




統括官	上席管理官	担当管理官	担当者
			

不開示

平成25年6月28日
1年未満(事案終了まで)
統括国有財産管理官(1)

利用要望照会中財産について

- 応接日時 平成 25年 6月 28日(金) 14:15~14:45
- 応接方法 来訪・ 訪問・ 架電・ 受電・ その他()
- 当 方 統括国有財産管理官(1) 松本統括、三好上席、業務1班 田中管理官
- 先 方 塚本幼稚園 籠池園長(学校法人森友学園)、XXXXXXXXXX 氏

【財産概要】

所在地 : 豊中市野田町1501地
数量等 : 土地 : 8,770.43㎡
所属会計 : 社会整備資本特別会計(空港整備勘定)
状 況 : 大阪航空局からの処分依頼財産
H25.9.2まで公的取得要望受付中

※ 取得要望受付中の財産について、小学校用地としての取得を検討している塚本幼稚園 籠池園長から必要な手続等について照会があり対応したもの

- 当) (手続き、財産の状況について、別添の資料を手交して説明。)
取得の検討に当たっては、土壌汚染と地下埋設物の状況をよく認識いただいたの判断をお願いします。仮に本地の取得を希望された場合、スケジュールはどのようにお考えか。
- 相) 平成27年4月に小学校をオープンさせたい希望がある。その場合、工事期間を逆算すると平成26年3月までに土地を取得する必要がある。小学校を開設するには本年10月から11月位に開催される大阪府の私立学校審議会に諮問する必要がある。
- 当) 受付期間内に取得要望書を出していただくとしても、当局での審査期間や国有財産地方審議会への付議などを考えると、今年秋の私立学校審議会までに土地が取得できるとの結論を得ることは困難。
- 相) 私立学校審議会については、開催時期の相談ができるかもしれないので、説明いただいた内容を踏まえて、本財産の取得について、スケジュールも含めて検討してみたい。

以上

○対象物件

物件所在地： 豊中市野田町 1501 番 (現況：更地)

地 目： 宅地

数 量： 8,770.47 m² (約 2,653 坪)

1. 位置図
 2. 付近見取図
 3. 公図
 4. 実測図 (地積測量図)
- } 別添
5. 都市計画区域：第 1 種住居地域、建ぺい率 60%、容積率 200% 防火地域
 6. その他の規制：航空法 (高さ制限)、豊中市都市景観条例、豊中市土地利用の調整に関する条例、埋蔵文化財包蔵地「穂積村囲堤」、土壤汚染対策法
 7. 地下埋設物：コンクリートガラ等
(推定埋設量 混入比 8.1% = 4,629.1 t、混入比 20.7% = 11,791.3 t)
 8. 土壤汚染：区画形質変更時要届出区域に指定 (H25.4.26)
※砒素及びその化合物 (G.L. - 1 m)、鉛及びその化合物 (G.L. - 2m)

○取得等方法

学校の場合は、「購入 (時価)」のみ

○売却金額：処分等相手方として決定後、不動産鑑定士による鑑定評価を行い、これを予定価格として処分等相手方と見積り合わせを実施し決定する。

○売却等の手続き

- ・取得等要望書の受理：平成 25 年 9 月 2 日 期限、様式等別添
- ・財務局による審査 (2 カ月)
- ・国有財産近畿地方審議会への付議・答申 (審議会の開催時期は未定)
- ・処分等相手方の決定 (決定日から 2 年以内に売買契約)
- ・契約予定時期に合わせて、鑑定評価 (3 ~ 4 か月※) ※発注の時期による
- ・売買契約金額の見積り合わせ：成立 → 売買契約、不成立 → 要望書返戻

○用途指定

- ・取得等を要望し処分等相手方として決定した際の利用用途に供することを約束する売買契約上の特約を付す。(売買契約締結日から 10 年間)
- ・建物等を建築し利用用途に供するまでの間は「準備期間」(2 年以内)となる。
- ・毎年定期的に (場合によっては必要に応じ) 利用状況の報告が必要になるほか、当局監査部門の監査が行われる場合がある。
- ・用途指定を担保するため、売却土地に買戻し特約の登記を行う。

学校法人の皆様へ

国有地売却のお知らせ

近畿財務局では、不用となった庁舎や宿舎など、国の行政上の目的のために使用しないものの売却を進めています。

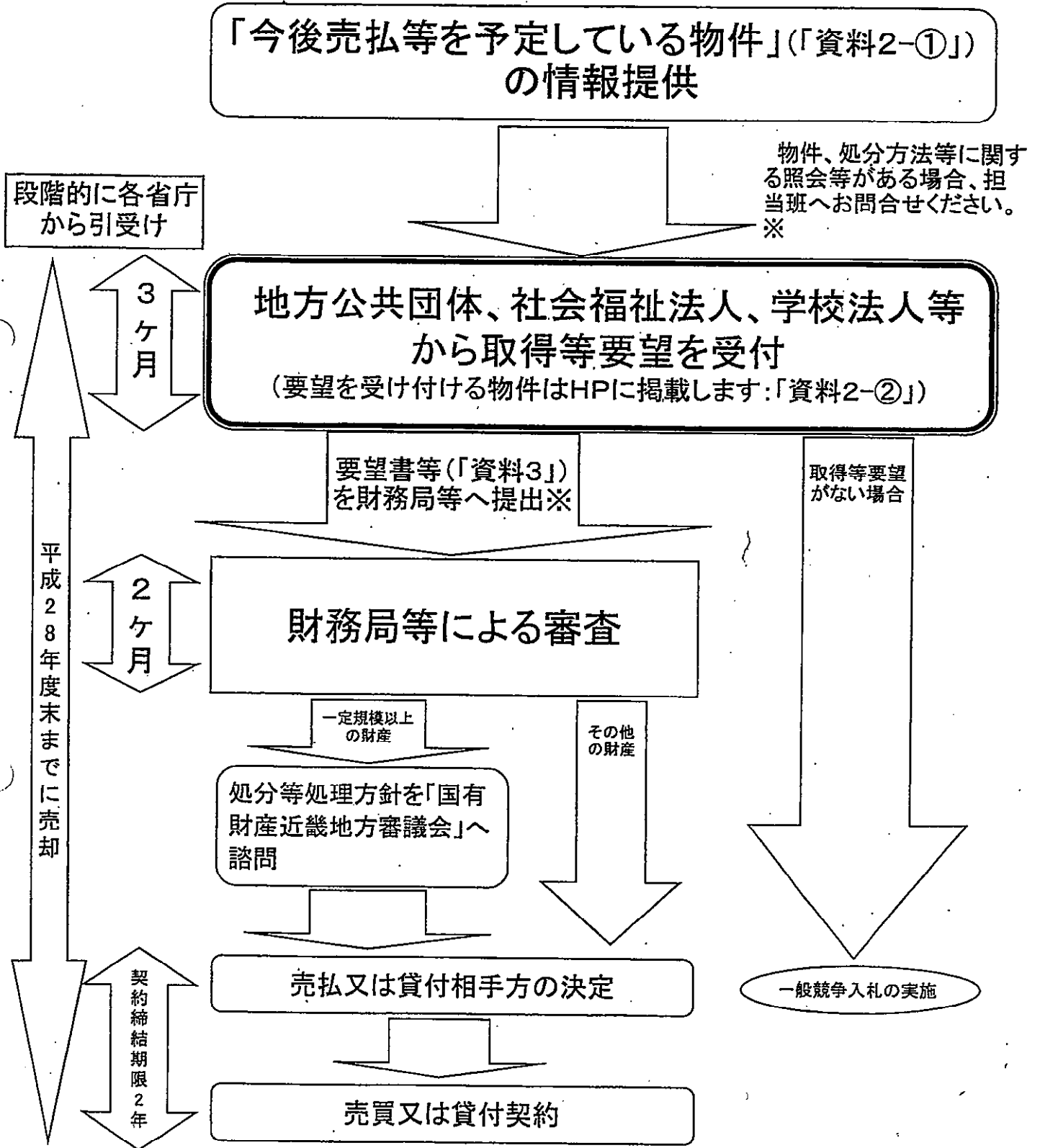
国有地の売却に当たっては、公用・公共用優先の考え方を原則とし、学校教育法第1条に規定する学校の施設であって学校法人が経営される場合には、一般競争入札に先立ち、優先して売却することができることになっております。

平成24～26年にかけては、特に多くの物件が引き継がれ売却を予定しておりますので、今般、ダイレクトメールで国有地売却のお知らせを送付させていただくことになりました。

なお、送付させていただきました物件情報については、近畿財務局のホームページにも掲載しており、随時物件情報を更新しておりますので、併せてご案内させていただきます。

※ 近畿財務局ホームページのアドレス <http://kinki.mof.go.jp/>

国有財産の公的利用に係る事務フロー



※ 財務局・財務事務所・出張所の所在地、担当班(管轄区域別)の連絡先については「資料5」参照。

第3号様式

年 月 日

財務局長、事務所・出張所長 宛

住 所 _____

法人名 _____

未利用国有地等の取得等要望について

下記の未利用国有地等について別紙のとおり要望します。

記

1. 財産の所在等
所在地：
区分・数量：

2. 担当及び連絡先

項目		内容	添付書類	
1. 財産の所在等	(1) 所在地			
	(2) 地目			
	(3) 数量			
2. 利用用途				
3. 取得等方法	(1) 取得等方法			
	(2) 取得等時期			
	(3) 貸付要望期間			
	(4) 建築物の構造			
4. 取得等希望価格 (定期借地を希望される場合は、希望年額貸付料を記載)				
要望理由	(1) 事業の必要性	イ 当該国有地で事業又は施設整備を必要とする理由(代替地の有無)		
		(2) 事業の緊急性	イ 緊急に事業又は施設整備を必要とする理由 ロ 緊急の度合	
	(3) 事業の実現性	イ 事業計画の概要		
		ロ 事業実施スケジュール		
		ハ 事業に必要となる法令上の手続の有無等(許認可、補助金の有無等)		
		ニ 事業に対する地域住民の意見等		
		ホ 資金計画(予算措置)の状況等 ※	※ 確認書類として別途添付書類をご提出いただきます。(別添「提出資料について」を参照。)	
	(4) 利用計画の妥当性	イ 当該施設規模の決定理由		
		ロ 事業又は施設の利用見込 ※	※ 確認書類として別途添付書類をご提出いただきます。(別添「提出資料について」を参照。)	
	(5) 整備する施設等の関係法令上の整合	イ 都市計画法		
		ロ 建築基準法		
		ハ 地元協定等		
		ニ 地域の整備計画等		
	6. その他			

誓 約 書

- 私
 当法人

は、国と国有財産売却契約を締結するにあたり、下記1及び2のいずれにも該当せず、将来においても該当しないことを誓約します。

この誓約が虚偽であり、又はこの誓約に反したことにより、当方が不利益を被ることとなっても、異議は一切申し立てません。

また、当方が下記1に該当しないことを確認するため、当方の個人情報について、国が警察当局へ情報提供することに同意します。

記

1 契約の相手方として不適当な者

- (1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。）が、暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員（同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であるとき
- (2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき
- (3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき
- (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき
- (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき

2 公序良俗に反する使用等

暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又は売却物件を第三者に賃貸すること。

契約担当官 財務（支）局長 殿

平成 年 月 日

住所又は所在地

氏名又は名称

⑤

※ 法人の場合には、別紙役員一覧を添付

提出資料について

要望書の提出に際しては、利用計画書（第3号様式：別紙）に加え、以下のような書類を提出いただくとともにヒアリング等を実施させていただくこととなります。

〔提出資料〕

- 提出いただく資料は所在する地域、事業内容等により異なる場合があるほか、別途資料の提出をお願いする場合があります。
 - 各種様式については、各事業の補助金等募集要綱などで定める様式を準用して作成していただくこととなります。
- (1) 社会福祉法第59条に基づき、毎会計年度終了後3ヶ月以内に所轄庁への届出が義務付けられている、同法施行規則第9条に定める現況の報告書写し、貸借対照表及び収支計算書（直近2カ年分）
 - (2) 土地購入資金計画書
 - ※ 金融機関等からの借入れを予定している場合には、当該金融機関等の融資確約書等、借入れの確実性が確認できる資料を添付してください。
 - (3) 整備計画書
(記載項目)
 - ・ 建物の構造及び規模
 - ・ 入所定員（予定）
 - ・ 併設施設の有無。有の場合、施設種別及び定員等
 - ・ 入所者への安全対策等
 - ・ 関係機関との協議状況
 - (4) 運営計画書
(記載項目)
 - ・ 運営方針
 - ・ 第三者評価受審の予定の有無。有の場合、受審予定評価機関
 - ・ 職員配置（職種及び人員数）
 - (5) 整備及び運営に関する資金計画書
(記載項目)
 - ・ 建物に関する資金計画
 - ・ 運営当初に関する資金計画
 - ※ 金融機関等からの借入れを予定している場合には、当該金融機関等の融資確約書等、借入れの確実性が確認できる資料を添付してください。
 - (6) 収支計画書（事業開始から5カ年分）
 - (7) 定款写し
 - (8) 役員名簿
 - (9) 本件事業計画にかかる理事会議事録等の写し
 - (10) 直近の預金残高証明書
 - (11) 福祉サービス第三者評価を受審している場合、受審結果写し（直近2カ年分）
 - (12) 法人監査を受けている場合、監査結果写し（直近2カ年分）
 - (13) 普通財産の管理処分に係る契約からの暴力団排除に関する誓約書

以上

提出資料について

要望書の提出に際しては、利用計画書（第3号様式：別紙）に加え、以下のような書類を提出いただくとともにヒアリング等を実施させていただくこととなります。

〔提出資料〕

- 国有地を取得に際し、学校教育法施行令第27条の2及び同法施行規則第5条の規定に基づく「校地変更届」を提出する場合の標準的な提出資料を記載しています。
 - 学校や学科の新設など私立学校法に基づく許可が必要な場合は、別途必要書類を求めることとなります。
- (1) 私立学校法第47条に基づき、毎会計年度終了後2ヶ月以内に作成することとなっている財産目録、貸借対照表、収支計算書及び事業報告書（直近2カ年分）
 - (2) 土地購入資金計画書
 - ※ 金融機関等からの借入れを予定している場合には、当該金融機関等の融資確約書等、借入れの確実性が確認できる資料を添付してください。
 - (3) 利用及び整備の計画書
(記載項目)
 - ・ 校舎等の配置図、構造及び規模等
 - ・ 関係機関との協議状況
 - (4) 収支計画書（収支予算書）
 - ※ 金融機関等からの借入れを予定している場合には、当該金融機関等の融資確約書等、借入れの確実性が確認できる資料を添付してください。
 - (5) 寄附行為写し
 - (6) 役員名簿
 - (7) 本件事業計画にかかる理事会議事録等の写し
 - (8) 法人監査を受けている場合、監査結果写し（直近2カ年分）
 - (9) 普通財産の管理処分に係る契約からの暴力団排除に関する誓約書

以上

(注1) 代理人又は仲介者が持参した取得等要望書は受理しない。ただし取得等を要望する者からの正式な委任状がある場合は、その内容を確認したうえで受理する。

(注2) 平成24年5月22日付財理第2445号「普通財産の管理処分に係る取
からの暴力団排除について」通達（以下「暴排通達」という。）の第
1「誓約書」をいう。

二 取得等要望の周知

上記ハの要望書を受理した未利用国有地等については、速やかに財務局ホームページにおいて、地方公共団体等からの取得等要望があり、その旨について審査中であるため、一般競争入札を留保する旨を掲載する。

(2) 財務局等の審査

イ 審査期間

上記(1)ハにより受理した取得等要望書については、原則として、受付開始後2か月以内に、次のロに掲げる審査項目に基づいて審査（必要に応じてヒアリングを実施）を行い、処分等相手方を決定するものとする。また、国有財産地方審議会へ諮問するものについては、受付期間終了後2か月以内に財務局等における審査を行った後、速やかに処分等方針案を諮問し、決定するものとする。

ただし、重要異例なものについてはこの限りではないが、できる限り速やかに処分等方針案を決定するものとする。

ロ 審査項目

(イ) 事業の必要性

当該施設整備を行う必要性について、以下の観点から審査する。

- ① 施設整備に関する地域住民等からの要望状況
- ② 近隣地域における類似施設の整備状況及び利用状況
- ③ 当該国有地以外の施設整備用地の有無
- ④ 各種政策上の要請の状況

(ロ) 事業の緊急性

当該施設整備を行う緊急性について審査する。

(ハ) 事業の実現性

当該施設整備を行う実現性について、以下の観点から審査する。

- ① 事業計画の実現性
 - ② 資金計画（予算措置、資金調達等）の確実性
- (ニ) 利用計画の妥当性

当該利用計画の妥当性について、規模、利用見込等土地の有効活用の観点から審査する。

また、地方公共団体以外の者からの取得等要望の審査に当たっては、建築・都市関係法令との適合、地域の整備計画との整合性、事業の許認可の可能性等について、その権限を有する地方公共団体から文書等により意見を徴し、確認するものとする。

(ホ) 暴力団排除に関する取組

処分等相手方を決定するにあたっては、暴排通達の記の2の規定に基づき警察当局への照会手続を行うものとする。

ハ 複数の取得等要望書が提出された場合の取扱い

(イ) 上記(1)イの期間内に、同一の未利用国有地等に対して複数の地方公共団体等から取得等要望書を受理した場合は、事業の必要性、緊急性、実現性及び利用計画の妥当性について個別の事案を比較検討の上、総合的に判断するものとし、具体的な取扱いは、平成23年5月23日付財理第2198号「未利用国有地等に複数の要望がなされた場合の審査基準について」通達に定めるところによる。

なお、取得等要望は認可が必要な法人も提出できるが、当該要望者を相手方とする場合には、設立認可を受けることを条件とする。

(ロ) 上記(1)により処分等相手方を決定できない場合には、処分等価格が国にとってより有利な者を相手方として決定するものとする。

なお、国有財産地方審議会付議基準に合致するものについては、処分等価格が国にとってより有利な者を相手方として決定することについて諮問するものとする。

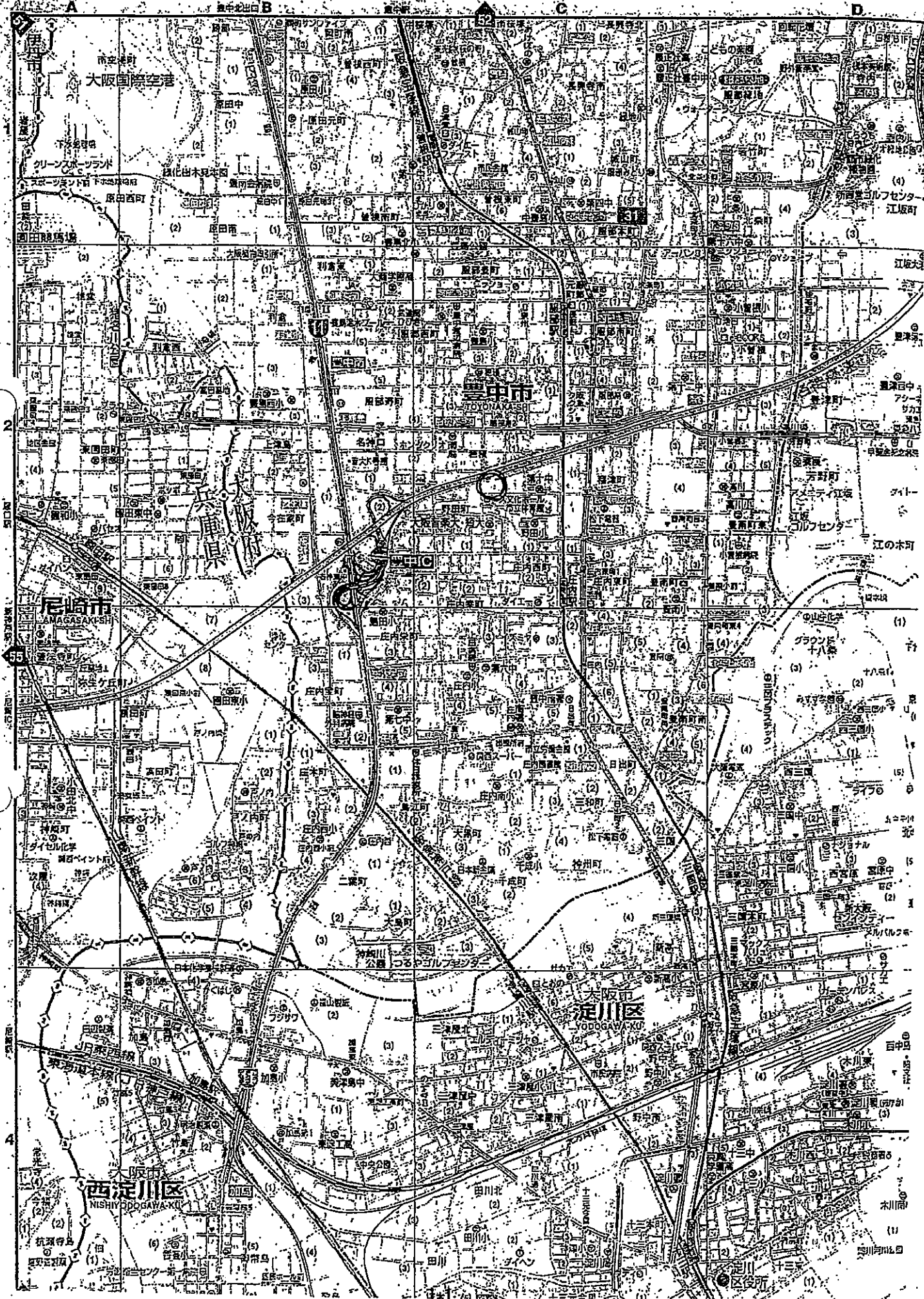
(ハ) 上記(1)及び(ロ)により決定した処分等相手方との契約締結がなされない場合においては、他の取得等要望書を提出した者を処分等相手方とすることができる。

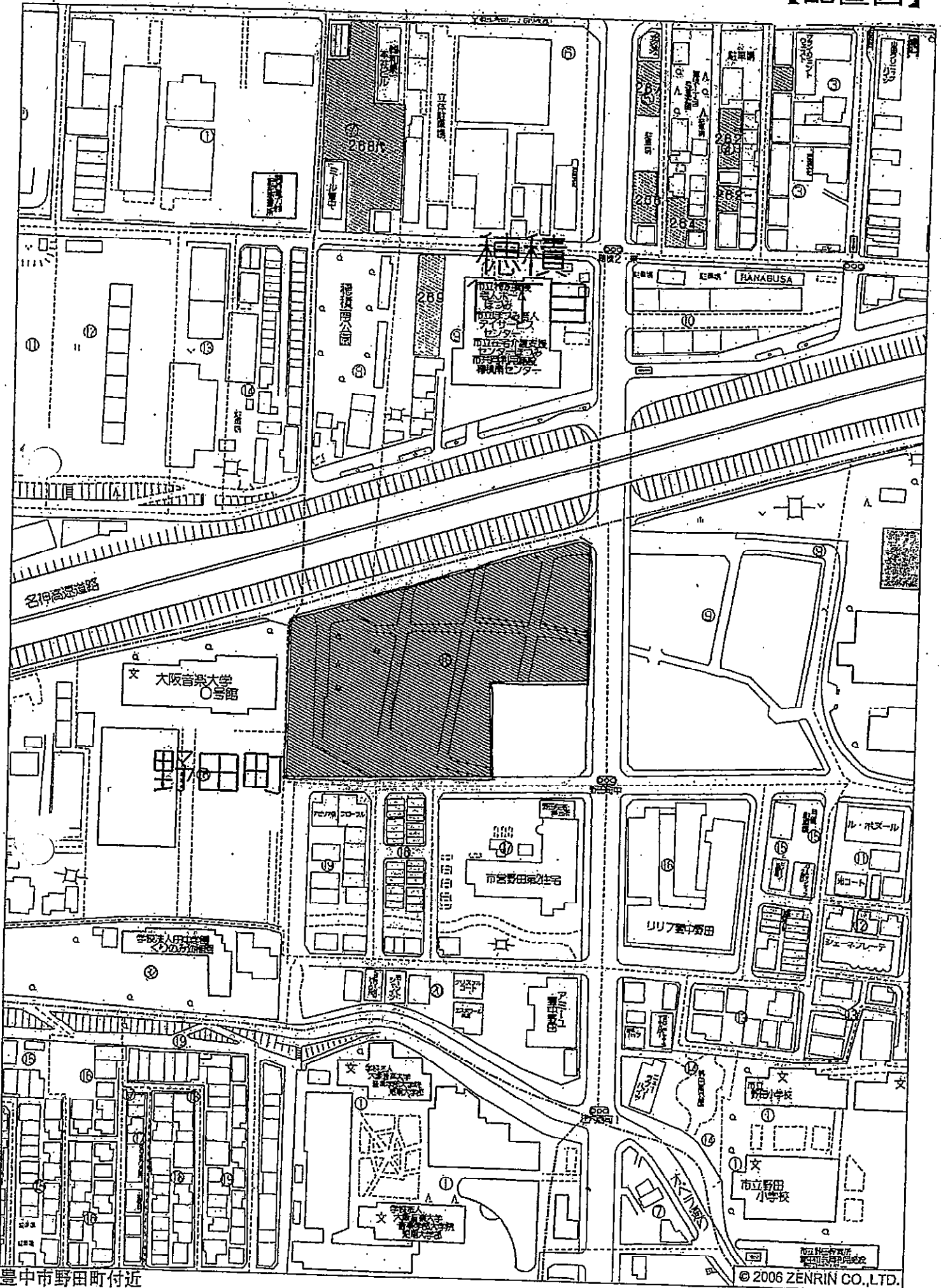
ニ 処分等相手方への決定通知等

上記イ、ロ及びハの審査等を経て、処分等相手方を決定した場合は、速やかに文書により取得等要望者に通知するとともに、当該審査結果を財務局等ホームページにより公表するものとする。

(3) 契約締結期限

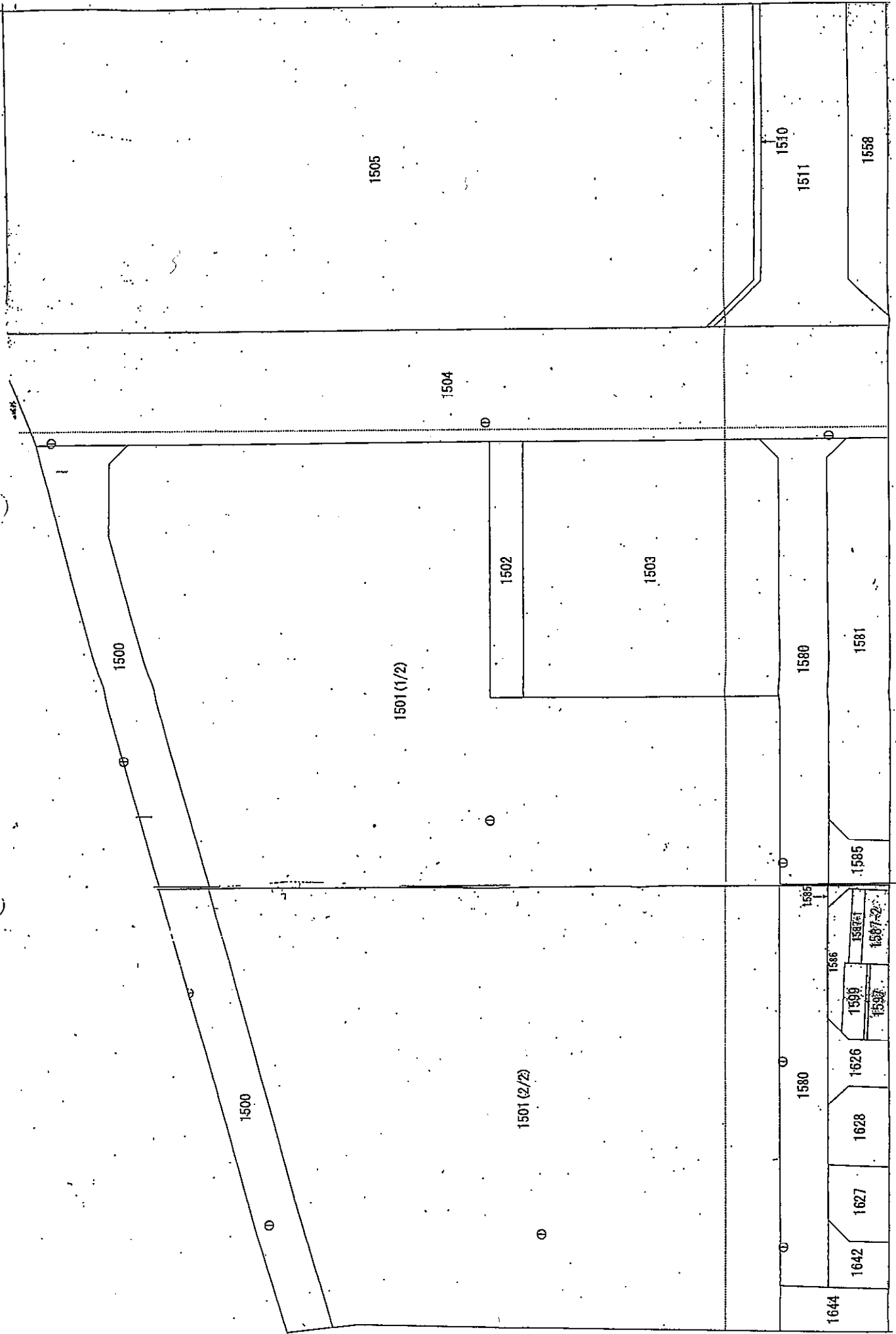
処分等相手方として決定した地方公共団体等と契約を締結する期限は、上記(2)による文書送付の日から起算して原則として2年以内を限度とする。ただし、災害の発生等やむを得ない事情により契約期限までに契約が行えない場合





© 2006 ZENRIN CO., LTD.

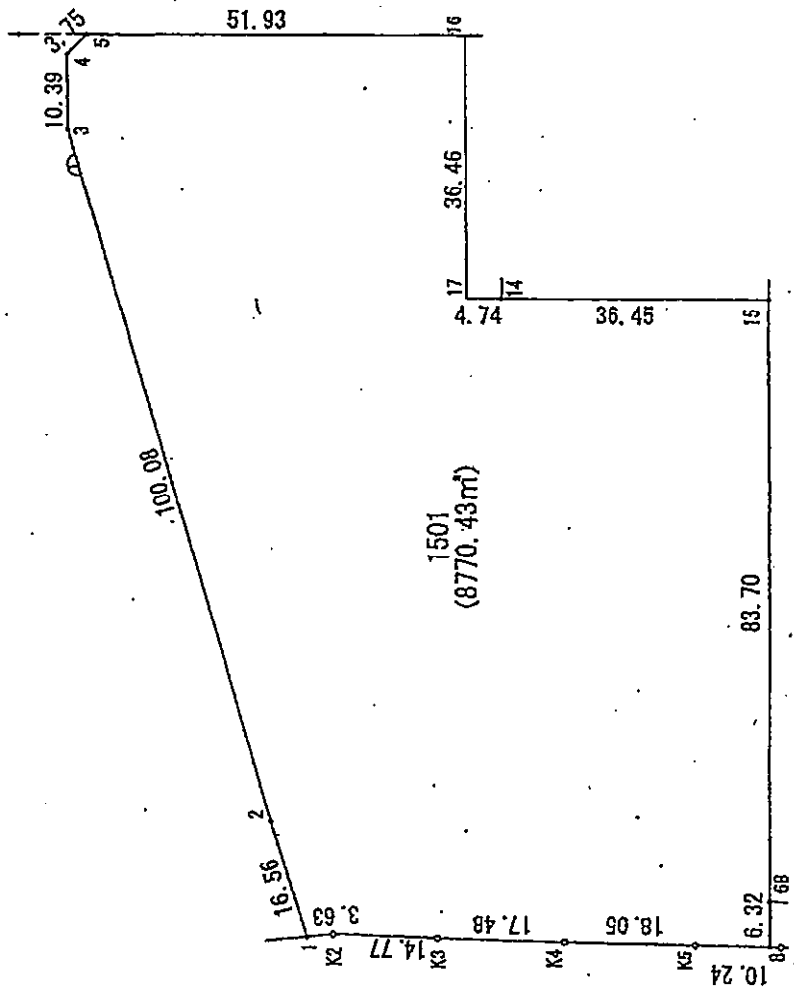
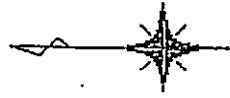
縮尺 1 / 2,000 | 60m



豊中市野田町 1501番

画地出来形確認測量図

街区番号 1
縮尺：S=1/1000



面角法 (座標法) 百十算尺

地番 測点名	野田町1501 視準点名	夾角	方向角	距離	[1] X(i)	[2] Y(i)	[3] X(1+i)-X(i-1)	[2]*[3]
1-1	K2	101-23-23	174-19-32	3.631	-137943.668	-48477.162	-8.473	410746.993626
K2	K3	187-22-11	181-41-43	14.770	-137947.281	-48476.803	-18.377	890858.208731
K3	K4	179-35-11	181-16-54	17.480	-137962.045	-48477.240	-32.240	1562906.217600
K4	K5	179-49-56	181-06-50	18.054	-137979.521	-48477.631	-35.527	1722264.796537
K5	1-8	180-01-37	181-08-27	10.246	-137997.572	-48477.982	-28.295	1371684.500690
1-8	13-68	88-43-56	89-52-23	6.324	-138007.816	-48478.186	-10.230	495931.842780
13-68	1-15	179-59-44	89-52-07	83.709	-138007.802	-48471.862	0.206	-9985.203572
1-15	1-14	90-00-09	359-52-16	36.456	-138007.610	-48388.153	36.648	-1773329.031144
1-14	1-17	179-59-02	359-51-18	4.746	-137971.154	-48388.235	41.202	-1993692.058470
1-17	1-16	270-01-04	89-52-22	36.461	-137966.408	-48388.247	4.827	-233570.068269
1-16	1-5	89-59-53	359-52-15	51.936	-137966.327	-48351.786	52.017	-2515114.852362
1-5	1-4	134-55-27	314-47-42	3.753	-137914.391	-48351.903	54.680	-2639046.865740
1-4	1-3	135-04-42	269-52-24	10.396	-137911.747	-48354.566	2.621	-126737.317486
1-3	1-2	164-27-14	254-19-38	100.088	-137911.770	-48364.962	-27.061	1308804.236682
1-2	1-1	178-36-31	252-56-09	16.562	-137938.808	-48461.329	-31.898	1545819.472442
			合計	414.612			借面積	17540.872045
							面積	8770.4360225

http://rpmapp.jp

ファイル名: 検索(7) 表示(1) 表示(1) ツール(7) ヘルプ(1)

検索: 42100

rpmapp.jp

不動産情報

2013/06/05 山形県山形市山形駅南口
 2013/05/11 山形県山形市山形駅南口
 2013/05/09 山形県山形市山形駅南口
 2013/04/16 山形県山形市山形駅南口
 2013/03/28 山形県山形市山形駅南口

不動産情報詳細検索
 不動産情報詳細検索
 for iPhone/iPad touch

公示地 豊十-11
 196,000円/m²

http://rpmapp.jp/article/6194233.html

http://rpmapp.jp

ファイル名: 検索(7) 表示(1) 表示(1) ツール(7) ヘルプ(1)

検索: 42100

rpmapp.jp

不動産情報

2013/06/05 山形県山形市山形駅南口
 2013/05/11 山形県山形市山形駅南口
 2013/05/09 山形県山形市山形駅南口
 2013/04/16 山形県山形市山形駅南口
 2013/03/28 山形県山形市山形駅南口

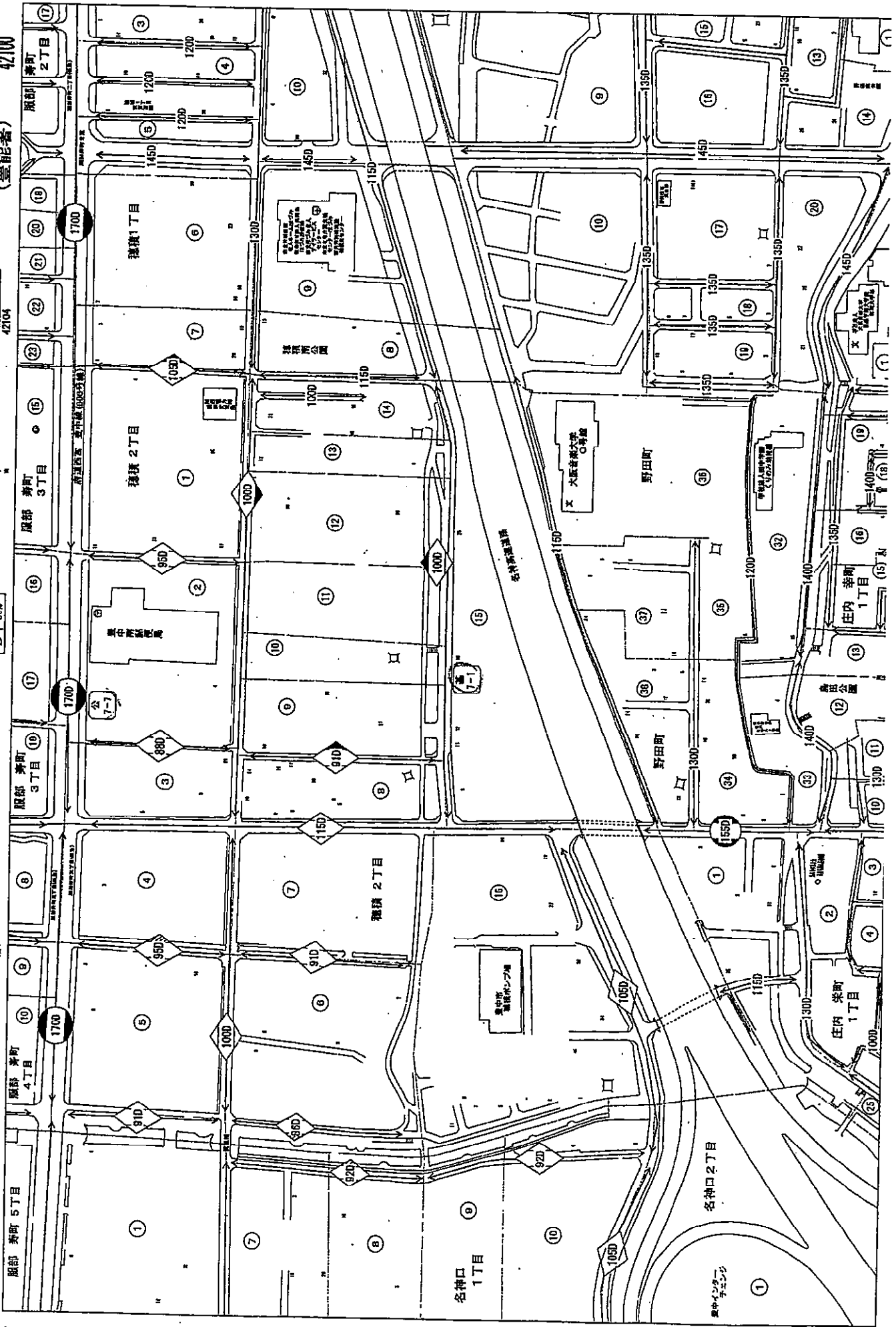
不動産情報詳細検索
 不動産情報詳細検索
 for iPhone/iPad touch





基準地 豊十7-1
 128,000円/m²

- ビル街地区
- 高度商業地区
- 商業街地区
- 普通商業・供用住宅地区
- 中地区
- 大工場地区
- 普通住宅地区

区画番号	容積率	用途
A	90%	商業
B	80%	商業
C	70%	商業
D	60%	商業
E	50%	住宅
F	40%	住宅
G	30%	住宅

24
42100
豊中市 (豊能署)



統括官	上席管理官	担当管理官	担当者
			

不開示

平成 25 年 7 月 8 日
 (事案終了まで)
 統括国有財産管理官 (1)

利用要望照会中財産について

- 応接日時 平成 25 年 7 月 8 日 (月) 14:50~15:00
- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()
- 当 方 統括国有財産管理官 (1) 三好上席管理官
- 先 方 塚本幼稚園 籠池園長 (学校法人森友学園)



【財産概要】

所在地 : 豊中市野田町1501地
 数量等 : 土地 : 8,770.43㎡
 所属会計 : 社会整備資本特別会計 (空港整備勘定)
 状 況 : 大阪航空局からの処分依頼財産
 H25.9.2まで公的取得要望受付中

※ 取得要望受付中の財産について、小学校用地としての取得を検討している塚本幼稚園 籠池園長から必要な連絡を受けたもの

- 相) 取得要望受付中の豊中市野田町の物件について、取得要望を提出したいと考えているため連絡した。8月中旬には提出させていただく。
- 当) 了解。取得要望を受付けた後は、内容の審査等に当たって細かな内容を確認させていただくことになる。
 園長もご多忙だと思うので、要望書を提出される際には、内容について細かい打合せができる事務的な担当者をご照会いただければありがたい。
- 相) 了解した。

以上

統括官	上	席	管理官	担当者
				

不開示

平成25年7月25日
1年未満（事案終了まで）
統括国有財産管理官（1）

国有地隣接地の確認について

○応接日時 平成 25年 7月 25日（木） 11:15~11:25

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他（ ）

○当 方 統括国有財産管理官（1）、三好上席管理官

○先 方 豊中市 公園みどり推進課 ■■■氏

【財産概要】

国有地 : 豊中市野田町1501番 8,770.43㎡
社会整備資本特別会計（空港整備勘定）公的取得要望受付中

隣接地 : 豊中市野田町1502番 豊中市所有地
同1503番 豊中市所有地

※ 取得要望受付中の財産について、小学校用地としての取得を検討している塚本幼稚園 籠池園長からの照会を受けて確認

当) 野田町1501番の国有地は、現在、公的利用要望の受付中であり、公的施設の整備を契約している各種法人から照会を受けているところ。

国有地の南東側に隣接する1502番、1503番については豊中市が所有しているが、国有地と併せると一つの整形地になる形状であるため、豊中市の利用計画等について照会を受けている。

当該地の今後の予定について教えていただきたい。

相) 公園として整備予定の土地であるが、具体的な整備予定は未定である。

公園の整備計画自体を中止した訳ではないため、当該地を処分する予定はない。

当) 了解。

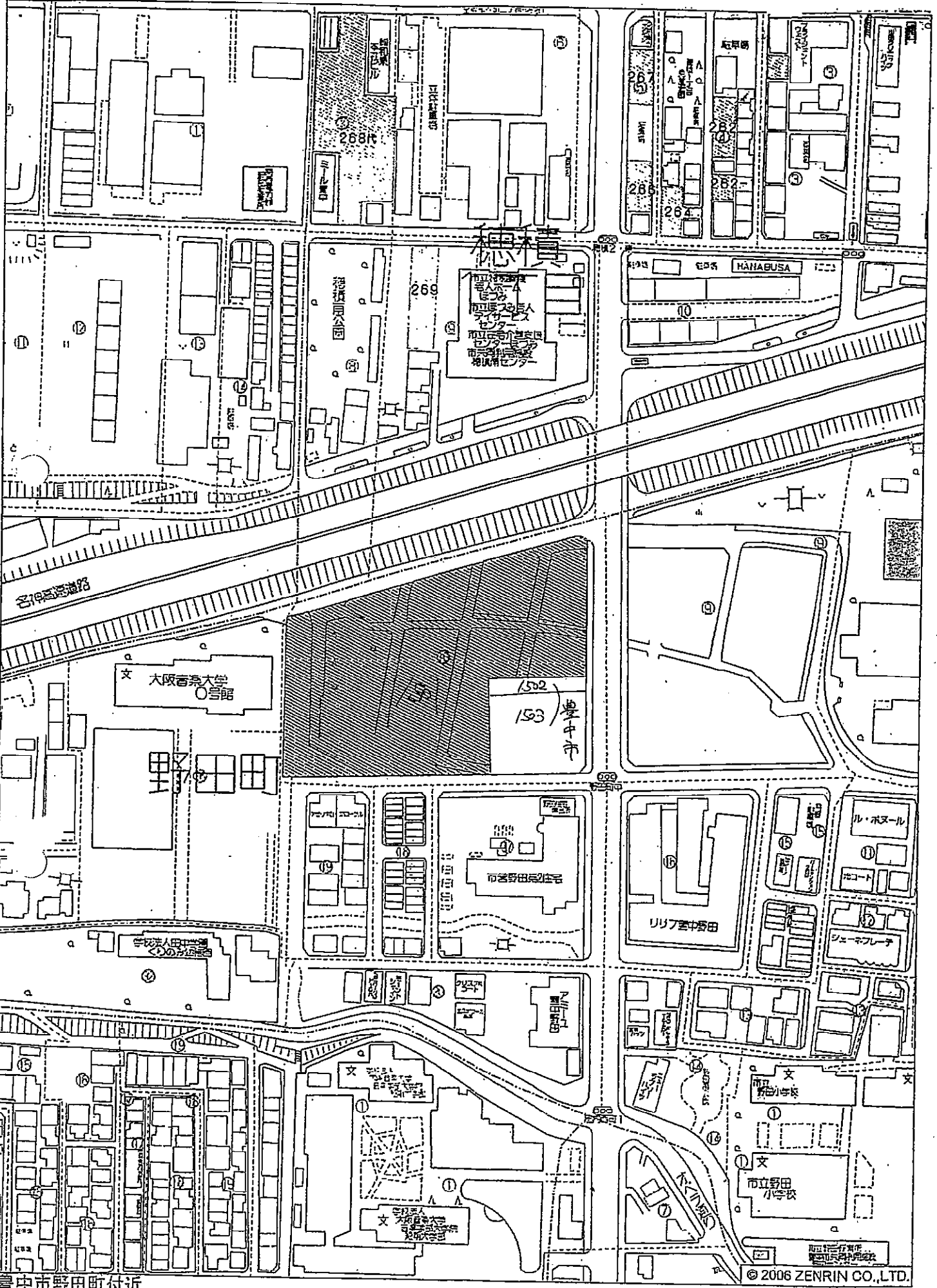
国有地の取得要望者に現状未定として説明するが、踏み込んだ質問になれば、当方で説明すべき内容ではないため、豊中市の担当課を紹介してもよいか。

相) 結構である。

※ 平成25年8月1日（木）AM11:15~ 塚本幼稚園 籠池園長に上記の内容を電話連絡し、了解を得た。

籠池園長は、取得要望書作成に取り掛かっているとのこと

以上



豊中市野田町付近

© 2006 ZENRIN CO., LTD.

縮尺 1 / 2,000 | 60m



地区外

1500

1501 (1/2)

1505

1504

1502

1503

1580

1510

1511

1585

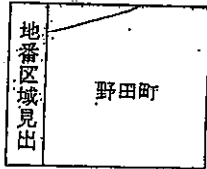
1581

1558

1022.781

-48414.986

(座標値種別：測量成果)



附 部 分	所 在	豊中市野田町				地 番	1501番			
出 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	VI.	分 類	地図(法第1-4条第1項)国調法1 9-5指定	種 類	土地区画整理所在図	
作 成 年 月 日	平成17年2月25日			備 付 年 月 日 (原図)		備 記 事				

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

平成24年12月26日

大阪法務局池田出張所

登記官

中坂勉



申請番号：1-19

(2/2)

不 開 示

平成 25 年 8 月 16 日

(事案終了まで)

統括国有財産管理官 (1)

公的取得要望受付中の財産について

○応接日時 平成 25 年 8 月 13 日 (火) 14 : 30 ~ 14 : 45

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()

○先 方 参議院議員 鴻池祥肇議員 (自民) 秘書 078-334-6611

○当 方 統括国有財産管理官 (1) 三好上席管理官

(対象財産)

所在地 : 豊中市野田町1501地

数量等 : 土地 : 8,770.43㎡

所属会計 : 社会整備資本特別会計 (空港整備勘定)

状 況 : 大阪航空局からの処分依頼財産

H25.9.2まで公的取得要望受付中

塚本幼稚園 籠池園長から、小学校用地として取得を検討している
旨の事前相談を受けているところ (要望書は未提出)

相) 塚本幼稚園からの相談により連絡したもの。

貴局からの説明では、当該国有地の取得においては、購入する必要があるとのことであるが、塚本幼稚園は資金面の問題から、当初は借受けて、数年後に購入するという処理を希望している。

当該地は財務省所管の財産ではなく国土交通省所管の財産であり、貴局は売払手続きを依頼されているものと聞いているが、当初に借受ける対応ができないものか、国土交通省に直接確認したいと考えているため、国土交通省担当者を教えていただけませんか。

当) 国土交通省の窓口は大阪航空局となるが、本件は、財務局が処分依頼を受け、連携して処理を進めているところ。

お盆の週でもあり、担当の確認等にお時間をいただければありがたい。

相) 私も今週は戦没者の関係行事で忙しいため、週明けの連絡で結構である。
大阪航空局の担当者を紹介願いたい。

当) 週明け19日 (月) の午後に連絡させていただく。

相) よろしく願います。

(参考)

今回相談を受けた売払処分を前提とした貸付けについては、平成13年3月30日財理第1308号「普通財産貸付事務処理要領」通達 第1節の第1の1の(1)の口に、普通財産の新規貸付を行うことができる場合として「売払い又は交換を前提とする場合」で「貸付財産の買受け又は交換が確実と見込まれ、かつ、それまでの間、賃貸借を行うことが真にやむを得ないと財務局長等が認める場合で、公用、公共用又は公益事業の用に供する場合」が定められている。

相手方の利用計画が学校教育法で規定する小学校用地であれば、公共の用に供するものと判断できるため、取得計画が「貸付財産の買受け又は交換が確実と見込まれ、かつ、それまでの間、賃貸借を行うことが真にやむを得ない」と認められた場合には、貸付通達上、貸付けが可能なものとなる。

【大阪航空局へ連絡】

○平成25年8月13日（火）15：00～ 大阪航空局空港部補償課 中山補佐に連絡

■秘書からの申し出について連絡し、今後の連携及び情報の共有に努める旨を確認した。大阪航空局の担当者は、補償課 中山補佐でお伝えいただきたいとのこと。

○平成25年8月15日（木）15：00～ 大阪航空局空港部補償課 中山補佐から連絡
(三好受)

相) 連絡いただいた件について、国土交通省（航空局）に確認した。

本省からの指示は、「現在、特別会計の資金繰りが逼迫している状況にはなく、本物件を必ず今年度に売払う必要があるとまでは言えない状況。売払い前提の貸付けは制度の上で示されているものであるため、国土交通省として断る理由はない。」とのことであった。

来週の月曜日以降に連絡が入れば、基本的に上記の回答を考えている。

当) 考え方は承った。

相手方計画の妥当性の確認もあるため、慎重に対応する必要があると考える。
また、連絡させていただく。

【本省へ連絡】

○平成25年8月15日（木）16：00～ 本省審理室 加藤係長へ上記の旨を報告

○平成25年8月16日（金）15：30～ 本省審理室 千崎補佐から連絡（三好受）

相) 連絡いただいた件について、審理室長まで説明した。

今の段階で、大阪航空局が安易に貸付期間について説明することがないよう、対応には注意するように伝えてほしい。今後の進捗は報告願う。

当) 了解しました。

(同日、上記の旨を大阪航空局中山補佐に連絡済)

不開示

平成25年8月21日

(事案終了まで)

統括国有財産管理官(1)

公的取得要望受付中の財産について

○応接日時 平成 25年 8月 21日(水) 14:00~14:45

○応接方法 ■来訪・□訪問・□架電・□受電・□その他()

○先 方 塚本幼稚園 籠池園長、■■■■司法書士(関係者)

○当 方 統括国有財産管理官(1) 前西統括官、三好上席管理官

大阪航空局空港部補償課 堀野課長、中山補佐 外1名

【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番

数量等 : 土地 : 8,770.43㎡

所属会計 : 社会資本整備事業特別会計(空港整備勘定)

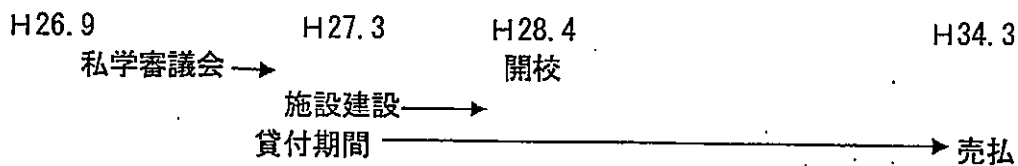
状 況 : 大阪航空局からの処分依頼財産

H25.9.2まで公的取得要望受付中

相) 以下の計画で国有地を取得して小学校の開設を考えている。

○ 規模 35名1クラスの2学級、初年度は1、2年生を受け入れ。以降、順次1学年ずつを受入予定。建物で10億円程度の初期投資を見込む。

○ スケジュール



- ・ 小学校の新設のためには、開設年度の前々年度の9月までに大阪府に私立学校の設置認可に係る計画書を提出する必要がある、その後、大阪府私立学校審議会の答申を得る必要がある。
- ・ 本年9月に計画書を提出することは難しいため、来年度の提出を目指し、平成28年4月の小学校開設を計画するもの。
- ・ 大阪府へはまだ相談していない。
- ・ 小学校設置基準に基づく校舎等の建築計画の素案は作成している。
- ・ 資金計画としては、銀行融資と■■■■の借り入れを考えている。

本件土地が最適と考えているが、取得については初期投資が重いと運営が大変なので、運営が軌道に乗るまでの期間を貸付けていただいて、将来的に買受けることでお願いしたい。

貸付けを受けたい期間としては、平成28年に受け入れた新生が卒業するまでの期間（平成34年3月までを想定）を希望しており、それまでの期間で経営が安定すれば予定を前倒しして購入させていただく。

これらの内容は契約書に定めていただければよいと考えている。

当) 期間としては、開設までの準備期間プラス6年間について貸付けを受けたいということか。

相) そういうことである。

新生受入れから卒業までの6年間で1クールと考えており、この間は、身を軽くしておきたい。

当) 貸付期間について短縮することは不可能か。

相) 例えば2年程度では、学校経営が安定する状態には至らないと思う。

国として貸付をしてくれるのか、またその期間も示してほしいが、何とか当方の要望に応じていただくようお願いしたい。

当) 本日のご要望については、航空局と財務局で調整する必要もあり、回答は別途連絡させていただく。

相) よろしく願います。

(大阪航空局と打合せ)

本件について大阪航空局の見解は以下の通り

- 本財産を本年度中に売却する必要はないため、制度上定められている範囲の貸付けを否定するものではない。
- 処分依頼をさせていただいている中で、公的取得要望受けという手続き内の相談であるため、処分相手方の決定等の手続きも財務局にお願いできるものと認識しており、先方への回答も財務局からお願いしたい。

【機密性2情報】

【職員限り】

2013年9月2日

(事案終了まで)

統括国有財産管理官(1)

取得等要望書の受理について

○応接日時 平成 25年 9月 2日 (月) 16:00~16:30

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()

○先 方 学校法人 森友学園 籠池理事長、司法書士

○当 方 統括国有財産管理官(1) 前西統括官、三好上席官、藪根管理官

【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番地

数量等 : 土地 : 8,770.43㎡ 社会資本整備事業特別会計(空港整備勘定)

状 況 : 大阪航空局からの処分依頼財産

H25.9.2まで公的取得要望受付中

学校法人森友学園 籠池理事長から、当初期間(8年間程度)貸付けを受けた後に買受けたいと要望されているもの

相) 本日が取得等要望書の提出期限となっているため、要望書を提出する。
貸付けを希望するものとして作成しているが、計画の詳細はこれから整理する内容もあるため、今後、修正作業などを行いお届けすることをお願いしたい。

当) 取得等要望については、今後、審査を進めるが、その際に、事業の認可の可能性について、その権限を有する大阪府の意見も踏まえた上で、事業の実現性、利用計画の妥当性などの観点から審査を行い、処分相手方として適切か否かを決定する。

買受けるまでの8年間程度貸付を受けたいとのご要請については、審査の過程の中で、利用計画等の詳細を伺いながら整理させていただくが、内部検討の結果、基本的に協力できる方向で進めていくこととしているので、お伝えする。




相) 感謝します。

当) 取得等要望書は、ルール上、本日までに提出していただく必要があるため、要望書は受け取るが、もっと精緻な資料が必要。

認可に関する大阪府と協議を進めていただく必要がある。

相) 了解。府の認可などは問題ないと考えている。
今後ともよろしく願います。

以上

統括官	上 席	管理官	担当者
			

【機密性2情報】

【職員限り】

2013年 9月 12日
 (事案終了まで)
 統括国有財産管理官 (1)

大阪府私学・大学課との打合せについて

- 応接日時 平成 25年 9月 12日 (木) 14:30~15:30
- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()
- 先 方 大阪府 府民文化部 私学・大学課 [redacted]、[redacted]
- 当 方 統括国有財産管理官(1) 三好上席管理官、藪根管理官

【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
 数量等 : 土地 : 8,770.43㎡
 所属会計 : 社会資本整備事業特別会計 (空港整備勘定)
 状 況 : 大阪航空局からの処分依頼財産
 学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中

○小学校新設について許認可権限を有する大阪府私学・大学課に以下の内容を確認した。

当) 学校法人森友学園からはどの程度の説明を受けているのか。

相) 趣旨説明があつたところで、小学校の建設予定図面、収支計画・運営計画等を含めて具体的な資料はまだ提出されていない。

当) 森友学園は、平成28年4月の開学を目指して平成26年7月の大阪府私学審議会に本件を諮問するスケジュールを考えているようであるが、今の状況を踏まえてそのスケジュールが実現可能か伺いたい。

相) 私学審議会に諮問できるか否かは、申請する学校側がどの程度の資料をどの時期までに準備できるかによるもの。資料の提出がない今の時点では、大阪府がスケジュールの適否を判断できる状態ではない。

当) 大阪府は資料待ちという状況か。

相) 資料提出の指示はしている。平成26年7月の私学審議会に諮問を考えているということであれば、学校法人にそれなりの努力をしていただくことが必要。

通常のスケジュール感で言えば、今持ち込まれた新規案件を今年度末(平成26年3月)の私学審議会に諮問することは難しいという感覚であり、平成26年7月の私学審議会であっても、かなり頑張るいただく必要があると思う。

当) 大阪府の審査基準について伺いたい。

審査基準 第1 学校の設置認可 7資産等(2)のアで、借地でも認められる要件として説明されている「当該借地の上に、校舎(倉庫等簡易な建物を除く)がないこと。」の記載(別添参照)は、敷地のうち校舎部分については自己所有地の必要があるという意味なのか。そういう解釈であれば、森友学園が考えている買受けまでの間について貸付けを受けるという方法では、審査基準と適合しなくなるが、どうなのか。

相) わかりにくい表現であるが、既に建物が建っていて権利が阻害されるような借地ではダメという趣旨であり、更地を国から借り受けるということであれば問題ない。

当) では、本件の場合は、更地を国から借り受けるという計画であるため、審査基準を満たしているという解釈でよいか。

相) 土地の問題で認可されないということはないと思う。

当) では、審査基準でのポイントとなる項目はどういった内容か。

相) 募集人員とその根拠、募集人員に適合した施設設置計画であるか、教職員の配置計画は適切か、といった内容等がポイントとなる。また、財政面において健全な学校運営が可能かという部分は重要なポイントとなる。

当) 本地に近接して、豊中市立野田小学校が設立されているが、小学校新設の場所として適切でないということにはならないか。

相) 私立小学校は独自の教育を行う目的で設置され、公立の小学校とは設置趣旨が異なるものである。そのため、近隣に公立小学校が存するという理由のみで小学校新設を認可できない理由にはならない。

当) 当局が国有地の処分相手方を決定する際に、大阪府が支援するような事業であれば、判断の上で大きな材料となるが、本件小学校設置計画を大阪府として後押しする考えはあるか。

相) 大阪府において、小学校の新設を抑制する方針もないため、審査基準に適合した場合は、認可することになると思われるが、大阪府として設置を後押しすることはない。

当) 当局が処分相手方決定の審査を行う際には、事業の許認可の可能性等について、その権限を有する地方公共団体に意見照会する必要がある。現時点で許認可の可能性について意見をいただくことは可能か。また、文書で照会させていただいた場合にはどういった回答をいただけるのか確認したい。

相) 今の状態では、具体的にお答えすることは困難である。現時点で文書をいただいても、「今後、審査の上で適否を判断する。」としか回答できないと考える。今後、学

校法人がどの位の資料を揃えて相談してくるのかによるが、性質的に適否を明確に回答することは難しい。

当) 許認可の可能性については、判断の上で重要な内容であり、ご協力をお願いしたい。
本件は、国も大阪府も審議会に諮問する必要がある事案であり、連携して取り組む必要があると認識するため、よろしくをお願いしたい。

相) 大阪府としても連携の必要性は認識する。できることは協力させていただく。

当) よろしく願います。

以上

大阪府私立小学校及び中学校の設置認可等に関する審査基準

大阪府知事(以下「知事」という。)が、私立小学校及び私立中学校(以下「私立学校」という。)の設置及び収容定員に係る学則の変更の認可を行う場合は、小学校設置基準(平成14年文部科学省令第14号)及び中学校設置基準(平成14年文部科学省令第15号)その他の関係法令等のほか、この基準及び手続により審査する。

第1 学校の設置認可

1 私立学校の責務

私立学校は、社会的に重要な役割を担っていることから、教育条件の維持向上のため不断の努力をすることにより、その責務に応えうる教育を行うこと。また、学校評価の実施や積極的な情報の提供も行い、保護者や社会からの信頼を得るよう努めること。

2 名称

私立学校に付する名称は、当該学校の目的に照らし、学校の名称としてふさわしいものであり、かつ、既存の学校の名称と紛らわしくないものであること。

3 立地

風俗営業施設(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項に規定する風俗営業又は同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業を行う施設をいう。)などの教育にふさわしくない施設が、周辺に数多く立地していないなど、教育を行う上で適切な環境に位置すること。

4 規模

学級数は、原則として小学校については6学級以上、中学校については3学級以上とすること。

5 教職員数

- (1) 教諭等は各教科に当該教科の普通免許を有する者を配置するなど、教育活動に支障をきたさない構成であり、その数については、原則として「公立義務教育諸学校の学級編制及び教職員定数の標準に関する法律」(昭和33年法律第116号、以下「義務教育標準法」という。)に準じること。
- (2) 養護教諭等及び実習助手並びに事務職員の数は、原則として義務教育標準法に準じること。また、事務の責任者をおくこと。

6 施設及び設備等

- (1) 運動場及び校舎の面積は、別表に定める面積以上であること。
- (2) 運動場及び校舎は、同一の敷地内又は隣接地(以下「校内地」という。)にあること。
- (3) 教育上及び安全上支障がないときは、運動場には、体育館等の屋内運動施設の面積も算入することができる。
- (4) 屋外運動場には、ふさわしい施設、設備が整備されていること。
- (5) (2)にかかわらず、校内地の運動場において体育等の授業に支障をきたさないなど、教育上及び安全上支障がなく、かつ、次の基準を満たす場合に限り、校内地以外の敷地の運動場(以下「校外運動場」という。)を(1)の面積に算入することができる。

- ア 校内地の校地面積の1.5倍を超えないこと。
 - イ 校内地から通常の交通手段によりおおむね1時間以内に到達できること。
 - ウ その他運動場としてふさわしい施設、設備等が整備されていること。
- (6) 他の学校等(同一の設置者が設置するものを含む。)と校地、校舎等を共用していないこと。
- (7) (6)にかかわらず、年齢差を考慮した安全対策を講じるなど、安全上及び教育上支障がなく、かつ、次のすべての基準を満たす場合に限り、校地、運動場及び校舎を共用することができる。
- ア 同一の設置者が設置するもので、学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条並びに第124条及び第134条第1項に規定する学校等(以下「小学校等」という。)であること。
 - イ 共用する校舎が、当該学校の校内地にあること。
 - ウ 校舎の共用については、普通教室を共用していないこと。また、小学校、中学校、高等学校及び中等教育学校以外の小学校等と校舎を共用する場合は、階全体を占有すること。
 - エ 校舎及び運動場の面積は、当該学校及び共用する小学校等がそれぞれ法令等で必要とされる面積の合計以上であること。
- (8) (7)にかかわらず、中学校が高等学校又は中等教育学校と共用する場合の運動場の面積は、当該学校と共用する学校の収容定員を合計して別表によることができる。この場合、校外運動場の面積は参入しない。
- (9) 校舎に次の施設を備えていること。ただし、やむを得ない事由がある場合で教育上支障がないと認められるときは、1つの施設をもって2つ以上に兼用することができる。
- ア 校長室、会議室、教員室及び事務室
 - イ 相当数の普通教室
 - ウ 社会科教室及びその標本室
 - エ 理科の実験室、標本室及び準備室
 - オ 音楽教室、図工教室及びそれぞれの準備室
 - カ 図書室、講堂及び体育館
 - キ 教員研究室
 - ク 保健室及び休養室
 - ケ その他学校の目的を実現するために必要な施設
- (10) 普通教室と特別教室との合計数は少なくとも同時に授業を行う学級数以上であること。
- (11) 教職員及び児童生徒の数等に応じて必要な校具(机、椅子等)、教具(器具、図書、標本、模型等)等が備えられていること。

7 資産等

- (1) 校地、校舎その他の施設は、自己所有であること。
- (2) (1)にかかわらず、教育上支障がなく、かつ、次の基準を満たす場合に限り、借地を校地及び運動場とすることができる。
- ア 当該借地の上に、校舎(倉庫等簡易な建物を除く。)がないこと。
 - イ 次の(ア)又は(イ)のいずれかに該当し、将来にわたり、安定して使用できること。
 - (ア) 20年以上にわたり、賃借権等を取得し、これを登記すること。
 - (イ) 借地の所有者が国、地方公共団体等の公共的団体であること。
- (3) 設備は自己所有であり、負担附(担保に供せられている等)でないこと。ただし、教育上支障がないと認められる場合における情報機器等の借用はこの限りでない。
- (4) 私立学校の設置に係る負債(日本私立学校振興・共済事業団からの借入金を除く。)がないこと。
- (5) (4)にかかわらず、既設の学校法人が私立学校を設置する場合は、次の基準を満たす借入金は認められる。

- ア 借入金額が校地取得費及び校舎建築費の3分の2以下であること。
- イ 借入先が確実な金融機関であること。
- ウ 適正な返済計画があり、かつ、実行可能であること。
- エ 当該借入後において、学校法人の総資産額に対する前受金を除く総負債額の割合が30%以下であり、かつ、学校法人の負債に係る各年度の償還額が当該年度の帰属収入の20%以下であること。ただし、私立学校の設置が学校法人の経営改善に資するものであり、借入金額が学校法人の経営状態に多大な影響を及ぼさないと認められる場合はこの限りでない。

- (6) 校地、校舎その他の施設は、負担附でないこと。ただし、(4)、(5)の借入金に係る担保はこの限りでない。
- (7) 開設年度の人件費の3分の1に相当する運用資金を保有していること。
- (8) 開設年度から少なくとも2年間の学校運営に係る予算について、適正な計画を立てており、授業料、入学金等現金の経常的収入その他の収入で収支の均衡を保つことが可能であると認められること。
- (9) 校地、校舎その他の施設及び設備の整備に要する経費及び(7)の経費のための資金で、(4)、(5)の借入金を引いた額が、私立学校開設時に収納されることが確実と認められること。

8 学校法人の管理運営

学校法人の管理運営については、適正を期し難いと認められる事実がないこと。例えば、次の事項に留意すること。

- (1) 法令の規定、法令の規定による処分及び審附行為に基づいて、適正に管理運営されていること。
- (2) 役員の間における訴訟その他の紛争の有無
- (3) 日本私立学校振興・共済事業団等からの借入金の償還(利息、延滞金の支払いを含む。)又は公租公課(日本私立学校振興・共済事業団の掛金を含む。)の納付状況

第2 私立学校の収容定員に係る学則変更認可

1 規模

収容定員数の設定については、第1の4の規定を準用する。

2 教職員、施設及び設備等

収容定員を変更する場合は、第1の5から8まで(7の(7)を除く。)の規定を準用する。この場合、第1の5から7までの規定については変更後の収容定員によるものとし、「私立学校」は「収容定員」と、「設置」及び「開設」は「変更」と読み替える。

ただし、収容定員を減員する場合は、第1の6から8までの規定は準用しない。

第3 申請手続及び標準処理期間

1 私立学校の設置認可

(1) 計画書の提出

私立学校の設置認可を受けようとする者(以下「申請者」という。)は、原則として開設年度の前々年度の9月30日までに計画書を府民文化部私学・大学課に提出し、申請についての助言を受けることができる。

(2) 申請書の提出

申請者は、認可申請書(以下「申請書」という。)に別に定める書類を添えて、校舎の建築等を伴う場合は、原則として開設年度の前々年度の11月30日までに、校舎の建築等を伴わない場合は、

原則として開設年度の前年度の6月30日までに知事に申請すること。

(3) 審査期間

ア 知事は、適正な内容の申請書を受領後、内容を審査した上、直近の大阪府私立学校審議会（以下「審議会」という。）に諮問し、審議会からの答申後10日以内に答申の内容を申請者に通知する。

イ 知事は、私立学校の施設及び設備が申請内容と相違ないことを確認した場合は、開設年度の前年度の3月31日までに当該申請についての認可の適否を決定し、その旨を速やかに申請者に通知する。

2 私立学校の収容定員に係る学則の変更認可

1の規定を準用する。その場合、「設置」は「収容定員に係る学則の変更」と、「開設」は「変更」と読み替える。

ただし、収容定員を減員する場合の申請書の提出は、原則として変更年度の前年度の1月31日までとする。

附則

- 1 この基準は、平成6年10月1日から施行する。
- 2 この基準は、施行日以降、新たに申請される学校の設置認可及び収容定員に係る学則の変更認可の審査から適用する。

附則

- 1 この基準は、平成10年1月8日から施行する。
- 2 この基準施行以前に申請されている学校の設置認可及び収容定員に係る学則の変更認可の審査については、なお従前の例による。
- 3 申請期間等について、次の各号のとおり、経過措置を設ける。
 - (1) 平成9年4月1日現在、既に大阪府内に学校を設置運営している学校法人で、平成10年4月1日から学校の定員を変更しようとするときは、平成10年2月28日までに申請することができる。
 - (2) 平成9年4月1日現在、既に大阪府内に学校を設置運営している学校法人で、平成11年4月1日から学校の定員を変更しようとするときは、計画書を平成10年4月30日までに、同申請書を平成10年6月30日までに申請することができる。
 - (3) 平成9年4月1日現在、既に大阪府内に高等学校を設置している学校法人で、平成11年4月1日から新たに学校を設置しようとするときは、計画書を平成10年4月30日までに、同申請書を平成10年6月30日までに提出することができる。

附則

- 1 この基準は、平成12年11月15日から施行する。
- 2 この基準施行以前に申請されている学校の設置認可、課程(学科)の設置認可並びに収容定員に係る学則の変更認可の審査については、なお従前の例による。

附則

- 1 この基準は、平成13年11月13日から施行する。
- 2 この基準施行以前に申請されている学校の設置認可、課程(学科)の設置認可並びに収容定員に係る学則の変更認可の審査については、なお従前の例による。

附則

- 1 この基準は、平成15年4月1日から施行する。
- 2 この基準施行以前に申請されている学校の設置認可、課程(学科)の設置認可並びに収容定員に係る学則の変更認可の審査については、なお従前の例による。

附則

- 1 この基準は、平成17年2月17日から施行する。
- 2 この基準施行以前に申請されている私立学校の設置認可、課程(学科)の設置認可並びに収容定員に係る学則の変更認可の審査については、なお従前の例による。
- 3 申請期間等について、次の各号のとおり、経過措置を設ける。
 - (1) 平成16年4月1日現在、既に大阪府内に私立学校を設置運営している学校法人(以下「既設学校法人」という。)で、平成17年4月1日から私立学校の収容定員を変更しようとするものは、平成17年2月28日までに申請することができる。
 - (2) 既設学校法人で、平成18年4月1日から私立学校の収容定員を変更しようとするときは、計画書を平成17年4月30日までに、申請書を平成17年6月30日までに提出することができる。

附則

- 1 この基準は、平成20年3月31日から施行する。
- 2 この基準は、施行日以降、新たに申請される私立学校の設置認可及び収容定員に係る学則の変更認可の審査から適用する。

附則

- 1 この基準は、平成21年4月1日から施行する。
- 2 この基準は、施行日以降、新たに申請される私立学校の設置認可及び収容定員に係る学則の変更認可の審査から適用する。

附則

- 1 この基準は、平成24年4月1日から施行する。
- 2 この基準は、施行日以降、新たに申請される私立学校の設置認可及び収容定員に係る学則の変更認可の審査から適用する。

統括官	上 席	管理官	担当者

【機密性 2 情報】

【職員限り】

2013年 10月 4日
 (事案終了まで)
 統括国有財産管理官 (1)

3者で現地確認実施

- 応接日時 平成 25年10月 4日 (金) 10:00~10:30
- 応接方法 ■ 現地で打ち合わせ
- 先 方 大阪航空局 空港部 補償課 中山補佐、高見係長 外1名
 学校法人 森友学園 籠池理事長 外4名
- 当 方 統括国有財産管理官 (1) 三好上席管理官、藪根管理官

【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
 数量等 : 土地 : 8,770.43㎡
 所属会計 : 社会資本整備事業特別会計 (空港整備勘定)
 状 況 : 大阪航空局からの処分依頼財産
 学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中

- 学校法人森友学園から、取得等要望が出されている上記財産について、フェンスの中に入り財産を確認したいとの申し出を受けて、鍵を管理する大阪航空局と合同で現地にて対応。
- 森友学園籠池理事長から当局への要請事項は特になし。
 当局から籠池理事長へ「小学校設置に向けて大阪府への認可手続きを進めていただきたい。その中で作成を指示される資料がいろいろと出てくると思うので、新たな資料を作成されたら、その都度、当局にも届けていただきたい。」と伝えた。

以上

統括官	上 席	管理官	担当者
	()	数根	三好

18

【機密性2情報】

【職員限り】

2013年10月24日
 (事案終了まで)
 統括国有財産管理官(1)

進捗状況の確認等について

○ 応接日時 平成 25年10月24日(木) 10:00~10:30

○ 応接方法 ■ 来訪

○ 先 方 学校法人 森友学園 代理人 () 司法書士

○ 当 方 統括国有財産管理官(1) 三好上席管理官

【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
 数量等 : 土地 : 8,770.43㎡
 所属会計 : 社会資本整備事業特別会計(空港整備勘定)
 状 況 : 大阪航空局からの処分依頼財産
 学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中

○ 学校法人森友学園から小学校設置の計画資料作成に必要であるため当該地の測量図面をいただきたいとの依頼があり、代理人()氏及びコンサル業者が来局。別添区画整理用図面を手交した(座標値等が入っている図面としては当該図面しかない状況)。

○ 代理人()氏と以下の応接。

当) 以前から申し上げていることであるが、取得要望書に添付された現状の予算書、収支計画・借入返済計画書等は、非常にラフな内容であるため、緻密なものを作成してもらいたい。

小学校設置に向けて、大阪府への認可手続きに係る事前協議も進めていると思うが、大阪府へ提出する資料にも資金計画等の詳細な資料が要求されると思う。

いずれにしるこの系統の資料はもっと詳細なものを作成する必要があると思われるので、資料作成を進めて再提出いただきたい。

相) 理事長にお伝えする。

理事長から確認を依頼されている件がある。内密にさせていただきたいが、本件計画を進める上で、現在2つ運営している幼稚園のうち住之江区の開成幼稚園を閉園し、土地を売却する案も考えているところ。

開成幼稚園に植樹されている樹木を、今の段階で野田町の土地に移設させていただ

くことは可能か。

当) 絶対にダメ。
契約後にお願いします。

以上

豊建市第116-282号
平成17年(2005年)6月28日

国土交通省様

豊中都市計画事業野田土地区画整理事業

施行者 豊中市

代表者 豊中市長 一色 貞輝



換地処分通知

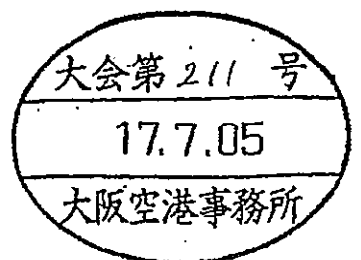
土地区画整理法第103条第1項の規定により、豊中都市計画事業野田土地区画整理事業の換地計画において定められた別紙明細書及び位置図並びに換地図のとおり換地処分します。

添付図書

1. 換地明細書
2. 各筆各権利別清算金明細書
3. 位置図
4. 換地図

〈教示〉

- 1 この処分について不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内に大阪府知事に審査請求をすることができます。
- 2 この処分について不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に豊中市を被告として(訴訟において豊中市を代表する者は豊中市長となります。以下3において同じ。)、処分の取消しの訴えを提起することができます。
- 3 上記1の審査請求をした場合においては、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に豊中市を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます。



街区番号 1

縮尺 S=1:500



○ 換地の位置

豊中市計画事業野田土地区画整理事業
換地図 (整理後)

町名 野田町

1600

1604

1502

1503

○ 1501

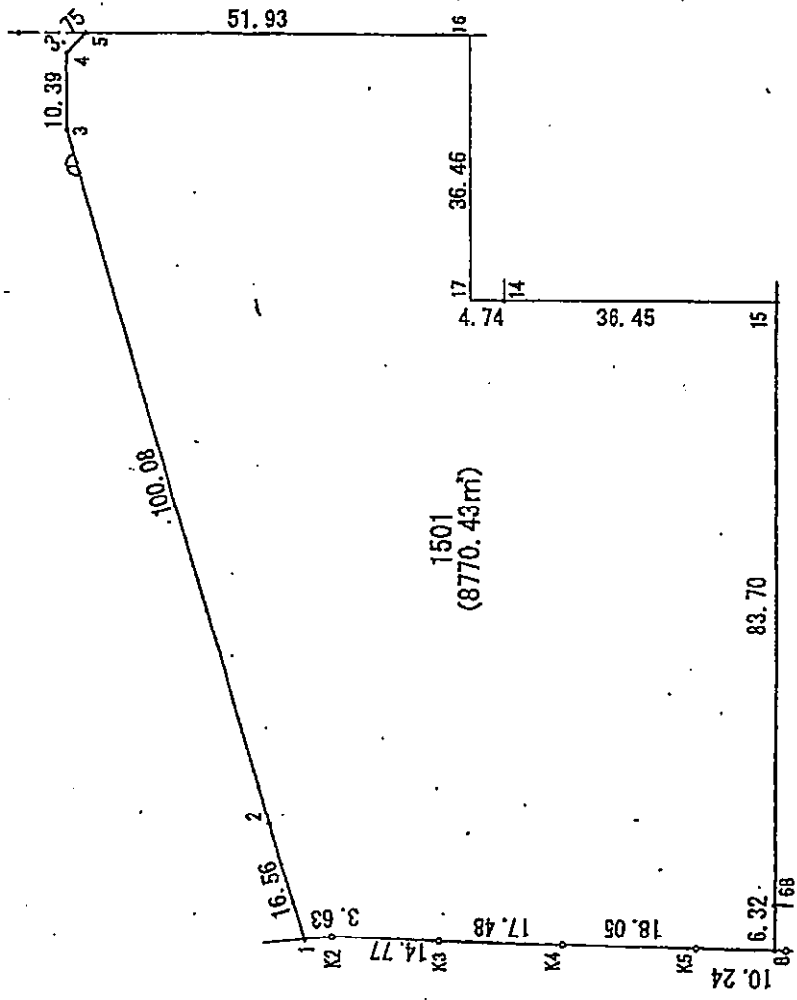
1580

1044

豊中市野田町 1501番

画地出来形確認測量図

街区番号 1
縮尺：S=1/1000



面方位 (座標法) 十字交点法

地番 = 野田町1501
视点名

视点名	视点名	夹角	方向角	距離	[1] X(i)	[2] Y(i)	[3] X(i+1)-X(i-1)	[2]*[3]
1-1	K2	101-23-23	174-19-32	3.631	-137943.668	-48477.162	-8.473	410746.993526
K2	K3	187-22-11	181-41-43	14.770	-137947.281	-48476.803	-18.377	890858.208731
K3	K4	179-35-11	181-16-54	17.480	-137952.045	-48477.240	-32.240	1562906.217600
K4	K5	179-49-56	181-06-50	18.054	-137979.521	-48477.631	-35.527	1722264.795537
K5	1-8	180-01-37	181-08-27	10.246	-137997.572	-48477.982	-28.295	1371684.506690
1-8	13-68	88-43-56	89-52-23	6.324	-138007.816	-48478.186	-10.230	495931.842780
13-68	1-15	179-59-44	89-52-07	83.709	-138007.802	-48471.862	0.206	-9985.203572
1-15	1-14	90-00-09	359-52-16	36.456	-138007.610	-48388.153	36.648	-1773329.031144
1-14	1-17	179-59-02	359-51-18	4.746	-137971.154	-48388.235	41.202	-1993692.058470
1-17	1-16	270-01-04	89-52-22	36.461	-137966.408	-48388.247	4.827	-233570.068269
1-16	1-5	89-59-53	359-52-15	51.936	-137966.327	-48351.786	52.017	-2515114.852362
1-5	1-4	134-55-27	314-47-42	3.753	-137914.391	-48351.903	54.580	-2639046.865740
1-4	1-3	135-04-42	269-52-24	10.396	-137911.747	-48354.566	2.621	-126737.317486
1-3	1-2	164-27-14	254-19-38	100.088	-137911.770	-48364.962	-27.061	1308804.236682
1-2	1-1	178-36-31	252-56-09	16.562	-137938.808	-48461.329	-31.898	1545819.472442
合計							倍面积	17540.872045
							面积	8770.4360225

統括官	上 席	管理官	担当者
			

【機密性2情報】

【職員限り】

2013年10月27日

(事案終了まで)

統括国有財産管理官(1)

進捗状況の確認について

○応接日時 平成 25年10月27日(木) 16:00~16:15

○応接方法 ■受電

○先 方 学校法人 森友学園 籠池理事長

○当 方 統括国有財産管理官(1) 三好上席管理官

【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番地

数量等 : 土地 : 8,770.43㎡

所属会計 : 社会資本整備事業特別会計(空港整備勘定)

状 況 : 大阪航空局からの処分依頼財産

学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中

○ 籠池理事長から当該地の図面関係について照会があり、その際に認可申請に向けての状況を以下のとおり確認。

当) 小学校設置の事前協議に当たり、大阪府から資金計画等の詳しい資料を要求されていると思う。当局としてもこの系統の資料はもっと詳細なものをいただきたいと考えているため、資料作成を進めて再提出いただきたい。

相) 先週、大阪府と打合せを行ったが、大阪府として必要な資料を当方にきっちり説明できていなかった状況があり、その点については大阪府にクレームを申し入れた。必要な資料は至急、作業しているところ。

当) 当局としても、そういった資料をいただかないと処分相手方の決定という作業も進められない。また、事業の許認可の可能性について、大阪府からある程度の感触はいただきたいと考えている。例えば、本件が私学審議会への付議が予定されたということであれば一定の説得力も出てくるが、現時点ではそこまでの確認は得られないため、担当者としては、今後の取扱いに苦慮しているところ。

そちらとしては、いただいた計画スケジュールのとおり平成26年7月の私学審議会での本件の諮問を考えているのか。

相) そのとおりである。そのためにはこの1~2か月間にかなりの内容を整える必要があるため、そこは頑張って作業するつもり。

当) ご要望されている将来の買受けについて資金計画書に反映するのか。

相) そのためには、将来買受けということが可能だという国の回答を先にいただきたいと思っている。

当) 「事業の許認可等の可能性を含めて審査を行うため、その審査の過程の中で整理していく。」と以前にご説明している。そのため、現時点で回答することは困難。



相) 回答できないのであれば、想定で進めていくしかないとは考えるが・・・(不満の様子)。

伺いたいのが、いわゆる「内定書」のようなものは、国が先に出すのか、大阪府が先に出すのか、行政機関同士で後先が決められずに揉めることはないのか。

当) そこは、大阪府と調整する必要があると考えている。まだ、その調整の段階に至っていないという認識。今後、各種の資料が整えば、当局にも提出していただきたい。

当) 了解。

以上

統括官	上 席	管理官	担当者
			

【機密性2情報】

【職員限り】

2013年10月30日

(事案終了まで)

統括国有財産管理官(1)

大阪府私学・大学課からの連絡

○応接日時 平成 25年10月30日(水) 13:40~14:00

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()

○先 方 大阪府 府民文化部 私学・大学課

○当 方 統括国有財産管理官(1) 三好上席管理官

【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番地

数量等 : 土地: 8,770.43㎡

所属会計: 社会資本整備事業特別会計(空港整備勘定)

状 況 : 大阪航空局からの処分依頼財産

学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中

○森友学園から、小学校新設の認可申請について事前相談を受けている大阪府私学・大学課から連絡。

相) 森友学園 籠池理事長と話を進めているが、話が噛みあわない点もあって、対応に苦慮しているところ。教えていただきたいが、国有地を借受けると聞いているが、賃料はどうなるのか。

当) 貸付料として適正な時価額を支払っていただくことになる。賃料算定においては、不動産鑑定士に発注することを予定している。

相) 籠池氏は、地代は自分が決めると言っており、安く借りれるような話をしているが。

当) そういうことはない。最初に相談を受けた際にも、大阪航空局と共同で対応して、貸付料は時価で算定するという事は説明している。

相) 了解した。

本件に関する現状を説明すると、認可申請に関する事前相談は受けているが、森友学園からの説明資料が不足しており(事前)審査ができない状況。校舎の設置及び運営資金として10億程度必要であるが、資金調達の根拠が示されていないし、生徒を集める裏付け資料もない。

当) 森友学園から当局へ提出されたスケジュール表によると、平成26年7月の大阪府私

学審議会に本件を付議し、平成28年4月開学予定とされている。先日、スケジュールについて再確認したが、スケジュールに変更はないという回答であった。

当局としても、処分等相手方の決定作業に際して、本件が大阪府私学審議会に付議できるような案件かを確認したいところ。





相) 現状では、資料の提出がなく事前審査不可能な状況と言わざるを得ない。また、籠池理事長から小学校開設の話は聞いたが、平成26年7月の大阪府私学審議会に本件を付議したいとの話は聞いていない。

当方も対応に困っているのが実情である。

引き続き連携等をよろしく願います。

当) 了解。

以上

統括官	上席	管理官	担当者
			

【機密性 2 情報】

【職員限り】

2013 年 11 月 4 日
 (事案終了まで)
 統括国有財産管理官 (1)

大阪府私学・大学課に状況確認

- 応接日時 平成 25年11月4日 (火) 14:30~14:45
- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()
- 先 方 大阪府 府民文化部 私学・大学課 XXXXXXXXXX
- 当 方 統括国有財産管理官 (1) 三好上席管理官

【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
 数量等 : 土地 : 8,770.43㎡
 所属会計 : 社会資本整備事業特別会計 (空港整備勘定)
 状 況 : 大阪航空局からの処分依頼財産
 学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中

当) 現状を教えてください。また、平成26年7月の私学審議会に本件を付議するためには、大阪府にこういった書類をいつまでに提出する必要があるのか確認したい。

相) 現在は、小学校開設にかかる事前相談という段階であり、私学審議会に付議するまでには、計画書提出→大阪府の審査を了した後→正式な申請書を提出→私学審議会に付議という手順が必要となる。現段階は計画書提出前の事前相談という段階であり、事前相談を受けられる資料が提出されていないというところ。

したがって平成26年7月の私学審議会付議は、非常厳しい状況とは言える。実際に大阪府として、森友学園から平成26年7月の私学審議会付議について正式に聞いていない状況。

ただし、平成28年4月開校を予定しているのであれば、計画書の提出期限が前々年度の9月末が期限であるため、平成26年9月に計画書が提出されればよく、平成28年4月開校するために平成26年7月の私学審議会付議がリミットになる訳ではない。

当方としても、本件の対応に苦慮している事実があり、11月10日前後には資金計画の資料を提出いただけるということにはなっている。

資金計画資料が出てきたら、内容等について貴局とも相談したいのでよろしくお願ひしたい。

当) 了解。よろしくお願ひする。

以上

統括官	上席管理官	担当管理官	担当者
	体	發根	清野

機密性2情報
職員限り

平成25年11月19日
1年未満（事案終了まで）
統括国有財産管理官（1）

豊中市野田町1501番地に係る応接記録

- 応接日時 平成 25年11月19日（火） 14:00~14:40
- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他（ ）
- 先方 大阪府 府民文化部 私学・大学課
- 当方 統括国有財産管理官（1）前西統括、業務1班 發根管理官

【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
 数量等 : 土地 : 8,770.43㎡
 所属会計 : 社会資本整備事業特別会計（空港整備勘定）
 状況 : 大阪航空局からの処分依頼財産
 学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中

【内容要旨】

- 当) 本件について、どのような進捗状況か。
- 相) 現時点では認可申請に関する事前相談を受けているレベルで、書面が全く不足、審査を始めることができない状況である。籠池氏は、資金計画に関する書面を11月10日目処に提出すると言っていたが、本日時点で何も提出されていない。
- 当) 当局にも詳細な書面は提出されていない。
- 相) 籠池氏が経営する学校法人籠池学園（開成幼稚園：大阪市住之江区南港5-2-4）については経営がさっぱり（前年度収入 円、前年度支出 円）で、籠池氏によると開成幼稚園は閉園する予定らしい。
学校法人森友学園（塚本幼稚園）の方も入園者が減少しているようである。
- 当) 当局も、籠池氏から、幼稚園を一つ閉鎖する予定とは伺っていた。
- 相) 国有地の賃料について、財務局から、賃料は鑑定評価による時価になると伺っていたが、籠池氏からは、賃料は自分が決める、月額100万円程度になると思うとの発言があった。こちらで相続税路線価を基に概算したところ、土地の評価額は約10億円、

利回り3%だと年額賃料は3,000万円程度となる。

当) 籠池氏には、賃料は鑑定評価による時価で算定するということは説明している。

※(参考) ちなみに、森友学園から提出のあった収支計画では、賃料は年額3,600万円と見込まれている。

相) 校舎の設置及び運営資金として10億円程度必要とのことであるが、籠池氏によると、約6億円について籠池氏の親族(姻族)に融通してもらい、不足分はOBからの寄付や銀行借入れ等を予定しているとのことであり、非常に曖昧かつ実現性に乏しい計画である。

これに加え、開設6年後には国有地を買い受けるために約10億円が必要となるが、その内容に係る収支計画及び資金調達計画は全く示されていない。

これらについては、詳細な資料の提出を森友学園に求めることとなる。

当) 了解した。

相) あと、本校を開校して、生徒が本当に集まるのかが心配である。

当) 籠池氏は、自らが経営する幼稚園の卒園者が入学してくると見込んでいるようであるが。

相) 私立小学校のニーズとしては、有名校に進学できる学校とかであるところ、籠池氏の提唱する独特の教育方針がニーズとなり、生徒が集まるかについては疑問がある。実際、籠池氏の経営する幼稚園の入園者は減少している。これについては、小学校の開設の必要性に関する第三者の意見や客観的なデータの提出を森友学園に求めることとなる。

当) 了解した。

相) 担当者としては、本件の認可に関してはかなりハードルが高いと考えているが、現時点の大阪府の取り扱い上、相手方からの相談を一方向的に打ち切るのは難しいため、本事案について短期で判断するのは難しい。





相) 了解した。

引き続き連携等をよろしく願います。

当) 了解した。

以上

(25.12.16)


統括官	上	席	管理官	担当者
				

【機密性2情報】

【職員限り】

2013年12月16日
 (事案終了まで)
 統括国有財産管理官 (1)

取得等要望書資料の差替えについて

- 応接日時 平成 25年12月16日 (月) 13:00~13:30
- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()
- 先 方 学校法人・森友学園 代理人  氏
- 当 方 統括国有財産管理官 (1) 三好上席管理官

【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
 数量等 : 土地 : 8,770.43㎡
 所属会計 : 社会資本整備事業特別会計 (空港整備勘定)
 状 況 : 大阪航空局からの処分依頼財産
 学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中

※指示していた取得等要望書添付資料の差替えを持参。
 チェック内容等は以下のとおり。

(持参資料)

- ・平成24年度事業報告書 ⇒指示内容の修正完了
- ・収支計画・借入返済計画概要書 ⇒再度修正指示 (下記応接内容参照)
- ・小学校設置趣意書及び資料「募集について」 ⇒当初に提出された資料ではないが、12月5日に森友学園が、大阪府私学・大学課に提出した資料とのことで参考に持参されたもの

【応接】

当) 今の状況を改めて説明させていただく。

本年9月に森友学園から当局に取得等要望書を提出いただいたが、添付資料について形式的には整っていたものの審査に当たり詳細な内容の把握ができないものであったため、資料の差替え・追加の依頼をしていたところ。

したがって、現在は、森友学園が処分等相手方として決定できるか否かの審査中であるが、具体的な審査に取りかかれず状況が続いており、早急に各種の資料を提出していただきたいというのが当局の立場。

また、当局として私立小学校新設の認可に関する可能性・状況を把握する必要があり、大阪府への事前協議を早急に進めてほしいと依頼していたところ。本件は大阪府との協議の進捗に応じてスケジュールが決定される性質のものであるため、大阪府との協議は大きなポイントと考えている。

大阪府への協議に当たっては、大阪府から相当な資料を要求されるため、必然的に

事業計画の詳細資料の作成は進捗すると考えていたが、本日、確認させていただいた内容では、この12月になっても具体的な内容が整っていないと言わざるを得ない。特に資金計画（調達及び返済）に関しては、本日いただいた「収支計画・借入返済計画概要」（9月提出分から差替え）この資料でも不十分と考える。

本日、差替えをお持ちいただけない資料もあり、以下の内容について作業の上、資料をお届けいただきたい。

・スケジュール表

⇒ 平成26年7月の大阪府私学審議会付議、平成28年4月開学のスケジュールが可能なのか検討の上、再作成。

・創立予算費・負債償還計画書

⇒ 資金調達方法等について詳細に記載の上、再作成。

・収支計画・借入返済計画概要書

⇒①現在のスケジュールで進捗するのであれば、平成26年9月頃には貸付契約を締結し、賃料が発生すると考えられるが、平成26年の記載がない。

②賃料について9月提出分では年間36百万円程度と記載されていたが、本日提出の資料では年間15百万円と記載されている。賃料は不動産鑑定による適正な賃料で契約いただくものであり、安くはないことを認識してほしい。

③「自己資金・前期繰越資金」の欄を確認すると、平成27年度に10億円を調達するように見受けられるが、その償還予定、方法などがよくわからない。説明可能な資料にしてほしい。

④平成34年に土地購入していただく前提で本件は進められているが、購入資金、その調達方法、返済計画等も説明可能な資料にしてほしい。

・施設の配置図、計画図

⇒ 9月に提出された内容から、変更があったと聞いているため、再提出。

これらの内容がある程度詰まっているのでなければ、お考えになっているスケジュールは困難なのではないか。当局も審査できない状態で困っている。

相) この12月5日に籠池理事長と大阪府私学・大学課に訪問して、相談を行ったところである。その席で資料を提示したが、創立予算費の資金計画書については、寄付金についてどういった方から寄付金を集めるのか具体的に記載してほしいと再作成の指示を受けて、現在、作業中である。

ご指示いただいた資料のうち「創立予算費・負債償還計画書」については、大阪府から再提出の指示を受けた内容で、貴局にも提出できると考える。

大阪府との協議は、お互いの考え方に行き違いがある状況で、籠池理事長としては「大阪府から必要な資料の具体的な作成指示がなかった。」との認識で、大阪府の対応に憤りを感じられている模様であったが、最後には大阪府から「平成28年4月の開設に向けて必要な指導を行う。」との言葉をいただいた状況。

当) では、大阪府から、いつまでにどういった資料が必要というような具体的な指示がもらえるということか。

相) 私はそう理解している。

当) 当局としても、本来は要望書を受理して2ヶ月間で処分等相手方決定の手続きを行うべきところ、判断を延長している状況があり、このままの状態ですべて保留できるかと言えはわからない。

本日お願いした資料は、年末、難しければ年明け一番にお持ちいただきたいし、状況報告をいただきたい。

相) 了解。理事長にお伝えする。




※ 参考

小学校開設には、大阪府私学審議会に付議するまでに、計画書提出→大阪府の審査を了した後→正式な申請書を提出→私学審議会に付議という手順が必要。

現段階は計画書提出前の事前相談という段階であり、事前相談を受けられる資料が提出されていない状態。

ただし、平成28年4月開校のために平成26年7月の私学審議会付議がリミットになる訳ではなく、計画書の提出期限としては平成26年9月末までに計画書が提出されればよいとのこと。

以上

統括官	上 席	管理官	担当者
			

【機密性 2 情報】

【職員限り】

2013年12月26日
 (事案終了まで)
 統括国有財産管理官 (1)


取得等要望書資料の差替えについて


- 応接日時 平成 25年12月26日 (木) 9:50~10:10
- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()
- 先 方 学校法人 森友学園 籠池理事長
- 当 方 統括国有財産管理官 (1) 三好上席管理官

【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
 数量等 : 土地 : 8,770.43㎡
 所属会計 : 社会資本整備事業特別会計 (空港整備勘定)
 状 況 : 大阪航空局からの処分依頼財産
 学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中

【応接】

相)  (代理人) に連絡いただいた資料の差替えの関係について連絡する。
 建物の計画図など当初の予定から変更になった内容があるため、年明け早々にお持ちしたい。また、資金計画についても銀行と相談して目途がついたこともあり、併せて説明したい。

当) よろしく願います。代理人の  調査士には説明しているが、お電話をいただいたので、今の状況を理事長に改めて説明させていただく。

本年9月に森友学園から当局に取得等要望書を提出いただいたが、添付資料について形式的には整っていたものの審査に当たり詳細な内容の把握ができないものであったため、資料の差替え・追加の依頼をお願いしている。

現在は、森友学園が処分等相手方として決定できるか否かの審査中であるが、審査に当たっては、小学校新設の認可について大阪府との協議状況が大きなポイントと考えているところ。

当局としても、本来は要望書を受理して2ヶ月間で処分等相手方決定の手続きを行うべきところ、判断を延長している状況があり、このままの状態でもいつまでも保留できるものでもない。1月末を一つの区切りと考えているため、資料提出や状況説明等をよろしく願いたい。

→ 47

相) 大阪府からは申請の書式をいただくなど話は進めている。そもそも、国の判断に大阪府の私学審議会などをなぜ絡ませなければならないのか。問題を複雑にしているだけではないか。土地を借りる、購入するという話と大阪府の私学審議会とは切り離すべきではないのか。別次元の話をされても困る。

なぜ、国が先行して内定を出せないか理解できない。こちらは、豊中市から開発許可を得るスケジュールなども詰めており、きっちり進めている。

鴻池先生もお怒りになっていることは覚えていてほしい。

本件小学校新設については、設立準備委員会も立ち上げたところであり、開設後2～3年の間に土地を早期購入する考えも出てきている。

当) ご説明は聞かせていただくので、資料提出などよろしく願います。

相) 1月の7日か9日にお伺いすることとする。

以上

統括官	上 席	管理官	担当者
		数務	三好

28

【機密性2情報】

【職員限り】

2013年12月27日

(事案終了まで)

統括国有財産管理官(1)

貸付範囲についての要望

○応接日時 平成 25年12月27日(金) 9:20~9:30

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()

○先 方 学校法人 森友学園 代理人 ■■■氏

○当 方 統括国有財産管理官(1) 三好上席管理官

【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番地

数量等 : 土地 : 8,770.43㎡

所属会計 : 社会資本整備事業特別会計(空港整備勘定)

状 況 : 大阪航空局からの処分依頼財産

学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中

【応接】

相) 森友学園 籠池理事長からの要請であるが、本地の貸付けについて小学校用地を建設する期間は、工事箇所のみ部分貸付けを受けるとしたいが、それが可能か教えていただきたい。

当) 全面積を借りていただくことになる。

年明けに籠池理事長が来局する予定であるため、念のため、航空局の考え方も確認の上で直接ご説明させていただく。

相) 了解。よろしく願います。

※ 平成25年12月27日(金) 13:05~ ほか

大阪航空局 中山補佐に連絡し、上記について説明したところ、「全面積の貸付け」という回答で構わない旨を確認。

また、本日、豊中市から大阪航空局に連絡があり、「籠池理事長の関係者から豊中市■■■に「1501番を国から購入することが決まっているため、隣地の豊中市有地を取得させてほしい。」旨の申し入れがあったが、国有地を籠池氏に売払うのか確認したい。」との連絡を受けたとのこと。

航空局は、審査中であり未定と回答。

以上

統括官	上 席	管理官	担当者
		藪根	青野

29

【機密性2情報】

【職員限り】

2014年 1月 9日

(事案終了まで)

統括国有財産管理官 (1)

取得要望審査に係る打ち合わせ

○応接日時 平成26年1月9日 (木) 13:00~15:00

○応接方法 来訪・ 訪問・ 架電・ 受電・ その他 ()

○先 方 学校法人 森友学園 籠池理事長

氏 (学校法人 森友学園 代理人)

○当 方 統括国有財産管理官 (1) 前西統括・三好上席管理官・藪根管理官

【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番地

数量等 : 土地 : 8,770.43㎡

所属会計 : 社会資本整備事業特別会計 (空港整備勘定)

状 況 : 大阪航空局からの処分依頼財産

学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中

【打ち合わせ事項】

1. 相手方より、①スケジュール表②創立予算費・負債償還計画書③収支計画・借入返済計画概要書④返済予定表⑤施設の配置図、計画図の提出を受けた。
2. 今回提出された資料のうち①から③について、以下のとおり追加指示を行った。

①スケジュール表について

- ・スケジュールに、行政行為に係る予定 (開発許可、建築確認等) を盛り込むこと。
- ・正式な名称を記載すること (計画書→私立小学校設置計画書)。

②創立予算費・負債償還計画書について

- ・記載内容については、他の資料と整合させること。
- ★借入金欄3億8570万6千円の記載と④返済予定表の貸出金額欄が5億円の記載が不整合。
- ★収入計欄8億8570万6千円の記載と③収支計画・借入返済計画概要書の平成27年度の自己資金欄10億円の記載が不整合。
- ・正式な名称を記載すること (→)。

③収支計画・借入返済計画概要書について

- ・スケジュール表では、建物建築開始が平成26年度内の予定と記載されているため、収支計画の開始年度を平成26年度からにすること（地代及びその他の支出についても平成26年度から開始するように留意すること）。
- ・一覧表（1枚目）と明細（2枚目以降）の記載内容を整合させること。
 - ★平成28年度：明細のうち建物代が一覧表に記載されていないため、合計額が不整合。
 - ★平成29年度以降：一覧表の「地代」及び「その他の支出」が、明細では「その他支出」として合算されている。
- ・地代については、時価を踏まえた額に修正すること。
- ・平成34年度に予定している土地購入について、購入額（見込額）を記載し、その資金調達方法及び返済計画を提出すること。

3. その他打ち合わせ事項

- ・ 当局の処分等相手方決定作業に当たっては、小学校新設に係る認可申請状況（認可見込み）の確認は不可欠である旨を説明し、大阪府との協議を急ぐよう森友学園に伝え、森友学園はこれを了承した。
森友学園からは、大阪府との協議は進捗させているとのことで、大阪府から指示された資料を1月中旬に提出する予定である旨の説明があった。
大阪府へ提出した書面については当局にも提出するよう指示。
- ・ 森友学園に、本日の指示事項を踏まえて、1月下旬を目途に差し替え資料を提出するよう指示し、処分等相手方決定作業は、原則11月1日までに行うべきものを延長している事情があり、3ヶ月の延長となる2月初めを当面の目途と考えているため、資料作成を急いでほしいと伝えた。
- ・ 本件財産に係る電波障害及び騒音の影響に関する情報について、当局から大阪航空局へ照会を行うこととなった。

以上

○ スケジュール検討

		森友学園提出の予定工程(26.1.9時点)		財務局が対応可能と考えられる 場合の想定スケジュール	財務局が相手方の工事着工時期を踏まえて 検討する場合の想定スケジュール
		建設等	大阪府申請等作業		
H26	1				
	2			処分相手方決定	処分相手方決定・・・7月私学審→認可相当の答申が前提
	3			貸付契約書の検討→理財局長承認事前説明	貸付契約書の検討→理財局長承認事前説明
	4				
	5				
	6				6～7月 国有財産審議会 事前了解を得る事項
	7				7月 大阪府私学審議会
	8				8月 認可相当の答申を受けて、貸付本省承認
	9		26.9.30計画書提出期限		
	10			※① 12月に私学審議会付議の場合 11～12月 国有財産審議会 事前了解を得る 事項 大阪府私学審議会(12月開催分)	9～10月 国有財産審議会
	11		26.11.30申請書提出期限		11月 貸付契約締結
	12	建物着工			(建物着工)
H27	1			※② 3月に私学審議会付議の場合 2～3月 国有財産審議会 事前了解を得る事項 大阪府私学審議会(3月開催分)	
	2		(↓開催は7,12,3月)		
	3		私学審議会		
	4		認可相当の答申		
	5	学校説明会		※大阪府私学審議会において認可相当との答申を得た後に、貸付本省承認手続→国有財産審議会→貸付契約締結→建物着工という流れとなるが、私学審議会答申後から貸付契約まで事務処理期間が3ヶ月程度は必要と見込まれる。 ・私学審議会26年12月付議の場合は、27年3～4月頃の貸付契約締結となる。 ・私学審議会27年3月付議の場合は、27年6～7月頃の貸付契約締結となる。 現状での森友学園の計画では、私学審議会への付議を27年3月と予定しているため、私学審議会付議前の建物着工(貸付契約締結)は不可能なものと思料される。	※本省承認、審議会開催等の事務の流れについては、H25.11.18本省審理室作成「空港特区財産に係る取得要望について(メモ)」を参考に作成。
	6				
	7	入試説明会			
	8				
	9				
	10	入試			
	11				
	12				
H28	1				
	2		↓		
	3				
	4	開校			

空港特会財産に係る取得要望について（メモ）

《具体的なスケジュール等》

※ 来週末までを目途に以下の点について大阪府に確認する。

- ・ 森友学園の資料提出状況（不足資料の完了見込み時期）
- ・ 上記を踏まえ、当局の意見照会に対する回答可能時期（目途）
- ・ 回答内容のイメージ（どの程度の回答が可能か）
- ・ 平成26年7月の私学審議会への付議見込み及び認可時期（認可しない旨の決定通知時期、認可の通知時期、及び26.7付議が困難な場合の次回審議会の時期及び認可時期等）

H 25.11 末 近畿財務局で本件の処分等相手方決定（内部決定）
（大阪府の意見を含めた審査結果を審理室へ送付）

※ 当方の処理方針を踏まえ、再度、大阪航空局の了解を得ておく必要がある（具体的な対応については、後日、改めて調整）。

※ 現状において、森友学園は平成26年7月の私学審議会に付議する方向で大阪府への資料提出を含めて調整を行っているところであるが、仮に平成26年7月の私学審議会付議が困難となった場合は、その後の日程等を確認し、以下の整理が必要。

- ① 管理処分通達で処分等相手方決定通知から起算して、原則2年以内に契約締結（貸付合意書の締結）を行うこととされているため、可能の可否及び困難な場合の対応。
- ② 改めて本スケジュールの見直し。

H 25.12 初旬 幹部説明（理財局長承認に係る事前説明）

- ・ 事前説明を了した後、近畿局より相手方へ決定通知（条件付）
- ・ 理財局長承認は、設置認可が得られた以降で、貸付合意書の締結前までに承認申請・承認を予定（平成27年1月頃）。

H 26.3 末 知事が認可しない旨を決定した場合に通知（私立学校等の設置等の認可の申請手続等を定める規則第2条第2項）

※ 大阪府が認可しない旨を決定した場合には、改めて相手方への対応、今後の処理方針について検討する。

H 26.5 頃 近畿財務局において、国有財産近畿地方審議会に了解を求める事項として、本事案の処理の方向性等を説明（近畿局で開催時期を含めて対応を検討）

H 26.7 大阪府の私学審議会開催 → 認可適当の答申

H 27.1 頃 認可決定の通知（私立学校等の設置等の認可の申請手続等を定める規則第2条第5項で、知事は3月末までに認可決定を通知することとされている）

* 認可決定通知時期を確認のうえ、認可決定通知後に、理財局長承認、審議会付議、貸付合意書の締結の流れで処理。

H 27.1 頃 大阪府の認可決定後、事業用定期借地権を活用した貸付に係る理財局長承認申請及び承認手続き。

H 27.2 頃 近畿財務局において、国有財産近畿地方審議会に付議（近畿局で対応を検討）

H 27.3 末 事業用定期借地の貸付合意書の締結（施設建設工事）

※ 事業用定期借地の期間内（H27.3）での買受けに関する特約等（建物存置・更地購入）及び期間満了時での買受けに関する建物存置の特約について検討・整理の上、対応。

H 28.4 開校

H 34.3 相手方の買受要望時期（売払いを検討）

H 37.3 事業用定期借地の期間満了（売払い期限）

(26.1.17)

FAX 送信状

平成 26 年 1 月 16 日

【送信先】

██████████ 様

※ H26.1.17
AM 9:10 送付

【発信者】

近畿財務局 管財部 第1統括
三好




TEL : 06-6949-6386

FAX : ██████████

送信枚数 1 枚 (本紙含み)

いつも国有財産行政にご協力いただきまして誠にありがとうございます。


先ほどお電話させていただいた資料を FAX 送付させていただきます。
よろしくお願いたします。

統括官	上席管理官	担当管理官	担当者
			

機密性2情報
職員限り

平成26年1月27日
1年未満(事案終了まで)
統括国有財産管理官(1)

豊中市野田町1501番地に係る応接記録



- 応接日時 平成 26年 1月 27日(月) 10:15~10:45
- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()
- 先方 豊中市 都市計画推進部 空港室 
- 当方 統括国有財産管理官(1) 三好上席管理官

【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
 数量等 : 土地 : 8,770.43㎡
 所属会計 : 社会資本整備事業特別会計(空港整備勘定)
 状況 : 学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中

- 森友学園との関係について、豊中市空港関連行政を統括する担当課(都市計画推進部空港室)と現在の状況を確認し、認識の共有を図ったもの。

【豊中市からの確認事項】

- ・ 森友学園からは、開発許可申請の関連で「小学校の建設を計画しており、国有地を使用できることが決定したため、開発許可手続きを進めたい。」との相談を受けているところであり、大阪府会議員の筋から  にも「よろしく願います。」旨の連絡を受けている。豊中市担当課から  には、大阪航空局に確認の上で「国有地の取得の適否については、財務局において審査中である状況。」と報告している。
- ・ 豊中市の担当窓口が、森友学園から開発に関連する相談を受けているが、現状で相手方から提出された計画図も詳細なものではない状況であり、事前相談を受けているものと認識している。
- ・ 相談振りに強引なところもあって、対応に苦慮しているのが実態。
- ・ 開発に関連する本申請の段階においては、現在の土地所有者の承諾印が必要となるものと考えている。

【当局からの説明事項】

- ・ 学校法人森友学園からの国有地取得等要望については、相手方利用計画が新設小学校敷地であり随意契約の適格性を有する案件であるため、その適否の判断につい

て真摯に対応している。森友学園からは、当該国有地について、当面の間、貸付けを受けた後に買受けたいと要請されており、この申し出を受けて、国は現時点で森友学園に「検討する。」旨を回答しているところ。

・ 森友学園から提出された小学校新設計画のスケジュールには、大阪府私学審議会への付議や豊中市への開発関係の申請等、小学校開設に当たり必要となる行政手続きが組み込まれていない状況であるため、再作成を指示している。

当) 開発許可において、豊中市の処理手続き期間はどの程度必要か。また、小学校開設に当たり豊中市が関係する手続きは外にも出てくるのか。

相) 関係部局に確認する。

当) 豊中市として、本件小学校の新設に反対するお考えはあるか。

相) 現状で幼稚園を運営しているのみの学校法人が、小学校を新設して健全に運営できるのか危惧するところもあるが、豊中市として計画に反対することはない。

伺いたいですが、当該地は過去に[]が取得を検討していた経緯もあるため、森友学園に対して(相手方が森友学園だから)国が特別に安く契約するようなことがあれば問題だと思うが、そういうことはないか。

当) 貸付け・売払い、どういう形になっても適正な時価による契約となる。

相) 了解。

開発関係のご質問については、確認した上でお伺いする。

○応接日時 平成 26年 1月 28日(火) 16:00~16:45

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()

○先方 豊中市 都市計画推進部 空港室 []

○当方 統括国有財産管理官(1) 三好上席管理官、藪根管理官

相) 開発関係について確認したため説明する。

森友学園の委託業者が豊中市土地利用センター(開発関係の窓口)に相談に来ており、当初は理事長も来ていたようである。

学校建設までには、都市計画法、建築基準法、豊中市条例などに基づく手続きが必要となる(別添フロー図参照)。

業者の説明では本件小学校の建設に当たっては「切土・盛土が発生しない」開発を計画しているとの話であり、その場合、都市計画法第29条第1項に定める「開発行為」とは見做されず都市計画法第29条の開発許可は不要となるが、その場合にあって豊中市土地利用の調整に関する条例第23条に基づく「開発行為等における協議」を行い、同条例第24条に定める確認通知を得ることが必要となる。この手続きにおいては、豊中市内の関連部局の協議機関を除いて、通常2ヶ月程度が必要。豊中市

内の協議期間は案件により異なってくるため、期間を申し上げることは難しい。

また、同条例第24条確認通知書の交付を受けた後には、校舎建築に当たり建築基準法に基づく建築確認申請手続きが必要となる。建築確認申請手続きは民間でもできることとされているが、その場合でも3ヶ月程度は必要と見込まれるため、豊中市内の協議を除いても5ヶ月間は必要になると見込まれるし、豊中市内の協議が長期化する場合もあるため、建物の着工までにはある程度の期間が必要となる。

当) 小学校といった建物を建築する場合に「切土・盛土が発生しない」ということは考えにくいのではないかと。

相) 建物基礎となる部分を掘ることは問題ない。事前相談に提出されている資料はラフなものらしいが、現状提出されている資料通りであれば、開発許可には当たらないと担当部局から聞いている。もちろん、計画に変更があれば別の話となる。

当) 土地所有者同意の関係はどうか。

相) この件は大阪航空局との打合せになってくると思うが、申請に当たり申請地が自己所有地でない場合には、土地所有者の同意をいただく必要がある。大阪航空局は開発行為の事前打合わせのレベルであれば検討はできると言っていたが、結局のところ、土地所有者同意なしで豊中市の手続きは完了できない。

当) そこは、各種のスケジュール作成に当たって、大きなポイントになると思われるため、引き続き国サイドともよく打合せをお願いします。
土壌汚染の関係はどうか。

相) 当該地の中に、土壌汚染対策法第14条により区域指定された箇所があるため、開発等を行う場合、着工1ヶ月前に豊中市に届出が必要である。指定箇所についてアスファルトで覆うような計画であればそれでよいが、掘削するような場合には土壌の適正処理など必要な指導を行うこととなる。豊中市土壌汚染担当窓口には業者が相談に来ているようである。

当) 了解。本件については、今後とも情報の共有等について、よろしくお願ひしたい。
本件は市会議員からの照会も多く、豊中市としても対応が難しい案件である。外部照会に対しては、基本的に「財務局で審査中。」としか言えない内容と認識している。当然のことながら、教えていただいた情報については、取扱いに注意するので、今後とも連携をよろしくお願ひする。

当) 了解。

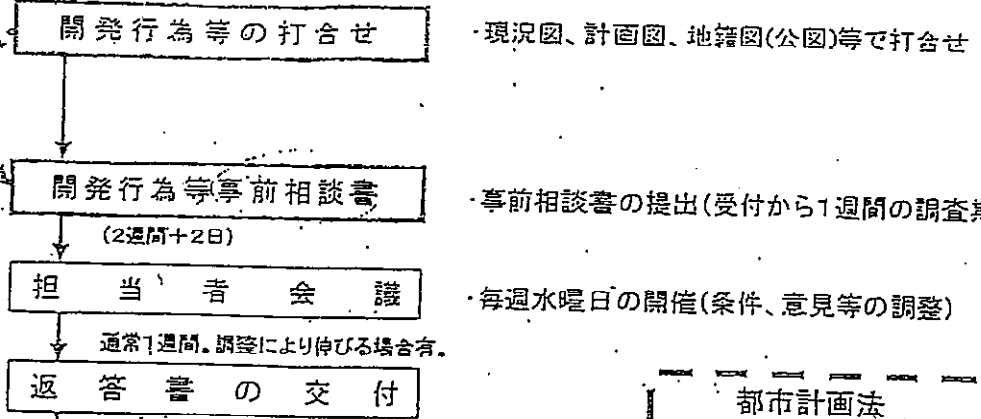
以上

都計法第29条の開発に関する手続きフロー

□ …市
 □ …開発行為者

開発許可判定

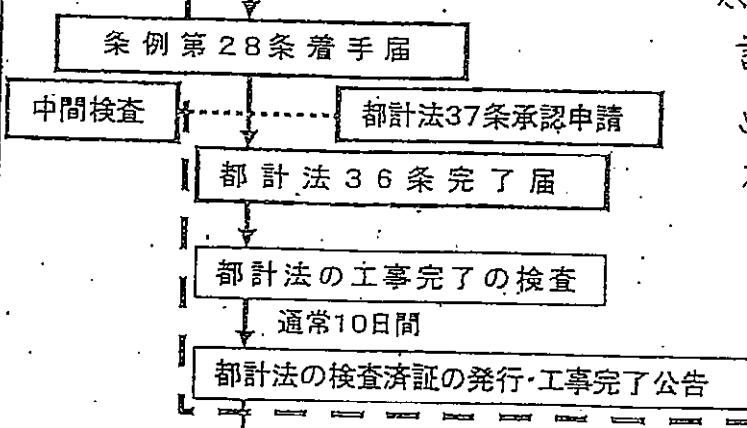
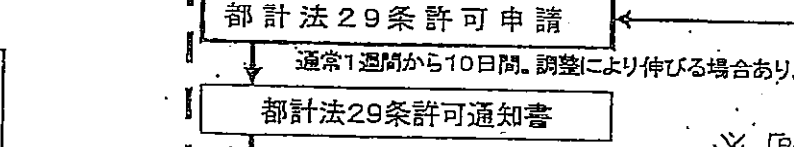
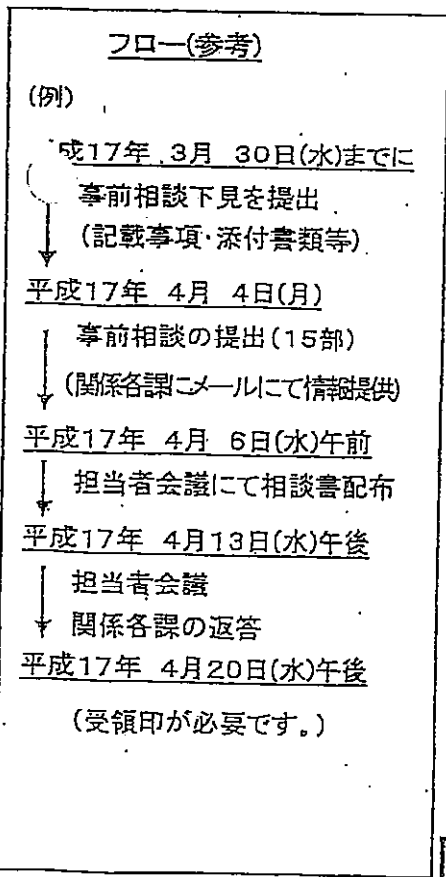
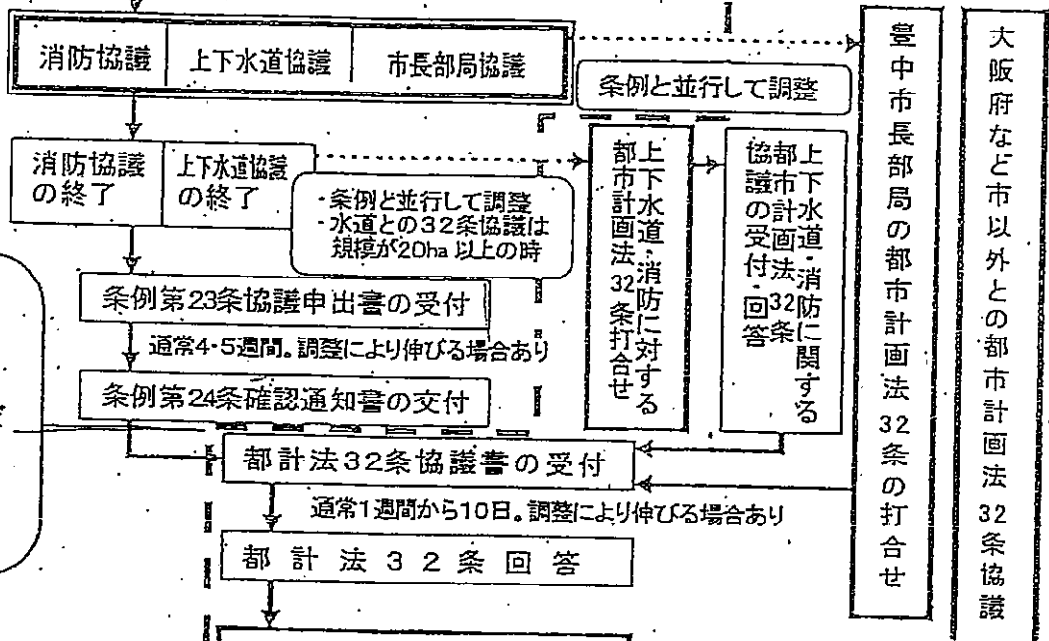
・判定願では都計法第29条申請の要・不要の判断をします。
 ・都計法第29条申請が不要であれば、**→**で囲まれた都市計画法の手続きがいりません。



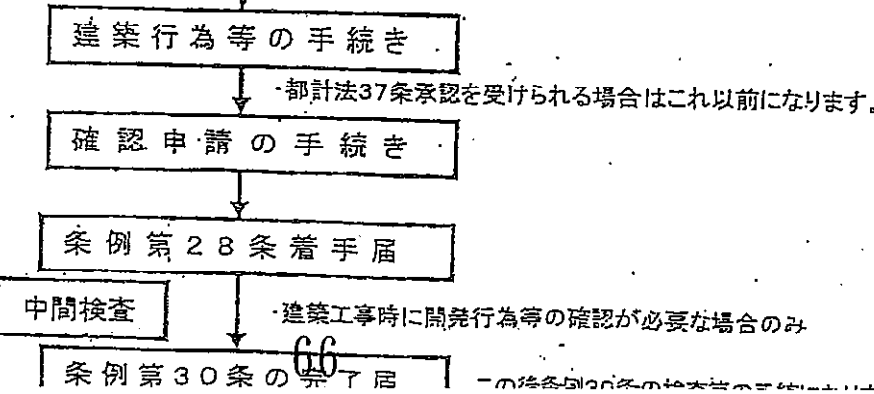
消防本部・上下水道局の協議終了から協議内容確認書(消防・上下水道)の交付まで通常10日間必要です。

(条例23条協議申出書の受付に際しての注意事項)

・受付前に下見します。(下見期間は通常1週間~10日)
 ・受付前に道路管理課、公園みどり推進課等の裏印を受ける。
 ・敷地の確定が必要です(都計法第29条申請該当の場合)



※「開発行為」に該当しない場合、点線内の手続は不要。



○豊中市土地利用の調整に関する条例

平成16年4月1日
条例第31号

目次

- 第1章 総則(第1条—第7条)
- 第2章 都市計画及び建築協定
 - 第1節 都市計画の決定等の手続(第8条—第11条)
 - 第2節 法第16条第2項及び第3項の規定に基づく地区計画等の手続(第12条—第20条)
 - 第3節 建築協定(第21条)
- 第3章 開発行為等
 - 第1節 開発行為等の基準(第22条)
 - 第2節 開発行為等に係る手続(第23条—第31条)
- 第4章 建築行為等に係る手続(第32条・第33条)
- 第5章 雑則(第34条—第38条)

附則

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、本市における土地利用の基本理念を定め、市、開発行為者及び建築行為者並びに市民の役割を明らかにするとともに、都市計画に市民等の意見を反映するための手続並びに開発行為等及び建築行為等に関する手続その他土地利用の調整に関し必要な事項を定めることにより、良好な市街地環境の保全及び形成を図り、もって調和のとれた住みよいまちづくりの推進に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 都市計画マスタープラン 都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第18条の2第1項に規定する基本的な方針をいう。
- (2) 都市計画 法第4条第1項に規定する都市計画をいう。
- (3) 地区計画等 法第12条の4第1項第1号から第3号までに掲げる計画をいう。
- (4) 市民等 市内に住所を有する者、市内に事務所又は事業所を有する個人及び法人その他の団体、市内に存する事務所又は事業所に勤務する者、市内に存する学校に在学する者、市税の納税義務者その他本市の土地利用に関する施策に利害関係を有する者をいう。
- (5) 開発行為等 次に掲げるものをいう。
 - ア 法第29条第1項の規定による許可を要する開発行為(法第4条第12項に規定する開発行為をいう。以下同じ。)
 - イ 法第29条第1項第3号から第8号までに掲げる開発行為であって、その規模が500平方メートル以上であるもの
 - ウ 開発行為以外の土地の区画形質の変更(農地等の用に供する目的で行うものを除く。)であって、その規模が500平方メートル以上であるもの
 - エ 500平方メートル以上の土地において行われる建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第1項(同法第87条第1項又は第88条第1項若しくは第2項において準用する場合を除く。)の規定による確認を要する行為(土地の区画形質の変更を伴うものを除く。)又は同法第18条第2項(同法第87条第1項又は第88条第1項若しくは第2項において準用する場合を除く。)の規定による通知を要する行為(土地の区画形質の変更を伴うものを除く。)
- (6) 建築行為等 建築基準法第6条第1項(同法第87条第1項又は第88条第1項(同項に規定する昇降機等を除く。))若しくは第2項において準用する場合を含む。以下同じ。)の規定による確認を要する行為又は同法第18条第2項(同法第87条第1項又は第88条第1項(同項に規定する昇降機等を除く。))若しくは第2項において準用する場合を含む。以下同じ。)の規定による通知を要する行為をいう。
- (7) 建築確認申請等 建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項(同法第87条第1項又は第88条第1項(同項に規定する昇降機等を除く。))若しくは第2項において準用する場合を含む。)の規定による確認の申請又は同法第18条第2項の規定による通知をいう。

(基本理念)

第3条 本市における土地利用は、活力あふれる便利で快適なまち、みどり豊かなうるおいのあるまち、安全でゆとりのあるまち及び地域の個性を活かすまちの実現に寄与することを旨として行わなければならない。

2 前項の土地利用の趣旨を踏まえて、市、市民等及び開発行為を行う者等は、市全体を見通した土地利用の枠組みに沿いながら、それぞれの地域の実状に応じたルールづくりを行うことにより、良好な市街地環境を将来にわたり保全し、形成しなければならない。

(市の役割)

第4条 市は、基本理念にのっとり、土地利用に関する施策を策定し、これを実施するものとする。

2 市は、土地利用に関する施策の策定に当たっては、市民等の意見を十分に反映するよう努めるものとする。

3 市は、土地利用に関する施策の策定に必要な調査及び研究を行い、本市の土地利用の状況及び課題を把握するよう努めるとともに、市民等に対して、都市計画その他土地利用に関する情報の提供及び知識の普及に努めるものとする。

(開発行為者及び建築行為者の役割)

第5条 開発行為等を行う者(以下「開発行為者」という。)又は建築行為等を行う者(以下「建築行為者」という。)は、基本理念にのっとり、自らが行う開発行為等又は建築行為等が、都市計画マスタープランその他市規則で定める土地利用に関する計画に適合するよう配慮しなければならない。

2 開発行為者又は建築行為者は、開発行為等又は建築行為等を行うに当たっては、良好な市街地環境の保全及び形成に必要な措置を講じるとともに、市が実施する施策に協力しなければならない。

(市民の役割)

第6条 市民は、基本理念にのっとり、良好な市街地環境の保全及び形成に自ら努めなければならない。

2 市民は、土地利用に関する市の施策の策定及び実施に積極的に参加するよう努めるとともに、その施策に協力しなければならない。

(適用除外)

第7条 第3章の規定は、次に掲げる開発行為等については、適用しない。

(1) 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為等

(2) 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で市規則で定めるもの

2 第3章第2節、第4章及び第5章の規定は、市が行う開発行為等及び建築行為等については、適用しない。

第2章 都市計画及び建築協定

第1節 都市計画の決定等の手続

(都市計画マスタープランの策定手続)

第8条 市長は、次に掲げる事項を定める都市計画マスタープランを策定しようとするときは、あらかじめ、説明会の開催、広報誌への掲載等の措置を講じ、市民等の意見を求めて当該都市計画マスタープランの原案を作成するものとする。

(1) 市のまちづくりの理念及び都市計画の目標

(2) 全体構想

(3) 地域別構想

2 市長は、前項の規定により都市計画マスタープランの原案を作成したときは、その旨及び縦覧場所を公告し、当該都市計画マスタープランの原案を当該公告の日の翌日から起算して3週間公衆の縦覧に供しなければならない。

3 市民等は、前項の規定により縦覧に供された都市計画マスタープランの原案について意見を提出しようとする場合においては、回項に規定する縦覧期間満了の日までに、意見書を市長に提出しなければならない。

4 市長は、前項の規定による意見書の提出があったときは、その内容を検討し、市民等の意見を反映して都市計画マスタープランの案を確定するものとする。

- 5 市長は、第3項の規定による意見書の提出があったときは、当該意見書の要旨及びこれに対する市の考え方や検討の結果を公表するものとする。
- 6 市長は、第4項の規定により都市計画マスタープランの案を確定した後、豊中市都市計画審議会(以下「都市計画審議会」という。)の意見を聴いて、都市計画マスタープランを策定するものとする。この場合においては、前項に規定する意見書の要旨、これに対する市の考え方及び検討の結果を都市計画審議会に提出しなければならない。
- 7 前各項の規定は、都市計画マスタープランの変更について準用する。
(都市計画の原案の提示方法等)

第9条 市長は、都市計画(地区計画等を除く。この条、次条及び第11条第3項において同じ。)の案を作成しようとする場合においては、法第16条第1項に規定する措置として、あらかじめ、その旨及び次に掲げる事項を公告し、当該都市計画の案の内容となるべき事項(以下「都市計画の原案」という。)を、当該都市計画を定めようとする理由を記載した書面を添えて、当該公告の日の翌日から起算して3週間公衆の縦覧に供しなければならない。

- (1) 都市計画の種類
- (2) 都市計画を定める土地の区域
- (3) 縦覧場所

- 2 市長は、前項に定めるもののほか、必要があると認めるときは、説明会の開催、広報誌への掲載等の措置を講じるものとする。
(都市計画の原案に対する意見の提出方法等)

第10条 市民等は、前条第1項の規定により縦覧に供された都市計画の原案について意見を提出しようとする場合においては、同項に規定する縦覧期間満了の日までに、意見書を市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定による意見書の提出があったときは、その内容を検討し、市民等の意見を反映して都市計画の案を確定するものとする。
- 3 市長は、第1項の規定による意見書の提出があったときは、当該意見書の要旨及びこれに対する市の考え方や検討の結果を公表するものとする。
(意見書の要旨等の公表等)

第11条 市長は、法第17条第2項の規定による意見書の提出があったときは、当該意見書の要旨及びこれに対する市の考え方を公表するものとする。

- 2 市長は、法第19条第1項の規定により都市計画の案を都市計画審議会に付議しようとするときは、前条第3項(第13条第2項において準用する場合を含む。)に規定する意見書の要旨、これに対する市の考え方及び検討の結果並びに前項に規定する意見書の要旨及びこれに対する市の考え方を都市計画審議会に提出しなければならない。
- 3 前2条及び前2項の規定は、都市計画の変更(市規則で定める軽易な変更を除く。)について準用する。

第2節 法第16条第2項及び第3項の規定に基づく地区計画等の手続

(地区計画等)

第12条 法第16条第2項の規定に基づく地区計画等の案の内容となるべき事項(以下「地区計画等の原案」という。)の提示方法及び意見の提出方法並びに同条第3項の規定に基づく地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の案の内容となるべき事項(以下「地区計画等の素案」という。)の申出方法に関しては、次条から第16条までに定めるところによる。

(地区計画等の原案の提示方法等)

第13条 市長は、地区計画等の案を作成しようとする場合においては、あらかじめ、その旨及び次に掲げる事項を公告し、当該地区計画等の原案を、当該地区計画等を定めようとする理由を記載した書面を添えて、当該公告の日の翌日から起算して3週間公衆の縦覧に供しなければならない。

- (1) 地区計画等の原案の内容のうち、種類、名称、位置及び区域
- (2) 縦覧場所

- 2 第9条第2項及び第10条の規定は、地区計画等の案の作成手続について準用する。
(地区計画等の変更)

第14条 第11条第1項及び第2項並びに前条の規定は、地区計画等の変更(市規則で定める軽易な変更を除く。)について準用する。

(地区計画等に関する都市計画の決定等の申出)

第15条 地区の良好な市街地環境の保全又は形成を目的とする団体で、市規則で定める要件を満たすものは、当該地区に係る地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の素案を市長に申し出ることができる。

2 開発行為者は、市規則で定めるところにより、当該開発行為等を行う土地の区域に係る地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の素案を市長に申し出ることができる。

(地区計画等に関する都市計画の決定等の申出方法)

第16条 前条の規定による申出(以下「地区計画等の決定等の申出」という。)を行う者は、市規則で定めるところにより、申出書を市長に提出しなければならない。

(地区計画等に関する活動への支援等)

第17条 市長は、市民等が行う地区計画等の決定等の申出に関する活動に対し、技術的支援又は地区計画等に関する情報の提供を行うものとする。

2 市長は、必要があると認めるときは、第15条第1項に規定する団体に対し、当該団体の活動に要する経費の一部を助成することができる。

(地区計画等の決定等の申出に対する市長の判断)

第18条 市長は、第16条の規定による申出書の提出があったときは、遅滞なく、当該地区計画等の決定等の申出を踏まえた地区計画等に関する都市計画(地区計画等の決定等の申出に係る地区計画等の素案の内容の全部又は一部を実現することとなる地区計画等に関する都市計画をいう。以下同じ。)の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断し、当該地区計画等に関する都市計画の決定又は変更をする必要があると認めるときは、その案を作成しなければならない。

(地区計画等の決定等の申出を踏まえた地区計画等に関する都市計画の案の都市計画審議会への付議)

第19条 市長は、地区計画等の決定等の申出を踏まえた地区計画等に関する都市計画(当該地区計画等の決定等の申出に係る地区計画等の素案の内容の全部を実現するものを除く。)の決定又は変更をしようとする場合において、法第19条第1項(法第21条第2項において準用する場合を含む。)の規定により地区計画等の案を都市計画審議会に付議しようとするときは、当該地区計画等の案に併せて、当該地区計画等の決定等の申出に係る地区計画等の素案を提出しなければならない。

(地区計画等の決定等の申出を踏まえた地区計画等に関する都市計画の決定等をしない場合にとるべき措置)

第20条 市長は、地区計画等の決定等の申出を踏まえた地区計画等に関する都市計画の決定又は変更をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該地区計画等の決定等の申出をした者に通知しなければならない。

2 市長は、前項の通知をしようとするときは、あらかじめ、都市計画審議会に当該地区計画等の決定等の申出に係る地区計画等の素案を提出してその意見を聴かなければならない。

第3節 建築協定

(建築協定)

第21条 本市の区域内において、土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権(臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。)を有する者は、建築基準法第69条に規定する協定を締結することができる。

第3章 開発行為等

第1節 開発行為等の基準

(開発行為等の基準)

第22条 開発行為者は、次に掲げる事項について、市規則で定める基準を遵守しなければならない。

- (1) 道路の整備に関する事項
- (2) 排水施設の設置及び整備に関する事項

- (3) 公園、緑地、広場の整備に関する事項
- (4) 消防水利の整備及び消防活動空地の確保に関する事項
- (5) 上水道の整備に関する事項
- (6) 環境に関する事項
- (7) 廃棄物等の保管場所等に関する事項
- (8) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要であると認める事項

第2節 開発行為等に係る手続

(開発行為等における協議等)

第23条 開発行為者は、市規則で定めるところにより、当該開発行為等に係る計画について協議の申出を行い、市長と協議を行わなければならない。

- 2 開発行為者は、前項の協議を、市規則で定めるときまでに終了するよう努めなければならない。
- 3 第1項の規定による協議の申出を行おうとする開発行為者は、当該申出に先立って、市規則で定めるところにより、当該開発行為等に係る計画の内容について市長と相談しなければならない。ただし、市長が必要がないと認めるときは、この限りでない。
- 4 市長は、前項本文の規定による相談があったときは、その相談内容について返答し、第1項の協議に当たって必要な助言又は指導を行うものとする。

(協議内容の確認事項の通知)

第24条 市長は、前条第1項の協議が終了したときは、市規則で定めるところにより、開発行為者に協議内容の確認事項を記載した書面によってその旨を通知するものとする。

(変更の協議等)

第25条 前条の規定による通知を受けた開発行為者が当該通知に係る計画を変更しようとするときは、あらかじめ、市規則で定めるところにより、その旨を届け出て、市長と協議を行わなければならない。ただし、軽微な変更その他の市規則で定める変更をしようとするときは、この限りでない。

- 2 開発行為者は、前項ただし書に規定する軽微な変更その他の市規則で定める変更をしようとするときは、市規則で定めるところにより、市長にその旨を届け出なければならない。
- 3 前条の規定は、第1項本文の協議が終了したときについて準用する。

(地位の承継)

第26条 開発行為者について相続等一般承継があったときは、被承継人が行った行為(この条例に規定する手続その他の行為をいう。以下この項において同じ。)は相続人その他の一般承継人(以下「相続人等」という。)が行った行為と、被承継人について行われた行為は相続人等について行われた行為とみなす。

- 2 第24条(前条第3項において準用する場合を含む。)の規定による通知を受けた開発行為等の計画を承継しようとする者は、市規則で定めるところにより、市長の承認を受けなければならない。
- 3 第1項の規定は、前項の市長の承認を受けた開発行為等の承継について準用する。

(工事着手の制限)

第27条 開発行為者及び工事請負人(請負工事の下請人を含む。以下同じ。)は、第24条の規定による通知を受けた後でなければ開発行為等に係る工事に着手することができない。

(工事着手の届出)

第28条 第24条の規定による通知を受けた開発行為者は、当該開発行為等に係る工事に着手しようとするときは、市規則で定めるところにより、あらかじめ、市長に届け出なければならない。

(工事中の確認)

第29条 市長は、第24条の規定による通知を行った開発行為等について、随時に同条(第25条第3項において準用する場合を含む。)の書面に記載されている協議内容の確認事項(以下「協議内容確認事項」という。)に適合して工事が施行されているかどうかを確認することができる。

- 2 市長は、前項の規定による確認によって協議内容確認事項に適合していないと認めた場合は、当該開発行為者に是正を求めることができる。

(工事完了の届出等)

第30条 開発行為者は、第24条の規定による通知を受けた開発行為等に係る工事が完了したときは、市規則で定めるところにより、速やかに、市長に届け出なければならない。

2 市長は、前項の規定による届出があった場合は、遅滞なく、協議内容確認事項に適合して工事が施行されているかどうかを確認するものとする。

3 市長は、前項の規定による確認によって協議内容確認事項に適合していると認めた場合は、市規則で定めるところにより、当該開発行為者にその旨を書面によって通知するものとする。

4 市長は、第2項の規定による確認によって協議内容確認事項に適合していないと認めた場合は、当該開発行為者に是正を求めることができる。

(開発行為等の廃止の届出)

第31条 開発行為者は、第23条第1項の規定による協議の申出後、当該開発行為等を廃止したときは、市規則で定めるところにより、遅滞なく、市長に届け出なければならない。

第4章 建築行為等に係る手続

(建築行為等における届出等)

第32条 建築行為者は、市規則で定めるところにより、建築確認申請等をする前に、市長に当該建築行為等に係る計画について届け出なければならない。

2 市長は、前項の規定による届出があったときは、当該建築行為者に対し、当該届出に係る計画に対する必要な措置について助言又は指導をすることができる。

3 第1項の規定による届出は、建築確認申請等をしようとする日の60日前までの範囲内で市規則で定める日までに行うよう努めなければならない。

(変更の届出)

第33条 建築行為者は、前条第1項の規定により届け出た事項のうち、市規則で定める事項を変更しようとするときは、市規則で定めるところにより、あらかじめ、市長に届け出なければならない。この場合においては、前条第2項の規定を準用する。

第5章 雑則

(勧告)

第34条 市長は、開発行為者若しくは建築行為者又は工事請負人が、次の各号のいずれかに該当するときは、これらの者に対し必要な措置を講じるよう勧告することができる。

(1) 第22条に規定する基準に違反して、開発行為等を行ったとき。

(2) 第27条の規定に違反して、開発行為等に係る工事に着手したとき。

(3) 第32条第1項の規定に違反して、建築確認申請等を行ったとき。

(公表)

第35条 市長は、前条の規定による勧告をした場合において、正当な理由がなくその勧告に従わないときは、その旨を公表することができる。

2 市長は、前項の規定により公表しようとするときは、あらかじめ、公表の対象となる者にその旨を通知し、意見を述べる機会を与えなければならない。ただし、緊急の必要のため、あらかじめ意見を述べる機会を与えることができないときは、この限りでない。

(報告等)

第36条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、開発行為者若しくは建築行為者又は工事請負人若しくは工事監理者に対し、当該開発行為等又は建築行為等に関する事項について報告又は資料の提出を求めることができる。

(立入調査)

第37条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、その職員に、開発行為等又は建築行為等の区域内に立ち入り、必要な事項を調査させることができる。

2 前項の規定により立入調査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人に提示しなければならない。




(委任)

第38条 この条例の施行について必要な事項は、市規則で定める。

附 則

1 この条例は、公布の日から施行する。ただし、第3章から第5章までの規定並びに附則第3項及び第4項の規定は、平成16年10月1日から施行する。

2 第11条(第14条において準用する場合を含む。)の規定は、この条例の施行の日(以下「施行

統括官	上 席	管理官	担当者
			

【機密性2情報】

【職員限り】

2014年1月31日
 (事案終了まで)
 統括国有財産管理官 (1)

取得要望審査に係る打ち合わせ

○応接日時 平成26年1月31日 (金) 10:00~11:45

○応接方法 来訪・ 訪問・ 架電・ 受電・ その他 ()

○先 方 学校法人 森友学園 籠池理事長

氏 (学校法人 森友学園 代理人)

○当 方 統括国有財産管理官 (1) 前西統括・三好上席管理官・藪根管理官

【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
 数量等 : 土地 : 8,770.43㎡
 所属会計 : 社会資本整備事業特別会計 (空港整備勘定)
 状 況 : 大阪航空局からの処分依頼財産
 学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中

【打ち合わせ事項】

1. 相手方より、1月6日に提出を受けた書類のうち ①スケジュール表、②収支計画・借入返済計画概要書の差替え分の提出を受けた (別添参照) が、未だ不十分と見受けられるため、以下のとおり追加指示を行った。

①スケジュール表について

- ・大阪府私学審議会への諮問時期を明確にすること。
- ・豊中市の開発許可、建築確認の時期が明確にされていないため、必要な期間の取り方を含めて再検討。



②収支計画・借入返済計画概要書について

- ・平成34年度に予定している土地購入資金について、内部留保の積み上がりにより購入するとされている。しかしながら、営業収支以外の金額が毎年度積み上がっており、その内容が不明。例えば、寄付を予定しているのであればその内容を明確にすること。

2. その他打ち合わせ事項

- ・ 森友学園から「1月28日に、大阪府私学大学課に小学校設置認可に係る計画書を提出した。」との説明があり、大阪府は正式に受理したかを確認したところ、「2～3の指示事項があったが、正式受理していただいた。」との説明を受けた。
- ・ 国有地の貸付料や売払金額は適正な時価による契約となることを改めて説明し、貸付料や将来の取得費を見込む場合には、周辺路線価・公示地等を参考にするとともに、不動産鑑定士への相談なども行ってよく検討してもらいたいと伝えた。
- ・ 昨年提出されていたスケジュールでは校舎建設の着工は平成27年4月とされていたところ、今年になってから提出されたスケジュールでは、着工が平成26年12月とされている。国有地の貸付契約ができるのは、大阪府私学審議会及び国有財産審議会へ諮問し、答申を得た後となるため、平成26年12月に着工が必要であれば、平成26年12月の大阪府定例私学審議会の諮問では契約が間に合わなくなることを説明し、スケジュールをよく検討するように指示した。

以上

統括官	上席	管理官	担当者
			

33

【機密性2情報】

【職員限り】

2014年2月3日
 (事案終了まで)
 統括国有財産管理官 (1)

大阪府私学・大学課に状況確認

○応接日時 平成 26年2月3日 (月) 9:30~9:45
 ○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()
 ○先 方 大阪府 府民文化部 私学・大学課 XXXXXXXXXX
 ○当 方 統括国有財産管理官 (1) 三好上席管理官

【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
 数量等 : 土地: 8,770.43㎡
 所属会計: 社会資本整備事業特別会計 (空港整備勘定)
 状 況 : 大阪航空局からの処分依頼財産
 学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中。

当) 先週、森友学園理事長が来局し「1月28日に大阪府に伺って小学校設置認可に係る計画書を提出した。」との説明を受けた。

大阪府は正式受理したのかと質問したところ、「2~3点の追加資料提出の指示は受けたが、正式に受理していただいたものと考えている。」と説明されたが、間違いないか。

相) 正式受理した認識はない。

結局、資金計画の説明が全くできておらず、自己資金と寄付金で対応するとの説明を受けているが、現在の通帳の写し等、自己資金の状況を説明できるもの及び寄付を予定しているのであれば寄付をいただける方の一覧表を昨年から要求していた。

これらのものの提出がないため、状況は昨年からあまり変わっていないと考えている。

当) 当方は、一部を銀行及び XXXXXXXXXX から借り入れるとの説明を受けた。

相) 大阪府にそういった説明はなかった。 XXXXXXXXXX も事業計画等についてきっちり審査するため、簡単に融資を受けられるものではないと思う。

当) 確認したいが、7月開催の大阪府定例私学審議会に本事案が諮問できるかどうか大阪府として判断できるリミットはいつになるのか。

相) 個人的な見解であるが、5月末あたりが最終判断時期になるものとする。ただし、

その段階でほぼ完全な資料が整っていることが前提。本件がそのレベルまで整うことは考えにくい。

仮に不十分な状況にあっても、どうしても審議会に諮問してほしいと要請された場合、審議会の場においてその適否を判断していただくことも選択肢としてはあるかもしれない。

当) 例えば8月や9月に大阪府私学審議会の臨時開催というのはあり得るのか。

相) それはない。定例の審議会として、毎年度7月、12月、3月に開催しており、該当案件があればその中で対応する。

当) 状況は理解した。

対応が難しい案件であるが、引き続き相談をさせていただきたい。

相) 了解。こちらこそよろしく願います。

以上

【機密性 2 情報】

【職員限り】

2014年 2月 13日

(事案終了まで)

統括国有財産管理官 (1)

取得等要望書資料の差替えについて

○応接日時 平成 26年2月13日 (木) 14:00

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()

○先 方 学校法人 森友学園 代理人 ■■■氏

○当 方 統括国有財産管理官 (1) 業務 1 班 藪根管理官

【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番地

数量等 : 土地 : 8,770.43㎡

所属会計 : 社会資本整備事業特別会計 (空港整備勘定)

状 況 : 大阪航空局からの処分依頼財産

学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中

※ 平成 26 年 1 月 31 日に指示していた、スケジュール表及び収支計画・借入返済計画概要書の差替について、差替の提出を受けた。

なお、指示していた内容は以下のとおり。



①スケジュール表について

- ・大阪府私学審議会への諮問時期を明確にすること。
- ・豊中市の開発許可、建築確認の時期が明確にされていないため、必要な期間の取り方を含めて再検討。

②収支計画・借入返済計画概要書について

- ・平成 34 年度に予定している土地購入資金について、内部留保の積み上がりにより購入するとされている。しかしながら、営業収支以外の金額が毎年度積み上がっており、その内容が不明。例えば、寄付を予定しているのであればその内容を明確にすること。

以 上

統括官	上 席	管理官	担当者
			

【機密性2情報】

【職員限り】

2014年 3月 4日
 (事案終了まで)
 統括国有財産管理官 (1)

大阪府私学・大学課に状況確認

- 応接日時 平成 26年3月4日 (火) 13:00~14:00
- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()
- 先 方 大阪府 府民文化部 私学・大学課 XXXXXXXXXX
- 当 方 統括国有財産管理官 (1) 三好上席管理官・業務1班 藪根管理官

【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
 数量等 : 土地 : 8,770.43㎡
 所属会計 : 社会資本整備事業特別会計 (空港整備勘定)
 状 況 : 大阪航空局からの処分依頼財産
 学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中

当) 本件の進捗について確認に伺った。

相) 資金計画等追加で書類の提出はあったが、必要書類が全部揃っておらず、計画書を受理できるレベルには至っていない。結局、本件の状況はあまり進展していない。

当) どのような書類が不足しているのか。

相) 建物の計画図等は提出されており、建物の規模等は概ね適切な内容であると考えている。

問題は資金計画と健全な経営ができるかということで、経営上の損益分岐点資料の提出も指示した結果、資料の提出はあったが、「生徒数が7割を下回ることはない。」などと根拠のない記載もあり、内容について説得力に欠ける状態。

資金計画については、一応書面は提出されているが、それを裏付ける資料が提出されていない。当初、自己資金6億、寄付金4億だった計画が、自己資金4億、寄付金7億に変更され、更に自己資金2億、寄付金3億、借入金4億と変更されており、非常に曖昧な計画だと考える。

仮にこの計画が妥当なものだとしても、それを裏付ける資料が提出されていない。

また、小学校名「安部晋三記念小学校」として本当に進捗できるのか、取扱いに苦慮している。

当) 資金計画を裏付ける資料とは、具体的にはどのような資料なのか。

相) 自己資金の確認資料として、①自己資金が入金されている口座の通帳の写し、寄付金の確認資料として、②寄付を行う者のリストと寄付を受け入れる口座の通帳の写し、借入金の確認資料として、③借入申込書等の借入手続きを進めていることが確認できる資料である。

当) 追加資料の提出がない限り、計画書は正式受理されないという理解でよいか。

相) そのとおり。

当) では、追加資料の提出がない限り、私学審議会には諮問されないのか。

資料が中途半端でも審議会に諮問し、その場において検討するといった方向性はないのか。私学審議会への諮問が決まれば、それに連携して国有財産審議会を開催する必要があるため、我々はそれを最も心配している。

相) 私学審議会への諮問は適正な計画書・認可申請書が提出されていることが前提となる。計画書と認可申請書は要求する内容が基本的には同じであるため、計画書が受理できないのであれば、認可申請書も受理できない。

必要とされる資料が整わないと計画書の受理ができないため、結果的に審議会諮問はできないこととなる。

当) 現状で7月の私学審議会開催はあり得るのか、その判断時期はいつがリミットになるのか教えていただきたい。

また、認可の見込みについて財務局への文書回答はどう整理される考えか。

相) 7月定例審議会が7月のどの辺りになるかにもよるが、概ね5月末位には諮問事項を決定する必要がある。可能性は低いと考えているが、それまでに適正な計画書・認可申請書が提出された場合には本件の諮問はあり得ることとなる。

その場合には、設置に向けての状況が整備されていることとなるため、財務局への文書回答は検討できるかもしれない。現時点での文書回答は難しいが、仮に回答とした場合、「事前相談を受けている状況。」としか回答できないと認識している。

当) 大阪府が私学審議会等で、土地の確保という問題を判断するためには、何が必要と考えているのか。

相) 大阪府が、森友学園から適切な小学校設置計画書・認可申請書の提出を受理した上で本件を私学審議会に諮問する際には、土地の確保について何らかの形で確認できることが必要。

条件付きであっても、財務局から処分相手方等決定通知書が出ていれば、同通知書をもって説明可能と認識するが、仮に財務局が同通知書を出せない場合にどう対応するかは、今後の調整事項になると思われるので、お互いに相談して対応していきたい。

森友学園はコンサルも入れずに計画を進めており、全体計画として粗が多く実現性に疑問があるが、現段階での大阪府のスタンスは、あくまでも「待ち。」である。

当) 状況は理解したが、本件は当局としても対応に苦慮している案件であり、引き続き
相談させていただきたい。

相) 了解。こちらこそよろしく願います。

以上

統括官	上席管理官	担当管理官	担当者
		(Seal)	

機密性2情報
職員限り

平成26年3月6日
1年未満(事案終了まで)
統括国有財産管理官(1)

豊中市野田町1501番地に係る応接記録

- 応接日時 平成 26年 3月 6日 (木) 16:15~ ほか
- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()
- 先 方 豊中市 都市計画推進部 空港室
- 当 方 統括国有財産管理官(1) 三好上席管理官

【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
 数量等 : 土地 : 8,770.43㎡
 所属会計 : 社会資本整備事業特別会計(空港整備勘定)
 状 況 : 学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中

○ 豊中市空港関係担当と別件で打ち合わせを行った際に、本件の開発許可関係手続きについて再確認したもの。

当) 以前の打合せでご教示いただいた内容について再確認したい。
 開発関係手続き及び建築確認申請手続きにおいて、土地所有者が同意印を押印する段階は建築確認申請の段階とお聞きしましたが間違いはないか。
 文書に公印を押印することとなるため、土地所有者である大阪航空局としても慎重に対応するべきものと認識しているとのこと。
 重要な内容であるため再確認したい。

相) 再度確認する。

(30分後連絡)

豊中市の基本的な事務処理方法としてご説明する。
 先ず、当該建物建設計画が都市計画法第29条に定める開発行為に該当するかどうかを判定するための「開発許可判定願」を提出していただき、計画が開発行為に該当するか否かを判定する。
 その判定が行われた後に、豊中市土地利用の調整に関する条例第23条に基づく協議の提出が必要となり、土地所有者同意はその段階で必要となる。

条例23条協議は、計画が開発行為と判定される、されないにかかわらず必要。
その後の建築確認申請時には土地所有者同意は必要ない。

当) 先日のお話では建築確認申請の時点で土地所有者同意が必要とのご説明をいただいたと認識しているが、違うということか。

相) 担当課から改めて確認させていただいたもので、本日のご説明が正しいものと認識願う。先日の説明が不十分であったことはお詫びする。

補足させていただくと、条例23条協議の段階で土地所有者同意は基本的に必要となるものであるが、同意書が書面として出せない場合でも協議に対応しているケースもある。

例えば、当事者間において、~~例えば~~覚書の締結等により「土地売買契約の前の工事着手は認めないが、条例23条協議を進めることは問題ない。」と整理されているような場合に、土地所有者同意がなくとも条例23条協議を進めているケースもある。

当) 整理すると、第一義的には土地所有者同意が必要であるが、その提出が難しい場合には事案により個別判断するという理解でよいか。

相) そうということである。

当) 了解した。

※ 上記確認の結果、森友学園が計画する平成28年4月の開学から逆算すると、平成26年6月位には豊中市条例23条に基づき土地所有者である大阪航空局と何らかの調整を行う必要がある。

大阪航空局において土地所有者同意又は覚書締結等の対応は難しいと予想されるが、森友学園が現状で問題意識を持っている様子はなく、大阪航空局の対応次第では行政に無理押しをしてくる可能性が高い。

パターン1：航空局に押印等を要請。

パターン2：豊中市に口頭説明のみでの処理を要請。

パターン3：財務局に問題解決を要請。

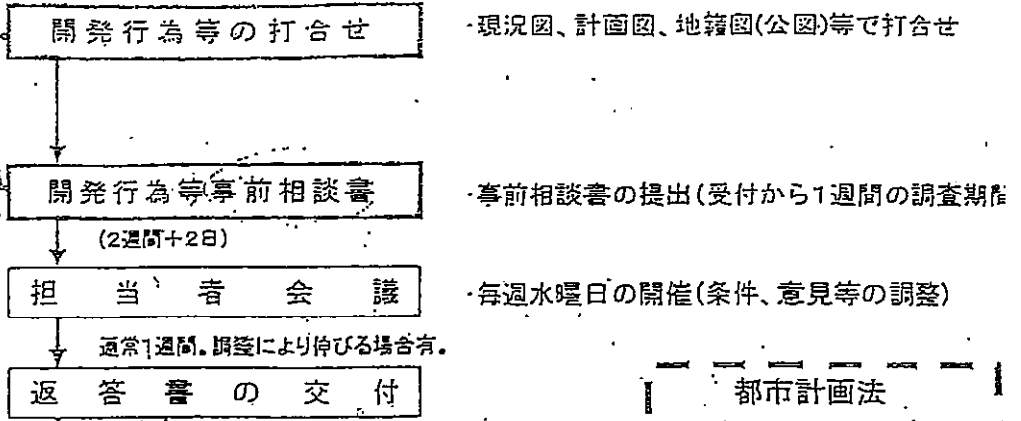
まずは、問題意識を持たせることが必要であり、スケジュールの精査を求めることとする。

都計法第29条の開発に関する手続きフロー

□...市
□...開発行為者

開発許可判定

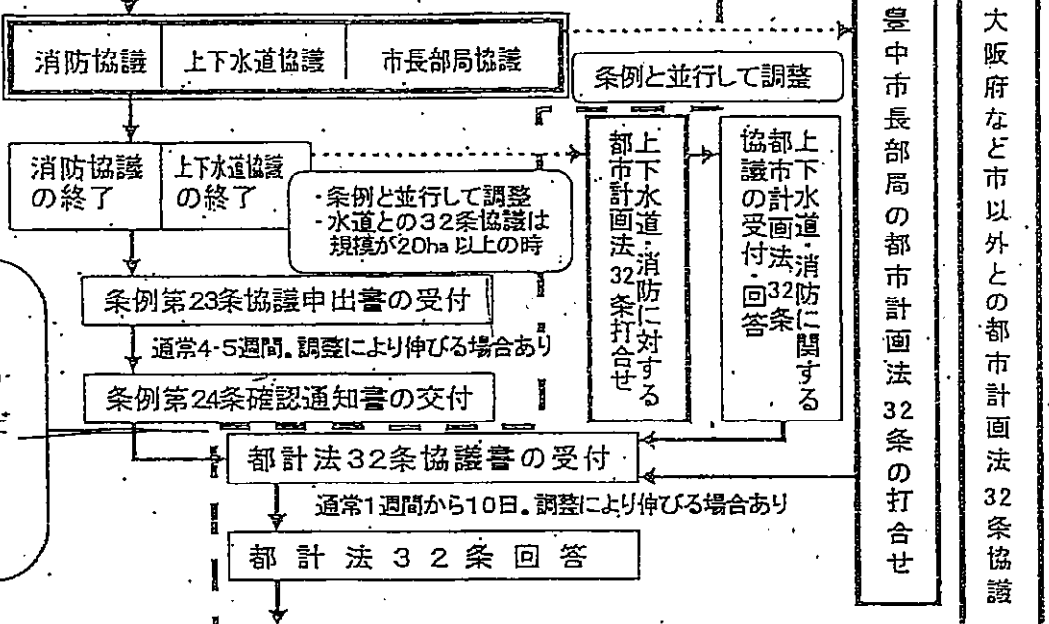
判定願では都計法第29条申請の要・不要の判断をします。
都計法第29条申請が不要であれば → → で囲まれた都市計画法の手続きがありません。



消防本部・上下水道局の協議終了から協議内容確認書(消防・上下水道)の交付まで通常10日間必要です。

(条例23条協議申出書の受付に際しての注意事項)

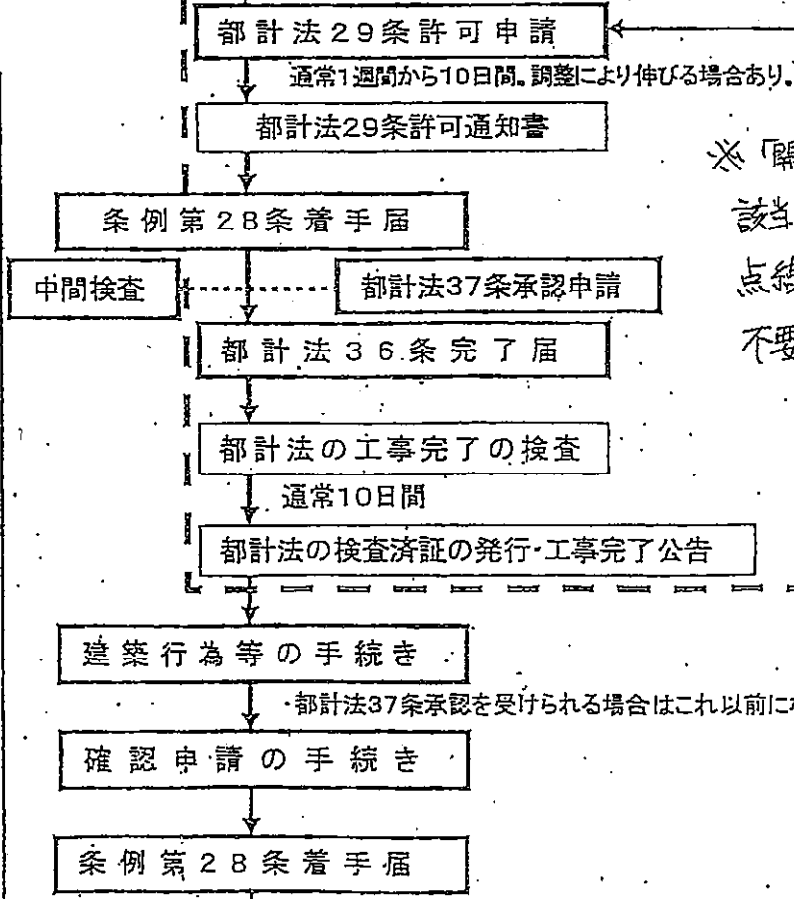
受付前に下見します。(下見期間は通常1週間~10日)
受付前に道路管理課、公園みどり推進課等の裏印を受ける。
敷地の確定が必要です(都計法第29条申請該当の場合)






豊中市長部局の都市計画法32条の打合せ
大阪府など市以外との都市計画法32条協議

フロー(参考)

例)
平成17年 3月 30日(水)までに
事前相談下見を提出
(記載事項・添付書類等)
平成17年 4月 4日(月)
事前相談の提出(15部)
(関係各課にメールにて情報提供)
平成17年 4月 6日(水)午前
担当者会議にて相談書配布
平成17年 4月13日(水)午後
担当者会議
関係各課の返答
平成17年 4月20日(水)午後
(受領印が必要です。)



※「開発行為」に該当しない場合、点線内の手続は不要。

統括官	上席	管理官	担当者
			

【機密性2情報】

【職員限り】

2014年 3月 27日

(事案終了まで)

統括国有財産管理官 (1)

大阪府私学・大学課に状況確認

- 応接日時 平成 26年3月27日 (木) 16:30~16:45
- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()
- 先 方 大阪府 府民文化部 私学・大学課 XXXXXXXXXX
- 当 方 統括国有財産管理官 (1) 三好上席管理官

【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
 数量等 : 土地 : 8,770.43㎡ (空港整備勘定)
 状 況 : 大阪航空局からの処分依頼財産
 学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中

※ 本日、森友学園籠池理事長が大阪府に認可に関する相談に伺うとの情報があり、状況を確認したもの

(大阪府と籠池理事長の応答要旨)

- ・ 各種の差替等資料の提出があったが、依然として資金計画が不明瞭であり、収支計算の見積もりが甘く、安定的な学校運営は難しいと考えられる状況。
- ・ 資金計画は確認の都度、説明が変わっているが、今回は XXXXXXXXXX からの借入金はなく、XXXXXXXXXX から融資を受けるとの説明になった。
- ・ 大阪府の基準として、小学校新設の際、初期費用等借入後の総資産に対する総負債の割合が30%以下という基準があるが、学校法人森友学園は現在の総資産約7億に対して3億3千万程度の負債があり、現状で既に47%に至っている状況。
 これに5億円の新たな借り入れを行った場合、総資産と総負債の融資が逆転するよ
 うな事態になり、話にならないのが実情。 →?
 この点について籠池理事長は「こんなことを言われるのであれば、最初から寄付を集めればよかった。5月20日までに寄付者の名簿を提出する。」として資金計画の変更がなされる見込み。
 大阪府基準には、経営状況の改善が見込まれるなどの場合に特例規定で30%以上でも認められる場合があるが、この特例規定で認めるとの話もあった。
- ・ 7月の定例審議会に諮問してほしいとの話であるが、資料不足の状況。

籠池理事長には5月末に書類が整わないと難しいとは伝えている。

当) 確認したいが、設置計画書を正式受理した状況ではないという理解でよいか。

相) その通り。あくまでも事前相談という段階は変わらない。

当) スケジュール面の説明はどうであったか。特に28年4月開校を予定する場合、開発申請手続きを5～6月には着手する必要があると考えているが、その辺りの説明はあったのか。

相) 籠池理事長は、開発申請は大阪府の裏書(おそらく国の同意ということを書いたか
ったと思われる)があれば、どうにでもなるため、問題ないとの説明であった。

当) 今の段階で、国として開発申請に関する土地所有者同意は、対応困難と考える。

相) 毎回同じような話をしているが、都合の悪い話になると怒り出すため、建設的な話し合いにならないのが実情。

また、森友学園が運営する塚本幼稚園の保護者向けの新聞に、野田町1501番地に学校法人森友学園小学校を平成28年4月に開校するとの記事を掲載した(別添参照)事実があり、保護者向けの配布物とはいえ、認可がとれてない状況で開校記事の掲載は問題があるとして口頭注意を行った。

籠池理事長は、「PTAが勝手に作っている。」との回答。差し控えるべき内容との認識はない。これは土地所有者である国としても問題があるのではないか。何か情報はあったのか。

当) 初めて聞いた話である。事前情報などはない。

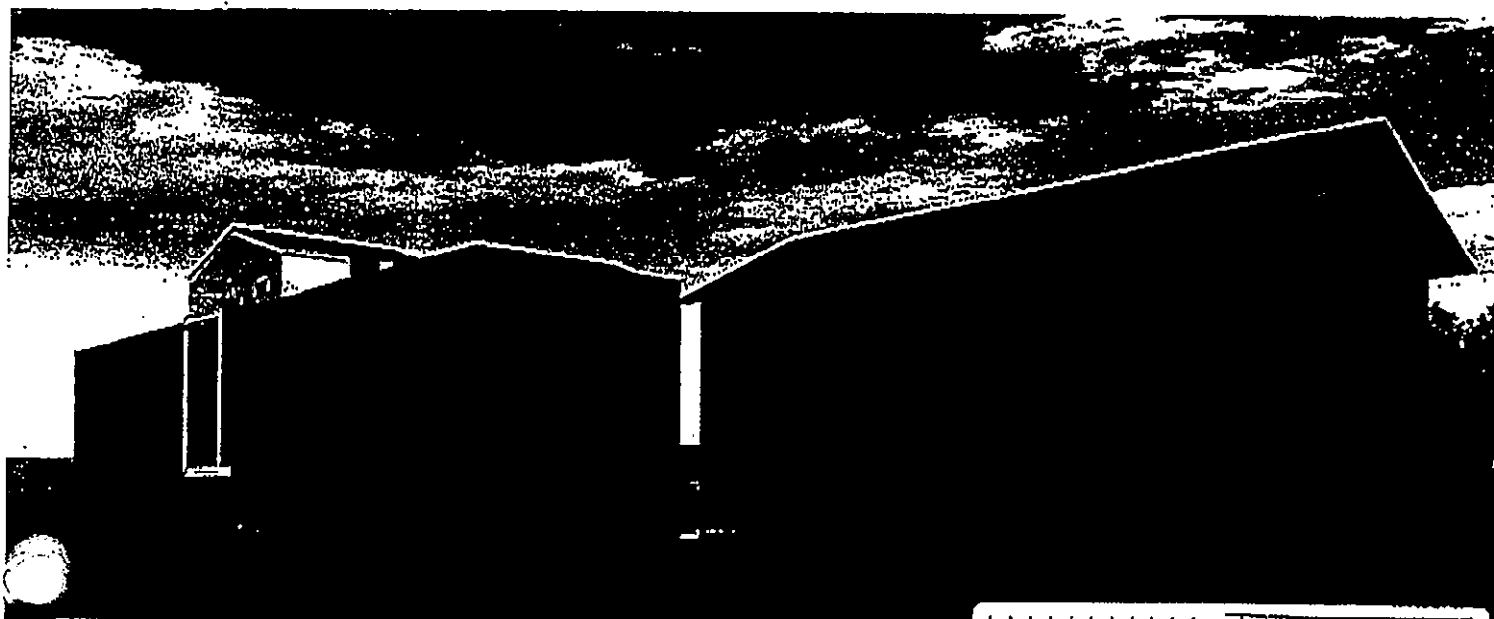
また、情報があればいただきたい。

相) 了解。

以上

森友学園小学校

平成28年4月開校



【計画場所】 大阪府豊中市野田町1501番
【敷地面積】 8770.47㎡(2653.06坪)
【最寄駅】 阪急庄内駅
【最寄駅から学校までの手段と所要時間】
 駅下車、北に向かい約15分
【設置目的】
 国家有為の人材育成の為に幼小一貫教育に伴う初等教育の実施。

【当該学校における教育方針】
 人間として日本人として興っておかねばならぬ人間の道、守らねばならぬ規範、持っていないなければならない品格を小学校時代に体得しつつ、知能技術をも幅広く自らのものとするため、歴史と伝統教育に基づき、すべてを本物と捉え体得させる本物教育を実践し、確かな実力を持つ国家・社会に貢献する有為な人材の育成。
【学校規模】 学級数:12学級(1学年2学級)
 収容定員:470名(1学年40名クラス ※1年:75名)






子供の将来について

子供さんの将来世界はどのようになっていったらいいでしょうか。日本はどのようになっていったらいいでしょうか。その為には日本はどうあるべきでしょうか。

- 公明は、竹島問題、また北方領土など、日本の近海でぞわぞわした問題が長い期間続いています。先日、安倍首相がロシアで演説した時、多くの北方領土問題はまだまだ解決しきれない、と強調して強い遺憾を述べておられました。日本として頂きたいと思えます。是非三島問題も大切だとはいえませんが、決して、交渉的対応についても見直し部分があると思っています。
- 争いのない平和な世界になってほしいと思えます。今も日本は平和な国と思えますが、この先、今の状況では北朝鮮の行動が油断できないので、軍備増強を、日本という国を国防で守れるように準備をせざるを得ないと思えます。
- 世界の中で、円滑に外交関係を築き取れない国は稀でありません。その為にも軍備増強も必要と思えます。日本という国の中で自衛隊が行動する事、一々外国が口を出す事に不満を感じます。思った事を自由に言えたいと思えます。
- 近年ぶつつかっても減らない人がとても増えました。それは、きっと小中学校まで「知る」といつとも大事なことを取り返さず知らず育ってしまった方が多いと思えます。何となく自由にごまかせることはありがたいことですが、小さい頃の教育方法ほどこだわりたいと思えます。
- 平和で公平な世界になってほしいです。日本はもう少し豊かになってほしい、外国になめられない国、日本の本来の姿(精神)に戻ってほしい。
- 30-40代では平シヤン、神話、聖書のジェネシスなど、神話に基づいて教育が好まれます。私には東洋人でせえ、その聖書人物の名前を知っているのに、西洋人は「オオクニシヤ/三ツツ」を知らない、日本の国語も世界に比べて教えない。私達の「おへん」が何とつながっているのか、そのつながりに興味と関心、無性に思える日本であってほしい。
- 当たり前のように、戦争のない争いのない世界になってほしい。ただ中国などに真実を受け世界的にも立場が深いと思う。日本人としての誇りを無くしたら、他国に対して空々しく、また世界のトップに立てようとする人教育をせざるを得ない。
- 私が20代の時に通った中国で、土産物の店には中国のマークが付いた小物などがたくさんありました。私と同年代以下の若い世代が「この国の意味は何ですか?」とたずねると、「今の中国は中国」と答えました。外国人に、日本について努力家に入信心を抱ける日本人であってほしいです。
- どの国とも争いのない世界
- 日本らしく、常に礼儀正しく、親切で周囲から愛され受けられる国
- 美しい自然をしっかりと守る国になってほしい(周辺国に負けない)
- 平等や、他国に比べてチャンスのある今の状態を大事にしたいと思えます。どうかこの状態が保たれているように思えます。一方で本来の日本の良さを我々日本人自身が認識し、誇りに思い、他国にもしっかりとアピールできるように我々国民も努力を怠らないでほしいです。
- 思いやりがある世界になってほしいです。世界には多くの国があり、国は様々です。無知で偏見ばかりだと、他国にいい顔に利用されるようになってしまいます。でも日本には「強さ」を持ってほしいと思えます。「強さ」とは、決して物事を見る目や力強く力だと思えます。その為には、正しい日本の歴史、日本人が持つ美意識・礼儀正しさをしっかりと教育していく必要があると思えます。日本が「強さ」を持って世界に対してリーダーシップをとれば、思いやりのある世界になると思えます。
- 政治家、世界経済の安定
- 税金が正しく使われてほしい。政治や官僚が変えられない

- インターネットがここに来て発達した頃以上にグローバル化した世界になっていくからこそ、「自国らしさ」を認める国に誇りを感じたいです。その為には、他国や日本から伝承される独自の習慣・風習を大切にしたい。
- 日本人は、日本心を大切にしたい。何か強くて誇れるものを自国で作り出す。税金のたためる山でも国でもつなぐ。本物の幸せを他人が考えたいと思えます。
- 自国、他国共に歴史を大切にしたい。利己的でない人間で生きてほしいと思えます。日本国民は、日本の文化をしっかりと理解し、大切に、誇りを持って生きてほしい。国民一人一人が、もっと自立(自給)し、成長した人間の集合体の国であってほしい。
- 争いなく平和に暮らす社会
- 日本は伝統と儀式を重んじ、経済成長と生活水準が高くなった大人の国
- 治安のよい社会と美しい教育が必す
- 自然に恵まれていることに感謝し、互いが受け入れ、守り合える世界。
- 貧しい層が豊かになる努力をせよへの移行、福祉制度。
- 元人が自国と対立していた歴史を学び、大切さを教える。
- テロや戦争や道徳的破壊や犯罪のない世界を望む社会になってほしい。そのためには、食糧・食糧の増産や医療などの社会保険の充実が必要である。犯罪や暴力は、美しい国はもろく、失業率が高かったり、経済成長が不安定な国ほどその傾向は顕著なように思う。生活水準の低い人たちの共通点として、十分な教育や訓練を受けていないことがある。また、経済成長の停滞のためインフラ整備が不足していることも多く、経済の自立が大きな課題である。日本は経済に専念され、世界の平和と発展に貢献する存在でなければならぬ。世界は一つに繋がっており、深い国との関係が日本に悪い影響を及ぼすことも多い。以上の問題を解決する為には、日本は国際協力を通じて、途上国を経済的に自立させ、食糧や医療の不足を解消していく必要がある。
- クレジットカードやATMの普及による海外での円貨決済、携帯電話の普及による国際決済、LCCの普及による国際旅行の容易化により、今以上に国際化が進み、人の往来が多くなっていると思えます。自国の自国が無くもつた日本人ではなく、今の世界の経済上ではありませんが、日本人、日本国民として自国を誇って外国人と知り合っていくように思っています。外国文化を学ぶことも大切に入れる。見下すのではなく、日本国民の文化、習慣、歴史に自信が持てる教育を行ってほしいです。私は前例のない、大日本帝国憲法下の教育を全て肯定するつもりはありませんが、ドキュメンタリー番組や映画を見る限りは、日本人は自国を誇って海外に誇りに思っているとは思ってほしいです。
- 国策はもっと子どもを尊重して育てるということを通して、一人の女性が三人の子と産む世界にできるようになってほしい。
- 各国の力々とコミュニケーションをとりながら、出来るだけ国際宇宙ステーションの運用を一人一人のようにリーダーシップを持って活躍出来る日本であってほしい。個々の能力と国を誇って教育が大切だと思えます。
- 日本は他国なので、日本の発展のためには、他国の文化、平和の維持により、他国からの投資を受け、貿易を行うことが大事である。また、日本の平和を維持することが、世界の平和の維持に貢献することにつながる。その為には、日本は自国で軍事力を持ち、米国や東南アジア諸国と結びつきを築く。中国の発展に反対し、パワープラントを設ける努力をしなくてはならない。(このままでは弱いアメリカが覇権を握る。中国の発展が難しくなると思えます。)

ご協力ありがとうございました。

統括官	上 席	管理官	担当者
			

【機密性2情報】

【職員限り】

2014年 4月 15日
 (事案終了まで)
 統括国有財産管理官 (1)

森友学園と打合せ

- 応接日時 平成 26年4月15日 (火) 10:00~12:00
- 応接方法 ■来訪・□訪問・□架電・□受電・□その他 ()
- 相手方 学校法人 森友学園 籠池理事長・代理人 ■■■司法書士
- 当 方 統括国有財産管理官 (1) 前西統括官・三好上席官・藪根管理官

【対象財産】

所在地等：豊中市野田町1501番地 土地：8,770.43㎡
 状 況：大阪航空局からの処分依頼財産 (社整特会・空港整備勘定)
 学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中

<応接要旨>

当局から、以下の説明を行った。
 「本財産については、入札等を待っている買受希望者もある中で、森友学園からのご要請を踏まえ、通常の審査期間を大幅に延長して対応させていただいております。当局としても国有財産地方審議会への諮問等を踏まえて、作成いただいている資料の内容が十分であるかを確認させていただきたいと考えております。
 再提出等をお願いする資料がございますが、これらの資料につきましては、本事案が国有財産地方審議会に諮問される場合、一般に公表される内容となることを前提に作成をお願いするものであり、当局も外部説明が可能であるかという視点で内容確認を行うものです。(別添「再提出・追加提出が必要な資料」を示し、説明を求めます)。
 つきましては、4月末までに最終的な資金計画、収支計画、スケジュール資料及びそれらの実現性についての説明資料の提出をお願いいたします。
 当局は、提出された資料により、契約相手方の決定に係り重大な判断を行う局面を迎えていると考えておりますので、よろしく申し上げます。
 ところで、私学審議会に係る大阪府との協議はどのような進行状況でしょうか。」

<応接要旨>

【スケジュールについて】

相) 本件土地の契約に大阪府私学審議会の結果を必要とする国の考え方はおかしい。新しく契約したコンサル業者 (■■■■■) によると、私学審議会開催の1年程前に土地については売買又は賃貸借契約を締結するのが通常と確認している。
 私学審議会の結果がどうしても必要となるのであれば、私学審議会の結果 (大阪府の認可) を契約の停止条件とすればよいのではないか。
 国が7月私学審議会付議を条件とするから無理して動いている。大阪府からは、資金調達の件を満たせば、私学審議会は通すと聞いている。現時点で7月私学審議会諮問を諦めている訳ではないが、7月までには寄付金に関する資料の整理が困難であるため、12月審議会での本件諮問が妥当と考えている。12月私学審議会後まで土地の賃貸借契約ができないとなると、開発協議の絡みで、平成28年4月の開校スケジュールに間に合わない。
 以上のことから、私学審議会の結果を待たずに、賃貸借契約を締結してもらいたい。

当) 国は、売払相手方決定審査において、小学校新設の認可官庁である大阪府の意見を

無視して処理することはできない。本件は小学校用地として用途を指定するものであるため、契約に関して大阪府の判断に先行して契約手続きを進めることはできない。したがって、私学審議会で答申を得る前に契約を締結することも、停止条件付契約を締結することもできない(⇒相手方納得せず平行線)。

また、12月私学審議会まで当局の審査を延長することもできないと考えている。なお、大阪府との協議の進行状況については、当局からも大阪府に確認させていただくがよろしいか。

相) 構わない。

【資金計画について】

相) からは借入を行わない。借入先は、を中心としたシンジケートとなる予定である。現時点では、融資確約書を出せる状態ではないとのことである。借入金の返済期間は30年とすることを検討している。

自己資金について、学校法人籠池幼稚園が大阪市住之江区で別途経営する開成幼稚園を売却し、売却益を寄付金として充当するか、籠池幼稚園を森友学園に合併し、開成幼稚園の用地を売却して森友学園の流動資産(現金)を増やすことを考えている。この件については、4月21日(月)に理事会を開催し、決定する見込みである。

当) 資金計画書と収支計画書については整合させる必要があるので、作業をお願いする。また、数字の算出根拠について説明できる資料の作成もお願いする。

【土地の購入費について】

相) 希望としては7年を待たずに土地の購入を行いたいとは考えている。購入時に、内部留保で購入資金が不足していれば、寄付金を集めるか、借入をするしかないと考える。

当) 将来の購入見積額7.5億円については、現在の路線価等を踏まえ、適切な価格を見積もっていただく必要があるのではないかと考える。

(参考:相手方に説明していないが、平成24年6月1日価格時点の評価額は9億300万円)

【生徒数について】

相) 全国から生徒が集まってくるのであり、生徒数が100%との想定は当然と考えているが、生徒数の見込みについて大阪府に提出し、了解を得た資料がある。

当) 生徒数に関して説明可能な資料の作成をお願いする。また、大阪府へ提出している資料のうち、当局に未提出の資料については、全て当局にも提出をお願いする。

<今後の予定>

籠池理事長が契約したコンサル業者() 同席の上で、今回処理に係る国の売却手続(公的取得要望、用途指定等)について説明の上、停止条件付契約ができないことを伝える。

また、本日求めた資料について、再度提出を要請する。

(日時:平成26年4月16日(水)9時30分)。

<担当者心証>

相手方の対応は、国が判断するに当たり大阪府も豊中市も関係ないという言い方を繰り返し、早期に貸付契約の締結を行うよう動いてもらいたいとの主張に終始した。

国の対応の非難及び自己の主張の妥当性を一方的に述べるのみであり、今後も、当方指示に真摯に対応することは期待し難いという印象。

平成 26 年 4 月 15 日

再提出・追加提出が必要な資料

1. スケジュール表関連
 - ・スケジュール表の修正
 - スケジュールの実現性を踏まえて作成
 - 豊中市の開発許可関係、大阪府私学審議会の関係を明確に記載
 - (いつまでにこういった書類を提出する必要があるか詳細に記載)

2. 創立予算費・負債償還計画書関連
 - ・創立予算費・負債償還計画書の修正
 - 借入金の内訳を明確に記載 (借入先を明記)
 - (関係資料)
 - ・自己資金 2 億円の説明資料 (例: 残高証明書)
 - ・寄付金 3 億円の説明資料 (例: 寄付者名簿)
 - ・XXXXXXXXXX 融資の説明資料 (例: 融資確約書)
 - ・XXXXXXXXXX 融資の融資額の説明資料
(例: 借入限度額計算など)
 - ・銀行融資の説明資料 (例: 融資確約書)

3. 平成 34 年度土地購入の関連
 - ・資金調達計画とその説明資料
 - ・土地購入費代 7.5 億円見込みを再検討

4. 収支計画・借入金返済計画概要書関連
 - ・収支計画・借入金返済計画概要書の修正
 - 創立予算費・負債償還計画書と整合させる
 - 借入金利息の返済が盛り込まれていないため修正
 - 平成 34 年度土地購入の際に借入を行う場合は、借入金・借入金利息の返済を盛り込む
 - (関係資料)
 - ・補助金の説明資料 (例: 法令等の写し)
 - ・生徒数が毎期定員 100%との想定で資料作成されているが、生徒数の考え方の説明資料を付して、現実的な生徒の見込数で作成する必要がある
 - ・毎期の受験者数の想定の根拠が不明であるためその説明資料

・減価償却費の算出方法に係る説明資料

5. 理事会・評議員会議事録関連

・平成25年7月22日議事録は提出済であるが、これ以外に本件について決定した事項があれば、その議事録全ての写しを提出

6. 平成25年度の財産目録、計算書類、事業報告書を提出

7. 大阪府私立小学校設置認可に関する審査基準関連




・第1の7の(5)のエ

「総資産額に対する総負債額の割合30%以下」に関する説明資料

・第1の7の(5)のエ

「負債に係る各年度の償還額が当該年度の帰属収入の20%以下」に関する説明資料

8. 大阪府に提出している小学校新設計画書添付書類のうち、当局に提出されていない資料があれば、その写し一式を提出

統括官	上 席	管理官	担当者
			

【機密性2情報】

【職員限り】

2014年4月16日

(事業終了まで)

統括国有財産管理官(1)

コンサル業者と打合せ

○応接日時 平成 26年4月16日(水) 9:30~10:30

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()

○相手方

○当 方 統括国有財産管理官(1)前西統括官・三好上席官・篠根管理官

【対象財産】

所在地等：豊中市野田町1501番地 土地：8,770.43㎡

状 況：大阪航空局からの処分依頼財産(社整特会・空港整備勘定)
学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中

<応接要旨>

籠池理事長が契約したコンサル業者に対し、今回処理に係る国の売却手続(公的取得要望~売払等相手方決定手続、随意契約、用途指定等)について説明の上、国は停止条件付契約ができないことを伝えた。

また、昨日籠池理事長に依頼した作業内容の説明及び当局が問題点と考えている点の指摘を行うとともに、契約相手方の決定に係り重大な判断を行う局面を迎えていることから、資料の提出は4月末までに行う必要があること及び籠池理事長との打ち合わせにはコンサル業者も参加してもらいたいことを伝えた。

コンサル業者の反応は「国の説明は理解した。籠池理事長からは詳しいことは何も聞いていないため、今回の説明でやっと実情が把握できた。スケジュールの練り直し等、緊急に籠池理事長と打ち合わせを行うこととしたい。なお、国が作業依頼を求めた内容は、私学審議会諮問においても必須の事項であると思われ、準備するのは当然の内容と考える。」とのものであった。

※ なお、本日応接には、籠池理事長も同席する予定であったが、理事長は欠席。

以 上

統括官	上 席	管理官	担当者
	三好	三好	清野

【機密性 2 情報】

【職員限り】

2014年 4月 18日
 (事案終了まで)
 統括国有財産管理官 (1)

大阪府に確認

- 応接日時 平成 26年4月18日 (金) 9:20~10:00
- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()
- 相手方 大阪府 府民文化部 私学・大学課
- 当 方 統括国有財産管理官 (1) 三好上席管理官

【対象財産】

所在地等：豊中市野田町1501番地 土地：8,770.43㎡
 状 況：大阪航空局からの処分依頼財産 (社整特会・空港整備勘定)
 学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中

当局から、4月15日の籠池理事長との打合せ及び4月16日のコンサルとの打合せ結果を伝えて、以下の内容を応接。

- 当) 籠池理事長と代理人 司法書士から「大阪府との協議について、設置計画書は正式受理されており、資金調達の面だけ説明できればOKであり、私学審議会は通すと確認している。」旨の説明があった。
 説明に疑問があるため、大阪府に直接確認したいと申し上げたところ、構わないとの回答を得たので連絡させていただいた。
- 相) 計画書を正式受理した事実はない。必要な資料が全て整い、補正事項の修正も踏まえたもので正式受理することとなる。
 代理人司法書士には、電話の都度、現在の打合せは事前相談の段階であることを申し上げている状況であるが、理事長本人がどこまで理解しているかは不明。
 不足書類・補正指示の書類は、主には資金関係の資料であるが、建物の見積書など、その他にも要求している資料はある。
 前回の打合せ (3月27日) では、7月の私学審議会付議には5月末に書類が整っている必要があると説明し、理事長から寄付者の一覧表は5月20日頃に出せるという話があったが、説明振りもよく変わるので、本当に提出されるかはわからない。
- 当) 当局には「7月の私学審議会諮問は難しいため、12月の私学審議会に諮問する。国は大阪府の認可が得られなかった場合に契約を取り消す旨を条件とした停止条件付契約により、本地の貸付契約を先行して行ってもらいたい。」と要請があり、当局は対応できないと回答している。
 スケジュールの面でいえば、7月私学審議会の件に加えて、豊中市との開発協議の件が大きな問題となっているようであり、相手方のスケジュールには6月には開発協議をスタートするとされている。
 豊中市との開発協議の関係がうまくいかないため、国に停止条件を付けて先行契約を行えと押してきたものと推測するが、開発協議に係る豊中市との調整状況の詳細については、先方が怒り出したので確認できなかった状況。
- 相) 今まで相手方と話しが通じなかった面があるが、今回、入ってきたコンサル () の氏は、きちんとした話ができる相手方だと認識した。
 氏も7月私学審議会に間に合わせることは難しいと認識した様子であり、大阪府としては、今後、建設的な話ができるものと期待している。

確認したいが、仮に相手方が小学校の開設計画を29年4月に延期した場合、国の対応はどうなるのか。

当) 国としては、現状で処分等相手方決定手続きの審査を保留している状況であるが、いつまでも判断を保留できるものではない。

開設年度の延期が、大阪府の認可見込みの判断時期の延期に繋がった場合、国はいつまでも待てないというのが基本であるが、見極めの時期について、現時点で詳しい話は差し控えたい。今後とも相談したいので、協力をお願いします。

相) こちらこそよろしくをお願いします。

以上

機密性2情報
職員限り

平成26年5月12日
1年未満(事案終了まで)
統括国有財産管理官(1)

豊中市野田町1501番地に係る応接記録

- 応接日時 平成 26年 5月 12日 (月) 13:15~13:30
- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()
- 先 方 豊中市 都市計画推進部 空港室 [REDACTED]
- 当 方 統括国有財産管理官(1) 三好上席管理官

【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
 数量等 : 土地: 8,770.43㎡ (大阪航空局処分依頼財産: 空港整備勘定)
 状 況 : 学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中

- 豊中市と小学校新設に係る開発行為に関する打合せを行っていた際に、情報提供をうけたもの。

当) 本日、本件について気になる情報が入ったためお伝えする。
 [REDACTED]に森友学園から、何の事前連絡もなく寄付を募る文書が送りつけられたとのことである。
 内容は、野田町1501番地に小学校を設立することとなったが、建設に10億円を要するところ2億円不足しているため、一口2万円での寄付を募集するという内容とのことで、豊中市として何か聞いているか教えてほしいとのことであった。
 豊中市の対応については現在協議中であるが、仮に[REDACTED]から国有地の契約の件について聞かれた場合、「近畿財務局が要望書を受理して審査中と聞いている。」とだけお答えし、更に詳しいことを聞かれた場合は「近畿財務局に確認していただきたい。」と説明せざるを得ないと考えているため、よろしく願います。
 なお、[REDACTED]は[REDACTED]である。

相) 情報提供に感謝する。

以上

機密性2情報
職員限り

平成26年5月13日
1年未満(事案終了まで)
統括国有財産管理官(1)

豊中市野田町1501番地に係る応接記録

- 応接日時 平成 26年 5月 13日 (火) 11:15~11:30
- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()
- 先 方 豊中市 都市計画推進部 空港室
- 当 方 統括国有財産管理官(1) 三好上席管理官

【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
 数量等 : 土地: 8,770.43㎡ (大阪航空局処分依頼財産: 空港整備勘定)
 状 況 : 学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中

○ 小学校新設に係る開発行為等に関する書面について、当局が豊中市に提出可能な文書(別添)を提示して、市としてどこまでの対応が可能か確認依頼していたもの。

相) 当該文書の取扱いについて、都市計画推進部長まで確認を行ったため、結果をお伝えする。

豊中市の結論としては、当該文書は開発行為関係手続きにおいて必要な土地所有者の同意・承認として取扱うことはできないということであり、貴局として森友学園に開発行為を進めさせてもいいという意味があたりであれば、豊中市が指定する通常の書式による承諾書を提出願いたい。

都市計画推進部長からは「財務局として承諾するのかわからないのかをはっきり決めて相手方に伝えてもらいたい。」と財務局担当者にお伝えしてほしいと言われている。

当) 今のお話は豊中市の結論と考えてよいか。文案の工夫等による交渉の余地はないものか。

相) 担当部長まで確認を得たものであり、結論と考えていただきたい。

以上

機密性 2 情報

職員限り

平成 26 年 5 月 15 日
1 年未満 (事案終了まで)
統括国有財産管理官 (1)

豊中市野田町1501番地に係る応接記録

○応接日時 平成 26 年 5 月 15 日 (火) 11:00~11:30 外

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()

○先 方 豊中市 都市計画推進部 空港室

○当 方 統括国有財産管理官 (1) 三好上席管理官

【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番地

数量等 : 土地 : 8,770.43㎡ (大阪航空局処分依頼財産 : 空港整備勘定)

状 況 : 学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中

- 小学校新設に係る開発行為等に関して必要な書面について相談。
(何度か応答を繰り返した結果の要約)

当) 本件については、今の段階で相手方に土地の使用を認めることはできないが、学校法人の事業スケジュールから豊中市との開発協議を進めてもらうため、再度相談させていただくもの。

開発協議までに限定した承諾を行うような方策は考えられないものか。また、そういった事例はないのか。例えば財務局と学校法人が連名で開発申請等を提出するような場合はどうか。

相) 開発協議までに限定した内容で承諾するという事例が全くないかと言えば、対応したケースもある。その場合、所定の様式を修正して文案を作成していただいたものを豊中市が判断するという形になる。

そこまでであれば豊中市としても対応は可能であるが、本件は [] に送りつけられた文書の問題もあり、豊中市としても外部説明可能なように慎重に対応すべき案件と考えている。 [] に送りつけられた文書の内容に、平成28年4月開学があたかも決定しているような表現があったとのことで、「寄附を集めた結果、学校が開設できなかった場合に詐欺になるのではないか。」ということを懸念する市会議員も出てきている状態。こういった事情も踏まえてのご検討をお願いしたい。

連名での文書等については、文案をお送りいただければ検討させていただく。

以上

(5)

機密性2情報
職員限り

平成26年5月20日
1年未満(事案終了まで)
統括国有財産管理官(1)

豊中市野田町1501番地に係る応接記録

- 応接日時 平成 26年 5月 20日 (火) 10:00~10:15 外
- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()
- 先 方 大阪府 府民文化部 私学・大学課
- 当 方 統括国有財産管理官(1) 三好上席管理官

【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
 数量等 : 土地: 8,770.43㎡ (大阪航空局処分依頼財産: 空港整備勘定)
 状 況 : 学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中

【応答要旨】

- 当) 大阪府私立学校審議会運営細則を確認している。
第4条第3項に臨時会の開催について定められているが、臨時会はどんな場合に開催されるのか。また、開催実績はあるのかご教示願いたい。
- 相) 臨時会が開催されるケースについて具体的に定めたものはなく、これまでの開催実績もない。担当者の私見であるが、学校を閉鎖させる必要がある場合など、相当な事態が発生しない限り臨時会を開催することはないと思う。
- 当) では、仮に今回の森友学園のようなケースにおいて申請者の事業スケジュールの都合に併せて臨時会が開催されるようなことはないと考えてよいか。
- 相) その理解で結構である。そのような事情での臨時会開催はできない。

以上

機密性2情報

職員限り

平成26年5月20日

1年未満(事案終了まで)

統括国有財産管理官(1)

豊中市野田町1501番地に係る応接記録

○応接日時 平成 26年 5月 20日(火) 10:00~10:15 外

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()

○先方 大阪府 府民文化部 私学・大学課

○当方 統括国有財産管理官(1) 三好上席管理官

【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番地

数量等 : 土地: 8,770.43㎡ (大阪航空局処分依頼財産: 空港整備勘定)

状況 : 学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中

【応答要旨】

当) 本事案は、森友学園が当初の期間、土地の貸付けを行い、学校経営が安定した段階(平成34年度)で買受けるとの前提で進んでいるが、底地を購入する際に大阪府の許可・認可を受けないと契約できないような規定はないのか確認したい。




相) 既に開学した学校が土地を購入する場合には、大阪府への届出は必要であるが、事前認可等は必要ではない。

学校経営上の判断について、基本的に介入しない立場である。

注意していただきたい点があるとすれば、設置認可等に関する審査基準に定められている「学校法人の総資産額に対する前受金を除く総負債額の割合が30%以下であり、かつ、学校法人の負債に係る各年度の償還額が当該年度の帰属収入の20%以下であること。」は、学校開設後も維持していただきたい内容であるため、仮に高額な借入れを行って上記の数値が維持できなくなった場合には、運営の健全性が図れていないとの観点から大阪府から指導することになると思う。

当) 了解。

以上

統括官	上席	管理官	担当者
			

機密性2情報

職員限り

平成26年5月21日

1年未満（事案終了まで）

統括国有財産管理官（1）

豊中市野田町1501番地に係る応接記録

○応接日時 平成 26年 5月 21日（火） 15:50~16:00

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他（ ）

○先 方 豊中市 都市計画推進部 空港室

○当 方 統括国有財産管理官（1）三好上席管理官

【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番地

数量等 : 土地: 8,770.43㎡ (大阪航空局処分依頼財産: 空港整備勘定)

状 況 : 学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中

- 小学校新設に係る豊中市開発協議に関する承諾文書について、別添（案）を提示し下記の照会内容について相談していたところ回答を受けたもの。

【照会内容】

問1. 別添文書（案）により開発関係手続きを進めていただくことは可能か。

問2. 文書（案）のうち「なお、平成〇年〇月〇日までに ~ この承諾書は無効となります。」の記載を、豊中市から申請者に交付する文書についても付していただくことは可能か。

問3. 開発協議関係手続きが終了した場合、その次の段階となる建築確認申請手続きは土地所有者同意なしで進められるか。

【相手方回答】

相) 問1、2について

近畿財務局長から豊中市長宛の公文書として出せるのであれば、いただいている承諾書案で対応できると考える。承諾書案では記の3で承諾する行為を3種類まとめて記載しているが、豊中市内での担当部署も違うため、それぞれ別に提出をお願いしたい。

「なお、平成〇年〇月〇日までに ~」の記載を豊中市から申請者に交付する文書に付すことはできない。なお書きについては、文章に盛り込むと承諾書の扱いがややこしくなるのではないかと。どうしても貴局が承諾書に入れたいということであれば、豊中市として否定はしない。当事者間の問題として、豊中市としては関知しない記載として整理したい。

問3について

開発協議が終了した後、建築確認申請に進む場合、土地所有同意は必要ない。

なお、本件森友学園の開発計画内容は、都市計画法に定める「開発行為（同法29条により許可が必要）」に該当しないと見込まれているが、その場合でも豊中市土地利用の調整に関する条例に基づく「開発行為等」に該当し、豊中市と同条例に基づく協議が必要となるものである。

当) 了解した。引き続きよろしく願います。

以上

平成 26 年 〇月 〇日
号

承諾書 (案)

財務省・近畿財務局長

下記 1 の国有地について、学校法人〇〇〇〇が行う下記 2 の小学校新設計画に係る下記 3 の行為について承諾します。

当該国有地の国と学校法人〇〇〇〇との貸付契約については、大阪府私学審議会において本件小学校新設計画が認可適当な旨の答申及び国有財産近畿地方審議会において本件国有地の貸付契約が適当な旨の答申を得た後で行いますので、学校法人森友学園が下記 1 国有地を使用できるのは、貸付契約の締結後となります。

なお、平成〇年〇月〇日までに上記貸付契約が締結されなかった場合には、この承諾書は無効となります。

記

1. 国有地の概要

- | | |
|---------|-------------------------|
| (1) 所在地 | 大阪府豊中市野田町 1501 番地 |
| (2) 面積 | 8,770.47 m ² |

2. 小学校新設計画の概要

- | | |
|--------------|-----|
| (1) 予定建築物の用途 | 小学校 |
| (2) 工事種別 | 新築 |





3. 承諾する行為

- (1) 開発許可判定願の提出に関する行為
- (2) 開発行為等事前相談書の提出に関する行為
- (3) 開発行為等協議申出書の提出に関する行為

上記内容について了解いたします。

学校法人 〇〇〇〇 理事長

Ⓢ

統括官	上 席	管理官	担当者
			

機密性 2 情報

職員限り

平成 26 年 5 月 22 日


1 年未満 (事案終了まで)

統括国有財産管理官 (1)

豊中市野田町1501番地に係る応接記録

○応接日時 平成 26 年 5 月 22 日 (木) 10:00~10:15

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()

○先 方 豊中市 都市計画推進部 開発審査課 

○当 方 統括国有財産管理官 (1) 三好上席管理官

【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番地

数量等 : 土地 : 8,770.43㎡ (大阪航空局処分依頼財産 : 空港整備勘定)

状 況 : 学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中

○ 承諾書の件について豊中市  に直接確認したもの。

当) 承諾する行為として「開発許可判定願」、「開発行為等事前相談書」、「開発行為等協議申出書」の表現は合っているか。また、開発協議終了後の建築確認申請行為に土地所有者同意は必要ないものか。

相) 表現は大丈夫である。承諾書はそれぞれ別様にして提出いただきたい。
開発協議終了後の建築確認申請については、土地所有者同意なしに申請が受けられるもの。

当) 開発協議の中で、申請者が土地に頻繁に立入ることが必要な状況は考えられるか。
例えば、豊中市から掘削調査の指示が出されるようなことはないか。

相) 物件毎の個別性もあるが、一般的な話で言えば、開発協議の段階で頻繁に土地に立入って作業を必要とするような事態は少ないと考える。現況図や計画図面等の作成で必要な範囲での立入りが普通。

ただし、建築確認申請の段階になると建物の構造計算上の必要等から掘削を行う場合があるため、建築確認申請を踏まえて早期に掘削工事が要請されるような場合は考えられる。

当) 了解。また、いろいろとご教示いただきたい。

以上

統括官	上 席	管理官	担当者
	三好	篠根	清野

56

【機密性2情報】

【職員限り】

2014年5月22日

(事案終了まで)

統括国有財産管理官 (1)

コンサル業者と打合せほか

○応接日時 平成 26年 5月 22日 (木) 15:00~15:20

○応接方法 来訪・ 訪問・ 架電・ 受電・ その他 ()

○相手方 [REDACTED] 氏

○当 方 統括国有財産管理官 (1) 三好上席官・篠根管理官

【対象財産】

所在地等：豊中市野田町1501番地 土地：8,770.43㎡

状 況：大阪航空局からの処分依頼財産 (社整特会・空港整備勘定)

学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中

【応接要旨】

相) 開発申請に係る土地所有者の同意の件については、どのような結論となったか。

当) 現在、森友学園の希望に添う方向にて、承諾書の書式等について豊中市と協議を行っているところ。結果はお知らせする。

相) ご尽力感謝する。

別件で、理事長から確認を依頼された事項をお伝えする。

1点目は、参考にいただいた土壤汚染の状況資料について、マスキングされた箇所があるため内容を確認したいとのことである。

2点目は、国有地に生えている樹木が何本か教えてほしいとのことである。

当) 土壤汚染の状況資料は、本件国有地の活用を検討していただく際に必要な内容であることから、昨年に資料を貸与したものであるが、調査自体は大阪航空局が行ったものであるため、対応について大阪航空局と相談の上で回答する。

樹木の数は把握していない。現状を確認していただくしかない。木の本数ならば、目視で確認いただけると考えるが。

相) 私も、理事長の真意は分からない。5月24日(土)に理事長と打ち合わせを行う予定であるため、本日の件はご説明する。返答をお待ちする。

【大阪航空局と打合せ】

○応接日時 平成 26年 5月 23日 (木) 16:00~16:20

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()

○相手方 大阪航空局 補償課 安地補佐 高見係長

○当 方 統括国有財産管理官(1) 三好上席官・藪根管理官

(上記内容を説明)

当) 土壤汚染調査資料については、貴局が発注した資料であり、どこまで見せてもよいものは貴局で判断をお願いしたいと考えているため、貴局にて対応をお願いしたい。また、樹木の件についても、「基本、目視で確認していただくしかない。」とは説明しているが、併せて対応をお願いしたい。

相) 了解した。

※ 大阪航空局には、別途、豊中市へ提出予定の承諾書の件についても趣旨説明し、書式の確定後に法律相談結果資料と併せてお渡しする旨を説明。

以 上

統括官	上 席	管理官	担当者
			

【機密性 2 情報】

【職員限り】

2014 年 6 月 2 日
 (事業終了まで)
 統括国有財産管理官 (1)

コンサル業者と打合せ

- 応接日時 平成 26 年 6 月 2 日 (月) 10 : 00 ~ 10 : 40
- 応接方法 来訪 ・ 訪問 ・ 架電 ・ 受電 ・ その他 ()
- 相手方 XXXXXXXXXX

※ 籠池理事長 来局予定であったものが、急用のためキャンセルの連絡

- 当 方 統括国有財産管理官 (1) 前西統括・三好上席官・藪根管理官

【対象財産】

所在地等：豊中市野田町1501番地 土地：8,770.43㎡
 状 況：大阪航空局からの処分依頼財産（社整特会・空港整備勘定）
 学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中

【応接要旨】

当) 開発許可申請に係る豊中市との協議結果について回答する。

ご要請された豊中市指定の承諾書については、同承諾書の提出により工事施工まで土地所有者が異議なく同意する意味合いがあるが、当局の手続きとして国有財産地方審議会及び大阪府私学審議会の答申を得て初めて森友学園と貸付契約の締結が行えて工事施工が可能となるので、同承諾書を現段階で当局から豊中市に提出することは難しい。

そのため、開発行為の事前相談・協議等の手続きのみを進めることを承諾する文書の提出により開発協議に対応することができないか、当局から豊中市に働き掛けて調整させていただいた。その結果、今回手交した文書（別添文書）であれば、豊中市としても受け入れられると確認できたため、森友学園の署名捺印後、当局から豊中市へ提出させていただくことは可能となる。

これは、当局として、森友学園の要望にできる限り沿うように努力させていただいたものであることをご理解願いたい。

なお、当局から当該文書を豊中市に提出する場合においても、本財産の処分相手方を森友学園に決定しているものではないことを申し添える。

以上は、必ず、正確に理事長にお伝えいただきたい。

相) 開発業者によると、建築確認申請時に、土地のボーリング調査の結果を添付する必要があるとのことであるが、承諾書の記載によると、賃貸借契約前に行えるのは、各種書面の提出のみであり、ボーリング調査はできないとのことか。

当) ボーリング調査の件は今回初めて伺ったが、ボーリング調査のように土地に手を加えるような作業は、賃貸借契約締結後となる。

相) 国有財産地方審議会と大阪府私学審議会は、どちらが先に行われるのか。

当) これから調整することになる。いずれにしても、大阪府私学審議会は12月開催であるため、それより早く賃貸借契約を締結することはできない。

相) 契約前にボーリング調査を実施することについて、再考していただく余地はあるか。

当) 再考の余地はない。そもそも、本件取得等要望書については、平成25年9月2日に要望書を受領し、審査を続けているものであるが、未だ事業計画の実現性等において対外的な説明が可能な資料をいただけていないものである。平成28年4月開校に向けてのスケジュールがあることは一定理解するが、まずは、当局及び大阪府に提出する資料の完成にご尽力いただきたい。

なお、4月28日の打合せで、本年7月を目標として大阪府への小学校設置に係る計画書を提出すると伺ったので、当局の審査はそこまではお待ちする。必ず期限までに、当局へ資料を提出願いたいと理事長にお伝えいただきたい。

相) 了解した。

相) 事前にお伝えしたが、理事長から、土壤汚染対策を行った業者の件と、国有地に生えている樹木の件を財務局に聞いておくように言われたため、確認したい。

当) 土壤汚染に係る資料の件であるが、調査は大阪航空局が行ったものであるため、その内容については大阪航空局に照会していただきたい。なお、今回行われたのは、土壤汚染に係る調査であり、除却工事が実際に行われたものではなく、豊中市から除却命令も出ていない。調査結果については理事長にも伝えてある。

樹木の件についても、大阪航空局に照会していただきたい。

以上2点の照会内容については、大阪航空局補償課に情報提供済であるので、照会方よろしく願います。

相) 了解した。本日の結果は理事長と■■■に伝えておく。日を改めて理事長と■■■がお伺いすることになると思われるので、よろしく願います。

当) 了解した。それでは、必要資料の提出をお待ちしている。

提出していただく資料は、大阪府へ提出する資料とほぼ同一のものとなるが、開校後の収支計画は当局として重要な内容であることを認識願いたい。特に、国有地買受時の資金繰りにおいて、購入の際に新たな借入を想定する場合は、大阪市基準で定める収入に係る償還額の割合についても充足していることが必要となるため留意していただきたい。

相) 了解した。

以 上

1. 豊中市への証明書の発行について

「当初、豊中市においては、開発行為等について、土地所有者が異議なく同意する旨の承諾書（工事施工を含む）の提出が必要としておりましたが、当局の手続きとしましては、国有財産地方審議会及び大阪府私学審議会の答申を得て初めて貸付契約の締結となり、その後、工事施工が可能となりますので、豊中市が求める工事施工までを承諾するような文書を現段階で当局から豊中市に提出することは難しいため、当局において、貴学園の要望にできる限り沿うよう、開発行為の事前相談・協議等の手続きのみを先行して進めることが可能となる文書の提出ができないか、豊中市と調整させていただきました。その結果、別添の文書であれば、当局から豊中市へ提出することが可能となりましたので、貴学園の了解がいただければ、当局から豊中市へ提出させていただきます。

なお、当局から当該文書を豊中市に提出する場合においても、本財産の処分相手方を貴学園に決定しているものではないことを申し添えます。」

2. 相手方決定手続きについて

「本件取得等要望書については、平成25年9月2日に要望書を受領し、審査を続けてきましたが、未だ事業計画の実現性等において対外的な説明が可能な資料をいただけておりません。つきましては、4月28日の打合せで、本年7月を目標として大阪府への小学校設置に係る計画書を提出すると伺いましたので、当局の審査をそこまではお待ちいたします。必ず期限までに、資金計画等の事業の実現可能性が説明できる資料を当局へ提出願います。」

近財統-1 第 号
平成 年 月 日

豊中市長 殿

近畿財務局長

承諾書

下記1の国有地について、学校法人森友学園が行う下記2の小学校新設計画に係る下記3の行為について承諾します。

当該国有地の国と学校法人森友学園との貸付契約については、大阪府私学審議会において本件小学校新設計画が認可適当な旨の答申及び国有財産近畿地方審議会において本件国有地の貸付契約が適当な旨の答申を得た後で行いますので、学校法人森友学園が下記1国有地を使用できるのは、貸付契約の締結後となります。

記

1. 国有地の概要

- | | |
|---------|----------------|
| (1) 所在地 | 大阪府豊中市野田町1501番 |
| (2) 面積 | 8,770.43㎡ |

2. 小学校新設計画の概要

- | | |
|--------------|-----|
| (1) 予定建築物の用途 | 小学校 |
| (2) 工事種別 | 新築 |

3. 承諾する行為

開発許可判定願の提出に関する行為

上記内容について了解いたします。

大阪市淀川区塚本一丁目6番25号
学校法人 森友学園 理事長



豊中市長 殿

近畿財務局長

承諾書

下記1の国有地について、学校法人森友学園が行う下記2の小学校新設計画に係る下記3の行為について承諾します。

当該国有地の国と学校法人森友学園との貸付契約については、大阪府私学審議会において本件小学校新設計画が認可適当な旨の答申及び国有財産近畿地方審議会において本件国有地の貸付契約が適当な旨の答申を得た後で行いますので、学校法人森友学園が下記1国有地を使用できるのは、貸付契約の締結後となります。

記.

1. 国有地の概要

- | | |
|---------|----------------|
| (1) 所在地 | 大阪府豊中市野田町1501番 |
| (2) 面積 | 8,770.43㎡ |

2. 小学校新設計画の概要

- | | |
|--------------|-----|
| (1) 予定建築物の用途 | 小学校 |
| (2) 工事種別 | 新築 |

3. 承諾する行為

開発行為等事前相談書の提出に関する行為

上記内容について了解いたします。

大阪市淀川区塚本一丁目6番25号
学校法人 森友学園 理事長



豊中市長 殿

近畿財務局長

承諾書

下記1の国有地について、学校法人森友学園が行う下記2の小学校新設計画に係る下記3の行為について承諾します。

当該国有地の国と学校法人森友学園との貸付契約については、大阪府私学審議会において本件小学校新設計画が認可適当な旨の答申及び国有財産近畿地方審議会において本件国有地の貸付契約が適当な旨の答申を得た後で行いますので、学校法人森友学園が下記1国有地を使用できるのは、貸付契約の締結後となります。

記

1. 国有地の概要

- | | |
|---------|----------------|
| (1) 所在地 | 大阪府豊中市野田町1501番 |
| (2) 面積 | 8,770.43㎡ |

2. 小学校新設計画の概要

- | | |
|--------------|-----|
| (1) 予定建築物の用途 | 小学校 |
| (2) 工事種別 | 新築 |




3. 承諾する行為

開発行為等協議申出書の提出に関する行為

上記内容について了解いたします。

大阪市淀川区塚本一丁目6番25号
学校法人 森友学園 理事長



統括官	上 席	管理官	担当者
			

【機密性2情報】

【職員限り】

2014年 6月 17日
 (事案終了まで)
 統括国有財産管理官 (1)

森友学園と打合せ

- 応接日時 平成 26年 6月 17日 (火) 9:30~9:50
- 応接方法 来訪・ 訪問・ 架電・ 受電・ その他 ()
- 相手方 学校法人 森友学園 籠池泰典理事長
 塚本幼稚園 籠池淳子副園長 (理事長の妻)
 氏
- 当 方 統括国有財産管理官 (1) 前西統括官・三好上席官・藪根管理官

【対象財産】

所在地等：豊中市野田町1501番地 土地：8,770.43㎡
 状 況：大阪航空局からの処分依頼財産 (社整特会・空港整備勘定)
 学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中

<応接要旨>

- 当) 平成26年6月2日に、[REDACTED] に対し、豊中市への承諾書の発行についてと相手方決定手続きについての2点を説明させていただいたところである。
- 相) 豊中市へ提出する承諾書の件については、ご尽力感謝する。おかげで本件を進めることができる。なお、資金面についても目処が立った。
- 当) 大阪市内で休園している開成幼稚園の売却について目処が立ったということか。
- 相) そうである。
- 当) 目標とされている7月末までお待ちするので、引き続き資金計画等事業の実現性が説明できる資料の作成を進めていただきたい。豊中市へ提出する承諾書について、理事長の署名捺印したものはいつごろ頂けるか。
- 相) 本日にでも作成して郵送する。
- 当) 了解した。

相)重ねてのお願いとなるが、設計業者によると、ボーリング調査(別添参照)を9月頃に行わなければ、平成26年4月の開校に間に合わないとのことであるため、お願いしたいのだが。

当)まずは提出資料の作成に力を注いでいただきたい。7月末までに提出していただく資料の内容を確認し、事業計画の実現性が認められた後に検討したい。

相)了解した。

当)提出書類は、大阪府に提出する書類と同じものを活用していただければよいが、7年後に本件土地を購入する資金計画・収支計画が適切であるかという観点は、当局が重視する内容となるため、きっちりとした資料の作成をよろしく願います。

相)了解した。できる限り早く資料は提出したい。

ちなみに、[]、[]、[]などが賛同して[]に設立した「[]」の[]から、[]に当方の小学校の卒業生を受け入れていただけるとの提携話をいただいている。

以上

地盤調査について

豊中市野田町 1501 の地盤調査について

試験方法は標準貫入試験を行います。

標準貫入試験とは

- ① 測定深さまで掘ったボーリング孔底に標準貫入試験用のサンプラーをロッド先端に取り付けておろす。
- ② ロッドの頭部に 63.5 ± 0.5 kgのおもりを 76 ± 1 cmの高さから落下させる。
- ③ 貫入用サンプラーを地盤に 30 cm貫入させる。
- ④ この貫入に要した打撃回数 N 値を求める。 N 値同じ硬さの地盤である場合、次に示す大小関係がある。
 - ・ ボーリング孔が鉛直な場合に比べて鉛直でない場合の方が大きく測定される。
 - ・ 砂質地盤に比べて砂礫地盤の方が大きく測定される。
- ⑤ 通常、深さ方向 1 m ごとに行い、結果は土質柱状図に記載する。
- ⑥ 本打ちの打撃数は、特に必要のない限り 50 回を限度とし、そのときの累計貫入量を測定する。

本物件はこの試験を 2 箇所行う予定です。また深さは近隣の状況から 20m程度と考えています。孔の大きさは直径 66~116mm 程度です。試験後はきれいに埋め戻しますので試験前の状態に復旧できます。

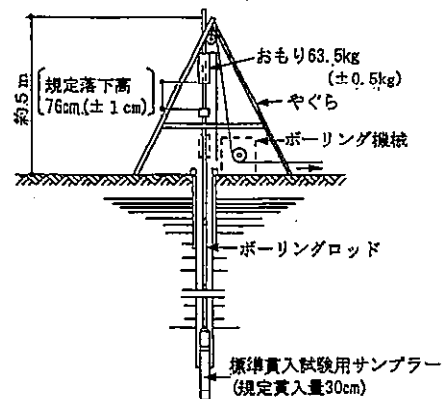


図 標準貫入試験

機密性2
職員限り

統括官	上席官	担当管理官	担当者

2014年6月17日
事案終了まで
管財部統括官(1)

応接記録

○応接日時 平成 26年 6月17日(火) 午後 2:00~ 2:10

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他

○当 方 統括国有財産管理官(1) 前西統括官

○先 方 鴻池祥肇議員(参・自民・兵庫) 事務所 秘書(078-334-6611)

【事案の概要】

以下の大阪航空局処分依頼財産について、学校法人森友学園が小学校用地として取得要望であるところ、昨年(H25)8月、「売却ではなく貸付を受けたい」旨の陳情を受けている。現在、期限を延長して取得要望の審査中であるが、森友学園との折衝経過を途中報告として連絡したものの。

【物件概要】

所在地：大阪府豊中市野田町1501番地
区分・数量：土地・8,770.43㎡
会計名：自動車安全特別会計(空港整備勘定)
処分依頼部局：大阪航空局

【応答要旨】

(当方) 学校法人森友学園との折衝経過を中間報告させていただく。ご要望の「貸付」については、財務本省にも相談した結果、「ご協力する」との結論が出ている。しかしながら、肝心の小学校の設立認可に向けた準備の進捗が芳しくない状況。

同法人籠池理事長の事業理念は理解できるが、何分事務的な資料作成が進んでおらず、同法人に対する相手方決定の審査機関を延長して対応しているところ。

この点は、新たにコンサルタント会社と契約するなどして、改善されつつあるが、資金不足は否めない模様。

同法人からは「7月を目標に、大阪府へ小学校設置計画書を提出する」との申し出があったので、当方としても、7月末までに資金計画等の事業実現可能性のある資料を提出するよう理事長に説明しているところです。




(先方) 「貸付」に応じていただけることに感謝。当方にもさまざまな申し出が来ているが、特に4月には日参に近いような状態で、曰く「大阪府と近畿財務局双方とも、折衝に時間を取られている。」など、ぐちめいた話が多かった。また、「いついつ、だれだれが来た(注：総理夫人の現地訪問を指すよう)」などの報告もあった。

私()からは、「あなたの教育方針は十分解っているが、日本は法治国家であり、許認可等を得るためには、一定の手続きが必要であるのは常識だ。あなたのように、情に訴えるようなことばかり主張されても困る。」と対応してきた。

コンサル業者を入れたということは知らなかったが、そうであれば、事務手続きも進むのではないか。今後ともよろしくお願ひしたい。

(当方) 了解しました。

以上

統括官	上席	管理官	担当者
			

機密性2情報
職員限り

平成26年7月4日
1年未満(事案終了まで)
統括国有財産管理官(1)

豊中市野田町1501番地に係る応接記録

- 応接日時 平成 26年 7月 4日(金) 11:50~12:15
- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()
- 先 方 森友学園 籠池理事長
- 当 方 統括国有財産管理官(1) 三好上席管理官

【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
数量等 : 土地 : 8,770.43㎡ (大阪航空局処分依頼財産 : 空港整備勘定)
状 況 : 学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中

【応答要旨】

相) 今、コンサルと貴局に提出する資料の打合せをしている。
コンサルに確認したところ、そちらから受けた指示事項として、学校開設後、7年後に土地を買受ける時点での収支計画についても、負債償還額が帰属収入の20%以下が必要だとか、細かい話をしているらしいが、そんなもの関係ないのではないか。

当) 処分等相手方決定の審査事項として重要な内容であるため、説得力ある資料をいただけるように説明したもの。
負債償還額が帰属収入の20%以下というのは、大阪府の設置認可の際の審査基準であり、国が土地の売払いの際に条件とするものではないが、学校の健全経営を示す指針にはなると考えている。
本件は、当初に貸付けを受けた後、7年後に買受ける計画であるため、国としては7年後に確実に買受けていただけるのが重要なポイントになると考えている。
学校開設後の収支計画が健全に推移し、無理なく7年後に土地を買受けていただける状況を示していただければ我々の審査がスムーズに進むと考えてお願いしているもの。
買受けの際に一部融資を受けるとしても、その借入れが学校経営上無理のない範囲であるのかは重要な要素と考えているため、何らかの説明資料をお願いすることは必要なものと考えている。

相) 7年後に資金が足りなければ、借入れを受けて買う。
当たり前の話。
そんなことまでゴチャゴチャ言うな。

当) 審査を円滑に進めるためお願いしている話。何でも審査が通るという訳ではない。

相) 関係ない話をするな。

生徒が100%集まるのもわかっている話である。

(以下、話が噛み合わないままコンサル業者に電話が切り換えられたため、コンサル業者 XXXXXXXXXX 氏に、改めて適切な資料作成を依頼した。)

以上

大阪府私立小学校及び中学校の設置認可等に関する審査基準

大阪府知事(以下「知事」という。)が、私立小学校及び私立中学校(以下「私立学校」という。)の設置及び収容定員に係る学則の変更の認可を行う場合は、小学校設置基準(平成14年文部科学省令第14号)及び中学校設置基準(平成14年文部科学省令第15号)その他の関係法令等のほか、この基準及び手続により審査する。

第1 学校の設置認可

1 私立学校の責務

私立学校は、社会的に重要な役割を担っていることから、教育条件の維持向上のため不断の努力をすることにより、その責務に応える教育を行うこと。また、学校評価の実施や積極的な情報の提供も行い、保護者や社会からの信頼を得るよう努めること。

2 名称

私立学校に付する名称は、当該学校の目的に照らし、学校の名称としてふさわしいものであり、かつ、既存の学校の名称と紛らわしくないものであること。

3 立地

風俗営業施設(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項に規定する風俗営業又は同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業を行う施設をいう。)などの教育にふさわしくない施設が、周辺に数多く立地していないなど、教育を行う上で適切な環境に位置すること。

4 規模

学級数は、原則として小学校については6学級以上、中学校については3学級以上とすること。

5 教職員数

- (1) 教諭等は各教科に当該教科の普通免許を有する者を配置するなど、教育活動に支障をきたさない構成であり、その数については、原則として「公立義務教育諸学校の学級編制及び教職員定数の標準に関する法律」(昭和33年法律第116号、以下「義務教育標準法」という。)に準じること。
- (2) 養護教諭等及び実習助手並びに事務職員の数は、原則として義務教育標準法に準じること。また、事務の責任者をおくこと。

6 施設及び設備等

- (1) 運動場及び校舎の面積は、別表に定める面積以上であること。
- (2) 運動場及び校舎は、同一の敷地内又は隣接地(以下「校内地」という。)にあること。
- (3) 教育上及び安全上支障がないときは、運動場には、体育館等の屋内運動施設の面積も算入することができる。
- (4) 屋外運動場には、ふさわしい施設、設備が整備されていること。
- (5) (2)にかかわらず、校内地の運動場において体育等の授業に支障をきたさないなど、教育上及び安全上支障がなく、かつ、次の基準を満たす場合に限り、校内地以外の敷地の運動場(以下「校外運動場」という。)を(1)の面積に算入することができる。

- ア 校内地の校地面積の1.5倍を超えないこと。
 - イ 校内地から通常の交通手段によりおおむね1時間以内に到達できること。
 - ウ その他運動場としてふさわしい施設、設備等が整備されていること。
- (6) 他の学校等(同一の設置者が設置するものを含む。)と校地、校舎等を共用していないこと。
- (7) (6)にかかわらず、年齢差を考慮した安全対策を講じるなど、安全上及び教育上支障がなく、かつ、次のすべての基準を満たす場合に限り、校地、運動場及び校舎を共用することができる。
- ア 同一の設置者が設置するもので、学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条並びに第124条及び第134条第1項に規定する学校等(以下「小学校等」という。)であること。
 - イ 共用する校舎が、当該学校の校内地にあること。
 - ウ 校舎の共用については、普通教室を共用していないこと。また、小学校、中学校、高等学校及び中等教育学校以外の小学校等と校舎を共用する場合は、階全体を占有すること。
 - エ 校舎及び運動場の面積は、当該学校及び共用する小学校等がそれぞれ法令等で必要とされる面積の合計以上であること。
- (8) (7)にかかわらず、中学校が高等学校又は中等教育学校と共用する場合の運動場の面積は、当該学校と共用する学校の収容定員を合計して別表によることができる。この場合、校外運動場の面積は参入しない。
- (9) 校舎に次の施設を備えていること。ただし、やむを得ない事由がある場合で教育上支障がないと認められるときは、1つの施設をもって2つ以上に兼用することができる。
- ア 校長室、会議室、教員室及び事務室
 - イ 相当数の普通教室
 - ウ 社会科教室及びその標本室
 - エ 理科の実験室、標本室及び準備室
 - オ 音楽教室、図工教室及びそれぞれの準備室
 - カ 図書室、講堂及び体育館
 - キ 教員研究室
 - ク 保健室及び休養室
 - ケ その他学校の目的を実現するために必要な施設
- (10) 普通教室と特別教室との合計数は少なくとも同時に授業を行う学級数以上であること。
- (11) 教職員及び児童生徒の数等に応じて必要な校具(机、椅子等)、教具(器具、図書、標本、模型等)等が備えられていること。

7 資産等

- (1) 校地、校舎その他の施設は、自己所有であること。
- (2) (1)にかかわらず、教育上支障がなく、かつ、次の基準を満たす場合に限り、借地を校地及び運動場とすることができる。
- ア 当該借地の上に、校舎(倉庫等簡易な建物を除く。)がないこと。
 - イ 次の(ア)又は(イ)のいずれかに該当し、将来にわたり、安定して使用できること。
 - (ア) 20年以上にわたり、賃借権等を取得し、これを登記すること。
 - (イ) 借地の所有者が国、地方公共団体等の公共的団体であること。
- (3) 設備は自己所有であり、負担附(担保に供せられている等)でないこと。ただし、教育上支障がないと認められる場合における情報機器等の借用はこの限りでない。
- (4) 私立学校の設置に係る負債(日本私立学校振興・共済事業団からの借入金を除く。)がないこと。
- (5) (4)にかかわらず、既設の学校法人が私立学校を設置する場合は、次の基準を満たす借入金は認められる。

- ア 借入金額が校地取得費及び校舎建築費の3分の2以下であること。
 - イ 借入先が確実な金融機関であること。
 - ウ 適正な返済計画があり、かつ、実行可能であること。
 - エ 当該借入後において、学校法人の総資産額に対する前受金を除く総負債額の割合が30%以下であり、かつ、学校法人の負債に係る各年度の償還額が当該年度の帰属収入の20%以下であること。ただし、私立学校の設置が学校法人の経営改善に資するものであり、借入金額が学校法人の経営状態に多大な影響を及ぼさないと認められる場合はこの限りでない。
- (6) 校地、校舎その他の施設は、負担附でないこと。ただし、(4)、(5)の借入金に係る担保はこの限りでない。
 - (7) 開設年度の人件費の3分の1に相当する運用資金を保有していること。
 - (8) 開設年度から少なくとも2年間の学校運営に係る予算について、適正な計画を立てており、授業料、入学料等現金の経常的収入その他の収入で収支の均衡を保つことが可能であると認められること。
 - (9) 校地、校舎その他の施設及び設備の整備に要する経費及び(7)の経費のための資金で、(4)、(5)の借入金を引いた額が、私立学校開設時に収納されることが確実と認められること。

8 学校法人の管理運営

学校法人の管理運営については、適正を期し難いと認められる事実がないこと。例えば、次の事項に留意すること。

- (1) 法令の規定、法令の規定による処分及び寄附行為に基づいて、適正に管理運営されていること。
- (2) 役員の間における訴訟その他の紛争の有無
- (3) 日本私立学校振興・共済事業団等からの借入金の償還(利息、延滞金の支払いを含む。)又は公租公課(日本私立学校振興・共済事業団の掛金を含む。)の納付状況

第2 私立学校の収容定員に係る学則変更認可

1 規模

収容定員数の設定については、第1の4の規定を準用する。

2 教職員、施設及び設備等

収容定員を変更する場合は、第1の5から8まで(7の(7)を除く。)の規定を準用する。この場合、第1の5から7までの規定については変更後の収容定員によるものとし、「私立学校」は「収容定員」と、「設置」及び「開設」は「変更」と読み替える。

ただし、収容定員を減員する場合は、第1の6から8までの規定は準用しない。

第3 申請手続及び標準処理期間




1 私立学校の設置認可

(1) 計画書の提出

私立学校の設置認可を受けようとする者(以下「申請者」という。)は、原則として開設年度の前々年度の9月30日までに計画書を府民文化部私学・大学課に提出し、申請についての助言を受けることができる。

(2) 申請書の提出

申請者は、認可申請書(以下「申請書」という。)に別に定める書類を添えて、校舎の建築等を伴う場合は、原則として開設年度の前々年度の11月30日までに、校舎の建築等を伴わない場合は、

統括官	上席管理官	担当管理官	担当者
			

機密性2情報
職員限り

平成26年7月14日
1年未満(事案終了まで)
統括国有財産管理官(1)

豊中市野田町1501番地に係る応接記録

○応接日時 平成 26年 7月 14日 (月) 13:50~14:00

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()

○先方 XXXXXXXXXX

○当方 統括国有財産管理官(1) 三好上席管理官

【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
数量等 : 土地: 8,770.43㎡ (社会資本整備事業特別会計(空港整備勘定))
状況 : 学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中

相) 大阪航空局に、森友学園からのボーリング調査のための現地立入りについてお願いにあがったため、貴局にも挨拶に伺った。航空局からは、「現時点で森友学園のボーリング調査は認められない。財務局の審査に必要な書類を提出していただくことが先になる。」との回答をいただいた。

当) 6月17日に籠池理事長と貴方に直接「ボーリング調査については、今後の資料の提出状況を見極めて判断するものとし、現状では認められない。」と説明したはず。航空局にもその旨は連絡しており、本日の回答は当然の内容である。そもそも、なぜ航空局に要請に伺ったのか。

相) 理事長の指示によるもの。航空局の回答は予想していたとおりである。本件では、私のところにも XXXXXXXXXX より、本件をよろしく願いますといった連絡が入るなど対応に苦慮する場面があり、理事長指示に忠実に動かなければならないと考えている。貴局及び大阪府に提出する資料の作成についても作業が遅れていると認識しているため、大阪府との調整などをきっちり行っていきたい。

当) 先日お話された6月末の中間報告は出せる状態ではないという認識でよいか。

相) 申し訳ないが、そういうことで願います。7月末に向けて努力する。

当) 平成25年度の財産目録・計算書類等はもう揃っているはずなので、すぐに提出してもらいたい。7月末もすぐにやってくる。適宜進捗状況を報告願う。

相) 了解。

以上

○豊中市野田処分案件（学校法人からの要望）

日 時：平成 26 年 7 月 14 日 13:30～

相手方：[REDACTED]
[REDACTED]

対 応：大阪航空局補償課 安地、高見

相手方からの要望

・ボーリング調査を実施しないと本設計ができないので2箇所別添の方法で実施したい。

・期限は8月中までに実施したい。（実作業は2～3日）

当局の返答

- ・現状審査中の状態では対応できない。
- ・ボーリングのための事前調査ぐらいであれば対応は考える。
- ・随意契約関連の提出期限となっている7月末までに書類を提出することがまず先決である。
- ・7月末の書類の出来具合によっては対応を考える。

相手方の反応

- ・現状では対応できないことは了解していただけた。
- ・スケジュール的にどうしても入らないといけないことになれば、改めて相談させてもらう。

その他関連事項

- ・大阪府と財務局に7月末までに書類が提出できるよう準備しており、現在ようやく形になったところである。
- ・豊中市の開発行為関連はスムーズにいつている。

地盤調査について

豊中市野田町 1501 の地盤調査について

試験方法は標準貫入試験を行います。

標準貫入試験とは

- ① 測定深さまで掘ったボーリング孔底に標準貫入試験用のサンプラーをロッド先端に取り付けておろす。
- ② ロッドの頭部に 63.5 ± 0.5 kgのおもりを 76 ± 1 cmの高さから落下させる。
- ③ 貫入用サンプラーを地盤に 30 cm 貫入させる。
- ④ この貫入に要した打撃回数 N 値を求める。 N 値同じ硬さの地盤である場合、次に示す大小関係がある。
 - ・ボーリング孔が鉛直な場合に比べて鉛直でない場合の方が大きく測定される。
 - ・砂質地盤に比べて砂礫地盤の方が大きく測定される。
- ⑤ 通常、深さ方向 1 m ごとに行い、結果は土質柱状図に記載する。
- ⑥ 本打ちの打撃数は、特に必要のない限り 50 回を限度とし、そのときの累計貫入量を測定する。

本物件はこの試験を 2箇所行う予定です。また深さは近隣の状況から 20m程度と考えています。孔の大きさは直径 66~116mm 程度です。試験後はきれいに埋め戻しますので試験前の状態に復旧できます。

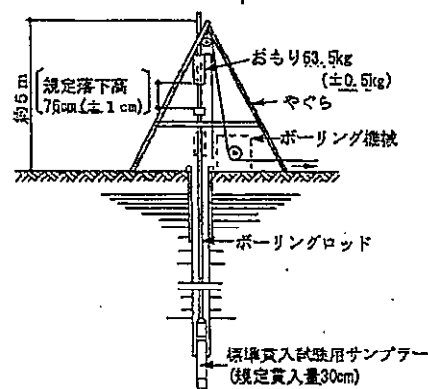





図 標準貫入試験

統括官	上席管理官	担当管理官	担当者
			

機密性2情報
職員限り

平成26年7月28日
1年未満(事案終了まで)
統括国有財産管理官(1)

豊中市野田町1501番地に係る応接記録

- 応接日時 平成 26年 7月 28日(月) 11:00~11:50
- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()
- 先方 大阪府府民文化部私学・大学課小中高振興グループ
[Redacted]
- 当方 統括国有財産管理官(1) 三好上席管理官、清水管理官

【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
数量等 : 土地: 8,770.43㎡ (社会資本整備事業特別会計(空港整備勘定))
状況 : 学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中

【概要等】

森友学園(代理: [Redacted]、以下「[Redacted]」という。)の小学校設置認可権者である大阪府(私学・大学課)の担当者に人事異動があったため、改めて事案概要を説明し、合わせて府の認可見込の確認や今後のスケジュールについて打合せを行ったもの。
(事案概要を説明した後)
当) 森友学園の書類提出の状況はどうか。

相) コンサル([Redacted])が入ったことで書類作成についてある程度進んではいるが、現状の提出資料では資金面の説明が不足している状況。収入として寄付金が計上されているが、寄付を受けられるという裏付け資料が不足。コンサルは、寄付者からの申出書、納税証明書といった資料を提出するとしているため、そのような資料の提出があれば、認可に向けた審査を進めなければならないと考えている。

当) 確認したいが、不足資料があっても、ある程度の段階で計画書を正式受理した上で資料の補完を行わせていく対応となるのか。また、寄付金に係る証明はどこまで求めるのか。

相) 書類が完全でないと受理できないかと言われると、そこまで言い切れるものではないが、基本的には、正式受理は書類がそろってからであり、それまではあくまでも事前相談で書類を預かっているだけの取扱いとなる。
寄付金の証明については、基本的に全ての申出人を対象として意思表示等の確認が必要と考えている。寄付者名簿の一覧表のみでは、寄付者の意思表示の確認ができないため不十分と考えている。

- 当) 大阪府審査基準に定める資産等の要件について考え方を確認したい。当方も平成25年度の決算関係書類を確認したが、前年度からほとんど数字は変わっておらず、同審査基準の資産等の項目の総資産額に対する総負債額の割合、負債償還額に対する収入の割合の基準はクリアできない状況と思われる。
- 相) 当方もコンサルに対して、現状の財務状況では審査基準をクリアするのは無理ではないかと伝えている。
- 当) 森友学園の希望で当初は貸付を受け7年後に土地を買うという計画になっている。土地を買う際には、大阪府へ届出が必要と聞いているが、その時点の財政状況が前述の資産等の基準を満たせない場合において、大阪府が届出を受理しない、又は土地の購入を取り止めるように行政指導を行うなどの可能性はあるのか。
- 相) 届出は事後であり、前述の資産等基準は設立認可時に適用するものであるため、認可後において同基準により指導を行うことはない。
ただし、財政状況が相当に悪化していた場合、行政庁として何らかの措置(指導等)が必要になる可能性はあり得るが、現状で具体的にお示しできるようなものはない。
- 当) 了解。当局も資金計画の是非がポイントになると考えており、府の設置認可が見えない状況では、本件を前に進められないと考えている。
確認したいが、現在、最大の問題となっている資金計画の説明資料が中途半端な状態で、大阪府が計画書及び申請書を受理して本件を私学審議会に諮問する可能性はあるか。
- 相) それはないと考えている。あやふやな資金計画では私学審議会にかけられない。審議会において説明を求められることになれば、明確な説明を行う必要があり、そのための資料も必要になる。
- 当) 12月定例私学審議会へ諮問の適否を判断する期限はいつまでか。
- 相) 11月前半までとなる。ただし28年4月開校を計画する場合の計画書提出期限が9月末であるため、その時期にはきっちりした資金計画等の説明資料を整えてもらう必要があると考える。
- 当) もし9月末に計画書が受理できない場合、また12月の審議会に本件を諮問できない場合にはどうなるのか。
- 相) 森友学園が平成28年4月の開校にこだわるのであればスケジュール的に間に合わないこととなるが、仮に計画が先延ばしになった場合に、大阪府が計画そのものを否定する訳ではない。
- 当) 私学審議会に諮問すれば、そのまま認められると考えてよいか。
- 相) 問題ない段階まで詰まった案件を審議会に諮問することが基本であるが、継続審議となる可能性もある。これまでもそのような事案はある。

当) 今後、相手方が適切な説明資料を準備した場合、大阪府の12月私学審議会に合わせて国有財産審議会を開催する必要がある。そうなればある程度の準備期間が必要であり、できるだけ早い間に大阪府の本件に関する考え方(計画書の正式受理、私学審議会諮問の適否等)の結論をいただきたい。当局も、今後、提出資料を見極めて判断を行うが、引き続き大阪府との連携・調整が必要になると思うので、今後ともよろしく願いたい。

相) 了解。

以上

○相手方希望の予想スケジュールについて(検討用)

取扱注意

		森友学園が考えているスケジュール			近畿財務局
		建設等	豊中市	大阪府	
H25	6				25.8.3 公的取得要望受付開始 (期限25.9.2)
	7				
	8				
	9				25.9.2 森友学園から取得等要望書受理
	10				
	11				《以降 審査継続中》
	12				
H26	1				
	2				
	3				
	4				
	5				
	6				
	7		開発関係協議	7月末を目指して設置計画書提出予定	7月末...不足書類の提出期限
	8				
	9			28年4月開校の設置認可計画書 大阪府提出期限(H26.9末) 《事実上の期限?》	
	10		建築確認		
	11			28年4月開校の設置認可申請書 大阪府提出期限(H26.11末)	
	12	建物着工		12月定例私学審議会にて本件を諮問	私学審議会と連携して国有財産地方 審議会を開催し、審議会で適當の答 申を得た上で、貸付契約を締結
H27	1				
	2				
	3				
	4				
	5	学校説明会			
	6				
	7	入試説明会			
	8				
	9				
	10	入試			
	11				
	12				
H28	1				
	2				
	3				
	4	開校			

統括官	上 席	管理官	担当者

【機密性2情報】

【職員限り】

2014年 7月 29日

(事案終了まで)

統括国有財産管理官 (1)

コンサル業者と打合せ

○応接日時 平成 26年 7月 29日 (火) 16:30~17:15 外

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()

○相手方

○当 方 統括国有財産管理官 (1) 前西統括官・三好上席官・清水管理官

【対象財産】

所在地等：豊中市野田町1501番地 土地：8,770.43㎡

状 況：大阪航空局からの処分依頼財産 (社整特会・空港整備勘定)

学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中

7月末を期限として説明資料の提出を要求しており、本日、代理人コンサル業者から資料提出があり、併せて相談を受けたもの

【相手方説明事項の要旨】

- ・校舎の建設計画と資金計画を修正した。
- ・校舎を安価なものに設計変更 (7億4000万円→5億4000万円) する。
- ・事業費6億5300万円に対する調達予算を自己資金5億4000万円、寄付金1億1300万円で賄って、借入金ゼロの資金計画とする。
- ・自己資金について、 から3億円が調達できる見込みとなり、現状の自己資金約2億4000万円 (残高証明確認額) と合計した5億4000万円が準備できる。
- ・ からの3億円については、この2週間の間に支払を約束する からの証明書を用意する。詳細は籠池理事長が直接動いている話であり承知していない。
- ・平成25年度末の貸借対照表では、学校設立時の大阪府審査基準の資産要件 (学校法人の総資産額に対する総負債額30%以下) が満たされていないが、上記の処理を行うことに加えて、有形固定資産の土地・建物を鑑定評価に基づき再評価することで、資産要件が充足できると考えている。
- ・明日、大阪府に本日財務局に提出したものと同様の書類を提出し、資産要件についても確認する。
- ・寄付金は、既にいただいた金額を合計すると約1400万円に至っている。
- ・大口の寄付予定については、寄付者の納税額を添付した寄付証明を準備する予定。
- ・設計変更した建物図面及び所要額見積書は、作成中であり、2週間程度の猶予をいただきたい。

- ・森友学園の関係法人が所有する大阪市住之江区の土地を売却して開学資金に組み込む話は困難となった。開学資金に組入れるためには、2つの法人の合併が必要であり、合併には大阪府の審議会の答申も得る必要があるため、スケジュール上、間に合わない。
- ・要請しているボーリング調査については、スケジュールの見直しを行った結果、9月初の実施で対応が可能となったため、検討をお願いしたい。
- ・明日、大阪府と相談を行い何らかの指示を受けると考えており、大阪府からの指示も踏まえた内容で、益明け（8月18日位）に追加の書類をお持ちしたいと考えているので、猶予をいただきたい。

当) この段階での設計変更など、スケジュール的に様々な影響が出るのではないかと。豊中市との開発協議の問題など、現状で既にギリギリのスケジュールで動いているものと理解しているが大丈夫なのか。精査してもらいたい。

大阪府基準の資産要件については、お考えになっている手法で認められるのか、大阪府に説明して指導を受けた結果を報告すること。

■■■■からの3億円の件は意味がわからないので、書面等により客観的・合理的に説明してもらいたい。

相) 本日提出した資料だけでは説明不足になることは理解している。精査して、資料作成する。

当) 8月8日（金）位までに仕上げられないか。

相) 難しい。もう少し猶予をいただきたい。

当) では益明けの8月18日（月）に資料提出をお願いする。

本日の状況では、当局へ提出すべき資料も整理されてないし、大阪府との協議事項も相当にあると考えられるため、ボーリング調査の話などは不可能。

相) 了解。よろしく願います。

※その他オフレコとして■■■■に確認

当) 個人的なご意見として伺いたいが、仮に28年4月開校が無理となった場合、理事長はこの事業計画を諦めると思うか。

相) 実際に相当な数の支援者から寄付金を既に入金させていることもあり、事業計画自体は断念しないのではないかと。仮に28年4月開校が無理となった場合、延期してでも開校に漕ぎつけないかと思いたいとして諦めないと思う。

○応接日時 平成26年 7月 30日 (水) 15:00~15:10




○相手方 [REDACTED] より受電 (三好受)

相) 本日、大阪府私学大学課を訪問して、説明を行った。

大阪府には貴局同様に8月18日(月)に追加の説明資料を提出することとなり、資産要件の問題等については追加資料の提出を受けて判断するという回答をいただいたため、お伝えする。

相) 了解。


以上

統括官	上 席	管理官	担当者
			

機密性 2 情報
職員限り

平成 26 年 8 月 8 日
1 年未満 (事案終了まで)
統括国有財産管理官 (1)

豊中市野田町1501番地に係る応接記録


- 応接日時 平成 26 年 8 月 8 日 (金) 13:30~13:35 外
- 応接方法 来訪・ 訪問・ 架電・ 受電・ その他 ()
- 先 方 豊中市 都市計画推進部 開発審査課 
- 当 方 統括国有財産管理官 (1) 三好上席管理官

【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
 数量等 : 土地 : 8,770.43㎡ (大阪航空局処分依頼財産 : 空港整備勘定)
 状 況 : 学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中

相) 本日、森友学園から提出された「開発許可判定願」の正式受理を行った。
 ある程度内容を事前にチェックしているため、2~3日で処理できるものと考えている。
 判定願いが完了した次は「開発行為等事前相談書」の提出となるため、森友学園からの提出 (豊中市受理) があつた段階で、連絡させていただく。




当) 了解。引き続きよろしく願ひする。

○ 平成26年8月12日 (火) 14:00 豊中市開発審査課  より電話 (三好受)

相) 開発許可判定願の処理完了を受けて、森友学園から「開発行為等事前相談書」が提出され、本日受理した。
 この処理については、豊中市内の関係各課協議が必要となるため、ある程度の期間を要する見込みである。

当) 了解。

以上

統括官	上 席	管理官	担当者
			

【機密性 2 情報】

【職員限り】

2014 年 8 月 12 日

(事案終了まで)

統括国有財産管理官 (1)

コンサル業者と打合せ

- 応接日時 平成 26 年 8 月 12 日 (火) 15 : 15 ~ 15 : 35
- 応接方法 来訪 ・ 訪問 ・ 架電 ・ 受電 ・ その他 ()
- 相手方 XXXXXXXXXX、XXXXXXXXXX、XXXXXXXXXX
- 当 方 統括国有財産管理官 (1) 三好上席管理官 ・ 清水管理官

【対象財産】

所在地等：豊中市野田町1501番地 土地：8,770.43㎡
 状 況：大阪航空局からの処分依頼財産（社整特会・空港整備勘定）
 学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中
 代理人コンサル業者から資金計画等の変更について状況報告を受けたもの。

【相手方説明事項の要旨】

- ・校舎の建設計画と資金計画を修正し、提出書類等について、本日、大阪府と打合せを行った。
- ・先日報告した時点から、校舎を更に安価なものに設計変更（5億4000万円→4億円）し、事業費5億2100万円に対する調達予算を自己資金2億3900万円、寄付金2億8200万円で賄う。
- ・XXXXXXXXXXから3億円調達する話はなくなった。
- ・寄付金について、2億円と7千万円の大口寄付の目途がついた。寄付者からの印鑑証明付の寄付申出書を準備して大阪府に提出する。
- ・学校設立時の大阪府審査基準の資産要件（学校法人の総資産額に対する総負債額30%以下）について、有形固定資産の土地・建物を鑑定評価に基づき再評価する手法を大阪府に認めてもらった。これで基準が充足できると考えている。平成26年度末見込の貸借対照表を作成することとなった。
- ・これらの修正を踏まえた資料を揃えて、財務局に8月18日にお持ちする。
- ・大阪府への設置計画書提出については、8月18日に担当者の都合がつかなかったため、8月20日に提出することとなった。
- ・大阪府担当者からは、本件が前に進める内容か、追加指示を行うかを1週間程度で判断させていただくと確認した。

当) 本件は、大阪府から認可が得られるかがポイント。大阪府ときっちり打ち合わせて、指示があればすみやかにその内容と対応の目途について報告いただきたい。

また、建物規模を縮小したのであれば、工期の短縮は可能なのか。現状でギリギリのスケジュールと史料するため、工期等も再検討の上で資料を作成願いたい。

相) 了解。よろしく願います。

※本応接の前に大阪府から連絡あり

○応接日時 平成 26年 8月 12日 (火) 14:00~14:15

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()

○相手方 大阪府 私立・大学課

○当 方 統括国有財産管理官 (1) 三好上席管理官

相) 森友学園代理人コンサルから、事業計画修正の説明を受けた。

8月20日に計画書の一式を提出するとしているため、今後の見込みについては、提出資料を確認してからの話となるが、施設規模を縮小し、寄付の申出書を揃えるなど、計画が現実的になった印象がある。

当) 寄付の申出書が提出されたとして、その実現性について大阪府はどこまで確認するのか。

相) 寄付者からの印鑑証明を付した寄付申出書が提出された場合、それ以上追及することは難しいと考えている。

当) 計画書が提出された後、大阪府がどのような補完指示をするのか、教えていただきたいし、引き続き連携をお願いします。

相) 了解。

以 上

4. 学校設置に係る資金計画

(単位：千円)

学校設置に係る事業費		その財源	
土地	31,000	自己資金	239,000
建物	400,000	寄付金※2	282,000
校具・教具※1	30,000	借入金	
図書※1	9,000		
その他	51,000		
合計	521,000	合計	521,000

※1 校具・教具および図書については、完成年度までに添付リストのものを設置する。
初年度設置分はその1/2程度とする。

※2


寄付金内訳 (単位：千円)

寄付者氏名等	金額
██████████	200,000
██████████	70,000
一般寄付者	15,356
合計	285,356

平成26年度末 資産予測

資産の部			
科 目	年度当初価額	年度末予測	備考
固定資産	513,634,778	638,600,000	
有形固定資産	508,621,986	632,490,000	
土地	240,090,721	292,910,000	+ 118,280,000
建物	257,702,433	273,340,000	
構築物	157,667	110,000	↓
教育研究用機器備品	1,680,880	1,530,000	
その他の機器備品	4,713,443	43,630,000	
車両	3,211,092	2,910,000	
建設仮勘定	1,065,750	18,060,000	
その他の固定資産	5,012,792	6,110,000	
電話加入権	214,322	210,000	
保証金	141,750	140,000	
出資金	30,000	30,000	
保険積立金	4,626,720	5,730,000	
流動資産	241,606,861	508,330,000	
現金及び預金	240,129,206	506,850,000	寄付金含む:285,000,000
未収入金	138,000	100,000	
貯蔵品	987,069	980,000	
立替金	352,586	400,000	
資産の部合計	755,241,639	1,146,930,000	1,265,210,000
負債の部			
科 目	年度当初予算	年度末予測	増減
固定負債	298,626,000	274,070,000	
長期借入金	295,126,000	270,570,000	
学校債	0	0	
預かり保証金	3,500,000	3,500,000	
流動負債	36,327,777	33,130,000	
短期借入金	24,552,000	24,550,000	
未払金	4,439,017	1,000,000	
入学前受金	3,150,000	3,100,000	
施設利用料前受金	500,000	500,000	
預り金	3,686,760	3,980,000	
負債の部合計	334,953,777	307,200,000	
負債比率	44.4%	26.8%	24.3%

※赤字は再評価額

統括官	上 席	管理官	担当者
			

【機密性2情報】

【職員限り】

2014年 8月 18日
 (事案終了まで)
 統括国有財産管理官 (1)

森友学園と打合せ

- 応接日時 平成 26年 8月 18日 (火) 15:00~15:30
- 応接方法 ■来訪・□訪問・□架電・□受電・□その他 ()
- 相手方 森友学園 籠池理事長
- 当 方 統括国有財産管理官 (1) 前西統括官、三好上席、清水管理官

【対象財産】

所在地等：豊中市野田町1501番地 土地：8,770.43㎡
 状 況：大阪航空局からの処分依頼財産（社整特会・空港整備勘定）
 学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中
 相手方から追加（計画修正）資料が提出されたもの。

【相手方説明事項の要旨】

- ・校舎の建設計画と資金計画を修正した資料をお持ちした。
- ・校舎を木造2階建に設計変更したことにより事業費の縮減が可能となった。
- ・設立事業費総額 5億2100万円に対する調達予算は、自己資金2億3900万円、寄付金2億8200万円で賄う。借入金はなし。
- ・2億円と7千万円の大口寄付については、寄付者からの寄付申込書を準備。原本は大阪府に提出するため、財務局には森友学園の原本証明を付したものを提出する。
- ・小口の寄付は、平成26年8月11日時点で、274名から15,374,958円を収納済。
- ・学校設立時の大阪府審査基準の資産要件（学校法人の総資産額に対する総負債額30%以下）について、有形固定資産の土地・建物を鑑定評価に基づき再評価する手法が大阪府に認められたため、基準が充足できることとなった。資産再評価を踏まえた平成26年度末見込の貸借対照表（総負債額比率24.3%見込）を添付する。
- ・大阪府へは本日お持ちしたものと同一内容の書類を8月20日に提出する。
- ・大阪府担当者からは、本件が前に進める内容か、追加指示を行うかについて、1週間程度で回答をいただける予定。

当) 先日も申し上げたとおり、本件は、大阪府から認可が得られるかがポイントとなるため、20日の大阪府との打合せ結果について、指示事項があればその内容等を速やかに報告していただきたい。

また、先日にお伺いした建物規模縮小を踏まえた工期短縮の件はどうなったのか。

相) 検討したが、工期の短縮は不可能であり、平成27年1月には貸付契約を締結していただき、速やかに着工する必要がある。

当) 土壌汚染対策や地下埋設物除去は行う計画か。これらは事業費に含まれるのか。

相) 実施することで計画している。

当) 国有地の買受時期について、収支計画表においては平成34年度内に購入する予定とされている。確認したいが、平成28年4月に開校した場合、初年度に入学した1年生の卒業は平成34年3月となるため「開学時の新入生が卒業し、学校経営が安定したところで買受ける。」場合に、最短で平成34年3月末を期限とした買受けも考えられるが、その点についてはどうか。

相) 平成34年度内に買受けることでお願いしたい。もちろん、学校運営が順調に推移した場合、それ以前に買受けるつもりだ。

当) お考えは伺った。本日の資料は確認させていただく。
大阪府との調整結果の報告をよろしく願います。

相) 了解した。

以 上

機密性2

未定稿

平成26年8月 日

【法律相談書】

原課名：管財部統括国有財産管理官（1）

売却前提の土地賃貸借契約の書式について

第1 事案の概要

本件は、国有地を学校法人に小学校用地として売却する予定であるが、学校法人から「8年間程度国有地を借り受け、その後国有地を購入したい。」との申し入れがあったことを受け、売却を前提とする賃貸借契約について検討の必要が生じたものである。

平成25年8月に法律相談を行い、賃貸借契約による方法と事業用定期借地契約による方法について基本的な考え方を示していただいた経緯がある。

今回、具体的な契約条項を定めるため法律相談を行うもの。

第2 前提事項

- ・ 本件国有地は、大阪府豊中市に所在しており、数量は8,770.43㎡である。
- ・ 現時点の相手方の計画は、平成27年1月に国有地を借り受けて施設建設に着手し、平成28年4月に小学校を開校。
- ・ 開校時の新入生が卒業する頃には経営が安定する見込みであるため、開校時の新入生が卒業する次年度の平成34年度に国有地を買受けることとして、それまでの7～8年間について国有地を借り受けたいとの要請に対応するもの。
- ・ 貸付方法について、賃貸借契約と事業用定期借地契約のどちらを採用するかについては、現時点で未定であるため、両方の契約書式を検討したい。
- ・ 特約の内容については、別途合意書を締結する形ではなく、契約書の条文中に特約条項として盛り込むことを基本としたい。
- ・ 当該国有地は大阪航空局の所管財産であるが、近畿財務局は大阪航空局からの処分等事務の委任を受けて相手方と契約手続きを行うもので、国の契約担当官は近畿財務局長となり、貸付料等は相手方が大阪航空局に支払うこととなる。
- ・ また、併せて本件を一旦、貸付期間3年間の短期賃貸借契約を締結する形で処理する場合の注意すべき点を確認したい。

第3 前回法律相談の結果（抜粋）

・ 賃貸借契約に関する質問

貸付期間が30年に見做されたとしても、8年後に相手方が貸付物件を買い受けることができなかった場合、特約を理由に契約を解除することは可能か。

上記特約を理由に契約の解除ができないとすれば、8年後に相手方が貸付物件を買い受けることができなかつた場合に契約を解除できる有効な方策はあるか。

(答)

本件特約が借地借家法9条にいう「この節に反する特約で借地権者に不利なもの」に該当するか否かが問題となるが、本来であれば即時売買契約を締結したいところ、相手方の財務事情等により当初8年間は賃貸借契約とするといった本件の経緯も契約書の中に明記する等の工夫をすれば、裁判所から見ても本件特約が一概に「借地権者に不利なもの」とはみなされないものとする事は可能であると考えられ、そうすれば、本件特約を理由に契約を解除することは可能であると考えられる。

本件国有地が属する地域は『借地権設定に係る借地権利金の授受の慣行のある地域』である。このため、通常であれば、貸付契約締結時に借地権利金を徴し、借地権者に貸付土地を売却する際は、更地価格から借地権相当額を控除した額（いわゆる底地相当額）を売却価格とするところであるが、「貸付契約締結時に借地権利金を徴しない」旨及び「貸付物件を買い受ける際には、更地価格で買受けることとする」旨の特約を設定した場合に法令及び慣習により上記特約が無効となることはないか。

また、仮に、上記特約が有効である場合、貸付物件の買受時期が8年後以降にずれ込んだ場合も、この特約は有効であると解してよいか。

(答)

慣習法を含む法律（ただし、強行規定は除く）に反する特約というのは、その内容が公序良俗に反しない限り有効であるところ、本件で想定している特約が公序良俗に反しないことは明らかである（本件国有地が属する地域とは異なり、借地権設定に係る借地権利金の授受の慣行がない地域も存在することや、本件特約によって相手方が過度の負担を強いられることになるわけではないことは明らかであることからすれば、本件特約が公序良俗に反しないことは明らかである）ので、更地価格とは何かといったことを明確にわかるように表現する工夫は必要であるが、それを前提にすれば、本件特約も有効であると考えられる。

具体的にどういう条項を規定し、どういった場合に買受時期が8年後以降にずれ込むことになるのか、認められるのかが今一つ明らかではないが、8年後以降にずれ込むと即この特約が無効となるわけではない（無効とならない特約を締結することは可能である）と考えられる。

・事業用定期借地契約に関する質問

借地契約を事業用定期借地契約（貸付期間10年）とする場合、以下の事項について、特約の設定をした場合、特約は有効となるか。また、特約の設定以外の方法で担保することはできるか。

- ア「貸付相手方は、貸付期間満了後に貸付物件を更地価格で買い受けることができる」旨
- イ「貸付相手方に、貸付期間満了後に貸付物件を更地価格で買い受けることを義務付ける」旨
- ウ「貸付相手方は、8年後に貸付物件を更地価格で買い受けることができる」旨
- エ「貸付相手方に、8年後に貸付物件を更地価格で買い受けることを義務付ける」旨

(答)

事業用定期借地契約の「特約」として約定することを前提とすれば、ア～ウは特に問題はなく、有効と考えられるが、エは、貸付期間を事実上短縮する約定となることから、特約上、借地権の存続期間が「10年以上」とはみなされず、事業用定期借地契約の要件を欠くものと判断される可能性もある。

特約として付すのであれば、イとウを合わせたような内容（すなわち、「相手方は、貸付期間満了時に、借地権割合を控除しない時価で土地を買い受けるものとする。なお、相手方は、貸付期間満了前であっても、借地契約を終了し、借地権割合を控除しない時価（更地価格）で土地を買い受けることができる。」など）としてはどうか。

付言すると、相手方に対し、買受けの義務を課す内容を、借地契約の「特約」として盛り込むことについては、やや違和感もある。正面から、売買契約の予約（民法556条）と位置付け、別途書面（タイトルは「売払い合意書」でも「覚書」でも何でも）を取り交わしてはどうか。

第4 特約条項の内容及び質問事項

契約書の中で特約条項として定めたい内容は下記のとおり（甲を国、乙を貸付相手方とする）。

1 賃貸借契約の場合

- ・ 乙は平成34年度末までに甲から貸付物件を買い受ける。乙が平成34年度末までに貸付物件を買い受けない場合は、甲は契約を解除する。
- ・ 甲は、貸付契約締結時に、乙から借地権利金を徴しない。
- ・ 乙は甲から貸付物件を買い受ける際には、更地価格で買受けることとする。

(問) 契約書で貸付期間を平成34年度末と定めたとしても、貸付期間は借地借家法第3条により30年間と見做されるため、貸付期間を30年間として契約を締結するべきか。

また、貸付期間が30年と見做されるとしても、契約書上にあえて短期の貸付期間を記載して契約することに問題はあるか。

2 事業用定期借地契約（10年）の場合

- ・ 乙は、貸付期間満了時に、借地権割合を控除しない時価で土地を買い受けるものとする。

- ・ 乙は、貸付期間満了前であっても、借地契約を終了し、借地権割合を控除しない時価（更地価格）で土地を買い受けることができる。

(問) 事業用定期借地契約の場合、相手方に平成34年度末までの契約を義務付けることは、貸付期間を事実上短縮する約定となることから、借地権の存続期間が「10年以上」とはみなされず、事業用定期借地契約の要件を欠くものと判断される可能性がある（前回法律相談結果）ことから、契約書に当該特約条項を付すことは困難なものと理解すべきか（確認）。

3 短期賃貸借契約を一旦締結する場合

(問) 本件の処理について、貸付期間3年の賃貸借契約を一旦締結する方法で行う場合、3年後の契約更新を踏まえて設けておくべき契約条項はあるか。

統括官	上 席	管理官	担当者
	休		菅野

【機密性2情報】

【職員限り】

2014年 8月 20日
 (事案終了まで)
 統括国有財産管理官 (1)

コンサル業者 () からの報告等

- 応接日時 平成 26年 8月 20日 (水) 14:40~14:45
- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()
- 相手方
- 当 方 統括国有財産管理官 (1) 清水管理官

【対象財産】

所在地等：豊中市野田町1501番地 土地：8,770.43㎡
 状 況：大阪航空局からの処分依頼財産 (社整特会・空港整備勘定)
 学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中
 代理人コンサル業者から大阪府に設置計画書を提出した旨の報告があったもの。(当局へは8月18日(月)に提出済み)

【相手方報告内容】

- ・本日、財務局に提出したものを同じもの(設置計画書)を府に提出。書類に不備等がないかを確認のうえ、1週間後に受理できるかの回答がある。
- ・前回提出時に指摘のあった資金計画及び整備施設データについて、見直し後のものを今回提出したことにより提出書類の体裁は整っているようであると言われている。
- ・大口寄付申込書(2件)については、寄付金払込期日の日付不備(平成26年ではなく平成27年)があったため、後日、差替えを提出することとなった。

今回提出時においては、大阪府より特に指示等がなかったとのことであり、1週間後の回答を待つこととする。

○応接日時 平成 26年 8月 20日 (水) 15:55~16:00

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()

○相手方 大阪府 私学・大学課

○当 方 統括国有財産管理官(1) 清水管理官




当) 森友学園代理人コンサル(以下「コンサル」という)から、本日、大阪府への設置計画書を提出した旨の連絡があった。その際に特に指示等がなかったと聞いているがどうか。

相) 資金計画や施設の内容については見直しされており特に問題ないとみている。寄付金についても印鑑押印済みの申込書が添付されている。内容を精査して1週間後に相手に回答する予定であり、今回特に指示等はしていない。

当) 了解。大阪府より相手方(コンサル)に回答後、相手方(コンサル)より当方にもその旨報告を入れてもらうことになっているが、場合によってはこちらからも直接確認させていただくこともあるのでよろしくお願ひしたい。

相) 了解。

以 上

統括官	上席管理官	担当管理官	担当者
			

機密性2情報
職員限り

平成26年9月1日
事案終了まで
統括国有財産管理官（1）

大阪府（府民文化部 私学・大学課）への確認等

- 応接日時 平成 26年 9月 1日（月） 14：40～14：45
- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他（ ）
- 相手方 大阪府 府民文化部 私学・大学課
- 当 方 統括国有財産管理官（1）清水管理官

【対象財産】

所在地等：豊中市野田町1501番地 土地：8,770.43㎡
 状 況：大阪航空局からの処分依頼財産（社整特会・空港整備勘定）
 学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中
 8月20日（水）に代理人コンサル業者であるから大阪府に設置
 計画書が提出され、8月29日（金）に大阪府から正式受理するとの連絡
 がにあったもの。
 その連絡をから受け、当局から大阪府へ確認を行ったもの。

【応答要旨】

- 当）森友学園代理コンサル業者である（以下「」という。）から8月20日に提出した設置計画書が8月29日に正式に受理されたとの連絡を受けた。また追加指示もなかったと聞いているが状況を確認したい。
- 相）今回の提出までにとは話を詰めてきていたこともあり、8月20日に提出のあった設置計画書は現時点ではとりあえずこれといって不足するものはないと考えている。今後は計画書に計上されている教員免許を持った教師、生徒を確保できるのかといった点といった細かなところを確認していくこととなる。そのほか収支、返済計画等について楽観的に見ていると見受けられなくもないが、実現できないようなレベルのものではなく、設置にかかる財源や建物規模については以前に比べ現実的な計画に修正しているので受理することに問題はないとみている。

当) 今後の大阪府としての流れは。

相) 12月の私学審議会に向けて、11月末までに認可申請書の提出が必要となってくる。
なお、今回の設置計画書の内容であれば基本的には認可申請書としても耐えうるものと捉えている。

ただ、資金計画の財源として計上されている大口の寄付金(2億円)が万一入らないようなことがあれば、認可できない可能性もあるとの懸念は持っている。

当) 了解。今後も引き続きよろしくお願ひしたい。

以 上



FAX 送付状

送付先：近畿財務局 管財部 三好様

TEL：06-6949-6386

FAX：[Redacted]

発信元：[Redacted]

送付日：2014年9月1日

送付枚数： 2枚 (表紙含む)

至急！

ご確認ください

折り返しお電話ください

三好様




お世話になっております。
先日 大阪府から設置計画書の受付について別紙を受取ましたので、お送りいたします。
後ほどお電話させていただきます。
よろしく願いいたします。

平成 26 年 8 月 20 日

瑞穂の國記念小學院(仮称)設置計画書

学校法人 森友学園

収	受
平	26.8.29
私	第 号
大阪府	

統括官	上席管理官	担当管理官	担当者
			

機密性 2 情報
職員限り

平成26年9月2日
事案終了まで
統括国有財産管理官 (1)

大阪府 (府民文化部 私学・大学課) への連絡

- 応接日時 平成 26年 9月 2日 (火) 11:35~14:50
- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()
- 相手方 大阪府 府民文化部 私学・大学課
- 当 方 統括国有財産管理官 (1) 三好上席管理官

【対象財産】

所在地等：豊中市野田町1501番地 土地：8,770.43㎡
 状 況：大阪航空局からの処分依頼財産 (自動車整備特会・空港整備勘定)
 学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中
 大阪府が森友学園から設置計画書を正式受理したとの連絡を受けて、大阪府に貸付契約等について今の状況を説明したものの。

【応答要旨】

当) 昨日、大阪府が森友学園の計画書を正式受理し、今後、私学審議会への諮問等に向けて動いていく旨を確認した。

森友学園が提出した事業計画について、国有地の貸付け及び買受けに関する内容について、森友学園代理人コンサルは詳細な事情を承知していないと思われるため、現状を説明させていただく。

本件国有地は売払う予定としていたが、森友学園から「経営が安定するまでの期間、借受けて、その後に買受けたい。」との要請を受け、土地所有者である大阪航空局も「当面の期間貸付けても構わない。」との見解であったため、要望に対応することとしたもので、平成34年度の国有地購入の予定で話を進めていることは事実。

貸付契約の書式については、現在、国の内部で検討中であり、森友学園に契約書式を提示した状態ではないが、約束の平成34年度内に国有地を購入できなければ、原則国有地を返還していただく形の契約を検討しているところ。

契約書の件については、現時点で決定していないが、大阪府の審査の過程で確認が必要な内容となるかもしれないので、今の時点で連絡させていただいた。

相) 確かに将来、国有地を返還しなければならない状態になれば大変であるが、今回提

19
出された計画は、収支計画に楽観的な部分があるもの、実現できないというレベルではなく、現実的な計画に修正した上で提出されたので、大阪府としても内容に大きな問題はないと判断して計画書を受理したものだ。本日、連絡していただいた内容は認識する。

当) 森友学園の収支計画書には、平成34年度の土地購入費として7億5千万円という金額が計上されているが、売却価格はその時点の時価額となるため、国としてその金額で売払いを約束するものではないと森友学園に何度も説明している。実際に8年後の地価動向はわからないため、どう金額を記載させるかは難しい。そのため、収支計画書の欄外に「※2 土地購入費は確定額ではない。(見積り合わせ後に確定)」と記載させている。

森友学園は、以前から「国有地を買受ける段階で積立金に不足があれば、借り入れを行って必ず買う。」と説明していたが、以前の計画では学校開設時に相当な借り入れを行う計画であったため、更なる借り入れは不可能と想像していた。今回、学校開設時に借り入れを行わない計画に修正されたため、「不足分は借り入れる。」という説明も、ある程度は説得力が出たとの思いはある。

相) 開設時に借り入れを行わない形で資金計画を修正したため、大阪府の審査基準が満たせたと言えるし、将来融資を受ける場合、建物が建設されてからの方が融資は受けやすいと思う。

当) 何かあれば、連絡いただければ説明させていただき、本件について今後も引き続きよろしく願います。

当) 了解。

以上

森友学園 新規学校設立案件 収支計画・借入返済計画概要(初年度1,2年生を募集 小学校2クラス)

生徒数 100%

収支計画	(千円)											
	平成26年度 △2期目	平成27年度 △1期目	平成28年度 1期目	平成29年度 2期目	平成30年度 3期目	平成31年度 4期目	平成32年度 5期目	平成33年度 6期目	平成34年度 7期目	平成35年度 8期目	平成36年度 9期目	平成37年度 10期目
収入												
額貸金収入												
検定料収入			3,400	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700
入学金収入			52,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000
施設費収入			26,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000
学費収入			78,000	126,000	174,000	222,000	270,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000
教育充実費収入			31,200	50,400	69,600	88,800	108,000	115,200	115,200	115,200	115,200	115,200
補助金収入			16,800	33,600	50,400	67,200	84,000	100,800	100,800	100,800	100,800	100,800
その他収入(給食代等)			15,600	25,200	34,800	44,400	54,000	57,600	57,600	57,600	57,600	57,600
収入合計A	0	223,000	284,900	378,900	472,100	565,700	611,300	611,300	611,300	611,300	611,300	611,300
教員人件費			55,000	72,900	91,555	110,886	130,974	133,594	133,594	133,594	133,594	133,594
職員人件費			10,500	14,280	14,566	18,571	22,731	23,186	23,186	23,186	23,186	23,186
臨時教員代			10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
教育研究経費支出			24,000	28,800	34,560	41,472	49,766	49,766	49,766	49,766	49,766	49,766
管理経費支出			36,000	24,000	28,800	34,560	41,472	49,766	49,766	49,766	49,766	49,766
※1管理経費(借地料)			23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000
※1管理経費(給食代等)			15,800	25,200	34,800	44,400	54,000	57,600	57,600	57,600	57,600	57,600
減価償却費			20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
支払利息												
経費合計B	8,000	59,000	182,100	223,010	263,041	309,811	366,912	366,912	366,912	366,912	366,912	366,912
営業収支(A-B)	△ 8,000	△ 59,000	40,800	61,890	115,459	162,289	205,462	244,388	267,388	267,388	267,388	267,388

3月完成
1・2年生開校

※2土地購入費:750,000

借入返済計画												
	平成26年度 △2期目	平成27年度 △1期目	平成28年度 1期目	平成29年度 2期目	平成30年度 3期目	平成31年度 4期目	平成32年度 5期目	平成33年度 6期目	平成34年度 7期目	平成35年度 8期目	平成36年度 9期目	平成37年度 10期目
自己資金・前期繰越資金												
事業収支	238,000	261,000	517,000	△ 74,100	37,790	203,249	415,538	671,000	965,387	532,775	850,163	1,167,551
事業収支(幼稚園)	△ 8,000	△ 59,000	40,800	61,890	115,459	162,289	205,462	244,388	267,388	267,388	267,388	267,388
(減価償却費)	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
建築費・土地購入			20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
設備購入・教育機器等			△ 400,000									
新設時寄付金収入			△ 282,000									
借入金												
返済												
借入金												
次年度繰越額	261,000	517,000	-74,100	37,790	203,249	415,538	671,000	965,387	532,775	850,163	1,167,551	1,484,938

設定条件

1. 1学年2クラス
2. 1クラス40人
3. 初年度は1,2年生募集
※開設年度2年生のみ1クラス25人
4. 入学検定料20,000円
5. 入学金400,000円(初年度のみ)
6. 施設費200,000円(初年度のみ)
7. 授業料月額50,000円
8. 教育充実費月額20,000円
9. 補助金収入生徒1人年間210,000円
10. その他収入(バス代等)は収支ゼロ
11. 教員給与年額550万円
5期目まで毎年3名増員する。給与は毎年2%アップ
12. 職員給与年額350万円
5期目まで生徒数に併せて増員する。2%アップ
13. 臨時教員給与年額200万円
14. 教育研究経費・管理経費
月額200万円まで5期目まで毎年20%増加
15. 地代は年額2300万円

※1 借地料は確定額ではない。(見積もり合わせ後に確定)
※2 土地購入費は確定額ではない。(見積もり合わせ後に確定)

統括官	上席	管理官	担当者

機密性2情報
職員限り

平成26年9月17日
1年未満（事案終了まで）
統括国有財産管理官（1）

豊中市野田町1501番地に係る応接記録

- 応接日時 平成 26年 9月 17日（水） 10：00～10：40
- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他（ ）
- 先 方 豊中市 環境政策室 環境保全チーム 、氏
- 当 方 統括国有財産管理官（1）三好上席管理官、清水管理官

【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
数量等 : 土地 : 8,770.43㎡ (大阪航空局処分依頼財産 : 空港整備勘定)

当) 学校法人が、当該国有地を借り受けて小学校建設を予定しているが、国有地の一部471.875㎡が、土壤汚染対策法に基づく形質変更時要届出区域に指定されているため、同区域指定に基づき、建物建設計画の際に豊中市が学校法人に指示する事項や手続きについて確認したい。

相) 手続きとしては、形質変更時要届出区域の場合、当該箇所の工事に着工する2週間前までに届出を出していただければ、それでよいもの。

工事完了後に追加指示を出さないように、行政指導すべき内容があれば、基本的にその2週間の間に指導することとしている。

指導内容としては、工事内容を判断してのこととなるが、基本的に汚染土壤の掘削除去・場外処分を義務付けることはなく、飛散防止の虞がないと判断できれば、土地の表層をシートで覆う措置やアスファルト舗装を行う必要もない。

汚染土壤を掘削除去する場合には、土壤汚染対策法に基づいた適切な場外処分を行っていただく必要がある。

汚染土壤の除去等を行った上で、指定区域に汚染がなくなった旨の検査データを提出していただければ、形質変更時要届出区域を解除することも可能であり、区画毎の部分的な解除も可能。

汚染除去の措置をすることなく、建物が建設された場合、(建物を取壊して汚染土壤を除去することなどない限り)事実上、永久に形質変更時要届出区域の指定が残ることとなるが、豊中市としてはそうであっても構わない。土地管理者の判断となる。

当) 現在、森友学園が豊中市に小学校建設を計画するための開発関連手続きを行っており、豊中市の内部で開発関係課から関係各課への協議がなされると伺っている。この開発関連手続きの中で環境政策室から学校法人に対しての何らかの指導、条件などを付す

ことはあるのか。

相) 特にない。先程ご説明した、当該箇所の工事着手の2週間前までの届出でよい。

当) 土壌汚染の存在により、小学校建設計画が通常工期より長期化することは考えられるか。

相) 一般的な話としてお答えすれば、本地の内容であれば、土壌汚染対策によって工期が大幅に長期化することは考えにくい。

豊中市としても、届け出があれば、工事完了後に追加指示を出すことがないように、行政指導すべき内容について届出から着工までの2週間の間に指導するように努めている。

当) 了解した。また、いろいろとご教示いただきたい。

以上

機密性 2 情報
職員限り

平成26年10月2日
事案終了まで
統括国有財産管理官（1）

大阪府（私学・大学課）と打合せ

- 応接日時 平成 26年 10月 2日（木） 9：30～10：20
- 応接方法 来訪・往訪・架電・受電・その他（ ）
- 相手方 大阪府 府民文化部 私学・大学課 [REDACTED]
- 当 方 統括国有財産管理官（1）前西統括官、三好上席管理官

対象財産：豊中市野田町1501番地 土地：8,770.43㎡
 大阪航空局からの処分依頼財産（自動車整備特会・空港整備勘定）
 応接内容：大阪府が森友学園の小学校設置計画書を正式受理したため、審査状況、認可の考え方等について確認したもの。
 （[REDACTED]は府議会開催中のため、途中退席）

【応答要旨】

当）本件のお大阪府審査状況を確認したいが、小学校新設の認可に向けて、問題となっている内容はあるか。

相）教員の配置計画など、もう少し確認したい内容もあるが、現在のところ概ね問題ない内容と考えており、森友学園が希望している本年12月の私学審議会諮問は可能と考えているところ。

当）国有地の貸付け方法については、10年間の事業用定期借地による貸付けを検討中。この場合、事業用定借期間内に土地を購入できなければ更地返還義務があるが、この内容を前提に設置認可できるのか確認したい。また、森友学園が、計画どおり土地を購入できなかった場合、何らかのペナルティ的な措置はあるのか。

相）以前にある程度の説明をいただいているため、状況は認識している。
 認可の際には、学校の敷地は自己所有であることが原則であるが、大阪府審査基準第1の7の（2）のイの（イ）「借地の所有者が国、地方公共団体等の公共的団体であること。」により、国から土地を借りられるのであれば認可できる。
 今回の国の貸付け方法については理解するし、国からの借地であれば、上記基準に該当するため、貸付けの方法が定期借地10年であったとしても、このことをもって認可できないとは位置付けられないもの。
 土地を購入できなかった場合のペナルティ措置も特にない。

当）貸付ける国有地は普通財産であり、早期に適切な処分が求められる財産で、その意味では、民間が保有する土地と何ら変わることはない性格を持つもの。購入すること

ができない場合は、移転するなどの努力をしていただき、更地返還していただくこととならざるを得ないが、認可においての判断に変わりはないか。

相) 変わりはない。

当) 大阪府が森友学園から求めている認可申請関係書類には、学校を設立する当初の資金計画だけではなく、開校後の収支計画まで求めているが、これは、設立当初の財政状況だけではなく、開校後に安定的な学校運営が可能な計画であるかを含めて審査すると認識してよいか。

相) その通り。

当) 森友学園が本件小学校新設計画を進めるためには、小学校新設認可に関して大阪府私学審議会、土地の購入(借受け)に関して国有財産近畿地方審議会にそれぞれ諮問を行い、処理適当の答申を得る必要がある。

それぞれの審議会を同時期に開催することが理想であり、当局もその認識で事務を進めていたが、貸付け方法の決定等について今しばらく時間を要するため、国有財産近畿地方審議会開催を例えば1月開催とさせていただくことは可能か。

相) 大阪府私学審議会からあまり離れない時期に開催をお願いしたいのが本音であるが、12月開催が困難ということであれば、協力させていただく。

当) 了解。

※その他 以下の内容を確認

○ 国有地を延納で売払った場合の翌年度以降の延納支払額は、学校法人が将来において支払いを義務付けられた債務となり、借入金と同じ性質のものであるため、基本的に大阪府基準における負債割合・償還額割合の計算に反映すべきもの。

※ 延納支払額は「長期未払金」として負債計上する。

以上

統括官	上	席	管理官	担当者

機密性2情報
職員限り

平成26年10月3日
事案終了まで
統括国有財産管理官(1)

看板設置に関する相談

- 応接日時 平成 26年 10月 3日 (金) 9:30~9:50 外
- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()
- 相手方 森友学園 委託設計業者 ██████████ 氏
tel ██████████
- 当 方 統括国有財産管理官(1) 三好上席管理官

【対象財産】

所在地等：豊中市野田町1501番地 土地：8,770.43㎡
大阪航空局からの処分依頼財産（自動車整備特会・空港整備勘定）
状 況：学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中。
貸付等の契約は国有財産地方審議会の答申後となるが、開校スケジュール上の問題から、豊中市への開発協議手続きを先行して行いたい旨の相手方要望に応じて、開発協議等の手続きを進めさせているもの。
(本省審理室了解済事項)

【応答要旨】

- 相) 現在、豊中市関係各課と学校設置に関する協議・相談を進めているが、その中で豊中市中高層建築調整課との協議に当たり、国有地内の道路に面する位置に建設計画について説明する標識(90cm×90cmの看板)を設置する必要がある。
当該標識の設置について、大阪航空局に相談したところ、念のため財務局に確認してもらいたいとの指示を受けたため連絡したものの。
- 当) 確認したいが、当該標識は、豊中市との各課協議を進めるにおいて必ず設置する必要があるものか。また、いつ頃までに設置したいと考えているのか。
- 相) 当該標識の設置は、豊中市条例で決められているものであるため、標識を設置しないと、中高層建築調整課との協議に入れない。
中高層建築調整課との協議については、地元説明も必要となるため、3ヶ月程度の期間を要する可能性もあり、森友学園の考えるスケジュールを実現させるためには、10月中旬には標識を設置して豊中市との協議を始めたい。
- 当) 森友学園からお聞きしていると思うが、国有地を森友学園に貸付けなどできると

決定するのは、国有財産近畿地方審議会で、処理方針の確認を得た後となる。

本件について、豊中市との開発関係協議を進めること自体は構わないとしているが、今の段階は国有地が利用できるかと決定しているものではない。

相) 標識を設置して外部照会があった場合、当社にて対応する予定であるが、ご説明いただいた旨は理解しているし、それを踏まえて対応するつもり。

当) 国有地内の標識設置手続き自体は国有地所有者である大阪航空局の指示に従って手続きを行ってもらう内容となるが、国側として外部照会があった場合の説明振りの検討も行う必要があるため、手続きは少し待つていただきたい。

相) 了解。では、連絡をお待ちする。

【検討】

豊中市において、学校建物の建築を予定する場合、「豊中市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」に基づき、建築主は、建築予定地に標識を設置の上で豊中市に計画内容を届出る必要があるため、建築計画を進めるためには標識の設置は不可欠な内容となるもの。

国が当該標識の設置を認めない場合、森友学園の豊中市との開発協議自体がストップするため、豊中市との協議を認めるとしている国の経緯を考えると、標識の設置は断れないものと思料する。

仮に国に直接外部照会があった場合には、「森友学園から国有地の取得等要望がなされていることは事実であるが、森友学園への国有地貸付等が現時点で決定したものではない。国有地の一時使用については、適切な手続き(大阪航空局)のもと行われている。」旨を説明することとしたい。

○豊中市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整等に関する条例

平成16年4月1日

条例第32号

目次

- 第1章 総則(第1条—第6条)
- 第2章 建築主等の配慮等(第7条—第9条)
- 第3章 計画の事前公開等(第10条—第18条)
- 第4章 あっせん・調停(第19条—第34条)
- 第5章 雑則(第35条—第38条)

附則

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、中高層建築物等の建築等に関し、市等の役割、建築主等が配慮すべき事項、計画の事前公開等、紛争のあっせん及び調停その他必要な事項を定めることにより、良好な近隣関係を保持し、併せて地域における住環境の保全及び形成に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)の例による。

2 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 中高層建築物 次に掲げる建築物をいう。
 - ア 高さが10メートルを超える建築物
 - イ 建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3メートルを超える場合において、最も低い地盤面から当該建築物の最も高い部分までの高さが10メートルを超える建築物
 - ウ 地階を除く階数が4(都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第1号に掲げる第1種低層住居専用地域若しくは第2種低層住居専用地域又は豊中市土地利用の調整に関する条例(平成16年豊中市条例第31号)第2条第5号(ウを除く。))に規定する開発行為等に該当するものにあつては、地階を除く階数が3)以上の建築物。ただし、高さが10メートル以下の一戸建の専用住宅を除く。
- (2) 特定用途建築物 ぱちんこ屋、カラオケボックスその他市規則で定めるものの用途に供する建築物をいう。
- (3) ワンルームマンション 独立した居室を2以上有しない住戸(専有面積が市規則で定める規模未満のものに限る。)を8戸以上有する共同住宅をいう。
- (4) 中高層建築物等 中高層建築物、特定用途建築物又はワンルームマンションをいう。
- (5) 建築等 法第6条第1項(法第87条第1項において準用する場合を含む。)の規定による確認又は法第18条第2項(法第87条第1項において準用する場合を含む。)の規定による通知を要する建築物の建築、大規模の修繕、大規模の模様替又は用途の変更(特定用途建築物又はワンルームマンションへの用途の変更に限る。)をいう。
- (6) 近隣関係住民等 次に掲げる者をいう。
 - ア 中高層建築物又はワンルームマンションの外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が当該中高層建築物又はワンルームマンションの高さの2倍の範囲内において、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を所有し、若しくは占有する者
 - イ 特定用途建築物の敷地の周囲50メートルの範囲内において、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を所有し、若しくは占有する者
- (7) 紛争 中高層建築物等の建築等に伴って生じる日照の障害、交通の支障、電波障害等及び工事中の騒音、振動等が住環境に及ぼす影響に関する近隣関係住民等と建築主との間の紛争をいう。

(市の役割)

第3条 市は、紛争を未然に防止するよう努めるとともに、紛争が生じたときは、迅速かつ適正に当該紛争を調整するよう努めるものとする。

(建築主等の役割)

第4条 中高層建築物等の建築主、設計者及び工事施工者(以下「建築主等」という。)は、中高

層建築物等の建築等の計画の策定及び工事の実施に当たっては、周辺の住環境に十分配慮し、良好な近隣関係を損なわないよう努めなければならない。

(自主的解決)

第5条 建築主等及び近隣関係住民等は、紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって自主的に解決するよう努めなければならない。

(適用除外)

第6条 次の各号のいずれかに該当するときは、第3章から第5章までの規定は、適用しない。

- (1) 中高層建築物又は特定用途建築物を増築し、又は改築する場合であって、当該増築又は改築に係る部分の建築物が中高層建築物又は特定用途建築物に該当しないとき。
- (2) ワンルームマンションを増築する場合であって、当該増築に係る部分が独立した居室を2以上有しない住戸(専有面積が市規則で定める規模未満のものに限る。)に該当しないとき。
- (3) 災害対策その他これに類する理由により、緊急に中高層建築物等(特定用途建築物を除く。次項において同じ。)の建築等をする場合であって、市長が公益上やむを得ないと認めるとき。

2 中高層建築物等の建築主が国又は地方公共団体であるときは、第3章(第10条を除く。)から第5章までの規定は、適用しない。

第2章 建築主等の配慮等

(計画上の配慮)

第7条 建築主等は、中高層建築物等の建築等の計画の策定に当たっては、当該中高層建築物等の用途及び規模並びに地域の特性に応じて、次に掲げる措置を講じるよう配慮しなければならない。

- (1) 近隣関係住民等の住居の日照に及ぼす影響を軽減させること。
- (2) 近隣関係住民等の住居の居室を眺望することが困難となるようにすること。
- (3) 当該中高層建築物等の敷地に隣接する道路の交通の安全を確保すること。
- (4) 当該中高層建築物等の居住者、利用者、客等の自動車及び自転車の駐車場を確保すること。
- (5) 当該中高層建築物等の意匠、色彩等を周辺の景観と調和するものとする。
- (6) その他良好な近隣関係を保持するために必要なこと。

(工事上の措置)

第8条 中高層建築物等の建築主及び工事施工者(以下「建築主及び工事施工者」という。)は、中高層建築物等の建築等の工事による周辺の住環境に及ぼす影響を最小限にとどめるため、工事中の騒音及び振動等の低減、ほこり等の飛散防止、通行者の安全確保その他必要な措置を講じるよう努めなければならない。

(工事完了後の適正管理)

第9条 中高層建築物等の所有者及び管理者は、良好な近隣関係を保持するとともに、地域における住環境を保全するため、騒音、ごみ置場の清潔保持、違法駐車その他近隣に影響を及ぼすおそれのある事項について配慮し、適正に当該中高層建築物等を管理するよう努めなければならない。

第3章 計画の事前公開等

(標識の設置等)

第10条 中高層建築物等の建築主(以下「建築主」という。)は、市規則で定めるところにより、当該中高層建築物等の建築等の計画の概要を表示した標識を設置しなければならない。

2 建築主は、前項の規定により標識を設置したときは、市規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

3 市長は、前項の規定による届出が特定用途建築物に係るものであるときは、当該届出の内容を関係機関に通知するものとする。

(建築等の計画の事前説明)

第11条 建築主は、前条第2項の規定による届出を行った後、近隣関係住民等に当該中高層建築物等の建築等の計画、工事の施工方法、管理方法等(以下「建築計画等」という。)についての説明(以下「事前説明」という。)を行わなければならない。ただし、市長がやむを得ないと認めるときは、この限りでない。

- 2 近隣関係住民等は、建築主から事前説明の申出があったときは、これに応じるよう努めなければならない。
- 3 建築主は、当該中高層建築物等の建築計画等について、近隣関係住民等から説明会の開催の求めがあった場合は、これに応じなければならない。
- 4 建築主は、近隣関係住民等以外の者から事前説明を求められたときは、これに応じるよう努めなければならない。

(工事の施工方法等に関する協定の締結)

第12条 建築主及び工事施工者は、当該中高層建築物等の建築等の工事に着手する前に、近隣関係住民等と工事の施工方法等に関する協定を締結するよう努めなければならない。

(事前説明に係る指導)

第13条 市長は、建築主が事前説明を十分に行わず、又は近隣関係住民等が事前説明の申出に応じない等の理由により、当事者間において事前説明が十分になされていないと認めるときは、当該建築主又は近隣関係住民等に対し、事前説明の促進について指導することができる。

(報告)

第14条 建築主は、第7条の規定により配慮した内容及び第11条の規定により行った事前説明の状況の経過及びその結果を記載した報告書を、第10条第2項の規定による届出を行った日から起算して10日を経過した日以降で、かつ、次の各号に掲げる日のうちいずれか早い日の40日前までに市長に提出しなければならない。

(1) 法第6条第1項若しくは法第6条の2第1項の規定による確認の申請をしようとする日又は法第18条第2項の規定による通知をしようとする日

(2) 豊中市土地利用の調整に関する条例第23条第1項の規定による協議の申出をしようとする日

(審査)

第15条 市長は、前条の報告書の提出があったときは、その内容について審査し、同条の報告書の提出があった日から起算して40日以内にその結果を当該報告書を提出した建築主に通知する。この場合において、市長は、必要があると認めるときは、当該通知に意見を付すことができる。

2 市長は、前項の規定にかかわらず、同項に規定する期間(以下「審査期間」という。)内に通知を行うことができない正当な理由があると認めるときは、当該審査期間を延長することができる。

(報告書に係る指導)

第16条 市長は、前条第1項の規定による審査に当たり必要があると認めるときは、当該審査に係る中高層建築物等の建築計画等の説明の促進、変更その他必要な措置を講じるよう当該報告書を提出した建築主に指導することができる。

(建築計画等の変更)

第17条 第10条から前条までの規定は、第10条第1項の標識を設置した日から第14条第1号に掲げる日までの間に、当該中高層建築物等の建築計画等を変更した場合について準用する。ただし、市長が必要がないと認めるときは、この限りでない。

(計画の取止め)

第18条 建築主は、第10条第2項の規定による届出を行った後、当該中高層建築物等の建築等の計画を取り止めようとするときは、市規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

第4章 あっせん・調停

(あっせんの申出)

第19条 近隣関係住民等及び建築主(以下「紛争当事者」という。)は、自主的な解決の努力を行っても紛争の解決に至らなかったときは、市長に当該紛争の調整を申し出ることができる。

2 前項の規定による申出は、当該紛争に係る中高層建築物等の建築等の工事の着手前に行わなければならない。

3 市長は、第1項の規定により紛争当事者の双方から紛争の調整の申出があったときは、次条に定める豊中市中高層建築物等紛争あっせん委員会にあっせんに付託する。

4 市長は、第1項の規定により紛争当事者の一方から紛争の調整の申出があったときは、他方の

紛争当事者にその旨を通知し、その者の同意を得たときは、次条に定める豊中市中高層建築物等紛争あっせん委員会にあっせんを付託する。

5 市長は、前項の同意が得られないときは、同意をしない他方の紛争当事者にあっせんに応じるよう勧告することができる。

(中高層建築物等紛争あっせん委員会)

第20条 前条第3項又は第4項のあっせんを行うため、豊中市中高層建築物等紛争あっせん委員会(以下「あっせん委員会」という。)を置く。

2 あっせん委員会は、委員4人以内で組織する。

3 委員は、法律、建築又は行政に関し学識経験を有する者のうちから市長が委嘱する。

4 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(あっせん小委員会)

第21条 あっせん委員会に付託されたあっせんは、原則として、あっせん委員2人で構成するあっせん小委員会(以下「あっせん小委員会」という。)が行う。

(あっせん小委員会による意見聴取等)

第22条 あっせん小委員会は、あっせんのため必要があると認めるときは、紛争当事者その他の関係者に対し、意見を聴くため出席を求め、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(あっせんの打ち切り)

第23条 あっせん小委員会は、あっせんに係る紛争について、あっせんによっては紛争の解決の見込みがないと認めるときは、あっせンを打ち切ることができる。

(あっせん終了の報告)

第24条 あっせん小委員会は、あっせんが終了したときは、その経過及び結果をあっせん委員会及び市長に報告するものとする。

(あっせん委員会の委員の任期等)

第25条 第20条から前条までに定めるもののほか、あっせん委員会の委員の任期、運営方法、あっせん手続その他あっせん委員会に関し必要な事項は、市規則で定める。

(調停の申出)

第26条 紛争当事者は、第23条の規定によるあっせんの打ち切りにより紛争の解決に至らなかったときは、市長に当該紛争の調停を申し出ることができる。

2 前項の規定による申出は、当該紛争に係る中高層建築物等の建築等の工事の着手前に行わなければならない。

3 市長は、第1項の規定により紛争当事者の双方から紛争の調停の申出があったときは、次条に定める豊中市中高層建築物等紛争調停委員会に調停を付託する。

4 市長は、第1項の規定により紛争当事者の一方から紛争の調停の申出があったときは、他方の紛争当事者にその旨を通知し、その者の同意を得たときは、次条に定める豊中市中高層建築物等紛争調停委員会に調停を付託する。

5 市長は、前項の同意が得られないときは、同意をしない他方の紛争当事者に調停に応じるよう勧告することができる。

(中高層建築物等紛争調停委員会)

第27条 前条第3項又は第4項の調停を行うとともに、市長の諮問に応じ、中高層建築物等に係る紛争の予防及び調整等に関する重要事項を調査審議するため、豊中市中高層建築物等紛争調停委員会(以下「調停委員会」という。)を置く。

2 調停委員会は、中高層建築物等に係る紛争の予防及び調整等に関する重要事項について、市長に意見を述べることができる。

3 調停委員会は、委員6人以内で組織する。

4 委員は、法律、建築、都市計画又は行政に関し学識経験を有する者のうちから市長が委嘱する。

5 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(調停小委員会)

第28条 調停委員会に付託された調停は、原則として、調停委員3人で構成する調停小委員会(以下「調停小委員会」という。)が行う。

(調停小委員会による意見聴取等)

○豊中市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整等に関する条例施行規則

平成16年5月31日

規則第54号

目次

- 第1章 総則(第1条—第4条)
- 第2章 計画の事前公開等(第5条—第12条)
- 第3章 あっせん・調停(第13条—第35条)
- 第4章 雑則(第36条—第38条)

附則

第1章 総則

(目的)

第1条 この規則は、豊中市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整等に関する条例(平成16年豊中市条例第32号。以下「条例」という。)の施行について必要な事項を定めることを目的とする。

(建築物の高さの算定方法等)

第2条 条例第2条第2項第1号に規定する建築物の高さは、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第2条第2項に規定する地盤面からの高さにより算定する。ただし、次に掲げる建築物の部分は、当該建築物の高さに算入しない。

(1) 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内のときは、当該屋上部分の高さ5メートルまでの部分

(2) 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物

(条例第2条第2項第2号の市規則で定めるもの)

第3条 条例第2条第2項第2号の市規則で定めるものは、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項第8号、第6項又は第9項に規定する営業とする。

(ワンルームマンションに係る専有面積の規模)

第4条 条例第2条第2項第3号及び第6条第1項第2号の市規則で定める規模は、25平方メートルとする。

第2章 計画の事前公開等

(標識の設置等)

第5条 条例第10条第1項に規定する標識(以下「標識」という。)は、別記様式によるものとする。

2 標識は、中高層建築物等の敷地が道路に接する部分(当該敷地が2以上の道路に接するときは、それぞれの道路に接する部分)で近隣関係住民等が見やすい場所に設置しなければならない。

3 中高層建築物等の建築主(以下「建築主」という。)は、標識を、風雨等のため、容易に破損し、又は倒壊しない方法で設置するとともに、次条に規定する設置期間中記載事項が不鮮明にならないように維持管理しなければならない。

4 前3項に定めるもののほか、標識の設置に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(標識の設置期間)

第6条 標識は、条例第14条各号に掲げる日のうちいずれか早い日の50日前から中高層建築物等の建築等の工事に着手するときまで設置しなければならない。

(標識設置の届出等)

第7条 条例第10条第2項の規定による届出は、標識設置届出書により標識を設置した日から起算して5日以内に行わなければならない。

2 前項の届出書には、次に掲げる図書等を添付しなければならない。ただし、特定用途建築物及びワンルームマンション(中高層建築物に該当しないものに限る。)については、第7号及び第8号に掲げる図書等は、添付を要しない。

- (1) 付近見取図
- (2) 配置図
- (3) 各階平面図

- (4) 4面の立面図
- (5) 2面以上の断面図
- (6) 近隣関係住民等の範囲図
- (7) 日影図
- (8) テレビジョン電波受信障害予想範囲図及び机上計算書
- (9) 2方向以上から撮影した現況写真及び標識の記載事項が確認できる写真
- (10) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要であると認める図書等
(通知を要する関係機関)

第8条 条例第10条第3項の規定により通知する関係機関は、特定用途建築物の建築等を行おうとする土地を管轄区域とする警察署並びに当該土地の周囲50メートルの範囲内にある区域を通学区域に含む小学校及び中学校とする。

(事前説明等)

第9条 条例第11条第1項に規定する事前説明(以下「事前説明」という。)は、次に掲げる事項について行わなければならない。

- (1) 中高層建築物等の敷地内における位置、規模、構造及び用途
 - (2) 中高層建築物等の敷地の形態及び面積
 - (3) 中高層建築物の建築等を行おうとする場合にあっては、当該中高層建築物による近隣関係住民等の住居の日照に及ぼす影響
 - (4) 中高層建築物等の建築等の工事の施工方法及び予定期間
 - (5) 中高層建築物等の建築等の工事による周辺の住環境に及ぼす影響及びその対策
 - (6) 中高層建築物等の建築等の工事完了後の適正管理に関する事項
 - (7) その他中高層建築物等の建築等に伴って生じる近隣関係住民等の日常生活に及ぼす影響及びその対策
- 2 事前説明は、第7条第2項第2号から第8号まで及び第10号に掲げる図書等その他の中高層建築物等の建築等の計画の概要が明示されている図書等により行わなければならない。
- 3 事前説明を行うに際しては、条例第11条第3項の説明会の開催を求めるか否かについて、近隣関係住民等に確認しなければならない。
- 4 建築主は、当該中高層建築物等の設計者、工事施工者その他当該中高層建築物等の建築計画等について十分な知識を有する者に事前説明を行わせることができる。

(事前説明の報告書)

第10条 条例第14条の報告書(以下「報告書」という。)は、近隣関係住民等事前説明報告書とし、当該報告書には、事前説明の際使用した図書等を添付しなければならない。ただし、第7条第2項の規定により標識設置届出書に添付した図書等と同一である場合は、添付を要しない。

(審査結果の通知等)

第11条 条例第15条第1項の規定による通知は、事前説明報告確認通知書により行うものとする。

- 2 市長は、条例第15条第2項の規定により同項に規定する審査期間を延長するときは、その理由を付して事前説明報告審査期間延長通知書により、その旨を報告書を提出した建築主に通知するものとする。

(計画の取止めの届出等)

第12条 条例第18条の規定による届出は、建築計画取止め届出書により行うものとする。

- 2 条例第18条の規定による届出を行った建築主は、速やかに条例第10条第1項の規定により設置した標識を撤去しなければならない。

第3章 あっせん・調停

(あっせんの申出)

第13条 条例第19条第1項の規定により紛争の調整の申出を行おうとする者は、紛争調整申出書を市長に提出しなければならない。

(あっせん開始等の通知)

第14条 市長は、条例第19条第3項又は第4項の規定により豊中市中高層建築物等紛争あっせん委員会(以下「あっせん委員会」という。)にあっせんを付託したときは、その旨を当該あっせん

別記様式

建築計画のお知らせ						
建築物の名称						
敷地の地名・地番		豊中市				
用途地域						
建築物等の概要	主要用途	分譲・賃貸	工事種別			
	開発面積	㎡	敷地面積	㎡		
	建築面積	㎡	延べ面積	㎡		
	建ぺい率	%	容積率	%		
	構造	造	階数	地上階/地下階		
	高さ	■	戸数等			
	駐車台数等	◇平面式 台 ◇立体式(機械式) 台・自走式 台				
	着工予定年月日	年 月 日	完了予定年月日	年 月 日		
建築主	住所又は所在地					
	氏名又は名称					
代理人	住所又は所在地					
	氏名又は名称					
設計者	住所又は所在地					
	氏名又は名称					
施工者	住所又は所在地					
	氏名又は名称					
標識設置年月日		年 月 日設置				
<p>・ この標識は、豊中市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整等に関する条例第10条第1項の規定により設置したものです。</p> <p>・ 建築主から標識の設置後、近隣関係住民等に建築計画等について説明を行います。</p> <p>・ 上記建築計画等についてのお問い合わせは、下記連絡先までお願いします。</p> <p style="text-align: center;"><連絡先></p> <p style="text-align: center;">住所又は所在地 _____</p> <p style="text-align: center;">氏名又は名称 _____</p> <p style="text-align: center;">電話番号 _____ 担当者名 _____</p>						

90センチメートル以上

← 90センチメートル以上 →

豊中市中高層建築物等の条例のあらまし

(豊中市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整等に関する条例)

このリーフレットは、豊中市が市民のみなさんが建築主等から建築計画などの説明を受け、疑問や不安に思ったり、困った場合に、どのようにすればよいか、「中高層建築物等の条例」の制度をはじめ、紛争の解決に向けたポイントを簡潔にまとめたものです。

中高層建築物等の条例とは

高さ10mを超える建築物などの中高層建築物やばちんこ屋等の特定用途建築物及び、ワンルームマンションを計画・建築する場合に、市等の役割、建築主等が配慮すべき事項、計画の事前公開等、紛争のあっせん及び調停その他の必要な事項を定めることにより、良好な近隣関係を保持し、併せて地域における住環境の保全及び形成に資することを目的に制定したものです。

中高層建築物等

1. 中高層建築物とは

- 高さが10mを超える建築物
- 建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3mを超える場合において、最も低い地面面から最も高い部分までの高さが10mを超える建築物
- 地階を除く階数が4以上の建築物※
- 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域においては、地階を除く階数が3以上の建築物※
- 豊中市土地利用の調整に関する条例に規定する開発行為等に該当するものにおいて、地階を除く階数が8以上の建築物※

2. 特定用途建築物とは

- ばちんこ屋
- カラオケボックス
- 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第3号、第6項又は第9項に規定する営業を目的とした建築物

3. ワンルームマンションとは

- 1住戸の専有面積が26㎡未満で、独立した居室を2以上有しない住戸を8戸以上有する共同住宅

条例手続きの流れ

1. 建築主の
1. 手続き
1. 建築主の
1. 手続き

1. 建築主の
1. 手続き
1. 建築主の
1. 手続き

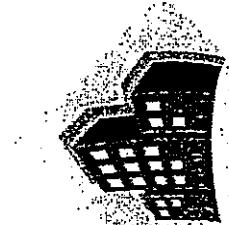
1. 建築主の
1. 手続き
1. 建築主の
1. 手続き

1. 建築主の
1. 手続き
1. 建築主の
1. 手続き

1. 建築主の
1. 手続き
1. 建築主の
1. 手続き

1. 建築主の
1. 手続き
1. 建築主の
1. 手続き

1. 建築主の
1. 手続き
1. 建築主の
1. 手続き



十分な話し合いのために

豊中市では、建築主等が近隣住民のみなさんに、建築計画や施工方法などについて説明するよう「中高層建築物等の条例」で定めています。建築計画や施工方法などについて、疑問に思うことや要望などがあれば、この機会に建築主等と十分な話し合いを行ってください。

紛争の解決には

紛争当事者が双方の立場を尊重し、互譲の精神をもって十分な話し合いなどにより、自主的に解決することが基本となります。お互いが自分の権利だけではなく、隣り合いの上で妥協点を見出すことが大事です。

自主的解決ができないときは

当事者の双方が、自主的に解決するために十分な話し合いを行っても、紛争の解決に至らなかった場合は、紛争のあっせん・調停を市長に申し出ることができます。

「あっせん」制度とは

第三者の専門家で構成する「あっせん委員会」が、紛争当事者双方の主張を聞き、要点を確かめ、助言を行います。紛争当事者双方の合意による自主的な解決を促進するための手助けをします。

「調停」制度とは

「あっせん」によっても紛争の解決に至らなかったときは、第三者の専門家で構成する「調停委員会」が専門的、かつ公平な立場から双方の意見を聞き、調停案を示しながら調停の成立に向けて調整します。ただし、裁判所のような強制力はありません。

このリーフレットに、ご不明な点がありましては豊中市ホームページをご覧ください。下記の問い合わせ先へご連絡ください。

豊中市ホームページ

http://www.city.toyonaka.osaka.jp/top/housai/kenehikuhunsoubouhousei/index.html




問合せ先 豊中市都市計画推進部中高層建築調整課 (第2庁舎4階)

電話 06(68558)2116

当事者による話し合いでは紛争の解決に至らなかった場合は、建築工事着手までであれば、あっせん・調停の申出を行うことができます。

市の審査後、確認通知書の交付を受け、建築するための他の法令手続きを進めます。

着工

統括官	上 席	管理官	担当者
			

89

機密性 2 情報
職員限り

平成 26 年 10 月 7 日
1 年未満 (事案終了まで)
統括国有財産管理官 (1)

豊中市野田町1501番地に係る応接記録

- 応接日時 平成 26 年 10 月 7 日 (火) 15:00~15:50
- 応接方法 来訪・ 訪問・ 架電・ 受電・ その他 ()
- 先 方 XXXXXXXXXX、XXXXXXXXXX
- 当 方 統括国有財産管理官 (1) 前西統括官、三好上席管理官、清水管理官

【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
数量等 : 土地 : 8,770.43㎡
所属会計 : 自動車安全特別会計 (空港整備勘定)
状 況 : 学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中

○学校法人森友学園代理人コンサル業者に対し、延納での買受け検討依頼及び現在検討している本件財産の貸付方法の説明を行ったもの。

【応接内容】

当) 延納売払いという国有地を分割払いで購入できる方法もあり、是非検討いただきたいため説明する。

延納売払いによれば、本件の場合、最長10年の分割払いが可能であるが、最初に売買代金の2割以上が必要であり、担保も必要であるなど条件がある。

検討していただくに当たり、本件財産の価格について説明するが、平成26年度の正面路線価に単純に数量を乗じると12億円強となるので、少なくとも10億円程度が一つの目安になると考えている。

ただし、売払予定価格は不動産鑑定士の意見を踏まえて算定した価格となり、価格折衝 (見積合せ) の結果、決定するため、10億円は、延納による購入を検討していただくための目安として考えていただきたい。

校舎建設部分のみを先行して購入することも可能。

また、当初に買えないとしても、本来であれば貸付けではなく買っていただくものであるので、8年後に購入の約束とはしているが、財政基盤が整えば1日でも早く購入していただきたいもの。

相) 了解。理事長に伝えるが、資金計画が厳しく、貸付けでお願いすることが、基本線になると思う。

当) 貸付方法についてはまだ決まっていないが、10年の事業用定期借地を検討中。
契約上10年後には更地返還していただく必要があり、返還前の8年後に購入してもらうことになる。
なお、貸付契約締結時に年額貸付料相当分の保証金 (貸付契約終了時に返還)

が必ず必要となる。年額貸付料は不動産鑑定士の意見を踏まえて決定するが、通常、土地の評価額に期待利回りを乗じて決定されるものであり、仮にその利回りが3%であれば3,000万円、3.5%であれば3,500万円となる。それとは別にその地域に権利金授受の慣行があれば権利金が必要となる場合もあるので承知いただきたい。




これらのことを踏まえると当初に買受けた方が有利という考え方も出てくると思われるし、コンサルの立場からも是非とも理事長に検討していただくように説得をお願いしたい。

相) 了解。

当) 今回の話について、理事長と直接お話ししたいと考えているが、売払価格や貸付料は鑑定評価が出てからのことになるため、金額交渉ができるものではないことは誤解のないよう十分説明していただきたい。

相) 了解。

以上

統括官	上 席	管理官	担当者
			

機密性2情報
職員限り

平成 26年 1.1月 7日
1年未満 (事案終了まで)
統括国有財産管理官 (1)

豊中市野田町1501番地に係る応接記録

- 応接日時 平成 26年 11月 7日 (金) 15:00~16:00
- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()
- 先 方 森友学園 籠池理事長、XXXXXXXXXX
- 当 方 統括国有財産管理官 (1) 前西統括官、三好上席管理官、清水管理官

【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
 数量等 : 土地 : 8,770.43㎡
 所属会計 : 自動車安全特別会計 (空港整備勘定)
 状 況 : 学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中

○相手方が本件の進捗の確認に来局したものの。

相) 大阪府への認可申請手続きは順調に進んでいるが、国の事務手続状況を確認させていただきたい。今どのような状態か。

当) 財務省と相談しながら検討を進めているところ。

以前から投げかけている話であるが、8年後ではなく、少しでも早期の買受けができないものか。いただいたデータを基にして将来の資産予測をシミュレーションしたところ、もっと早期の購入も可能ではないか。また、土地を分割して買受けする方法も含めて、少しでも早期の買受けを検討していただきたいが、その点はどうか考えているのか。

相) 国に迷惑がかからないように、可能な限り土地を早期に購入した方がよいというのが基本的な考え方である。8年後とは本来思っておらず、3~4年後に購入したい気持ちがあるが、早期購入した場合、財政的な面から健全経営が維持できるかどうかポイントとなる。そこは理解してもらいたい。

当) 豊中市開発協議関係の進捗はどうか。

相) 開発協議に必要な現地看板設置については、大阪航空局の許可を得た。11月中に地元説明を行う予定である。小学校を新設するものであるため、地元からは好意的な反応をいただけたと思っている。

当) 地元説明の結果、住民の反応についてはまた教えてほしい。

相) 本地のボーリング調査を実施した結果、想定以上の軟弱地盤であることが判明し

た。これでは高い建物を建築する際に建築費が嵩むことになる。

当) 整備予定規模の校舎は2階建てであるが、地盤の関係から建築費用が嵩むということか。

相) そうではなく、将来的に校舎を建て直すような場合などに費用が嵩むということである。軟弱地盤という土地減価要素があるため、貸付料や売却価格は安くなるはず。

当) 本地の地下埋設物、土壌汚染の状況については、大阪航空局が専門業者に業務発注して作成した資料を、森友学園に貸与した経緯がある。よって、森友学園側も既に内容は承知していただいているもの。当方でもこれらの調査報告書に基づいて鑑定評価を依頼することとなる。

当該資料と全く別の話をするということであれば、その根拠となる詳細な資料を提出の上、要請内容を具体的に説明いただく必要があるし、国もその資料を検証する必要があるため、各種のスケジュールに影響することが考えられる。

また、ボーリング調査の結果で事業計画の組み直しが必要になるのか。着工段階で計画以上に余計な費用がかかるのであれば、支出計画の見直しが必要となるが。

相) 今回は木造2階建ての校舎であるため、工事費が嵩むことはなく、事業計画の見直しは必要ないと考えている。

当) 了解。本地に地下埋設物、土壌汚染が存在することによる貸付契約締結から売払いまでの基本的な処理方法について、別添の概要イメージ図にて説明させていただく。

当該処理方法は、法的な観点も踏まえて検討を重ねたものであり、合理性があるものと考えている。なお、当該処理方法は現段階で決定したのではなく、本日、このようなお話を受けたため、参考として提示させていただくもの。

あくまでも検討段階の話として聞いてほしいが、基本的な流れは以下の通り。

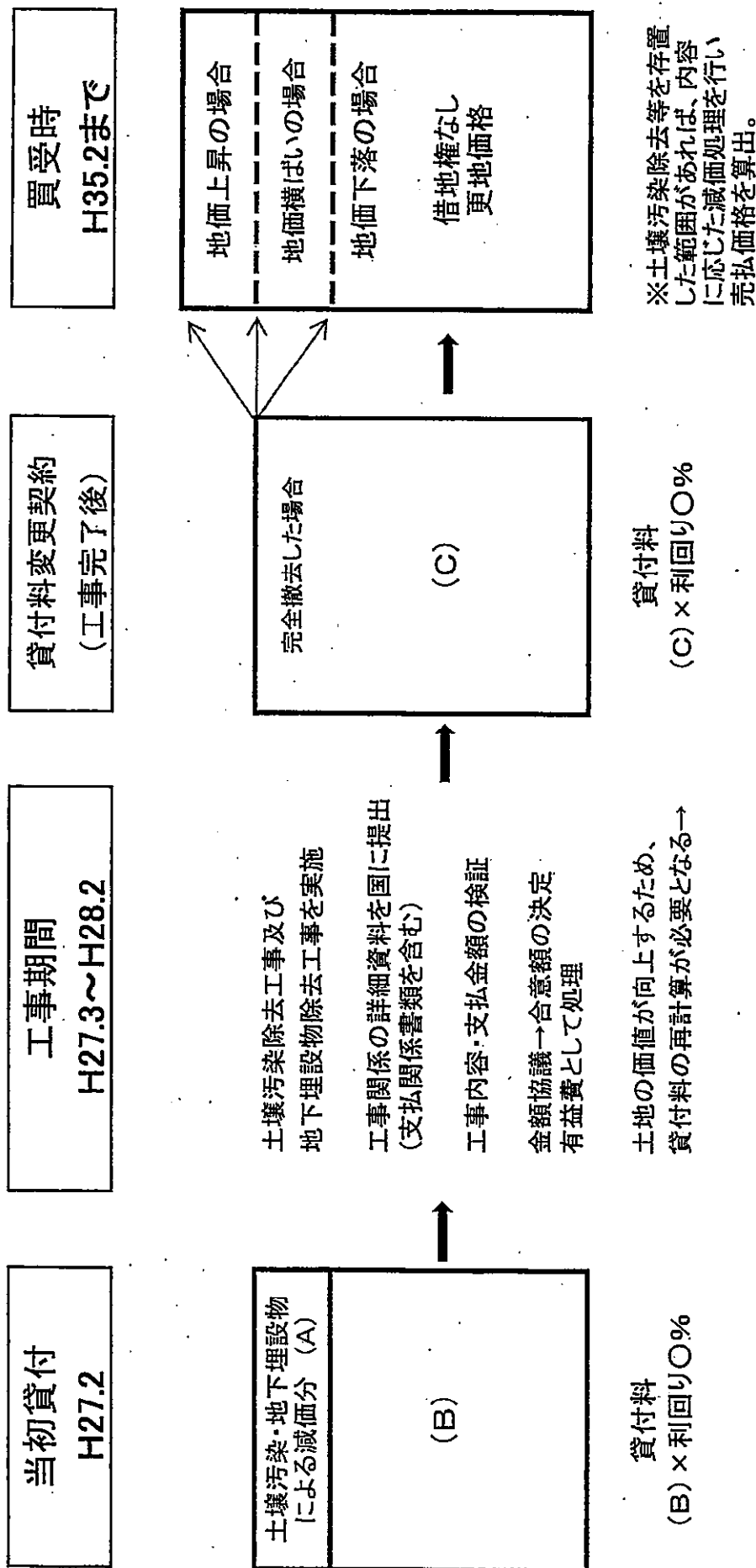
- ・当初貸付時には、現状の資料に基づき土壌汚染・地下埋設物による減価分を考慮した貸付料を算定。
- ・貸付契約締結後に、森友学園が建物建築工事に先がけて汚染土壌の除却や地下埋設物撤去を行うため、これらに関する費用は有益費として取扱う。
- ・有益費の算定については、森友学園が実施した工事費に妥当性があるか国側において国の基準に基づき査定を行う。査定結果に基づき双方が合意した金額を、貸し手である国が支払うべき有益費と整理する。
- ・有益費は、法律上、貸付けの終了時に貸し手が支払うもの。
- ・土壌汚染及び地下埋設物を全て撤去している場合には、買受け時には減価要素のない更地価格で売却することとなるが、部分的に残っている場合にはその部分についての減価要素を考慮した価格での売却となる。

相) いろいろと研究していただいていることは理解した。
引き続き打合せをお願いする。

以上

※ H26.11.7 案

○概要イメージ図 (貸付⇒土壌等工事⇒売却)



※ 当該処理方法は正式決定した内容ではありません。

統括官	上 席	管理官	担当者

機密性 2 情報
職員限り

平成 26 年 11 月 27 日
1 年未満 (事案終了まで)
統括国有財産管理官 (1)

豊中市野田町1501番地に係る応接記録

- 応接日時 平成 26 年 11 月 27 日 (木) 9 : 30 ~ 9 : 45
- 応接方法 来訪 ・ 訪問 ・ 架電 ・ 受電 ・ その他 ()
- 先 方 : 豊中市 都市計画推進部 空港室
- 当 方 統括国有財産管理官 (1) 三好上席管理官




【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
数量等 : 土地 : 8,770.43㎡ (大阪航空局処分依頼財産 : 空港整備勘定)
状 況 : 学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中

相) 昨日、11月26日に森友学園籠池理事長から豊中市 あてに電話が入り「豊中市野田町に新設予定の小学校について、豊中市から是非来てもらいたいというような内容の文書を出してもらえないか。」と要望がなされた。
 は「本件小学校新設計画について豊中市はニュートラルな立場であるため、反対もしないが、誘致を要請するような文書はお出しできない。」と回答しているので、情報としてお伝えする。

当) 了解。情報提供に感謝します。

以上

統括官	上 席	管理官	担当者
			

機密性 2 情報
職員限り

平成 26 年 12 月 1 日
1 年未満 (事案終了まで)
統括国有財産管理官 (1)

豊中市野田町1501番地に係る応接記録

- 応接日時 平成 26 年 12 月 1 日 (月) 午前 11 : 15 外
- 応接方法 来訪 ・ 訪問 ・ 架電 ・ 受電 ・ その他 ()
- 先 方 豊中市 都市計画推進部 空港室 XXXXXXXXXX
- 当 方 統括国有財産管理官 (1) 三好上席管理官

【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
 数量等 : 土地 : 8,770.43㎡ (大阪航空局処分依頼財産 : 空港整備勘定)
 状 況 : 学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中

【応答要旨】 : 当局からの質問に対して、豊中市都市計画推進部 空港室 XXXXXXXXXX が、担当課の中高層建築調整課との協議を踏まえて回答したもの

当) 現地に設置されている看板については、学校法人が予定する小学校建設計画の開発協議を進める上で、豊中市条例に基づき必要な手続きであることは理解しているが、一方で、本件は国有財産地方審議会で審議された結果、貸付け・売払い等の処理方針が固まるため、審議会が開催されてない現状で、当該看板が設置されたことは地元で誤解を与えてしまわないか懸念している。

については、現地看板を外した形で条例手続きを進める方策がないか相談したい。

相) 本件については、本年5月の貴局との打合せに基づき、豊中市として底地の取得等が確定したものではないことを理解した上で、小学校建築までに必要な当該学校法人との各種協議等の手続きに応じることとしたもの。

しかしながら、条例で明記されている手続きを省略する対応は無理であるため、現地の看板についても中高層建物の建設工事に着手するまで設置する必要がある。

学校法人は来年3月に建物建設工事を着工するスケジュールとしているため、現状の看板設置を行っていただく必要があると考えるところ。

本件を特別扱いし、看板を外した形で手続きを進めることは、地元等から照会された場合に説明できる理由がないため、豊中市としては対応困難と考えている。

当) 了解。

以上

応接記録

○応接日時 平成 26年 12月 3日(水) 午後6:25~(10分間)

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他

○当 方 統括国有財産管理官(1) 前西統括官

○先 方 コンサルタント [REDACTED] ([REDACTED])

【応接目的】

下記処分依頼財産の処理方針決定過程における、本省審理室からの指示(12月3日、「本地の特殊性」説明)に対応すべく、学校法人に対し、豊中市及び地元自治会への働きかけを懇話するもの。最終目的は本件利用計画に対する豊中市の認識を引き出すことにあるところ。

【物件概要】

所 在 : 豊中市野田町 1501 番地
(大阪航空局処分依頼財産)

【応答要旨】

(当方) 大阪府の私学審議会(12月18日)の見通しについては、どう認識しているか?

(先方) 府の担当者からは「書類がここまで整っていれば、過去、否決された例はない」と聞いており、見通しは明るい。

(当方) 11月上旬に学校法人理事長が、豊中市[REDACTED]に対し、「小学校設置に対し、市として歓迎する」程度の文書発出を依頼したとのことであるが、[REDACTED]も同行したのか?

(先方) 過去2回、理事長と2人で[REDACTED]を訪問したが、今回(11月)の依頼は、理事長が[REDACTED]に電話で依頼したものである。理事長によれば、[REDACTED]からは「文書は出せないが、ご安心ください」との感触を受けたとのことである。

(当方) 当方から豊中市担当課と連絡を取り合っているが、市の認識は、「私立小学校の設置については、市は中立的立場であり、当該小学校を招聘したとまでの文書などは出せない。」とのことであり、仮に「安心してください」と聞いたのであれば、それは「現在協議進行中である開発協議について順調である」ということだと思う。

強引に市に協力要請するのではなく、学校法人から市や地元への貢献策として、例えば災害時にこのような協力ができるなど提案して、市との良好な関係を形成するほうが得策ではないか? 貴社は、小学校は初めてだが、全国的に複数の大学設置実績をお持ちと聞いている。ノウハウは十分お持ちだと思うので、市や地元への貢献策を理事長に提案されては如何か?

(先方) ご提案に感謝。「災害発生時への協力」は必要だし、地元住民と児童の触れ合いなどアイデアはある。早速、理事長に進言したい。

(当方) もう1点。11月中に、理事長が地元自治会へ説明に行くとの予定は、本日現在、履行されておらず、日程も決まっていない状況のようである。5月に学校法人が、[REDACTED]に突然、寄附の協力依頼を郵送で行ったことで、[REDACTED]が憤慨したとも聞いているが、[REDACTED]はご存知か?

(先方) 不知。

(当方) 過去そのようなことがあったにもかかわらず、今回、現地に開発計画を掲示しておきながら、地元自治会への説明が遅れていることは大変心配。小学校開設を目指すなかで地元で反対されれば、計画がとん挫しかねないし、市の心証も悪くなる。早期の地元説明は必須ではないか？

(先方) 地元説明は、校舎建設設計業者の範疇であり、当社のコンサル契約範囲ではない。但し、地元対策は重要と考える。

(当方) 了解。先ほどの地元貢献について、自治会も視野にアイデアを進言されたい。これらは全て、今回の事業計画を予定通り進めるために、豊中市と良好な関係を作るといふことと認識されたい。

(先方) 了解。

以 上

○応接日時 平成 26年 12月 4日 (木) 午後1:15~ (5分間)

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他

○当 方 統括国有財産管理官(1) 前西統括官

○先 方 コンサルタント [REDACTED] ([REDACTED])

※先方は、出張移動中のため、要点のみ連絡。

(当方) 昨日の連絡に関し、学校法人理事長に進言してくれたか？

(先方) 朝から連絡を取っているが、未だ、先方が捕まらない。

(当方) 私(前西)からいう話ではないが、貢献策の一つのアイデアをお伝えしたい。

学校開校時は、1、2学年4クラスの受け入れなので、空き教室があり、それを活用することも一策ではないか？ ネット情報では吹田市の政策に「学校施設の地域交流への活用」がある。 [REDACTED] の幅広い知見に期待する。

理事長には私からも直接、お伝えしたいので、理事長と連絡が取れ次第、報告されたい。

(先方) 了解。

以 上

機密性2
職員限り

平成26年12月4日
事案終了まで
統括国有財産管理官(1)

応接記録

- 応接日時 平成 26年 12月 4日 (木) 16:30~16:45
- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()
- 先 方 [REDACTED] (森友学園代理人) [REDACTED] 氏
- 当 方 統括国有財産管理官(1) 三好上席管理官

【物件概要】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
 数量等 : 土地 : 8,770.43㎡ (大阪航空局処分依頼財産)

【応答要旨】

当) 地元自治会説明のアポは取れたのか。

相) 昨日、12月3日(水)の20:00に野田町自治会 [REDACTED] と連絡が取れたが、説明に伺いたいとお話したところ、怒っている様子はないものの「来なくてもよい。」と言われた。

我々もご説明には伺いたいため、繰り返し丁寧にお願いしたが、最後には「市役所に説明してもらえればそれでよい。」という返事であった。

今回の地元自治会説明は「豊中市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」に基づく手続きの中で、条例で義務付けられる内容ではないが、豊中市中高層建築調整課の指導により行おうとしているもの。

来週、お会いできない旨について、豊中市中高層建築調整課に報告し、相談する予定である。

当) 以前からの説明で、条例手続きの中で、自治会説明が必ず必要なものではないことは理解しているが、学校を新設するに当たり地元自治会に丁寧な説明を行うことは当然のことだと考える。その点について理事長はどう考えているのか。

相) 理事長はどこかのタイミングで地元自治会には説明に行くと言っているが、何時ごろを考えているのかは、理事長ご本人に確認しないとわからない。

当) 地元との関係については懸念している。丁寧に進めてもらいたい。

相) 認識している。豊中市との相談結果は報告させていただく。

以上

応接記録

【応接目的】

下記処分依頼財産の処理方針決定過程における、本省審理室からの指示(12月3日、「本地の特殊性」説明)に対応すべく、学校法人に対し、豊中市及び地元自治会への働きかけを依頼するもの。最終目的は本件利用計画に対する豊中市の前向きなコメントを引き出すことにある。

【物件概要】

所在地 : 豊中市野田町 1501 番地
数量等 : 土地 8,770.43 m² (大阪航空局処分依頼財産)

○応接日時 平成 26年 12月 5日 (金) 午前10:15~ (5分間)

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他

○先 方 コンサルタント ()

○当 方 統括国有財産管理官(1)前西統括官

【応答要旨】 一昨日(12/3)以降、コンサルタントに指示した事項に対する回答。

(先) 貴方からお話頂いた、豊中市や地元自治会への地域貢献策提案については、昨日(12/4)夜、学校法人籠池理事長に進言した。理事長からは、財務局から良い提案を頂き、感謝するとのことだった。本日中に貴方から直接、理事長にご連絡がある旨もお伝えした。理事長と相談し、「地域貢献策」を週明け12月8日中には、メールでお届けしたい。

(当) 了解。早速、籠池理事長に連絡する。

○応接日時 平成 26年 12月 5日 (金) 午前10:30~ (25分間)

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他

○先 方 学校法人森友学園 籠池泰典理事長 ()

○当 方 統括国有財産管理官(1)前西統括官

【応答要旨】 コンサルタントへの指示が理事長に伝わっているかの確認。

(当) 大阪府私学審議会(12月18日)の見通しについて、どう認識しているか?

(先) 無事、GOが出ると確信している。(根拠を質問するも、明確な回答なし)

(当) 11月上旬に学校法人理事長が、豊中市の () (都市計画、教育委員会も担当)に対し、「小学校設置に対し、市として歓迎する」程度の文書発出を依頼したところ、 ()からは「文書は出せないが、ご安心ください」との感触を受けたと聞いているところ。

私(前西)も市担当課と連絡を取り合っているが、市の認識は、「私立小学校の設置については、市は中立的立場であり、当該小学校を招聘するとまでの文書までは出せない。」とのことであり、仮に「安心してください」と聞いたのであれば、それは「現在協議進行中である開発協議について順調である」ということを指しているのではないかと。

(先) 過去数度、[]と面談しているが、悪い話は全く出ていない。確かに貴方の言うように、「私立小学校誘致」の文書は出せないようだが、今回の事業計画に対し、市として、「反対」や「来ないでくれ」ということではない。

[]の間では、国有地南東側の一角に位置する市有地は、市としての利用計画がないため、小学校開設後（勿論、国有地購入後）、市から取得する話も既に進めている。

(当) 市との良好な関係を形成することは、重要だと思う。そこで、学校法人から市や地元への貢献策として、例えば、空き教室の開放や、防災・災害発生時の協力など市に提案しては如何か？

(先) ごもったまご意見だと思う。コンサルタント会社（[]）からも提案があったところ。

実は、既に市に提案している事項として、

- ・学校の遊具解放
- ・現在の樹木を残す、校舎建築部分の樹木は敷地内で移植。
- ・将来的に（勿論、国有地購入後）、敷地南側を道路拡幅用地として市に提供する などがある。

(当) 了解。それらの事項はすべて、コンサル会社は知っているか。理事長からコンサル会社（[]）に連絡のうえ、書類に落として欲しい。その書類を週明け12月8日月曜日中に、当局に提出してもらおう手筈としている。

(先) 了解。

(当) 「道路拡幅用地として市に提供する」とは、具体的にはどういうことか？

(先) セットバック云々、（以下、要領を得ない説明）

(当) 詳しくは、当方から直接、校舎建設設計会社（[]）に確認する。土地購入もしていない状況で、勝手に話を進めてもらっても困る。購入後10年間は学校敷地として利用するとの用途指定もかかる。

(先)

(当) 当方からもう1点。11月中に、理事長が地元自治会へ説明に行くとの予定は、本日現在、履行されておらず、日程も決まっていない状況と聞いているが、どうお考えか？

(先) 大阪府私学審議会(12月18日)を終えた後、行く予定にしている。同審議会を終えるまでは、あまり動きまわって、政治ゴロ（注マ）が、要らぬ噂を立てられても困ると思っている。

(当) 11月上旬、既に現地には、開発計画を記載した看板標識を掲示しており、地元住民に知らせている以上、躊躇している時期ではないのではないかと思うが如何？ 地元説明は、校舎建設設計業者（[]）に任せているとも聞いているが、[]は「来なくても良い」という対応のようだ。先の地元貢献策と併せて、早く地元自治会へ説明し、信頼関係を構築するほうが得策ではないか？

(先) 地元との関係については、既に、11月22日だったと思うが、地元の「地域防災会議」に出席しており、関係が悪いという認識はない。その会議資料は、校舎建設設計業者（[]）が持っている。

(当) 了解。建設設計業者に確認しておく。

(以上)

機密性 2
職員限り

平成 26 年 12 月 5 日
事案終了まで
統括国有財産管理官 (1)

応接記録

○応接日時 平成 26 年 12 月 5 日 (木) 14:00~ (15分間)

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()

○先 方 [REDACTED] (森友学園代理人) [REDACTED] 氏

○当 方 統括国有財産管理官 (1) 三好上席管理官

【物件概要】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
 数量等 : 土地 : 8,770.43㎡ (大阪航空局処分依頼財産)

【応答要旨】

当) 本日午前中に、当局統括官が籠池理事長と電話で話をした中で、気になる内容があったため確認させていただく。
 理事長から国有地南側を道路拡幅用地として市に提供するという話があったがどういうことか。

相) 南側道路に歩道がないため、南側敷地一杯に塀を設けるのではなく、生徒が安全に通学できるように控えて塀を設置して、学校施設として安全に通行できるスペースを確保するもの。底地をお借りして学校を開設するため、豊中市への提供などできないことは理解している。
 理事長は夢を語る方なので、行き過ぎた表現があるのかもしれないが、実情は学校施設の一部として通行スペースを確保するということを理解していただきたい。

当) 理事長とコンサル ([REDACTED]) には説明済みの内容ではあるが、国有地を学校施設以外の用途として使用すること、又は任意に処分することができるのは、森友学園が国有地を買受けてから10年経過後となる。買受けた後も一定期間の用途指定があることを理解してもらいたい。

相) 了解。

以上

〒 [redacted]
[redacted]
TEL [redacted]
FAX [redacted]

[redacted]

FAX

送付先: 近畿財務局 御中 発信元: [redacted]
 FAX番号: [redacted] 送付枚数: 4 枚 (本紙含む)
 電話番号: 06-6949-6386 日付: 2014.12.5
 要件: 森友学園の11学校について配布先: ミヨシ 様

- 至急! ご参考まで ご確認ください ご返信ください ご閲覧ください

いつもお世話になっております。
 野田校区の意見交流会の資料をお送りします。
 [redacted] 様は森友学園様、関係者です。
 よろしくお願いたします。

[redacted]

学校法人 塚本幼稚園幼児教育学園
園長先生 様
副園長先生 様

平成 26 年 11 月 29 日

野田校区第 1 回意見交流会についてのご報告

平成 26 年 11 月 29 日(土) 午後 2 時～3 時 50 分終了 野田センターにて開催

主催；野田校区地域自治検討会

- [redacted] ; [redacted]
- [redacted] ; [redacted]
- [redacted] ; [redacted]
- [redacted] ; [redacted] 1名

豊中市コミュニティー政策室 [redacted] 氏 他職員 3名

参加者；1班 4名

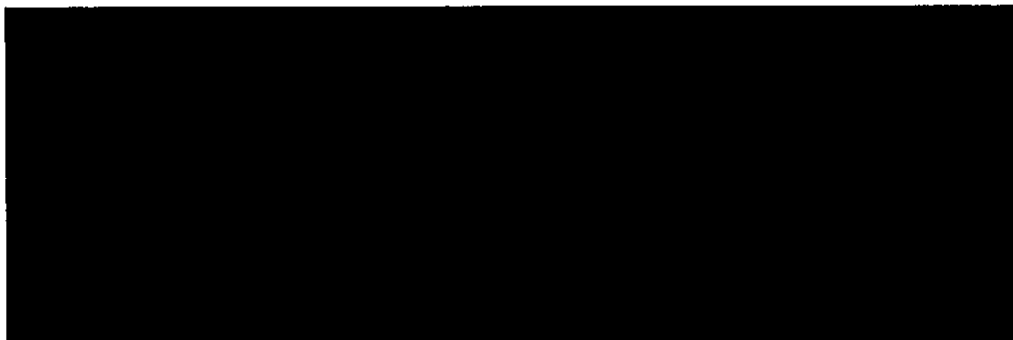
2班 5名

3班 5名

(進行)

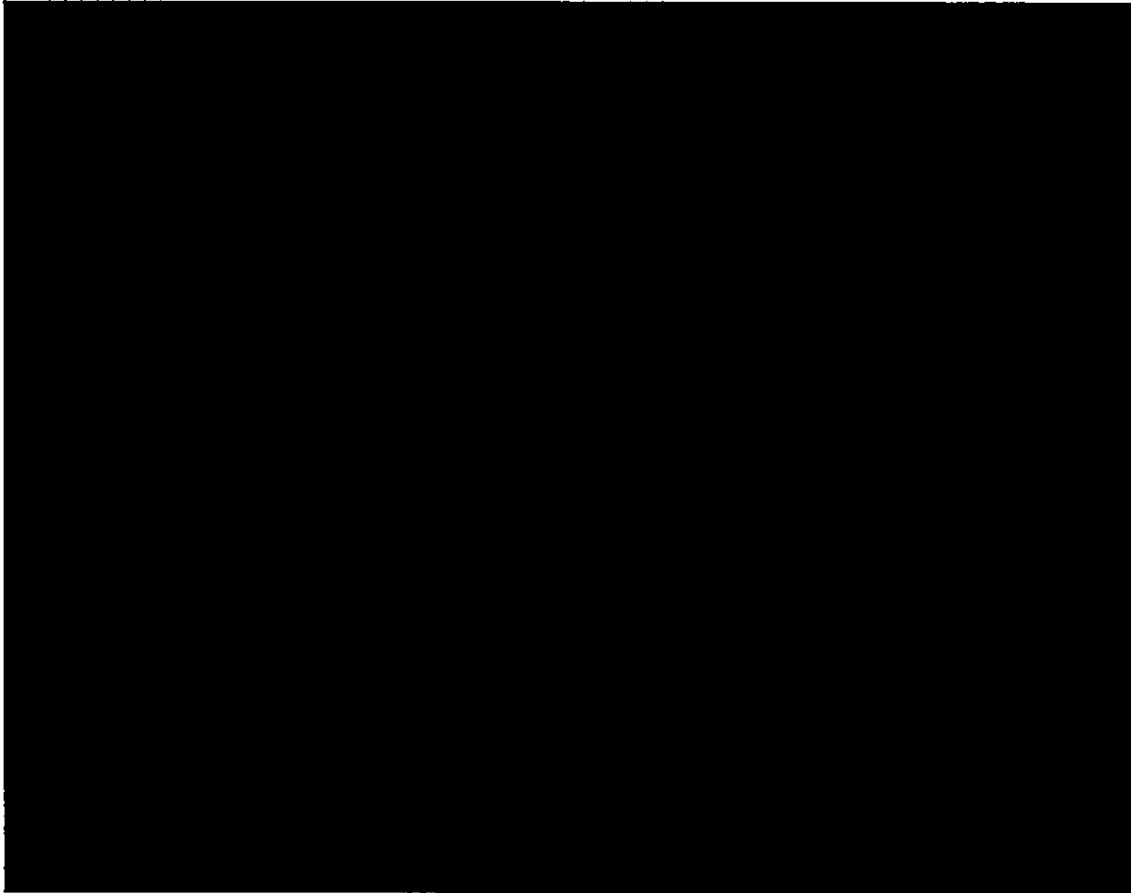
4班 5名

[redacted] 挨拶；

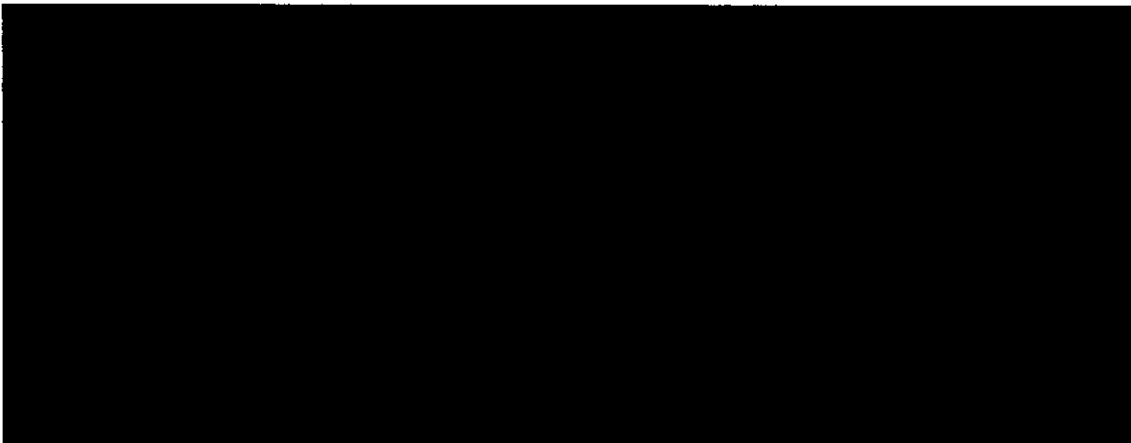


話合いの内容

『防災について』

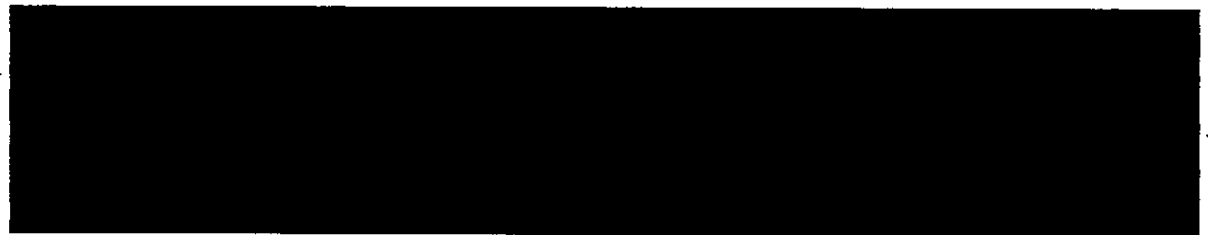


『その他』





『解決策』



上記の様な話が3班、はじめ全体として同じような意見ばかりが出ました。
解決策はあまり無く、年末年始、総会などで何かと多忙の為、次回(来年度?)に繋げたいとの事でございます。
参加者はご老人の方々ばかりで、野田に生まれ育ち、昔ながらの地域・自治会を重んじる田舎の感覚との印象を受けました。物事を進めて行くにあたり、幅を利かせる■■■■達への挨拶や根回しは必要と言いますか、無難な様な気がいたしました。
又、この様な機会がありましたら、参加させて頂きたく存じます。

以上.

機密性2
職員限り

平成 26年 12月 10日
用途指定期間終了まで
統括国有財産管理官 (1)

応接記録

○応接日時 平成 26年 12月 10日 (木) 17:30~ (15分間)

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()

○相手方 大阪府 府民文化部 私学・大学課 [REDACTED]

○当 方 統括国有財産管理官 (1) 三好上席管理官

【物件概要】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
 数量等 : 土地 : 8,770.43㎡ (大阪航空局処分依頼財産)

【応答要旨】

当) 12月18日に開催予定の大阪府私学審議会に森友学園の小学校新設事案を諮問すると思うが、底地についてどのような説明を行う予定か伺いたい。国から10年間の定期借地を受けることまで説明するのか。

相) 私学審議会の各案件の説明資料は簡素なものなので、資料には底地の件まで明記しないが、底地については口頭にて説明する予定。

当) 以前にご説明したように、国は森友学園と期間10年間の事業用定期借地契約を締結する予定である。

加えてご説明すると、底地国有地の買受けを担保するため、10年以内に底地国有地を買受けるとする売買予約契約を締結する予定である。

底地の件は重要な内容と考えるため、については、以下の内容を私学審議会にてきっちり説明していただきたい。

- ① 国は森友学園と期間を10年間とする事業用定期借地契約を締結し、併せて10年以内に底地国有地を買受けるとする売買予約契約を別途締結する。
- ② 森友学園は定期借地契約締結の8年後に底地国有地を買受けの意向である。
- ③ 国と森友学園が締結する定期借地契約は、借地借家法に基づくもので、仮に森友学園が底地国有地の買受けができずに契約期間の10年間に満了した場合には、契約に基づき底地国有地を更地返還していただくこととなる。

相) 了解した。

以上

機密性 2
職員限り

平成 26 年 12 月 11 日
用途指定期間終了まで
統括国有財産管理官 (1)

応接記録

- 応接日時 平成 26 年 12 月 11 日 (木) 13:15~ (20分間)
- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()
- 相手方 大阪府 府民文化部 私学・大学課 [REDACTED]
- 当 方 統括国有財産管理官 (1) 三好上席管理官

【物件概要】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
 数量等 : 土地 : 8,770.43㎡ (大阪航空局処分依頼財産)

【応答要旨】

当) 昨日、底地国有地の件を私学審議会で説明いただきたいと連絡したところであるが、私学審議会の資料にも下記の内容の文章を盛り込んでいただきたい。

- ①国は、大阪府私学審議会及び国有財産近畿地方審議会にて本件計画が適當の旨答申が得られる前提で、森友学園と期間を 10 年間とする事業用定期借地契約を締結し、併せて 10 年以内に底地国有地を買受けるとする売買予約契約を別途締結する予定。
- ②森友学園は定期借地契約締結の 8 年後に底地国有地を買受ける意向。
- ③国と森友学園が締結する定期借地契約は、借地借家法に基づくもので、仮に森友学園が底地国有地の買受けができずに契約期間の 10 年間で満了した場合には、契約に基づき底地国有地は更地返還されることとなる。

相) 口頭にて説明することとしているが、資料に記載する必要があるのか。

当) 審議いただく上でも重要な内容と考えるため、お願いしたい。

相) 議案書は簡潔な内容であり、このような内容を入れると極めてバランスが悪くなるため、添付資料図面に盛り込むこととしたいが、それで構わないか。

当) 構わないので願います。

説明に私どもの統括官 (課長) が貴府にお伺いして、[REDACTED]に直接ご説明したいが。

相) それには及ばない。文章の件は対応させていただく。

当) 確認のため、資料が完成したらいただきたいが。

相) 事前に資料をお渡しできるかは検討するので、別途連絡させていただく。

当) 今回の私学審議会で審議される議案は何件あるのか。

相) 議案は13件である。

国有地の貸付契約予定時期を教えてください。

また、国有審の日程はどうなったのか。

当) 森友学園は3月に着工したいとの希望であるため、着工前の2月末までには契約する必要があると考えている。

国有財産近畿地方審議会の開催については、現状2月10日(水)開催予定で調整中である。ただし、委員の出席人数(定足数)の関係から、持ち回り開催の可能性も残されている状況。審議会日程の件は、決定次第、連絡させていただく。

相) 了解。

以上

第4号議案 瑞穂の國記念小學院の設置の件

- 1 名 称 瑞穂の國記念小學院
- 2 位 置 豊中市野田町1501
- 3 開設時期 平成28年4月1日
- 4 設置者 学校法人森友学園 (理事長 籠池 康博)
- 5 校 長 籠池 康博
- 6 定員等 総定員 12学級 480人
入学定員 2学級 80人
- 7 教職員組織

区 分	専 任	兼 任	合 計
校長	1	0	1 (1)
教頭	1	0	1
教諭	18	0	18 } (15)
講師	0	5	5
養護教諭	1	0	1 (1)
司書教諭	1	0	1 (1)
事務職員	6	0	6 (1)
校医等	0	3	3 (3)
合計	28	8	36

※カッコは、関係法令又は審査基準上必要とされる教職員数

8 運動場 4,950㎡ (専用)

9 校 舎 4,475.64㎡
(内訳) 普通教室 12室 (専用)
特別教室 8室 (専用)
図書室 1室 (専用)
保健室 1室 (専用)

10 校具・教具・図書等

区分	点数	金額
校具・教具	2,298点	67,503,800円
図書	2,426点	18,260,132円

1 1 教育課程

	授業時数					
	第1学年	第2学年	第3学年	第4学年	第5学年	第6学年
国語	352	342	304	285	220	220
社会			76	114	114	114
算数	204	245	266	228	247	247
理科			114	133	130	130
生活	130	133				
音楽	74	76	68	68	67	67
図画工作	74	76	68	68	67	67
家庭					68	65
体育	111	114	114	114	95	95
道徳	50	50	50	50	50	50
特別活動	105	105	35	35	35	35
総合的な学 習の時間			75	75	75	75
外国語活動	30	30	30	30	35	35
合計	1,130	1,171	1,200	1,200	1,203	1,200

1 2 校長の略歴

籠池 康博 昭和 年 月 日生

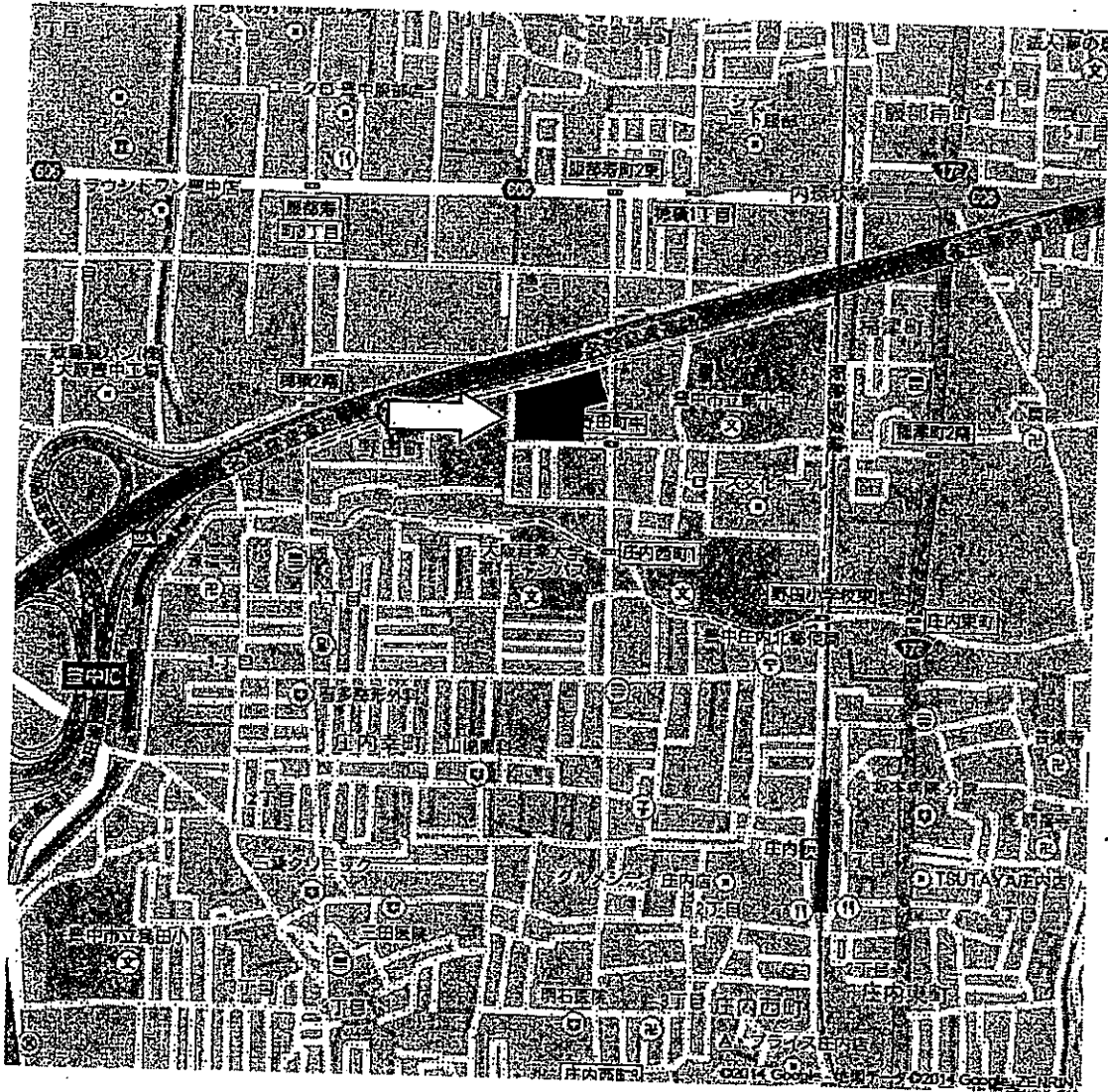
(最終学歴)

昭和51年 3月 大学 部 卒業

(主な職歴)

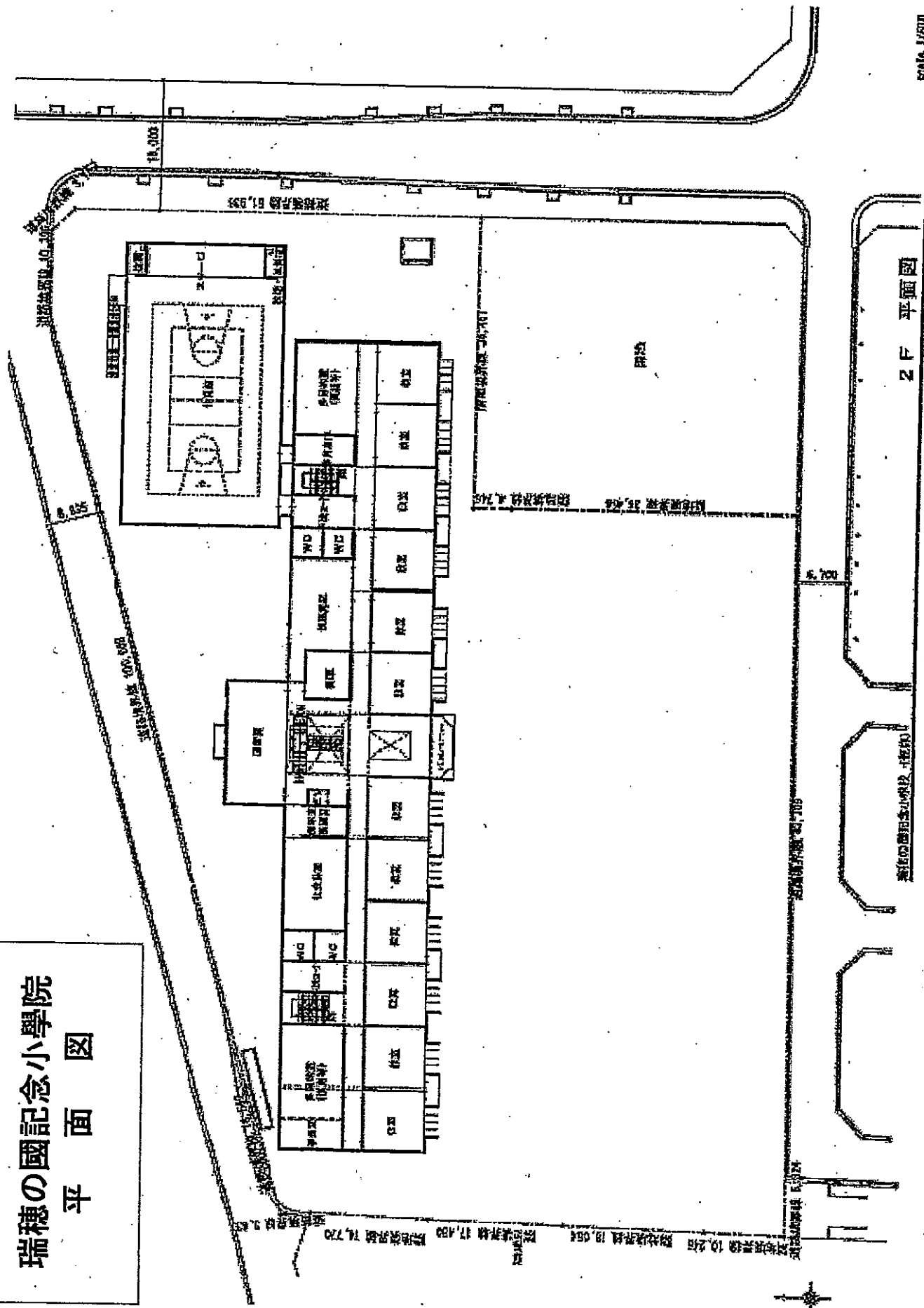
昭和51年 4月 自治省入省 奈良県へ出向
 昭和59年 2月 学校法人森友学園に勤務
 昭和60年 5月 学校法人森友学園理事・評議員及びつかもと幼稚園副園長 就任
 学校法人南港桜学園理事・評議員及びさくら幼稚園副園長 就任
 平成 5年 7月 さくら幼稚園園長及び学校法人南港桜学園理事長 就任
 平成 7年 1月 つかもと幼稚園園長及び学校法人森友学園理事長 就任(現在に至る)
 平成22年 4月 社会福祉法人肇國舎総裁 就任(現在に至る)

瑞穂の國記念小學院
位置図



- ① 国は、大阪府私学審議会及び国有財産近畿地方審議会にて本件計画が適當の旨答申が得られる前提で、森友学園と期間を 10 年間とする事業用定期借地契約を締結し、併せて 10 年以内に底地国有地を買受けるとする売買予約契約を別途締結する予定。
- ② 森友学園は定期借地契約締結の 8 年後に底地国有地を買受ける意向。
- ③ 国と森友学園が締結する定期借地契約は、借地借家法に基づくもので、仮に森友学園が底地国有地の買受けができずに契約期間の 10 年間に満了した場合には、契約に基づき底地国有地は更地返還されることとなる。

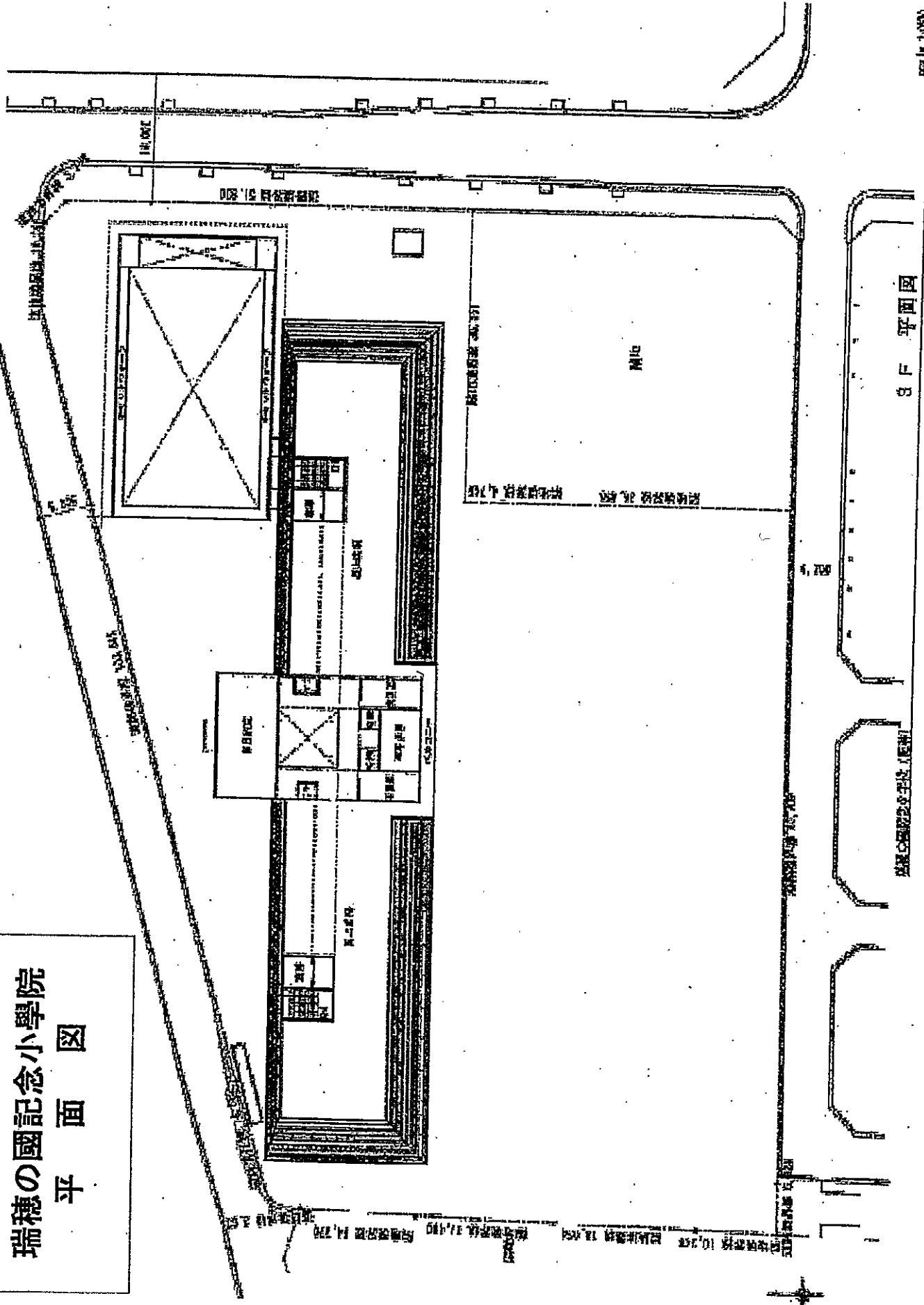
瑞穂の國記念小學院 平面図



2F 平面図

Scale 1/200

瑞穂の國記念小學院 平面圖



機密性2情報

職員限り

平成26年12月17日

1年未満（事案終了まで）

統括国有財産管理官（1）

豊中市野田町1501番地に係る応接記録【重要】

○応接日時 平成 26年 12月 17日（水） 13:00~16:30 (3時間30分)

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他（ ）

○先 方 森友学園 籠池理事長、塚本幼稚園 籠池副園長（理事長夫人）、

○当 方 統括国有財産管理官（1）前西統括官、三好上席管理官、清水管理官、濱野

【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番地

数量等 : 土地 : 8,770.43㎡

所属会計 : 自動車安全特別会計（空港整備勘定）

○今後の手続きについて説明を行ったもの。

【応答要旨】

1. 追加資料に関する文書の提出

当) 取得等要望書の追加資料は随時いただいているところである。追加資料もかなりの分量に至っているため、別添資料1の文書を資料の追加提出について報告する文書として提出いただきたい。

相) 了解。

2. 要望書の提出

当) 本件土地について森友学園が貸付けを受けたいとする具体的な意思表示を示す文書をいただきたいため、別添資料2の要望書を提出願いたい。

買受けの時期については、8年後と聞いているが、1年でも早い時期が記載できるように検討した上で提出願いたい。

相) 検討して提出する。

3. 処分等相手方決定通知、見積り合わせの連絡

当) 平成26年12月18日の大阪府私立学校審議会で本件小学校新設計画の認可適當の答申が得られ、平成27年2月上旬に開催を予定している国有財産近畿地方審議会で本件貸付けが適當の旨の答申が出れば、当局から森友学園に処分等相手方決定通知及び見積り合わせ実施の日時についての連絡文書を送付する。

相) 了解

4. 貸付料見積り合わせの実施

当) 年額貸付料については、見積り合わせにより決定する。来局していただき、別添資料3の見積書に金額を記入していただく。委任状があれば代理人でも可。国の予定価格以上の金額を提示していただく必要があり、1回で決定しないこともあるため、原則1日3回まで見積り合わせを行うことが可能。

相) 了解。

5. 貸付申請書の提出

当) 見積り合わせの結果、国の予定価格以上で貸付料が決定すれば、別添資料3の普通財産貸付申請書を提出していただく。

相) 了解。

6. 各種契約書類の説明

資料5 (国有財産有償貸付合意書)

当) 財務省通達に定められている定期借地契約の書式を基本としており、通達の基本書式は先日お渡ししている。基本書式に土壤汚染や有益費などに関する特約条項を付加しているのでよく確認していただきたい。

貸付期間について、本地を契約から8年後までに買受けるという申し出に対応して貸付期間を8年間としたいところであるが、事業用定期借地の最短期間が10年間(借地借家法)であるため、期間を10年間としたもの。

○第2条 (貸付期間)

相) 本条において貸付期間は10年間となっているが、校舎建築等開校までに1年程度を要するため、学校運営期間としては10年に満たないことになる。大阪府から学校運営にあたり10年以上安定的に土地を確保することを求められる可能性があるため、例えば、貸付期間を12年程度まで延ばすことや、工事完了後に学校が運営できる時期になって本合意書を締結する等の対応はできないか。

当) 本合意書は、そもそも8年後までに買い受けていただくことを前提とするものであり、期間を延ばす必要はないと考える。契約は工事着工前に締結しておく必要があるもの。大阪府に対しては、当局から、工事期間も含めて貸付期間を10年とする旨を説明済みであるため問題ないと考えている。心配であれば大阪府に確認願いたい。

相) 了解。

○第6条 (土壤汚染除去等費用)

当) 本件の条項については、国の支払時期・方法について、大阪航空局との調整を残しているため、本日の段階では、変更の可能性があるものとしてご理解願いたい。

相) 本条第2項の「①乙が支出した費用のうち甲の基準による検証を踏まえて乙と合意した額又は②貸付財産価格の増加額のいずれか」というのはどういう意味か。
有益費については、資料8の合意書により確定し支払われるものと理解するが。

当) 基本的には①により処理を行うこととなるが、②による処理についてもあり得るも

のと理解していただきたい。有益費の基本的な考え方が「貸付財産価格の増加額」によることから記載したもの。選択権は国にあるという構成となっている。

相) 森友学園が②を選択し、貸付財産価格の増加額を要求することはできるのか。

当) ①と②の選択権は国にあるもの。国としては基本的に①により支払うべき有益費の額を森友学園と協議したいと考えている。

相) ①の場合、森友学園が算定した有益費を支払っていただくことができるのか。

当) 算定した金額ではなく、実際に森友学園が、土壌汚染対策費、地下埋設物撤去費として支払った金額について協議することとなる。

森友学園が支払った金額について、いわゆる「言い値」で国が支払うものではなく、国において内容を検証した結果、適正な金額と判断した場合は支払えるし、国の基準から検証して過大な金額であれば、過大となる範囲は支払えない。そういう意味で「乙が支出した費用のうち甲の基準による検証を踏まえて乙と合意した額」と記載している。

相) 実際に要した費用は支払っていただくべきだと考えるが。

当) それはできない。検証の結果、支払えない範囲もあるということをご理解願いたい。

また、森友学園が土壌汚染対策費等の支払いを行った後、国が有益費を支払うまでの間の利息は一切支払わない。これは後で説明する「合意書」にも明記させていただいている。

相) 了解。

○第10条（貸付料の納付）

相) 本条では貸付料が年12回払いとなっているが、これは変更可能か。

当) 変更は可能。支払回数については今の時点で決めていただく必要はないが、書式に反映する必要があるため、できるだけ早く決めて連絡いただきたい。

相) 了解。

支払方法について、振込であれば手数料は必要か。

当) 本件は納入告知書による支払いであり、手数料は発生しないと思われる。

相) 了解。

○第12条（指定用途）、第13条（指定期日）

当) 本条項は、指定用途を定めたもので重要な内容である。しっかりと認識いただきたい。指定用途は小学校となり、第13条に基づき平成28年3月31日までに必ず指定用途に供していただく必要がある。

相) 指定用途であるが、例えば教員のための駐車場や学童保育等を開設することは問題

ないか。

当) 学校運営のための施設等であれば基本的には問題ない。ただし、必ず事前に相談いただく必要がある。なお、駐車場の場合、関係者以外の有料駐車場などはダメ。

相) 了解。

第13条についてであるが、本条文には「平成28年3月31日までに一切の工事を完了し」という文言があるが、この表現は変更できないか。

当) 平成28年4月1日に開校する以上、当然それまでに工事を完了していただく必要があるもの。変更はできないものと考えている。

相) 開校当初は1、2学年のみであり、教室等も含めて全ての設備を利用する必要がない。使用しない設備等については一部整備を後回しにすることも考えており、「一切の」となると当該規定に抵触しかねないと考えている。例えば「事業計画を実行できる」等、もう少しこちらの事情を踏まえた文言への修正をお願いしたい。

また、小学校の例ではないが、大学の建設工事において、開校時に全ての校舎が完成しておらず、2年目以降に学生数に対応した校舎を完成させるということがよくある。

当) 一度検討してみるが、財務省通達に基づく様式である以上、変更は容易ではないことは理解いただきたい。双方で一度検討することにしてはどうか。

相) 了解。

○第18条（実地調査等）第3項

相) 「財産上に所在する建物その他工作物の所有権移転等を行っていない事実」との文言があるが、これは例えば細かな遊具等の工作物を撤去した場合でも、その度に報告が必要ということか。範囲が不明であるし、表現を変えられないか。

当) まず、そもそも本書式は他の学校法人や公共団体との契約においても使用しているものであることを理解いただきたい。先ほども申し上げたが、通達で定められている以上、容易には修正はできないし、仮に修正するとしてもその調整に時間を要することとなれば、今でもぎりぎりのスケジュールで進めている来年2月の契約に間に合わなくなる可能性もある

相) とはいえこの文言であれば、あまりに細かい資料まで提出を義務付けられる恐れがあり、こちらとしても不安である。

当) どこまでの資料の提出を求めるかは当局の裁量であるが、管理している財産が分かるような書面をいただければ問題ないもの。

相) 例えば、文科省に提出する財産目録の資料等に代えられるか。

当) そういった資料の提出があれば、当局も管理財産の把握ができるため問題ないと思う。

相) 了解。本条については文言の修正は必要ない。

資料6 (国有財産売買予約契約書)

当) 国有財産有償貸付合意書と同時に締結していただく。

貸付期間の10年間に合致させて、10年以内を買受けを行う構成としている。

○第2条

相) 予約完結権を第三者に譲渡してはならないとなっているが、法人が合併したような場合は抵触しないか。

当) 第三者に譲渡する訳ではないため、問題ないとする。

○第3条

当) 本条の「記」については、本契約書締結に至る経緯を記載しているが、当該経緯について認識が共有できているかここで確認しておきたい。何か意見はあるか。

相) 特に意見はない。この通りであると考えている。

当) 了解。

○第6条

当) 第6条に、10年以内(定期借地満了の期間まで)に本地を買受できなかった場合の違約金の規定があるため、認識していただきたい。

相) ここまで縛るかとの感があるが、やむを得ない。

資料7 (早期買受に関する確認書)

当) 国有財産有償貸付合意書と同時に締結していただく。

本件は、本来であれば買受けていただくところ、小学校運営という本件の公共性に鑑みて当面の間貸付けることとしたものであり、国としては、1年でも早く買受けてもらいたいと考えている。そのため、当該確認書を締結して、毎年、森友学園の財政事情をヒアリングさせていただき買受けについて協議するもの。

相) 了解。

○第2条第1項

相) 本条にも「一切の」という文言があるが、「その他甲が指定する書類」を指すものと考えてよいか。

当) その理解で良い。

相) 了解。また、「決算書」については「学校教育法により大阪府に提出が義務付けられている決算書類」が正確な表現となる。

当) それについては、修正を検討する。

○第2条第6項

当) 繰り返すが、国としては、銀行融資等、外部からの資金調達も踏まえてできるだけ早期に本地を購入していただきたいと考えている。ちなみに、大阪府の認可基準である総資産額に対する総負債額の割合30%以下の基準は、小学校開学後も継続して維持していく考えは変わっていないか。

相) 健全運営の指針として重要なものと考えており、維持していく考えは今も変わっていない。また、購入については5年後ぐらいには可能になるかもしれない。

当) 了解。

相) 参考までに今の段階で売払価格を教えてください。これはできないか。

当) では、見積り合わせ後に、路線価に基づく現時点での価格を参考価格として算出し、お知らせする。ただし、正式な鑑定評価ではないため、その点は踏まえてほしい。

相) よろしく願います。

7. 各種契約締結

当) 契約日に年額貸付料相当額の保証金を準備いただくことになるため認識願いたい。

相) 保証金は現金で持参したいが構わないか。

当) 受入れは航空局となるため、航空局と調整のうえ別途連絡する。

8. 公正証書締結

当) 定期借地契約は借地借家法により公正証書によることが規定されているため、公正役場において国有財産有償貸付合意書(定期借地契約)の公正証書を締結する必要があり、その作成費用を森友学園に負担していただく必要がある。

相) 公正証書作成費用はいくらぐらいになるか。

当) 見込額について確認のうえ連絡する。

10. 土壌汚染等除去工事関係資料の提出

当) 工事費用のうち後に償還する必要がある有益費については、国でその費用を検証する必要があることから、全体工事費から土壌汚染及び地下埋設物撤去に関する部分を特定する必要がある。森友学園において工事内容をきっちり整理していただく必要があり、それなりの書類が必要となる。

そのため、工事業者の資料作成担当者にこれらの内容をあらかじめ説明しておきたいので、工事着工前に段取りをお願いする。

相) 了解。

11. 有益費に関する金額協議

資料8 (合意書)

当) 貸付契約締結後、森友学園が土壤汚染対策及び地下埋設物除去工事を実施した後に国有財産有償貸付合意書第6条に基づき有益費に関する金額協議を行い合意に至れば、森友学園、近畿財務局、大阪航空局の3者で資料8の合意書を取り交わす。有益費の支払いは大阪航空局が行う。

注意していただきたいのは、本合意書は、第1条に記載するように「大阪航空局の予算措置が完了し、大阪航空局が森友学園に合意金額の支払時期・方法について文書通知して到達する」ことを停止条件とするものである。これは、国は予算の裏付けのない契約書類を締結することができないため、このような内容でしか対応できないもの。

したがって、森友学園が要望する支払時期があるとしても、対応できるものではない。また、第3条で定めるとおり、有益費の支払いについて利息や遅延損害金は一切支払えないので認識してもらいたい。

相) 了解。

合意書第3条に支払方法として分割又は一括とあるが、分割ではなく一括でお願いしたい。

当) 航空局に申出があったことは伝えるが、対応できるかどうかはわからない。

13. 貸付料の改定 (3年に1回)

当) 貸付料は3年毎に改定することとなる。注意していただきたいのが、土壤汚染対策及び地下埋設物除去の実施により土地価格が向上するため、土地の状況に合わせて貸付料を上げる必要がある。土壤汚染対策及び地下埋設物除去に要した費用は、そのうち適正額を国が有益費として支払うため、貸付料の値上げは受忍していただきたいし、国としても適切な対応になると考えている。

相) 貸付料はなるべく安くしてほしいが、説明された内容は了解した。

14. 売買締結の締結

当) 売買契約に当たっては、売買時点では校舎が建築されていると思うが、国はその時点の更地価格をもって本財産を鑑定評価する。更地価格とは「建物等の定着物がなく、かつ使用収益を制約する権利の付着がない土地の価格。借地権割合の控除も行わない価格」である。本件の経緯から当然の内容である。

国有財産有償貸付合意書第5条に規定する土壤汚染、地下埋設物については、その時点の現状に基づき評価する。仮に校舎建設時に全て除去済みであれば鑑定評価上の減額は行わない。

相) 了解。

その他

○契約締結前の本財産への清めの塩まきについて

相) 大阪航空局より平成27年1月15日以降であれば、清めの塩まきを行っても問題ないとの回答を得ているが、貴局としても問題ないか。

当) それは地鎮祭か。地鎮祭については契約締結後でないとは許可できないことは以前お話しさせていただいた通り。当局からはあくまで契約後でなければ許可できないとの考えは変わっていない。

相) 塩まきには宗教的性格はなく、単に事業の成功を祈るものである。

当) 航空局と協議していただきたいが、地元を刺激する内容であればやらない方がよいと思う。

○地元への貢献策について

当) 小学校施設の地域への貢献、協力の可能性という文書を作成していただいているが、豊中市に地元貢献策として提出することはできないのか。

相) ■■■■に話をしたところ、市としては積極的に歓迎するとまでは言えないとのこと。市長等に提出するのでなければ、どの部署に提出することになるのかもわからないし、提出しても受理してもらえるかはわからない。
ただ、私学審議会で認可答申が出れば、市からも歓迎されるものと思っているし、地元住民から歓迎の声も上がると思う。

当) 国有財産近畿地方審議会でも地元への貢献について説明ができれば、良い結果につながると考えている。そのためにはその裏付けが必要となるが。

相) 市への年末の挨拶時に提出できないか検討してみる。

当) 理事長自身が地元自治会への挨拶へ行く予定はどう考えているのか。

相) 特に急いではない。私学審議会の後と考えている。

当) 地元と良好な関係を築くことは大切だと考えるが、早めに挨拶した方がいいのではないか。

相) 財務局が行けというなら行かしていただくが。

当) 当局から行けという性質のものではない。アドバイスである。

相) 検討する。

※ 別途検討となった国有財産有償貸付合意書第13条「平成28年3月31日までに一切の工事を完了し」という文言については、相手方の要望に対しては運用で対応し、条文の修正は行わないものとして、今後相手方に説明するものとする。

今後の手続きについて（説明資料）

平成 26 年 12 月 17 日時点における今後の手続き（予定）の説明資料です。

別添資料の各書式は現時点で確定したものではありません。修正の可能性もあります。

定期借地契約は、大阪府私学審議会において本件計画が認可相当と答申され、国有財産近畿地方審議会で見積り合わせにより貸付料が決定した後に締結されることとなります。

1. 追加資料に関する文書の提出（森友学園→財務局）・・・速やかに提出
(別添資料 1)
2. 要望書の提出（森友学園→財務局）・・・27 年 1 月中目途（別添資料 2）

国有財産近畿地方審議会 平成 27 年 2 月予定

3. 処分等相手方決定通知、見積り合わせの連絡（財務局→森友学園）
審議会では処理相当の答申が出た場合、財務局から森友学園に通知書を送付。
4. 貸付料見積り合わせの実施（※薬局が必要）・・・日程調整の上、速やかに実施
森友学園が財務局に見積書（別添資料 3）を提出。3 枚まで用意することが可能。
5. 貸付申請書の提出（森友学園→財務局）
見積り合わせの結果、決定した貸付料により提出（別添資料 4）
6. 各種契約書類の送付（財務局→森友学園）
 - (1) 国有財産有償貸付合意書（別添資料 5）
 - (2) 売買予約契約書（別添資料 6）
 - (3) 確認書（別添資料 7）
7. 上記 6 の各種契約締結（※薬局が必要）・・・前もって決めておいた契約日に、森友学園が各種書類に押印して持参。財務局が押印し、各自 1 通を保管する。
★年額貸付料相当額を保証金として持参→持参方法、受入場所等は航空局と調整の上、別途連絡

8. 公証役場において国有財産有償貸付合意書（定期借地）の公正証書を締結
（※財務局と森友学園の双方が公証役場に出席する）

★公正証書作成費用は有償貸付合意書に基づき森友学園が負担

着工予定日までに以上の作業を完了する必要があります

着工後、森友学園が土壌汚染及び地下埋設物除去工事実施

9. 財務局・航空局により作業状況・撤去範囲等の現地確認

森友学園の土壌汚染及び地下埋設物除去工事完了後

10. 森友学園が財務局・航空局に工事関係資料を提出

全体工事費から土壌汚染と地下埋設物撤去に関する部分を特定する必要あり
マニフェスト、工事写真、支払領収書等の資料提出が必要
提出資料の詳細については別途連絡

11. 森友学園と財務局・航空局との間で有益費に関する金額協議

国（財務局・航空局）は工事内容及び支払金額について国の基準に基づき検証し、
有益費として整理する金額について森友学園と協議。
金額協議が整った後、財務局、航空局、森友学園の三者で合意書（別添資料8）
を締結予定 → 支払時期・方法については調整中

12. 貸付後の定期報告

- (1) 森友学園は定期借地契約（別添資料5）に基づき、毎年4月30日までに貸付財産の利用状況報告を財務局に提出
- (2) 森友学園は確認書（別添資料7）に基づき、毎年5月31日までに経営、資金状況等を示す書類を財務局に提出。→財務局は同確認書に基づき売買の参考情報を森友学園に提示し、両者で買受時期について協議する。

13. 貸付料の改定（3年に1回）

土壌汚染及び地下埋設物除去の結果、国有地の資産価値が増加するため、貸付料を増額修正 → 貸付料改定時に調整を予定

14. 売買契約の締結

- (1) 森友学園は売買予約契約（別添資料6）に基づき、財務局に対して買受けの意思表示（書面、書式は別途調整）を行う。
- (2) 財務局はその時点の※更地価格をもって本財産を鑑定評価する。
※更地価格・・・建物等の定着物がなく、かつ使用収益を制約する権利の付着がない土地の価格。借地権割合の控除も行わない価格。
土壌汚染、地下埋設物はその時点の現状に基づき考慮する（全て除去済の場合、鑑定評価上の考慮は行わない）。
- (3) 売買契約は、見積り合わせを行って売払金額を決定する。

平成 年 月 日

近畿財務局長 殿

住所 _____

氏名 _____ 印 _____

未利用国有地等の取得等要望について（追加資料の提出）

平成 25 年 8 月 26 日付で貴局に提出した下記 1 の財産に係る取得等要望書について、下記 2 の資料を追加資料として提出いたします。

記

1. 財産の概要

所在地 豊中市野田町 1501 番
数量等 土地 8,770.43 m²

2. 資料

- ・ 瑞穂の國記念小學院（仮称）設置計画書
（平成 26 年 8 月 29 日大阪府受理分の写）
- ・ 瑞穂の國記念小學院（仮称）認可申請書
（平成 26 年 10 月 31 日大阪府受理分の写）
- ・ その他

未 定 稿

平成 年 月 日

近畿財務局長 殿

学校法人 ○○○○

要 望 書

下記国有地につきましては、平成 25 年 8 月 26 日付文書により貴局へ取得等要望書を提出しているところです。

今回の計画は小学校新設であるため、校舎建設等に多額の初期投資を必要とすること等から、当初の費用負担を極力抑えたいと考えております。

国有地の処分は売払いが原則であることは伺っておりますが、このような事情を斟酌いただき、下記国有地について 10 年間の事業用定期借地契約と売買予約契約の締結をお願いいたします。

売買予約契約締結後○年後を目途に遅くとも 10 年までの間に国有地を買受けることを確約します。なお、経営努力を行い、○年後より早期に国有地購入ができるよう努めます。

記

所在地	豊中市野田町 1501 番
区分・数量	土地・ 8,770.43 m ²

未定稿

平成 年 月 日

見積書

3

近畿財務局長 殿

見積者 住所

名称

氏名

印

受任者 氏名

印

	物件の所在						区分	数量			
	豊中市野田町1501番						土地	8,770.43㎡			
見積金額						億	万				円

上記のとおり、事業用定期借地(10年間)にかかる年額貸付料について見積りします。

(記入上の注意事項)

- 1 金額は算用数字ではっきりと記載してください。また、数字の前には必ず「¥マーク」を記載してください。金額欄を書き損じたときは、新たな用紙に書き直してください。
- 2 一度提出した見積書の引き換え、変更又は取消しはできません。
- 3 見積り合せの結果、国の予定価格以上の見積書を提出した場合、貸付相手方と決定します。

未定稿

平成 年 月 日

財務大臣 殿

住所
申請者
代表者

印

4

普通財産貸付申請書

下記のとおり普通財産の貸付けを受けたく、関係書類を添えて申請いたします。

記

所在地	区分	種目	構造	数量	希望貸付期間	使用目的	備考
豊中市野田町 1501番	土地	宅地	-	8,770.43 m ²	10年	小学校	

【添付書類】

履歴事項全部証明書

印鑑証明書

* 発行から3ヶ月以内のものに限る

未 定 稿

別紙様式第1号（定期借地、用途指定、分割納付（新規用））

国有財産有償貸付合意書

貸付人 国（以下「甲」という。）と借受人 学校法人●●●●（以下「乙」という。）とは、国有財産について借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条第2項の規定に基づく事業用定期借地権の設定を目的として、次の条項を内容とする借地契約を平成●年●月●日までに公正証書により締結する。

なお、本件借地権は事業用定期借地権とする。

（貸付財産）

第1条 貸付財産は、次のとおり。

所在地	区分	数量 (㎡)	備考
豊中市野田町 1501 番	土地	8,770.43	

（貸付期間）

第2条 貸付期間は、平成27年●月●日から平成37年●月●日までの10年間とする。

（本契約の目的）

第3条 本契約は、甲が乙に対して、貸付財産に法第23条第2項に基づく事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定することを目的とする。

- 2 本件借地権は、契約の更新（更新請求及び土地の使用継続によるものも含む）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、乙は貸付財産上の建物の買取を甲に請求することができない。
- 3 本件契約は、法第3条から第8条、並びに法第13条及び法第18条、民法第619条の適用はない。

（買受けの特約）

第4条 乙は、第2条で定める貸付期間の満了前に、本契約を終了し、貸付財産を甲から買受けすることができるものとする。

- 2 前項の買受けについての詳細は、別途国有財産売買予約契約書により定めるものとする。
- 3 乙が、第1項に基づき貸付財産を甲から買受けの場合には、乙は第21条第1項で定める貸付財産上の建物その他工作物の除去は必要としない。

（土壌汚染及び地下埋設物）

第5条 乙は、本契約締結時に甲が引き渡す「大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）」

土地履歴等調査報告書 平成 21 年 8 月」、「平成 21 年度大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）地下構造物状況調査業務報告書（OA301）平成 22 年 1 月」、「大阪国際空港場外用地（OA301）土壤汚染概況調査業務報告書 平成 23 年 11 月」、「平成 23 年度大阪国際空港場外用地（OA301）土壤汚染深度方向調査業務報告書 平成 24 年 2 月」（以下「本件報告書等」という。）に記載の地下埋設物の存在及び土壤汚染の存在等を了承するものとする。

- 2 乙は、前項の内容に加えて、貸付財産のうち一部 471.875 m³が、豊中市より土壤汚染対策法第 11 条第 1 項で定める形質変更時要届出区域に指定されていることを了承するものとする。
- 3 乙は、第 1 項及び前項を了承した上で本契約を締結するものとし、本件報告書等に記載のある汚染物質、地下埋設物等の存在及び形質変更時要届出区域の指定を理由として、瑕疵担保責任に基づく本契約解除及び損害賠償請求並びに賃料の減免請求等を行わないことを、甲に対して約する。

（土壤汚染除去等費用） ※ 第 6 条 調整中、変更可能性あり

第 6 条 乙が、前条第 1 項記載の土壤汚染、地下埋設物の除去を行い、それによって貸付財産の価格が増大した場合の除去費用は有益費とする。

- 2 第 21 条第 5 項の規定にかかわらず、前項の有益費は、本契約終了の時に、貸付財産価格の増加が現存する場合に限り、乙が支出した費用のうち甲の基準による検証を踏まえて乙と合意した額又は貸付財産価格の増加額のいずれかを甲が選択のうえ、乙に対して返還する。
- 3 前項における貸付財産価格の増加額は、甲の基準による鑑定評価方法によって定めることに乙は同意する。
- 4 第 2 項の有益費の返還時期につき、相当の期限を付する必要がある場合には、甲及び乙が協議したうえで、相当な期限を付した返還時期を定めることができる。
- 5 第 1 項の有益費に関して、甲は、乙に対し、乙が、現に行い又は行おうとする土壤汚染又は地下埋設物除去工事に関する一切の必要資料の提出を求め、その他必要な調査を行うことができる。

（契約保証金）

第 7 条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金●円を甲に納付しなければならない。

- 2 前項の契約保証金は、第 24 条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 3 第 1 項の契約保証金には利息を付さない。
- 4 甲は、乙が、本契約終了後、第 21 条に定める義務その他本契約に定める義務を履行したときは、乙の請求により遅滞なく第 1 項に定める契約保証金を乙に還付する。
- 5 甲は、乙が、本契約終了後、第 21 条に定める義務を履行しないときは、第 1 項に定める契約保証金を第 19 条第 1 項に定める違約金として国庫に帰属させることができる。
- 6 前項の規定により国庫に帰属する金員は、第 21 条第 3 項に定める原状回復に要する費用の一部に充てるものと解釈しない。

- 7 本契約が解除され、又は終了した場合において、乙が第19条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を支払うべき義務があるときは、第4項の規定にかかわらず、甲はその違約金等と第1項に定める契約保証金の全部又は一部と相殺することができる。
- 8 乙は、甲の書面による承諾を得ないで、第4項の保証金返還請求権を第三者に譲渡し又は担保に供してはならない。

(貸付料)

第8条 貸付料は、平成27年●月●日から平成30年●月●日までの期間については、次に掲げるとおりとする。

年次	期間	貸付料年額	備考
第1年次	自平成27年●月●日至平成28年●月●日	●円	
第2年次	自平成28年 月 日至平成29年 月 日	●円	
第3年次	自平成29年 月 日至平成30年 月 日	●円	

- 2 前項に規定する期間が満了した後の期間に係る貸付料については甲の定める貸付料算定基準に基づき算定した貸付料年額によるものとし、その金額については、甲から通知する。なお、その適用期間は3年間とする。
- 3 前項に規定する甲の定める貸付料算定基準は、財務省通達「平成13年3月30日付財理第1308号 普通財産貸付事務要領」別添1普通財産貸付料算定基準の第1土地の貸付料の1継続貸付料の記載に基づくものとするが、同通達記載内容に変更が生じた場合には、貸付料算定時の国有財産関連通達に基づき算定するものとする。
- 4 第2項に規定する適用期間が満了した後の貸付料及び適用期間については、第2項の規定を準用する。

(前納貸付料)

第9条 (削除)

(貸付料の納付)

第10条 乙は、第8条第1項に定める貸付料を、次に定めるところにより、甲の発行する納入告知書又は口座振替により納付しなければならない。

年次	回数	納付金額	納付期限	備考
第1年次	第1回	●円	納入告知書の指定期日	
	第2回	●円	平成27年3月20日	
	第3回	●円	平成27年4月30日	
	第4回	●円	平成27年5月20日	
	第5回	●円	平成27年6月20日	
	第6回	●円	平成27年7月20日	
	第7回	●円	平成27年8月20日	
	第8回	●円	平成27年9月20日	
	第9回	●円	平成27年10月20日	

	第10回	●円	平成27年11月20日	
	第11回	●円	平成27年12月20日	
	第12回	●円	平成28年1月20日	
	計	●円		
第二年度	第1回	●円	平成28年2月20日	
	第2回	●円	平成28年3月20日	
	第3回	●円	平成28年4月30日	
	第4回	●円	平成28年5月20日	
	第5回	●円	平成28年6月20日	
	第6回	●円	平成28年7月20日	
	第7回	●円	平成28年8月20日	
	第8回	●円	平成28年9月20日	
	第9回	●円	平成28年10月20日	
	第10回	●円	平成28年11月20日	
	第11回	●円	平成28年12月20日	
	第12回	●円	平成29年1月20日	
	計	●円		
第三年度	第1回	●円	平成29年2月20日	
	第2回	●円	平成29年3月20日	
	第3回	●円	平成29年4月30日	
	第4回	●円	平成29年5月20日	
	第5回	●円	平成29年6月20日	
	第6回	●円	平成29年7月20日	
	第7回	●円	平成29年8月20日	
	第8回	●円	平成29年9月20日	
	第9回	●円	平成29年10月20日	
	第10回	●円	平成29年11月20日	
	第11回	●円	平成29年12月20日	
	第12回	●円	平成30年1月20日	
	計	●円		

2 前項の規定は、第8条第2項（同条第4項の規定により準用する場合を含む。）の規定により更新した貸付料の納付方法に準用する。

（貸付料の改定）

第11条 甲は、貸付財産の価格が上昇し貸付料が不相当になったとき等、法第11条第1項本文の規定に該当することとなったときは、第8条の規定にかかわらず、貸付料の増額を請求することができる。

(指定用途)

第12条 乙は、貸付財産を貸付申請書に記載又は添付した使用目的、利用計画（建物及び工作物の配置計画を含む。）及び事業計画のとおり用途に自ら使用し、甲の承認を得ないで変更してはならない。

(指定期日)

第13条 乙は、平成28年3月31日までに一切の工事を完了し、直ちに前条に定める用途に供さなければならない。

(貸付料の延滞金)

第14条 乙は、甲が定める納付期限までに、第10条に基づく貸付料を納付しない場合には、納付期限の翌日から納付した日までの期間について、第25条に基づき算定した延滞金を甲に支払わなければならない。

(充当の順序等)

第15条 乙が、貸付料及び延滞金を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び延滞金の合計額に満たないときは、先ず延滞金から充当する。

2 本契約が解除され、又は終了した場合において、第7条第7項及び第23条第3項の規定により契約保証金及び未経過期間に係る貸付料を第19条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき乙が甲に支払うべき金銭債務と相殺するときは、甲は、先ず未経過期間に係る貸付料から相殺し、なお当該金銭債務に残余があるときは、契約保証金と相殺することができる。

(使用上の制限)

第16条 乙は、貸付財産について第12条に規定する使用目的、利用計画及び事業計画の変更をしようとする場合には、事前に変更する理由及び変更後の使用目的等を書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

3 乙は、貸付財産及び当該財産上に所在する建物その他工作物について、増改築等による現状の変更（軽微な変更を除く。）をしようとするときは、事前に増改築等をしようとする理由及び当該増改築等の計画を記載した書面を甲に通知しなければならない。

(財産保全義務)

第17条 乙は、善良な管理者としての注意をもって貸付財産の維持保全に努めなければならない。

2 乙は、貸付財産が天災その他の事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責を負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責を果たした場合には、乙に求償することができる。

(実地調査等)

第18条 甲は本契約に基づく債権の保全上必要があると認めるときは、乙に対し、その業務若しくは資産の状況に関して質問し、帳簿、書類その他の財産を調査し又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 甲は、乙の第12条、第13条、又は第16条に規定する用途指定の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。

3 乙は、本契約締結の日から第2条に定める貸付期間満了の日まで毎年4月30日に、また甲が必要と認めるときは貸付財産について権利の設定又は当該財産上に所在する建物その他工作物の所有権の移転等を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて貸付財産の利用状況等を甲に報告しなければならない。

4 乙は、正当な理由なく、第1項及び第2項に定める質問、調査、実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は第1項及び前項に定める報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第19条 乙は、第8条第1項に定める期間中に次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として、甲に支払わねばならない。

(1) 第13条、第16条第1項又は前条に定める義務に違反した場合 金●円

(2) 第12条に定める義務に違反した場合 金●円

(3) 第21条第1項に定める義務に違反した場合 金●円

2 乙は、第8条第1項に定める期間を経過した後において前項に定める義務に違反した場合の違約金(前項第3号を除く。)は、第8条第2項又は第4項の期間について甲の定める基準により算定した金額によることに同意する。なお、金額については甲から通知する。

3 前2項に定める違約金は、第24条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

4 乙が第1項又は第2項に定める違約金を支払う義務を負う場合に、甲が第7条第7項又は第23条第3項の規定により当該違約金の一部を契約保証金等と相殺したときは、第1項又は第2項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

(契約の解除)

第20条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合には、本契約を解除することができる。

2 甲は、乙が次の各号の一に該当していると認められるときは、前項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

(1) 法人等(個人、法人又は団体をいう。)の役員等(個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。)が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)又は同法第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)であるとき

- (2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき
 - (3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき
 - (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき
 - (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき
 - (6) 貸付物件を暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用に使用したとき
- 3 甲は、前項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。
 - 4 乙は、甲が第2項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。
 - 5 乙は、第2条に定める貸付期間にかかわらず何時でも本契約を解除することができる。
 - 6 乙は甲に対して、前項に定める契約の解除を行おうとする日の1年前までに、建物の取壊し及び建物借受人の明渡し等貸付財産の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。

(原状回復)

- 第21条 乙は、第2条に定める貸付期間が満了したとき又は前条の規定により本契約が解除されたときは、甲の指定する期日までに、自己の責任と負担において、貸付財産上の建物その他工作物を除去し、貸付財産を原状に回復して、甲に更地で返還しなければならない。
- 2 乙は甲に対し、第2条に定める貸付期間が満了する日の1年前までに、建物の取壊し及び建物借受人の明渡しの日程等貸付財産の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。
 - 3 乙が第1項に定める義務に違反した場合には、甲は原状回復に要する費用を乙に請求するものとする。
 - 4 前項に定める金員は、第24条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
 - 5 本契約は、法第23条の規定に基づくものであり、法第13条の規定にかかわらず、第2条に定める貸付期間が満了したとき又は前条の規定により本契約が解除されたときに、乙は甲に対し、建物を買収すべきことを請求することはできず、民法第608条に基づく費用の償還、その他如何なる名目においても、財産上の請求を一切行うことができない。

(貸付料滞納時の強制執行)

- 第22条 乙は本契約に定める金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服する旨、異議なく承諾する。

(貸付料の清算)

第 23 条 甲は、本契約が解除された場合には、未経過期間に係る貸付料を返還する。ただし、その額が千円未満の場合には、この限りでない。

2 前項及び次項の規定により返還する未経過期間に係る貸付料には利息を付さないものとする。

3 甲は、本契約の解除により、乙が第 19 条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を甲に支払うべき義務があるときは、第 1 項の規定にかかわらず、返還する未経過期間にかかる貸付料の全部又は一部と相殺することができる。

(損害賠償)

第 24 条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

2 乙が前項の規定により損害賠償義務を負う場合に、甲が第 7 条第 7 項又は前条第 3 項の規定により当該損害賠償額の一部を契約保証金等と相殺したときは、前項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

(延滞金の算定)

第 25 条 契約に基づき乙が甲に支払うべき金銭の延滞金については、次の式により算定するものとする。

算定式	$\text{元本金額} \times 5\% \text{【延滞金利率】} \times (\text{延滞金起算日から納付の日までの日数} \div 365)$
-----	--

(本契約にかかる日割計算)

第 26 条 甲及び乙が本契約に基づき支払うべき金銭の額について日割計算を要するときは、前条に基づき算定する場合を除き、閏年を含む期間についても、年 365 日当たりの割合とする。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第 27 条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 乙は、貸付財産が国有財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。

3 本契約に関して疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

(公正証書の作成費用)

第 28 条 公正証書を作成する費用は、乙の負担とする。

(事前使用の禁止)

第 29 条 この貸付合意書締結後、公正証書を作成するまでの間、乙は甲の許可を得ずに貸付財産の使用をしてはならない。

(裁判管轄)

第30条 本契約に関する訴えの管轄は、近畿財務局所在地を管轄区域とする大阪地方裁判所とする。

平成●年●月●日

貸付人 国

契約担当官 近畿財務局長

借受人 住所(所在地) ●●

氏名(名称) ●●

未 定 稿

国有財産売買予約契約書

国（以下「甲」という。）と学校法人〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、甲、乙の間で平成〇年〇月〇日付 第〇〇号により国有財産有償貸付合意書（以下「合意書」という。）を締結した下記物件（以下「本物件」という。）について、以下の条項により国有財産の売買予約契約書を締結する。

記

物件の表示

所在地	豊中市野田町 1501 番
区分・数量	土地・8,770.43 m ²

第1条 甲と乙は、本物件につき、次条以下及び別紙「国有財産売買契約書」に記載する売買条件にて、売買予約契約を締結する。

第2条 本契約の売買予約完結権は、甲及び乙がそれぞれ有するものとし、甲又は乙の予約完結権の行使の意思表示があったときは、相手方の何らの意思表示なしに、当然に別紙国有財産売買契約書記載の売買契約が成立するものとする。

2 予約完結権は、甲においては、本契約締結後10年を満了した時に行使しなければならないものとする。

3 予約完結権は、乙においては、本契約締結後10年以内に行使しなければならないものとする。

4 甲及び乙の予約完結権は、前2項の行使期間内に行使のないときは消滅し、本売買予約契約は、失効する。

5 甲及び乙は、第1項の予約完結権の意思表示を行う際には、書面をもって行わなければならない。

6 甲及び乙は、第1項の予約完結権を、第三者に譲渡、担保設定等行ってはならない。

第3条 本予約契約書作成に至った経緯については、下記のとおりであることを、甲及び乙は、相互に確認する。

記

乙は、本物件の取得を希望し、甲と交渉を重ねてきたが、本物件に関しては、売払いが原則となるところ、乙の強い要望により、別途賃貸期間10年の事業用定期借地契約（以下「本件事業用定期借地契約」という。）を締結したうえで、同賃貸期間内に乙において売買予約完結権を行使し、本物件の売買契約を成立させるために本売買予約契約を作成することとなった。

第4条 本予約に基づき乙が本財産を買受ける価格は、甲又は乙が予約完結権を行使した時点の更地価格とし、財務省通達「平成13年3月30日付財理第1317号 国有財産評価基準について」に基づき算定するものとするが、同通達記載内容に変更が生じた場合には、予約完結権行使時点の国有財産関連通達に基づき算定するものとする。

- 2 前項の更地価格とは、建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着がない土地の価格とし、借地権割合の控除も行わない価格とする。
- 3 第1項に定める価格は別紙「国有財産売買契約書」第2条に記載する。

第5条 第2条の予約完結権の行使によって成立する売買条件は、本書に定めるもののほか、別紙国有財産売買契約書記載のとおりとする。

- 2 甲及び乙が予約完結権を行使する時点において、重大な事情の変化等により、本売買予約契約書及び別紙国有財産売買契約書記載の売買条件について変更する必要が生じた場合には、甲及び乙は、誠実に協議してこれに対応することとする。

第6条 乙が本予約契約成立後10年以内に本物件の予約完結権を行使しなかった場合には、乙は、甲の請求により、金〇円（本書作成時の本物件の時価額の1割相当額）を上限として、甲の請求する違約金（違約罰）を支払う。

第7条 乙において、別途締結する予定の事業用定期借地契約の賃貸期間満了前に、本売買予約契約書第2条に定めた予約完結権を行使した場合には、本件事業用定期借地契約については、甲及び乙の合意によって解除したものとみなすこととする。

第8条 本予約契約の締結及び履行等に関して必要な費用は、乙の負担とする。

本契約の成立を証するため、本書2通を作成し、甲、乙は記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

(甲) 国 契約担当官 近畿財務局長

(乙) ○○○○

未 定 稿

別 紙

第7号書式（代金即納、用途指定（買戻特約付き）、時価売払用）

[収入印紙]

国有財産売買契約書

売払人国（以下「甲」という。）と買受人学校法人〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、次の条項により国有財産の売買契約を締結する。

（売買物件）

第1条 売買物件は、次のとおり。

所在地	区分	数量	備考
豊中市野田町 1501番	土地	8,770 43	

（売買代金）

第2条 売買代金は、金〇〇〇〇円（平成〇年〇月〇日付 第〇〇号国有財産売買予約契約書 第4条に基づく金額）とする。

（代金の支払い）

第3条 乙は、売買代金を、本契約締結と同時に甲に支払わなければならない。

（登記嘱託請求書等）

第4条 乙は、本契約締結の際に、あらかじめ登録免許税相当額の印紙又は現金領収証書を添付した登記嘱託請求書、第17条に定める買戻しの特約の登記に必要な承諾書を、甲に提出しなければならない。

（所有権の移転）

第5条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を納付した時に乙に移転する。

（売買物件の引渡し）

第6条 甲は、前条の規定により売買物件の所有権が乙に移転したときに引き渡しがあったものとする。

（かし担保）

第7条 甲は、本契約締結後、売買物件に隠れたかしが発見された場合には、引渡しの日から2年間に限り民法第570条に規定する担保の責任を負う。

（危険負担）

第8条 乙は、本契約締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、当該物件が、甲の責に帰すことのできない事由により滅失又は損傷した場合には、甲に対して売買代金の減免を請求することができない。

(事業計画等の変更)

第9条 乙は、第14条に定める指定期間が満了するまでの間に、やむを得ない事由により売払申請書に添付した事業計画又は利用計画を変更しようとするときは、あらかじめ変更を必要とする事由及び変更後の計画を詳細に記載した書面をもって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

(工事完了の通知義務)

第10条 乙は、売払申請書に添付した利用計画（甲が前条の規定により当初計画の変更を承認しているときは、変更後の利用計画をいう。）に基づいて工事を完了したときは、その旨を直ちに甲に通知しなければならない。

(用途指定)

第11条 甲は、売買物件について、次条から第15条までに定めるところにより、乙と用途指定の特約をする。

(指定用途)

第12条 乙は、売買物件を売払申請書に添付した事業計画及び利用計画（甲が第9条の規定によりその変更を承認したときは、変更後の事業計画及び利用計画をいう。）に定めるとおりの用途（以下「指定用途」という。）に自ら供さなければならない。

(指定期日)

第13条 乙は、売買物件について平成〇年〇月〇日（以下「指定期日」という。）までに必要な工事を完了し、指定用途に供さなければならない。

2 乙は、本契約締結の日から指定期日までに、甲の承認を得ないで売買物件を指定用途以外の用途（指定用途に供するための工事を行う場合を除く。以下同じ。）に供してはならない。

(指定期間)

第14条 乙は、売買物件を指定期日の翌日から〇年間（以下「指定期間」という。）指定用途に供さなければならない。

(権利の設定等の禁止)

第15条 乙は、本契約締結の日から指定期間満了の日まで、甲の承認を得ないで、売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「権利の設定」という。）をし若しくは売買物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転（以下「所有権の移転」という。）をしてはならない。

(買戻しの特約)

第16条 甲は、乙が本契約締結の日から買戻期間満了の日までにおいて、甲の承認を得ないで次の各号の一に該当する行為をした場合には、売買物件の買戻しをすることができる。

- (1) 第13条第1項に定める義務に違反して指定期日までに指定用途に供さなかったとき。
- (2) 第14条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき。

(3) 第 12 条、第 13 条第 2 項及び第 14 条に定める義務に違反して指定用途以外の用途に供したとき。

(4) 第 15 条に定める義務に違反して権利の設定又は所有権の移転をしたとき。

2 前項に定める買戻しの期間は、本契約締結の日から 10 年間とする。

(買戻しの登記)

第 17 条 乙は、甲が前条第 1 項及び第 2 項の規定に基づき期間を 10 年とする買戻権並びに第 21 条第 1 項及び第 2 項に定める特約事項を登記することに同意する。

(用途指定の変更、解除等)

第 18 条 乙は、売買物件の全部又は一部について、やむを得ない事由により第 12 条から第 15 条までに定める用途指定の変更若しくは解除又は第 16 条第 1 項及び第 2 項に定める買戻しの特約を解除する必要がある場合には、詳細な事由を付した書面により甲に申請しなければならない。

2 甲が前項の申請に対し承認する場合には、書面によって行うものとする。

3 甲が前項に定める承認をする場合には、乙は甲の請求により甲の定める基準に基づき算定した額を納付しなければならない。

(実地調査等)

第 19 条 甲は、乙の第 12 条から第 15 条までに定める用途指定の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。

2 乙は、本契約締結の日から第 14 条に定める指定期間満了の日まで毎年〇月〇日に、また甲が必要と認めるときは売買物件について権利の設定又は所有権の移転を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく、前 2 項に定める実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第 20 条 乙は、第 12 条から第 15 条までに定める用途指定の義務に違反したときは、次の各号に定めるところにより、甲に対し、違約金を支払わなければならない。ただし、第 2 項に該当する場合を除く。

(1) 第 13 条第 1 項に定める義務に違反して指定期日までに指定用途に供さなかったとき又は第 14 条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき（指定用途以外の用途に供したときは次号による。）は金（1 割）円

(2) 第 12 条、第 13 条第 2 項及び第 14 条に定める義務に違反して指定期間満了の日までに指定用途以外の用途に供したとき又は第 15 条に定める義務に違反して権利の設定又は所有権の移転をしたときは金（3 割）円

2 乙は、第 12 条から第 15 条までに定める用途指定の義務に違反した場合において、甲が用途指定義務を履行し難い特別の事由があると認めて用途指定の変更若しくは解除又は

第 16 条に定める買戻しの特約の解除を認めるときは、甲に対し、金（1 割）円の違約金を支払わなければならない。

3 乙は、正当な理由なく前条第 3 項に定める義務に違反して実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ったときは、甲に対し、金（1 割）円の違約金を支払わなければならない。

4 前 3 項の違約金は、第 26 条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

（買戻権の行使）

第 21 条 甲は、第 16 条第 1 項に定める買戻権を行使するときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該売買代金には利息を付さない。

2 甲は、買戻権を行使するときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、買戻権を行使するときは、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

（契約の解除）

第 22 条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

2 甲は、乙が次の各号の一に該当していると認められるときは、前項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

(1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）又は同法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるとき

(2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき

(3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき

(4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき

(5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき

(6) 売買物件を本契約の締結の日から指定期間満了の日までの間に、暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸したとき

3 甲は、前項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。

4 乙は、甲が第2項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

(返還金等)

第23条 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(乙の原状回復義務)

第24条 乙は、甲が第16条第1項の規定により買戻権を行使したとき又は第22条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないとき認めるときは、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失又は損傷しているときは、その損害賠償として、買戻権を行使した場合においては買戻権行使時の、また、解除権を行使した場合においては契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

3 乙は、第1項に定めるところにより売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

(特別違約金)

第25条 甲は、第16条第1項の規定に基づき買戻権を行使することができる場合には、甲の選択により、買戻権の行使に代えて特別違約金を請求することができる。この場合において、乙が特別違約金を納付したときは、第11条に定める用途指定の特約は解除する。

2 前項の特別違約金の額は、次に掲げる額の合計額とする。

(1) 売買物件の用途指定違反時の時価額が売買代金を超える場合は、当該超過額

(2) 売買物件の用途指定違反時の時価の3割に相当する額

(3) 売買物件の契約時の時価の3割に相当する額から第20条第1項に定める違約金を控除した額

(損害賠償)

第26条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求できる。

(返還金の相殺)

第27条 甲は、第23条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第20条に定める違約金又は本契約に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第 28 条 本契約の締結及び履行並びに買戻権の抹消登記等に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(信義誠実の義務・疑義の決定)

第 29 条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。

(裁判管轄)

第 30 条 本契約に関する訴えの管轄は、近畿財務局所在地を管轄区域とする大阪地方裁判所とする。

(特約条項)

第 31 条 乙は、平成〇年〇月〇日に甲が引き渡した「大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）土地履歴等調査報告書 平成 21 年 8 月」、「平成 21 年度大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）地下構造物状況調査業務報告書（0A301）平成 22 年 1 月」、「大阪国際空港場外用地（0A301）土壤汚染概況調査業務報告書 平成 23 年 11 月」、「平成 23 年度大阪国際空港場外用地（0A301）土壤汚染深度方向調査業務報告書 平成 24 年 2 月」（以下「本件報告書等」という。）に記載の地下埋設物の存在及び土壤汚染の存在等を了承した上、売買物件を買い受けるものとする。

2 乙は、前項の内容に加えて、売買物件のうち一部 471.875 m²が、豊中市より土壤汚染対策法第 11 条第 1 項で定める形質変更時要届出区域に指定されていることを了承した上、売買物件を買い受けるものとする。

3 第 1 項及び前項のかしについては、第 7 条の隠れたかしに該当しない。

上記の契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、両者記名押印のうえ各自その 1 通を保有する。

平成 年 月 日

売出人	国
	契約担当官 ○○財務（支）局長
買受人	住所（所在地）
	氏名（名称）

未 定 稿

確認書

国（以下「甲」という。）と学校法人〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、甲、乙の間で平成〇年〇月〇日付 第〇〇号により締結した下記物件（以下「本物件」という。）の国有財産売買予約契約（以下、「本件売買予約」という。）について、次のとおり確認する。

記

物件の表示

所在地	豊中市野田町 1501 番
区分・数量	土地・8,770.43 m ²

第1条 乙は、経営努力を行い、可及的速やかに本件売買予約に基づく予約完結権を行使するよう努める。

第2条 乙は、本確認書の発効後、本件売買予約に基づく全ての債務の履行が完了するまでの間、毎年5月31日までに乙の経営、資金状況等を示す一切の書類（決算書、その他甲が指定する書類）を甲に提出する。

2 甲は、必要に応じて、乙の経営、資金状況及び本物件買受代金の積立状況等について、乙に説明を求めることができる。

3 甲は、毎年5月31日までに、本件売買予約の予約完結権を乙が行使するにあたり参考となる情報（国税庁が発表する最新の路線価に基づいた評価額等。但し、あくまでも本物件の本件売買予約に基づく売買代金は、本件売買予約契約書に基づいて算定する。）を乙に提供する。

4 前三項の情報交換の結果、甲が必要と判断した場合には、本件売買予約の予約完結権行使時期等、本件売買予約の履行の詳細について、甲は、乙に協議に応じることを求めることができる。

5 前項の協議の結果、乙において本件売買予約の予約完結権の行使が可能な状況にあることが判明した場合には、乙は、甲に対して、速やかに本件売買予約に基づく予約完結権を行使することを誓約する。

6 前項の「乙において本件売買予約の予約完結権の行使が可能な状況にある」とは、乙の本物件の買受代金の原資としての手持ち資金及び大阪府私立小学校及び中学校の設置認可等に関する審査基準第1の7の(5)のエの基準の範囲内で外部調達可能な金額の合計額が、第3項により、甲が乙に提供した参考価格を超えた場合を指す。

第3条 本確認書は、本件売買予約の締結と同時に効力を発するものとする。

第4条 本確認書の解釈に疑義が生じたとき、又は本確認書に定めのない事項は、甲及び乙が協議して決定する。

以上を確認した証として、本書2通を作成し、甲、乙は記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

(甲) 国 契約担当官 近畿財務局長 ○○○○

(乙) 学校法人○○○○

未 定 稿

合 意 書

国近畿財務局（以下「甲」という。）、学校法人〇〇〇〇（以下「乙」という。）及び国大阪航空局（以下「丙」という。）は、甲乙間で締結した、大阪府豊中市野田町 1501 番所在の土地（面積：8,770.43 m²、以下「本物件」という。）に係る平成〇年〇月〇日付 第〇〇号の国有財産有償貸付合意書（以下、「合意書」という。）第 6 条に定める土壤汚染除去等費用の処理について、以下のとおり合意する。

第 1 条 甲及び乙は、合意書第 6 条第 4 項に定める「乙が支出した費用のうち甲の基準による検証を踏まえて乙と合意した額」につき、下記事実を停止条件として金 〇〇〇〇 円と定めることを合意する。なお、下記停止条件事実が成就しないことが確定した場合には、丙は乙にその旨通知する。

記

（停止条件となる事実）

上記合意金額につき、丙の予算措置が完了し、丙の乙に対する合意金額の支払時期、方法につき乙に文書により通知し、同通知が乙に到達すること

第 2 条 丙は、前条の金額を自らの予算によって乙に支払うことを約し、この支払金について甲に対して求償する権利を有していないことを認める。

第 3 条 丙は、第 1 条で定まった金額につき、丙の指定する方法によって分割又は一括にて乙に支払うこととし、同金員に対する支払時までの利息、遅延損害金は一切発生しないことを、甲、乙及び丙は確認する。

第 4 条 甲、乙及び丙は、甲乙間、甲丙間及び乙丙間には、合意書第 6 条に定める土壤汚染除去等費用の処理について、本合意書で定めるもののほか、何らの債権債務がないことを確認する。

本合意の成立を証するため、合意書 3 通を作成し、甲、乙及び丙が記名押印の上、各自その 1 通を保有する。

平成 年 月 日

(甲) 国 契約担当官 近畿財務局長

(乙) ○○○○

(丙) 国 大阪航空局長

機密性3
職員限り

平成 26 年 12 月 19 日
事案終了時まで
統括国有財産管理官 (1)

応接記録

○応接日時 平成 26年 12月 18日 (木) 18:25~ (5分間)
○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()
○相手方 大阪府 府民文化部 私学・大学課 [REDACTED]
○当 方 統括国有財産管理官 (1) 清水

【物件概要】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
数量等 : 土地 : 8,770.43㎡ (大阪航空局処分依頼財産)

本日開催の私学審議会(瑞穂の國記念小学院設置認可)の結果について、大阪府私学・大学課より連絡を受けたもの。

【応答要旨】

- 相) 本日の審議会の結果であるが保留となった。
- 当) 継続審議ということか。
- 相) 継続審議ではなく保留となる。本件についてはかなり厳しい意見が出ており、認可
適当と判断するためには既存の資料では不足しているため、追加資料の提出が必要と
なったもの。財務状況については細かな質問等が出ており、また、今後10年間の収
支計画は、コンサルではなく、会計士が確認し作成したレベルのものを提出させた上
で判断するという事になった。
財務局では2月に審議会を開催すると聞いており、その際には私学審議会での答申
が前提となるだろうから、森友学園には追加資料を提出させ、1月中にも臨時開催し
たいと考えている。
- 当) 森友学園から追加資料の提出が遅れればどうなるか。
- 相) こちらが求める資料の提出がなければ、判断できる材料がそろわないため引き続き
求めるか、取下げとなるかである。
- 当) 本日の審議会の意見等内容は議事録としてホームページで公表となるのか。
- 相) 議事録は当然公表するが、既存幼稚園の運営関係の話も出ており、あまり外部には
出せないような内容もあるので、どの程度の内容を公表することになるかはわからな
い。
- 当) 了解。
- 相) 追加で必要な資料については、明日(19日)、森友学園に伝えることとしている。
財務局にも情報提供する。
- 当) よろしく願います。

機密性 3

職員限り

平成 26 年 12 月 19 日

事案終了時まで

統括国有財産管理官 (1)

応接記録

○応接日時 平成 26年 12月 19日 (金) 9:30~ (20分間)

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()

○相手方 大阪府 府民文化部 私学・大学課

○当 方 統括国有財産管理官 (1) 清水管理官

【物件概要】

所在地 : 豊中市野田町1501番地

数量等 : 土地 : 8,770.43㎡ (大阪航空局処分依頼財産)

昨日 (12/18) 開催の私学審議会にて、審議結果が「保留」との一報を受け、大阪府私学・大学課にその理由、今後の見込み等について確認したものを。

【応答要旨】

当) 何故、保留となったのか。

相) 主に次のような理由から財務状況に関して問題があると考えており、既存提出の資料では、今後、継続的に学校を運営することが可能との判断が難しいと考えているもの。

①校舎建築にあたり預貯金 (流動資産) の持ち出しが大きく、加えてももとの借入金
の負担もあること。

②学校を新設しようとする時の財源は通常は積み上げた基本財産となるが、流動資産
の預貯金を大きく持ち出すことになること。

③向こう10年の収支計画において初年度からかなりの黒字が計上される見込みとな
っているが、そのような状況は通常想定しにくいものであり、既存資料では客観的
に収益が上がると判断できないこと。

④校舎建築費の見積りについても4億円となっているが、追加負担が発生せず本当に
その金額で収まるのかについて見積り内容の精査が必要であること。

当) 土地の取得方法が国からの10年の事業用定期借地である点について何か意見は
あったか。

相) 10年間の定期借地といった手法に関しては特に意見はなかった。これも財務状
況に絡む話となるが、賃料を払い続けながら8年後に購入資金を確保できるのか。購
入できなければ10年後には土地を返還することになり、学校運営の継続ができなく
なることにもなるため、絶対に大丈夫という裏付け (確実性) がなければ当審議会
で認可相当との判断は難しい。

当) 既存の塚本幼稚園の運営関係についても話が出ていたようであるが。

相) 既存の塚本幼稚園については、生徒や先生がたくさん辞めている状況にあり、学

校法人としての体制に問題はないかといった話が出ている。

当) 保留と継続審議の違いは何か。

相) 今回実際審議をしているので、形のうえでは継続審議という扱いにはなるが、継続審議とすると、次回は3月の定例審議会の場合となってしまうので、2月の国有財産審議会に間に合わないということも考えて、会長は「保留」とし、1月中にもう一度審議するという判断をしたもの。

当) 森友学園に追加指示をするのはいつか。

相) 12月22日(月)の午後5時以降、森友学園の籠池理事長とコンサルタントの[]に必要となる資料の提出指示を行う予定。

当) 1月に再度、私学審議会を開催するとしているが、妥当との答申を得る要件は何か。

相) 事業計画の収支を詳しく説明する必要がある。

収入は、何と言っても児童数確保の確実性だ。アンケートの対象者とその結果が提出されているが、その実施方法、回答者の反応など具体的に記載させ、その確実性を求めていくこととなる。どこまで確認すれば、確実だといえるか、難しい。

支出は、まず建物建築代金(4億円)については、見積書は出ているが明細書がなく、委員の意見として、本当にその程度で足りるのかという疑問が出た。校舎完成までに支出額が増加するようでは、10年間の収支が当初から狂うので、まずそこを押さえるという議論。

また、地代を払いながら土地購入資金を貯めていく必要があり、事業収支項目それぞれに不確実な点が多いということがネック。

当) 1月の私学審議会の日程はどこに置いているのか。

(2月10日国有財産近畿地方審議会を開催するためには、事前説明が必要であり、一定の期間が必要となるが、十分な期間が確保できるのか。)

相) 現在、1月中で各委員の日程を調整中であるが、特に会長が忙しく、現時点では、いつ頃という目途は全く立っていない。追加資料の提出期限は、森友学園に聞いてみないと解らないし、事務局の審査時間も必要。

当) 1月に私学審議会を開催する場合の認可妥当と答申する可能性はいかほどか。

相) 森友学園側に、具体的な追加資料を説明するが、次回審議に耐えうる資料のハードルは、かなり高いものとならざるを得ない。よって、担当者としては、1月の答申は、危ないと思う。

その後は森友学園の理事長判断となるが、開校時期を29年4月まで1年延ばしたいという可能性は大。小学校設置自体を断念することはないと思う。

当) 私学審議会では設置認可不相当と判断する場合はあり得るか。

相) 不相当はあり得るが、認可基準に該当しない限り、具体的に何をもって不相当とするかは非常に難しい問題。つまり申請者が断念しない限り、継続的に設置計画書を受理して審査していかざるを得ない。

機密性 3
職員限り

平成 26 年 12 月 24 日
事案終了時まで
統括国有財産管理官 (1)

応接記録

- 応接日時 ①平成26年12月22日 (月) 19:45~ (15分間)
大阪府 府民文化部 私学・大学課 [] に電話確認
- ②平成26年12月24日 (水) 10:00~ (30分間)
大阪府 府民文化部 私学・大学課 [] に電話確認
- 当 方 統括国有財産管理官 (1) 三好上席管理官

【物件概要】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
 数量等 : 土地 : 8,770.43㎡ (大阪航空局処分依頼財産)

12月22日に大阪府が森友学園に追加資料の提出等について説明した内容を確認。

【応答要旨】

当) 森友学園に説明を行った。森友学園側の出席者は、森友学園籠池理事長、塚本幼稚園籠池副園長(理事長夫人)、[]、[]氏の4名。説明に17:30から19:00まで1時間半を要した。

追加提出が必要な資料として、以下の内容を説明できる書類の提出を指示した(別添「瑞穂の國記念小学院設置認可申請について」のとおり)。

- ・ 児童確保の確実性について・・・アンケート調査実施方法等
- ・ 財政について・・・建設費用の妥当性確認、収支計画の精査等
- ・ 教育内容について・・・1,2年生の特別活動の内容等
- ・ 法人運営について・・・法人意思決定のプロセス確認等

森友学園は、同学園に悪意を持つ委員の妨害であるとして、これらの書類を出す必要はないと抵抗したが、審議会で出された意見であり、これらの内容を整理できないと先に進めないことを何度も説明した結果、来年1月14日を目途に追加資料を提出することとなった。

当) 審議会当日の状況を確認したいが、本件計画に疑問を持ち、追加説明等が必要と言っている委員は何名いるのか。

相) 私学審議会は非公開で行われているので、具体的に何名というお答えはご容赦願いたい。疑問を持っている委員は1名だけという訳ではなく、複数名の委員が何らかの質問を行っている状態で、審議会の総意として追加資料による疎明が必要という結論となったもの。

当) 来年1月内に審議会の臨時開催を検討すると聞いているが、日程はどう考えているのか。

相) 臨時開催の日程については、今後の調整となるが、会長が多忙であり、来年1月に抑えられそうな日程が1月28日位しかないのが現時点の実情である。

1月28日の開催を目指すとしても、1月14日の資料提出では大阪府の審査に要する期間等から対応が困難であるため、年明け早々から森友学園コンサルと資料に関する打合せを行って、方向を決めていきたいと考えている。

開催は、森友学園がどのレベルまで資料を仕上げるができるかによって判断せざるを得ない。

当) 1月14日に資料が揃うような状態では、1月28日の臨時会開催は無理ではないのか。開催する要件として定足数の問題もあるのではないか

相) 開催には委員の過半数の出席が必要である。しかしながら、資料提出が1月14日となることを理由に1月28日の開催が無理とは現時点で結論付けできない。

当) 指示している資料が提出された場合、体裁が整っておれば、臨時会は開催するのか。内容を精査して判断するのか。

相) 事務局としても説明責任があるため、不十分な内容であれば臨時会の開催は困難であると考えている。

当) 22日に森友学園に説明した感触を踏まえてお伺いしたいが、1月14日までに大阪府が適切と判断する水準の資料が提出されると思うか。

相) そこは、提出される資料を確認して判断すると言えない。

当) 了解。本件については、引き続き相談させていただきたい。

以上

瑞穂の國記念小學院設置認可申請について確認を要する事項

【児童確保の確実性について】

- ・アンケート調査の協力幼稚園、配布・回収方法の確認
- ・アンケート調査の内容、教育方針の説明方法の内容

【財政について】

- ・学校建設費用の妥当性の確認
(ex)業者見積書の内容確認、校舎が基準に合致したものかの確認
- ・H25末の流動資産（2.4億円）を超える借入金残高がある状況で、流動資産のほぼ全額を建設費用に当てる計画となっているが、今後の法人運営上問題ないのかの確認
(ex)減価償却引当特定資産も2号基本金も計上されておらず、将来的な幼稚園の改修や改築ができないのでは？
(ex)流動資産の全額を建設費用に当てることの幼稚園への影響
- ・収支計画の精査
(ex)収入・支出科目を細分化した計画による妥当性の確認

【教育内容について】

- ・1、2年生の特別活動105時間の内容を確認
- ・低学年の総時間数は、児童に無理のない範囲か
(ex)各学年の時間割の確認

【法人運営について】

- ・土地購入、小学校設置に関する法人意思決定のプロセスの確認
(ex)理事会、評議員会での説明資料と協議内容の確認
- ・学校法人としてのガバナンスが構築されているか

統括官	上	席	管理官	担当者

機密性2情報
職員限り

平成27年1月5日
1年未満(事案終了まで)
統括国有財産管理官(1)

豊中市野田町1501番地に係る応接記録

○応接日時 平成 27年 1月 5日(月) 11:00~11:15
 ○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()
 ○先 方 [Redacted]
 ○当 方 統括国有財産管理官(1) 三好上席管理官

【対象財産】

所在地等：豊中市野田町1501番地 土地：8,770.43㎡
 所属会計：自動車安全特別会計(空港整備勘定)
 状 況：学校法人森友学園提出の取得等要望書審査中

○平成26年12月18日開催の大阪府私立学校審議会において本件小学校新設が「保留」扱いになったことを受けての連絡。

【応答要旨】

- 当) 大阪府から提出指示を受けている資料の作成状況はどうか。
- 相) 理事長は、本件計画が大阪府設置基準を満たしている内容であるにもかかわらず、同業者である幼稚園経営者の悪意により邪魔をされているという認識。
 大阪府は1月中の審議会臨時開催を検討することなので、資料については、明日、理事長と会って具体的な相談を行う予定。
- 当) 理事長が何を言おうが、このままでは本件は前に進めないのではないかと。
 資料の作成等、そちらで努力するしかないと考える。
 当局の国有財産近畿地方審議会についても、大阪府私立学校審議会において「認可適当」の答申が得られない場合には、開催に当たっての前提条件が整わないこととなるため、延期せざるを得ない可能性もあることを認識願う。
 2月10日に開催予定の国有審が延期された場合、当然のことながら、先日ご説明した契約までのスケジュールもずれ込んでくることとなる。
 これらの内容は、必ず理事長に伝えてほしい。
- 相) 了解。

以上

機密性 2 情報

職員限り

平成 27 年 1 月 7 日

1 年未満 (事案終了まで)

統括国有財産管理官 (1)

豊中小学校事案 (大阪航空局処分依頼財産) に係る応接記録

○応接日時 平成 27 年 1 月 5 日 (月) 14:20~14:35

○応接方法 来訪・ 訪問・ 架電・ 受電・ その他 ()

○先 方 豊中市 []、[]、[] 外 2 名

○当 方 統括国有財産管理官 (1) 前西統括官、三好上席管理官、清水管理官

【対象財産】

所在地等: 豊中市野田町1501番地 土地: 8,770.43㎡

所属会計: 自動車安全特別会計 (空港整備勘定)

- 豊中市 [] が大阪航空局に年始挨拶で訪問 (恒例)。
豊中市として本事案に関心があるため、[] が近畿財務局にも挨拶したいとの意向があり、訪問を受けたもの。

【応答要旨】

[] 森友学園の小学校新設計画は、大阪府の認可と国からの土地貸付けの両方が整って初めて実現できるものと認識している。本事案は、豊中市としても注視している事案であり、今後も情報交換等、連携をお願いしたい。

当) こちらこそよろしくをお願いしたい。お伺いするが、今回の小学校新設計画について、豊中市として歓迎するお気持ちがあるのか。

[] 小学校新設については、豊中市は基本的にニュートラルな姿勢であり、誘致する訳ではないが、反対もしないという立場である。

当該地は過去に公園整備する構想があった時期があり、古い世代の住民は、今でも公園として整備されるべきという考え方をもち続けている方がいる。そういった経緯を踏まえると、豊中市としても、当該地にマンションが建つよりは、公的な施設である小学校が建設される方がありがたい気持ちはある。

当) 地元感情はどうなのか。

[] ご説明したように、古い世代の住民の一部に、当該地は公園として整備されるべきという考え方をもち続けている方がいる。豊中市としても、公園整備の計画はなくなっている旨、説明を続けているが、なかなか理解してもらえないのが実情。

一方で、地元としては、小学校新設計画についての実態が見えてこないのが不安だと思う。森友学園と土地所有者である国からの説明がほしいのではないのか。

当) 土地所有者である国土交通省大阪航空局からは、[] に説明を試みるも、

説明に来なくてよいと断られたと聞いている。

■■■■) その情報は知っている。■■■■は■■■■をされていた方であり、立場的に苦勞している模様。

当) 森友学園は、当局に小学校の新設に伴って地域に貢献したいと説明しているが、豊中市から森友学園に対して何か要望はあるか。

■■■■) 私も、森友学園籠池理事長と面談した際に、地域に貢献したい気持ちがあると聞いているところ。

豊中市としても、大阪府の認可と国からの土地貸付けの見込みが立つのであれば、森友学園の具体的地域貢献策を確認し、地元と森友学園の橋渡しの役目を行わせていただく気持ちがある。

相) 了解。

以上

機密性3
職員限り

平成 27 年 1 月 8 日
事案終了時まで
統括国有財産管理官 (1)

豊中小学校事案に係る応接記録

○応接日時 平成 27年 1月 8日 (木) 10:00~11:30
○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()
○相手方 大阪府 府民文化部 私学・大学課 [REDACTED]、[REDACTED]、[REDACTED]
○当 方 統括国有財産管理官 (1) 前西統括官、三好上席管理官

【物件概要】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
数量等 : 土地 : 8,770.43㎡ (大阪航空局処分依頼財産)

【応答要旨】

- 当) 大阪府私立学校審議会の臨時会については、森友学園から1月14日に資料提出を受けて、1月22日に会長に相談した結果、開催するか否かを判断すると聞いているが、臨時会開催が流動的な状況では、当局も国有審の委員への説明等が困難。判断を早めていただきたい。
- 相) 先ず、臨時会の開催予定日は平成27年1月27日 (火)であり、28日とお伝えしていたことを訂正する。申し訳ない。
判断を早める件については、会長が大変多忙なであり、1月中にお会いできる日程が22日、27日、28日しか確保できなかったもので、そのため22日に相談し、27日に臨時会開催としたもの。22日以前にお会いするスケジュールがどうしてもとれなかったもので、ここは動かしようがないもの。ご理解いただきたい。
- 当) 会長と早く会う段取りをつけていただけませんか。
- 相) ご事情は理解するが、会長は公職も多く東京出張も多いことに加えて、特に会長が学長をしている奈良学園で文部科学省の検査受検があると聞いており、我々も会長に無理を言って1月中のスケジュールを確保してもらったこともある。これ以上のお願いは不可能。本件は電話で済む話とは考えておらず、既に会えないと言われている日にスケジュールをねじ込むことは難しい。
- 当) 大阪府において早期に判断できないか。
- 相) 当然ながら、大阪府において提出資料が十分なレベルにあるかどうかを判断するが、結局のところ、臨時会開催の有無は、会長の確認を得て確定することとなる。
貴局が大阪府のスケジュールまで口出しするのは失礼ではないか。
- 当) 無理を承知でお願いしている。
(同様な応答を繰り返すが、大阪府は22日以前の確定は困難と返答)
- 当) では、会長に諮る前の大阪府の判断は誰の権限で行うのか。部長や局長級など個室幹部まで上がるのか。
- 相) 私学・大学課長が判断する。
- 当) では、14日の森友学園の資料提出を受けて、15日、16日の2日間で大阪府の判断を出していただきたい。
- 相) 臨時会開催が決定できるレベルの資料が整っていれば、開催の方向でお話ができると思うが、そうでない場合、追加資料の要求を含め、更に相手方に求める内容があるかどうかを判断してお伝えさせていただく。確定は22日となることはご理解いただきたい。
- 当) やむを得ない。

以上



検索

ページの探し方 大学・リサーチから探す 府庁の組織から探す

文字サイズ: [縮小](#) [標準](#) [拡大](#)

[ホーム](#) > [教育・学校・青少年](#) > [私立学校\(幼・小・中・高・専各\)](#) > [私立学校審議会の情報](#) > [大阪府私立学校審議会 平成26年12月定例会](#) [はじめての方へ](#) [サイトマップ](#)

大阪府私立学校審議会 平成26年12月定例会

・とき 平成26年12月18日 午後2時00分から

・ところ 大阪府咲洲庁舎 45階会議室(大)

・委員出欠 出席者13名 欠席者5名

・会議次第

1 開 会

2 議事録署名委員の指名

3 議案審議

4 報告事項

5 閉 会

[平成26年12月18日開催の私立学校審議会12月定例会の答申 \[PDFファイル/41KB\]](#)

このページの作成所属
府民文化部 私学・大学課 [宗教・専各振興グループ](#)

[1つ前のページに戻る](#)

[このページの先頭へ](#)

[お問合せ](#) [ユニバーサルデザインについて](#) [個人情報の取り扱いについて](#) [このサイトのご利用について](#)

大阪府 本庁 〒540-8570 大阪市中央区大手前2丁目 (代表電話)06-6941-0351

[大阪府庁への行き方](#)

咲洲庁舎 〒559-8555 大阪市住之江区南港北1-14-16 (代表電話)06-6941-0351

© Copyright 2003-2015 Osaka Prefecture, All rights reserved.

平成26年12月22日

大阪府知事 松井 一郎 様

大阪府私立学校審議会

会長 梶田 徹



学校法人の設立及び高等学校の設置者変更等について（答申）

平成26年12月9日付け私第2826号で諮問のあった事項については、平成26年12月18日開催の大阪府私立学校審議会12月定例会において、下記のとおり結論を得たので答申します。

記

- 第1号議案 学校法人山椿学園の設立及び秋桜高等学校の設置者変更の件
- 第2号議案 大阪学芸高等学校附属中学校の設置の件
- 第3号議案 大阪学芸中等教育学校の収容定員の変更に係る学則変更の件
- 第6号議案 関西大学高等部の学科設置及び学科廃止並びに収容定員の変更に係る学則変更の件
- 第7号議案 清風高等学校の学科廃止及び収容定員の変更に係る学則変更の件
- 第8号議案 昇陽高等学校の収容定員の変更に係る学則変更の件
- 第9号議案 樟蔭東中学校の廃止の件
- 第10号議案 阪南大学高等学校中等部の廃止の件
- 第11号議案 青葉幼稚園の収容定員の変更に係る園則変更の件
- 第12号議案 昭和幼稚園の収容定員の変更に係る園則変更の件
- 第13号議案 顕信幼稚園の廃止の件

慎重審議の結果、以上の件について認可相当と認め、第4号議案「瑞穂の國記念小学院の設置の件」及び第5号議案「神須学園高等学校の設置及び学校法人神須学園の組織変更の件」については、継続審議とする。



学部紹介
人間教育学部 人間教育学科
人間教育学部の特長
カリキュラムと大学教員
教員紹介

三郷キャンパス 人間教育学部 人間教育学科

教員紹介

学長・教授
梶田 毅一 かじた えいいち

略 歴

島根県松江市生まれ
京都大学 文学部哲学科心理学専攻 卒業 博士(文学)
国立教育研究所主任研究官、日本女子大学助教授、大阪大学教授、
京都大学教授、京都ノートルダム女子大学学長、兵庫教育大学学長、
環太平洋大学学長を経て、現職

http://www.naragakuen-u.jp/faculty/education/kajita_eiichi.html

15/01/08

学長・教授 梶田 毅一 (かじた えいいち) | 教員紹介 | 人間教育学部 人間教育学科 | 奈良学園大学

2/4 ページ

保健医療学部
看護学科

ビジネス学部
【奈良産業大学】

情報学部
【奈良産業大学】



【学】聖ウルスラ学院(仙台)理事長、【学】松徳学院(松江)理事長、
【NPO】日本語検定委員会理事長

研究テーマ

・自己意識心理学
・教育研究を初めとする人間学の諸領域

担当科目

・人間教育学

高校生へのメッセージ

社会に出て活躍する最終的な主合作りを、ぜひ充実し大学生活で実現してください。教育も看護も人間を相手にする仕事です。4年間を通じて人の内面世界を感じ取る感性を磨いてください。

連絡先

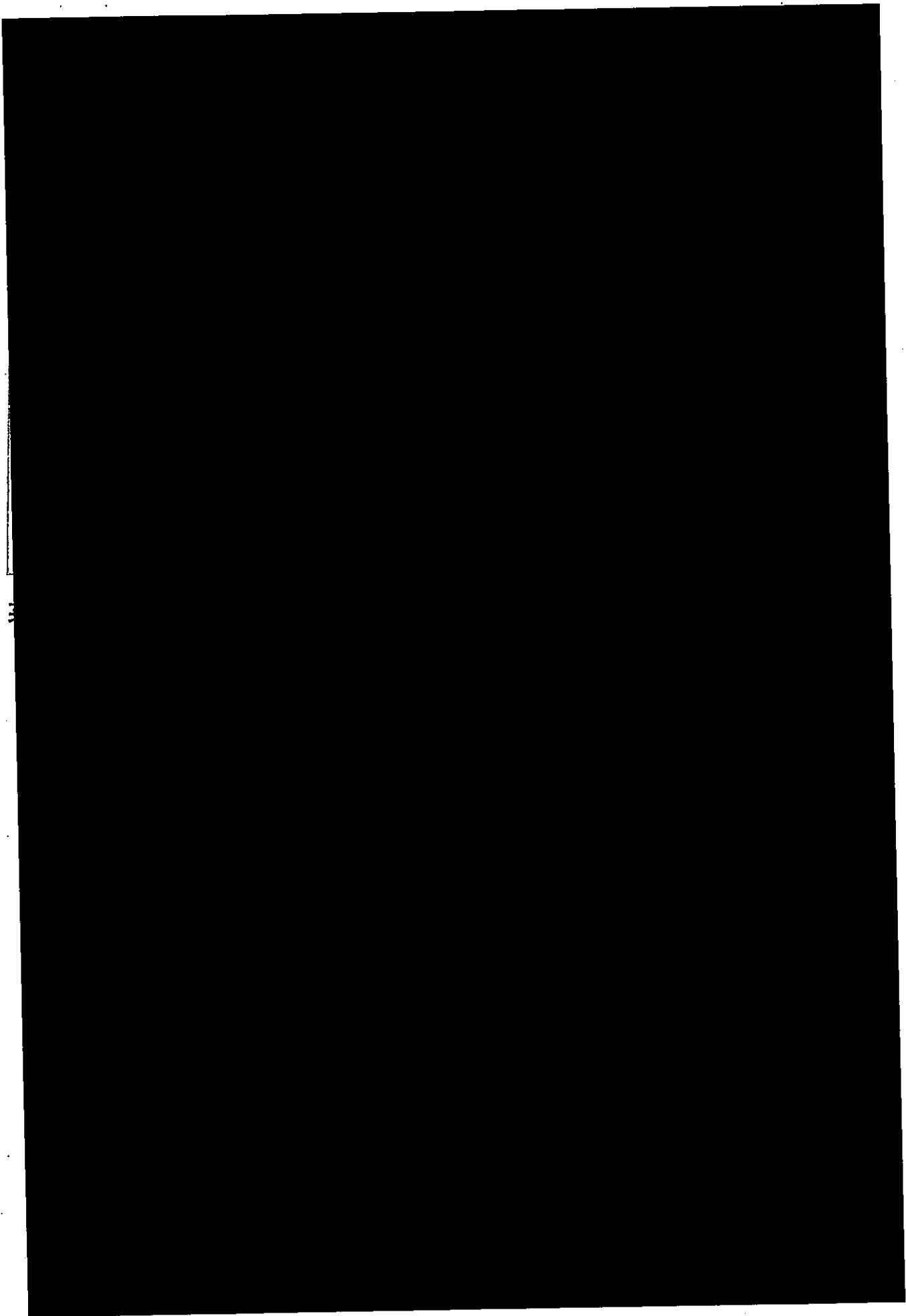
学長室

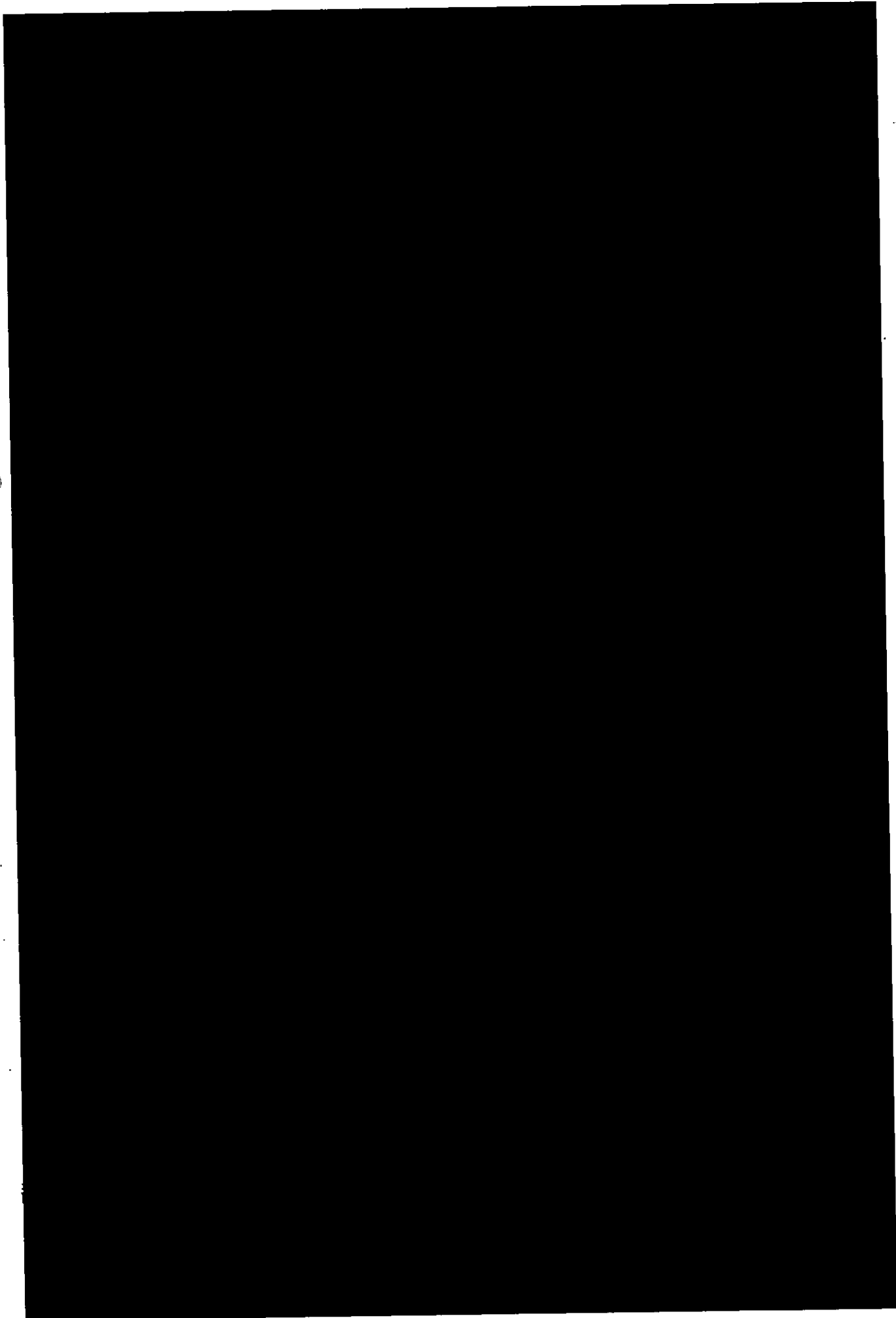
学会等

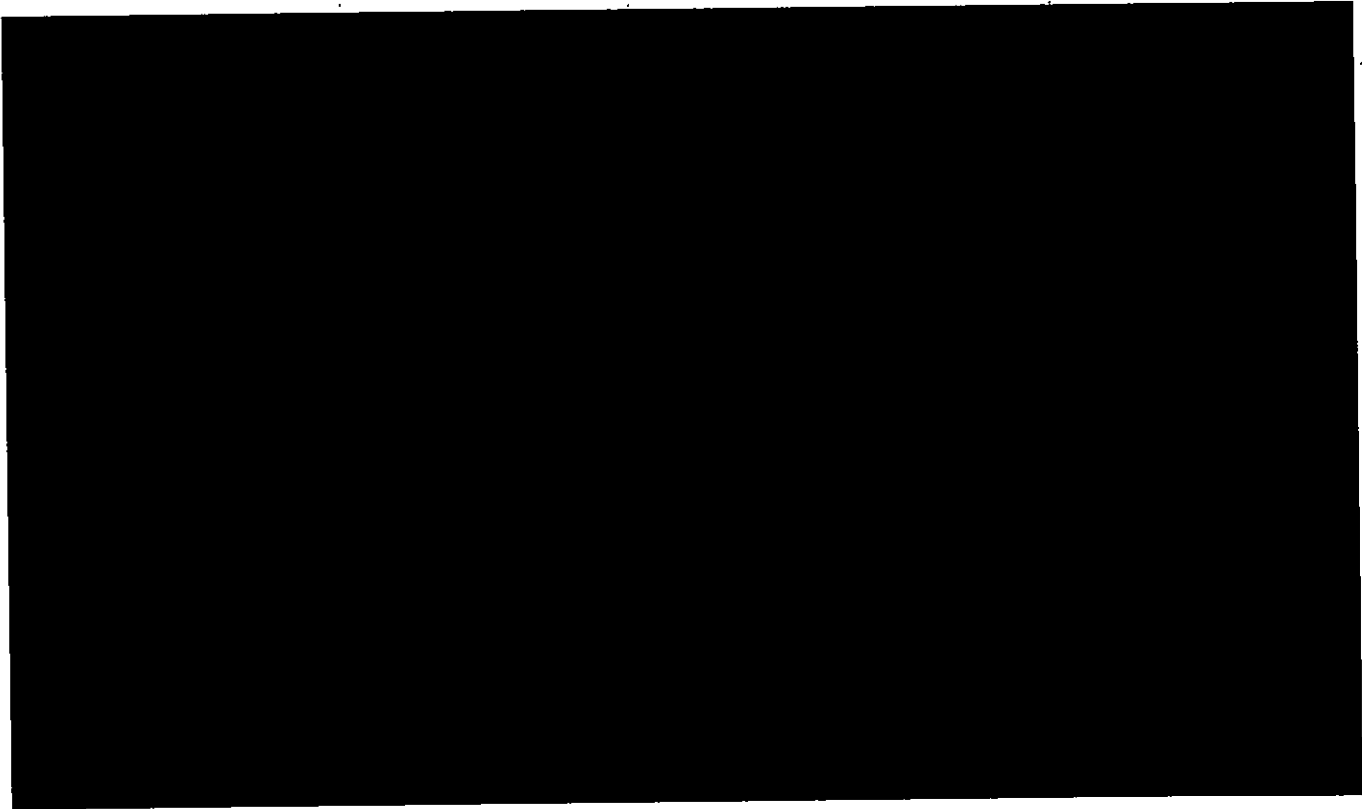
日本教育心理学会、日本人間性心理学会、等
国立大学法人島根大学経営協議会委員・学長選考会議議長、中央教育審議会臨時委員(教育制度分科会・初等中等教育分科会・教員養成部会)、(文科省)全国的な学力調査に関する専門家会議議長、大阪府私学審議会会長、などを兼務
これまでに、教育改革国民会議(総理大臣の諮問機関)委員、第1～第5期中央教育審議会正委員(第4期第5期副会長・初等中等教育分科会長・教育課程部会長・教員養成部会長など)、大阪府教育振興基本計画審議会会長、大阪府箕面市教育委員長など
神戸新聞平和賞(2010年)、(茶道真千家淡交会)茶道文化賞(2012年)を受賞

主な著書・論文

『不干涉ハビアン思想』創元社
『和魂ルネッサンス』あすろ出版







機密性2情報
職員限り

平成27年1月9日
1年未満(事案終了まで)
統括国有財産管理官(1)

豊中市野田町1501番地に係る応接記録

- 応接日時 平成 27年 1月 9日(金) 13:30~15:20
- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()
- 先 方 森友学園 籠池理事長
- 当 方 統括国有財産管理官(1) 前西統括官、三好上席管理官、清水管理官

【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
 数量等 : 土地 : 8,770.43㎡
 所属会計 : 自動車安全特別会計(空港整備勘定)

○塚本幼稚園に出向き、籠池理事長と面談を行ったもの。

【応答要旨】

1. 冒頭

当) 昨日の産経WESTの記事を拝見したが、取材の時期はいつごろか。

相) 12月に入ってからであった。今後も取材の申し込みはあり、日経、読売にも掲載されることになると思う。

当) 昨年12月の大阪府私学審議会で継続審議となったが、理事長はその結果をどのように考えているのか。

相) 私学審議会委員のうち学校法人役員が、教育方針の違いというか、我々は他の一般的な園と違い、遊ばせてばかりの放任主義ではない。他の学校法人からしたら認可されてしまうことにより、自分たちも頑張らないといけなくなるため、足を引っ張っているだけと考えている。いわゆるいちゃもんをつけられているものである。当法人理事会でもなぜ今回継続審議となったのかという反応があった。

2. 貸付料水準の摺り合わせ

当) 当局の賃料鑑定が出たので、取り急ぎ価格折衝のため訪問した。ついてはそちらの水準について確認したい。

相) 我々の方で本件土地について鑑定評価を依頼しておりその結果では、土壌汚染処理後の評価は約7億4,000万円(処理前で約8億7,000万円)である。これは安いところを採用したのではなく、妥当な評価であると考えている。

そちらが言われている10億円という評価額については、出そうと思えば出せなくはないと考えているが、購入を進めるのであればあまりにも高いと思われる。

当) 今言われた話は購入してもらう時の金額であるが、今すぐの購入ではなく、その際には再度評価を行うことになるため、それまで十分に検討していただければよい。

まずは、貸付料についてお話ししたい。現在収支計画において、年間2,300万円で計上されているが、こちらが想定している水準とは開差があり、不足している。

以前から申し上げているように底地は10億円程度と考えているし、利回り4%程度で考えれば3,000万円代半は~~3,400万円~~程度となる。

相) 2,000万円代と3,000万円代は大きく違う。高すぎる。貸付期間が20年や30年の場合に比べると10年であれば貸付料は低くはならないのか。

当) 事業用定期借地の期間が10年である場合、それより長い期間よりもかえって賃料が高くなる場合もありうるもの。

相) 事業用定期借地でそれほど高い賃料になるのであれば、他の方法を考えてほしい。

当) 10年間の事業用定期借地による貸付とするのは、資金がなくすぐには購入できないが10年以内には購入できるとの事情を踏まえて国として対応策を考えたもの。なお、一般的な借地契約であれば契約時に権利金が発生することになる。あくまでこの方法がそちらのニーズにも合致するものと考えている。

相) しかし、もうちょっと考え方があろう。国として評価は第三者である鑑定士に頼むことになるが、国家的見地からの考えやここに小学校を立てる意義やその効用を考慮した賃料を出してほしい。

当) 国有地は適正な時価で売払うもの。鑑定士が出した評価額を無理に下げることはいできないし、鑑定士に対して適正価格以下の価格を指示することは鑑定士法違反にもなりできない。国の政策を価格に反映することはない。

相) 学校は存続させていかななくてはならない。それを考えれば当初は負担を抑え、経営が安定するに従い段階的に賃料を増やしていく方法もあるのではないか。

当) 当初に購入できないという事情を踏まえ、貸付で対応していくものであり、貸付料まで考慮することはできない。今回は貸付料についてご理解いただきたいというのが趣旨である。

3. 貸付料の見積合わせについて

相) 貸付料の見積合わせで、国の予定価格を下回った場合はどうなるのか。

当) 複数回見積合わせを行うことは可能。

相) それでもダメな場合は。

当) 予定価格を上回らなければ、契約はできない。

4. 収支計画への反映について

当) 大阪府から提出を指示されている収支計画であるが、先ほどお話をさせていただいた内容を踏まえ、支払賃料の計上額を変更していただくのがよいと考えているが、理事長の考えはどうか。

相) ここで変更するとまた何を言われるかわからないのでこのままの方がよいと思っている。

当) 考えていただきたいが、収支計画は認可の要になるものであり、見直していただくのが良いと考えている。また、収支計画上、重要となる支払賃料について国とのおおよその合意ができたという説明ができれば、その数値の信憑性が高くなるのではないかと。ただ、大阪府よりエビデンスを求められても、契約はまだであるので示せないと言っていた必要はある。

相) 了解。この場の私のみで決断できないのでコンサルタントの■■■■ほか関係者とも相談したい。

当) 契約時に必要な年額貸付料相当額の保証金も本日のお話を踏まえたものとなるため、改めてお伝えしておく。

5. 契約書式等の送付について

相) 昨年12月17日に説明いただいた契約書式等の資料について、次回の理事会で報告したいため、何部か送ってくれないか。6部程度あれば助かる。

当) 了解。大事なことなので、理事会では、是非、理事の皆様にも今回のスキームについてきっちりご説明をお願いしたい。特に10年の定期借地契約や売買予約契約の締結、土壌汚染の有益費としての支払いなどをきっちり説明していただきたい。

相) 了解。

6. その他

当) 寄付金の集まり状況は。

相) 本日(1/9)現在は2,000万円程度。(一般寄付者からのもの)

機密性3
職員限り

平成 27 年 1 月 16 日
事案終了時まで
統括国有財産管理官 (1)

豊中小学校事案に係る応接記録

○応接日時 平成 27年 1月 16日 (金) 17:45~18:00
○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()
○相手方 大阪府 府民文化部 私学・大学課 [REDACTED]
○当 方 統括国有財産管理官 (1) 三好上席管理官

【物件概要】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
数量等 : 土地 : 8,770.43㎡ (大阪航空局処分依頼財産)

【応答要旨】

当) 森友学園が国から土地を借り受ける際の借地料については、昨年12月の定例私立学校審議会で特に問題となっていない旨をお聞きしている。

森友学園が大阪府に提出した収支計画書において「※借地料は確定額ではない(見積り合わせ後に確定)」と記載しているとおり、収支計画書記載の借地料は当該金額で国から借地できると確定したものではない。

確認したいが、森友学園提出の収支計画書上の借地料と今後、国と森友学園が契約する借地料との水準に差が出た場合、私立学校審議会での審議に影響が出るか伺いたい。

相) 特に問題ないと考えている。

収支計画書記載の借地料が確定額ではないことは認識しているが、森友学園作成の収支計画は、毎年度一定の黒字が出る計画を作成しているため、借地料が上にブレてもその黒字幅の中で吸収できるレベルと考えている。

当) 極端な話をすれば、仮に収支計画書記載の借地料が2倍になっても黒字であれば問題ないという理解をしてよいか。

相) その理解で結構である。

以上

配付先：局長、総務部長、管財部長、両次長、管財総括1課長
本省理財局国有財産業務課、審理室

機密性3
職員限り

2015年1月20日
事案終了まで
統括国有財産管理官(1)

情報

豊中小学校事案（大阪航空局処分依頼）について

標記の件について、本日、大阪航空局から、以下の情報があった。

1月15日（木）、森友学園から国土交通省北川一成副大臣（自・参・大阪府選挙区）秘書官に「近畿財務局から示された概算貸付料が高額であるため、副大臣に面会したい。」との要請があった。

1月16日（金）に同秘書官から秘書を通じて森友学園に「貸付料については、国土交通省で決定するものではなく、財務省近畿財務局において決定する内容であるため、面会しても意味はなさない。」との回答を行った。

仮に、北川事務所等から当局に照会があった場合には、次のとおり回答する予定。

「森友学園に対しては、国が想定し得る概算額を伝えたものであるが、国の貸付料は、不動産鑑定士に鑑定評価を依頼し、その鑑定評価結果により決定した予定賃料を基に、貸付相手方と見積り合わせを実施し決定するものである。

このように、客観的に算出されるものであることをご理解願いたい。」