

留保財産の利用方針・処分等方針 の策定について

説明資料

～ 対象財産：豊橋市向山町字南中畑 3 9 番外 1 筆 ～

財務省 東海財務局

愛知県豊橋市向山町に所在する留保財産を愛知県企業庁に対し、庁舎敷地として、定期借地権を活用して貸付することについて

所在地	区 分	数 量	相手方	利用計画	処理区分	用途指定期間
愛知県豊橋市向山町字 南中畑 3 9 番外 1 筆	土 地	2,141.42m ²	愛知県企業庁	庁舎敷地	時価貸付 (5 5 年) (一般定期借地)	貸付期間中

物件の概要

- ・所在地 豊橋市向山町字南中畑 3 9 番外 1 筆
- ・財産の沿革 名古屋国税局より引受（平成 3 0 年 6 月 2 2 日）
旧豊橋寮及び旧豊橋税務署集中管理簿書庫
- ・面積 2 , 1 4 1 . 4 2 m²
- ・用途地域 第一種住居地域 ・ 近隣商業地域
- ・建蔽率/容積率 6 0 % / 2 0 0 % ・ 8 0 % / 2 0 0 %
- ・交通機関 J R 東海道本線豊橋駅の南東方 約 2 . 3 km

位置図



現 地 写 真



本財産の北東側から撮影

留保財産の選定理由

地域・規模基準

地域	規模	DID
×		

- ・地域基準は、豊橋市に所在するため非該当。
- ・規模基準は、面積が2,141m²(2千m²)であるため、該当。
- ・人口集中地区(DID)に該当。

定性的基準

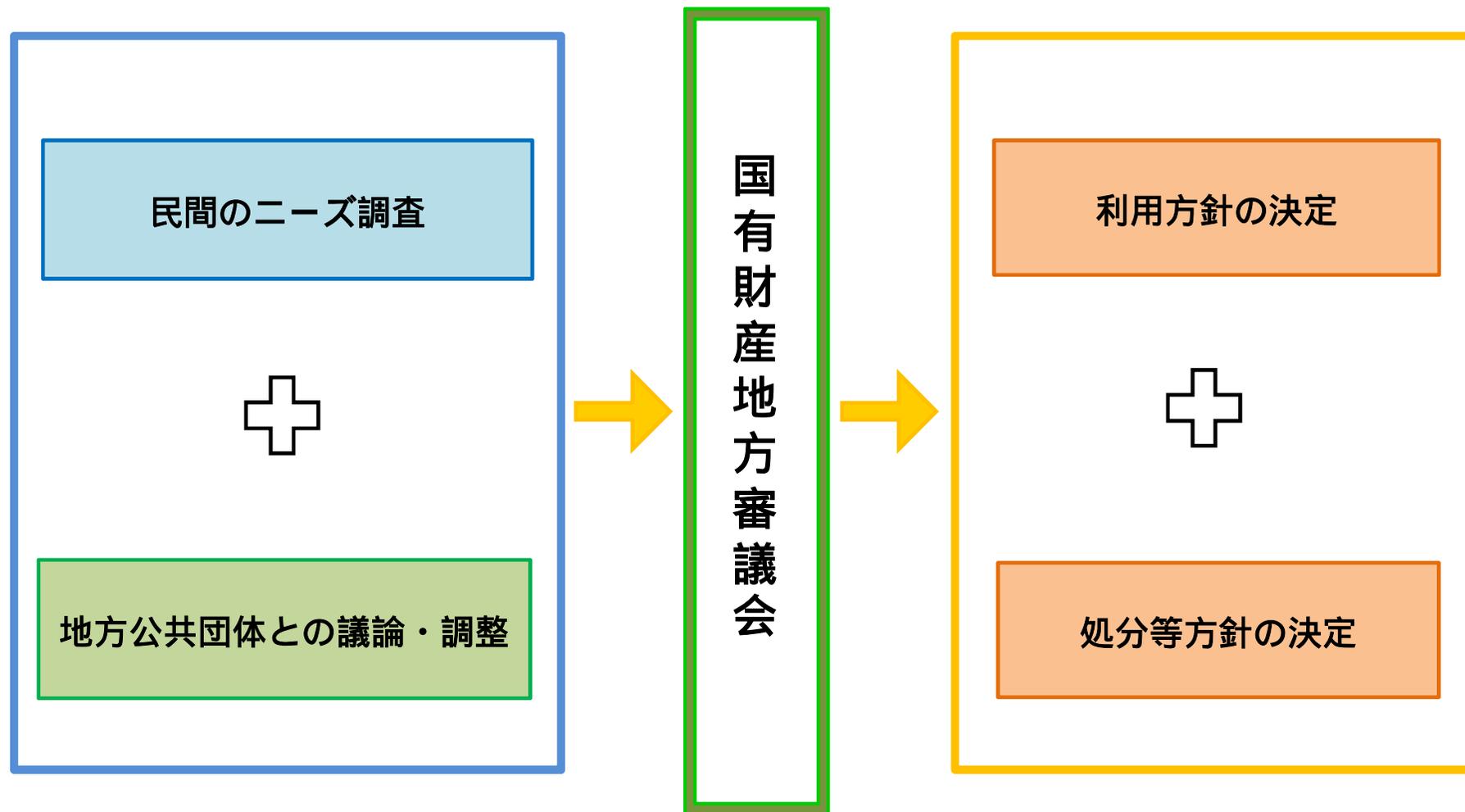
立地適正化計画における「居住誘導区域」及び豊橋市の独自施策である「歩いて暮らせるまち区域」に該当しており、様々な世代を誘導し、高密度な人口集積を推進している地域である。

また、第1種住居地域と近隣商業地域の2つの用途地域が指定されており、病院・公共施設・店舗等、多様なニーズに活用される可能性のある財産である。

更に、隣接している市営住宅(向山住宅)との一体利用も見込まれる。

以上のことから、中長期的な観点において相対的な地域のニーズ・活用が見込まれる財産である。

留保財産の利用方針及び処分等方針決定プロセス



民間のニーズ調査

サウンディング型市場調査の実施

民間事業者の土地活用ニーズなどを把握することを目的としてサウンディング調査を実施したが、提案する民間事業者の参加は無かった。

金融機関等へ個別ヒアリングを実施

当該地域の動向等を把握するため、地元金融機関等へ個別ヒアリングを実施。

ヒアリング結果

- ・この地域は、居住需要が高く、富裕層が多い地域。
- ・周辺には、商業施設、公園、学校、文化会館等が立地し、住環境に恵まれた地域。
- ・周辺の地価が高く、住民の高齢化が進んでおり、土地の売買は乏しい地域。
- ・事業化を検討する際には、一定程度の駐車場の確保が必須であり、収益を出すには、客単価の高い事業でないと難しい地域。

地方公共団体との議論・調整

豊橋市との調整

留保財産として決定以降、当局より制度の概要を説明し、定期的に利用方針案策定に向けた議論を実施。

豊橋市は、利活用について意向を募り、福祉などの分野で検討したが、周辺状況から利活用は難しいと判断したことから、市より利活用の意向は無い旨の報告があった。

愛知県との調整

留保財産の利活用について照会を行ったところ、愛知県企業庁より老朽化した東三河水道事務所庁舎の移転用地として利活用したい旨の要望を受けた。

また、本財産の最有効活用を図るため、愛知県が保有している近隣の庁舎施設との効率利用を働き掛けたところ、愛知県環境調査センター東三河支所との集約合築化において合意を得た。

留保財産（豊橋市向山町字南中畑39番外）の利用方針

導入すべき施設

導入施設（合築）	目的
愛知県企業庁東三河水道事務所庁舎 （愛知県環境調査センター東三河支所）	暮らしの基盤に繋がる施設の整備 （健康と生活環境を守り、良好な環境を確保する調査・研究機関の整備）

愛知県企業庁の概要（東三河水道事務所）

愛知県企業庁

沿革：昭和36年10月 水道部を設置（昭和45年4月 水道局へ改組）
 12月 愛知用水工業用水道事業営業開始
 37年 1月 愛知用水水道用水供給事業営業開始
 55年 4月 企業局と水道局が統合し、企業庁発足

事業内容：水道用水供給事業・工業用水道事業・用地造成事業

東三河水道事務所

沿革：昭和45年 4月 東三河水道用水供給事業営業開始（豊橋浄水場給水開始）
 同年 同月 東三河工業用水道事業営業開始

事業内容：東三河地域における水道・工業用水道施設の維持管理、設計・施工、料金徴収等

対象区域：豊橋市、豊川市、新城市、田原市、蒲郡市

職員数：33人（一部非正規職員含む）

本地を活用した事業計画の概要

○東三河水道事務所における事務所機能部分を、浄水場とは別地である本地に移転新築。

本地に移転する理由

○安全・安心な水道水の安定供給

老朽化しており耐震基準を満たしていない構造物を多く抱えている浄水場施設の更新が必要であるが、既存敷地が狭あいであることから、同一敷地内にある管理本館のうち事務所機能部分を別地に移転させるもの。恒常的に来客がある事務所機能部分を別地へ移転することは衛生面の向上にも繋がり、安全・安心な水道水の安定供給に寄与するものである。

○災害時における供給体制の確立

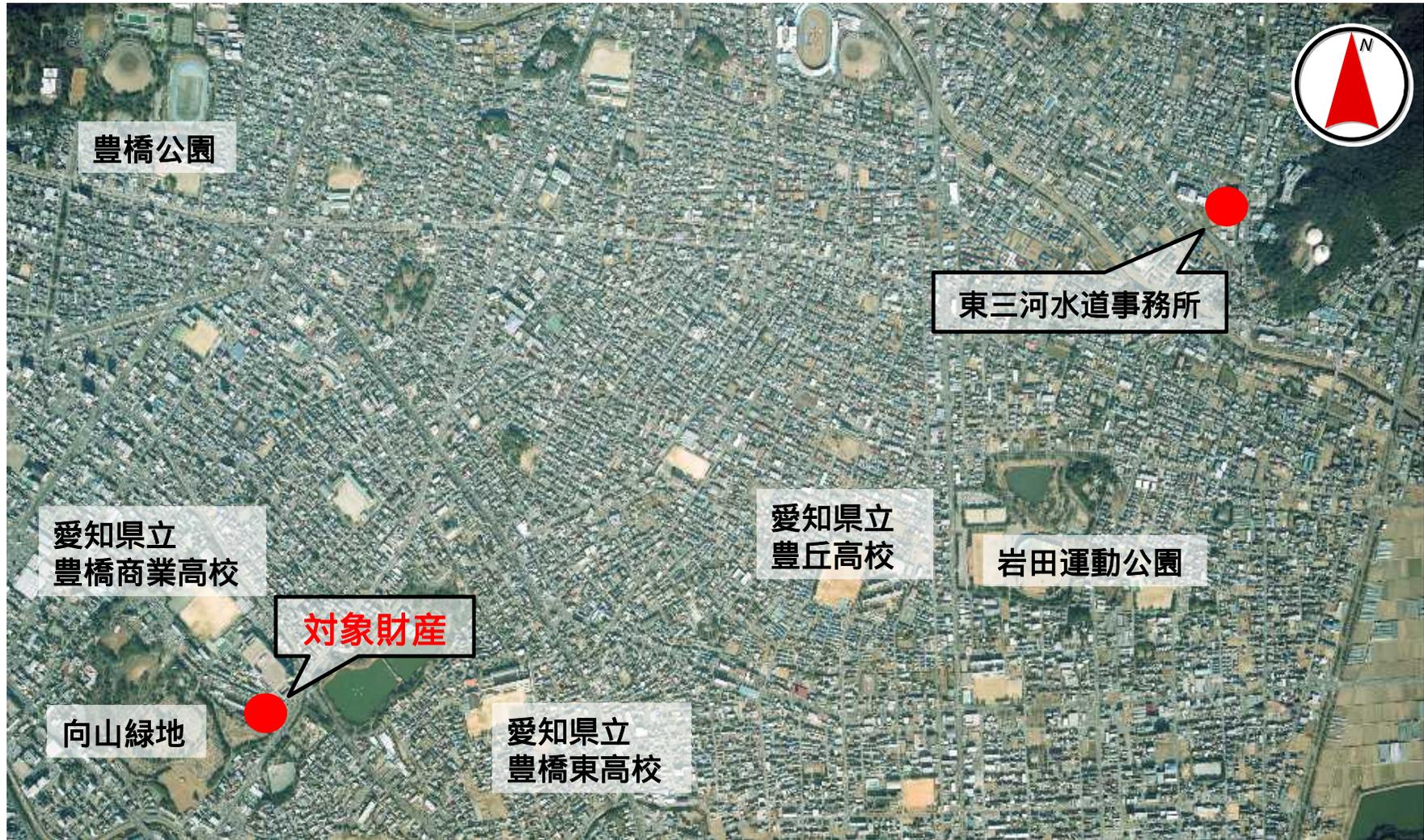
広域的に東三河地域の水道復旧の拠点となる予定であり、災害時には豊橋市や県東三河総合庁舎と連携して活動することとなる。また、近隣住民の給水拠点や臨時の避難所としての機能を有する。

○立地条件・施設の規模

災害リスクが低く、安定的に日常の管理業務を行えるほか、非常時の復旧・支援拠点としても適している。

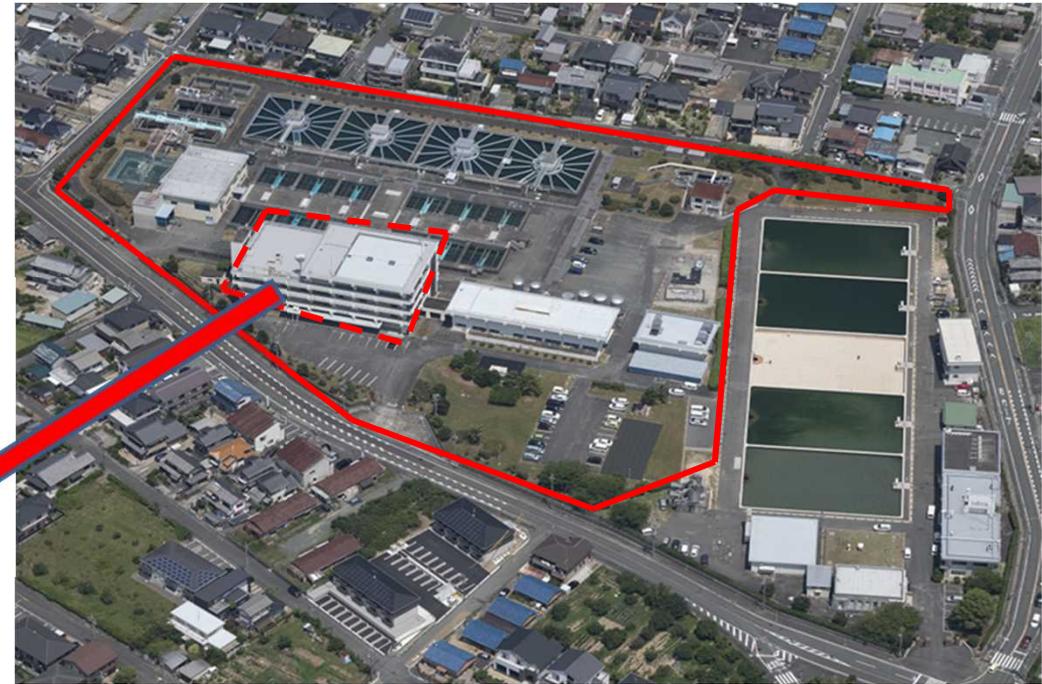
移 転 物	東三河水道事務所 (豊橋浄水場管理本館のうち、事務所機能部分を移転) 浄水場管理機能部分は、現敷地内に新設
所在地	豊橋市東小鷹野二丁目9番地1 (豊橋浄水場敷地内)
数 量	建面積 管理本館 約1,094 m ² 延面積 管理本館 約4,249 m ² のうち、 ワンフロア(約1,000m ²)を水道事務所 執務室・会議室として利用
建築年次	昭和42年(築54年)
構 造	鉄筋コンクリート造(地上3階)

航空写真



出典：国土地理院ホームページ
コンテンツを編集・加工して作成

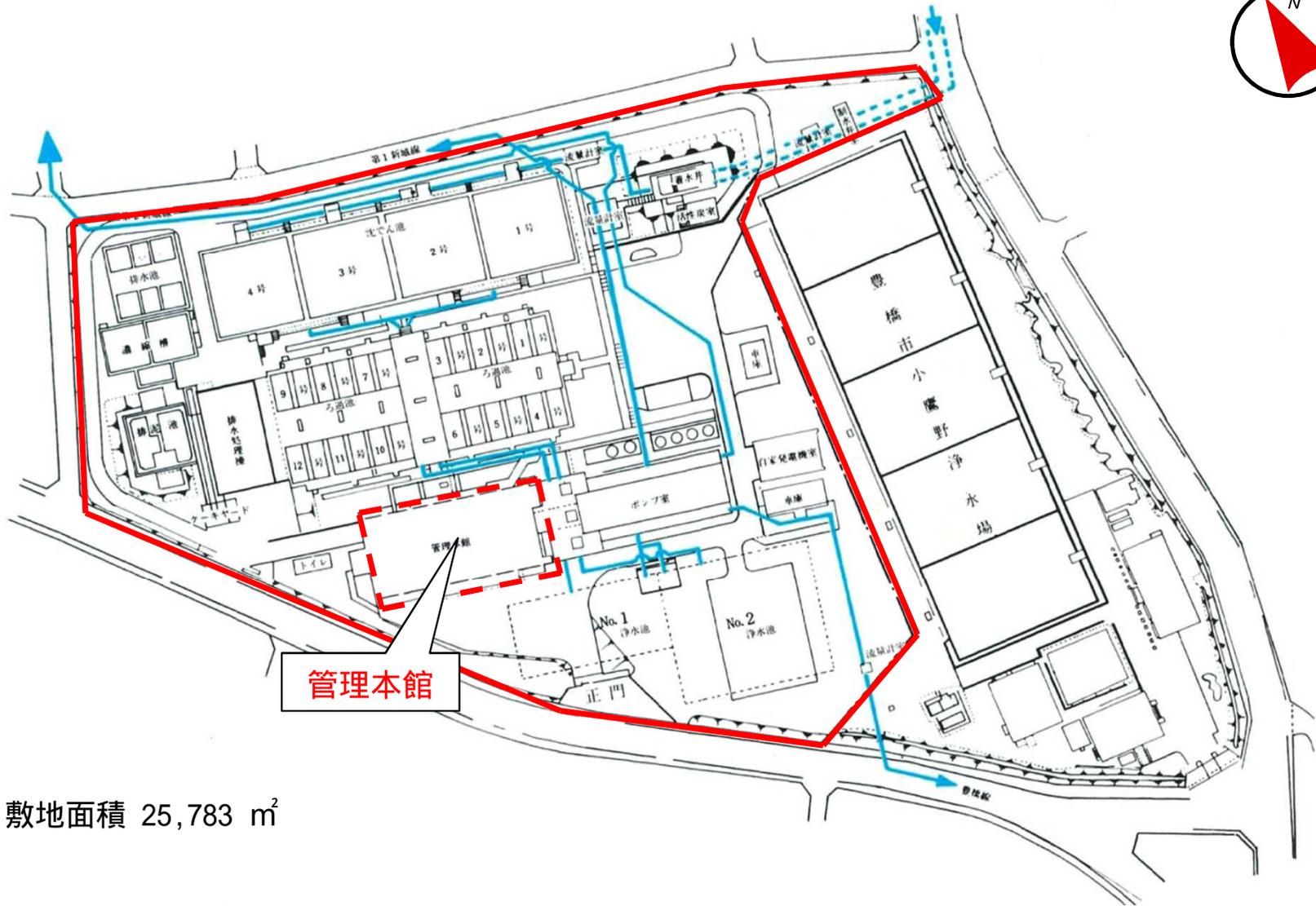
豊橋浄水場（上空から）



豊橋浄水場（管理本館）



豊橋浄水場平面図



敷地面積 25,783 m²

愛知県環境調査センターの概要（東三河支所）

愛知県環境調査センター

沿革：昭和45年 4月 愛知県公害調査センター設置
 平成 7年 4月 愛知県環境調査センターに改称

事業内容 調査・研究の企画調整、環境情報の収集・解析
 自然環境の調査・研究
 気候変動の影響や適応に関する情報の収集・提供
 大気や排出ガス中の汚染物質の調査・研究
 航空機や新幹線等の騒音・振動の調査・研究
 川や湖、海の水質・底質の監視や保全の調査・研究
 各種化学物質、環境放射能などの調査・研究

移 転 物	愛知県環境調査センター東三河支所
所在地	豊橋市富本町字国隠20の8
数 量	建面積 約 520 m ² 延面積 約 1,520 m ²
建築年次	昭和 47年(築49年)
構 造	鉄筋コンクリート造(地上2階、地下1階)

東三河支所

沿革：昭和47年 7月 豊橋市富本町に東三河支所設置

事業内容：東三河地域の大气や水、酸性雨などの調査・研究

対象区域：豊橋市、豊川市、新城市、田原市、蒲郡市、設楽町、東栄町、豊根村

職員数：6人

本地を活用した事業計画の概要

○愛知県企業庁東三河水道事務所庁舎施設との合築による支所の移転。

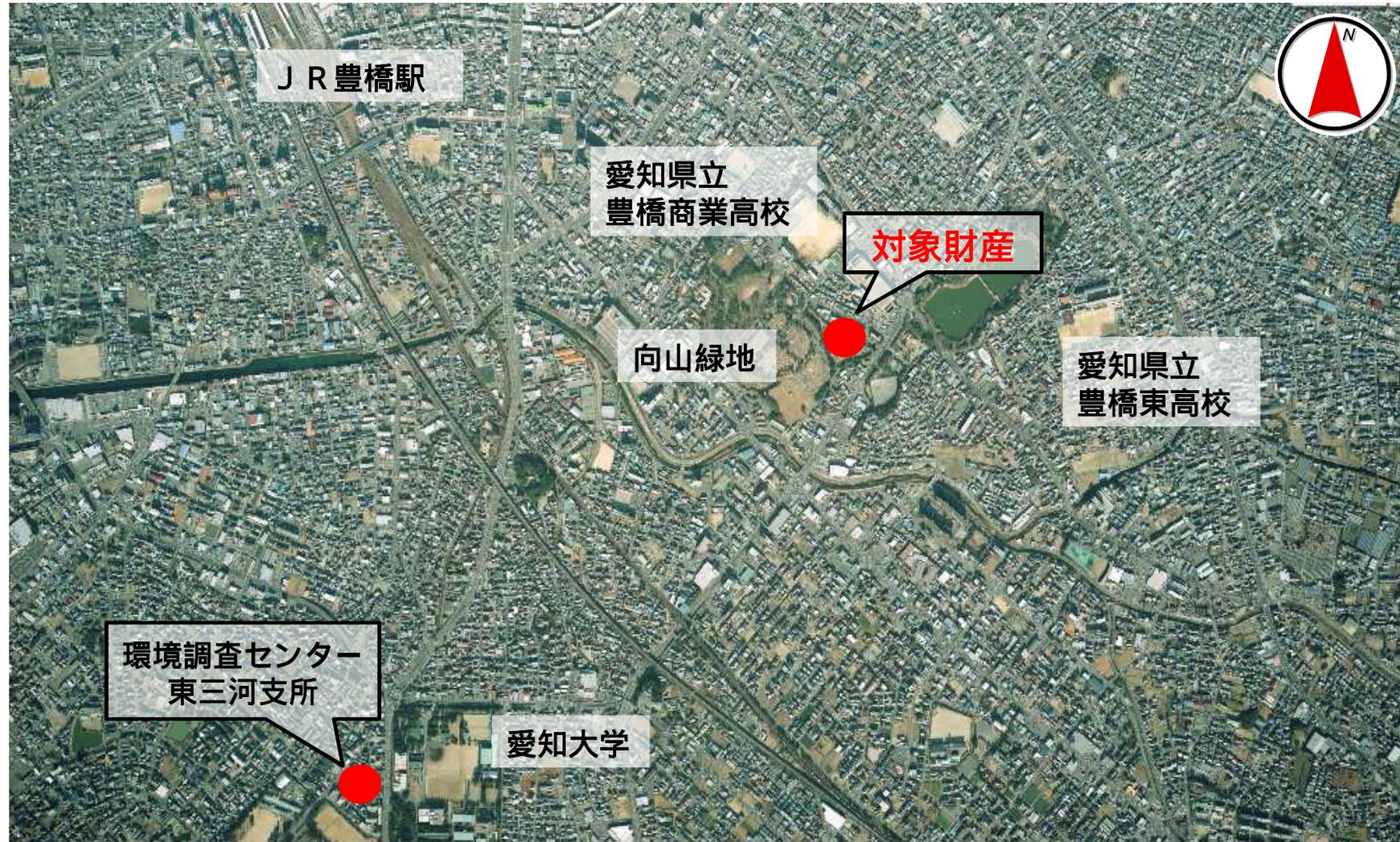
本地に移転する理由

○庁舎の効率的利用

愛知県環境調査センター東三河支所庁舎については、庁舎の老朽化が著しく、（公財）愛知水と緑の公社が退去し施設の非効率使用も認められることから、移転する愛知県企業庁東三河水道事務所庁舎と集約合築化することによって、公共施設の効率的利用を図るため。

また、愛知県公共施設等総合管理計画の基本方策の一つである施設総量の適正化に資するため。

航空写真



出典：国土地理院ホームページ
コンテンツを編集・加工して作成

愛知県環境調査センター 東三河支所（立面）



愛知県公共施設等総合管理計画からの考察

愛知県の公共施設等の現状と課題

愛知県においては、将来的な人口減少や人口構造の変化の中、県有施設の半分近くが築30年を経過・老朽化しており、膨大なストックを抱えている状況。限られた財源の中での老朽化対策が課題となっている。

県民生活や経済活動を継続的に支えていくためには、必要な施設を適切かつ効率的に維持し、施設の安全・安心を確保することが重要な課題となっている。

施設総量の適正化や安全・安心の確保への対応を着実に進め、今後はより長期的・広域的・総合的な視点で計画的に取り組みを推進していく必要がある。



耐震基準を満たしていない構造物を多く抱えている浄水場施設の更新が喫緊の課題であるが、既存敷地が狭あいであることから、同一敷地内にある東三河水道事務所機能を別地に移転させ浄水場施設を更新することは、施設の安全・安心の確保を最優先とする同計画の方針に合致する。

庁舎の老朽化が著しく、施設の非効率使用も認められる環境調査センター東三河支所を同水道事務所庁舎内に移転・集約化することは、同計画の施設総量の適正化に資するものであり、庁舎敷地の有効活用に繋がるものである。

豊橋市の施策・まちづくりの観点からの考察 (第6次豊橋市総合計画)

目指すまちの姿

暮らしの基盤が整った
便利で快適なまち

分野別計画の概要

都市空間の形成
交通環境の充実
住宅環境の整備
水道水の安定供給
下水道の整備

取り組みの基本方針

○安全・安心な水道水の安定供給

老朽化した浄水場等施設や水道管路の更新や適切な維持管理、信頼性の高い水質管理を行う、地下水などの自己水源の保全と愛知県営水道の効率的な利用に取り組む

○災害時における供給体制の確立

災害時においても水道水を安定的に供給するため、基幹管路ルート of 複線化によるバックアップ体制の構築や避難所などの重要な給水施設に繋がる水道管を優先した水道管路全体の計画的な耐震化を進める

○経営の効率化と安定的な事業運営

水道事業への市民の理解と協力を得るため、水道の役割や経営状況を積極的に広報する

豊橋市は第6次豊橋市総合計画において、暮らしの基盤が整った便利で快適なまちづくりを掲げており、愛知県企業庁の浄水場施設更新工事は、本基本方針にも沿うものと考えられる。

留保財産（豊橋市向山町字南中畑39番外）の利用方針

導入すべき施設

導入施設(合築)	目的
愛知県企業庁東三河水道事務所庁舎 (愛知県環境調査センター東三河支所)	暮らしの基盤に繋がる施設の整備 (健康と生活環境を守り、良好な環境を確保する調査・研究機関の整備)

1 愛知県企業庁における課題及び県有施設の利活用からの考察

豊橋市を含む東三河地区の水運用は、約7割を愛知県営水道に依存している。県営水道の供給事業を担う愛知県企業庁では、南海トラフ地震などの地震発生後1週間程度での応急給水、2週間以内での平常給水が可能となるよう、浄水場施設等の耐震化を図る必要がある。市内にある豊橋浄水場においても更新工事が喫緊の課題となっている。更新工事にあたり、浄水場敷地が狭あい等のため、現在豊橋浄水場内にある水道事務所機能を別地へ移転する必要が生じており、移転先として立地・規模等の面から本財産を最適地としている。

更に県有施設の利活用最適化に係る基本的方向性に資するものとして、近隣に所在し老朽化している「愛知県環境調査センター東三河支所」を当該地へ移転・集約整備することにより、敷地及び施設の更なる有効利用を図るものとしている。

2 豊橋市の施策・まちづくりの観点からの考察

本地は、豊橋市立地適正化計画において、安全・安心な暮らしや地域コミュニティを持続的に確保するため、生活利便性が高い鉄道や路面電車、幹線バス路線沿線に居住を誘導する区域として定めた「歩いて暮らせるまち区域」に位置している。

豊橋市は、利活用について意向を募り、福祉などの分野で検討したが、周辺状況から利活用は難しいと判断した。

また、第6次豊橋市総合計画においては、目指すまちの姿の一つとして「暮らしの基盤が整った、便利で快適なまち」を掲げ、安全・安心な水道水の安定供給を取り組みの基本方針としている。

東三河水道事務所は、広域的に東三河地域の水道復旧の拠点となる予定であり、災害時には豊橋市や県東三河総合庁舎と連携して活動することとなる。また、近隣住民の給水拠点や臨時の避難所としての機能を有し、豊橋市の防災対策上、有用な施設となりうる。

3 国有地の最適利用推進の観点からの考察

将来的な利活用も見据えつつ市民生活に直結した暮らしの基盤に繋がる施設を整備することは、公益性及び地域との共生に資するものであり、国有財産の最適利用の考え方にも資するものである。加えて国有財産管理处分の原則である公用・公共利用優先の考え方にも合致するものである。

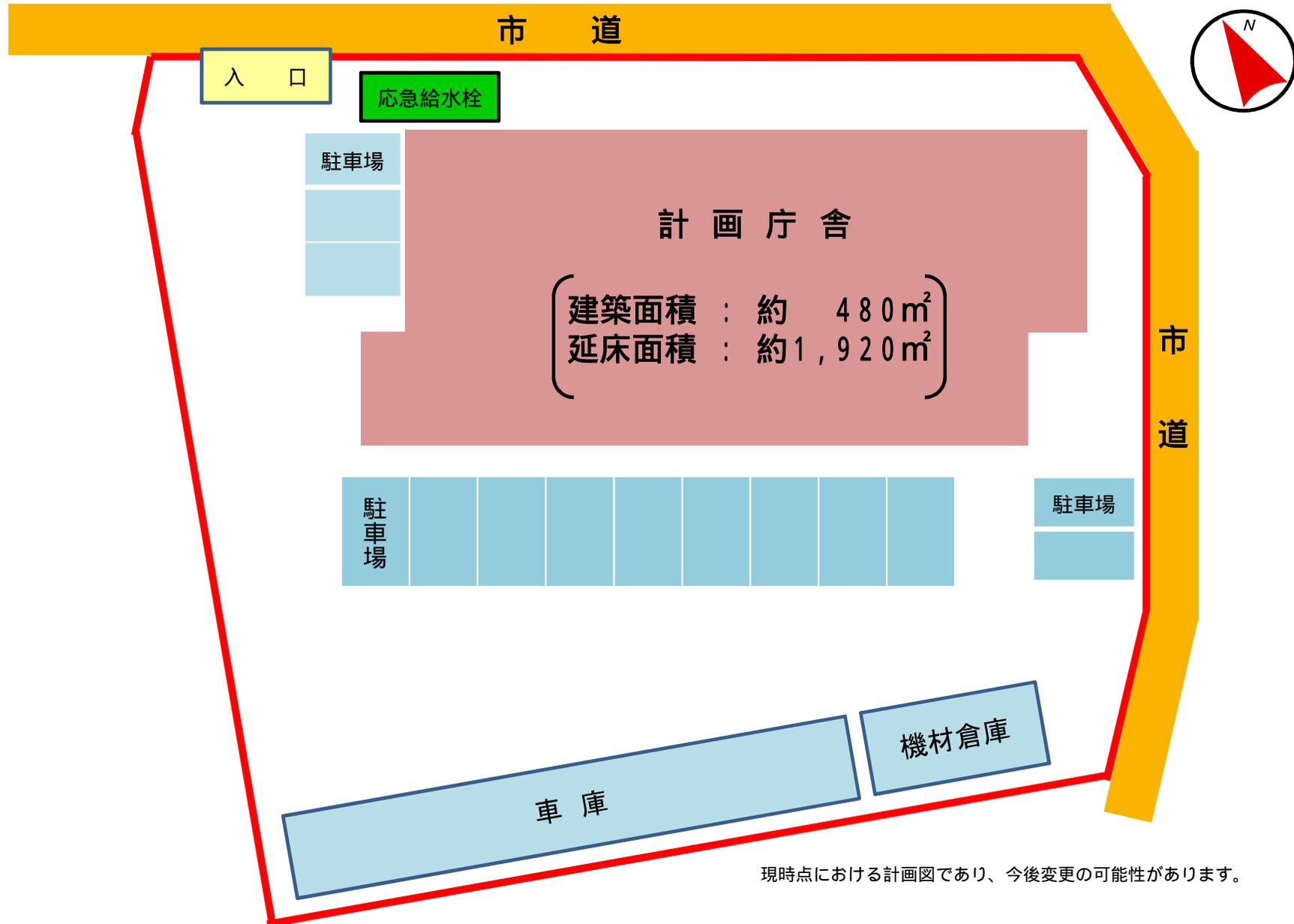
処 分 等 方 針

相手方		愛知県企業庁
処理区分		定期借地による時価貸付（55年）
契約方法及び 適用法令	契約の方法	随意契約
	適用法令	会計法第29条の3第5項 予算決算及び会計令第99条第21号
用途指定	指定用途	庁舎敷地
	指定期間	貸付期間中

処分等方針決定後のスケジュール（予定）

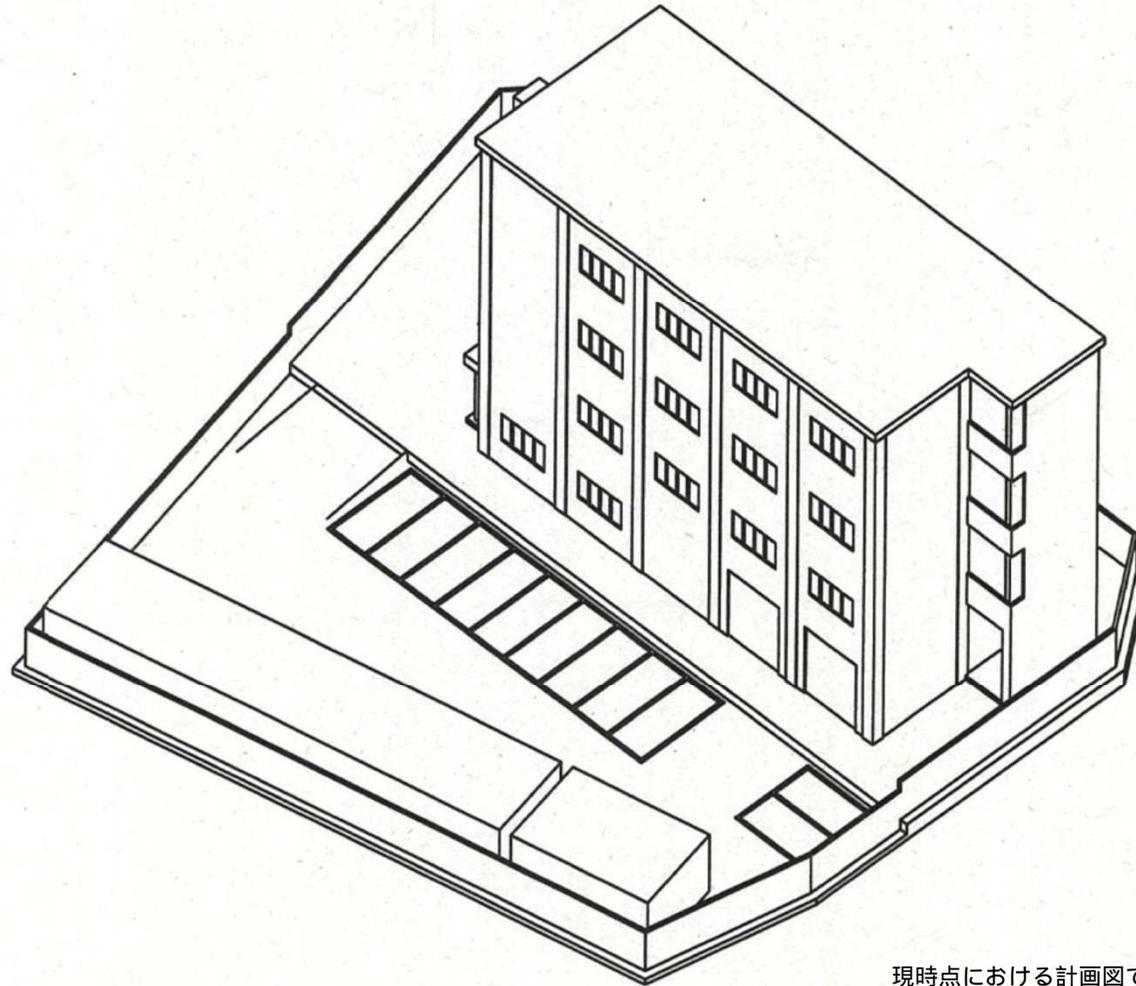
	令和4年度			令和5年度			令和6年度	令和7年度
	5月～	7～12月	令和5年 1～3月	4～6月	7～12月	令和6年 1～3月	4月～令和7年3月	4月～
財務局	★ 処分等方針 決定	→ 鑑定評価		★ 契約 締結	→ 施設整備進捗確認			
愛知県 企業庁	→ 設計業務 東三河水道事務所庁舎（合築）設計			★ 契約 締結	→ 施設整備 東三河水道事務所庁舎（合築）建築			→ 供用開始

利用計画予定図(平面図)



現時点における計画図であり、今後変更の可能性があります。

利用計画予定図(立面図)



現時点における計画図であり、今後変更の可能性があります。