

国立大学法人信州大学医学部附属病院
敷地内院外薬局等整備運営事業

業務説明書

令和 3 年 3 月
国立大学法人信州大学

1. 概要

国立大学法人信州大学（以下、「本学」という。）と院外保険調剤薬局（以下、「薬局」という。）を運営できる者（以下、「事業者」という。）との間で「事業用定期借地権設定契約」を締結し、本学所有の土地に薬局及び大学使用施設（以下、「建物」という。）を建設し、運営に必要な施設整備等を行い、運営全般を実施する。

なお、事業者は企画提案した内容に基づき、自らの資金及び収入により施設を整備・運営し、本学は事業者より「事業用定期借地権設定契約」に基づく地代を徴収するものとする。本事業の要求事項等を以下に示す。応募事業者はこれらの事項を踏まえ、提案を行うこと。なお、要求事項等に係る全ての費用は本事業に含まれることとする。

2. 事業場所・面積等

別紙図面Ⅰ「構内配置図」、別紙図面Ⅱ「事業予定地詳細図」のとおり。

3. 地代等

(1) 事業者は地代を本学に支払うものとし、地代の額は企画提案書にて提案するものとする。また、本学は経済状況の変動等に基づいて特に必要があると認める場合には、貸付料を改定することができる。また、土地及び建物に公租公課が課せられた場合は事業者の負担とし、土地の公租公課相当額を本学に支払うものとする。

(2) 貸付期間

期間は20年間とし、施設整備の事前調査及び建設工事期間を含むものとする。

(3) 貸付形態

①有償・無償の別

有償とする。

②地代

貸付料金は、原則年額分を一括払いとする。ただし、書面（様式任意）による申し出により分割払いも可能とする。

指定期日までに地代を支払わないときは、その翌日から支払日までの日数に応じ、民法に規定する法定利率の割合で計算した金額を延滞金として支払わなければならない。

③貸付開始日

令和3年11月頃（予定）

4. 事業期間中の費用、整備・管理範囲、リスクの分担

(1) 建物及びその設備等の初期の機能及び性能等を常に発揮できる最適な状態に保ち、建物の利用者が安全かつ快適に利用できるような品質、水準等を保持すること。

(2) 設置及び撤去に係る費用

- ①事業者は、「事業用定期借地権設定契約」が満了または解約されたときは、本学の定めるところにより土地・施設等を現状に回復して返還しなければならない。ただし、本学が特に承認したときは、この限りでない。なお、本事業は借家権を有するものではない。
 - ②店舗の設置（設備・備品・既存設備の撤去等を含む）に係る費用並びに、設備・備品等の更新・店舗内改装・修繕・模様替など原型を変更する行為等、設置及び撤去に伴う工事・原状回復・損害費用等は事業者の負担とする。
 - ③事業者が事業終了期間までに原状回復の義務を履行しない時は、本学がこれを行い、その費用を事業者に請求できるものとする。この場合、事業者は異議を申し立てることはできない。本学が、事業終了時に希望する場合には、建物・設備等を無償にて本学の所有とすることに事業者は応諾する。
- (3) 損害賠償
- ①事業者は、その責に帰する事由により、貸付部分の全部又は一部を滅失又は毀損したときは、事業者の負担により速やかに復旧するものとする。
 - ②事業者は、「事業用定期借地権設定契約」及び本業務説明書に定める義務を履行しないことにより本学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しなければならない。
 - ③本事業の遂行により、第三者に生じた事故は、本学の責に帰する事由による場合を除き、事業者が補償しなければならない。なお、第三者に生じた事故等については、迅速かつ誠実に対応し、速やかに本学に報告するものとする。
- (4) 整備・維持管理の分担については別紙 整備・管理分担表のとおりとする。
- (5) 本事業におけるリスク分担については別紙 リスク分担表のとおりとする。

5. 施設整備

- (1) 建物の設置場所については別紙図面Ⅱ「事業予定地詳細図」に示す、本院「西中央診療棟」南側敷地の範囲内とする。
- (2) 建物の構造種別は鉄骨造りとし、建築階数は3階建てとする。
- (3) 建物の外観は病院建物及び周辺の景観を考慮したデザイン及び色彩とすること。
- (4) 建物の建築面積は300㎡程度で、延床面積は900㎡程度とする。（西中央診療棟への接続通路の面積は除く。）
- (5) 建物に設置する施設については1Fを「薬局」及び「イートインスペース（患者待合スペース）」（以下「薬局等」とする。）とし、2F、3Fを大学使用施設（会議室等）とし、薬局等と大学使用施設については動線が交わることなく、区分を明確に分けること。
- (6) 本院西中央診療棟2Fへの接続通路を有すること。なお、接続に際し必要となる諸官庁への申請及び、必要に応じて本院西中央診療棟の改修を行うこと。

- (7) 建物内には各階に男女別のトイレを設置することとし、1F、2Fには身障者用トイレを設置すること。また、2F、3Fの大学施設の各階には給湯スペースを設置すること。1Fから3Fまでの職員用エレベーターおよび階段を有すること。
- (8) 別紙図面Ⅳ「附帯施設概要・配置図」に示す附帯施設については以下のとおりとする。
- ①東屋については移設するものとし、移設先は本院敷地内とする。また事業者より、活用案について提案すること。
 - ②樹木については必要な範囲での伐採とし、建物周辺の緑化を行うこと。また事業者より、建物周辺の緑化計画について提案すること。
 - ③自転車置き場については移設するものとし、移転先は別紙図面Ⅳ「附帯施設概要・配置図」に示す場所とする。また、自転車置き場への動線を確保・整備すること。
- (9) 別紙図面Ⅲ「ライフライン引込み、施設埋設図」に示す埋設施設については、迂回工事またはピットの設置等により、建物設置後にメンテナンスを可能とすること。
- (10) 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、各種調査（敷地測量・土地調査等）、施設内の電気工事・給排水工事・ガス工事等の運営に必要な設備、施設維持管理等を実施負担する。なお、各々事前に本学と十分協議し承認を得ること。
- (11) 事業者は、基本設計及び実施設計の各々が完成した段階で、速やかに「基本設計図書」及び「実施設計図書」を本学に提出し承認を得ること。
- (12) 事業者は、建築基準法に規定される工事監理者を設置し、工事監理を行うこと。また、定期的に本学から工事施工・監理の状況確認を受けることとする。
- (13) 電気・通信配線、給排水配管、ガス配管については、別紙図面Ⅲ「ライフライン引込み、施設埋設図」に示すとおり引き込むこととし、本学の承認を得て事業者の負担により施工するものとする。
- (14) 事業者は、店舗営業に必要な電気・給排水容量等が本学の想定より多い場合にあつては、事前に必要な容量を本学に申し出るものとする。
- (15) その他施設整備に必要な設備設置に付随するすべての工事に係る費用については事業者の負担とする。
- (16) 施設整備を行うにあたっては、下記基準の最新版を遵守すること。
- ・ 公共建築工事標準仕様書（統一基準）
（建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編）
 - ・ 文部科学省建築工事標準仕様書（特記基準）
 - ・ 文部科学省電気設備工事標準仕様書（特記基準）
 - ・ 文部科学省機械設備工事標準仕様書（特記基準）
 - ・ 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）

6. 薬局等の整備・管理運営について（1F 薬局、イートインスペース）

（1）施設概要

- ・薬局の設置数は「1」とする。
- ・イートインスペース（患者待合スペース）

「バスや迎え等の待合」及び「軽食がとれる場所」を確保する。要求事項等を考慮したうえで、できる限り広い面積を確保することが望ましい。

（2）営業日・営業時間

- ①薬局の営業日・営業時間は利用者の利便性を考慮し、土日の利用の有無を含め事業者が提案することとする。なお営業時間については本院の外来受付時間および診療時間をカバーすることとする。
- ②イートインスペースの利用日・利用時間および提供サービスについては利用者の利便性を考慮し、土日の利用の有無も含め事業者が提案することとする。

（3）品目・価格の設定

- ①薬局等で販売する医薬品及び販売商品（以下、「医薬品等」という。）の営業品目及び価格は事業者が任意に設定するものとする。
- ②事業者は医薬品等の値札を作成し、利用者が見やすい場所に提示すること。
- ③イートインスペースでは飲み物や軽食の販売（または自動販売機等の設備）をすること。

（4）営業に伴う関係法令上の手続き

営業に伴う関係法令上必要となる諸官庁への申請・届出等については、すべて事業者の責任において行い、申請・届出等の状況について本学に報告すること。

（5）医薬品等の仕入れ及び管理

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ものとし、事業者が契約不適合責任を負うこと。また、医薬品等は、適温管理を行い、鮮度・品質保持に努め、消費期限を厳守するとともに、安全管理には十分配慮し、管理責任を明確にすること。

（6）衛生管理

- ①事故防止に努めること。また、業務従事者に対して定期的に健康診断を実施するとともに、院内感染防止策を講じて業務に当たること。業務従事者が感染症等に感染した場合には、早急に適切な処置を行った上で即時に本学に報告し、指示を仰ぐとともに、当該業務従事者等への措置並びに速やかな感染防止策を講じること。なお、これらの措置にかかる費用は事業者の負担とする。また、商品等の搬入業者に対しても同様の取扱いを周知徹底するものとする。
- ②本学が適宜実施する立入検査等を受検すること。
- ③インフルエンザ等の感染症対策について、適宜本学と協議のうえ、適切に実施すること。

(7) 備品等の設置

薬局等の運営に必要な備品等は、事業者の負担で設置するものとする。なお、本学は設置する備品等について意見を述べるができるものとし、事業者は当該意見を尊重して対応するものとする。

(8) 業務従事者の勤務体制と研修等

①業務従事者については、事業場所が病院施設であるという特殊性を考慮し、接遇面、衛生面において適切な者を、適切な服装で、業務が円滑かつ安全に遂行されるよう適切な人員で配置すること。

②本学が開催する感染症対策、災害訓練等の関連セミナー等へ、業務従事者等の積極的な出席を促し、知識の習得、研鑽を図ること。

(9) 張り紙、看板等の表示又は掲出

原則として、事業場所以外での張り紙、看板等の表示又は掲出は認めない。また、事業場所での張り紙、看板等の表示又は掲出を行う場合は、事前に本学の承認を得ること。

(10) 廃棄物の処理

薬局等の運営に伴い発生する廃棄物の保管・処理にあたっては、事業者の負担により適切に行うこと。

(11) 薬局等の運営に係る光熱水料はすべて事業者が負担するものとする。なお、検針メーターは事業者の負担により設置するものとする。また、支払方法は本学の指示によるものとする。

参考単価は以下のとおり。

<参考：R2年度実績>

・光熱費参考単価（税込み）：

電気料金 11.68円/Kwh

ガス料金 63.56円/m³

上下水道 906.2円/m³

(12) 薬局等の維持管理、運営のために必要な経費のほか、清掃、防虫防鼠、消毒等の衛生管理、廃棄物管理に係る費用はすべて事業者の負担とする。

(13) 緊急時・災害時の対応

①予め、事故や犯罪等又は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を本学へ届け出ること。

②事故等が発生した場合は、患者や病院利用者への影響回避を最優先事項として適切に対処すること。また、速やかに発生した事項、その原因、影響範囲、対処方法等を報告書としてまとめ、本学に提出すること。

③本学は、本学の責に帰することが明らかな場合を除き、薬局等における盗難や破損等については、一切の責任を負わないものとする。

(14) セキュリティについて

営業終了後の施錠については、事業者が責任をもって行うこととする。

ただし、火災報知器発報等非常時には、大学職員等関係する職員の立ち入りができることとする。

(15) 大規模な災害の発生時には、病院と被害状況等の情報を共有するとともに、医薬部外品の備蓄・提供やイートインスペースの救護所への転用等、病院と連携した災害対策活動を行える体制を有すること。

(16) 自由提案

事業者として提案可能な事柄を具体的に記載すること。

7. 大学使用施設の整備・運営について (2F~3F 会議室等)

(1) 大学使用施設について

①本学が使用するために大学使用施設（会議室等で使用できる多目的な部屋で以下の水準を満たすもの。）を整備することとし、ここに定めのない事項については事業者が提案することとする。また、提案内容に基づき具体的な間取り、設備については設計段階において協議のうえ決定するものとする。

1. 設備・仕様等

【2F】100㎡程度の会議室を1つ、および小規模な会議室を複数設置することとし、事務室に転用可能な間取り・設備を提案すること。

【3F】150㎡程度の会議室を1つ、および、小規模な打ち合わせブースを複数設置することとし、Webによる会議、打ち合わせが可能な間取り、設備を提案すること。

2. 共通設備：照明設備 空調設備 換気設備 消防設備 コンセント設備、
OAフロア LAN設備（本院LANと接続） 電話設備
水道設備 マイク設備 防災設備、警備設備 等

②将来的に本学が大学使用施設の用途変更を行う場合に備え、可能な限り柔軟に対応可能となる間取り・設備等を提案すること。

③事業者は本学と、大学使用施設にかかる建物賃貸借契約を締結しなければならない。

④建物賃貸借契約に基づき本学が事業者を支払う料金は、事業者が算定し提案することとする。

(2) 自由提案

事業者として提案可能な事柄を具体的に記載すること。

8. その他

(1) 事業者は、本学が必要と認めるときは、本学の指示に従い、資料の提出又は報告を

しなければならない。

- (2) 事業場所は、指定用途以外の使用をしないこと。また、善良な管理者の注意をもって維持管理に努めること。
- (3) 事業者及び事業者にかかる搬入業者が本学の建物設備に損害を与えた場合は、事業者の負担によりこれを速やかに復旧すること。
- (4) 利用者とのトラブル等は迅速に対応するものとし、速やかに本学に報告するものとする。なお、本学は薬局等内での盗難、破損事故等については本学の責に帰する場合を除き、一切の責任を負わない。
- (5) 事業場所はすべて禁煙とし、利用者及び業務従事者等のマナー向上に向けた啓発活動に努めるものとする。
- (6) 1Fの大学使用施設（E V、階段、出入口等）は、店舗等の営業時間外においても使用できるものとし、本学指定のセキュリティを設置すること。設置費用は事業者の負担とする。
- (7) 業務遂行に必要な事務室、倉庫、休憩室、更衣室等は事業者が用意するものとする。
- (8) 本事業の実施にあたって、本学の施設、物品等の借用が必要な場合は本学規程の定めに従い別途貸付を行うこととする。
- (9) 施設の企画提案については、募集要項および本業務説明書等を十分に理解し、本学が望まない提案がないようにすること。
- (10) 退去にあたっては、本学と協議のうえ、原則として本学が指定する期日までに原状回復するものとする。
- (11) 本業務説明書に定めのない事項については、その都度、本学及び事業者協議のうえ決定する。