

第6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)12月21日(水) 10時～10時36分
- 2 開催場所
吹田市役所中層棟4階 第3委員会室
- 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、中野委員、上野委員
- 4 委員欠席者
なし
- 5 その他出席者
なし
- 6 案件
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係る募集要項等について
- 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6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・運営事業の再公募に係る募集要項等について」事務局から説明をお願いします。

事務局 (資料に基づき説明)

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 資料3の事業スケジュールですが、国立循環器病研究センターの移転建替えに合わせて開設するとありますけれども、国循の開設と同時期にオープンしなければならないという意味なのでしょうか。それより早くオープンしても、逆に遅くなってもだめで、国循の進捗を横目で見ながら、この住宅のオープンもあわせていくということでしょうか。

事務局 国立循環器病研究センターの開設時期が平成31年7月と聞いておまして、本住宅は平成30年度中の開設を目指しています。何らかの事情で遅くなったとしても国循のオープンまでには間に合うようにという主旨で記載しております。

委員 この書き方だと、国循のオープンが仮に遅れた場合には、ウェルネス住宅のオープンも遅れてもいいように解釈されてしまうので、わざわざそのただし書きがあるのかなと思うのですが。

委員 資料1でも平成30年度(2018年度)開設予定となっているので、国循に合わせる必要はないのではないのでしょうか。

事務局 連携という意味でいいますと、国循のオープンまでには必ず住宅が完成している必要がありますので、そういう主旨で記載しております。

委員 それなら、「平成30年度(2018年度)中の開設を基本とする。」みたいな書きぶりにしておくとか、工期は不可抗力で遅れる場合もあり得ますので。

委員長 委員からの御指摘を踏まえまして、誤解を与えないような表現に改めるということで、変更内容につきましては持ち回りで説明させていただきたいと思います。

委員 市民病院、国循の開設時期はいつ頃ですか。

事務局 市民病院は平成 30 年（2018 年）の秋頃、国循は平成 31 年（2019 年）7 月頃を予定していると聞いております。

委員 あくまで予定だと思いますが、今回再募集するという事で、当初予定していた市民病院の開設時期である平成 30 年秋頃には間に合わない。だから募集要項の文言を国循の開設時期に置き換えたと理解しているところ。ただ、このような表現ではなく、例えば「年度末までに完成すること」というような書きぶりにするとか、もちろん不測の事態が生じた場合には協議が必要になるのですが、それは協定書の中で一文書いておけば問題はないと思いますので。

委員長 この工期は最短でしょうか。平成 30 年度中完成というのは、無理な工期という訳ではないのですか。

事務局 最低これぐらいは必要だろうという期間でして、無理ではない期間設定です。

委員 「進捗に合わせて」ということを書く必要があるのかどうなのかということ。市民病院、ウェルネス住宅、国循の順番で開設するのが一番良いのでしょうかけれども、不測の事態が生じて、市民病院、国順、ウェルネス住宅になったとしても、もちろん余りかけ離れた時期になってはいけませんが、開設順序にそこまで重きを置いてないのであれば、このような表現はあえて書く必要はないのではないのでしょうか。

もう一点は、募集要項に記載している貸付料の改定についてですが、前回 9 月の選定会議の時には「できる規定」だったものを今回原則することに変更した理由と、評価替年度ごとに改定するとありますが、具体的にどのように改定するのか教えてください。

事務局 貸付料の改定については、募集要項だけでなく、定期借地権設定契約書（案）にも記載がありますが、前回公募時から考え方は変わらず、原則改定することとしております。契約書（案）には、前回公募時から変わらず「改定するものとする」と記載しておりまして、募集要項の書きぶりとは齟齬がありましたので、契約書（案）に合わせて変更したものです。

改定方法は、固定資産の評価替が 3 年ごとにありますので、3 年毎に増減率を算定し、土地購入額に増減率及び貸付料率 1000 分の 20 を乗じて貸付料を計算します。

委員 改定方法については、募集要項、契約書（案）に具体的に記載されていますか。

事務局 改定については、契約書（案）の第5条に規定されていますが、具体的な方法までは記載しておりません。

委員 現行の書きぶり、規定でもってどのように改定するのかまで読めるのでしょうか。それを盛り込まないで、改定の際には別途交渉を行うのですか。後々双方もめないためにも、具体的に書いておいた方がいいのではないですか。

委員 計算方法を記載すべきだと思います。

委員 改定方法については、資産経営室で一定の計算式を持っていると思いますので、参考にしたうえで、記載の仕方については検討してください。

委員長 委員の皆様には、起案を持ち回りで確認していただきたいと思います。ほかに御意見等ないようですので、本日はこれで終了させていただきます。