

回答書

令和6年（2024年）3月27日

小田原市立病院新病院コンビニ運営事業者選定公募型プロポーザル実施要領「10 質疑書の受付及び回答」の規定するところにより、次の事項について回答します。

No.	項目	質疑内容	回答
1	売店位置・倉庫	基本設計概要書9ページのコンビニ予定地の上下の名称未記載の空間は何が入りますか。売店面積174.59㎡の倉庫は含まれますか。また別で設けることは可能でしょうか。	予定地の上が図書コーナー（飲食可能スペース）を想定している。予定地の下には、ギャラリーを想定しているが、詳細は未定となっている。 倉庫は売店面積に含むこと。
2	オーナー	カフェの公募も行われますが、売店とカフェは同オーナーが推奨でしょうか。別オーナーでも可能でしょうか。	別オーナーでも可とする。
3	病院規模	新病院の病床数、職員数、外来数、見舞い来院数の予測を教えてください。	新病院の病床数は406床で計画している。現病院は、病床数417床、職員数1,188人、外来数1,100人／日、見舞い来院数200人／日
4	工に関する件	1階東側室外機置場を図面提示ください。	1F東側室外機置場を示した図面を参照のこと。
5	工に関する件	店舗区画からの冷媒管ルートを、図面提示ください。	冷媒ルート想定図を参照のこと。
6	工に関する件	店舗区画外の空調要冷の冷媒管工事の工事区分を、お知らせください。	冷媒配管は全てテナント工事とする。
7	工に関する件	店舗区画外の空調要冷の冷媒管工事は、令和8年2/28までに完了でしょうか？	冷媒配管は全てテナント工事とする。 基本的にはテナント工期内で施工すること。
8	工に関する件	厨房排気ダクト及びファン設置のB工事依頼は、可能でしょうか？	機器仕様などの決定時期による。 B工事での対応の要否については別途協議とする。
9	工に関する件	夜間荷受け用のポナコン置場は、外部にありますでしょうか？	現状は見込んでいない。
10	工に関する件	店舗西側外部と内部廊下部分に、サイン設置は可能でしょうか？	外部側のサイン掲示は、室内側にて検討すること（ただし、排煙窓前面は設置不可）当該1F店舗部分の外装は、基本全面がフルハイトのアルミサッシでアルミの両引き、エンジンドア上部は自然排煙用の突出し窓となっている。外押縁形状のアルミサッシに外からサイン等を固定するのは困難と思われる。 ガラス面の内側にコンビニ名などのサインを掲示している事例も多いと思うため検討すること。
11	工に関する件	基本設計概要書9ページのコンビニ予定地の上下の名称未記載の空間へ接続する出入口を設置する必要はありますか？	予定地の上は出入口を設置する計画とすること。予定地の下は現時点ではギャラリーを予定しているが、詳細は未定となっているため出入口の設置は不要とする。
12	工に関する件	内部廊下からの出入口は、院内からのお客様利用とできますか？	院内からの患者、スタッフの利用を想定している。
13	工に関する件	内部廊下からの出入口は、スチール引戸ドアですが、自動扉でしょうか？	自動ドアを計画している。
14	工に関する件	防災設備区分はB工事ですが、その工事はC工事と同時で良いでしょうか？	天井にとりつくものなどはC工事で天井がつくられないと施工できない為、C工事施工のタイミングで行う予定。工程については別途協議とする。
15	工に関する件	C工事は、本体工事竣工後の工事でしょうか？	本体工事竣工後の開院までの期間を想定している。 詳細工程については別途協議とする。
16	工に関する件	新病院開院日は、2026年5月1日でしょうか？	2026年春（5月頃）を目指している。
17	公募に関する件	直営店ではなく、フランチャイズオーナーが運営することは可能でしょうか？	フランチャイズオーナーの応募も可能です。
18	公募に関する件	様式第4号に記載する業務実績400床以上2年以上継続する店舗が全国で約220店あります。契約書及び仕様書は220店分用意するものでしょうか？	業務実績は様式に基づき上限8件を記載し、対象業務の契約書及び仕様書を添付すること。
19	公募に関する件	契約保証金の支払いに関し、茅ヶ崎市役所・藤沢市役所等に outlets している場合、保証金支払いは免除されますか。	免除する際の条件のうち、「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にする契約を締結し」の一部には該当すると考えられる。市の契約規則に照らし、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場合に、免除することとしている。提示された実績から免除の可否を判断するため、現時点では判断しかなる。

20	セキュリティ	営業時間外に職員が店内に入れる様、職員証をかざすと入店できるセキュリティの設置が可能か。	可能である。
21	入院患者数	最近の平均的な入院患者数（1日当り）をご教示ください。	351人（令和6年2月実績）
22	外来患者数	最近の平均的な外来患者数（診療日1日当り）をご教示ください。	1,100人（令和6年2月実績）
23	職員数	職員様（委託業者等含む）の人数をご教示ください。	1,188人
24	在院日数	最近の平均的な在院日数をご教示ください。	10.3日（令和6年2月実績）
25	プロポーザル実施要領	3、貸付期間、「病院の建物引渡日から令和15年・・・」とございますが、引渡日とは、建築JVから病院様への引渡日との理解でよろしいでしょうか。また、大まかな予定日をご教示ください。	引渡日は建築JVから病院への引渡日を指す。 2026年2月24日竣工・引き渡しを予定。
26	プロポーザル実施要領	6、運営に関する条件等、（2）カで、「時間外においても職員が利用できる運営方法を提案すること」とございますが、食品自販機での対応でよろしいでしょうか。	各社のノウハウにより時間外の職員利用サービスを検討すること。
27	プロポーザル実施要領	同じく、「営業時間：午前7時00分から午後8時00分まで」とございますが、土日祝も同じ営業時間をご希望でしょうか。	希望する。
28	プロポーザル実施要領	6、運営に関する条件等、（2）、ツ、（ハ）で、「店舗内にイートインスペースを設置すること」とございますが、席数のご希望はございますでしょうか。	5席程度（3～7席）を想定している。詳細な席数については、その他のレイアウトとのバランス等により、別途協議することとする。
29	プロポーザル実施要領	同じく、イス/テーブルは業者負担にて設置でしょうか。	業者負担とする。
30	プレゼンテーション及びヒアリング	【様式第6号】業務提案書の、プレゼンテーション及びヒアリングの参加者について、提出後都合により変更することは可能でしょうか。	原則、認めない。※どうしても変更せざるを得ない事情がある場合は、その理由を説明し、妥当と判断した場合は認める。
31	提供サービス	現売店で特別な提供サービスがございましたらご教示ください。（職員割引、入院患者様への配達等）	病院への掛売（伝票での後払い）
32	提供サービス	プロポーザル実施要領、6、運営に関する条件等、（2）ツ、に記載されている公共料金収納、宅配便等のサービス以外に、ご要望のサービスはございますでしょうか。	特に指定はないため、各社のノウハウを踏まえて提案すること。
33	プロポーザル実施要領	7、参加資格要件、（2）「共同企業体は不可とする」とございますが、コンビニエンスチェーンに加盟しての参加は可能との理解でよろしいでしょうか。	可能とする。
34	食堂	基本設計概要書、P8、右図で、4階に「食堂スペース」の記載がございますが、院内に一般用食堂、職員様専用食堂、一般・職員様兼用食堂はございますでしょうか。	スタッフ専用の飲食スペース（スタッフラウンジ）は整備するが、食堂の運営は予定していない。
35	食堂	食堂を設置される場合、公募はいつ頃になるでしょうか。	設置は予定していない。
36	業務実績	【様式第4号】業務実績について、8行ございますが全て記載が必要でしょうか。	最大8件まで記載できる様式としており、記載数は任意としている。
37	業務実績	同じく、下段に「2年以上継続して受託したコンビニエンス・・・」とございますが、プロポーザル実施要領、7、参加資格要件、（3）「引続き1年以上コンビニ運営・・・」とも記載されております。業務実績への記載は2年以上の運営実績分のみでしょうか。	業務実績への記載は2年以上の運営実績を記載すること。
38	売上	現売店の平均的な売上をご教示ください。（税込、税別の区分もお願い致します）	提示できる情報は次のとおり。 令和5年4月から令和6年2月までの月額（税抜）平均 = 5,687,170円
39	光熱水費	現売店の平均的な光熱水費をご教示ください。	年度ごとの電気使用量から電気使用料を算出し、運営事業者へ請求している。令和4年度の実績は次のとおり。 電気使用量 37,358Kwh × 単価 28円(病院の電気資料料/1Kwh) = 1,046,024円
40	倉庫	売店用倉庫は店舗スペース内に設置との理解でよろしいでしょうか。	倉庫は売店面積に含むこと。
41	深夜納品	弁当・おにぎり等は深夜の納品（時間未定）となりますが、店舗への直接納品は可能でしょうか。	可能とする。夜間搬入に関する運用は選定後に協議予定としている。

42	従業員駐車場	売店従業員用駐車場は病院様敷地内に確保できませんでしょうか。確保できる場合は 使用料 (月額、1 台当り) をご教示ください。	整備台数が限られるため、自社で確保すること。
43	おむつ	売店で販売する大人用紙おむつは、メーカー指定は ございますでしょうか。	特に指定なし。
44	CAD 図面	給排水の入った売店部分の CAD 図面 (DXF 又は DWG) をいただけますでしょうか。	現状は建築図と貸方基準のみで、A 工事部分だけの白図 (CAD化) は作成中で、テナント業者が決定した際に提示する。 PDF 上に取合い位置だけ示した図面を参照のこと。
45	扉	売店平図面で、右側の壁面の開口 (扉)、左側の壁面にある開口 (扉) は何のためでしょうか。	隣室への直接的なアクセスを想定した図となっている。 扉の設置としては質問 No.11 のとおりとすること。
46	テナント工事区分 (案) B 1 階コンビニ	空調換気、空調で、「室外機置場として、1 階東側室外機置場を想定」とございますが、場所と大まかな配管長をご教示ください。	1F 東側室外機置場を示した図及び冷媒配管想定ルート図を参照のこと。
47	冷蔵ケース	室外機タイプの冷蔵ケースを使用する場合、室外機置場は上記と同じ場所でしょうか。異なる場合は、場所と大まかな配管長をご教示ください。	同じ場所を想定している。 室外機及び冷蔵ショーケース用室外機の想定台数は貸方基準を確認すること。
48	冷蔵ケース	モーター内蔵式の冷蔵ケースを使用する場合、機器から出る熱を逃がすために、店舗内に天井扇を設置しダクトに繋げたいと思いますが可能でしょうか。	C 工事にて対応すること。 ガラリが必要な場合は必要面積を確認し、可能な範囲で B 工事にてガラリを拡大する。
49	テナント工事区分 (案) B 1 階コンビニ	電気、情報・通信で、EPS からテナント区画までの大まかな配管長をご教示ください。	共用部 EPS 想定図を参照のこと。
50	テナント工事区分 (案) B 1 階コンビニ	給排水・衛生、給水で、A 工事でメーター設置とございますが、プロポーザル実施要領、5、契約上の主な条件、(6)ウ、「借受人の負担により子メーターを設置し・・・」ともございます。電気、水道の子メーター設置は病院様、業者のどちらでしょうか。	本体工事で現状は想定している。
51	テナント工事区分 (案) B 1 階コンビニ	床工事で床) コット押さえ FL 200 とありますが以降の床上げは C 工事対応でよろしいでしょうか その際の 300+100 の床上げは可能でしょうか。	C 工事にて対応すること。 300+100 の床上げについては荷重次第となるため、仕様が決定後、構造設計と協議とする。
52	テナント工事区分 (案) B 1 階コンビニ	壁・天井) 下地ボードまで A 工事と ございますが、A 工事天井・壁に直接塗装、加等等の仕上げを施してよろしいでしょうか。	問題なし。
53	換気	フライヤー (唐揚げ、フランクフルト等) やパンの焼成等で、排気できる換気は取れますでしょうか。	工事自体はテナント工事になる。 仕様やガラリ必要面積などを確認の上、可能な範囲で B 工事にてガラリを拡大する。
54	電源	電源の増設 (電灯・動力) は可能でしょうか。	B 工事での対応とする。 容量や決定時期によっては対応できない可能性がある。
55	電源	上記で可能な場合、その費用は業者負担でしょうか。	テナント負担とする。
56	給湯	給湯は提供されますでしょうか。	給湯は建物側からの供給はないため、C 工事対応とする。
57	手洗い器	イートインスペースに手洗い器を設置する場合、その費用は業者負担でしょうか。	建物側で図書コーナーに手洗器を1個設置予定。 コンビニ区画内にイートインスペースを設ける場合は C 工事対応となる。
58	内線電話	内線電話は病院様でご用意されるとの理解でよろしいでしょうか。	必要時は病院側で準備する。
59	メンテナンス等	病院様にて整備された設備等のメンテナンス・修繕・買換え等は病院様負担でよろしいでしょうか。	病院負担とする。