

# 市立堺病院後利用事業者募集要項

平成 23 年 7 月

市立堺病院 事務局 新病院建設室

## 目 次

1	趣旨・目的	1
2	譲渡にあたっての基本的考え方	1
3	譲渡予定時期	1
4	応募資格	1
5	譲渡の条件	2
6	譲渡する物件の概要	2
7	譲渡する物件の取扱い	3
8	募集及び選定のスケジュール	4
9	募集に関する事項	4
10	応募に関する事項	5
11	審査及び選定に関する事項	6
12	委員会の構成	8
13	その他	8
14	問い合わせ先	9

(別紙)

別紙 1	「選定基準」
別紙 2	「市立堺病院概要」
別紙 3	「堺市入札談合に関する情報の取扱いに関する要綱」

《様式》

様式 1	「プロポーザル参加表明書兼連絡先届出書」
様式 2	「現地見学参加申込書」
様式 3	「質問書」
様式 4	「応募申請書」
様式 5	「法人の事業概要書」
様式 6	「病院の経営実績」
様式 7	「病院移転資金調達計画書」
様式 8	「市立堺病院後利用に係る事業計画書」
様式 9	「土地・建物購入価格等申出書」
様式 10	「年度別収支計画書」

## 1 趣旨・目的

堺市域では、三次救急に対応する医療機関が整備されていないことから、現在周辺の救命救急センターで患者の受入れがなされている状況にあります。

そのため、市民、市議会からも市民の命と健康を守るため、救命救急センターの整備について強く要望されてきたところです。

これへの対応として、平成20年8月に「市立堺病院のあり方検討懇話会」を設置し、同年11月には救命救急センターの設置により三次救急と二次救急を一体としたシステムを構築し、堺市域及びその周辺の救急医療の核となる病院をめざすべきとの旨の提言をいただきました。

これを踏まえて平成21年9月には「市立堺病院将来ビジョン（基本構想）」を策定し、議会の議決を得て西区への移転が決定し、平成26年度中に新病院の竣工を予定しています。

この度の市立堺病院の移転に伴い、現病院をどのように有効活用するのかといった新たな課題に対して、地元自治会からは地域の医療環境を継続してほしいとの要望も出されております。

本市としましては、これらの意向も踏まえて後利用を推進していくため、有識者等による「市立堺病院後利用事業者選定委員会」を設置し、この中で当該施設を有効利用し、当該施設において事業を行う者を公募型プロポーザル方式により公正かつ適正に選定するにあたり、後利用事業者募集に関して必要な事項を定めるものとします。

## 2 譲渡にあたっての基本的考え方

- (1) 現在地において引続き良質な医療が提供できること。
- (2) 地域の方々が利用しやすい施設を運営すること。
- (3) 現有資産を有効に活用すること。

## 3 譲渡予定時期

新病院（平成26年度竣工予定）移転後すみやかに譲渡します。

## 4 応募資格

- (1) 平成23年7月1日現在、堺市内において経営実績がある病院の事業者とします。
- (2) 病院以外の事業を組み合わせる場合は、(1)の事業者を代表者としたグループでの応募も可能とします。

## 5 譲渡の条件

- (1) 病院事業を運営すること。(病院関連施設の併設は可能。)
- ① 地域の医療需要に対応した総合的な診療機能を有すること。
  - ② 新病院移転後、すみやかに現地において運営を開始すること。
  - ③ 安定的、持続的(10年以上)な医療を提供すること。
  - ④ 地域の医療機関等と連携を密にすること。
- (2) 病院事業を主とするが、病院以外の事業を組み合わせた提案も可能とします。

## 6 譲渡する物件の概要

- (1) 病院概要 (別紙2)
- (2) 許可病床数 なし
- (3) 譲渡物件

### ア 土地(公簿面積)

区分	所在地	地目	面積
病院	堺市堺区南安井町1丁1番1号	宅地	14,018.63 m <sup>2</sup>
宿舎	堺市堺区永代町2丁39番1	宅地	1,206.37 m <sup>2</sup>
宿舎	堺市堺区少林寺町東4丁5番1	宅地	990.87 m <sup>2</sup>
合計			16,215.87 m <sup>2</sup>

### イ 建物(平成8年建設)

区分	所在地	構造	延床面積
病院	堺市堺区南安井町1丁1番1号	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建	42,825.60 m <sup>2</sup>
倉庫		鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺き平屋建	7.50 m <sup>2</sup>
倉庫		鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建	10.16 m <sup>2</sup>
駐輪場		鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建	195.00 m <sup>2</sup>
宿舎	堺市堺区永代町2丁39番1	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	1,727.64 m <sup>2</sup>
電気室		鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建	27.70 m <sup>2</sup>
宿舎	堺市堺区少林寺町東4丁5番1	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺き地下1階付5階建	1,875.34 m <sup>2</sup>
合計			46,668.94 m <sup>2</sup>

### ウ 医療機器等のその他の資産

## 7 譲渡する物件の取扱い

### (1) 土地及び建物

- ① 土地及び建物（樹木、モニュメント、渡り廊下等を含む。）は、原則として売却とします。ただし、病院用地に限り貸付けも可能とします。
- ② 宿舎については、原則として譲渡物件としますが、不要であれば申し出ないことも可能とします。ただし、宿舎のみの申し出はできません。
- ③ 売却

ア 最低売却価格（以下、「最低価格という。」）は、次のとおりとします。

※ 最低価格は、不動産鑑定士の鑑定評価に基づき、市が決定した価格（消費税を除く）です。

病院（土地）	496,259,502円
病院（建物）	2,088,740,498円
永代町宿舎（土地・建物）	296,807,149円
少林寺町宿舎（土地・建物）	184,000,000円

イ 価格の申出にあたっては、「土地・建物購入価格等申出書」《様式9》に最低価格以上の購入申出価格を提示してください。

### ④ 貸付け

ア 貸付形態は、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2項に定める、事業用定期借地権を設定し、貸付けることとします。

イ 貸付期間は、建物売買契約日から20年間とします。なお、当該貸付終了時点での再契約も可能とします。また貸与期間内において、売却することも可能とします。

ウ 賃貸を希望する場合は、「土地・建物購入価格等申出書」《様式9》に病院（土地）の賃借を選択のうえ、最低価格以上の購入申出価格を提示してください。

エ 土地の賃貸料は、市において不動産鑑定士により賃貸料の鑑定評価を行い、土地の購入申出価格と最低価格の比率を鑑定評価額に乗じた価格とします。

オ 土地を貸付けた場合の建物の売却価格は、市において不動産鑑定士により借地権付建物価格の鑑定評価を行い、建物の購入申出価格と最低価格の比率を鑑定評価額に乗じた価格とします。

カ 上記のエ、オの鑑定費用は、譲渡先の負担とします。

#### 《参考》

（事業用定期借地権20年の場合）

病院土地賃貸料（年額） 3,197万円

借地権付建物価格 19億8,500万円

【価格等調査の時点（平成23年5月1日）】

- (2) 医療機器等その他の資産
- ① 医療機器等は、事業者が決定した後、事業者が希望する場合には、別途協議のうえ、有償にて譲渡します。
  - ② 土地の定着物（樹木、モニュメント等）は、現地保存に努めるものとします。

## 8 募集及び選定のスケジュール

- (1) 募集要項の配布及びプロポーザル参加表明書の提出  
平成23年7月11日（月）～ 7月21日（木）
- (2) 現地見学  
平成23年7月23日（土）～ 7月24日（日）
- (3) 質問の受付期間  
平成23年7月11日（月）～ 7月27日（水）
- (4) 応募書類の提出期間  
平成23年10月11日（火）～ 10月14日（金）
- (5) 一次審査（書類審査等）  
平成23年11月上旬
- (6) 二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング等）  
平成23年11月中旬
- (7) 審査結果の通知  
平成23年11月中旬
- (8) 協定書の締結  
平成23年12月上旬
- (9) 売買契約等の締結  
平成27年以降

## 9 募集に関する事項

- (1) 募集要項の配布（土、日、祝日を除く。）
- 配布期間：平成23年7月11日（月）～ 7月21日（木）  
（堺市及び市立堺病院のホームページからダウンロード可能）
  - 配布場所：市立堺病院 新病院建設室
  - 配布時間：午前9時から午後5時まで（正午～午後0時45分を除く）
- (2) プロポーザル参加表明書の提出（土、日、祝日を除く。）
- 申込期間：平成23年7月11日（月）～ 7月21日（木）
  - 受付方法：「プロポーザル参加表明書兼連絡先届出書」《様式1》を市立堺病院 新病院建設室まで持参して下さい。  
期限までにプロポーザル参加表明書を提出されないと、応募申請書の受付ができませんのでご留意願います。
  - 受付時間：午前9時から午後5時まで（正午～午後0時45分を除く）
- (3) 現地見学
- 実施期間：平成23年7月23日（土）～ 7月24日（日）
  - 受付方法：平成23年7月21日（木）午後5時までに「現地見学参加申込書」《様式2》を市立堺病院 新病院建設室まで持参または

E-mail で提出して下さい。なお、実施日時等は、応募者と調整のうえ、追って連絡します。

- 参加人数：各団体5名以内。

(4) 質問の受付

- 受付期間：平成23年7月11日（月）～7月27日（水）午後5時まで
- 受付方法：所定の「質問書」《様式3》に記入の上、市立堺病院 新病院建設室までE-mail で提出して下さい。  
電話、FAX、訪問、郵送による質問は受付しません。
- 回答方法：すべての応募者に質問書の回答をE-mail にて伝えます。

(5) 応募申請書の受付

- 受付期間：平成23年10月11日（火）～10月14日（金）
- 受付時間：午前9時から午後5時まで（正午～午後0時45分を除く）
- 提出場所：市立堺病院 新病院建設室
- 提出方法：10（1）に示す書類を必ず提出場所に持参して下さい。

## 10 応募に関する事項

(1) 提出書類

- ① 申請書 1部  
    応募申請書                      《様式4》
- ② 法人に関する書類              正本各1部      副本各2部  
    （グループでの申請の場合は、各法人の書類が必要となります。）
  - ア 法人の事業概要書      《様式5》
  - イ 法人の定款、寄付行為、規約その他これらに類する書類
  - ウ 法人登記簿謄本
  - エ 申請書を提出する日の属する事業年度の予算書及び事業計画書
  - オ 直近3年分の納税証明書（法人税、市税、消費税及び地方消費税）
  - カ 直近3年間の決算書（貸借対照表、損益計算書及び財産目録）及び事業報告書
  - キ 病院の経営実績      《様式6》
  - ク 病院移転資金調達計画書      《様式7》
- ③ 提案書類      正本各1部      副本各14部（提案書入力済のCD-R（W）1枚）  
    （副本は、応募者名が判別できる表現やロゴ等は一切記載しないこと。）
  - ア 市立堺病院後利用に係る事業計画書      《様式8》
  - イ 土地・建物購入価格等申出書      《様式9》
  - ウ 年度別収支計画書      《様式10》

## (2) 応募に係る費用負担

応募に関して必要となる費用は応募する法人の負担とします。

## (3) 留意事項

- ① 応募者は、申請書の提出をもって、本要項の記載事項を承諾したものとみなします。  
なお、「譲渡の条件」に該当しないことが明らかな場合は、失格とします。
- ② 提出された書類の内容変更及び書類の追加はできません。ただし、応募期間内を除きます。
- ③ 追加資料等の提出を依頼する場合があります。
- ④ 提出された書類はすべて返却しません。  
(審査終了後、市が責任をもって処分します。)
- ⑤ 提出書類に虚偽の記載があった場合は、失格とします。
- ⑥ 応募一法人(1グループ)につき、提案は一案とします。(複数の提案は不可)
- ⑦ 法人の提出する書類の著作権は、それぞれの応募者に帰属します。ただし、提案内容の公表その他本市が必要と認める場合には、本市は、提出された書類の全部又は一部を無償で使用します。また、提出された書類は、堺市情報公開条例等の規定に基づき不開示とすべき箇所を除き公開します。
- ⑧ プロポーザル参加表明後、又は、応募書類提出後に辞退する場合は、必ず書面(様式任意)を提出して下さい。

## 1.1 審査及び選定に関する事項

### (1) 選定方法

- ① 事業予定者の選定は、提案内容と価格によるプロポーザル方式で行います。
- ② 事業予定者を選定するため、有識者等による「市立堺病院後利用事業者選定委員会」(以下、「委員会」という。)を設置します。
- ③ 委員会は、二段階方式により審査を行います。  
一次審査は、書類審査及び意見交換により、事業者としての適性等を審査・検討のうえ、採点を行い、上位点数三者を「審査通過者」とします。  
二次審査は、「審査通過者」によるプレゼンテーション、質疑応答の結果を十分議論のうえ、総合評価により「事業予定者」及び「次順位事業予定者」を選定します。  
なお、委員会において著しく評価が劣ると判断した場合は、選定しないこともあります。
- ④ 譲渡物件の価格による評価の対象は、病院の土地及び建物のみとし、宿舎については価格による評価は行いません。

(2) 応募者の失格

法人が以下のいずれかに該当した場合は、失格とします。

- ① 地方自治法施行令第167条の4（一般競争入札の参加者の資格）の規定に該当する場合。
- ② 「堺市入札談合に関する情報の取扱いに関する要綱」（別紙3）に該当する場合。
- ③ 法人税、消費税、地方消費税及び市税を滞納している場合。
- ④ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定する暴力団または暴力団員、および暴力団または暴力団員と社会的に非難される関係にあるものが含まれている場合。（従業員を含む。）
- ⑤ 会社更生法、民事再生法等に基づく更生又は更生手続きを行っている場合。
- ⑥ 本市から指名停止措置を受けている場合。
- ⑦ 本市と現在係争中の場合。
- ⑧ 応募者が事業予定者の選定に関して、自己の有利になる目的のため、委員会の委員及び事務局への接触等の働きかけを行った場合。
- ⑨ 他の団体の応募を妨害した場合。
- ⑩ 応募に関して、応募者の不正な行為等が明らかになった場合。

(3) 一次審査（書類審査等）

① 実施方法

応募者により提出された書類に基づき委員会が審査します。

② 審査内容

選定基準（別紙1）及び意見交換に基づき、提案書類を委員会が審査します。

(4) 二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング等）

提案書類の内容や団体の経営状況などについて、プレゼンテーション・ヒアリングを実施します。

※日時、場所、内容などについて、E-mailで連絡します。

(5) 事業者の決定

市は、委員会の選定結果に基づき事業者を決定します。

(6) 選定結果の公表

選定結果については、市立堺病院のホームページ等において公表します。

公表内容は、委員会における一次審査の採点結果及び二次審査の評価内容及び採決結果（事業者名の公表は選定した者のみ）、会議録等譲渡先の選定に関する情報とします。ただし、堺市情報公開条例の規定に基づき不開示とすべき箇所を除きます。

(7) 審査結果の通知

審査結果は、応募者へ郵送にて通知します。

(8) 協定書の締結

事業者を決定後、協定書を締結します。

(9) 売買契約等の締結等

新病院移転後すみやかに売買契約（賃貸契約）を締結し、譲渡代金の納入後、所有権移転嘱託登記を行います。

なお、登記に係る登録免許税、不動産取得税その他必要となる経費は、事業者の負担とします。

1.2 委員会の構成

(50音順、敬称略)

氏名	役職等
阿津地 勲	堺区自治連合協議会 少林寺校区代表
上田 保	堺区自治連合協議会 安井校区代表
岡原 猛	(社) 堺市医師会 副会長
岡本 邦彦	堺区自治連合協議会 会長
神部 智司	大阪大谷大学 教育福祉学部 准教授
北村 惣一郎	堺市 医療監
種子田 護	(社) 大阪府病院協会 常任理事 (委員長)
出未 明彦	市立堺病院 事務局長
橋本 卓也	大阪保健医療大学 講師
早川 泰史	堺市 健康福祉局長
樋上 忍	堺市域保健医療協議会 会長
蓑田 正豪	(社) 堺市医師会 理事
本川 清子	公認会計士

1.3 その他

(1) 事務・業務の引継ぎ

事業者と協定書締結以降、譲渡等に向けて、協議や引継ぎを行います。

なお、その経費については事業者の負担とします。

(2) 売却価格の修正

- ① 病院及び永代町宿舍の土地については、地積更正登記終了後、売却価格を修正します。
- ② 社会情勢により、価格が大きく変動した場合は、売却価格を時点修正する場合があります。

(3) 売却価格について、議会の議決が得られなかった場合等の措置

売買契約の締結にあたっては、堺市議会の議決を得ることが必要となります。

(議決が得られない場合、売買契約を延期又は締結できない場合があります。)

この場合、応募に関して負担した費用及び管理運営の準備のために負担した費用等については、一切補償しません。

1.4 問い合わせ先

〒590-0064 堺市堺区中安井町1丁4番15号 (UR 中安井町アパート2階)

電話 072-221-8700 FAX 072-221-0900

担当 廣野、溝端 (市立堺病院 新病院建設室)

E-mail : [byouken@city.sakai.lg.jp](mailto:byouken@city.sakai.lg.jp)

【周辺地図】

