

### 第3回 洛西ふれあいの里保養研修センター跡地活用計画検討委員会(摘録)

日 時 平成27年3月24日(火) 午後6時～午後6時50分

場 所 井門明治安田生命ビル 7階 保健福祉局会議室

出席委員 岡本委員長, 南副委員長, 大田垣委員, 菊池委員, 八田委員, 平田委員, 山田委員

本市出席者 西窪長寿社会部長, 中島介護保険課長, 田口介護保険課施設整備担当課長

#### (議事) 洛西ふれあいの里保養研修センター(本体建物区画)の売却に向けた検討について

委員 長 まず, 本日の議題について, 事務局から説明をお願いします。

(資料「洛西ふれあいの里保養研修センター(本体建物区画)の売却に向けた検討について」に基づいて, 事務局から説明する。)

事 務 局 洛西ふれあいの里保養研修センターについては, 閉館後1年を迎えようとする中, 駐車場区画については, 昨年12月に売買契約が締結され, 跡地活用の条件としていた地域交流スペースが確保されることとなった。このように, 今後, 本体建物区画を売却する上で, 保養研修センター跡地を取り巻く状況が大きく変化している中, 改めて本体建物区画の売却手法を検討するために, 再度御審議をいただき, 今後, 本市として売却手法を決定していきたい。

委員 長 只今の事務局からの説明について, 質問等あればお願いします。

委 員 今回, 売却手法を改めて議論する理由は何か。

事 務 局 本物件については, 洛西ふれあいの里保養研修センターあり方検討委員会の答申を踏まえ, 公共性・公益性の高い用途での活用に加えて地域交流スペースの確保を売却条件とした上で, 事業者からの提案内容を審査し, 一定の基準を満たした事業者で価格競争を行う二段階選抜方式を採用してきた。

昨年8月には駐車場区画を先行して公募した結果, 社会福祉法人京都福祉サービス協会から地域交流スペースが設けられた高齢者福祉施設の提案があり, 本委員会での審議を経て, 昨年12月に所有権移転も終えているところである。

このように, 地域交流スペースについては駐車場区画において確保されたことから, 本来であれば本物件の売却については一般競争入札によることが原則ではあるが, これまでの保養研修センターが果たしてきた役割や近隣地に障害者福祉施設・高齢者福祉施設等が集積している地域特性を踏まえ, 改めて跡地活用計画案の選定方法について本委員会に御意見をうかがうものである。

委員長 一般競争入札を除く二つの手法のうち、二段階選抜方式は価格の有利性を重視していると感じる。その点、総合評価方式は地域のまちづくりニーズにより応えることができるということだが、他の委員から御意見をうかがいたい。

副委員長 この地域は福祉ゾーンであり、一般競争入札は価格に偏りすぎ、また、二段階選抜方式も結果として価格が重視される手法という印象がある。このため、保養研修センターの20年間の運営を踏まえた地域の思いを形にできる点では、総合評価方式の方が望ましいと思う。

また、本体建物区画においても、地域交流スペースを設置することが望ましいと思う。

委員 地元開設される施設として、事業者には地元と共に繁栄するという姿勢を持ってほしい。また、地元としっかり意思疎通を図れる事業者であってほしい。具体的には、住民が利用しやすい料金やサービスが必要である。

桂坂地区は、以前、国からまちづくりに関する表彰を受けたことがあるほど、まちづくりに対する機運が高く、地域住民も保養研修センター跡地の活用計画に関心が高い。

保養研修センターの指定管理者がしてきたように、今後、地元としても活用事業者と関係を構築していくうえで、意思の疎通、協調が図れることは重要であり、地元としては、こうした要素をより反映できる総合評価方式を採用して欲しいと思う。

委員 駐車場区画に設置される地域交流スペースだが、既に地元と売却先事業者との間で協議は始まっているのか。

また、総合評価方式を採用する場合に、最低売却価格は設定されるのか、確認したい。

事務局 まず、最低売却価格については当然設定する必要があり、総合評価方式の場合、提案金額の多寡によって加点される仕組みである。

地域交流スペースについては、売却先事業者と地元との間で協議を開始していることを確認しているが、地元にとっての使いやすさ等、運営方法については事業者との協議により決定されるものと理解している。

売却条件については、条件を増やすほど活用計画に制約を課してしまうため、公共性・公益性の高い用途での活用、地域との良好な関係の構築は引き続き条件とする必要があると考えているが、地域交流スペースの設置という条件は駐車場区画で確保されたことから外れるものと考えている。

委員 二段階選抜の場合、第一段階をクリアすれば、僅かでも高い金額で応募した方が選定されることになる。

金額だけではなく、様々な課題への対応を加味することができる売却手法を採用する方がよい。

委員 選定に当たっては地元の意見，ニーズに重きを置くべきであり，総合評価方式の方が適切である。

委員長 各委員からは，地域ニーズをより反映させることができる総合評価方式の方が適しているという意見が多いようである。  
他の御意見はいかがか。

委員 駐車場区画のように1者しか応募がなければ，どちらの手法でも同じである。  
総合評価方式の場合には，より客観的な基準によって評価しなければ適正な審査とは言えなくなる。

副委員長 総合評価方式の具体例があるとよいが，どうか。

事務局 総合評価方式の過去の事例である山ノ内浄水場跡地及びアバンティホールの募集要項を紹介する。  
価格評価についても点数化し，活用計画の点数と合わせた全体の点数の多寡で活用計画を選定する仕組みである。

副委員長 先ほどの議論に戻るが，総合評価方式の場合，地域交流スペースの設置を必須条件とすることはできなくなるのか。

事務局 売却条件からは外すことになると思うが，応募者が活用計画の提案に地域交流スペースの設置を含めることについては問題はなく，誤解のないように募集要項を作成する必要がある。

副委員長 募集要項の作成に当たっては，単に運営実績のみではなく，その事業者が実施してきたサービスの質も評価できる仕組みにするとともに，評価項目をより客観的なものにするよう配慮する必要がある。

委員長 これまでの議論では，総合評価方式に対する評価が高かった。  
これを採用することが適当であるという意見を，本委員会の決定としたいが，いかがか。

他委員 異議なし。

委員長 それでは，これをもって本委員会の決定とする。  
今後のスケジュールについて，事務局から説明を願う。

事務局 本日御審議いただいた内容を踏まえ、募集要項案を作成し、来年度の早い時期に、委員会を開催させていただきたい。

また、本委員会の設置要綱では今年度末が任期となっているため、引き続き就任をお願いできる委員におかれては、よろしくをお願いしたい。