

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

日 時：平成27年3月24日（火）午後6時から

場 所：井門明治安田生命ビル7階 会議室

1 開 会

2 挨 拶

3 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

4 閉 会

【 資 料 】

- ・洛西ふれあいの里保養研修センター跡地（本体建物区画）の売却に向けた今後の進め方について

【参考資料】

- ・洛西ふれあいの里保養研修センター跡地（駐車場区画）の売却に係る契約予定事業者の決定について

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
委員名簿

氏 名	所属団体等
大田垣 義夫	旧洛西ふれあいの里保養研修センターあり方検討委員会 市民公募委員
岡本 民夫	同志社大学 名誉教授
菊池 潤治	桂坂学区自治連合会 顧問
八田 泰孝	日本公認会計士協会 京滋会
平田 和洋	京都市社会福祉施設連絡協議会
南 恵美子	京都府国民年金基金 理事長
山田 敬一	京都市老人クラブ連合会 前会長

（五十音順・敬称略）

洛西ふれあいの里保養研修センター跡地（本体建物区画）の売却に向けた今後の進め方について

1 経過及び趣旨

- 平成26年3月31日をもって閉館した洛西ふれあいの里保養研修センター（以下「保養研修センター」という。）については、「洛西ふれあいの里保養研修センターの今後のあり方についての提言」（洛西ふれあいの里保養研修センターあり方検討委員会（以下「あり方検討委員会」という。）平成25年3月）を踏まえ、本市資産の有効活用を図る観点から、民間への売却による跡地活用を行うこととしています。
- この方針を踏まえ、平成25年8月に保養研修センター跡地について、公共性・公益性の高い用途の確保及び価格競争性を確保するために「二段階選抜方式」により公募を実施しましたが、結果として売却に至りませんでした。
- このような状況を踏まえ、平成26年8月には、「駐車場区画」のみを先行して公募を実施した結果、高齢者福祉施設に関する応募が1事業者からあり、「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」（以下「跡地活用計画検討委員会」という。）での審査等を経て、平成26年12月に応募のあった事業者（（福）京都福祉サービス協会）に所有権の移転が完了したところです。
- 「本体建物区画」については、これまで売却条件の一つとしていた地域交流スペースが「駐車場区画」において新たに確保されること、また、「駐車場区画」に新たに高齢者福祉施設が設置されるなど、本件跡地をめぐる環境が変化する中、適切な売却手法について、本日審議をお願いするものです。

2 本体建物区画の売却方法の検討

(1) 売却手法の検討に当たっての考え方

- 本市が保有する資産の売却については、一般競争入札の方法によることを原則としていますが、これまで当該資産が使用されてきた経過や行政上の目的などを踏まえ、用途の指定など売却後の土地利用に一定の配慮が必要となるものもあるため、それぞれの資産の実情に応じて最適な売却方法を選択することとしています。
- 保養研修センター跡地については、これまで地域コミュニティの拠点として活用されてきた経過等を踏まえて、公共性・公益性の高い用途に供することに加え、地域交流スペースの確保を売却条件としていました。
- しかし、地域交流スペースの設置は、「駐車場区画」において、目的を達成したところです。
- このため、「本体建物区画」の売却に当たっては、一般競争入札によることも売却手法の選択肢の一つですが、本体建物区画においても、本物件の立地やこれまでの利用実績等を踏まえながら、売却後の用途に一定の配慮を行えるよう、以下の手法の中から検討したいと考えています。

(2) 具体的な売却の手法の検討

詳細な土地活用案やその土地活用案を確実かつ安定的に運営できる財務力等を比較検討するとともに、価格の有利性も考慮した上で売却先を選定する場合には、駐車場区画の売却でも採用した**価格競争型プロポーザル方式随意契約**を採用したいと考えています。

【価格競争型プロポーザル方式随意契約の類型】

二段階選抜方式

売却後の土地活用案を募集し、審査委員会の審査を経て、一定の基準を満たす者を選定し、選定された者の中で売却価格の多寡を競わせ、最も高い価格を提示した者に売却する方法

第一段階： 周辺地域の環境と調和し、公共の福祉の向上に資する施設整備・事業実施等を条件として提案公募

第二段階： 第一段階の審査を経た者による価格競争入札を実施し、最も高い価格を提示した事業者を選定

【事例】 保養研修センター駐車場区画，京都市急病診療所跡地，京都市消防学校跡地

総合評価方式

土地活用案の内容及び売却価格を総合的に審査し、最も優れた者に売却する方法

【事例】 京都市アバンティホール

市民の文化活動の場として開放するなどの有効活用を図るとともに、文化芸術の振興や地域の活性化に資する運営を行うこと等を条件に公募。

事業計画や売却価格，資金調達方法も含め総合的に評価を行い売却先を選定。

【事例】 京都市山ノ内浄水場跡地

京都市山ノ内浄水場跡地活用方針に基づき，同跡地に大学を中核とした複合的な用途の施設を誘導することで，学びの環境の充実や文化・健康などの生活の質の向上を図り，多様な人の交流によってにぎわいを創出することを目的に公募。

事業計画の政策効果や経済波及効果，価格等を総合的に評価を行い優先交渉事業者を選定

（３）二段階選抜方式と総合評価方式の比較

売却手法	特 徴
二段階選抜方式	- 本市の施策や地域のまちづくりニーズに応える一定の基準を満たす者を選抜し，そのうえで最も高い価格を提示した者に売却できる。 - 総合評価方式に比べ，価格競争性を確保できる（契約予定事業者の選定は，最終的に価格が決定的な要素となる）。
総合評価方式	- 土地活用案や売却価格等の提案内容を総合的に評価して売却先を決定できる。 - 二段階選抜方式に比べ，本市の施策や地域のまちづくりニーズに応える，総合的に優れた提案内容を選定できる。

（参考）保養研修センターの概要

所在地 京都市西京区大枝北杵掛町一丁目 3 番 1

地 積 約 2, 4 6 7 m²

公法上の規制等 第 1 種中高層住居専用地域（指定建ぺい率 50%，指定容積率 150%），1 5 m 第 1 種高度地区，建築基準法第 22 条の規定に基づく区域，山ろく型建造物修景地区（②西部地区），屋外広告物第 2 種地域，西京桂坂地区計画，地域景観づくり協議会認定制度地域

保養研修センター



約2,467㎡

売却予定地



駐車場 (売却済み)



約443㎡

(お知らせ)

平成 26 年 11 月 4 日

保 健 福 祉 局
〔 担当 長 寿 社 会 部 〕
介 護 保 険 課
電話 213－5871

洛西ふれあいの里保養研修センター跡地（駐車場区画）の売却に係る 契約予定事業者の決定について

京都市では、洛西ふれあいの里保養研修センター跡地（駐車場区画）の売却に当たり、当該物件が地域特性や地域のまちなみ環境と調和し、地域コミュニティの向上に配慮された公共性及び公益性の高い用途に供されるとともに、価格競争性の確保も図るため、二段階選抜方式を採用し、契約予定事業者の選定手続を進めてきました。

この度、「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」（以下「検討委員会」という。）における企画提案審査（第一段階選抜）及び第一段階選抜通過事業者による価格競争（第二段階選抜）を経て、下記のとおり契約予定事業者を決定しましたので、お知らせします。

記

1 本物件の概要

- (1) 所在地 京都市西京区大枝北杓掛町一丁目 21 番 94（別紙位置図参照）
- (2) 地 積 443.11 m²

2 契約予定事業者及び提案内容

- (1) 契約予定事業者
 - ・ 名 称 社会福祉法人 京都福祉サービス協会
 - ・ 代 表 者 理事長 田邊 真人
 - ・ 主たる事務所 京都市下京区西木屋町通上ノ口上る梅湊町 8 3 番地の 1
- (2) 提案内容

地域交流スペースを併設した介護サービス事業所（小規模多機能型居宅介護，認知症高齢者グループホーム）の整備

3 売却価格

41,700,000 円

4 契約予定事業者選定の概要

- (1) 日程
 - ア 第 1 回検討委員会 平成 26 年 8 月 19 日（火）
 - イ 募集要項の公表・配布 平成 26 年 8 月 29 日（金）から 9 月 30 日（火）まで
 - ウ 応 募 受 付 平成 26 年 8 月 29 日（金）から 9 月 30 日（火）まで
 - エ 第 2 回検討委員会 平成 26 年 10 月 31 日（金）

(2) 応募事業者（1 事業者）

社会福祉法人 京都福祉サービス協会

(3) 第一段階選抜（プロポーザル）の結果

応募事業者が 93 点（100 点満点）を獲得したため、第一段階選抜通過者として決定

審 査 項 目		評価点 / 満点
申込事業者の状況	申込事業者の性格	16 点 / 16 点
	申込事業者の財務状況	16 点 / 16 点
	申込事業者の事務遂行能力	5 点 / 6 点
	（計）	37 点 / 38 点
活用方針及び 整備方法の内容	活用方針の公共性・公益性，施策貢献度， 地域貢献度	51 点 / 57 点
	施設整備の方法	5 点 / 5 点
	（計）	56 点 / 62 点
合 計		93 点 / 100 点

「洛西ふれあいの里保養研修センター跡地（駐車場区画）の契約予定事業者の選定に係る募集要項」に定める審査項目及び審査基準に基づき，100 点満点で合計 60 点以上の評価点を獲得した事業者を第一段階選抜通過者とする事とし，地域関係者，学識経験者等が参画する検討委員会において審査を行った。

公共性・公益性の高い用途での活用，地域への配慮等を売却条件としていることから，企画提案の内容について応募事業者によるプレゼンテーションを実施した。

（検討委員会委員）

大田垣 義夫（旧洛西ふれあいの里保養研修センターあり方検討委員会 市民公募委員）

岡本 民夫（同志社大学 名誉教授）

菊池 潤治（桂坂学区自治連合会 顧問）

八田 泰孝（日本公認会計士協会 京滋会）

平田 和洋（京都市社会福祉施設連絡協議会）

南 恵美子（京都府国民年金基金 理事長）

山田 敬一（京都市老人クラブ連合会 前会長）

(4) 第二段階選抜（価格競争）の結果

買受希望価格が最低売却価格（41,700,000 円）以上であるため，応募事業者である社会福祉法人京都福祉サービス協会を契約予定事業者として決定。