

井口一丁目 8 番用地の医療事業者誘致選定に係る

プロポーザル公募要項



三鷹市

令和 6 年 1 月 30 日

1 公募の趣旨

市では、令和3年3月に「防災都市づくり方針」を策定し、「感染症に対するリスクの低減と災害時においても医療機能の確保が図られている」ことを施策の一つに掲げています。その実現に向け、これらの両面から市内医療体制の充実を図っていく取組を推進していくとともに、公有地の活用についても方向性を示してきたところです。

そして、井口特設グラウンドについては、売却から防災・減災のまちづくりを目的とした土地の利活用へと方針を見直し、令和4年12月に利活用のあり方を示す井口特設グラウンド土地利用構想（以下「土地利用構想」という。）を策定しました。

また、「新型コロナウイルス感染症に係る対応検証報告書（令和5年1月）」においても、「今回の市内病院のコロナ患者病床への転換は一定の成果がある一方で、施設や設備などでの課題がある市内病院も存在したことから、市民の安全を守るため、市として、感染症対策と災害時医療に対応できるよう市内病院を支援していく必要がある。」と総括しています。

そこで、現在の井口特設グラウンドの南側用地（以下「井口一丁目8番用地」という。）の活用について、公募型プロポーザルにより、本市と優先的に交渉する者（以下「優先交渉権者」という。）を選定し、土地利用構想に基づき、市内医療体制の充実強化を図ります。

2 病院誘致予定地

(1) 概要

名称	井口一丁目8番用地		
所在地（地番）	東京都三鷹市井口一丁目8番2 【住居表示：東京都三鷹市井口一丁目6番】		
地目	宅地	地積	登記簿：11,675.85 m ² 実測：11,682.18 m ²
※上記土地の南側 5,500.01 m ² を分筆し貸付予定			
都市計画区域	市街化区域	用途地域	第2種住居地域
指定建蔽率	60%	指定容積率	200%
地域地区	準防火地域	高度地区	25m第二種高度地区
道路の状況	東側一方が道路（都道）に接面（幅員約36m） (建築基準法第42条第1項第4号)（主要地方道第12号線）		
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・物件の北側は、グラウンドの再整備工事を実施し、恒久的なスポーツ施設として使用します。また、グラウンドと本物件の間には、地域住民が24時間通行可能な歩行者・自転車専用通路の設置を予定しています。 ・令和3年度に土壌調査を実施し、3か所の地点で鉛（含有量）の基準不適合が確認されたことから、令和4年度に掘削除去を実施した後に健全土等で埋戻し復旧を実施しています。 		

(2) 貸付条件について

ア 借地契約の種類

借地借家法（平成3年法律第90号）第22条の規定に基づく定期借地権設定契約とします。また、本定期借地権は賃借権とし、地上権の設定は認めないこととします。

イ 土地の貸付期間

貸付期間は、定期借地権設定契約締結後の本物件の引渡しから50年間とします。

上記期間には施設運用期間のほか、建物等の建設及び取去を含む期間とします。

ウ 貸付面積

5,500.01 m²

エ 貸付料（月額支払地代）

最低貸付価格：3,647,000円

※貸付料は最低貸付価格以上であることを条件に、事業者が提案する貸付料とします。

オ 保証金

貸付料の30箇月分相当額とします。なお、保証金は、契約期間満了後に債権債務を相殺のうえ、無利息で返還することとします。

3 スケジュール（予定）

公募開始から結果通知までのスケジュールは、以下を予定しています。

なお、応募状況や事業者の施設計画の検討状況等により変更する場合があります。

項目	期間又は期日
公募要項等の配布	令和6年1月30日（火）～2月13日（火）
公募要項説明会及び現場見学会	令和6年2月19日（月）
質疑受付期間	令和6年1月30日（火）～3月15日（金）
質疑回答期日	令和6年3月29日（金）
応募期間（提案書等の受付）	令和6年4月15日（月）～5月15日（水）
資格審査結果通知	令和6年5月下旬
プレゼンテーション等審査	令和6年6月中旬
優先交渉権者等結果通知	令和6年6月下旬

4 参加資格

次に掲げる資格要件を満たすものとします。

- (1) 三鷹市（以下「市」という。）において指名停止されていないこと。
- (2) 三鷹市契約における暴力団等排除措置要綱による入札参加等排除措置を受けていないこと。
- (3) 経営不振の状態（会社更生法による更生手続開始の申立てをしたとき、民事再生法による再生手続開始の申立てをしたとき、手形又は小切手が不渡りになったときなど）でないこと。
- (4) 法人格を有する団体で、現在、市内で病院（医療法（昭和 23 年法律第 205 号）第 1 条の 5 第 1 項の規定による）を運営する事業者であること。
- (5) 応募者自ら本件土地を賃借し、病院を運営すること。
- (6) 本件土地の賃借及び事業の実施に必要な知識、経験、資格、技術力、資金及び社会的信用を備えている者
- (7) 公租公課を滞納していない者
- (8) 指定期日までに貸付料等の納付が可能である者
- (9) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しないこと。
- (10) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 8 条第 2 項第 1 号に掲げる処分を受けている団体及びその役職員又は構成員でないこと。
- (11) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する指定暴力団等及びその役職員又は構成員でないこと。
- (12) (10)若しくは(11) に掲げる者から委託を受けた者、又は(10) に掲げる者の関係団体でないこと。
- (13) その他の法令等の規定により市との間で土地賃貸借契約ができない者でないこと。

5 公募条件

(1) 医療機能

三鷹市が置かれている医療環境の現状を踏まえ、医療体制の維持・向上を図るため、次の4つの観点から充実を図ることとします。

ア 災害時の地域の医療体制の確保

災害時の地域の医療機能を確保し、継続した医療提供を行うこと。

イ 新興感染症対策にも柔軟に対応できる体制の確保

感染症への新たな対応が求められる中、新興感染症対策に柔軟に対応できる体制を確保するとともに、感染症に対応できる病床を確保すること。

ウ 地域の医療連携体制の維持・向上

外来診療や入院施設を要する病院として、在宅療養者や施設入所者等の急変時の受入れ等により地域の医療機関と緊密に連携し、質の高い医療を提供する地域の医療拠点としての役割を果たすこと。

エ 健康づくりの拠点

健康づくりセミナーの開催や健診の実施など地域住民の健康づくりに資する拠点としての機能確保に努めるとともに、地域の医療機関との連携に努め、市が実施する保健・医療・福祉施策等に協力すること。

(2) 施設整備

ア 関係法令等を遵守した施設設備であること。

イ ユニバーサルデザインの考え方に基づいた施設設備であること。

ウ 緑化の推進や既存樹木の保存、環境負荷の低減、景観及び周辺住民の活動に配慮した計画であること。

エ 災害時における対応としてエネルギー（電源等）の多様化などを検討すること。

(3) 建設及び運営に関する事項

ア 関係法令等を遵守した建設及び運営を行うこと。

イ 安定した医療を継続的に提供できる経営基盤を有すること。

ウ 医師、看護師その他の医療スタッフによる十分な診療体制を確保できること。

(4) 開院目標

可能な限り早期開設を目指すものとし、具体的な開院時期について提案の中で示すこと。

(5) その他

ア 施設規模に応じた十分な駐車スペースを確保し、グラウンド利用者の使用も許容すること及び地域行事等での使用について協力すること。

イ デマンド交通乗降ポイントの使用について協力すること。

ウ 工事着工までの期間について、グラウンド開放に協力すること。

エ 地域の利便性の向上や地域貢献など、地域のまちづくりに資する提案について検討すること。

6 公募要項等の配布

(1) 配布方法

都市再生部まちづくり推進課まちづくり推進係（三鷹市役所本庁舎3階）の窓口において配布します。
市ホームページより閲覧、ダウンロードも可能です。

(2) 配布期間

令和6年1月30日（火）から2月13日（火）まで（市の休日を除く。）
午前8時30分から午後5時15分まで（正午から午後1時までを除く。）

(3) 配布物

- ア 井口一丁目8番用地の医療事業者誘致の選定に係るプロポーザル公募要項
- イ 井口一丁目8番用地の医療事業者誘致の選定に係るプロポーザル公募要項様式集

7 公募要項説明会及び現場見学会

(1) 日時

令和6年2月19日（月）午前10時30分から午後1時まで（予定）

※当日は、最初に井口コミュニティ・センターで公募要項の説明を行った後、現場へ移動し、見学会を実施します。

※公募要項説明会及び現場見学会に不参加でもプロポーザル参加は可能です。

(2) 場所

井口コミュニティ・センター2階会議室及び井口特設グラウンド

(3) 人数

希望する事業者1事業者につき5名までとします。

(4) 申込方法

公募要項説明会及び現場見学会出席申込書（様式第1号）に必要事項を記載のうえ、令和5年2月14日（水）午後5時までに、都市再生部まちづくり推進課まちづくり推進係まで持参又はFax、電子メールにてお申込みください。

Fax 番号：0422-45-1271

メールアドレス：machidukuri@city.mitaka.lg.jp

※Fax及び電子メール送信後は、確認漏れ防止のため、到達確認の電話をお願いします。

電話番号：0422-29-9788

(5) 注意事項

現場の写真撮影は可としますが、撮影に際しては係員の指示に従ってください。

出席申込者がいないときは、公募要項説明会及び現場見学会は行いません。

8 質疑・回答

(1) 質疑方法

質疑書（様式第2号）に記載のうえ、持参又はFax、電子メールにて都市再生部まちづくり推進課まちづくり推進係までお問い合わせください。

なお、質疑については、応募資格を有する事業者に限ります。

Fax 番号：0422-45-1271

メールアドレス：machidukuri@city.mitaka.lg.jp

※Fax 及び電子メール送信後は、確認漏れ防止のため、到達確認の電話をお願いします。

電話番号：0422-29-9788

(2) 質疑受付期間

令和6年1月30日（火）から3月15日（金）まで

(3) 回答方法

質疑については、市ホームページにおいて、以下に示す回答期日までにまとめて掲載します。なお、軽微なものは、早急に回答するよう努めます。ただし、質疑を行った事業者名は開示しません。

質疑及び回答は、本要項等の補足又は修正として取り扱います。

(4) 回答期日

令和6年3月29日（金）【予定】

9 応募

(1) 応募者の構成

事業提案を行うものは、単体の法人又は複数の法人によって構成される共同企業体とします。共同企業体による応募の場合、構成員の中から代表者を定め、代表者が応募手続きを行うものとします。一つの法人が重複して応募することはできません。

(2) 応募方法

本件プロポーザルへの参加を希望する事業者は、提出物に必要な事項を記載のうえ、応募期間内に都市再生部まちづくり推進課まちづくり推進係（三鷹市役所本庁舎3階）まで直接「持参」により提出をお願いします。郵便、信書便、Fax、電子メールでの提出は受け付けません。なお、提出された書類については、受付期間終了後の変更や追加は認めないこととします。ただし、市から指示があったときはこの限りではありません。

(3) 応募期間

令和6年4月15日（月）から5月15日（水）まで（市の休日を除く。）

午前8時30分から午後5時15分まで（正午から午後1時までを除く。）

(4) 提出

ア 提出物一覧（予定）

必要書類（各1部ずつ）	
公募参加申込書（様式第3号）	
誓約書（様式第4号）	
機密保持に関する誓約書 （様式第5号）	
事業者概要（様式第6号）	・パンフレット等を適宜添付してください。
病院運営実績表（様式第7号）	・病院の運営実績について記載してください。 ・本件公募による提案施設と類似又は同等以上の実績があれば記載してください。
法人登記簿謄本【所定様式】	・3か月以内に発行されたものとします。
納税証明書【所定様式】	・直近3年分の法人税、法人住民税、法人事業税、消費税及び地方消費税に関するものとします。
定款、寄附行為等【任意様式】	・最新のものとします。
決算書等【任意様式】	・直近3年分の財務諸表 ・今年度及び前年度の事業計画書及び予算書
希望貸付価格 （様式第8号）	・希望貸付価格（月額）
資金調達計画・収支計画 （様式第9号）	・本提案事業に係る収支や資金調達に関する基本的な考え方 ・資金調達計画 ・今後10年間の収支計画

以下の提案項目について、プレゼンテーションを実施（各 15 部ずつ）	
提案項目	記入を求める内容
法人の理念・熱意・応募動機 （様式第 10 号）	<ul style="list-style-type: none"> ・法人としての病院事業に関する理念 ・本公募への応募動機
全体の計画概要 （様式第 11 号）	<ul style="list-style-type: none"> ・本公募に係る病院事業のコンセプト ・計画の概要 ・ 運営期間 ・ 事業計画の推進体制
医療計画 （様式第 12 号）	<ul style="list-style-type: none"> ・医療計画の概要 ・ 医療機能の特色 ・病床数、病床構成 ・ 診療科目、診療時間 ・医療体制（職種別の職員数、部署ごとの職員配置） ・救急医療体制
災害時の地域の医療体制の確保 （様式第 13 号）	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時に医療機関として果たすべき役割に関する基本的な考え方 ・これまでの実績（訓練等含む）
新興感染症対策にも柔軟に対応できる体制の確保 （様式第 14 号）	<ul style="list-style-type: none"> ・新興感染症対策に柔軟に対応できる体制の具体的な内容 ・これまでの実績（訓練等含む）
地域の医療連携体制の維持・向上 （様式第 15 号）	<ul style="list-style-type: none"> ・医師会や地域の医療機関、介護施設等との連携、協力 ・地域包括ケアシステムにおいて果たすべき役割 ・上記に関するこれまでの実績
健康づくりの拠点 （様式第 16 号）	<ul style="list-style-type: none"> ・市の保健、医療、福祉施策に対する連携、協力 ・その他健康づくりの拠点化に向けた提案 ・上記に関するこれまでの実績
安全で信頼性の高い病院運営 （様式第 17 号）	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の医療ニーズや利用者の意見・要望を的確に把握し、病院運営に反映させる仕組み ・医療事故防止対策、院内感染防止対策
人材の確保・育成 （様式第 18 号）	<ul style="list-style-type: none"> ・専門人材の安定的な確保策 ・専門性の向上に向けた人材育成計画
独自提案 （様式第 19 号）	<ul style="list-style-type: none"> ・地域医療等に貢献する独自提案
敷地及び建物の利用計画 （様式第 20 号） ※要図面添付	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地及び建物の利用計画 （緑化の推進、景観及び周辺への配慮など）
施設等整備計画 （様式第 21 号） ※要図面添付	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の整備計画 ・設備の整備計画（ユニバーサルデザイン、エネルギー多様化など） ・開院時期及び開院までの具体的な工程
建物整備費及び設備費の概算 （様式第 22 号）	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の整備に係る概算経費 ・設備に係る概算経費

イ 作成方法

- ・指定がある場合を除き、原則として、各様式は、A4判、2枚以内とします。
- ・フォントやポイントは自由とし、写真やグラフ、イラストの使用を可とします。
- ・各様式には、法人が特定できるような名称・図・写真等を記載しないこととします。
- ・印刷は、片面印刷とし、白黒・カラーいずれも可とします。
- ・提出に当たっては、様式ごとに様式名（〈提案〇〉）を記載したインデックスラベルを添付することとします。
- ・提案内容に関する様式は、提出部数全てを同色のフラットファイルに綴じ、表紙の上部に「井口一丁目8番用地医療事業者選定に係る提案書」の件名を、下部に「事業者名」を記載したものを5部、「事業者名」の記載のないものを10部作成することとします。

10 審査

(1) 審査方法

審査は、「井口一丁目8番用地の医療事業者誘致における選定委員会設置要領」に基づき設置した「井口一丁目8番用地の医療事業者誘致における選定委員会」が「井口一丁目8番用地の医療事業者誘致における選定に係るプロポーザル審査要領」に基づき審査します。なお、審査に際して、特定分野における外部専門家の意見を聞く必要がある場合、選定委員会が参考意見を求めることがあります。

ア 資格審査

本要項に定める「2(2)エ 貸付料」、「4 参加資格」に係る条件を満たす者を資格審査合格とします。なお、本項目の審査については、都市再生部まちづくり推進課で行うこととします。

審査結果の通知は、応募者全員に対し、郵送により行います。

通知の発送は、令和6年5月下旬を予定しています。

イ 書類審査

希望貸付価格及び財務状況について、評価を行います。

ウ プレゼンテーション及び質疑による審査

資格審査合格者は、提案書による提案内容を中心としたプレゼンテーション及び質疑による審査（以下「プレゼンテーション等審査」という。）を実施します。

プレゼンテーションは30分以内、質疑は15分程度とします。

プレゼンテーション等審査の日程は、令和6年6月中旬を予定しています。

(2) 評価項目及び配点

評価は以下の項目及び配点にて行います。

ア 希望価格評価点	40点（書類審査）
イ 財務状況評価点	20点（書類審査）
ウ 提案内容評価点	40点（プレゼンテーション等審査）

11 優先交渉権者の決定

(1) 決定方法

希望価格及び財務状況、提案内容を点数化して評価を行い、順位付けし、優先交渉権者を決定します。

(2) 結果通知

結果通知は、プレゼンテーション等審査の参加者全員に対し、郵送により行います。

通知の発送は、令和6年6月下旬を予定しています。

(3) その他

優先交渉権者と協議が整わなかった場合等には、得点が次位の提案者を優先交渉権者とします。

12 契約及び協定等について

選定委員会での選定結果を踏まえ、市は優先交渉権者と公募の際の提案内容に基づき協議し、契約及び基本協定等を締結します。

(1) 契約の枠組み

ア 基本協定

市と優先交渉権者は、定期借地権設定契約の締結に向けた双方の協力義務等を定めた基本協定を締結します。

イ 定期借地権設定契約

事業者は、基本協定等に規定した事項に基づき、三鷹市議会の議決承認後に定期借地権設定契約を市と締結します。また、定期借地権設定契約は、事業者の費用負担により公正証書を作成することとします。

(2) 事業者等の契約上の地位

市の事前の承諾がある場合を除き、事業者は、基本協定等の契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供、その他の方法により処分できないものとします。

(3) 事業計画の変更

事業者は、市の承諾なく、事業計画の変更を行えないものとします。

(4) 貸付料（月額支払地代）

貸付料の額は、市が提示する最低貸付価格（※）以上であることを条件に、事業者が提案する貸付料とします。また、社会経済情勢の変動その他の理由により、その額が実情に沿わなくなったときは、協議のうえ、改定を行うことができることとします。なお、支払い発生の時期は、本物件の引渡し時とし、支払方法、改定方法等については、協議のうえ、定期借地権設定契約の中で定めることとします。

※保証金の全額納付を前提に算出した額

(5) 保証金

保証金の額は、貸付料（月額支払地代）の30箇月分相当額とし、原則として本物件の引渡し前に、全額を納付していただきます。ただし、特別の理由があると認めるときは、保証金の一部を建物竣工時に分割して納付することも可能とします。

また、貸付料が改定されても、保証金の増減は行わないこととします。なお、支払方法等については、協議のうえ、定期借地権設定契約の中で定めることとします。

(6) 損害賠償

事業者が、基本協定等に定める義務を履行しないため、市に損害を与えたときは、基本協定等に従い、違約金及び損害賠償金を市に支払うこととします。また、事業者は、本事業に関し、事業者の責めに帰すべき事由により、第三者に損害を与えた場合には、第三者が被った損害を賠償するものとします。

(7) 解除に関する事項

市、事業者のいずれか一方が本事業に係る契約及び基本協定等に違反したときは、その相手方は、その契約を解除することができ、契約違反者は、その相手方に損害を与えたときは、直ちにその損害を賠償するものとします。

(8) 違約金

市が事業者の責めに帰すべき事由等を理由に契約を解除した場合、事業者は契約書に定める貸付料（改定が行われた場合、改定後の金額）の 12 箇月分に相当する額を違約金として市に支払うものとします。また、本市に損害が発生した場合は、違約金とは別に本市が被った損害のうち合理的な範囲を事業者は賠償するものとします。

(9) 契約の手続き等

本プロポーザルは優先交渉権者を選定するものであり、契約を約するものではありません。市は、契約の成立に向けて誠実に対応しますが、契約の成立には、三鷹市議会における議決を要することから、契約に至らなかった場合、市はその損害賠償の責を負わないこととします。

なお、東京都知事による医療法（昭和 23 年法律第 205 号）第 7 条に基づく病院開設の許可がなされた後に、契約の手続きに入ります。

13 事業実施に関するの遵守事項

- (1) 資料の提出及び事業実施に当たっては、建築基準法、都市計画法、その他の本事業に係る法令・条例等を遵守し計画立案を行うこととします。

なお、選定委員会での審査は、関係法令等の適否について具体的に判断する行政機関等に確認のうえ審査したものではないことを、あらかじめご承知おきください。

- (2) 事業実施における近隣住民等への説明は、事業者の責任において十分に実施してください。

14 情報公開及び提供

- (1) 提出された全ての書類は、全て三鷹市情報公開条例に基づき情報公開の対象となり、市政情報として取り扱います。ただし、法人情報に係る部分に関しては、原則非公開とします。

- (2) 提出された提案書は審査以外には使用しませんが、今後、仮に提案書に対する情報公開請求が第三者からあった場合に備え、提案者の意向として、「非公開」「一部公開」「全部公開」のいずれかの意思表示を所定の様式（様式第 23 号）により提出してください。

市としては、当該回答に基づく対応を行いますが、生命、身体の安全等の公益上の必要等特別な事情がある場合は、回答にかかわらず公開することもあります。

- (3) プロポーザル参加事業者から実施結果に関する情報提供請求があった場合、プロポーザル優先順位 1 位の事業者の得点及び請求事業者の得点及び順位を提供します。ただし、情報提供については、事業者との基本協定締結後とします。

- (4) 本プロポーザルの募集内容、選定結果について、市ホームページにより、適宜、市民に情報提供します。

15 その他

(1) 経費負担

プロポーザルへの参加に要する経費は、全て参加者の負担とします。又、プロポーザルが中止となった場合においても、参加者はプロポーザルへの参加に要した経費を市に請求することはできないこととします。

(2) 書類の取扱い

ア 提出された書類は返却しません。

イ 受付期間終了後における書類の変更や追加は認めません。ただし、市から指示があったときはこの限りではありません。

(3) 市職員等との接触の禁止

公募期間中、本公募に関し、選定委員及び三鷹市職員との接触を禁止します。

(4) 失格事由

次のいずれかに該当する場合は失格とします。

ア 提出された書類に虚偽の記載があった場合

イ 公募要項等に示された提出条件等に適合しない場合

ウ 優先交渉権者の決定に影響を与える不誠実な行為を行った場合

エ その他、本事業の遂行にふさわしくないと市長が認めた場合

(5) 辞退

応募後に辞退するときは、速やかに所定の様式（様式第 24 号）により、都市再生部まちづくり推進課まちづくり推進係までその旨を通知してください。

«問い合わせ先»

三鷹市都市再生部まちづくり推進課まちづくり推進係

住所：〒181-8555 三鷹市野崎1-1-1

電話：0422-29-9788

Fax：0422-45-1271

e-mail:machidukuri@city.mitaka.lg.jp