

第119回 国有財産中国地方審議会

諮問事項説明資料

諮問事項 1

「留保財産の選定基準について」

令和元年12月10日（火）
財務省 中国財務局

今後の国有財産の管理処分のあり方について — 国有財産の最適利用に向けて —

令和元年6月14日
財政制度等審議会
資料抜粋

国有財産行政を巡る状況の変化

① 社会経済情勢の変化

人口減少・少子高齢化

- 介護・保育のニーズへの対応
- 引き取り手のない不動産への対応

国民の価値観の多様化、
働き方・家族のあり方等の変化

- 地域活性化など地域・社会の
ニーズも多様化

自然災害の発生
震災、豪雨、台風etc

- 災害リスクに対する備
え

② 国有財産の状況の変化

物納財産の減少、庁舎宿舎跡地の処分の進展による
未利用国有地のストックの減少

財政状況が厳しい中における
庁舎の老朽化・宿舎需要の変化

国有財産行政の今後の方向性

1 将来世代にも裨益する管理処分の多様化 ～Diversification～

多様化する地域・社会のニーズに対応して、売却に限らず、管理処分方法の多様化を図る。

2 将来に続く行政インフラの強靱化 ～Resilience～

行政目的で保有する国有財産については、災害対応等も踏まえ、その必要性を見極め、的確に整備・維持管理を行う。

3 将来を見据えた管理の効率化 ～Efficiency～

売却できず国が保有し続けることとなる財産も含め、国が保有する財産の管理コストの低減を図りつつ効率的に管理を行う。

➡ このような多面的な視点から、国有財産の「最適利用」(Optimal Utilization)を追求

国有財産の更なる有効活用について

- 未利用国有地については、国として保有する必要のないものは、原則として速やかに売却し、財政収入の確保を図っているが、これまで売却を推進してきた結果、未利用国有地の全体ストックが減少してきている。
また、地域や社会のニーズに対応した有効活用を図るため、未利用国有地について定期借地権による貸付を実施しているが、貸付対象は介護・保育等の単独利用に限られている。
- このため、有用性が高く希少な国有地については、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、国が所有権を留保しつつ、有効活用・最適利用を図ることが必要であり、併せて、定期借地権による貸付についても、多様なニーズに対応できるよう、利用用途を拡大することが必要と考えられる。
- 上記を具体的に実現するため、
 - ① 国が所有権を留保しつつ、活用を図るべき財産の選定の考え方
 - ② 定期借地権による貸付の対象拡大を図る範囲の検討に加え、具体的な手順として、
 - ③ 留保すべき財産の利用方針の策定の方法
 - ④ 利用方針策定後の管理処分のプロセスといった点の検討を行うとともに、その他各論として、
 - ⑤ 定期借地権による貸付における事業が適正に運営されるための方策
 - ⑥ 地域の利用計画を踏まえて処分を行っている返還財産の取扱いについても検討を行う必要がある。

1. 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。

(1) 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。

(1) 留保財産の選定基準の考え方：地域

- 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。

(1) 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。

(1) 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。

(1) 留保財産の選定基準の考え方：その他個別的な要因

見直し内容

○ 留保すべき土地については、地域や規模の一定の目安を設けたとしても、各地域や個々の土地の実情及び特性といった個別的な要因も踏まえて具体的に判断する必要があるが、例えば、以下のような点も踏まえて判断することが考えられる。

(1) 地域や規模の留保基準を満たさないものの、個別的な要因から留保することもあると考えられる例

- ・ 人口増加や再開発エリア、コンパクトシティ実現のための立地適正化計画における都市機能誘導区域内に位置するなど、今後、地域・社会のニーズが見込まれる土地
- ・ 土砂災害や洪水浸水等が想定されるエリア外に位置するなど、避難場所や応急施設、緊急時の備蓄倉庫といった災害時の対応にも資する活用が望ましい土地
- ・ 2000㎡未満の土地であるが、公共交通機関のターミナル駅至近など立地条件が非常に優れ、基準容積率が高く、高度利用が可能など、希少性や有用性が高い土地

(2) 地域や規模の留保基準を満たすものの、個別的な要因から留保しないこともあると考えられる例

- ・ 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する場合で、将来の地域における活用可能性を考えても、その全てを留保する必要はないと考えられる場合
- ・ 土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、開発制限が大きく、かつ、当該制限を緩和する可能性も見込まれない場合
- ・ 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

(2) 留保財産の選定プロセス

見直し内容

- 留保財産については、地域・規模を目安としつつ、それら以外の地域も含め、それぞれの地域や個々の土地の実情等の個別的な要因も考慮して、総合的に判断し、決定すべきと考えられる。
- 留保財産の決定は、国民共有の財産の取扱いに係る重要なものであることから、留保すべきか否かの判断は、地域の実情に通じている国有財産地方審議会で審議の上、個々の財産ごとに決定すべきである。
- なお、留保財産については、国が保有しながら定期借地権による貸付を通じて活用することになるが、未利用国有地のストックの状況や地域の長期的な需給動向の変化により、留保の必要がなくなる可能性も考えられることから、このような場合にも、国有財産地方審議会で審議の上、当該財産の留保を見直す必要がある。

2. 中国財務局 留保財産の選定基準（案）

留保財産の選定基準（案）

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 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㎡以上
岡山県	岡山市	2,000㎡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。
- ・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。

(1) 中国財務局 留保財産の判断基準

○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案」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。

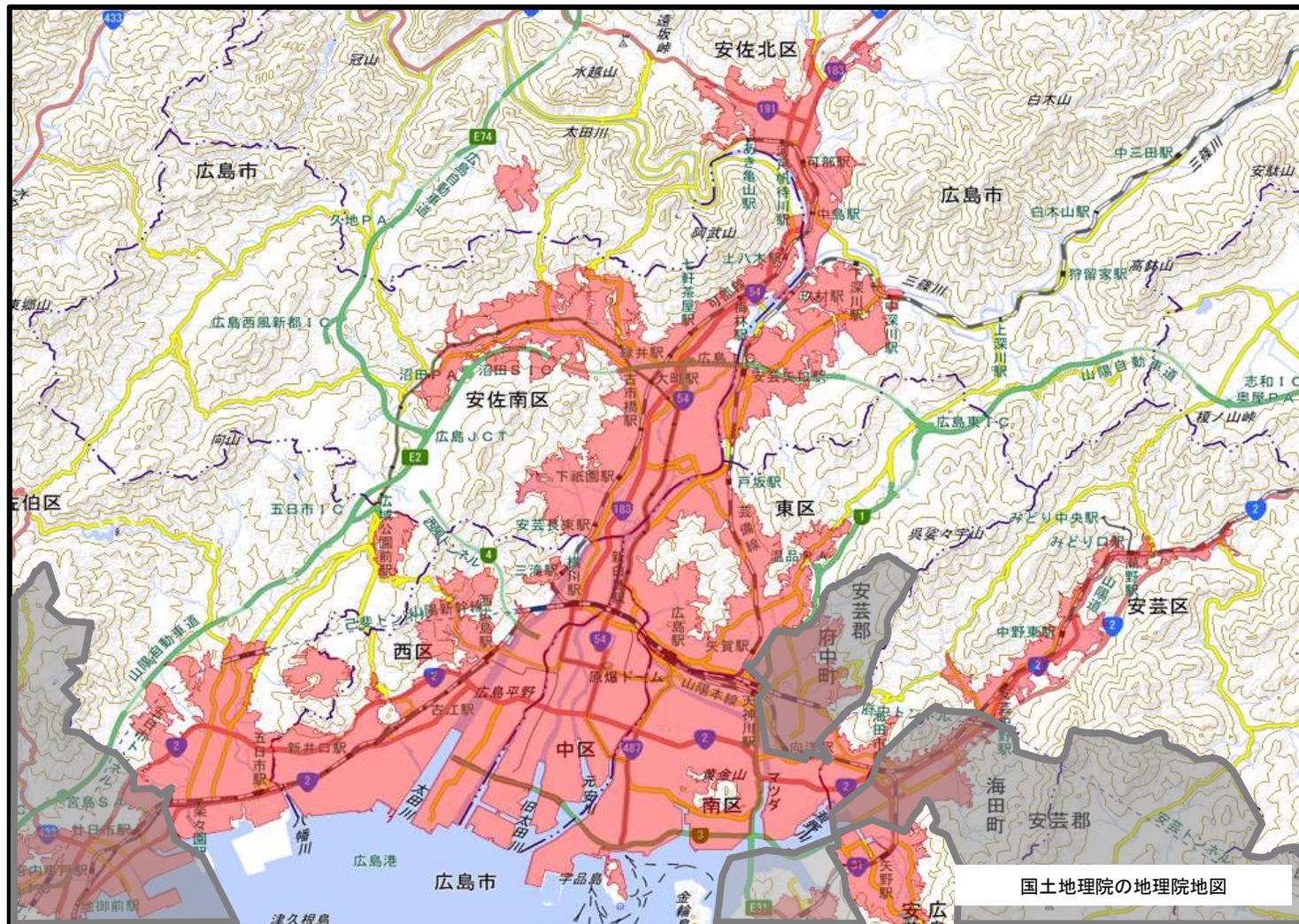
(2) 中国財務局 留保財産の判断基準

○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、開発制限が大きくかつ、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。

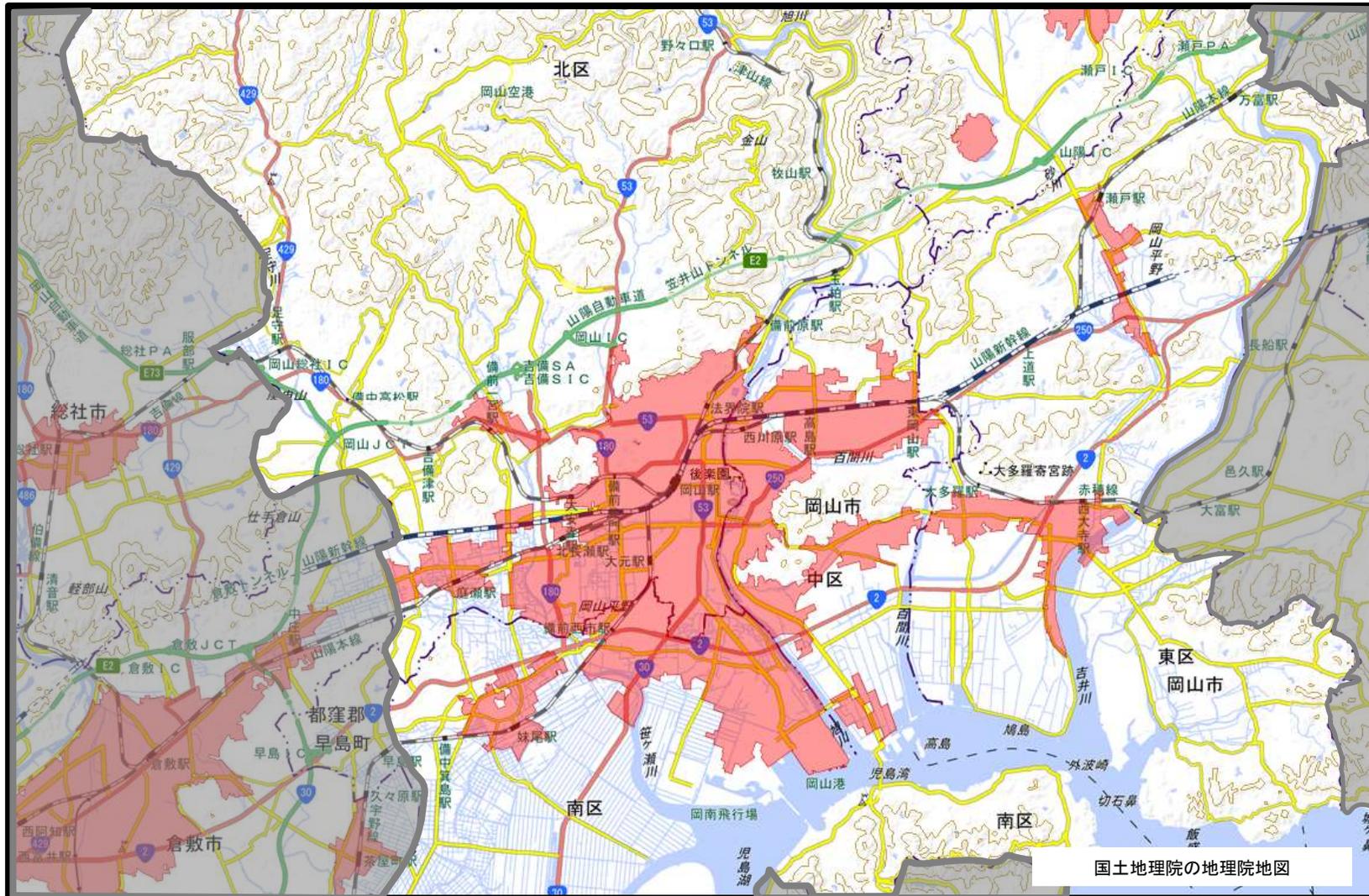
中国財務局 留保財産の選定基準（案） 資料

広島市における人口集中地区（D I D） ※赤色のエリア（灰色で囲った地域を除く）



中国財務局 留保財産の選定基準（案） 資料

岡山市における人口集中地区（D I D） ※赤色のエリア(灰色で囲った地域を除く)



第119回 国有財産中国地方審議会

諮問事項説明資料

諮問事項2

「留保財産の選定について」

令和元年12月10日（火）

財務省 中国財務局

1. 広島市の人口集中地区 (DID) に所在する2,000㎡以上の財産



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

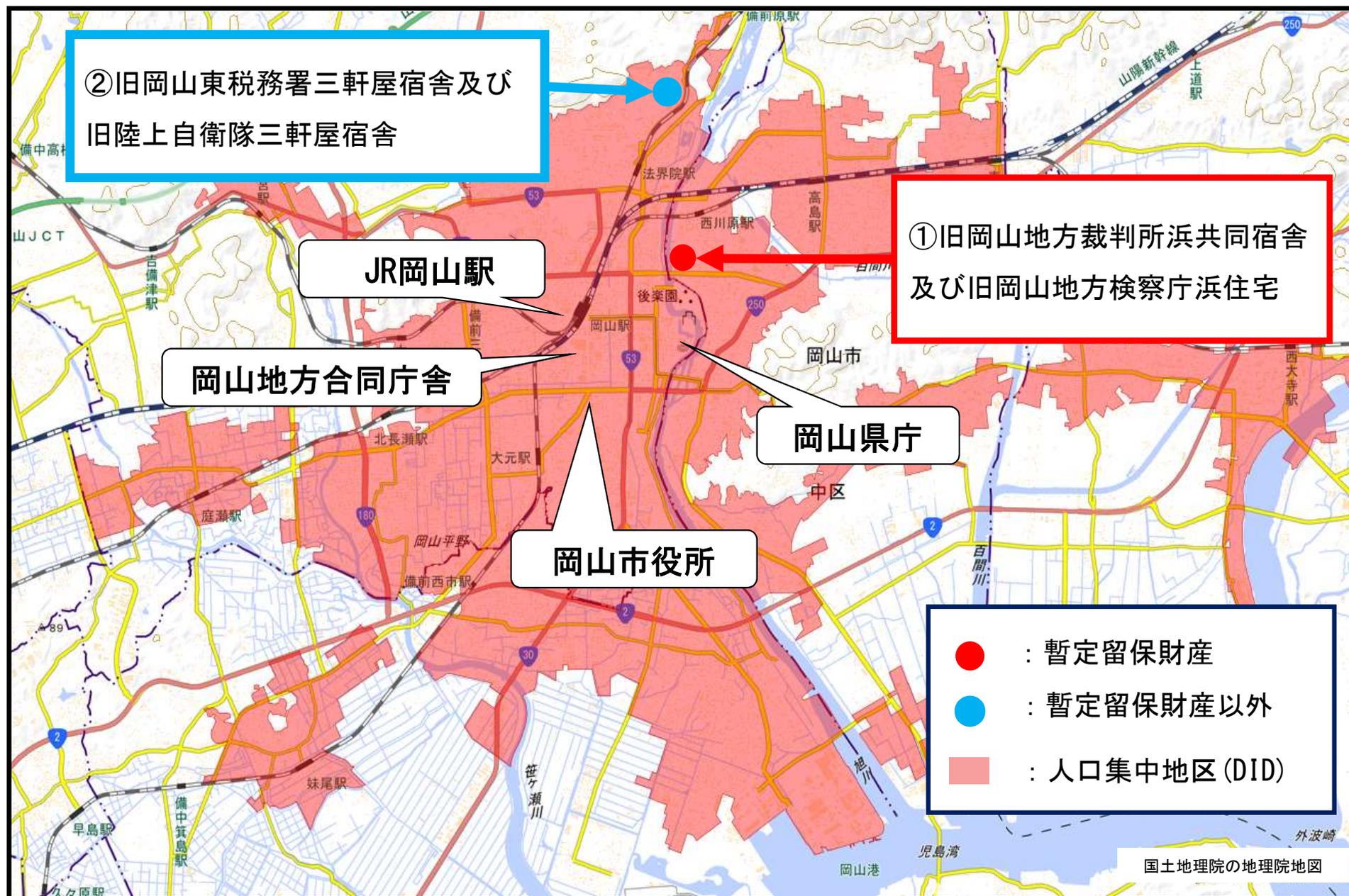
面積 : 2,240.61m²

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. 岡山市の人口集中地区 (DID) に所在する2,000㎡以上の財産



2 - ① . 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

「暫定」の留保財産の選定一覧

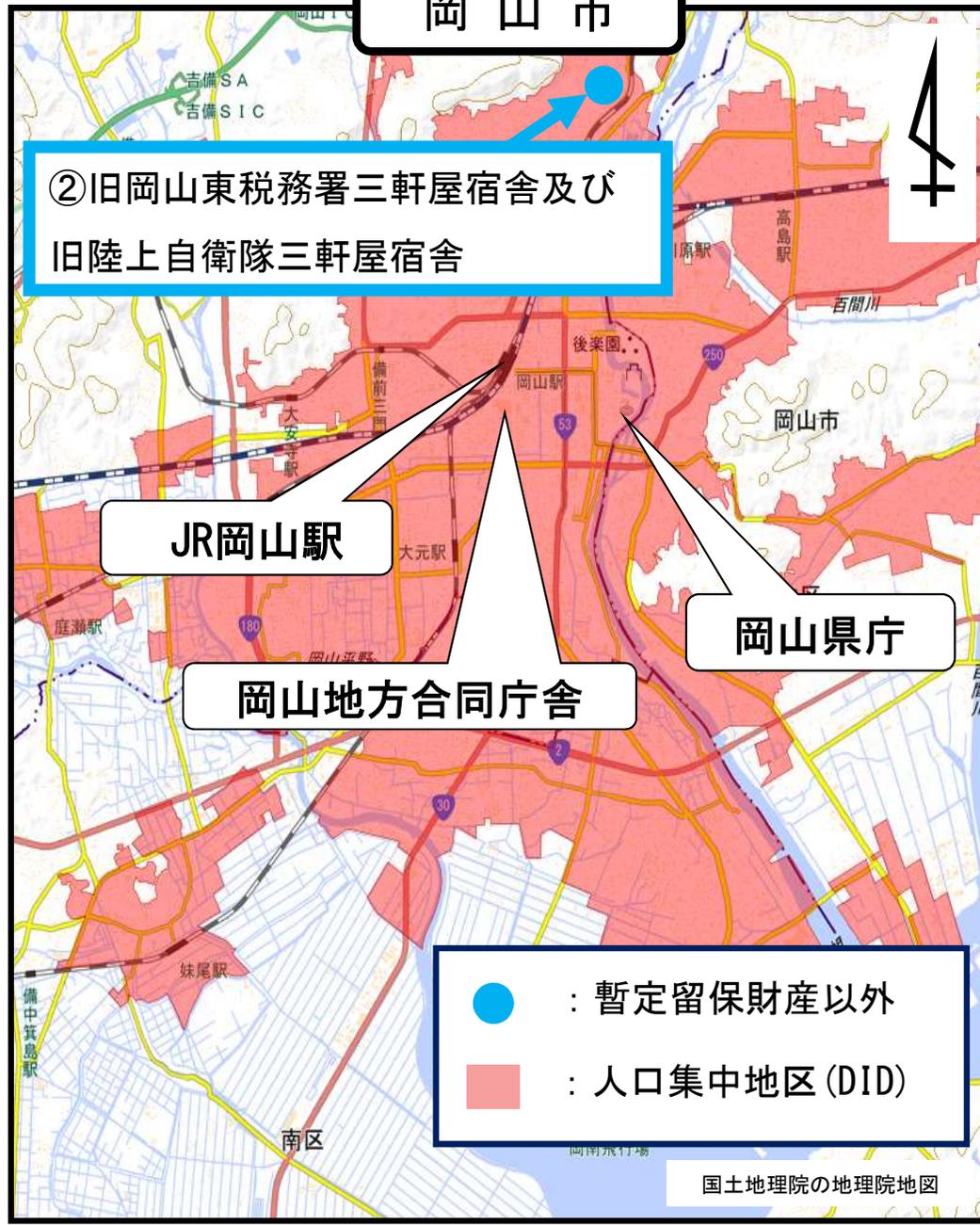
口座名等	所在地	土地数量
旧広島県営基町住宅	広島市中区基町1番3、3番7	19,909.73m ²
旧広島高等裁判所上八丁堀宿舎	広島市中区上八丁堀2番5	8,097.97m ²
旧広島高等検察庁上幟町宿舎	広島市中区上幟町3番8	2,240.61m ²
旧岡山地方裁判所浜共同宿舎及び旧岡山地方検察庁浜住宅	岡山市中区浜一丁目50番55外2筆	2,482.13m ²

広島市及び岡山市に所在する暫定の留保財産に選定しない財産

広島市



岡山市



1 - ④. 暫定の留保財産に選定しない財産の概要 (造幣局旧西山宿舎及び旧西山水源地の一部)



物件の概要

所在地 : 広島市佐伯区皆賀四丁目721番6
面積 : 10,113.85m²
用途地域 : 第二種中高層住居専用地域
建蔽率・容積率 : 60%・200%
最寄りの交通機関等 : 南東約1.1kmにJR山陽本線五日市駅

2 - ②. 暫定の留保財産に選定しない財産の概要 (旧岡山東税務署三軒屋宿舎及び旧陸上自衛隊三軒屋宿舎)



物件の概要

所在地 : 岡山市北区半田町907番26外4筆
面積 : 3,363.32m²
用途地域 : 第一種低層住居専用地域
建蔽率・容積率 : 50%・100%
最寄りの交通機関等 : 南東約1.0kmに岡電バス三野停留所



第119回

国有財産中国地方審議会

(諮問事項3)

平成28年3月17日
第116回諮問事項

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 (指定用途)	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	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

位置図

〔広域図〕



4.0km

対象財産



● 吉島小学校

● 県立広島南特別支援学校

● 吉島西 (三)

● 広島少年鑑別所

【現有施設】
吉島ポンプ場

対象財産

【現有施設】
広島中央警察署吉島交番

三丁目

配置図



面積：2,174.08㎡

近隣商業地域

建蔽率	80%
容積率	300%

第一種住居地域

建蔽率	60%
容積率	200%

吉島ポンプ場

吉島交番

広島中央警察署吉島交番

対象財産

30m

現況写真



吉島ポンプ場

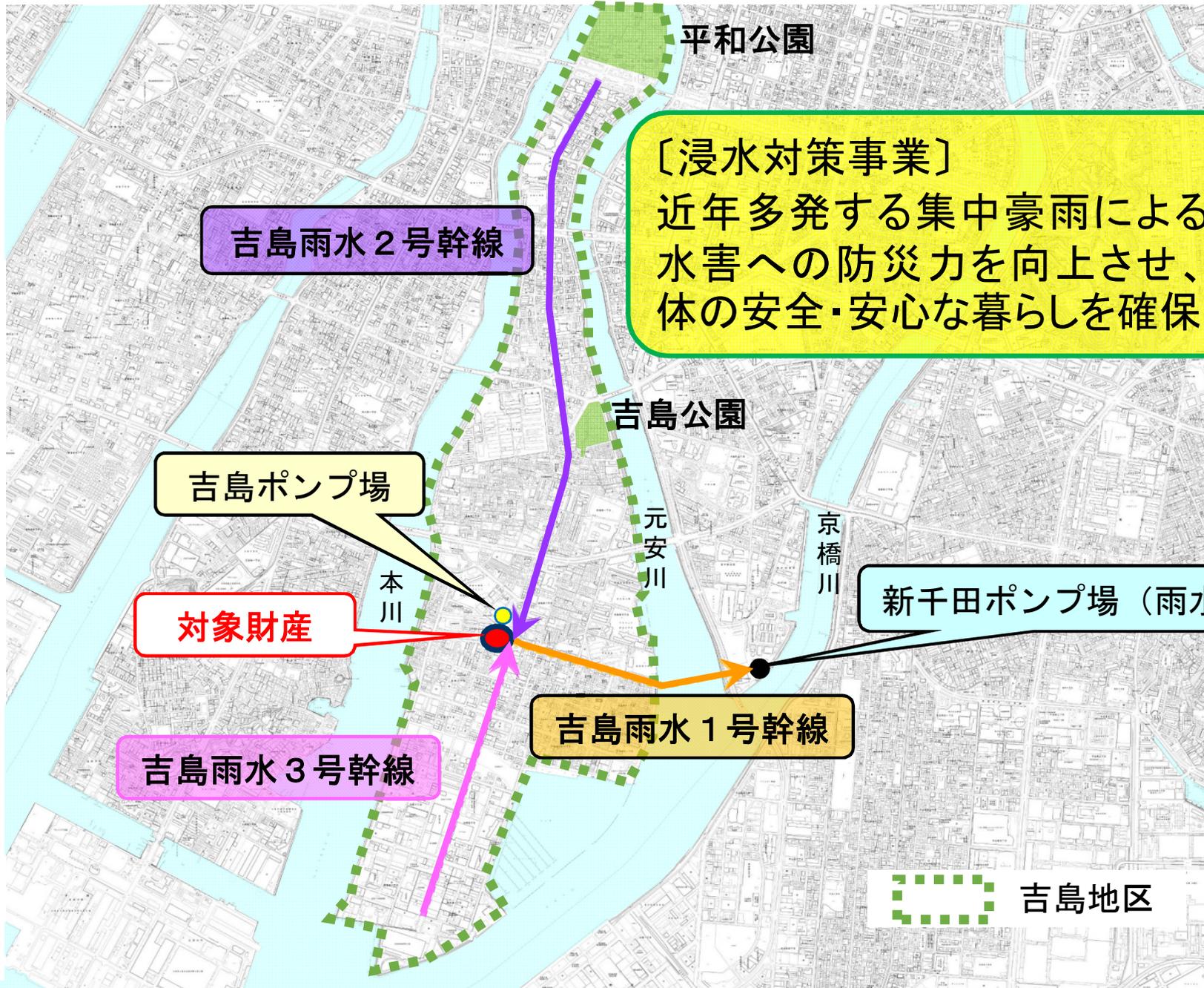
吉島交番

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

吉島地区浸水対策事業



利用計画（当初計画）

本川へ排水

防音ハウス

2号幹線

3号幹線

吉島交番

1号幹線

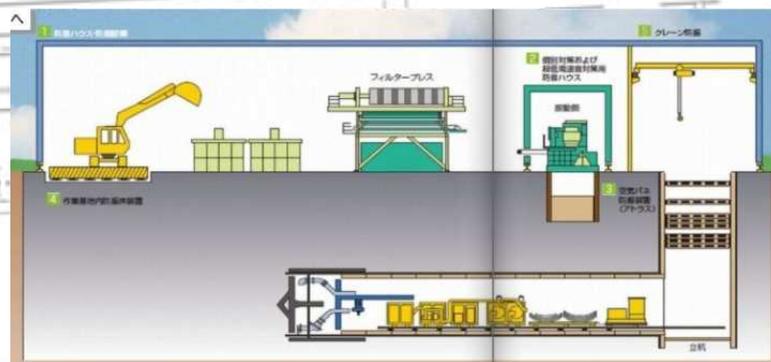
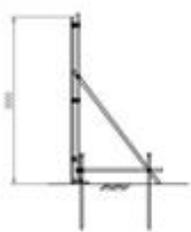
(至)新千田ポンプ場



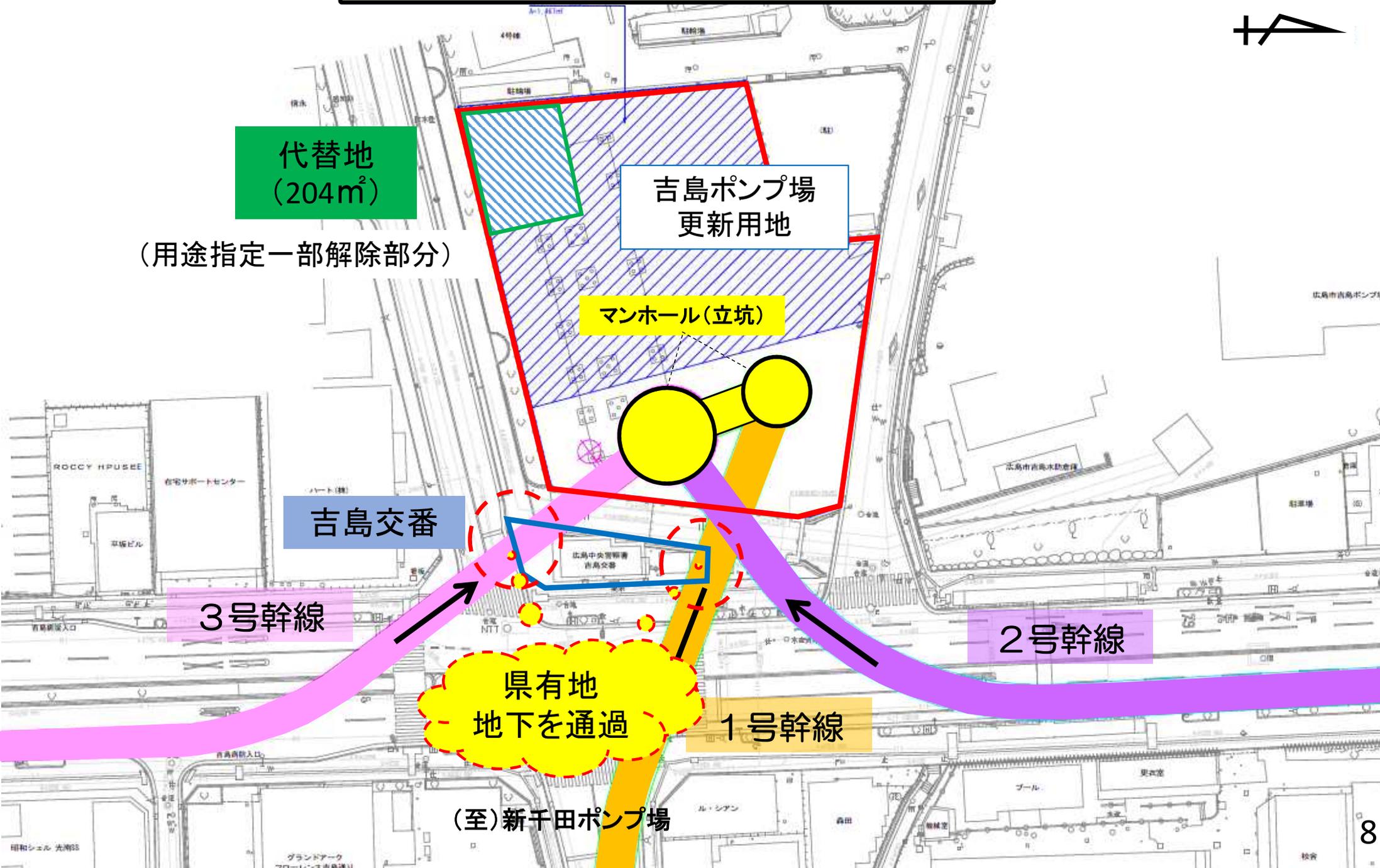
【特記事項】
- 本計画は吉島川内2号幹線（1号幹線）の計画を示す。
- 基本式シールド工法（地上内径φ3000mm）を想定する。



工事用仮囲い工 9x1.90



利用計画（実施計画）



交換の必要性

	広島市	広島県警
交換渡地	<ul style="list-style-type: none">・利用計画に影響がなく、全体の用途を妨げないもの	<ul style="list-style-type: none">・現在地での老朽施設の建替えを計画・地上権の設定等は困難
交換受地	<ul style="list-style-type: none">・事業の経済性等を踏まえた工事計画により、事業を円滑に推進するため用地が必要	<ul style="list-style-type: none">・近隣地域への交番施設配置、建替えのため用地が必要・用地取得費の予算化は困難

公共団体間において、公共用途に供するため、用地が必要

用途指定財産の一部を交換

事業等スケジュール

年度		R 1	R 2	R 3	R 4	R 5	R 6	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12
		広島市	3号幹線	既存建物解体撤去	契約・工事	契約・工事	契約・工事	契約・工事					
2号幹線					土質調査・測量	契約・工事	契約・工事	契約・工事					
1号幹線									土質調査・測量	契約・工事	契約・工事	契約・工事	契約・工事
その他準幹線											契約・工事	契約・工事	契約・工事
評価・測量			評価・測量										
広島県	吉島交番建替事業				建築・既存建物解体	建築・既存建物解体							

交換
契約

凡例



契約・工事



評価・測量



土質調査・測量



建築・既存建物解体



既存建物解体撤去

処 理 方 針

相 手 方	広島市
指 定 用 途	公共下水道事業（浸水対策事業）整備用地
処 理 区 分	用途指定の一部解除
適 用 通 達	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」
承 認 条 件	処分価額との差額を徴する。