

第 1 2 9 回

国有財産近畿地方審議会

日時 平成 3 0 年 1 2 月 1 1 日

場所 近畿財務局 8階大会議室

国 有 財 産 近 畿 地 方 審 議 会 委 員 名 簿

平成30年12月11日現在

<p>ふりがな 氏 名</p>	<p>現 職</p>
<p>い の う え と 富 み お 夫</p>	<p>関西電力(株) 代表取締役副社長執行役員</p>
<p>おか え り こ 子</p>	<p>関西大学 環境都市工学部教授</p>
<p>か ね づ か た く や 也</p>	<p>中央復建コンサルタンツ(株) 代表取締役社長 (一社)建設コンサルタンツ協会近畿支部長)</p>
<p>さ せ ん み え こ 子</p>	<p>桃山学院大学 社会学部非常勤講師</p>
<p>さ と う 藤 ゆ う こ 子</p>	<p>(株)国華荘 代表取締役社長</p>
<p>さ わ き 木 ま 昌 の り 典</p>	<p>大阪大学大学院 工学研究科教授</p>
<p>すみ 角 か ず お 夫</p>	<p>阪急電鉄(株) 代表取締役会長</p>
<p>と く な が 永 き 恭 よ う こ 子</p>	<p>(株)神戸新聞社 企画総務局 経営企画室 グループ戦略担当部長兼教育ICT室担当部長</p>
<p>は な だ ま り こ 子</p>	<p>大阪産業大学大学院 人間環境学研究科教授</p>
<p>み つ お 岡 ま さ し 史</p>	<p>不動産鑑定士 (本町不動産鑑定(株) 代表取締役)</p>
<p>や ぶ の 野 つ ね あ き 明</p>	<p>弁護士 (藪野・藤田法律事務所)</p>
<p>※50音順 (敬称略)</p>	<p>11名</p>

第129回 国有財産近畿地方審議会 議事録

日時：平成30年12月11日（火）

10時30分～11時35分

場所：近畿財務局4号館8階大会議室

【角会長】 本日は、お忙しい中ご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。定刻となりましたので、ただいまから第129回国有財産近畿地方審議会を開催させていただきます。

まず、事務局から会議成立の報告をよろしくお願いたします。

【小林管財総括第1課長】 皆さん、おはようございます。管財総括第1課長の小林でございます。

会議成立の報告をさせていただきます。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、会議を開催し、議決をするためには委員の半数以上の出席が必要でございます。本審議会は現在11名で構成されており、本日は8名の委員の皆様にご出席をいただいております。委員の半数以上の出席となり、本会議は有効に成立していることをご報告いたします。

【角会長】 それでは、審議に先立ちまして、田島近畿財務局長からご挨拶をよろしくお願いたします。

【田島局長】 おはようございます。本年7月に近畿財務局長を拝命いたしました田島でございます。どうぞよろしくお願いたします。また、私ども管財部も新しいメンバーになっておりますので、よろしくお願いたします。

本日は、角会長をはじめといたしまして委員の皆様方、大変お忙しい中お集まりをいただきましてまことにありがとうございます。また、日ごろから財政金融行政に関しまして多大なご理解とご協力をいただいておりますこと、重ねて厚く御礼を申し上げます。

さて、本題に入ります前に一言申し上げたいと思いますが、森友学園案件に関する決裁文書の改ざん問題でございます。今年1月の前回の審議会の開催後の3月に決裁文書の改ざんが明らかになりまして、本日お手元にも配付させていただいておりますけれども、その後、財務省において調査が行われ、6月に調査報告書が公表されております。また、11月には会計検査院による検査結果が国会に報告されたところでございます。この行政文書

の内容につきまして改ざんするということは言語道断の話でありまして、あつてはならないことであり、大変申し訳なく思っております、信頼が地に落ちたと思っておるところでございます。

そういう中で、我々といたしましては、これまでの本来の職責を地道に果たすということで、一朝一夕には信頼は回復できないと思いますが、その信頼回復に努めていきたいと考えているところでございます。皆様におかれましては、何かとご不快、ご迷惑、ご心配をおかけしていると思えますけれども、今後とも国有財産行政に関しましてご理解とご協力を賜りますよう、この場をお借りしてお願いしたいと考えているところでございます。どうぞよろしく申し上げます。

さて、本日は、特別養護老人ホームなどの整備に当たりまして神戸市に所在する国有地を社会福祉法人に貸し付ける案件についてご審議いただくこととしてでございます。財務省におきましては、介護施設の整備などを促進するために国有地の活用を促進するという方針を掲げておりまして、この案件もそうした考え方に沿ったものであると考えているところでございます。詳細はこの後、事務局から説明させますので、忌憚のないご意見を賜りますようよろしく申し上げます。

簡単ではございますが、開催に当たりましてのご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしく申し上げます。

【角会長】 どうも局長、ありがとうございました。

今のご挨拶にございましたように、本日は諮問事項1件並びに報告事項が1件でございます。

なお、当審議会の開催結果、議事録につきましては近畿財務局のホームページにおいて公開することとなっておりますので、ご承知おきをよろしくお願いいたします。

それでは、事務局より諮問事項のご説明をお願いいたします。

【秋田管財部長】 管財部長の秋田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

よろしければ前のスライドをご覧くださいと思います。

本日ご審議いただく事案は、介護施設である特別養護老人ホームなどの整備に当たり、社会福祉法人に定期借地により神戸市内の国有地を貸し付けるというものでございます。

未利用国有地につきましては、すぐに入札するというのではなくて、公用・公共利用を優先するという考え方に基づいて処理してきておりまして、特に近年介護施設の整備が重要な課題となる中で、国有地を積極的に活用する取り組みを進めております。

スライドをご覧くださいますと、介護施設整備に係る国有地活用ということで、介護施設の整備についての国有地の活用方針、こちらは一億総活躍社会の実現に向けて緊急に実施すべき対策、これは政府に置かれた会議でございますが、この平成27年11月26日で、下線部をご覧くださいますと、「用地確保が困難な都市部等において、賃料減額といった国有地のさらなる活用……により介護施設等の整備を促進する」というのが政府の方針でございます。これを受けまして、財務省では都市部等における介護施設の整備を促進するため、地方公共団体と連携のもと、国有地のさらなる活用を進めております。

1点目としては、介護施設に利用可能な国有地の情報を地方公共団体へ優先的に提供するというところでございます。

2点目としては、介護施設整備、これは大変初期投資がかかりますので、この初期投資の負担を軽減するため、定期借地権による貸付契約を締結する場合、貸付始期から10年間、貸付料を最大5割減額するという施策をとってございます。

※印にございますが、対象地区につきましては、特に地価が高い地域に限定されておりました、管内では大阪府、兵庫県が対象となっております。また、対象の介護施設につきましても特別養護老人ホームなどに限定されております。

参考の欄をご覧くださいますと、管内では平成29年3月に本審議会でご審議いただきました大阪市城東区の国有地の特別養護老人ホームへの貸付事例などがございまして、本日も審議いただく事案も基本的に同様でございます。

それでは、次のページをご覧ください。

今回は神戸市の特別養護老人ホームでございますので、初めに神戸市の介護施設の状況をご説明いたします。

神戸市の高齢化率ですが、平成37年には30.4%に上昇する見込みでございます。また、平成29年度末の特別養護老人ホームの入居待機者でございますが、1,339人という状況でございます。

こういう中で、神戸市では第7期介護保険事業計画において、平成30年度から32年度の3年間に特別養護老人ホームを新たに、1,100床整備することとしております。今回ご審議いただきますのは、この1,100床のうち100床の整備をするという事案でございます。なお、先ほど国有地を活用した介護施設の整備については、地方公共団体と連携して進めるというふうに申し上げましたが、神戸市とは非常に連携がうまくいってございまして、神戸市では、この1,100床のうち約5割を国有地を活用して整備するという計

画で現在進めておるところでございます。

それでは、3ページをご覧ください。

介護施設の整備に当たっては、監督官庁が神戸市になりますので神戸市の許認可が必要となります。ここでは神戸市の審査の状況をご説明いたします。

初めに平成29年9月に神戸市から本地を介護施設整備用地として活用したいとの要望を我々財務局は受けました。その後、介護保険施設等整備事業者の公募というのが神戸市で行われまして、29年12月に神戸市の事業者公募に社会福祉法人平成記念会が応募いたしました。同時に我々財務局の方に平成記念会から取得等要望書が提出されました。その後、平成30年3月に、神戸市が公募の結果、事業者を社会福祉法人平成記念会ということで仮決定し、その後、神戸市の審査会の審査を経まして、平成30年7月に神戸市がこの平成記念会の特別養護老人ホーム整備事業を採択しております。

以上のとおり、介護施設の整備についての神戸市の許認可手続というのは全て完了しております。

次に、4ページをご覧ください。

事業者の状況についてご説明いたします。

事業者である社会福祉法人平成記念会は、平成8年3月に設立されまして、現在徳島県、山口県を中心に全国で特別養護老人ホーム6施設を含む計21施設を運営しております。平成29年度の収支についても約3億6,000万円の黒字となっております。

また、表をご覧くださいますと、事業者の支払能力ですとか設備投資の妥当性、資産構成の安定度につきましても、参考までに大阪府の基準と比較してみましたが、いずれも問題は認められておりません。また、今回の特別養護老人ホームにつきましても開所2年後から黒字ということで見込んでおるところでございます。

続きまして、5ページをご覧ください。

対象財産について説明いたします。

本件の対象財産は、神戸市東灘区住吉山手7丁目に所在する約9,700平米の国有地で、赤塚山合同宿舎として使用されていたものでございます。

まず、6ページで大体イメージをおつかみいただきたいのは、赤丸の位置でございます。さらにこれをズームしたのが7ページです。

神戸市東灘区に所在しておりまして、ご覧の図面中央の赤丸で表示した場所が位置でございます。阪急電鉄の神戸線の御影駅というのがございまして、そこから北へ約1キロ上

ったところ、山合いの上ったところに位置してございます。周辺は集合住宅あるいは戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域で、都市計画上は第一種中高層住居専用地域に指定されておりますが、風致地区に指定されておりますので、さらに厳しい規制がかかっております。高さについては15メートル以下、建蔽率については40%以下、また緑地率は30%以上という制限を受けることとなります。

次に、8ページをご覧ください。

対象財産の全体図でございます。

ご覧いただきますとおり、この財産は、東西に110メートル、南北に90メートルということで、赤枠で囲った部分ですが、ほぼ整形地でございます。ただ、接道は、下の黄色の部分、南側だけでございまして、ここは幅員10メートルの認定道路でございます。また、ずっと坂になってございますので道路とは高低差がございまして、黄色の部分に「5.0M」と書いてございますが、5メートルの高低差がございまして、イメージとして申し上げると2階半ぐらいの高低差がございまして、したがって、敷地利用に当たっては、画面で見ると右側の方に「既存進入路 間口約5M」とありますが、ここを使うしかございませぬ。こういう敷地でございます。

続きまして9ページをご覧ください。平成記念会の整備計画についてご説明いたします。

事業者は社会福祉法人平成記念会。整備する施設でございますが、定員100人の特別養護老人ホーム、定員20人のショートステイ、そして、定員20人の障害者支援のための生活介護事業所、また、定員10人の障害者支援のための短期入所施設を整備することとしております。契約形態は50年間の定期借地でございます。工程につきましては、この審議会でお認めいただきますれば来年の3月に着工して、開所は32年の5月という予定でございます。

10ページは、敷地の利用計画です。先ほどご覧いただいた敷地の中にどういうふうな施設を埋め込むかということでございますが、赤色で着色している箇所が特別養護老人ホームなどの整備箇所になります。平成記念会は、本地に将来、医療型障害児入所施設を追加整備する方針でございます。これは、神戸市が医療型障害児入所施設については恒常的な待機者がいて新たな施設整備が求められる状況にあるとしていることを踏まえたものだというのでございます。

11ページが、その医療型障害児入所施設が入るとどんな姿になるかということでございます。医療型障害児入所施設とは、重い障害をお持ちの児童の方、18歳未満の方が入

所する施設でございます。本件につきましては今後、神戸市により医療型障害児入所施設としての許認可手続が別途行われます。その後、財務局で利用計画を変更するという手続が必要になりますので、計画を変更した段階で審議会に改めて報告させていただきたいと思っております。

次に、12ページをご覧ください。

最後に、本件事案の処理方針について説明いたします。

処理の相手方は、神戸市が公募で選定した社会福祉法人平成記念会でございます。契約形態は定期借地。※印で欄外をご覧くださいますと、貸付期間は50年。冒頭に説明させていただいたとおり、神戸市は貸付料の減額対象地域に該当していますので、特別養護老人ホームの部分については貸付始期から10年間貸付料を減額いたします。今回の案件では特別養護老人ホーム以外の施設は減額対象にはなりませんので、全体では概算で3割弱程度の減額になると見込んでおります。また、指定用途は特別養護老人ホームなどでございまして、貸付契約締結日から2年以内に指定用途に供するという条件としたいと思っております。

なお、審議いただく際の参考として、本地の価格情報でございますが、本地の前面路線価は平米14万5,000円、これに先ほど申し上げました土地の面積を掛けますと、この土地の概算価格は約14億円ということでございます。

最後に契約方式でございますが、契約方式はこの平成記念会を相手方とした随意契約、根拠法令は記載しておりますとおりでございます。

なお、本審議会にて原案どおりのご答申をいただいた場合には、平成30年度内に定期借地契約を締結するという方針でございます。

以上、ご説明申し上げましたように、本件は神戸市の課題である特別養護老人ホームの入居待機者解消のため国有財産を活用するものでございます。説明は以上でございます。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

【角会長】 ありがとうございます。

それでは、ご質問、ご意見をよろしくお願いいたします。

【藪野委員】 それじゃ、よろしいですか。藪野ですけれども、ちょっと口火を切るという意味で、先ほどの説明で事業者の事業内容といいますか、健全性といいますか、たしか4つの。4ページですが、4つの項目で大阪府の基準と比べての数字が挙がっておりますが、ここをもう少し具体的に、各比率というのがどういう意味を持っているか、あるいは

その数字がどういう意味があるのかというところを説明していただけるとありがたいんですが。

【秋田管財部長】 失礼いたしました。順番に簡単に申し上げます。

1つ目の流動比率でございますが、これは短期支払義務に対する支払能力を示す指標ということでございます。この値が高ければ高いほど、短期的な支払能力が高いということでございます。

それから、借入金の償還の余裕率。これは事業活動によって生み出される資金プラス減価償却ですね、外に出ていかない資金、これがどれぐらいあって、これが元利金の返済にどれぐらい耐え得るかということでございます。これも当然、率が高ければ高いほど借入金の償還能力が高いという指標でございます。

続いて、固定長期適合比率でございます。これは固定資産の整備にかかわる資金調達のバランスというものを示す指標でございます。この指標は、指標の値が低ければ低いほど長期の持続性が高いと言われている指標でございます。

最後に自己資本比率。これは借入金などの負債に対して安定度を示す、どれぐらい自己資本があるかということでございまして、本指標の値が高いほど長期の持続性が高いという指標として掲げさせていただいております。

【藪野委員】 ありがとうございます。

なかなか判断しにくいのかもかもしれませんが、この程度のこのような数値が出ている平成記念会という法人ですね、これはいろんな企業があると思うんですが、この分野の事業体としてどの程度の安定性があるかというか、優良性があるかというか、そういうことについてはある程度判断されているんでしょうか。

【秋田管財部長】 まず前提として、この社会福祉法人の許認可の主体は神戸市でございます。したがって、前段に神戸市の審査の状況を説明させていただきました。あくまでも神戸市が事業性ですとか財務性も含めて判断をされておるということでございまして、他と比べてということだと神戸市さんの判断が前提になろうと。ただ、一方で、私どもはこの業者に対して土地を貸して50年間にわたっておつき合いしていくわけですから、私どもとしてもこういう基準で一応見させていただいたということでございまして、なかなか他と比べてどうだということをここでご説明できるほどの知見は有しておりませんが、大阪府の基準と比較しても非常に高い基準で、財務も問題ないというのが今の私どもの判断でございます。

【藪野委員】 ありがとうございます。

【角会長】 どうぞ。

【佐瀬委員】 私も少しこの件に関して他のことにかかわることもあるので、今回、今日のこの会議がどのような位置づけになるのか、ちょっとわかりにくいところがあるなと思ったんですね。それは今おっしゃっていただいているように、一応神戸市の方でここの社会福祉法人にとりあえず決まりましたという、そこは決まっているわけですよ。あと、事業計画その他も神戸市の方で決めていることなので、そこに私たちが意見を言うのもない話なので、最終的にここの議論の中ではこの法人をもう少し丁寧に見つめて、そしてゴーサインを出すかどうかみたいな話になります。ということだとしたら、神戸市の一定の施設整備の審議会みたいなものがあると思うんですけど、そこに対して差し戻しもしますよという、そんな話になりますか。

【秋田管財部長】 許認可の主体というのは神戸市でございますので、その神戸市の中で許認可を得たこの業者に対して、私どもとしては国有地を貸すという立場から、国有地を貸すということが適切か否か、つまり50年間にわたって貸すわけですから、この業者に貸すことが国有財産の有効活用にも繋がるかどうかということをご審議いただくのがこの審議会でございます。仮にこの法人に対して国有地を貸すことができないというご判断になった場合には、私どもとしては国有地を貸さないという判断をするのであって、別途この業者が国有地以外のところで土地を探してこういう事業をするしないというのは、それは私どもの判断ではなくて神戸市さんの判断であるということかと思えます。

【佐瀬委員】 神戸市の方ではどういうふうな公募をかけているかよくわからないんですけども、多分、国有地等の利用ができるのでしませんか、みたいな公募の仕方をされているのかなと勝手にちょっと今推測しますけどね。

【角会長】 おそらく民間で言えば停止条件付きの。神戸市とこの法人とは停止条件付きの契約みたいなものを仮に結んで、ここの審議でこうなればだめですよ。当然、その事業計画を出すときは減額を前提に事業計画を出されていると思うので、ほかの民間の土地を借りたときとは全然収支が違いますからね。一応、だから、ここで5割の減額があるということも前提に事業計画を出されて、ですから、あくまでも停止条件付きですよということだと思いますけどね。

【佐瀬委員】 ですね。だから、ほぼいろんなことが決まっている状況の中での今日のこの審議という、そのように私としては理解しているという、そんな状況なんですね。

あと、そんなことを思っているのと、この期間的なスケジュールが、個人的な意見ですが、少しゆっくりしているような気もするんですね。神戸市の方では一応3月に終わっているわけですね、仮決定がね。

【秋田管財部長】 これは、申しわけございません、3月に平成記念会を事業者にするということで仮の決定をして、その後、平成記念会がどのような事業計画をもって運営するかということを審議して、その事業計画を採択したのが7月ということでございます。

【佐瀬委員】 なるほど。はい、わかりました。私が想定していた進め方とは違う自治体のイメージだったので、ちょっと遅いなと思ったのがありました。あと5案件ぐらい、神戸市の案件が出てくるということですね。

【秋田管財部長】 神戸市と今進めているのもあります。もう契約が終わっているものもあります。この審議会では、神戸市についていうと土地の大きさが5,000平米以上のものをご審議いただくということですので、それ以上のものになればご審議いただきますし、5,000平米未満のものであれば審議会にかけずにお進めするというところでございます。

【佐瀬委員】 わかりました。いや、500床になると、掛ける5回という単純な発想をしましたので、どんなふうに進むのかなというのがちょっと。それと、事業計画のこの3年間の中でほんとうにこのスピードでいけるのかというのが私なりの疑問でした。以上です。

【秋田管財部長】 ありがとうございます。

【角会長】 先ほど藪野先生からこの会社の財務内容を知りたいというご質問の関連で言えば、要するに特養6施設を含む21施設ということですから、あと15施設はどういう状況になっているんですかということ。3億の黒字という、例えば売り上げは幾らで、それに対してこれだけの利益が出ているとか、あと、借入金償還余裕率というのは、我々でいうと有利子負債のEBITDA倍率が何年ですかというやり方を一般的にはマーケットには出していますので、どれぐらいの数字になるのかなというのを参考までに教えてくださいませんか。

【秋田管財部長】 まず、この財務の数字というのがこの社会福祉法人全体の数字でございますので、すいません、一つ一つの収支というのは現在説明できません。

【角会長】 全体で結構です。

【秋田管財部長】 全体がこの数字でございます。

【角会長】 あと、15施設ってどんなのがあるんですか。

【秋田管財部長】 主な施設は、ケアハウスやデイサービスセンターがございます。

【角会長】 ということは、逆に言うと、今回第2期で医療型障害児入所施設、これは初めての取り組みですか。

【秋田管財部長】 はい、この平成記念会では初めてでございます。ただ、念のためご説明いたしますと、この平成記念会というのは実はその上に大きなグループがございます。平成医療福祉グループというグループがございまして、そこではこういう特別養護老人ホームもやり、医療の施設もやっております。病院もやっております。そういう全体のグループの中では、今回の2期の事業になる医療型障害児施設の経営実績もでございます。

【角会長】 ですから、その辺のご説明をいただくと皆さんがちょっと安心されるんじゃないかなというふうに思います。

【秋田管財部長】 申しわけございません。

【角会長】 それと、有利子負債EBITDA倍率にすると、227%というのはどうなるんですか。要するに借入金がありますね。それを例えば1,000億借りていたとすると、営業利益が大体幾らぐらい出せる会社で、それに減価償却費を足して、償却前営業利益を出して、それが例えば200億ありますという、5年間で返せますねと。業種によるんですけど、例えば関電さんのようなかなり設備投資を必要とする会社、我々もそうですけど、その場合であればそれがトップ企業でいうと5倍ぐらいなんですよ。その数字でいうとどれぐらいになるのかなと。後で、今日でなくても結構ですけど。

【秋田管財部長】 今、手元に数字がございませんので、また追ってご説明いたします。

【角会長】 自己資本比率がこの数字であれば、非常に財務は安定しているとは思いません。

ほかにご質問がございましたらどうぞ。

【岡委員】 先ほど少し話が出ました神戸市の公募のことですが、公募されたときにいくつの業者が応募されてきたかということと、選定基準、応募書類というものでどういうふうなことを求められたかということをお教えください。

【秋田管財部長】 神戸市の公募に応募されたのはこの業者、この平成記念会1者だけであったと聞いております。

神戸市の応募書類については、いろんな審査の着眼点をお持ちでございまして、それに参考となる資料を出せということで、幾つか申し上げますと、例えば施設はどんな施設を考えているのか、施設の種別についての計画を出せ。あるいは、どういう計画で運営をし

ていくかという運営計画を出せ。その中には当然理念でありますとか、人員の計画でありますとか、関係団体との協議の経過、そういうものを出せ。あるいは、今までこの法人が他の既存の施設をどんなふうに運営していたかという運営の実績を出せ。これは件数だと思います。あるいは施設長さんの事業の経験を出せとか、あるいは財務の実際の話で言えば資金の計画ですね、そういうものを出せ。利用者負担はいかほどになるのかを出せとか、等々、そういう書類を出しまして、神戸市のほうで審査をされたということだそうでございます。

【岡委員】 1者というところがちょっと難しいところかなと思いますけれども、適正に判断されていて決定されていると思いますので、承知いたしました。ありがとうございます。

【徳永委員】 よろしいですか。今、教えていただいた認可基準というか審査基準は、国有財産を貸し付ける、利用するということでの審査基準、認可基準が何か付与されているのか、それとも一般的に神戸市がこのような介護福祉施設を認可する場合の基準と何ら変わらないのか、それはどちらなんですか。

【秋田管財部長】 後者でございます。一般的に社会福祉法人として認可するかどうか、そういう基準でございます。

【徳永委員】 特に国有財産を使うからということで何か他の基準を見たとかいうことはないんですね。

【秋田管財部長】 ないと思います。あえて申し上げれば、先ほど会長がお話しになったとおりの中で事業計画を出します。その中には、土地を借りるということであれば貸付料を幾ら払うかというのが支出の方に入っております。その貸付料の額が10年間最大5割減額ということですので、そこは数字の中に盛り込まれているんだろうと思います。

【徳永委員】 わかりました。ありがとうございます。

【兼塚委員】 すいません、別の質問よろしいですか。

今回の国有地の提供は、将来、障害の児童の施設が建つことが前提となっているんですか。仮にこれが将来何かの予定が変わって別の施設が建つということになった場合、その全体を、国有地を提供することに関しては特に問題はないんですか。

【秋田管財部長】 今回のご審議についてはあくまでも特別養護老人ホームを整備すると、そのための土地であるということでございます。先ほど説明しましたが、将来、青の部分ですね、医療型の障害児入所施設を建てるということになりますと、これは利用計画

といいまして、利用計画をもうちょっとかみ砕いてお話ししますと、この土地をこの法人がどういうふうにご利用するかということで、私どもは利用計画をもらって、それに対してよろしいですよということでお貸しするわけです。ですから、今回お貸しするのはあくまでも赤の部分、特養としてのものでお貸しいたします。その後、青の医療型の施設が出てくればこれは別のことになりますので、利用計画の変更の手続というのが必要になります。

【兼塚委員】 土地、国有地の提供の面積というのは9,000平米なんですね。

【秋田管財部長】 はい。

【兼塚委員】 ただ、今回の老人ホームの建物の面積は約6,000平米ですけど、9,000平米を提供するというので、そのうちの6,000平米ほどが要は減額するという対象なので、仮に将来、障害児入所施設のところに介護にあまり関係ないような施設が建つとか、万が一ですけどね、その場合は特に問題はないんですか。

【秋田管財部長】 まず第1に、介護に関係のない施設、全く別途のものが建つということだと、その施設の利用が公用・公共用にそぐわないということであれば利用計画の変更自体が認められませんので、そこにもものは建てられないということでございます。

【兼塚委員】 わかりました。

【藪野委員】 藪野ですけど、ちょっと確認のために発言しますけれど、今回定期賃貸借で貸与するのは全体の土地ですよ、9,700平米余り。今、当面そこの利用計画として具体化しているのは特別養護老人ホームを建設すると。これは5,900平米となっていますけど、これはあくまで建物の延べ面積なので、敷地の利用率からいくとそんなに大きくないですよ。それで一体のものを貸してしまって、それで特別養護老人ホームは完成したと。あと、今、一応予定されているのは医療型障害児入所施設を建設するということなのですが、もしそれが具体化しなければ、逆に言うとほかのものということになれば、用途の変更申請というような手続になるんですか。

【秋田管財部長】 医療型障害児入所施設が具体化して神戸市の許認可が得られた場合に利用計画の変更になるということです。先ほど兼塚先生からお話のあったほかの施設。ですから、全く公用・公共用の利用に適さないような施設が建つということになると、そもそも利用計画の変更ができないので、そこはそういうものを建てることはないということになります。

【藪野委員】 その場合に、そうすると全体利用とすれば、9,000平米を貸している

けれどもごく一部しか基準に合う利用がされていないということになりますね。その場合、定期賃貸借契約の中で、例えば契約解除であるとか、一部解除であるとか、そういうような条項って盛り込まれるんでしょうか。

【秋田管財部長】 今回の計画の中では、9,700平米全体について特別養護老人ホームの敷地として貸します。それをもって利用計画といたしますので、そのまま利用される分にはそれはそれで契約どおりということです。今後、医療型の障害児入所施設が神戸市の許認可手続を経た場合には、その段階で利用計画が変更されるということです。

【藪野委員】 それで、それが医療型障害児入所施設でなくて、例えば極端な話、ホテルを計画したとかいうようなことだと用途変更が認められませんよね。

【秋田管財部長】 はい。

【藪野委員】 その場合は認められないから建てることができないと。

【秋田管財部長】 はい。

【藪野委員】 賃貸借契約自体はどのような運命をたどるんでしょうかね。

【秋田管財部長】 おっしゃっているのは、仮にホテルなどを建てたいと言ってきた場合、認められない。それで仮に、本当に仮にですが、ホテルのようなものを建てようとしてしまう、そういうことですね、おっしゃっているのは。

【藪野委員】 建てれば契約違反になるでしょう。

【秋田管財部長】 そのとおりです。

【藪野委員】 断念してしまって、結局この広い敷地を一部しか使っていない状況が継続する場合にどうなるかということに関心があるんです。

【秋田管財部長】 それは先ほど申し上げましたが、当初というか、今の段階での契約というのはあくまでもこの9,700平米全体について特別養護老人ホームとしてお貸しするわけです。ですので、仮に青の部分の医療型障害児入所施設が建たない、何も建たないとなった場合も、それは今の契約のままです。

【藪野委員】 そうすると、私は少しそここのところに疑問を感じるんですが、やはり国有財産ですから、有効利用という観点からいきますと、全体の土地を有効利用するという意味からいくと、一旦貸して、今計画されているうちの一部が実現したから、あとは実現しなくても特に措置する必要はない、賃料さえ払ってもらえばそれでいいというのはいかがなものかなと思うんですけれどもね。

【秋田管財部長】 もう少しご説明させてください。先ほど、この土地の形状について

ご説明をいたしました。ここの土地がどういう土地かという、整形地ではあるんですが相当な高低差があって、既存の進入路もあそこだけということでございますので、分割して貸し付けるといったことが難しい形状の土地でございますので、それも加味いたしまして今回のような処理計画というふうに行っているところでございます。

【藪野委員】 わかります、わかります。

【佐瀬委員】 私はいい特養が建つといいなという、その思いでいろんな話を聞いていますが、はっきり言ってこの次の医療的ケアの必要な施設に関しては、公募ですからアウトという話も当然あるわけで、そのときに今言っている特養のまんまこの全部を使っているという話ですよ。ということは、そこをどんなふうにもこの法人が使うかというのは、いろいろセラピーの関係も含めてそこにケア関係の環境を庭や庭園も含めていろんな形で使う、それは全く問題ないという話ですよ。

【秋田管財部長】 そうですね。

【佐瀬委員】 いや、私はむしろ赤の部分だけが狭いなという、その印象もあるので、ブルーの部分の有効活用をどういうふうにするかという話ですね。高齢者のケア環境としては全部使っていただいても十分私はよい環境だと思っていますので。有効活用イコール経済的な問題ではないのではないかなと思って、ちょっとどちらも楽しみかなと思っております。

【角会長】 32年の10月に着工予定なんでしょう。ということはかなりこれも具体化してないと、そんな月まで決まらないわけで、おそらくそのリスクは少ないと思えますけどね。というのは9,700平米、5割減とはいえ全体を借りてここの部分だけ活用するのと、確かに減額率は3割弱に落ちるけれども、こちらからもきちんと事業としてやっていくわけですから、当然これは実現の確度は高いというふうに普通は見えますよね。

【秋田管財部長】 はい。ちょっと補足で説明をさせていただきますと、この医療型障害児入所施設の神戸市の許認可のスケジュールですが、今会長がおっしゃったとおりでかなりスケジュールが組まれておまして、来年の9月にこの事業所が開設の協議書を神戸市に提出すると。その後、32年の3月、ですから再来年ですね、再来年の3月にかけて神戸市は審査会で審査をするということでございますので、再来年の3月の段階では神戸市の許認可がかなり見えてくるということでございます。

【角会長】 神戸の医療産業都市で子供さんのがんの施設、病院ができておまして、非常にいいプロジェクトだと思うんですけど、私もこの間ちょっと淀川キリスト教病院に入

ったら、子供さんの、非常に精神不安定な方のゾーンがありましたけどね。ああいうところのお母さんは苦勞されているだろうと思うから、こういうのができるというのは非常に地域にとってもいい話だと思うし、神戸の医療産業都市とも連携が可能な位置にあるし、非常にいいプロジェクトだと思うので、ぜひともうまく成功していただけたらありがたいなと思います。

ほかのご質問はございますでしょうか。

【井上委員】 財務の話とかさっきから出ていますが、介護の世界は結構今、人手不足が厳しい状況にあって、新規に開業して本当にきちっとスタッフが集められるのかなというのは、それ自体も先ほどからの議論でこの場でどうのこうのということではないのかもわかりませんが、外国人労働派遣の話も介護というのは非常に1つの大きな要素になってああいう方向性になっているわけですけど、その辺まで神戸市さんできちっとご判断されているのかなというのは若干心配しますね。場所も車でないと多分スタッフなんかも通えないような場所だろうと思うんですけども、そういった不便さも含めてですね。働くほうですね。という気が若干。それが事業の継続性に響きはせんかなというのは少し懸念するところではありますけど。

【角会長】 ですから、我々もグループ会社で、介護の会社があるんですけど、結局は今おっしゃったように小規模な会社ってなかなか難しいです。人が集まらないし、ステップアップしていってもらいにしても非常に難しいですから、こうやってある程度ボリュームのあるところでないといつから無理だと思いますね、おっしゃるようにね。

【井上委員】 私どもも1カ所やっています、そこは特養もケアハウスも老健も、それからデイも全てやって、そういう中でスタッフをいろいろ、1カ所しかやっていませんけどいろんな施設をやっているんで、ぐるぐる回す中で職員のステップアップみたいなことは何とかかろうじて図ろうというのは努力しているんです。多分この場合、いろんなところで徳島、山口を中心にやっていらっしゃることなのでノウハウは詰まっていらっしゃると思うんですけど、ただ、こちら側でやられるのが初めてで、関西でやられるのが初めてとお聞きしたので、その辺がうまく人員確保とかができるのかなというのをちょっと懸念するものです。

【秋田管財部長】 この事業者も当然、介護職員の確保が最重要課題だというのは認識しております。その点、私どももどんな方策でということでも聞きましたところ、まだ開所まで相当な時間がございます。開所まで1年以上まだありますが、早期に求人を開始する

と。求人を開始して、人についてはここ、先ほど平成記念会ということで申し上げましたが、実は平成医療福祉グループということでもっと大きなグループがございまして、そこでは特養施設も、ほかに社会福祉法人もございまして、まず人を早期に求人して、採れるならその時点で採って、オープンまでの間、その介護施設で研修・訓練をするということで、早期にまず人を採るとするのが1つと、あともう1つは、非常に大きなグループですので、キーになる人間ですね、そういう人を配置転換も含めて検討するというのがここが持っているプランです。

いずれにしても介護職員の確保というのは非常に重要なので、我々も、必要に応じて神戸市とも協力しながら、開所のスケジュールをにらんで、介護職員の充足状況がどうかというのはウオッチしていきたいと思っております。

【角会長】 それでは、かなり議論も尽くしてまいりましたので、以上をもって質疑はよろしゅうございますでしょうか。

それでは、この諮問事項に関しまして、原案どおり決定するという事でよろしゅうございますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【角会長】 ありがとうございます。

それでは、続きまして、報告事項のご説明をよろしく願いいたします。

【原井管財部次長】 管財部次長の原井でございます。報告事項をご説明させていただきます。

資料は、「今後の国有財産の管理処分のある方について」です。

1ページをご覧ください。

昨年12月11日、財政制度等審議会に対しまして財務大臣から、「最近の国有財産行政を巡る状況を踏まえた、今後の国有財産の管理処分のある方について」諮問が行われております。その際、財政制度等審議会から付託された国有財産分科会でご審議いただくに当たり、普通財産における課題を3点掲げてございます。1つ目の「普通財産の管理処分手続きの適正性の向上」につきましては、本年1月に取りまとめが行われておりますが、残りの「有効活用の更なる推進」、「引き取り手のない不動産への対応」につきましては、9月28日の国有財産分科会からご議論が開始されたという状況になっており、本日は、このうちの「有効活用の更なる推進」について、議論の方向性をご紹介します。

まず前提として、未利用国有地の現状でございます。

2 ページに文章で記載しておりますが、図表をもってご説明させていただきます。

3 ページをご覧ください。

国として保有する必要のない未利用国有地は、原則として速やかに売却してきたところであり、その結果、平成11年度に1兆8,000億円程度あった未利用国有地は、近年、4,000億円程度で推移しているという状況でございます。

次に、4 ページをご覧ください。

国民共有の貴重な財産である国有財産を、地域や社会のニーズに応じて有効に活用するという観点から、平成22年度以降、保育や介護など人々の安心につながる分野に限り、定期借地権を活用した貸付スキームを導入しているところでございます。

このような状況の下、普通財産の更なる有効活用を図る上での検討課題でございます。

5 ページをご覧ください。

1 つ目といたしまして、定期借地権による貸付けの対象施設は、現状、社会福祉施設、医療施設等に限られ、相手先も地方公共団体、社会福祉法人等に限定されているところですが、実際には様々なニーズがあり、特に、保育や介護の単独利用しかできないということについて問題提起を受けているという状況でございます。このため、介護・保育施設と他の施設との複合施設の整備や、さらには国の政策を推進するという観点から、介護・保育以外の用途にも活用できるよう定期借地権の範囲を拡大することが必要ではないかということでございます。

2 つ目は、未利用国有地のストックが減少しているという状況において、規模や立地条件を踏まえた優良な未利用国有地は、一度売却した場合には再度の取得が難しいことから、時代の変化とともに変わっていくニーズや将来世代における課題に対応するため、定期借地権による貸付けにより権利は国に留保し、財政収入を確保しつつ、年限を区切って有効活用を図るべきではないかということでございます。

有効活用が考えられる定期借地権による貸付けの具体的な例でございます。

6 ページをご覧ください。

例えば、子育て世代に対しては、保育所に加えて、賃貸の集合住宅や医療施設との複合施設が考えられるのではないかと。シニア世代と子育て世代と一緒に暮らす場合には、介護施設やサービス付き高齢者向け住宅に加えて、一般住宅や認可保育所といったものとの複合施設がニーズとしてはあり得るのではないかとということでございます。

次に、7 ページをご覧ください。

国の政策を推進するという観点からは、社会福祉法人等以外にも定期借地権による貸付けの門戸を開くべきではないかということで、例えばコンパクトシティ、地方創生ということであれば、図書館、医療施設、商業施設、さらには集合住宅、文化交流施設。MICE強化ということであれば、MICE施設のほかに、ホテルや賑わい創出のための商業施設といったものにも活用の余地があるのではないかと考えています。

いずれの場合にいたしましても、地域のニーズがあるということが前提となりますが、普通財産の有効活用の推進という観点から、このような見直しの議論が行われているということをご紹介します、報告とさせていただきます。

以上でございます。

【角会長】 ありがとうございました。

それでは、ご質問をよろしくお願いたします。

どうぞ。

【岡委員】 このような福祉施設だけではなくて、複合的に整備することは町にとってもとても良いことだと思いますが、一方、公共性ということをどのように担保するかというところを、審議したり検討したりする部門が必要だと思います。それは国であるのか、また、国に代わるどこかの機関、例えばURが担う等といった話はございますでしょうか。

【原井管財部次長】 国は、公共性のないものに対して随意契約ができないということで、二段階競争入札だとか地区計画型入札といった処理になるかと思っています。そういう意味では、地域と連携し、その地域がどういうニーズを持っているかということをもっと前提に置いて考えていくんだらうというふうに考えているところでございます。

【佐藤委員】 この資料で地域のニーズをとということで今ご説明いただきましたけれども、私もほんとうにそれが一番大事なのかなと。先ほどの前段の神戸市の事例の件にも関係することではないかと思うんですが、今回我々だけでいいか悪いかというのはなかなか判断するポイントが難しいのかなと思うんですね。なので、例えば神戸の審査会のメンバーの方にご同席いただくなど、今後こういうニーズを本当に引き出してくるということであれば、特に行政だけではなくて、やはり地域の思いであるとか、その審査の中でその結論に至った過程の思いを聞かせていただくことによって、さらに我々としても判断がしやすいのではないのかなと思いますので、ぜひこういう有効活用する際、考えていく際に、最終的な結論を出すときにそういう場も設けていただけると審議もしやすいのかなと思います。ちょっと意見でございます。

【原井管財部次長】 ありがとうございます。

【角会長】 福岡のケースは、この65ヘクタールの開発で、国の土地がどれぐらいあるんですか。

【原井管財部次長】 少し説明が不足しておりました。この※印のところは地方公共団体における取り組みです。国も、地方公共団体が行っているこのようなことをしてもいいのではないかという例でございます。福岡の場合は、福岡市の港湾の土地を福岡市が自らの計画をもって進めていっているというものでございます。

【角会長】 ありがとうございました。

【田島局長】 全部ということなんでしょう。全部、自治体の取り組み。

【原井管財部次長】 そうでございます。

【角会長】 いろいろありますけど、MICEということになりましたら国の土地の上にカジノができるということを嫌がる人もいるかも。

個人的には非常にいい方向性が出ていると思いますので、これをぜひ、こういった方向で、特にコンパクトシティについては、日本の国土が28万平方キロメートルだったかな、そのうちの過疎地というのは一定期間に一定率以上の人口減少が進んでいる地区を過疎地域と呼ぶそうですけども、それが22万平方キロメートルということですので、公共的なサービスも含めてコンパクトシティは絶対にやらないとどうしようもないということだと思うので、ぜひこういう方向へ国としても力を入れていただければありがたいなと思います。

それでは、最後に、田島局長から一言よろしくお願いいたします。

【田島局長】 本日は、熱心にご審議をいただき、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。本日ご審議いただきました事案につきましては、皆様方に頂戴したご意見を踏まえまして適切に処理を進めてまいりたいと存じます。

前段の社福法人への貸付けにつきましては様々なご意見をいただきまして、まさに法人自体の財務の問題、いわゆるサステナビリティの問題、また今後の利用計画の問題、また人手の不足をどう解決していくかという問題、やはり法人自体に対するいろんなご指摘がございましたので、こういったものを含めまして、これは認可主体であります神戸市の方に本日いただいたご意見はしっかり伝えて、しかるべく対応させたいと思っております。

また、先ほどもご意見いただきましたけども、やはりこの審議会の運営の仕方も、こういう認可主体が別の主体であるという場合には何かうまくジョイントできないか、運営の

仕方もあわせて検討させていただければと思っております。

また、後段の話は、本省を中心に全体の制度のあり方についてのご報告でございましたので、本日いただいたご意見を本省にもしっかり伝えて、さらに検討を深めさせていただければと思っております。

本日は大変ご熱心なご審議をいただきました。今後ともこの国有財産行政はもとより、財務行政全般につきましてご指導、ご助言をいただけますようお願い申し上げまして、私のご挨拶とさせていただきます。どうも本日はありがとうございました。

【角会長】 どうもありがとうございました。それでは、後日議事録の確認がございますので、よろしく願いいたします。ありがとうございました。

—— 了 ——