

第109回国有財産東北地方審議会

日 時 令和4年12月12日（月）
午後1時26分から午後2時33分

場 所 東北財務局第一会議室

第 1 0 9 回国有財産東北地方審議会 議 事 録

〔審議会日程〕

開催日時 令和 4 年 1 2 月 1 2 日（月）
午後 1 時 2 6 分～午後 2 時 3 3 分
開催場所 東北財務局第一会議室

〔 1 . 開 会 〕

○葛西管財総括第一課長

それでは、お揃いとなりましたので、ただいまから第 1 0 9 回国有財産東北地方審議会を開催いたします。

本日の審議会は、委員総数 1 2 名のうち 1 1 名の出席をいただいております。国有財産法施行令第 6 条の 8 の規定に定める「委員の半数以上の出席で会議を開き、議決する」要件を満たしていることから、本審議会が有効に成立しておりますことを御報告いたします。

〔 2 . 財務局長挨拶 〕

○葛西管財総括第一課長

それでは、初めに東北財務局長の目黒より御挨拶申し上げます。

○目黒東北財務局長

改めまして、東北財務局長の目黒でございます。当審議会の開催に当たりまして、一言御挨拶申し上げます。

本日は、委員の皆様方にはこの師走の大変お忙しい中、当審議会に御出席いただきまして誠にありがとうございます。

本日は御案内のとおり対面では約 3 年ぶりの開催ということでございまして、また、昨年 1 2 月の委員改選の後、新しい委員の方に加わっていただいております。特に御遠方から御出席いただいております委員の方々も含めまして、本日、このような形で皆様の御理解、御協力をいただきまして開催させていただきますことを、事務局一同、大変感謝をしております。

私の方も、本年 7 月に仙台に着任いたしまして、当審議会に初めて出席させていただきます。どうぞ今後ともよろしく願いいたします。

最近の国有財産をめぐる大きな流れにつきまして、改めてごく簡単に振り返らせていただきますと、全国的に人口減少、少子高齢化というものが進行する中で、地域あるいは社会のニーズといったものも多様化が見られております。例えば依然として重要な介護ニーズ、保育ニーズといったものに加えまして、地域の再生や活性化に関連するよう

なニーズなど、それぞれの地域の実情に応じてニーズが多様化してきている状況です。一方、国有財産をめぐる状況といたしましては、いわゆる未利用国有地のストックが相当に減少してきているということで、大きく変わってきております。

こうした社会経済情勢や国有財産をめぐる状況の変化を踏まえまして、令和元年に財政制度等審議会国有財産分科会におきまして、「今後の国有財産の管理処分のあり方について」の答申、いわゆる最適利用答申というものが取りまとめられまして、この答申に基づき、管理処分の方法の多様化など必要な制度整備が進められてきているところでございます。

本日の諮問事項となっております、いわゆる留保財産につきましても、こうした一環で制度整備が進められてきているものでございまして、地域にとって有用性が高く希少な国有財産を将来世代につないでいくという考え方の下、売却せずに国が保有し続けながら、これまで以上に多様な形で最適利用を図っていくこととされております。

このほか、昨今社会問題化している、いわゆる所有者不明土地の発生を未然に予防するための取組みとして、一定の条件を満たす不動産を国庫に帰属させることを可能とする制度も整備されまして、こちらにつきましては、令和5年4月に施行予定となっております。

以上、大変雑駁ではございますが、最近の大きな流れを振り返らせていただきました。

当審議会は、国有財産法に基づきまして設置され、東北地方に所在する国有財産の管理処分の適正を期するために、委員の皆様方から御意見を賜り、御審議をいただく場でございます。本日の審議会でも、ぜひ忌憚のない御意見を頂戴いたしまして、諮問事項の御審議のほど何とぞよろしくお願いいたします。

簡単ではございますが、私からの御挨拶とさせていただきます。よろしくお願いいたします。

〔3. 委員及び事務局職員紹介〕

○葛西管財総括第一課長

議事に入ります前に、今回は令和3年12月の委員改選後、最初の審議会でございますので、改めまして委員の皆様を五十音順に御紹介させていただきます。

内田・後藤法律事務所、弁護士の内田正之様。

○内田委員

内田でございます。よろしくお願いいたします。

○葛西管財総括第一課長

東北大学大学院工学研究科、教授の姥浦道生様。

○姥浦委員

姥浦でございます。よろしくお願いいたします。

○葛西管財総括第一課長

山形大学地域教育文化学部、教授の大友幸子様。

○大友委員

大友でございます。よろしくお願いいたします。

○葛西管財総括第一課長

株式会社七十七銀行、代表取締役頭取の小林英文様。

○小林委員

小林でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○葛西管財総括第一課長

佐々木不動産鑑定所、不動産鑑定士の佐々木真理様。

○佐々木委員

佐々木でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○葛西管財総括第一課長

たかむら農園株式会社、取締役の高村るり子様。

○高村委員

高村でございます。よろしくお願いいたします。

○葛西管財総括第一課長

東北電力株式会社、特別顧問の原田宏哉様。

○原田委員

原田でございます。よろしくお願いいたします。

○葛西管財総括第一課長

株式会社舞台ファーム、代表取締役社長の針生信夫様。

○針生委員

針生でございます。よろしくお願いいたします。

○葛西管財総括第一課長

岩手県立大学社会福祉学部、准教授の日野原由未様。

○日野原委員

日野原でございます。よろしくお願いいたします。

○葛西管財総括第一課長

東北福祉大学総合福祉学部、准教授の村山くみ様。

○村山委員

村山でございます。よろしくお願いいたします。

○葛西管財総括第一課長

株式会社福島民報社、代表取締役社長の芳見弘一様。

○芳見委員

芳見でございます。よろしくお願いいたします。

○葛西管財総括第一課長

以上、11名の委員の皆様を御紹介させていただきました。

なお、オルウィーヴ合同会社代表の竹下香織様は、本日所用により欠席されております。

続きまして、事務局の職員を紹介させていただきます。

管財部長の土井でございます。

○土井管財部長

土井でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○葛西管財総括第一課長

管財部次長の佐藤でございます。

○佐藤管財部次長

佐藤です。どうぞよろしくお願いいたします。

○葛西管財総括第一課長

管財総括第一課長の葛西でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

委員及び事務局職員の紹介は以上でございます。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

[4. 会長選出]

○葛西管財総括第一課長

それでは、今回は委員改選後最初の審議会でございますので、新たに会長を御選任いただくこととなります。

会長につきましては、国有財産法施行令第6条の5の規定によりまして、委員の皆様方の互選により選任することとされております。

どなたか御推薦いただきたいと存じますが、いかがでしょうか。

○原田委員

原田でございます。

私から、小林委員を推薦したいと存じます。

小林委員は、皆様御承知のとおり、東北の金融界を代表するお一人として幅広く御活躍になり、御見識も優れた方でございます。ぜひ会長をお願いしたいと存じます。よろしく申し上げます。

○葛西管財総括第一課長

ただいま、原田委員から小林委員を推薦されるとの御発言がありましたので、いかがでございますでしょうか。（「異議なし」の声あり）

ありがとうございました。御賛同いただきましたので、小林委員に当審議会の会長をお願いしたいと存じます。

それでは、小林委員にはこちらの会長席まで御移動をお願いいたします。

〔小林委員 会長席に着席〕

〔5. 会長挨拶〕

○小林会長

それでは、ただいま御選任いただきまして、会長を務めさせていただきます小林でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

国有財産東北地方審議会は、東北財務局長の諮問を受けまして、国民共有の財産であります国有財産を、いかに有効かつ効率的に活用していくかということを審議する、大変重要な会議でございます。会長といたしまして、本審議会の使命を果たすために、円滑な運営に努めてまいりたいと思っておりますので、委員の皆様におかれましては、これまで同様、活発な議論をいただきますようよろしくお願いいたします。

なお、本審議会につきましては、審議会規則によりまして、議事録の公開を前提としております。このため、後日、事前に皆さんに御確認いただいた上で、東北財務局のホームページに内容を公開することとなっております。

また、本日の審議結果につきましては、審議会終了後に概要を記者発表する予定のことですので、あらかじめ御了承願います。

以上、簡単ではございますが、私の挨拶とさせていただきます。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

〔 6 . 会長代理選出〕

○葛西管財総括第一課長

続きまして、会長代理につきましては、国有財産法施行令第 6 条の 5 により、あらかじめ会長が指名することとされておりますので、小林会長に御指名いただきたいと存じます。

○小林会長

それでは、針生委員に会長代理をお願いしたいと思います。どうぞよろしく申し上げます。

○針生委員

若輩ではあるんですけども、会長の御指名ということで、皆さんとともに頑張ってみますので、どうぞよろしく申し上げます。

○葛西管財総括第一課長

ありがとうございました。

それでは、目黒局長より小林会長へ諮問書をお渡ししたいと存じます。

〔諮問書を手交〕

○葛西管財総括第一課長

それでは、これより審議に入りたいと存じます。

本日の諮問事項は 3 件です。1 件目は、「仙台市宮城野区に所在する留保財産の利用方針の策定について」、2 件目と 3 件目は、1 件目の諮問事項について原案どおり決定いただいた場合ですが、「二段階一般競争入札の実施について」と、「二段階一般競争入札における審査委員の選任について」でございます。

また、報告事項は 2 件ございます。1 件目は、「庁舎等の使用調整の実施状況について」、2 件目は、「仙台市青葉区に所在する普通財産を、仙台市に対し、公園用地として無償貸付することについて」の進捗状況の報告でございます。

それでは、以後の議事進行は会長をお願いしたいと存じます。小林会長、どうぞよろしく申し上げます。

〔 7 . 諮問事項審議〕

諮問事項 1

「仙台市宮城野区に所在する留保財産の利用方針の策定について」

○小林会長

それでは、早速ですが審議に入ります。

事務局から諮問事項1の説明をお願いします。

○土井管財部長

管財部長の土井でございます。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

今回御審議をお願いします諮問事項は3つございます。1つ目は、「仙台市宮城野区に所在する留保財産の利用方針の策定」でございます。2つ目と3つ目は、1つ目でお諮りさせていただきます財産について、「二段階一般競争入札を実施すること」、それと、「審査委員の選任」をしたいと考えております。

委員の皆様には前面モニターで御説明いたします。

各諮問事項の説明の前に、本日の諮問事項に関連する令和元年12月の第107回国有財産東北地方審議会について御説明いたします。

留保財産については、有用性が高く希少な国有財産について、将来世代における行政需要等に対応していく観点から、定期借地権による貸付けを行い、有効活用、最適利用を図ることとした財産でございます。

東北財務局における留保財産の選定基準については、仙台市において原則として規模2,000平方メートル以上の土地について留保すべき財産の選定基準としたものでございます。

次の2物件が留保財産とすることが適当と判断されたものでございます。

1つ目の財産は、仙台市宮城野区東仙台に所在します旧国家公務員共済組合連合会東北公済病院宮城野分院の土地28,732平方メートルでございます。土地面積が広大で、現在は更地となっている状況でありまして、将来世代における地域や社会のニーズにも対応するなど、複合施設での利活用が見込まれる、有用性が高く希少な土地と考えているところでございます。本日の諮問は、本件財産に関するものでございます。

2つ目の財産は、仙台市太白区郡山に所在します旧東北地方整備局仙台河川国道事務所の土地4,361平方メートルでございます。本件財産は、JR東北本線の仙台駅から南側となり、都市計画法上は市街化区域内の準工業地域に所在しております。北側の国道4号線沿いの敷地については、現在、東北地方整備局の仙台河川国道事務所で使用している敷地がございしますが、今後、用途が廃止される見込みとなっております。この財産と併せて一体で利活用を図りたいと考えており、財産の状況を確認しながら、現在、仙台市などと利活用について検討している財産となっております。

留保財産について、定期借地権による貸付けまでの事務フローを御説明いたします。

まず、当局が、地方公共団体との議論や民間のニーズ調査を踏まえ、地域の利活用の意見を集約した利用方針案を作成します。

次に、赤枠で囲っております利用方針案を当審議会へ諮問し、答申を経て、利用方針として決定します。ここがまさに本日の諮問事項の一つとしてこれから御説明する部分でございます。

その後、利用方針の①から④に応じまして、貸付相手方の選定手続を進めることとなります。

具体的には、利用方針が①の介護、保育などの公共性の高い公共随契対象施設の場合は、公的利用要望を受け付け、当審議会に諮問し、随意契約により貸付相手方を決定します。

なお、公共随契については、国有財産の処分は原則として一般競争入札で行っているところですが、地方公共団体等が公共性の高い施設を整備するために国有財産を利活用したいとの要望があった場合には、整備内容を審査の上、限定的な運用を行っております。

利用方針が②の複合施設（公共随契対象施設と民間収益施設）、それから③の民間収益施設の場合は、二段階一般競争入札により貸付相手方を決定することになります。

利用方針が④の利用用途の特定なしの場合は、まず公的利用要望を受け付け、要望があれば当審議会に諮問し、随意契約による貸付相手方を決定します。他方、要望がなければ、当審議会に二段階一般競争入札の実施について諮問し、その実施により貸付相手方を決定いたします。

1 ページを御覧ください。

それでは、1 件目の諮問事項でございます、仙台市宮城野区に所在する留保財産の利用方針の策定について御説明いたします。

本件は、先ほど御説明いたしました2つの留保財産のうち、仙台市宮城野区東仙台の財産について、今回、利用方針案等を御審議いただくものでございます。

2 ページを御覧ください。

本件財産は、J R 東北本線の仙台駅から北東側となり、都市計画法上は市街化区域内の第1種住居地域に所在しております。

3 ページを御覧ください。

具体的な位置ですが、J R 東北本線の東仙台駅から西に約0.7キロメートルに位置しておりまして、周辺は小学校、病院、ショッピングモールのほか、戸建て住宅も多く、住宅地域の中に所在しております。

4 ページを御覧ください。

現地周辺の航空写真でございます。このように周辺は複合施設での利活用が見込まれる有用性が高く希少な土地であり、留保財産としております。

5 ページを御覧ください。

続きまして、現地写真でございます。本件財産や周辺施設の高低差も含めて御確認いただけることと思います。なお、この写真で工事車両が見られますが、資材置場などの需要がありましたので、一時的に貸し付けております。

6 ページを御覧ください。

冒頭に申し上げました令和元年12月の審議会における留保財産の選定以降、当局が取り組んできた内容となっております。これまで民間のニーズや仙台市を中心に地方公共団体との利活用に関する意見交換を行ってきたところでございます。

7 ページを御覧ください。

前のスライドで説明しましたこれまでの取組に利用方針が決定されるまでの決定プロセスを加えて、イメージ化したものでございます。

利用方針を検討するに当たりましては、当局が地方公共団体との議論や民間のニーズ調査を踏まえ、地域の利活用の意見を集約した利用方針案を作成します。その後、当審議会へ諮問の上、利用方針を決定する運びとなります。

8 ページを御覧ください。

まずは、地方公共団体との議論について御説明いたします。

これまで本件の財産所在地であります仙台市との議論を幾度も積み重ねております。結果として、仙台市からは、直接事務・事業の用に供する施設での利活用要望はないとの意見でございました。仙台市の都市計画等に基づく規制の範囲での土地利用が可能となつてございます。

なお、宮城県からも直接事務・事業の用に供する施設での利活用要望はないとの意見でございました。

また、地域のために活用してほしいなどの声を周辺の町内会長様からお聞きしましたので、併せて御紹介いたします。

それでは、9 ページを御覧ください。

こちらは、令和3年の11月から12月にかけて実施しました、民間事業者と本件財産についてのニーズを調査しましたので御説明いたします。

調査には不動産業や建築業の4者が参加し、本件財産において整備可能な施設等について提案や意見をいただきました。

提案施設については、老人福祉施設、一般向け賃貸住宅、駐車場など幅広いものとなっております。

利用面積については、提案施設を複合的に整備することで、全面積を一体的に活用が可能との意見でございました。

事業期間については、30年から50年以上を想定しており、特に一般向け賃貸住宅などの居住用途の場合は、投資回収期間ができるだけ長いことが望ましいとの意見でございました。

10 ページを御覧ください。

事業者からの幅広い意見をいただいた民間のニーズ調査を踏まえ、仙台市と議論を重ねました。仙台市では、障害のある方が安心して地域生活を送れるよう、グループホーム（共同生活援助施設）の開設を促進しているとのことでした。

11 ページを御覧ください。

改めて整理しますと、仙台市では直接の利活用要望はないものの、民間のニーズ調査で提案のあった施設となりうるグループホーム（共同生活援助施設）は、障害のある方が安心して地域生活を送れる施設を整備するものであり、開設を促進しているところでございます。

以上を踏まえまして、当局といたしましても、面積の大きい本件財産について実効性のある整備可能な施設を総合的に検討した結果、導入すべき施設と導入が望ましい施設を策定したところでございます。導入すべき施設とは、本件財産の有効活用を図るためには、導入しなければならない必須の施設というものでございます。そして、導入が望ましい施設とは、導入することにより周辺住民を含めた利便性が高まるものの、必須の

施設とまでは求めないというものでございます。後ほど内容について御説明いたします。

12ページを御覧ください。

留保財産の処理に関するフロー図を再掲したものでございますが、処理手続といたしましては、赤枠で囲っている利用方針②の複合施設、公共随契対象施設と民間収益施設の複合施設、こちらに該当いたします。

13ページを御覧ください。

これらを踏まえ、当局が利用方針（案）を取りまとめたものでございます。

利用用途は複合施設とし、一部公共随契対象施設と民間収益施設を兼ね備えた複合施設でございます。

定期借地期間は、10年から30年の事業用定期借地権による貸付け、または50年以上の一般定期借地権による貸付けとなります。

導入すべき施設は、公共随契の対象となる社会福祉施設と民間収益施設を兼ね備えた複合施設を整備することにより、地域・社会のニーズに対応した有効活用が図られると判断いたしました。

導入が望ましい施設は、地域住民を含む当該エリア内での共生交流に寄与できる施設と、再生可能エネルギーを活用した地域の緊急避難場所としての施設といたしました。

事業者を決定する手続につきましては、二段階一般競争入札で行うこととなります。

14ページを御覧ください。

二段階一般競争入札とは、まちづくりに配慮した土地利用を行いつつ、民間の企画力・知見を具体的な土地利用に反映させ、資産価値の向上や地域経済の活性化等の効果を実現することを目的に、公正かつ透明な手続の下で進めるものであり、会計法第29条の3第1項に基づき実施する手続となっております。

15ページを御覧ください。

利用用途が一部公共随契の対象となる用途が含まれる公共随契対象施設の主な社会福祉施設について御説明いたします。

例えば、第2種社会福祉事業の、一番上の赤字部分で表記しましたが、障害福祉サービス事業の障害者等のための共同生活援助施設、こちらを整備する場合は、利用方針（案）の導入すべき施設と合致することとなります。

この公共随契の対象となる主な社会福祉施設の一覧表は、当局が考える導入すべき施設でございます。

それでは、諮問事項1「仙台市宮城野区に所在する留保財産の利用方針の策定について」御審議のほど、どうぞよろしく願いいたします。

○小林会長

説明ありがとうございました。

ただいまの説明につきまして、御意見、御質問がありましたら、お願いいたします。

それでは、大友委員、お願いいたします。

○大友委員

今回取り上げられている場所なんですけれども、周りにはショッピングモールとか娯楽施設、あと近くには小学校とか病院とかもあって、非常に暮らしやすいというのか、非常に便利な場所だということの方が分かりました。

それで、導入すべき施設の中には、障害者福祉サービス施設とか、高齢者関係の施設とか、いろいろ挙げられていますけれども、高齢者施設というと、山形に住んでいると比較的街から離れたところにあったり、買物とかにも不便なところにあたりするんですけれども、多分実際に自分の生活圏内に、例えば障害者支援施設とかはないので、なかなかそういう施設の方々とお会いする機会もないんですが、やはり今後インクルーシブな社会を目指すためには、いろいろな人がこういう街中の便利な場所に集って、障害者の方だったらやっぱり近いところに住んでないと、一般の方々とも交流もできないし、買物にいつでも行くこともできない。高齢者も、やはり近くに買物ができる便利な場所があればどんどんそういうところに行って、日々の買物をしながら健康増進にもなる。あるいは、これから目指すインクルーシブ社会の一端としてこういう広々とした土地が、こうしてどのように整備するかと議論になった場合、ぜひ今回導入すべき施設等に挙げられているような形で利用されればいいなと私としては感じます。

○小林会長

ありがとうございます。障害者とか高齢者との共存といいますか、インクルーシブな地域社会ということで、非常にいいというお話だと思いますけれども、事務局から何かコメントございますか。

○土井管財部長

今回導入すべき施設としましては、社会福祉施設ということでやや大括りなものになっておまして、具体的に老人福祉施設という特定まではしておりません。その辺りについては今後開発を担当していただく事業者でいろいろと考えていただいて、いい街づくりといいますか、その地域が活性できるような施設を造っていただければと思っております。

○小林会長

それでは、ほかに皆さんから御意見、御質問等ございますでしょうか。

それでは、内田委員、お願いいたします。

○内田委員

内田でございます。

説明資料の9ページに関連してお聞きいたします。参加者4者から15の提案施設が提示されておりますが、この4者の15の提案施設等の分布状況というんですか、これに分かるのであれば御教示いただきたいと思っております。

○小林会長

それでは、事務局、お願いいたします。

○土井管財部長

4者からいろいろ提案をいただいております、それぞれ複数の施設を提案していただいているところでございます。

それで、1つの施設で複数の事業者から提案があったものについて御案内させていただきますと、まず、①番の老人福祉施設、こちらについては4者からの提案でございます。それから、⑤の医療施設、こちらにつきましては2者からの提案でございます。それから、⑪番の農園について、こちらも2者からの提案でございます。それから、⑫番の公園、こちらも2者からでございます。

以上が複数事業者からの提案でございます、これ以外の施設については1者のみからの提案となっております。

○小林会長

よろしいですか。（「ありがとうございました」の声あり）

それではほかの質問、皆さんから御意見、御質問ございますでしょうか。

それでは、高村委員、お願いします。

○高村委員

老人福祉施設、障害者支援という、こういう福祉事業的な施設がこの提案にあります、今はこの福祉とか障害者という施設はもうこの日本にはなくてはならない、しかもこの先も増えていくという存在のものであると思います。そこで働く職員には本当に頭が下がるんですね、実際に私も世話になっている一利用者として。

それで、あの方たちを見ていると、ストレスがたまる職業の一つではないかと思うので、それがすごく、私にしてみれば、職員の人たちの精神面の心のケアをしていかないと、今いろいろ問題がちょこちょこ出てますよね、事業者側に問題がちょっとあるのではないかと考えます。ああいうのは、やっぱり職員の心がストレスで病んだりしていると非常に心配になります。私も自分で見ていて、心の健康がないと無理なんですよ。自分が健康でないと、相手を思いやることもできない。なので、私は、これからこういう福祉施設できるときに、共に付随して職員の心のケアを何かやれるような施設がすぐそばにあったらいいんじゃないかと。同時にそういうことをするような施設にしていかなければ、これから職員も大変なんじゃないかと思うので、そういうことは考えたほうがいいのかなと。もしかしたら、こういうふうにせつかく新しい未来の街みたいなのができるのであれば、何かちょっと付随したところを造れば、そういうのが全国に広まっていけば良いなと思います。

○小林会長

ありがとうございました。福祉施設等で働く人の心のケアとかストレスをどうしようかという中で、実際の御提案があったときに考えるんだと思うんですけども、そうい

ったことも勘案して決めていくということになるのかもしれませんが、事務局のほうで何かございますでしょうか。

○土井管財部長

ありがとうございます。今後入札を実施していくことになると思いますけれども、そこで、入札案内書とかをこれから作成していくことになるとは思います。その辺が具体的にこういう施設をとという指示はちょっと難しいとは思いますが、今いただきました御意見を踏まえまして、今後の入札案内書について検討していきたいと思っております。

○小林会長

それでは、ほかの御質問、御意見等ございますでしょうか。よろしいですか。

それでは、質問、御意見ないようでございますので、原案どおり決定したいと思えますが、よろしいでしょうか。（「異議なし」の声あり）

ありがとうございます。それでは、諮問のとおり決定ということにいたします。

諮問事項 2

「二段階一般競争入札の実施について」

○小林会長

次に、諮問事項 2 の審議に入ります。

事務局から諮問事項 2 の説明をお願いします。

○土井管財部長

それでは、16 ページを御覧ください。

続きまして、2 件目の諮問事項でございます、「二段階一般競争入札の実施について」御説明いたします。

本件は、先ほどの諮問事項 1 で御答申いただきました利用方針を策定した財産に係る二段階一般競争入札を実施することについて御審議いただくものでございます。

留保財産のうち、複合施設として利用方針を決定した財産については、二段階一般競争入札の手続を行った上で、定期借地権による貸付けを行うこととなっております。

17 ページを御覧ください。

第 1 段階として、有識者で構成します審査委員会を設置するとともに、地方公共団体と協議を行って開発条件を設定することとなります。その後、入札公告を行い、事業者から提出された企画提案書の受付、審査を行い、審査通過者を決定いたします。

第 2 段階におきましては、審査通過者による価格競争入札を実施した上で、落札者を決定することとなります。

18 ページを御覧ください。

先ほど御説明しました第 1 段階の業務に携わる審査委員会について、詳細を御説明いたします。

二段階一般競争入札を実施するに当たっては、財務局長は、審査委員を選任し審査委員会を設置の上、開発条件の設定や企画提案書の審査を依頼することとしております。

審査委員会の業務は、入札案内書案の確認や企画提案書の審査を行い、財務局長へ審査結果を御報告いただきます。

審査委員は、経営、不動産、都市計画などの専門的知見を有する者等、①から⑤の中からおおむね5名を選任することとしており、選任の際は当審議会に諮問することとしております。

19ページを御覧ください。

今後のスケジュールについて御説明いたします。

当審議会の答申が得られましたら、第1段階であります企画提案書の入札準備を進め、令和4年度第4四半期から令和5年度第1四半期を目途に入札公告を行いたいと考えております。その後、審査通過者の決定過程に当たっては、事業者が企画提案書の作成に要する十分な期間を確保する予定でございます。これは、より多くの事業者の参入を促すためにも、審査委員会の中で検討していただくこととなります。

そして、第2段階であります審査通過者による価格競争入札を実施した上で、落札者を決定することとなります。

このスケジュールにつきましては現時点での予定であることを申し添えます。

それでは、諮問事項2「二段階一般競争入札の実施について」御審議のほど、どうぞよろしくお願いいたします。

○小林会長

説明ありがとうございました。

それでは、ただいまの説明について御意見、御質問等ございましたらお願いいたします。

すみません、私から質問させていただいてよろしいですか。

これはいい案がない場合、1つしかない場合ということもあるんですか。

○土井管財部長

1事業者しか参加いただけない場合も想定はできます。その場合についても、1事業者の企画書を審査しまして、それで通過するか通過しないか判断しまして、通過した場合にはその1者だけで価格競争入札を行うという形でございます。

○小林会長

これは、3つとか4つぐらいが来て、そのときにも内容的に良いものが1つしかないとなると、そのまま決定ということになるんでしょうか。

○土井管財部長

審査においては、まずある一定水準を超えれば審査に通過することになっておりまして、あまり高いハードルを持たないで、6割程度ぐらいの水準が満たされていれば審査

を通過するという形になっております。よって、複数出てきた場合、事業者もいろいろと考えてくるとお思いますので、その水準はある程度クリアしてもらえないかとは考えております。

○小林会長

そうすると、第２段階までは基本的には行くだらうということなんですね。

○土井管財部長

はい。

○小林会長

分かりました。ありがとうございます。

それでは、ほかに皆さんから御質問等ございますでしょうか。

針生委員、お願いします。

○針生委員

二段階一般競争入札の実施というのは、これはかなり一般的なんですかね。実績とか過去の経験から見るとどうなんでしょうか。かなりやり慣れた入札の仕方ということで実績もかなり高いんですかね。

○土井管財部長

東北財務局としましては初めての実施になります。通常ですと価格競争による一般競争入札というのが一般的な入札方法になっておりますが、その前段階で企画書を提出してもらって、それを審査してから、その審査を通過した者のみによって価格競争するというのは、これまでにない入札方法となっておりまして。（「分かりました」の声あり）

○小林会長

ありがとうございました。

そのほか皆さんから御質問、御意見等ございますでしょうか。よろしいですか。

それでは、ほかに御意見がなければ、原案どおり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）

ありがとうございます。それでは、諮問事項２については、諮問のと通りの決定いたします。

諮問事項３

「二段階一般競争入札における審査委員の選任について」

○小林会長

次に、諮問事項３の審議に入りますが、審議に入る前に、諮問事項３に係る姥浦

委員と村山委員は一旦退室をお願いいたします。

〔姥浦委員、村山委員 退室〕

○小林会長

それでは、事務局から諮問事項3の説明をお願いします。

○土井管財部長

それでは、20ページを御覧ください。

本件は、先ほど諮問事項2で御答申いただきました二段階一般競争入札を実施するための審査委員の選任について御審議いただくものでございます。

審査委員（案）は取扱注意として記載しておりますが、これは審査委員の氏名について二段階一般競争入札の公告まで非公表とすることとしているためでございます。よって、本諮問事項を非公表とすることについてあらかじめ御了承をお願いいたします。

21ページを御覧ください。

審査委員（案）の方々について、職名等の欄に記載の専門的知見や経験を踏まえ選任したいと思っております。

5名の審査委員（案）の皆様を五十音順に御紹介いたします。

1人目が、経営、経済、不動産等の専門的知見を有する者として、一般財団法人日本不動産研究所東北支社長の伊藤裕幸様。

2人目が、不動産投資、運用、ファイナンス等の専門的知見を有する者として、伊藤由紀公認会計士・税理士事務所、公認会計士の伊藤由紀様。

3人目が、都市計画、建築等の専門的知見を有する者として、東北大学大学院工学研究科教授の姥浦道生様。

4人目が、国有財産地方審議会委員の中から、東北福祉大学総合福祉学部准教授の村山くみ様。

5人目が、当該土地が所在する地方公共団体の都市計画部局の長等として、仙台市まちづくり政策局次長の柳津英敬様。

以上、5名が審査委員（案）となります。

なお、姥浦様と村山様には、当審議会メンバーとなっておりますので、退出いただいております。

それでは、諮問事項3「二段階一般競争入札における審査委員の選任について」御審議のほど、どうぞよろしくをお願いいたします。

○小林会長

ありがとうございました。

それでは、ただいまの説明につきまして、御質問等ありましたら、お願いいたします。よろしいでしょうか。

それでは、原案どおり決定したいと思っておりますが、よろしいでしょうか。（「異議なし」の声あり）

ありがとうございます。それでは、諮問事項3については、諮問のとおり決定いたします。

諮問事項3が決定いたしましたので、事務局は姥浦委員と村山委員に入室していただくようお願いします。

〔姥浦委員、村山委員 入室〕

○小林会長

姥浦委員と村山委員が席にお戻りになりましたので、再度お伝えしたいと思います。諮問事項3については、諮問のとおり決定いたしました。

今後、審査委員会の開催の際には、姥浦委員、村山委員、よろしくお願ひしたいと思います。

○小林会長

これで全ての諮問が決定いたしました。審議結果に係る答申書と報道発表につきましては事務局に一任することで御了承いただきたいと思ひます。

〔5. 報告事項〕

報告事項1

「庁舎等の使用調整の実施状況について」

○小林会長

続いて、報告事項1について事務局から説明をお願いします。

○佐藤管財部次長

管財部次長の佐藤です。

私から報告事項1「庁舎等の使用調整の実施状況について」御報告させていただきます。

初めに、使用調整の概要について御説明いたします。左側の使用調整前の図を御覧ください。

国の機関が入居しています合同庁舎につきまして、組織の統廃合や業務の見直しなどにより、当初必要だったスペースに余剰が生じる場合がございます。また、当局が実施しています実地監査では、余剰部分がないかを定期的にチェックしております。

こうした空きスペースにつきまして、右側の入替調整の図のとおり、周辺の単独庁舎から移転可能な官署に入居させる、あるいは民間ビル等を借りている官署を入居させるといった調整を行っております。このような調整が使用調整でありまして、既存の庁舎の余剰解消が図られるほか、庁舎跡地を売却して税外収入の確保、あるいは借受け解消による経費の削減といった効果もあります。

使用調整の手續につきまして御説明いたします。

使用調整の手続につきましては、空きスペースの面積に応じて2つに分かれております。

一つは、空きスペースが2,000平方メートル以上、あるいは600平方メートル以上2,000平方メートル未満で、対象庁舎の全体床面積に対して空きスペースの割合が50%以上となる場合は財務大臣が財政制度等審議会国有財産分科会へ付議した上で使用調整計画を策定することとなっております。

もう一つの方法としましては、空きスペースが600平方メートル以上2,000平方メートル未満で、対象庁舎の全体床面積に対して空きスペースの割合が50%未満の場合、あるいは150平方メートル以上600平方メートル未満は、実情を把握している財務局長が使用調整を行うこととなっており、これらの実績を地方審議会開催に合わせて御報告しております。

こちらの一覧表は、財務局が使用調整を行った事案でございます。

対面で開催しました令和元年12月12日の第107回の地方審議会以降では、令和2年度に3件、令和3年度に1件、令和4年度に3件、合計7件の使用調整を行いました。当局の实地監査や組織の統廃合等で生じた空きスペースを、同一地域内の庁舎、官署の状況を把握した上で、事務室や倉庫などとして使用できるよう入替調整を実施し、既存庁舎の有効活用に取り組んできたものです。

以上、簡単ではございますが、報告事項1に関する説明でございます。よろしくお願いいたします。

○小林会長

ただいまの説明につきまして、御意見、御質問がありましたら、お願いいたします。御意見等がないようですので、よろしいでしょうか。（「はい」の声あり）

それでは、報告事項1については以上といたします。

報告事項2

「仙台市青葉区に所在する普通財産を、仙台市に対し、公園用地として無償貸付することについて」

○小林会長

続いて、報告事項2について事務局から説明をお願いいたします。

○佐藤管財部次長

報告事項2「仙台市青葉区に所在する普通財産を、仙台市に対し、公園用地として無償貸付することについて」これまでの経過と今後の予定を報告いたします。

初めに、財産の概要ですけれども、住所は仙台市青葉区川内追廻に所在します、財務省所管一般会計の普通財産で、面積が79,334平方メートルの土地でございます。令和2年5月に開催しました第108回当審議会では、全体面積の土地を仙台市に対して無償貸付契約することについて答申をいただいております。

このうち、79,265平方メートルの土地につきましては、令和2年6月1日に仙台市との間で無償貸付契約を締結いたしました。残る69平方メートルの土地については、令和2年10月に、国が国有地の明渡しを求めて提訴しておりまして、現在も係争中となっております。事案が解決した場合には、仙台市に対して追加で無償貸付する予定としておりますので、契約を締結した際には当審議会に報告する予定としております。

こちらは位置図になりますけれども、JR仙台駅の西方約2.5キロに位置しております。

こちらは案内図になりますが、仙台市営地下鉄東西線国際センター駅の南方約400メートルに位置しております。

こちらは航空写真になりますけれども、周辺には仙台国際センターとか仙台市博物館があるほか、南西側の高台には仙台城跡があります。

財産の沿革となります。

本財産は、昭和20年11月、旧陸軍省より当局が引き受けたものです。終戦直後、市民の住宅確保が喫緊の課題となっており、本財産を住宅営団が無償で借り受け、応急簡易住宅を建設し、居住者へ貸付けしました。

その後、住宅営団は昭和26年にGHQの命令により解散となり、建物は入居者に売却され、敷地については当局と建物所有者との間で有償貸付契約が締結されました。この契約は、契約更新を経て、最終的には平成18年9月末まで継続されていましたが、当局は住民に対し事前説明をした上で有償貸付契約を終了しております。

この間、平成8年に仙台市は現行の青葉山公園整備基本計画を改めて策定し、居住者との移転交渉と周辺を含む公園整備を積極的に展開することとしました。このため、当局としては、同年の第79回当審議会におきまして、正式な諮問扱いではありませんけれども、公園としての具体的な利用計画が策定された時点において改めて審議会に諮問するという条件として、将来都市公園とすることについて了解を得ております。この審議会開催後に、仙台市では青葉山公園整備基本計画を正式に策定しました。

これ以降、当局は、市による移転交渉で住民が立ち退き国に返還された土地について、順次市に対して管理を委託し、令和2年5月、第108回当審議会において仙台市に対して公園用地として無償貸付することの答申を経て、令和2年6月に明渡し未了部分を除いた79,265平方メートルについて仙台市との間で無償貸付契約を締結したものです。

追廻地区に係る青葉山公園基本整備計画のイメージ図です。

こちらは仙台市で策定していますけれども、ビジターセンターとしての機能をベースとしつつ、青葉山公園の玄関口となる仙臺緑彩館が既に完成しておりまして、もりの庭園や中央広場等を現在整備しております。公園は令和5年4月1日に供用開始を予定しておりまして、同月26日から開催することが決定している第40回全国都市緑化仙台フェアのメイン会場の一つとして利用されることとなっております。

以上が報告事項2に関する説明でございます。

○小林会長

ありがとうございました。

それでは、ただいまの説明について、御意見、御質問ございましたら、お願いいたします。

それでは、姥浦委員、お願いします。

○姥浦委員

すみません、知識として教えてほしいんですけども、契約期間というのはございますでしょうか。

○佐藤管財部次長

市との契約は無償貸付契約ですので、5年間ということになっています。そこからの利用は、ずっと公園であれば更新を続けていくという流れになります。

○姥浦委員

分かりました。ありがとうございます。

○小林会長

そのほか質問、御意見等ございますでしょうか。

それでは、大友委員、お願いします。

○大友委員

令和2年のときにこの仙台市との契約の段階でこの議案が出てきたんですが、そのときに、今残っている1軒の方との問題が係争中という、それはいつ頃解決しそうなんですか。こんなところに1軒だけお家が残っていて、この公園を利用する人は、何かおかしいなと思いながら利用するんじゃないかと思うんですが、かなり時間がかかりそうな、もしくは説得できそうな案件なのではないでしょうか。何か係争中と言われると、もう契約期間が過ぎたから立ち退いてくださいよというのを争っているのかなというふうには理解したんですけども、こういう係争というのはなかなか時間がかかるものなのではないか。

○佐藤管財部次長

現在まだ係争中でございますので、ちょっとその状況はお話できませんけれども、仙台市で今整備をしている中で、実際にここにある建物の周辺には困いをしながら公園整備をするということを聞いております。仮にその立ち退きがされた場合には更地で使うということですので、公園にはあまり影響はないと聞いております。

○小林会長

そのほか御質問、御意見等ございますでしょうか。よろしいでしょうか。（「はい」の声あり）

それでは、報告事項 2 については以上といたします。

以上で本日予定された議題は全て終了いたしました。委員の皆様におかれましては、御審議いただきましてありがとうございます。

それでは、進行を事務局へお返しいたします。

〔 9 . 財務局長御礼挨拶 〕

○葛西管財総括第一課長

小林会長、ありがとうございました。

それでは、目黒局長からお礼を申し上げます。

○目黒東北財務局長

本日は大変お忙しい中、御出席、御審議いただきまして、誠にありがとうございました。

本日御審議いただきました事項につきましては、答申を基に適切に処理を進めてまいりたいと考えております。

どうぞ今後とも委員の方々におかれましては、この審議会といった公式の場に限らず、いつでも東北財務局の国有財産行政についてぜひ忌憚のない御意見、御助言を賜ればと存じますので、何とぞよろしく願いいたします。

本日は誠にありがとうございました。

〔 1 0 . 閉 会 〕

○葛西管財総括第一課長

これもちまして、第 1 0 9 回国有財産東北地方審議会を終了いたします。

本日はお忙しいところ誠にありがとうございました。