

平成19年度資産処分業務の実施状況の報告

平成19年度首における独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構国鉄清算事業の対象資産は、土地約128ha、JR株式約95万株となっています。(別紙1、2参照)

平成19年度の資産処分については、土地売却で約32ha、約3,330億円の収入をあげることができました。

平成19年度における国鉄清算事業の資産処分業務の実施状況は、次のとおりです。

1. 土地の処分

平成19年度の我が国の土地を取り巻く社会経済状況は、人口の減少、少子化・高齢化の進行や第3次産業比率の増加など、長期的な構造変化が進展していることに加え、持続的に景気回復が続いてきた経済にも足踏みがみられるなど状況に変化が見られました。こういった社会経済状況の変化が、土地の需要や供給に影響を及ぼしています。

地価公示に見る平成19年の地価動向は、三大都市圏においては住宅地が2年連続の上昇、商業地は3年連続の上昇となりました。都心部で高い上昇を示す地点が現れていますが、年の後半は上昇基調の鈍化が見られました。地方圏においては、住宅地、商業地ともに下落が続いているものの、上昇や横ばいの地点が増加しているとともに、下落地点のうち半数以上で下落幅が縮小しており、全体では4年連続で下落幅が縮小しました。

このような中、当国鉄清算事業においては、前年度に引続き早期の土地処分に向けて種々の取組みと諸活動を積極的に展開し、中期目標の達成に向け全力で取り組んできました。

この結果、平成19年度末における国鉄清算事業の対象土地は、約96haになりました。

具体的な取組みは、以下のとおりです。

(1) 公開競争入札

公開競争入札物件については、地方公共団体等へ都市計画事業促進要請等の働きかけを行い、19件の入札を実施しました。その結果、より効果的な広報活動の展開による需要の掘り起しにより、「笠寺駅～名古屋貨物ターミナル駅15件〔名古屋市〕」、「長町駅(64街区)〔仙台市〕」、「飾磨港駅～飾磨駅〔姫路市〕」等の18件が落札しました。

また、平成18年度に入札を実施した「梅田駅(北)A・Cブロック〔大阪市〕」等の土地引渡しを完了し、全体で約6haを処分し、約3,171億円の収入をあげました。

(2) 随意契約

随意契約物件については、地方財政が大変厳しい状況下にありましたが、関係機関に対して早期の購入要請等を粘り強く進めてきた結果、「大船工場〔鎌倉市〕」、「甲府駅28街区〔甲府市〕」、「梅田駅(北)Bブロック〔大阪市〕」、「姫路駅(15・16街区)〔姫路市〕」等及び「武蔵野操車場〔三郷市〕」の開発行為に伴う公共施設用地の引渡しを完了し、約26haを処分し、約159億円の収入をあげました。

2. 都市計画事業等物件の進捗状況

平成 19 年度首の保有土地は、都市計画事業等が進行中であるなど、地方公共団体等との調整が必要な物件が大宗を占めています。

その主な物件の進捗状況は次のとおりです。

(1) 長町駅

長町駅においては、鉄道・運輸機構土地約 6ha（仮換地面積）を含む約 82ha の区域について、都市再生機構が土地区画整理事業を施行中であり、平成 19 年 5 月には地区の南北を貫く中心道路（あすと長町大通り線）が全線開通し「街びらき」が行われました。

一方、鉄道・運輸機構は、土地区画整理事業における仮換地の使用収益開始、用途地域変更及び地区計画の都市計画決定等、売却条件が整い次第、順次公開競争入札による土地処分を進めております。

平成 19 年度は、関係機関との協議、調整を進めてきた結果、「13 街区」、「14 街区」及び「16 街区」について用途地域変更及び地区計画の都市計画決定が行われ、鉄道・運輸機構土地に係る都市計画決定は、「38 街区」を残すのみとなりました。

なお、平成 20 年 1 月には「64 街区」の使用収益が開始され、同街区の売却条件が整ったことから、公開競争入札を実施し、土地処分を終了しました。

今後は、関係機関に対して土地区画整理事業の促進と残る街区（4 箇所）の早期使用収益開始を要請し、土地処分の推進に努めていきます。

(2) 武蔵野操車場

① 三郷市域

三郷市域の鉄道・運輸機構土地約 49ha については、現在の市街化調整区域を市街化区域に編入することを前提に、鉄道・運輸機構が開発行為による都市基盤整備及び土地処分を進めてきました。

平成 19 年度は、平成 18 年 2 月に三郷市と締結した開発協議書において示していた予定建築物及び都市基盤施設の具体的な整備内容の見直しについて、土地購入者及び三郷市と調整を図るとともに、5 月、11 月の 2 回にわたり開発変更協議書を締結し、着実に工事を進めてきました。

その結果、平成 19 年度末に都市基盤整備を完了するとともに、整備した公共施設及び公共施設用地約 15ha を三郷市へ引渡し、既定計画どおり開発行為を完了しました。

また、上物建設着工の条件となる地区計画については、土地購入者からの早期着工の要請を受け、鉄道・運輸機構が三郷市との協議、調整を進めてきた結果、8 月に都市計画決定が行われました。なお、土地購入者は、11 月に「6 街区（商業施設）」の上物建設に着工する等、タウンネーム「新三郷ららシティ」として本格的な街づくりを進めています。

② 吉川市域

吉川市域の鉄道・運輸機構土地約 30ha（以下「跡地地区」という。）については、市街化調整区域を市街化区域へ編入し、農業振興地域の指定を解除するための条件となる街づくりを鉄道・運輸機構の個人施行による土地区画整理事

業の実施を前提に埼玉県及び吉川市と協議、調整を進めてきました。

平成19年度は、土地区画整理事業の実施に向け土地利用計画の深度化を図るとともに、事業計画（案）等の策定を行い埼玉県及び吉川市との協議、調整を進めてきた結果、事業計画（案）について関係者の合意が得られました。

これを受け、埼玉県と吉川市においては市街化区域への編入及び土地区画整理事業に係る都市計画手続きを進め、平成20年1月より都市計画法第17条に基づく都市計画（案）の縦覧を開始し、吉川市の都市計画審議会まで終了しました。

また、吉川市が跡地地区及び周辺地区整備の基本方針として掲げている新駅設置については、鉄道・運輸機構の土地処分にとっても効果的であることから跡地地区の開発に合わせた新駅設置を実現すべく、吉川市及び鉄道事業者との協議、調整を図ってきた結果、平成23年度末の新駅開業を目指すことについて関係者の合意を得ました。

なお、土地処分については、土地区画整理事業の進捗を勘案しながら実施していく予定です。

現在は、平成20年6月に埼玉県の都市計画審議会が終了し、同年7月22日に都市計画決定の告示及び土地区画整理事業の施行について認可されたことから、都市基盤整備に係る工事着手に向けて準備を進めています。

(3) 梅田駅（北）・吹田信号場

① 梅田駅（北）地区の先行開発区域

平成16年度及び18年度に土地売買契約を締結した先行開発区域の土地は、平成19年5月にBブロックに該当する土地（約3ha）を都市再生機構に、同年6月にA・Cブロックに該当する土地（約4ha）を開発事業者それぞれ引渡しをしました。

その結果、先行開発区域に係る土地処分は終了しました。

② 梅田駅（北）地区の先行開発区域以外

梅田貨物駅機能の移転については、平成18年2月の5者間協定（大阪府、吹田市、摂津市、JR貨物、鉄道・運輸機構）「吹田貨物ターミナル駅（仮称）建設事業の着手合意協定書」を締結して、移転先である吹田地区（吹田市・摂津市）、及び百済地区（大阪市）において貨物ターミナル建設等の工事に着手し、平成19年度においても鋭意、基盤整備工事を進めてきました。

一方、鉄道・運輸機構土地を含む区域を対象に、土地区画整理事業やJR東海道線支線の地下化などの都市計画事業等が検討されており、鉄道・運輸機構としては、梅田貨物駅機能の移転後に引続き行う鉄道・運輸機構土地の更地化工事及び前記都市計画事業の進捗を勘案しながら土地処分を行うことで検討を進めています。

③ 吹田地区

吹田地区においては、鉄道・運輸機構土地及び周辺区域を対象にした街づくり構想を策定するために、平成18年11月に吹田市・摂津市の共催で「吹田操車場跡地まちづくり計画委員会」が発足し、街づくり構想に関する検討が開始

されました。その結果、平成19年6月に「吹田操車場跡地まちづくり全体構想」がまとめられました。また、並行して当該街づくり構想を実現するための都市計画事業が計画され、平成20年7月には約22.2haを対象とした土地区画整理事業の都市計画が決定されました。

一方、鉄道・運輸機構土地（約13.6haの内、約12.3ha）については、吹田市、摂津市、都市再生機構から取得要望が出され、各者と本年度内に売買契約を締結する予定です。

なお、残された約1.3haの土地については、土地区画整理事業の進捗を勘案しながら処分していく予定です。

3. 土地の貸付

処分までに期間のある土地については、引続き土地を有効に利用し収入の確保を図るため、駐車場及び資材置場等で土地の貸付を実施した結果、約0.7億円の収入をあげました。

4. 基盤整備事業等

土地処分を効果的に行うための基盤整備工事については、平成19年度は下記5件について着実に実施し、その結果、「長町駅」、「品川駅東口」の2件が終了しました。

- ・長町駅〔仙台市〕
こ線道路橋新設工事等
- ・武蔵野操車場〔三郷市〕
開発行為の都市基盤整備工事として継続工事の道路新設他、及び公園・緑地新設等
- ・品川駅東口〔東京都〕
継続工事のハッ山アンダーパス地下道新設工事等
- ・南方貨物線〔名古屋市〕
継続工事の不用橋りょう撤去、軌道撤去及び高架橋補修工事等
- ・梅田駅（北）・吹田信号場〔大阪市、吹田市、摂津市〕
吹田地区においては、軌道新設撤去、橋りょう新設、及び貨物専用道路新設工事等
百済地区においては、継続工事の南コンテナホーム新設、及び貨物上家の撤去等

また、土壌汚染対策等については、売却済みの土地購入者等から土壌汚染処理等の申入れがあった土地について関係法令に従って処理を進めてきました。

一方、未売却地で過去の地歴の状況等から土壌汚染が想定される土地については、事前に調査を実施し、土壌汚染が確認された土地について処理を実施してきました。

5. JR株式処分

未上場のJR株式については、各社に対する決算や事業計画のヒアリングその他の機会を通じて経営状況の把握を進めてきました。

平成19年度首の保有土地の概要

● 平成19年首の保有土地約128haの内訳は以下のとおりである。

分 類	面 積 (ha)	主 な 物 件
(ア) 都市計画事業等が進行中であるなど売却の条件が整わなかった土地	117 (約 91)	長町駅 武蔵野操車場 梅田駅(北)・吹田信号場 姫路駅 香椎操車場
(イ) 地方公共団体等への売却が平成19年度以降に予定されている土地	9 (約 4)	長万部駅 大船工場② 米原操車場 西宮駅 南方貨物線
(ウ) その他個別の事情がある土地	2 (約 1)	南方貨物線 久留米駅～荒木駅
計	約 128 (約 96)	

※ 網掛けは、平成19年度中に処分を完了した物件を示す。

※ ()内は、平成19年度末の面積を示す。

JR株式の処分状況

発行会社	事業団発足時 保有株式数(万株)	売却実績			平成 19.4.1 現在 保有株式数(万株)
		売却株式数 (万株)	売却収入 (億円)	売却年月	
JR 東日本	400	250	10,759	平成 5.10	0
		100	6,520	平成 11.8	
		50	2,660	平成 14.6	
JR 東 海	224	135.4	4,859	平成 9.10	0
		60	4,770	平成 17.7	
		28.6	3,290	平成 18.4	
JR 西日本	200	136.6	4,878	平成 8.10	0
		63.4	2,607	平成 16.3	
本州三社計	824	824	40,343	—	0
JR 北海道	18	—	—	—	18
JR 四 国	7	—	—	—	7
JR 九 州	32	—	—	—	32
JR 貨 物	38	—	—	—	38
三島・貨物計	95	—	—	—	95
合 計	919	824	40,343	—	95