

第107回 国有財産東北地方審議会

令和元年12月12日
財務省 東北財務局



諮問事項 1

国が所有権を留保すべき
財産の選定基準について

国有財産の更なる有効活用について

【 財政審答申の概要① 】

現 状

- 未利用国有地については、財政収入確保のため、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てきたが、これまで売却を推進してきた結果、未利用国有地全体のストックが減少してきている。
- また、地域・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、貸付対象が介護・保育等の単独利用に限定されている。

課 題

- 国有地の希少性が高まっており、今ある国有財産を現代世代のみのために費消し尽くすのではなく、将来の地域・社会のニーズに備える必要がある。
- 人口減少・少子高齢化や国民の価値観の多様化・働き方の変化など、国有地を取り巻く状況が変化しているなかにおいては、定期借地権による貸付の対象を限定せず、地域・社会の多様化に対応していく必要がある。

国有財産の更なる有効活用について

【 財政審答申の概要② 】

見直し内容

- 有用性が高く希少な国有地については、定期借地権による貸付を行うことで、売却せずに国が所有権を留保し（留保財産）、財政収入を確保しつつ、有効活用を図る。
- 留保財産の有効活用・最適化にあたっては、多様なニーズに対応できるよう、用途を限定せず利用用途を拡大したうえで、民間へのヒアリング等を通じてニーズの事前調査を行うとともに、地方公共団体からも意見を聞き、利用方針を策定する。
- 留保財産の選定基準の策定、留保財産の選定、選定された留保財産の利用方針の策定については、国有財産地方審議会における審議を経て、決定する。

1. 留保財産の選定の考え方について

【 財政審答申の概要③ 】

(1) 留保財産の選定基準の考え方：地域

- 有用性が高く希少な土地で国が留保を検討すべき財産は、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々の利益に資する地域に所在し、かつ民間需要も旺盛で、一度手放すと再取得が困難となるようなものである。
- このような土地は、全国一律に存在するものではないため、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、一定規模以上の国有地を留保財産として選定する。

地 域

- 首都圏等 : 首都圏整備法による指定区域
(東京都特別区、武蔵野市、三鷹市、埼玉県川口市 ほか)
 - 近 畿 圏 : 近畿圏整備法による既成都市区域
(大阪府大阪市、堺市、京都府京都市、兵庫県神戸市 ほか)
 - そ の 他 : 各地方ブロックにおける経済・行政の中心都市
- ※そのうえで、これらの行政区域内における人口集中地区を対象とする。

1. 留保財産の選定の考え方について

【 財政審答申の概要④ 】

(2) 留保財産の選定基準の考え方：規模

- 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。
- 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。

規 模

- 東京23区等の人口集中地区については、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ついては、2,000㎡以上

(3) 留保財産の選定基準の考え方：その他個別的な要因

- 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。

1. 留保財産の選定の考え方について



財務省 東北財務局
TOHOKU Local Finance Bureau Ministry of Finance

留保財産の選定基準の考え方：地域・規模の目安

【 財政審答申の概要⑤ 】

エリア			最低面積
ブロック	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	2,000m ²
	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
東北圏	宮城	仙台市	2,000m ²
	新潟	新潟市	
北陸圏	石川	金沢市	2,000m ²
中部圏	愛知	名古屋市	2,000m ²
	静岡	静岡市・浜松市	
中国圏	広島	広島市	2,000m ²
	岡山	岡山市	
四国圏	香川	高松市	2,000m ²
	愛媛	松山市	
九州圏	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

※ 北海道・沖縄以外の各ブロックは、国土形成計画法（昭和25年法律第205号）に基づく「広域地方計画区域」。

※ 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. 留保財産の選定の考え方について

【 財政審答申の概要⑥ 】

(4) 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うえ、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うえ、当該財産の留保を見直す必要がある。

2. 東北財務局 留保財産の選定基準（案）：地域・規模、適否の判断

財政制度等審議会国有財産分科会の答申を受け、その内容を反映して定められた財務省通達である令和元年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
宮城県	仙台市	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（DID）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。

2. 東北財務局 留保財産の選定基準（案）：個別的要因

○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	「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。
	敷地状況	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、建築整備に適した強い地盤。
	道路幅員・接道	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	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	人口の増加、将来推計、地価変動、立地適正化計画（コンパクトシティ）の都市機能誘導区域内、国公有財産のエリマネ協議状況などを踏まえ、中長期的な観点から相対的なニーズ・活用が見込まれる。
	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、建ぺい率、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. 東北財務局 留保財産の選定基準（案）：個別的要因

○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。
	周辺地域 （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。

諮問事項 2

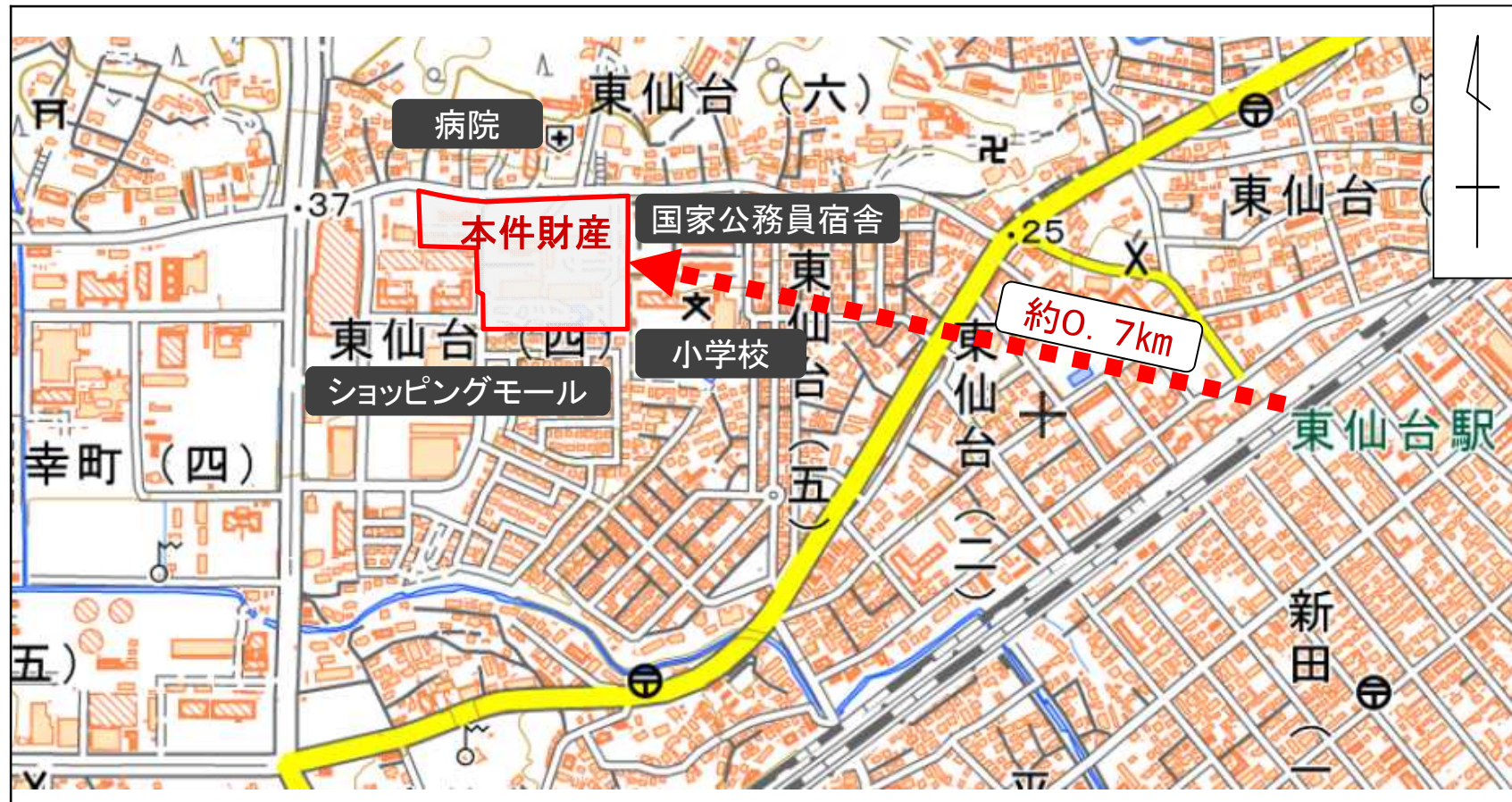
国が所有権を留保すべき
財産の選定について

所有権を留保しつつ有効活用を図りたい財産①

沿革	旧東北公済病院宮城野分院	【位置図】 出典：国土地理院HP・地理院の電子地形図を加工して作成
所在地	宮城県仙台市宮城野区東仙台 4 丁目	
交通機関	J R 東北本線 東仙台駅	
敷地面積	28,732 m ²	
都市計画等	市街化区域	
	用途地域：第一種住居地域	
	建ぺい率：60%	
	容積率：200%	

所有権を留保しつつ有効活用を図りたい財産①

【案内図】



出典: 国土地理院HP・地理院の電子地形図を加工して作成

①宮城県仙台市宮城野区東仙台 4 丁目の航空写真



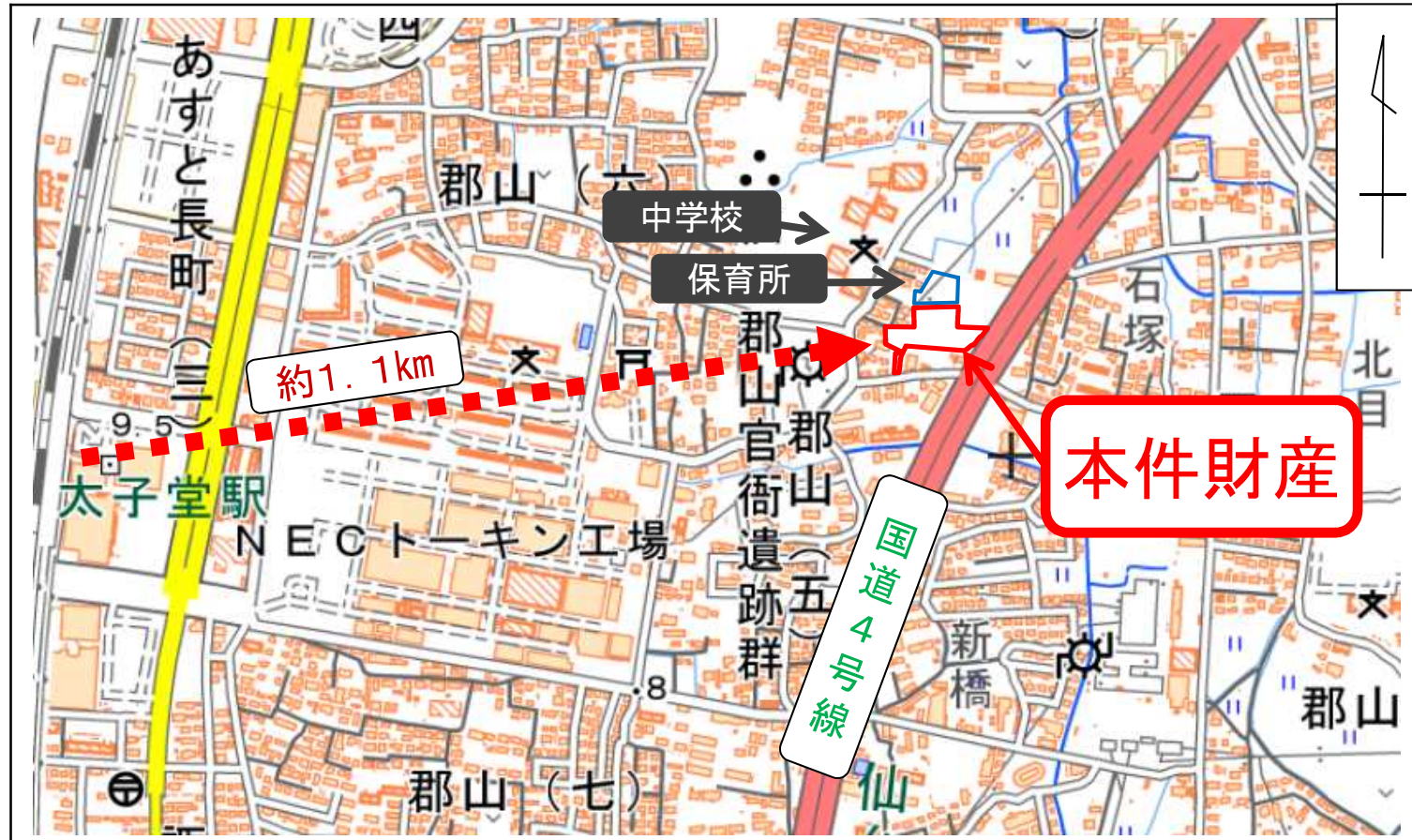
出典: 国土地理院HP・地理院の航空写真を加工して作成

所有権を留保しつつ有効活用を図りたい財産②

沿革	旧東北地方整備局仙台河川国道事務所	【位置図】  出典：国土地理院HP・地理院の電子地形図を加工して作成
所在地	宮城県仙台市太白区郡山5丁目	
交通機関	JR東北本線 太子堂駅	
敷地面積	4,361㎡	
都市計画等	市街化区域	
	用途地域：準工業地域	
	建ぺい率：60%	
	容積率：200%	

所有権を留保しつつ有効活用を図りたい財産②

【案内図】



出典：国土地理院HP・地理院の電子地形図を加工して作成

②宮城県仙台市太白区郡山5丁目の航空写真



出典：国土地理院HP・地理院の航空写真を加工して作成

留保する必要がないと考えられる財産(土地の形状が地形狭長)

沿革	旧亀岡住宅（第二地区）	【位置図】 出典: 国土地理院HP・地理院の電子地形図を加工して作成
所在地	宮城県仙台市青葉区荒巻字青葉	
交通機関	仙台市営地下鉄東西線 川内駅	
敷地面積	2, 789 m ²	
都市計画等	市街化区域	
	用途地域：第二種住居地域	
	建ぺい率：60%	
	容積率：200%	

留保する必要がないと考えられる財産(土地の形状が地形狭長)

【案内図】



出典: 国土地理院HP・地理院の電子地形図を加工して作成

宮城県仙台市青葉区荒巻字青葉の航空写真

実際の間口 約5.5m

・山林
・傾斜地

国家公務員宿舎

出典：国土地理院HP・地理院の航空写真を加工して作成

1. 留保財産の今後の利用方針について <参考1>

- 国有財産の有効活用・最適利用を図るため、留保することとした財産については、
 - ① 民間へのヒアリングなどを通じて多様なニーズの事前調査を行うとともに、
 - ② 必要に応じて協議会を設けて地方公共団体と活用方針の議論を行うことで官民の幅広い知見を活かしつつ、公用・公共用優先の考え方や地域の公的なニーズを踏まえて、国有財産地方審議会で審議し、国として主体的に利用方針を策定します。
- また、地域のニーズの集約や、複合施設など高度な利用の検討には相応の期間を要すると考えられることから、画一的な期間は定めず、地域・社会での利用のタイミングを考慮しつつ、地域の声や意見を集める期間を十分に確保し、利用方針を策定します。
- 地域・社会のニーズを踏まえた最適利用を実現するにあたり、土地の利用にかかる各種制限が制約要因となる場合には、必要に応じて地方公共団体と協議を行い、制限を見直す方向で地区計画の策定を求める等の対応を行うことも重要であると考えます。

2. 定期借地権による貸付の用途の拡大について <参考2>

- 留保財産については、国が保有しつつ、その有効活用・最適利用を図る必要があるため、以下の考え方の下、定期借地権による貸付を行います。
 - ・ 定期借地権による貸付については、公用・公共用優先の原則の下、地域のニーズを調査したうえで、
 - ①随意契約対象となる公的施設の整備
 - ②公的施設と随意契約対象でない施設との複合施設の整備を優先的に対象とします。
 - ・ 定期借地権による貸付については、これまで随意契約による場合のみを認めていたが、上記②の整備を可能とするため、地域の利活用の意見がある場合には、競争入札方式を活用した定期借地権による貸付を行います。
 - ・ 複合施設も含め、地域の利活用の意見が民間施設の利用のみであった場合、又は利活用の意見がなかった場合、将来的なニーズへの対応のため、貸付期間が比較的短い事業用定期借地契約(10年以上30年以内)に限り、貸付を行います。
- 留保財産以外の財産については、介護・保育等の施設を一定程度含む複合施設について、定期借地権による貸付を行います。