

第84回 国有財産四国地方審議会

諮問事項説明資料

諮問事項

香川県高松市(松島町)に所在する留保財産
の利用方針策定について

令和6年2月21日(水)
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(旧高松第二地方合同庁舎)



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

物件の概要

所在地：高松市松島町一丁目17番13及び17番16

面積：土地3,743.36㎡、建物1,320.38㎡/6,953.69㎡(地上6階地下1階ほか)

用途地域：第一種住居地域(一部近隣商業地域を含む。老人ホーム等のほか、床面積の合計が3,000㎡以下の店舗及び事務所等の建築が可能)

建ぺい率・容積率：60%・200%

最寄りの交通機関等：北方約0.2kmに高松琴平電気鉄道今橋駅

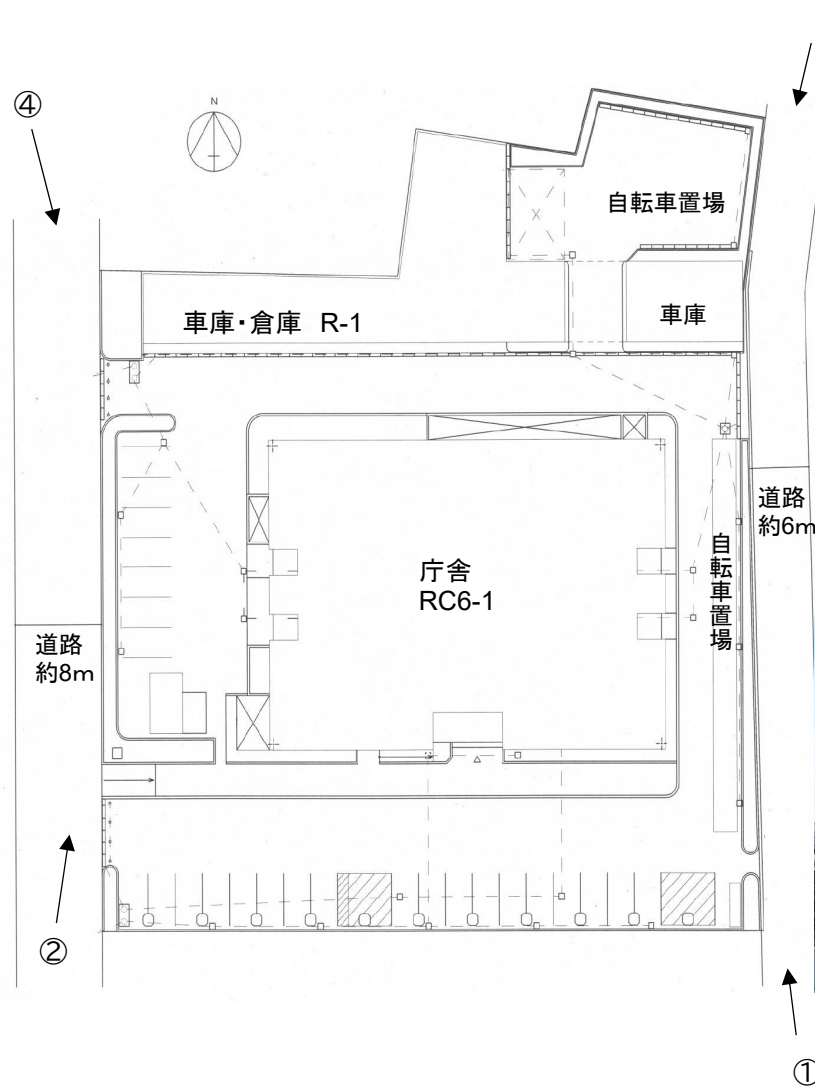
(周辺の状況)



④建物北西面



②建物南西面



③建物北東面



①建物南東面

庁舎等建物は、令和6年度解体予定。

(財産の沿革)

- ・本財産は、昭和48年3月竣工以降、高松第二地方合同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入居官署が移転したことから、平成31年3月にその用途を廃止し、四国財務局へ引継。
- ・令和元年9月の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。
- ・令和2年8月から令和5年6月まで、臨時駐車場として高松市へ無償貸付を実施。

(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

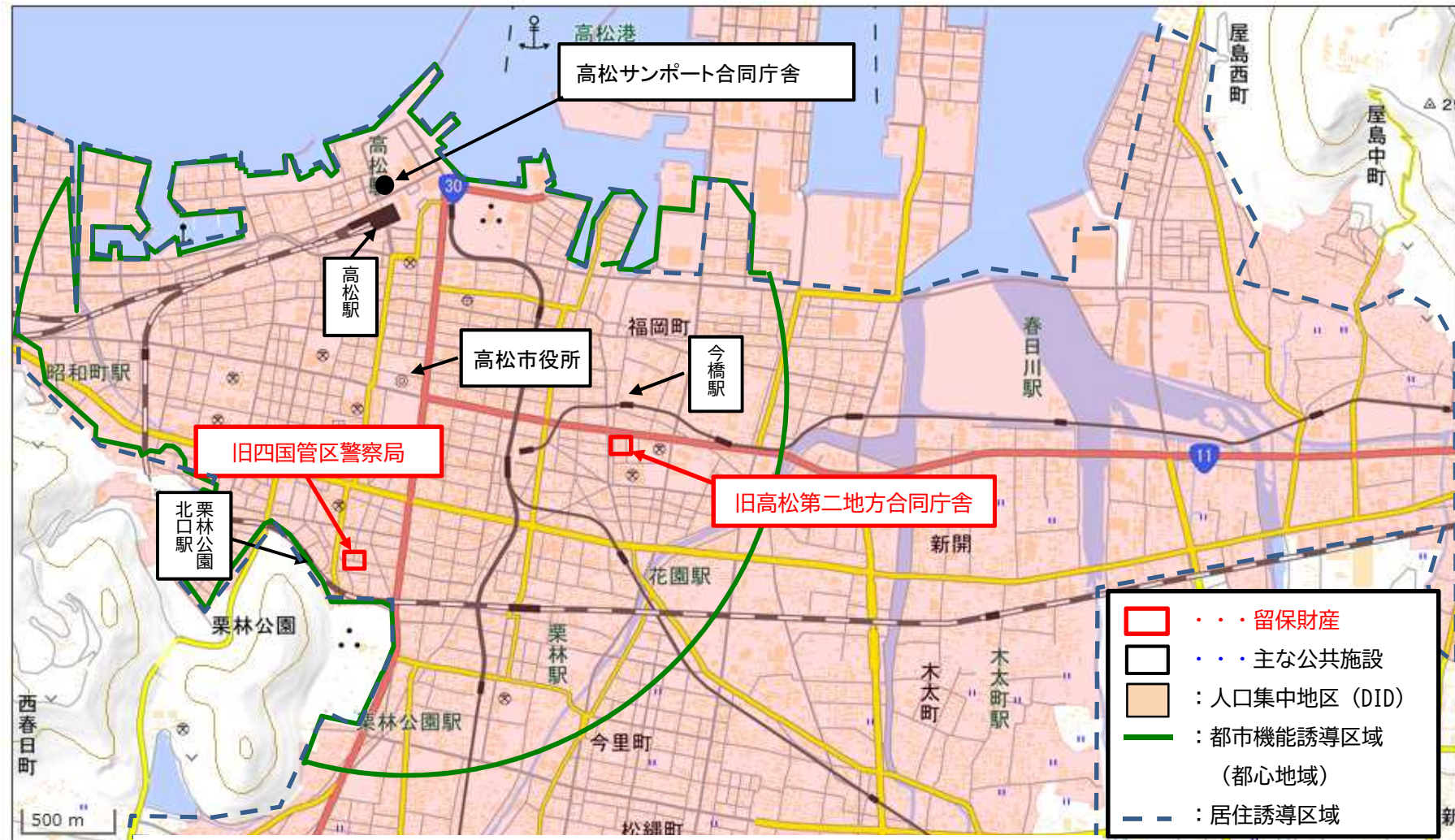
「香川県 高松市」「愛媛県 松山市」に所在する 2,000㎡以上の土地※

※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。

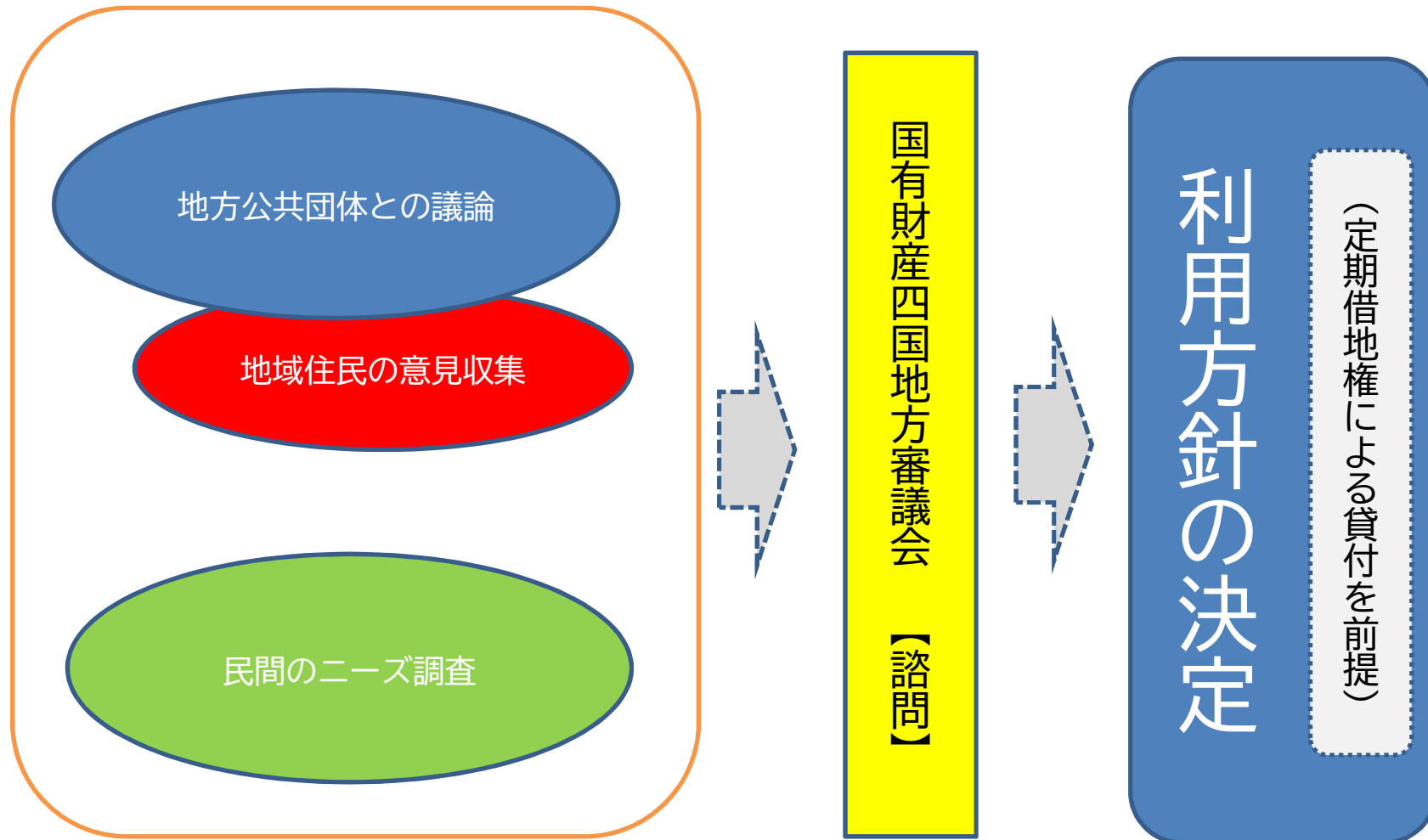
(参考)人口集中地区(DID)等



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

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	× ※6	○
4	その他	随意契約※5	○	○
		二段階一般競争入札	× ※6	○

※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

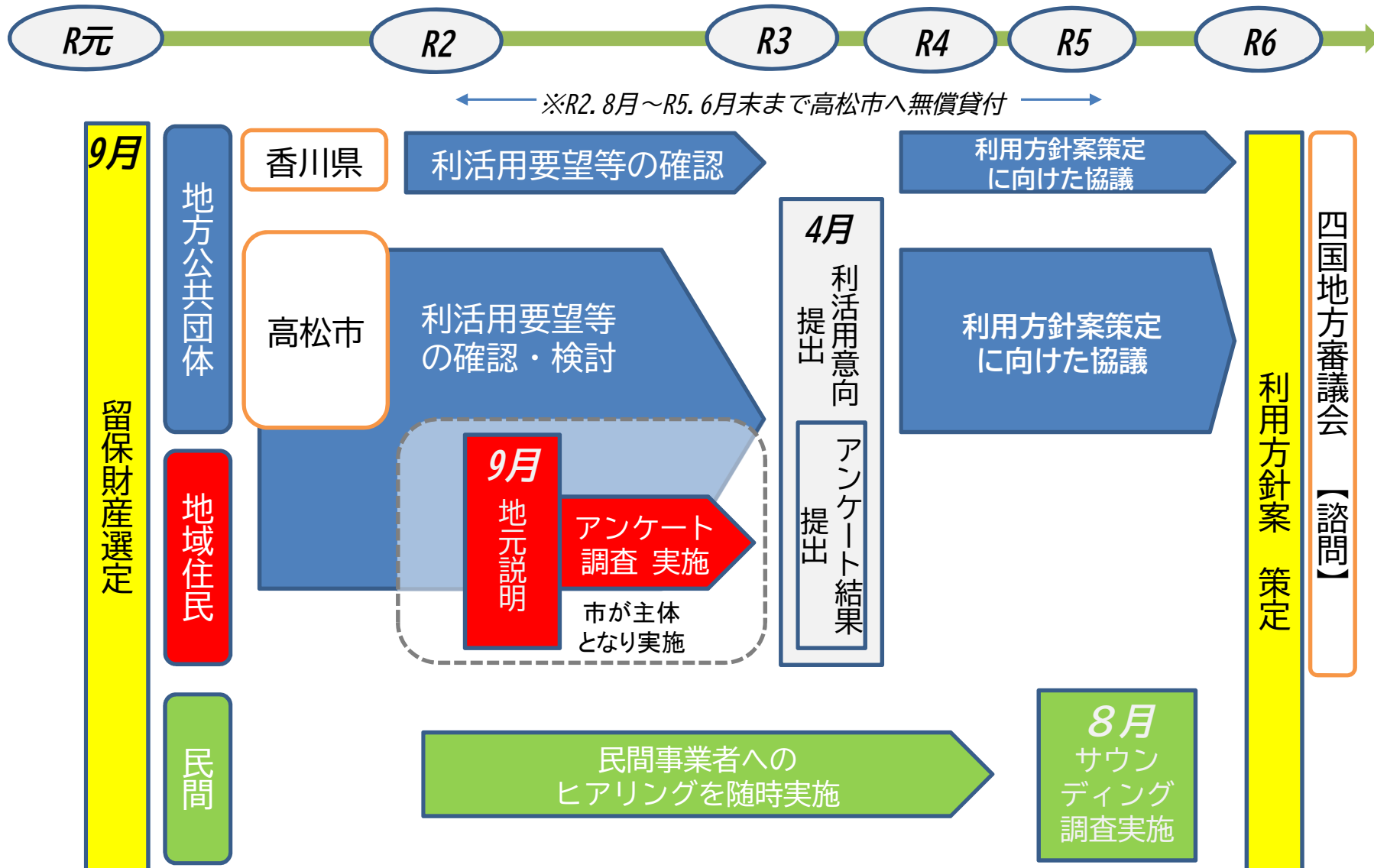
※4 土地利用等に関する企画提案を審査し、審査を通過した者を対象に価格競争を行う入札方式

※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

※6 一定の要件に該当する場合は適用可能

3. これまでの取組みと今後の予定

(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。

なお、香川県が事務局である「香川県国公有財産最適利用連絡協議会」で分科会として協議を行ったが、近隣の香川県及び高松市所有地との一体での活用などの意向も示されなかった。

(3) 地域住民からの意見

令和2年9月9日に地元の松島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。また、高松市において留保財産の利活用に関するアンケート調査を実施していただく必要がある旨説明。その後、高松市がアンケートを実施・回収のうえ取りまとめし、当局に報告があった。

アンケート結果【高松市取りまとめ】

項目	内容
安全・安心 防災	【防災関連施設】 地域の防災力向上につながる施設
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 (現コミュニティセンターの老朽化・立地の悪さなど)
	【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
	【地域交流促進施設】 市民が気軽に立ち寄れる施設、近隣学校における活用

※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 5年 7月 5日

対話の実施 : 令和 5年 8月 8日

参加グループ数 : 2グループ(不動産業、建設業)

サウンディング調査結果

(開発可能と考えられる施設)

- ・賃貸マンション(ファミリー) ・一般住宅型有料老人ホーム(ハイグレード)
- ・スーパーマーケット、ドラッグストア ・フィットネス施設

(諸条件等について)

- ・用途地域は、一部近隣商業地域でほとんどが第一種住居地域であるが、近隣商業地域への格上げがあればありがたい。
- ・集客力を上げる複合施設にするには、南側の県有地も含めて開発する方が良い。
- ・官民複合施設については、収益的に設置が難しい。

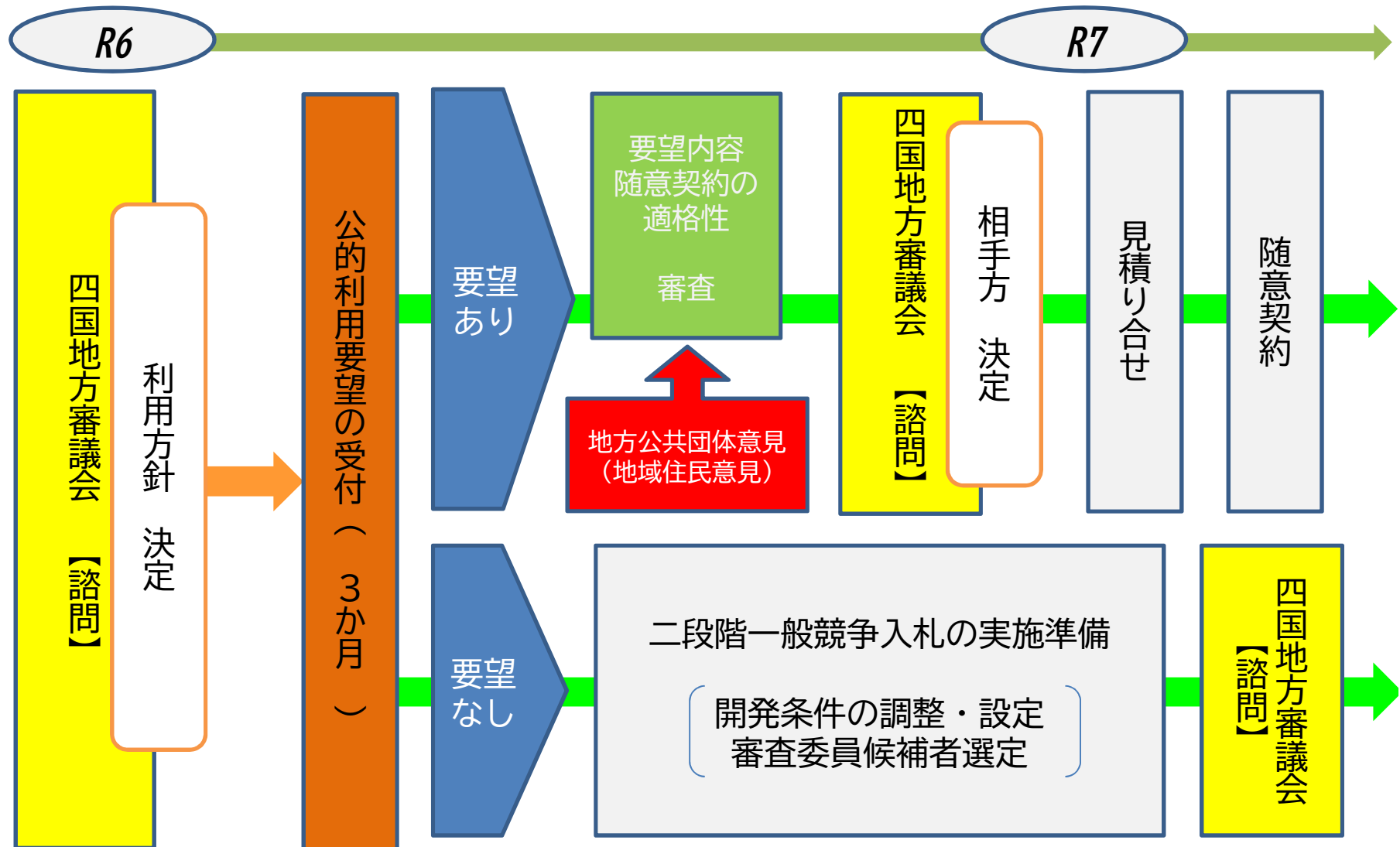
4. 利用方針の検討

(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、近隣教育施設との提携や高齢者のリハビリを目的としたフィットネス施設としての利活用の提案がなされている 近隣に教育・医療施設があり、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"> ・上記1～3のそれぞれで適当とされる施設用途の利活用要望はなく、近隣教育施設等からの利活用要望の可能性も排除できない 「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84回 国有財産四国地方審議会

報告事項説明資料

報告事項1

香川県高松市(中野町)に所在する留保財産の
二段階一般競争入札の結果について

令和6年2月21日(水)
財務省 四国財務局



四国とともに、未来をつむぐ

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

留保財産の概要(旧四国管区警察局)



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

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栗林公園北口駅(駅より東へ200m)

1. 平成31年3月

平成29年12月高松サポート合同庁舎（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、四国財務局へ引継。

2. 令和元年9月

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。

3. 令和3年9月

第81回国有財産四国地方審議会において、通達に基づき「その他」と利用方針を決定。

4. 令和4年12月

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。

5. 令和5年6月

第83回国有財産四国地方審議会において、事業用定期借地権から一般定期借地権（50年以上）による二段階一般競争入札の実施への条件変更を決定。

報告事項(一般定期借地権による二段階一般競争入札の実施結果) の概要

所在地	高松市中野町19番13
区分・数量	土地・3,317.02㎡
沿革	平成31年3月 四国管区警察局より引受 (旧四国管区警察局庁舎)
適用法令	国有財産法第20条第1項、第21条、会計法29条の3
契約方式	二段階一般競争入札による定期借地
種類・期間	一般定期借地・50年
審査委員会	第1回令和5年6月26日実施、第2回以降中止
入札公示	令和5年6月30日
企画提案受付期限	令和5年10月31日(受付期限までに企画提案提出なし)

二段階一般競争入札実施後の処理方針

二段階一般競争入札不調に係る要因分析



需要動向の確認（事業者ヒアリング等）

この間、暫定活用（駐車場として一時貸付など）により管理費削減を図りつつ需要動向を確認。



審査委員会（実需を踏まえた定期借地期間の設定等）



二段階一般競争入札（定期借地50年以上）の実施

第84回 国有財産四国地方審議会

報告事項資料

報告事項2

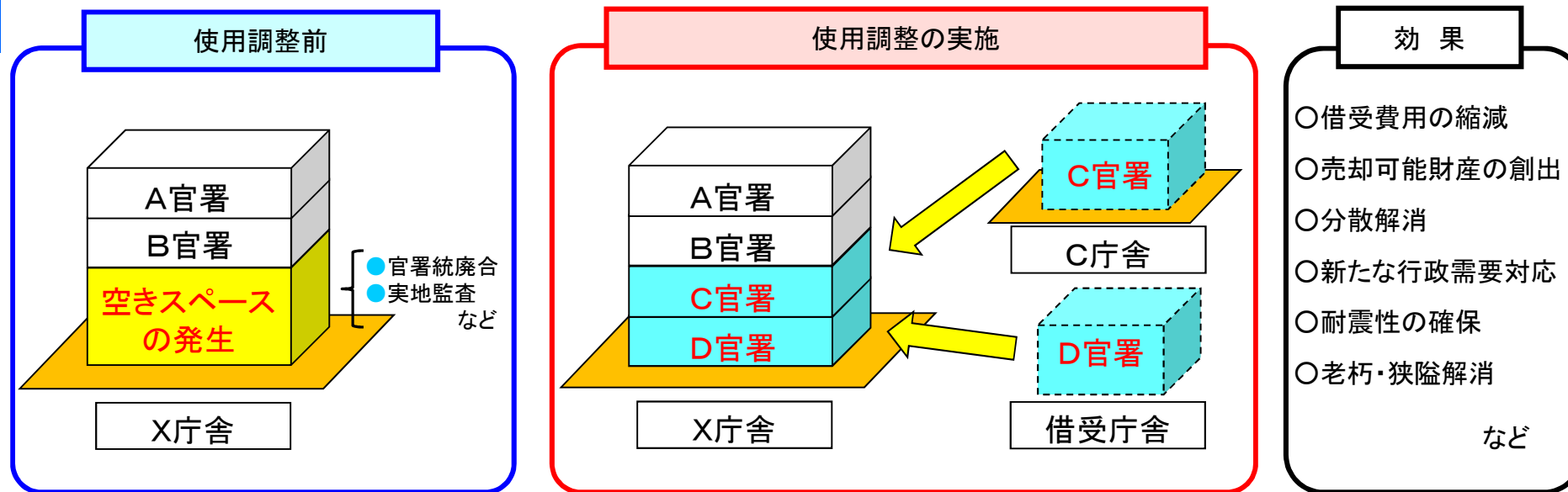
庁舎等の使用調整について

令和6年2月21日(水)
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



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 (庁舎法第4条※) ⇒ 財務局長は使用調整計画(案)を作成し、財務大臣が財政制度等審議会へ付議のうえ使用調整計画を策定
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 $\left(\frac{\text{調整対象面積}}{\text{全体面積}} \right)$	使用調整 (国有財産法第10条) ⇒ 財務局長が使用調整を行う
150㎡以上 600㎡未満		⇒ 財務局長が使用調整を行う
150㎡未満		—

※庁舎法（国の庁舎等の使用調整等に関する特別措置法）

庁舎法第4条に基づく使用調整について(徳島地方合同庁舎)

使用官署（徳島地方法務局等）が徳島法務総合庁舎へ移転すること等に伴って生じる空きスペースの有効活用



【徳島地方合同庁舎】

〔所在地〕

徳島県徳島市徳島町
城内6-6

〔建物概要〕

昭和51年築
地上7階、地下1階 外
建 1,347㎡／延 7,184㎡

〔使用官署及び使用の現状〕

徳島地方法務局	2,318㎡
徳島保護観察所	382㎡
徳島労働局	1,559㎡
四国行政評価支局	
徳島行政監視行政相談センター	309㎡
共用部分	2,617㎡

(注) 下線の官署及びその一部が使用調整対象

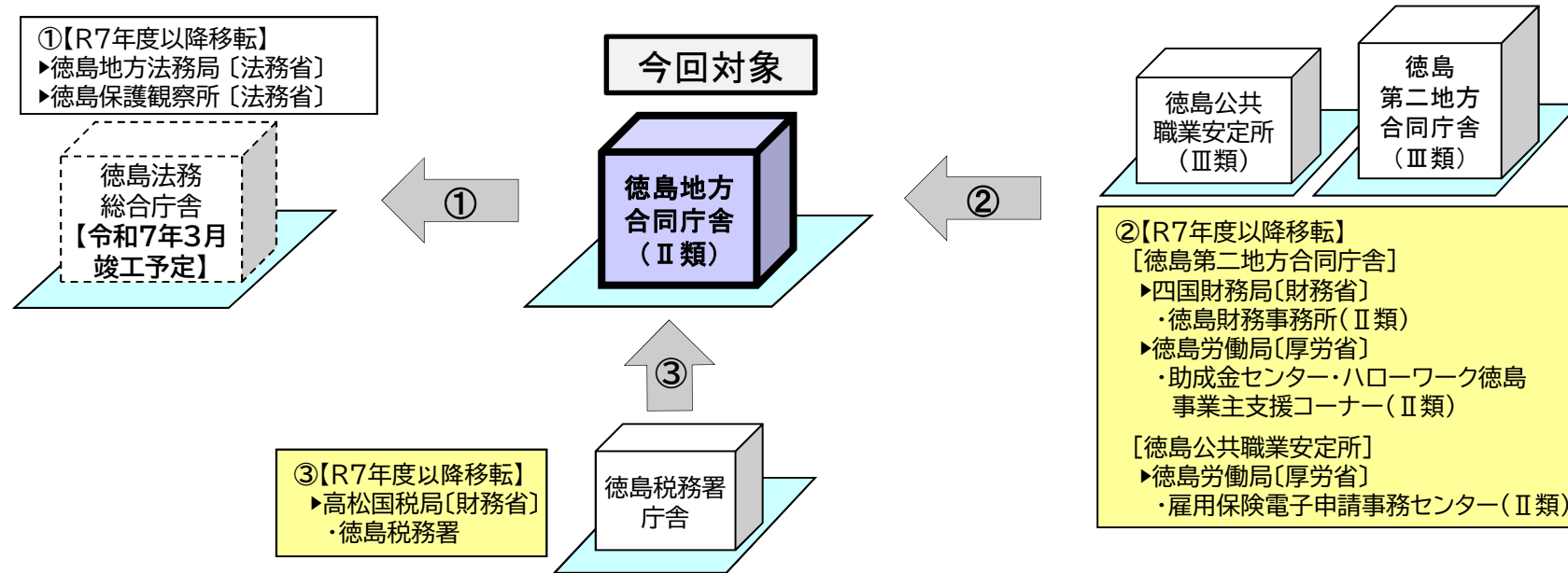
徳島法務総合庁舎へ移転すること等に伴い生じる空きスペースの活用

**使用調整対象面積
約 3,380㎡**

<使用調整の内容>

入居予定官署名	調整床面積	方法	時期	備考
四国財務局徳島財務事務所	約 400㎡	移転	令和7年度以降	【耐震性能の不適合解消】 現入居庁舎の耐震性能（Ⅲ類）と官署に求められる耐震性能（Ⅱ類）の不適合解消のため四国財務局徳島財務事務所を移転させるもの。
高松国税局徳島税務署	約 1,940㎡			【老朽解消・狭隘解消】 老朽・狭隘解消のため高松国税局徳島税務署を移転させるもの。
徳島労働局	約 1,040㎡	拡充		【狭隘解消】 狭隘解消のため事務室の配置を変更するもの。
徳島労働局助成金センター・ ハローワーク徳島事業主支援コーナー		移転		【耐震性能の不適合解消及び分散解消】 現入居庁舎の耐震性能（Ⅲ類）と官署に求められる耐震性能（Ⅱ類）の不適合解消及び分散解消のため徳島労働局助成金センター・ハローワーク徳島事業主支援コーナー及び徳島労働局雇用保険電子申請事務センターを移転させるもの。
徳島労働局雇用保険電子申請事務センター				
合計	約 3,380㎡			

庁舎法第4条に基づく使用調整について(徳島地方合同庁舎)



<使用調整の概要>

- ① 徳島地方法務局及び徳島保護観察所が徳島法務総合庁舎へ移転すること等(※1)に伴って生じる空きスペースの有効活用を図るもの。(約3,380㎡)
- ② 現入居庁舎の耐震性能(Ⅲ類)と官署に求められる耐震性能(Ⅱ類)の不適合解消等(※2)を図るもの。(約1,440㎡)
 - ・徳島財務事務所
 - ・徳島労働局助成金センター・ハローワーク徳島事業主支援コーナー
 - ・徳島労働局雇用保険電子申請事務センター
 ⇒徳島労働局の業務効率化を勘案した配置変更を実施
- ③ 徳島税務署の移転により、老朽・狭隘の解消及び売却可能財産の創出を図るもの。(約1,940㎡)

※1 既存入居官署の配置変更面積を含む ※2 労働局の分散解消及び配置変更を含む

国有財産法第10条に基づく使用調整について

策定 年月日	庁舎名	所在地	空きスペース が生じた理由	調整対象 床面積 (全体床面積)	今回の 調整面積	使用調整内容 と効果	移転等 年月
R5. 12. 20	登記事務システムセンター	香川県高松市	中国四国農政局 香川用水二期農業 水利事業所の 退去	約445m ² (約3,918m ²)	約270m ²	香川労働局の書 庫として利用 (狭隘解消)	R6. 4 (予定)