

名古屋市千種区に所在する国有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6年5月21日

東海財務局 管財部

1. 調査の目的

財務省東海財務局では、名古屋市内に所在する一定面積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。

本財産は、地区全体の街づくりに寄与する可能性を持った土地と考えられ、今後、本財産の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、公益法人等を含む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考えております。

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素案の策定に向け、本財産の活用に関心のある民間事業者等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。

2. 対象財産の概要

所在地	名古屋市千種区若水二丁目202番
敷地面積	土地：1,825.51㎡
区域区分	市街化区域
用途地域	第一種中高層住居専用地域
建ぺい率	60%
容積率	200%

3. 調査項目

- 利活用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
 - ・本財産の活用に関連する用途や機能
 - ・本財産を活用した場合に期待される効果（資産価値の向上、地域の活性化）
- 本財産を活用する上での諸条件に関する事項
 - ・開発に関する解決すべき問題点
 - ・利活用にあたって、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

4. 結果概要

- (1) 参加事業者数
2事業者（不動産業）
- (2) 実施期間
令和6年4月8日（月）、4月11日（木）
- (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、本物件の利用方針を策定します。

その後、国有財産東海地方審議会の審議を経て、定期借地権を利用した貸付に向けた手続きを実施します。

サウンディング調査結果 意見の概要

<p>事業のアイデアに関する事項</p>	<p>【当該国有地が所在する地域の特性や課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 文教施設と住宅が混在する地区であり、不動産価格は上昇傾向であるという認識。 ➤ 住環境が優先され、商業施設が作りづらいエリア。 ➤ 千種区は、交通の要所であり商業施設や娯楽施設が多い今池地区を中心に発展している。 ➤ JR 中央本線、名古屋市営地下鉄の鉄道網により、名古屋市中心部へのアクセスが容易であるほか、区中央には広小路通、名古屋高速等の幹線道路もあり利便性が高い街。 ➤ 若水地区においては、学校法人市邨学園、学校法人名古屋電気学園をはじめ文教施設が建ち並んでいる。また、東部医療センターを中心とした医療関係、千種公園等の公共施設、直線距離 1 km程に地下鉄今池駅や池下駅があることから住環境に優れており、千種区内の公示価格の平均より高いエリア。 ➤ 規模の大きな不動産取引は少なく、世代交代による親世代の住宅敷地が少しずつ売りに出されている状況。 ➤ 今後の高齢者社会や共働き世代に対する医療事業所数、社会福祉・介護事業所数、保育所事業所数については、統計上不足感はないが、一方でスーパーやドラッグストア等を中心に生活必需品の提供先が総人口に対して不足していると感じている。 ➤ 昔ながらの住宅地という印象。出来町通りや広小路通りなどの大通りに囲まれた地域であり、大通り沿いやその外側には大手飲食チェーンの店舗があるが、本地周辺の内側には少ない。 ➤ 本物件が所在する地域は、今池・池下駅から徒歩圏の住宅地としての性格をもつ。 <p>【本財産の活用に馴染む用途や機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 用途地域や建築可能面積を踏まえると、施設規模やテナントから集客数も大規模なものとはならない財産であるなか、国有地の魅力ある活用方法としては地域のコミュニティやにぎわいを創出する利活用とするべき。例えば千種公園を散歩する人を対象とした施設や、昔の駄菓子屋のような施設を設置し、子どもたちが自由に集まることのできる場所を創出することなども考えられるのではないか。
----------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 机上分筆を実施することにより、より収益性を高くすることはできる。収益性の高い施設を複数建設することになれば、地域コミュニティの創出などに資する利活用はできなくなり、収益を追求するような土地利用となる。 ➤ 店舗等での活用を想定すると、床面積500㎡以下且つ2階建以下である必要があるため、小規模スーパーもしくはCVSでの活用が現実的である。 ➤ 千種公園の利用者や近隣の高齢者コミュニティの場所として、カフェ等飲食店舗での活用はどうか。 ➤ 中規模スーパーでは250坪は必要であり、小規模スーパーでも80坪程度が一般的。 小規模スーパーは売り上げ規模が小さく、この地域の性質上、一般大衆向けの単価を抑えた業態と想定されるので、単独で賃料を負担することは困難であり、複数施設のうちの1店舗とするのが現実的。 <p>【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）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 公共の遊休地活用の場合、価格のみの競争ではなく地域や市民にとってより良い土地活用の実績を基に具現化が可能であるか、持続可能な計画であるかを考慮すべき。 ➤ 建築基準法上の建築制限がなければ、生鮮食料品を取り扱うスーパーやドラッグストアでの活用が近隣居住者様中心に地域に貢献できる活用方法。 ➤ 敷地面積1,825.51㎡に対して、床面積500㎡の建物では余剰地が多くなることから、机上分筆での建築確認申請が可能であれば、複合施設での活用も選択肢の一つとなり、より地域への貢献度が高い活用方法も可能。
<p>事業を実施する上での諸条件に関する事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 現行の二段階一般競争入札制度であれば、企画提案内容より先に入札金額を想定し、入札金額で実現可能なプランを企画提案するという考え方になってしまう。国有地の利活用であれば、地域の課題解決に向けて行政単独では実現が難しいことを民間の力を活用し実現していくことが望ましいと思う。そのためには、企画提案段階の点数が価格競争の段階でも反映される方式（プロポーザル方式等）が望ましい。 ➤ 1つの事業者が一括して定期借地契約を締結し、事業者において建物を建設しテナントに貸し出す方式は、テナント側においても機動的に出退店できるほか、建物建築にかかる費用が節減でき

	<p>る利点があるため、出店するテナントの業態広がる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 土壌汚染および地中埋設物等が該当するようであれば、国において対応してほしい。 <p>【入札公示から企画提案提出までの期間】</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ テナント探索から検討を開始した場合でも半年程度あれば問題ない。 ➤ 出店するテナントの組み合わせを検討するにあたっては、出店するテナントの要望等を調整する必要があるため一定の期間が必要と考える。 <p>【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】</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 都市計画の変更や特例許可にて店舗等の建物制限の変更の検討。 ➤ 事前に名古屋市と本物件において複合企業の出店の可能性も考慮し、机上分筆での建築確認申請の事前承諾の協議。
<p>その他意見をいただいた事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 貸付期間は 20 年必要。20 年を超えると施設の老朽化により修繕費用等がかさむことも考慮し、民間では 20 年が一般的である。建物の規模が大きくなると 30 年は必要。また公共性が高いものほど、期間が長くなる傾向である。 ➤ 事業用定期借地権設定契約での活用の場合、契約期間は 30 年間で望ましいと考える。(最低でも 20 年間は必要) ➤ 解決すべき地域課題を探る上では、地域住民の声を直接聞くこともひとつである。