

新市立島田市民病院喫茶店運営事業 要求水準書

1 要求水準書の趣旨

本要求水準書は、病院事業管理者が要求する本事業の水準を示し、新病院において喫茶店を設置・運営しようとする事業者（以下「事業者」という。）の提案の具体的な指針となるもので、事業者選定の基準として用います。

事業者は、本要求水準を満たす限りにおいて自由に提案を行うことができます。

2 島田市民病院の概要

(1) 新病院の建設概要

- ・建設場所 島田市野田 1200 番地の 5
- ・階 数 地上 8 階建（8 階はボイラー室のみ）
- ・構 造 S 造／免震構造（一部 RC 造／耐震構造）
- ・延床面積 39,511.35 m²
- ・病 床 数 445 床（高度急性期 6 床、急性期 389 床、回復期 40 床、感染症 6 床、結核 4 床）
- ・駐車場 約 1,000 台

(2) 現病院の患者数（平成 30 年度実績）

- ・外来患者数 851.4 人／日
- ・入院患者数 388.7 人／日

(3) 現病院の職員数（平成 31 年 4 月 1 日現在の正規職員数）

医師	89 人
看護師	453 人
医療技術員	126 人
事務職員等	77 人
計	745 人

この他、臨時職員約 230 人、委託職員約 100 人

(4) 外来診療日

- ・土曜日、日曜日、国民の祝日及び年末年始（12月29日から1月3日）を除く毎日
- 外来診療時間：午前 8 時 30 分から午後 5 時 15 分まで

(5) 面会時間

- ・平日：午後 2 時から午後 8 時まで
- ・土日祝日及び年末年始：正午から午後 8 時まで

(6) 新病院の整備スケジュール

- ・竣工、引渡し 令和 2 年 12 月（予定）
- ・開院 令和 3 年春（予定）

（事業者のテナント工事の時期は協議により決定します。）

3 喫茶店の運営等に関する基本条件

(1) 運営について

喫茶店は、来院者、病院職員等すべての病院利用者のアメニティ向上のための重要な施設であることに加え、様々な容態の患者が利用すること等を十分認識した運営を行ってください。

(2) 収支計画について

店舗の運営に当たっては利用者のサービス向上を確実に図るため、事業の継続性、経営の健全性に配慮した収支計画としてください。

(3) 店舗内の設計・施工について

病院内の店舗にふさわしく、車椅子利用者や点滴スタンド利用者に配慮し、安心して清潔感のある配置・デザインとしてください。店舗の仕上げ工事等については、病院全体のデザインや色彩計画に従ってください。

また、店舗の設計・施工・工事区分に関しては、事前に病院・設計者・施工者と協議を行い、許可を得てください。

(4) 営業に伴う関係法令上の手続き及び遵守

営業に伴い必要となる諸官庁への申請・届出等については、すべて事業者の負担で行ってください。

また、店舗の営業に当たっては、関係法令及び規程を遵守してください。

(5) 衛生管理

店舗内の衛生管理を徹底し、食中毒・異物混入等を発生させないでください。万一、発生した場合は、すべて事業者の負担と責任において対処してください。

また、従業員に対する衛生教育も十分に行ってください。

(6) 案内や看板等の表示

貸付場所以外において看板や案内等を設置する場合は、事前に病院と協議して許可を得てください。ただし、病院運営に支障のある張り紙、看板等は認められません。

(7) 商材等の搬入搬出

商材等の搬入・搬出の時間、経路については、病院の指示に従ってください。

(8) 維持管理責任

① 喫茶店内設備（厨房機器を含む）の維持管理、修繕、交換及びメンテナンス等の費用は、事業者の負担とします。なお、厨房機器の修繕については事前に病院に報告の上実施してください。

② 廃棄物の保管、回収及び処分については、事業者の負担により、責任をもって行ってください。その際は、廃棄物の分別を適正に行うとともに廃棄量を把握し、廃棄物の抑制と再資源化を促進するよう努めてください。

③ 喫茶店内の清掃は、事業者の責任において実施してください。

(9) 現場責任者の配置

現場責任者を選任し、平日日中は常勤としてください。現場責任者は現場スタッフを指導し、利用者からの苦情等に速やかに対処してください。

なお、当該責任者が不在の場合は、代理の者を置き、同等の責任を負わせてください。

(10) 従業員の接遇等

従業員は、病院内での業務であることを自覚し、清潔感のある身なりで丁寧な接客対応を行ってください。また、利用者からの要望、苦情に対しては誠意を持って対応し、必要に応じて状況を病院に報告してください。

(11) 従業員の駐車場

病院敷地内の駐車台数（有料）が限られているため、一定台数を超えるときは事業者の責任で用意してもらう場合があります。

(12) 商品・サービスアンケートの実施

定期的に提供する商品・サービスについて、利用者及び病院に対してモニタリング調査等を行い、サービスに反映させてください。

(13) 緊急時の対応

事故や犯罪、若しく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、患者や来院者への影響回避を最優先事項として適切に対処するとともに、病院に報告してください。

また、営業時間内外における事故等発生時の連絡体制を予め書面にて病院に提出してください。

(14) 大規模災害時等の対応

地震等大規模災害発生時や新型感染症大流行時などは、病院からの協力要請に誠意を持って協力するとともに、店舗において万一事故が発生した場合は、事業者の責任において速やかに対応できるよう安全管理体制を確保しておいてください。

(15) 契約の締結

内定された事業者は、出店に伴う協議、開設準備等を行い、病院と定期建物賃貸借契約（以下「契約」という。）を締結します。

この契約は、更新がなく期間の満了により賃貸借は終了するため、期間の満了の日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約（再契約）を締結する場合を除き、期間の満了の日までに貸付建物を明け渡さなければなりません。

(16) 指定用途以外の使用及び第三者への譲渡・転貸等の禁止

貸与する財産について、指定された用途又は目的以外に使用することは禁止します。

また、契約に基づく権利の一部若しくは全部を第三者に転貸し、譲渡し、担保に供し、又は運営を委託することを禁止します。ただし、事業者のフランチャイズ契約等に基づき病院の承認を受けた場合は、この限りではありません。

(17) 原状回復義務

事業者は、次の各号のいずれかに該当するときは、自己の責任において貸付物件を原状

回復し、病院が指定する期日までに引き渡さなくてはならないものとしします。ただし、病院が認めた場合は、この限りではありません。

指定する期日までに原状回復の義務を履行しないときは、病院が原状回復のための処置を行い、その費用の支払いを事業者に請求することができるものとしします。

この場合、事業者は病院に対して、何らの異議も申し立てることはできません。

①貸付終了により貸付物件を病院に返還するとき。

②事業者が契約に定める義務に違反したことにより、病院が契約を解除するとき。

(18) 損害賠償

①事業者が貸付物件の使用に当たり病院または第三者に損害を与えた場合は、自己の責任においてその損害を賠償しなければならないものとしします。

②新病院開院の遅延による事業者の損害については、病院に請求できないものとしします。

②病院が貸付物件を必要とし契約を解除した場合において、事業者に損害を与えたときは、事業者は病院に対してその補償を請求できるものとしします。

(19) 事業の撤退

事業撤退の際は、次の事業者への引継ぎに全面的に協力してください。

(20) 貸付契約の終了前の事業撤退

貸付契約の契約期間終了前に事業者の都合により事業撤退しようとする場合には、少なくとも事業撤退する日の6か月前までには病院と十分協議を行ってください。

(21) その他

①病院の指定する日から営業を開始してください。

②設備点検、防災訓練や感染対策等、病院の運営上必要な事項に対する要請が病院からあった場合、全面的に協力をお願いします。

③取扱商品やサービスについて病院から依頼があった場合も協力をお願いします。

④その他運営に際し必要が生じた場合は、病院と協議を行ってください。

4 喫茶店運営に関する要求水準

(1) 営業場所及び貸付面積

区 分	場 所	貸付面積
売 店	1 階 (図面参照)	約 1 1 m ²
事 務 所	既存健診センター 3 階想定 (図面参照)	約 1 3 m ²

※客席エリアは占有スペースではありませんが、清掃等の日常の管理はしていただきます。

(2) 利用対象者

患者、その家族、職員等のすべての病院利用者

(3) 営業日

原則年中無休としてください。

(4) 営業時間

外来診療日については、午前 8 時から午後 6 時までの時間を含む営業時間を企画提案して

ください。外来診療日以外は自由にご提案ください。

(5) 取扱商品

ドリンク類（コーヒー（ホット・アイス）、ジュース等）、フード類（サンドイッチ、デニッシュ、ケーキ等）、物販（コーヒー豆、抽出器具、それらに付随する消耗品等）

(6) 提供サービス

ア) テイクアウトサービス

イ) デリバリーサービス（職員対象を想定）

(7) 商品・サービスの価格

より高い品質を確保した上で、できるだけリーズナブルな価格に設定してください。

(8) 光熱水費等の負担

光熱水費は、実費相当額を病院が課金し、指定する方法により期限までに納入することとします。その他、通信設備・通信費や火災保険、廃棄物処理、衛生管理費など、売店の営業に必要な経費はすべて事業者が負担してください。

5 貸付料に関する条件

貸付料は月額とし、支払い額は、基本貸付料に店舗ごとの前月売上実績に一定の料率を乗じた額を加えた額とします。（税抜き）

なお、貸付料は病院運営開始日から発生するものとし、準備期間中は発生しません。

貸付料（月額）	
基本貸付料（定額）	売上連動加算分
20,000円（税抜き）	①前月売上2,000,000円未満の場合 …売上額の0.5%
	②前月売上2,000,000円以上の場合 …売上額の1%

6 費用負担区分

下表のと通りの区分とします。

項目	病院	事業者	備考
内装工事		○	「7工事範囲に関する条件」を参照
設備工事	○	○	「7工事範囲に関する条件」を参照
売店設備		○	什器、カウンター設備、備品等
通信設備、通信費		○	電話、FAX、インターネット等の回線開通、使用料等
光熱水費		○	
廃棄物処理費		○	
清掃		○	
防虫・消毒等衛生管理費		○	

イス、テーブル	○		
その他店舗運営に必要な経費		○	事務所の整備を含む

7 工事範囲に関する条件

工事範囲に関しては別紙5「工事区分表（案）【喫茶店区画】」のとおりとする。

(1) その他

- ・企画提案書の内容に基づき、上記工事内容の変更・改修を行う場合は、事前に協議し許可を得たうえで費用は事業者が負担してください。
- ・事業者が行う内装工事は、建物の引渡しを受けた後となりますが、開店時期は新病院の開院時に合わせてください。
- ・新病院建設時に内装、設備に関して意見を求められることがありますので、対応を御願います。
- ・内装仕上げは不燃材を用いてください。
- ・壁の構造・サイン工事等については、事前に病院・設計者と協議を行い、許可を得てください。