

第 1 1 7 回  
国有財産東海地方審議会

開催日：令和5年4月20日（木）

場 所：東海財務局2階大会議室

## 第 117 回国有財産東海地方審議会議事録 目次

1. 開会	・・・・・・・・・・ P 1
2. 委員紹介	・・・・・・・・・・ P 2
3. 東海財務局長挨拶	・・・・・・・・・・ P 4
4. 報告事項	・・・・・・・・・・ P 5
(1) 留保財産の経過報告について（3 事案）	
(2) 庁舎等の使用調整の実施状況について（1 事案）	
(3) その他	
①相続土地国庫帰属法の施行等について	
②名古屋第 4 地方合同庁舎の整備等について	
5. 閉会	・・・・・・・・・・ P 24

## 第 117 回 国有財産東海地方審議会

日時：令和 5 年 4 月 20 日（木）

14 時 00 分～15 時 10 分

場所：東海財務局 2 階大会議室

### 【開会】

岡管財総括第一課長：

本日はお忙しい中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。

開会に先立ちまして、委員の皆様へご案内いたします。

今回は、新型コロナウイルス感染症の状況を踏まえまして、対面とオンラインの併用開催となります。対面でのご出席の委員の皆様におかれましては、ご発言の際にはお手元のマイクのスイッチをオンにいただき、赤色のランプが点灯しましたら、ご発言をお願いいたします。お手元のマイクを通して、オンライン参加の皆様へ音声をお届けする形となります。ご発言後はボタンを押してマイクをお切りいただければと思います。また、席上にタブレット端末がございますが、これは説明資料を映し出すモニターとなっておりますので、特段の操作は不要でございます。

オンラインでご出席の委員の皆様におかれましては、カメラを常時オンにいただき、マイクはご発言の時以外は、オフをお願いいたします。ご発言の際は、挙手いただく、もしくは、システムの挙手マークをクリックしていただくなど、ご発言の意思表示をお願いいたします。

オンラインでご出席の委員の方もいらっしゃいますので、映像や音声がお届けしやすいよう、大変恐縮ではございますが、本日は議事を含め、着席にて進めさせていただきたいと思います。

それでは、ただいまから第 117 回国有財産東海地方審議会を開催いたします。議事に入るまでの間、司会を務めさせていただきます、東海財務局管財部管財総括第一課長の岡でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、開会にあたりまして、審議会成立のご報告をさせていただきます。本審議会の委員総数は 12 名ですが、本日は 10 名のご出席をいただいております。従い

まして、委員総数の半数以上の要件を満たしておりますので、国有財産法施行令第6条の8の規定によりまして、本審議会は有効に成立しておりますことをご報告申し上げます。

## 【委員紹介】

**岡管財総括第一課長：**

続きまして、議事次第2の委員紹介に移ります。本日、ご出席の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。大変恐縮ですが、会場にお越しの方からご紹介申し上げますので、よろしくお願いいたします。

水野明久会長でございます。

**水野会長：**

よろしくお願いいたします。

**岡管財総括第一課長：**

眞下会長代理でございます。

**眞下会長代理：**

よろしくお願いいたします。

**岡管財総括第一課長：**

滝澤多佳子委員でございます。

**滝澤委員：**

よろしくお願いいたします。

**岡管財総括第一課長：**

田中淳子委員でございます。

**田中委員：**

よろしくお願いいたします。

**岡管財総括第一課長：**

山口高広委員でございます。

**山口高広委員：**

よろしくお願いいたします。

**岡管財総括第一課長：**

渡辺享委員でございます。

**渡辺委員：**

よろしく願いいたします。

**岡管財総括第一課長：**

次に、オンラインでご参加の方をご紹介申し上げます。

有海隆之委員でございます。なお、有海委員におかれましては、2月1日から委員にご就任いただいております。

近健太委員でございます。

林正子委員でございます。

山口みほ委員でございます。

どうもありがとうございました。ただいま、10名の委員の皆様をご紹介申し上げましたが、中山恵子委員、森美穂委員におかれましては、本日、所用のため欠席されておりますことをご報告申し上げます。

続きまして、当局側の出席者をご紹介いたします。

東海財務局長の伊野でございます。

**伊野東海財務局長：**

伊野でございます。よろしく願いいたします。

**岡管財総括第一課長：**

管財部長の加藤でございます。

**加藤管財部長：**

加藤でございます。よろしく願いいたします。

**岡管財総括第一課長：**

管財部次長の島でございます。

**島管財部次長：**

島でございます。よろしく願いいたします。

**岡管財総括第一課長：**

管財部次長の井草でございます。

**井草管財部次長：**

井草でございます。よろしくお願いいたします。

## 【東海財務局長挨拶】

岡管財総括第一課長：

それでは、議事に入ります前に、東海財務局長からご挨拶をさせていただきます。

伊野東海財務局長：

あらためまして、東海財務局長をやらせていただいております、伊野でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

本日の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。委員の皆様方におかれましては、平素から財務行政につきまして、ご理解・ご協力をいただいております、厚く御礼を申し上げます。また、本日は非常にご多忙のところ、ご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。

国有財産東海地方審議会は、国有財産法の規定に基づき設置されておまして、国有財産にかかる管理処分 of 適正を期するため、委員の皆様方からご意見を賜り、ご審議をいただく場でございます。

令和元年6月に、財務省の財政制度等審議会の国有財産分科会からの答申におきまして、今後は希少性の高い国有地は売却せず、所有権を留保して、定期借地という方法により有効活用を図っていくこととされるなど、国有財産の管理処分方針が大きく見直されたところでございます。

また、留保財産以外の財産につきましても、個々の財産の特性に応じた管理処分的手法を検討しまして、地域が抱える課題や社会のニーズに対応した有効活用を推進すべく、取り組んでいるところでございます。

本日は、特に諮問事項はございません。留保財産の経過報告を中心に、ご報告事項となりますが、委員の皆様方からは、忌憚のないご意見を頂戴できればと存じます。限られた時間ではございますが、本日は、どうぞよろしくお願い申し上げます。

岡管財総括第一課長：

それでは恐れ入りますが、この後は、水野会長に議事進行をお願いしたいと思います。水野会長、よろしくお願いいたします。

**水野会長：**

はい、かしこまりました。水野でございます。どうぞよろしくお願いをいたします。

本審議会につきましては、議事規則にありますとおり、公開を前提としておりますので、議事録につきましては、事前に委員の皆様方にご確認をいただきましてから、東海財務局のホームページで公表することとしております。あらかじめご了解をいただきたいと思っております。

## **【報告事項】**

**水野会長：**

それでは、議事に入ります。1つ目の「留保財産の経過報告」をお願いいたします。

なお、質疑応答につきましては、事案ごとに行わせていただきます。それでは、事務局、よろしくお願いいたします。

**加藤管財部長：**

はい、それではご説明を申し上げます。管財部長をしております、加藤でございます。よろしくお願いいたします。

私からは、報告事項（1）の「留保財産の経過」につきまして、ご説明をいたします。

2ページをご覧いただきたいと思っております。現在、東海財務局管内におきましては、3件の留保財産がございます。これら3件の財産は、いずれも令和元年11月の審議会におきまして答申をいただき、国が所有権を留保し、将来世代に残しておくべき有用性が高く、希少な財産であるとして、留保財産に選定いたしました。留保財産は、地域にとって有用性が高く、希少な国有地であり、売却はせず定期借地による貸付けとして、国が所有権を持ち続け、有効活用を図っていくこととしております。留保財産の有効活用にあたりましては、民間へのヒアリングなどを通じて、多様なニーズの事前調査や地方公共団体と活用方針について議論を行ったうえで、国として利用方針を策定し、その利用方針に従いまして、処分等方針を決定していくこととなります。

それでは、3ページをご覧いただきたいと思っております。豊橋市向山町に所在する留保財産について、ご説明したいと思っております。

4ページをご覧いただきたいと思っております。本財産は、名古屋国税局豊橋寮及び豊橋税務

署集中管理簿書庫として利用していたものを用途廃止いたしまして、平成30年6月に引き受けた財産でございます。面積は2,141.42平方メートルで、用途地域は第一種住居地域・近隣商業地域の2つの用途地域にまたがっております。

5ページをご覧いただきたいと思います。対象敷地がございます、位置図になります。本財産を赤丸で示しております。JRの豊橋駅の南方2.3キロメートルに所在している土地でございます。

6ページをご覧いただきたいと思います。本財産の周囲は、商業施設、公園、学校等が見られるところがございます。

7ページをご覧いただきたいと思います。本財産を北東側から撮影した写真でございます。現在はこのとおり、更地になっております。

8ページをご覧いただきたいと思います。本財産の利用方針は、前回になりますが、令和4年5月の116回審議会で答申をいただきまして、導入をすべき施設を「愛知県企業庁東三河水道事務所庁舎」として、あと、「愛知県環境調査センター東三河支所」も合築することになりますけれども、決定いたしました。

9ページをご覧いただきたいと思います。本財産の処分等方針につきましては、前回の審議会におきまして答申をいただきまして、愛知県企業庁に対し、庁舎敷地として、一般定期借地権を活用し、55年間、貸付を行うことを決定いたしました。契約締結予定は令和5年6月、供用開始を令和7年4月で処理を進めていたところございました。

10ページをご覧いただきたいと思います。この図面は、利用計画予定の平面図になります。前回の審議会で答申をいただいた以降、愛知県企業庁では、具体的な施設整備のための設計業務に入っていたところがございます。ここまでが、前回までの審議会におきまして、ご説明した事項となります。

11ページをご覧いただきたいと思います。その後の進捗状況、また、今後の予定について、ご説明をしたいと思います。昨年5月に答申をいただきまして、本年6月に企業庁と定期借地契約を締結する予定としておりましたが、企業庁と契約する過程でございますけれども、企業庁から土壌汚染調査の要望がございまして、調査を行いましたところ、敷地から六価クロム化合物による土壌汚染が判明いたしました。

12ページをご覧いただきたいと思います。このため、本年3月でございますが、豊橋市に土壌汚染区域の指定の申請を行い、4月13日に土壌汚染区域に指定されたところで

ございます。なお、当方の申請を受けて豊橋市では、当該地区から半径 500 メートルになりますけれども、そこに井戸があるかどうか調べまして、井戸が 14 か所あり、そのうち 2 か所が飲用として利用されていたというところでございますけれども、その 14 か所の井戸におきまして、地下水汚染の状況を調査いたしました。そうしましたところ、環境基本法に定める地下水環境基準に適合しておりまして、要は、基準以下だったということなのですけれども、その旨、公表しているところでございます。今後、豊橋市の指導のもと、当該敷地における汚染区域の特定をするため、詳細な調査を実施いたしまして、汚染物の除去工事を実施することとなりますので、現時点では、企業庁との契約締結時期や庁舎の実際の供用開始時期につきましては、当初予定よりもかなり大幅に遅れるのではないかなという状況になっております。なお、契約締結までの間は、管理委託契約により愛知県企業庁が留保財産の管理を行うこととなっております。

以上、豊橋市向山町に所在する留保財産についてでございました。

**水野会長：**

はい、ありがとうございます。

それでは、ただいまの豊橋市の留保財産につきまして、ご質問、ご意見ございますでしょうか。

どうぞ、林先生。

**林委員：**

はい、丁寧なご説明ありがとうございました。最後のところで、土壌汚染に関する事項もよく分かりました。ただ、当初の予定よりかなり工程が遅れるということになりますので、これは契約期間等には影響を及ぼすのでしょうか。

**加藤管財部長：**

当初、55 年間という定期借地の契約がありましたが、そこは変更せずということでございまして、全体が後ろにずれていくというような形になっていくと思います。

**林委員：**

はい、どうもありがとうございました。

もう 1 点だけ、お伺いします。井戸が 14 か所あったことを受けて調査の上、適切な土壌汚染対策を実施していただくということで、問題はないということなのですが、一旦、汚染ということが公表されていますので、地元の方々へのご説明等は、すでに万全にし

いただけているという理解でよろしかったでしょうか。

**加藤管財部長：**

地元へのご説明等はまだしておりませんが、必要があれば、やっていこうと思っております。

**林委員：**

はい、ありがとうございます。

**水野会長：**

はい、ありがとうございます。これは、調査結果が出たら、公表されるのですよね。そういうことではないのですか。

**加藤管財部長：**

そうですね。これで、豊橋市から指定を受けたという告示が出ることになりますので、取りあえず公表のたぐいは、終わるということになると思います。

**水野会長：**

そうですか。

**加藤管財部長：**

ただ、何かありましたら、自主的に公表するとか、そういうのはあるかもしれません。

**水野会長：**

そうですね、いずれにしても、適切な土壌汚染対策を実施するということで、公表されているのですよね。

**加藤管財部長：**

そうですね、はい。

**水野会長：**

そうしたら、とにかく問い合わせ等にしっかり答えていく。

**加藤管財部長：**

そうですね。はい、おっしゃるとおりでございます。

**水野会長：**

はい、分かりました。そのほか、よろしいですか。

それでは、次に進ませていただきます。続いて、静岡市葵区の留保財産について、よろしく願います。

**加藤管財部長：**

それでは、13 ページをご覧いただきたいと思います。静岡市葵区安東に所在する留保財産についてでございます。

14 ページをご覧いただきたいと思います。本財産は昭和 45 年 3 月より、静岡地方検察庁検事正宿舍敷地として、利用が開始されたものでございます。その後、老朽化に伴いまして、平成 29 年 6 月に用途廃止となりまして、平成 30 年 3 月に当方が引き受けた財産でございます。面積が 745.56 平方メートル、用途地域は第一種中高層住居専用地域となっております。

15 ページをご覧いただきたいと思います。本財産の位置でございますが、JR 静岡駅の北の方、約 2.4 キロメートルのところに所在している土地でございます。

16 ページをご覧いただきたいと思います。本財産の周囲でございますが、主に住宅で形成されている、本当に住宅街という地区になります。

17 ページをご覧いただきたいと思います。本財産を北西から撮影した写真でございます。現状はこのように更地となっております。

18 ページをご覧いただきたいと思います。本財産の利用方針につきましては、令和 3 年 4 月の 114 回の審議会で答申をいただきまして、導入をすべき施設といたしまして介護施設、特に地域密着型サービス施設ということで、決定させていただいたところでございます。

19 ページをご覧いただきたいと思います。本財産の処分等方針につきましては、令和 3 年 11 月の第 115 回審議会で答申をいただきまして、社会福祉法人静和会に対し、地域密着型介護老人福祉施設及び小規模多機能型居宅介護事業所敷地として、一般定期借地権を活用し、50 年間、貸し付けを行うことを決定いたしました。

20 ページをご覧いただきたいと思います。処分等方針の決定後、静和会から地域における訪問介護のサービスの需要が多いという状況を踏まえまして、地域が必要とするサービスの充実と、より安定的な経営の確保等の問題意識から、当初の事業計画の変更を検討しているため、当初予定していた令和 4 年 5 月の契約締結の時期の延期要望があったことにつきまして、前回の 116 回審議会においてご報告をしたところでございます。ここまでの、前回までの審議会でご説明したことでございます。

21 ページをご覧いただきたいと思います。その後の進捗状況及び今後の予定についま

して、ご説明したいと思います。静和会におきましては、先ほども申し上げた事業内容の変更につきまして、令和4年11月までに変更届を当局に提出をする予定となっておりましたが、昨今の建築資材の急激な価格上昇の収束が見通せず、建築工事費の借り入れが増加するなど、事業の収支計画に大きな影響が生じること、また、設備の納品遅延による建設工期への影響等、本財産の貸し付けを要望した時点から施設設備に関する環境が大きく変わってしまった、こういったことを踏まえまして、やむを得ず、静和会が計画していた事業を断念するとして、静和会から、令和4年12月、昨年末でございますけれども、契約相手方決定にかかる辞退書の提出がございまして、当局により令和5年1月に契約相手方決定の無効を通知したところでございます。今後におきましてでございますけれども、本財産に導入すべき施設につきましては、静岡市とも、再度、協議いたしましたが、介護施設、特に地域密着型サービス施設ということには、変更がないということとございましたので、再度の公的取得要望の受け付けに向けまして、現在、社会福祉事業者を対象に施設整備需要の動向等を把握するために、アンケート調査、ある意味では、マーケットリサーチみたいなものでございますけれども、そういったものを実施しております。また、契約相手方決定の無効に伴いまして、静和会と管理委託契約を結んでおりましたが、それは解除となっておりますので、現在、本留保財産につきましては、暫定活用、暫定活用というのは一時的に資材置き場とか、駐車場とか、そういった用に貸し付けますよというような活用でございますけれども、そういったものに活用できますよということで、ホームページで利用者の募集を行っているところでございます。

以上、静岡市葵区安東に所在する留保財産についてのご説明でございました。

**水野会長：**

はい、ありがとうございました。それでは、ただいまの静岡市葵区の留保財産につきまして、ご意見、ご質問ございますでしょうか。

はい、林先生どうぞ。

**林委員：**

ご説明いただいたように、静和会とは契約相手方の決定無効ということで、この件について、今、適切なアンケート調査を、社会福祉事業者宛てに行っている、いわゆるマーケットリサーチを行っていただいていると。そのことと、最後にご説明いただいたように、今、この土地が浮いていますから、暫定活用のためホームページに掲

載していただいているということなのですが、この暫定活用ということとマーケットリサーチと競合してしまう部分はないのでしょうか。何を申し上げたいかという、暫定活用というのがどれぐらいの期間行うものなのか、あるいは、具体的にどういうことを想定していらっしゃるのか、それから、実際にマーケットリサーチを行ってくださっている、その時の質問項目等々との関係性で、何か齟齬とかは生じないという理解でよろしかったでしょうか。

**加藤管財部長：**

ご質問、ありがとうございます。そこについては、齟齬がありません。先生、今、おっしゃったように、そのアンケート内容と暫定活用とは、別ものでございますので、齟齬が生じるということはありません。あくまで、暫定活用は非常に短期でございますので、当然、そこから留保財産、いつ貸し付けるかによると思いますけれど、そこまでの活用ということになりますので、定期借地をする際の何か障害とかにはならないようにしていくということになっております。

**林委員：**

はい、どうもありがとうございました。

**水野会長：**

はい、ありがとうございました。

はい、滝澤委員、お願いします。

**滝澤委員：**

質問ですが、今、社会福祉事業者宛てのアンケート調査を実施されていると思うのですが、その回答状況とか、あるいは、相手先が社会福祉事業者宛てですので、それ以外の方宛てにはアンケートは実施しないのかとか、そのアンケート調査について、もう少しお伺いしたいと思います。

**加藤管財部長：**

アンケート調査の締め切り自体は5月となりますので、まだ回答自体はきていないということになります。そのほかをやらないかというお話でございますけれど、この社会福祉法人を対象としたアンケート内容を見て、結果によっては、また対象を広げてやるということも今後考えられると思います。

**滝澤委員：**

ありがとうございました。建設資材が高騰しておりますし、この土地自体は、それほど広い土地ではないので、なかなか採算に乗るような社会福祉関係の事業、難しいのではないかなど危惧しております。また、早急に需要をしっかりと調査、把握をして、有効活用に早期につなげていただきたいと思いますので、よろしく願いいたします。

**加藤管財部長：**

ご意見、ありがとうございます。

**水野会長：**

ありがとうございました。

はいどうぞ、眞下委員、お願いします。

**眞下会長代理：**

確認ですが、元々の定期借地という話であれば、周知のとおりですけれども、定期借地権の契約を結び、確か公正証書だったと思うのですが、今回の暫定活用という話は、私の理解では駐車場と作業資材置き場にしても、一時利用という意味で、いわゆる法的に、借地借家法の適用を受けずに、さらに1か月以上前に返還請求を出せば、スムーズに返ってくるという、そういう意味の借地という理解でよろしいでしょうか。

**加藤管財部長：**

おっしゃるとおりでございます。あくまで、暫定ということでございます。

**水野会長：**

そのほかよろしいですか。それでは、本事案はこれで終了させていただきます。また後ほど何かありましたら、最後に質問等していただければいいと思っております。次の事案をお願いいたします。

**加藤管財部長：**

それでは、22ページをご覧いただきたいと思います。静岡市清水区折戸に所在いたします留保財産についてでございます。

23ページをご覧いただきたいと思います。本財産は合同宿舎三保第一住宅の敷地として利用されていたものでございますけれども、国家公務員宿舎の削減計画に基づきまして、一部が用途廃止されて、平成27年9月に引き受けられた土地でございます。面積は6,183.14平方メートル、用途地域につきましては第一種中高層住居専用地域となっております。

24 ページをご覧いただきたいと思います。本財産の位置でございますけれども、ご覧のとおり、JRの清水駅から南の方に約4.5キロメートルのところ、海岸の近くでございますが、そこに所在している財産でございます。

25 ページをご覧いただきたいと思います。本財産の周囲でございますけれども、戸建ての住宅、低層の共同住宅のほか、高等学校や公園などが見られるところでございます。

26 ページをご覧いただきたいと思います。本財産を南東側から撮影した写真でございます。現状はこのとおり更地になっております。

27 ページをご覧いただきたいと思います。現在の進捗状況及び今後の予定についてご説明したいと思います。本財産につきましては、留保財産に選定された以降、利用方針策定のため、静岡県及び静岡市に利用要望がないかという確認や、静岡市で行われております、PPP/PFI 地域プラットフォームというのがございますけれども、ここに本物件もご紹介させていただいて、事業者さんの興味があるかどうかといったことを探ったりしておりました。また、マーケットサウンディング市場調査としてホームページに掲載して、募集などを行いましたけれども、なかなかよい具体的な提案や要望とかというのが今のところないような現状でございます。その要因につきましては、いろいろ考えてみますと、本財産は第一種中高層住居専用地域ということで、都市計画上、制限が厳しいということでございまして、事務所や大規模な店舗のほか、工場や倉庫といったものを建てることできないということがあります。また、住宅や公共施設であっても、16メートルの高さ制限があるということで、建てられる建物が制限されるということがございます。一方、本財産につきましては、三保の松原が近くにあったり、富士山が眺望できる。あとは、海が近いのですけれども、津波をそこまで心配しなくてもいい。大体、静岡市のハザードマップでいくと、0～50センチメートルということで、そういったところがございます。そういった環境を活かした施設なんかを考えられまして、例えば、先ほどの安東と重なってしまうのですけれども、社会福祉施設とかが考えられると思いますので、先ほど申し上げた葵区安東のアンケートがございまして、現在、そこに本財産も記載して、社会福祉法人にアンケート調査をしているところでございます。また、それと並行して、地元企業とか、静岡市商工会議所、こういったところにヒアリングをして、利用方針の策定を目指して、あちらこちらに声をかけつつ、今、どういった需要があるかということを探っている状況でございます。また、本財産につきましても、先ほ

ど申し上げたように、暫定利用もできますよということで、ホームページに掲載して、空き地をなんとか収益物件に変えるというような努力をしているところでございます。

清水区折戸に所在する留保財産について、簡単ではございますが、以上でございます。

**水野会長：**

はい、ありがとうございました。

それでは、ただいまの静岡市清水区の留保財産につきまして、ご質問、ご意見ございますでしょうか。

はい、林委員どうぞ。

**林委員：**

はい、ご説明ありがとうございました。最後にご説明いただいたように、せっかくの風光明媚な土地なのですけれども、建築における制限が多いということで、なかなかお相手が決まらなと。それについての対策、自治体等及び地元企業や商工会議所、社会福祉法人にヒアリングをしていただくなど、いろいろな対応をとってくださっているのがよく分かりました。

しかし、先ほどの静和会の例もそうなのですけれども、この施設の設備に関する環境が、残念ながら建設資材の急激な価格上昇だとか、それから設備納品の遅延による工期への影響とか、そもそも静和会のお話が流れたのがこういう要因だったものですから、せっかくのこの土地なのですけれども、この案件に限らず、今おかれている厳しい条件下で、もう少し何か、その厳しい条件においても、お相手が決まっていくような、そういう、ある意味での打開策というか、ちょっと発想を変えてのチャレンジということも、必要になってくるのではないかと。今、名案があって言っているわけではないのですけれども、せっかくのこの土地が長い間、たな晒しになるのももったいない気がしまして。

とはいえ、こういう状況下、何か、ちょっと大きなチャレンジということも。ヒアリングも大事ですし、要望の確認ということも大事だと思うのですけれども、その辺り、もし何か、ここでお約束ということではなくても、可能性が協議されているようであれば、教えていただければ幸いです。よろしく願いいたします。

**加藤管財部長：**

ご質問、ありがとうございます。なかなか、お答えが難しいご質問でございます。ある意味では、留保財産という何か半分、土地開発デベロッパーみたいなことをやってい

るところで、役人には馴染みのないところがあって、ちょっと苦手な分野なのかなと思いつつ、やはりこういった土地について、有効活用していかなくちゃいけないなという思いはございます。

ですので、今、名案があるわけではないのですが、部内でも、我々みたいな年寄りよりは若い方がちょっと柔らかい人がいると思いますし、我々だけでなく UR といったところと、こういった物件についてどうでしょうかとか、意見交換したりとかもしておりますので、そういった専門家とも相談しながら、先生がおっしゃるとおり、発想の転換ができるような形で、部内でもいろいろ検討していきたいと思います。

**水野会長：**

はい、ありがとうございました。

その他いかがでしょうか。6,000 平方メートルという規模は、あまり大きくもなく、ちょっと中途半端ですが、眞下さん、ご専門だからよくお分かりになると思うのですが。

**眞下会長代理：**

この物件の先ほどからの説明なのですが、都市計画法の用途地域が第一種中高層住居専用地域、まさに住居専用地域なので、冒頭にもありましたように、工場、倉庫が基本的に建たないという、言葉のごとく住居専用の建築物しか建たないという制限がかかっている地域なのです。もしこれがという話をしても仕方ないのですが、この用途地域が違ってれば、活用方法はものすごく多様にあると思われれます。今、会長がおっしゃった 6,000 平方メートル、要するに 2,000 坪弱あるのですけれども、場所によっては、最近先ほどから議論されているとおり、物流関係が大きな土地を求めてまいます。これは昔の地上げの話とは全く違って、むしろたくさんの方と時間をかけて交渉していく、あるいはお金をたくさん積んで交渉していくという、そういう都会のマンション等の開発業者とは違って、物流関係というのは、短い期間に一定の大きさの面積がまとまっていることによって、すぐにも、今、ネット社会とかいろんなもので、ものすごく物流の倉庫を必要としていますし、3 年も 5 年もかかって土地を取得しているようでは、時代に追いつけないというので、もう契約を早く済ませ、そして早く建築をし、すぐに倉庫の中でロボットを動かして、いわゆるネット通販みたいな、そういう倉庫みたいなものを作っていくということなのですが、いかんせん、先ほどの一番のネックは、やっぱりこの用途地域が引っかかっています。

ここから先、私の個人的な話なのですが、何といても留保財産という前提から始まっておりますので、今のお話を聞いていまして、うまく中長期的に安定的に利用していただける方がいらっしゃれば、当然、そうやって貸し付けという話があると思いますが、これだけの制限の中で無理をしちゃうと、極端な話、先ほどの建設資材じゃありませんが、社会の情勢によって途中で建築物は作ったけれど、夜逃げしたなんていうような話があってはいけないわけなので、そう考えると、やっぱり本来の姿でいう信頼できるといえましょうか、中長期的に安定的な土地利用ができるようなところで、じっくりと探していただくのが、この土地に関してはいいのではないかと。だから、その留保財産も、今までいろいろ紹介いただきましたが、一律に全部性急にやるわけではなくて、じっくりと構えるものはじっくりと構えるというような、仕分けをするというか、区分けをしていかないとしょうがないのかなという、そんな感じのことを思っております。以上です。

**水野会長：**

ありがとうございました。だけれど、この航空写真を見ていると、第一種中高層住居専用地域といっても、周りを見ていると、そんな感じではないように見えるのですけれど。だから、今おっしゃった、じっくり探してあればいいのですけれど、ずっと寝ている感じになるので、そこら辺は、もうしばらく努力をするのですが、少し打開点を見つけたほうが良いような気もいたします。

**滝澤委員：**

はい、いいですか。

**水野会長：**

どうぞ。

**滝澤委員：**

都市計画上の制約というのが、結構、厳しいことについて、働きかけでこれを解除というか、変更とか、そんな働きかけというのはどうなのでしょう。可能なのでしょうか。ショッピングセンターができた時は、農地であっても何であっても、調整区域であっても、用途が変更することも結構ありますので、活用に向けて、どのような形で働きかけるのか、政治問題になる可能性もあるのですけれど。用途区域が本当にこの地域にこれが必要なのかということ、周りの状況も含めて、行政とも話を1回していただい

た方が、いいのではないかなという気がします。

**加藤管財部長：**

おっしゃるとおり、ここのまちづくりをどうするかについては、静岡市さんが考えられていて、ここは住居誘導地域ということで、住居を作ろうという静岡市さんの考え方があります。そういうようなところがございまして都市計画の用途を変えるって、なかなか難しいかなと思いますけれども、ただ、この土地をどう活用していくかというところは、非常に大切な論点にはなりますので、静岡市さんとは引き続ききちんと話し合いながら、どういったものを導入していったらいいのか、どういうものがこの地域に役に立つのかというところを考えていきたいとは思っております。

**水野会長：**

はい、是非、市とやっていただければと思います。簡単にはどうも見付きりそうもないような感じはします。

眞下さん、どうぞ。

**眞下会長代理：**

都市計画法の用途地域について、多分、5年に1回、全国見直しというか、検討するというような法律だったかと。それをいっぺんに変えるという話ではなくて、そこで5年に1回ずつ審議するというか、再検討するという形になっていると思います。この「地域」という言葉を使っていますので、地域として変えるというのは、相当でないとなかなかというのが経験上思われます。

先ほど委員の先生がおっしゃった、調整区域の許可をもらってどうこうという話、きちっと分けると、あれは個別的にこの土地に許可をもらうという話です。なので、地域の話を変えようとする、全体を変えるという話なので、なかなか、そんな簡単にできる話ではなくて、ものすごい大きな広い範囲の中で、影響力まで考えてでしか変更は効かないと、私は理解しています。

なので、個別的にここの部分を都市計画を変えずに、いわゆる地区計画とか、何か個別に取れる許可とか、あるいは開発のいわゆる事前協議みたいな、そういうことができればいいのかという形で、そこは、ちょっと仕分けしてやっていただければ、どこまでできるかわかりませんが、方法論としてはそんな話なのかなという気はしております。以上です。

**加藤管財部長：**

ありがとうございます。

いずれにしても、やはり、市とどうこの町を、この折戸の町を、どうしていくかというところにかかってくるのかなと思っておりますので、そういったところを踏まえて、どういう需要があるか、どういうものがあるのかというのを、検討していきたいなと思っております。

**水野会長：**

いくつかご意見ありがとうございました。ぜひ参考にして前に進めていただきたいと思います。

それでは、この「報告事項(1)」については、これで終了させていただきまして、引き続き2つ目の報告、「庁舎等の使用調整の実施状況」に移ります。それでは、事務局の方でお願いをいたします。

**島管財部次長：**

管財部次長の島でございます。よろしくお願いたします。

私からは「報告事項(2)」の「庁舎等の使用調整の実施状況」について、ご説明させていただきます。

29 ページをご覧ください。まず、庁舎等の使用調整とは一体どのようなものかをご説明させていただきます。左側の使用調整前のイメージをご覧ください。各官署が入居している国の合同庁舎におきまして、官署の統廃合による退去により空きスペースが生じる場合や、当局が実施しております国有財産の実地監査により余剰が把握される場合がございます。こうした空きスペースについて、周辺の単独庁舎から移転可能な官署があればその官署を入居させ、庁舎跡地を売却して税外収入の確保を図ったり、民間ビル等を借りている官署があれば、その官署を入居させ、借受解消によって経費の削減を図ったり、新たな行政需要への対応や入居している官署の狭隘解消を図る場合もございます。このように、既存の庁舎を有効に活用させることが使用調整でございます。

30 ページをご覧ください。次に、使用調整の手続きについてご説明させていただきます。使用調整の手続きにつきましては、空きスペースである調整対象床面積の大きさにより、2つに分かれております。空きスペースが2,000平方メートル以上の場合、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 パーセント以上となる規模が大きい調整の場合は、財務局長が使用調整案を作成し、財務本省に報告いたします。財務本省は、財政制度等審議会国有財産分科会へ付議し、了承を得た上で、財務大臣が使用調整計画を策定することとなっております。一方、空きスペースが 150 平方メートル以上 600 平方メートル未満の場合、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 パーセント未満の小規模な調整の場合は、財務局長が使用調整を行うこととなっております。

31 ページをご覧ください。こちらは、財務局長が行った調整事案でございます。前回ご報告した以降、静岡県にあります沼津合同庁舎において、業務集約化への対応や狭隘解消のため、事務室や会議室として使用できるよう使用調整を行って、庁舎の有効活用に取り組んだものでございます。

簡単ではございますが、庁舎等の使用調整の実施状況のご報告とさせていただきます。

**水野会長：**

はい、ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明につきまして、ご質問、ご意見ございましたら、よろしくお願ひします。よろしいですか。

それでは、報告事項はこれにて終了させていただきまして、続いて、3 つ目の報告、「その他」に移りたいと思います。これも報告毎に、質疑応答は行わせていただきたいと思います。事務局から説明をお願いいたします。

**井草管財部次長：**

はい、管財部次長の井草でございます。よろしくお願ひいたします。

私からは、「報告事項 (3) その他」の 1 つ目、「相続土地国庫帰属法の施行等」について、ご説明させていただきます。

34 ページをご覧ください。少子高齢化により人口減少が進み、所有者不明の土地や空き家問題を含めた、引き取り手のない不動産に関する問題が顕在化してきている中で、まず、政府の取り組みについてご説明いたします。いわゆる、「骨太の方針 2019」におきまして、所有者不明の土地の発生を予防するための仕組み等について、2020 年までに必要な制度改正の実現を目指すなど、期限を区切って対策を推進するとされているところであり、また、「所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議」が平成 30 年 1 月

に設置され、政府一体となって所有者不明土地等の解消や有効活用に向け、総合的な見直しを進めているところでございます。具体的には、土地の所有に関する基本制度の見直しや、空き家や低未利用地の流通の促進等については、国交省を中心に検討がされておりまして、登記制度や土地所有権の在り方に関する検討は、法務省において検討されたところでございます。このような状況の中、令和3年4月21日に「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」、いわゆる「相続土地国庫帰属法」が成立いたしました。同月28日に公布され、本年4月27日に施行が予定されております。

35 ページをご覧ください。この相続土地国庫帰属制度は、所有者不明土地の発生を予防する仕組みの一つとして創設されまして、相続発生時に限らずに、言わば、いつでも土地の所有権を国に引き渡すことができるというものでありまして、審査手数料のほか、土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の負担が必要となります。国庫に帰属する土地のうち、農用地または森林以外の土地は、財務省が管理処分を行うこととなりますけれども、引き受けの後の土地の管理コストは、国民の負担で行わなければならない、そのコストの国への不当な転嫁やモラルハザードの発生を防止するため、引き受けの要件が法令で定められております。具体的には、建物、工作物等がある土地、土壌汚染や埋設物がある土地、崖がある土地など、通常管理または処分をするにあたりまして、過分の費用または労力を要する土地を国が引き取ることはできません。以上が相続土地国庫帰属制度の概要でございます。

36 ページをご覧ください。続いて相続人不存在の国庫帰属について、ご説明いたします。この国庫帰属は、民法の規定により従来から認められている制度でありまして、法定相続人全員が相続放棄するなど、相続人が不存在の場合、利害関係人等からの申し立てに基づいて、裁判所が相続財産管理人、令和5年4月1日以降は相続財産清算人ですが、それを選任しまして、その管理人または清算人が、相続財産の管理や処分を行うこととなります。財産整理後に金銭や土地・建物など、残余財産が生じた場合には、一定の手続きを経た後、国庫に帰属することとされておりまして、財務局が土地・建物の管理・処分を行っております。相続放棄申述件数や相続財産管理人選任等の件数が増加していることを背景に、国庫帰属する不動産の件数は増加傾向にございます。

37 ページをご覧ください。国庫帰属によりまして、財産的価値が乏しい財産のストックが増加しますと、管理コストが増加していくと見込まれまして、これまで以上に売却

促進に取り組むとともに、貸付等を通じて管理コストの低減を図っていく必要がございます。具体的には、売れ残り財産等につきまして、3年以内の一時貸し付けのほか、最長30年の貸し付けが可能であり、ホームページ等を通じて、借手を募集しております。また、民間の不動産情報サイト「全国版 空き家・空き地バンク」に、国有財産の売り払い情報を掲載したり、宅地建物取引業者による媒介を活用した売却制度を導入して、売却促進に取り組んでおります。当局は、所有者不明土地問題や地域の課題の解決に取り組む地方公共団体を支援していくことを目的に、中部地方整備局が事務局となって設置された「中部地区土地政策推進連携協議会」に、昨年7月に参画いたしまして、地域の課題やニーズの情報収集をするとともに、同協議会の構成員や関係市町村等に対して、国有財産の売却情報等の提供を実施しております。

以上、相続土地国庫帰属法の施行等についてご説明をさせていただきました。

**水野会長：**

はい、ありがとうございました。

それでは、ただいまの相続土地国庫帰属法につきまして、現状等もご説明いただきましたが、ご質問、ご意見ございますでしょうか。

林先生どうぞ。

**林委員：**

はい、ご説明ありがとうございました。財務局での大変重要なご任務だと承知いたしました。最後にご説明いただきました、売却促進、管理コスト低減の取り組みの必要性ということで、貸し付けの具体的な取り組みとして、借手を募集するという、当然、必要な工程があるわけですが、その募集の仕方というのが、ホームページ掲載ということだけにとどめていらっしゃるのでしょうか。もちろん、ホームページ掲載、大変重要なのですが、ほかにこの貸し付けの売却促進、貸し付けの具体的な取り組みとして、広報の仕方などで何か教えていただける事項がございましたら、よろしく願いいたします。

**水野会長：**

お願いします。

**井草管財部次長：**

はい。基本的には、ホームページに掲載するというところでやっておりますが、地方公共団体等にも、こういった情報というのは流しておりますので、なかなか貸し付けの実

績というのは上がっていないのですけれど、基本的にはホームページということになってございます。

**林委員：**

ありがとうございました。ただ、今回教えていただきました、そもそものこの所有者不明土地等から始まって、この相続土地国庫帰属法のことについては、国民、地域民に対して、実効性のある広報活動というのがさらに必要になってくるのではないかと思っただものですから、何か有効な手立て、ホームページに掲載するというのは、当然、重要なのですけれども、いくつか複合的な広報の仕方とか、情報自体が行き届いて、必要なところに届く形にしていただければと思ったものですから、ほかにもし可能性があるようでしたら、どうぞよろしく願いいたします。

**加藤管財部長：**

管財部長の加藤でございます。先生がおっしゃるとおりでございます。ホームページに掲載しておりますが、それだけではなかなか見ていただけないお客さまも、多分、多数いらっしゃると思いますので、探すということは非常に大切だと思っておりますので、そういったことをできるような努力はしていきたいと思っております。ありがとうございます。

**水野会長：**

はい、そのほかいかがでしょうか。

はい、眞下委員お願いします。

**眞下会長代理：**

確認のため教えていただきたいのですが、相続人不存在によるという、36ページの相続放棄の話は、相続放棄をすれば、そこに記載のとおり財務省（財務局）が管理・処分を行う。要するに、放棄すれば国庫に帰属するよということなのですが、それに対応して、35ページの相続土地国庫帰属、これは、相続放棄ではなくて、1回相続を受けてしまってから、今度、国に帰属させるという、この順番がそっちにくると思うのですけれども。その場合に、農用地または森林以外の土地は、財務省、財務局が管理・処分を行う。何が言いたいかといいますと、相続放棄したものは、全て財務省が管理・処分を行う。それから、そうではなくて、相続放棄ではなくこの相続土地国庫帰属、いわゆる国庫に帰属させた場合は、相続をしてから帰属させた場合は、農地、山林以外はというので、

そのの枠が変わってきているのですけれど、そのの意味合いはということかなというのが1点。

それから、さらにもう1つ。2番目に確認が、相続土地の方は、先ほどご説明があった、負担金をいただきますよ。当然ながら、放棄したものに対しては、放棄なので負担金はないですよと、こういう理解でよろしいでしょうかというのが、2番目です。よろしくお願いします。

**井草管財部次長：**

はい、ご説明いたします。

まず、1点目の相続土地国庫帰属法と、通常の民法上の国庫帰属を受ける場合の、こちらの国の側の所管の違いですけれど、まず基本的に、普通財産は財務省が管理・処分を行うこととなっております、国有財産法ですとか、ほかの法律に例外規定が該当する場合のみ、財務省以外のところが、管理・処分を行う規定となっております。相続人不存在の国庫帰属の場合は、農用地ですとか、森林などで使われている土地でありまして、財務省以外のところが土地を管理・処分するという例外規定がないものですから、全て原則どおり、財務省が普通財産として受けることとなります。ですが、今回の相続土地国庫帰属法の場合は、農用地または森林の場合は農林水産省が引き受けるということを決めたので、財務省ではなく、農林水産省が管理・処分をするということになりました。

2点目の負担金の話ですけれども、おっしゃるとおりでございます、今回、法律で負担金を納めないと国は引き取れないという規定になっておりますので、相続土地国庫帰属法については、負担金の納付というのが前提となっております。民法上の相続放棄にかかる国庫帰属につきましては、おっしゃるとおり、全て放棄しておりますので、負担金等を求めず、そのまま国に帰属されるということになります。

**水野会長：**

はい、ありがとうございました。そのほかいかがでしょうか。よろしいですか。

では、続いて次の事案に進みます。事務局、よろしくお願いいたします。

**島管財部次長：**

はい、それでは報告事項(3)の2つ目、「名古屋第4地方合同庁舎整備等」について、ご説明させていただきます。

38 ページをご覧ください。名古屋第 4 地方合同庁舎は、図の左下に赤色で表示しておりますとおり、愛知県三の丸庁舎の南側に PFI 方式より整備することとしており、選定された民間事業者の提案では、地上 11 階、地下 1 階の鉄筋コンクリート造で、2025 年 12 月に完成予定となっております。

39 ページをご覧ください。新庁舎には、東海農政局の一部と中部経済産業局等の各官署が入居する予定であり、その結果生じる中部経済産業局庁舎の空きスペースには、農林総合庁舎や農林安田庁舎から、東海農政局の土地改良技術事務所等が移転する見込みとなっております。移転後の農林総合庁舎、農林安田庁舎の跡地につきましては、売却を予定しておりますが、農林総合庁舎については名古屋市から、農林安田庁舎については愛知県から、それぞれ取得する意向がある旨、伺っております。いずれにしましても、名古屋市内で面積 2,000 平方メートル以上のこれら両財産の処分にあたっては、あらためて当審議会にお諮りする可能性がございますので、名古屋第 4 地方合同庁舎の整備等にかかる動きについて、ご説明させていただきました。

**水野会長：**

はい、ありがとうございました。それでは、ただいまの説明に関しまして、ご質問、ご意見ございますでしょうか。

ご質問はないようですので、報告事項(3)はこれで終了とさせていただきます。

最後になりますけれども、特に議題にこだわりません、ご質問、ご意見等ございましたら、ご発言をお願いいたします。よろしいですか。

## 【閉会】

**水野会長：**

特にございませんようですので、審議会はこれにて閉会をさせていただきます。ありがとうございました。

最後に、閉会にあたりまして、伊野局長からご挨拶をお願いいたします。

**伊野東海財務局長：**

本日は委員の皆様方から、様々なご意見をいただきました。誠にありがとうございました。皆様からいただきましたご意見を踏まえつつ、今後とも、国有財産行政の円滑な

執行に努めて参る所存でございます。

委員の皆様方には、今後とも、ご指導、ご助言を賜りますようお願い申し上げまして、お礼のご挨拶とさせていただきます。本日は誠にありがとうございました。

**水野会長：**

どうもありがとうございました。

— 了 —