

会 議 録

令和8年3月13日作成

会議名	令和7年度第1回木更津市財産利活用推進委員会		
開催日	令和8年3月12日(木)	場所	木更津市役所 朝日庁舎会議室 1-3
時間	午前10時～午前11時		
出席者	【委員】 中城委員、山村委員、内田委員、吉野委員 【事務局】 (財産活用課) 兵藤部長、関口次長、坂上課長 貝塚係長、小別當主任主事、西岡主任主事		
議事	1 開会 2 議題 議題1 委員長、副委員長の選出について 議題2 (諮問事項) 令和8年度に売却予定の普通財産について 3 その他(報告事項) 売却候補地の経過報告について 4 閉会		
公開・非公開の別	議題1～2、その他 公開	非公開 理由	—
傍聴者数	0人		
配付資料	・会議次第 ・会議資料		
概要	別添のとおり		

【概要】

1 開会

<渡辺市長の挨拶 挨拶後に退席>

<委員改選後初めての会議となるため、坂上財産活用課長が臨時議長となり開会>

2 議題

議題1 委員長、副委員長の選出について

臨時議長 それでは、委員長が選出されるまでの間、臨時議長を務めさせていただきます。ご協力のほど、お願いいたします。

只今から、令和7年度第1回木更津市財産利活用推進委員会を開会いたします。

まず、会議の成立状況について、事務局から報告をお願いします。

事務局 本日、当委員会 委員5名のところ、4名の委員のご出席で、附属機関設置条例第6条第2項の定める「委員の半数以上の出席」をいただいておりますので、会議は成立となります。

なお、本日、勝田委員（清和大学）が、所用のため欠席されておりますので、ご報告いたします。

臨時議長 続きまして、本日の傍聴希望者はいますでしょうか。

事務局 傍聴希望者はありません。

臨時議長 続きまして、会議の公開・非公開については、本委員会は、木更津市審議会等の会議の公開に関する条例 第3条（会議の公開の原則）に基づき、公開といたします。

なお、会議録は、市ホームページ等で公表いたしますが、委員名は記載しないことといたします。

臨時議長 早速ですが、次第に沿って、議事を進めさせていただきます。

議題1 「委員長、副委員長の選出について」ですが、附属機関設置条例第4条の規定により、委員長及び副委員長は、委員の互選によって選出することとなっております。いかがいたしましょうか。

委員 引継ぎ委員長に中城委員、副委員長に山村委員でどうでしょうか。

臨時議長 只今、委員長に中城委員、副委員長に山村委員という意見がありましたが、いかがでしょうか。

委員 異議なし

臨時議長 それでは、異議なしと認め、委員長に明海大学不動産学部長の中城委員を、副委員長は、一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会南総支部宅建協会南総支部長の山村委員を選出することに、決定いたします。

以上をもちまして、臨時議長の任を解かせていただきます。ご協力、ありがとうございました。

事務局 中城委員長より就任のご挨拶をお願いいたします。

<委員長のあいさつ>

事務局 以後の議事進行につきましては、附属機関設置条例第6条の規定により、議長となります中城委員長をお願いいたします。

議長 それでは、調査審議依頼書の提出について事務局からございます。事務局から説明をお願いいたします。

事務局 調査審議依頼について、ご説明させていただきます。

今回の委員会は、委員改選後初めての開催となりますので、先ほど、委員長と副委員長が決定されたことを受けて、調査依頼書を提出させていただきます。

今回の案件については、令和8年度に売却予定の財産の利活用に関する方向性について審議をお願いしたいと考えております。

議長 調査審議依頼に基づき進めたいと思います。

議題2 諮問事項 令和8年度に売却予定の普通財産について

議長 議題2 諮問事項「令和8年度に売却予定の普通財産について」を議題とします。

事務局から説明をお願いします。

<事務局から説明>

議長 事務局からの説明が終わりました。ご意見、ご質問はありますか。

委員 No.11ですが、かなり面積が大きいことと、予定価格からしてかなり大きな企業さんでないと購入が難しいと思うのですが、1期2期と分けての販売になるのでしょうか。

事務局 No.11につきましては、一括で売却したいと考えております。

委員 No.4なのですが、道路が付いていて北側と南側の2に分かれています。No.11と同様に一括での売却になるのでしょうか。この場合、用途が2に分かれていますので、個別に入札をかけるのでしょうか。

事務局 No.4につきましては、個別での売却を考えております。

委員 令和9年度以降の売却のことなのですが、祇園地区で保育園を市が売却しないようにと運動している人がいるようですが。

事務局 No.9の旧祇園保育園につきましては、地区の方から存続の要望はございます。

- 事務局 改めて、その3で経過報告をさせていただきますが、現状では建物を解体後に地区利用を含めて検討させていただきたいと考えております。
- 議長 令和8年度の売却予定についての審議ですが、併せて検討するという理解でもよろしいでしょうか。
- 事務局 はい、その通りでございます。
- 委員 No.9については、来年度以降に審議して頂きたいと考えております。
- 事務局 この審議とは関係ないかもしれませんが、売却先として地元業者を優先ということはあるのでしょうか。
- 委員 一般競争入札ですので、広報誌、ホームページ、宅建協会で広く周知させていただきます。
- 事務局 入札となるとどうしても金額的なものが優先されるかと思いますが、広い土地だと有効活用して頂いて市民の方に有益な用途にして頂くのがいいかと思います。例えば、金額だけでなく内容も含めて入札時に考慮はするのですか。
- 議長 売却するにあたり入札条件は付しておりません。
- 議長 市街化区域ですので、用地地域に適合する建物は建てられます。
- 委員 その他、質疑はございますでしょうか。
- 議長 特にならなければ、審議して頂きました議題2「令和8年度に売却予定の普通財産について」は、事務局説明のとおりでよろしいでしょうか。
- 委員 異議なし
- 議長 では、異議ないものと認め、事務局説明のとおりとし、委員会からその旨の答申をいたします。
- 議長 続きまして、その他 報告事項として、令和5年度で協議した普通財産の経過報告を事務局から説明をお願いします。

<事務局から説明>

- 議長 ただいまの説明に関連してご質問があればお願いいたします。
- 委員 No.1は予定価格と随分値段が違うのですが、何か理由は何ですか。
- 事務局 NO.1の岩根住宅につきましては、落札者は隣接の病院であったこともあり約2億円という入札をしていただきました。
- 委員 残りもやはり高値であったのですか？
- 事務局 多少高いところもございましたが、ほとんどが予定価格に近いところでした。
- 委員 No.6について道路幅が北側3.8m、東側3.8mとなっておりますが、建築基準法上では4mないと建物が建たないことになるのですが、建築基準法の面地をみたときどうなのかなって思いますので、そのあたり確認していただきたい。

事務局 関係課に確認させていただき、前面道路幅員を考慮した上で売却等をしていきたいと考えております。

委員 売却見込み価格は何を基準にしているのでしょうか。

事務局 こちらで出している価格につきましては、公示価格を参考に出しているのものと、不動産鑑定から参考価格を頂いているものもございます。

委員 前回の会議の時は、審議対象地の現地を視察しました。
今後もできれば、売却後の土地も含めて現地を確認した方が良いと思いますが、いかがでしょうか。

事務局 今回は、現地の視察を行った上で審議して頂きたいと考えております。

委員 No.6については、中に道路があるように見えますが、道路を含んで売却を考えているのでしょうか。

事務局 個票にある面積は道路を含まない面積となっており、道路を含んだ面積は1,000㎡を超える面積となります。
今後、関係課と道路の用途廃止の有無を検討しながら売却に向けて進めて行きたいと考えております。

委員 この道路は市道ですか。

事務局 市道でございます。

委員 市道を外すということですか。

委員 広く一体利用したいと要望があったら、廃止もあり得るということですか。

事務局 そのとおりでございます。
また、関係各課と調整させていただき、改めて本委員会に諮らせて頂きたいと思っております。

議長 次回に審議する前に検討していただければと思います。

委員 今回の物件は相対的に予定価格より高く落札があったかと思いますが、予定価格は多少控えめの価格で予定価格を付けているのか。
市の予定価格より実際のマーケットの方が高く評価しているのか。
そのあたりはどんなふうに考えているのでしょうか。

事務局 No.1については予定価格の5倍以上の価格になりました。その他の物件については、概ね予定価格に近い金額での入札であったと認識しております。
また、「マーケットの方が高く評価しているか」とのことについては、現時点では市場価格との直接の比較を行っておりませんので、不明でございます。
令和6、7年度の売却においては、売却に至った土地・至らなかった土地がありましたが、入札額が予定価格付近に収まっており、予定価格が著しく低く設定されていたとは考えておりません。
ただし、売却に至った土地について、予定価格を上回る金額を提示していただいたことにつきましては、大変ありがたく思っております。

議長 その他いかがでしょうか、特にないようでしたら質疑を閉じたいと思います。

議長 本日の議事は以上になりますが、委員の皆さま、事務局から何かありますか。

事務局 特にございません。

議長 それでは、以上をもちまして、令和7年度第1回木更津市財産利活用推進委員会を、終了いたします。

長時間にわたる慎重なご審議、ありがとうございました。

上記、会議録を証するため下記署名いたします。

令和 4 年 3 月 23 日

署名人 中 城 康 彦