

留保財産の利用方針（補足説明資料）

～ 対象財産：静岡市葵区安東三丁目6番 ～

財務省 東海財務局

【補足説明資料目次】

➤ はじめに P 1

➤ 財産の概要 P 2

➤ これまでの経緯 P 4

国有財産の最適利用推進協議会及び検討部会における検討状況など

➤ 都市計画の観点からの考察 P 6

➤ 静岡市の施策（高齢者福祉・介護保険関連事業）の観
点からの考察 P 12

はじめに

- 国民共有の貴重な資産である国有財産は、地域・社会のニーズに対してきめ細やかに対応しつつ、処分できるものは早期に処分し、また、行政に必要な財産を見極めたうえで、保有して管理するものはより効率的に管理を行うなど、個々の状況を踏まえて、最適な形で管理処分を行っていくことが重要です。
- こうしたなか、令和元年6月の財政制度等審議会において、「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」に関する答申がなされ、その中で、「有用性が高く希少な国有地については、将来世代における行政需要に備えつつ、地域・社会のニーズに対応するため、国が所有権を留保し、売却せずに定期借地による貸付を行うことで、最適利用を図っていくべきである」とされました。
- 本財産は、令和元年11月に開催された国有財産東海地方審議会に諮問のうえ、国が所有権を留保する財産として決定し、静岡市と東海財務局は、まちづくりにおける地域課題など幅広い検討を行いつつ、本財産の最適な利用方針について協議を重ねてまいりました。
- 本利用方針案は、第3次静岡市総合計画「世界に輝く静岡」の目標の中にあります「健康長寿のまち」の実現に沿うものとなっております。本財産の利活用を通じて、市と国が協力・連携のうえ地域福祉サービス向上に資することにより、静岡市の更なる発展に寄与するものであり、その実現を目指し本利用方針を策定するものです。

財産の概要①

所在地	静岡市葵区安東三丁目
数量	745.56㎡
都市計画	市街化区域・第一種中高層住居専用地域(60/200)
財産の経緯	・平成30年3月28日 引受 (静岡地方検察庁 旧安東宿舎) 令和元年11月22日 留保財産に決定

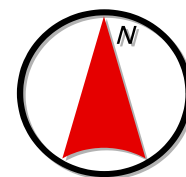


- 本地は、JR東海道本線静岡駅の北方約2.4kmに位置し、周辺は、中規模の戸建住宅、低層の共同住宅が混在する閑静な（優良）住宅地域であり、また、市立安東小学校、市立安東中学校、県立静岡高校、県立静岡城北高校等の教育施設、城北公園が存在している。
- 本地は、静岡市立地適正化計画における「居住誘導区域」、及び静岡市の独自施策である定住人口を確保し、生活に必要なサービスの維持を図る地域として設定されている「利便性の高い市街地形成区域」内に所在している。

※利用方針を検討するにあたっての留意事項

- ・都市計画マスタープランや立地適正化計画等に基づく『まちづくりの観点』から利用方針を検討する必要がある。
- ・静岡市内でも有数の優良な住宅地域の中にある財産であることから、人の出入りが多く、騒音等がある施設の設置には周辺住民の反対があることも想定される。

財産の概要② (位置図)



これまでの経緯 ①

1. 令和元年11月22日 第112回国有財産東海地方審議会に諮問し、留保財産として決定。
2. 令和2年6月5日 静岡市と国有財産の最適利用推進協議会を設置し、第1回協議会を開催。
3. 令和2年8月21日 国有財産の最適利用推進協議会 第1回検討部会を開催。

【議題】

1. 利用方針案の検討に向けた考察
2. 静岡市における都市計画マスタープラン等について
3. 利活用要望等
 - ・ 静岡市における利活用要望の検討状況
 - ・ 他の利活用要望等
4. その他
 - ・ 今後の利用方針策定に向けた具体的なスケジュール
 - ・ 第2回検討部会の議題及び実施時期

主な議事内容

- 留保財産の概要及び現状などに関する情報、都市計画マスタープランの概要について確認。
- 静岡市による直接事業の用に供するための利用要望はない旨を確認。
- まちづくりや福祉など多角的な観点から本財産の地域課題を明確にし、検討結果を次回検討部会において協議することを確認。
- 金融機関から本地の利活用について意見を聴取し、地域のイメージからも住民サービスを目的とした介護施設などが望ましい旨を確認。
- 社会福祉法人からの利用要望などについて情報共有。次回、静岡市の施策（高齢者福祉関連計画等）を説明する旨を確認。

4. 令和2年11月5日 国有財産の最適利用推進協議会 第2回検討部会を開催。

【議題】

1. 静岡市における街づくり（都市計画等）の観点からの考察について
2. 社会福祉法人からの利活用要望
 - ・ 高齢者福祉関連計画等について
3. 利用方針策定に向けたスケジュールについて
4. その他
 - ・ 第3回検討部会の議題及び日程確認

主な議事内容

- まちづくりに関する静岡市の考え方（都市計画マスタープラン・立地適正化計画）を確認
- 民間ニーズも踏まえ、地域課題を多角的に検討した結果、高齢者関連施設の整備が最適であること（本財産の利活用の方向性）を確認。
- 静岡市の第7期介護保険事業計画の概要や現状の福祉サービスについて確認
- 本財産の利活用を想定している社会福祉法人の事業概要や他の事業者の要望を踏まえた「第8期介護保険事業計画」の見通しのほか、今後重点的に推進する介護サービスに関する市の施策について確認。
- 本財産の利用方針案について、財務局で作成し事前協議のうえ、次回検討部会で議題提出する旨を確認。

5. 令和2年12月16日 国有財産の最適利用推進協議会 第3回検討部会を開催。

【議題】

1. 静岡市「第8期介護保険事業計画」の策定状況及び方針概要
2. 「利用方針案」の検討
3. 今後のスケジュールについて
 - ・ 第2回国有財産の最適利用推進協議会の開催について
 - ・ 利用方針策定フロー など

主な議事内容

- 静岡市「第8期介護保険事業計画」の方針概要について確認。
- 「利用方針案」について、利活用の方向性及び計画の実現性等について検討。
- また、利用方針案の最終版について、次回検討部会において確認をした後に、協議会に諮り承認を得ることを確認。

6. 令和3年2月4日 国有財産の最適利用推進協議会 第4回検討部会を開催。

【議題】

1. 「利用方針案」の最終確認について
2. 今後のスケジュールについて

主な議事内容

- 第3回検討部会での協議結果を踏まえた「利用方針案」について最終確認を行い、協議会に諮ることを決定。

7. 令和3年2月4日 第2回 国有財産の最適利用推進協議会を開催。

【議題】

1. 「利用方針案」の策定について
2. 今後のスケジュールについて

主な議事内容

- 検討部会において最終確認した「利用方針案」について、事務局より説明し原案どおり承認。

都市計画の観点からの考察 ①

静岡市のまちづくり

- ◇ 基本理念『人との交流がまちをつくり、人とのつながりがまちを育てる 時代に合ったまちづくり』
- ◇ 葵区のまちづくり方針（抜粋）『子どもからお年寄りまで、安全で安心して暮らせるまちづくりの推進』

都市計画マスタープラン

◇ 戦略的な取組みの考え方

本地区は「利便性の高い市街地ゾーン」に該当しており、居住・都市機能の誘導を図る区域や施策に係る検討や地域拠点等のネットワーク化の検討を関連計画等との連携により進める地域となっている。

◇ 区別構想（静岡市葵区）からの考察

本地区は「暮らしの拠点エリア」に該当しており、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・集積を図り、暮らしの拠点と都市拠点を結ぶ公共交通の維持、緑化の推進に努めている。

立地適正化計画

静岡市の立地適正化計画は、都市拠点や地域拠点に関しては区域ごとに考え方が設定されており、①集約化拠点形成区域、②利便性の高い市街地形成区域、③ゆとりある市街地形成区域に分類されている。

本財産は、②利便性の高い市街地形成区域に立地しており、定住人口を確保し、住む人が便利に暮らせるよう、生活に必要なサービスの維持を図る区域にある。

なお、当該区域は都市計画マスタープランに当てはめた場合「利便性の高い市街地ゾーン」にあたる。

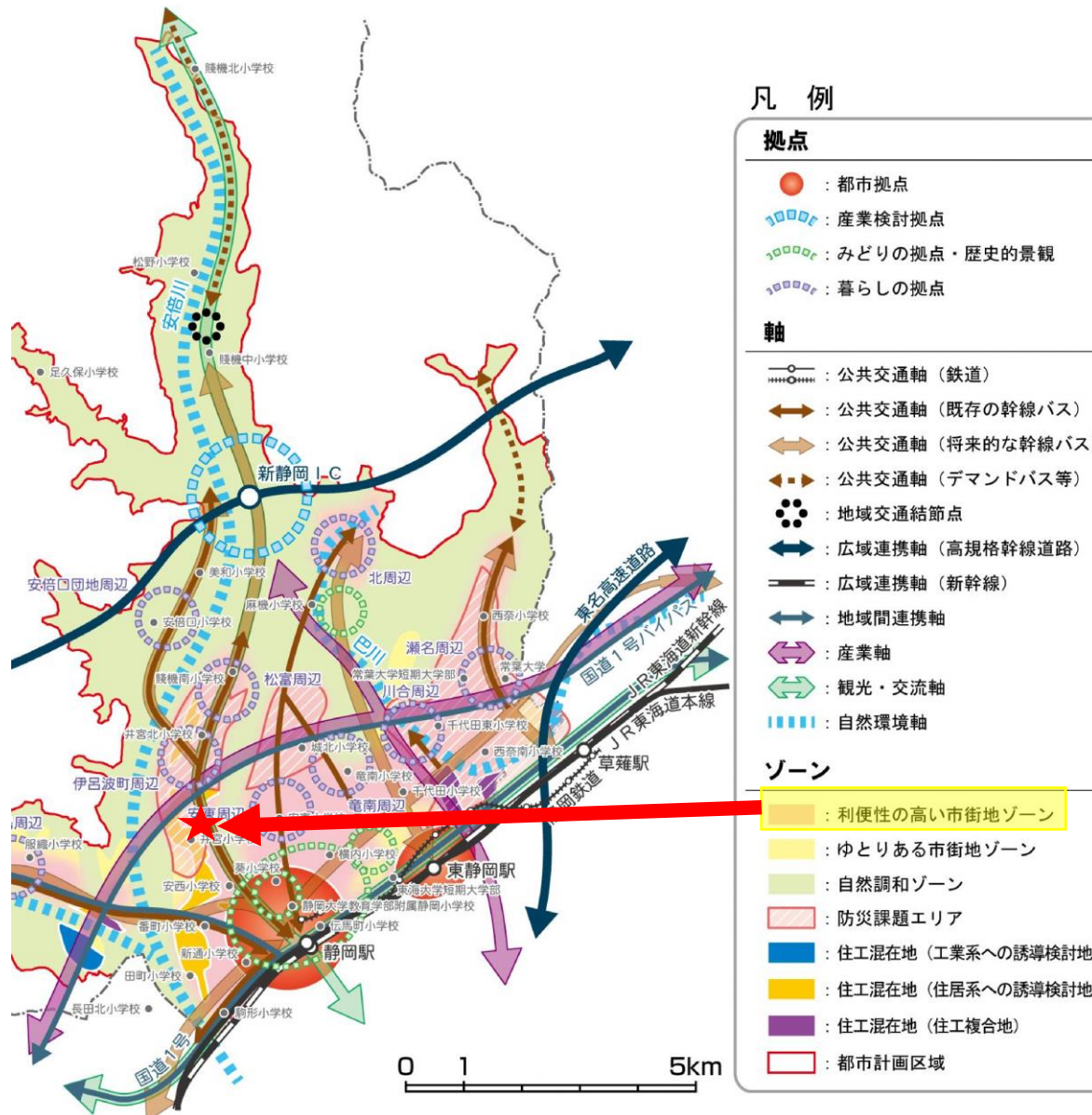
総論

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・集積を図る地域となっている。

そうした中、まちづくり計画を担う静岡市は、本地区は既に熟成した市街地が形成されているため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生活に必要なサービスの維持・向上を図るため、既存の機能を更新していくエリアとして認識している。

都市計画の観点からの考察 ②

静岡市葵区の区別構想図



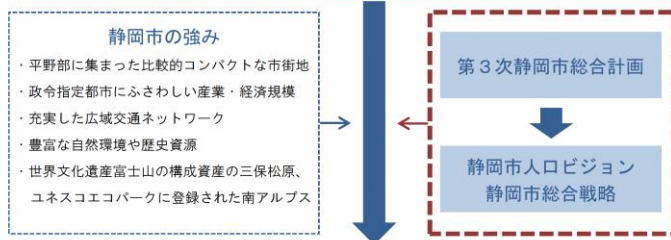
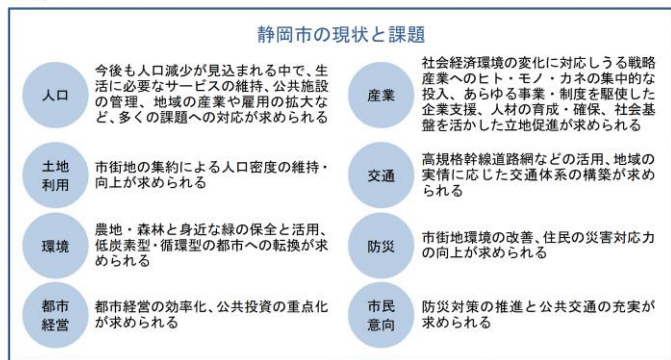
【参考】静岡市都市計画マスタープラン（抜粋）

静岡市都市計画マスタープラン（平成28年3月改定）

1. 静岡市の現状と課題

① 静岡市に求められる都市の姿

人口、産業、土地利用などの「静岡市の現状と課題」の内容に加え、静岡市の強み、第3次静岡市総合計画・静岡市総合戦略の考え方を基に、静岡市に求められる都市の姿を示します。



静岡市に求められる都市の姿

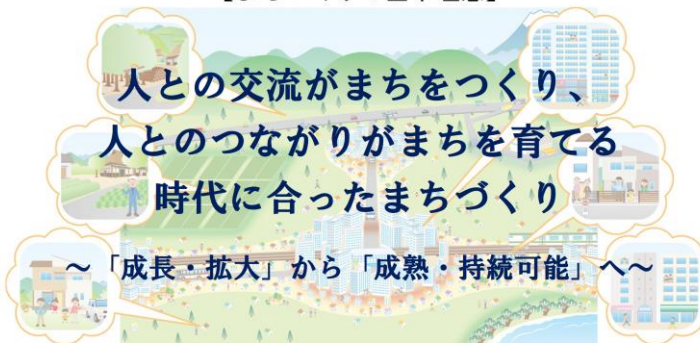
- ◆『「創造する力」による都市の発展』に向けて、快適で質の高い機能が集約した拠点の形成や、人やモノの交流を生み出すネットワークの形成等に取組むことにより、にぎわいと活力にあふれる都市を姿づくることが求められています。
- ◆『「つながる力」による暮らしの充実』に向けて、住みよい居住環境の創出や、豊かな歴史・自然資源の保全・活用等に取組むことにより、一人ひとりのライフスタイルに応じた生活を送ることができる都市を姿づくることが求められています。

2. まちづくりの基本理念と都市計画の目標

① まちづくりの基本理念

時代は、「成長・拡大」から「成熟・持続可能」へ移行しています。このような状況の中、質が高く、豊かな生活ができる都市空間の形成が求められています。「静岡市に求められる都市の姿」実現に向け、「人と人とのつながり」を意識し、まちづくりの基本理念を次のとおりとします。

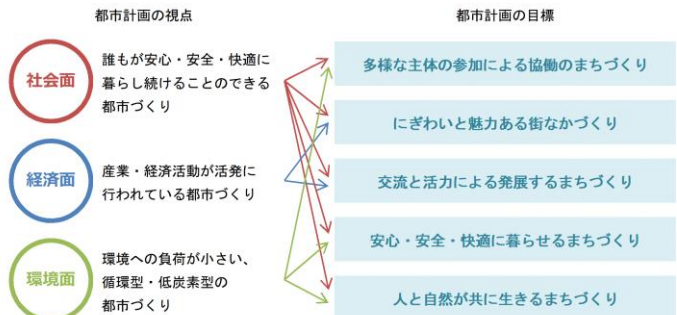
【まちづくりの基本理念】



② 都市計画の視点と都市計画の目標

まちづくりの基本理念の実現に向け考慮すべき視点として、「社会面」、「経済面」、「環境面」の3つを掲げます。

また、静岡市の現状と課題、まちづくりの基本理念や都市計画の視点に基づき、「地域の個性のみがきあげ」を踏まえ、概ね20年間の長期的展望に立った都市計画の目標を、次のとおりとします。



【参考】静岡市都市計画マスタープラン（抜粋）

静岡市都市計画マスタープラン・区別構想（平成28年3月改定）

5. 区別構想

① 区別構想の考え方

区別構想では、将来都市構造と分野別の基本方針で示す全体構想を各区で詳細に表し、第3次静岡市総合計画の「歴史都市」、「文化都市」、「中枢都市」、「健康都市」、「防災都市」、「共生都市」の6つの重点プロジェクトを踏まえ、各区のまちづくりの目標や方針、さらには各区における「集約連携型都市構造」実現に向け、拠点・軸・ゾーンごとの考え方を加えた区別構想を示します。



《区別構想で示す拠点・エリア》

暮らしの拠点	<p>暮らしの拠点は、公共交通の利便性が高く、日常的に必要な生活サービス施設が集積し、地域の様々な人々が、健康で安心して便利な生活を送る上で中心となる場を示します。</p> <p>【設定の考え方】 日常的に家事・買い物などで人の移動が多く、バスや鉄道の利便性が高いエリアのうち、商業・医療・子育て機能等が半径500m範囲に集積しているエリアを抽出。</p>
みどりの拠点・歴史的景観	みどりの拠点・歴史的景観は、駿府城公園、東海道二峠六宿などの歴史資源を活かしたにぎわいの創出や歴史的景観の保全を進める場を示します。
防災課題エリア	防災課題エリアは、地域の状況に応じた、今後の土地利用の検討や災害対策を推進するエリアを示し、地域のまちづくり活動を推進します。
住工混在地	住工混在地は、「準工業地域」について、工業系土地利用、住居系土地利用、住工複合地のいずれかの形成の検討を進めるエリアです。

静岡市都市計画マスタープラン 概要版

② 葵区の区別構想

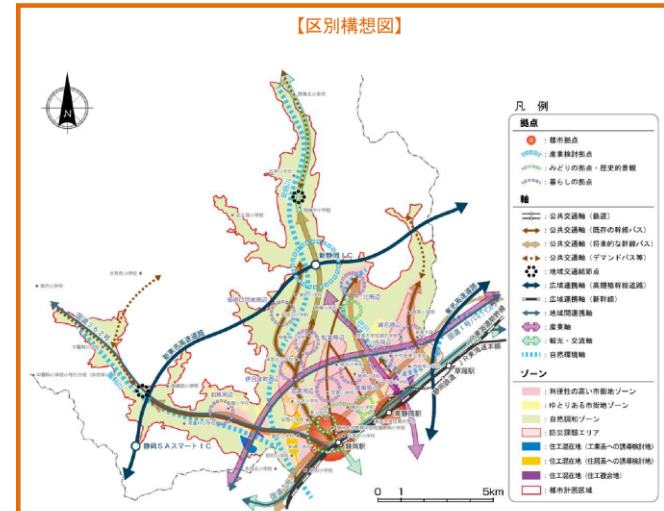
葵区のまちづくりの目標

- 「人と自然」「都会と自然」が共生したまちづくり
- 「絆」「安心・安全」をキーワードとした住民主体のまちづくり

葵区のまちづくりの方針

- 歴史・文化を身近に感じる、自然と共生した魅力あるまちづくりの推進
- 子どもからお年寄りまで、安全で安心して暮らせるまちづくりの推進
- 公共交通が充実し、自転車や徒歩でも暮らしやすいコンパクトなまちづくりの推進

【区別構想図】



暮らしの拠点（目安）	羽鳥周辺、安倍口団地周辺、伊呂波町周辺、松富周辺、安東周辺、竜南周辺、北周辺、川合周辺、瀬名周辺	
防災課題エリア	唐瀬・岳美地区など（豪雨浸水）、 賤機山、谷津山、梶原山周辺など（土砂災害）	
住工混在地	工業系土地利用への誘導を検討	牧ヶ谷周辺の中小の工場が並ぶ準工業地域
	住居系土地利用への誘導を検討	JR静岡駅北西側の一体的な準工業地域、羽鳥周辺の準工業地域
	住工複合地の形成	JR東静岡駅北側周辺の準工業地域

【参考】静岡市立地適正化計画（抜粋）

静岡市立地適正化計画（平成31年3月改定）

区域設定により集約連携型都市構造の

『立地適正化計画』では、3つの区域を設定しました。

集約化拠点
形成区域*1

利便性の高い
市街地形成区域*2

ゆとりある
市街地形成区域*3

集約化拠点形成区域*1

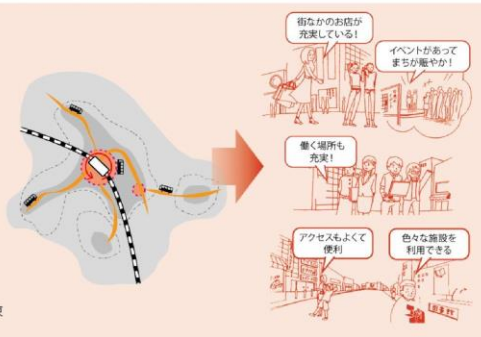
●医療・福祉・子育て・商業等の都市機能を誘導し、多くの人々が利用しやすい場所となるよう、様々なサービスの充実を図る区域です。

▶『都市計画マスタープラン』に示す「都市拠点」「地域拠点」に定めました。

誘導施設

●市民の生活の豊かさや利便性の向上、まちのにぎわいを生み出す観点から、集約化拠点形成区域に立地を誘導する（既存施設の維持も含む）施設

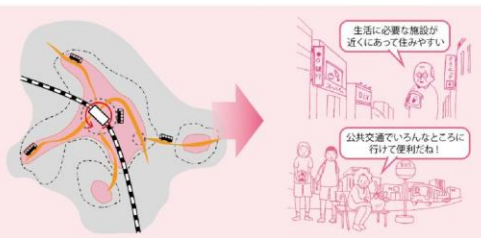
※誘導すべき施設を示すものであり、整備を約束するものではありません。



利便性の高い市街地形成区域*2

●定住人口を確保し、住む人が便利に暮らせるよう、生活に必要なサービスの維持を図る区域です。

▶『都市計画マスタープラン』に示す「利便性の高い市街地ゾーン」に定めます。

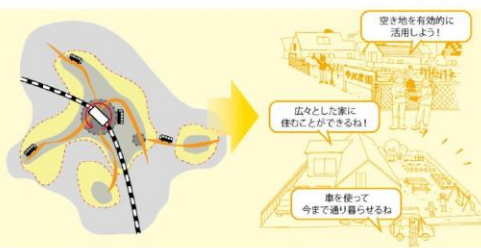


ゆとりある市街地形成区域*3

●空き地や空き家を有効的に活用するなどして、地域の良好な環境を守りながら、ゆとりある生活を楽しむ区域です。

▶『都市計画マスタープラン』に示す「ゆとりある市街地ゾーン」に定めます。

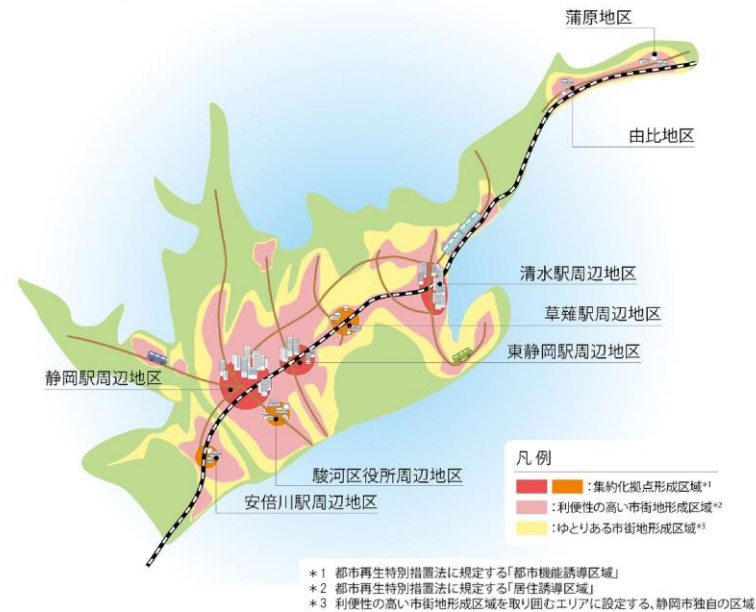
※工業系土地利用のエリアでは、緑化により周辺環境との調和を図ります。



実現を図ります！

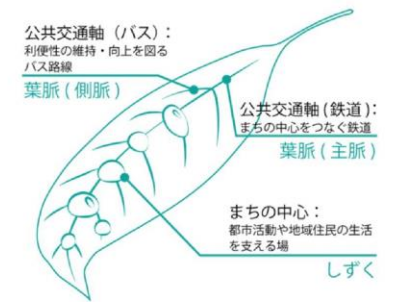
静岡市立地適正化計画

《『立地適正化計画』を活用した「集約連携型都市構造」の実現イメージ》



静岡市が目指す「コンパクトなまちづくり」
《「お茶っ葉型」の都市構造》

・静岡市が目指す「コンパクトなまちづくり」は、「お茶っ葉型」の都市構造です。
・お茶の名産地でもある静岡市の都市構造として、まちの中心をすずく、公共交通軸を葉脈で表現しました。



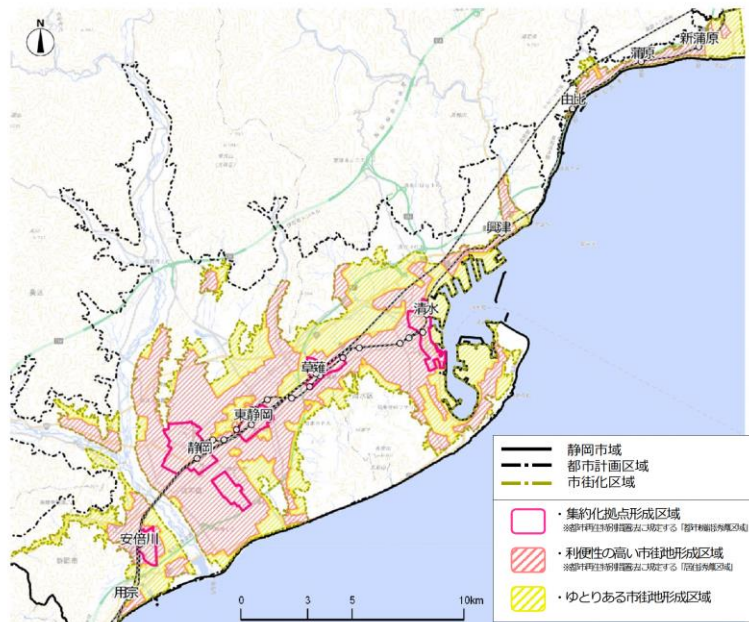
【参考】静岡市立地適正化計画（抜粋）

静岡市立地適正化計画（平成31年3月改定）

利便性の高い市街地形成区域・ゆとりある

利便性の高い市街地・ゆとりある市街地の形成を進めていきます。

《利便性の高い市街地形成区域・ゆとりある市街地形成区域》



※市街化区域内の、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、自然公園法に規定する特別地域及び保安林の区域は、利便性の高い市街地形成区域に含めず、ゆとりある市街地形成区域とします。

[利便性の高い市街地形成区域]

定住人口を確保し、住む人が便利に暮らせるよう、生活に必要なサービスの維持を図ります。

[ゆとりある市街地形成区域]

空き地や空き家を有効的に活用するなどして、地域の良好な環境を守りながら、ゆとりある生活の創出を図ります。

※工業系土地利用のエリアでは、緑化により周辺環境との調和を図ります。

市街地形成区域を設定しました。

静岡市立地適正化計画

《利便性の高い市街地形成区域・ゆとりある市街地形成区域における取組イメージ》



●各区域においては、次の取組を重点的に展開していきます。

[利便性の高い市街地形成区域における取組]

- 保育所等待機児童対策の推進（認定こども園、小規模保育事業等の新設）
- 空き家等対策計画に基づく取組（空き家情報バンクを活用した空き家の利活用）
- 地域公共交通網形成計画に基づく取組（公共交通幹線軸の運行維持）
- 集約化拠点形成区域へのアクセス性を高める道路・街路事業
- 防災スマート街区の認定（エネルギーの効率的な利活用と防災対策を施した街区の形成）
- 移住促進事業（情報発信、受入体制の充実等） など

[ゆとりある市街地形成区域における取組]

- 空き家等対策計画に基づく取組（空き家の改修・解体）
- 地域公共交通網形成計画に基づく取組（地域の实情に応じた公共交通網の再編検討）
- 工業系用途地域における企業立地の促進
- 大谷・小鹿地区まちづくりの推進
- 防災都市づくり計画に基づく取組（自助・共助により防災力を支えるコミュニティづくり）
- 景観計画に基づく取組（温かさや落ち着きを感じられる景観形成）
- 都市農業振興基本計画に基づく取組（優良農地の確保と利用促進） など

静岡市の施策（高齢者福祉・介護保険関連事業）の観点からの考察

静岡市の高齢者福祉関連施策の概要

静岡市は、「第3次総合計画」及び「5大構想」に基づき、人々が、地域で自分らしく生きがいを持って暮らし続けられるよう、本市の恵まれた生活環境を活かし、更なる「健康寿命」の延伸に取り組むことによって、世界に誇れる「健康長寿のまち」の実現を目指している。

当該地域（葵区城東圏域）における「課題」

- 当該地域は、市平均と比較し要介護認定率が高いものの、他の圏域と比較して、地域密着型サービス事業所数が少ない状況となっている。
- 特に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については、当圏域に存在せず、空白地域となっている。

「世界に輝く静岡」の実現



静岡市「第8期介護保険事業計画」（令和3～5年度）の概要

【基本理念】

高齢者が生きがいを持ち尊厳を保ちながら自立した生活が送れる地域社会の創造

【取り組み方針】

住み慣れた場所、特に自宅ですっと安心して暮らせるまちの実現に向けた取り組み

◇3つの取り組み方針

①在宅生活を重視したサービス見込み、②予防を重視した事業の推進、③必要なサービスの「量」と「質」の確保

【在宅生活を重視したサービス】

施設・居住系サービスにおいて、要介護認定者の推移や利用状況、計画見直しのための実態調査及び介護老人福祉施設の待機者の状況、住宅型有料老人ホーム等の整備状況等を勘案してサービス量を見込んでいる。

本計画では大規模な施設整備は行わず、住宅型有料老人ホーム等の特定施設への転換を中心に進めることとしている。

【地域密着型サービス】

介護認定者の推移や利用状況、計画見直しのための実態調査及び現在の整備状況等を勘案してサービス量を見込んでいる。

特に、小規模多機能型居宅介護及び看護小規模多機能型居宅介護については、利用定員29人以下と小規模でアットホームな雰囲気の中で通所・訪問・泊まりという多機能なサービスを柔軟に組み合わせて提供する施設であり、両サービスは地域の在宅生活を支える核となるサービスであることから、各3事業所を整備する予定としている。

【参考】 城東圏域における高齢化率及び介護認定率の状況

	R2. 3末時点	静岡市	城東圏域
①	人口	696,367人	23,711人
②	高齢者人口(65歳～)	210,093人	6,628人
③	後期高齢者人口(75歳～)	111,213人	3,657人
④	介護認定者数	38,444人	1,400人
⑤	高齢化率(②／①)	30.2%	28.0%
⑥	介護認定率(④／②)	18.3%	21.1%