

留保財産の選定基準（個別的要因の着眼点等）

留保財産を選定する際、勘案すべき「立地条件、財産価値、人口・交通の状況等の未利用地の特性や地域の実情（個別的要因）」については、次に掲げる着眼点及び目安を踏まえ、総合的に判断するものとする。

なお、いずれかの着眼点における目安に該当しない未利用地であっても、その有用性又は希少性が顕著で留保財産として取り扱うべき妥当性が認められる場合は、留保財産として選定することができる。

種別	着眼点	目安
ア 財産特性	① 土地面積	・「地域・規模に関する要件」に概ね相当する土地面積を有すること ・隣接地等と一体活用することにより「地域・規模に関する要件」に概ね相当する土地面積を確保できること
	② 形状・高低差・地盤等の状況	・幅広い利活用に支障がないこと
	③ 道路幅員・接道状況	・前面道路の幅員が6 m以上あること
イ 法的規制	① 用途地域、建蔽率、容積率、高さ制限、地区計画などの状況	・幅広い利活用に支障がないこと
	② 開発制限の有無	・条例等による開発制限がない又は利活用への影響がないこと
ウ 地域特性	① 周辺の行政施設等の状況	・周辺に区役所・区民センター・消防署等の行政施設が設置されており、建替用地等の活用の可能性が想定されること
	② 駅至近の状況	・最寄りの鉄道駅からの距離が1,000m以内であること（鉄道駅からの距離が1,000mを超える場合は最寄りのバス停からの距離を勘案すること）
	③ 区のまちづくり計画等の状況	・区のまちづくり計画等において当該未利用地の活用が計画されているものでないこと（※）
エ 対象地価格	① 相対的な地価単価	・地価単価（相続税路線価）が100,000円／㎡以上であること

※現に処分・活用方針等が決定された未利用地や、区のまちづくり計画等に位置付けられている未利用地については、経緯も踏まえて、継続保有（留保）の必要性を判断することとする。