

山形県立新庄病院医師公舎賃貸借 基本仕様書

1 賃貸借名

山形県立新庄病院医師公舎賃貸借

2 賃貸借の目的

民間活力を活用し、新庄病院の医師公舎の整備・運営を行うことにより、医師の福利厚生を推進する。

3 賃貸借の内容

受注者が新たに整備した共同住宅の全戸を、発注者が医師公舎として10年間貸借する。そのために、受注者は自ら資金調達を行い、共同住宅のための土地を用意し、新たに共同住宅を建設し、維持管理等を行う。

(1) 賃借する戸数

単身用6戸以上、世帯用6戸以上、合計12戸以上

(2) 賃貸借の期間

令和9年4月1日（木）から令和19年3月31日（火）まで

なお、契約更新の有無については、入居状況を踏まえ、発注者と受注者が別途協議のうえ決める。

(3) 基本協定書・賃貸借契約書の締結

プロポーザルで選定された受注者は、共同住宅の建設等に関する基本協定書を発注者と締結し、共同住宅を建設する。発注者は、共同住宅の確認を行い、本仕様書に定める要件並びに受注者の提案内容を満たしていると認める場合、共同住宅の賃貸借契約書を受注者と締結する。

4 賃貸借に係る受注者の業務範囲

(1) 賃貸借のために必要となる事前業務

ア 共同住宅のための敷地の確保

イ 共同住宅の設計業務

ウ 共同住宅の建設業務

エ その他これらを実施する上で必要な関連業務（近隣対応等）

(2) 共同住宅全戸の賃貸

(3) 共同住宅の維持管理等業務

ア 建物維持管理業務（点検、保守、簡易な修繕）

イ 設備維持管理業務（設備運転及び監視、点検、保守、簡易な修繕）

ウ 修繕業務

エ 建物屋根等の雪下ろし及び駐車場の除雪・融雪・消雪

オ 植栽外構等維持管理業務

カ 環境衛生管理・清掃業務（退去時の清掃を含む）

キ その他これらを実施する上で必要な関連業務

5 事業計画の条件

- (1) 本賃貸借の契約期間中は、全戸を山形県立新庄病院の職員専用とする。
- (2) 周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切に建物や駐車場の管理を行うこと。
- (3) 配置計画や建築計画では、駐車場・駐輪場の雪対策（例：屋根付きの駐車場、融雪・消雪設備等）、建物の雪下ろしや落雪の処理、雪捨て場の確保等を考慮すること。
- (4) 第三者が管理を行う場合は、事前に発注者に届け出ること。
- (5) 建物の買い取りを発注者に要望できないものとする。
- (6) 受注者は、共同住宅に必要な土地を用意し、建物の建設及び管理・運営まで、全て自らの責任と負担で実施すること。
- (7) 共同住宅の整備、賃貸借の関係法令を遵守すること。
- (8) 共同住宅の整備においては、既存の建物の流用は不可とする。
- (9) 共同住宅が罹災する場合に備え、受注者は火災保険等に加入すること。

6 共同住宅の条件

(1) 共同住宅の用地

新庄病院及び通学先となる小学校からの直線距離が概ね2 km以内の位置にあり、居住環境や生活の利便性がよく、積雪時でも国道や県道に容易にアクセスできること。また、河川の洪水や土砂崩れ等への安全対策がなされていること。

(2) 共同住宅の戸数および棟数

共同住宅は、単身用6戸以上及び世帯用6戸以上の計12戸以上とし、棟数は2棟以下とする。

(3) その他の条件

ア 共同住宅は、建築基準法及び建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律などの関係法令の基準に適合すること。

イ 建築基準法及び建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律の基準よりも耐震や断熱、遮音などの性能が優れた共同住宅を提案する場合は、「別紙2 企画提案審査基準」により評価するので、「様式第8号 提案のアピールポイント」に、住宅性能表示制度の指標を用いて、優れた点を具体的に記載すること。（例：耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）の○等級相当。）

ウ 単身用の間取りは1LDKで1戸当たりの専有面積は43㎡以上、世帯用は2LDK以上で1戸当たりの専有面積は60㎡以上とする。

※専有面積には、ベランダ及びパイプスペースを含まない。

※面積計測は壁心とする。

エ 駐車場は、単身用1戸につき1台以上、世帯用1戸につき2台以上のスペースを用意すること。

オ 駐輪場は、単身用1戸につき1台以上、世帯用1戸につき2台以上のスペースを用意すること。

カ 本事業における共同住宅の全戸において、光ファイバー等の高速通信回線を用いて、高速かつ安定してインターネットを利用できる有線LAN及び無線LAN（Wi-Fi）を整備すること。

キ 施設の配置や外構の設計に当たっては、車両の進入通路や建物の向き、配置、駐車場などを総合的に考えた敷地利用計画とすること。

ク 上記ア～キに掲げる項目のほか、「様式第5号 設備機能等一覧表」に掲げる要求を満たすこと。

ケ 本仕様書に明記しない事項であっても、一般的な賃貸住宅として必要な設備類については、すべて提案に含めること。

コ 建築規制等については、受注者が確認すること。

7 家賃等の条件

- (1) 全戸の賃貸借に係る家賃の上限額（消費税及び地方消費税を含む。）

996,000円／月

- (2) 家賃等に係る特記事項

ア 家賃には、本仕様書の4に定める受注者の業務に係る一切の経費を含み、共益費、管理費、駐車場代及び駐輪場代、Wi-Fiなどのインターネット利用料を含む。

イ 家賃は、契約の期間中、変更することはできない。

ウ 受注者は、敷金及び礼金等の請求はできない。

- (3) 家賃の保証

契約期間中は、入居状況に関わらず、全戸の家賃を発注者が支払うものとする。

8 事業スケジュール（予定）

令和8年1月 発注者と受注者が共同住宅の建設等に関する基本協定書を締結以降、受注者が共同住宅を整備

令和9年3月 共同住宅完成
発注者が共同住宅の現地確認を実施

令和9年4月 発注者と受注者が共同住宅の賃貸借契約（10年）を締結
入居開始

9 留意事項

- (1) 共同住宅の整備にあたっては、基本協定書に基づき、受注者は発注者と必要な協議・打合せを行い、業務を進めるものとする。
- (2) 受注者は、共同住宅の完成後、速やかに発注者の確認を受けること。なお、確認の結果、本仕様書に定める要件並びに受注者の提案内容を満たしていると認められない場合は、発注者は、賃貸借契約書を締結しないことができる。

- (3) 本仕様書に定めのない事項であっても、事業の目的を達成するためのより良い設備やアイデアがあるときは、発注者に対して積極的に提案すること。
- (4) 入退去者の管理は、発注者が行うものとする。
- (5) 本仕様書に定めのない事項又は疑義が生じた場合は、その都度発注者と受注者の協議により決定すること。