

# キセラ川西医療事業者

## 募 集 要 項

平成 27 年 7 月

兵庫県川西市

## 目 次

はじめに	1
1. 募集の前提条件	1
2. 募集の概要	2
(1) 名称	2
(2) 募集対象地	2
(3) 募集条件	2
(4) 土地売却に対する価格	3
(5) 募集及び事業者の決定方法	3
(6) 受付窓口等	3
(7) 作成上の留意事項	3
(8) 事業提案書の取扱い	4
(9) 応募者の名称の取扱い	4
(10) 失格条件	4
3. 募集の手順と方法	5
(1) 募集スケジュール	5
(2) 募集要項等の公告	5
(3) 募集要項等に関する質問事項の受付	5
(4) 募集要項等に関する質問事項への回答	5
(5) 参加意思表明の受付	5
4. 事業提案書の審査	6
(1) 事業提案書の受付	6
(2) 資格審査の実施	8
(3) 内容審査の実施	8
(4) 最高得点者の選定	8
5. 事業者の決定と通知	9
(1) 最高得点者との協議	9
(2) 事業者の決定	9
(3) 決定通知	9

6. 土地売買条件	10
(1) 土地の売買契約の締結	10
(2) 売買代金の支払い	10
(3) 土地の引き渡し	10
(4) 施設等の建設義務	10
(5) 市の承諾を必要とする事項	10
(6) 市の契約解除権及び違約金等	10
(7) その他	10
7. 防災協定の締結	11
8. 開発方針等	12
(1) 開発において遵守すべき考え方	12
(2) その他留意事項	12

【 様 式 】

様式1 募集要項等に関する質疑書

【別添資料】

選定審査基準

様式集

## はじめに

川西市（以下、「本市」という。）は、平成23年6月に公表した「中央北地区のまちづくり方針」に基づき、川西市中央北地区（以下、「キセラ川西」という。）のまちづくりを進めております。

まちづくり方針は、公共施設、住宅施設、医療施設及び集客施設などが中央公園やせせらぎ遊歩道を中心として連携する「次世代型複合都市」の実現を目指すこととし、「地区全体の付加価値の向上」を目的としています。このうち、公共施設や住宅施設の誘致を終え、とりわけ住宅施設は現在、工事が進められており、集客施設についても民間事業として進められているところです。そこでこのたび、地域の医療を担う医療施設を誘致する運びとなりました。

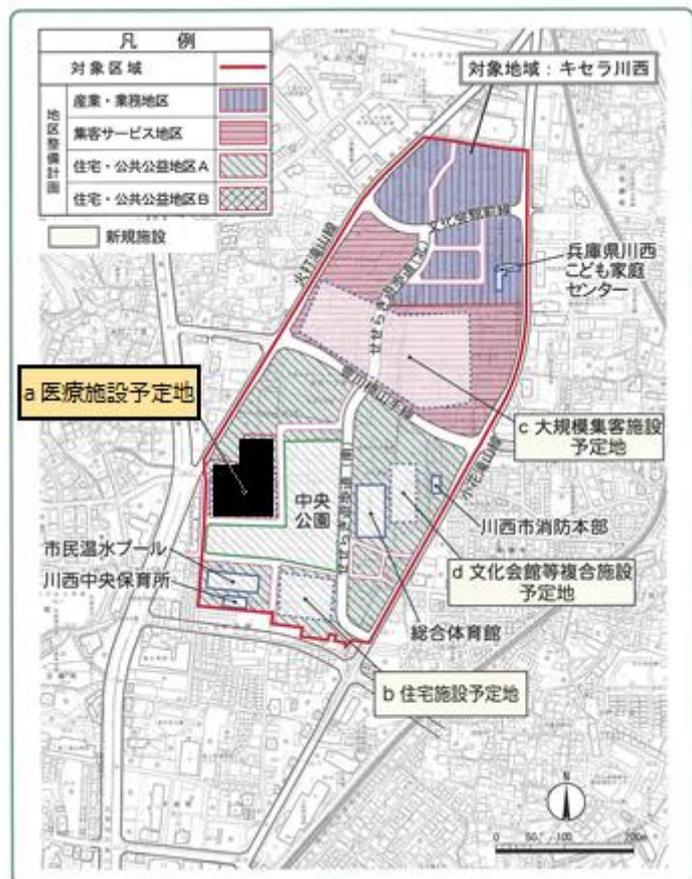
キセラ川西医療事業者募集要項（以下、「募集要項」という。）は、阪神間都市計画事業中央北地区特定土地区画整理事業（以下、「本事業」という。）区域内にある保留地及び川西市都市整備公社が所有する用地を一括売却することによりキセラ川西に求める医療機能を実現する民間事業者の募集から決定に至るまでの手続きを定めたものです。事業者を決定するまでの過程において、募集条件及び土地の最低売却価格を定め、売却価格評価と提案内容評価の両面から、審査を実施します。

### 1. 募集の前提条件

募集にあたっては、「川西市健康づくり計画」の主旨に沿うほか、「中央北地区のまちづくり方針」、「中央北地区まちづくり指針」、「キセラ川西低炭素まちづくり計画」、「阪神間都市計画事業中央北地区特定土地区画整理事業に関する建築行為等の手続き条例」及び「キセラ川西エコまち運用基準」など、キセラ川西整備事業の都市計画等に適合することを求めます。

#### ■ 計画地概要図

募集対象地



## 2. 募集の概要

### (1) 名称

キセラ川西医療事業者募集

### (2) 募集対象地

①所在地：兵庫県川西市火打一丁目

阪神間都市計画事業中央北地区特定土地区画整理事業地内 9 街区 2-1 (川西市都市整備公社地)

〃

9 街区 2-2 (保留地)

②敷地面積：10,534 m<sup>2</sup>

阪神間都市計画事業中央北地区特定土地区画整理事業地内 9 街区 2-1 (2,006 m<sup>2</sup>)

〃

9 街区 2-2 (8,528 m<sup>2</sup>)

※面積については測量の結果、誤差が生じる場合があります。

③用途地域：第二種住居地域

④建ぺい率・容積率：60%・300%

⑤その他の制限等：中央地区地区計画区域内

### (3) 募集条件

① 兵庫県が阪神北圏域内（伊丹市・宝塚市・川西市・三田市・猪名川町）に既に許可している病床（一般病床又は療養病床）を有する病院とし、既存の許可病床内での同一開設者による移転又は開設とします。

なお、精神・結核・感染症病床については募集の対象外とします。

② 応募者（グループにより提案する場合は全ての構成員）が次のアからウまでのいずれにも該当しないこと。また、その役員等がエの各項目に該当しないこと。

ア) 地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の 4 の規定に該当していないこと。

イ) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更正手続開始の申立て（旧会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）に基づくものを含む。）、又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立てをなし又は申立てがなされている者でないこと（ただし、更生計画認可の決定又は再生計画認可の決定がなされた場合を除く）。

ウ) 法人税、消費税、地方消費税又は法人事業税等について滞納していないこと。

エ) その役員等が次のいずれにも該当しないこと。

(ア) 役員等が暴力団員であると認められる者

(イ) 暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められる者

(ウ) 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められる者

(エ) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるもの

(オ) 役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められる者

#### (4) 土地売却に対する価格

土地の最低売却単価： 141,000 円/m<sup>2</sup>

#### (5) 募集及び事業者の決定方法

応募者は、資格審査及び内容審査に必要な資料（以下、「事業提案書」という。）の提出が必要です。

事業者の決定方法については、本市が設置した医療事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）が行う資格審査及び内容審査により選定された最高得点者との協議を経て、市が決定します。

#### (6) 受付窓口等

① 各申込手続きについては、募集要項、選定審査基準、様式集及びその他の募集に係る資料（以下「募集要項等」という。）を熟読し、必要書類の提出方法、提出期日等に十分注意して進めてください。

② 連絡方法は、電子メールを用いる予定です。このため、資格審査・内容審査申込書（別添様式集）には、必ず連絡窓口となる電子メールアドレスを記載してください。

なお、メールに別途ファイルを添付する場合には容量が 5MB 以下となるようにしてください。

③ 本募集に関する受付窓口は次のとおりです。

川西市 キセラ川西整備部 キセラ川西推進室 地区推進課

担当：森留 ・ 中塚

〒666-8501 兵庫県川西市中央町 12-1

TEL：072-740-1214

FAX：072-740-1330

電子メールアドレス：[kawa0191@city.kawanishi.lg.jp](mailto:kawa0191@city.kawanishi.lg.jp)

#### (7) 作成上の留意事項

##### ① 使用言語と単位

事業提案書及び質疑等における使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、数字はアラビア数字をそれぞれ用いることとします。

##### ② 審査申込の制限

審査申込は、1 応募者につき、1 点とします。

##### ③ 費用負担

応募に係る一切の費用は、すべて応募者の負担とします。

#### **(8) 事業提案書の取扱い**

応募者から提出された事業提案書は、一切返却しません。

また、事業提案書の著作権は、応募者に帰属します。ただし、本市が本事業の範囲において、公表・展示するとき、又はその他必要と認めるときは、本市は無償で使用できるものとします。

#### **(9) 応募者の名称の取扱い**

応募者の名称は、最高得点者及び次点得点者の決定後に公表します。

#### **(10) 失格条件**

応募者が次のいずれかに該当する場合は、失格とします。

- ① 事業提案書に虚偽の記載があった場合
- ② 事業提案書に重大な不備不足があった場合
- ③ 募集要項等に示した応募に関する条件に違反した場合
- ④ 選定委員に働きかける等正当な審査を妨げる行為があった場合
- ⑤ 事業提案書の提出後、構成員に変更があった場合
- ⑥ その他不正行為があった場合

### 3. 募集の手順と方法

#### (1) 募集スケジュール

日 時	概 要
平成 27 年 7 月 1 日 (水)	募集要項等の公告
平成 27 年 7 月 6 日 (月) ~ 7 月 17 日 (金)	募集要項等に関する質問事項の受付
平成 27 年 7 月 31 日 (金) (予定)	募集要項等に関する質問事項への回答
平成 27 年 8 月 3 日 (月) ~ 8 月 5 日 (水)	参加意思表示受付
平成 27 年 9 月 7 日 (月) ~ 9 月 9 日 (水)	事業提案書 申込受付 「資格審査申込に必要な書類」 「内容審査申込に必要な書類」
平成 27 年 10 月	選定委員会による審査 ・売却価格審査 ・提案内容審査 (書類評価・提案内容説明のヒアリング) 最高得点者の選定 最高得点者との協議
平成 27 年 11 月	事業者の決定 土地の売買契約の締結 防災協定の締結

#### (2) 募集要項等の公告

募集要項等は、平成 27 年 7 月 1 日 (水) に、本市のホームページに掲載します。

#### (3) 募集要項等に関する質問事項の受付

##### ① 受付期間及び受付時間

平成 27 年 7 月 6 日 (月) ~ 平成 27 年 7 月 17 日 (金) 午後 5 : 00 まで

##### ② 提出方法

質問事項の提出方法は、電子メールのみとします。所定の質疑書 (様式 1) に記入の上、電子メール ([kawa0191@city.kawanishi.lg.jp](mailto:kawa0191@city.kawanishi.lg.jp)) で送付してください。

注) 電子メールは、送信した旨を電話連絡してください。

#### (4) 募集要項等に関する質問事項への回答

募集要項等に関する質問事項への回答は、質疑回答書としてとりまとめ、回答を本市のホームページにて公表します。なお、回答を公表する時期は、平成 27 年 7 月 31 日 (金) (予定) とします。

#### (5) 参加意思表示の受付

事業提案書の提出を予定している事業者は、あらかじめ参加意思表示を行ってください。受付期間は平成 27 年 8 月 3 日 (月) ~ 8 月 5 日 (水) です。様式 0 (別添様式集) に記入のうえ、執務時間中 (午前 9 : 00 ~ 午後 5 : 00、ただし正午 ~ 午後 1 : 00 を除く) に受付窓口まで持参してください。

## 4. 事業提案書の審査

### (1) 事業提案書の受付

#### ① 申込方法

事業提案書を指定の期間に受付窓口へ持参ください。郵送による申込は受けません。

#### ② 事業提案書に必要な書類

##### ア) 資格審査に必要な書類

A4 ファイルに下記書類を左側 2 穴でとじてください。

必要部数は、各 2 部（正本 1 部 副本 1 部（副本は複写可））とします。

名 称	内 容
資格審査・内容審査 申込書	様式集（様式 1）
添付資料等 提出確認書	様式集（様式 2）
医療法人概要書	書式自由、パンフレット等も可
納税証明書	国税及び地方税
登記簿謄本	全部事項証明書
印鑑（登録）証明書	発行後 3 か月以内のもの
各種誓約書等	「川西市暴力団排除に関する条例」に基づく誓約書
	「キセラ川西エコまち運用基準」を遵守する旨の誓約書 （任意様式）
	最高得点者の選定後に、「防災協定」の締結に向けて協議 を行う旨の承諾書（任意様式）
	最高得点者の選定後に、「土地の引き渡しの時期」に ついて協議を行う旨の承諾書（任意様式）

## イ) 内容審査に必要な書類

A4 ファイルに下記書類を左側 2 穴でとじてください。

必要部数は、各 10 部とします。

名称	内容	様式集	
売却価格審査に必要な書類	1. 事業予定地購入希望価格	様式 4	
提案内容審査に必要な書類	1. 事業理念		
	事業理念	様式 5	
	2. 事業計画		
	①事業体制	事業実施体制	様式 6
		職員構成	様式 7
		地域医療に貢献した提案	様式 8
	②財務計画 ※1	資金調達・償還計画	様式 9
		収支計画 ※2	様式 10
	3. 低炭素まちづくり等に関する事項		
	低炭素化・未利用エネルギーの活用提案	様式 11	
	防災機能に関する提案	様式 12	
	環境・景観への配慮	様式 13	
	施工における環境・安全への配慮	様式 14	
	地域貢献、キセラ川西の PR	様式 15	
	区画整理全体の工事の進捗調整	様式 16	
	その他独自性を有するもの	様式 17	
	4. 運営に関する事項		
	事業者による地区全体への付加価値の向上への貢献	様式 18	
	PFI 事業を含むまちづくりへの参加・協力	様式 19	
	その他独自性を有するもの	様式 20	
5. 取得用地整備工程に関する事項			
土地整備に関する工程の柔軟度	様式 21		

※1 財務計画には次の書類を添付してください。

- ①直近 3 年分の決算書
- ②預金残高証明書
- ③担保明細・融資証明書等及び償還計画書（借入金がある場合）
- ④寄付金・出資金の事実が確認できる書類（寄付金・出資金がある場合）

※2 収支計画には総収益及び総費用の主要な項目の根拠となる考え方を記載した資料（様式任意、枚数適宜）を添付すること。

## ③ 受付期間及び受付時間

平成 27 年 9 月 7 日（月）～平成 27 年 9 月 9 日（水）

午前 9：00～午後 5：00 まで（正午～午後 1：00 を除きます。）

## (2) 資格審査の実施

募集要項に定める条件に基づき資格審査を行います。

## (3) 内容審査の実施

売却価格審査として、事業予定地購入希望価格（様式集「様式 4」）の内容を審査します。さらに、提案内容審査として提案内容の「書類による評価」と「提案内容説明のヒアリングによる評価」を併せて審査します。

### ① 内容審査の視点

- ア) 地域医療への貢献（「川西市健康づくり計画」との整合）
- イ) 財務状況
- ウ) 地区全体(22.3ha)への貢献(エリアマネジメントへの協力など)
- エ) 低炭素まちづくり計画への貢献

### ② 内容審査の方法

「キセラ川西医療事業者選定審査基準」に基づいて、選定委員会が内容審査を行います。

選定委員会の委員構成は以下のとおり。

- ア) 都市計画関係 学識経験者
- イ) 医療関係 医師
- ウ) 建築関係 学識経験者
- エ) 経営関係 公認会計士
- オ) 行政関係 川西市担当部長

## (4) 最高得点者の選定

選定委員会は、審査結果をもとに最高得点者及び次点得点者を選定します。

## **5. 事業者の決定と通知**

### **(1) 最高得点者との協議**

市は、最高得点者と「土地の売買契約」及び「防災協定の締結」に向けて、協議を行うこととします。

市は、前記協議の結果、双方合意に至らなかった場合、最高得点者に代えて次点得点者と協議を行う場合があります。

### **(2) 事業者の決定**

市は(1)の協議の結果を踏まえて最高得点者を事業者として決定するものとします。

### **(3) 決定通知**

(2)の結果については、平成27年11月(予定)に、電子メールにより応募者に通知します。

なお、審査内容及び審査結果に対する問い合わせ並びに異議等については、一切応じません。

## 6. 土地売買条件

### (1) 土地の売買契約の締結

平成 27 年 11 月（予定）に市が事業者を決定したうえで、土地の売買契約を締結するものとします。

- ① 事業者は土地の売買契約の締結と同時に売買代金の 100 分の 10 以上の契約保証金を支払うものとします。
- ② 契約の締結は、事業提案書に記載された名義でのみ行うことができるものとします。
- ③ 売買契約書に添付する収入印紙及び土地の所有権移転に要する登録免許税、本契約の履行に関して必要な一切の費用は事業者の負担とします。

### (2) 売買代金の支払い

売買代金については、市の指定する方法で指定する期日までに支払うものとします。契約保証金は、利子を付さず売買代金の支払いに充当します。

### (3) 土地の引き渡し

- ① 土地の引き渡しの時期については、「最高得点者との協議 (P.9-5(1))」において、双方協議のうえ決定し、その内容を土地の売買契約書に記載します。
- ② 売買代金の支払いが完了した時点で所有権が移転するものとし、現状で土地を引き渡します。所有権の移転登記手続きについては、川西市都市整備公社地は売買代金の完納後、事業者が行うものとし、保留地は本事業における換地処分後、市の保存登記を経て事業者が行うものとします。
- ③ 売買代金完納後、本件土地に課される公租公課等は事業者の負担とします。

### (4) 施設等の建設義務

前記協議により決定した土地の引き渡し完了後、速やかに施設等の建設に着手することとします。

### (5) 市の承諾を必要とする事項

事業者は募集対象地について、次に掲げる行為を行おうとする場合には、本市の承諾を得ることとします。

- ① 土地の全部又は一部について、第三者に譲渡し又は貸与し若しくは抵当権その他の権利を設定すること。
- ② 土地の全部又は一部について、事業提案書の内容と異なる用途に供すること。

### (6) 市の契約解除権及び違約金等

事業者が前記までの契約条件等に違反したとき、本市は、催告によらず土地の売買契約を解除することができることとします。

この場合において、事業者は自らの費用負担で募集対象地を土地の売買契約時の状態に復して本市に返還します。また、事業者は、本市が定める違約金を支払うものとします。

### (7) その他

土地区画整理事業地内のため、通常の土地売買手続に加え、区画整理法、市条例等に基づく手続きが別途必要です。

## 7. 防災協定の締結

本市は、事業者と災害時における対応等について、別途防災協定を締結する予定です。詳細な内容は、双方の協議において決定する方針ですが、締結を前提として応募してください。

## 8. 開発方針等

### (1) 開発において遵守すべき考え方

キセラ川西では、持続可能でかつ環境にやさしいまちを目指し、民間活力の積極的な導入を行いながらまちづくりを進めてきています。

当地区の持つポテンシャルを最大限に引き出し、まちづくりに適切に誘導するために、平成23年6月に「中央北地区のまちづくり方針」、平成25年3月に「中央北まちづくり指針」を策定してきました。

さらに、平成25年3月には「川西市中央北地区低炭素まちづくり計画」、同年12月には「阪神間都市計画事業中央北地区特定土地区画整理事業に関する建築行為等の手続き条例」、平成26年4月には「キセラ川西エコまち運用基準」を制定しました。

この運用基準は、キセラ川西内で施設整備や建替えを行う際の、特別なまちづくりのルールをより具体的に示したものであり、今回、募集する医療施設においても、この運用基準を十分遵守して提案をお願いします。

また、事業者は、関連する法令、条例並びに次に掲げる用途制限及び遵守事項に留意し、必要に応じて関係機関と十分協議の上で、医療施設の開業に向けた施設整備を進めてください。

### (2) その他留意事項

#### ①PFI事業を含むまちづくりへの参加・協力について

本市は、キセラ川西における付加価値の向上を目指して、PFI事業を展開しています。キセラ川西における各事業者にも参加・協力をして頂く予定であり、医療施設の事業者にも積極的な参加・協力をお願いいたします。

#### ②工事関係等について

##### ア) 供給処理施設について

上水道、下水道、電力、ガス、電話等の必要な施設については、関係機関と協議の上、計画してください。

##### イ) 工事車両について

工事車両のうち車両制限令による特殊車両が通行する経路については、道路管理者及びPFI事業者と協議してください。

##### ウ) 工事公害、電波障害、風害等の対策について

事業者が行う施設等の建設に際して、生じる騒音、振動、ほこり等の工事公害及び施設を建設することに起因する電波障害、風害、日影等の周辺への影響については、事業者の責任において対処してください。

##### エ) 周辺との調整について

建物の建設に関する近隣居住者、自治会等への説明及び協議は、事業者の責任において実施してください。

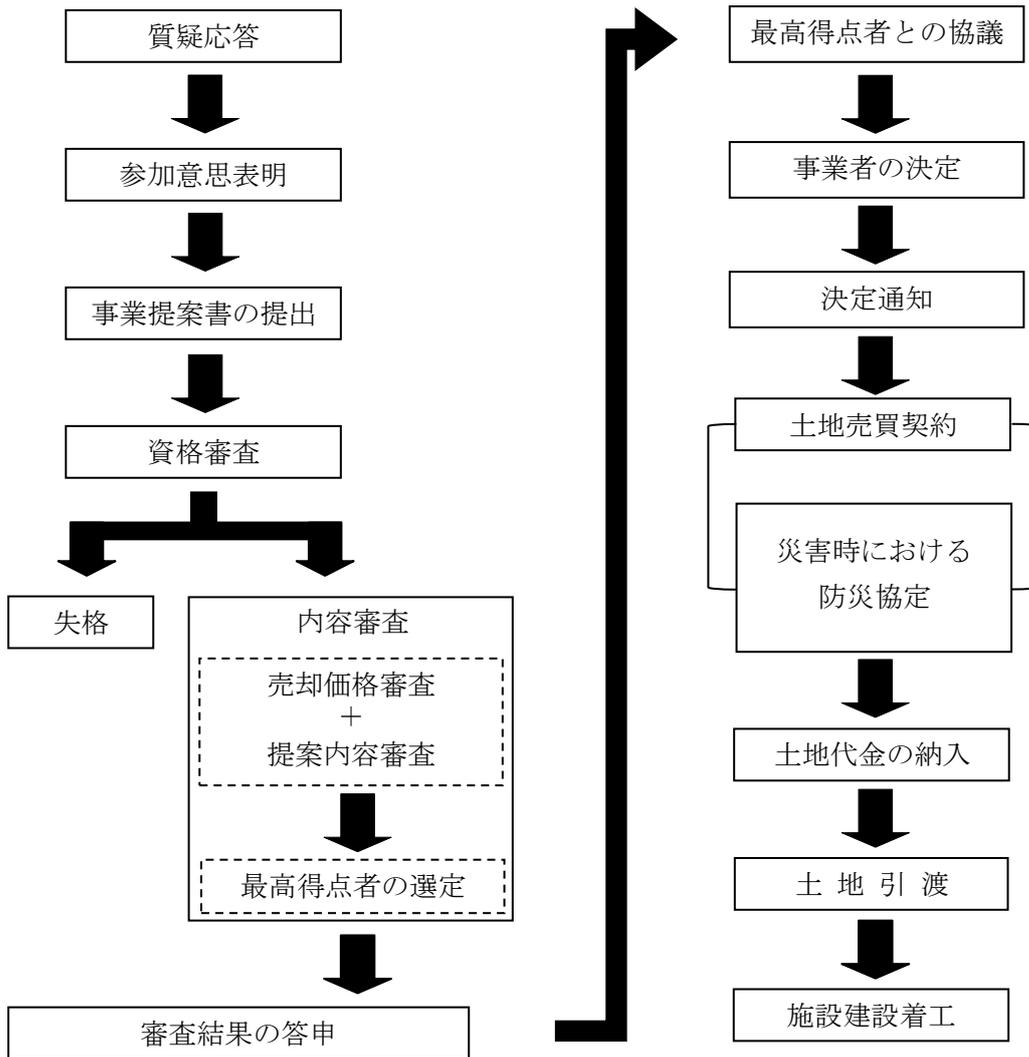
#### ③中央公園について

中央公園は、まちの魅力向上に貢献する都市空間として平時から多くの市民が訪れ、音楽等のイベントが行われることがあるほか、災害時には一次避難公園として防災機能を持たせているので、あらかじめご理解願います。

#### ④都市計画道路、川西猪名川線や区画道路との接道部について

施設への自動車、二輪車及び歩行者の導線については、周辺の土地利用の状況を十分に踏まえたうえで計画してください。

■施設建設着工までの流れ



募集要項等に関する質疑書

川西市 キセラ川西整備部 キセラ川西推進室 地区推進課 御中

商号又は名称	
所在地	
所属	
担当者名	
電話	
F A X	
E-mail	

No	資料名等	頁	1	(1)	①	ア)	質問事項
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							

- ◆1項目1行で記載してください。
  - ◆使用する自体は明朝体とし、文字の大きさは10ポイントとしてください。
  - ◆行数が不足する場合は、適時挿入して記載してください。
  - ◆電子メールもしくはFAXにて送付してください。
- 注) 電子メール及びFAXの送信については、送信した旨を電話連絡してください。