

仕 様 書

1. 医療センターの概要

- (1) 施設名 近江八幡市立総合医療センター
(2) 所 在 近江八幡市土田町1379番地
(3) 施設の構造 鉄筋コンクリート造 かわらぶき 5階建
延床面積：31,718.83㎡
(4) 病床数 407床（一般403床、感染4床）
(5) 職員数 936人 [令和8年4月1日現在]
*病院職員（正規・会計年度・再任用）のみ
(6) 平均患者数 [令和7年度実績] 外来患者数：1日あたり 890人
入院患者数：1日あたり 322人

2. 該当施設の概要

- (1) 場 所 近江八幡市立総合医療センター 1階
(2) 面 積 レストラン：84.22㎡
職員食堂：92.47㎡
厨房・厨房前室：39.53㎡
その他(P S等)：9.52㎡
売 店：134.34㎡
(3) 席 数 レストラン：42席（6人用テーブル×1、4人用テーブル×9）
職員食堂：66（6人用テーブル×9、4人用テーブル×3）
※上記席数は現在保有しているテーブル台数からの最大数です。

3. 契約の形態

近江八幡市立総合医療センター（以下、「医療センター」という。）と事業者との間で、施設賃貸借契約を締結します。

4. 事業期間

令和8年10月1日から令和13年9月30日まで

*現行事業者（レストラン・職員食堂運営事業者およびコンビニエンスストア運営事業者）との契約期日は令和8年9月30日までとなっている。レストラン及び職員食堂については契約期間満了後1週間以内、コンビニエンスストアについては契約期間満了後3週間以内に撤退することとしており、現行事業者撤退後、できる限り速やかに出店（開店）すること。また、本店舗設置までの間において、仮店舗の設置を行うこと。なお、仮店舗については、上記2（2）の範囲で設置すること。

5. 営業時間、営業日及び休業日に関する条件

(1) 営業時間及び営業日は以下の通りを必須とする。

レストラン	平 日…	9：00～15：00	土日祝は休業
職員食堂	平 日…	10：00～15：00	土日祝は休業
売 店	平 日…	7：00～22：00	
	土日祝…	7：00～20：00	

い。なお、収納方法については、利用者の利便性に配慮すること。

上記以外の運用に関しては職員の負担が軽減できる方法を提案すること。ただし、運用の詳細については事業者決定後に協議の上決定する。

エ。その他事業者が提案する商品

②次の商品の販売は禁止する。

ア。酒類

イ。たばこ、喫煙に要する器具

ウ。青少年の健全な育成に障害を及ぼす図書等（いわゆる風俗雑誌等）

エ。マッチ、ライター、燃料類（固形・液体を問わず）

③次の付加的なサービスを提供すること。

ア。イベントチケット等の発券機

イ。ATM（地方銀行にも対応し、売店営業時間内であればいつでも取扱いできること。）

ウ。公共料金等の収納代行

エ。宅配便サービス

オ。郵便サービス（切手・ハガキの販売等）

カ。その他事業者が提案するサービス

④その他

ア。職員向けに食料品自動販売機（カップラーメン、菓子等）の設置運営を行うこと。設置場所は2か所（職員向け）。（管理エリアラウンジおよびバックヤード）

イ。食料品自動販売機においては、軽食となり得る商品を含むこと。

ウ。飲料用自動販売機の設置運営を行うこと。設置場所は2か所。（救急外来待合（患者向け）、バックヤード（職員向け））

エ。マスクの販売機を救急入口に1台以上、設置すること。

オ。1階ラウンジ（街の駅）の整理整頓等も行うこと。なお、ごみの回収は医療センターが委託している事業者が実施する。

6. その他の条件

(1) 出店時はもとより、開店後も利用者へのサービス向上のため、医療センターと運営にかかる協議を行い、改善に努めること。

(2) 借地契約部分について、目的外使用や他の者への転貸をしないこと。

(3) 借地契約部分の外装・内装を変更する場合、院内の色調と調和をはかること。

(4) 借地契約部分の内外装・電気等の工事を行う場合、事前に医療センターと協議のうえ工事契約書等を提出すること。なお、病棟消灯時間帯及び平日の診療時間帯での騒音や振動が発生する工事は認めない。

(5) 売店は医療センターの正面付近にあるために外観上好ましくないことから、換気扇やダクトの新設を認めない。また、換気扇、ダクトの不要な機器については設置可能であるが、店舗付近を来院者が多く通行するため、臭気等についても配慮を行うこと。

(6) 借地契約部分以外の通路等には看板やゴミ箱等を置かないこと。壁付け（立体的）タイプの看板（サイン）についても、原則不可とする。

(7) 現在の売店運営事業者の出店時における工事区分については資料集「資料2 現行コンビニエンスストア出店時の工事区分表」のとおりである。契約書に基づき現状回復が基本であるものの、「残置」欄の○印については設置した事業者による撤去を前提とするが、次の事業者が引き続き使用を希望する場合は、事業者の決定後に両方で協議すること。

また、契約終了時（契約期間の途中撤退含む）には、現契約と同様、原状回復を基本とするが、医療センターの承認を得た場合はこの限りではない。

(8) 食材や商品等の搬入時間及び経路については、医療センターの指示に従うこと。

(9) 従業員の接遇研修をはじめ、衛生管理（食中毒・異物混入等の未然防止）研修等を常に行い、良好なサービスの提供を行うこと。

- (10) 医療施設のため、災害時には多数の被災者等を受け入れる場合もあり、施設使用制限や食料等の提供（後日、費用は医療センターが負担）等を求めることがある。原則は、協議で決定することとするが、災害対応で緊急に依頼する場合もある。また、防災訓練等、病院事業への協力をお願いすることがある。（依頼時には事前協議します）。

7. 賃貸借料

- (1) 賃貸借料は、レストラン・職員食堂・売店等の毎月の総売上額を基に事業者の提案する率を乗じた額とする。ただし、切手、ハガキ、プリペイドカード、印紙等、宅配便や各種公共料金等の取次サービス、レジ袋、マスク（自動販売機）、新聞、雑誌、書籍、特殊医材衛材等仕入れ価格と販売価格がほぼ同額（薄利）の物については、総売上額から差し引いてもよいこととする。差し引きを希望する場合は決定後、差し引き希望品リストの提出をうけ協議により決定する。
- (2) 上記の額及び算出根拠を翌月 15 日まで（15 日が医療センターの休診日と重なる場合は、翌診療日）に納付報告書として医療センターに報告し、医療センターが発行する請求書を基に同月末日までに医療センターが指定する銀行口座に振り込むこと。
- (3) 企画提案後又は契約期間中、医療センターが正当な理由があると認める場合には賃貸借料率の見直しに関する協議を行う場合がある。

8. 経費の負担

- (1) 医療センターが保有する備品（資料 3 備品一覧）は無償で貸与するが、レストラン・職員食堂・売店の開店及び運営に関して、これら以外に必要な設備・機器、家具、什器類等については事業者の負担とする。
- (2) 個別メーターによる光熱水費（上下水道・電気・ガス）の検針結果に基づき 3 ヶ月毎に請求するので、請求のあった月末までに医療センターが指定する銀行口座に振り込むこと。各自動販売機においても個々に検針できるようメーターの設置を行うこと。
- (3) 消耗管球の交換、店舗内清掃、廃棄物の処分費、換気フード・エアコンフィルター等の清掃・交換等については、「資料 4 清掃等保守区分表」に基づき実施・費用負担すること。
- (4) レストラン及び職員食堂には既設の内線電話があるが、外線電話（ファックス、その他の通信回線を含む）を敷設する際の工事費及び通信料は事業者の負担とする
- (5) 契約期間終了後の現状回復にかかる経費は事業者の負担とすること。
- (6) 雇用する従業員が駐車場の利用を希望する場合は、申請に基づき医療センターの駐車場使用許可証を発行する。

近江八幡市病院事業使用料及び手数料条例に基づき、許可証を発行された従業員一人当たり 510 円／月を医療センターが指定する銀行口座に振り込むこと。条例改定等により金額等の変更があった場合は準じて変更する。

駐車場に限りがあるため、近隣（おおよそ 2 km 以内）に在住の職員については、できる限り自動車以外での通勤とすること。許可を受けた従業員の駐車については、建物西側の職員駐車場または、ヘリポート横または、こども園横の駐車場を使用すること。