

第 1 3 5 回

国有財産近畿地方審議会

令和 6 年 5 月 3 0 日

近 畿 財 務 局

【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

留保財産の活用の手順

(審議会諮問) ①留保財産の選定基準の策定



(審議会諮問) ②留保財産の選定

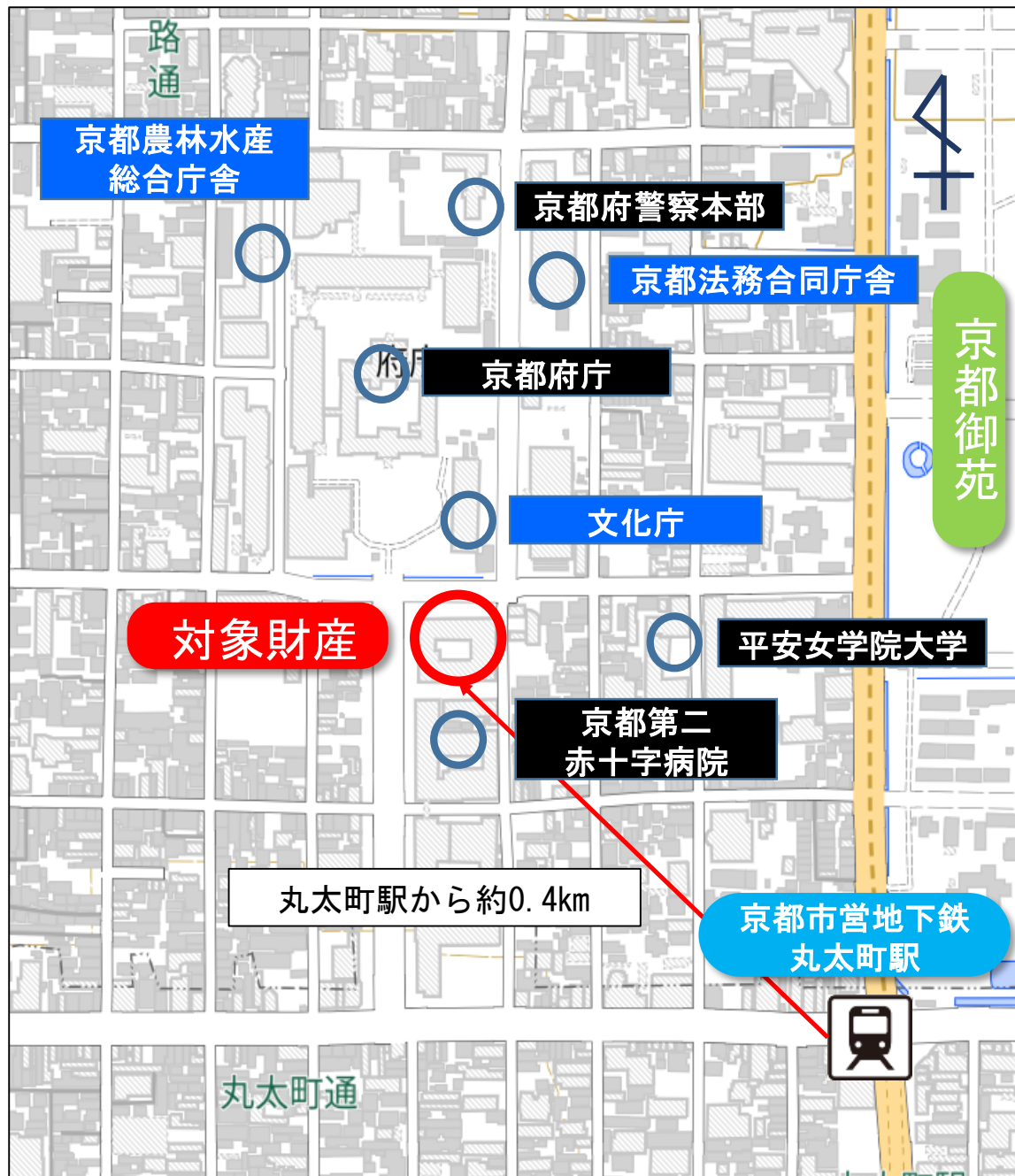


③利用方針の検討



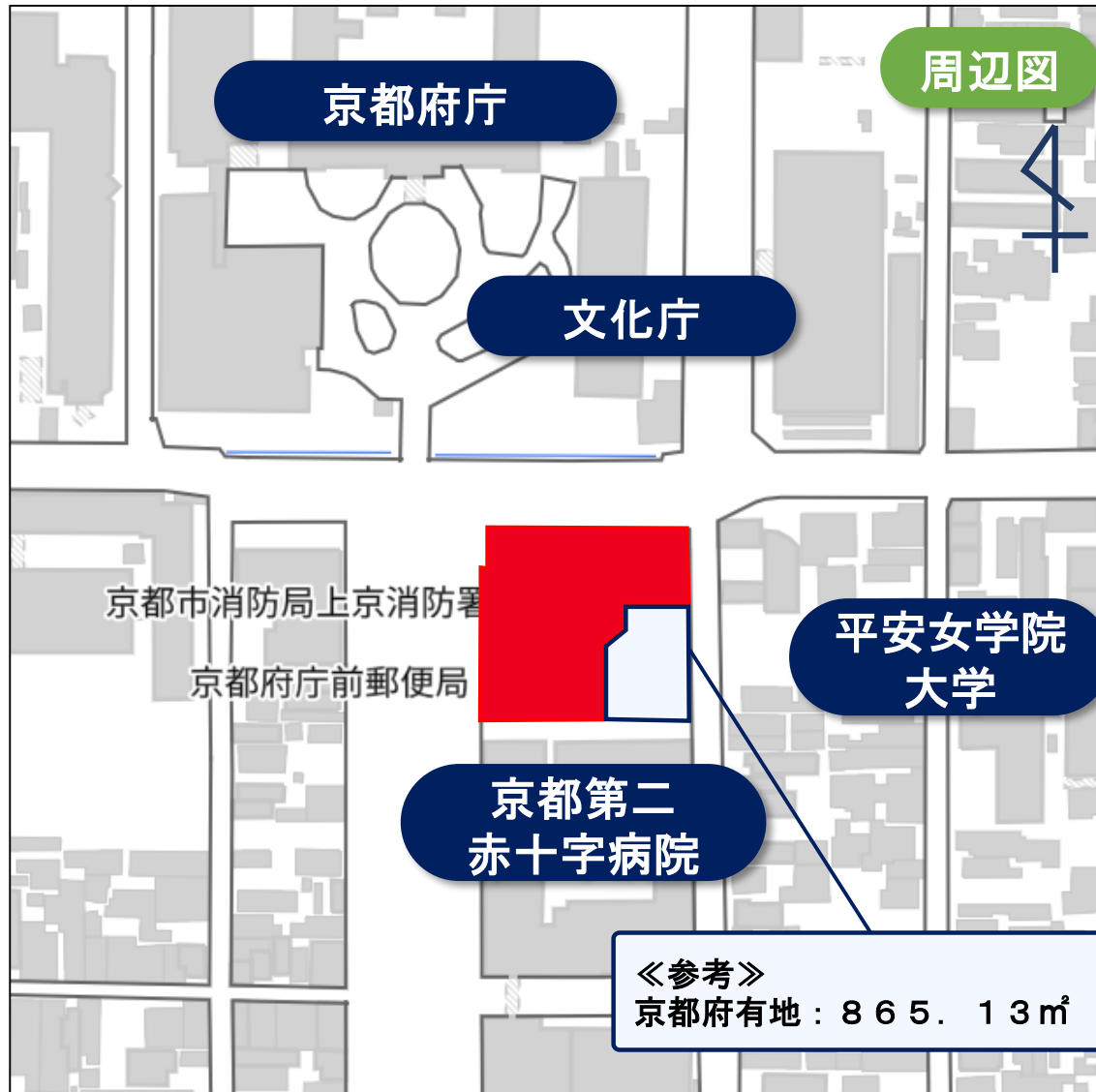
(審議会諮問) ④利用方針の決定

1. 国有地の概要(基本情報)

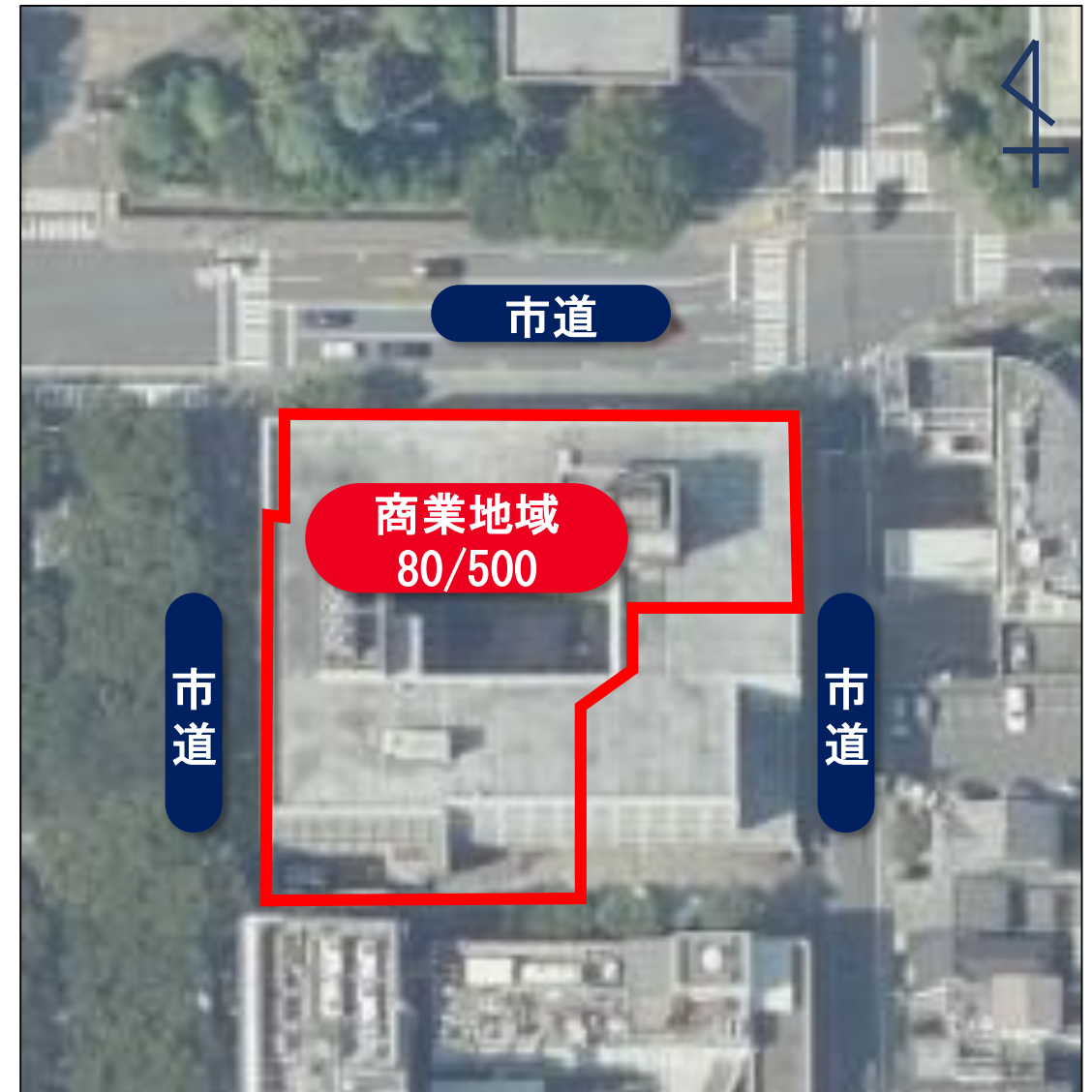


所在地	京都市上京区西洞院通榎木町上る東裏辻町418番1外1筆
区分・数量	土地・2, 463.63m ²
旧用途	京都府警察本部別館
用途地域 (建蔽/容積)	商業地域 (80/500)
上位計画	京都市都市計画マスタープラン (令和3年9月京都市) 都心部／丸太町駅周辺地域 ※ 京都御苑の豊かな緑とも調和しながら、商業・業務機能の更なる充実が図られるとともに、文化庁の移転を契機に京都の官庁街として風格のある拠点形成が求められている。

2. 国有地の概要(周囲の状況、用途地域、接道状況)

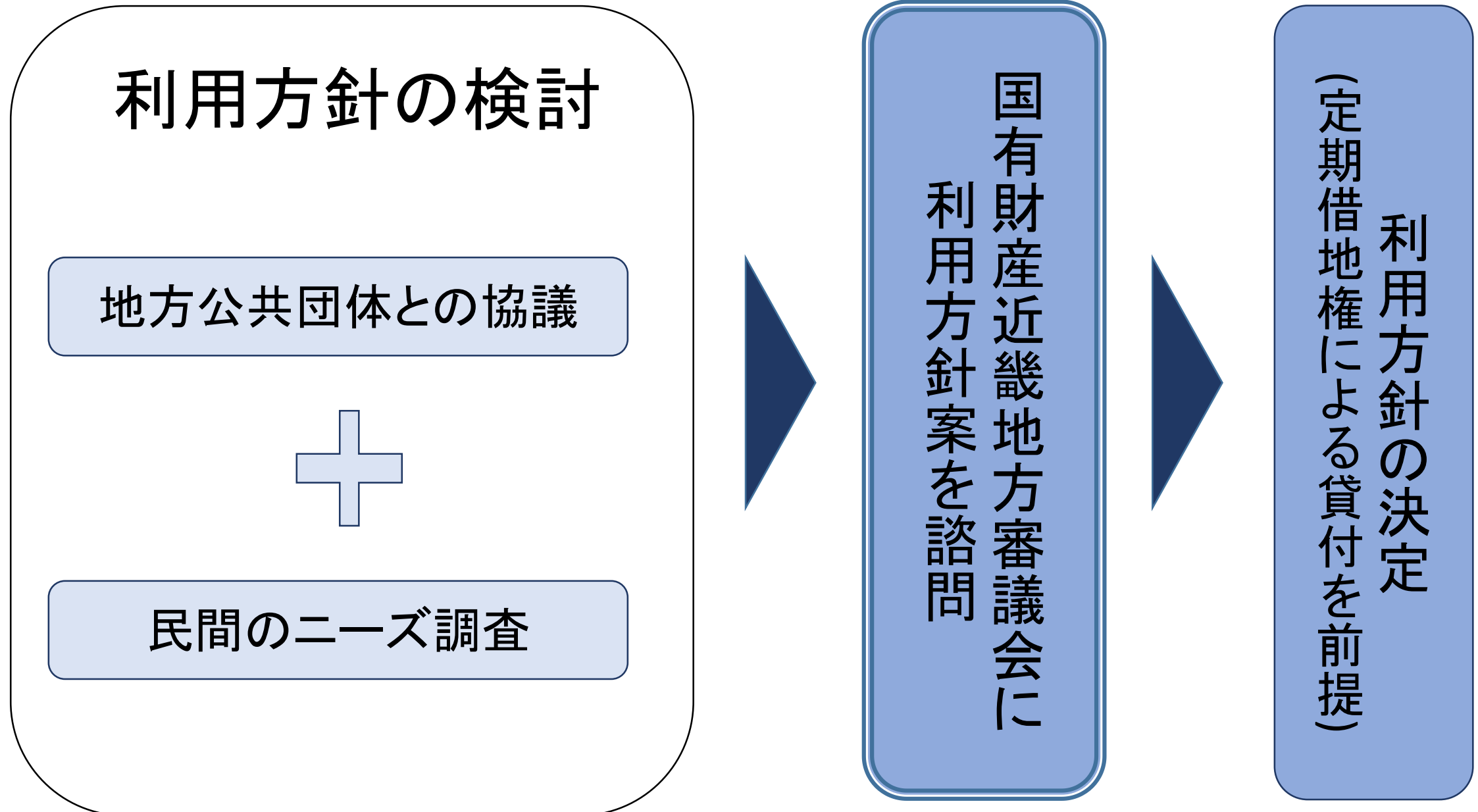


国土地理院地図(淡色地図)をもとに作成



国土地理院地図(空中写真)をもとに作成

3. 留保財産の利用方針決定プロセス①



4. 地方公共団体との協議

(1) 京都府

令和5年4月 「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※」において、本財産が留保財産に選定されたことを踏まえて意見交換を実施。

※ 京都府に所在する国有財産及び公有財産の最適利用を推進するために設置し、対象財産の地域における有効活用及び利用計画等に関して協議、検討することを目的とするもの。

令和5年6月 留保財産の利用に関する意見照会を行った結果、同年9月に「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（日本赤十字社へ貸付け）することが最適」との意見書を受理。

(2) 京都市

令和5年6月 留保財産の利用に関する意見照会を行った結果、同年9月に「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」との意見書を受理。

5. 京都府との協議

(1) 「京都府保健医療計画」※との関係性

京都府保健医療計画における京都第二赤十字病院の役割等

- 「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
- 「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
- 新興感染症に係る重症患者への対応や災害医療 など

京都府の意見

老朽化等の著しい京都第二赤十字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病院の役割がより一層果たされることを期待。

※ 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京都府が策定。

5. 京都府との協議

(2) 京都第二赤十字病院の概要

京都第二赤十字病院

- 開設者 : 日本赤十字社京都府支部 ※1
- 許可病床数 : 667床
- 認定事項 : 救命救急センター※2、地域がん診療連携拠点病院 ほか
- 土地 : 約9,000㎡（京都市からの借地含む。）
- 建物 : A～D病棟（延面積 約45,600㎡）

築年数 最長約70年

※1 日本赤十字社は、赤十字に関する諸条約及び赤十字国際会議において決議された諸原則の精神にのっとり、赤十字の理想とする人道的任務を達成することを目的とする。（日本赤十字社法第1条）

※2 京都府で最初に開設された救命救急センターであり、R4年の救急車搬入件数は京都市内最多。

5. 京都府との協議

(3) 京都第二赤十字病院の現況

施設名	旧京都府警察本部別館敷地	京都第二赤十字病院		
		C・D棟	B棟	A棟
航空写真 <small>※国土地理院地図(空中写真)をもとに作成</small>				
土地所有者	国及び京都府	日本赤十字社	日本赤十字社	京都市(賃貸借)
地積	3,328m ²	4,026m ²	2,509m ²	2,475m ²
延床面積	-	18,524m ²	11,270m ²	15,843m ²
築年数等	解体中	C棟北、東：約60年 C棟南：約40年 D棟：約70年	約60年	約20年

5. 京都府との協議

(4) 京都府有地との一体利用



- 京都第二赤十字病院の病院機能を維持しながら建て替える必要があることから、隣接する国有地と京都府有地を一体で、建替用地として活用することを要望。
※ 現有敷地での対応不可。近隣に代替地なし。
- 京都府は、国有地の利用方針の決定後、これに合わせて、府有地を京都第二赤十字病院の建替用地として活用する方針を決定する予定。

国土地理院地図(空中写真)をもとに作成

6. 日本赤十字社の利用要望※

本地を利用する理由

- 施設の老朽化、狭あい、動線の問題から、早期の建替えが必要。
- 病院機能を維持しつつ複数病棟の建替工事を行う必要があるため、余剰敷地を活用の上、建物の新築と取壊しを繰り返す必要があるが、現在の病院敷地には当該スペースがなく、近隣に代替地もないため、隣接する国有地及び府有地の利用が必要。

取得等方法

借受け（一般定期借地）

貸付要望期間

70年（新病棟の運用期間65年 + 建設工事等5年）

※ 京都府及び京都市との協議等を踏まえ、本財産への導入施設としては、公共随意契約対象施設（京都第二赤十字病院の建替用地）に限定され、他の施設の設置を検討する余地がないと認められることから、民間のニーズ調査（マーケットサウンディング）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付。

7. (1) 留保財産の利用方針決定プロセス②(分類)

No	施設用途等	契約方式	定期借地(※1)の類型 (貸付期間)	
			一般 (50年以上)	事業用 (10~30年)
1	公共随意契約対象施設(※2)	随意契約	○	○
2	複合施設(※3)	二段階一般競争入札(※4)	○	○
3	民間収益施設	二段階一般競争入札(※4)	△(※6)	○
4	その他	随意契約(※5)	○	○
		二段階一般競争入札(※4)	△(※6)	○

※1 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不可。

※2 地方公共団体が直接事務・事業の用に供する場合や、介護・保育などの公共性の高い施設の用に供する場合の随意契約の対象となる施設。

※3 公共随意契約対象施設と民間収益施設の複合施設。

※4 土地の利用等に関する企画提案を求めた上で、これを審査し、審査を通過した者により行う一般競争入札。

※5 当局ホームページで定期借地権を前提とした利用要望を受け付け、公共随意契約の適格要件を有する相手方・用途での要望があった場合に限る。

※6 次に掲げる要件のいずれにも該当すると当局が認める場合には、一般定期借地権による貸付けを行うことも可能。

イ 一般定期借地権による貸付けであっても、将来における行政需要や地域・社会のニーズへの対応に影響がないと見込まれること。

ロ 一般定期借地権による貸付けにより、留保財産の最適利用が実現できると見込まれること。

ハ 一般定期借地権による貸付けについて地方公共団体の同意を得ていること。

7. (2) 留保財産の利用方針決定プロセス②(判定)

No	施設用途等	検 討	
		結果	理 由
1	公共随意契約 対象施設	○	<ul style="list-style-type: none"> 京都府及び京都市から、京都第二赤十字病院（公共随意契約の対象施設）の建替用地としての活用を望む意見書を受理したこと。 当該病院は、京都府保健医療計画において、救命救急センターや地域がん診療連携拠点病院として位置付けられており、高齢化や新興感染症等により増大する地域医療に必要不可欠な病院であること。 当該病院の老朽化や立地等の状況を勘案すると、本財産については、当該病院の建替用地として、隣接する京都府有地と合わせて一体活用することが、地域の課題解決にも資する最適利用と考えられること。 <p>以上のことから、利用方針案は「<u>公共随意契約対象施設（京都第二赤十字病院の建替用地）</u>」とすることが適当。</p>
2 3 4	複合施設 民間収益施設 その他	×	<p>公用・公共用利用優先の原則に基づき、公共随意契約の対象施設である京都第二赤十字病院の建替用地としての活用を優先することとし、利用方針案は「複合施設」「民間収益施設」「その他」とすることは不適當。</p>

8. 利用方針案

利用用途

公共随意契約対象施設
(京都第二赤十字病院の建替用地)

貸付期間

70年 (一般定期借地)

(随意契約対象根拠法令)

- ・ 会計法第29条の3第5項

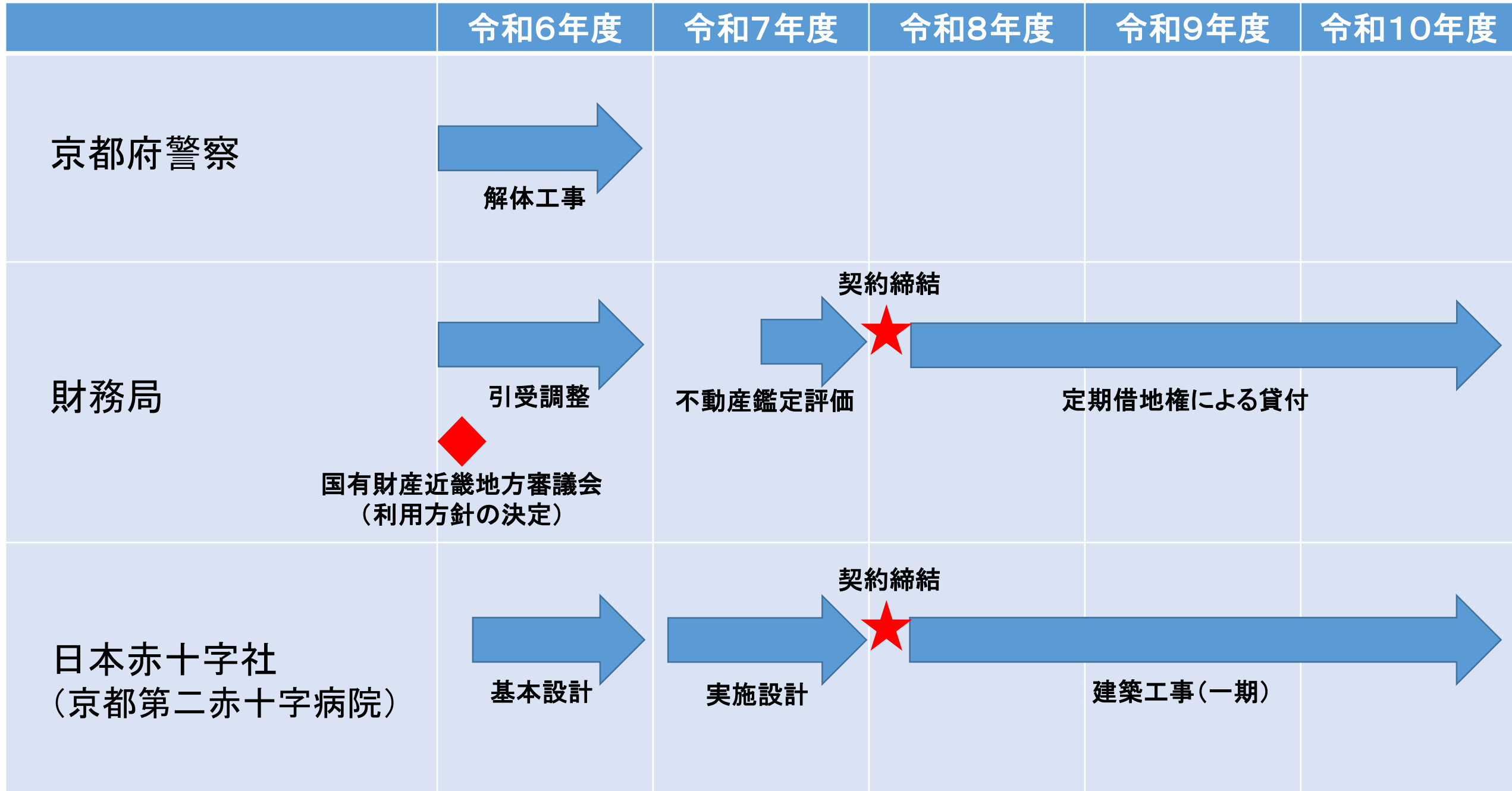
契約に係る予定価格が少額である場合その他政令(※)で定める場合においては、

・・・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。

【参考】今後のスケジュール



【報告事項】

神戸市垂水区に所在する留保財産
について

1. 国有地の概要①(基本情報)



国土地理院地図(淡色地図)をもとに作成

所在地	神戸市垂水区上高丸3丁目 2252番1863 外3筆
区分・数量	土地・2,432.29㎡、 工作物・一式
旧用途	国家公務員宿舎
用途地域 (建蔽/容積)	第一種及び第二種中高層住居専 用地域 (60/200)
上位計画	都市計画マスタープラン (平成23年3月神戸市) まちのゾーン 一般住宅地 ※既成市街地の山麓部や垂水・西北神の市街 地などに位置し、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

1. 国有地の概要②(周囲の状況、用途地域、接道状況)



国土地理院地図(淡色地図)をもとに作成

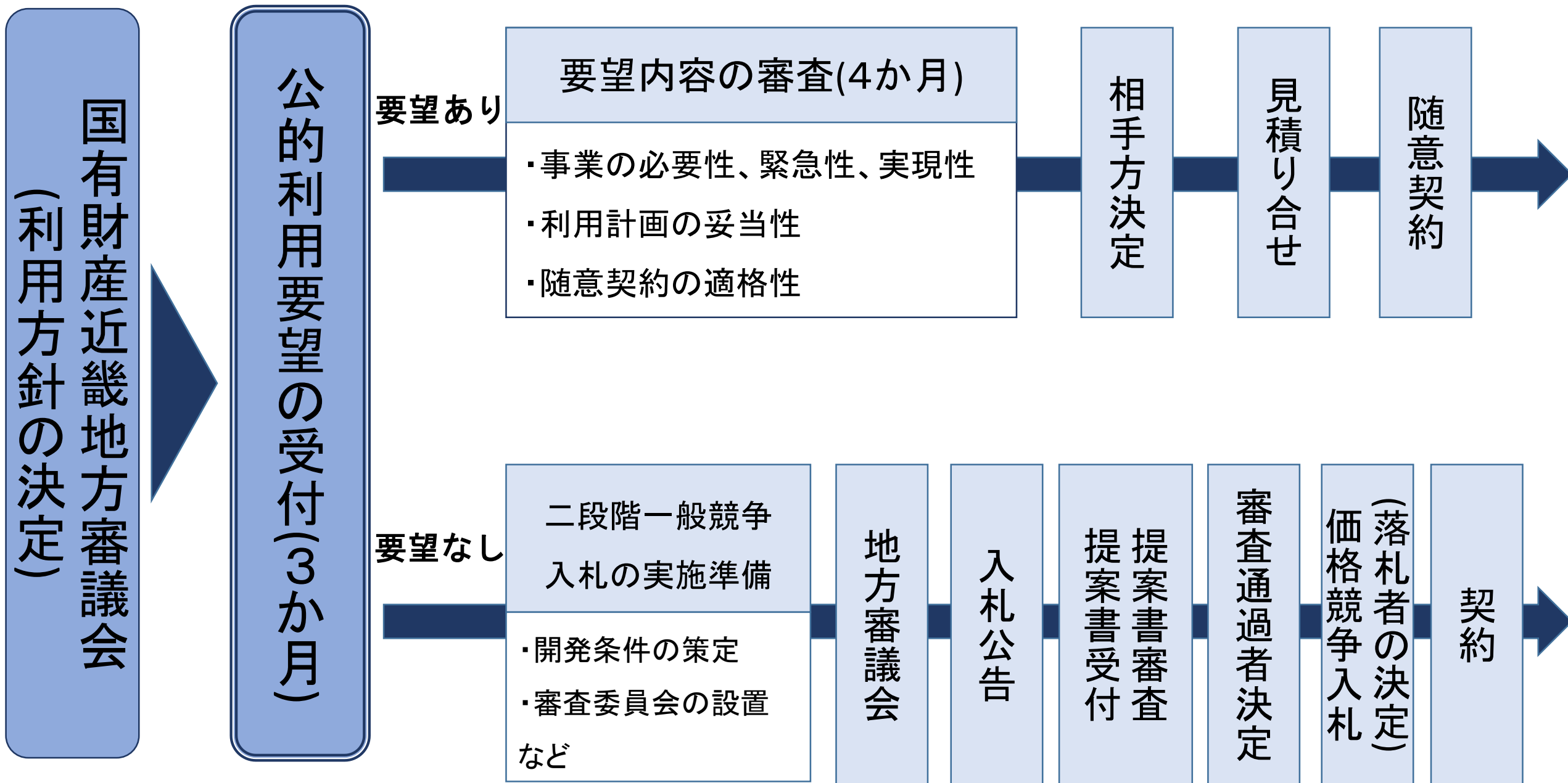


国土地理院地図(空中写真)をもとに作成

2. 留保財産の利用方針決定プロセス（判定）

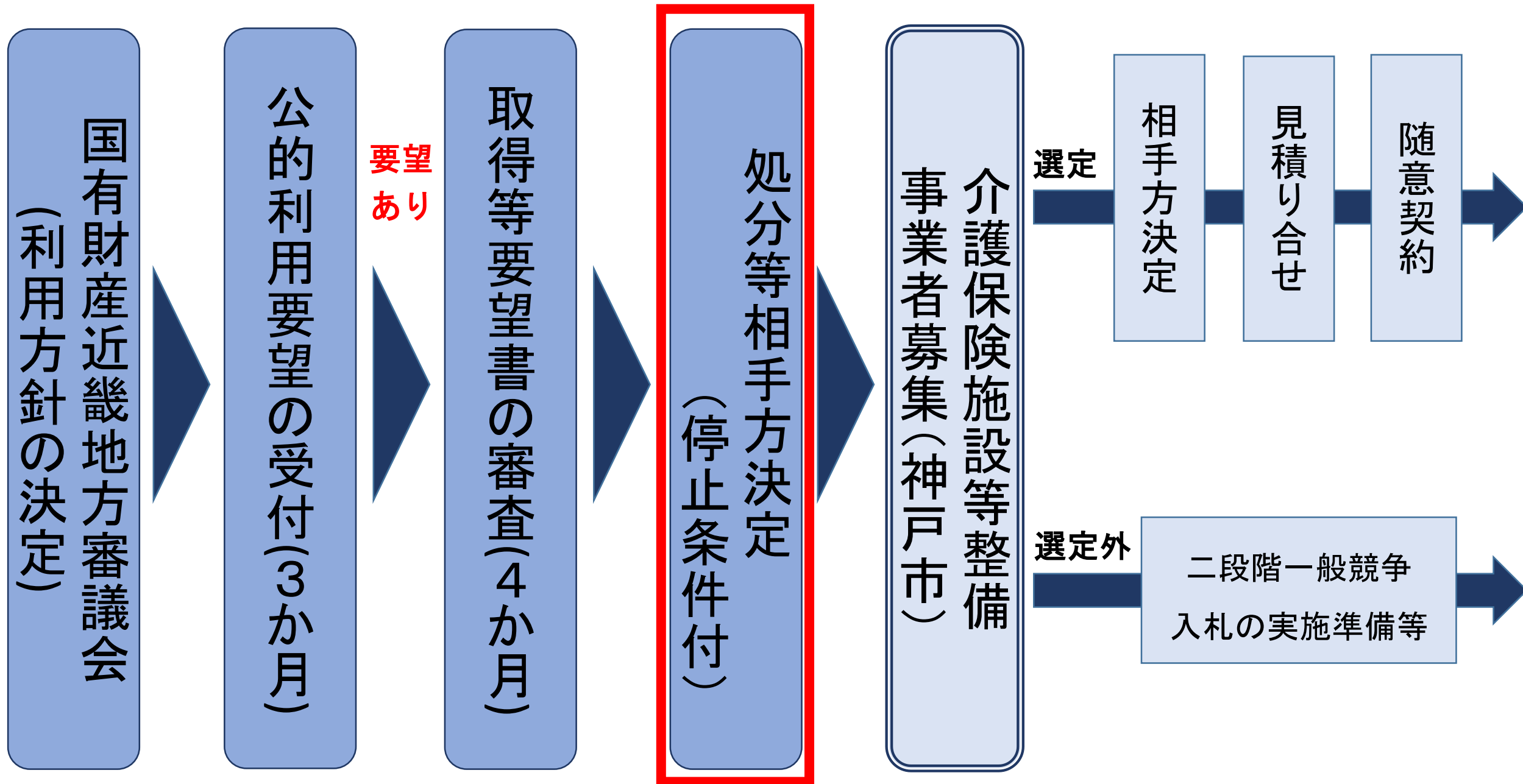
No	施設用途等	検 討	
		結果	理 由
1	公共随意契約対象施設	×	<ul style="list-style-type: none"> ・兵庫県及び神戸市から本財産に係る利活用要望や利活用に関する意見はなかったため、公共随意契約対象施設を前提とした利用方針案とすることは不適當。
2	複合施設	×	
3	民間収益施設	×	<ul style="list-style-type: none"> ①サウンディング型市場調査において、民間事業者より介護施設としての活用に関する意見が寄せられたこと、 ②神戸市からの利活用要望や利活用に関する意見はなかったが、神戸市が毎年度実施している介護施設整備の事業者募集に参加してもらうことは可能である旨の意見が寄せられたことから、民間収益施設に特定した利用方針案とすることは不適當。
4	その他	○	<ul style="list-style-type: none"> ・上記1～3に該当しないため、利用方針案を「その他」とすることが適當。 ・上記3を踏まえ、まずは社会福祉法人等を含めた公的利用要望を実施。 ・要望がなかった場合は二段階一般競争入札を実施。

3. 利用方針決定以降のスケジュール①



※契約締結後、その結果を国有財産近畿地方審議会に報告。

3. 利用方針決定以降のスケジュール②



※契約締結後、その結果を国有財産近畿地方審議会に報告。

4. 利用要望の概要等

利用要望の概要等

- ・ 社会福祉法人による「特別養護老人ホーム」（100床）の整備
 - ・ 一般定期借地権を活用した53年の時価貸付
- ※ 貸付開始から10年間は貸付料最大5割減。



処分等相手方決定（停止条件付）

- ・ 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、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ことから、処分等相手方として決定。
- ・ なお、本地において、特別養護老人ホームを整備するためには、神戸市が実施する「介護保険施設等整備事業」の事業者決定を受ける必要があることから、当該事業者決定を受けることを停止条件として付す。

【参考】今後のスケジュール

	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
神戸市	<p>介護保険施設等整備事業者<募集> 【例年:10-12月募集】</p> <p>【3月事業者決定】</p>			
財務局		<p>【3月正式な相手方決定】</p> <p>不動産鑑定評価</p> <p>契約締結</p> <p>定期借地貸付</p>		
社会福祉法人	<p>介護保険施設等整備事業者<申込み></p> <p>【3月事業者決定】</p>	<p>契約締結</p>	<p>建築工事</p>	<p>開設</p>