

第121回 国有財産中国地方審議会

諮問事項説明資料

(諮問事項 1)

「広島市中区東白島町及び上幟町に所在する
留保財産の利用方針の策定等について」

令和4年2月
財務省 中国財務局



(1) 利用方針の策定について

1. 留保財産の概要（旧広島共済会館）

（1）基本情報



《物件の概要》

所在地：広島市中区東白島町19番74

面積：3,209.72m²

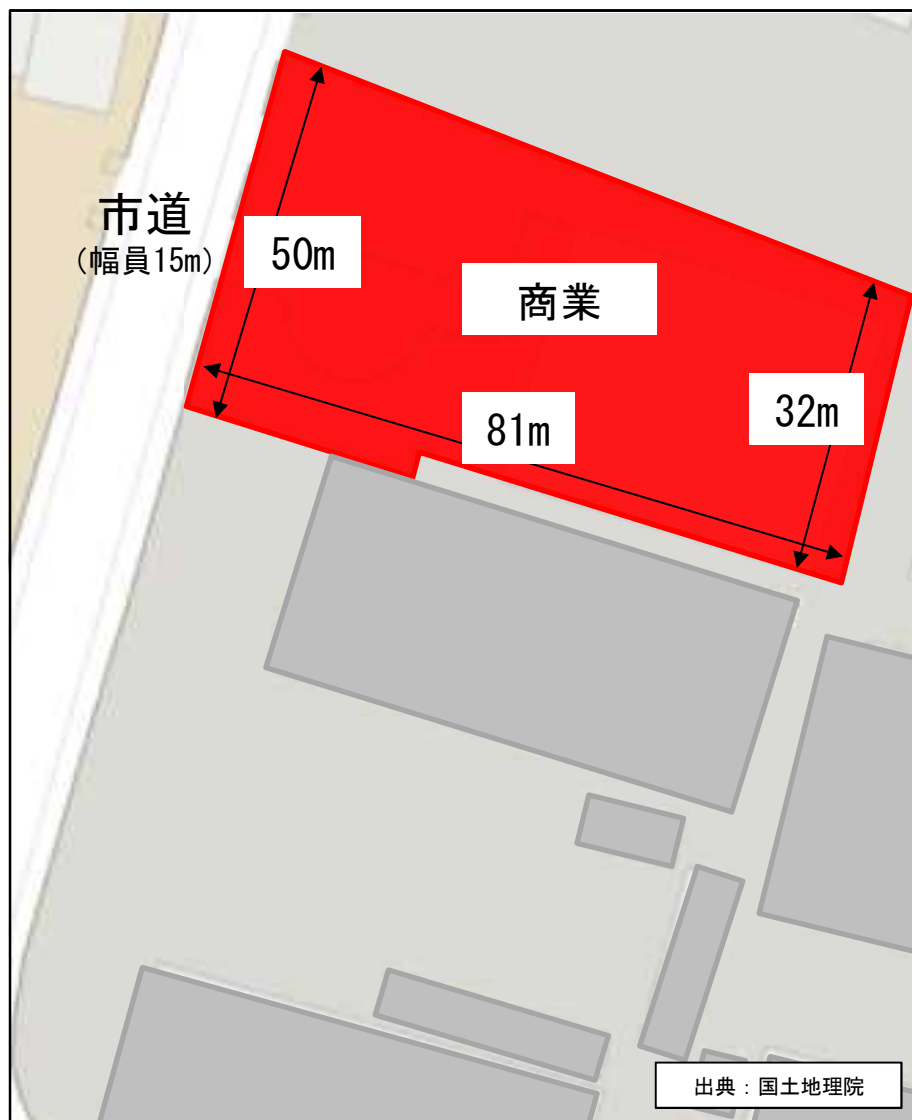
用途地域：商業地域

建蔽率・容積率：80%・400%

最寄りの交通機関等：西約0.4kmに広島高速交通(株)アストラムライン城北駅

沿革：令和2年6月 国家公務員共済組合連合会より返還

(2) 現況図及び現況写真（用途地域・接道状況）



2. 留保財産の概要（旧広島高検上幟町宿舎）

（1）基本情報



《物件の概要》

所 在 地：広島市中区上幟町3番8

面 積：2,240.61m²

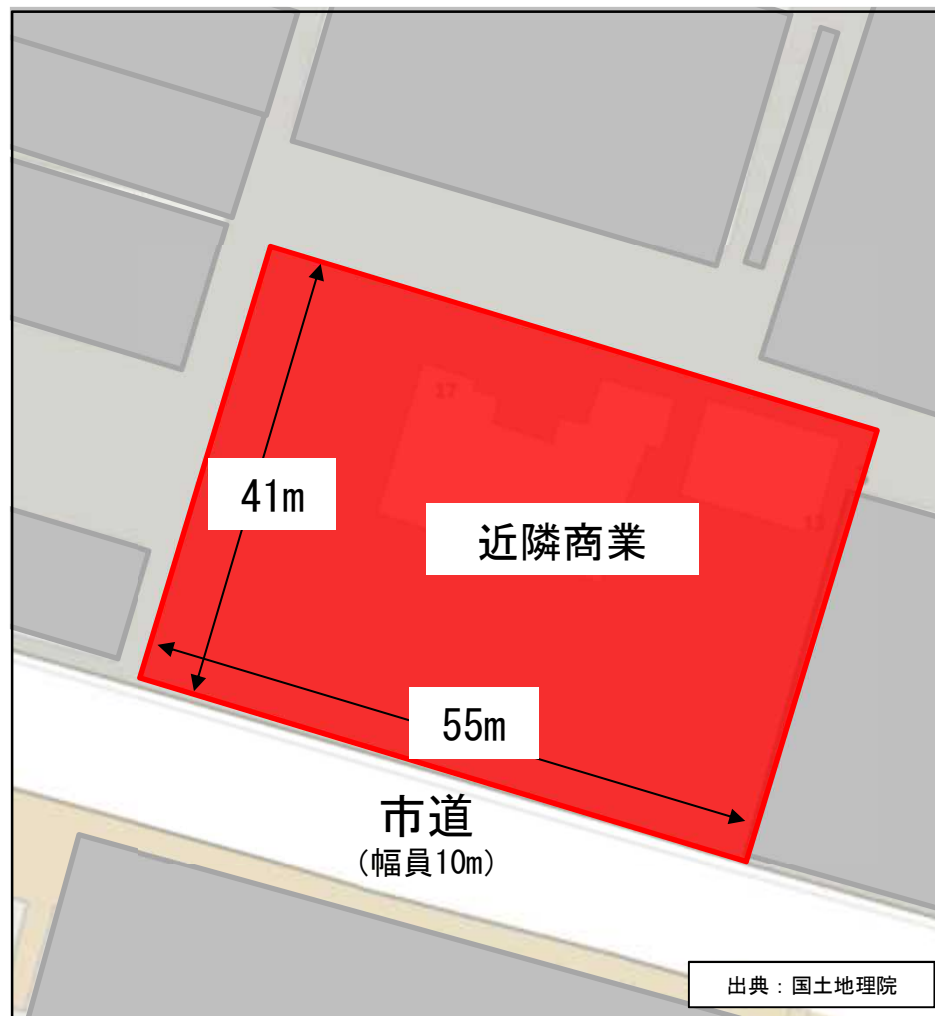
用 途 地 域：近隣商業地域

建蔽率・容積率：80%・400%

最寄りの交通機関等：北西約0.1kmに広島電鉄白島線縮景園前電停

沿 革：平成26年3月 法務省（広島高等検察庁）より所管換

(2) 現況図及び現況写真（用途地域・接道状況）



3. 地方公共団体との協議・民間ニーズ調査

(1) 全体像

		令和2年度			令和3年度			
		2／四	3／四	4／四	1／四	2／四	3／四	4／四
地方公共団体	広島県・広島市	利活用要望等確認 国公有財産にかかる有効活用連絡会（注） ○周辺状況や都市計画規制等について情報共有 ○利活用に関する協議 8月 11月 2月 11月 1月						
民間		マーケットサウンディング調査 3月						

(注) 令和2年6月、当局・広島県・広島市により設置。

(2) 広島県との協議等

	旧広島共済会館	旧広島高検上幟町宿舎
公的利用	利用要望なし	
利 活 用 に 関 する 意 見	○白島地区は、「ひろしま都心活性化プラン」(注)において、高い生活利便性を享受できる「都心居住ゾーン」に位置付けられている。 ○このため、多様なニーズ・ライフスタイルに応じた都心居住に資する複合的な機能を有する施設の誘導を要望する。	○縮景園や県立美術館が所在する幟町地区は、「ひろしま都心活性化プラン」(注)において、「歴史・文化・スポーツ交流ゾーン」に位置付けられている。 ○このため、周辺環境と調和した緑があふれ、人々が憩える施設整備を要望する。

(注) 平成29年3月に広島県及び広島市が、広島市の都心の将来像や目指す姿、その具体化に向けた施策等を示すものとして策定。

(3) 広島市との協議等

	旧広島共済会館	旧広島高検上幟町宿舎
公的利用	利用要望なし	
利活用に関する意見	○「広島市立地適正化計画」(注)における医療・商業等の都市機能を誘導し、効率的なサービス提供を図る「高次都市機能誘導区域(都心型)」に位置している。 ○このため、同計画に定める誘導施設の導入への配慮について要望。 (参考) 高次都市機能誘導区域(都心型)に定める誘導施設の例 ・大規模オフィス ・大規模商業施設 ・コンベンション施設 ・シティホテル ・大学 ・専門学校 ・商業施設(食品スーパー) ・地域医療支援病院 ・在宅療養支援病院 ・地域密着型サービス事業 ・地域子育て支援拠点	

(注) 平成31年1月に広島市が、居住機能や医療等の都市機能の立地等に関する包括的なマスタープランとして作成。

(4) マーケットサウンディング調査結果

対象財産	旧広島共済会館、旧広島高検上幟町宿舎		
実施期間	令和3年3月8日～3月19日		
参加者	8者（建築業、不動産業等）		
提案施設	○商業施設 〔・スーパーマーケット ・ドラッグストア ・飲食店〕 ○健康関連施設 〔・フィットネジム〕 ○高齢者介護施設 〔・老人ホーム ・サービス付き高齢者向け住宅〕 ○医療施設 〔・クリニック ・医療モール〕 ○宿泊施設 〔・ホテル〕 ○居住施設 〔・賃貸住宅（マンション） ・分譲マンション〕 ○業務施設 〔・オフィス ・会議室〕 ○教育施設 〔・サライトキャンパス〕 ○生活関連サービス施設 〔・結婚式場【上幟町のみ】〕 ○子育て支援施設 〔・保育園〕		
利用面積	全面積を一体的に利用		
事業期間	20～30年（商業用途）、50年以上（居住用途）		
地域貢献に関する意見	○コミュニティ拠点の導入について検討可能 ○地域防災のための機能について検討可能		

4. 利用方針（導入施設）に関する検討

マーケットサウンディング 調査結果

- 地域住民の利便性に資する民間収益施設について多くの提案あり
- 地域コミュニティや地域防災への貢献機能についても検討可能

有効活用連絡会の意見

- ・ 広島県・広島市の公的利用要望の確認結果
- ・ マーケットサウンディング調査結果

を踏まえ

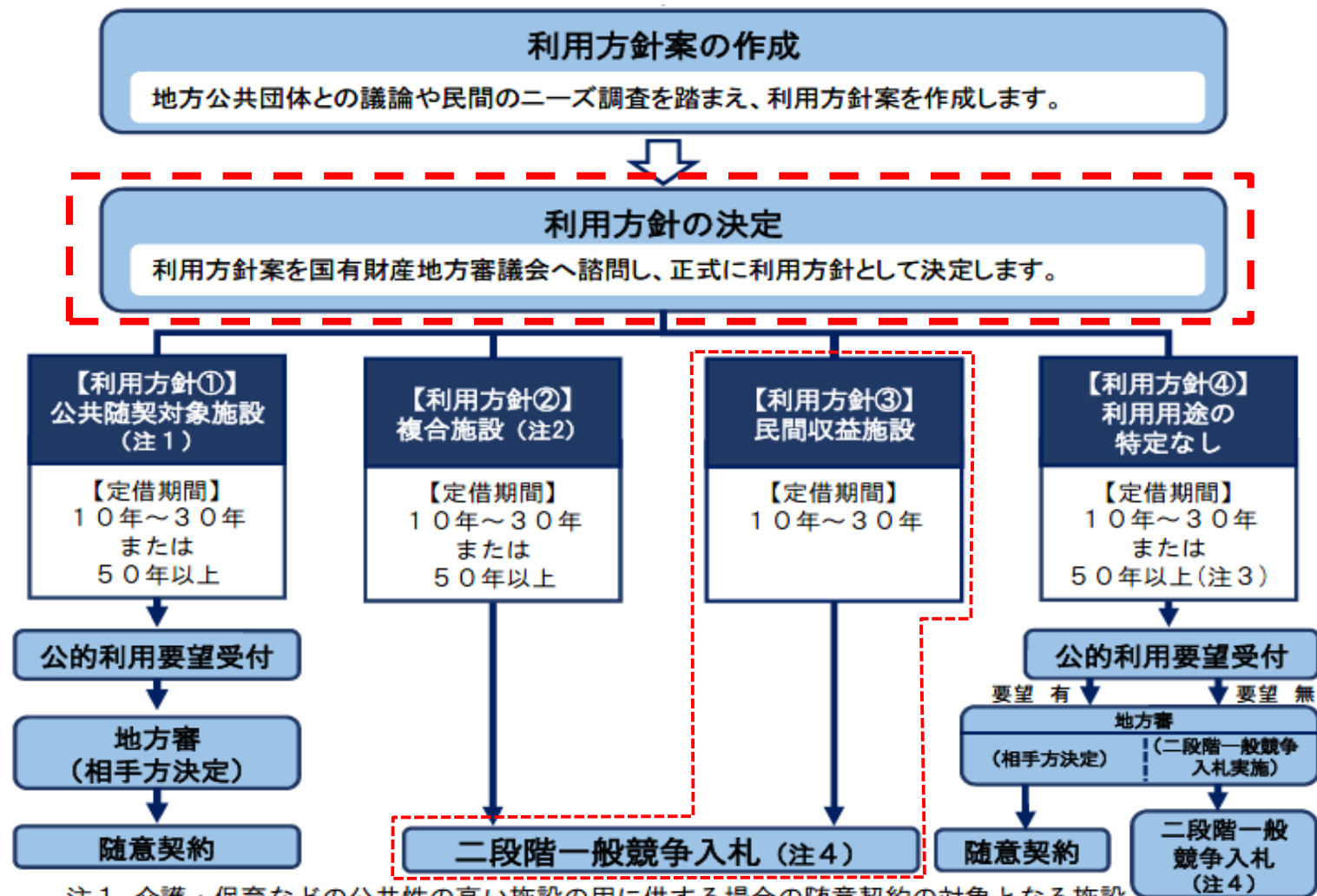
- 地域住民の利便性に資する民間収益施設を中心に利用方針を策定することが望ましい

＜地域・社会のニーズに対応＞

検討結果

- 利用方針（導入施設）は「民間収益施設」
⇒ 定期借地期間 10 年～30 年（事業用定期借地権）による貸付け
- 地域コミュニティや地域防災への貢献機能の誘導も検討

(参考) 留保財産の処理手続き



注1 介護・保育などの公共性の高い施設の用に供する場合の随意契約の対象となる施設

注2 公共随契対象施設と民間収益施設の複合施設

注3 二段階一般競争入札の場合は、定借期間は、10年～30年に限られる。

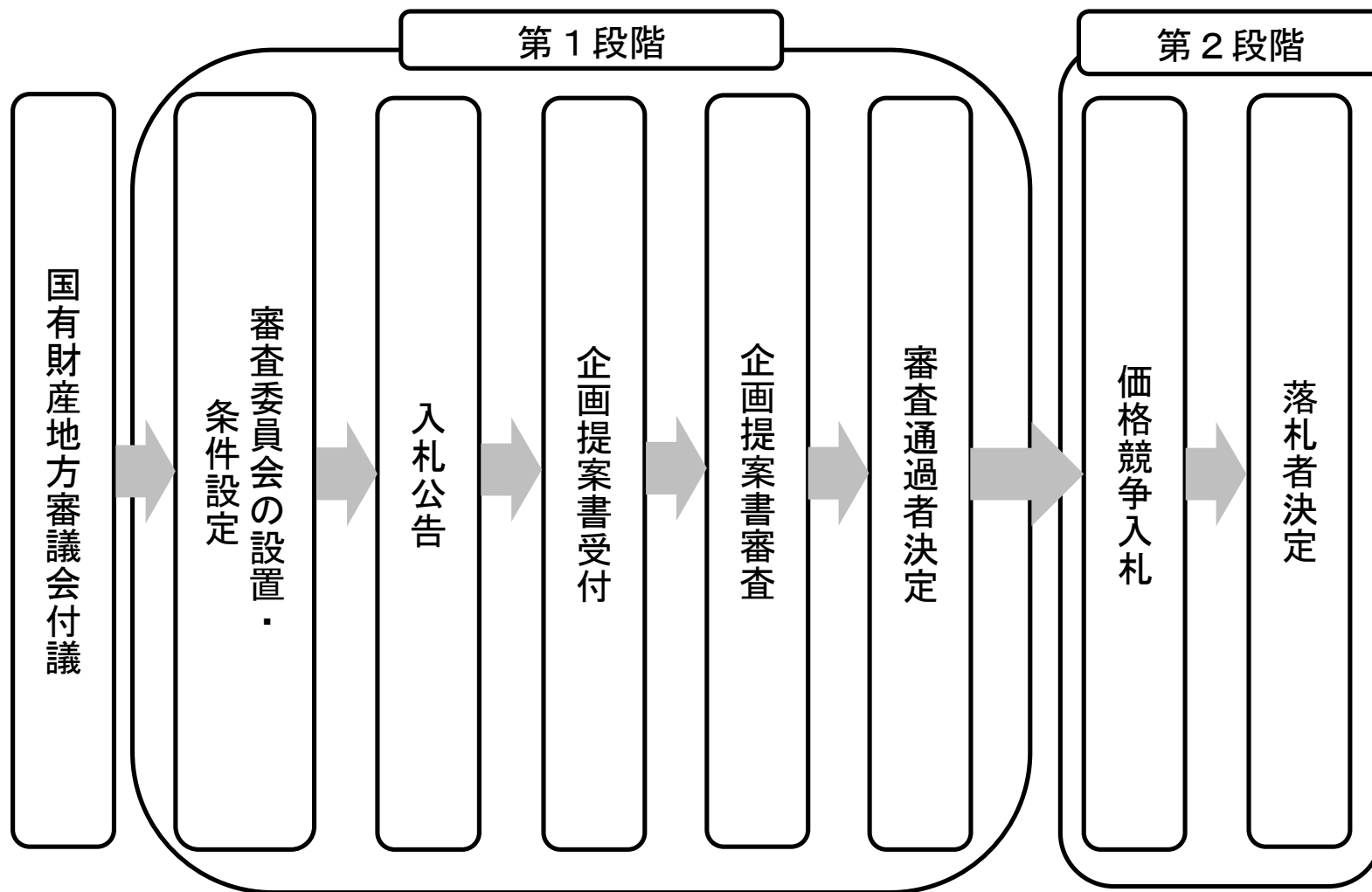
注4 土地利用等に関する企画提案を審査し、審査を通過した者を対象に価格競争を行う入札方式。
実施にあたっては、国有財産地方審議会へ諮問（利用方針案と併せ諮問することも可）。

5. 利用方針（案）

対 象 財 産	旧広島共済会館、旧広島高検上幟町宿舍
利 用 用 途	民間収益施設【利用方針③】
処 理 方 針	二段階一般競争入札
定 期 借 地 期 間	30年（事業用定期借地） ※ 専ら事業の用に供する建物の所有を目的とし、借地権を設定するもの
導入すべき施設	○商業施設 〔・スーパーマーケット ・ドラッグストア ・飲食店〕 ○医療施設 〔・クリニック ・医療モール〕 ○業務施設 〔・オフィス ・会議室〕 ○健康関連施設 〔・フィットネスジム〕 ○宿泊施設 〔・ホテル〕 ○教育施設 〔・サテライトキャンパス〕 ○子育て支援施設 〔・保育園〕 ○生活関連サービス施設 〔・結婚式場【上幟町のみ】〕 （注）借地借家法上、事業用定期借地権による貸付けについては、居住の用に供する施設（マンション、老人ホーム等）は対象外。
導 入 が 望 ま し い 機 能	・ 地域のコミュニティへの貢献機能（オープンスペースの整備など） ・ 地域防災への貢献機能（大規模災害時の帰宅困難者の受入れなど）

(2) 二段階一般競争入札の実施について
(審査委員の選任を含む)

6. 二段階一般競争入札の流れ



(注) 二段階一般競争入札の実施にあたっては、地方審へ諮問

7. 審査委員会について

審査委員会の業務

- ① 入札案内書（案）（開発条件、企画提案審査要領等）確認
- ② 企画提案書の審査
- ③ 財務局長への審査結果報告

審査委員会の構成

- ① 経営、経済、不動産等の専門的知見を有する者
- ② 都市計画、建築等の専門的知見を有する者
- ③ 当該土地が所在する地方公共団体の都市計画部局の長等
- ④ 国有財産地方審議会委員

から審査委員を選任（注）し、人数はおおむね5名

（注）審査委員の選任は、二段階一般競争入札の実施と併せて地方審へ諮問

8. 今後のスケジュール（予定）

旧広島共済会館

令和4年度

二段階一般競争入札・実施

令和5年度

定期借地契約締結

旧広島高検上幟町宿舎

令和5年度

二段階一般競争入札・実施

令和6年度

定期借地契約締結