

# 第82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

香川県高松市に所在する留保財産の二段階一般競争入札の実施及び審査委員の選任について

令和4年12月2日  
財務省 四国財務局



四国とともに、未来をつむぐ

# 1. 留保財産の概要(旧四国管区警察局)

## (1) 位置図



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

## 1. 留保財産の概要(旧四国管区警察局)

### (2) 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1,243.67㎡/延4,766.80㎡  
 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)  
 「栗林公園北部地区地区計画」 「栗林公園周辺景観形成重点地区」  
 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(駅より東へ200m)

### (3) 周辺の状況



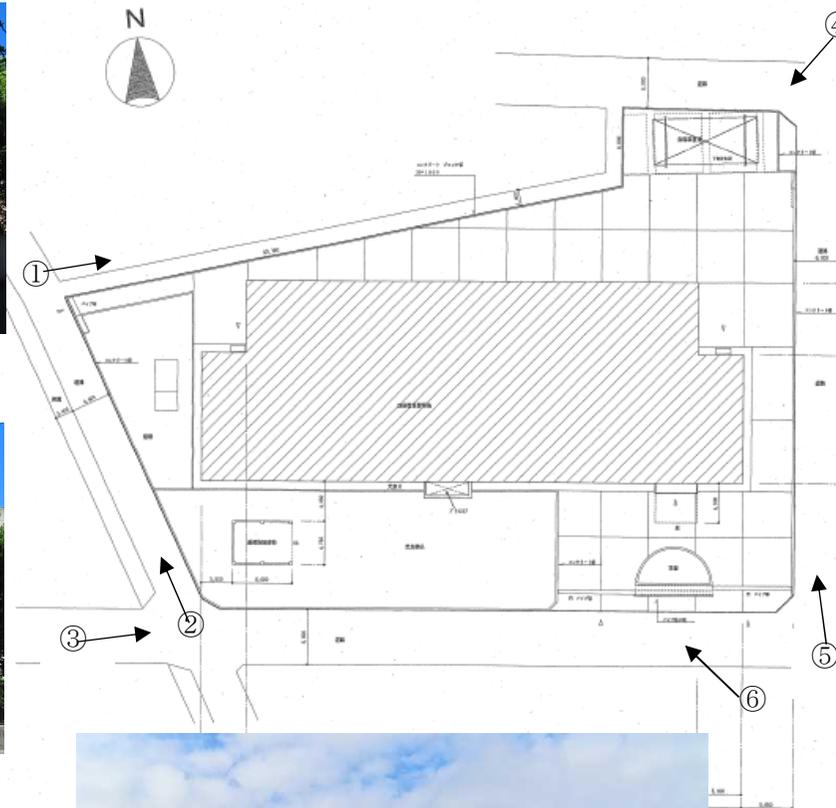
①北側路地



②西側道路路地



③南側道路



④建物北東面



⑤東側道路



⑥現状 (R4.11.24現在)

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
- ・定期借地契約であれば更地とすべきとの意見が出されたことから、現在、国において建物解体工事中。

#### (4) 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月高松サンポート合同庁舎(南館)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。
- ・令和3年9月の第81回国有財産四国地方審議会において、通達に基づき公的利用要望を募集するとの利用方針を決定。

## (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

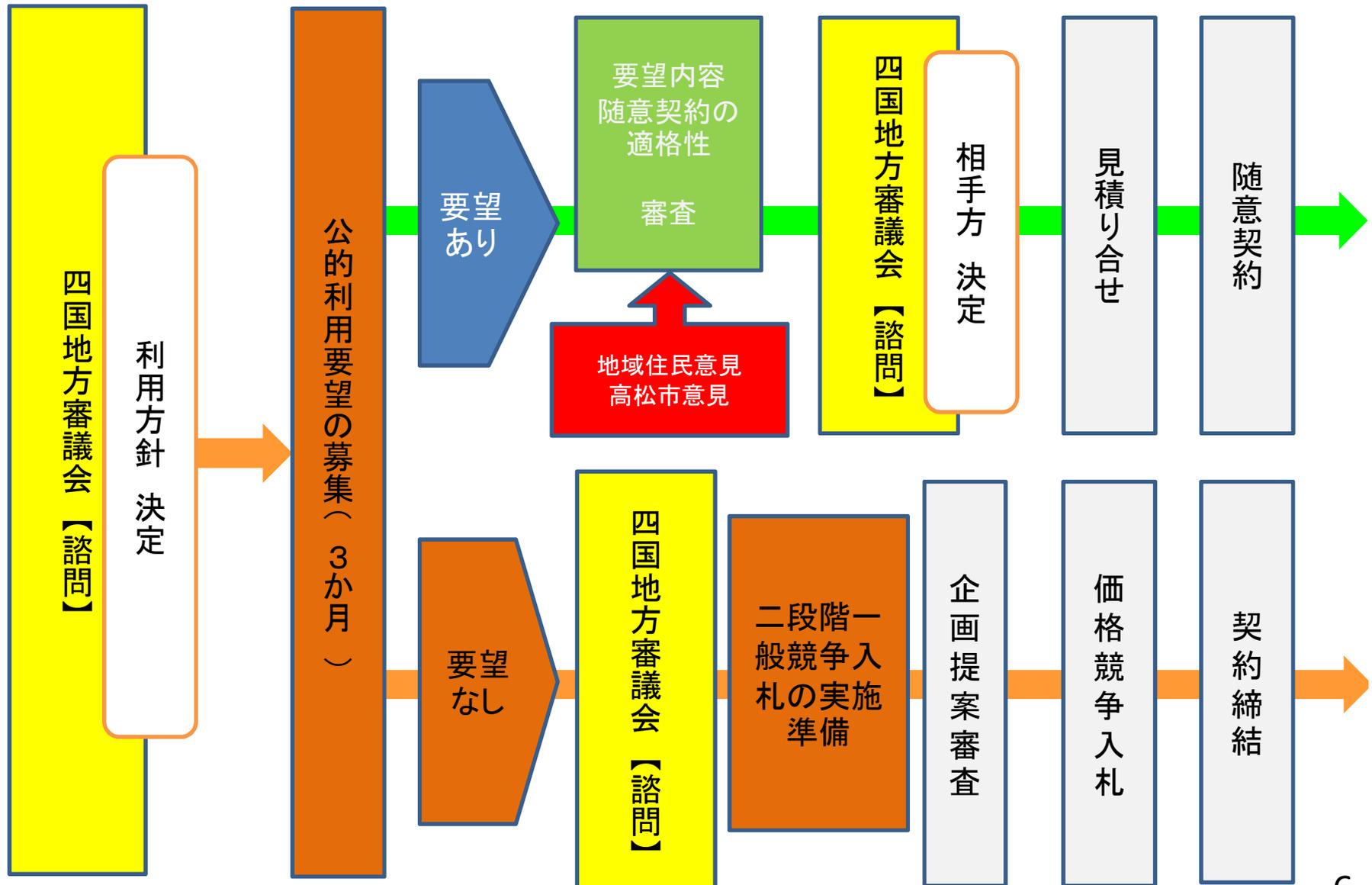
「香川県 高松市」「愛媛県 松山市」に所在する 2,000㎡以上の土地※

※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項に係る最新の国勢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. 公的利用要望の有無による手続きの流れ

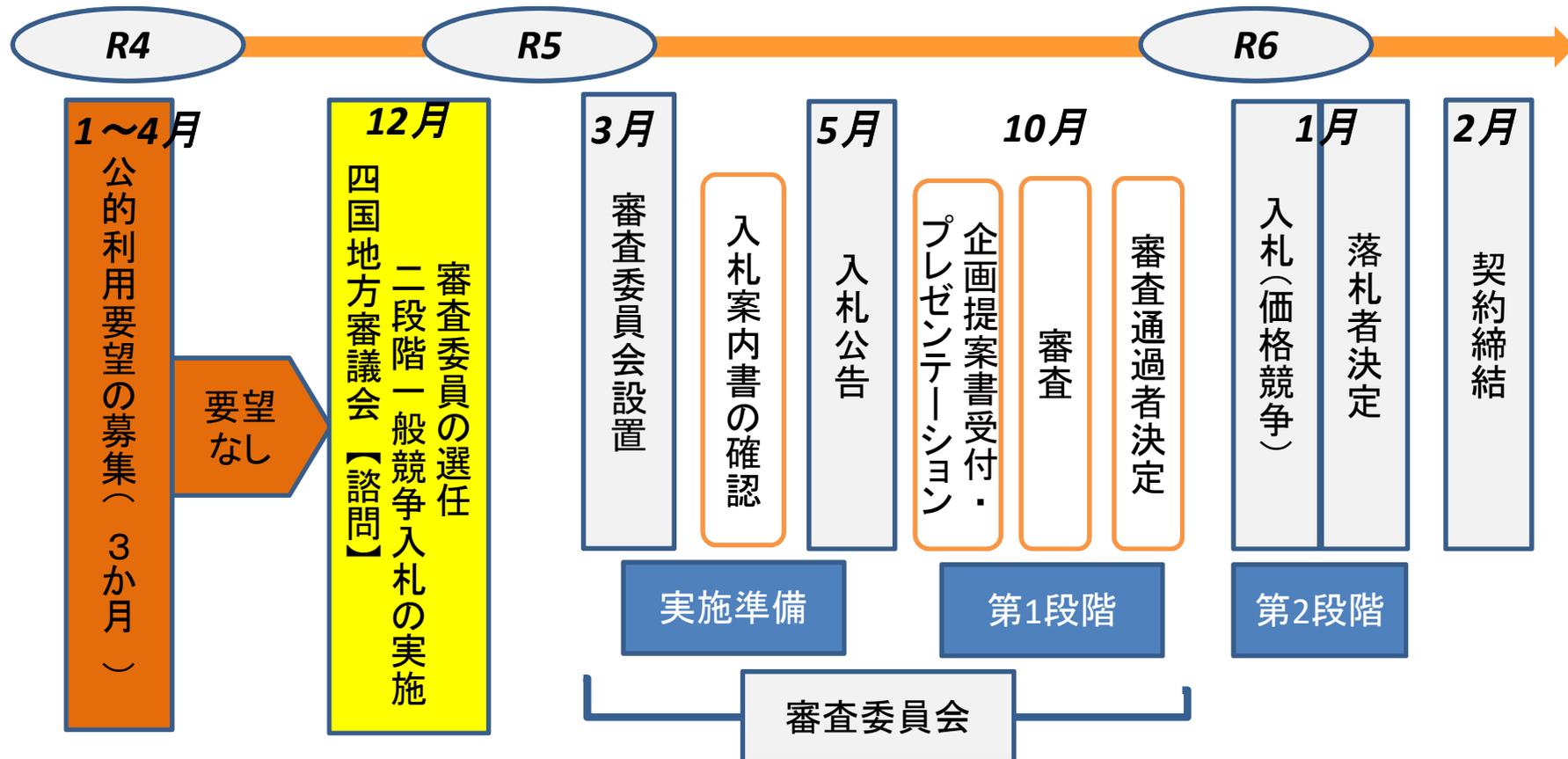


### 3. 定期借地権による貸付のための二段階一般競争入札

#### (1) 定期借地権による貸付のための二段階一般競争入札とは

あらかじめ開発条件を設定し、土地の借受けを希望する者から開発条件を踏まえた企画提案を求めた上で、外部の有識者で構成される審査委員会において提案書を審査し、審査を通過した者により入札(価格競争)を行う手法。

#### (2) 二段階一般競争入札の流れ



## 4. 二段階一般競争入札の審査委員会

### (1) 審査委員会の設置

二段階一般競争入札を実施する際は、財務局長が審査委員会を設置し、企画提案書の審査を依頼することとされている。また、審査委員を選任する際には、国有財産地方審議会へ諮問するものとされている。

### (2) 審査委員会の業務

#### ①入札案内書(案)の確認等

入札案内書(案)のうち、開発条件や企画提案審査要領等を確認のうえ、必要に応じて財務局長に意見する。

#### ②企画提案書の審査

企画提案書の審査実施後、審査結果を財務局長に報告。

#### ③企画提案書の変更の審査

借受人との契約締結後、重大な変更の基準に該当する場合、当該内容について審査・意見する。

#### ④国有財産地方審議会への報告

審査委員長は審査の経過または結果を国有財産地方審議会の求めがあった場合に同審議会に報告する。

## 5. 企画提案書の主な審査項目と審査基準(標準的事項)

審査項目	審査基準
資力	開発するための十分な資力を有しているか
開発実績	開発行為を実行できるだけの経験等を有しているか
開発コンセプト	開発条件を反映しているか、地域経済の活性化が見込まれるか
開発手法	開発手法の実現性はあるか
開発スケジュール	着工までの手順に不備はないか、工事期間は適切か
事業収支見込	収入及び支出の見込みが適切に設定されているか、事業継続性の確保策は、想定したリスクと対策が適切か
開発計画	法令等に適合し、公序良俗に反しない計画か、地域の地区整備計画や景観計画に対応した計画か

## 6. 契約条件等

項目	内容
契約書式	国有財産有償貸付合意書 (令和元年9月20日付財理第3207号「定期借地権を設定した貸付について」通達別紙様式第3号)
契約の目的	事業用定期借地権の設定
借地権の種類	賃借権
貸付財産の転貸	原則として認めない
定期借地権の譲渡	原則として認めない
必須条件として定める事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・企画提案書の履行義務</li> <li>・企画提案書の変更の事前承認</li> <li>・違約金の額</li> <li>・契約の解除等</li> </ul>
契約締結の要件	提案概要や契約相手方の名称などの公表及び公表に対する同意

## 7. 審査委員の選任

財務省通達に基づき、審査委員会の委員には、次の各分野から選任し、おおむね3名で構成し、審査委員長は、審査委員の互選により決定する。

また、国有財産の管理・処分に係る事務に従事する者をオブザーバーとして加えることとする。

①経営、経済、不動産等の専門的知見を有する者

②当該土地が所在する地方公共団体の都市計画部局の長等

③国有財産四国地方審議会委員

※なお、当初の審査委員が審査委員会の業務を行うことが困難となった場合には、通達により財務局長は新たな審査委員を選任することができるものとされており、国有財産地方審議会に報告するものとされている。

# 第82回 国有財産四国地方審議会

---

## 報告事項資料

### 報告事項1

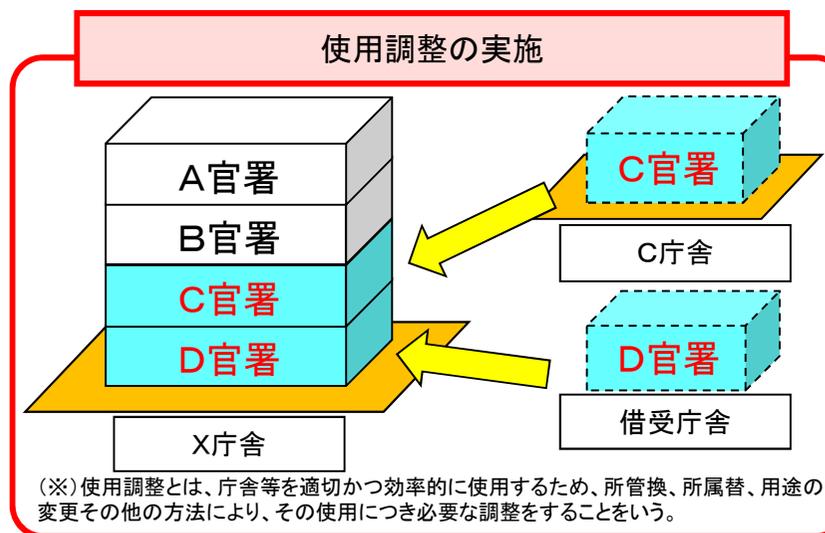
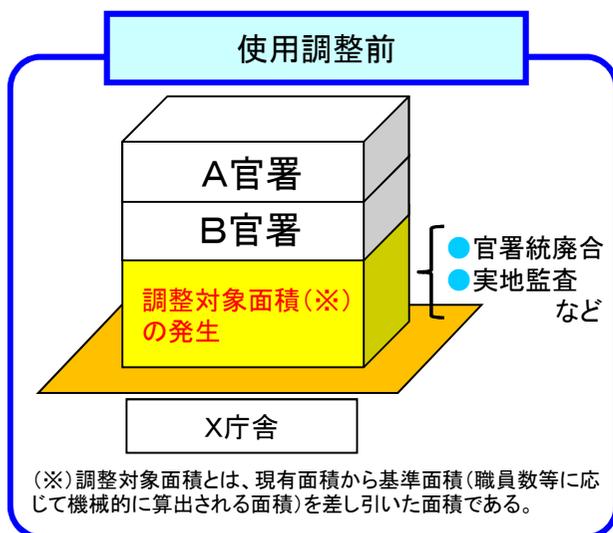
国有財産法第10条に基づく調整事項について

令和4年12月2日  
財務省 四国財務局



四国とともに、未来をつむぐ

# 庁舎等の使用調整



- 効果**
- 借受費用の縮減
  - 売却可能財産の創出
  - 分散解消
  - 新たな行政需要対応
  - 耐震性の確保
  - 老朽・狭あい解消 など

## <参考条文抄>

**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。

**庁舎等使用調整計画の策定等に係る取扱いについて(抜粋)**  
(平成19年1月11日付財理第1号)

(記一第3-3-(3)国有財産地方審議会への報告)  
国有財産法第10条に基づく調整を行ったものについては、事後に開催される国有財産地方審議会に報告するものとする。

# 高松サンポート合同庁舎の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

# 高松サポート合同庁舎の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	高松サポート合同庁舎 四国財務局 四国厚生支局 四国運輸局 中国四国管区警察局四国警察支局 高松地方気象台 中国四国農政局香川県拠点 ほか13官署	約500㎡	四国厚生支局	R3. 12. 22	借受費用の縮減（四国厚生支局：約1,930万円／年、環境省四国環境パートナーシップオフィス（EPO）：約330万円／年）及び庁舎の有効活用を図るため、調整対象面積の一部を使用させることとしたもの。
		約80㎡	環境省四国環境パートナーシップオフィス（EPO）		
		約540㎡	共用会議室		
		計 約1,120㎡			

## 10条調整前

## 10条調整後

