

## 市立池田病院コンビニ等設置・運営事業者募集要項

### 1. 目的

この要項は、市立池田病院（以下、「当院」という。）において、当院利用者サービスおよび職員満足度の向上を図ることを目的に、コンビニエンスストア及びイートインスペース併設（以下、「コンビニ等」という。）を運営する事業者を募集し、プロポーザル方式により運営候補者を選定します。

### 2. 運営事業者の選定方法

公募型プロポーザル方式により行います。

### 3. 応募資格要件

(1) コンビニ等として提供できる運営が可能であることとします。

(2) 一般社団法人 日本フランチャイズチェーン協会正会員として加盟する企業の直営店。

(3) 運営に参加する事業者が次に掲げる要件をすべて満たすこととします。

- ① 地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること。  
(同令第 167 条の第 1 項において準用する場合も含む)。
- ② 審査結果通知までの間、「池田市指名停止措置要綱」に規定する入札等除外措置を受けていない者、又は所轄の警察署、大阪府警察本部から暴力団員又は暴力団密接関係者に該当する旨の通報等を受けていない者であること。
- ③ 破産法(平成 16 年法律第 75 号)に基づく破産手続開始の申立中又は破産手続中でないこと。  
ただし、参加者が個人の場合は、成年被後見人及び被保佐人並びに破産者で復権を得ない者でないこと。
- ④ 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)に基づく更生手続開始の申立中又は更生手続中でないこと。ただし、会社更生法に基づく更生手続開始の決定を受けたとき若しくは更生計画認可決定を受けたときは、この限りでない。
- ⑤ 民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)に基づく再生手続開始の申立中又は再生手続中でないこと。ただし、民事再生法に基づく再生手続開始の決定を受けたとき若しくは再生計画認可決定を受けたときは、この限りでない。
- ⑥ 特定債務等の調整の促進のための調停に関する法律(平成 11 年法律第 158 号)に基づく再生手続開始の申立中又は再生手続中でないこと。
- ⑦ 営業に関し法律上必要とされる資格、免許を有する者を従事させることができる者であること。また、過去 1 年間に食品衛生法等関係法令等の措置を受けたことがないこと。
- ⑧ 国税及び地方税の滞納がないこと。

### 4. 賃貸借契約（貸付契約）

#### (1) 貸付方法・期間

事業者はコンビニ等に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 号及び市立池田病院事業処務規程第 1 6 条 1 項の規定に基づき、行政財産の貸付け（以

下「貸付」という。)により使用することとします。

貸付期間は、契約締結日から平成35年5月31日までとします。なお、この期間には、閉店に伴う現状回復に要する期間を含みます。また、開店スケジュールの確定後、別途契約日を定めます。

契約期間満了日の6ヶ月前までに契約更新の申請があり、特に問題がないと認めた場合は貸付期間を5年間更新することができます。

#### (2) 貸付料等の支払い方法

貸付料は一定額を支払う「年間使用料」と売上額の一定割合を支払う「変動使用料」の2つで構成されます。このうち、年間使用料は指定期日までに前納することとします。

変動使用料の支払い方法は、事業者決定後当院との協議で決定します。また、貸付物件に係る光熱水費は、月ごとに当院の発行する納入通知書により、指定期日までに納付することとします。

経費の負担区分は別表1のとおりとします。

#### (3) 契約の解除

契約期間中であっても、使用目的を著しく逸脱する行為、貸付料の滞納等があった場合は、催告その他の手続きを要しないで、直ちに契約を解除することがあります。また、代表事業者が契約期間満了前に契約を解除しようとする場合、契約解除したい日の6か月前までに申し出る必要があります。

### 5. 提案内容

#### (1) 年間使用料

年間使用料は、別添様式「使用料提案書」に記入し、①固定使用料と②変動使用料の合算で提案してください。

##### ① 年間使用料

- ・ 1階現喫茶及びロビーの一部 133.24㎡

**1. 年間使用料** 2,087,100円

##### 変動年間使用料

売上年間見込額を設定し、売上手数料の率を記入してください。

**2. 変動年間使用料** 売上最低年間予測額 × 提案率 %

売上最低年間予測額と提案率(%)を提示していただき、売上に応じて提案率(%)を乗じた使用料となります。

##### ② 地階現売店使用料

現在の地階売店をバックヤード及び更衣室等で使用される場合は、①に加え、下記の使用料が必要となります。

- ・ 現地階売店 38.30㎡

**年間使用料** 462,700円

#### (2) 運営体制

サービス提供時間、サービス提供に必要な人員配置、責任体制、売上把握方法など。

(3) 商品の仕入れ・管理体制

販売商品等の仕入れ体制、販売商品等の管理体制など。

(4) 人材の確保・管理体制

経営や衛生管理に関する専門性を有する人材の確保、研修等の人材育成における体制及び現売店・喫茶の従業員の雇用に努めるとともに本市域の雇用の創出に努めること。

(5) 危機管理体制

苦情・トラブル・犯罪・事故等への対応体制、災害時の社内支援体制など。

(6) 事業の安定性

安定的なサプライチェーン、後方支援体制など。

(7) コンビニ等における提供商品・各種サービス

取扱商品数は豊富で売れ筋商品や取扱医療衛生材料の確保状況、IC カード等、商品販売以外のサービス提供（PiTaPa、ICOCA）内容、価格設定など。ATMは設置不可。

(8) 店舗等の整備

障害者、高齢者、車椅子利用者等への配慮、売店等の設計のコンセプト、省エネルギー・ごみ減量のための工夫など。

(9) サービス内容の継続的な取り組み

患者・職員の顧客満足度を把握するための取組み、顧客満足度調査や要望をサービス改善につなげる仕組みなど。

(10) その他評価すべき独自の提案

## 5. コンビニ等業務仕様

コンビニ等の運営に関し、当院が求める水準は下記のとおりですので、企画提案に際しご留意願います。

(1) 営業日・営業時間

①営業日 日曜日～土曜日（年中無休）

②営業時間 午前7時～午後9時

(2) 食料品、飲料、日用雑貨、切手類、新聞書籍、医療衛生材料を中心に、商品構成を企画提案してください。

(3) 院内に設置しているマスク手動式販売機（7カ所）、入院セット（2カ所）についての管理を行なってください。

(4) ノンアルコール飲料（アルコール分が含まれない、もしくは1%未満のアルコール分を含むアルコールテイストの飲料）を含むアルコール類、煙草、生花及び風俗雑誌等その他療養に適さないもの、消費期限切れ及び賞味期限切れや傷もの商品、菓類の販売をしないでください。

(5) 販売価格については市場価格を上回ることがないようにしてください。

(6) 廃棄物の回収については事業者側の負担により責任をもって行ってください。廃棄物の処理・負担方法については当院と協議します。

(7) 毎月の売上実績額を正確に記録してください。

(8) 商品等の搬入・搬出時間及び経路の協議に応じてください。

(9) 従業員には、ユニホーム、名札を着用させ、様々な患者（身障者、車椅子、松葉杖、点滴スタン

ド、高齢者、幼児等)に対する配慮を徹底してください。また、従業員の接客研修を実施し、常に良質なサービスの提供に努めるなど、従業員の接客向上を図ってください。

- (10) 車いす客に配慮した店舗レイアウトにしてください。
- (11) 大規模災害時における物資の提供等を中心に、当院に対する協力体制をとってください。
- (12) 販売品の賞味期限に注意するとともに、在庫及び補充管理を適切に行ってください。
- (13) コンビニ等における衛生管理に十分注意を払うとともに、食品衛生上の問題についてはすべて事業者側の負担と責任において対処してください。
- (14) 食中毒等による被害者への治療代・慰謝料・休業補償等に対応する賠償責任保険に加入してください。また、食中毒等事故の場合、事業者側の責任において即刻かつ誠実に対応してください。
- (15) コンビニ等の業務責任者を1名配置し、日常業務の上で、当院との対応責任者としてください。業務責任者は常に現場スタッフを指導し、売り場の点検・衛生管理(清掃含む)を行い、利用者からの要望・苦情等に素早く対処するよう努めてください。

## 6. その他

- (1) 営業に必要な各種法令に基づく許認可などは事業者側が取得してください。
- (2) 貸付けを受けた部分について他の者への譲渡及び転貸はしないでください。
- (3) 以下の事項について当院から要請があった場合、全面的に協力してください。
  - ① 電気設備等の点検(事前に連絡の上、作業停電をすることがあります。)
  - ② 施設の修繕・改修工事
  - ③ 当院が主催する防災訓練への参加
  - ④ 月1回開催する会議への参加
  - ⑤ その他病院運営上必要な事項
- (4) 契約の履行にあたって、暴力団関係者等から事実関係及び社会通念に照らして合理的な理由が認められない不当若しくは違法な要求又は契約の適正な履行を妨げる妨害を受けたときには、当院・警察等関係機関に通報し、必要な措置をとってください。
- (5) 営業上の必要から店舗内を修繕・模様替え、その他原形を変更しようとするときは、あらかじめ書面をもって当院の許可を受けてください。またそれらに要する費用はすべて自己負担とします。また、貸付期間が満了し原状回復する場合も自己負担とします。加えて、コンビニ等には、事業者側や商品販売と関係の無い広告を掲示しないでください。
- (6) その責に帰する理由により、当院の使用財産及び備品の全部又は一部を荒廃させ、損傷し、又は滅失させたときは、直ちにその旨を申し出て速やかに損害額を賠償するか、原状回復してください。
- (7) 運営事業者は、毎月の売上及び年間の決算を当院に報告してください。また、当院が必要と認めるときは、貸付物件使用状況について代表事業者に質問し、実地に調査し、又は参考となるべき資料その他の報告を求めることがあります。加えて、飲食物、商品及び付帯サービスの提供内容、従業員の勤務態度、その他コンビニ等運営に関し、必要がある場合は、従業員の交代及び改善に必要な協議を申し入れることがあります。
- (8) 維持管理について、対象施設内とその周辺(飲食可能イートインスペースを含む)の清掃及び消

毒は事業者側が行ってください。その際、関係法令等を遵守し、衛生管理を徹底してください。また、廃棄物の処理は事業者側でゴミ箱設置、廃棄物回収・処理を行ってください。

詳細は別途協議します。

(9) イートインスペースのテーブル・椅子等は当院で準備することができます。

## 7. 審査方法

### (1) 選定方法

提案内容の審査は、別表2 評価内容のとおり当院が設置する市立池田病院コンビニ等設置運営事業者選定委員会（以下、「委員会」という。）において審査します。書類提出後、書面審査を行い、要件を満たしている者に対し、委員会におけるプレゼンテーション参加の通知書の交付を平成29年10月5日（木）に送ります。委員会のプレゼンテーションは、提案の趣旨を正しく理解するため行うもので、内容については参加の通知時にお知らせします。プレゼンテーションは平成29年10月下旬を予定しています。なお、プレゼンテーション時において、商品見本の配布等はできません。

### (2) 審査結果の通知

審査結果は、プレゼンテーション参加者全員に通知します。なお、審査結果及び審査の経過についての問い合わせ、異議申し立てに対しては一切応じられません。また、審査結果通知後、審査結果又は提案内容を公表する場合があります。

### (3) 選定後の手続き

審査結果通知後、最優秀提案者は第一優先交渉権者として貸付契約に伴う協議を当院と行います。協議が整わない場合は、次点者と協議を行う場合があります。

## 8. 応募申込書・提案書等必要書類の提出

本件に参加する場合は、別添様式に基づいて応募申込書・誓約書・質疑書・企画提案書・使用料提案書・年間収支計画書・売上額の積算説明書・事業運営スキーム図を作成し、以下の必要書類とともに市立池田病院事務局総務課へ原本1部を持参し提出してください。合わせて、応募申込書・誓約書・質疑書・企画提案書・使用料提案書・年間収支計画書・売上額の積算説明書・事業運営スキーム図をWord形式、Excel形式のまま（付属資料はPDF形式等でも可）メールでも提出してください。

**提出期限は平成29年10月12日（木）午後4時（必着）**とし、提出された書類は返却しません。

なお、提出された書類に不備が認められた場合は、修正または再提出を求めることがあります。また、提出書類の証明書等は、(2)を除きいずれも発行後3ヶ月以内のものとしします。

### **提出必要書類**

(1) 登記簿謄本（履歴事項全部証明書）

(2) 直近会計年度3年度分の財務諸表（貸借対照表、損益計算書、キャッシュ・フロー計算書、株主資本等変動計算書など）又は決算書類

(3) 法人税並びに消費税及び地方消費税の記載がある納税証明書その1（税務署で発行されたもので、最新の事業年度の記載内容であるもの。ただし、納税証明書に記載されている未納額が0円であるものに限る。）

(4) 事業税の納税証明書（大阪府で発行されたもので、最新の事業年度の記載内容であるもの。但し、納税証明書に記載されている未納額が0円であるものに限る。）

## (5) 市税の完納証明書

- ※ (4)については大阪府に、(5)については池田市に納税義務がある場合のみ提出してください。
- ※ 選定にあたり必要が生じた場合は、他の書類の提出を求めることがあります。
- ※ 参加意向書提出後、辞退する場合は、辞退届を提出してください。(様式任意)

## 9. 質問の受付及び回答

本件に質問がある場合は、下記によってください。

### (1) 質問受付期限

平成 29 年 9 月 22 日 (金) 午後 4 時まで

### (2) 提出方法

指定の質問書(別添様式)を作成し、電子メールにより提出してください。なお、質問が受理されたことを必ず電話で確認してください。メール件名は、「市立池田病院コンビニ等公募の質問(事業者名)」として下さい。

### (3) 回答方法

平成 29 年 9 月 27 日(水)午後 5 時までに、当院ウェブサイトにて質問内容及び回答を掲載します。

## 10. 応募・質問・問合せ先

市立池田病院事務局総務課(担当:萩原)

所在地:〒563-8510 池田市城南3丁目1番18号

電話:072-751-2881

FAX:072-754-6374

電子メール:soumu@hosp.ikeda.osaka.city.jp

ホームページ:www.hosp.ikeda.osaka.city.jp/

別表1 経費負担区分

内 容	当 院	事業者
建築関係 手洗いシンク、排煙設備、防災設備、全体照明、非常照明、誘導灯、水道子メーター	○	
建築関係 冷蔵機器用の室外機（配管含む）の設置、店内内装改修工事（事前に許可を得た場合のみ可）、その他		○
内装仕上げ 床：塗り床（厨房内） タイルカーペット(店内) 壁：一部無機質壁紙	○	
電気関係 電気子メーターの設置 100V(6カ所)、200V(4カ所)のコンセントを各1箇所ずつ設置 100V 一般 7KVA、200（三相三線）G回路 13KVAの容量確保が可能	○	
電気関係 無停電電源装置、延長コード、その他		○
通信関係 光回線ケーブル、メタル回線ケーブルについては、運営事業者決定後協議の上設置	○	
通信関係 光回線終端装置、ルーター、スイッチングハブ等の通信機器、その他		○
売店設備（看板、陳列棚等）、什器、カウンター設備、備品、事務用機器等		○
仕入原価、販売管理費		○
店舗賃貸料、人件費、労務費（福利厚生費、教育研修費、保健衛生費、交通費含む）、被服費（スタッフのユニフォームなど）、光熱水費、通信費、セキュリティ費、廃棄物処理費（ゴミ箱の設置含む）、清掃費、安全管理費		○
振り込み手数料、広告宣伝費、諸官庁手続きに関する経費、その他業務遂行上必要な経費（諸帳票類、レジ袋等の消耗品含む）、施設設備（当院が用意するものを除く）の維持管理及び修繕、火災保険料		○
契約期間終了後の原状回復に係る費用		○
コンビニ等利用者に損害を与えた場合の損害回復及び賠償経費		○

※ 上記に挙げていない業務の経費が生じた場合は、当院と運営事業者で協議の上決定します。

※ 事業者負担分の工事については、4月以降5月下旬運営開始までの間に完了させることとします。（詳細スケジュールについては事業者決定後の協議とします。）

別表 2 評価内容

評価項目		評価の視点
評価細目		
1 応募資格要件確認		
①	経営能力の確認	安定的・継続的に運営できる経営能力を有すること
②	業務実績の確認	運営に関して、実績・経験等に不安がないこと
2 貸付料提案の評価		
①	提案貸付料の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・5年間の（固定貸付料＋変動貸付料）総額を評価</li> <li>・コンビニ等の安定的・継続的な運営を担保する収支計画から算出されているか</li> <li>・算出根拠が明確で妥当か</li> </ul>
3 実施体制・サービス内容提案の評価		
3-1 実施体制等		
①	運営体制の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サービス提供に必要な人員配置が計画されているか</li> <li>・病院側と適切な連携ができる責任体制が確立しているか</li> <li>・変動貸付料の算出基礎となる売上把握方法は適切か</li> </ul>
②	商品の仕入れ・管理体制の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・販売する商品等の仕入れ体制は適切で安全か</li> <li>・販売する商品等の管理体制は適切で安全か</li> </ul>
③	人材の確保・管理体制の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・経営や衛生管理に関する専門性を有する人材は確保されるか</li> <li>・研修等、人材育成のための体制は確立されているか</li> <li>・可能な限り、現売店・喫茶の従業員、本市域の雇用に務め、障害者・寡婦等の雇用促進への寄与は計画されているか</li> </ul>
④	危機管理体制の確立	<ul style="list-style-type: none"> <li>・苦情・トラブル・犯罪・事故等への対応体制は確立されているか</li> <li>・災害時の支援体制は整っているか</li> </ul>
3-2 サービス内容等		
①	提供商品・サービスの魅力	<ul style="list-style-type: none"> <li>・取扱商品数は豊富か</li> <li>・売れ筋商品は確保されるか</li> <li>・取扱い医療衛生材料は多様か</li> <li>・価格設定は妥当か</li> <li>・ICカード・マルチコピー機等、商品販売以外のサービス提供があるか（PiTaPa、ICOCA）</li> </ul>
②	店舗等の整備に関する特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・障害者、高齢者、車椅子利用者等への配慮がなされているか</li> <li>・設計のコンセプトは病院のイメージと調和しているか</li> <li>・省エネルギー・ごみ減量のための工夫はなされているか</li> </ul>
③	その他顧客に対する取り組みなど評価すべき独自の提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・患者・職員の顧客満足度を把握するための取り組みは適切か</li> <li>・顧客満足度調査や要望をサービス改善につなげる仕組みは適切か</li> <li>・評価すべき独自で特色ある提案はあるか</li> <li>・独自の割引制度はあるか</li> </ul>



## 【スケジュール】(予定)

当院の都合により変更になることがあります。

公募開始	平成29年9月14日(木)
公募要項交付期間	平成29年9月15日(金)午前9時から 平成29年9月29日(金)午後4時まで
質問書受付	平成29年9月15日(金)
質問書受付締切	平成29年9月22日(金)午後4時まで
質問に対する回答	平成29年9月27日(水)
提案参加申込書等受付期間	平成29年9月19日(火)午前9時から 平成29年9月29日(金)午後4時まで
参加資格確認結果通知書の交付	平成29年10月5日(木)
企画提案書等受付締切	平成29年10月12日(木)午後4時まで
プレゼンテーション	平成29年10月25日(水)13時
選定結果の通知・公表	平成29年11月初旬
工事協議	平成29年11月中旬から
契約締結	平成30年4月
工事完了	平成30年4月下旬
店舗オープン	平成30年5月下旬