

会津医療センター
敷地内保険調剤薬局及び病院諸室等整備事業

募集要項

令和6年5月
公立大学法人福島県立医科大学

I 概要

1 事業名

会津医療センター敷地内保険調剤薬局及び病院諸室等整備事業（以下「本事業」という。）

2 目的

公立大学法人福島県立医科大学（以下「本学」という。）では、病院利用者（患者、職員等）へのサービス向上のため、本学が所有する土地に敷地内保険調剤薬局及び本学が利用する漢方外科、鍼灸施術所並びに病院諸室（以下、「病院諸室等」という。）を整備する。

3 事業概要

事業者は、本学会津医療センター内の一部用地を本学から貸借の上、保険調剤薬局1店舗及び病院諸室等を含む建物を自らの資金により新たに整備し、維持管理及び運営を行う。

併せて、事業者は建物整備後に当該建物のうち病院諸室等を病院に貸借する。

詳細は別添「要求水準書」を参照すること。

4 事業場所

〒969-3492 福島県会津若松市河東町谷沢字前田 21 番地 2

公立大学法人福島県立医科大学会津医療センター敷地内

※参考：本学の基本情報

附属病院病床数 226床

（一般204床（うち緩和ケア病床18床）、結核14床、感染症8床）

職員数 530人（令和5年4月1日現在）

患者数等の実績

年度		令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
外来患者数（人）	（年間）	136,024	118,944	127,833	133,738
	（1日平均）	621	538	591	549
入院患者数（人）	（年間）	62,233	50,117	52,162	54,924
	（1日平均）	172	138	144	150
平均在院日数（日）		12.0	12.3	12.5	11.3
院外処方箋枚数 （枚）	（年間）	76,347	66,223	69,653	73,544
	（1日平均）	209	181	191	201

5 事業期間

事業期間は原則20年以内とし、事業者の企画提案によるものとする。ただし、20年を超える事業期間の企画提案を妨げるものではなく、20年を超えてもなお本学にとって優れた提案であると判断した場合は、この限りでないが、最長で30年以内とする。

6 事業の基本事項

- (1) 本学は、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、本事業の目的達成のため、本募集要項及び添付資料一式（以下「募集要項等」という。）の内容を満たす範囲で自由な提案により建物を整備し、維持管理及び運営を行う。建物の整備に際しては、本学と協議しながら行う。
- (3) 施設内の機能として、「保険調剤薬局」、「病院諸室等」は必須とする。事業者は、建物整備後、「病院諸室等」を本学の有償で貸与する。
- (4) 建物の整備及び運営に係る一切の費用は事業者の負担とする。
- (5) 本事業は市街化調整区域における建築制限を受けているため、別添1「会津若松市指令第2306号」の許可を受けたが、本プロポーザル実施後の事業内容で、市に「建築行為変更届出書」を提出し、県開発審査会の再審議を受ける必要がある。
- (6) 土地の貸与について、福島県知事より地方独立行政法人法第79条の5における認可を受ける必要がある。

7 事業の内容（詳細は、別冊の要求水準書を参照のこと。）

(1) 業務内容

事業者は、保険調剤薬局及び病院諸室等を含む施設の設計、建設、維持管理、運営及びその他の下記①～④の関連業務を行うこととする。（病院諸室等の運営は本学が実施する。）

事業手法については事業者の提案によるものとする。

なお、土地の賃借権登記は行わないものとする。

また、建設期間中及び事業期間中の維持管理及び運営業務は、原則として事業者が行うものとする。

① 設計・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上で必要となる行政手続き（市街化調整区域関連含む）、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関係機関等と行うものとする。

なお、施設整備は代表企業以外が実施することを妨げない。ただし、事業全体の管理は代表企業が行うものとする。

（主な業務は以下のとおり）

ア 事前調査業務（敷地測量・土質調査等を含む。）及びその関連業務

イ 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、本学と十分協議し両者の合意に基づき進めるものとする。

ウ 施設整備に係る建設工事（屋外環境工事を含む。）及びその関連業務

- エ 施設整備に係る備品調達及びその関連業務
- オ 工事監理業務
- カ 建設工事及びその関連業務に伴う各種申請書類等の作成業務

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。

募集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（病院諸室等における本学の責めに帰すべき事由による修繕・更新を除く）。

（主な業務は以下のとおり）

- ア 建物保守管理業務
- イ 設備保守管理業務
- ウ 屋外環境保守管理業務
- エ 清掃業務（定期）
- オ 防犯・防災管理業務

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。（ただし、貸与期間中の病院諸室等に係る運営は除く）

④ その他（事業期間終了時の施設の引渡し業務）

事業期間満了後の契約の更新は行わない。

事業者は事業期間終了後、原則として更地とした上で、土地を本学に返還するものとする。ただし、事業期間満了前に本学と協議を行い、本学が事業期間の延長を認めた場合は、この限りではない。

(2) 事業用地

本事業に要する事業用地の範囲は、本学の示す事業予定地の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、病院利用者へ配慮し、代案を提示すること。特に救急車の通路については配慮すること。

事業者は施設整備面積に応じ、別途定める土地賃料を支払うこと。施設整備に必要な工事用地は、本学と協議の上で事業予定地を超えて一時的に有償で貸与することも可能とする。なお、事業終了後の返還を念頭に、敷地・財産の区分を明確かつ建物等は解体し易く維持すること。

また、事業用地に関する費用負担等は以下のとおりとする。

① 土地賃料の支払い

建設期間中の賃料の支払は、契約締結後、年額前払いとし、事業者は本学との協議により定める期日までに納めること。

事業期間中の賃料の支払いは、原則として本事業開始後、年額前払いとし、事業者は本学との協議により定める期日までに納めること。

② 既存構築物等移設等

貸与地の既存構築物、設備機器及び埋蔵物、樹木等の移設・撤去並びに整地は、すべて事業者の負担とする。

③ その他

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

ア 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とする。

イ 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する。

ウ 貸与地の現状の変更、用途変更することを禁止とする。

(3) 借地権等設定条件

① 借地期間（事業期間）は原則20年以内とし、事業者が提案し本学が承認した期間とする。なお、施設の建設及び除却等に要する期間は含まないものとする。

② 土地の賃借権登記及び抵当権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。

③ 借地期間の満了等により、借地権が消滅した場合は、事業者は原則として更地とした上で、土地を本学に返還するものとする。ただし、建物については、本学との協議により本学が認めた場合は、この限りではない。

8 土地の貸付料等

(1) 土地の貸付料算定基準額について

事業者が貸与する土地の貸付料算定基準額は、次のとおり算定するものとする。

① 事業者は貸与する土地の貸付料を本学に納付しなければならない。

② 事業者が貸与する土地の貸付料は、年額367円/m²を最低価格とし、事業者が提案すること。

③ 設備引き込みに対する土地の貸付料は年額480円/mとする。

④ 詳細については、優先交渉権者選定後、本学と協議の上決定するものとする。

⑤ 事業開始後、土地の貸付料を見直す必要が生じた場合（土地の貸付料算定基準額の見直しが生じた場合等）は、協議の上決定するものとする。

⑥ 建設期間中の貸付料請求の開始時期は不動産賃貸借契約にて定めるものとし、事業用定期借地権契約に基づく貸付料請求の開始時期は、建築基準法上の建物完成日とする。

(2) 業務内容の変更

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

(3) 土地利用の制限

事業者は、本事業の目的に沿って事業契約に定めた目的以外に貸与地を利用することはできない。

(4) 事業期間終了後の措置

事業者は、事業期間終了後、原則として更地とした上で、土地を本学に返還するものとする。なお、事業者は、貸与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をするものとする。

ただし、本学が認めた場合は、この限りではない。

9 病院諸室等本学使用スペースの賃借

以下のとおりとする。

(1) 建物本体建築費用及び維持費については事業者負担とする。

(2) 病院諸室等の本学使用スペースの借り受けにあたって賃借料を提案すること。なお、使用面積等詳細は優先交渉者決定後に別途協議する。

10 光熱水料

本事業に係る光熱水料については、基本料含めすべて事業者負担とする。ただし、病院諸室等、本学使用分に係る光熱水料については、本学が支払うものとする。

II 事業スケジュール

日時	事業内容
令和6年5月9日(木)	公募開始
令和6年5月9日(木) ～令和6年6月24日(月)	関係書類の配布
令和6年6月24日(月)	参加意向申出書提出期限
令和6年5月9日(木) ～令和6年6月7日(金)	質問書受付期間
令和6年6月17日(月)	質問書に対する回答期限
令和6年7月26日(金)	提案書提出期限
令和6年7月下旬～8月上旬	提案書に関するプレゼンテーション実施
令和6年8月9日(金)	優先交渉権者の決定(選定結果の通知)
令和6年8月9日(金)～	優先交渉権者と基本協定書の締結
以下、提案内容等による	実施設計等期間
	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実施
	施設整備(建築工事)期間
令和7年12月～	事業開始

※上記スケジュールは、あくまで現時点での予定であり、状況等により変更となることがある。

Ⅲ 参加資格要件

1 参加資格要件

応募者は、単独企業（以下「応募企業」という。）又は、複数の企業で構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とし、応募企業又は応募グループを構成する企業（以下「構成員」という。）のいずれも、下記（１）、（２）に示す要件を満たすこととする。応募グループで申し込む場合には代表となる企業（以下「代表企業」という。）を定め、参加表明書の提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が応募手続を行うこととする。

なお、参加表明書提出後における応募グループへの構成員の追加及び変更は認めないものとする。

（１）複数応募の禁止

応募者の構成員、協力企業及びこれらのいずれかと資本関係又は人事面で関係のある者は、他の応募者又は他の応募者の構成員、若しくは協力企業になることはできない。

（２）応募企業、応募グループの構成員に係る共通の参加要件

応募者は次に掲げる条件を満たすこととする。なお、賃貸借契約の締結の日までに、参加資格要件のいずれかを満たさなくなった場合は、参加資格を有していないものとみなす。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当しないこと。
- ② 破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産手続開始の申立中又は破産手続中でないこと。
- ③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続開始の申立中又は更生手続中でないこと。
- ④ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立中又は再生手続中でないこと。
- ⑤ 特定債務等の調整の促進のための特定調停に関する法律（平成 11 年法律第 158 号）に基づく再生手続開始の申立中又は再生手続中でないこと。
- ⑥ 本学及び福島県から工事請負契約又は業務委託契約等に係る指名停止等を受けていない者であること。
- ⑦ 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 1 項第 2 号の規定によるもの）、暴力団の構成員または暴力団の構成員でなくなった日から 5 年を経過しないものが経営、運営に関係していないこと。
- ⑧ 国税及び地方税を滞納していない者であること。
- ⑨ 公立大学法人福島県立医科大学契約細則（平成 18 年 4 月 1 日細則第 13 号）第 3 条第 1 項の規定に該当しない者であること。

(3) 保険調剤薬局の運営事業者に係る事項

応募者のうち、保険調剤薬局の運営事業者は、次に掲げる条件を満たすこととする。なお、本契約の締結の日までに、参加資格要件のいずれかを満たさなくなった場合は、参加資格を有していないものとみなす。

- ① 令和6年4月1日現在において、福島県内で3年以上継続して保険調剤薬局を運営している、若しくは福島県内で3年以上継続して保険調剤薬局を運営する者が代表を務める法人格であること。
- ② 医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律（昭和35年法律第145号）第75条第1項及び第75条の2第1項の規定に基づき行政処分を現に受けていない者であること。

2 留意事項

- (1) 応募グループで参加する場合は、代表企業を定め応募すること。なお、事業期間中の代表企業の変更は本学との協議の上、行うものとする。
- (2) 応募企業、又は応募グループが、参加意向申出書の提出から優先交渉権者の決定までの間に上記参加要件を欠くこととなった場合は、原則として当該応募企業、応募グループの参加資格を取り消すものとする。
- (3) 応募企業、又は応募グループが、本公募に際し不正行為及び本学に対し不誠実な行為を行った場合や、公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある行為を行った場合には、応募企業、応募グループの参加資格を取り消すものとする。

IV 応募方法

1 募集要項等に関する質問受付及び回答

(1) 受付期間

令和6年5月9日（木）～令和6年6月7日（金）午後5時まで

(2) 受付先

〒969-3492 福島県会津若松市河東町谷沢字前田 21 番地 2
公立大学法人福島県立医科大学会津医療センター経営企画室
メール： a-keiei@fmu.ac.jp

(3) 提出方法

募集要項等に関する質問書（別紙様式3のとおり）に記入し、受付期間内にメールにより、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

令和6年6月17日（月）までに回答する。

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、ホームページに掲載する。

2 参加意向申出書等の提出

応募者は、本公募への応募を希望する場合は、期限までに「参加意向申出書」等を

本学に提出しなければならない。

(1) 提出期限

令和6年6月24日(月)午後5時まで(ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除く。)

(2) 提出場所

上記1の(2)受付先に同じ

(3) 提出書類

ア 参加意向申出書(様式1)

イ 誓約書(様式2)

ウ 過去3営業年度分の財務諸表(貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書)

エ 登記事項証明書

オ 国税並びに地方税について滞納がないことを証明する書面

カ 会社概要が分かるもの(パンフレット可)

キ 福島県内における運営保険調剤薬局一覧(各店舗の店名、所在地、開設年度を記載)

(4) 提出方法

持参又は郵送のこと。(郵送の場合は書留とし、提出期限内に必着のこと。)

(5) 参加資格確認審査結果の通知

審査結果は令和6年7月3日(水)までに、書面により通知する。

(6) 参加資格がないと認められた者に対する理由の説明

参加資格がないと認められた者は、公立大学法人福島県立医科大学理事長に対して参加資格がないと認められた理由について、次に従い書面(任意様式)により説明を求める事ができる。

・提出期限:令和6年7月16日(火)午後5時

・提出先:上記1の(2)受付先に同じ

・提出方法:上記2の(4)提出方法に同じ

・回答:令和6年7月23日(火)までに、書面により回答する。

3 提案書類の提出

応募者は、本事業に対する提案内容を記載した提案書を、以下に従い提出すること。

(1) 提出期限

令和6年7月26日(金)午後5時まで(ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除く。)

(2) 提出場所

上記1の(2)受付先に同じ

(3) 提出書類

ア 提案書提出届(様式4)

イ 提案書(任意様式)

ウ 業務実施体制報告書(様式5)

エ 人員配置体制等報告書(様式6)

オ 土地利用料等提案書(様式7)

カ 薬局運営実績一覧（任意様式）

(4) 提出部数

印刷物：各10部（正本1部、副本9部）副本はコピーでも可とし、社名を記載しない等提案者が特定されない状態にして提出すること。

電子データ（PDF形式）：1部（CD-R等の媒体で提出）

(5) 提出方法

上記2の(4)提出方法に同じ

(6) 提案書に記載すべき事項等

提案書には、別添「要求水準書」に基づき、本事業公募公告・募集要項に示す要求等及び審査基準に示す評価項目に基づき、どのような提案を行うか、簡素かつ明確に作成すること。

また、審査基準表を参照したうえで、提案書には各項目について記載すること（様式は任意）。

(7) 提案書提出に関する注意事項

- ・提案書にはA4判の用紙を用い、縦置き又は横置きで片面左綴じ横書きを原則とする。また、図表については必要に応じてA3判を綴じ込むこともできるが、図面は対象外とする。仮に図面を添付しても審査対象外とする。

- ・提案書には、表紙及び目次を付けること。

- ・項は、表紙・目次を除いて、本文の1枚目から1、2、3・・・nと連番で付けること。

- ・提案書は30ページ（表紙、目次を除き、図表等を含む。両面印刷で15枚）までとする。

V 優先交渉権者選定方法

1 選定方法等

(1) 優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、本学に「会津医療センター敷地内保険調剤薬局及び病院諸室等整備事業審査委員会」（以下「審査委員会」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

提出された参加意向申出書等に基づき、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およびプレゼンテーションを実施し、優先交渉権者を決定する。

なお、応募事業者が多数の場合は、書類評価に基づき3～5社程度に絞り込んだ上

でプレゼンテーションを行う場合がある。

3 実質審査による選定方法

- (1) 提案書の評価及び審査方法等については「会津医療センター敷地内保険調剤薬局及び病院諸室等整備事業 審査基準」のとおりである。
- (2) 審査委員会の選定結果を受けて、本学として優先交渉権者（採択提案者）を決定する。併せて、審査結果について、応募者全員に通知する。
- (3) 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 郵便により提案書を提出する場合において、その送付された提案書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 提案書が不足する場合
- ④ 不正な行為があった場合
- ⑤ 参加意向申出書の提出後、参加資格要件を欠くこととなった場合
- ⑥ 複数者による共同応募において、提出した参加意向申出書と異なるグループによる提案の場合
- ⑦ 提案書の内容が不明確または説明が不十分で、審査に重大な支障があると審査委員会が判断した場合
- ⑧ 提案された内容等について、審査委員会が行う問い合わせやヒアリング、プレゼンテーションに誠実に対応しない場合
- ⑨ 審査の公平性に影響を与える行為があったと認められる場合
- ⑩ その他、応募手続きに違反すると認められた場合

4 留意事項

- (1) 本学は、提案書の提出をもって、応募者が本募集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、応募者から申し出があり、審査委員会が認めた場合に可能とする。）
- (4) 提案審査に当たり、審査委員会が必要と認めるときは、応募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) 応募者が提出する提案書の著作権は、応募者に帰属する。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に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) 提案書作成のために本学より受領した資料は、本学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。

5 辞退届の提出

応募者及び優先交渉権者が辞退する場合には、本学に辞退届（様式8）を提出すること。

なお、応募グループの場合は、代表企業が提出すること。

VI 契約等の締結

1 基本協定書の締結

(1) 基本協定書の締結

本学は、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

本学及び優先交渉権者は、基本協定書締結後、本契約の締結に向けて、次の事項について協議を行う。また、優先交渉権者は、基本協定書締結後、本学に事業計画書を提出する。

① 事業体制

設計業者、建設業者、維持管理業者等の確認

② 提案内容確認および事業計画書

③ 基本設計方針

④ 実施設計スケジュール及び設計概要

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、本学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、本学及び優先交渉権者のいずれか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、本学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 事業用定期借地権契約の締結

本学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を締結する。

なお、必要に応じてこれ以上の契約を締結することがある。

3 契約の条件

(1) 事業の実施

事業者は、募集要項、要求水準書、基本協定書、事業計画書に従い、本事業を実

施すること。

(2) 契約保証金の納付

事業者は、事業用定期借地権契約締結後、同契約の定める期日までに契約保証金を本学に納付すること。

契約保証金は、本契約終了後、無利息にて返還する。ただし、契約保証金は、本契約終了のときに、事業者に債務不履行があった場合、施設の撤去等の原状回復義務が未履行である場合には、これらへの補填のため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、契約までの間に本学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) 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、本学は事業者に対して基本協定書記載の本事業および本契約の全部を終了させることができる。

また、事業者が、次の各号のいずれかに該当する場合は、本学は、催告しないで、直ちに本契約を解除することができる。

ア 事業者が本事業を放棄し、3日間以上にわた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本学が認めたとき

オ その他本契約を継続しがたい重大な背信行為があったと本学が認めるとき

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、その損害のうち本学の責に帰すべき事由により生じたものは、本学が負担する。

③ 違約金に関する条項

事業者は、本契約を解除された場合においては、本学が受けた損害を賠償しなければならない。

(4) 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、本学の承認を得るものとする。

