仙台市立病院コンビニエンスストア設置・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コンビニエンスストアの設置・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店舗用区画の貸付を受けるに当たり，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1階　※別添資料「1F平面図」参照

(2) 使用用途

コンビニエンスストア

(3) 面積

152.13㎡

3　店舗設置条件

店舗用区画は，当院が下記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，自らの責任と負担により行ってください。

(1)　建築工事に関する事項

① 店舗用区画内の貸付当初の状態は下記のとおりとなるので，この条件に合わせて必要な内装工事を行うこと

ⅰ　天井：ボード素地

ⅱ　壁　：ボード壁素地

ⅲ　床　：F1-200mm，コンクリート木鏝仕上げ

② 内装には不燃材を用いること

③ 床の仕上げに当たっては，鋼製床等の二重床を用いるなど荷重負担の軽減を図ること。

(2)　空調・換気設備工事に関する事項

空調・換気設備は，下記の条件に合わせて，必要な工事，機器設置を行うこと

ⅰ 空調設備

・店舗用区画の境界部分から室外機置場までの間の冷暖房用の冷媒管及び信号線(共に1系統分)は，当院既設の設備を使用すること　この際，当院では，事業者側で設置する冷暖房機器を電気式空冷マルチパッケージエアコンと想定し，当該室外機置場は，本院3階北側屋外にあらかじめ確保している。

・冷暖房機器は，室内機，室外機とも事業者が設置すること

ⅱ 換気設備

・店舗用区画の境界部分までの換気設備のダクトは，当院既設設備である居室用4本（おおよそ200φ），厨房用4本（おおよそ200φ）を使用すること

・給排気ファンは，事業者が設置すること

ⅲ 冷蔵・冷凍ショーケース等

・店舗用区画の境界部分から室外機置場までの間の冷蔵・冷凍ショーケース用の冷媒管及び信号線(共に2系統分)は，当院既設設備を使用すること　これら室外機置場は，本院3階北側屋外にあらかじめ確保している。

  冷蔵・冷凍ショーケース等及び室外機は，事業者が設置すること

|  |
| --- |
| (3)　給排水設備工事に関する事項給排水設備は，下記の条件に合わせて，必要な工事，機器設置を行うこと |
| 　　ⅰ　給水設備・給水設備は，店舗用区画の天井に給水管（おおよそ25A）の突出しを使用すること・量水器は，当院の既設設備で計測すること　ⅱ　排水設備・排水管は，当院側で，店舗用区画内の床上に3ヶ所キャップ止め（おおよそ75φ）で確保している。・通気管は，当院側で，店舗用区間の天井に１ヶ所キャップ止め（おおよそ50φ）で確保している。　ⅲ　その他の設備機器・厨房用流し台，手洗い器，グリストラップ等店舗用区画に設置する給排水設備機器は，事業者が設置すること・事業者側の工事によって，当院側が設置したスプリンクラーヘッドの位置に変更が生じる場合には，事業者の負担によりこれを行なうこと(4)　電気設備工事に関する事項　① 一次側電源は，下記のとおりとなるので，これに合わせて，必要な工事，機器設置を行うこと |

ⅰ　電灯：34.2KW

ⅱ　動力：31.9KW

② 電力量計は当院側設備を使用すること

③ 電話線用の配管は，下記回線分が使用可能である。

ⅰ　アナログ回線：3回線

ⅱ　光通信回線　：1回線

④ 店舗用区画内でのＢＧＭ放送等のための機器を設置することは差し支えないが，その際は，

 非常放送用のカットリレーを取付けること

⑤ 誘導灯は当院設備を使用すること　その他の照明は事業者が設置すること　なお，非常用照明は，共用分電盤からのバッテリー別置方式とすること

(5)　その他の事項

① ガス設備機器は，設置しないこと

② 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，当院の費用負担の生じない範囲で，上記の店舗設置条件を見直す場合がある。

③ 各種工事，店舗開業に必要な検査，届出，許可等は，事業者がこれを行なうこと。

④ 内装工事の期間は令和６年４月１日からとする。

⑤ 「3店舗設置条件」における各種工事・各種設備設置においては、前契約者との合意により引継ぐ場合は、事業者による新たな設置ではなく、既存設備等の継続使用を認めることとする。

4　貸付条件等

(1)　営業日及び営業時間

年中無休とし，営業時間は24時間営業とします。なお，臨時的に休業日等が生ずる際には，事前に当院の承認を得てください。（診療時間以外で院内関係者以外の院内への入退出については，当院の指示に従ってください。）

（2） 準備期間，営業開始日及び仮店舗の運営

 　① 契約締結日から令和6年3月31日までは，営業開始のための事前準備期間とする。

また，令和6年4月1日以降は速やかに本店舗営業に向けての工事等を開始し，令和6年7月1日までに本店舗の営業を開始してください。

② 契約締結後，当院と協議のうえ，本店舗工事期間（令和6年4月1日から本店舗営業開始日前日）は，仮店舗の運営を行ってください。

(3)　取扱商品

取扱商品は，市立病院のコンビニエンスストアにふさわしいものとし，運営中は常に利用者のニーズに沿った品揃えとするよう努めてください。

また，病院の特性から必要と判断した商品の取扱いを依頼する場合があります。必ず協議に応じ，その取扱いについて積極的に検討して下さい。

次の①～⑤の取扱は必須とします。

1. 食品(弁当，パン，サンドウィッチ，おにぎり，菓子等) ，飲料
2. 医療関連用品( T字帯，紙おむつ等)
3. 入院関連商品・衣料品(箸，洗面用具，肌着，パジャマ等)
4. 新聞雑誌類，切手，はがき等
5. 別途当院が指定する医療用品及び衛生材料等

(4)　付加的なサービスの提供

　　　次の①から④までのサービスは必須とします。

　　①　クリーニング取次業務

　　②　病棟患者等に向けた食料品，飲料，日用品，新聞等のワゴン販売

　　③　ＡＴＭの設置

　　④　コピー機，ＦＡＸの設置

(5)　取扱不可商品

次の商品の販売は，禁止します。

①　酒類

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　その他療養に適さないもの

(6)　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してください。

(7)　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。

(8)　商品等の搬出入

商品等の搬出入は，地下階駐車スペースに車両を駐車した後，搬出入用エレベ(店舗区画向かい)を用いることとし，あらかじめ当院と協議の上，決まった時間により実施してください。

(9)　廃棄物の回収

廃棄物の回収は，あらかじめ当院と協議の上，決まった時間及び経路等により，事業者の責任で実施してください。

また，廃棄物の分別を適正に実施する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。

(10) 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な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，商品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，運営者の負担とします。

(11) 張り紙，看板等の表示

店舗用区画以外での張り紙，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。

(12) 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

仙台市立病院と優先交渉権者（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，事業者に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9 0 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，更新は行いません。

(3)契約期間

契約期間は，令和6年4月1日から令和16年3月31日までとします。

なお，この契約期間には，店舗開業に向けた内装，設備等の工事，開店準備，閉店に伴う原状回復期間を含めます。

また，閉店に伴う原状回復期間中であっても，契約期間内（令和16年3月31日まで）は，当院と協議のうえ，仮店舗の運営を行ってください。

(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，フランチャイズ加盟店に実際の店舗運営等を任せることとしている場合又は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してください。

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)において設定した固定額及び(3)において事業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321,000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っては，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

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）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）コンビニエンスストアの設置・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染，破損に対する対応経費

（6）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

（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）その他コンビニエンスストア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) コンビニエンスストアの整備，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，当該コンビニエンスストア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

契約期間満了後は，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，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，別途協議します。

また，各種工事・各種設備設置においては，前契約者との合意により設備等を引継ぐ場合は，事業者による新たな設置ではなく既存設備等の継続使用を認めることとします。

10 禁止事項等

(1) 事業者は，貸付物件をコンビニエンスストアの営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，衛生環境を損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，事業者や商品販売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) 店舗内に設置するレジカウンターの半数以上は有人のレジカウンターで運営してください。

(10) コンビニエンスストアの運営や販売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。

(11) 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。

(12）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。

(13) コンビニエンスストアの運営に関し，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

 (14) その他，本要求水準書に定めの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。

(15）感染症流行のため，当院より患者の面会禁止等の制限を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。

12 　仙台市立病院の概要

（1）　建設地：仙台市太白区あすと長町一丁目1番1号（敷地面積 35,018㎡）

（2）　建物の概要：①　建築面積：病院本館8,270㎡，厚生棟 519㎡

　　　　　　　　　 ②　延床面積：病院本館 52,286㎡，厚生棟 1,364㎡，

　　　　　　　　　 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階にカフェ（82.79㎡，）及び厚生棟2階にレストラン（職員用及

　　　　　　　 び一般用210.33㎡）を設置

(5）平均外来患者数：1日当たり867人（平日/令和4年度）

(6）平均入院患者数：1日当たり400人（令和4年度）

(7）職員数：約1,400人（正職員・臨時職員・委託業者等を含む/平日外来診療時間帯）