

第 2 5 6 回

国有財産関東地方審議会議事録

平成 2 9 年 2 月 2 0 日

三 番 町 共 用 会 議 所

2 階 大 会 議 室

関 東 財 務 局

目 次

1. 開 会 -----	1
2. 関東財務局長あいさつ -----	1
3. 諮問事項審議 -----	3
諮問事項	
神奈川県横浜市港南区日野南3丁目に所在する土地を社会福祉法人育生会 に対し、特別養護老人ホーム敷地として定期借地権を活用し貸付けすること について -----	3
4. 閉 会 -----	10

午後 2 時 0 0 分開会

1 開 会

○上條会長 本日は、大変ご多用中のところご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。ただいまから第 256 回国有財産関東地方審議会を開会いたします。

開会に当たりまして、委員の出席状況について報告いたします。

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、委員の半数以上の出席がなければ、会議を開き、議決することができないこととなっております。

本日は、委員 12 名のうち 8 名の方のご出席をいただき、半数以上となっておりますので、本日の審議会は有効に成立しておりますことを報告いたします。

2 関東財務局長あいさつ

○上條会長 それでは、早速議事に入りたいと思いますが、その前に、関東財務局長からご挨拶をいただきます。よろしくお願いいたします。

○小野関東財務局長 関東財務局長の小野でございます。皆様におかれましては、本日は大変ご多忙のところをご出席いただきまして、ありがとうございます。

また、上條会長をはじめ、委員の皆様方におかれましては、日頃より私どもの国有財産行政につきまして、ご指導、ご支援を賜っておりますことを改めて厚く御礼申し上げます。

本日は、諮問事項 1 件につきまして、ご審議いただきたくと存じます。

関東財務局におきましては、地域経済の活性化、地方創生をしていくことが政府の最重要課題の一つということでございまして、私どもも管轄地域であります一都九県の一層の活性化、発展に貢献していくために、昨年 9 月に「関東財務局地域連携基本方針」というものを策定、公表いたしました。こちらにつきましては、昨年 9 月の当審議会におきまして、ご披露させていただいたところでございます。

以来、この基本方針に基づきまして、各地域の課題やニーズというものをきめ細か

く把握して、それに対するさまざまな取組みを推進してきているところでございます。地元・地域にネットワークを張って、地域の課題は何なのかということ把握し、その課題にどう対応していったらいいのかということ常を常に考えていく。そのような基本姿勢でやってきておまして、目指すところは地元・地域に愛されて、頼りにされるような関東財務局を目指してまいりたいと思っております。

今日はせっかくの機会でございますので、どんな取組みをしているかということにつきまして、2点ほどご紹介させていただきたいと存じます。1つ目は、地方公共団体と災害発生時に私ども関東財務局が担う役割をあらかじめ明確に定めた包括的な災害協定の締結を推進しているところでございます。私の個人的な経験で、去年の熊本地震の時、ちょうど金融庁で熊本地震の担当をやっていたのですが、やはりどうしても地震が起きると、地方公共団体も非常に混乱してしましまして、いざ財務局のほうへ何かしようと思ってもなかなかうまく連絡が取れないとか、何をやったらいいかわからないという問題がございましたものですから、そうであれば、あらかじめ、こういうことを財務局はやろうとか、この問題については誰が担当だとか、そういうことをしっかりやっておくことが必要じゃないかという問題意識がございました。そういう問題意識に基づきまして、包括的な連携協定、災害協定というのを結ぼうということで進めておりましたところ、おかげさまで平成28年12月15日に埼玉県と、また、平成29年2月2日にはさいたま市と災害協定を締結しております。これは、全国でも初めてでございます。

内容的には、もし地震、風水害等の災害が発生した場合におきましては、地方公共団体からの要請に基づきまして、私どもの職員を派遣し、災害復旧事務、例えば罹災証明の発行などのお手伝いをさせていただくほか、地震等で家が崩壊した方のために、応急的な住まいとして国家公務員宿舎を無償貸与する、あるいは、がれきの置き場などのために未利用の国有地を無償提供するというところで、いざ何か起きたときに円滑な対応ができるというものをやろうということでございまして、今は埼玉県、さいたま市とですけれども、一都九県の他の地方公共団体ともこのような提携を結ぶように、今現在、準備を進めているところでございます。

二つ目は、“地域のニーズを踏まえた「PPP／PFIセミナー」の開催”というものでございますけれども、この問題意識はご承知のとおり、国も地方公共団体も非常に財政が厳しい状況にあります。一方で、公共施設はだんだん更新の時期を迎えてお

りまして、なかなか財政状況の厳しい中で更新するのは難しいという中で、やはり民間の資金やノウハウを活用するPPP/PFIというのが有効であろうと考えております。

ただ、やはり地方公共団体の方にとっては、PPP/PFIというのはすごくハードルが高く都心で数百億、数千億のプロジェクトでやるものだろうという、そういう誤解があるようでしたので、それであればということで、PPP/PFIの世界では非常に知見があられます日本政策投資銀行と連携して、PPP/PFIのセミナーを開催しているところでございます。

これまで、地元からの要望がございましたので、群馬県の前橋市、それから山梨県の甲府市、それから長野県の長野市、松本市におきまして、地方公共団体の方々、それから金融機関の方々、それから民間事業者の方々を対象にセミナーを開催しているところでございます。今後さらに、群馬県前橋市、山梨県甲府市におきまして、2回目の開催準備を進めておりますし、また、他の県からも要望が出てきておりますので、今後も他の都県におきましても、このようなことを進めていきたいと考えております。

いずれにいたしましても、今後とも地域のニーズに沿った国有地の有効活用による地域連携・地域貢献に努めてまいり所存でございまして、是非委員の皆様方におかれましては、私どもの国有財産行政につきまして、引き続きご指導、ご支援をよろしくお願いしたいと存じます。

以上、簡単ではございますが、私のご挨拶とさせていただきます。

それでは、本日のご審議、何とぞよろしくお願い申し上げます。

○上條会長 どうもありがとうございました。

3 諮問事項審議

○上條会長 それでは、諮問事項の審議に入りたいと思います。

諮問事項

神奈川県横浜市港南区日野南3丁目に所在する土地を社会福祉法人育生会に対し、特別養護老人ホーム敷地として定期借地権を活用し貸付けすることについて

○上條会長 諮問事項は、神奈川県横浜市港南区に所在する土地を社会福祉法人育生会に対し、特別養護老人ホーム敷地として定期借地権を活用し貸付けするものです。

それでは、事務局から諮問事項の説明をお願いいたします。

○山本管財第2部長 管財第2部長、山本でございます。本日は、1件のご諮問でございます。どうぞよろしくをお願いいたします。

それでは、ご説明いたします。本件は、神奈川県横浜市港南区日野南3丁目に所在いたします土地を社会福祉法人育生会に対しまして、特別養護老人ホーム敷地として定期借地権を活用し貸付けを行うというものでございます。

位置図をご覧ください。対象財産が赤枠でございます。本地は、平成23年12月1日に公表いたしました「国家公務員宿舎の削減計画」に基づきまして、廃止決定されました合同宿舎大多良住宅跡地の一部でございます。

本地は、JR根岸線「港南台」駅の北西方約0.5キロメートルに位置してございまして、周辺は集合住宅や戸建て住宅が建ち並ぶ住宅地でございます。

都市計画上は、第1種中高層住居専用地域ということでございまして、建ぺい率60%、容積率150%となっております。

次に、案内図をご覧ください。外側の赤い点線で囲ったところが合同宿舎大多良住宅敷地の全容でございます。そのうち赤枠の部分が今回の対象財産ということでございます。南側と西側が市道に面します南北が約130メートル、東西約50メートルのやや不整形な平坦地で、面積が6,474平方メートルでございます。現況は更地となっております。

なお、本地東側でございますが、これは今後も使用継続していくということになっております合同宿舎大多良住宅が隣接しております。

さらに、その東側、2,834平方メートルの部分と、本地西側道路を挟んで隣接して所在する9,046平方メートルの財産でございますが、これらにつきましては、明日2月21日に開札する一般競争入札で処分するという予定となっております。

続きまして、社会福祉法人育生会が本地における事業者を選定された経緯について、ご説明いたします。

「介護離職ゼロ」の実現に向けまして、本財産を含みます横浜市内に所在する廃止決定された国家公務員宿舎跡地でございます未利用地につきまして、24物件を介護施設整備に利用可能な国有地として横浜市に情報提供をいたしました。

情報提供を受けました横浜市が、平成28年4月に、これら跡地の活用も含めた特別養護老人ホームの整備につきまして公募を行ったところ、6月までに8物件に対してご要望がございました。

国有地8物件に対する応募事業者を横浜市が審査いたしまして、その結果、港南区に所在する国有地2物件に応募のあった事業者が選定されたということでございます。

そのうち本地につきましては、面積が5,000平方メートル以上ということでございまして、当審議会の付議基準に該当することから、要望のありました社会福祉法人育生会に対する貸付けにつきまして、当審議会にお諮りするものでございます。

なお、ご参考までに申し上げますと、事業者が選定されたもう一つの国有地は、本地の北北東方約2キロメートルのところでございます、横浜市営地下鉄ブルーライン「上永谷」駅の南東方約1キロメートルに位置する港南台住宅跡地で、面積は3,941平方メートルでございます。

続きまして、本地の利用計画についてご説明いたします。社会福祉法人育生会は、定員170名の特別養護老人ホームのほか、定員10名のショートステイを併設した木造地上4階建て、延面積8,058平方メートルの施設を整備する計画としております。

本施設を木造にする理由につきまして育生会は、50年後には原状回復のうえ返還することとなるため、原状回復にかかる費用が抑えられるということ、鉄筋コンクリートに比べまして、床等のクッション性が高く、入居者が転倒した際の骨折などの大げかのリスクが減少するということ、また、横浜市の募集要項におきましても、「木材利用の促進を検討」といった文言がございますことから、木造での建築が最適と判断したものでございます。

なお、本地北東側の通路になっている部分がございます。現況6メートルの道路敷地となっておりますが、隣接土地所有者と双方3メートルの土地を出し合いまして、道路の用に供しているものでございます。

次に、必要性、緊急性についてご説明いたします。横浜市は、平成27年度から29年度の3年間を計画期間とする「高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」というものを策定し、年間300床の特養整備を進めているところでございます。

また、施設整備の進んでいない区につきましては、公有地の活用等による施設の地域偏在への対応なども図ることとしております。

横浜市の75歳以上の人口でございますが、平成27年は41万人でございましたが、10年後の37年には58万人まで増加すると見込まれておりまして、また、平成28年10月現在の横浜市内における特別養護老人ホームの施設整備状況につきましては、148施設、14,872名分でございますが、入所の待機者数が4,761名と、依然として多い状況となっているところでございます。

特に、本地が所在いたします港南区でございますが、入所待機者が334名と、市内で3番目に多い区でございます。また、特別養護老人ホームの整備率が市内で3番目に低いことから、横浜市において「整備の進んでいない区」と位置付けられているところでございまして、本地区における施設の整備は喫緊の課題となっております。

以上のことから、本地における特別養護老人ホームの整備の必要性、緊急性は十分認められるものでございます。

次に、事業等のスケジュールについてご説明いたします。社会福祉法人育生会は、平成29年4月に横浜市から補助金交付決定を受けた後、10月に定期借地契約を締結し、11月に建設工事を着工、31年4月の開設を予定しております。

最後に、処分条件についてご説明いたします。本件につきましては、一般定期借地権を活用して、50年間の貸付けを行うこととしております。

「介護離職ゼロ」の実現に向けまして、都市部における介護施設整備を促進するため、国有地のさらなる活用や初期投資の軽減を図る観点から、平成28年1月1日から平成32年度末まで、首都圏を中心とした大都市圏での定期借地権を活用した貸付契約につきましては、国有地の貸付料を減額するとの方針が出されております。

これを受けまして、本件は契約締結日から10年間は、時価から5割を限度にして減額して貸付け、残りの期間につきまして、時価貸付を行うことといたします。

契約方式につきましては、随意契約とし、契約期間中は用途指定を付すこととしております。

以上をもちまして、説明を終わらせていただきます。

○上條会長 それでは諮問事項につきまして、ご意見、ご質問等がございましたらお願いいたします。どうぞ。

○伊藤委員 2つほど確認させてください。本来的にこの事業者は順調に経営を推移していると思うのですがけれども、50年間の期間に何があるかわからないというところで、例えば経営が芳しくなくて収支が非常に悪くなったというところで、1つは今、

契約している地代を減額してくれという場合があると思うのですけれども、それは個別で対応なさるのかどうかという点。

それから、もう一点、さらに経営が悪くなって、この本件の物件を売却したいといった場合、50年という期間がありますから、残りの期間に対して新たに巻き直して事業者を募集なさるのか。それは、横浜市を通してまたやるのか、国が直接やるのか、その辺をわかれば確認をさせてください。

○上條会長 では、よろしく申し上げます。

○山本管財第2部長 最初のご質問でございますが、経営が悪化してきた場合、地代を減額できるのかというご質問でございますが、これは国有地でございますので、決められた値段というものがございます。これは時価ということになりますけれども、これでお貸しするということになってございますので、こういった場合におきましても、減額をすることは難しいのではないかと考えております。

それから、2番目のご質問でございますが、本当に立ち行かなくなったときはどうなるかというところでございます。これについては、今現在、想定しているというものはございませんが、定期借地権は50年ございますので、その中で事業者が変わっていくことが可能かどうか、入居者の方もいらっしゃると思いますので、横浜市と協議しながら検討することになるのではないかと考えております。最終的に倒産してしまえば事業が終わってしまい、返還していただくということも考えられるのかなと思います。

○伊藤委員 ありがとうございます。

○上條会長 他にございますでしょうか。どうぞ。

○佐谷委員 契約方式が随意契約だった経緯というのはご説明があったと思うのですが、経緯の説明資料を公開するのかどうかというところで、今、手元にあるものだけを公開することになると、随意契約の経緯というのは今のところどこにもない形になっていると思うのですけれども、それはどういう説明をするのでしょうか。

○山本管財第2部長 審議会でございますので、この審議の過程というのは議事録を公開させていただいております。そういった意味で、こういった経緯でこれが決まったかということ、審議会でのどのようなご説明があったかということについては、どなたでもご覧になることができるということでございます。そういったご質問でよろしかったのでしょうか。

○佐谷委員 そうですね。いつもホームページなどに載っているのは、我々にいた

いている資料プラス議事録ということなのですか。

○山本管財第2部長 配付資料は全てではございませんけれども、主立ったものについては、ホームページに結果として出させていただいております。それから、議事録は先ほど申しあげましたように、一定期間後に、皆様方にチェックもいただいておりますが、そのまま載せさせていただいているということでございます。

○外崎管財第1部長 補足させていただきますと、基本的に審議会の議事内容は公開ということでございますので、今、ご説明したように、先ほどの説明やこの応答も含めて全て公開させていただきます。プロジェクターでご覧いただいている資料は、基本的なものは公開しますが、説明の補助的なものという位置づけでつくっているものもございますので、それについては必ずしも公表しなくても、議事の内容で全てカバーされているということで、必要なものを公表しているということでございます。

○佐谷委員 それで、提案ですけれども、今回のような形の随意契約というのは、今の資料だけではよくわからないので、なぜ随意契約になったかという経緯も資料として何らか載せて、配付資料の中にもそういうものを入れていったほうが誤解がないとか、根拠がはっきりするのじゃないかなと思いました。

○上條会長 山本第2部長、いかがですか。

○山本管財第2部長 確かにおっしゃるように、私どもの資料の中でも、こういった形で決まりましたというものを、資料としてお出しできるように検討したいと思っております。

○佐谷委員 お願いします。

○山本管財第2部長 ご提案、ありがとうございます。

○上條会長 よろしいですか。

○佐谷委員 ありがとうございます。

○上條会長 ほかにご質問ございますでしょうか。

○岡村委員 1点よろしいですか。

○上條会長 どうぞ。

○岡村委員 施設の入所希望者が多く出た場合に、どのような選定をしていらっしゃるのでしょうか。

○山本管財第2部長 これは横浜市のほうで選ばれることになるようでございます、

横浜市で毎年どの施設に入りたいのか希望をお伺いになって、それを点数化した上で、優先順位の高い人から入れていくという仕組みをつくっているようでございます。

○岡村委員 あと、もう一点、特別養護老人ホームというのは、今までのものは全部ベッドしかない部屋が多かったのですよね。横に畳があつてそこに座るというので、最近のものはもっと新しくなるのじゃないかなというふうに。ほんとうにベッドだけなのでしょうか。ちょっとその辺を教えてください。

○山本管財第2部長 今回は、個室と共同スペースが接した形の、いわゆるユニット型といわれるものをつくるということになってございます。ただ、部屋の中にどんな家具があるかというのは、そこまでは確認しておりません。申し訳ございません。

○岡村委員 わかりました。

○上條会長 ほかに、よろしいでしょうか。

それでは、私から1点だけ質問させていただきたいのですが、これは50年の定期借地権で木造ですよね。先ほど、50年後に更地にして返還しなきゃいけないからというお話がありましたけれども、50年というのは結構長い期間なので、木造で建てられた物件が耐久性とか、耐震性とか、耐火性とか、そういう特別養護老人ホームでしかるべき設計になるかとか、あるいは妥当性があるのかということについては、どういう形で審査がされるのかということをお教えいただけますか。

○山本管財第2部長 実際、建物の審査につきましては、責任を持ってやられるのは横浜市ということになります。ただ、ご指摘のように、今回は木造でございますし、4階建てと割と高層でございます、そういった意味で横浜市のチェックポイントとしては、やはり耐火性とか、その辺はしっかり見ていくと聞いてございます。

今回の建物については、ツーバイフォー（2×4）工法というものを業者は考えているようでございまして、これはパネル的なものをはめていって組み立てていく工法だと聞いてございますが、そのパネルをつくる時に石膏ボードなどを入れて、耐火性を高めていくということでございまして、耐震的にも割と強い構造だとされているようでございます。

また、50年ということで、つくり方にもよると思うのですが、ツーバイフォー工法は90年程度は持つということのようでございますが、やはりメンテナンスをしないことには持たないということでございまして、この業者も10年ごとに躯体の見直しをすとか、20年ごとに外壁の改修をすとか、そういったメンテナンスに関し

でも計画を立てていて、陳腐化リスクなども避けたいと考えているようでございます。

○上條会長 ありがとうございます。170名の方がここに居住されるということですよ。そうすると、4階建ての木造でつくられたものが、あまりプライバシーが保護され過ぎてもいけないのかもしれませんが、緊急の場合のチェックなども必要でしょうから、一方で、居住性みたいなものも必要なのだろうと思いますので、横浜市に対しては、そういった耐久性、耐火性、耐震性、あるいは居住性といったようなところについては、十分にチェックをしていただくべく申し入れをしていただくとありがたいと思いますので、よろしく願いいたします。

○山本管財第2部長 その点は申し入れをさせていただきたいと思います。

○上條会長 ほかに、よろしいでしょうか。それでは、ご意見も出尽くしたようですので、諮問どおり決定したいと存じますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○上條会長 ありがとうございます。

それでは、諮問どおり決定させていただきます。

以上、諮問事項につきましては、諮問どおり可決されましたので、後ほど関東財務局長に対しまして、答申書をお渡しするということにしたいと思います。

4 閉 会

○上條会長 以上をもちまして、本日本日予定されました議題は全て終了いたしました。

関東財務局長からご発言がございましたら、よろしく願いいたします。

○小野関東財務局長 本日はご多用のところ、ご審議をいただきまして、また、貴重なご意見を賜りまして、誠にありがとうございました。

上條会長からお話ございました施設の耐久性、耐火性の件につきましては、横浜市にしっかりと申し入れさせていただきたいと思っております。また、佐谷委員からご提議いただきました問題でございますが、やはり私どもはアカウントビリティーというのは非常に大事だろうと思っておりますので、アカウントビリティーという観点からもしっかりと対応していきます。

一方で、やはり関係者の方々の機微に当たる情報ですとか、関係者の方々の競争上の地位が不利になるような情報というのはやはり配慮しなくちゃいけませんけれども、

配慮をしながらも、最大限アカウンタビリティの確保、審議の透明性というものをしっかり確保させていただきたいと思いますので、大変貴重なご提案いただきましてありがとうございました。

本日お諮りした案件につきましては、頂戴いたしましたご審議の結論によりまして、早急に処理を進めてまいりたいと存じます。

本日は誠にありがとうございました。

○上條会長 それでは、次回の審議会の日取り等につきまして、事務局のほうからお願いいたします。

○外崎管財第1部長 次回の審議会の開催につきましては、平成29年6月をめどにお願いしたいと考えております。正式な開催通知につきましては、後日送付させていただきますので、よろしくをお願いいたします。

本日はありがとうございました。

○上條会長 それでは、お聞き及びのとおりでございますので、ご承知おき願いたいと思います。

それでは、これをもちまして本日の審議会を終了とさせていただきます。ありがとうございました。

午後2時30分閉会