

令和8年度 第1回 吹田市公共施設最適化推進委員会 議事概要

日時:令和8年(2026年)4月22日(水)10時~11時

場所:吹田市役所 高層棟4階 特別会議室

出席者:辰谷副市長(委員長)、春藤副市長(副委員長)、大江教育長(副委員長)、
井田総務部長、北澤行政経営部長、梅森福祉部長、清水都市計画部長、
木村理事(公共施設整備担当)、大山学校教育部長

所管:【福祉部高齢福祉室】竹本室長、朴総括参事、山際参事、外山主幹

事務局:【都市計画部計画調整室】大椋次長、清水室長、渡辺総括参事、松永参事、森實主査

【都市計画部資産経営室】川本室長、上月参事、隅田参事、山崎主幹

| | |
|-----------|---|
| 案件 | 吹田市介護老人保健施設の事業譲渡に伴う土地建物の取扱いについて |
| 【案件概要】 | 吹田市介護老人保健施設の事業譲渡に伴い、土地建物の資産を有償譲渡する方向性が適切であるか確認するもの。 |
| 【所管部の考え方】 | 令和8年1月開催の企画会議及び令和8年3月策定の「吹田市介護老人保健施設及び一般社団法人吹田市介護老人保健施設事業団の今後のあり方に関する方針」を経て、吹田市介護老人保健施設については、公の施設としては廃止し、民間事業者への事業譲渡を前提に取組を進めている。民間事業者へのヒアリングを踏まえ、事業譲渡に伴い土地建物は有償譲渡する。 |
| 【質疑概要】 | 委員: 売却、貸付それぞれにメリット・デメリットがあると考えますが、どのように売却が適当と判断したか。 所管: 貸付の場合は定期借地権の設定が必要となり、特別養護老人ホームなど住居型施設への転用を考慮すると、最短でも50年となる。本市としては高齢者のピークを2050年と見据えていることから、この条件ではピークアウト後も事業継続してもらうことが必須になり、事業者にとってはリスクとなる。しかし売却の場合は、事業者にとって資産となるため、意向調査の中でも売却であれば参入したいという意見があったことから売却が適当と判断した。 委員: 資料の「譲渡後10年間は介護老人保健施設として運営するものとし、基本協定の中で、その後15年間は介護老人保健施設含む介護保険施設として運営する」という部分もこの場で諮るのか。 所管: 本委員会では土地建物の取扱いの方向性を確認するものだが、事業期間の設定などは補足情報として示している。 委員: この会議を経て、実施計画の中で最低売却価格も含む内容を決めていくのか。 所管: 土地建物の取扱いを決めるにあたって、どのような考え方でそこにたどり着いたのかという内容を踏まえてご意見をいただきたく、参考に価格を資料に入れている。 委員: 本委員会は、方向性を確認している場であり、最終は予算や実施計画に挙げていき、議会で承認されるものである。 所管: 介護保険施設として必要な期間の是非や高齢化のピークが2050年であるのかという市の見解を確定させる場ではないと考えている。この場で諮る事項としては、土地建物ともに本当に売却でいいのかという部分と認識している。 |

委員：2050年が事業の終期となるのか。

所管：25年間で市からの用途指定期間は終了するが、事業者の判断で継続する可能性はある。25年後の状況は読めない部分が多いが、少なくとも2050年までは事業を継続してもらう条件としたい。

委員：固定資産税の減免などは、条件に盛り込まないのか。

所管：特例的な減免は難しいと考えている。鑑定評価額の479,000千円は建物の老朽化や今後も介護老人保健施設を継続していくことを踏まえて算出されているため、減免しなくても事業者の参入は可能なものとする。

委員：企画会議で公の施設としては廃止という結論に至り、その中の理由の一つとして、施設を維持するには大規模改修等に多額の経費が必要ということが挙がっていたが、実際に試算をしたのか。

所管：試算を行い、大規模改修の費用は約15.6億円と算出している。

委員：価格決定したうえで事業譲渡をしていくことになると思うが、入札を行うのか、公募型プロポーザルで実施していくのか。価格だけで事業者を決めることになるのか。

所管：今回の事業譲渡の募集は、公募型プロポーザルで実施していくことを考えている。評価点全体に占める価格の配点は市の基準の範囲内とする。

委員：サービス提供が安定した法人に売却する必要があるため、プロポーザル方式にならざるを得ない。

委員：買戻し特約の期間を短くした場合に鑑定評価額は変わるのか。

所管：期間が短くなればなるほど鑑定評価額は高くなる。

委員：この場で結論を出すことではないが、譲渡条件として買戻し特約の期間を民法上最長の10年と定める場合には、高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画上の必要入所定員総数と関連付けた説明が必要だろう。

委員：25年後に事業者が別の利活用を考えると、当初、取得に5億円ほど掛かり、その後、多額の経費を掛けて修繕した後に売却することになり、事業者側が特に有利になっているわけではない。

【結果】

当案件について、事業譲渡にあたり、土地建物の条件を有償譲渡とする方向性が確認された。