

会 議 録

令和5年6月2日作成

会 議 名	令和5年度第1回木更津市財産利活用推進委員会		
開 催 日	令和5年5月12日（金）	場 所	木更津市役所 駅前庁舎8階会議室2
時 間	午後1時30分～午後2時30分		
出 席 者	【委員】 中城会長、山村副会長、勝田委員、吉野委員、内田委員 【事務局】 （財産活用課） 桑田部長、関口次長、宮澤係長、嶋野主任主事、高橋主任主事、西岡主任主事		
議 事	1 開会 2 議題 （1）委員会の運営について （2）木更津市財産利活用推進委員会の運営に関する要領の制定について （3）木更津市市有財産利活用基本方針の策定について 3 閉会		
公開・非公開の別	議題(1)～(3) 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

<渡辺市長より各委員へ委嘱状を交付。渡辺市長は挨拶後に退席。>

<事務局による配布資料の確認>

<本日が、最初の会議となるため、関口財産活用課長が臨時議長となり開会>

2 議事

議題(1) 委員会の運営について

○臨時議長 会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。それでは、議事を進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5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5名のところ、5名の委員のご出席をいただいておりますので、会議は成立となります。

○臨時議長 次に、議題1の「委員会の運営について」のうち、(1)会議の公開・非公開についてを審議いたします。事務局から説明をお願いいたします。

○事務局 <事務局から、会議の公開・非公開について説明>

○臨時議長 事務局の説明が終わりました。ただいまの説明に対して、ご意見、ご質問はございますか。

○委員 異議なし。

○臨時議長 では、異議ないものと認め、事務局説明のとおり決定いたします。
本日は、傍聴希望者はいらっしゃいますか。

○事務局 傍聴希望者はいらっしゃいません。

○臨時議長 続きまして、(2)会長等の選出を行います。附属機関設置条例第4条の規定によりまして、会長及び副会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。互選の方法はいかがいたしましょうか。

○委員 事務局の案はありますか。

○事務局 それでは、事務局の方から案を述べさせていただきます。会長・副会長の選任につきましては、財産利活用という性質上、不動産の分野に特に精通した委員の就任が適切かと考えられることから、会長には明海大学不動産学部長であります中城委員、副会長には宅建協会南総支部の支部長であります山村委員にお引き受けいただくのが宜しいかと考えます。

○臨時議長 只今、会長に中城委員、副会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 会長に明海大学不動産学部長の中城委員を、副会長に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 それでは、中城会長から就任のご挨拶をお願いいたします。

<会長の挨拶>

○事務局 それでは、以後の議事進行につきましては、附属機関設置条例第6条により議長であります会長をお願いいたします。

議題(2) 木更津市財産利活用推進委員会の運営に関する要領の制定について

○議長 それでは議事を進めます。次の議題として(2)の「木更津市財産利活用推進委員会の運営に関する要領の制定について」を審議します。事務局から説明をお願いします。

<事務局から説明>

○議長 事務局の説明が終わりました。ただいまの説明について、ご意見、ご質問はございますか。

○委員 第6条第2項の中で、疑問等が生じた時、推進委員会の開催を求めることができるという形となっていますが、これは何回でもできるのでしょうか。

○事務局 こちらの規定では、審議後の追加審議や、その他各課が審議をお願いしたいときなどが想定されますが、開催の回数は特段制限を定めておらず、内規等でも定めておりません。

○議長 他に、ございませんか。

○委員 ありません。

○議長 それでは質疑終局と認めます。

議題1の委員会の運営について、事務局説明のとおりとすることにご異議ございませんか。

○委員 異議なし。

○議長 では、ご異議ないものと認め、事務局説明のとおり決定いたします。

議題(3) 木更津市市有財産利活用基本方針の策定について

○議長 続きまして、議題3の「木更津市市有財産利活用基本方針の策定について」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 事務局の説明が終わりました。ただいまの説明について、ご意見、ご質問はございますか。
- 委員 5 ページの取組 2「専門的知見」のうち「①財産の市場価値の把握」のなかで、財産価値を最大限に発揮させた利活用に努めるとなっていますが、財産価値が財産の価格ということになれば、各財産の価格資料を別途提示いただいてこの場で審議をするのか、又は、その価格の話ではなく、ここで言う価値とはもっと広い意味なのでしょうか。
- 事務局 現在、未利用の財産が多数ございますが、建物付きや、形状に難があるなど、様々なものとなっており、職員の判断による活用優先度の判断が難しいのが現状となっております。ついては、当委員会に、現在保有している財産について、登記簿謄本等を揃え示させていただいたうえで、市が保有する財産で、優先的に売った方が良いか、又は貸し付けた方が良いか等の判定をいただくことを想定しております。今ある財産から、何が優先的に活用すべきなのかを総合的に判定いただいたうえで、売却計画を立て、活用を進めていきたいと考えているところです。
- 委員 6 ページの右下「効果的な活用の推進」を目指してお互い協力していくことになると思いますが、売却は一般競争入札と限定しています。サウンディング調査は多分プロポーザル方式でやると思いますが、そういう時も一般競争入札という表現でよろしいでしょうか。
- サウンディング調査をしたあと、プロポーザル提案を受けた時に、プロポーザルの内容が良いから頼みますという売り方をするとしたら、必ずしも一般競争入札ではないような気もするため、そういう限定した書き方でいいのかなと気になったところです。
- 事務局 書き込みについては再度事務局で検討させていただきます。また、先ほどのご質問に通じるところがありますが、財産価値を最大限に生かすというのは、確かに売却する時は金額が高い方がよいのですが、市のまちづくりとしての価値というのと一緒に生み出していこうというところもありますので、ただ単にこの一般競争入札による売却ですと、金額だけの要件になってしまいますので、書き込みにつきましては、次回までに整理させていただきたいと思います。
- 委員 11 ページのマトリックスの C についてですが、活用というのがこの委員会の目的という意味からいうと、A も B も D も、将来はともかくとして、当面はこんなふうにしていう活用と結びつく書き方になっているのですが、C については、継続保有することに適した財産ということで、方針のはじめに記載している「保有から利用へ」と齟齬が生じるような書きぶりが気になりました。活用の可能性はないけどそれでいいのか、それとも何か考えようという話なのか、活用という観点から、こういう財産こそ何か知恵を出して何かできないかという気もするのですがいかがでしょうか。
- 事務局 市場性が高い財産については、特別なことをしなくとも買い手が付くようなものですが、市場性が低い財産については、知恵を絞って、いかに活用できるか方策を考える必要があると認識しております。そのためにも、委員の皆様の知恵を拝借

し、必要に応じて民間活力も取り入れるなどにより見方を変えるとともに、まずは委員の皆様にも市の保有している財産がこういうものがあるって、それをどういうふうに活用していけるのかどうかというところを一度、ご提示させていただきたいと考えているところです。

○委員 先ほどご説明の中で、木更津市財産利活用推進委員会と木更津市財産の取得及び処分に関する委員会の2つがあり、外部と内部の違いはあるにしろ、連携という形では両輪になると考える中で、例えば処分に関する委員会の方で、処分不適当として、何か利用価値があるようなものを我々に考えていただきたいという付託があったとします。その際、我々がいろいろと考えた中で、やはりこれは処分した方がいいのではないかなというような結論になる場合もあるかもしれません。そういう時には、もう一度付託するということは可能なのでしょうか。

○事務局 2つの庁内と庁外の会議は構成するメンバーも違えば考え方も異なり、やはり庁内の職員だけだと専門的な知見がどうしても不足してしまいます。市有財産なので、庁内利用が優先になりますが、その中で、庁内利用のニーズがないため専門家の力を借りて利活用をご審議いただく場合や、その審議の中で庁内のニーズがあるのではないかなという話にもなると思います。両委員会の審議の中で、必要に応じて相互に連携できれば良いと考えおり、両委員会は両輪の関係だと考えております。

○委員 2ページの資料2では、市有財産には行政財産と普通財産と大きく分けてあり、行政財産は公用または公共用の供するもの、それ以外は普通財産とあります。具体的には、こういったものが該当するのか、具体的にこういったものが市の普通財産になっているものというのがあれば教えていただきたいです。

○事務局 普通財産は、行政財産以外のもの全てを言います。行政財産は、公共・公共用に供しており市の業務として使っているもので、例えば公民館、学校、集会場などが該当し、それ以外の財産が普通財産であり、例えば、用途廃止をした市営住宅の祇園団地、岩根団地、久津間団地が該当し、普通財産は、私法の適用により売却や貸付により活用ができるものになっております。

○委員 9ページの普通財産の利活用の実績ということで参考資料が出されていますが、(1)売却実績では4年間で1億5,000万の収入、(2)貸付実績では4年間で2億9,000万と書かれております。一方で、議会にかけなければならない財産処分案件として、予定価格4,000万以上ということらしいのですが、それから見ると、おそらく議会にかかわらず金額を決められたものなのかなというふうに推測したのですが、件数も含めて中身を教えてください。

○事務局 令和3年度決算ベースで申し訳ございませんが、2年度が11件、令和元年度が8件、平成30年度が6件です。各年度の総額の中で、入札は1件となっており、その他は赤道の払い下げ等による随意契約となっています。

○委員 今後、どのぐらいかの規模の普通財産があって、その中からこのマトリックス図等を活用しながら優先順位等を皆さんで検討して決めていくのでしょうかけれども、やはりスピードが大事だと私は考えています。というのは、やはり時代もどんどん1年ごとに本当に変わっていくので、できれば、スピード感を持ってやっていただけ

ればなど、私も含めて意見としてお話させていただきました。

○事務局 貴重なご意見ありがとうございます。これまでは職員が土地の形状等を頼りに判定しておりましたが、今後は専門家の皆様のお力をお借りしながら選定していければと考えておるところでございます。また、翌年度以降の売却対象物件についても、今後ご審議をいただければということと併せて、1度、現地を一度ご覧頂ければと考えているところでございます。財産処分という特性上、土地の形状等も含めて様々な視点から見ていただいてご判断いただきたいと考えております。

○委員 12ページの下のフロー図ですが、一番右のところで、提案審査して採用されたら事業化になるというのは分かりますが、不採用の矢印も何となく事業化に向かっていくような感じがしますので、不採用の矢印の行き先を決めていただければと思います。

次に、貸付という言葉がこの基本方針を含めたくさん出てきますが、普通財産のみならず行政財産についても貸し付けていると思います。行政財産は使用許可となりますが、土地や建物の場合、借地借家法の適用があるかないかで違ってきます。余談ですけど、いろんなところのプロポーザル要綱見ると、借地借家法の適用があることが全く頭にない要項がほとんどで、それでは民間はとても乗れないというようなことが多々あります。不動産の市場でいくと、借地借家法ってのはすごく大事なことで、その適用があるかないか、或いは適用するについてもどの契約で結ぶかみたいなことで違ってきますから、今後その辺りの感度を高めていただき、少し掘り下げた認識をしていただいた方がいいかなと思います。

また、関連ですけど、よくあるのは地震等がいつ来るかわからないが、緊急避難場所には使わしてくださいというような負担付貸付です。公共に協力しなければいけないというところも大いにあって良いと思うのですが、民間からすると、もう少し何とか最初にうまく条件整理してくれないかというのが多々あるように思いますので、制度との擦り合わせも今後の課題として進めていただければと思います。

○議長 他に、ございませんか。

○委員 ありません。

○議長 皆様のご意見やご指摘など、事務局の方で、修正が必要なものは修正をさせていただいて、改めてご報告をいた度としていただければと思います。特に異議はございませんでしょうか。

議題3の木更津市市有財産利活用基本方針の策定について、事務局説明のとおりとすることにご異議ございませんか。

○委員 異議なし。

○議長 では、ご異議ないものと認め、事務局説明のとおり決定いたします。

3 その他

○事務局 本日の皆様のご意見を踏まえまして、事務局の方で一度修正を行いまして、改めて皆様の方にご提案、ご提示させていただきたいと考えております。なお、利活用基本方針の公開に向けての動きですが、本日のご意見を反映させ、書面にて早めに委

員の皆さまにご提示させていただきます。また、今後の議題については、現地の確認や、次年度の売却案件の精査、その他随時の案件も想定されますので、その際は改めてご案内させていただければと考えております。

4 閉会

○議長 以上をもちまして、令和5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、どうも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5年6月2日

署名人 中 城 康 彦