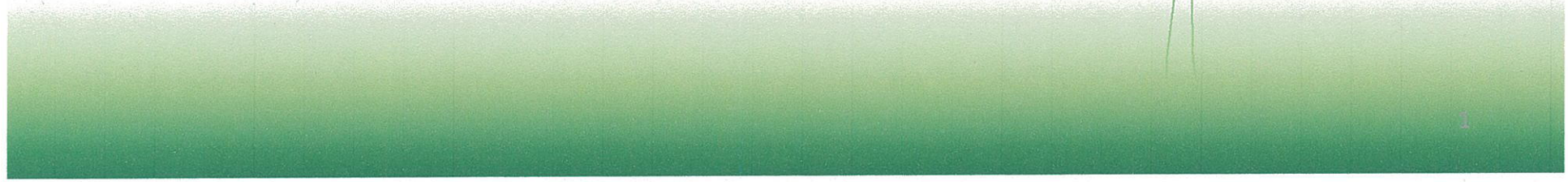


多摩平の森地区 A街区公共公益施設等整備計画検討委員会

平成23年12月20日 資料



Aブロック公共施設の整備イメージ



A街区 事業者ヒアリング（2社実施）

- ①一社が土地を購入し、各施設に土地を貸すという手法はあるが、現在の経済情勢ではこの手法は困難。（オペレーションが困難）
- ②医療制度が今後も変わり得る状況の中で経営の安定性が課題。
⇒ディベロッパーにとってはリスク要因
- ③医療法人が支配権を持つ社会福祉法人を作ったの医療と福祉の連携（同グループ）の事例はあるが、まったく別グループは連携が困難。
- ④経営的には「高専賃」は成り立つが、「老人ホーム」は収益性が低い。
- ⑤大きい急性期病院で高度医療を行っている病院は収益性が高い。
- ⑥南多摩医療圏の療養病床の「基準病床数」を満たしている。（都保健医療計画）
※平成24年度に割り当ての見直しの予定あり⇒通院だけでは採算が合わない。
- ⑦特養ホームは地方の社会福祉法人が低廉な地価なら進出希望あり。
- ⑧医療・福祉連携はコンセプトとして最近多く見られるが実施例は少ない。

A街区 事業者ヒアリング（2社実施）

- ⑨全国的に見て、これだけの規模のものは事例がない。
（敷地が大きくなればそれだけリスクが高まるので借地代を下げしてほしいという要望につながる場合がある）
- ⑩実際の実現可能性については日野市の立地も含めて、「市場調査」が必要。
（ディベロッパーとして可否を判断するのは難しい）
- ⑪敷地を分割して、街区としての一定のコンセプトを決めて異なる事業者ではあるが統一感を出す、という手法もある。（収益性の低いものを一括施行は困難）
- ⑫サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）は補助金もでるので民間の建設意欲は高まっている。
- ・国土交通省 高齢者等居住安定化推進事業
 - ・新築：建設費の1/10 改修：建設費の1/3 直接補助
- ⑬子育てマンション等やっている事例はある。
- ⑭組み合わせ事例（別紙参照）
- ・老健施設＋高専賃／分譲マンション＋有料老人ホーム／病院＋高齢者住宅

◇ひとつの事業者での施行は現在の経済情勢からすると可能性は低い。

・これだけの大事業で収益性の担保がないため、リスク要因が高く資金繰りが困難

⇒「土地の分割」の検討が必要か？

- ①医療法人 ……回復期リハビリテーション病院、医療型療養病床、医療型ショートステイ、クリニックモール
24時間訪問看護ステーション、高専賃
- ②社会福祉法人……特別養護老人ホーム、デイサービス、介護型ショートステイ、24時間訪問介護ステーション
保育施設
- ③住宅事業者 ……子育てマンション
- ④大学 ……看護大学
- ⑤その他 ……コンビニエンスストア

◇市立病院と進出法人との連携

⇒ 『WIN-WIN』の関係が築けるか。

⇒ 療養病床の基準病床数

◇「地域活性化・人材の育成と活用のための施設」の取り扱い

⇒ 国交省関東地方整備局へ相談予定。



<今後のスケジュールなど>

◇構想案では以下の2点を明確にして市長へ報告

- ①基本コンセプトに基づき誘致する公共公益機能の「種類」と「規模」
- ②配置イメージ

(前提条件)

原則、日野市の財政支援はない
URから民間事業者が土地譲渡
又は借地

◇今後のスケジュール

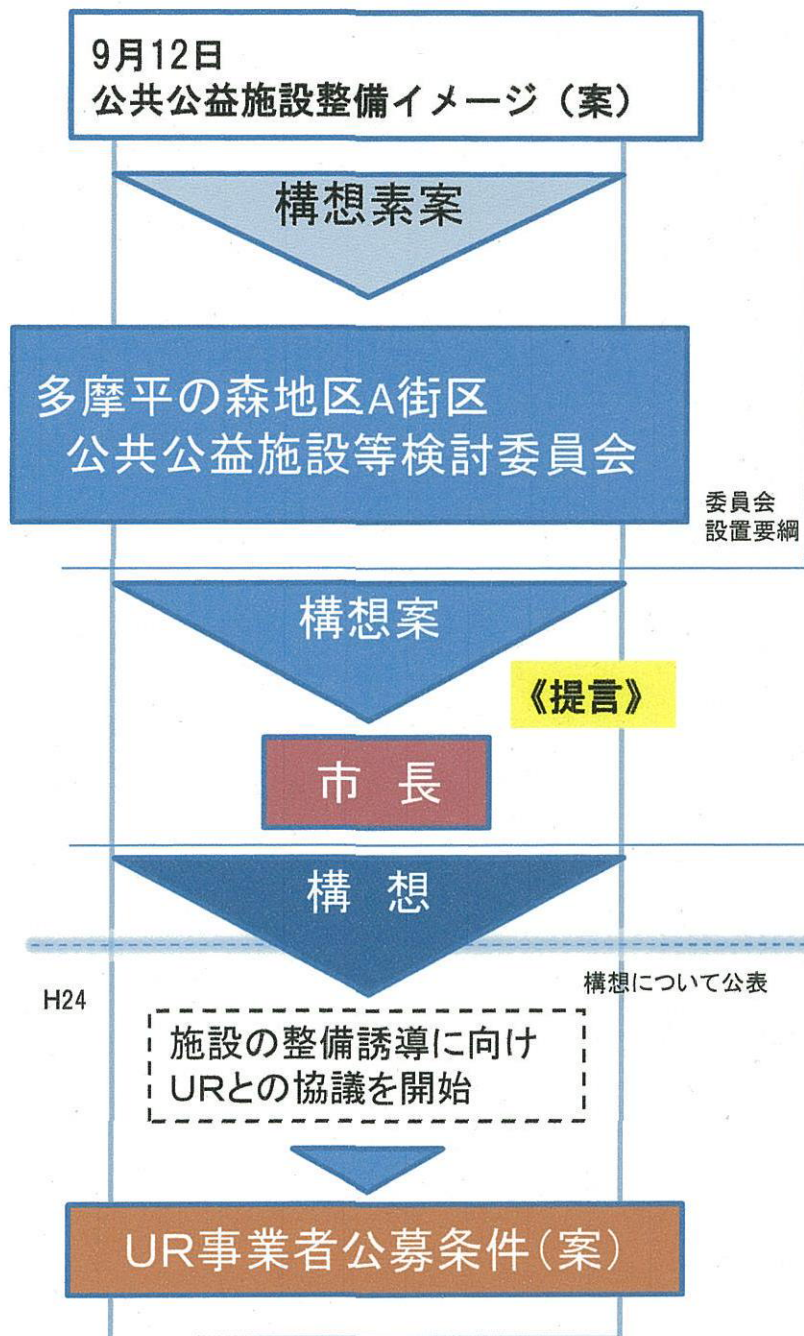
- 2月 第4回委員会** ①企業ヒアリングに基づく構想案の検討
(イメージ図(案)と公共公益機能一覧表(名称・規模))
②「各団体からの意向」の再確認

- 3月 第5回委員会** 第4回委員会の検討内容に基づく「最終案」の確認

↓
市長報告



構想～計画の検討と組織のイメージ



URへ提出した計画イメージを「構想素案」とし、意見を聴取するための組織重点地区まちづくり計画の公共公益機能の誘導方針に基づき実現化を図るための構想として、設置要綱を設け組織するがまちづくり条例には基づかない独自の組織とする。事務局は企画調整課、都市計画課は担当職員が出席。会議は3回程度開催し、構想素案に対する意見を踏まえ構想案としてまとめ市長に対し提言。

—委員会の構成—
重点地区まちづくり協議会委員、法人会、商工会、医療・介護関係者、交通事業者、保育関係者、関係機関など
市立病院、まちづくり部、健康福祉部、子ども部、企画部、生涯学習担当など

検討委員会の提言を受け、財政影響、財政各部門の計画・施策との整合地域需要、実現性などを勘案し、最終決断。