

留保財産の利活用に関するサウンディング型市場調査
実施結果

令和8年6月19日

近畿財務局 管財部 国有財産調整官(普財)

1. 調査の目的

令和元年6月の財政制度等審議会国有財産分科会の答申を踏まえ、有用性が高く希少な国有地については、将来世代におけるニーズへの対応のため、留保財産として、所有権を留保しつつ地域・社会のニーズを踏まえ、定期借地権による貸付けを行うこととしています。

この留保財産の最適な有効活用を図っていくためには、地域の状況やニーズなどを踏まえつつ、民間事業者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、留保財産である下記2の調査対象地について、定期借地権による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のサウンディング調査(以下、「本調査」という。)を実施しました。

2. 調査対象地の概要

所在地：和歌山県和歌山市二番丁2番、1番2

土地数量：2,907.32㎡

3. 調査項目

- | |
|---|
| <p>○対象地のポテンシャル</p> <ul style="list-style-type: none">・対象地が所在する地域の特性や課題・想定される建築物の用途及びその構成、機能、施設配置、全面積活用の可否等・用途(構成)等により期待される効果(資産価値向上、まちづくりへの寄与等) <p>○事業方式</p> <ul style="list-style-type: none">・望ましい定期借地の期間・事業開始までのスケジュール・必要とされる行政上の手続き <p>○その他</p> <ul style="list-style-type: none">・当局が二段階一般競争入札により貸付相手方を決定する場合、入札公告から企画提案書受付締切までに必要な期間・対象地への関心や当局に求める公募事項等 |
|---|

4. 参加状況

4事業者(建設業、卸売業・小売業)

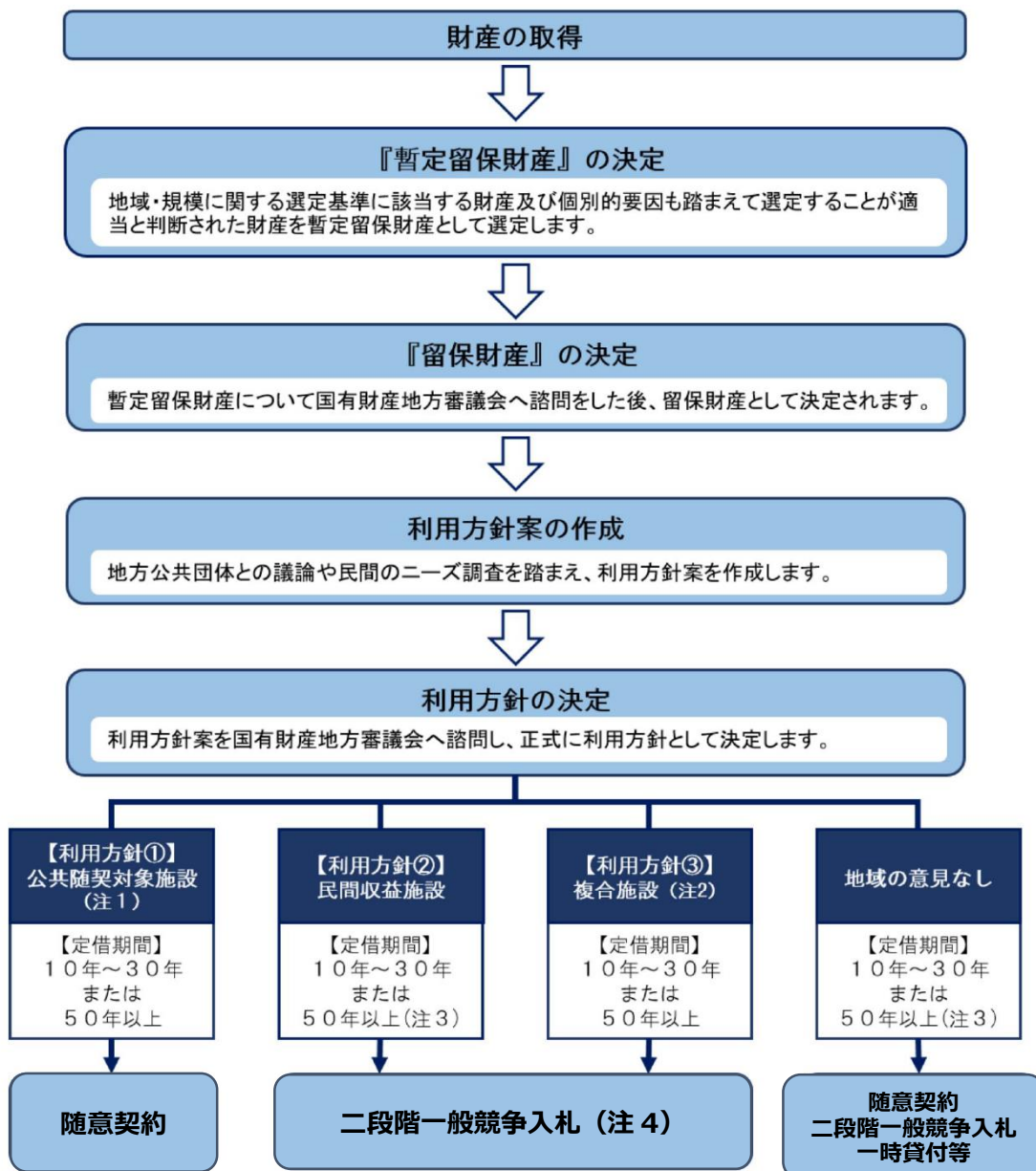
5. 実施結果の概要

本調査を実施した結果、参加事業者から別紙に記載のご提案等をいただきました。

6. 今後の予定

本調査結果や地方公共団体との議論を踏まえ、利用方針案を策定します。

当該利用方針案を国有財産近畿地方審議会に諮問し、利用方針を決定の上、定期借地による貸付け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年に限られるが、一定の要件に該当する場合には50年以上も適用可能

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

実施結果の概要

1. 対象地のポテンシャル

(1) 対象地が所在する地域の特性や課題

- ・ 対象地は、和歌山市内の中心街に位置し、国の官庁が集積しているエリアに所在しているほか、観光名所である和歌山城に近接している。
- ・ 対象地は、最寄り駅から離れており（①JR紀勢本線和歌山駅から南西約1.5キロメートル、②南海本線和歌山市駅から南東約1.3キロメートル）、利用者の利便性を鑑みると一定数の駐車場を確保する必要がある。
- ・ 和歌山市内の中心市街地においては、高齢化が進行していく中、高齢者が徒歩圏内で利用可能なスーパーマーケット等の生活関連施設が少ない状況となっている。
- ・ 和歌山市においては、中小企業を支援する機関・窓口が点在しているため、支援等サービスが享受しづらい状況であることや、中心市街地の空洞化及び若年層の県外流出に伴う地域産業の担い手不足が課題となっている。
- ・ 和歌山市内のオフィス需要は一定充足している状況である。

(2) 想定される建築物の用途及びその構成、機能、施設配置、全面積活用の可否等

【民間収益施設】

民間収益施設について、以下のような提案があった。

- ・ スーパーマーケットに加えて、保育園、児童クラブ、調剤薬局、病院、観光客向けの名産品店や飲食店等の地域に貢献できる施設を併設した施設を整備する。なお、本提案を実現するためには、一定数の駐車場を確保する必要があるが、立体駐車場を建設すると建築コストの増加や売り場面積の減少に繋がるため、具体的な施設配置案の検討に当たっては、駐車場の確保方法について留意が必要である。
- ・ 地域経済の活性化を主目的とした複合施設を整備する。具体的には、①グルメ、交流フロア、②展示、イベントフロア、③ビジネスマッチング、セミナーフロア、④オフィスフロア等で構成する。
- ・ 収益確保を主目的とした複合施設を整備する。具体的には、上層階は集客を狙った温泉付コンセプトホテル、下層階は士業向けオフィス、飲食店、コンビニエンスストアで構成する。

2. 事業方式

(1) 望ましい定期借地の期間

- ・ 20～30年以上の事業用定期借地契約を締結することが望ましい。
- ・ 設計、建設や解体の期間を除き、事業期間として30年間は必要である。

(2) 事業開始までのスケジュール

- ・ 設計に約1～2年、建築工事に約1～2年の期間が必要である。

(3) 必要とされる行政上の手続き

- ・ スーパーマーケットの新設に当たっては、大規模小売店舗立地法に基づく届け出が必要である。

3. その他

(1) 当局が二段階一般競争入札により貸付相手方を決定する場合、入札公告から企画提案書受付締切までに必要な期間

- ・ 民間収益施設を整備する場合、最低でも6か月程度の期間が必要である。

(2) 対象地への関心や当局に求める公募事項等

- ・ 対象地は、国の官庁が集積したエリアに所在しており、和歌山城に近接していることから一定のブランド価値や希少性が高い財産である。
- ・ 地域貢献や地域経済活性化のための施設（保育園、児童クラブ、観光のための公的施設）を併設する場合は、安定して事業を継続するために行政からの補助金を活用したい。
- ・ 二段階一般競争入札では、最終的に地代価格で貸付事業者を決定することとなるため、総合評価方式（企画提案＋地代価格）により貸付事業者を決定いただきたい。

※ 利用方針の策定に当たり、参考とさせていただきますが、全てが採用されるとは限りませんので予めご了承下さい。