那覇市立病院付属棟コーヒーショップ運営事業者
公募型プロポーザル実施要領

令和8年11月20日
地方独立行政法人那覇市立病院

はじめに

地方独立行政法人那覇市立病院（以下「当院」という。）では、病院利用者、患者及びその家族等の利便性の向上並びに職員の福利厚生の充実を図るため、令和 11 年 4 月に開設を予定している付属棟にコーヒーショップを設置する。

コーヒーショップについては、民間事業者の専門性及びノウハウを活用し、利用者へのサービス向上と効率的かつ安定的な運営を図ることを目的として、当院が所有する付属棟のテナント区画を有償で貸し付け、民間事業者が自らの責任と負担において運営する方式とする。

このため、コーヒーショップの運営を行う事業者（以下「運営事業者」という。）を、公平性及び透明性を確保した上で選定するため、公募型プロポーザル方式により募集する。

本実施要領は、運営事業者の募集及び選定に関し、必要な事項を定めるものである。

1. 事業の概要

（1）事業名称

那覇市立病院付属棟コーヒーショップ運営事業

（2）事業目的

病院利用者、患者及びその家族等並びに職員に対して、飲料及び軽食等を提供するコーヒーショップを設置し、病院利用者等の利便性向上及び職員の福利厚生の充実を図ることを目的とする。

（3）事業方式

当院が付属棟内のテナント区画を運営事業者に有償で貸し付け、運営事業者が自己の責任と負担において、店舗の設置及び運営を行う方式とする。

（4）事業内容

①コーヒーショップ店舗の設置及び運営

②飲料、軽食その他店舗運営に必要な商品の販売及び提供

③接客及び利用者サービスの提供

④店舗及び割当てを受けた客席等の清掃、衛生管理及び安全管理

⑤その他、当院が必要と認める事項

（5）事業の実施に要する費用

店舗の設置、設備及び什器備品の調達、運営、従業員の雇用、維持管理その他事業の実施に要する費用は、基本仕様書等において当院の負担と定めるものを除き、運営事業者の負担とする。

2. 病院の概要

（1）名　　称：地方独立行政法人那覇市立病院

（2）所 在 地：沖縄県那覇市古島2丁目31番地1

（3）病 床 数：470床

（4）患 者 数：外来628人／日、入院44人／日、のべ入院459人／日

（5）職 員 数：1,426人

（6）外来診療日：月曜日～金曜日（休診日：土・日曜日、慰霊の日、国民の祝日及び年末年始

（12月29日から1月3日））

（7）外来診療時間 ：8時45分から17時まで

3. 付属棟及びテナント区画の概要

（1）開　設　予　定：令和11年4月

（2）所　在　地 ：沖縄県那覇市古島2丁目31番地1（当院敷地内）

（3）テナント階層：地上3階（テナント区画は地上3階であり、本館1階及びモノレール市立病院前駅の駅舎と同階層で連絡する。地上1階及び2階は立体駐車場となる。）

（4）テナント面積： 31㎡（カフェ厨房区画）

（5）テナント位置：別紙1（付属棟平面図）及び別紙2（敷地全体配置図）参照

4. 募集及び契約の概要

（1）募集方式

公募型プロポーザル方式とする。

（2）契約方式

優先交渉権者と協議の上、テナント区画の貸付け及びコーヒーショップの運営に関する契約を締結する。

（3）契約予定期間

契約開始日から令和21年3月31日までとする。

①契約開始日は、付属棟の工事進捗状況等を考慮し、当院と優先交渉権者との協議により決定する。

②契約期間には、テナント区画の引渡し後に行う設備設置、商品搬入、陳列、従業員教育その他開業準備に必要な期間及び契約終了時の原状回復・撤去に必要な期間を含む。

③店舗の営業開始日は、令和11年4月2日を予定する。ただし、付属棟の工事進捗、施設の使用開始手続その他の事情により変更する場合がある。

（4）賃料の最低保証額

テナント区画の賃料の最低保証額は、月額84,000円（税込）とする。

①応募者は、当該最低保証額を踏まえ、事業の継続性、収益性及び店舗運営に必要な経費等を考慮し、賃料の算定方式及び金額を提案すること。

②提案する開業初年度の月額見込賃料（税込）が84,000円を下回る場合は、失格とする。

③賃料の算定方式は、固定賃料方式、固定賃料に売上手数料を加算する方式、固定賃料又は売上手数料のいずれか高い額を支払う方式、その他応募者が提案する方式とすることができる。

④応募者は、固定賃料の金額、売上手数料率その他の算定条件を具体的に示すこと。固定賃料は税込金額とし、売上手数料率は税抜売上高に対する割合をパーセンテージ（%）で小数第2位まで記載すること。

⑤応募者は、開業初年度の売上予測及び提案する賃料算定方式に基づき、年間見込み賃料（税込）及び月額見込み賃料（税込）を算出すること。

⑥賃料の提案については、金額のみで評価するのではなく、事業収支計画及び長期的な事業継続性等を踏まえて総合的に評価する。
⑦最終的な賃料及び算定方式は、優先交渉権者との協議により決定し、契約書に定める。

5. 応募資格要件

応募者は、次に掲げる要件をすべて満たす者とする。

(1) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生手続又は再生手続の開始の申立てがなされていない者であること。ただし、手続開始の決定後、応募に支障がないと認められる者を除く。

(2) 公募開始日から優先交渉権者の決定日までの期間において、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律、那覇市暴力団排除条例その他暴力団排除に関する法令等に基づく排除措置を受けていない者であること。また、暴力団、暴力団員及び暴力団関係者その他反社会的勢力との関与がない者であること。

(3) 過去 1 年間に食品衛生法（昭和 22 年法律第 233 号）に基づく食中毒による行政処分を受けていない者であること。

(4) 沖縄県内において、法人又は団体にあっては本店、支店又は営業所等の事業拠点を有し、個人事業主にあっては事業実績を有するか、又は事業を営んでいること。

(5) 国税、沖縄県税及び市町村税を滞納していないこと。

(6) 類似業務の実績及び運営体制について、次の要件を満たすこと。

①過去 3 年以内に医療機関、商業施設その他の施設において、コーヒーショップの運営実績を有する法人又は個人事業主であること。

②本事業を実施するために必要な人員、管理体制及び運営ノウハウを有すること。

(7) 本事業を安定的かつ継続的に遂行するために必要な経営基盤及び財務能力を有すること。また、債務超過の状態でないこと。

(8) 本実施要領及び基本仕様書等に定める事項を遵守し、当院の施設管理及び病院運営に協力できる者であること。

6. 応募手続等

(1) 基本的な考え方

①事業者の選定にあたっては、プロポーザル方式により企画提案の内容および応募者のコーヒーショップ等の設置主体としての実績、経営基盤等を総合的に審査し最も優れた評価を得た応募者を「優先交渉権者」として決定する。

②「優先交渉権者」と決定されたことをもってコーヒーショップ等の設置が決定するわけではなく、当院との協議により仕様を確定させたあと、契約を締結する。ただし、提案内容がすべて仕様に盛り込まれるわけではない。

(2) スケジュール

内容	日程

①公告、参加申込・質問書受付開始	令和 8 年 11 月 20 日（金）
②質問書受付締切	令和 8 年 12 月 3 日（木）17 時
③質問書回答	令和 8 年 12 月 11 日（金）
④参加申込受付締切	令和 8 年 12 月 18 日（金）正午
⑤参加資格審査結果通知・提案書受付開始	令和 8 年 12 月 28 日（月）
⑥提案書受付締切	令和 9 年 1 月 20 日（水）17 時
⑦プレゼンテーション審査実施	令和 9 年 1 月 28 日（木）
⑧優先交渉権者の決定通知	令和 9 年 2 月 3 日（水）
⑨付属棟竣工	令和 11 年 2 月（予定）
⑩新規コーヒーショップオープン	令和 11 年 4 月 2 日（月）（予定）

※上記スケジュールは予定であり、必要に応じて変更する場合がある。その場合は、当院ホームページ等により応募者に周知する。

（3）参加申込受付期間

令和 8 年 11 月 20 日（金）から令和 8 年 12 月 18 日（金）17 時までとする。

（4）提出方法

提出書類は、当院経営企画情報課へ持参又は郵送（書留又は簡易書留）により提出すること。

①持参の場合は、土曜日、日曜日及び祝日を除く平日の 9 時から 17 時までとする。

②郵送の場合は、提出期限までに必着とする。

③郵送する場合は、封筒の表面に「那覇市立病院付属棟コーヒーショップ運営事業者公募型プロポーザル参加申込書類在中」と朱書きすること。

④提出期限を過ぎた書類は、当院が特別の事情があると認める場合を除き、受け付けない。

（5）提出先

〒902-8511 沖縄県那覇市古島 2 丁目 31 番地 1

地方独立行政法人那覇市立病院 経営企画情報課　企画グループ　儀間あて

電話：098-884-5111 FAX：098-885-9596

（6）提出書類

【応募に係る書類】

①プロポーザル参加申込書（様式 1-1）　1 部

②反社会的勢力の関与がない旨の誓約書兼承諾書（様式 1-2）　1 部

③企画提案書提出者連絡先（様式 2）　1 部

④商業・法人登記簿謄本［原本］（法人の場合 ）※現に効力を有する部分のみ　1 部

⑤納税証明書（国税、県税及び市町村税を滞納していないこと）　1 部

⑥コーヒーショップ運営実績（様式 4）　1 部

⑦財務諸表　1 部

※個人事業主については、登記簿謄本に代わる本人確認及び事業実態を確認できる書類を提出すること。

※財務諸表は、直近の 3 期分に係るものとし、フランチャイズ方式の場合、本部の財務諸表も提出すること。

※提出書類について、当院が必要と認める場合は追加資料の提出を求めることがある。

【質疑に係る書類】

質問書（様式 3）

【企画提案書関係】

次の書類を正本 1 部、副本 7 部提出すること。

①企画提案書

②会社（企業）の概要書（パンフレット等）

③他施設の運営状況が確認できる資料

企画提案書は、基本仕様書及び評価基準を踏まえ、次に掲げる事項を記載すること。

1）運営の基本方針及びコンセプト

2）店舗イメージ（店舗内装、什器、サイン等を含む。）

3）取扱商品の内容、構成及び価格

4）提供するサービスの種類及び内容

5）接遇サービスの向上に向けた取組

6）業務の遂行体制（責任者、従業員配置、勤務体制及び当院との連絡体制等）

7）安全管理及び危機管理体制（事故、災害、緊急時等の対応を含む。）

8）食品衛生及び店舗衛生管理体制

9）事業収支計画

10）賃料提案及びその算定根拠

11）その他、本事業の運営に当たり有効と考える提案

(7) 事業収支計画に関する留意事項

①事業実施期間全体（10 年間を想定）の事業収支計画を提出すること。

②年度ごとの売上高、商品原価、人件費、光熱水費、その他運営経費、損益及び賃料支払額等を記載すること。

③売上予測については、既存店舗の運営実績等の客観的なデータを用いるなど、算出根拠を具体的に示すこと。

④提案する賃料を支払った場合においても、安定的かつ継続的な店舗運営が可能であることを示すこと。

(8) 企画提案書等の提出方法

①正本 1 部、副本 7 部を提出すること。

②バインダー等により左綴じとし、片面カラー印刷とすること。

③各ページの下部にページ番号を付すこと。

④企画提案書の用紙は A3 版又は A4 版とし、様式及び枚数の制限は設けない。ただし、内容は分かりやすく簡潔にまとめること。

(9) 参加辞退

参加申込後に辞退する場合は、参加辞退届（様式 5）を提出すること。

(10) 応募に関する費用

本プロポーザルへの参加、書類作成、提出及びプレゼンテーション等に要する一切の費用は、応募者の負担とする。

7. 運営条件及び要求水準

運営条件及び要求水準については、別紙「基本仕様書」に定めるとおりとする。

応募者は、基本仕様書に定める内容を十分に確認した上で企画提案を行うこと。なお、提案内容については、当院との協議により契約内容に反映する事項を決定するものとし、応募者の提案内容がすべて契約内容となるものではない。

8. 提出書類等の配布

本実施要領、基本仕様書、各種様式及びその他関係資料は、那覇市立病院ホームページからダウンロードすること。

ホームページ：https://www.nahacity-hospital.jp/

9. 質問の受付及び回答

(1) 提出書類

質問書（様式 3）

(2) 提出方法

質問書を電子メールにより提出すること。電子メールの件名は「【質問】那覇市立病院付属棟コーヒーショップ運営事業者公募型プロポーザル」とすること。

提出先メールアドレス：naha_keieijoho1@nahacity-hospital.jp

(3) 受付期限

令和 8 年 12 月 3 日（木）17 時まで

(4) 回答方法

質問に対する回答は、令和 8 年 12 月 11 日（金）までに当院ホームページに掲載する。

(5) 留意事項

① 質問に対する回答は、本実施要領及び基本仕様書等の追加又は修正として取り扱う場合がある。

②質問者の名称等は、原則として公表しない。

③電話又は口頭による質問は受け付けない。

④質問の内容によっては、回答しない場合がある。

10. 書類作成上の注意

（1）企画提案書は、A3 版又は A4 版で作成すること。

（2）企画提案書は、審査委員が理解しやすいよう、具体的かつ簡潔に記載すること。

（3）添付資料は、提案内容を確認するために必要な範囲とすること。

（4）提出された企画提案書その他の書類は返却しない。

（5）提出書類の作成及び提出に要する費用は、すべて応募者の負担とする。

（6）提出後の書類の差替え、追加又は訂正は、当院が認める場合を除き原則として認めない。

（7）提出書類に虚偽の記載があった場合は、失格とすることがある。

11. プレゼンテーション審査

（1）実施日

令和 9 年 1 月 28 日（木）

（2）実施場所及び時間

別途応募者に通知する。

（3）実施方法

①応募者によるプレゼンテーションを 20 分以内で実施する。

②プレゼンテーション終了後、10 分程度の質疑応答を行う。

③参加人数は 1 応募者につき 4 人以内とする。

④説明は、提出済みの企画提案書の内容に沿って行うこと。

⑤プレゼンテーションに使用するパソコン等は応募者が準備すること。会場内のモニター（HDMI 接続）を使用することができる。

⑥提出済みの企画提案書に記載されていない新たな提案資料等の提出は認めない。ただし、当院が説明補助資料として必要と認めた場合は、この限りでない。

（4）欠席等の取扱い

正当な理由なくプレゼンテーションに参加しない場合は、辞退したものとみなすことがある。

12. 選定方針及び審査方法

（1）選定の流れ

運営事業者の選定は、基礎審査及び実質審査の 2 段階で行う。

①基礎審査

提出された参加申込書及び関係書類に基づき、応募資格要件を満たしているかを確認する。応募資格要件を満たしていない者は、実質審査の対象としない。

②実質審査

基礎審査を通過した応募者について、企画提案書の書類審査及びプレゼンテーション審査を実施し、別表 1「評価基準表」に基づき審査する。

（2）評価基準

評価項目及び評価の視点は、別表 1「評価基準表」に定めるとおりとする。

(3) 順位の決定方法

①審査委員会の各委員は、別表 1「評価基準表」に基づき各応募者を審査し、評価点を付す。

②各委員は、評価点に基づき応募者ごとの順位を決定する。

③各委員が第 1 位とした応募者の数を集計し、その数が最も多い応募者を優先交渉権者として選定する。

(4) 第 1 位とした委員の数が同数となった場合

第 1 位とした委員の数が同数となった応募者が複数ある場合は、当該応募者間の各委員の評価点の合計を比較し、評価点の合計が最も高い応募者を優先交渉権者として選定する。なお、評価点の合計も同点となった場合は、審査委員会において協議の上、決定する。

(5) 優先交渉権者の決定

審査委員会の審査結果を踏まえ、当院が優先交渉権者を決定する。必要に応じて、次点の応募者を次順位交渉権者として決定することができる。

(6) 選定結果の通知及び公表

選定結果は、応募者に通知するとともに、当院ホームページにおいて公表する。公表する内容は、優先交渉権者の名称、審査結果その他当院が必要と認める事項とする。

(7) 審査結果に関する異議

審査結果に対する異議申立ては受け付けない。ただし、審査手続に重大な瑕疵があることが判明した場合は、当院において必要な対応を行う。

13. 契約締結に関する事項

(1) 優先交渉権者との協議

当院は、優先交渉権者と企画提案書及び基本仕様書等を基に、店舗の設置、運営条件、賃料、契約期間その他必要な契約条件について協議する。

(2) 契約の締結

前項の協議が整った場合は、当院所定の手続を経た上で、テナント区画の貸付け及びコーヒーショップ運営に関する契約を締結する。

(3) 契約条件の確定

契約内容は、当院との協議により確定するものとする。優先交渉権者の企画提案書に記載された内容が、すべて契約内容に反映されるものではない。

(4) 協議不調等の場合

優先交渉権者との協議が整わない場合、優先交渉権者が辞退した場合又は契約締結に至らない場合は、当院は次順位交渉権者と協議を行うことができる。

(5) 契約締結に至らない場合

本プロポーザルにおいて優先交渉権者を決定した場合であっても、当院との協議が整わないとき、必要な手続が完了しないとき又は事業実施が困難となったときは、契約を締結しない場合がある。

14. 失格事項

応募者が次のいずれかに該当する場合は、失格とすることがある。

（1）応募資格要件を満たしていない場合
（2）提出書類に虚偽の記載又は重大な不備があった場合
（3）提出期限までに必要書類を提出しなかった場合
（4）審査の公平性を害する行為があった場合
（5）審査委員又は本プロポーザル関係者に対し、不正な働きかけを行った場合
（6）本実施要領に定める事項に違反した場合
（7）その他、当院が応募者として不適当と認めた場合

15. 事業実施上の留意事項

（1）運営事業者は、関係法令、当院の諸規程及び基本仕様書等を遵守し、誠実に事業を実施すること。
（2）運営事業者は、当院の施設管理及び病院運営に支障を及ぼさないよう、当院の指示及び施設管理上のルールに従うこと。
（3）運営事業者は、食品衛生、火災予防、防犯、事故防止及び利用者の安全確保に必要な措置を講じること。
（4）運営事業者は、災害、事故その他の緊急事態が発生した場合には、当院の施設管理及び安全管理に関する指示に従い、店舗利用者及び従業員の安全確保に努めるとともに、必要な連絡調整を行うこと。
（5）運営事業者は、事業の実施に伴い知り得た患者、家族、職員その他関係者の個人情報及び当院の業務上の情報について、適切に管理し、第三者に漏らしてはならない。契約終了後も同様とする。
（6）運営事業者は、店舗の営業に必要な許認可、届出その他の手続を自らの責任で行うこと。
（7）店舗の設置及び運営に必要な工事、設備設置等については、事前に当院と協議し、当院の承認を得ること。
（8）運営事業者は、契約終了時又は契約解除時には、契約及び当院の指示に従い、自己の負担において原状回復その他必要な措置を行うこと。

16. その他

（1）本プロポーザルへの応募に際して知り得た当院の情報等については、当院の承諾なく第三者に漏らしてはならない。
（2）提出された書類等は、選定及び契約協議に必要な範囲で使用するものとし、応募者に無断で本来の目的以外に使用しない。
（3）本プロポーザルに係る提出書類は返却しない。

（4）本実施要領に定めのない事項又は疑義が生じた場合は、当院と応募者との協議により取り扱いを決定する。ただし、選定の公平性及び透明性に関わる事項については、当院が必要な手続を経て決定する。
（5）本実施要領及び基本仕様書等の内容に変更が生じた場合は、当院ホームページ等により周知する。

17. 担当窓口

地方独立行政法人那覇市立病院 経営企画情報課　企画グループ
所在地：沖縄県那覇市古島 2 丁目 31 番地 1
電話：098-884-5111 FAX：098-885-9596
電子メール：naha_keieijoho1@nahacity-hospital.jp

別表 1　評価基準表
別紙のとおり

別紙　基本仕様書
別紙のとおり

各種様式
様式 1-1　プロポーザル参加申込書
様式 1-2　反社会的勢力の関与がない旨の誓約書兼承諾書
様式 2　企画提案書提出者連絡先
様式 3　質問書
様式 4　コーヒーショップ運営実績
様式 5　参加辞退届