

市有地を活用した休日夜間急病診療所の整備に係る
サウンディング調査実施要領

令和3年5月

尼崎市

目 次

1	調査実施の趣旨	- 1 -
2	休日夜間急病診療所建替えの背景等	- 1 -
3	対象地の状況	- 1 -
4	市が考える事業スキーム等	- 2 -
5	市が現時点で考える事業実施の条件等	- 2 -
6	サウンディング調査での対話内容	- 4 -
7	サウンディング調査の実施方法等	- 6 -

1 調査実施の趣旨

本市は、持続可能な財政基盤の確立を目指し、公共施設マネジメントの取組を推進しているところであり、施設整備にあたっては、財政負担の軽減が図れる手法や敷地の有効活用につながる手法を採用することとしています。

こうした中、本市では、現在、職員臨時駐輪場及び市役所第2駐車場となっている敷地を活用した休日夜間急病診療所の整備を検討しているところです。

そこで、民間事業者の皆さまとの対話を通じて、アイデア等を広くお伺いし、今後の施設整備の手法等の検討に活かし、民間事業者の皆さまがノウハウや技術を活用し、事業に参入しやすい条件を整えていくため、本調査を実施するものです。

2 休日夜間急病診療所建替えの背景等

本市における休日夜間急病診療所は、本市外郭団体である公益財団法人尼崎健康医療財団（以下「財団」という。）が、財団自身が保有する施設（尼崎市水堂町3丁目15-20）において運営を行っています。

しかしながら、現在の休日夜間急病診療所の施設は昭和49年に建設され、老朽化が進行しているとともに、感染症対策に係る十分なスペースが確保できていないことなど、様々な課題のある施設となっています。

そういった状況を踏まえ、市として安定的な1次救急医療体制を維持・強化していくため、建替えを進め、市の施設として位置付けていくものです。

なお、老朽化等に起因する様々な課題解決に向けた施設整備に合わせて、今回のコロナ禍の状況を踏まえ、有事における危機管理体制を一層強化するため、休日夜間急病診療所業務については、財団の事業から本市の事業として位置づけ、一般社団法人尼崎市医師会を指定管理者として運営する予定にしています。

3 対象地の状況

所在	尼崎市西難波町6丁目1-2
地目	宅地
敷地面積	4,204 m ² （内訳）職員臨時駐輪場 1,255 m ² 市役所第2駐車場 2,949 m ²
用途地域等	・第2種住居地域・準防火地域 ・建ぺい率：60% ※ 角地緩和及び準防火地域の準耐火・耐火建物に係る緩和により最大80% ・容積率：200% ・第3種高度地区

交通アクセス	立花駅（JR 神戸線）から徒歩約 16 分 橋公園及び市役所バス停停留所（阪神バス）から徒歩 1 分
地歴	現在の職員臨時駐輪場及び市役所第 2 駐車場としての活用前は昭和 28 年から市営住宅敷地として活用

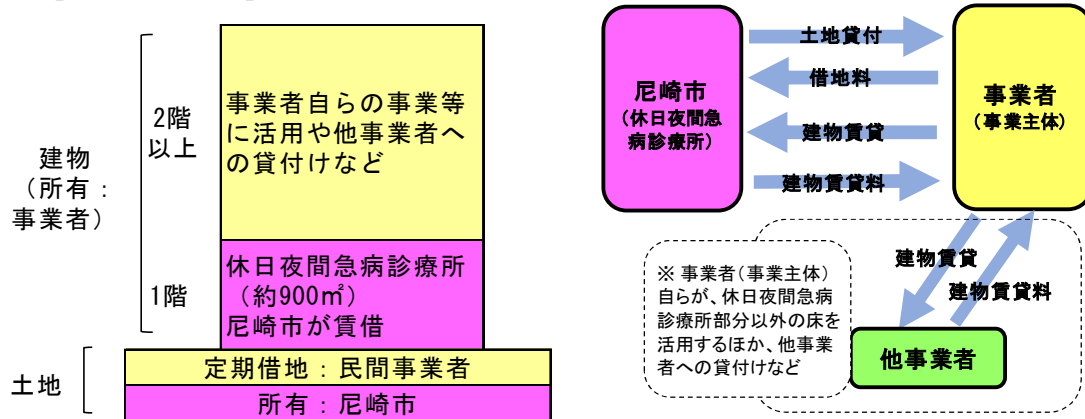
※敷地図は添付資料 1、2 を参照してください。

4 市が考える事業スキーム等

市が、対象地を定期借地により事業者に貸付け、事業者が施設を整備のうえ保有し、当該施設の 1 階部分を市が休日夜間急病診療所として賃借します。施設の休日夜間急病診療所以外の床については、事業者自らの事業運営や他事業者への貸付けなどに活用します。

なお、事業の実施に当たっては、関係法令に従って事業を実施していただきますようお願いいたします。

【事業イメージ】



5 市が現時点で考える事業実施の条件等

(1) 対象地の貸付け等について

ア 活用の対象となる敷地について、定期借地権を設定します。なお、売却することはありません。また、定期借地の種別や期間は、現時点では確定していません。

イ 定期借地の対象として考えている敷地面積は次のとおりです。

パターン	面積
活用対象となる敷地に上記 4 に示す施設整備を行う場合	1,200 ㎡～1,900 ㎡程度
活用対象となる敷地に上記 4 に示す施設整備を行い、併せて市役所第 2 駐車場の運営も行う場合※	4,204 ㎡ (全面積) ※ 市役所第 2 駐車場の収容能力は 70 台分以上としています。市役所第 2 駐車場の運営に係る条件は添付資料 3 を参照してください。

ウ 土地の貸付期間は参加申込者の提案期間としますが、造成工事、建物等の建設及び原状回復に要する期間を含めます。

エ 上記4に示す施設の敷地に係る土地貸付料の額は8,894円/㎡・年とします。ただし、定期借地権契約後、上記4に示す施設の敷地に係る土地貸付料については、施設を建設する期間については2,520円/㎡・年とします。

また、市役所第2駐車場運営にかかる敷地は、150円/㎡・年を最低基準とし、事業者が提案する額とします。

なお、土地貸付料は当該敷地の固定資産税評価額の改定に合わせて改定します。

オ 事業者は、年間貸付料の18か月分相当額の保証金を市に預託していただきます。なお、保証金に利息は付しません。

カ 事業者は、借地権を、第三者に譲渡又は転貸できません。

キ 事業者は、本件土地に対して支出した必要費、有益費その他一切の費用を市に請求できません。

(2) 整備する施設等について

ア 定期借地を行った敷地で事業者が施設を整備し、事業者が所有します。

イ 事業者が整備した施設の一部を賃貸借契約により市が賃借し、休日夜間急病診療所として運営します。

ウ 休日夜間急病診療所は施設の1階とし、借受面積は900㎡程度を予定しています。

※ 現時点で予定している休日夜間急病診療所の運営内容及び整備にあたっての要求水準については添付資料4を参照してください。

エ 整備された施設のうち、休日夜間急病診療所以外の床は事業者自らの事業運営や他事業者への貸付けなど、事業者が提案する内容として活用していただきます。

オ 賃貸借期間は、原則、建物賃貸借契約の締結日から、定期借地権設定契約の終了日までとします。

カ 市が事業者から賃借し、運営する休日夜間急病診療所部分の月額賃料は、事業者が提案する額とし、月額賃料に共益費を含むものとします。なお、保証金(敷金)については、別途協議とさせていただきます。

キ 事業者は、本件土地上の建物を市の承諾なく、第三者に譲渡できません。又、貸付ける場合は、貸付先や使用する用途などについて、市と事前に協議していただきます。

ク 定期借地権契約期間終了時には、整備した施設を除却のうえ、敷地を市に返還していただきます。

(3) 市と事業者の業務等の実施主体等について

分類	主な項目	業務等の実施主体等	
		市	事業者
施設整備等	測量	○	
	既存工作物の撤去・敷地の造成		○
	施設の設計・建設		○
	整備される施設のうち、休日夜間急病診療所部分に係る仕様規定	○	
	工事監理		○
	各種申請及び登記		○
	休日夜間急病診療所に係る機器類の調達	○	
管理・運営等	休日夜間急病診療所の運営	○	
	休日夜間急病診療所以外の運営		○
	休日夜間急病診療所部分の光熱水費等の負担	○	
	休日夜間急病診療所部分以外の光熱水費等の負担		○
	施設（敷地・外構を含む）の修繕・維持管理		○
	施設全体の設備更新等		○

(4) 事業スケジュール（案）

令和3年度		サウンディング調査（今回実施）
		事業スキームの詳細検討（内部検討）
令和4年度	上旬～中旬	事業内容の公表・事業者の公募
	中旬～下旬	優先交渉権者の決定・基本協定・事業契約・定期借地権契約等の締結
令和5年度～		設計に着手し、順次整備等を実施 ※設計の着手が令和4年度下旬頃に早まる場合有り。
遅くとも令和7年4月1日までには施設の供用開始（新休日夜間急病診療所の運営開始）		

※ 上記は、現時点で市が考える事業スケジュールであり、サウンディング調査における参加事業者のご意見や、その後の検討状況により変更することがあります。

6 サウンディング調査での対話内容

市として、以下の内容を中心に事業者の皆さまとの対話を行いたいと考えています。対話にあたっては、現時点での事業者の皆さま考えをお聞かせください。

- (1) 市の考える事業スキームについて
 - ・ 「5 市が考える事業実施の条件等」に記載する本市の考える条件での事業の実現の可能性に対する意見
 - ・ より事業者が参入しやすくなるほか、事業者が効率性やノウハウが発揮しやすくなるために変更すべき点や、別途条件設定すべき点、その他事業実施にあたってのリスクなどについての意見やアイデア
- (2) 休日夜間急病診療所の整備について
 - ・ 市の考える休日夜間急病診療所の運営内容及び整備にあたっての要求水準（添付資料4）を踏まえ、その実現にあたっての課題や、より機能的な施設とするための意見やアイデア
 - ・ 休日夜間急病診療所という施設の性質を踏まえた、他のフロアの利用者と混在しないようなレイアウト上の工夫や、近隣住民への配慮などに対する意見やアイデア
- (3) 活用する敷地規模及び施設内容・用途等について
 - ・ 事業を実施する場合、どの程度の規模の敷地を活用し、どの程度の規模の施設（延床面積、階数、建築面積等）を整備することを想定しているか
 - ※ 市役所第2駐車場の運営も想定している場合は、市役所第2駐車場に係る活用敷地面積及び市役所第2駐車場の敷地貸付料の現時点での想定単価
 - ・ 整備した施設の休日夜間急病診療所部分以外の活用方法や用途など
- (4) 望ましい定期借地の種別とその期間について
 - ・ 一般定期借地権、事業用定期借地権、建物譲渡特約付き定期借地権のうち参入しやすい種別やその期間などについての考え方
- (5) スケジュールについて
 - ・ 上記「(3) 活用する敷地規模及び施設内容・用途等について」で事業者が想定する施設を整備する場合の現時点で考えられる契約締結から施設の竣工までの各工程の必要期間について
- (6) 休日夜間急病診療所部分の賃料について
 - ・ 市に貸付ける休日夜間急病診療所部分の賃料についての現時点の見込み額
 - ・ 休日夜間急病診療所部分の賃料を抑えるための施設整備にあたってのアイデア
 - ・ 休日夜間急病診療所部分の賃料の設定の考え方
- (7) 安定的な運営に向けた施設の維持管理等の考え方
 - ・ 休日夜間急病診療所は安定的な運営が求められる中、休日夜間急病診療所部分以外の事業者が活用する床でテナントが不在になる場合などの対応策や、事業者自身の経営悪化に伴うリスクへの対応の考え方

7 サウンディング調査の実施方法等

(1) 対象事業者

本実施要領に基づく事業の実施主体となることが可能な法人又は法人グループとします。ただし、尼崎市暴力団排除条例（平成 25 年条例第 13 号）に規定する暴力団、暴力団員、暴力団密接関係者は除きます。

(2) サウンディング調査の流れや提出いただく資料等

ア スケジュール（予定）



イ 提出資料、手続き等

①現地視察会 (任意)	6/1（火）9時30分から対象地及び現休日夜間急病診療所で現地視察会を行います。（詳細は市ホームページに掲載） 参加を希望される事業者は「別紙1 現地視察会参加シート」に必要事項を記載し、 <u>5/25（火）</u> までに電子メールにて事務局まで送付して下さい。電子メールの件名は「現地視察会参加シート【法人又は法人グループ名】」として下さい。 なお、現地視察会への参加は、本実施要領に基づくサウンディング調査の参加要件ではありません。 対象地は現在、職員臨時駐輪場及び市役所第2駐車場として活
----------------	--

	<p>用していますので、駐車場利用者等に支障が出ない範囲で、事業者において個別に視察して頂くことは問題ありませんが、<u>現休日夜間急病診療所については個別の視察はご遠慮下さい。</u></p>
②事前質問 (任意)	<p>本実施要領に基づくサウンディング調査の参加にあたり、事前に質問等がある場合は、「別紙2 質問シート」に内容を記載し、<u>6/1(火)～6/4(金)までの間</u>に電子メールにて事務局まで送付してください。電子メールの件名は「質問シート【法人又は法人グループ名】」として下さい。</p> <p>なお、事前質問の提出は本実施要領に基づくサウンディング調査の参加要件ではありません。</p>
③事前質問への回答	<p>頂いた質問等については、質問者名を公開せず、質問内容と市の回答を6/9(水)頃に市ホームページに掲載します。</p>
④サウンディング調査参加申込 (必須)	<p>サウンディング調査に参加を希望される事業者は、「別紙3 エントリーシート」に必要事項を記載のうえ、<u>6/9(水)～6/15(火)までの間</u>に電子メールにて事務局まで送付して下さい。電子メールの件名は「エントリーシート【法人又は法人グループ名】」として下さい。</p>
⑤実施日等の連絡	<p>サウンディング調査の実施日時や場所については、参加申込期間終了後、6/18(金)頃に個別にご連絡致します。</p> <p>申込み状況により日時等希望に沿えない場合がありますので、あらかじめご了承下さい。</p>
⑥提案概要提出 (必須)	<p>本実施要領に基づくサウンディング調査の実施にあたり、「別紙4 意見・アイデアシート」に事業者が考える事業内容等について記載のうえ、<u>6/15(火)～6/21(月)までの間</u>に電子メールにて事務局まで送付して下さい。電子メールの件名は「意見・アイデアシート【法人又は法人グループ名】」として下さい。任意の提案資料等がある場合は電子メールと一緒に添付して下さい。</p> <p>対話当日に追加の資料等がある場合は6部持参して下さい。</p>
⑦サウンディング調査実施	<p>事業者の皆様と個別に対話をさせていただきます。実施日は6/30(水)～7/2(金)を予定しています。具体的な日時や場所については、詳細が決まり次第ご連絡致します。</p>
⑧実施結果公表	<p>サウンディング調査における対話結果については、事務局にて概要を作成し、7/29(木)頃に本市ホームページにて公表します。</p> <p>公表にあたっては、参加事業者の法人名又は法人グループ名</p>

	は非公表とするほか、事前に公表内容をご確認いただいた上で公表致します。
--	-------------------------------------

(3) サウンディング調査当日の対応

ア 実施場所

対話日時の連絡時にお知らせします。

イ 所要時間

1 法人又は法人グループあたり、1 時間から 1 時間半程度を予定しています。

ウ 参加者

1 法人又は法人グループあたり、5 名以内でお願いします。

エ 実施方法

- ① 参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため、サウンディング調査は個別に行います。
- ② 参加された事業者から事前に提出いただいた「別紙4 意見・アイデアシート」等に基づき、事業者の皆さまから一括してご説明（30 分程度を想定）していただき、その後、質問等の対話に移らせていただきます。ただし、内容により進行を変更する場合があります。

(4) 留意事項

ア 提案内容の取扱い

提案いただいた内容については、当該事業の実施にあたっての事業スキームの詳細検討や公募条件等を検討する際の参考とさせていただきますが、必ずしも公募条件に反映されるものではありません。

イ 参加事業者の取扱い

本サウンディング調査を経て、事業化を行う際の事業者の公募にあたり、本実施要領に基づくサウンディング調査への参加を条件にすることや、事業者選定にあたっての評価項目にすることはありません。

ウ サウンディング調査参加にあたっての費用の取扱い

参加事業者の負担とします。

エ 追加対話等の実施

本実施要領に基づくサウンディング調査の実施後も、必要に応じて個別の対話やアンケートをお願いする場合があります。

以 上

【問合せ先等】

事務局 尼崎市資産統括局財務部ファシリティマネジメント推進担当
尼崎市健康福祉局保健所保健企画課

担当者 ファシリティマネジメント推進担当 野邊

所在地 尼崎市東七松町1丁目23-1 北館4階

電 話 06-6489-6526

F A X 06-6489-6628

Eメール ama-facility@city.amagasaki.hyogo.jp