

## 第7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29年(2017年)6月9日(金) 13時28分～15時30分
- 2 開催場所  
吹田市役所高層棟6階 下水道部会議室
- 3 委員出席者  
稲田委員、橋本委員、乾委員、石田委員、中野委員、上野委員
- 4 委員欠席者  
後藤委員
- 5 その他出席者  
濱岡アドバイザー、山崎アドバイザー
- 6 応募グループ  
パナホームグループ
- 7 内容  
事業者プレゼンテーション
- 8 議事の概要 別紙のとおり

## 議事の概要

事務局 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7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。

事前に配付しております資料の確認をさせていただきます。

<資料確認>

委員長 それでは、議事に従いまして、「事業者プレゼンテーション」を開始します。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。事務局からの説明で、質疑は60分とありましたが、状況を見て延長したいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

では、プレゼンテーションから評価点の集計まで、進行は事務局にお願いしたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

事務局 それでは、事務局で進行を務めさせていただきます。プレゼンテーションに先立ちまして、アドバイザーに講評いただきます。

委員長 アドバイザーよろしくお願いいたします。

アドバイザー

整備方針と重ねた時にいくつか気になる点があります。まず、住宅機能について、様々な世帯類型に 대응しておらず、単身者向けにシフトしている印象です。ウェルネスを我々がどのように受け止めて、先進性をどうとらえるかということですが、内容は要介護のイメージが強いです。キッチンや浴室が付随しておらず全体としてサ高住のイメージが強く、住宅というより入所施設のイメージです。

次に生活支援機能ですが、子育て支援や多世代の交流など、コミュニティ形成について、プレゼンテーションをお聞きして展開のイメージを確かめたいと思います。

CCRCについては、全体として、「生涯学習のまち」のイメージより、地域包括ケアシステム機能を意識しており、健康という視点が見えにくい。一定の介護度以上の高齢者を想定されていて、元気な高齢者が見えてこないです。

最後に、賃料設定について、近隣の相場を踏まえた価格なのか、具体的なデー

タがないと分かりにくいと思います。

提案書全体を通してみても、現行の制度を活用して手堅い事業内容にしたらかうなったというイメージです。

委員長       ありがとうございます。

アドバイザー

財務的な部分について申し上げますと、グループの構成員として4社ありますが、パナソニックエイジフリーを除いては経営数値、収支計画等問題はないと思います。エイジフリーについては単体で債務超過になっておりますので、あまりよくない状況ではあります。今後2期、3期ぐらい同様の状況が続くそうですので、どこまでこの状況が続いて、どの程度親会社であるパナソニックから借り入れしながら、そういった確約も含めて、しっかりと計画を立てているのかを聞かせていただきたいと思います。

委員長       先生方、専門的な見地から御講評いただきましてどうもありがとうございました。

事務局       パナホームグループに入室していただきます。

＜パナホームグループ プレゼンテーション＞

事務局       終了してください。それでは、質疑を行います。委員、アドバイザーよろしくお願ひします。

委員長       アドバイザーからよろしくお願ひします。

アドバイザー

多世代が暮らすという視点において、全体を見ると単身者のイメージが強くて家族が住んでいるということが想像できない。子ども連れは外から招くということとで考えられているのでしょうか。

事業提案者 住まいの部分については、6階7階は一般の単身者向けとなります。2階の交流スペースに子どもと一緒にお母さんたちが来られると思いますので、そういう意味ではある程度集客はできると考えています。それ以外のスペースでも交流の仕掛けについても考えていけないと思っています。何もしなければ人は集まっては来ませんので。その点について検討はしております。

アドバイザー

住宅の居住者ではなく、家族連れは外部から、交流の場所は共用のスペースを想定しているということでしょうか。

事業提案者 そのとおりです。テナントについても、何か目的を持ってお越しになるというようにしないとなかなか集客できないので、そういう考えで計画しております。

アドバイザー

生活支援コーディネーターが活動するスペースは、コミュニティスペースということですが、それだと整備方針の中にあつたコミュニティカフェだとか子育て支援スペースはスペース的に無理かなと思うのですが。

事業提案者 コミュニティカフェは難しいと思います。我々としても多少事業採算的な部分を考えないといけませんので、今回、生活支援コーディネーターは3階の介護事業所に駐在しまして、そこから居住者やテナントに情報発信を行って人を集めるということが主になると思います。集まる場所としては建物内に2か所、2階の交流ラウンジと3階の地域交流スペースを作っておりますので、そういうところで何か目的を持って集まってもらふ。ふらりと寄ってもらふのは難しいと思っております。

アドバイザー

居住者に夫婦というイメージはないのですね。

事業提案者 単身者を想定しております。あとは交流スペースに子どもたち、母親が集うイメージです。

アドバイザー

サ高住部分ですが、状態像、つまり介護度はどの程度を想定されているのでしょうか。

事業提案者 4階部分については、要介護2の後半から3ぐらいを想定しています。と言いますのは、小規模多機能の事業所がございまして、基本的には認知症の方で介護度2から3ぐらいの人を想定しないといけませんので。5階の居住者は元気な方で、定期巡回等のサービス提供がある程度想定できるかと思っております。

委員長       アドバイザーいかがでしょうか。

アドバイザー

財務面でお聞きしたいのですが、基本的にグループとして問題はないかと思いますが、構成員の中でエイジフリーだけが現在債務超過にあるとうことで、単体では財務的に問題を抱えている会社かと思います。現在7億くらいの債務超過になっておりまして、いわゆる親会社からの支援ということで現在30億位借入がございまして、今後赤字がどれだけ続くのかということと、事業の拡大等により会社は過渡期にあるかと思いますが、黒字化へのタイミングがいつなのかと親会社にどのような計画で返済していくのかについてお聞かせください、

事業提案者 昨年、一昨年とパナソニックコムハートへの投資を拡大してまいりまして、エイジフリーハウスを全国に360か所やろうということで展開しております。現在稼働していない物件もありまして大きな赤字となっておりますが、今後は展開計画のスピードを少し遅くしまして、既存物件の黒字化により2018年度を目途に収支がトントンになるまで持っていくと聞いております。それまではパナソニック自身で黒字となっている部門もございまして、どの程度の金額までという数字は聞いておりませんのでお答えはできませんけれども、投資が終わって刈り取ってくというのは今年度後半から始まってまいります。介護事業の場合は利用者の見込が立てば収支は読みやすいという事業構造のものでありますので、おそらく2018年度までにはトントンぐらいいまでは持つていけると思います。

アドバイザー

2018年度ということは2019年の3月期決算ではトントンになるのではないかとのことですね。今後はいわゆる設備投資は終わっているんで稼働率を上げるということですね。大前提としまして、今こういう状況にあるということは親会社の方針でも進めているということで、返済についてもある程度猶予があるということ考えさせてもらってもよろしいですね。

事業提案者 もともとこの会社はスタート時点では赤字が出るという想定でしたので、他の事業でそれを補填できる時期に始めようということで開始しており。ある程度赤字は織込み済でございます。

アドバイザー

この会社がグループ全体の足かせになることはないということですね。

事業提案者 はい。

委員長 それでは委員の方から御質問をお願いします。

B委員 事業実施体制のところ発注の考え方について質問したいのですが、設備等の調達を自社グループのショップで予定されているということですが、市内に何店舗あるのでしょうか。また、発注の規模として自社グループのショップのみで市内業者に発注したといえる十分な実績が出るような店舗数なのか。また、それ以外の市内事業者についても優先的に採用していただけるのか。もう少し具体的にお聞かせいただければと思います。

事業提案者 自社グループの家電販売店ですが、具体的な数字は持ち合わせておりませんが、おそらく30から40店舗ほどあると思われます。当然私どもが使う住宅設備・機器についてはパナソニックを使いますので、優先的に自社グループのショップから買わないといけないという事情は御理解いただければと思います。ただ、工事を伴うもの等につきましては、ショップではできないこともございますので、水道関係も含めそれらについては、市内の工事屋さんへ発注することになりますので、かなりの金額になるかと思えます。

B委員 もう一点ですが、資料26番のCCRCに関して、生活コーディネーターは何名いらっしゃるって、どのような人員体制をとられるのか、もう少し詳しくお答えいただきたいのと、岸部におけるCCRCを含む複合施設を計画されているとうことですが、先ほどの説明以上に具体的な事をお聞かせいただければお願いしたいと思えます。

事業提案者 生活コーディネーターは当面1名で考えております。建物全体の管理業務は管理人室で行いますが、そこも生活コーディネーターの一部を兼ねることができますけれども、専属で行うのは1名です。市内5大学との連携による取組について説明しましたが、まずは入居者等への情報発信から始めていって、最終的に大学と連携して何ができるのかということはこれから検討していかなければならないと考えています。

岸部の複合施設は先ほどパナソニック版CCRCと申しあげましたけれども、現在ラフな計画は作っておりまして、それがそのまま採用されるかどうかは分かりませんが、この施設と健都における本住宅を全体として運用しようと考えていますので、健都にない機能をこちらに持ってくるということになるかと思えます。リンクはしていかなければいけない。歩いても7〜8分ぐらいですので。ただ実現する約束はできませんので、現時点ではそのような回答になりますことを御理解いただければと思います。

F委員 資料29番の環境に資する機能について、吹田市は環境先進都市を目指している中で、当該地区についても低炭素まちづくり計画上モデル地区を謳っているのですが、その中でCASBEEのランクはAを目指されるということで、Sもある中でA

を目指される理由について御説明いただけますでしょうか。

事業提案者 Sはテナント等があるので現実的に厳しいと判断しています。Aは最低限という形で提案させていただきましたけれども、まだ詳細な設計を始めていませんので、こうするというのは総論でしか言えない状況でございます。

F委員 可能性としてSを目指されることもあるという理解でよろしいですか。

事業提案者 可能性としてはありますが、現実的には難しいかなと思っております。

C委員 資料 34 番の各階平面図の2階部分の間仕切りですが、まだ線が入ってない状態で、部屋内にトイレを設置するのかもはっきりと書かれておりせん。事業によっては部屋内にトイレや厨房も必要になろうかと思imasので、それは建設の時に盛り込んでいただけると考えてよろしいですね。

事業提案者 病児・病後児保育以外は面積が確定しておりませんし、現時点ではまだテナントと契約ができない状況です。ただ、トイレに関してはどのテナントも必要になると思っています。

C委員 内科・小児科、婦人科に関してテナントが未定となっておりますが、この診療科に限定して入れようと思っておられるのか、漠然と医療系のテナントをイメージして記載されているのか、どちらなのでしょう。診療科によっては特定のテナント名称も記載されておりますので。

事業提案者 クリニックについては、記載の診療科について手を挙げられている先生はおられます。ただその先生が最終条件的に合うかどうかはこれからです。

委員長 資料 14 番の事業コンセプトですが、非常に素晴らしいと思っております。ただ、事業コンセプトと各階の平面図を見比べたところ、事業コンセプトの方が勝っているのではないのかなという印象を受けまして、特に気になるのが、単身者向けの住宅として、居住しておられる高齢者との交流が生まれれないのではないかと懸念しますがいかがでしょうか。

事業提案者 おっしゃるように、その機会は少ないかと思imas。高齢者と2階の交流スペースに来られるお母さん、子どもが中心になってくると思imas。

委員長 一般住宅に居住される方は全く交流とは関係ないという印象ですが、単身者向け住宅というのは確定ですか。

事業提案者 確定ではないです。

委員長 我々との協議によって変更となることも十分考えられるのですか。

事業提案者 それは十分あり得ます。

委員長 あとは、この住宅においてここが一番先進的な所だという部分を教えていただければと思います。

事業提案者 この手の住宅で、これだけの用途を詰め込んでいるところはなかなかないです。例えば国交省のモデル事業に出しても採択される可能性はあると思います。今年は募集がないようで、去年でしたら出すつもりではいたのですが。この規模でこれだけの機能を備えて事業として運営するのは全国的に見ても珍しいと思います。これよりももっと大きい規模であればあるとは思いますが。

委員長 もう少し多世代の交流といいますか、居住にバリエーションがあってもいいのかなと思いますが、その点についてはどうお考えですか。もちろん運営していくうえで収支面のお考えはあると思いますが。

事業提案者 今後私どもが仮に優先交渉権者に選ばれましたら、それからの話になると思いますけれども、市との協議によって少し方向を変えるのも全然不可能ではございません。

委員長 もしパナホームグループさんが採択されたということになりますと、例えば関東の柏市の豊四季台の住宅は全国から視察に来られるような有名な施設だと伺っております。この健都でウェルネス住宅が完成すれば、西に健都ありというような住宅になると考えてもよろしいでしょうか。

事業提案者 ぜひ我々もそうしたいです。

委員長 この住宅は高齢者の住まい方の先導的モデルを作っていくという目的がございますので、パナホームグループさんの方も整備方針を十分御理解いただいているということですのでよろしいですね。

事業提案者 そのつもりで頑張ります。6階7階につきましては単身者向けにしております。これをファミリーにしますと平均で75㎡にしないといけないという吹田市の基準がありますので、そうなると家賃がどうなのかなということで、このような単身者向けとしたのが正直なところでございます。

委員長 摂津市側ですけれども近隣のマンションも相応の値段で完売しているとお聞きしておりますので、その点についても、もし採択されたら御一考いただければと思います。

アドバイザー

各フロアのコネクトと水準はそれなりに整理されているのは理解できますが、例えば2階から7階までを繋いでいく仕掛けがもう一つ見えてこない。各フロアは理解できたとしても、全体としてまちというイメージではありません。例えば町内会があるとか住民相互が繋がりながら自分達の居住環境をより良いものにしていくイメージが整備方針策定の時にあったものですから、提案はフロアごとに完結してしまう印象が強いです。何か繋ぐそのための仕掛けについて考えておられますか。

事業提案者 確かに御指摘いただきましたとおり、1階から5階は繋がりますが、6階7階は孤立している印象は否めないと思います。高齢者と子どもについては生活コーディネーターと一緒にさまざまな取組を進めていきたいと考えますが、6階7階の居住者をどうするのか、もしくはそのものを変えてしまうのかにということも検討の余地はあるように感じました。

アドバイザー

ウェルネスの機能を最大限活かして生活した場合に、入居者の懐具合というか、利用者にとってどの程度のコストになるのでしょうか。

事業提案者 サ高住は敷金以外のものはいただきませんので、敷金は3か月分いただいて、あとは月々の家賃と食事代が基本になるかと思います。吹田市や豊中市に建っているサ高住と同程度に料金設定はしております。サラリーマンをされていて定年退職をされて厚生年金をいただいている方をメインターゲットにはしております。

アドバイザー

サ高住は元気な方もいらっしゃいますので、外出したり、フィットネスに行かれたりもするでしょう。そういったことも厚生年金の範囲内で行けるといえることですか。

事業提案者 そういうイメージで計画をしております。

アドバイザー

多少計画を修正される可能性もあるというお話でしたけれども、全体的な印象

で、1階から7階まで含めて、ウェルネスという新しいコンセプトが見えず、サ高住のイメージが強くてくるような印象です。やはりウェルネスという新しいコンセプトが見えてくるようなものにしてもらいたい。これは要望ですけれども。

委員長 先ほども申し上げましたけれども、素晴らしい事業コンセプトに合うような住宅にしていただければと思います。

ほかに質問がないようですので、これで質疑を終わります。

事務局 プレゼンテーション及び質疑を踏まえまして、最後にアドバイザーから御意見ありますでしょうか。

アドバイザー

最後にコメントしましたように、今後ウェルネスという概念が住宅という具体的な形で表現されていくことになっていきますが、その見せ方といいますか、さすがウェルネスだなという感じで1階から7階までトータルで見えるように、そこを強めていただきたいというのが、公共といいますか私の願いでもあります。

アドバイザー

パナホームグループとしては問題ないと思いますが、エイジフリーが少し問題のある財務内容でしたのでお聞きしました。どの程度赤字が膨らんでどのような返済計画になるのか、具体的な数字はお示しいただけなかったのですが、設備投資は今後ストップされて現況で稼働率を上げていく。そして2018年度末には収支が均衡する状態に持っていく。それについては親会社であるパナソニックも納得をされていて、融資も行われていく訳ですので、総じてグループとしてやっていけるということは理解できました。

事務局 パナホームグループさんありがとうございました。本日の予定は終了ですので、御退室をお願いします。

<パナホームグループ 退室>

<委員採点、事務局集計>

委員長 それでは、事務局から結果を発表してください。

事務局 委員6名ごとに事業者の評価点と基準点を算出しましたので、発表します。

A委員 評価点 228、基準点 110.6  
B委員 評価点 208、基準点 91.8  
C委員 評価点 198.4、基準点 87  
D委員 評価点 203.2、基準点 89.4  
E委員 評価点 212.4、基準点 97.4  
F委員 評価点 236.4、基準点 120.2  
以上です。

委員長 事業提案書、プレゼンテーションの評価は以上となります。優先交渉権者となる最優秀提案者につきましては、次週 13 日、アドバイザーを除く選定委員 6 名により第 8 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し、選定いたします。

以上で、本日の会議は終了させていただきます。長時間ありがとうございました。