

第111回

国有財産東北地方審議会

令和8年3月10日
財務省 東北財務局



諮問事項

仙台市太白区に所在する財産を 留保財産から除外することについて

【対象財産】

| 所在地 | 沿革 | 区分 | 数量 |
|----------------|-----------------------|----|----------------------|
| 宮城県仙台市太白区郡山5丁目 | 旧東北地方整備局 仙台河川国道事務所 | 土地 | 4,361 m ² |

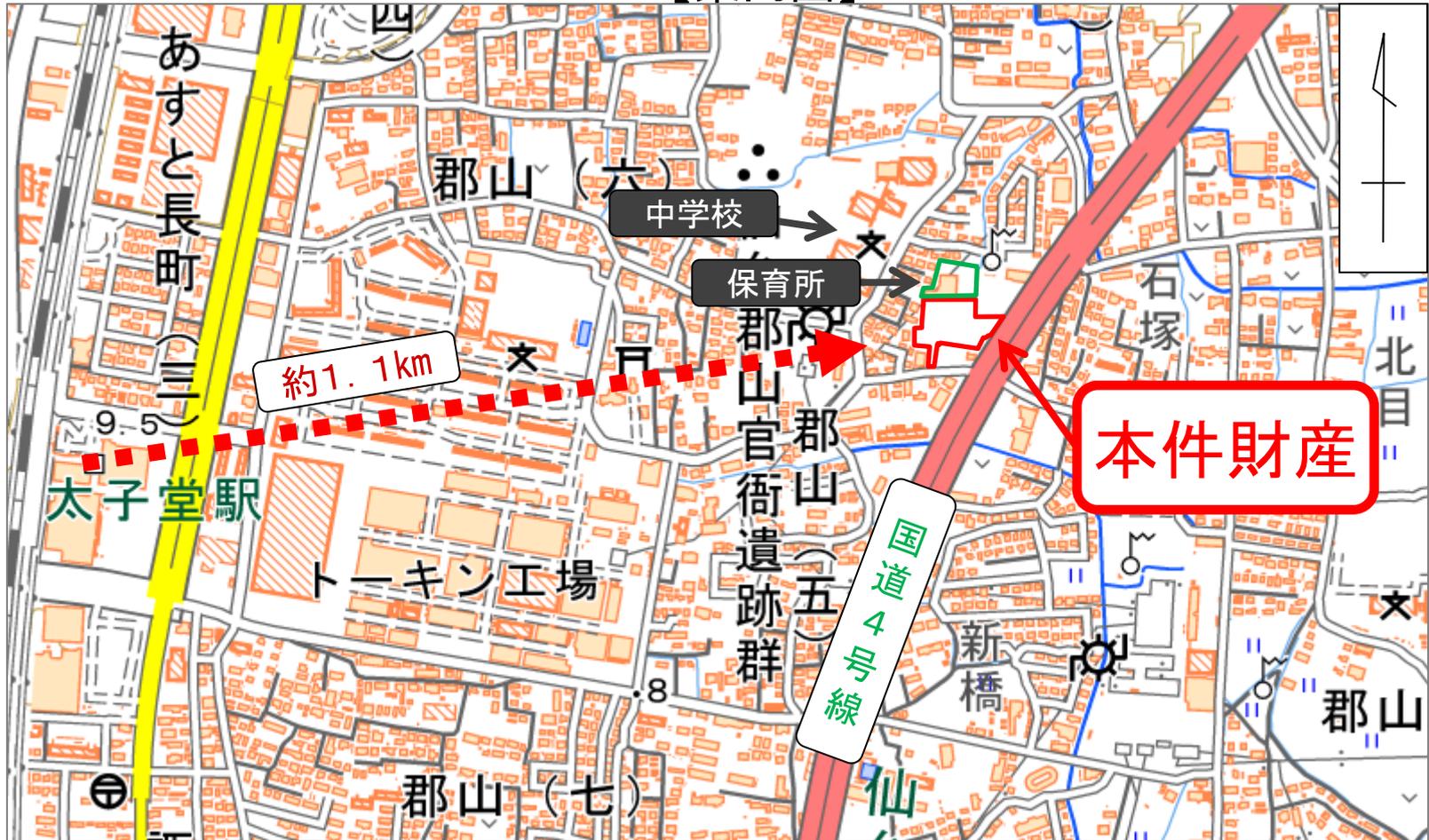
対象財産の概要・位置図

| | |
|-------|-----------------------|
| 沿革 | 旧東北地方整備局仙台河川国道事務所 |
| 所在地 | 宮城県仙台市太白区郡山5丁目 |
| 交通機関 | J R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 第二種住居地域 |
| | 建ぺい率：60% |
| | 容積率：200% |



対象財産の概要・案内図

【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

対象財産の概要・航空写真



対象財産の概要・現況写真



本件財産東側歩道橋から撮影

留保財産の選定時に考慮すべき視点について

現行制度上の課題

- 令和元年答申においては、地域・規模を目安としつつ、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、留保財産を選定することとされたところ、こうした現行の取扱いに基づき留保財産として選定した財産のうち、用途地域（低層住居系）や敷地形状等の理由により有用性・希少性が乏しい財産が確認されている。
- こうした状況が生じているのは、将来世代における行政需要として想定する内容を明確にしていなかったため、庁舎・宿舎等の施設の整備を前提としない臨時的な行政需要に備えることを念頭に留保財産として選定することも許容する取扱いとしていたことが原因と考えられる。



今後の対応

- 課題を踏まえ、今後、留保財産を選定する場合には以下のような取扱いとしてはどうか。
 - ・将来世代における行政需要として想定するのは、庁舎・宿舎等の施設を原則とし、そうした需要に確実に対応するため、庁舎・宿舎等の施設の整備に支障となる要因がない財産を原則に選定するものとする。
 - ・そのために、留保財産選定時に特に考慮すべき要因を、①都市計画等の法的規制、②災害リスク、③敷地形状や接道状況等の物件特性、④財産の立地条件とする。
 - ・留保財産として選定した財産については、上記①～④のような要因等に事情変更が生じ、有用性、希少性が喪失した場合には留保財産から除外することとする。
- なお、留保財産制度創設時から現在までに選定された留保財産については、上記①～④のような要因等を考慮した上で、有用性・希少性を再精査することとし、その結果、有用性・希少性が喪失していると認められる場合には、留保財産から除外することとする。

(参考)特に考慮すべき個別的要因の内容等について

<特に考慮すべき個別的要因の内容>

| 個別的要因 | 考慮すべき内容 |
|------------------|----------------------------------|
| ①都市計画等の法的規制 | 用途地域、地区計画、高さ制限 など |
| ②災害リスク | 建築基準法に基づく災害区域の指定状況、土砂災害法による規制 など |
| ③敷地形状や接道状況等の物件特性 | 敷地形状、高低差、前面道路の幅員、地盤の状況 など |
| ④財産の立地条件 | 立地適正化計画、都市計画マスタープラン など |

<有用性・希少性が変更・喪失したと考えられるケースの例>

- 留保財産の選定当時に計画されていた都市計画道路の延伸計画が廃止となり、当初期待されていた有用性の向上が見込まれなくなった場合
- 留保財産選定以降に財産の一部が土砂災害特別警戒区域に指定された場合
- 留保財産選定以降に実施した物件調査において、庁舎等の整備を可能とするための工事(土壌汚染等の対策工事)に多額の費用を要することが判明した場合

留保財産から除外する理由

【物件特性】

- 交通量の多い国道に接しており、中央分離帯があり進入は一方向に限られるほか、面積に対して間口が狭く、利便性に劣る。
- 歩道橋により視認性が悪く、安全性が低い。
- 財産の形状は不整形である。
※北側に隣接する引受部分を含めても、不整形な形状や接道状況は解消されない

【災害リスク】

- 浸水想定区域（0.5m～3m）に該当している。※仙台市ハザードマップより

【立地条件】

- 最寄り駅であるJR東北本線太子堂駅から徒歩17分、JR東北本線及び仙台市営地下鉄長町駅から徒歩20分、最寄りバス停郡山三丁目からは徒歩13分（1日2便）であり、交通の利便性が劣っている。
- 周辺の状況からみて庁舎等の利用の可能性は低い。

【結論】

「考慮すべき基準」を踏まえて精査した結果、将来世代における行政需要は低く、有用性、希少性が喪失していることから留保財産から除外することが適当である。

(参考) 歩道橋及び進入口の状況



本件財産東側から撮影