

第 1 2 0 回

国有財産東海地方審議会

開催日：令和 7 年 5 月 2 3 日（金）

場 所：東海財務局 2 階大会議室

第 120 回国有財産東海地方審議会議事録 目次

1. 開会	・ ・ ・ ・ ・ P 1
2. 委員紹介	・ ・ ・ ・ ・ P 2
3. 東海財務局長挨拶	・ ・ ・ ・ ・ P 5
4. 諮問事項の審議	・ ・ ・ ・ ・ P 5
静岡県静岡市葵区安東に所在する留保財産を医療法人社団マイルストーンに対し、 介護等施設敷地として、一般定期借地権を活用し貸付することについて	
5. 報告事項	・ ・ ・ ・ ・ P 12
国公有財産の最適利用（エリアマネジメント）について	
6. 閉会	・ ・ ・ ・ ・ P 15

第 120 回国有財産東海地方審議会

日時：令和 7 年 5 月 23 日（金）

14 時 00 分～14 時 45 分

場所：東海財務局 2 階大会議室

【開会】

加藤管財総括第一課長：

本日は、お忙しい中、ご出席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 120 回国有財産東海地方審議会を開催いたします。

議事に入るまでの間、司会を務めさせていただきます、東海財務局 管財部 管財総括第一課長の加藤でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

はじめに、委員の皆様へご案内いたします。

本日の会議資料はお手元のタブレットに格納しております。画面上部のタブ、左側より 01 議事次第等、02 配席表、03 諮問事項説明資料、04 報告事項説明資料の 4 つ資料を格納しておりますので、不足がないか確認をお願いします。事案のご説明をさせていただく際には、お手数ですが各自で資料をご確認いただきますようお願いいたします。

オンラインで参加されている皆様には事前にメールにて資料を送付しておりますのでご確認ください。

本日は対面とオンラインの併用開催となりますので、お手元のマイクを通して、オンライン参加の皆様へ音声をお届けする形となります。対面でご出席の委員の皆様におかれましては、ご発言の際には、お手元のマイクのスイッチをオンにいただき、赤色のランプが点灯しましたら、ご発言をお願いいたします。

また、ご発言後は、ボタンを押してマイクをお切りください。

オンラインでご出席の委員の皆様におかれましては、カメラを常時オンにいただき、マイクはご発言の時以外はオフをお願いいたします。

ご発言の際は、挙手いただく、若しくは、挙手マークをクリックしていただくなど、ご発言の意思表示をお願いいたします。

オンラインでご出席の委員の方もいらっしゃいますので、映像や音声をお届けしやすいよう、本日は、議事を含め、着席にて進めさせていただきたいと思っておりますので、よろ

しくお願いいたします。

それでは、開会にあたりまして、審議会成立のご報告をさせていただきます。

本審議会の委員総数は 12 名ですが、本日は、10 名のご出席をいただいております。

従いまして、委員総数の半数以上の要件を満たしておりますので、国有財産法施行令第 6 条の 8 の規定によりまして、本審議会は有効に成立しておりますことをご報告申し上げます。

【委員紹介】

加藤管財総括第一課長：

続きまして、議事次第 2 の委員紹介に移ります。

大変恐縮ですが、会場にお越しの方から、ご紹介申し上げますので、よろしくお願いいたします。

安藤隆司会長でございます。

安藤委員：

安藤です。よろしくお願いいたします。

加藤管財総括第一課長：

樋沢武司会長代理でございます。

樋沢委員：

樋沢です。よろしくお願いいたします。

加藤管財総括第一課長：

石川喜一郎委員でございます。

石川委員：

石川です。よろしくお願いいたします。

加藤管財総括第一課長：

伊藤公智委員でございます。

伊藤委員：

伊藤です。よろしくお願いいたします。

加藤管財総括第一課長：

田中淳子委員でございます。

田中委員：

田中です。よろしくお願いします。

加藤管財総括第一課長：

次に、オンラインでご参加の方をご紹介申し上げます。

有海隆之委員でございます。

有海委員：

有海です。よろしくお願いします。

加藤管財総括第一課長：

大藪千穂委員でございます。

大藪委員：

大藪です。よろしくお願いします。

加藤管財総括第一課長：

中山恵子委員でございます。

中山委員：

中山です。よろしくお願いします。

加藤管財総括第一課長：

山口みほ委員でございます。

山口委員：

山口です。よろしくお願いします。

加藤管財総括第一課長：

山本正裕委員でございます。

山本委員：

山本です。よろしくお願いします。

加藤管財総括第一課長：

ありがとうございました。

ただいま 10 名の委員の皆様をご紹介申し上げましたが、森美穂委員におかれましては、
本日所用のため欠席されておりますことを、ご報告申し上げます。

また、渡辺委員におかれましては、本日はオンラインでの参加を予定しておりますが、参加が遅れておりますことをご報告申し上げます。

続きまして、当局側の出席者を紹介いたします。

東海財務局長の中村でございます。

中村東海財務局長：

中村です。よろしくお願いいたします。

加藤管財総括第一課長：

管財部長の八木でございます。

八木管財部長：

八木です。よろしくお願いいたします。

加藤管財総括第一課長：

管財部次長の黒井でございます。

黒井管財部次長：

黒井です。よろしくお願いいたします。

加藤管財総括第一課長：

管財部次長の小川でございます。

小川管財部次長：

小川です。よろしくお願いいたします。

加藤管財総括第一課長：

それでは、おそれ入りますが、この後は安藤会長に議事進行をお願いしたいと思っております。

安藤会長、よろしくお願いいたします。

安藤会長：

安藤でございます。よろしくお願いいたします。

本審議会につきましては、議事規則にありますとおり、公開を前提としておりますので、会議終了後、議事録について、事前に委員の皆様方にご確認をいただいてから、東海財務局のホームページにて公表を予定しておりますので、あらかじめご了解願います。

【東海財務局長挨拶】

安藤会長：

それでは、審議に入る前に、東海財務局長からご挨拶をいただきます。

中村局長、よろしくお願いいたします。

中村東海財務局長：

東海財務局長の中村でございます。

審議会の開催にあたりまして、一言ご挨拶申し上げます。

委員の皆様方におかれましては、平素から財務行政にご理解、ご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

また、本日はお忙しい中、ご出席いただき、誠にありがとうございます。

さて、国有財産東海地方審議会は、国有財産法の規定に基づき設置され、国有財産に係る管理処分の適正を期するため、委員の皆様方からのご意見を賜り、ご審議いただく場でございます。

令和元年 6 月に財政制度等審議会国有財産分科会からの答申を受け、希少性の高い国有地は所有権を留保したまま、定期借地により有効活用を図っていくこととされております。

本日の諮問事項は、静岡市葵区安東に所在する留保財産を、医療法人社団マイルストーンに対し、介護等施設敷地として貸付することについて審議いただくものでございます。

限られた時間ではございますが、委員の皆様方から、忌憚のないご意見を賜りたいと存じますので、よろしくお願い申し上げます。

【諮問事項の審議】

安藤会長：

ありがとうございました。

それでは、議事に入ります。

本日は、諮問事項 1 件、報告事項 1 件が予定されております。最初に諮問事項の審議を行います。

それでは、諮問事項について事務局から説明をお願いします。

八木管財部長：

管財部長の八木でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、諮問事項でございます「静岡県静岡市葵区安東に所在する留保財産を医療法人社団マイルストーンに対し、介護等施設敷地として、一般定期借地権を活用し貸付することについて」をご説明させていただきます。

資料 2 ページをご覧ください。

本件は、「静岡県静岡市葵区安東に所在する留保財産を医療法人社団マイルストーンに対し、介護等施設敷地として、一般定期借地権を活用し貸付することについて」、ご審議をいただくものでございます。

資料 3 ページをご覧ください。

財産の概要について、ご説明いたします。

対象財産は、静岡県静岡市葵区安東に所在する、土地面積 745.56 平方メートルの財産でございます。

昭和 45 年 4 月より静岡地方検察庁の宿舍敷地として利用されていましたが、建物の老朽化に伴い、解体のうえ、平成 30 年 3 月 28 日に当局が引き受けたものになります。

都市計画法上の用途地域は、第一種中高層住居専用地域に該当し、建ぺい率は 60%、容積率は 200%となっております。

資料 4 ページの位置図をご覧ください。

静岡県の中部地方に位置しております。

資料 5 ページの案内図をご覧ください。

対象財産は、J R 東海道本線「静岡駅」の北方約 2.4 キロメートルに位置しております。

資料 6 ページをご覧ください。

周辺状況につきまして、航空写真によりご説明いたします。

対象財産の周囲は、主に住宅地で形成されており、東方に安東小学校、北方に安東中学校、西方に静岡大学附属の幼稚園や特別支援学校がございます。

資料 7 ページの現況写真をご覧ください。

対象財産を北西側から撮影し、赤枠で囲んでおり、現状は更地となっております。間口

約 18 メートル、奥行き約 41 メートルの平坦な整形地であり、西側を幅員 5.2 メートルの一方通行の市道に接しております。

資料 8 ページをご覧ください。

留保財産の決定から、処分等方針の決定までの経緯について、ご説明いたします。

左から右にご覧ください。

本財産は、有用性が高く、市街地に所在する希少な財産であることから、国が所有権を留保しておくべきとの考えのもと、令和元年 11 月に開催した、第 112 回審議会にて、留保財産に決定しております。

その後、地元静岡市と協議の場を設け、地域ニーズ等を把握しながら、行政側の素案を策定し、令和 3 年 4 月に開催した第 114 回審議会にて、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、利用方針を決定しております。

当該利用方針に基づき、令和 3 年 5 月から 3 か月間、公的取得等要望の受付を行ったところ、社会福祉法人 1 者から要望がありました。当局における審査を経て、令和 3 年 11 月に開催した第 115 回審議会にて、「当該社会福祉法人に対し、一般定期借地権の活用による 50 年間の時価貸付を行う処分等方針を決定」したところです。

その後、建設資材の高騰による事業収支や建設工期への影響などもあって、当該社会福祉法人より、事業を断念するとして、契約辞退の申し出があり、令和 5 年 1 月に契約相手方決定を無効とした経緯がございます。

このため、改めて本財産に導入すべき施設について、静岡市と協議しております。結果として、「介護施設（特に地域密着型サービス施設）」に変更はなく、当該利用用途で再度、公的取得等要望の受付を実施する旨、令和 5 年 4 月に開催した第 117 回審議会にて、ご報告しております。

ここまでが、これまでの審議会における説明事項になります。

改めて、令和 6 年 1 月 4 日から 3 か月間、公的取得等要望の受付を実施したところ、本件事業者である、医療法人社団マイルストーンより、介護等施設敷地として利用したいとの要望がございました。当局において、審査したところ、適当と考えられることから、今回の審議会において、本財産の処分等方針について、ご審議いただくものでございます。

資料 9 ページをご覧ください。

先ほど、ご説明させていただきました、本財産に係るこれまでの審議会への諮問や報告事項を時系列にまとめたものになります。

資料 10 ページをご覧ください。

本財産の利用方針は、地域において今後必要と見込まれる福祉サービスの向上を目的に、導入すべき施設を介護施設としております。

静岡市としても、在宅の要介護者及び要支援者の増加や、それに伴う介護サービスの利用実績の増加から、今後サービス需要が更に見込まれるものであり、介護施設の新たな開設は、市の介護保険事業計画に沿ったもので、歓迎する。さらに、本地域に不足している介護施設の誘導は、地域における福祉サービスの向上が期待されるとしております。

資料 11 ページをご覧ください。

本財産の活用を要望している予定事業者について、ご説明いたします。

事業者である医療法人社団マイルストーンは、平成 20 年 8 月に医療法人としての設立認可を受け、静岡市内で診療所を 3 か所、通所リハビリテーション施設を 3 か所、そのほか居宅介護支援事業所を 1 か所運営しております。

また、グループ会社では、通所介護施設など、5 か所の施設を運営しており、グループ全体として、地域医療や介護サービスの分野に実績のある法人でございます。

事業者の財務状況については、外部の審査機関に委託し、審査をしておりますが、「特段、問題ない」との審査結果でございます。今後、50 年間の貸付を行うことを予定しており、財務状況については、少なくとも 1 年に 1 度は、状況を確認することとしております。また、施設完成までの間は、四半期ごとにヒアリング等を行うこととしております。

資料 12 ページをご覧ください。

予定事業者の利用計画について、ご説明いたします。

予定事業者は、本地に、2 階建ての鉄骨造りの建物を建築する計画でございます。

建築面積は、325.40 平方メートル、延床面積は、1 階が 280.50 平方メートル、2 階が 325.40 平方メートル、合計 605.90 平方メートルでございます。

建物は敷地の東寄りに配置し、西側の道路沿いに約 10 台の駐車場を整備する計画としております。

資料 13 ページをご覧ください。

施設の整備概要について、ご説明いたします。

1 階は、通所介護事業所及び第 1 号通所事業所を設置する予定であり、利用定員は、1 階全体で 50 名を見込んでおります。

2 階は、地域密着型通所介護事業所、第 1 号通所事業所及び放課後等デイサービス事業所を設置する予定であり、利用定員は、2 階全体で 18 名を見込んでおります。

1 階、2 階ともに、食堂と機能訓練室を兼ね備えたりハビリフロアをメインに配置するほか、相談室や浴室等を設ける予定でございます。

資料 14 ページをご覧ください。

予定事業者の事業につきまして、それぞれの事業の相違点を中心に、概要をご説明いたします。

事業としては、3 つの老人デイサービス事業に加え、障害児通所支援事業を計画しています。

老人デイサービス事業は、要介護者を主なサービス対象者としておりますが、第 1 号通所事業のみ、要支援者が対象者でございます。また、通所介護と地域密着型通所介護は、提供するサービスは同じですが、地域密着型通所介護は、原則当該市町村の住民のみが利用可能であり、小規模な定員で運営するものでございます。

障害児通所支援事業は、障害のある児童に対し、放課後等デイサービスを提供するものであり、共生型サービスの活用により、地域密着型通所介護事業所において、本事業を行うこととしております。高齢者と障害のある児童が同じ空間でサービスを受けることが特徴でございます。

資料 15 ページをご覧ください。

予定事業者が本事業を行うために必要な行政上の手続きについて、ご説明いたします。

まず、医療法人である予定事業者が本事業を行うためには、新たな事業として定款に規定する必要があるございます。そのためには、所轄庁たる静岡市から、医療法に基づく定款変更の認可を受ける必要があるございます。

次に、各事業の実施にあたっては、事業の指定権者である静岡市に申請を行い、事業者としての指定を受ける必要があるございます。

なお、地域密着型通所介護及び放課後等デイサービスにつきましては、指定申請にあ

たり、事前協議において市の承認を得ていることが条件となります。

本件につきましては、利用方針との整合性を踏まえる観点もあって、4つの事業全てにおいて、予定事業者から静岡市に事前協議がなされ、令和7年1月に承認が得られています。

具体的な定款変更の認可申請や事業の指定申請を行う時期につきましては、事業所の所在地が確定していることが前提となりますので、当局との貸付契約締結後に行う予定としています。

こうした介護事業については、社会福祉法人が運営することが大半ですが、本件のように医療法人が運営することにより、医療体制の整った環境下で質の高い介護サービスを提供できるとしております。具体的には、医療を視野に入れたケアプランやリハビリプログラムの整備など、利用者ニーズに応じた介護サービスを提供できるとしております。

資料16ページをご覧ください。

処分等方針につきまして、ご説明いたします。

本財産は、医療法人社団マイルストーンを相手方として、随意契約により一般定期借地権を活用した50年の時価貸付を行うものでございます。

指定する用途は、介護等施設敷地であり、指定する期間は、貸付期間中となります。

資料17ページをご覧ください。

最後に、処分等方針決定後のスケジュールについて、ご説明いたします。

本日、当審議会において、処分等方針についての答申が得られましたら、速やかに本財産の鑑定評価の手続きを行い、令和7年度中に貸付契約を締結する予定でございます。

予定事業者は、貸付契約締結後に施設整備に着手し、令和9年4月に施設を開所する計画でございます。

なお、施設開所までの間は、当局において、四半期ごとに建設工事の進捗状況を確認し、開所後においても、年度ごとに予定事業者の財務状況等をモニタリングすることが通達上定められており、貸付を行う事業の適正な運営の履行確保に努めてまいります。

以上を持ちまして、諮問事項の説明を終わらせていただきます。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

安藤会長：

ただいま事務局から説明がありましたが、本件に関して、ご意見、ご質問がございましたら、発言をお願いします。

樋沢委員、お願いいたします。

樋沢委員：

賃料について、一般定期借地権設定後の賃料に関しては不動産鑑定評価をとるというのはわかるのですが、賃料を一旦定めたその後の改定というのはどのようなルールになるのでしょうか。3年ごとや、一定期間ごとというのが契約書で謳われるのでしょうか。

八木管財部長：

契約書上、3年ごとに改定を行うという形で契約を締結することとなります。

安藤会長：

樋沢委員よろしいでしょうか。はい、ありがとうございます。

その他、ご質問等ございませんでしょうか。

山口委員、お願いいたします。

山口委員：

1階2階ごとの定員というようになっているのですけれども、細かな事業の内訳ごと、特に地域密着型通所介護と放課後等デイサービスでは、大体何名ずつといったような定員は既に定まっているのでしょうか。

八木管財部長：

ご質問ありがとうございます。地域密着型通所介護については定員が18名、通所介護については定員が50名ということで相手方からは聞いております。

山口委員：

障害を持った子供の通う放課後等デイサービスと、それから地域密着型通所介護を合わせて18名という形でしょうか。

八木管財部長：

失礼しました。放課後等デイサービスについては、特段の定員は定められておりません。

山口委員：

ありがとうございます。せっかくの地域密着型ですので、適正に利用者の方が利用できるように、人数のことも、今後モニターできるといいかなというように思いました。よろしくお願いいたします。

安藤会長：

はい、ありがとうございました。

その他、ご質問等ございませんでしょうか。

伊藤委員、お願いいたします。

伊藤委員：

先ほどの3年ごとの賃料の改定についてですが、諸般の事情により、物価の上下に対して、上がる時もあれば下がる可能性もあるという理解でよろしいのでしょうか。

八木管財部長：

ご指摘のとおり、上がる場合もあれば下がる場合もありますし、一定条件のもとという形になりますので、上限下限を設けまして、制限を加えるという形になります。

伊藤委員：

こういった施設というのは、私の知る限りでは、全国的にもあまり見られないんじゃないかなと思います。

老人のデイサービスと、障害を持った子供のデイサービスの複合施設という、素晴らしい提案をされている企業ですので、是非とも全国に先駆けて成功していただけるようお願いしたいと思います。

安藤会長：

はい、ありがとうございました。

その他、ご質問等ございませんでしょうか。よろしいですか。

それではご意見、ご質問等、出尽くしたように思いますので、この諮問事項につきましては、諮問どおり答申したいと思いますが、ご異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声)

安藤会長：

ありがとうございました。それでは、ご異議ございませんので諮問どおり決定いたします。東海財務局長に対しまして、後ほど、答申書をお渡しすることといたします。

【報告事項】

安藤会長：

続いて、報告事項に入ります。

事務局からの説明をお願いします。

黒井管財部次長：

管財部次長の黒井でございます。よろしくお願いいたします。私からは、報告事項「国
公有財産の最適利用（エリアマネジメント）」について、ご説明させていただきます。

資料3ページをご覧ください。

こちらの資料は、地域における国公有財産の最適利用のイメージをまとめたものでござ
います。現在、国も地方も公的施設の耐震化や老朽化への対応に加えて、人口減少に
よる公共施設の集約・再編・活性化が必要な状況でございますが、国・地方ともに財政
事情は極めて厳しい状況でございます。

これまでは、国は国、地方は地方とそれぞれがバラバラに公的施設を整備してしまし
たが、国と地方が相互に連携しながら、公的施設の再編・最適化を図っていくことで、
地域のまちづくり計画や課題解決に向けた取り組みを推進しようというものでございま
す。

国と地方が相互に連携して策定した国公有財産の最適利用プランについては、ホーム
ページに公表のうえ、地方審議会に報告することとなっております。

資料4ページをご覧ください。

こちらは、愛知県春日井市において、春日井公共職業安定所、春日井市等有していた課
題について、その解消につなげるための国公有財産の最適利用プランを策定した事
案でございます。

春日井公共職業安定所においては、庁舎の老朽化や狭隘のほか、来庁者による交通渋
滞等の解消を課題としており、その管轄区域である春日井市及び小牧市からも、従前よ
りその解消を求められていました。そのため、移転先等を検討していたところ、春日井
市より市有地を移転候補地として提案されたことが本事案の契機となります。

内容を検討したところ、当該敷地を新たに取得し、新庁舎を整備することで、狭隘等
の問題が解消されることに加え、市民病院や総合体育館等の公共施設からも近く、公共
交通機関によるアクセス向上も期待できる場所に立地することで、利用者や市民の皆様
にとって利用しやすい環境が整うことから、新庁舎を整備・移転することといたしました。

また、旧庁舎敷地の一部は、春日井市より借り受けておりましたが、返却後の市の活
用予定がなかったことから、当該敷地を引き継ぐこととなる財務局と春日井市が協議を

重ね、財務局が一括して売却する予定です。

これにより、まとまった規模の整形地になることで、売却相手方による一体的な利用が可能となるほか、一括売却により国と市の入札諸経費等のコスト抑制にもつながることが期待されます。

簡単ではございますが、国公有財産の最適利用プランについてのご報告とさせていただきます。

説明は以上です。

安藤会長：

それでは、報告事項につきまして、ご意見、ご質問がございましたら、発言をお願いします。

樋沢委員、お願いいたします。

樋沢委員：

現在も春日井市の土地を国が借り受けて利用しているという解釈でよろしいのでしょうか。

黒井管財部次長：

新しい庁舎の敷地につきましては、市から国が取得しております。

ですので、こちらは国有地という形になっております。旧庁舎の敷地につきましては、一部を市から借り受けていたという状況でございます。

樋沢委員：

わかりました。ありがとうございます。

安藤会長：

その他、ご質問等ございませんでしょうか。

これは、国と地方公共団体の財産を一緒に合わせて最適利用したという事例のご報告ということでございますね。

黒井管財部次長：

はい、国と地方公共団体とで連携した事例でございます。

安藤会長：

はい、ありがとうございます。

その他、ご質問等ございませんでしょうか。

無いようでしたら、報告事項はこれで終了します。

最後になりますが、特に議題にかかわらず、ご意見やご要望がありましたら、発言をお願いします。

【閉会】

安藤会長：

ご発言もないようですので審議会を閉会したいと思います。

最後に、閉会にあたりまして、中村局長からご挨拶をいただきます。

中村東海財務局長：

委員の皆様、本日はお忙しい中、ご審議をいただきまして誠にありがとうございました。

皆様からいただきましたご意見などを踏まえつつ、今後とも国有財産行政の円滑な執行に努めて参る所存でございます。

今後とも、ご指導、ご助言を賜りますようお願い申し上げまして、お礼の挨拶とさせていただきます。

本日は、ありがとうございました。

安藤会長：

それでは、これをもちまして第 120 回国有財産東海地方審議会を閉会させていただきます。

皆様、ありがとうございました。

— 了 —