

いわき市新病院利便施設設置・運営等事業（カフェ）
要求水準書

平成28年 2 月 26 日

いわき市立総合磐城共立病院

目 次

1	要求水準書の趣旨	1
2	貸付物件	1
3	店舗の提案	1
4	整備条件	1
5	運営条件	3
6	損害賠償等	5
7	原状回復	6
8	注意事項	6
9	運営にあたっての留意事項.....	6

1 要求水準書の趣旨

本要求水準書は、病院事業管理者が要求する本事業の水準を示し、参加事業者の提案の具体的な指針となるもので、事業者選定の基準として用いる。

参加事業者は、「患者中心の病院」という新病院の施設整備の考え方のもと、本要求水準を満たす限りにおいて、自由に提案を行うことができるものとする。

2 貸付物件

(1) 場所

福島県いわき市内郷御厩町久世原 16 番地ほか
いわき市新病院内（平成 30 年 9 月竣工／同年 12 月開院予定）

(2) 主要使用用途

カフェの設置・運営

(3) 貸付面積（詳細は貸出資料の図面を参照）

カフェ（1 階）：32.58 m²

※ 面積については、前記を基本とするが提案による変更も可とする。ただし、変更に伴う費用負担については、工事区分表に基づき整理するものとする。

※ ラウンジの内装工事及び什器備品（テーブル、椅子）の準備は当院側で行うものとする。什器備品の仕様についても当院において決定するが、座席数やテーブルの大きさなど、事業実施にあたり希望する事項がある場合には、別途病院事業管理者と協議すること。

3 店舗の提案

内装及び看板等、店舗イメージの提案にあたっては、新病院実施設計を参考に、病院全体のイメージと調和したものとする。

4 整備条件

店舗用区画は、病院事業管理者が次の条件で事業者へ貸し付ける。事業実施に向けた店舗整備は、自らの責任により行うこと。

(1) 建築工事に関する事項

① カフェ用区画の貸付状態は工事区分表のとおりとし、条件に合わせ必要な内装工事を行うこと。

② 内装には不燃材を用いること。

(2) 空調・換気設備工事に関する事項

空調・換気設備は、次の条件及び工事区分表にあわせて、必要な工事、機器設置を行うこと。

① 空調設備

ア 冷暖房機器は、室内機、室外機とも事業者が設置すること（当該室外機置場は、病院棟3階屋上にあらかじめ確保している）。

イ 冷暖房用の冷媒管及び信号線（共に1系統分）は、店舗用区画の境界部分から室外機置場までの間を事業者負担により、これを行うこと。

ウ 空調ドレンは店舗用区画の境界部分まで32A×1本を当院側工事で設置することとする。

② 換気設備

ア 換気設備のダクトは、店舗用区画の境界部分まで、排気ダクト 325φ（1,300 m³/h）1本を当院側工事で設置することとする。

イ 給排気ファンは、当院側工事で設置することとする。

ウ 事業者側工事にて給排気量を変更する場合は事業者の負担により、これを行うこと（変更内容は協議により決定するものとする）。

(3) 給排水設備工事に関する事項

給排水設備は、次の条件にあわせて、必要な工事、機器設置を行うこと。

① 給水設備

ア 当院側工事で、店舗用区画の天井に給水管 25A の突出しを設置することとする。

イ 量水器は、事業者が設置すること。なお、当院職員が計測しやすい場所に配置すること。

② 排水通気設備

ア 排水管は、当院側工事で、店舗用区画内の床上に 100A を1ヶ所キャップ止めで設置することとする。

③ その他の設備機器

ア 厨房用機器、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。

イ 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うこと。

(4) 電気設備工事に関する事項

① 一次側電源は、当院側工事で手元開閉器を設けるので、以降に必要な工事、

機器設置を行うこと。なお、電源容量は次のとおりとなる。

電灯（100・200V）：35kVA

動力（200V）：28kW

- ② 電力量計を事業者側工事で設置すること。なお、当院職員が計測しやすい場所に配置すること。
 - ③ 電話・情報線用の配管・配線は、当院側工事で次を設けることとする。
 - ア アナログ回線：3回線
 - イ ADSL回線：1回線
 - ウ 光通信回線：1回線用の空配管又はケーブルラック
- （計 10 対）
- ④ 店舗区画内での 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、当院側工事で設置する非常放送用のカトリレーを使用すること。
 - ⑤ 店舗区画内の一般照明は事業者が設置すること。なお、非常用照明設備（大部屋仕様）は、当院側で準備することとする。

(5) その他事項

- ① ガス設備機器は設置しないこと。
- ② 各種計測メータは、遠隔で計測可能なものとする。
- ③ 店舗整備に必要な官公庁への届出、許可、申請等は、事業者が行うこと。
- ④ 事業者による内装工事及び設備・機器・備品類の搬入・接続等の期間は、新病院本体の引渡し後を基本とするが、工程上、本体工事期間中に内装工事等を行う必要がある場合には、別途病院事業管理者と協議すること。なお、本体工事期間中に内装工事等を行うことにより共益費が生じる場合は、事業者が負担すること。
- ⑤ 関係法令に適合した設計・施工となっているか確認するため、新病院建設事業者へ設計図書の確認を受け、その指示に従うこと。
- ⑥ 計画通知等建築に関する各種届出・申請のため、必要に応じて、病院事業管理者に対し、図面のデータの提供を行うこと。

5 運営条件

(1) 営業日及び営業時間

条件は次のとおりとするが、営業日・営業時間の拡大は認めることとする。なお、臨時的に店休日等が生ずる際には、事前に病院事業管理者の承認を得ること。

① 営業日

年末年始（12月29日から翌年1月3日まで）を除く毎日

② 営業時間

平日：午前7時30分から午後7時まで

土日・祝日：午前 11 時から午後 5 時まで

※ 営業日及び営業時間については、前記を基本とするが提案による拡大を期待する。

(2) 営業開始日

新病院の開院日を営業開始日とする。

(3) 取扱商品

提供品目は飲料及び軽食を基本として提案すること。

(4) 取り扱い禁止商品

酒類（ノンアルコール飲料を含む）、その他病院事業管理者が適さないと判断するものは取り扱わないこと。

(5) 提供サービス

利用者の利便性の向上に繋がるサービスを積極的に導入すること。

(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、すべ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、3階南側サービス出入り口を用いることとし、あらかじめ病院事業管理者と協議のうえ、決まった時間に実施すること。休日又は開院時間外に納品作業が必要な場合は、別途病院事業管理者と協議すること。

(8) 廃棄物の回収

廃棄物の回収は、あらかじめ病院事業管理者と協議のうえ、決まった時間及び経路等により、事業者の責任で実施すること。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ること。

(9) 日常清掃等

店舗及び周辺の整理整頓に心がけ、日常的な清掃を行い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) 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など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、即時に病院事業管理者に報告の上、その指示に従い、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のないような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。

(11) 張り紙、看板等の表示

貸付けを受けた場所以外での張り紙及び看板等の表示又は掲出は認めない。貸付物件周辺については、病院事業管理者と事前に協議したうえ、新病院内のデザイン等と一体性を保つと認められる場合には、許可する場合がある。

(12) 防火管理責任者

事業者は、関係法令の基づき、当該部分に係る防火管理責任者を設置すること。

また、事業所内に自衛消防隊を組織するとともに、当院が実施する防災訓練にも参加するなど、当院の防火管理体制に誠意をもって協力すること。

(13) 緊急時の対応

事故や犯罪も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、病院事業管理者に速やかに報告すること。

なお、事故や犯罪発生時の連絡体制を書面にてあらかじめ病院事業管理者に届けること。

6 損害賠償等

(1) 事業者は、その責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こと。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) 前記(1)に定める場合のほか事業者は、募集要項に定める義務を履行しないため病院事業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。

- (3) 第三者に生じた事故が病院事業管理者の責に帰さない事由による場合は、事業者がこれを補償すること。
- (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、店舗整備範囲に応じ、病院事業管理者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、その範囲に従い復旧にあたった者の負担とする。
- (5) 利用者とのトラブル等は迅速かつ誠実に対応することとし、必要に応じて、その内容を病院事業管理者に報告すること。なお、病院事業管理者は、病院事業管理者の責に帰すことが明らかな場合を除き、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こととする。
- (6) 開院後に、病院事業管理者が、飲料用自動販売機の増設など事業者の運営への影響が予想される行為を行う場合があるが、売上げの減少などがあつたとしても、一切、補償しないこととする。

7 原状回復

原状回復工事は、契約期間の範囲内で、事業者の負担により行うこと。

8 注意事項

- (1) 貸付物件は、最善の注意をもって維持管理すること。
- (2) 店舗への住込みはできない。
- (3) 貸付物件内を含め、病院敷地内は禁煙とする。

9 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) 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。

- (3) 個人情報保護及び守秘義務を徹底すること。
- (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、病院事業管理者と協議し、速やかに必要な措置を講じること。
- (5) 毎月、前月分の売上実績額等、病院事業管理者が求める定期報告を行うこと。
- (6) 店舗内には、事業者や提供商品と関係のない広告その他掲示物を掲示しないこと。
- (7) カフェの運営や提供商品に係る問い合わせ又は苦情等については、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病院事業管理者に報告すること。
- (8) 病院事業管理者が、電気設備点検等のため、停電作業を実施するときは、その指示に従うこと。
- (9) カフェの運営に関し病院事業管理者が、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。