

石巻市立病院売店設置・運営事業要求水準書

1 目的

この要求水準書は、石巻市立病院において売店の設置・運営を行う事業者（以下「事業者」という。）が、業務を行うことを前提に売店用区画の貸付けを受けるに当たり、本市が必要とする条件等を定めるものです。

2 貸付区画

- (1)用途 売店の設置運営
- (2)場所 石巻市立病院 2 階エントランスホール内 （別添「図面」を参照）
- (3)面積 99.59㎡
- (4)店舗数 1 店舗

3 店舗設置条件

売店用区画は、本市が次の条件で事業者に貸し付けるので、事業実施に向けた店舗整備は、企画提案に基づき、費用負担及び施工とも事業者の責任により行うこと。

(1) 建築工事に関する事項

- ① 売店用区画内の配管・配線工事着手前における状態は、次のとおりです。
本市側工事と工程調整の上、必要な設備工事を実施のこと。
 - ア 天井 ボード素地
 - イ 壁 ボード素地
 - ウ 床 コンクリート躯体
- ② 天井及び壁ボードを取り外した際は、元の状態に戻すこと。
- ③ 天井、壁、床及び巾木の仕上げは、本市側工事で次のとおり行う。
 - ア 天井 ビニールクロス仕上げ。提示するサンプルから指定のこと。
 - イ 壁 塗装仕上げ。提示するサンプルから色を指定のこと。
 - ウ 床 一部H160床下地及びビニール仕上げ。提示するサンプルから指定のこと。
 - エ 巾木 ソフトビニール巾木H60

(2) 電気設備工事に関する事項

- ① 本市側工事で次のとおり設置するので、この条件に合わせて必要な設備工事を行うこと。
 - ア 一次側電源（開閉器箱、主幹ブレーカー）
 - ・電灯 AC100V 単相三線 容量32kVA
 - ・動力 AC200V 三相三線 容量20kVA
 - ・動力 AC-GC200V 三相三線 容量5kVA
 - イ 非常用照明設備
 - ウ 誘導灯設備
 - エ 非常放送設備
 - オ 自動火災報知設備

カ 電話線用空配管（１本）、情報端末用空配管（１本）及び予備空配管（１本）を１階南東ＥＰＳからテナント内天井内まで設置する。

キ 内線電話機（テナントバックヤード内）

- ② 分電盤を含む二次側配線工事は事業者側で実施し、電源回路ごとに電気計量器を設置のこと。
- ③ 関係機関からの指導により、一部設備の変更や上記以外の必要とされる設備の設置等が生じた場合は、指導に従い当該設備を設置のこと。
- ④ 本市工事にて設置する非常放送設備には、事業者用一般放送を接続することはできない。
- ⑤ 電話及び情報端末については、病院設備からの分配はできない。事業者負担で外部から引き込みのこと。

(3) 空調・換気設備工事に関する事項

- ① 本市側工事で次のとおり設置するので、この条件に合わせて必要な設備工事を行うこと。

ア 空調設備

- ・一般冷暖房設備（天井カセット型ファンコイルユニット）を設置する。
業務用に特別な冷暖房（冷凍室等）が必要な場合は、別途対応のこと。
- ・北側窓面のコールドドラフト対策として、窓際に電気パネルヒーターを設置する。

イ 換気設備

- ・一般換気設備（天井面吹き出し器具）を設置する。
建築構造上、特別な換気が必要な業務（調理や揮発性ガス使用等）は行えない。

ウ 排煙設備

- ・排煙口を設置する。

- ② 冷蔵・冷凍ショーケースについて

冷蔵・冷凍ショーケース等を設置する場合は、構造上室外機を設置することができないので、室外機不要の機種で対応すること。

(4) 給排水設備工事に関する事項

本市側工事で次のとおり設置するので、この条件に合わせて必要な設備工事を行うこと。

- ① 給水配管

- ・売店用区画内のバックヤード内に量水器（給水用）２０mmを設置する。
運営上必要な給水利用は、以降分岐を事業者側にて実施のこと。

- ② 給湯設備

- ・売店用区画内のバックヤード内に量水器（給湯用）２０mmを設置する。
運営上必要な給湯利用は、以降分岐を事業者側にて実施のこと。

- ③ 排水通気設備

- ・売店用区画内に、５０A排水管床上１００mm立上キャップ止め（通気管併設）

を設置する。

- ・排水は、高温排水管系統及びドレン排水系統には接続しない。

④ 消火設備

- ・スプリンクラーヘッドを設置する。

(5) その他の事項

- ① ガス設備機器は、設置しないこと。
- ② 各種工事、店舗開業に必要な検査、届出、許可等は、事業者がこれを行うこと。
- ③ 優先交渉権者の決定後、事業者の企画提案に合わせて、協議により、本市費用負担の生じない範囲で、上記の設置条件を見直す場合がある。
- ④ 事業者が行う内装工事等の期間は、契約締結に関する基本協定協議により決定する。

4 貸付条件等

(1) 営業日及び営業時間

年中無休を基本とする。

営業時間は、午前8時から午後6時までを基本とする。

なお、年末年始については、協議の上決定するので提案のこと。

また、営業時間の拡大が可能な場合は、併せて提案のこと。

(2) 営業開始日

市立病院の開院日を営業開始日とする。

なお、協議により営業開始日を前倒しすることができるものとする。

(3) 取扱品目

病院内の売店にふさわしいものとし、常に利用者ニーズに幅広く対応し、かつ、入院患者の生活必需品に配慮した品揃えに努めるものとする。

なお、ガスや油の使用は禁止とするため、軽食提供等については、電子レンジ、コーヒーディスペンサー、お湯等の提供範囲で可能なものとする。

- ① 食品（弁当、おにぎり、パン、菓子等）、飲料（水、お茶、牛乳等）
- ② 新聞・雑誌類、切手、はがき等
- ③ 入院関連用品（箸、洗面用具、肌着等）
- ④ 医療関連用品（T字帯、紙おむつ等）
- ⑤ 別途要請する医療用品、衛生材料等

(4) 取扱不可商品

次の商品は、販売を禁止する。

- ① 酒類（ノンアルコール飲料含む。）
- ② たばこ
- ③ 院内の安全を脅かすもの（刃物、マッチ、ライター等）
- ④ 青少年の健全な育成を阻害する図書等
- ⑤ 店内でのガスや油を使用した調理やにおいの発生するもの
- ⑥ その他療養に適さないもの

(5) 販売価格

地域の小売店舗における標準的な価格を参考に、できるだけ安価な価格設定とすること。

(6) 営業に伴う関係法令上の手続

営業に伴い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、全て事業者の負担において行うこと。

(7) 商品等の搬出入

商品等の搬出入は、あらかじめ当市と協議の上、決まった時間帯、経路等により行うこと。

(8) 廃棄物の回収

廃棄物の回収は、あらかじめ当市と協議の上、決まった時間帯、経路等により、事業者の責任で行うこと。

(9) 衛生管理及び感染防止対策

自主的に食品細菌検査を実施する等、常に衛生管理を徹底し、事故防止に努めること。

業務従事者に対しては、病院という施設の特殊性を考慮し、定期的に健康診断を実施するとともに、院内感染防止対策を講じて作業を行うこと。万が一、業務従事者が感染症等に感染した場合には、速やかに当市に報告の上、当市の指示に従い、当該業務従事者への措置及び他の者に感染が広がることがないように対策を迅速に講じること。

また、事故発生防止の観点から、特に衛生面での教育に重点を置いた研修体制を整えることとし、業務従事者だけでなく、商品搬入者への衛生教育を徹底すること。

(10) 張り紙、看板等の表示

使用許可を受けた場所以外での張り紙、看板等の表示又は掲出は、原則として認めない。

(11) 緊急時の対応

事故、犯罪又はこれらに準じる事態が発生した場合には、利用者への影響 回避を最優先として適切に対応すること。また、発生した事項、その原因、影響範囲、対処方法等をまとめ、当市に報告すること。

なお、営業時間内外における事故や犯罪発生時の連絡体制を書面にてあらかじめ本市に届け出ること。

5 契約形態及び契約期間

(1) 契約当事者

石巻市長と優先交渉権者（優先交渉権者との契約協議が不調となった場合は、次点者。以下「優先交渉権者等」という。）において、次により契約を締結する。

(2) 契約形態

地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の4第2項第4号の規定に基づき、事業者に売店用区画を貸付けする。

なお、締結する契約は、借地借家法（平成３年法律第９０号）第３８条に規定する定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了により契約は終了し、更新は行わない。

(3) 契約期間

契約期間は、契約を締結した日から平成３８年３月３１日までとする。

なお、この契約期間には、開店準備及び閉店に伴う原状回復期間が含まれるものとする。

(4) 契約上の地位

あらかじめ企画提案の中で、フランチャイズ契約等により、優先交渉権者等が、フランチャイズチェーンの加盟店として店舗運営等を行うこととしている場合であっても、原則として、契約上の地位の移転は認めないので注意すること。

6 賃貸借料

(1) 賃貸借料

賃貸借料は、次の①から④までを合算した額とする。

- ① 基準額 定額とし、月額２２５，０００円とする。
- ② 加算額 事業者からの企画提案において、売店の各月の売上額（税抜）に、それぞれ一定の率（歩合）を乗じて得た額を加算することとし、事業者が提案する額
- ③ 光熱水費等事業運営に必要な費用で、本市が負担した額
- ④ 上記①②③に対する消費税及び地方消費税相当額

(2) 日割計算

貸付開始日又は終了日が月の途中となる場合の当該月の賃貸借料の基準額は、日数案分（円未満切り捨て）により計算する。

(3) その他

- ① 賃貸借料の納入時期及び回数は、事業者と協議の上決定する。
- ② 企画提案後又は契約期間中に消費税率の改定その他類似の税制度の変更、新設等があった場合には、賃貸借料の見直しに関する協議を行う場合がある。

7 必要経費等の負担

次に掲げる営業に係る費用は、全て事業者の負担とする。

- (1) 開業及び運営のための施設設備整備費及び什器備品等購入費
- (2) 売店の設置・運営に係る光熱水費
- (3) 電話設置費及び電話代（内線電話の使用料は無料）
- (4) 廃棄物の処分費
- (5) 利用者による設備汚損、破損に対する対応経費
- (6) 事業運営に当たり、本市又は利用者に損害を与えた場合の損害回復及び賠償経費
- (7) 事業運営のため事業者が講じたセキュリティー経費
- (8) 契約の終了に伴う原状回復に係る費用
- (9) その他売店の運営に関する一切の経費

8 損害賠償等

- (1) 事業者は、その責めに帰すべき理由により、使用物件及び病院施設の全部又は一部を滅失又は毀損したときは、当該滅失又は毀損による損害額に相当する金額を損害賠償として支払うものとする。ただし、事業者の負担により原状に回復した場合は、この限りでない。
- (2) 前号に定める場合のほか、事業者は、本要求水準書に定める義務を履行しないため本市に損害を与えたときは、その損害額に相当する金額を損害賠償額として支払うものとする。
- (3) 売店の整備、運営によって第三者に生じた事故が、本市の責めに帰さない事由による場合は、事業者がこれを補償するものとする。
- (4) 地震等の災害により、売店用区画の全部又は一部が滅失又は毀損したときは、店舗整備に係る責任区分に応じ、本市又は事業者が速やかな復旧に努めることとし、復旧に係る経費は、その責任区分によって復旧に当たった者の負担とする。
- (5) 利用者のトラブル等は、迅速かつ誠実に対応し、速やかに本市に報告するものとする。なお、本市は、本市の責めに帰すことが明らかな場合を除き、当該売店に係わる盗難事故や破損事故等に関しては一切の責任を負わないものとする。

9 原状回復

契約期間満了後は、事業者の負担において原状に回復するものとする。ただし、店舗の内装や設備の整備等原状に回復することが困難な場合又は原状回復により病院運営上支障が認められる場合には、別途協議するものとする。

10 禁止事項等

- (1) 事業者は、貸付物件を売店の営業以外の用途に供してはならないものとする。また、貸付物件は、最善の注意をもって維持管理しなければならないものとする。
- (2) 店舗への住込みはできないものとする。
- (3) 店舗内を含め、市立病院建物・敷地内は禁煙とする。
- (4) 業務従事者等が市立病院駐車場を使用することはできないものとする。

11 運営に当たっての留意事項

- (1) 食品衛生法、病院管理上の諸規則その他法令等を遵守すること。
- (2) 業務従事者は、清潔感のある身なりで業務に当たること（名札は必ず付すものとし、ユニホームを着用すること。）。
- (3) 業務従事者は、利用者に対して親切丁寧な接遇に努めるものとし、事業者は、積極的な接遇研修の啓発、実施に努めること。
- (4) 個人情報保護及び守秘義務を徹底すること。
- (5) 商品及びサービス等について改善すべき事由が生じた場合には、本市と協議し、速やかに必要な措置を講じること。
- (6) 店舗及び周辺の整理整頓に心がけ、周囲の清潔の保持に努め、病院の美観、衛生環

境を損なわないようにすること。

- (7) 毎月指定した日までに、前月分の売上実績額等、本市が求める定期報告を行うこと。
- (8) 店舗内には、事業者や商品販売と関係のない広告を掲示しないこと。
- (9) 店舗内の什器備品等の配置及び通路等は、バリアフリー設計を基本とし、車椅子の方が安心して移動できるような通路スペースを確保すること。
- (10) 売店の運営や販売商品に係る問合せ、苦情等については、事業者の責任において誠意をもって対応し、必要に応じてその内容及び対応の状況を遅滞なく本市に報告すること。
- (11) 本市において電気設備点検等のため停電作業を実施する場合は、本市の指示に従うこと。
- (12) 売店の運営に関し、本市が事業者との協議を必要とする場合には、速やかに対応すること。
- (13) その他本要求水準書に定めのない事項については、本市と事業者が協議の上、決定するものとする。

1 2 石巻市立病院の概要

- (1) 名称 石巻市立病院
- (2) 建設地 石巻市穀町56番28
- (3) 開院予定 平成28年夏頃
- (4) 建物の概要（病院棟のみ）
 - ① 建築面積 4,706.45㎡
 - ② 延床面積 23,920.50㎡
 - ③ 階数 地上7階 塔屋2階
 - 1階 駐車場等
 - 2階 総合受付、外来、放射線、検査等
 - 3階 リハビリ、管理部門等
 - 4階 手術室、薬剤部等
 - 5階 病棟（一般病棟2病棟）
 - 6階 病棟（一般病棟、療養病棟 各1病棟）
 - 7階 病棟（緩和病棟1病棟）
 - ④ 構造 S造、SRC造
- (5) 診療科 内科、外科、整形外科、放射線診断科、麻酔科、リハビリテーション科
合計6診療科
- (6) 病床数 一般病床140床（一般40床×3病棟、緩和ケア20床×1病棟）、
療養病床40床（1病棟） 合計180床（5病棟）
- (7) 患者数

区 分	平成28年度	平成29年度	平成30年度
外来（1日当たり見込み）	197.7人	225.5人	236.6人
入院（1日当たり見込み）	123.0人	141.0人	148.0人

- (8) 職員数（非常勤職員含み、委託業務職員を除く。） 約 230 人
- (9) 外来診療日 土・日曜日、国民の祝日及び 12 月 29 日から 1 月 3 日までを除く
毎日
- (10) 外来受付時間 初診：午前 8 時～午前 11 時
再診：午前 8 時～午前 11 時 30 分
- (11) 病棟面会時間 午後 1 時～午後 8 時（予定）
- (12) その他
- ① レストラン等食事を提供する施設は、設置しません。
 - ② 売店に隣接するカフェコーナー及び病棟デイルーム内等に、別途、飲料用の自動販売機を設置します。