

# 第 2 7 6 回

## 国有財産関東地方審議会議事録

令和 5 年 9 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	
東京都目黒区八雲5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 -----	2
第2 諮問	
茨城県ひたちなか市新光町に所在する土地を茨城県に対し、工業団地造成事業用地として時価売払いすることについて -----	7
了解を求める事項	
茨城県ひたちなか市新光町に所在する土地を茨城県が工業団地造成事業にかかる都市計画決定をすること、及びひたちなか市が用途地域の変更の都市計画決定をすることについて -----	16
4. 閉 会 -----	22

午後 3 時 0 0 分開会

## 1 開 会

○上條会長

本日はご多用中のところ、またお足元の悪い中、ご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 276 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 11 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。伊野局長よろしく願いいたします。

○伊野関東財務局長

改めまして今年の 7 月に関東財務局長に就任させていただきました、伊野でございます。どうぞよろしくお願いいたします。第 276 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させていただきます。

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、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厚く御礼を申し上げます。

本日の諮問事項でございますが、目黒区八雲に所在する土地について、新たに留保

財産に選定しようとするもの、及び、茨城県ひたちなか市に所在する土地を茨城県に対し、工業団地造成事業用地として時価売払いしようとするものでございます。

また、ご了解をいただく事項といたしまして、茨城県ひたちなか市に所在する土地を、茨城県が工業団地造成事業に係る都市計画決定を行うもの、ひたちなか市が用途地域の変更の都市計画決定を行うものでございます。

以上3件につきまして、ご審議いただくものでございますが、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、よろしくお願いいたしまして、私からのご挨拶とさせていただきます。どうぞ本日は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えます。

第1 諮問

東京都目黒区八雲5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

第1 諮問は、東京都目黒区八雲5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。

○瀬川管財第2部長

管財第2部長をしております瀬川と申します。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

それでは、第1 諮問についてご説明いたします。本件は、目黒区八雲5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す。お手元の資料では、5番目の資料をご覧ください。

2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。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、ここに記載のとおり決定しています。本件は、地域要件である「東京都特別区」と、規模要件である「1,000平方メートル以上」に該当する財産になります。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します。

3ページ、「位置図」をご覧ください。本財産は、目黒区八雲5丁目6番2外1筆に所在する1,361平方メートルの土地で、東急田園都市線「駒沢大学」駅の南東方約1.2キロメートル、東急東横線「都立大学」駅の北西方約1.2キロメートルに位置します。本財産は、最高裁判所公邸として使用されてきましたが、施設が廃止され、令和5年3月に当局が引継ぎを受けた財産です。

4ページ、「案内図」をご覧ください。本財産は、東京都道である駒沢通りと自由通りの交差点付近にあり、周辺は戸建住宅や共同住宅が立ち並ぶ、閑静な住宅街が形成され、このほか駒沢公園、特別養護老人ホーム、中学校等が所在しています。

5ページ、「現況図」をご覧ください。赤枠で囲んだ箇所が本財産でございます。本財産は、東西約31メートル、南北約44メートルの整形地となっております。都市計画上は、緑色部分は第一種中高層住居専用地域、青色部分は第一種低層住居専用地域に指定され、それぞれ建ぺい率60%、容積率200%、建ぺい率50%、容積率100%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設が可能となっております。

6ページ、「現況写真」をご覧ください。現況は南北2棟の建物が建っており、平坦な土地となっております。接道状況について、西側道路は幅員約11メートルの東京都道、自由通りであり、北側道路及び南側道路はそれぞれ幅員約4メートル、約6メートルの目黒区道となっております。

ここで接道状況について補足のご説明をさせていただきます。スクリーンをご覧ください。本財産周辺の状況についてビデオで撮影したものです。

まず、西側の自由通りの状況について、水色の矢印方向、南側から北側に歩いていきます。画面右側に見える白い塀が本財産となります。こちらの道路は幅員約11メートルの都道であり、通行量の多い道路となっております。ここから振り返って本財産を見ます。画面正面に見えるのが、北側の建物の正門となります。

続いて北側道路の映像に移ります。北側道路を水色の矢印方向、西側自由通りから、東側に歩いていきます。画面右側に見えるのが本財産となります。北側道路は幅員約

4メートルの区道であり、西側の都道から本財産の中間付近にかけて緩やかな上り坂となっています。北側敷地はこちらまでとなります。

続いて南側道路の映像に移ります。南側道路を水色の矢印方向、西側自由通りから、東側に歩いていきます。画面左側に見えるのが本財産となります。南側道路は幅員約6メートルの区道で、自由通りに向かって一方通行となっています。左側に見えるのが、南側の建物の正門となります。南側敷地はこちらまでで、隣接地は現在更地となっております。資料にお戻りください。

7ページ、「留保財産に選定する理由」をご覧ください。本財産は、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、地価の高い地域に所在している財産であるため、再取得が困難な財産です。

以上を踏まえると、本財産は有用性が高く、稀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認められます。

以上でご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。それではただいまの諮問事項につきまして、ご意見、ご質問等がございましたら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

留保財産にするということによろしいかと思いますが、保育所とか老人ホームとか公共施設に使えるという話について、実際、具体的に何か要望その他、都や区からあるのでしょうか。その辺の状況について教えてくださいませんか。

○瀬川管財第2部長

ご質問ありがとうございます。現在、目黒区ですとか東京都からは、具体的な利用要望は寄せられておりませんが、これから民間にマーケットサウンディング調査をする等して、その中で、東京都ですとか目黒区と利用計画について調整していきたいと考えております。

○長谷川委員

非常にいい場所にある、いい土地なので、本当に有効に使っていただければと思います。

○瀬川管財第2部長

ありがとうございます。そのようにさせていただきます。

○上條会長

湊元委員どうぞ。

○湊元委員

1点だけ質問させていただきたいのですが、留保財産の選定基準のところ、「立地条件、財産価値、人口・交通の状況等の財産の特性、それから地域の実情も踏まえて」と書いてあるのですが、この場合、地域の実情をどのように捉えているか教えていただけますか。

○瀬川管財第2部長

例えば、他に国有地が近くにあるですとか、都市計画の用途等からこういった公的施設が建てられないとか、ニーズがないとか、そういった場合には、留保財産に選定しない場合もございます。

○湊元委員

今回の場合は、周辺の状況とか、他に国有財産が近隣にないかとか、あらゆる建築条件や、そういった実情を踏まえて、適当であるということですかね。

○瀬川管財第2部長

おっしゃるとおりでございます。非常に整形で規模もまとまっておりますし。

○湊元委員

そうですね、良い土地ということですかね。

○瀬川管財第2部長

将来ここと同じような土地を再度取得するということは非常に困難なことが予想されますので、将来的なニーズも踏まえて留保しておいて、有効活用しようと、そういったことで今回選定したいと考えております。

○上條会長

よろしいでしょうか。他にはいかがでしょう。西尾委員どうぞ。

○西尾委員

留保財産の選定そのものに関しては適切ではないかと考えております。留保財産の活用のあり方に関して、参考意見を述べさせていただきたいのですがよろしいでしょうか。

前回欠席をしたので、書面でお伝えをした部分があるのですが、売却してしまう場合は、一定の資金を国庫に入れていくという重要性が十分あると思いますが、留保財産の場合、一定の期間は保留して地域のために使うということなので、比較的そういう意味では経済合理性みたいなものだけにとらわれない利用も可能であると捉えております。

一方で、留保財産は立地ですとか、それから規模も含めて、結構多様な案件が出てきているなど受けとめております。従来であれば、まずは地域のニーズをお伺いした上で、そこに例えば民間のサウンディングのように、経済的な合理性も含めて判断し、活用していくというところを基本にしているわけですが、これだけ多様な土地の活用ということになると、必ずしも地域という視野だけで捉えるべきものではないものもあると考えます。例えば目黒区の物件であれば目黒区という範囲にとどまらず、より広域的に、例えば東京都のレベルの視点で見るとか、もう少し広い視野で捉えるという考え方もあってよく、そう考えると、土地利用のあり方そのものもだいぶ変わってくるという部分があります。そういったことについては、必ずしも地元区のヒアリングだけでは活用のあり方として、いろいろな視点が出てくるのは難しい部分もあるので、留保財産を取得した際に、どういうメンバーが集まって、どんな土地の活用を考えていくのが、よりこの国有財産の、地域の活用の貢献という意味で多様性を広げていくことができるのか、と言う観点でも、少し捉えていくべき必要があると思っています。本件に関してということではありませんが、今後留保財産に選定をした際に、いろいろな考え方で土地の活用についてアプローチしていくことが必要ではないかなと思いますので、参考意見として述べさせていただきます。以上です。

○瀬川管財第2部長

ありがとうございました。

○上條会長

他にはいかがでしょうか。

それでは1点だけ私から質問させていただきます。現在、古い建物が建っていると同時に、ブロック塀が先ほど拝見したとおり、ぐるっと回っている。おそらく今の建築基準法だと、あのブロック塀の高さはまずいような気もするのですが、今後、留保財産に指定した後、どういう形でこの資産について保有していく予定なのか、それについて教えていただけますか。



○瀬川管財第2部長

まず、留保財産に選定する土地は、建物が2棟ございまして、古い建物ですので、土地が利用できるように、解体撤去いたします。令和6年に設計をいたしまして、令和7年に解体工事をする予定にしております。それから、写真②のところにあります北側のブロック塀が特に古い状況ですが、こちらは最高裁判所が管理していた時の平成30年に調査を行いましたところ、一部その耐震性能等に問題があるということが発見されたものですから、令和2年に改修工事をいたしまして、当面危険性はないものと思っております。このブロック塀の扱いにつきましては、建物解体をするときに、併せてどのようにするかということも検討していきたいと考えております。それと並行しまして、マーケットサウンディングを通して利用計画を作っていく、というような作業が今後行われると認識しております。

○上條会長

ありがとうございます。他にいかがでしょうか。

それでは、有意義なご意見も出ましたが、ご意見が出尽くしたようですので、諮問通りに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

ぜひ今後の留保財産の選定、その後の活用についても、考え方として先ほど西尾委員からもご提示されました、広域な視野みたいなものも考えていただきながら参考とさせていただきたいと、ぜひお願いいたします。

それでは諮問通り決定といたします。

第2諮問

茨城県ひたちなか市新光町に所在する土地を茨城県に対し、工業団地造成事業用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、茨城県ひたちなか市新

光町に所在する土地を茨城県に対し、工業団地造成事業用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

それでは、第2諮問についてご説明いたします。

資料は8ページからになります。本件は茨城県ひたちなか市に所在する返還財産である「水戸対地射爆撃場跡地」に所在する土地を、茨城県に対し、工業団地造成事業用地として時価売払いしようとするものです。

9ページ、「位置図」をご覧ください。対象財産は茨城県の東部に位置し、北関東自動車道の開通により、近くに所在する自動車専用道路のインターチェンジから常磐自動車道や東北自動車道へ直結しており、また、国際物流拠点となっており、今後も港湾施設の整備が計画されている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ます。

10ページ、「案内図」をご覧ください。対象財産は茨城県ひたちなか市新光町に所在する23.2ヘクタールの未利用地であり、赤枠で表示した部分です。最寄りのインターチェンジである、ひたち海浜公園インターチェンジまで約1キロメートル、茨城港常陸那珂港区まで約5キロメートルに位置しております。西方に位置しますJR「勝田」駅周辺が市街地を形成しており、射爆撃場跡地周辺はほぼ市街化調整区域となっています。この図の緑色の太枠で囲みましたところが、射爆撃場跡地の範囲を示しています。対象地の北側には国営ひたち海浜公園が、西側には自動車安全運転センターの研修施設が所在するほか、南側には、青色の枠で表示してあります、茨城県が整備した常陸那珂工業団地が所在します。

11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。水戸対地射爆撃場跡地は、昭和21年に旧日本軍の水戸東陸軍飛行場を連合国軍が接收、米軍が射爆撃場として使用した後、昭和48年3月に全面返還された財産です。対象財産は赤線でお示ししている部分です。対象財産を含め、オレンジ色、薄黄色で表示した留保地については、本地が所在する茨城県、ひたちなか市及び東海村を構成員とした協議会において、「ひたちなか地区留保地利用計画」を策定し、平成18年に当局へ提出されました。その後、平成23年に北関東自動車道が全面開通したことや、茨城港常陸那珂港区の整備が進んでいること、また、東日本大震災を契機に、災害拠点として

の機能の必要も生じていることなどを踏まえ、平成29年に利用計画の改訂が行われました。現在、射爆撃場跡地は、図に「国営公園」と表示しております国営ひたち海浜公園をはじめ、工業用地、港湾関連施設等として活用されております。留保地については利用計画に沿った処理を進めてきた結果、オレンジ色でお示した未処理財産は、今回の対象財産を含め、約150ヘクタールとなっております。留保地利用計画において、本地は南側に隣接する工業団地とともに「産業ゾーン」として位置付けられています。図の水色の破線でお示した部分です。

12ページ、「対象財産の現況図」をご覧ください。対象財産は、県による土地区画整理事業が完了しており、東西方向に約200～410メートル、南北方向に約820メートルの不整形な、概ね平坦な土地です。都市計画上、隣接する常陸那珂工業団地とともに、工業専用地域に指定され、建ぺい率60%、容積率200%となっております。周辺道路については、対象財産の北東側が幅員40メートルの県道247号、常陸海浜公園線に接しているほか、東側と南東側が公道に接しております。また、本地南側の「民間工場」と表示している土地は処分済みであり、半導体材料で世界有数のシェアを誇るJX金属株式会社が新工場の建設に着手しております。西側については、自動車安全運転センターに処分済みとなっております。

13ページをご覧ください。こちらは本地周辺の空中写真です。

次に14ページ、ひたちなか地区における工業団地造成事業についてご説明いたします。一番上のハコをご覧ください。ひたちなか地区において工業団地を造成することの背景となる計画をお示ししています。まず、留保地利用計画によってひたちなか地区は産業集積を図る区域として位置付けられています。また、ひたちなか市都市計画マスタープランにおいて、企業誘致等に対応するための新たな工業用地を確保する区域として位置付けられています。

工業団地造成事業は、2つ目のハコでお示しました2つの法律に基づき行われますが、本件は茨城県が対象地を取得し、「首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律」に規定する工業団地造成事業を実施するものです。また、当該事業は、地方公共団体が都市計画に基づき実施することとされております。

一番下のハコに事業の概要をお示しております。茨城県は、本地における事業を常陸那珂工業団地の第1期拡張地区造成事業として位置付けており、事業費は約68億円、造成工事は令和5年度から開始し、令和7年度の完成を予定しております。

右側は、造成後の利用区分をお示ししておりますが、詳細な計画は茨城県において今後決定することとなります。

15ページをご覧ください。対象財産を茨城県に売却することの必要性、緊急性についてご説明します。既に整備済みの常陸那珂工業団地とその周辺には大規模な企業の進出が相次ぎ、工業用地は平成31年に完売しております。そのような中、対象地について複数企業から産業用地として取得したい旨の要望を受けた茨城県から、今回の取得要望があったものです。

一番上のハコに国有地の取得に向けた茨城県及びひたちなか市の具体的な動きをお示ししています。ひたちなか市は、地元からの要請を受け、令和4年12月に茨城県に対し、対象財産を産業用地として開発することを求める要望書を提出しております。また、茨城県は、産業用地のニーズの高まりを受け、ひたちなか地区に工業団地を追加で整備することとし、令和5年3月22日に行われた茨城県議会予算特別委員会において、複数の取得要望があるひたちなか地区で産業用地の開発を追加で行うことを表明しております。事業費に関しましては、茨城県は、本事業に係る測量及び設計費について、令和5年度予算措置済みとなっており、用地取得費及び造成工事費については、現在、補正予算案を議会に提出しているところです。なお、これまでの説明会等を通じて、地元住民の方から、工業団地造成事業に対する批判的な意見は出ていないと聞いております。

本要望を踏まえ、対象財産を工業団地造成事業用地として、茨城県に売却することは、2番目のハコにありますとおり、高まる企業ニーズに合わせ迅速に産業用地を整備することを実現するものであり、その必要性が認められます。また、本地の売却を通じて、地域経済の活性化、雇用の創出に大きく貢献することが期待できます。

緊急性につきましては、複数企業からの確実性の高い用地取得要望がある中、ひたちなか地区の既存の工業団地が完売したことにより、現在、本地区には産業用地として、分譲可能な用地はない状況であり、工業団地を早期に開発する必要性が認められます。

これまでご説明しましたとおり、当局としては、茨城県に売払いすることの必要性・緊急性が認められ、また、取得後の利用に向けて具体的な進展が見られるため、要望通り売払いすることが適切と考えております。

16ページは今後のスケジュールをお示ししています。茨城県は、令和5年10月

に、対象地における工業団地造成事業の都市計画を決定し、6年1月に事業認可を取得した後、6年2月に国との売買契約の締結を予定しております。その後、6年2月から造成工事を行い、これと並行して令和6年以降に公募手続き、事業者を決定の上、土地の引き渡しを予定しております。

17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23.2ヘクタール、相手方「茨城県」、利用計画「工業団地造成事業用地」、処理区分「時価売払」です。財務省通達により、地方公共団体に対する時価売払いについては、用途指定は要しないとされております。契約方式については、会計法令に基づき随意契約によります。

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いたします。

○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お願いいたします。金野委員、よろしく申し上げます。

○金野委員

ご説明ありがとうございました。確認で教えていただきたいことがございます。対象となっているこの土地に、既に複数の取得希望が出ているというお話があったかと思えますけれども、もう少しその具体的な内容がもしお分かりになれば教えていただきたいということと、それから、今後のスケジュールということですから、もしこれが決まれば手続きに入られることだと思いますが、事業者を決定するにあたって、県ないしこの地元の方との協働なのかもしれませんが、選定方針といいますか、決定の基準のようなものを、どういうふうに今の段階でお考えになっているか、教えていただければと思います。

○瀬川管財第2部長

ご質問ありがとうございます。一つ目のご質問の、複数企業からの要望ということですが、具体的な企業名までは私共も聞いておりませんが、半導体関連の製造業からの要望がきていると聞いておりまして、この工業団地は製造業が非常に多く来ておりますし、JX金属株式会社も半導体関係ですので、そういった企業が集積しているのかなと考えております。

もう一つ、実際、工業団地を分譲するときの条件等ですが、先ほどご説明した首都圏整備法において、分譲する場合は公募をして審査をした上で、譲渡の相手方を決定

するということが定められておりまして、今回もその手続きが行われると思います。譲受人の選考基準といたしまして、今、県が想定していますのは、その事業内容の将来性や成長性、資力があるかどうか、雇用創出効果があるかどうか、地元への貢献があるか、地域経済への波及効果、そういったものが審査の対象になると聞いております。以上でございます。

○金野委員

ありがとうございます。

○上條会長

よろしいでしょうか。他にいかがでしょうか。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。この工業用地というのは非常に取得の要望が多いということを理解しましたが、この9枚目のスライドを見ていただくと、やはり太平洋に面してしまっていて、このちょうど9枚目の対象財産というところで赤い丸印がついているところの近隣地域で同じような状況のところ、今、市民の防災啓発研究活動で入っているところで、そこの方達の意識を理解しているところです。ここはその地域同様、鹿島コンビナートがある地域でして、非常に工場と町の人々の生活面では一体化しているところです。そうすると、意外と町の人々の生活を活性化させるのが、実は工業の会社に勤める人々なのです。この土地自体がすごく津波に対して強いと言われるとそうでもないと思いますが、ここら辺は地震の巣でして、特に今、茨城を震源とする地震が多いのは、皆様も緊急地震速報などでご覧になっていると思います。さらに、津波はそれほど大きくないのかもしれないのですが、土地が平らですので、津波に脆弱な面があります。売り払うときに、県とか市とお話しされますので、もし可能でしたらやはり災害時のことも考えて頂ければと思います。特に13枚目を見ていただきますと、住民がこの写真、対象財産の右横にお住まいです。この方達が直接この敷地に津波の際に逃げてくることはないと思うのですが、上の公園の方に逃げるとは思います。この工業用地が果たせる役割としたら、災害後に住民をバックアップしたり、住民の方が逃げてきたときに支援する人材が足りない場合の人材となります。この工場ができ上がったとき価値があるかもしれないと言えます。それから、日頃から住民の方と何らかの関係性を持っていれば、非常に役立つだろうと思います。ですので、是非、住民と関係があることを、津波に対する備えにも工場とその人材が活用

できることを伝えてください。自治体もこの辺りの方だとあまり意識が無い場合があります。ここがそのような意識をおもちかどうかはわからないのですが、アドバイスいただくとありがたいのかなと思うのですが、いかがでしょうか。

○瀬川管財第2部長

貴重なご意見ありがとうございます。確かに、海に面しておりますし平らな地域です。津波等の被害が想定される可能性もあると思います。先ほど冒頭のご説明の中で、茨城県は平成29年に、地元から提出された用地の利用計画の見直しをかけたというご説明をさせていただきましたが、その時は、この地域で災害が発生した場合の災害の支援拠点となるような位置付けも機能として有する、特に大きな公園もごございますし、そういったことは盛り込まれておまして、東日本大震災を受けて、この利用計画においては防災という観点について、県の方は意識していると思いますが、今いただきましたご意見は地元の方にお伝え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

ありがとうございました。他にはいかがでしょうか。井岡委員どうぞ。

○井岡委員

単純なことかもしれませんが、まず12ページのところのJX金属株式会社が入っているところに「民間工場」と書いてありますが、11ページのところでは、処理済みの留保地になっているので、土地の持ち主が処理済みの留保地という解釈でよろしいでしょうか。また、11ページの地図で見ますと、まだ未処理の留保地もたくさんありまして、私今回、水戸対地射撃場というものを初めて知ったのですが、大変広大な土地があったということを知りまして、全体から見ても非常に広い土地ということで、この留保地の未処理の部分についても、何か計画があるのかどうか、お願いいたします。

○瀬川管財第2部長

ご質問ありがとうございます。まずこの12ページで「民間工場」と表示したJX金属株式会社が現在施設を整備しているところですが、これはもともと留保地ということで国有地でございました。それを一般競争入札を実施した結果、日立建機株式会社という民間企業が落札しましたが、近年、新聞報道によりますと、地元の県の仲介等もあり、日立建機株式会社がまだ工場建設に着手していなかったものですから、J

X金属株式会社がそこを譲り受けたということで、現在の所有権は民間となっております。

それから、11ページのオレンジ色の部分、次のご了解いただきたい事項でご説明させていただきます自動車安全運転センターの南側のさらに西側にも、オレンジ色の部分がございます、ここも現在のところまだ利用方針は固まっておりませんが、基本的に利用方針は地元の意見を尊重するという形で、現在県の方で考えていらっしゃると思います。ここは、この図でいきますと上の方、国営公園の西側の辺りが都市ゾーンとなっております、ちょうどその都市ゾーンと産業ゾーンの重複するようなところにありますので、そういった周辺エリアとの連携ですとか、それぞれのエリアの土地のニーズを踏まえて利用計画を策定するというように、利用計画の中ではそのように書いてございますので、そういった方針に基づいて、県の方でいろいろお考えになっていると思います。

それから、さらにその北の方にあります、自動車安全運転センターの西側ですが、ここは市が、南側でございます青色の「公園」の拡張用地として将来整備したいということで、現在市に管理委託をしている状況です。

さらにその北にあります、オレンジ色の部分については、ここはまだ処理計画が決まっておりませんが、ここは都市ゾーンということで、この周辺は商業施設等がもう既にかなり出てきておりますので、そういった動向も踏まえながら、市とご相談しながら、利用計画や処理方針を固めていきたいと考えております。以上です。

○井岡委員

ありがとうございました。

○上條会長

よろしいでしょうか。他にはいかがでしょうか。竹内委員どうぞ。

○竹内委員

はい。竹内でございます。これは要望になると思いますが、結構日本各地で工業団地を整備したはいいけれども、撤退しているというところもあるように聞いております。こういった国有地を売却して、有効利用していただくということは非常にいいことだと思っておりますが、茨城県としても、例えば東京電力のウェルカムゾーンにこの辺りを指定してもらおうとか、何かそういったようなやり方を積極的に導入していただいて、産業の発展を図るというような方向で検討していただきたい。このまま土地



だけ売って何も手を打たなかったら、次第に撤退していく企業も出てくるかと思いませんので、持続的にこの地域が発展するような手だても考えていただきたいということをお伝えいただければと思います。以上です。

○瀬川管財第2部長

ありがとうございました。特にウェルカムゾーンのような電力量の供給につきましては、県が東京電力と今後協議すると聞いておりますし、その他にも、国有地をより有効活用していただくために、企業の立地を確実に行うような施策をいろいろと取っていただきたいと私たちも考えておりますので、今いただいたご意見は県に伝えさせていただきます。

○上條会長

よろしいでしょうか。他にはいかがですか。斉木委員どうぞ。

○斉木委員

この土地は工業用地として考えた場合には、自動車利用におけます交通利便性が優れていますし、それから常陸那珂港が近いということで、先ほどもご説明ありましたけれども、その常陸那珂港が港湾機能を増強する整備を行っているということもありますので、適正な価格で公募ができれば、それなりの需要はあるのかなと考えられます。一方で、一つの懸念材料としては、やはり造成コストがどうなるかというところですが、事務局からもご説明をいただいたとおり、当地域は概ね平坦だということでご説明がありましたけれども、その他何かこの造成コストが増加するような要因みたいなものは特に考えられないのでしょうか。

○瀬川管財第2部長

ありがとうございます。ここはもともと県がこの一帯の区画整理事業をしておりまして、道路や敷地自体も整備されておりますので、そういった意味での造成コストは基本ないと思います。現在、樹木が茂っておりますので、それを撤去するといったことは追加であるかもしれませんが、その程度ではないかと考えております。

○斉木委員

分かりました。ありがとうございます。

○上條会長

他にいかがでしょうか。

それではここで本日欠席の藤倉委員からご意見をいただいておりますのでご披露

させていただきます。なお審議会の議事は出席委員の過半数で決するということになっておりますので、本意見につきましては「参考意見」という扱いになりますのでご了解ください。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

それでは藤倉委員からいただきましたご意見についてご紹介させていただきます。以下、ご意見の内容です。

地元の要望もあり、また、既存の工業団地が完売しているとのことなので、基本的には賛成します。ただし、今回の工業団地造成事業用地は23ヘクタールで、これだけでは環境影響評価法の対象事業の規模要件に満たないものですが、既存の工業団地と合わせると相当規模の工業団地になることから、売却後に環境アセスメントと同程度の環境保全措置がとられることを期待します、とのご意見でした。

当局といたしまして、藤倉委員からいただきましたご意見につきましては、事業主体である茨城県にお伝えさせていただきます。

藤倉委員からのご意見とそれに対する当局の対応についてご説明させていただきました。

○上條会長

ありがとうございました。ご意見も出尽くしたようです。様々な観点から大変有意義な意見が数多く出たと考えております。茨城県に対してもぜひ真摯にお伝えいただきたいと思います。

諮問通り決定いた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、諮問通り決定いたします。

了解を求める事項

茨城県ひたちなか市新光町に所在する土地を茨城県が工業団地造成事業にかかる都市計画決定をすること、及びひたちなか市が用途地域の変更の都市計画決定をすることについて

○上條会長

続きまして、了解を求める事項の審議に移りたいと思います。茨城県ひたちなか市新光町に所在する土地を茨城県が工業団地造成事業にかかる都市計画決定をすること、及びひたちなか市が用途地域の変更の都市計画決定を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

最後に、ご了解いただきたい事項についてご説明させていただきます。お手元の資料18ページからとなります。

本件は先ほどご審議いただきました、第2諮問の対象財産と同じエリアに所在する財産につきまして、茨城県が工業団地造成事業の都市計画決定をすること、及びひたちなか市が用途地域の変更の都市計画決定をすることについて、ご了解をいただきたいものです。この都市計画が決定されますと、対象財産の利用可能な用途が工業団地造成事業による工業用地に限られることとなります。都市計画案は、8月31日から9月14日までの間、縦覧に供されており、国として何らかの意思表示を行う必要がある場合には、この期間中に意見書を提出する必要があるため、このタイミングであらかじめご了解いただくものでございます。

19ページ、「案内図」をご覧ください。対象財産は赤枠で表示してあります、北から順に①と表示しました103番1外1筆の区画、②と表示してあります99番の区画の2か所となります。第2諮問でご審議いただきました国有地は、本地の東側となります。対象財産の数量は103番1外1筆が約13.1ヘクタール、99番が約23ヘクタールとなっており、青色でお示しした常陸那珂工業団地に隣接しております。

20ページ、「対象財産の現況図」をご覧ください。いずれの財産も、都市計画上の用途地域は、準工業地域であり、建ぺい率60%、容積率200%となっています。2つの対象財産は、自動車安全運転センターが周回路として保有している土地で囲まれており、この部分は接道していませんが、2つの財産の間を東西に通る市道により接道が確保されております。

21ページは、対象財産周辺の現在の都市計画の指定状況です。本地に隣接する第2諮問でご審議いただきました対象財産、既存の工業団地及び民間工場用地一帯は、水色で着色された工業専用地域として指定されており、本地は先ほどご説明しました

とおり、紫色で着色された準工業地域となっております。

22ページをご覧ください。今般予定されている都市計画決定の内容をお示ししております。都市計画決定は、茨城県とひたちなか市それぞれで行うこととしております。一番上の「都市計画決定の概要」欄にお示したとおり、茨城県においては、ここにお示した都市計画法の規定に基づき、工業団地造成事業を都市計画決定することとしております。また、ひたちなか市においては、後ほどご説明しますが、県の都市計画決定に必要となる要件を満たすべく、用途地域を現行の準工業地域から工業専用地域へと変更することとしています。この都市計画は、一番下の欄にお示したとおり、本年10月にそれぞれ開催される都市計画審議会において決定がされる予定です。これに向け、県及び市は、冒頭申し上げたように都市計画案を8月31日から9月14日まで縦覧に供しております。

今回の都市計画決定は、ひたちなか地区の工業団地を拡張するために必要となるものですが、ご参考として、その背景となる茨城県における工場等の新設の状況についてご説明します。

23ページをご覧ください。これにつきましては、関東財務局水戸財務事務所がレポートを公表しております。それによりますと、本地区が所在する茨城県は、大消費地である東京圏に近接していること、港湾や空港があり、高速道路網も充実しているなどの背景から、工場の立地件数は全国平均を大きく上回っております。ここにお示した茨城県の工場立地の実績は、過去10年間で、件数については全国1位を4回、面積については6回記録しています。

24ページをご覧ください。対象財産に係る都市計画決定の必要性をまとめています。その背景には、ひたちなか地区における産業用地のニーズの高まりがあります。一番上のハコをご覧ください。先ほどご説明したように、茨城県における工場立地が進んでいますが、その中でもひたちなか地区は、第2諮問でもご説明したとおり、立地に優れており、ものづくり産業の集結など、事業環境も充実しています。このため、県によれば、先端産業に関連する複数の企業から、本地を含め事業用地の取得に関する事前相談や問い合わせを受けているとのことですが、既存の工業団地が完売しており、また、第2諮問でご審議いただいた、今後造成する工業団地では、これらのニーズを吸収しきれない規模であり、更なる工業団地の確保が必要となっているとのことです。

次に法律の要件をご説明します。2番目のハコをご覧ください。第2諮問でもご説明しましたが、地方公共団体が工業団地造成事業を行う場合の法律の規定です。今回の工業団地の拡張は、「首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律」に規定する「工業団地造成事業」として実施されます。同事業は、先ほどもご説明しました、都市計画法による都市計画決定及びこの法律の規定に基づき行われ、施行区域は、同法第3条の2を準用する第4条の規定により、工業専用地域内にあることが要件の1つとされております。この法律の要件を満たすため、先ほどご説明した都市計画の変更が必要となるものです。

3つ目のハコをご覧ください。第2諮問でご説明したとおり、留保土地利用計画において、対象地を含むエリアは「産業ゾーン」として位置づけられており、今回の都市計画決定は、この計画とも整合しています。

25ページをご覧ください。先ほどもご覧いただきました、活用状況です。水色の破線でお示しした部分が「産業ゾーン」とされており、対象地もこのエリアに含まれています。

以上の通り、本件は、茨城県及びひたちなか市が、産業用地のニーズが高まる中、企業の取得要望が具体化した際に、企業が求めるスケジュールに合わせて、迅速に用地を提供できるよう、開発に向けた準備行為として、法律の要件である都市計画決定を行うものであり、その必要性が認められます。

また、今回の都市計画決定に基づき、国有地を活用して、本地域に工場が立地することで、雇用や設備投資などを通じた地域経済への寄与が期待できるものです。よって、本件の都市計画決定については、国としては異存ない旨回答したいと存じますので、ご了解いただきますようお願いいたします。

なお、茨城県は、遅くとも年内には、取得要望書を提出する予定としております。その際には、本件対象財産を茨城県へ売却することについて、改めて当審議会に諮問させていただくことを予定しております。

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。ただいまの説明につきましてご意見、ご質問等がございましたらお願いいたします。竹内委員どうぞ。

○竹内委員

竹内でございます。1つ要望がありまして、工場等を誘致した場合に、その周辺の道路にかなりの影響を与えることが想定されます。特に大型の重機が入るところになると、例えば、今ご説明いただいた真ん中を通っている市道の損傷は相当早くなるものと考えられます。それに接続している道路もかなり損傷が激しくなるだろうということが予想されますので、この辺りのインフラのメンテナンスについても、予め市と県がきちんと協議をした上でどのようにメンテナンスしていくのか、市民に影響を与えないように管理していただくということを要望したいと思います。

○瀬川管財第2部長

ありがとうございました。いただいたご意見につきましては、しっかりと県と市にお伝えしたいと思います。

○上條会長

他にはいかがですか。西尾委員どうぞ。

○西尾委員

都市計画の変更等に了解されるということ自体は、それでいいのかなとまず思っています。ただ、今回、都市計画を準工業地域から工業専用地域に変更すると伺い、少し気になる点がありました。工業専用地域は、都市計画の用途指定上、ある意味で最も厳しい用途の規制の一つです。これは周辺に対して騒音ですとか、環境に対する被害というのを及ぼすかもしれないということで、他の用途に関して土地を厳しく規制する考え方となっています。先ほどのご説明で、工業団地を造成するには、工業専用地域の指定が必要である、その根拠として「首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律」を挙げられていましたが、この法律は制定から約65年経っていて、その間、抜本的に大きな考え方の変更というのはいわゆる行われていません。けれども、65年前と現在では、工場から出てくる影響も、技術の開発も当時と全く違うものになっているし、それから中身に関しても、先ほど半導体の話もありましたが、例えば既存の立地企業でいうと、メカトロニクスとか、いわゆる65年前に想定していたような、いろいろ環境に対して甚大な影響を与えるもの、とはまた違うものが出てきている。私は工場の立地の引き合いが多いことは、今の日本の現状を考えると非常にありがたい話であって、ぜひ推進すべきと思っていますが、であるがゆえに、やはり国としても、ぜひ世界に冠たるといいますか、優れた環境を作っていくような製造業の場所というものを模索していてもいいのではないかなと思っています。そうい

う目で見たとときに、工業専用地域では、用途の規制が厳しすぎて、魅力ある就業環境という観点では十分な環境をつくるのが難しい点もあるわけですが、65年前の法律で、工業団地を作るには、工業専用地域でないと駄目ですよと書いてあるから、工業専用地域にするしかないというように見えてしまうところがあります。現法上の取り扱いでいけば、工業団地を作ろうとしている茨城県も正しいですし、それに従って都市計画を変更するひたちなか市も正しいのですが、皆が昔の法律にとらわれているような、少し変な感じがしています。国有財産という貴重なものを活用していきながら、日本のために、ある意味地域のために活用している場所ですので、せつかく県と市が協力をされながら、事業を進めていくという中であって、ぜひこれまでできなかったことも含めて、トライをしていただくという姿勢もあっていいのかなと思います。

ひたちなか市の都市計画マスタープランを拝見しましたが、現状ではこの土地は「産業系の複合ゾーン」と書かれていて、場合によって用途の限定が必要な場合は変更しますといった、何かあったら変更しますというような、少し流されている感じの土地利用の計画になっているように見えるので、ひたちなか市としても、せつかくあるこの国有財産と県の事業というものを活かしながら、どうすればより未来に繋がるようなまちづくりをできるかということ、真剣に考えていただきたいですし、その過程の中で、現法の限界があるのであれば、積極的に議論していくようなことも必要ではないかということを感じました。ぜひ今後の国有財産活用にあたって、いろいろな観点から、挑戦する部分でのまちづくりも含めてご検討いただけるといいなと思いました。以上です。

○瀬川管財第2部長

法律に関することなので、なかなか難しいですが、確かに今回は法律の規定に基づいてその要件を満たすための手続きということですが、おっしゃるとおり、本当に今のニーズというか、もっと他のやり方があるのではないかという考えは常に持っていて、必要があればそういった意見を交わしたり、必要なところに申し上げたりといったことも考えないといけないと思いましたし、おっしゃることは今後の国有財産の管理処分についても、そういったことを念頭に活かしていきたいと思います。ありがとうございました。

○西尾委員

余談になりますが、都市計画の世界では、用途を純化してきた時代、成長時代の都

市計画というものに対する反省というものがあまして、そういう意味では用途を複合利用化していくことであるとかに関しても、場所によっては柔軟に考えていくべきだという論調にはなっています。工業専用地域というのは、あまりそういう議論の中から外れがちなのですが、実際指定をしてしまいますと、そこには店舗が1つもできないような土地になってしまいますので、例えばメカトロニクス工場に来られた方が、延々と車を運転しないとコンビニも行けない、そんなことが未来の工業団地なのかということも少し素朴な疑問として感じる部分もありますので、ぜひ今後ともご検討いただければと思います。

○瀬川管財第2部長

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。他にはいかがですか。大変興味深い意見も出ましたけれども、ご意見が出尽くしたようですので、説明がありましたとおりに了解したいと思いますのですが、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。それでは本件は事務局の説明どおり了解することといたします。

以上、諮問事項2件につきましては諮問どおり可決され、了解を求める事項につきましては了解が得られましたので、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どうぞ。



○伊野関東財務局長

ありがとうございます。本日は本当に熱心なご審議をいただきました。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す。ご審議の結論を踏まえまして、早速手続きを進めたいと存じます。

また、いただきました地元自治体にこうしたことをしっかり伝えるべきではないか、或いはまた、将来的にもう少しこういうところを考えてみてもいいのではないかというご意見につきましては、伝えるべきことはしっかりとお伝えしまして、また、考えていかなければいけないことは、我々だけで考えられない部分もございますけれども、関係のところとも議論させていただくような機会を作っていくことを考えていきたいと思っております。

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す。

それでは次回の審議会の日取り等につきまして事務局からよろしく願いいたします。

○中村管財第1部長

次回の審議会の開催につきましては、本年12月中旬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、事務局よりご連絡申し上げます。どうぞよろしくお願いいたします。

○上條会長

それではこれもちまして散会いたします。誠にありがとうございました。

午後4時4分閉会