



報道発表

令和元年12月10日
財務省中国財務局

第119回国有財産中国地方審議会の開催結果

1. 審議会の概要

- (1) 名称 第119回国有財産中国地方審議会(会長:池田 晃治)
(2) 開催日時 令和元年12月10日(火) 13時30分～
(3) 開催場所 広島合同庁舎4号館 11階 中国財務局第一会議室
広島市中区上八丁堀6-30

2. 答申内容

以下の諮問事項について、審議の結果、適当と認める答申がなされました。

(注) 国有財産中国地方審議会は、中国財務局長の諮問に応じて国有財産の管理及び処分について調査審議し、中国財務局長に意見を述べることができる機関であり、学識経験のある12名の委員で構成されております。(別紙「委員名簿」のとおり。)

【諮問事項等】

○諮問事項1

- 留保財産にかかる選定基準について

(注) 留保財産とは、国が所有権を留保しつつ、有効活用・最適利用(定期借地等)を図る財産です。

○諮問事項2

- 留保財産の選定について

○諮問事項3

- 広島市に対し、公共下水道事業(浸水対策事業)整備用地として時価売払いした広島県広島市中区吉島西三丁目に所在する財産の用途指定を一部解除することについて

(対象財産)

所在地 広島県広島市中区吉島西三丁目807番7

区分・数量 土地・2,174.08㎡

(参考)

中国財務局からの報告事項

- 審議会諮問事項の処理結果等にかかる報告を行いました。(4件)



【連絡・問合せ先】 中国財務局

電話 082-221-9221(代表)
082-228-9774(直通)※17時45分以降
〈審議会について〉
管財総括第一課長 舟木(内線3511)
〈諮問事項1・2について〉
国有財産調整官 田中(内線3578)
〈諮問事項3について〉
統括国有財産管理官 福本(内線3551)

国有財産中国地方審議会委員名簿

(敬称略)

	氏 名	職 名
会長	あ べ ひろふみ 阿 部 宏 史	岡山大学大学院環境生命科学研究科教授
	い け だ こうじ 池 田 晃 治	(株)広島銀行代表取締役会長
	い の う え しゅうこ 井 上 周 子	弁護士 (胡田・井上・村上法律事務所)
	い の う え ひろかず 井 上 浩 一	(株)中国新聞社専務取締役営業本部長
	さ さ き しげき 佐 々 木 茂 喜	オタフクホールディングス(株)代表取締役社長
	し の は ら あつこ 篠 原 敦 子	篠原税理士法人代表税理士
	に お う ず たけし 仁 王 頭 毅	(一財)日本不動産研究所中四国支社長
	の む ら たえこ 野 村 妙 子	社会福祉法人燈心会理事
	ふ くだ ゆみこ 福 田 由 美 子	広島工業大学工学部建築工学科教授
	ふ じ た としひこ 藤 田 敏 彦	富士商グループホールディングス(株)代表取締役社長
	ほ そ み めぐみ 細 見 恵	(有)アトリエ・トライアウト代表取締役
	や ま さ き とおる 山 崎 徹	(株)山陰合同銀行代表取締役副頭取執行役員

(五十音順)

第 119 回 国有財産中国地方審議会

令和元年 12 月 10 日

中 国 財 務 局

諮 問 事 項

諮問事項 1

留保財産にかかる選定基準について

令和元年 9 月 20 日付財理第 3206 号「最適利用に向けた未利用国有地等の管理処分方針について」通達の記第 4-2 に基づき、留保財産の選定基準を次のとおり定める。

1. 地域・規模に関する要件

地 域		規 模
都道府県	市町村	土地面積
広島県	広島市	2,000 m ² 以上
岡山県	岡山市	2,000 m ² 以上

※留保財産の対象地域は、上記市町村の行政区域のうち、統計法（平成 19 年法律第 53 号）第 5 条第 2 項の規定に係る最新の国勢調査に基づく人口集中地区（D I D）とする。

2. 留保財産の適否の判断基準

- ・上記 1 の要件に該当する又は該当しない財産であって、個別的要因（立地状況等）も踏まえ、留保財産とすべきもの。（※別紙 1）
- ・上記 1 の要件に該当する財産であって、個別的要因（接道状況等）から、留保財産から除外すべきもの。（※別紙 2）

○個別的要因(留保対象追加)

種 別	項 目	内 容
物件特性	土地面積 敷地状況	「留保財産の選定基準」に概ね相当する程度の規模(有効面積)を有している。 形状は路地状敷地等ではなく、敷地内や接道部分等の高低差がないなど、開発制限が無い。
	地盤状況	地耐力が高く、建物整備に適した強い地盤。
	道路幅員・接道 隣接地の状況	道路幅員や接道の長さは、大規模建築物等の建築に係る条例基準等を満たしている。 隣接地の状況から、公有地等との一体活用の可能性がある。
	土壤汚染等	地歴等から、土壤汚染や地下埋設物等による影響はない。
	利用可能性	国又は地方公共団体等における将来的な利用可能性。
	地域特性	人口等
交通等		ターミナル駅至近、主要幹線・緊急輸送道路沿い、地位の高い地域など、立地条件・希少性が特に優れているもの。
周辺状況(開発)		再開発等都市計画事業エリア・都市再生緊急整備地域・国家戦略特別区域内など。
周辺状況(防災等)		土砂災害や洪水浸水等の災害対応のため、避難場所や応急施設、災害備蓄倉庫など活用可能性の高い立地や地盤高などに優れている。
法的規制	都市計画	用途地域、建蔽率、容積率等、高さ制限、地区計画等、高度利用等が可能。
	建築規制	条例・指導要綱等、開発制限が大きくない。
対象地価格		相対的に地価単価が高い。

○個別的要因(留保対象除外)

種 別	項 目	内 容
		地域・規模の留保基準を満たすものの、前葉に示す個別的な要因に関し、明らかに留保する必要がないと考えられるもの。
(その他)	土地面積	土地の規模が極めて大きい場合や、複数の国有地が近接して存在し、その全てを留保する必要はないと考えられる土地。
	敷地状況	敷地の形状が路地状である、あるいは道路幅員や接道の長さが大規模建築物等の建築に係る条例を満たしていないなど、開発制限が大きかつ、当該制限を緩和する可能性も見込まれない場合。
	有用性・希少性	地域における活用が特に考えられず、地価も低く、万が一、将来に取得の必要性が生じても、代替性のある土地も含めて、再取得に特に支障がないと考えられる土地。

留保財産の選定の考え方について

課題

- 介護・保育等で国有地を有効活用するなど、国有地は政策推進のための有用なツールとなっており、将来世代における地域・社会のニーズにも対応する観点から、有用性が高く希少な土地については、民間からの再取得が困難であることも踏まえ、国が所有権を留保しつつ、有効活用・最適利用を図っていくことが必要ではないか。また、その他にも国として売却をせずに保有した方がよいと考えられるものがあるか。
- 有用性が高く希少な土地として国有地を留保する場合、どのような基準によるべきか。

見直し内容

- 有用性が高く希少な土地については、定期借地権による貸付けを行うことで、売却せずに所有権を国に留保して、財政収入を確保しつつ、最適利用を図っていくべきである。
このほか、森林・水源地、国境離島など、国の基本政策の観点から重要性があると考えられる国有地については、政府における保全の方針等にも鑑み、売却せずに引き続き保有し、適切に管理を行うことが重要である。

留保財産の選定基準の考え方：地域

見直し内容

- 有用性が高く希少な土地については、国が留保を検討すべきものと考えられるが、そのような土地は基本的に、
 - ・ 人口が集中し、将来における行政需要や地域・社会のニーズへの対応がより多くの人の利益に資する地域に所在し、かつ、
 - ・ 民間需要も旺盛で、一度手放すとその再取得が困難となるようなものであると考えられる。

- このような土地は全国一律には存在するものではなく、具体的には、主に、首都圏・近畿圏をはじめとして、各地方の経済・行政の中心となる地域に存在すると考えられることから、基本的には、当該地域における一定規模以上の国有地を留保財産として選定すべきである。

- 留保財産の選定基準のうち「地域」については、各地方の経済・行政の中心となる地域として、以下に基づき、地方ブロック毎に対象範囲を選定する。

【地方ブロック】

- 国土形成計画法に基づく「広域地方計画区域」（8区域）
首都圏、近畿圏、中部圏、東北圏、北陸圏、中国圏、四国圏、九州圏
- 北海道開発法に基づく北海道総合開発計画の計画区域 **北海道**
- 沖縄振興特別措置法に基づく沖縄振興計画の計画区域 **沖縄** 計10区域

【対象範囲】

- ①**首都圏**は、首都圏整備法による「**既成市街地**」、**近畿圏**は、近畿圏整備法による「**既成都市区域**」として指定の都市、その他の政令指定都市を基本。

○首都圏整備法の指定区域
既成市街地 【特別区及び5市】
 東京都 特別区、武蔵野市、三鷹市
 埼玉県 川口市
 神奈川県 横浜市、川崎市

○近畿圏整備法の指定区域
既成都市区域 【9市】
 京都府 京都市
 大阪府 大阪市、堺市、守口市、東大阪市
 兵庫県 神戸市、尼崎市、西宮市、芦屋市

- ②その他の各地方ブロックにおいては、当該ブロックにおける経済・行政の中心都市を基本。

- ③その上で、これらの都市の行政区域内で、国勢調査における「**人口集中地区**」（DID）を選定基準の地域とすることが適当と考えられる。

※ 「**人口集中地区**」（DID: Densely Inhabited District）とは、原則として人口密度が1平方キロメートル当たり4,000人以上の基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接して、それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有する地域。

留保財産の選定基準の考え方：規模

見直し内容

- 留保すべき財産の規模については、
 - 保育所や介護施設としての国有地の活用実績を踏まえると、単独施設では **1,000㎡～2,000㎡**程度の規模、複合施設ではそれ以上が必要である。
 - また、大都市やその周辺地域であるほど民間需要も旺盛となり、需要のあるまとまった土地の入手が困難と見込まれるほか、所有権の留保による将来便益も大きいと考えられる。

 - これらを踏まえ、
 - (1) 東京23区等の人口集中地区については、1,000㎡以上
 - (2) 政令指定都市等の各地方の経済・行政の中心となる地域における人口集中地区については、**2,000㎡以上**
- の土地を留保財産として選定すべきである。
- 具体的なイメージとしては次のとおり。

留保財産の選定基準の考え方：地域・規模の目安

ブロック	エリア		最低面積
	都道府県	市区町村	
首都圏	東京	23区内・武蔵野市・三鷹市	1,000m ²
	神奈川	横浜市・川崎市・相模原市	
	埼玉	さいたま市・川口市	
	千葉	千葉市	
近畿圏	大阪	大阪市・堺市・守口市・東大阪市	2,000m ²
	京都	京都市	
	兵庫	神戸市・芦屋市・西宮市・尼崎市	
北海道	北海道	札幌市	2,000m ²
東北	宮城	仙台市	2,000m ²
	新潟	新潟市	
北陸	石川	金沢市	2,000m ²
東海	愛知	名古屋市	2,000m ²
	静岡	静岡市・浜松市	
中国	広島	広島市	2,000m ²
	岡山	岡山市	
四国	香川	高松市	2,000m ²
	愛媛	松山市	
九州	福岡	福岡市・北九州市	2,000m ²
	熊本	熊本市	
沖縄	沖縄	那覇市	2,000m ²

※ 留保財産の対象地域は、上記市区町村の行政区域のうち、統計法(平成19年法律第53号)第5条第2項の規定に係る最新の国勢調査に基づく人口集中地区(DID)とする。

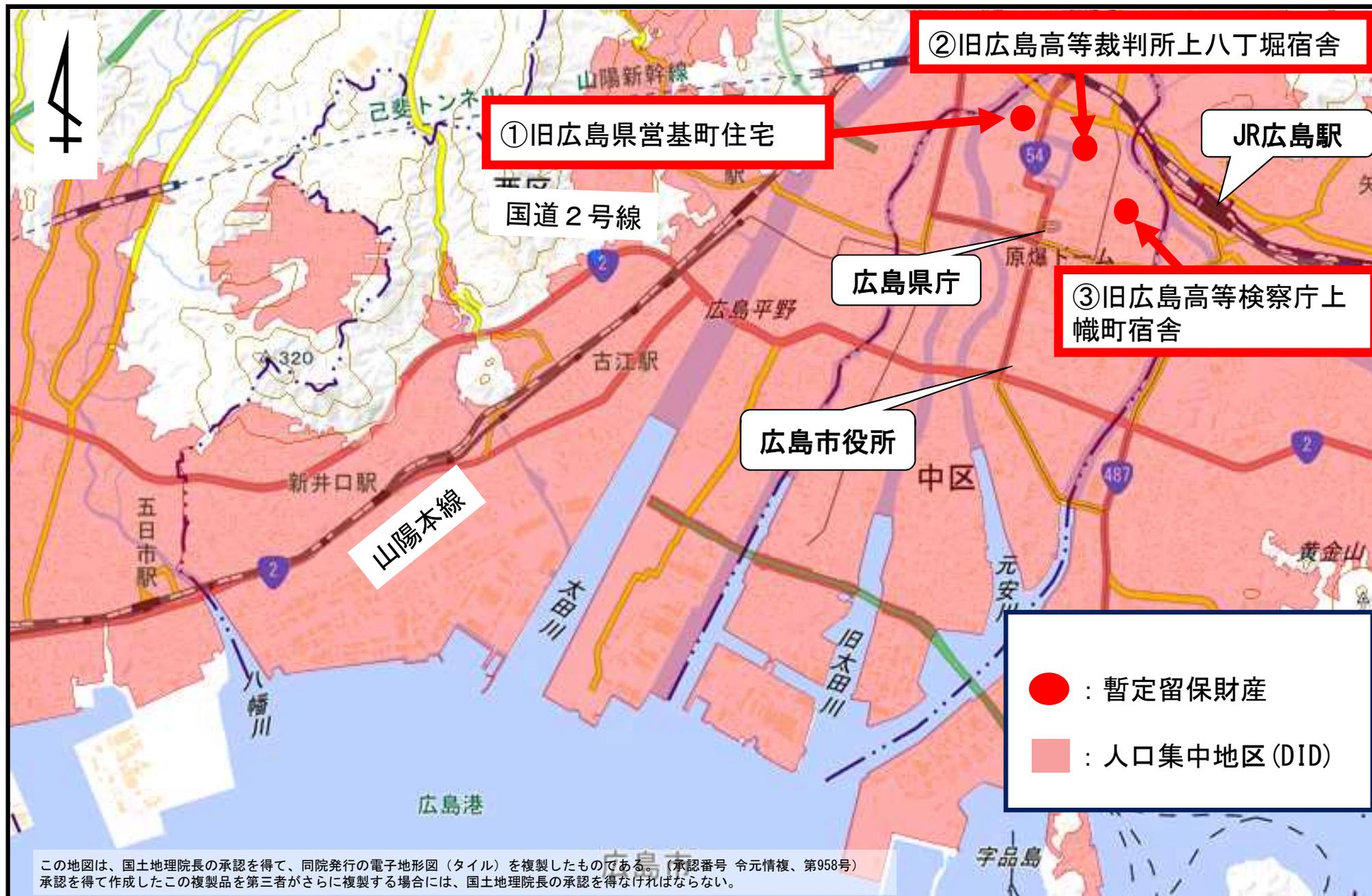
諮問事項 2

留保財産の選定について

[対象財産]

	所在地	区分	数量
①	広島県広島市中区基町 1 番 3、3 番 7	土地	19,909.73 m ²
②	広島県広島市中区上八丁堀 2 番 5	土地 建物付	8,097.97 m ²
③	広島県広島市中区上幟町 3 番 8	土地 建物付	2,240.61 m ²
④	岡山県岡山市中区浜一丁目 50 番 55 外 2 筆	土地 建物付	2,482.13 m ²

1. 留保財産の選定基準により選定された「暫定」の留保財産の所在地図（広島市）



1 - ①. 暫定の留保財産の概要 (旧広島県営基町住宅)



物件の概要

所在地 : 広島市中区基町1番3、3番7

面積 : 19,909.73m²

用途地域 : 第二種住居地域

建蔽率・容積率 : 60%・300%

最寄りの交通機関等 : 北東約0.4kmに広島高速交通(株)アストラムライン城北駅

1 - ②. 暫定の留保財産の概要（旧広島高等裁判所上八丁堀宿舎）



物件の概要

所在地 : 広島市中区上八丁堀2番5

面積 : 8,097.97m²

用途地域 : 商業地域

建蔽率・容積率 : 80%・400%

最寄りの交通機関等 : 南東約0.3kmに広電白島線広島家庭裁判所前電停

1 - ③. 暫定の留保財産の概要（旧広島高等検察庁上幟町宿舎）



物件の概要

所在地：広島市中区上幟町3番8

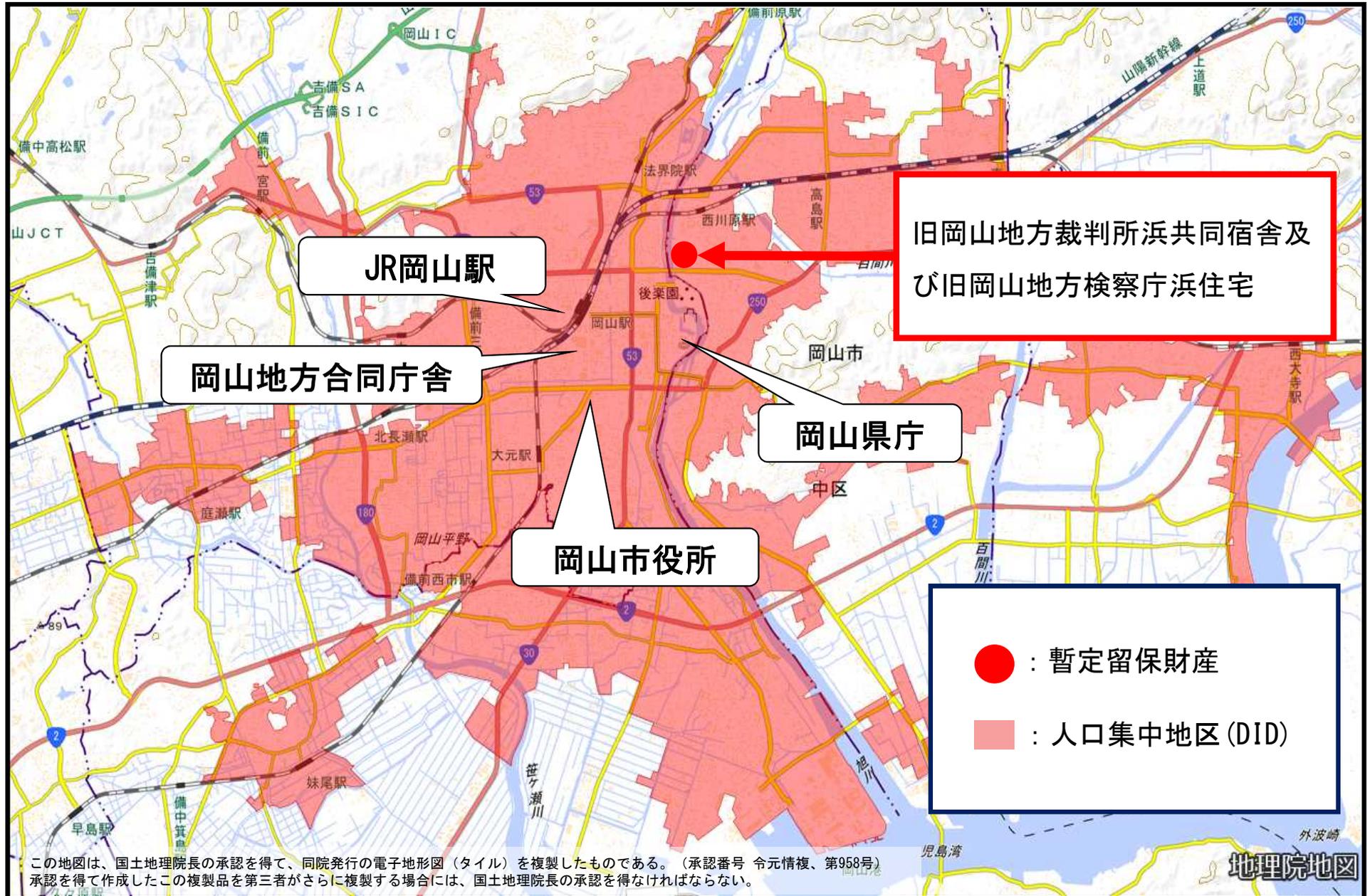
面積：2,240.61m²

用途地域：近隣商業地域

建蔽率・容積率：80%・400%

最寄りの交通機関等：北西約0.1kmに広電白島線縮景園前電停

2. 留保財産の選定基準により選定された「暫定」の留保財産の所在地図（岡山市）



2. 暫定の留保財産の概要

(旧岡山地方裁判所浜共同宿舎及び旧岡山地方検察庁浜住宅)



物件の概要

所 在 地 : 岡山市中区浜一丁目50番55外2筆
面 積 : 2,482.13㎡
用 途 地 域 : (旧岡山地方裁判所浜共同宿舎) 近隣商業地域
: (旧岡山地方検察庁浜住宅) 第二種中高層住居専用地域
建 蔽 率 ・ 容 積 率 : (旧岡山地方裁判所浜共同宿舎) 80% ・ 200%
: (旧岡山地方検察庁浜住宅) 60% ・ 200%
最寄りの交通機関等 : 北東約0.9kmにJR山陽本線西川原駅

諮問事項 3

広島市に対し、公共下水道事業（浸水対策事業）整備用地として時価売払いした広島県広島市中区吉島西三丁目に所在する財産の用途指定を一部解除することについて

[対象財産]

所在地	区分	数量	相手方	利用計画	処理区分	用途指定期間
広島県広島市中区 吉島西三丁目 807 番 7	土地	2,174.08 m ²	広島市	公共下水道事業 (浸水対策事業) 整備用地	用途指定の 一部解除	平成 28 年 6 月 6 日～ 令和 8 年 6 月 5 日

(説明事項)

1. 財産の沿革

昭和20年11月 旧陸軍省より大蔵省が引受
昭和28年 3月 大蔵省より法務省へ所管換
昭和51年10月 独身寮を新築
平成27年 8月 広島刑務所より中国財務局に所管換
平成28年 3月 第116回中国地方審議会・処分相手方決定
平成28年 6月 売買契約締結

2. 位置及び現況

対象財産は、JR山陽本線広島駅の南西約4.0kmに位置する、面積2,174.08㎡の旧省庁別宿舎財産であり、平成28年6月に広島市に用途指定の特約を付して売払いしたもので、今後指定用途に供される予定の財産である。

都市計画法上の用途地域は、「第一種住居地域・近隣商業地域」である。

3. 相手方及び用途指定

- (1) 相手方：広島市
- (2) 指定用途：公共下水道事業（浸水対策事業）整備用地
- (3) 指定期日：令和2年6月5日
- (4) 指定期間：令和2年6月6日～令和8年6月5日

4. 処理方針

- (1) 処理区分：用途指定の一部解除
- (2) 適用通達：普通財産にかかる用途指定の処理要領について（昭和41年2月22日付蔵国有第339号）

(関係法令等抜粋)

○ 昭和 41 年 2 月 22 日付蔵国有第 339 号「普通財産にかかる用途指定の処理要領について」

第 4 用途指定の変更及び解除

1 通 則

(1) 相手方から用途指定財産の全部又は一部につき、用途指定の変更又は解除の申請があった場合において、やむを得ない事由があると認められるときは、必要最小限の範囲に限ってこれを認めるものとする。

(2) 略

(3) 国有財産地方審議会に付議して用途指定をした財産について、用途指定の変更又は解除を認めようとする場合には、事案の軽微な場合を除き、あらかじめ当該審議会に付議して用途指定の変更又は解除を認めるものとする。ただし、急な事案で付議することが困難であるものは事後報告をもって付議に代えることができる。

(4) 略

2～5 略

6 用途指定の解除

(1) 売払財産又は譲与財産の全部又は一部について用途指定の解除申請があった場合において、次の各号の一に該当する事由があるときは、用途指定の解除を認めることができるものとする。

イ～ニ 略

ホ 用途指定の解除が用途指定財産の一部にかかるものであり、当該解除によって用途指定財産の全体の用途又は目的を妨げないと認められるとき

へ～チ 略

(2) 用途指定の解除を認める場合において、当該解除が(1)のロからチまでに掲げる事由によるものであるときは、次の各号の区分に応じ、相手方から処分価額の差額を徴収するものとする。

位置図

〔広域図〕



対象財産

【現有施設】
吉島ポンプ場

【現有施設】
広島中央警察署吉島交番

現況写真



吉島ポンプ場

吉島交番

対象財産

平成27年6月
平成27年8月
平成28年3月
平成28年6月

用途廃止
広島刑務所より所管換
審議会答申・処分相手方決定
売買契約

利用計画（実施計画）



代替地

(用途指定一部解除部分)

吉島ポンプ場
更新用地

マンホール(立坑)

吉島交番

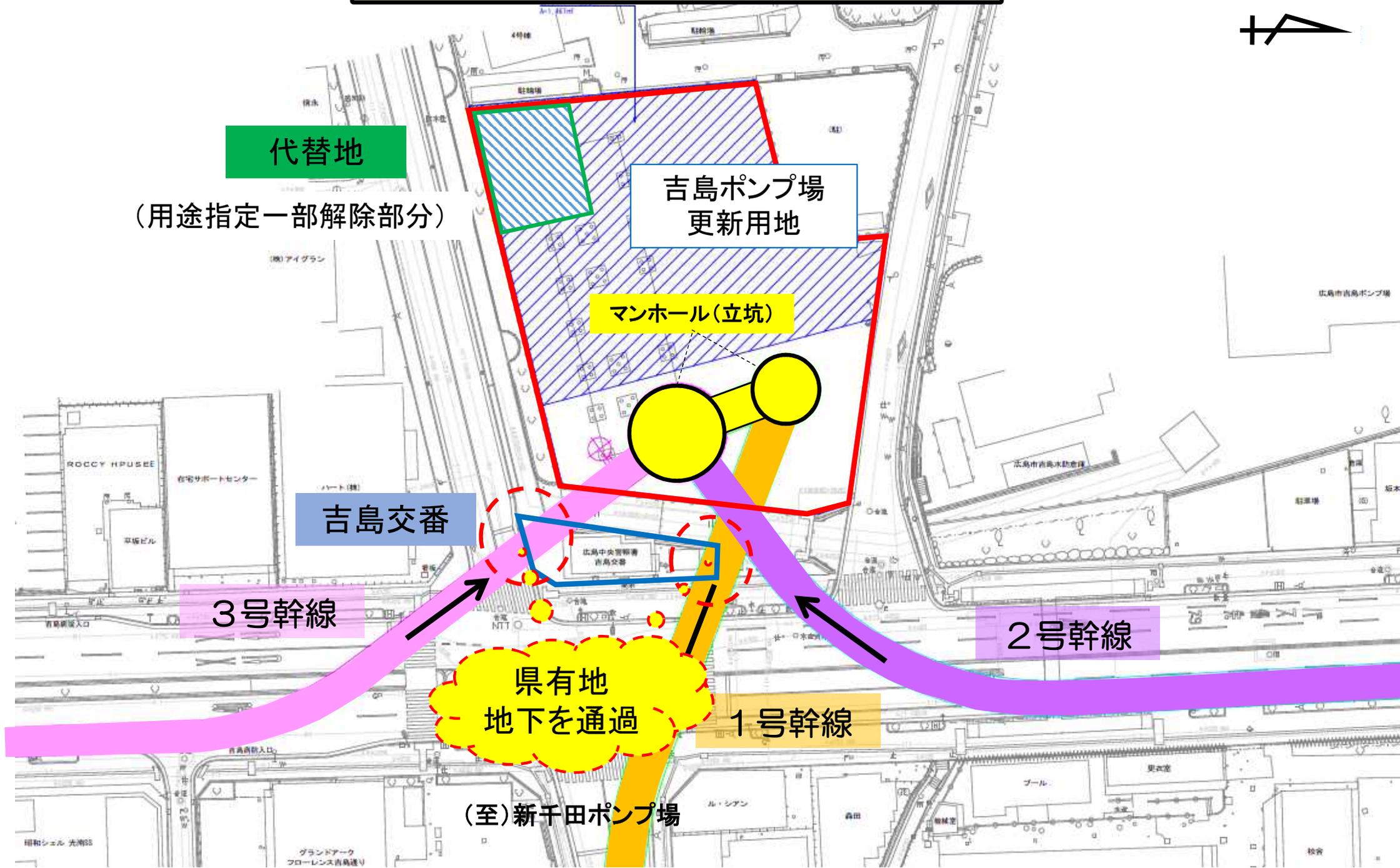
3号幹線

2号幹線

県有地
地下を通過

1号幹線

(至)新千田ポンプ場



(参考)

報 告 事 項

報告事項

- (1) 広島県呉市幸町に所在する国有財産を、呉市に対し、観光・集客施設として、時価売払いとした事案について

【第 118 回諮問事項（平成 30 年 5 月 14 日開催）の処理結果】

- (2) 広島県広島市佐伯区楽々園五丁目に所在する国有財産を、社会福祉法人に対し、老人福祉施設敷地として時価売払いとした事案について

【第 118 回諮問事項（平成 30 年 5 月 14 日開催）の処理結果】

- (3) 岡山県岡山市中区今在家に所在する国有財産を、社会福祉法人に対し、介護老人保健施設敷地として、時価売払いとした事案について

【第 117 回諮問事項（平成 28 年 11 月 7 日開催）の用途指定期日の延長】

- (4) 令和元年 6 月 14 日財政制度等審議会答申（「今後の国有財産の管理処分のあり方について 一国有財産の最適利用に向けてー」）について