

第 38 回

国有財産沖縄地方審議会

議 事 錄

日時：令和2年11月10日（火） 10時00分～12時00分
場所：那霸第2地方合同庁舎2号館 2階共用会議室DE

内閣府 沖縄総合事務局

第38回国有財産沖縄地方審議会議事録

1. 開会
2. 局長挨拶
3. 當問書交付
4. 當問事項の審議
5. 報告事項
6. 局長挨拶
7. 閉会

1. 開会

【宮里管財総括課長】

それでは、ただいまから、第38回国有財産沖縄地方審議会を開催いたします。私、管財総括課長の宮里でございます。審議に入るまでの間、進行役を務めさせていただきます。どうぞよろしくお願ひいたします。

皆様のお手元に委員名簿をお配りしておりますが、本日、大島委員、大嶺委員、宮平委員が所用により欠席されまして、本日の審議会は総数12名のうち9名の御出席をいただいております。

これは、国有財産法施行令第6条の8の規定に定めます「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ことから、本審議会が有効に成立しておりますことをご報告いたします。

また、本日、審議が始まるまでの間は、報道関係者の入室を認めておりまので、ご了承のほどお願い申し上げます。

次に、委員のご紹介でございますが、委員の皆様におかれましては、前回以降、改選はございませんので、ご紹介につきましては、お手元の委員名簿により代えさせていただきます。

また、事務局側につきましては本年7月に人事異動がございましたが、時間の都合もあり、お手元の配席図で紹介に代えさせていただきます。

最後に、本日の議事録につきましては、事務局で作成のうえ、皆様にご確認いただいた後に、当局のホームページに掲載したいと思いますので、お手数ですが、ご協力を願いいたします。

2. 局長挨拶

【宮里管財総括課長】

それでは、開会にあたりまして、沖縄総合事務局長の吉住からご挨拶申し上げます。

【吉住局長】

沖縄総合事務局長の吉住でございます。第38回国有財産沖縄地方審議会の開会に当たり、一言ご挨拶を申し上げます。

本日は、大変お忙しいところご出席を賜りまして誠にありがとうございます。また、當真会長をはじめ、委員の皆様には、日頃から国有財産行政のみならず、当局の行政全般にわたりまして、格別なご理解とご協力を賜っておりますことに対しまして、この席をお借りして厚く御礼を申し上げます。

本日は、諮問事項として2件のご審議をお願いいたしまして、また、報告事項として1件を予定しておりますけれども、是非、忌憚のないご意見を賜り、今後の国有財産行政に活かしてまいりたいと考えておりますので、よろしくお願ひいたします。

以上をもちまして、私からの開会の挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願ひいたします。

3. 諮問書交付

【宮里管財総括課長】

それでは、局長の吉住から當真会長へ諮問書をお渡ししたいと思います。吉住局長、當真会長、前方へお進みいただければと思います。報道関係者の皆様、中央側からの撮影も可能でございますので、よろしければお入りいただければと思います。吉住局長よろしくお願ひいたします。

【吉住局長】

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1、宜野湾市に所在する財務省所管の普通財産を、国立大学法人琉球大学に対し、医学部及び病院用地として時価売払いすることについて、諮問事項2、名護市に所在する財務省所管の普通財産を、名護市に対し、ワーケーション拠点施設及びその用地として時価売払いすることについて、以上につきまして、ご審議をよろしくお願ひいたします。

【宮里管財総括課長】

報道関係の皆様にお断りを申し上げます。これから、審議をはじめますので、報道関係の皆様には恐れ入りますが、ご退出頂きますようお願ひいたします。

これから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が、委員の

皆様の前にマイクがございませんので、ご発言の際には、挙手を頂きまして、事務局の方でマイクをお持ちした後にご発言をお願いいたします。

また、本日はプロジェクトを使用しておりませんので、事務局からの説明の際にはお手元の資料でご確認をお願いいたします。それでは、當真会長、よろしくお願ひいたします。

4. 質問事項の審議

【當真会長】

當真です。よろしくお願ひいたします。本日はお忙しいところご参加いただきまして、ありがとうございます。それでは、議事に移りたいと思います。ただいま、2件の質問事項をいただきましたので、1つ目の質問事項につきまして、事務局から説明をお願いしたいと思います。よろしくお願ひいたします。

【松永財務部長】

財務部長の松永でございます。改めまして、よろしくお願ひいたします。それでは、私の方から質問事項を説明させていただきます。資料をご覧ください。

質問事項 1「宜野湾市に所在する財務省所管の普通財産を、国立大学法人琉球大学に対し、医学部及び病院用地として時価売払いすることについて」、ご説明をいたします。

1ページをご覧ください。財産の概要でございます。対象財産は、沖縄県宜野湾市字喜友名山川原、返還されたキャンプ瑞慶覧・西普天間住宅地区跡地に所在する土地で、数量は 16,729 m²です。西普天間住宅地区跡地では、現在、宜野湾市が土地区画整理事業を行っており、仮換地後の数量は 11,004.91 m²となっています。都市計画法上の用途地域は準住居地域、建ぺい率は 60%、容積率は 200%となっています。

次のページをご覧ください。対象財産の位置でございます。対象財産は、宜野湾市役所から北西へ直線距離で約 1.5 km、自動車では 7 分程度の位置に所在しています。現在の琉球大学の医学部・病院からは、北へ直線距離で約 5.5 km、自動車では 20 分程度の位置に所在しています。

次のページをご覧ください。航空写真でございます。返還前の対象財産が所在するキャンプ瑞慶覧・西普天間住宅地区の航空写真です。赤い線で囲まれている部分が、西普天間住宅地区になります。当該返還地の南側に沿って県道宜野湾北中城線が接しております、その道路の向こう側は、民間の戸建て・集合住宅が立ち並ぶ住宅地域となっています。

次のページをご覧ください。財産の沿革について、ご説明いたします。対象財産は、戦後、軍事占領の継続として使用され、沖縄の日本復帰後は、在日米軍にキャ

ンプ瑞慶覧西普天間住宅地区として提供しておりました。平成 25 年 4 月に日米両政府により発表された「沖縄における在日米軍施設・区域に関する統合計画」及び平成 25 年 6 月の日米合同委員会における返還合意に基づいて、平成 27 年 3 月に在日米軍から返還されたものです。その後、沖縄防衛局において建物等の撤去や土壤汚染調査、不発弾探査といった支障除去措置が行われ、平成 30 年 3 月末に引き渡しを受けた財産です。

次のページをご覧ください。こちらは、返還時の国有財産の位置図になります。赤い線で囲まれた部分が返還された西普天間住宅地区で、面積は約 51ha です。このうち、オレンジ色で表示している部分が今回の対象財産で、約 1.7ha の面積となります。国有地は、返還地に点在していましたが、これは、防衛省が地権者より賃借して米軍に提供していた民有地を、賃料軽減のため、地権者の要望を踏まえて購入したものであり、西普天間住宅地区の返還に伴い、引き渡しを受けた財産になります。青色で表示している部分は、里道等の法定外公共物ですが、平成 27 年 7 月に宜野湾市が策定した跡地利用計画におきまして、道路等として活用されることになります。また、平成 30 年 8 月、宜野湾市に譲与しています。返還地においては、平成 31 年 2 月に認可された宜野湾市の土地区画整理事業の、令和 9 年度末の完了を目指して、現在、造成工事が進められており、本年 2 月には仮換地が行われています。

次のページをご覧ください。こちらは、仮換地が行われた後の地図となります。赤い線で囲われた部分が、琉球大学の医学部と病院の移設用地となります。返還時の対象財産は先程ご覧いただいたように 23 箇所に点在していましたが、仮換地後は図のオレンジ色の部分へ集約されています。また、返還時の対象財産の面積は 16,729 m²でしたが、仮換地後は 11,004.91 m²となっています。

次のページをご覧ください。西普天間住宅地区跡地の利用計画について、ご説明いたします。平成 15 年度当時、宜野湾市は、西普天間住宅地区の跡地利用の方向性を「住宅系まちづくり」としていましたが、平成 25 年 4 月に公表された「日米軍施設・区域に関する統合計画」を踏まえて、同地区は嘉手納飛行場以南の返還予定地に先駆けて返還される大規模な地区であり、跡地利用の先行モデルとなるとして、その方向性を「沖縄の発展をけん引する都市機能を持つまちづくり」へと転換しています。

これに合わせて、宜野湾市、沖縄県、沖縄防衛局、沖縄総合事務局及び地主会からなる「キャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区）跡地利用に関する協議会」における協議が重ねられて、宜野湾市は、平成 30 年 4 月に「沖縄健康医療拠点ゾーンを中心とした都市機能と水・みどり・文化の調和した住宅環境がつながるまち」をコンセプトとする跡地利用計画を策定しています。具体的には、青色で表示された部分に琉球大学の医学部及び病院が移転する「沖縄健康医療拠点ゾーン」を配置して、黄色で表示された部分に「住宅等ゾーン」を、緑色で表示された部分に「都市公園」等を配置する計画となっています。

次のページをご覧ください。こちらは、先程の地図の青色の部分、対象財産が所在する沖縄健康医療拠点ゾーンの施設配置図となります。この沖縄健康医療拠点ゾーンには、琉球大学医学部及び病院が移転整備されます。琉球大学は、「国際化」、「人材育成」、「先端研究・産業振興」、「医療水準の向上」の4つの構想を具体化・実現化するため、左上の医学部ゾーンには、管理棟、研究棟、講義・実習棟、動物実験施設、解剖法医棟などに加えて、先端医学研究センターを配置する計画としています。

左下の病院ゾーンには、診療科目24科、620の病床、高度救急医療センターを備えた病院棟に加えて、仮称でございますが「地域医療人材育成センターおきなわ」及び基幹災害拠点病院の認定を取得するためのヘリポートを2か所配置する計画としています。右上の多目的ゾーンには、体育館、多目的グラウンド、テニスコートを配置する計画としています。今回の対象財産は、多目的ゾーンのオレンジ色で表示した部分に位置し、主として多目的グラウンド用地として使用する計画となっています。

次のページをご覧ください。事業の必要性、緊急性について、ご説明いたします。琉球大学医学部は沖縄県内唯一の医師養成機関であり、また、琉球大学病院は県内唯一の特定医療病院として、高度医療や先進医療を行っているなど、公共性の高い業務を行っています。

しかしながら、医学部及び病院が業務を行うに当たり、必要不可欠な施設は狭隘・老朽化、敷地は狭隘となっている状況にあります。具体的に説明しますと、医学部及び病院の施設については、建物は築後36年を経過し、狭隘や老朽化が進み、老朽化による配管からの漏水のほか、狭隘により研究・学習室や処置室、病室、ICU室などが不足しています。こうしたことから、手術室の不足による手術の順番待ち、ICU室は常に満室状態でICU対象者を一般病棟に収容している、外来診察室には感染症の患者を隔離するスペースがないといった問題が生じて、教育・研究、診療にも支障を来しています。

また、医学部及び病院の敷地については、スペース不足から多目的グラウンド等を廃止して駐車場380台分として使用しているなど、現在地での医学部及び病院の建替えは困難な状況にあります。

以上のことから、琉球大学の医学部及び病院を移転整備することについて、事業の必要性及び緊急性はあると考えています。

次のページをご覧ください。これは、各種政策上の要請を記載したものです。まず、県から琉球大学への要望でございます。琉球大学は医学部及び病院の移設に当たり、病院内に「高度救急医療センター」を整備する計画となっていますが、これは沖縄県からの保険医療計画に基づく設置要望に沿ったものとなっています。

次に国の施策との整合性でございます。琉球大学は「医学部と病院を西普天間住宅地区跡地へ移設し、沖縄健康医療拠点を整備」する計画となっていますが、これ

は国の「骨太の方針」に沿ったものとなっています。ちなみに、沖縄総合事務局は、「骨太の方針」を踏まえて、駐留軍用地跡地の利用推進、未利用国有地の有効活用の観点から、関係府省庁・地方公共団と連携をして、沖縄振興の一環として、琉球大学の医学部及び病院の移転並びに沖縄健康医療拠点整備を後押ししているところです。

次のページをご覧ください。整備スケジュールについて、ご説明いたします。当該財産は、本審議会の答申を得て、処分等相手方が国立大学法人琉球大学に決定されると、当局と琉球大学の間で見積もり合わせを実施した上で、売却価格を決定して、令和2年度中に「国有地の売買契約を締結」する予定です。また、本年度から建設工事が着工され、令和6年度には「医学部及び病院の施設が完成」し、同年度末までに「開学及び開院」を行われる予定となっています。

次のページをご覧ください。施設の完成イメージです。左側が「病院」、右側が「医学部」となっています。

次のページをご覧ください。最後に対象財産の処分等方針案について、説明します。処分等相手方は「国立大学法人琉球大学」とし、処分等の方法は財政法第9条第1項の規定に基づき、「時価売払い」とします。契約方法は、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号の規定に基づいて、「随意契約」とします。

以上で、諮問事項1の説明を終わります。それでは、ご審議のほど、よろしくお願いします。

【當真会長】

ただいま、事務局から説明がございましたが、これにつきまして、何か、ご質問なり、ご意見がございましたら、ご発言をお願いします。いかがでしょうか。

【堤委員】

1つ確認させてください。最初の1ページ目ですが、財産概要のところで、数量16,729 m²が、仮換地数量として11,004.91 m²に変わっております。この縮小された分は、減歩と考えてよろしいのでしょうか。

【松永財務部長】

仰るようにこれは減歩によって、面積が減少しております。道路・公園などの公共用地として使う部分は公共減歩、それから保留地として売却し、一部事業費にあてる保留地減歩、両方合わせて減歩ということで、面積が減っております。

【堤委員】

どうもありがとうございました。

【當真会長】

堤委員、ありがとうございました。それでは他に、何かご意見ございませんでしょうか。琉大医学部の西普天間地区への移転という案件で、県民の関心も高いところだと思います。では松永委員、よろしくお願ひします。

【松永委員】

まずは、堤先生のご質問に関連して、この減歩ですけれども、財産の沿革②という5ページの図を見ていただくと分かるのですが、点在している財産を沿革③、6ページの減歩された仮換地の土地はいずれ本換地されていく訳ですが、病院として全体の利用をすることは、もう既に決まっているんですね。なぜかと言うと、7ページを見ていただいて、ちょっと見にくいけれど、医療用ゾーンみたいな形で、つまり青く塗りつぶされておりますので、「全体で利用するんだな」ということが、もう既に計画で分かっている中での区画整理プランです。減歩する率、例えば1.7haが1.1haに縮小するというのは、実際には土地の価値が上がるから、上がった分だけ面積が縮小するという計算になるはずです。つまり、減歩率と、点在しているときの時価、後は6ページにある財産の価値との関係は、土地の価値の差が1.7と1.1の差になったという反比例の関係にあります。価値が上がる、その代わりに面積が縮小すると思います。

そこで確認ですけれども、区画整理の区域 자체が青く塗られた形で考えられていると思うのですが、土地の価値が上がったのは、6ページにある財産で評価されたのか、それとも全体で病院となりますので、全体で評価をして価値が上がったのか、どちらで換地されたか、ご存知でしょうか。僕は6ページにある財産かなとは思うのですが、つまり個別評価で減歩されたのではないかなという気がするのですが、その辺がもしお分かりなら。

【松永財務部長】

当該財産の鑑定評価につきましては、青色の部分である沖縄健康医療拠点エリアとしての一体評価ではなくて、国有地そのものの個別評価ということでございます。

【當真会長】

松永先生、よろしいですか。

【松永委員】

恐らく、今仰られた形で区画整理の施行者側も考えているという気がいたします。つまり、青く塗られた部分で考えて減歩したのではなくて、6ページにあるオレンジ色の部分を考えて、減歩をしたというふうに考えていいかなと思っております。以上です。

【當真会長】

ありがとうございます。他に何かございませんでしょうか。

他はないようですが、松永先生は不動産鑑定の専門家ですが、何か他に気をつけ

ておくようなことはございませんでしょうか。

【松永委員】

よろしいですか。まずここから見たほうが良いと思います。13 ページに処分等方針があつて、どちらかと言うと鑑定士というよりは、當真先生と私の両方で考えることだと思うのですが、一番下に随意契約とあって、会計法と予算決算及び会計令についての条文が書かれております。つまりこういった法的根拠によって随意契約をしますという意味です。

それで、その随意契約をするということは、どういうことかと言うと「特別な相手なので随意契約をしますよ。」ということになるから、特別な評価になりがちなんですね。

では、特別な評価じゃない場合って、どういう評価かというのを対岸として、説明します。そうすると分かりやすくなります。

例えば、一般競争入札というものです。一般競争入札の場合は、基本的には評価において一般的な数字で出す。つまり分かりやすく言うと、病院全体ではなくて国が持っているこのオレンジ色の部分をそのまま評価して、先程の減歩の説明で明らかになりましたけれども、点在する国の財産がオレンジ色の部分に変わったんです。

そして、6 ページのオレンジ色の財産については、競争入札をすることでしたら、オレンジ色の部分を、正常価格と言うんですが、そういう正常な価格を求めて、そして後は一般競争入札ですので、そこからは特別な方々がもし参加したとすれば、特別な方々は高く入札します。これが競りという、いわゆる競争入札の特徴です。

だから、まずは評価としては総合事務局が、国が持っているオレンジ色の部分の個別的な評価を行って、そして競りにかけて、特別な方々が高い価格で落としてくださるという形態です。これが一般的な形ですね。

ところが今回ですけれども、琉球大学病院に必ず売るということが、緊急性と必要性から見て間違いないということですので、随意契約を行うということになります。

そうなると、果たしてそのオレンジ色の部分で、特別にこの方々に売っていいのかという議論と、7 ページと 8 ページを両方見ながら考えてください。

例えば、8 ページには県道 81 号というのがあります。県道 81 号は確かに現在の幹線道路なんですけれども、北側に 20m の幹線道路を新設します。そして、左側には 16m の副幹線道路が接続しています。だから大きくは、この 3 つの道路が関係することになります。

もう 1 つ重要なのは、8 ページを注意深く見ていただきたいのですが、駐車場ゾーン、病院ゾーン、医学部ゾーン、多目的ゾーンというふうになっておりまして、

どちらが主たる正面玄関なのかということも重要です。例えば、県道 81 号線側に主たる正面玄関があるというわけではありません。つまり駐車場ゾーンと病院ゾーンの間が、主たる正面玄関です。したがって、アクセスの入口としては、北側の 20m 幹線道路から入ってくるということと、医学部については北西側からアクセスしてくるということになります。

この点を考えまして、やはり大切になってくるのは、この病院全体の土地の価値、いわゆる 3 本の道路に面している土地の価値と、新設される 20m 道路にだけ、もしくは東側に緑地があるのですが、公園ゾーンと面している国の土地を、随契をするから、つまり病院に必ず売るからということで、どちらで評価をすることが適正なのかを考えるということが、まず 1 つです。全体で評価するほうが正しいのか。随契の場合ですよ。一般競争入札の場合は、個別評価で全然オーケーです。競りますから。けれども随契の場合には、病院側だけの部分で売るということが正しいのか、もしくは全体で評価するほうが正しいのかということを考えるのがまず 1 つ目ですね。

そして 2 つ目に考えることが、基本的に随契で、全体で考えるということになったとしても、もしかすると県道 81 号線よりも、この土地に関しては北側の 20m 道路の方が主たる道路になるかもしれないというふうに思っているんです。つまり、全体の土地を評価したとしても、もしかするとそんなに価格は変わらないという可能性も。だから、例えば国際通りのように、非常に正面の道路が有用で、それに面しているということで、土地の価値がすごく上がる場合、国際通りなんかは典型的ですけれども、裏の土地を一体化することによって、表の土地へと変わりますから、全体がものすごく価値が上がるんです。

けれども、この国の土地に関しては、そういうことが果たしてあるのか、多少疑問です。私の机上での感覚ですけれども、個別で実際にこのオレンジ色の部分を評価しても、青く塗られた全体を評価しても、土地の価値の上がり下がりが合わさって、結局はさほど変わらないという結論かなという気はいたします。

3 つ目に、注意していただきたいと思うことは、国が所有する土地と宜野湾市が所有する土地、あと病院側が既に所有している過去から買い付けてきた土地の、価格の整合性というのでしょうか、競争入札するのであれば細かいことを考えなくても良いのですが、やはり随契をするということですので、病院側が買い付けてきた価格とか、宜野湾市側の価格とか、整合性はどうなっているかということも注意をしたほうが、正しい価格で売買契約をする、随契をするということを、担保してくれるという気がいたします。以上です。

【松永財務部長】

今、詳しくご説明をしていただいたとおりでございまして、我々も本財産について評価をするにあたり財務本省とも事前に調整をいたしまして、財務本省にも同じように不動産鑑定士の資格を持っている方もいらっしゃって、当該財産については

1万m²を超えるような規模の土地で、隣地併合による増加は発生しないのではないか。まさに同じようなご意見があつて、価格の種類としては限定価格ではなくて、正常価格を求めるために経済合理性があるのではないかという結論に至り、鑑定評価は県内の不動産鑑定士に依頼しておりますが、その際に不動産鑑定評価基準等に定める手続きに従つて、評価条件等についても当然その不動産鑑定士にも確認をいただいております。現地調査にも同行しておりますが、我々の条件設定もそういうことで良いだろうということで、特にご異議等もなかつたものですから、評価を依頼した不動産鑑定士との合意はできているというふうに認識をしております。

【當真会長】

松永先生、よろしいですか。

【松永委員】

よろしいと思います。全く一致した意見だと思います。

【當真会長】

松永先生、ありがとうございました。随意契約の評価の視点をいくつか松永先生からご意見いただきましたので、事務局は参考にしていただければと思います。よろしくお願ひします。それでは他に何かご意見ございますでしょうか。

【新城委員】

私は、沖縄県民の期待という観点から、これはもう誰一人として反対する人はいないと思われますけれども、このプランが発表されて以来、琉球大学の医学部が普天間の跡地にできると、沖縄県民がすごく期待しています。

コロナの前は、沖縄は経済にしても観光にしても、トップランナーを走っているとすごく喜んでいたし、私達も沖縄の経済がどんどん右肩上がりで、本土に対して2倍ぐらいの成長率だったと思います。しかし、コロナで医療の脆弱性が露見してしまいました。私達は観光で食べていかないといけないし、そういう意味ではこれから世界を、あるいはアジアの、あるいはヨーロッパの人達を沖縄に呼び込んでいくためには、医療体制を安全にしていかないといけないので、非常にこれは緊急性というか必要性というか、両方満たしているので、とても良いことかなと思うことと、そして琉球大学というのは、沖縄の医療の中のリーダーシップをとっているところなので、このように大規模で、アクセスが良いところで、しかも現在の琉球大学から車で20分ぐらいでというような条件を備えたところは他に無いと思います。だから、このチャンスを逃さないで、今回は多目的ゾーンの一部かもしれませんが、そこだけで所有していてもしょうがないので、付加価値を更に上げることに工夫をしていただければ、非常に良いと思います。医療と観光の両方のサービスの品質を上げるという意味で、緊急かつ必要だと思います。

【松永財務部長】

今仰ったとおりだと考えております。琉球大学、先ほどもご説明したとおり、県内唯一の医師養成機関、それから県内唯一の特定医療病院ということになります。そこが老朽化で、狭隘化して、なかなか大変だということで、建替え等を考えていたところで、県の政策とも合致したということでございます。

先程の青いエリアの、沖縄健康医療拠点構想のそもそもの考え方方が、沖縄県が東アジアにおける国際拠点であるということ、それと裏腹に感染症等が持ち込まれるリスクも高まっている。まさに今回のコロナのような話ですが、そういった状況になったときに、やはり島しょ地域なので、医療体制の充実が必要であるということがございます。

このようなことを踏まえて、沖縄の医療体制の中核となる施設として、例えば高度医療とか研究機能を拡充したりとか、地域の医療水準を向上させたりとか、あるいは国際研究交流とか、国際人材、医療人材の育成、こういうものを柱として、整備を進めて、また観光などにもつながってくるかと思っておりますので、ぜひともこのような形で整備を進めていただきたいと考えております。ありがとうございます。

【當真会長】

ありがとうございます。他に何か、ご質問、ご意見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、ご意見がないようでございますので、諮問のとおり決定したいと思いますが、よろしいでしょうか。

(委員から「異議なし」の声)

ご異議がないようでございますので、本件につきましては、諮問のとおり決定したいと思います。ありがとうございました。

引き続き、次の諮問事項につきまして、事務局から説明をお願いします。

【松永財務部長】

諮問事項2「名護市に所在する財務省所管の普通財産を、名護市に対し、ワーケーション拠点施設及びその用地として時価売払いすることについて」、ご説明をいたします。

1ページをご覧ください。財産の概要でございます。対象財産は、沖縄県名護市字喜瀬部瀬名原に所在する土地で、数量は16,876.71m²、建物の数量は建築面積が926.94 m²・延べ面積が1,493.6 m²でございます。都市計画法上の用途地域は未指定、建ぺい率は60%、容積率は200%となっています。

次のページをご覧ください。対象財産は、名護市役所から南西へ直線距離で約7.8km、自動車では20分程度の位置に所在しています。高速道路の許田インターチェンジ出口からは、西南西へ直線距離で約3.5km、自動車では6分程度の位置に

所在しています。

次のページをご覧ください。案内図でございます。右上の方にあります許田インターチェンジを降りて、名護市の玄関口エリアを国道 58 号に沿って南下すると海岸近くには数多くのリゾートホテルが立ち並んでいます。赤い丸で示した場所が対象財産になります。対象財産も、国道 58 号沿いに立地して、海を一望できる場所となります。

次のページをご覧ください。これは、対象財産が、沖縄総合事務局研修所及び国道 58 号の駐車場として利用されていた当時の航空写真です。赤い線で囲んだ部分が、旧沖縄総合事務局研修所です。青い線で囲んだ部分が、旧国道 58 号跡地です。なお、ピンク色及び水色の部分は、旧国道 58 号としての用途が廃止された後、里道及び水路として、名護市へ譲与しております。

次のページをご覧ください。財産の沿革についてご説明いたします。旧沖縄総合事務局研修所は、平成 3 年 3 月に当時の総理府が建設省から土地を取得し、平成 4 年 10 月に研修所を建築し、利用していました。平成 24 年に研修の利用を停止し、境界確定等の作業後、平成 28 年に引き渡しを受けた財産です。

旧国道 58 号は、昭和 56 年に埋立てされ、その後道路改良を経て平成 2 年に国道 58 号の駐車場として利用されました。平成 26 年に道路廃止が告示され、境界確定等の作業が行われた後、平成 31 年に引き渡しを受けた財産です。

次のページをご覧ください。こちらは、旧沖縄総合事務局研修所の現況の写真になります。

次のページをご覧ください。こちらは、旧国道 58 号の現況の写真になります。

次のページをご覧ください。利用計画について、ご説明いたします。名護市は、対象財産を活用し「名護市ワーケーション拠点施設」を整備する予定となっております。

なお、「ワーケーション」というのは、「ワーク（仕事）」と「バケーション（休暇）」を組み合わせた造語で、「リゾート地などで余暇を楽しみつつ仕事を行う仕組み」であり、「新しい働き方」として注目されています。

名護市は、当該ワーケーション拠点施設について、同市の玄関口エリアである名護湾沿岸の経済活性化を図るため、多様な滞在の場の充実と住民と来訪者の交流促進、そして企業誘致を促進するための施設として位置付けています。具体的には、Wi-Fi などのネットワーク設備等を共有しながら仕事ができる「コワーキングスペース」やカフェ・レストランといった食材提供施設などの整備に加えて、周辺リゾートホテルのワーケーション施設には見られない、防音性が確保された「個室ミーティングルーム」や「研修室」、企業誘致につなげるためのお試し用の「サテライトオフィス」等を整備し、コロナ禍による来訪者減少や雇用情勢が悪化している中、新しい働き方としてのワーケーション需要を取り込むことにより、経済活性

化につなげていくこととしています。

また、名護市では、北部町村や対象財産が所在する部瀬名岬周辺のリゾートホテルとも連携し、パッケージプランの開発やイベントの開催など、多様なワーケーションが可能な、北部地域のワーケーションブランドとしての確立に向けて、周知徹底を図っていくとしています。

次のページをご覧ください。こちらは、名護市ワーケーション拠点施設の全体図です。左側の既存建物の旧沖縄総合事務局研修所は、改修をして利用し、旧国道58号の土地には、新規の建物及び駐車場を整備する計画となっています。

次のページをご覧ください。こちらは既存建物の1階の利用計画図です。開放的なオープンスペースである「コワーキングスペース」を2箇所設置するほか、より仕事に専念しやすいよう防音性の確保された「個室ミーティングルーム」を4箇所設置する予定です。

次のページをご覧ください。こちらは既存建物の2階の利用計画図です。短期・中期の滞在による作業にも対応できる宿泊可能な「個室スペース」を8箇所と、企業間・社外の人とも交流可能な「研修室」を設置する予定です。宿泊可能な「個室スペース」は、単身での宿泊を想定しており、集中して作業可能な執務スペースとして、「研修室」は、小規模な会議や研修等を想定しており、大規模な会議を中心とする周辺リゾートホテルの補完的な活用を想定しております。

次のページをご覧ください。新規の建物は2階建てを予定しております、これは、1階の利用計画図です。1階には、コワーキングスペースのほかに、企業誘致につなげるためのお試しサテライトオフィスである「専用ブース」を2箇所設置する予定です。このスペースは、名護市への企業進出を検討される方に、お試しでサテライトオフィスとして利用してもらい、同市東海岸地域のマルチメディア館やみらい館などへの入居につなげていくとしています。

そのほかに、地元喜瀬地区からの要望を踏まえて、特産品を販売する「農産物コーナー」、特産品を活かしたメニューを提供する「カフェ、軽食コーナー」を設置する予定です。さらに総合案内所を設置し、北部町村や周辺リゾートホテルと連携したイベントなどの情報発信・案内を行う予定です。

次のページをご覧ください。新規建物の2階には、沖縄らしい地元食材を活かした料理を提供する「レストラン」を設置する予定です。

次のページをご覧ください。事業の必要性、緊急性について、説明します。名護市では、市のまちづくり総合計画である「第5次名護市総合計画」を踏まえて、名護湾沿岸地域を対象とした「名護湾沿岸基本構想」を令和2年3月に策定しています。当該基本構想の方針の1つとして、「来訪者を惹きつける魅力づくり」を掲げて、市内外からの来訪者を惹きつける集客拠点を形成することで、これまで名護市を通過していた観光客の取り込みや、新たなファンの獲得を進めて、名護での滞在促進につなげることとしています。その具体的な施策の1つに、「テレワーク・ワ

一ケーション施設整備」が位置付けられています。

次のページをご覧ください。現在、名護市においては、新型コロナウイルス感染症拡大の影響で来訪者が減少し、観光産業は大きな打撃を受けており、同様に雇用情勢も悪化しています。このような状況の中、早急に本拠点施設を整備し、新しい働き方としてのワーケーション需要を取り込んで、沖縄県への来訪者数及び観光収入の増加を図るとともに、本拠点施設を利用してもらうことにより、企業誘致を加速させ、雇用創出につなげていきたいとしています。以上のことから、事業の必要性及び緊急性はあると考えています。

次のページをご覧ください。整備スケジュールについて、ご説明いたします。当該財産は、本審議会の答申を得て、処分相手方が名護市に決定された後、諮問事項1と同様に、見積り合せ等、所定の手続きを経て、本年度中に売買契約を締結する予定です。本年度中に実施設計、令和3年度に既存建物の改修及び新規建物の整備、令和4年度に供用開始の予定となっています。

次のページをご覧ください。最後に対象財産の処分等方針について、ご説明いたします。処分等相手方は「名護市」とし、処分等の方法は財政法第9条第1項に基づいて、「時価売払い」とします。契約方法は、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号の規定に基づいて、「随意契約」とする方針です。以上で、諮問事項2の説明を終わります。それでは、ご審議のほど、よろしくお願ひいたします。

【當真会長】

事務局から諮問事項2について説明がありましたが、これにつきまして何かご質問、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。いかがでしょうか。それでは、堤委員。

【堤委員】

1つ教えてください。10ページから13ページまでですけれども、既存建物の改修が入るのだと思いますが、改修とそれから新規建物の計画が出ております。こういう利用計画に基づいて、今回の売買契約ということになるのでしょうか。つまり利用計画がこれであるから、この条件ならば売り渡しますということになるのでしょうか。

【松永財務部長】

利用計画の詳細ですが、既存建物の1階、2階、それから新規建物の1階、2階について、現在考えているものということでご説明をさせていただきましたが、研修所の建物ということで個室になっておりますので、それを使ってこのように活用されるしておりますが、例えばサテライトの部屋を作るとか、農産物や軽食のコーナーを作るとか、そのようなコンセプトでのご審議をお願いしております、細かい計画についての変更は当然あり得ると思います。ですから、基本的な部分とし

ては、この既存建物をそのまま使っていただくということと、コンセプトとして、こういう部屋を作りますというところを、今回ご審議をいただけたらと考えております。

【堤委員】

分かりました。詳細設計ではなく、コンセプトをこういう形でということで。

【松永財務部長】

そのように考えていただいて結構です。

【堤委員】

ありがとうございました。

【當真会長】

他に、何かございませんでしょうか。それでは松永委員。

【松永委員】

ありがとうございます。今の堤先生のご質問と関連します。売買契約を結んで何らかの縛りがあるかという質問なのですが、例えば買戻し特約とか、条件とかですね。利用方法に関する何らかの特約等が、この売買契約の中に盛り込まれるかということなんですけれども、後で17ページの随意契約との関係をお話ししますけれども、まずは売買契約で法的に何らかの縛りがあるか、先程、堤先生がご質問されたのに関連して、利用形態を自由にいつでもすぐ変えて良いかという質問です。

【松永財務部長】

制度上は、地方公共団体に対し国有財産を時価で売り払いをする場合には、用途指定を特に付さないということになっております。その理由としましては、地方公共団体が利用計画を含めて議会等の承認を得ております。名護市も9月の議会で、これについて承認を得ているということなので、その履行については責任を持ってあたっていただけると考えておりますので、特に用途指定というのは付す予定はございません。

【當真会長】

ということのようでございますが、他に何かございませんでしょうか。では、松永委員。

【松永委員】

そこでなんですけれども、17ページにありますが、鑑定評価はやはりこちらが出発点なんです。ここから出発しないと鑑定評価というのは、右に行ったり左に行ったり、どこに行くか分からなくなるんです。随意契約というのはこういう法律、法令によって根拠をつけられて、その上で時価で売り払いをするということになります。

時価ということですが、これがなかなか難しくて、先程、時価というのもいろいろありますという話をしました。通常こういう時価を把握するにあたっては、我々はまず最初にその利用方法を考えます。今回のような場合の土地は、更地評価をするのですが、例えば、お土産品を売るような道の駅とか、2つ目としては典型的なブセナのようなホテル、3つ目はコンベンションですね。イベント等を行ったり会議を行うというところを考えていくことになると思います。もう1回言います。道の駅、ホテル、コンベンションですね。実はこの3つの機能が入り込んでいるのが今回の利用計画なんです。

そこで先程の質問ですけれども、周辺のホテルなどでは分化して効率を考えていくという利用方法をする中で、3つを織り込まれてしまうということが、果たして時価を把握するにあたって、最もいい数字が出るかという点がポイントになると思います。

ですから、法的な縛りがないにしても、例えば道の駅の方が伸びていくぞと名護市が思ったり、ホテルの方が伸びていくぞと思ったり、あとコンベンション系、会議系が伸びるぞというのは、周りとの連携とか、周りの状況、観光客の状況などでフレキシブルに変えてくるんですね。だから名護市がそれを変えていくにあたって、先程の縛りがあるかというところが、ポイントになると思いました。

今後は恐らくどちらかの方向に特化していくって、土地を利用されるだろうという気がいたします。だからまず最初に、利用方法という点でどうだろうと思ったことが1つですね。2つ目が売り払う時期がいつなのか、コロナ禍の中で、特にこういう土地は観光業と関連する土地なものですから、土地の価値の上がり下がりが非常に激しいです。例えば、豊崎のような流通系というのは上がっています。流通が非常に活発になっていますので、流通系は上がっている。一方、ホテルとか国際通りはもしかすると下がっている。売上は少なくとも下がっていると思います。

このように、まずは利用方法をどのように固定して、地価を考えていくかという点と、今の時期ですのでコロナという影響がどのようにあるかという点の2つが合わさって、時価が形成されていきますので、それを把握して随契で売却することになると思います。

そのため注意点としては、その利用方法とコロナ、この2つの点について、もしお考えがあるのでしたら、お伝えいただければと思います。

【玉寄統括国有財産管理官】

松永委員からお尋ねがありました利用方法につきまして、今回のワーケーション施設については、周辺リゾート、ホテルの設備の整備状況とかを踏まえて、そのホテルなり、施設なりを整備して補完していくということと、名護市におきまして多様なワーケーションに対応できるような施設を整備していくと。これによって、ワーケーションブランドの構築をしていき、周辺のリゾートホテルと、例えばホテルプランを作ったり、更には県内にあるワーケーション施設との連携を図っていき、

どこでもワーケーションができるような環境を整備するということを考えております。

また、コロナの影響により、今後どのように観光客が増加するのか、まだ不透明なところでございますが、潜在能力としましては、今後、コロナの影響が出る前の水準に戻るのではないかということを踏まえて事業を展開していくということでございます。名護市としても、このワーケーション施設を整備して、観光需要の取り込み、それから企業誘致につなげるというのは、非常に重要な事業と考えております。今後も引き続き、全面的に対応していくと申しておりますので、ワーケーション施設として利用することになると思います。

【當真会長】

よろしいでしょうか。他に何かございませんでしょうか。

私から少し。この施設は宿泊もあるようですが、運営の手法としては、名護市が直接運営するのか、それとも指定管理を考えているのか分かりますでしょうか。

【松永財務部長】

運営については、名護市が指定管理者への運営委託等を予定しているということでございますけれども、もちろん名護市自身も指定管理者と一緒にになって、稼働率向上ということで、広報活動等に力を入れたりとか、安定経営につなげるということで、観光がなかなか戻りにくいとは思いますが、その辺も踏まえてしっかりと支えていくということでお話を聞いております。

【當真会長】

ありがとうございました。他に何かございませんでしょうか。それでは堤委員、お願いします。

【堤委員】

既存建物の価値はまだ残存していると思いますけれども、価格には既存建物の価値も含まれると考えてよろしいですか。

【松永財務部長】

これは当然既存建物の価値も入っての価格ということになります。

【堤委員】

分かりました。ありがとうございます。

【當真会長】

他に何かございますでしょうか。それでは、新城委員よろしくお願いします。

【新城委員】

利用方法のことでの話がありました。行政はあまり利益を上げるというの得意

ではないと思いますけれども、ただ、行政だからこそ、このワーケーションをぜひやってほしいと思います。これは3ページの案内図を見たときに、この対象財産の位置、周りにナショナルブランドのホテルが建ち並んでいて、そんなところにホテルを建てても大変な競争で、お互いが取り合うだけですので、この場所を何に生かすかというときに、コロナで何だかんだで「ワーケーション」という意味が分からぬ言葉が出たと思ったら、本当に、働き方もそうなんですけれども、仕事の仕方が随分と変わってきていて、ワークとバケーションと一緒にしましょうと。先程の琉球大学の件を聞いていて思ったのですが、ワークとバケーションだけじゃなくて、医療とバケーションが一緒になっているところで、大成功しているのがタイなんですね。女性が整形するときに、とても有名で、とても使われてるところがタイです。タイは、そこに行って整形をして、腫れが引くまでに、そこでバケーションをして、綺麗になってから帰るということで、とても優秀な医師を集め、優秀な病院をつくり、経済的に成功しています。

そういう意味では、「ワーケーション」ということに対して、あまり経験がない私達ですが、沖縄というのは、医療にしてもワークにしても、バケーションとつなぐということが、とても効果的、効率的であるはずなので、ぜひこの部分で、どのようにしたらワーケーションがやれるのか、そして損益はどうか。これだけのナショナルブランドのホテルがあるから、そことつながって補完というところに目を向けて、そこで深堀していくば、沖縄だからこそ、全国に先駆けて、ワーケーションブランドを確立することができます良いと思っています。

【松永財務部長】

ありがとうございます。今仰っていただいたとおり、名護市としてもこの施設だけでということではなくて、他の施設との連携ということで、この地域の振興という観点で考えているものですから、そこは先程の説明のとおり、他のリゾートホテルのワーケーション施設では見られないような方法で、ミーティングルームですか、あるいは他の施設で大規模な会議をするとき、会議の小グループがここでワーケーションを出来るようにとか、案内所をつくりたりとか、そういう形で周辺と連携して、この地域の振興ということで、考えております。そういう中で、観光振興等にもつながるのではないかと思っております。ありがとうございます。

【當真会長】

ありがとうございました。他に何かご意見、ご質問はございますでしょうか。では、玉城委員。

【玉城委員】

今までのご意見等と重複するのかもしれません、沖縄の産業を代表するのが観光産業であるとするならば、今回のコロナ禍において、そういうショックに弱い観光産業をどのような形で重層化し、重厚な産業に構築していくのかという観点からすると、これは諮問事項の1、2、まさにそういう方向に向いているんだろうとい

うようなことで、非常にいい方向性、処分の仕方だと感じております。しっかりとこれらを成功させて欲しいという意見でございます。

【松永財務部長】

ありがとうございます。このワーケーション施設、単に観光ということだけでなく、コロナ禍での観光と、まさに「ワーケーション」という新しい考え方を導入したものでございまして、先程ご説明したようにサテライトオフィスということで、東海岸の方には特区等もございまして、そこに企業が進出していただくきっかけになれば、これが沖縄の産業構造の転換みたいな話に、あるいは産業構造の行動化と言いますか、観光がコロナ禍でもうまく回るような観光のために少しでも寄与できればと考えております。ありがとうございます。

【當真会長】

他に何かご質問、ご意見はございますでしょうか。松永委員どうぞ。

【松永委員】

意見ですね。質問ではなくて。基本的なところですけど、非常にタイムリーな話を1つだけ意見として言わせていただきます。

例えば、国土交通省や県が調査し、不動産鑑定士がそれをサポートしている価格として、地価公示や地価調査がありますけれども、今、1月1日の地価公示に向けて準備をしているのですが、やはり非常に錯綜しております。

地価調査は7月1日付ですので、それについて、少し注意をして意見に代えたいのですが、今年の7月1日は、1年間で少しだけ地価が上がっているという結果が出ていると思います。

ところが、この名護市の場合には、観光が主要産業の場所になりますので、果たしてそれでいいのかという話になります。時価を求めるにあたり、例えば去年の7月1日から今年の1月1日までの半年間はどう動いたのか、そして今年の1月1日から7月1日までの半年間はどう動いたのかというのが、我々不動産鑑定士が一番注意をしている点です。つまり、去年の半年と、今年の半年は全く違うんです。去年の7月1日から、今年の1月1日までは、激しく地価が上がっています。そして、今年の1月1日から7月1日の間は、正直、不動産鑑定士の間でも相当割れています。場所によっても違っています。先程申し上げましたが、流通系というのは非常に上がっているのに対して、観光系はもしかすると収益はかなり下がっているということになります。

したがって、ここで国が時価を把握するにあたっては、ワーケーションはやはりコロナが影響するような利用方法になりますので、その価格を求める上でも非常に繊細で、今年は1年の間の半年で全く違うベクトルなんです。どのように地価が動いたのかということを、繊細に捉えて時価を算定していただければと思います。これは意見です。以上です。

【松永財務部長】

ありがとうございます。ご指摘の点を踏まえまして適切な価格での売却に努めたいと思っております。よろしくお願ひします。

【當真会長】

ほかにございませんか。

それでは、特にご質問、ご意見等がございませんようでしたら、本審議会として、諮問のとおり決定することとしたいと思います。よろしいでしょうか。

(委員から「異議なし」の声)

ご異議がないようでございますので、本件につきましては、諮問のとおり決定といたします。

本日の2つの諮問事項につきましては、諮問のとおり、処理することが適当である旨、答申したいと思います。

なお、答申書につきましては、後程、私の方から、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 ご了解を頂きたいと思います。

5. 報告事項

【當真会長】

それでは、続きまして、報告事項がございますので、事務局から報告をお願いしたいと思います。

【宮里管財総括課長】

それでは、私から「報告事項」と表記されている資料に基づきまして、庁舎の使用調整につきましてご報告させていただきます。

1ページをご覧ください。まず庁舎の使用調整とは何かということでございますが、官署の統廃合、あるいは組織の改編による規模の縮小等に伴って生じました空きスペースにつきまして、国の庁舎を効率的に使用するという観点から、官署の移転、入替を行う手続きを使用調整と呼んでおります。

2ページをご覧ください。このページは使用調整の手続きを記載しておりますが、調整の対象となる庁舎の床面積などによりまして、財務大臣が財政制度等審議会に付議した上で計画決定をするか、又は財務局長権限で決定し、実施をしているところでございます。今回のご報告事案は、財務局長たる沖縄総合事務局長の権限で実施した使用調整の事案となります。

3ページをご覧ください。今回のご報告事案を具体的に申し上げますと、今年の7月に調整を行いました「那覇第2地方合同庁舎1号館」の事案でございます。調

整の内容でございますが、黄色の枠内と中央の図にありますように、当局が実施した監査の結果、那覇第2地方合同庁舎1号館に余剰スペースが認められました。他方、庁舎の耐震性能と国土地理院沖縄支所が必要とする耐震性能にミスマッチが生じております。このため、経済合理性の観点から、国土地理院沖縄支所に必要な耐震性能を確保するための移転が適当と認められましたので、那覇第2地方合同庁舎1号館の余剰スペースに移転をさせ、耐震性能のミスマッチ解消を図る事案であります。報告事項は以上となります。

【當真会長】

ただいま報告事項の説明がありましたが、何かご意見、ご質問はございますでしょうか。

新しく入る場所は、隣の合同庁舎の1階ですか。

【宮里管財総括課長】

2階となります。

【當真会長】

分かりました。このような使用調整があったようですが、何かご質問等ござりますでしょうか。よろしいですか。それでは、報告事項につきましては以上とさせていただきます。

これをもちまして、本日の審議会の議事は終了いたしました。委員の皆様にはご審議をいただきましてありがとうございました。また、本日の審議会の経過などの記者レクについては、本日この後、事務局で対応をさせていただきますのでご了承をお願いいたします。それでは、予定の議事を全て終了しましたので、以上をもちまして事務局にマイクをお返ししたいと思います。

6. 局長挨拶

【宮里管財総括課長】

當真会長、及び委員の皆様、どうも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、沖縄総合事務局長の吉住からあらためてご挨拶申し上げます。

【吉住局長】

本日は、當真会長、委員の皆様にはご多用のところ、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。ご審議いただきました諮問事項につきましては、委員の皆様からのご意見も踏まえながら、答申のとおり適切に処理を進めて参りたいと存じます。委員の皆様には、引き続き、国有財産行政に対しまして、ご指導、ご助言を賜りますようお願い申し上げまして、私の挨拶とさせてい

ただきます。本日はありがとうございました。

7. 閉会

【宮里管財総括課長】

それでは、これをもちまして、第38回国有財産沖縄地方審議会を終了いたしました。本日はお忙しいところ、誠にありがとうございました。

(以 上)