

事務所移転検証委員会

答申書 【資料編】

平成 22 年 10 月

この資料は、「事務所移転検証委員会（第1～5回）」及び「関係団体との懇談会」の資料から概ねの部分を抜粋したものです。

全ての資料をご覧になる場合は、「財団法人武藏野市福祉公社ホームページ」の「福祉公社概要」⇒「事務所移転検証委員会」に各回の資料が掲載されておりますので、そちらをご覧下さい。

目 次

第1回 事務所移転検証委員会 資料（抜粋）…………… 1

- 資料 2 (1)社屋移転に関する基本的事項
- 資料 2 (2)社屋（大信ビル）の移転計画の経緯
- 資料 2 (3)「事務所の移転方式」の検討経緯
- 資料 2 (4)事務所移転に関する協定書
- 資料 3 (1)市議会の経緯
- 資料 3 (2)陳情書
- 資料 4 (1)事務所移転フロー
- 資料 4 (2)事務所移転検証委員会スケジュール
- 資料 5 (1)事務所の移転について
- 資料 5 (2)現行案位置図（市内全図、詳細図）
- 資料 5 (3)福祉公社（及び市民社協）社屋の賃借料スキームについて
- 資料 5 (4)現行案法人一括拠出金による新社屋長期賃貸借契約の意義
- 資料 5 (5)福祉公社・市民社協 社屋新旧対照表
- 資料 5 (6)鳥瞰図
- 資料 5 (7)現行案配置図（平面図）
- 資料 5 (8)現行案に関する主な意見
- 資料 6 (1)事務所移転検討の経緯
- 資料 6 (2)福祉公社老後福祉基金規程、市民社協社会福祉基金規程

第2回事務所移転検証委員会 資料（抜粋）…………… 32

- 資料 01-01 「社屋移転に関する4つの基本事項」の確認に関する資料
- 資料 02-01 専門家の見解 A弁護士への相談Q&A
- 資料 03-01 専門家の見解 税務署調査官に対するQ&A
- 資料 04-01 専門家の見解 A監事への相談Q&A
- 資料 05-01 専門家の見解 B税理士とのQ&A
- 資料 06-01 専門家の見解 C税理士とのQ&A
- 資料 07-01 民間ビル空室調査表
- 資料 08-01 公共施設跡地等が移転案にならなかつた理由
- 資料 09-01 福祉公社 概要説明

- 資料 09-02 福祉公社 収支状況
資料 10-01 市民社協 概要説明
資料 10-02 市民社協 パンフレット
資料 10-03 市民社協 決算事業報告
資料 10-04 市民社協 説明資料
資料 10-05 市民社協 地域社協説明資料
資料 11-01 大信ビルにおける福祉公社事業展開
資料 14-01 福祉公社評議員会、理事会における質疑、意見
資料 15-01 市民社協評議員会、理事会における質疑、意見
資料 18-01 新社屋で増した機能の理由
資料 19-01 意見交換会における評議員の意見（福祉公社）
資料 19-02 意見交換会における評議員の意見（市民社協）
資料 20-01 法人関係者からの書面による意見
資料 20-06 利用者からの意見
資料 20-07 地域説明会で寄せられた意見（市民社協）
資料 21-01 事務所移転検証委員会委員長あて要望書
資料 21-03 陳情書（2月26日受理分1件、6月8日受理分6件）
資料 22-01 事務所移転候補地一覧表
資料 23-01 地域懇談会等開催状況

第3回事務所移転検証委員会 資料（抜粋）··· 126

- 資料 01-01 第2回事務所移転検証委員会での主な意見
資料 02-01 職員アンケート（福祉公社）
資料 02-02 職員アンケート（市民社協）
資料 02-03 評議員会、関係団体、地域説明会での主な意見（市民社協）
資料 04-01 新事務所のあるべき姿（福祉公社）
資料 04-02 新事務所のあるべき姿（市民社協）
資料 05-01 事務所移転の手法として考えられる方式
資料 06-01 事務所移転調査地（民有地、民間ビル）一覧表
資料 06-02 公共用地、公共施設の検証
資料 06-03 調査地位置図（公共用地、公共施設、民有地、民間ビル）

- 資料 01-01 事務所移転調査地（民有地、民間ビル）一覧表
(平成 22 年 8 月 5 日改訂)
- 資料 02-01 事務所移転調査地（民有地、民間ビル）一覧表
(調査地から外した理由)
- 資料 03-01 公共用地、公共施設の検証
- 資料 04-01 調査地位置図（公共用地、公共施設、民有地、民間ビル）
- 資料 04-02 調査地位置図（個別）
- 資料 05-01 現行案の検証内容（8月5日版）

- 資料 事務所移転調査地（追加分） 平成 22 年 8 月 12 日現在

第1回 事務所移転検証委員会 資料（抜粋）……………1

資料2(1)社屋移転に関する基本的事項

資料2(2)社屋（大信ビル）の移転計画の経緯

資料2(3)「事務所の移転方式」の検討経緯

資料2(4)事務所移転に関する協定書

資料3(1)市議会の経緯

資料3(2)陳情書

資料4(1)事務所移転フロー

資料4(2)事務所移転検証委員会スケジュール

資料5(1)事務所の移転について

資料5(2)現行案位置図（市内全図、詳細図）

資料5(3)福祉公社（及び市民社協）社屋の賃借料スキームについて

資料5(4)現行案法人一括拠出金による新社屋長期賃貸借契約の意義

資料5(5)福祉公社・市民社協 社屋新旧対照表

資料5(6)鳥瞰図

資料5(7)現行案配置図（平面図）

資料5(8)現行案に関する主な意見

資料6(1)事務所移転検討の経緯

資料6(2)福祉公社老後福祉基金規程、市民社協社会福祉基金規程

社屋移転に関する4つの基本的事項

1. 迅速性

- *迅速な対応が必要である。
 - ・平成23年3月末までの賃貸借
 - ・耐震補強はしないという結論

2. 確実性

- *確実に移転しなければならない。

3. 基金の活用

- *遺贈された寄付、基金の活用。
 - ・未活用の基金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。また、民間活力を利用する。

- *従来同様に一体性を確保する

社屋（大信ビル）の移転計画の経緯

資料 2 (2)

1 今までの経緯

- 平成3年 市が大東京信用組合（大信）との間で、大信ビル3～5階（約800 m²）の賃貸借契約を締結する。（平成23年3月まで）
市の組織（高齢者総合センター（仮称）開設準備担当）及び福祉社会館仮施設が入居する。
- 平成5年 福祉公社・市民社協が入居する。
(福祉公社は中町3丁目から、市民社協は市役所内から移転)
- 平成20年 大信ビル耐震調査実施、新耐震基準に満たないとの結果が出る。
*Ia 値0.3 大規模地震により倒壊又は崩壊の恐れのある建物と判明。
*大信は、費用対効果などから、築44年経つ建物の耐震補強は行わない方向としている。
- 平成21年 事務所の移転先について、福祉公社・市民社協の両常務理事が調査・検討した。（詳細は、参考資料3 「事務所の移転方法」の検討経緯参照）

2 現在の状況および今後の予定

- 平成22年1月 3団体（市・福祉公社・市民社協）職員による新社屋検討委員会を設置。
候補地の諸課題や施設のレイアウトの使い方について検討中。
- 2月 市・福祉公社・市民社協「事務所移転に関する協定」締結（8日）
理事・評議員向け候補地見学会（9, 15日）
評議員会（16日）、理事会（17日）「事務所の移転について」
- 3月 評議員会・理事会 「平成22年度事業計画・予算」
- 4月 建築主が建設事業に着手
基本設計・実施設計
～夏頃 建築確認、工事着工
- 平成23年2月 建物竣工
内装など
- 3月 引越し
- 4月 新社屋完成（移転完了）

「事務所の移転方法」の検討経緯

1 現状では市民社協と福祉公社は同じ建物内に所在するが、今後はどうするのか

- ・市が一括して賃料の全額を負担している。また、市の今後の財政状況からも公社としての内部努力を強く求められている。
- ・講堂・会議室・エレベーター・トイレなどを共同で使用し、効率的に施設を運用していることから、物理的にも同じ建物内が望ましいと考える。

2 必要な面積や設備は

- ・大信ビルでの占有面積は延 723 m² (3~5階) であるが、障害者用トイレは女子用トイレ内にあり不適である。また、会議室、相談室、文書庫、倉庫などが不足しており、増設が必要となっている。よって、前述の面積を超える広さが必要である。

3 検討した移転方法

(1) 民間のビルを賃貸借できないか

- ・市内のいくつかの民間ビルを調査したが、現在の占有面積以上の空室は少なく、賃料も大幅に増大することから困難と思われる。

(2) 公共施設（市や都が所有する）空き施設などの活用ができないか

- ・市や都が所有する空き施設を調査したが、それぞれに利用目的などがあり、移転先の対象とするには困難であった。

(3) 市などが保有する土地で、新社屋の建設ができないか

- ・市などが保有する土地は使用目的が定められているが、土地利用については関係する部署との調整や市の長期計画などで、十分に議論する必要がある。結論を得るには長期にわたることから、平成 23 年 3 月までに移転は不可能となる。

(4) 市などが保有する土地に仮設の社屋を建設したうえで、将来計画を検討することは考えられないか

- ・社屋は事務所ビルとしての建物であり、都市計画法で 500 m² 以上の事務所は用途地域が定められ、建設する用地も限定される。また、仮設の建物は建築基準法により使用期間は 2 力年としている。
- ・仮設であっても、相当な建設コスト、移転コストがかかる。

(5) 民有地の所有者が、その土地に社屋を建設し、長期賃貸借契約を結ぶ方式が考えられないか

- ・事務所ビルとしての用途地域が限定されていることから、候補地の選定は狭められる。
- ・市民が集まりやすい場所とする（公共交通機関など利用しやすい場所）。
- ・事業主の理解が絶対条件となる。
- ・賃料や仕様・スケジュールなどで、十分な調整が必要となる。

4 移転方法の方針

前項の（1）～（5）に掲げた経緯を踏まえ総合的に判断した結果、「民有地の所有者が、その土地に福祉公社や市民社協の仕様に基づいて社屋を建設していただき、長期の賃貸借契約を結ぶ方式」が最も良い選択肢という結論に至った。

5 予定する賃貸借契約のあらまし

- ・ 平成23年4月1日から20年間の賃貸借契約を締結することを前提に、土地の所有者（事務所ビルの貸主）が福祉公社・市民社協の仕様に沿って事務所ビルを建設する。
- ・ 事務所ビルの賃借料は、入居に先立ち福祉公社・市民社協が貸主に支払う20年分の長期前払い家賃及び、入居後に支払う月額家賃の併用払いとする。
- ・ 万が一に貸主側の責により賃貸借契約の履行が困難になった場合、福祉公社・市民社協に金銭的損害が生じることがないよう、長期前払い家賃に保全措置を施すこととする。

財団法人武藏野市福祉公社及び社会福祉法人武藏野市民社会
福祉協議会の事務所移転に關する協定書

平成22年2月8日

武藏野市（以下「甲」という。）と財團法人武藏野市福祉公社（以下「乙」）
といふ。）及び社会福祉法人武藏野市民社会福祉協議会（以下「丙」という。）
とは、乙及び丙の事務所の移転に關し、次の条項により協定を締結する。

（移転の了承）

第1条 甲は、乙及び丙が市民福祉の推進及び向上のため、その事務所を現
在地（武藏野市吉祥寺本町4丁目10番10号）から平成23年4月に移転
することを了承する。

（事務所の位置）

第2条 移転後の事務所の位置は、武藏野市八幡町1丁目243番地内と
する。

（財政措置）

第3条 甲は、乙及び丙が市民福祉の向上に寄与することに鑑み、予算の範
圍において今後も事務所の賃借料等の一部を支援するものとする。

2 前項の規定による支援は、平成23年度からとする。

（譲讓等の協議）

第4条 この協定の各条項の解釈について疑義が生じたとき又は、この協定
に定めのない事項については、甲、乙、丙協議のうえ定めるものとする。

（その他）

第5条 第1条の移転の了承は、乙及び丙の理事会及び評議員会の議決又は
承認を得た後に、効力を発するものとする。



市議会の経緯

社屋移転について、平成22年2月15日付で陳情2件が市議会で受理され、この間の本会議、厚生委員会で審議されたので、その状況について報告します。

* 2件の陳情(別紙参照)

陳受22第1号

武藏野市民社会福祉協議会及び財団法人武藏野市福祉公社社屋移転と新社屋に関する陳情

陳受22第2号

武藏野市民社会福祉協議会及び財団法人武藏野市福祉公社社屋移転と新社屋についての調査委員会設置に関する陳情

1 3月8日開催厚生委員会

審査の結果、2件とも全会一致で意見付採択された。(意見は以下のとおり)

陳受22第1号の意見

陳情文中の団体は市から独立した機関であり、文中の内容は当該団体の内部自治の問題であるため、計画の凍結を決定する権限は議会にないが、本文を中心とした趣旨を了とするので、趣旨に従って努力されたい。

陳受22第2号の意見

趣旨を了とするので、厚生委員会として引き続き行政の報告を求める。

2 3月12日開催本会議

上記2件の陳情について「意見付採択すべきもの」という審査結果を厚生委員長が本会議に報告した。本会議においても意見付採択(意見内容は同じ)された。

陳情採択を受けて、市長からそれぞれの法人に対し助言指導があった。

3 3月17日開催厚生委員会

冒頭行政側報告の中で、市長から「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助言指導した」旨の発言があった。

また、説明員が「法人としても事務所の移転について検証するため、委員会組織を法人側で立ち上げる必要がある」旨の答弁をした。

以上

(陳受22第1号)

武藏野市民社会福祉協議会及び財団法人武藏野市福祉公社社屋移転と
新社屋に関する陳情

受理年月日	平成22年2月15日
陳情者	吉祥寺南町4-17-14 小林 友子 ほか2名

陳情の要旨

1月29日開催の、地域福祉協議会地区代表者会議において、武藏野市民社会福祉協議会が、現在社屋として借りている大東京信用金庫との契約期間が残り少なくなっていることと、耐震に問題があり早急に移転が必要であることが伝えられました。同時に、既に八幡町に候補地が決まり新社屋を建てるとも伝えられました。民生委員を除くほとんどの地区代表者会議出席者にとっては寝耳に水でした。

地域福祉推進協議会（通称〇〇〇福祉の会）関係の市民は、以前から、社会福祉協議会（通称市民社協）が、市民にわかりやすいところにあって、広く知られ、親しまれることを切望しておりました。遠近の問題でなく、あまりなじみのない場所への突然の移転であり、なぜ今新社屋建設なのかと、戸惑うとともに、何の問い合わせもなかったことに疑問も寂しさも感じております。

地域社協を担っている市民は皆ボランティアです。

社会福祉協議会がまだ市民全体に浸透しているとは言いがたく、もっとその活動の内容を知って利用してもらえば、地域活動と連携して、弱い立場の市民の支えになれると思っています。社協はより広く、より深く市民に知られ、親しまれ、活用される構えが必要です。そこで、前述の代表者会議でも、いろいろな既存の施設や土地が利用できないかと質問が相次ぎました。当日は、全てだめで候補地だけが可能という説明でしたが、納得できる理由ではありませんでした。

なぜほかが駄目で、候補地だけが可能なのか、多くの市民が納得できる根拠を説明してください。この過程は、まだ知られていない市民社協そのものを広く市民に認知してもらい、会員増強につながる材料にもなると思います。

そこで、下記のとおり陳情いたします。

記

- 1 市は、社会福祉協議会及び福祉公社利用者や関係諸団体、議会及び一般市民へ、場所の選定に至るこれまでの経緯をどういう手続きで行ったか、詳細に説明すること。
- 2 市は、移転先の可能性のある複数の候補地について、調査研究を行い、結果について情報公開すること。また、調査結果が出るまで現在の移転計画は凍結すること。
- 3 市は、公開した情報に基づき、改めて計画を検討の過程を含め情報公開し、再選定すること。
- 4 以上によって、計画を進める際の公開性と透明性を担保すること。

(陳受22第2号)

武藏野市民社会福祉協議会及び財団法人武藏野市福祉公社社屋移転と
新社屋についての調査委員会設置に関する陳情

受理年月日	平成22年2月16日
陳情者	吉祥寺東町1-16-1 原利子ほか2名

陳情の要旨

1月29日開催の、地域福祉協議会地区代表者会議において、武藏野市民社会福祉協議会が、現在社屋として借りている大東京信用金庫との契約期間が残り少なくなっていることと、耐震に問題があり早急に移転が必要であることが伝えられました。同時に、既に八幡町に候補地が決まり新社屋を建てるとも伝えられました。民生委員を除くほとんどの地区代表者会議出席者にとっては寝耳に水でした。

地域福祉推進協議会（通称〇〇〇福祉の会）関係の市民は、以前から、社会福祉協議会（通称市民社協）が、市民にわかりやすいところにあって、広く知られ、親しまれることを切望しておりました。遠近の問題でなく、あまりなじみのない場所への突然の移転であり、なぜ今新社屋建設なのかと、戸惑うとともに、何の問い合わせもなかったことに疑問も寂しさも感じております。

地域社協を担っている市民は皆ボランティアです。

社会福祉協議会がまだ市民全体に浸透しているとは言いがたく、もっとその活動の内容を知って利用してもらえば、地域活動と連携して、弱い立場の市民の支えになれると思っています。社協はより広く、より深く市民に知られ、親しまれ、活用される構えが必要です。そこで、前述の代表者会議でも、いろいろな既存の施設や土地が利用できないかと質問が相次ぎました。当日は、全てだめで候補地だけが可能という説明でしたが、納得できる理由ではありませんでした。

なぜほかが駄目で、候補地だけが可能なのか、多くの市民が納得できる根拠を説明してください。この過程は、まだ知られていない市民社協そのものを広く市民に認知してもらい、会員増強につながる材料にもなると思います。

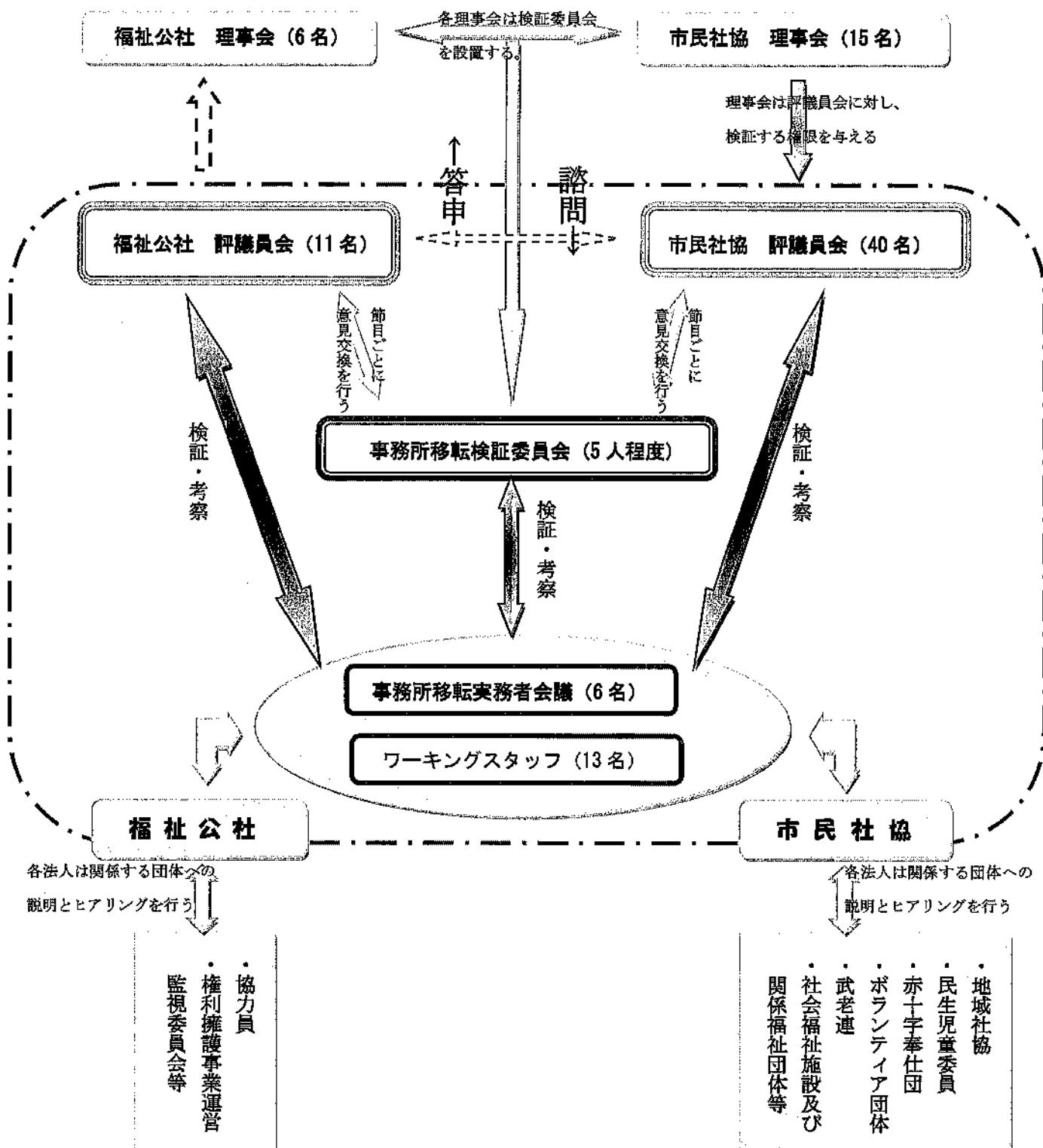
上記につき、2月15日「武藏野市民社会福祉協議会及び財団法人武藏野市福祉公社社屋移転と新社屋に関する陳情」を提出しました。あわせて、議会で調査委員会を作り調査されるよう、下記のとおり陳情いたします。

記

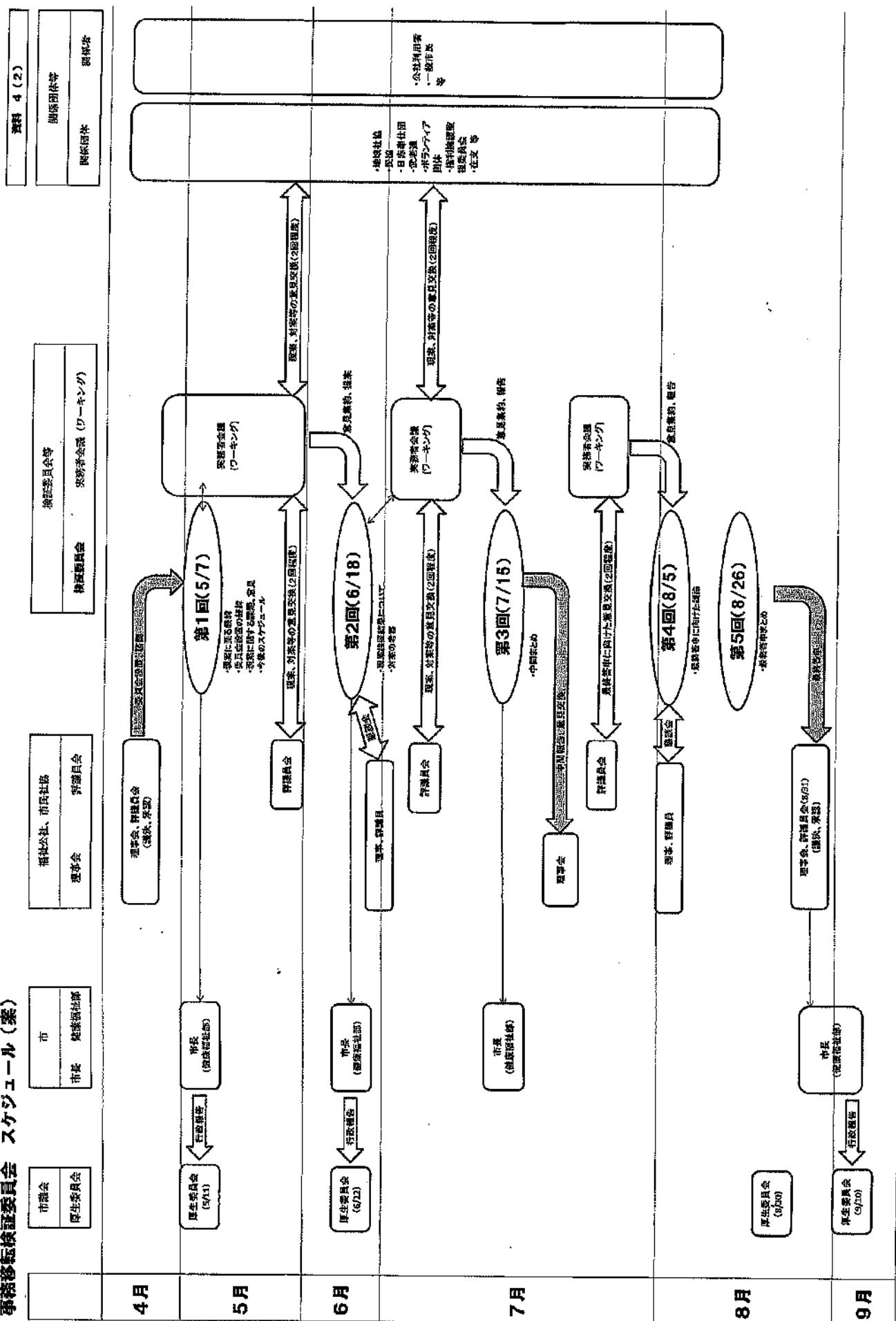
議会は、責任を持って調査委員会を設置し、当該関係者を参考人として呼んで、上記2団体の社屋移転に関する経緯を明らかにすること。

平成22年5月7日

事務所移転検証委員会フロー



事務移転検証委員会 スケジュール(案)



事務所の移転について

財団法人武藏野市福祉公社の事務所を、現在地（武藏野市吉祥寺本町4丁目10番10号）から、次のとおり移転する。

1 時期 平成23年4月1日

2 事務所の位置 武藏野市八幡町1丁目243番地内

3 移転の理由

- (1) 大東京信用組合と武藏野市の間で締結している事務所の賃貸借契約の期間が、平成23年3月31日をもって終了すること。
- (2) 事務所のある建物が、現行の耐震基準を満たしていないこと。また、大東京信用組合に、これを満たすための耐震補強工事を行う意思がないこと。

以上

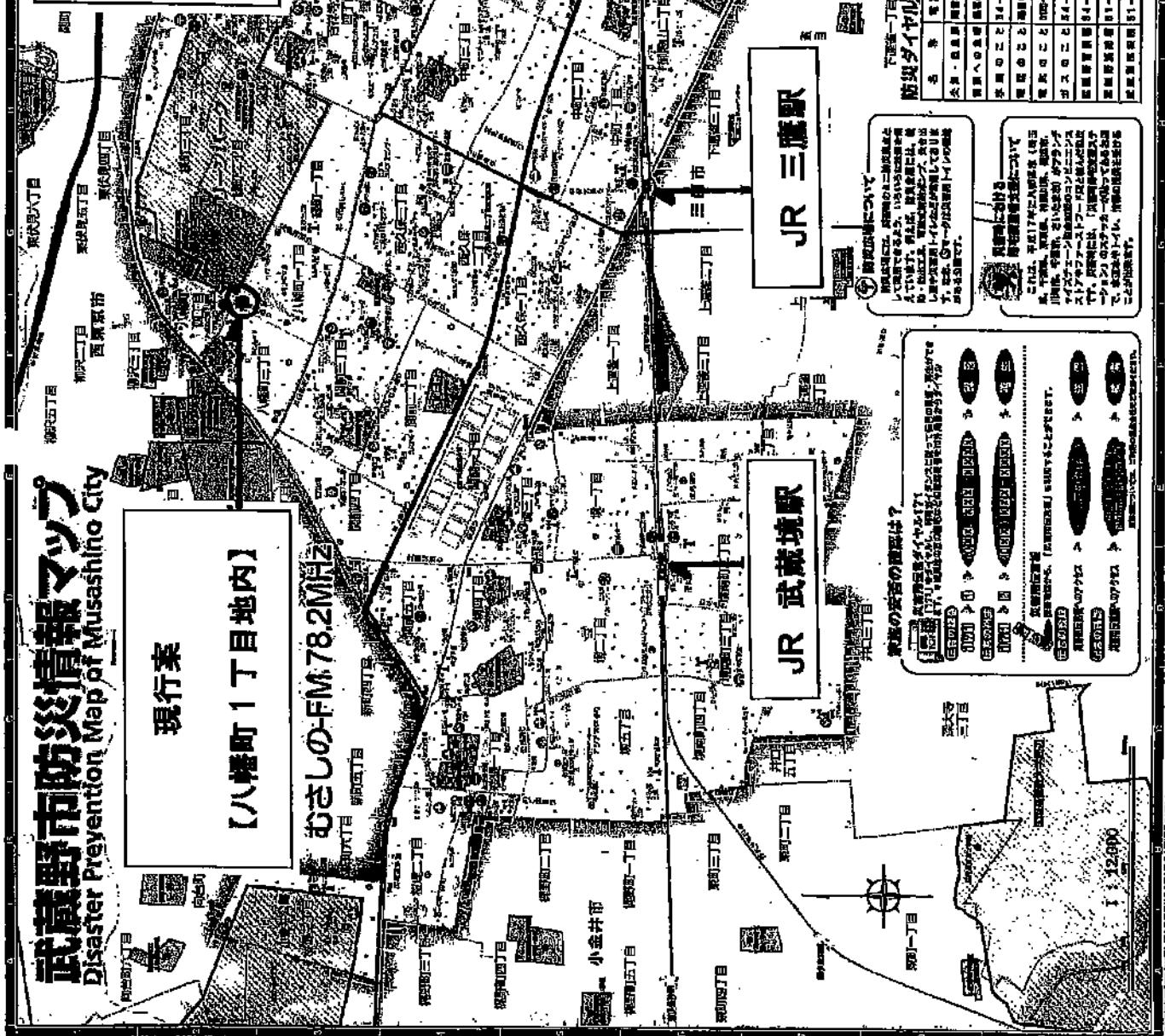
武藏野市防災情報マップ

Disaster Prevention Map of Musashino City

現行案

【八幡町1丁目地内】

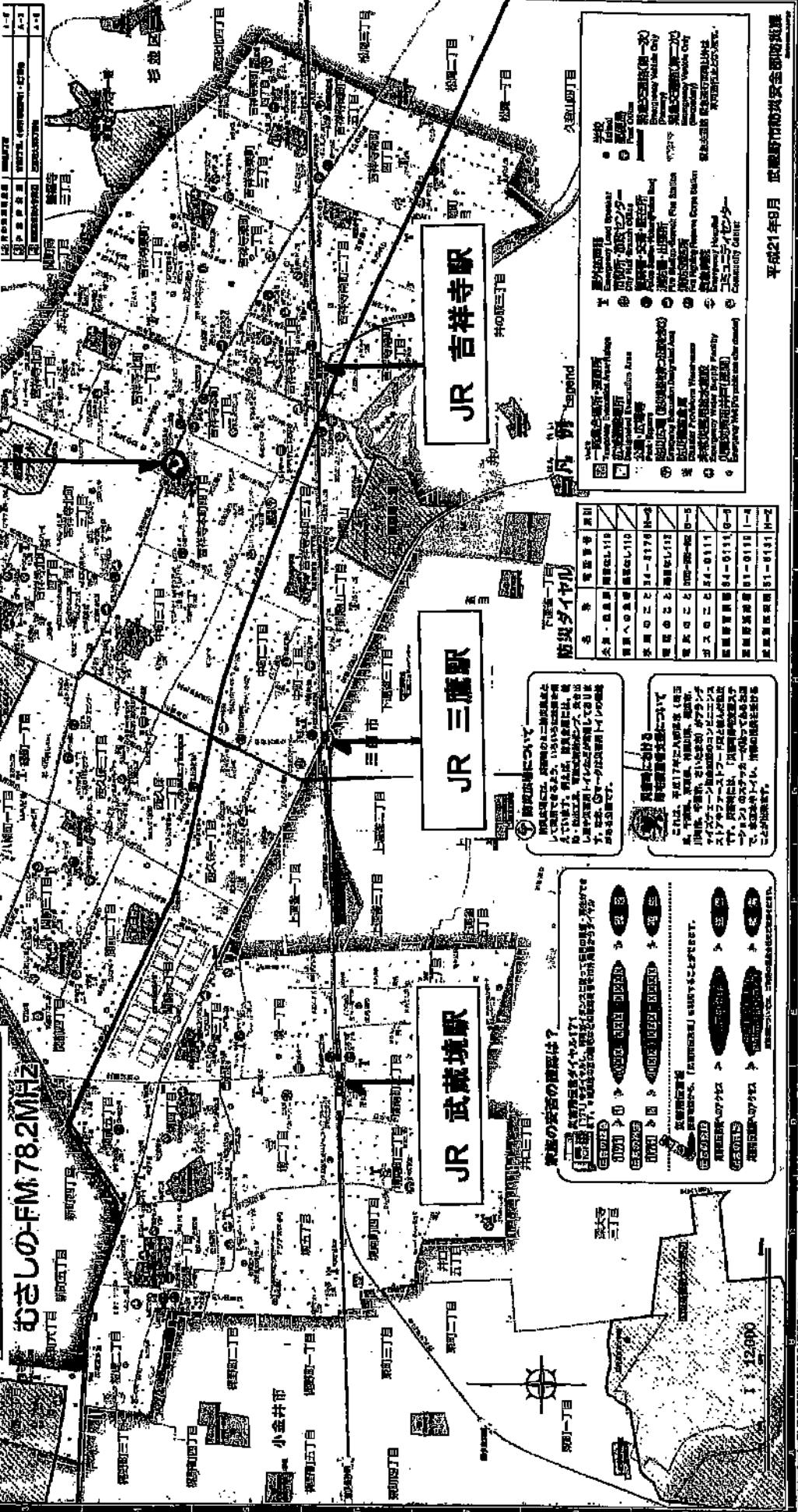
むさしのFM 78.2MHz



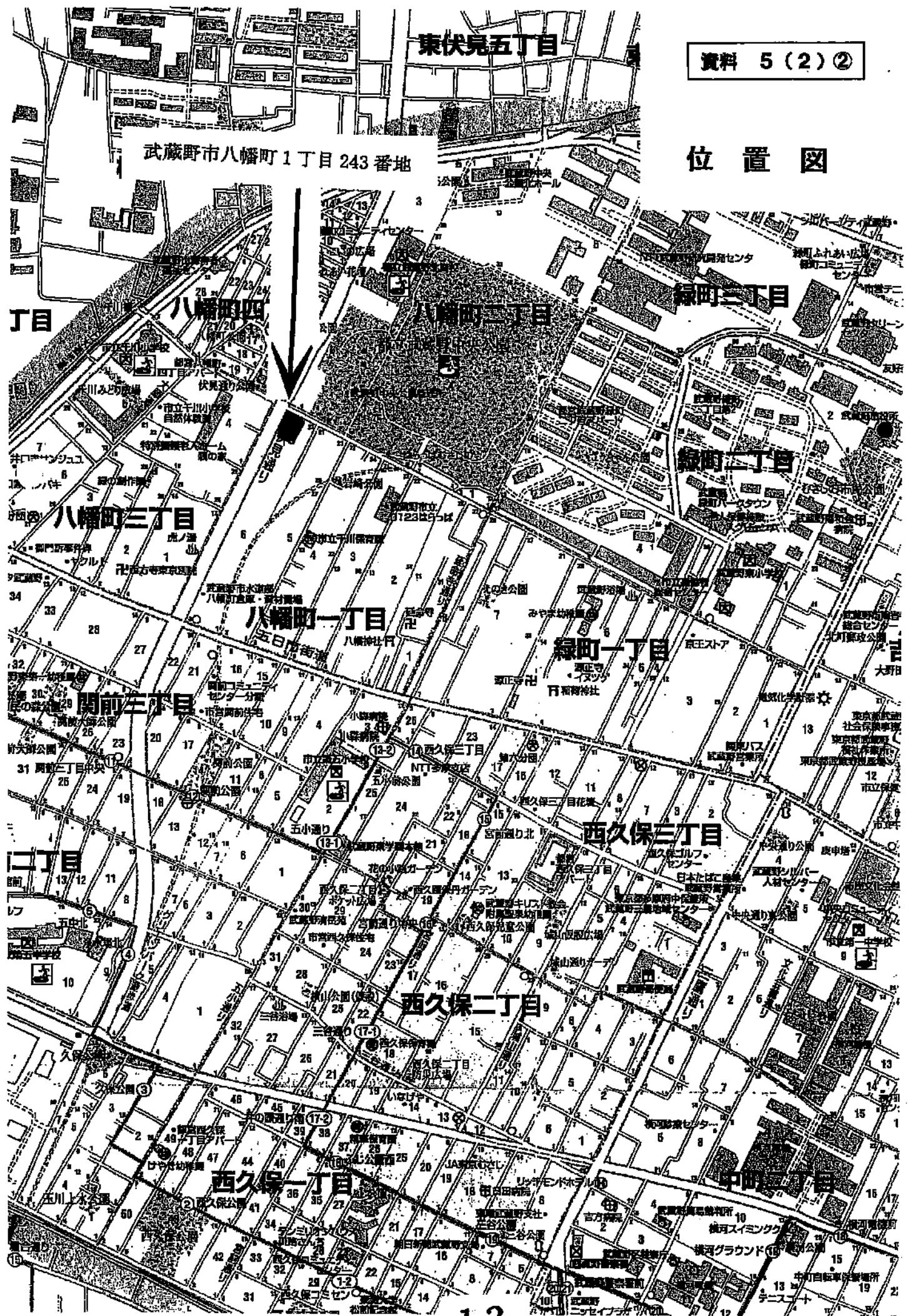
【吉祥寺本町 4-10-10】

(財)武藏野市福祉公社

(社福)武藏野市民社会福祉協議会



位置図



福祉公社(及び市民社協) 社屋の賃借料スキームについて

1 賃借料等スキーム

《現 行》 ○市が、大東京信用組合と契約し、無償で両法人に貸与

- * 市と大東京信用組合の契約は、平成3年4月から20年間

- * 耐震に問題あるが、耐震補強はされない。

- * 月額1,879,826円 (年間22,557,912円 (税抜き)、約6,300円/坪)

《移転後》 ○法人と貸主による20年間の長期賃貸借契約を締結する。

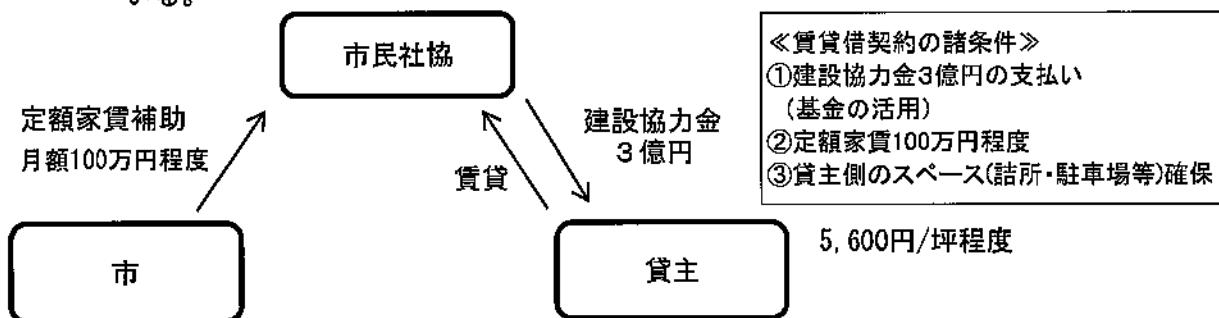
○法人は、建設協力金として3億円を支払う。

○法人は、基金を活用する。

○貸主が法人の仕様により建物を建設し、入居後は定額家賃として月額100万円程度支払う。

○市は、定額家賃相当額を運営費補助として支援する。

○20年の契約期間終了後は、さらに10年間定額家賃の額程度で更新できるよう協議を進めている。



* 数値は今後の検討によって変わることがあります。

法人一括拠出金による新社屋長期賃貸借契約の意義

1 法人(福祉公社・市民社協)による一括拠出金の位置づけ

法人が貸主に拠出する3億円(福祉公社はそのうち1.5億円)は、貸主が建設資金の一部として運用することを目的に拠出する建設協力金として、貸主に預託する。

この建設協力金を、契約期間中に償却する いわゆるリースバック方式(裏面注1)によるものと位置づけている。これを月々払う家賃の一部と相殺することにより、実質的に貸主から法人に返還する効果をもち、月々の家賃を低減できる。

2 建設協力金による長期賃貸借契約のメリット

- (1) 基金の有効活用を図ることができる。(＊1 ＊2)
- (2) 長期にわたる拠点の安定確保を図ることができる。
- (3) 月々の家賃のうち相当部分を、経常収入以外(基金取り崩し)による資金を充当することにより、法人が弾力的な財政運営を図ることができる。
- (4) 建設協力金が、貸主が負担する建築費の一部に充当されることにより、貸主の借入負担が軽減され、さらに法人の賃料負担軽減に反映される。
- (5) 法人が建設協力金として拠出することで、建物の仕様に法人の意見が反映できる。

3 建設協力金による長期賃貸借契約のデメリット

- (1) 貸主の責により中途で賃借が不能になった場合、その部分に相当する経済的損失が生じないよう、保全措置を講ずる必要がある。
- (2) 天災等、法人貸主双方の責に拠らない事象で賃貸借が不能になった場合、契約残期間にかかる損害を貸主とともに負う可能性がある。
- (3) 一括拠出による機会費用(裏面注2)が生じる。

* 1 基金活用の意義

寄付金により積立てられた老後福祉基金では、寄付者のご厚意・ご意思に応え、使用目的に即した基金の有効活用のための貴重な機会と捉えた。

* 2 基金活用の背景

- (1) 基金等一定の内部留保がある両法人が、自らの事業活動のための拠点整備経費を公的補助に全面依存することは市民理解を得にくいため、内部努力を求められる。一方、両法人とも単年度の経常収支は赤字で、新たな家賃負担を経常的な会計処理だけで賄うことは財政運営上厳しい状況にある。
- (2) 両法人が長期にわたり拠点の安定確保するため、内部努力をすると同時に、財政的に極力負担を与えない方策を追求した。

(うちへ)

注1：リースバック方式(建設協力金方式)

借主(テナント)が建設協力金を貸主(オーナー)に差し入れる条件で、貸主の土地に借主が求める仕様で建物を建ててもらい、完成後は、差し入れられていた建設協力金が、締結した賃貸借契約の保証金に転換される。これにより、毎月の賃料から保証金の一部を相殺し借主に返済していく方式。

注2：機会費用

ある行動を選択することで失われる他の選択肢を選んでいたら得られるであろう利益のこと。建設協力金を差し入れない方法を選んだ際に、得られるであろう現金の運用利益がこれにあたる。

参考) 建設協力金方式と区分所有した場合のコストの試算

	建設協力金方式	区分所有
初期費用	300,000,000 円(建設協力金) (建設費、借地権の取得費用等)	約 573,000,000 円
年間の費用	12,000,000 円 (100 万円×12 ヶ月で計算)	約 13,700,000 円 (借地料、建物維持管理費、損害保険料等)
大規模修繕費用		約 10,000,000 円 (1 回 300 万円×4 回×85%)
20 年間の費用	540,000,000 円	約 857,000,000 円

* 建設費、借地権の取得費用、借地料等は法人が試算

福祉公社・市民社協 社屋新旧対照表

平成22年3月19日資料

新社屋のレイアウト・面積などは現在検討中であり確定した数値ではありません。

	新社屋案(H22・2・19現在)	大信ビル
住所	八幡町1丁目6 地内	吉祥寺本町4-10-10
所有者(貸主)	武藏野美装株式会社	大東京信用組合
賃貸借契約期間	平成23年4月より20年間を予定 (更新可能)	平成3年より平成23年3月までの20年間。(更新可能)
建物構造	RC構造を予定 新耐震構造	RC構造 旧耐震構造 ビル耐震のIs値が0.3 耐震補強等は行わない
社屋使用区分	区分使用 法人側(1~2階の一部。3~4階と屋上の全部)	区分使用 法人側(3~5階の全部)
面積内訳表	法人側全体面積(共有分含む) 1,326 m ² (401坪)	法人側全体面積(共有分含む) 988.7 m ² (298坪)
	法人側部屋面積(事務所等) 918 m ² (278坪)	法人側部屋面積(事務所等) 723 m ² (219坪) *契約面積
	公社専用 290 m ² 社協専用 293 m ² 共用部屋 385 m ² 階段・廊下・便所等 408 m ²	公社専用 228 m ² 社協専用 193 m ² 共用部屋 280 m ² 階段・廊下・便所等 283 m ²

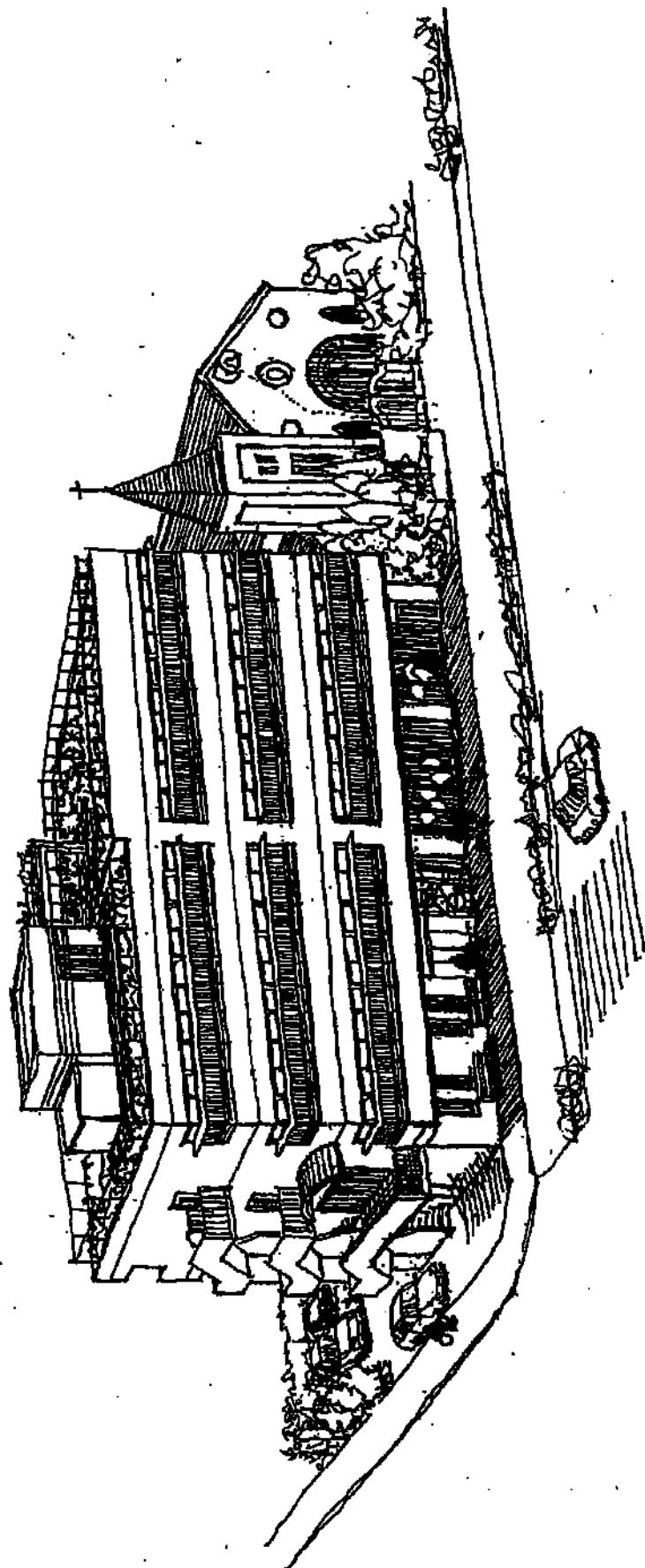
○主な増減部分

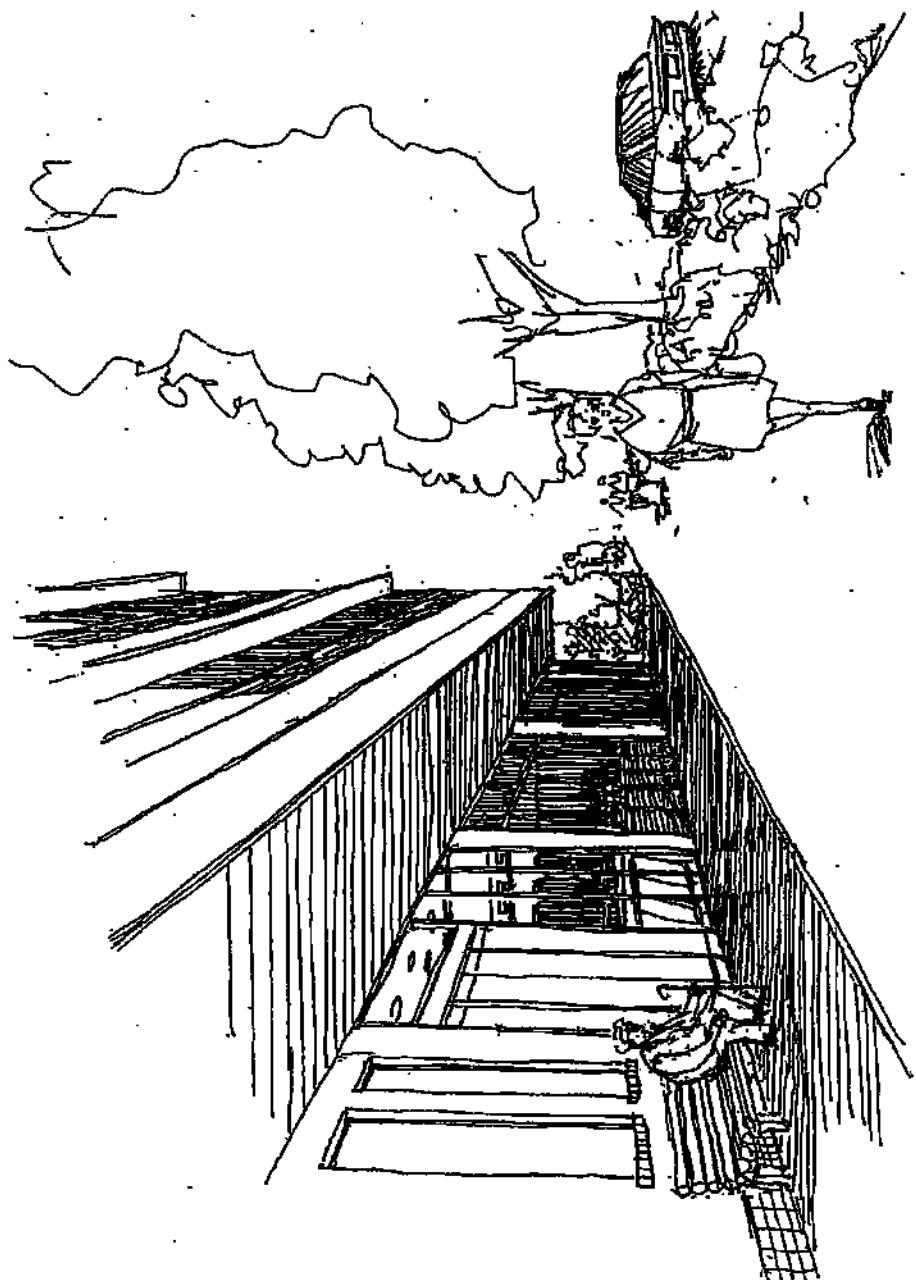
項目	新社屋(案)	大信ビル
介護研修室(公社)	19 m ²	なし
フレックスヘルパー室(公社)	14 m ²	なし
会長室(市民社協)	なし	12 m ²
相談室(市民社協)	18 m ² (6 m ² ×3室)	6 m ² (1室)
ボランティアセンター室(市民社協)	49 m ²	なし
地域社協等サロン(市民社協)	68 m ²	なし
ロビー(90 m ²)	90 m ²	なし
障がい者用トイレ	2箇所 (*内オストメイト1か所)	1箇所
多目的ルーム(4階)	163 m ²	142 m ²
倉庫類	99 m ²	68 m ²
シャワー・乾燥・洗濯室	13 m ²	なし
休憩コーナー(*屋上)	23 m ²	なし

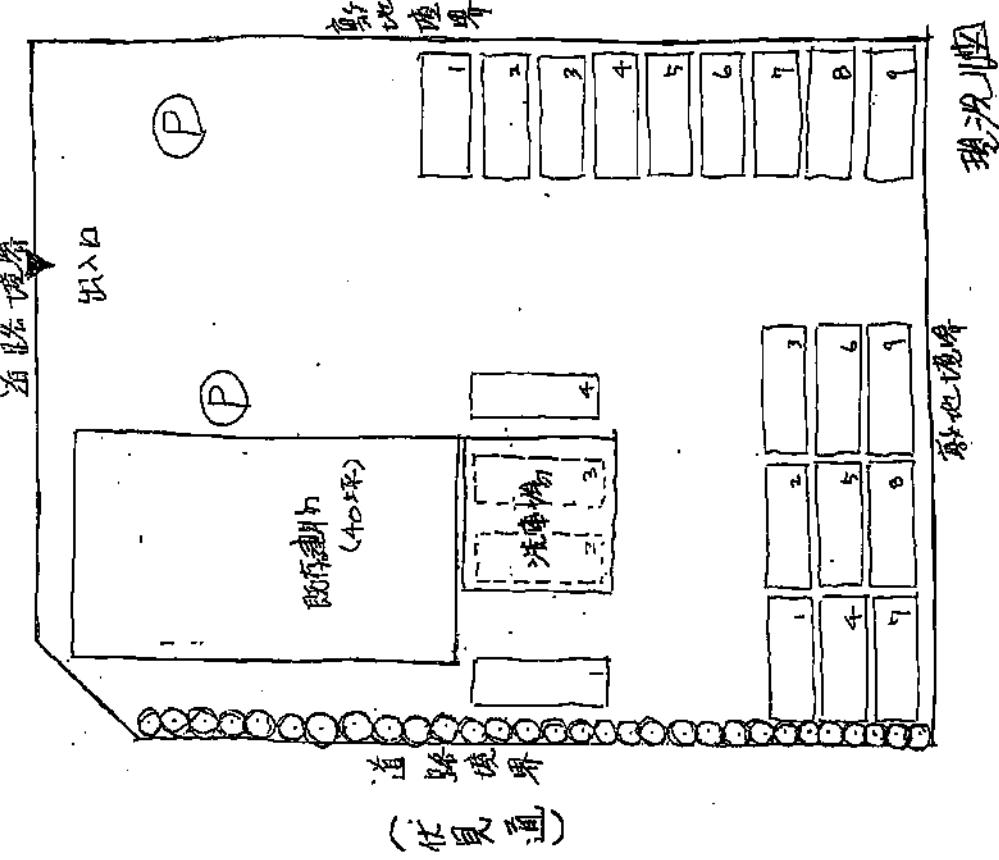
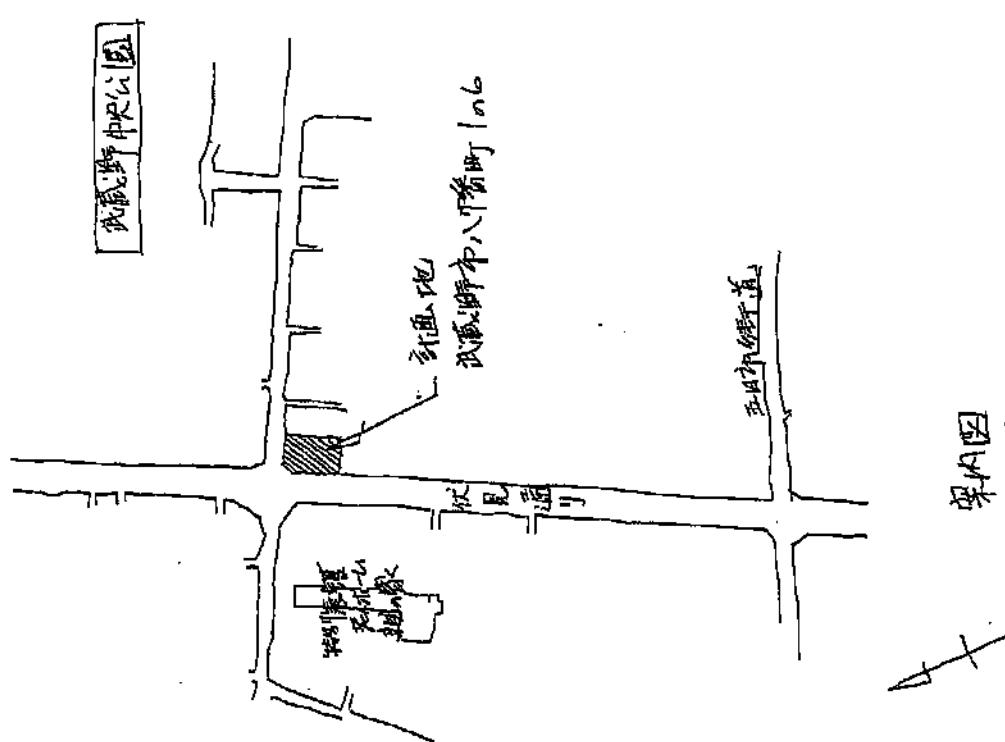
○付帯施設

	新社屋(案)	大信ビル
障がい者用駐車場	敷地内に1台分確保	なし
外来者用駐車場	隔地に2台分確保	隔地に2台分
事業用駐車場	隔地に6台分確保	隔地に6台分
自転車駐車場	敷地内に20台分・隔地に30台分 確保(バイク4台を含む)	隔地に50台分(バイク4台含む)

伏見通側鳥瞰図







算量 5 (7)

①

• 球光停车场台数 22 台
• 停车位 40 个

临时停车场	3 F	246.3
	4 F	227.8
	5 F	226.6
总计		700.7

球光停车场
临时停车场
停车位
总计

事務所移転検証委員会資料
平成 22 年 5 月 7 日

現行案に関する主な意見

<現行案関連>

- 内部職員、民生委員、地区社協、日赤奉仕団、協力員、動いてくれる地域の方々を入れる。声を生かすと言う仕組み作りができないといけない。
- ハード面・ソフト面から、協力員、地域社協、ボランティアの市民が離れて行く可能性を入れて議論し、もう一步踏み込み、徹底して声を聞くべき。
- 公社は誰もが使う施設。色々な人に伝える工夫が大切だ。
- 大信の契約期間の延長期間は? 議論は丁寧に行うべきだ。
 ⇒ ○課題: 10年延長であるが、早く移転したい。
- 新社屋移転計画について、市の委託業者の武蔵野美装が係る市民感覚での不信感を考えないのか。普通なら委託業者を避けるであろう。
- 旧図書館跡地は貴重な土地だ。有効活用について副市長は市長と政治決断できないのか。
- 1. 5億の支払いの法的位置付けについて。
- 新社屋の選定、移転の手法について問題とされている。市長から助言指導があったが、現行案以外に新たな良い案、場所が出てきたら当然考えると言うのが、3月19日の厚生委員会のポイントだ。
- 移転検討のスタートが遅過ぎるが?
- 長期前払い金は3億か。支払い時期はいつか。
- 入居後、実質的に前払い家賃を含め、月225万円プラス消費税か?
- 駐車場が借りられるのか。駐車場代を上乗せすべきではないか。将来の自立の点から押さえておくべき点だ。
- 事後の紛争に備えて、慎重に事を運ぶべき。
- 後見の金融事務はどうなるのか。
 ⇒ ○人員増強、専用車、セキュリティを考える。
- 内部の職員の意見をよく聞くこと。
- 業務遂行上の問題点、実務上の課題をよく検討するように。
- 20年の前払い家賃は異例である。保証金的性格だが、家賃ととらえる方が武蔵野美装に税務上有利である。資金を出したが建ててもらえないことが心配だ。支出のタイミングや会社の信用はどうか。
- 建築主は相手方だか、公社が積極的に計画に関わっていくべき。相手に任せきりだと危険、共に参画していく道はあるのか。

- 事務局の提出資料や説明で了承はありえない。余りに簡単な資料である。今後20年間の公社の財務計画もない。詳しい資料を求める。
- 公社、社協の事務所は市民のものである。公社を利用者や協力員は見守っている。自分たちの事務所を建てると言う気持ちの醸成が必要だ。この計画はあまりに拙速だ。
- 利用者や職員等利用する人の意見を聞いたのか。現場を差し置いて決めている。例えば医療生協などは高齢者市民の意見を十分に聞き、それを施設に反映させている。
- 23年3月に移転しなければならないのか。将来の公社事業にとってこれが良いものなのかどうか。市民の立場から疑問を感じる。唐突ではないか。
- 前家賃の会計処理はどうか。
 - ⇒ ○20年で償却していく。月々125万円が資産の取り崩しになる。未償却の残額は預け金扱いである。償却条件付きの保証金？
- 新社屋選定は急な動きに見える。
- 市の業者関連の土地を使うことに不信感ありとの報道。
- 契約をオーナーと何時するのかにより内容が動く。契約時点で金が出せるのか。
- 移転することの業務上の支障、金融機関がないこと、マイナス面がかなり出てくるので、職員の意見をよく聞くように（前回の理事会でも）言った。
 - ⇒ ○権利擁護（に支障が出る）。日常的に5分でいける金融機関が、八幡町では時間がかかる。方策を議論している。
- 職員が十二分に事業に対応していくかどうか。
- 市の取引業者だから不審感がある。関係者と取引業者との間で、何かがあった。検討期間が短い。候補地に偏りがあるから（不審）
- 八幡町に建設し、移ることに違和感がある。
- 本来は1年かけ、じっくり検討する大問題である。
- 新社屋に関し、職員の意見は？対応は。
 - ⇒ ○権利擁護事業（に支障が出る）。日常的に5分でいける金融機関が、（八幡町では）時間がかかる。方策を議論している。
- 社協のボランティアセンターの移動について、センスがない。その扱いはひどい。この時代には団塊の世代をインフォーマルなサポート資源としなくてはいけないのに、これでは（市民が）通りすがりに参加しない。考え直すべき。
- 市民の目からは業者がかみ、性急に進める欠点がある。白紙に戻す位の気持ちで検討し直せ。
- 武藏野美装との関係で、何時までに決めると言うことはあるか。
 - ⇒ ○6か月がリミット、これ以上はない。その範囲で美装は了解している。
- 20年で4回補修とは、疑問。
- 三鷹駅北口の駐輪場の土地を候補の1つに加えてほしい。
- 今のところよりさらに不便なところに移転するようであれば、ボランティアの士気が落

ち、いなくなってしまう。

- 武蔵野市の中央から遠くなるとボランティアの志氣にも関わる。多少の費用はかかるべく駅に近いところ、市役所に近いところで何とかならないか。
- 社協の理事や評議員の中に地域社協の代表者がいない、新社屋検討委員会の中にも市民が入っていないことに問題があるのではないか。
- 今後、市で公共施設の建替、複合施設等の建築の計画がある時は、社協も手を挙げていくべき。また公共施設に入れてもらうとか。
- 20年の賃貸借期間は非常に長いので、5年・10年というスパンでの軌道修正の可能性は？また、20年以後はどうするのか？
- 緊急事態で、市も関わっているので、市の責任でどこかの土地に押し込んでくれないか？
- 将来的にもっと交通の便が良い場所に動く可能性があると受け取ったが、それとも、本拠地は八幡町から移さないで、いくつかプランチをつくるということか。
- 市民不在で案が作られたと感じる。案の決定はどこで、どういうメンバーで行ったのか？
- 評議員会で決定される前に、市・福祉公社・市民社協で協定を交わした理由は？
- 「前払家賃」の名目で実際は「建築協力金」に基金1億5千万円充てられると思うが、本当に大丈夫か心配である。前払い金を保全するはどう言うことか。
- 20年かけて武蔵野美装のビルを、公社・社協・市が建ててあげるという印象を持たれてしまうことが問題。
- 「前払家賃」ではなく「建設協力金」のほうが相応しいということであったが、「抵当権」は本来、貸付をした場合に設定されるものなので、それは無利子の貸付に当たるものなのか、その点はどう整理するのか。
- 市民からの、例えば土地とかの新たな提案もあり得るということか。
- 市民社協はいろいろなところで地域社協や市民と議論しながら一緒にやっていくという部分が多いにも関わらず、何か市民のいないところで決められたことを遺憾に思い、陳情を出した。
- 半年間の延長は耐震性を考えた半年間なのか、半年延長の根拠は何か。
- 市民社協と福祉公社が一緒である理由がなかなか見えない。一緒であることの事業上のメリットをきちんと出していただきたい。別々だったら、もう少し狭い地域でも探しやすい。公社社協が一体として動くことに合理性はあるのか。
- 一番最初にこの話を聞いた時に区分所有かと思った。区分所有により不動産の所有権が発生する。建設協力金の方式で行うと、お金を何億も出しても柱1本自分のものにならない。

<基金の活用に関し>

- 基金の運用のルールはどのようなものか。基金を使った実績は？
⇒ ○ケアキャリア21のキャッシュバックに使う。
- 内部留保（基金）を前家賃に充当させることは、税法上問題ないか？

- 寄付者の意思を反映しているのか。

<事務所の物的仕様について>

- 公社単独で必要なスペースはどのくらいの広さか。
- 社協との共用部分の管理方法、費用負担を考えておくべき。
専用部分は、社協公社対等か。

<評議員会との関連>

- 議会の流れを知らない（評議員会の）審議には、疑問がある。
- 検証委員会の経過報告を兼ね、評議員会が開催されるのか。

<検証委員会に関し>

- 今後の進め方について、諮問委員会を作りつつ、継続審議とは、どのような考え方か?
⇒ ○整理して議案を出し、理事会の議決を得る前に、検証委員会と理事会、評議員会でキャッチボールし、一定の結論を得て、理事会に返して、決定について審議する道筋。
- 他の案を検討するなら、現行案の検証と言う言い方は止めよ。検証委員会を止め、検討委員会とすべき。
- 市民参加—有識者だけでなく、社協、公社ゆかりの市民が意見を言う場を作るべき。
⇒ ○社協の評議員会と違い、公社は利用者が評議員会に入っていない。利用者にも意見を聞く。
- 陳情が出たことを含め、検証委員会を組織するなら、6ヶ月を有意義なものとすべきだ。

<基金との関連>

- 寄付金が、人件費、家賃、基本運営部分に回るのはよくない。寄付は事業に回すべき。
経常的経費に消えるのは良くない。
- そもそも公社の経常経費は市が負担すると言う合意が設立時からあった。それ故、位置付けや理念的整理が必要だ。
- 基金の取り崩しは、不動産に投資することは、OKと言う意味ではなかったか。資産に投資すること（のはずだ）。
⇒ ○21年4月に、基金規程を改定した。ケアキャリア21など、人材育成の点から、通常経費でも基金を取り崩せる。
家賃は、消費的か投資的経費かの議論を要するが、基金は社屋等の投資的経費に使える。
今回、建設協力金で、公社仕様で建物を建ててもらう。権利を取得していくので、毎年の消費とは言えない、公社が使える投資的経費とも考えられる。合理性がある。資産に投資するのは合理性がある。

事務所移転検証委員会資料

平成 22 年 5 月 7 日

事務所移転検討の経緯

- 平成 21 年 4 月
- ・大信ビルの契約期間が平成 23 年 3 月で終了するのと、旧耐震の構造物で耐震補強をしないことから、改めて事務所移転の方策を両法人（市民社協・福祉公社）及び市担当部局とで調査・検討に着手する。
- 5 月初旬
- ・大信ビルと同様に、民間ビルの賃貸借と市の空き施設が無いかの検討に入る。
 - ・F&F(伊勢丹)の動きあり。開発公社理事長に状況を聞く。
 - ・テナントなどはこれからであるが、商業ビルであるため集客力を求めている。事務所機能としては考えていないとしている。
- 中旬
- ・武藏境駅前の丸十ビルがテナントを探しているとの情報を受ける。
- 中旬
- ・丸十ビルを調査するが、4 階と 6 階を合わせて 206 m²であり、面積が狭小であった。賃料は坪当たり 12,000 円
- 5 月下旬
- ・多摩中央信用金庫（旧太平信用金庫）武藏野警察前 旧耐震構造 フロアは空いているが、会議などで頻繁に使用しているとのこと。
- 6 月上旬
- ・日進ハイツ 西久保 3 丁目 総合的に判断し対象外とする。
- 6 月中旬
- ・市などが保有する施設の活用ができないかを調査する。
両常務理事とで一つの案として、西部図書館のレイアウトと可能性を調査する。
＊仮設で使用し、その間に旧中央図書館など市が保有する土地に建設出来ないかの案である。
- 6 月下旬
- ・西部図書館跡地の仮新社屋（案）を作成する。
 - ・事務所面積は満足するが、エレベーターが無いことから 2 階は事務所専用と推測する。
- 6 月下旬
- ・**旧桜堤小学校の空教室利用。** 旧耐震であった。
- 6 月下旬
- ・福祉公社の評議員でもある専門家に現状のフロア一面積（約 800 m²程度）の空きビル（空き室）があるかの調査を依頼する。
 - ・横河電機など三鷹駅近くに対象となる物件が無いかを依頼する。
 - ・横河電機に問い合わせたが、本社機能を集中させるため、空き室などは無いとの回答であった。
 - ・モアビル（井の頭通りと成蹊通りの角）の物件紹介があった。
 - ・モアビルを確認する。
 - ・延べ床面積は 1,493 m² 地上 4 階・地下 1 階
賃料 507 万円（保証金 5 か月 2,415 万円）一括貸しを希望している。
障がい者用トイレなし。坪当たり 11,000 円程度）
建物構造・賃料・貸主の方向性から対象外とする。

- 7月上旬
- ・インターネット等での調査。市内には約150件程度の事務所用のテナントがあつたが、そのほとんどが100m²(約30坪)であり、対象となる物件は無かつた。
 - ・公会堂入口付近のスバルビル(山梨中央金庫)の話もあつたが、狭小で対象外とした。
- 7月下旬
- ・西部図書館の跡地利用が可能かを、東京都都市整備局都営住宅部資産税課へ可能性について相談する。
 - ・現在は図書館機能として無償貸与としているが、図書館以外の機能では新たな契約となるので有償となるとのこと。
- 8月
- ・市民社協「中期計画」に拠点の確保を記述。
- 9月上旬
- ・会田副市長・関係部局・両常務理事で西部図書館の利用について協議する。昇降機が無いことから、障がい者を含め会議室・多目的ホールなどは一階のみの利用となる。事務所機能の造作、引越しなどで多額は費用がかかることから対象外とした。
- 9月中旬
- ・市などが保有する土地に、新社屋の建設が出来ないかを調査する。
- 旧図書館跡地：敷地面積 2,573 m² 第一種住居地域 60／200
建設出来る述べ床面積 約 5,000 m² 現事務所機能面積の4～5倍
建物のみ撤去。建物のベース及び杭は残っている。
- 三鷹北口駐輪場：敷地面積 約 3,400 m² 商業地域 80／500
建設出来る延べ床面積 約 17,000 m² 現事務所機能面積の約 13～15倍
- ・市と協議する。
市などが保有する土地は使用目的が定められているが、土地利用については関係する部門との調整や長期計画などで、十分な議論が必要である。第五期長期計画で議論するとしても5年程度の時間を要する。平成23年3月までの移転計画に合わせるのは困難とした。
 - ・市などが保有する土地に仮設の社屋を建設し、将来計画を検討する方法は考えられないか。
社屋は事務所ビルとして扱いになる。都市計画法で500m²以上の事務所は用途地域が定められている。したがって、建設出来る用途も限定される。
また、仮設の建物は建築基準法第85条第5項の仮設建築分の許可基準に従わなくてはならない。
- 条件：(5) 仮設現場事務所・寄宿舎等 工事の施工上必要な期間(2年以内)
対象となる本建築物が確認済証等の交付を受けている建築物又は確認の申請が不要な改修工事を対象とする。
- *どこに何を建設するか定まっていない状態で、仮設事務所等を建築することは出来ない。可能であっても期間は2年以内としている。
結局は本設と同様の構造となる。事務所機能となると、仮設でも坪当たり3～40万円の工事費になる。仮に900m²(270坪)が必要としても8,000万円～1億円程度はかかる。更に移転のコスト也要する。

- ・上記の理由から、仮設の社屋を建設することは困難とした。
- 10月下旬**
- ・市の理事者へ状況報告する。
 - ・民間ビルの賃貸借は該当するものが無かった。
 - ・市などが保有する土地に社屋を建設することは、方向性などをオーソライズ（長期計画等）するのに時間（5か年程度）を要することから、移転スケジュールを含め困難な状況とした。
 - ・市・都などが保有する施設に仮事務所機能の移転を検討したが、適切な物件が無かった。
 - ・以上の状況から、**民間の土地に社屋を建設し、長期賃貸借契約を結ぶ方式が考えられないかを検討することとした。**
 - ・課題と条件
 - 事務所ビル（500 m²以上）が建設出来る用途地域は、第一種住居地域、第二種住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域である。このことから、候補地の選定は狭められる。
 - 市民（利用者）が集りやすい場所（公共交通機関が利用しやすい）。
 - 事業主の理解が絶対条件となる。
 - 賃料（建設費も含む）が安価であること。法人側の仕様・スケジュール（23年3月までの移転が可能であること）
- 10月下旬**
- ・両常務理事が中心となって、候補地の検討に入る。
 - ・吉祥寺地区においては該当する場所が見つからず。・三鷹北口・武蔵境地区も実地調査する。
- 10月下旬**
- ・候補地の選定調査にあたって、どのような建物が建設出来るかを概略設計できる設計士がいないかを相談する。
 - 副市長より福祉を専門とする設計士（障がい者センターの設計に関わった方）の紹介を受ける。
- 11月上旬**
- ・市民社協「理事会・評議員会」に社屋の現状と移転の必要性を報告する。
- 11月上旬**
- ・市内**建設事業者**より、移転先は決まったのかとの問い合わせあり。
 - 建設でも協力する旨の内容。
- 11月上旬**
- ・**不動産事業者**が来所する。協力する旨の内容。市内情報を伺う。
- 11月上旬**
- ・市内の**建設事業者**が来所する。協力する旨の内容。市内情報を伺う。
 - ・その他、問い合わせあり。
- 11月上旬**
- ・旧保健所（武蔵野三鷹地域センター）を検討する。
 - 公社の常務理事が市担当者を通じて情報を入手する。
 - 多摩府中保健所の建替えに伴い、書庫などのスペースとして使用するため不可とのことであった。
 - ・旧保健所の方針や旧耐震構造であることから、対象外とすることとした。
- 11月上旬**
- ・両常務で候補となりそうな場所を調査する。調査対象面積は200～300坪。
 - 五日市街道沿い3か所（現状駐車場）を調査する。うち2か所は課題あり。

1か所が可能性あり（約200坪）。

○伏見通り2か所（現状駐車場）。1か所は前向きであったが結果は不調となる。

他の個所は課題があり対象外とした。

○福祉社会館通りの延命寺通り入口付近（近隣商業地域）面積が100坪程度であつたため対象外とした。

11月中旬 ・市民社協 理事会・評議員会へ「社屋の移転について」報告事項で説明する。

11月中旬 ・両常務理事でこの地区を再調査していたところ、伏見通りと市道55号線の角地に清掃車の駐車場として使われている場所があった。（武藏野美装）

この土地の所有者は何処かと問い合わせる。自社の所有（300坪）とのことであった。

11月中旬 ・このような状況から、建設が可能とする2か所（五日市街道沿いと武藏野美装社）を候補地とした。

11月下旬 ・設計士に2か所の荒々な略図面を書いていただき、地主と交渉にあたる準備を行った。

11月下旬 ・会田副市長、福祉保健部長、両常務理事とで、候補地2か所と検討した場所を調査・確認する。その後、五日市街道沿いは交渉に入る前に、いくつかの課題があることが分かった。

このことから、武藏野美装社の土地（300坪）を候補地として折衝にあたることとした。

11月下旬 ・市長へ状況報告。これまでの経緯・概要と方向性を説明。また、有力な候補地として八幡町1丁目地内に所在する武藏野美装社所有地を検討している旨と報告する。

12月初旬 ・設計士が描いた概略の図面を用いて、武藏野美装社と協議を開始した。
その時に示された条件は、現在収集車両の駐車場として22台分確保出来ること。
作業員詰所として40坪を確保出来ること。手洗い洗車場を確保出来ることである。
法人側は現有面積900m²以上を確保したいとして協議を開始した。

12月初旬 ・状況と方向性について、市長説明を行う。

12月中旬 ・吉祥寺五日市街道に沿った商業ビルKの情報があり。
総合的に判断し対象外とする。

12月下旬 ・武藏野美装社が有力な候補地として協議に入る。

現在に至る。

財団法人武藏野市福祉公社老後福祉基金規程

平成12年4月1日
規程第1号

財団法人武藏野市福祉公社は、高齢化社会に向け新しい福祉機能を備えた「有償在宅福祉サービス事業」を全国に先駆け運営してきた。

このことは、武藏野市の高齢者が、長年住み慣れた地域で健康で生き生きとした生活を送ることができるように公的サービスを補完する質の高いサービスを供給してきたものである。

この間設立当初より福祉公社の利用者をはじめ、ご遺族等から福祉公社サービスへの評価として、又この事業の発展のために多くの善意の寄付金が寄せられた。これらの寄付は老後福祉基金として積み立てられている。

この積み立てられた基金を寄付者のご意向に沿い、福祉公社の財政基盤である基本財産の充実と安定した財政運営のもとで事業の推進を図るために、この規程を設ける。

(設置)

第1条 財団法人武藏野市福祉公社は、市民から寄せられた寄付金を積み立て福祉公社の充実と推進に資するため、財団法人武藏野市福祉公社老後福祉基金（以下「基金」という。）を設置する。

(積立額)

第2条 基金として積み立てる額は、利用者等からの寄付金額とし毎年度一般会計収入支出予算（以下「予算」という。）で定める。

(管理)

第3条 基金に属する現金は、金融機関への預金その他最も確実かつ有利な方法により保管しなければならない。

(運用益金の処理)

第4条 基金の運用から生ずる収益は、毎年度予算に計上してこの基金に繰り入れるものとする。

(处分)

第5条 基金は、第1条の目的を達成するため、次の各号のいずれかに該当する場合に限り、その全部又は一部を処分することができる。

- (1) 財政基盤の拡充のため基本財産に組み入れるとき
- (2) 経済事情の変動等により、収入が不足する場合、当該不足額をうめるための財源に充てるとき
- (3) 公社の事業活動に必要な事務所、施設、設備または備品の整備に充てるとき
- (4) 公社の新規事業で、次のいずれかに該当するものに充てるとき
 - ア 新たな福祉機能を開発したもの
 - イ 地域の福祉サービスの向上または基盤整備に寄与するもの

2 前項の処分額は、予算に計上し理事会の承認を得るものとする。

(委任)

第6条 この規程に定めるものを除くほか、基金の管理運用について必要な事項は、理事長が別に定める。

付 則

この規程は、平成8年4月1日から施行する。

付 則

この規程は、平成21年4月1日から施行する。

社会福祉法人武藏野市民社会福祉協議会社会福祉基金規程

昭和62年4月1日

規程第1号

改正 平成6年4月規程第1号

(設置の目的)

第1条 社会福祉法人武藏野市民社会福祉協議会（以下「本会」という。）の財政基盤を強化し、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、社会福祉法人武藏野市民社会福祉協議会社会福祉基金（以下「基金」という。）を設置し、その管理及び処分について必要な事項を定めることを目的とする。

(積立額)

第2条 基金として積み立てる額は、毎年度一般会計収入支出予算（以下「予算」という。）で定める。

(管 理)

第3条 基金に属する現金は、金融機関への預金その他最も確実かつ有利な方法により保管しなければならない。

(運用益金の処理)

第4条 基金の運用から生ずる収益は、毎年度予算に計上して社会福祉事業に要する経費に充てる。

(繰替運用)

第5条 会長は、財政上必要があると認めるときは、確実な繰りもどしの方法、期間及び利率を定めて、基金に属する現金を歳計現金に繰り替えて運用することができる。

(処 分)

第6条 基金は、次の各号の一に掲げる場合に限り、その全部又は一部を処分することができる。

- (1) 経済事情の変動等により、財源が不足する場合において、当該不足額をうめるための財源に充てるとき。
- (2) 緊急に実施することが必要となった事業の経費、その他必要やむを得ない理由により生じた経費の財源に充てるとき。

(委 任)

第7条 この規程に定めるものを除くほか、基金の管理運用について必要な事項は、会長が別に定める。

付 則

- 1 この規程は、昭和62年4月1日から施行する。
- 2 社会福祉法人武藏野市民社会福祉協議会事業基金積立規程（昭和53年4月24日規程第8号）（以下「旧規程」という。）は、廃止する。
- 3 この規程の施行の際、旧規程第3条の規定により現に積立てられている基金は、この規程により積み立てられた基金とみなす。

付 則

この規程は、平成6年4月1日から施行する。

第2回事務所移転検証委員会 資料（抜粋） 32

- 資料 01-01 「社屋移転に関する4つの基本事項」の確認に関する資料
- 資料 02-01 専門家の見解 A弁護士への相談Q&A
- 資料 03-01 専門家の見解 税務署調査官に対するQ&A
- 資料 04-01 専門家の見解 A監事への相談Q&A
- 資料 05-01 専門家の見解 B税理士とのQ&A
- 資料 06-01 専門家の見解 C税理士とのQ&A
- 資料 07-01 民間ビル空室調査表
- 資料 08-01 公共施設跡地等が移転案にならなかった理由
- 資料 09-01 福祉公社 概要説明
- 資料 09-02 福祉公社 収支状況
- 資料 10-01 市民社協 概要説明
- 資料 10-02 市民社協 パンフレット
- 資料 10-03 市民社協 決算事業報告
- 資料 10-04 市民社協 説明資料
- 資料 10-05 市民社協 地域社協説明資料
- 資料 11-01 大信ビルにおける福祉公社事業展開
- 資料 14-01 福祉公社評議員会、理事会における質疑、意見
- 資料 15-01 市民社協評議員会、理事会における質疑、意見
- 資料 18-01 新社屋で増した機能の理由
- 資料 19-01 意見交換会における評議員の意見（福祉公社）
- 資料 19-02 意見交換会における評議員の意見（市民社協）
- 資料 20-01 法人関係者からの書面による意見
- 資料 20-06 利用者からの意見
- 資料 20-07 地域説明会で寄せられた意見（市民社協）
- 資料 21-01 事務所移転検証委員会委員長あて要望書
- 資料 21-03 陳情書（2月26日受理分1件、6月8日受理分6件）
- 資料 22-01 事務所移転候補地一覧表
- 資料 23-01 地域懇談会等開催状況

「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(I s 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、迅速性を阻害するがあつ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。

新社屋建設協力金に関する法的問題について A弁護士への相談・Q & A

* 法人による一括拠出金（長期前払い家賃）について、下記でいただいた回答などを参考に、貸主に預託する「建設協力金」として整理した。

* 相談者 福祉公社常務理事 総務課長

1 平成 21 年 12 月 15 日 Q & A (事務局→A 先生)

Q : 貸貸借契約前に、賃借保証金（=後に位置づけを建設協力金として整理した）3 億円（賃借人 2 団体あわせて）を、20 年にわたる償却を前提に、賃貸人に対し譲渡することに法的・税制上問題・課題はないか？

A : 保証金を支払うことに関する法的問題点はない。

Q : 問題・課題があれば、それを克服する方策はあるか？

A : 土地・建物に抵当権を設定することだが、金融機関からも 1 億 200 万円借り入れるので、最優先権が金融機関になることは留意する必要がある。

Q : 事務局補足：賃貸人(武藏野美装)は、当該土地・建物を賃借人(両法人)に対し一番抵当を設定する意向を示している。

相談・質問の回答以外にいただいた助言等

A : 契約の相手側(賃貸人)が大東京信用組合から別企業に代わることについて…
武藏野美装の経営状況はわからないが、大東京信用組合は小規模でも金融機関のひとつであり、信用度に落差が生じることは留意する必要がある。

A : 武藏野美装の会社規模、財務状況、主要取引銀行、長期借入金の借入先を調べ分析する必要がある。

A : 貸貸相場を精査しての見解ではないが、八幡町という地理的条件、新築物件、合わせて年間 2700 万円の負担ということを総合的に勘案して、相場的に決して不利な条件とは思えない。

2 平成 22 年 2 月 22 日 Q & A (事務局→A 先生)

Q : 前払い家賃の法的裏づけをお伺いしたい。

A (先生の回答) : 前払い家賃は、建物が建ててからの賃貸借契約が大前提。

Q (事務局補足) : 建物を建てたのち、即ち入居直前又は入居と同時の一括支払い（平成 23 年度執行）することで、家主も了解している。

A (先生の逆質問) : それなら、自己資金で建てられるということか？建設協力金でないとなぜ一括前払いなのかの理由が不明。

Q (事務局補足) : 家主側の詳しい事情は不明だが、短期での自己資金調達はできるが、長期になると資金調達（借入）コストがかかるから、建ててすぐに借主側の前払いが必要だと推測する。

A : 純粋の前払い家賃となると 20 年（10 年でも）の長期前払いは例がない。

Q : 前払い家賃ができない場合の理由と方策をお伺いしたい。前払い家賃でなければ、どういう方法が考えられるか？

A : 一括で払うなら建設協力金（保証金）として家主に預ける形であろう。厳密には建設資金の一部として家主に貸し付けるものだが、これを償却することで日々の高額家賃の一部を相殺し、日々分を定額に抑える役割を持つ。

無利子の貸付的性格もあるが、純粋な金銭消費貸借契約でないので、利息を取らなければならないものではない。また、日々家賃を抑えるための（前述）実質上の建設協力金なので、公益法人の性格に反しての貸付に当たらない、という主張はできると思う。

建設協力金の場合でも疑問・リスクがある。

抵当権を設定しても賃貸人が売却することは可能。この場合、家主が代わっても、当初の建設協力金に基づく利益（安価な家賃設定等）を 20 年間確保できるか？新しい所有者に建設協力金の出資者（公社など）の利益を引き継ぐこと、という契約条項を盛り込んでも、第三者（売却先）が絡むので強制は難しい。もし家主が売却するときは、家主も資金繰りの苦しいときと予想され、本条項が遵守される保証はない。

武藏野税務署調査官に対するQ & A

1 前提

- 財団法人・社会福祉法人 2団体が共同で求める仕様で、貸し事務所ビルを貸主に建ててもらう。
- 2団体と貸主の間で長期賃貸借契約を結ぶ条件で、2団体は貸主に建設協力金を差し入れる。
- 建設協力金は2団体合わせて3億円(各団体1.5億円)で20年契約。
- 貸主は、建設協力金を向こう20年間相殺により家賃を減額し、20年間で償却する。
- 借主(2団体)は、貸主に利息は求めない。

2 相談日時・相談相手

- (1) 相談日時： 平成22年3月3日午前10時
- (2) 相談相手： 武藏野税務署 法人課税第一部 上席国税調査官
- (3) 相談者： 福祉公社常務理事、市民社協事務局長

3 上記前提条件における2団体の課税内容に関するQ & A

Q：建設協力金としての実質貸付に対しての課税の有無。

A：結論として、建設協力金には課税はされない。

建設協力金に課税されるかどうかは、法人側が無利息で貸付けることが貸主側の利益にならないことを示すため、家賃を通常の相場より安く設定しなければならない。

ただし、安すぎてもいけないし、逆に通常の家賃相場以上になることはありえない。

Q(法人再質問)：例えば近隣事例が坪8,000円で、今回の家賃設定を坪7,000円くらいで設定した場合はどうか？

A(税務署)：それくらいなら問題ないだろう。極端に安く、例えば坪4,000円位に家賃設定されると、今度は相場以上に法人側有利な取引として、課税対象となりうる。

また、家賃金額が相場とあまり変わらない場合でも、貸主から借主に通常の賃貸取引以上の便宜供与がある(本来借主が負担すべき事項等)ことが認められれば、税務上の問題とならない。

Q：償却により家賃と相殺する際の消費税(実質家賃としての消費税)はどうなるのか？

A：消費税は、役務の提供(借主に賃貸し、借主はその対価を払う)段階で毎月処理するもの。

*税務署調査官の指摘

建設協力金を家賃相当に充当する行為を「償却」と表現しているが、これは正しくは「返却」である。

今までにいただいた専門家（監事（公認会計士））の見解

新社屋建設協力金に関する法的問題に関する
A 監事（公認会計士）への相談・Q & A

* 相談者 市民社協（常務理事、事務局長、総務係長）

* 概要

- ・常務より概要説明

(1) 現行案（八幡町）の物件に至った経緯

(2) 保証金（この段階での表現）を支払うにあたっての基金の取り崩しについての確認

・A 監事より新社屋移転にあたっての要望として

(1) 学校、公共施設への移転をまず考えることが必要。

(2) コストの観点から、當時使用する事務所のみの建設を行い大きな会議室等は公共施設を活用する方法が考えられる。

(3) 現行案で保証金（建設協力金）を支払う形での対応をお願いする。

■この時点では、「保証金」という考え方もあり、「建設協力金」という整理がされていなかった。

1 平成 21 年 12 月 16 日 Q & A (事務局 → A 監事)

Q : 市民社協の基金の取り崩しにあたっては、現行の規程に基づき対応することで問題はないのか？

A : 市民社協基金規程第6条第2項の「緊急に実施することが必要となった事業の経費」の項目を活用して対応できる。

科目については、「施設整備費の支出」と「財務活動費の取崩収入」とする。

Q : 基金を家賃として使用することについてはどうか？

A : 基金規程から見ても、基金を通常経費である家賃として支払うことは問題である。基金の性格からしても疑問を呈する。

よって、一括での前払い家賃とか、建設協力金（名称は考える）が適正である。

* この間、さまざまな意見等を参考に、法人による一括拠出金（長期前払い家賃）について、貸主に預託する「建設協力金」として整理した。

* 相談者 市民社協常務理事、事務局長、総務係長

2 平成 22 年 2 月 25 日 Q & A (事務局→A 監事)

Q : 「建設協力金」として整理したが、このような出し方で問題はないか？

A : 建設協力金という出し方で問題はない。

Q : 「建設協力金」の会計処理はどのようにするのか？

A : 土地建物等の賃貸契約に差し入れる建設協力金は、将来償還されるか否かの契約形態によって、消費税を含む会計処理が異なる。

詳細は別添「預託保証金の会計処理」による。

3 平成 22 年 2 月 27 日 Q & A (事務局→A 監事)

Q : 「建設協力金」の償却方法と家賃の関係はどのようにになっているのか？

A : 建設協力金の償却方法が、貸主の資金繰りにどのような影響を与えるかの試算に基づき、別添の

「預託保証金の償却方法と家賃との関係」による。

4 平成 22 年 3 月 5 日 Q & A (事務局→A 監事)

Q : リースバック方式による「建設協力金」という整理ができたが、あらためてリースバック方式による「建設協力金」について確認したい。

A : 別添「建設協力金について」による。

預託保証金の会計処理

平成 22 年 2 月 25 日

公認会計士

土地建物等の賃貸契約に際し差し入れる預託保証金は、将来償還されるか
いなかの契約形態によって、消費税を含む会計処理が異なります。

消費税については、償還されないものは課税取引となり、償還されるものは不課税となります。

以下 2 つの契約形態について会計処理を示します。

I 儻還されない契約の場合

1. 条件

預託保証金の額	150,000,000 円	契約時一括払
償却開始日		預託保証金を預入れた翌月末日
償却期間及び償却方法		20 年間に亘り、毎月 625,000 円の均等償却

会計処理

1. 預託保証金預入れ時の処理

預託保証金	150,000,000	現金預金	157,500,000
仮払消費税	7,500,000		

2. 翌月末の処理

預託保証金償却	625,000	※	預託保証金	625,000
※ 預託保証金 $150,000,000 \div 240$ ヶ月 = 625,000				

II 儻還される契約の場合

将来償還される預託保証金は、従来、投資額で貸借対照表に計上する会
計処理が公正妥当なものとされておりましたが、「金融商品会計基準」の
施行により時価で表示することになりました。

賃貸契約に際して差入れる預託保証金は、償還期日までの将来キャッシュ
・フローを割引率を用いて現在価値に割戻す計算をして、この割戻し
された現在価値を貸借対照表価額とします。勘定科目は長期貸付金。そして、
支払額と現在価値との差額は長期前払費用として貸借対照表に計上しま
す。

その後、償還期日に金利相当分の受取利息が発生し、同額貸付金が増額する処理を行います。

また、長期前払費用は契約期間に亘って各期の損益に合理的に配分します。

1. 条件

預託保証金の額	150,000,000 円	契約時一括払
預託保証金には利息を付けない		
償還期間及び償還条件	20 年に亘り、毎月 625,000 円の均等償還	
償還開始日	預託保証金を預入れた翌月末日	
割引率	3 %	リスク・フリーレート（20 年国債の利回り）による

預託保証金の回収キャッシュ・フローの現在価値は別紙のとおりです。

会計処理

1. 預託保証金預入れ時の処理

長期貸付金 B/S	112,694,320	現金預金 B/S	150,000,000
長期前払費用 B/S	37,305,680		

2. 翌月末の処理

・長期貸付金 B/S	281,736	受取利息	経常収支	281,736
・現金預金 B/S	625,000	長期貸付金 B/S		625,000
・支払家賃※1 経常収支	155,440	長期前払費用 B/S		155,440※

※1 支払家賃は長期前払費用の償却額。消費税は不課税。

※2 長期前払費用 $37,305,680 \div 240 = 155,440$

(注) これらの仕訳を加減算しますと、長期貸付金の当月末残高は別表の当月末簿価 C に一致します。

・支払家賃 経常収支	595,238	現金預金 B/S	625,000
仮払消費税 B/S	29,762		

(注) 預託保証金の償還を受けて、直ちに家賃を支払ったという処理を行うのですが、現金預金は動きませんので、実務上は次のように会計処理を行うことになるでしょう。

支払家賃 経常収支	595,238	長期貸付金 B/S	625,000
仮払消費税 B/S	29,762		

なお、消費税が内税処理されますので家主の家賃収入が消費税分減額されます。

他方、毎月の支払家賃は外税処理です。従って、この様な契約に同意するか否かは大変疑問です。

3. 翌々月の処理

・長期貸付金 B/S	280,878	受取利息 経常収支	280,878
・現金預金 B/S	625,000	長期貸付金 B/S	625,000
・支払家賃 経常収支	155,440	長期前払費用 B/S	155,440
・支払家賃 経常収支	595,238	現金預金 B/S	625,000
仮払消費税 B/S	29,762		

預託保証金を分割払いしたり、償還開始までに据置き期間を設けたりしますと、計算は非常に複雑になりますのでご留意ください。

会計処理は以上のとおりです。

従って、契約の経済的実態がどちらかを考察しなければなりません。

預託保証金の償却方法と家賃の関係

H22.2.27

預託保証金の償却方法が、貸主の資金繰りにどのような影響を与えるかを試算してみます。

法人税等の実効税率は、標準税率を用いると一般に次のようにになりますので、42.0%を用いて計算することとします。

外形標準課税適応会社では 40.69%

非適用会社では 42.05%

(1) 預託保証金を 10 年間据え置く場合の効果

預託保証金を受け取り時に全額収益となる場合の税金

$$\begin{aligned} &= 150,000 \text{ 千円} \times 42\% \\ &= 63,000 \text{ 千円} \end{aligned}$$

この税金の納付額を全額銀行借入れで賄うとします。

①年率 2% の場合の資金への影響

$$\begin{aligned} \text{資金への影響額} &= (63,000 \text{ 千円} \times 2\% \times 10 \text{ 年}) \times (1 - 42\%) \\ &= 7,308 \text{ 千円} \end{aligned}$$

10 年間で 7,308 千円の利益の減少、キャッシュ・フローの流失になります。

②年率 3% の場合では同じく 10,962 千円になります。

$$\begin{aligned} \text{資金への影響額} &= (63,000 \text{ 千円} \times 3\% \times 10 \text{ 年}) \times (1 - 42\%) \\ &= 10,962 \text{ 千円} \end{aligned}$$

このように、預託保証金を 10 年間据え置く方法を選択すると、納付する税金 63,000 千円と税引後の金利相当分がなくなりますので、貸主の利益もキャッシュ・フローも同額増加することになります。

(2) 10 年経過後、その後の 10 年間で全額償却するのを半額償却にする場合の効果

全額償却の場合の年償却額 = 15,000 千円

納付する税金 = 6,300 千円 … 15,000 千円 × 42% … A

半額償却の場合の年償却額 = 7,500 千円

納付する税金 = 3,150 千円 … 7,500 千円 × 42% … B

納付する税金の減少額 = 3,150 千円 … A-B

納付する税金の減少効果（年利 2% の場合） (単位 : 千円)

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目
資金増加	3,150	6,300	9,450	12,600	15,750	18,900	22,050
金利減少額		63	126	189	252	315	378
金利減少額累計							
	8年目	9年目	10年目				
資金増加	22,050	25,200	28,350				
金利減少額		441	508	567			
金利減少額累計				2,839			

資金への影響額 = 2,839 千円 × (1 - 42%)

= 1,647 千円

年利 2% の場合では、10 年間で納付する税金が 1,647 千円減少しますので、貸主の利益もキャッシュ・フローも同額増加いたします。

年利 3% の場合では同じく 2,470 千円増加いたします。

このように、(1) (2) の選択によって、貸主の利益とキャッシュ・フローを増加させて経営に寄与することになります。

もし、そうでない場合は賃料改定の話に発展する可能性があります。償却を先に延ばすことは、貸主にとって有利なだけでなく社協にとっても有利な選択なのです。

所謂 建設協力金について

平成 22 年 3 月 5 日

1. リース・バック方式

リース・バックとは、固定資産を取得後、あるいは現に所有する固定資産をリース会社に売却し、かかる後に、当該物件をファイナンス・リース契約によって賃借することを言います。

従って、今回の契約はリース・バックに当たりません。

2. 一般に言われる建設協力金の会計的な性質は、預託保証金でありまして金融商品に該当します。

そして、返済されるものは将来キャッシュ・フローの現在価値によつて預託保証金を認識し、支払額との差額は長期前払家賃として会計処理をいたします。

返還されない場合は、支払額の全てを長期前払家賃として、賃借期間にわたり定額法により償却して各期に配分します。

3. 今回の契約は、返還されませんので支払時に次のように処理します。

なお、返還されない場合の消費税の扱いは課税処理になります。

① 支払時の処理

長期前払家賃	157,500,000	現金預金	157,500,000
(消費税を長期前払家賃に加算します)			

② 償却時の処理……20年償却の場合。

長期前払家賃償却	625,000	現金預金	656,250
仮払消費税	31,250		

4. 勘定科目

支払時の勘定科目を何にするかが問題です。

- ・ 預託保証金 : 実際は預託保証金ですが、返還されないのでこれを使用しない。
- ・ 長期前払家賃 : 返還されないこと、家賃に充当されることから、長期前払家賃が妥当かと思います。

- ・長期前払費用：長期前払費用も会計用語としては妥当な科目です。
償却時の借方科目としては、次の科目が考えられます。
- ・長期前払家賃償却
- ・長期前払費用償却
- ・支払賃借料または支払家賃

勘定科目は後日相談しましょう。

新社屋に関する資金負担に関して、B税理士とのQ & A

* 平成 22 年 1 月 8 日、29 日時点では、リースバック方式による「建設協力金」という整理がされていなかった。

* 質問者：福祉公社常務理事

1 1月8日 Q & A

Q(事務局)：法人が資金負担するに際し、どのようなことを留意したらよいか？

A(税理士B先生)：月々支払う家賃及び長期前払い家賃(償却分)(*)の合計額が、支払い家賃となるが、当該物件の近隣家賃相場を調査し、その金額に妥当性があるか検討を要する。

Q：長期前払い家賃(*)を支出することに対し、留意しなければいけないことは？

A：

(1) 家主=武藏野美装の倒産等の不測の事態への対応が必要。

武藏野美装の経営状況、財務状況の検討が必要。また、不測の事態が発生した際の長期前払い家賃の保全の観点から、担保物件の確定と担保価値の確認が必要だ。

(2) 地震、火災等不可抗力への対処が必要

双方の責めによらない不可抗力により建物が使用できなくなった場合の長期前払い家賃のみ償却分の保全に向けた契約条項の検討が必要だ。

(3) 法人側の事情による途中解約への対処

法人側の都合で途中解約せざるを得ない場合も、法人側の責任範囲を限定するなど、契約条項の検討が必要だ。

2 1月29日 Q & A

Q(事務局)：公益法人として、長期前払い家賃(*)として支出することは許されない、という意見があるが・・・？

A(税理士)：実質的には建設負担金的性格(*)のものと考えれば良いのではないか。

資金が潤沢であれば、所有権を取得するというのが最も良いが、諸般の事情により拠出できる範囲が限られており、かつ、地価の高い武藏野市内に事務所を構えることが絶対条件であれば、次善の策として、経常的な家賃負担を軽減するため、前払い家賃という名目で所有権取得を伴わない建設負担金的性格のものを拠出するという考えはできる。

ただし、前払い金が担保設定などにより、不測の事態があっても保全できるか、前払い金を含め負担金額が近隣家賃相場と比較して妥当か、の 2 点が肝要。

新社屋建設協力金に関して C 税理士への Q & A

1 日時：平成22年2月26日

2 質問者：福祉公社常務理事

3 Q & A (事務局→税理士 C 先生)

Q：建設協力金として貸主側に預託する可能性が高いが、その際の費目設定は？

A：費目設定は、契約書の内容に沿ってふさわしい費目に計上することになるので、現段階では何ともいえない(契約書次第)。

また、法人側の登記がされないので、拠出金を保全するためにも、考えられる限りのことを想定し、その対処方法を契約条項に盛り込んで契約書を作ることが肝要。

Q：会計処理の仕方は？

A：会計処理としては、建設協力金を貸主に預託した初年度に、貸借対照表の資産に計上する。これが償却される際に、賃貸借支出などの費目で毎年1年分を計上し、月々の支払いとして、経常経費に入れなければならない。

Q：建設協力金の位置づけは？

A：建設協力金でも前払い家賃でも、長期貸付金と考えるのがわかりやすい。

そうであるなら、金銭消費貸借契約を結び、担保を取り、本来なら利息を付して、月々返済される性質のものと考えられる。ただし、利息分も含め家賃と相殺される、と考えられる。

Q：毎年費用化して経常支出に計上するのであれば、老後福祉基金を取り崩して、建設協力金に充当することに問題があるか？

A：建設協力金(前払い家賃)に充当するためを特定資産から取り崩すことの是非は、会計上の問題ではない。基金規程に則ってなされているか、理事会が判断することだ。

Q：20年先の家賃まで充当できるように一括拠出するのは、問題があるのか？

A：(公社に関しては) 公益法人として問題がある。20年先公社が存続する可能性が不透明だ。

Q：それは公益財団ということが理由か？

A：そのとおり。20 年の間に公益財団としての存続が保てず解散した場合どうなるのか？

ただ、一般財団に移行するのであれば 20 年先までのリスクの話は違ってくる。一般財団か公益財団かの選択は、名をとるより、より良い市民サービスを提供するにはどうあるべきか、一般財団の方が自由度のきく事業展開ができるし、本来は社会福祉法人が一番ふさわしいのではないか。

2 税理士の先生から懸念・指摘されている事項（契約上、不測の事態への対応） の逆質問（税理士 C 先生→事務局）

Q（税理士の先生）：貸主から契約の中止を申し入れたら、協力金はどうなるか？

A（事務局）：償却済みの残りが返ってくる。

Q：それは借主（法人側）にとって有利と思う。しかし、3 億円は当初建設資金に充当して残らないはずだから、返金分の現金をどう調達するのかがわからない。
担保を差し出すのか？大丈夫なのか？

Q：借主（法人側）から、契約中止を申し入れたらどうなる？

A：中止した時点で、その先の権利を放棄することになる。

Q：これは大いに問題。次のテナントが決まるまでの空白期間分をペナルティとして貸主側に差し出すのは仕方ないとしても、償却前の残全額を放棄する必要はないと思う。借主と調整したほうが良い。

福祉公社・事務所移転に伴う民間ビル空室(事務所用)調査表

調査番号	質貸物件名	所在地	状況と条件等	調査年月日
1	F & F (伊勢丹)	吉祥寺本町1－1－5	伊勢丹開店の動きあり。状況などを開発公社理事長に聞く。テナント募集などはこれからであるが、商業ビルであるため、集客力を求めている。事務所用途には考えられない。	平成21年5月初旬
2	丸十ビル	境1－2－1 (境北口駅前)	オーナーと現場で立会を調査する。 4階と6階の合わせて206m ² 。賃料は月額12,000円／坪。面積が狭小であり、対象外とする。	平成21年5月中旬
3	多摩中央信用金庫 (旧太平信用金庫)	西久保1-6-27 (武藏野警察署前)	3階のフロアーが空いているとの情報あり。 旧耐震構造。会議室として使用しているため、賃貸は考えていないとのこと。	平成21年5月下旬
4	日進ハイツ	西久保3-2-25 (中央通り)	オーナーが来社。空き部屋はあるものの、分散しております、事務所機能には不向き。	平成21年6月上旬
5	横河電機関係	中町2丁目地内	横河電機の使用していない事務所などが無いかを問合せる。武藏野市内に本社機能を集中させているため、賃貸をするようなことは考えていない。不動産部があるので、民間の賃貸物件を紹介しても良い。(住友信託銀行よりの情報)	平成21年6月下旬
6	モアビル	中町2-30-1 (成蹊通りと井の頭通りの角)	代理人の浜商不動産と現地確認を行う。延べ床面積1,493m ² (地上4階・地下1階)。一括貸しを希望している。 賃料は月額11,000円／坪程度。保証金5か月2,415万円。トイレは2階のみ。障害者用トイレなし。長期契約を希望している。	平成21年6月下旬
7	不動産情報	市内の管事務所を調査する	(住友信託銀行よりの情報) この時点で、約150件程度の賃事務所情報はあるが、ほとんどが100m ² (約30坪) であり、対象となる物件は無い。	平成21年7月上旬

資料 07-01			
8	スバルビル (山梨中央金庫)	吉祥寺南町 1-6-1 (井の頭通り。公会堂入口)	3階フロアー。狭小で対象外。 (住友信託銀行よりの情報)
9	ケユカ	吉祥寺東町 1-4-27 (五日市街道沿い)	売りに出ているとの情報あり。現状は洋食器などを扱う商業ビルであり、信託物件であった。事務所ビルとしては不適であつた。(住友信託銀行に調査依頼する)
10	市内の不動産業へ 情報収集	市内全域	床面積で 700 m ² を超える物件は無い。 100~300 m ² 程度であった。(市民社協評議員*不動産業)
11	インターネット情 報 三角ビル	インターネット情 報 吉祥寺東町 1-17-18 (五日 市街道沿い東京トヨタの前)	約 170 件あり。ほとんどが 100 m ² 以下 (約 30 平)。 711 m ² 4 階建 坪単価 11,600 円 保証金 8 か月 礼金 1 カ月 249.3 万円／月

公共施設跡地利用・公共用地 各対象が最終的な移転案にならなかった理由

1 公共施設跡地利用

(1) 武蔵野市立西部図書館(境 5-15-5)

昭和 56 年築：都営境五丁目住宅に合築。

平成 23 年 3 月：閉館予定（武蔵野プレイスに図書館機能を移転するため）

西部図書館は 999 m²あるが、2 階へのアプローチが階段のみ。都営住宅に付属する構造なので昇降機などの増設は困難で、窓口など市民対応機能および会議室など外来者が使用する可能性のある機能を全て 1 階に集中させなければならず、施設全体の使い勝手が悪い。

使い勝手・バリアフリー対応が不十分なこと、事務所機能が公益的施設(別紙)に該当するかという問題があること、当初目的を変更する場合有償になること（ただし、近隣相場より相当な廉価ではある）から移転案までに至らなかった。

(2) 旧武蔵野市立桜堤小学校 東校舎（通称：ハチの巣校舎）(桜堤 1-7-25)

昭和 41 年築

特別支援学級こぶし学級、民俗資料収蔵庫、図書交流センター等複数機能に使用されている。

過去に耐震補強工事が施されているが築年数が古いため、現に学校施設として使用していることから、教育委員会との調整が必要であり、移転案までにはいたらなかった。

(3) 東京都多摩府中保健所武蔵野三鷹地域センター（旧武蔵野保健所）

（西久保 3-1-22）

地域センター機能について、東京都は撤退を望む一方、地元武蔵野市及び三鷹市の健康政策方針として、センター機能の存続を強く要望し続けている背景がある中で、センター機能を残したまま両法人事務所が入居できる規模の空間確保が難しく移転案までに至らなかった。

2 公共用地

(1) 旧武蔵野市立中央図書館跡地(更地) (吉祥寺北町 4-8)

地積: 2066.20 m² 第一種住居地域 2 種高度地区、建ぺい率 60%、容積率 200%

(2) 中町第 1 自転車駐車場・第 2 自転車駐車場(中町 1-17、1-18)

地積 : 1141.63 m²・1905.55 m² 合計 3047.18 m²

高度指定なし 商業地域 建ぺい率 80%、容積率 500%

※ (1) (2) とも高度利用が可能で、両法人の事務所機能だけでは活用しきれない用地であり、第五期基本構想・長期計画で議論されるべき対象と考える。したがって、当該用地の活用方針が具体化するまでに数年を要するため、いずれも移転案までに至らなかった。

財団法人 武藏野市福祉公社 概要説明

● 武藏野市福祉公社(福祉公社)とは

福祉公社は、住みなれた街で安定した老後を送りたいという高齢者の希望に応えるため、昭和 55 年に設立された団体です。平成元年 3 月 31 日東京都より財団法人の認可を受け、在宅福祉の推進役として多様なサービスを提供している。

● 福祉公社の歴史

- 昭和 55 年 福祉公社設立
- 昭和 56 年 福祉公社事業開始
- 平成元年 財団法人の認可を受ける。

● 事務局職員 101 名（固有 26/嘱託 40/アルバイト 27/市派遣 8）（平成 22 年 4 月現在）。このうち、大信ビルで働く職員数：42 名（固有 12/嘱託 24/アルバイト 3 /市派遣 3 ）

● 公社に関係する主な計画

- ・財団法人武藏野市福祉公社中長期事業計画（平成 21 年 3 月策定）
- ・高齢者福祉計画・第 4 期介護保険事業計画・障害福祉計画（市策定/武藏野市健康福祉総合計画内/平成 21 年 3 月策定）

● 福祉公社の事業（■：本部の事業 □：高齢者総合センター・北町高齢者センターの事業）

■ 高齢者の保健、医療、福祉サービスに関する啓発普及事業

「市民のための古い支度講座」「古い支度・成年後見相談会」の開催、ホームヘルパー養成等講習等

■ 高齢者の福祉に関する調査研究開発事業

近年は新公益法人制度に対応するための公社の方向性を研究している。

■ 高齢者総合相談及び低所得者のための市民シルバー助け合い事業

□ 高齢者の福祉施設の管理運営受託事業

高齢者総合相談（一般相談、法律相談）を開催

□ 高齢者の生きがいと健康づくり推進事業

■ 高齢者の有償在宅福祉サービス事業

- ・市内在住の高齢者及び中度以上の障害者に対する包括的な身上配慮サービス
- ・福祉資金貸付事業（有償在宅福祉サービス利用者に対する、自宅不動産を担保とした福祉資金貸付事業）
- ・住民参加型在宅サービス

■ □ 介護保険法における居宅介護支援、要介護認定調査、介護予防支援、訪問介護、介護予防訪問介護、通所介護、介護予防通所介護事業。

- ・ケアマネジャー業務、介護保険法および市単独事業、公社独自事業によるホームヘルパー派遣業務等
- ・障害者を対象としたホームヘルパー派遣

- 身体・知的・精神障害者及び児童居宅介護事業
- 高齢者等の権利擁護事業（相談援助、金銭管理、財産保管サービス、福祉サービス利用援助、成年後見制度の利用援助）及び成年後見事業（法定後見、任意後見）
- 在宅介護支援センター業務に関する事業
- 高齢者等の介護予防及び社会活動センター、補助器具センター、地域包括支援センター、食事サービスに関する事業
- その他、法人の目的を達成するために必要な事業

(単位：千円)

収入		支出	
基本財産利息収入 0.5%	4,122	啓発普及 0.1%	1,106
特定資産利息収入 0.2%	2,079	ホームヘルパー養成等講習 0.9%	6,697
家事援助等給付事業収入 7.8%	70,906	調査研究開発 0.2%	1,250
介護保険収入 29.9%	272,446	市民シルバー助け合い 0.8%	6,161
居宅介護サービス収入 1.0%	8,953	高齢者総合センター管理運営 6.6%	51,230
ホームヘルプ個人利用料収入 1.5%	14,010	在宅介護支援センター 6.1%	47,839
認知症高齢者見守り支援収入 0.1%	832	地域包括支援センター 1.0%	7,732
権利擁護事業利用料収入 0.2%	1,708	補助器具センター 2.5%	19,297
地域福祉権利擁護事業利用料収入 0%	0	デイサービス 11.7%	91,520
成年後見人報酬収入 1.0%	9,200	社会活動センター 7.2%	56,316
養成講習会受講料収入 0.2%	1,618	北町高齢者センター 11.2%	87,363
利用者負担金収入 1.3%	12,085	生活支援 2.1%	16,781
北町高齢者センター受託料収入 2.8%	25,269	有償在宅サービス 14.6%	113,688
高齢者総合センター受託料収入 20.2%	183,969	権利擁護 0.7%	5,844
ホームヘルプセンター受託料収入 1.8%	16,623	地域福祉権利擁護 0.5%	4,181
要介護認定調査受託料収入 0.4%	3,776	成年後見 0.8%	6,542
地域福祉権利擁護事業受託料収入 0.5%	4,181	居宅介護支援 2.6%	20,003
地方公共団体補助金収入 8.6%	78,362	訪問介護サービス 17.0%	139,800
補助金収入 0.3%	2,407	居宅介護サービス 2.1%	16,074
寄付金収入 21.2%	192,740	管理費 10.4%	81,151
雑収入 0.5%	4,708		
合計 100%	909,994	合計 100%	780,575

武藏野市福祉公社の収支状況

1. 収入の部

(単位:千円)

科 目	年 度	決 算			予算
		平成19年度	平成20年度	平成21年度	
事業収入		830,313	747,630	706,345	755,903
自主事業収入		448,843	408,822	391,757	408,875
収益事業		392,098	347,846	327,460	340,304
補助事業(市)		48,691	53,900	51,771	58,179
補助事業(市以外)		8,054	7,076	12,526	10,392
受託事業収入(市)		287,269	264,267	233,818	254,763
受託事業収入(市以外)		94,201	74,541	80,770	92,265
事業外収入		202,904	31,707	203,649	10,844
基本財産運用収入		2,500	2,627	4,122	4,090
会費収入		0	0	0	0
運営費補助金		0	0	0	0
特定資産取崩収入		5,800	0	0	
その他		194,604	29,080	199,527	6,754
臨時収入		0	0	0	0
収入合計		1,033,217	779,337	909,994	766,747

2. 支出の部

事業費支出		801,349	761,552	699,424	753,547
自主事業支出		134,550	150,852	141,288	147,656
受託事業支出		666,799	610,700	558,136	605,891
管理費		110,722	69,275	81,151	92,166
事業外支出		9,730	9,650	196,790	6,210
支払い利息		0	0	0	
特定資産積立支出		9,730	9,650	196,790	6,210
その他		0	0	0	
臨時支出		0	0	0	
支出合計		921,801	840,477	977,365	851,923
収支差額		111,416	▲ 61,140	▲ 67,371	▲ 85,176

収支状況に関する説明

- 収入の部・事業外収入・その他の大半は、寄付金収入である。
- 平成20年度以前は、寄付があつても老後福祉基金などに積み立てることはしていなかった。
- 平成21年度以降、寄付金収入は特定資産積立支出として、老後福祉基金に積み立てている。
- 福祉公社会計の収支差額は毎年6,000万円～9,000万円程の支出超過となる。
(平成20年度以前は、寄付金収入を除外した場合)
- 支出超過分については、前年度からの繰越金を充当している。
- 平成21年度から平成22年度への繰越額は112,776,648円である。
- 平成21年度末現在の老後福祉基金資産は、495,979,806円である。

武藏野市民社会福祉協議会（市民社協）

●社会福祉協議会（社協）とは

全国の都道府県・区市町村に 1 つずつ設置された社会福祉法に基づく非営利の民間福祉団体。地域福祉の推進役として、全国におよそ 2,000 設置されている。

●市民社協の歴史

- 昭和 37 年 武蔵野市社会福祉協議会設立
- 昭和 53 年 社会福祉法人格を取得し武蔵野市民社会福祉協議会へ
- 平成 7 年 市民社協とボランティアセンター武蔵野が統合

●事務局職員 23 名（固有 6 /嘱託 12 /バイト 3 /市派遣 2 ）（平成 22 年 6 月 1 日現在）

●社協に関係する主な計画

- ・地域福祉計画（市策定／武蔵野市福祉総合計画内／平成 18~23 年度）
- ・三団体改革基本方針制定に伴う市民社協具体的個別計画（社協策定／平成 20 年 2 月）
- ・市民社協第 2 次会員増強計画（社協策定／平成 20 年 10 月）
- ・中期計画（社協策定／平成 21~24 年度）
- ・ボランティアセンター武蔵野基本計画（VCM 策定／平成 22~24 年度）

●社協の事業 ※事業のくくりは便宜上今回つけたもの

理念 市民の主体的参加と協働による「ささえあいのまちづくり」

○支援の必要な方への各種サービス

・高齢者

ねたきり高齢者理容・美容サービス（受託）／テンミリオンハウス起業・運営支援（受託）／武蔵野市老人クラブ連合会事務局／移送サービス事業「レモンキャブ」（受託）／中学生から老人ホームへの年賀状、夏期見舞い状の発送

・障害者

ドライブレクリエーション（10 月）／重度心身障害者理容・美容サービス助成（受託）／地域活動支援事業（受託）

・子ども

児童養護施設との交流／民間児童福祉施設助成

・低所得家庭

歳末見舞金／むさしのジャンボリー参加費支給／小学校入学祝金支給／高校生教材代支給／交通遺児家庭援護費支給／生活安定化総合対策事業（受託）／住宅手当緊急特別措置事業（受託）／生活資金・入学資金・生活福祉資金貸付事業（受託）