事務所移転検証委員会と理事会との懇談会

日　時　；	平成 22 年 7 月 29 日（木）18:00～20:00
場　所　；	武蔵野芸能劇場　２階　小ホール

次　　第

1　開　会

2　資料確認

3　議　事

（１）第一回～第三回事務所移転検証委員会審議経過報告

（２）資料説明

（３）質疑応答、意見交換

4　閉　会

事務所移転検証委員会との懇談会について（資料）

資料は、下記のとおり概略資料と詳細資料に分けております。概略資料は詳細資料の概略でございます。詳細資料は、これまで開催いたしました事務所移転検証委員会（第一回～第三回）資料の中から、懇談会当日に使用する予定の資料を抜粋しております。

記

１　概略資料・・・詳細資料の概略

（１）【資料 13-01】市民社協・福祉公社事務所移転計画
（２）【資料 04-01～06-02 の概略資料】懇談会資料
（３）【資料 06-01-02】事務所移転調査地一覧表
（４）【資料 06-03】調査地（地図）

２　詳細資料・・・第一回～第三回事務所移転検証委員会資料からの抜粋

（１）【資料 01-01】社屋移転に関する４つの基本的事項
（２）【資料 01-01】第二回事務所移転検証委員会での主な意見一覧表
（３）【資料 04-01】新事務所のあるべき姿（福祉公社）
（４）【資料 04-02】新事務所のあるべき姿（市民社協）
（５）【資料 05-01】事務所移転の手法として考えられる方式
（６）【資料 06-01】事務所移転調査地一覧
（７）【資料 06-02】公共用地・公共施設の検証

当日配布資料　01-01

第一回～第三回事務所移転検証委員会審議経過報告

第１回の審議（５月７日）

事務局から委員に　◇八幡町現行案に至った経緯　◇検証委員会設置に至る経緯　◇現行案の内容詳細　◇現行案に関する関係者の主なご意見　等を説明した。

委員から、◇現行案に至る経緯の関係者への説明不足の指摘　◇現行案以外に選択肢となる対案が必要であること　◇事務所移転の目的・事務所のあり方の整理が必要ではないか　等の意見を頂いた。

第２回の審議（６月１８日）

委員から　◇誰のための施設で、働く人たちにとって一番働きやすい環境などについての議論が必要　◇移転問題を考える上で、法人首脳・職員・法人を支える方々の共通理解・認識が十分でなかったことが問題　◇活動のビジョンなどをお互い共有しながら事務所移転のコンセプトを築き上げる必要がある　等のご意見・ご指摘があった。

現行案の建設協力金について　◇長期ゆえのリスクが貸す方、借りる方双方にある　◇それぞれの中途解約による対応　◇所有権を第三者に譲渡された場合の対応した契約が必要　等の指摘があった。

◇現行案を単独で検証するということにはならず、対案と横並びにして初めて現行案の検証が可能となる　との意見も頂いた。

これらの審議を踏まえ、第 3 回には、それぞれの法人としての「事務所のあるべき姿」「建設協力金方式を含めた移転手法をまとめた資料」これまでに上がった調査地「民間物件」「公共物件」それぞれの一覧表を比較検討となりうる評価項目をつけてまとめた資料を作成し、第 3 回の審議を頂くことになった。

この回で委員からいただいたご意見を、大くくりに分類し、それを表にしたものを、第 3 回資料 01-01　第二回事務所移転検証委員会での主な意見一覧表として作成。

第３回の審議（７月１５日）

法人関係者の共通理解・認識を進める上で共通した項目ごとにまとめたものが、

懇談会資料・04-01　新事務所のあるべき姿（福祉公社）

懇談会資料・04-02　新事務所のあるべき姿（市民社協）

法人内部の共通理解・認識が不十分というご指摘を受け、それぞれの法人内部で事務所のあるべき姿について議論し資料にまとめたが、これで終わりでなく、事務所移転問題をきっかけに、改めて組織のあり方、職員の働き方を見つめ直し、今後どうあるべきかの議論を重ね、その中から、それぞれの法人事務所としてのハード面の要件を浮き彫りにし、本部事務所に限らず、今後の施設計画にも役立てる材料にしたいと考えている。

懇談会資料・05-01　事務所移転の手法として考えられる方式

現行案による建設協力金手法以外に、各々の土地の事情、土地オーナーの意向も踏まえ、多様

な手法を考察する必要があることからそれぞれの手法についてまとめた資料。

建設協力金方式以外では、

建設協力金に依らない賃貸借方式は、法人が自分たちの希望する仕様で、土地オーナーに事務所ビルを建ててもらうのは建設協力金方式と同じだが、建設協力金のように、法人が土地オーナー側に

一括でお金を差し入れることがない手法。

建物を所有または区分所有する場合、敷地の借地又は所有が必要だが、３-１は、借地をして建物を全部所有する形、３-２は土地・建物とも所有する形、４－１は借地をして建物を区分所有する形。４-２は土地も建物も区分所有するという形態でまとめた。資料では全て定期借地権で想定しているが、◇定期借地権に限定せず、旧法の借地権設定の可能性も追求すべき、との指摘をいただいた。

事務所移転調査地一覧表

上の 1～17 番が 06-01 民有地・民間ビル、下の 1～9 番が 06--02 公共用地、公共施設。地図 06-03 に一重丸が民間、二重丸が公共で番号を振った。

民有物件 17 件のうち、用途地域上事務所の建設が不可のため除外されるのが６、10、13、14、17。

調査段階で持ち主から売却の意思のないことが明らかなのが６、７、８、９、15。

残りが１、２、３、４、５、11、12、16 の８件。

○1　現況「駐車場」、約 2,000 ㎡の土地で、三鷹駅から徒歩 12 分。バス停が約 300m以内、東南角地で、道路はいずれも一方通行。金融機関、郵便局まで、いずれも約 300m。

○2　現況「駐車場」、約 1,000 ㎡の土地で、武蔵境駅から徒歩約３分。南西角地で道路幅はそれぞれ約 12m、金融機関まで 300m、郵便局まで 150m。

○3　現況「個人住宅」、約 2,000 ㎡の現住住居。場所は、三鷹駅から徒歩約 25 分、バスで約 10 分。西側を三鷹中央通りに面している。郵便局に隣接し、市庁舎まで約 100m。

○4　現況「新築空きビル」で、敷地約 480 ㎡、延べ床約 1,100 ㎡。吉祥寺駅から徒歩約１分、北側に一方通行の４m道路、南側にも接道がある。金融機関と郵便局まで、それぞれ約 200m。

○5　現況「更地」で、約 420 ㎡の土地、吉祥寺駅から徒歩約 12 分。北東変形角地で、北側６m道路、東側を吉祥寺通りに面している。金融機関と郵便局までは、それぞれ徒歩約７分。

○11　現況「木造３棟」で、敷地約 540 ㎡、吉祥寺駅から徒歩約３分。西側を吉祥寺通りに面している。金融機関と郵便局までは、それぞれ約 300m。

○12　ＮＴＴ元吉祥寺営業所で、敷地約 2,000 ㎡。吉祥寺駅から徒歩約５分、東側一方通行の４ｍ道路に面している。金融機関と郵便局までは、それぞれ 300ｍ。

○16　現況「古家」で、敷地約 150 ㎡。吉祥寺駅から徒歩約３～４分、南側を井の頭通りに面している。金融機関と郵便局までは、それぞれ約 300ｍ。

これら８件については、深掘りして、実現可能性から更に絞り込み、条件面、コスト面、具体的な移転手法などを第４回委員会までにできる限り明らかにし、優先度の議論をしていただくことが可能な資料に作り込んでいきたいと考えている。

下側の１～９は、今まで調査し、又は陳情など市民から活用要望のあった公共用地、公共施設で、うち１～7までが市の　物件、８，９件が東京都の物件。

○ １　旧中央図書館　現在更地、第五期長期計画の中で位置づけていく用地で、現段階で法人の社屋にという議論はできない。

○ ２　保健センター、５　市役所西棟、７　旧桜堤小学校の東校舎　いずれも現に使用しており、法人の事務所として利用することはできない。

○ ３　公会堂、６　中町の駐輪場　将来の建て替えや高度利用の際に、そこに建つであろう公共施設の中に入れないかということだが、まったく未定であり長期計画で位置づけるもので、現段階で議論はできない。

○ ４　新クリーンセンター街区　市役所に隣接するクリーンセンターを平成29年を目途に建て替える計画があり、これ以降に、街区の整備に合わせて複合施設の合築できないかという陳情であるが、市の基本的な考えは、現状の配置を前提なので実現性はない。

○ ８　多摩府中保健所武蔵野三鷹地域センター　保健所の分室として機能が小さくなったことから空きスペースがあるのではないかと思われているところだが、市として保健所機能を残してほしいと要望してきたこと、三鷹市にも関係する施設であり、法人事務所が入ることは考えられない。

○ ９　西部図書館　武蔵野プレイスの開設に伴い廃止の予定になっているため、その後の活用方法として検討したが、主にバリアフリー等使い勝手の観点からそれを断念した。

以上、公共用地・施設関連では、法人の移転先となり得る物件はないという現状にある。

・福祉公社事務所移転と現状までの経緯

大信ビル耐震調査実施の結果、新耐震基準に満たないとの結果が出
＊Is 値 0.3 (注)
(大規模地震により倒壊又は崩壊の恐れのある建物と判
＊大信は、費用対効果など勘案し、建物の耐震… 向としている。

大東京信用組合（平成22年）賃借契約期間が平成23年3月末で
事務所の移転先について、福祉公社・社協の両常務理事が

とは、耐震改修促進法(注)で定められた構造耐震指標。
3 未満……地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊す
3 以上 0.6 未満……地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊す
0.6 以上……地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊す

の方針（社協・… 転？）

が一括して賃料を全額負担し、… 両法人の内部
堂・会議室・エレベーター…、駐輪場、駐車場などを共
使用していることから、… 一体での移転が望まし
検討するにあたり、移転方法を基本的方針として整理した。

迅速性	（2）確実性
基金の活用	（4）福祉公社・社協の一体性

・設備は？

その占有面積は延 723 ㎡（大信ビル8階）…トイレは女子用
である。また、会議室…などが不足して
。よって、前述の面積を超える広さが必要である。

転方法

賃貸借物件の検討（1）民間ビル
ビル物件は、現在の面積…確保…、賃料も大幅に
公共施設の活用の検討
する空き施設は、…、移転先の対象
保有する土地（公有地）活用の検討
する土地は、関係…計画などで、十
論を得るには長期にかかること、…23年3月頃までに移

建設事務所を建て(注) 公有地…計画を立てる手法の検討
建築基準法により 仮設の期間は2カ年としている。
ても、相当な建設コスト、仮設で移転コストがかかる。

社屋を建設し、長期賃貸借契約を結ぶ方式の検討
としての用途地域は限定されており、候補地の選択肢は少ない。
が絶対条件。賃貸借…ルールなどで、十分な調整

移転案

経緯及び方針から、4 つの移転手法の適当な（1）～（4）
にもかかわらず、（5）…手法による建設
八幡町への移転案が現在…がある。

緯

ついて、平成22年2月…2件が市議会で
12月開催本会議で 2件とも全会一致で意見付採択された。
陳情者が求める現行案…以外の移転方
について、陳情の趣旨…引き続き行政へ

・指導

を受けて、市長から…現行案にいたった
本に「引き続き丁寧な説明…年ほどかけて
があった。 助言・指導

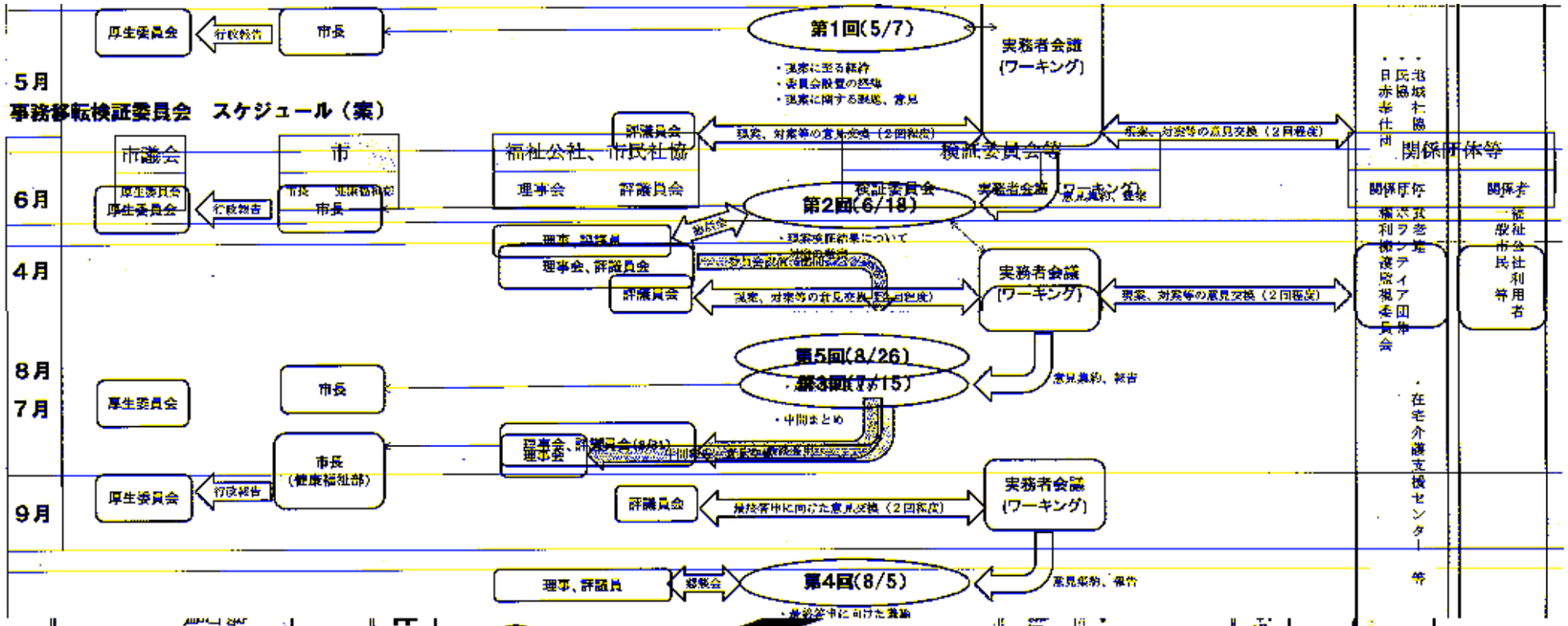
福祉公社の対応

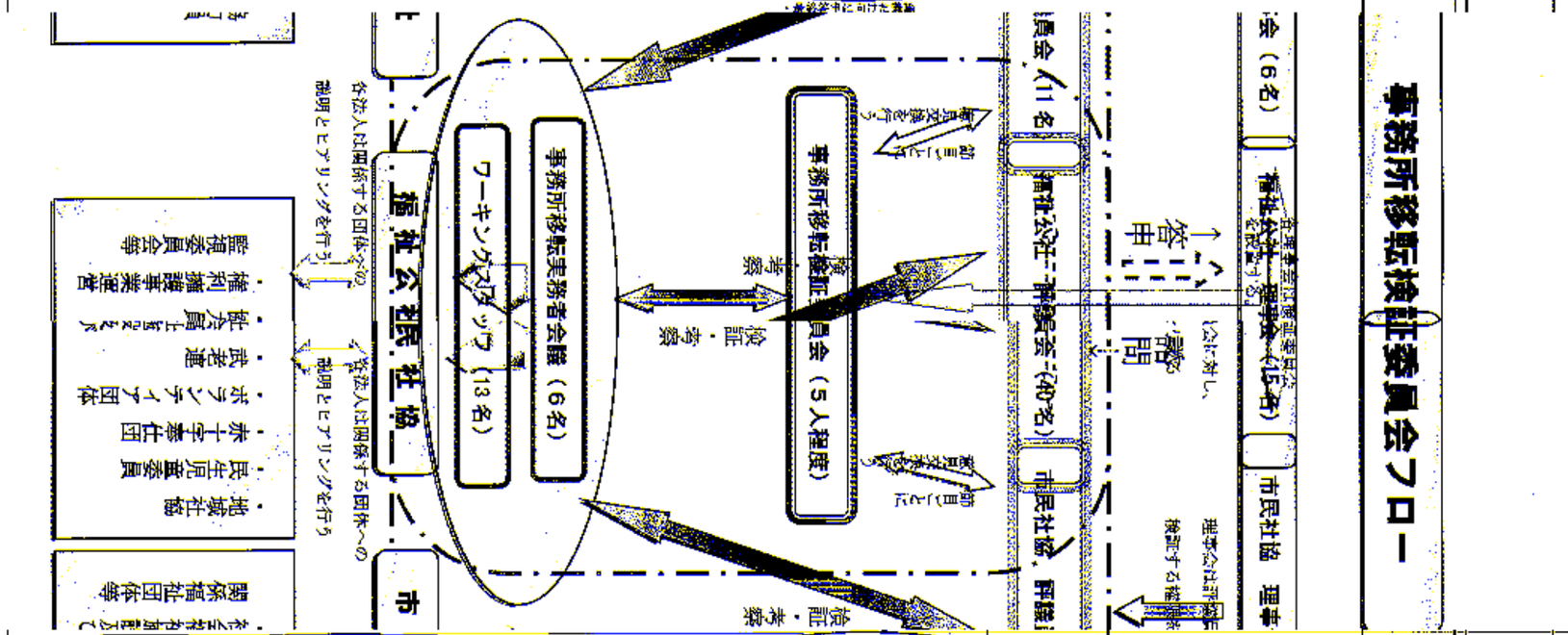
請採択、市長の助言…移転検討委員会による「事務所
両法人理事会は、検証委員会を諮問機関に位置づけた。
では、現行案の検証…移転手法を考察し、本
予定。両法人は検証…8月末には移転
する予定。

所移転検証委員会 委員名簿 活動期間：H22.05.07.～H22.09.

山下ピー・エム…（前開発部長）	前中 習之	建設業又は不動産事業に関する有識者
会福祉法人ときわ…	黒竹理事長	社会福祉事業に関する有識者
平澤法律事務所	平澤 千鶴子	弁護士
山公認会計士事務所	山田 伸一	公認会計士
計事務所	谷 明彦	税理士

社事務所移転の検討経緯・福祉公社 資料 13-01
・福祉公社事務所移転と現状までの経緯
大信ビル耐震調査実施の結果、新耐震基準に満たないとの結果が出
＊Is 値 0.3 (注)
(大規模地震により倒壊又は崩壊の恐れのある建物と判
＊大信は、費用対効果など勘案し、建物の耐震… 向としている。
大東京信用組合（平成22年）賃借契約期間が平成23年3月末で
事務所の移転先について、福祉公社・社協の両常務理事が
建設事務所を建て(注) 公有地…計画を立てる手法の検討
建築基準法により 仮設の期間は2カ年としている。
ても、相当な建設コスト、仮設で移転コストがかかる。
社屋を建設し、長期賃貸借契約を結ぶ方式の検討
移転案
緯
・指導
福祉公社の対応
所移転検証委員会 委員名簿 活動期間：H22.05.07.～H22.09.


事務移転検証委員会　スケジュール（案）
5月
6月
4月
8月
7月
9月
市議会
市
厚生委員会
行政報告
市長
市長（健康福祉部）
福祉公社、市民社協
理事会
評議員会
理事、評議員
検証委員会等
検証委員会
実務者会議
（ワーキング）
第1回(5/7)
第2回(6/18)
第3回(7/15)
第4回(8/5)
第5回(8/26)
・現状に至る経緯
・委員会設置の経緯
・現状に関する課題、意見
・現状検証結果について
・中間まとめ
・検証答申に向けた議論
現状、対策等の意見交換（2回程度）
検証答申に向けた意見交換（2回程度）
意見集約、報告
関係団体等
関係者
一般社会
市民社利用者等
・地域社協
・民協
・日赤奉仕団
・在宅介護支援センター　等


事務所移転検証委員会フロー
理事会（6名）
福祉公社　理事会（15名）
市民社協　理事
理事会は評価委員会を設置する
理事会は評価委員会の検証する結果
公正かつ、厳格な検証
福祉公社　評議員会（40名）
市民社協　評議
評議員会は理事会の検証する結果
終了
評価委員会（11名）
事務所移転検証委員会（5人程度）
事務所移転実務者会議（6名）
ワーキングスタッフ（13名）
福祉公社、社協、市
各法人は関係する団体への説明とヒアリングを行う
・地域社協
・民協
・日赤奉仕団
・社会福祉協議会
・民生委員
・ボランティア団体
・老人クラブ
・福祉関係団体
・福祉関係事業所
・福祉関係専門職
・福祉関係委員会
・福祉関係審議会
・福祉関係事業所
・福祉関係専門職
・福祉関係委員会
・福祉関係審議会
市
各法人は関係する団体への説明とヒアリングを行う
・地域社協
・民協
・日赤奉仕団
・社会福祉協議会
・民生委員
・ボランティア団体
・老人クラブ
・福祉関係団体
・福祉関係事業所
・福祉関係専門職
・福祉関係委員会
・福祉関係審議会
・福祉関係事業所
・福祉関係専門職
・福祉関係委員会
・福祉関係審議会
意見集約
検証・意見
検証・意見
意見集約

資料 04-01～06-02 の概略資料

懇　談　会　資　料

新事務所のあるべき姿（福祉公社）　22.07.15.　第三回　事務所移転検証委員会　資料 04-01

■**基本理念**「すべての市民に安心できる老後生活を保障すること」

■**理念に基づく公社の任務**「市と連携しつつ、行政や民間事業者が実施するになじまない事業を、公平中立的立場から、柔軟か機動的に展開し、市全体の福祉のレベルアップに寄与すること」

■**本部事業**

1　後見センター機能:親族による保護機能を欠いた市民を、その没後対応まで含め包括的に支援するサービスを展開するために、身上配慮サービス、リバースモーゲージ、権利擁護事業、成年後見事業とそれらの関連事業を行う。そして今後も、ニーズが増大することが予想される。

2　ホームヘルプセンター機能:市内の訪問介護事業者のサービスの質の向上を図るため、研修機関の役割を担う。また、一般事業者では対応困難な事例を引き受け、介護保険の訪問介護事業を展開し、市独自のケア事業を受託する等、市内のホームヘルプサービスのセーフティネットの役割を担う。

■**必要な施設機能**

1　複数の個室相談室。

2　金融保護のためのセキュリティ・システム。

3　会議室、職員休憩室、シャワー室、調理実習室、介護実習室、ヘルパーの総合支援スペースなど。

■**立地環境**：市の中心部で、複数の金融機関が近隣にあり、交通の便が良い、市民が相談に来訪しやすく、分かりやすい立地が条件。

■**ネットワーク**：在宅介護支援センター、地域包括支援センター、市内外の福祉施設、福祉サービス事業者、病院、各種金融機関、裁判所、法務局、公証役場、法律事務所、司法書士事務所などとの連携が不可欠。

新事務所のあるべき姿（市民社協）　22.07.15.　第三回　事務所移転検証委員会　資料 04-02

■**基本理念**「市民の主体的参加と協働による『みんなが主役　ささえあいのまちづくり』」

■**基本目標**「より多くの市民の福祉活動への参加を促進する」「地域住民とボランティアの協働を実現し、地域福祉の推進力を高める」「活動分野を多様化するためのネットワークを構築する」「情報の収集と発信機能の強化を図る」等の７つの基本目標を掲げている。

■**将来展望**「住民のニーズに応えられる新たな社協」体制への移行。

■**必要な施設機能**

1　市民が利用しやすい「サービス窓口」機能

（1）プライバシーが確保される相談室のある「貸付等相談窓口」（2）オープンな雰囲気でボランティア活動希望者等が相談しやすい「ボランティア相談窓口」（3）各種福祉サービスの申請カウンターの「申請窓口」

2　市民や職員等の交流・相談の場、掲示板や情報誌等が自由に閲覧できるサロン（フリースペース)。

3　地域社協やボランティア団体等の活動支援のための印刷機や紙折機等の機材貸出や打合せ・作業スペース。

4　会議室、駐輪場、駐車場等。

■**職員が効率的に気持ち良く働ける施設・機能**：書庫・倉庫、清潔なトイレ、職員の休憩・食事スペース。

■**職員・施設利用者・地域活動者それぞれの視点から見た立地環境**

1　金融機関の近く、貸付や福祉サービス利用のための来訪者には駅の近くや市の中心。

2　市民社協理解者・活動者の裾野を広げるために、目立つ場所、市民の目につく場所、関心のない人でもふらっと立ち寄れる場所。

■**関連施設・機関とのネットワーク**：地域包括センター、特に在宅介護支援センターとの連携が必要。

■**市の地域防災計画の関係**：災害時の災害ボランティアセンター運営を市民社協が担うことになっているため、災害ボランティアセンターが設置される市民文化会館や、市役所の防災センターに近いところにあった方が連携も取りやすい。

事務所移転の手法として考えられる方式　22.07.15.　第三回　事務所移転検証委員会　資料 05-01

1　建設協力金方式 ⇒ 将来的（償却期間)リスクあり

土地オーナーが建物建設を行い、定期賃貸借契約により入居する。

2　建設協力金に依らない賃貸借方式

2－1　テナント方式 ⇒建設協力金方式に比べ複雑な契約関係がなく、将来的リスクも少ない。家賃等を長期的な一括前払い金で充当することは困難 。 土地オーナーが建物建設を行い、定期賃貸借契約により入居する。

2－2　スケルトン賃貸借方式 ⇒それぞれが応分の負担をするスキーム。２次側設備工事費に、法人側の一括支払い分を充当できる。 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、定期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。

3　所有方式

3－1　建物所有方式（土地は定期借地権を取得） ⇒土地オーナーの了解が前提となる。建物所有をするためのコストがかかる。契約終了後は、更地に戻すか、新たな定期借地契約締結又は建物を買い取ってもらう可能性もある。土地オーナーと定期借地契約を行い建物を建設する。

3－2　土地・建物所有方式（全ての権利を所有する） ⇒建物所有方式に比べ更に経費がかかる。将来にわたり所有権を確保できる。既存物件を建物・敷地とも購入、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。

4　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）

4－1　建物区分所有方式（底地＝一部は定期借地権を取得） ⇒法人の必要とする部分だけ権利を取得し、3－1 に比べ資金は少なく済む。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の必要あり。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。

4－2　土地・建物区分所有方式 ⇒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。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。

事務所移転調査地（民有地・民間ビル・公共用地・公共施設の検証）　一覧表

H22.07.07.現在

No.	所　在　地	土地面積	延床面積	建蔽率	容積率	現況	交通アクセス	金融機関	周辺環境	備考
1	中町	約2,000㎡ (約600坪)		60	200	駐車場	三鷹駅徒歩12分（1,000m）又はバス５分 三鷹行バス停300m、吉祥寺行バス停150m	都民銀行（300m） 中央郵便局（300m）	近隣に中学校、コミュニティセンター等がある。	
2	境	約1,000㎡ (約300坪)		60 50	200 100	駐車場	武蔵境駅より徒歩３分（約250m）、境１丁目交差点より徒歩１分	各銀行の武蔵境支店の近く	住宅が密集していない。近隣商業と住居地域の境目にある。	高層ビルが建てられないため、広い面積が必要か。
3	吉祥寺北町	約2,000㎡ (約600坪)		60 40	200 80	現住住居	三鷹駅よりバスまたは徒歩２５分（2,000m）	郵便局隣接	住宅が密集していない。市役所に近い。	
4	吉祥寺南町	約480㎡ (約145坪)	約1,100㎡ (約330坪)	80	240	空きビル（新築）	吉祥寺駅より徒歩１分（80m）	各銀行の吉祥寺支店まで200m範囲以内	飲食店等の近くで専修学校校舎が隣接する。中央線沿いである。	駐車場がない。
5	吉祥寺北町	約420㎡ (約130坪)		80	300	更地	吉祥寺駅より徒歩１２分（1,000m）	各銀行の吉祥寺支店まで徒歩７分	吉祥寺通り沿いで東急デパートまで徒歩７分	一部（約６０坪）は売却可能性はある。
6	吉祥寺北町	約660㎡ (約200坪)	1,280㎡ (約380坪)			空きビル（中古）	吉祥寺駅よりバスまたは徒歩15分（1,200m） 吉祥寺行バス停30m	大東京信用組合まで徒歩１分	住宅地の中にあるが、大信ビルまで徒歩１分	近隣商業地域部分が小さいため事務所としては不適格
7	中町	約660㎡ (約200坪)		80	300	既存建物あり	吉祥寺駅よりバスまたは徒歩18分（約1,400m）	多摩信用金庫まで徒歩１分（20m）	五日市街道沿いで、現在の大信ビルと同じような地型である。	売却の打診に応答なし。
8	中町	約600㎡ (180坪)		60	200	駐車場	三鷹駅より徒歩７分（約600m）	三鷹駅前	井の頭通り沿いのため、交通量多い。	売却の意思なし。（回答あり）
9	吉祥寺東町		約720㎡ (約218坪)	80	300	空きビル（中古）	吉祥寺駅より徒歩５分（約450m）	吉祥寺駅前	五日市街道沿いであり、駐車場も北側にあり。	売却の意思なし。賃貸先も先約あり。（回答あり）
10	西久保		約340㎡ (約103坪)	60	200	空きビル（中古）	三鷹駅よりバスまたは徒歩17分（約1,300m）		店舗、住宅が混在する地域。	
11	御殿山	約540㎡ (約160坪)		80	300	既存建物あり	吉祥寺駅より徒歩３分（約250m）	吉祥寺駅前	井の頭公園隣接。 バス通り沿線、交通量は多い。	分割売り可
12	吉祥寺本町	約2,000㎡ (約600坪)		60	200	NTT営業所 既存建物あり	吉祥寺駅より徒歩５分（約550m）、東急デパートより徒歩１分（約80m）	吉祥寺駅前	周辺は閑静な住宅街。	事務所ビル建築建築可
13	境	約7,000㎡ (約2,100坪)		40	80	公園	武蔵境駅より徒歩８分（500m）、武蔵高校バス停より徒歩１～２分	武蔵境駅前	南側、仙川に隣接。	事務所ビル建築建築　不可
14	御殿山	約2,000㎡ (約600坪)		50	100	畑	三鷹駅より徒歩５分（約400m）、むらさき橋バス停より徒歩１分	金融機関まではやや距離がある。	バス停は成蹊通り。	事務所ビル建築建築　不可
15	吉祥寺本町	約350㎡ (約106坪)	約1,100㎡ (約330坪)	80	300	共同住宅（新築）	吉祥寺駅より徒歩３分（約250m）	吉祥寺駅前	駅前地域。	すでに共同住宅建設として決定しているため、交渉は非常に困難。
16	吉祥寺本町	約150㎡ (約45坪)		60	200	古家	吉祥寺駅より徒歩３～４分（約300m）	吉祥寺駅前		現在空家
17	吉祥寺北町	約3090㎡ (約937坪)		40	80	更地	吉祥寺駅より徒歩25分（約2,000m）	多摩信用金庫	住宅地	
1	旧中央図書館跡地 吉祥寺北町	約2,000㎡		60	200	更地	三鷹駅徒歩約16分 市民文化会館前バス停徒歩約2分	都民銀行に徒歩約5分	南側は保健センター・中央図書館、道を隔てた西側にはねんきん事務所があり、市役所まで徒歩5分程度	【否】 第五期基本構想・長期計画の中で議論される公共用地。現段階で両法人の社屋を建てる又は合築するという議論はできない。
2	武蔵野市立保健センター内 吉祥寺北町		4,472㎡	60	200	保健センター	三鷹駅徒歩約16分 市民文化会館前バス停徒歩1分	都民銀行に徒歩約5分	南側は中央図書館、北側は旧中央図書館道を隔てた西側にはねんきん事務所があり、市役所まで徒歩4分程度	【否】 現在健康課、健康開発事業団の事務所として使用しているため。
3	武蔵野公会堂建替 吉祥寺南町	1,871㎡	2,727㎡	80	600	昭和38年築	吉祥寺駅徒歩約2分	吉祥寺駅北口付近に金融機関あり	吉祥寺南口の商業地域にあり井の頭公園に向かう途中にある。	【否】 公会堂建替え計画未定 今後の公会堂のあり方については、第五期基本構想・長期計画の中で議論される。
4	新クリーンセンター街区 緑町			60	200	クリーンセンター、野球場、テニスコート、緑町コミュニティーセンター	三鷹駅徒歩約20分 市営プール前バス停徒歩1分	都民銀行に徒歩約5分	南は市役所、東は総合体育館があり公共施設が多い地域	【否】 新クリーンセンター建設計画における「市の基本的な考え方」では、みどりを含めた現状の配置を前提としながら新施設との融合を図る」となっている。新クリーンセンター稼動が平成29年であり、街区整備はそれ以降となる。候補地とはならない。
5	市役所西棟内 緑町	―		60	200	庁舎西棟	三鷹駅徒歩約20分 武蔵野市役所バス停徒歩0分	都民銀行に徒歩約5分	北はクリーンセンター、東は総合体育館があり公共施設が多い地域	【否】 現に使用しているため。
6	中町第1第2駐輪場 中町	1141㎡ 1905㎡		80	500	駐輪場	三鷹駅徒歩約1分	三鷹駅北口付近に金融機関あり	三鷹駅に近い商業地域	【否】 高度利用が可能な用地であるため、今後三鷹駅周辺の他の公共施設、市有地とともにどう有効活用していくのか第五期基本構想・長期計画で議論される対象である。用途が具体化するまで早くても数年を要することから候補地とすることはできない。
7	旧桜堤小学校東校舎 桜堤	―		60	200	昭和41年築	武蔵境駅徒歩約18分	近くに金融機関はなく、武蔵境駅付近になる。	南側に第二中学校、北側に桜堤調理場近くには桜堤ケアハウスがある	【否】 現に利用しているため。
8	【都】保健所 西久保	2,125㎡	1,638㎡	80 60	300 200	武蔵野三鷹地域センター	三鷹駅から徒歩約10分 保健所前バス停徒歩0分	都民銀行に徒歩約3分	南側は郵便局で施設前の道路は中央通りでバスの便も多い。	【否】 保健所の分室として機能しているため。
9	【都】西部図書館 境		999㎡	40 60	80 200	昭和56年築	武蔵境駅徒歩約12分 ムーバス西部図書館下車	近くに金融機関はなく、武蔵境駅付近になる。	都営境住宅1.2階、都営住宅の一角の西側はすぐ小金井市。 近くには亜細亜大学、東側には大規模マンションがある住宅街	【否】 廃止後のあり方については、都営住宅建設に伴い地元還元施設として都から借りている建物であることを踏まえて都と協議が必要なこと、使い勝手・バリアフリー対応が不十分なため。

資料 01-01

「社屋移転に関する４つの基本的事項」の確認に関する資料

１　迅速性

災害発生による自らの被害を極力抑え、公的機関として、非常時においても最大限活動ができる環境整備に努めなければならない。そのため、耐震強度が不足している危険建物（Ｉｓ値０．３）から、可及的速やかに移転しなければならない。

２　確実性

全機能を完全に移転すること。現在の事務所には、機能を一切残してはならない。

完全移転するために、現実的な手法を選択しなくてはならない。

「現実的」とは、理想またはベストを追求して、迅速性を阻害することがあってはならないということ。

３　基金の活用

それぞれの法人の平成 21 年度末基金残高が、福祉公社老後福祉基金 4 億 9598 万円、市民社協社会福祉基金 4 億 2871 万円あり、その有効な使途が課題であること。

法人の運営・活動拠点の整備に基金を充てることが、「安定した財政運営のもとで事業の推進を図るため」(福祉公社老後福祉基金規程)、「市民福祉の向上をはかるために本会が行う事業の充実及び推進に資するため」（市民社協社会福祉基金規程）とする各基金の設置趣旨に適うものであること。

４　一体性の確保、民間活力の利用

（１）一体性の確保

福祉関係団体の中で、すでに同一建物内で事業活動していること。

現に共有(共用)し、共有(共用)可能な資源の有効活用ができること。(会議室、駐車場、車両、大型事務機器 etc)

両法人の施策連携を図る際に、有利であること。

今後、高齢者等の在宅福祉サービスは、要介護者の増、コミュニティや親族機能の低下等により、需要の増加と一層困難なサービス提供が求められると予想される。同時に、市民による地域福祉活動も、高齢化の進行による活性化が課題となることが予想され、両法人の資源の相互活用・補完できる体制を構築することが求められる。

（２）民間活力の利用

法人及び公的負担の軽減並びに公有財産の活用の限界、制約といった課題を克服する手段として、民間の資源の積極的を図る。

H22.06.18.　第二回　事務所移転検証委員会での主な意見一覧表

	委員長	A委員	B委員	C委員	D委員
現行案に対して	・経済的メリットについては、現在価値のキャッシュフローでゼロになるべくシミュレーションしているのではないか。		・「建設協力金方式」は、「所有権を譲渡すると賃貸借の契約主体も譲渡されてしまう。」 ・「建設協力金のメリットとなる条項」の引き継ぎを、譲り受けた第三者に強制し、拘束することはできない。契約違反は問えるが、損害賠償というだけの問題。 ・途中解約した場合、建設協力金の扱いは？ ・相手方が解約した場合、実際お金は建設資金に使われてしまっているので、事実上返してもらえるのか？ ・「リースバック方式」でこちらが解約した場合の「返金免除特約」は絶対に排除しなければいけない。 ・いくら貸主さんが言っても、金融機関としては一番抵当でなければ駄目なのでは？ ・倒産したり破産した時に（一番抵当をとっていたとしても）、価値の下落により、実際の価値をキープできるのか。 ・定期借地のコスト比較等もしてみては？	・「建設協力金方式」のメリットは、金利分を反映しなく済むので、通常の賃貸料よりは安く済む。 ・契約が長期に渡ることのリスク。 ・抵当権を設定しても賃貸人が売却することは可能になってしまう。 ・貸す方としては、「20年間借りてもらわなければ困る」という貸す方のリスクも含めてリスクでは？	・借り側として20年間拘束されるというリスクはある。「中途解約」「転貸できるか」ということも考えなければいけない。 ・税務的には、「事象を事後にどう捉えるか」という話なので、税務が先行してはいけない。 ・公社と社協が収益事業をやっているかによっては、与えた経済的利益は寄附金や交際費等で加算。 ・月額225万の根拠は？
基金について			・基金の充当が早急必要になったというふうに当てはまるんですかね。耐震性とか加味してと。 ・「基金取崩」には、第１条の設置目的等の制度趣旨を反映させ解釈することが必要。		・社協の基金規程第６条「処分」には書いてない。「処分」は第６条に抵触するのでは？
４つの基本的事項		・移転まで数年となった場合、大地震により機能しなくなるリスクもあり、無理がある。 ・責任の所在も問題。			・三者協定の経緯は？ ・４つの基本的事項の決定過程は？ ・業務が異なる二法人が、一体で移らなければいけないという議論がない。
検証ポイント	・災害対応策も含めて、建物はどうあるべきか。 ・「誰のための施設か」ということを明確に。 ・働く人たちにとって、一番働きやすい環境とは？ ・金融機関との連携関係も比較評価に入れておくべき。 ・定性的評価は、いろいろな意見を踏襲した上で客観性を高めること。 ・環境評価も必要。 ・相談窓口は点在すべき。事務局分散は効率悪化。 ・事務局と相談窓口が離れていて良いかという議論も必要。 ・ＩＴ利用の議論も必要。	・市民の「安全性」「利便性」「経済性」「満足感」をコンセプトに。 ・「現行案の妥当性」を検証すると同時に、「代替案と比較」することも必要。	・後見係の財産管理業務について、銀行との距離はどうか。 ・権利擁護相談を受けるのに、地域性という意味でどうか。	・「利便性」という定性的な項目の評価方法の検討が必要。 ・民間の既存建物を賃借りする。 ・行政（市や都）の既存建物の未利用スペースを使わせてもらう。 ・市有土地を有効に活用。 ・民間の土地に建物を建てる。	
委員会の進め方	・前線職員の意見も取り入れて。 ・これは「現行案の検証」ではなく、「現行案を題材にしたプロセスの検証」である。 ・プロセスの中で見えてくる課題を検証する。 ・現行案はまだ検証するに至らず。代替案も横並びにして比較する。 ・「あるべき姿」が議論されずにいるため、いろいろな方との議論が必要。 ・「建設協力金以外の手法」「調査地の多面評価」を、委員会で議論した後に、評議員、理事、市民の方を交えて意見交換。 ・その結果を中間報告のような形でまとめる。			・「迅速性をある程度犠牲にして移転しなければいけない」というところまでの検討が必要か？ ・我々の基本的な考えとしてはゼロベース。	・議論に沿って物件を選定するべき。
概況	・不透明感 ・「あるべき姿」と「場所」の議論が整理されていない。 ・Ｉｓ値0.3という施設に大災害が起こったとき、基地としては失格。 ・キーワードはコミュニケーション。 ・全社的に、もう少し議論の場を広げるきっかけになればいい。	・皆さんが同じ方向性を向いた形で進めていかないと決して良くはならない。 ・入口部分のところで、もう少し丁寧にやっていく必要がある。 ・両法人の活動は行政の施策とリンクする部分もあるが、事務所移転の将来的なビジョンにも一定の配慮が必要。 ・皆さんの認識、理解の共有化をまず前提に。 ・それを今回の事務所移転のコンセプトにするという作業がどうしても必要。	・一体となって協力（地域ネットワーク）していかなければいけない問題。 ・そういった視点で将来を見据えていかなければいけない。		・理事と評議員の意見がまとまってない。 ・公社と社協の職員の温度差もかなり感じる。 ・話し合いがきちんとできる会があれば、検証委員会はいらない。

資料 04-01

新事務所のあるべき姿（福祉公社）

１　福祉公社の基本理念

「すべての市民に安心できる老後生活を保障すること」を目指す。

（１）理念に基づく公社の任務（ミッション）

市と連携しつつ、行政や民間事業者が実施するになじまない事業を、公平中立的立場から、柔軟かつ機動的に展開し、市全体の福祉のレベルアップに寄与すること。

（２）本部事業（新事務所に拠点を置く）の将来展望

①　後見センター機能（在宅サービス課後見係）

・事業理念「利用者の尊厳ある生活の確保のために、その全人的支援を行う」

・具体的事業展開

親族による保護機能を欠いた市民を、その没後対応まで含め包括的に支援するサービスを展開する。その為に、身上配慮サービスとリバースモーゲージ、権利擁護事業、成年後見事業とそれらの関連事業（相談調整、啓発普及等）を行う。

・今後のニーズ

当初は、高齢者層を対象としていたが、超高齢社会・非婚社会の進行、社会状況の変化により、身体・知的・精神障がい者に対象層は拡大していく。故に、福祉サービス利用を含む利用者生活の基礎を支える全人的支援は、今後も、ニーズが増大することが予想される。

②　ホームヘルプセンター機能（ホームヘルプセンター武蔵野）

・事業理念「市のホームヘルプサービスの基礎を支える安心のパートナー」

・具体的事業展開

市内の訪問介護事業者のサービスの質の向上を図るため、研修機関の役割を担う。更に、市内でケアにあたるヘルパーの相互のつながりの核を担うなど、横断的にヘルパーをサポートする様々な機能を発揮することを考えている。この他、困難事例を引き受け、介護保険の訪問介護事業を展開し、市独自のケア事業を受託する等、市内のホームヘルプサービスの基礎を支え、これらの各事業をバランスよく展開していく。また、訪問介護事業を実施する上で、ケアマネジャー部門を確保する。

・今後のニーズ

認知症見守りケア等の介護保険制度で対応できないサービスが、今後増大すると考えられる。また、介護保険サービス利用者の中でも利用者負担金を滞納している等の理由から、一般の民間事業者が対応に苦慮し

ている利用者に対してもサービスを提供するなど、ホームヘルプサービスに関する市内の最後の引受者的機能（セーフティネット）を果たす。ヘルパーの離職率が高く、安定的なケアの人的資源を確保しにくい状況で、所属を問わず、市内のヘルパー同士のつなぎ役を担い、支援して行く取り組みは、大きな意義を持つ。

２　施設としての機能

（１）市民が利用しやすいサービス窓口としての機能

・地域リハビリテーションの観点や利用者像からは、公社によるサポートを希望する様々な市民が利用可能な施設であることが基本である。その点から、障がい者用多機能トイレ（だれでもトイレ）、手すり、車椅子利用可能な廊下の幅等、一般に要求される設備を具備すること。

・入り易く、情報発信できる受付窓口

・プライバシーが確保される個室相談室が複数あること。

（２）働くスタッフが効率的に、気持よく働ける施設および機能

・複数の個室相談室（後見係への相談来訪が主である点から）

・セキュリティ・システム（後見係は、金融事務を主とするため）

・専用セキュリティ・システムを備えた金庫室、金庫

・書庫・倉庫等の保管場所（保存文書が膨大になるので）

・会議室

・講義室（市民のための老いじたく講座、成年後見・老いじたく相談会等啓発事業用）

・職員休憩室

・自転車、バイク置き場、駐車場（事務所を起点に利用者宅を訪問することから）

・事務所と乗り物置き場の移動がスムースであること

・洗濯室、シャワー室、乾燥室、物干し場（利用者生活と密接なサービス提供から）

・調理実習室、介護実習室、補助器具、介護用品展示スペース（ホームヘルプセンターに関し、将来、ブランチを設けるとしても、本部には研修機能を具備したい）

・市内でケアにあたるヘルパー（所属事業所を問わず）が集い、交流し、学び、休息できる等の機能を持つ、ヘルパーの総合支援スペース。

（３）施設として相応しい立地環境

①　総論

市の中心部で、複数の金融機関が近隣にあり、交通の便の良い、市民が相談に来訪しやすく、分かりやすい立地。

② 後見係

・複数の金融機関が近隣にあること。

③ ホームヘルプセンター武蔵野

・市内全域の利用者宅を訪問しやすい市中心部が望ましい。また、将来、本部の他にブランチを整備するなら、利用者ニーズの高い地域にブランチを設ける。

（４）関連機関とのネットワーク

公社は、利用者生活を広範に支援することがサービスの中心である。市民にサービス提供、営業しているあらゆる事業者が、ネットワークの一員である。

福祉・医療・保健関係では、市役所の福祉部門をはじめとする各課、在宅介護支援センター、地域包括支援センター、市内外の福祉施設、福祉サービス事業者、病院、診療所、福祉系ＮＰＯ法人等があげられる。これらの機関に対し、利用者利益を図るために、代弁・仲介機能を果たす。

一方、都市銀行をはじめとする各種金融機関や裁判所、法務局、公証役場、警察、法律事務所、司法書士事務所等との連携は、権利擁護・成年後見事業で不可欠のものとなっている。

この他に、利用者生活に関わる小売店舗や工務店、水道工事事業者、葬儀社、新聞販売所、廃棄物事業者等も利用者ニーズ解決のための資源となる。

（５）非常時・災害時における施設対応及び機能

・利用者の安否確認、保護等の処遇を行うこと。
・保管財産、個人情報等の安全な確保。
・必要なサービス提供の継続。
・市の防災初動体制とリンクし機能する。

（６）地球環境に考慮した施設計画

・公的機関の建物としての責務を果たす。
・太陽光発電、屋上緑化など建築業界で一般的とされる機能を具備する。

資料 04-02

新事務所のあるべき姿　（市民社協）

1　市民社協の基本理念

「市民の主体的参加と協働による『みんなが主役　ささえあいのまちづくり』」

（1）基本目標

①より多くの市民の福祉活動への参加を促進する

住民の関心や問題意識に応じた福祉活動への参加を確保しつつ、参加のための情報提供や地域福祉課題への理解を深める。

②自立した市民活動による福祉課題の解決を図る

地域における福祉課題や、その解決手段は住民自身が一番良く理解しており、住民が地域福祉の問題解決に向けて創意工夫をこらした活動を実践できるよう支援を行う。

③地域住民とボランティアの協働を実現し、地域福祉の推進力を高める

地域の生活課題に取り組む住民と、ある分野に特化した問題・関心に従って取り組むボランティアとが、お互いの特徴を生かして活動を進めることが肝要であり、地域住民による活動とボランティアセンター武蔵野事業との連携を図る。

④活動分野を多様化するためのネットワークを構築する

震災時の要援護者を巡る問題など地域の問題解決には、社会福祉だけでなく警察、消防、交通、都市計画等様々な領域を横断した取り組みが重要であり、「ささえあいのまちづくり」の実現のため、ネットワークの形成を進めていく。

⑤情報の収集と発信機能の強化を図る

「ささえあいのまちづくり」のため、地域福祉やボランティア活動を推進するためには、活動に役立つ各種情報の収集・発信が必須である。

⑥地域福祉ネットワークの構築

地域社協活動のさらなる発展や、市民社協の事業の展開のため、住民同士のつながりや、地域の関係機関・団体とのネットワークの確立を目指す。

⑦コーディネート機能の充実

地域福祉の実現には、生活課題を抱える方や地域住民、関係機関・団体等を適切に結びつけながら問題解決を図る必要があり、こうした人材の育成やコーディネートを行える事業体制が重要である。

（2）市民社協の将来展望

「調整型社協」から「住民のニーズに応えられる新たな社協」体制への移行

これまで市民社協として取り組んできた地域社協の整備と併せて、課題を抱える住民のニーズを適切に把握し、支援へ結びつけていくことや、住民が主体となった地域福祉団体の多面的な支援を行い、地域福祉の新たな課題に対応できる体制づくりを目指す。

①「地域福祉コーディネーター」の役割強化

地域の生活課題を丸ごと受け止め、解決へ結び付けるような仲介の役割を担う専門職としてその役割を見直し、強化する。

②「住民支援」の実施

地域住民のつながりを創出し、つながりの中から住民の生活課題を探り、解決に結びつける支援を行う。その一つとして「居場所づくり」への支援を進めていく。

③地域福祉団体への支援

地域住民の課題を受け止め、適切な支援を継続的に行うため、高齢者や障がい者、児童などあらゆる分野での地域福祉団体への運営支援を行う。

資料 04-02

２　施設としての機能

（１）市民が利用しやすいサービス窓口としての機能、社協に求められる機能

ソフト（機能）	ハード（設備）及び機能補足説明
A.相談窓口 （各種貸付相談、ボランティア相談、その他相談など） B.申請窓口 （移送サービス、理容・美容サービス、福祉用具貸与事業など）	・貸付などの相談者には、プライバシーが確保される複数の相談スペースが必須。（この１年で相談者数が激増した背景には、貸付事業の制度拡大・創設がある。今後も現在の状態が続くとは言い切れないため、可動式の壁など、フレキシブルな対応が出来る構造が望ましい。） ・ボランティア相談者などは、入りやすいオープンな雰囲気の窓口が必要。座って職員と相談のできるカウンターがよい。 ・ボランティアセンターについては、社協本体と必ずしも一体である必要はなく、第一に利便性のよい場所にあることが望まれる。会議室などは確保できなくとも、駅の近くなど人の集まりやすい場所に、後述する「情報収集・発信機能」に必要な設備と職員のいる机があれば、最低限の機能を有すことが出来る。（第２回検証委員会を行った「かたらいの道」のような場所でよい。） ・申請については、書類記入等のスペースのあるカウンターが必要。
C.広報・啓発機能	・広報紙作成にあたっては、地域社協運営委員・ＶＣＭ運営委員からなる広報委員会を開催しており、地域社協関係の会議も５０名程度の参加があり、会議室は必須。また、講座や評議員会などが開催できる５０名以上定員の会議室も必要。 ・地域活動実践者の裾野拡大の為にも、現在の社協事業と関係していない層の取り込みは必須。現行の事業のみでは、裾野拡大は望めないので、子育て支援事業を行えるような事業実施のためのスペースがあると新たな展開も考えられる。（事業を通した社協の認知へ）
D.福祉活動・事業の企画及び実施機能	
E.情報収集・発信機能	・掲示板やパンフレットラック、情報誌や書籍などの設置スペースが必要。またそれらを閲覧できるスペースがあることが望ましい。相談は窓口で対応。 ・全国社会福祉協議会をはじめとする各種福祉関連機関による報告・研究書も蓄積している。現在の書棚では限界があり書庫の増設が必要。
F.住民ニーズ・福祉課題の把握及び住民活動の推進機能	・職員が地域に出向いて行うべきことについては、事務所に求められる設備等はない。サロンスペース（フリースペース）があることで、市民同士や市民と職員との交流・相談の場所となる。（現状では、駐輪場や路上での立ち話となっている。）
G.福祉活動・事業の支援機能	・団体は活動や打合せの場所を必要としているところも多い。フリースペースのほかに、会議・事業（イベント・講座）のための施設貸出ができるとよい。 ・団体の発行する広報やチラシの印刷機・紙折り機等の設備も必要。
H.社会福祉関係者や他の分野の団体との連携・連絡調整機能	・施設利用者を限定しないためにも、バリアフリー対応の施設であることが望まれる。 ・後述する「（３）施設として相応しい立地環境」に記載の通り、事業により求められる立地条件・設備などは異なってくるため、将来的には、相談・申請窓口機能に関しては、１カ所に集中させるのではなく、市内にいくつかのブランチを設置し、そこで対応することで、市民には利用しやすい環境となる。（法人としては、人員配置などハード以外にも実施するにあたって整理すべき課題はある。） ・会議、講座など多数の来訪者の為の駐輪場、駐車場が必要。
I.計画策定、提言機能	
J.調査研究・開発機能	
その他全般的なことなど	

（２）働くスタッフが効率的に、気持よく働ける施設および機能

・保存文書が多いので、書庫・倉庫の拡大が必要。整理整頓ができることで、業務効率の向上が期待できる。

・現在の建物はトイレの臭いが外部にも漏れている。衛生上の観点からもきれいなトイレ（建物）であることが望まれる。

・職員の休憩・食事のためのスペース。

（３）施設として相応しい立地環境

①職員の視点から

・金融機関の近く。

・事務所にいて来訪者を待つというスタンスではなく、職員自らが地域に出向いて行くという地域福祉担当部署から考えれば、事務所の場所はどこにあってもよい。

②施設利用者の視点から

・貸付などの各種相談等の来訪者からは、駅の近く、市の中心ということがよい。

・駅の近くなどはわかりやすい。

・ムーバスの運行経路上の場所。

・車の往来が激しくないなど、比較的安全な環境。

・目的のある人はどんな場所にあっても集まる。理解者・活動者の裾野を拡大するには、関心のない人も立ち寄れる場所が望ましいので、スーパー、公園、図書館など人の集まる場所が近くにあり、ふらっと立ち寄れる場所。（社協との接点の入口は福祉ではなくてもよい）

③地域活動者の視点から

・社協の活動はいかに頑張っても見えづらいもの。地域社協など、地域活動者が活動しやすい状況をつくる為にも、その推進元であり、支援者である市民社協を理解してもらうことが重要となる。よって、「市民の目につく場所」、「目立つ場所」にあることが重要。

・「目につく」ということでは、本体ではなくブランチでの相談事業や子育て支援サロンのような「目に見える」事業を通した認知度の向上ということも考えられる。

・武蔵野プレイス内の「市民活動フロア」は、ボランティアや市民活動情報の発信拠点にするという考えがある。そういった情報拠点が出来た際に、駅から離れた場所に社協があると、存在意義が薄くなってしまうため、「相互の連携が取りやすい」、「市民も行き来しやすい」といったことを考え、その近くにあるとよい。

（４）関連施設・機関とのネットワーク

・社協の中心事業は①地域社協支援と②ボランティアセンターの運営である。関連施設・機関とのネットワークについても、社協にとっての優先度を意図してネットワークを構築する必要がある。①地域社協支援については、ブランチ機能にも関連するが、立川社協のように２つのモデル地域にある地域包括支援センターに机を一つ置いてもらい、そこに地域福祉コーディネーターが勤務するという方法もある。武蔵野市の場合、より市民に身近で、地域の実情をよく把握している在宅介護支援センターや、今後展開を企図している住民の居場所等と特に連携を進める必要があるのではないか。②ボランティアセンターについては、市民協働サロン、武蔵野プレイス、あるいは協力事業も多い商工会議所、ロータリークラブ、ライオンズクラブ、市内大手企業、その他ボランティア団体等との連携を優先して進める必要があると感じる。

（５）非常時・災害時における施設対応および機能

・災害時に市民社協は、市の地域防災計画の中で、災害ボランティアセンターの運営を担うことになっている。（非常配備態勢のボランティア班々長は市民社協事務局長）

・災害ボランティアセンターは、市民文化会館に設置されることになっており、災害時の対応を考えると災害ボランティアセンター（市民文化会館）や市役所防災センターに近い方が連携は取りやすいと思われる。

（６）地球環境に考慮した施設計画

・市では公共施設への太陽光発電パネルの設置を進めており、小中学校への設置が完了したと聞いた。せっかく建設するのであれば、太陽光発電パネルの設置、あるいは今後設置が可能な屋根や壁面等の構造・形状にした方がよい。

・壁面緑化。

（７）その他

※職員アンケート集計結果も参照いただきたい。

資料 05-01

平成 22 年 7 月 15 日

第 3 回事務所移転検証委員会資料

事務所移転の手法として考えられる方式

１　建設協力金方式 ⇒ 将来的 (償却期間)リスクあり

土地オーナーが建物建設を行い、定期賃貸借契約により入居する。

オーナーと金融機関との金銭消費貸借契約、ゼネコンとの工事請負契約をスムーズに行うため、建設協力金を供出が必要になると予想される。

２　建設協力金に依らない賃貸借方式

２－１　テナント方式 ⇒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。将来的リスクも少ないが、家賃等を長期的な一括前払い金で充当することは困難

土地オーナーが建物建設を行い、定期賃貸借契約により入居する。

建設資金は、全てオーナーの手金及び金融機関からの借財とする。

２－２　スケルトン賃貸借方式 ⇒それぞれが応分の負担をするスキーム。２次側設備工事費に、法人側の一括支払い分を充当できる。

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、定期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。

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。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、共益費も当然に安くなる。一方、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。また、オーナー側の借財も小さい。

資料 05-01

３　所有方式

３－１　建物所有方式（土地は定期借地権を取得）　⇒土地オーナーの了解が前提となる。建物所有をするためのコストがかかる。定期借地契約終了後は、更地に戻し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。

土地オーナーと定期借地契約を行い建物を建設する。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。テナント収入など収益を得る可能性がある。

３－２　土地・建物所有方式（全ての権利を所有する）⇒建物所有方式に比べ更に経費がかかる。将来にわたり所有権を確保できる。

既存建築物件（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。資金として不足する部分は、金融機関からの借財とするが、法人の財政状況を圧迫する可能性が高い。また、既存建築物件を購入する場合、法人仕様にすることが困難である。

４　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）

４－１　建物区分所有方式（底地＝一部は定期借地権を取得）⇒３－１と同様、土地オーナーの了解が前提。法人の必要とする部分だけ権利を取得するので、3－1に比べ調達資金は少なくて済む。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。

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。

４－２　土地・建物区分所有方式⇒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。

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。

事務所移転調査地(民有地・民間ビル）　一覧表

H22.07.07.現在

NO	所　在　地	物件 (売/貸)	土地面積	延べ床面積	建蔽率	容積率	用途地域種別 及び事務所設置の可能性		現況	情報源	所有区分	駐輪場 駐車場	交通アクセス	接道	金融機関	関係機関・	周辺環境	備考
1	中町	土地	約2，000㎡ (約600坪)		60	200	準工業地域	可	駐車場	職員	個人	可能	三鷹駅徒歩12分(1,000m)又はバス5分 三鷹行バス停300m、 吉祥寺行バス停150m	東南角地。約6m道路。 東側接道は一方通行。 南側接道も一方通行。	都民銀行(300m) 中央郵便局 (300m)	社会保険事務所 (350m) 保健センター (330m)	近隣に中学校、コミュニティセンター等がある。	
2	境	土地	約1,000㎡ (約300坪)		60 50	200 100	第二種中高層住居専用地域 第一種低層住居専用地域	2階まで可	駐車場	関係者	法人	可能	武蔵境駅より徒歩3分(約250m)、境1丁目交差点より徒歩1分	南西角地。約12m。 温泉通り。五宿踏切通り。	各銀行の武蔵境支店の近く	境市政センター (100m)	住宅が密集していない。近隣商業と住居地域の境目にある。	高層ビルが建てられないため、広い面積が必要か。
3	吉祥寺北町	土地 (貸)	約2，000㎡ (約600坪)		60 40	200 80	第一種住居地域 第一種低層住居専用地域	可	既存建物あり	本人	個人	可能	三鷹駅よりバスまたは徒歩25分(2,000m)	西側三鷹中央通り接道。約12m	郵便局隣接	市役所(100m)	住宅が密集していない。市役所に近い。	
4	吉祥寺南町	土地、建物 (売、貸)	約480㎡ (約145坪)	約1，100㎡ (約330坪)	80	240	近隣商業地域	可	空きビル (新築)	業者	法人	駐輪10台 駐車2台	吉祥寺駅より徒歩1分(80m)	北側一方通行4m道路。	各銀行の吉祥寺支店まで200m範囲以内	商工会館(150m)	飲食店等の近くで専修学校校舎が隣接する。中央線沿いである。	駐車場がない。
5	吉祥寺北町	土地 (売、貸)	約420㎡ (約130坪)		80	300	近隣商業地域	可	更地	本人	個人	隣地駐車場	吉祥寺駅より徒歩12分(1,000m)	東側吉祥寺通り約15m道路。 北側6m道路。	各銀行の吉祥寺支店まで徒歩7分	吉祥寺ナーシングホーム(150m)	吉祥寺通り沿いで東急デパートまで徒歩7分	一部(約60坪)は売却可能性はある。
6	吉祥寺北町	ビル (売、貸)	約660㎡ (約200坪)	1，280㎡ (約380坪)			近隣商業地域 第一種中高層住居専用地域	不可	空きビル (中古)	業者	法人	車3台 駐輪約10台	吉祥寺駅よりバスまたは徒歩15分(1,200m) 吉祥寺行バス停30m	東側一方通行4m道路。	大東京信用組合まで徒歩1分		住宅地の中にあるが、大信ビルまで徒歩1分	近隣商業地域部分が小さいため事務所としては不適格
7	中町	土地、建物 (売、貸)	約660㎡ (約200坪)		80	300	近隣商業地域	可	既存建物あり	職員	法人	なし	吉祥寺駅よりバスまたは徒歩18分(約1,400m)	北側五日市街道約12mに接道。	多摩信用金庫まで徒歩1分(20m)	北町高齢者センター(350m)	五日市街道沿いで、現在の大信ビルと同じような地型である。	売却の打診に応答なし。
8	中町	土地、建物 (売、貸)	約600㎡ (180坪)		60	200	第一種住居地域	可	駐車場	職員	個人	なし	三鷹駅より徒歩7分(約600m)	北側井の頭通り約15m。	三鷹駅前		井の頭通り沿いのため、交通量多い。	売却の意思なし。(回答あり)
9	吉祥寺東町	ビル (売、貸)		約720㎡ (約218坪)	80	300	近隣商業地域	可	空きビル (中古)	職員	法人	隣地駐車場	吉祥寺駅より徒歩5分(約450m)	南側五日市街道接道。 東側一方通行4m道路。	吉祥寺駅前	登記所出張所、法律事務所から徒歩3分	五日市街道沿いであり、駐車場も北側にあり。	売却の意思なし。賃貸先も先約あり。(回答あり)
10	西久保	ビル (売)		約340㎡ (約103坪)	60	200	第一種中高層住居専用地域	不可	空きビル (中古)	業者	法人	なし	三鷹駅よりバスまたは徒歩17分(約1,300m)	東側一方通行約5m道路。			店舗、住宅が混在する地域。	
11	御殿山	土地、建物 (売、貸)	約540㎡ (約160坪)		80	300	近隣商業地域	可	既存建物あり	業者	法人	可能	吉祥寺駅より徒歩3分(約250m)	西側吉祥寺通り約15m	吉祥寺駅前		井の頭公園隣接。 バス通り沿線、交通量は多い。	分割売り可
12	吉祥寺本町	土地、建物 (売、貸)	約2,000㎡ (約600坪)		60	200	第一種住居地域	可	NTT 既存建物あり	市民	法人	可能	吉祥寺駅より徒歩5分(約550m)、東急デパートより徒歩1分(約80m)	東側一方通行4m道路。	吉祥寺駅前	法律事務所、登記所出張所から徒歩2分	周辺は閑静な住宅街。	事務所ビル建築建築可
13	境	土地	約7,000㎡ (約2,100坪)		40	80	第一種低層住居専用地域	不可	公園	市民	個人	可能	武蔵境駅より徒歩8分(500m)、武蔵高校バス停より徒歩1～2分	北側接道10m。	武蔵境駅前		南側、仙川に隣接。	事務所ビル建築建築不可
14	御殿山	土地 (売、貸)	約2,000㎡ (約600坪)		50	100	第一種低層住居専用地域	不可	畑	市民	個人	可能	三鷹駅より徒歩5分(約400m)、むらさき橋バス停より徒歩1分	北側接道5m。	金融機関まではやや距離がある。	武蔵野税務署まで120m。	バス停は成蹊通り。	事務所ビル建築建築不可
15	吉祥寺本町	土地、建物 (売)	約350㎡ (約106坪)	約1，100㎡ (約330坪)	80	300	近隣商業地域	可	共同住宅 (新築)	市民	法人	なし	吉祥寺駅より徒歩3分(約250m)	東西南三方接道4～6m。	吉祥寺駅前		駅前地域。	すでに共同住宅建設として決定しているため、交渉は非常に困難。
16	吉祥寺本町	土地、建物 (売)	約150㎡ (約45坪)		60	200	第二種住居地域	可	古家あり	本人	個人	なし	吉祥寺駅より徒歩3～4分 (約300m)	南側井の頭通り約15m。	吉祥寺駅前			現在空家
17	吉祥寺北町	土地 (売、貸)	約3090㎡ (約937坪)		40	80	第一種低層住居専用地域	不可	更地	市民	法人	可能	吉祥寺駅より徒歩25分(約2000m)	南側接道約8m	多摩信用金庫	北町高齢者センター(300m)	住宅地	

公共用地・公共施設の検証

	場所	面積	用途地域	現状	金融機関の利便性	交通 アクセス	周辺環境	可否
1	旧中央図書館跡地 吉祥寺北町4-8 （陳情）	約2,000㎡	第一種住居、建ぺい率60%、容積率200%	現状更地であるが、旧図書館の基礎が残っており建築する際には撤去が必要 未利用地・低利用地の有効活用に関する基本方針（平成21年5月）において政策的な課題として慎重に議論するとともに、第五期基本構想・長期計画などにおいて位置づけを明確化する用地と位置づけられている。	都民銀行に徒歩約5分	三鷹駅徒歩約16分 市民文化会館前バス停徒歩約2分	南側は保健センター・中央図書館、道を隔てた西側にはねんきん事務所があり、市役所まで徒歩5分程度	【否】 第五期基本構想・長期計画の中で議論される公共用地。現段階で両法人の社屋を建てる又は合築するという議論はできない。
2	武蔵野市立保健センター内 吉祥寺北町4-8-10 （陳情）	延床面積4,472㎡	第一種住居、建ぺい率60%、容積率200%	１階；健康課事務室、健康づくり支援センター、 機能訓練室、講座室、健康増進室 ２階；健康開発事業団事務室、診察室、検査室、 レントゲン室等 ３階；歯科検診室、栄養指導室、相談室等 ４階；医師会臨床検査センター、資料室等 地下；多目的ホール、倉庫、機械室	都民銀行に徒歩約5分	三鷹駅徒歩約16分 市民文化会館前バス停徒歩1分	南側は中央図書館、北側は旧中央図書館道を隔てた西側にはねんきん事務所があり、市役所まで徒歩4分程度	【否】 現在健康課、健康開発事業団の事務所として使用しているため。
3	武蔵野公会堂建替 吉祥寺南町1-6-22 （陳情）	敷地面積　1,871㎡ 延床面積2,727㎡	商業地域 高度指定なし 建ぺい率80%、容積率600%	公会堂（昭和38年建築）	吉祥寺駅北口付近に金融機関あり	吉祥寺駅徒歩約2分	吉祥寺南口の商業地域にあり井の頭公園に向かう途中にある。	【否】 公会堂建替え計画未定 今後の公会堂のあり方については、第五期基本構想・長期計画の中で議論される。
4	新クリーンセンター街区に複合施設 緑町3-1 （陳情）		第一種住居 建ぺい率60%、容積率200%	クリーンセンター、野球場、テニスコート、緑町コミュニティーセンターを含めた街区は3.4haある。その内、クリーンセンターの敷地は1.7haを占めているが「ごみ焼却場」としての都市計画が定められている。	都民銀行に徒歩約5分	三鷹駅徒歩約20分 市営プール前バス停徒歩1分	南は市役所、東は総合体育館があり公共施設が多い地域	【否】 新クリーンセンター建設計画における「市の基本的な考え方」では、みどりを含めた現状の配置を前提としながら新施設との融合を図る」となっている。新クリーンセンター稼動が平成29年であり、街区整備はそれ以降となる。候補地とはならない。
5	市役所西棟内 緑町2-2-28 （陳情）	―	第一種住居 建ぺい率60%、容積率200%	１階；交流事業課、市民防災協会等 ２階；ごみ総合対策課等 ４階；防災安全センター（会議室等） ５階；防災安全センター(防災課、対策本部室等) ６階　情報管理課等 ７階　市民協働推進課、環境政策課、緑化環境センター、 市民協働サロン ８階　会議室	都民銀行に徒歩約5分	三鷹駅徒歩約20分 武蔵野市役所バス停徒歩0分	北はクリーンセンター、東は総合体育館があり公共施設が多い地域	【否】 現に使用しているため。
6	中町第1第2駐輪場 中町1-17,18	1141㎡ 1905㎡	商業地域 高度指定なし 建ぺい率80%、容積率500%	駐輪場	三鷹駅北口付近に金融機関あり	三鷹駅徒歩約1分	三鷹駅に近い商業地域	【否】 高度利用が可能な用地であるため、今後三鷹駅周辺の他の公共施設、市有地とともにどう有効活用していくのか第五期基本構想・長期計画で議論される対象である。用途が具体化するまで早くても数年を要することから候補地とすることはできない。
7	旧桜堤小学校東校舎 桜堤1-7-25	―	第一種中高層住居建ぺい率60%、容積率200%	昭和41年築、現在、1階を民俗資料収蔵庫、2階を特別支援学級こぶし学級、3階を図書交流センター、4階を民俗資料調査室、学校環境衛生センター等に使用	近くに金融機関はなく、武蔵境駅付近になる。	武蔵境駅徒歩約18分	南側に第二中学校、北側に桜堤調理場近くには桜堤ケアハウスがある	【否】 現に利用しているため。
8	【都】 東京都多摩府中保健所武蔵野三鷹地域センター （旧保健所） 西久保3-1-22 （陳情）	敷地面積2,125㎡ 延床面積1,638㎡	近隣商業 建ぺい率80%、容積率300% 第一種中高層 建ぺい率60%、容積率200%	平成16年4月都の保健所再編計画で三鷹武蔵野保健所が多摩府中保健所に統合された際、その見直しを求める中で分室機能を残すことになった。 （主な業務） 飲食店等の許可・届出、理容所等の各種届出、調理師当の免許届出、環境衛生・食品衛生に関する相談、精神相談、結核検診など	都民銀行に徒歩約3分	三鷹駅から徒歩約10分 保健所前バス停徒歩0分	南側は郵便局で施設前の道路は中央通りでバスの便も多い。	【否】 保健所の分室として機能しているため。
9	【都】 西部図書館 武蔵野市境5-15-5	延床面積 999㎡	第一種低層住居建ぺい率40%、容積率80% 第一種中高層住居建ぺい率60%、容積率200%	昭和56年築 武蔵野プレイス完成（平成23年7月）により廃止の予定 2階へのアプローチが階段のみエレベーターの増設は困難 図書館施設として設計されている 公共施設配置の在り方検討委員会において今後の活用を検討する施設とされている。	近くに金融機関はなく、武蔵境駅付近になる。	武蔵境駅徒歩約12分 ムーバス西部図書館下車	都営境住宅1.2階、都営住宅の一角の西側はすぐ小金井市。 近くには亜細亜大学、東側には大規模マンションがある住宅街	【否】 廃止後のあり方については、都営住宅建設に伴い地元還元施設として都から借りている建物であることを踏まえて都と協議が必要なこと、使い勝手・バリアフリー対応が不十分なため。