

## 岡山市立市民病院レストラン・職員食堂運営業務に関する仕様書

### 1 業務目的

本仕様書は、岡山市立市民病院（以下「当院」という。）においてレストラン・職員食堂（以下、「レストラン等」という。）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を受けるに当たり、当院が必要とする条件等を定める。

事業者が企画提案を行い、事業を実施するためには、仕様書に記載された全ての事項を満たさなければならない。

### 2 使用物件・使用用途

#### (1) 設置予定場所

岡山市北区北長瀬表町三丁目 20 番 1 号

岡山市立市民病院 2 階 ※ 別添資料「2F 平面図」参照

（平成 26 年 12 月竣工）

#### (2) 使用用途

病院利用者等及び職員を対象としたレストラン・職員食堂

#### (3) 面積

348.03 m<sup>2</sup>（壁芯）

（一般客用エリア 81.55 m<sup>2</sup>、職員用エリア 147.82 m<sup>2</sup>、厨房 105.16 m<sup>2</sup>、事務室等 13.50 m<sup>2</sup>）

### 3 店舗設置条件

店舗用区画は現状の建物設備、内装で事業者に貸し付けるので、店舗改装を希望する場合は、企画提案に基づき、当院の許可を得たうえで自らの責任と負担により行うこと。

### 4 店舗設備等に関する事項

店舗用区画の貸付に当たって、設備等の条件を下記のとおりとする。

#### (1) 厨房設備・機器等

① 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となる。

② 当院の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①以外の設備・機器類を設置することは当院が事前に承認した場合は可能であるが、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する。

#### (2) その他の備品・什器等

① レストラン等の食堂内で使用する家具・什器・備品・テレビ等は事業者の負担によるものとする。内装工事等は当院と協議し、事前に承認を得ることとする。

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するものと

する。

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すること。なお内線電話は当院側が設置する。

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うこと。その際に、電話用配管など当院施設を利用する場合は、協議に応じる。

### (3) その他の事項

① 店舗営業に必要な官公庁への届出、許可、申請等は、事業者が行うものとする。

② 事業者負担で行う設備・機器・備品類の調達・接続等は、令和5年4月から速やかに行うこと。詳細は双方協議の上、決定する。

## 5 貸付条件等

### (1) 営業日及び営業時間

営業日、営業時間は事業者の提案によるものとする。ただし、下記に示す時間は営業すること。臨時的に休業日等が発生する際には、事前に当院の承認を得るものとする。

#### ①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。以下同じ。）を除く日

職員用：原則として日曜日、祝日及び年末年始を除く日

#### ②営業時間

一般客用：午前9時から午後7時まで

職員用：午前11時から午後3時まで

※新型コロナウイルス収束に至るまで営業日は土、日、祝日は店休としている。また、営業時間は一般客用午前9時から午後5時までとしている。詳細は双方協議の上、決定する。

※ 上記の営業時間で、職員用エリアの営業が終了した後は、一般客用エリアを職員が利用することを想定する。

※ 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・研修会等に利用する場合がある。

### (2) 営業開始日

2023年4～5月頃を目安とし、双方で協議の上、決定する。

### (3) サービス形態

来院者用レストランに関しては、フルサービス方式として営業を行うこととする。

職員食堂に関しては、配膳方式（フルサービスまたはセルフサービス等）、精算方式（現金または食券方式等）等、事業者の提案によるものとする。

### (4) 提供メニュー

レストラン利用者の増大を図るため、より高い品質を保持したうえ、より低価格で提

供できるよう努めること。レストランのメニューは定食（日替わりを含む）、麺類、丼類、和食、洋食等を主として、軽食（弁当、総菜、おにぎり、パン、サンドウィッチ、菓子等）のみの提供は不可とする。（食事と軽食が混在するメニューは可とする。）メニューについては定期的に見直しを行うこと。メニュー変更の際には当院と事前に協議・承認を得てから変更することとする。

職員食堂に関しては、市場価格を踏まえた適正な価格及び社員食堂として標準的な価格を考慮すること。

メニューには栄養成分（エネルギー、塩分等）の表示およびアレルギーに関する表示を行うこと。材料として地場産品の使用に努めることとする。

① 一般客用

事業者が病院に相応しいと考える内容で提案すること。

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を提案すること。

a) 日替り定食（栄養バランスに配慮した構成）

b) 麺類（うどん、ラーメン）

c) カレーライス・丼ぶり類（カツ等）

③ 人間ドック（1泊2日）受診者に配慮したメニューを提供すること。

(5) その他サービス等の提案

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、様々なサービスを提案すること。

例) ドリンクバー等の設置、職員向けの弁当等の受注及び配達 等

(6) 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うこと。

(7) 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、定められた時間帯に行う。

(8) 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、その実施にかかる費用及び実施は事業者の負担とする。

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ること。

(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とする。検査結果は書類により当院に報告すること。

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、食材料等の搬入者への衛生教育も徹底すること。なお、これらの措置にかかる費用は、事業者の負担とする。

#### (10) 張り紙，看板等の表示

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

#### (11) 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、当院に報告すること。

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予め当院に届けることとする。

### 6 契約形態及び契約期間

#### (1) 契約形態

当院は平成 26 年 4 月から地方独立行政法人となっており、当院と事業者が締結する契約は、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とする。なお、契約期間の満了をもって契約は終了して更新しない。ただし、契約期間中に事業者の本仕様書等の定める条件に違反がない場合には、新たな契約をすることがある。

#### (2) 契約期間

契約期間は、契約を締結した日から令和 12 年 3 月末までの約 7 年間とする。

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ることとする。

### 7 賃貸借料

#### (1) 賃貸借料

賃貸借料は、下記 i，ii，iii を合算した額とする。

i 月額 210,166 円

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) 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  $i$  に加算する。

(3) 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する。

(4) 敷金

- ① 金420,000円を本契約締結と同時に当院に預託するものとする。
- ② 敷金は、無利息とする。
- ③ 敷金は、契約期間が満了したときを含め、解約その他の理由により本契約が終了した場合に、事業者の当院に対する一切の債務の弁済に充当した後、本物件の現状回復、明渡し完了後速やかに当院から事業者にその残額を返済する。ただし、契約期間の満了を除き、本契約開始日より3年未満は敷金額の50%、3年以上6年未満は敷金額の30%を償却費として差し引くものとする。
- ④ 事業者は、敷金返還請求権を第三者に譲渡し、または担保に供してはならない。
- ⑤ 当院は、事業者が賃料等の支払いを怠り、または損害賠償その他本契約に基づく債務を履行しないときは、いつでも敷金の一部又はその全部をその弁済に充てることができるものとする。
- ⑥ 前項の場合、事業者はその旨の通知を受けて7日以内に敷金の不足額を当院に補填するものとする。

(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、決定する。
- ② 企画提案後又は契約期間中、賃貸借料及び加算額について、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こと。

8 必要経費等の負担

(1) 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 レストラン等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 レストラン等の運営に係る光熱水費
- ④ 電話設置費及び電話代（内線電話の使用料は無料）
- ⑤ 廃棄物の処分費
- ⑥ 利用者による設備汚損、破損に対する対応経費
- ⑦ 手指消毒液、ハンドペーパー等消耗品に要する費用

(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) その他レストラン等の運営に関する一切の経費

## 9 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、この限りではない。
- (2) 前号に定める場合のほか、事業者は、本仕様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当院へ支払うこととする。
- (3) レストラン等の整備、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する。
- (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る者の負担とする。
- (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する。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一切の責任を負わない。

## 10 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清掃も含め契約期間終了までに原状回復することとする。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、別途協議する。

## 11 禁止事項等

- (1) 事業者は、貸付物件をレストラン等の営業及び提案により行うレストラン等の営業に伴う付加的な事業以外の用途での使用を禁じる。また、貸付物件は、最善の注意をもって維持管理すること。
- (2) 店舗用区画内への住込を禁じる。
- (3) 店舗用区画内を含め、当院敷地内は禁煙とする。
- (4) 業務従事者等が当院の駐車場を使用することはできない。

## 12 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すること。

- (2) 職員食堂については、職員の休憩スペースとしても利用することとし、飲食物の持ち込みを認めることとする。
- (3) 大規模災害等が発生した場合は、当院の必要に応じて使用物件を災害対策本部として使用する場合があるものとする。また、食事の提供が可能と判断された場合、事業者は当院の要請があったときは協力すること。その際の対価は協議する。
- (4) 事業者が直接経営するものとし、定期建物賃貸借権を第三者に譲渡・転貸または使用貸借等しないこと。
- (5) 常勤の従業員の中から責任者を定め、その氏名、住所、連絡先を記載した文書を当院に提出すること。
- (6) 業務従事者は、清潔感のある身なり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ること。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、実施に努めること。
- (7) 個人情報保護及び守秘義務を遵守すること。
- (8) 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ること。
- (9) 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。
- (10) 毎月、前月分の売上実績額等、当院が求める定期報告を行うこと。
- (11) 店舗内には、事業者や提供商品と関係のない広告の掲示を禁じる。
- (12) 店舗内の備品什器等の配置において通路等は、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。
- (13) レストラン等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すること。
- (14) レストラン等の運営に関し、当院が事業者との協議を必要とする場合には、速やかに対応すること。
- (15) その他、本仕様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。

### 13 岡山市立市民病院の概要

- (1) 建設地：岡山市北区北長瀬表町三丁目 20 番 1 号（敷地面積 18,584.52 m<sup>2</sup>）
- (2) 建物の概要：
  - ① 建築面積：病院本館 7015.99 m<sup>2</sup>
  - ② 延床面積：病院本館 33,843.92 m<sup>2</sup>
  - ③ 階数：病院本館 / 地上 8 階，塔屋 1 階
  - ④ 構造：SRC 一部 S 構造（基礎免震構造）

- (3) 病床数：400 床
- (4) その他：病院 2 階にコンビニエンスストア (99.59 m<sup>2</sup>) 及び 1 階にカフェ (140.40 m<sup>2</sup>) を設置
- (5) 想定外来患者数：1 日当たり約 620 人 R4.10.1 現在
- (6) 想定入院患者数：1 日当たり約 340 人 R4.10.1 現在
- (7) 全職員数：約 1100 人（正職員・臨時職員・委託業者等を含む） R4.10.1 現在