

第37回

国有財産沖縄地方審議会

令和元年12月2日(月)

内閣府 沖縄総合事務局

【諮問事項 1】

沖縄総合事務局における 留保財産の選定基準について

留保財産・・・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

国有財産の更なる有効活用について

○ 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が、これまで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いる。

また、地域や社会のニーズに対応した有効活用を図るため、未利用国有地について定期借地権による貸付を実施しているが、貸付対象は介護・保育等の単独利用に限られている。

○ このため、有用性が高く希少な国有地については、将来世代における地域・社会のニーズにも対応する観点から、国が所有権を留保しつつ、有効活用・最適利用を図ることが必要であり、併せて、定期借地権による貸付についても、多様なニーズに対応できるよう、利用用途を拡大することが必要と考えられる。

○ 上記を具体的に実現するため、

① 国が所有権を留保しつつ、活用を図るべき財産の選定の考え方

② 定期借地権による貸付の対象拡大を図る範囲

の検討に加え、具体的な手順として、

③ 留保すべき財産の利用方針の策定の方法

④ 利用方針策定後の管理処分のプロセス

といった点の検討を行うとともに、その他各論として、

⑤ 定期借地権による貸付における事業が適正に運営されるための方策

⑥ 地域の利用計画を踏まえて処分を行っている返還財産の取扱い

についても検討を行う必要がある。

1. 留保財産の選定の考え方について

課題

- 介護・保育等で国有地を有効活用するなど、国有地は政策推進のための有用なツールとなっており、将来世代における地域・社会のニーズにも対応する観点から、有用性が高く希少な土地については、民間からの再取得が困難であることも踏まえ、国が所有権を留保しつつ、有効活用・最適利用を図っていくことが必要ではないか。また、その他にも国として売却をせずに保有した方がよいと考えられるものがあるか。
- 有用性が高く希少な土地として国有地を留保する場合、どのような基準によるべきか。

見直し内容

- 有用性が高く希少な土地については、定期借地権による貸付けを行うことで、売却せずに所有権を国に留保して、財政収入を確保しつつ、最適利用を図っていくべきである。
このほか、森林・水源地、国境離島など、国の基本政策の観点から重要性があると考えられる国有地については、政府における保全の方針等にも鑑み、売却せずに引き続き保有し、適切に管理を行うことが重要である。

(1) 留保財産の選定基準の考え方：地域

- 留保財産の選定基準のうち「地域」については、各地方の経済・行政の中心となる地域として、以下に基づき、地方ブロック毎に対象範囲を選定することが考えられる。

【地方ブロック】

- 国土形成計画法に基づく「広域地方計画区域」(8区域)
首都圏、近畿圏、中部圏、東北圏、北陸圏、中国圏、四国圏、九州圏
 - 北海道開発法に基づく北海道総合開発計画の計画区域 北海道
 - 沖縄振興特別措置法に基づく沖縄振興計画の計画区域 沖縄
- 計10区域

【対象範囲】

- ①首都圏は、首都圏整備法による「既成市街地」、近畿圏は、近畿圏整備法による「既成都市区域」として指定の都市、その他の政令指定都市を基本。

○首都圏整備法の指定区域
既成市街地【特別区及び5市】
東京都 特別区、武蔵野市、三鷹市
埼玉県 川口市
神奈川県 横浜市、川崎市

○近畿圏整備法の指定区域
既成都市区域【9市】
京都府 京都市
大阪府 大阪市、堺市、守口市、東大阪市
兵庫県 神戸市、尼崎市、西宮市、芦屋市

- ②その他の各地方ブロックにおいては、当該ブロックにおける経済・行政の中心都市を基本。
- ③その上で、これらの都市の行政区域内で、国勢調査における「人口集中地区」(DID)を選定基準の地域とすることが適当と考えられる。

※ 「人口集中地区」(DID: Densely Inhabited District)とは、原則として人口密度が1平方キロメートル当たり4,000人以上の基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接して、それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有する地域。

(1) 留保財産の選定基準の考え方：規模

見直し内容

○留保すべき財産の規模については、

- ・ 保育所や介護施設としての国有地の活用実績を踏まえると、単独施設では1,000㎡～2,000㎡程度の規模、複合施設ではそれ以上が必要である。
- ・ また、大都市やその周辺地域であるほど民間需要も旺盛となり、需要のあるまとまった土地の入手が困難と見込まれるほか、所有権の留保による将来便益も大きいと考えられる。

○これらを踏まえ、

- (1) 東京23区等の人口集中地区については、1,000㎡以上
- (2) 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については、2,000㎡以上の土地を留保財産として選定すべきである。

具体的なイメージとしては次のとおり。

(1) 留保財産の選定の考え方：地域・規模の目安

エリア			最低面積
ブロック	都道府県	市区町村	
首都圏	東京	23区内・武蔵野市・三鷹市	1,000m ²
	神奈川	横浜市・川崎市・相模原市	2,000m ²
	埼玉	さいたま市・川口市	
	千葉	千葉市	
近畿圏	大阪	大阪市・堺市・守口市・東大阪市	2,000m ²
	京都	京都市	
	兵庫	神戸市・芦屋市・西宮市・尼崎市	
北海道	北海道	札幌市	2,000m ²
東北	宮城	仙台市	2,000m ²
	新潟	新潟市	
北陸	石川	金沢市	2,000m ²
東海	愛知	名古屋市	2,000m ²
	静岡	静岡市・浜松市	
中国	広島	広島市	2,000m ²
	岡山	岡山市	
四国	香川	高松市	2,000m ²
	愛媛	松山市	
九州	福岡	福岡市・北九州市	2,000m ²
	熊本	熊本市	
沖縄	沖縄	那覇市	2,000m ²

※ 留保財産の対象地域は、上記市区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。

(1) 留保財産の選定基準の考え方：その他個別的な要因

見直し内容

○ 留保すべき土地については、地域や規模の一定の目安を設けたとしても、各地域や個々の土地の実情及び特性といった個別的な要因も踏まえて具体的に判断する必要があるが、例えば、以下のような点も踏まえて判断することが考えられる。

(1) 地域や規模の留保基準を満たさないものの、個別的な要因から留保することもあると考えられる例

- ・人口増加や再開発エリア、コンパクトシティ実現のための立地適正化計画における都市機能誘導区域内に位置するなど、今後、地域・社会のニーズが見込まれる土地
- ・土砂災害や洪水浸水等が想定されるエリア外に位置するなど地域の貴重な土地であり、避難場所や応急施設、緊急時の備蓄倉庫といった災害時の対応にも資する活用が望ましい土地
- ・2000㎡未満の土地であるが、公共交通機関のターミナル駅至近など立地条件が非常に優れ、基準容積率が高く、高度利用が可能など、希少性や有用性が高い土地

(2) 地域や規模の留保基準を満たすものの、個別的な要因から留保しないこともあると考えられる例

- ・土地の規模が極めて大きい場合や複数の国有地が近接して存在する場合で、将来の地域における活用可能性を考えても、その全てを留保する必要はないと考えられる場合
- ・土地の形状が路地状である、あるいは道路幅員や接道の長さが大規模建築物等の建築に係る条例を満たしていないなど、開発制限が大きく、かつ、当該制限を緩和する可能性も見込まれない場合
- ・地域における活用が特に考えられず、地価も低く、万が一、将来に取得の必要性が生じても、代替性のある土地も含めて再取得に特に支障がないと考えられる土地

(2) 留保財産の選定プロセス

見直し内容

- 留保財産については、地域・規模を目安としつつ、それら以外の地域も含め、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、決定すべきと考えられる。
- 留保財産の決定は、国民共有の財産の取扱いに係る重要なものであることから、留保すべきか否かの判断は、地域の実情に通じている国有財産地方審議会で審議の上、個々の財産ごとに決定すべきである。
- なお、留保財産については、国が保有しながら定期借地権による貸付を通じて活用することになるが、未利用国有地のストックの状況や地域の長期的な需給動向の変化により、留保の必要がなくなる可能性も考えられることから、このような場合にも、国有財産地方審議会で審議の上、当該財産の留保を見直す必要がある。

(1) 沖縄総合事務局 留保財産の選定基準（案）：地域・規模、適否の判断

留保財産の選定基準（案）

（沖縄総合事務局）

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。

1. 地域・規模に関する要件

地域		規模
都道府県	市町村	土地面積
沖縄県	那覇市	2,000 m ² 以上

※ 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。

2. 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) 沖縄総合事務局 留保財産の選定基準（案）：その他個別的な要因

留保財産の選定基準(案)

○個別的な要因（留保対象追加）

種 別	項 目	内 容
物件特性	土地面積	「留保財産の選定基準案」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ないなど、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。
	土壌汚染等	地歴等から、土壌汚染や地下埋設物等による影響はない。
	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	人口の増加、将来推計、地価変動、立地適正化計画（コンパクトシティ）の都市機能誘導区域内、国有財産のエリマネ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	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もの。
	周辺状況（開発）	再開発等都市計画事業予定エリア・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、建ぺい率、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。
対象地価		相対的に地価単価が高い。

(2) 沖縄総合事務局 留保財産の選定基準（案）：その他個別的な要因

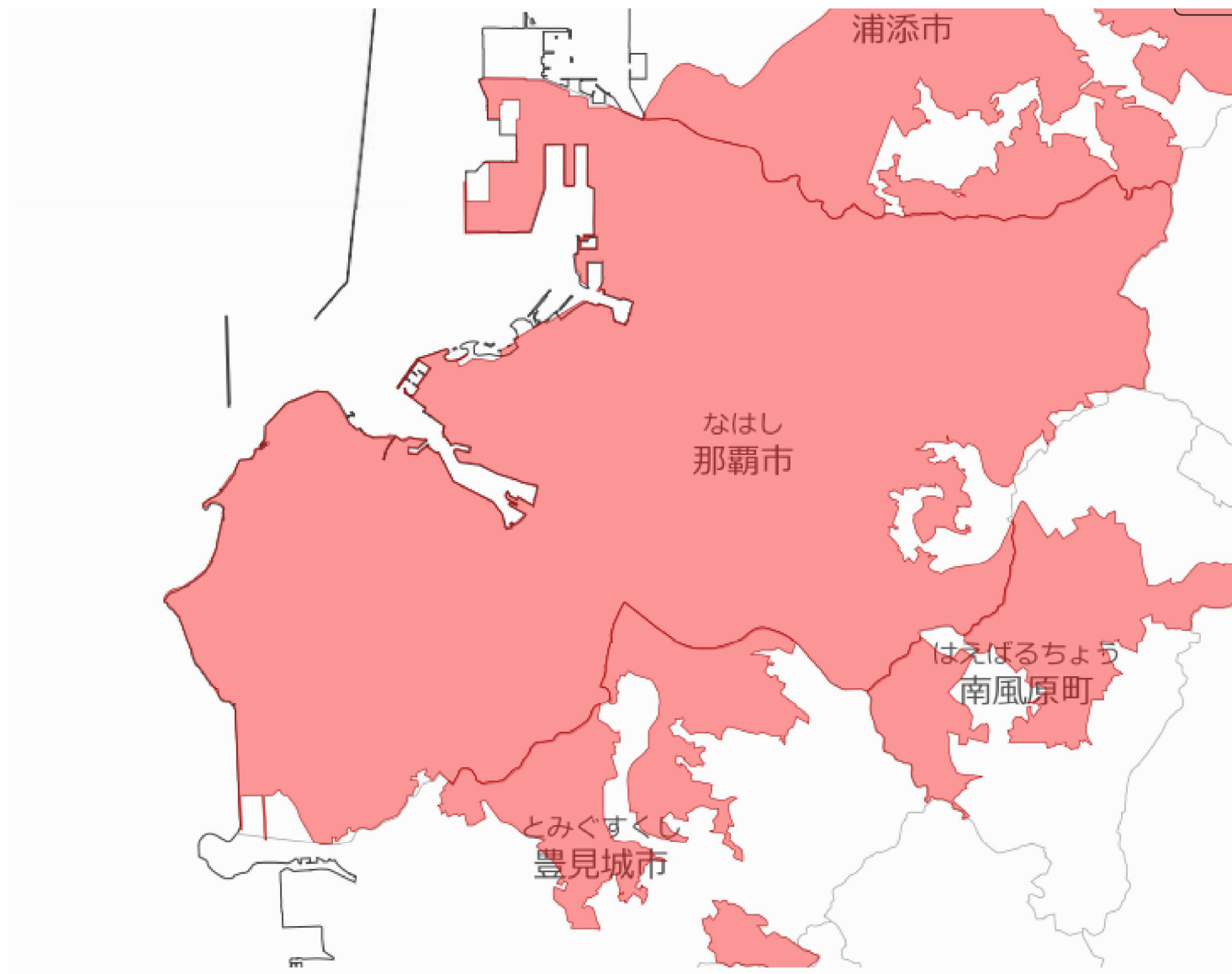
留保財産の選定基準(案)

○個別的要因(留保対象除外)

種 別	項 目	内 容
地域・規模の留保基準を満たすものの、前葉に示す個別的な要因に関し、明らかに留保する必要がないと考えられるもの。		
(その他)	土地面積	土地の規模が極めて大きい場合や、複数の国有地が近接して存在し、その全てを留保する必要はないと考えられる土地。
	敷地状況	敷地の形状が路地状である、あるいは道路幅員や接道の長さが大規模建築物等の建築に係る条例を満たしていないなど、開発制限が大きくかつ、当該制限を緩和する可能性も見込まれない場合。
	有用性・希少性	地域における活用が特に考えられず、地価も低く、万が一、将来に取得の必要性が生じても、代替性のある土地も含めて、再取得に特に支障がないと考えられる土地。

沖縄総合事務局 留保財産の選定基準（案） 資料

那覇市における人口集中地区(DID) ※赤色のエリア



出所:国土交通省 国土地理院HP「人口集中地区（DID）平成27年」より

【諮問事項 2】

国頭郡東村字平良に所在する財務省所管の普通財産として引受予定の財産を、「東村多目的運動公園」敷地として売払いつることについて

財産概要

- ◆ 所在地：沖縄県国頭郡東村字平良上道原
809番4ほか2筆
- ◆ 区分：土地
- ◆ 数量：22,180.48m²

位置図



凡例

対象財産



案内図



財産の沿革(その1)

- ① 福地川と平良川の河口に土砂が堆積し形成された土地
- ②③ 県道70号線整備による道路残地



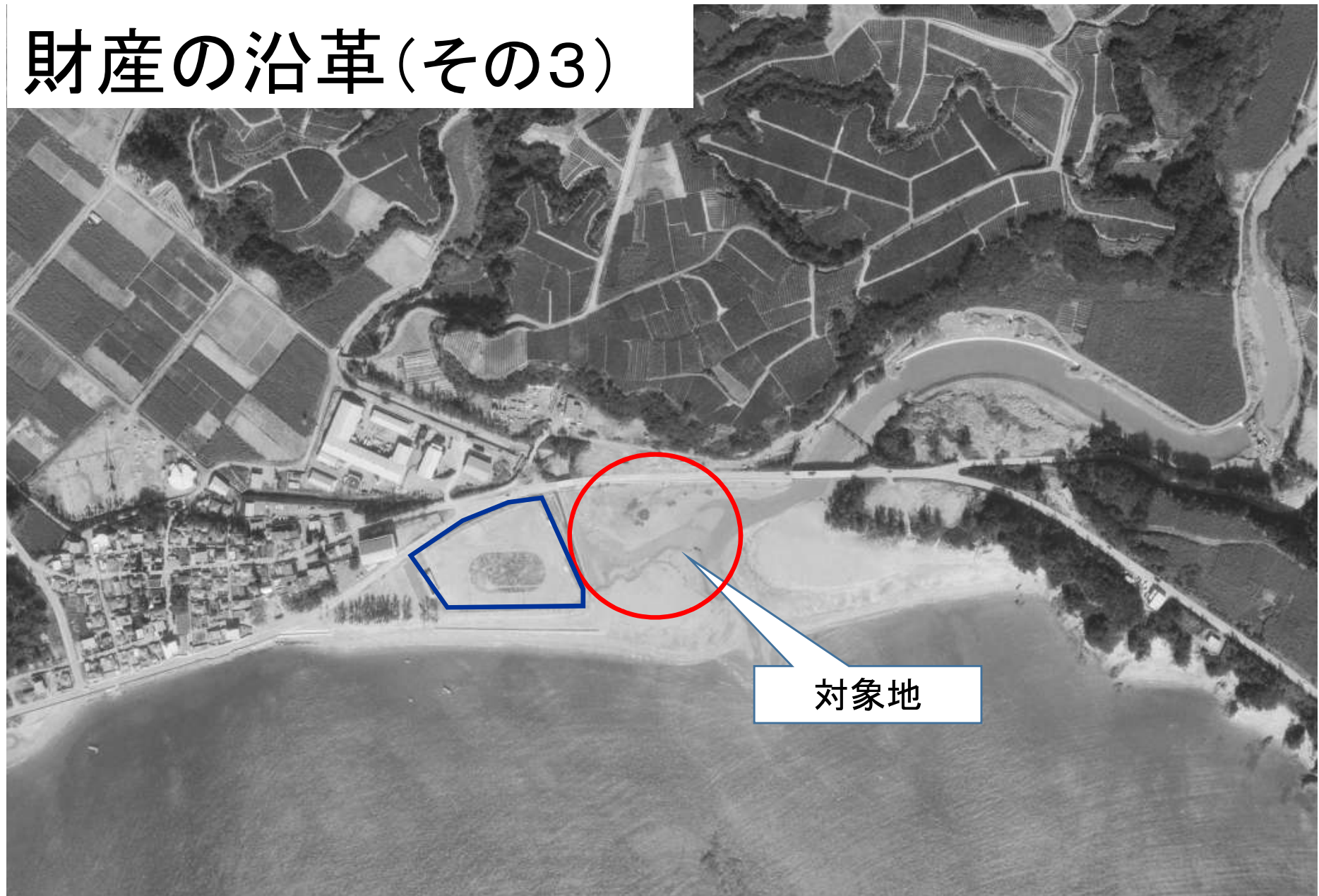
財産の沿革(その2)



昭和46年5月16日撮影(1971年)

出典: 国土地理院ウェブサイト(地図・空中写真閲覧サービス)

財産の沿革(その3)



対象地

昭和55年12月3日撮影(1980年)

出典: 国土地理院ウェブサイト(地図・空中写真閲覧サービス)

財産の沿革(その4)



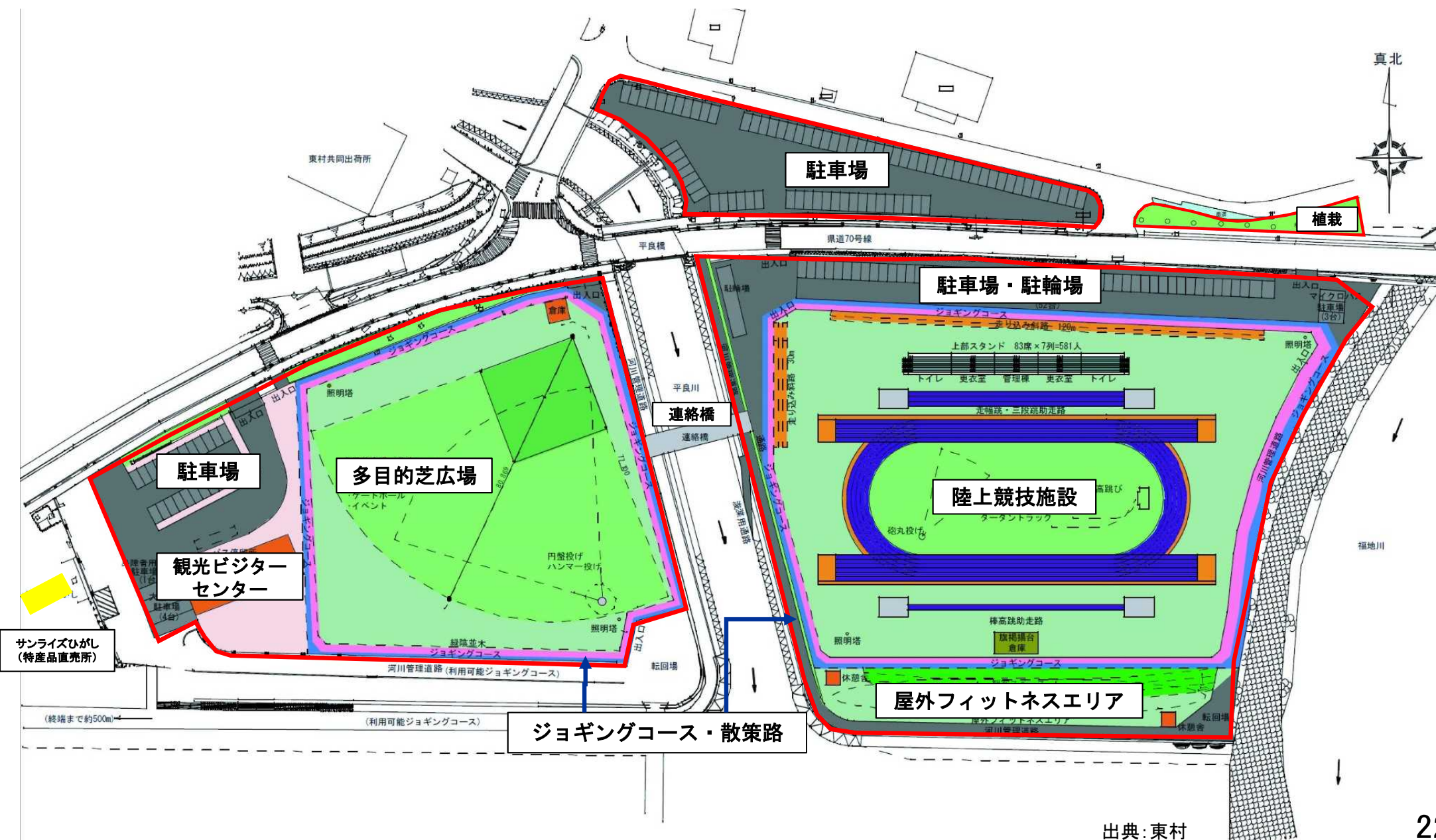
平成5年10月2日撮影(1993年)

出典: 国土地理院ウェブサイト(地図・空中写真閲覧サービス)

現況図



利用計画図



完成イメージ図



第5次東村総合計画(基本構想・平成28年度～令和7年度)

今後10年間の将来像を想定し、人口目標と重点プロジェクト、施策大綱を定め、村づくりの方向性を示す

✓ 目標年度

年度	27	28	29	30	1	2	3	4	5	6	7
(西暦)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
基本構想		基本構想(10年)									
基本計画		前期基本計画(5年)					後期基本計画(5年)				

✓ 将来像のキャッチフレーズ

ひと・むら・自然が共生する 未来に輝く農村をめざして

✓ 重点プロジェクト

○「村民の森」継続整備

○やんばるの森構想

○「奄美・琉球世界自然遺産」登録の取り組みを推進

○高江地域の森林資源等の利活用

○慶佐次通信所跡地利用



○五味観光跡地利用の促進

○村づくりを形成する定住促進の取り組み

○中学校及び小学校・幼稚園統合による跡地利用計画の策定

○東村多目的運動場の整備、機能強化

必要性・緊急性

第5次東村総合計画（基本構想・平成28年度～令和7年度） 重点プロジェクトの推進 9つの重点プロジェクトのうち、

東村多目的運動場の整備・機能強化

村民の健康増進、交流、スポーツ価値をとおした青少年の健全育成

国立公園指定「奄美・琉球世界自然遺産」登録の取組みを推進

国立公園指定「奄美・琉球世界自然遺産」登録と連動した施設整備を検討

前期基本計画（平成28年度～令和2年度）

社会体育の振興

多くの村民が利用できる体育施設の充実

観光業の振興

国立公園指定「奄美・琉球世界自然遺産」登録の推進

＜登録スケジュール＞

平成31年2月1日：環境省からユネスコへ再申請

令和元年10月：IUCN（国際自然保護連合）の現地調査

令和2年5月頃：IUCNによる評価結果勧告

令和2年夏頃：第44回世界自然遺産委員会において審議

- ✓ 村民の健康づくりの拠点施設として、利用促進が図られる体育施設及び多目的運動場の機能強化
- ✓ 既存施設の有効活用と維持管理に考慮した施設整備促進
- ✓ 「やんばる国立公園」の東側玄関口として観光資源を活かし、交流人口を増やすとともに地域経済の活性化につながるよう観光ビジターセンターを整備し、観光客の滞在や消費を促すことを検討

整備スケジュール(予定)

令和元年度

契約締結

令和元年～2年度

事業採択調整

令和3年度

実施計画

令和4年度

実施設計

令和5～7年度

整備

令和8年度

供用開始

処理方針等

(処分相手方)

東村

(処理方針)

時価売払

(適用法令)

- ・時価売払

財政法第9条第1項

- ・随意契約

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