

旧息郷行政サービスセンター跡地利活用事業に係る仕様書

1 目的

令和 8 年 3 月 31 日をもって廃止した旧息郷行政サービスセンター跡地（米原市米原診療所（以下「米原診療所」といいます。）施設内、以下「本施設」といいます。）について、民間事業者の専門的な知見やノウハウを柔軟に活用し、地域の活性化と市民サービスの向上を図るため、利活用事業を公募します。

2 対象物件の概要

- （１）所 在 滋賀県米原市三吉 581 番地 米原診療所内
「旧息郷行政サービスセンター跡地」
別紙 1「米原診療所位置図」および別紙 2「米原診療所平面図」参照
- （２）面 積 建物 54.0 m²、土地 104.0 m²（駐車スペース 4 台分 50.0 m²を含む）

【参考】米原診療所の概要

竣 工 平成 13 年度
延床面積 1,082.3 m²
過去 3 年間の利用者数
令和 5 年度:2,127 人、令和 6 年度:2,061 人、令和 7 年度:1,803 人

3 貸付の条件および契約形態

- （１）契約形態 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号。以下「法」といいます。）第 238 条の 4 第 2 項第 4 号の規定に基づき行政財産を貸し付けるものであり、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 601 条に基づく賃貸借契約を締結します。（契約保証金は免除します。）
- なお、建物の貸付けについては、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 38 条に基づき「定期建物賃貸借契約」とします。
- （２）貸付期間 令和 9 年 4 月 1 日から令和 14 年 3 月 31 日までの 5 年間とします。
- 期間満了後の再契約については、事業効果や本施設の行政利用の予定等を総合的に考慮し、本市の裁量により再契約の可否を決定します。
- 事業者の都合で退去する場合は、6 か月前までに文書で市へ申し出のうえ、市の指示に従っていただきます。
- （３）貸 付 料 事業者が貸付料提案書に記載した価格を貸付料とします。
- 標準価格 年額 501,200 円（消費税および地方消費税を含む。）
- 米原市公有財産規則（平成 17 年規則第 45 号）および米原市行政財産使用料に関する条例（平成 17 年条例第 52 号）に基づき算出
- 貸付料は、市が発行する納入通知書に基づき年度ごとに市指定の期限までに支払うものとします。
- 契約期間中は原則貸付料の改定は行いませんが、賃貸借物件の価格の著

しい変動やその他正当な理由がある場合は、市と事業者の協議により改定することがあります。

再契約の場合も貸付料の見直しについて市と事業者が協議します。

(4) 準備期間 令和8年12月1日から令和9年3月31日まで

準備期間中に施設の改修や整備を行ってください。

この期間は貸付期間とは別に法第238条の4第7項に基づく行政財産使用許可を行います。使用料は免除します。

事業開始時期は令和9年4月1日としますが、改修や開設許可等の都合で遅れる場合は、市と協議のうえ指定期日までに準備を完了してください。

4 経費の負担

(1) 光熱水費

貸付期間および準備期間の光熱水費は全て事業者の実費負担とします。(金額、支払方法は別途米原診療所指定管理者と協議ください。)

(2) 通信費

電話、ファクシミリ、インターネット回線等の設置時は事業者の負担とします。

(3) その他の経費

維持管理費、施設改修に係る費用はすべて事業者が負担します。

5 施設改修および使用上の制限

(1) 事業者は提出した企画提案書およびレイアウト図等に基づき、自らの責任と費用で施設改修および什器設置を行います。

(2) 施設改修や市設置設備の変更など原型を変更する行為は、着手前に市と施工上の協議をし、事前に承認を得るものとします。

(3) 事業用車両および従業員通勤車両等の施設敷地内指定区域外への駐車は禁止します。

(4) 案内サインや看板等の設置については、事前に市と協議のうえ承認を得てください。提案事業に不要な看板等は設置できません。

なお、看板等の設置に際しては、米原市屋外広告物条例(平成27年条例第44号)および米原市屋外広告物条例施行規則(平成27年規則第67号)の規定に基づく適正な取扱いを行ってください

(5) 事業者は使用物件を善良な管理者の注意義務をもって維持管理し、提案事業以外の用途に使用できません。

6 契約の解除または変更

市は以下の場合に賃貸借契約の全部もしくは一部を解除、または変更することができます。事業者に損害が発生しても市はその賠償または補償責任を負いません。

(1) 事業者が本仕様書および契約条項等の諸規定に違反したとき。

(2) 事業者の応募資格の詐称や不正手段による契約を締結したとき。

(3) 市が指定する期日までに貸付料の支払いを行わなかったとき。

7 原状回復

契約満了または解除時には、市の指定する期日までに事業者負担で設置した内装、什器等を撤去し、施設を原状回復して返還してください。

事業者がこの義務を履行しない場合、市は事業者の費用負担で代行し、原状回復に要した費用を事業者に請求することが可能で、事業者は異議申し立てができません。

なお、事業者は、理由のいかんを問わず、本施設に施した内装工事や造作について、本市に対して買取りの請求または必要費・益費等の償還請求を行うことはできません。(造作買取請求権の放棄)

8 損害賠償

本施設の貸付期間中または準備期間中に事業者の責任で施設や設備に損害を与えた場合は即時報告し、自費で原状回復または損害を賠償してください。

第三者に損害を与えた場合も事業者責任で解決し、市に迷惑や損害を与えてはなりません。

損害賠償責任や事故に備え、準備期間開始日または事業開始日までに賠償責任保険等に加入してください。

(ただし、建物に対する火災保険は市が加入します。)

9 違約金

契約期間満了前に解除または事業者の責めに帰す事由により履行不能となった場合は、契約期間内貸付料総額の 5 分の 1 を違約金として市の指定する期日までに支払うものとします。

10 リスクの分担

提案事業の運営において、本市と事業者とのリスク分担は以下のとおりとします。

リスクの種類	内 容	市	事業者
物価・金利の変動	物価変動・金利変動による経費の増加		○
需要の変動	利用者の減少や需要見込みの誤りその他の事由による収入の減少		○
事業内容の変更		協 議	
自然災害等の不可抗力	不可抗力(天災(地震、津波、落雷、暴風雨、洪水、異常降雨、土砂崩壊等)、人災(戦争、テロ、暴動等)、法令変更その他甲および乙の責めに帰すことのできない事由をいう。) による履行不能	協 議	
貸付終了時の原状回復	貸付期間の終了または期間途中における取消しの場合の原状回復等の費用		○

11 施設運営条件

(1) 開館日および時間

原則、米原診療所の開館時間中は本施設を開館し、事業者の希望による延長も可能とします。なお、診療所休館日でも事業者希望により開館できるものとします。

【米原診療所の開館時間および休館日】

開館時間

	月曜日	火曜日	水曜日	木曜日	金曜日
午前	午前 9 時から 正午まで	午前 9 時から 正午まで	午前 9 時から 正午まで	午前 9 時から 正午まで	午前 9 時から 正午まで

休館日

(ア) 日曜日および土曜日

(イ) 国民の祝日に関する法律（昭和 23 年法律第 178 条）による休日

(ウ) 12 月 29 日から翌年 1 月 3 日まで

(2) 開設許可等の申請

事業開設や運営に必要となる諸官庁へ申請や届出等については、全て事業者の責任において行ってください。

(3) 廃棄物の処理および清掃

(ア) 事業活動に伴う廃棄物は事業者責任で処理、費用負担し、法令等に基づく適正な取扱いを行ってください。

(イ) 施設内の衛生管理に十分留意し、出入り口付近や駐車場区画の清掃を含め、常に清潔を保つこととし、定期清掃や衛生管理等は原則として事業者の負担で行うものとします。

(4) 施設の管理等

(ア) 施設内の防犯対策については、事業者が自らの責任と負担で行うものとします。

(イ) 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）第 8 条に基づく防火管理者は米原診療所指定管理者側の職員となりますが、事業者は別途、本施設の防火管理を行う責任者を選任してください。

(ウ) 受変電設備の法定点検等により 1 年に 1 度予定されている全館一斉停電その他施設維持管理上やむを得ず停電作業が発生したときは、市および米原診療所指定管理者と調整の上、一斉停電の対策を行うこととします。なお、市はこれに伴う補償補填は行いません。

(エ) 本施設は禁煙とします。

(5) 利用者への配慮

事業者は、高年者や障がい者、妊婦や小さな子供を連れた親子など、だれもが気軽に利用できるよう努めることとします。

12 事業報告等

(1) 事業報告書の提出

事業者は、年度終了後 30 日以内に収支実績含む報告書を市に提出してください。また、市から事業や業務に関する報告を求められた場合も速やかに応じてください。

(2) 即時報告

人身事故等重大事故の発生時、事業者は速やかに必要な措置を講じるとともに市に報告してください。苦情対応も事業者責任で対応し、重要案件は随時報告してください。

13 想定スケジュール

事業候補者決定	令和8年11月中旬【予定】
仮契約締結	令和8年11月中
事業開始に向けた協議および準備	令和8年12月1日（火）～令和9年3月31日（水）
賃貸借契約締結	令和9年1月中
事業開始時期	令和9年4月1日（木）

14 費用負担等

- (1) 事業開始にあたり、必要な許認可は事業者の責任で取得していただきます。
- (2) 賃貸借契約締結ののち、本市が発行する納入通知書を納期限までに納付してください。
- (3) 本プロポーザルおよび契約に関して生じた費用は、すべて応募者または事業者の負担とします。

15 その他

- (1) 応募に際しては、募集要項および仕様書を熟読してください。
- (2) 事業者は契約後、担当課と協議のうえ業務開始までの工程表を添えた事業計画書を提出してください。
- (3) 事業者は市と適宜連絡を取り、事業運営に支障がないようにしてください。
- (4) 本事業のために市から提供を受けた資料については、本業務の目的以外には使用できません。また、第三者に公開・提供してはなりません。
- (5) 業務上知り得た情報を外部に漏らしてはいけません。
- (6) 事業の実施にあたっては、人権を尊重するとともに、事業に関わる者が人権に配慮できるよう努めてください。
- (7) 本仕様書に定めのない事項は、関係法令および本市の規定に基づき適切に取り扱います。また、疑義等が生じた場合には、その都度、市と事業者が協議のうえ、決定します。

16 問い合わせ先

〒521-8501 滋賀県米原市米原 1016 番地
米原市 健康福祉部健康づくり課
電話：0749-53-5125、ファクシミリ：0749-53-5128
Eメール：kenkou@city.maibara.lg.jp