

第2回 新十条稲荷山トンネル上部用地活用計画検討委員会(摘録)

日 時 平成28年9月9日(金) 午前10時～午前11時45分
場 所 職員会館かもがわ 2階 中会議室
出席委員 浜岡委員長, 木村副委員長, 岩本委員, 杉澤委員
出席参考人 大江参考人, 山田参考人
本市出席者 西窪長寿社会部長, 和田介護保険課施設整備担当課長

(開会) 10:00

<司会> 花園施設整備係長

司 会 ただ今から、第2回新十条通稲荷山トンネル上部用地活用計画検討委員会を始めさせていただきます。本委員会は京都市市民参加推進条例に基づき原則公開することとしており、傍聴席を設けるとともに報道関係者の席も設けている。ただし、京都市情報公開条例に基づき、個人のプライバシーに関する情報や法人等の事業活動に関する情報等を扱う場合は非公開となる。

なお、本日はすべての委員に御出席いただいております。委員会設置要綱第4条第3項の規定に基づき、委員会は有効に成立していることを申し添える。

また、第1回検討委員会において、売却先予定事業者の募集要項の作成にあたり、地元町内会及び高齢者福祉施設の運営事業者の立場から、本委員会の参考人として御意見を頂戴することとしていた。それを踏まえ、本日、本町20丁目町内会長である大江美智子様、高齢者福祉施設の運営事業者の立場として一般社団法人京都地域密着型サービス事業所協議会会長の山田尋志様に御出席いただいているので御紹介させていただきます。

(大江参考人、山田参考人を御紹介)

司 会 ここから先の議事進行は浜岡委員長にお願いする。

<議事1> 「新十条稲荷山トンネル上部用地(高齢者福祉施設用地)の売却先予定事業者の選定に係る募集要項(案)」について

委員 長 スムーズに議事を進められるよう、皆様の御協力をお願いしたい。
まず、資料3「新十条稲荷山トンネル上部用地(高齢者福祉施設用地)の売

却先予定事業者の選定に係る募集要項（案）」について、事務局から説明をお願いする。

資料3「新十条稻荷山トンネル上部用地（高齢者福祉施設用地）の売却先予定事業者の選定に係る募集要項（案）」を事務局から説明

委員長 冒頭、事務局から説明があったように、募集要項を作成するに当たり、地元町内会及び高齢者福祉施設の運営事業者の立場から、参考人として意見聴取することとしている。

意見交換に先立ち、二人の参考人から、事務局から提示された募集要項（案）について、それぞれの立場から意見聴取したいと思うがいかがか。

他委員 異議なし。

委員長 はじめに、本町20丁目町内会の会長である大江美智子参考人から、募集要項（案）4ページ「5売却条件（2）地域への貢献及び地域との連携」について、地元の立場から御意見を伺いたい。

参考人 整備計画ができて20年あまりが経って、長く空地であったところによりやく高齢者福祉施設が建設されることになり、町内会としても歓迎している。募集要項の「地域への貢献及び地域との連携」に記載されていることは私たち町内会が希望することでもあり、地域と協調できる施設ができることを望んでいる。売却先予定事業者が決まったら、できるだけ早い段階で直接町内会と話し合いをする場を設けていただきたい。ボランティア等の社会活動をさせていただく場ができれば地域も活性化するため、地域に開かれた施設になるようお願いしたい。

委員長 大江参考人、ありがとうございました。只今、大江参考人からいただいた御意見については、後程、検討委員会委員の皆様の御意見を伺った上で、募集要項への反映を検討したい。

次に、一般社団法人京都地域密着型サービス事業所協議会の会長である山田尋志参考人から、募集要項（案）4ページ「5売却条件（1）高齢者福祉施設用地としての活用」について、運営事業者のお立場から御意見を伺いたい。

参考人 ユニット型地域密着型特別養護老人ホームの設置を売却条件としていることは、この方向性を推進してきた立場から歓迎したい。ユニット型地域密着型特別養護老人ホームは、個室により自宅と同様のプライバシーに配慮した生活を継続

でき、ユニットによりなじみの関係で穏やかに暮らせ、地域密着により住み慣れた地域で暮らし続けられるとの特長がある。特養は24時間の見守り・介護や医療面のサポート体制があり、安心できる住み替えの場として入所希望者が多くなっている。重度の認知症や身体状況が悪化した方が入居される場合、家族から若い頃の写真やDVDを見せてもらい支援方法を考えることもある。その点では、在宅サービスや地域サロンが特養に併設されている方が望ましいであろう。また、ぎりぎりまで在宅生活を希望される高齢者が多いため、在宅生活を支える小規模多機能型居宅介護やグループホームの併設が望まれる。特に、小規模多機能型居宅介護では地域の人も参加する運営推進会議を2箇月に1回開催することになっており、地域との連携の仕組ができる。いきいき教室やサロン等、元気な頃から関係づくりができる仕組も必要であろう。地域貢献及び地域連携については、具体的な内容を組み込んだ提案をしていただきたい。採算性については、法人がどれだけ自己資金を持っているかがポイントになるが、これだけ高額な場合は借入をするのが一般的である。採算が見込める事業を地域密着型特養に併設し、経営的にも十分やっつけていける提案を期待したい。

委員長 山田参考人、ありがとうございました。只今、山田参考人からいただいた御意見については、後程、検討委員会委員の皆様の御意見を伺った上で、募集要項への反映を検討したい。

お二人の御意見に対して、質問があればお願いしたい。

委員 大江参考人から提案があったとおり、地域との交流を進めていただきたい。地域の方と施設側と一緒に交流できる場があるとよいのではないかと。

参考人 私自身も社会福祉施設でボランティアをした経験があるが、職員は忙しくて十分対応できていないときもあった。ボランティアをする方が主体性と責任をもって施設を支援したいと考えているので、社会福祉協議会等にも間に入っていたらとありがたい。新たにできる施設は社会的にも意味のある施設にしていきたい。そのような取り組みが地域の意識向上にもつながっていくのではないかと。

委員長 大江参考人、山田参考人、ありがとうございました。
(大江参考人、山田参考人は参考人席に移動)

委員長 只今、参考人としてお二人の御意見を頂戴したが、その御意見も十分踏まえて、検討委員会として募集要項(案)について意見交換したい。質問、意見等あ

ればお願いしたい。

委員 最低売却価格が提示されているが、これに建設費を合わせるとかなりの高額になる。資金計画という点では大変かと思われるが、土地を買ったものが施設の運営をすることが条件になっているのか。

事務局 応募者自ら施設を建てるのが条件となっている。ただし、共同提案は可能としている。

委員長 東西用地で事業は連携しつつも、売買代金はそれぞれの提案者が出すことも可能なのか。

事務局 可能である。セットでも東西別々でも売却できるようにしている。

委員長 西側区画は地域密着型特別養護老人ホームを売却条件としているため、少なくとも社会福祉法人が含まれると考えてよいのか。

事務局 そのとおりである。

委員 大江参考人から提案があったとおり、地域貢献・地域連携をお願いしたい。月輪学区としても応援していきたい。

委員 地域貢献・地域連携の中で、「本町通から後退して建築するように配慮する」とあるが具体的にはどのようなことか。

事務局 本町通は幅6メートルで歩道がないが、伏見稻荷から東福寺に抜ける通りで車の通行が多い。建物を後退（セットバック）していただくことで、歩行者の保護をお願いするものである。少なくとも歩行者が立ち入れるスペースを設置していただきたいと考えている。

委員長 「敷地内の緑化に努めること」とあるが、第一段階選抜でどれだけ評価されるのか。

事務局 資料4として、「審査項目及び審査基準（案）」を添付している。審査項目9に「地域への貢献」があり、ここで評価することになる。また、「東山区基本計画」の四つの未来像の一つに地域の緑化が挙げられており、審査項目4の「本市

施策への貢献度」でも評価することになる。

委員 10月に開業が決まった東山区内のホテルでは、東大路通の歩道が狭いため、ホテルの敷地内に歩道を作ることになった。同様のことを本用地でも検討してもらいたい。募集要項に例示等を提示し、より具体的に記載した方がよいのではないか。

委員 本町通に4tトラックのような大型車が停まると渋滞が発生する。以前、2車線化の提案をしたが対応できないと言われた。歩道を作ると、逆に駐車を誘発することもある。施設の出入り業者には必ず施設の敷地内で積み下ろし作業をしていただくようお願いしたい。

事務局 道路区域を変更するのは難しいので、歩行者に配慮した空間の設置をお願いすることになる。要項に記載する文言については調整させていただきたい。

委員 長期損益計画書の提出を求めているが、資金調達については当初の分だけとなっている。改修を含めた資金調達計画や返済計画を資料として提出していただくのと財政状態が確認できるのではないかと。

事務局 資金調達計画書は現金ベース、長期損益計画書は損益ベースになっており、キャッシュフローが見えてこない点は御指摘のとおりである。借入金については「初期投資に伴う資金調達計画書」に記載する欄があるが、新たな様式について検討させていただきたい。

委員 地域密着型特別養護老人ホームはどれくらいのスペースが必要なのか。残りのスペースに小規模多機能型居宅介護は併設可能なのか。応募者には建設可能な最大限の提案をしていただき、地域との交流に努めていただきたい。

事務局 特別養護老人ホームでは共用スペースを入れて一人当たり50㎡が必要と言われている。設計の方法にもよるが、小規模多機能型居宅介護は併設可能である。御指摘のとおり、地域に対して顔の見える関係が大事であると考えている。

委員長 何階建ての建物まで可能なのか。計画が出てくれば具体的にイメージしやすいが。

事務局 容積率や高さ制限から考えると4階建てまでは可能と考えている。1～2階

が地域密着型特養，3～4階が別の用途で使用するというイメージである。

委員 荷重制限があると聞いているがどうなのか。以前，この点で地元ともめたことがある。

事務局 独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構が区分地上権を設定する際に，1㎡につき8トンを超える荷重はかけない特約を設定している。一般的に鉄筋コンクリート造の場合1㎡で1階当たり2トンと言われているので，単純計算で4階建てまでは可能である。

委員 土地の購入には多額の費用がかかる。多くの法人が応募しやすいように，この検討委員会で何か取り決めておこなうてよいのか。応募事業者に制限はあるのか。

事務局 応募者は京都市内の事業者に限定していない。市外事業者でも応募可能である。募集要項は京都市のホームページでも公開し，広報発表もする。

委員 株式会社でも応募できるのか。

事務局 可能である。ただし，地域密着型特別養護老人ホームは社会福祉法人に限定されている。共同提案は可能である。

委員長 全国展開している事業者もあるが，地域の事情をよく知った上で応募していただきたい。

委員 東山区役所で各学区の特徴をまとめた簡単な冊子を作成している。応募者に渡してはどうか。

事務局 東山区役所と調整して対応したい。

委員 本施設は京阪電気鉄道の鳥羽街道駅からのアクセスがよい。ただ，鳥羽街道駅はバリアフリー化がされておらず，高齢者にはしんどい構造である。京阪電気鉄道と調整してエレベーターをつけていただきたい。

事務局 地元から鳥羽街道駅のバリアフリー化の要望を受けていると聞いている。関係局に要望を伝える。

委員 長　それでは、本委員会として、例示により具体的な記載をした方がよいとの御意見を踏まえつつ、基本的には募集要項（案）を了承することで、異議はないか。

他 委 員　異議なし。

委員 長　それでは、本委員会として、そのように決定する。

<議事2> 「審査項目及び審査基準（案）」について

委員 長　次に、資料4「審査項目及び審査基準（案）」について、事務局から説明をお願いします。

資料4「審査項目及び審査基準（案）」を事務局から説明

委員 長　事務局から説明のあった「審査項目及び審査基準（案）」について、質問、意見等あればお願いしたい。

委 員　他の高齢者福祉施設で同様の項目で審査した事例はあるのか。

事 務 局　洛西ふれあいの里の売却先事業者や右京区役所跡地の活用事業者を公募した際の審査項目を参考にしている。そこに、地域密着型特別養護老人ホームや高齢者福祉用地の活用等のオリジナルの項目を加えて作成したものである。これまでの経過を踏まえ「地域への貢献」の係数を高く設定している。

委員 長　0点と1点の違いは何か。

事 務 局　まったく条件を満たしていないものは0点、限りなく0点に近いが評価すべき点がないものが1点である。

委員 長　委員が採点する際に参考となる細かいチェックポイント（指標）が書かれたものは作成しないのか。

事 務 局　第3回検討委員会までに、点数の目安となる指標を事務局で作成する予定である。委員の採点はそれに拘束されるものではないが、参考資料として提示する

ものである。なお、第3回検討委員会は非公開で開催する。

委員 長 応募事業者が過去に問題や法令違反をしていないか等の情報があれば、審査項目3「活用計画の実現性・安定性」の判断がしやすくなるのではないか。

事務 局 市内の法人であれば監査結果等の情報はあるが、市外の法人や新規法人は情報がない。できるだけ分かりやすい資料を提示するようにしたい。

委員 長 それでは、事務局に分かりやすい資料を御用意いただくことをお願いし、審査項目及び審査基準（案）を了承することで、異議はないか。

他 委 員 異議なし。

委員 長 それでは、本委員会として、そのように決定する。
本日の議事はこれで終了とする。事務局へお返すする。

事務 局 以上をもって、第2回新十条稲荷山トンネル上部用地活用計画検討委員会を閉会とする。第3回検討委員会については、応募状況を踏まえ、後日日程調整をさせていただいた上で、事務局から御案内させていただきたい。
本日はありがとうございました。