病院の開設及び運営に関する基本協定書

三鷹市（以下「甲」という。）と医療法人社団永寿会（以下「乙」という。）は、乙が行った井口一丁目８番用地の医療事業者誘致選定に係るプロポーザルの提案及び令和６年 10 月 18 日に締結した「病院の開設及び運営に伴う基本的事項に関する覚書」に基づき、乙が新たに開設する病院（以下「本件病院」という。）の開設及び運営に関する具体的な事項について、次のとおり基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。

（目的）

第１条　本協定は、本件病院の開設及び運営に当たって、甲及び乙の双方が信頼と協力のもと、これらを円滑に実施するために必要な事項を定めるものである。

（本協定の有効期間）

第２条　本協定の有効期間は、本協定が締結された日を始期とし、本協定第７条に規定する定期借地権設定契約に基づく貸付期間を満了した日を終期とする。ただし、甲及び乙が本協定の終了について書面により合意した場合は、その合意内容によることとし、本協定が当該貸付期間の満了前に終了する場合は、これに合わせて本協定第７条に規定する定期借地権設定契約も終了するものとする。

（本件病院の開設目的）

第３条　本件病院は、災害時及び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、地域の医療機関との緊密な連携により、質の高い医療を提供する地域の医療拠点として、また、地域住民の健康づくりに資する拠点として開設し、地域の安定的な医療体制の維持・向上を図ることを目的とする。

（信義誠実の原則）

第４条　甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本協定を履行しなければならない。

（事業者等の契約上の地位）

第５条　甲の事前の承諾がある場合を除き、乙は、本協定の契約上の地位及び本協定に基づく権利義務を、譲渡、担保提供その他その方法を問わず、これを処分できないものとする。

（本件病院の用地）

第６条　本件病院の用地（以下「本件土地」という。）は、次のとおりとする。

(1) 所在地（地番）　東京都三鷹市井口一丁目８番２
(2) 地積　　5,500.01 ㎡
(3) 地目　　宅地

（定期借地権設定契約の締結）

第７条　甲及び乙は、本協定に基づき、甲を貸主、乙を借主、本件土地を目的物とする定期借地権設定契約を締結するものとする。

２　甲及び乙は、前項の定期借地権設定契約について、借地借家法（平成３年法律第 90 号）第 22 条の規定に基づき、2027（令和９）年３月を目途に公正証書を作成するものとし、その費用は乙の負担とする。

３　定期借地権設定契約に基づく本件土地の甲から乙への引渡しは、乙が甲に預託する保

証金の納付を確認した後、乙の現地立会いのもとで行うものとする。

4　本件土地の貸付期間は 50 年間とし、その始期は定期借地権設定契約締結に係る公正証書作成日とし、契約の更新がないものとする。なお、貸付期間には本件病院の施設運用期間のほか、建物等の建築工事（着工までの期間を含む。）及び収去に係る期間を含むものとする。

5　本件土地の貸付料は、乙が甲に 2024（令和６）年５月に提案した希望貸付価格の金額とする。なお、貸付料については、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、甲乙協議の上で又は借地借家法その他の法令に基づき改定することができるものとする。

6　乙は、貸付期間満了時には、定期借地権設定契約に基づき建物その他の工作物を収去し、本件土地を原状に回復して甲に返還するものとする。なお、貸付期間満了の５年前から、本件土地の返還等について必要な事項を決定するため、甲乙間で協議を開始するものとする。

7　乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、定期借地権設定契約により生ずる賃借権その他の権利及び定期借地権設定契約に係る契約上の地位に抵当権、譲渡担保その他の担保又は権利を設定（建物に対する担保又は設定によりこれらの権利又は契約上の地位に担保権の効力が及ぶ場合を含む。）し、及びこれらを処分してはならない。

8　乙は、甲に対し、定期借地権設定契約に伴い、貸付料の 30 箇月分に相当する額を保証金として支払うものとする。ただし、甲が特別の必要があると認めるときは、乙は保証金の一部を分割して納付することができるものとする。

9　保証金の納付方法、納付期限、充当及び返還その他必要な事項は、定期借地権設定契約で定めるものとする。

10　その他本件土地の貸付けに関する事項は、甲乙協議の上、別途、定期借地権設定契約により定めるものとする。

（本件病院の開設及び運営主等）

第８条　本件病院は、本件土地に乙が開設し、これを乙が運営するものとする。

２　乙は、本件病院の整備、開設及び運営に必要な医療法その他関係法令に基づく許認可、指定及び承認等（病院開設許可を含む。）を、自己の責任と費用において取得し、維持しなければならない。

３　開設及びその後の運営に係る経費については、乙がこれを負担するものとする。

（着工時期）

第９条　乙は、2030（令和 12）年３月末日までに本件病院の建築工事に着工するものとする。

２　前項に規定する期限までに着工することが困難となった場合であって、社会経済情勢の変動その他乙の責めに帰することができない事由があるときは、甲の承諾を得た上で当該期限を２年を限度として延期することができる。

３　甲は、第１項に規定する期限（前項の規定により延期された場合は当該延期後の期限）までに乙が建築工事に着工しないときは、乙に対し相当の期間を定めて着工を催告し、当該期間内に乙が着工しない場合には、本協定及びこれに基づく定期借地権設定契約を解除することができる。

４　前項の規定により本協定及びこれに基づく定期借地権設定契約が解除された場合、乙は、甲が指定する期日までに、自己の費用と責任において、原状回復の上で本件土地を返還するものとする。

（開設時期）

第 10 条　乙は、本件病院について、地域医療体制の早期充実に資するよう、前条で定める建築工事の着工後３年以内を目途に開設するものとする。

（病床数）

第 11 条　乙は、開設時に 122 床の病床を整備するものとする。

（診療科目等）

第 12 条　乙は、地域の医療体制や患者の需要、医療技術の発展等の事情を考慮し、必要な診療科目の拡充に努めるものとする。

２　開設時の診療科目は、内科、循環器内科、内分泌科、呼吸器内科、呼吸器外科、外科、消化器内科、消化器外科、肛門外科、脳神経外科、整形外科、皮膚科、泌尿器科、眼科、血液内科、神経内科、乳腺外科、腫瘍内科、リハビリテーション科、放射線科、麻酔科、歯科とする。

３　乙は、前項の診療科目等及び本件病院の統合、廃止等を行う場合には、事前に甲に対して報告するものとし、報告の内容に応じて、甲は乙に対して協議を求めることができるものとする。

（医療連携体制）

第 13 条　本件病院は、外来診療や在宅診療及び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ものとする。

（災害時における地域医療体制の確保等）

第 14 条　乙は、三鷹市地域防災計画に基づき、災害時医療拠点として甲が設置する災害時医療対策実施本部との連携に努めるとともに、隣接するグラウンドの一体的利用を考慮した医療救護活動等を実施するものとする。

２　乙は、東京都災害拠点連携病院設置運営要綱（平成 25 年４月 25 日付け 24 福保医救第 1415 号）の定めるところにより東京都が指定する災害拠点連携病院として、甲及び医師会等の関係団体と協力し、主に中等症患者や容態の安定した重症者の収容・治療を行うなど地域の安全と安心に貢献するものとする。

３　乙は、本件病院の整備を行うに当たって、災害時の医療継続が可能となるような設備等に対する十分な備えを行うものとし、平時から訓練を実施するなど乙の従事者全体の災害医療に対する意識の向上を図るものとする。

（新興感染症に対する対応等）

第 15 条　乙は、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、病棟の機能転換等による感染症に対応できる病床を確保するものとする。

２　乙は、新興感染症の発生時において、東京都からの要請に応じ、感染症指定医療機関等と連携して、入院を伴う感染症患者等を積極的に受け入れる体制を整えるものとする。また、甲が実施する新興感染症対策へ協力し、地域の感染症医療の拡充を図るものとす

る。
3　乙は、本件病院の整備を行うに当たって、新興感染症対策に柔軟に対応できるような設備等の備えや乙の従事者全体の新興感染症対応への強化に努めるものとする。

（地域包括ケアシステムへの貢献）

第16条　乙は、地域包括ケアシステムの充実に向けた支援を行うとともに、医師会等の関係団体と協力し、在宅診療、訪問看護等の実施環境の整備を図るものとする。

（健康づくりの拠点機能確保及び甲の各施策への連携・協力）

第17条　乙は、健康づくりに関するセミナーの開催、各種健診の実施及び情報の発信等の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、甲が実施する保健・医療・介護・福祉施策等に対して連携及び協力に努めるものとする。

（工作物等の取扱い）

第18条　本件土地に現存する工作物その他の地上物（樹木等を除く。）については、乙の責任と費用において収去するものとし、甲は、これらを現状のまま乙に引き渡すものとする。ただし、甲が本件土地の西側に設置した境界フェンスについては残置するものとする。

2　本件土地に存在する樹木等については、甲から乙に対する引渡し時において残置するものとする。なお、乙においてこれを収去するときは、あらかじめ甲と協議して当該収去の工事計画を定めるものとする。

（地中障害物等の取扱い）

第19条　本件土地に埋設管等の地中障害物が存在した場合は、乙が収去等の対策を講じるものとする。ただし、当該地中障害物について通常想定されるものではなくその収去等の対策の負担を乙に負わせることが相当でないと甲が判断した場合は、当該地中障害物の収去等の対策の負担について甲乙にて別途協議するものとする。

2　本件土地において、地中障害物の有無等を確認するために乙が調査を実施する場合は、その調査に要する費用は、原則として全て乙が負担するものとする。なお、乙は、甲の承諾を得た場合は、甲から乙への本件土地の引渡しの前であっても、調査を実施できるものとする。

（土壌汚染対策等）

第20条　乙は、本件病院の建築工事をするときは、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）及び都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年東京都条例第215号）の規定を遵守しなければならない。

2　本件土地は、甲による土壌汚染調査の結果、敷地の一部について鉛の基準不適合が認められたため、甲において汚染土壌の除去措置を行い、土壌汚染対策法における形質変更時要届出区域の指定が解除されているものであることを、甲及び乙は、相互に確認する。このため、乙が再調査、改良等を行う場合は、乙の責任で行うものとする。

（地域貢献等）

第21条　乙は、本件土地において病院の関係者及び利用者が利用するための十分な駐車場を整備するとともに、隣接するグラウンド利用者も利用できるよう当該駐車場を開放することについても協力するものとする。なお、駐車場の位置や台数、運用等に関しては、甲乙協議の上で定めるものとする。

２　乙は、甲が実施するＡＩデマンド交通の運用に必要な乗降ポイント及び待合スペース等を提供するなど交通利便性の向上に向けた取組に協力するものとする。なお、待合スペースの規模等に関しては、甲乙協議の上で定めるものとする。

３　乙は、住民協議会や周辺町会等が実施する地域行事等に協力するものとする。

（近隣住民等との協議）

第 22 条　本件土地の甲から乙への引渡後、乙は、本件土地の使用及び建築物等の建築並びにこれに付随する工事の実施に当たっては、近隣住民等との協議、調整等を自らの責任で行うとともに、十分な注意をもって本件土地を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意しなければならない。なお、紛争が生じた場合には、乙の責任においてこれを解決するものとする。

（事業報告等）

第 23 条　乙は、本件病院の開設及び運営に関し、甲に対して適宜報告するものとし、甲から乙に対し報告を求めることができる。この場合において、報告すべき事項及び報告の時期は、あらかじめ、甲乙協議の上で定めるものとする。

２　甲は、前項に規定する報告について適正ではないと思われる事項があるときは、乙に対し、必要な説明を求め、又は当該事項について協議を求めることができるものとする。

（協定の解除等）

第 24 条　甲又は乙の一方が、本協定の趣旨に反する違反をし、その違反により本協定の目的を達成することができないと認められるときは、甲又は乙は、相手方に対し文書による催告をした上で、本協定を解除することができる。

２　甲又は乙の一方が、本協定の終了又は一部変更を申し出た場合において、甲乙協議の上で合意したときは、本協定の終了又は一部変更を行うことができる。

３　前２項の規定による本協定の解除、終了又は一部変更を行ったことにより、甲又は乙に損害が生じたときは、第１項の違反をした者その他当該損害の発生について責めを負うべき者において、当該損害を受けた者に対してその損害を賠償するものとする。この場合において、その賠償額は、甲乙協議して定めるものとする。

（違約金）

第 25 条　定期借地権設定契約締結後に、甲又は乙が、乙の責めに帰すべき事由により本協定又は定期借地権設定契約を解除したときは、乙は定期借地権設定契約に定める貸付料（改定が行われたときは改定後の金額）の 12 箇月分に相当する額を、第７条第８項の保証金とは別途、違約金として甲に支払うものとする。

（議会の議決）

第 26 条　本協定に定める事項のうち、三鷹市議会（以下「議会」という。）による議決を必要とするものについては、当該議会において必要な議案が可決された後に、その効力が生じるものとする。

２　議会の議決を得られずに契約に至らなかった場合であっても、甲はこれによって乙に生じた損害に対し賠償の責めを負わないものとする。

（旧協定の終了）

第 27 条　本協定の締結に伴い、甲及び乙が令和７年３月 17 日に締結した「病院の開設及び運営に関する基本協定書」は、甲及び乙の合意により本協定の効力発生時点から将来

に向かって終了するものとする。

２　前項の終了は、終了前に生じた権利義務その他の効力に影響を及ぼさない。

（その他の協議）

第 28 条　本協定に定めのない事項又は本協定の解釈について疑義が生じた事項については、その都度、甲乙が誠実に協議して決定するものとする。本協定の内容に変更を加えようとするときも同様とする。

本協定の締結を証するため、本書２通を作成し、甲乙記名押印のうえ、それぞれ１通を保有する。

令和８年 10 月 19 日

甲　東京都三鷹市野崎一丁目１番１号
三鷹市
三鷹市長　　河村　　孝

乙　東京都三鷹市上連雀五丁目23番10号
医療法人社団　永寿会
理事長　　吉田　正一