

第 1 1 7 回 国有財産東海地方審議会

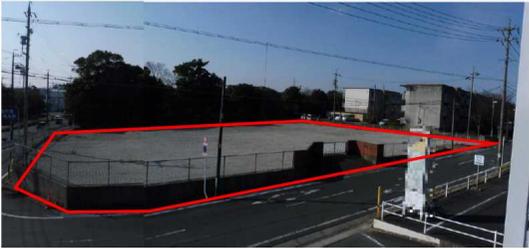
報告事項説明資料

令和 5 年 4 月
財務省 東海財務局

報 告 事 項 (1)

留保財産の経過報告について (3 事案)

東海財務局管内の留保財産

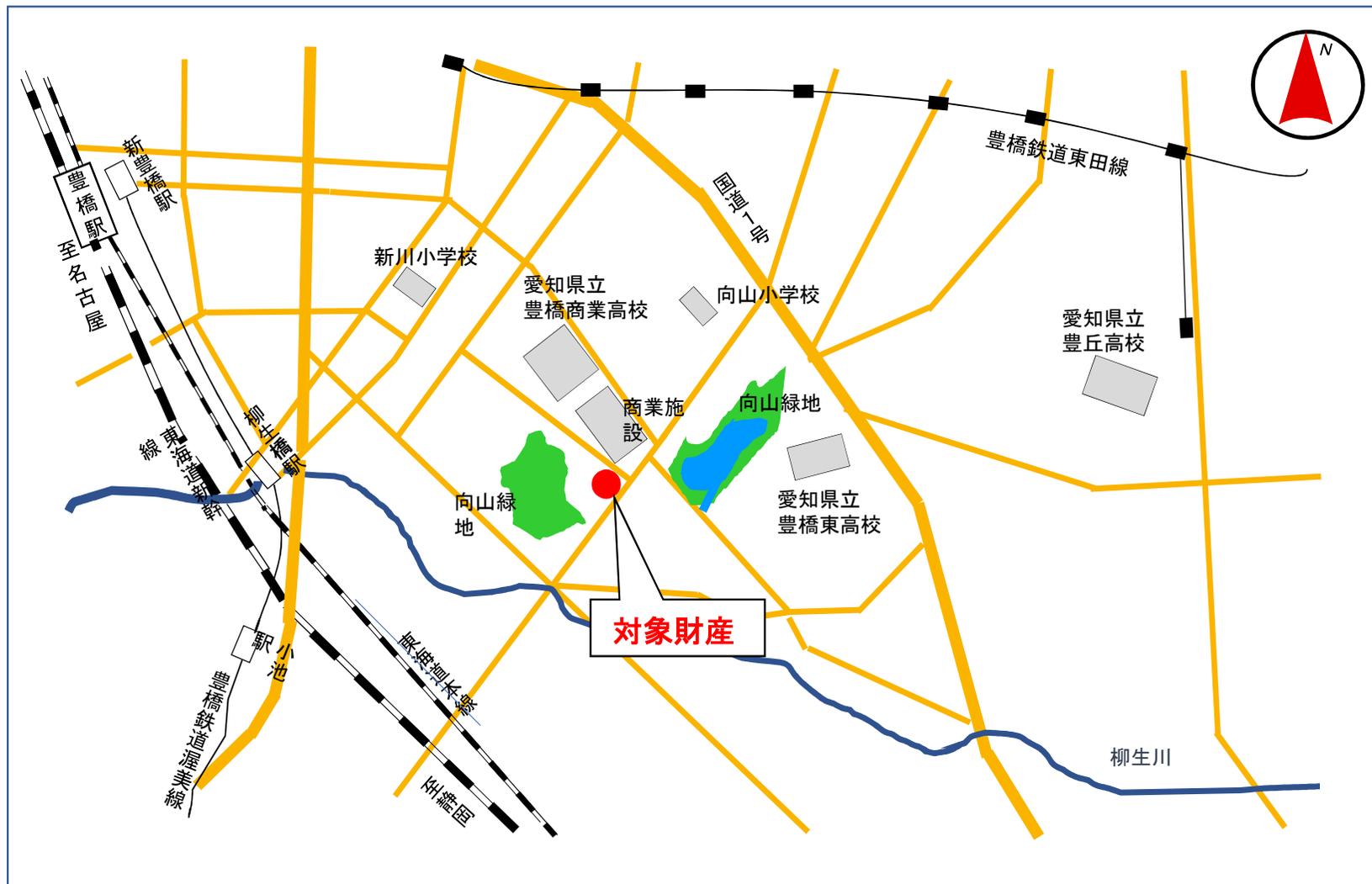
所在地	豊橋市向山町字南中畑39番外1筆	静岡市葵区安東三丁目6番	静岡市清水区折戸一丁目815番10
面積	2,141.42 m ²	745.56 m ²	6,183.14 m ²
用途地域	一種住居・近隣商業	一種中高	一種中高
沿革	名古屋国税局より引受	静岡地方検察庁より引受	東海財務局より引受
現況写真			
東海地方審議会	第112回 (R1.11.22)	留保財産選定	留保財産選定
	第114回 (R3.4.23)		利用方針策定
	第115回 (R3.11.30)		処分等方針決定
	第116回 (R4.5.13)	利用方針策定 処分等方針決定	

豊橋市向山町字南中畑 3 9 番
外 1 筆

物件の概要

- ・ 所在地 豊橋市向山町字南中畑39番外1筆
- ・ 財産の沿革 名古屋国税局より引受(平成30年6月22日)
旧豊橋寮及び旧豊橋税務署集中管理簿書庫
- ・ 面積 2,141.42m²
- ・ 用途地域 第一種住居地域 ・ 近隣商業地域
- ・ 建蔽率/容積率 60%/200% ・ 80%/200%
- ・ 交通機関 JR東海道本線豊橋駅の南東方 約2.3km

位置図



航空写真

第116回(令和4年5月)
国有財産東海地方審議会資料



出典：国土地理院ホームページ
コンテンツを編集・加工して作成

現地写真



留保財産（豊橋市向山町字南中畑39番外）の利用方針

◇◇ 導入すべき施設 ◇◇

導入施設（合築）	目的
愛知県企業庁東三河水道事務所庁舎 （愛知県環境調査センター東三河支所）	暮らしの基盤に繋がる施設の整備 （健康と生活環境を守り、良好な環境を確保する調査・研究機関の整備）

1 愛知県企業庁における課題及び県有施設の利活用からの考察

豊橋市を含む東三河地区の水運用は、約7割を愛知県営水道に依存している。県営水道の供給事業を担う愛知県企業庁では、南海トラフ地震などの地震発生後1週間程度での応急給水、2週間以内での平常給水が可能となるよう、浄水場施設等の耐震化を図る必要があり、市内にある豊橋浄水場においても更新工事が喫緊の課題となっている。更新工事にあたり、浄水場敷地が狭あい等のため、現在豊橋浄水場内にある水道事務所機能を別地へ移転する必要が生じており、移転先として立地・規模等の面から本財産を最適地としている。

更に県有施設の利活用最適化に係る基本的方向性に資するものとして、近隣に所在し老朽化している「愛知県環境調査センター東三河支所」を当該地へ移転・集約整備することにより、敷地及び施設の更なる有効利用を図るものとしている。

2 豊橋市の施策・まちづくりの観点からの考察

本地は、豊橋市立地適正化計画において、安全・安心な暮らしや地域コミュニティを持続的に確保するため、生活利便性が高い鉄道や路面電車、幹線バス路線沿線に居住を誘導する区域として定めた「歩いて暮らせるまち区域」に位置している。

豊橋市は、利活用について意向を募り、福祉などの分野で検討したが、周辺状況から利活用は難しいと判断した。

また、第6次豊橋市総合計画においては、目指すまちの姿の一つとして「暮らしの基盤が整った、便利で快適なまち」を掲げ、安全・安心な水道水の安定供給を取り組みの基本方針としている。

東三河水道事務所は、広域的に東三河地域の水道復旧の拠点となる予定であり、災害時には豊橋市や県東三河総合庁舎と連携して活動することとなる。また、近隣住民の給水拠点や臨時の避難所としての機能を有し、豊橋市の防災対策上、有用な施設となりうる。

3 国有地の最適利用推進の観点からの考察

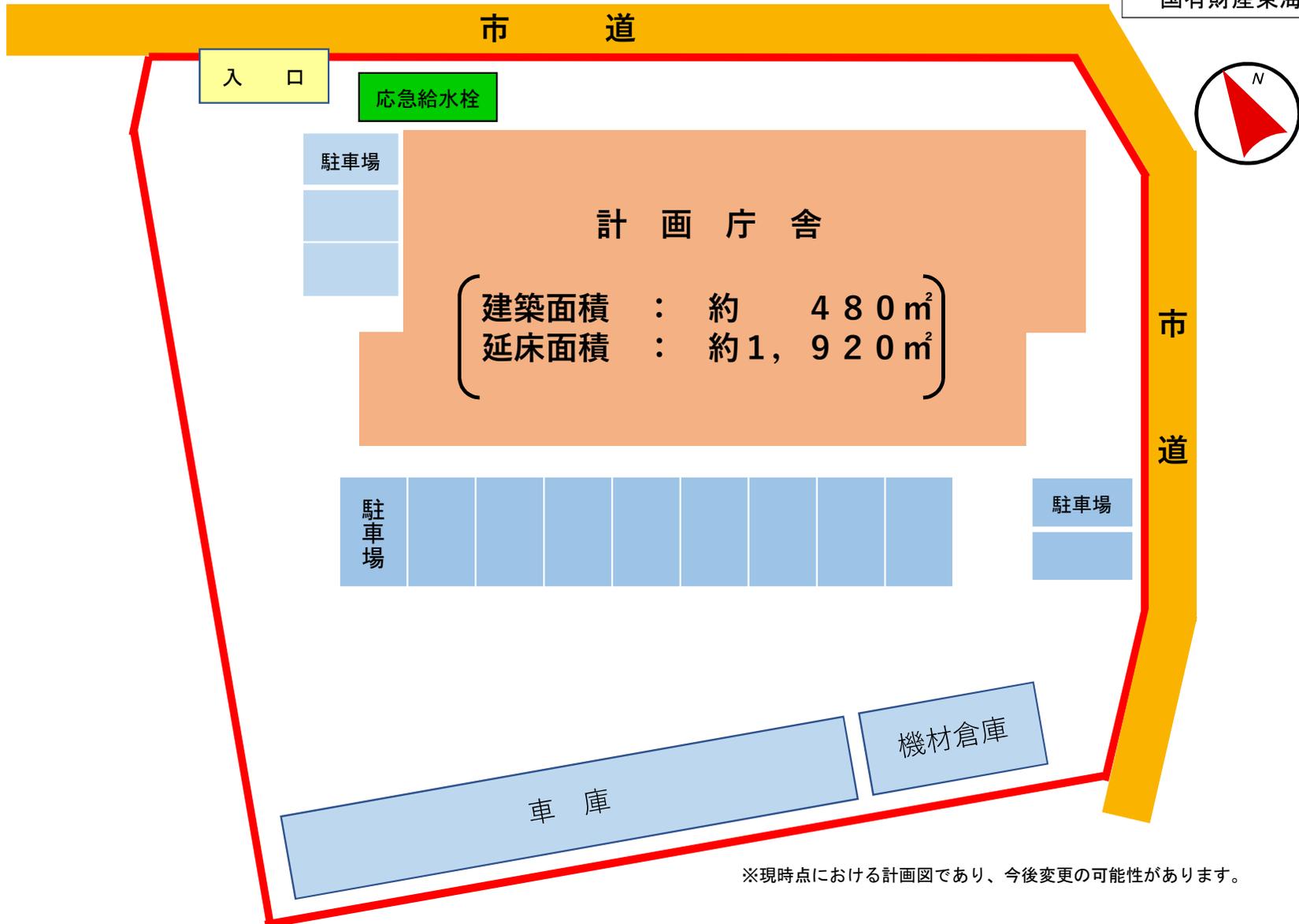
将来的な利活用も見据えつつ市民生活に直結した暮らしの基盤に繋がる施設を整備することは、公益性及び地域との共生に資するものであり、国有財産の最適利用の考え方にも資するものである。加えて国有財産管理処分の原則である公用・公共利用優先の考え方にも合致するものである。

処 分 等 方 針

相手方		愛知県企業庁
処理区分		定期借地による時価貸付（55年）
契約方法及び 適用法令	契約の方法	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	指定用途	庁舎敷地
	指定期間	貸付期間中

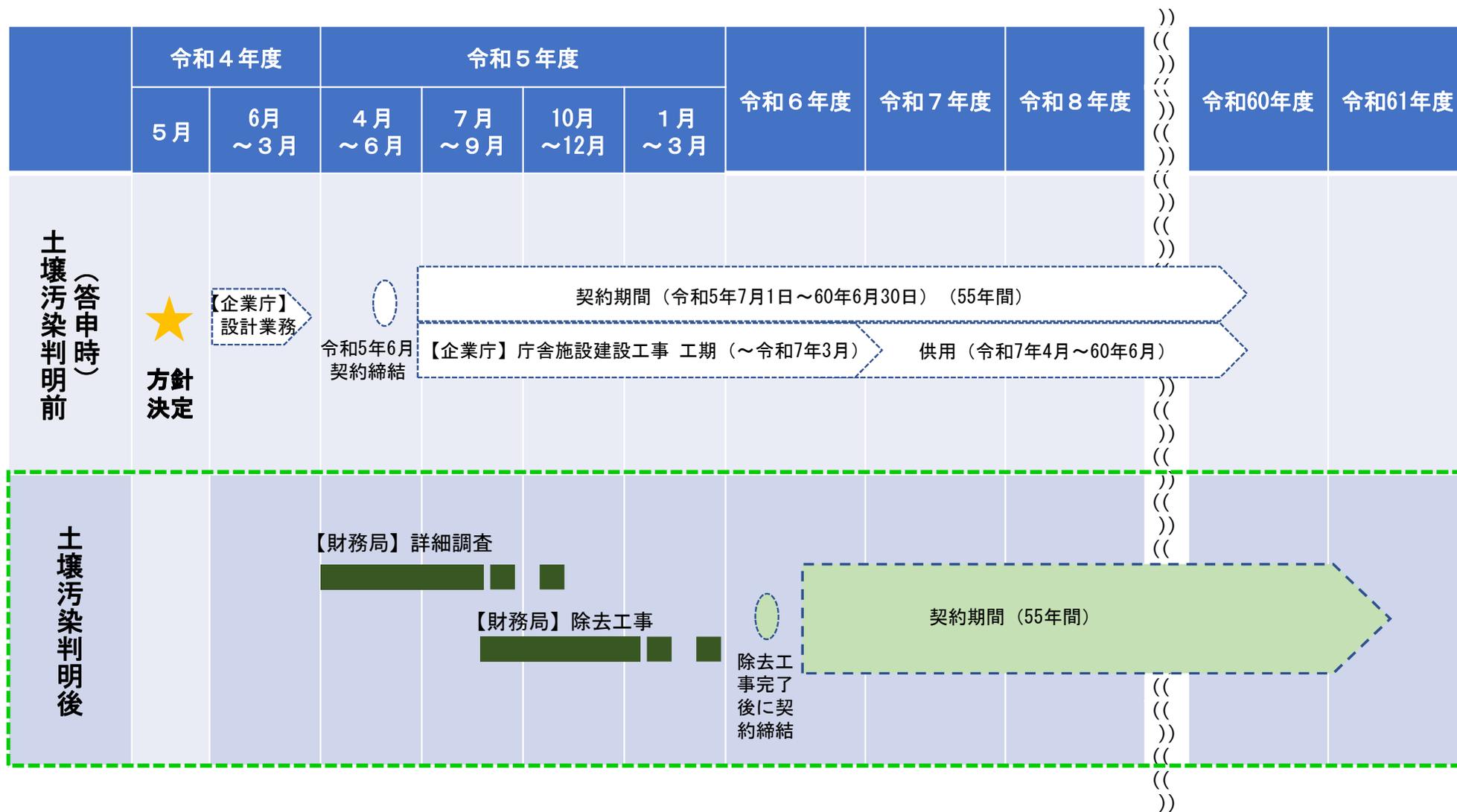
利用計画予定図(平面図)

第116回(令和4年5月)
国有財産東海地方審議会資料



※現時点における計画図であり、今後変更の可能性があります。

処分等方針決定後のスケジュール（令和5年4月20日時点）



土壤汚染にかかる公表資料

令和5年3月30日
東海財務局

国有地（豊橋市向山町）内における土壤汚染の判明について

豊橋市向山町内に所在する国有地において自主的に土壤汚染調査を実施した結果、その一部から六価クロム化合物による土壤汚染が判明したことから、豊橋市へ土壤汚染区域の指定の申請をしました。下記のとおり、その概要をお知らせします。なお、当該国有地は、愛知県企業庁東三河水道事務所庁舎及び愛知県環境調査センター東三河支所の建設予定地となっております。

1. 調査対象地

豊橋市向山町字南中畑 39 番外 1 筆

2. 申請内容

(1) 申請年月日（豊橋市へ申請）

令和5年3月29日（水曜日）

(2) 調査手法

土壤汚染対策法（以下「法」という。）に準拠

(3) 土壤汚染調査の結果

ア 土壤溶出量

次表のとおり法に基づく土壤溶出量基準を1地点で超過しました。

特定有害物質名	基準超過測定結果	土壤溶出量基準	基準超過土壤検出深度	基準超過数/調査地点
六価クロム化合物	0.06mg/L	0.05mg/L 以下	0.0~0.5m	1/5

イ 土壤含有量

法に基づく土壤含有量基準に適合していました。

(4) 当該地の現在の状況

土壤汚染が判明した場所（以下「汚染場所」という。）は、防水シートで覆っており、汚染土壤の飛散や雨水による汚染の拡散の防止措置を実施しております。

3. 今後の対応

豊橋市と協議のうえ、汚染場所の深度調査等により汚染範囲を確認するとともに、地下水の汚染状況を把握した上で、適切な土壤汚染対策を実施します。

静岡市葵区安東三丁目6番

物件の概要

- ・ 所在地 静岡市葵区安東三丁目6番
- ・ 財産の沿革 平成30年3月28日静岡地方検察庁より引受けた安東宿舎跡地
- ・ 面積 745.56㎡
- ・ 用途地域 第一種中高層住居専用地域
- ・ 建蔽率／容積率 60％／200％
- ・ 交通機関 JR東海道本線 静岡駅の北方 約2.4km

位置図

第115回(令和3年11月)
国有財産東海地方審議会資料



航空写真

第115回(令和3年11月)
国有財産東海地方審議会資料



出典：国土地理院ホームページ
コンテンツを編集・加工して作成

現地写真

第115回(令和3年11月)
国有財産東海地方審議会資料



留保財産（静岡市葵区安東三丁目6番）の利用方針

◇◇ 導入すべき施設 ◇◇

導入施設	目的	地域密着型サービス等の例示
介護施設 (特に地域密着型サービス施設)	城東圏域において今後必要と見込まれる福祉サービスの向上	定期巡回・随時対応型訪問介護看護、小規模多機能型居宅介護、地域密着型介護老人福祉施設など

1 まちづくり（都市計画等）の観点から

本財産の立地する地区は、都市計画マスタープランにおいて「利便性の高い市街地ゾーン」に位置付けられ、居住を誘導しており、「暮らしの拠点エリア」として、地域の生活を支える暮らしの拠点を維持していくため、商業、医療、福祉、教育、公的サービスなどの日常生活に必要な機能の維持・集積を図る地域とされている。そうした中、本地区は既に熟成した市街地が形成されており、順次、必要な機能更新を図っている状況となっている。

2 静岡市における施策の観点から

静岡市では「健康長寿のまち」の実現に向け、高齢者の自立支援、利用者本位のサービスの選択など介護保険制度の本旨を踏まえ、第8期介護保険事業計画を策定している。

同計画における本財産の所在する城東圏域では、市平均と比較し要介護認定率が高いものの、地域密着型サービス事業所数が比較的少なく、中でも小規模多機能型居宅介護、看護小規模多機能型居宅介護等が存在していない状況となっている。

3 地域における課題と求められる方向性

本財産の立地する地区では住宅地としての機能は充足しているが、住む人が便利に暮らせるよう既存の機能を更新し、生活に必要なサービスの維持・向上を図っていく必要がある。

このような中で、この地域に空白状態となっている介護サービスを誘導することは好ましく、地域における福祉サービスの向上が期待できる。

処 分 等 方 針

第115回(令和3年11月)
 国有財産東海地方審議会資料

相手方		社会福祉法人 静和会
処理区分		定期借地による時価貸付（50年）
契約方法及び 適用法令	契約の方法	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	指定用途	地域密着型介護老人福祉施設敷地 小規模多機能型居宅介護事業所敷地
	指定期間	貸付期間中

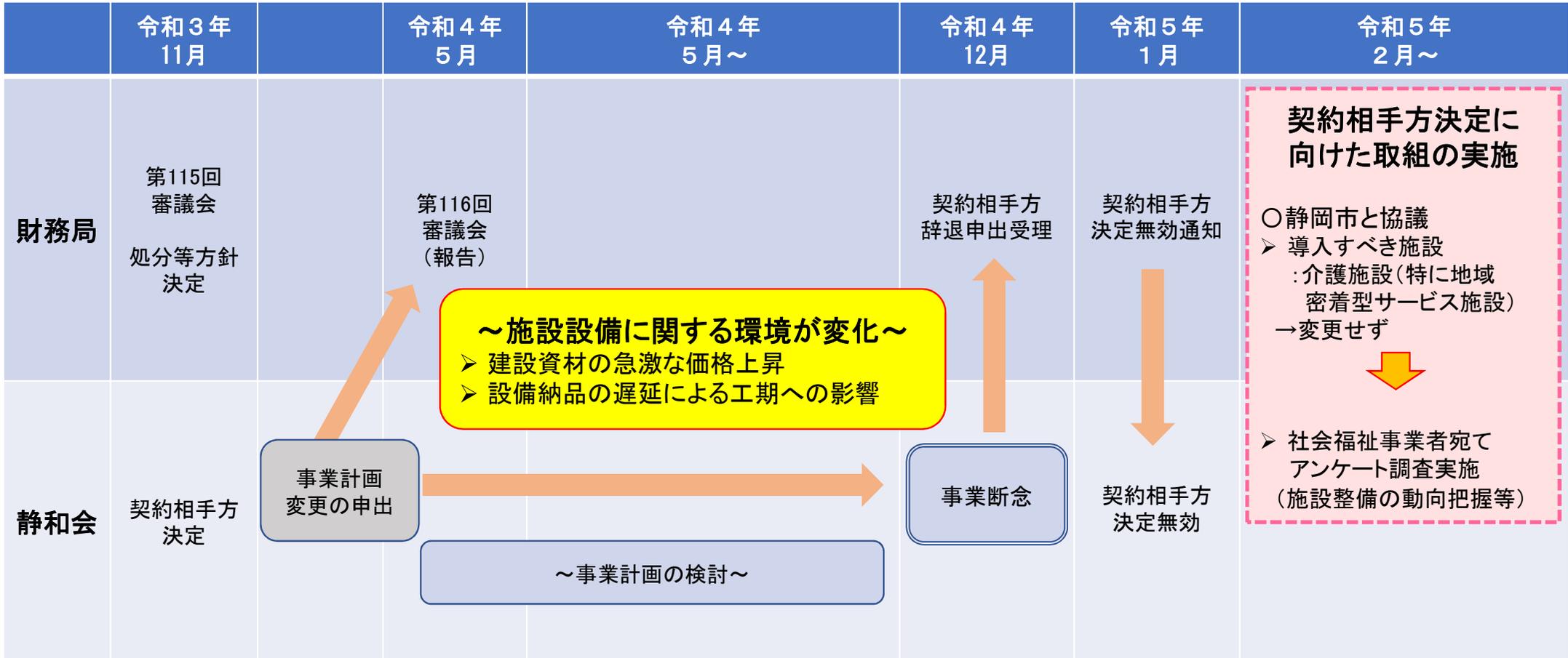
処分等方針決定後のスケジュール (予定)

	令和3年度	令和4年度				令和5年度			
	11月~	4~6月	7~9月	10~12月	令和5年 1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	令和6年 1~3月
財務局	★ 処分等方針 決定	★ 契約 締結	★	★	★	★			★ 年1回 モニタリングの実施 現地確認等
社会福祉法人 静和会		★ 契約 締結	→ 建設工事 地域密着型介護老人福祉施設 小規模多機能型居宅介護事業所				★ 開所予定		

注: 財務局の「処分等方針決定」と「契約締結」の間には「鑑定評価」が行われます。また、令和4年度の7~9月、10~12月、令和5年度の1~3月、4~6月には「建設工事期間中、四半期に1回進捗確認」が行われます。

進捗状況及び今後の予定

【進捗状況】



【今後の予定】

- 公的取得要望の受付を再度実施

静岡市清水区折戸一丁目
8 1 5 番 1 0

物件の概要

- ・ 所在地 静岡市清水区折戸一丁目815番10
- ・ 財産の沿革 平成27年9月7日東海財務局より
引受けた三保第一住宅跡地
- ・ 面積 6,183.14㎡
- ・ 用途地域 第一種中高層住居専用地域
- ・ 建蔽率／容積率 60％／150％
- ・ 交通機関 JR東海道本線 清水駅の南方 約4.5km

位置図

第112回(令和元年11月)
国有財産東海地方審議会資料



航空写真



出典：国土地理院ホームページ
コンテンツを編集・加工して作成

現地写真



留保財産選定から現在までの取り組みについて

- ・ 静岡県および静岡市へ利用要望等の確認
- ・ 静岡市PPP／PFI地域プラットフォームへの参画
- ・ マーケットサウンディング市場調査の実施

結 果 現時点で具体的な利用要望なし
主な要因 都市計画上の制限（第1種中高層住居専用地域）
周辺道路が狭い
最寄駅から遠い（JR東海道本線清水駅から南方4.5 k m）

利用方針策定に向けた今後の取り組みについて

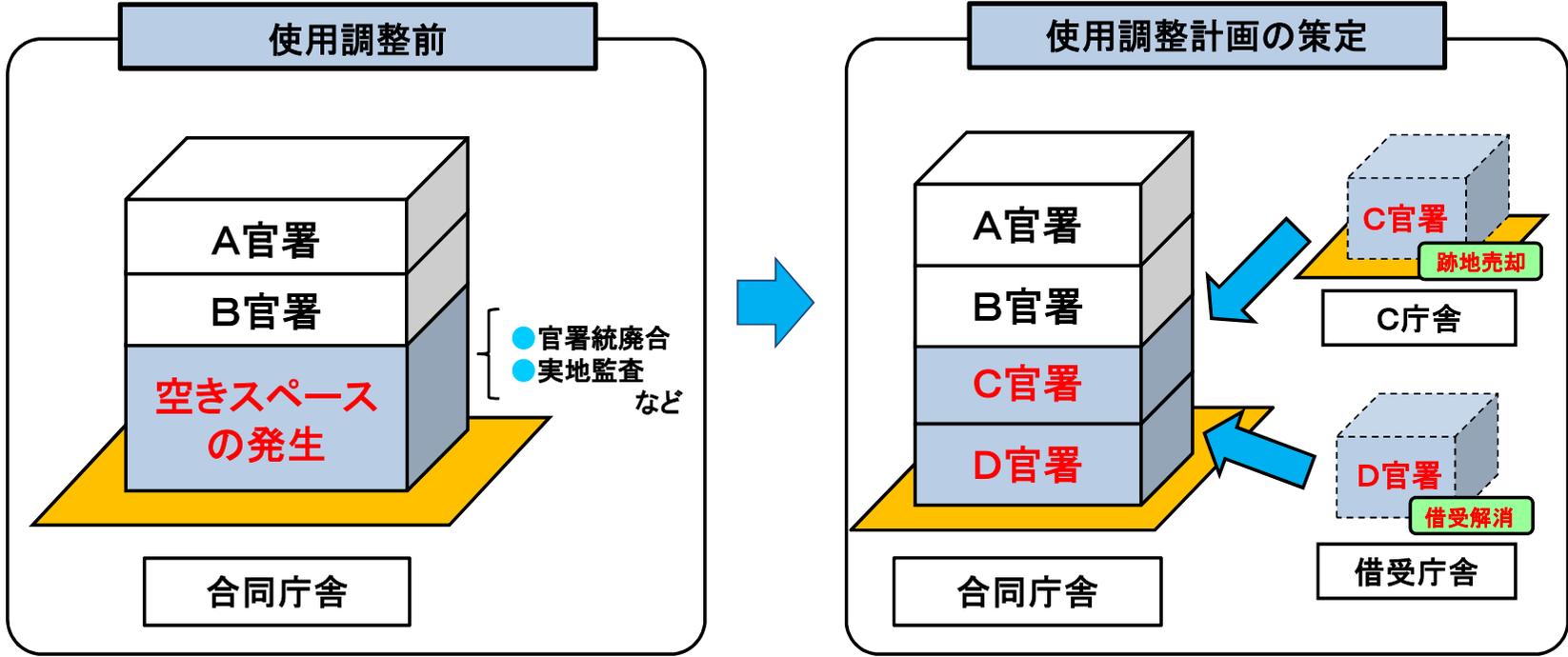
- ・ 地元企業、商工会議所、社会福祉法人などへのヒアリング
- ・ 県外企業も含めたアンケート調査 など

報告事項(2)

庁舎等の使用調整の実施状況について(1事案)

庁舎等の使用調整

使用調整のイメージ



- 効果 (Effects)**
- 借受費用の縮減 (Reduction of lease fees)
 - 売却可能財産の創出 (Creation of sellable assets)
 - 分散解消 (Dispersion/elimination)
 - 新たな行政需要対応 (Response to new administrative needs)
 - 耐震性の確保 (Ensuring seismic safety)
 - 老朽・狭あい解消 など (Elimination of old/narrow spaces, etc.)

庁舎等の使用調整

使用調整の手続き

調整対象床面積による区分		調整手続き
2,000㎡以上		<p>使用調整計画の策定 (庁舎法※)</p> <p>⇒ 財務局長は使用調整計画(案)を作成し、 財務大臣が財政制度等審議会へ付議のうえ 使用調整計画を策定</p>
2,000㎡未満 600㎡以上	50%以上 { $\frac{\text{調整対象床面積}}{\text{全体床面積}}$ }	
	50%未満 { $\frac{\text{調整対象床面積}}{\text{全体床面積}}$ }	
600㎡未満 150㎡以上		<p>使用調整 (国有財産法第10条)</p> <p>⇒ 財務局長が使用調整を行う</p>

※庁舎法（国の庁舎等の使用調整等に関する特別措置法）

庁舎等の使用調整を行った事案 (国有財産法第10条に基づく調整)

No.	策定 年月日	庁舎名	所在地	空きスペース が生じた要因	調整対象 床面積 (全体床面積)	今回の 調整面積	使用調整内容 と効果	移転等 年月日
1	R5. 1. 10	沼津合同 庁舎	静岡県 沼津市	法務局、農政局 の退去	約 1,409㎡ (約 8,825㎡)	約1,196㎡	国税局業務センター の新設 (業務集約化) 共用会議室の増設 (狭隘解消)	R6年度 (予定)

関係法令（庁舎等の使用調整）

国の庁舎等の使用調整等に関する特別措置法（抜粋） （昭和32年法律第115号）

（用語の定義）

第2条（略）

3 この法律において「使用調整」とは、庁舎等を適切かつ効率的に使用するため、所管換、所属替、用途の変更その他の方法により、その使用につき必要な調整をすることをいう。

国有財産法（抜粋） （昭和23年法律第73号）

（管理及び処分の総括）

第10条

財務大臣は、前条に規定する国有財産の適正な方法による管理及び処分を行うため必要があると認めるときは、各省各庁の長に対し、その所管に属する国有財産について、その状況に関する資料若しくは報告を求め、実地監査をし、又は用途の変更、用途の廃止、所管換その他必要な措置を求めることができる。

報告事項(3)

その他

- ①相続土地国庫帰属法の施行等について
- ②名古屋第4地方合同庁舎の整備等について

所有者不明土地等に関する関係省庁における検討について

- 所有者不明土地等に係る諸問題については、「経済財政運営と改革の基本方針2019」（骨太の方針）において、「2020年までに必要な制度改革の実現を目指すなど、期限を区切って対策を推進する。」とされており、平成30年1月に、「所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議」（注）が設置され、政府一体となって所有者不明土地等の解消や有効活用に向け、総合的な見直しを進めている。
- 具体的には、土地の適正な管理や流通の促進等に関しては国土審議会において、所有者不明土地の発生を予防するための仕組みや所有者不明土地を円滑・適正に利用するための仕組みに関しては法制審議会において検討された。

（注） [構成員]

総務大臣、法務大臣、財務大臣、農林水産大臣、国土交通大臣、復興大臣及び内閣官房長官（主宰）

新法の成立

- 法制審議会民法・不動産登記法部会（部会長：山野目章夫早稲田大学大学院法務研究科教授）における議論を経て、「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」が令和3年4月21日に成立し、同月28日に公布された。
- 令和3年12月14日に「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律の施行期日を定める政令」が閣議決定され、相続土地国庫帰属法については令和5年4月27日に施行が予定されている。

相続土地国庫帰属制度の概要

- 所有者不明土地の発生を予防するための仕組みの一つとして、相続等により取得した土地所有権を国に帰属させる制度が創設(相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律)
- 本制度により国庫に帰属する土地のうち、農用地又は森林以外の土地は、財務省(財務局)が管理・処分を行う。

【法務省資料】

所有者不明土地の発生を予防する方策

相続土地国庫帰属法

相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度の創設

背景

- ① 土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加している。
- ② 相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている。

- 相続又は遺贈(相続人に対する遺贈に限る。)により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度を創設する。
- ただし、管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、一定の要件(詳細は政省令で規定)を設定し、法務大臣が要件を審査する。
⇒ 将来的に土地が所有者不明化し、管理不全化することを予防することが可能になる。

要件

通常管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する以下のような土地に該当しないこと

- ア 建物や通常管理又は処分を阻害する工作物等がある土地、イ 土壌汚染や埋設物がある土地、ウ 崖がある土地
- エ 権利関係に争いがある土地、オ 担保権等が設定されている土地、カ 通路など他人によって使用される土地 など

- 審査手数料のほか、土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の負担金を徴収する(地目、面積、周辺環境等の実情に応じて対応すべく、詳細は政令で規定)。
(参考) 現状の国有地の標準的な管理費用(10年分)は、粗放的な管理で足りる原野約20万円、市街地の宅地(200㎡)約80万円

手続イメージ

1 承認申請



【申請権者】
相続又は遺贈(相続人に対する遺贈に限る)により土地を取得した者
※共有地の場合は共有者全員で申請する必要あり

2 法務大臣(財務局)による要件審査・承認



- ・ 実地調査権限あり
- ・ 国有財産の管理担当部局等に調査への協力を求めることができる
- ・ 運用において、国や地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用機会を確保

3 申請者が10年分の土地管理費相当額の負担金を納付



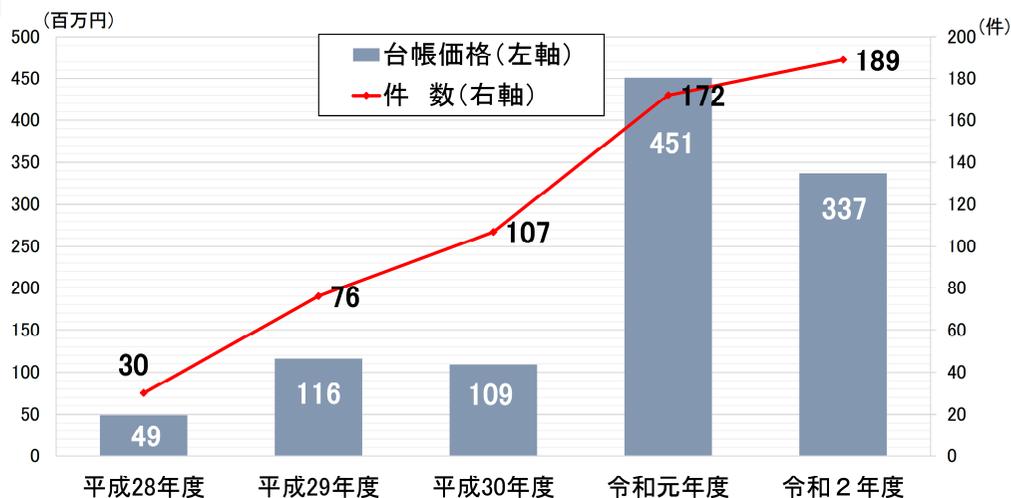
4 国庫帰属

相続人不存在による国庫帰属の概要

- 相続人全てが相続放棄するなどして相続人が不存在の場合、利害関係人等からの申立に基づき、裁判所が選任する相続財産管理人（令和5年4月以降は相続財産清算人）が相続財産を管理し、一定の手続きを経た後、金銭や不動産などの残余財産は国庫に帰属する。（民法第5編第6章（相続人の不存在））
- 国庫に帰属した不動産は普通財産として財務省（財務局）が管理・処分を行う。

- 相続放棄申述件数や相続財産管理人選任等件数が増加していることを背景に国庫帰属する不動産の件数は増加傾向にある。

【全国ベース】



売却促進・管理コスト低減の取組みの必要性

- 保有を望まない不動産の多くが国庫に帰属され、財務局が管理する必要のある財産的価値が乏しい普通財産の増加が想定される。
- 財務局は一般競争入札等で普通財産の売却等処分を行っているところ、財産的価値が乏しい財産のストックが増加すれば、売残り財産や売却が困難な財産が増加し、管理に要するコスト（巡回、草刈り等）の増加が見込まれる。
- このため、これまで以上の売却促進に取り組むとともに、貸付け等を通じた管理コストの低減を図っていく必要がある。

貸付けの具体的な取組み

- 売残り財産、売却困難財産については3年以内の一時貸付のほか、駐車場（時間貸し、月極）等を目的とした最長30年の貸付けが可能であり、借り手の募集を実施

主な売却促進の取組み

- 民間の不動産情報サイト「全国版 空き家・空き地バンク」に国有財産の売払い情報を掲載
- 宅地建物取引業者による媒介を活用した売却制度を導入
- 「中部地区土地政策推進連携協議会」に参画し、地域の課題やニーズの情報収集をするとともに、同協議会の構成員や関係市区町村等に対し国有財産の売却情報等の提供を実施

名古屋第4地方合同庁舎の整備等について

※位置図は地理院地図を基に作成、拡大図は名古屋市都市計画図を基に作成

位置図



三の丸地区拡大図



川名駅周辺拡大図



※名古屋第4地方合同庁舎完成予想図（出典：中部地方整備局HP）

名古屋第4地方合同庁舎には、東海農政局（消費・安全部、統計部等）、中部経済産業局等の各官署が入居し、その結果生じる中部経済産業局庁舎の空きスペースに東海農政局の土地改良技術事務所等が移転する見込み。



※名古屋第4地方合同庁舎完成予想図（出典：中部地方整備局HP）

名古屋第4地方合同庁舎

入居予定官署	移転元
東海農政局（消費・安全部、統計部等）	農林総合庁舎、農林安田庁舎
中部経済産業局	中部経済産業局庁舎
中部近畿産業保安監督部	中部経済産業局庁舎
中部地方環境事務所	中部経済産業局庁舎
中部地方整備局港湾空港関係	（民間借上げビル）



中部経済産業局庁舎

入居予定官署	移転元
東海農政局土地改良技術事務所	農林総合庁舎
木曾川水系土地改良調査管理事務所	農林安田庁舎
東海農政局愛知県拠点	農林安田庁舎