

琉球大学医学部及び病院（新キャンパス）アメニティ施設整備運営事業
「琉球大学病院（新キャンパス）コーヒーショップ運営事業」
仕様書

国立大学法人琉球大学（以下「本学」という。）が、本学新キャンパスにおいて「琉球大学病院コーヒーショップ」を運営する事業者（以下「事業者」という。）を「企画競争を前提とする公募（プロポーザル方式（企画競争）入札）」により選定するにあたり、仕様を以下のとおり定める。

1. 事業概要

(1) 事業名

琉球大学病院（新キャンパス）コーヒーショップ運営事業

(2) 事業内容

病院3階においてコーヒーショップの運営に関する一切の業務

(3) 事業期間

病院開院日（令和7年1月予定）～令和17年3月31日（10年間）

※病院開院日については、決定次第通知・公表予定。

※事業期間には、撤去に関する期間は含むが、店舗の設置に関する期間は含まない。

(4) 基本事項

ア 施設名称 琉球大学病院

イ 施設所在地 沖縄県宜野湾市喜友名1076番地

ウ 施設構造 SRC造（一部S、一部RC造）

エ 階数 地上14階／塔屋1階（地下なし）

オ 建築面積 約11,000㎡

カ 延床面積 約70,000㎡

キ 竣工年月 令和6年6月（予定）

ク 構造形式 免震構造（上部構造：耐震壁付ラーメン構造）

ケ 使用を許可する施設（範囲は、別紙1「平面図」参照）

記号	区分	面積	備考
A	店舗	32.62㎡	—
B	イートイン兼待合室 (名称「美らラウンジ」)	145.64㎡	事業者が使用する範囲は利用者が優先されるが、その他の範囲は、共有スペース（待合室）として使用する。

コ 病床数 620床（予定）

サ 1日平均外来患者数 1,158人（2022年度実績）

シ 教職員数（医学部及び病院） 1,937名（令和5年5月1日現在）

2. 事業者の責務

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本学の業務遂行のために本学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、本学と協議の上、その実現に努めること。
- (2) 販売商品の瑕疵には担保責任を負うこと。取扱商品は適温管理を行い、鮮度・品質保持に努め、消費期限を遵守すること。また、商品の安全管理には十分に配慮し、管理責任を明確にすること。

- (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、全て事業者の負担において行い、申請・届出等の状況を本学に報告すること。
- (4) 事業範囲の施錠・鍵については、事業者の責務において管理すること。建物への入退室等については、本学の指示に従うこと。
- (5) 経済状況の変化など委託事業の運営に支障が生じたときは、本学と相談するなど、本学の事業や委託事業の運営に支障を生じないよう誠実に対応すること。
- (6) 健全な運営を行っているかどうか、及び本学の要求事項を遵守しているかどうかを確認するため、本学に対して年に一度、会計の適正性を確認した書類を含む業務状況報告書を提出するものとし、その内容については、別途協議のうえ定めるものとする。

3. 営業日・営業時間等

- (1) 営業日・営業時間、休業日・休業時間については、原則、次のとおりとする。なお、事業者の提案により営業日及び営業時間を拡充することは可能であるが、病棟の消灯時間に当たる時間(検討中)を超えての延長は本学との協議によるものとする。

①営業日・営業時間

平日 6:45～18:00

※土曜日営業する場合は、事業提案書に営業時間を記載すること。

②休業日

日曜日及び国民の祝日、年末年始(原則として12月29日から1月3日)、
その他本学が特に定めた日

- (2) 本学が特に必要とする時は、営業時間の延長や休業日の営業を依頼することがあるため、協議の上、事業者は真摯に対応すること。

また、特別の理由がある場合や不測の事態(感染症の流行等)等が発生した場合は、その状況を踏まえ、本学と協議の上、営業時間の縮小や営業日の休業等について決定する。その他臨時的な休業日等が生じる際には、事前に本学の承認を得ること。

- (3) 新病院における病院2階正面玄関開錠時間や外来診療時間等は、下記を予定している。

病院2階正面玄関開錠時間	7:45～17:00(月曜日～金曜日(祝日、12月29日～1月3日を除く))
外来診療時間	9:00～16:00(平日のみ)
面会時間	原則 15:00～19:00
外来患者用立体駐車場	年中無休

※開錠時間外は、各出入口常時施錠されているため、開錠には本学関係者向けのセキュリティカードが必要。

4. 運營業務

- (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、事業者の提案によるが、患者、患者家族、教職員及び学生等(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) 持ち帰り可能なテイクアウト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) 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。
- (6) 新キャンパス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。

- (7) 許可を受けた場所以外での張り紙、看板等の表示又は掲出は認めない。許可を受けた場所での張り紙、看板等の表示又は掲出を行う場合は、事前に本学の承認を得ること。

5. 費用負担

(1) 本学負担

- ① 本学が所有するイートイン兼待合室（名称「美らラウンジ」）のテーブル・椅子等の備品（必要に応じて）
- ② その他、本学が認めた費用

(2) 事業者の負担

ア 事業者は、次の経費を負担するものとする。

- ① 琉球大学病院コーヒーショップ（イートイン兼待合室も含む）の店舗内装、設備整備、什器類購入等にかかる諸経費（設備等の諸要件については、参考資料を参照すること）
- ② 事業に必要な物品（食器類・備品・消耗品等）に係る経費（別紙2を参照）
- ③ 事業者の使用部分及び事業者が設置した設備・物品類等に係る修繕等維持費
- ④ 事業実施に係る食材料費、人件費、保健衛生費、営業に関する経費
- ⑤ 建物貸付料
- ⑥ 売上手数料
- ⑦ 事業者の使用部分（店舗部分又は店舗及びイートイン兼待合室部分）に係る光熱水費
- ⑧ 事業者の使用部分、調理器具、什器等の清掃に係る費用
- ⑨ 害虫駆除実施に係る費用（キャンパス全体で実施するタイミングでの実施することも可）
- ⑩ 事業者が使用する厨房等その他関連部分から発生する廃棄物（一般廃棄物、産業廃棄物等）の処理に要する経費
- ⑪ 店舗事務所等の電話設置にかかる経費（詳細は6. (5)参照）
- ⑫ 運営事業終了時の原状回復に係る費用
- ⑬ その他、事業者が琉球大学病院コーヒーショップの運営に伴い必要となる経費

(3) その他

上記以外について経費が発生し、負担区分について疑義が生じた場合は、本学及び受託者双方が協議の上、負担区分を決定すること。

また、経済情勢の変動、本学規則の改廃、本学が準用することとした関係法令等の改廃、その他の事情の変更により本学が必要と認める場合には、建物貸付料や光熱水費等を改定することがある。この場合においては、事業者は、本学と協議の上、契約書の改定等を行う。

6. 建物貸付料・売上手数料等

(1) 建物貸付料

- ・ 事業範囲の貸付料については、「国立大学法人琉球大学土地・建物貸与要領」（平成16年4月1日制定）により算定を行い、月額500円/㎡を下限に事業者の提案により決定する。なお、公租公課が生じた場合は、受託者の負担とする。

◇ 【算出式】貸付総面積（㎡）×1㎡当たりの月額使用料＝1か月当たりの建物貸付料（小数点以下切捨）

- ・ 貸付面積は、表のとおりとし、A・Bの合計を貸付総面積とする。

表.

記号	区分	貸付面積
A	店舗	32.62 ㎡
B	イートイン兼待合室（美らラウンジ）	事業者が提案する使用範囲 （上限：145.64 ㎡）

- ・ 建物貸付料は、本学が請求し、請求書に記載された支払日までに本学に支払うものとする。
- (2) 売上手数料
本事業における年間総売上の一定割合を毎年度支払うものとし、売上手数料率については、事業企画書において事業者が提案するものとする。
- (3) 光熱水費等
事業期間中に店舗で使用した光熱水費は、計測器（子メーター）を設置し使用実績に応じた実費相当分とする。
- (4) 廃棄物処理費
店舗で発生した廃棄物については、事業者の負担で処理すること。ただし、本学の廃棄物と混載して処理する場合は、処理量に応じた料金を徴収する。
- (5) 電話設置費
内線電話に係る費用は徴取しない。なお、直通電話の設置にあたっては、本学の設備（回線）を使用できるものとするが、電話加入権及び店舗までの設置に係る費用は事業者の負担とする。（特別な回線を必要とするような大がかりな設置工事は不可）

7. ラウンジスペースの整備

店舗前イトイン兼待合室（センターモール）（名称「美らラウンジ」）についての提案は、必須とはしないが、店舗デザインの一環として事業者による整備が可能な場合は、企画提案書において提案すること。また、整備予定面積及び範囲についても合わせて提示すること。

なお、イトイン兼待合室（センターモール）の柱・壁等の電源コンセントについては、病院非常用発電機回路のため使用不可であるため、必要に応じて事業者負担で電気配線工事等を行うこと。また、当該エリアは共用廊下として設計しているため、電力量計等は必要に応じて追加設置すること。

8. 維持管理

- (1) 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) 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) 事業者は、毎営業終了後、店舗部分及び客席スペース（イトイン兼待合室も含む）については、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) コーヒーショップの店舗周辺は、来店者の利用が多いことが考えられることから、事業者側の負担により清掃等の維持管理を行うこと。
- (5) 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) 新キャンパス内は全面禁煙・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、大学病院という施設の特異性を考慮し、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、本学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. 契約等

- (1) 本学と事業者は、コーヒーショップの運営について、「琉球大学病院（新キャンパス）コーヒーショップ運営事業契約書（案）」を基本とする事業契約を締結する。契約期間は、1.
(5) 事業期間のとおりとする。
- (2) 本学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、本学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。
- (3) 契約期間満了後の取扱いについては、契約期間満了1年前までに本学が決定する。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。
- (4) 本学が事業者に業務委託契約等に違反する事実があったと認めるとき、又は本学及び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。
- (5) 契約の解除を行うとき又は本学若しくは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、契約の解除に関する協議を行うこと。
- (6) 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、事業者の負担において本学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、本学が特に承認したときは、この限りではない。
また、事業者が原状回復を履行しないときは、本学は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、事業者は本学に異議を申し立てることはできないものとする。
- (7) 事業者が第三者に営業権の譲渡等を行うことは不可とするが、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。
- (8) 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6年3月末
事業契約に向けた協議	令和6年4月以降
事業契約の締結	令和6年6月（予定）
病院竣工	令和6年6月末（予定）
内装等工事開始	令和6年10月末（予定）
事業開始（開院日）	令和7年1月（予定）

10. その他留意事項等

(1) 事業対価

本学は、事業の委託に伴う報酬、その他いかなる対価も支払わないものとする。

(2) 顧客満足度調査及びニーズの調査

事業者は、患者等から寄せられた運営に関する苦情等に対し、再発防止措置を含め迅速かつ適切に対応し、対応の結果を速やかに本学に報告すること。なお、緊急を要さない場合は、本学と協議の上対応すること。

(3) 顧客満足度調査及びニーズの調査

利用者の満足度及びニーズを把握し適切にサービスを反映させるために、調査を適宜（年1回程度）行い、その結果を報告すると共に、サービス内容への反映方法を報告すること。

(4) 店舗名称

琉球大学の名称を使用する場合は、本学に対する誤ったイメージや誇大な表示とならないよう、また、社会や国民に誤認を生じさせることがないようにすること。また、固有名詞や特定のイメージを連想させるもの等は含めないこと。

(5) 公共交通機関の積極的な利用

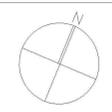
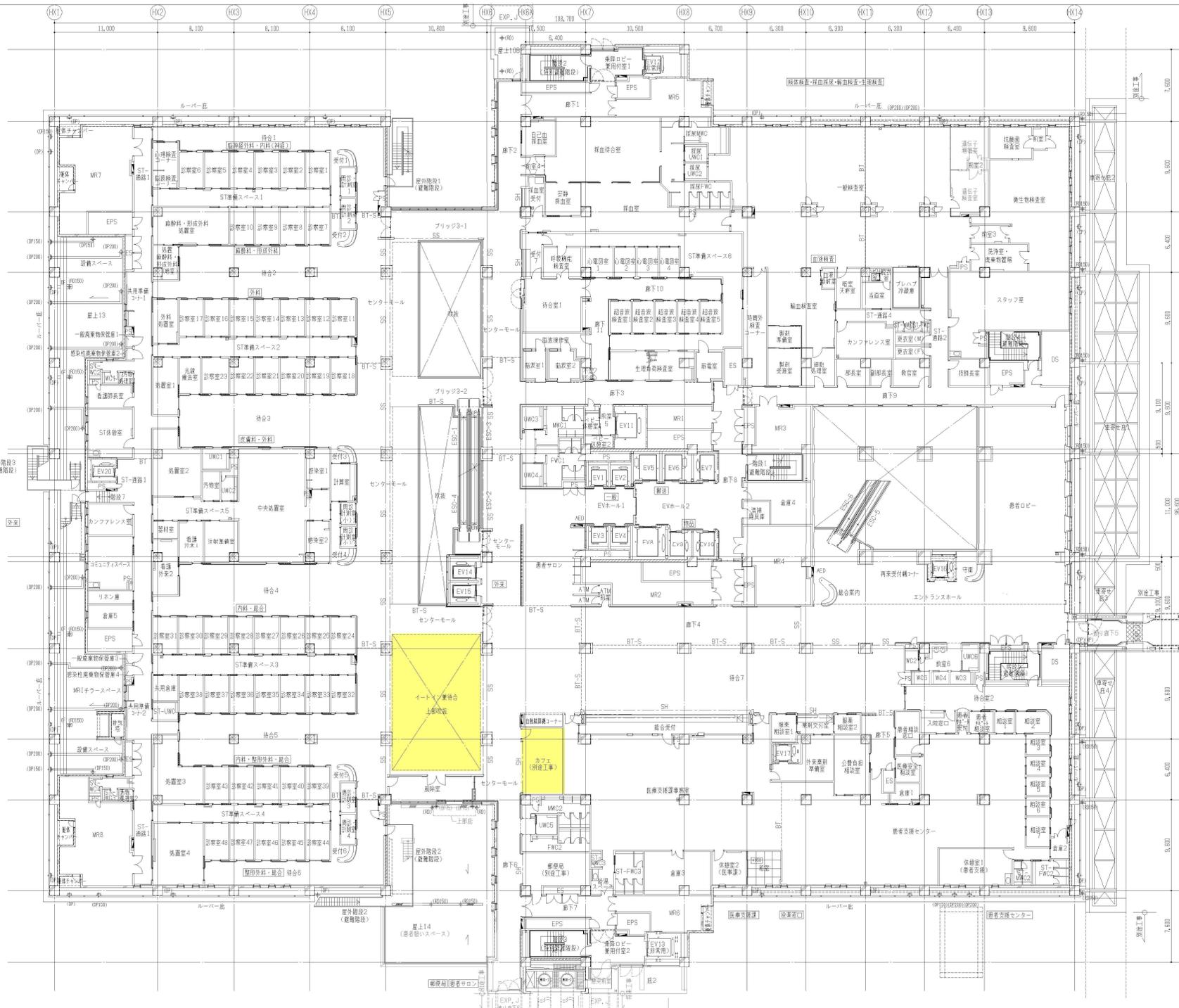
事業者の店舗運営に従事する者は、公共交通機関の利用に努めるものとする。本学駐車場を使用する場合は、本学の指示に従うものとする。

(6) 本仕様書に定めのない事項

本仕様書に定めのない事項については、本学と協議の上決定すること。また、病院内に本事業者の運営事業及び用途に競合する可能性がある第三者の運営する店舗を設置等する場合は、本学と事業者で協議するものとする。ただし、競合する店舗の設置は、本事業者の同意を条件とするものではない。

取扱注意

(別紙 1)



- 凡例
- +R00 床上上り置き (F上より)
 - 特記なき限り「上」とする
 - ES・EPSは特記なき限り「下」とする。
 - 水気配 (水印が水下)
 - (タラス) タラス (壁支持型)
 - (タラス) タラス (梁支持型)
 - (R0) ルーフドレン (たて形)
 - 特記なき限り径はφ100とする
 - (R0) ルーフドレン (横形)
 - 特記なき限り径はφ100とする
 - (R0) 中継ドレン (排水管防止用)
 - 特記なき限り径はφ100とする
 - たて型 ●特記なき限り径はφ100とする
 - (R0) オープンフロ-用集水パイプ
 - 補修器具 (設置工事)
 - 補修器具 (換気工事)
 - 消火器ボックス (壁埋込み型)
 - AEDボックス
 - 調音シロッカー
 - リングチャッカー
 - SS 窓枠シロッカー (機体動)
 - BT 防音壁 (遮音) ●特記なき限り天井付参照
 - BT-P 防音壁 (パネル式可動)
 - BT-S 防音壁 (ロール式可動)
 - コンクリート壁
 - コンクリート壁 (新築壁)
 - ALUパネル
 - 押出成形セントネル
 - EXP エキスパンションジョイント
 - 床スリット (新築型グレーンダ付)
 - 特記なき限り600Cとする
 - フロアーハッチ
 - 地盤シ
 - EXP, J 金物 (給排水衛生設備工事)
 - EXP, J 金物 (専用製品によるEXP, J)
 - EXP, J 金物 (DL, PLIによるEXP, J)

病床数

13階	77床
12階	80床
11階	88床
10階	84床
9階	88床
8階	84床
7階	40床
6階	57床
5階	22床
合計	620床

※図面に記載の内容については、施工上のおさまり等により変更となる場合があります。

縮尺 A1:1/200 A3:1/400

図名 3階平面図

事業者が負担する食器類・備品・消耗品等の例

項目	内容	品名
食器類	料理の提供に伴う器関係	トレー・皿類・湯呑・コップ・箸等のカトラリー類 等
厨房用具類	調理を行う過程で使用する物	包丁・まな板・鍋／釜類・ボール／ザル 等
調理用什器	調理に必要な電気器具類や大型物品	ミキサー・コーヒーメーカー・冷蔵ショーケース等必要と思われる追加物品
ケータリング・テイクアウト用備品	ケータリング等に使用する備品類	弁当容器・紙袋・クロス類・造花等装飾品・大型シルバー皿（小判・丸）・飾り台 等
衛生用消耗品	衛生に関する消耗品	ペーパータオル・衛生エンボス手袋・消毒液類・タオル・布巾 等
調理消耗品	調理において使用する消耗品	ラップ／ホイル類・タッパ等の容器類等
利用者用消耗品	利用者が使用する消耗品	紙ナプキン・楊枝・割り箸 等
清掃用具類全般	清掃を行うにあたり使用する物	掃除機・モップ・ほうき・洗剤 等
案内看板	店舗名等を掲示する物	立て看板・ラッピング 等
サンプルケース等	サンプルの料理等の案内をするための物	サンプルケース・ボード 等
事務器具類	事務所にて使用する事務用品	サンプルケース・ボード 等