

# 留保財産の利活用に関するサウンディング型市場調査の実施結果について

令和3年8月6日  
中国財務局 岡山財務事務所 管財課

## 1. 調査の目的

財務省中国財務局岡山財務事務所では、岡山市内に所在する一定面積を超える未利用国有財産について、留保財産（※）として所有権を留保したうえで定期借地権を利用した貸付により有効活用・最適利用を図ることとしています。

この留保財産の有効活用等を図っていくためには、地域・社会のニーズを踏まえつつ、民間事業者等のご意見をお聞きし、そのアイデアやノウハウを最大限に活かして事業化に結び付けていく検討が必要となります。

このため、今般、下記2. の留保財産について、定期借地権を利用した貸付を前提とした実効性のある利用方針の策定に向け、取組内容や事業方式などについて、サウンディング調査（以下、「本調査」という。）を実施しました。

※ 留保財産とは、有用性が高く希少な国有地を売却せずに国が地域・社会のニーズに対応した用途を踏まえつつ、定期借地権を利用した貸付を行うことで、有効活用・最適利用を図ることとした財産です。

## 2. 本調査対象留保財産の概要

（位置図・案内図等は別図参照）

所在地	岡山市中区浜一丁目 50 番 55 外 2 筆
敷地面積	2, 482. 13㎡

※ 口座名：旧岡山地方検察庁浜住宅、旧岡山地方裁判所浜共同宿舎

※ 令和3年度において建物・工作物は解体撤去予定。

## 3. 実施スケジュール

内 容	日 程
実施要領の公表	令和3年4月 5日（月）
申 込 期 間	令和3年4月 6日（火）～4月23日（金）
対 話 の 実 施	令和3年5月17日（月）～5月28日（金）
実施結果の概要の公表	令和3年8月6日（金）

#### 4. 参加状況

4 事業者（不動産業、その他の業種）

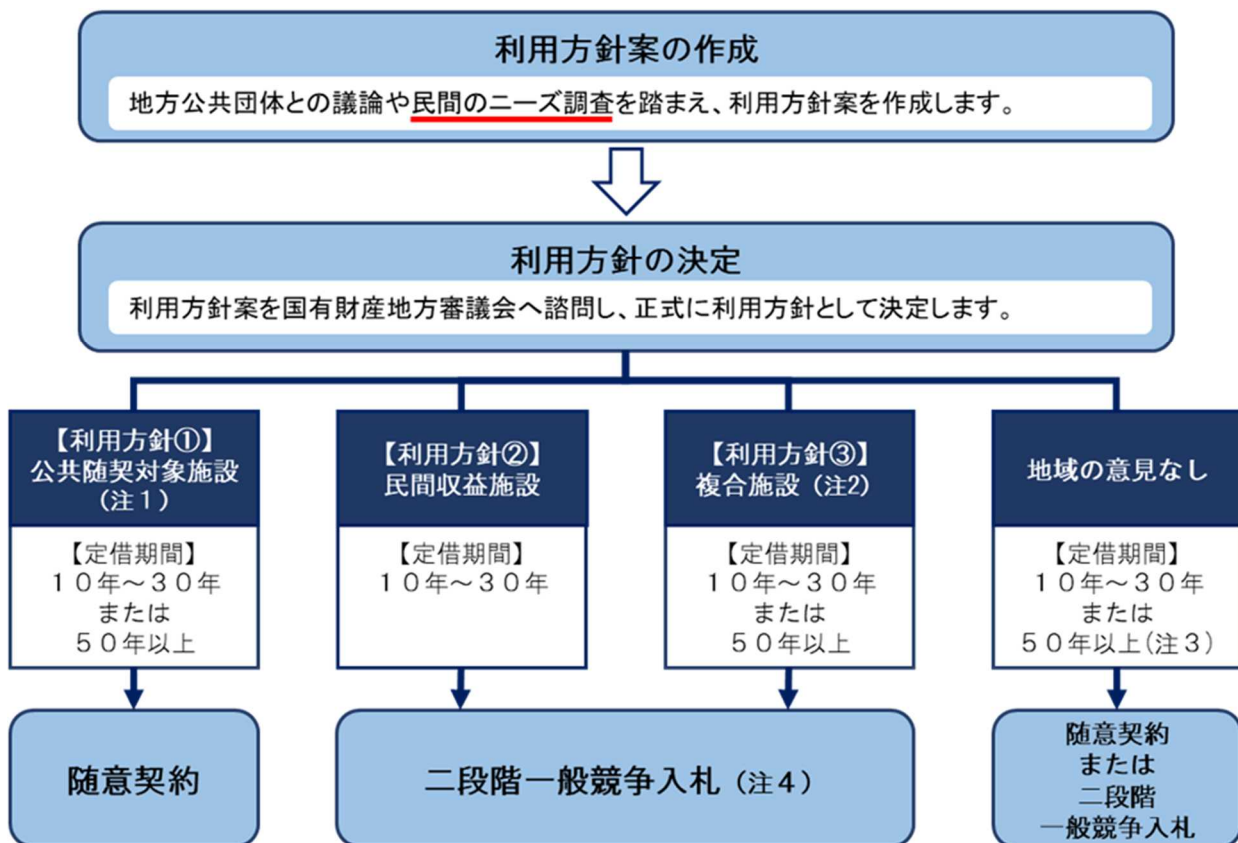
#### 5. 実施結果の概要

別紙「意見の概要」のとおり。

#### 6. 今後の方針

本調査結果や地方公共団体との議論を踏まえ、利用方針案を作成します。

当該利用方針案を国有財産中国地方審議会に諮問し、利用方針を決定の上、定期借地権を利用した貸付を行うこととしております。



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

(別図)

【位置図・案内図等】





## 意見の概要

(所在地：岡山市中区浜一丁目 50 番 55 外 2 筆)

### 1. 事業のアイデアに関する事項

#### (1) 当該国有地が存在する地域の特性や動向及び課題

- 岡山城、後楽園を近くに臨む歴史的、文化的な地域（複数）であると同時に、大学、病院、県庁、区役所、商業集積などがあり、利便性の高い地域である。
- 人口密度が高く築年数を経過した建物が立ち並んでいるため、今後建て替えや土地売買、分譲による新築の動きが活発化する可能性の高い地域である。
- 周辺地域には日常生活に必要な施設はすべて整っているため、周辺地域の特性を考えるとどのように活用すればいいか判断の難しいエリア。
- 当該国有地のような比較的規模の大きな開発事例が少なく、物件としての希少性はあるが、住居系施設、介護施設、保育施設による活用が相応しい立地である。
- 後楽園に近接しているが、幹線道路を挟んで環境が異なるため、観光客向けの施設用地には向かない。
- 後楽園の景観条例により、高層の建物の建築に制限がかかる。

#### (2) 求められる建築物の用途、機能及び施設配置等

- デイサービス施設（複数）
- 保育所（複数）、インターナショナルスクール
- 学生寮（複数）、体育館、合宿施設
- 大学生・単身者用のワンルームマンション

※ 上記用途での複合施設の建設が可能であるとの意見あり。

- ドラッグストア、スーパーマーケット
- 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）
- 有料老人ホーム、サービス付高齢者住宅、リハビリ施設
- 災害時の避難場所としての機能を有した施設

#### (3) 当該事業に期待される効果（資産価値の向上、地域の活性化等）

- 住居系施設や介護系施設であれば、長期で安定した収益が見込める。
- 住居系施設と介護系施設を複合化することにより、若い世代から高齢者世代まで幅広い世代が利用でき、地域活性化に向けた様々な効果が期待できる。
- 住居系施設であれば、周辺店舗の活性化、地域の雇用創出に寄与する。
- 介護系施設であれば、国が進める「地域の包括的な支援・サービス提供体制（地域包括ケアシステム）の構築を推進する」観点から社会性が高い。
- 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。

- (4) 観光に寄与する施設の導入可能性
- 岡山城や後樂園、美術館等の岡山市の観光スポットが集約された地域にあり、それらと連携した施設導入の可能性はある。
  - 地域のためになる施設を誘致し、地域活性化を図る方法もあるが、観光、文化的施設を導入し、人の流れを作って地域に貢献する方法もある。
- (5) 待機児童問題へ寄与する施設の導入可能性
- 交通のアクセスが良く大通りに面していないことや、隣接する介護施設との相性からも保育所に適した立地である。
  - 新規に保育施設を開園することは、認可を受けることが前提となる。また、既存保育施設の建て替え用地としての活用可能性もある。
  - 近くに認可保育所があり、新たに認可を受けることが難しいが、無認可保育所を整備したい事業者がいる可能性がある。
  - 幼稚園や保育所としての機能を持ったインターナショナルスクールとしての利用も考えられるが、その場合、建物の一部を間借りする形態になると考えられる。

## 2. 事業を実施する上での諸条件に関する事項

- (1) 整備可能な建築物のボリューム
- ワンルームマンションの場合、建物規模は3階建（約300坪）
  - デイサービス（定員60名想定）の場合、建物規模は平屋建（約160坪）
  - 認可保育所（定員60名想定）の場合、建物規模は2階建（約150～200坪）
  - 有料老人ホーム、サービス付き高齢者住宅の場合、建物規模は2～5階建（約600～1,300坪）
  - 鉄骨造2階建であれば、延床面積約2,000㎡
- (2) 同種の開発規模、内容等に照らし、開発に要する標準的なスケジュール
- ワンルームマンション、デイサービス、認可保育所いずれかを単独もしくは複合した施設
    - ・ 約13か月（内部手続き約3か月、実施設計及び確認申請許可約4か月、建築工事約6か月）
  - 体育館
    - ・ 約18か月（設計4か月、建築確認等の申請手続き2か月、建築工事12か月）
  - 有料老人ホーム、サービス付き高齢者住宅
    - ・ 約30か月（敷地調査、設計、各種行政への申請手続き、建築工事）
- (3) 活用が想定される特例制度の内容と効果
- 認可保育所の補助金等

(4) 必要とされる行政上の許認可等の手続き

- 建築確認申請
- 認可保育所の公募認定

### 3. その他の事項

(1) 事業実施に当たって行政に期待する支援や配慮してほしい事項

- 一事業者で一括して土地を賃借できない場合に、土地を分割して複数の事業者による土地の賃借を可能としてほしい。
- 運営事業者以外の不動産デベロッパーやリース会社が土地を賃借して、建物を建築し、運営事業者に賃貸させてほしい。または、運営事業者への土地の転貸を可能としてほしい。  
(注) 本件のような土地の転貸については、認めない取扱いとしています。
- 国が事業者のために建物を建て、建物賃貸借契約を可能としてほしい。  
(注) 国による建物建築は行いません。
- 建物譲渡特約付きの土地賃貸借契約を可能としてほしい。  
(注) 国においては、建物譲渡特約権付借地権の設定は認めない取扱いとしています。
- 当初は賃借で契約し、一定期間の後、将来的に土地を購入できるようにしてほしい。  
(注) 留保財産は、定期借地権を利用した貸付を行うこととしている財産です。
- 事業実施年度に認可保育所の公募を行うよう市に要請してほしい。
- 事業実施にあたっては、賃料水準が大きき要素であるため、賃料に係る情報を前広に示してほしい。

(2) その他の意見

- 事業内容、事業者、収益性等を総合的に判断する企画コンペ形式により事業者を決定してほしい。
- 地域住民のためになるような施設・機能（避難場所等）を持たせた方がよい。
- 中心市街地から近く、様々な可能性を秘めた土地であるので、入札時にはあまり建築の用途制限をかけず募集した方がよい。
- 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。  
(注) 国においては、事業用定期借地権の存続期間は10年以上30年以内、一般定期借地権の存続期間は50年以上の取扱いとしています。