

都有地活用による医療インフラ整備
事業者公募要項

平成25年9月
東京都福祉保健局

目次

1	公募の趣旨	2
2	公募施設及び規模等	2
3	応募資格	3
4	欠格事項	3
5	貸付予定地	3
6	貸付条件等	3
7	施設整備及び運営に関する基本的条件	6
8	公募及び選定に関する事項	7
9	応募申込書の提出	8
10	質疑及び回答	10
11	現地視察の実施	10
12	借受申請書類の提出	11
13	事業予定者の選定方法等	13
14	その他の注意事項	14
○	物件調書	15
○	案内図・明細図	16
○	測量図	17
○	所有地活用による医療インフラ整備に関する利用事業者審査基準	18
○	所有地活用による医療インフラ整備に関する利用事業者審査基準 審査項目及び配点について	19
○	所有地活用による政策的医療等の整備事業実施要綱	20
○	様式類	28

本要項に関する問合せ窓口

東京都福祉保健局医療政策部医療政策課計画係

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 東京都庁第一本庁舎23階南側

電話：03-5321-1111（代表） 内線33-315/33-318

1 公募の趣旨

東京都（以下「都」という。）では、ハイリスクの妊婦や新生児等に適切な医療を提供するための周産期医療を支える基盤の充実や、救急医療体制の更なる充実・強化に向けて東京都地域救急医療センターを中心とした二次救急医療機関の連携による迅速な患者受入れの促進等を進めています。

こうした政策的な医療等の医療インフラの整備を図るため、これらを担う医療機関に対して施設及び設備整備助成や運営支援を行っているところですが、地価が高い都内においては、整備するための土地を確保することが困難であり、新たな整備が進み難い状況があります。

このため、こうした事業を行う医療法人等に対して、都有地を貸し付けることにより、医療インフラの整備を推進することにしました。

今回の公募は、都有地活用による政策的医療等の整備事業実施要綱（平成25年7月12日付24福保医政第2092号。以下「実施要綱」という。）（P.20参照）に基づき、医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5に規定する病院を整備し、政策的な医療等を継続的に提供する事業者を募集するものです。

2 公募施設及び規模等

本事業は、都が土地を賃貸し、土地を借り受ける事業者（以下「事業者」という。）が自ら病院を建築し、運営していただくものです。

(1) 施設の概要

施設種別	医療法第1条の5に規定する病院
実施していただく事業内容	<p>対象となる都有地の所在する地域において特に必要と認められる次に掲げる医療機能のいずれかを整備するものとする。</p> <p>(1) 都の推進する政策的医療※</p> <p>(2) その他都内に整備することが必要であると認められる医療等</p> <p>※政策的医療</p> <p>救急医療・災害医療・周産期医療・小児医療など、安全で安心できる医療の実現に当たり、確実に医療を提供できる体制の構築が求められている医療や、全都または地域に不足しており、東京都として整備を進める医療など。</p>

(2) 開設予定時期

新病院の開設予定時期については、都と別途協議の上、決定する。

(3) 医療法上の許可病床の取扱い

施設の整備に当たって、病床の新設、増床は行わず、区中央部保健医療圏内において当該法人が有する医療法許可病床の範囲内で整備を行ってください。

3 応募資格

今回の公募に応募できる者は、次に掲げる条件の全てを満たすものとします。

(1) 以下のいずれかの法人格を有すること

- ア 医療法第39条に規定する医療法人
- イ 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第22条に規定する社会福祉法人
- ウ 私立学校法（昭和24年法律第270号）第3条に規定する学校法人
- エ 公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律（平成18年法律第49号）等に規定する一般社団法人、一般財団法人、公益社団法人及び公益財団法人

(2) 現に区中央部保健医療圏（千代田区、中央区、港区、文京区及び台東区）において病院を運営し、医療機関としての経営が安定的に行われ、かつ、法人としての運営も適正に行われていること。

4 欠格事項

次のいずれかに該当する団体は、応募資格をすべて満たしても応募申込者となることできません。

- (1) 暴力団（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号に規定する暴力団をいう。）又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは、暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制下にある者
- (2) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定により、一般競争入札への参加を制限されている者

5 貸付予定地

所在	実測面積 (公簿面積)	公法規制等				基準価格 (月額貸付料)
			用途地域	指 定 建ぺい率	指 定 容積率	
港区西新橋三丁目 85番1	5,385.30㎡ (5,381.00㎡)	南側幅員 約11mの 両側歩道付 舗装区道	商業地域	80%	600%	6,290,000円

※物件詳細については、P. 15の物件調書をご参照ください。

6 貸付条件等

当該所有地を賃貸借する事業者は、以下の条件により都と借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に規定する定期借地権設定契約を締結するものとします。

(1) 貸付期間

契約締結の日から50年間とします。

(2) 貸付開始時期

事業予定者の決定後、基本協定を締結し、速やかに定期借地権設定契約を締結して貸付けを開始します。

(3) 貸付料

貸付料については、別途評価決定した額を基準とし、事業者の提案金額とする。ただし、提案金額は基準価格以上であることとします。

なお、月額6,290,000円を基準価格として、当該土地の借受価格（月額）を提案してください。

(4) 保証金

貸付料の30月分（利息を付さないものとします。）

なお、(12)の規定により、貸付料が増額改定された場合には、改定後の貸付料を基に新たな保証金を算出し、既納の保証金との差額を追加で納付していただきます。

(5) 支払方法

ア 貸付料

都が発行する納入通知書により、四半期ごとに支払うものとします。

貸付料の起算日は、定期借地権設定契約に定める土地の引渡しのあった日とします。起算日が月の途中になった場合には、その月の貸付料は、1月を30日とする日割り計算によって算出します。

なお、貸付料の支払いが遅れた場合には、東京都公有財産規則（昭和39年東京都規則第93号）第38条の2の規定により計算された額の延滞金を徴収します。

イ 保証金

都が別途指定する日までに支払うこととします。

(6) 借地権の登記

借地権の設定登記はできません。

(7) 用途の指定

事業者は当該都有地を病院用地として使用し、2（1）に掲げる施設を新たに整備及び運営しなければなりません。

なお、都の承諾なく目的外に利用した場合又は第三者に転貸した場合は、借受地を原状回復の上、返還していただきます。

また、7（2）に掲げる基本協定や事業計画等に掲げられた事項が履行されていない場合は、定期借地権設定契約を解除する場合があります。

(8) 施設整備

当該都有地で事業を行うために必要な施設、設備等は、事業者の負担で設置してください。

(9) 維持管理

施設、設備等の維持管理に係る費用は事業者が負担することになります。

(10) 費用負担及び資料の貸与

ア 都が設定する貸付料の基準価格は、土壌汚染及び残置された基礎杭を考慮して算定されているため、これらを撤去する場合、その費用は事業者が負担することになります。

イ 応募申込書を提出した者のうち、基礎伏図及び土壌汚染に係る資料の受取を希望する者は、都から貸与を受けることができます。

ウ イに示す資料の貸与を希望する者は、資料貸与申請書（P.28）に所定の事項を記入し、エの受付期間内に受付窓口（下記9（6）イ 参照）へ持参して下さい。

なお、資料貸与申請書の提出に当たっては、応募申込書の副本を併せて持参して下さい。

エ 受付窓口において、平成25年10月21日（月）から同年10月23日（水）までの午前9時30分から午後4時まで（正午から午後1時までを除く。）に申請を受け付けます（郵送による申請は受け付けません）。

(11) 土地の返還

貸付期間満了、契約解除、その他の理由により契約が終了するときは、当該所有地を直ちに事業者の負担により施設、設備等の撤去等を行い、原状に回復させ、返還することになります。

土地の返還は、貸付期間が終了する日までに（契約解除の場合は直ちに）行うものとします。

なお、貸付期間の満了前にこの土地上の事業者が所有する建物が滅失し、事業者が新たに建物を築造した場合でも、本契約は貸付期間満了により、当然に終了するものとします。

(12) 貸付料の見直し

ア 貸付料は、土地の引渡しの日から、原則として3年ごとに都と事業者の協議の上で、改定できることとします。

なお、改定賃料は、賃料改定年の前年の年平均の総務省統計局発表の消費者物価指数と、従前の賃料決定時の前年の年平均の総務省統計局発表の消費者物価指数により算出するものとします。

イ アにかかわらず、貸付料が土地価格の変動等により、又は近隣の土地の貸付料と比較して著しく不相応となった場合には、都は貸付料を改定することができることとします。

(13) その他

ア 本件借地権は、定期借地権（賃借権）とします。

イ 事業者は、貸付予定地を定期借地権設定契約書に記載する目的のために使用するものとします。

- ウ 借地借家法第9条及び第16条の規定にかかわらず、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに法第13条の規定による買取りの請求をしない旨を定めることとします。
- エ 事業者は、都と定期借地権設定契約の締結に当たり、公正証書を作成するものとします。
- オ 建物を再建築し、又は増改築する際には、医療法に基づく所定の手続きを取る以外に、事前に都と協議の上、書面による都の承諾が必要です。
- カ 都は、随時貸付物件の使用状況を実地に調査することができることとし、事業者はこれに協力しなければなりません。
- キ 定期借地権設定契約の締結に要する費用（公正証書の作成に要する費用その他本契約の履行に関して必要な費用を含む）については、事業者の負担とします。
- ク 必要費及び有益費の償還等の請求を都に対して行うことはできません。
- ケ 預託した保証金の返還請求権を担保に供することはできません。
- コ 50年間の貸付期間中、事業者は原則として、定期借地権設定契約の中途解約はできません。
- サ 都の承諾なく本件土地にある事業者の所有する建物等を第三者へ譲渡又は貸付けることはできません。
- シ 事業者が定期借地権設定契約の規定に違反、又は契約に定める義務を履行しない場合には、都はこの契約を解除することができることとします。
- ス 事業者が定期借地権設定契約の規定により、都から契約を解除された場合においては、年額賃料に相当する額の違約金を支払わなければならないこととします。
- セ 都は、事業者が定期借地権設定契約に定める義務を履行しないために損害を受けた場合、その損害の賠償を請求することができることとします。

7 施設整備及び運営に関する基本的条件

施設の整備及び運営に際しては、それぞれ該当する法令等及び条件を遵守していただきます。

(1) 施設整備に関する条件

施設の整備に際しては、該当する法令等及び条件を遵守していただきます。

ア 近隣住民の要望に対する対応

施設建設に当たっては、騒音や地域の交通量等に配慮した配置・設計を行い、近隣住民に対し十分な説明を行うとともに、意見や要望に対して誠実に対応してください。近隣住民等への事前説明・調整・紛争等の解決については、法人の責任において誠意をもって対応してください。ただし、本公募による事業予定者として選定されるまでは、都が主催する場以外で、個別に近隣住民に対する説明や調整等は行わないでください。

イ 都及び区との協議等

施設整備に当たっては、都及び区と協議を行うとともに、都又は区から指導があった場合には、これに従ってください。

ウ 形質変更時における届出

当該地域は、土壤汚染対策法に基づく「形質変更時要届出区域」に指定されており、土地の形質変更を行う場合は都知事への形質変更届出が必要となります。

エ 整備に伴う施工業者等との契約や物品購入等に当たっては、適正な事務取扱いの徹底を図ってください。

オ 施設の整備及び運営に当たり、以下の法令等を遵守してください。

(ア) 建築基準法

(イ) 医療法

(ウ) その他、病院等の建設に係る港区の条例等

カ 病院の開設、既存施設の構造設備等の変更、病院の休止・廃止等に係る手続きが必要な場合は、別途、以下の窓口へ相談してください。

東京都福祉保健局医療政策部医療安全課医務係

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 東京都庁第一本庁舎23階南側

電話：03-5321-1111（代表） 内線33-412

※ 港区のまちづくり等の条例等については、区のホームページ

(<http://www.city.minato.tokyo.jp/index.html>) で御確認ください。また、各関係窓口（「建築物の計画等をする際の問い合わせ先一覧」を参照）で事前相談をしてください。

(2) 運営に関する条件

ア 基本協定の締結

提案内容を履行していただくため、都は事業予定者との間で事業実施に係る基本協定を締結します。この基本協定締結後、事業予定者が事業者となります。

イ 定期報告

新病院開設後においても、定期的に都へ事業実績報告等を提出していただく予定です。

8 公募及び選定に関する事項

(1) 基本的な考え方

事業予定者の選定に当たっては、「公募型プロポーザル方式」を採用し、審査の結果、最も優れた提案を行った申請者を事業予定者とします。

(2) 公募・審査の流れ（予定）

平成 25 年	9月30日	公募要項発表
	10月21日～23日	応募申込書提出期間（受付開始～3日間）
	同上	資料貸与申請書の受付（受付開始～3日間）
	10月下旬	現地視察
	9月30日～10月28日	質疑受付
	11月上旬	質疑回答
	12月9日～11日	借受申請書提出期間（受付開始～3日間）
	12月下旬～26年2月下旬	事業者選定審査会（計3回） （申請者によるプレゼンテーションを実施予定） ※都によるヒアリング、現地調査を別途実施予定
平成 26 年	3月下旬	事業予定者の決定・発表
	7月以降	基本協定及び定期借地権設定契約の締結
	7月以降	保証金等の支払い・土地の貸付

(3) 公募要項、様式類等の配布

公募要項等は、福祉保健局公式ホームページにおいて、平成25年9月30日（月）からダウンロードできます。

（福祉保健局公式ホームページ：

<http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/iryo/sonota/index.html>）

また、受付窓口（下記9（6）イ 提出先参照）において、平成25年9月30日（月）から同年10月23日（水）までの午前9時30分から午後4時まで（正午から午後1時までを除く。）に配布します。

なお、郵送による配布は行いません。

9 応募申込書の提出

本公募への申込みを希望する者は、次により応募申込書類を提出してください。都にこれらの書類を提出した者を応募申込者とします。

該当する書類がない場合は、その理由を記載した書類を代わりに提出してください。

(1) 応募申込書

書類No.	書類名	備考（様式）
1	応募申込書	様式1
2	事業計画者連絡先	様式2

(2) 法人に関する書類

書類No.	書類名	備考（様式）
3	法人代表者の印鑑証明書	3ヶ月以内に発行されたもの
4	法人登記事項証明書	3ヶ月以内に発行された履歴事項全部証明書
5	法人定款（又は寄附行為）	応募申込日現在のもの

(3) 法人の事業に関する書類

書類No.	書類名	備考 (様式)
6	法人の概要・沿革	様式自由 (パンフレット可) ※法人の職員数・職員構成がわかる資料も添付する
7	法人の事業実績	様式自由 (パンフレット可) ※現在、実施している全ての施設に関する資料を付すること
8	直近の医療監視の結果通知の写し、改善報告書の写し	医療法第 25 条 1 項に基づく立入検査結果及び改善報告書の写し ※改善報告書は該当ある場合のみ
9	法人役員構成	様式自由 (役職・氏名・年齢・職業等を記入)
10	就業規則	様式自由

(4) 法人の財務状況に関する書類 (別冊としてファイリングすること)

書類No.	書類名	備考 (様式)
11	預金残高証明書	直近のもの
12	事業計画書・予算書 (平成 23~25 年度)	各年度予算についての理事会の承認決議書を付したもの
13	事業報告書・決算書 (平成 22~24 年度)	監査証明又は当該決算報告書を作成した公認会計士、税理士等により適正な会計基準に則って処理されたことを証する書類を付したもの

(5) 書類作成上の留意点

ア 提出部数・綴り方

(ア) 正本 2 部、副本 15 部を提出してください。

なお、「(4) 法人の財務状況に関する書類」は、別冊にしてください。

(イ) 提出書類は、ファイル (A 4・縦型・左綴じ) で綴り、表紙及び背表紙に正本は法人名を記入し、副本は無記名にしてください。また、書類名には全てインデックスを付して提出してください。

イ 追加書類の提出

必要がある場合は、追加書類の提出を求めています。

(6) 提出日時及び場所

ア 提出日時

平成 25 年 10 月 21 日 (月) から同年 10 月 23 日 (水) まで

受付時間は、午前 9 時 30 分から午後 4 時まで (正午から午後 1 時までを除く。)

※提出に際しては、電話予約の上、御来庁ください。

イ 提出場所

東京都福祉保健局医療政策部医療政策課計画係
東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 東京都庁第一庁舎23階南側
電話：03-5321-1111（代表） 内線33-315／33-318

10 質疑及び回答

(1) 質疑の方法

必要事項及び質疑の内容を別添「質問票」（P.29参照）に記載の上、電子メールにより送付してください。

これ以外の方法（電話、訪問等）による質問は御遠慮ください。

なお、質問票は、質問事項1件ごとに作成してください。（1通の質問票に複数の質問事項を記載しないようにしてください。）

(2) 受付期間及び送付先

ア 受付期間

平成25年9月30日（月）から同年10月28日（月）まで

イ 送付先

東京都福祉保健局医療政策部医療政策課計画係
東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 東京都庁第一庁舎23階南側
電話：03-5321-1111（代表） 内線33-315／33-318

メール：S0000298@section.metro.tokyo.jp

※予め電話にて一報の上、メールを送付してください。

(3) 回答の方法

平成25年11月上旬を目途に、全ての質疑回答書を応募申込者に送付します。（質問者に対する個別回答は行いません。）

質疑回答書は、公募要項と一体のものとして、要項と同等の効力を有するものとします。

11 現地視察の実施

応募申込者に対して、10月下旬に現地視察を実施します。本件に借受申請する場合は、現地視察への参加が必要となりますので、必ず参加してください。

(1) 現地視察の申込み

現地視察の実施については、応募申込者に対して別途通知します。通知に定める所定の手続きにより申し込んでください。

なお、別添「現地視察に関する参加申込書」（P.30）を必ず提出してください。

(2) その他

視察時においては、近隣住民に迷惑とならないよう、十分に配慮してください。

12 借受申請書類の提出

応募申込者は、次により借受申請書類を提出してください。

都にこれらの書類を提出した応募申込者を申請者とします。所定の期間内に借受申請書類が提出されなかった場合には、申請を辞退したものとみなします。

提出締切日以降の計画内容の変更は受け付けません。

(1) 借受申請書

書類No.	書類名	備考(様式)
14	借受申請書	第1号様式(第6条関係) 【正本(原本)以外は写しで可】

(2) 法人の事業実績に関する書類

該当する書類がない場合は、その理由を記載した書類を代わりに提出してください。

書類No.	書類名	備考(様式)
15	法人全体/機能を増強する病院または移設する病院の診療体制及び診療実績等	様式3-1、3-2、3-3 平成25年3月時点
16	各種委員会/定例会議の設置状況	様式4
17	病院経営の運営理念	様式自由

(3) 新病院における提案内容に関する書類

計画地において整備・運営する病院についての考え方等を示してください。

書類No.	書類名	備考(様式)
18	新病院運営の基本姿勢	様式5
19	法人における新病院の位置づけ	様式6
20	新病院のフロア図又は立体図	A3版、新病院に設置される部門・施設等が分かる図面であれば可。
21	事業計画 建設工程	様式7 目標実績達成のための工程と新病院建築計画(10ヵ年) ※No.22と整合性を図ること。
22	政策的医療に関する実績及び目標について	様式8-1、8-2、8-3、8-4、8-5
23	地域の医療機関としての役割	様式9
24	診療の実施体制、人材確保/育成の方針	様式10-1、10-2
25	患者サービス向上、療養環境整備等、患者の権利確保への取組	様式11-1、11-2、11-3
26	医療安全管理体制	様式12

(4) 提案価格（第1号様式（第6条関係））

月額6,290,000円を最低価格として、当該土地の借受価格（月額）を提案してください。

(5) 新病院の経営方針に関する書類

書類No.	書類名	備考（様式）
27	損益計算書【病院】【法人】 貸借対照表【病院】【法人】	様式13-1、13-2、13-3、 13-4
28	本件以外の施設計画	様式14
29	新病院開設／移転資金調達計画書	様式15
30	資金（償還）計画書	様式16

(6) 書類作成上の留意点

ア 提出部数・綴り方

(ア) 正本2部、副本15部を提出してください。

(イ) 提出書類は、ファイル（A4・縦型・左綴じ）で綴り、表紙及び背表紙に正本は法人名を記入し、副本は無記名にしてください。また、書類名には全てインデックスを付して提出してください。

(ウ) 書類No.15からNo.26までの書類については、正本及び副本ともに、提案内容の構成に支障をきたさない範囲で法人名が分かるような表記はしないでください。

イ 追加書類の提出

必要がある場合は、追加書類の提出を求めることがあります。

ウ 著作権の帰属等

応募申込書類及び借受申請書類等の著作権は、応募申込者及び申請者に帰属します。

ただし、都は、事業（予定）者の公表等が必要な場合には、応募申込書類及び借受申請書類等の内容を無償で使用できるものとします。

なお、提出書類は、理由の如何を問わず返却しません。

エ 費用の負担

本公募に関し必要な費用は、応募申込者及び申請者の負担とします。

オ 使用言語及び単位

提出書類における言語は日本語、単位はメートル法を使用することとします。

カ 資料の取扱い

都が提供する資料は、応募申込及び応募に係る検討以外の目的での使用を禁じます。

また、この検討の目的の範囲内であっても、都の了承を得ることなく、第三者に対して、これを使用させ、又は内容を提示することを禁じます。

(7) 提出日時及び場所

ア 日時

平成25年12月9日（月）から同年12月11日（水）まで

受付時間は、午前9時30分から午後4時まで（正午から午後1時までを除く。）

※ 提出に際しては、電話予約の上、御来庁ください。

応募申込書類の副本を併せて提出してください。

イ 提出場所

東京都福祉保健局医療政策部医療政策課計画係

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 東京都庁第一庁舎23階南側

電話：03-5321-1111（代表） 内線33-315／33-318

13 事業予定者の選定方法等

(1) 事業予定者の選定方法

事業予定者は、事業者選定審査会の審査を経て、都福祉保健局長が決定します。

なお、審査の結果、事業予定者なしとする場合があります。

また、事業予定者による事業の実施が困難となった場合は、再度審査会を開き、改めて事業予定者の選定を行う場合があります（その場合の審査スケジュール等については、別途提示します。）。

(2) 審査基準

都有地活用による医療インフラ整備に関する利用事業者審査基準（平成25年9月11日付25福保医政第718号）（P.18）のとおりです。基準項目を参照して提案してください。

(3) 審査結果の通知

審査の結果は平成26年3月以降に文書で通知します。

(4) 事業予定者の公表

応募や申請の状況、事業予定者として決定した申請者名及びその提案内容の概要については、都ホームページで公表します。

原則として、事業予定者以外の応募申込者名、申請者名、応募内容、申請内容等は公表いたしません。

(5) 事業予定者と事業者の定義

基本協定締結後、事業予定者が事業者となります。

14 その他の注意事項

- (1) 応募及び申請に必要な費用は、応募申込者及び申請者の負担とします。
- (2) その他、本要項に定めのない事項については、都と事業（予定）者との間で協議して決定します。