

第 1 2 5 回

国有財産近畿地方審議会

日時 平成 2 7 年 1 1 月 3 0 日

場所 近畿財務局 8 階大会議室

国 有 財 産 近 畿 地 方 審 議 会 委 員 名 簿

平成27年11月30日現在

ふりがな 氏 名	現 職
いまい のりこ 今 井 範 子	奈良女子大学 名誉教授
うえむら たえこ 上 村 多 恵 子	京南倉庫(株) 代表取締役社長
かどの ゆきひろ 角 の 野 幸 博	関西学院大学 総合政策学部教授
かねづか たくや 兼 塚 卓 也	中央復建コンサルタンツ(株) 代表取締役社長
くまざわ いちろう 熊 澤 一 郎	不動産鑑定士 (株)財産プランニング研究所 代表取締役)
させみ えこ 佐 瀬 美 恵 子	桃山学院大学 社会学部非常勤講師
すみ かずお 角 和 夫	阪急電鉄(株) 代表取締役会長
なかの けんじろう 中 野 健 二 郎	京阪神ビルディング(株) 代表取締役社長 (元三井住友銀行副会長)
ひらい みちこ 平 井 道 子	(株)読売新聞大阪本社編集局 管理部長
まきむら ひさこ 槇 村 久 子	京都女子大学 宗教・文化研究所客員教授
やぶの つねあき 藪 の 野 恒 明	弁護士 (藪野・藤田法律事務所)
※50音順 (敬称略)	11名

第125回 国有財産近畿地方審議会 議事録

日 時：平成27年11月30日（月）

10:00～11:30

場 所：近畿財務局4号館8階大会議室

【中寫管財総括第1課長】

それでは、ただいまから第125回国有財産近畿地方審議会を開会いたします。

本日お集まりの皆様方には、審議会委員をお願い申し上げたところ、快くお引き受けいただき、また、ご多用中、ご出席賜りまして、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られません。

このため、会長互選までの間、近畿財務局管財総括第1課長の私、中寫が進行役を務めさせていただきます。よろしくお願いいたします。

まず、委員の出席状況につい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、会議を開き、議決をするためには委員の半数以上の出席が必要でございます。

本日は、委員11名中9名の方のご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。

本日の審議会は、委員改選後の最初の開催でございます。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たいと思っております。

お手元に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。角野幸博様でございます。

【角野委員】角野でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

【中寫管財総括第1課長】兼塚卓也様でございます。

【兼塚委員】兼塚でございます。よろしくお願いいたします。

【中寫管財総括第1課長】熊澤一郎様でございます。

【熊澤委員】不動産鑑定士の熊澤でございます。よろしくお願いいたします。

【中寫管財総括第1課長】佐瀬美恵子様でございます。

【佐瀬委員】佐瀬と申します。よろしくお願いいたします。

【中寫管財総括第1課長】角和夫様でございます。

【角委員】角でございます。よろしくお願いいたします。

【中寫管財総括第1課長】中野健二郎様でございます。

【中野委員】中野です。よろしくお願いいたします。

【中寫管財総括第1課長】平井道子様でございます。

【平井委員】平井と申します。よろしくお願いいたします。

【中寫管財総括第1課長】榎村久子様でございます。

【榎村委員】榎村でございます。よろしくお願いいたします。

【中寫管財総括第1課長】藪野恒明様でございます。

【藪野委員】藪野でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

【中寫管財総括第1課長】なお、今井範子様、上村多恵子様は、本日、所用のためご欠席されております。

以上、委員の皆様でございます。

続きまして、当局側の出席者を紹介いたします。

近畿財務局長の武内でございます。

【武内局長】武内でございます。よろしくお願いいたします。

【中寫管財総括第1課長】管財部長の小堀でございます。

【小堀管財部長】小堀でございます。よろしくお願いいたします。

【中寫管財総括第1課長】管財部次長の稲見でございます。

【稲見管財部次長】稲見でございます。よろしくお願いいたします。

【中寫管財総括第1課長】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いただくこととなっております。どなたかご意見がございましたら承りたいと存じます。

【角野委員】よろしいでしょうか。

【中寫管財総括第1課長】角野委員、お願いいたします。

【角野委員】本審議会の運営を熟知されていらっしゃる中野委員に、引き続き会長をお願いしてはどうかと存じますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【中寫管財総括第1課長】ご異議がないようでございますので、中野委員に会長をお願い

したいと存じます。

中野委員、会長席の方へお移りいただきたいと存じます。

それでは、この後は中野会長に議事をお進め願いたいと存じます。

中野会長、よろしくお願いいたします。

【中野会長】ただいま皆様から会長にご推挙いただきました中野でございます。

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存じますので、ご協力のほど、よろしくお願いいたします。

それでは、まず、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項の規定によりまして、会長があらかじめ指名することになっておりますので、私から指名させていただきたいと思います。

それでは、会長代理を角委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

【角委員】よろしくお願いいたします。

【中野会長】また、本審議会は、議事規則にありますとおり、審議会の開催についてはその公開を前提としておりますので、後日、近畿財務局のホームページにおいて議事録を公開することといたします。

それでは、審議に先立ちまして、武内局長からご挨拶がございます。

【武内局長】近畿財務局長の武内でございます。審議の開催に当たりまして、一言ご挨拶申し上げます。

本日は、中野会長をはじめ委員の皆様方におかれましては、大変ご多用のところ、ご出席を賜りまして誠にありがとうございます。

本審議会は、国有財産法第9条の3の規定に基づきまして、財務局長の諮問に応じて国有財産の管理及び処分について調査・審議いただき、ご意見を述べていただくために設置されたものでございます。今後、委員の皆様には、本審議会において各案件の審議をお願いするほか、日頃から国有財産行政の円滑な実施に向けてご指導いただければ大変ありがたいと考えてございます。どうぞよろしくお願いいたします。

本日は、枚方市及び神戸市に所在します普通財産の処理事案について審議をいただくこととしております。限られた時間ではございますが、委員の皆様には忌憚のないご意見を頂戴し、十分に審議いただければと存じます。

今後とも委員の皆様にはご指導、ご協力を賜りますよう改めてお願いを申し上げ、甚だ簡単ではございますけれども、開催に当たってのご挨拶とさせていただきます。どうぞよ

ろしくお願いいたします。

【中野会長】 それでは、ただいまより審議に入ります。

本日の審議会には、武内局長から2件の諮問をいただいております。それぞれの諮問につきましても、1問ずつ審議をしていきたいと思っております。

それでは、まず、事務局から諮問事項1の説明をお願いいたします。

【小堀管財部長】 管財部長の小堀でございます。

1つ目の諮問事項でございます。

枚方市に所在する普通財産を浄水場施設敷地等として枚方市等に売払い及び定期借地することについてご説明申し上げます。

スクリーンにて説明して参ります。お手元のA4判横書きの資料は、スクリーンの内容と同じものですが、スクリーンでみづらい部分がありましたら、適宜、ご覧いただければと思っております。

対象となる普通財産全体では、土地2万2,347㎡のほか、立木竹、建物約1万3,000㎡となっており用途廃止された国家公務員宿舎敷地及び宿舎建物等がございます。

次に、財産の位置図でございます。

対象財産の位置するところは、枚方市中宮北町、最寄りの京阪本線御殿山駅から直線約1km、枚方市駅から北東方向に2kmほどの、周囲は集合住宅が建ち並ぶ住宅地域でございます。この位置図の中央、対象財産の①、枚方市道を挟んで対象財産の②、③、④と合計4つの画地が対象となる財産でございます。

次に、配置図をご覧ください。

青色で表示している部分が対象財産の①、水色で表示している部分が対象財産の②、緑色で表示している部分が対象財産の③、赤色で表示している部分が対象財産の④でございます。

続いて、対象財産の一覧をご覧ください。

これら4つの画地について、上から対象財産の①、およそ1万7,800㎡ほかを浄水場施設敷地として、対象財産の②、土地255㎡を上水道施設の敷地として、それぞれ枚方市に対して売払いし、対象財産の③、土地約3,400㎡ほかを大学施設敷地、グラウンドでございますけれども、関西外国語大学に売払いし、対象財産の④、土地872㎡を、枚方たんぼぼ保育園を運営する社会福祉法人たんぼぼ福祉会に保育施設敷地として定期借地

しようとするものでございます。

対象財産の④ですが、一般会計の所属となっております。その他の3つについては財政投融資特別会計所属となっておりますが、④の財産についても、もともとは特別会計所属の財産であったものを一般会計に所属替したものでございます。

次に、航空写真をご覧ください。

図の右上ですけれども、小松製作所の工場、その下、右半分、黄色で囲った部分が関西外国語大学の中宮キャンパス、中央上の黄色で囲った、アルファベットのLを横にしたような部分が枚方市の中宮浄水場、中央上部から左方向にはURなどの集合住宅が建ち並び、小学校のほか、周囲には戸建て住宅が並んでおります。

対象財産中央部にありますグリーン、赤、ブルーの部分については、いずれも第一種中高層住居専用地域、建ぺい率は60%、容積率は200%となっております。

次に、関西外国語大学中宮キャンパス周辺の航空写真ですが、図の黄色で囲まれた部分2カ所につきましては、昨年10月の審議会で審議をいただき、関西外国語大学に大学施設敷地として売却した部分でございます。

このうち、平成27年3月に運動場敷地として売却した右の部分、約7,000㎡につきましては、現時点では建物解体工事の準備中でございます。同じく同年同月に売却した左の部分約50,000㎡、こちらはキャンパス敷地ですけれども、既に工事が行われております。

続いて、対象財産を個別に説明いたします。

まず、対象財産の①について、枚方市による取得理由及び利用計画をご説明いたします。

スクリーンをご覧ください。この中宮浄水場の敷地ですが、近畿財務局が所管する普通財産でございます。枚方市に対し、浄水場敷地として昭和27年から無償貸付し、昭和36年に開設、以来50年以上を経過し、老朽化が進んでいることに加えまして、耐震性も不足していると。こうしたことから、施設の更新を進めることが喫緊の課題となっているということでございます。

浄水場施設の更新の際には、市民、事業者へ安定した水の供給を確保しつつ整備を進める必要がございます。このため、中宮浄水場の現有施設を稼働しつつ、この現有施設に隣接した更新施設用地が望まれておりました。このような中で、国家公務員宿舎の廃止に際して、当該国有地を浄水場敷地として取得したいと要望がなされたものでございます。

枚方市の上水道の担当部局によれば、対象財産を取得の上、工程を分けて順送りに施設

を更新し、対象財産における新しい浄水場施設は、平成36年度の竣工を計画しています。

続いて、対象財産の②について、枚方市による取得理由及び利用計画を説明いたします。水色、右側の対象財産の地下には直径70cmの上水道管が埋設されており、供用中でございます。もちろんこれは浄水場からつながっているわけでございますけれども、北ヶ丘合同宿舍の敷地内であったことから、枚方市は近畿財務局の許可を得て使っておりましたが、今般、宿舍が廃止されたことに伴い、上水道管70cmを含め、幅員4mの敷地について、枚方市において上水道管の維持管理に必要なため取得したいとの要望がなされたものでございます。

左側の黄色の部分は既に当審議会の答申をいただきまして、平成27年4月に枚方市に売払いしております。

参考までにではございますが、この水道管によって中宮浄水場から枚方市南部への上水を供給する拠点である春日受水場に送水しております。基幹となる重要な送水管でございます。

次に、対象財産の③について、関西外国語大学による取得理由及び利用計画について説明いたします。

関西外国語大学では、現在、枚方市郊外にあります学研都市キャンパス、図の右下の隅の方にお示ししておりますが、同キャンパスから中宮キャンパス周辺への集約移転を進めているところでございます。

今回は、既に取得済みの運動場敷地、黄色の部分に加えて、北側に隣接する緑の部分の対象財産を一体的に利用したいとして取得要望がなされたものでございます。大学の利用計画は運動場敷地ですので、植栽や工作物等の整備は行いますけれども、建物の建築はございません。

なお、関西外国語大学は平成29年12月の竣工を計画しているということでございます。

次に、対象財産の④について、たんぼぼ福祉会の定期借地要望及び利用計画を説明いたします。

対象財産の北側に隣接する土地、黄色の部分、台形といいたまうでしょうか、三角形のようなところでございますけれども、図では既存建物等をお示ししておりますが、土地は近畿財務局が管理する普通財産であり、たんぼぼ福祉会に対し、昭和54年から枚方たんぼぼ保育園の用地として無償貸付しております。既存建物というのは園の施設ということでござ

います。

この施設の園庭が狭いため、本地、赤色の部分を定期借地として借受け利用したいとの要望がなされたものでございます。

対象財産の利用計画は、園庭部分に植栽や工作物等を整備するほか、中央やや左側ですが、子育て等に関する相談・交流の場として活用するための建物、それから、来客用の駐車場を設置するというものでございます。

枚方たんぼぼ保育園の現況はこの写真でお示ししたとおりでございます。右下の方でございます。建物は最近新しくしたばかりとのことでございます。まだ宿舎の建物自体は残っておりますけれども、右側の廃止された公務員宿舎との間の部分、赤く色づいた樹木をご覧いただけたと思いますけれども、この部分が対象財産でございます。

なお、たんぼぼ福祉会においては、平成29年3月の竣工を計画しております。

以上が各対象財産に係る買い受け、あるいは定期借地の要望及び利用計画の概要でございます。

当局といたしましては、いずれの事案も地域のために非常に役立つものではないかと考えております。

最後に、本件事案の根拠法令等及び処分方針についてご説明いたします。

根拠法令は、対象財産全て、会計法第29条の3第5項、予算決算及び会計令第99条第21号の規定でございます。

契約の方式については、枚方市、関西外国語大学及びたんぼぼ福祉会のいずれも随意契約によって時価処理を行うものでございます。

売払い及び貸付けの相手方に対しての随意契約ということであり、国有財産法第29条の規定により、一定の期間、特定の用途に供することを義務づける用途指定の特約を付す必要がございます。

地方公共団体に対して時価売払を行う場合につきましては用途指定の必要はございませんので、枚方市への売払いにつきましては、用途指定は付されません。

大学への売払いについては、指定用途は大学施設敷地、指定期日は売買契約締結の日から3年以内、指定期間は売買契約締結の日から10年間、併せて、同期間に買戻特約を付すこととします。

また、たんぼぼ福祉会への定期借地については、指定用途を保育施設敷地、指定期日は貸付契約締結の日から3年以内とし、貸付期間は50年間といたします。

以上をもちまして、1つ目の諮問事項については説明を終わらせていただきます。審議のほど、よろしくお願い申し上げます。

【中野会長】今、部長から説明がありました1つ目の諮問事項でございますが、ご説明があったように、対象財産の時価売却と定期借地ということになっております。1つは、枚方市の浄水場の増設ということで、国有財産が地方自治体の財産に移るということ、もう1つは水道管の上の敷地であります。もう1つは、先般、審議いただきました関西外国語大学への売却ということ。最後にたんぼぼ福祉会の園庭にされるという形で国有財産を貸付けするということになりますね。

1点、聞き漏らしたんですけど、現在の国有財産の貸付は、50年の借地契約になっているんですか、たんぼぼ福祉会は。

【小堀管財部長】たんぼぼ福祉会については無償貸付でございます。

【中野会長】これは国有財産の無償貸付ということでしょうか。

【小堀管財部長】そうです。

【中野会長】ということは、昭和54年からですから今、30数年経っているわけですね。昭和54年からとおっしゃいましたよね。

【小堀管財部長】昭和54年からでございます。

【中野会長】今回、園庭を50年で貸すということですから、考えてみれば、これはまた更新が行われるということですね。

今の無償貸付が30数年経っていますよね、昭和54年からですから。それは継続して貸付けを行うという考えでしょうか。

【稲見管財部次長】お答え申し上げます。

無償貸付はこのまま続いて参ります。

今回、審議いただきます園庭でございますが、こちらを定期借地ということで契約をさせていただくというものでございまして、契約としては別々でございますが、無償貸付はこのまま継続するという形になっているということでございます。

【中野会長】要するに、2つとも無償貸付で、今は1つ行われている。もう1つはこれから無償貸付を50年間行う、そう理解していいわけですか。

【武内局長】会長の質問は、今既に貸しているところの既存の建物部分、これは50年のうち30何年経っているから、あと15、6年で切れますよねと。それなのに、新しく園庭として50年、新たに貸す場合にタイムラグがありますよね、十何年後に建物の方はど

うなるのというご質問だと思います。

【稲見管財部次長】こちら現状の方は定期借地ではなくて、無償貸付契約ということで、昭和54年から5年毎に更新し継続しておりますので、保育園で必要な期間は契約が続くという形になるものでございます。

【中野会長】わかりました。そういう契約形態になるということですね。

それでは、この1つ目の事案について、ご質問、ご意見をいただきたいと思います。

どうぞ、藪野委員。

【藪野委員】今のたんぼぼ福祉会に定期借地するという土地の件ですけれども、これ、国有財産の換価というか、資金化という観点からいけば、関西外国語大学に一体として売却してしまえば、その方が有効なようにも考えられるんですけど、今回はたんぼぼ福祉会に、定期借地ですから賃料はいただくわけですね、無償供与じゃなくてね。賃料はいただくけれども、定期借地で貸付けると。敢えてこの部分を切り取って、たんぼぼ福祉会に定期借地で貸されるという、その辺りの考慮をされた要素を少しご説明いただけたらありがたいんですが。

【小堀管財部長】お答え申し上げます。

この定期借地でございますけれども、委員ご指摘のとおり、有償で、時価でお貸しするというところでございます。

それから、この土地を、例えば関西外国語大学に一括して処理した方が、確かに収入としては上がるかもしれませんが、なぜ定期借地としてたんぼぼ福祉会の保育園の敷地にしたかというご質問だと思いますけれども、今のたんぼぼ福祉会が経営するたんぼぼ保育園ですが、現況の写真のとおり、これだけの建物でございまして、まず、子供たちが遊ぶ園庭がありません。屋上ぐらいしかないということでございます。そういう意味で、施設の質的向上というのが1つあると思います。

それと、もう1つが、定期借地の取組みが本格化したのは今から3年ないし4年ぐらい前だと記憶しておりますけれども、やはり待機児童の問題というのが社会的に大きな問題になってございます。それに対して政策的に応えていこうという見地から、こういうふうに保育園などに定期借地をしているところがございます。こうした中、たんぼぼ保育園からご要望があり、土地を広げた方がやはり子供たちのためにもなるということで、こういう選択をしたということでございます。

【中野会長】よろしゅうございますか。

どうぞ、熊澤委員。

【熊澤委員】私は不動産鑑定士でございますので評価のことが大変気になるのですが、まず、今のお話ですけれども、既存の福祉会の保育園の用地をみると、北側からの奥行が少し狭いということになりますね。今、藪野委員からご指摘がありました、園庭を南側の方に売却してしまうとこのまま残ってしまうと。将来、これは50年は返ってこないわけですが、画地としては、やっぱりこれは残しておいた方が将来的な価値としては一応維持されるということもあるのかなという、これは意見として申し上げます。

それと、物件①から④について、今回、売却と定期借地でございますが、これから不動産鑑定士にご依頼されて、売却の基準価格を設定されると思います。そのときの画地の見方ですが、今回は隣接所有者に対する売却という形が多いので、その辺のことをどのようにこれから依頼されるかという話をお聞きしたいと思います。

いわゆる単独の正常価格なのか、あるいは隣地併合を前提とした話なのか、あるいは、たんぼぼの場合は隣地併合を目的とした定期借地の基礎価格をどうみるか。このことについてご質問させていただきます。

【小堀管財部長】4ページ目のスクリーンでお示ししますと、

今、委員のご指摘のところは、右側の部分のグリーンと赤と水色の部分、こちらの評価の考え方ということだと思います。

実際に私どもが考えておりますところは、この全体、3つを合わせた画地を一体で評価して、それぞれの評価額を算定することを考えてはおります。

ただ、一番最後におっしゃってございました北側の部分、たんぼぼ保育園とその園庭部分、赤い部分、こちらで、一緒にすることによって価値が上がるかもしれないというところは、そうしたことはあり得ると考えてはおります。

いずれにいたしましても、そこは鑑定士のご意見に基づいてということになるかと。

【熊澤委員】引き続き、熊澤が質問させていただきます。

対象財産③、これにつきましては関西外国語大学に売却ということになります。そうすると、これは昨年、平成26年10月で運動場敷地として売却された土地に併合される土地になりますので、それとの併合を前提で価格を考える方が妥当ではないのでしょうか。

その辺はまた一度、それも含めて、鑑定士も入れてご協議いただいたらいいと思うんですけれども、今みた感じでは、既に関西外国語大学が取得されている土地に対象財産③をくっつけるという画地になりますので、それが前提になると私は思います。

【小堀管財部長】ありがとうございました。委員のご指摘も踏まえて、鑑定の方に指示したいと思っております。

【中野会長】熊澤さん、ちょっと教えていただきたい。関西外国語大学が左側のキャンパスと同時に、去年、運動場を買いましたと。隣接を買いますよね。もちろん1年の時差はあるにしろ、こういう場合の売却価格というのは、上がると考えていいんですか。鑑定する場合は、大体一般的には上がるんですか。

【熊澤委員】今、中野会長がおっしゃっているのは、旧国税局中宮寮の敷地の話でいいのですね。一番左のキャンパス敷地も含めて。

【中野会長】いや、キャンパス敷地はちょっとおいておきまして、今、隣接するものを買いますよね。買う場合には、隣接する場合というのはメリットが大きくなるわけですが、その場合は、一般的な価格としては高く売れるという考え方でいいのかということをお伺いしたい。

【熊澤委員】わかりました。

これは、必ず高くなるということはないのですが、それぞれの画地の評価をまずするんですね。今、平成26年10月に審議会に付議して売却された7,000㎡の単独の価値は幾らかと。それと、今回、対象財産③という緑で囲まれた土地、これはちょっと道路条件とかいろいろありますけども、それも単独で評価すると。最後に、2画地を併合した価格を評価すると。それについて、それぞれの画地を合計した価格と併合の画地の間で価値増があれば、それぞれを配分することとなります。ですから、画地条件の見方によったら価値増がない場合もあり得ますし、今回の場合でしたら、なかなかそれは難しいところなので、一度じっくり事前に精査したほうがいいケースかなとは思いますがね。

【中野会長】ありがとうございました。

これはまた、鑑定評価の中で近畿財務局がやられると。

ほかにご意見はありませんか。どうぞ。

【榎村委員】幾つかございますが、一番初めの浄水場の水色の件ですけれども、今、国有財産を売却するというところで、老朽化に対して必要な敷地かなと思っておりますが、現在の浄水場の北側に、写真で見ると、中高層の住宅群がみえますけれども、これは現在何で、将来どういうふうな状況になるかとか、何かわかっているかどうかというのを1つ教えていただきたい。

2番目に、たんぼぼ福祉会の件で、先ほどからご意見が出ているようなことと似ており

ますけれども、以前から国有財産の中で、官舎の一角を保育施設に利用するとか、社会的な貢献ということをしてきておりましたので、今回、待機児童の問題、少子高齢、人口減少を考えますと、福祉施設というのは幾らつくっても足りない状況だと認識しておりますので、今回は非常に妥当なお話かなと思います。特に、近くに公園なんかがあります場合はそれを園地として利用する可能性もありますけれども、この場合は、特に南側でもありますし、園庭として、子供たちにとっては、環境という意味ではぜひ必要な施設かと思えます。

無償でこれまで貸付けておられたのを、これはこのまま国として継続されるのかどうかというのがちょっとわからなかったもので、それは、先ほどご質問いただきましたのでわかりました。

それぐらいですかね。私もタイムラグの問題とか、途中で無償貸付を何か変更されるケースがあるのかとか。このたんぼぼ福祉会というのが非常に大きな福祉会なのか、ここ単独なのかによって違うかとも思うので、その辺の状況もちょっと教えていただければと思います。

【小堀管財部長】まず1点目、浄水場の上の方にある建物、集合住宅が建っている、これはURの建物でございます。

これも古くなってきているということは聞いておりますけれども、具体的な話は当方では承ってはおりません。

それから、たんぼぼ保育園の関係でございますけれども、無償貸付の部分については、先ほど申し上げたとおりで、5年毎に更新していくということでございます。

それから、たんぼぼ保育園というのはどれくらいの規模でということところは、今、手元に資料がないのですけれども、今、園児自体は90人ぐらいいるということは聞いております。

ほかに市内に幾つか、あるいはほかのところに保育園を、経営しているかどうかということについては、手元に資料がないものですから、後で先生にまたご報告申し上げます。

【中野会長】よろしゅうございますか。

【榎村委員】はい、ありがとうございます。

【中野会長】それじゃ、佐瀬委員、どうぞ。

【佐瀬委員】私、初めてでちょっとわからないのですが、やはりこのたんぼぼ福祉会のこと、用途としては園庭という限定になりますか。今の話だと、いわゆる増員とかという

ようなことだと待機児童の解消とかということでも貢献できるかと思うんですが、園庭という限定がつくとしたら、今入っている子供たちにとっては、ケアの質が上がるのでとてもよいとは思っているんですが、使い方が少し私はわからないので、教えていただけたらと思っています。

【小堀管財部長】委員のご指摘ですけれども、園庭にするよりも施設にして、もう少しキャパシティを増やしたらどうか、という指摘ということでもよろしいでしょうか。

【佐瀬委員】それもありますね。

【小堀管財部長】それにつきましては、もちろん私どもも貸付けするときにはいろいろ、面積についての妥当性などを考えるのですが、その中で、やはりたんぼ福祉会側の見解といいたいでしょうか、意向を尊重して、こういうふうな取扱いにしたということでございます。

もう1つ申し上げると、ただ単に園庭だけというわけではなくて、こちらの方に駐車場も有しておりますけれども、先ほどの写真でもみてもおわかりだと思いますが、駐車場がありません。ですから、そういった用地も確保したいと。それから、真ん中に木造の建物を設置いたします。これは保護者の方と保育園側での相談とかそういったものを行う場を設けるということでございます。

【武内局長】指定用途としては保育施設敷地と指定していますので、お庭にするのか、それとも増設するのかというのは、必ずしも増設することはできないというわけでもないです。ただ、保育園側からお話を聞かせていただいている今の段階では、保育園側のご要望としてはお庭にされたいということなので、そういうことで説明させていただきました。

今後そこが仮に増設されたとしても、それをもってして、たちまちそれはルール違反じゃないのということを申し上げるような縛りではないと理解してございます。

【佐瀬委員】了解しました。

【中野会長】したがって、50年の定期借地になりますから、建物も付いていますけれども、新たにもうちょっと、今は保育園ですから何歳児から受け入れているかわかりませんが、例えば1歳児とかゼロ歳児とかいうのをつけたいと向こうが言ってくれば、今の局長の話では、定期借地の中で、対象以外のことではありませんので、それは可能だという理解でよろしいですね。

角野委員、どうぞ。

【角野委員】関連することですので質問させていただきます。

同様のことが関西外国語大学の敷地についても可能性があると思うのですが、現在も関西外国語大学についても施設用敷地ということで、用途については、規制といいますか、指定がないと理解しておけばいいですか。つまり、グラウンドとして使われるのか、200%を使った建物が入ってくるのか、それによって、実は、せっかくたんぽぽ保育園に園庭を提供されるにもかかわらず、環境が、南側に大学施設が入ってくると、せっかくの有効利用という視点がどうなのかという気がちょっとしたのですが、今の条件では、上物についての指示、指導というのはないと理解しておけばいいですか。

【小堀管財部長】委員のご指摘のご意見のとおりでございます。こちらは建物の建築はないという計画でございます。

【角野委員】大学については、現在建物は建てないということで、つまり、グラウンドの一環としてお使いになると理解したのですが、でも、それは今後とも保証するものではないですよ。

【中野会長】自由に使っていいということですね。

【稲見管財部次長】今いただいています用途は大学施設敷地ということでございますので、大学の施設でございましたら建てられるということはあるかと思えますけれども、現状では運動場ということで伺っております。今後、用途指定がかかっておりますので、その中でそういうものを建てるというようなことがあれば、こちらへ相談に来られるということになりますので、懸念されている事項のことは、そのときに何かあれば大学側に伝えていくという形で対処していきたいと思っております。

【中野会長】しかし、これは国有財産の売却ですから、関西外国語大学、左側にキャンパスをつくって、ここに運動場と。学研都市キャンパスから移動してきますから、自分たちでこういう教育施設をつくりたいという場合には、売ったほうがこれに制限をつけるということとはできないと理解していいですよ。

【稲見管財部次長】はい。

【中野会長】だから、あとは、つくられる場合に、北側ですか、先ほどの園庭の方をどうするかは、隣地との問題できちっとやっていくということは大学側に求められることであって、近畿財務局、国としては売却していますから、それは言えないということになりますね。

【稲見管財部次長】そこまでは言えないと思います。

【中野会長】どうぞ。

【熊澤委員】熊澤でございます。

今の話の最終確認ですけれども、前回、平成26年10月に先に売られた運動場敷地につきましても、評価に当たっては特に利用制限はつけていませんので、更地で評価をしていますよね。ただ、今回は、一応、大学施設という用途指定は付されているものの、やはり利用制限はないということなので更地評価で基準価格を考えると。そういう理解でよろしいですね。

【小堀管財部長】ご見解のとおりでございます。

それと、先ほどの榎村委員からの質問でございますが、社会福祉法人たんぼ福祉会ですけれども、保育園を5つぐらい経営しているということでした。

【中野会長】ほかにはご意見、ございませんか。

一つ、特に公道、いわゆる水道管の上の、航空写真で青い点線になっているところ、これは緑地化しているのですか。これは幅4mとおっしゃいましたかね。もう1つ、売却の対象財産の送水管の上ですね、ブルーのところ。

【小堀管財部長】緑地化はしておりません。

【中野会長】単なる更地があるだけと理解していいのですか。

【小堀管財部長】はい。4m幅の土地があるということ。

【中野会長】それだけの形になっているわけですね。それが下にずっと続いていますから、そういうことですね。

【小堀管財部長】はい、そういうことです。

【中野会長】道路でもない。

【小堀管財部長】違います。

【中野会長】ほかに、第1の事案でご意見、ご質問はございませんか。

ほかにご意見もないようでございますので、採決に移らせていただきます。

第1の今回の諮問事項に関しまして、原案どおり決定することよろしゅうございましょうか。

(「異議なし」の声あり)

【中野会長】ありがとうございました。

それでは、第1の諮問事項については原案どおり決定いたしました。

続きまして、事務局から2つ目の諮問事項の説明をお願いいたします。

【小堀管財部長】 続きまして、2番目の諮問事項でございます。

神戸市に所在する普通財産を都市開発事業用地として神戸市に売払いすることについて説明させていただきます。

対象財産は神戸市中央区新港町112番に所在する数量5,774㎡の土地でございます。財務省及び国土交通省が所管しております財政投融资特別会計所属の普通財産でございます。

平成26年7月から3カ月の間、対象財産に対する公的な利用の要望を募ったところ、神戸市から取得要望が提出されたものでございます。これを受けまして、都市開発事業用地として時価売払をしようとするものでございます。

対象財産の位置でございます。

対象財産は、JR・私鉄各線の三宮駅の南方約1,200mの、赤丸で示した位置に所在します。阪神高速道路3号神戸線や浜手バイパスのすぐ南側に位置しております。

続きまして、現況でございます。

赤色で囲まれた部分が対象財産でございます。数量は、先ほどご説明いたしました約5,700㎡で、間口が約72m、奥行が約64mの台形状の画地となっております。

次、航空写真でございます。

対象財産は、神戸港新港突堤の一番西側に位置する第1突堤の基部、根元の付近を基部と申しますけれども、基部に位置し、周辺は倉庫、事務所や国の施設などが建ち並ぶ臨港地区となっております。

都市計画法上の用途地域は準工業地域に指定されており、建ぺい率は60%、容積率は200%でございます。なお、高度地区の指定はございません。

この財産の沿革でございます。

本財産は、昭和33年7月に旧運輸省神戸海運局より引き受けた財産でございます。財産引受けのときから、港湾法第54条の規定に基づき、民間事業者に転貸することを目的として、港湾管理者たる神戸市に対し貸付けを行い、神戸市から民間倉庫業者の敷地として転貸されてきたものでございます。

この業者が使用する必要がなくなったということで、平成23年9月に返還され、以来、未利用地として管理してきたものでございます。

続きまして、対象財産に関する背景事情及び神戸市の考え方について説明いたします。

対象財産が所在する新港突堤西地区ですけれども、明治40年から大正11年にかけて

国の直轄工事として整備された港湾施設で、以後、多くの修築工事を経て、神戸港は国際貿易港として、世界を代表する港として歩んできたものでございます。

しかしながら、阪神淡路大震災以降、取扱い貨物量が大きく減少しているほか、激しい国際競争に対応する必要が生じているところでございます。また、海上物流のコンテナ化や船舶の大型化が進展する中で、物流の拠点が大水深規格のコンテナバースを整備したポートアイランド、この大水深規格というのは水深を示す規格でございまして、例えばポートアイランドですと16m、六甲アイランドで15mと。大水深というのは水深15m以上をいうということでございます。こうした大水深規格のコンテナバースを整備した港の方へ移ることによって、新港突堤などの沿岸部の在来の埠頭については今後のあり方が問われるところとなっているわけでございます。

このような中、神戸市は、神戸が都市間競争に負けず持続的に発展していくためには、三宮周辺の都市部とウォーターフロントを魅力・活力あるまちに再生していくことが重要な課題と捉え、平成23年3月、都心・ウォーターフロントの20ないし30年後の将来像を描く『「港都 神戸」グランドデザイン』を策定し、中でも新港突堤西地区のうち突堤基部を文化・創造産業複合エリアと位置づけ、当該エリアにおいて多様な創造産業を創出し、また、リゾート性を有する特色ある居住機能や商業業務機能を導入したいとしております。

続いて、同じくエリア図の、今度は図の2-1でございますけれども、こうしたこの地区のグランドデザインをもとに都市開発を進めるため、平成25年7月に、それまでの三宮の南の地区を拡大する形で、本財産の所在する新港突堤西地区までの範囲96haですけれども、神戸三宮駅周辺・臨海地域として都市再生緊急整備地域の地域指定を受けるに至っております。

ここで、都市再生緊急整備地域についてやや詳しくご説明いたします。

平成14年に施行された都市再生特別措置法に基づき、内閣総理大臣を本部長とする都市再生本部が都市再生基本方針を定め、都市の再生拠点として、都市開発事業を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として、ここに書いてありますけれども、全国63の地域を指定しております。こうしたことにより、民間の活力を中心とした都市再生を図ることとされているところでございます。

都市再生本部は、地方公共団体の案などをもとに、これらの地域ごとに地域整備方針を定めております。また、このスクリーンの右、中段から下にありますように、都市再生特

別措置法では、既存の都市計画を全て適用除外とする新たな都市計画制度、あるいは都市開発事業者からの自由な発想による事業計画を可能とする都市計画の提案、こうした制度が盛り込まれているわけでございます。

本財産の所在する新港突堤西地区の地域整備方針につきましては、都市開発事業を通じ、港湾物流機能の移転、施設の更新にあわせて、居住・業務・商業などの複合的な機能を導入することなどが定められております。

神戸市は、自らも緑地や歩道などの公共公益施設を整備するものですが、民間事業者を誘導し、その保有する資本、運営ノウハウ等を最大限に活用することが重要と考えるに至ったものでございます。

以上、説明させていただいた理由から、神戸市は、国から対象財産を取得し、公募により選考した民間事業者に譲渡した上で、その民間事業者が地域整備方針に沿った開発を行わせようとするものでございます。民間事業者の持つ資本、運営ノウハウを最大限に活用した上で、市が主導する都市開発事業として、官民が協働する一体的なまちづくりを進めていこうとするものでございます。

続きまして、神戸市の事業化の方針について説明いたします。

神戸市は、地域整備方針に沿った開発をさせるため、まずは対象財産を含む一帯、約1.7haで、この部分でございますが、公募で選考する事業者が都市開発事業を施行させるとしております。

基本方針としましては、都心・ウォーターフロントにふさわしいグレードの高い居住機能の導入、及び旧居留地との一体感のある集客・商業施設など複合的機能の導入などをはじめとする7つの方針を掲げております。

続きまして、事業者の選考等についてご説明いたします。

神戸市は、基本方針に従って、施設の企画、建設、運営、管理を行う事業者を公募します。事業者の選考に当たっては、学識経験者など外部有識者で構成する選考委員会を設置し、そこでの審査、選考結果に基づき、事業候補者を決定することとしております。

審査基準としましては、事業化の基本方針及びグランドデザインとの適合性、事業者の運営・資金計画などを想定していると聞いております。

都市再生特別措置法における事業は、先ほど申し上げましたように、民間事業者が都市計画に関する提案を行うことが可能であるなど、民間の知見を活用して実施されます。このため、具体的な整備計画は、今後、応募する事業者の提案により決定されていくことと

なります。その際、神戸市は譲渡する民間事業者が都市再生特別措置法第20条に規定する民間都市再生事業計画の認定、国土交通大臣の認定ということでございますけれども、その認定を受けることを公募条件とする、こういうことを予定としております。

事業者の決定でございますけれども、事業候補者からの提案に基づく都市計画変更手続きが完了する平成28年度中頃に正式に事業者として決定する予定としております。

なお、神戸市は、事業者に対する契約事項の履行管理として、譲渡契約に用途指定を付すほか、10年間の転売禁止等の処分制限、違約金や買戻特約等の契約条項で事業実施を確実に担保していくこととしております。

続きまして、対象財産を含む事業計画区域の現況について説明いたします。

対象財産を赤線でお示ししております。緑色の部分は未利用財産で、黄色の部分は神戸市に貸付けている部分でございます。

この神戸市から転借している3事業者につきましては、本件事業に理解を示し、当該地から移転等を行う方向で協議が進められているとのことでございます。

それから、オレンジ色の部分と赤色の部分、ともに行政財産でございます。オレンジ色の部分は国土交通省所管の公共用財産で、今後、その用途が廃止され、普通財産として当局に引き継がれる、こうした予定でございます。

赤色の部分は国の施設でございます。具体的には、北側から神戸税関の船舶事務所、第五管区海上保安本部の倉庫、神戸植物防疫所の検査場の3施設でございます。現在、各官署と神戸市の間において、施設を移転することでまとまりつつあるところでございます。

神戸市は、事業化計画区域の約1.7haの土地のうち、施設の移転等が完了した土地を、順次、国から購入した上で、事業者に対し譲渡していく予定としております。また、このエリアの周囲は倉庫などの港湾関係施設がまだ建っております。

ここで、対象財産の周辺の状況についてご説明します。

スクリーン右下に略図がございます。

①の写真、左上の写真でございますけれども、対象財産を矢印の方向、メリケンパーク方向に向かってみたものでございます。

②は、同じく海側に向かって、手前が更地となっている対象財産、奥には第1突堤上に既に新築されたホテルがみえております。本ホテルの営業開始は12月からだと聞いております。

③は事業化計画区域の山側、北側の現況でございます。

スクリーンは、神戸市の三宮、元町、神戸の各駅と市街地、神戸港の各施設がイラストで示されたガイドマップでございます。右の下のほう、これはお手元の資料の方がわかりやすいかもしれませんが、右下の、突堤の左から1、2、3、4と4本でございます。第1突堤につきましては、ほかの第2、第3、第4と違いまして、船のイラストの絵がないわけですが、海上保安庁あるいは税関の船舶が利用しているといったところでございます。

以上、ご説明申し上げましたように、神戸市が主導する官民協働のまちづくりは、国が定める方針に則って実施するもので、地域の活性化の実現に寄与し、ひいては地方経済の自立的発展の基盤強化を図るものであり、当局といたしましても、国有財産の有効活用に資するものと考えているところでございます。

本審議会において本件諮問事項のご承認をいただきましたら、今後、対象財産に続き、事業化計画区域内に所在する国有財産を、順次、神戸市へ売却していく所存でございます。今後、本地域の整備の進捗に応じて、本審議会の場で報告させていただきたいと存じます。

最後に、根拠法令等及び処分方針についてご説明いたします。

根拠法令は会計法第29条の3第5項及び予算決算及び会計令第99条第21号の規定でございます。

契約方式は随意契約となり、時価により売払うものでございます。

次に、用途指定でございますけれども、地方公共団体に時価売払する場合には必ずしも用途指定を付す必要はないものですが、本事案については、都市再生特別措置法に基づく事業に供することを前提に売払うものであることから、売買契約締結後2年以内に同法の認定を受ける民間再生事業者に譲渡するよう用途指定を付すこととしております。

以上をもちまして、諮問事項についての説明を終わらせていただきます。審議のほどをよろしくお願い申し上げます。

【中野会長】今ご説明がありましたが、ちょっと現況図を出していただけませんか。カラーの資料では12ページ、神戸市が開発するところの1.7haのところの図がありましたでしょう。これですね。

このところで、審議に入る前にちょっと教えていただきたい、左側の長方形じゃなくて、左は道路ですが、オレンジ色のところ、あるいは上のところは全部、今は国有地で市に貸付けをしているところと考えていいのか。また、航空写真では緑地みたいになってますけれども、これは何なのかが1つ。それから、上側も全部国有地で、基本的には神戸市

に貸付けていると理解していいのか。まず、審議に入る前に教えていただけますか。

【小堀管財部長】まず、下の方の、本件対象地の左側のオレンジ色の部分、こちらは今、国土交通省が管理しており、この上には、都市ガスの施設、ガスの供給設備がございます。

それから、もう1つは、船舶に電力を供給する電源設備がございます。こちらは、いずれも移転可能だということですので、こちらが移転された後で、また私どもに管理が移管されまして、処分していくという形になろうかと思えます。

【中野会長】それは、国有財産をガスとか電力とかに貸付けていると理解していいですか、その左側のオレンジ色のところは。今の国有財産、対象財産の左側のところは、今おっしゃった中では、ガス、電力等に土地を貸付けていると理解していいですか。

【稲見管財部次長】お答えします。

電力につきましては、この図面に出てこないですが、左側の部分に海上保安庁の埠頭がございます。そちらの船に電力を送るための施設が必要ということで、そこに分電盤のようなものが入っていると伺っております。

【中野会長】所有形態は。

【稲見管財部次長】現時点では国土交通省です。

【中野会長】じゃ、国有財産ですね。

【稲見管財部次長】はい。

【中野会長】それで変な形をしているということですね。

【稲見管財部次長】はい。それで、まだ残っているという感じでございます。

【中野会長】将来は、この緑の部分はどうなるのか。

【稲見管財部次長】そこも廃止になった時点で、私どものほうに引継いでいただいて処分していくという形になります。

【中野会長】わかりました。

それでは、本件について、いろいろなご意見等々、ご質問、お願いいたします。

榎村委員どうぞ。

【榎村委員】全体的に、神戸市の新しい都市づくり、あるいは都市再生に基づく計画でございますので、私は、基本的にいいかなと思っておりますが、その中で、ちょっとご質問をしたいと思えます。

例えば27ページのところの事業化計画区域が1.7ha、青い線で囲っておりますけれども、その周辺は物流施設とか倉庫とかその他、そのまま残っているような感じが、

将来的なまちづくりとして、ここはどのようなふうなことになっているのか、もしお聞きになっておられれば、それを教えてほしいというのが1点です。

それから、この全体を、事業者を公募されて、それで事業者候補決定後、都市計画手続が完了し次第、事業者候補者を事業者として決定し、神戸市と事業者で譲渡契約を行うという、27ページの3項がございますが、現在は用途地域が準工業地域ですよね。これを売払うときには、準工業地域の土地として売払いされるのか、新しい用途になりますと非常に価値が高くなりますので、その辺はどのようなふうにお考えになっているのか、手続き上、どのようなふうなのか、そこは非常に聞きたいところでございますので、お教えいただければと思います。

【小堀管財部長】2つお話があったと思います。

まず、この地域以外の部分ですが、確かにまだ倉庫がいっぱい並んでおります。こちらに対する今後の方針ということでございますけれども、これは都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域の指定は得ておりますので、全体としての方向性としては、ここに方針として書いてある方向で進んでいくものだと考えておりますけれども、いつまでというの、実際、倉庫業者がまだ稼働しているところもございまして、また、移転の話も、今、進めているようなところもあるとは聞いておりますけれども、具体的などころについて私どもは承知してはおりません。

それから、土地の価格について、こちらは今、準工業地域ですけれども、新たに都市計画が認定されたりすると使い方が非常に変わってくる、利用の範囲が広がる、価値が上がるのではないかとご指摘だと思いますけれども、考え方としては、まさにそのとおりでございます。こちらは、今までの臨港地区という縛り、そういう制約からそれがなくなるわけですから、そこは、土地として非常に利用価値が上がるのではないかと考えております。

【榎村委員】不動産鑑定では、こういう場合、どのようなふうにお考えになるのかという基本的なところも教えていただきたいと思います。

【熊澤委員】私も実は榎村委員と同じ質問をさせていただこうと思っていました。

今回の事業スケジュールはかなり長期間になると思います。ただ、既に対象財産の南側には、先ほどご説明がありましたように、これは中突堤にある、ラ・スイートかな、その系列の新しい温浴施設付きのホテルが概ね完成して、もうオープンになるということで、既に若干、状況が変わりつつある地域になっています。この際、こういう形で発表されて

いますので、いわゆる従来の港湾から商業施設も含んだそういうゾーンに移行しつつある地域と、鑑定上は考えていいと思います。

それで、今回、まず、神戸市に売却されて、その後、いろんな事業コンペみたいなことをプロポーザルされて、その間に都市計画も変わっていくという非常に微妙なスケジュールでこれは動いています。私も、じゃ、今回の国から神戸市への売却価格ほどの時点の要因を押さえるかというのは非常に難しい問題があるなと思っています。それをどのように鑑定に指示されるのかというのを逆にお聞きしたかったと。

よく再開発事業の従前地と従後地の評価がございしますが、あるいは区画整理事業もそういうのがありますけど、やはり今、従前という形で、この現況で評価しろという話と、こういう計画を前提として、将来、高度利用可能だという形ですと、相当価格が変わりますので、おそらく神戸市が事業者に売払うときは従後の話が当然出てくるとは思いますけども、国から神戸市へ売るときにはどの段階をみるかということは、ちょっと私もお聞きしたいと思います。

【中野会長】続けて。それじゃ、後でご返事をいたします。

【角野委員】関連する質問です。

先ほどのご説明では、神戸市に売却後2年以内に事業者に渡す。当然、そのときには計画の中身は確定しておるということですよ。ですから、むしろその計画の中身がある程度みえるまでは国有地として保有しておかれたほうが国にとってはいい、神戸市にとっては損というような状況になるのかなと思います。

それから、さらに言いますと、都市再生緊急整備地域の場合には、5,000㎡以上になると特区申請、都市再生特区という形でさらに高度な利用というのが可能になります。神戸市はその辺りのことを考えているのかどうかということも不動産価格に反映するのではないかと思います。

今のこともあわせて、ちょっとお答えいただければと思います。

【小堀管財部長】最初に最後のご質問にお答えさせていただきます。これを特区としてさらなる高度利用というところにつきましては、特区指定を受けて、都市計画の認定を受けていくと聞いております。

それから、委員お二人に共通する問題でございまして、どの段階で評価するのかということとでございまして、私どもといたしましては、やはり高度利用が図られることがわかった時点、その時点で評価するのが適当ではないかと考えております。

【角野委員】つまりそれは、計画が、少なくともコンペに提案できる、あるいは神戸市がコンペの要項という形で提出する時点じゃなくても、つまり神戸市が公的利用するということを表示した時点でということですね。つまり計画の中身がほとんどみえていなくても売却されるということでしょうか。

【稲見管財部次長】当然おわかりいただいていると思いますが、提案してこないと、本来的には、実際、どれだけ上がるのかというのはわからないところはあるんですが、私どもとしましては、実際どれだけみるのかというのは、今後、当然、鑑定士とご相談と思っております。基本的には、ある程度、計画によって上がるという部分はみた形での評価ということでお願いしたいと考えております。じゃ、具体的にどこの時点だというのは、ちょっとまだ決めかねておりますけれども。

【中野会長】ほかにございせんか。

ただ、これ、売却を審議会で決定しますよね。それで、神戸市のこのエリアの開発には時間がもうちょっとかかるだろうと思っておりますから、後になっての価格をというのは、やっぱりちょっとおかしいかなという感じもしますよね。売却をして、神戸市がリスクをとって民間に売却するなりどうするということですから、市町村の公有地と国有地ということでもありますから、鑑定的にそれを見込んでいいのかどうかというのは、ちょっとこれは鑑定士でやっていただかないとよくわからないですね。

【小堀管財部長】当審議会でいただきましたご意見を踏まえまして、もちろん不動産鑑定士に依頼するということとしたいと思っております。

【平井委員】私も売却の時期のことについて質問したいのですが、確かに、今、この南側のところにホテルができて、来月、稼働するということで、そのホテルと三宮辺りを結ぶこの地区の開発を急ぐというのはわかるのですが、先ほどの説明で、対象財産の西側に国土交通省が使っている細長い土地があるということでしたが、同じであれば、できるだけ大きなまとまりにして神戸市に売却したほうが、神戸市のコンペに参加する事業者も、より自由な開発計画を立てられると思うんですが。細切れに今の時期に売却するというのはちょっと私は理解しづらい点があります。今、この対象財産を処分するというのは、神戸市からこの時期に売って欲しいという強い希望があったのでしょうか。

【稲見管財部次長】お答えいたします。

今回、神戸市でコンペをいたしますのは、この部分ということではなくて、この全体、1.7haを、先に全体としての計画をコンペで決められるということをございまして、場

所は今回この部分だけをお売りするという形になります。今後出てきた計画の中で、順次、売却できるものが出ましたら、その都度、神戸市にお渡ししていくという形になります。

【中野会長】ちょっと教えてほしいのですが、今の図の上の黄色とか赤とか緑、未利用地がありますよね。この所有は神戸市の所有や国有地がまだばらばらになっているのですか。

【稲見管財部次長】一応、この中には神戸市の所有地はございません。

【中野会長】ないのですか。

【稲見管財部次長】はい。基本的に国有地からの転貸をされているものか、未利用地か、国が直接使っているかという形でございます。

【中野会長】ということは、神戸市としてはこの1.7haを全部購入してということになるわけですか。

【稲見管財部次長】最終的にはそういうことでお考えいただいています。

【中野会長】そしたら、未利用地とか使っていないところは、今回、一斉に購入するということは、神戸市はしないのですか。

【小堀管財部長】はい。そこは神戸市の予算取りの関係でございます。

【角委員】再開発でいえば、種地をまず神戸市に売って、神戸市が主体的に1.7haを事業化しますと。それで、それを前提に、事業者はいろいろとコンペを出しますから、それで、その内容が決まれば実際に動いていってということになります。

【中野会長】ということでしょうね。

ですから、一応、1.7haは、神戸市の方針としては一括的に再開発をしたいということですね。角委員がおっしゃったように、1つ持っておかないと次のステージに入れないということがありますから、種地という形で。右側の物流倉庫等々はまだ国有財産でお貸しになっているということですか。

【稲見管財部次長】国から市に貸して、市から事業者へ転貸しています。

【角委員】物流倉庫とか。

【稲見管財部次長】はい。

【角委員】転貸ですか。市の土地ではないのですか。

【武内局長】国有地を市に貸して、市が転貸しています。

【角委員】そうですか。それなら早くポートアイランドに移ればいいのにね。自分の土地じゃないのですね。

【中野会長】これは当時、おそらくポートアイランド等ができる前の当時の埠頭のときの

倉庫ですけどね。

【角委員】それはそうなんですけど、あのときは、まさに第1突堤周辺で倉庫を持つというのはね。

【中野会長】ベースでしたからね。

【角委員】今は南へ行っているのに。借地ですか。

【中野会長】私もプロじゃないですけども、今の倉庫というのはほとんど向こうで揚げているやつをここで何が要るのかなど。第1突堤から第3突堤はそんなに大きな船は入らないので、おそらくこれも後々は、今利用されているところは要らなくなるという形になるでしょうね。

であれば、何か変形の事業化計画かなという感じはしますけど、これも、神戸市としては追加してやっていくということでしょうね。非常に難しいエリアですが、全部やるのでしたら徹底してやらなきゃいけないですが。

【角委員】やっぱり利害が相反しますからね。

【中野会長】これは反しますね。

【角委員】今借りている人と貸し手と。

【中野会長】そうですね。

武内局長、どうぞ。

【武内局長】先ほど来、委員の方々から、売るタイミングを間違えると安く売っちゃうことにならないですかというお話、ご指摘をいただいていると思うんですけども、1つには、実際に不動産鑑定士にお願いするときにも、今後、こういう規制緩和が予想されます、それから、こういうパッケージの中で神戸市がお考えになられたことを反映させるために事業者さんがやられることになっていきますというようなことは説明させていただいた上で鑑定をお願いすることになると思っております。

それが1つで、他方で、おっしゃられるように、どの程度、規制緩和されるかどうかわからないじゃないかというところは、ある意味、詰め切れないままに見切るところはあろうかと思えます。

他方で、じゃ、我々は神戸市にお譲りして、神戸市が民間事業者にお売りするわけですけども、神戸市が間で儲けるのもいかなものかということで、その点については神戸市ともお話をしまして、神戸市の考え方は、国から譲り受けた代金に移転補償費だとか公共公益施設整備費の一部を加算するというところで、それ以上に利益を取るつもりはな

いというお話をされていますので、そこはそれなりの規制緩和を見込みながら、どれだけお値段をつけられるか、その上で、民間事業者がどれだけ知恵を出していいものをつくって、その結果として儲けられる部分について言えば、民間事業者がお取りになっても、それはそういうものなのかなという考え方のもとに、慎重に価格を考えていきたいと思っています。

【中野会長】今お話を聞きながら、価格的には課題もあるでしょうけども、国有地と市町村有地になるわけですね、それを開発する開発しないになります。ですから、今、未利用にされているので、こういう形で国有地が市町村有地になると。ある意味では税金に基づいた国有地が税金に基づいた神戸市の事業になるわけですから、基本的には、価格については鑑定士にお任せするしかないかなとは思いますが、かなり時間のかかる案件だなという感じはいたしますね。

でも、今、ホテルがここに建っているということは見越してやっているでしょうから、このエリアの開発というのは神戸にとっては非常に大きな課題ということなので、その1つに対象物件があると理解をしています。

ほかに何かご質問、ございませんか。

国有財産を市に売るわけですが、市が事業化して、また売却するという形になりますので、少し変形だと思いますけども、いずれにせよ、再開発をするということは活性化することですから、その一助になるような市への売却というのが今回の事案だと思いますので、もしほかにご意見がなければ採決に移りたいと思いますけども、よろしゅうございますか。

それじゃ、2つ目の諮問事項についてご承認いただけますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【中野会長】それでは、第2の諮問事項については、原案どおり決定いたしました。

以上をもちまして、2つの案件の審議を終了いたします。

最後に、武内局長から一言お願いいたします。

【武内局長】本日は、中野会長をはじめ委員の皆様方におかれましては、大変お忙しい中、熱心に審議いただきましてありがとうございます。また、貴重なご意見、ご質問をいただきましてありがとうございます。私自身、大変勉強になりました。

本日審議いただきました事案につきましては、委員の皆様からいただいたご意見を十分に踏まえまして、適切に処理をさせていただけたらと存じます。

委員の皆様方には、今後とも、国有財産行政はもとより、財務行政全般につきまして、ご指導、ご助言をいただきますようお願い申し上げます。これからもどうぞよろしくお願いいたします。今日は本当にありがとうございました。

【中野会長】 後日、事務局から今日の議事録の確認依頼がございますので、よろしくご確認のほど、お願いいたします。

以上をもちまして、第125回国有財産近畿地方審議会を閉会とさせていただきます。本日はありがとうございました。

—— 了 ——