

出所：第218回国有財産関東地方審議会議事録（2004年6月18日）

公的セクターでの会合、その動きを受けまして、今度は東京都が中心になりました。千代田区、それから地元地権者が集まりまして、昨年3月から動きが始まっております。昨年の1月にこのプロジェクトにのりまして、その2カ月後に大手町まちづくり推進会議を立ち上げました。この大手町まちづくり推進会議のメンバーは、東京都と千代田区と地元の地権者でございますけれども、座長は東京都の都市整備局の技監ということで、局長の次のナンバー2の方が座長になりまして、東京都が中心となってやってきた。そこで具体的な事業スキームの検討を開始したわけでございます。

そういう国全体の動き、まさに都市再生本部が主導してきた動き、それを受けて東京都が中心となって、まちづくり推進会議の中で千代田区、地元地権者と具体的なスキームを話し合っていく中で、都市基盤整備公団に事業参加してもらおうという話になってきたわけでございます。

そのこのところも経緯を簡単に申し上げますと、色々な検討の中で東京都、千代田区、地元地権者は、この大手町の開発事業、都市再生事業が非常に長期間にわたる、非常に大規模なものであるということで、昨年の8月でございますけれども、都市基盤整備公団に対しまして、この事業への参画を検討してほしいということで、このまちづくり推進会議から要請をしております。その際には、公団はコーディネーターとして参画してほしいということでございました。

そして年が明けまして、今年の3月になりまして、公団に対しまして事業そのものへ参画をしてほしいという要請を、都と千代田区と地元地権者から要請しまして、最終的に地元地権者と公団が共同して都市計画事業を行うという基本的なスキームとされました。

公団につきましては、来月7月に都市再生機構ということで独立行政法人に組織替えされ、都市の再生を担う独立行政法人ということで生まれ変わるわけでございますけれども、この公団が組織替えされました都市再生機構というところで何をすると、法律にも書いてございますけれども、都市再生分野に民間を誘導していくとされております。

そのための条件整備、環境整備を行うことが都市再生機構、公団が組織替えされた都市再生機構の設立の趣旨とされておりました、民間と協力してこれを補完するということ、この後に説明いたします事業スキームにつきましては、来月7月から新しく船出する都市再生機構の目的にまさに合致しているものではないかと考えております。

こうした事業スキームがまとまりつつありまして、先月5月31日に、公団から関東財務局に対しまして、大手町合同庁舎跡地の売払要望書が提出されております。

具体的スキームはどうかということで、この資料の7ページを御覧いただきたいと思っております。7ページにこういう横長の表がございまして、少し細かい字で恐縮でございますけれども、表題が「大手町合同庁舎跡地の処理スキーム」ということで、色々なポイントがございまして、

1つは、公団と地元地権者が共同で都市計画事業を行うというものでございまして、右側の方に長い矢印が2つ、ピンク色の矢印が延びておりました、上のピンク色の矢印が都市再生機構から延びた矢印でございまして、この矢印の上に「土地区画整理事業の施行」と書いてございまして、土地の部分については公団、名前を変えました都市再生機構が行う。

それから、下の方、少し濃いピンク色の矢印でございまして、その真ん中の四角のところに「(仮称)大手町まちづくり事業会社」とございまして、これが民間でございまして、民間はこのピンクの矢印の上で「市街地再開発事業の施行」ということで、建物部分をやっていこうということで、公団は土地のところを担当する。地元地権者はこの事業会社をもって、建物部分の建て替えを行っていく。併せて都市計画事業と大きな枠組みをこれから長期にわたって連続的、段階的に動かしていこうというスキームでございまして、

それで、先ほど申し上げましたこの事業会社のところで「(仮称)大手町まちづくり事業会社」と書いてございまして、実はこの6月3日に有限会社大手町開発という会社が設立されております。この図で申し上げますと、まちづくり事業会社の下に括弧書きで「民間都市再生事業計画の認定事業者」と書いてご

ざいますけれども、これは国土交通大臣が認定いたします。国としてここで認定してウォッチしていく、チェックしていくということでございます。

それから、その下の段、「市街地再開発事業の施行者」と書いてございまして、これがまさに建物の更新などを行っていく事業でございます。市街地再開発事業、これは東京都知事が認可を行う。国がウォッチし、東京都知事の認可のもとに、民間のまちづくり事業会社がこの建物の更新などの事業を行っていくというスキームでございます。

2つ目のこの事業のスキームのポイントでございます。それは連鎖的な再開発ということでございまして、1ページめくっていただきまして8ページでございますけれども、この資料の8ページにポンチ絵を付けさせていただいておりますけれども、これは表題に書いてございますが、「連鎖的な再生事業のイメージ」ということで項目が3つ書いてございます。

土地区画整理事業、これが公団が行う事業でございますけれども、合同庁舎跡地を種地として再開発を玉突きでどんどん行っていくということでございます。

2つ目の項目で、建て替え跡地を利用して次の再開発を行う。連鎖的に継続していくということで、「第1期事業」と大きな四角で囲っておりますけれども、これは2回換地がございまして。第1期事業で左の白い矢印で換地とございましてけれども、2回換地をやる。一番上の換地のところを見ていただきますと、甲番地というところがございまして、これは合同庁舎跡地でございますけれども、ここに公団が土地区画整理事業ということで、乙番地にいる今仮にA、B、C社、真ん中のブルーのところの敷地を換地いたします。このA社、B社、C社というのはピンクのビルに今いるわけですがけれども、換地を受けて、その換地のところに2つ目のビル新築と星が2個付いてございますけれども、ここに移ります。まさにこの前の土地にA、B、C社が移ってきます。そこでビルが新築されまして、乙番地にもともとあったビルを解体いたします。これが真ん中の行でございましてけれども、ここで新たな種地が生まれてくるということになります。

第1次事業はこういうことで終わります。この新たな種地に対して、今度は中ほどの右側でございまして、D、E、F社の敷地、公団がこれを換地いたします。新たな種地に移ってきて、この真ん中の乙番地に今度D、E、F社のビルを新築するというので、一番下の第2次事業の矢印の下でございましてけれども、新しいビルが乙番地にも建つということになります。そうすると、今度は丙番地のところでビルを解体いたしまして、新たな種地が出てくる。この2回転するところまでが第1期事業と考えています。その後第2期事業を始めていくというスキームでございます。

それで、先ほど上の項目2つまで御説明いたしました。項目の3つ目でございますが、この白抜きで種地がどんどん移っていくわけでございますけれども、この種地について、項目の3つ目でございますが、公団と地元出資のまちづくり事業会社が共同で保有し続けるというスキームになっております。

それで、7ページに戻っていただきまして、この右下のピンクの長い矢印の上の市街地再開発事業ということで2段階、平成18年のところで第1段階再開発とございまして。そして建物を竣工して、平成21年のところで第2段階再開発。そこで建物をまた竣工いたしまして、今のところ、平成24年予定でございましてけれども、ここで第2段階の再開発事業。2回転サイクルが終わるということになります。8年計画ということでございます。

それで、先ほど3つ目の項目で御説明いたしましたけれども、合同庁舎の跡地を公団と事業会社が共同で保有するという枠組みについて、この7ページのポンチ絵で御説明いたしますけれども、7ページの左上に、国がブルーで書いてございます。今、合同庁舎跡地の保有をしているわけでございますけれども、この下の矢印で「合同庁舎跡地売却」と書いてございますが、都市再生機構に売却する。そして都市再生機構は、右の矢印でございまして、建物を解体して、敷地も整備して、土地区画整理事業の施行者になって換地を行っていくこととなります。その換地の前に、合同庁舎跡地の3分の1を保有し、これが緑のところでございます。ここは公団が引き続き持ち続ける。この白抜きの合同庁舎跡地の3分の2については譲渡する。下の矢印で「譲渡」とございまして、これで事業会社に譲渡していくというスキームになっております。

非常に長期にわたるといふことで、事業リスクを公団と民間でリスクシェアリングを行っていかうという基本的な考え方がございます。リスクシェアリングに当たりましては、再生機構が民業の補完という観点から3分の1を公団が持ち、3分の2は民間に持っていただくスキームにしようといふことでございます。

事業を迅速に進めなくては行けないといふことで、このスキームでは、一たん機構が国から合同庁舎跡地を購入して、その後民間の事業会社に対して持分の一部、3分の2を譲渡するといふ形をとるわけでございます。その際、この民間の事業会社が、国が直接随意契約で売却するのと同等の適格性を得ることを条件としております。要は、入札をせず、今回機構に随意契約で売るわけですけれども、それがこの民間の事業会社に対しての随契のトンネルにならないように、ちゃんとそこは担保しなくては行けないといふことで、先ほども御説明いたしました、このピンクの括弧書きの小さい字のところ「民間都市再生事業計画の認定事業者」と書いてございますけれども、認定事業者になったら譲渡してもいいといふ条件をつけるつもりでございます。

この認定事業者になりますと、直接国がこの事業会社に随意契約で売ることもできます。そこで随契の適格性を担保したいと考えております。国が特定の民間に国有地を売却したといふ社会的批判を招かないように、ここで担保し、配慮したいと思っております。

それから、跡地持分の譲渡でございますけれども、ちょっと細かい話になりますが、この事業会社のところで左側の資産のところを見ていただきますと、「合同庁舎跡地の3分の2の保有（信託受益権）」と書いてございますけれども、信託の受益権という形で譲渡を行うことにしております。

これは地元地権者が設立する事業会社の資金調達に配慮したものでありまして、こうした事業におきましては一般的な資金調達手段の通常の手法の1つでございます。

最後に、今後のスケジュールでございますけれども、今後のスケジュールといたしましては、本審議会において売却の方向性につきまして御了承いただき次第、国は、関東財務局におきまして、公団との間で契約条項の詰め等の作業を行います。事業の当事者である公団、地元地権者、東京都等によりまして事業に係る基本協定、こういったスキームについてその後基本協定が締結されます。この基本協定が締結されました後に速やかに、早ければ今年の夏には都市再生機構に対して本合同庁舎跡地を売却する予定でございます。

売却後につきましては、先ほど申し上げましたが、建物の解体工事等を経まして、この図にもございますように平成18年には第1段階の建物の建設に着工いたします。先ほど申し上げましたけれども、平成24年を目途に第2段階の、2サイクルの建物更新を、この2リサイクル含めまして第1期事業と呼んでおりますけれども、行われる予定となっております。

私からの説明は、以上でございます。

○中島会長 ありがとうございます。

ただいまの御説明に対して、御質問、御意見ございましたら、どうかお願いいたします。
どうぞ。

○玉置委員 いわゆる何階建といふ、そういうイメージはどういうふうになるのでしょうか。例えば、40階とか50階とか60階とか、大体高さはそろっていると思いますが、そのイメージはどんな感じになるのでしょうか。

○豊岡財務省理財局国有財産業務課長 今後そういった建ぺい率とか容積率とか、東京都や千代田区におきまして、都市計画の中で審議されていくことと存じますけれども、具体的には私どもでは今把握しておりません。申し訳ございません。

○玉置委員 大体のイメージが出てこない、判断できないと思いますが、周辺の最近の新しいビルの高さといふのは大体そろっていますが、そういうふうな考えてよろしいんですか。

○春山管財第2部長 実は今の跡地のところは商業地域でございまして、建ぺい率が80%、それから、容積率が700%となっております。日比谷通りの向う側は容積率が1,000%ということになってございまして、以前は皇居の中を俯瞰させないということで100メートル規制が皇居周辺にはかかっておりました。

そういうことで、この辺は大体9階建のビルが林立していると思えますけれども、いずれ丸の内方面の先行的に再開発されているエリアと同様に、30階とかそういった100メートルを標準としたようなイメージを踏まえ、今後具体的な計画をつくっていくというようなことになろうかと思えます。

○中島会長 どうぞ。

○定行委員 あえて質問させていただくんですが、これは全て建て替えになるということなんでしょうか。

○豊岡財務省理財局国有財産業務課長 これから土地区画整理事業を公団が行ってまいります際に、換地の要望が出てきて、そこに換地するかどうかをまちづくり推進会議において東京都と千代田区を入れながら決めていく。中にはまだ築後それほど年数がたっていないで動く必要もないと思っている民間の方もいらっしゃいますでしょうし、そういった全体の流れの中でどういうことになるか。全部が全部動くというわけではございません。

先ほど申し上げました2回転して第1段階が終わるというスキームでございませけれども、第2期事業をどうするかというのは、第1期事業をやっている過程でもって決めていこうという話になっておりますので、そこは現段階で、どこが動いて、どこが動かないというところは、まだわかりかねるところでございませ。

○中島会長 どうぞ。

○岡田委員 1つだけ確認の意味でお教えいただきたいのですが、先ほど、もう既に今年の3月に大手町まちづくり推進会議ができて、ここが中心となって、まずスキームを進めていこうと、こういうことでございましたけれども、先ほどの御質問にもあるように、このエリアをどのようにしていくかというようなことは、今のお話を伺うと、新しくできる地元参加の組織、まちづくり会社に委ねるということでございましたけれども、そういう理解でよろしいのでしょうか。

それとも、その3月にできた大手町まちづくり推進会議という会議が最終的なグランドデザインといいますか、このエリアの計画などにも関与し続けるのでしょうか。

○豊岡財務省理財局国有財産業務課長 結論から申しますと、まちづくり推進会議が主体となって、今後の大手町の再生を考えていくということでございます。まちづくり推進会議に東京都も千代田区も地元地権者も入っておりまして、そこが主体となって、事業会社としては、この大手町開発というのをつくったわけでございますけれども、実際意思決定につきましては、まさに東京都が中心となって、千代田区、地元地権者とも協議しながら、まちづくり推進会議において決定されていくということでございます。

○岡田委員 そうしますと、実質、座長は東京都の技監がお務めになるということでございますから、東京都を主体として国が応援するというようなイメージで進められるということでしょうか。

○豊岡財務省理財局国有財産業務課長 はい、さようでございます。

それで、もう1つは、「民間都市再生事業計画の認定事業者」と書いてございませけれども、これがまさに今回のこの国家プロジェクトであります都市再生プロジェクトのもともとの法律でございまして、そこに国土交通大臣が事業者を認定するということが書いてございまして、国といたしましても、これは国土交通省ということになりますけれども、国土交通省がこの民間都市再生事業計画の認

定事業者としての事業会社のこれからのスキームとか意思決定とかにもウォッチしていくこととなります。

ただ、その主体といいますか、一番ウォッチしているのは東京都でございます、それに千代田区も入れて国土交通省も目配りしながらということとなります。

それから、この事業会社全体の負債の方の融資スキームにつきましては、日本政策投資銀行も絡んでおりますので、そういった公的セクターも目配りをしていくこととなります。

○中島会長 よろしゅうございますか。
ほかに何かございますでしょうか。
どうぞ。

○真下委員 将来はこういった土地利用計画の問題は非常に重要だと思うのですが、その前に迫ってくる問題としまして、本日審議しております公団で土地区画整理事業として取り組まれる部分でございますけれども、本日はその案件の都市の様子を概観させていただいたわけですが、現実には、土地所有権のほかには例えば地下の権利関係ですとか、空中権ですとか、あるいは地上権など、いろんな権利関係が相当漂っていると思うわけです。

加えて最近では、普通の所有権だけではなくて、証券化されたりとか、いろんな手法が行われておるわけですが、これだけの大きな都市プロジェクトの中で公団が一手に引き受けるということですが、この辺の進め方というのは非常に重要だと思います。

と同時に、仮にそれが進んだ場合、やはり地権者の方の換地率の問題が、区画整理事業の場合、一番問題です。これらの進め方について何か腹案ございますでしょうか。

○豊岡財務省理財局国有財産業務課長 総理を本部長としたプロジェクトということで、今までも、先ほど申し上げましたが、定期的に再生本部に財務省も国土交通省も、都も千代田区も非常に力を入れていまして、都の都市整備局長が自ら出てきておられて、そういう面できちっとウォッチしていこうと。そういう話の中で出てきましたのが先ほどの民間都市再生事業計画の認定事業者にして、国としても引き続きウォッチしていこうと。この案件につきましては、内閣の都市再生本部も、ほかのいろんな案件もフォローアップしていますけれども、よりそのフォローアップをきちっとやっていかなくてはいけないだろうという認識はまさにございまして、国といたしましても、譲渡の一部転売スキームもございまして、売った後もきちっとウォッチしていかなくてはいけないということは思っております。

都としてもウォッチし、それから、政策投資銀行も全体の金融のフレームの中でもウォッチしながら、いろんな公的セクターの監視をかませながらやっていかなければいけないだろうという認識は、政府関係者一同持っておるところでございます。

○中島会長 よろしゅうございますか。
何かほかに。どうぞ。

○岡田委員 5ページの地図で、本日はこの赤い枠の1号館、2号館の売却を審議しているかと思いますが、先ほどの第1段階、第2段階、この黒枠が第1区画という御説明ですが、この図面で第1段階、第2段階というのをエリアで御説明をいただくことはできますでしょうか。

○豊岡財務省理財局国有財産業務課長 今回の区画整理事業が、今御質問ございました8ページのサイクルで回るわけでございますけれども、最初にこの合庁の跡地に一体誰が入ってこられるのか、移転する方についてはまだ決まっていないわけでございます。

実はきのう、まちづくり推進会議が開催され、そのまちづくり推進会議に財務

省からも出席しておりまして、その会議におきまして、経団連と日経新聞とJAの3者から換地の申し出があるということがきのうのまちづくり推進会議で紹介されておりました。

今後、このまちづくり推進会議におきまして、この換地の申し出についてどう考えるのかということを決めていく運びになります。

この一番下の次の2つ目のサイクルですが、ここにつきましては今後検討ということで、まだ換地の申し出はないようでございます。とりあえずはこの3者から換地の申し出がなされているというところでございます。

○岡田委員 ありがとうございます。

○中島会長 ほかにございますでしょうか。よろしゅうございましょうか。
それでは、ほかに御質問、御意見ございませんようですので、諮問どおり決定したいと存じますが、よろしゅうございましょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

○中島会長 ありがとうございます。それでは、諮問どおり決定いたします。

報告事項

- 1 国有財産関東地方審議会答申案件の処理状況に関する報告
- 2 「大口返還財産の留保地」答申のフォローアップ

○中島会長 続きまして、報告事項ですが、2件ございます。最初の報告事項の説明をお願いします。

○石川管財第1部長 管財第1部長の石川でございます。よろしくお願ひいたします。

まず、報告事項の1といたしまして、お手元に資料を横長の紙で配らせていただいておりますが、国有財産関東地方審議会答申案件の処理状況に関する報告でございます。この表に従いまして説明させていただきたいと思っております。

この報告につきましては、昭和53年6月に開催されました当審議会におきまして、答申をいただきましてから5年を経過いたしまして未処理となっている案件につきましては、原則白紙に戻しまして改めて諮問する、あるいは事案の性質上、白紙に戻せないものにつきましては、了解をいただいた上で処理するという扱いが決定されたところでございます。

この決定を受けまして、毎年、年度当初の審議会におきまして、過去5年間の処理状況を報告させていただいているものでございまして、今回は、平成11年度以降に御答申をいただいたものにつきまして、まとめさせていただきました。

この表にございますとおり、平成11年度に答申をいただきまして5年目を迎えます案件は20件でございます。これにつきましては、全て答申どおり処理させていただきました。

なお、御参考までに、平成12年度以降につきましては、51件の答申案件中、48件処理済みとさせていただいております。残り3件につきましては、いずれも前回、本年の3月でございますけれども、審議会でお諮りした案件でございます。現在、答申のとおり事務手続を進めさせていただいているところでございます。

なお、平成15年6月開催の第215回審議会におきまして、答申案件の処理状況を報告させていただきましたが、その際に、定量的な報告だけではなく、定性的なフォローアップが必要であるという御提案をいただいたところでございます。処理案件のうち、最近供用開始されたものにつきまして、比較的規模の大きなものということで御紹介させていただきたいと思っております。

それは、平成13年2月に開催されました208回審議会におきまして御答申