

# 第120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

「岡山県倉敷市所在国有財産の時価売払いについて」

令和2年12月9日(水)  
財務省 中国財務局

# 諮 問 事 項 1

岡山県倉敷市児島味野に所在する国有財産を倉敷市に対し、  
学校給食共同調理場敷地及び地域活動の支援用敷地として、  
時価売払いすることについて

## 〔対象財産〕

所在地	区分	数量	相手方	利用計画	処理区分
岡山県倉敷市 児島味野4051 番2外7筆	土地 立木竹 建物 工作物	20,189.96㎡ 120本 <u>3,867.14㎡</u> 6,011.76㎡ 一式	倉敷市	学校給食共同 調理場敷地 及び 地域活動の 支援用敷地	時価売払

# 位置図



# 案内図



この地図は、国土地理院発行の電子地形図(タイル)を複製したものである。

国土地理院の地理院地図

# 配置図



この地図は、国土地理院発行の電子地形図(タイル)を複製したものである。

# 現況写真

- 昭和14年7月 国が児島海員養成所を設置
- 昭和56年4月 海技大学校児島分校に改組
- 平成13年4月 (独)海技大学校へ移行(現物出資)
- 平成21年3月 海技大学校児島分校を閉校
- 平成25年11月 国土交通省へ不要資産として国庫(現物)納付、翌12月に財務省(倉敷出張所)へ引継



# 利用計画図

## 《学校給食共同調理場》

○老朽化施設(自校方式)の更新のための「基本方針」を策定(令和2年5月)

○児島地区の小・中学校17校(自校方式)のうち、築後35年以上経過した14校を共同調理場へ集約化

## ○建設計画(案)

### ・建物(2F)

建築面積 約3,500㎡

延床面積 約5,000㎡

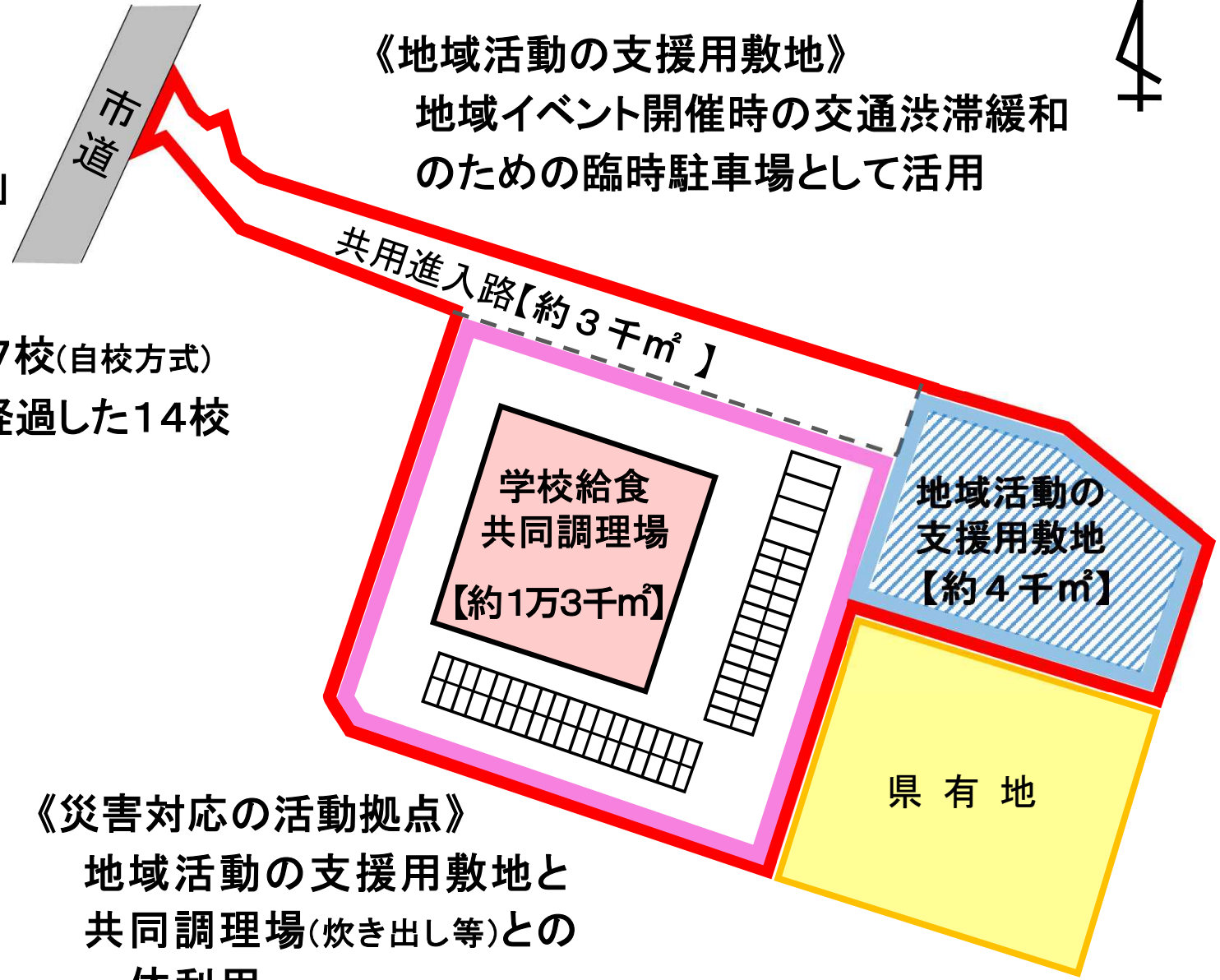
(建物イメージ)



### ・給食配送車両駐車場

## 《地域活動の支援用敷地》


地域イベント開催時の交通渋滞緩和のための臨時駐車場として活用



## 《災害対応の活動拠点》

地域活動の支援用敷地と共同調理場(炊き出し等)との一体利用

# 事業スケジュール

	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
用地取得					
学校給食 共同調理場					
地域活動の 支援用敷地					



## 処 理 方 針

相 手 方	倉 敷 市
処 理 区 分	時価売払
契 約 方 法	随意契約
適 用 法 令	会計法第29条の3第5項 予算決算及び会計令第99条第21号
用 途 指 定	付さない

# 第120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2年12月9日(水)

財務省 中国財務局

# 答申における留保財産選定の考え方について

- 昨年6月14日の財政制度等審議会国有財産分科会の答申（以下「分科会答申」という。）において、有用性が高く希少な国有地は、現在世代のみで費消し尽くすのではなく、将来世代にも裨益する観点から、留保財産として国が所有権を留保し、定期借地権による活用を図るべきとされたところ。

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）（抄）

有用性が高く希少な国有地については、一度売却してしまえば、将来、新たな行政需要が生じても、これに用いるために再度取得することが困難である。このような国有地は、将来世代における行政需要に備えつつ地域のニーズに対応するため、国が所有権を留保し、売却せずに定期借地権による貸付を行うことで、最適利用を図っていくべきである。

－（略）－

国が所有権を留保し、将来世代に残しておくべき、有用性が高く希少な土地（以下、「留保財産」という。）としては、将来においてより多くの行政需要が生じる可能性があるかとの観点から、人口の多い地域に所在し、一度手放すとその再取得が困難となるような土地が考えられる。

介護や保育などの分野における国有地の活用実績や再取得の可能性などを踏まえれば、首都圏・近畿圏をはじめとした各地方の経済・行政の中心となる地域に所在する一定規模（1,000㎡～2,000㎡）以上の国有地が、これに該当すると考えられ、基本的には、以下のような条件にあてはまる土地を留保財産として選定すべきである。

- ・ 東京23区等の人口集中地区において1,000㎡以上
- ・ 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おいて2,000㎡以上

－（略）－

このため、留保財産については、上記の地域・規模を目安としつつ、上記以外の地域も含め、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。

## 留保財産の選定基準

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。（参考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。（参考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。
	土壌汚染等	地歴等から、土壌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。

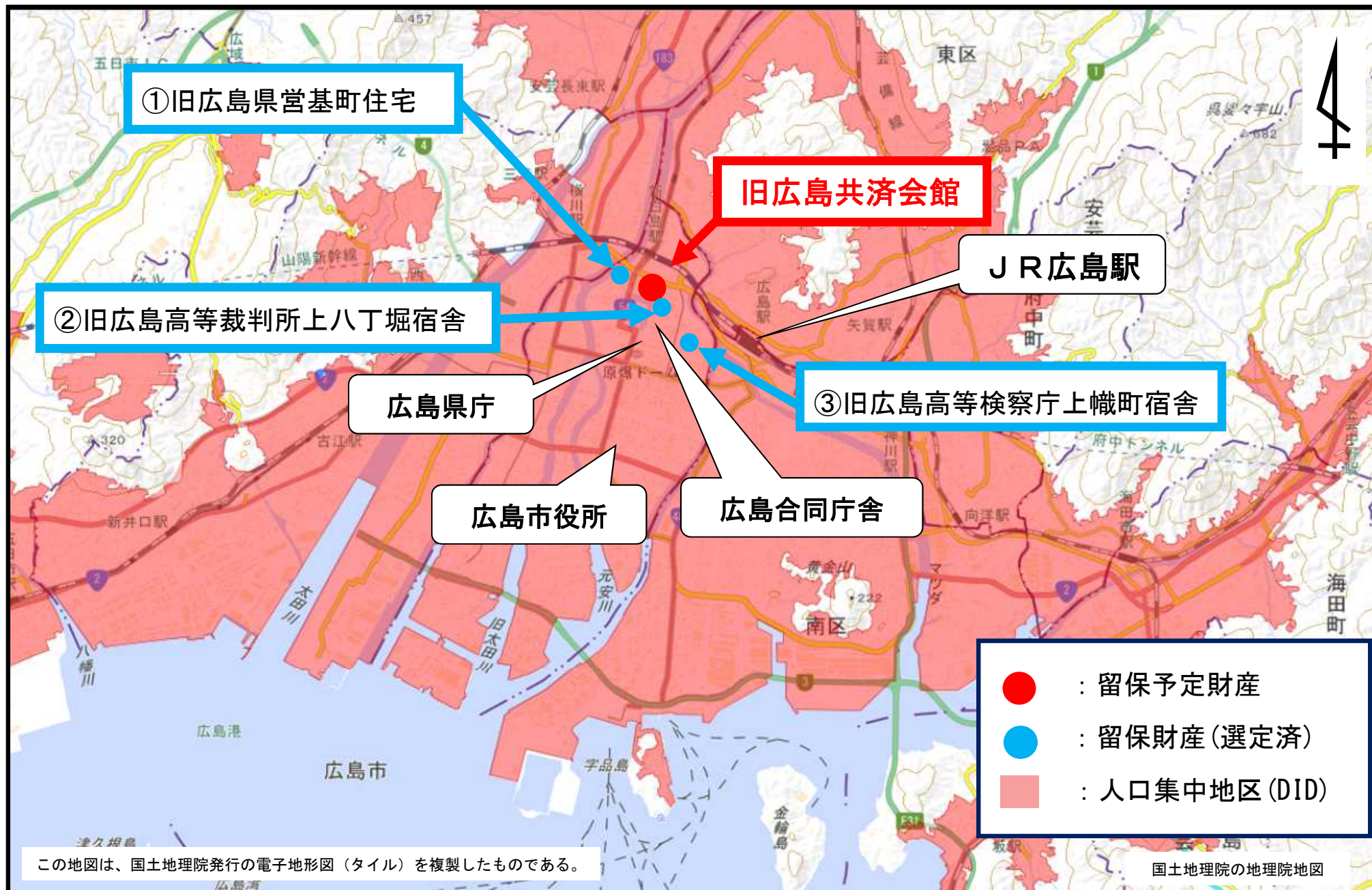
## ○個別的要因(留保対象除外)

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。

## 留保財産の選定対象財産

所在地	口座名等	区分	数量 (m <sup>2</sup> )	備考
広島市中区東白島町 19番74	旧広島共済会館	土地	3,209.72	一般会計
岡山市北区厚生町 三丁目55番	旧中国四国農政局 厚生町庁舎	土地	1,451.26	一般会計
岡山市中区高屋字 四反地28番1外1筆	旧岡山運輸支局庁舎 及び旧高屋住宅	土地	9,180.05	自動車安全 特別会計

# 1. 広島市の人口集中地区(DID)に所在する留保財産等





## ○留保予定財産の概要（旧広島共済会館（KKRホテル広島））



### 《物件の概要》

所在地：広島市中区東白島町19番74

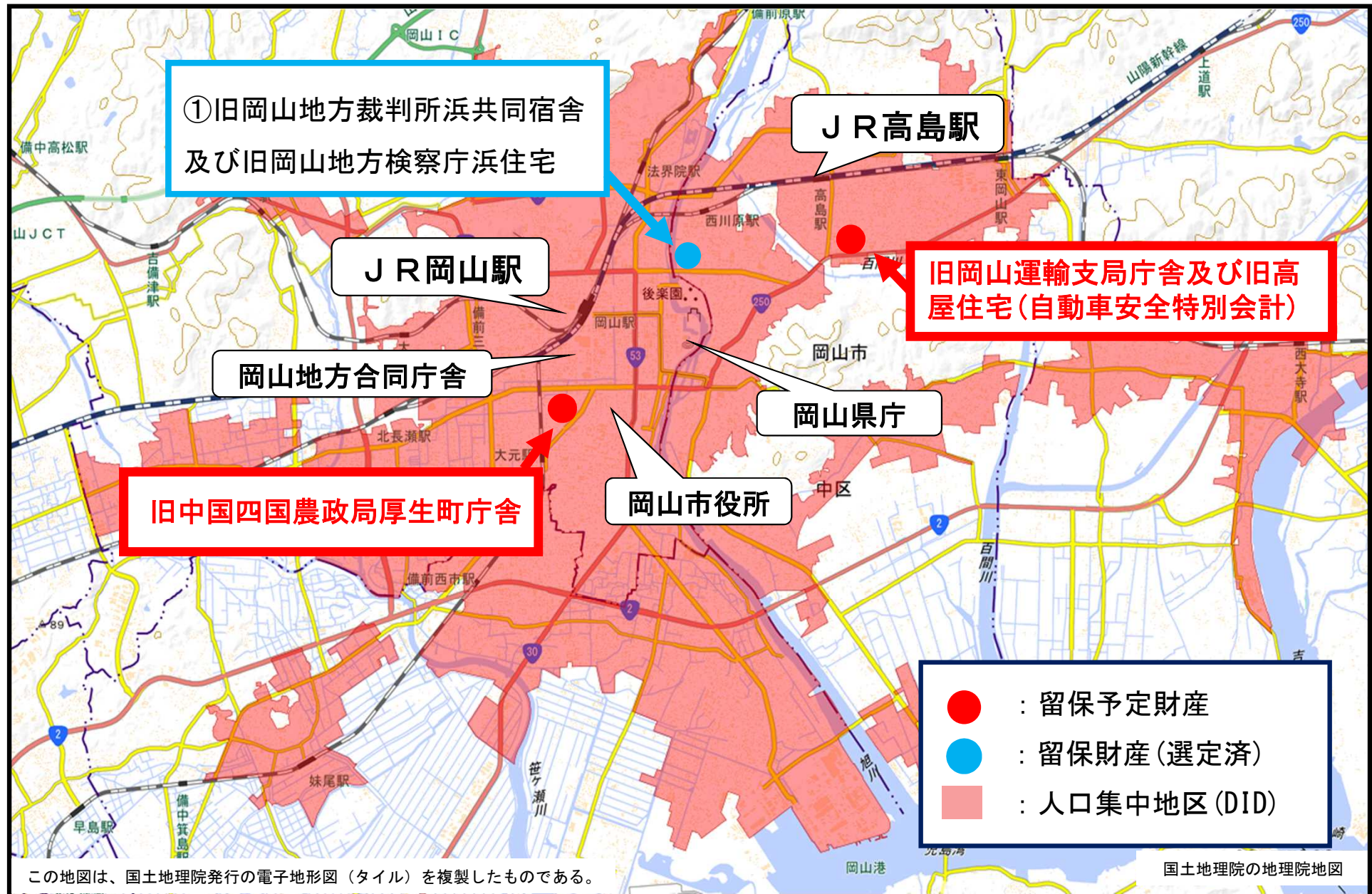
面積：3,209.72㎡

用途地域：商業地域

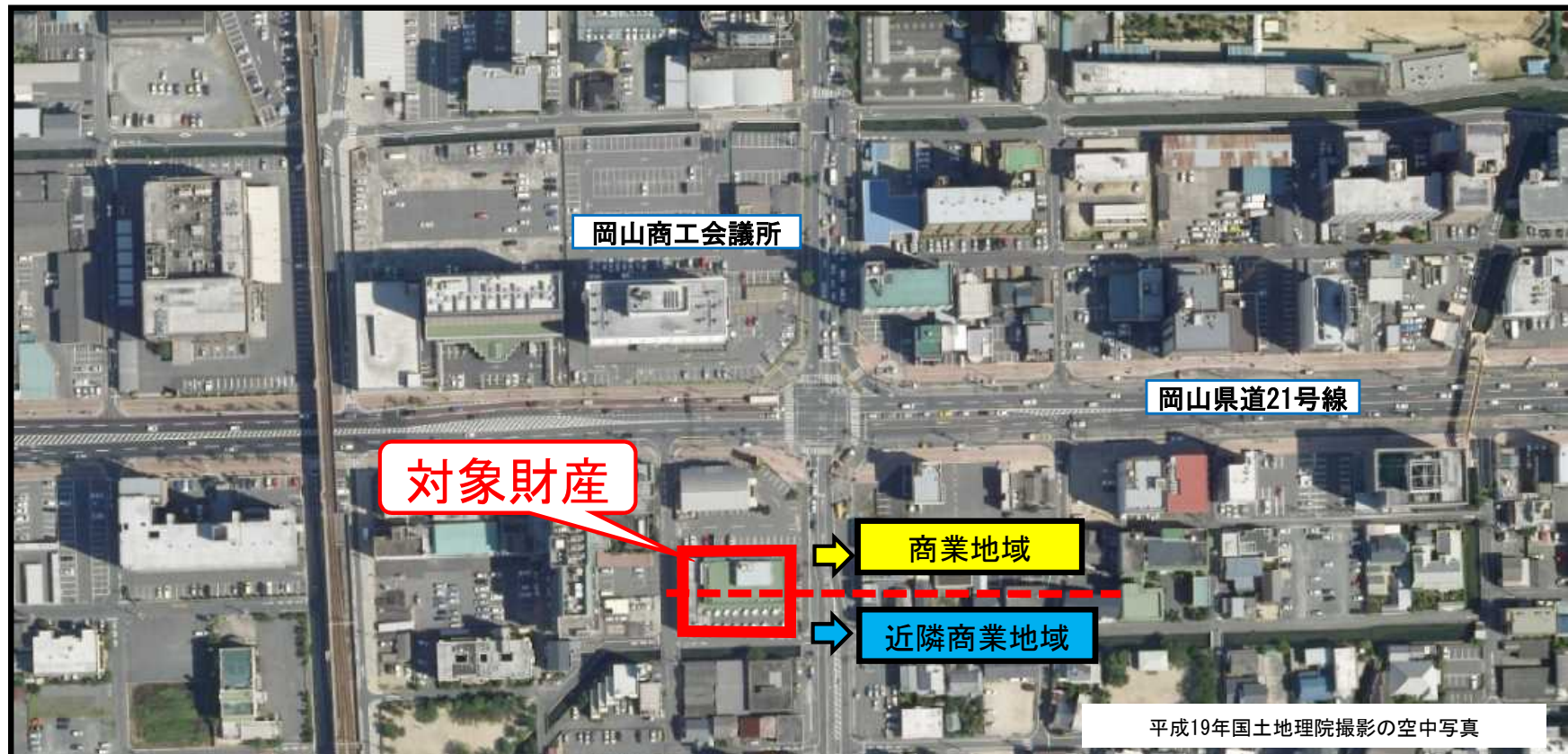
建蔽率・容積率：80%・400%

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

## 2. 岡山市の人口集中地区(DID)に所在する留保財産等



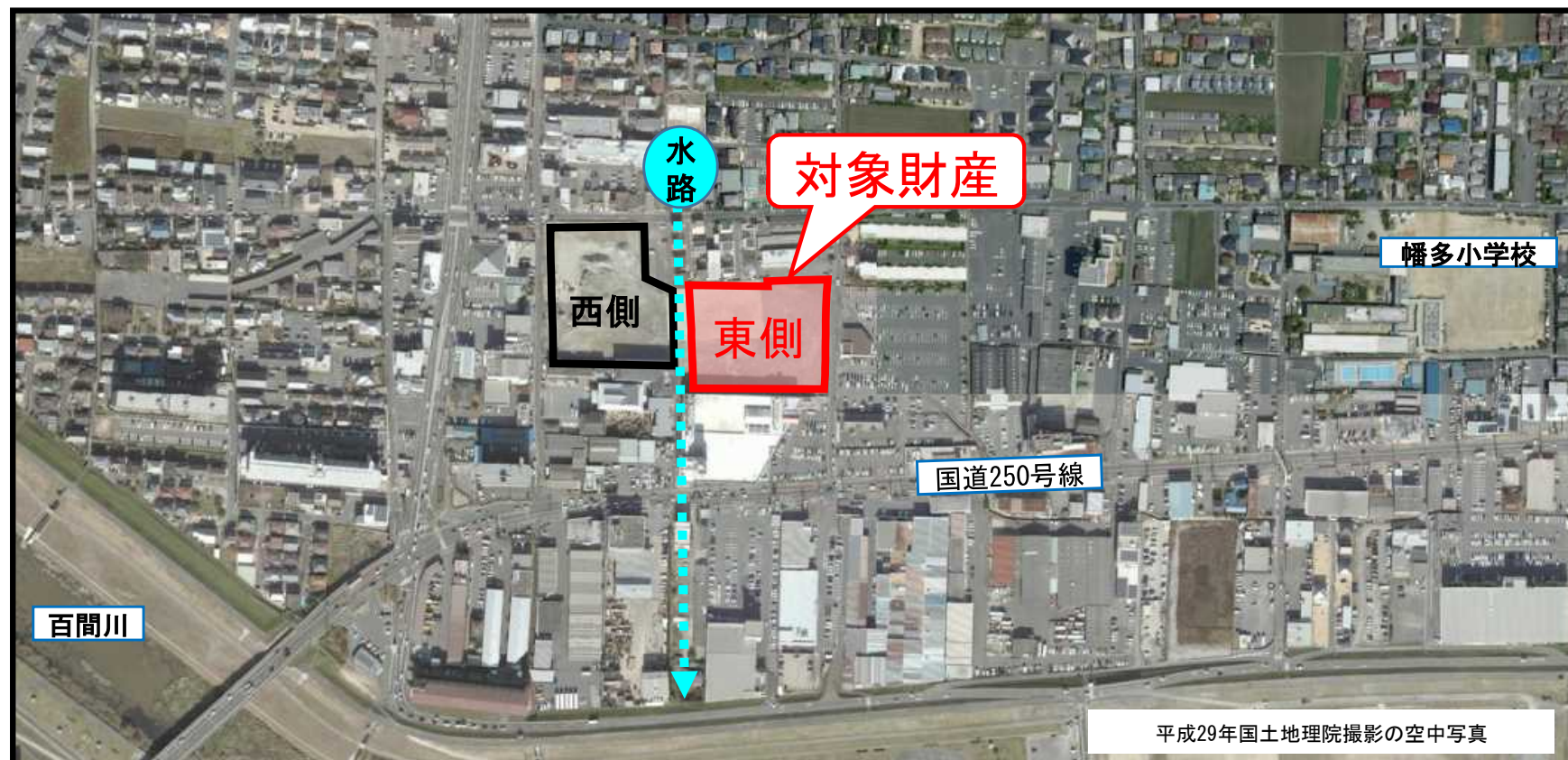
## ○留保予定財産の概要（旧中国四国農政局厚生町庁舎）



### 《物件の概要》

所在地：岡山市北区厚生町3丁目55番  
面積：1,451.26㎡  
用途地域：商業地域、近隣商業地域  
建蔽率・容積率：商業地域80%・500%  
：近隣商業地域80%・200%  
最寄りの交通機関等：北東約1.3kmにJR岡山駅

## ○留保予定財産の概要（旧岡山運輸支局庁舎及び旧高屋住宅）



### 《物件の概要》

所 在 地 : 岡山市中区高屋字四反地28番1外1筆  
面 積 : 9,180.05m<sup>2</sup> (東側)  
用 途 地 域 : 準工業地域  
建 蔽 率 ・ 容 積 率 : 60% ・ 200%  
最寄りの交通機関等 : 北東約1kmに J R 高島駅