

普通財産に関する課題について

平成30年9月28日
財務省理財局

2-1 未利用国有地の現状等

○ 未利用国有地については、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、財政収入の確保を図っている。

また、未利用国有地は、国民共有の貴重な財産であることを踏まえ、社会や地域のニーズに対応した有効活用を図っていくことも重要。

○ こうした考え方の下、平成22年以降、特に保育・介護・医療など、人々の安心につながる分野での国有地の積極的な活用を進めるため、これまでの売却に加え、定期借地権による貸付スキームを導入。

この結果、「待機児童解消加速化プラン」等に基づく保育所整備への活用のほか、「介護離職ゼロ」の実現に向けた施策として国有地の定期借地貸付料の減額等を行い、介護施設整備を促進するなど、社会福祉分野において、国有地が有効に活用されているところ。

○ 現状では、未利用国有地の定期借地権による貸付の対象施設は、原則、社会福祉施設、医療施設、認定こども園に限られ、相手方も地方公共団体、社会福祉法人及び認定こども園を運営する学校法人に限られているところ。

2-9 国有地の有効活用に関する検討課題

① 現在、未利用国有地の定期借地権による貸付は、介護・保育等の単独利用でしか行えず、必ずしも地域・社会の様々なニーズに対応できていない。

このため、こうしたニーズに対応し、国有財産の有効活用・適正利用を進めるため、介護・保育施設と他の施設との複合施設の整備や、更には国の政策を推進する観点から、介護・保育以外の用途にも活用できるよう、定期借地権の範囲を拡大することが必要ではないか。

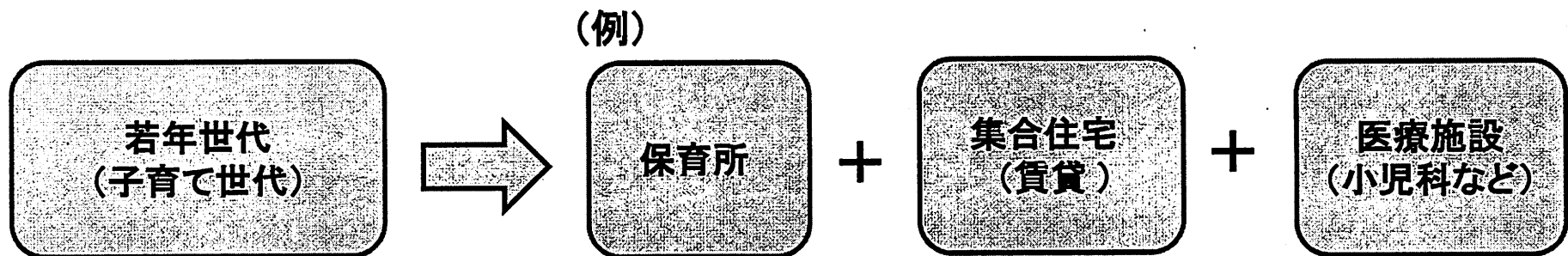
② これまで積極的に売却を推進してきた結果、未利用国有地の全体ストックが減少してきており、主要都市においても、同様に処分等可能財産が限られてきている状況。

規模や立地条件を踏まえた優良な未利用国有地は、地域の課題解決等に資する政策ツールとなり得るものであるが、一度売却した場合には再度の取得が難しいため、時代の変化とともに変わっていくニーズや、将来世代における課題に対応するため、定期借地権による貸付けにより権利は国に留保し、財政収入を確保しつつ年限を区切って有効活用を図るべきではないか。

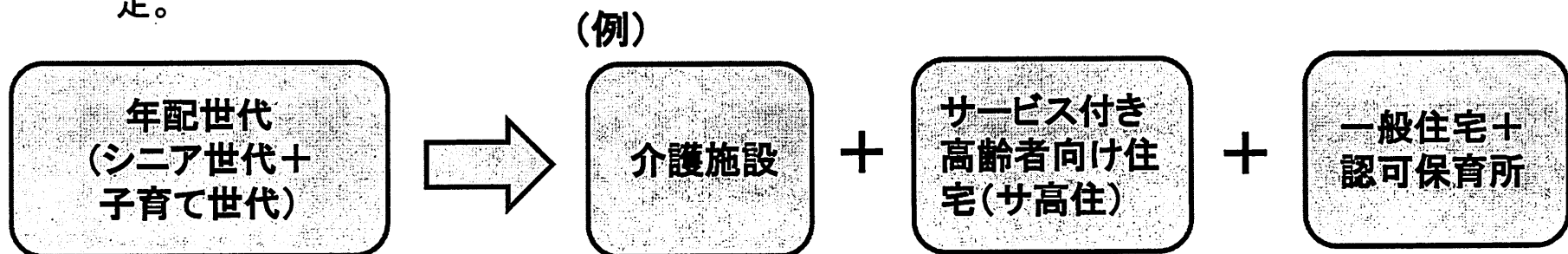
(注)未利用国有地の中でも比較的大規模な「返還財産」は、引き続き権利を国に留保しつつも、地域の特性や地元自治体を作る土地利用計画との調和を図りつつ、計画的な有効活用を促進する必要がある。

2-10 国有財産の利用に関して考えられる有効活用の例①

- 国有地の定期借地権による貸付は、通達上、対象施設を介護・保育施設等に限定しており、介護・保育施設と他の施設との複合施設の活用実績はこれまで無いが、以下のような有効活用が考えられる。



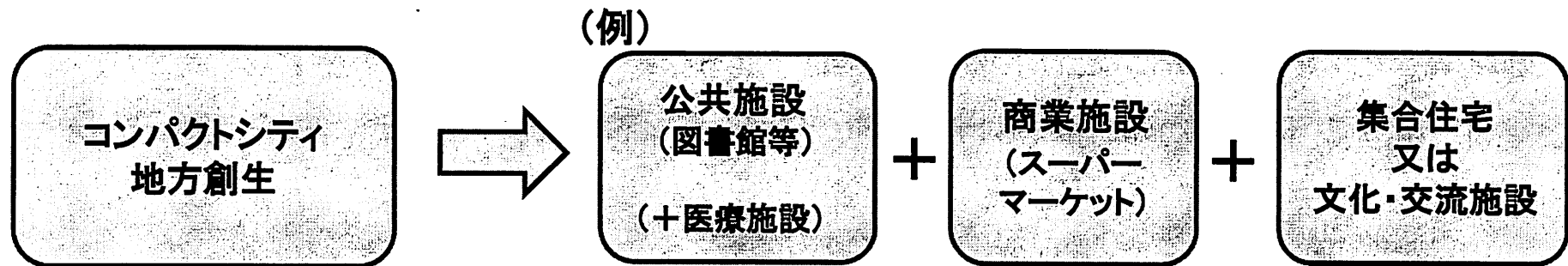
※「勝どき一丁目地区プロジェクト」約5千㎡。敷地は旧都営住宅敷地。東京都が事業者により約70年の定期借地権により貸付。未就学児を扶養する世帯を対象とし割安な家賃を設定。



※「世田谷中町プロジェクト」約3.4ha。東京都「一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅整備事業」第一号選定事業。敷地は、NTT東日本旧社宅敷地で約70年の定期借地権により貸付。高齢者向け住宅と一般住宅の双方の居住者同士の交流施設を併設。

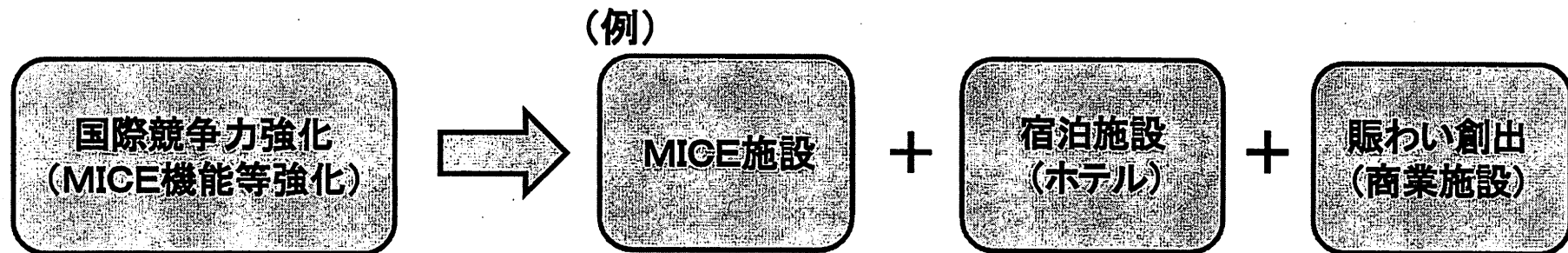
2-10 国有財産の利用に関して考えられる有効活用の例②

○ 社会福祉施設以外では、国の政策を推進する観点から、以下のような有効活用が考えられる。



※「岡山操車場跡地」 総面積21ha。「健康・医療・福祉系施設導入区域」、「総合公園区域」、「市営住宅・社会福祉施設導入区域」にゾーン分け。民間提案用地(3ha)は、スーパー、医療モール、集合住宅を整備。住宅部分は一般定借(50年)、その他事業用定借(31年)

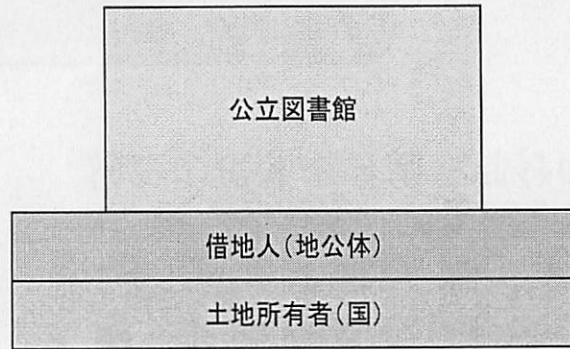
※「オガールプロジェクト」 約10haの町有地(岩手県紫波町)を中心とした駅前エリアにおいて、役場の移転、図書館新設等を含めた複数の官民連携プロジェクトを実施。商業や運動施設の民間複合施設部分の敷地は、定期借地権による貸付。



※「福岡市MICE関連施設整備事業」 地区全体約65ha。ウォーターフロント地区において、「クルーズ」「MICE」「賑わい」が融合した一体的なまちづくりを目指し再整備。

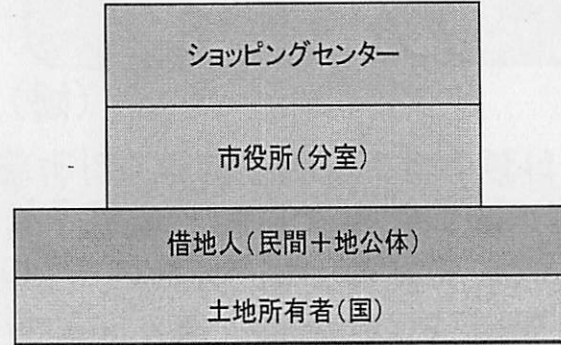
2-11 国有地の有効活用に係る契約方式

1 公的施設のみ



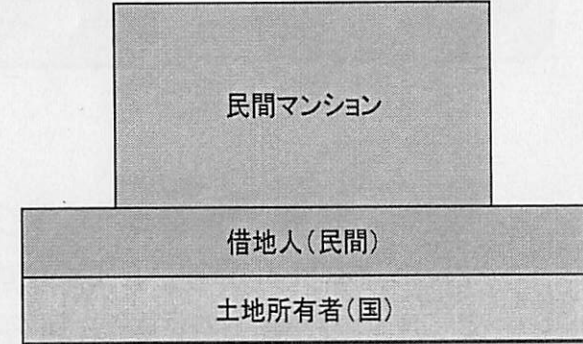
随意契約 ○

2 公的施設と民間施設の複合施設
【合築方式】



随意契約 ×

3 民間施設のみ



随意契約 ×

○ 現状において、随意契約が可能となっているのは、公共団体等において公用・公共用に供する場合等に限定されているところ。今後、更なる有効活用を推進していくにあたり、公共施設と民間施設の複合施設や民間施設のための事例が生じる可能性がある。

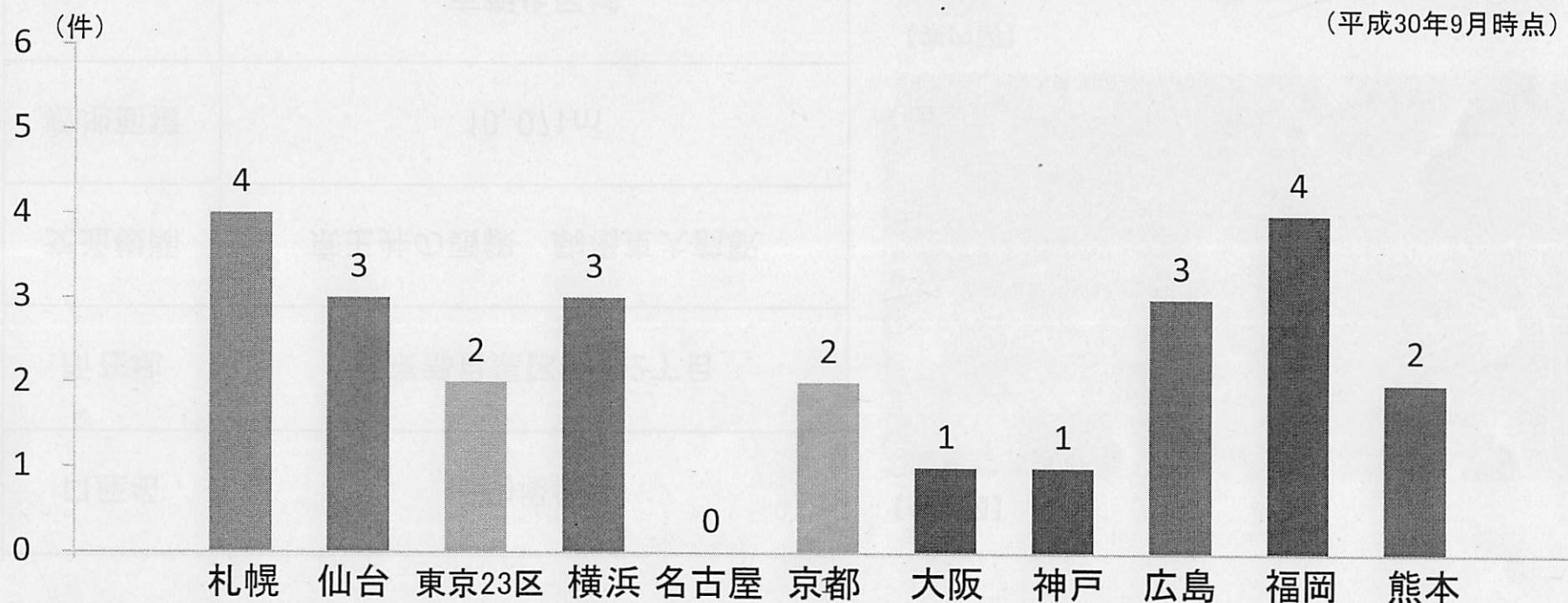
この場合には、地元のニーズを十分に把握したうえで、地区計画型や二段階型を含む一般競争入札の枠組みで対応していくこととなる。

2-12 全国主要都市における大規模な未利用国有地のストック状況

規模の大きい(2,000㎡以上)の国有地のストックの状況は以下のとおり。

(参考)一定規模以上の財産を留保するとした場合、参考となる一例として、国土利用計画法では、民間取引において、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るための制度として、2,000㎡以上(市街化区域)の土地取引を行った場合、土地の利用目的などについて都道府県知事への届出が必要。

また、保育施設としての国有地の定期借地による貸付平均面積は約1,200㎡であり、複合施設を考えた場合には、2,000㎡は必要と考えられる。



(注)財務省所管一般会計所属普通財産の未利用国有地のうち、公的取得等要望の受付を行った財産等を除く

2-13 国で留保することが望ましいと考えられる財産の例 ①

| | | |
|-------|----------------------|---|
| 口座名 | 旧駒場住宅 | <p>【位置図】</p>  |
| 所在地 | 東京都目黒区駒場2丁目 | |
| 交通機関 | 京王井の頭線 駒場東大前駅 | |
| 敷地面積 | 10,071m ² | |
| 都市計画等 | 市街化区域 | |
| | 用途地域：第一種中高層（一部近商） | |
| | 建ぺい率：60（80）% | |
| | 容積率：200（300）% | |
| | | <p>【案内図】</p>  |

出典：国土地理院HP・地理院の電子地形図を加工して作成