

第 121 回

国有財産東海地方審議会

開催日：令和 7 年 11 月 19 日（水）

場 所：東海財務局 2 階大会議室

第 121 回国有財産東海地方審議会議事録 目次

1. 開会	・ ・ ・ ・ ・ P1
2. 委員紹介	・ ・ ・ ・ ・ P2
3. 会長選任	・ ・ ・ ・ ・ P5
4. 会長挨拶	・ ・ ・ ・ ・ P6
5. 東海財務局長挨拶	・ ・ ・ ・ ・ P7
6. 諮問事項の審議	・ ・ ・ ・ ・ P8
(1) 愛知県名古屋市昭和区に所在する国有財産を愛知県に対し、愛知県昭和警察署敷地として、時価売払いすることについて	
(2) 留保財産の除外について	
7. 閉会	・ ・ ・ ・ ・ P21

第 121 回国有財産東海地方審議会

日時：令和 7 年 11 月 19 日（水）

14 時 00 分～15 時 00 分

場所：東海財務局 2 階大会議室

【開会】

加藤管財総括第一課長：

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 121 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加藤でございます。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。

本日の会議資料はお手元のタブレットに格納しております。画面上部のタブ、左側より順に、01 議事次第等、02 配席表、03 諮問事項説明資料の 3 つ資料を格納しておりますので、事案のご説明の際には、お手数ですが各自でタブレットを操作のうえ、該当資料をご覧くださいますようお願いいたします。

また、会場内に設置しておりますモニターにも資料を投影いたしますので、必要に応じてご参照ください。

オンラインでご参加の皆様には事前にメールにて資料をお送りしておりますので、お手元でご確認くださいようお願いいたします。

本日は対面とオンラインの併用開催となりますので、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。対面で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ください。

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、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いますので、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名でございますが、本日は、対面で7名、オンラインで5名のご参加をいただき、委員の皆様全員にご出席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いることをご報告申し上げます。

なお、東委員におかれましては、当初は対面でのご出席を予定しておりましたが、急遽オンラインにてご参加いただいております。また、田畑委員におかれましては、所用により14時45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。

【委員紹介】

加藤管財総括第一課長：

続きまして、議事次第2の委員紹介に移ります。

本日もご出席の委員の皆様方をご紹介します。

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。

田畑豊委員でございます。

田畑委員：

田畑です。よろしくお願いいたします。

加藤管財総括第一課長：

田畑委員におかれましては、10月から委員にご就任いただいております。

伊藤公智委員でございます。

伊藤委員：

伊藤です。よろしくお願いいたします。

加藤管財総括第一課長：

神田桂委員でございます。

神田委員：

神田です。よろしくお願いします。

加藤管財総括第一課長：

神田委員におかれましては、10月から委員にご就任いただいております。

清水綾子委員でございます。

清水委員：

清水です。よろしくお願いします。

加藤管財総括第一課長：

清水委員におかれましては、10月から委員にご就任いただいております。

原敏城委員でございます。

原委員：

原です。よろしくお願いします。

加藤管財総括第一課長：

原委員におかれましては、10月から委員にご就任いただいております。

樋沢武司委員でございます。

樋沢委員：

樋沢です。よろしくお願いします。

加藤管財総括第一課長：

増田信之委員でございます。

増田委員：

増田です。よろしくお願いします。

加藤管財総括第一課長：

増田委員におかれましては、10月から委員にご就任いただいております。

次に、オンラインでご参加の方をご紹介します。

東崇徳委員でございます。

東委員：

東です。よろしくお願いします。

加藤管財総括第一課長：

東委員におかれましては、10月から委員にご就任いただいております。

有海隆之委員でございます。

有海委員：

有海です。よろしくお願いします。

加藤管財総括第一課長：

大藪千穂委員でございます。

大藪委員：

大藪です。よろしくお願いします。

加藤管財総括第一課長：

中山恵子委員でございます。

中山委員：

中山です。よろしくお願いします。

加藤管財総括第一課長：

保正友子委員でございます。

保正委員：

保正です。よろしくお願いします。

加藤管財総括第一課長：

保正委員におかれましては、10月から委員にご就任いただいております。

ありがとうございました。

続きまして、当局側の出席者をご紹介します。

東海財務局長の吉田でございます。

吉田東海財務局長：

吉田です。よろしくお願いします。

加藤管財総括第一課長：

管財部長の三ツ本でございます。

三ツ本管財部長：

三ツ本です。よろしくお願いします。

加藤管財総括第一課長：

管財部次長の平岡でございます。

平岡管財部次長：

平岡です。よろしくお願いします。

加藤管財総括第一課長：

管財部次長の塩垣でございます。

塩垣管財部次長：

塩垣です。よろしくお願いします。

【会長選任】

加藤管財総括第一課長：

それでは、本審議会を代表する会長の選任をお願いしたいと存じます。

会長につきましては、国有財産法施行令第6条の5の規定に基づきまして、委員の方々の中から互選により選任することとされております。

この件につきまして、お諮りしたいと思いますが、どなたか、ご意見がございましたら賜りたいと存じます。

伊藤委員、お願いいたします。

伊藤委員：

委員の伊藤でございます。私は会長に東邦ガス株式会社代表取締役会長でいらっしゃる増田委員をご推薦いたします。

増田委員は、名古屋商工会議所の副会頭を務められるなど、各界において幅広くご活躍されており、本審議会の会長としてまさに適任であると考えます。皆様いかがでしょうか。

(委員発言後、異議がない旨の沈黙)

加藤管財総括第一課長：

ご異議がないようでございますので、委員の皆様の互選によりまして、増田委員に国有財産東海地方審議会会長をお願いしたいと存じます。

それでは、どうぞ会長席のほうへお移り願います。

恐れ入りますが、この後は増田会長にご挨拶と議事進行をお願いしたいと存じます。
増田会長、よろしくお願いいたします。

【会長挨拶】

増田会長：

皆さん、こんにちは。ただいま会長にご推挙いただきました東邦ガスの増田でございます。この審議会、初めての参加でございますし、また、この場で会長の大役を仰せつかり、少し緊張しておりますので、至らぬ点があるかもしれませんが、皆さん、フォローの方、よろしくお願いいたします。

まず冒頭、簡単な自己紹介をさせて頂ければと思います。私は、昨年まで東邦ガスの社長をやっております、4月から会長という立場になりました。会長になりましてから、地元の財界活動などに参加させていただいております。先ほど伊藤委員からございましたように、名古屋商工会議所の副会頭や、一般財団法人中部生産性本部の副会長もやらせていただいております。

私どもで事業を営んでおります都市ガス事業というのは、株式会社でございますので、半分は利益を追求する必要がございますが、あとの半分は、地元貢献する、そんなミッションを持っております。いわゆる地元の経済とか社会が発展してこそ、我々の事業も発展する、そんな思いというか経営信条で、地元の皆様にいかにお役に立てるかということを一生涯考えながら、会社経営をやってきました。

また、この審議会のお話をいただいた時も、国有財産を的確に処理をするという非常に重要なお役目だとお聞きし、地元の皆様のお役に立てることであれば、ぜひお受けさせていただこうと思った訳でございます。

ぜひ皆様とともにしっかりと職務を全うしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

さて、自己紹介はそのくらいにさせていただきまして、この審議会でございますが、国の貴重な財産を処分して良いかどうかを審議する大変重要な審議会であると認識しております。ぜひ、皆様と共に、しっかりと審議を行うとともに、審議会の役割を十分に果たせますように、会長として会の運営に努めてまいりたいと思っておりますので、よ

ろしくお願いいたします。

早速でございますが、議事の方を進めさせていただきます。まず初めに会長代理の指名を行いたいと思います。

会長代理につきましては、国有財産法施行令第 6 条の 5 の規定に基づきまして、会長があらかじめ指名することとされておりますので、私から指名させていただきたいと思っています。

会長代理につきましては、引き続き樋沢委員にお願いしたいと存じます。樋沢委員、よろしいでしょうか。

樋沢委員：

樋沢でございます。会長代理につきまして、お受けいたします。よろしくお願いいたします。

増田会長：

ありがとうございます。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いたのち、東海財務局ホームページにて公表を予定しておりますので、あらかじめご了解願います。

【東海財務局長挨拶】

増田会長：

それでは、審議に入る前に、東海財務局長からご挨拶をいただきたいと思います。と存じます。

吉田局長、よろしくお願いいたします。

吉田東海財務局長：

東海財務局長の吉田でございます。

第 121 回国有財産東海地方審議会の開催にあたり、ご挨拶申し上げます。

本日はご多用のところ、本審議会にご臨席賜り、誠にありがとうございます。

また、委員の皆様方におかれましては、平素より国有財産行政をはじめ、財務行政全般にわたり格別のご指導とご支援を賜り、厚く御礼申し上げます。

私ども財務局は、国有財産の適切な管理処分や有効活用を通じ、国民共有の財産を守り、地域社会の発展に寄与するという重大な使命を担っております。

近年、人口減少や少子高齢化に加え、災害リスクの増大など、国有財産行政を取り巻く環境は大きく変化しております。こうした状況に的確に対応するため、従来の売却中心の考え方から、地域や社会のニーズ、個々の財産の特性を踏まえた柔軟かつ最適な管理処分への転換が求められております。

引き続き、地方公共団体等との連携を強化し、国有財産行政を通じて地域経済の活性化や持続的な発展に資する取組みを進めてまいります。

本日は、愛知県名古屋市昭和区に所在する土地・建物を愛知県に時価売払いすること、及び静岡県静岡市清水区に所在する土地を留保財産から除外することについて、ご審議をお願いしております。

委員の皆様には、忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げ、簡単ではございますが、ご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。

【諮問事項の審議】

増田会長：

吉田局長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2件、が予定されております。

それでは、一つ目の「愛知県名古屋市昭和区に所在する国有財産を愛知県に対し、愛知県昭和警察署敷地として、時価売払いすることについて」の説明を事務局からお願いします。

なお、質疑応答については、事案ごとに行ないます。

三ツ本管財部長：

管財部長の三ツ本でございます。それでは、私から、第1諮問について資料に沿ってご説明させていただきます。

本件は、「愛知県名古屋市昭和区に所在する国有財産を愛知県に対し、愛知県昭和警察署敷地として、時価売払いすることについて」をご審議をいただくものでございます。

2 ページをご覧ください。

財産の概要について、ご説明いたします。

対象財産は、愛知県名古屋市昭和区に所在する、計 5,476.59 平方メートルの土地と建物でございます。

このうち、①の 5,277.77 平方メートルが現在東海農政局安田庁舎敷地として利用されており、令和 8 年度以降に庁舎移転を予定しているため、移転後の早期売却に向け、今回処分相手方の決定を行うものになります。

②の土地 198.82 平方メートルにつきましては、食料安定供給特別会計所属の普通財産となっており、東海農政局から愛知県に対して安田交番敷地として昭和 23 年より無償貸付されています。今回、安田庁舎敷地を愛知県に売却にあたり、交番敷地の貸付相手方でもある愛知県にて一体利用地としての活用が見込まれるため、東海農政局から処分依頼を受け、併せて売却のものになります。

都市計画法上の用途地域は、第一種住居地域及び近隣商業地域にまたがっており、第一種住居地域部分の建ぺい率は 60 パーセント、容積率は 200 パーセント、近隣商業地域部分の建ぺい率は 80 パーセント、容積率は 300 パーセントとなっております。

3 ページの位置図をご覧ください。

対象財産は昭和区内の国道 153 号線沿いに位置しており、車を利用する場合に利便性の高い場所に所在しています。

4 ページの案内図をご覧ください。

対象財産は、地下鉄鶴舞線川名駅の北西方約 0.7 キロメートルに位置し、公共交通機関を利用する場合でも利便性の高い場所に所在しています。

5 ページをご覧ください。

対象財産のうち、赤色で囲んだ部分が安田庁舎敷地になります。その南東の水色で囲んだ部分が安田交番敷地になります。

対象財産の周囲は、主に住宅地で形成されており、北方に名古屋市児童福祉センター、市立川原小学校分校、市立川名小学校分校などがございます。

6 ページの現況写真をご覧ください。

対象財産のうち、安田庁舎部分を敷地の南西側から撮影しています。敷地の形状は間口約 82.3 メートル、奥行き約 54.6 メートルの平坦で概ね整形な土地であり、南側を幅

員 24.55 メートルの国道、北側を幅員 6.36 メートルの市道に接しております。

7 ページをご覧ください。

対象財産のうち、安田交番部分を敷地の南側から撮影しています。写真の左手に隣接する安田庁舎が見えております。なお、交番建物については愛知県の所有であるため、現状のままで交番敷地部分のみを売払います。敷地の形状は間口約 7.3 メートル、奥行き約 27.4 メートルの平坦な整形地です。

8 ページをご覧ください。

安田庁舎敷地を含めた一体利用地としての敷地の形状は間口約 89.5 メートル、奥行約 54.6 メートルの平坦で概ね整形な土地となっております。

9 ページをご覧ください。

先ほど、ご説明させていただきました、庁舎移転の概要になります。

名古屋三の丸地区においては、国・愛知県・名古屋市の庁舎が集積していますが、大半が築 50 年以上で老朽化しているため、同地区のまちづくりに向けた議論が活性化しているところです。その一環として、令和 8 年 3 月に名古屋第 4 地方合同庁舎が竣工予定となっており、東海農政局や中部経済産業局といった官署が新庁舎への移転を予定しています。また、経済産業局庁舎の移転後の空きスペースにも東海農政局や愛知県の一部組織の移転を予定しているなど、整備に伴い発生する空きスペースの活用や庁舎跡地の処分を含めた調整が行われているところです。

その中で、東海農政局安田庁舎の売却収入は、名古屋第 4 地方合同庁舎整備のための財源となっております。

10 ページをご覧ください。

こちらは安田庁舎と安田庁舎の移転に関わる名古屋第 4 地方合同庁舎及び中部経済産業局庁舎について、左から右に向かって、移転から引受までの流れをまとめたものになります。括弧書き部分は国土交通省が定める基準において、官署が必要とする耐震性能の基準を示しています。ここでは、各官署がその基準に適合する庁舎に移転することとなっています。現在、一番下に記載の東海農政局安田庁舎には、Ⅰ類の東海農政局とⅢ類の木曽川水系土地改良調査管理事務所等の官署が入っています。

まず、左上の①のとおり、令和 8 年 3 月末に名古屋第 4 地方合同庁舎の新築工事が完了する予定となっています。その後、右下の②のとおり、Ⅰ類の中部経済産業局等と東

海農政局が名古屋第 4 地方合同庁舎へ移転いたします。その後、右下③のとおり、中部経済産業局庁舎で大規模な改修工事を行います。その後、右下④のとおり、安田庁舎に残っていた木曽川水系土地改良調査管理事務所等が中部経済産業局庁舎へ移転し、右下⑤のとおり、必要な補完事務などを行って、東海農政局から当局が財産を引き受けるといった流れになります。

11 ページをご覧ください。

愛知県が建替・移転を予定している現在の愛知県昭和警察署の概要について、ご説明いたします。

敷地面積は 2,917.02 平方メートルと安田庁舎敷地よりも手狭となっており、来客用駐車スペースは 8 台のみとなっています。警察署の建物は建築面積 1,130.42 平方メートル、延床面積 3,046.99 平方メートル、築 58 年の鉄筋コンクリート造となっています。

12 ページをご覧ください。

現昭和警察署は地下鉄川名駅から西方約 0.3 キロメートルの位置に所在しており、さらに昭和警察署から北方約 0.6 キロメートルの位置に移転先の安田庁舎が所在している、という位置関係にあります。

13 ページをご覧ください。

現昭和警察署の抱える問題点の一点目として、老朽化の状況等についてご説明いたします。

愛知県には現在 45 の警察署が存在しており、そのうち 25 の警察署が築年数 40 年を超えています。そのため、愛知県では 1 年に 1 署以上のペースで警察署の建替え整備を進めていくこととしています。その中でも、昭和警察署は県内で 2 番目に古い単独庁舎の警察署となっており、建替え整備の緊急性が特に高い警察署となっています。

下の写真は、昭和警察署本館の壁と受水槽の写真になりまして、クラックが見受けられることなどから、老朽化していることが分かります。

14 ページをご覧ください。

現昭和警察署の抱える問題点の二点目として、駐車場台数の不足についてご説明いたします。

警察では通常、重大事件等が発生した際に、近隣警察署などから多数の捜査員が参集するため、捜査上必要な多数の車両が駐車することから、そういった有事の際に備え、

余裕をもった駐車スペースを確保する必要があります。その点、名古屋市内の警察署の来庁者用駐車スペースは約 20 台であるのに対して、昭和警察署の駐車場は約 8 台と不十分な状況にあります。また、有事の際に限らず、平時においても、下の写真のように、平日午後に駐車待ちの車両が道路に並び、周辺道路で混雑が発生している状況にあります。

15 ページをご覧ください。

愛知県における現時点での建替え計画になります。まず、警察署については、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造にて、3 階建て及び 5 階建ての延床面積約 4,800 平方メートルの建物を建築予定としています。また、狭小であった駐車場についても、来庁者用約 48 台のスペースを確保し、大幅に改善される計画となっています。

そのほか付帯施設として、車庫及び倉庫、受水槽、燃料タンク、ゴミ置き場、標識置き場などを予定しております。

16 ページをご覧ください。

処分等方針につきまして、ご説明いたします。

現昭和警察署の現状をみますと、東海農政局安田庁舎の跡地に昭和警察署を移転することについて、緊急性・必要性・計画性などが認められることから、愛知県を相手方として、随意契約により本財産の時価売払を行うものでございます。

なお、地方公共団体に対して時価売払を行うため、指定する用途はございません。

17 ページをご覧ください。

最後に、処分等方針決定後のスケジュールについて、ご説明いたします。

本日、当審議会において、処分等方針についての答申が得られましたら、速やかに相手方決定の通知を行う予定でございます。

愛知県においては、令和 8 年 2 月頃から本財産の地質調査費用等を予算審議にかけ、令和 8 年度中に地質調査等を実施する予定でございます。

なお、先ほどご説明いたしましたとおり、安田庁舎の移転完了後に引受を行い、速やかに愛知県に対し売り払う予定としているため、関係官署の移転完了時期の目途が立ち次第、鑑定評価等の必要な事務手続きについては可能な限り前倒しで実施していく予定です。そのため、令和 8 年度以降のスケジュールについては、移転時期等により、現時点では前倒しになる可能性も、後ろ倒しになる可能性も残されているため、こちらでは

エックス年度といった形で表記をいたしております。

愛知県における契約後のスケジュール感としましては、契約年度から翌年度にかけて、取壊し設計を含む、基本・実施設計を行い、その後、取壊し・建築工事に約 4 年要しまして、契約から 6 年ほど後に移転・供用開始を目指す計画となっております。

以上を持ちまして、一つ目の諮問事項の説明を終わらせていただきます。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

増田会長：

ありがとうございました。ただいま事務局から説明がありましたが、本件に関して、ご意見、ご質問等がございましたら、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：

不動産鑑定士をしております樋沢です。ここはよく通る道で、この安田庁舎も前から承知しておりました。先日、ちょっと機会があったので近くに行って改めて見ると、大きな土地でございます。合算すると約 5,500 平方メートルで、この昭和区のこの地域で、この 5,500 平方メートルの整形でまとまった土地がマーケットに出てくることはほとんどありません。これが民間への払い下げということになると、本当にどんな金額がつくのかかわからない。いわゆるマンションが非常に高値で売れる状況で、ものすごく価格が高騰しています。この場所も吹上駅、川名駅が徒歩圏内に位置しますので、それなりの価値を有しているところです。

こうした状況下において、今回鑑定を実施するにあたり、売主側である財務局、つまり国が実施することは当然ですが、買主である愛知県も同様に鑑定を実施するということでよろしいですか。

増田会長：

ただいまのご質問について、事務局から説明をお願いします。

塩垣管財部次長：

はい、当然、買主側も同じように鑑定評価を実施して、最後に金額的に折り合うかどうかを私どもとすり合わせるということになります。

樋沢委員：

追加ですが、これは鑑定業界の恥をさらすことになりますが、大型の土地払い下げ、

あくまで民間の場合ですが、オリンピックの時の晴海、それから万博の大阪も、鑑定に関して市民レベルから追及され、実際その中身は業界としても問題がある鑑定が出ているのも否定できない事実です。今回、国から愛知県への土地譲渡なので、個人的にはそこまで気にする必要はないと思いますが、鑑定の実施にあたっては、国と愛知県でそろばん合わせるような形ではなく、第三者に公開しても恥ずかしくない鑑定を実施するという観点を持つべきだと思います。

先月から今月にかけて、朝日新聞が不動産鑑定士による地価公示や固定資産評価について批判的なキャンペーンを張っており、二者で鑑定を取ってぴったり合うのはおかしいという指摘もあります。役所の世界では、なるべく合わせるということがこれまで平気で行われてきましたが、今後はそういう意図的なものは第三者、市民の目から見ればおかしいと指摘される前提で行政執行していく必要があると考えます。そこまで心配する必要はないと思いますが、念のため申し上げておきたいと思います。以上です。

増田会長：

樋沢委員ありがとうございました。ただいまのご意見について、事務局から何かありますか。

三ツ本管財部長：

公明な鑑定をするようにいたしたいと存じます。引き続きご指導よろしく願います。

増田会長：

私のほうからも一つだけその件でお尋ねしたいのですが、鑑定結果がもし愛知県側とずれていたら、そこは何か行うルールがあるのですか。

塩垣管財部次長：

愛知県も予算というものがございますので、当然、予算の範囲内でしか札は入れられないということです。

通常ですと、こういった公共随契ですと、我々の方がまず予定価格を出して、それは開示しない状態で、愛知県に札を入れていただきます。

当然、愛知県の方が低ければ、複数回にわたって札を入れ直していただくことになります。それでも最大、その予算の範囲内で落ちない場合もあり得るということです。

増田会長：

そういうやり方をされるということですね。わかりました。先ほど樋沢委員からございましたように、公平性とか透明性というのは、しっかりと担保しながらやっていただけるよう、よろしくお願いいたします。

それでは、その他ご質問、ご意見等、ご発言はございませんでしょうか。

他にご意見がないようでございますので、諮問事項（1）につきましては諮問どおり答申したいと思いますが、ご異議はありますでしょうか。

（異議がない旨の沈黙）

増田会長：

ありがとうございました。それでは、第 1 諮問につきましては、諮問どおり決定いたします。

それでは、二つ目の「留保財産の除外について」の説明を事務局からお願いします。

三ツ本管財部長：

第 2 諮問の「留保財産の除外について」をご説明いたします。

本件は、静岡市清水区に所在する、留保財産となっている国有地、6,183.14 平方メートルの土地を、留保財産から除外することについてご審議いただくものです。

19 ページをご覧ください。

留保財産についての考え方は、令和元年度の財政制度等審議会国有財産分科会において、答申がとりまとめられておりまして、有用性が高く希少な国有地、より具体的には、将来において行政需要が生じる可能性があるかとの観点から、人口の多い地域に所在し、一度手放すとその再取得が困難となる財産は「留保財産」として国が所有権を留保し、売却せずに定期借地権による貸し付けを行い、有効活用を図っていくことが示されました。

20 ページをご覧ください。

令和元年度の答申を受け、東海財務局において定めた選定基準ですが、定量的基準のうち地域基準については、政令指定都市である、名古屋市、静岡市、浜松市を対象としております。また、規模基準については、土地面積 2,000 平方メートル以上を対象としたほか、人口集中地区も要件としております。

留保財産の選定にあたっては、これらの定量的基準のみならず、地域や個々の土地の実情・特性を踏まえた個別的要因いわゆる定性的基準を加味したうえで行うこととなっております。

21 ページをご覧ください。

これまで、令和元年度に定められた基準に基づき、留保財産を選定し、定期借地権による貸し付け等の有効活用に向け運用して参りましたが、スライドの上段「現行制度上の課題」に記載のとおり、全国的に、低層住居系の用途地域や敷地形状等の理由により、有用性・希少性が乏しい財産が確認され、有効活用が図られていないなどの課題が浮き彫りになって参りました。

この課題に対応するため、令和 7 年度の財政制度等審議会国有財産分科会におきまして、留保財産の選定時に、特に考慮すべき要因を 4 つ定めることになりました。スライドですと、下の「今後の対応」の一つ目の四角、二つ目のポツですが、4 つの要因は、①都市計画・建築規制等の法的規制、②災害リスク、③敷地形状等の物件特性、そして④立地条件です。更に、このような個別的要因等に「事情変更等」が生じ、有用性・希少性が喪失していると認められる場合には、留保財産から除外することとされました。

なお、留保財産制度創設時から現在までに選定された留保財産についても、スライド上の赤枠のところですが、今申し上げた 4 つの要因等を特に考慮した上で、有用性・希少性を再精査することとし、その結果、有用性・希少性が喪失又は変更していると認められる場合には、留保財産から除外することとなりました。

22 ページをご覧ください。

今回ご審議いただく、留保財産からの除外対象財産は、静岡市清水区に所在する、敷地面積 6,183.14 平方メートルの土地でございます。

昭和 43 年から合同宿舎三保第一住宅として利用してきたものですが、国家公務員宿舎の削減計画に基づき、一部である 1 号棟～3 号棟が用途廃止され、平成 27 年 9 月に東海財務局で引き受けました。

都市計画法上の用途地域は、第一種中高層住居専用地域です。

23 ページをご覧ください。

対象財産は、三保半島の南部、半島の付け根に位置しています。対象財産に隣接して合同宿舎三保第一住宅の 4 号棟～11 号棟があります。また、静岡駅寄り、左下あたりで

すが、合同宿舎小鹿住宅があります。

24 ページをご覧ください。

対象財産は、ＪＲ東海道本線清水駅の南方約 4.5 キロメートルに位置しております。

25 ページをご覧ください。

対象財産の東側に静岡県立清水南高等学校・同中等部や折戸公園があり、青色で着色された南東側には合同宿舎三保第一住宅の 4 号棟～11 号棟がございます。

26 ページをご覧ください。

対象財産ですが、現状は更地となっています。

27 ページをご覧ください。

経緯をご説明いたします。対象財産は、第 112 回国有財産東海地方審議会に諮り留保財産に選定しております。

その際の選定理由は、定量的基準につきまして、静岡市に所在し、人口集中地区にも該当し、面積 2,000 平方メートル以上の財産となっていること、定性的基準につきまして、静岡市の立地適正化計画における居住誘導区域に所在し、本財産の南方に計画されている都市計画道路の延伸に伴う交通利便性の向上により地域の活性化が見込まれるなど、ご審議いただいた時点では、商業、サービス、観光開発など各機能と調和のとれた利活用が見込まれたことがあり、以上から、留保財産に選定された経緯がございました。

また、第 117 回国有財産東海地方審議会においてご報告いたしましたとおり、留保財産選定後、利用方針策定に向け、マーケットサウンディングを実施したものの、有効な利活用の要望が得られない状況となっております。

対象財産については、更に、この後ご説明いたします二つの事情変更が生じております。

28 ページをご覧ください。

一つ目の事情の変更について、ご説明いたします。

令和 5 年度の財政制度等審議会国有財産分科会において報告していることですが、静岡市内の国家公務員宿舎について、合同宿舎小鹿住宅への集約を行うこととなりました。もう一度「位置図」をご覧ください。お手元の資料においては、23 ページとなります。小鹿住宅は静岡駅近くにあります。

28 ページにお戻りください。下の右図のとおり、静岡市駿河区に所在する合同宿舎小

鹿住宅の航空写真がございしますが、このうち赤い部分、約 9,700 平方メートルの土地が整備予定地です。このため、対象財産の南東側の合同宿舎三保第一住宅 4 号棟～11 号棟につきましては、廃止が決定されました。これにより、対象財産は、将来的にも行政財産、宿舎用地としての活用可能性は極めて低くなったと考えられ、行政需要は減退したと言えます。

29 ページをご覧ください。

二つ目の事情の変更について、ご説明いたします。

左の図面をご覧ください。対象財産の南方に計画されていた都市計画道路についてですが、青線と赤線で示した区間が、当初の計画区間であり、既存の道路と併せて、三保半島を回遊するような計画となっておりました。しかしながら、令和 4 年に赤線の区間が全部廃止、青線の区間も一部変更となり、右の図面に示すような計画に変更されました。

静岡市が公表した廃止・変更の理由につきまして、当該区間は、世界文化遺産・富士山の構成資産である三保松原の保全の観点から実現性が低いこと、また、将来の交通需要が少ないと見込まれることから、都市計画道路としての必要性は低いこと、が理由として挙げられております。これにより、当初見込まれた、交通利便性の向上による地域の活性化が見込めず、有用性が減退したことが二つ目の変更点でございます。

30 ページをご覧ください。留保財産の除外について、ご説明いたしました二つの事情変更をまとめております。

一点目として、合同宿舎小鹿住宅への集約により、将来的にも対象財産の活用の見込みが低くなり、行政需要は減退したことです。

二点目として、都市計画道路の一部廃止により、当初期待された交通利便性の向上による地域の活性化が見込めず、有用性が減退したことです。結論といたしまして、対象財産につきましては、留保財産選定後において、お示ししている二つの事情変更が生じたことから、留保財産から除外することを適当としております。

以上を持ちまして、諮問事項二つ目のご説明を終わらせていただきます。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

増田会長：

ありがとうございました。ただいま事務局から説明がありましたが、本件に関して、

ご意見、ご質問等がございましたら、発言をお願いします。

伊藤委員、お願いいたします。

伊藤委員：

有用性が減退したということで、今までこの土地は、第 117 回国有財産東海地方審議会の時に私は見させていただいて、その時には留保財産として相手方を探すという方針でした。しかし今回、利便性も少なくなってきたし、提案もないという状況です。そこで外した場合、この土地は留保財産であったものがなくなったわけですが、今後はどうなるのでしょうか。そこを教えていただきたいです。

三ツ本管財部長：

留保財産ですと定期借地によりお貸しするという出口しかないわけですが、留保財産から外すことによって、土地を売却することが可能になります。まずは公的な市や町、県などに要望を確認しながら進めますが、そこで手が上がらない場合は、民間に普通の入札で売却することになります。そのため、この土地の可能性が広がると考えております。

増田会長：

ありがとうございました。その他ご質問、ご意見等、ご発言はございませんでしょうか。樋沢委員、どうぞ。

樋沢委員：

この留保財産の規定についてですが、定量的な基準として政令指定都市では 2,000 平方メートル以上というような基準があります。我々の東海財務局管内における政令指定都市は名古屋、浜松、静岡で、これらはひとくくりになっています。しかし現実的には、名古屋は非常にマーケットが良く、浜松はその次、静岡は人口減少でかなり厳しい状況です。静岡駅周辺はマンションが出てきて地価が上がっていますが、少し外れると需要が非常に乏しいという話を聞いています。

そのため、定性的な検討、例えば地価の下落度合いや人口減少などを加味して、これからより精査していく必要があると感じています。特に静岡市は個別名で挙げることにありますが、この地域はやはり東海財務局が名古屋市にあるため、静岡をどこまで分析できるかという点も含めて、今後検討を進めていただきたいと思います。以上です。

増田会長：

ただいまのご意見について、事務局から何かありますか。

三ツ本管財部長：

ありがとうございます。定量的基準のみならず、地域の個々の土地の実情や特性を踏まえ、令和 7 年度に示された四つの重点的な視点も考慮しながら選定を進めていきたいと考えています。

吉田東海財務局長：

名古屋にいてどれくらい静岡を見られるかという点については、静岡県内にある静岡財務事務所や沼津出張所を活用して対応していきたいと思います。

増田会長：

こういうものは定期的に再チェックをかける仕組みはあるのでしょうか。

三ツ本管財部長：

何年かに一度という定期的なものではなく、事情変更が生じた際に、留保財産として適切でないものは外し、適切なものを追加するという考え方に変わったということです。

増田会長：

潜在的なものはまだ多くあると思っているのですが、チェックのタイミングは事情変更があったときということでしょうか。

三ツ本管財部長：

そうですね。今回も事情変更があったという点が大きなポイントです。

増田会長：

いろんな土地を上手に活用していくという意味合いでは、塩漬けのままになっているのはあまりよろしくないと思います。そういう意味では、いろんな事情変更があるかもしれないと思いますが、そのようなときにタイミングを見計らって、きちんとチェックするというアクションは起こしておく必要があると思います。ぜひそういった方面でもご尽力をよろしくお願いできればと思います。

その他、ご発言はございませんでしょうか。伊藤委員、どうぞ。

伊藤委員：

この土地が留保財産から外れて、まず公的機関に打診し、手が上がらない場合は民間開放になりますよね。民間開放になっても需要が少ない地域では土地価格が下がりますが、その折り合いはどうつけるのか。売れ残った場合、国が持ち続けるという基準はあ

るのでしょうか。

増田会長：

ただいまのご質問について、事務局から説明をお願いします。

平岡管財部次長：

民間に売却する場合は一般競争入札になります。一度市場に出して落札されなかった場合は、価格を公示して先着順での売却や、再度入札にかけるなど、何度か売却を繰り返す流れになります。

増田会長：

伊藤委員、よろしかったですか。

伊藤委員：

はい。

増田会長：

その他、ご発言はございませんでしょうか。

ウェブの皆さんもよろしいでしょうか。

それでは、他にご発言がないようでございますので、諮問事項（２）につきましては諮問どおり答申したいと思いますが、ご異議はありますでしょうか。

（異議がない旨の沈黙）

増田会長：

ありがとうございました。それでは、第２諮問につきましては、諮問どおり決定いたします。各諮問事項につきましては、東海財務局長に対しまして、後ほど、答申書をお渡しさせていただく予定でございます。

最後になりますが、議事に限らず、ご意見やご要望がありましたら、ご発言をお願いいたします。

【閉会】

増田会長：

ご発言もないようですので審議会を閉会させていただきます。

閉会にあたりまして、吉田局長からご挨拶をいただきます。

吉田東海財務局長：

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。

委員の皆様方におかれましては、国有財産行政の重要案件につき、真摯かつ慎重にご審議を賜り、また、貴重なご意見ならびにご助言を頂戴いたしましたこと、心より厚く御礼申し上げます。

本日賜りましたご高見を十分に踏まえ、国有財産行政の一層の充実に向け、円滑な執行に努めてまいる所存でございます。

今後とも、ご指導、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

委員の皆様のますますのご健勝とご多幸を心よりお祈り申し上げ、御礼のご挨拶とさせていただきます。ありがとうございました。

増田会長：

それでは、これをもちまして第 121 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 —