

# 第1 諮問

留保財産の選定について  
(東京都目黒区八雲5丁目)

# 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。

# 位置図

所在地：東京都目黒区八雲5丁目6番2、8 面積：1,361㎡  
沿革：令和5年3月 最高裁より引受（最高裁判所八雲公邸跡地）

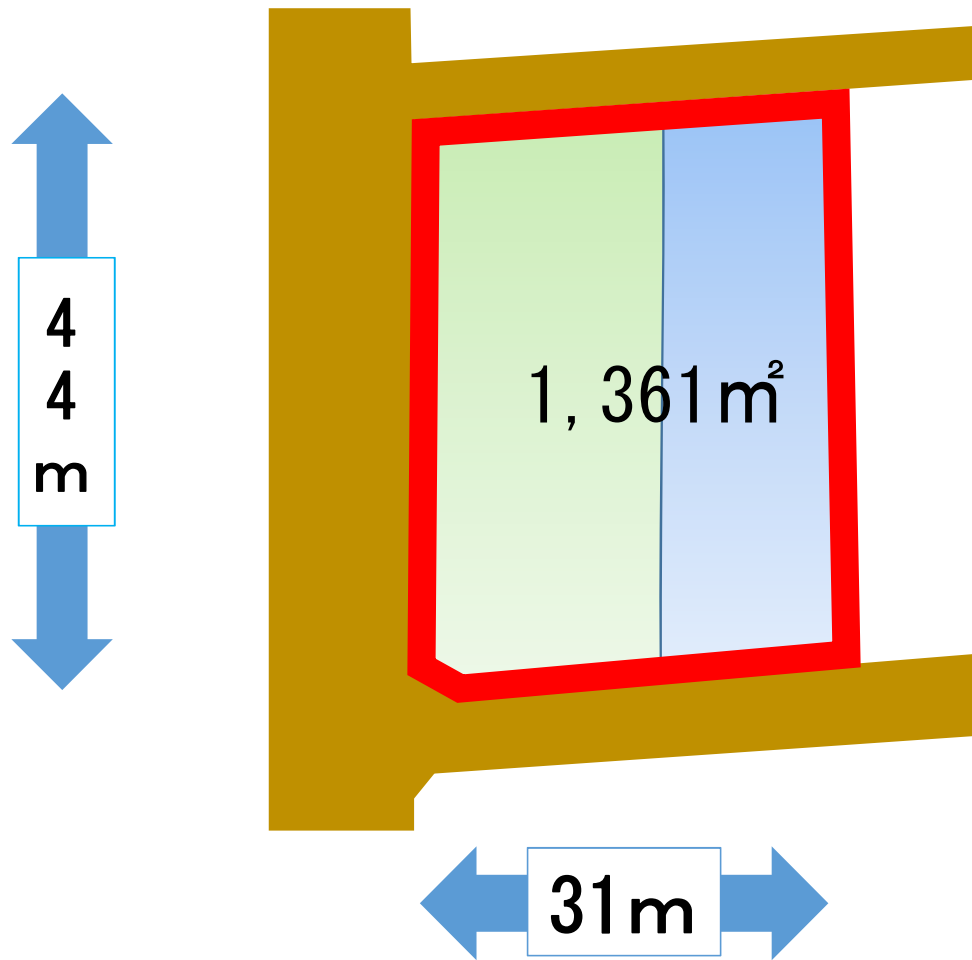




# 案内図



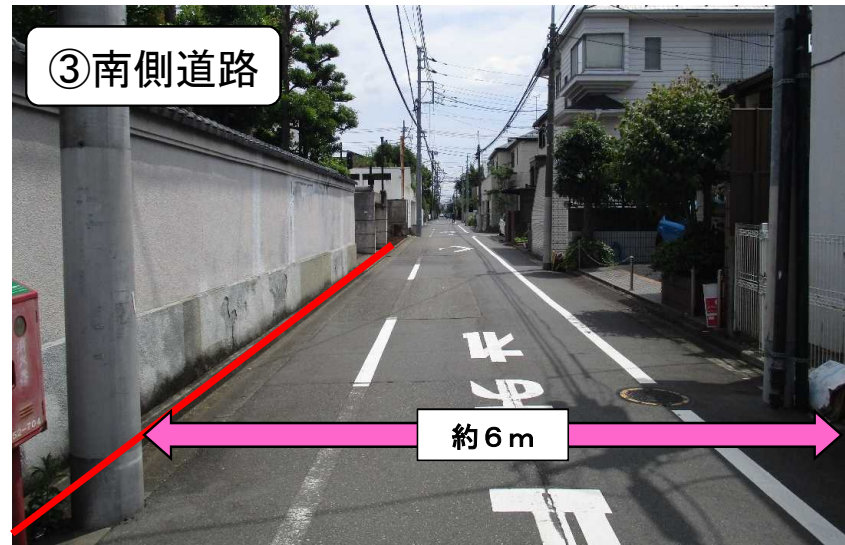
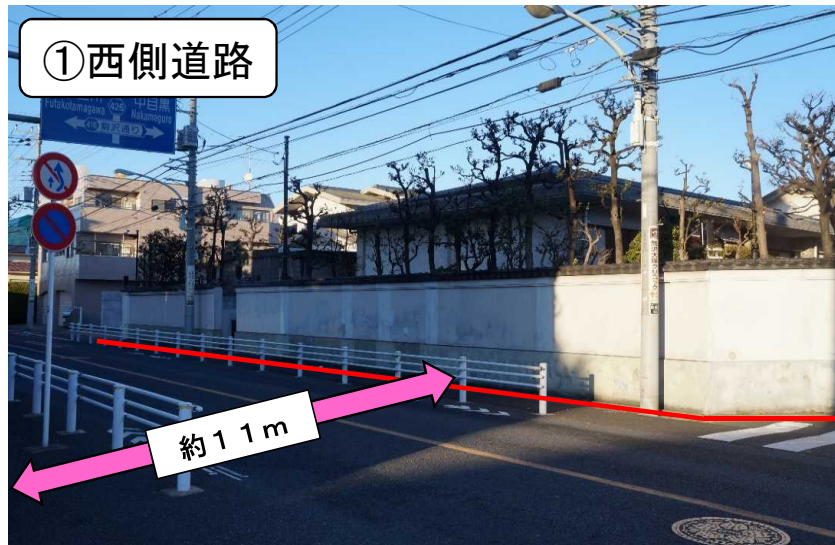
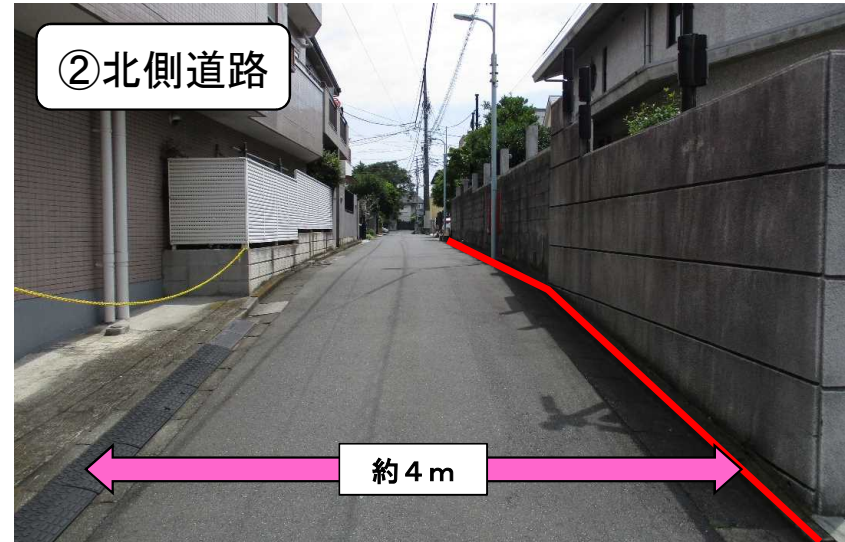
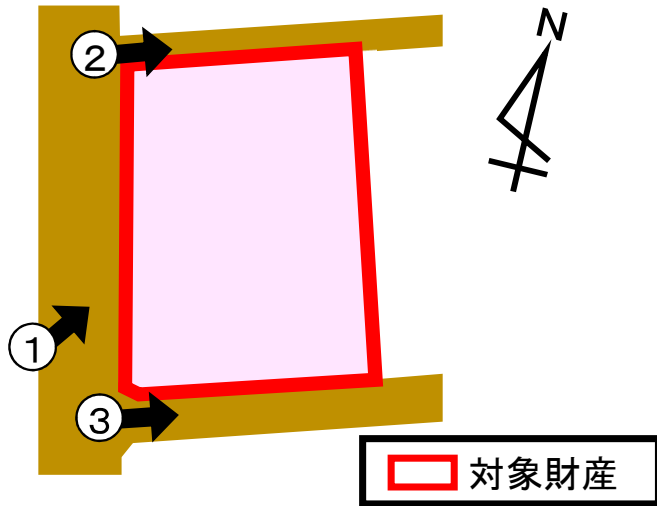
# 現況図



	第一種中高層 住居専用地域	第一種低層 住居専用地域
建ぺい率	60%	50%
容積率	200%	100%
高さ制限	12m	10m
建築可能な用途	保育所、老人ホーム等公共施設、 500m <sup>2</sup> 以下の店舗	保育所、老人ホーム等公共施設

 対象財産

# 現況写真





## 留保財産に選定する理由

- 関東財務局における留保財産の選定基準（地域・規模に関する要件）を満たしていること
- 接道条件が良好で、整形地であること
- 地価の高い地域に所在している財産であり、再取得が困難であること

将来世代における地域社会のニーズに対応するため、留保する必要性が認められる。

## 第2 諮問

茨城県ひたちなか市新光町に所在する土地を茨城県に対し、工業団地造成事業用地として時価売払いすることについて



# 位置図



# 案内図

## 対象財産

所在地：茨城県ひたちなか市  
新光町106番2

区分：土地

数量：23.2ha

ひたちなか市

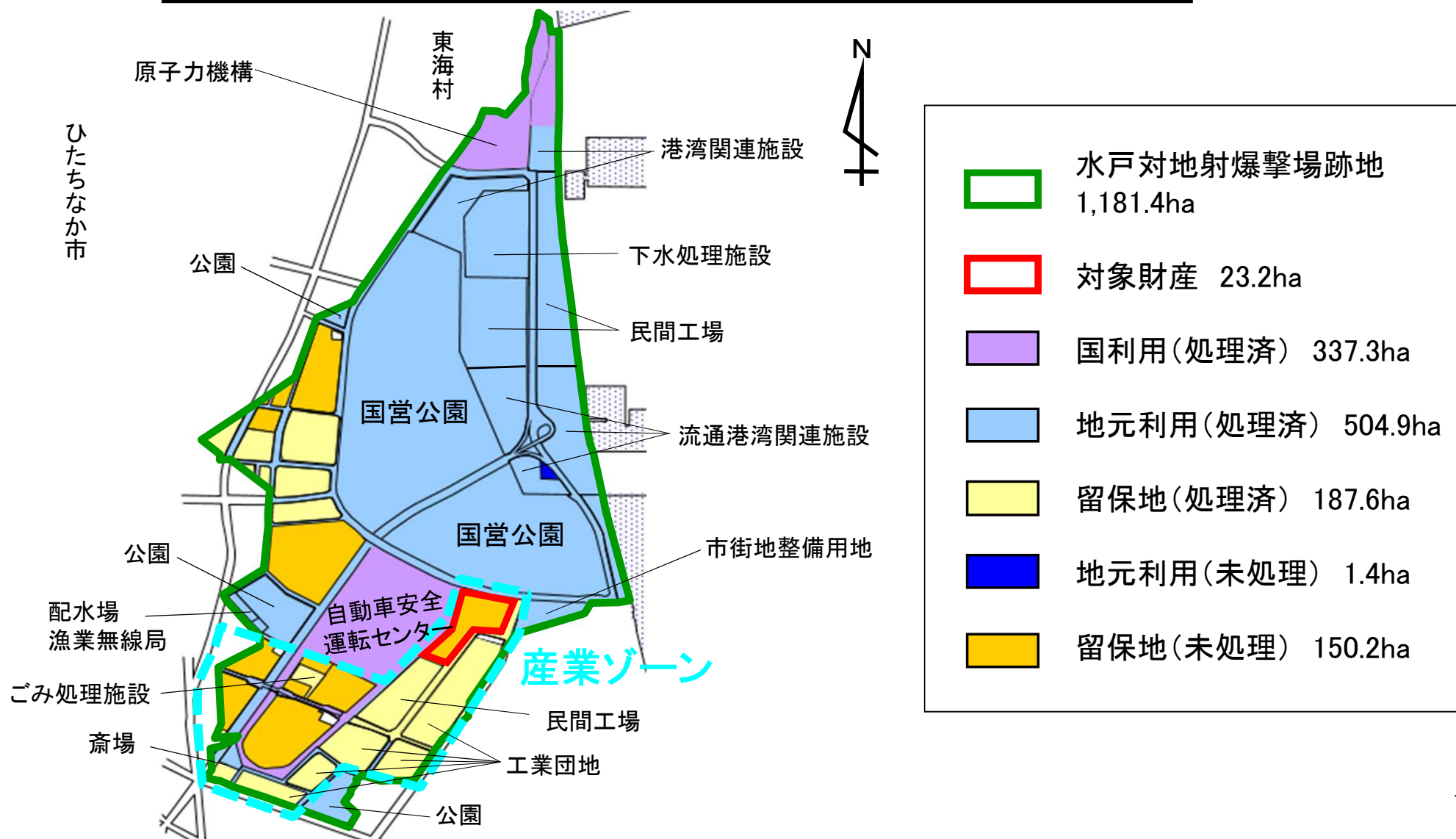


## 凡例

 水戸対地射爆撃場跡地

 対象財産

# 水戸対地射爆撃場跡地の活用状況



# 対象財産の現況図





# 現況写真

国土地理院空中写真を加工



凡例



対象財産

# ひたちなか地区における工業団地造成事業

## ひたちなか地区

ひたちなか地区留保地利用計画

ひたちなか市都市計画マスタープラン

▶ 産業集積を図る区域として位置付け

▶ 企業誘致等に対応するための新たな工業用地を確保する区域として位置付け

## 工業団地造成事業

都市開発区域を工業都市として発展させ、また近郊整備地帯等を計画的に工業市街地として整備するため、地方公共団体が都市計画事業として実施する製造工場等の敷地及び道路等の公共施設の整備。

【根拠法】首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律  
近畿圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律

## 常陸那珂工業団地 第1期拡張地区造成事業

### ○計画概要

所在地 ひたちなか市新光町106番2  
面積 約23.2ha  
事業費 約68億円  
事業期間 令和5年度～

### ○造成後の利用区分

工業用地	約	20.2ha
道路用地	約	0.7ha
緑地	約	1.7ha
その他の公共施設用地	約	0.6ha
合計	約	23.2ha



# 売払いの必要性及び緊急性

- ひたちなか市から茨城県に対し、産業用地の開発を求める要望書を提出
- 茨城県は、ひたちなか地区において産業用地の開発を行うことを表明
- 茨城県は、工業団地の整備にかかる測量・設計費について5年度予算措置済

## 必要性

高まる企業ニーズに合わせ迅速に産業用地を整備することにより、地域経済の活性化及び雇用の創出に大きく貢献

## 緊急性

常陸那珂工業団地が完売したことで、現在、本地区には産業用地として分譲可能な用地はない状況



茨城県に売払いすることの必要性・緊急性が認められる。

# 今後のスケジュール

令和5年10月 都市計画決定



令和6年1月 事業認可取得

令和6年2月 売買契約締結

令和6年2月～ 工業団地造成工事



令和6年以降 公募手続き、事業者決定、  
土地引渡し



# 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
茨城県ひたちなか市 新光町106番2	土地	231,835m <sup>2</sup>	茨城県	工業団地造成事業用地	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

## 了解を求める事項

茨城県ひたちなか市新光町に所在する土地を茨城県が工業団地造成事業にかかる都市計画決定をすること、及びひたちなか市が用途地域の変更の都市計画決定をすることについて

**対象財産①**

所在地：茨城県ひたちなか市新光町  
103番1外1筆

区分：土地

数量：13.1ha

**対象財産②**

所在地：茨城県ひたちなか市新光町99番

区分：土地

数量：23ha

# 案内図





**凡例**

- 水戸対地射爆撃場跡地
- 対象財産

# 対象財産の現況図

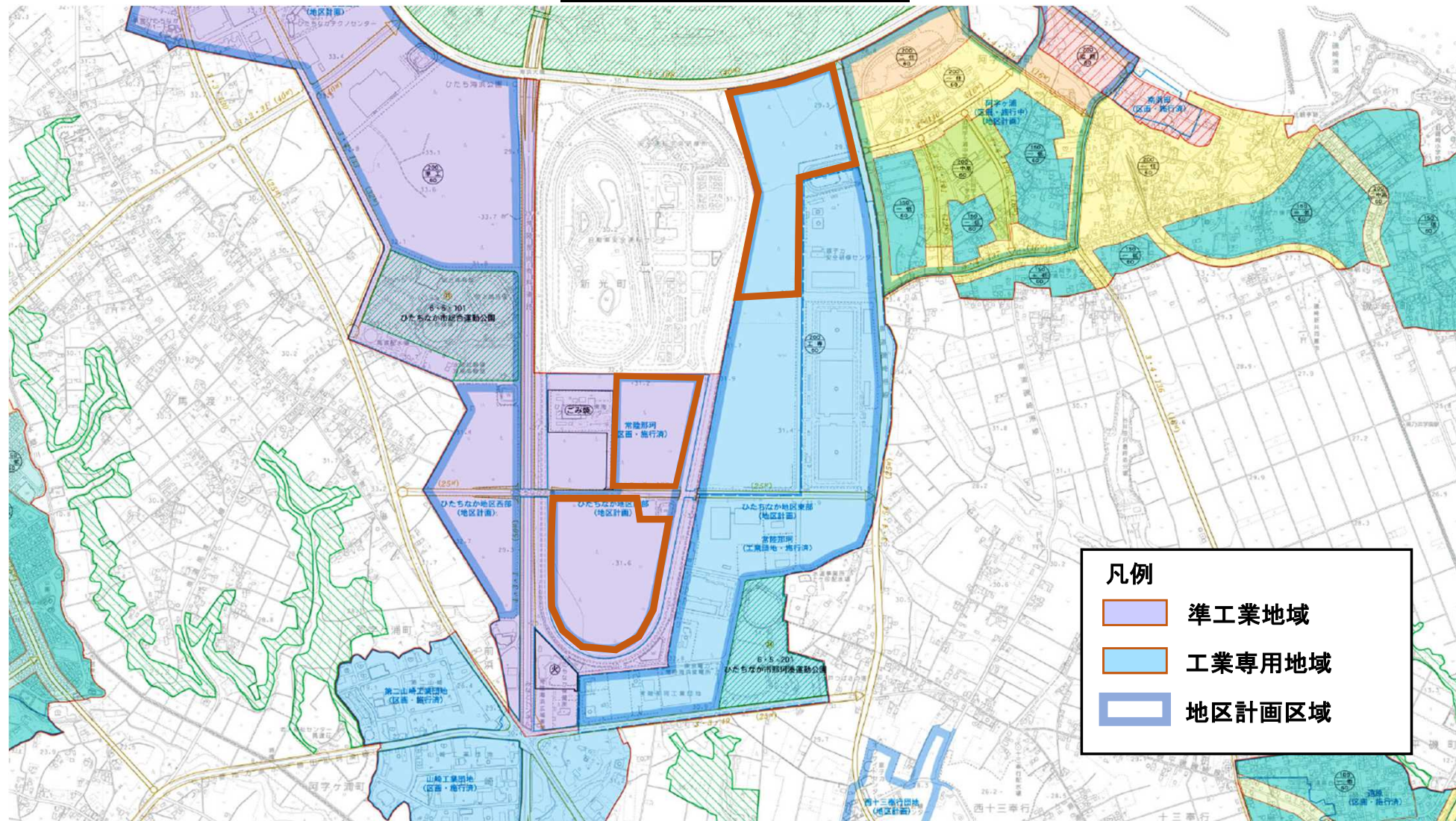


	準工業地域
建ぺい率	60%
容積率	200%

凡例	
	水戸対地射撃場跡地
	対象財産



# 都市計画図



# 都市計画決定の内容

	茨城県	ひたちなか市
都市計画決定の概要	工業団地造成事業の決定 (常陸那珂工業団地 第2期拡張地区 造成事業)	用途地域の変更 (準工業地域→工業専用地域)
都市計画法の規定	(市街地開発事業) 第12条 都市計画区域については、 <u>都市計画に、次に掲げる事業を定めることができる。</u> (3) 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律(昭和33年法律第98号)による <u>工業団地造成事業</u>	(都市計画を定める者) 第15条 次に掲げる都市計画は都道府県が、 <u>その他の都市計画は市町村が定める。</u> (1)～(7) (略)
都市計画決定時期	令和5年10月	令和5年10月

# 茨城県における工場等の新設

茨城県の工場立地は、過去10年間で、

・立地件数※ …… 全国1位を4回

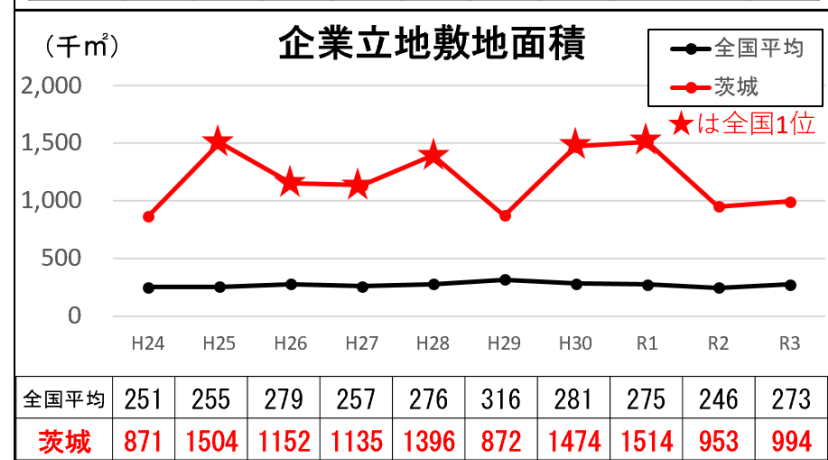
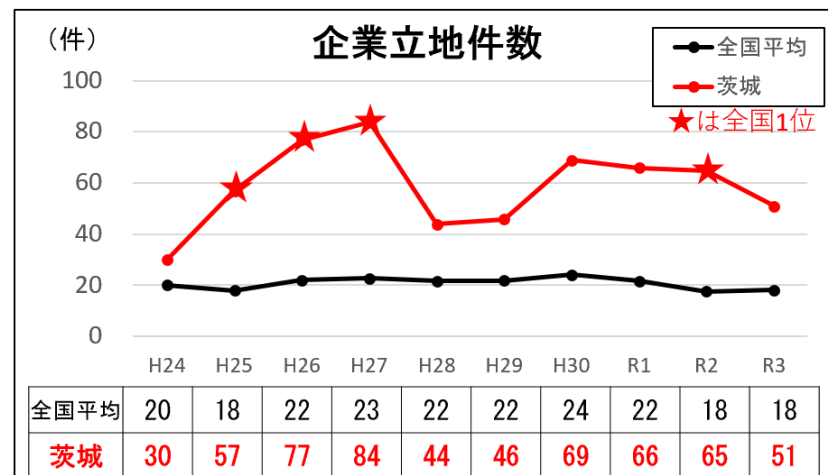
・立地面積 …… 全国1位を6回

記録しており、全国トップクラス！（グラフ1、2）

※うち県外からの移転立地件数は、  
全国1位を9回記録している。（表1）

【出所】経済産業省「工場立地動向調査」

（グラフ1、2）



（表1）

県外からの移転立地件数の推移、全国順位										
（件数）	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
他県から移転	30	32	38	50	22	30	34	40	38	28
全国順位	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1

出典：関東財務局水戸財務事務所「茨城県内で進む工場等の新設～なぜ茨城が選ばれるのか？見過ごせない魅力～」より作成。



# 都市計画決定の必要性

## 産業用地のニーズの高まり

- 106番2について、先端産業に関連する複数の企業から、确实性の高い産業用地の取得要望がある。
- 103番1外1筆、99番を含めたひたちなか地区についても、先端産業に関連する複数の企業から、産業用地の取得に関する事前相談や問合せがある。

## 根拠法の規定

### ○首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律(昭和33年法第98号) (抄)

#### 第2条

5 この法律で「工業団地造成事業」とは、近郊整備地帯内又は都市開発区域内において、都市計画法及びこの法律で定めるところに従って行われる、製造工場等の敷地の造成(中略)をいう。

第3条の2 都市計画法第12条の2第2項の規定により工業団地造成事業に係る市街地開発事業等予定区域について都市計画に定めるべき区域は、次の各号に掲げる条件に該当する土地の区域でなければならない。

(1)～(3) (略)

(4) 都市計画法第8条第1項第1号の工業専用地域内にあること。

第4条 都市計画法第12条第2項の規定により工業団地造成事業について都市計画に定めるべき施行区域は、前条第1項各号に掲げる条件に該当する土地の区域でなければならない。

## 留保地利用計画

対象地を含むエリアは、留保地利用計画において「産業ゾーン」として位置付けられている。

# 水戸対地射爆撃場跡地の活用状況

