

第81回 国有財産四国地方審議会

諮問事項説明資料

諮問事項1

香川県高松市(中野町)に所在する留保財産の
利用方針の策定について

令和 3年 9月
財務省 四国財務局



1. 留保財産の概要(旧四国管区警察局)

(1) 基本情報



出典: 国土地理院ホームページ(<http://maps.gsi.go.jp/>)
コンテンツを編集・加工して作成

所在地 : 高松市中野町19番13
 面積 : 土地 3,317.02㎡ 建物 建1,335.23㎡／延4,858.36㎡
 用途地域等 : 近隣商業地域(保育所、老人ホーム等のほか、店舗、事務所等の建築が可能)
 「栗林公園周辺景観形成重点地区」 「栗林公園北部地区地区計画」
 建ぺい率・容積率 : 80%・300%
 最寄りの交通機関等 : JR栗林公園北口駅(西方約0.2km)

(2) 周辺の状況



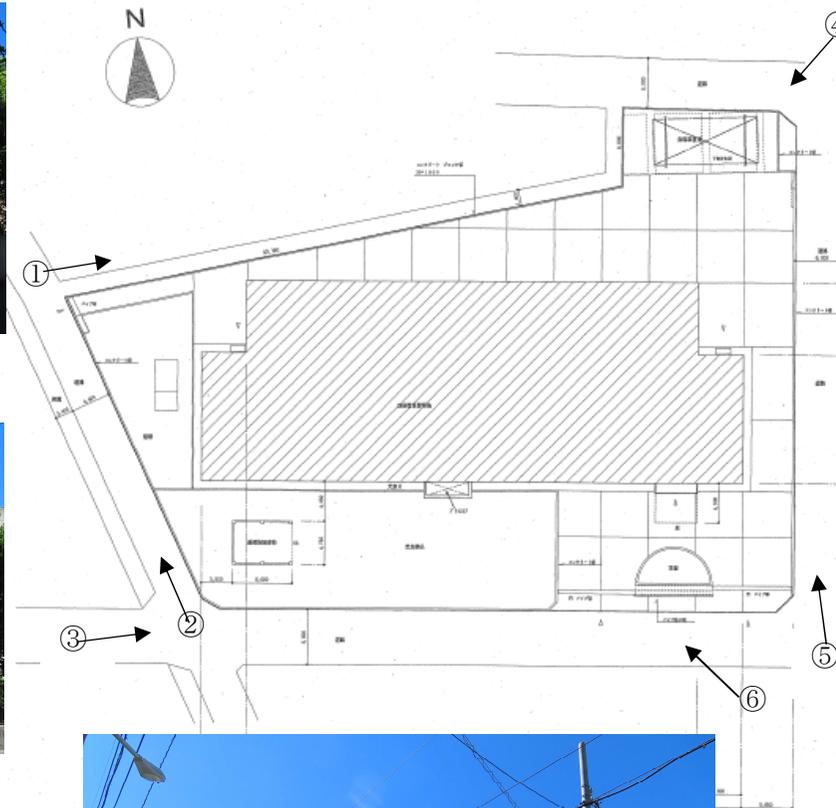
①北側路地



②西側道路路地



③南側道路



④建物北東面



⑤東側道路



⑥建物全景

既存建物については、サウンディング調査(令和3年5月実施)において、

- ・築年数も古く、利活用は難しい
- ・定期借地契約は、更地を前提とするべき

との意見が出されたことから、国において建物解体にかかる手続中。

(3) 財産の沿革(旧四国管区警察局)

- ・本財産は、昭和40年11月竣工以降、四国管区警察局庁舎として使用されていたもの。
- ・平成29年12月サンポート合同庁舎へ四国管区警察局が移転したことに伴い、その用途を廃止し、平成31年3月に四国財務局へ引継。
- ・令和元年9月の第79回 国有財産四国地方審議会において定められた選定基準に基づき、同審議会において「留保財産」に選定される。

(参考) 留保財産について

「留保財産」とは有用性が高く希少な国有地について、将来世代における行政需要や地域ニーズに対応していく観点から、所有権を国に留保し、定期借地権による貸付けを行うことで財政収入を確保しつつ、有効活用・最適利用を図ることとした財産。

四国財務局管内における留保財産の選定基準は以下のとおり。

1. 地域・規模に関する要件

「香川県 高松市」「愛媛県 松山市」に所在する 2,000㎡以上の土地※

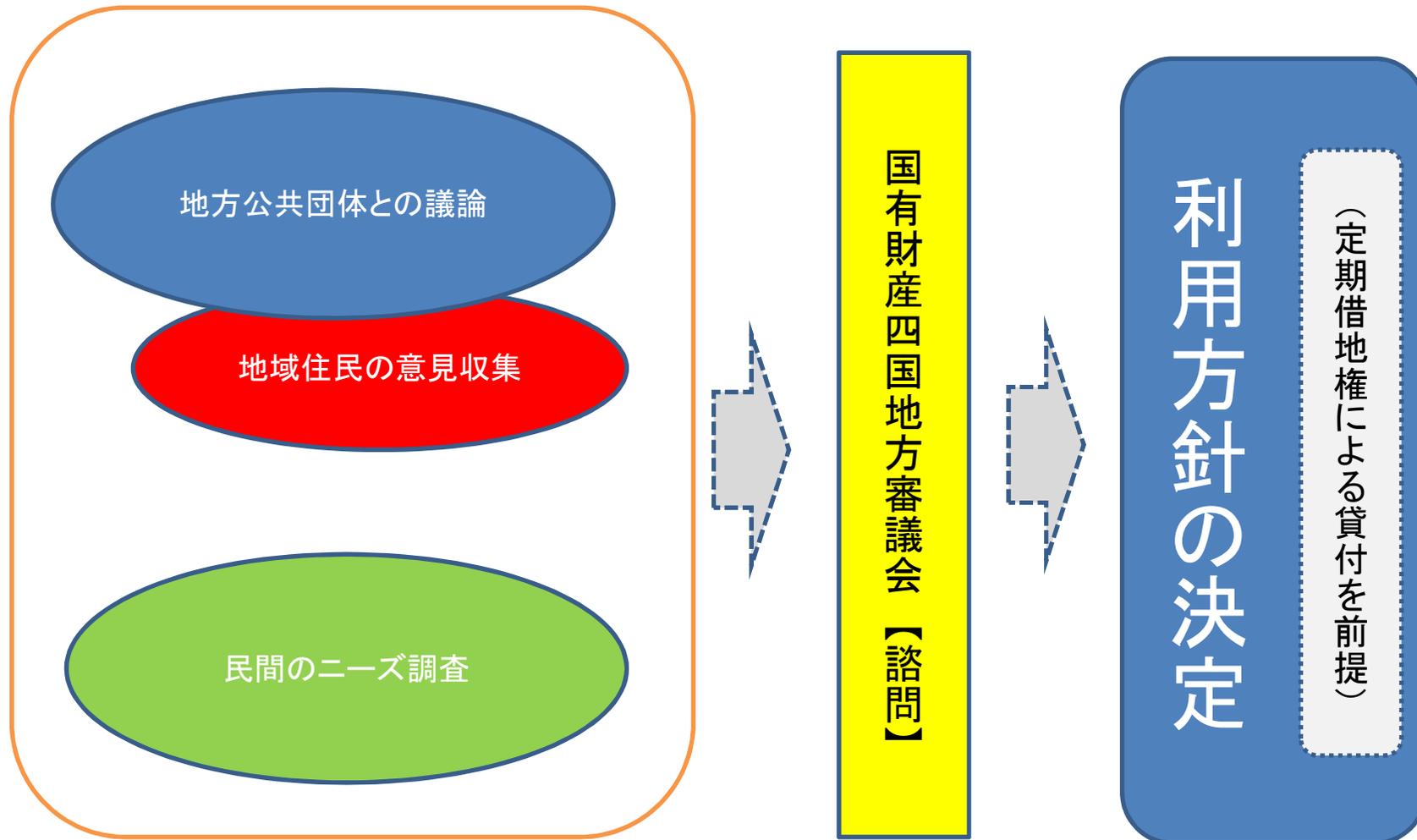
※上記市町村の行政区域のうち、統計法(平成19年法律第53号)第5条第2項に係る最新の国政調査に基づく人口集中地区(DID)とする。

2. 留保財産の適否の判断基準

- ・上記1の要件に該当する又は該当しない財産であって、個別的要因(立地条件等)も踏まえ、留保財産とすべきもの。
- ・上記1の要件に該当する財産であって、個別的要因(接道状況等)から留保財産から除外すべきもの。

2. 留保財産の利用方針決定プロセス

(1) 手順



(2) 用途別の契約方式等

No	施設用途等※1	契約方法	定期借地の類型 (貸付期間)	
			一般 (50年以上)	事業用 (10～30年)
1	公共随意契約対象施設※2	随意契約	○	○
2	複合施設※3	二段階一般競争入札※4	○	○
3	民間収益施設	二段階一般競争入札	×	○
4	その他	随意契約※5	○	○
		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

※2 地方公共団体が直接事務・事業の用に供する場合や、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

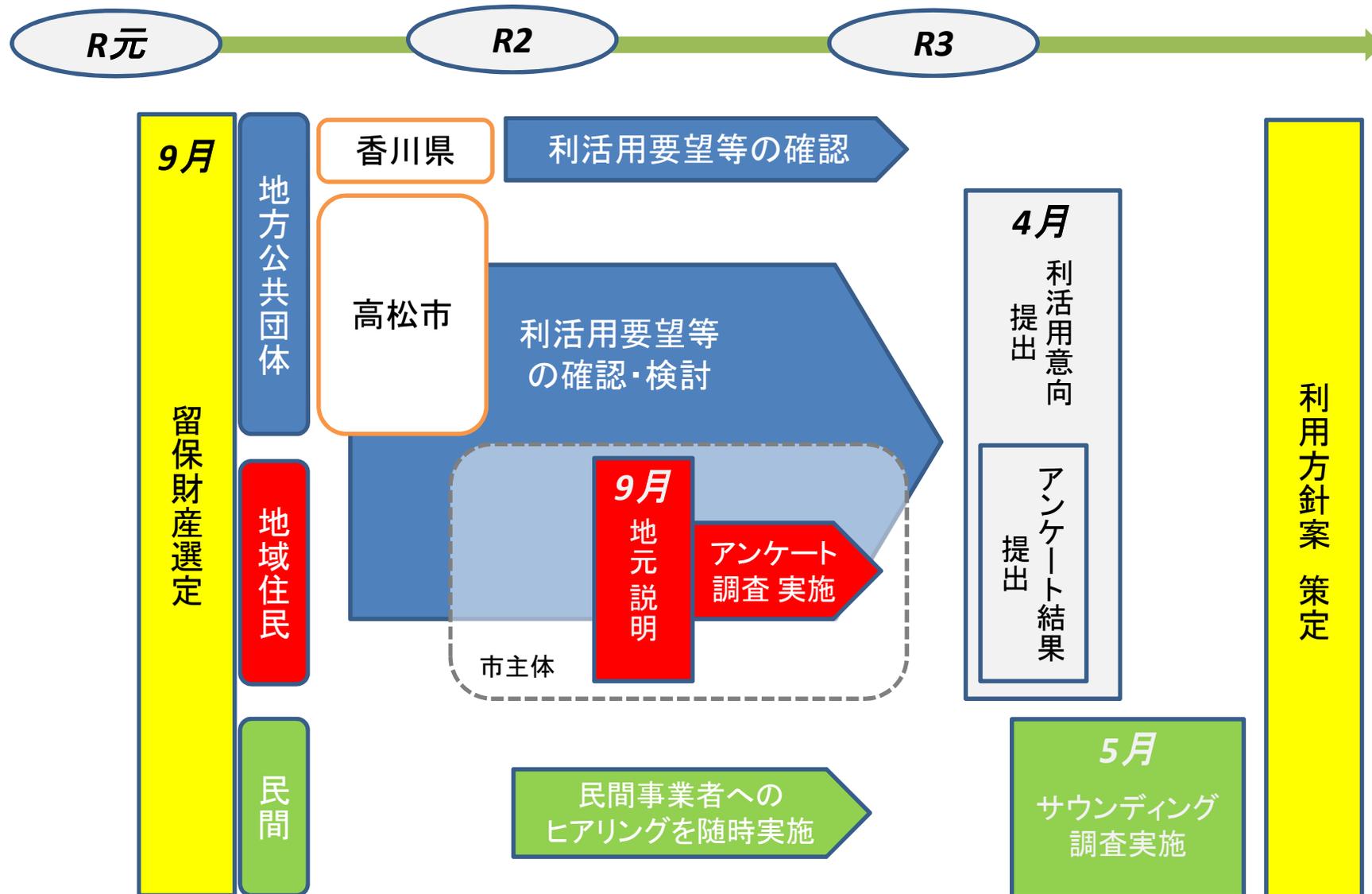
※3 公共随意契約対象施設と民間収益施設の複合施設

※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

※5 当局ホームページで定期借地権を前提とした公的利用要望を受け付け、公共随意契約の適格要件を有する相手方・用途での要望があった場合に限る

3. これまでの取組み

(1) 全体像



(2) 地方公共団体との調整

① 高松市

留保財産としての選定以降、制度の概要を説明するとともに、定期的に利用方針案策定に向けた議論を実施。

その後、高松市から利活用の意向は特にない旨の報告があった。

② 香川県

留保財産としての選定以降、制度の概要を説明するとともに、利活用についてもヒアリングを行ったが、香川県としての利活用の意向は示されなかった。

(3) 地域住民からの意見

令和2年9月24日に地元の亀阜地区の関係者に対して、四国財務局が留保財産の制度概要を説明するとともに、高松市が留保財産の利活用に関するアンケート調査を実施する旨説明。その後、高松市がアンケートを回収のうえ取りまとめ。

アンケート結果【高松市取りまとめ】

項目	内容
地域特性 交流の場	【地域交流施設】 地域コミュニティ推進のための交流スペース
	【世代間交流施設】 こどもから高齢者まで幅広い世代のための交流スペース
	【官民複合施設】 カフェ、本屋、コンビニ等の民間施設と公共施設の複合化
高齢者福祉施設	高齢者の福祉・介護サービスなどを提供する施設
賃貸事務所	【共同オフィス】 ・新型コロナウイルス感染症対策としてのスペース ・静かな環境の維持 ・公共交通のアクセスや近接する保育所などの利便性

※高松市としても、これらの施設・機能を整備することは適当との意見。

(4) 民間のニーズ調査

留保財産の最適な有効活用を促していくために、定期借地を前提とした実効性のある利用方針案の策定に向けて、事業に関心のある民間事業者との対話を通じた、サウンディング調査を実施。

実施要領の公表 : 令和 3年 4月23日

対話の実施 : 令和 3年 5月24日、5月25日

参加グループ数 : 3グループ(不動産業、建設業、医療・福祉)

サウンディング調査結果

(開発可能と考えられる施設)

- ・ビジネスホテル、外国人向けホテル ・養護老人ホーム、訪問介護事業所等を擁する福祉施設
- ・賃貸マンションと商業施設(コンビニ程度)の複合開発

(諸条件等について)

- ・施設整備にあたっては、大きな投資となり、また高さ制限により高層建物は建築不可であるため、より長期の借地期間が必要
- ・高松市として設置が適切と考える官民複合施設等については、面積的にも難しく、また一定の補助金等がなければ整備は難しい

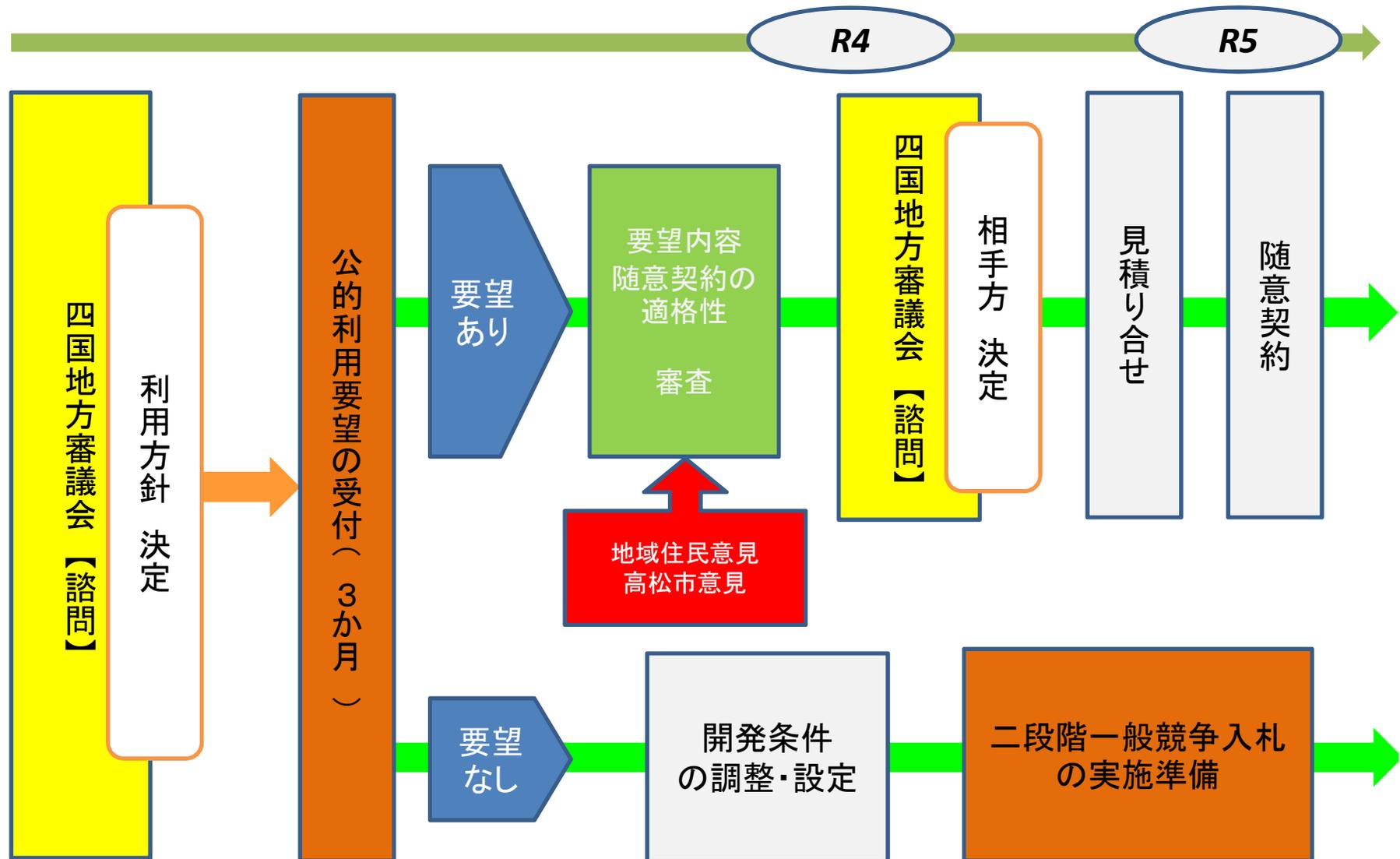
4. 利用方針の検討

(1) 施設用途ごとの利用方針策定にあたっての判定

No.	施設用途等	利用方針策定にあたっての検討	
		理由	判定
1	公共 随意契約 対象施設	<ul style="list-style-type: none"> ・地方公共団体(高松市・香川県)において、直接事務・事業の用に供する施設での利活用要望なし ・高松市からは特定の用途を指定した利活用要望なし 特定の公共随意契約対象施設の整備を前提とすることはできない	×
2	複合施設	<ul style="list-style-type: none"> ・上記1と同様、地方公共団体からの利活用要望なし ・民間事業者からも複合施設の整備は難しいとの意見あり 複合施設の整備を前提とすることはできない	×
3	民間収益 施設	<ul style="list-style-type: none"> ・サウンディング調査において、社会福祉施設としての利活用の提案がなされている 公共随意契約の対象施設の整備可能性を排除して、民間収益施設の整備を前提とすることは適当ではない	×
4	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・サウンディング調査において、社会福祉施設としての利活用の提案がなされている 「公用・公共用利用優先」という国有地の管理処分原則に則り、公的利用要望を募集(※)することが適当 <ul style="list-style-type: none"> ・公的利用要望がなかった場合、開発条件等を調整の上、民間収益施設を念頭に置いた二段階一般競争入札の実施を検討 	○

※寄せられる要望については、「地域住民からのアンケート結果」や「高松市として設置が適当と考える施設・機能」の内容を踏まえて審査を行う。

(2)「その他」とした場合の今後の処理(予定)



第81回 国有財産四国地方審議会

報告事項資料

報告事項1

「高知県高知市に所在する国有財産を、高知県に対し、歴史等を学ぶ施設として、売払いすることについて」の処理結果

令和 3年 9月
財務省 四国財務局



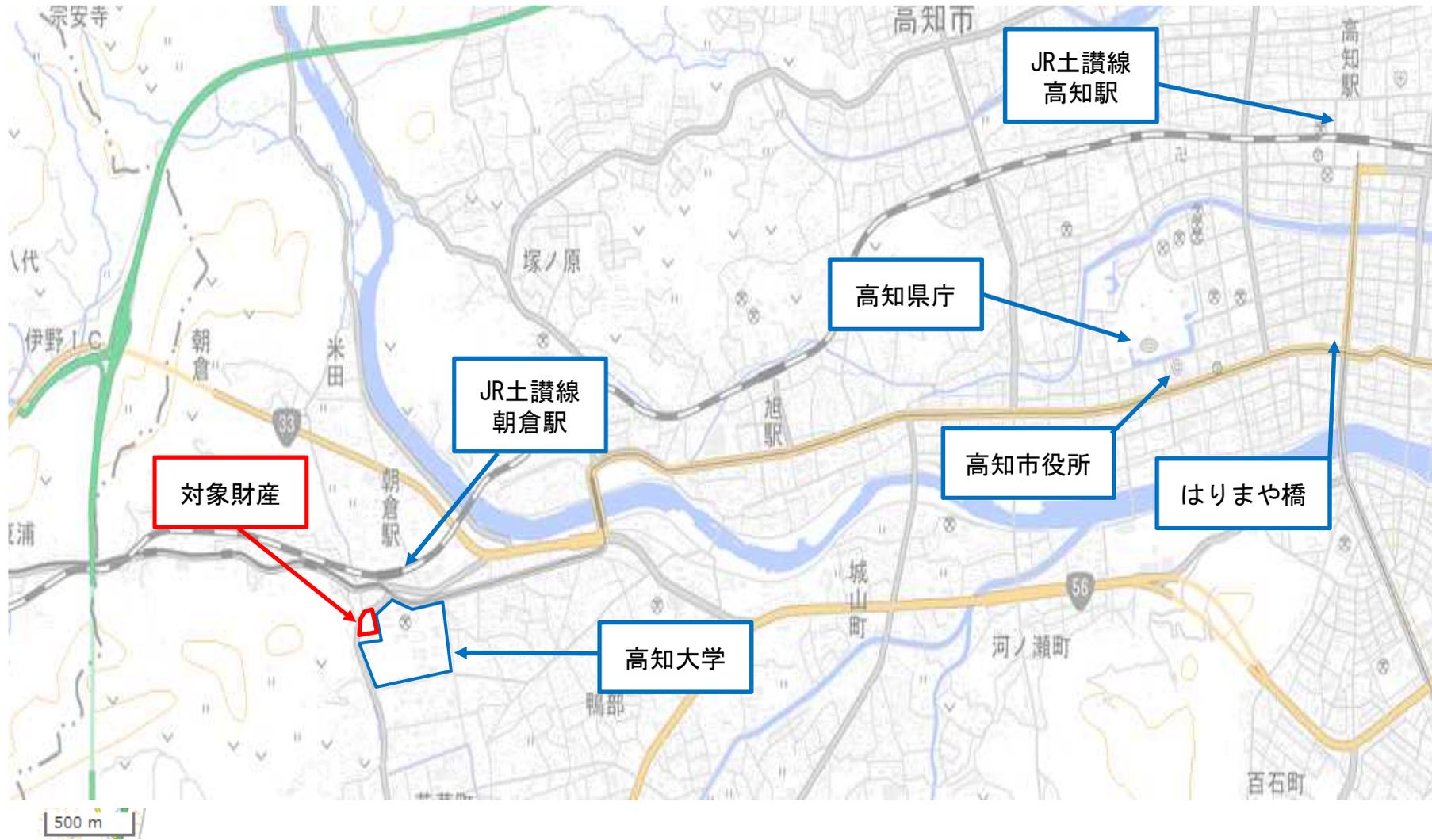
報告事項(国有地の売払い)の概要(1)

所管・会計名	財務省所管一般会計	
口座名	独立行政法人国立印刷局旧高知倉庫	
所在地	高知県高知市曙町二丁目960番3	
区分・数量	土地	(宅地) 5,516.94m ²
	建物	(事務所建ほか) 建1,080.29m ² 延1,080.29m ²
	立木竹	(樹木) 105本
	工作物	(囲障ほか) 一式
財産の沿革	独立行政法人国立印刷局 高知出張所跡地 (旧陸軍歩兵第44連隊の兵営跡地)	

報告事項(国有地の売払い)の概要(2)

処分相手方	高知県高知市丸ノ内一丁目2番20号 高知県知事 濱田 省司
利用計画	高知県の歴史等を学ぶ施設
処理区分	時価売払
処理の内容	売買契約締結 令和3年6月9日 (契約金額 325,400,000円) 売買代金納入 令和3年6月21日

位置図



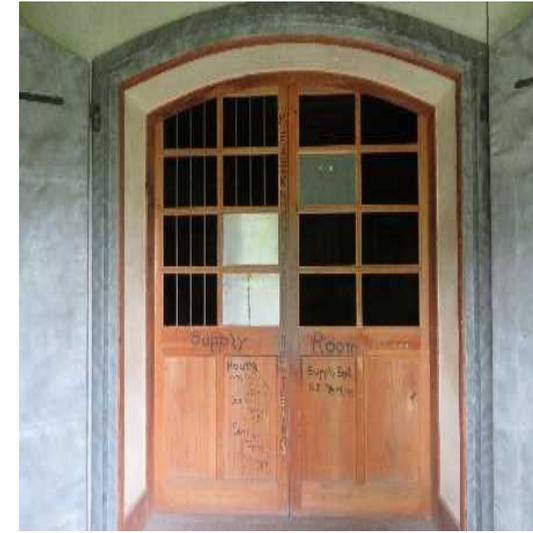
案内図



対象財産写真



(旧陸軍弾薬庫)



(弾薬庫内部①)



(旧印刷局事務所)

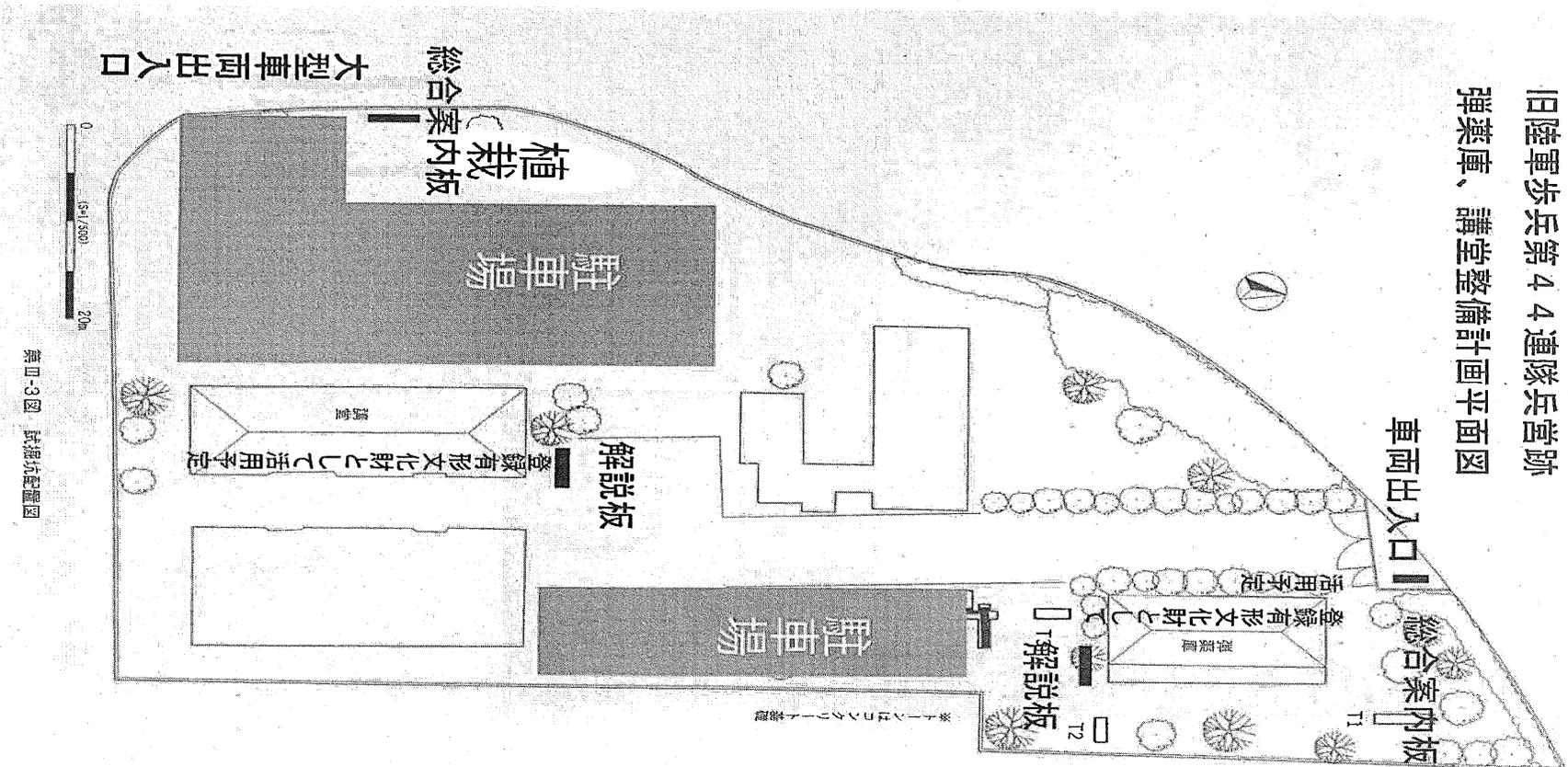


(旧陸軍講堂)



(弾薬庫内部②)

高知県利用計画図



案Ⅳ-3図 試擬定配置図

第81回 国有財産四国地方審議会

報告事項資料

報告事項2

「香川県高松市に所在する国有財産を、社会福祉法人に対し、
売払いすることについて」の処理結果

令和 3年 9月
財務省 四国財務局



報告事項(国有財産の売払い)の概要

所管・会計名	財務省所管一般会計
口座名	旧四国財務局庁舎
所在地	香川県高松市中野町26番2
区分・数量	土地:(宅地)2,417.92㎡ 建物:(事務所建ほか)建1,043.19㎡ 延4,576.04㎡ 工作物:(囲障ほか)一式 立木竹:(樹木)50本

報告事項(国有財産の売払い)の概要

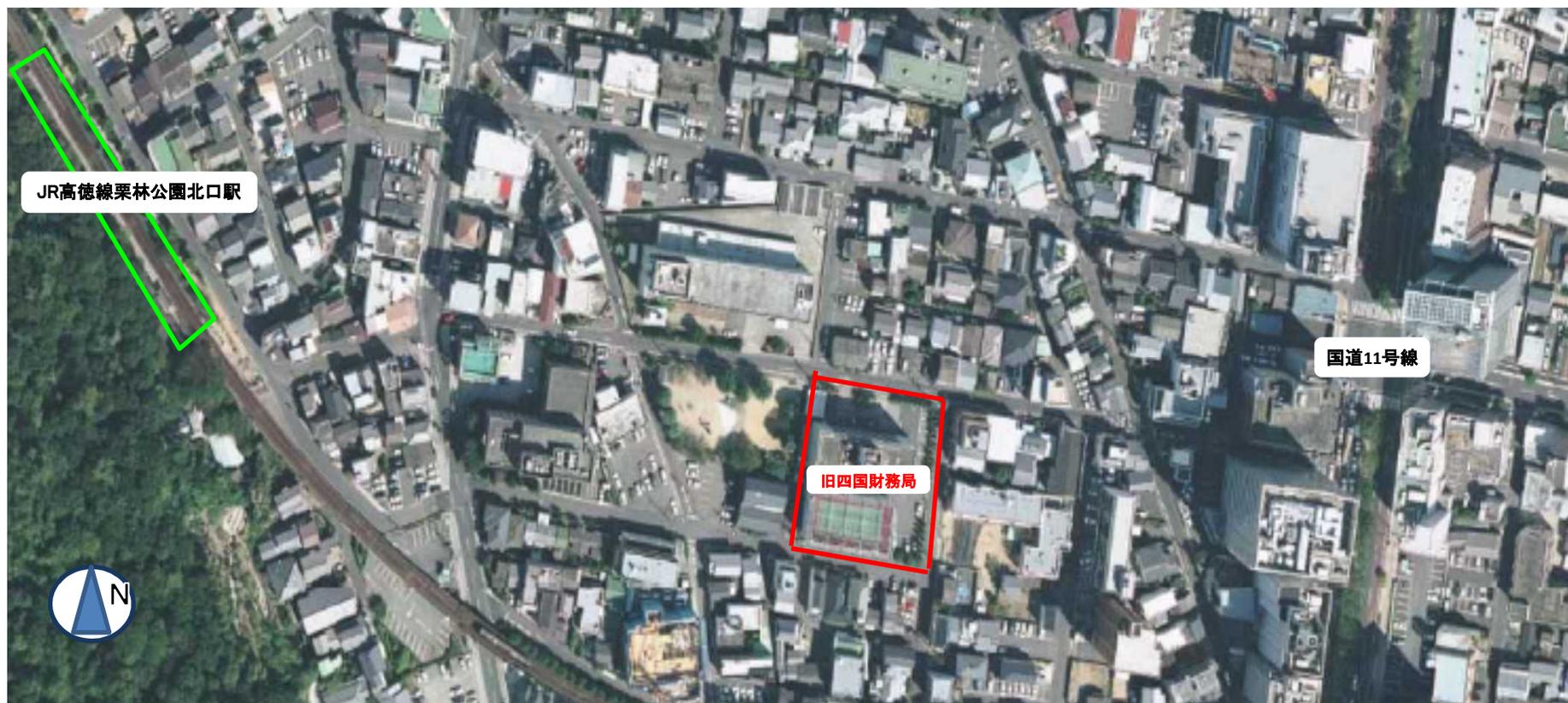
処分相手方	香川県高松市宮脇町二丁目37番21号 社会福祉法人さぬき 理事長 藤目 真皓
利用計画	特別養護老人ホーム敷地
処理区分	時価売払(用途指定:社会福祉法第2条第2項第3号に規定する 社会福祉事業の施設敷地として10年間)
処理の内容	売買契約締結 令和3年3月30日 (契約金額 130,000,000円) 売買代金納入 令和3年3月30日

位置図



出典：国土地理院ホームページ (<https://maps.gsi.go.jp/>)
コンテンツを編集・加工して作成

案内図



出典: 国土地理院ホームページ (<https://maps.gsi.go.jp/>)
コンテンツを編集・加工して作成

対象財産

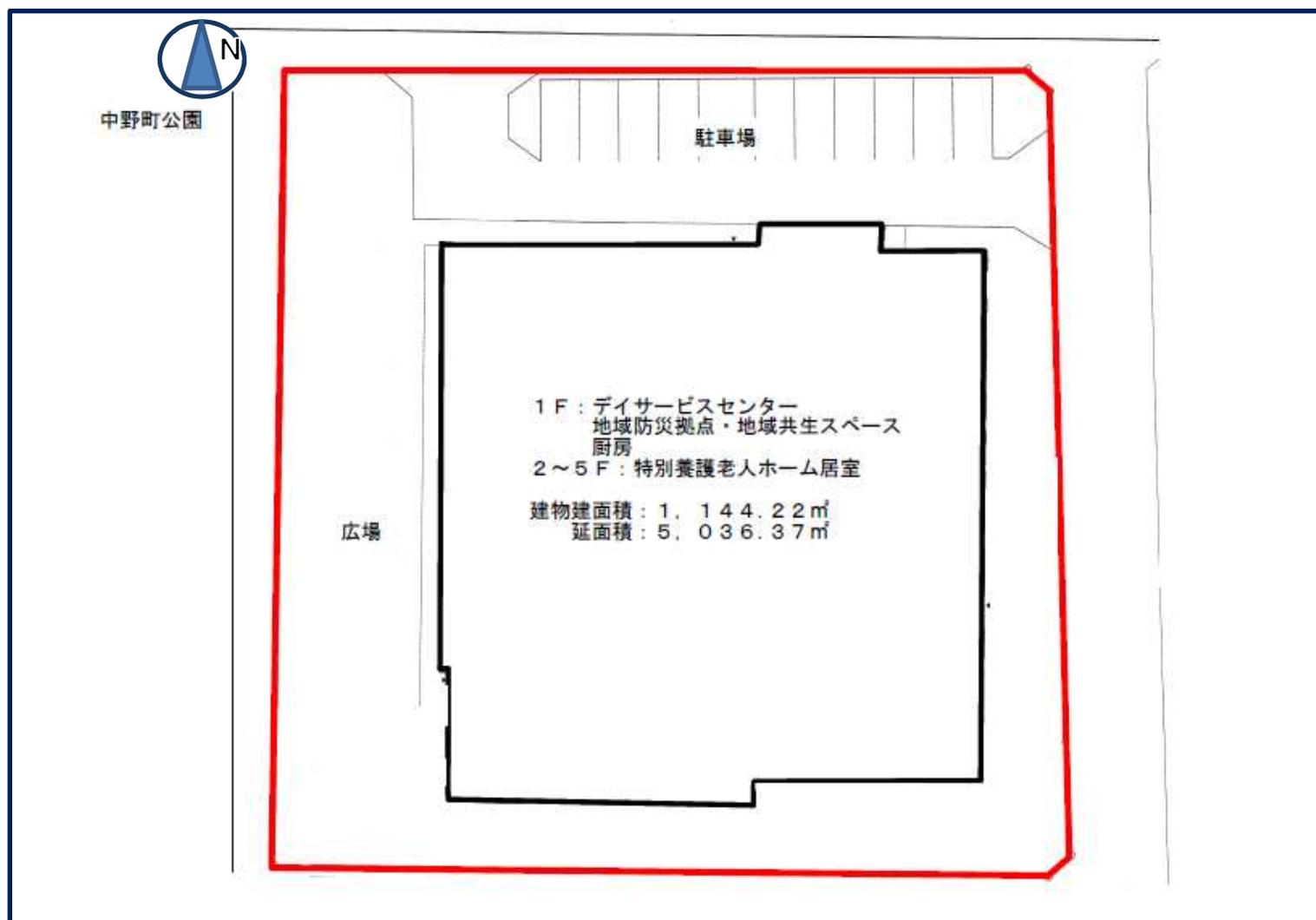


南東より撮影



北西より撮影

社会福祉法人さぬき利用計画図



施設の整備予定

特別養護老人 ホームさぬき 整備計画	令和3年11月 解体工事着工
	令和4年 7月 建物工事着工
	令和6年 1月 建物工事竣工
	令和6年 4月 使用開始(開所)

第81回 国有財産四国地方審議会

報告事項資料

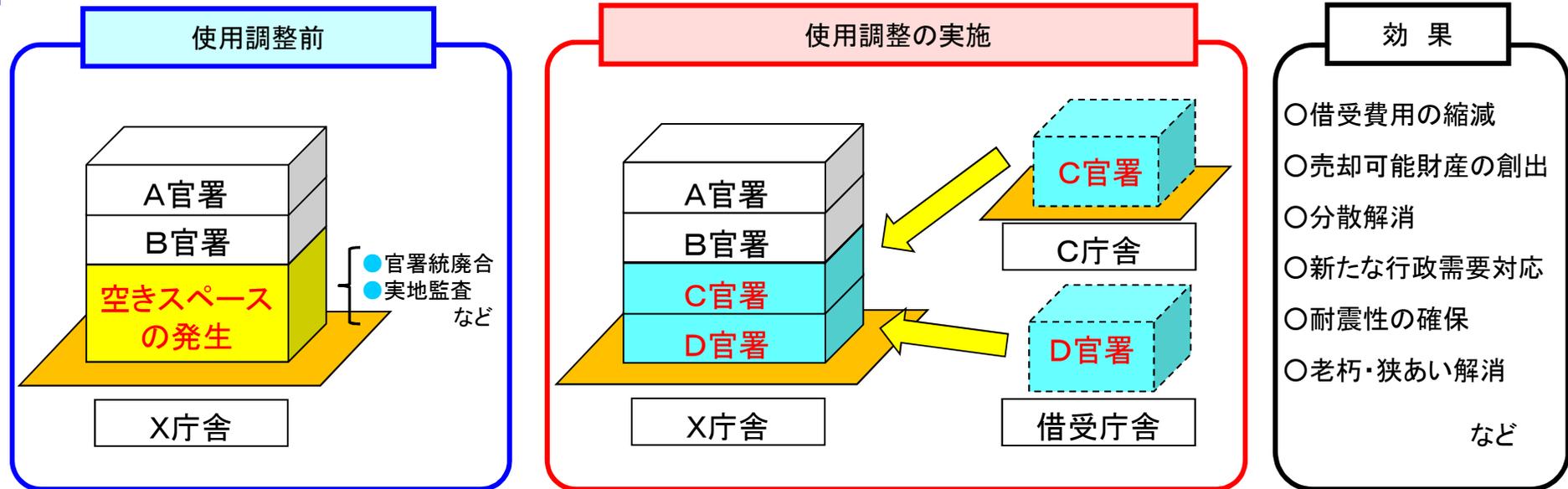
報告事項3

国有財産法第10条に基づく調整事項について

令和 3 年 9 月
財務省 四国財務局



庁舎等の使用調整



使用調整計画の策定基準等

調整対象面積		調整等の内容
2,000㎡以上		使用調整計画の策定 ※財政制度審議会に付議
600㎡以上 2,000㎡未満	50%以上 $\left(\frac{\text{調整対象面積}}{\text{全体面積}} \right)$	
	50%未満 $\left(\frac{\text{調整対象面積}}{\text{全体面積}} \right)$	国有財産法第10条に基づく調整 ※財務局長が調整
150㎡以上 600㎡未満		—
150㎡未満		

大内地方合同庁舎の10条調整(位置図)



出典: 国土地理院ホームページ (<https://maps.gsi.go.jp/>)
コンテンツを編集・加工して作成

大内地方合同庁舎の10条調整

No.	庁舎名 (入居官署)	調整面積	使用する官署	調整通知年月日	備考
1-1	大内地方合同庁舎 (香川労働局さぬき公共職業安定所東かがわ出張所) (香川労働局東かがわ労働基準監督署) (高松国税局書庫) ※令和3年1月末 退去済	約140㎡	四国地方整備局香川河川国道事務所 大内白鳥監督官詰所	R2. 12. 25	【借受費用の縮減】 大内白鳥監督官詰所が入居している公有施設の借受費用の縮減(約220万円/年)を図るため、高松国税局書庫の退去予定スペースの一部を使用させることとしたもの。
1-2		約220㎡	香川労働局(書庫)	R3. 7. 30	【狭隘解消】 香川労働局における文書保管場所が不足していることから、高松国税局書庫の退去スペースの一部と空きスペースを使用させることとしたもの。

10条調整前



10条調整後



中村地方合同庁舎の10条調整(位置図)



出典: 国土地理院ホームページ (<https://maps.gsi.go.jp/>)
コンテンツを編集・加工して作成

中村地方合同庁舎の10条調整

No.	庁舎名（入居官署）	調整面積	使用する官署	調整通知年月日	備考
2	中村地方合同庁舎 （高知地方法務局四万十支局） （高知労働局四万十公共職業安定所） （高知労働局四万十労働基準監督署）	約80㎡	自衛隊高知地方協力本部 四万十地域事務所	R3. 3. 8	【借受費用の縮減】 四万十地域事務所が入居している民間施設の借受費用の縮減（約160万円／年）を図るため、空きスペースの一部を使用させることとしたもの。

10条調整前

4F	会議室	空きスペース	高知地方法務局 四万十支局
3F	高知地方法務局 四万十支局	四万十労働基準監督署	
2F	高知地方法務局 四万十支局		
1F	四万十公共職業安定所		
地下	高知地方法務局 四万十支局	四万十公共職業安定所	



10条調整後

4F	会議室	空きスペース	自衛隊 四万十地域 事務所	高知地方法務局 四万十支局
3F	高知地方法務局 四万十支局	四万十労働基準監督署		
2F	高知地方法務局 四万十支局			
1F	四万十公共職業安定所			
地下	高知地方法務局 四万十支局	四万十公共職業安定所		

<参考条文抄>

国の庁舎等の使用調整等に関する特別措置法(抜粋) (昭和32年法律第115号)

(用語の定義)

第2条 (略)

3 この法律において「使用調整」とは、庁舎等を適切かつ効率的に使用するため、所管換、所属替、用途の変更その他の方法により、その使用につき必要な調整をすることをいう。

国有財産法(抜粋) (昭和23年法律第73号)

(管理及び処分の総括)

第10条

財務大臣は、前条に規定する国有財産の適正な方法による管理及び処分を行うため必要があると認めるときは、各省各庁の長に対し、その所管に属する国有財産について、その状況に関する資料若しくは報告を求め、実地監査をし、又は用途の変更、用途の廃止、所管換その他必要な措置を求めることができる。