

米沢市立病院・三友堂病院  
アメニティセンター整備運営事業仕様書

令和元年 8 月  
米沢市立病院

## 1 事業概要

### (1) 趣旨

現米沢市立病院敷地内（米沢市相生町・福田町）において、保険調剤薬局（以下「調剤薬局」という。）を含めた各テナントのスペースと米沢市立病院（以下「市立病院」という。）・三友堂病院（以下「三友堂病院」という。）の専用・共用のスペースを含むアメニティセンターを運営する者（以下「外部事業者」という。）は、事業用定期借地権設定契約（以下「設定契約」という。）に基づき、市立病院が指定する事業用地にアメニティセンターを整備し、維持管理・運営を実施する。

アメニティセンターについて、市立病院が指定するテナントや両病院が使用するスペース以外は、自由提案とする。また、アメニティセンターの運営には、テナントの誘致やその賃貸業務を含むものとする。

### (2) 概要

#### ① 事業名

米沢市立病院・三友堂病院アメニティセンター整備運営事業（以下「本事業」という。）

#### ② 事業用地

現市立病院敷地内（米沢市相生町・福田町）

#### ③ 面積

北側敷地：約 22,600 m<sup>2</sup>

南側敷地：約 13,650 m<sup>2</sup>

※ 敷地の中央を東西に通る市道の面積を除く。

#### ④ 図面・スケジュール

別紙「内藤建築事務所技術提案書」を参照

※ 建物の配置等については、法的な規制等をクリアすることを前提としているが、基本設計の過程において、問題が発生した場合は、両病院と外部事業者が協議して解決する。

#### ⑤ その他

両病院の新病院建設に関しては、それぞれの病院の基本計画を参照

[http://yonezawa-city-hospital.jp/gaiyo/basicdesignwork\\_proposal.html](http://yonezawa-city-hospital.jp/gaiyo/basicdesignwork_proposal.html)

## 2 アメニティセンターの整備、維持管理・運営

### (1) アメニティセンターの整備

アメニティセンターは、調剤薬局を含む各テナントのスペースと両病院の専用・共用スペースの他に、施設の維持管理、運営等に必要なスペースを有する施設とする。アメニティセンターの整備に必要な費用については、別紙2「アメニティセンターの概要」の主な利用者のうち「両病院の職員」と「両病院の実習生」が利用する部分は、内装工事や什器設置等までを外部事業者の負担より行い、それ以外の場合は、建物外装、共用給排水、共用消防など建物共用部の工事までを外部事業者の負担により行う

こと。

アメニティセンターの整備には、「公共建築工事標準仕様書（建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編）」と「建築設備耐震設計・施工指針（国土交通省住宅局建築指導課監修）」の最新版を遵守すること。

外部事業者は、アメニティセンターの整備のために次の事項を行うこと。なお、両病院の建物とアメニティセンターは、患者や職員などの動線や利便性等を含めて一体的に考える必要があるため、アメニティセンターの基本設計及びそれに付随する事前調査業務は市立病院が行うが、費用負担については、市立病院と外部事業者の協議により決定する。参考値として基本設計の概算費用は、11,238千円（税抜）とする。

① 事前調査業務及びその関連業務

② アメニティセンターに係る基本設計の支援業務

③ アメニティセンターに係る実施設計及びその関連業務

ア 実施設計の設計者は、原則として両病院の設計者と同じ者とする。

イ 実施設計は、両病院と十分協議し、三者の合意に基づき進めるものとする。

ウ 実施設計が完成した場合は、速やかに実施設計図書を市立病院に提出し、承認を得ること。

④ アメニティセンターに係る建設工事（外構工事などを含む。）及びその関連業務

ア 建設工事の施工者は、原則として両病院の施行者と同じ者とする。

イ 建設工事は、両病院と十分協議し、三者の合意に基づき進めるものとする。

ウ 市立病院から定期的に建設工事の状況確認を受けること。

エ 電気、ガスなどのエネルギーの供給施設は、三者共用のエネルギーセンターを想定しているため、外部事業者は、必要な電気・通信工事、給排水工事、ガス工事等の設備をアメニティセンターに整備すること。これらを行うに当たり、市立病院と事前に十分協議し、承認を得ること。

⑤ 監理業務

市立病院から定期的に監理の状況確認を受けること。

⑥ アメニティセンターの整備に伴う行政手続き（各種申請書類の作成）業務

## (2) 維持管理

① 建物保守管理業務

② 設備保守管理業務

③ 外構保守管理業務

④ 清掃業務

※ アメニティセンターの機能を維持するために行う修繕・更新は、その規模に関わらず全て本事業の範囲とし、外部事業者が実施すること。

## (3) 運営

① 各テナントの専用スペースの賃貸業務

② 両病院の専用・兼用スペースの賃貸業務

③ 一般管理業務（事務的な業務等）

④ 防犯・防災管理業務

(4) 賃貸業務

外部事業者は、アメニティセンターに各テナントのスペースと両病院の専用・兼用スペースとして整備し、各テナント及び両病院は、当該スペースを外部事業者から賃借する。

(5) その他業務

上記業務のほかに、外部事業者の企画提案書の内容を遂行するために必要な業務

(6) 使用スペース

外部事業者は、アメニティセンター内に各テナントのスペースと両病院の専用・兼用スペースを確保すること。なお、面積については、大よその目安として設定しているため、今後、両病院、外部事業者、各テナント、設計者等の関係者との協議を経て基本設計において定めるものとする。トイレ、廊下、エレベーター、階段などの共用部分についても、同様に行うものとする。

施設の概要については、別紙2「アメニティセンターの概要」を参照

3 事業用地の貸付

(1) 貸付内容

外部事業者は、事業用地を設定契約に基づき借り受け、同契約に基づく借地料を市立病院に支払う。

(2) 事業用地

① 事業用地の詳細は、基本設計策定の過程において、市立病院が指定する。

② 外部事業者が土地の賃借権の権利登記をすることは認めないが、建物の保存登記を行うことを妨げるものではない。

③ 権利義務の制限等

ア 事業用地に転借権その他の使用収益を目的とする権利を設定することを禁ずる。

イ 事業用地上の施設を第三者に譲渡し、又は担保の用に供することを禁ずる。

ウ 事業用地の現状の変更、用途変更することを禁ずる。

(3) 貸付期間

貸付期間は、アメニティセンターの着工の日から市立病院に明け渡す日までをいい、そのうち運営開始から明け渡しまでを事業期間とし、その期間を20年間とする。この場合において、アメニティセンターの着工の日から運営開始前日までの借地料の支払いは免除する。

(4) 借地料及び賃借料

事業用地は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の4第2項の規定により行うものとし、外部事業者が市立病院に支払う借地料は、参考値として1年間で概算1,000千円とする。また、外部事業者は、アメニティセンター（各テナントのスペースを含み、両病院の賃借スペースを除く。）の運営に係る光熱水費（エネルギーセンター整備費を含む。）を使用量に応じて別途にエネルギーセンター事業者を支払うこと。

この場合において、検針メーターは、外部事業者の負担により設置すること。なお、光熱水費（エネルギーセンター整備費を含む）の積算に関しては、市立病院と外部事業者が協議して決定する。

市立病院内に設置する調剤薬局については、外部事業者が市立病院に支払う借地料を企画提案書にて提案すること。

外部事業者が市立病院に支払う借地料の支払方法は、原則1年分を一括前払いとする。ただし、外部事業者からの書面（様式任意）による申出を市立病院が承認した場合に限り月額払いを可能とする。指定期日までに借地料が支払われない場合は、延長日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律(昭和24年法律第256号)第8条第1項の規定に基づき財務大臣が決定する率で計算した額を、延滞金として支払わなければならない。

両病院と米沢市立病院職員厚生会が外部事業者に支払う賃借料については、外部事業者が企画提案書にて提案すること。賃借料を試算するに当たり、アメニティセンターの建築単価を1㎡当たり35万円（抜き）とし、その他にアメニティセンターの整備、維持管理・運営に必要な費用についても、全て想定して盛り込むこと。

#### (5) 設置及び撤去に係る費用

- ① 外部事業者は、設定契約の満了、解除、解約等により終了した場合は、各テナント等との賃貸契約を終了させ、市立病院が指定する期日までに事業用地を更地に戻して明け渡すこと。ただし、市立病院がアメニティセンターの継続利用を希望した場合は、現状有姿渡しにより市立病院に所有権を移転する。この場合において、外部事業者は、市立病院の所有権移転登記手続きに協力すること。所有権移転後のアメニティセンターの維持管理・運営の方法については、市立病院と外部事業者が協議して決定する。
- ② 事業用地を更地にするに当たり、外部事業者は、地質調査を行い土壌汚染等が確認された場合は、外部事業者の責任で処理をすること。また、建物に杭がある場合は、その撤去も行うこと。
- ③ 外部事業者が更地に戻さなかった場合は、市立病院が代行し、その費用を外部事業者に請求することができる。この場合において、外部事業者は異議を申し立てることができない。
- ④ 各テナント等の設置（既存設備の撤去等を含み、什器備品を除く。）、設備等の更新、改装・修繕・模様替え等の原型の変更などに係る費用については、全て外部事業者が負担すること。

#### (6) 損害賠償

- ① 外部事業者は、その責に帰する事由により、アメニティセンターの全部又は一部を滅失又は毀損した場合は、外部事業者の負担により速やかに復旧すること。この場合において、外部事業者は、迅速かつ誠実に対応し、速やかに市立病院に報告すること。
- ② 外部事業者は、設定契約、「米沢市立病院・三友堂病院アメニティセンター整備運

営事業共同公募型プロポーザル実施要項（以下「実施要項」という。）及び本仕様書に定める義務を履行しないことにより市立病院に損害を与えた場合は、その損害額に相当する金額を賠償すること。

- ③ 外部事業者は、その責めに帰す事由により、各テナントを含めたアメニティセンターの維持管理、運営等により第三者に損害を及ぼした場合は、外部事業者が賠償すること。この場合において、外部事業者は、迅速かつ誠実に対応し、速やかに市立病院に報告すること。
- ④ 外部事業者は、その責めに帰す事由により、各テナントを含めたアメニティセンターにおける事故・犯罪等やそれらに準じる事態、破損等については、外部事業者が一切の責任を負うこと。この場合において、外部事業者は、迅速かつ誠実に対応し、速やかに市立病院に報告すること。

#### (7) その他

- ① 設定契約は公正証書とし、その作成費用は、全て外部事業者が負担すること。
- ② 事業用地やアメニティセンターへの公租公課（不動産取得税、登録免許税、固定資産税、都市計画税など）が課せられた場合は、全て外部事業者が負担すること。
- ③ テナントを含めたアメニティセンターの維持管理や運営のために必要な経費の外、防虫防鼠、消毒等の衛生管理や廃棄物管理に係る費用も含めて、全て外部事業者が負担すること。

### 4 調剤薬局の管理・運営

#### (1) 営業日・営業時間

外部事業者の提案とするが、通年で22時までは必ず営業すること。

#### (2) 医薬品等

医薬品等の仕入れについては、安全性を備えた信頼できる業者から仕入れることとし、瑕疵担保責任の所在を明確にすること。また、医薬品等は、適温管理のもと鮮度や品質保持に努め、消費期限を厳守するなど安全管理には特段の注意を払うこと。

#### (3) 施設の整備や設備、備品等の設置

市立病院に設置する調剤薬局については、建物共用部までの整備費用は市立病院が負担し、それ以外に必要な施設の整備や設備、備品等に係る費用負担は、全て調剤薬局が負担すること。なお、アメニティセンター内に設置する調剤薬局についても、同様に外部事業者と調剤薬局が負担すること。

#### (4) 衛生管理

- ① 従業員及び利用者の事故防止や安全管理に努めること。また、従業員に対して定期的に健康診断を実施すると共に、施設内感染防止策を講じて業務に当たること。従業員が感染症等に感染した場合は、直ちに市立病院に報告の上、感染防止対策を協議の上、措置を講じると共に、可能な範囲で早急に適切な処置を行うこと。この場合において、これらの措置等に係る費用は、調剤薬局が負担することし、医薬品等の納入業者に対しても同様の取扱い行うよう周知徹底すること。

- ② 市立病院が行う立入検査を受けること。
- ③ インフルエンザ予防接種等の感染症対策について、市立病院と協議の上、適切に実施すること。

#### (5) 従業員の勤務体制や研修等

- ① 従業員には、アメニティセンターが病院の共用施設であるという特殊性を考慮し、業務が円滑・安全に遂行され、かつ、接遇面や衛生面でも適切に対応できるよう適切な人材と人数を配置すること。
- ② 市立病院が開催する感染症対策、災害訓練等の調剤薬局に関連する研修会等に対して、従業員等の積極的な参加を要請すること。

#### (6) 看板等の表示

原則として、調剤薬局以外での張り紙や看板等の表示は認めない。また、調剤薬局に表示しようとする場合は、事前に市立病院の承認を得ること。

#### (7) 廃棄物の処理

調剤薬局からの廃棄物の保管や処理は、全て調剤薬局の負担により適切に行うこと。

#### (8) 関係法令上の手続き

調剤薬局に関係する法令上必要となる諸官庁への申請、届出等については、全て調剤薬局の責任において行うこととし、申請、届出等の状況について市立病院に報告すること。

### 5 テナントの管理・運営

各テナントの営業日・営業時間については、利用者の利便性を考慮し、外部事業者が提案すること。その他の内容については、上記「3 調剤薬局の管理・運営」から類推し、それと同様に行うこと。

### 6 防災・防犯の対応

- (1) 防災計画（BCPを含む。）は、両病院と外部事業者がそれぞれ策定するが、三者の協力体制についても協議し、それぞれの計画に盛り込むものとする。
- (2) 防災設備については、建物用途別設置基準に基づき適切に整備することとし、その内容について、あらかじめ市立病院の承認を得ること。この場合の費用は、全て外部事業者が負担すること。
- (3) 防犯対策として、非常通報ベル、防犯カメラ、オンラインセキュリティ等の必要な設備を整備することとし、その内容について、あらかじめ市立病院の承認を得ること。この場合の費用は、全て外部事業者が負担すること。なお、常駐警備業務は、市立病院発注の警備業務に併せて行い、自動火災報知機や放送設備は、両病院（一般放送・非常放送）と連動させること。

両病院とアメニティセンターの管理上、自動扉等のセキュリティシステムは、3者同じ物とする。この場合において、外部事業者も相当額の費用負担を行うこと。

- (4) 事故や犯罪それらに準じる事態（以下「事故等」という。）が発生した場合の連絡体

制について市立病院の承認を得ること。

- (5) 事故等が発生した場合は、利用者への影響回避を最優先事項として適切に対応すること。この場合において、事故等の内容、原因、影響範囲、対応等を報告書に取りまとめ市立病院に提出すること。
- (6) アメニティセンターのセキュリティ対策については、外部事業者の責任において行うこと。ただし、火災報知器発報等の非常時には、市立病院等の関係者が立入ることができる。

## 7 検査

- (1) 外部事業者は、市立病院が行う本事業に係る検査を定期的に受けること。
- (2) 市立病院は、検査の結果、設定契約、実施要項、本仕様書等の条件を満たしていないと判断した場合には、口頭又は書面により改善を要求することができる。この場合において、外部事業者が改善を実施しない場合は、設定契約を解除することができる。

## 8 契約の条件

### (1) 事業の実施

外部事業者は、設定契約、実施要項、本仕様書、事業協定書、事業計画書などに従い、本事業を実施すること。

### (2) 契約保証金の納付

- ① 外部事業者は、設定契約を締結後、同契約の定める期日までに契約保証金を市立病院に納付すること。なお、契約保証金の額は、実施設計を経て確定した施設の構成等を考慮し、市立病院と外部事業者とが協議の上、合意した額とするが、アメニティセンター整備に係る費用総額の10%以上を基本とする。
- ② 契約保証金は、貸付期間終了後、無利息にて返還するが、外部事業者に債務不履行があった場合や施設の撤去等の原状回復義務が未履行であった場合、市立病院は、これらへの補填のために優先的に充当することができる。

### (3) 市立病院の解除権

事業期間中、外部事業者が、次のいずれかに該当する場合は、市立病院は、催告なしで直ちに事業協定書及び設定契約を解除することができる。この場合において、外部事業者は、市立病院が受けた損害を賠償しなければならない。

- ① 設定契約で定める借地料の支払いを怠ったとき。
- ② 設定契約の定めに反し、賃借権の譲渡、転貸等を行ったとき。
- ③ 設定契約の定めに反し、用途外使用をしたとき。
- ④ 設定契約の定めに反し、市立病院の事前承認なく増改築を行ったとき。
- ⑤ 設定契約において定める報告義務等を履行しないとき。
- ⑥ 金融機関から取引停止処分を受け、外部から財産の差押え・仮差押え・仮処分を受け、又は競売・破産・民事再生・会社更生の申立を受けたとき。
- ⑦ 営業の全部又は重要な一部を譲渡し、休業又は廃業し、若しくは会社を解散する

とき。

- ⑧ 市立病院に提出した誓約事項に関する書類に事実と異なる事項が存し、当該事項が外部事業者との信頼関係を破壊する内容のとき。

#### (4) 事業内容の変更等

外部事業者は、事業内容について追加や変更等を行う場合は、事業計画書の見直しを行い、市立病院の承認を得ること。この場合において、事業協定書や設定契約の変更が必要な場合は、市立病院と外部事業者が合意の上、速やかに変更するものとする。

### 9 留意事項

- (1) 外部事業者は、市立病院が必要と認めた資料の提出又は報告をすること。
- (2) 外部事業者は、アメニティセンターを善管注意義務をもって維持管理に努めること。
- (3) 外部事業者は、三友堂病院や各テナントとの役割分担、責任範囲、費用負担等を明確にし、本事業の維持管理・運営に影響を及ぼさないこと。
- (4) 外部事業者は、テナントを入れ替える6か月前に書面にて市立病院の了承を得なければならない。空白の期間を極力設けないようにしなければならない。
- (5) 各テナント又は外部事業者若しくはそれらの関連業者が両病院やエネルギーセンターの建物や設備等に損害を与えた場合は、外部事業者の責任により速やかに復旧すること。
- (6) 利用者が関係するトラブルや苦情等には、迅速かつ誠実に対応することとし、その内容について、速やかに市立病院に報告すること。
- (7) 市立病院の敷地内は全面禁煙としているので、外部事業者は、アメニティセンターの利用者や従業員等へのマナー向上の啓発活動に努めること。
- (8) アメニティセンター内の両病院の使用スペースについては、各テナントの営業日・営業時間に関係なくそれぞれの病院が使用できるようにすること。
- (9) 本事業の実施に必要な事務室、倉庫、休憩室、更衣室等は、外部事業者が設置すること。
- (10) アメニティセンターの企画提案当たっては、実施要領、本仕様書等を十分に理解し、両病院が望むような提案とすること。
- (11) 設定契約、実施要項、本仕様書、米沢市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例（昭和39年条例第13号）、米沢市公有財産の取得、管理及び処分に関する規則（昭和53年規則第13号）、米沢市立病院施設管理規程（平成19年病管規程第27号）、企画提案書、事業協定書及び事業計画書に定められていない事項については、市立病院と外部事業者が誠意をもって協議して決定する。