

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7月4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、大阪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、定期借地権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：大阪市西区川口2丁目5番、54番1

土地数量：5,310.63㎡

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

○その他

- ・当局が二段階一般競争入札により貸付相手方を決定する場合、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(社会福祉事業、建設業)

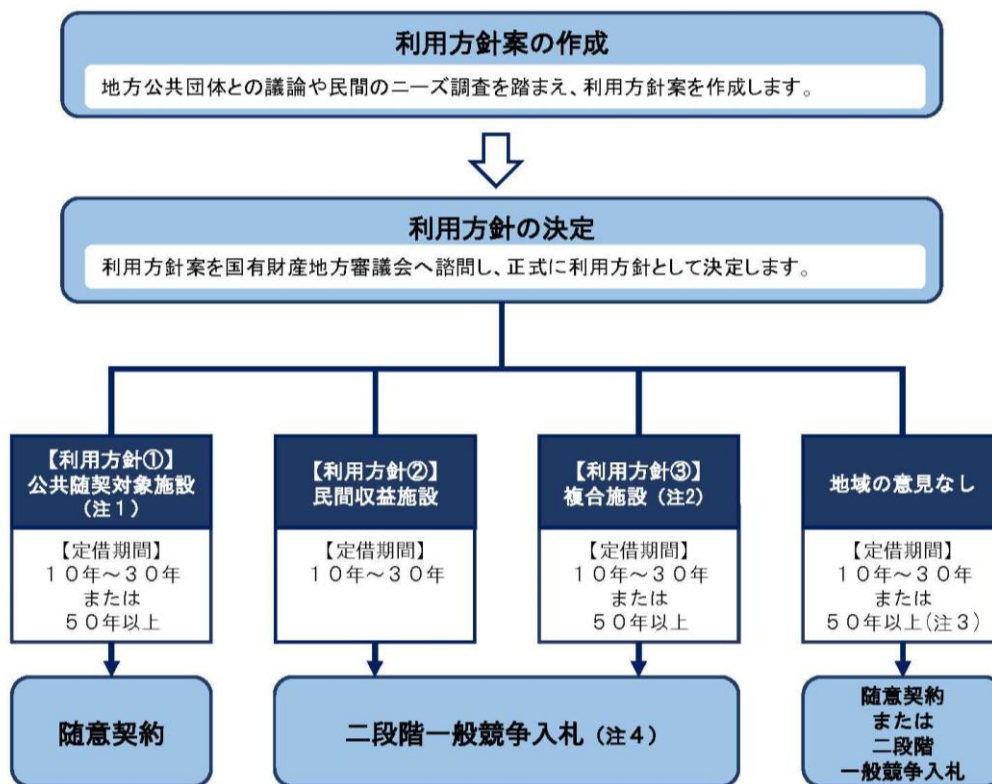
5. 実施結果の概要

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

- ・ 大阪市西区については、市内の他区と比べて特別養護老人ホームの整備が進んでいない上、さらに介護や支援を必要とする高齢者の増加が見込まれており、特別養護老人ホームの整備が急務である。
- ・ 対象地周辺に、木津川と安治川があり、大阪市ハザードマップでは、南海トラフ巨大地震が発生した場合、3M未滿の浸水が予想され、高潮が発生した場合は10M未滿の浸水が予想されるなど、水害に対して脆弱な地理特性を持っているが、対象地付近は住宅が多いにも関わらず、他の地域に比べて「津波避難施設の空洞化」が目立つため、災害への備えが急務である。
- ・ 対象地については、用途地域が準工業地域であり、周辺に工場などが多く立地しているほか、駅から離れていることもあり、商業施設のような集客施設での活用は難しい。

(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

【特別養護老人ホーム等】

- ・ 鉄筋コンクリート造 7階建の建物に特別養護老人ホーム(ユニット型)、ショートステイ、デイサービス、地域交流スペース(福祉避難所)を整備する。
- ・ 特別養護老人ホーム等として活用するには対象地の規模は過大であり、一部だけを活用したい。

【賃貸マンション】

- ・ 鉄筋コンクリート造 10~15階建の建物に専有面積 40㎡程度の小世帯向け住宅(1LDK)を200~270戸程度配置した賃貸マンション。
- ・ 緊急用食料、飲料水及び毛布などを備蓄する防災備蓄倉庫や災害時に利用できる防災井戸等を設置するほか、「津波避難ビル」と「水害時避難ビル」の指定を受けるなど、地域の避難拠点としての機能を果たす建築物とする。

【物流施設】

- ・ 地上 4階建、延床面積約 8,000㎡の物流施設。

(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)

【特別養護老人ホーム等】

- ・ 行政や関係機関、諸団体並びに地域住民の方々と密接に連携し、高齢者を地域ぐる

みで支援していくことで、地域福祉の発展に寄与する。

- ・ イベント行事や地域交流スペース等を開放し、地域の方々とのふれあいの場を設けることによって、利用者だけでなく、地域の方々の社会性を維持するよりよい支援につながる。
- ・ 水害等の緊急時には避難所としての役割を担う。

【賃貸マンション】

- ・ 災害時の地域住民の避難生活への寄与の他、一般に公開する空地を設け、マンションの住民と周辺地域住民が利用できる集会場を敷地内もしくは建物内に設け、地域住民のコミュニケーションの場とする。

2. 事業方式

(1) 望ましい定期借地の期間

- ・ 特別養護老人ホーム等：50年
- ・ 賃貸マンション：50年
- ・ 物流施設：30年

(2) 事業開始までのスケジュール

- ・ 特別養護老人ホーム等を整備する場合、大阪市が募集する特別養護老人ホーム整備事業者の選定手続等に約8か月、建築工事に13か月の期間が必要である。
- ・ 賃貸マンションを整備する場合、設計に12か月、建築工事に2年8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

- ・ 特別養護老人ホーム等を整備する場合、大阪市が募集する「特別養護老人ホーム整備事業者」に選定されること、「大阪市社会福祉審議会社会福祉施設・法人選考専門分科会」に適格と判断されることが必要である。

3. その他

(1) 当局が二段階一般競争入札により貸付相手方を決定する場合、入札公告から企画提案書受付締切までに必要な期間

- ・ 特別養護老人ホーム等を整備する場合、4か月程度の期間が必要である。
- ・ 賃貸マンションを整備する場合、2～3か月の期間が必要である。

(2) 対象地への関心や当局に求める公募事項等

- ・ 特別養護老人ホーム等を整備する場合、①特別養護老人ホームを設置すること、②大阪市が募集する特別養護老人ホーム整備事業者の申込開始までに、土地の確保を確実にするために賃貸借確約書等を締結すること、③大阪市が募集する特別養護老人ホーム整備事業者に選定されることを停止条件とすることを公募事項等として定めることを求める。

※ 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。