

# 日野市立総合病院跡地活用整備事業計画

## ＜提案競技仕様書＞

平成16年6月

日 野 市

# 日野市立総合病院跡地活用整備事業計画提案競技仕様書

## I. 整備目的

日野市では、将来都市像を「ともに創りあげるまち 住みいい・ここちいい・いきいきのまち 日野」とし、市民、企業、行政等あらゆる層の人々がともに協力し、日野市のまちづくりを進めていくことをコンセプトにしています。

本提案競技は、「ひのいいプラン2010」のまちづくりの10の柱等を踏まえ、また、周辺の諸施設や、隣接する公園などとの調和・連携を保ちながら、市民の憩い・交流の場として、また、産業・文化・生活など賑わいのある空間として、10～20年の範囲での有効活用を図ることを目的とする。競技は斬新な企画・デザイン力、計画実現に優れた実行力、施設経営に豊富な経験と能力を有する民間事業者を広く募集し、事業予定者として選考するために実施するものである。

## II. 提案競技の概要

### 1. 提案競技の概要

提案競技の名称は、「日野市立総合病院跡地活用整備事業計画提案競技」（以下「提案競技」という。）とする。

### 2. 提案競技の主催者・事務局

提案競技の主催者は、日野市（以下「市」という。）とする。

### 3. 提案競技の対象

提案競技の対象は、一部市の意向を盛り込んだ施設の設計、建設、施工計画及び経営計画等を含む具体的な事業計画案とする。

### 4. 提案競技の応募者

提案競技に応募する資格を有する者は、原則として提案競技の対象として前項に記載する業務（以下「施設の建設、経営等」という。）を行うにふさわしい企画力と資本力を備えた民間企業又はその連合体（以下「民間企業等」という。）とする。

### 5. 審査方法

市が設置する「日野市立総合病院跡地活用プロポーザル実施選定委員会」（以下「選定委員会」という。）は、最も優れた事業計画案を選定する。

なお、選定委員の選任は市が行う。

#### 6. 入選案及び事業主体予定者の決定

市は、選定委員会の審査結果に基づき入選案を決定し、入選案を提案した民間企業等を事業主体予定者として決定する。

#### 7. 事業主体の決定

市は、事業主体予定者と事業計画案に基づく具体的な施設の建設、経営等の条件について協議し、事業実施に関する基本的な協定を締結のうえ事業主体を決定する。

#### 8. 事業主体の責務

事業主体は、前項の協定に基づき、本施設の建設、経営等を行うものとする。

#### 9. 提案競技及び建設スケジュール

(1) 提案競技のスケジュールは、次のとおり計画する。

- |                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| ①募集仕様書の配布              | 平成16年6月29日～平成16年7月1日      |
| ②募集仕様書の説明会             | 平成16年6月29日                |
| ③仕様書質疑受付               | 平成16年7月2日～平成16年7月6日（土日除く） |
| ④仕様書質疑回答               | 平成16年7月21日                |
| ⑤応募登録手続き               | 平成16年7月27日・平成16年7月28日     |
| ⑥応募登録の通知               | 平成16年8月3日                 |
| ⑦第1次応募提案書類の提出          | 平成16年8月23日                |
| （第1次審査：書類審査）           |                           |
| ⑧第1次絞り込み事業者の決定         | 平成16年9月6日（予定）             |
| ⑨応募事業者への通知             | 平成16年9月10日（予定）            |
| ⑩第2次審査説明会              | 平成16年9月21日（予定）            |
| ⑪第2次応募提案書類（予定）の提出      | 平成16年9月30日                |
| （第2次審査：選定委員会への提案説明、審査） |                           |
| ⑫事業主体予定者の決定            | 平成16年11月（予定）              |

(2) 建設スケジュールは、次のとおり予定する。

平成17年10月までに工事着工

### Ⅲ. 応募者の資格

#### 1. 応募者の資格

提案競技の応募資格は次のとおりとする。

なお、民間企業の連合体の場合は代表企業が下記の応募資格を満たすこと。

- ① 建築物の賃貸及び経営実績を有すること（提案内容に即したもの）
- ② ①に該当しない場合であっても、建築物の賃貸又は経営を行うにふさわしい業務能力を有すること

#### 2. 費用の負担

提案競技に関して民間企業等が必要とした費用は、それぞれ提案者の負担とする。

### Ⅳ. 審査の方法

#### 1. 第1次審査

選定委員会は、応募者の提出した応募提案書類（一部）等により審査する。

#### 2. 第2次審査

選定委員会は、指定した日時、場所での技術提案書（二次提案書類による）説明により審査する。

#### 3. ヒアリング

選定委員会は、応募提案を行った民間企業等に対し、当該提案内容について、必要に応じて追加資料の提出及び選定委員会における説明を求めることができる。

#### 4. 専門家の意見聴取

選定委員会は、応募提案の内容のうち専門的事項について、第三者である専門家の意見を必要に応じて聴取することができる。

#### 5. 総合的審査

選定委員会は、応募提案の中から、次のとおり入選案を選定する。

- (ア) 選定委員会は、応募提案の内容を総合的に審査し、最も優れた応募提案1点を選定するものとする。但し、審査の結果ふさわしい提案がない場合には、入選案なしとすることがある。
- (イ) 選定委員会は、応募提案の内容を総合的に審査する方法として、段階的な提案競技を行い、審査することができるものとする。

## 6. 選定委員会の委員等への協力依頼の禁止

応募者は次の者に協力を求めてはならない。なお、協力を求める行為を行った応募者は、応募資格を失うものとする。

1. 選定委員会の委員
2. 市の職員

## V. 事業主体の決定方法等

### 1. 入選案の決定等

#### (1) 入選案の決定

市は、選定委員会の第1次・第2次審査結果に基づき入選案を決定し、その結果を文書により応募者に通知する。

(2) 市は、選定委員会における審査の結果、入選案がない場合は、入選案なしと決定することがある。

### 2. 事業主体予定者の決定

市は、入選案の提案者を事業主体予定者とし、企業信用調査等を経て正式な決定とする。

### 3. 基本計画の策定

市と事業主体予定者は、応募提案した事業計画案に基づき協議、調整を行い、本施設の建設、経営等の基本となる計画（以下「基本計画」という。）を策定する。但し、基本計画の策定に要する費用は、事業主体予定者の負担とする。

### 4. 基本協定の締結と事業主体の決定

(1) 市と事業主体予定者との間で、次の各号を中心とした基本協定を締結する。なお、この協定の締結をもって、事業主体者を決定する。

- ① 基本計画に基づく事業の実施
- ② 基本計画を変更する必要があるときの措置
- ③ 施設に係る設計、建設、施工計画等に関する事項
- ④ 土地の権利設定及び価額等に関する事項
- ⑤ 市が提示する必置施設に関する事項
- ⑥ テナント等の構成、経営計画等に関する事項
- ⑦ 施設の管理運営に関する事項
- ⑧ その他事業の実施に関し必要な事項

(2) 前項の協定には、次の特記条件を付する。

①土地の譲渡の制限

事業主体が所有する土地の権利の全部又は一部を他に譲渡しようとするときは、あらかじめ市の承認を受けなければならない。

②不動産賃貸事業の制限施設の性格、機能を損なうと判断される事業の経営を行ってはならないこと。

③譲受人及び借受人の義務の承継

①により土地権利の全部又は一部の譲渡を市が承認した場合、土地及び建物の権利の譲受人又は建物の借受人は、本協定に基づく義務を継承すること。

## VI. 提案競技の条件

### 1. 対象とする土地

- (1) 土地の所在 東京都日野市多摩平6-1-1外
- (2) 土地の面積 7,075.18㎡
- (3) 土地の形状 別添のとおり(図面添付)
- (4) 主な法的根拠等

提案にあたっては、各種規制を遵守すること。

規制根拠	規制内容	
都市計画法 建築基準法	用途地域	第2種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 日影規制(一) 3H・2H、4m 第2種高度地区
風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例	市立病院敷地境界から50メートル以内は風俗営業の営業制限地域	

※ 現在のところ日野市においては、景観に関する条例は施行されていない。

(5) 権利状況

所有権者 日野市

(6) 土壌汚染調査

計画地の土壌汚染調査については、市で実施し良好な結果が出ている

### 2. 施設内容

(1) 施設内容及び規模

①基本方針の趣旨に沿った公序良俗に反しない事業施設の整備を行うこととし、下記の施設内容を取り入れた形での自由な施設内容・規模とする。ただし、事業用借地権を設定するため住宅の供給を目的とした施設は除く。

- ・ 地区センター（約100㎡）
- ・ イベントホール（収容人数約200人）

なお、上記地区センターの施設運営管理は市が行なう。

- ②施設等の内容・規模については、原則として用途制限を遵守する。ただし、市が条件として提示する施設内容を可能とするための手法・方法を提案に含むことは容認する。その場合でも建築基準法の範囲内とする。

## （2）建物所有

- ①建設後における建物は、原則として事業主体が所有すること。
- ②あらかじめ、権利の全部又は一部を他に譲渡しようとする場合は、提案書においてその内容を明記すること。

## 3. 土地の権利関係

### ① 土地の使用形態

事業用借地権を設定した賃貸借とする。（事業用借地権：契約期間を10年以上20年以下とし、契約の更新は認めない。契約満了時に建物を解体し、更地にして土地所有者に返還する。建物の用途は「事業用の建物」に限る。契約書は公正証書にする。）

### ② 期間

10年以上20年以下の範囲で、応募者の提案による。

### ③ 貸付料

原則として、年間3,000万円以上で応募者の提案額とする。しかし市が提示する額に満たない場合でも、他の条件を満たす提案の場合に限っては提案を可能とする。（ただし、市は独自の許容範囲を設定し、提案競技の選定基準のひとつとする。）

## 4. 提案競技の対象

提案競技の対象は、次の事項で構成される事業計画案とする。

- （1）提案趣旨・開発利用基本方針
- （2）建設計画
- （3）経営計画

## 5. 開発利用基本方針

「ひのいいプラン2010」に掲げる、3つの目標とまちづくりの10の柱に沿った開発利用方針を提案すること。

## 6. 建設計画の条件

### （1）建物の形態、意匠

- ①施設外観については、周辺の既存の景観と一体的に魅力ある景観をかたちづくるこ

と

- ②ユニバーサルデザインの建築とし、誰もが利用できる建物とする
- ③日照、風害、電波障害等周辺環境に十分配慮した建築とすること
- (2) 建物の配置と交通動線等
  - ①敷地南側の歩道機能を妨げない計画とすること。(既設バス駐停車場)
  - ②敷地周辺及び病院前交差点の交通量に留意し、交通渋滞等の発生を最小限に抑え、とともに、交通安全及び歩行者動線に配慮した計画であること
  - ③駐車場を要する施設を建設する場合、敷地周辺に違法な駐車等が発生しないよう、十分な駐車スペースを確保する計画とすること
- (3) 施工計画等
  - ①工事の危険防止対策に十分な措置を講ずること
  - ②事業着手前、建設中、施設完成後に、日照、電波、振動、粉塵、騒音、風、地下水位等の周辺地区への影響について十分な調査を行い、必要な措置を講ずること
  - ③隣接する市立病院・公園の周辺環境に配慮すること

#### 7. 経営計画の条件

- (1) 施設については、事業主体が責任をもって経営すること
- (2) 開発利用基本方針の趣旨に沿った施設構成に配慮し、本施設の性格、機能を損なう恐れのある施設は配置しないこと
- (3) 商業施設においては、近隣商店街との共存共栄に配慮すること
- (4) 商業施設においては、夜間の営業時間設定は周辺地域に配慮すること
- (5) 公序良俗に反しない施設であること

#### 8. 日野市内の開発事業施行上の基準

- (1) 日野市住みよいまちづくり指導要綱
- (2) 日野市住みよいまちづくり指導要綱細則

## VII. 応募手続き等

### 1. 代表企業の選定

応募者が民間企業の連合体の場合は、代表する企業を定め、応募登録以降の手続きは、当該代表企業が行うこととする。

### 2. 一応募者一提案

一の民間企業等は、提案競技について一の提案しか行えない。また、一の民間企業は、複数の民間企業等への参加を通して二以上の提案をすることはできない。

### 3. 競技仕様書の配布

- ①期 日 平成16年6月29日から平成16年7月1日まで
- ②時 間 午前10時から午後4時まで
- ③場 所 日野市役所総務部財産管理課。ただし、下記の説明会においても配布する。

### 4. 競技仕様書の説明会

- ①期 日 平成16年6月29日
- ②時 間 午後2時から（応募希望者が多数の場合には説明を分ける）
- ③場 所 日野市役所2階201会議室にて

### 5. 質疑及び回答

#### (1) 質疑の受付期日

- ①期 日 平成16年7月2日から平成16年7月6日まで  
ただし、土曜日及び日曜日・祝日は除く
- ②時 間 午前10時から午後4時まで
- ③場 所 日野市役所総務部財産管理課

#### (2) 質疑の方法、質疑の要旨を別紙様式1に簡潔にまとめ、持参、郵送または電子メールにて行うこと。郵送の場合は、期日内に受付けたものを対象とする。電子メールの場合は、必ず市からの返信メールを確認すること。また、質疑内容を正確に表現するために図面等が必要な場合は、質疑書と併せて提出すること。

- ・ 持参及び郵送先 日野市役所 総務部財産管理課
- ・ 電子メールアドレス zaisan@city.hino.tokyo.jp

#### (3) 質疑に対する回答質疑応答集を作成し、平成16年7月21日に日野市役所 総務部財産管理課において配布する。

## 7. 応募登録

### (1) 応募手続

- ①期 日 平成16年7月27日・28日
- ②時 間 午前10時から午後4時まで
- ③場 所 日野市役所 総務部財産管理課
- ④手続き方法

所定の登録申込書(別紙様式2)に所要の事項を記載し、添付書類を添えて持参のうえ登録申込みをすること。

### (2) 応募料

応募料は無料とする。

### (3) 登録通知

主催者は、登録の申込みをした民間企業等のうち、応募資格を満たしていると判断する民間企業等を登録し、平成16年8月3日までに登録通知書(別紙様式3)を送付する。

### (4) 登録内容の変更

登録申込書の記載内容に変更を生じた場合は、平成16年7月30日までに文書により市に申し出て、承認を受けなければならない。

### (5) 登録を辞退する場合は、速やかに文書により市に届けなければならない。

## 8. 一次審査提案書類の提出

登録通知を受けたものは、下記により応募提案書を提出するものとする。

- ①期 日 平成16年8月23日
- ②時 間 午前10時から午後4時まで
- ③場 所 日野市役所 総務部財産管理課
- ④提出書類 別紙様式4及び別紙様式5(他は二次審査前に提出)
- ⑤提出方法 受付場所まで持参すること

## 9. 応募提案書類の取扱い

### (1) 著作権

応募提案書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、市は提案競技実施に関する報告等のため必要な場合には、応募提案書類の内容を無償で使用できるものとする。

### (2) 提案書類の取扱い

主催者は、応募提案書類の提出後において、当該提案書類及びその他応募者から提出された書類を、選定委員会の意見を勘案し公開することができるものとする。

### (3) 提出書類の非返却

主催者は、応募提案書類及びその他応募者から提出された書類を返却しない。

## VIII. 応募提案書類

### 1. 使用言語及び単位等

応募提案書類における言語は日本語、単位はメートル法によること。

### 2. 提案書類の修正の禁止

一度提出された応募提案書類の修正又は変更は、いかなる方法でも行うことはできない。

### 3. 応募提案書類の種類及び部数等

#### (1) 応募提案書類の種類

下記の提案書類を作成の上、提出すること。また、下記以外の応募書類及び説明用資料等の添付は認めない。

- ① 事業提案書（一次審査用、別紙様式 4 及び 5 のみ）
- ② 事業提案書（二次審査用、別紙様式 4 及び 5 を含む別紙様式 1 1 まで 1 5 ページ以内とする）
- ③ 事業提案書（図集）

#### (2) 応募提出書類の部数

提出部数は 1 5 部とする。

#### (3) 応募提案書類のサイズ等

応募提案書類のサイズは、A 4 版とする。また、提案書類は片面のみに記載し、応募登録通知で示された登録番号を明記した表紙及び目次（一次審査用は表紙のみ）を作成の上、一冊に綴じること。（左綴じ）（図集のみ A 3 版可）なお、表紙及び目次は、ページ制限に含めない。

### 4. 事業提案書の内容

#### (1) 提案趣旨・開発利用の基本方針

#### (2) 建設計画

- ① 計画の基本的な考え方
- ② 建物概要
- ③ 施設内容及び配置計画
- ④ ユニバーサルデザイン（特に配慮した事項を中心に記載すること）
- ⑤ 景観への配慮事項（特に配慮した事項を中心に記載すること）
- ⑥ 周辺環境への配慮事項（特に配慮した事項を中心に記載すること）
- ⑦ 周辺交通状況への配慮事項（特に配慮した事項を中心に記載すること）
- ⑧ 商業施設においては、近隣商店街への配慮、夜間営業時間等の配慮事項（特に配慮

した事項を中心に記載すること、商業施設以外は記載不要)

⑨床面積表

⑩工程表

⑪工事費概算書

(3) 経営計画

①経営方針

②経営体制図

③経営見通し、収支及び資金計画

④事業組織及び事業スケジュール

⑤施設運営計画（下記の事項を中心に作成すること）

(ア) 施設運営の基本的な考え方

(イ) 誘致を予定する主要テナント名（テナント誘致を予定している場合。予定ない場合は記載不要）

⑥その他施設運営計画における提案

## 5. 事業提案書（図集）の内容

(1) 全体計画・配置図（S=1/500程度）

(2) 各階平面図（S=1/300程度）

(3) 立面図（東、西、南、北の4方向から）（S=1/300程度）

## 6. その他

応募資格要件を証明する書類1部（一次審査時提出）

(別紙様式1)

「日野市立総合病院跡地活用整備事業計画提案競技」質疑書

平成16年 月 日

日野市長 馬場弘融 様

質疑者 住 所

商号又は名称

代表者氏名

連絡先

このたび、日野市が主催する「日野市立総合病院跡地活用整備事業計画提案競技」において、別紙の事項について質疑がありますので提出します。

※記入不要

受付番号	NO
受付年月日	平成 年 月 日

(頁/総枚数)

「日野市立総合病院跡地活用整備事業計画提案競技」質疑事項

質疑者名：	
項 目	(仕様書関連ページも記載)
内 容	

(注) 質疑事項は、一枚一問として簡潔にまとめてください。

(別紙様式2)

「日野市立総合病院跡地活用整備事業計画提案競技」応募登録申込書

平成16年 月 日

日野市長 馬場弘融 様

民間企業等の名称

代表企業	住 所	
	商号又は名称	
	代表者氏名	㊟
構成員	住 所	
	商号又は名称	
	代表者氏名	㊟
構成員	住 所	
	商号又は名称	
	代表者氏名	㊟

このたび、日野市が主催する「日野市立総合病院跡地活用整備事業計画提案競技」に応募したいので、下記の書類を添付して申し込みます。

記

- |   |    |
|---|----|
| 1 代表企業及び各構成員に関する書類<br>(事業経歴書、営業案内書及び有価証券報告書(直近3期分)) | 1部 |
| 2 応募する資格を証する書類(経営実績等)                               | 1部 |
| 3 代表企業の事務担当責任者の氏名、連絡先を記した書類                         | 1部 |

(別紙様式3)

日総財第388号  
平成16年8月3日

株式会社 凡建築設計事務所  
代表取締役 梁瀬 悦司 様

日野市長 馬場 弘 融

「日野市立総合病院跡地活用整備事業計画提案競技」応募登録通知書

先に、申込みのありました「日野市立総合病院跡地活用整備事業計画提案競技」応募登録について、下記のとおり登録しましたので通知します。

記

登録番号	15
登録年月日	平成16年 8月 2日

※ 応募書類等の提出にあたっては、上記登録番号を使用すること。

(別紙様式4)

提案趣旨・開発利用の基本方針

提案趣旨	
土地開発利用 の基本方針	
借地料提案額	円／年間
建設計画の基 本的考え方	
事業用借地権 提案期間	年

(別紙様式5)

### 建物の概要

階数		
最高高さ		
主要構造		
主要外部仕上げ	外壁	
	建具	
	屋根	
	外溝	
面積等	建築面積	
	建ぺい率	
	延床面積	
	容積対象床面積	
	容積率	
	計画駐車台数	(内、賃貸予定台数 台)
	計画駐輪台数	

(別紙様式 6)

### 施設内容及び配置計画

(施設内容)

施設区分		施設面積 (㎡)	施設内容
施設区分	施設名		
合 計			㎡

※施設区分（施設種別）については、適宜記入すること。

(配置計画)

施設配置についての考え方	
--------------	--

(別紙様式7)

配慮項目についての考え方

ユニバーサルデザイン配慮	
景観への配慮	
周辺環境配慮	
周辺交通状況配慮	
近隣商店街等配慮 (商業施設のみ)	
その他配慮 (独自配慮項目)	

(別紙様式 8)

床 面 積 表

用途 階数	施設名 1	施設名 2			合計
階					
合 計					

(別紙様式9)

## 工 程 表

平成16年度	平成17年度	平成18年度

### 工事費概算書

(単位：千円)

工事区分	工事種別	金額	備考
建設工事費	建築工事		
	設備工事		
	外溝工事		
	その他工事		
	計		
その他経費			
総合計			

(別紙様式10)

経 営 計 画

経営方針	
経営体制図	
経営見通し	
事業組織及び事業スケジュール	
施設運営計画	(基本的考え方)  (主要テナント名：予定のある場合)
その他運営計画 提案	

(別紙様式 1 1)

収 支 計 画 ・ 資 金 計 画

		項目	年
収 支 計 画	収入		
	支出		
	損益		
資 金 計 画	資金 需要		
	資金 調達		
	残高		