

R 2 . 3 . 30 臨時部長会議資料

高齢者活躍支援課  
公共施設マネジメント推進課  
管財課

## 若槻老人憩の家の在り方について



# 位置図

2



# 施設の概要

3

名称	若槻老人憩の家
目的	高齢者の相互交流、教養の向上、レクリエーション、入浴等の場を提供し、心身の健康の保持増進を図る
所在地	長野市田中1457番地2
開設日	昭和52年9月
構造・面積	建物(主棟) 鉄骨造平屋建 延床面積 400.42㎡ ほかに機械室20.53㎡、物置16.56㎡ ⇒平成24年度耐震診断:「所要の耐震性能を確保していない」(耐震補強工事費用2,400万円程度) 土地(4筆) 敷地面積 2,184.44㎡
利用料金	1回200円(利用券必要)
事業内容等	施設:浴室、静養室、大広間ほか 対象者:市内在住の60歳以上の者
指定管理者 (H18年度~)	長野県高齢者生活協同組合 (指定管理期間 H29年度~R3年度)

# 若槻老人憩の家

## 運営費・収入・利用者数の推移

4

	H28年度	H29年度	H30年度
運営費	12,439,247円	13,340,046円	12,780,769円
利用料金 収入額	1,607,750円	1,827,340円	1,755,550円
指定管理料	10,477,000円	10,003,000円	9,783,000円
維持修繕費	488,160円	1,231,200円	—
利用者数 (延べ人数)	18,000人	17,049人	16,676人

## 老人憩の家の再編・再配置の方向性

### ● あんしんいきいきプラン21（平成30年度～32年度）

・公共施設マネジメント指針に沿って施設の統廃合を含めた見直しを検討する。

### ● 長野市公共施設再配置計画（第一次 平成29年度～38年度）

・入浴機能については同様の施設への機能集約を図る等、施設統合や廃止を含めて検討を進める。

・（茂菅・新橋・若槻の三施設）土砂災害警戒区域の指定があり、統廃合を検討する。

# 若槻老人憩の家 今後の方針決定への経緯(1) 6

■ 公共施設再配置計画(H29年3月策定)に基づき統廃合を検討



■ 事業計画書提出(H29年3月30日)

○ 事業者 NPO法人 生活支援センターひまわり 代表 西澤哲

○ 内容 通所介護事業、入浴事業、コミュニティ事業、健康維持促進活動等

■ 若槻、浅川、吉田地区住民自治協議会連名の「若槻憩の家存続の願い」提出(H30年3月15日)

■ 若槻、浅川地区住民自治協議会からNPO法人生活支援センターひまわりの事業計画への賛同書提出(平成31年2月6日)

■ 不動産鑑定評価(R元年8月5日)

○ 鑑定評価額 1,200万円(土地 1,030万円、建物 170万円)



【参考】市ランニングコスト(年間)

○ 指定管理料 約1,000万円

○ 工事費 畳替 48万8,160円(H28年度)、浴槽改修 123万1,200円(H29年度)、ろ過装置改修 480万6,000円(H31年度)、【今後必要工事】トイレ・下水道改修約1,500万円

# 若槻老人憩の家 今後の方針決定への経緯(2)<sup>7</sup>

■若槻老人憩の家は、統廃合を検討する方針

■民間NPO法人から、地元合意を得た上で、「老人憩の家」的な事業を行う中で地域福祉・コミュニティ活動等の事業を実施したい旨の提案があった。

■今後十数年は、高齢者人口の増加が予測されており、高齢者の交流や生きがい・健康づくりの場の必要性は高い。

■地元要望もあり、当面は多くの高齢者の利用が見込まれる。

■従来より草刈り、樹木剪定、軽微な故障箇所の補修など必要な維持管理の多くの部分を地域住民ボランティアの協力により支えられてきており、今後もその支援を受けながら、地域に根差した施設として運営されることが期待できる。

**【方針】譲渡(貸付)による民間運営を目指す。**

民間運営によるサービス向上、及び施設の有効活用と市の財政負担の軽減が図られる。

## 民営化手法の検討

- 譲渡の場合は、譲渡後の利用等に条件が付けられない。

(譲受人に土地・建物の購入、固定資産税等の多額の費用負担が発生する。)

### <譲渡額>

土地	鑑定評価額(R元.7.1現在)	1,030万円
建物	鑑定評価額(R元.7.1現在)	170万円

- 貸付の場合は、貸付に当たり条件が付けられる。

(借受人の費用負担が軽減され、事業の継続性が期待できる。)

### <貸付料(年額)>(普通財産貸付料算定基準による)

土地	鑑定評価額1,030万円	$\times 4/100=41.2$ 万円
建物	鑑定評価額	170万円 $\times 10/100=17$ 万円

## 市の将来的な財政負担の比較(R2~11年)

- ・当面、老人憩の家を継続し、統廃合を検討した場合  
(廃止(目標)の10年後まで、指定管理で運営)

・指定管理料	1,000万円	×	10年間	=	1億円
・維持修繕費	83.7万円	×	10年間	=	837万円
	(10年間の平均)				

- ・耐震補強工事を実施の上、民間譲渡(貸付)した場合

・指定管理料	1,000万円	×	1年間	=	1,000万円
・耐震補強工事費					2,400万円

※土地・建物譲渡の場合は、1,200万円の収入

※土地・建物貸付の場合は、58.2万円(年)×10年間=582万円の収入

## 施設の耐震化対策

● 事業計画では、「老人憩の家」的な事業、地域福祉・コミュニティ活動等の事業を行うこととなっており、不特定多数の人が利用する予定であるため、建築物の耐震化を進める本市としては、耐震強度を備えた施設を譲渡（貸付）すべきと考える。

● 高齢者をはじめ住民が気軽に集える地域福祉・コミュニティの拠点施設としての活用、利用者の健康増進・フレイル予防に寄与することが期待できる。また、災害時における福祉避難所としての機能を引き続き担い、地域の防災拠点の一つとなる。

● 市で耐震補強工事を実施することで、民間NPO及び地域住民の福祉活動を後押しすることができる。

また、早期に譲渡（貸与）することで、将来的な市の財政負担の軽減が図られる。

# 民営化手法(案)

11

■ 土地 有償貸付(年間41.2万円)

■ 建物 有償貸付(年間17万円)

※市で耐震補強工事を実施する。

☞ 借受事業者の選定は、公募によるものとし、公平性を担保する。

## 相手方の選考方法

- 上記民営化手法(案)に沿った条件設定による募集を行い、提案のあった中から計画内容の良否によって相手方を選定する方式(プロポーザル方式)による。
- 庁内関係者からなる選考委員会で最も高い評価を得た提案を行った相手方を選定する。

# 応募時及び契約時の主な条件

条 件	
応募	(1) 保健福祉事業のほか、地域福祉活動の運営能力を有する事業者であること
	(2) 若槻地区及び近隣地区住民から、事業実施への賛同を得ていること
契約	(1) 契約期間は10年間以上とする。
	(2) 若槻地区及び近隣地区住民の福祉向上に寄与する事業を実施すること。また、入浴設備を有効活用すること。ただし、公衆浴場法の手続き等、必要な諸届は借受人の責任で行うこと
	(3) 市内で災害が発生した場合に、市が福祉避難所としての施設利用の協力を要請した際には、市に協力すること
	(4) 土地、建物及びその他の設備の維持管理や経年劣化、故障等に伴う設備の更新は、すべて借受人の経費負担で行うこと
	(5) 契約期間終了後は、借受人の負担で賃貸借物件を現状回復の上返還すること。また、返還時に建物等の買取りを市に求めないこと
	(6) 事業継続が困難となった場合は、賃貸借契約を市側から解除することを同意すること。また、その際、補償、承継を市に求めないこと

# 今後のスケジュール

令和2年2月 ～3月	庁内方針検討（政策会議）
	庁内決定（部長会議）
	指定管理者協議（指定管理期間H29.4.1～R4.3.31）
令和2年4月 ～5月	議会説明
	地元説明
6月	老人憩の家条例改正 議決
7月	提案募集
9月	貸付先決定
10月 ～令和3年2月	市民周知
3月	老人憩の家営業終了（指定管理 終了）
4月	契約・貸付開始
5月 ～10月	耐震補強工事（予定）

※スケジュールは指定管理者との協議結果により変更となる場合があります。

## 老人憩の家 今後のスケジュール

- 他の老人憩の家についても、基本的には民間譲渡（貸与）を検討する。ただし、民間譲渡（貸付）が困難な場合は廃止を含め検討する。
- 他施設と併設している場合は、施設全体の方針に沿って管理する。将来的には、老人福祉センター・ふれあい交流ひろばへの用途変更を検討する。

■今回の若槻憩の家の民間貸付については、今後の老人憩の家の施設方針を検討するためのテストケースとして実施し、その効果・課題等を検証し、検討を進めていくこととしたい。

# 「公有財産の有効活用・処分を推進する」ため 令和2年度、本市としてのガイドラインを作成する

総務部  
公有財産活用局

## ガイドラインで示す事項(想定)

- ①より効果的な活用・処分に向けた手法
  - ・建物付き売却(マイナス入札)、2段階入札、民間事業提案制度、無償貸付、サウンディング型市場調査の活用 など
- ②処分・貸付における、市と相手方の課題
  - ・譲渡と貸付の比較(税負担・解体費等のメリット・デメリット)、解決策の例示
- ③普通財産の今後の取扱い
  - ・施設の見直しにおける普通財産化に伴い貸付を行う(施設が減少しない)場合の施設量及び、将来コストの取扱いの検討
- ④上記を踏まえた財産処分等にかかる手続きと所管課の役割等

## 公有財産(土地・建物)の有効活用に関するガイドライン等の策定状況 (R2.3)

○ 照会先 中核市57市

○ 回答あり 47市

○ 回答結果

・策定あり・・・24市(回答市の51%)      ・策定なし・・・23市(回答市の49%)