

## 所 管 事 項 調 査

### 長崎市社会福祉会館の機能確保について

#### < 目 次 >

1	長崎市社会福祉会館の現状と課題	P 1
2	長崎放送株式会社との連携	P 2
3	位置図及び敷地概要	P 2
4	予定している整備スキーム（案）	P 3
5	市のメリット	P 4
6	想定スケジュール	P 4
	<参考1>社会福祉会館の現況写真	P 5
	<参考2>社会福祉会館の変遷	P 6
	<参考3>入居団体の概要	P 7
	<参考4>覚書（写）	P 8

企 画 財 政 部

福 祉 部

令 和 3 年 9 月



# 1 長崎市社会福祉会館の現状と課題

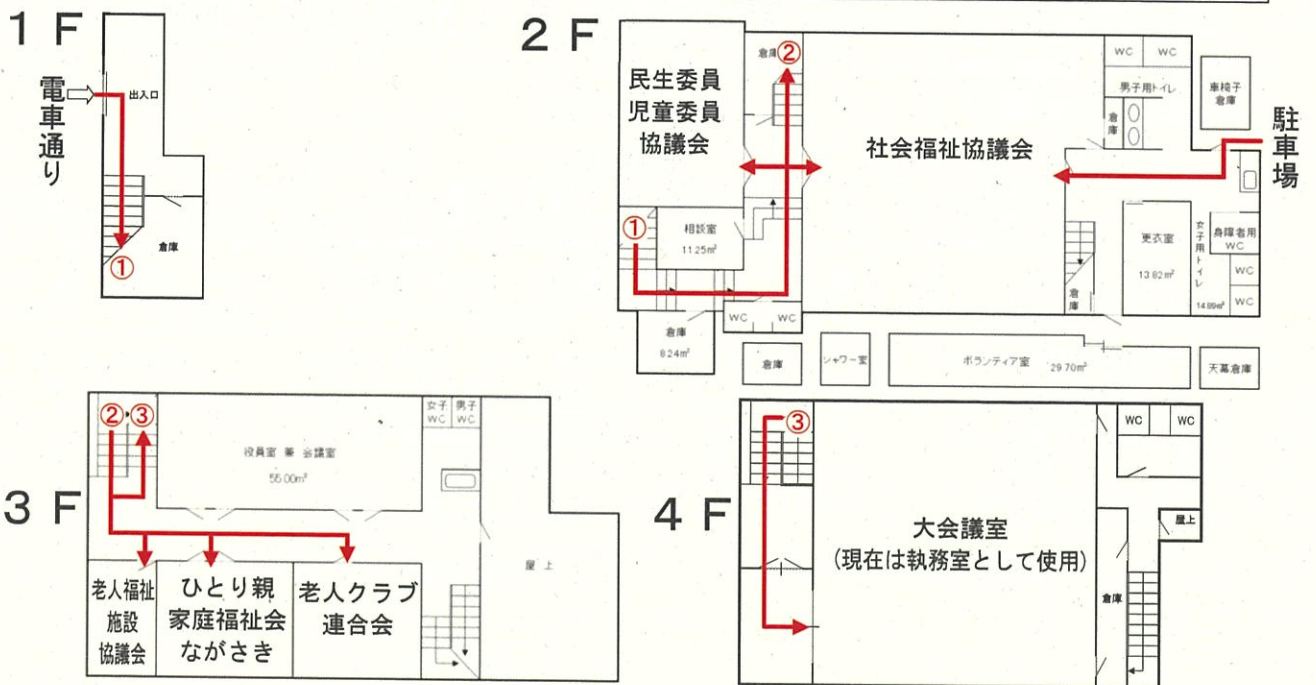
本市が土地・建物共に普通財産として所有する長崎市社会福祉会館（以下「社会福祉会館」という。）は、社会福祉法人長崎市社会福祉協議会をはじめとする地域福祉団体が入居し、行政と連携を図りながら地域福祉の向上に寄与している。

また、超高齢社会が進展し、社会福祉活動が、ますます重要性を増す中で、市民の交流・居場所づくりや、団体・組織間の連携強化を図るための活動拠点である社会福祉会館は、本市に不可欠な施設となっている。

しかしながら、現在の建物は昭和33年の竣工から63年が経過し、施設の老朽化が進むとともに、エレベーターがなく、耐震化もできていない。また、近年、多様化する社会福祉ニーズへの対応についても施設の狭小さが支障となるなど、様々な問題を抱えている。

これら問題を解決するためには、バリアフリー対応で耐震性や必要な規模が確保された新たな施設へ、社会福祉会館機能を早期に移転することが課題であり、社会福祉会館を本市において建て替える方針とするとともに、平成29年12月市議会における「長崎市社会福祉会館の早期建替えを求める請願」の採択等を踏まえ、市中心部に位置し、公共交通機関が利用しやすい現在地での建替えを基本として検討を進めている。

(1)名称	長崎市社会福祉会館
(2)所在地	長崎市上町1番33号
(3)構造	鉄筋コンクリート造4階建、駐車場260.7㎡（13台分）
(4)建築日	昭和33年8月（昭和38年9月増築及び構造変更）
(5)延床面積	1階35.90㎡、2階330.74㎡、3階201.71㎡、4階206.87㎡ 計775.22㎡
(6)入居団体 (5団体)	社会福祉法人長崎市社会福祉協議会、一般社団法人ひとり親家庭福祉会ながさき、長崎市老人クラブ連合会、長崎市民生委員児童委員協議会、長崎市老人福祉施設協議会



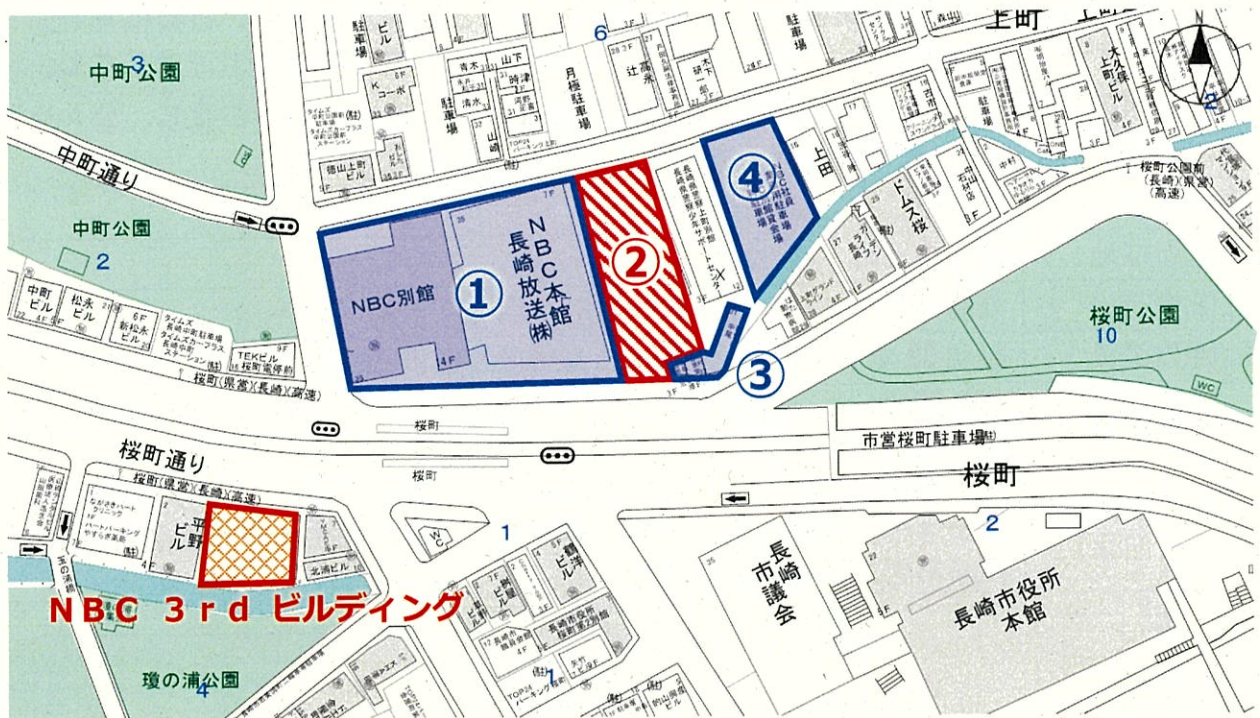
社会福祉会館平面図

## 2 長崎放送株式会社との連携

市有財産の有効活用、財政負担の軽減等を図りつつ、社会福祉会館が抱える諸課題を解決するため、長崎放送株式会社（以下「NBC」という。）が現在計画している現社屋跡地活用事業に社会福祉会館敷地を含めることにより、NBCにより整備される施設内に新たな社会福祉会館機能（約 1,000 m<sup>2</sup>の事務所床）を確保することを目的とし、本市及びNBCの間で令和3年6月16日に協議等を開始するため、覚書（参考4）を締結した。

なお、具体的な施設整備の詳細については、現在、NBCが募集している事業提案の内容等を踏まえ、今後協議を進めていく。

## 3 位置図及び敷地概要



	① NBC所有地	② 市有地	③ NBC所有地	④ NBC所有地
ア 地番	上町1番1	上町1番17	上町1番3、4、5	上町1番20
イ 敷地面積	2,796.11 m <sup>2</sup>	896.78 m <sup>2</sup>	90.10 m <sup>2</sup>	652.01 m <sup>2</sup>
ウ 用途地域	商業地域(防火地域)			
エ 容積率	600%			
オ 建ぺい率	80%			

#### 4 予定している整備スキーム（案）

##### ステップ1

整備スキームの詳細に関する協定を締結の上、社会福祉会館機能をNBC 3rdビルディングに仮移転する。（無償で借り受ける。）

##### ステップ2

現社会福祉会館と現NBC社屋を一体的に解体する。（社会福祉会館の解体費については長崎市が応分の負担を行う。）

##### ステップ3

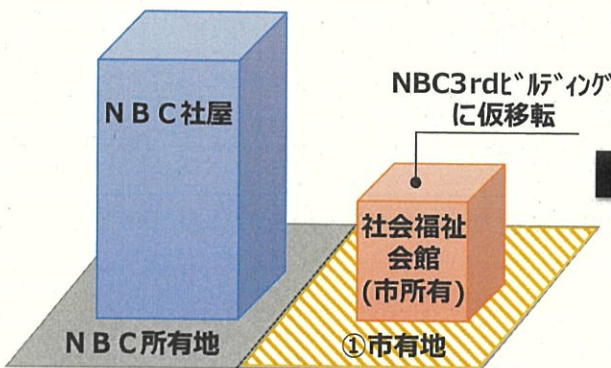
①市有地の所有権と、②社会福祉会館機能の確保に必要な約1,000㎡の床の区分所有権及び③相応の敷地権（所有権）を交換する議案について議会の議決を経た上で、市有地とNBC側所有地の上に新たな施設整備に着手する。（長崎市の施設整備費負担なし。）

##### ステップ4

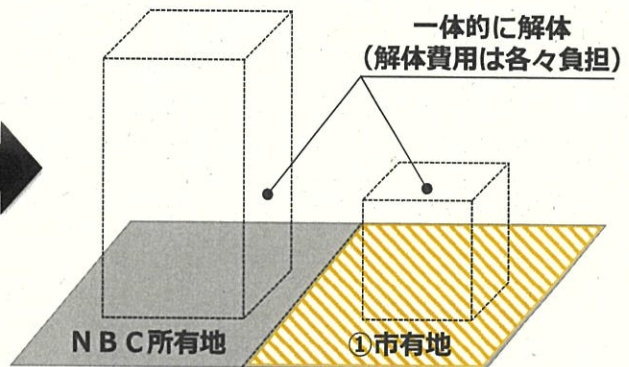
施設の完成後に①市有地の所有権と、②約1,000㎡の床の区分所有権及び③相応の敷地権（所有権）を交換（所有権移転）する。

※本スキームは現時点での予定であり、今後、NBCと協議の上、詳細を決定していく。

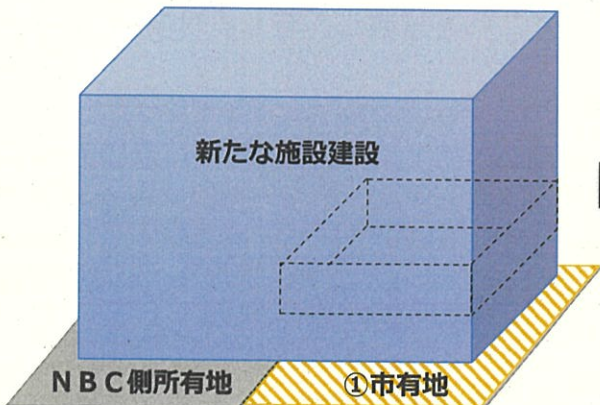
##### ステップ1：現状



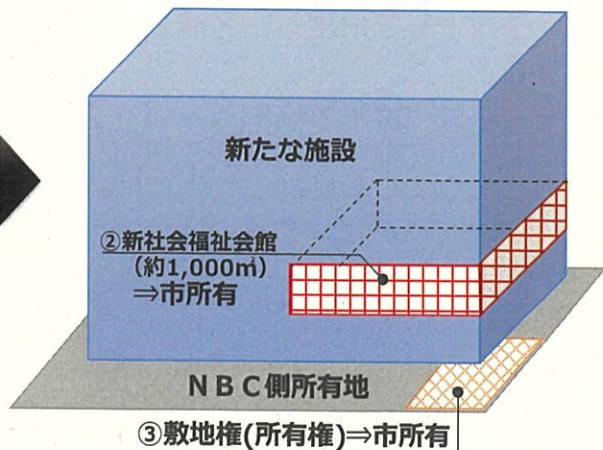
##### ステップ2：既存施設の解体



##### ステップ3：交換の議決 ⇒ 施設の建設



##### ステップ4：財産の交換 (①⇔②+③)



※②、③はイメージを示したもので、②は交換後の市有財産の位置を特定するものではありません。また、③は敷地全体に対する共有持分となるため、実際に位置が特定されるものではありません。

## 5 市のメリット

現有資産（市有地）を有効に活用することで、交通の便が良く、新市庁舎にも比較的近い現在地に社会福社会館機能を確保することができる。

また、予算（解体費を除く）を伴わずに社会福社会館機能を更新できること、共同開発期間中の社会福社会館の仮移転先としてNBC 3rd ビルディングを提供いただける予定であることなど、本市の財政負担を大幅に軽減することができる。

さらに、社会福社会館敷地を含めた一体的活用により、貴重な都心部の土地利用の高度化が図られるとともに、まちなかのにぎわいの創出など新たなまちづくりへの効果も期待できる。

## 6 想定スケジュール※1

事項	年度						
	R3	R4	R5	R6	R7	R8	
共同開発	覚書 ● 事業提案募集 ● 事業者選定 ● 協定 ●	基本・実施設計 ● 既存建物解体 ●		建設工事 ●			引渡 ●
社会福社会館機能	現社会福社会館 ----->	NBC 3rd ビルディング(仮移転)					新施設 ●
議案		予算議案(解体費) ●	交換議案※2 ●	適宜、進捗状況報告 ----->			

※1 現段階での想定スケジュールであり、今後変更が生じる可能性があります。

### ※2 地方自治法

第96条 普通地方公共団体の議会は、次に掲げる事件を議決しなければならない。

一～五（略）

六 条例で定める場合を除くほか、財産を交換し、出資の目的とし、若しくは支払手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けること。

七～十五（略）

＜参考1＞社会福祉会館の現況写真



写真1 外観（電車通り側）



写真2 外観（裏通り側）



写真3 建物内階段（1階～2階）



写真4 通路（2階）



写真5 執務室(社会福祉協議会)

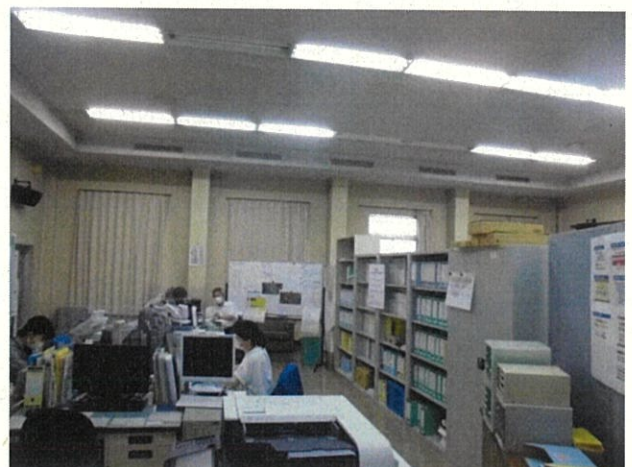


写真6 大会議室(現在執務室)

<参考2> 社会福社会館の変遷

年 月	内 容	所有者
昭和 21 年 5 月	(財) 長崎慈光園が (財) 長崎県社会事業協会へ土地を贈与	県社会事業協会
昭和 26 年 10 月	(財) 長崎県社会事業協会が長崎県社会福祉協議会 (県社協) に発展的解消	
昭和 27 年 6 月	県社協が土地建物を継承	県社協
昭和 33 年 10 月	「長崎県社会福社会館」建設竣工 昭和 38 年 9 月増築	
昭和 56 年 9 月	県社協が長崎県総合福祉センター (茂里町) 建設に伴い移転	
昭和 56 年 12 月	長崎市社会福祉協議会 (市社協) が県社協と賃貸借契約を締結	
昭和 57 年 1 月 ~ 昭和 62 年 3 月	市社協、民生委員児童委員協議会、シルバー人材センター (現在は移転)、母子寡婦福祉会、老人クラブ連合会が会館に入居	
昭和 62 年 3 月	市社協が県社協から会館を購入	市社協
昭和 63 年 3 月	長崎市と市社協との間で覚書を締結 (内容) ・市社協が土地・建物取得にあたり行った借入について、元利償還金総額を平成 18 年度まで補助金として交付する。 ・市社協が元利償還を完了した時点で、市に所有権を移転する。	
平成 19 年 10 月	市社協の寄付により土地・建物の所有権を長崎市に移転 土地・建物は市が市社協に普通財産の無償貸付	長崎市
平成 21 年 8 月	老人福祉施設協議会が会館に入居。	
平成 22 年 12 月	長崎市社会福社会館建替え検討会から報告書提出	
平成 29 年 12 月	長崎市議会で早期建替えの請願採択	
令和 3 年 6 月	NBC との間で共同開発の協議等を開始する覚書を締結	



<参考3>入居団体の概要

団体名	設立目的	活動内容
社会福祉法人 長崎市社会福祉協議会	地域住民の参加と支えあいによる福祉のまちづくりを実現するために、住民やボランティア、市民団体の方々など地域の福祉関係者とともに地域福祉活動を中心に様々な活動をする社会福祉法人。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域福祉活動推進</li> <li>・ボランティアへの支援・育成</li> <li>・広報、啓発活動</li> <li>・子育て支援</li> <li>・相談支援事業</li> <li>・在宅福祉サービス事業</li> </ul>
一般社団法人 ひとり親家庭福祉会 ながさき	長崎市内におけるひとり親家庭及び寡婦福祉事業の組織的活動と、能率的運営を促進し、ひとり親家庭及び寡婦福祉の増進を図るとともに、地域社会の福祉に貢献することを目的とした一般社団法人。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相談事業</li> <li>・子ども食堂ながさきの運営</li> <li>・市民プール内の食堂の運営</li> <li>・ひとり親家庭等日常生活支援事業の受託</li> <li>・ひとり親家庭等自立促進センター事業の受託</li> <li>・市立保育所の調理業務の受託</li> <li>・三和地区子育て支援センターの運営</li> </ul>
長崎市老人クラブ 連合会	会員相互の親睦を図り、「健康・友愛・奉仕」を基本として、生活を豊かにする活動及び地域を豊かにする社会貢献活動に取り組み、健康で生きがいのある生活の実現と高齢者の保健福祉の健全な発展に寄与することを目的とした任意団体。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢期をともに生きる仲間づくり活動</li> <li>・心とからだの健康づくり活動</li> <li>・相互に支え合う友愛活動</li> <li>・地域社会に貢献する奉仕・ボランティア活動</li> <li>・すべての実践の基礎となる学習活動</li> <li>・その他目的を達成するために必要な活動</li> </ul>
長崎市民生委員 児童委員協議会	民生委員・児童委員が、職務の遂行を円滑にし、資質の向上を図るための研修や、職務の統制、相互連絡並びに関係行政機関との連絡調整を行うことを目的として組織された、長崎市内49地区に置かれている各地区民生委員・児童委員協議会から構成される任意団体。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住民の生活状態を必要に応じ適切に把握</li> <li>・生活に関する相談に応じ、助言その他の援助</li> <li>・福祉サービスを適切に利用するために必要な情報の提供、その他の援助</li> <li>・社会福祉事業者と密接に連携し、その事業又は活動を支援</li> <li>・福祉事務所その他の関係行政機関の業務に協力</li> <li>・その他、住民の福祉の増進を図るための活動</li> </ul>
長崎市老人福祉施設 協議会	老人福祉及び介護に関する正しい知識の普及並びに理解の促進を図るとともに、サービスの質の向上確保に係る調査研究を行い、もって老人福祉及び介護事業の健全な発展と国民の福祉の増進に寄与することを目的とする任意団体。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老人福祉施設等の経営、運営に関する調査・研究</li> <li>・研修会の開催</li> <li>・関係機関・団体との連絡調整等</li> </ul>

<参考4>

覚 書

長崎放送株式会社（以下「甲」という。）と長崎市（以下「乙」という。）は、甲乙がそれぞれ所有する土地の一体的な活用について、次のとおり覚書を締結する。

（目的）

第1条 甲及び乙は、都心部の都市機能の向上を図るとともに、長崎市社会福祉会館の機能を更新するため、甲乙がそれぞれ所有する土地を一体的に活用し、共同で開発を行うために必要な協議及び手続を開始することを目的とする。

（信義則）

第2条 甲及び乙は、この覚書が相互の信頼に基づくものであるとの認識を共有するとともに、共同で開発を行うために必要な協議が甲乙両者間の誠意ある協力の上に成り立つことを確認する。

（定義）

第3条 この覚書において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 甲所有地 別表1に掲げる土地をいう。
- (2) 乙所有地 別表2に掲げる土地をいう。
- (3) 長崎市社会福祉会館 別表3に掲げる乙所有の建物をいう。
- (4) 共同開発 甲所有地及び乙所有地において、甲が事業主体として実施する一連の施設整備事業をいう。

（協議及び手続の開始）

第4条 甲及び乙は、共同開発において、長崎市社会福祉会館の入居に必要となる概ね1,000㎡の専有部分及び相応の共有部分並びに普通自動車6台分の駐車施設を確保するために、具体的な協議を開始するものとする。

- 2 甲は、共同開発の協議進捗に必要な事業者選定に係る手続を進めるものとする。
  - 3 乙は、乙所有地を共同開発の用地とするために必要な手続を進めるものとする。
- なお、乙による乙所有地の敷地造成は行わないものとする。

（合意形成）

第5条 甲及び乙は、前各条に掲げる事項について、更なる検討及び協議を進め、合意形成された時点で、協定書を締結するものとする。ただし、協議及び手続の結果、この覚書の目的を達することができないと認められる場合はこの限りではない。

(守秘義務)

第6条 甲及び乙は、この覚書により相手方に開示する情報等のうち、秘密である旨指定された情報(以下「秘密情報」という。)について、相手方の事前の書面による同意がない限り、第三者に開示し、又は第1条に定める目的以外に使用してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りではない。

- (1) 相手方から開示を受ける前に既に公知がなされたもの
  - (2) 相手方から開示を受ける前に既に自ら保有していたもの
  - (3) 開示を受けた側の当事者の責によらずに公知となったもの
  - (4) 開示を受けた側の当事者が後に秘密保持の義務を負うことなく第三者から正当に入手したもの
  - (5) 法令による開示を求められたもの
  - (6) 前各号に定めるもののほか、甲及び乙が協議の上、開示することが適当と認められるもの
- 2 甲及び乙は、前項の秘密情報について、善良なる管理者の注意を持って管理し、及び保管しなければならない。
- 3 前2項の規定は、この覚書の有効期間終了後も、なおその効力を有するものとする。

(有効期間)

第7条 この覚書は、締結の日から発効し、甲又は乙のいずれかの申し出に基づき、解消の合意が成立したときに終了する。

(疑義の決定)

第8条 この覚書に定めのない事項及びこの覚書に定める事項に関し疑義が生じた場合は、甲乙協議の上、定めるものとする。

甲及び乙は、この覚書の締結を証するため、本書2通を作成し、各自1通を保有するものとする。

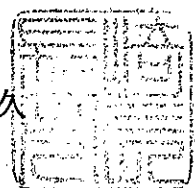
令和3年6月16日

甲 長崎市 長崎放送株式会社 代表取締役社長 東



乙 長崎市桜町2番22号

長崎市長 田上 富久



別表1 (第3条第1項関係)

地番	地目	面積
上町1番1	宅地	2,796.97 m <sup>2</sup>
上町1番3	宅地	19.43 m <sup>2</sup>
上町1番4	宅地	19.17 m <sup>2</sup>
上町1番5	宅地	51.5 m <sup>2</sup>
上町1番20	宅地	652.01 m <sup>2</sup>
計		3,539.08 m <sup>2</sup>

別表2 (第3条第2項関係)

地番	地目	面積
上町1番17	宅地	896.78 m <sup>2</sup>

別表3 (第3条第3項関係)

所在地	構造	延床面積
長崎市上町1番33号	鉄筋コンクリート 造陸屋根4階建	775.22 m <sup>2</sup>