

留保財産の利活用に関するサウンディング型市場調査
実施要領

令和3年（2021年） 12月
財務省東海財務局
静岡財務事務所管財課

1. 調査の目的

財務省東海財務局静岡財務事務所では、静岡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、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素案の策定に向け、取組内容などについて、事業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うものです。この結果も踏まえて更に検討を進め、利用方針をとりまとめたいと考えております。

※ 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. 調査対象地の概要

所在地	静岡市清水区折戸一丁目 815 番 10
敷地面積	6, 183. 14 m ²
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
防火・準防火地域	指定なし
建ぺい率	60%
容積率	150%
高度地区（最高限）	16m 高度地区
主たる接続道路	南東側・・・舗装市道（幅員 5.9m～8.6m） 北東側・・・舗装市道（幅員 6.9m～7.0m） 南西側・・・舗装市道（幅員 4.9m～5.0m）
供給施設の状況	電気・・・・・・・・・・接面道路配線 有 公共上水道・・・・接面道路配管 有 公共下水道・・・・接面道路配管 有 都市ガス・・・・接面道路配管 有
交通機関	しずてつバス 西折戸停留所の南方 約0.4km 徒歩5分
公共機関	県立清水南高等学校 独立行政法人海技教育機構・国立清水海上技術短期大学校
その他	➤中部電力との間で地役権設定契約（特別高圧線下敷）の必要あり ➤津波浸水：0～50cm

【案内図】



【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

3. スケジュール

- (1) 実施方針の公表：令和3年12月20日（月）
- (2) 参加申込受付期間：令和3年12月20日（月）～令和4年1月31日（月）
- (3) 対話の実施期間：令和4年2月14日（月）～令和4年2月18日（金）
- (4) 結果の公表：令和4年3月下旬頃

4. 対話概要

(1) 参加対象

対象地の利活用による事業の実施主体となる意向を有する事業者又は事業者のグループ

(2) 参加除外条件

次のいずれかに該当する者は除きます。

- イ) 予算決算及び会計令（昭和22年勅令第165号）第70条の規定に該当する者。なお、未成年者、被保佐人又は被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ている者は、同条中、特別の理由がある場合に該当する。
- ロ) 予算決算及び会計令第71条の規定に該当する者。
- ハ) 各省各庁から指名停止等を受けている者（当局が特に認める者を除く。）。
- ニ) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立て（同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係る同法による改正前の会社更生法（昭和27年法律第172号）に基づく更生手続開始の申立てを含む。）をしている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てをしている者。
- ホ) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団及び警察当局から排除要請がある者。

(3) 主な対話のテーマ

- ・定期借地権の貸付を前提とし、主に以下の項目について、ご意見をお聞かせください。

【主な調査項目】

- ①当該土地の立地の特性を活かした活用方策（建築物の用途及びその構成、機能、施設配置等、期待される効果 など）
 - ②その他、公募を行うにあたり、当局並びに静岡市に期待する公募事項等（貸与条件の設定等）について
- ・その他、事業性の確保に当たり必要な取組など、今後の検討において参考となる事項についても、幅広くご意見をお聞かせください。
 - ・定期借地権による貸付の期間設定、事業方式、留意事項は以下のとおりです。

【期間設定】

一般定期借地権：50年以上

事業用定期借地権：10～30年

【事業方式】

土地の所有形態：定期借地設定契約による賃貸借を前提。

施設の運営方法：当局並びに静岡市による管理及び運営は想定していません。

【留意事項】

マンション分譲等、不特定又は多数の者に対して定期借地権を分割して譲渡・転貸を行うことは原則認めないこととしております。（借地上の建物を第三者に賃貸することを妨げるものではありません。）

(4) 方法

アイデア及びノウハウの保護のため、対話は個別に実施します。

(5) 開催日時・場所

令和4年2月14日（月）から2月18日（金）のうち1時間程度

場所 財務省 東海財務局 静岡財務事務所

日時 申し込み後に調整し、ご連絡します。

(6) 申込方法

参加を希望する場合は、別紙1「参加申込書（エントリーシート）」及び別紙2「留保財産の利活用に関するサウンディング型市場調査 調査票」に必要事項を記入の上、電子メールによりお申込みいただきます。

なお、対話の際に別紙2 調査票の補足となる添付資料等も提出することができます。※添付資料等の提出は必須ではありません。

<申込期間> 令和3年12月20日（月）から

令和4年1月31日（月）17時00分まで

5. 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担となります。

(3) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがありますので、その際にご協力をお願いします。

(4) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しております。

なお、参加事業者の名称は公表しません。

また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表に当たっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

〒420-8636

静岡県葵区追手町9番50号

財務省 東海財務局 静岡財務事務所 管財課

担当：山下、尾藤

☎054-251-4325

※電子メールアドレスについては個別にご案内いたします。