

第 2 7 4 回

国有財産関東地方審議会議事録

令和 5 年 3 月 7 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 -----	2
諮問事項	
第1 諮問	
東京都渋谷区神宮前3丁目に所在する国有地の利用方針について -----	2
第2 諮問	
東京都渋谷区上原1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 -----	19
4. 報告事項	
東京都千代田区大手町二丁目所在の信託中財産の売却結果について -----	23
5. 閉 会 -----	25

午後 3 時 0 0 分開会

1 開 会

○上條会長 本日は、大変御多用中のところ、御出席をいただきまして、誠にありがとうございます。ただいまから第 274 回国有財産関東地方審議会を開会いたします。

開会に当たりまして、委員の出席状況について、報告をいたします。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 11 名の皆様の御出席をいただいておりますので、本日の審議会は有効に成立しておりますことを報告させていただきます。

2 関東財務局長挨拶

○上條会長 それでは、審議に入る前に関東財務局長から御挨拶をいただきます。成田局長、よろしくお願いいたします。

○成田関東財務局長 皆さん、こんにちは。関東財務局長の成田です。本日は、御多用のところ、第 274 回国有財産関東地方審議会に御出席賜りまして、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、財務行政全般につきまして御指導、御支援を賜っておりますことにつきまして、この場をお借りして御礼を申し上げます。

本日の留保財産についての御審議ですが、これまで選定しました留保財産につきましては、利用方針の策定に向け検討を進めておりますが、今般、渋谷区神宮前に所在する土地について、利用方針の案を作成いたしました。

また、渋谷区上原に所在する土地については、新たに留保財産に選定することとしたいと考えておりますので、それぞれ御審議をお願いするものであります。

このほか、千代田区大手町に所在する信託財産である大手町プレイスの処分の結果

についても御報告をさせていただきます。

委員の皆様から、忌憚のない御意見を賜ればと思っております。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す。

3 諮問事項審議

○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存じます。

第1 諮問

東京都渋谷区神宮前3丁目に所在する国有地の利用方針について

○上條会長 第1 諮問は、東京都渋谷区神宮前3丁目に所在する国有地の利用方針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について、よろしくお願いいたします。

○永井管財第1 部長 関東財務局管財第1 部長の永井でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、第1 諮問について御説明いたします。

本件は、渋谷区神宮前3丁目に所在する国有地の利用方針について御審議をお願いするものです。

スクリーンまたは、お手元の配付資料5、いずれかを御覧いただければと思います。

まず、お手元の配付資料ですと2ページを御覧ください。「財産の沿革等」であります。

対象財産は、渋谷区神宮前3丁目18番1に所在する、1,451平方メートルの土地です。この財産は、独立行政法人通則法第46条の2第1項に基づきまして、不要な財産として、独立行政法人国立印刷局から国庫納付、返納された財産で、神宮前第2宿舎跡地です。平成29年3月に引き受けまして、その後、令和元年12月開催の当審議会の答申を経て、留保財産に決定しております。

本財産については、令和2年4月以降、東京都及び渋谷区と活用に向けた協議を行

ってきたところでありますが、令和5年1月に渋谷区から、地元住民からの意見も踏まえ、特別養護老人ホーム等の敷地として利用したい旨の要望書が、当局へ提出されました。

当局は同要望書を踏まえ、今般、本財産の利用方針案を作成したものです。

3ページ、「案内図」を御覧ください。対象財産は赤枠表示部分です。東京メトロ副都心線、明治神宮前駅の北東約600メートルに位置しており、周辺はマンションや戸建て住宅のほか、渋谷区の保育園や障害者福祉センターなどが所在しております。

4ページ、「現況図」を御覧ください。対象財産は、東西約50メートル、南北約48メートルの、やや不整形な土地です。都市計画上は、第1種中高層住居専用地域に指定され、建蔽率60%、容積率200%となっております。

5ページ、「現況写真」を御覧ください。写真①は、対象財産を東側の角地①、5ページの下真ん中に図があります。4ページとは向きが逆になっておりますが、①と書いてあるところから写したものです。現在は更地となっております。

道路については、写真②及び③のとおり、東側及び北側で、幅員約4メートルの渋谷区道に接しています。

6ページ、「活用イメージ」を御覧ください。渋谷区の要望概要について御説明します。

渋谷区は、対象財産について、特別養護老人ホーム等整備用地として、同区が公募により選定した運営事業者への定期借地による貸付けを要望しています。

具体的な活用のイメージとしては、定員60名以上の特別養護老人ホームと、定員54名のデイサービスを併設し、延床面積約2,600平方メートルの施設を整備するというものです。

公募により選定するということですので、施設の詳細な計画は、渋谷区が本年4月から開始予定の公募において、事業者から提案をしていただくこととなります。

7ページ、「利用方針策定にあたって」を御覧ください。留保財産の利用方針策定にあたっては、前提条件の整理、地元公共団体、本件では、東京都及び渋谷区との活用に向けた協議のほか、必要に応じて、マーケットサウンディングを実施するなどにより、地域の利活用の意見を集約した利用方針案を作成し、当審議会へ諮問の上、利用方針を策定することとなります。

対象財産については、地元公共団体との協議の結果、渋谷区より、特別養護老人ホ

ーム等の敷地として全面積活用したいとの要望がありましたので、マーケットサウンディングは省略しております。

8 ページ、「必要性・緊急性①」を御覧ください。渋谷区の基本方針における高齢者施設等の整備の考え方について御説明します。

渋谷区は、「まちづくりマスタープラン」において、多様なライフスタイルを実現する生活環境の創出に向けて、地域包括ケアシステムの構築や、地域生活拠点の段階的整備、高齢者等施設の整備を掲げています。

また、「渋谷区長期基本計画 2017—2026」においても、高齢者等のニーズを踏まえた生活介護サービスの充実や、特別養護老人ホーム等設置による多様な住まいの支援を掲げています。

これらを踏まえると、特別養護老人ホーム等の整備については、区の基本方針に沿うものと考えられます。

9 ページ、「必要性・緊急性②」を御覧ください。渋谷区は基本方針の着実な実現を図るため、令和3から5年度を計画期間とする「第8期渋谷区高齢者保健福祉計画及び介護保険事業計画」を策定しております。

同計画においては、渋谷区の65歳以上の高齢者人口について、資料に記載のとおり、令和2年度は約4.3万人、令和7年には4.4万人、令和22年度には6.3万人に増加すると予測しております。

また、こうした予測を踏まえ、超高齢化社会への対応として、施設サービス及び在宅サービスの充実を図るため、介護サービス基盤の整備を施策の柱として掲げており、特別養護老人ホームについては、国公有地を活用した民間事業者による参入誘致を日常生活圏域ごとのバランスを考慮しながら進めることとしております。

将来の高齢者人口の増加を踏まえ、新たな特別養護老人ホーム等の介護サービス基盤の整備は喫緊の課題であり、対象財産の活用の必要性、緊急性が認められます。

10 ページ、「必要性・緊急性③」を御覧ください。渋谷区の特別養護老人ホーム入所希望者は、令和4年10月現在で344人となっています。同区内には、特別養護老人ホームが10施設、定員で815人分ありますが、不足の状態が続いており、高齢者人口の増加に伴い、当該施設の需要は高まることが見込まれ、施設不足の解消のため、早急な整備が必要と認められます。

11 ページ、「渋谷区内の特別養護老人ホーム設置状況」を御覧ください。渋谷区内

には、黒の二重丸で表示しておりますが、現在10カ所の特別養護老人ホームが設置されています。御覧いただきますと、対象財産周辺、赤丸の部分ですが、同施設が設置されておらず、当該地域での整備が課題となっております。

12ページ、「必要性・緊急性④」を御覧ください。介護の基本となる在宅介護、いわゆるデイサービスにおいては、日常生活上の世話や機能訓練等を実施する、デイサービス事業が必要不可欠なものです。

しかし、対象財産周辺のデイサービス施設として、「ケアコミュニティ原宿の丘」が近隣にございますが、建物の老朽化により、令和6年度で閉鎖される予定になっております。

したがって、この地域内に代替となるデイサービス施設の整備が必要となっているということでもあります。

また、介護サービス基盤の整備に当たっては、施設サービスと在宅サービスの併設など、多様なサービスが提供されることが重要です。

これらの課題を踏まえ、在宅要介護高齢者へのサービスの提供の継続及び、多様なサービス提供の観点から、デイサービス施設の整備も喫緊の課題と認められます。

13ページ、「利用方針等」を御覧ください。御説明しましたとおり、当局としては、渋谷区の利用要望について、必要性、緊急性が認められ、また、国有地の有効活用が図られるとともに、地域の課題解決にも資するものであり、地域連携・地域貢献の観点からも適切と考えております。

利用方針につきましては、特別養護老人ホーム等敷地、相手方は、渋谷区が公募により選定する事業者、利用計画は、特別養護老人ホーム及びデイサービス敷地、処理区分は、一般定期借地権による50年間の貸付けを行うこととし、当初10年間は5割を限度に賃料を減額し、残りの期間は時価貸付けとします。用途指定については、貸付期間中付すこととします。契約方式は随意契約、契約の根拠は記載のとおりです。

14ページ、「事業スケジュール」を御覧ください。渋谷区では、本年4月から公募を開始し、9月に事業者を決定の上、令和8年11月の開設を目指したいとしております。国と事業者との定期借地契約は、工事着工前の令和6年11月を予定しております。

以上で本件の説明を終わらせていただきます。御審議のほどよろしくお願いいたします。

ます。

○上條会長 丁寧な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、御意見、御質問がございましたら挙手をお願いいたします。

長谷川委員、どうぞ。

○長谷川委員 説明ありがとうございました。

必要性、緊急性が非常によく分かる説明でした。在宅サービス、デイサービスに関して、一つ確認させていただきたいのですが、「ケアコミュニティ原宿の丘」というところが、令和6年度で閉鎖されることになっています。

今回の案件のスケジュールを見ると、できるのが令和8年11月ということなので、既存の施設が閉鎖された後、しばらくの間、空白期間があると思うのですが、その間の利用者への対応がどういう形になっているのか、説明いただけますか。

○上條会長 どうぞ。

○永井管財第1部長 御質問ありがとうございます。

先ほどのお手元の資料3ページを御覧いただきますと、距離を表す約600メートルという矢印がございます。その矢印の下のほうに、資料の真ん中あたりに、渋谷区「ケアコミュニティ原宿の丘」というのがあります。このような距離のところ、現在デイサービス施設があります。

これが6年度に閉鎖ということなのですが、一方で、委員御指摘のとおり、今回新しく8年11月の開設を目指すということにして、その2年間、どうしても空白期間ができるということになるのですが、その間は、近隣に、もう少し範囲を広げた中で、既設のデイサービス施設のほうで、代替機能として、活用をいただくということで渋谷区は考えているということであります。

本当は閉鎖に間に合わせられればよかったのですが、例えばですけども、原宿の丘でデイサービス施設の建て替えをしようとする、もう少し期間がかかってしまうので、逆に開設が遅れてしまうということで、空白期間を少しでも短くするやり方として、今回の、本地を活用したデイサービスの設置を考えておられるということであります。

○長谷川委員 分かりました。周辺の施設で引き受けてもらって対応するという話ですが、周辺の施設に余裕のあるところがどれだけあるのか。実際には余裕がないとこ

ろが結構多いと思います。2年間は結構長い期間ですから、混乱が生じたりとか、現在利用している方たちが、不利益を被るような形がないようにしてもらえればいいかなと思います。

○上條会長 ありがとうございます。

ほかにはいかがですか。

井岡委員、どうぞ。

○井岡委員 お世話になります。詳しい説明ありがとうございました。

今の御質問に追加ですけれど、この原宿の丘、閉鎖とだけ書いてありますけど、その後の、例えば土地活用として、何か計画がとおりになるかどうか、教えてください。

○上條会長 永井部長どうぞ。

○永井管財第1部長 御質問ありがとうございます。

「ケアコミュニティ原宿の丘」は、もともと中学校が廃校になった、閉校された中学校を活用しまして、現在デイサービスのほか、地域包括支援センターとか、通学が困難な、なかなか通学できない子供たちの学校復帰支援のための教室ですとか、コミュニティ施設というような形で、色々な用途での活用がされております。

しかし、これは昭和37年建築の建物ということでして、非常に老朽化が進んでいるということで、建て替えをしたいと渋谷区から聞いております。

渋谷区としては、高齢者福祉施設ではなく、地域のコミュニティ施設なり児童館とか、子育て関係を中心とした施設を建築したいと。それが大体令和10年度までの建築期間ということで考えているということでもあります。

○井岡委員 ありがとうございます。

私もちょうどこれを調べていたら、地域のコミュニティとか、お子様たちにもいろいろ使われている施設だということが分かりましたので、こういうのも、できれば、速やかに建て替えて、なるべく早く使えるようになったらと希望いたします。ありがとうございます。

○上條会長 ありがとうございます。

ほかにはいかがですか。

湊元委員、どうぞ。

○湊元委員 資料の2ページですが、財産の沿革等のところで、令和2年4月から東京都及び渋谷区と活用に向けた協議、令和5年1月に渋谷区から利用要望書が提出と

あります。

渋谷区の考えはよく分かったのですが、東京都のほうの協議もあったと思いますが、東京都の考えが渋谷区と一致しているかについて教えていただければと思います。

○上條会長 永井部長、どうぞ。

○永井管財第1部長 どうもありがとうございます。

東京都からは本地について、自ら活用、このような活用がといたことについて意見はなかったと、特段の意見は出されていないということでした。一方で東京都はこういう社会福祉施設、特養などの整備に当たっては、施設補助、賃料補助を行っていただきますので、本件もそういう形を活用した、施設整備を事業者はされると思います。そういうことの中で、東京都は協力していくということだろうと思います。

委員から御質問の、東京都の考えはということに関しては、特段東京都のほうは、意見はなかったということであります。

○湊元委員 そういう意味では渋谷区のこの考えを了としているということで考えていいですね。分かりました。

○上條会長 よろしいですか。

ほかにはいかがでしょうか。西尾委員、どうぞ。

○西尾委員 御説明ありがとうございました。

私のほうからは、2点質問、細かく言うと3点になるかもしれませんが。

1点目、この立地ですね。地図上と先ほど施設の道路づけなども拝見したのですが、かなり住宅等が密集をしていて、道路基盤も十分ではないような立地というふうに見受けたのですが、このエリアに関しての防災上の問題であるとか、それに対しての対策であるとか、そういったことに関して、財務省さんのほうでチェックをされているか、もしくは渋谷区から、そういうことに関しての説明を受けられたかどうか。

2点目は、今の湊元委員の御質問に関係するのですが、協議という、つまり、この土地の活用を地元が検討されていったプロセスですね。先ほど、地元から要望もありというお話があり、事業計画に即しているということは分かりましたけれども、どういうプロセスでこの土地の活用が渋谷区としては、こういう在り方が望ましいということになったのか。

先ほどの東京都の意見というのは、東京都のどこの部局がそういう判断をするのか。つまり、例えば、高齢者福祉施設を渋谷区が求めているということが分かってから、

都の関連する部署に行っているのか。もしくは都市計画的な部署に確認をしているのか、その辺について教えていただけますでしょうか。

○上條会長 よろしいですか、永井部長。

○永井管財第1部長 どうもありがとうございます。

まず、1点目の防災上の点ということではありますが、具体的にその点について、細かく我々が説明を受けているわけではないのですが、区のほうで考えている事業者の公募要領の中において、ここはこういう防災上の配慮が必要な地域なので、そういう点にきちんと配慮した設計なり、施設を建築するということを書かれる予定で検討が進められていると承知しております。そういう点で防災上については、きちんと配慮がされるというふうに我々としては理解しています。

2点目の、協議のプロセスということに関しては、まず、資料でも御説明しましたが、区では、日常生活圏域ごとに、設置のバランスを考えながら、特養について整備していきたいということを3か年計画で、策定をしております。そういう面でこの神宮前の地域については、まだ特養がないというのは先ほど資料で御覧いただいたかと思えます。そういう点と、あともう一つは、先ほど原宿の丘、このデイサービスがなくなるということについて、地元としてはやはり送迎範囲がデイサービスでは限られますので、その地域で、代替施設が欲しいというお話が出ているということで、渋谷区としては、そういう要望も踏まえて、要望してきたということをお聞きしております。

あと3点目の都の照会部局ということですが、我々はまず、財産管理部局のほうに、こういう財産が生じる、生じたということ連絡し、何か活用の用途はないかということなどを都の各部局に確認の上、要望があるのであれば要望書を提出していただきたいということをお願いしています。これは、都に限らず、各市区町村に対しても、総括部局といいましょうか、そういう窓口に対して通知し、そこが集約をして、もし要望があれば要望書が提出されることとなります。

○西尾委員 どうもありがとうございます。

東京都から、自ら土地の活用をする意思はないという確認をされたというふうに理解をしましたが、一方で、広域行政を預かる者として、この土地の活用の在り方について、特に積極的な検討をしているわけでもないというふうに理解をいたしました。

そういう意味では、少し意見として2点お話をしておきたいと思えます。1点目は

所感になりますけれども、先ほど資料説明がありました、11ページに、特別養護老人ホームの設置状況というのがあります。私はこの図に少し違和感を持っておりまして、なぜかという、公園のようなものは比較的こういう、誘致圏のようなもので計画を策定していくべきだというのは私も同意しているんですが、特別養護老人ホームというのは入所型の施設ですから、近隣の方に対してサービスをするということを必ずしも前提にしていない。昨今の状況を踏まえると、例えば渋谷区にお住まいの方が必ず渋谷で特養に入るかと言ったら、そうではないことのほうが恐らく圧倒的に実情に近いのではないかというふうに思います。必ずしもこういう考え方で特養を配置するのかということに関しては、若干私違う考え方もあるのかなというふうには受け止めたので、一応参考意見として申し上げておきます。

もう一つの意見というのは、財務省としてこの土地の活用方針を検討される際に、やはり幾つかの、地元行政が望む望まないに関係ない、チェックリスト的なものが必要かなというふうに思っています。例えば、この土地が必要とされる状況に関して、先ほどお話ししたような、防災面では大丈夫なのかとか、幾つか、財務省としてチェックすべき項目というのがあるのかなという気がしていて、そういったものを作り、横目に見つつ、地元と協議をしながら最終的な方針を決めていくといいのではないかなというふうに感じました。以上です。

○上條会長 ありがとうございます。

よろしいでしょうか。

○永井管財第1部長 どうもありがとうございます。

渋谷区の人が渋谷区の施設だけに、特養に入れるかということ、必ずしもそうではないということは確かに、おっしゃるとおりなのですが、ただ一方で、高齢者が住み慣れた地域で暮らし続けることができるようにもしていきたいということも各自治体の皆さん、思っていらっしゃるということで、そういう中で、少しでも、整備を進めていきたいということで、このような日常圏域ごとのバランスをとってお考えになっているのかなとも思いました。

あと、2点目の、御意見をいただきました財務省としても活用方針について、自ら、もう少し防災面とか、きちんと見ていくべきということに関しては、御意見を踏まえて、取り組んでいきたいと思えます。

○上條会長 ありがとうございます。

ほかにはいかがですか。

竹内委員、どうぞ。

○竹内委員 御説明ありがとうございました。

私少し違う切り口から見てたのですけれども、近くに区立の保育園がある。最近の傾向としまして、特別養護老人ホームと保育園が同じ法人の中にあって、子供の幼児の教育にも資するという、そういったような話がよく聞こえるのですけれども、そういった意味では、渋谷区として例えばここに区立の保育園の幼児の教育に何か資するようなことというのは、何かお考えになっているのか。むしろ、老人のためもそうですけれども、渋谷区に住んでいる幼児のため、幼児の教育のためにも、ぜひこういった土地を扱ってもらいたいなと思っているのですが、そのあたりについて何か渋谷区のほうではおっしゃっていましたでしょうか。

○上條会長 永井部長どうぞ。

○永井管財第1部長 どうもありがとうございます。

我々もその点、案内図を見ていただきますと区立の障害者施設もあり、また、保育園も近くにあるということに着目しまして、区のほうにその点何かお考えになりますかという質問は投げかけさせていただきました。

その中で、多世代交流というようなことも、これは事業者からの提案も踏まえて、そういうことも考えていければいいなというようなことはおっしゃっております。

いずれにせよ、今後、その提案を踏まえた審査の中で、また、整備をしていく中で、渋谷区のほうで、きちんと考えていただければと思いますし、今いただいた御意見については、区のほうにも、こういう御意見が出たということについては、お伝えしたいというふうに思います。

○竹内委員 ありがとうございます。よろしく願います。非常に、幼児の教育というのは重要な、これから日本を支えていっていただく人材なので、その辺りの視点はやはり重要だと思いますので、ぜひよろしく願います。

○上條会長 ありがとうございます。

ほかにはいかがでしょうか。

斉木委員、どうぞ。

○斉木委員 すみません、では私のほうから質問させていただきます。

13ページの利用方針というところで、相手方については、渋谷区が公募により選

定する事業者になるということで御説明をいただきました。今回は留保財産ということで、この事業者が、国にとっては、貸付けの相手方という形になります。

その場合に、今回の公募により、渋谷区が選定するということに関して、国として、どのような形で関与される予定なのかというところを教えてくださいたいと思います。

○上條会長 永井部長どうぞ。

○永井管財第1部長 どうもありがとうございます。

公募につきましては、渋谷区のほうできちんとやっていただけるという中で、公募要領等を見ますと、どういう者を選びたいという選定の基準をつくられ、選定のプロセス、選定委員会をつくって、書面審査、プレゼンのヒアリングといった、一次審査、二次審査を経て決定するということです。運営の基準の確実性、財務の状況ですとか、今までどんな施設を運営してきたのかというようなことですか、法人の理念、あるいは人材確保の具体的な対応とか、サービス内容等、そういうものが審査基準として示されるということでありまして、その中で適正な者が選定され、当局としては、選ばれた者と契約することとなります。

ただ、そうはいつでも当然我々としても事業者の財務状況はどうかとか、そういう点については、自らの審査もさせていただくということでもあります。

○斉木委員 分かりました。ありがとうございます。

○上條会長 よろしいですか。

では田中委員、どうぞ。

○田中委員 田中です。どうもありがとうございました。

質問と意見です。まず、質問ですが、区との交渉なりの中で、既存施設の建て替えのための用地利用というようなお話というのはなかったでしょうか。

○上條会長 どうぞ。

○永井管財第1部長 建て替えに関してはなかったということでもあります。

○田中委員 分かりました。というのは、ここからは現状を皆さんにもお知りいただきたいという意味での意見ですけれども、私は、東京都社会福祉協議会というところで、都内の福祉に関わる事業者の方々、それから住民の方々、ボランティア団体などと、東京の福祉をよりよくするというミッションで事業を進めている団体の職員です。

今、特養は、平成2年より前は、いわゆる都道府県に措置権がありましたので、都

内どこに建ててもいいということで、西多摩ですとか八王子ですとか、東京の奥のほうにありました。

平成2年から、より身近なところということで措置権が区市町村に移りまして、そこから区市町村ごとにより住み慣れた地域でと、特養が設置されるようになりました。それから約30年がたって、今建て替えが大きな問題になってきています。

他県であれば、その土地の中で、また建物をつくる、あるいは近隣で土地が求められますが、東京の場合にはそれが極めて難しい。このことは私どももずっと提言をしてきまして、東京都は今、清瀬と、それから板橋に特養の建て替え、それから障害者施設の建て替えのための代替施設をつくっているのですが、いかんせん東京の特に中央の地域、区部をどうするかというのは非常に難しい課題です。

このことは直近でも東京都とやり取りをしているところですが、渋谷区も、たしか「けやきの苑」さんだと思いますが、30年を超える施設がありまして、数年前に建て替えの話があったようにも、渋谷区内の特養からも聞いています。

そうした中で、今、既に利用している高齢者の方々が、老朽化のために場所がなくなるという問題もありますので、新規に建てていくことも大切なのですが、やはり建て替えというのをこれから視野に入れて御検討いただければいいなと思っています。ぜひ皆さんに知っていただきたいこととして意見させていただきました。

もう一つお伝えしたいのが、待機者数の問題です。この渋谷区の数字がどうかということは私は今分からないのですが、この数字も、実際は、区市町村によって取り方がまちまちです。

例えば、多摩地区のほうですと施設単位で申込みを受けている。23区は主に区で受けています。施設単位ですと複数申込みもありますし、先ほども出ていたように複数の区市にも申込みができるので、実は1人だけでも、ダブルカウント、トリプルカウントされていることがあるということで、本当の数字を出す必要があるというのが一つ。

それから、もう一つ、申込みをしてから名簿登録されるのに時間がかかります。渋谷区もホームページを見ましたら、いつでも申込みはできるのだけど、名簿登録されるのは2か月後ですよと書いてありました。ということは、私たちは、お守り申し込み、という言い方をしているのですが、念のため申し込むという方々がでてくる。自分の番が来ても、必ずしも入所しないような方々がいるのです。

最後に、必ずしも空きがあれば入る人たちがばかりじゃないという問題があります。例えば、医療依存度の高い方々です。これはもう特養がどれぐらい、医療依存度の高い人を受け入れられるかという問題でもあると思うのですけれども、登録して、空いても入れない方々がずっといる。そして経済的な問題です。今、国はユニット型の特養、やはり、本人の生活というところに着目してユニット型を進めてはいるのですけれども、ユニットだと利用料がかなり高い。10万20万かかってしまうと、そういうことで、入りたくても、新しいところはユニットばかりなので入れないという人たちがいて、待機者の中にずっと名前があるということがあります。その数字のところをよく精査して、新規に建てるということはお考えいただきたいと思っておりますし、私たちが調査などをしながら提起をしているところです。

皆さんに知っていただきたいと思ひまして、お話しさせていただきました。以上です。

○上條会長 ありがとうございます。

何か、永井部長のほうからございますか。

○永井管財第1部長 御専門の田中委員にいろいろアドバイスいただきまして、ありがとうございます。

まず、建て替えということに関しましても、今回は特にお話がなかったのですが、今そういう現状を教えていただきましたので、今後の、いろいろな公共団体との打合せ等においてはそういう点は大丈夫なのかという点についても、確認をしながら進めていきたいと思ひます。

あと、入所希望者、344人につきましては、我々も、ダブっていないのかということを確認いたしまして、渋谷区のほうで精査をしていただきまして、そういうダブるものを省いて、まさにこれが正味の数ですということで御説明いただいた数字であります。

あと、経済的な問題ということで、本件については、今のところ渋谷区はユニット型ということ念頭に置いているようです。やはりそこは補助がユニット型のほうがちょっと厚めに出るというような実態もあるのと、国としての施策なのでしょうか、プライバシーとかの観点でしょうか、その生活環境ということでユニット型を進めているように、私も今回いろいろ勉強させていただく中で感じております。

ただ、一方で事情があれば、意見を付した上で、ユニットが原則なんだけど、地元

地公体が意見を付せば多床型も、2割3割ぐらいの併設というのは、都も認める、補助金として認めますというような補助要綱にもなっておりますので、そこはよく渋谷区のほうが、全体の整備のバランスとして、多床型、従来型かユニット型かという中の、見極めをきちんとしていただく必要があるのだろうなと思いました。以上であります。

○田中委員 ありがとうございます。

○上條会長 ありがとうございます。

ほかにはいかがでしょうか。

私から1点だけ申し上げたいのですけれど、今の田中委員のお話とも関連するかなという気がしますが、場所が渋谷区ということであって、多分運営コストというのは高くなるのだろうなというふうに思いまして、渋谷区の特別養護老人ホームの入居条件とか、入居費用を調べてみると、ものすごく幅があります。

非常に何千万、最初に払わなきゃいけないというようなところもあったり、あるいは何十万、いわゆる老人ホームって多分、特別養護老人ホームだけではないのかもしれないのですけれども、この案件についても、当初10年は減額貸付けですけれど、それ以降は、時価貸付けに変わるわけで、その運営コストが、徐々に高くなっていってしまっていて、入居費用もどんどん上がっていってしまうというようなことが起きるのではないかなという懸念を感じました。

国有財産が、比較的高額な、一般の区民の方がなかなか入居できないような、先ほどの話にもありました入居費用になってしまうようなことはぜひ避けていただいて、適正な費用が設定できるように、公募の際の業者選定にも、十分留意していただきたいなというふうに思います。

渋谷区には、その旨お伝えいただくとともに、財務局のほうでも、最終的なチェックをかけていただけるとありがたいと思いますので、よろしく願いいたします。

○永井管財第1部長 会長どうもありがとうございます。

老人ホームの中にもいろいろありまして、先ほどおっしゃられた、結構高額な入所金が要するというようなものについて、いわゆる有料老人ホームというものかと思えます。これは都道府県知事への届出で設置ができるというようなことでして、例えば一時金が、1,000万から3,000万かかって、かつ、月額の利用料も数十万かかるというような、これは要介護の方でなくても入所できるというような施設かと思いま

す。

今回渋谷区のほうから御要望いただいておりますが、原則要介護3以上の方が入所するということとして、いわゆる介護保険の適用ということとして、受けるサービス料について、サービスの対価については、自己負担は1割ということになっております。

また、居住費については、個室なのか、大部屋なのかということによって、数万の差が出るというふうに承知しておりますが、それ以外の、食費ですとか日常生活費というのは基本定額ということとして、渋谷区からお聞きすると、大体、大人数の部屋だと、月額9万から10万というような金額、あるいはユニット型個室ですと、13、4万というような金額というふうに聞いております。

あと、事業の運営自体については、減額貸付けの10年間ということではなくて、50年間での事業の計画をつくった上で、施設整備の補助ですとか、定期借地権の借料の補助といったことについて東京都からも出ますし、区のほうでも施設整備とか賃料の補助も考えるということを知っております。そういうことをうまく使っていただきながら、低所得の方が使えない、入りたくても入れないということにならないようにということで、渋谷区のほうでもきちんと対応されると思いますが、我々のほうからも、会長からそういう御意見をいただきましたので、区のほうにはきちんとお伝えをしたいと思っております。

○上條会長 ありがとうございます。

ほかにはいかがでしょうか。

澤野委員、どうぞ。

○澤野委員 ただいまは御説明いただきまして、どうもありがとうございます。

今日、田中委員や上條会長から、施設の経営の内容に言及がありましたが、国としては、土地所有者など関係者とどの程度協議をしているのでしょうか。

現実的には、渋谷区と国がこういうふうに関わるときには、どれぐらい協議されるのでしょうか。すなわち、施設の経営の内容などの詳細について、渋谷区の計画に対して、国としては、どういうことまで言っているのが現状なのでしょうか。詳細に聴取するのか、その辺の仕組みを教えてください。

○永井管財第1部長 渋谷区に対し、今回と同じように、事業者を公募して、民設民営というのでしょうか、事業者につくっていただいて運営も事業者にやっていただくという実績についてお聞きしたら、既にありますと。ただ国有地を活用してというの

は、今回初めてですということですがけれども、取りあえず実績があるということ的前提に我々も考えつつ、一方で、きちんと使っていただかなくてはいけないということですので、タイミングに応じて、いろいろ御説明をいただきながら対応していくということかなと思います。

特養については、いろいろな施設の基準とか、都道府県できちんと定めることになっておりますので、当然区のほうでもそういうことの審査はされますし、さっき申し上げました財務状況の審査なんかも、きちんと、自らやられます。

ただ、一方でその財務状況については、我々もきちんと、貸付けに当たっては審査をするということでもありますので、そういう点できちんと情報を共有させていただきながら、進めていくということかなと思います。

○上條会長 よろしいでしょうか。

ほかにはいかがですか。

平田委員、どうぞ。

○平田委員 平田でございます。

50年間の定借なので、50年後どうなっていくかを考えて、国有地を区のほうに使っていただくということをしなければならないのかなと思っていまして、50年経ったときというのは、私たちもなかなか想像しづらいのですが、私たちは設計する立場なので、設計期間も大体、私は構造設計出身なので、大体は50年の耐震性をイメージして設計していくということになるわけです。

そうすると、1世代建物が終わって、壊すかもしれないということで、設備とかはもう当然古くなっていますので、駄目ですけども、50年経ったとき、もとの用途と同じように使うのかも少し見えないところがありまして、その後、100年に向けて建物をどう更新していくのかということを考える、そういうような、土地を渋谷区に渡していくときに、その50年後を見据えた話し合いというのが、これからカーボンニュートラル時代になりますので、いろいろ必要かと思っているのですが、ここで申し上げたいのは、50年後では想像しづらいので、どういうふうに使っているか分からないときに、やはり、特養という用途だけでつくってしまわずに、少し余白を残したほうがいいのではないかと。

それはどういうことかというのと、地域に開放するとか、多様な用途に使える空間があるとか、そういう建物にしていだけるといいのかなと思っていまして、少し地域

に開かれた、特養を目指していただくようお願いいただけたらと思ひまして、意見でございますが、よろしくお願ひいたします。

○上條会長 永井部長どうぞ。

○永井管財第1部長 どうもありがとうございます。

まず、50年後どうするのかということに関しましては、これは借地借家法の定期借地権でありまして、定期借地権は期間が50年経ったら、建物を解体して更地で返していただくという扱いになっております。

我々もこの留保財産について、将来世代のニーズに備えるということもありまして、今回は特養で活用していただきながら、50年後に建物解体の上、更地で返還していただくということで、その時々地域のニーズ、行政ニーズにどのように対応できるかということとその段階で考えて、また、次の活用を考えるということになるかと思ひます。

一方で地域に開放ということに関しては、区のほうとしては、50年間特養で使うということを公募要領に書こうとしているんですけども、いろんなニーズでの活用ということも、30年後40年後には、もしかしたらニーズが出てくるかもしれないということにも対応できるようなものにもなればいいかと、私も、今お話を聞いていて少し思ひました。可能かどうかというのはありますけども、渋谷区のほうにはそのような御意見も出ているということは、お伝えをさせていただきたいと思ひます。

○成田関東財務局長 いいですか。

○上條会長 どうぞ。

○成田関東財務局長 確認ですけど、今例えば40年経ったときに、老人、介護対象となる老人がもうぐっと減ってきていると。そうすると、全部を特養で使う必要がない。

そういうときに、ほかの、今、平田先生のおっしゃったような、別の用途にも使うということはあると思うのですが、国としては、それは許容される契約に、渋谷区との間ではなっているわけですか。

○永井管財第1部長 用途指定は、50年間、貸付期間中付しますということで、特養として使っていただくために我々が契約、随意契約でお貸しするということですが、その途中で何か利用を一部変えたいとかということに関しては申請をいただいて、それが我々に必要と認められるものであれば、利用用途の変更ということをお認めるとい

うことは、手続上あり得ると思います。

それが公的な用途というものに該当するの点かという点は必要だと思います。

○上條会長 ありがとうございます。

ほかにはいかがでしょうか。

それでは、御意見も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、よろしいでしょうか。

異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

○上條会長 貴重な意見も数多く出たと思いますので、委員の皆様からの意見もぜひ御留意いただいて、渋谷区側、あるいは場合によっては東京都との間で、意見交換していただくなり、申入れをしていただくことが重要かなというふうに感じますので、よろしく願いいたします。

それでは、諮問通り決定いたしました。

第2 諮問

東京都渋谷区上原1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

○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、東京都渋谷区上原1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。

○塩崎管財第2 部次長 管財第2 部次長の塩崎と申します。よろしくお願いいたします。

それでは、第2 諮問について御説明をいたします。

本件は、渋谷区上原1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御審議をお願いするものでございます。

資料の16ページを御覧ください。留保財産の選定基準というものになっておりますけれども、当局の留保財産の選定基準につきましては、令和元年10月開催の当審議会の答申に基づきまして、ここに記載のとおり、決定をしております。

それでは、今回、留保財産に選定しようとする財産につきまして、御説明をいたします。17ページ、「案内図」を御覧ください。対象財産は、渋谷区上原1丁目1373番

2に所在する、1,243平方メートルの土地として、留保財産選定基準の地域・規模に関する要件に合致しております。

衆議院法制局分室として使用されてきましたけれども、施設が廃止されまして、令和4年3月に、当局が引継ぎを受けた財産でございます。

小田急電鉄小田原線代々木八幡駅及び、東京メトロ千代田線代々木公園駅の南西方約240メートルに位置しておりまして、周辺は、小学校、共同住宅、店舗などが所在しております。

18ページの「現況図」を御覧ください。赤枠で囲んだ箇所が対象財産となります。本財産につきましては、東西約50メートル、南北約30メートルのほぼ整形な土地となっております。

都市計画上は青色部分が近隣商業地域、緑色の部分が第2種中高層住居専用地域にそれぞれ指定をされておりまして、建蔽率80%及び容積率が300%、それから建蔽率60%及び容積率が300%となっております。住宅のほかに、保育所、老人ホームといった、公共施設の建築が可能となっております。

19ページの「現況写真」を御覧ください。現況は更地となっております。おおむね平坦な土地となっております。周辺道路は、いずれも渋谷区道で北側道路の幅員は約6メートル、西側道路の幅員は約3メートルとなっております。

20ページ、「留保財産に選定する理由」を御覧ください。

本財産は東京特別区内に所在し、土地面積が1,243平方メートルあります。また、接道条件もよく、ほぼ整形な画地でありまして、公共交通機関とのアクセスもよく、立地条件に優れております。

以上を踏まえますと本財産は、有用性が高く、希少な国有地と判断されますので、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認められます。以上で御説明を終わらせていただきます。御審議のほど、よろしく願いいたします。

○上條会長 ありがとうございます。

それでは、委員の皆様から何か御意見、御質問等ございますでしょうか。

西尾委員、どうぞ。

○西尾委員 ありがとうございます。

留保財産の選定そのものについての質問とか意見ではないのですけれども、留保財

産の選定以降の活用に向けた検討が非常に重要だと思っていますので、意見を若干申し上げたいと思います。

2つありまして、一つは、こういった財産が出てきた場合の活用のプロセスというか、取り組み方として、先ほどの諮問事項同様に、現状では地元の渋谷区に意見を伺って政策ニーズがあるかどうかといったところから始まっていると思うんですけど、それは基本的なやり方として必要であると思う一方で、そういうやり方だけでは、対応しきれない、見逃がされてしまう視点というのがあるのではないかと思います。

先ほど田中委員がおっしゃったような例がまさしくそれに当たるかなと思ひまして、区の中で考えていけば、そうでもないんだけど、もう少し広域に捉えた場合に、こういう土地の活用として、こんなやり方を考えなければならないんじゃないかというようなことがあるのではないかなと思います。

こういった留保財産に指定する公有地というのは、もともと官舎で使われているとか、少し東京でも山の手のいい場所にあって、そういうところに集中をしているのだけれども、そういうエリア、例えば、新宿、渋谷、豊島区も含めて、エリアとしてやっぱり共通している課題というのがあると思います。

先ほどの木造密集みたいなこともそうかもしれませんし、子育てのための支援みたいなものもそうかもしれない。

そういったものについては、やはり、地元区だけで、政策ニーズを聞いても必ずしも上がってこない。たまたま、声が上がってくればいいのですが、その場合、それが最重要であるかどうかということは地元区としては判断できません。やっぱりそこは国として別の視点から検討しておいて、総合的に考慮しながら、活用を考えていくという、そういう部分も必要かなと思います。その意味では、先ほど東京都の例もありましたけれども、やはり広域行政を担う自治体が、自ら土地を活用するかという視点以外も含めて、こういう土地の活用はどうあるべきか考えるべきではないかと思います。例えば区も交えて、東京都も一緒に入れながら勉強会を開くことを財務省さんのほうで主導されるとか、そういったことを、ふだんからいろいろと取組をされていてもいいのではないかと思います。

最終的にどういう考え方でそれぞれの土地を活用するかというのは、その時その時で判断をしていかればいいのかかなと思います。

もう1点は、やはり、地元の自治体側にも、より幅広い視点を持っていただくため

の、見識を広げていただく機会というのは必要かなというふうに思います。そういう意味では、こういう国有財産を活用することが、まちづくり上どのように効果があるのかといったようなことを、国から分かりやすく解説をしていったり、例示をしていったりという機会を増やすことが必要ではないかと思えます。

例えば、「地域で貢献する国有財産行政」というパンフレットを財務局でつくられていて、私も今回、ほかの財務局さんの分も含めて拝見しましたけれども、非常に有効な情報がいろいろ載っている。ここにはどう活用しているかという結果だけが端的に書かれておりますけれども、むしろこういうプロセスで、この土地をこう活用するのに至ったとか、この土地の活用にはこんな着眼点があるとかいうことを、多少分析したり、それを分かりやすく提示するということも、今後、国有財産行政として力を入れていったらいいのではないかなと感じました。

私の場合は、国土交通省とのお仕事が多く、10年以上になりますが、ある時、気づいたことがあります。国は、いい調査報告書をつくっているんだけど、伝え方がちょっとうまくないなと感じました。

ある時期から私のほうでもお手伝いして、なるべくそういうものを、人に手にとっただけでなく、見たくするようなパンフレットに編集することに取り組んできました。

これは省庁問わず、これから必要なのかなと思えますので、ぜひそういった点も含めて、併せて御検討いただければいいかなと思いました。以上です。

○上條会長 ありがとうございます。

塩崎次長。

○塩崎管財第2部次長 御意見ありがとうございます。

今後、本地についても利用方針の策定をしていくことになるわけですが、当然都と、区にも、協議をしていくということになりますし、状況に応じてサウンディングというものもやっていくことになるのですけれども、そういった中で、一番いい活用、そういったものを検討していくということになるかと思えます。確かにおっしゃられるとおり、私どもこういった留保財産という形で定期借地を活用して貸付けをしていくという方向転換をして、そういった中で利用方針をつくっていくという部分については、まだこれまでそんなに多くの経験を持っていない、そういう部分もありますので、私どもでもいろいろ勉強しなきゃいけないところもありますし、おっし

やられたように他局とかでも取り組んでいる事例もありますので、地元の地公体のほうに、そういったものを例示していくとか、そういった対応というのは必要なのかなというふうに、御意見を聞いて思ったところでもあります。私どもとしてもそういったところに取り組んでいければなというふうに思っております。

○西尾委員 ありがとうございます。

幾つか、各局の資料を拝見しながら、結構、地域特性があるなと思いましたが、同じ関東の中でも、そのエリア独自の地域課題みたいなものがあるというふうにお見受けをしました。その点を踏まえて、どんな特性の場所でどんな活用が求められるのか、ある程度分析も加えながら、活用検討のプロセスも含めて、国有財産活用の好例を示していただくと非常に有効かなと感じましたので、是非よろしく願いいたします。

○上條会長 ありがとうございます。

ほかにはいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

御意見も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)

○上條会長 それでは、諮問通り決定します。

以上諮問事項2件につきましては、後ほど、関東財務局長に対し答申書をお渡しすることとします。

4 報告事項

東京都千代田区大手町二丁目所在の信託中財産の売却結果について

○上條会長 続きまして、報告事項について、事務局から説明をお願いいたします。

○小林管財第2部次長 管財第2部次長の小林と申します。よろしく願いいたします。

本財産は、令和3年12月開催の第271回当審議会におきまして、売却手続を進めることについて御報告をいたしました、東京都千代田区大手町2丁目に所在する信託財産でございます。

この財産について、信託銀行において売却手続を進めました結果、昨年11月に売

買契約を締結いたしましたので、売却結果について御報告をさせていただきます。

22ページのスライドを御覧ください。本財産は千代田区大手町2丁目所在の大手町プレイスイーストタワーの事務所部分等に係る信託受益権です。平成22年12月に、国立印刷局より国庫納付を受けた土地について市街地再開発事業が行われまして、国は、この再開発事業に参画をして、権利床を取得しました。

権利床については、平成27年6月に開催されました、財政制度等審議会国有財産分科会及び第251回当審議会において、信託によりテナントの誘致や貸付け、いわゆるリーシングを行った上で、第三者に賃貸及び売却をすることについて、答申を受け、入札手続を経て、みずほ信託銀行株式会社に信託をいたしました。

その後リーシング状況や、不動産市況の需要動向を踏まえ、令和3年12月の国有財産分科会、及び当審議会において売却を進めることを御報告しました。

その後信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社において、入札を実施いたしまして、令和4年11月に売買契約を締結するに至りました。

23ページのスライドを御覧ください。上段の、本財産の売却結果についてでございますが、売買代金額は4,364億2,100万円となり、国有地の売却額としては、確認できる範囲では、過去最大規模となりました。

入札は、昨年9月9日に実施し、11月11日付で、売買契約を締結いたしました。

契約相手方は、トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社が組成したSPCであるさくら橋特定目的会社です。なお、括弧書きには、各社のプレスリリースをもとに、SPCの出資者の情報を記載しております。

最後にマーケットの声として下段の記事の抜粋を掲載しておりますけれども、左側の記事では、「安定的な賃料を得られるようにして、価値を高めたタイミングで売りに出しており、争奪戦となって売却価格の見立ても膨らんだ」、右側の記事では、「完成後の物件は、土地のままの状態より買い手が集まりやすい。競争入札で価格が上がりやすい」とされており、より多くの収入が得られる適切な方法とタイミングで売却できたものと受け止めております。以上で御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す。

ただいまの報告事項につきまして、何か御発言等ございましたらどうぞ。

よろしいですか。

それでは、以上をもちまして、本日予定されました議題は全て終了いたしました。

5 閉 会

○上條会長 関東財務局長から御発言がございましたらよろしく申し上げます。

○成田関東財務局長 本日は、御多用のところ、精力的な御審議をいただきまして、誠にありがとうございました。

本日いただいた御意見で、例えば、我々はこの国有地の活用については、国の機関で使うところがあるか、あるいは、自治体で使うところがあるかということで、その土地の管轄だけを見ながらこう考えてきている傾向がやはり否めないというのが実態だと思います。

そういう中で本日は、土地単体だけではなくて、もう少し広域の行政的な発想を持って、そしてその視点で国ももう少し考えるべきではないかというような御意見もいただきまして、大変、有意義な御意見いただいたと思います。ありがとうございました。

我々も少しそういう視点を持って、土地の利用の在り方の検討のプロセスを少し考えてみたいというふうに思います。

それから、1つ目の案件では渋谷区が実際のこの介護施設とかをどうしていくかということは、一義的には渋谷区のお話だとは思いますが、我々もその土地のオーナーとしてずっとお付き合いは続いています。

そこでしっかりとした福祉施設の活用が行えることが重要であり、その点で我々も渋谷区と一体となってチェックはしていきたいと思います。

そして今日出ました渋谷区に対する、様々な御意見については、確実に渋谷区のほうにもお伝えします。東京都にもお伝えしたいと思います。

本日は大変ありがとうございました。引き続きどうぞよろしくお願い申し上げます、挨拶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。

次回の審議会の日取り等につきまして、事務局のほうから御連絡がございます。

○永井管財第1部長 次回の審議会の開催につきましては、本年6月頃を予定しております。具体的な日程につきましては、後日事務局より御連絡をさせていただきたいと思っております。本日はどうもありがとうございました。

○上條会長 それでは、これもちまして、散会いたします。本日はどうもありがとうございました。

午後 4 時 1 8 分閉会