

# 仙台市立病院レストラン運営要求水準書

## 1 業務目的

本要求水準書は、仙台市立病院においてレストランの運営を行う事業者（以下「事業者」という。）が、業務を行うことを前提に店舗用区画の貸付けを受けるに当たり、当院が必要とする条件等を定めるものです。

事業者が企画提案を行い、事業を実施するためには、本要求水準書に記載された事項を満たす必要があります。

## 2 使用物件・使用用途

### (1) 設置場所

仙台市太白区あすと長町一丁目 1 番 1 号

仙台市立病院 厚生棟 2 階 ※別添資料「2F 平面図」参照

### (2) 使用用途

レストラン

### (3) 面積

305.25 m<sup>2</sup>

(一般客用エリア 117.63 m<sup>2</sup>，職員用エリア 92.70 m<sup>2</sup>，厨房 75.91 m<sup>2</sup>，事務室等 19.01 m<sup>2</sup>)

## 3 店舗設備等に関する事項

店舗用区画の貸付けに当たって、設備等の条件を下記のとおりとします。

### (1) 厨房設備・機器等

当院が準備する厨房設備・機器は、別添設備図面及び機器表のとおりです（現在使用のもの）。

なお、当院の設備工事の変更や費用負担が生じない範囲で、事業者提案により設備・機器類を設置することは可能ですが、その際の設備・機器の調達・接続等は事業者の負担で行うこととなります。

### (2) その他の備品・什器等

① レストラン内で使用するテーブル及びイスは当院側で準備します（現在使用のもの）。

なお、当院の設備工事の変更や費用負担が生じない範囲で、事業者提案により変更することは可能ですが、その際の調度品の調達等は事業者の負担で行うこととなります。

② 食器類，調理器具類（包丁・まな板・ザル等）は、事業者の負担で調達してください。

③ 事務室等で使用する事務用備品，更衣ロッカー，電話機等は必要に応じて事業者が設置してください。

なお、パソコンの設置などによりインターネット環境の整備を必要とする場合には、事業者の負担によりこれを行ってください。その際に、電話用配管など当院施

設を利用する場合には、協議に応じます。

(3) その他の事項

店舗営業に必要な官公庁への提出、許可、申請等は、事業者が行ってください。

#### 4 貸付条件等

(1) 営業日及び営業時間

① 営業日及び営業時間については、下記の a)営業日及び b)営業時間を含み事業者の提案によるものとします。

a) 営業日

一般客用：年末年始（12月29日から翌年1月3日まで。以下に同じ。）を除き無休とします。

職員用：原則として土日祝日及び年末年始を除く日

b) 営業時間

一般客用：平日 午前11時から午後5時まで

土日祝日 午前11時から午後3時まで

職員用：午前11時から午後3時まで

② 臨時的に休業日等が生ずる際には、当院の承認を得てください。

③ セキュリティーの関係上、土日祝日は、一般客の出入口は外階段及び厚生棟エレベーターとなります。（病院本館からの出入口は利用できません。）

④ 職員用エリアの営業時間終了後、事業者との協議の上、同エリアを当院の会議・研修会等に利用させていただき、また、軽食や飲料等の提供を依頼する場合があります。

(2) サービス形態

配膳方式（フルサービス又はセルフサービス等）、精算方式（現金又は食券方式等）等、事業者の提案によるものとします。なお、一般客用と職員用とで、異なるサービス形態の提案も可能です。

(3) 提供メニュー

職員用については、下記によることを必要としますが、その他は事業者が望ましいと考える内容でご提案ください。時間帯に応じて異なるメニューを提供することや軽食、飲み物、デザート等の喫茶メニューを提案することも可能です。

ただし、酒類その他当院が適さないと判断するものの提供は認めません。

なお、一般客用・職員用共に提供メニューの栄養成分表示をするものとします。

① 一般客用

事業者が病院にふさわしいと考える内容でご提案ください。

② 職員用

ランチタイム（午前11時から午後3時まで）において、以下の内容を含む偏りのないメニューのご提案ください。

a) 日替わり定食（栄養バランスに配慮した構成）

2種類以上

b) 単品おかず

多様多様なもの

- |                        |          |
|------------------------|----------|
| c) 麺類（そば，うどん，ラーメン，パスタ） | 各 1 種類以上 |
| d) カレーライス類             | 1 種類以上   |
| e) サラダ類                | 1 種類以上   |

(4) その他のサービス等の提案

レストラン内での食事提供の他，利用者サービスの向上や職員の福利厚生の実現を図るような，様々なサービスの提案をしてください。

例) 職員向けの弁当等の受注及び配達等

※ 飲料等の自動販売機の設置を予定する際には，レストラン内のみでなく，厚生棟 2 階の共用スペース及び同棟 3 階（研修医・看護学生実習室等）にも，別途設置スペースを取れる場合があるので，質疑応答時に事前にその旨を申し出てください。

(5) 営業に伴う関係法令上の手続き

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ってください。

(6) 食材料等の搬出入

食材料等の搬出入は，あらかじめ当院と協議の上，第 1 又は第 3 駐車スペースに車両を駐車した後，厚生棟出入口（病院本館側），厚生棟エレベーター（別添資料「配置図」，「2F 平面図」参照）を用いることとし，決まった時間により実施してください。

(7) 廃棄物の回収

廃棄物の回収は，方法及び頻度等をあらかじめ当院と協議し，その実施は事業者の負担とします。

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。

(8) 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，事故防止に努めてください。

業務従事者に対しては，病院という施設の特異性を考慮し，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ってください。万が一，業務従事者が感染症等に感染した場合には，即時に当院に報告の上，当院の指示に従い，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てください。

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，食材料等の搬入者への衛生教育も徹底してください。なお，これらの措置にかかる費用は，事業者の負担とします。

(9) 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，原則として認めませんが，表示箇所，看板等の色彩及び数量等について当院内の他の掲示物等との一体性を保つと認められる場合は，当院と事前に協議した上で，これを許可する場合があります。

(10) 緊急時の対応

事故や犯罪若しく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処してください。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、当院に報告してください。

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予め当院に届けてください。

## 5 契約形態及び契約期間

(1) 契約当事者

仙台市病院事業管理者と優先交渉権者（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」という。）が、下記(2)、(3)による契約を締結します。

(2) 契約形態

当院は、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、事業者到店舗用区画を貸し付けます。

また、当院と優先交渉権者等が締結する契約は、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が終了し、更新は行いません。

(3) 契約期間

契約期間は、平成 31 年 4 月 1 日から平成 35 年度末までとします。

なお、この契約期間には、事業者が店舗開業に向けて行う備品、器具類等の持込み開店準備、閉店に伴う原状回復期間を含めます。

## 6 賃貸借料

(1) 賃貸借料

賃貸借料は、下記 i, ii, iii を合算した額とします。

- i 当院が下記(2)において設定した基準額及び事業者が(3)において提案者が企画提案においてこれに加算することとした額
- ii 光熱水費等事業運営に必要な費用で当院が負担した額
- iii i, ii に対する消費税相当額

(2) 固定額

月額 131,000 円とします。

(3) 加算額

企画提案により、月の売上額に一定の率を乗じて得た額を加算することとした事業者にあつては、その額を加算します。

(4) 日割り計算

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貸付料の固定額は、日数按分により計算します。

(5) 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、決定します。
- ② 企画提案後又は契約期間中、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ります。

**7 必要経費等の負担**

- (1) 次に掲げる営業に係る費用は、全て運営者の負担とします。
  - ① レストランの開店に際して当院が事前に設置する厨房設備・機器・備品等以外の備品、調理器具及び食器類に要する費用
  - ② 食材料費
  - ③ レストランの運営に係る光熱水費（一般客用部分に限る。）
  - ④ 電話設備費及び電話代
  - ⑤ 廃棄物の処分費
  - ⑥ 清掃に要する費用
  - ⑦ 利用者による設備汚損、破損に対する対応経費
- (2) 事業運営に当たり当院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
- (3) 事業運営のため事業者が講じたセキュリティー経費
- (4) 契約の終了に伴う原状回復に係る費用
- (5) その他レストランの運営に関する一切の経費（当院が設置した設備・機器類の修繕又は更新等に要する費用を除く）

**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、使用物件及び当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こととします。ただし、事業者の負担により原状に回復した場合は、この限りではありません。
- (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当院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こととします。
- (3) レストランの整備、運営によって第三者に生じた事故が、当院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します。
- (4) 地震等の災害により、店舗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、当院又は事業者が、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します。
- (5) 利用者とのトラブル等は、迅速かつ誠実に対応し、速やかに当院に報告することとします。なお、当院は、当院の責めに帰すことが明らかな場合を除き、当該レストラン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いません。

**9 原状回復**

契約期間満了時は、事業者が店舗整備、機器設置、器具類等の持込みを行った部分

について、事業者の負担において原状に回復することとします。

ただし、原状回復により病院運営上支障が認められる場合には、別途協議します。

## 10 禁止事項

- (1) 事業者は、貸付物件をレストランの営業及び提案により行うレストラン営業に伴う付加的な事業以外の用途に供してはいけません。また、貸付物件は、最善の注意をもって維持管理してください。
- (2) 店舗への住込みはできません。
- (3) 店舗内を含め、当院敷地内は禁煙とします。
- (4) 業務従事者等が当院の駐車場を使用することはできません。

## 11 運営にあたっての留意事項

- (1) 食品衛生法、病院管理上の諸規則その他法令など規則等を遵守してください。
- (2) 業務従事者は、清潔感のある身なり（名札は必ず付し、ユニホーム着用が望ましい）で業務に当たるとともに、利用者に対しては、親切丁寧な接遇に努めてください。また、事業者は、これを遂行するため、積極的な接遇研修の啓発、実施に努めてください。
- (3) 個人情報保護及び守秘義務を徹底してください。
- (4) 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、当院と協議し速やかに必要な措置を講じてください。
- (5) 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、衛生環境をそこなわないようにしてください。
- (6) 毎月、前月分の売上実績額等、当院が求める定期報告を行ってください。
- (7) 店舗内には、事業者や提供商品と関係のない広告を掲示しないでください。
- (8) 店舗内の備品什器等の配置、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してください。
- (9) レストランの運営や提供商品に係る問い合わせ、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当院に報告してください。
- (10) 電気設備点検等のため、事前に連絡の上、停電作業を実施する場合がありますが、その際は、当院の指示に従ってください。
- (11) 仙台市の環境マネジメントシステムの運用に協力し、環境汚染の防止、省エネルギー・省資源、廃棄物の減量及びリサイクルなど環境への負荷の低減に努めてください。
- (12) レストランの運営に関し、当院が事業者との協議を必要とする場合には、速やかに対応してください。

- (13) その他、本要求水準書に定めない事項については、当院と事業者が協議の上、決定することとします。

## 12 仙台市立病院の概要

- (1) 所在地：仙台市太白区あすと長町一丁目1番1号（敷地面積 35,018 m<sup>2</sup>）
- (2) 建物の概要：① 建築面積：病院本館 8,246 m<sup>2</sup>，厚生棟 519 m<sup>2</sup>  
② 延床面積：病院本館 52,286 m<sup>2</sup>，厚生棟 1,364 m<sup>2</sup>  
③ 階数：病院本館／地下1階，地上,11階，塔屋1階  
厚生棟／地上3階  
④ 構造：RC構造（病院本館は免震構造）
- (3) 病床数：525床（一般病床467床（うち、救命救急センター40床），精神病床50床，感染症病床8床）
- (4) その他：病院本館1階にコンビニエンスストア（152,13 m<sup>2</sup>）及びカフェ（82,79 m<sup>2</sup>）を設置
- 

### ○ 現病院の病床数，患者数等の状況

- (1) 病床数：525床（一般病床501床（うち、救命救急センター36床），精神病床16床，感染症病床8床）
- (2) 平均外来患者数：1日当たり902人（平日／平成29年度）
- (3) 平均入院患者数：1日当たり407人（平成29年度）
- (4) 職員数：約1300人（正職員・臨時職員・委託業者等を含む）