

平成 27 年(2015 年) 6 月 16 日  
 政 策 会 議 資 料  
 福祉保健部高齢福祉室高齢政策課

## 吹田操車場跡地土地区画整理事業地内 2 街区の土地購入と 高齢者向け複合居住施設の整備について

### 1 概要

(独) 鉄道建設・運輸施設整備支援機構(以下「鉄道運輸機構」という。) 所有の吹田操車場跡地土地区画整理事業地内 2 街区(以下「2 街区」という。) の東側約 4,000 m<sup>2</sup>の土地について、健康・医療のまちづくりの観点から、在宅医療や福祉関係の事業と一体となった高齢者向け住宅の機能等を有する複合居住施設とする方針のもと、用地を購入するものです。

### 2 これまでの経緯

H26. 6. 16	・ 鉄道運輸機構からの照会 → 吹田市に対し、文書にて土地購入の意向確認。
H26. 9. 24	・ 公共施設最適化推進委員会 → 高齢者向け複合居住施設とすることを軸に、土地購入する方針について了承。 → 財源は地域福祉基金の活用を軸に検討。
H26. 9. 25	・ 吹田操車場跡地まちづくり事業推進本部会議 → 高齢者向け複合居住施設とすることを軸に、土地購入する方針について了承。
H26. 9. 30	・ 鉄道運輸機構への回答 → 議会の議決及び価格の調整を前提として、土地購入の意向があることを回答。
H26. 12. 24	・ 市議会 → 土地購入に向けた価格調整に当たっての資料とする不動産鑑定費用を盛り込んだ補正予算が成立。
H27. 2. 16	・ 公共用地取得等審査会 → 土地取得について、承認。
H27. 3. 10	・ 鑑定評価 → 不動産鑑定士による鑑定評価を実施。
H27. 5. 21	・ 公共施設最適化推進委員会 → 土地購入、定期借地契約による複合居住施設の整備、地域福祉基金の活用について、承認。

### 3 土地概要

吹田市岸部新町 仮換地 4,171 平米

2 街区（緑のふれあい交流創生ゾーン2）の一部

地区整備計画策定済み（建築物の敷地面積の最低限度 3,000 m<sup>2</sup>等制限あり）

第一種住居地域（容積率 200、建ぺい率 60）

### 4 施設概要

（1）健康・医療のまちづくりを推進する観点から、

- ・ 地域包括ケアシステム構築の具現化の一つとしての機能
- ・ 生活習慣病予防や介護予防といった「予防」を意識したウェルネス住宅機能
- ・ 国立循環器病研究センターや市民病院等との連携による付加価値機能

を有する複合居住施設とします。

＜おもな施設機能（案）＞

ア 医療系・介護系サービス（訪問看護ステーション、在宅医療に対応できる薬局、定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所、小規模多機能型居宅介護事業所、居宅介護支援事業所、ショートステイなど）

イ ウェルネス住宅機能

- ・ 賃貸住宅居室（様々な施設や設備について、生活習慣病予防や介護予防に資する仕掛けを導入）
- ・ 居住者向け健康増進機能（フィットネススペースの設置、運動や食等に関する介護予防サービスや生活習慣病予防サービスの提供など）
- ・ 居住者向け生活支援機能（見守り等生活支援機能、コミュニティ形成支援機能など）

ウ 国立循環器病研究センターや市民病院等との連携（住宅機能の検討に当たっての支援、入院患者の円滑な在宅復帰支援、研究への参画、急性増悪時の対応、その他）

（2）購入に当たっては、本市が自ら建てるのではなく、上記の複合施設とすることを条件に、民間事業者との土地定期借地契約で賃貸することにより、施設整備を実現させることとします。

### 5 事業費等

（1）土地購入費

538,000 千円（約 129 千円/m<sup>2</sup>×4,171 m<sup>2</sup>）

（2）財源

ア 地域福祉基金を活用（平成 26 年度末残高は、約 10 億 4 千万円）

イ 地域福祉基金運用要領において、当該基金の対象事業は「在宅福祉等の普及、向上に関する事業」「健康、生きがいの推進に関する事業」。ただし、同要領において、「運用益をもって対象事業に充て、原則として基金の取り崩しは行わない」とされていることから、同要領の一部を改正予定

ウ 民間事業者と定期借地による土地の賃貸借契約（期間は 50 年）を締結

(3) その他の主な事業費

ア 委員等報償費（企画検討会、選定会議）	227 千円
イ 公正証書作成手数料	141 千円
ウ 不動産鑑定意見書	44 千円

6 スケジュール（案）

- (1) 平成 27 年 7 月定例会に補正予算案の提案
- (2) 平成 27 年 8 月頃、鉄道運輸機構と土地売買契約
- (3) 平成 27 年 12 月頃を目途に定期借地契約による事業者募集開始、年度内契約
- (4) 平成 30 年度に施設オープン

7 位置図

