

令和4年度市立四日市病院コンビニエンスストア運営事業者募集仕様書

1. 貸付物件

(1) 物件の名称

市立四日市病院（以下「病院」という。）内
コンビニエンスストア店舗（以下「店舗」という。）営業区画

(2) 所在地

四日市市芝田二丁目2番37号

ア 病院 院内駐車場（仮設プレハブハウス※ 1階）（以下「仮店舗」という。）

※仮設プレハブハウスは病院が設置

イ 病院 サービス棟 1階（以下「本店舗」という。）

(3) 面積

ア 仮店舗 210.8㎡（この面積は最大値であり、貸付面積は運営事業者の提案による。）

イ 本店舗 221.2㎡

(4) 平面図等

別紙

- ・市立四日市病院1階平面図兼仮設プレハブハウス配置図（別図1-1）、別図1-2、別図2
- ・本店舗レイアウト提案注意事項、仮店舗注意事項

(5) 店舗の設置・原状回復および維持管理

ア 運営事業者は出店にあたり提案した応募企画の内容に基づき、自らの責任と負担において、必要な設置工事および原状回復工事を行うこと。また、店舗の設置工事については、工事開始前に病院と設計・施工上の協議を行うこと。なお、店舗の設置工事中でも患者等の対応のため、緊急に工事の停止を命ずることがある。

イ 運営事業者が店舗の設置工事により設置した設備・機器類については、運営事業者が自らの負担と責任において、維持管理を行うこと。

2. 指定用途

コンビニエンスストア

3. 貸付形態及び事業期間

- (1) 運営事業者は店舗として使用する部分について、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の4第2項第4号の規定に基づく行政財産の貸付による契約（以下、「賃貸借契約」という）を締結する。

※賃貸借期間の満了により当該契約は終了するものとし、更新はない。

(2) 事業期間

契約締結の日から令和16年8月31日までとする。

店舗区分	仮店舗	本店舗
賃貸借期間	令和5年8月1日から 令和6年6月30日まで	令和6年1月1日から 令和16年8月31日まで
引渡日	令和5年8月1日	協議によるものとする ※2
設置工事期間	令和5年8月1日から 開店日前日まで	協議により決定した日から 開店日前日まで
開店日（予定） （営業期間）	令和5年8月31日 午前9時から	令和6年4月1日
閉店日（予定） （営業期間）	令和6年3月31日	協議によるものとする
原状回復 工事期間	閉店日の翌日から 協議により決定した日まで	閉店日の翌日から 賃貸借期間満了日まで （最長3週間）
返還日	協議によるものとする ※1	賃貸借期間満了日まで
賃貸借期間のうち 有償期間	開店日から閉店日まで	開店日から賃貸借期間満了日まで

※1 仮店舗の賃貸借期間内であっても、仮店舗閉店日後は速やかに原状回復工事を完了させ病院に当該貸付物件を返還するものとする。

※2 本店舗の貸付物件の引渡し日は、賃貸借期間内であっても、設置工事に要する必要最低限の期間を確保できる日数をもって定めるものとする。

※3 病院の改修工事の進捗等により賃貸借期間を変更する必要がある場合は、病院と運営事業者が協議の上、賃貸期間等を定めるものとする。なお、この場合における保障する営業期間は、次のとおりとする。

ア 仮店舗と本店舗の営業期間の合計は、仮店舗の開店日から11年間（本店舗の原状回復工事期間を含む）

イ 本店舗の営業期間は、本店舗の開店日から10年間（本店舗の原状回復工事期間を含む）

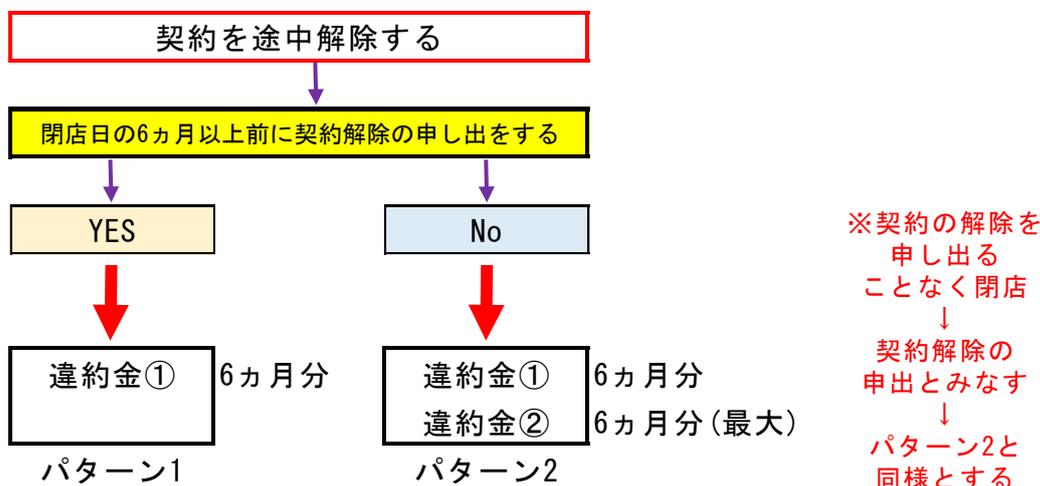
(3) 賃貸借期間の満了までに運営事業者の都合により契約を解除しようとするときは、その閉店日の6ヵ月前までに病院へ契約の解除を書面で申し出ること。この書面には、閉店日と返還日（原状回復工事期間の末日とする。なお、原状回復工事期間は閉店日の翌日から最長3週間とする。）を明記すること。

この場合、賃貸借料（固定賃貸借料 5.賃貸借料 参照）の6ヵ月分に相当する額（以下「違約金①」という。）を病院へ支払うこと。

また、閉店日の6ヵ月前の日を過ぎて契約解除の申し出をした場合は、契約解除の申し出を行った日から閉店日までの期間を6ヵ月から差し引いた月数（1ヵ月に満たない日数は、1ヵ月単位で切り上げる。）分の賃貸借料（固定賃貸借料及び変動賃貸借料 5.賃貸借料 参照）に相当する額（以下「違約金②」という。）を、違約金①に加えて病院に支払

うこと。この違約金②の変動賃貸借料相当分は、運営事業者が支払った直近の変動賃貸借料の月当たりの平均額を用いて算出する。

なお、契約の解除を申し出ることなく閉店した場合は、契約解除の申し出がなされたと見なす。この場合における違約金については、上記と同様とする。



区分	対象賃貸借料	想定される違約金 (最大)
違約金①	固定	156,941円※×6ヵ月分=941,646円
違約金②	固定+変動	(156,941円※×6ヵ月分) + (変動賃貸借料×6ヵ月分)

※本店舗時の固定賃貸借料 (月額)

4. 貸付条件等

(1) 営業日及び営業時間

営業日は毎日とする。営業時間は提案によるものとするが、午前7時から午後10時まででは必ず営業するものとする。なお、病院が実施する電気設備点検等のため店舗設備等が使用できない日 (年1回から2回) においてはこの限りでない。

但し、24時間営業でない場合においては、営業停止時間帯における清涼飲料水の販売が必要となるため、店舗内 (イトインコーナー (21) 参照) に自動販売機を設置 (1台以上) するなどの必要な措置を講ずるものとする。

(2) 電話設置費用

内線電話 (PHS貸与) は、病院が設置する。病院と事前協議の上、外線電話を設置することも可能であるが、接続に係る申込み手続き等は運営事業者の負担と責任で行うこととする。その他情報通信回線についても同様とする。

(3) 提供商品

提供商品は、「7 要求事項」を満たすことを前提に一般的な範囲で運営事業者が決定できる。

(4) 提供サービス

マルチメディアステーション (コピー機、FAX、各金融機関に対応したATM) を設置

すること。設置に当たっては、転倒防止の対応をすること。但し、仮店舗営業期間中の設置の有無は運営事業者が決定できる。

なお、その他の提供サービスについては、一般的な範囲で運営事業者が決定できる。

(5) 提供する商品・サービスの価格

提供する商品・サービスの価格は、市場価格に見合った適正な価格とする。

(6) 販売を禁止するもの

酒類、たばこ、成人向け図書・雑誌等その他療養に適さないもの及び病院運営上好ましくないものの販売は認めない。

(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、すべて運営事業者負担において行うこと。

(8) 衛生管理及び感染症対策

関係法令を遵守し、衛生管理及び感染症対策に十分注意を払うとともに、これらにおいて発生した問題等については、すべて運営事業者の負担と責任において対処するものとする。

(9) 張り紙、看板等の表示

病院が許可した場所以外での張り紙、看板等の表示または掲出は認めない。また、病院事業の運営に支障のある張り紙、看板等は認めない。

(10) 商品等の搬入搬出

商品等の搬入・搬出時間経路・荷卸場所については、病院の指示に従うこと。なお、搬入・搬出経路の車両の高さ制限は2.8mである。

(11) 業務従事者の健康管理等

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。また、万が一、業務従事者が感染症等に感染した場合には、即時に病院へ報告の上、病院の指示に従い、当該業務従事者への措置並びに他の者に感染することが無いような感染症対策を迅速に講ずること。なお、これらの措置にかかる費用は、運営事業者の負担とする。他に商品搬入の衛生教育も同様に徹底すること。

(12) 廃棄物の回収及び処分

貸付する部分内に廃棄物の種類に応じた適切な数量・容量のゴミ箱を設置し、営業活動から発生する廃棄物の回収に努めるものとする。また、当該廃棄物の保管及び処分についても、運営事業者の負担により責任を持って行うものとする。

(13) 病院施設の付属設備の使用

業務の遂行に必要な範囲において、病院施設の付属設備（便所やエレベーターなど）を無償で使用できるものとする。

(14) 従業員の駐車場

従業員の駐車場が必要な場合は、独自に用意すること（病院管理の駐車場の使用は認め

ない)。

(15) 使用上の制限

貸付物件は、最善の注意を持って、維持管理すること。また運営事業者は、使用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ならない。なお、病院敷地内(駐車場を含む)は禁煙であり灰皿の設置はできない。

(16) 緊急時の対応

事故や犯罪等、若しくは事故や犯罪等に準ずる事態が発生した場合は患者や来院者への影響回避を最優先事項として適切に対処するものとし、発生した事項、その原因、影響範囲、対処方法等をまとめ、病院に報告すること。

また、営業時間内外における事故発生時の連絡体制を書面にて予め病院へ届け出ること。

(17) 大規模災害時等の対応

地震等大規模災害発生時や新型コロナウイルス大流行時などにおける病院からの協力要請に対して、誠意を持って対応すること。

(18) 第三者の使用禁止

賃借した部分を第三者に使用させたり、転貸してはならない。

(19) 法令等の遵守

本件の使用にあたっては、関係法令及び規程を遵守すること。

(20) 損害賠償

運営事業者の責に帰すべき事由により病院又は第三者に損害を与えた場合には、すべて運営事業者の負担と責任において賠償をすること。なお、利用者とのトラブル等は、迅速かつ誠実に対応し、速やかに病院に報告すること。

また、病院は、病院の責に帰することが明らかな場合を除き、店舗に係る盗難事故や破損等に関しては一切の責任を負わないものとする。

(21) イートインコーナー

店舗には、運営事業者の負担でテーブル・椅子等を備えたイートインコーナー(概ね30席以上とし、店舗で購入したもの以外の飲食物の持込を可とすること)を設置するとともに施設管理(廃棄物の回収、処分を含む)を行うこと。なお、このイートインコーナーへ飲料の自動販売機等を設置する場合は病院の許可を得ること。

(22) 店舗、イートインコーナーへの来店客の出入り

本店舗営業は、店舗、イートインコーナーへの来店客の出入りは病院建物内部からのみ可能とし、病院建物外部から直接出入りすることはできないものとする。

但し、仮店舗営業の来店客の出入りはこの限りではない。

(23) 病院の工事等の実施

病院は、貸付物件において、業務上必要となる修繕工事や設備の設置等を、運営事業者と協議の上、実施することができるものとする。

(24) 移転等の際の注意事項

仮店舗から本店舗に移転する際には、引越し等に要する期間の短縮化や来客者の少ない

曜日・時間帯の活用等により、切り替えに伴う営業停止期間を極力短期間とし、利用者への影響が最小限となるよう努めるものとする。

また、契約満了又は期間中の契約解除により、次運営事業者との入れ替わりの際には、営業終了日や閉店に伴う現状復帰の期間等について、病院側と十分な協議を行い、誠意をもって対応するとともに、次運営事業者との切り替えが円滑に行えるよう努めるものとする。

(25) その他

この仕様書に定める事項のほか、営業に際し必要な事項が生じた場合は、病院と協議すること。

5. 賃貸借料

賃貸借料については、①賃貸借契約の締結の際に下記に示す「ア」、および、②店舗区分別に次の「イ」または「イおよびウ」の金額を、病院が別途発行する納入通知書又は請求書により病院指定期日までに納入しなければならない。

ア 敷金 2,000,000円

(固定賃貸借料と想定光熱水費の6カ月分を合算した額)

なお、敷金は貸付期間が満了し、貸付物件の返還を受けた後に、これを返還する。ただし、運営事業者において未納の貸付料その他の債務がある場合は、病院は敷金を当該債務の弁済に充当し、敷金の額から当該充当に要した費用を差し引いた額を返還する。敷金には、利子を付さない。

イ 固定賃貸借料は、病院が指定する行政財産使用料（消費税相当額を含む）※1 に貸付面積を乗じて得た金額とする。なお、開店日又は満了日が月の途中となる場合、日割り計算によるものとする（円未満の端数切捨て）。

※1 仮店舗分 581.9円/㎡（月額）
(581.9円/㎡ × 貸付面積（運営事業者の提案による）)

本店舗分 709.5円/㎡（月額）
(709.5円/㎡ × 221.2㎡ = 156,941円 月額)

ウ 変動賃貸借料は、当該月の前月の売上額（税抜）※2 に対し算定率※3を乗じて得た金額（円未満の端数切捨て）に消費税相当額を加算した金額とする。

※2 月額売上額から除外するもの

①金券・カード類（テレホンカード、クオ・カード等）

②切手・官製はがき・印紙

③マルチメディアステーションにて購入される商品

④電気料金、水道料金、ガス料金、運送料金（ゆうパック）、チケット代金等収納代行業務の履行として受領した料金又は代金

⑤電子マネーのチャージサービス等の入金分

⑥その他、当院の承諾を得たもの。

※3 算定率は、運営事業者自らが提案した数値とする。

なお、この算定率の下限値は設けないものとする。

店舗区分		仮店舗	本店舗	賃貸借料納入 時期（予定）
賃貸借料 発生期間	イ 固定賃貸借料	開店日から 閉店日まで	開店日から 賃貸借期間満了日まで	3ヵ月ごと
	ウ 変動賃貸借料	—	開店日から 賃貸借期間満了日まで	3ヵ月ごと

6. 経費の負担

- (1) 貸付物件の維持管理のため通常必要とする経費（エアコンのフィルター清掃・交換等）のほか、清掃、防虫防鼠、消毒等の衛生管理、ごみ処理にかかる経費等、営業にかかるすべての経費は運営事業者の負担とする。
- (2) 電気料金等の光熱水費については、病院が賃貸借料（変動賃貸借料）の請求に併せて別途発行する納入通知書又は請求書により、病院指定期日までに納入しなければならない。なお、使用料等の振込手数料が必要な場合は、運営事業者の負担とする。

7. 要求事項

- (1) セーフティマネジメント
 - ①定期的に賃貸物件内の床、壁、天井等の清掃を行い、鼠又は害虫の侵入防止に努めること。
 - ②初任者研修等、従事者に対する研修は十分に行うこと。
- (2) 提供商品
 - ①日用品（洗面用具、タオル等）、衣料品（下着等）、マスク。
 - ②切手、はがき。
 - ③療養生活に必要な医療・介護用品等（可能な限り、当院が要望する取り寄せ商品に対応すること）。
※現在、取り扱い中の主な商品は別紙リストのとおり
 - ④福利厚生に資するもの。
 - ⑤その他運営事業者が提案する商品等。
- (3) 売上報告
毎月10日までに前月売上げを報告すること（毎月の売上実績額を正確に記録する事）。
- (4) その他
以下の事項について協力するものとする。
 - ①月1回開催（予定）する病院と運営事業者の連絡調整会議への参加
 - ②施設の修繕・改修工事

③病院が主催する防災訓練への参加

④その他病院運営上必要な事項

8. 市立四日市病院概要

(1) 病床数 537床

(2) 標榜診療科(28診療科)

内科、腎臓内科、血液内科、糖尿病・内分泌内科、精神科、脳神経内科、呼吸器内科、循環器内科、消化器内科、小児科、外科、消化器外科、乳腺外科、形成外科、呼吸器外科、心臓血管外科、整形外科、脳神経外科、耳鼻咽喉科、皮膚科、泌尿器科、眼科、産婦人科、放射線科、リハビリテーション科、歯科口腔外科、麻酔科、病理診断科

(3) 令和3年度外来患者数 1,618人/日

(4) 令和3年度入院患者数 385人/日

(5) 令和3年度救急患者数 49人/日

(6) 職員数(令和4年4月1日現在)

1,255人(会計年度任用職員を含む)

※他に委託会社従業員約330人

(7) 看護師の勤務時間

(変則二交代勤務)

日 勤 午前8時30分～午後5時15分

長日勤 午前8時30分～午後9時30分

夜 勤 午後8時30分～午前9時30分

(三交代勤務)(一部病棟)

日 勤 午前8時30分～午後5時15分

準夜勤務 午後4時30分～午前1時15分

深夜勤務 午前0時30分～午前9時15分

(8) 診療時間(平日) 午前8時30分から午後5時

(9) 面会時間

一般病棟 午後2時から午後8時

I C U 午前11時から午後1時、午後5時から午後7時

※午後8時から翌日午前7時までは、入退院玄関での入館手続きが必要

※病棟の消灯時間は午後9時

※現在、令和2年8月3日から感染症防止対策等のため面会禁止

(10) 既存の食堂について

店舗	階	客席数	営業時間	
			平日	土・日・祝日
職員食堂	2	120席	11:00~14:00	休業

(11) 既存の自動販売機について（令和4年10月1日現在）
設置無（現時点での設置予定はない。将来は未定。）