

# 第 1 3 0 回

## 国有財産近畿地方審議会

日時 令和元年 5 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

令和元年5月30日現在

ふりがな 氏 名	現 職
い の う え 上 富 み お 夫	関西電力(株) 代表取締役副社長執行役員
お か 岡 絵 え り 理 こ 子	関西大学 環境都市工学部教授
か ね づ か 塚 卓 た く や 也	中央復建コンサルタンツ(株) 代表取締役社長 (一社)建設コンサルタンツ協会近畿支部 副支部長)
さ せ 瀬 美 み え 恵 こ 子	桃山学院大学 社会学部非常勤講師
さ と う 藤 祐 ゆ う こ 子	(株)国華荘 代表取締役社長
さ わ き 木 昌 ま さ の り 典	大阪大学大学院 工学研究科教授
す み 角 和 か ず お 夫	阪急電鉄(株) 代表取締役会長
は な だ 真 ま り 理 こ 子	大阪産業大学大学院 人間環境学研究科教授
み つ お か 岡 正 ま さ し 史	不動産鑑定士 (本町不動産鑑定(株) 代表取締役)
や ぶ の 野 つ ね あ き 明	弁護士 (藪野・藤田法律事務所)
※50音順 (敬称略)	10名

## 第130回 国有財産近畿地方審議会 議事録

日時：令和元年5月30日（木）

10時～11時25分

場所：近畿財務局8階大会議室

【角会長】 本日は、お忙しい中ご出席いただきまして、まことにありがとうございます。定刻でございますので、ただいまから第130回国有財産近畿地方審議会を開会いたします。

事務局から会議成立のご報告をお願いいたします。

【小林管財総括第1課長】 事務局の管財総括第1課長の小林でございます。

会議成立の報告でございますが、前回の審議会以降、徳永委員が人事異動に伴い退任されましたので、本審議会は現在10名で構成されております。本日は7名の委員の皆様にご出席いただいておりますので、委員の半数以上の出席となり、本会議は有効に成立していることをご報告いたします。

【角会長】 ありがとうございます。

それでは、審議に先立ちまして、近畿財務局長からご挨拶をよろしくをお願いいたします。

【田島局長】 田島でございます。

本日は、大変お忙しい中ご出席をいただきましてありがとうございます。また、日ごろから国有財産をはじめとして財務局の業務に対しまして大変ご理解、ご協力いただいておりますことを、この場をお借りして厚く御礼申し上げたいと思います。

さて、本日の議題でございますが、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り払いすることについてご審議をいただくこととなります。

なお、前回の審議会ですらいろいろご議論をお聞きしていただきまして、最後のところで、ちょっと工夫してみたいと、やはり自治体なりに売り払いをする場合には、その相手方の方からいろいろご意見を頂戴するという方が審議の充実に資するんじゃないかということで、少し検討させていただくと申し上げましたが、本日は会長にもご了解をいただきまして、本日の議題の財産の売り払いの相手方であります神戸市のご担当の方にも参加をいただきましてヒアリングの機会を設けさせていただきます。充実した審議をお願いしたいと思います。

簡単ではございますが、どうぞよろしく申し上げます。

【角会長】       ありがとうございました。

本日の諮問事項は、今局長からございましたとおり 1 件でございます。売り払いの相手方でございます神戸市へのヒアリングの機会も設けておりますので、よろしく願いいたします。

なお、審議会の開催結果、議事録につきましては近畿財務局のホームページにおきまして公開することになっておりますので、ご承知おきをよろしく願いいたします。

それでは、初めに事務局から諮問事項の説明をよろしく願いいたします。

【秋田管財部長】       管財部長の秋田でございます。

それでは、諮問事項について説明させていただきます。

本日ご審議いただく事案は、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り払いしようとするものでございます。

よろしければ前方のスクリーンをご覧ください。

それでは、1 ページをご覧ください。

対象財産は、神戸市中央区新港町 1 2 4 番外 1 2 筆、合計数量約 3 万 5, 0 0 0 平方メートルの土地でございまして、財務省所管の一般会計普通財産でございます。この財産について、公的な利用要望を募りましたところ、神戸市から取得要望が提出されたもので、これを受けまして、都市開発事業用地として神戸市に時価売払をしようとするものでございます。

それでは、2 ページをご覧ください。

最初に、対象財産の位置でございます。

対象財産は、三ノ宮駅の南方約 1, 2 0 0 メートルの赤丸で示したエリアに所在いたしまして、神戸港臨港地区内の新港突堤西地区に当たります。

それでは、3 ページをご覧ください。

神戸港をここで概観いただきますと、西側、画面の左手から神戸のハーバーランド、それからメリケンパークと神戸を代表する商業集客エリアがございます。今回の対象財産は赤丸で示したエリアでございまして、神戸市はここを再開発して三ノ宮駅から本地へとつながる街づくりを行いたいとの考えでございます。

それでは、4 ページをご覧ください。

事業の背景と経緯についてご説明します。

まず、この資料にはございませんが、この土地の沿革について簡単にご説明します。

この土地は、実は明治時代に、国が神戸港の港湾機能を増進させるということで、国有港湾施設として整備したことによって国有地となった経緯がございます。国有港湾施設といたすのは、今残っているものでいいますと神戸税関。あるいは、既になくなりましたが検疫所、あるいは船舶の係留施設であったり共同の荷さばき場、そういったものを明治の時代から国がここに整備したということで国有地になってございます。

そして、国が直接利用しない土地については、港湾管理者である神戸市に国が貸し付けをしまして、神戸市を介して民間倉庫業者などに貸し付けて、民間倉庫業者などが自ら倉庫を建てるということで、ここは一大物流の場として機能していたということでございます。

4 ページ記載のとおり、現在では物流機能がポートアイランドなどに移転しております、本地の機能が低下してございます。と申しますのは、コンテナ船などの大型化が進んでいまして、ここは水深がそんなに深くないのでなかなか入れないということで物流機能が低下しております。こうした中で、2011年、神戸市では本地を物流の場から商業、業務、文化などさまざまな都市機能の集積の場へ再整備するという方針を策定いたしました。そして、2013年、国が本地を都市再生緊急整備地域に指定いたしました。詳細は後ほど説明いたします。これを受けまして、2015年、第125回審議会で、第1期事業予定地を神戸市に売り払うことを適当とする答申をいただきました。その後、本地を神戸市に売却いたしまして、神戸市による民間事業者公募を経て、本年、第1期事業が着工されてございます。

今回ご審議いただく案件というのは、この第1期事業に続いて第2期事業予定地を売却しようというものでございます。

それでは、5 ページをご覧ください。

事業の実施手順についてご説明いたします。

国は、神戸市の事業の必要性・緊急性、実現性、利用計画の妥当性などを審査いたしまして、本審議会で売り払い適当との答申をいただければ、本地を神戸市に売却いたします。その後、神戸市は、民間事業者を公募いたしまして、事業者を選定いたします。そして、事業者が決定した後は、神戸市が本地を事業者に転売し、事業者が事業を実施するという仕組みでございます。

それでは、6 ページをご覧ください。

今回の事業スキームの前提となるものは都市再生特別措置法でございますので、その枠組みについてご説明します。

この法律の趣旨でございますけれども、この法律は、情報化ですとか国際化、少子高齢化などの変化に我が国の都市が十分に対応できたものとはなっていないということに鑑みまして、これらの情勢の変化に対応した都市の再生を図ることが目的でございます。

そして、今回の事業スキームとの関連で申しますと、中ほどに都市再生緊急整備地域というところがございますが、まず初めに、国が、都市再生の拠点として、都市開発事業など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を都市再生緊急整備地域として指定いたします。そして、次に、国は、都市再生緊急整備地域ごとに地域整備の方針を定めまして、この方針に基づいて事業者が整備を進めることにより、民間活力を中心とした都市再生を図るというのが、この都市再生特別措置法の枠組みでございます。

それでは、7ページをご覧ください。

今回の事業予定地についてご説明いたします。

国が定めた今回の事業予定地の地域整備方針でございますが、左の下をご覧くださいますと、この方針は、新港突堤基部の港湾物流機能を移転させ、そこに居住・業務・商業など複合的な機能を導入するということでございます。そして、その際には、緑地やプロムナードの整備による回遊性の向上、ウォーターフロント空間の高質化を図るとともに、津波、高潮に対する防災機能の充実を図るということを国は地域整備方針として定めてございます。

それでは、8ページをご覧ください。

神戸市による事業者の選定手順について説明させていただきます。

初めに、神戸市が、本地域整備方針、市の街づくり方針に整合した形で公募条件を作成して、民間事業者を公募いたします。

次のステップですが、学識経験者など外部有識者で構成する選考委員会で事業者からの提案を審査いたしまして、優先交渉権者を決定いたします。

その後、優先交渉権者からの提案に基づく都市計画変更手続というものが完了した段階で、神戸市と事業者は土地の売買契約を締結いたします。

なお、契約に当たっては、用途指定ですとか転売禁止条項、違約金・買い戻し特約を設けまして、事業の履行確保に万全を期するという仕組みとなっております。

それでは、9ページをご覧ください。

今回の第2期事業予定地の位置図になります。

今回の事業予定地は、A街区、B街区、C街区の3つの街区でございます。そして、売却済みとなっておりますのが、125回審議会で答申いただきました第1期の事業地ということでございます。

それでは、10ページをご覧ください。

今ご説明しましたA街区、B街区、C街区の概要になります。

面積、用途地域、建蔽率／容積率とありますが、今回の最大の街区はB街区で、約3万平米でございます。

ここに都市計画法上の用途地域、建蔽率、容積率を記載してございますが、これは、先ほど申し上げましたとおり、現時点の都市計画上のものでございますので、本事業地については、優先交渉権者が決定した後、その提案に基づきまして都市計画の変更が行われるという予定でございますので、おそらくはこの容積率などの緩和が行われるということでございます。

それでは、11ページをご覧ください。

ここは、A街区、B街区、C街区それぞれの拡大図でございます。

それでは、私からの説明はここで一旦終わらせていただきます。

**【角会長】** ありがとうございます。

それでは、次に、神戸市からよろしく願いいたします。

**【田中部長】** 本日はご審議ありがとうございます。神戸市港湾局の計画部長をしております田中でございます。よろしく願いいたします。

**【白波瀬課長】** 同じく、神戸市港湾局のウオーターフロント計画課長をしております白波瀬でございます。

私の方から説明させていただきたいと思います。

まず、1ページをご覧ください。

まず、神戸市における都心・ウオーターフロント施策についてでございますけれども、2011年2月に策定した第5次神戸市基本計画である「神戸づくりの指針」に位置づけております。港のすぐ間近に六甲山を有する神戸特有の恵まれた自然環境を生かし、デザイン都市・神戸を具現化する市民が世界に誇れる都心・ウオーターフロント「港都 神戸」の創生を図ることとしております。

その実現のために、5カ年ごとに実行計画を立てておりまして、神戸ビジョンというも

のでございますけども、策定をしまして、そのさらに具体的な部門計画として、2011年3月に「港都 神戸」グランドデザインを策定し、おおむね30年後の都心・ウオーターフロントの将来像を掲げております。この土地利用方針に基づき、順次再開発を進めているところでございます。

さらに、港湾計画に付随するものでございますけども、神戸開港150年を機に、神戸港の将来構想を策定し、ウオーターフロントの目指すべき目標を掲げているところでございます。

次のページをご覧ください。

「港都 神戸」グランドデザインでは、新港突堤西地区を大きく3つのエリアの土地利用方針を示しております。

突堤基部では、文化・創造産業複合エリアとして、文化施設や創造産業の創出とともに、グレードの高い居住機能や業務・商業施設などの配置、第1突堤、第2突堤では、観光・集客複合エリアとして、眺望景観にすぐれた立地を生かし、文化・集客・宿泊・商業施設などを配置することとしております。また、第3突堤、第4突堤では、海のエントランスエリアとして、海上交通の機能強化を図るということを定めておりまして、このそれぞれの土地利用方針に沿って都市機能を複合的に導入した新たなウオーターフロントの街づくりを進めているところでございます。

3ページをご覧ください。

神戸港の将来構想では、神戸港の主たる機能である港湾産業と、街づくり、港町・神戸の活力と文化を創造するにぎわい・都市という2つの大きな目標を掲げております。

にぎわい・都市では、「港都 神戸」グランドデザインに示す土地利用方針のもと、世界から人を惹きつける神戸ウオーターフロントの形成を掲げております。大阪湾ベイエリア全体の動きを視野に入れつつ、国際集客都市としてさらなる成長を目指し、インバウンドも誘引する集客施設の立地や、戦略的な文化観光施設の展開、そして、街並み景観のデザイン向上などを図り、観光集客力の強化と時間消費型滞在地域の形成などを図ることとしております。

4ページをご覧ください。

これまで神戸市で行ってきました都心・ウオーターフロントエリアでの取り組みでございますけども、主に、ポートタワーなどがございます中突堤周辺地区、今回審議いただくエリアでございまして、新港突堤西地区を中心に再整備に取り組んでいるところでござ

います。

中突堤周辺地区では、メリケンパークを2017年の神戸開港150年を機にリニューアルしたほか、今後、ポートタワーや神戸海洋博物館のリニューアルに取り組むこととしております。

新港突堤西地区では、2013年9月に、第3突堤に神戸三宮フェリーターミナルを整備し、2015年12月には、第1突堤においてコンベンションホールを備えたホールが開業、それから、2017年7月には、第3突堤基部において、市民も利用できる港湾福利厚生施設として神戸ポートオアシスを開館いたしました。また、クルーズ客船誘致にも積極的に取り組んでおりまして、中突堤旅客ターミナルを7.7万トン級のクルーズ船が対応できるように機能強化したほか、第4突堤の神戸ポートターミナルでは、機能強化に加え、施設の大規模なリニューアルを行っております。その結果、2018年では過去最高の141隻の入港があったものでございます。

5ページをご覧ください。

新港突堤西地区は、近代港湾のために国が主導で整備された地域でございますけれども、その後、神戸港の港湾物流の拠点がコンテナ化の進展や船舶の大型化に伴い、物流の中心が沖合へと展開し、もともとありました上屋などの港湾施設も利用頻度の低下や老朽化が目立つようになってきたことから、当該地区を港湾の物流の場から新たなウオーターフロント空間へと利用転換を進めているところでございます。

次のページをご覧ください。

今回審議いただきます新港突堤西地区でございますけれども、先ほどもご紹介させていただいたとおり、これまで再整備したものでは、コンベンションホールを備えたホテルだとか第3突堤のフェリーターミナル、第3突堤基部での神戸ポートオアシスなどを整備し、現在、第1突堤基部において複合再開発を進めているところでございます。

第1突堤基部では、第1期事業として、本審議会においてもご承認いただいた後、国有地を取得させていただき、事業者公募を経て再開発を進めているところでございます。

民間事業者の企画力、ノウハウ、実行力等を最大限に発揮し、文化・集客・業務・商業・住機能等の複合再開発を自ら実施する事業者を公募いたしました。その結果、住友不動産を代表とするグループを優先交渉権者として決定し、特殊な水槽を配し、最新テクノロジーと現代アートを融合させたアクアリウムやクラシックカーミュージアムなどが入る文化施設棟、それから、BMWミュージアムを有するBMWディーラーの親会社でございます

グループ企業の業務・商業棟、それから、クリエイティブラボを有するダイレクトマーケティング企業でございますけど、この企業の本社の業務・商業棟、それから、27階建てで約100メートルの350戸を有します高質な住宅棟が2棟、それから、500台程度を有します駐車場棟などの施設を複合的に導入した事業提案を採用し、現在工事を進めているところでございます。

2020年後半には、南側の街区でございます業務・商業棟の完成を皮切りに、順次施設の開業を予定しております。最も集客力がありますアクアリウムでございますけども、2021年夏ごろには文化施設棟としてオープンする予定にしております。

今回審議いただきます3つの街区AからB、Cにおいても、この第1突堤基部と同様に、「港都 神戸」グランドデザインの土地利用方針に沿って、民間事業者の企画力、ノウハウ、実行力等を生かした再開発を進める計画としております。

7ページをご覧ください。

都市再生緊急整備地域でございますけれども、この新港突堤西地区につきましては、平成25年7月に臨海地域として都市再生緊急整備地域としての指定を受け、港湾物流の移転、施設更新にあわせて、居住であるとか業務・商業などの複合機能を導入する地域整備方針を掲げているところでございます。

新港突堤西地区では、この都市再生緊急整備地域として、特措法に基づく民間都市再生事業認定を公募の条件のひとつとして、地域整備方針に掲げる公共施設整備を前提とした都市計画提案の制度を活用した再開発を進めることとしております。

最後、8ページをご覧ください。

都市再生緊急整備地域の地域整備方針に沿った公共施設整備を前提としておりますけれども、第1突堤基部で提案いただきました事例をもとに紹介させていただきます。ウォーターフロント空間の高質化という視点から、歩道にデザイン性のある舗装だとか街灯、ベンチなどのストリートファニチャーを導入し、電線類などの地中化を図り、歩行空間の高質化を図っているところでございます。

また、回遊性の向上として、2階レベルでデッキの整備をするとともに、歩行空間の拡大やセミパブリック空間などを活用して、人々がくつろぎ憩える空間の創出をいただいているところでございます。

それから、水際には、津波や高潮に対する防災機能を確保しつつ、ウォーターフロント空間としてふさわしいデザイン性にも配慮し、海を眺望できる空間や緑地やプロムナード

として整備し、憩いの空間を創出しているところでございます。

神戸市からの説明は以上でございます。

【角会長】       ありがとうございました。

それでは、事務局から審査結果等のご説明をよろしく願いいたします。

【秋田管財部長】       それでは、資料12ページの審査結果をご覧ください。

私どもは、大きく3点から審査いたしました。

1点目、事業の必要性・緊急性についてでございますが、本事業は都市再生緊急整備地域で行われるものでございますので、国として事業の必要性・緊急性は確認しておりますが、最近のインバウンドの増加などから、その必要性・緊急性はますます高まっていると考えております。また、本年着工した第1期事業から切れ目なく本事業を展開することにより、事業効果がさらに高まることも期待されます。以上のことから事業の必要性・緊急性は認められます。

次に、事業の実現性についてでございますが、神戸市には第1期事業を実施したノウハウが蓄積されております。また、本事業の実施に係る予算も措置済みと確認しておりますので、実現性についても問題は認められません。

最後に、利用計画の妥当性についてでございますが、神戸市は、国が定めた地域整備方針を踏まえ公募条件を決定します。そして、事業者は、学識経験者など外部有識者で構成される選考委員会での提案内容の審査を経て決定されます。さらに、事業者は、都市再生特別措置法に基づき、国が定めた地域整備方針などに適合した事業の実施が求められるわけでございます。以上のことから利用計画の妥当性も担保されると考えてございます。

次に、13ページをご覧ください。

最後に、処理方針について説明をさせていただきます。

売払相手方は神戸市、契約形態は時価売払、指定用途は都市再生特別措置法の計画認定を得た都市開発事業の用、用途指定期間は売買契約締結日から10年、つまり、10年間は指定された用途に使ってください、転売も禁止だということでございます。

また、契約形式は随意契約でございまして、根拠法令は下に記載のとおりでございます。

また、本地の価格情報というのをご審議の参考までに申し上げますが、例えば、B街区の路線価というのは平米11万5,000円になってございますが、本件では都市計画の変更というのが予定されておりましたので、今後、地価の上昇が見込まれますので、前回売却した第1期事業予定地の売却価格を参考に申し上げますと、平米単価14万5,000円でご

ざいます。これに今回の土地面積約3万6,000平米を掛け合わせますと、土地の概算価格は機械的に計算しまして約50億円ということでございます。

念のため申し上げますが、契約に当たっては不動産鑑定評価を依頼し予定価格を決定いたします。

また、売却価格については、この資料にも見積もり合わせと記載してございますが、我々は、書面による見積もり合わせを実施した上で、神戸市から国の予定価格以上の価格が提示された場合に初めて売却価格が決定するという方式をとることといたしております。

以上説明しましたとおり、本件は、国が定める地域整備方針に則って神戸市が主導する官民協働の街づくりであり、地域の活性化、国有財産の有効活用に資するものと考えております。

以上をもちまして諮問事項の説明を終わらせていただきます。ご審議よろしくお願いいたします。

【角会長】       ありがとうございました。

それでは、委員の皆様からのご質問、ご意見をお受けいたしますので、よろしくお願いいたします。

【光岡委員】       光岡でございます。

諮問事項に関しまして質問をまとめております。当初、本日の審議において口頭で発言するつもりでしたが、やや量が多いため文書といたしました。円滑で活発な議事になるよう、審議のための論点提出という意味でございますので、本日の審議において個別に回答を求めるものではありませんし、また、雑駁な表現であったり、論点の間口が広過ぎるところも間違いもあろうかと思いますが、ご容赦いただければと思います。五、六分程度お時間いただきましてご説明したいと思っております。

お手元の資料をご覧いただければと思うんですが、1ポツですが、売買のあり方ということで、会計法、地方自治法との関係ということでございます。国が神戸市に売却するときと神戸市が民間事業者に売却するときとの比較におきまして、相手方を選ぶ際に同じような契約条件になっているかということ、特に価格競争性についてどのように考えていらっしゃるのかという点。オープンカウンター方式というのを財務省はされていますが、形式上、これも随意契約となっておりますが、これと異なる随意契約であれば、どういう条件のもとに行われる随意契約かという一般論的な話でございます。

2ポツが、会計法上の公益のあり方でございますが、予算決算及び会計令第99条第2

1号の条項は、これを使われるということなのですが、私益を目的とせず、公益上の目的に供するためということですが、今回の公共団体である神戸市は、取得した土地を営利目的の民間事業者へ転売する計画となっております。この点、公益と営利事業の関係をどのように整理しておられるのかという点。

3ポツでございます。事業利益のあり方。景気拡大期における金融緩和のもとでよく観察される事象であります。神戸市に限らず都市圏で利便性のすぐれた開発適地につきまして、価格の著しい上昇が観察されておるところでございます。近隣の府県において払い下げられた土地は、予定価格や最低売却価格から2倍以上の落札価格になっているものも多く見られますが、確認しておられますかという点。本来、神戸市も、選定される民間事業者も土地の含み益やキャピタルゲインを目的とせず、健全な事業利益を目的としていると思われませんが、意図しない含み益を与えるようなことにならないかということでございます。また、今日の個別の議題とは違いますが、財務省が検討されています国有財産の管理処分に関しまして、留保財産の貸し付けでも同様の問題が起こる可能性がありやなしやという話でございます。

4ポツでございますが、オークション方式と不動産価格のあり方ということでございます。オークション方式が普通に行われている入札では、事業者の特性や開発のあり方が等閑視されまして、価格のみに特化された競争が行われるため、不動産価格が高騰する原因となっております。価格だけの競争では、高い応札金額のもと、借入資金のレバレッジ比率の上昇によるさらなる価格競争や、健全な事業利益が毀損されたり、あるいは、地域の都市計画の趣旨にそぐわない開発といった懸念が指摘できるところでございます。ひいては、安普請の形での一般消費者への転嫁とか、地域の発展における全体最適の軽視といった事態になりかねないところでございます。そのため、今回のような随意契約を否定するものではございませんし、この予算決算及び会計令第99条第21号は、国の施策上の必要から随意契約を認めているところでございますので、透明性のある手続のもと、不動産に関して積極的に活用すべきではないかということを書かせていただいております。また、健全な事業利益を得にくいため、民間では入札を避けて相対での取得に努めておりますが、行政が不動産について価格中心のオークション方式を今後とも行うことに問題はないかということですね。それと、不動産は金額が大きく、関連する物品が多いため、諸物価に与える影響が大きくなるということもございます。特に、事業の基礎的条件を軽視した競争による高額な不動産取得は、安い建築費や人件費という形で他の財サービスの価格や質を低

下させて、しわ寄せされる傾向があるところがございます。また、金融状況と密接にかつ短期で連動する状況になっておりまして、入札による不動産価格のあり方というのは社会全般のボラティリティーを高め、不安定要因にならないかというところがございます。

5 ポツですが、同じく国有財産である政府保有株式と比較して売却方式に違いがあれば、その理由は何かと。これは、同じく国の財産は大変大きいものがございますので、マーケットに対するインパクトは多分大きいんだらうと、いろいろな工夫はあるかと思っておりますので、その辺の比較でもって、いい知恵があればなということでございます。

私の方からは以上でございます。

【角会長】 それでは、事務局並びに神戸市からご説明をよろしくお願いいたします。

【秋田管財部長】 それでは、事務局の方から説明をさせていただきます。

今、光岡委員からの話についてお答えする前に、ご質問の事項の内容について、財務局の所掌事務の範囲から外れる部分ですとか、あるいは、国有財産の執行事務をしているという私どもの立場からなかなか答えにくい点があるということは最初にご承知おきいただいた上で、順次ご説明をさせていただきます。

初めに、1 ポツですが、国が神戸市に売却するときと神戸市が民間事業者に売却するときの比較において、相手方を選ぶ際に同じ条件になっているか、特に価格競争性についての考えはどうなっているかということですが、まず、前提として、国は国のルールに基づいて国有財産を売却します。一方で、神戸市は国ではございませんので、神戸市は神戸市のルールに基づいて財産を売却するという前提でございます。その上で申し上げますと、初めに、国が今回神戸市に売却する際には、相手方を神戸市に特定した上で、売却価格は見積もり合わせで決定いたします。見積もり合わせというのは、国があらかじめ予定価格を作成して、その予定価格は伏せた上で神戸市から書面で買い受けの希望価格を提示してもらいます。その買い受けの希望価格が私どもが伏せている予定価格を超えた時点で初めて売却が成立するのが見積もり合わせというものでございます。ですから、裏を返せば、神戸市は必ず予定価格以上の価格を提示しない限り売却は成立しないというものでございます。

一方で、神戸市が民間事業者に売却する際には、神戸市のルールに基づいて行うわけですが、今回、神戸市は、売却価格を公表した上で企画競争を行うということを予定していらっしゃいます。

次に、オープンカウンター方式も形式上随意契約となっているが、これと異なる随意契

約であれば、どういう条件のもとに行われるかというご質問でございます。

国が随意契約できる場合というのは、全てこういう場合はできると法定されています。このオープンカウンターというのは、国が小さな金額の契約をするとき、我々は少額随契と言っておりますが、そういう場合に行う方式の一つで、契約相手方を特定せず、オープンカウンター方式で国は予定価格をつくって、いろんな業者から札を入れてもらって、それで相手方を決定するというのがオープンカウンター方式でございます。これに対して、今回、国が神戸市に売却するのは、我々が公共随契と言っておるものでして、具体的には公共用途、今回でいえば都市再生特別措置法に規定する都市再生緊急整備地域内で実施される事業の用に供するというので、契約相手方を神戸市に特定した上で売却を行うということでございます。

続きまして、会計法上の考え方です。

ポイントは、神戸市は取得した土地を営利目的の民間事業者に転売する計画となっており、公益と営利事業の関係をどのように整理するかというのがポイントだと思うんですが、光岡委員の資料の後ろにクリップ留めで条文を作成させていただきましたので、これに基づいてご説明いたします。

先ほど来、国は随契できる場合は全部法律に書いてあるんだということを申し上げましたが、それがこれです。今回について言うと、まず、1ポツ、会計法29条の3第5項に、契約に係る予定価格が少額である場合その他政令で定める場合においては、政令の定めるところにより随意契約によることができるということで、具体的には政令に2カ所落ちているわけでございます。

その政令が、まず2ポツでございまして、会計法第29条の3第5項の規定により随意契約によることができる場合は次に掲げる場合だということで、今回は、その第21号、公共用に供するため必要な物件を直接に公共団体に売り払いというのが今回の随契の根拠でございます。

さらに、3ポツでございまして、こういう場合には、各省各庁の長は、随意契約によろうとする場合においては、あらかじめ、財務大臣に協議しなければならないという規定がございます。

この財務大臣は国庫をつかさどる財務大臣という意味で、具体的には主計局ということでございます。私どもは国有財産は理財局でございますので、財務大臣は財務大臣でも、これは立場が違う財務大臣に協議ということなんです。

それで、4ポツで、まさに今回の随契根拠ですが、「公共用に供するため必要な物件を直接に公共団体に売り払いするとき」に該当する者のうち、次に掲げる事業の用に供するため、必要な物件を直接に事業の用に供する地方公共団体に売り払う場合には、随契をすることについて、あらかじめ財務大臣と協議が整っているよという通知でございまして、その(12)のところに、今回の事業でございまして都市再生特別措置法第2条に規定する都市再生緊急整備地域内で実施される事業と書いてございます。これが随契の根拠でございまして、もう少し申し上げますと、都市再生特別措置法というのは、先ほども申し上げましたが、民間の活力を中心として都市再生を図るというものでございまして、今回の事業についても、神戸市と民間事業者によりまして公共施設の整備などが行われるということでございますので、こういったものについては公共用途であるという整理をした上で、先ほどご説明したような都市再生特別措置法の用に供する場合は随意契約してもよろしいということになっているものでございます。

続きまして、事業利益のあり方のところでです。

まず、光岡委員からは、最低売却価格から2倍以上の落札価格になっているものも多く見られるが確認しているかということでございます。

当局で実施しております一般競争入札について、平成30年度について調べましたところ、全体で109件入札がございまして、そのうち最低売却価格から2倍以上の落札価格になっているものというのは4件ございまして、この4件について、若干中身を見てみますと、4件のうち1件というのは1者の方が入札したもので、それで2倍以上になったと。あとの3件というのは、10者ですとか、13者ですとか、19者ですとか、多くの方が入札した結果、こういう結果になっているというものでございます。

続いて、ご質問の中で、神戸市も、選定される民間事業者も土地の含み益やキャピタルゲインを目的とせず、健全な事業利益を目的としていると思われるが、意図しない含み益を与えることにならないかということでございます。

これについては、まず、私どもが神戸市に売るという場合について最初に申し上げますと、今回、神戸市の方に、転売益という言葉を使わせていただきますが、転売益というものが生じないように私どもは工夫してございます。どんな工夫をしているかということ、まず、不動産鑑定士による鑑定評価をお願いする時点、これは原則として都市計画変更後ということで鑑定評価をお願いしようと思っております。ただ、ご承知のとおり、鑑定評価には実際に数カ月かかるわけでございますので、事業の進捗を数カ月遅らせるのもということで、

今後、場合によって、都市計画の変更前に神戸市に土地を売却するということもあり得ます。その場合には、都市計画の変更後の見込みというものを神戸市から文書で頂戴いたしまして、それをもって鑑定評価をお願いしようと思っております。

さらに、そうは言っても、神戸市から想定されるものをいただいたとしても、実際に都市計画の変更の内容がその後違うという場合もございますので、都市計画の変更の内容が異なって、その評価額が増加するような場合には、国から神戸市に対してその増額分をいただくという内容を契約の中に盛り込むということにさせていただきますので、神戸市の転売益というのは生じない仕組みというのを我々は考えたつもりでございます。

次に、神戸市が民間事業者に売るときでございます。今回神戸市が採用しようとする方式というのは、価格を固定して、その価格を制約条件として各事業者に最大の施設整備を行わせようと、そういう内容を競わせるという方式でございます。つまり、考えてみますと、事業者は、提示された価格の範囲内で、他の事業者との競争に勝ち抜くために、企業努力によってぎりぎりまで自らの利益を削り、どこまで資金を投入できるかというのを競うことになると思いますので、結果として事業者に過剰な利益というのはいらない仕組みになるんだろうと私どもは判断したところでございます。

また、もう1つのご質問で、検討されている国有財産の管理処分について、留保財産の貸し付けでも同様の問題が起こる可能性はないかということでございますが、これは、まさに今、財政制度等審議会で検討されていることでございますので、これについて私からお答えするというのはいささか控えてさせていただきます。委員のご意見は本省の方に報告させていただきたいと思っております。

それから、オークション方式と不動産売買のあり方でございます。

これについては、委員からも、随意契約を否定するものではないし、予算決算及び会計令第99条第21号は、国の施策上の必要から随意契約を認めている云々ということでお話をいただきまして、全く私どももそうございまして、先ほどご説明しましたとおり、国が随意契約をできる場合というのは、全て法令で定められております。例えば、今回の事案のように公共用途であれば、透明性のある手続のもとで随意契約を行っておるところでございます。我々としては、現行のルールに基づいて、透明性のある手続で国有財産の売却を行っておりますが、もしも委員のご指摘が現在のルールを超えてということであれば、これも同様に本省の方に報告させていただくということにさせていただきたいと思っております。

それから、行政が不動産について価格中心のオークション方式を行うことに問題はないかと。オークションは競りと考えるのであれば、少なくとも私どもの国有財産について競り売りというのは行ってごさいません。ただ、全く公的なセクターが競り売りを行っていないかという、委員もご専門でしょうけど、行っているところもきっとあるんだと思いますが、我々国有財産では行ってごさいませんので、そこについては、ちょっとそれ以上のお話は私からは控えさせていただきたいと思います。

それから、入札による不動産価格のあり方は社会全般のボラティリティーを高め、不安定要因とならないかという、これも非常に大きなお話でございまして、国有財産の売却の基本ルールというのは、大蔵省時代から本省の審議会でご審議いただいて、その答申を踏まえて本省が我々財務局に通達するという形で、全国統一的なルールによって運用されております。かつて地価高騰が社会問題となった時代に、国有財産の売却というのにも抑制していたということがあったと承知しておりますけれども、その後、地価高騰は鎮静化したと。それから、財政が厳しい中で、国有財産の売却の収入をもって財政に貢献するというのもあって、現在のような運用となっておるということでございます。いずれにせよ、その入札による不動産価格のあり方が社会全般のボラティリティーという話は、これは非常に大きな話でございまして、国有財産の売却の根幹にかかわる問題でございまして、同じくやはり本省の方に報告させていただきたいと思います。

最後に、国有財産である政府保有株式と比較して売却方法に違いがあれば、その理由は何かということですが、これは、政府保有株式の売却は私ども財務局の所掌事務ではないので、なかなか政府保有株式の売却と比較してということではお答えいたしかねますが、今回の諮問事項のような不動産の売却については、我々本省のルール、つまり公用・公共利用を優先すると、そういうことをはじめとする本省の統一ルールに基づいて売却を実施しているということでございます。

以上、最初に申し上げたように、ちょっとお答えできない部分もございますが、よろしく願いいたします。

**【光岡委員】**　ご丁寧に各論点につきましてご説明いただきましてありがとうございます。

まず、1ポツの方の問題意識としましては、要は、会計法と地方自治法で法律の建付が違いますから仕方ないところがあるんですが、今、おそらく財務局は、価格競争性ということのある程度やはり配慮した上で売り払いをされているというところで、今回、神戸市

がやられるときに、その辺はどうなっているのかなど。要は、会計法では、財務省の運用では価格競争性を求めているのに、神戸市の方でそれが抜けているということがあれば、脱法とまで言いませんが、少しすり抜ける形になっていないのかといった問題意識がありましたので、この1ポツのご質問をさせていただいたところでございます。

2ポツの質問も、どうもやはり過去の国会の審議等を見ていると、何度も繰り返し出てきた議論であるようなんですが、今ご説明いただいたように、とりあえず法律上の都市再生特別措置法で民間活力を図るといった意味で公共用途となるというご説明がありましたので、そういった整理が国の方でされているということであれば承知いたします。

3の事業利益のあり方というところでございますが、ここは、実際時価がどういった価格になるかというのは、非常に資産価格というのは難しいところがございますので、そういった意味では、適切な手続を踏まえた鑑定評価に基づいて売買されるのであれば、私としては異議がないところではあります。その辺、透明性を図るといった点と適切な手続を踏まえるという点は、重々今後も検討していただければと思っておるところでございます。

私の方からは以上でございます。ありがとうございます。

【角会長】 それでは、ほかのご質問をよろしくお願ひいたします。どうぞ。

【花田委員】 花田でございます。

今回の事案ですが、国が国有地を売却する際に、事業の必要性・緊急性、実現性、利用計画の妥当性等を審査するということが目的かと思いますが、ご説明をお伺いしております。社会情勢の変化に対応してこういうことが進められているというお話がございました。それで、特に民間活力を中心とした都市再生ということでございますが、これは今回の審査の諾否に直接関係することではございませんが、神戸市が今後開発を行っていかれるときに、公募条件というのをお示しになると思います。先ほどご説明にありましたように、価格は決まっています。その中でいろいろなプロポーザルを検討されるということになると思いますが、ぜひその際に、公募条件の中に環境負荷が小さい街づくり、特に耳ざわりのいい形での環境負荷の小さい街づくりということではなくて、例えば建物の入札でしたら、平米当たりのCO<sub>2</sub>の排出量ということで建物の環境負荷というのは計算できますので、それを例えば排出量を通常のものよりも半分にする、そうすると、おのずとまち全体がCO<sub>2</sub>の排出がそれだけで半分になるということになりますので、ぜひ非常に挑戦的な公募条件をつけていただきたいと思います。お願いしたいと思っております。

といいますのは、1つは、例えばストックホルムなどでは、ロイヤル・シーポートという都市開発計画で、まさに環境の先端的な技術を集めて世界中から視察や見学者を集めています。神戸市は、このロケーションからいっても、世界から人を集める非常に魅力的なところだと思いますので、さらにそこにそういう先端の技術を集めて、世界中のどこでもやっていないけれども、ここまでできるんだというような開発をしていただけると、この売却の意味がものすごく大きくなるかなと思いました。

それで、もう1つは、先ほど、今、第1期ですかね、第1突堤の基部というところで、こういうふうにやりますという想定がございました。それをちょっと拝見すると、若干緑が少ないなという印象を持ちました。それで、今、神戸市も含めて、大阪市もそうですが、海に面していて、山を持っているというところは、どこも風の道ということを通じてヒートアイランド対策に取り組んでいます。ですから、ぜひそういう視点も次の公募条件という中では積極的に入れていただけるといいなと思いました。非常に魅力的なところにしていただきたいという気持ちがこの事案を拝聴していて思いましたので、今がまさにチャンスだと思います。世界に誇れる街づくりということですが、その点からも、ぜひ公募条件という中にそういうことも積極的にお考えいただけたらありがたいなと思ってお話をさせていただきました。

(神戸市資料6 ページ) 左上のところ、緑が少ないということがございます。緑を配置していくというのは、生き物の生態系のネットワークということにもつながっていきまして、そういう意味では、鳥も飛んでまいりますので、世界にまさにつながっているところだと思います。ぜひその点をよろしくお願ひしたいと思います。

これと直接関係ないことで申しわけありません。ありがとうございました。

【角会長】 それでは、神戸市の方からよろしくお願ひします。

【白波瀬課長】 ありがとうございます。

二酸化炭素の排出量の削減目標みたいなものは市全体でつくっているわけではございませんが、1突基部の事業コンペのときに導入した事例でご説明させていただきますと、都市再生緊急整備地域の地域整備方針の中でも低炭素都市の実現に資する都市開発の促進を掲げております。1突基部の公募条件の中ではCASBEEという建築環境総合性能評価システムを条件づけしています。いわゆる省エネルギーや環境負荷の少ない資機材を使用した環境配慮はもとより、室内の快適性や環境への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムでございまして、1突基部は、そのうちのCASBEEのAランクを

必ず取得してくださいという条件づけをしております。引き続き次の2期事業についても同じ条件で進めていきたいと考えているところでございます。

それから、緑が少ないということで、事業者からの提案のペースを掲げさせていただいていますが、実は、神戸市も平成24年に神戸市建築物等における環境配慮の推進に関する条例というのを定めておりまして、いわゆる環境配慮条例でございますけれども、その中で建築物の緑化の計画の届け出を義務づけしております。その中で、敷地面積が1,000平米以上のものについては、宅地の場合、空地面積の30%以上、それから、住宅以外につきましては空地面積の50%以上の緑化というのを義務づけているところでございます。それから、建築物につきましても、建築面積が1,000平米以上のものにつきましては、建築面積の5%、いわゆる屋上緑化などを設定しておりまして、それに準じて、事業者にも既に事業地内のチェックをさせていただいて緑化促進に努めているところでございます。さらに、市の港湾局独自でございますけれども、環境形成協定を結ぶことにしておりまして、外構緑化率、工作物等は除きますが、外構の中の緑化率を20%以上にしてくださいとされています。さらに、樹木の密度についても規定しておりまして、10平米に高木は1本必ず植えてください、中木につきましては10平米で1本など、それよりも厳しい環境形成協定を事業者と結んでいます。今まさしく、その外構の計画は、神戸市も積極的に関与して、事業者だけが勝手に決めるのではなくて、我々もその辺もチェックさせていただきながら景観にも配慮した形で進めています。彼らの事業地の中でも、かなり樹木といいますか、植樹、いわゆる夏場だとかでいきますと日影にもなりますし、かなり導入していただいている事業化が進んでいるところでございますので、引き続き、次の事業地についても同じような取り組みを進めていきたいと思っております。

以上でございます。

【花田委員】 わかりました。優先交渉権者の決定というところで条件を厳しくしていけば、そこで決まっていくものですし、それから、事業者に対する自治体の姿勢を示すということにもなると思いますので、環境審議会の委員だから言うわけではないんですが、どうぞよろしく願いいたします。どうもありがとうございました。

【角会長】 どうぞ。

【佐瀬委員】 今の話と少しずれるかもしれませんが、第1期分のペースを見せていただくと住宅棟というのが設定されています。私は最初聞いたとき商業スペースかと、そんなふうには思っていたんですが、住むということを考えると、結構住みやすいかどうかは

少し疑問が残るエリアだと思うんですね。いわゆる街づくりという観点で、どの程度ここが長期を見通したコミュニティーづくりを目指しているのかみたいなことと、想定すると若者というようなことだとしたら、そのエリアで働いたり、そこに帰ってきたりというようなことになると、保育所のことだったりとか、いわゆるそういう福祉施設的なことも含めた街づくりの計画ができていくのかというのがちょっと気になって、売る、売らないという、そのレベルの話ではなく、住むとしたらみたいな、そんなようなことで考えていくと、今の緑の話だったりとか、いろいろ考えてみて、特に私は住むということと、コミュニティーがやっぱり衰退していくというところを見てきていますので、そのあたりに対して何か検討されているのかということをお伺いしたいと思いました。

**【白波瀬課長】** この新港突堤西地区のエリアに住機能を導入したのは、いわゆる恒常的にぎわい、要は昼夜問わずにぎわいをつくるためには一定の住機能は必要だという方針のもとで、1突基部の方で住機能を導入した提案を求めたところでございます。当然、物流の場で今まで一般の市民の方々が来れなかったエリアを一般市民の方にも開放して住んでもらうエリアにするということでございますけども、デザイン的には、ウォーターフロントということで、それにふさわしい少しデザイン性のあるものを要求したところでございます。事業提案の中では、こういった住宅の居住者のターゲットをどのように考えているかということ、プレシニア層だとかDINKSだとか、少しファミリー層とは違う層をターゲットにされているというところでございます。

ただ、一方で、確かにいわゆるマンションのコミュニティーというのは問題にはなりませんので、実は事業者の提案の中でも、住宅棟だけではないのですが、事業者らで構成しますタウンマネジメント協議会というのを立ち上げるということで、要は、地域と事業者が一体となってそういったコミュニティーだとか街づくりの景観づくりだとかをしていくということを提案いただいております。そういったものを活用しながら居住者とも交流を深めていただければということで、引き続き我々も、事業者を決めて土地を民間事業者にお渡ししたら済むのではなくて、やはり街づくりですから、市も関与しながら今後取り組みを進めていきたいと思っております。

**【佐瀬委員】** 結構厳しいこともあると思いますので、いろいろなまちも参考にさせていただきながら、もともとの住人がいたら、その人たちとの共同体みたいなことが可能ですが、新しいところでの新しい街づくりなので、はっきり言ってとても苦勞される可能性があると思っております。それは一定、市が進めていくという、そこを示さないといけ

ないと思っています。よろしく申し上げます。

【角会長】 ほかの委員の皆様、いかがでしょうか。

【佐藤委員】 観光事業者として一言だけご意見をと思います。

先ほどから環境のお話であるとか新しい街づくりの形であるとかというお話がありまして、非常に注目される場所であるのではないかと思うんです。神戸市に今日はせっかくおいでいただいているので、何かもうちょっと熱い思いをわーっと聞かせていただけるのかなと、ちょっとだけ期待をしていたんですけども、若干残念というか、何となくどこにでもある感じといいますか、商業施設と文化をまぜ合わせてあるにしても、せっかくこれだけの大きな土地で、西日本の玄関口というところもありますので、神戸らしさというものが、デザインとか中身の問題ではなくて、あり方そのものというものがあつた方がいいんじゃないかなと。せっかくの国有財産であつたものですので、10年たつて、それが民間にどのように売却されていくのかというところも不安ではあるというのが、こういう利益追求型の集客型の商業施設にしてしまうと、その後が、インバウンドの問題もそうですけれども、いつまで続くのかというのもわからないですし、これができるのがオリンピックの後になりますよね。その後、果たして海外からの大型船でどれだけお客様が来られるのかというところも、若干観光事業者としては方向性が違うのかなと思うんですね。上にマンションを建ててということよりも、何かせっかく神戸なのでというものが思いとしてはもう少し欲しいかなという、お考えは逆の立場になるとわからなくはないんですけど、私の住んでいますまちでも、せっかくの大きな市有地がブランチになってしまうということで、非常に地域住民としては残念な思いがありまして、もう少し地域と神戸市としての思いを時間をかけて考えられても、あんまり慌てて集客型にしなくてもいいのではないかなと思ったりはしますので、神戸市にお譲りすることに私は何の異論もございませんが、もうちょっと神戸市らしい熱い思いを何かお持ちなのであれば、せっかくなのでお聞かせいただければと思います。

【田中部長】 非常にすばらしいご意見をありがとうございました。我々もそういう意味での思いは一緒でございまして、例えば、インバウンドとか集客を考えたときに、他都市にあるものと同じものをつくっても、それは同じものができるだけで、最初は人が来るかもしれないけども、飽きられてそれで終わりということになるので、もちろん、できるだけそういう神戸らしい神戸にしかないもの、あるいは魅力的なもの、こういったものを当然導入していきたいと考えております。ただ、我々行政の方で考えるには、どうしても

アイデアがなかなかないものですから、こういうグランドデザインまでは我々が作り出すけれども、あとの実際の事業の内容については民間の方々にいろいろ考えていただければという形で、こういう形の進め方をさせていただいているということです。

今日はこの売却する土地を中心に説明をいたしましたので、新港地区だけのことになっておりますけれども、神戸港としては、ウオーターフロント全体で見た場合、もう少し広い範囲で捉えているような施策をしております。東の方は、第4突堤のところから大型クルーズ客船が着くのですが、そこからもっと西の方のハーバーランドに至るところまで大きなウオーターフロントエリアとして捉えた場合に、どういう施策を入れていくのがいいかというのを常日ごろから考えているところでございます。

先ほどございました客船の話につきましても、先ほどの資料にもございましたように、ここ何年かはずっと増えてはきているのですが、これもいつまでもそんな状況も続くかわかりませんし、できるだけ神戸に魅力的なものをつくって、国内の人はもちろんですが、海外の人からも来ていただけるようなものを当然つくっていかなければならないと思っております。ですから、非常に大きな命題をいただきましたけれども、我々としては思いは一緒でございます。

**【佐藤委員】**　そうですね。だから、せっかくお船が着いて、ばーんと高層ビルがあつてとかいうんじゃないで、やっぱり100年、200年という規模での港整備というのが私らはちょっと魅力かなと。

**【田中部長】**　そうですね。神戸のウオーターフロントの特徴は、やはり市街地から歩いてでも行けるという非常に至近距離にあると。これは横浜と神戸の特徴だと思うのですが、ここも三ノ宮の駅からは10分か15分で歩いて行けるという非常に至近距離でございます。その非常に貴重な国有財産を今回お譲りいただく話をさせていただいておりますので、それが最大限有効活用できるように我々としては頑張っけて取り組んでいきたいと思っております。ちょっと中身がなくて答えにはなっておりませんが、気持ちとしてはそういう気持ちでございますので。どうも貴重なご意見ありがとうございます。

**【角会長】**　梅田の1期開発、2期開発と進んでいくんですけど、一応、価格点と企画点と両方あったんですね。2グループが応募したんですけども、結局、企画点で1グループは失格になって、ですから、我々は価格点を入れたんですけども、結局それは全く意味がなかったという結果になりました。ですから、今回、価格を固定して企画だけの競争ということになると、今の先行開発チームが圧倒的に有利になるような気がします。です

ので、なかなかその他チームは難しいのかなという気持ちがあるんですけど、その辺はどのようにお考えですかね。

【田中部長】　　そういう面もあるのかもしれませんが、必ずしも同じ機能を求めるわけではないので、今さっき住宅という話がございましたけれども、今回は、住宅等求める予定には今のところしておりません。先ほどの住宅というのは1期事業の既に売却いただいた部分でございまして、また同じような住宅を建ててということは考えておりません。また異なった意味でのウォーターフロントの活性化に資するような事業提案を期待したいと思っております。事業としては全く別と考えていますので、特に最初の方が有利というようなことは、少なくとも我々は現在のところ想定しておりません。

【角会長】　　そうですか。梅田の2期も、条件としては、4.5ヘクタールの恒久的な緑地と、その他合わせて8ヘクタールを緑にするというのが条件だったんですね。でも、一定の価格競争もありますので、その価格競争は一応分譲住宅で回収をするという形で、一定の住宅はいわゆる土地を買うために必要な要素として我々も提案したんですけども、今回、住宅なしということになると、かなり価格は低く抑えないとなかなか難しくなりますけれども、その辺は、これだけの土地なのでゼロという必要はないような気もするんですけどね。

【田中部長】　　公募の内容につきましては、今からももちろん検討はさせていただくのですけれども、今会長がおっしゃいましたように、一般的に資金を短期間で回収するには住宅を売却するというのが一番手っ取り早いというのがあるわけです。今回提示させていただいているところにつきましては、今申しましたように、住宅というのをまた入れてしまうと、それこそ先ほど委員がおっしゃったように、また同じようなものができてしまう可能性があります。それで、神戸もよく住む場所としてはいい場所と言っていたのですが、それはもう非常に限られた都心のエリアだけで、都心から東側ぐらいでございまして、今回の土地でしたらまだ住宅としても需要はあると思いますけれども、逆にそういう売り方をしてしまうと、単に同じようなものがどんどんできるという形になりますので、今我々が想定しておりますのは、今回売却のお願いをしているところについては、住宅は入れずに、その他の施設、ウォーターフロントの魅力向上に資するような施設、特に、先ほどもご提案いただきましたけれども、今現在神戸にないようなものとか、そういうようなものがご提案いただければと今のところ考えております。

【佐瀬委員】　　住宅の話になると、どうしても気になりますけれども、その今の部分

だけということになると、今考えられているところは非常に孤立したコミュニティーという、そんなイメージにもなりかねないですね。この後、住宅がもう少し建つのかと思っていたんですけども、想定されていないということになると、今の第1期の分の住宅棟の部分へのコミュニティーづくりというのはかなり慎重にしないと、非常に孤立した地域をつくってしまうという、そんなことにもなりますね。

【田中部長】 そのエリアだけを見るとそうなのですが、ご承知のように、高速道路を挟んですぐ北側にはもう人が実際住んでおりますので、その道路での分断感がございますけれども、もちろん紫のエリアはエリアで新しいところのコミュニティーは先ほど言いましたようにつくっていきますけれども、すぐ北側にもそういう既存のコミュニティー、あるいは学校とかそういうものも含めてございますので、そういったところと連携していく形になるのかなと思っております。

【角会長】 ですから、もうこれは仕方がないことですが、今回の売却、1期があって、今度2期がありますね。次は3期が当然あるわけで、ですから、1期、2期、3期を通したようなこのゾーンのプランニングというのがあるのが一番いいと思うんですけど、なかなかそうはいかないので、そこをどううまく全体のゾーンとしていいまちにしていくかというのは非常に大事な要素になるんですよ。

【田中部長】 全体のプランとしましては、神戸市資料6ページの右上に描いているイラストが市の今の時点での全体プラン、それから、2ページの平面図みたいなものが全体プランで、住宅とか文化・商業施設を組み合わせた、あるいはクルーズ客船も含めて組み合わせたような形でこの新港の第1突堤から第4突堤を再開発していこうかという大きなプランを持っております。ただ、実際は民間事業者の人に出てきていただかないといけませんので、その時々々の経済情勢等によってその考え方というのは詰めていきたいなと考えております。

【角会長】 そのほか、いかがでしょうか。

いずれにしても、インフラ整備がようやく動き出しています。1つは湾岸の西伸部ですね。日本で一番渋滞している阪神高速神戸線の上り下り、これが何年かかかりますけれども解消する。そして、神戸空港についても、ようやく規制が緩和されて扉があきましたので、今までは2000年代に決めた3空港のあり方をフィックスしていましたから、国際空港と国内基幹空港と地方空港と、それに縛られて、運航時間も便数も縛られてどうしようもなかったのが、ようやく扉があきました。インバウンドが今3,000万人強です

けれども、これが4,000万、6,000万となっていくときの関西の3空港が競争力を維持するためにどうあるべきかというのは定期的にこれから議論されていくので、確実に将来は神戸空港は国際空港になると思いますので、そういう意味では、港と空港と非常にいいまちになっていく、その動きが出てきたということで非常に期待をしているエリアだと思うので、ぜひともいいまちをつくっていただきたいなと思います。

それでは、よろしゅうございますでしょうか。ありがとうございました。

それでは、採決に移らせていただきます。この諮問事項に関しまして、原案どおり決定することによろしゅうございますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【角会長】       ありがとうございました。

それでは、報告事項に移らせていただきます。事務局からよろしくお願ひいたします。

【原井管財部次長】       管財部次長の原井でございます。よろしくお願ひいたします。

まずは、前回の審議会でご審議、ご答申いただいた事案の処理結果についてご報告させていただきます。

資料は、審議会付議事案の処理結果でございます。

よろしければ前面のスクリーンをご覧くださいと思います。

神戸市東灘区に所在する約9,700平方メートルの国有地を社会福祉法人平成記念会に特別養護老人ホーム敷地として50年間の定期借地をすることについて、処理適当のご答申をいただいた事案でございます。

社会福祉法人平成記念会とは平成31年3月13日に定期借地契約を締結いたしました。貸し付け期間は平成31年3月15日から50年間、年間貸付料は約3,500万円でございます。なお、この年間貸付料は、介護離職ゼロの実現に向け、都市部等における介護施設整備の促進に資するため実施している貸付料の減額措置を講じた後の金額でございます。

次のページをご覧ください。

施設の完成イメージでございます。

施設設計に係る神戸市との協議完了後、今年11月に工事着工の予定となっております。工事着工が若干おこなわれているようですが、これは施設の利便性向上によるレイアウト変更や周辺住民からの要望に応えるための設計変更に必要な時間を要したためと聞いております。

なお、契約上、令和3年2月27日までに工事完了の上、特別養護老人ホーム等の用途に供さなければならないとなっておりますので、期限内での工事完了に向け鋭意努力して

いるところと承知しております。

審議会付議事案の処理結果につきましては以上でございます。

次に、今後の国有財産の管理処分のある方についてご報告させていただきます。

これも前面スクリーンをご覧いただければと思いますが、1ページ目でございます。

これも、前回の審議会におきまして、未利用国有地が減少している現状を踏まえ、有用性が高く希少な国有地は、将来世代のニーズにも対応できるよう、所有権は国に留保しつつ、有効活用を図るべきではないかということで、定期借地権による貸し付けの対象拡大について財政制度等審議会で検討が行われている旨、ご報告させていただきました。

その後、将来ニーズに対応するため所有権を国に留保すべき財産の選定等について検討が行われておりますので、現状をご報告させていただきます。

2ページをご覧ください。

留保すべき財産の選定に当たりましては、有用性が高く希少な土地というのは、基本的に人口が集中し、民間需要が旺盛な地域に存在すると考えられることから、首都圏・近畿圏をはじめとして、各地方の経済・行政の中心となる地域に所在する一定規模以上の財産を目安とした上で、各地域や個々の土地の事情といった個別的要因を考慮して総合的に判断してはどうかという検討が行われております。

3ページをご覧ください。

選定基準を設けたといたしましても、留保する財産の選定は、国有財産の取り扱いに関する重要な決定となりますので、留保すべきか否かの判断というのは地域の実情を把握している地方審議会でご審議いただいた上で決定する方向で検討されております。

4ページをご覧ください。

留保することとなった財産につきましては、地域ニーズを踏まえた利用方針を策定することとなりますが、利用方針の策定の際にも地方審議会でご審議いただく方向で検討がされているということでございます。

今後の国有財産の管理処分のあり方については以上でございます。

**【松本管財部次長】** 管財部次長の松本でございます。

続きまして、庁舎の使用調整結果についてご報告させていただきます。

前方のスクリーンをご覧ください。

和歌山県橋本市に所在します橋本地方合同庁舎につきましては、当局が実施しました使用実態の監査におきまして、入居官署の使用部分に約75平方メートルの余剰が認められ

ました。このため、近隣で民間ビルを借り受けていました自衛隊和歌山地方協力本部の橋本地域事務所を同庁舎に移転入居させる調整を行いました。移転時期は再来年の3月を予定しておりますが、これにより、現在同協力本部が支払っている借受料、年間約237万円が削減できることとなります。

以上でございます。

【角会長】 それでは、ただいまの報告事項につきまして、ご質問、ご意見ございましたらよろしくお願いいいたします。よろしゅうございますか。ありがとうございました。

それでは、これで本日予定されました議事は全て終了いたしましたので、最後に局長から一言よろしくお願いいいたします。

【田島局長】 本日は大変ご熱心な審議をありがとうございました。率直な感想としては、やはり今日は神戸市に来ていただいてよかったなと思っております。やはり皆様のご関心は、当然のことながら、我々が国有地を神戸市に売った後に一体どうなるのかというところだと思いますし、そこに対してのご意見が集中したことも当然だと思います。途中から何か神戸市の審議会のような感じの印象でございますが、それだけ神戸に対して皆さんが非常に期待が高いということの表れだと思います。ちょっと聞いていて、多分、神戸市としては、これからまたいろんな形で有識者会議なり審議会で審議をいただきながら進めていくんだと思いますが、今日、せっかくこうやっていろんなご意見をいただいたので、ぜひ今日のご意見は、議事録という形になるのか、どういう形かわかりませんが、神戸市長、副市長なりトップの方に伝わるようにしたいと思っておりますし、また、もし神戸市の方で有識者会議なり何なりが開かれる場合には、今日のご議論というものを紹介できるような段取りができるかどうか、まだ今言ったばかりなので事務方は驚いているかもしれませんが、ちょっと考えてみたいと思っておりますし、売った後も、売っ払っておしまいというわけじゃなくて、やはりそういう街づくりという中で、神戸財務事務所長も今日は来られますけども、財務事務所の方でも神戸市と連携しながら、ぜひ神戸の街づくりというものに、お互い協力してやっていけたらよいなと思っておりますので、今日の貴重なご意見をぜひ活かしていきたいと思っております。本当に今日はありがとうございました。

【角会長】 ありがとうございます。

後日、事務局から議事録の確認依頼がございますので、よろしくお願いいいたします。

以上をもちまして第130回の地方審議会を閉会させていただきます。ありがとうございました。

— 了 —