われているのだろうか、我々の生活地域の住民からは、どういうふうはこの土地がなくなっていくんだろうかということ、国民の視点というか、目線も大事ということとのバランスをよく考えながら、いろいろなやり方を考えていただいているなと思って、大変感謝したいと思います。

私はそういう意味ではですね、先ほどお話がありましたように、少子高齢化ということと、それから都市部はいわゆるコンパクトシティ化ということで、行財政もですね、やはり地域的にまとまった方が、防災、緊急医療等も、やりやすくなるということ、まとまってくればくるほど、実は空いた土地というか緑地などですね、そういった、余裕のある地域活用というのがまず大事になってくるということもあって、私も以前国交省で審議会をやったことがございまして、土地基本法の改正や、所有者不明土地の問題など、そういったことを審議する場でも、大変大きなまちづくりという考えがあって、土地はどんどん価値が上がるということではなく、まちづくりの視点と、

それから利用状況においては土地の価値が下がる場合もあるし、それから所有者が不明になると大変な問題があるということもあって、公共財という立場があるだろうということで、土地基本法改正になったわけですけれども、そういうお話をたくさんお聞きして、国の方も、地方公共団体や地域とかといろんな話をさせていただいているということで、素晴らしい活躍をされているんだとわかりました。

今後ですね、引き続きいろいろな形でですね、もちろん庁舎・宿舍が大事ですけども、それ以外にもありそうな気がしてきましたので、先ほど言いました緑地や、保育施設などというご説明もあったので、そういったことも含めて、積極的に将来的な国民の利用の場となる土地ということについても、考えていただいているのだなと思いつつ、今日お話を聞きまして、大変勉強になりました。

第3諮問については、意見は特にありませんので、これはこれで結構だと思いますが、常にこういう場合はこうするんだということではなくて、柔軟に、いわゆる総合判断で、いろいろな活用があり得るということ、今後ご検討いただいてまた教えていただきたいと思います。ありがとうございます。

賛成でございます。

○斉木会長

三原委員ありがとうございます。他に皆様ご意見いかがでしょうか。

青木委員お願いします。

○青木委員

ご説明ありがとうございます。私も基本的には異論の方はございません。

少しプロセスについての確認だけさせていただければと思います。

本件3物件とも、令和元年に留保財産として決定をしているものかと思えます。

現在、この利用方針の決定プロセスに至るまで7年近くかかっているというところがあって、これ検討期間のルールというものがまずあるのかどうか。

また、その見直しをかけるようなルールも存在するのかというところ、それと、長期保有することのリスクについてどのようにお考えなのか、この点についてお聞かせいただけますでしょうか。

○上乘管財第2部長

まず、利用方針の策定までの流れは、今、スライド（29ページ）が出ておりますが、一番左にある地方公共団体との協議、民間ニーズの調査という、このあたりにど

れだけ時間をかけるかというところは、ルールがございません。

ですから今回の場合、確かに令和元年から非常に長い期間がかかっておりますが、定期借地による貸付けで活用を図ることとしているため、一般的に建物解体等の物件整備を要することや民間ニーズ調査結果を共有して地方公共団体との活用に向けた協議を行うこと等により一定の時間を要しているところでございます。なお、財産の個別事情によってもケースバイケースで時間を要する場合がございます。

また、先ほどご説明しましたが、留保財産の制度見直しが行われることについて、少し前から本省内部で議論が行われておりましたので、本省の制度自体どういう形で運用されるかについても見定めた上で、除外するものと、活用していくものとの検討する必要がありました。このため、地方公共団体の意見を聞く期間などもある程度しっかりとって、お叱りを受けるかもしれませんが、そういうしっかりと意見を聞こうとしていることについてもご理解いただければと思います。

もちろん管理コストがかかるという、リスクがありますので、今回の見直しでも保有する間は、定期借地にこだわらずに、ある程度柔軟に暫定活用ができるようになりますので、今後、活用するまでの間、コストがかからないようどういう形で管理していくかということも、我々の今後の課題になっているということでございます。

○斉木会長

ありがとうございます。

他にご意見いかがでしょうか。では、ご意見が出尽くしたようですので、諮問通り決定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)

○斉木会長

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3件につきましては、諮問通り決定されましたので、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。

以上をもちまして、本日予定された議題はすべて終了いたしました。

7 閉 会

○斉木会長

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。

○後藤関東財務局長

斉木会長、ありがとうございました。

委員の皆様には、本日は大変活発なご審議をいただきまして誠にありがとうございました。

留保財産の取り扱いについて今日は議題になったわけですが、選定除外、利用方針の策定、いずれの場面におきましても、幅広い観点から、それからこの土地単体ではなくて、その当該土地の周辺の状況などにもよく目を配りながら、検討していくことが必要だということは我々事務局としても改めて認識を新たにいたしました。

本日のご検討の結果としては、ご承認いただいたということでございます。

ご審議の結論を踏まえましてそれぞれ手続きを進めて参りたいと思いますので、どうぞよろしくお願いたします。

本日は誠にありがとうございました。

○斉木会長

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。

○中野管財第1部長

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するとともに、記者クラブに投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、委員の皆様方のご確認をいただいた上で、公表させていただきます。

次回の審議会の開催につきましては、令和8年2月から3月頃の方で調整して参りたいと存じますが、いずれにいたしましても、正式な開催通知につきましては、後日、ご連絡させていただきます。以上でございます。

よろしくお願いたします。

○齊木会長

それでは、これもちまして散会とさせていただきます。

ありがとうございました。

午後 4 時 4 5 分閉会