西宮市立中央病院跡地売却に係る公募型プロポーザルの実施について（案）

令和７年１０月

西宮市 財務局 資産管理部 管財課（資産活用担当）
西宮市立中央病院 中央病院事務局 病院改革担当部　経営企画課・病院統合推進課

目次

１ はじめに ..... - 1 -

２ 事業の概要 ..... - 1 -

３ 本物件の概要 ..... - 2 -

４ 公募型プロポーザル方式による選定から所有権移転までの流れ ..... - 5 -

５ 事業提案に付す条件 ..... - 6 -

６ 応募資格要件 ..... - 6 -

７ 応募申込 ..... - 8 -

８ 質問・資料貸与及び現地見学会 ..... - 9 -

９ 提案書類（提案価格見積書及び事業提案書）の受付 ..... - 11 -

１０ 評価・選定方法について ..... - 12 -

１１ 契約及び引渡しに関する事項 ..... - 15 -

１２ その他プロポーザルに関する事項 ..... - 18 -

１３ 物件調書 ..... - 19 -

1 はじめに

（1）公募の趣旨

西宮市及び西宮市立中央病院（以下「本市」という。）では、兵庫県立西宮病院と西宮市立中央病院との病院統合を進めており、統合新病院の開院（令和８年７月１日）に伴い、市立中央病院は閉院することになります。

閉院後の土地及び建物等を含む跡地（以下「本物件」という。）の活用については、令和４年９月に「中央病院跡地活用方針」を公表しましたが、その後、令和５年10月公表の「西宮市財政構造改善基本方針」を受け、地域住民や民間事業者との意見交換をふまえて、より有効な活用方法を検討してきました。令和７年３月に「中央病院跡地活用方針の見直しについて」を公表し、民間医療機関を含む民間活用ゾーンとして、本物件を活用し、現状有姿で売却することとしました。

本市としては、今回の公募により、民間医療機関の誘致等を基本とし、市有資産の有効活用とあわせて、地域医療への貢献が図られることを目指していますので、積極的な提案をお願いします。

（2）実施要項の位置づけ

この実施要項（以下「本要項」という。）は、跡地活用事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者の選定にあたり、必要な事項を定めたものです。本事業への提案参加を希望される事業者は、本要項の内容を十分把握したうえで、応募に必要な書類を提出してください。また、申込み前に必ず、現地の利用等に係る諸規制の調査確認を行ってください。

2 事業の概要

（1）本市は、本物件について公募型プロポーザル（以下、「プロポーザル」という。）により提案公募を実施し、最も優れた提案を行った者を優先交渉権者として選定し、本物件を売却します。

（2）優先交渉権者は、優先交渉権者決定後速やかに、本市と本事業の実施に関する基本的な事項を規定する基本協定を締結します。基本協定の締結により優先交渉権者は「事業予定者」となります。基本協定締結後、本市が指定する日までに本市と土地売買契約を締結します。

※詳細は基本協定書（案）、土地売買契約書（案）を参照してください。

（3）事業予定者は、本物件に自らの責任と費用により、本事業において提案する施設の設計、建設、管理運営及びこれらに付随する一切の業務を実施します。

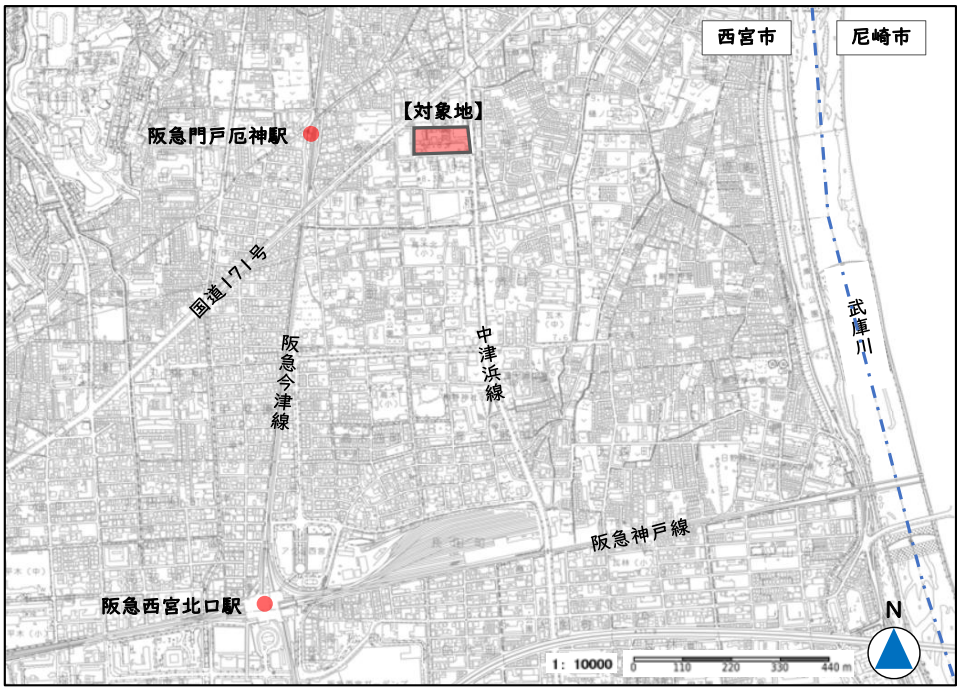
3 本物件の概要

	物件の所在	地目	地積（㎡）	用途地域
土地	林田町25番1	宅地	（公募） 10616.47 （実測） 10616.47	・第1種中高層住居専用地域 （建ぺい率60%、容積率200%） ・第2種中高層住居専用地域 （建ぺい率60%、容積率200%） ・準住居地域 （建ぺい率60%、容積率200%）

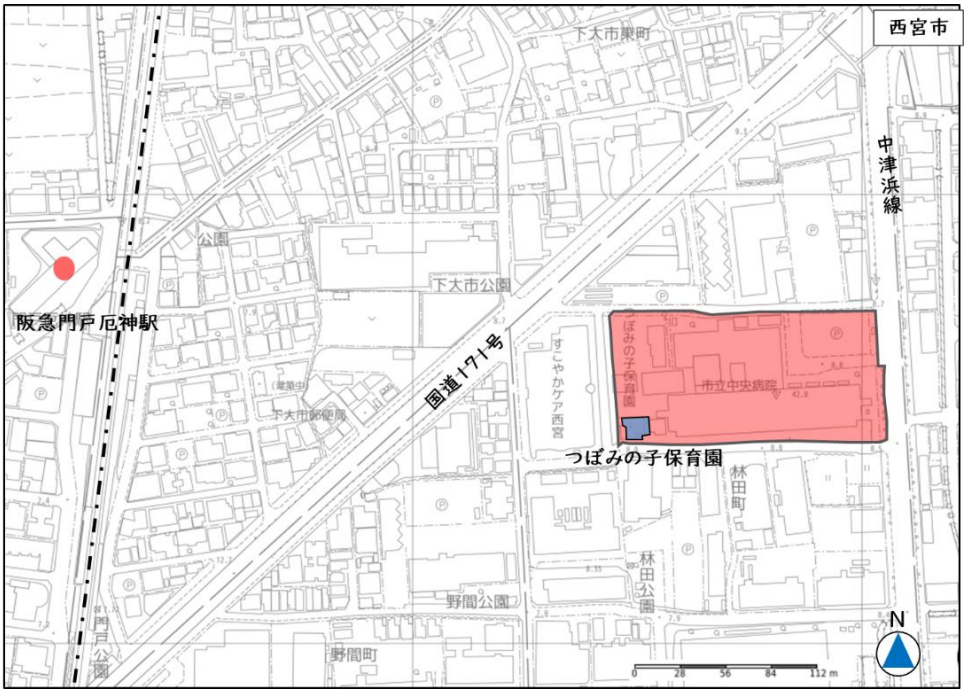
	物件名称	階層	延床面積（㎡）	構造
建物	中央病院本館（MRI棟・看護師実習棟・リニアック棟等含む）	地上7階・地下1階	18794.9	・鉄骨鉄筋コンクリート造（病院本館、MRI棟、リニアック棟） ・軽量鉄骨造（看護師実習棟） ・鉄骨造：車庫
	つぼみの子保育園	地上2階	314.10	・鉄骨造

※詳細については「物件調書」及び別添 ER 報告書でご確認ください。
※土地及び建物に存在する一切の設備、工作物、植栽、擁壁等は本市で撤去せず、すべて現状有姿で引渡します。
※本市が公表する図面等と現況に相違があった場合は、現況を優先します。
※事前に必ず事業者の責任において、現地及び諸規制について調査確認を行ってください。

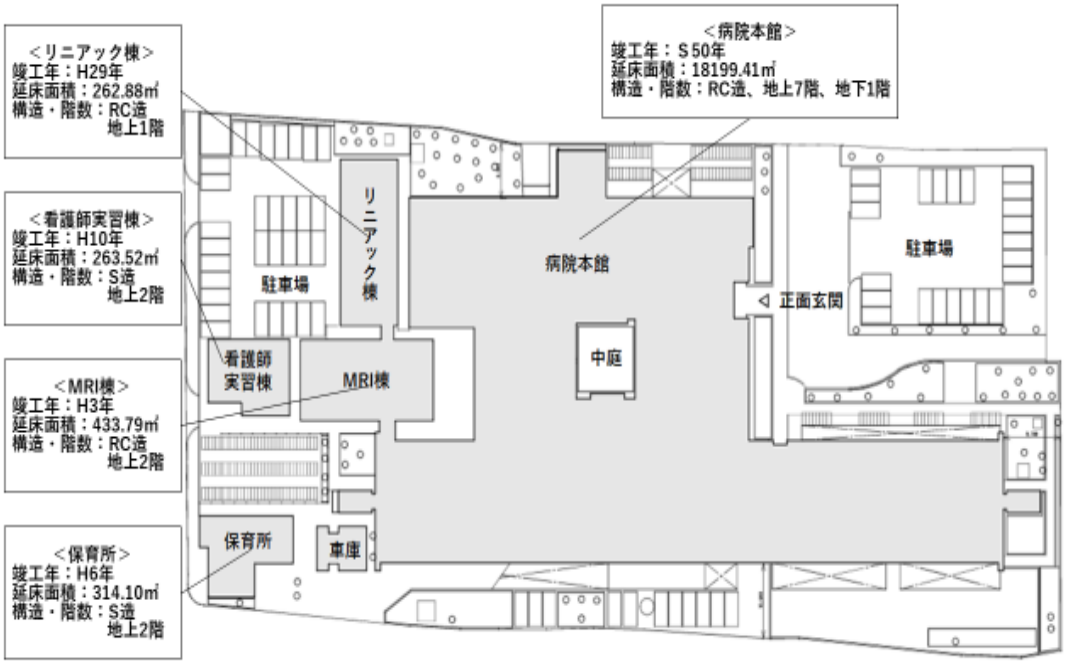
（広域図）


西宮市
尼崎市
【対象地】
阪急門戸厄神駅
国道171号
阪急今津線
中津浜線
武庫川
阪急神戸線
阪急西宮北口駅
N
1：10000
0 110 220 330 440 m

（詳細図）


西宮市
下大市東町
中津浜線
公園
下大市公園
阪急門戸厄神駅
国道171号
すこやかケア西宮
つばみの子保育園
市立中央病院
林田町
林田公園
野間公園
野間町
門戸公園
N
0 28 56 84 112 m

（建物概要図）



※現況と数量等が異なる場合は現況を優先とします。

4 公募型プロポーザル方式による選定から所有権移転までの流れ

※スケジュールは予定であり、変更する場合があります。

1	**実施要項の公表**	令和７年１０月１日（水） ※市ホームページから閲覧・ダウンロードできます。
⇩		
2	**質問の受付・回答**	受付期間：令和７年１０月１日（水）から令和７年１１月４日（火）まで ※受け付けた質問の回答は、令和７年１１月１７日（月）までに回答内容を市ホームページに公表します。
⇩		
3	**現地見学会**	開催期間：令和７年１０月１日（水）から令和７年１２月２６日（金）まで（希望者のみ、事前要連絡） ※当日の質問・意見等は受け付けません。
⇩		
4	**応募申込書受付・確認通知書送付**	受付期間：令和７年１０月１日（水）から令和７年１１月２８日（金）まで ※確認通知は、令和７年１２月１２日（金）までに送付予定
⇩		
5	**提案書類受付期間**	受付期間：令和８年１月６日（火）から令和８年１月９日（金）まで
⇩		
6	**提案書類審査（事業者へのヒアリング等）**	審査期間：令和８年２月 16 日（月）から令和８年２月 20 日（金）まで
⇩		
7	**選定結果通知及び優先交渉権者公表**	令和８年３月 19 日（木）
⇩		
8	**仮契約締結・契約保証金納付**	令和８年４月中旬
⇩		
9	**売買契約締結～所有権移転登記**	（契約締結）令和８年９月下旬 （所有権移転）令和８年１０月下旬から 12 月下旬

※日時は、祝日を除く、月曜日～金曜日の午前９時～正午、午後１時～午後５時です。

5 事業提案に付す条件

本物件の売却にあたっては、土地に存在する建物ほか一切の設備、工作物、植栽、擁壁等（以下「既存建築物等」という）を残置したまま、事業者へ引き渡すことを前提としています。既存建築物等については、事業者の判断、責任において解体若しくは改修のうえ活用するものとし、下記の条件をふまえて提案してください。

（１）必須条件（提案に必ず記載してください）

※提案書の内容について、必須条件を満たしていることを審査し、条件を満たしていない項目がある場合は失格とします。

・入院機能（100 床以上の病床規模を有すること）をもった病院の整備、運営を行うこと

・内科を含む複数の診療科目を設置し、外来診療を実施すること

・１次救急を実施すること

・阪神南県民センター所管区域（西宮市・芦屋市・尼崎市）で提案に必要な病床数を確保していること

※提案書提出時点での確保は問わないが、令和８年１月３０日時点での確保状況を確認します。

（２）提案にあると望ましいもの（評価の際に加点となります）

①本市及び阪神圏域の医療課題の解消に寄与できる病院機能や取組み

②地域の要望意見を反映した取組み（地域懇談会等の議事録参照のこと）、地域貢献、社会貢献の取組み

6 応募資格要件

（１）応募者の構成

次の各号に掲げる要件を全て満たす者が応募できることとします。

①応募者は、本物件を購入し、活用する意思を有する医療法人又は医療法人を含む複数の者で構成されるグループ（共同事業体）とします。

②グループで応募する場合は、その構成員の内から代表となる者（以下「代表者」という。）を定めることとし、代表者は、応募登録関係書類、事業提案書の提出等、参加に係る一切の手続きを行い、その全ての責任を負うこととします。

③単独応募者及びグループの各構成員は、他のグループの構成員となることは出来ません。

④応募申込書の提出後は、代表者を含めグループの構成員の変更は、原則として認めません。

（２）応募者の資格要件

応募者は、以下の要件を全て満たす必要があります。グループで応募する場合、構成員の全ての法人がこの要件を満たす必要があります。なお、各要件の基準日は、応募関係書類の提出期限日とします。

① 日本国内において、本社を設置する法人であること。

② 次の法律の規定による申立てがなされていない者であること。

・破産法（平成１６年法律第７５号）第１８条若しくは第１９条の規定による破産手続開始の申立て、又は同法附則第３条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件にかかる同法施行

による廃止前の破産法（大正１１年法律第７１号）第１３２条又は第１３３条の規定による破産申立て

・会社更生法（平成１４年法律第１５４号）第１７条の規定による更生手続開始の申立て（同法第４１条に規定する更生手続開始の決定を受けている場合を除く。）、又は同法附則第２条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件にかかる同法施行による改正前の会社更生法（昭和２７年法律第１７２号）第３０条に基づく更生手続開始の申立て

・民事再生法（平成１１年法律第２２５号）第２１条の規定による再生手続開始の申立て（同法第１７４条に規定する再生計画認可の決定を受けている場合を除く。）、又は平成１２年３月３１日以前に、同法附則第３条の規定によりなお従前の例によることとされる和議事件にかかる同法施行による廃止前の和議法（大正１１年法律第７２号）第１２条第１項の規定による和議開始の申立て

・清算中の株式会社である応募者について、会社法（平成１７年法律第８６号）第５１１条に基づく特別清算の申立て

③ 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号に規定する団体若しくはその構成員又はそ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団体でないこと。

④ 「西宮市暴力団の排除の推進に関する条例」（平成 24 年西宮市条例第 67 号）第２条第２号に規定する暴力団員又は同条第３号に規定する暴力団密接関係者でないこと。

⑤ 地方自治法施行令第 167 条の４（一般競争入札の応募者の資格）の規定に該当する者でないこと。

⑥ 当該公募日から優先交渉権者決定までの間に、西宮市指名停止基準の規定による指名停止又は建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 28 条の規定による営業停止の処分を受けていない者であること。

⑦ 提案する事業を円滑・計画的に遂行でき、下記の要件を満たす安定的かつ健全な財務能力を有していること。

財務指標	基準
経常損益	直近事業年度３期連続でマイナスになっていないこと
自己資本金額	直近事業年度最近期が債務超過になっていないこと
営業キャッシュフロー	直近事業年度３期連続でマイナスになっていないこと
支払能力 ※１	直近事業年度最近期の値が 100%未満となっていないこと
有利子負債比率 ※２	直近事業年度最近期の値が 100%以上となっていないこと

※１ 支払能力＝（営業利益＋受取利息及び配当金）／支払利息及び割引料

※２ 有利子負債比率＝有利子負債／総資産

⑧ 直近３事業年度分の法人税、消費税及び地方消費税、法人都道府県民税、法人市町村民税の滞納がないこと。

⑨ 提案する事業を効率的かつ効果的に実施できる経験及びノウハウを有していること。

⑩ グループで応募する場合、他のグループの代表者及び構成員と以下の資本関係又は人間関係がある者ではないこと。

・資本関係とは、親会社（会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 2 条第 4 号及び会社施行規則第 3

条の規定による親会社をいう。）と子会社の関係にある場合、若しくは、親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合をいう。

・人間関係とは、一方の企業の役員（会社法第 329 条第 1 項の規定による役員をいう。ただし、社外取締役及び社外監査役の場合を除く。）が他方の企業の役員を兼ねている場合をいう。

7 応募申込

応募者は本要項に定める諸条件を遵守のうえ、応募に必要な書類一式を提出してください。
応募受付後、要件を満たしている応募者に対して確認通知書を送付します。
※受付対応のため、前日までに、管財課（資産活用担当）に電話で連絡をしてください。
※書類に不備がある場合は、応募登録できません。また、応募登録ができない場合、その後のプロポーザルに関する手続きはできません。
※必要と判断した場合は必要書類一式以外の書類を求める場合があります。

（1）応募の受付

受付期間	令和７年１０月１日（水）から令和７年１１月２８日（金）まで
受付時間	午前９時から午後５時まで（正午から午後１時までを除く。）
受付場所	西宮市財務局資産管理部管財課（資産活用担当） ［住所］西宮市六湛寺町１０番３号 ［電話］０７９８－３５－３４９９

※郵送等による提出は受け付けません。必ず管財課（資産活用担当）まで持参してください。

（2）応募に必要な書類

応募申込書（様式１）	・代表者印の押印をすること。 ・グループで応募する場合は、構成員の応募申込書（様式１－２）を添付すること。
誓約書（様式２）	・グループで応募する場合は、構成員も提出すること。
印鑑証明書	・代表者印の印鑑証明書 ・グループで応募する場合は、構成員も提出すること。
法人登記事項証明書（履歴事項証明書）	・応募申込書の提出日から遡って３ヶ月以内に発行されたもの。 ・グループで応募する場合は、構成員も提出すること。
定款（複写可）	・グループで応募する場合は、構成員も提出すること。

国税の納税証明書・「法人都道府県民税及び法人市町村民税」の納税証明書（直近３期分）	・法人税及び消費税及び地方消費税に滞納がないことの証明書(その３の３） ・法人都道府県民税及び法人市町村民税の滞納がないことの証明書 ・グループで応募する場合は、構成員も提出すること。
決算書類（直近３期分）	・事業報告書、決算報告書、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表及び付属明細書など ・グループで応募する場合は、構成員も提出すること。
有価証券報告書（上場企業のみ）	・グループで応募する場合は、構成員も提出すること。

※それぞれ 1 部提出してください。一旦提出された書類は返却しません。

（３）応募資格要件を満たしている者への通知

確認通知書	・応募資格要件を満たしている者に対して、令和７年１２月１２日（金）までに通知予定 （グループで応募した場合は、代表者のみに通知します。） ※応募資格要件を満たしていない者には、応募登録できなかった旨を指定期日までに書面により通知予定

※応募がなかった場合は本公募を直ちに中止し、その旨を市ホームページにて公表します。

８ 質問・資料貸与及び現地見学会

（１） 質問受付及び回答

質問は書類の作成及び提出に関する本要項等の内容に限るものとし、審査や評価に関する質問は受け付けません。 公募実施上必要と認められるものについてのみ回答します。

① 受付期間：令和７年１０月１日（水）から１１月４日（火）まで ※土・日・祝日を除く。

② 受付時間：午前９時から午後５時まで（正午から午後１時までを除く。）

③ 提 出 先：西宮市財務局資産管理部管財課（資産活用担当）

④ 提出方法：質問事項は、所定の様式を使用して内容を簡潔にまとめ、管財課へ電子メール（vo_shisankatsuyo@nishi.or.jp）にて提出してください。件名には、「西宮市立中央病院跡地売却事業についての質問」と記載してください。提出後は、メール受領確認のため、管財課へ電話をお願いします。

⑤ 回答方法：令和７年１１月１７日（月）までに、市ホームページに質問者を伏せて掲載します。この回答内容については、本要項等の修正又は追加として扱います。

（２） 資料貸与について

（応募申込書の提出があった法人に限り、）申請により関係資料を貸与します。希望者は資料貸与申請書（様式８）に必要事項を記入し、申請してください。なお、グループで応募している場合は代表者が申請してください。日程を調整のうえ、電子メールにて個別に配布日時を通知します。なお、貸与資料を目的以外に使用することは認めません。

① 受付期間：令和７年１０月１日（水）から令和７年１２月２６日（金）まで ※ 土・日・祝日

を除く。

② 受付時間：午前９時から午後５時まで（正午から午後１時までを除く。）

③ 提 出 先：西宮市財務局資産管理部管財課（資産活用担当）

④ 提出方法：「資料貸与申請書」に必要事項を記入のうえ、電子メール又は管財課に直接提出してください。また、管財課へ電子メール（vo_shisankatsuyo@nishi.or.jp）で提出してする際は、件名を「西宮市立中央病院跡地売却事業に係る資料貸与申請について」と記載してください。提出後は、メール受領確認のため、管財課へ電話をお願いします。

⑤ 貸与期間：提案書類受付期限日まで

⑥ 貸与資料：建物状況調査報告書、土壌汚染リスク評価書、中央病院設計図書関係など

（３） 現地見学会について

本物件について現地見学を希望する場合は「現地見学会申込書」に必要事項を記入のうえ、電子メール又は管財課に直接提出してください。

① 受付期間：令和７年１０月１日（水）から１１月２８日（金）まで ※土・日・祝日を除く

② 受付時間：午前９時から午後５時まで（正午から午後１時までを除く。）

③ 提 出 先：西宮市財務局資産管理部管財課（資産活用担当）

④ 提出方法：「現地見学会申込書」に必要事項を記入のうえ、電子メール又は管財課に直接提出してください。また、管財課へ電子メール（ファイル添付）で提出する際は、件名を「西宮市立中央病院跡地売却事業に係る現地見学会について」と記載してください。提出後は、メール受領確認のため、管財課へ電話をお願いします。

⑤ 見 学 日：令和７年１２月２６日（金）まで随時開催

「現地見学会申込書」を提出された事業者に対して日程調整のうえ、開催いたします。

※見学日時点において、西宮市立中央病院は稼働中であるため、見学については土曜日、日曜日及び祝日に行う予定です。

⑥ 留意事項：

・市職員立会いのもと現地見学を行います。

・現地見学会に参加しなくてもプロポーザルには参加できますが、このプロポーザルに関するすべての事項を了知されて参加されているものとみなします。

・現地見学中に、質問等にお答えすることはできません。

9　提案書類（提案価格見積書及び事業提案書）の受付　※応募登録済みの者に限る

（1）提出方法

・提案価格見積書及び事業提案書は、受付期間（令和8年1月6日（火）～1月9日（金））の午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く。）（土・日・祝日を除く）の間に、管財課に持参してください。

・提案価格見積書は、A4 版が入る封筒に入れて封印し、参加者名及び提案価格見積書在中である旨を明記して 1 部提出してください。

・事業提案書は、紙で 10 部作成し、事業提案書のデータ一式を格納したメディア（ＣＤ－Ｒ）を 2 部添えて提出してください。

（2）提案価格見積書（内訳書）の作成要項

・提案価格は、最低売却価格（「11 売却・契約条件及び引渡しに関する事項」参照）以上としてください。

・提案価格は、対象物件の買受希望価格として、土地購入費（更地相当額）から減価要因等必要経費（建物解体費等）を差し引き見積もってください。

（3）事業提案書の作成要項

事業提案書のデザインや作り方は基本的に自由としますが、以下の点は、遵守してください。

・書式は、パワーポイント（A3 版横）とし、別添の事業提案書書式（様式 10）を参考にしてください。

・事業提案書には、土地利用計画兼配置図及び各用途の面積が分かる各階平面図を添付してください。

・余白は、上下左右すべて 25ｍｍ以上としてください。

・ページ番号をフッターに記載（表紙は除く）してください。

・確認通知書で決定した登録記号を「登録記号〇〇」のように、フッターに記載（表紙含む）してください。

・社章など会社名が判断できる記載はしないでください。

・印刷は、カラー片面、短辺左上ホッチキス 1 箇所綴じとしてください。

・後述のプレゼンテーションで 15 分以内で説明できる内容にしてください。

・各項目タイトルは、後述の事業提案の評価項目と一致させてください。

・各々の事業提案の評価項目が対に評価できる事業提案書となるよう工夫してください。

・根拠のある定量的なデータを添付するなど、実現できる提案としてください。

・「5　事業提案に付す条件」に記載している必須条件について、必ず提案してください。

１０ 評価・選定方法について

（１）審査体制

市が設置する「西宮市立中央病院跡地活用事業者選定委員会（市職員で構成。以下「選定委員会」という。）」において、応募者から提案された内容を審査します。なお、必要に応じ、外部有識者などがオブザーバーとして参画する場合があります。

（２）選定方法

提案書類を提出した応募者に対して、提案内容の説明（プレゼンテーション）と質疑応答を求め、後述の評価項目に基づき、事業提案内容を総合的に評価し、最優秀提案者及び優秀提案者を選定します。

最優秀提案者及び優秀提案者の選考は、次の方法で算定した総合評価点が最も高い応募者を最優秀提案者とし、その次に高い応募者を優秀提案者として選定します。

【 総合評価点 ＝ ①価格評価点 ＋ ②提案評価点 】

※総合評価点が同点により、最優秀提案者及び優秀提案者が複数になった場合は、価格評価点が高い応募者を上位とします。その結果、価格評価点も同点であった場合は、抽選により順位を決定します。

※提案評価点が１８０点を下回る場合は失格とします。

※提案書の内容について、「５ 事業提案に付す条件」に記載されている必須条件を満たしていることを審査し、条件を満たしていない項目がある場合は失格とします。

（３）提案内容の説明（プレゼンテーション）について

・プレゼンテーションの日時は、令和８年２月中旬を目途に、応募者と個別に調整のうえ、決定します。

・プレゼンテーションの時間は、各応募者３０分程度（提案１５分、質疑１５分）とします。

・出席者は、応募者ではないコンサルタント等の出席も認めます。ただし、説明者を含めて５名以内とします。

・説明は、市が準備する OA 機器やスライドなどが使用できます。その他必要な機器は、応募者で用意してください。

（4）評価項目及び配点、評価の視点・基準等について

評価項目				配点	評価の視点
提案評価	（1）事業の安定性		・長期的かつ安定的に医療の提供ができる体制、収支・資金計画となっているか。	45	・「体制、収支・資金計画」の妥当性、具体性、実現可能性を確認し、評価します。
	（2）事業スケジュール		・土地建物引渡しが遅延なく、確実に実施される計画になっているか。 ・引渡し後、円滑に計画通り病院を開設できる計画になっているか。	45	・事業スケジュールの妥当性、具体性、実現可能性を確認し、評価します。
	（3）医療機能	①患者受入能力	・地域ニーズに十分対応できる病床規模、外来診療体制となっているか。	45	・「地域ニーズ」に対する認識を確認します。 ・上記をふまえた「病床規模、外来診療体制」の妥当性、具体性、実現可能性を確認し、評価します。
		②地域医療への貢献	【病診連携】 ・診療所等からの検査依頼への対応など、病診連携における取組や工夫があるか。	45	・「診療所等からの検査依頼への対応」の可否を確認します。 ・上記をふまえた「病診連携における取組や工夫」の妥当性、具体性、実現可能性を確認し、評価します。
			【救急医療】 ・地域の救急医療のニーズを考慮しながら、自院の診療機能に見合った救急医療が行われるか。	45	・「地域の救急医療のニーズ」に対する認識を確認します。 ・上記をふまえた「自院の診療機能に見合った救急医療」の妥当性、具体性、実現可能性を確認し、評価します。
			【回復期機能】 ・回復期機能を有し、生活機能の維持、向上を目指したケアが適切に実施される体制となっているか。	30	・本項目は、「回復期リハビリテーション病棟入院料」又は「地域包括ケア病棟入院料」を算定する病棟を有している場合に評価します。 ・在宅復帰を意識した生活機能の維持・向上を目指したケアが多職種のチームによって実施されているかを確認します。 ・上記をふまえた提案の妥当

					性、具体性、実現可能性を確認し、評価します。
		③その他 ※①～②以外の内容	・兵庫県保健医療計画などをふまえて、本市及び阪神圏域の医療課題の解消に寄与できる取組があるか。	15	・提案の妥当性、具体性、実現可能性を確認し、評価します。
		小計		180	
	（4）地域貢献		・地域の活性化や住環境の向上など地域貢献につながる取組みや工夫はあるか。	30	・提案の妥当性、具体性、実現可能性を確認し、評価します。
	小計			**300**	
価格評価	提案価格		・最低売却価格を上回る提案価格について、下記のとおり算出する。 （当該提案価格／最高提案価格）×配点	100	・左記のとおり
	小計			**100**	
総合評価点				**400**	

（5）提案評価点の採点方法について

選定委員会の各委員が提案評価の各項目を評価・採点し、配点項目毎に全委員の合計値について委員数で除した値（小数点第2位以下を切捨て）の合計を提案評価点とします。各評価項目について、下記の基準により評価します。

基準	E 劣っている	D やや劣っている	C 普通	B 優れている	A 特に優れている
得点	配点×20%	配点×40%	配点×60%	配点×80%	配点×100%

（6）審査結果の通知等

本市は、選定委員会の選定結果をふまえ、最優秀提案者を優先交渉権者として、優秀提案者を次順位交渉権者として、それぞれ1者ずつ決定し、応募者（グループの場合は代表者）にその結果を通知します。

また、結果については、後日、審査結果報告書を作成し、公表します。（最優秀提案者（優先交渉権者）及び優秀提案者（次順位交渉権者）以外の応募者名は公表しません。）なお、審査結果に対する質問や異議には一切応じません。

１１ 契約及び引渡しに関する事項

（１） 売却方法

公募型プロポーザル方式により優先交渉権者を選定し、事業予定者として決定された後に土地売買契約を締結します（詳細は、「１０ 評価・選定方法について」を参照。）。

（２） 最低売却価格

２，１３２，０００，０００円

※最低売却価格は、本件土地の更地鑑定評価額から建物等解体撤去費用相当額を控除した額で設定しています。

※ 土地及び既存建築物等を売却対象とします。したがって、提案価格の算定にあたっては、応募者において、既存建築物等の解体撤去費用等を適切に見積もり、ご提示ください。

※提案価格が最低売却価格未満の場合、失格とします。

（３） 基本協定の締結

① 優先交渉権者は、本物件に係る事業実施計画を作成し、土地売買仮契約の締結までに市と提案書類等の内容及び双方の協力義務を定めた基本協定を後述する仮契約の締結まで（同日も可）に締結します。この際、提案内容等の変更は原則認めません。ただし、提案内容に対して軽微な変更及び提案書のコンセプトと整合し、より優れた内容（施設計画の改良、施設 規模・用途の増加等）であると、有識者等への確認を経て、本市が認めた場合はこの限りではありません。基本協定の締結により優先交渉権者は「事業予定者」となります。

② 優先交渉権者と基本協定の内容について合意に至らなかった場合等、何らかの理由で基本協定を締結できなかったときなどは、次順位交渉権者と基本協定についての協議を行うことができるものとします。

（４） 契約（仮契約）の締結

① 事業予定者と本市は、優先交渉権者の決定通知日から３０日以内に、別に定める様式により、本物件の売買に係る契約を締結します。正当な理由なく、期日までに「土地売買契約」が締結に至らなかった場合は、事業予定者の地位は消滅します。

② 本物件に係る土地の売却については、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 96 条第 1 項第 8 号並びに議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和 39 年条例第 34 号）第 3 条の規定により、西宮市議会の議決が必要となるため、土地売買仮契約を締結し、議決を経て本契約となります。市議会の議決を得られない場合は、売買仮契約は効力を失うものとし、 当該仮契約が効力を失ったことに関して、本市は一切の責任を負わないものとします。なお、次順位交渉権者の地位は、上記本契約成立をもって消滅するものとし、この場合はその旨を書面で通知します。

③ 事業予定者が期日までに本市と土地売買仮契約を締結しない場合、本市は次順位交渉権者との間に基本協定を締結のうえ、土地売買仮契約を締結することができるものとします。

④ 事業予定者は、土地売買仮契約締結と同時に契約保証金として、提案価格の 10 分の 1 以上の金額を本市が発行する納入通知書若しくは本市が指定する口座への振込により納入して下さい（手数料は事業予定者負担となります。）。なお、当該契約保証金は土地売買契約（本契約）を締結する際に、売買代金に充当するものとしますが、事業予定者が自らの都合により仮契約を解除する場合等においては、当該契約保証金は返金しないものとします。

（5） 売買代金の支払

本契約成立日後、物件引渡日については、本市と協議のうえ決定することとし、本市が指定する期日に売買代金を完納して下さい。契約保証金を売買代金の一部に充当しますので、売買代金と契約保証金の差額を本市が発行する納入通知書若しくは本市が指定する口座への振込により納入して下さい（手数料は事業予定者負担となります。）。

※ 納入期限までに売買代金が完納されないときは、契約を解除することがあります。この場合、契約保証金は返金しないものとします。

（6） 所有権の移転・物件引渡し・登記

① 本物件の所有権は、売買代金が完納されたときに移転するものとし、物件引渡日現在における現状有姿で引渡します。

② 所有権移転登記の申請は、売買代金納入後、事業予定者の請求により本市が行います。また、再売買予約の仮登記申請についても、所有権移転登記の申請と同時に本市が行います。

③ 売買契約に関して必要となる一切の費用は、事業予定者の負担となります。

（7） 契約及び引渡し上の主な条件

① 契約書に貼付する収入印紙、所有権の移転登記に必要な登録免許税等、その他契約及び登記に必要な一切の費用は、事業予定者の負担となります。

② 所有権移転登記の申請は、売買代金納入後、事業予定者の請求により本市が行います。

③ 事業予定者は本物件の引渡しを受けた時から 1 年以内に工事等に着手することとします。

④ 提案した事業の実施にあたっては、提案内容に応じて、まちづくり条例をはじめとした関連する関係法令、条例、規則及び本要項等を遵守してください。また、各種基準、指針等についても参考にすること。

⑤ 事業予定者は、提案を行った事業を実施するものとしますが、提案された事業計画の長期間の実行性を確保するため、売買契約締結の日から 20 年を経過するまで、本市と事業予定者は本物件について再売買の予約を行うものとします。また、その指定期間内に本物件を第三者に売却、賃貸、又は本物件に地上権、賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定することはできません。ただし、指定期間内にやむを得ない事由により市の書面による承認を得たときはこの限りではありません。また、エンドユーザーへの販売等を含む提案内容である場合についても、転売・転貸等を禁じないこととします。

⑥ 契約上の債務不履行があった場合、本市は売買契約を解除することができるものとします。また、提案された事業計画の長期間の実行性を確保するため、本市と事業予定者は本物件について再売買の予約を行うものとし、再売買予約の完結権を保全するため、所有権移転登記と同時に、再売買予約の仮登記を行います。

再売買予約については、売買契約書（案）第 11 条に違反した場合に限り、本市のみが予約完結権を行使することができます。本市の予約完結権行使の意思表示があったときは、事業予定者の意思表示なしに再売買契約が成立します。

再売買代金については、契約金額と再売買時の鑑定評価額とを比較して低い額とします。この場合、再売買代金に利息は付さないものとする。ただし、エンドユーザーへの販売等を含む提案に敷地の一部を使用している場合は、病院事業で使用している敷地面積とエンドユーザーへの販売等を含む提案に使用している敷地面積とで案分し、その案分した数値を再売買代金に相当する額に乗

算することで、当該再売買代金の額を決定します。
本市は、再売買を行うときは、事業予定者が支払った違約金及び事業予定者が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は返還しません。
⑦ 現状有姿での引渡しとし、引渡し時点で土地上に存する建物、植栽、塀や柵等の残置物及び地下埋設物についても、事業予定者へこれを譲渡するものとします。事業予定者は、基本協定等に基づき、建物の改修工事、解体・撤去工事等を実施してください。
⑧ 本市は、本物件の引渡し後、本物件についての種類、品質又は数量に関する一切の契約不適合責任を負わないものとし、事業予定者は、契約に不適合であることを理由として履行の追完、代金の減額、損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできません。
⑨ 本物件に属する物品等の取り扱いについて、備え付けの備品以外は撤去を予定していますが、備え付けの備品については現状有姿で譲渡することとします。残置している備品を処分する場合は、事業予定者の責において処分すること。
⑩ 引渡し時においては、本物件の敷地の境界面に接している植え込み等に関しては一部撤去したうえで、その敷地面をフェンスで囲った状態となる予定です。なお、引渡し後の土地建物の管理は、最低限、引渡し時と同程度のフェンスで囲い、夜間の侵入などに対応できる機械警備等の設置など、防犯面に十分留意した対策をとること。
⑪ 土壌汚染の地歴調査は実施済（令和３年３月実施）ですが、事業予定者が行う事業の実施において、土壌汚染対策の必要が生じたときは、対策に係る費用は事業予定者の負担とし、本市は一切の費用を負担しないものとします。
⑫ 本物件の南西側に存するつぼみの子保育園（敷地面積：356.59 ㎡、延べ床面積：314.10 ㎡）について、令和９年３月末日までの運営を予定しています。そのため、土地の所有権を移転した後についてもこれの活動を了承し、その敷地面積については無償で貸与すること。
また、保育園への給水を行うため、病院副受水槽横に給水ユニットポンプを設置し、副受水槽から水を分岐させる予定です。給水ユニットポンプから保育園までの間は給水管で接続し、保育園から電力ケーブルを接続します。ただし、上記設備は数カ月間利用するために設置した仮設設備であるため、ポンプは簡易基礎に仮置き、給水管及び電力ケーブルは床コロガシで敷設する予定です。
⑬ 本物件に関して、解体工事を予定している場合、上記の保育園が閉園するまでの間は病院本館の解体を行わないこと。但し、本市と協議し、その承認を受けた場合はこの限りではない。
⑭ 本物件に存在する既存建物について、解体撤去する場合は、防音壁、防音パネル又は防音シート等の設置、適切な散水等の対策を講じる等、工法を工夫し、騒音、振動、臭気、粉じん等による周辺住民等への悪影響を及ぼすことのないよう特に配慮してください。（既存建物の状況については「ＥＲ報告書」を参考としてください。）
⑮ 建物を解体して新たに施設を整備する場合においては、本物件南側（市道甲 21 号線沿い）の敷地境界線（開発事業等におけるまちづくり条例（以下、「まちづくり条例」という。）によるセットバックを行う場合は、セットバック後の境界線）から有効幅員 2m 以上の歩道を確保し、その道路沿いには緑地帯を設置すること。また、本物件西側においても、現在築造されているような有効幅員 2m 以上の歩道を確保すること。

歩道については、その構造等について本市と協議すること。敷地内の電柱及び交通標識については事業者において関係機関と協議の上、歩道の車道側等に移設すること。

⑯ 売買契約締結後、関係法令や指導に基づくものも含め、地域住民を対象とした説明会を速やかに実施し、事業計画の説明や進捗状況、既存建築物等の解体や建設工事の際の騒音、振動、車両の通行などに対する地域の安全や迷惑防止などについて、報告を行うこと。

１２ その他プロポーザルに関する事項

（１） 費用の負担

応募に必要な費用は、応募者の負担とします。

（２） 応募の辞退

書類の提出後、手続きの途中で辞退する場合は、あらかじめ来庁日時を電話で連絡のうえ、 辞退届（任意様式（ただし、代表者の押印が必要です。）１部）を管財課へ提出して下さい。

（３） 資料及び提出書類の取扱い

本市が配布及び公表する資料は、応募に関する検討以外の目的で使用することを禁じます。また、応募者から提出された書類は返却しないものとし、選定目的以外には使用しません。ただし、応募者名やその提案概要等については、市ホームページ等で公表する場合があります。

（４） 機密事項の遵守

応募者は、提案内容や本市との協議事項、交渉内容等につき守秘義務があり、本市の事前の承諾なく、これらの内容を公表することを禁じます。

（５） 著作権の取扱い

応募書類等の著作権は、応募者に帰属します。ただし、本市が審査結果の公表等に必要な場合は、無償で使用できるものとし、応募者は提案にあたり、あらかじめ了承するものとします。

（６） 応募書類の公開

提出された書類は「西宮市情報公開条例」等関連規定に基づき公開することがあります。

（７） プロポーザルの中止等

天災等の不可抗力による場合又はプロポーザルを公正に執行することができないおそれがあると認めたときは、既に公募若しくは通知した事項の変更又は当該プロポーザルを延期若しくは中止することがあります。なお、この場合において、応募者は、本プロポーザルに要した費用を本市に請求することはできません。

１３ 物件調書

【土地】

所在地	西宮市林田町 25 番 1
地目・地積	宅地（公簿）10616.47 ㎡　（実測）10616.47 ㎡
形状等	形状　　ほぼ長方形（略整形地） 間口　　約 72.29m、奥行　約 147.71m
道路の幅員等	東側：西宮市道幹第 7 号線　幅員約13m、 北側：西宮市道甲第４２５号線　幅員約4m、 南側：西宮市道甲第２１号線　幅員約 5m
都市計画法等の制限	・市街化区域、 ・3種高度地区 ・第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%） ・第2種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%） ・準住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
供給処理施設等の状況	上水：引込有 下水：引込有 都市ガス：引込有
私道の負担等に関する事項	なし
交通機関	阪急電鉄今津線　門戸厄神駅　徒歩約 9 分　 約 650m
ハザードマップ	洪水浸水想定区域 ※洪水によって想定される浸水深：0.5m ～ 3.0m
特記事項	
①土壌汚染	地歴調査あり（令和 3 年 3 月実施） 土壌汚染調査なし（令和7年3月現在） ※詳細は ER 報告書を参照 土壌汚染対策法第 6 条に規定されている要措置区域には該当しない
②地下埋設物	建物の基礎杭及び地下構造物等（地階部分等）が存置している。 ※詳細は ER 報告書及び各図面を参照
③埋蔵文化財	埋蔵文化財包蔵地及び埋蔵文化財推定地に指定なし（令和 6 年 4 月現在）
④水路.	敷地内に水路なし。 敷地南側に市有水路（津527）あり。

<table>
<tr>
<td>⑤その他特記事項</td>
<td>・立地適正化計画において居住誘導区域及び都市機能誘導区域内（地域拠点形成区域／甲東エリア）に該当する。
・建物を解体・撤去し新たな建造物を建てる際、土壌汚染対策法の規定により地質調査が必要となります。
・隣地との境界については、地積更正登記（令和７年３月１０日）等や隣地所有者（西宮市）と交わした道水路境界明示書があり、隣地境界確認済みです。
・現況と数量等が異なる場合は現況を優先とします。
・本物件には地蔵菩薩が祀られております。地蔵菩薩の撤去を行う場合は、事業予定者の責任において、撤去及び供養に関する手続きを適切に行ってください。
※なお、事前に関係者に対しては、「閉眼供養」を行う旨を説明し、納得を得ておりますので、撤去・移設及び供養をされる場合は、ご相談ください。」
・本物件の敷地面については、閉院後にフェンスで囲う予定です。その際、敷地の境界面に接している植え込み等に関しては一部撤去する予定です。
・本物件では以下のとおり排水ポンプが常時稼働しており、湧水及び雨水を排水しています。建物引渡し後も同様に排水する必要がありますのでご注意ください。

【設置箇所と概要】
<table>
<tr><th>設置場所</th><th>台数</th><th>定格</th><th>能力</th></tr>
<tr><td>機械室排水槽</td><td>2</td><td>200V　2.2KW</td><td>39 ㎥/h</td></tr>
<tr><td>雨水排水槽</td><td>2</td><td>200V　3.7KW</td><td>69 ㎥/h</td></tr>
<tr><td>バッテリ室内湧水槽</td><td>2</td><td>200V　1.5KW</td><td>69 ㎥/h</td></tr>
</table>

・西宮市では、日本酒づくりに欠かせない宮水の保全のために宮水保全条例を制定しており、本物件についても「調査対象区域」に該当しています。解体・撤去工事等行う場合には事前協議が必要となる場合があります。</td>
</tr>
</table>

【建物】

<table>
<tr><td>所在地・番号</td><td>西宮市林田町25番1・1412001304204</td></tr>
<tr><td>本館竣工年月日</td><td>昭和50年3月</td></tr>
<tr><td>その他竣工・増築年月日</td><td>昭和50年3月：車庫（地上1階）、平成3年9月：MRI棟（地上2階）、平成6年10月：つぼみの子保育園（地上2階）、平成10年1月：看護師実習棟（地上2階）、平成29年3月：リニアック棟（地上1階）</td></tr>
<tr><td>主要用途</td><td>病院、車庫、倉庫、保育所及び集会所等</td></tr>
<tr><td>構造種別</td><td>鉄筋コンクリート造：病院本館、MRI棟、リニアック棟、
軽量鉄骨造：看護師実習棟
鉄骨造：つぼみの子保育園、車庫</td></tr>
<tr><td>階数</td><td>地上7階・地下1階：病院本館等（MRI棟、看護師実習棟、リニアック棟、車庫等含む）
地上2階：つぼみの子保育園</td></tr>
<tr><td>建築面積</td><td>19109㎡（病院本館・MRI棟・看護師実習棟、リニアック棟、つぼみの子保育園、車庫等含む）</td></tr>
<tr><td>設備・仕様</td><td>詳細についてはER報告書を参照ください。</td></tr>
<tr><td>維持管理状況等</td><td>建物外部及び内部についても経年相当の劣化あり。</td></tr>
<tr><td>各階・主要用途等</td><td>病院本館
<table>
<tr><th>階層</th><th>主用途</th></tr>
<tr><td>PR</td><td>水槽</td></tr>
<tr><td>PR２</td><td>EV機械室、倉庫</td></tr>
<tr><td>PR１</td><td>空調機械室</td></tr>
<tr><td>６階</td><td>病室</td></tr>
<tr><td>５階</td><td>病室</td></tr>
<tr><td>４階</td><td>病室</td></tr>
<tr><td>３階</td><td>医局、事務室</td></tr>
<tr><td>２階</td><td>診察室、検査室、手術室</td></tr>
<tr><td>１階</td><td>外来受付、診察室</td></tr>
<tr><td>MB１</td><td>倉庫</td></tr>
<tr><td>B１階</td><td>食堂、売店</td></tr>
</table>
ＭＲＩ棟
<table>
<tr><th>階層</th><th>主用途</th></tr>
<tr><td>2階</td><td>カルテ室</td></tr>
<tr><td>1階</td><td>撮影室、操作室</td></tr>
</table>
看護師実習棟
<table>
<tr><th>階層</th><th>主用途</th></tr>
<tr><td>2階</td><td>カンファレンスルーム</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td>1階</td><td>会議室、教務室</td></tr>
</table>

リニアック棟
<table>
<tr><th>階層</th><th>主用途</th></tr>
<tr><td>1階</td><td>リニアック治療室</td></tr>
</table>

つぼみの子保育園
<table>
<tr><th>階層</th><th>主用途</th></tr>
<tr><td>2階</td><td>集会室</td></tr>
<tr><td>1階</td><td>保育室、調理室</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>・建物詳細についてはER報告書を参照ください。
・現況と数量等が異なる場合は現況優先とします。
・アスベスト含有分析調査業務報告書（令和３年２月）において、一部の外壁塗装剤や整形板にアスベストが含有されていることが報告されています。
・本物件敷地内に存在する物品等の取り扱いについて、備え付けの備品以外は撤去を予定していますが、備え付けの備品については現状有姿で譲渡することを予定しています。
・つぼみの子保育園は、令和９年３月末まで運営予定です。そのため、土地の所有権を移転した後についてもこれの活動を了承し、その敷地面積については無償で貸与すること。</td></tr>
</table>