

第 2 回資産債務改革の実行等に関する専門調査会
実物資産に関するワーキンググループ
議事次第

日 時：平成 19 年 6 月 25 日（月）

16:34～17:46

場 所：共用第 3 特別会議室（226）

（大西実物WG主査）引き続き「実物資産に関するワーキンググループ」の第 2 回の会合を開催したい。

まず、先ほどの金融資産に関するワーキンググループで、恐らくおおむね御説明があったと思うのだが、基本方針の 2007 における資産債務改革の取り扱いの中で、実物資産の本ワーキンググループ、もしくは本専門調査会においてどのように対応していくかについては、まず、確認という意味で、事務局の方から御説明をいただきたい。続けて、6 月 15 日に、伊藤議員が座長を務める国有財産の有効活用に関する検討フォローアップ有識者会議の報告書が出ている。

これは、前回の第 1 回のときの藤岡次長からの御説明で、おおむねそれに沿ったものだと思うのだが、その点で触れられていない点も含めて補足説明をお願いしたい。

最後に、前回いろいろ御意見を賜った中での論点整理を簡単に行ったので、それを私の方で御説明させていただいた上で、また、時間が許す限り御意見を頂戴したいと思う。よろしくお願いします。

それでは、まず、井上参事官の方から基本方針 2007 に関しての実物資産のワーキンググループ等についての御説明をお願いしたい。

（井上参事官）お配りした、資料 3 という 1 枚紙をごらんいただきたい。冒頭、本日の金融のワーキンググループでも御説明したように、6 月 19 日に閣議決定された「経済財政改革の基本方針 2007」に沿った形で、本専門調査会で検討すべき事項ということでまとめさせていただいている。

特に実物に関しての部分について御紹介したい。国の資産債務改革、これは全体の目標は、平成 27 年度末に GDP の半減を目指しということで、工程表の実施状況についてチェック・フォローを行うことになっている。これは実物資産にも共通しているということで、特に実物に関しては、 に書いてあるように「類型ごとの処分方針の明確化」というところで、今後、議論がワーキンググループ、専門調査

会で進められるというふうに考えている。

また、売却等における民間提案を生かす仕組みについても、19年度内を目途に具体化すると書いてある。

独法、それから地方公共団体については、このような国についての取組みを踏まえつつ目標を明確化するということで考えていて、独法については、民間の知見を活用しつつ、最も有効な処分を行う観点から担当組織の設置を検討すること等が書き込まれている。

また、地方公共団体については、民間の知見や人材を活用する方策の検討を行うということで、3の に書いてある。

(大西実物WG主査)

再び藤岡次長の方から、6月15日の国有財産の有効活用に関する報告書についての補足説明をお願いしたい。

(藤岡次長) 大西実物WG主査の方からお話があったとおり、6月15日に、伊藤委員を座長とする、国有財産の有効活用に関する検討・フォローアップ有識者会議から「国有財産の有効活用に関する報告書」が出された。

少し補足等を加えながら、簡単に御説明したい。

お手元に、資料1-1「説明資料(財務省提出資料)」と資料1-2「補足資料」があるので、適宜、両者を使いながらお話を申し上げたい。

まず、「説明資料」だが、1ページ、別紙1の1をみていただきたい。報告書のポイントだが、前回の5月30日の本調査会で状況を御説明したが、その後、有識者会議は2回開催されて、結局、合計20回、52時間の審議をした。

そして、1の検討経過だが、庁舎・宿舍については、売却・有効活用を進める観点から、徹底的に見直しをした。

23区内339件すべての庁舎について、民間有識者が現地視察、これは3日間で21か所、それから省庁民間ヒアリングを含め精力的に議論したところである。

併せて、今回、地方の23区外の宿舍の話もあったので、各財務局ごと、全国11か所あるが、民間有識者会議を同様に設置して検討を進めた。そちらの方でも延べ28回、54時間の審議をした。

以下、各論であるが、これは、すべて5月30日の本専門調査会の審議の際に、当時の配付資料5ページ、6ページの辺りに5つの原則であるとか、あるいは類型別の方針であるとか、そういったようなものに基づいて行ったわけである。

実物の話であるので、「補足資料」も開きながら御説明したい。

申し上げるまでもないが、今回、やはり財政収入への貢献ということが第一義であるわけだが、その中で、現在、国が持っている土地で、一番大きな土地ということで、やはり議論になるのは、霞が関あるいは大手町であった。

2.の方の文章であるが、霞が関は売却せず、高層合同庁舎化ということである。

これは、後から財務大臣の閣僚懇での御発言にも触れているが、総理の方からも、首都の中央官庁街にふさわしい町並みづくりをするようにという御指示もあり、それはそういった前提である。

他方で、2の(1)(2)であるが、内閣府あるいは財務省の建物については、現行容積率500%が十分活用されていないといった事情がある。

「補足資料」の絵の方に行っていただく。内閣府というのは旧総理府の建物、官邸の隣りにある建物である。ここにB棟と称する講堂がある。なるべく早く作業を進める必要があるので、講堂については、現在、低層であるということもあり、ここに建替えの庁舎をつくるということを考えている。

容積率500%目一杯ということで、これは他方で美観の制限があって、高さ65メートル、大体14階程度。これは、御案内のとおり、国会議事堂の高さより高い建物はつくらないというのが、現在、都市計画上の内々の約束ごとであるので、それを尊重しているわけである。

併せて、財務省、4号館については、現行容積率500%である。現在利用容積率が300%強ということで、まだ十分に使われていないので、ここの容積率を生かして、これを高層庁舎化するということである。

併せて、現在、都市計画で容積率500%というのは、都心では非常に低い方である。一般的に他の地区でも3割程度の引上げということは種々の手法を用いて行われることも多い。

したがって、仮に3割程度高くすれば、650%まで上昇する。その場合には、より高い建物を建てることができるということである。

500%であれば、高さ85メートル、20階建てとといったのが1つの案である。これは、仮にこれが650%までいけば、3割増しであるので、高さが115メートルまで行くのかなと思う。高さ27階ぐらゐまで建てられるかということである。

いずれにしても、都市計画事項は東京都また千代田区の所管事項であるので、これを受けた上で、今後、進めていく必要がある。

併せて、千代田区景観ガイドプランでは、財務省本庁舎について、歴史的建築物の指定をしている。元の首相官邸、法務省の赤レンガあるいは文科省の建物等が保存されているわけで、それと同等の扱いとなっているので、こういった取扱いについても検討する必要が出てくるわけである。

3.であるが、大手町は処分という方向である。大手町というのは民間ビジネスの中心地である。再開発も進んでいるが、現在、気象庁と東京国税局が入っている。それぞれに重要な官署であるので、この業務に停滞が生じない形で移転をさせる必要があるということで、その移転が円滑にできて初めて大手町の土地を処分する方向にできるわけである。

そこが、今回、難事であったわけであるが、気象庁については、現在、港区虎ノ

門パストラル、その隣地に元の港区立鞆絵小学校の跡地がある。これは、人口の減少で空いた土地があるということで、港区の方から、この土地については官公署に
使ってよいとのご意向が示された。

気象庁は言うまでもなく、24時間、地震、台風、津波等に対応する施設であり、その性格に応じた移転が必要であるので、ここは大変難事であったが、気象庁については虎ノ門に移転していただくということとなった。

併せて、気象庁の敷地自体に、実際は郊外にあっていい情報処理システム等もあるので、こういったものは危機管理の観点を踏まえて、郊外に移転をさせるといった形で、現在、事務的に検討しているところである。

それから、東京国税局であるが、これはやはり現在大変納税者利便のよい場所にあるということで、企業の方々からもここにあることが大変メリットであるとの意見もあり、他方で、非常に地価の高いところに置く必要もないのではないかとということもあって、検討を重ねた結果、築地の海上保安庁海洋情報部の移転後の跡地ではどうかということになった。海洋情報部も、海上保安庁の本庁であるので、最終的には霞が関に移転させた方がいいだろうという方向である。

つまり、財務省4号館の庁舎が高層化した折には、海洋情報部に、合同庁舎の1つに入らせていただく形で移転する。なるべく早く進めたいということもあり、海洋情報部自身が相当に器具備品を持っているので、臨海部に仮庁舎を建て、倉庫等も建てて、一旦移転していただいた上で、築地を空け、そこに、東京国税局を置いていただくことで、大手町の土地が処分可能な対象になってくる。ここの辺りが今回、最も工夫をした点の1つである。

併せて、若松町に総務省本省の統計局、人事・恩給局、統計センターがある。統計センター等については、別地に移っていただくということであるが、本省機能については、財務省・4号館を高層化すると、霞が関に余裕が出てくるので、その際に移っていただくということである。

4.であるが、各種庁舎、研修所、会議室、これは思い切って見直しをさせていただいた。横長の資料では、次のページである。

現在、23区内に、ご覧のとおり非常に多数の分室、宿泊所、書庫、倉庫といったような施設がある。こういった土地については、まさに伊藤委員がすべての府省からヒアリングを行い、また精力的に足を運ぶといった形で、私どもも徹底的に見させていただいた。

例として申し上げますと、例えば補足資料2ページでは、一番左上に人事院の青山分室とある。これは、人事院総裁の元公邸である。あるいは五反田共用会議所、これは内閣法制局長官の元公邸であって、小泉総理が仮総理公邸としても使っていた場所である。

以下、こういった多くの場所についても、私ども見直しをして、基本的に不要な

ものについては廃止をするということを考えている。

また、以下の庁舎、補足資料の2ページの下の方の箱であるが、各府省が持っている、書庫、倉庫、これは一概に不要というわけでは勿論ないが、土地の有効利用の観点から見て、適切であるかという意味から、私どもも見させていただいたわけである。

次に、例としてごらんいただきたいのだが、補足資料の3ページ目、これは、例えば研修所というものの、職員の研修所はやはり入り用のものではあるが、例えば文京区小石川には人事院の研修センターがある。あるいは白金には厚生労働省の研修機能を持った分室がある。若松町には総務省の研修所がある。それから市ヶ谷には私どもの財務省の研修所がある。

これらの土地は、それぞれ有効利用の容積率とかを見ても、あるいは地価から見ても、必ずしもこのような形式で、この場所にある必要はない施設であるので、北区の西ヶ原、京浜東北線の上中里であるが、ここに国有地があるので、各府省の共同研修所をつくって移転していただく。

黄色の部分が、例えば小石川、白金、若松町、文京区、港区、新宿区といった土地が売りに出されるわけである。

財務本省の研修所、これは市ヶ谷の防衛省の裏のようなところであるが、実はこれも移転して空地になるわけであるが、広い意味で同じ地区、防衛省周辺地区であるが、市ヶ谷に第五機動隊という警視庁の施設、これは国有地であるけれども、これをむしろ現在の警視庁に特科車両隊等が財務本省研修に隣接しているので、ここに一体として機動隊の施設を整備していただくということにする。住宅地の方に入っており、より地価の安い土地は、こういった官庁施設の集約化に使い、より地価の高い方の第五機動隊の土地を売っていくような操作を考えているところである。もう少し、お話をさせていただいて恐縮であるが、前回の御説明では、具体例という形で御説明していなかったのが、御容赦いただきたいが、共同倉庫等についてもごらんいただきたい。例えば国税庁であれば、個人、法人の申告書等には一定年限の保存義務があり、廃棄するわけにはいかず、五反田に倉庫があった。

あるいは白山に文部科学省の資料の保管所があった。あるいは若松町にも総務省の倉庫がある。あるいは王子にもそういった会計検査院の倉庫があるといったことで、こう言ったものをそれぞれ現地に置いておく必要性は乏しいだろうということであって、東京税関大井出張所、大田区であるが、これは大井のコンテナターミナル、まさに倉庫地帯にあり、ここに余裕の面積、容積率があるので、ここを共同倉庫にする。

ここに効率的な倉庫をつくと同時に、品川、文京区あるいは新宿といった高い土地は処分するということである。

併せて会計検査院の王子書庫については、近くに、王子税務署、法務局出張所あ

るいは労働基準監督署があるので、これは王子書庫の空いた土地に合同庁舎を建てる、容積率をなるべく使って、合同庁舎を作って移転してもらい、容積率が生かされていない税務署、法務局、労基所等の土地を処分していく。

その他、各庁舎の倉庫等についても集約化を図っていくということである。

以上のようなことをして、補足資料の2ページであるが、都内で、23区のいわゆる一等地も相当多いが、66か所、20ヘクタールという相当広い土地を処分対象とすることができたわけである。

23区内の会議所、研修所、倉庫等、これは下に矢印で書いてあるが、4分の3を廃止・移転をするということである。

併せて、右の上の箱のところに、三番町周辺の宮内庁の元長官公邸等については、三番町共用会議所と併せて公園化をし、環境省の公園として生かしていきたいといったことも考えている。

以上が、23区内の庁舎の概略である。それから、別紙1に戻って恐縮だが、5. は23区外の宿舎についてである。これについては、補足資料をみていただくと、一番最後の5ページであるが、右上の文章の方にも書いてあるが、有効活用されていないもの、小規模なものを廃止する等ということである。前回、5月30日の資料でも説明したが、主に基準関係については、今回全部3月の中間とりまとめで基準、類型化を示したところであるが、ここに23区外の廃止宿舎については、右肩に1、2、3、4と書いてあるとおり、容積率の利用割合が悪い、あるいは小規模である、老朽化している、その他都市再生等への活用が考えられるといったことである。

こういった要件、どれか1つでも該当すれば、原則としては、廃止するという方向で、大幅に廃止をすることにしたわけである。全体で1,014か所、309ヘクタールといったことであるが、東京ドーム67個分の跡地を捻出することができたわけである。

別紙1の5. に書いてあるが、繰り返すが、1,014か所、6万1,000戸が377か所、4万8,000戸になるということで、1万3,000戸は純減もするということである。

また、東京ドーム67個分の跡地が出るということで、ここらにつきましては、実は先ほど申し上げた、地方の有識者会議、自治体の方も入って御議論させていただいているが、大変地元からも注目されているところである。

6. であるが、新庁舎は環境対応にせよということである。19年6月1日に閣議決定で「21世紀環境立国戦略」というのが決まっている。ドイツでのサミットでも総理は環境問題を非常に強く訴えられたので、ここを環境対応型にするということである。

また、(2)のところ、これは総理の御指示があったが、霞が関については品格

を備えた中央官庁にしてくれということである。

(3)番であるが、特に東京都内も当然であるが、23区外、今回の基本方針2007でも、資産の売却・有効活用により、地域経済の活性化を図り、成長力の強化につなげるといった文言が入っているが、やはり土地が動くということで、地域が、これを機会に活性化される。勿論、公共団体の要望に応じ公園等あるいは公共用の施設になるということを含めて活性化することもあるし、言わば種地になっていくということも期待されているわけである。

併せて、売却収入の目安という言葉が入っていたが、基本方針2006で言った1.5兆円を上回る見込みとなっている。

これについては、7.であるが特々会計を使いながら新庁舎の建設についても、土地の売却収入の一部を充てる形で、一般会計の負担によらないということで、ネットでも1兆円以上の計数を確保するという前提で作業している。

今、こちらの方で配りました報告書の冊子の20ページにコスト面について更に詳細な記述がある。

あと、「8.民間知見の最大限の活用」、他方、「9.公正・透明な手続で売却・処分を実施していく」ということは重要であるで、この点を触れられているところである。

次に、6月15日以降の動きということで申し上げたいと思う。別紙2.であるが、6月19日には閣僚懇談会において、尾身大臣から次のように発言をいたし、了解された。また官房長官の記者会見等でも紹介されているところである。第1パラグラフはお手元に配布したということであるが、第2パラグラフ以下、財政健全化への貢献を第一としつつ、環境や景観に配慮といったことを書いてある。

また、総理にご報告したところ、総理からは財政健全化への貢献を図るとともに、霞が関については、全体としての景観が大事であり、品格のあるものにするようにと御指示があった。

今後は、この報告書で提言されている移転・再配置を総理の御指示を基に、経済財政諮問会議とも適切に連携して、着実に実行してまいりたいと考えている。関係閣僚におかれても、引き続き御協力をお願いしたい旨、発言したところである。

次の3ページの別紙3であるが、同じ19日の夕刻の経済財政諮問会議においても、今の閣僚懇の発言とほぼ同趣旨であるが、尾身財務大臣から以上のような発言をさせていただき、また当該資料を配付して御報告いたしたところである。

別紙の4であるが、今回の1.5兆円と言われている全体のプロジェクトは、まず昨年6月に23区内の宿舎について御報告を有識者会議からいただいたというのが発端になっている。

自治体との関係は非常に重要である。したがって、昨年6月の報告書をいただいた後に、内閣官房の都市再生本部において、7月4日に決定をいただいている。

御案内かと思うが、都市再生本部は、総理を本部長とする組織、閣僚が構成員となっている組織である。

この中で、もう既に23区内の宿舎については、地元調整に入っていくということで、財務省のほか、東京都あるいは東京都の各区の都市計画担当部局との会合を設けている。今回、詳細は省いているけれども、23区内の宿舎についても、裁判所等の追加があったので、早速、今週の水曜日、6月27日には都市再生本部として、各都区にお集まりいただき、今回の報告書の内容を説明する。厳密には、これは昨年の6月の報告書を受けて7月に決定された場であるが、こういった場であるので、今回の報告書、23区内の庁舎等の廃止もあるで、これについて併せて御説明をさせていただこうと思っている。

次の5ページに、既に都市再生プロジェクトの関係で、ワーキングというものを作っていて、より担当者レベルでも、これは必ずしもワーキングであるので、必ずしも会合という形式を取らないのであるが、現在、自治体と相談を始めているところである。

6ページは都市再生プロジェクトの、昨年の6月の報告書を基に7月にいただいた決定。7ページの方であるが、地方についても今回議論があったが、地方は特別区がないものであるから、地方の有識者会議の中に、それぞれの市のあるいは県の都市計画の担当者が入っているということである。

それから、最後のページであるが、関係各省については、内閣官房副長官補をヘッドとした関係省庁の局長級の会合が平成10年に設置されている。

今回、まさにこういう案件にも関係するので、これをどういう形で使って連絡調整を図っていくかということで、今、まさに内閣官房副長官補室と御相談をさせていただいているところである。

以上、今回の報告書は、各方面から評価をいただいている。しかし、これからが本番である。特に関係府省もさることながら、自治体との関係が地方を含めて大変重要であるので、大臣の発言にあったが、この報告書を実行に移していくということで、各方面にも協力をいただきながら、進めていこうと考えているところである。

よろしく願いしたい。

(大西実物WG主査) どうもありがとうございました。

今の件について御質問等をいただきたいと思うのだが、もし意見交換ということであれば、先に論点のことについて簡単にフィードバックをさせていただいて、併せて今の点、論点についての御意見を賜りたいと思う。そういう進め方でよろしいか。

(「はい」と声あり)

(大西実物WG主査) それでは、本日の資料2に「実物資産に関する論点整理」というペーパーがあるので、それをごらんいただきたい。

前回出た論点を簡単に整理しているのだが、IとIIで、Iは国有財産について、IIは国以外の独立行政法人、国立大学、立法府・司法府を合わせた議論である。

まず論点として「1.売却目標額について」の意見が出た。1つは「(1)売却目標額のカウントの仕方」で、これをグロスで見ると、工程表等は売却収入という記載だと思うのだが、それとも代替物件の取得費もしくは建設コストを勘案したネットで見るとか。

本日、御説明いただいた6月15日の報告書でもコストの点について、20ページ、21ページに記載があると思うのだが、ここでは今までの売却の見積もり1兆6,400億円について、仮にこれをネットで見ると1兆400億円という数字が報告されている。これについて、どう考えるかという議論がある。

(2)は、地価水準の変動等を踏まえた、これは平成27年までの間に売却目標額を達成するという事で、目標額については、何年かおきにフィードバックをして、場合によっては見直しをする仕組みが必要ではないかという意見があった。

「2.売却対象資産について」であるが、(1)は事実関係ということで、報告書で御報告いただいた内容の類型ごとに、その辺の詳細を御報告いただきたいということである。

(2)は、未利用国有地の売却予定額2.1兆円ということで、合計3.6兆円のうち、ここで2.1兆円の見積もりがなされているのだが、この根拠についての御質問があった。これはたしか平成17年度の売却の実績だと、2,560億円程度だと思うのだが、これをいわゆるストックによる売却、新規取得の売却がどういうふうになっているのか。それによって、10年間で2.1兆円というのは妥当なのかどうか。ここは問題ないという御説明だったと思うのだが、その辺の事実関係について御確認をさせていただきたい。

併せて、この点についても物納財産ということであれば、ある意味では、将来の税務収入のフローから取っていくものなので、その売却ということを、今回はストックを処理する中での議論なので、それを2.1兆円に加えるのかどうかということが、私なりに疑問に思っている。

2ページ「(3)地方に無償貸与している公園用地の有償化の是非」。これについては、特に伊藤議員の方から是非議論していただきたいというお話もあって、これについての論点がある。

「3.売却・有効活用の方法について」であるが「(1)資産の類型ごとの処分方針の明確化」ということで、ここでは原則現在は一般競争入札であるが、コンペ方式の採用はどのように考えられるのか。この辺について、PFI等では総合評価方式による一般競争入札という方法が定められているが、今回、国有財産をこれだ

け大量に処理していく中で、いわゆる提案を受ける、企画についてのコンペをどのように盛り込んでいくのか。これは要検討ということだったと思う。そういう意見が出た。

「(2) 定期借地権の活用の是非」。これについても、基本的には売却収入よりも定期借地権の場合は、収入が劣るという論点はあるのだが、一方で、有効活用という意味もしくは一定期間が過ぎた後で、やはり国有地として戻る権利が確保できるという意味で、いろんな点でこれをどういう場合に利用できるのか。もしくは利用すべきなのか、すべきではないのかについても、論点として出ている。

「(3) 売却時における民間の知見の活用の在り方」ということで、活用方法については、たしか報告書の方でも現状の制度の見直し等も含めて、検討するという記載になっていたと思うが、この辺りについても今後の論点としてあると思う。

その他の独立行政法人等だが、まずは「1. 立法府・司法府等の土地の活用の在り方」ということで、これについては、積算するとどの程度あるのか。ボリューム感も含めて、事実関係を教えてほしいという意見が出ている。基本的には、ここの活用についても積極的に考えていきたいという意見が出ていた。

「2. 独立行政法人、国立大学法人、地方公共団体向けの指針等の必要性」ということで、国の資産の類型化等のモデルをつくった上で、それを広げていく。骨太方針の2007にもあったとおり、これらの目標を明確にして、どのように広げていくかについても、今後、議論を深めていきたい。

最後は「3. 郵便局の建物の建替えとの連携の在り方」。これは郵政の話だと思うが、住民から見ると国有財産でこれについて連携をどうしていくか。こういうことを考えていきたいという議論が出された。

議事録等も拝見した上で、場合によっては漏れていたり、もしくはここに含まれていない御意見等もあるかと思うが、一応、以上のとおり整理をさせていただいた。

それでは、先ほどの藤岡次長の御説明内容、もしくは簡単に私の方で整理させていただいた論点整理も含めて、御意見を賜りたい。

(田村政務官) 何度も申し上げていて恐縮だが、やはり売り方である。先ほど話があった企画提案型入札をしっかりとした形にしていきたい。

各委員等には釈迦に説法だが、売ればいいのか、国庫にお金が入ればいいのか、国庫にお金が入るのが一番大事だが、できるだけ多くということと、やはり国益になるためには、その周りの物件価値も上がるような形で国がうまく売って、そこがうまく開発されて、周辺の家賃がいい形で上がって、それが国庫に貢献するような形になるようにやっていただきたいと思う。

事前では都心の大型物件というのは、なかなかもうからないと言われていたが、最近の成功例を見てみると、様々な要因があるが、やはり周りの物件価値も上げるような開発の方式でいけば成功しているところもある。そういうことをうまく考慮

して、勿論、公平中立にやるのもいいが、本当に能力を持ったところを相手にする形がいいのではないかと思うので、そこを是非よろしくお願いしたい。

（大西実物WG主査）今の点については、前回翁委員からも同じような御意見が出たと思うが、いかがか。またはそれ以外も含めてどうか。

（翁委員）私もどんな利用によって、その価値を上げられるかということについて、民間の知恵を競い合って、できるだけ、そこに住んでいる住民の方々にも大きな便益が及ぶような形で売却をしていただくということ。価格は勿論重要なことだが、そういう方向と両立することが望ましいと思うので、是非そういった方向で検討していただきたい。

（大西実物WG主査）富山委員、どうぞ。

（富山委員）関連した質問だが、この手の問題で難しいのは、提案そのものをどう上手に評価するかという問題と、売った後に提案で出てきた約束をどう守らせるかという問題があると思う。ある意味では、売却後の売り手としてのガバナンスをどう効かせるかという問題があって、得てして、約束を守らない部分もあったりするので、その辺りは法技術的にどのようにやっていくことを考えているのか質問したい。

（大西実物WG主査）藤岡次長。

（藤岡次長）極めて重要なポイントである。一般的に見ると、国有財産法に規定があり、用途指定を付することができることとなっている。例えば地方公共団体に公園用地として売却をする。一般的にこれが守られないということは普通ないが、通常、最大10年だが、一定期間は転売させないで、それに使わせるといった形で、法律上の用途指定規定に基づいて、売買契約においてこれを担保するというのが一番の基本形である。

ただし、物納財産は一種の棚卸資産であるので、性格が少し違って、これは税金代替のものとして収納したものである。国の棚卸資産の方に経理しているので、基本的には高く早く現金化するのが鉄則である。このため、これを入札で売却する場合は、法律上不可能ではないが、用途指定を付していない。通常これは住宅地等が多いので、物件も非常に広いものばかりではない。それで特に都市計画上大きな問題が出るということは、まったくなくはないが、普通は考えにくい。

この手の問題では、仮に企画競争のような形にした場合が非常に難しい。PFI法の場合については、非常に明確で、現在はBTOが通常である。ビルドの後にトランスファーが既にあるため、確認もできるし、オペレーションについては日々チェックすることができるということで、PFIの枠組みの中で、ビルドされたものに瑕疵がある、オペレーションに瑕疵があるとしても、これについてはまさに日常的な、勿論契約上約束を守らせることになっているが、これもできるだろうと思っている。

最後に残るのは、恐らく現行法という問題を越えて、これは別途の議論になると思う。つまり、財政改革なり資産改革ということで、そちらの方の話については、これからの議論次第である。ただ、前回、説明したところを言うと、翁委員からも指摘があったとおり、我々は企画競争などの民間提案型コンペ方式についても、実はこの報告書自身もそれに対して、ある種サインを持って書いている。それについての問題点もまさに幾つかあって、これも第1の質問に関係してくるのだが、現在の法令は、基本的には価格競争を前提とした一般競争入札であるということの問題をどうクリアーするのか。

国有地の処分に当たって、当然ながら、公正かつ透明な手続きの確保は重要な課題であり、昨今調達方面での入札の適正化の問題もあり、この要請は非常に強くなってきている。

もう一つは、都市計画などを専門としている方からすると、売ればいいものではないということは当然ある。公共用途に使った方がいいという思いもあるのだが、他方で我々は売却収入の目安等が書いてあり、去年の骨太は売却・有効活用と書いてある。目安としてそういう案をつくるという作業指針を示されている。

GDP比半減といっても、今の数字で500兆円オーダーの数%であり、長期的な目安としている中で、むしろ、金額を積算上期待されている分野ではないので、そこにとらわれずに、売却一辺倒ではない方がいいという議論も相当ありうる。

ただ、今、私どもとして、売却収入の目安が骨太で示されているからこそ、各省の御協力を頂き、報告書を出すことができた。その辺りは、総理も財政健全化への貢献と御指示されておられたし、その辺りはまだ整理が尽き切れない。

その上で、元の質問に戻るが、総合評価や企画競争をやった場合に、法的な担保として、相手に守らせるテクニックがあるのかということは、一般的に言えば、やはり契約での用途規定があり、基本的には契約の中で担保をする。ただ、契約の中で制約すればするほど、高く売れないというのは当然出てくるので、その辺りは、財政収入の確保を第一義としつつということである。

話が長くなり、第1の御質問にお答えするのに随分時間をとったが、結論的には法的な構成の中で契約等において強制する。それができなければ、最後は裁判にせざるを得ないということである。

(富山委員) 質問した趣旨は、大西主査もそうだが、リアルな問題に過去に直面したことが多くあって、例えば再生機構が持っていた資産もある意味では間接公共資産だったわけである。例えばある土地を売るときに、一番札がパチンコ店だった。大きな値段の差があって、一番札はパチンコ店、二番札はちょっと違うもので、こちらの方が都市計画的には割と望ましいとか、地域にも望ましいという札になる場合が有り得る。財政健全主義でいくとパチンコ店に売った方がいいのではないかという話になるが、これはなかなか国会は難しいところなので、パチンコ店に売って

も多分文句を言われるし、二番札になってもきっと文句を言われてしまうのかもしれない。例えばそのときに仮に二番札にしたとしても、本当に二番札が彼らが言っているとおりの改装をするかどうかは、なかなか難しい部分があるのではないか。そういう局面で、そういうジレンマというのはきっと起きるのかと思い、そのときに毎回それをどういうふうに守らせるかというのは、おそらく、大西主査が一番苦労されたと思うが、結構難しい問題がある。土地というのは必ずそういう性格が出てくるので、ある意味では大変なのだろうと思い質問した次第である。

(藤岡次長) 私どもは今回に限らず、国有地の売却の問題で種々の経験があるわけだが、また、あえて申し上げなかったのだが、やはり都市計画法上の用途規制で、例えばパチンコ店の問題については第一種住居地域にはつくらせないといい、別途、行政法上の規制で担保すべき問題はあり得る。

その問題は、やはり都市計画の中で勝負をするということは、特に大手町などについては、今も都市再生特別措置法で都市再生緊急整備地域、その中の都市再生特別地区に指定されている。そういった中で、より付加した規制をかけるといったことも勿論行政法の規制としてあり得る。今の都市計画規制というのは、きついよできつくないところもあり、案外、私権の制限みたいなことに対して慎重なので、若干、今、言った都市再生特別地区のような、あるいは都市再生緊急整備地域のようなところについては、付加した規制というのは当然あり得る問題ではないかと思う。

(大西実物WG主査) どうぞ。

(田村政務官) 私も富山委員と同じ問題意識で、先ほど財政貢献のことを自分で言っておきながら、否定してしまうような話もあるのだが、やはり美しい国へのシナリオというのが今回の基本方針2007のサブタイトルで、このサブタイトルには八代会長などいろいろな思いがあるかもしれないが、景観の話は総理の話で出てきたのだが、それ以外、例えば人の流れが変わってしまって、騒音やごみ、治安、そういう問題も出てくるような開発案件は都心でも結構目立っている。

だから、お金の話も大事だが、パチンコ屋というのは極端な例だろうが、普通の一般的な範疇に入っても、結局どうかというところはあると思うので、やはり環境とか騒音、人の流れ、そういうところも考慮する必要もあるのではないかと思う。その辺りは難しいが、どうか。

(藤岡次長) 私どもも政務官と同じような思いを持っている。やはり環境への配慮ということが今回にも書いているので、そういった視点を忘れることなく、他方で、財政貢献であるとかあるいは資産削減というところを、どう調整していくか。

おそらく一概に言えないと思って、工場地帯のような土地もあれば、本当に町中に小さな資産があるので、物によって、やはり都市計画的な問題意識が強くあるべきところとそうでないところ、いろんなパターンが出てくるのではないかと思う。

(大西実物WG主査) 時間も余りないようだが、ほかの論点で何があるか。松山審議官。

(松山審議官) 前回は質問したが、結局、今日、冒頭で御説明いただいたような霞が関を中心にした大きな庁舎の売却であるとか、宿舍の売却はある程度イメージが湧くわけである。一番わからないところが、未利用国有財産の処分の問題である。前回はいろいろ質問があったわけである。

次回できれば、次長の方から御説明いただきたいと思っている中に、未利用国有財産、物納物件等を中心にして、大体どういうものなのか。

今日の説明の中で、一部そういうものの中で、単なる一般競争入札で売却すればいいというだけではなしに、少し都市計画的な配慮を行う必要があるとおっしゃったかと思うが、そういう物件数の非常にたくさんある、全国津々浦々に賦存しているような未利用国有財産について、とりわけ、前からも申し上げているように、独立行政法人や大学法人、地方公共団体の今後の資産売却のひな形になるようなメルクマールというものを議論していきたいと考えているので、次回できれば、その辺りを是非よろしくお願いしたい。

(大西実物WG主査) よろしくお願いしたい。

ほかにあるか。富山委員。

(富山委員) 前回の論点表と重なるが、国有財産のところにとどの程度量的にまだ売れるものがあるのか。せっかく一番列車が走り出したので、これはどんどん走ってもらえばいいと思うが、これは今までは対象でなかったものなので、多分二番列車なのだろう。二番列車にとどのくらい乗られるのか。とりあえず、立法府・司法府の数字的なものを知りたいと思うが、その辺りはどうか。

(藤岡次長) 今、各委員また松山審議官から出た案件については、次回以降また御説明させていただきたい。

(大西実物WG主査) これは幾つか事実関係等で、後で資料等を御提示いただけるというお話が前回あったが、次回には出るのか。

(藤岡次長) まとめてさせていただく。

(大西実物WG主査) よろしくお願いしたい。

ほかにあるか。

(関会長代理) 最初の方の問題は、やはりどこかで決めなければいけないのではないか。これはただ売却すればいいというものと、都市利用計画というか用途地域地区を前提に少しずつ条件をつけて、この範囲でやるということを条件に売ると、もう一つは、コンペをやる。企画提案から含めてコンペをやって、皆さんがこれが一番いいというものにやってもらう。公開でやる。あらかじめいろいろなことを検討しなければいけないと思うが、やはり方針を、あるいはそのいずれかにするかを決めるという範疇もあるかもしれない。4分類ぐらいで、ある程度はっきり方針

をどこかで決めるという作業をやらないと、なかなか進まないのではないか。

(藤岡次長) まさに、関会長代理が言われていることに尽きる。

(関会長代理) 確かに、結局一つひとつになるのではあるが。

(藤岡次長) まずそういった論点であり、そういった整理があり得るということは、十二分にわかっている。ただ、同じことを繰り返して本当にくどいが、一方で、我々は行政改革推進法、基本方針 2006 にあるとおり、売れるものは売って、なるべく資産を減らすようにという縛りの中で、総理の御指示の財政健全化第一義というところは、守らざるを得ない。

それから、同時に当然、法治国家であるので、法令の規定に従い透明公正に行うことが必要である。そういった意味では、幾つか類型をつくった場合に、少なくとも件数的には、まずほとんどは、やはり競争入札を原則として行われると、今、制度で説明せざるを得ないのかなという感じがしている。

残ったものについては、デュープロセスというか、それが当然に自治体といっても、都庁、区役所が重疊的に権限を持っているが、それぞれのお立場も出てくるので、直ぐにすべてうまくその先が進むというものでもない。本当に固有名詞の土地なので、関係者の方も多く、類型的な頭の整理をすべしだという議論は当然あり得る議論だと思っているが、まずは財政貢献あるいは法令に則った競争入札がほとんどになるのだろうということを前提としながら、特にそういった土地について触れていく中でも、相当なキャッチボールがあるのではないかと思う。

(大西実物WG主査) どうぞ。

(八代会長) 大手町のような特殊なケースは別だと思うが、やはり地方に行ったときに、その国有地を売るときはほかの民間の土地を売るときに比べて、別の条件をかけるか、かけないかというのが大きな点だと思う。

今日、富山委員が言ったパチンコ屋の点でも、商業地であれば、それは仮に民間の土地であれば自由な取引ができるわけだから、元国有地であったがゆえにパチンコ店はだめだというようなルールがつかれるかどうかはかなり難しい。もっとも、仮に住宅地であれば当然だめである。

だから、そういう元国有地であるがゆえの特別な制約をどこまで認めるかというのがポイントだと思う。

先ほど田村政務官から出たのだが、もし民間に売られたことによって結果的に交通量が増えたとしても、それは商業地であれば幾ら住民が文句を言っても、基本的にはだめである。大店法みたいなことは認められない。住宅地であれば勿論だめに決まっているが、そういうシンプルな類型化みたいなことを一般的に議論をして、例外は当然ながら別途考えるようにしてということだろうか。

(藤岡次長) そういったところも少し勉強させていただきたい。

(大西実物WG主査) 翁委員、どうぞ。

(翁委員) 独法とか国立大学法人とか地公体向けの指針というのは、今のやり方を参考にしながら指針をつくっていかねばならないと思うが、実務として、今、国有地を売却しようとしていて、その隣接のところにそういった独法とか国立大学法人とか地公体とかの資産が仮にあったとすれば、それを前広にうまく集めることによってその土地の付加価値を上げて売却できるのではないかと思うが、そういう材料を集めていくことはできないのか。

(藤岡次長) それは極めて大事なことだと思う。例を挙げると、今、中野警察大学校跡地というのが近時における大型物件であって、中野区の施設も一部あるので、中野区役所と非常に緊密な連絡を取って、それを見据えながらやっていく。

今回も実は合築という形で、少し言われた話と違うが、効率化などで自治体と共同の庁舎をつくるということも考えている。具体的に今、言われた視点は極めて重要であるので、まずはやはり公用公共優先ということがあるし、自治体と私どもも、さっき言った公のフォーラムもあるが、やはりいろいろな情報をお聞きする中でやっていこうと思う。

独法は、思い付くいい例が話せばいいなと思ったのだが、必ずしも例が思い付かないところがある。自治体は結局、我々も売る前に相談しないといろいろな規制があるので、非常にインティメートな感じで持っているので、お互いの隣地があればできるのだが、そのような状況である。

(大西実物WG主査) よろしいか。富山委員、どうぞ。

(富山委員) 今のようなケースとも重なるのだが、土地の問題は結局、地権者間調整との関係で、割とナッシュ均衡的な価値毀損が起きるケースは多いわけである。

例えば今の地公体を絡めてくる独法などはおそらく時間軸の問題が出てくるので、こちらを売却すると結局地権者がばらけるので、その調整がつかなくなるという問題が出てくるような気がする。

大手町のような、ある意味では複数の土地を重ね併せて価値を上げていくというゲームをやるときには、必ずその問題が出てくる。おそらく、森ビルはそのために何十年も時間をかけているわけで、そこをどう考えるかというのは、私も非常に難しいポイントだと思っている。

その観点からすると、例えばそういう可能性のあるところに関しては、売却をするのだけれども、国がエクイティ的な立場を取っておいた方が、その後の調整がスムーズなような気がする。法律論として非常に難しいのだということを前に藤岡次長はおっしゃっていたが、その辺りもやはり難しいのか。

(藤岡次長) 国有財産法上、エクイティを持つということは出資をするということなので、一般的には特別な法律が必要になってくるという扱いになっている。

ただ、私も前から信託を使えば少しはうまくできるのではないかと思うが、今の法制は予定していない。また、やはりエクイティを持てば持つほど、さっきの売

却収入は減ってしまうというところがある。

(富山委員) その瞬間は減る。

(藤岡次長) フローの収入が減ってしまうということ、ただ、それも将来の賃貸収入の総額を現在価値にすることは、通常相当すると言え、言えるのかもしれないが、現行法制は、とりあえずは幾ら売れたか。

B / S 外にできないとか、行革推進法なり基本指針 2006 に予定していた財政貢献であるとか、そこの調整は依然としてあると思っている。

あとはエクイティーを持っていなくても、一部の土地を売らずに自用に使うというケースであれば、比較的周辺のまちづくりの協議会のメンバーとして、依然として発言力を持ち得るといえるのはあり得る。

(富山委員) 要するに私のポイントは、再生機構もそうだったのだが、結局、権利者間調整をどれだけスムーズに進めるかという観点に立ったときに、例えば森ビルと財務省とどちらが比較優位があるのかという議論が多分あるのだと思う。

勿論、民間の側に比較優位があれば、それは民間に任せるべきなのだが、えてしてナッシュ均衡的シチュエーションというのは、オープンマーケットで物事が解決しない状況が生まれる。現実問題として、土地はそれが比較的起きやすいだろう。だから、都市計画に関しては割と公的機関が強力な権限を持っているケースは諸外国でも多いわけで、多分それはそういうマーケットのメカニズムに対する理解があるのだと思う。

別にそれで国の権限を強化しろと言っているわけではないが、その現実感として、大事なことは価値をどれだけスムーズに市場計算の中で上げられるかということなので、そのマーケットエコノミーを推進するという意味で、だれがどんな役割を果たすべきかというのは割と冷静に議論してもいいような気がしたためである。

(藤岡次長) 同じ話の繰り返しになるが、広尾の自治大学校の跡地の処理というのも割とここ何年かで大きな案件の 1 つである。これは港区と協議をして、基本的には大使館ゾーンにするという港区自身の決定が、私どもと相談の上あった。現在、私どもは原則として、その売却は、ウィーン条約上の接受国の配慮責任というのがあるので、大使館用地の確保に配慮するという仕事が私どもにはあるのだが、基本的には当然、随契の対象になるわけなので、今、そこの隣地を基本的に大使館用地で売っている。併せて、一部について、港区自身が区の教育・福祉関係の施設をつくっている。都市計画当局であると同時に土地所有部局としても港区が中心となって、有栖川公園の周りが割といい形で処理が進んでいるというのはあると思う。

(大西実物 W G 主査) それでは、時間も来たので、今日はこの程度にしたいと思うが、次回等の進め方について、考え方について、私の方からお話をさせていただきたい。

1 つは、先ほど藤岡次長に幾つか事実関係についての資料を出して欲しい。これ

は論点表に幾つかあるので、それができ次第、説明をお願いしたいと思う。

2点目は、今日は最初に政務官の方からお話があったとおり、今回の2007の骨太の方針にもある類型ごとの処分方式の明確化。ここは非常に大きな論点で、これがある程度方向性を出さないと、その他の独立行政法人等にも話が進まないということから、これについての幾つかのある程度の論点をより深めた上で御議論をさせていただきたい。報告書の方でも地方公共団体の例で、2段階の処分方式も実例があると記載が確かあったし、幾つかのやり方。

そうは言っても、実務上いろいろと問題があるかと思うので、これは是非、藤岡次長にも意見交換させていただきたい。この辺はもし次回にお話をいただければ、またどういう考え方があるのか。それは類型化の考え方と処分方法のやり方も幾つか選択肢があると思うので、その辺はある程度案も含めて、これは私の方で藤岡次長とも整理をさせていただき、また議論を進めさせていただきたい。

3番目は、これはその他の立法府、司法府、独立行政法人、国立大学法人の資産債務改革に合わせてだが、これについては皆さんは御理解されているとは思いますが、私の方も問題の所在が国とはまた違う問題点もあるかと思っていて、この辺もまたいろいろとヒアリング等をさせていただきながら、おいおい議論が深められるような論点出しをしていきたいと思う。

以上のような進め方を次回にしたいと思うが、いかがか。

(「はい」と声あり)

(藤岡次長) いずれにしても、今日は伊藤委員がお越しになっていないが、引き続き、伊藤委員の会議でも、今、言った諸点を含めて議論もあるし、いろいろな宿題を私どもは持っているので、そうした中でどのような協力ができるかということを考えていきたい。

(大西実物WG主査) それでは、次回の予定については、また皆様方の予定を踏まえて調整させていただくということにして、これで第2回の「実物資産に関するワーキンググループ」を閉会とさせていただきたい。

どうもありがとうございました。