

第83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条件変更について

令和5年4～6月
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㎡
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高徳線「栗林公園北口」駅(駅より東へ200m)

(3) 周辺の状況



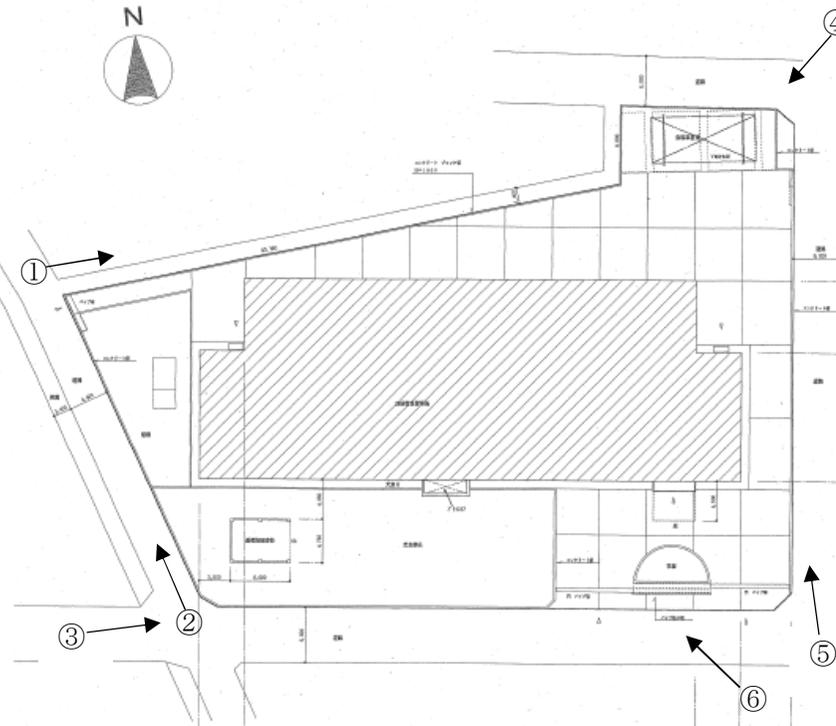
①北側路地



②西側道路路地



③南側道路



④建物北東面



⑤東側道路



⑥正面出入口



⑥参考(建物解体前)

(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。
- ・令和4年12月の第82回国有財産四国地方審議会において、事業用定期借地権による二段階一般競争入札の実施及び審査委員を決定。

(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。

(参考)都市機能誘導区域等



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

2. 事業用定期借地権から一般定期借地権への条件変更について

(1) 事業用定期借地権から一般定期借地権へ条件変更を可とする通達の改正

令和5年2月22日付財政制度等審議会国有財産分科会でのこれまでの実態を踏まえた議論を経て、令和5年3月3日付で「最適利用に向けた未利用国有地等の管理処分方針について(令和元年9月20日付財理第3206号)」通達が改正され、以下①～③の要件を満たせば一般定期借地権(50年以上)により貸付けをすることが可能となった。

- ① 一般定期借地権による貸付けであっても、将来における行政需要や地域・社会のニーズへの対応に影響がないと見込まれること。
- ② 一般定期借地権による貸付けにより、留保財産の最適利用が実現できると見込まれること。
- ③ 一般定期借地権による貸付けについて地方公共団体の同意を得ていること。

(参考) 条件変更の背景(令和5年2月22日付財政制度等審議会国有財産分科会の資料抜粋)

○留保財産の利活用促進について②

課題

- これまで全国で60件の留保財産を選定し、うち25件について利用方針を策定したところ。
 - その他の財産についても、地方公共団体との議論をはじめ、利用方針の策定に向けた検討を進めているところであるが、
 - ・ **地方公共団体から公的施設の整備・誘導に関する積極的な意見がない**(※)ため、公的施設や複合施設の整備を目的とした利用方針の策定が困難である中で、
 - ・ マーケットサウンディング調査等において**民間事業者から「地域の特性等から居住系用途での活用が望ましい」、「事業採算性の面から50年超の借地期間が必要」といった意見が多数寄せられる**
- など、民間施設のみを整備する場合等の貸付けを事業用定期借地契約に限定する現行の取扱いが利活用の隘路となっている事例が散見される。

(※) 令和5年1月末現在において、地方公共団体の意見を確認できた留保財産47件のうち、地方公共団体から公的施設の整備・誘導に関する積極的な意見がなかったものは31件。

【マーケットサウンディング調査における民間事業者からの主な意見】

〈利用用途に関する意見〉

- ✓ 周辺住宅の世帯年齢等から、有料老人ホーム等の老人福祉施設としての活用が求められている。
- ✓ 市の中心市街地にランドマークとなる施設を企画し、そこに社会福祉性の高い高齢者施設や児童施設を盛り込むことで、多世代・多業種が集う街づくりの中核となる施設整備が可能となる。
- ✓ 水害に対して脆弱な地理特性を踏まえ、地域の避難拠点としての機能を兼ね備えた賃貸共同住宅としての活用が望ましい。
- ✓ 第一種中高層住居専用地域の建築物の用途制限(店舗の床面積500㎡以下)があることから、店舗単独での活用は困難。

〈借地期間に関する意見〉

- ✓ 建築物の耐用年数、設備の更新時期を踏まえ、事業採算性の観点からも定期借地期間は長期であるほど望ましい。
- ✓ サービス付き高齢者向け住宅や小規模多機能型居宅介護事業所などの介護施設に係る複合施設での活用が考えられるが、30年の貸付期間では短い。
- ✓ 東京に比べてテナント賃料が低廉で、利益幅が小さいため、長期で安定した事業計画の方が見込みを立てやすい。
- ✓ 当地のポテンシャルを踏まえた最有効活用をする場合、借地期間は最低でも50年は必要

(参考)条件変更の背景(令和5年2月22日付財政制度等審議会国有財産分科会の資料抜粋)

○留保財産の利活用促進について③

見直し内容

- 「地域の利活用の意見が民間施設の整備のみの場合又は利活用の意見がなかった場合には、事業用定期借地契約（10年以上30年以内）に限り、貸付けを可能」とする現行の取扱いについては、公用・公共用優先の原則や将来世代の地域・社会のニーズ等に対応するといった趣旨を踏まえたものであり、こうした考え方は引き続き尊重されるべきである。
- 一方、当該取扱いを背景として留保財産の利活用が図られない状態が長期化することは、地域活性化の阻害要因となり得るものであり、また、国の管理コスト低減の観点からも適切ではない。
- よって、当該取扱いは維持しつつ、留保財産の利活用の促進策として、次の要件を満たす場合には、長期（50年以上）の一般定期借地契約による活用も可能とする取扱いに改めるべきである。

- ① 一般定期借地契約による貸付けを可能とした場合であっても、将来の行政需要や地域・社会のニーズに対応した活用に影響がないと見込まれること
- ② 一般定期借地契約による貸付けを可能とすることにより、留保財産の最適利用が実現できると見込まれること
- ③ 一般定期借地契約による貸付けを可能とすることについて地方公共団体の同意を得ていること

(注) 上記のほか、利用方針の策定に当たっては、可能な限り、地域住民の意見を確認するとともに、立地適正化計画等の都市計画マスタープラン等と整合するよう努める取扱いとする。

(2) 一般定期借地権による貸付けを行うことを可能とする3要件の充足状況

① 一般定期借地権による貸付けであっても、将来における行政需要や地域・社会のニーズへの対応に影響がないと見込まれること。

⇒ 周辺の庁舎及び宿舎の老朽化等を踏まえ、国において当該留保財産を利用する将来計画はない。また、地方公共団体の公的施設の整備・誘導に関する意見はなく、将来利用に関する計画等も存在していない。以上のことから、足元においては、将来の行政需要等に対応した活用に影響がないと見込まれる。

② 一般定期借地権による貸付けにより、留保財産の最適利用が実現できると見込まれること。

⇒ 当該留保財産は、「高松市都市計画マスタープラン」の「都心地域」に所在するとともに、「高松市立地適正化計画」の「広域都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域」に所在している。

「高松市都市計画マスタープラン」では、「居住人口の減少」、「高齢化などを背景とした空洞化の進行」といった課題に対し、土地利用の方針として「居住誘導区域外への市街地拡散の抑制」や「都心居住の推進」を掲げている。

また、「高松市立地適正化計画」では、「中心市街地における都市機能の集積」や「人口減少対策としての居住の誘導」をまちづくりの方針としている。

以上のことから、一般定期借地権による貸付けに変更することにより、居住用の施設が対象として追加されることで、地域の課題に対応することとなり、最適利用が実現できると見込まれる。

③ 一般定期借地権による貸付けについて地方公共団体の同意を得ていること。

⇒ 香川県(令和5年4月27日付)及び高松市(令和5年4月20日付)から同意を得ている。

3. 当局の考え方

当局では、上記2(2)のとおり、一般定期借地権による貸付けを可能とする3要件を充足していることに加え、下記のように今回変更のメリットが認められるため、事業用定期借地権による貸付けから一般定期借地権による貸付けに変更した方が、より地域のまちづくりに貢献でき、かつ、当該留保財産の最適な利活用に繋がるものと判断している。

<今回変更のメリット>

- ・ 当該地は、近隣商業地域内に所在しているものの、周囲は住宅が多く、事業系に限ることなく居住系の施設利用も見込める一般定期借地権に変更することにより、利用用途が拡大する。
- ・ サウンディング調査での「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」との意見に対応できる。
- ・ 用途が広がること及び借地期間が長くなることで、事業者の収支見込が改善され、より多くの企画提案が期待できる。
- ・ 今回のタイミングで変更することで、事業用定期借地権による貸付けのための二段階一般競争入札が不調となった場合の鑑定評価などのやり直しや経費の無駄を防ぐことができる。

(参考)サウンディング調査での意見(第81回国有財産四国地方審議会資料抜粋)

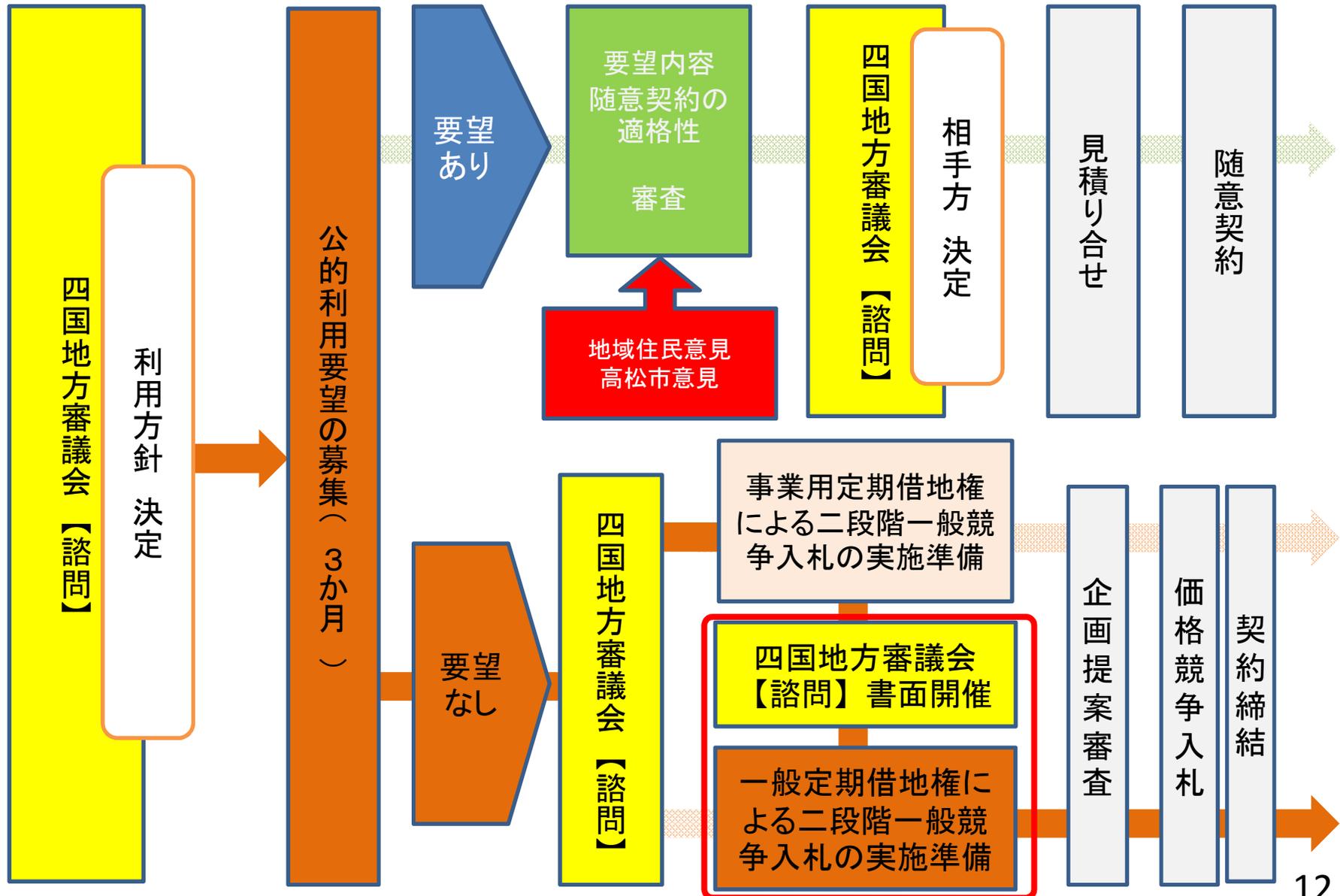
(開発可能と考えられる施設)

- ・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. 公的利用要望の有無による手続きの流れ

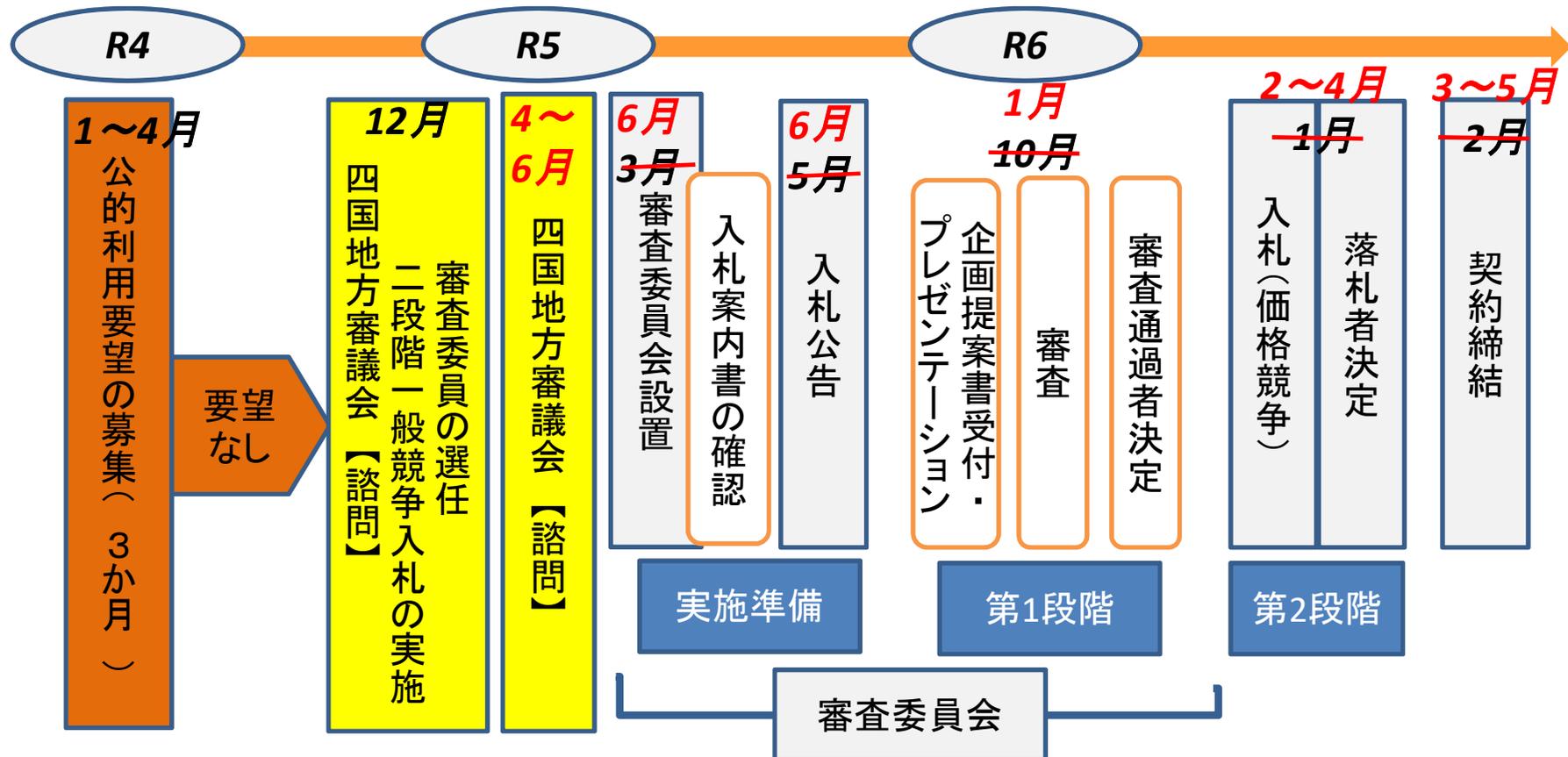


5. 定期借地権による貸付のための二段階一般競争入札

(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(赤字見消しは、条件変更した場合の予定)



6. 二段階一般競争入札の審査委員会(変更なし)

(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。

7. 企画提案書の主な審査項目と審査基準(標準的事項)(変更なし)

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

8. 二段階一般競争入札の契約条件等(赤字見消しは変更後)

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	事業用一般定期借地権の設定
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"> ・企画提案書の履行義務 ・企画提案書の変更の事前承認 ・違約金の額 ・契約の解除等
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