

第1回 新十条通稻荷山トンネル上部用地活用計画検討委員会

日 時：平成28年7月26日（火） 午前10時～正午

場 所：東山区総合庁舎 3階 大会議室

1 開 会

2 挨 拶

3 委員の紹介

4 議 事

（1）「新十条通稻荷山トンネル上部用地活用計画検討委員会」

（高齢者福祉施設用地）について

（2）委員長及び副委員長の選出について

（3）事務局からの説明

- ・新十条通稻荷山トンネル上部用地（高齢者福祉施設用地）の活用について
- ・今後の予定について

（4）意見交換

5 閉 会

【 資 料 】

- 1 新十条通稻荷山トンネル上部用地活用計画検討委員会委員名簿
- 2 新十条通稻荷山トンネル上部用地活用計画検討委員会設置要綱
- 3 新十条通稻荷山トンネル上部用地（高齢者福祉施設用地）の活用について

新十条通稻荷山トンネル上部用地活用計画検討委員会

委員名簿

氏 名	所属団体 等
岩本 憲三	月輪自治連合協議会 会長
木村 信夫	京都市東山区社会福祉協議会 会長
杉澤 喜久美	日本公認会計士協会京滋会
浜岡 政好	佛教大学 名誉教授

(五十音順・敬称略)

新十条通稲荷山トンネル上部用地活用計画検討委員会設置要綱

(目的)

第1条 この要綱は、新十条通西側整備計画において「高齢者福祉施設用地」として位置付けられている新十条通稲荷山トンネル上部用地について、公募による民間事業者への売却に向けた募集要項の検討や応募のあった提案内容の審査等を行うに当たり、外部意見を聴取するとともに、検討過程の透明化を図るため、京都市公有財産及び物品条例（以下「条例」という。）第13条に規定する委員会として、新十条通稲荷山トンネル上部用地活用計画検討委員会（以下「委員会」という。）を置くことを目的とする。

(組織等)

第2条 委員会は、委員4名以内をもって組織する。

2 条例第15条第1項に規定する市長が定める期間は、平成29年3月31日までとする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(委員長及び副委員長)

第3条 委員会に委員長及び副委員長を置く。

2 委員長及び副委員長は、委員の互選により定める。

3 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、副委員長がその職務を代理する。

(招集及び議事)

第4条 委員会は、委員長が招集する。

2 委員長は、会議の議長となる。

3 委員会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

4 委員会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

5 委員長は、必要があると認めるときは、委員以外の者に対して、意見の陳述、説明その他必要な協力を求めることができる。

(庶務)

第5条 委員会の庶務は、保健福祉局長寿社会部介護保険課において行う。

(補則)

第6条 この要綱に定めるもののほか、委員会に関し必要な事項は、委員長が定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、決定の日から施行する。

(経過措置)

2 第4条第1項の規定にかかわらず、最初の委員会は、市長が招集する。

新十条通稲荷山トンネル上部用地（高齢者福祉施設用地）の活用について

1 経過

- 新十条通稲荷山トンネル上部用地のうち本町通に面した用地（「東側用地 1,003.89 m²」, 「西側用地 1,465.79 m²」）（以下「本件用地」という。）については、新十条通（京都市道高速道路 1 号線（阪神高速道路 8 号京都線山科出入口から鴨川東出入口）平成 7 年 3 月事業認可、平成 20 年 6 月開業）の整備に伴い生じた貴重な公共用地を活用することにより、平成 9 年に策定した「新十条通西側整備計画」（以下「整備計画」という）において、ケアハウス、児童館及び知的障害者通所授産施設の整備用地として活用することをしていました。

しかし、当初平成 14 年に予定されていた新十条通稲荷山トンネルの開通は、用地買収の長期化により平成 20 年 6 月になりました。

- このような状況の中、月輪学区においては、児童館が新設（東福寺児童館）されるとともに、障害者自立支援法の施行により障害福祉サービスの定員規定が緩和されるなど、福祉サービスの充足状況が整備計画策定当時から大きく変化しました。
- このため、平成 21 年に整備基本計画の精査を行い、本件の東西両用地を、市内で最も高齢化率が高い東山区の状況を踏まえて、高齢者福祉施設用地として活用することとし、その旨、平成 21 年 4 月に、主に本件用地の周辺住民を対象とした住民説明会でその旨ご説明させていただきました。
- 本件用地については、これまで、整備基本計画に基づく本町下高松通の道路拡幅工事の作業用地として利用してきましたが、当該道路拡幅工事の進捗に伴い、今後、作業用地としては使用することがなくなります。
- このため、今回、高齢者福祉施設用地としての具体的な活用に向けて、公募による民間事業者への売却に向けた募集要項の検討等を行うための「検討委員会」を設置するものです。

2 活用に向けた具体的な検討

(1) 本件用地の活用方法について

高齢者福祉施設用地として位置付けている本件用地については、民間活力を最大限に導入し、財源確保という観点から公募により民間事業者へ売却することとします。

(2) 売却手法について

- 売却に当たっては、土地活用案やその土地活用案を確実に安定的に運営できる財務力等を比較検討するとともに、価格の有利性も十分に考慮した上で売却先を選定する「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。
- 本件用地については、既に整備基本計画において高齢者福祉施設用地としての位置付けがあるため、一定、公共性・公益性の高い用途に供されることとなります。
- このため、
 - ① 一段階目に一定の基準を満たす者を選定（高齢者福祉施設用途として相応しいか

どうかの選定) (本検討委員会による選定)

- ② ①により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 (京都市において価格競争を実施) する手法である「二段階選抜方式」を採用したいと考えています。

【二段階選抜方式について】

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： 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公募を実施

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

(採用事例)

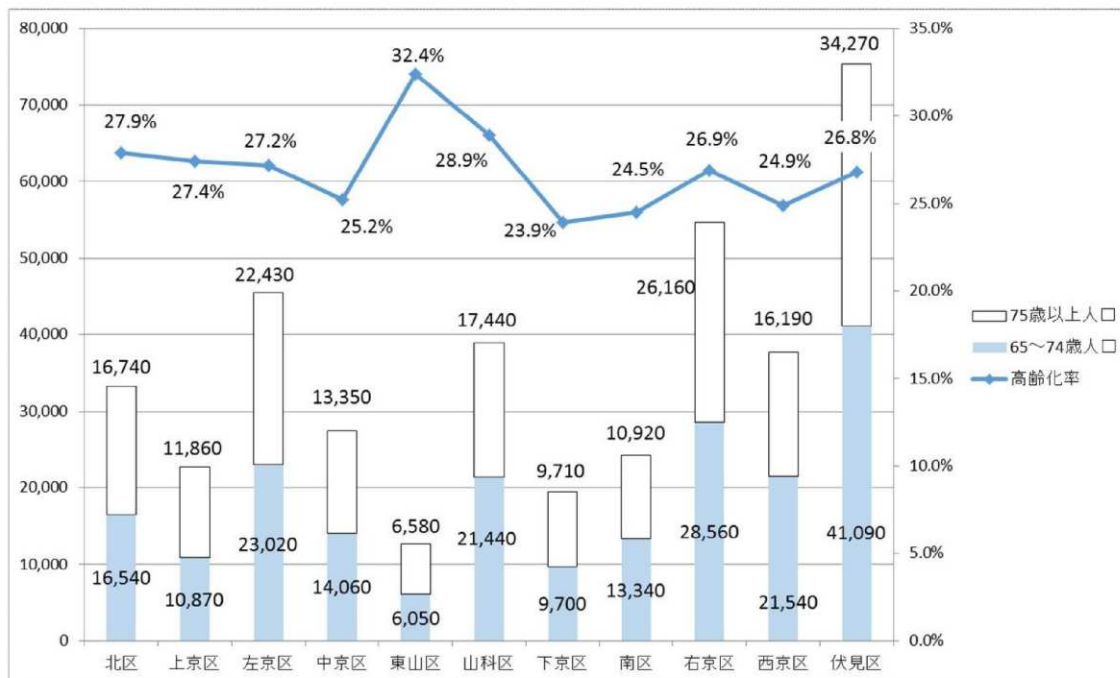
京都市急病診療所跡地、京都市消防学校跡地、
洛西ふれあいの里保養研修センター跡地 (駐車場区画)

3 東山区の高齢化及び特別養護老人ホームの整備状況

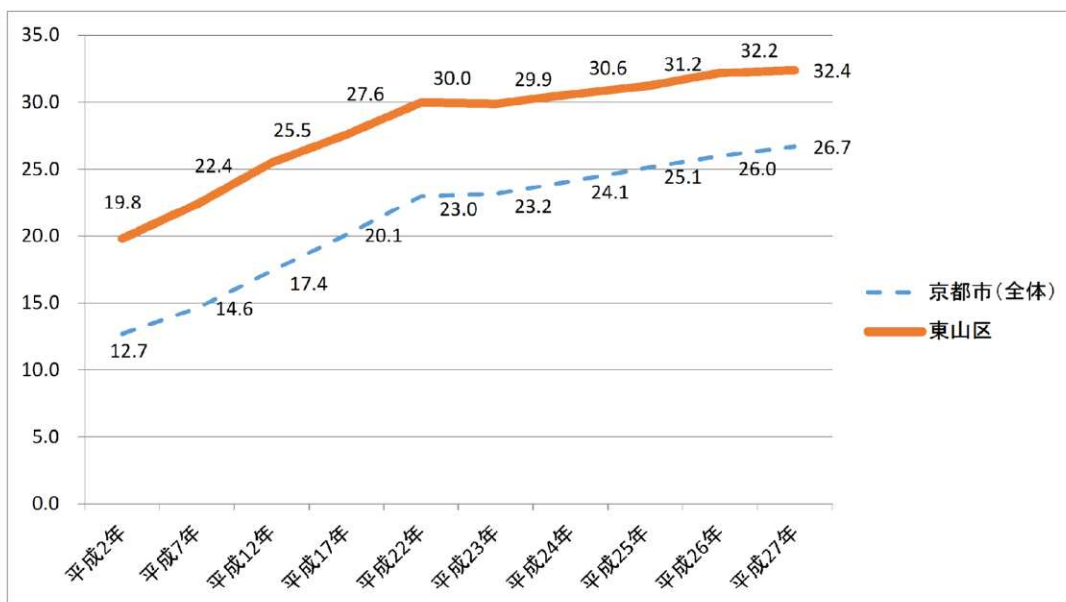
(1) 東山区の高齢化の状況

- 東山区は、市内で最も高齢化率が高く、市内で唯一高齢化率が30%を超えています。(全市平均26.7%)
- また、東山区は、京都市の平均高齢化率を他の行政区よりも上回っており、平成37年には高齢化率が35.9%と見込まれています。(全市平均30.4%)

■ 行政区別高齢者人口及び高齢化率 (平成27年9月15日時点)



■ 京都市及び東山区における高齢化率の推移

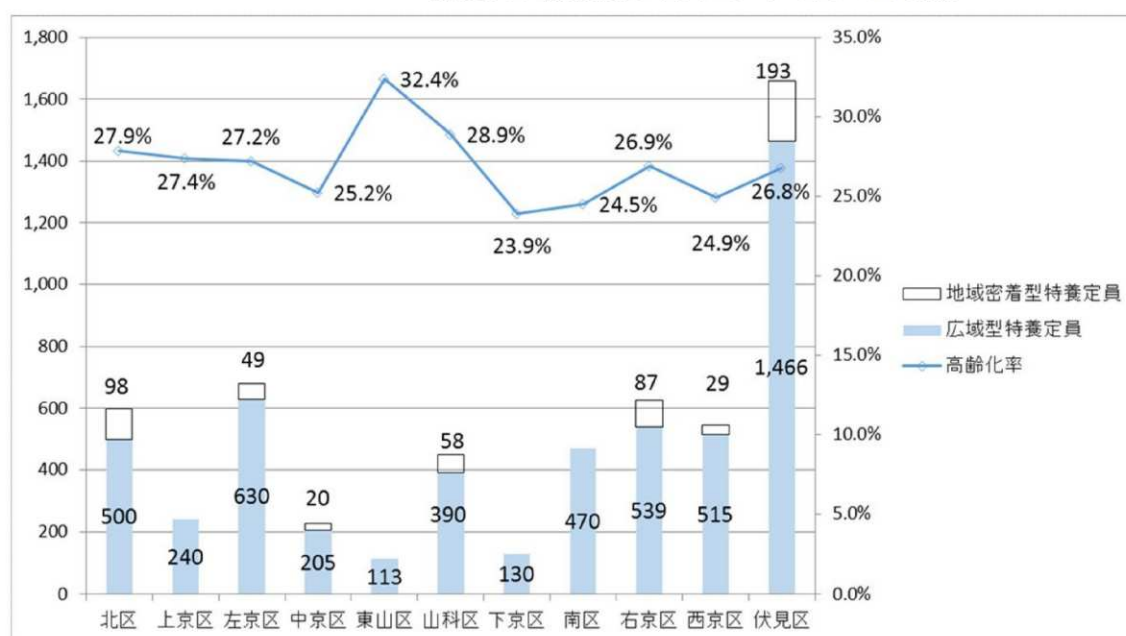


(2) 特別養護老人ホームの設置状況

- 東山区においては、市内で最も高齢化率が高い一方で、土地確保の困難性等から、市民ニーズの高い特別養護老人ホーム（以下「特養」という。）の定員が市内で最も少ない状況にあります。
- とりわけ、京都市民長寿すこやかプランに基づき、重点的に整備を推進することとしている地域に根差した小規模な施設サービスである地域密着型特養（定員29名以下の特養で入所対象が京都市民のみ）については、東山区においては未設置となっています。

■ 行政区別の特養の整備状況と高齢化率の状況

（特養の整備状況は平成28年6月1日時点）



5 売却条件の検討

(1) 地域との連携

本件用地については、新十条通の整備に伴い買収した民有地であったという経過を踏まえて、公募の募集要項において、民間事業者による活用計画に「地域との連携」を求める必要があるものと考えています。

(2) 応募可能な高齢者福祉施設としての活用用途について

- 本市では、京都市民長寿すこやかプランに基づき、介護基盤整備を推進しており、とりわけ地域における介護サービスの拠点としての特養等を充実することとしています。
- とりわけ、上述のとおり、東山区においては、市内で最も高齢化率が高い状況にある一方、市民ニーズが高い特養のうち、本市が特に整備を推進している地域密着型特養については未設置となっており、京都市としては地域密着型特養の整備が必要であると考えています。
- また、高齢者福祉施設は、介護保険サービスとして、特養の他にも、認知症グループホームや小規模多機能居宅介護等の施設・居住系サービスに加えて、居宅サービスとして、通所介護（デイサービス）や訪問介護（ホームヘルプサービス）、定期巡回・随時対応型訪問介護看護等の様々なサービス種別があります。
- さらに、介護基盤整備に加えて、高齢者が住み慣れた地域で生活を継続できるよう、医療と介護とが連携したサービスも求められています。

<参考>

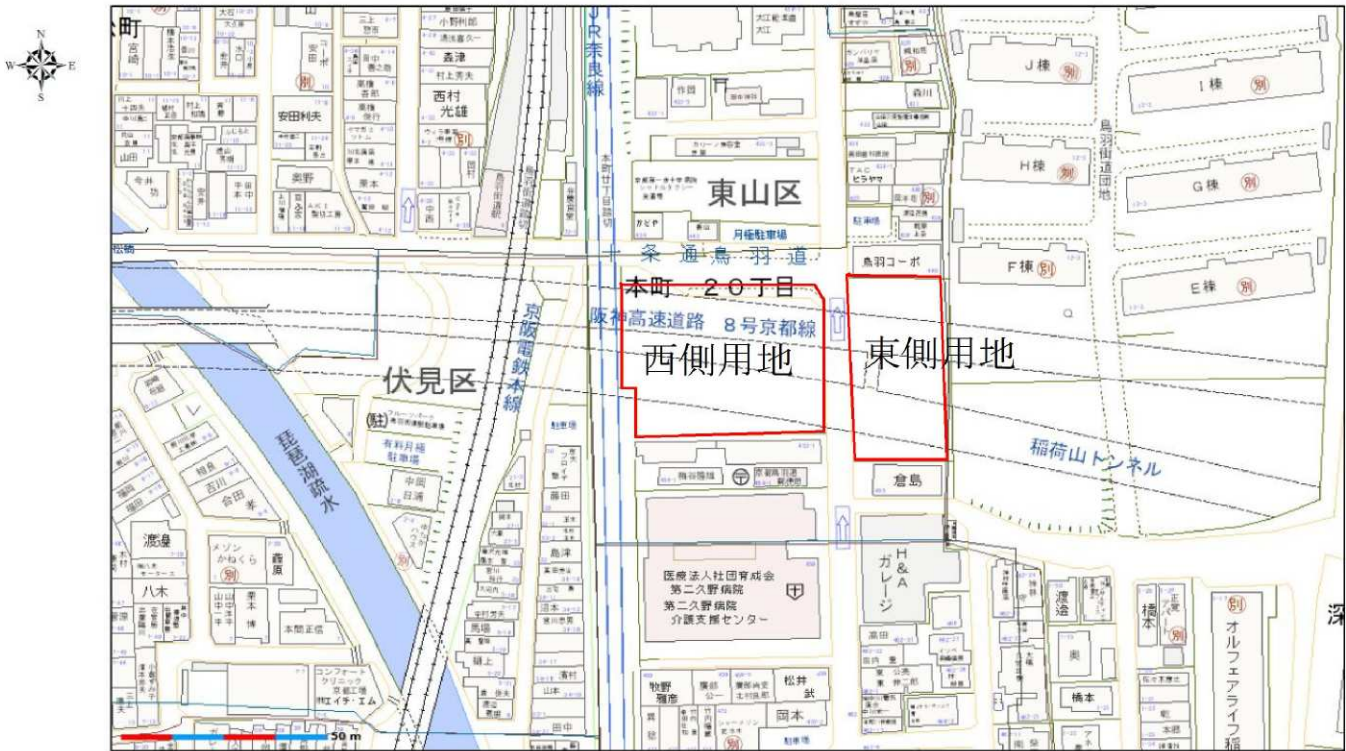
1 新十条通稲荷山トンネル上部用地の概要

- (1) 所在地 東側用地 東山区本町二十丁目440番2 外8筆
西側用地 東山区本町二十丁目441番1 外16筆
- (2) 地積 東側用地 1,003.89㎡
西側用地 1,465.79㎡
- (3) 公法上の規制等 第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域、15m第2種高度地区、山ろく型美観地区・山ろく型建造物修景地区（③伏見・山科地区）、屋外広告物第3種地域、京都市屋外広告物等に関する条例第11条第1項第6号に規定する鉄道等及びその隣接区域

2 今後の予定

平成28年 8月下旬	第2回検討委員会の開催（募集要項の審議等）
平成28年 9月上旬	公募の開始（募集要項の配布）
平成28年10月上旬	応募締切
平成28年10月中旬	第3回検討委員会（第一段階選抜：応募内容の審査）、 価格競争（第二段階選抜）、売却先の決定
平成28年11月以降	売買契約の締結等

<新十条通稲荷山トンネル上部用地（高齢者福祉施設用地）の位置図>



<新十条通西側整備計画の変更内容（平成9年策定 平成21年変更）>

