

■ 平成27年8月28日 病院を核としたまちづくり推進特別委員会県内調査

1 桃坂コンフォガーデン（大阪市天王寺区筆ヶ崎町）

【調査目的】桃坂コンフォガーデンプロジェクトについて

【調査概要】

<説明の概要>

●プロジェクトの概要

- ・日赤病院の建替えに伴う跡地の一部を開発
様々な世帯が安心して住み続けられるまちを実現するため、多様な住まいの供給と高齢者施設、生活支援施設、診療所等の誘致により、生活・福祉拠点を開発
- ・民間による住宅・生活支援施設の供給、医療連携
機構が自ら住宅・施設を整備するのではなく、機構が開発計画を策定、民間による住宅・施設の供給、隣接する大阪赤十字病院と連携したサービスの提供を実現したプロジェクト

●計画概要

I 街区（定期借地）

介護付有料老人ホーム（121室）、診療所モール、保育所、薬局等

II 街区（定期借地）

賃貸住宅（287戸）、店舗（スーパー）

III 街区（定期借地）

賃貸住宅（144戸）、店舗

IV 街区（土地分譲）

分譲医住宅（270戸）、店舗

●大阪赤十字病院との連携内容

- ①かかりつけ医療を提供する診療所から大阪赤十字病院への患者紹介状の発行（病診連携）
- ②診療所ドクターによる病院内設備（検査機器）の共同利用
- ③病院関係者による保育所の利用（託児）

●居住者等へのサービス

- ①診療所全科目（9科目）共通診察券の発行
- ②ホームページからの診療所診察予約
- ③訪問看護ステーションによる健康相談・管理サービスの提供（有料）

●プロジェクトの特徴

- ①大阪赤十字病院へ続く、歩行者通路（ホスピタリティの軸）
- ②地区内より病院へデッキで直結
- ③都心生活を支える介護・医療・生活支援施設

●事業実施による効果

- ①民間を活用した複合型プロジェクトの実現
 - ・土地利用・街区開発条件の設定とコーディネート（UR）
 - ・住宅、施設の建設・供給、サービスの提供（民間事業者）
 - ・定期借地（I 街区）による福祉施設の導入支援
- ②民間による多様なサービス供給の実現
 - ・病院診療所の連携、高齢者・子育て施設、診療所から住宅地へのサービス提供等
- ③地域のポテンシャルアップ、開発誘導
 - ・有識者を活用したまちづくりコンセプト・地区名称の決定
 - ・日赤病院の建替、当該プロジェクトの実施による周辺開発の促進

【質疑応答】

Q：開発協議の中などで、公的な関わりはあるのか。

A：開発協議会にURが参画しており、予算を決める前に事前調整したり、決まった後にも相談をしている。

また、土地を買って事業をするとなると負担が大きいのので、土地を定期借地にして上物だけを民間に作っていただくなど、少しでも民間の負担を少なくして事業の完遂を目指している。

Q：700戸はすべて入居されているのか。

A：93%以上の賃貸住宅の入居率と聞いている。分譲住宅の270戸は、入居開始前に完売した。場所が良いということもあり、かなり高い入居率を維持されている。

Q：行政に何か支援してもらったか。

A：行政とは多岐にわたり開発のための調整で協力いただいている。それ以外にも、住宅市街地総合整備事業のエリアの中で、道路整備に補助を導入していただいている。

