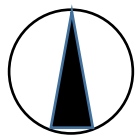


吹田市介護老人保健施設の事業譲渡に伴う 土地建物の取扱いについて

1 概要

吹田市介護老人保健施設(以下「吹田老健」という。)は、令和8年(2026年)1月15日の企画会議にて、今後のあり方についての方向性を確認しました。また、3月に「吹田市介護老人保健施設及び一般財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」(以下「あり方方針」という。)を策定し、吹田老健を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ることとしました。

本案件では、事業譲渡の土地建物の取扱いについて確認するものです。



位置図

2 施設の概要

(1) 土地

ア 所在	吹田市片山町二丁目54番4
イ 地目	宅地
ウ 地籍・地番	4,710.01㎡(54番4)
エ 用途地域	第1種中高層住居専用地域
オ 建ぺい率	60%
カ 容積率	200%



(2)建物

ア	竣工年月	平成4年(1992年)2月
イ	構造階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階地上5階
ウ	延床面積	6,287.22㎡
エ	建築面積	1,766.94㎡
オ	事業内容	介護保険サービスを提供する介護老人保健施設 施設サービス(入所)、短期入所療養介護、通所リハビリテーション、 訪問リハビリテーション等
カ	定員数	入所定員100人、通所定員40人
キ	開設日	平成4年(1992年)6月10日

3 土地建物の取扱い

(1)あり方方針における記載

- ・「公募条件における建物や土地等の取扱いについては、民間事業者の意向も確認しながら柔軟に検討し、詳細な条件は庁内の会議体において別途諮るものとしします。」

(2)民間法人の意向

- ・令和7年11月に実施した意向調査において、貸付ではなく売却を希望する意見があった。
- ・公募への参加意向を示した民間法人を中心に改めてヒアリングを実施したところ、土地建物の売却に前向きな意向を示す民間法人が複数あった。

(3)土地建物の取扱いの方向性

- ・事業の譲渡であることから、事業実施に必要となる財産(土地・建物等)は全て譲渡する。
- ・本市の高齢化のピークは2050年と見込んでおり、介護保険サービスへの需要が増加し続ける間は介護老人保健施設含む介護保険施設として運営を継続する(売買契約において買戻し特約を設定し、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ことを規定)。



- ・土地建物については、上記条件に基づき鑑定した評価額である479,000千円を最低売却価格とし、価格審査を行うこととする。建物については現状有姿で引き渡す。

1 事業譲渡まとめ

吹田老健については、公の施設としての継続は困難ではあるものの、入所者の継続利用や本市の介護保険施設に対する需要に対応するため、事業譲渡とし、円滑な移行を進める。

入所者	継続利用を希望する入所者については全員引き継ぐことを原則とする。
事業団職員	継続雇用を希望する職員については全員採用を原則とする。
事業期間	介護老人保健施設として10年間運営する。(公有地売却による用途指定期間及び買戻し特約期間の最長期間) 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。(基本協定締結)
土地・建物	土地建物の鑑定評価額である479,000千円(土地:302,728千円、建物:176,272千円)を最低売却価格とし、価格審査を行うこととする。建物については現状有姿で引き渡す。

※建物については、建設当初に国庫補助金が交付されているため、約1,500千円を上限に国庫納付金が発生する。

2 今後のスケジュール（予定）

令和8年 (2026年)	5～6月	市議会定例会 ・補正予算案の審議(運営費負担金、選定委員報酬) ・吹田市介護老人保健施設条例の廃止 ・指定管理者の指定期間短縮
令和8年	8～12月	譲渡先事業者の募集・選定
令和9年 (2027年)	1月	選定譲渡先事業者との協議 ・基本協定書締結
令和9年	2～9月	選定譲渡先事業者での引継ぎ、開設に係る諸手続き
令和9年	7月	市議会定例会 ・不動産(建物)の処分
令和9年	10月	選定譲渡先事業者での運営開始