

# 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3年7月30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ました。

今後、本財産の最適な有効活用を促していくために、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行ったものです。

※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	高松市中野町 19 番 13（四国管区警察局跡地）
面積	3,317.02 m <sup>2</sup>
現況	建物あり（1棟：地上4階 地下1階）
用途地域	近隣商業地域
建蔽率	80%
容積率	300%

## 3. 調査項目

### ●事業のアイデアに関する事項

- ・当該国有地が所在する地域の特性や課題
- ・定期借地権の活用に馴染む用途や機能
- ・当該事業に期待される効果（資産価値の向上、地域の活性化）

### ●事業を実施する上での諸条件に関する事項

- ・整備可能な建築物のボリューム
- ・開発に要する標準的なスケジュール
- ・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

### ◇その他意見をいただいた事項

- ・既存建物の活用の可能性
- ・地域住民アンケート結果について

#### **4. 結果概要**

##### **(1) 参加グループ数**

3グループ（不動産業、建設業、医療・福祉）

##### **(2) 実施期間**

令和3年5月24日(月)、5月25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"> <li>・コロナ収束の見通しが立つことが前提であるが、瀬戸内国際芸術祭を契機とした観光客の増加を踏まえ、ビジネスホテルや外国人向けホテル。 高さ制限があるが、敷地面積が一定程度あるので、ホテル開発は可能。ただし借地期間は15～20年ではペイできないので30年は欲しい。</li> <li>・高齢化率が高く高齢者福祉サービスへのニーズが高いことから、養護老人ホーム、訪問介護事業所等を擁する福祉施設の整備が可能。 ただし施設整備のために大きな投資となることから、より長期の借地期間が必要。</li> <li>・こども園やフィットネス施設（全国展開している事業者から高松で展開したいという声あり）も検討可能。</li> <li>・住宅地として一定の需要はあるが、賃貸マンション等として活用する場合、高さ制限により高層建物は建築不可であるため、借地期間は40年以上ないと収支計画上ペイしない。</li> <li>・諸条件が合致すれば、賃貸マンションと商業施設（コンビニ程度）の複合開発も可能。</li> <li>・市内中心部にほど近い中野町に位置する国有地であるため資産価値も高く、地域の実態やニーズ、国や県、市の方針を踏まえる必要がある。</li> </ul>
<p>●その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・福祉施設等を整備する場合、面積的にもコミュニティセンターのような公的施設を併設することは難しい。</li> <li>・市のコミュニティセンターの併設については、関係者との合意形成に苦労した経験がある。</li> <li>・高松市として設置が適切と考える施設（別添）等を整備するには、一定の補助金等が必要。</li> </ul>
<p>○既存建物の活用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存建物については老朽化も進んでいることから、利活用して貸し付ける場合、改修費用が膨大となることから再利用は難しい。</li> <li>・利活用して貸し付ける場合、国は建物の瑕疵に対して、所有者として損害賠償リスクを抱える恐れがある。</li> <li>・既存建物の構造を活かしたオフィスとしての需要は少ないと考えられ、定期借地としての新たに契約するのであれば、更地の方が活用方法を検討し易い。</li> </ul>

## 別添

四国管区警察局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。

### 〔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

### 〔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