

# 事務所移転検証委員会

## 答 申 書

平成 22 年 8 月

## 目 次

第 1 章 経緯	3
第 1 節 現行案策定に至る経緯	
1 移転の必要性	
2 移転先を探す上での方針	
3 4つの基本的事項	
4 検討した移転手法	
5 現行案の手法に関する法人の考え方	
第 2 節 委員会設置に至る経緯	
1 立ち上げの経緯	
2 役割	
第 2 章 現行案における移転手法の検証	8
第 1 節 検証内容	
1 現行案策定過程について	
2 建設協力金方式について	
3 基金からの支出について	
4 移転場所に関するもの	
5 一体性の確保について	
第 2 節 検証委員会の見解	
1 現行案策定過程について	
2 建設協力金方式について	
3 基金の取り崩しについて	
4 移転先の立地条件等について	
第 3 章 調査地及び移転手法に関する考察	12
第 1 節 他に考えられる移転手法	
1 建設協力金に依らない賃貸借方式	
2 所有方式	
3 区分所有方式	
4 市有地利用方式	
第 2 節 現行案及びそれ以外の調査地	
1 調査地に掲げた経緯	
2 民有地・民間ビル 経済条件等比較表	

第4章 総括	19
第1節 検証作業を通じて出てきた課題	
第2節 検証委員の所感	
結 び	36

【 資 料 】

委員名簿

事務所移転検証委員会設置要綱

事務所移転検証委員会傍聴要領

事務所移転検証委員会開催状況

別冊資料・・・(委員会資料から抜粋。内容検討中。)

# 第 1 章 経緯

## 第 1 節 本委員会の検証対象となった八幡町 1 丁目への移転案（以下、「現行案」という。）策定に至る経緯

### 1 移転の必要性

財団法人武蔵野市福祉公社（以下「福祉公社」という。）及び社会福祉法人武蔵野市民社会福祉協議会（以下「市民社協」という。）の事務所（吉祥寺本町 4 丁目 10 番 10 号）は、大東京信用組合ビル（以下「大信ビル」という。）の 3 階～5 階を借りている。賃貸借契約は、平成 3 年 5 月に締結し、契約期間は、平成 23 年 3 月 31 日までである。

平成 20 年に大信ビルの耐震調査を実施したところ、新耐震基準を満たしていないことがわかった。貸主である大東京信用組合は、費用対効果などから、築 45 年経つ建物の耐震補強は行わない方針としている。このような理由により、事務所移転の検討を始めた。

### 2 移転先を探す上での方針

- （1）新しい事務所に移る前提として、福祉公社及び市民社協両法人（以下「両法人」という。）側も費用負担する。
- （2）経費負担の面からも、効率的な施設使用、共同使用をする。
- （3）現在以上の面積を使える物件とする。

### 3 4 つの基本的事項

事務所移転にあたり、下記の 4 つの基本的事項をもとに検討を進めた。

- （1）迅速性  
平成 23 年 3 月末までの賃貸借契約であること、また、現在の事務所は、耐震上に課題があることから迅速な対応が必要である。
- （2）確実性  
確実に移転しなければならない。
- （3）基金の活用  
福祉公社、市民社協それぞれ遺贈された寄付や未活用の基金がある。それらを効率的に運用する。
- （4）福祉公社、市民社協の一体性の確保  
従来同様に一体性を確保する。また、民間活力を利用する。

#### 4 検討した移転手法

(1) 両法人が希望する仕様に従い、保有する基金を活用して、民間地所有者が長期契約を前提に事務所ビルを建て、それを賃借する手法

現行案として提案されたこの手法は、事務所の建設可能な用途地域、現在低利用地である対象地の所有者の了解等条件をクリアした。

(2) 民間の貸事務所を賃借する手法

求める面積の物件が少ない。吉祥寺地区で現在の家賃の2倍から4倍以上、三鷹駅周辺や武蔵境駅周辺でも2倍前後となり、適当な物件を見出せなかった。

(3) 市内の公共施設の空き施設、あるいは転用施設を活用する手法

事務所として利用しづらい、あるいはそれぞれ利用目的があることから対象外とした。

(4) 市が所有する更地を活用する手法

市の長期計画などで議論する必要があることから、平成23年3月までの移転は不可能であり、現段階では対象外とした。

(5) 市有地に仮設事務所を設置する手法

仮設使用は法律上2年、本格的な事務所建設が条件であり、移転コスト、仮設建物の建設コストの面からも現実的には困難であると判断した。

上記に基づき検討した結果、八幡町1丁目にある清掃会社の土地に社屋を建設し、長期賃貸借契約を結ぶ方式を最有力案（現行案）として、1月下旬～2月上旬にかけて両法人の理事会、評議員会で討議した。

#### 5 現行案の手法に関する法人の考え方

(1) 建設協力金方式に関すること

①建設協力金方式のメリット・デメリットの考察

デメリット(又はリスク)には、その発生に不確定な要素もあり、総合的に勘案して法人にとってメリットが大きいと考える。

【メリット】

ア この方式であれば基金取崩しが可能で、かつ基金の有効活用となる。

イ 経常支出からの新たな家賃負担による財政の硬直化を免れる。

ウ 通常の賃貸借に比べ長期の拠点の安定確保が図れる。

エ 貸主の建設資金借入負担の軽減が、最終的な家賃負担軽減につながる。

オ 建物の仕様に法人側の意見が反映できる。

## 【デメリット(又はリスク)】

- ア 途中で賃借が不能になった場合の保全措置が必要。
- イ 双方の責によらない事象で賃借不能になった場合のリスクがある。
- ウ 家賃負担の軽減が図れる一方、一括拋出による機会費用が生じる。

### ②税務上の課題

武蔵野税務署への事前相談で、建設協力金の差し入れが課税対象になる可能性を尋ねたが、家賃を通常の相場より安価に設定する等、建設協力金が貸主側の利益にならないことを示せば、課税対象にはならないであろうという回答を受けている。

### ③法律上及び会計上の課題

建設協力金に関し、以下の課題があり対応を図る必要があるものの、法律上又は会計上の問題はないと認識する。

#### ア 会計上の科目の設定

今後取り結ぶ契約内容を勘案して、適切な科目設定をすることになる。

#### イ 長期前払家賃(未償却分)の保全

貸主が法人に土地を含め一番抵当を設定する意向で、保全はある程度可能である。ただし、抵当権が設定されても第三者への譲渡は可能で、法人側の利益が継続される保証はなく、これの有効な対応策はない。また、双方の責めによらない事象で契約継続不能になった場合、危険負担を貸主側にも求めること及び法人の都合により中途解約した場合の法人側の責任範囲について、貸主側と協議の上、保全に向け検討する必要がある。

## (2) 基金の取崩しに関すること

### ①基本的事項に「基金の活用」を掲げる理由

社屋移転に関する基本的事項の「基金の活用」を掲げる理由は以下による。

ア 基金の使途が課題である。(平成21年度末基金残高 福祉公社老後福祉基金4億9,598万円、市民社協社会福祉基金4億2,871万円)

イ 現在家賃(税抜き月額187万9,826円)は市が全額負担しているが、一定の内部留保がある法人が、事務所移転後も全額市に依存することは、市民の理解を得にくい。

ウ 毎年の経常収支が赤字の両法人にとって、財務状況の悪化を回避しつつ、有効な基金活用ができる。

### ②取崩しの根拠

財団法人武蔵野市福祉公社老後福祉基金規程第5条第1項第3号及

び社会福祉法人武蔵野市民社会福祉協議会社会福祉基金規程第6条第2号に基づき取り崩す。後者については、一括払家賃への充当が処分理由に当たるのか疑問とする意見も踏まえ、規程改正を検討している。

### ③取崩し額（各法人1億5,000万円）の考え

基金は、「安定した財政運営のもとで事業の推進を図る」（福祉公社老後福祉基金規程前文）、「財政基盤を強化し（中略）事業の充実及び推進に資する」（市民社協社会福祉基金規程第1条）ためであるが、取崩し額は現在残高の3分の1前後であり、他の取崩し事由が生じても対応に影響を与えない額と考える。

## （3）場所（地域）及び家賃の設定に関すること

### ①移転先場所（地域）設定の経緯

相場より低い現行家賃をベースに、負担増をできるだけ抑えることを基本にしたため、必要な面積確保も含め、移転先探しは困難を極めた。

その過程で、緑町・関前・八幡町周辺で、後に建設協力金方式として整理した手法をとれば大きな負担増にならない可能性があることがわかり、土地を探した結果、所有者の了承を得られたのが現行案である。

### ②家賃設定

両法人が負担する建設協力金合計3億円、長期契約を前提に、市が負担する不足分をどの程度の額であれば契約可能か貸主に打診したところ、20年の契約期間で算出の結果、月々家賃が100万円程度となった。これは、貸主が土地の取得コストを家賃に転嫁していないこと、利益は契約期間中に出せれば良いとする考えによるところが大きい。また、建物を区分所有する方式を想定し、コストを比較してみたが、資産を取得できるものの、借地権の取得料、建物建設費用等の初期費用、維持管理費用などがかかり、長期的に見ても建設協力金方式に比べコスト面で不利という試算結果を出している。

## 第2節 検証委員会設置に至る経緯

### 1 立ち上げの経緯

現行案については、決定に至るまでの経緯や前払家賃、移転場所などについて、多くの市民から意見が寄せられた。新社屋に関する市議会への陳情も2件出され、平成22年3月12日の第1回定例会にて審議され、意見付採択となった。その後、邑上市長からは、「両法人に対しては、引き続き丁寧な説明を求めるとともに、半年ほどかけてよく議論するように」との助言、指導があった。これを受けて両法人は、事務所の移転について検証するため、第三者による委員会組織を立ち上げることにした。両法人の理事会の諮問機関として検証委員会を設置し、現行案についての検証及び他に考えられる手法などを考察することにした。平成22年4月30日に、事務所移転検証委員会設置要綱を施行し、社会福祉事業に関する有識者、建設事業又は不動産事業に関する有識者、弁護士、公認会計士、税理士の5人の委員により組織される事務所移転検証委員会を設置した。

委員の任期は平成22年9月30日までとされた。

### 2 役割

検証委員会は各専門家から構成されており、その専門性の立場から、現行案の作成に関して、そのプロセス、法的問題などを検証する。最終的には、いくつかの候補地についても、専門家の立場から検証を行い、選択の判断基準を報告書にまとめる。

## 第2章 現行案における移転手法の検証

### 第1節 検証内容

現行案について、市議会厚生委員会、福祉公社・市民社協両法人の理事会、評議員会、関係団体、職員等から次のような問題点、疑問点が出された。法人は、その都度、回答や説明をしているが、さらにこれら問題点等について、法人から検証委員会に所見を求められた。

#### 1 現行案策定過程について

(1) 現行案を固めるにあたって、職員、地域社協、ボランティア等への説明、意見聴取等が不足していたのではないか。

《厚生委員会、両法人理事会・評議員会、関係団体、職員等》

(2) 家主が市の委託業者であることに問題はないのか。

《厚生委員会、福祉公社理事会・評議員会等》

(3) 移転後の八幡町の住所が記載されている三者（市、福祉公社、市民社協）協定が先に結ばれたことに問題はないか。

《福祉公社評議員会》

(4) 入札により移転先を決めるべきではないか。

《関係団体》

#### 2 建設協力金方式について

(1) コスト面で区分所有方式など他の手法と比べ有利か。

《厚生委員会》

(2) 実質的に20年の長期前払家賃となることに問題はないのか。

《福祉公社理事会・顧問税理士》

(3) 20年先までの両法人の将来像に対応できるのか。

《厚生委員会、両法人理事会・評議員会、職員等》

(4) 月々支払う家賃及び長期前払家賃の合計額が、近隣家賃相場に比較し、安価な家賃設定となっているのか。

《福祉公社理事会、監事》

(5) 賃貸人が不動産を売却した場合、新たな所有者との間で、建設協力金に基づく利益（安価な家賃設定等）を確保できるのか。

《福祉公社理事会》

(6) 法人側の事情で途中解約せざるを得ない場合、建設協力金の未償却分

の保全が可能か。

《福祉公社理事会》

(7) 双方の責めによらない事由により建物が使用できなくなった場合、建設協力金の未償却分の保全が可能か。

《公社理事会、厚生委員会（同旨）》

### 3 基金からの支出について

(1) 基金規程上、基金から取り崩して建設協力金に支出することに問題はないか。

《厚生委員会、両法人理事会・評議員会等》

(2) 基金拠出による本来得られるべき利息の損失が生じるのではないか。

《厚生委員会》

### 4 移転場所に関するもの

(1) 両法人のサービスを必要とする人にとって、果たして分かりやすく行きやすい立地なのか。

《両法人理事会・評議員会・関係団体等》

(2) 金融機関が近くにないなど、両法人の業務遂行に支障がないのか。

《両法人理事会・評議員会、職員等》

### 5 一体性の確保について

(1) 福祉公社・市民社協が、一体として移転することに合理性があるのか。

《厚生委員会、両法人理事会・評議員会、関係団体、職員等》

(2) 移転先の選択肢が狭くなり、确实性、迅速性と矛盾するのではないか。

《両法人理事会・評議員会、職員等》

## 第2節 検証委員会の見解

法人から所見を求められた問題点等を含め、現行案に関する検証委員会の見解は以下のとおりである。

### 1 現行案策定過程について

(1) 現行案策定までのプロセスについて、理事会、評議員会、職員、関係団体等との協議が不足しており、共通認識、共通理解が得られていないので、もう一度これらの方との共通認識、共通理解を深めるための方策を尽くすべきである。

(2) 福祉公社、市民社協がそれぞれに、今後の在り方、法人としてのある

べき姿について十分検討していく必要があり、移転に関してもそれを考慮してよりベターなものを選択していくべきである。

なお、上記（１）の協議及び（２）の検討を重ねることが重要であることは上述の通りであるが、他方において、事務所移転に関しては一定の期限も考慮しつつ、両法人の責任と権限において迅速に移転先を決定すべきである。

## 2 建設協力金方式について

### （１）メリットとして評価できるもの

- ① 通常の賃貸であれば、建設費用等を賃貸人が金融機関から借り入れるため、賃貸料に借入金利を付加することになるが、この方式だと、その分を反映せずに済むので、賃貸料が安くなる。施設運営の立場から考えた場合、月々のランニングコストの多寡は事業活動全般に大きく影響を及ぼすものであり、当該方式による家賃その他の諸費用の低減は評価すべきである。
- ② 設計段階において、賃借人が関与できることから、福祉公社・市民社協の使い勝手の良い施設が借りられる。数値化は困難なものの、施設運営の経験則上、自己仕様で建設された建物内では一般仕様の建物内での業務と比較して、業務の効率化及び円滑化が図られる可能性が高いのと同時に、職員等からの評価も概ね高いものがある。

### （２）リスクとなるもの

- ① 当該建物を 20 年間の長期にわたり賃貸借するので、担保措置を講ずるとしても、その間に賃貸人が倒産等の事態になり、資力に欠ける状況になった場合、既に返還された家賃相当分を控除した建設協力金が完全に回収できない可能性がある。
- ② 賃借人が、賃貸人に差し入れる建設協力金の保全のため、賃貸人所有の不動産の第一順位の抵当権者となったとしても目的不動産の価格の下落によるリスクは問題として残る。
- ③ 法的に言えば、所有者が当該建物の所有権を第三者に譲渡する場合、その賃貸借は、債権であっても、登記もしくは建物の引き渡しを受けていれば、対抗力を持つので、新所有者との間で賃貸借契約は継続する。しかし、旧所有者と賃借人が交わした各契約条項（例えば建設協力金を所有者に一括で差し入れ、その返還金と月々家賃とを相殺する取り決め、建設協力金方式による安価な家賃の設定等）を、新所有者には主張、強制できない。まして、20 年に及ぶ長期の契約期間であるので、社会経済

状況に伴う相手方の財務状況、資力の変動によるリスクは常在する。

- ④ 当該建物の賃貸借契約を、賃貸人が途中解約した場合は、賃借人は家賃相当分を控除した建設協力金の残余额を、賃貸人から返還させることができる。しかし、賃借人が解約した場合は、賃貸人に返還を求めることはできない。そこで、賃借人は、賃貸人に対し、当該建設協力金の残余分の返還を可能とする特約を当該建物の賃貸借契約に具備する必要がある。

### (3) 税務について

建設協力金の差し入れによる経済的利益については、差入側と受入側双方の受けた利益と与えた利益がバランスがとれていれば問題ない。差入側は無利子貸付という不利益と安い賃料という利益が相殺される。

## 3 基金の取り崩しについて

現在の市民社協の社会福祉基金規程では、建設協力金への基金取り崩しは、規程に反する可能性がある。

## 4 移転先の立地条件等について

事務所としての「あるべき姿」、「立地条件(業務上の利便性等)」、「災害対策を含めた建物の用途」などについて、法人内部及び関係者において議論、整理されているとはいえない。

## 第3章 調査地及び移転手法に関する考察

検証委員会の所管事項には、既に形ができていた現行案の検証のほかに、委員会発足時点で未だ形や議論の方向性が定まっていなかった現行案に代わる移転方法の考察がある。

考察の手順として、現行案の手法である建設協力金方式による賃貸借に加え、それ以外に考えられる移転手法を整理するとともに、現行案以外に移転先として可能性がある物件又は市民等から要望のあった物件をリストアップした。

そのうえで、それぞれの物件に即した手法の組み合わせ及び物件を取り巻く状況を加味し、事務所移転先としての諸条件を評価し、考察した。

### 第1節 他に考えられる移転手法

#### 1 建設協力金によらない賃貸借方式

##### (1) テナント方式

土地オーナーが建物建設を行うか、既存のビルの全部又は一部につき事務所仕様の物件を賃貸借契約により入居する。

建物建設の場合、建設資金は、全てオーナーの資金又は金融機関からの借財とする。

##### 【メリット】

- ① 建設協力金方式に比べ簡素なスキームで、複雑な契約関係がなくて済む。
- ② 迅速に移転することが可能である。
- ③ 将来的に、リスクはほとんどない。長期固定化されず移転も自由である。
- ④ 長期入居継続も可能である。

##### 【デメリット】

- ① 家賃等を長期的な一括前払金で充当することは困難である。
- ② 必ずしも希望する仕様でないため利用しにくい側面もある。

##### (2) スケルトン賃貸借方式

土地オーナーが、躯体、1次側設備、共用部内装のみの建設を行い、賃貸借契約により入居する。2次側設備工事、専有部内装工事及び什器備品はテナント工事とする。この方法は、オーナーとテナントがそれぞれが自分の負担をするスキームである。オーナー側の借財も小さく、2次側設備

工事費に、法人側の一括支払分を充当できる。

**【メリット】**

- ① スケルトン賃貸借のため、一般的な事務所より賃料は工事費相当分安くなる可能性がある。
- ② 2次側設備・専有部内装及び什器備品の点検、補修等はテナント負担となるため、共益費も比較的安くなる。

**【デメリット】**

- ① 2次側設備・専有部内装及び什器備品にかかる公租公課はテナントの負担となる
- ② 原状回復費用がかかる。

## 2 所有方式

### (1) 建物所有方式（土地は定期借地権を取得）

土地オーナーと定期借地契約を締結し建物を建設する。ただし、この方法は通常の借地契約以上に土地オーナーの了解が得られにくい

**【メリット】**

- ① 空きスペースを賃貸し、テナント収入など収益を得る可能性がある。
- ② 建物賃料は不要となる。
- ③ 借地権に比較し、土地オーナーへの一時金支払額は少ない。

**【デメリット】**

- ① 建物建築費用及び土地オーナーへの一時金支払いが必要となり、建設協力金方式、賃貸借方式に比べ、法人の負担が大きくなるため、基金の取り崩し分を増額するか、新たに金融機関からの借財を加えることになる。
- ② また、建物所有をするための維持コスト（定期的メンテナンス、大規模修繕等）がかかる。
- ③ 定期借地契約終了後は、更地に戻す必要があり財産として残らない。ただし、オーナーの了解により、新たな定期借地契約（更新ではない）締結又は建物をオーナーが買い取る可能性もある。

### (2) 建物所有方式（土地は借地権を取得）

借地契約を締結し、建物を建設する。

**【メリット】**

- ① 準物権的な効力がある借地権を有するため半永久的に土地を利用できる。

**【デメリット】**

- ① 建物建築費用の他に、所有権の時価の約6～7割の借地権取得費用

の土地オーナーへの支払いが必要であり、コストが定期借地権以上にかかり、過大となる。

### (3) 土地・建物所有方式（全ての権利を所有する）

既存建築物（建設中を含む）を建物・敷地とも購入する。又は、事務所設置が可能な土地を購入し、法人所有の建物を建設する。

#### 【メリット】

① 将来にわたり所有権を確保でき、法人の資産となる。

#### 【デメリット】

① 両法人の基金を全部取り崩し、資金として不足する部分は、金融機関からの借り入れが必要となり、利息支払いも高額となり、法人の財政状況を圧迫する可能性が高い。

② 既存建築物を購入する場合、法人仕様にすることが困難、かつ、さらに多額のコストがかかる。

③ 建物所有方式に比べ更に固定資産税等経費がかかる。

## 3 区分所有方式（土地オーナーと両法人の間で区分所有する）

### (1) 建物区分所有方式（底地＝一部は定期借地権を取得）

土地オーナーと敷地の一部について定期借地契約を結ぶ。

土地オーナーと共同で建物を建設し、その一部を所有する。この方法は、2（1）と同様、土地オーナーの了解が前提となる。

#### 【メリット】

① 法人の必要とする部分だけ権利を取得するので、2（1）に比べ調達資金は少なくて済む。

#### 【デメリット】

① 定期借地契約終了後に建物を継続使用したい場合は、新たな定期借地契約を結ぶ必要がある。

### (2) 建物区分所有方式（底地＝一部は借地権を取得）

2（2）同様、借地契約を締結し、建物を建設する。

#### 【メリット】

① 半永久的に土地を利用できる。

#### 【デメリット】

① コストが定期借地権以上にかかる。

### (3) 土地・建物区分所有方式

建物の区分所有割合に応じ、建物敷地の一部を同率分、土地オーナーから購入する。建物については、土地オーナーと共同で建物を建設し、その一部を所有する。土地・建物を将来にわたり共同使用することを前提

に、土地オーナーから所有割合に応じた部分を購入する。

**【メリット】**

- ① 区分所有者として、永久的に賃料の支払いは無く利用が可能、かつ、売却も可能。

**【デメリット】**

- ① 取得資金が多額。両法人の基金取り崩し、金融機関から借入れをする必要がある。
- ② 固定資産税等の支払いが必要。

#### **4 市有物件利用方式**

(1) 市の長期計画に沿って、計画し建物を建設する。

**【メリット】**

- ① 利用のための費用が安く、両法人の運営コストが低額となる。

**【デメリット】**

- ① 市の施策に左右されるため、計画、建設に相当の期間を要する。
- ② 希望候補者も多数予想され、建物入居者となり得るかは不確実である。

(2) 市が建てた建物に入居する。

**【メリット】**

- ① (1) 同様利用のための費用が安い。

**【デメリット】**

- ① 一定の面積を要することから既存の建物の中で利用できるスペースを確保することは難しい。
- ② 希望候補者も多数予想され、建物入居者となり得るかは不確実である。

## 第2節 現行案及びそれ以外の調査地

### 1 調査地に掲げた経緯

#### (1) 民有地・民間ビル

民有地・民間ビルについては、関係者・市民から情報提供をいただいた物件、法人が情報収集した物件をあわせて17件をリストアップした(7月15日第3回検証委員会資料)。このうち9件は、事務所用途として不可能又は所有者が事務所に提供する意思のないもので、残った8件について引き続き調査を進めた。

その後の調査で他の事業への用途が判明したものなど3件を除く5件に、現行案と新規追加物件1件を加え7件をリストアップした(8月5日第4回検証委員会資料)。

その後さらに追加物件が1件あり、最終的に8件をリストアップするとともに、調査地について、想定される移転手法に沿って経済条件や諸条件の調査・費用算定ができる専門機関に委託し、調査を行った。その調査・算定結果をもとに経済条件等や特記事項を記載し、作成した「2 民有地・民間ビル経済条件等比較表」は、法人が調査地を比較検討し、移転先及び移転手法を選択する判断材料として整理したものである。

#### (2) 公共施設・公共用地

公共施設・公共用地については、事務局から以下のとおり報告を受けた。

法人が調査をしたものに、市民から陳情により調査を求められた施設等を加え11件を調査した。市の公共施設については現に使用していること、建替えも含め公共用地を活用した複合施設の可能性についても、建築基準法上の問題や長期計画や個別の計画との議論を待つ必要があることから候補とならなかった。また、東京都多摩府中保健所武蔵野三鷹地域センターは現に保健所として機能しており、物理的にもスペースがないことが確認され、西部図書館については使い勝手等機能面から11件すべてについて、候補地にならなかった。

2 民有地・民間ビル 経済条件等比較表

No.	所在地・現況・計画	既存利用 可能面積	延面積		賃貸借面積		投資方式	路線価(円/㎡)	公示価(円/㎡)	想定固定資産税 評価額(円/㎡)	契約 年数
								相続税評価路線価 (円)	路線価×125% (円)	路線価×70% (円)	
1	八幡町 1-6(現行案) 一体方式 現況 既存建物あり 駐車場 新築		1,560 ㎡	471.9 坪	1,330 ㎡	402.3 坪	建設協力金 方式	304,000	380,000	212,800	20年
								292,603,040	365,753,800	204,822,128	
2	中町 3丁目 一体方式 現況 駐車場 新築		1,400 ㎡	423.5 坪	1,400 ㎡	423.5 坪	建設協力金 方式	370,000	462,500	259,000	30年
								307,473,700	384,342,125	215,231,590	
3	吉祥寺北町 5-10-12 一体方式 現況 既存建物あり(住宅) 新築		1,750 ㎡	529.4 坪	1,400 ㎡	423.5 坪	建設協力金 方式	320,000	400,000	224,000	30年
4	吉祥寺南町 2-4-3 一体方式 現況 新築ビル 地上6階 既存建物一部賃貸	1,001.66 ㎡  (建物全体を 利用できる 場合)	1,001.66 ㎡	303.0 坪	1,001.66 ㎡	303.0 坪	土地・建物 所有方式	440,000	550,000	308,000	30年
								183,656,000	229,570,000	128,559,200	
5	吉祥寺本町 2-15-30 分散方式 現況 既存建物あり 事務所 地上3階 既存建物一部賃貸	約 370 ㎡			369.00 ㎡	111.6 坪	テナント 方式	510,000	637,500	357,000	3年
								1,039,665,600	1,299,582,000	727,765,920	
6	吉祥寺本町 3-2-3 分散方式 現況 既存建物あり 住宅 地上2階 新築		200.00 ㎡	60.5 坪	200.00 ㎡	60.5 坪	土地・建物 所有方式	481,500	601,875	337,050	30年
								70,289,370	87,861,713	49,202,559	
7	吉祥寺本町 1-1-12 分散方式 現況 既存建物あり 事務所 店舗 地上8階 既存建物一部賃貸	約 190 ㎡	1,907.40 ㎡	577.0 坪	379.62 ㎡	114.8 坪	テナント 方式	3,495,500	4,369,375	2,446,850	3年
								845,980,910	1,057,476,138	592,186,637	
8	吉祥寺北町 1-9-2 一体方式 現況 既存建物あり ショールーム 地上2階		729.32 ㎡	220.6 坪	729.32 ㎡	220.6 坪	テナント 方式	590,000	737,500	413,000	3年
								372,331,300	465,414,125	260,631,910	

大規模 修繕費用 (円)	契約期間 (円)	契約期間 満了後 資産価値	建設協力金 相殺後(円/月)	初期投資費用合計 (イニシャルコスト) 上段:オーナー投資額(円)	年次運営費用合計 (ランニングコスト) 上段:オーナー投資額(円)	特記事項
	総投資費用 (円)		共益費込 月額賃料(円/ 月・坪)	下段:社協・公社投資額 (円)	下段:社協・公社投資額 (円)	
99,100,000	1,502,174,000 1,802,174,000	610,203,800	4,105,308 10,204	379,071,000 301,320,000	68,770,400 75,042,700	要望する諸室を整えた計画が可能と考える。 建設コストに土地代は含まれていない。 建設協力金方式では、もっとも安価な坪単価である。 大規模修繕等の維持管理費がオーナー負担であり、法人側のメリットが高い。 当該用地にはごみ収集車両22台分が専有する条件であり、法人側の自転車駐輪場(約40台分)と自動車駐車場は隔地となる。
133,410,000	2,511,210,000 2,811,210,000	565,172,125	5,193,083 12,262	355,485,000 301,320,000	55,420,000 83,663,000	土地所有者に法人側の意向は伝えたが、協力は困難との回答あり。よって対象外とする。
166,770,000	2,461,080,000 2,761,080,000	706,023,000	5,053,833 11,933	423,706,000 301,320,000	69,194,500 81,992,000	要望する諸室を全て整えた計画が可能と考える。 建設コストに土地代(約1200㎡)は含まれていない。 建設協力金方式を要望している。 予定地内には保存樹木などが多く、緑環境は優れている。 市役所へも徒歩で数分であり、福祉部門とのワンストップ化が図られる。
111,810,000	1,528,053,960	381,132,000	3,185,894 10,515	518,205,000	33,661,632	吉祥寺駅から至近距離にある。 建物全体を賃貸した場合でも、要望する諸室を全て満たすことは不可。 売主は当初、9.8億円で売りに出していた。スケルトン渡して内装には更に1億円ほどかかると言われている。 敷地内に駐車・駐輪場の確保は困難である。 当該案件に対し、法的整理の状況確認が必要。
	71,929,400	0	1,675,000 15,000	2,678,000	23,083,800	現在、NTT施設に使われており、賃貸可能部分は旧受付部分の約370㎡である。 また、施設の機能上から不特定多数の出入りは認められない可能性があることから、設置用途は限定される。 トイレ・給湯設備などが無く、新たに設置する必要がある。
19,080,000	373,129,713	113,681,713	720,689 11,912	158,689,713	7,148,000	南側前面道路(井の頭通り)が都市計画道路であり、現状敷地境界から約2.8mの後退が求められる。 敷地が狭小であり日影規制や高度地区指定もあることから、容積の確保は厳しい。 新築の想定面積は200㎡未満。階高も制限される。
	146,004,072	0	3,618,000 31,500	13,092,000	92,972,048	吉祥寺駅から至近距離にある。 月払家賃は最も高く31,500円/月・坪である。 テナント募集フロアは4・5階で賃貸可能面積は380㎡程度。 多目的ルームやランチ機能としては可能。 当該建物は、福祉のまちづくり条例等を満たしていない。
	111,144,392	0	2,493,000 (11,300)	3,662,000	35,827,464	五日市街道に面しており、また吉祥寺駅に近いことから利便性は高い。 金融機関も近隣に所在する。 要望する諸室を全て満たすことは不可。事務所機能のみであれば可能。 自転車駐車場50台分は用地内に確保できる。自動車駐車場は4台分あり。 現状のトイレなどの設備は不足しており、増設が必要となる。

## 第4章 総括

### 第1節 検証作業を通じて出てきた課題

検証委員会を通じて活発な議論を重ねてきたが、今後も継続し議論の必要がある課題を以下に記述する。

#### 1 内外コミュニケーションの見直し（強化）

事務所移転に対する課題の一つとして市民や職員など様々な関係者とのコミュニケーション不足があったと言える。

法人内部のみならず、関係者とのコミュニケーションを密にし、より良い関係を構築することが、両法人の発展には必要である。

#### 2 基金のあり方

両法人の基金は、利用者や市民からの寄付金とその基となっている。今後、財政状況を取り巻く環境は厳しくなり、これまでのような行政の財政的支援が見込めなくなる中で、寄付者の意向を尊重しつつ、両法人や市民にとって有益な活用方法を考える必要がある。

#### 3 両法人のあるべき姿・ビジョン

これまで、両法人のあるべき姿について、法人内部でも深く論じられておらず、そのような中で、ハード面の事務所移転だけの議論を行うことには疑問があるとの意見も多くあった。福祉施策は、時代背景などにより変わっていくものでもあり、法人のあるべき姿については、継続した議論が必要である。

#### 4 事務所機能とサービス機能のあり方

利用者にとって相談窓口は市内に点在した方が利便性は高くなるが、法人にとっては機能分散による人員配置やコスト増など、解決しなくてはならない課題もある。より良い事務所機能とサービス提供機能のあり方についての検討が必要である。

#### 5 行政と法人とのパートナーシップの強化

両法人が目指す「誰もが住みなれた地域で安心して暮らせる 豊かな福祉社会の実現」の達成には、活動支援者である市民との共通理解・認識が必要なだけでなく、行政との共通理解・認識も重要な要素となる。行政

が果たすべき役割、両法人が果たすべき役割を明確にし、より良いパートナーシップを構築し、武蔵野市の福祉施策を推進していくことが必要である。

## 6 公共用地・公共施設の活用

市民からは市有地への事務所移転の強い要望があった。また、限られた財源を有効に活用する上で、民有地（民間物件）への移転よりも市有地（公共施設）の活用は大きなメリットがあると考えられる。両法人の事務所移転における公共用地・公共施設の活用は、今後も検討される必要がある。

## 第2節 検証委員の所感

(委員長、委員長職務代理、以下名簿順に掲載)

### 【前川委員長】

現在の大信ビルの耐震性能(Is値【耐震指標】0.3以下)から判断すると、仮に大きな地震が発生した場合、施設は大きな被害を被り、その後の両法人の福祉サービスの停止が懸念される。また、そこで働いているスタッフの人命尊重を考えれば、可能な限り速やかに安全な場所へ移転することが望ましい。

ただし、新社屋計画プロジェクト(新しく建設するか、もしくは空いている事務所スペースに入るかの検討も含め)としてみた場合、現時点で十分な議論に達しているとは思われない。一般的に企業の社屋計画においては、単に現状のボリュームが入る建物を設計すれば良いというわけではなく、業務のあり方、他の部門や関係者とのネットワークのあり方、現状の施設の問題点の整理、また将来のビジョンを描きつつ、現在どうあるべきかといったソフト面での検証を行う絶好の機会と捉える場合が多い。また、社屋計画を社員のモチベーション向上、結束力強化に結びつけることも多い。

本委員会や各関係者との懇談会を通して感じたことは、市を含めた両団体や福祉関係者のコミュニケーションの不足、劣化である。この社屋計画を進めることにより、関係者間の内外のコミュニケーションの活性化や、関係者のモチベーション向上を促す契機となることが望ましいと感じた。そのためには十分な時間と、議論をする場が必要である。つまり、一時的に安全な場所へ避難し、しかるべき関係者が参加できる社屋のあり方を議論する場を設け、新社屋のあり方を十分に議論する必要があると判断する。

本委員会は、当初その役割は現行の案を技術的、専門的に様々な角度から検証をすることと、至るプロセスを透明にしながら他の候補地も立案し、関係者の理解を得ることが主たる目的であった。計5回の検証委員会と理事、評議員、地域社協との懇談会を通じて見えてきたことは、事務所移転は表面的な問題の一つであり、潜在的には多くの課題があるように思えた。

この検証委員会で論じることではないと思うが、武蔵野市の福祉サービスの課題として、住民の身近なところでの福祉相談の仕組みやサービスの提供を支援する体制を整備すること、医療・福祉の連携のみならず、教育、交通、就労などの生活関連分野との連携を図ること、地域住民を福祉の対象としてではなく、地域福祉の担い手として位置づけることや、住民の自発的な活動

と公的なサービスとの連携を図ること、そして地域の福祉活動における公と民の役割分担に関する合意を形成することなどが重要に思えた。

今後、しかるべきステージで事務所移転の方向性は決定されると思うが、今回の検証委員会での熱い議論を忘れないためにも、今後、以下の3つのゴールを設定し、達成していただくことを切望する。

## ●社屋計画における3つのゴール

### ①タスク・ゴール（目標をもって臨む）

社屋計画を武蔵野市の新たな福祉文化を形成する機会と捉え、福祉関係者とのネットワークの再構築、将来の福祉サービスのあり方を再検証しつつ、2団体のあるべき姿を描き、中長期の事業目標（施設計画含む）を設定する。施設計画においては、一施設の議論だけにとどまらず、将来的な福祉サービスの展開に応じた施設のあり方までの目標を設定すべきである。また、実現性の高い計画であるために、段階的な計画（優先順位設定）とすべきであろう。

### ②プロセス・ゴール（プロセスを有効に活用する）

従来 of 組織のあり方、ネットワークのあり方、他の福祉関係者との連携について、社屋計画を通じて問題点の洗い出し、改善を行うべきである。また、福祉サービスを受ける関係者にとどまらず、計画プロセスを通じて、住民一人ひとりへの情報提供や、福祉に対する気づきや学びの機会として頂きたい。つまり、地域住民全体の福祉意識を高めていくとともに、福祉教育の一翼を担うようなプロセスであってほしいと願う。

### ③リレーションシップ・ゴール（計画を通じて関係の強化を）

施設計画を通じて、地域福祉関係者の更なる関係の強化や、新たな福祉の担い手の確保を創出できる機会とすべきである。また、多様化、複雑化した福祉ニーズに対応するために主体性、柔軟性、先駆性のあるボランティアやNPOとの協働や連携を図る機会となる可能性もあるのではないか。いずれにせよ、現在の関係者との連携を見直し、さらなるパートナーシップを構築する契機とすべきである。

## 【黒竹委員長職務代理】

本委員会の目的は、両法人の事務所移転問題に関して、現行案（八幡町案）及びその決定に至るまでのプロセスが公正妥当に進められていたかを検証するとともに、これに代わる代替案を考察するものである。しかしながら作業を進めていく段階で、当該検証と考察には従前及び今後の両法人と武蔵野市が展開する福祉活動全般に及ぶ諸課題についても、一定の考察が必要であることが浮かび上がってきた。

本来ならば、そうした諸課題について関係者間で議論を重ね、共通理解と共通認識を醸造した上で、事務所移転問題に取り組むことが理想的であったが、諸般の事情によりこれが不十分であったため、今回の状況に至ったものと思われる。もっとも他方において、当該諸課題すべてについて、短期間での合意形成と方向性の確定は困難を要するものである。それ故、喫緊の課題である事務所移転問題に関しては、可能な限り関係者間で議論を重ねると同時に、最終的には関係団体の意見や諸般の状況を勘案した上で、両法人の責任と権限にて早急に結論を下すべきであると思われる。

かかる状況の下、両法人が結論を下す際の一助として、検証委員の立場から以下の通り所感（私見）を述べさせていただくものである。

### 1 移転場所の選定

「あるべき姿」を追求することは重要である。しかしながら短期間で理想的な場所に理想的な広さと設備の事務所を低コストで確保することは、現実的にはほとんど不可能である。各種アンケートや懇談会での意見交換を通して感じたことは、現行案のみならず他の代替案についても、「もしその場所を選定するならば、その場所のデメリットをいかに軽減又は解消するか」といった現実的な議論や検討に乏しかったように思えたことである。どの場所を選定するにしてもデメリットは生じると思われる。よって場所の選定に際しては、その場所のメリットを考慮する一方で、デメリットを軽減又は解消する手段と可能性の有無についても、主観を極力排除して考慮すべきかと思われる。

なお、場所の選定と今後の武蔵野市の福祉のあり方とは密接不可分であるとの意見も出されていた。確かに拠点の選定は今後の武蔵野市の福祉活動において重要な要素ではあるが、今回の作業を通して本質的な課題点はそれ以外にあるようにも思われた。よって微妙な関係ではあるが、それらを混同することなく各々対処すべきかと思われる。

## 2 方式の選定

「建設協力金方式」は各種リスクはあるものの、ランニングコスト低減の観点からは評価すべき手法の一つであると思われる。但し、その前提として今回想定している基金の活用については、更なる関係者間での議論と規程の一部改定が望ましいと思われる。

「所有権方式（全般）」はイニシャルコストと精神的満足度の側面から議論される場合が多かった。しかしながら施設運営の立場から勘案すると、それら事項と同様に、所有に伴うランニングコストにも充分配慮することが重要であると思われる。

「建設協力金方式以外の賃貸借方式」は賃料その他の諸条件が容認される水準ならば、検討すべき手法の一つであると思われる。候補となる賃貸借物件では、事務所に期待される機能に一部不足が生じる可能性も考えられるが、事務所移転の迅速性を確保した上で、関係者間で議論を重ねる時間的余裕も確保できる点は評価すべきかと思われる。

上述の通り、本委員会の役割は両法人の事務所移転問題に関する一定事項の検証と考察である。しかしながら今回の作業の過程で、はからずも浮かび上がった諸課題についても同時に直面することになった。それらに対処することは、もとより本委員会の責務ではなく、コメントする立場にはないが、敢えて一言申し上げるとすれば、当該諸課題については、関係者間で今後様々なステージで、十分な時間をかけて議論を重ねることが望ましいと思われる。

検証委員会でも述べた通り、武蔵野市の福祉環境の向上を図るべく、行政、両法人の役職員、関係諸団体のすべての方々には、日々ご尽力いただいていると感じている。そうした中で、方法論に多少の差異があったとしても、目指すべき最終目的は共有されているものと思われる。それ故、本委員会での議論の中で浮かび上がった事務所移転以外の諸課題に対しても、相手の立場を尊重しつつ議論を重ねると同時に、互いに協力し合いながら一つ一つ解決して、武蔵野市の福祉環境の一層の向上を図れることを期待するものである。

## 【平澤委員】

- 1 当委員会が検証すべき課題は、主に①現行案の検証、②現行案に変わる方法の考察、③これに関連する問題点である。
- 2 前記課題の考察を行うにあたっては、下記のような問題点について検討する必要がある。

- ①現行案決定にあたっての手續の透明性
- ②現行案決定にあたっての公正さ
- ③迅速性の存否
- ④両法人のあるべき姿、一体性要否
- ⑤各移転手法・方式の問題点
- ⑥立地条件、利便性・環境面などの検討
- ⑦候補地の選択

などである。以下、順次検討していく。

- 3 現行案決定に至る手續等の透明性について

現行案決定においては、十分な関係者・団体などの意見を聴取せず、決定に至っているのは明らかであり、遺憾ながら透明性には問題があったといわざるをえない。今回の検証を通じて、関係団体・関係者の意見聴取が行われたが、今後決定に至るまで、透明性については特に配慮が必要であると思われる。

- 4 現行案決定に際しての公正さについて

現行案の貸主となるのは、市の委託業者であり、この点を指摘する意見はあったが、本委員会の意見聴取等の調査過程において、不公正さを疑わせる関係者からの情報提供はなかった。また、客観的に見て貸主にとり特に有利という条件でもないことからすると、不公正さは特に伺えない。

但し、いうまでもなく本委員会には強制的な調査権はなく、この点の調査は当委員会の権限範囲外なので、以上は単に私見にすぎないことを付言しておく。

- 5 迅速性の存否について

迅速性が必要とされる理由の一つである、現在の賃貸借契約の期限が来年3月であることについては、賃貸人への打診の結果、期限の伸長（明渡時期）は柔軟に対応可能であるとの回答を得ており、本年9月末までに、賃貸借更新如何について一定の結果を通知すれば足り、早急に移転する必要はない。

問題は耐震性の程度からすると、早急な移転が必要なことである。この点については、一定震度以上の地震による本件建物の全壊の可能性がある

以上、全壊の場合等の多大な人的・物的被害、両法人の機能麻痺・崩壊の危険性、両法人の機能不全による日々のサービス提供などを必要とする高齢者・障がい者などへの多大な影響を考えると、迅速な移転が必要であるのは明らかである。特に社会的弱者である高齢者・障がい者にとり、ライフラインに直結する場合もありえ、迅速性は、今回の移転問題に際しては、最優先の課題であることはいうまでもない。

## 6 両法人のあるべき姿、一体性要否について

両法人それぞれのあるべき姿、一体性要否が重要な課題であることは、本委員会の検証の過程において明らかになった。両法人の中・長期計画などがこれまでも議論されているが、まだ本格的な検討の前段階ともいえる状況にすぎない。両法人のあるべき形、両法人の果たすべき機能、相互の関係などについては十分時間をかけ、今後予想される福祉行政・制度変革等の状況の変化に応じた柔軟な対応の可能な体制とする必要がある。

十分な資料のもとで検討をした結果ではないが私見を述べると、地域福祉向上のため、両法人の利点を活かしながら協働して各事業を行い、相互補完的な関係・役割分担をした上で、高齢者・障がい者が、憲法 13 条・25 条などで保証されている権利を擁護され、地域でより快適な生活ができる、ノーマライゼーションの理念に基づく福祉の提供が行われることが望ましい。

また、付言すると、この問題検討にあたっては、両法人だけではなく、国・自治体である東京都・武蔵野市はいうまでもなく、弁護士・社会福祉士などの専門職、地域包括支援センター、福祉関係者、民生委員、ボランティア、一般市民等が参加した形での地域ネットワークの構築も視野に入れて行われるべきである。

## 7 移転手法・方式の検証

移転の際の各手法・方式については、第 3 章記載のように、それぞれメリット・デメリットが存する。

結論から述べると、まず、土地を購入または借地権の設定を受け、建物を自己資金で建築する方式は、取得・建築費用、維持コストなどが過大となることから、選択肢としては除外すべきである。

次に、現行案の建設協力金方式については、デメリットが大きく本件においては望ましい方式ではないと思われる。

現状で望ましい方式は、スケルトンでの賃貸ではない、通常の事務所仕様の物件を賃借するテナント方式が望ましい。

ただ、建設協力金方式のリスクについて、十分な保全・対策が講じられ、かつ両法人のあり方等の課題・問題点を十分検討して、ある程度確定して

からであれば、建設協力金方式についても選択肢となりうる。

(1) 土地を購入・賃借し、建物を建築する方式について

土地を購入または借地権の設定を受け、建物を自己資金で建築する方式は、土地・借地権の取得費用及び建築費用が過大となり、両法人の基金を全て支出し、融資による債務を負担し高額の利息の支払いが必要となる他、建物の維持コスト（通常のメンテナンス・定期的な大規模修繕費用等）も高額であることから、両法人の運営自体にも深刻な影響を与え、破綻する可能性さえあることから、選択肢としては除外すべきと思われる。

(2) 建設協力金方式について

本方式の最大の問題点は、20年、30年などという長期間、同一の場所に固定化されてしまう点である。前記のように、両法人の一体性を始め、今後のあるべき姿がまだ決定されておらず、検討には相当期間が必要とされ、今後の福祉を取り巻く状況の変化もあるため、将来的に柔軟に対応できることが望ましい。

また、貸主が賃貸物件を譲渡した場合の、賃料軽減等に関する特約の有効性については、譲渡をうけた新貸主に継続を強制することはできず、特約が継続しない場合は、賃料の軽減等が受けられず多大な損害を蒙ることとなる。

さらに、貸主が倒産・破産等した場合については、建設協力金の返還が困難となる。そのため、保全のための抵当権設定などが必要となるが、現状での不動産市況の悪化がさらに加速する可能性もあり、担保余力が十分な不動産への抵当権設定が必要であり、賃貸物件と共にそれ以外の不動産を共同抵当とするなど、相当有利な条件設定でないリスクは大きい。特に競売となった場合は、市場価格よりかなり低廉な価格でしか処分ができず、保全は極めて不十分となる可能性がある。

その他にも、現在も一般的には下落傾向がみられる賃料相場が下落した場合に相場より高賃料に固定化されてしまう可能性もあり、この点についても契約において特約条項化するなどの必要がある。

最後に根本的な問題であるが、基金から建設協力金の支出が可能かの問題がある。特に建設協力金の実質的には将来の賃料に充当されることから、運営経費等の経常経費を寄付金自体から支出してよいか、寄付の趣旨に反するのではないかの問題がある。

この点は、現規定上明確ではない。本基金制度の制度趣旨からの各条項の解釈の問題となるが、制度趣旨ひいては寄付者の合理的意思・推定的意思如何の問題である。

寄付者の合理的意思・本基金制度の趣旨からすると、経常経費の支出で

はなく、高齢者・障がい者福祉など特別の目的に資するための支出に基金はあてられるべきとも思われる。

本方式のメリットは、貸主に建設資金の借入利息が生じないため賃料が低廉となる点であるが、客観的に見て相場より低額であるとの判断をいかなる基準でなすのかについては、不動産鑑定士などの専門家による査定・客観的資料などに基づく必要があり、減額の相当性、根拠を明確にすることは税務上も不可欠となる。

また、他のメリットとしては、両法人の希望仕様での建設が可能である点であるが、現在の賃貸物件も特別仕様ではないことからすると、事務スペース、会議室スペース等があれば十分で、特殊仕様である必要はないものと思われる。

ただし、武蔵野市福祉公社など両法人の歴史・これまでの存在意義からすると、特別の仕様により独自の先進的な地域福祉のシンボリックな優れた機能を有する建物であれば、前述の基金取り崩しの合理的な根拠ともなりうる可能性がある。

以上のように、当職の意見としても、建設協力金方式を全く否定するものではなく、本方式のリスクに対する保全・対策を十分とりうるのであれば、選択肢として検討されてもしかるべきと思われる。現在の候補地において、福祉に理解の深い篤志家の所有物件もあるとのことであるので、この方向性で十分な保全措置等の両法人に取り有利な条件を受諾してもらえるのであれば、今後の様々な情勢の変化に応じた柔軟な対応もとりうるような形での計画を十分吟味・確定することは必要であるが、この方式を採用することもありうることを付言する。

### (3) 通常の賃貸借方式について

スケルトンでの賃借は、内装・造作が必要となり、かつ明渡し時には原状回復費用など高額なコストがかかる。これに対し、事務所仕様の物件であれば、移転費用など最低限のコストでよくメリットが大きい。また前述のように、将来計画などの確定後に、移転が可能となるメリットもある。さらに、あり方の具体化、機能の十分な洗い直し、公有地などの選択肢の模索などをする事も可能となる。

## 8 立地条件について

立地条件については、利便性・環境面などが問題となる。

利便性の観点からは、両法人の業務・事務処理上の便宜、具体的には日常業務特に金融機関までの移動時間等、利用者・ボランティア・職員などの交通機関アクセスの容易性、自転車での来所可能性、市の中心部であることの必要性有無などが考えられる。両法人の具体的機能・業務内容など

との関係で検討すべきである。

法人後見・地域福祉権利擁護事業などの業務との関係では、可能な限り金融機関の近隣であることが望ましいと思われる。また、利用者・ボランティアなどの来所容易性については様々な意見があったが、両法人の運営コストとの関係での賃料単価の高さも考慮すべき重要な要素であり、必ずしも駅近隣等である必要性はないものと思われる。

次に、環境面からは、現行案では、清掃車が 20 台以上出入りすることであり、高齢者等では、特に衛生面に留意が必要であることからすると、問題が存する。ゴミ処理場の反対運動に象徴されるようにいわば嫌悪施設的な位置づけもなされうるのと類似した点から、立地条件としては問題があり、衛生面からの配慮・検討も不可欠であり、仮に現行案を採用するのであれば、衛生面での万全な対策・及びこれによる利用者等のイメージが損なわれないようにする工夫なども必要となる。

## 9 候補地等の選択

候補地の選択にあたっては、前記の方式の問題点等を踏まえて検討されるべきものと思われる。

私見としては、前述のように、当面は、通常の賃貸物件の選択が望ましいが、コスト、面積・その他の諸条件を考慮して現在の複数の候補先から検討すべきである。仮に、当面は両法人の中核機能（あるいは事務所機能・サービス機能）の分離が可能であれば、より少ない面積での複数物件の賃貸借の可否についても検討すべきである。

また、通常の賃貸物件に相当なものがない場合については、八幡町以外の建設協力金方式など柔軟に条件を交渉可能な物件の選定をすることが望ましい。ただし、リスクの大きい方式であるため、通常以上の担保余力のある不動産に抵当権の設定が望ましいのは、前述したとおりである。その他の特約条項の明記などについても不可欠となる。

最後に、公有物件選択の可能性については、コスト削減という点では一番望ましい選択肢であるが、現在未検討の候補地しかなく、当然ながら立候補先は多数が予測され、特に両法人が優位であるという特別事情もないことからすると、決定に至る可能性は少なく、長期化する点で問題であるが、上記のように、通常の賃貸物件が選択可能であれば、この選択肢についても模索が可能となるものと思われる。

## 【青山委員】

### 1 委員会設立までの経緯についての当方の理解

特例民法法人財団法人武蔵野市福祉公社（以下「福祉公社」という。）及び社会福祉法人武蔵野市民社会福祉協議会（以下「市民社協」という。）は、平成5年から大東京信用組合ビル（武蔵野市吉祥寺本町4丁目10番10号）に本部事務所を置いている。大東京信用組合ビル（以下「大信ビル」という。）への入居に際しては、武蔵野市と大信ビルとの間で平成3年4月1日から平成23年3月31日までの20年間の賃貸契約が締結されており、年間賃料（月額1,879,826円（消費税抜き））は全て武蔵野市が負担し、武蔵野市が「福祉公社」と「市民社協」へ事務所を無償使用させるという形態をとっている。

大信ビルは昭和56年の建築基準法施行令改正以前の昭和40年に建設されており、平成20年に実施した耐震調査の結果では新耐震基準を満たしていないことが判明した。しかしながら、大信ビルは今後も耐震補強等の措置は行わないとしている。これを受けて、福祉公社と市民社協は賃貸契約が終了する平成23年3月末をもって大信ビルに本部事務所を置くことを止め、平成23年4月から新事務所へ移転する検討を開始した。具体的には、平成21年当初から、民間ビルの賃貸借の可能性や市有地に空きスペースがないかなどの検討を行った。その結果、検討時点では、適当な民間ビルの賃貸借物件はなく、また利用可能な市有地もないという結論となった。一方で、平成21年11月に、市内事業者所有の土地（武蔵野市八幡町一丁目6番）に新たに建物を建設し、「福祉公社」、「市民社協」及び「当該事業者」の3者間で長期賃貸借契約を締結し、そこに新事務所を移転する案が浮上した。「福祉公社」と「市民社協」はこの案を推し進め、平成22年2月8日に「市」、「福祉公社」及び「市民社協」の3者間で「財団法人武蔵野市福祉公社及び社会福祉法人武蔵野市民社会福祉協議会の事務所移転に関する協定書」を締結した。

しかしながら、その後この武蔵野市八幡町へ移転する案に対して、平成22年2月15日に2件の陳情が市議会へ提出され、受理された。この陳情は市議会で採択され、また、市長からも「社屋移転に関し、法人関係者に引き続き丁寧な説明をされたい。また、現行計画案について半年ほどかけてよく議論したらどうか」という旨の口頭助言があった。

これらを受けて、平成22年9月までの任期として、事務所移転検討委員会を設置し、事務所移転を迅速かつ確実に実施する適当な方法を再度検討することとなった。

## 2 問題の所在（及び委員会の目的）についての当方の理解

社屋移転に関しては、1) 迅速性、2) 確実性、3) 基金の活用、4) 一体性の確保、さらに民間活力の利用 の4つの基本的事項が掲げられている。特に、迅速性に関しては、大信ビルの耐震性の問題を考慮すると、可能な限り平成23年4月までに移転することが望ましいのは確かである。一方で、このことは、計画を急ぐあまり十分な検討がなされないまま最善ではない案を選択する危険性があることを意味している。

このような危険性を回避するため、現行案（八幡町へ移転する案）の内容を再度客観的に検証し、さらに他の調査地に関しても再度検証する必要がある。

事務所移転検証委員会の目的は、事務所の移転計画案（現行、他の調査地）の手法等について再度慎重に協議することにあると考える。

## 3 考察の結果

### ① 現行案について

現行案は、福祉公社及び市民社協の基金を使い、それぞれ1.5億円、合計で3億円を「当該事業者」に対して建設協力金として拠出するというものである。これは、福祉公社及び市民社協が建物の建築代金を建築協力金という名目で「当該事業者」に無利子で融資する形式をとり、この「当該事業者」がこの資金を活用して建物を建てるというものである。そして、その後の建築協力金の返済分と賃料が相殺されることになる。現行案を検証する際の視点は以下の通りと考える。

- ・ 現行案は4つの基本事項を充足しているか。
- ・ 基金を使った建設協力金方式に妥当性はあるか。
- ・ 現行案決定までに十分な検討がなされたか。
- ・ そもそも、現行案決定までのプロセスの透明性は確保されていたか。
- ・ 以上を踏まえ、他の調査地と比較しての優位性は未だにあるか。

現行案は、建設協力金方式とするといった特殊性はあるが、賃貸料を支払って民間の施設を活用するという点においては通常の賃貸物件の利用と変わらない。違いは、建設協力金方式によらない場合は銀行からの借入れなどによって建物を建設することになり借入金利が発生するが、建設協力金は無利子という点にある。賃貸人である「当該事業者」は借入金利も賃貸料に賦課することが想定されるため、結果的に建設協力金方式の場合

借入金利の分だけ賃料が安くなるメリットがある。一方で、建設協力金方式の場合、福祉公社及び市民社協は拠出した基金の分だけ運用機会が喪失されるといったデメリットもある。つまり、建設協力金方式による場合、金融機関への貸出金利と借入金利の差（利ざや）の分だけ有利となる。20年この金利差を享受できるのであるから、ある意味優れた方法と考えられる。また、福祉公社及び市民社協のいずれの基金規定においても収入が不足した場合や事業の経費のために基金を活用できる旨の規定があることより、基金の活用を否定する根拠はない。

結論として、現行案は検討された当初においては、それなりの優位性があったものと思われる（地域性に関する優位性については客観的な判断が難しいことにより意見は控える）。しかしながら、残念ながら決定までのプロセスの透明性に問題があったために現在まで決定されずにきているわけであるが、現時点では、すでに現行案の優位性は失われていると思われる。特に、迅速性については平成 23 年 4 月までに移転できる可能性は極めて低いと判断できる。

## ②他の調査地について

他の調査地としては、1) 賃貸借方式（建設協力金方式によらない）、2) 所有方式、3) 市有地や市の施設を利用する方式 などが考えられる。

賃貸借方式については、決定さえすればすぐに入居が可能となる点において迅速性の面では最も優れた方法である。一方で、武蔵野市においては福祉公社及び市民社協がテナントとして入居するのに適した案件が少ないのも事実である（なお、一体性の確保が必要かによっても対象案件の範囲は変わることは留意が必要である。）。賃料の相場としては、吉祥寺地区で 15,000 円／坪から 25,000 円／坪以上、中央地区で 10,000 円／坪から 13,000 円／坪といったように、大信ビルの賃料より相当高いこともネックになっている。但し、今後「事務所移転調査地一覧表」の中で、好条件を提示する案件がある場合には、そこと賃貸借契約を締結することが最も適した方法になると考える。

次に、武蔵野市などが所有する施設の空きスペースを活用しそこを新事務所とする方法も考えられる。この方法は、民間の施設に入居した上で武蔵野市が賃料相当分を補てんする場合と比べ、武蔵野市などの賃料負担が生じず、さらに武蔵野市が福祉公社及び市民社協に対して賃料の減免を行うことにより福祉公社及び市民社協の賃料負担も生じないといった面で非常に優れた方法である。「公共用地、公共施設の検証」一覧表では、旧中央図書館跡地などがリストアップされている。しかし、旧中央図書館跡

地は公共施設の建替え用地として活用することが予定されており、将来的に公共施設内に福祉公社及び市民社協が入ることも可能かと思われるが、現状においては、この公共施設内に入居できる保証はなく、本委員会においては仮定での議論をすべきではないことにより、移転候補地に入れるべきではない。他の案件についてもそれぞれの理由によって、現状での活用は困難である。

### ③ 所見（まとめ）

当初優位性があった現行案は、平成 23 年 4 月まで 1 年を切った現在においては、優位性は喪失している。一方で、賃貸借方式は迅速性の面で優れている方法である。「事務所移転調査地一覧表」の中に、現行案検討時にはリストにはなかった新たな候補地が出てきたのも事実である。今後、「事務所移転調査地一覧表」の物件等について引き続き交渉した上で、移転先を決定することが最も適当な方法と思われる。

なお、賃貸借方式は現行案と違い契約が長期にわたるといったリスクはない。その意味において、移転後においても社屋のあり方についての検討を継続し、場合によっては再度移転を検討することも可能となるものと思われる。

## 【谷委員】

### 1 事務所移転案策定の過程について

現在の福祉公社及び市民社協の事務所について、建物の耐震性、賃借期間の満了および設備面から判断して、移転の必要性は認められる。しかしながら、現行案策定の経緯については、その手続きにおいて問題があったものと考えられる。当案は、まず現在の事務所の賃借期限までに移転するという前提があり、移転先の場所の選定→移転の手法および予算の検討→市と福祉公社及び市民社協の三者による協定の締結→両法人の理事会、評議員会での承認→計画の実行 というプロセスを想定していたものであろう。この過程で現行案策定に関わったのは、両法人の常務理事以上の幹部と市の担当者であり、両法人に直接関わる職員や関係者には、事前説明もなく「八幡町に決定した」旨の報告があったとされている。

重要な決定事項は、幹部やプロジェクトチームが内部で検討した案を理事会及び評議員会に提案し、必要があれば職員や一般市民の意見を聴取し、十分に討議した上で最終的に理事会、評議員会で判断するものであり、本来であれば、両法人における決議後に事務所移転に関する三者協定が結ばれるべきであった。平成 22 年 2 月 8 日付けの協定書において、「移転の承認は、両法人の理事会及び評議員会の決議又は承認を経た後に、効力を発するものとする」とはされているが、これでは事後承認を求められたと思われても仕方がないであろう。

### 2 一体性の確保と移転場所について

現行案は、一体性の確保の必要性から出発したものであるが、この「一体性の確保」が議論されていない。平成 19 年 1 月には「福祉三団体再編検討有識者会議」の報告書が取り纏められており、その中で「市を中心として、市、福祉三団体が相互に連携しながら改革を進める体制を整える必要がある。」と提言されているが、その後は議論された様子もなく現在に至っている。この「一体性の確保」のために候補地が制限されているという意見があった。

両法人の職員や福祉活動に携わる人々からの意見は十分に聞くべきではあるが、一体性の確保を前提とした場合、武蔵野市内という限定された場所と予算および迅速性との兼ね合いから、万人が納得する移転場所の選定はきわめて困難であると考えられる。仮に「迅速性」を除外すれば、将来的に公有地活用の一環として入居できる可能性は否定出来ないが、その可能性にかけるとしても、それまでは仮事務所において今以上の出費を伴い、

かつ、入居できなかつた場合には単なる問題の先送りにしかならないと思われる。

一体性を確保するかしないかによって、移転場所の選択は大きく異なる。本来はこの議論を踏まえて移転先を検討することが筋であり、場合によっては一時的に安全な場所に事務所を移し、議論を重ねた上で目的に適った社屋への移転を実現することもあり得る。

なお、前述の手続き上の問題があつたとは言え、「4つの基本的事項」に基づき選定された移転候補地を明記して、市長、福祉公社理事長および市民社協会長が署名押印した協定書は、見方を変えれば、市と2つの団体の方向性を位置付けているとも考えられる。これを機に、三者は共同して福祉のあり方の更なる議論と意見交換を行っていただきたい。

### 3 建設協力金と基金の取崩しについて

現行案では両法人の基金の一部を取り崩し、建設協力金の支払に充てる方式が提案されており、3億円という数字が一人歩きしている印象を持つ。大金ではあるが各法人が有する基金の約3分の1であり、取り崩し後も各法人とも約3億円の基金が残る。篤志により寄付された貴重な財産であるが、必要なときに使ってこそその基金であると考えられる。ただし、建設協力金と賃借料の計算根拠と妥当性については、丁寧な説明が必要である。

建設協力金は20年間にわたって費用化され、形として残らないことが反対理由の一つに挙げられているが、果たして建物を所有することが本当に有益なことなのであろうか。建物の維持管理には多額の費用と労力がかかり、ましてや敷地までの所有となれば、想像を超える資金を必要とする。建設協力金方式は見かけは財産の浪費にも見えるが、決して悪い手法ではない。

図らずも検証委員会の討論の中から、「法人のあるべき姿」の議論が派生した。なぜ社屋移転が必要なのか、目的は何なのか。その目的に沿って物件の選定と方策が検討されるはずである。この度は、単に賃借期限や耐震問題解決のための社屋移転のように感じられ、移転の目的を見失っているのではないかと思われる。もっと早くから議論できなかつたものかと悔やまれる。

## 結 び

この答申書においては、事務所移転問題にかかわる事項について、専門の知識をもった各委員の見解が述べられている。また、本検証委員会を通じて感じたことについても、各委員の所感の中で述べられている。これらのことを参考にして、将来の武蔵野の福祉にとって最善な方向性を採択していただきたい。

今回の検証委員会において気づいたことは、当初の与えられたミッションとは異なるところにも問題があったのではないかということである。残念ながらその具体的な課題と解決策は、この検証委員会では浮き彫りにすることは出来なかったが、今後、関係者の中で議論を重ねて解決していただきたい。そのときに重要なことは、市が決して立ち止まることなく、市民や福祉関係者の声に耳を傾け、希望を実現するための強いリーダーシップを発揮することが最大の要因ではないかと考える。事務所移転課題だけでなく、武蔵野の福祉を見直す絶好の機会としていただきたい。

今回、大変な日常業務を遂行しながら、この検証委員会を全面的にバックアップしていただいた市民社協、福祉公社のワーキングスタッフの方々にはこの場を借りて感謝申し上げたい。各方面からのバッシングの中、前向きに検証委員会の作業に取り組んでいただいた。

また、毎回夕方の忙しい中、武蔵野市の福祉に対する熱い思いを持ち、検証委員会の傍聴に参加いただいた多くの関係者の方々にも感謝を申し上げたい。相対する立場ではあったが、この両方の関係者が、この検証委員会を大いに盛り上げ、未来の武蔵野の福祉文化の新たな1ページを作ったことは間違いない。今後は双方歩み寄って、良きパートナーシップの中で協力し合い、武蔵野の福祉を前進させていただきたい。

事務所移転検証委員会

委員長 前 川 智 之

## 事務所移転検証委員会 委員名簿

任期 平成 22 年 5 月 7 日～平成 22 年 9 月 30 日

委員氏名 所属・役職	備 考 (事務所移転検証委員会設置要 綱適用条項)
○黒竹 光弘 社会福祉法人とらいふ理事長	社会福祉事業に関する有識者 (第 3 条第 1 号)
◎前川 智之 (株)山下ピー・エム・コンサルタンツ 企画開発部部長	建設事業又は不動産事業に関する有識者 (第 3 条第 2 号)
平澤 千鶴子 平澤法律事務所	弁護士 (第 3 条第 3 号)
青山 伸一 青山公認会計士事務所	公認会計士 (第 3 条第 4 号)
谷 明彦 谷会計事務所	税理士 (第 3 条第 5 号)

◎ = 委員長

○ = 委員長職務代理

## 事務所移転検証委員会設置要綱

### (設置)

第1条 社会福祉法人武蔵野市民社会福祉協議会(以下「市民社協」という。)及び財団法人武蔵野市福祉公社(以下「福祉公社」という。)の事務所移転を迅速かつ確実に行ううえで、適正な方法を検討するため、事務所移転検証委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

### (所管事項)

第2条 委員会は、市民社協理事会及び福祉公社理事会の諮問に応じ、次に掲げる事項を協議する。

- (1)それぞれの法人理事会において審議中の「事務所の移転について」の内容の検証
- (2)前号による移転方法に代わる方法の考察
- (3)その他、市民社協理事会及び福祉公社理事会いずれもが諮問することを必要と認める事項

2 委員会は、前項により協議した結果を、市民社協、福祉公社それぞれの理事会に報告しなければならない。

### (組織)

第3条 委員会は次に掲げる5人程度の委員をもって組織し、市民社協会長及び福祉公社理事長が共同して委嘱する。

- (1)社会福祉事業に関する有識者
- (2)建設事業又は不動産事業に関する有識者
- (3)弁護士
- (4)公認会計士
- (5)税理士

### (委員長)

第4条 委員会に委員長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 委員長は会務を総括し、委員会を代表する。

3 委員長に事故があるときは、委員長があらかじめ指名する委員が、その職務を代理する。

### (委員の任期)

第5条 委員の任期は、平成22年9月30日までとする。

### (会議)

第6条 委員会の会議は、委員長が召集する。

2 第4条第1項の規定により、初めて委員長の互選を行う場合は、前項の規定にかかわらず、市民社協会長及び福祉公社理事長が共同して召集する。

3 委員会が必要と認めたときは、会議に委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聞くことができる。

(事務局)

第7条 委員会の庶務は、市民社協及び福祉公社が共同して行う。

(その他)

第8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、市民社協会長及び福祉公社理事長が協議し、両者が共同して別に定める。

付 則

この要綱は、平成22年4月30日から施行する。

## 事務所移転検証委員会等傍聴要領

(目的)

第1条 この要領は、事務所移転検証委員会設置要綱（平成22年4月30日施行）の規定に基づき設置した事務所移転検証委員会（以下「委員会」という。）の会議の傍聴及び委員会が主催する意見交換会等（以下「会議等」という。）に関し、必要な事項を定めることを目的とする。

(会議の公開原則)

第2条 委員会の会議等は、公開する。ただし、会議を非公開とする委員会等の議決があったときは、この限りでない。

(傍聴人の定数)

第3条 委員会等の会議の傍聴人の定数20名とする。

(傍聴の手続)

第4条 委員会等の会議を傍聴しようとする者は、委員会開催の当日までに、住所、氏名及び連絡先電話番号を明らかにしたうえで、財団法人武蔵野市福祉公社総務課に申し込むものとする。

2 前項の場合において、傍聴は、前条に規定する傍聴人の定数を限度として申込順とする

(傍聴席以外の入場禁止)

第5条 傍聴人は、傍聴席以外に入ることができない。

(傍聴席に入ることができない者)

第6条 前条の規定にかかわらず、委員長が会議の運営上支障があると認める者は、傍聴席に入ることができない。

(傍聴人の遵守事項)

第7条 傍聴人は、傍聴席にあるときは、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 静粛を旨とし、騒ぎ立てるなど議事の妨害となるような行為をしないこと。
- (2) 会議における言論に対して拍手その他の方法により、公然と可否を表明しないこと。
- (3) 会場内では喫煙をしないこと。
- (4) 委員長の指示に従うこと。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、委員会等の秩序を乱し、又は妨害となるような行為をしないこと。

(写真等の撮影及び録音等の禁止)

第8条 傍聴人は、傍聴席において写真等を撮影し、又は録音等をしてはな

らない。ただし、特に委員長の許可を得た場合は、この限りでない。

(傍聴人の退場)

第9条 傍聴人は、第2条ただし書の議決があったときは、速やかに退場しなければならない。

(違反に対する措置)

第10条 傍聴人が、規則又はこの要領の規定に違反したときは、委員長はこれを制止し、従わないときは、これを退場させることができる。

付 則

この要領は、平成22年5月7日から施行する。

## 事務所移転検証委員会 開催状況

### 1 事務所移転検証委員会

回	開催日	内容	傍聴者数
1	平成 22 年 5 月 7 日(金)	(1)委嘱状交付 (2)委員長、委員長代理の指名 (3)公開・運営に関する確認について (4)検証委員会の運営について (4)現行案に至る経緯について (5)検証委員会設置の経緯及び今後の予定について (6)現行案について	1 名
2	平成 22 年 6 月 18 日(金)	(1)経過報告（地域懇談会等） (2)第 1 回検証委員会から出た課題について (3)現行案の検証について	13 名
3	平成 22 年 7 月 15 日(木)	(1)第 2 回検証委員会での意見（類型）について (2)「新社屋のあるべき姿」について (3)「移転手法の考察」について (4)「調査地について」について (5)両法人理事及び評議員との懇談会について	15 名
4	平成 22 年 8 月 5 日(木)	(1)移転手法及び調査地について (2)関係団体との意見交換会について	11 名
5	平成 22 年 8 月 26 日(木)	(1)答申書について	20 名

## 2 懇談会（事務所移転検証委員会）

回	開催日	内容
1	平成 22 年 7 月 27 日（火）	評議員会との懇談会
2	平成 22 年 7 月 29 日（木）	理事会との懇談会
3	平成 22 年 8 月 12 日（木）	関係団体等との懇談会
4	平成 22 年 8 月 18 日（水）	職員との懇談会

## 3 関係団体等への説明会（実務者会議（※））

回	開催日	関係団体等	参加者
1	平成 22 年 6 月 4 日（金）	民生児童委員協議会（第 3 地区）	31 名
2	平成 22 年 6 月 7 日（月）	民生児童委員協議会（第 1 地区）	26 名
3	平成 22 年 6 月 7 日（月）	ボランティアセンター武蔵野運営委員会	17 名
4	平成 22 年 6 月 8 日（火）	老人クラブ連合会定例理事会	30 名
5	平成 22 年 6 月 10 日（木）	民生児童委員協議会（第 2 地区）	30 名
6	平成 22 年 6 月 11 日（金）	地域説明会〔西地区〕	9 名
7	平成 22 年 6 月 16 日（水）	赤十字奉仕団委員会	40 名
8	平成 22 年 6 月 17 日（木）	地域説明会〔東地区〕	17 名
9	平成 22 年 6 月 22 日（火）	地域説明会〔中央地区〕	16 名
10	平成 22 年 7 月 28 日（水）	実務者会議と関係団体等との意見交換会	46 名

## 4 意見交換会（実務者会議）

回	開催日	内容
1	平成 22 年 5 月 25 日（火）	（福祉公社、市民社協合同） 理事会、評議員会との意見交換会

※「実務者会議」・・・事務所移転実務者会議のこと。事務所移転検証委員会の事務局を担う。市健康福祉部、福祉公社、市民社協の管理職及び役員等 6 名で構成。

事務所移転検証委員会

答 申 書

平成 22 年 8 月

事務所移転検証委員会