

## 【第2諮問】

神戸市垂水区に所在する留保財産  
の利用方針の策定について

# 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利用方針の策定

# 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

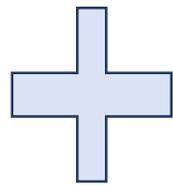


国土地理院地図(空中写真)をもとに作成

## 2. 留保財産の利用方針決定プロセス①

### 利用方針の検討

(1)地方公共団体との協議



(2)民間のニーズ調査

国有財産近畿地方審議会に  
利用方針案を諮問

利用方針の策定  
(定期借地権による貸付を前提)

## 2. (1) 地方公共団体との協議

### (1) 神戸市

○令和2年9月に神戸市福祉局及びこども家庭局に往訪し、留保財産の制度概要を説明の上、介護施設・保育施設の利活用について意見交換を実施。

⇒近隣の旧国有地(旧神戸税関垂水寮)に介護施設が既に整備されたことなどもあり、本財産を介護施設として利用する要望はない。

⇒近隣に認定こども園が開園されることから、本財産を保育施設として利用する要望はない。  
(令和3年4月1日開園)

○令和2年12月、留保財産の利用に関する意見照会を行った結果、利活用要望や利活用に関する意見はなかった。

### (2) 兵庫県

○令和2年12月、留保財産の利用に関する意見照会を行った結果、利活用要望や利活用に関する意見はなかった。

## 2. (2) 民間のニーズ調査

### サウンディング型市場調査の実施(令和4年2月結果公表)

調査事項	主な意見
介護施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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。</li> <li>▪ 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。</li> <li>▪ 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。</li> <li>▪ 定期借地の期間は50年が望ましい。</li> </ul>
民間収益施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 周辺には、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い物が困難であり、高齢者の生活利便性に欠けている。</li> <li>▪ 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。</li> <li>▪ 定期借地の期間は20年以上が望ましい。</li> </ul>

## 3. (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 <sup>(※2)</sup>	随意契約	○	○
2	複合施設 <sup>(※3)</sup>	二段階一般競争入札 <sup>(※4)</sup>	○	○
3	民間収益施設	二段階一般競争入札 <sup>(※4)</sup>	×	○
4	その他	随意契約 <sup>(※5)</sup>	○	○
		二段階一般競争入札 <sup>(※4)</sup>	×	○

※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

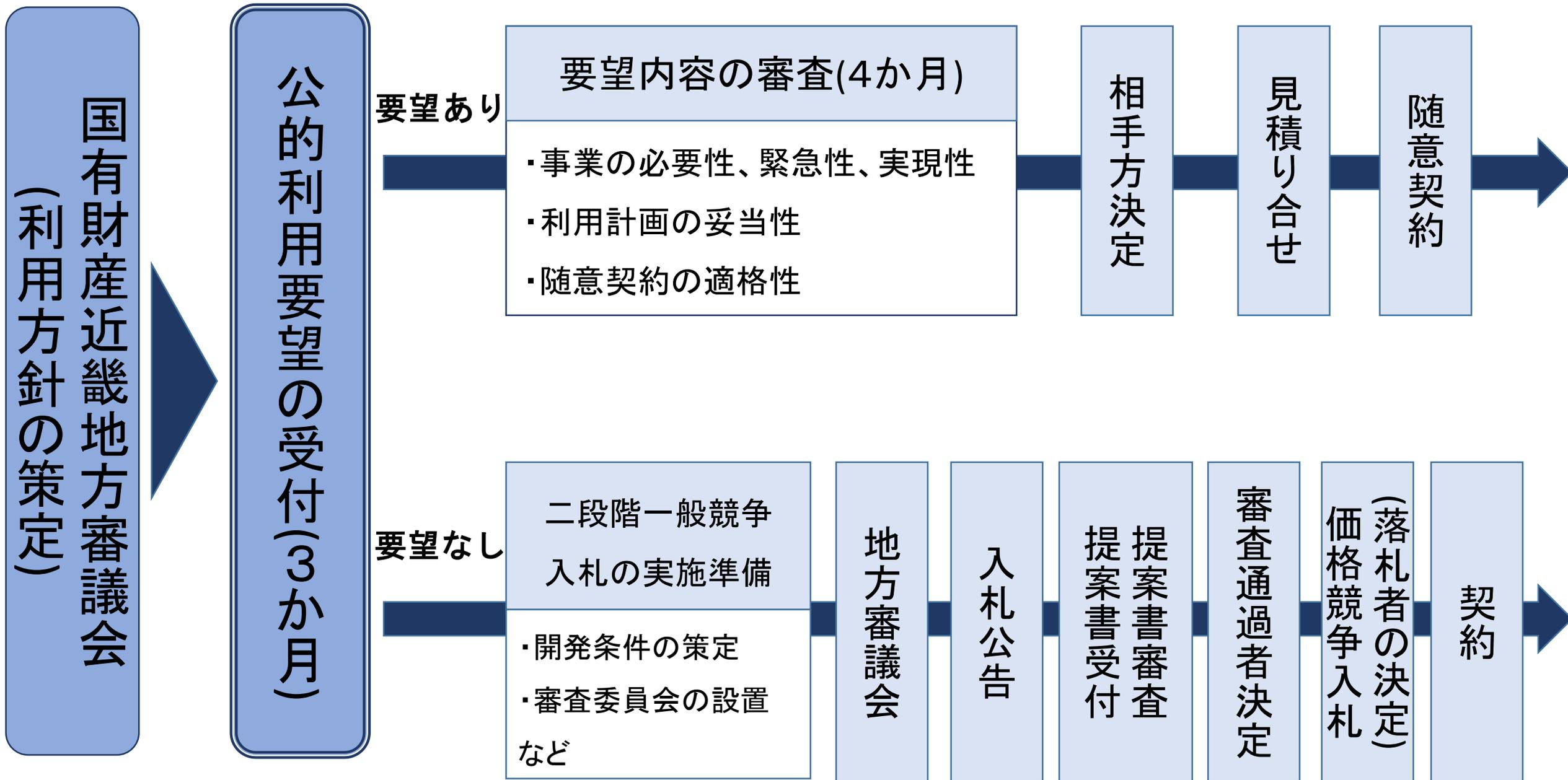
※4 土地の利用等に関する企画提案を求めた上で、これを審査し、審査を通過した者により行う一般競争入札

※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。

### 3. (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	×	・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	×	<p>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、</p> <p>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。</p>
4	その他	○	<p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・要望がなかった場合は二段階一般競争入札を実施。</p>

# 【参考】今後のスケジュール



※契約締結後、その結果を国有財産近畿地方審議会に報告。