

第5回 吹田市高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業者選定会議

議事要旨

1 開催日時

平成28年（2016年）9月30日（金） 10時～11時

2 開催場所

吹田市役所高層棟4階 特別会議室

3 委員出席者

稲田委員、橋本委員、後藤委員、乾委員、石田委員、今川委員、上野委員

4 委員欠席者

なし

5 その他出席者

なし

6 案件

（1）健都2街区高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業の再公募について

7 議事の概要 別紙のとおり

議事の概要

委員長 本日はお忙しい中、お集まりいただきましてありがとうございます。ただいまから、第5回吹田市高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業者選定会議を開催させていただきます。

 それでは、議事に入ります。「議題1 健都2街区高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業の今後について」事務局から説明をお願いします。

事務局 (資料1に基づき説明)

委員長 ただいまの説明について、御意見・御質問はございますか。

委員 これは何を諮っていることになるのですか。単なる報告ですか。それとも何か意思決定をするのですか。

事務局 これまでの経過を踏まえて事務局として一定の方向性をまとめましたので、スケジュールを含めまして御確認いただくということが今回の選定会議の内容です。

委員 前回の募集要項の変更について承認を得ようとしているのですか。

事務局 募集要項については、今後12月に選定会議を予定していますので、そこで変更内容について最終確認をしていただきたいと考えています。本日ににつきましては、一定そういった方向で進めていきたいということを御確認いただければと思います。

委員 選定会議の役割について聞きたいのですが、先ほど委員が言われたように、公募前に募集要項を固める役割を持っている。その後プレゼンを審査する。その時は外部の委員も入るのですか。

事務局 アドバイザーとして2人入ります。

委員 この選定会議は附属機関ではないですね。アドバイザーの意見を聞いたうえで、内部組織として意思決定する。募集要項を定めて、公募して事業者を選定するまでがこの会議の役割ですね。

 今回の会議では、最初は36/1000で設定していた貸付料率を、今後は20/1000に条件変更して再公募していくという報告で、議会終了後の事業者選定会議においても一度募集要項の内容を含め確認して、予定では来年の5月頃に選定会議の中でプレゼンの審査をするということですね。

委員 今回の会議は、前回の選定会議の仕切り直しをする提案をしているのかなと思ったのですが。

事務局 前回5月に開催した時は、7月に予定しておりましたプレゼンの当日の進め方を御説明させていただきました。

委員 前回の会議からこの間の経過を委員に説明していなかったもので、今回は選定会議の所掌事項の中の事業者の選定に関する事項として、経過報告並びに今後の動きについて、委員に知っておいてもらうために開催されたということだと思いました。

委員 ではもう一回開催するということですか。

委員長 今回募集要項について固めるということではなく、次回12月の選定会議で固めていただきます。今、委員がおっしゃったように、こういう形で進めていきたいということを委員に御確認いただいて、今後は公共施設最適化推進委員会、政策会議という流れになろうかと思います。

委員 募集要項には、36/1000 とは書いてなくて、年額として示しているのですね。それを今回20/1000に料率を下げることで、賃料を減額すると。公共施設最適化推進委員会を控えた中で、ここで20/1000という立て方でいいのか、悪いのかということを意見する場ではないですよ。それとも意見してもいいのですか。

委員長 公共施設最適化推進委員会で貸付料率を20/1000にすることについてお諮りする訳ですが、その前に御意見等いただければと思っています。

委員 機能面の条件についてはこれまで委員の御意見であるとか庁内外で議論して積み上げてきたものであって、今回は変えないということ。一方で、36/1000というのは委員で決めたのではなく、吹田市として現在定めている貸付料率であって、それを使って一般定期借地で公募をしたということです。過去に委員からもっと下げましょとか、そういう意見をもらって決めたものではないので、それを今回20/1000に軽減するということなので、公共施設最適化推進委員会の中で議論した上で、承認されるものだと思います。

一つ気になるのが、36/1000だと50年間の一般定期借地で、基金取崩し額を上回るはずだったので、上回る部分についてはどういう風に財源として活用しようかという議論があったと思います。資料にあるように20/1000だと基金の取崩し分は返ってきますという表現をされていますが、理由を積戻すことに限定しすぎると、地域福祉基金の財源活用がしづらくなる。そういう側面もあるので、その

点については、行政経営部と調整したうえで、基金に必ず積み戻すから 20/1000 に設定して、5 億円戻ってくるという説明の仕方は、少し工夫が要るかなと思います。毎年一千万近い額が財源として入ってくるから、財政運営上の財源として一般財源に溶け込ませていいという意見があって当然だと思います。

委員 36/1000 は市の一定の基準としていろんな場面で使用していますので、そこを下げるとなると、他の案件への影響が懸念されます。この事業は不採算部門を担ってもらうという観点で、16/1000 に相当する額をその事業に対する助成という形で、独自施策として実施するということではだめなのでしょうか。

委員長 今の御質問は、その分助成金で賄ってはどうかということですか。

委員 ほかに影響を考えると、助成制度を起こして、不採算部門に対する手立てとして実施した方がいいのかなと思います。

事務局 委員から御質問のあった財源活用の課題でございますが、地域福祉基金が元々果実運用をされていた中で、今回取崩すことで、この事業用地取得の財源に充てた経過がありますので、料率の設定に当たりましては、一定目安として取崩し額を事業期間で名目上回収するというのがボーダーラインかなと思っています。そもそもの財源活用がし難くなるような説明の仕方は避ける必要があると思いますが、そこがやはりボーダーかなと考えております。

もう一点事業補助ですが、今回の事業については、収支構造の異なる複数の事業が組み合わせられておりまして、例えば病児・病後児保育については、児童部が委託という形でされる。他の事業については、事業者が色々な補助制度を活用して実施される可能性もあります。事業者の個々の相対の契約内容までは把握できない中で、事業ごとに助成基準を作成することが困難なことから、事業全体に対する支援策として、今回のケースでは料率を下げて解決を図るというものです。

委員 貸付年限によって料率が変わるということですね。今回は 50 年間という事業期間だから 20/1000 になったということですか。

事務局 そういうことになります。今回の事例においては、土地購入のために基金を取り崩したという経過、また、基金は果実運用を原則としていますので、本来の運用方法を考えれば、一定積み戻すことで、取崩し前と同程度の規模を維持することが妥当なラインだと考えています。そういった意味では、他の事例とは異なる特殊性をもった事業ですので、線引きはできるのかなと考えています。

委員 固定資産評価替えごとに賃料を見直すとのことですが、社会経済情勢に地価も

一定反応するので、景気が良くなれば賃料も上がるということですね。元々採算性が低いから賃料を下げている訳で、景気が良くなったからといって相応の利潤が増えるようなものでもないと思います。そこで賃料を上げれば事業者の経営がもたなくなるのではないのでしょうか。

事務局 賃料の見直しについては、一定市のルールでもありまして、先の募集要項においても固定資産評価替えごとの賃料見直しについて記載しておりましたので、事業者もそれを折込済みで検討していただいたものと考えております。

元々相場よりも低い賃料設定をしていますますが、それでも 36/1000 では採算ベースに乗らなかったものと考えられます。

委員 事業者の経営状況が悪くなった場合に、貸付料率の軽減では柔軟に対応できないので、そういう意味で、可能であれば 36/1000 は保持したまま事業補助によって対応した方がいいのかなと思いました。

事務局 事業補助については先ほど申し上げた理由で困難だと考えておりまして、50 年間で積戻すことになれば、その間の本来の運用益は入らない訳で、名目上回収するという表現にはなりますが、貸付料率の軽減で対応したいと考えております。

委員 約 5 億の購入資金を回収するまでは基金に積戻し、それを超える部分は一般財源とするのが決まっているのではなく、5 億を天井としなくても、下がる場合もある訳ですので、毎年入ってくる賃料を 50 年間基金に積み戻すということではないのでしょうか。

委員 基金の取崩しの目的に合致したから取り崩せるのであって、この住宅が整備される前提ですが、既に地域福祉基金の取崩し目的は達成されていますので、積戻すか積戻さないかは別の問題として切り離して考えるべきです。

委員長 そのほか、全体を通じて御意見等ございますか。特にないようでしたら本日の会議はこれで終了させていただきます。本日はお忙しい中、御出席いただきどうもありがとうございました。