

公募要項

アメニティモール整備運営事業

平成29年

長岡赤十字病院

I 公告日

平成 29 年 9 月 29 日

II 募集者

長岡赤十字病院 院長 川嶋禎之

III 担当部局等

〒940-2085

新潟県長岡市千秋 2 丁目 2 9 7 番地 1

長岡赤十字病院 事務部 管財課 施設係

メール kanzai@nagaoka.jrc.or.jp

IV 事業概要等

1 事業名

長岡赤十字病院アメニティモール整備運営事業（以下「本事業」という。）

2 事業予定地

長岡赤十字病院正面玄関横内側敷地（別紙図面 1 のとおり。）とする。

都市計画条件等 医療福祉健康教育地区（第二種住居地域）

なお、病院敷地には抵当権が設定されている。

3 事業期間

事業期間は、事業者が提案し当院が承認した期間とする。なお、アメニティモール（以下「施設」とい
い、建物及び付帯構築物を含む。）の建設及び除却等に要する期間は事業期間に含まないものとする。

4 事業目的

患者をはじめとした病院利用者へのサービス向上及び、病院関係者の福利厚生の実現を図ることを目的とする。

赤十字病院の特色を活かした地域連携や教育研究の観点も含めて民間事業者の資金と経営能力等によ
って施設を建設し、維持管理及び運営を委ねることで、良好な保全状態を維持することを図る。

5 事業の基本事項

(1) 当院は、本事業に必要な土地を事業者の有償で貸与する。

(2) 事業者は、患者の利便性を向上させる場を提供するため本公募要項及び添付資料一式（以下「公募
要項等」という。）の内容を満たす範囲で自由な提案により施設を建設し、維持管理し、運営をする。

(3) 施設のアメニティ機能は提案とするが可能であれば、患者、一般者等を対象とした講習会等開催の
ための「多目的室」は必須とする。また、アメニティ機能を入居者に委ねることを妨げない。

(4) 施設は 2 階建てとし「2 階フローア」は、当院が有償で借受ける。

(5) 事業者は全施設入居者と共同して当院の実施するモニタリングに協力をする。その結果、本事業の
要求水準に達していないことが判明し、当院から改善要求が求められた場合は、必要に応じた改善措置

を講じること。

(6) 本事業における当院の協力

- ① 当院は、職員の施設の利用を通じて、本事業を支援する。
- ② 当院は、施設の公共価値を高めることを目的として、その活動に対して可能な限りの支援・協力を行う。また、事業期間中に当院施設内における案内看板の設置等の提案を受け付ける。

6 事業の内容

(1) 業務内容

事業者は、施設の設計、建設、維持管理、運営及びその他の下記関連業務を行うこととする。

事業手法は、当院から事業者へ事業用地を有償で貸与し、事業者は自ら資金調達を行い、施設を建設（Build）し、契約期間にわたり維持管理、運営（Operate）を行い、事業期間終了後、その施設を当院に移転（Transfer）する BOT 方式とする。

よって、事業用定期借地権設定契約書及び事業契約書を締結するものとする。

なお、土地の賃借権登記は行わないものとする。

建設期間中及び事業期間中の維持管理、及び運営業務は、原則として入居者の利用料金等（入居料及び管理費等）の収入により、事業者が行うものとする。

① 建設

事業者は、施設の設計、工事監理、建設並びにこれらを実施するうえで必要となる行政手続き、各種調査（敷地測量・土地調査等）、電気、電話、ガス、上下水道に関わる協議を行うものとする。

なお、施設整備を実施する事業者は代表企業以外が実施することを妨げない。

i 事前調査業務（敷地測量・土地調査等を含む。）及びその関連業務

ii 施設整備に係る設計（基本設計・実施設計）及びその関連業務

※ 実施設計は、当院と十分協議し、両者の合意に基づき進めるものとする。

iii 構造物等の解体・整地及びその関連業務

iv 施設整備に係る建設工事（外溝工事を含む。）及びその関連業務

v 施設整備に係る備品調達及びその関連業務

vi 工事監理業務

vii 建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務

② 維持管理

事業者は、事業期間中、施設の維持管理業務を行うものとする。公募要項等に示す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、すべて本事業範囲とし、事業者が実施するものとする。

i 建物保守管理業務

ii 設備保守管理業務

iii 外溝保守管理業務

iv 清掃業務

③ 運営

事業者は、事業期間中、施設の運営業務を行うものとする。

i 入居者の入退居管理〔入居者の選定は当院の同意が必要〕

ii 施設管理業務

iii 利用料金（入居料及び管理費等）徴収業務

iv 防災・防犯管理

④事業期間終了時の施設の引渡し（譲渡）業務

- ・ 契約期間満了後の契約の更新は行わない。
- ・ 事業者は、原則として、事業期間終了後速やかに当院に施設を無償譲渡することとする。ただし、当該施設が使用に耐えない状況であった場合は施設を撤去し、更地として土地を当院に返還することとする。（事業期間が30年以上の場合、借地借家法第13条の建物買取請求権が発生するが、同法第23条第1項の規定に基づき、特約により同請求はしないものとする。）

(2) 施設整備及び整備後の維持管理、運營業務における当院の負担金

事業者は、提案した内容に基づいて、原則として当院の負担なく入居者等の収入及び自らの資金により施設を建設し、維持管理及び運營業務を行うものとする。

(3) 入居者の賃料の設定等について

賃料及び管理費等については、事業者が決定できるものとする。

入居者との賃貸借契約は、原則として事業者が結ぶものとする。なお、入居者は事故等に備えてリスクを分散できる保険に加入することを条件とする。

① 入居者等の家賃保証の有無

事業者への入居者等の家賃保証等を行わない。

② 入居者

事業者の提案とするが、「長岡市都市計画（千秋が原地区地区計画）」の目的に合致し、当院の同意を得ることを条件として、自らの提案により、自らの収益を資する入居者を募集することができる。ただし、必要な行政手続き等は自ら行うとともに、施設利用者の利便性を考慮した入居者に限定すること。なお、事業の提案に伴う関係機関の許可は、当院へ提出する前に事業者自ら行うこと。

(4) 当院借受室の賃借料の設定等について

① 当院が借り受ける「2階フロア」の賃借料は、事業者が算定し提案することとする。ただし、事業用定期借地権に基づき事業者が当院に支払う地代の額を超えないものとする。

② 事業者は、事業用定期借地権設定契約に基づき事業者が当院に支払う地代等に対して、本賃借料の相当額をもって相殺することができる。

(5) 事業用地

本事業に要する事業用地の範囲は、当院及び長岡市、厚生局等関係機関の認める範囲内で事業者の自由提案とする。ただし、事業用地にすることにより通行、駐車等の既存の機能を損なわせる場合は機能維持のための代替案を提案すること。なお、事業者は事業用地を分割して借りることはできない。

事業者は施設整備面積に応じ土地賃料を支払うものとする。

① 土地賃料の支払い

賃料の支払いは、本事業開始後、両者協議の上、決定するものとし、事業者は当院が定める期日までに納めること。ただし、支払期日については両者協議の上、変更することができるものとする。

② 既存施設の撤去等

貸与地の既存構築物、電話線等及び埋蔵物の撤去並びに整地は、事業者の負担とする。

③ 公正証書の作成

事業用定期借地権設定契約書は公正証書とし、その作成費用はすべて事業者の負担とする。

④ 権利義務の制限等

i 貸与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止する。

ii 貸与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止とする。

iii 貸与地の現状の変更、用途変更することを禁止とする。

(6) 借地権等設定の条件

① 借地期間（事業期間）は、事業者が提案し当院が承認した期間とする。なお、施設の建築及び除却等に要する期間は、含まないものとする。

② 土地の賃借権の権利登記は行わないものとするが、建物の保存登記を行うことは妨げない。

③ 当院は、保証金として撤去に要する費用相当額を預かる。（建物の撤去に要する費用は、実施設計後の建物の構造等を勘案し、双方協議の上、当院が額を確定する。）

④ 借地期間の満了等により、借地権が消滅する場合は、事業者は無償で当院に建物を譲渡することとする。ただし、当該建物がその後の使用に耐えない状況であると当院が判断した場合は施設を撤去し、更地として土地を当院に返還することとする。

⑤ 事業者が施設入居者との賃貸借契約を締結する場合は、事前に書面にて当院の承認を得るものとする。なお、この場合、事業者は当院との事業契約に定める期間を超えて入居者と賃貸借契約を締結することはできない。

7 土地・建物質料等

事業者に貸与する土地の賃料は、事業者と協議したうえで当院が決定する。

8 光熱水料

本事業に係る光熱水料については、全て事業者負担とする。

9 固定資産税

本事業に係る固定資産税については、貸主負担とする。

10 事業スケジュール

日 時	事 業 内 容
H29. 9. 29	公告 (公募要項等配布期間 H29. 9. 29~H29. 10. 5)
H29. 9. 29~10. 4	公募要項等に関する質問受付(随時回答)
H29. 9. 29~10. 5	参加表明書等の提出期間
~H29. 10. 10	参加登録可否の通知(随時)
H29. 10. 17	提案書類の提出期限
H29. 10. 19~10. 24	選定期間
H29. 10. 27	優先交渉権の決定(選定結果の通知)
H29. 10. 31	優先交渉権者と基本協定書の締結
H29. 11.1~H29. 12. 31(予定)	実施設計等期間
H29. 11. 7~ (予定)	事業用定期借地権契約書、事業契約書の締結 契約相手方は施設整備(工事)前に各種行政手続き等を実施

～H30. 7. 31 (予定)	施設整備 (工事) 期間 (日程については、施設管理部門と調整し決定する。)
H30. 8. 1～ (予定)	事業開始

V 参加資格要件等

- 1 下記項目をすべて満たしている単体または複数者のグループ共同体であること。
新潟県内において本社又は営業所を有していること、過去5年以内に新潟県内において500床以上の病院の門前において保険調剤薬局を開設していた実績を有し、必要な有資格者を配置できる者であること。
- 2 プロポーザルに参加することができない者
 - (1) 当該契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者
 - (2) 次の各号の一に該当する事実があった後2年を経過しない者
 - ① 契約の履行に当たり、故意に工事若しくは物品の製造を粗雑にし、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者
 - ② 競争入札又はせり売りにおいて、その公正な競争の執行を妨げた者又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者
 - ③ 落札者が契約を結ぶこと又は契約者が契約を履行することを妨げた者
 - ④ 監督又は検査の実施にあたり、職員の職務の執行を妨げた者
 - ⑤ 正当な理由がなくて、契約を履行しなかった者
 - ⑥ 契約に関する調査にあたり虚偽の申し出をした者
 - ⑦ 前各号の一に該当する事実があった後2年を経過しない者を、契約の履行に当たり、代理人、支配人、その他の使用人として使用した者
- 3 長岡赤十字病院の競争入札参加資格者の資格等級において、(2) 物品の販売「医薬品・医療用品(222) 及び(3) 役務の提供等「賃貸借(308) 及び不動産業(315)」で当院の競争入札参加資格の認定を受けていること。
- 4 公告の日から選定の日までの期間に、新潟県内で行われた不正行為等に基づき、新潟県又は国からの指名停止等の措置を受けていないこと。
- 5 警察当局から暴力団員が実質的に経営を支配している事業者又はこれに準ずるものとして、排除要請があり、当該状態が継続している者でないこと。

VI 参加手続等

1 担当部局

所在地：〒940-2085新潟県長岡市千秋2丁目297番地1

施設名：長岡赤十字病院

担当者：事務部 管財課 施設係

T E L：(0258) 28-3600 内線2223

F A X : (0258) 28-9000

Eメール : kanzai@nagaoka.jrc.or.jp

Ⅶ 応募方法等

1 公募要項等に関する質問受付及び回答

(1) 受付期間 平成29年9月29日（金）～10月5日（木）

(2) 受付先

〒940-2085 長岡市千秋2丁目297番地1

長岡赤十字病院 事務部 管財課 施設係

メール kanzai@nagaoka.jrc.or.jp

(3) 提出方法

質問書（様式 任意）に記入し，受付期間内に電子メールにより，上記受付先へ提出するものとする。なお，口頭，電話等による質問等は受け付けない。

(4) 回答

平成29年10月4日（水）まで随時回答する。

なお，提出された質問等に関する回答については，原則として質問者を特定できないようにした上で，公募要項等説明会参加者すべての者に，電子メールで公表する。（事業者の提案事項等に抵触する場合は，非公開とすることも可とする。）

2 参加表明書等の提出

応募事業者は，「Ⅴ 参加資格要件」に掲げる参加資格を有することを証明するため，「参加表明書」を当院に提出しなければならない。

(1) 提出期間 平成29年9月29日（金）～10月5日（木）午後5時

(2) 提出先 2の(2)と同じ

(3) 提出書類及び部数 参加表明書（様式 任意）及び添付書類 各1部

(4) 提出方法

持参又は郵送のこと。（郵送の場合は書留又は信書便とし，提出期限内に必着のこと。）

3 参加登録可否通知書の送付

(1) 平成29年10月10日（火）までに参加登録可否通知書を送付する。（随時送付）

4 提案書類の提出

応募事業者は，本事業に対する提案内容を記載した提案書類を，以下に従い提出すること。

(1) 提出期限 平成29年10月17日（火）午後5時

(2) 提出先 2の(2)と同じ

(3) 提出書類 提案書（様式5から様式14）

(4) 提出方法

持参又は郵送のこと。（郵送の場合は書留又は信書便とし，提出期限内に必着のこと。）

(5) 記載方法等の問合せ先

① 2の(2)と同じ

- ② 提案書各様式の記載方法等事務的な質問に限り問合せを受付ける。その結果、必要と判断した場合は、質問者のほか参加登録者すべてに回答する。

VIII 優先交渉権者選定方法

1 選定方式等

- (1) 先交渉権者の選定は、「公募型プロポーザル方式」により実施する。
(2) 選定に当たっては、当院に「アメニティモール整備運営事業提案書選定委員会」(以下、「選定委員会」という。)を設置する。なお、委員名は公表しない。

2 選定方針

選定は、次の2段階とする。

① 基礎審査

提出された参加表明書に基づき、参加資格を評価する。基礎審査により、参加資格を満たしていない事業者は、次の実質審査の対象としない。

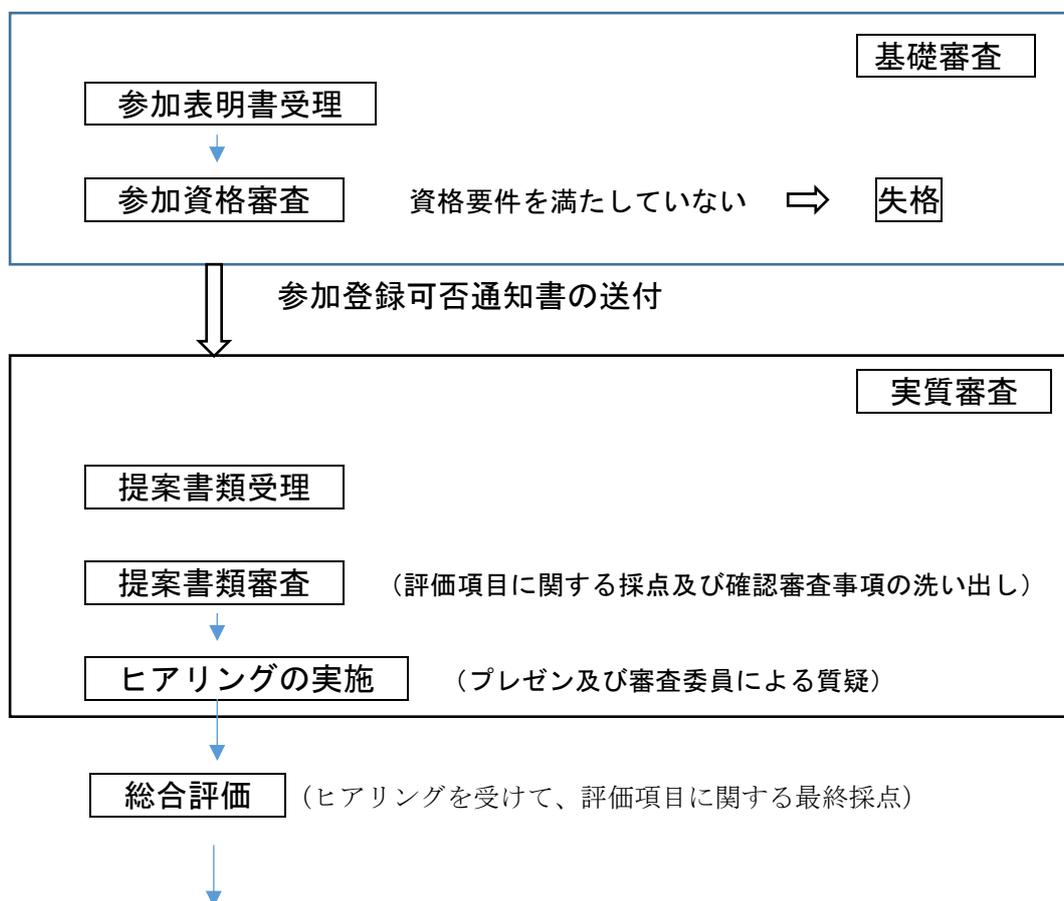
② 実質審査

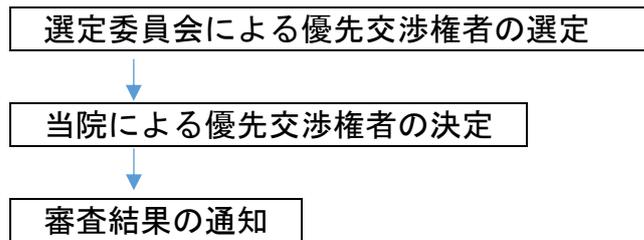
提出された提案書類に基づき、提案内容の書類評価及びヒアリングを実施し、優先交渉権者を決定する。

なお、応募事業者が5社を超えた場合は、書類評価に基づく絞り込みを実施した上でヒアリングを行う場合がある。

3 選定のフロー図

選定の流れは、下図のとおりである。





4 実質審査方法

- (1) 評価項目及び配点については、別添「評価等事項」のとおりである。
- (2) 評価項目について、提出書類及びヒアリングにおける応募事業者の説明（プレゼン）、質疑を行い、(6)の採点基準に基づき総合的に採点する。
なお、ヒアリングの日時及び場所、留意事項等については、別途通知する。
- (3) 選定委員会は、評価点数が最も高い応募事業者を優先交渉権者として選定する。
また、次順位の応募事業者を次点者として選定する。
なお、応募した事業者が1者の場合でも、選定委員会の評価を行い、その結果、優先交渉権者とならない可能性もある。
- (4) 審査の結果が同点となった場合には、選定委員会において、くじ引きにより選定する。
- (5) 選定委員会の選定結果を受けて、当院として優先交渉権者を決定する。
併せて、審査結果について、応募事業者全員に通知する。
- (6) 採点基準
当院、評価項目及び配点票により採点する。
- (7) 実質審査の無効
次のいずれかに該当する場合は、無効とする。
 - ① 虚偽の記載をした場合
 - ② 郵送により提案書類を提出する場合において、その送付された提案書類が定められた日時までに定められた場所に到着しない場合
 - ③ 提案書類の所定の場所への記名若しくは押印がない場合
 - ④ 提案書類が不足する場合
 - ⑤ 不正な行為があった場合
 - ⑥ 参加登録通知後、参加資格要件を欠くこととなった場合
 - ⑦ 複数者による共同応募において、提出した参加表明書と異なるグループによる提案書の場合

5 留意事項

- (1) 当院は、提案書類の提出をもって、応募事業者が本公募要項等の記載内容及び条件を承諾したものとみなす。
- (2) 提案書に使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨に限る。
- (3) 提案書提出後の修正は原則認めない。（誤字、脱字等の修正に限り、応募事業者か

ら申し出があり、選定委員会が認めた場合に可能とする。)

- (4) 提案審査に当たり、選定委員会が必要と認める時は、応募事業者から必要最小限の範囲で追加資料の提出を求める場合がある。
- (5) 応募に際し必要な費用は、応募事業者の負担とする。
- (6) 提案書は、原則として返却しない。
- (7) 応募事業者が提出する提案書類の著作権は、応募事業者に帰属する。ただし、提案書の公正性、透明性及び客観性を確保するため必要があるときに限り、公表することがある。
また、提案書は、優先交渉権者の特定を行う作業に必要な範囲において、複製を作成することがある。
- (8) 提案書の作成のために当院より受領した資料は、当院の了解なく公表又は他の目的のために使用することはできない。

6 辞退届の提出

応募事業者及び優先交渉権者が辞退する場合には、長岡赤十字病院管財課に辞退届（様式任意）を提出すること。なお、共同応募の場合は、応募代表者が提出すること。

IX 契約書の締結

1 基本協定書の締結

(1) 基本協定書の締結

当院は、優先交渉権者と協議を行い、協議の結果、両者が合意に至った場合には当該優先交渉権者と基本協定書を締結する。合意に至らなかった場合には、次点者との協議を開始する。

(2) 契約書の締結に向けた協議

当院及び優先交渉権者は、基本協定書締結後、契約書の締結に向けて次の事項について協議を行う。

① 事業体制

設計業者、建設業者、維持管理業者、当初入居者等の確認

② 提案内容の確認

③ 基本設計

④ 実施設計

⑤ 施設等の建設工事・工程に関する具体的な条件

⑥ 運営に関する具体的な条件

⑦ 事業計画を進めるに当たっての双方の義務及び費用負担

⑧ その他、当院が必要と認める事項

(3) 契約不成立となった場合の費用負担

基本協定書締結後、当院及び優先交渉権者のいずれの責にも帰さない事由により、事業契約の締結に至らなかったときは、別途書面による合意がある場合を除き、当院と優先交渉権者が本事業の準備に関してすでに支出した費用等については、各自が負担するものとする。

2 契約書の締結

当院及び優先交渉権者は、基本協定書に沿って実施設計及び詳細条件等について協議し、双方合意に至った場合は、その協議結果を基に事業用定期借地権契約及び事業契約を締結する。

3 契約の条件

(1) 契約の履行

事業者は、事業契約書に定める期日までに当該事業を開始すること。

(2) 契約保証金の納付

事業者は、事業契約締結後、同契約の定める期日までに契約保証金を当院に納付すること。

契約保証金は、契約期間終了後、無利息にて返還する。ただし、事業者に債務不履行があった場合は返還せず、事業者が整備した施設の撤去費用に優先的に充当する。

なお、原則として契約保証金の額は、実施設計を経て確定した施設の構成等を考慮し、契約までの間に当院と事業者間で協議の上、両者が合意した上で確定するものとする。

(3) 対価の支払時期及び方法

当院は、事業期間において、事業者から提供されるサービスに対し、契約書に定める方法に基づいて対価を支払う。（ただし、本公募要項では、当院の支払いが生じることは想定していない。）

(4) 債務不履行に対する措置

① 事業者の債務不履行に対する措置

本事業期間中、次に掲げる場合は、当院は事業者に対して書面により通知した上で、本契約の全部を終了させることができる。

ア 事業者が本事業を放棄し、3日間以上に亘りその状態が継続したとき。

イ 事業者が破産、会社更生、民事再生又は特別清算の手続き（その他、今後新たに創設されるこれらと同種の手続き。）によって、その申し立てを決議したとき又は第三者（本事業の取締役を含む。）によって申し立てがなされたとき。

ウ 事業者が業務について、著しい虚偽報告を行なったとき。

エ 事業者が本契約に違反し、その違反により本契約の目的を達することができないと当院が認めたとき。

カ 事業者が本契約に違反し、土地の貸付料の納付を1年以上怠ったとき。

キ その他本契約を継続し難い重大な背信行為があったと当院が認めるとき。

② 第三者に及ぼした損害等

本事業を実施するにあたり、第三者に損害を及ぼした場合は、事業者がその損害を賠償しなければならない。ただし、その損害のうち当院の責に帰すべき事由により生じたものは、当院が負担する。

③ 違約金に関する条項

ア 事業者の債務不履行により契約が解除された場合、事業者は別途契約に定める額を違約金として当院に支払わなければならない。

イ 事業者の債務不履行による契約解除に基づく当院の損害額が、別途契約に定める違約金の額を上回るときは、その差額を当院の請求に基づき支払わなければならない。

(5) 業務内容の変更

当初定めた業務内容について、追加、変更等を行う場合は、当院の承認を得るものとする。

(6) 土地利用の制限

事業者は、事業契約に定めた目的以外に貸付地を利用することはできない。

(7) 事業期間終了後の措置

事業者は、原則として、本事業期間終了後速やかに当院に施設を無償譲渡することとするが、当該施設がその後の使用に耐えない状況であった場合は、施設を撤去し更地として土地を当院に返還するものとする。

なお、事業者は、貸付地の返却前に地質調査を行い土壌汚染等が確認された場合は、事業者の責任で処理するものとする。

IX 参考事項

- 1 病床数 649床
- 2 職員数（平成29年4月1日現在、非常勤職員を含む） 1,329人
- 3 1日平均入院患者数 547.2人（平成27年度）
- 4 1日平均外来患者数 1,585.5人（平成27年度）
- 5 病床稼働率 86.5%
- 6 平均在院日数 14.2日（一般病床）
- 7 千秋が原周辺土地賃貸借料の相場 303～363円/m²（商業地）