

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 事業目的

健都2街区高齢者向けウェルネス住宅は、居住するすべての人が、できる限り健康の保持・増進に努め、生きがいを持ち、自分らしく、安心安全で豊かな生活を送ることができるという基本的な考え方をプラットフォームに据え、

- ① 生活習慣病予防や介護予防を特に意識したウェルネス機能
- ② 地域包括ケアシステム機能
- ③ 北大阪健康医療都市内外の関係機関等との連携による付加価値機能

という3つの特徴を持つ住宅環境のモデルケースとして、その整備を目指すもの

2 経過

本事業は、市有地を一般定期借地により50年間事業者に貸付け、事業者による住宅の整備・運営を予定。整備内容については、学識経験者等、外部有識者の意見を踏まえ検討、また市場調査を実施のうえ決定した後、平成28年（2016年）3月に公募を開始したものの、事業提案はなし

これらを踏まえ、その後の詳細な事業者ヒアリングにより、本事業の複合性や長期性ゆえ、全体としての採算性が低く、事業者にとって事業の持続可能性が懸念されたことが判明

3 貸付料率の軽減について

（1）軽減目的

健康・医療のまちづくりに資するよう、住宅の機能水準を引き続き担保することにより当初からの事業目的を実現するため、貸付料率の軽減により事業全体の採算性向上を図り、事業の長期的・安定的な実施を確保しようとするもの

（2）軽減理由

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ことから、事業全体としての採算性は非常に低いが、極めて公共性・公益性の高い複合事業である

- 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（1000分の36）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

（2）貸付料率設定の考え方

本事業においては、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、1000分の20とする

4 スケジュール

11月定例会で本件土地の貸付料率軽減について提案。議決いただいた場合には、速やかに再公募を行い、平成30年度（2018年度）末の開設を目指す