

# 第 1 1 8 回 国有財産東海地方審議会

---

諮問事項説明資料

令和 5 年 1 1 月  
財務省 東海財務局

## 諮問事項

### 留保財産の選定について

所在地	数量
愛知県名古屋市千種区若水二丁目202番	1,825.51m <sup>2</sup>

# 今後の国有財産の管理処分のあり方について — 国有財産の最適利用に向けて —

財政審答申等の概要①

国有財産の管理処分にかかる見直し  
～ 国有財産の更なる有効活用～

## 現状と課題

- 未利用国有地のうち、国として保有する必要のないものについては、原則として速やかに売却。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。  
(注) 未利用国有地のストック(全国)：〔ピーク時〕平成13年度末 15,859件、〔直近〕令和3年度末 2,732件
- 国有財産の希少性が高まっており、今ある国有財産を現在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。



## 将来世代に残すべき財産の選定

### 主な見直し内容

- 有用性が高く希少な国有地については、国が所有権を留保し（留保財産）、売却せずに定期借地権による貸付を行うことで、有効活用（最適利用）を図っていく。
- 留保財産の活用にあたっては、用途を限定せず、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。
- 留保財産の選定基準の策定、留保財産の選定、個々の利用方針の策定にあたっては、国有財産地方審議会で審議の上、決定。

# 留保財産の選定基準の考え方について

財政審答申等の概要②

- 留保財産とは、国が所有権を留保し、将来世代に残しておくべき、有用性が高く希少な土地。  
⇒ 人口の多い地域に所在し、一度手放すとその再取得が困難となるような土地
- 留保財産の選定に当たっては、各地方の経済・行政の中心となる地域に所在する一定規模以上の国有地を目安としつつ、個々の土地の特性等(個別的要因)も考慮して、総合的に判断して決定すべき。
- 地域・規模の目安としては、以下のような要件が考えられる。

## [地域]

- ・ 首都圏等以外の地方においては、政令指定都市など、各地方の経済・行政の中心都市を基本。

(注) 東海地方は経済・行政の中心都市として、名古屋市、静岡市、浜松市を指定。

- ・ その上で、上記都市の行政区域内における人口集中地区を対象。

(注) 人口集中地区の概念として、直近の国勢調査に基づく人口集中地区(DID)を採用。

## [規模]

- ・ 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：2,000㎡以上

(注) 最低面積については、介護や保育等の分野における国有地の活用実績等を勘案。

# 留保財産にかかる選定基準について

## 1. 地域・規模に関する選定基準（定量的基準）

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。

地域基準		規模基準
愛知県	名古屋市	2,000㎡以上
静岡県	静岡市・浜松市	

※ 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。

### 【 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. 個別的要因に関する選定基準（定性的基準）

### ○ 地域や個々の土地の実情及び特性といった個別的要因に関する基準

種 別	項 目	内 容
物件特性	土地面積	「定量的基準」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無いなど、開発制限が無い。
	地盤状況	地耐力が高く、建物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。
	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
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。
周辺状況（開発）		再開発等都市計画事業予定エリア・特定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、建蔽率、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。

## 留保財産（東海財務局管内）

- 留保財産の活用にあたっては、用途を限定せず、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、まちづくりにも配慮した土地利用を検討したうえで利用方針を策定する。
- 留保財産については、地域のニーズを広く掘り起こしつつ、定期借地権による貸付を前提とし、利用用途に応じた方法で貸付を行うほか、公的な利活用の要望等がない場合でも、用途を限定しない定期借地権による貸付の入札を実施。
- 東海財務局管内では、以下の3物件を令和元年11月22日開催の第112回国有財産東海地方審議会において、留保財産に選定。

所在地：豊橋市向山町字南中畑39番 外1筆  
面積：2,141.42㎡  
用途地域：第一種住居地域・近隣商業地域



所在地：静岡市葵区安東三丁目6番  
面積：745.56㎡  
用途地域：第一種中高層住居専用地域



所在地：静岡市清水区折戸一丁目815番10  
面積：6,183.14㎡  
用途地域：第一種中高層住居専用地域

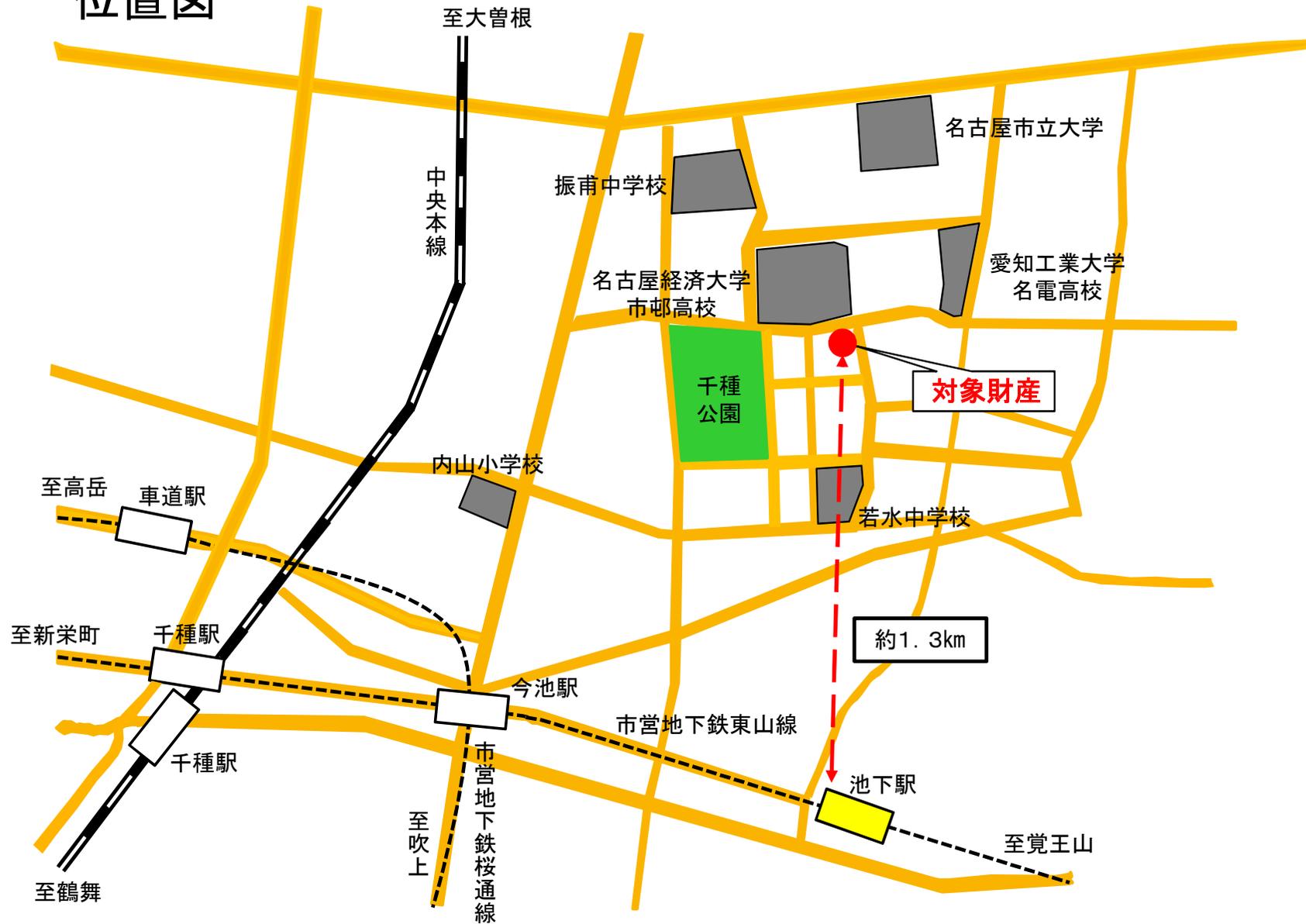


# 留保財産の選定について

## 物件の概要

- |           |   |
|-----------|---|
| ・ 所在地     | 名古屋市千種区若水二丁目202番                            |
| ・ 財産の沿革   | 名古屋高等裁判所より引受（令和3年8月26日）<br>旧裁判所職員総合研修所名古屋分室 |
| ・ 面積      | 1,825.51㎡                                   |
| ・ 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    | 名古屋市営地下鉄東山線 池下駅の北方 約1.3km                   |

# 位置図

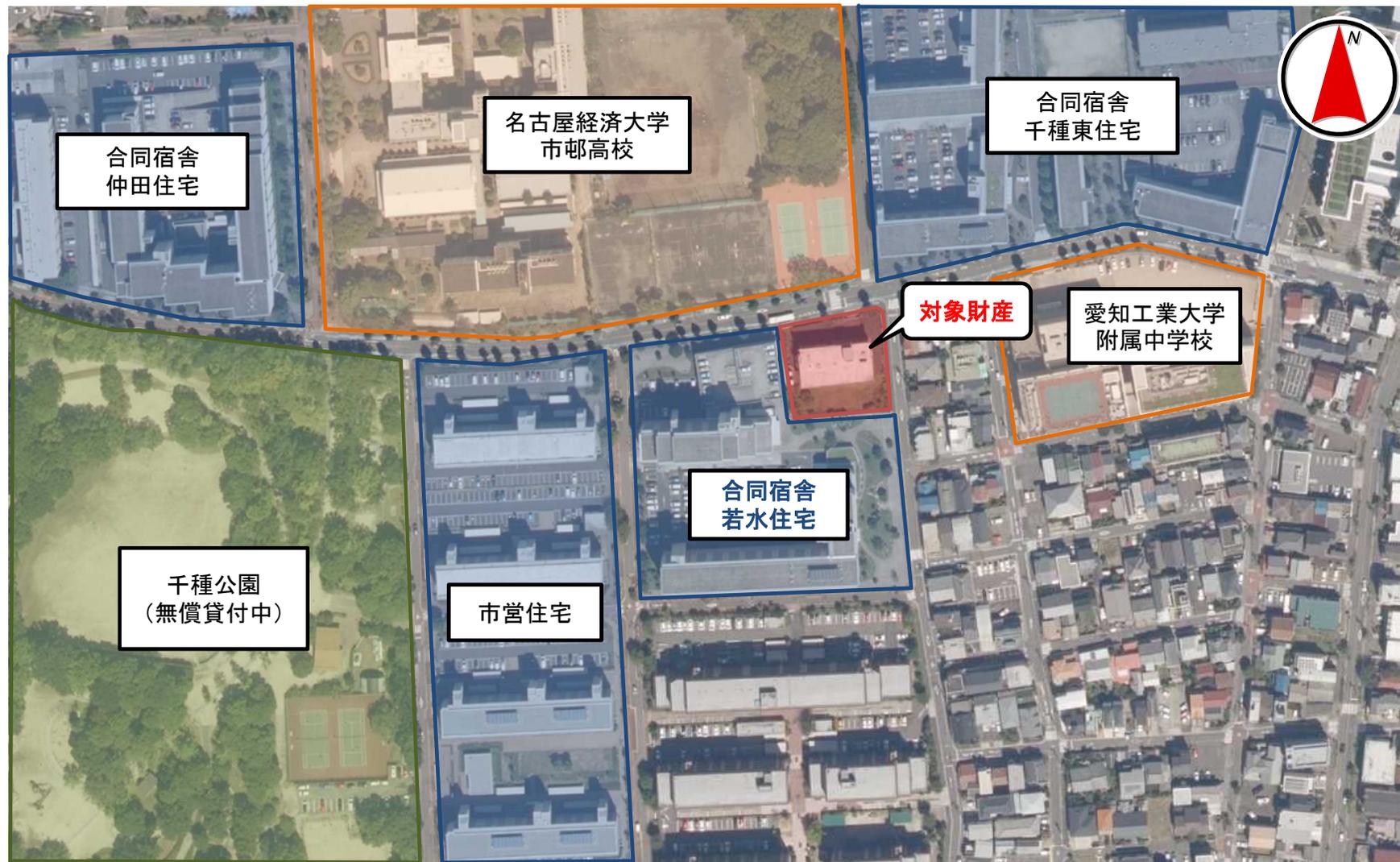


# 航空写真



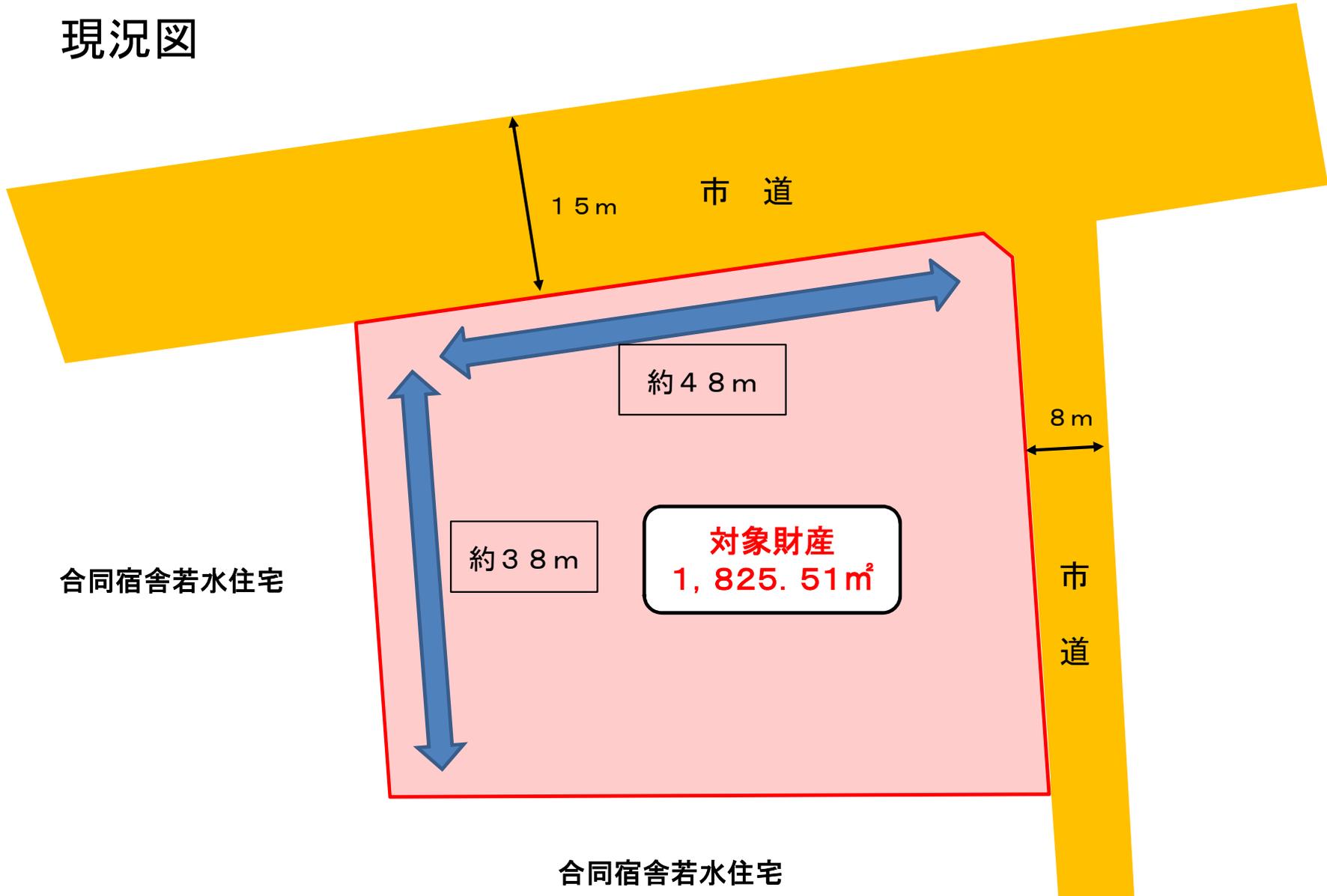
出典：国土地理院ホームページ  
コンテンツを編集・加工して作成

# 案内図



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

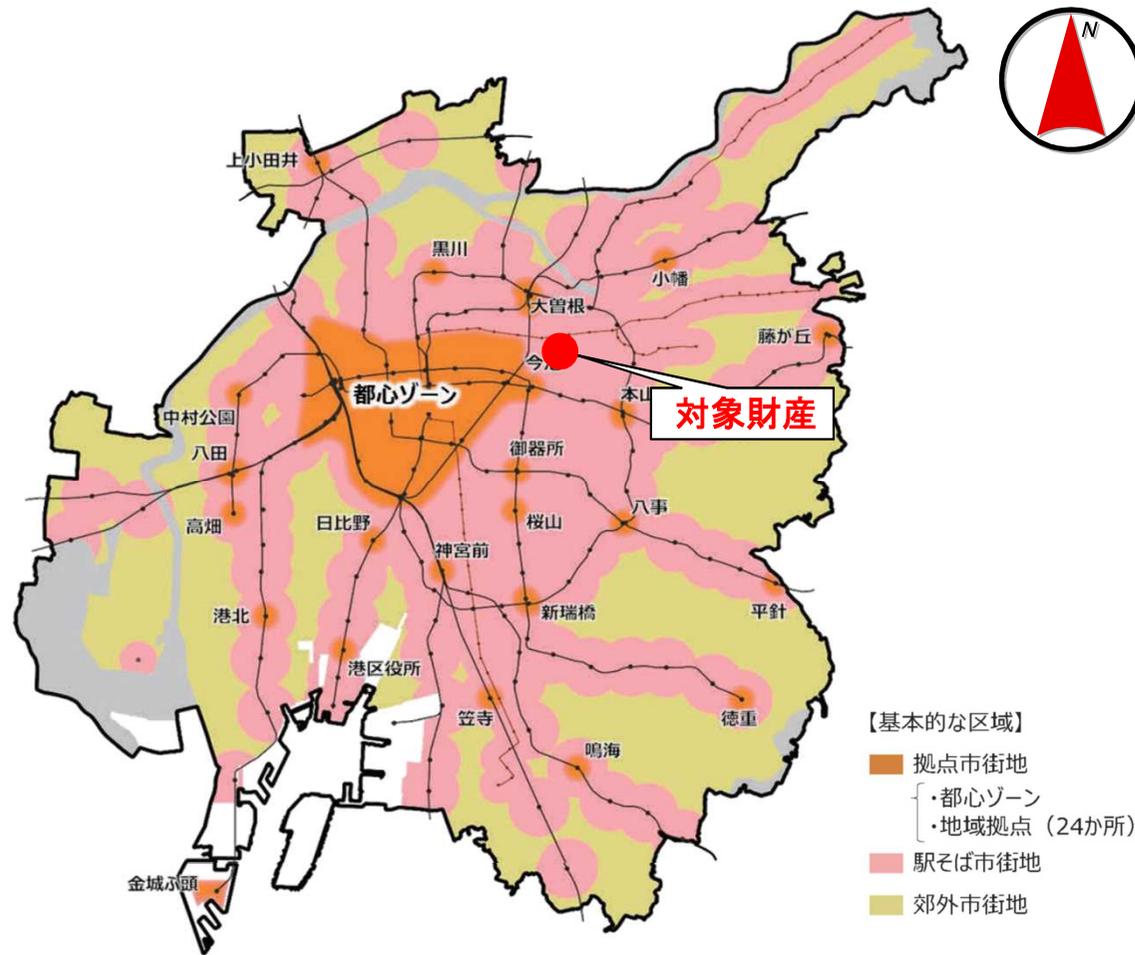
# 現況図



# 現況写真

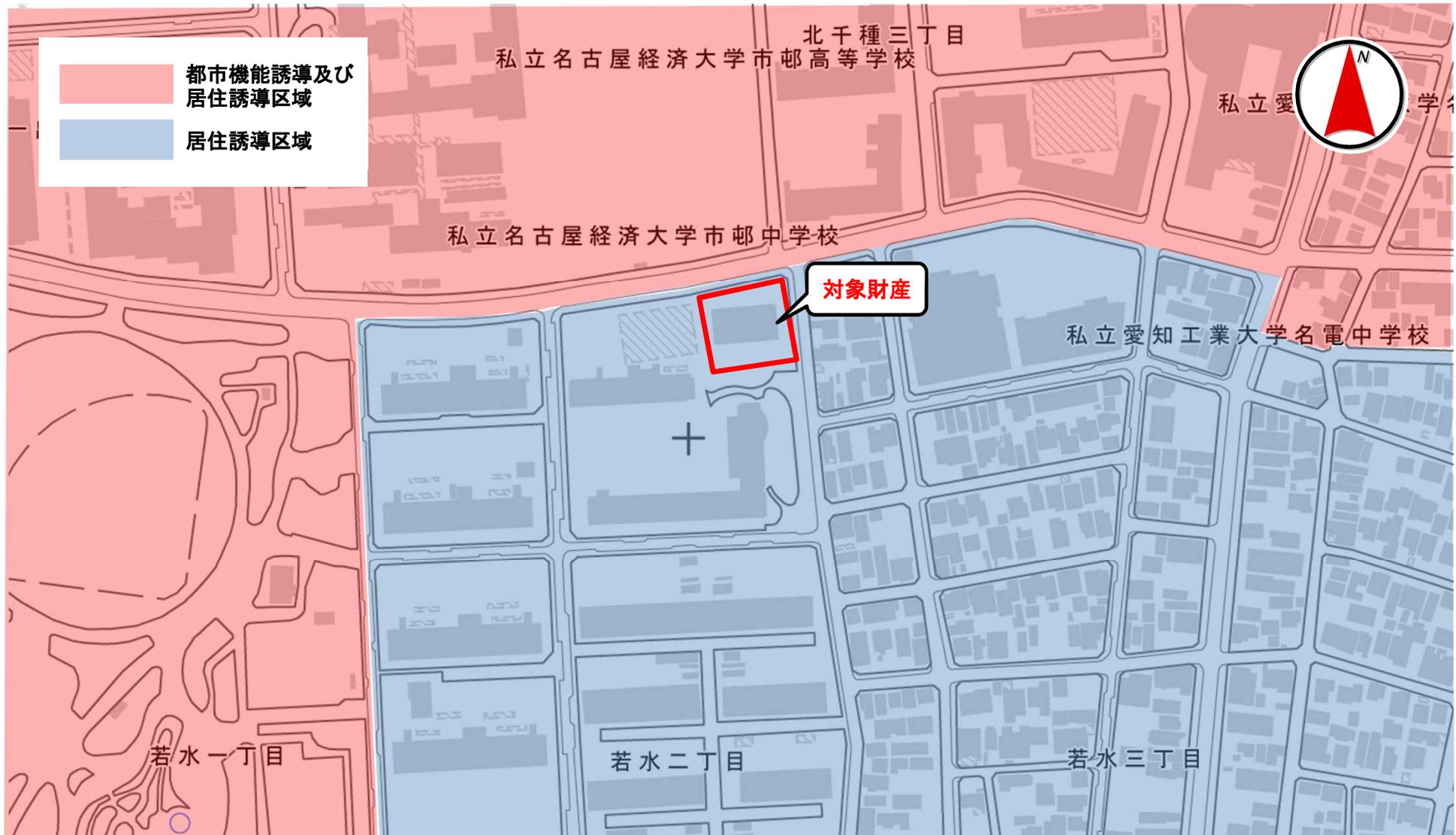


# 立地適正化計画(なごや集約連携型まちづくりプラン)における区域指定の状況



出典：名古屋市役所ホームページ  
コンテンツを編集・加工して作成

# 立地適正化計画(なごや集約連携型まちづくりプラン)における誘導区域の状況



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

## 留保財産の選定理由

### 地域・規模基準

地域	規模	DID
○	×	○

- 地域基準は、名古屋市に所在するため該当。
- 規模基準は、面積が1,825.51㎡ (≦2千㎡) であるため、非該当。
- 人口集中地区 (D I D) に該当。

### 個別的要因に関する基準

- 隣接地は合同宿舍若水住宅として利用されているほか、周辺には、市営住宅や千種公園がある等、公用・公共用として利用されている財産が複数所在している地域であり、将来的に隣接地との一体活用や地方公共団体による利用の可能性が考えられる。
- 立地適正化計画において、名古屋市の独自施策である既存ストックの有効活用や更新により快適で利便性の高い居住環境をめざす地域である「駅そば市街地」区域内及び「居住誘導区域」に所在し、中長期的な観点において相対的な地域のニーズ・活用が見込まれる。

### 選定理由

対象財産は、有用性が高く、希少なものと判断され、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。

## 個別的要因に関する選定基準（定性的基準）

### ○ 地域や個々の土地の実情及び特性といった個別的要因に関する基準

種 別	項 目	内 容
物件特性	土地面積	「定量的基準」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無いなど、開発制限が無い。
	地盤状況	地耐力が高く、建物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。
	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	人口増加、将来推計、地価変動、立地適正化計画の区域内等、国公有財産のエリアマネジメント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。
	周辺状況（開発）	再開発等都市計画事業予定エリア・特定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、建蔽率、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。