

松戸市立福祉医療センター跡地売却に係る
サウンディング型市場調査
実施要領

令和4年11月15日

松戸市病院事業

目 次

1	はじめに	1
2	経緯と経過.....	1
3	サウンディング型市場調査の目的	1
4	サウンディング調査で期待する効果.....	1
5	売却対象物件の概要	2
6	サウンディング型市場調査（対話含む）に参加が可能な対象者.....	7
7	対話の内容について	8
8	手続きフロー及びスケジュールについて	9
9	今後の予定について	10
10	その他.....	10
11	問い合わせ先.....	10

1 はじめに

松戸市病院事業は、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。）跡地売却に際し、売却方針の検討のため、今般、本調査に参加・協力をいただける当該跡地購入検討事業者を広く募ります。

2 経緯と経過

令和4年3月議会にて、「松戸市病院事業の設置等に関する条例等の一部を改正する条例の制定について」が可決され、福祉医療センターは令和6年3月31日をもって廃止となります。

廃止後の跡地については、令和4年2月に策定した松戸市病院事業再編計画において「病院事業において売却を検討する。なお、売却にあたって地域住民から要望があった場合には、一部、売却に条件を附すことを併せて検討する。」とされており、病院事業では、跡地についてのご意見を市民や議会からいただくとともに、民間事業者の皆様から跡地活用の可能性を把握し、売却方針を検討したいと考えております。

3 サウンディング型市場調査の目的

本調査の目的は、民間事業者との対話を通じて、福祉医療センター跡地購入の需要や用途等、土地活用の可能性を把握することです。

4 サウンディング調査で期待する効果

今後の売却方針の検討に向けて、

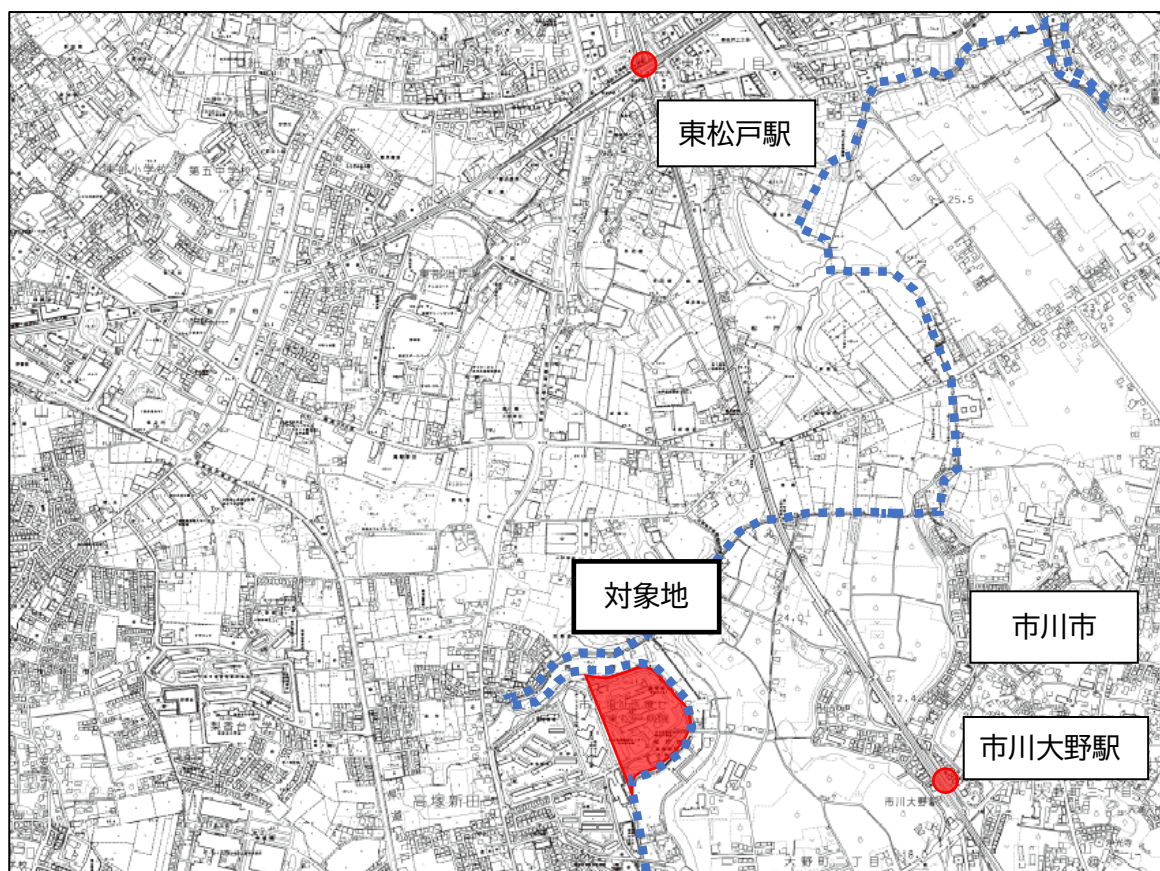
- (1) 売却の条件等を設定するにあたり、参考にできること。
- (2) 当該跡地の売却に参加意欲のある事業者を把握できること。 など。

5 売却対象物件の概要

(1) 沿革

昭和 17 年 8 月	東京市松戸療養所として 400 床の規模で創設
昭和 22 年 4 月	厚生省に移管。国立松戸療養所として発足し、附属看護婦養成所が併設
昭和 43 年 3 月	病棟、給食洗濯棟、ボイラー棟及び霊安棟が鉄筋コンクリート造で完成。この頃から他施設についても鉄筋コンクリート造による全面改築工事が始まる
昭和 61 年 1 月	国立病院・療養所の再編成の全体計画が発表される
昭和 63 年 2 月	厚生大臣へ払い下げに関し陳情（市長・議長連名）
平成 4 年 7 月	国有資産譲渡契約、物品譲渡契約を締結
平成 4 年 11 月	福祉医療センター施設整備工事を実施
平成 5 年 10 月	福祉医療センター東松戸病院を開設 診療科目 10 科 稼働病床数 90 床 福祉医療センター東松戸病院・老人保健施設業務を開始
平成 6 年 4 月	4 階西病棟をオープンし稼働病床数 135 床となる
平成 9 年 5 月	4 階東病棟をオープンし現在とほぼ同等の稼働病床数 180 床となる
平成 13 年 12 月	松戸市議会に市立病院建設検討特別委員会を設置し、東松戸病院のあり方について平成 30 年 11 月まで議論を重ねる
平成 25 年 4 月	回復期リハビリテーション病棟を設置
平成 27 年 10 月	緩和ケア病棟を開設
平成 29 年 8 月	病院運営審議会を設置し、東松戸病院のあり方について平成 29 年 11 月から計 7 回の審議会を開催
平成 30 年 9 月	病院運営審議会から答申（令和元年度（2019 年度）の「東松戸病院の経営改善に関する計画の達成状況に基づき、最終的な結論を出すものとする」）を受ける
平成 31 年 2 月	開設許可事項一部変更により、許可病床数 181 床、稼働病床数 162 床となる
令和 3 年 6 月	市長部局での協議や、病院事業との情報共有と意見交換を重ね、病院事業再編計画（案）の作成に取り掛かった旨を市議会定例会において報告
令和 3 年 8 月	病院運営審議会より意見書（病院事業再編計画（案）は、おおむね妥当である）を受ける
令和 4 年 2 月	松戸市病院事業再編計画策定
令和 4 年 3 月	松戸市議会にて「松戸市病院事業の設置等に関する条例等の一部を改正する条例の制定について」が可決され、福祉医療センターは令和 6 年 3 月 31 日をもって廃止となることが決定した

(2) 跡地周辺の状況



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 12 分です。(約 0.9 km) JR 東松戸駅までは徒歩約 25 分 (約 2.1 km) です。

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) があります。

(3) 土地・建物の基本事項

所在地	松戸市高塚新田 123 番地の 13
土地面積	39,155.49 m ² (今後の境界確定により若干の変更の可能性あり)
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

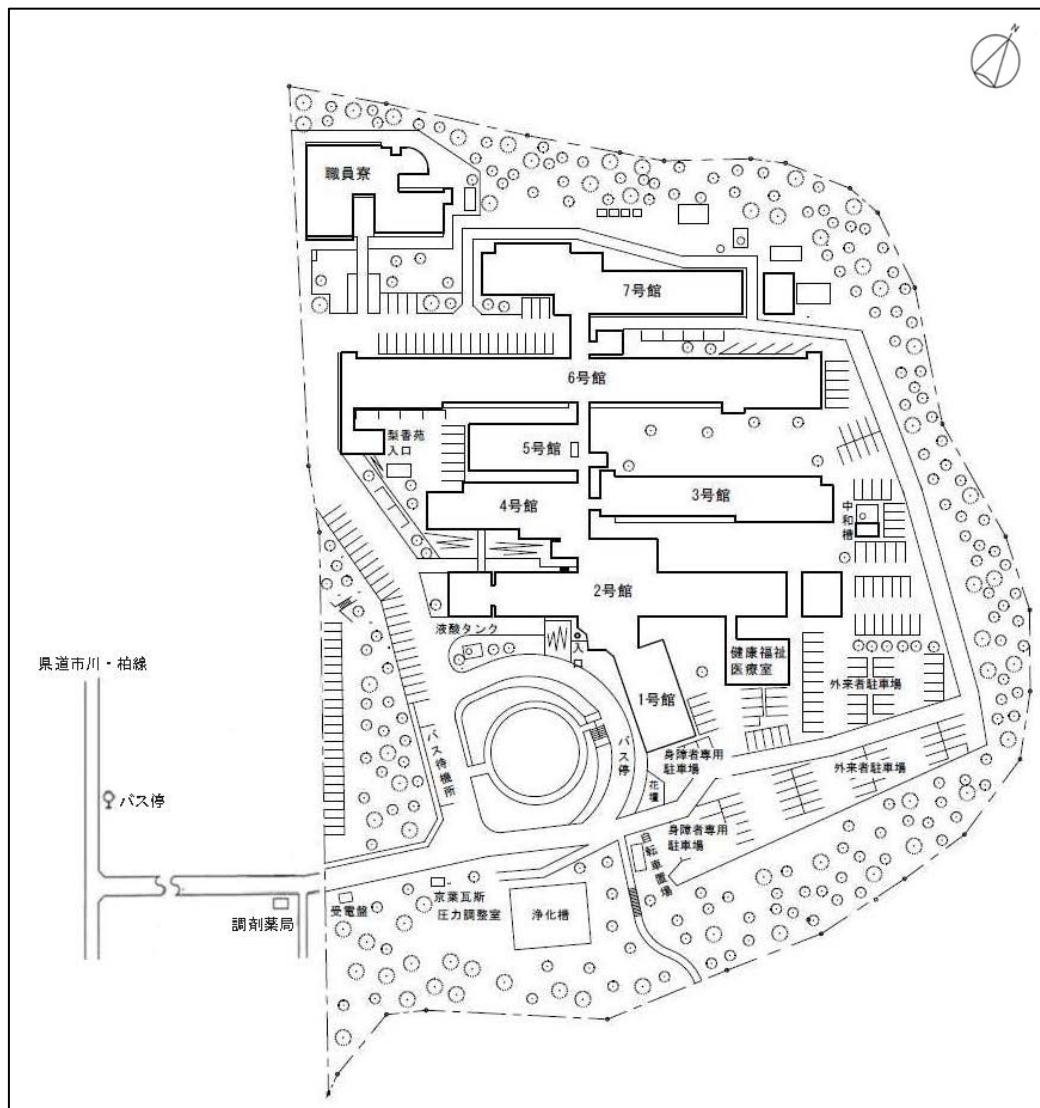
・病院建物

名称	構造	階数	建築面積	延床面積
1号館	鉄筋コンクリート造	地上2階建	369.90 m ²	739.80 m ²
2号館	鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造	地上2階 地下1階建	1,369.79 m ²	2,524.84 m ²
3号館	鉄筋コンクリート造	地上2階建	735.15 m ²	1,454.98 m ²
4号館	鉄筋コンクリート造	地上1階建	528.76 m ²	625.10 m ²
5号館	鉄筋コンクリート造	地上2階建	397.70 m ²	740.80 m ²
6号館	鉄筋コンクリート造	地上4階建	1,813.15 m ²	6,378.01 m ²
7号館	鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造	地上1階建	888.46 m ²	878.66 m ²
保健福祉 医療室	鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造	地上1階建	211.00 m ²	211.00 m ²
研究検査棟	鉄筋コンクリート造	地上1階建	124.99 m ²	114.99 m ²
冷凍機室	鉄骨造	地上1階建	88.00 m ²	88.00 m ²
霊安室	鉄骨造	地上1階建	45.05 m ²	45.05 m ²
自動販売機 コーナー	鉄骨造	地上1階建	14.87 m ²	14.87 m ²
渡り廊下	鉄骨造	地上2階建	211.70 m ²	423.40 m ²
その他浄化 槽、中和槽			332.30 m ²	332.30 m ²

・病院附属建物

名称	構造	階数	建築面積	延床面積
職員寮 (保育所含む)	鉄筋コンクリート造	地上4階建	673.00 m ²	職員寮 1,348.20 m ² 保育所 297.88 m ²

(4) 配置図



(令和4年4月1日現在)

棟	建築年 (築年数)	用途
1号館	昭和55年 (42年)	外来診療室、医局、会議室 他
2号館	昭和44年 (53年)	CT・MRI室、受付、カンファレンス室、事務室 他
3号館	昭和45年 (52年)	外来診療室、人間ドック、リハビリテーション室 他
4号館	昭和55年 (42年)	薬局事務室、売店、倉庫 他
5号館	昭和60年 (37年)	中央材料室、手術室 他
6号館	昭和43年 (54年)	緩和ケア病棟、梨香苑、一般病棟 他
7号館	昭和43年 (54年)	厨房、ホワイ-室、機械室
職員寮	平成5年 (29年)	職員寮40室、保育所

(5) 建物の状況

ア 建物の耐震性能について

棟・階数	主な概要	新築年	耐震診断 (Is 値)
1号館・2階建	外来診療室・医局	昭和 55 年	1.07
2号館・2階建	外来診療室・事務室	昭和 44 年	0.74
3号館・2階建	外来診察室・リハ室	昭和 45 年	0.82
4号館・1階建	薬局	昭和 55 年	3.68
5号館・2階建	材料室	昭和 60 年	新耐震基準適用
6号館・4階建	病室・梨香苑	昭和 43 年	0.37
7号館・1階建	厨房	昭和 43 年	1.95
職員寮・4階建	職員寮 40 室・保育所	平成 5 年	新耐震基準適用

※Is 値 \geq 0.6：地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。
(国土交通省 耐震改修促進法より)

※松戸市所有建物の構造耐震指標 (Is 値) は、0.7 未満を補強対象としている。

イ アスベスト分析調査 (レベル1) について

現在、調査の結果判明している内容は下記のとおりです。

(ア) 平成 30 年 9 月 17 日調査結果 (6号館外壁) について

6号館東側南面ベランダ軒天塗装材および東側北面外壁塗装材について、クリソ
タイル含有が確認されています。現在、レベル3相当になります。

(イ) 令和 4 年 4 月 7 日調査結果 (屋上空調機械室) について

4号館屋上空調機械室吹付ロックウール (床・壁) について、クリソタイル等含
有が確認されています。現在、レベル1相当になります。

(ウ) その他

アスベストの調査結果として、レベル1は上記範囲のみと考えますが、隠ぺい
部など、調査困難な場所に存在している可能性があります。また、レベル2およ
び3に関しては、建設された年代、度重なる改修履歴を考慮しますと、一定範囲
において、アスベスト含有物が存在することが想定されます。

(6) 今後の調査予定

ア 地質・土質調査

令和5年度上半期に土壤汚染調査（地歴調査）を、令和6年度上半期に土壤汚染調査（概況調査）を予定しております。

イ 埋蔵文化財

令和4年度に調査要否についての確認を予定しております。

ウ 地中埋設物

令和5年度に調査を予定しております。

エ アスベスト分析調査（レベル2.3）について

レベル2.3の一部の調査について協議中です。

オ PCB（ポリ塩化ビフェニル）含有調査について

令和6年度上半期に調査を予定しております。

(7) 売却対象物件の売却範囲

土地・建物について現況のまま売却を行う予定です。

売却範囲については、地域住民や近隣の要望により一部分の売却になる可能性もございます。

6 サウンディング型市場調査（対話含む）に参加が可能な対象者

対話などを含め、本調査に参加することができる対象者は、当該跡地（建物含む）の購入を検討し、当該跡地活用事業者となる意向を有する法人または法人のグループとします。

7 対話の内容について

(1) 参加者からの説明

現時点でお考えになっている当該跡地活用の事業提案の概要を説明していただきます。

(2) 病院事業からの主な聞き取り内容

ア 医療機関の建設を検討されている場合は、医療機関の概要について

イ 医療機関以外の建設を検討されている場合は、具体的施設について

ウ 共通事項として、事業提案概要について

(ア)売却対象物件取得価格について

(イ)松戸市や周辺地域に貢献できる点について（生活の利便性の向上、地域活性化など）

(ウ)近隣への配慮などについて（引き渡し後の防犯対策、地元説明会の開催時期や回数、近隣家屋調査の実施予定、工事関係の配慮など）

(3) 参加者からの質疑

参加者から病院事業に対し、質疑がある場合は、可能な限りお答えします。

8 手続きフロー及びスケジュールについて

令和4年11月15日（火）午前9時 「サウンディング型市場調査」実施要領の公表

実施要領（本冊子）を松戸市病院事業ホームページ等で公表し、本調査への参加事業者を募集します。

令和4年11月16日（水）午前9時 対話・現地見学会の参加受付
～11月25日（金）午後5時

対話や現地見学会の参加を希望する場合は、別紙1の「対話エントリーシート」に必要事項を記入の上、

11月16日（水）午前9時から11月25日（金）午後5時までに、巻末の問合せ先のEメールアドレス宛に「対話参加申込」のタイトルで送信してください。

令和4年11月30日（水）、 現地見学会の開催
12月1日（木）、
12月2日（金）

以下の通り現地見学会を実施します。

日程：令和4年11月30日（水）、12月1日（木）、12月2日（金）

場所：松戸市立福祉医療センター正面玄関前

備考：日程は参加事業者と調整し決定します。

令和4年12月20日（火） 対話の実施
～12月23日（金）、
12月26日（月）

- ・12月20日（火）から12月26日（月）までの期間で、対話エントリーシートにご記入いただいた希望日を調整して、松戸市病院事業から対話日程をご連絡します。
- ・1グループ60分から90分を目安に対話を実施します。
- ・対話者のノウハウを保護するため、対話は個別に行います。
- ・別紙2の「概要表」に記載いただき、12月15日（木）午後12時までに、巻末の問合せ先のEメールアドレス宛に「市場調査概要表」のタイトルで送信してください。
- ・説明のために資料を用意する場合は、当日8部ご準備ください。
- ・8ページの「7. 対話の内容について」に記載した項目のほか、追加でお聞きする場合があります。その際は、対話の実施の前に「サウンディング対話追加項目」のタイトルでメールを送信いたしますので、答えられる範囲でお答えください。

令和5年1月11日(水) 追加対話(予定)
～1月13日(金)

対話実施後に必要に応じてお互いに追加対話を実施します。日程は調整の上、決定します。

令和5年度前半まで 調査結果(概要)公表

サウンディング型市場調査の実施結果について、事業者の名称を除き、概要を公表します。

※スケジュールは、変更する場合があります。

9 今後の予定について

- ・令和5年度 土地建物調査・売却方針の決定
- ・令和6年3月末 福祉医療センター閉院
- ・令和6年度 土地建物調査
- ・令和6年度後半 公募開始
- ・令和7年度前半 売買契約締結

10 その他

- ・本調査への参加に要する費用は参加事業者の負担とします。
- ・資料を提出された場合、その著作権は作成者に帰属しますが、返却は致しません。
- ・本調査(対話を含む)にあたって知り得た情報を許可なく第三者に伝えることを禁止します。
- ・本調査(対話を含む)に不参加でも、今後の当該跡地売却に参加することは可能です。
- ・今後の当該跡地売却にあたり、今回の参加実績が優位性を持つものではありません。

11 問い合わせ先

〒270-2296 千葉県松戸市千駄堀 993 番地の1
松戸市病院事業管理局 病院政策課 担当(菊 斉藤 内海)
TEL: 047-712-2605 FAX: 047-712-2574
E-mail mcbyouinseisaku@city.matsudo.chiba.jp

「松戸市立福祉医療センター跡地売却に係るサウンディング型市場調査」

対話エントリーシート

1	法人名			
	法人所在地			
	グループの場合 の構成法人名			
	サウンディング 型市場調査の 担当者	氏名		所属法人名 部署
E-mail				
電話番号				
2	サウンディング型市場調査における対話の日程について、下記の日程で希望する時間帯にチェック <input checked="" type="checkbox"/> してください。			
	12月20日(火)	<input type="checkbox"/> 午前	<input type="checkbox"/> 午後	<input type="checkbox"/> どちらでもよい
	12月21日(水)	<input type="checkbox"/> 午前	<input type="checkbox"/> 午後	<input type="checkbox"/> どちらでもよい
	12月22日(木)	<input type="checkbox"/> 午前	<input type="checkbox"/> 午後	<input type="checkbox"/> どちらでもよい
	12月23日(金)	<input type="checkbox"/> 午前	<input type="checkbox"/> 午後	<input type="checkbox"/> どちらでもよい
	12月26日(月)	<input type="checkbox"/> 午前	<input type="checkbox"/> 午後	<input type="checkbox"/> どちらでもよい
3	対話参加予定者 氏名	所属法人名・部署・役職		
4	現地見学会について、参加希望の有無及び、希望する日程・時間帯にチェック <input checked="" type="checkbox"/> してください。			
	<input type="checkbox"/> 現地見学会参加を希望しない			
	<input type="checkbox"/> 現地見学会参加を希望する			
	11月30日(水)	<input type="checkbox"/> 午前	<input type="checkbox"/> 午後	<input type="checkbox"/> どちらでもよい
	12月1日(木)	<input type="checkbox"/> 午前	<input type="checkbox"/> 午後	<input type="checkbox"/> どちらでもよい
	12月2日(金)	<input type="checkbox"/> 午前	<input type="checkbox"/> 午後	<input type="checkbox"/> どちらでもよい

「松戸市立福祉医療センター跡地売却に係るサウンディング型市場調査」
概要表

(事業者名：)

※わかる範囲で可能な限り記入してください。

<現時点でお考えになっている当該跡地活用の事業提案の概要> (8頁7(1))

--

＜病院事業からの聞き取り内容＞(8頁7(2))	
聞き取り内容	予定する回答(概要)
ア 医療機関の建設を検討されている場合は、医療機関の概要について	
イ 医療機関以外の建設を検討されている場合は、具体的施設について	
ウ 共通事項 (ア)売却対象物件取得価格について	
(イ)松戸市や周辺地域に貢献できる点について(生活の利便性の向上、地域活性化など)	
(ウ)近隣への配慮などについて (引き渡し後の防犯対策、地元説明会の開催時期や回数、近隣家屋調査の実施予定、工事関係の配慮など)	

<参加者からの質疑> (8頁 7(3))

