

福祉医療センター  
跡地活用事業者公募型プロポーザル  
審査講評

令和5年11月9日

福祉医療センター跡地活用事業者選考委員会

# 目次

1	福祉医療センター跡地活用事業者公募型プロポーザルの趣旨 .....	2
2	売却対象物件の概要 .....	3
(1)	案内図 .....	3
(2)	概要 .....	4
3	選考委員会の設置及び開催経過 .....	6
(1)	選考委員会委員 .....	6
(2)	選考委員会に参画した有識者 .....	6
(3)	選考委員会の会議開催経過等 .....	7
4	本プロポーザルの経過概要 .....	8
(1)	公募公告（手続き開始） .....	8
(2)	売却対象物件の視察 .....	8
(3)	質問受付及び回答 .....	8
(4)	参加登録受付 .....	8
(5)	提案価格見積書及び事業提案書の受付 .....	8
(6)	一次審査 .....	8
(7)	二次審査 .....	8
5	事業提案に付した条件 .....	9
(1)	必須条件 .....	9
(2)	提案にあると望ましいもの .....	9
(3)	禁止事項 .....	9
(4)	最低売却価格 .....	9
6	事業提案の評価項目等 .....	10
7	一次審査及び二次審査の詳細 .....	11
(1)	一次審査の結果 .....	11
(2)	二次審査の結果 .....	11
8	総評 .....	13

## 1 福祉医療センター跡地活用事業者公募型プロポーザルの趣旨

松戸市立福祉医療センター東松戸病院及び介護老人保健施設梨香苑（以下「福祉医療センター」という。）は令和6年3月31日をもって廃止となります。松戸市病院事業（以下「病院事業」という。）は、福祉医療センター廃止後の跡地の活用について検討するため、令和4年9月から令和5年1月にかけて、市民や市議会の皆さまからのご意見をいただき、同時に、民間事業者の知見を活かした活用の方法についての調査を行いました。

地域の皆様に喜んでいただけるような活用につなげられるよう検討を重ね、令和5年6月、「福祉医療センター跡地活用に関する基本方針及び売却の方向性」として、跡地活用に関して、(1) 医療機関の誘致、(2) 地域貢献施設等の確保、(3) 公共交通のアクセス確保を基本方針と決めました。

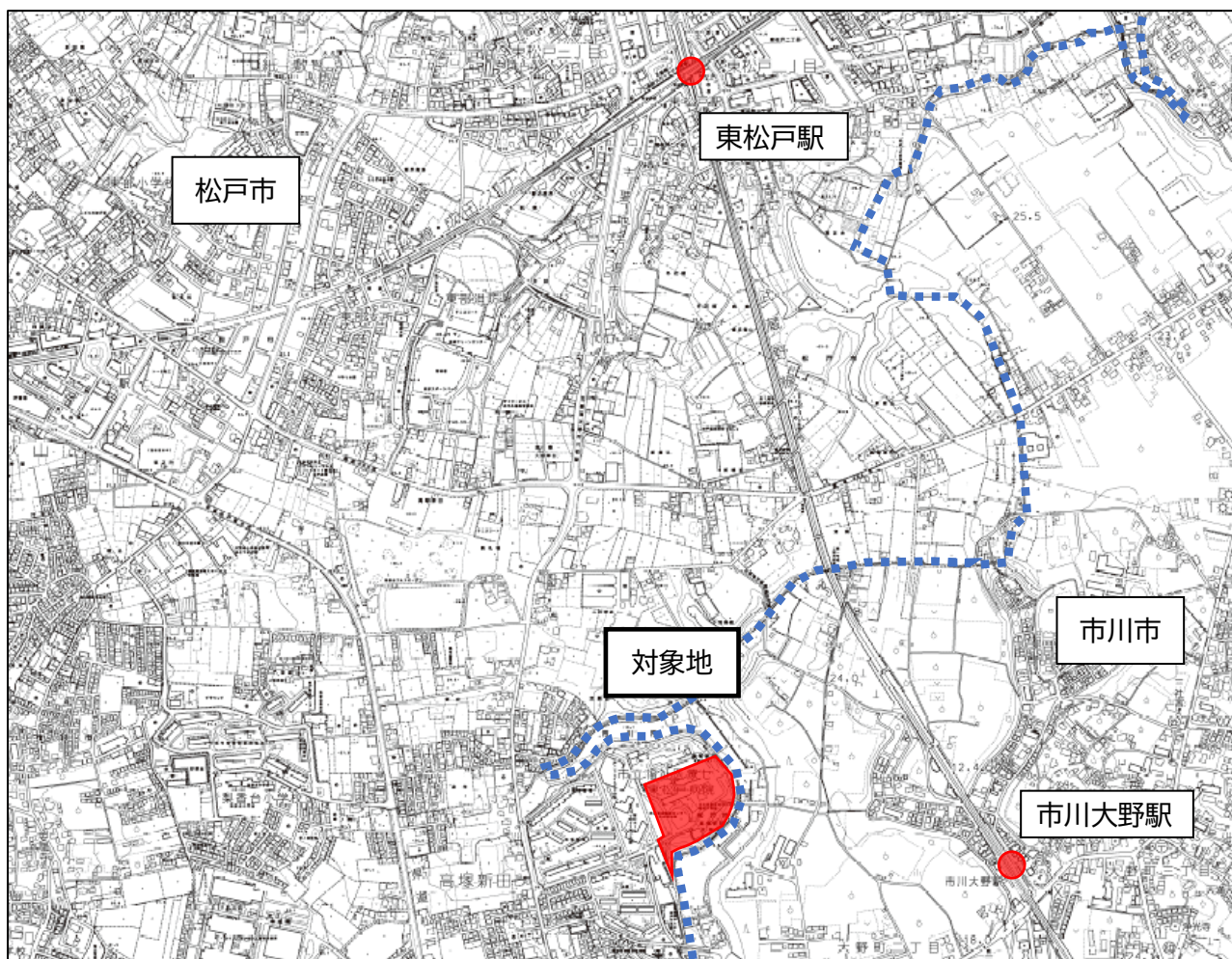
また、基本方針の達成のために敷地（39,155㎡）を分割して活用することとし、北側の分割地（14,155㎡）については、跡地に隣接する松戸ニッセイエデンの園を運営する公益財団法人ニッセイ聖隷健康福祉財団（以下「財団」という。）に売却し、財団による地域貢献施設等の整備・運営を予定しております。なお、北側の分割地は、約30年後に松戸ニッセイエデンの園の建て替え用地となる予定です。

南側の分割地（25,000㎡）については、福祉医療センター跡地活用事業者公募型プロポーザル（以下「本プロポーザル」という。）により、福祉医療センター跡地活用事業者（以下「事業者」という。）を広く募るため、福祉医療センター跡地活用事業者選考委員会（以下「選考委員会」という。）での議論を経て、病院事業はプロポーザル募集要項を定め、令和5年7月27日に本プロポーザルへの参加者の公募について、公告をいたしました。

本プロポーザルでは、事業者の優良な事業提案と売却対象物件を買い取る価格（以下「提案価格」という。）との両面に期待し、競争性、公平性、透明性をもって、地域医療の充実や地域住民の利便性や安心感が向上し、地域に貢献できる事業計画であるか、選考委員会が厳正に審査し、最優秀提案事業者及び優秀提案事業者を選考致しました。

## 2 売却対象物件の概要

### (1) 案内図



土地の境界は約 2/3 が市川市と隣接しており、最寄り駅は JR 市川大野駅で徒歩約 15 分。(約 1.2 km) JR 東松戸駅までは徒歩約 25 分 (約 2.1 km) の立地。

敷地内のバス停からは松戸駅行きバス (新京成バス・約 25 分)、病院から徒歩 5 分の市立東松戸病院入口バス停からは東松戸駅行きバス (京成バス・約 8 分) と JR 本八幡駅・京成八幡駅行きバス (京成バス・約 16 分) が運行している。

(2) 概要

ア 土地

所在地：松戸市高塚新田 123 番地の 13 の一部

土地面積：25,000 ㎡（図1 分筆計画図 ピンクの部分を本件売却土地の範囲とします）

都市計画等による制限： 区域区分）市街化区域 用途地域）第一種中高層住居専用地域  
建ぺい率）60% 容積率）200% 高度地区）第二種高度地区

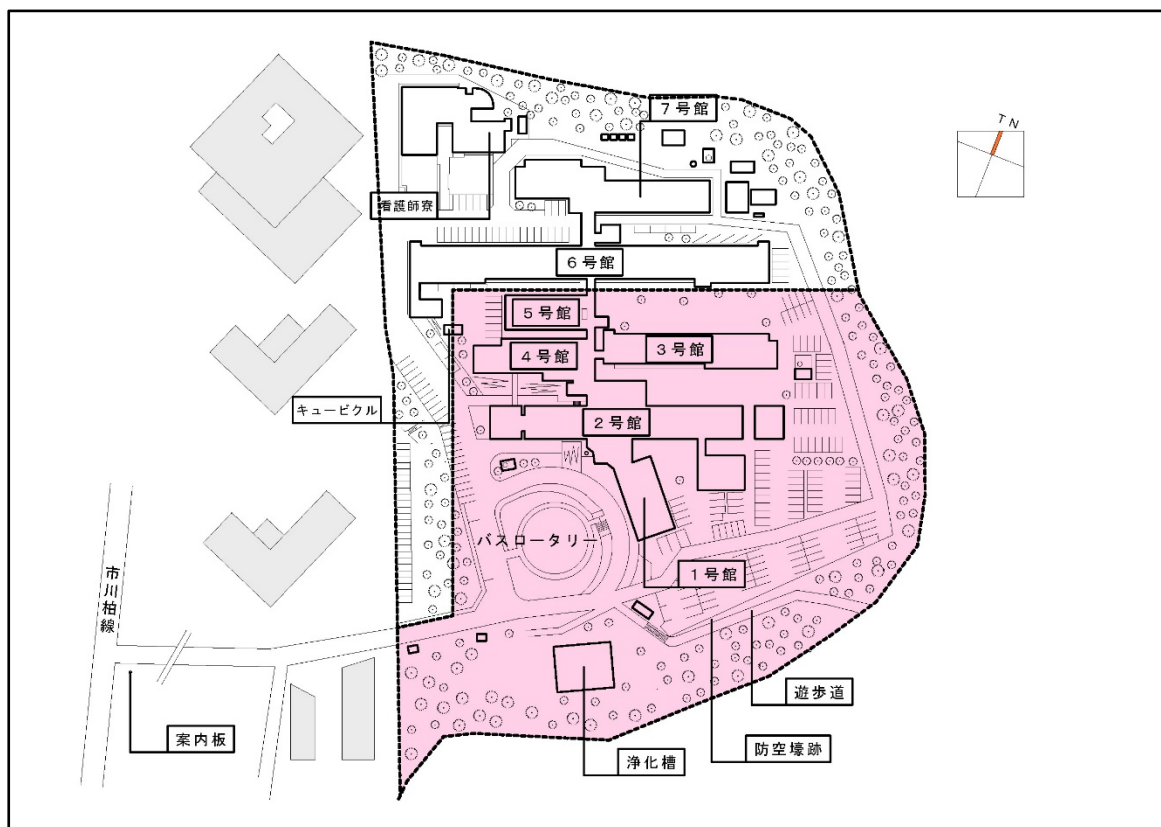


図1 分筆計画図

イ 既存建築物等

当院敷地全体（39,155 ㎡）には、建物、建物の付帯設備、工作物及び植栽等（以下「既存建築物等」という。）が残存していますが、当プロポーザルにて引渡しとなる既存建築物等は、本件売却土地（25,000 ㎡）にある既存建築物等となり、物件引渡し日における現状有姿にて買受者に引き渡しをする。なお、解体については、本件売却土地（25,000 ㎡）および本件売却土地以外の北側敷地（14,155 ㎡）を含めた当院敷地（39,155 ㎡）にあるすべての既存建築物等を対象とする。

<対象となる主たる建物>

以下の建物本体一式（建物に付随する機械設備、電気設備等を含む）を対象とする。なお、面積等については参考値。

棟名称	構造・階数	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	耐震性能 (Is 値)
1号館	RC 2F	369.90	739.80	1.07
2号館	RC+S 2F B1F	1,369.79	2,524.84	0.74
3号館	RC 2F	735.15	1,454.98	0.82
4号館	RC 1F	528.76	625.10	3.68
5号館	RC 2F	397.70	740.80	新耐震
6号館	RC 4F	1,813.15	6,378.01	0.37
7号館	RC+S 1F	888.46	878.66	1.95
保健福祉医療室	RC+S 1F	211.00	211.00	-
研究検査棟	RC 1F	124.99	114.99	-
冷凍機室	S 1F	88.00	88.00	-
霊安室	S 1F	45.05	45.05	-
自動販売機コーナー	S 1F	14.87	14.87	-
渡り廊下	S 2F	211.70	423.40	-
浄化槽等		332.30	332.30	-
看護師寮	RC 4F	673.00	1646.08	新耐震

<提供資料>

建物や設備に関する図面、アスベスト分析調査報告書、建物耐震診断結果、測量図等、保有している資料について事業者提供を行いました。

### 3 選考委員会の設置及び開催経過

令和5年7月10日、病院事業は本プロポーザルの参加者から、最優秀提案事業者及び優秀提案事業者を選定する組織として、福祉医療センター跡地活用事業者選考委員会を設置しました。

#### (1) 選考委員会委員

(敬称略)

構成	氏名	役職等	備考
松戸市病院事業職員	尾形 章	松戸市立総合医療センター 病院長	委員長
	河合 誠	松戸市立福祉医療センター 東松戸病院病院長	
	白井 宏之	松戸市病院事業管理局 管理局長	副委員長
	吉野 透	松戸市病院事業管理局 参事監兼病院政策課長	
	飯嶋 健次	松戸市立福祉医療センター 東松戸病院総務課長	
松戸市職員	高島 愛香	松戸市総務部参事補	
	羽田 幸広	松戸市財務部参事補	
	本多 稔之	松戸市街づくり部審議監	

#### (2) 選考委員会に参画した有識者

選考委員会は、本プロポーザルに係る意見の聴取が必要と判断し、以下の有識者に対し、各会議への出席を求めました。

(敬称略)

構成	氏名	役職等	備考
有識者	川越 正平	一般社団法人松戸市医師会 会長	
	恩田 忠治	松戸市町会・自治会連合会 会長	
	関口 恭三	公認会計士・税理士	

(3) 選考委員会の会議開催経過等

本プロポーザルに参加した事業者の中から、最優秀提案事業者及び優秀提案事業者の選考にあたり選考委員会は、計4回の会議を開催し、第5回の会議にて本審査講評により総括をしました。

選考委員会の会議開催経過等は以下のとおりです。

選考委員会	開催日	議題	出席状況
第1回 (非公開)	令和5年7月12日	<ul style="list-style-type: none"><li>・福祉医療センター売却に至る経緯</li><li>・跡地活用の基本方針と売却の方向性</li><li>・売却に係る全体スケジュール</li><li>・プロポーザル募集要項の策定</li></ul>	委員8名全員出席 有識者3名中1名出席
第2回 (非公開)	令和5年7月21日	<ul style="list-style-type: none"><li>・プロポーザル募集要項の策定</li><li>・評価項目と事業提案評価点</li><li>・最低売却価格と価格点</li></ul>	委員8名中6名出席 有識者3名中2名出席
第3回 (非公開)	令和5年10月11日	<ul style="list-style-type: none"><li>・公募公告から参加登録までの状況の確認</li><li>・一次審査の実施</li></ul>	委員8名全員出席 有識者3名中2名出席
第4回 (一部公開)	令和5年10月30日	<ul style="list-style-type: none"><li>・二次審査の実施</li></ul>	委員8名全員出席 有識者3名全員出席
第5回 (非公開)	令和5年11月9日	<ul style="list-style-type: none"><li>・審査講評（総括）</li></ul>	委員8名中7名出席 有識者3名中2名出席



#### 4 福祉医療センター跡地活用事業者公募型プロポーザルの経過概要

(1) 公募公告（手続き開始）

令和5年7月27日、病院事業は本プロポーザルへの参加者の公募について公告し、本プロポーザルの手続きを開始しました。

(2) 売却対象物件の視察

同年8月4日から8月10日の間、病院事業は売却対象物件の現地視察希望の2者に対し、視察の対応をしました。

(3) 質問受付及び回答

同年8月4日から8月18日までの間、病院事業は本プロポーザルへの参加を検討している1者から計6件の質問を受け、当該質問について8月30日に回答しました。

(4) 参加登録受付

同年9月1日から9月8日までの間、病院事業は1者からの参加意思表明書を受け、同年9月1日から12日までの間、参加登録関係提出書類などに基づき、参加登録資格審査を行いました。審査の結果、募集要項に示す参加者の資格要件を満たしているものと判断し、同年9月20日に登録事業者1者（登録記号A）に参加登録をした旨通知しました。

(5) 提案価格見積書及び事業提案書の受付

同年10月2日から10月5日までの間、病院事業は1者から提案価格見積書及び事業提案書を受けました。

(6) 一次審査

同年10月11日、選考委員会は、第3回選考委員会において、後述のとおり一次審査を行い、1者を第一次審査通過者としてしました。

(7) 二次審査

同年10月30日、選考委員会は第4回選考委員会において、後述の通り二次審査を行い、登録記号A者を最優秀提案事業者、優秀提案事業者は該当なしと選考しました。

## 5 事業提案に付した条件

令和5年7月21日、選考委員会は第2回の会議にて、募集要項に記載する事業提案に付す条件について検討を行いました。

### (1) 必須条件

#### ア 複数の外来診療科及び入院機能をもった病院（有床診療所を除く）の整備

許可病床については事業者が既に確保している場合を除き、千葉県による病床の整備計画に応募すること。

また、千葉県への応募にあたっては、病院の着工期限等の病床公募の応募要件に対応した計画とすること。

#### イ 既存バス路線の運行継続への支援・協力

土地の引き渡し後、既存建築物の解体及び建設工事期間中を含み、建物の完成後も、売却対象土地に運行している既存のバス路線の運行継続に協力するとともに、病院事業が新たに運営するバス路線がある場合は、バス事業者と協議のうえ、安全な運行に支障がないよう協力すること。

#### ウ 敷地内にある市川大野駅方面への通路の確保

土地の引渡し後、既存建築物の解体及び建設工事期間中を含み、建物の完成後も、市川大野駅方面への通路を確保し、安全な通行ができるようにすること。

#### エ 既存の緑地の活用と保全

本敷地の外周を囲む樹林の適切な管理と、安全で良好な緑地の保全に努めること。

### (2) 提案にあると望ましいもの

#### ア 松戸市内、東部地区に必要な回復期・慢性期を中心とした、180床程度の病院の整備

#### イ 在宅医療や外来通院を含めた、地域で暮らしている患者を受け入れることができるような、入院機能や他院との連携強化の取組み

#### ウ 地域貢献、社会貢献の取組み

### (3) 禁止事項

#### ア 禁止用途

建築基準法で建築できない用途に加え、ペット斎場、ペット霊園、神社、寺院、教会及びセミナーホールが含まれる事業提案

#### イ 公序良俗に反する使用等の禁止

#### ウ 風俗営業等の禁止

#### エ 新たな施設の完成後10年間の事業提案内容の変更の禁止

#### オ 新たな施設の完成後10年間、住宅の販売等居住に関するもの以外、第三者への譲渡の禁止

### (4) 最低売却価格

最低売却価格は260,000,000円とする。

## 6 事業提案の評価項目等

令和5年7月21日、選考委員会は第2回の会議にて、事業者からの事業提案を評価するための評価項目等を主な議題とし、市民が必要としている医療機能を備え、かつ地域貢献になるような事業計画を高く評価するため、評価項目や配点について議論を重ねました。

結果として、大項目を「1 地域医療への貢献について」「2 地域住民の利便性や安心感の向上、地域貢献について」とし、計8つの小項目にて、事業提案を評価することとしました。

### 【事業提案の評価項目と事業提案評価点の配点】

事業提案の評価項目	配点
1 地域医療への貢献について	合計 120
(1) 地域医療に配慮した医療機能を有しているか	小計 60
ア 外来の診療科数、地域の医療需要に配慮した診療科であるか。	30
イ 入院の病床数、地域の医療需要に配慮した病床機能であるか。	30
(2) 地域医療との連携強化が図れるか	小計 60
ア 他医療機関との連携強化に向けた取組みや工夫は。	40
イ 総合医療センターとの連携強化に向けた取組みや工夫は。	20
2 地域住民の利便性や安心感の向上、地域貢献について	合計 80
(1) 地域の利便性や安心感が向上する取組み	小計 40
ア 地域住民が利便性を感じられるような取組みや工夫は。	20
イ 防災・防犯に関して地域に安心感を与える取組みや工夫は。	20
(2) 地域貢献や社会貢献につながる取組み	小計 40
ア 地域の活性化や環境の整備につながる取組みや工夫は。	20
イ 環境対策など広く社会貢献などでアピールできる取組みや工夫は。	20
事業提案評価点	200

## 7 一次審査及び二次審査の詳細

### (1) 一次審査の結果

令和5年10月11日、選考委員会は、第3回会議にて、次のとおり一次審査を行いました。

一次審査の項目は2点あり、1点目は価格点が高い上位5者を一次審査通過者とし、2点目は募集要項に定める失格要件に該当していないか、審査をしました。

#### 価格点の算出

【価格点＝提案価格÷600万円（小数点第3位切り捨て）】

#### 失格要件

- ・事業提案書等が期限までに提出されなかった場合
- ・事業提案書等に不備又は虚偽の記載等があった場合
- ・事業提案に付す条件の必須項目の記載漏れや禁止とされている施設が提案に含まれている場合
- ・前述の参加資格審査の事項が満たされなくなった場合
- ・提案価格が最低売却価格を下回っている場合
- ・法的な観点から問題があると判断した場合
- ・その他、社会通念上不適切な行為があった場合

選考委員会は、提案事業者が1者であり、登録記号A者が51.43点であること、また、募集要項に定める失格要件に該当していないことを確認し、登録記号A者について一次審査通過者としました。

このことから、同年10月16日、病院事業は事業者にその旨通知しました。

### (2) 二次審査の結果

#### ア 公開プレゼンテーション

同年10月30日、選考委員会は、第4回の会議にて、次のとおり二次審査を行いました。

一次審査を通過した登録記号A者に対して、公開プレゼンテーションによる事業提案の説明を求めました。説明終了後、選考委員会の各委員及び有識者より事業計画の評価に必要な質疑を行いました。

質疑の内容は、建物解体の工法に関する事、病院開院までのスケジュール、事業計画の収益性に関する事、医療機能に関する事など多岐にわたりました。

なお、公開プレゼンテーション及び質疑応答の部分については、公開とし、傍聴者は、計26名でした。

#### イ 選考委員会での審査・評価

プレゼンテーション終了後、選考委員会は、前述の各評価項目を元に、事業計画の評価を詳細に行いました。評価を行うにあたっては、有識者からの意見を参考にしながら、各委員による活発な議論を経て、厳正な審査により決定いたしました。

#### ウ 最優秀提案事業者及び優秀提案事業者の選考

前述の審査・評価の結果については下記のとおりとなりました。

参加者	提案価格	価格点	事業提案 評価点	総合 評価点	順位	備考
登録記号 A 者	308,590,000 円	51.43 点	122 点	173.43 点	1	最優秀提案事業者

選考委員会は、総合評価点が 173.43 点であった、登録記号 A 者について、最優秀提案事業者とし、優先提案事業者は「該当なし」として選考しました。

最優秀提案事業者である登録記号 A 者の事業提案の概要は、地上 5 階建ての医療施設（延床面積 15,658 m<sup>2</sup>）で外来診療科数は 12 科（内科、消化器外科、循環器科、小児科、整形外科、脳神経外科、泌尿器科、婦人科、腎臓内科、緩和ケア科、リハビリテーション科、健康管理科）、入院病床数は 198 床（急性期 30 床、回復期リハビリテーション 100 床、地域包括ケア 48 床、緩和ケア 20 床）、その他、地域住民の利便性や安心感の向上に配慮したものでした。

上記選考後、選考委員会は、事務局より最優秀提案事業者である登録記号 A 者が、「医療法人 徳洲会」である旨の報告を受けました。

同年 10 月 30 日、病院事業は同法人に、二次審査の結果通知をしました。

以上により、選考委員会は、本プロポーザルで選考した最優秀提案事業者を優先的に当該跡地の売買契約の交渉権を有する優先交渉権者に決定すべき旨を、以下の意見を付し、病院事業に対し報告します。

#### 委員会からの意見

- ・建物解体について、その工法やスケジュール、費用など、事業の実現に向けて調整、精査を要する部分が見受けられるため、市民の納得を得られるような売買契約の締結に向け、双方十分に協議を行うことを望みます。
- ・外来診療科について、当面の間は内科と消化器外科を中心に行うということであるが、198 床規模の病院にふさわしい医療スタッフの確保に努め、他の診療科についても順次、診療日数を増やす為の取り組みを行うことを望みます。
- ・許可病床が事業提案通り確保できるよう努めるとともに、仮に十分な病床数が確保できなかった場合には、再度事業計画を見直し、市と必要な協議を行うことを望みます。
- ・募集要項の趣旨を十分に踏まえ、事業提案が遅滞なく実現されることを望みます。

## 8 総評

本プロポーザルは第1回の会議を令和5年7月12日に開催し、これまで計5回の会議を通して、最優秀提案事業者及び優秀提案事業者を選考してまいりました。今般、本審査講評をもって総括といたします。

福祉医療センター跡地の活用については、福祉医療センター廃止決定後、様々な議論がなされてきました。その中で、福祉医療センター跡地をどう活用していくことが最良であるか、市民や市議会の皆さまからの声、民間事業者からの知見などを参考に、その活用法について検討を重ねてまいりました。

検討の結果、南北に跡地を分割して活用し、本プロポーザルの対象とした南側の分割地には、複数の外来診療科や入院機能をもった病院の整備、既存バス路線の維持など、複数の必須条件を付した形で売却するという方針の策定に至り、本プロポーザルを実施することとなりました。

本プロポーザルを実施するにあたっては、病床確保のために千葉県病床公募のスケジュールに合わせる必要があり、事業者にとっても、短期間での参加への意思決定や提案書の作成など、負担の大きな事業であったと存じます。

このような中で、本プロポーザルに参加し、定められた条件を満たす提案をいただいた事業者には、深く敬意を表するとともに、感謝を申し上げます。

今後は本事業が順調に実施され、総合医療センターをはじめ、より一層地域医療の連携強化が図られ、市民の皆さまの安心や地域の活性化に資する事、そしてなにより愛される施設となることを大いに期待します。

最後となりましたが、市民の皆さまはもとより、これまでご協力いただきました地域、町会の皆さま、市議会議員の皆さま、他関係各位には、本プロポーザルを実施するにあたり、多大なるご理解、ご協力を賜りましたことを心より感謝申し上げます。