

神戸市に所在する普通財産を  
社会福祉法人に定期借地により  
貸付することについて

第129回国有財産近畿地方審議会

# 介護施設整備に係る国有地活用について

○一億総活躍社会の実現に向けて緊急に実施すべき対策(抄)

(平成27年11月26日一億総活躍国民会議)

3. 「介護離職ゼロ」に直結する緊急対策

■高齢者の利用ニーズに対応した介護サービス基盤の確保

○用地確保が困難な都市部等において、賃料減額といった国有地の更なる活用…により介護施設等の整備を促進する。

これを受け、財務省では、都市部等における介護施設の整備を促進するため、地方公共団体と連携の下、以下の方策により、国有地の更なる活用を進めている。

## 1. 国有地の情報提供

- ・ 介護施設に利用可能な国有地の情報を、国(財務局)から地方公共団体に対して優先的に提供。

## 2. 介護施設整備における初期投資の負担軽減

- ・ 平成28年1月1日以降、定期借地権による貸付契約を締結する場合は、貸付始期から10年間、貸付料を減額(5割を限度)。

※対象地区は、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、愛知県、**大阪府**、**兵庫県**及び福岡県。  
対象となる介護施設は、特別養護老人ホームなどに限定。

(参考)

管内では大阪市城東区の国有地の貸付事例(平成29年3月23日審議会付議)などがある。

# 神戸市の介護施設の状況

## ○神戸市の高齢化率

平成29年 27.3% → 平成37年 **30.4%**

## ○特別養護老人ホーム入居希望者の待機者（平成29年度末） 1,339人（要介護3以上）

## ○神戸市第7期介護保険事業計画（平成30年度から32年度）

	平成29年度累計	第7期期間中整備数	平成32年度累計
特別養護老人ホーム（小規模特別養護老人ホームを含む）	6,416 床	<b><u>1,100床</u></b>	7,516 床

# 本件についての神戸市の審査状況

年月日	項目
H29. 9.14	神戸市より財務局へ本地の利用要望書提出
H29.10.10 ～ H29.12. 4	介護保険施設等整備事業者の公募
H29.12. 4	社会福祉法人平成記念会より神戸市へ応募書類提出 及び財務局へ取得等要望書提出
H30. 3.30	介護保険施設等整備事業者の仮決定 (社会福祉法人 平成記念会)
H30. 7.12	特別養護老人ホーム整備事業の採択

## 事業者の状況

### ○社会福祉法人平成記念会

平成8年3月設立。徳島県及び山口県を中心に全国で特別養護老人ホーム6施設を含む計21施設を運営。平成29年度は約3億6,380万円の黒字計上。

項 目		平成記念会	大阪府基準 (注)
支払能力	流動比率	282.2%	120%以上
	借入金償還余裕率	227.2%	120%以上
設備投資の 妥当性	固定長期適合比率	89.1%	100%以下
資産構成の 安定度	自己資本比率	58.1%	33%以上

(注) 兵庫県には数値基準がないため、便宜的に大阪府基準を記載。

# 対 象 財 産

- 財産の所管及び会計名：財務省所管・一般会計
- 所在地及び区分・数量等

所在地	旧施設名	土地数量 (m <sup>2</sup> )	利用計画	貸付相手方	契約形態
神戸市東灘区 住吉山手7丁目 1872番198	旧赤塚山 合同宿舎	9,711.90	介護施設 等	社会福祉法人 平成記念会	定期借地 (50年間)

# 広域図

## 対象財産



JR・三ノ宮



# 位置図

# 神戸市東灘区

## 旧赤塚山合同宿舎

用途地域：第1種中高層  
住居専用地域

建ぺい率：60%

容積率：200%

住吉川・赤塚山風致地区  
(第3種)

高さ制限：15m以下

建ぺい率：40%以下

緑地率：30%以上

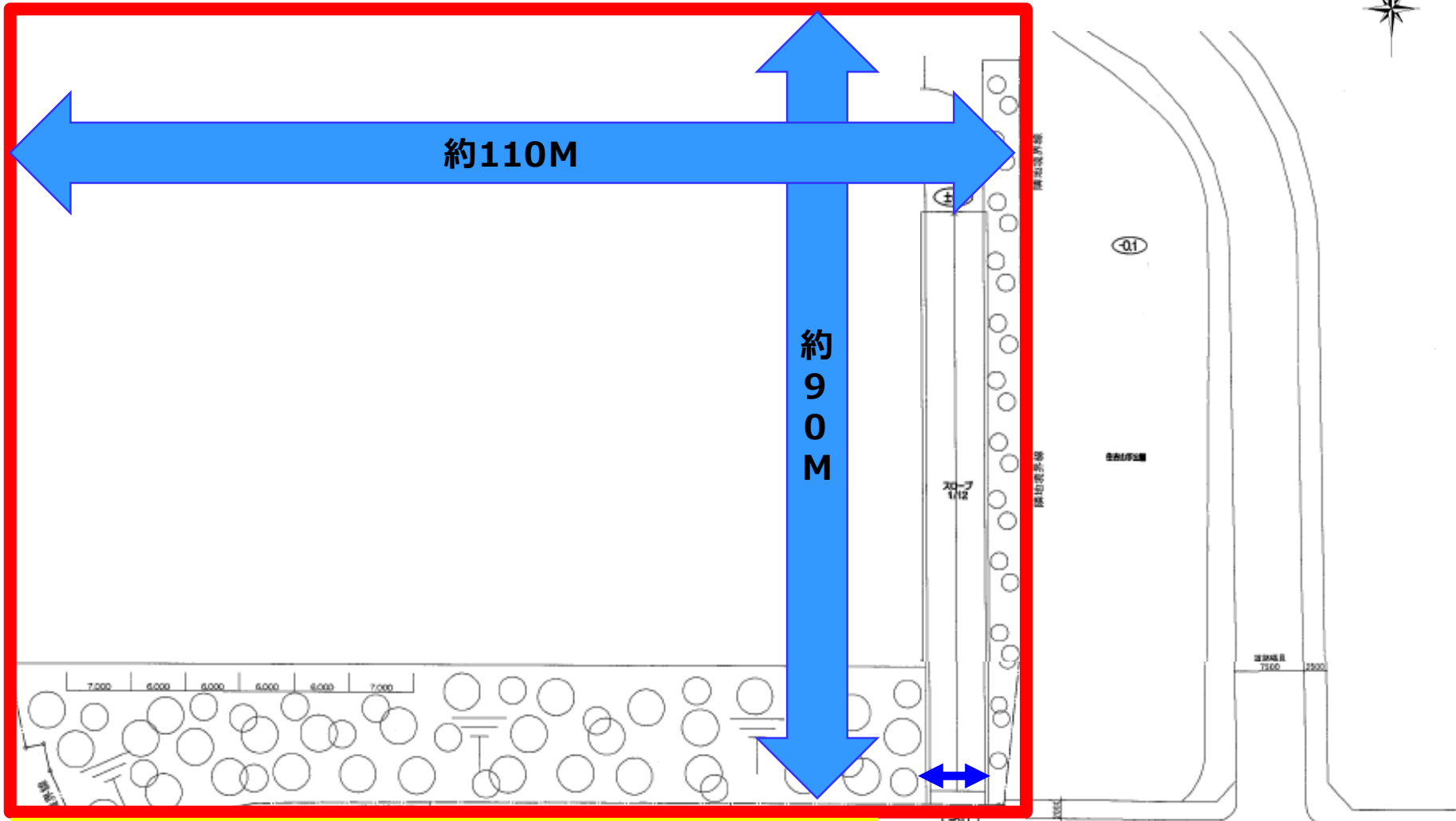
約 1 km

阪急・御影

東灘区



# 土地全体図



認定道路 (約10M)

高低差  
5.0 M

既存進入路  
間口約5 M

# 介護施設整備計画

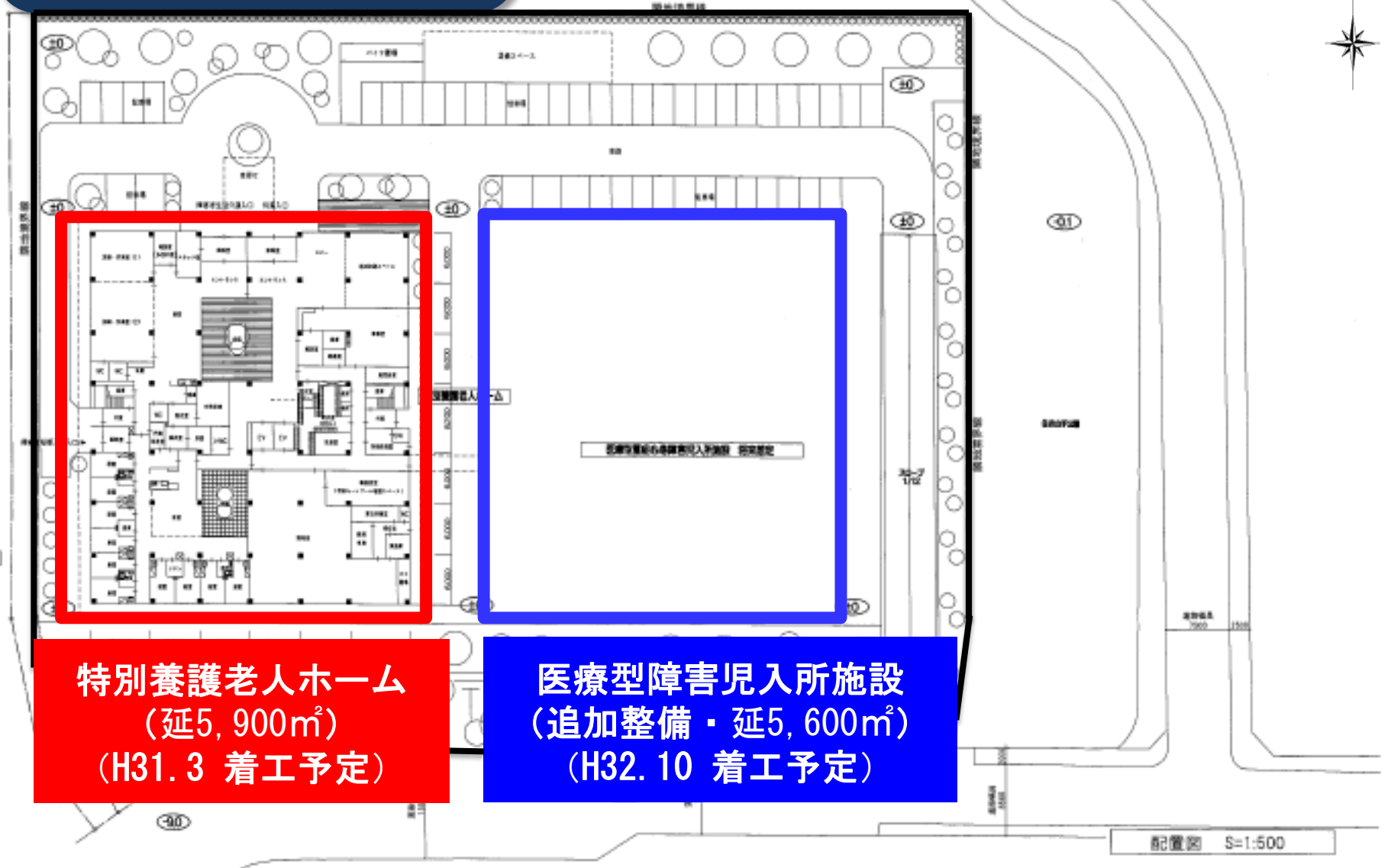
事業者	社会福祉法人 平成記念会
施設名称	(仮称) 介護老人福祉施設ケアホーム住吉山手
定員	特別養護老人ホーム : 100人 ショートステイ : 20人 生活介護(障害者支援) : 20人 短期入所(障害者支援) : 10人
面積	敷地 : 約9,700m <sup>2</sup> 建物 : 約1,600m <sup>2</sup> / 約5,900m <sup>2</sup> (地上4階)
契約形態	定期借地 【50年間 : H31年3月 ~ (予定)】
工程	着工 : 平成31年 3月 竣工 : 平成32年 3月 開所 : 平成32年 5月

# 利用計画



**特別養護老人ホーム**  
**(延5,900㎡)**  
**(H31.3 着工予定)**

# 利用計画（参考）



特別養護老人ホーム  
(延5,900㎡)  
(H31.3 着工予定)

医療型障害児入所施設  
(追加整備・延5,600㎡)  
(H32.10 着工予定)

# 処 理 方 針

## ○用途指定

貸付相手方	契約形態	指定用途	指定期日
社会福祉法人 平成記念会	定期借地 (※)	特別養護老人ホーム等	貸付契約締結日から 2年以内

※貸付期間：50年、特別養護老人ホームは、貸付始期から10年間、貸付料を最大5割減額

## ○契約方式：随意契約

(根拠法令)

- ・会計法第29条の3第5項

契約に係る予定価格が少額である場合その他政令で定める場合においては、…随意契約によることができる。

- ・予算決算及び会計令第99条第21号

公共用、公用又は公益事業の用に供するため必要な物件を直接に公共団体又は事業者  
に売り払い、貸し付け又は信託するとき。

# 今後の国有財産の管理処分のあり方について

第129回国有財産近畿地方審議会

## 普通財産の管理処分手続きの適正性の向上

- 公共随契などに関する手続きについて、国会等で様々な議論。
- 会計検査院から、国有財産の管理処分手続きに関して指摘。



国有財産の管理処分手続きに関して、手続きの明確化、売却価格の客観性の確保、行政文書のより適切な管理を図る必要。

## 有効活用の更なる推進

- 地価下落等に伴う物納の減少や宿舍削減計画の達成などもあり、未利用国有地のストックが減少。



地域によっては国有財産の希少性も高まっており、人口減少・少子高齢化などに伴う地域・社会のニーズに対応して、将来世代を念頭にこれまで以上に国有財産の有効活用を図る必要。

## 引き取り手のない不動産への対応

- 人口減少が進む中、所有者不明の土地や空き家問題などの不動産に関する課題が顕在化。



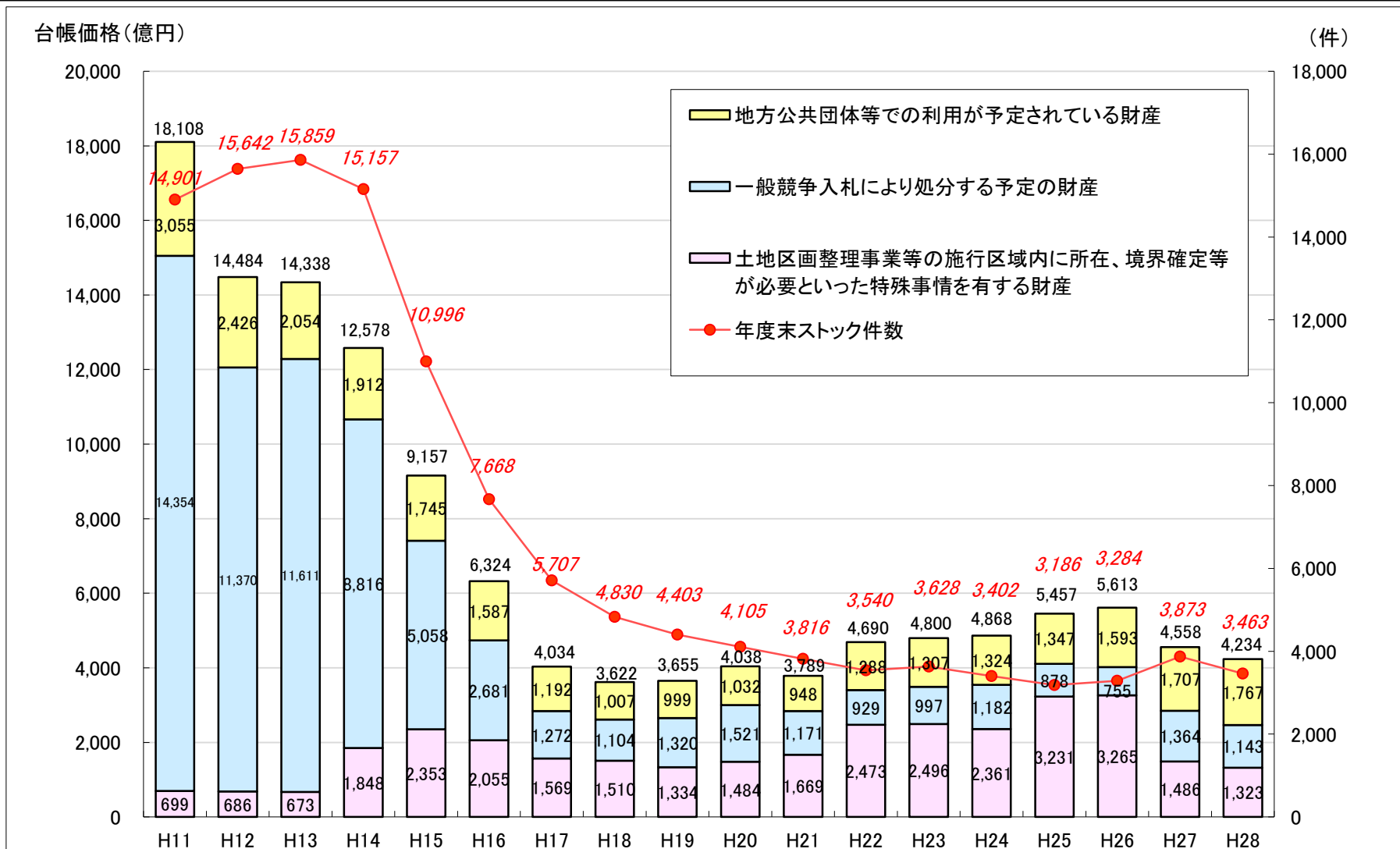
これらの不動産に関する課題に対して行政として様々な検討が進められているが、国庫帰属や国への不動産の寄附をはじめとして国有財産行政としての対応についても検討が必要。

- 未利用国有地については、国として保有する必要のないものは、原則として速やかに売却し、財政収入の確保を図っている。  
また、未利用国有地は、国民共有の貴重な財産であることを踏まえ、社会や地域のニーズに対応した有効活用を図っていくことも重要。
  
- こうした考え方の下、平成22年以降、特に保育・介護・医療など、人々の安心につながる分野での国有地の積極的な活用を進めるため、これまでの売却に加え、定期借地権による貸付スキームを導入。  
この結果、「待機児童解消加速化プラン」等に基づく保育所整備への活用のほか、「介護離職ゼロ」の実現に向けた施策として国有地の定期借地貸付料の減額等を行い、介護施設整備を促進するなど、社会福祉分野において、国有地が有効に活用されているところ。
  
- 現状では、未利用国有地の定期借地権による貸付の対象施設は、原則、社会福祉施設、医療施設、認定こども園に限られ、相手方も地方公共団体、社会福祉法人及び認定こども園を運営する学校法人に限られているところ。



# 未利用国有地のストックの推移

○ 我が国の未利用国有地のストックは、平成11年度以降減少傾向にあり、近年は4～5千億円で推移している。

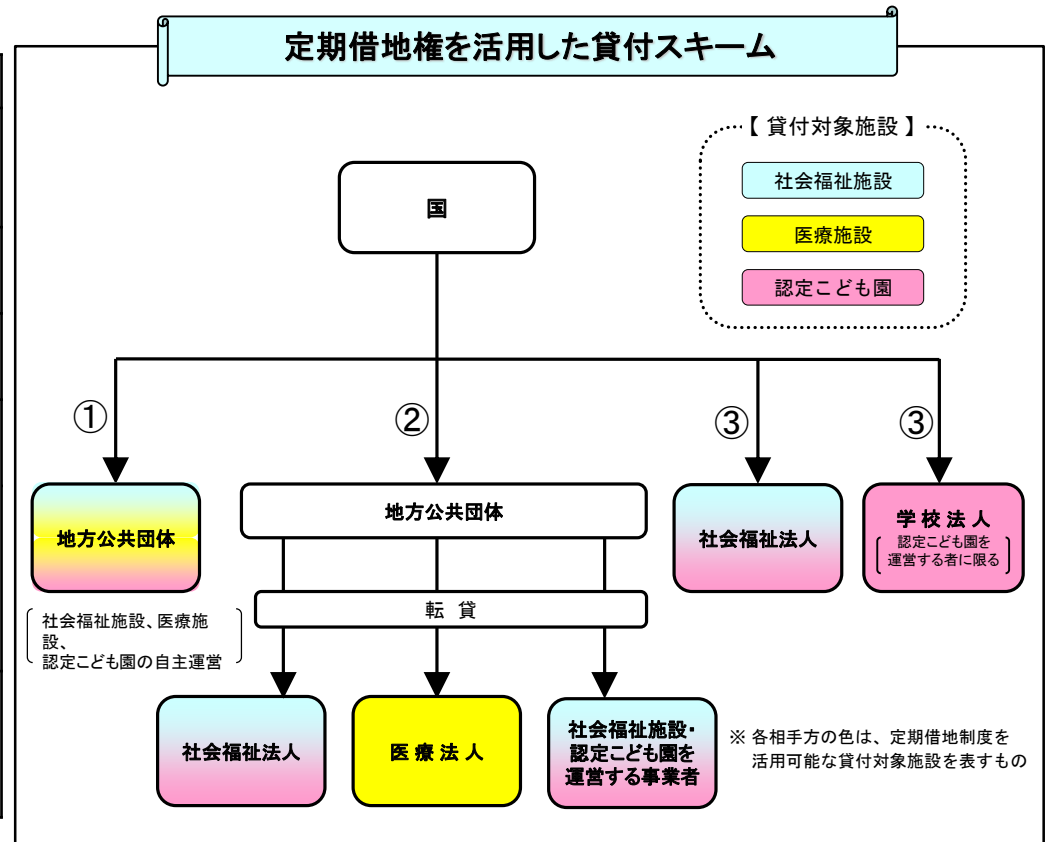


# 社会福祉分野における定期借地制度を利用した貸付制度の状況

- 地域や社会のニーズに対応した国有財産の有効活用を推進する観点から、保育・介護・医療など、人々の安心につながる分野で、国有財産の積極的活用を進めている。
- 具体的には、定期借地制度を利用した下記貸付スキームを導入し、国有財産を有効に活用している。
  - ①国が地方公共団体に対して国有地を貸し付け、地方公共団体が自主運営するスキーム
  - ②国が地方公共団体に対して国有地を貸し付け、地方公共団体が社会福祉法人等に転貸するスキーム
  - ③国が社会福祉法人及び認定こども園を経営する学校法人に対して直接貸付けを行うスキーム

## これまでの制度改正

実施時期		制度の概要
平成22年	8月	○定期借地制度を利用した貸付けの導入 社会福祉施設の整備を目的とした地方公共団体（地方公共団体からの転貸を含む）への貸付け
	12月	○定期借地制度を利用した貸付対象施設の拡大 新たな貸付対象施設として医療施設を追加
平成23年	3月	○定期借地制度を利用した貸付けの拡大 社会福祉法人への直接貸付制度を導入
平成24年	1月	○定期借地制度を利用した貸付対象施設の拡大 新たな対象施設として認定こども園を追加
		○貸付料の前払い（前納）制度の導入 介護施設用地を定期借地により確保する場合、前納貸付料の1/2が都道府県等の補助対象となる場合があるため、貸付料の前払いが可能となるよう制度改正
平成28年	1月	○介護施設整備に係る定期借地制度による減額貸付 初期投資の負担軽減を図り、介護施設整備を促進するため、政策的に必要な期間、地域、施設に限り、貸付始期から10年間、貸付料を5割減額



※平成28年6月2日より、社会福祉分野全般において社会福祉法人等に対し、定期借地契約時の契約保証金（賃料1年分）納付を免除

## 国有地の有効活用に関する検討課題

① 現在、未利用国有地の定期借地権による貸付は、介護・保育等の単独利用でしか行えず、必ずしも地域・社会の様々なニーズに対応できていない。

このため、こうしたニーズに対応し、国有財産の有効活用・適正利用を進めるため、介護・保育施設と他の施設との複合施設の整備や、更には国の政策を推進する観点から、介護・保育以外の用途にも活用できるよう、定期借地権の範囲を拡大することが必要ではないか。

② これまで積極的に売却を推進してきた結果、未利用国有地の全体ストックが減少してきており、主要都市においても、同様に処分等可能財産が限られてきている状況。

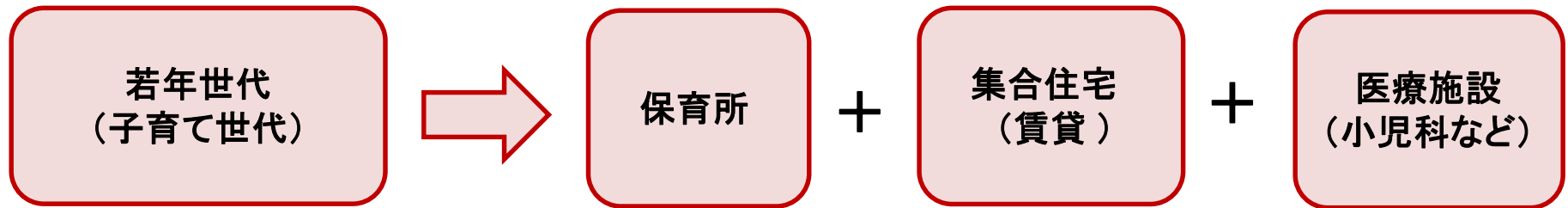
規模や立地条件を踏まえた優良な未利用国有地は、地域の課題解決等に資する政策ツールとなり得るものであるが、一度売却した場合には再度の取得が難しいため、時代の変化とともに変わっていくニーズや、将来世代における課題に対応するため、定期借地権による貸付けにより権利は国に留保し、財政収入を確保しつつ年限を区切って有効活用を図るべきではないか。

(注)未利用国有地の中でも比較的大規模な「返還財産」は、引き続き権利を国に留保しつつも、地域の特性や地元自治体を作る土地利用計画との調和を図りつつ、計画的な有効活用を促進する必要がある。

## 国有財産の利用に関して考えられる有効活用の例①

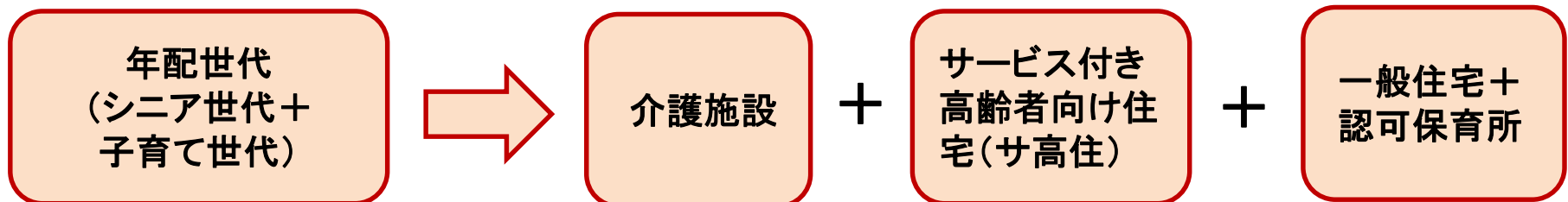
- 国有地の定期借地権による貸付は、通達上、対象施設を介護・保育施設等に限定しており、介護・保育施設と他の施設との複合施設の活用実績はこれまで無いが、以下のような有効活用が考えられる。

(例)



※「勝どき一丁目地区プロジェクト」約5千㎡。敷地は旧都営住宅敷地。東京都が事業者により約70年の定期借地権により貸付。未就学児を扶養する世帯を対象とし割安な家賃を設定。

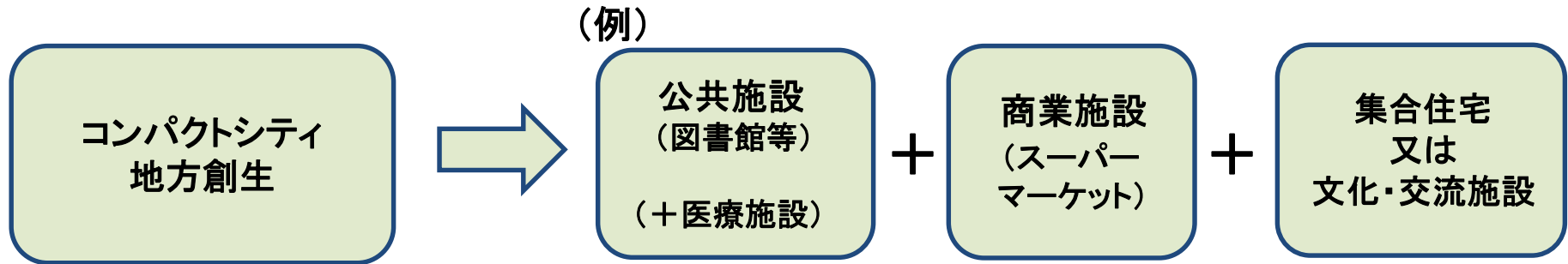
(例)



※「世田谷中町プロジェクト」約3.4ha。東京都「一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅整備事業」第一号選定事業。敷地は、NTT東日本旧社宅敷地で約70年の定期借地権により貸付。高齢者向け住宅と一般住宅の双方の居住者同士の交流施設を併設。

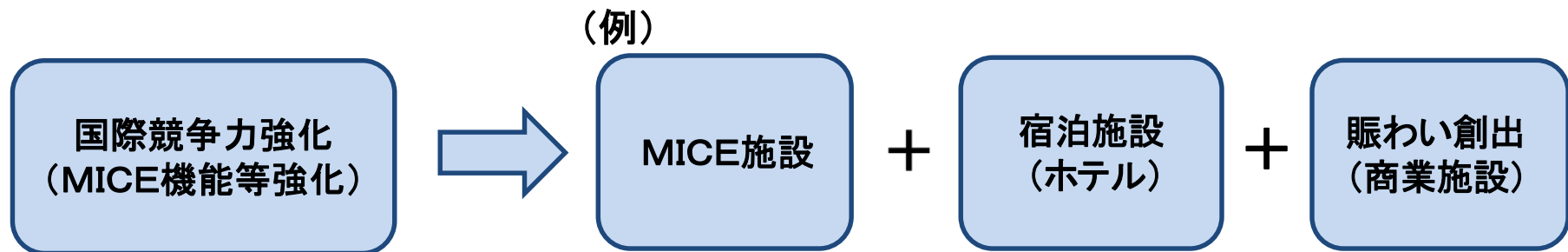
## 国有財産の利用に関して考えられる有効活用の例②

○ 社会福祉施設以外では、国の政策を推進する観点から、以下のような有効活用が考えられる。



※「岡山操車場跡地」 総面積21ha。「健康・医療・福祉系施設導入区域」、「総合公園区域」、「市営住宅・社会福祉施設導入区域」にゾーン分け。民間提案用地(3ha)は、スーパー、医療モール、集合住宅を整備。住宅部分は一般定借(50年)、その他事業用定借(31年)

※「オガールプロジェクト」 約10haの町有地(岩手県紫波町)を中心とした駅前エリアにおいて、役場の移転、図書館新設等を含めた複数の官民連携プロジェクトを実施。商業や運動施設の民間複合施設部分の敷地は、定期借地権による貸付。



※「福岡市MICE関連施設整備事業」 地区全体約65ha。ウォーターフロント地区において、「クルーズ」「MICE」「賑わい」が融合した一体的なまちづくりを目指し再整備。



※この資料に掲載している地図は、国土地理院長の承認を得て、同院発行の電子地形図(タイル)を複製したものです。(承認番号 平30情複、第884号)

※この資料に掲載している地図を複製する場合には、国土地理院の長の承認が必要です。