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

議事次第

日時：平成 28 年９月 30 日（金）
　　　10：00～11：00（予定）
場所：特別会議室

（議題）
１　健都２街区高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業の再公募について

２　その他

（配付資料）
・資料１「健都２街区高齢者向けウェルネス住宅の整備について」
・別紙　「健都２街区高齢者向けウェルネス住宅　整備スケジュール㈹」

資料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

１　経過

健都２街区高齢者向けウェルネス住宅（以下「本住宅」という。）整備・運営事業については、平成 27 年（2015 年）５月の公共施設最適化推進委員会及び同年６月の政策会議における政策決定を経て、一般定期借地により、事業者に用地の貸付を行い、事業者による整備・運営を予定

その後、平成 28 年（2016 年）３月に公募を開始したものの、結果として事業提案がなかったことから、再公募に当たり、下記の条件で市場の反応を確認

①機能面の条件緩和は一切行わない

②貸付料率を軽減する

採算性の改善は市場の共通認識、確実に提案できる事業者もあり（８/18 時点）

再公募の際、競争性・公平性確保のためには、複数社の提案があることが望ましいと考えていることから、仮に「土地売却」となった場合に提案が確約できるかについても確認

売却では、提案が確約できるとの反応はなし（８/31 時点）

２　貸付料率の軽減について

（１）現状分析と今後の方針

ア　貸付料率軽減という条件変更の中、提案が確実となった事業者がいる状況から、一般論として、他社にも提案し得る条件であると分析

イ　現時点では、売却ではいずれの事業者からも提案の確約がないことから、貸付料率軽減による公募の方が、確実な提案が見込まれると判断

ウ　さらに、定期借地による公募は、市の関与が継続的に確保できることから、事業内容と相まって官民協働の先進的なモデルケースとなる可能性が高い（売却では市の関与が薄まる可能性）

以上のことから、貸付料率の軽減を図ったうえで、当初の事業スキームである一般定期借地により再公募を行いたい

（２）貸付料率軽減の理由

ア　本住宅は、吹田市「健康・医療のまちづくり」基本方針や「健都２街区高齢者向けウェルネス住宅整備方針」等に基づき、団塊の世代が 75 歳以上となる平成 37 年（2025 年）を目途に体制構築を目指している「地域包括ケアシステム」のトップランナーモデルとなるべく、生活習慣病予防や介護予防機能に重点化した住宅として整備しようとするもの

イ　また、定期巡回・随時対応型訪問介護看護や小規模多機能型居宅介護、在宅医療や訪問看護・介護サービスの提供、その他付加価値機能として病児・病後児保育等、多種多様なサービス機能を配置するなど、極めて公共性・公益性の高い複合事業であるため、事業全体としての採算性は非常に低い

ウ　本事業の実施に当たっては、上記のとおり多くの公共・公益的事業を有機的かつ効果的に連携させる必要があることから、民間事業者のノウハウや技術力を活用した事業展開を目指し公募を行ったが、先の公募時の貸付料率（36/1000）では事業採算性が確保できず、事業実施が困難と判明

エ　そのため、例外的取扱いとなるものの貸付料率の軽減を行い、本事業の政策目的を実現しようとするもの

（３）貸付料率設定の考え方

本事業用地購入費を事業期間（50 年間）で名目上全額回収できる（元本割れを起こさない）料率、20/1000 が相応

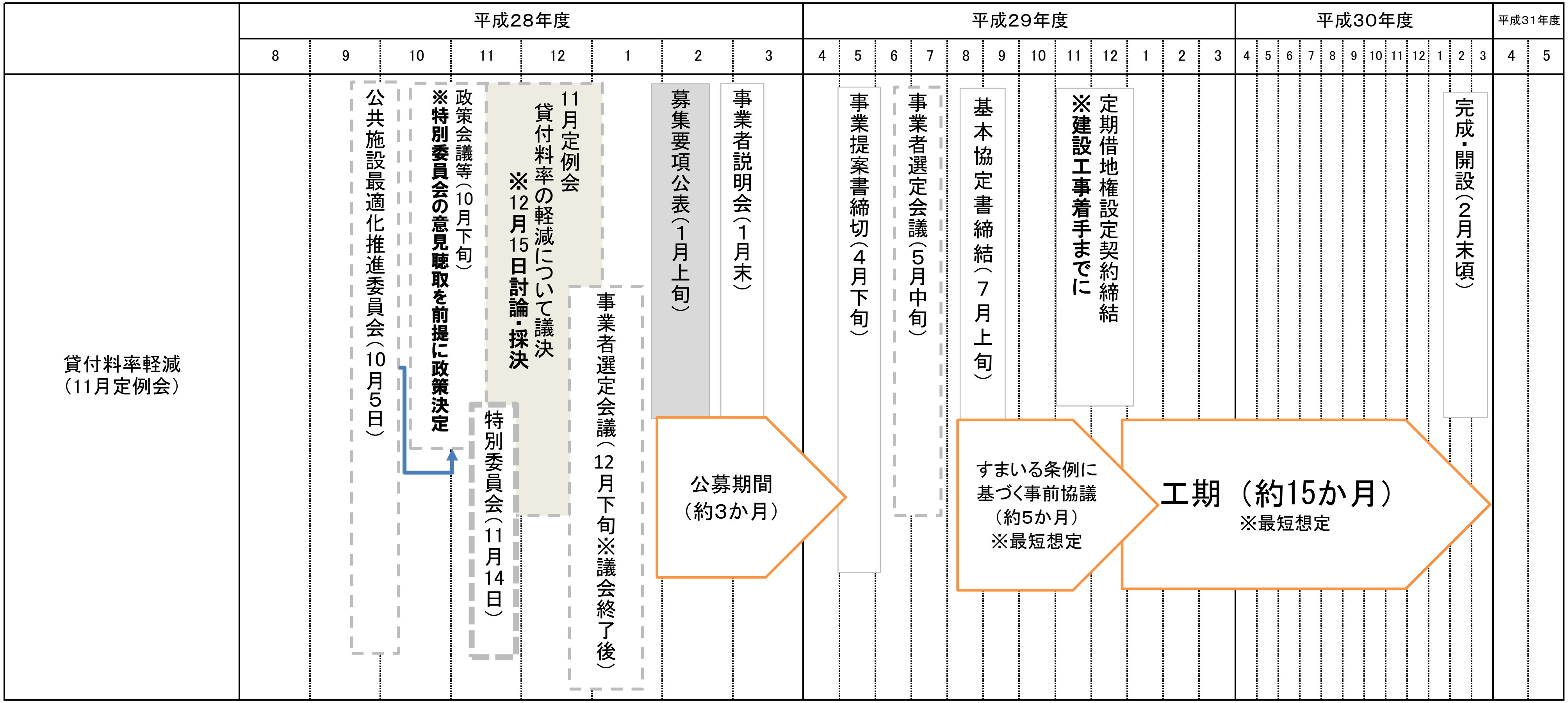
（４）地域福祉基金への積戻し

賃料収入（年額 9,926,980 円）を 50 年に渡って基金に積戻すことで、取崩し額である土地購入資金分（496,349,000 円）に達する見込み

（※）なお、貸付料については、固定資産評価替年度ごと（３年ごと）に改定することができるものとする

３　スケジュール

平成 30 年度（2018 年度）末を目途に本住宅の完成・開設を予定していることから、来年１月に募集要項を公表し、公募開始予定（別紙参照）

別紙

健都2街区高齢者向けウェルネス住宅　整備スケジュール（案）