

留保財産の利活用に関するサウンディング型市場調査  
実施結果

令和4年2月28日

近畿財務局 管財部 国有財産調整官(普財)

### 1. 調査の目的

財務省近畿財務局では、神戸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。

この留保財産の最適な有効活用を図っていくためには、地域の状況やニーズなどを踏まえつつ、民間事業者のご意見をお聞きし、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。

このため、留保財産である下記2の調査対象地について、定期借地による貸付を前提とした実効性のある利用方針の策定に向け、取組内容や事業方式などのサウンディング調査(以下、「本調査」という。)を実施しました。

※ 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：神戸市垂水区上高丸3丁目2252番1863 外3筆

土地数量：2,432.29㎡(内、219.50㎡は北側私道敷)

### 3. 調査項目

○対象地のポテンシャル

- ・対象地が所在する地域の特性や課題
- ・想定される建築物の用途及びその構成、機能、施設配置、全面積活用の可否等
- ・用途(構成)等により期待される効果(資産価値向上、まちづくりへの寄与等)

○事業方式

- ・望ましい定期借地の期間
- ・事業開始までのスケジュール
- ・必要とされる行政上の手続き
- ・本擁壁の造り替えの必要性の有無、必要性が有る場合はその費用

○その他

- ・入札公告から企画提案書受付締切までに必要な期間
- ・対象地への関心や当局に求める公募事項等

#### 4. 参加状況

3事業者(建設業)

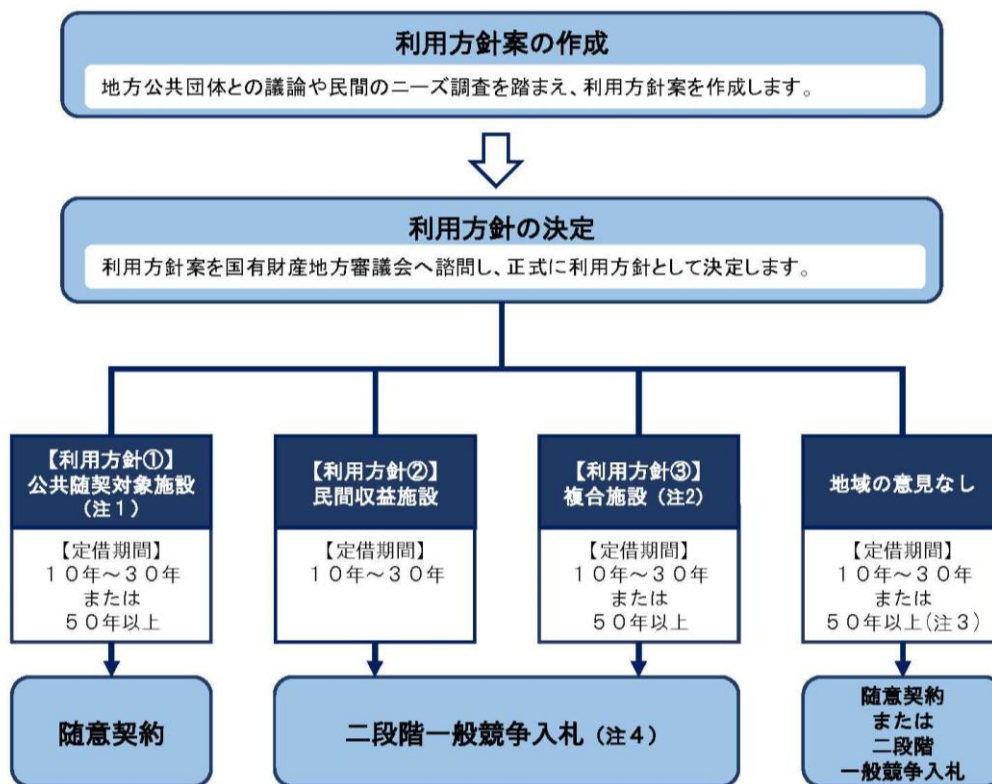
#### 5. 実施結果の概要

別紙のとおり。

#### 6. 今後の予定

本調査結果や地方公共団体との議論を踏まえ、利用方針案を策定します。

当該利用方針案を国有財産近畿地方審議会に諮問し、利用方針を決定の上、定期借地権による貸付けを行うこととしております。



注1 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

注2 公共随契対象施設と民間収益施設の複合施設

注3 二段階一般競争入札の場合は、定借期間は、10年～30年に限られる。

注4 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価格競争を行う入札方式

## 実施結果の概要

### 1. 対象地のポテンシャル

#### (1) 対象地が所在する地域の特性や課題

- ・ 対象地周辺のエリアは、50 歳以上の人口が約半数を占めており、年齢階級別では 65～69 歳人口が最も多いため、引き続き、医療・福祉関係の需要が見込まれる。
- ・ 対象地周辺には、戸建て住宅、マンション、団地等住居系施設が多い反面、徒歩圏内に日用品等の生活必需品を取り扱う店舗が少なく、マイカーを利用しなければ買物が困難であり、高齢者の生活利便性に欠けている。

#### (2) 想定される建築物の用途及びその構成、機能、施設配置、全面積活用の可否等

#### (3) 用途(構成)等により期待される効果(資産価値向上、まちづくりへの寄与等)

#### 【介護施設】

- ・ 近隣に特別養護老人ホームが既に整備されており、競合を避けるため、サービス付き高齢者向け住宅や小規模多機能型居宅介護事業所などの介護施設に係る複合施設での活用が考えられる。
- ・ 対象地においては、福祉関係の用途での活用が望ましく、具体的には、デイサービスやサービス付き高齢者向け住宅での活用が考えられる。

#### 【民間収益施設】

- ・ 近隣に所在するスーパーマーケットとの相乗効果も見込み、日用品等の生活必需品を取り扱うドラッグストアでの活用が考えられるが、対象地の面積、形状、用途地域等を勘案すると、複合施設ではなく、専用駐車場を完備した単独での活用が妥当である。
- ・ 第一種中高層住居専用地域の建築物の用途制限(店舗の床面積 500 m<sup>2</sup>以下)が適用されるとドラッグストアに必要な床面積が確保できないため、対象地内において第二種中高層住居専用地域(店舗の床面積 1,500 m<sup>2</sup>以下)が敷地の過半となると、ここで区切ってドラッグストアを配置し、残りの敷地については別用途の活用を検討する必要がある。
- ・ 用途地域を近隣商業地域などに変更し、第一種中高層住居専用地域の建築物の用途制限(店舗の床面積 500 m<sup>2</sup>以下)を緩和させた上、東側道路際の擁壁を撤去して地盤面を切り下げ、道路から建物・看板への視通を確保すれば、小規模モールなどでの活用も可能である。

## **2. 事業方式**

### (1) 望ましい定期借地の期間

- ・ 介護施設：50年  
(サービス付き高齢者向け住宅を整備する場合、30年の貸付期間では短い。)
- ・ ドラッグストア：20年以上

### (2) 事業開始までのスケジュール

- ・ 介護施設を整備する場合、設計に約7か月、建築工事に約1年の期間が必要である。
- ・ ドラッグストアを整備する場合、設計及び建築に係る手続きに約6か月、建築工事に約6か月の期間が必要である。
- ・ 開発行為に該当する場合、開発許可まで約6か月の期間が必要である。

### (3) 必要とされる行政上の手続き

### (4) 本擁壁の造り替えの必要性の有無、必要性が有る場合はその費用

- ・ 介護施設を整備する場合、補助金等の関係で神戸市福祉局高齢福祉課との協議が必要である。
- ・ 神戸市との協議次第であるが、東側道路との接道を確保するため、本擁壁を一部造り替えた上、階段やスロープの設置が指導される可能性があるが、本擁壁を造り替える場合、多額の費用を要するため、東側道路(建築基準法上の道路)ではなく北側道路(建築基準法上の道路でない)に向けて入口を設ける計画が望ましい。
- ・ 建物の建築計画が開発行為に該当した場合の開発協議や建築計画決定後の各種行政機関との協議などにより、本擁壁の造り替えの必要性の有無が決定されることが考えられる。

※ 利用方針の策定に当たり、参考とさせていただきますが、全てが採用されるとは限りませんので予めご了承下さい。