

第 1 3 5 回

国有財産近畿地方審議会

日時 令和6年5月30日

場所 近畿財務局 8階大会議室

第 135 回 国 有 財 産 近 畿 地 方 審 議 会 委 員 名 簿

※50音順(敬称略)

ふりがな 氏 名	現 職	出欠
おか えりこ 岡 絵理子	関西大学 環境都市工学部建築学科 教授	出席
かねづか たくや 兼塚 卓也	中央復建コンサルタンツ(株) 代表取締役社長 (一社)建設コンサルタンツ協会近畿支部 副支部 長)	欠席
こたに ひろこ 小谷 寛子	弁護士 (小谷法律事務所)	出席
さとう ゆうこ 佐藤 祐子	(株)国華荘 代表取締役社長	出席
さわき まさのり 澤木 昌典	大阪大学 名誉教授	出席
さわだ とおる 沢田 渉	(株)Brighten Japan 代表取締役	出席
はなだ まりこ 花田 真理子	大阪府立環境農林水産総合研究所 客員研究員	出席
ほんじょう たけひろ 本荘 武宏	大阪ガス(株) 取締役会長	出席
みずがみ つづる 水 上 然	神戸学院大学 総合リハビリテーション学部 社会リハビリテーション学科 准教授	欠席
みつおか まさし 光岡 正史	不動産鑑定士(本町不動産鑑定(株) 代表取締役)	出席
むらお かずとし 村尾 和俊	西日本電信電話(株) 相談役	出席
	11名	

第135回 国有財産近畿地方審議会

日時：令和6年5月30日（木）

10時00分～10時50分

場所：近畿財務局8階大会議室

【村尾会長】 本日は大変ご多忙の中ご出席賜りまして誠にありがとうございます。

ただいまから第135回国有財産近畿地方審議会を開催いたします。

まず初めに事務局から会議成立の報告をお願いいたします。

【七里管財総括第1課長】 管財総括第1課長の七里でございます。

まず初めに会議成立の報告をさせていただきます。

本審議会は、国有財産法施行令第6条の8第1項の規定に基づきまして、会議を開き、議決をするためには委員の半数以上の出席が必要でございます。

本審議会は、現在11名の委員で構成されており、本日は9名の委員にご出席いただいておりますので、委員の半数以上の出席となり、本会議は有効に成立しておりますことをご報告いたします。

【村尾会長】 それでは審議に先立ちまして、関口局長からご挨拶がございます。

よろしく申し上げます。

【関口局長】 局長の関口でございます。

本日はご多用のところ、ご参集いただきまして誠にありがとうございます。

国有財産行政については、今から5年前、令和元年6月に財務本省の財政制度等審議会におきまして、希少性の高い国有地は、売却せず、国が所有権を留保し、定期借地によって有効活用を図っていくということを決めまして、国有財産の管理処分の方法が大きく見直されたところでございます。これがいわゆる、留保財産でございます。

その後、こちらの審議会では、留保財産の選定や利用方針についてご審議をいただいていたところでございます。

本日は令和4年12月に留保財産として選定させていただいた、京都市上京区にございます国有財産の利用方針についてご審議いただくこととしております。

詳細はこの後事務局の方から説明させていただきますけれども、是非とも皆様方にお

かれては忌憚のないご意見をいただければと思います。

簡単ではございますけれども開催に当たりましてのご挨拶とさせていただきます。

本日はどうぞよろしくお願い申し上げます。

【村尾会長】 それでは議事に入ります。

本日の審議は諮問事項1件と報告事項1件です。

なお、審議会の開催結果、議事録につきましては、近畿財務局のホームページにおいて公開することとなっておりますので、ご承知置き願います。

それでは事務局から、諮問事項、京都市上京区に所在する留保財産の利用方針の決定について説明願います。

【原井管財部長】 管財部長の原井でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは私の方から資料に沿って説明させていただきます。

恐れ入りますが、着席の上、説明させていただければと思います。

今回の諮問事項は、京都市上京区に所在する留保財産の利用方針の決定についてでございます。まず初めに、留保財産の活用の手順について、簡単に説明させていただきます。

資料1ページをご覧ください。

留保財産の選定・活用の手順といたしましては、①初めに、どのような財産を留保するのかという基準を策定し、②次に、選定基準に基づいて、具体的にどの財産を留保するのかを決定し、③個々の留保財産について利用方針の検討を行った上で、④最後に、個々の留保財産を具体的にどのように活用していくかを決定することとなります。

このうち、①②④と要の部分で、審議会にてご審議いただくこととしております。

まず、①の留保財産の選定基準の策定につきましては、令和2年2月の審議会でご審議いただき、将来においてより多くの行政需要が生じる可能性があるかとの観点から、人口の多い地域に所在し、一度手放すとその再取得が困難となるような土地を留保財産とするための基準を策定していただきました。

本日、④の利用方針の決定をご審議いただく本財産につきましては、前々回の第133回審議会において、②の留保財産として選定していただいたものでございます。

2ページをご覧ください。

それでは、本財産の概要について説明させていただきます。

所在地は京都市上京区西洞院通樵木町上る東裏辻町418番1外1筆、左側の地図の赤丸部分が対象地でございます。京都市営地下鉄烏丸線丸太町駅の北西約400メートルに位置しております。

周辺には、国の庁舎として文化庁、京都農林水産総合庁舎、京都法務合同庁舎があるほか、京都府庁、京都府警察本部などもあり、国や公有の施設が集積しております。

また、南側には京都第二赤十字病院が隣接しており、東方には平安女学院大学がございます。

本財産の所在する地域は、京都市都市計画マスタープランにおいて、都心部のうちでも地域中核拠点エリアとなる丸太町駅周辺地域に位置しており、京都御苑の豊かな緑と調和しながら、商業・業務機能の更なる充実が図られるとともに、文化庁の移転を契機に京都の官庁街として風格のある拠点形成が求められております。

3ページをご覧ください。

周辺図になります。

対象地は赤色の部分で、土地の数量は約2,400平方メートル、用途地域は、商業地域、建蔽率80%、容積率500%でございます。

接道状況は、右側の空中写真にお示ししているとおり、西側、北側及び東側が京都市道に面しております。

本財産は従前より、内閣府が京都府警察に無償での使用を許可し、京都府警察本部別館敷地として利用されていたものですが、京都府警察本部の移転に伴い、その用途が廃止されたものでございます。

現在、京都府警察において、建物の解体工事を行っているところであり、現状では、本財産はまだ内閣府が所管しておりますが、令和6年度中を目途に、内閣府から当局に引き継がれる予定となっております。

なお、本財産に隣接する白抜きの部分は京都府有地で、本財産と併せて一区画を形成している状況となっております。

4ページをご覧ください。

それでは、留保財産の利用方針決定プロセスについて、説明させていただきます。

利用方針の検討に当たりましては、財産の立地条件や、用途地域、建蔽率、容積率等

の使用条件について整理した上で、当該財産を用いて整備可能な施設の規模や導入すべき機能、公共施設の要否、利用期間等について、まちづくりを担う地方公共団体との協議や民間のニーズ調査を行うこととしております。

その後、当該検討を踏まえて作成した利用方針案について、国有財産地方審議会にお諮りした上で、利用方針を決定するという流れになります。

なお、留保財産は将来世代における地域・社会のニーズにも対応するという観点から、国が所有権を留保しつつ、定期借地権による貸付けを行うことを前提としておりますので、これに沿った利用方針を決定することとなります。

5 ページをご覧ください。

次に、本財産の利活用の検討に当たって、地方公共団体と協議した内容について説明させていただきます。

まず初めに、従前より、京都府と当局との間で設置している、京都府における国有及び公有財産の最適利用推進協議会を活用し、協議を行うことといたしました。

具体的には、令和5年4月に意見交換を実施したところ、京都府から、本財産については、京都府保健医療計画に基づき重要な役割を果たす京都第二赤十字病院の建替用地として活用したい旨の提案がございました。

その後、令和5年6月、京都府及び京都市に対して、正式に本財産の利用に関する意見照会を行ったところ、京都府からは、京都第二赤十字病院の建替用地として、隣接する府有地と一体で活用することが最適とする意見書の提出があり、京都市からも、京都府からの情報提供を踏まえ、京都第二赤十字病院の建替用地として活用され、地域医療の向上が図られることは望ましいとする意見書の提出がございました。

それでは京都府からの意見に関して、具体的に確認した事項や協議内容について説明させていただきます。

6 ページをご覧ください。

まず、京都府保健医療計画とは、資料の下の方、※で記載しておりますが、地域における保健医療資源の充実と、安全で良質な医療を提供する体制の構築を目的として、医療法の規定に基づき京都府が策定しているものでございます。

当該計画において、京都第二赤十字病院に求められている役割・機能は、主に、救命救急センターとして、高度急性期及び急性期の医療を提供すること、地域がん診療連携

拠点病院として、最新医療機器による専門的な治療環境を整備すること、新興感染症による重症患者への対応や災害医療となっており、地域医療に不可欠で非常に重要な役割を担っているところでございます。

また、京都府からの意見書においては、老朽化等の著しい当該病院の建替えによって、医療機能の更なる充実・強化が図られ、京都府保健医療計画に基づく当該病院の役割が、より一層果たされることを期待している、とされております。

7ページをご覧ください。

ここで、ご参考までに京都第二赤十字病院の概要等について、簡単に説明させていただきます。

京都第二赤十字病院は、明治45年に現京都府庁敷地内に開設され、その後の建替えや増設を経て現在地に所在しております。

許可病床数は667床で、救命救急センターや地域がん診療連携拠点病院等に認定されております。

敷地面積は、京都市からの借地部分を含めて、約9,000平方メートル。建物はAからD棟の複数病棟で構成されており、延べ床面積は約4万5,600平方メートルで、築年数は最長約70年となっております。

資料の下の方、※2に記載しておりますが、当該病院は、京都府で最初に開設された救命救急センターであり、重篤患者のための3次救急を担う救命救急センターとして、令和4年の救急車搬入件数は8,335件と、京都市内最多となっております。

8ページをご覧ください。

次に、本財産を含めた現地の状況について説明させていただきます。

この資料は、航空写真を基に、土地の状況や病棟の配置状況等についてお示ししたものととなっております。

病棟は、AからD棟で構成されておりますが、ご覧の通り、C棟が北、東、南の3棟に分かれており、合計6棟で構成されております。

一番下の欄に各病棟の築年数等を記載しておりますが、A棟を除くBからD棟につきましては、主として、約60年以上の築年数となっております。

なお、耐震性につきましては、応急的な耐震改修工事は実施しているものの、大半の病棟が、耐震基準を満たせていない状況となっております。

9 ページをご覧ください。

次に京都府有地との一体利用について説明させていただきます。

京都府との協議において、京都府から、本財産を病院機能、京都第二赤十字病院の建替用地として活用するに当たっては、隣接する京都府有地を一体で活用したいとの要望がございました。

なお、京都府からは、国有地の利用方針が今回の内容で決定されれば、これに合わせて、府有地を当該病院の建替用地として活用する旨の方針決定を行う予定と聞いております。

10 ページをご覧ください。

次に、日本赤十字社が検討している本財産の具体的な利用要望について、説明させていただきます。

資料下の方に※で記載しておりますが、京都府及び京都市からの意見や、京都府との協議内容を踏まえ、本財産への導入施設としては、京都第二赤十字病院の建替用地に限定され、他の施設の設置を検討する余地がないものと認められましたので、マーケットサウンディングによる民間のニーズ調査や他の取得等要望の受付は不要と判断し、日本赤十字社の利用要望を受け付けることといたしました。

まず、本地を利用する理由の一つは、施設の老朽化、狭隘、動線の問題から、早期の建替えが必要であることとございます。

この点、日本赤十字社の要望や京都府からの意見に基づいてもう少し具体的に補足いたしますと、施設の老朽化については、大半の病棟が築年数60年以上となっていること。狭隘については、現状、手術室が狭隘のため、最新医療機器を用いた高度医療に対応できないこと。動線の問題については、建物の継ぎ足しを繰り返したことで、患者動線が悪く、入院患者の移動が円滑ではないなど、療養環境上、極めて非効率な構造になっていることが挙げられます。

また、もう一つの理由は、病院機能を維持しつつ、建替工事を行う必要があるところ、余剰スペースや他に適切な代替地がないということとございます。

具体的な取得等方法は、一般定期借地を活用した借受けで、貸付要望期間は、新病棟の運用予定期間65年に、建設工事や原状回復の期間5年を加えた、合計70年となっており、当局といたしましても、特段、問題等のないものと考えております。

1 1 ページをご覧ください。

次に、留保財産の利用方針に係る分類について説明させていただきます。

留保財産の利用方針は、地方公共団体との協議等を踏まえ、整備可能な施設の規模や、導入すべき機能等について検討し、その施設用途に応じて、表の 1 から 4 の類型に当てはめ、この 4 つの類型の中から利用方針を決定することとなります。

まず、4 つの類型がどういったものなのかを説明させていただきます。

1 の公共随意契約対象施設は、防災倉庫等で地方公共団体が直接事務・事業の用に供する場合など、公共性の高い施設の用に供する場合で、公共随意契約の対象となる場合は、こちらに分類されます。

2 の複合施設は、1 の公共随意契約対象施設と民間収益施設が複合的に整備される場合は、こちらに分類されます。

3 の民間収益施設は、民間収益施設のみで整備される場合に、こちらに分類されます。

4 のその他は、この 1 から 3 に当てはまらないもの、つまり施設用途を特定できないものが、このその他に分類されます。

また、表のとおり、施設用途等に応じて、契約方式や設定可能な貸付期間に違いがございます。

契約方式につきましては、地方公共団体などが公的利用に供する場合は随意契約、それ以外の場合は二段階一般競争入札となります。

この二段階一般競争入札は、地域のニーズに対応した有効利用・最適利用を図る観点から、第一段階において土地利用等に関する企画提案を審査し、審査を通過した者を対象に、第二段階において価格競争を行うものでございます。

なお、貸付期間も施設用途によって異なり、一部でも公共随意契約対象施設が含まれる場合は、貸付期間が 50 年以上の一般定期借地権の設定が可能となります。また、公共随意契約対象施設が含まれない場合は、貸付期間が 10 年から 30 年までの事業用定期借地権の設定が基本となりますが、一定の要件を満たせば、一般定期借地権による貸付けを行うことも可能となっています。

1 2 ページをご覧ください。

以上を踏まえ、本財産の利用方針は、1 の公共随意契約対象施設とし、具体的には、

京都府及び京都市からの意見等を踏まえ、京都第二赤十字病院の建替用地とすることが適当と考えております。

13ページをご覧ください。

以上を踏まえた本財産の具体的な利用方針でございますが、利用用途は公共随意契約対象施設、京都第二赤十字病院の建替用地とし、貸付期間は、一般定期借地権を活用した70年として、決定することが適当と考えております。

14ページをご覧ください。

最後に、今後のスケジュールについて説明させていただきます。

まず、京都府警察において、現在、建物の解体工事を行っているところですが、令和6年度中に本財産を当局に引き継げるよう、工事を完了していただく予定となっております。

次に、当局といたしましては、本財産の利用方針について、当審議会でご了解をいただければ、日本赤十字社に対して相手方決定を行うこととしております。

その後は、当局において不動産鑑定評価を行い、日本赤十字社と賃料に係る見積合せの上、令和8年度初め頃の定期借地契約の締結を予定しております。

日本赤十字社においては、当局の相手方決定後に、基本設計及び実施設計を行い、契約締結後の令和8年度から、第一期建替工事を開始し、令和10年度に本財産上に新病棟を開設する予定となっております。なお、病院敷地全体に係る病棟の建替工事は、最終、令和15年度までの予定と聞いております。

以上が、諮問事項、京都市上京区に所在する留保財産の利用方針の決定についての説明となります。ご審議の程よろしく願いいたします。

【村尾会長】 それでは、ただいまの説明につきまして、ご質問、ご意見はございませんか。如何でしょうか。沢田委員、お願いします。

【沢田委員】 今回の建替えというのが、6ページにありますけれども、結局、保健医療資源の充実と安全で良質な医療を提供するという体制の整備ということが大目的と理解しますけれども、そうすると建替えで、この老朽化と狭隘と動線の問題が理由でしたけれども、老朽化と狭隘のところは今回敷地も広がるのでクリアできるだろうと、かつ最大のリスクである耐震の問題もクリアできる。動線の点についてもこれは、今回この建替えによって随分確保されるということで、まさに先行きの医療資源の充実と安全

で良質なというテーマにですねしっかりかなったような、再整備をされるという理解でよろしいですかというのが一つ目です。

これによって、今回計画を見直されると思うんですけども、今のテーマに沿ってですね、残る課題というかですね、そういうものがあるのかどうかというのが二つ目です。

もう一つ、建替期間中と同時並行で取り壊しをやっていくということで、中々やるのが難しいんだろうなど。その間、従来の医療レベルが落ちるとかですね、地域医療のレベル落ちるとなると、これでまた不具合があると思うんですけども、この辺りの手当は何かあるんでしょうか。

【村尾会長】 事務局からお願いします。

【原井管財部長】 ありがとうございます。

ただいま3点ご質問いただきましたが、まず動線の問題でございますが、基本設計、実施設計これからということでございますので、まだ具体的にどういう姿なのかというのは我々も承知はできておりませんが、もちろん動線が課題であるということは京都第二赤十字病院の方で、認識の上、考慮されますのでそこは十分配慮された形になっていくものと承知しております。

あと残る課題でございますが、特に我々が今聞いているのは、先ほど申しました、老朽化・狭隘・動線それから耐震構造というものでございますので、その中で課題をクリアした建替えが行われていくものと承知しております。

最後に同時並行で建替えをしていく、もちろんその建替工事の最中は若干の難しさがあるのかもしれませんが、建替えの形として、まず、今回我々がお貸しする本財産上に新病棟を建設した上で、隣のC棟、D棟を取り壊していくという風に順次建替えをしていきますので、動線の問題で一旦病棟間の距離は離れるといったようなことはあるのかもしれませんが、現在の療養環境を残しながら建替工事をしていくと承知しているものでございます。以上でございます。

【村尾会長】 よろしいでしょうか。その他のご意見、ご質問ございませんか。岡委員どうぞ。

【岡委員】 今回この国有地のところを賃貸、借り上げて建て替えるということなんですけれども、最終的にはどこかが余ってくることになると思うんですけども、これは赤十字病院の方のことだと思いますが、余ってきた土地というのは、最終的にどうさ

れる予定なんですか。

【村尾会長】 事務局からお願いします。

【原井管財部長】 ありがとうございます。今聞いている建替計画では、資料8ページをご覧くださいればわかりやすいかと思いますが、B棟のところ、ここが空いてくる形となります。本財産上にC棟とD棟を移し、そのあとB棟を移していくと聞いております。B棟のところは空くのですが、ここは計画では駐車場にされると聞いております。

実はこの周辺、駐車場が確保できていなくて駐車場に苦慮していると聞いておりますので、今回このB棟のところは駐車場を建てていくという形で有効活用していくと聞いてございます。

【岡委員】 それは日本赤十字社が経営される駐車場ということになりますか。

【原井管財部長】 そうでございます。

【岡委員】 日本赤十字社としては病院としての敷地面積が広がりますよね。

【原井管財部長】 全体的に広がります。

【岡委員】 その分施設も充実するので、大丈夫という言い方おかしいですけども経営上も問題なく、このA棟の京都市に借りている土地というのは、返さなくてもよいのでしょうか。

【原井管財部長】 この京都市の土地は引き続き借りていくと承知しております。

【岡委員】 はい。わかりました。

【村尾会長】 よろしいでしょうか。光岡委員どうぞ。

【光岡委員】 京都御所の西側、京都府庁の南側というところで、京都のこの辺の土地ってというのは、文化財が頻繁に出てくるところでございまして、色んな年代、鎌倉、室町、平安のところの文化財が出てくると聞いておりますが、この文化財が1回出てきたときにですね、この計画通りに進むのかどうなのかとかですね。あるいはその辺の契約上の取扱いをどうするのかっていうのは考えていらっしゃいますでしょうか。

【村尾会長】 はい。事務局からお願いします。

【原井管財部長】 この周辺は埋蔵文化財の多い地域でございますが、周辺の開発も進んでおりますので、特に今現在ですねそこは問題ないんじゃないかという理解の上で進めているというところでございます。

【光岡委員】 おそらくこれ容積率500ですので比較的高層なものが建てられるの

ではないのかなと思いますので、かなり地中深く基礎を入れたりされることがあるかなと。その場合、そもそも今の建物がどういう経緯で、あるいは当時問題にならなかったかどうかという、確認はしていませんけども、文化財保護法自体が大分古い法律ですので、何かしら当時の手当をされているのであれば問題が少ないのかもしれませんが、それは十分ご留意いただければなというふうに思っております。以上です。

【原井管財部長】 ありがとうございます。今ご指摘いただいた高層の建物というお話でございますが、今の時点での計画は地上7階建と聞いてございます。

【村尾会長】 その他ございませんか。花田委員どうぞ。

【花田委員】 この建替用地として利用いただくということについて、何も問題があるとは思わないのです。ただ、これから災害ということがすごく問題になってくると思います。

その災害の拠点ということも書いてありますけれども、場所から考えても非常に重要になると思いますので、是非その建替えのときにはですね、災害があったときの、まさに拠点となるような建替えをしていただくと、この建替えの意味もまた加わるのではないかなと思います。これからのことだと思いますけれども、どうぞよろしく願いいたします。

【村尾会長】 はい。では事務局からお願いします。

【原井管財部長】 ありがとうございます。今の先生のご意見も、赤十字社の方に十分伝えてまいりたいと思います。ありがとうございます。

【村尾会長】 その他ございませんか。よろしいでしょうか。それでは他にご意見、ご質問がないようでございますので、採決に移らせていただきます。

この諮問事項に関しまして、原案通り決定することよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【村尾会長】 ありがとうございます。特にご異議がないようでございますので、原案通りに決定ということで答申いたします。

それでは、続いて、事務局から報告事項の神戸市垂水区に所在する留保財産について説明をお願いします。

【八木管財部次長】 管財部次長の八木でございます。

恐れ入りますが、着席の上、ご説明をさせていただきます。

本件は、令和4年12月に開催された第133回審議会において、利用方針をご審議いただいた、神戸市垂水区に所在する留保財産の利用方針決定後の経過について、ご報告させていただきます。

留保財産の利用方針決定後は、原則として、財務局においてその利用方針に基づき相手方の決定等手続を行うこととなっております。審議会には貸付契約締結後にその旨報告することとされております。

本件につきましては、契約締結まで至っておりませんが、具体的な施設整備の方向性に動きがございましたので、この機会に経過と現状をご報告させていただきます。

まず初めに、本件留保財産の基本情報と、決定した利用方針について説明いたします。

1ページをご覧ください。

まず、国有地の基本情報になります。

左側地図の赤丸部分が対象地になります。JR垂水駅から北方にバスで約10分の場所に位置し、所在地は神戸市垂水区上高丸3丁目2252番1863外3筆。土地の数量は2,432.29平方メートルでございます。

旧用途は、国家公務員宿舎であり、大阪国税局と兵庫労働局が使用していましたが、宿舎を廃止し、当局に引き継がれたものになります。

都市計画法上の用途地域は第一種及び第二種中高層住居専用地域、建蔽率60%、容積率200%でございます。

本財産は、神戸市の都市計画マスタープランにおいて、まちのゾーン、一般住宅地に位置し、主に中層程度の共同住宅と戸建住宅などが調和しながら立地する住宅市街地に分類されております。

2ページをご覧ください。

次に、本財産の周囲の状況でございます。

周辺は、URや公営住宅などが集積されており、神戸などのベッドタウンとして発展した地域でございます。

接道の状況については、北側の道路は私道で建築基準法上の道路ではございません。

東側は幅員10メートルの神戸市道に面しておりますが、市道との高低差があるため、擁壁を設置しており、現状東側に出入口はございません。そのため、建築基準法上

の接道要件を満たすためには、東側道路との間にスロープや階段などを敷地内に設置する必要がございます。

航空写真に写っています、西側の建物につきましては既に解体しており、現状は敷地全体が更地の状態となっております。

国有地の概要は以上でございます。

3 ページをご覧ください。

続いて、本財産の利用方針について説明いたします。

地元兵庫県及び神戸市から利活用に関する意見等はなく、市場調査において介護施設での活用意見が寄せられたことを踏まえ、令和4年12月の審議会において、利用方針はその他とし、まずは社会福祉法人等を含めた公的利用要望の受付を実施する。

要望がなかった場合は、二段階一般競争入札を実施するとした利用方針を決定したところでございます。

4 ページをご覧ください。

次に、利用方針決定以降の事務手続きとスケジュールについて説明いたします。

まずは3か月間、公的利用要望の受付を行います。その結果、要望がある場合は、資料の上段部分となります。要望内容について、受付終了後4か月以内に、当局において事業の必要性、緊急性、実現性のほか、利用計画の妥当性、随意契約の適格性の審査を行い、適当と認められれば当局として相手方決定を行います。

一方、要望がない場合は、資料の下段部分になりますが、二段階一般競争入札に向けた準備を進めることとなります。

5 ページをご覧ください。

続きまして、本財産における利用方針決定以降の具体的な経過と現状について説明いたします。資料左からになります。

令和4年の審議会で利用方針決定を受け、令和5年10月から3か月間、当局ホームページに掲載の上、公的利用要望の受付を行いました。

その結果、社会福祉法人1者から特別養護老人ホームの整備に係る要望書の提出がございました。

これを受け、当局におきまして、審査した結果、要望内容は適当と認められたことから、令和6年5月、当該社会福祉法人に対し停止条件付で処分等相手方として決定通知

を行ったところでございます。

停止条件付としている理由は、特別養護老人ホームを整備するためには、今後、神戸市が実施する介護保険施設等整備事業者の募集において、事業者決定を受ける必要があるためでございます。

例年神戸市では、10月から12月に事業者募集、翌年3月に事業者決定というスケジュールとしており、当該社会福祉法人は令和6年度の事業者募集に応募するとしています。

応募の結果、事業者に選定された場合は、正式に相手方として決定した上で、鑑定評価や見積合せを行い、当該社会福祉法人と随意契約を締結することとなります。契約締結後は、追ってその結果を当審議会に報告いたします。

一方、事業者に選定されなかった場合は、資料の下段部分になりますが、二段階一般競争入札に向けた準備を進めることとなります。

6ページをご覧ください。

次に、当該社会福祉法人の利用要望の概要等について説明いたします。

相手方は、特別養護老人ホーム100床の整備を計画しており、一般定期借地権を活用した53年の時価貸付を行います。このうち貸付開始から10年間、財務省理財局長通達に基づき貸付料の最大5割を減額します。

この通達は、平成27年11月に公表された一億総活躍社会の実現に向けて、緊急に実施すべき対策の一つとして、介護のために離職する人が増加した社会的な問題に対応するために設けられたもので、介護離職ゼロの実現に向けた施策の一つとなります。

用地確保が困難な都市部等において、初期投資の負担軽減を図る賃料減額によって、介護施設整備を加速化させる観点から設けられたものになります。

先程、当局において要望書を審査し、すでに停止条件付きで相手方決定を行った旨申し上げたところです。

当該社会福祉法人は、特別養護老人ホームを含む介護事業の実績が豊富な事業者でありまして、事業の実現性や利用計画の妥当性等に特段問題も認められないなど、要望内容は適当と判断し、相手方決定を行ったものでございます。

7ページをご覧ください。

最後に、今後のスケジュールについて説明いたします。

資料は、事業者決定を受けることを前提としておりますが、今後、神戸市が募集する介護保険施設等整備事業者に、当該社会福祉法人が応募し、令和7年3月に事業者決定を受けていただくことになります。

これを受けて、当局は、正式に処分等相手方として決定した上で、令和7年度に不動産鑑定評価及び見積合せを行い、契約を締結する予定としております。

契約締結後は、建築工事を開始することとなりますが、神戸市における事業者決定の条件として、原則事業者決定から1年以内に着工、2年以内に竣工することとされております。このため、令和8年度末までには工事完了し、令和9年度より、施設を開設する予定としております。

最後に、繰り返しとなりますが、事業者に選定されなかった場合には、改めて、二段階一般競争入札に向けた準備を進めることとなり、具体的な実施内容等については、今後の審議会にお諮りすることになります。

以上が神戸市垂水区に所在する留保財産について、利用方針決定後の経過に係る説明となります。

【村尾会長】 ただいまの報告事項につきましてご意見、ご質問等ございませんでしょうか。小谷委員どうぞ。

【小谷委員】 今回のこの報告につきましては、特養ができるということで、うまく利活用ができたなという感じを持っております。

これは本題とはちょっと違うんですけども、前々回にも要望させてもらったと思うんですが、例えば2ページのところで、空中写真を資料として、出しているんですけども、この上から見たところではですね、東側の市道と本件土地とが、高低差があって擁壁になっているという現況がわからないんですよ。それが例えばグーグルマップであればですね、その現況ということが見える化できます。そういう意味で空中写真だけじゃなくって、グーグルマップとかいうこともですね併せ活用していただいて、この現況・状況は、できる限り理解できるような形で、資料として作成していただけたらありがたいなと思います。以上です。

【村尾会長】 事務局からどうぞ。

【八木管財部次長】 承知いたしました。本財産については、道路との高低差がありまして、そういった周囲の状況を掲載することによって、財産としてどういう状況なの

かっていうのがよくわかるような形で提示をさせていただきたいと思います。今後気をつけて対応してまいります。

【小谷委員】 よろしく申し上げます。

【村尾会長】 その他如何でしょうか。澤木委員どうぞ。

【澤木委員】 この要望を出されている社会福祉法人は資料によりますと、介護事業等の実績が豊富ということでございますけれども、今回のこの要望書の審査の段階で、当該法人の財務状況といえますか、そういったところの審査は財務局でされているのか、それとも今後ある神戸市の事業者の認定、そちらの中でなされてそちらに委ねられるのか、その辺手続き上どうなっているのか教えていただければと思います。

【村尾会長】 事務局から申し上げます。

【八木管財部次長】 ありがとうございます。定期借地ということで、53年間お貸しをするという形になりますので、経営状況についても私どもで審査しております。審査に際しましては、外部機関も活用し、本件については、財務内容に特段の問題はないといった報告を受けております。そういったことを踏まえまして、当局として相手方決定をしているといった形になりますし、神戸市の方の審査においてもですね、そういった内容を含めた上で、今後審査されるものと承知をしています。以上です。

【澤木委員】 わかりました。ありがとうございます。

【村尾会長】 はい。その他如何でしょうか。沢田委員どうぞ。

【沢田委員】 今の澤木委員のお話と平仄合うとこなんですけども、これ報告ということで諮問ではないので、私どもの役割や期待もちょっと不分明で、ご質問ということになるんですけども。

4ページのところの要望内容の審査のところのポイントかと思えますけども、必要性、緊急性、あるいは適格性というところは、形式的にある程度見極める一方ですね、今の澤木委員がおっしゃるとおりで、利用計画の妥当性ですね実現性と、これは6ページのところにありますように、実績が豊富な事業者であり、その事業の実現性や利用計画の妥当性等に特段問題等も認められないという書きぶりの問題かもわからないですけども、実績が豊富だということと、これからの先行きの事業の実現性、妥当性というのはですね、必ずしもパラレルではないと理解しているんですね。

ですから、財務内容っていうのは、あくまでその過去の要するに実績の蓄積であっ

て、健全だということであるんですけど、むしろそれよりも、過去こういう事業において、当該事業者の方がですね、どういう計画、どういう実績、つまり業績ベースで計上されてきて、かつそれがあるからこれからしっかり計画を遂行できるというところを自主的に見極めるっていうことが必要だと思います。その点は随分ご理解されると思いますけども、お伝えいただければと思います。以上です。

【村尾会長】 事務局からどうぞ。

【八木管財部次長】 ご意見いただきましてありがとうございます。

書きぶりの話がありますけれども、今後そのように対応してまいりたいと思います。

【村尾会長】 その他ございますでしょうか。ご意見、ご質問よろしいでしょうか。

それでは他にご質問等もないようでございますので、以上をもちまして、本日予定されておりました議事は終了いたしました。最後に関口局長から一言お願いいたします。

【関口局長】 本日は、大変貴重なご意見をいただきまして、誠にありがとうございました。

本日答申いただきました内容に基づき、また、本日皆様方からいただいたご意見を踏まえて、適切に進めてまいりたいと思います。

今後とも国有財産行政はもとより、財務行政全般につきまして、引き続きご指導ご鞭撻いただきますようよろしくお願いいたします。簡単ではございますが御礼のご挨拶とさせていただきます。ありがとうございました。

【村尾会長】 以上をもちまして、第135回国有財産近畿地方審議会を閉会とさせていただきます。本日はありがとうございました。

— 了 —