

旧愛宕山老人福祉センター跡地活用方法の検討に向けたサウンディング型市場調査  
実施結果

1 サウンディング型市場調査の実施目的

盛岡市では、旧愛宕山老人福祉センターの敷地について、現建物を解体した後の跡地の活用方法について検討しています。当該敷地は、市街化区域、第一種中高層住居専用地域にあることから、当該用地の市場性及び民間活力導入の可能性を確認し、今後の検討の参考とするため、次のとおりサウンディング型市場調査を実施しました。

2 調査概要

(1) 個別対話（サウンディング）の対象者

当該用地の活用を検討している民間事業者又は複数の民間事業者で構成する共同企業体

(2) 参加事業者 3者

(3) 実施経過

日程	内容
令和4年1月28日	サウンディング型市場調査実施要領の公表 (市のホームページに掲載)
令和4年2月4日まで	対話参加の受付(エントリーシート提出)
令和4年2月18日	個別対話の実施
令和4年3月	調査結果の公表

3 対話の結果（主な意見・内容等（民間事業者のノウハウに関するものを除く。））

ア 事業コンセプト
<p>●事業コンセプト</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・高齢者や障がい者、学生等様々な世代が交流できる場所を設けることで地域の人々と「つながり」が生まれるようなイベント性のある事業の創出。</li><li>・立地的なマイナス要素はあるが、愛宕山は街中にあるほか認知度が高く、ロケーションが良いという強みもあるため「愛宕山だからこそ」の事業展開が可能。</li><li>・有料老人ホーム単体での運営は難しいため、他事業を併設する必要があるが、立地条件を考慮すると人の往来が少ない事業（通所事業以外）が望ましい。</li><li>・墓地や火葬場が見えるため、事業実施については配慮が必要。</li><li>・介護人材不足解消を図るため、外国人材も活用可能な事業展開とすることが望ましい。</li><li>・特別養護老人ホーム（床数：90床）を検討していたが、道路及び敷地が狭く、建物の建設のほか駐車場の確保も考えなければならないとなると事業実施は難しい。</li></ul>
<p>●土地活用方法・整備イメージ</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・住宅型有料老人ホーム（床数：20床、入所対象者：要介護2・3、利用料：14万円/月）と併設施設（通所施設等）の整備。</li><li>・特定入居者生活介護付きの有料老人ホーム（床数：30床、入所対象者：要介護2・3）と</li></ul>

<p>訪問看護事業等の併設。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・グループホームの運営。</li> <li>・保育園（企業主導型保育事業）の運営。</li> </ul>
<p><b>イ 事業実施に係る条件等</b></p>
<p>●事業実施時期</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設解体後、工事が可能になった状態から入居者が入るまで1年を要する。</li> <li>・介護保険事業計画の公募に合わせて実施できることが望ましい。</li> <li>・新型コロナウイルスにより建築資材が高騰しており、資材確保のタイミングが難しい。</li> <li>・第8期介護保険事業計画に合わせて、令和5年度末までに実施できることが望ましい。</li> </ul>
<p>●土地の購入または賃貸借の希望等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・購入、賃貸借いずれも可能。</li> <li>・購入の場合は1～2万円/坪、賃貸借の場合は最低30年賃借が必要。</li> <li>・土地が賃貸の場合は銀行の融資を受けられない可能性があるため、購入が望ましい。</li> <li>・事業を検討するにあたり、購入、賃借の別及び地代等市の方針を具体的に提示していただきたい。</li> <li>・土地は購入ではなく、借地（無償貸与）が望ましい。</li> </ul>
<p>●土地の引き渡しの状態等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現建物を解体し、更地渡しが望ましい。</li> <li>・擁壁や斜面等の安全性に係る不安要素を解消し、事業実施が可能な敷地を広く確保したうえで引き渡してもらうことが条件となる。</li> </ul>
<p><b>ウ 高齢者施設の整備について</b></p>
<p>●高齢者施設と併設を予定している事業について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・通所施設、保育園、障がい者関連施設等</li> <li>・訪問看護事業</li> </ul>
<p>●ケアハウス又は低所得者向けの入所施設の建設・運営の可能性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人件費や介護報酬改定等を考慮すると利用料を14万円（家賃、食費、管理費含む）程度に設定する必要がある。</li> <li>・低所得者のみを対象とした場合は収入よりもコスト部分が大きくなるので、事業運営に歪が生じる可能性が高い。</li> <li>・民間でケアハウスの運営は難しい。</li> <li>・ケアハウスを誘致するためには、事務費補助のほかに事業実施の補助が必要。</li> <li>・介護サービスを使うことで収益が安定するため、ある程度介護サービスを必要とする人の入所施設であることが望ましい。</li> <li>・ケアハウスと他事業を併設した施設運営の場合は、旧愛宕山老人福祉センター跡地よりも広い土地が必要。</li> <li>・入所希望者、待機者数等を考慮する必要はあるが、現時点でケアハウス又は低所得者向けの入所施設の運営は検討していない。</li> </ul>
<p><b>エ 運営可能性</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業収益性はある（事業運営可能）。</li> <li>・特別養護老人ホームの場合は50床では採算が合わないため、最低でも70床は必要。</li> </ul>

<b>オ 想定される課題等</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者施設の需要はあるが、介護人材（働き手）の確保が困難。</li> <li>・大手運営事業者の参画は難しいと見込まれるため、地元の中小企業による実施が想定される。</li> <li>・高台のため、降雪時は送迎サービス等考慮が必要。</li> <li>・外国人材を確保することができれば運営可能性が高まるが、事業内容によっては外国人材を導入できない等制限が多い。</li> </ul>
<b>カ その他</b>
<p>●市への要望等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・介護人材（働き手）の確保、斡旋等支援策。</li> <li>・行政と地域事業者が協力し、イベント等でのタイアップ。</li> <li>・購入、賃貸借時の地代の減額（無償譲渡、無償貸与が望ましい）。</li> <li>・第8期介護保険事業計画中に事業実施が可能な他の市有地がある場合は教えて頂きたい。</li> </ul>

#### 4 今後の予定

本調査の結果を踏まえて、擁壁の改修や市街化調整区域との区域区分界の調整等整備内容を整理し、旧愛宕山老人福祉センターの解体時期及び跡地活用方法の方向性の検討を進めていきます。

#### 5 担当

担当課：保健福祉部長寿社会課（〒020-8530 盛岡市内丸12-2）

連絡先：電話 019-603-8003, FAX 019-653-2839, メール: [chouju@city.morioka.iwate.jp](mailto:chouju@city.morioka.iwate.jp)