

第 36 回

国有財産沖縄地方審議会

議 事 録

日時：令和元年6月13日(木) 10時00分～11時10分

場所：那覇第2地方合同庁舎2号館 1階共用会議室AB

内閣府 沖縄総合事務局

第36回国有財産沖縄地方審議会議事録

1. 開会
2. 委員等の紹介
3. 局長挨拶
4. 会長選任
5. 会長挨拶
6. 諮問書交付
7. 諮問事項の審議
8. 報告事項の説明
9. 局長挨拶
10. 閉会

1. 開会

【大嶺管財総括課長】

それでは、少し時間が早いのですが、皆様お揃いになりましたので、ただいまから第36回国有財産沖縄地方審議会を開催いたします。

審議に入るまでの間、進行役を務めさせていただきます管財総括課長の大嶺でございます。よろしくお願いいたします。

開催に先立ちまして委員の皆様にお断り申し上げます。本日、報道関係の方がいらっしゃいますので、審議が始まるまでの間は入室を認めることとしますのでご了承の程をお願い申し上げます。

本審議会の委員数は12名でございますが、本日は10名の方にご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第1項に定める「委員の半数以上の出席で会議を開き議決する」という要件を満たしておりますので、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。

2. 委員等の紹介

【大嶺管財総括課長】

審議に入ります前に、本日ご出席の委員の皆様をご紹介します。

平成31年4月1日付けで国有財産沖縄地方審議会委員にご就任されたわけですが、11名の方には前期に引き続きご就任いただき、1名の方には新た

にご就任いただいております。お手許にお配りしております配席図に従い、50 音順にご紹介させていただきます。

【大嶺管財総括課長】

株式会社沖縄電工 代表取締役社長の大嶺克成様でございます。

【大嶺委員】

大嶺でございます。よろしくお願いいたします。

【大嶺管財総括課長】

公益社団法人沖縄県母子寡婦福祉連合会 沖縄県マザーズスクエア ゆいはあと 統括責任者の小那覇涼子様でございます。

【小那覇委員】

小那覇と申します。よろしくお願いいたします。

【大嶺管財総括課長】

琉球放送株式会社 相談役の白石弘幸様でございます。

【白石委員】

白石でございます。よろしくお願いいたします。

【大嶺管財総括課長】

株式会社 DiANA 代表取締役の新城恵子様でございます。

【新城委員】

新城でございます。よろしくお願いいたします。

【大嶺管財総括課長】

沖縄石油ガス株式会社 取締役のスミス陽子様でございます。

【スミス委員】

スミス陽子と申します。よろしくお願いいたします。

【大嶺管財総括課長】

スミス陽子様には、今期新たにご就任いただきました。

【大嶺管財総括課長】

株式会社沖縄銀行 代表取締役会長の玉城義昭様でございます。

【玉城委員】

玉城でございます。よろしくお願いいたします。

【大嶺管財総括課長】

国立大学法人琉球大学工学部 教授の堤純一郎様でございます。

【堤委員】

堤と申します。よろしくお願いいたします。

【大嶺管財総括課長】

サイオン総合法律事務所 代表弁護士の當真良明様でございます。

【當真委員】

當真です。よろしくお願いいたします。

【大嶺管財総括課長】

仲間郁代建築設計事務所株式会社 代表取締役社長の仲間郁代様でございます。

【仲間委員】

仲間と申します。よろしくお願いいたします。

【大嶺管財総括課長】

株式会社松永不動産鑑定事務所 代表取締役の松永力也様でございます。

【松永委員】

松永です。よろしくお願いいたします。

【大嶺管財総括課長】

続きまして、当局職員の紹介をさせていただきます。沖縄総合事務局長の能登でございます。

【能登局長】

能登でございます。よろしくお願いいたします。

【大嶺管財総括課長】

財務部長の笹本でございます。

【笹本財務部長】

笹本でございます。よろしくお願いいたします。

【大嶺管財総括課長】

統括国有財産管理官の佐野でございます。

【佐野統括国有財産管理官】

佐野でございます。よろしくお願いいたします。

3. 局長挨拶

【大嶺管財総括課長】

それでは、審議会の開催にあたりまして、沖縄総合事務局長の能登から挨拶がございます。よろしくお願いいたします。

【能登局長】

皆様、おはようございます。沖縄総合事務局の能登でございます。

本日は、ご多用のところ、第36回国有財産沖縄地方審議会にご出席を賜りまして誠にありがとうございます。常日頃から、国有財産行政のみならず各般の沖縄総合事務局の施策に格別のご理解とご協力をいただき、この場をお借りして厚く御礼を申し上げます。

皆様におかれましては、今年の4月1日付けで、本審議会の委員にご就任いただきました。快くお引き受けいただき誠にありがとうございます。本日は、元号が令和となりまして最初の審議会です。改選後初めての審議会でございますので、後ほど、委員の皆様の互選によりまして会長をご選出いただきたいと存じますので、よろしくお願いいたします。

折角の機会でございますので、最近の国有財産行政につきまして少しだけお話をさせていただきたいと存じます。

国有地を巡りましては、人口減少・少子化などに伴う社会変化に対応して国有財産の有効活用を図る必要がある一方、近年、未利用国有地のストックが減少しておりまして、地域によっては国有財産の希少性が高まっているなど状況が変化しております。

この様な状況を踏まえまして、平成29年12月に、財務大臣から財政制度等審議会に対し、「最近の国有財産行政を巡る状況を踏まえた、今後の国有財産の管理処分のあり方について」の諮問が行われまして、同審議会の国有財産分科会において、国有財産の更なる有効活用等について検討が行われているところ

であります。

なお、最近の当局における国有財産の有効活用の事例としましては、後程詳しく報告させていただきますが、平成 28 年 11 月の第 34 回審議会でご答申をいただきました浦添市の前田住宅跡地につきましては、地域医療支援及び災害拠点病院の機能を備えた病院敷地として、今年 4 月に社会医療法人と売買契約が締結されました。今後は、地域医療の拠点としての役割が期待されているところでございます。

また、昨年 11 月の第 35 回審議会でご答申をいただきました宮古島市の財産につきましては、宮古島市総合庁舎及び保健センター敷地として今年の 4 月に着工されまして、これからの宮古島市の街づくりの核となることが期待されております。

さて、本日は、諮問事項 1 件をご審議いただくとともにご報告事項 2 件をご説明させていただくこととしております。

ご承知の通り、本審議会は国有財産法第 9 条の 2 の規定に基づきまして、沖縄総合事務局管内の国有財産の管理・処分を行うために、広く有識者の方々からご意見を伺う場として設けられております。委員の皆様におかれましては、どうか忌憚のないご意見を頂戴できれば幸いに存じます。本日の審議会が実り多きものとなりますよう祈念しまして、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致します。

4. 会長選任

【大嶺管財総括課長】

続きまして、本審議会会長選任の手続きに入りたいと思います。今回の審議会は委員改選後、初めての審議会でございますので、まず、新しく会長を選任いただくことになります。会長の選任につきましては、国有財産法施行令第 6 条の 5 の規定によりまして、「委員の互選により選任する」ということになっております。したがって、委員の皆様の中から、本審議会の会長を選任していただきたいと思います。そして、会長が決まりましたら、会長から会長代理を指名していただくという手続きになっております。

それでは、会長の選任についてでございますが、どなたかご推薦をお願いいたします。

【大嶺委員】

大嶺でございます。弁護士で、県内法曹界におきまして幅広くご活躍をされておられる當真委員を会長に推薦させていただきたいと思います。

【大嶺管財総括課長】

ただいま、大嶺委員から、當真委員を会長にご推薦したいとのご提案がございましたが、皆様いかがでしょうか。

(異議なしの声)

皆様方のご賛同が得られましたので、當真委員に会長にご就任いただきたいと思いますのですが、當真委員いかがでしょうか。

【當真委員】

よろしくお願いいたします。

【大嶺管財総括課長】

ありがとうございます。それでは、當真会長、会長席に移動をお願いいたします。

続きまして、会長代理を當真会長に指名させていただきたいと思います。當真会長よろしくお願いいたします。

【當真会長】

それでは、本日の審議に入ります前に本審議会の会長代理を決定することになっております。会長代理につきましては、国有財産法施行令第6条の5により、「会長があらかじめ指名する」と規定されておりますので、私の方から指名させていただきたいと思います。

会長代理は、株式会社沖電工の代表取締役社長で、産業・経済界におきまして、幅広くご活躍されておられます大嶺委員を指名させていただきたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

5. 会長挨拶

【大嶺管財総括課長】

それでは、ご審議いただく前に當真会長にご挨拶をお願いしたいと思います。當真会長よろしくお願いいたします。

【當真会長】

ただいま、委員の皆様方からご推挙を賜りまして、会長を務めることになりました、當真でございます。

この審議会は、国民共有の貴重な財産であります国有財産の利活用を審議する重要な会議でございます。

したがいまして、委員皆様方の幅広いご意見を賜りまして、国有地の有効活用に繋がたいと考えております。また、委員皆様方のご協力を得まして、本会の円滑な進行に努めて参りたいと思います。

どうぞよろしくお願い申し上げます。

6. 諮問書交付

【大嶺管財総括課長】

どうもありがとうございました。それでは、能登局長から當真会長へ諮問書をお渡ししたいと思います。

【能登局長】

諮問書。国有財産沖縄地方審議会に下記事項を諮問します。

諮問事項「石垣市に対し、財務省所管の普通財産として引受予定の財産を、『石垣市北西部活性化センター』施設として売払いすることについて」、売払いを予定

している財産、沖縄県石垣市字^{ふかい}海大田 148 番 446、区分・数量、土地・ 20,002.88 ㎡。

【大嶺管財総括課長】

諮問書の交付が終わりましたので、諮問事項の審議に入らせていただきます。これからの進行につきましては、當真会長にお願いしたいと思います。當真会長よろしくお願いいたします。

7. 諮問事項の審議

【當真会長】

それでは、審議に入りたいと思います。諮問事項、「石垣市に対し、財務省所管の普通財産として引受予定の財産を、『石垣市北西部活性化センター』施設として売払いすることについて」、事務局から説明をお願いします。

【笹本財務部長】

笹本でございます。失礼ながら座って説明させていただきます。これから私のほうから説明をさせていただきますが、前方のスクリーン若しくはお配りしておりますスライド資料の見やすいものをご覧いただけたらと思います。

本日の諮問事項は、「石垣市に対し、財務省所管の普通財産として引受予定の財産を、『石垣市北西部活性化センター』施設として売払いすることについて」でございます。

はじめに、対象財産の概要についてご説明いたします。

対象財産は、国立研究開発法人水産研究・教育機構の「西海区水産研究所石垣庁舎」として使用されていた研究施設であります。現在は廃止されております。本施設の沿革等については後ほどご説明いたします。

対象財産の所在地は、沖縄県石垣市字桴海大田 148 番 446 となっております。

土地の種目は、宅地、数量は 20,002.88 m²、約 6,050 坪となっております。

次に建物でございますが、研究本館や生物実験棟などの事務所建ての建物を含め、合計で 15 棟の建物が所在しており、15 棟合計で、建て面積 2,836.59 m²、延べ面積 3,549.82 m²となっております。

また工作物としては建物に付帯する工作物、給排水施設等の構内構築物となっております。

対象財産は、石垣市の市街地から北東に直線距離で約 15 km の位置に所在しており、自動車では 30 分程度の時間を要します。

地図にも示しておりますが、石垣島北部には平久保崎や玉取崎、西部には、川平湾といった観光名所がございます。対象財産は、その中間付近の桴海大田地区に位置しております。

こちらは、先ほどの地図を拡大したものです。

対象財産は、赤い丸印で示しておりますが、緑の網掛けで示しました「桴海大田地区」の中ほどに位置し、同地区には西海区水産研究所の八重山庁舎も所在しています。

後程、石垣市の利用計画の説明でも触れますが、石垣市によると、桴海大田地区は人口減少が顕著で、昭和 45 年の 98 人から、平成 28 年には 29 人まで減少し、地域存続も危ぶまれている状況でございます。一方で目立った観光地等もなく、石垣を訪れる観光客も素通りしている状況でございます。

こちらは対象財産周辺の航空写真でございます。赤枠で囲った部分が、対象財産でございます。敷地、建物、工作物等の全てを現状のまま売払い予定でございます。

なお、工作物には施設左側の栈橋も含まれております。

本財産の西側は、浦底湾に面しているほか、東側は県道 79 号線、石垣港伊原

間線に接しております。

次に、財産の沿革についてご説明いたします。

対象財産は、平成6年に水産庁の研究施設「西海区水産研究所石垣支所」の庁舎として設置されたものでございます。

その後、平成13年4月、国の研究機関から独立行政法人化され、平成28年には独立行政法人水産大学校との統合を経て、現在の国立研究開発法人水産研究・教育機構となりましたが、同年4月、合理化に伴う整理統合により、石垣庁舎の主な機能は、先ほど紹介いたしました同じ桴海大田地区に所在する八重山庁舎へ移転し、平成29年3月には廃止されております。

なお、平成29年度より同法人、同法人の主務省庁である水産庁、当局において、対象財産の国庫納付・引継の手続きに着手しております。また、同時期に石垣市においては、同施設の利活用に向けた検討に着手しております。

その後、平成30年6月、当局より、関係する地方公共団体に対し公的取得要望に係る照会を実施し、平成30年9月に石垣市より取得要望書が提出されております。

平成31年3月、石垣市では、平成31年度当初予算において、購入費5億3千2百万円が予算措置されております。

続きまして、対象財産の現況についてご説明いたします。ご覧の写真は、本財産の外観を写したもので、正門より研究本館を望む写真となっております。

続きまして本施設の主要な建物についてご説明いたします。まず、敷地中央に位置しております「研究本館」でございます。2階建の建物で、従前は、当施設の管理部門や研究部門が配置され、生物サンプルや海水サンプルの分析業務に使用されておりました。

次に、研究本館の右手にあります「生物実験棟」でございます。この建物には、海洋生物にかかる培養実験室や電子顕微鏡室が配置されており、これらの精密機器を使用し、魚類の病気の原因解明や診断、プランクトンなどの微生物等の分析やDNA解析等を行っていました。

続きまして、「生物飼育実験棟」でございます。この建物には、魚介類の飼育・実験室が配置され、石垣島の沿岸域の生態系を解明するために使用されておりました。

例えば、小型水槽内に藻場の生態系、海草や魚介類を再現して飼育実験を行ったり、調査で捕獲した魚介類のサンプル測定や分析を行っていました。

続きまして、敷地の左下に位置しております「生物標本展示棟」でございます。この建物には、石垣庁舎での研究内容の紹介パネルや研究標本等が設置され、見学者への研究開発の広報のために使用されておりました。

続きまして、生物標本展示棟の上の「研修宿泊棟」でございます。この建物は、

外来の研究者等が、共同研究などで石垣庁舎に滞在する場合の、宿泊施設として使用されておりました。

続きまして、敷地の右上の「工作棟」でございます。この建物は、調査研究や飼育試験等に使用する機器の製作・加工や保管のために使用されておりました。

続きまして、特殊な用途の建物・工作物をご説明いたします。敷地中央上部には「海水濾過施設」がございます。この施設は、各実験室で使用する水産生物の飼育に必要な海水の濾過施設で、近接する海より汲み上げた海水を濾過しておりました。

続きまして、生物飼育実験棟の左には「水温調節設備棟」がございます。この施設は、海水濾過施設で取水し濾過された海水を各実験施設に供給する前に、生物飼育に適切な水温に調節したり、試験設定などにより水温を変えたりするための施設でございました。

続きまして、敷地上部、海浜に面して「艇庫」と「栈橋」がございます。

「艇庫」は、海洋調査に使用する小型船艇の格納庫で、「栈橋」は、小型船艇の停泊、調査機材積み込みのための施設でございます。

その他の建物・工作物として、し尿・廃液処理施設や自家発電室等の施設が所在しておりますが、説明は割愛いたします。

以上が、本財産の主要施設の説明でございます。

ここからは、石垣市が策定した対象財産の利用計画「石垣市北西部活性化センター整備事業計画」についてご説明いたします。

まずは計画策定の経緯をご説明します。

石垣市においては、平成 28 年 4 月の「西海区水産研究所石垣庁舎」の移転等を踏まえ、空き施設となった当該施設の有効活用に向けた検討に着手しました。平成 30 年 5 月には、本財産の利活用に向けた具体的な検討を行うため、副市長を委員長とした「旧西海区水産研究所石垣支所利活用庁内検討協議会」を設置し、当検討協議会において、施設の調査、利活用の方向性、資金計画等について協議・調整を重ね、平成 30 年 9 月、石垣市の北西部地域の新たな交流拠点の創出及び地域活性化を目的に、この施設を活用した本事業計画が策定されたところでございます。

なお、本財産の周囲は石垣市有地でございます。市によって、一体的に活用するなど、将来的な展開の可能性もございます。

次に計画策定の背景でございます。

石垣市では、島の南から南西部に市街地が形成されており、この市街地地域に市の人口の約 9 割が集中しております。その一方で本施設の所在する桴海大田地区は人口減少が顕著であり、地域存続も危ぶまれている状況にございます。

また、先程も申しましたが、石垣市の北部には平久保地域、西部には川平地域

といった観光地が所在しておりますが、当桴海大田地区は素通りされている状況でございます。

このような状況を踏まえ、石垣市としては、石垣島全体の均衡ある発展を目指し、桴海大田地区に市民や観光客が滞留できるような交流拠点や地域活性化に資する施設を整備する必要があると判断し、本計画の策定に至っております。

次に本計画における利用方針をご説明します。対象財産は、約2万㎡の広大な敷地に、大小複数の異なる機能を持った建物等が所在しておりますが、石垣市としては現存する施設をそのまま有効活用することを前提に、いくつかのエリアを設定し、エリア単位の活用を想定しております。

活用にあたっては、「地域交流エリア」、「学術研究エリア」、「水産資源陸上養殖エリア」、「エコツーリズムエリア」の4つを設定し、利用方針の柱に位置付けております。

これらの運営等につきましては、民間事業者の技術やアイデアを活用するため「公設民営」を予定しており、石垣市が公募した総管理事業者が、利用方針の範囲内で本施設を運営することを想定しております。

これは、ただいま説明しました4つのエリアを示した全体計画図でございます。「地域交流エリア」は、左下の青色の枠で示した部分で、①研究本館、⑩生物標本展示棟、⑪研修宿泊棟の活用を想定しております。

「学術研究エリア」は、中央・下寄りの黒色の枠で示した部分で、⑦生物実験棟の活用を想定しております。

「水産資源陸上養殖エリア」は、左上から中央にまたがる緑色の枠で示した部分で、⑧生物飼育実験棟や⑤海水濾過施設等の活用を想定しております。

「エコツーリズムエリア」は、右上の水色の枠で示した部分で、⑨艇庫、⑫工作棟、⑬棧橋や周辺の海浜等の活用を想定しております。

続きまして各エリアの利用計画についてご説明いたします。まず、「地域交流エリア」でございますが、このエリアの主要施設である研究本館1階を『商業複合施設』として活用し、市北西部地域の農産物や工芸品等を取り揃える特産品直売所や飲食店等を設置することとしております。

次に、生物標本展示棟を活用した『小さな水族館』ですが、これは、ミニ水族館を設置し、石垣島近海を対象とした海洋環境の学習に活用することとしております。

その他に、研究本館2階を活用した『サテライトオフィス』や、研修宿泊棟を活用し、同センターで働く人たちのための『簡易宿泊所』を併設することとしております。

続きまして、「学術研究エリア」でございます。このエリアでは、生物実験棟を活用し、主として水産関連の研究が可能な施設として、大学等の研究室を誘致す

ることとしています。地元水産業への活用のほか、市内児童生徒の学習への波及も期待できるとのことです。

続きまして、「水産資源陸上養殖エリア」でございます。このエリアでは、生物飼育実験棟や屋外生物飼育実験施設、海水濾過施設などの海水循環が可能な屋内・屋外の施設を活用し、「水産資源養殖事業」を誘致することとしています。

今後、収益が見込める水産資源の陸上での養殖事業を推進し、石垣市の新たなブランドとしての経済効果も期待しているとのこと。

最後に、「エコツーリズムエリア」でございます。名称のとおり「エコツーリズム」を実施するエリアとなりますが、近年のエコツーリズムへの関心の高まりを踏まえ、イルカとのふれあいや、サンゴ養殖・移植ツーリズムを実施している事業者を誘致し、本地域に新たな人の流れを創出するというものでございます。

このエリアは、エコツーリズムを目的とした観光客等と呼び込むことにより、施設全体への更なる波及効果も期待されております。このエリアでは、工作棟・艇庫・栈橋等の活用を想定しております。

以上が石垣市の利用計画の説明となります。

本事案の処分方針をご説明します。

処分相手方は「石垣市」とし、処理方針は、財政法第9条第1項を踏まえ時価売払いとします。

また、契約方法についてですが、公用に供するため必要な物件を直接地方公共団体に対して売払うものであることから、会計法第29条の3第5項及び予算決算及び会計令第99条第21号により、随意契約とします。

最後に今後のスケジュールをご説明いたします。本審議会におきまして、「適当である」旨の答申をいただくことが前提ですが、相手方の取得希望時期である今年の9月末を目途に売買契約を締結したいと考えております。

なお、売買価格については、民間精通者の不動産鑑定評価を踏まえ、当局において予定価格を定め、相手方との見積もり合わせの手続きを経て決定することになります。

石垣市としては、財産取得後、本年10月から12月の間に施設の総合管理事業者の公募を進め、並行して、施設の現況調査や所要の修繕を実施する予定で、完了次第、令和2年の早い時期での同市北西部活性化センターの運用開始を目指すとのこと。

以上で、諮問事項の説明を終了させていただきます。

【當真会長】

ただいま、事務局から説明がありましたが、これについて、ご質問なり、ご意見がございましたら、発言をお願いしたいと思います。

堤委員お願いします。

【堤委員】

売払いした場合、建物は現状のまま受け渡しを行うと思うのですが、中に入っている機器類、例えば実験施設の電子顕微鏡や工作機械などはどうなるのでしょうか。

【大嶺管財総括課長】

電子顕微鏡等の研究に必要な機器類は、研究者と一緒に既に新しい施設に移転しております。現状のまま売払いを予定している工作物とは、建物に付帯している給排水設備や敷地のアスファルト、土留めなどでございます。

【堤委員】

海水濾過施設等の建物付随の設備は如何でしょうか。

【大嶺管財総括課長】

海水を汲みあげるポンプなどは現状のまま売払うこととしております。

【堤委員】

もう一つよろしいでしょうか。敷地面積が2万㎡（2ヘクタール）ですから、市の利用計画にしてはあまり大きくはないと思われ、正直、難しい活用だなという感じがしています。石垣市が策定した利用計画は良いと思うのですが、最終的に利用計画どおりに活用されない可能性もあると思われしますので、利用計画の内容が少し変更されたとしても、国有財産の売り渡しに関しては影響ないといえますか、何か拘束事項にはならないのでしょうか。

【大嶺管財総括課長】

本件は時価売払いで用途指定を付さないことから、法的に制約をかけるというものではありませんが、石垣市としても市議会に対して利用計画を説明し、市議会の了承を得たうえで本財産の取得費を予算措置しておりますので、市議会の意向と異なる行政は行わないものと理解しております。

【當真会長】

他になにかご質問、ご意見はございますか。

【松永委員】

用途指定を付さないという事は、リーガルのにどういう取り扱いになるのでしょうか。リーガルのにというのは大きく2つ、契約書と登記のことです。

通常、随意契約で売却する場合は、契約書に具体的な利用方法を記載したり、買い戻し特約を登記するなどして、法的に公共性、公益性を担保するものだと思いますが、用途指定を付さない本件はどのような取り扱いとなるのでしょうか。

【大嶺管財総括課長】

売買契約の中で用途指定を付さないの、法的には取得した石垣市が自由に使えるということになります。ただ、先ほど申し上げましたとおり、石垣市は市議会に対して、利用計画を示したうえで財産取得の了承を得ていますので、当局としては、石垣市は地方公共団体として議会の意向に沿わない使い方はしないということで理解しております。

【笹本財務部長】

松永委員がおっしゃるように公用・公共用としての売却ですから、用途指定を付すという考え方はありますが、相手方が地方公共団体の場合、信頼関係が前提にありますので、用途指定の特約を設けずに契約を締結するという事です。

【松永委員】

私も石垣市は計画に沿った利用をすると思っていますので、リーガルの点では心配しておりません。私が心配しているのは、土地の鑑定評価（アプライザル）の点であり、具体的には、公共利用を前提とする土地の適正価格に対して、違う評価が出てしまう可能性があるという点です。例えば、観光地である川平湾から連続する地域で海岸に位置している本財産をホテル業者が買い付ける場合、国内だけではなく、アジアからもびっくりするような値段をつけてきますので、ホテル事業の取引事例を用いて評価すると石垣市の利用計画として引き合わない価格になる可能性があります。

ホテルとして利用可能な土地等を鑑定評価するに際して、ホテルの取引事例ではなく、地価公示価格などを用いて評価するのは基本的に契約書や登記等で利用制限を行っている場合となりますので、本財産の評価に際して、「契約書上用途指定を付さず、買い戻し特約の登記も行わないが、石垣市は議会に対して利用計画を示し了承を得たうえで予算措置していることから、議会の意向に反した利用を行うことない」と理論的に鑑定士にいうことは凄く大事です。

予定される利用方法を示すことは、決して土地の評価に対するプレッシャーと

はならないので、適正価格を遥かに超えるような評価額が出てびっくりしないよう、理論を固めること、また、この審議会ですれを確認することは大切なことだと思います。

【大嶺管財総括課長】

忌憚のない意見を発言いただきましてありがとうございました。少し付け加えさせていただきますと、今回、時価売払いという事で用途指定を契約書には付しません、減額売払いの場合は、用途指定を付して売買契約を行うことになります。

【當真会長】

松永先生ありがとうございました。他に何かご意見はございますでしょうか。

【堤委員】

もう1点だけ聞いてよろしいでしょうか。

【當真会長】

堤委員どうぞ。

【堤委員】

計画のなかに海洋レジャーみたいなものが入っていますので、海岸の管理者が誰なのかという点が気になります。海岸の管理者と漁業権の設定の有無について、もし分かっていたら教えて下さい。

【大嶺管財総括課長】

海上に栈橋が出ていますが、栈橋の設置については海岸の管理者である沖縄県の許可を得ておりまして、今後も引き続き許可を得ていくことで、沖縄県と調整しているところです。漁業権については調べて回答させていただきます。

【新城委員】

先ほどの松永委員のご意見は、契約書のなかで利用制限をする必要があるということでしょうか。

【松永委員】

会計法に基づく随意契約ですので、一般競争のように価格競争後に当該財産を自由に利用できるというものではありません。石垣市の利用が前提となり、石垣市に対し、こういう利用方法で使っていただきたいと、通常は契約書や登記等で制約をかけます。減額売払いの場合は必ず制約をかけます。今回は、時価売払いで契約上の利用制限や登記上も何ら制限もしないという事となれば、鑑定評価的

には一般競争入札でホテル業者が買ってくる値段に連動してしまいます。

ところが、本件はそのようなことにはならない。議会で決めているし、わざわざ契約書に書かなくても、登記上買戻し特約を付さなくても、石垣市が社会的にそういう事をきちっと守って下さると、紳士的に守って下さる相手だという事に鑑みて、利用方法の縛りはかけないが、公共性というのを守って利用をしてくれるという前提で鑑定評価するという事になる。適正といわれる地価公示価格に準ずるような評価をしていただければ、石垣市に大きな負担はかからないので、やり方はこれでいいと思います。

ただ、これからは少し考えて決定していかないと、どんどん外国からも買い手が入ってきますので、随意契約で石垣市に売るといような本審議会の決定が非常に重要になりますね。高く売れば良いというものではないと思いますので。

【当真会長】

はい、他にありますでしょうか。

【小那覇委員】

石垣市に対し公的取得要望に係る照会を実施とありますけど、例えばこういう国有地を売払うという時に、第一義的には、地方公共団体にまず照会するという手順、優先があるのでしょうか。

過疎化がすごく進んだ地域での活用という時に、どの位の人が集まるのかなと単純に疑問です。本件の土地に限らず第一義的には、こういう財産については地方公共団体にまず照会をして、次はという手順みたいなものがあるのか教えていただきたいと思います。

【大嶺管財総括課長】

未利用の国有地が出てきた場合は、国が自ら使うかという事を調査して、国が自ら使わないという事になると、国有地は公用・公共用優先というのが一番の方針ですので、関係する地方公共団体で何か利用要望がないかという照会をかけます。

本財産の場合ですと、石垣市と沖縄県になると思います。他に民間でも福祉関係とかそのような所から要望があれば、そこが優先になります。そういった要望がないとなれば、一般競争入札にかけていくということになります。

【当真会長】

はい、他にありますでしょうか。

【新城委員】

私の意見として、この計画に凄く賛成です。国の財産を市が活用するのでなければこのようなチャンスは絶対はない。今、石垣とか宮古はここ数年で一気に入が来るようになっていきます。石垣には100万人が来島して、所得も上がっており、タクシー運転手さんも景気が良くなっていますが、観光客をどこに案内するかという問題があるようです。また、私の知り合いでリタイアして癒しを求めて石垣市に移住した人がいます。何もない生活を求めて移住したはずが、半年経ったら何も無さ過ぎたといっていました。地域の人達の生活と地場産業をセンターの中に盛り込み、民営でもって積極的に推進、支援をして、地域を活性化してもらえればと思います。期待しています。市街地から遠い過疎地といっても車で30分です、行けない事はない。地域交流エリアやイルカとのふれあいなどのエコツーリズムができるように、民営で成り立てるように支援を引き続きお願いしたい。

先程他の委員から、これが小さい施設と発言がありましたけどびっくりしました。中小企業からみますと6千坪もあったらすごいなと思っておりますので、とてもいいのが出来るのかなと期待しております。

【當真会長】

他に何かご意見はございますか。

【松永委員】

もう一つよろしいでしょうか。

【當真会長】

どうぞ。

【松永委員】

契約上難しい点がありますので、申し添えておきたいと思います。目的物と売買価格は連動していますが、その目的物の範囲を決定することは非常に難しいです。特に難しいのは動産と土地の符合物でして、例えばポンプは動産なのか土地の符合物なのかという問題があります。立木もあります。こういった点のリーガルチェックというのは、国はしっかりとやりますが、それが鑑定評価に反映されているかということになると難しい。ポンプとか栈橋自体がどのように評価されているのかというところですね。目的物として構成されている価格の総体が鑑定評価額ですので、鑑定評価契約にかかる仕様書上も綺麗に連動することが重要かと思います。実際は、アスファルトなど不動産じゃないという部分が結構多いです。不動産としての土地の価格、建物の価格は非常に分かりやすいですが、中間的な物が沢山残っています。先程いいました動産と土地の符合物ですね。これらの

リーガルチェックから鑑定評価までをしっかりと連動させて契約するという点が重要ではありますが、難しいところかなという気がします。

【当真会長】

松永先生、今の発言は当局に対する助言という事でよろしいでしょうか。他に
なにかございませんでしょうか。よろしいですか。それでは、他にご質問、ご意
見がないようでございますので、本議案につきましては、諮問のとおり可決した
いと思いますが、ご異議はございませんでしょうか。

(委員から「異議なし」の声)

【当真会長】

ありがとうございました。ご異議がないようでございますので、本件につしまし
ては、諮問のとおり可決したいと思います。

それでは、諮問事項につきまして、諮問のとおり処理することが適当である旨
を答申したいと思います。なお、答申書につきましては、私の方から後日、沖縄
総合事務局長に交付することとしますので、委員の皆様にはご了承をいただきた
いと思います。

次に、報告事項について、事務局からご説明をお願いいたします。

8. 報告事項の説明

【大嶺管財総括課長】

引き続き、報告事項を説明させていただきます。座って説明させていただきます。

報告事項としまして、平成 28 年 11 月の第 34 回及び昨年 11 月の第 35 回の本
審議会において答申をいただきました事案の現状についてご説明いたします。

第 34 回の本審議会においては、社会医療法人に対し、合同宿舎前田住宅敷地
を売払いすることについてご審議いただき、諮問のとおり処理することが適当と
の答申をいただきました。

対象財産の用途は、災害拠点病院用地、所在地は、沖縄県浦添市前田 1 丁目
1455 番 1 外、区分・数量は、土地・39,321.73 m²、約 11,900 坪、処分相手方
は、社会医療法人仁愛会、処分方法は時価売払となっております。

対象財産は、浦添市役所から南東へ約 1.5 キロ、新しくできるモノレールの
「浦添前田駅」からは南東に約 800 メートルに位置しております。

浦添市のまちづくりに資する観点から、「災害に強いまちづくり」につながるよう、国と浦添市で連絡協議会を作り協議を進めていたところ、社会医療法人仁愛会から、現行建物の老朽化・狭隘化及び災害拠点病院としての病院機能の充実を図るため、病院の建替え用地として本地の取得要望がございました。

社会医療法人仁愛会の取得要望について、浦添市の意向を確認したところ、災害時における連携の強化及び「災害に強いまちづくり」の実現を図るためにも、本地への移転について、浦添市からも強い要望があったことから、連絡協議会として社会医療法人仁愛会へ処分する方針を決定いたしました。

当該財産につきましては、平成 31 年 4 月 25 日に仁愛会と売買契約を締結しまして、契約金額は 22 億 3 千万円となっております。

画面上の所在地の地番が沖縄県浦添市前田 1 丁目 1 番外 4 筆となっており、先ほど申し上げた審議していただいた当時の所在地浦添市前田 1 丁目 1455 番 1 外と異なっております。土地の面積も売払結果は、39,278.65 m²、先ほど申し上げた審議当時の面積 39,321.73 m²から少し減っているのですが、それについては審議していただいた後に、土地が 20 数筆あることから、処理上、合筆登記ということで、土地をまとめまして、その時に代表地番が変わったものであります。それから面積が変わったのは、筆界が確定した事によって、土地が 2.14 m²の増加しましたが、その後、土地の一部が県道用地に取り込まれていることが判明したことから、県道部分、45.22 m²を分筆したことで、合計で 43.08 m²減少しております。この図面の右側ですね、県道用地に取り込まれていたのは、敷地の東側の青い丸印の中になります。

拡大して見ますと、図面の緑色の部分が県道用地として取り込まれていたため、分筆し対象財産から除外しております。

なお、今後の病院の整備につきましては、令和 2 年 10 月工事着工、令和 5 年 6 月開院予定と聞いております。

以上が第 34 回の審議会で答申をいただきました事案の現状でございます。

続きまして、第 35 回の本審議会において答申をいただきました事案の現状についてご報告いたします。第 35 回の審議会では、宮古島市に対し、総合庁舎及び保健センター敷地として売払いすることについてご審議いただき、諮問のとおり処理することが適当との答申をいただきました。

対象財産の用途は、宮古島市の総合庁舎及び保健センター敷地、所在地は沖縄県宮古島市平良字西里立行 1140 番外 16 筆、区分・数量は土地 32,849.56 m²、約 9,900 坪、処分相手方は宮古島市、処分方法は時価売払いとなっております。

対象財産は宮古島の北西側、現市役所からは南東 2.1 km の位置にございます。こちらは対象財産周辺の航空写真でございます。

赤枠で囲った部分が庁舎建設予定地でございます、その大部分が対象財産でございます。

対象財産の南東側にあるのが宮古空港で、北東側に宮古島警察署、北西側に沖

縄県宮古合同庁舎が立地しており、南西側には、宮古島市消防本部が隣接しております。

また、庁舎建設予定地は青線で示している県道 190 号線と緑線で示している市道中央縦線に接道しております。

ご覧のとおり、対象財産周辺は、市街化が進んでいる地域で、行政施設が集約していることから、宮古島市は、今後、この地域を行政ゾーンとして位置づけたいとしております。

当該財産につきましては、平成 30 年 12 月 25 日に宮古島市と売買契約を締結しまして、契約金額は 5 億 5 千万円となっております。なお、庁舎の建設につきましては、4 月 25 日に安全祈願祭を行い着工しております。宮古島市からは、令和 3 年 4 月の開庁を予定していると聞いております。

以上で、報告事項の説明を終わります。

【当真会長】

報告事項につきまして、ご質問あるいはご意見がございましたら、どうぞ発言をお願いします。如何でしょうか。

特にないようでございますので、事務局からの報告事項につきましては、これで終わらせていただきます。

最後になりますが、本日の審議会の結果につきましては、後ほど、事務局から記者発表をさせていただきたいと思っております。また、議事録につきましては、作成に若干の時間を要しますが、皆様に内容をご確認いただいた上で、沖縄総合事務局のホームページに掲載し、公開したいと思っておりますのでご了承いただきたいと思います。

それでは、これをもちまして本日の議事を終了させていただきたいと思っております。ありがとうございました。

9. 局長挨拶

【大嶺管財総括課長】

当真会長、議事進行ありがとうございました。それでは、本審議会の閉会にあたりまして、沖縄総合事務局長から改めて挨拶をお願いします。

【能登局長】

本日は、当真会長並びに委員の皆様におかれましては、ご多用のところ熱心にご審議いただきまして、誠にありがとうございました。本日ご審議いただきました諮問事項につきましては、委員の皆様のご意見等を踏まえながら、答申のとお

り適切に処理を進めてまいりたいと思います。委員の皆様におかれましては、引き続き、国有財産行政に対しまして、ご指導、ご助言等を賜りますようお願い申し上げます。本日は誠にありがとうございました。

10. 閉会

【大嶺管財総括課長】

それでは、これをもちまして、第 36 回国有財産沖縄地方審議会を閉会いたします。本日は、どうもありがとうございました。

(以 上)