# 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３）

「岡山市中区浜に所在する留保財産の利用方針の策定について」

令 和 4 年 2 月
財 務 省　中 国 財 務 局

# 1．留保財産の概要（旧岡山地裁浜宿舎及び旧岡山地検浜住宅）

## （1） 基本情報

≪物件の概要≫

所　　在　　地 ：岡山市中区浜一丁目50番55外2筆
面　　積 ：2,482.13㎡
用　途　地　域 ：近隣商業地域、第二種中高層住居専用地域
建蔽率・容積率 ：80%、60%・200%
最寄りの交通機関等：北東約0.9kmにJR山陽本線西川原駅
（JR岡山駅の北東約1.7kmに位置）
沿　　革 ：平成30年7月　最高裁判所（岡山地方裁判所）より引受
平成30年8月　法務省（岡山地方検察庁）より引受

## （2）現況図及び現況写真

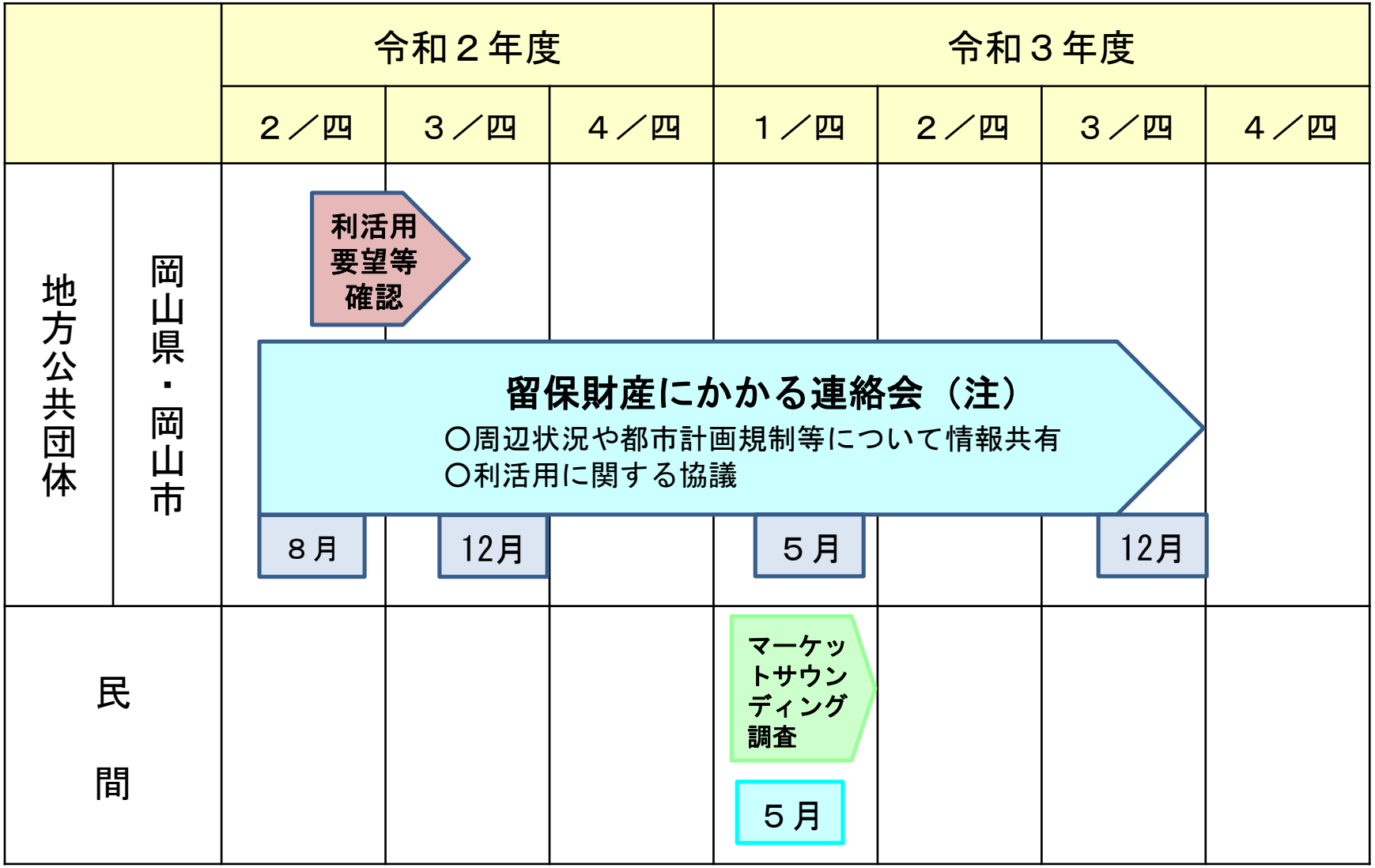
私道（幅員4m）
市道（幅員4m）
写真①
63m
32m
47m
3m
写真②
県道402号線
側道（幅員4m）
夢二郷土美術館
出典：国土地理院

①

②

# ２．地方公共団体との協議・民間ニーズ調査

## （1）全体像




（注）令和２年８月、当局・岡山県・岡山市により設置。

## （2）岡山県・岡山市との協議等

### ○公的利用

| | |
|---|---|
| 岡山県<br>岡山市 | 利用要望なし |

### ○利活用

| | |
|---|---|
| 岡山県 | 意見なし |
| 岡山市 | 意見なし<br>なお、『岡山市立地適正化計画』（注）に定める都市機能誘導区域（都市拠点）内に設置することが望ましい施設以外の公共施設や民間収益施設を設置することは問題ない。<br><br>（注）1. 令和3年3月に岡山市が、「コンパクトでネットワーク化された都市づくり」を実現するための実行戦略として策定（都市計画マスタープランの一部）。<br>本財産は、「都市機能誘導区域」の都市拠点に位置付けられている。<br>2. 都市機能誘導区域（都市拠点）内に設置することが望ましい施設<br>・地域医療支援病院　・一般病院　・ふれあいセンター<br>・大規模商業施設（店舗面積10,000㎡以上）<br>・商業施設（生鮮食品の取り扱いがある店舗面積1,000㎡以上）<br>・大学・専修学校　・図書館　・区役所、支所、地域センター |

## (3) マーケットサウンディング調査結果

| | |
|---|---|
| 実 施 期 間 | 令和３年５月１７日～５月２８日 |
| 参　加　者 | ４者（不動産業、その他の業種） |
| 求められる建築物の用途（施設） | ○学校施設（体育館、合宿施設、学生寮、インターナショナルスクール）<br>○居住施設（大学生・単身者用のワンルームマンション）<br>○商業施設（ドラッグストア、スーパーマーケット）<br>○子育て支援施設（保育所）<br>○高齢者介護施設（デイサービス施設、有料老人ホーム、サービス付高齢者住宅、リハビリ施設）<br>○文化的施設（アンテナショップ・コミュニティサイクルポートなどの複合施設）<br>○その他（災害時の避難場所としての機能を有した施設）<br>※上記用途の複合も可との意見あり |
| その他の意見 | ○地域住民の避難場所としても利用できるような施設であれば、資産価値の向上、地域の活性化等につながる。<br>○定期借地権の期間については、ワンルームマンションであれば30～50年、デイサービスや認可保育所であれば20～30年。体育館であれば50年を希望。 |

## ３．利用方針（導入施設）に関する検討

### ﾏｰｹｯﾄｻｳﾝﾃﾞｨﾝｸﾞ調査結果

〇公共的な用途（施設）から民間収益施設の導入まで幅広い提案や意見

〇このうち、学校施設（体育館及び合宿施設）については、学校事業を営む者から利活用に関する提案
⇒公用・公共用での利活用の可能性

### 連絡会の意見

【岡山県】

利用要望・利活用の意見なし

【岡山市】

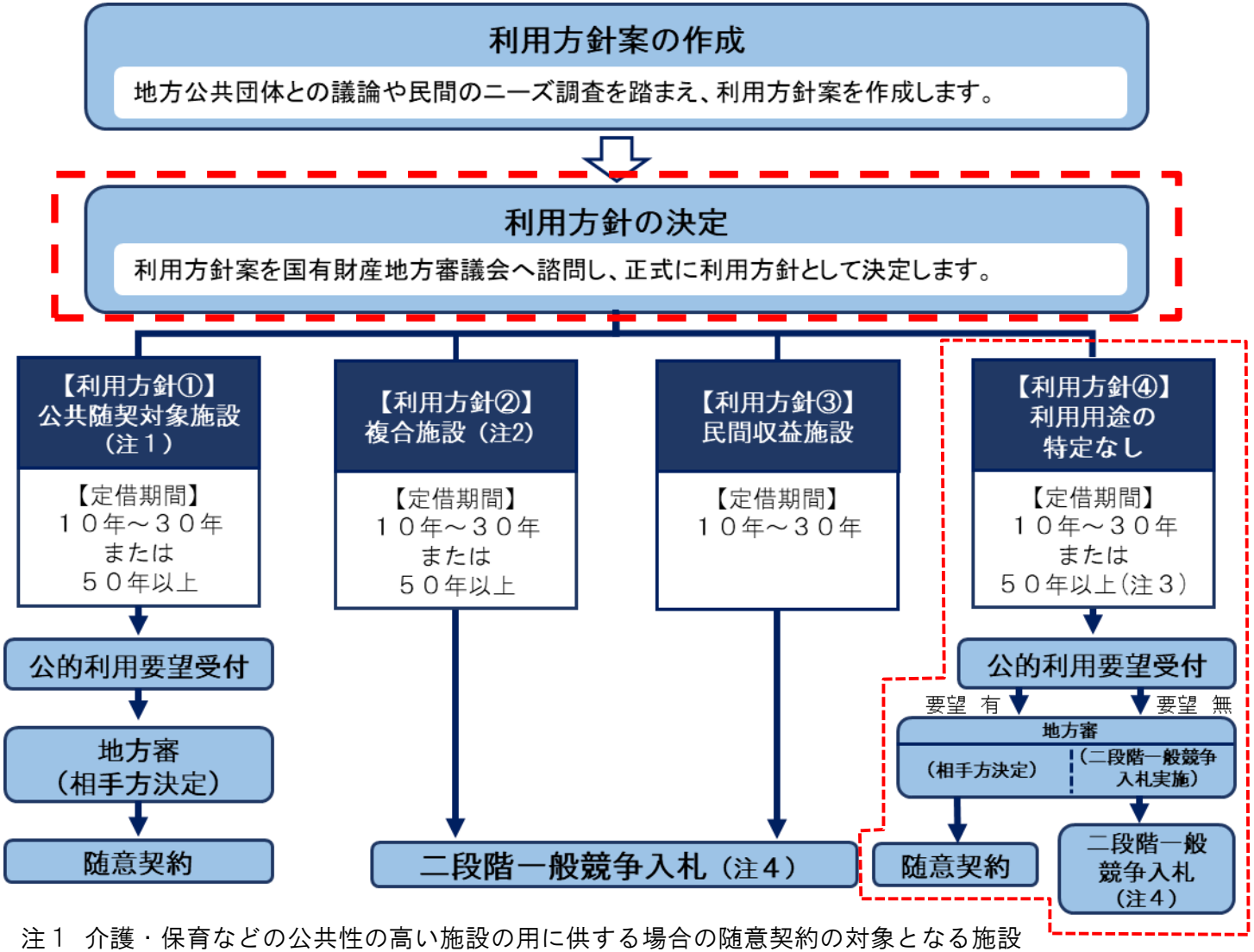
利用要望・利活用の意見なし
⇒『岡山市立地適正化計画』に定める「都市拠点」に誘導施設以外の施設を整備することは問題ない。

＜地域・社会のニーズに対応＞

### 検討結果

〇利用方針（導入施設）は、「利用用途の特定なし」
　県・市の公的利用要望・意見はないものの、公用・公共用での利活用の可能性があるため、国有地の管理処分における「公用・公共用優先」の原則を踏まえ、公的利用要望を受付。

# （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）。

# ４．利用方針（案）及び今後のスケジュール（予定）

| 利用方針（案） | 今後のスケジュール |
|---|---|
| 利用用途の特定なし【利用方針④】<br>公的利用要望の受付（募集）を行う。 | 令和４年度 |

その結果

| 公的利用要望あり | 公的利用要望なし | 今後のスケジュール |
|---|---|---|
| ・公的利用要望審査<br>・審議会へ諮問、貸付相手方決定<br>・定期借地契約締結 | 民間収益施設を念頭に二段階一般競争入札（審議会へ諮問・実施） | 令和４年度<br>～<br>令和５年度 |