那覇市立病院付属棟コーヒーショップ
運営事業 基本仕様書

目的

地方独立行政法人那覇市立病院（以下「当院」という。）が令和 11 年度に開設を予定する付属棟において、患者、患者家族、病院利用者及び職員等の利便性向上並びに快適な療養環境・職場環境の確保を図るため、コーヒーショップを運営する事業者（以下「運営事業者」という。）を公募型プロポーザル方式により選定する。本仕様書は、運営事業に関する基本的な条件及び業務内容を定めるものである。

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. 契約期間　契約開始日から令和 21 年 3 月 31 日まで

（1）期間には、当該区画の引渡し後に行われる商品納入・陳列・従業員教育等の店舗の設置に関する期間と撤去に関する期間を含む。

（2）契約開始日は、工事の進捗状況等を考慮し、当院との協議の上で決定する。

3. 事業内容

当院付属棟におけるコーヒーショップの運営に関する一切の業務とする

4. 基本事項

所在地	〒902-8511 沖縄県那覇市古島 2 丁目 31 番地 1
施設	地方独立行政法人那覇市立病院付属棟
施設構造	S 造
階数	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。）
モノレール駅舎との連絡通路　解錠/施錠時間	解錠：毎日 5 時 20 分
	施錠：毎日 24 時 00 分
テナント区画	カフェ厨房区画（31 ㎡） ※別紙 1（付属棟平面図）及び別紙 2（敷地全体配置図）参照
入院病床数	470 床　※病床は本館のみ。
平均のべ入院患者数	1 日あたり 459 人
外来平均患者数	1 日あたり 628 人
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））
外来診療時間	8 時 45 分から 17 時まで
救急外来平均患者数	1 日あたり 70 人
健診センター平均受診者数	1 日あたり 51 人
面会時間	15 時から 17 時まで（令和 8 年 11 月現在）

職　　員　　数	1,426 名（令和 8 年 11 月 1 日現在）

5. 運営事業者の責務

運営事業者は、次の責務を負うものとする。

(1) コーヒーショップの運営や当院の業務遂行のために当院が求める要請に対して、誠実に協力する。また、サービスの質の向上等について、当院と協議の上、その実現に努めること。

(2) 販売商品及び提供サービスの品質に責任を負い、商品の適温管理、鮮度・品質保持、消費期限の遵守及び安全管理を徹底すること。

(3) 事業開始時、事業終了時及び運営期間中に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、全て運営事業者の負担において行い、申請・届出等の状況を当院に報告すること。

(4) 事業範囲の施錠・鍵については、運営事業者の責務において管理すること。また、建物への入退室等については、当院の指示に従うこと。

(5) 利用者からの要望や苦情に関しては、素早く適切に対応し、対応の結果を速やかに当院に報告すること。

(6) 経済状況の変化など本運営事業の運営に支障が生じたときは、当院と相談するなど、当院の事業や本運営事業に支障を生じないよう誠実に対応すること。

(7) 年1回、会計の適正性を確認できる書類を含む業務状況報告書を当院に提出すること。報告内容については別途協議する。

6.コーヒーショップの営業条件及び実施体制等の条件

(1) 営業開始日

令和 11 年 4 月 2 日（月）（予定）

(2) 営業日及び営業時間

①営業日：外来診療日（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））は営業とする。

営業時間：午前 7 時から午後 6 時までは営業とする。

※上記を条件とし、提案により営業日・営業時間を拡大することは可能である。

②特別の理由や不測の事態（感染症の流行等）等が発生した場合は、営業日及び営業時間の変更について、当院と協議すること。

③臨時休業又は営業時間の変更は、事前に当院の承認を得ること。ただし緊急時は事後速やかに報告すること。

(3) 営業内容

①販売メニューの設定、販売価格の設定、栄養管理の方法、衛生管理の方針、調理師の教育及び研修、独自のアイデア、サービスの提供、食材の調達方法等については、運営事業者の提案による。ただし、患者、患者家族、当院職員等（以下「患者等」という。）の健康に留意した多様な選択肢を提供できるよう配慮すると共に、安全で良質な飲食物を安定的かつ継続的に提供すること。

②ドリンク類に限らず、軽食（パン、サンドイッチ、ドーナツ等）を提供すること。

③テイクアウト可能な商品を提供すること。

④アルコール類の販売は不可とする。
⑤当院の敷地内は全面禁煙であるため、店内は完全禁煙とし、喫煙所等の設置は認めない。
⑥店舗内の掲示、看板等は、設置場所及び内容について事前に当院の承認を得ること。
⑦店内調理による商品の販売は可能とするが、テナント区画内及びその周辺ににおいが充満しないよう十分な対策を講じること。ガス及び火の使用は不可とする。
⑧自動販売機（食事提供のための券売機等を除く）の設置は認めない。
⑨車椅子利用者や様々なニーズ等に配慮し、病院に調和した店舗デザインとすること。
⑩利用者の利便性の向上を図り、常に良好なサービスの提供に努めること。
⑪当院からの要請があれば適宜対応すること。

(4) 実施体制・運営条件
①病院のコーヒーショップは患者等が快適に利用できることが大事な要素であることを十分理解し、病院運営に貢献すること。
②従業員の接遇研修を実施し、常に良質なサービスの提供に努めること。
③コーヒーショップ内や周辺を清潔に保ち、病院の美観、衛生環境を損なわないこと。
④従業員は病院内での業務であることの自覚を持ち、ユニフォームを着用して業務にあたるとともに、コーヒーショップ利用者に対して、親切丁寧に接客対応すること。
⑤食品衛生法、病院管理法の諸規則その他法令など規則等を遵守すること。
⑥HACCP に沿った衛生管理を実施するとともに、第三者機関による衛生検査を定期的に実施するなど、適切な衛生管理体制を確保すること。
⑦コーヒーショップの運営に関する維持管理は、運営事業者が対応すること。
⑧コーヒーショップに対する問い合わせ、苦情等については、運営事業者の責任において、迅速に対応すること。
⑨病院の実施する防災訓練、法令年次点検、施設修繕等に協力するとともに、感染対策、医療安全等に関する研修について、当院が必要と認める場合は、従業員を参加させること。
⑩受変電設備に係る法定点検の実施時は、全館一斉停電を行う。なお、 停電に伴う補償は実施しない。
⑪当院はコーヒーショップに従事する職員のための駐車場を病院敷地内外に確保しないものとし、敷地内駐輪場の確保については、都度状況により当院が可否を判断するものとする。

(5) イートインコーナー及びホワイエ
①イートインコーナー及びホワイエは、当院が管理する共用部分とし、運営事業者の建物貸付面積には含まれない。
②当該スペースは、コーヒーショップの利用客に限らず、本館コンビニエンスストア及び付属棟内の売店テナントの利用客並びにその他の病院利用者等が共用する。
③イートインコーナー及びホワイエの清掃・衛生管理は運営事業者が行うことを基本とする。ただしホワイエの清掃範囲及び内容は当院と協議する。
④イートインコーナー及びホワイエのごみ箱設置・分別・保管・収集・運搬・処分は当院の負担で行う。

(6) 災害時及び緊急時の対応

災害時及び緊急時における当院との協力体制を整えること。

（7）搬入時間・廃棄物等の排出時間について

商品の搬入及び廃棄物等の搬出を行う際は、通行者や他の車両の妨げにならないよう配慮すること。停車場所及び搬入出経路は、当院との協議の上で決定すること。

7. 費用負担及び施設整備

（1）費用負担区分

①別紙 3「工事区分表」B 工事欄及び C 工事欄に明記する施設整備に必要な内装工事及び設備機器工事等の費用は運営事業者の負担とする。

②店舗の設置費用及び運営に必要な什器・備品等は、運営事業者の負担とする。ただしイートインコーナーについては、什器を当院の負担とし、その清掃費用については運営事業者の負担とする。

③テナント区画にかかる光熱費用、上下水道費用、清掃費用、廃棄物回収処理費用、防犯経費及び火災、損害保険料等は運営事業者の負担とする。

④運営事業者が使用する電話回線、インターネット回線その他の通信回線については、設置に必要な手続き並びに設置、維持管理及び利用に係る費用を運営事業者の負担とする。なお、通信設備の設置に当たっては、事前に病院と協議し、承認を得ること。

⑤施設設備の維持管理、修繕及び交換の費用は運営事業者が負担すること。

⑥その他運営に必要な費用は運営事業者が負担する。

（2）整備条件

①施設整備にあたっては、運営事業者は優先交渉権者に決定後速やかに那覇市立病院付属棟建設工事（仮称。以下「建設工事」という）受注者と協議を行い、建設工事側で実施する建築確認に係る計画変更申請等建設工事側の求めに応じて建築基準法及び消防法等の関連する諸手続に遅滞を生じないように、必要な設計条件の決定、関連資料等の提出及び工事の施工を行うこと。

②運営事業者は、建設工事側の求めに応じて建築基準法及び消防法等の関連する諸検査に立会うこと。また、本業務範囲における手直し等の指摘があった場合は、速やかに運営事業者の負担で処理を行うこと。

③現場作業日は原則として平日とし、作業時間は午前 8 時から午後 5 時までとするが、関連工事との調整等のやむを得ない場合は当院と協議すること。

④工事期間中に運営事業者が要する工事用電力、水道、ガス等は全て運営事業者の負担とする。なお、別途関連工事受注者負担部分と明確に区分できない場合は、別途関連工事受注者と調整すること。

⑤施設整備工事にあたっては、仮囲い、工事車両出入口、洗車装置、交通誘導員等、建設工事の受注者との共用が合理的であると考えられる仮設工事等は、基本的には建設工事の受注者が設置することとし、運営事業者はこれを利用できるが、適宜運用、責任区分、費用負担等について建設工事の受注者と協議を行うこと。

⑥工事用車両の駐車場及び資材置場等は、原則として、病院敷地内の空きスペースは使用不可とするため、運営事業者で別途確保すること。

⑦店舗や看板等の規模、デザイン、色彩等は周囲と調和するものとし、内装仕上げ、電気コンセント設備、電話・通信回線設備及び冷暖房設備、給排水設備等の造作工事は病院と内容協議の上、

運営事業者側の負担で行うことができる。

⑧財産区分の明示について、運営事業者が有する財産が現場でも容易に分かるように、機器、配管等に色、銘板等を用いて明確に表示すること。

⑨商品在庫保管庫や従業員の休憩室等が必要な場合はテナント区画内に整備すること。

⑩契約期間が満了した場合は契約期間満了日までに、契約が取り消された場合は速やかに運営事業者の負担により原状回復の上、返還を原則とする。

⑪契約期間の満了又は契約の解除等により退去する場合は、運営事業者の負担により、店舗の開口部に天井から床までの仮囲い（ボード、パネル等）を設置し、店舗内部が外部から見えないようにするとともに、施設の美観及び利用者の安全を確保すること。なお、仮囲いの仕様、設置範囲及び設置期間等については、事前に当院と協議し、その承認を得ること。

8. 維持管理

(1) 運営事業者は、使用する施設・設備等に関して、善良なる管理者の注意をもって管理すること。

(2) 運営事業者は、事業期間中、事業範囲をサービスの提供にふさわしい環境に維持するよう定期的に清掃し、衛生上、良好な環境を維持すること。

(3) 運営事業者は、毎営業終了後及び必要がある際に、テナント区画及びイートインコーナー並びにホワイエを運営事業者の負担により清掃し、衛生上、良好な環境を維持すること。

(4) テナント区画周辺は、運営事業者側の負担により清掃等の維持管理を行うこと。なお、維持管理方法については必要に応じて当院及び隣接する売店運営事業者と協議を行うこと。

(5) 運営事業者は、運営に伴い発生する廃棄物（一般廃棄物・産業廃棄物等）を分別・保管・収集・運搬等により適切に処理すること。なお、食品循環資源の再利用等の促進に関する法律（平成 12 年法律第 116 号）に基づき、コーヒーショップ運営に伴う食品循環資源の再利用を行うこと。

(6) 空気環境及び水質について、関係法令等を遵守し、厳正な維持管理に努めること。

(7) 当院敷地内は全面禁煙・飲酒禁止であることを利用者に周知すること。

(8) 従業員に対しては、病院という施設の特殊性を考慮し、特に衛生面や接遇面での教育に重点を置いた研修体制を整えること。

(9) 従業員の配置については、事業を円滑かつ安全に遂行されるよう留意し、事業を実施する上で必要かつ十分な従業員を配置し、安心・安全な食材の調達・調理、利用者の健康増進に配慮したメニュー作成等を行うとともに、従業員のうち 1 名を、当院との連絡調整を行う現場責任者として配置すること。また、従業員に対しては、名札又は身分証を携帯・表示させること。

9. 契約及び賃料等

(1) 当院と運営事業者は、コーヒーショップの運営について、「那覇市立病院付属棟コーヒーショップ運営事業契約書（案）」を基本とする契約を締結する。契約期間は、本仕様書第 3 項による。

(2) 運営事業者は当院に対し、プロポーザルにおいて提案した賃料等を支払うものとする。

①賃料は、実施要領に定める最低保証額以上とし、毎月支払うものとする。最低保証額、賃料算定方式、支払時期及び方法は実施要領及び契約書に定める。

②賃料算定方式は、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、その他提案方式を対象とし、提案内容を基に当院と協議の上契約

で定める。

③売上手数料を設定する場合は、税抜売上高に対する割合で算定し、当該手数料に消費税及び地方消費税を加算する。

(3) 当院が必要と判断したときは、アンケート調査等を実施し、運営事業に対する評価を実施できるものとする。その評価結果が著しく不評と判断されるときは、当院は事業内容の改善に関する協議または要求ができるものとする。

(4) 契約期間満了後の取扱いについては、契約期間満了 1 年前までに当院が決定する。更新する場合は、更新期間は最大 10 年を目途に更新することとし、更新しない場合は再度の公募等を行う予定である。

(5) 当院が運営事業者に運営事業契約等に違反する事実があったと認めるとき、又は当院及び運営事業者が事業の継続が不可能と認めたときは、契約を解除できるものとする。

(6) 契約の解除を行うとき又は当院若しくは運営事業者が事業の終了を望むときは、終了の 1 年前までに相手方に通知し、契約の解除に関しての協議を行うこと。ただし、当院が運営事業者に運営事業契約等に違反する事実があったと認める場合を除き、契約日より 3 年が経過するまでは契約を解除できないものとする。

(7) 運営事業者は、契約期間が満了したとき又は前項(4)により契約が解除となったときは、運営事業者の負担において当院と協議のうえ決定する期日までに施設等を原状に回復して返還しなければならないものとする。ただし、当院が特に承認したときは、この限りではない。また、運営事業者が原状回復を履行しないときは、当院は運営事業者の負担においてこれを行うことができるものとする。この場合、運営事業者は当院に異議を申し立てることはできないものとする。

(8) 運営事業者が第三者に営業権の譲渡等をすることは不可とするが、運営事業者が直接運営またはフランチャイズ方式のいずれかを採用することは問わない。

(9) 契約期間満了又は契約解除後の営業権の延長又は営業権の補償等の賠償責任その他一切の請求はできないものとする。

＜参考＞優先交渉権者決定から事業開始までのスケジュール

優先交渉権者決定　　令和 9 年 2 月初旬（予定）
付属棟竣工　　令和 11 年 2 月（予定）
事業開始（付属棟開設）　令和 11 年 4 月（予定）

10.報告書等の提出

(1) 毎月 10 日までに、前月の売上報告を書面（様式自由）により提出すること。

(2) コーヒーショップの営業に伴い、利用者等からの苦情又は事故等が発生した場合は、速やかに当院に連絡し、その内容及び対応等について報告書（様式自由）を提出すること。

(3) その他、当院が必要と認めた場合は、コーヒーショップ運営業務に関する資料を提出すること。

11.自由提案

当院や利用者に新たな価値をもたらす独創的かつ実現可能な取組の提案があれば、自由提案として受け付ける。

（例：各種イベントの企画）

12.その他

本仕様書の業務内容の変更や本仕様書に定めのない事項については、必要に応じて当院と運営事業者との間で協議の上、対処しなければならない。