小田原市立病院新病院カフェ運営事業者選定公募型プロポーザル実施要領

１　目的

　本事業は、令和８年春に開院予定の小田原市立病院（以下「新病院」という。）内にカフェを設置し、病院利用者の利便性向上及び病院スタッフの福利厚生の向上を図るとともに、民間の運営ノウハウを活用し、カフェの適正かつ効率的な運営を行うことを目的とするものである。

　　目的実現のため、病院内にカフェを設置し、及び管理運営できる法人事業者（以下「借受人」という。）を選定するに当たり、公募型プロポーザル方式を次のとおり実施する。

２　事業の概要

(1) 事業名

小田原市立病院新病院カフェ設置運営事業

(2) 事業内容

　　３の期間のうち、建物引き渡し日から新病院の開院日（令和８年春予定）までに小田原市立病院事業管理者（以下「貸付人」という。）が指定する設置場所においてカフェの運営に必要な設備、内装等の工事を終了させ、新病院開院日から当該カフェの運営及び維持管理を行う。

３　貸付期間

　病院の建物引渡日から令和１３年９月３０日まで

　※カフェの設置のための準備期間及び撤去時の原状回復期間を含む。

　※カフェの営業開始日は、新病院の開院日とする。

※本プロポーザルによる貸付期間は、新病院の開院時期により変更する場合がある。

当該貸付期間の変更については、貸付人と借受人で協議を行うものとする。

４　貸付物件の概要

　(1) 名称　新病院

(2) 所在地　小田原市久野４６番地

(3) 貸付場所　新病院２階フロアの一部（詳細は別紙平面図のとおり）

(4) 貸付面積　１０７．０８㎡

５　契約上の主な条件

(1) 貸付方法

　　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けとする。

(2) 貸付料

ア　貸付料は月額払いとし、支払額は、次に掲げるものを合算した額に消費税及び地方消費税相当額を加えた額とする。

(ｱ) 固定額　１０万円

(ｲ) 加算額　前月売上実績に借受人から業務提案書で提案のあった貸付料率を乗じて得た額

イ　借受人は、アに定める貸付料を、貸付人が指定した納付期限までに、貸付人が指定する方法により納付しなければならない。

ウ　貸付料は、新病院の開院日から発生するものとする。

エ　新病院の開院日が月の中途となった場合の固定額は、当該月の期間が１５日以下の場合は半額、１５日を超える場合は全額とする。

オ　貸付料の支払に手数料が必要となる場合は、借受人の負担とする。

カ　貸付期間中に消費税及び地方消費税の税率の改正があったときは、消費税及び地方消費税相当額は、改正後の税率による。

(3) 営業開始

　営業開始日は、新病院の開院日とする。

(4) 建築内装工事、設備機器工事等

ア　カフェ部分の建築に係る工事区分は、別紙「工事区分表」のとおりとする。

イ　Ｂ工事、Ｃ工事及び借受人の独自工事の内容は、施工前に貸付人と協議し、了承を得たうえで、借受人の負担により実施すること。

Ｂ工事は、令和８年２月２８日までに施工を完了すること。

Ｃ工事及び借受人の独自工事は、令和８年３月１日から令和８年４月３０日までの間で施工すること。なお、冷蔵庫、棚等の設置は建築基準法に基づく仮使用許可後とする。

　　ウ　貸付人は、別紙「工事区分表」にあるＡ工事の床、壁、天井、電気設備、空調工事及び給排水設備等の必要最低限の工事を行う。

エ　設備等、運営に必要なカウンター及び什器・備品等の設置については、貸付人と協議し了承を得たうえで借受人の負担により実施すること。

オ　使用許可後の備品の更新、店舗内改修及び修繕は、貸付人の了承を得たうえで借受人の負担により実施すること。

カ　室外機タイプの冷蔵機器の設置を希望する場合は、貸付人と協議すること。

キ　店舗内（客席エリア）には本工事の中で貸付人が外来患者向け呼び出しモニタを設置する。その設置場所について貸付人と協議すること。

(5) 通信機器等の設置

　通信機器等の工事費用、設置機器等は、借受人の負担とする。

(6) 上下水道料、電気料金等の負担

ア　借受人は、上下水道、電気又はＬＰガスを使用する場合は、実費相当額を貸付人に支払う。使用料の実費相当額は、施設全体の料金単価に基づき、上水道、電

　気及びＬＰガスには子メーターの使用量を、下水道には上水道の使用量を適用し、

　計算する。

イ　借受人は、アに定める使用料の実費相当額を、貸付人が指定した納付期限までに、貸付人が指定する方法により納付すること。

ウ　借受人は、上下水道、電気又はＬＰガスを使用する場合は、借受人の負担により子メーターを設置し、使用量を貸付人に報告すること。

(7) 維持管理責任

ア　使用許可後のカフェ内の設置設備（貸付人が用意するものも含む。）の維持管理、修繕、交換、メンテナンス等の費用は、原則として借受人が負担すること。

イ　グリストラップを使用する場合は、借受人の負担により維持管理を行うこと。

ウ　使用物件の維持管理のため通常必要とする経費のほか、清掃、防虫防鼠、消毒等衛生管理、ごみ処理に係る経費等、営業に係る全ての経費は、借受人の負担とする。

エ　廃棄物の管理、回収及び処分は、借受人の負担により責任を持って行うこと。

オ　使用物件の清掃は、借受人の責任において実施すること。

(8) 禁止事項

ア　指定用途以外の用途に供すること。

イ　貸付物件を第三者に転貸すること。

ウ　貸付物件に係る賃借権を第三者に譲渡し、又は他の権利を設定すること。

エ　建物の形質を改変すること。ただし、貸付人の承諾がある場合はこの限りでない。

６　運営に関する条件等

(1) 基本条件

ア　効率的に長期にわたって運営ができること。

イ　病院利用者及び病院スタッフのニーズに即応でき、病院内施設としてふさわしいサービス内容であること。

ウ　小田原市立病院の理念「患者の権利を尊重した患者中心の医療に努めるとともに、地域基幹病院としての機能を発揮し、地域住民から信頼され愛される病院を目指します。」に向かって、病院スタッフとともに歩むことができること。

(2) その他の条件等

ア　地方自治法第２３８条の４第４号の規定に基づく使用許可を受け、その許可を遵守すること。

イ　患者サービスの向上及び病院スタッフの福利厚生のために貸付人と必要に応じて協議すること。また、店舗の運営状況について定期的に報告すること。

ウ　営業に必要な各種法令に基づく許認可等は、借受人が取得すること。

エ　食品衛生法その他関係法令等を遵守し、衛生管理を徹底すること。

オ　貸付人が定める病院内の警備保安対策、医療安全対策、感染症対策等を遵守すること。

カ　営業日は年中無休とし、営業時間は次の時間を原則とする。

営業時間：午前７時３０分から午後５時００分まで

キ　商品や材料等の搬入・搬出時間及び経路については、貸付人と調整すること。

ク　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。

ケ　アルコール類（ノンアルコール類を含む。）、生花や鉢植え、青少年の健全な育成に影響を及ぼす図書等は販売しないこと。

コ　車椅子や点滴スタンドを使用している病院利用者等が利用しやすいよう、店内通路幅などレイアウトに配慮すること。

サ　建物及び敷地内は、全て禁煙区域となるため灰皿等は設置しないこと。また、利用者に対する禁煙表示を行うこと。

シ　災害時等に備えるため緊急時用食料等の供給支援体制を整備しておくこと。

ス　地震等大規模災害発生時や新型感染症大流行時などは、病院からの協力要請に誠意を持って協力するとともに、店舗において万一事故が発生した場合は、事業者の責任において速やかに対応できるよう安全管理体制を確保すること。

セ　社会貢献に向けた活動に取り組むこと。

ソ　貸付人が行うイベントの開催時に協力すること。

タ　借受人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、全て借受人の負担と責任において問題解決を図り賠償すること。

チ　次の事項を全て満たすこと。

　　　(ｱ) プリペイド式の非接触型ＩＣカードシステムの導入又はそれに準じた電子マネー決済サービスを導入すること。

(ｲ) 貸付人との間で伝票払いによる支払いが可能であること。

ツ　その他営業に際し必要な事項が発生した場合は、その都度貸付人と協議すること。

７　参加資格要件

　　本プロポーザルに参加できる者は、公告日現在において、次に掲げる要件を全て満たしている者であって、当該事業を貸付期間満了まで完遂できる者とする。

(1) 法人事業者であること。

(2) 単独事業者であること（共同企業体は不可とする。）。

(3) 引き続き１年以上カフェ運営事業を営んでいること。

(4) 参加申込書の提出期限から候補者選定の日までの間、小田原市工事等入札参加資格者の指名停止措置要綱に基づく指名停止の措置を受けていないこと。

(5) 地方自治法施行令（昭和２２年政令第１６号）第１６７条の４の規定のいずれにも該当していないこと。

(6) 民事再生法（平成１１年法律第２２５号）の規定による民事再生手続開始の申立て、会社更生法（平成１４年法律第１５４号）の規定による更生手続開始の申立て又は破産法（平成１６年法律第７５号）の規定による破産手続開始の申立てがなされていないこと。

(7) 小田原市暴力団排除条例（平成２３年小田原市条例第２９号）第２条第２号から第５号までの規定のいずれにも該当しないこと。

(8) 国税及び地方税に滞納がないこと。

８　プロポーザル実施スケジュール

|  |  |
| --- | --- |
| 内　　容 | 日　　程 |
| 公告日 | 令和 ６ 年 ３ 月１２日（火） |
| 実施要領等の配布 | 令和 ６ 年 ３ 月１２日（火）　午前９時から |
| 質疑書の受付期限 | 令和 ６ 年 ３ 月１９日（火）　午後５時まで |
| 質疑書への回答 | 令和 ６ 年 ３ 月２７日（水） |
| 参加申込書等の提出期限 | 令和 ６ 年 ３ 月２９日（金） |
| 業務提案書及び参考見積書の提出期間 | 令和６年４月８日（月）～同月１２日（金）  （土、日曜日及び祝日を除く午前９時～午後５時） |
| プレゼンテーション及びヒアリング・審査（非公開） | 令和 ６ 年 ４ 月１５日（月） |
| 審査結果通知の送付・公表 | 令和 ６ 年 ４ 月２６日（金） |
| 契約の締結 | 令和６年５月予定 |

※プレゼンテーションの実施日が変更になった場合は、その後の日程が変更になる可能性がある。

９　参加申込書等の手続について

(1) 実施要領等の配布期間及び配布方法

ア　配布開始日　令和 ６ 年 ３ 月１２日（火）

イ　配布方法

　　　小田原市ホームページに掲載するので、必要に応じてダウンロードし、使用すること。

　ウ　配布資料

　　(ｱ) 実施要領

(ｲ) プロポーザル様式集（様式第１号～様式第７号）

(ｳ) 参考資料

新病院概要（小田原市新病院建設事業　基本設計概要書（2023.01.26））

工事区分表

平面図

(2) 提出書類

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 番号 | 区分 | 提出書類 |
| １ | 誓約書 | 誓約書【様式第１号】 |
| ２ | 参加申込書 | 参加申込書【様式第２号】 |
| ３ | 参加事業者の概要等 | 企業概要【様式第３号】  〇所在地、代表者職氏名、資本金、従業員数、設立年、事業内容、年間売上金額、営業所一覧、運営実績等  ※上記を含んだ既存のパンフレット等がある場合は添付すること。 |
| ４ | 運営実績 | 運営実績【様式第４号】  〇件名、運営期間、貸付者名、貸付者所在、貸付者病床数その他特記事項等 |
| ５ | その他審査資格書類 | (1) 印鑑証明書  (2) 商業登記簿謄本（写し可）  (3) 納税証明書  ※納期限が到来した国税、地方税等を納付していることが確認できる書類（直近１年分）  (4) 決算報告書（貸借対照表、損益計算書等）又はこれに類する書類  (5) 運営実績【様式第４号】が確認できる契約書等の写し及び業務の内容が分かる仕様書等  ※(1)から(3)までについては参加申込書の提出の日の前３箇月以内に発行されたものとし、(4)については直近年度のものとする。  (6) 担当者名、電話番号、Ｅメール等の連絡先 |

(3) 提出期限及び提出先

ア　提出期限　令和 ６ 年 ３ 月２９日（金）

イ 提出場所

〒２５０－８５５８　小田原市久野４６番地

小田原市立病院　経営管理課　用度施設係

(4) 提出方法　次のいずれかによる。

ア　持参

土、日曜日及び祝日を除く午前９時から午後５時までの間、提出場所において受け付ける。

イ　郵送

(ｱ) 特定記録郵便又は簡易書留郵便（レターパックでも可）に限る。

(ｲ) 令和６年３月２９日（金）必着とする。

　(5) 提出部数

　　　各１部

※提出の際は、フラットファイルＡ４縦に綴じること。

(6) 参加資格審査結果通知書の送付

　　　参加申込書等の提出書類の内容について、書類審査を行い、参加資格審査結果通

知書を送付する。この場合において、参加資格を満たさないと判断された事業者は、

通知を発送した日の翌日から起算して７日以内に経営管理課用度施設係へ説明を求めることができる。

１０　質疑書の受付及び回答

本プロポーザルに関する質疑書の受付及び回答は、次のとおりとする。

(1) 提出様式　質疑書【様式第５号】

(2) 提出期限

　　 令和 ６ 年 ３ 月１９日（火）午後 ５ 時

(3) 提 出 先

　小田原市立病院　経営管理課　用度施設係

　　 電　話　０４６５－３４－３１７５（代表）

ＦＡＸ　０４６５－３４－３１７９

　　 電子メール　ke-yodo@city.odawara.kanagawa.jp

(4) 提出方法

　 ＦＡＸ又は電子メールにより提出すること。

　　※ＦＡＸ又は電子メール送信後は経営管理課用度施設係へ到着確認をすること。

　(5) 回答方法

　　　令和６年３月２７日（水）から小田原市ホームページにて回答を公開する。

(6) その他

審査（評価）に関する質問は、一切受け付けない。

１１　業務提案書等の提出

９(6)の書類審査の結果、参加資格が認められた事業者は、次のとおり業務提案書及び提案価格見積書を提出しなければならない。

(1) 提出書類及び提出部数

　ア　業務提案書【様式第６号】（表紙）　正本１部、副本９部

イ　提案価格見積書【様式第７号】　正本１部、副本９部

(2) 提出期間　令和６年４月８日（月）から同月１２日（金）まで

(3) 提出場所

〒２５０－８５５８　小田原市久野４６番地

小田原市立病院　経営管理課　用度施設係

(4) 提出方法　次のいずれかによる。

ア　持参

土、日曜日及び祝日を除く午前９時から午後５時までの間、提出場所において受け付ける。

イ　郵送

(ｱ) 特定記録郵便又は簡易書留郵便（レターパックでも可）に限る。

(ｲ) 令和６年４月１２日（金）必着とする。

(5) その他

ア　業務提案書の提出は、１参加事業者につき１案とする。

イ　業務提案書は、原則Ａ４サイズで左綴りとする。Ａ４サイズを超える場合は、Ａ４サイズに折り畳んで提出すること。

ウ　業務提案書は具体的で簡潔な表現を用い、実施要領「１３　事業者の選定(2)審査項目」に規定する内容について漏れなく記載すること。

エ　提案価格見積書に記載する提案価格は、消費税及び地方消費税を１０％として算定した金額を含むものとすること。

オ　提出期限後における業務提案書及び関係書類の修正及び差替えは認めない。

カ　提出された書類は返却しない。

キ　提出期限までに業務提案書及び提案価格見積書が提出されなかったときは、本プロポーザルへの参加を辞退したものとみなす。

１２　プレゼンテーション

(1) 実施予定日　令和 ６ 年 ４ 月１５日（月）

　　※状況等により、実施日が変更（後日）になる場合あり。

　(2) 実施場所　小田原市立病院　２階　本館会議室

(3) 実施手順

ア　参加事業者に対し、改めてプレゼンテーションのスケジュールを通知する。

イ　出席者は３名までとする。

ウ　プレゼンテーションに要する時間は、１事業者当たり３０分とし、次のとおり配分する。

(ｱ) 機器設置等準備及び提案説明　２０分程度

(ｲ) 質疑応答　１０分程度

(4) その他

ア　プロジェクタは、実施場所に設置してあるものを使用することとし、別に用意することも可能とする。また、その他必要な機材等は、参加事業者が用意する。

イ　提案説明は業務提案書の内容について行い、追加資料等の配布は認めない。ただし、プレゼンテーションソフト等を使用して提案説明を行うときに使用する電子データをあらかじめ出力したものは、この限りでない。

１３　事業者の選定

(1) 審査委員会

小田原市立病院職員で構成する小田原市立病院新病院カフェ運営事業者選定に係る公募型プロポーザル審査委員会において選定する。

(2) 審査項目

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 評価項目 | | 評価基準 |
| １ | 業務実績 | 当院と同規模病院での運営実績は十分か。 |
| ２ | 運営方針 | 運営に係る基本方針及び営業コンセプトが当院のニーズと合致しているか。 |
|  |  | 業務責任者等の従事者の信頼性は感じられるか。 |
| ３ | 業務体制 | 従事者の体制及び配置は整っているか。 |
| 企業全体での支援体制は確立されているか。 |
| 緊急時及び災害時の対応は整備されているか。 |
| ４ | サービス内容 | 商品の品揃え、構成及び価格設定は適切か。 |
| ドリンクに加えてフードメニューが充実しているか。  提供するサービス内容が充実しているか。 |
| 職員向けのサービス向上策はあるか。 |
| 店舗レイアウトは新病院のコンセプトと合致し、かつ、利用者に配慮された設計になっているか。 |
| 病院イベントや災害時等の協力体制及び業務貢献に資する提案があるか。 |
| ５ | 提案価格 | 貸付料率は適切か。 |
| ６ | 社会貢献に対する取組 | ＳＤＧｓへの取組をしているか。 |
| ７ | 新病院開院への貢献 | 新病院開院に向けたサポート体制等の提案がなされているか。 |
| ８ | その他 | 上記の他、利用者及び病院に対する独自の提案又はアピールポイントがあるか。 |

１４　審査結果の通知

(1) 審査結果については、全てのプレゼンテーション参加事業者に対し、プロポーザル審査結果通知書を送付するとともに、小田原市のホームページに掲載する。

(2) 前号の通知は、令和６年４月２６日（金）に発送する。

(3) 審査結果に対する異議申立ては一切受け付けない。

(4) 選定業者への契約に関する手続については、別途通知する。

１５　契約の締結

　　審査の結果、優先交渉事業者との協議を行い、仕様書を調整のうえ契約を締結する。

ただし、次のいずれかに該当した場合、第２位以下の優先交渉事業者から順に繰り上げて、新たな優先交渉事業者とする。

(1) ７に定める参加資格要件を満たすことができなくなったとき。

(2) 契約の交渉が成立しないとき又は優先交渉事業者が辞退したとき。

(3) 参加書類、業務提案書等に虚為の記載を行ったことが判明したとき。

(4) その他の理由により契約を締結することが不可能となったとき。

１６　契約保証金に関する事項

(1) 契約の締結までに、契約保証金として貸付料の固定額の３箇月相当分（３０万

　円）を納入する。ただし、契約者が過去５年間に国（独立行政法人通則法第２条第１項に規定する独立行政法人を含む。）、小田原市又は他の地方公共団体と種類及び規模をほぼ同じくする契約を締結し、その契約を誠実に履行したものについて、契約を履行しないこととなるおそれがないと認められるときは、契約書等その証明書類の提出をもって契約保証金については免除する。

(2) 契約保証金は、貸付期間満了後、貸付物件の原状回復を確認してから、落札者に還付する。

１７　その他

(1) 本プロポーザルへの参加に要する全ての書類の作成及び提出に係る費用並びにプレゼンテーション等への参加に係る費用は、全て参加事業者の負担とする。

(2) 提出された資料及びその複製は、本プロポーザルの選考以外に参加事業者に無断で使用しないものとする。

(3) 提出書類の知的所有権は、提出した者に帰属するが、選定作業等において、必要な範囲で複製を作成する場合がある。なお、提出された書類は、小田原市情報公開条例（平成１４年小田原市条例第３２号）の規定に基づき公開する場合がある。

(4) 小田原市立病院は、提出書類を保存し、記録し、及び図録等により公表する権利を有するものとし、公表の際の使用料等は無償とする。

(5) 小田原市立病院が提供する資料は、参加に係る検討以外の目的で使用できない。また、参加事業者は、参加に当たって知り得た情報を当院の許可なく第三者に漏らしてはならない。

(6) 提出した書類の変更及び再提出はできない。ただし、提出書類の脱漏又は不明確な表示等があり、かつ、小田原市立病院が変更を認めたときは、この限りでない。

(7) 参加事業者は、１つの提案しか行うことができない。

(8) 参加事業者が提出書類に虚偽の記載をした場合は、その書類を無効とし、当該参加事業者は失格とする。

(9) 参加事業者が７に掲げる参加資格要件を満たさなくなった場合には、参加資格を失うこととなる。また、提出された業務提案書等は無効となる。

(10)　業務内容については、本プロポーザルの内容にかかわらず、小田原市立病院と協議の上、変更できるものとする。