

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4年3月7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 | 岡山市中区高屋字四反地28番1外1筆 |
| 敷地面積 | 9,180.05㎡ |

※ 口座名：旧岡山運輸支局

3. 実施スケジュール

| 内 容 | 日 程 |
|------------|------------------------|
| 実施要領の公表 | 令和3年8月23日（月） |
| 申 込 期 間 | 令和3年8月24日（火）～9月10日（金） |
| 対 話 の 実 施 | 令和3年9月27日（月）～10月15日（金） |
| 実施結果の概要の公表 | 令和4年3月7日（月） |

4. 参加状況

6事業者（不動産業、その他の業種）

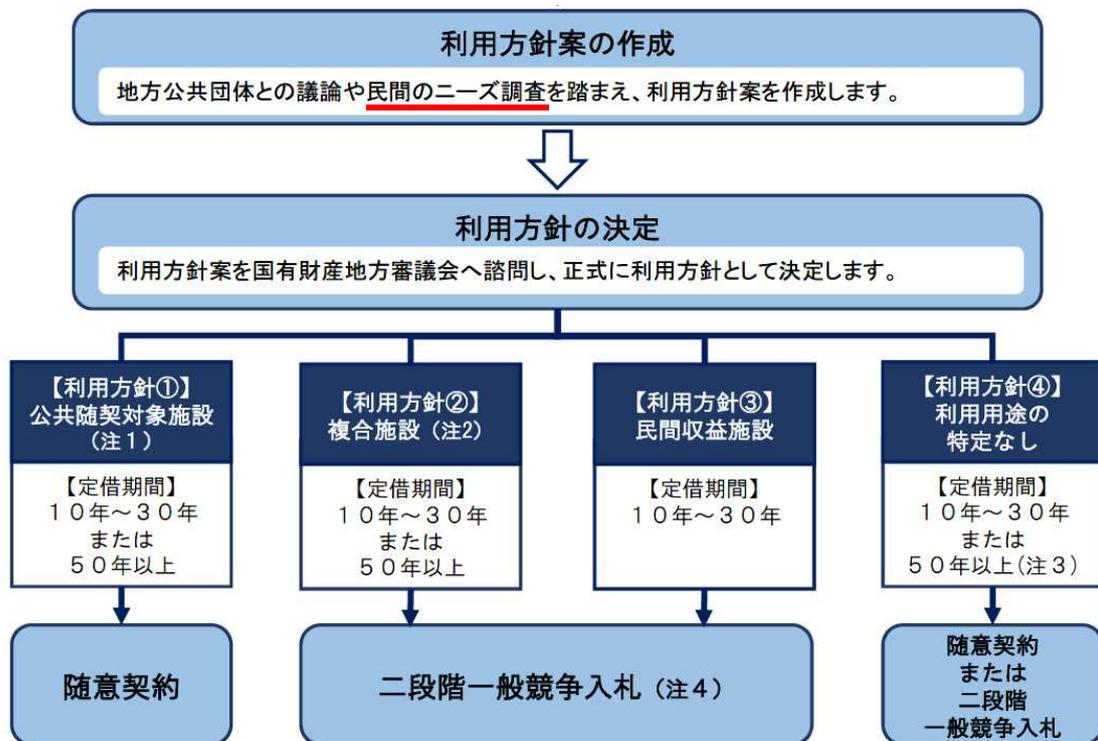
5. 実施結果の概要

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：岡山市中区高屋字四反地28番1外1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

- 当該地域は、商業施設、住宅、病院、学校等が多く所在する利便性の高い地域であり、若いファミリー層向けのマンション・分譲住宅の需要が高い。
- 当該国有地のような規模の大きい準工業地域の土地は希少性があり、需要が見込まれる。
- 当該国有地は国道から入り込んでおり、接面道路も広くないため、活用する用途の判断にあたっては慢性的な渋滞への対応が課題である。
- 当該地域は、国道沿いにカーディーラーやカーショップが多い一方、衣料品や生活雑貨などの生活関連施設が不足している。
- 当該地域は、5歳～14歳の人口が市平均より高い。
- 岡山県は他県と比較しても芝のグラウンドを有するスポーツ施設などが少ない。

(2) 求められる建築物の用途、機能及び施設配置等

(i) 単独施設

- 半導体などの最先端技術研究施設
※災害時には避難所としての役割も担う。
- インキュベーション施設（起業家の育成や新しいビジネスを支援する施設）
※災害時には避難所としての役割も担う。
- 学校施設（高校、専門学校、短大）
※実際の需要があるかは不明

(ii) 単独または複合施設

- 病院、クリニック、保育所、塾、ドラッグストア、書店、家電量販店、ホームセンター等
- 衣料、雑貨等の小売店（ロードサイドに所在する独立型店舗を想定）
- 保育所、介護施設（サービス付き高齢者向け住宅）、医療施設（内科、眼科等）

(iii) 複合施設

- 日常生活に必要な機能（食品スーパー、ドラッグストア、衣料品、均一価格ショップ、理美容サービス、飲食、フィットネスクラブ等）を備えたショッピングセンター
※ショッピングセンターの一部をコミュニティの場として開放し、災害発生時には物資の提供や一時避難所として活用。
- スポーツ特化型幼稚園またはアフタースクール施設及び地域コミュニティスペース（文化的・健康的活動の拠点）

- (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）
- 研究施設は、施設職員の雇用が見込まれるほか、見学会の開催を通じて地域の小学生に学びの機会を提供したり、地元大学と連携した研究の実施が可能となる。
 - 学校施設（高校、専門学校、短大）については、施設を配置することで高島駅からの人の流れができ、周辺地域の活性化に繋がる可能性がある。
 - 地域の年齢構成が幅広いため、商業施設に医療・保育・介護の各施設を複合化することで各年齢層の需要に対応でき、地域の活性化が期待できる。
 - 商業施設は、地域の雇用創出や人口増への寄与が期待できる。
 - スポーツに特化した幼稚園等を整備することで、将来のアスリート輩出に貢献できるとともに、施設の一部を地域に開放することで、地域住民の新たなコミュニティの創出が期待できる。
- (4) 敷地分割利用の可能性
- 一体利用が望ましい。【4社】
 - 一体利用が望ましいが、分割での土地利用も可能【1社】
 - 一体利用が望ましいが、需要が見込まれない場合は、用途に応じて敷地を分割することも考えられる。【1社】※実需未確認
- (5) 保育・介護施設の導入可能性
- 地域の人口、年齢構成から需要は十分見込まれる。
 - 民間保育事業者及び介護事業者から当地域での施設開設の意向はあるが、認可保育所の場合は公募の有無、有料老人ホームの場合は定期借地権による事業化の可否が課題となる。
 - 交通量の多い道路の至近にある土地であり、安全面から保育所には適さない。
 - 保育施設は、周辺にもあるが、従業員向けの保育所や英語教育や自然食に特化するなど他と異なる強みを持った保育所であればニーズは見込める。

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
- 商業施設【複合】 平屋もしくは2階建以上（延床面積1,000～3,000坪）
【単独】 平屋建（延床面積1,000坪）
 - 研究施設・インキュベーション施設 2～3階建（延床面積1,500～3,000坪）
 - 教育・アフタースクール等施設 3階建（延床面積約1,500坪）
 - 保育所 平屋建（延床面積60坪）
- (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
- 商業施設 13か月～36か月（事業計画の立案、実施設計・許認可取得、建築工事）
 - 研究施設 約19か月（図面作成約6か月、確認申請約3か月、建築工事約10か月）
 - 教育・アフタースクール等施設 約24か月（基本計画約4か月、実施設計・許認可約6か月、建設工事約14か月）

(3) 活用が想定される特例制度の内容と効果

- 認可保育所の整備費等補助金、企業立地支援にかかる補助金

(4) 必要とされる行政上の許認可等の手続

- 開発許可、建築確認、大規模小売店舗立地法手続き
- 認可保育所の開設事業者決定
- 学校法人設立認可

(5) 定期借地権の期間

- 商業用途 30～50年
- 保育施設 10年
- 研究施設 30年
- 介護施設 30～50年
- 教育・アフタースクール等施設 30～50年

※国においては、事業用定期借地権の設定は10年以上30年以内とする取扱いとしています。

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

- 建設前後の各種支援や地元との対話への行政機関（国、市）の参加をお願いしたい。
- 物資提供や一時避難所の提供のための防災協定を市に締結してほしい。
- 社内検討やテナントとの交渉等の期間を確保するため、公募から企画提案までの期間を3か月以上確保してほしい。

(2) 売却予定の隣接国有地（藤原字鑓田 24-1、約 8,700 m²）との調和の取れた活用方法に関する意見・アイデア等

- 隣接国有地は分譲マンション等敷地としての活用が望ましい。
- 隣接国有地と対象財産を「分譲マンション＋公園・緑地＋商業施設」として一体で整備すれば、周辺の住環境や資産価値の向上が期待できる。
- 隣接国有地は、周辺の道路が狭隘であり、渋滞等による近隣への影響が懸念されることから、対象財産との一体的な利用が望ましい。
- 一体で利用する場合は、間にある水路等が支障になることから、市と協議の上、通路を作るなど相互移動できるような対策が必要になる。
- 対象財産と同業種でなければどのような用途での活用でも特に影響はない。
- 隣接国有地に戸建住宅等が建設されれば、対象財産はコミュニティスペースや教育施設としての利用がよい。
- 対象財産に整備される施設により資産価値が異なってくることから、隣接国有地の処分時期は対象財産の利用方針案が公表されてからの方が検討しやすい。
- 対象財産と隣接国有地の処分が同時期もしくは対象財産が先行するのであれば、一体利用の検討は可能である。