

## 第115回 国有財産東海地方審議会 議事内容

新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、以下のとおり書面審議を実施。

### 1. 開催期間等

開催期間	令和3年11月11日(木)～令和3年11月30日(火)
答申日	令和3年11月30日(火)

### 2. 審議会委員

(五十音順、敬称略)

氏名	職名
石井英司	株式会社静岡銀行 常務執行役員
近健太	トヨタ自動車株式会社 取締役・執行役員
滝澤多佳子	税理士
田中淳子	愛知学院大学 法務支援センター所長・教授
中山恵子	中京大学 大学院経済学研究科長・図書館長・教授
林正子	岐阜大学 名誉教授
○眞下弘	不動産鑑定士(株式会社芙蓉不動産鑑定事務所 所長)
◎水野明久	中部電力株式会社 相談役
森美穂	弁護士
山口高広	株式会社アトラスジャパン 代表取締役社長
山口みほ	日本福祉大学 社会福祉学部 准教授
渡辺享	株式会社中日新聞社 取締役

注) 職名：令和3年10月1日現在

注) ◎：会長、○：会長代理

### 3. 諮問事項に関する説明

(諮問事項説明資料P1)

利用方針を策定した静岡県静岡市葵区安東に所在する留保財産を社会福祉法人静和会に対し、「地域密着型介護老人福祉施設及び小規模多機能型居宅介護事業所」敷地として、一般定期借地権を活用し50年間時価貸付するものです。

(諮問事項説明資料P2)

留保財産とすべき地域・規模の要件などの選定基準について、また当該選定基準に基づく留保財産の決定については、令和元年11月に開催した第112回国有財産東海地方審議会において、答申をいただきました。

また、決定された留保財産のうち本財産については、導入すべき施設を「介護施設(特に地域密着型サービス施設)」とする利用方針案を作成し、令和3年4月の第114回国有財産東海地方審議会において、答申をいただきました。

本財産においては、策定した利用方針に基づく定期借地権による時価貸付を行うため、令和3年5月6日から8月5日までの3ヶ月間において公的取得等要望の受付を行ったところ、社会福祉法人静和会から、地域密着型介護老人福祉施設及び小規模多機能型居宅介護事業所の整備のため、本財産の活用について要望書の提出がありましたので、今回の審議会では、本財産の処分等方針案について、審議いただくものです。

(諮問事項説明資料P3～5)

本財産は、昭和45年3月より静岡地方検察庁検事正宿舍敷地として利用を開始しました。その後、老朽化に伴い平成29年6月に用途廃止となり、平成30年3月28日に静岡地方検察庁より引き受けた財産です。

面積は745.56㎡、JR東海道本線静岡駅の北方約2.4kmに所在しており、周囲は主に住宅地で形成されています。

(諮問事項説明資料P6)

本財産の利用方針は、令和3年4月の第114回国有財産東海地方審議会で答申いただき、まちづくり(都市計画等)の観点、静岡市における施策の観点、地域における課題と求められる方向性から、導入すべき施設を「介護施設(特に地域密着型サービス施設)」と決定しました。本財産の立地する地区では住宅地としての機能は充足していますが、住む人が便利に暮らせるよう既存の機能を更新し、生活に必要なサービスの維持・向上を図っていく必要があります。この地域に空白状態となっている介護サービスを誘導することにより、地域における福祉サービスの向上を期待するものです。

(諮問事項説明資料P7)

本財産の活用を要望している社会福祉法人静和会は、30年以上にわたる介護サービス提供の実績があり、現在、静岡市を中心に37事業所を運営しております。

社会福祉法人静和会は、本財産を活用して、地域密着型サービス施設である地域密着型介護老人福祉施設及び小規模多機能型居宅介護事業所を整備したいとしています。

地域密着型介護老人福祉施設は、社会福祉法人静和会が静岡市駿河区で運営する広域型介護老人福祉施設「丸子の里」の大規模修繕にともない、「丸子の里」の多床型(4人部屋)80床のうち20床をサテライト型として本財産へ移転するものであり、当該20床はユニット型(個室)として整備する予定です。

小規模多機能型居宅介護事業所は、新たに創設する予定です。

なお、「丸子の里」の大規模修繕及び小規模多機能型居宅介護事業所の創設については、「地域医療介護総合確保基金<sup>※1</sup>」の補助金メニュー<sup>※2</sup>を活用しております。

#### ※1 地域医療介護総合確保基金

病床の機能分化・連携、在宅医療・介護の推進、医療・介護従事者の確保・勤務環境の改善等の課題に対応するため、平成26年度から消費税増収分等を活用した財政支援制度(地域医療介護総合確保基金)を創設し各都道府県に設置したものの。

#### ※2 補助金メニュー

地域医療介護総合確保基金の補助金メニューの一つとして、老朽化した特養等の広域型施設の大規模修繕と介護離職ゼロ50万人受け皿整備を同時に進めるため、定員30名以上の広域型施設の大規模修繕・耐震化(本件の場合、広域型介護老人福祉施設「丸子の里」の大規模修繕)にあわせて、介護施設等の整備(本件の場合、小規模多機能型居宅介護事業所創設)を行うことで、当該大規模修繕・耐震化について補助されるもの。

#### ➤静岡市による予定事業者選定の経緯について

小規模多機能型居宅介護事業所の創設については、本年4月から6月にかけて地域医療介護総合確保基金を活用した事業者を公募し、本財産を事業予定地として応募した社会福祉法人静和会を7月に予定事業者として選定しました。

地域密着型介護老人福祉施設(サテライト型)の整備については、本年9月に本財産を事業予定地とする社会福祉法人静和会と事前協議を行い、10月に当該協議が終了した旨を通知しました。

(諮問事項説明資料P8)

地域密着型サービス施設とは、今後増加が見込まれる認知症高齢者や中重度の要介護高齢者等が、できる限り住み慣れた地域で生活が継続できるよう、地域の特性を活かし、その地域に添ったサービスを提供するため、市町村指定の事業者が地域住民にサービスを提供する施設で、施設規模が小さく、利用者ニーズにきめ細かく応えることができると期待されており、介護施設が所在する市町村に居住する者が利用対象者となります。

#### ➤地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護について

地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護は、介護保険法第8条第22項において規定されており、利用者が可能な限り自立した日常生活を送ることができるよう、入所定員30人未満の介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)が、常に介護が必要な方の入所を受け入れ、入浴や食事などの日常生活上の支援や、機能訓練、療養上の世話などを提供することです。

また、当該サービスは、明るく家庭的な雰囲気があり、地域や家族との結びつきを重視した運営を行うこととされています。

社会福祉法人静和会が設置を予定する地域密着型介護老人福祉施設は、入所定員20名であり、家族構成の変化により、高齢者世帯や独居高齢者が多くなっている中、入所施設での支援が必要な高齢者に対し、住み慣れた地域で生活したいとのニーズにこたえるため、入浴や食事などの日常生活上の支援や、機能訓練、療養上の世話などのサービスを提供するとしています。

#### ➤小規模多機能型居宅介護について

小規模多機能型居宅介護は、介護保険法第8条第19項において規定されており、利用者が可能な限り自立した日常生活を送ることができるよう、利用者の選択に応じて、施設への「通い」を中心として、短期間の「宿泊」や利用者の自宅への「訪問」を組合せ、家庭的な環境と地域住民との交流の下で日常生活上の支援や機能訓練を行うことで、登録定員は29名以下です。

社会福祉法人静和会が設置を予定する小規模多機能型居宅介護事業所は、登録定員29名であり、自宅で安心して暮らし続けたいと考える高齢者の支援体制として、「通い」、「宿泊」、「訪問」のサービスについて、一体支援体制を構築し、軽度な介護を必要とする高齢者から、重度に介護が必要な高齢者まで、幅広い支援により、安心して在宅生活を送れることを目的に当該サービスを提供するとしています。

本財産が所在する城東圏域は市平均と比較して要介護率が高いものの、地域

密着型サービスの事業者数が比較的少なく、中でも地域密着型介護老人福祉施設及び小規模多機能型居宅介護事業所は存在していません。本財産を地域密着型介護老人福祉施設及び小規模多機能型居宅介護事業所敷地として活用することは、利用方針に則したものであり、その必要性、緊急性が認められます。

(諮問事項説明資料P9)

社会福祉法人静和会は本財産(土地 745.56㎡)に、地上3階(地階なし)、高さ約10m、建築面積 443㎡、延床面積 1,150㎡の建物を建築することを計画しています。

また、建物は敷地の南側に配置し、接道のある西側に駐車場を配置する予定です。

(諮問事項説明資料P10)

1階は小規模多機能型居宅介護事業所(登録定員 29名)とする計画です。「泊まり」のサービスを提供するため宿泊室を7室設置する予定です。また、地域交流室を設け、地域の集会やイベントへの活用等、地域との繋がりにも重点を置くこととしています。

2～3階は地域密着型介護老人福祉施設(入所定員 20名)とする計画です。各階に10室の居室を設置する予定です。

(諮問事項説明資料P11)

以上のとおり、当該留保財産については、借受要望のありました社会福祉法人静和会を相手方として、随意契約により定期借地権を活用した50年の時価貸付を行うものです。

また、地域密着型介護老人福祉施設及び小規模多機能型居宅介護事業所敷地を指定用途とし、当該用途の指定期間は貸付期間中とするものです。

(諮問事項説明資料P12)

今回の審議会において妥当である旨の答申が得られた場合は、鑑定評価手続きを経て、令和4年5月に貸付契約を締結する予定です。

契約締結後、社会福祉法人静和会は本財産にて施設整備を行い、令和5年7月に当該介護施設の開所を予定しています。

なお、施設の運営が開始されるまでの間は四半期毎に建設工事の進捗状況を確認します。また、開所後は年度毎に貸付相手方の財務状況等をモニタリングし、定期借地貸付を行う事業の適正な運営の履行確保を図ります。

#### 4. 各委員からの意見・質問及び回答

意見・質問	回答
<p>○石井委員 本件は定期借地期間が 50 年と長期にわたるが、事業の継続性について、どのように把握し、モニタリングしていくのでしょうか。</p> <p>○近委員 本件が定期借地となった経緯を教えてください。</p> <p>一般定期借地 50 年として貸付相手を静和会に決定したプロセスを教えてください。</p>	<p>国は毎年度、事業者から決算書や事業収支実績等の提出を受けるとともに、独立行政法人福祉医療機構から事業者に関する報告書を取り寄せ、利用状況の確認や財務状況等のモニタリングを行うこととしております。</p> <p>また、必要に応じ、福祉当局である静岡市と連携し、早期対応を図ることとしております。</p> <p>留保財産は有用性が高く希少な国有地について、将来的な地域・社会のニーズに対応する観点から、国が所有権を留保し、有効活用を図ることとしております。</p> <p>その活用にあたっては、定期借地権による貸付を前提とした制度としており、本件も定期借地による貸付を実施するものです。</p> <p>国は利用方針の策定にあたり、静岡市と協議会を設置し、地域のニーズを把握したうえで利用方針案を策定し、令和 3 年 4 月国有財産東海地方審議会の答申を得て利用方針を決定いたしました。</p> <p>その後、国が公的取得等要望を募り、静和会から一般定期借地 50 年として地域密着型介護老人福祉施設敷地等での利用要望がなされたものです。</p>

意見・質問	回答
<p>○滝澤委員</p> <p>定期借地期間は50年と長期にわたることとなりますが、その間における時世の変化などに合わせて、契約途中で事業内容等を変更することは可能でしょうか。</p> <p>本財産が所在する城東圏域に競合する介護施設はないのでしょうか。</p> <p>事業者の経営状況が悪化した場合など、事情によって貸付料を引き下げる等の対応は可能でしょうか。</p> <p>国の貸付料は、定期借地期間を通して一定額となるのでしょうか。</p> <p>適正な貸付料で定期借地契約されることを希望します。</p>	<p>用途を指定のうえ処分等方針を決定することから、契約途中での事業内容等の変更は原則認めていません。ただし、事前に変更する理由等を記載した書面により国へ申請し、当該変更がやむを得ないと認められた場合は、審議会に付議して用途指定の変更を認めることができます。</p> <p>城東圏域に地域密着型介護老人福祉施設及び小規模多機能型居宅介護事業所は存在していないため競合はありません。</p> <p>事業者の個別な事情による貸付料の引き下げ等は認めておりません。</p> <p>貸付料は、公募により選定された不動産鑑定士による鑑定評価をもとに算定し、相手方と見積り合せを実施のうえ決定します。その後は3年毎に地価変動率等による見直しを行うこととなるため、一定額ではありません。</p>
<p>○田中委員</p> <p>本財産が所在する地域は住宅地域ですが地元住民への説明は行っていたのでしょうか。</p>	<p>静和会において地元関係者へ説明を行っており、「本財産の周辺には地域密着型の介護施設がないので有り難い」との意見をいただいたとのことです。</p>

意見・質問	回答
<p>静和会の財務状況は純資産も多く、運営の継続に懸念は少ないと思いますが、貸付相手方として問題はありますか。</p> <p>介護施設として本財産が活用されることは、公共的な施設で、かつ地元からも望まれていることから、本財産の土地利用として適切だと思います。</p> <p>○中山委員 当該地域に福祉施設が誘導されることは、地域の方にとってとてもよいことと考えており、望ましい施設だと思います。</p> <p>○林委員 本財産は住宅地に所在していますが、介護施設として活用することについて、地元住民と調整は行ったのでしょうか。</p> <p>○眞下委員 留保財産については定期借地契約により、借り手との関係が長く継続す</p>	<p>また、静和会は近隣住宅の日照にも配慮して建物を配置するとしております。</p> <p>事業計画等の審査において財務状況も含め審査のうえ、貸付相手方として適切だと判断しております。</p> <p>また、静岡市も法人の状況などを審査のうえ、予定事業者として選定しております。</p> <p>静和会において地元関係者へ説明を行っており、「本財産の周辺には地域密着型の介護施設がないので有り難い」との意見をいただいたとのことです。</p> <p>また、静和会は近隣住宅の日照にも配慮して建物を配置するとしております。</p>

意見・質問	回答
<p>ることになります。地域密着型の介護事業は将来にわたり需要が見込まれ、事業として安定性が高いと思います。</p> <p>また、本財産の立地や画地の状況を踏まえると、介護施設として利用することに賛成です。</p> <p>○水野会長</p> <p>本財産が所在する地域の状況を踏まえると、地域密着型の介護施設として本財産が活用されることは、公共的な福祉の用途でもあり、留保財産を貸し付ける用途として適切だと思いません。</p> <p>○森委員</p> <p>定期借地の契約期間満了後は、どのような取扱いとなるのですか。</p> <p>定期借地期間は 50 年と長期にわたることとなりますが、その間に施設の増改築や建て替え、事業譲渡を認めることはできますか。</p>	<p>本財産を当該用途として活用することは、地域や社会のニーズに沿うものであり、福祉サービスの向上に資すると考えております。</p> <p>契約更新はなく、契約相手方において 50 年の契約期間内に建物を解体のうえ更地返還を受けることとなります。</p> <p>増改築等により現状変更する場合は、あらかじめ増改築等の理由等を記載した書面の通知をもって認めることとなります。</p> <p>また、施設の建て替えについては、事前に建て替えを要する理由等を書面により国へ申請し、適当と認められた場合は承認することができます。</p> <p>なお、事業譲渡については、原則認めていません。ただし、事業の継続運営が困難など、その譲渡が真にやむを得ないと認められる場合は、事前にその理由等を記載した書面により国へ</p>

意見・質問	回答
<p>○山口（高）委員 定期借地契約の貸付料はどのように算定され、またどのように決定されるのですか。</p> <p>適正な貸付料の算定がなされ、公平性が保たれていることを承知しました。</p> <p>○山口（み）委員 広域型介護老人福祉施設の大規模改修に伴って本財産に地域密着型介護老人福祉施設を整備するとのことですが、介護老人福祉施設としては定員増にならないという理解でよいですか。</p> <p>策定した利用方針に合致した介護施設として本財産が活用されるので、利用用途として適切だと思います。</p> <p>○渡辺委員 定期借地契約による賃料について、契約期間の 50 年間に於いて見直しは行われるのですか。</p>	<p>申請し、適当と認められた場合は承認することができます。</p> <p>年額貸付料は、公募により不動産鑑定士を選定したうえで、当該不動産鑑定士による鑑定評価をもとに算定し、その後、相手方と見積り合せを実施のうえ、国が算定した金額以上であれば、その金額により決定することとなります。</p> <p>広域型介護老人福祉施設 80 床のうち 20 床を地域密着型介護老人福祉施設として本財産に移転するもので、介護老人福祉施設としては定員増になりません。</p> <p>年額支払賃料は 3 年毎に見直しを行います。当初の賃料は、不動産鑑定士による鑑定評価をもとに算定し、相手方と見積り合せを実施のうえ決定します。その後は 3 年毎に地価変動率等による見直しを行います。</p>

## 5. 審議結果

以下のとおり、全委員から賛成との回答が得られたため、諮問どおりとする旨の結論を得た。

	賛成	反対
諮問事項	12	0

( 以 上 )