

未来をつむぐ街づくり勉強会

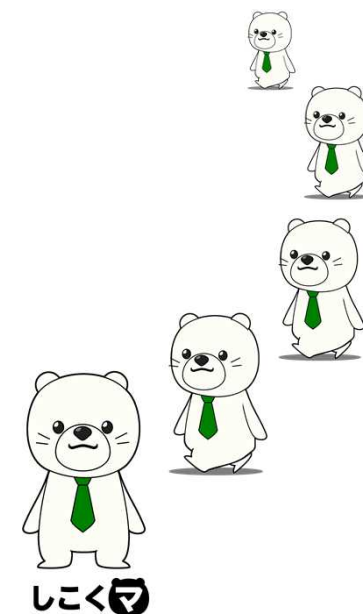
(留保財産の有効活用を考える勉強会)

令和6年10月

四国財務局 管財部 国有財産調整官



しこくマ



しこくマ

未来をつむぐ街づくり勉強会(留保財産の有効活用を考える勉強会)について

●きっかけ：国有財産四国地方審議会での助言等

令和6年2月に開催した「国有財産四国地方審議会(※)」において、高松市松島町の留保財産(※)の利用方針案の説明を行いました。

その際、審議会委員から、「国からプッシュ型で活用方法を提案することも必要ではないか?」といった意見や、「地域にとって何が望ましいかといったワークショップをしている地域もある」といった助言があり、四国財務局としてできることを考えました。

香川大学と四国財務局は、寄附講義など従来からつながりがあるほか、同大学は地域貢献などの活動を積極的に行っております。

香川大学の学生と四国財務局の若手職員が一緒になり、地域の特性を生かした留保財産の有効活用を考えることで、新しい発想での活用方法が生まれたり、地域の方に留保財産を知ってもらうきっかけになるのではないかと思います。勉強会を開催することとしました。



※参考(四国財務局ホームページへのリンク)

国有財産四国地方審議会：<https://lfb.mof.go.jp/shikoku/kanzai/30602.html>

留保財産：<https://lfb.mof.go.jp/shikoku/kanzai/30701.html>

●実践：未来をつむぐ街づくり勉強会を開始

令和6年5月から、香川大学の学生7名と四国財務局の若手職員10名の計17名で3つのグループを作り、活動を開始しました。

原則、月1回程度で集合形式の勉強会を開催し、最終回の10月には、各グループで考えた「街づくり」についてプレゼンテーションを行うこととしました。

香川大学の学生にとっては、将来的な地域・社会の発展に結びつく国有地の活用方法について考えるといった本取組を通して、今後、地域・社会で貢献していく人物になっていく一つのきっかけとして欲しいと考えました。

また、四国財務局の若手職員にとっては、大学生と一緒に活用方法を考えることで、自身の発想力や活用方法を導き出すアプローチ力が向上することを期待しました。



初回は、財務省担当が活用を考える際のアプローチ方法などについて説明したうえで、留保財産の周辺環境を歩いて確認するフィールドワークを行いました。

※無断での複製・転載・転送等はお遠慮ください。

未来をつむぐ街づくり勉強会(留保財産の有効活用を考える勉強会)について

●実践（アイデア）：各グループの活動内容

★地域の高校生へのグループインタビュー

地域で生活している人たちの「生の声」を聴くことは、その地域の街づくりを考えるうえで重要なファクターと考えました。

留保財産の周辺にある2つの高等学校の高校生約120名にアンケートに協力してもらい、アンケート結果をもとに高校生へのグループインタビューを行うことで、地域の声を聴くことができました。



★いろいろな専門知識の収集

実現可能性のある活用案を検討するため、介護分野の団体やイベント企画（マルシェ開催）の団体などを訪問ヒアリングし、活用策の実現に必要な知識の収集を行いました。



また、防災関連の活用案を検討するために、被災され災害対応の経験がある地方公共団体の担当者と意見交換を行うことで、実際の体験から見えてくる課題や必要な施設などについて確認しました。

●提案：留保財産の有効活用案の発表

令和6年10月に、四国財務局幹部や留保財産を管理している担当部署、地元地方公共団体などの関係者に対して、プレゼンテーションを行いました。

各グループの活用案のコンセプトは、

- ① 学校（職場）でも、家でもない、もう一つの新しい居場所を地域のすべての人に！
- ② 『防災機能』を兼ね備えた地元住民密着型施設
- ③ みんな全世代の居場所 ～世代を超えたつながりの拠点～

であり、どの活用案もいろいろな機能が集められた複合施設を提案するものとなっていました。

いずれの活用案も、地域にとって何が必要かという視点で、外部へのヒアリングも行い、若者の柔軟な発想を生かしながら取り組んだ素晴らしいものとなりました。



各グループからの発表内容(ページへのリンク)

- ① [学校（職場）でも、家でもない、もう一つの新しい居場所を地域のすべての人に！](#)
- ② [『防災機能』を兼ね備えた地元住民密着型施設](#)
- ③ [全世代の居場所 ～世代を超えたつながりの拠点～](#)

発表①

学校(職場)でも、家でもない、もう一つの
新しい居場所を地域のすべての人に！

令和6年10月



四国財務局

～四国とともに、未来をつむぐ～

施設検討にあたって

- ・ 周辺に幼稚園、小・中学校、高校、ミライエといった教育関係施設が多数存在。
- ・ 地域住民はもとより、近隣に通う児童・生徒も利用しやすい施設を検討してはどうだろうか？
- ・ イメージとしては、商業施設と公共施設の複合施設。
(例. 丸亀市のマルタスのような。)



- ・ 地域で学業に励む児童、生徒の意見を取り入れた提案をしよう！



◎周辺の2つの高等学校へアンケート調査を実施

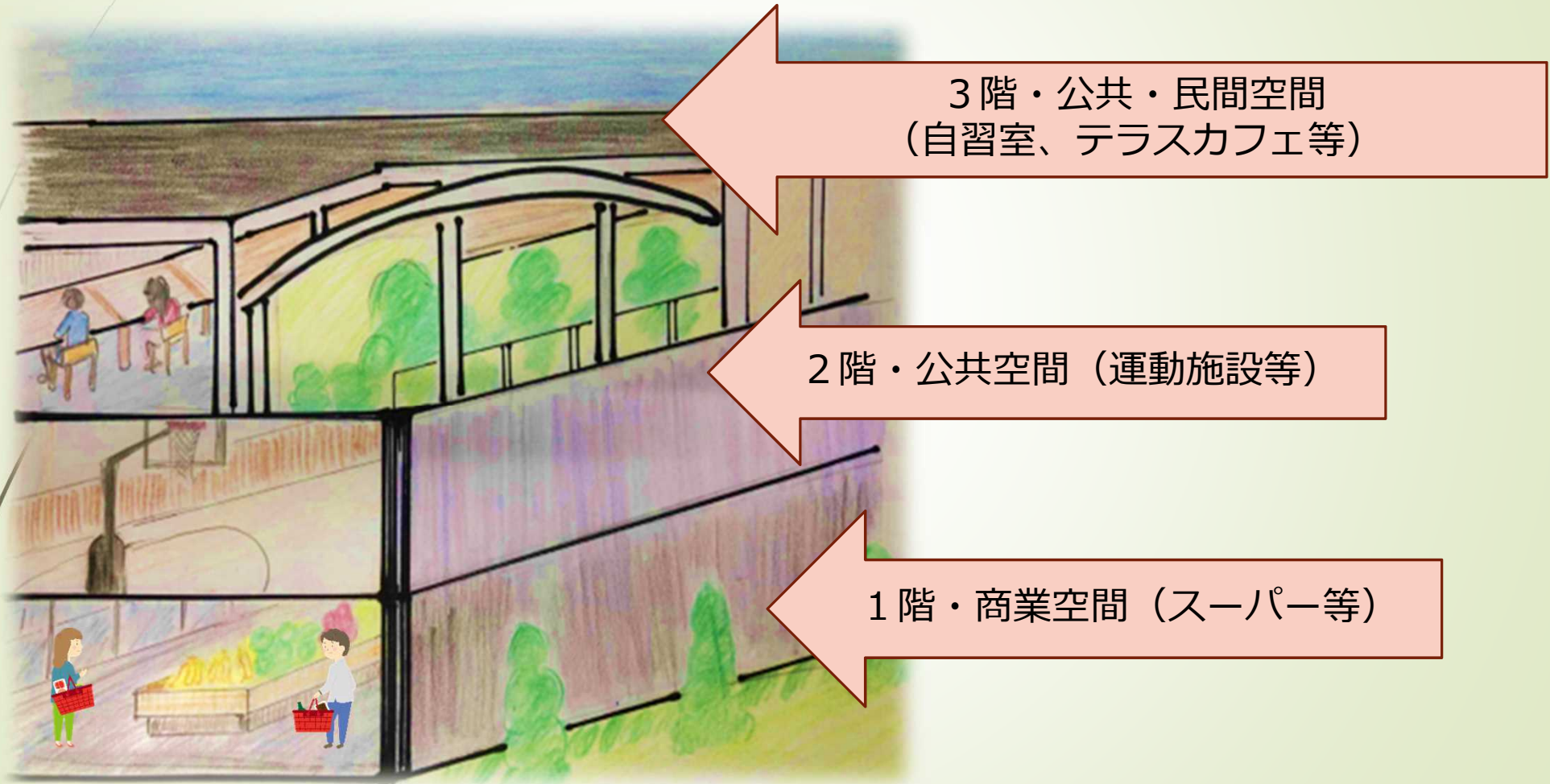
高校生ヒアリング → アンケート結果 も踏まえて



グループが提案する地域に必要な施設は…

【コンセプト】

学校（職場）でも、家でもない、
もう一つの新しい居場所を地域のすべての人に！



イメージ図

①施設の機能（あり方） 居場所の提供

- コミュニティセンター（滞在）交流、学び
- 自習室（滞在）学ぶ
- カフェ、フードコート（滞在）食べる、憩う
- スーパー（購入）



②形（デザイン・設計）

- 様々な機能を持ち、ここだけで長時間滞在できる
- 3階部分にテラスエリアを設ける（憩いの場）



③利用者層

→地域の方たち

近くの保育園児、幼稚園児から、児童、生徒。
ミライエを利用する子育て世代の方から、近隣
に住む家族連れ、高齢者まで幅広い世代を想定

④提供できる価値(売るのではなく、価値を提供する)

→この施設に滞在することにより、交流・学習・健康
といった、自分自身の内面的な価値を高めることが
期待できる

→商業施設や飲食施設もあるため、利便性も高い



1F スーパーマーケット



1. 幅広い世代が利用できる

2. 近くにスーパーがない

3. 他の階との相乗効果

→ フロア面積：1,750平方メートル

● マルナカ松福店

徒歩10分

● 旧合同庁舎跡地

徒歩12分

● ムーミー花園店

◆構成図～2F～



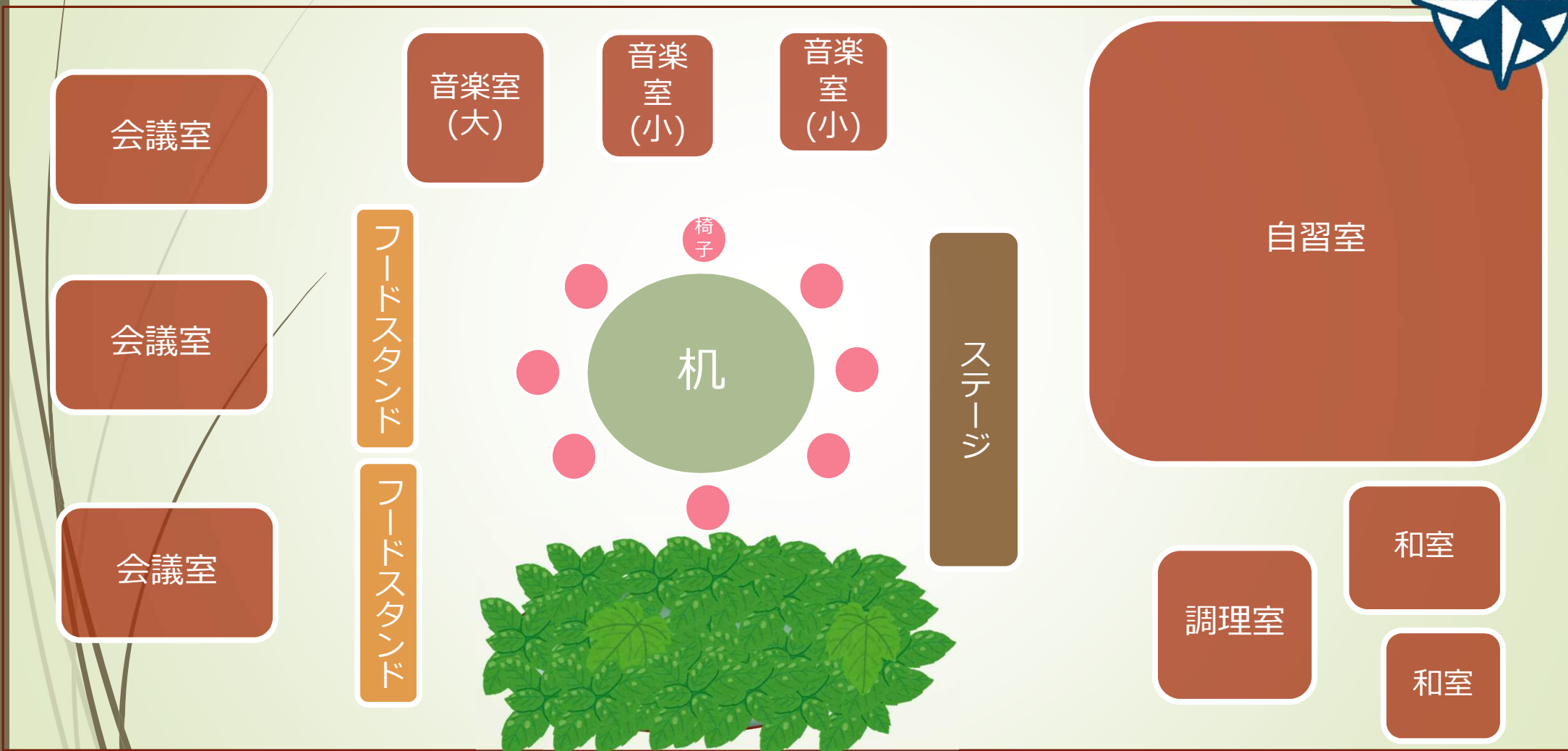
事務室

トレーニング
ジム

多目的ホール
(運動施設)

ミニジム

◆構成図～3F～



発表②

『防災機能』を兼ね備えた地元住民密着型施設

令和6年10月



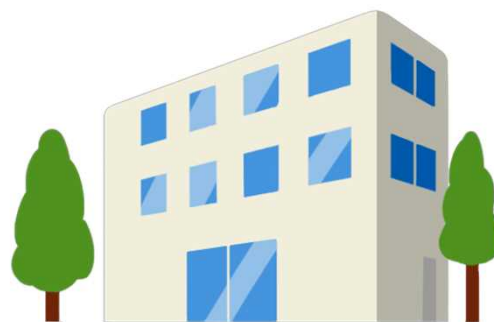
四国財務局

～四国とともに、未来をつむぐ～

※無断での複製・転載・転送等をご遠慮ください。

散策してみても

- ▶ 大きいマンションもあるけど、古い個人住宅もあるな。この辺の人はどこへ買い物に行くんだろう。
- ▶ 高校生や中学生が友達と遊んだり、自習できるスペースがあったら便利。
- ▶ マンションに住んでいるお父さんやお母さんが日中くつろいだり、仕事できるスペースを提供してもいいのでは。
- ▶ 災害が発生した時、**古い個人住宅に住んでいる人はどこに避難**するんだろう。近くに高校と小学校があるけど、避難場所に指定されているのかな。



高松市のハザードマップ

- ▶ 高松商業高校の体育館や高松第一学園が指定避難所になっている。
- ▶ 他にも築地小学校跡地や築地コミュニティセンターなど近隣には指定避難所に指定されている施設がたくさんある。



災害時の不安を少しでも減らす施設を作りたい！！



(出所) 高松市ホームページ
松島地域コミュニティ別ハザードマップより抜粋

※無断での複製・転載・転送等をご遠慮ください。

ある地方公共団体の事例

～防災拠点複合庁舎～

- ▶ 住民が日常を快適に過ごせる**交流・健康拠点**と、**役場の庁舎を一体化**させた施設。
- ▶ 役場に併設した複合機能施設としては日本初となる、**フェーズフリー**※の考え方を導入し災害時の防災拠点としても機能。

※日常時と非常時という2つのフェーズをフリーにする。**身のまわりにあるモノやサービスを、日常時はもちろん、非常時にも役立てることができる**という考え方

- ▶ **カフェ、ランドリー、フィットネスジム**などがあり、それぞれ**非常時にも活用**される。
- ▶ 建物延床面積：3942.95㎡（うち交流・健康拠点1346.52㎡）

※無断での複製・転載・転送等をご遠慮ください。

ある地方公共団体の事例 ～防災拠点複合庁舎～

非常時には・・・

- ▶ カフェ：備蓄や炊き出し
- ▶ ランドリー：貯水と非常用電源を利用した洗濯場としての機能
- ▶ フィットネスジム：一時避難スペースやシャワー室の提供
- ▶ その他設備：自家発電施設、災害対策本部



※無断での複製・転載・転送等をご遠慮ください。

地方公共団体にヒアリング

- ▶ 食料備蓄は、災害が起きなければ処分してしまうこともあり、人口10%が3食食べることができる量を確保。

住民には少なくとも3日、できれば1週間分を自主備蓄するように周知

- ▶ 民間企業とも協定を結んでいる。最近
は企業からの提案も増加傾向
- ▶ ボランティアの人たちも使用するため、
想定以上にトイレが足りない



グループの考える留保財産の活用方法 ～紹介事例をもとに～

▶ テーマ

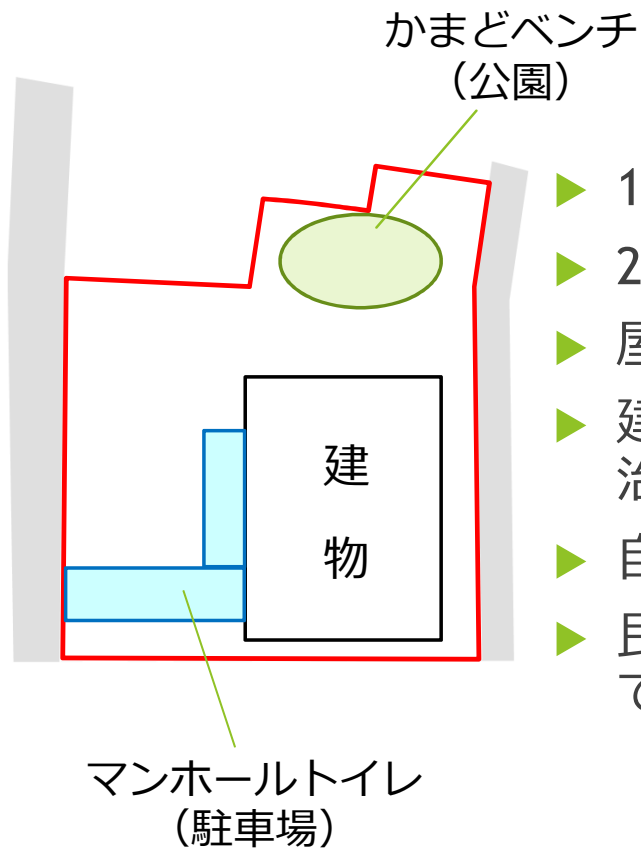
『**防災機能**』を兼ね備えた地元住民密着型施設

→ 「**フェーズフリー**」の考え方

● 3つの役割

1. 非常時の**防災拠点**としての役割
2. 日常の**生活拠点**としての役割
3. 近隣住民の**健康拠点**としての役割

建物イメージ



- ▶ 1階：スーパー、コインランドリー
- ▶ 2階：カフェ、フィットネス
- ▶ 屋外：防災公園、駐車場
- ▶ 建設主体は民間事業者が行い、地域防災協定を自治体締結することで、防災拠点としても使用
- ▶ 自治体としては近隣の避難所の生活を支援できる
- ▶ 民間事業者としては防災に貢献している企業としてアピールすることができる。

1. 非常時の防災拠点としての役割

▶ 【防災公園】を設置

⇒ 普段は公園として利用・非常時には避難場所としての役割

～例～

ベンチ：非常時には「**かまど**」・「**収納ボックス**」としての役割。

マンホール：非常時に「**トイレ**」としての役割。

⇒災害時の対応等について最前線で考え対応を行う役割。

(避難者の受け入れ等)

※その他施設内各施設が非常時に利用可能となりそれぞれ役割を担っている。

2. 日常の生活拠点としての役割

▶ 【小型スーパー】

⇒衛生用品も販売することによる高い利便性◎

※非常時には、日用品等の確保が可能に

▶ 【コインランドリー】

⇒空き時間には他の施設を利用していただければ時間も有効活用。

※災害対応型のランドリー（LPガスを利用）を設置することで、非常時には非常用電源としての機能を有する（携帯電話の充電など）

▶ 【カフェ】

⇒地域住民に安らぎ・憩いの場を提供（近くには学校多数のため学生も）

※非常時には、備蓄庫及び炊き出し場として機能

3.近隣住民の健康拠点としての機能

▶ 【フィットネスジム】

- 健康な体づくり
- 近くにジムがないため便利（シャワー室も完備）
- カフェが併設されているため、相乗効果
（運動後にゆっくりしていただく空間としてのカフェ）



※非常時には、一時避難場所・シャワー室はお風呂場としての利用

令和6年能登半島地震に係る災害応急対応の自主点検レポート(概要)

○政府の災害応急対応を振り返る中で浮かび上がった課題を乗り越えるための方策や災害対応上有効と認められる新技術等を洗い出し、今後の対策に反映することを目的に点検。
○今後、中央防災会議の下に、自治体、有識者等の参画を得て災害対応を総合的に検討するワーキンググループを立ち上げ、さらに検討を深化。

被災地等の特徴

地理的特徴	・日本海側最大の半島。低平地は非常に乏しい ・半島先端部は金沢市から道路距離で約140km	社会的特徴	・全国と比して、高齢化率が高く、耐震化率が低い 〔高齢化率：約44% 耐震化率：珠洲市51%、輪島市42%〕 ・アクセスルートが限られている	季節的特徴	・元日の夕方の発災。被災者には帰省者も見られた。 ・厳冬期であり、最低気温が氷点下となる日も見られた。
--------------	--	--------------	---	--------------	--

半島特性などによる災害対応上の課題等

○状況把握の困難性 ○進入・活動の困難性 ○過疎地域かつ高齢者等の要配慮者が多数存在 ○支援活動拠点の確保困難性 ○積雪寒冷対策の必要性 ○インフラ・ライフラインの復旧に時間を要したこと等に伴う影響

能登半島地震の特徴を踏まえた教訓と今後の災害対応(主な取組)

被災地の情報収集及び進入方策

【情報共有・一元化】
(被害情報の収集・集約・分析)
○ヘリ搭載カメラ、定点カメラなど様々な手段を用いて情報収集。特に夜間においてはヘリ搭載赤外線カメラ等についても積極的に活用。
【交通状況の把握】
○ITSスポット等の最新の機材を配備することによる効率的な交通状況の把握方法を検討するとともに、衛星データや民間カーナビ情報を用いて交通状況の把握体制を強化。
(情報共有システムの活用)
○新総合防災情報システム(SOBO-WEB)を活用し、各種情報を位置情報と結びつけるとともに、避難所や通行可能な道路等の現場の情報リアルタイムで共有できる体制を構築。

【被災地への進入方策】
○自衛隊航空機等での車両・資機材の輸送等が円滑に行えるよう、平時から、関係機関相互の連携体制構築や連携訓練を実施。

自治体支援

【支援者の活動環境の確保】
○自治体の受援計画の作成など、受援体制構築を促進。
○派遣職員の自活に備えた寝袋、食料等の整備品の充実。
【自治体の災害対応の見える化】
○発災後の各フェーズに応じた、様々な災害対応業務のポイントや留意事項等を整理した災害対応の手引きを作成。

【災害支援への移動型車両・コンテナ等の活用】
○災害時に活用可能なトイレハウス、ムビングハウス、コンテナハウス、トイレトレーラー、トイレカー、キッチンカー、ランドリーカー等について、平時から登録・データベース化する等、ニーズに応じて迅速に提供する仕組みを検討。

避難所運営

【避難生活に必要な備蓄】
○大規模災害時は、物資調達・輸送が平常時のように出来ず、プッシュ型支援が届く発災後3日自らは備蓄での対応が必要。市町村において指定避難所や物資拠点等に最低限必要な備蓄を確保するとともに、都道府県において市町村の備蓄状況を踏まえた広域的な備蓄を確保。
【避難所の開設】
○避難所開設時からパーティションや段ボールベッド等を設置するなど、避難所開設時に対応すべき事項を整理し、指針やガイドラインに反映。
○発災後の速やかな物資調達が可能なら、自治体と民間事業者との協定締結を促進。
○避難所開設に備えた自治体の物資・資機材等の準備状況を、国が確認し公表することを検討。

【断水や避難生活の長期化に伴う避難所環境の確保】
○プッシュ型支援の調達品目の更なる充実を検討。
○温かい食事の提供のため、大型ガス設備や燃料、調理設備等の自治体の備蓄を促進。
○自治体と炊き出しや食品の供給を行うNPOや関係事業者等との協定締結などを促進。
○キッチンカーについて、登録・データベース化する等の仕組みを検討。
○自治体による、携帯トイレ・簡易トイレ備蓄、マンホールトイレ整備、仮設トイレ確保等のための協定締結等を促進。
○「災害時のトイレ確保・管理計画」の作成を促進。
○国の公共工事で「快適トイレ」を標準化していくとともに、災害時に調達容易にできる環境を整備。
○高速道路会社のトイレカーを引き続き活用するとともに、地方整備局等におけるトイレカーの導入等を検討。

【医療支援・福祉の支援・災害時のハビリテーションの実施】
○福祉的支援の強化を検討。災害関係制度における「福祉」の位置付けを検討。専門家派遣による医療・福祉的対応の充実等を検討。

【2次避難の実施】
○2次避難を行うべき場合や対象者について国で考え方を整理し自治体に周知。
○自治体とホテル・旅館等や福祉施設等とが連携協定を締結するなど、平時から取り組むための方策の検討や、マニュアルの整備等を実施。

物資調達・輸送



【自治体による、防災井戸等の分散型の生活用水確保を促進】
○洗濯キットの備蓄、水循環型シャワー等の新技術の活用検討など、多様な方法での準備を促進。

【被災状況下における限られたアクセスルートでの輸送】
○物資拠点での物資受入、搬送計画の策定、搬送等の業務について、民間委託がスムーズにできるよう、物流事業者との災害連携協定の締結を促進。

【システムを活用した物資支援】
○訓練等で操作方法等の習熟を促進。入力が煩雑等の課題を次期システムの開発時に検討し、改善を実施。



横断的事項等 **【現地対策本部】** ○現地派遣の可能性のある者を、出身地域等も踏まえリスト化。現地派遣の可能性のある者も参加した上で定期的な訓練や勉強会等を実施。
【専門ボランティア等との連携】 ○平時から専門ボランティア団体や中間支援組織であるNPO等との連携体制を構築しておく方策を検討。

有効な新技術・方策の活用	災害対応策の強化	○被災状況等の把握(ドローン、SAR衛星等) ○被災地進入策の強化(小型軽量化等の特殊車両・資機材、民間の特殊走行技術等) ○被災地域での活動の円滑化(無人ロボット、施設操作の遠隔化・自動化等) ○支援者の活動環境の充実(携帯品整備、エアテント等)	避難所等の生活環境の向上	○水・電力・通信の確保、保健・医療・福祉の充実(水循環型シャワー、衛星インターネット、HAPS等) ○災害支援への移動型車両・コンテナ等の活用(トイレカー、トイレハウス、医療コンテナ等) ○地域の防犯対策の充実(防犯カメラ、ドローン等) ○情報の共有・一元化(各システムの充実、システム間の連携強化等)
---------------------	-----------------	---	---------------------	--

期待される効果

- ▶ **1.防災への意識向上及び災害への対応強化**
- ▶ **2.近隣地域を含めた賑わいの創出**
- ▶ **3.地域住民の生活の充実化・多様化**

発表③

みんな
全世代の居場所～世代を超えたつながりの拠点～

令和6年10月



四国財務局

～四国とともに、未来をつむぐ～

コンセプト

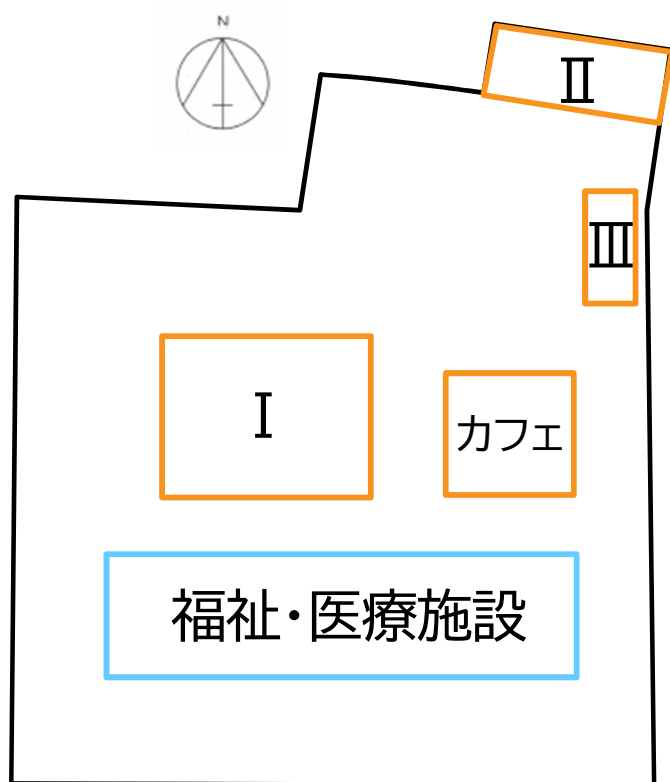
みんな
全世代の居場所

～世代を超えたつながりの拠点～

年齢層別必要な施設

施設 \ 年齢層	子ども	大人	高齢者	全世代
マルシェ	○	○		
カフェ		○		
福祉・医療施設	○		○	
広場				○

配置図



カフェ

福祉・医療施設

広場

I ピクニックエリア

II ガーデンエリア

III フィットネスエリア

1

マルシェ

※無断での複製・転載・転送等をご遠慮ください。

＼ マルシェ開催のメリット ／

①地域の活性化につながる

・地元の人々に販売の場を提供することで、地域経済の活性化につながる。

②世代間のつながりが生まれる

・生産者とお客さんの距離が近く、直接会話しながら購入できる。

・マルシェで開かれるワークショップを通じて、お客さん同士も仲良くなれる。

＼ マルシェ開催のメリット ／

③開催場所で需要が左右されない

- ・テーマをこだわれば、
松島町でも、十分な需要が見込まれる！

④面積に捉われない

- ・出店数に縛りがなかったため、小規模から始められる。
(一般的なテントの大きさは約9㎡)

＼ マルシェ開催のメリット ／

⑤ 出店料として収入が見込まれる

2

カフェ

※無断での複製・転載・転送等をご遠慮ください。

カフェ

- ターゲット:

近隣住民、サ高住の入居者、マルシェ、周辺施設の利用者

- 他施設との相乗効果:

広場利用者の休憩、サ高住入居者の団らん

マルシェで人気となった地域特産物の常設販売



「全世代の居場所」として世代間の交流を期待

3

福祉・医療施設

※無断での複製・転載・転送等をご遠慮ください。

福祉・医療施設を選んだ理由

- ✓ 高齢者が必要とする施設であること
- ✓ 介護サービスの需要があること
- ✓ 市街地であり立地が良いこと

ヒアリング結果

具体的な福祉・医療施設

✓ サービス付き高齢者住宅(サ高住)

✓ 介護デイサービス施設

✓ クリニック

建物の概要

- ✓ 9階建鉄筋コンクリート造
- ✓ 高さ30m
- ✓ 建築面積450m²、延床面積4,050m²

1階

ヒアリング結果

- ✓ 半分(225m²)を介護デイサービス施設
- ✓ 20名定員で主にサ高住入居者が利用
- ✓ 残り半分を事務室や上層階への導線

2階①クリニック

✓半分で内科、小児科のクリニック

◎クリニックを置く理由

✓まとまってクリニックがあると便利

✓サ高住入居者が利用しやすいメリット

2階②サ高住用の施設

- ✓残り半分は食堂や調理場などサ高住に必要な施設

3階から9階

✓ **サ高住**として利用

✓ 1戸30m²として1階層に8戸で56戸

✓ 市街地にあることから**高級感**を出す

4

広 場

※無断での複製・転載・転送等をご遠慮ください。

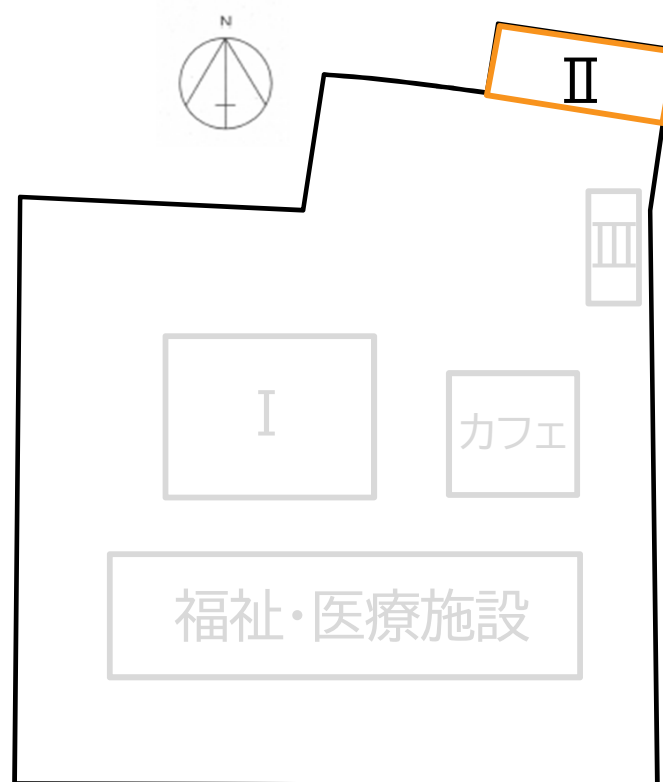
ゾーン I (ピクニックエリア)



ゾーン I (ピクニックエリア)

- ✓ 芝生を敷きピクニックができる区画
- ✓ マルシェやワークシヨップなど
イベントスペースとしても利用可能
- ✓ 子どもも連れの家族が利用

ゾーンⅡ（ガーデンエリア）



ゾーンⅡ（ガーデンエリア）

- ✓サ高住入居者と近隣住民とが共同で花や野菜を育てるコミュニティガーデン
- ✓住民が公園の景観づくりに参加
- ✓世代を超えた交流が期待

ゾーンⅢ（フィットネスエリア）



ゾーンⅢ(フィットネスエリア)

- ✓エクササイズ器具を設置して
負担の少ない運動ができる区画
- ✓高齢者が利用

収益性の検討

※無断での複製・転載・転送等をご遠慮ください。

前提

✓ キャッシュ・イン、アウトの期間は50年で計算



● 鉄筋コンクリート造の法定耐用年数が47年

※ 事業用定期借地の貸付期間は30年以内だが、
一定の条件の下で一般定期借地として50年以上に
変更可能

全体の収支

収入

サ高住家賃	5,400百万円
サ高住管理費	900百万円
クリニック家賃	109百万円
合計	6,409百万円

支出

建設費	2,145百万円
土地借料	630百万円
人件費	1,425百万円
修繕費	618百万円
その他経費	1,400百万円
合計	6,218百万円

191百万円の収入超過

収入(サ高住家賃①)

- ✓ 戸数は設置戸数56の90%で50戸
- ✓ 高級感のあるマンションとするため
家賃は1戸あたり月18万円

収入(サ高住家賃②)

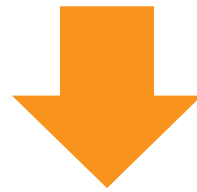
- ✓ひと月当たりの家賃収入は、
 $18\text{万円} \times 50\text{戸} = 900\text{万円}$
- ✓50年(600か月)家賃収入があるとして、
サ高住の家賃収入は
 $900\text{万円} \times 600\text{か月} = \underline{5,400\text{百万円}}$

支出(建設費①)

- ✓ 坪数は延床面積4,050m²から約1,227坪
- ✓ 坪単価を1.4百万円で設定
⇒ 高級感を出すため相場の1.2百万円から2割増
- ✓ 坪数×坪単価で1,717.8百万円

支出(建設費②)

- ✓ 建設費は全額借入金により対応
⇒ 借入年数20年、借入利率2.3%で計算



- ✓ 利率返済を含めた建設費は2,145百万円

支出(土地借料)

✓事務局から所与のものとして年12.6百万円



✓50年分の土地借料は630百万円

全体の収支(再掲)

収入

サ高住家賃	5,400百万円
サ高住管理費	900百万円
クリニック家賃	109百万円

合計 6,409百万円

支出

建設費	2,145百万円
土地借料	630百万円
人件費	1,425百万円
修繕費	618百万円
その他経費	1,400百万円

合計 6,218百万円

191百万円の収入超過

まとめ

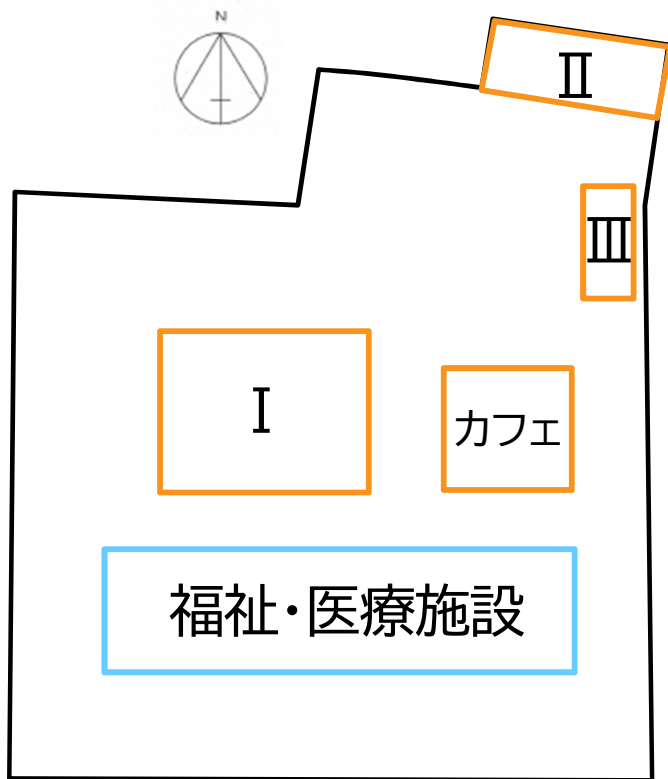
※無断での複製・転載・転送等をご遠慮ください。

コンセプト(再掲)

みんな
全世代の居場所

～世代を超えたつながりの拠点～

配置図(再掲)



カフェ

福祉・医療施設

広場

I ピクニックエリア

II ガーデンエリア

III フィットネスエリア