

高松市に所在する留保財産の利活用に関するサウンディング型市場調査 実施結果

令和5年9月21日
四国財務局 管財部

1. 調査の目的

財務省四国財務局では、高松市内に所在する一定面積基準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により有効活用を図ることとしています。

この留保財産の最適な有効活用を促していくためには、地域の状況・ニーズを踏まえつつ、民間事業者の意見を聞き、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く検討が必要となります。

そこで、今般、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の皆様との対話を通じた、サウンディング調査を実施しました。

※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. 対象財産の概要

所在地	高松市松島町一丁目17番13、17番16 (高松第二地方合同庁舎跡地)
面積	3,743.36 m ²
現況	建物あり(1棟:地上6階 地下1階)
用途地域	第一種住居地域(一部近隣商業地域含む)
建蔽率	60%
容積率	200%

3. 調査項目

●事業のアイデアや諸条件に関する事項

◇その他意見をいただいた事項

- ・事業実施にあたって、行政に期待する支援や配慮してほしい事項
- ・高松市実施の地域住民からのアンケート結果について
- ・既存建物の活用等

4. 結果概要

(1) 参加グループ数

2グループ(不動産業、建設業)

(2) 実施期間

令和5年8月8日(火)

(3) 意見の概要

別紙のとおり

5. 今後の予定

本調査結果及び関係する地方公共団体との議論を踏まえて、利用方針案を策定します。

利用方針は、国有財産四国地方審議会に諮問の上決定し、当該決定に基づき今後の処理を行うこととしています。

サウンディング調査結果 意見の概要

<p>●事業のアイデアや諸条件に関する事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・エリア的にワンルームよりファミリーが適しており、50～70戸の店舗付きマンションの開発は可能と考える。(借地期間50年) ・高所得者向け一般住宅型の有料老人ホームでハイグレードな施設が見込まれる。(借地期間30～50年) ・国道11号線からの接道が見込まれれば、物販店舗の可能性も考えられる。(借地期間30年) ・近隣スーパーの出店状況から500m間隔で出店をしているテナントもある。今橋駅周辺エリアは、スーパーマーケットの空白地となっており、集客力のあるテナントを誘致すれば一定の集客は見込める。ただし、面積が小さく検討先は少ない。(借地期間20年) ・他社の出店防衛を目的にドラッグストアの出店検討の可能性はある。(借地期間20年) ・老朽化したオフィスの移転需要が見込まれる。(借地期間20年) ・オフィスビルやホテルについては、大都市圏をターゲットにしており、地方都市では実施していない。 ・ホテルは、全国的に稼働率が上がっており需要は多いものの、高松市内では、JR高松駅やことでん瓦町駅から徒歩5分圏内の立地が望まれており、圏外となる。 ・商業ビル・賃貸マンションは、土地の所有権を取得した上で、開発している。
<p>◇その他事業実施にあたって行政(国、高松市)に期待する支援や配慮してほしい事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域が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。 ・最近の事例でも、6,000坪の案件を実施しており、面積が小さいと考えている。集客力を上げる複合施設にするには、南側の高松合同庁舎も含めて開発する方がよい。 ・官民複合施設の費用負担については、設置費の補助や運営費の補助も必要である。 ・一般定期借地権、事業用定期借地権での賃貸活用との事だが、売買の可能性は無いのか。
<p>◇その他高松市実施の地域住民からのアンケート結果(別添)について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣の教育施設と提携したプールやトレーニング施設又は高齢者の利用を想定し、リハビリ向けのジムを併設したプールなどのフィットネス施設も考えられる。 ・高齢者施設や子育て等の行政課題対応型の施設を含む複合開発の見込みとしては、有料老人ホームとカフェを同じ敷地の中に立地させることは可能性が無くはない。 ・カフェと図書館などの官民複合施設の事例はあるが、取組事例が少なく、実施は困難と考える。 ・緑地の多い官民複合施設が考えられるが、昨今の資材や人件費の高騰による費用負担の問題があり、難しい。 ・商業施設をメインに考えており、官民複合施設については収益的に設置が難しいと考える。
<p>◇その他既存建物の活用等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・更地からの方がイメージがわきやすくスケジュールが立てやすい。 ・既存建物の活用については、規模が大きいため、オフィスの移転需要はあるものの、全てを埋められる見込みがない。 ・既存建物の活用予定はなし。更地の土地に対して建物を建てて活用する前提なので、既存建物は、国において解体していただきたい。 ・既存建物の解体撤去条件付き契約については、図面にない基礎杭など意図しない埋設物や土壌汚染など後で揉める案件が多く、解体費の増加や工期の延長などによる地代の減額なども必要になる。 ・既存建物の解体撤去を含んだ定期借地契約の事例はあるが、解体撤去中は、30%の地代で、店舗オープンの日から満額の地代とするなど段階的にお支払いする条件を付けるのが大半である。 ・しっかりした建物であり、解体費も多額と予想される。事業全体の投資額に対して解体費の比率が高くなっていくと、支払える地代が半額以下になることもあり、解体は国の方で行って、地代に特化して提案したほうが、お互いにメリットがあるのではないかと。

別添

高松第二地方合同庁舎跡地の利活用方針について、高松市は地域住民に対するアンケート調査を実施し、それらの結果を踏まえて高松市として設置が適切と考える施設・機能は以下のとおり。

〔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

(現コミセンの建物の老朽化・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