

留保財産の利活用に関するサウンディング型市場調査 実施要領

令和4年2月10日
財務省九州財務局管財部
第一統括国有財産管理官

1. 調査の目的

財務省九州財務局では、熊本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けにより有効活用を図ることとしました。

この留保財産の最適な有効活用を図るため、地域の状況やニーズなどを踏まえつつ、民間事業者等から広くご意見を聞き、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きたいと考えております。

このため、今般、下記の留保財産について、定期借地権による貸付けを前提とした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、サウンディング型市場調査（以下、「対話」という。）を実施することとしたものです。

※ 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のニーズに対応した用途で、定期借地権による貸付けを行うことで、有効活用・最適利用を図ることとした財産です。

2. 調査対象財産（詳細は別添1参照）

NO	所在地	敷地面積
1	熊本市東区栄町18番	4,133.41m ²
2	熊本市北区植木町岩野字相田原285番1	2,071.49m ²

3. スケジュール

実施要領の公表	令和4年2月10日（木曜日）
参加申込受付期間	令和4年2月10日（木曜日）から3月31日（木曜日）
対話の実施期間	令和4年4月12日（火曜日）から4月22日（金曜日）（予定） ※ 新型コロナウイルス感染症の状況等を勘案のうえ調整
実施結果概要の公表	令和4年6月頃（予定）

4. 対話概要

(1) 参加対象

調査対象財産の利活用による事業の実施主体となる意向を有する事業者又は事業者グループ（以下「参加事業者」という。）

ただし、次のいずれかに該当する場合は除きます。

- ア) 予算決算及び会計令（昭和22年勅令第165号）第70条若しくは第71条の規定に該当する者又は地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- イ) 国及び地方公共団体から指名停止等を受けている者（支出負担行為担当官が特に認めるものを含む。）
- ウ) 会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続き中の者
- エ) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団に該当する者
- オ) 法人税等の税を滞納している者

(2) 主な対話の内容

定期借地権を利用した貸付けを前提とし、主に以下の項目について、ご意見をお聞かせください。このほか、事業性の確保に当たり必要な取組みなど、今後の検討において参考となる事項についても、幅広くご意見をお聞かせください。

- ア) 当該土地の立地の特性を活かした活用方策（想定される建築物の用途、規模等）
- イ) 事業化にあたっての課題・条件（事業フレーム（収支計画等）、費用負担（賃料、工事費等）、事業開始までの準備期間、全面積利用の可否）について
- ウ) その他、定期借地権を利用した貸付けの公募を行うにあたり、当局に期待する公募事項等について

※ 諸条件等については、別添2「定期借地権による貸付けのパターン」参照

5. 手続きの流れ

(1) 参加申込

対話への参加を希望される場合は、別紙1のエントリーシートに必要事項をご記入の上、電子メールにより下記「8. 提出・問い合わせ先」までご提出ください。

<受付期間>

令和4年2月10日（木曜日）から3月31日（木曜日）17時00分まで

(2) 対話の実施日時及び場所の連絡

参加申込のあった参加事業者の担当者あてに、実施日時及び場所をご連絡します。

(3) 調査票の提出

別紙2の調査票を対話日の2日前(閉庁日を除く)までに電子メールにより下記「8. 提出・問い合わせ先」までご提出ください。

(4) 対話の実施

ア) 実施期間：令和4年4月12日(火曜日)から4月22日(金曜日)(予定)

※ 新型コロナウイルス感染症の状況等を勘案のうえ調整

イ) 所要時間：30分から1時間

ウ) 場 所：九州財務局会議室(詳細は個別に連絡します)

エ) そ の 他

- ・対話は、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため、個別に行います。
- ・対話に参加できる人数は、1参加事業者につき原則3名以内とします。
- ・対話の実施に当たって、調査票記載事項に係る補足説明に必要な資料等を別途提出することができます。その場合、対話日の2日前(閉庁日を除く)までに電子メールで提出いただくか、対話日当日に提出分として5部ご持参ください。なお、資料の返却は行いません。

(注) 補足資料の提出は必須ではありません。

- ・実施時の新型コロナウイルス感染症の発生状況にもよりますが、調査票を受け取った後、電話による確認等、面談によらない手段に代えさせていただく場合があります。

(5) 結果の公表

対話の実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表に当たっては、事前に参加事業者へ公表内容の確認を行います。

6. 留意事項

(1) 参加事業者の取扱い

対話への参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

対話への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加調査への協力

対話後も、必要に応じて追加で照会させていただくことがありますので、その際にご協力をお願いいたします。

(4) 貸付料（予定価格）について

貸付料（予定価格）は、不動産鑑定士による年額貸付料の評価額により決定します。

(5) 敷地分割について

定期借地権を利用した貸付けは、敷地全体での貸付けを予定しています。

なお、本調査結果等から必要がある場合は、分割の可否について検討することもあります。

7. 別紙・参考資料

(1) 別紙1 エントリーシート

(2) 別紙2 調査票

(3) 別紙3 財産の位置、周辺状況に関する資料

(4) 別紙4 地域住民の方々が導入を希望する用途・機能等

※ 別紙4は、参加申込をいただいた事業者にのみ配付いたします。

8. 提出・問い合わせ先

「エントリーシート」及び「調査票」の提出先は次のとおりです。

また、ご質問等がございましたら、次の連絡先までお問い合わせください。

財務省九州財務局管財部第一統括国有財産管理官（担当：佐藤、井出）
〒860-8585 熊本市西区春日2丁目10番1号 熊本地方合同庁舎A棟7階
電 話： 096-353-6351（内線 3142、3141）
E-mail： daitoukatsu@ks.lfb-mof.go.jp

調査対象財産の概要

(1) 熊本市東区栄町18番(旧合同宿舎栄町住宅)

所在地	熊本市東区栄町18番	
敷地面積	4, 133. 41m ²	
都市計画による制限等	都市計画区域	市街化区域
	熊本市立地適正化計画 (令和3年3月改訂)	都市機能誘導区域 居住誘導区域
	用途地域	第二種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火地域等	準防火区域
	その他(主なもの)	都市計画法第29条(開発行為の許可)、土壌汚染対策法第4条(土地の形質変更の届出)、熊本市景観計画区域(江津湖周辺地域)
主たる接続道路 ※幅員は実測	東側 舗装市道 幅員約15. 0m 南側 舗装市道 幅員約9. 0m	
供給処理施設の状況	電気・・・界面道路配線有 公営水道・・・界面道路配管有 公共下水道・・・界面道路配管有 都市ガス・・・界面道路配管有	
交通機関	熊本市電健軍町駅の南方約0. 4km徒歩5分	
公共施設	熊本市東区役所、市立泉ヶ丘小学校、市立東野中学校	
参考事項	本地周辺は、熊本市都市マスタープランにおける地域拠点(健軍地区)であり、熊本市より市が推進する政策との整合に配慮することについて要望がされている。	

(2) 熊本市北区植木町岩野字相田原285番1 (旧九州農業試験場植木庁舎)

所在地	熊本市北区植木町岩野字相田原285番1	
敷地面積	2,071.49㎡	
都市計画による制限等	都市計画区域	市街化区域(南西側) 市街化調整区域(北東側)
	熊本市立地適正化計画 (令和3年3月改訂)	都市機能誘導区域外 居住誘導区域外
	用途地域	第二種中高層住居専用地域 指定なし
	建蔽率	60% ※市街化調整区域についてはご確認ください
	容積率	100% ※市街化調整区域についてはご確認ください
	防火地域等	—
	その他(主なもの)	文化財保護法第93条(松山遺跡)、都市計画法第29条(開発行為の許可)、第34条(開発許可の基準)、同条第11号(集落内開発制度指定区域)、第43条(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)、熊本市景観計画区域
主たる接続道路 ※幅員は実測	北西側 舗装市道 幅員約14.9m~約17.8m 南側 舗装市道 幅員約17.3m~約17.8m	
供給処理施設の状況	電気・・・界面道路配線有 公営水道・・・界面道路配管有 公共下水道・・・界面道路配管有 都市ガス・・・界面道路配管無	
交通機関	産交バス 植木病院・かがやき館前停留所の東方約0.2km徒歩3分	
公共施設	熊本市北区役所、市立山東小学校、市立五霊中学校	
参考事項	・本地は周知の埋蔵文化財包蔵地(松山遺跡)に該当するため、掘削を伴う土木工事の際には事前に届出が必要。なお、過去の周辺における調査状況から発掘調査が必要となる可能性が高い。(調査費用は事業者負担となる。) ・市街化調整区域については、集落内開発制度指定区域となっている。なお、市街化区域内の土地と一体で	

	<p>開発する場合には、全面積に市街化調整区域の規制が適用される。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 公営水道は北西側の市道には配管されていない。・ 公共下水道は北西側の市道には配管されていない。 <p>なお、市街化調整区域は公共下水道の処理区域外であり、下水道に接続する場合には流入許可及び下水道受益者負担金の支払いが必要となる。</p>
--	--

定期借地権による貸付けのパターン

	利用用途 ※1	契約方式等	定期借地権の種類 (貸付期間)	
			一般定期借地権※5 (50年以上)	事業用定期借地権 (10年以上30年以内)
a	公共随契対象施設 ※2	公共随契	○	○
b	公共随契対象施設と 民間収益施設(複合施設)	二段階一般競争入札 ※3	○	○
c	民間収益施設	二段階一般競争入札	×	○
d	その他	公共随契 ※4	○	○
		二段階一般競争入札	×	○

※1 マンション分譲等不特定又は多数の者に対して定期借地権を分割して譲渡・転貸を行うことは原則不可、借地上の建物を第三者に賃貸することは可

※2 公共団体が直接事務・事業の用に供する場合や事業者が介護・保育等の用に供する場合など随意契約の対象となる施設

※3 土地利用等に関する企画提案を求め、審査を通過した者を対象に価格競争入札を行う方法

※4 当局ホームページ等で定期借地権を前提とした利用要望を受け付け、随意契約の適格性を満たす相手方・用途等による要望があった場合

※5 一般定期借地権は、対象財産の全部又は一部を公共的な用途として活用する場合に限って設定可能