

第273回
国有財産関東地方審議会


第1 諮問

千葉県松戸市岩瀬に所在する財産を松戸市に
対し、市役所敷地として時価売払いすること
について

位置図





凡 例

 対象財産

案内図

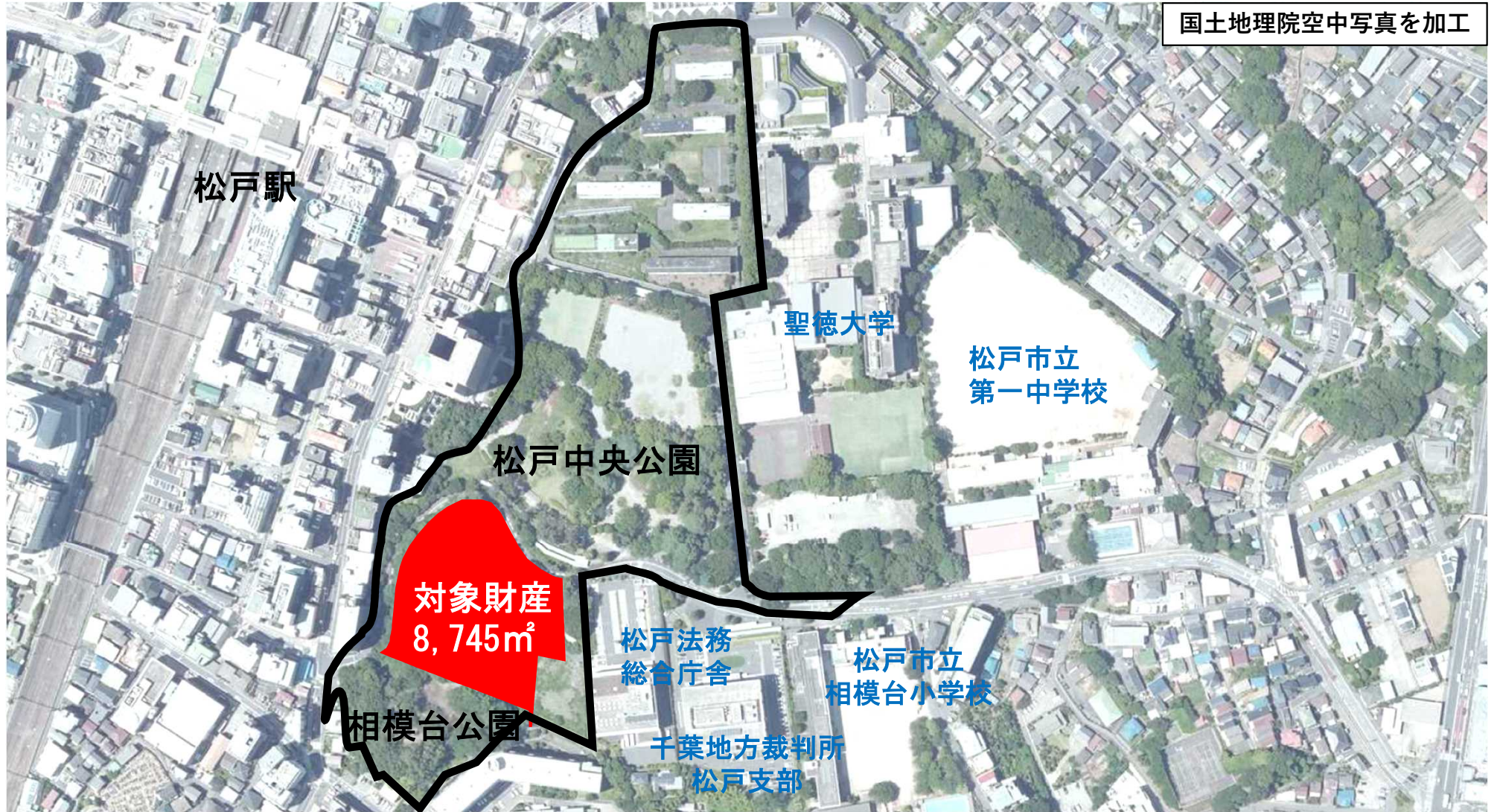


凡例	
	対象財産
	区画整理事業区域

空中写真



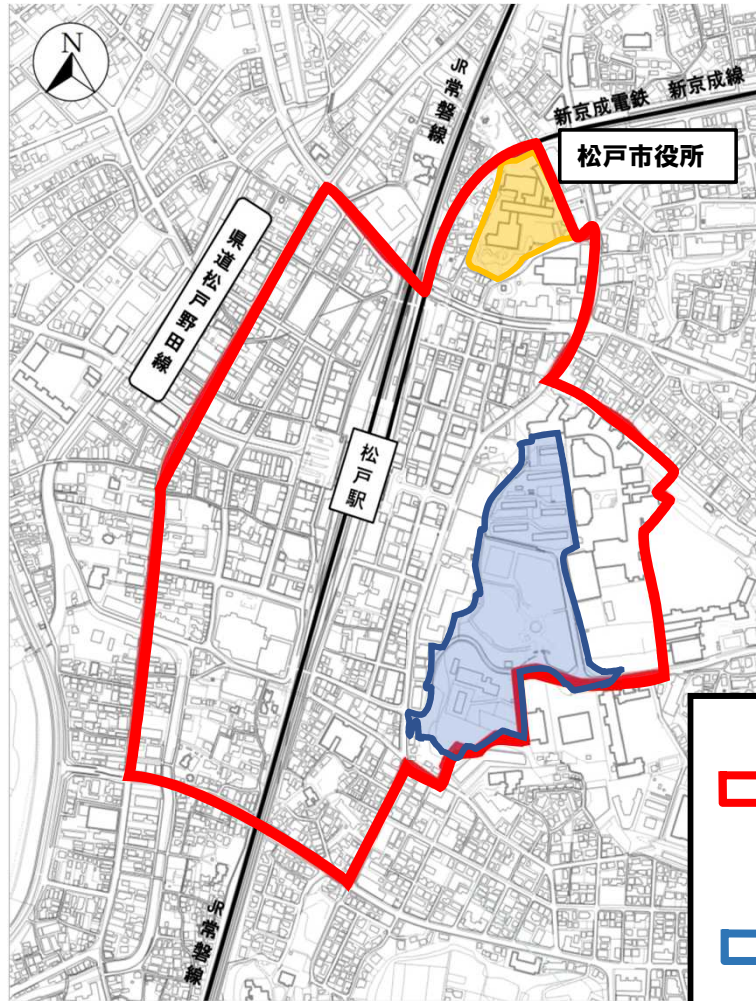
国土地理院空中写真を加工



利活用の検討経緯等

時期	内容
平成27年 6月	松戸市 「松戸駅周辺まちづくり基本構想」を策定
平成30年 3月	松戸市 「新拠点ゾーン整備基本構想」を策定
令和 3年 1月	松戸市 「新拠点ゾーン整備基本計画」を策定
令和 3年 6月	財務省 関東地方審議会（都市計画変更への了解）
令和 3年 9月	内閣府 都市再生緊急整備地域に指定
令和 4年 6月	松戸市 土地区画整理事業 事業認可



土地区画整理事業の概要

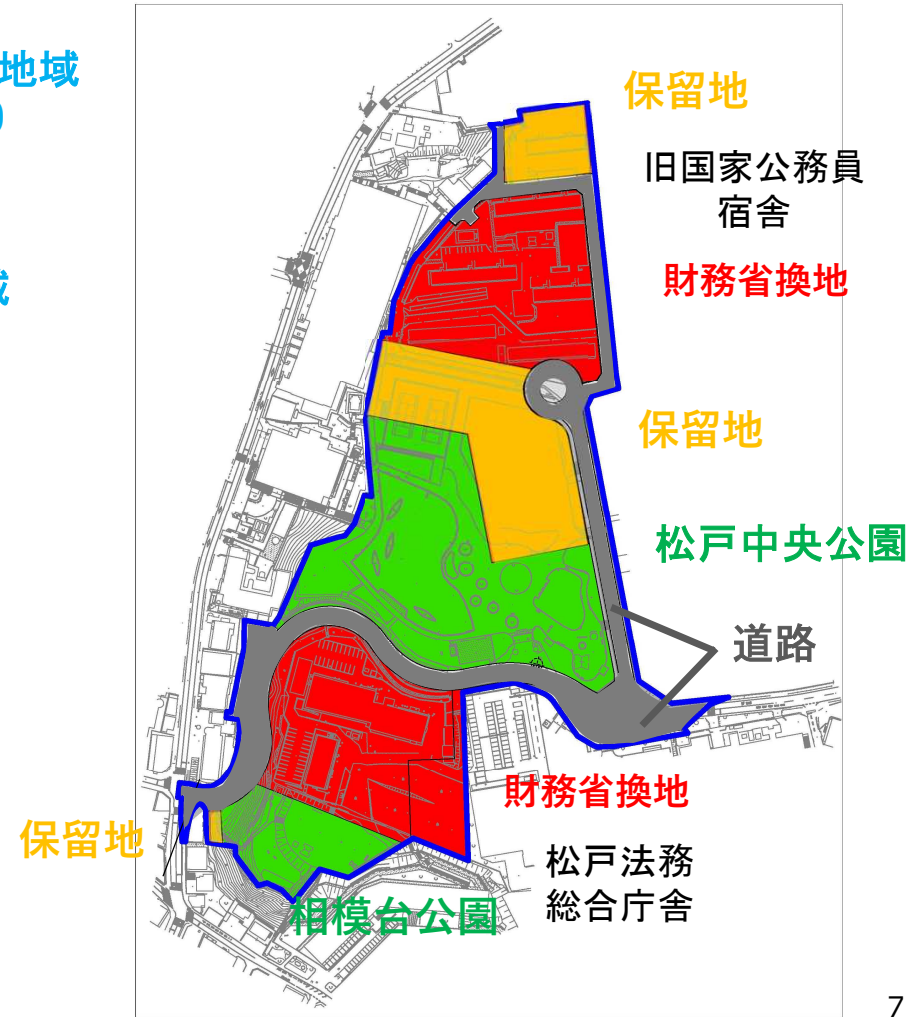


第二種住居地域
60/200



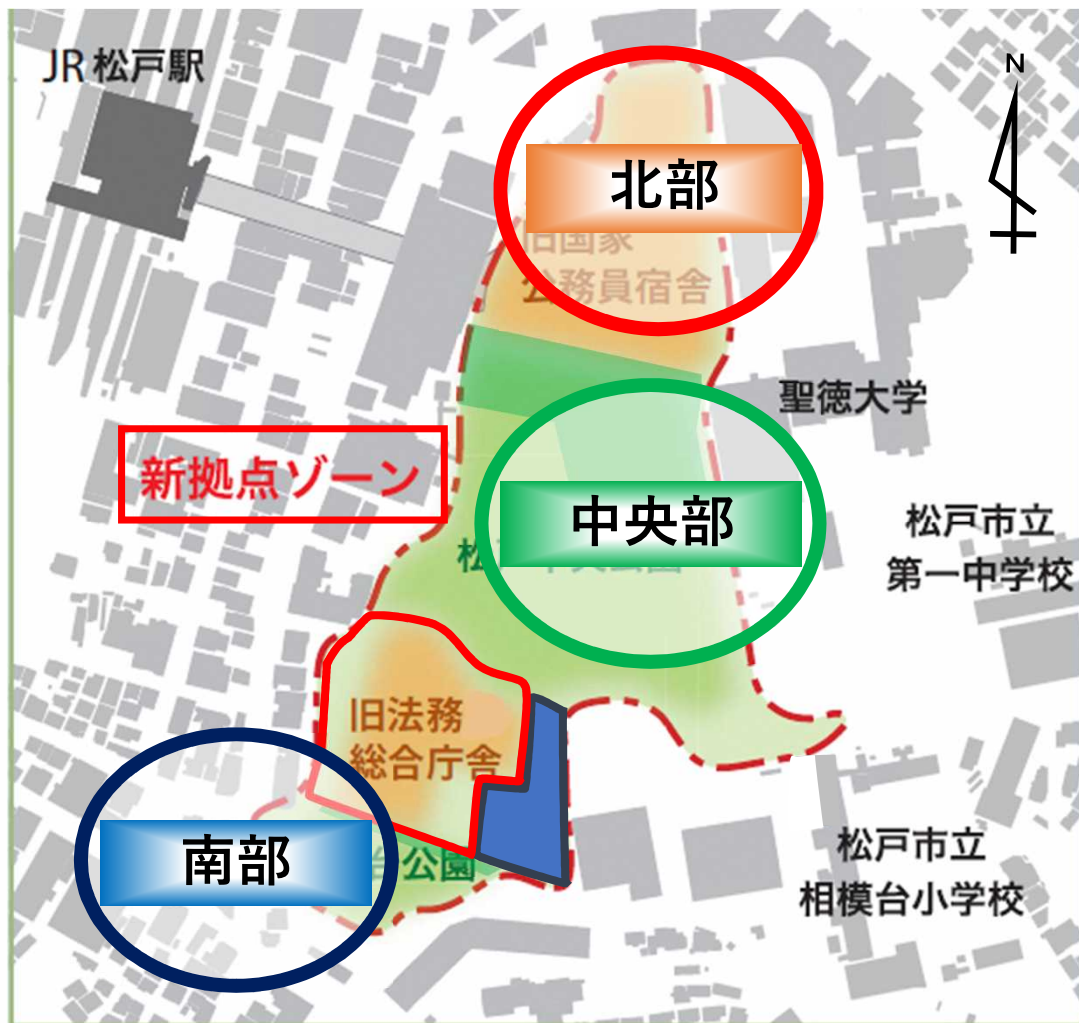
商業地域
80/400

-  都市再生
緊急整備地域
(50ha)
-  土地区画
整理事業
(約6ha)



「新拠点ゾーン」の利用計画

(松戸市「新拠点ゾーン整備基本計画」(令和3年1月策定))



試みの場

福祉子育て機能や文化的機能等の導入を検討するエリア

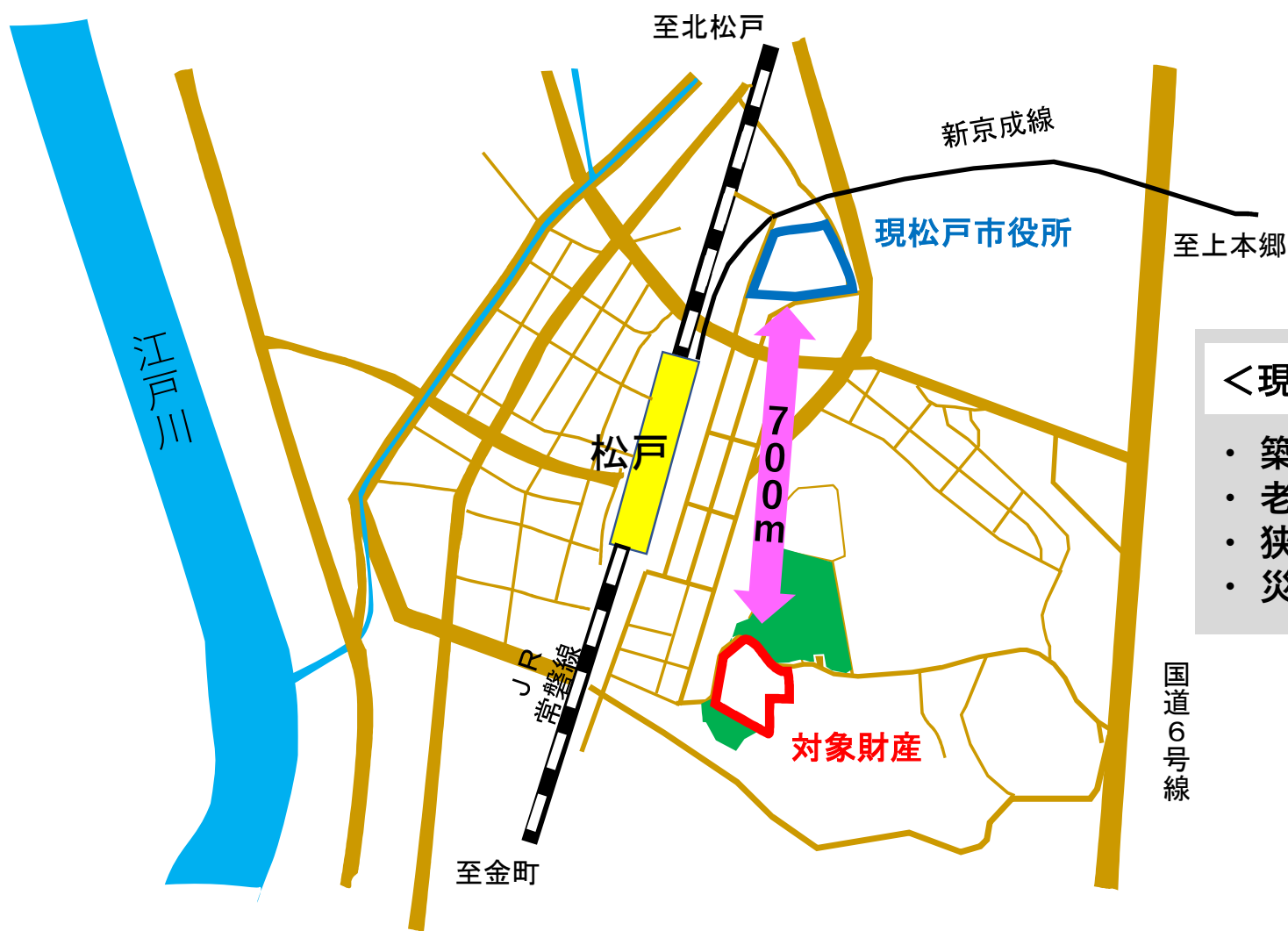
オープンな場

みどり豊かな空間を創出し、帰宅困難者の一時避難場所としての利用も予定しているエリア

支える場

防災拠点として災害対応や市役所機能の再編も含めた日常の市民サービスを充実させるエリア

現市庁舎の現状



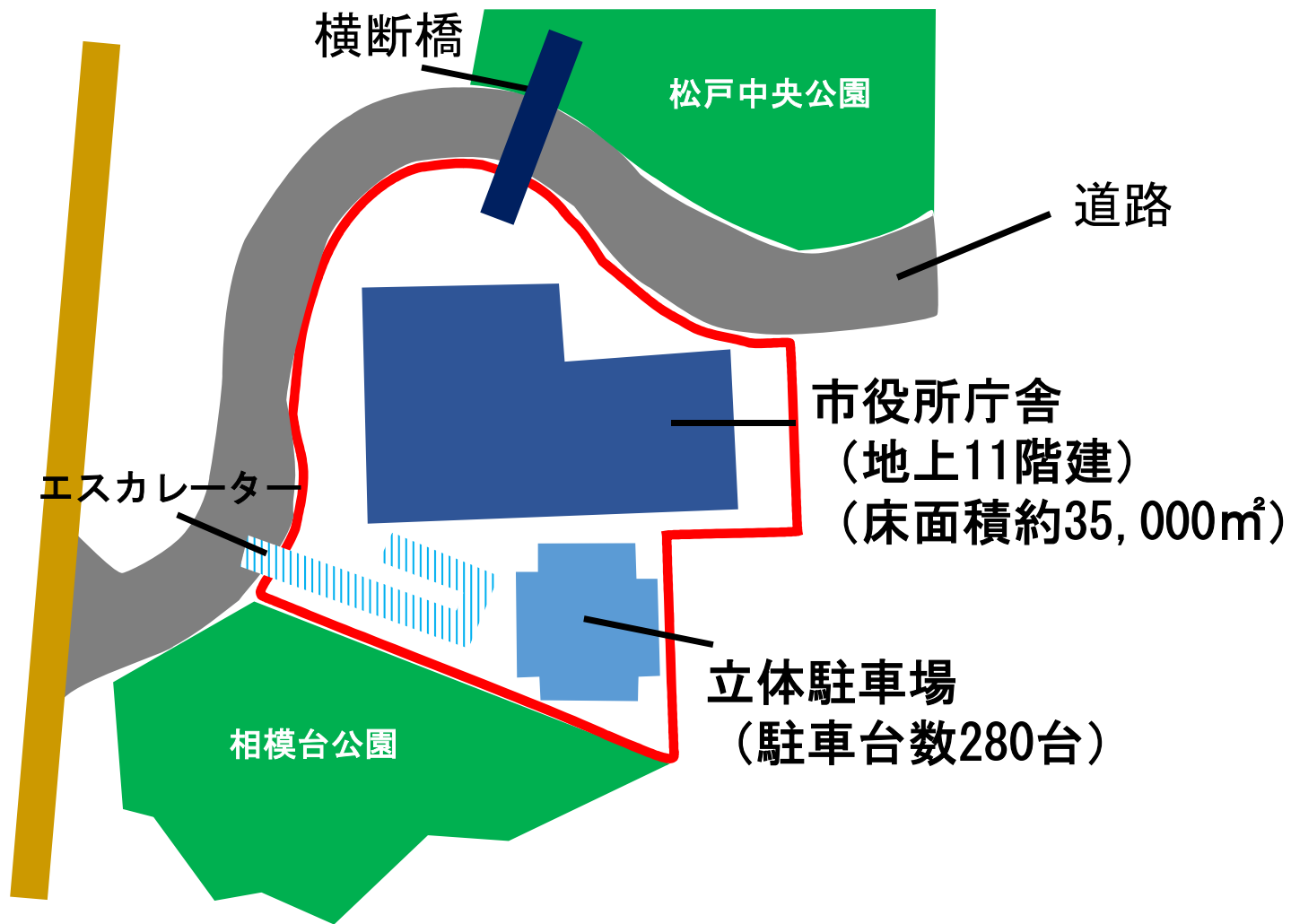
<現市庁舎の現状>

- ・ 築50年以上経過
- ・ 老朽化、耐震性能不足
- ・ 狭あい、分散
- ・ 災害対応機能として立地の課題

凡 例

 対象財産

利用計画案



今後の予定

令和5年3月 用地取得



令和5年度 建物解体工事

庁舎基本設計



令和6年度 造成工事

庁舎実施設計



令和7～8年度 庁舎整備工事

処分条件等

所在地	区分	数量	相手方	利用計画	処理区分	用途指定期間
千葉県松戸市岩瀬 〔千葉県松戸市相模台地区 土地区画整理事業5街区 1画地〕	土地 建物 立木竹 工作物	8,745㎡ (延)4,820㎡ 10本,29㎡ 一式	松戸市	市役所敷地	時価売払	—

- 契約方式 随意契約
- 契約の根拠 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

第273回
国有財産関東地方審議会

第2 諮問

埼玉県さいたま市浦和区北浦和5丁目
に所在する土地を留保財産から除外す
ることについて

位置図



OpenStreetMapを加工

所在：埼玉県さいたま市浦和区北浦和5-159 面積：2,234.59㎡
位置：JR京浜東北線北浦和駅の北西約800メートルに位置
用途地域：準工業地域 建ぺい率：60% 容積率：200%

案内図



沿革、経緯

- ・ 昭和48年3月、関東信越国税局が本地に「浦和税務署北浦和宿舎」を新築
- ・ 平成27年3月「国家公務員宿舎の削減計画」に基づき、用途廃止
- ・ 同年3月、本財産を引受

- ・ 令和元年12月、第264回国有財産関東地方審議会の答申を得て、留保財産に決定
- ・ 令和2年2月以降、さいたま市と利用方針策定に向けた協議
- ・ 令和3年5月から令和4年3月、建物解体工事を施工
- ・ 令和4年8月、関東信越国税局から業務センター北浦和分室（仮称）敷地として利用要望

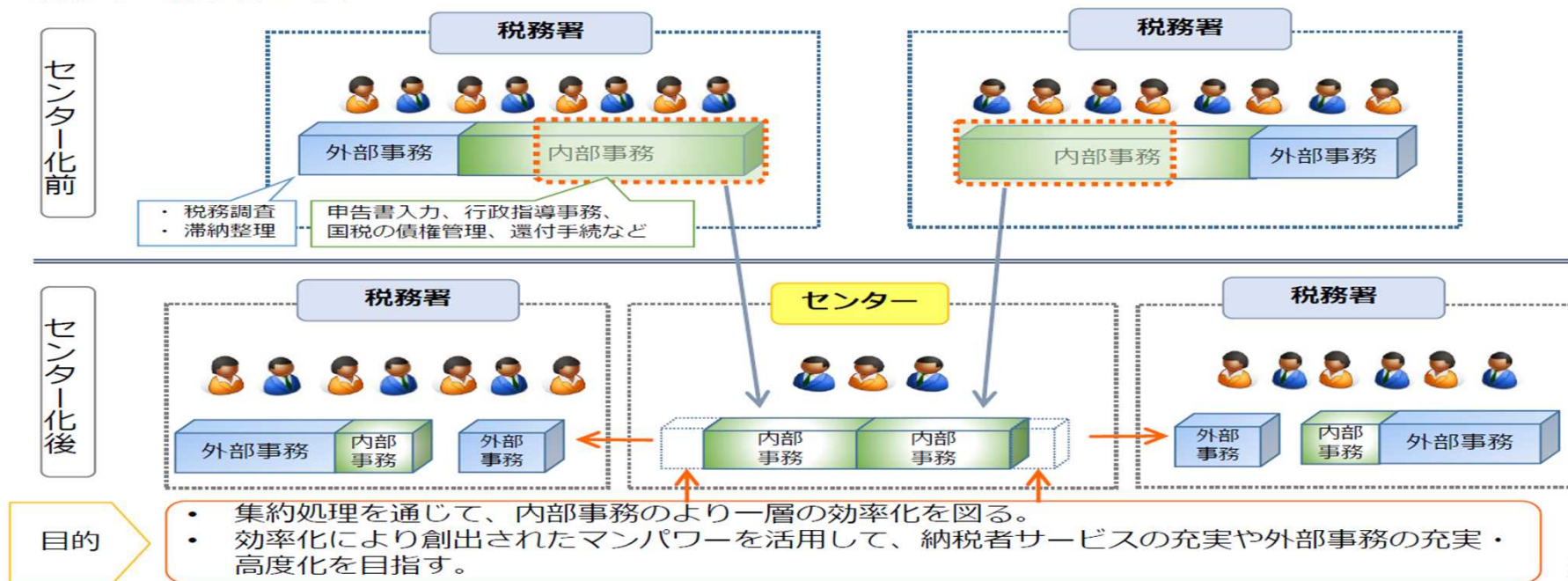
要望内容 1

国税庁においては、デジタルを活用した国税に関する手続きや業務の在り方の抜本的な見直しを実施することとし、令和3年7月以降順次、インフラ整備として、「内部事務の集約処理（センター化）」を図ることとしています。

内部事務の集約処理（センター化）

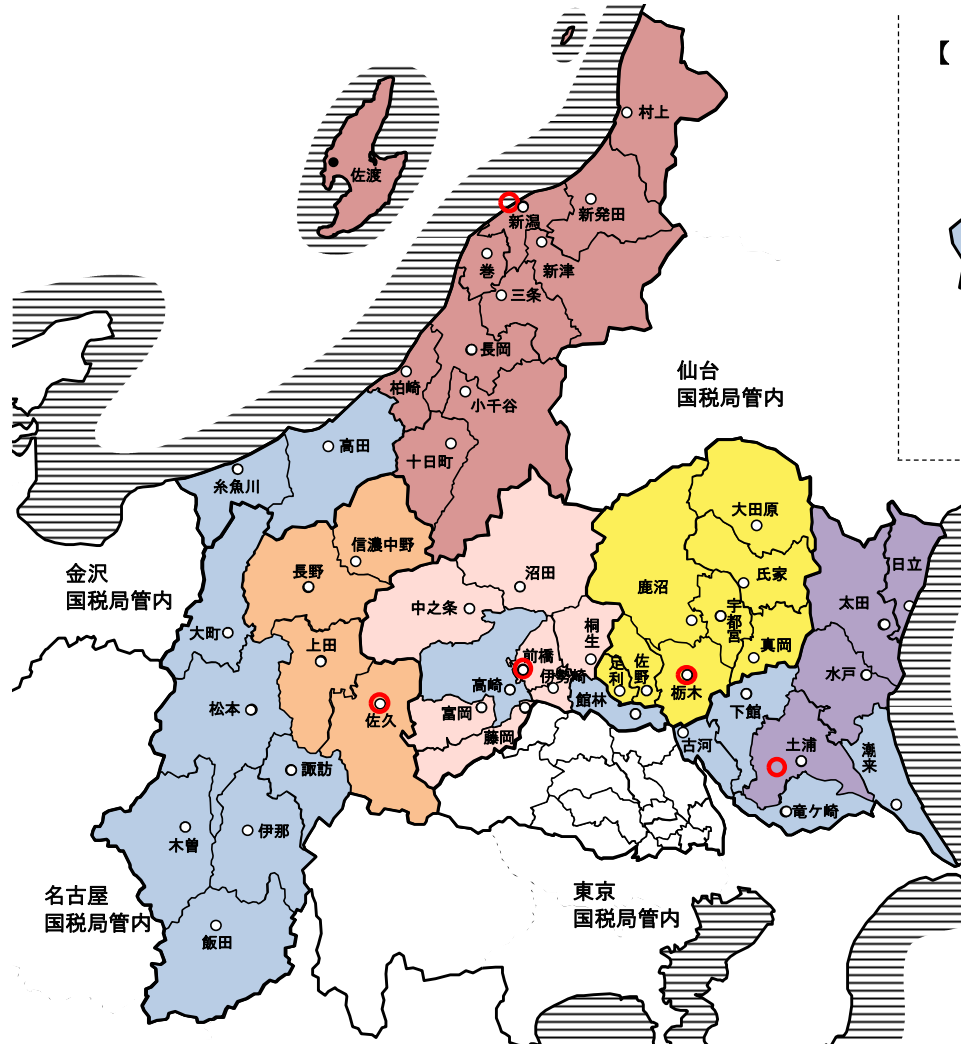
複数の税務署における内部事務（申告書等の入力や審査、還付金の返還手続、行政指導事務等）を国税局のセンターで集約して処理する「内部事務のセンター化」に取り組んでいます。

（センター化のイメージ）



要望内容 2

センター化全署実施時のセンター設置場所及び対象署



【 埼 玉 県 】



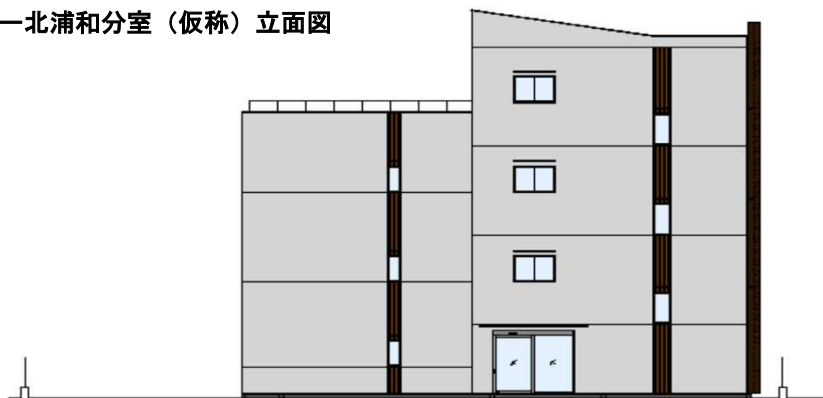
名称(分室)	設 置 場 所	設置状況
つくば	筑波地方合同庁舎内	準備中
栃木	栃木地方合同庁舎内	一部の署を対象に稼働中
前橋	前橋地方合同庁舎内	一部の署を対象に稼働中
業務センター	さいたま新都心合同庁舎内	一部の署を対象に稼働中
北浦和	本 件	本 件
新 湊	関東信越国税局新湊分室	準備中
佐 久	佐 久 税 務 署	準備中

R3.7月から稼働

○印・・・センター(分室)設置場所を表す

利用計画図

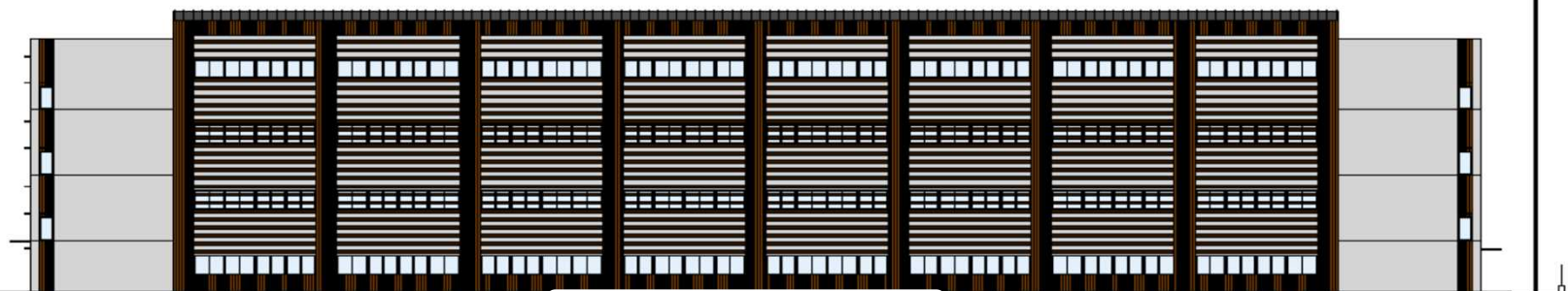
関東信越国税局業務センター北浦和分室（仮称）立面図



建物概要

- ・重量鉄骨 4階建
- ・建1,251.39m²
/延4,425.82m²

西側立面図



南側立面図

必要性及び緊急性

○ 必要性

- ・ 新たな国の行政需要（内部事務の集約処理（センター化））に対応するもの
 - ⇒ 既存庁舎の活用で対応できない事務スペース確保のため
 - ※ 関東信越国税局業務センター北浦和分室（仮称）は、管内の約4割（25税務署分）の内部事務を集約予定

○ 緊急性

- ・ 国税庁は令和8事務年度までにセンター化を図る方針
 - ⇒ 令和5年度に用地確保、令和6年度に建築工事着手が必要

今後のスケジュール（予定）

令和5年度、関東信越国税局へ所管換

- 令和5年度 設計
- 令和6,7年度 建築工事
- 令和8年度 庁舎使用開始
(関東信越国税局業務センター北浦和分室:仮称)

第273回
国有財産関東地方審議会

報告事項 1

国有財産関東地方審議会答申案件
の処理状況等について

答申案件の処理状況等

1. 過去5年間(平成29～令和3年度)の処理方針策定に係る答申案件

(令和4年9月30日現在)

	答申	契約済のもの	契約に至っていないもの	取消ししたもの
平成29年度	4件	3件	0件	1件
平成30年度	4件	3件	1件	0件
令和元年度	6件	5件	0件	1件
令和2年度	4件	3件	1件	0件
令和3年度	2件	1件	1件	0件

※留保財産の選定に係る答申を除く。

2. 平成28年度以前の答申案件のうち、処理が完結していないもの 1件

3. 留保財産の処理状況（第264回（令和元年12月23日）以降）

（令和4年9月30日現在）

都県名	決定した留保財産	利用方針を策定したもの	契約済みのもの
東京都（23区）	13件	1件	1件
東京都（23区外）	1件	1件	0件
神奈川県	3件	0件	0件
埼玉県	1件	0件	0件
新潟県	1件	0件	0件
計	19件	2件	1件

〈契約済案件〉

東京都目黒区駒場2丁目に所在する土地

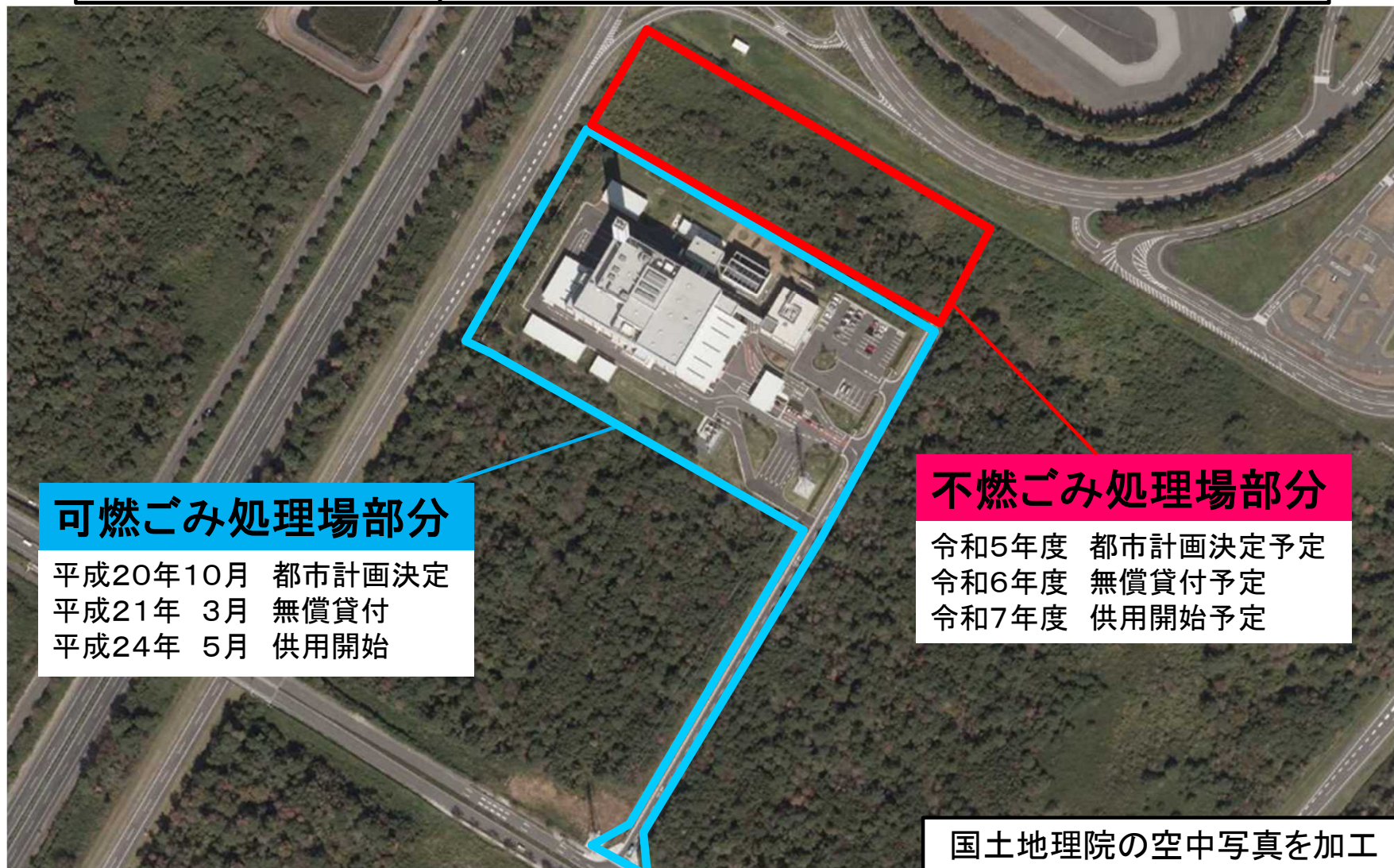
○ 平成28年度以前の答申案件のうち、処理が完結していないもの

年度	審議会 開催日	付 議 内 容						進行状況
		所在地	区分	数量 m ²	相手方	利用計画	処理区分	
20	H20. 8. 4 (227回)	茨城県ひたちなか市 新光町103番のうち	土地	約54,300	ひたちなか市 及び東海村	ごみ処理 施設敷地	無償貸付	<ul style="list-style-type: none"> ・ 可燃ごみ処理施設 (3.8ha) 平成21年3月30日無償貸付済 ・ 処理未済 (1.6ha) 不燃ごみ処理施設は、東日本大震災による復旧・復興を優先させるため事業延期。 令和3年度に復旧・復興事業が完了したことを踏まえ、市及び村は下記スケジュールによる事業を検討。 ※事業スケジュール (予定) 令和5年度 都市計画決定 令和6年度 無償貸付契約締結 工事着工

現況写真

第227回答申事案

所在地:茨城県ひたちなか市新光町103番のうち



可燃ごみ処理場部分

平成20年10月	都市計画決定
平成21年 3月	無償貸付
平成24年 5月	供用開始

不燃ごみ処理場部分

令和5年度	都市計画決定予定
令和6年度	無償貸付予定
令和7年度	供用開始予定

国土地理院の空中写真を加工

○ 利用方針に基づき、貸付けを行った留保財産

年度	審議会 開催日	付 議 内 容						備考
		所在地	区分	数量 m ²	相手方	利用計画	処理区分	
R2	R3.2.12 ～ R3.3.12 (268回)	東京都目黒区駒場二丁目 846番1のうち	土地	約7,000	—	—	時価貸付 (一般定期借地)	<p>・ 合同宿舎駒場住宅跡地（約10,000m²）について、敷地北側の土地約7,000m²を二段階一般競争入札に付すことの答申をいただいた財産</p> <p>※敷地南側の土地約3,000m²については、目黒区が公募によって選定した事業者に対して特別養護老人ホーム等敷地として、令和5年度に定期借地権により貸付けを行う予定</p>

案内図



二段階一般競争入札の実施について

令和3年9月30日 入札公示



令和4年1月24日 企画提案書提出期限



令和4年4月 6日 審査委員会(企画提案書の審査)



令和4年5月16日 価格競争入札



令和4年6月17日 貸付契約の締結

二段階一般競争入札の結果

第1段階(企画提案書の審査)		第2段階(価格競争入札)			
企画提案書を提出した者の数	企画提案書の審査を通過した者の数	落札者	契約年月日	年額貸付料	契約期間
5者	3者	住友商事株式会社	R4.6.17	387,600,000円	R4.7.1～R58.6.30 (54年間)

事業者の計画概要 (北側敷地 約7,000㎡)	
導入すべき施設	<ul style="list-style-type: none"> ○スーパーマーケット ○歩行空間・広場 ○防災備蓄倉庫 ○コミュニティ拠点
導入が望ましい施設	<ul style="list-style-type: none"> ○地域交流施設 ○居住環境向上施設
事業者提案施設	<ul style="list-style-type: none"> ○学生寮 ○老人ホーム ○学童クラブ

<事業者作成鳥瞰図>



<事業者作成パース図>



※ 上記図は提案時の内容であり、今後の協議等により変更になることがあります。

第273回
国有財産関東地方審議会

報告事項2

留保財産として選定しないことについて

関東財務局における留保財産の選定基準

1. 次に掲げる「地域・規模に関する要件」に該当する未利用国有地等であって、立地条件、財産価値、人口・交通の状況等の財産の特性や地域の実情（以下「個別的要因」という。）も踏まえ、所有権を留保することが適当と認められるものについては、留保財産として取り扱うものとする。

地域		規模
都道府県	市区町村	土地面積
東京	特別区、武蔵野市、三鷹市	1,000㎡以上
神奈川	横浜市、川崎市、相模原市	2,000㎡以上
埼玉	さいたま市、川口市	
千葉	千葉市	
新潟	新潟市	

※ 留保財産の対象地域は、上記市区町村の行政区域のうち、最新の国勢調査に基づく人口集中地区(DID)とする。

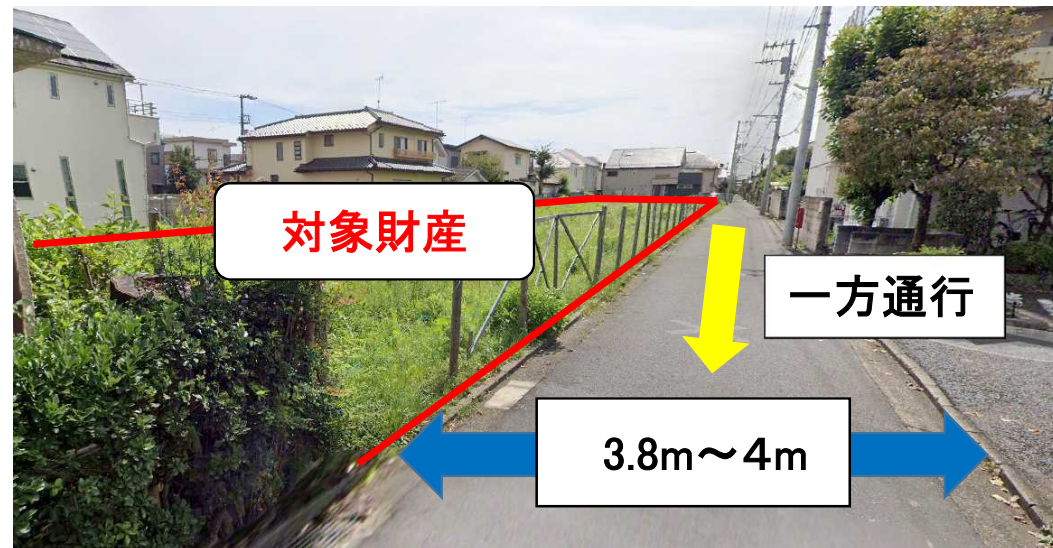
2. 上記1の「地域・規模に関する要件」に該当しない財産であっても、個別的要因を踏まえ、留保することが適当と認められるものについては、留保財産として取り扱うことができるものとする。

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財産としない例

- ・ 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土地
- ・ 地域における活用が特に考えられず、地価も低く、万が一、将来に取得の必要が生じても、代替地の取得に特に支障がないと考えられる土地



東京都武蔵野市中町3-1708-1
 位置 : JR中央線三鷹駅の北東方約1.1キロメートルに位置
 面積 : 1,480.77㎡
 用途地域 : 第一種低層住居専用地域
 建ぺい率 : 50% 容積率 : 100%



除外理由： 位置環境、形状、接道状況を踏まえると、将来における行政需要や地域・社会のニーズへ対応するために留保する必要性は認められないため

第273回
国有財産関東地方審議会

報告事項 3

1. 国有財産法第10条に基づく調整について
2. 財政制度等審議会の答申結果について
(横浜第2合同庁舎の庁舎等使用調整計画)

《庁舎等使用調整計画の策定等》

既存庁舎の効率的な使用の推進

- ① 国有財産監査の実施 ⇒ 余剰床面積の把握
- ② 官署の移転統合等 ⇒ 空きスペースの発生

使用調整

〔 国の庁舎等の使用調整等に関する特別措置法第4条 〕

- ① 調整面積 2,000㎡以上
- ② 調整面積が 600㎡以上 2,000㎡未満で延床面積の 50%以上

10条調整

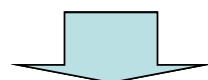
〔 国有財産法第10条 〕

使用調整対象外かつ 150㎡以上

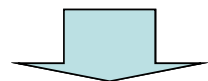
【策定方針】

- ① 借受庁舎等の解消による借受費用の縮減
- ② 集約化に伴う売却可能財産の創出
- ③ 既存庁舎等を有効活用することによる新営庁舎等の規模の縮減
- ④ 庁舎等の分散解消、狭あい解消
- ⑤ 庁舎等の耐震性能の確保

財務局



財務局案報告



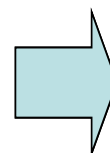
財政制度等審議会へ付議



庁舎等使用調整計画の策定



10条調整の実施



国有財産関東地方審議会
へ報告

財務本省

国有財産法第10条に基づく調整事案

(単位：㎡)

番号	調整日	庁舎名	延面積	調整面積	調整概要
1	R4.1.31	横浜港北地方 合同庁舎	3,317	約 510	横浜北労働基準監督署の退去に伴い生じたスペースに港北公共職業安定所の分庁舎を入居させ、借受の解消及び本庁舎との集約化。 【年額約1,850万円の借受料の解消】
2	R4.2.18	木更津地方 合同庁舎	2,194	約 370	千葉農政事務所の退去に伴い生じたスペースを千葉労働局の書庫等として活用し、外部倉庫の委託費の削減及び保管スペースを確保。 【年額約190万円の外部倉庫委託費の削減】
3	R4.6.10	筑波地方 合同庁舎	2,908	約 550	関東地方整備局営繕部筑波分室の退去に伴い生じたスペースを、新設する関東信越国税局業務センターつくば分室として活用し、内部事務を効率化、納税者サービス等の向上。
4	R4.6.29	甲府 合同庁舎	18,424	約 230	関東農政局山梨県拠点の組織改編による人員減に伴い生じたスペースを活用し、東京国税局甲府税務署及び同局業務センター甲府分室の狭隘を解消。

※第268回国有財産関東地方審議会への報告以降に実施した事案。

財政制度等審議会（R4.2.21）の答申結果

（単位：m²）

番号	庁舎名	延面積	調整面積
1	横浜第2合同庁舎	74,389	約 3,060

横浜第2合同庁舎の庁舎等使用調整計画

使用官署（横浜保護観察所）が横浜（新）地方合同庁舎へ移転すること等に伴って生じる空きスペースの有効活用

【横浜第2合同庁舎】



【所在地】 神奈川県横浜市中区 北仲通5-57	【使用官署及び使用の現状】
【建物概要】 平成5年築 地上23階、地下3階 建 4,677㎡／延 74,389㎡	関東運輸局 5,328㎡ 第三管区海上保安本部 5,066㎡ 横浜地方法務局 4,535㎡ 南関東防衛局 4,410㎡ 関東地方整備局 3,289㎡ 関東農政局神奈川支局 3,089㎡ 関東財務局横浜財務事務所 1,463㎡ 横浜保護観察所 1,306㎡ 他11官署等 10,041㎡ 未使用部分 1,753㎡ 共用部分 34,108㎡
	（注）下線の官署及び未使用部分の一部が 使用調整対象

横浜（新）地方合同
 庁舎へ移転、及び
 監査指摘等に伴い
 生じる空きスペース
 の活用

使用調整対象面積
 約 3,060㎡

<使用調整の内容>

入居予定官署	調整床面積	方法	時期	備考
南関東防衛局	約 1,230㎡	移転	令和5年度以降	【廃止庁舎からの移転先確保・分散解消】 横浜地方合同庁舎廃止により移転及び、事務室の配置を一部変更し分散解消するもの。
関東信越厚生局神奈川年金審査分室	約 300㎡			【廃止庁舎からの移転先確保】 横浜地方合同庁舎廃止により移転するもの。
関東信越厚生局神奈川事務所	約 520㎡	借受解消		【借受解消】 民間ビルの借受解消により借受料年額約5,120万円が縮減されるもの。
神奈川労働局	約 570㎡			
神奈川労働局横浜わかものハローワーク	約 140㎡			
関東財務局横浜財務事務所	約 200㎡	拡充		【分散解消・狭あい解消】 分散解消及び狭あい解消のため事務室の配置を一部変更し、拡充するもの。
共用通路	約 100㎡	転用	【専用通路の共用化】	
合計	約 3,060㎡			

第273回
国有財産関東地方審議会