

富山市民病院カフェ設置運営事業仕様書

富山市民病院のカフェ設置運営事業の実施については、実施要領（「プロポーザルの実施に係る提案書の募集について」）に定めるほか、この仕様書の定めるところにより行うものとする。

1 件名

富山市民病院カフェ設置運営事業

2 目的

カフェの設置運営を通じて、病院利用者（職員並びに患者及び患者家族等の来院者）の満足度向上に資するとともに、病院施設の利便性を高めることを目的とする。

3 設置運営場所（別紙平面図参照）

富山市民病院（富山県富山市今泉北部町2番地1） 1階

カフェ：病院1階85m²

4 契約期間

令和6年4月1日から令和11年3月31日まで（原則5年間とする。ただし、事業の開始に当たり、機器の導入や改装等の相当な初期投資が必要と病院事業管理者（以下、「管理者」という。）が特に認めたときは最長10年間とする。）

5 事業運営条件

（1）共通事項

ア 地方自治法第238条の4第2項及び借地借家法第38条第3項の規定による行政財産を対象とした定期建物賃貸借契約とする。

イ 貸付期間については、原則5年間とする。なお、設置運営事業者が法令、条例、規則及び契約内容等に違反した場合並びに管理者が経営に支障があると判断した場合は、期間内であっても継続できないものとする。なお、管理者が公用若しくは公共の用に供するため必要とするとき又は貸付の条件に違反する行為があると認めるときは、契約の全部若しくは一部を取消又は変更することがある。

ウ 用途以外の使用を禁止する。また、権利を第三者に譲渡又は転貸することはできないものとする。フランチャイズ方式を採用し、カフェを設置運営する場合は提案時にその旨を記載し、病院事業局に対し説明を行うこと。

エ 貸付料（冷暖房費、設備管理料等含む）のほか、電気料などの光熱水費はメーターによる計測の上、病院事業局が実費を徴収する。

オ 出店に伴う費用については、次の経費等も含め設置運営事業者の負担とする。

- ① 病院事業局との内容協議の上決定した、内装工事費（天井、照明、内壁仕上及び床仕上等）及び設備機器工事費（電気コンセント設備、電話回線設備、冷暖房設備及び給排

水設備等)の造作工事費用(病院設備の改造費用含む)

② 清掃及び消毒に要する費用並びに廃棄物等の処理経費

③ 通信運搬費、消耗品費、セキュリティ経費及び商品、火災保険料等及びその他店舗の運営に関する経費

④ 利用者による貸付部分の設備汚損又は破損に対する対応経費

⑤ 店舗の運営に当たり、設置運営事業者が利用者に損害を与えた場合の損害回復及び賠償経費

⑥ 退店する際の原状復旧に要する費用

カ 営業時間は少なくとも午前11時から午後3時までとする。なお、営業日のほか、年末年始における休業日の設定、営業時間の拡大、短縮及び閑散期の営業時間等については別途病院事業局と協議の上決定する。

キ 営業開始は、令和6年4月1日を基準日とする。

ク 厨房の使用区画の詳細については、事業者候補者の特定後、設置運営事業の形態及び方法等に応じて、病院事業局との協議の上で決定する。

ケ 開店までのスケジュールについては、提案内容により別途協議の上決定するが、内装等の各種工事の工期、物品の納期及び従業員の雇用、研修等営業開始に必要な事項を考慮し、余裕を持った適切な準備期間とすること。

コ 店舗や看板等の規模、デザイン、色彩等は病院施設の周囲の環境と調和するものとし、天井、照明、内壁仕上、床仕上、電気コンセント設備、電話回線設備、冷暖房設備及び給排水設備の造作工事等は病院事業局と協議の上、設置運営事業者が自ら負担し行うことができる。ただし、契約期間が満了した場合又は契約が取り消された場合は、速やかに原状復旧の上、病院事業局に返還すること。

サ 募集対象区画の他に、現在テナントが入っておらず使われていない区画のうち、使用を希望する区画がある場合は提案内容に盛り込み、病院事業局に対して説明を行うこと。事業者候補者を特定後、病院事業局と協議の上、当該区画の使用可否について決定する。

シ 本件テナントエリアの上階には集中治療科(ICU)が位置していること、テナントエリア周辺の壁面は鉄筋コンクリート(RC)製であり撤去等の際には騒音・振動が発生することから、壁面の撤去は不可とする。

ス 各テナントエリアの利用可能設備(給排水・衛生、電灯、動力、コンセント、都市ガス、空調、空調配管)については、希望する事業者に交付する各種設備平面図を参照すること。設備を新規導入する場合は、入念に現地調査を行い、病院事業局施設管理担当職員の承諾を得ること。また、各種設備の改造及び内装の造作工事等を行うに当たっては、各種法令及び公共工事標準仕様書等を遵守し実施すること。

セ 車椅子患者等の病院利用者にも配慮し、店舗内の通路は十分なスペースを設けること。

ソ 入院セット(おむつ、消耗品等のCSセット)の販売事業については、本件提案競技では提案内容に含めないこと。設置運営事業者候補者に特定された場合であっても、別の事業者が入院セットの販売事業を行うため、これを許可しない。

タ 十分なイートインスペース(食席)を確保すること。なお、現状は食堂区画及びカフェ区

画合計で60席（飲食スペース約50席、コーヒーショップ約10席）程度。また、イートインスペースの座席の配置に当たっては感染対策に十分留意すること。なお、現店舗に配置されている什器（椅子等）については、現設置運営事業者から譲り受けることが可能であるため、使用希望がある場合は設置運営事業候補者特定後の病院事業局との協議において申し出ること。

チ 厨房内の調理機器については、病院事業局の所有物である。したがって機器の入替え（廃棄含む）については、設置運営事業候補者に特定された者の提案内容を考慮し、別途協議の上決定する。なお、機器の新規購入、更新及び設置に要する費用は予算の範囲内において病院事業局が負担する。

ツ 貸付料は、後述する貸付単価に、病院利用者が共有可能な部分の面積を控除した貸付面積を乗じて得た額とする。

ト キャッシュレス決済（クレジットカード、電子マネー及びQRコード決済等）に対応していること。

ナ 季節限定メニュー等、利用者を飽きさせない商品の販売に努めること。

ニ モーニングやランチ等、時間帯に応じた廉価なメニューやサービスの提供に努めること。

ヌ 利用者が無料で使用可能なWi-Fi環境やスマートフォンの充電等が可能な電源設備の設置を通じて、病院利用者が過ごしやすい空間の創出に努めること。

ネ テイクアウト商品の販売を通じて、イートイン以外の利用者に対しても利便性が向上するよう努めること。

6 遵守事項

設置運営事業者は、事業の実施に当たり、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 事業の運営に当たり、病院事業局の指示に誠意をもって迅速に対応すること。
- (2) 事業に関する関係法令等を遵守し、食品衛生法に基づく営業許可の申請、その他法令が定める諸官庁への申請・届出等については、すべて事業者の負担で行うこと。
- (3) カフェ設置に伴う費用については、協議の上決定した病院事業局が負担する厨房内の調理機器に関する費用を除き、原則設置事業者の負担とする。
- (4) 酒類、たばこ等病院事業局が療養に適さないと判断したものについては販売を禁止する。
- (5) 店舗利用者及び業務従事者の事故防止に努めること。

7 貸付料等

(1) 貸付料

貸付料は、当院の1㎡当たりの貸付単価に貸付面積を乗じて得た額とする。なお、貸付単価は、当院の固定資産税の課税標準額及び建物資産価額等に基づき、毎年度見直すものとする。

【参考】令和5年度建物貸付単価：18,557円/㎡（年額・税込）

※ただし、店舗内に設置するイートインスペース（食席）に相当する床面積のうち、飲食物の持ち込み等が可能で病院利用者が共有できるスペースについては貸付面積には含ま

ないものとする。

(2) 売上手数料

売上手数料は毎月の売上金額に、提案競技に基づき決定した売上手数料率を乗じて得た額とする。

(3) 光熱水費（電気、水道等）

毎月の使用量に、当院の光熱水費単価を乗じて得た額（実費）とする。

8 その他留意事項

(1) 病院利用者が気持ちよくカフェを利用できるよう、従事する従業員は、病院内の店舗であるという認識を十分に持ち、清潔感のある身なりで接客、対応すること。また、設置運営事業者は、このために積極的な接客研修等各種研修教育を行い、その実施内容を年に2回病院事業局に報告すること。

(2) 衛生管理及び感染症対策を徹底すること。なお、設置運営事業者の責任において、従業員に定期健康診断を受診させる等、健康管理を適切に行うこと。

(3) 店舗等の周辺を清潔に保ち、病院の美観、衛生環境の維持に努めること。店舗内には、商品の販売と直接関係のない広告は掲示しないこと。また、廃棄物の処理（保管、搬出及び処分等）は、設置運営事業者の責任で行うこと。

(4) 店舗内の陳列棚や販売商品等の搬入に当たっては、病院事業局が指定する時間帯や経路に従うこと。

(5) 商品の販売価格は、利用しやすい価格帯とし、できるだけ安価に設定するよう努めること。

(6) 設置運営事業者は、毎月、前月分の売上高等病院事業局が定める定期報告書類を指定する期日までに提出すること。

(7) 病院事業局から指示のあった事項については、速やかに報告等の対応をとること。

9 その他

この仕様書に定めのない事項については、その都度、病院事業局と設置運営事業者が協議の上、定めるものとする。