

# 第 1 1 9 回

## 国有財産東海地方審議会

開催日：令和6年6月3日（月）

場 所：東海財務局2階大会議室

## 第 119 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. 諮問事項の審議	・・・・・・・・・・ P 5
名古屋市緑区に所在する国有財産の二段階一般競争入札の実施及び 審査委員の選任について	
5. 報告事項	・・・・・・・・・・ P 14
(1) 留保財産の処理状況報告について	
(2) 庁舎等の使用調整の実施状況について	
(3) 国公有財産の最適利用（エリアマネジメント）について	
(4) 国家公務員宿舎の整備について	
6. 閉会	・・・・・・・・・・ P 20

## 第 119 回国有財産東海地方審議会

日時：令和 6 年 6 月 3 日（月）

14 時 00 分～15 時 00 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。

ただいまから、第 119 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。どうぞよろしくお願いいたします。

はじめに、委員の皆様へご案内いたします。

本日は、対面とオンラインの併用開催となります。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ので、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。

また、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。

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でお願いいたします。

ご発言の際は、挙手いただく、若しくは、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、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っておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、開会に当たりまして、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。

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。

安藤隆司会長でございます。

安藤会長：

安藤です。どうぞよろしくお願いいたします。

岡管財総括第一課長：

樋沢武司会長代理でございます。

樋沢委員：

不動産鑑定士、樋沢でございます。よろしくお願いいたします。

岡管財総括第一課長：

石川喜一郎委員でございます。

石川委員：

石川でございます。よろしくお願いいたします。

岡管財総括第一課長：

伊藤公智委員でございます。

伊藤委員：

建築士事務所を開業して運営しております、三重から来ました伊藤です。よろしくお願いいたします。

岡管財総括第一課長：

森美穂委員でございます。

森委員：

弁護士をしております、森美穂でございます。どうぞ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：**

よろしくお願いいたします。

**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します。

有海隆之委員でございます。

**有海委員：**

有海です。よろしくお願いいたします。

**岡管財総括第一課長：**

大藪千穂委員でございます。

**大藪委員：**

大藪です。よろしくお願いいたします。

**岡管財総括第一課長：**

中山恵子委員でございます。

**中山委員：**

中山でございます。よろしくお願いいたします。

**岡管財総括第一課長：**

山口みほ委員でございます。

**山口委員：**

山口です。よろしくお願いいたします。

**岡管財総括第一課長：**

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しますが、田中淳子委員と山本正裕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ほか、大藪千穂委員におかれましては、所用により 14 時 55 分ごろ退席される予定でありますことを、ご報告申し上げます。

続きまして、当局側の出席者を紹介いたします。

東海財務局長の渡邊でございます。

**渡邊東海財務局長：**

渡邊です。よろしくお願いいたします。

**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。よろしくお願いいたします。

**岡管財総括第一課長：**

管財部次長の野口でございます。

**野口管財部次長：**

管財部次長の野口でございます。よろしくお願いいたします。

**岡管財総括第一課長：**

管財部次長の塩崎でございます。

**塩崎管財部次長：**

塩崎です。よろしくお願いいたします。

**岡管財総括第一課長：**

それでは、おそれ入りますが、この後は安藤会長に議事進行をお願いしたいと思います。

安藤会長、よろしくお願いいたします。

**安藤会長：**

安藤でございます。よろしくお願いいたします。

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、会議終了後、記者発表するとともに、議事録については、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ので、あらかじめご了解願います。

## **【東海財務局長挨拶】**

**安藤会長：**

それでは、審議に入ります前に、東海財務局長からご挨拶をいただきたいと存じます。

渡邊局長、よろしくお願いいたします。

**渡邊東海財務局長：**

東海財務局長の渡邊でございます。

審議会の開催に当たりまして、一言ご挨拶申し上げます。

委員の皆様方におかれましては、平素から財務行政にご理解、ご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。また、本日はお忙しい中、ご出席いただき、誠にありがとうございます。

さて、国民共有の貴重な資産である国有財産につきましては、適正な方法により管理・処分する必要があります。なかでも、都市部に所在する一定規模以上の未利用国有地の売却については、財政への貢献を基本としつつ、民間の企画力や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させることが求められています。

本日の諮問事項は、名古屋市緑区に所在する大規模な未利用国有地を、「民間提案をいかにする仕組みである二段階一般競争入札により売却すること」及び「当該入札において民間からの企画提案を審査する審査委員を選任すること」について審議いただくものとなります。

限られた時間ではございますが、委員の皆様方から、忌憚のないご意見を賜りたいと思っておりますので、よろしく願い申し上げます。

## 【諮問事項の審議】

**安藤会長：**

どうも、ありがとうございました。それでは、議事に入ります。

本日は、諮問事項 1 件、報告事項 4 件が予定されております。最初に諮問事項の審議を行います。それでは、諮問事項について事務局から説明をお願いします。

**加藤管財部長：**

管財部長の加藤でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、諮問事項でございます「名古屋市緑区に所在する国有財産の二段階一般競争入札の実施及び審査委員の選任について」をご説明させていただきます。

資料 1 ページをご覧ください。本件は、名古屋市緑区に所在する国有地に関して、二段階一般競争入札の実施及び審査委員の選任を行うことについて、ご審議いただくものです。

資料 2 ページをご覧ください。本日ご審議いただく財産についてご説明いたします。

対象財産は、愛知県名古屋市緑区篠の風に所在します、敷地面積 34,526.05 m<sup>2</sup>、建物の建築面積 6,761.92 m<sup>2</sup>、延べ面積 18,547.80 m<sup>2</sup>の財産でございます。

財産の沿革についてご説明いたします。

対象財産は、税務大学校名古屋研修所として利用されていたものですが、長期研修の実施が東京及び大阪に所在する研修施設に集約されたことに伴い、当研修所の機能が大幅に縮小したことから、研修施設としての用途を廃止し、令和 4 年 3 月に税務大学校より当局が引き受けたものでございます。

都市計画法上の用途地域については、接道部分の一部が第二種住居地域となっておりますが、大半が第一種低層住居専用地域に該当し、建蔽率は 40%、容積率は 80%となっております。また、対象財産を含めた一帯は滝ノ水地区計画が定められており、共同住宅の制限や建築物の最低敷地面積の設定など、都市計画法上の用途地域の制限に加え、良好な住環境の保全を図り、健全な市街地の形成を目指す地区計画が設けられています。

資料 3 ページの位置図をご覧ください。対象財産は、名古屋市の南東部に位置しております。

資料 4 ページの案内図をご覧ください。対象財産は、赤枠で表示しており、名古屋市営地下鉄桜通線 神沢駅の南西方約 1.2km に位置しております。

資料 5 ページをご覧ください。対象財産の周辺状況につきまして、航空写真によりご説明いたします。

対象財産の周囲は、戸建て住宅が立ち並んでおり、北側に滝ノ水住宅、西側に滝ノ水公園が所在しております。

資料 6 ページの現況図をご覧ください。赤枠で囲んだ箇所が対象財産となります。本財産は、東西約 208m、南北約 165mの比較的整形で南垂れの土地でございます。接道状況としましては、南側は幅員 16mの市道、東側は幅員 6.5mの市道の二方の道路に接しております。

なお、東側市道は対象財産と相当な高低差があることから、右上の写真にありますように当該市道から進入することはできません。

都市計画上は、青色の部分が第一種低層住居専用地域、橙色の部分が第二種住居地域にそれぞれ指定されております。

資料 7 ページの現況写真をご覧ください。対象財産について 4 か所から撮影したもの

となります。

ご覧のとおり、研修施設などとして利用してきた建物等が存置されており、全6棟の建物のほか、体育館、プール、テニスコートが設置されています。

なお、当該建物は、国が研修施設として使用する目的で特例的に建築許可を受けたものであり、国以外の第三者が継続使用することは認められないことから、解体を前提とした処分を行うこととしています。

資料 8 ページをご覧ください。本日ご審議いただきます、二段階一般競争入札の概要につきまして、手続きの流れに沿ってご説明いたします。

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う観点から、あらかじめ開発条件を設定し、土地の買受けを希望する者から開発条件を踏まえた土地利用に関する企画提案を求め、外部の有識者で構成される審査委員会において当該提案を審査のうえ、それを通過した者により一般競争入札を行う売却手法です。

具体的な流れとしましては、本日、当審議会において、二段階一般競争入札による処分方針の答申が得られましたら、有識者などで構成する審査委員会を設置いたします。

第 1 段階として、開発条件を設定のうえ入札公告を行い、買受希望者から提出された企画提案書について審査委員会での審査を経て審査通過者を決定します。

次に、第 2 段階として、審査通過者を対象とした価格競争入札を行い、最も高い価格で入札した者を落札者として決定することになります。

資料 9 ページをご覧ください。二段階一般競争入札による売払いの対象財産の基準についてご説明いたします。

対象財産の選定基準は、財務省の通達で規定されており、面積上の基準と立地等の基準の2つの基準がございます。

まず、面積上の基準でございます。基本的に概ね 10,000 m<sup>2</sup>以上の土地が該当しますが、政令指定都市の場合は概ね 5,000 m<sup>2</sup>以上とされております。

次に立地等の基準についてです。次の 3 つの要件のうち、いずれかに該当する立地条件及び特性を備えた土地であることが必要となります。

1 つ目が大都市の中心部において需要が高く、民間事業者による様々な企画提案が期待される土地であること、2 つ目が土地の高度利用などの有効活用を図るような企画提案が期待される土地であること、3 つ目が周辺の土地利用状況や環境と調和した計画的なまち

づくりを行うことにより、資産価値の向上や地域経済の活性化等の効果が期待される土地であることとございます。対象財産は、3つ目の資産価値の向上や地域経済の活性化等の効果が期待される土地に該当するとしております。

資料10ページをご覧ください。対象財産のこれまでの経緯についてご説明いたします。

税務大学校名古屋研修所の用途廃止に伴い、令和4年3月に税務大学校から引き受けしております。その後、名古屋市に対し対象財産の利活用要望等について確認を行うとともに、令和5年3月から6月にかけて、民間の知見を確認するべく、サウンディング型市場調査を実施しております。令和6年2月に名古屋市から、利活用要望がない旨の正式回答があり、併せて二段階一般競争入札等の実施にかかる協議の依頼を受けたものがございます。

資料11ページをご覧ください。二段階一般競争入札により処分する理由についてご説明いたします。

対象財産は、先ほどご説明した二段階一般競争入札の基準に合致しており、名古屋市内において、希少かつ広大な住宅敷地でございます。よって、名古屋市が進めるまちづくりに最大限配慮した処分を行う必要があることから、名古屋市の関係部署と協議を重ねて参りました。

名古屋市からは、「低炭素都市なごや戦略第2次実行計画」で掲げている低炭素で快適な都市の実現に向けた一定の開発条件を定め、計画的なまちづくりを推進していくことが望ましいとの意見が出されたところとございます。当局としては、名古屋市が目指すまちづくりを具現化するために、民間事業者の企画力・知見を活用した仕組みである「二段階一般競争入札」により処分を行うことが相応しいと考えております。

資料12ページをご覧ください。開発条件の設定についてご説明いたします。

二段階一般競争入札の実施に当たっては、対象財産の価値の向上や地域経済の活性化など、土地の有効利用を促すための条件について名古屋市と協議し、行政側で開発条件の素案を作成します。最終的には審査委員会において開発条件の内容をご議論いただき、正式に決定することとなります。

本地は、第一種低層住居専用地域に所在し、良好な住宅地の形成を目指した地区計画も策定されており、利用用途は一戸建てがメインとなる地域です。

名古屋市から低炭素で快適な都市の実現に向けた一定の開発条件を定め、計画的なま

ちづくりを推進していくことが望ましいとの意見をいただいていることから、脱炭素住宅等の先進的な取り組みを導入した住宅地を形成することにより、地域課題の解決に寄与したまちづくりの実現を図ることとしております。

資料 13 ページをご覧ください。審査委員会についてご説明いたします。

財務省通達により、二段階一般競争入札を実施する際には、財務局長が審査委員会を設置し、開発条件や企画提案書の審査項目等を盛り込んだ入札案内書の確認や、買受けを希望する者から提出される企画提案書の審査等を依頼することとされております。

また、財務局長が審査委員を選任するに当たっては、「経営、経済、不動産等の専門的知見を有する者」、「都市計画、建築等の専門的知見を有する者」、「財産の所在する地方公共団体の都市計画部局の長等」、「国有財産東海地方審議会委員」の各分野から選任し、人数は、概ね 5 名程度とされております。

なお、本事案における審査委員の人選につきましては、当審議会にお諮りした上で決定することとなっておりますので、審査委員の候補者の方々をご紹介します。

**【審査委員と特定することが可能な氏名等の情報につき、非公開】**

資料 14 ページをご覧ください。審査委員会が審査する、企画提案書の審査項目についてご説明いたします。

企画提案書は、審査委員会でご確認いただいた開発条件を基に、表の左欄の審査項目にあります、資力、開発実績、開発コンセプト、開発手法、開発スケジュール、事業収支見込み、開発計画の 7 つの項目で審査を行います。これらの審査項目ごとに点数を付け、一定水準以上の点数を得た者を審査通過者として決定することを予定しています。なお、点数の配分につきましては、審査委員会において決定することになります。

資料 15 ページをご覧ください。今後のスケジュールにつきまして、ご説明いたします。

まず、当審議会でご答申をいただきましたら、審査委員会を設置し、開発条件等の入札条件設定について、審査委員の方々にご確認いただきます。

その後、第 1 段階として、本年 12 月頃に入札公告を行い、令和 7 年 7 月頃まで企画提案書を受け付け、その後審査委員会における企画提案書の審査を経て、審査通過者を決定いたします。

次に、第2段階として、令和8年1月頃に審査通過者のみを対象とした価格競争入札を実施し、最も高い価格で入札した者を落札者として決定し、令和8年2月中に売買契約を締結する予定でございます。

資料16ページをご覧ください。最後に処分条件につきまして、ご説明いたします。

契約相手方は、企画提案審査通過者による価格競争入札により決定し、契約の方式は、会計法第29条の3第1項に基づき、二段階一般競争入札による時価売払となります。

利用計画は、落札者の企画提案に基づく開発計画になります。

主な特約条項としまして、通常の一般競争入札の場合は、用途の指定等の特約は付さない取扱いとなっておりますが、二段階一般競争入札の場合は、その性質上、企画提案書に基づいて建築物等を竣工させること、及び、建築物等が竣工するまでの間、国の承認を得ずに所有権の移転や抵当権以外の権利の設定はできないことといった特約を売買契約書に盛り込む予定としております。また、国以外の第三者の継続使用が認められない建物を存置のまま売り払うことから、建物解体の条件を付すこととしております。そのほか、代金の納付方法は全額即納となります。

諮問事項「名古屋市緑区に所在する国有財産の二段階一般競争入札の実施及び審査委員の選任について」の説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしくお願ひしたいと思ひます。

**安藤会長：**

ただいま事務局から説明がありましたが、本件に関しまして、ご意見、ご質問がございましたら、発言をお願いします。

樋沢委員、お願いいたします。

**樋沢委員：**

資料10ページのちょうど真ん中にサウンディング型市場調査という言葉がありますが、この定義を教えてくださいませんか。

**加藤管財部長：**

これにつきましては、この土地について、ホームページ上で、事業者に対して、どういふ提案がありますか、ということを開示し、そこに応募してきた業者からいろいろご意見を伺うという手法のことをいいます。

**安藤会長：**

よろしいですか。ではそのほかございますか。

森委員、お願いいたします。

**森委員：**

今回の開発条件において、低炭素、脱炭素、あるいは脱炭素住宅という言葉が出てきます。あるいはカーボンニュートラルはまた別の概念だということも言われていたと思うのですが、この辺りの方向性、あるいは建物の解体も含まれる条件だと思うのですが、解体のときに思いきり炭素を排出しながら、建てた建物は低炭素です、というようなことがあってはいけないだろうと私は思うのですが、その辺りについて、脱炭素、低炭素がどういうものであるか、具体的には、開発条件の設定は審査委員会でお決めになることではあると思いますが、方向性のイメージがあれば教えていただきたいです。

あともう 1 点、実際にいろいろな提案がされるであろうということを前提として、今回の二段階一般競争入札という方法を取られるということですが、万が一 1 者しか開発条件に合致するところがなかったという場合はどういう手続きになるのかという点についても教えてください。

**加藤管財部長：**

まず 1 点目ですが、最終的な目標はカーボンニュートラルだとか CO<sub>2</sub>削減とかそういうものなのですが、解体によってどれくらい CO<sub>2</sub>が出るかという点があることは確かにおっしゃるとおりです。ただ、先ほど申し上げたように、建物は特別な許可を得て建てたもので、国以外で研修所には使ってはならないということで作られているものです。つまり、壊すことが前提になっておりますので、作ったものを壊す過程で CO<sub>2</sub>をなるべく減らすなど、その辺りはこれから審査委員会でご判断するか分かりませんが、それは今後の課題ということにしたいと思います。

**森委員：**

脱炭素であつたりとか低炭素であつたり、あるいはカーボンニュートラルですとか、都合の良い使い方がされることがあるかと思うので、その辺りがぶれていたりとか、あるいは骨抜きになつたりとか、そういうことがないように、要望として申し上げたいということでございます。

**加藤管財部長：**

承知しました。そこは開発条件を作るときに、取り入れるかどうか分かりませんが、

考慮させていただきたいと思います。

また、二段階競争入札で第1段階の通過者が1者しかなかった場合は、そのまま価格競争入札になりまして、我々は、最低予定価格を設定いたしますので、それを上回れば落札することになりますし、下回ればもう1回やり直しという形になります。

**森委員：**

わかりました。審査通過者がゼロの場合は、やり直し。何か方法を考えるということですね。

**加藤管財部長：**

おっしゃるとおりです。開発条件等を含め検討のうえ、改めて入札を実施するという形になると思います。

**安藤会長：**

よろしいですか。それではほかに、ご質問等ございますか。

それでは石川委員、お願いします。

**石川委員：**

二段階一般競争入札で、カーボンニュートラルですとか、そういうことをやると取得設備がかかるため、安くしないと事業者はあわないと思います。

そうすると入札の時に、1番良いアイデアが安かった場合、あるいは2番目に、そこそこのアイデアだが値段が高かったといった場合の判断基準はどうするのか教えていただけますか。

**加藤管財部長：**

その点については、最終的には価格で決定いたします。

おっしゃるとおり、1段階目のところで点数を付けるのですけれども、企画が高いところ、低いところ等いろいろあると思います。

一方で、そこはリセットされて、最後は価格で客観的に判断するということになりますので、おっしゃるとおり、本当は更に良い企画があっても、少しコストが高くなり、そちらが落ちないということはあるのかもしれませんが。

ですから、やはり開発条件をしっかりと設定し、最低限ここまでは作ってください、ということで作ることは非常に大切なのかなというふうに思っております。

**石川委員：**

特に名古屋市の環境ということで決められるのですから、その辺りの条件をしっかりとしないと、このように聞かれると思うので、そこを少し注意したほうが良いと思います。

**加藤管財部長：**

ご意見ありがとうございます。

**安藤会長：**

ありがとうございます。

そのほかございますでしょうか。

それでは樋沢委員。

**樋沢委員：**

今度は意見です。

私は、税理士をやっております、私の支部には、税務署 OB や、国税 OB の方が複数おります。

この税務大学校は、彼ら自身が過去使用していたことがあり、とても注目されています。

以前聞いたのは、税務大学校ができて、わずか2、3年後にはもうプールが使えなくなったということです。というのは、当該土地が隣の滝ノ水公園と同じように、埋設物が結構あって、地盤がかなり緩くて、建物建てて利用し始めてからいろいろと不都合が生じているというのは周知の事実です。

これだけの規模の土地です。緑区でこれだけ大きなまとまった土地が出るという、こういう物件そのものの価値もさることながら、昔使っていた人が、あそこは当初から不良物件だということも、多くの人間が知っている事実です。

とすると、入札公告を出した時に、双方の観点から問い合わせとか、あるいはマスコミが結構取り上げることも当然考えられます。

埋設物でいわゆる国有財産の売り払いというと、頭の片隅によぎるのは森友ですね。ああいうようなことがありますから、どうしてもマスコミが関心を持ちやすい物件になると思いますので、その辺の情報開示、いわゆる事業者を募集する時にはですね、知っている情報を確実にオープンにしておかないと、その辺りにグレーな部分があると非常に取り扱いが厳しくなりますので、その点だけは十分ご配慮いただきたいというふうに思います。以上です。

**加藤管財部長：**

ありがとうございます。

委員のおっしゃるとおりで、ここは埋設物、おそらく伊勢湾台風の残骸が埋まっているだろうというふうに言われていますが、当然、入札公告をするときはそういうものがありますよとか、そういった条件については全て開示して、事業者を募集したいと思っております。

おっしゃるとおり、情報については、全て包み隠さず開示したいと思っております。  
ありがとうございます。

**安藤会長：**

ありがとうございます。

そのほか、ウェブでご参加の皆様何かご意見、ご質問ございますでしょうか。

よろしいですか。それではご意見、ご質問等、出尽くしたようですので、この諮問事項につきましては、諮問どおり答申したいと思いますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

**安藤会長：**

ありがとうございました。それでは、諮問どおり決定いたしますので、東海財務局長に対しまして、後ほど、答申書をお渡しすることといたします。

## **【報告事項】**

**安藤会長：**

続いて、報告事項に入ります。

なお、質疑応答については、事務局からの報告事項4件の説明のあと、行います。

それでは、事務局、お願いします。

**塩崎管財部次長：**

管財部次長の塩崎でございます。よろしくお願いたします。私からは、報告事項(1)「留保財産の処理状況報告」につきまして、ご説明いたします。

現在、東海財務局管内においては、4件の留保財産がございますが、このうち豊橋市向

山町に所在する財産について、答申どおり愛知県企業庁と貸付契約を締結いたしましたので、ご報告させていただくものです。

2 ページ「位置図」をご覧ください。対象財産は、豊橋市向山町字南中畑 39 番ほかに所在する、2,141.42 m<sup>2</sup>の土地で、J R 東海道本線豊橋駅の南東方約 2.3km に位置しております。

3 ページ「愛知県企業庁に定期借地による時価貸付した事案」をご覧ください。本件は、令和 4 年 5 月、第 116 回審議会において愛知県企業庁に対し、利用用途を「愛知県企業庁東三河水道事務所及び愛知県環境調査センター東三河支所の庁舎用地」として、定期借地による時価貸付を行うことについて、ご答申いただきましたが、今般 4 月 23 日に契約を締結いたしました。

契約内容につきましては、貸付期間は、令和 6 年 5 月 1 日から令和 61 年 4 月 30 日までの 55 年間で、年額貸付料は 8,162,000 円となっております。

愛知県企業庁では、本年 9 月に工事着工し、令和 7 年 10 月竣工、令和 8 年 4 月から供用開始する予定としております。

以上でご報告を終わらせていただきます。

#### **野口管財部次長：**

管財部次長の野口でございます。ここからは私がお説明させていただきます。

まず、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。

5 ページをご覧ください。昨秋に開催された当審議会におきまして、愛知県豊田市にあります豊田合同庁舎の使用調整事案をご報告しましたので、イメージはお持ちかと存じますが、改めて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、また、

新たな行政需要への対応や入居している官署の狭あい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。

6 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 m<sup>2</sup>以上の場合、あるいは 600 m<sup>2</sup>以上 2,000 m<sup>2</sup>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、了承を得たうえ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 m<sup>2</sup>以上 600 m<sup>2</sup>未満の場合、あるいは 600 m<sup>2</sup>以上 2,000 m<sup>2</sup>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%未満の小規模な調整の場合は、財務局長が調整を行うこととなっており、その結果については、地方審議会にご報告することとなっております。

7 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。岐阜県岐阜市にあります岐阜合同庁舎において、平成 30 年 3 月に食堂運営業者が撤退して以降、食堂及び厨房跡で約 203 m<sup>2</sup>の空きスペースが生じていたものでございます。

今般の調整は、岐阜合同庁舎の入居官署である岐阜地方法務局に狭あいが生じており業務上支障を来しているため、同法務局に対し事務室等として約 174 m<sup>2</sup>の増床を認めるとともに、約 30 m<sup>2</sup>を休憩スペースとすることで、空きスペースの活用を図るものでございます。

9 ページをご覧ください。令和 6 年 2 月 27 日に開催されました財政制度等審議会国有財産分科会に付議された際の資料であり、東海財務局管内の財産について財務大臣が行った調整事案でございます。

名古屋市中区にあります中部経済産業局庁舎において、入居中である中部経済産業局、中部近畿産業保安監督部、中部地方環境事務所及び独立行政法人の移転退去に伴い、約 6,400 m<sup>2</sup>の空きスペースが生じる見込みとなったものについて、東海農政局土地改良技術事務所、同局愛知県拠点のうち地方参事官室及び同局木曾川水系土地改良調査管理事務所の 3 官署の移転入居及び東海北陸厚生局麻薬取締部の会議室等として利用することに

より、約 2,110 m<sup>2</sup>の空きスペースの活用を図るものでございます。

東海農政局は、現在、名古屋市内で中区と昭和区の 2 か所に分散して所在しており、業務上の非効率が生じているほか、地震災害時において官署が必要とする耐震性能を入居中の庁舎施設が満たしていない等、現状、問題を抱えている状況にあります。

今般の使用調整等により、東海農政局の各官署を中部経済産業局庁舎及びその西隣に建設中の名古屋第 4 地方合同庁舎に集約移転することで、同局各官署が必要とする耐震性能の適合を図るとともに庁舎分散の解消を図るものでございます。そのほか、東海農政局の既存庁舎敷地はいずれも売却する予定でございます。

また、東海北陸厚生局麻薬取締部は狭あいで業務上支障を来しているものの、現在入居中の名古屋合同庁舎第 2 号館に調整可能な空きスペースがないことから、会議室等一部機能を中部経済産業局庁舎へ移転することで狭あい解消を図るものでございます。

庁舎等の使用調整の実施状況のご報告は以上となります。

続きまして、報告事項（3）の「国公有財産の最適利用（エリアマネジメント）」について、ご説明させていただきます。

12 ページをご覧ください。こちらの資料は、地域における国公有財産の最適利用のイメージをまとめたものでございます。現在、国も地方も公的施設の耐震化や老朽化への対応に加えて、人口減少による公共施設の集約・再編・活性化が必要な状況でございますが、国・地方ともに財政事情は極めて厳しい状況でございます。これまでは、国は国、地方は地方とそれぞれがバラバラに公的施設を整備していましたが、国と地方が相互に連携しながら、公的施設の再編・最適化を図っていくことで、地域のまちづくり計画や課題解決に向けた取り組みを推進しようというものでございます。国と地方が相互に連携して策定した国公有財産の最適利用プランについては、ホームページに公表のうえ、地方審議会にご報告することとなっております。

13 ページをご覧ください。こちらは、静岡県掛川市において、掛川市の課題と国の課題がマッチングしたことから、国公有財産の最適利用プランを策定した事案でございます。

掛川市は、市有地である掛川駅前の大規模遊休地の解消や掛川駅北口から駅通り商店街、掛川城公園へ広がる中心市街地の賑わい創出を課題としていました。

他方、国は最寄り駅から北東約 1.7km に位置し交通の便に難がある掛川公共職業安定所庁舎の老朽化及び狭あい解消について、庁舎の建替え又は移転を課題としていたものであります。

課題への対応について、掛川市は、駅前遊休地を民間活力による商業施設等の整備誘導を計画し、地元金融機関を事業者として決定し駅前ビルを建設することとし、掛川公共職業安定所の対応については、平成 27 年に掛川市と静岡労働局が雇用対策協定を締結していた関係もあり、掛川市から国に対して駅前ビルへ公共職業安定所入居要請を受け、駅前ビルへ移転入居することとなったものでございます。

これに伴い、国は施設の老朽化解消や利用者の利便性向上に繋がり、また、掛川市は中心市街地の賑わい創出・活性化への貢献が見込まれるところであります。

簡単ではございますが、国公有財産の最適利用についてのご報告は以上となります。

続きまして、報告事項（４）の「国家公務員宿舎の整備」について、ご説明させていただきます。

15 ページをご覧ください。こちらの資料は、令和 6 年 2 月 27 日に開催されました財政制度等審議会国有財産分科会へ報告された際の資料でございます。

国家公務員宿舎が抱える課題として、既存宿舎の老朽化が著しく進んでいること、地域ごとで宿舎需給にばらつきがあるほか、独身者・単身者用宿舎が不足していること、また、地方においては、広大な敷地の中に多数の低層宿舎が立ち並び、敷地が低利用となっている宿舎があることなどの課題がございます。

こうした課題への対応の方向性としたしましては、すべからく建て替えるということではなく、個々の宿舎の状況に応じて長寿命化を図り、計画的、効率的に改修をしていくという対応に加えまして、宿舎が不足する地域におきましては、建設と借受のコスト比較を実施した上で、今後廃止する宿舎の売却収入を充てることで新たな国民負担が生じないように対応しつつ、非効率な土地利用となっている宿舎は集約して建て替えることとしております。

16 ページをご覧ください。本年度の新たな宿舎の整備案件として、静岡市の事案が令和 6 年度予算に盛り込まれましたので、建設計画の概要についてご報告をさせていただきます。

所在は JR 東静岡駅の南方約 1km に位置しまして、周辺は静岡県立大学短期大学部、病院、戸建て住宅などが立地しております。資料右側の写真をご覧くださいと思いますが、現在の宿舎敷地の範囲が黄色で囲っているところございまして、青枠部分のほか周辺の老朽化した宿舎を加えて赤枠の部分に集約いたしまして、6階建て、273戸の宿舎を建設する計画となっております。完成は令和9年度末頃の予定です。また、集約・建替により生じた余剰地の未利用地につきましては、留保財産への選定も考慮し、地域のニーズを踏まえて有効活用を図る予定でございます。

簡単ではございますが、国家公務員宿舎の整備についてのご報告とさせていただきます。

報告事項の説明は以上です。

**安藤会長：**

それでは、これまでの報告事項4件につきまして、ご意見、ご質問ございますでしょうか。

それでは、樋沢委員お願いします。

**樋沢委員：**

単純な質問です。報告資料の3ページ、愛知県企業庁に定期借地による時価貸付した事案ということで、処理状況、今年の4月23日に定借契約を締結して5月1日から、55年間、年額地代8,162,000円で、時価貸付55年とありますが、この時価貸付という言葉は、賃料を定期的に見直していくという意味なのでしょうか。

**塩崎管財部次長：**

塩崎でございます。私から回答させていただきます。

時価貸付ということで、賃料は定期的に変更します。

**樋沢委員：**

どのぐらいの期間、3年ごととか、どういうふうなルールがあるのでしょうか。

**塩崎管財部次長：**

3年ごとになります。

**安藤会長：**

よろしいですか。そのほかご質問等ございますでしょうか。

よろしいでしょうか。それでは、ご質問等無いようでございますので、報告事項はこ

れで終了いたします。

最後になりますが、特に議題にかかわらず、何かご意見ご要望等ございましたら伺いたいと思います。

## 【閉会】

**安藤会長：**

ほかにどなたかございませんか。

ご発言もないようですので審議会を閉会したいと思います。

最後に、閉会に当たりまして、渡邊局長からご挨拶をいただきます。

**渡邊東海財務局長：**

本日は、長時間にわたりご審議をいただきまして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等を踏まえつつ、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、お礼の挨拶とさせていただきます。

本日は、ありがとうございました。

**安藤会長：**

それでは、これをもちまして第 119 回国有財産東海地方審議会を閉会させていただきます。

皆様、ありがとうございました。

— 了 —